

様式第 1 号

会 議 録

会 議 の 名 称	所沢都市計画事業狭山ヶ丘土地区画整理審議会
開 催 日 時	令和 7 年 5 月 1 6 日（金） 午前 1 0 時から午前 1 0 時 3 0 分まで
開 催 場 所	狭山ヶ丘区画整理事務所 会議室
出 席 者 の 氏 名	沖本稔（会長）、蒔田幸司（副会長）、田中春夫（委員）、市川治彦（委員）、伊藤美隆（委員）、田井正俊（委員）、青山勉（委員）、船山義明（委員）
欠 席 者 の 氏 名	
説明者の職・氏名	所長 宮崎智弘 外
議 題	（１）諮問第 8 1 号 所沢都市計画事業狭山ヶ丘土地区画整理評価員の選任について（公開） （２）諮問第 8 2 号 所沢都市計画事業狭山ヶ丘土地区画整理事業における仮換地指定について（非公開）
会 議 資 料	（１）次第 （２）審議会委員名簿 （３）諮問書 第 8 1 号（写し）、 （４）審議会資料 （公開） （５）諮問書 第 8 2 号（写し） （６）審議会資料 （非公開）
担 当 部 課 名	街づくり計画部 狭山ヶ丘区画整理事務所 街づくり計画部長 遠藤弘樹 街づくり計画部次長 高野 淳 狭山ヶ丘区画整理事務所 所 長 宮崎智弘 副主幹 郡山馨 主 査 渡部正美 主 査 森田惇 電話 0 4 （ 2 9 2 5 ） 9 6 4 1

様式第 2 号

発言者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
職員	【開 会】 本日はお忙しい中、ご出席くださいます。ありがとうございます。ただ今より狭山ヶ丘土地区画整理審議会を開催させていただきます。 【資料の確認】 【会議の成立及び会議公開・非公開の報告】 続きまして、会議の成立について報告いたします。 本日は、委員の皆様全員ご出席でございますので、土地区画整理法第 6 2 条第 3 項による委員の半数以上の出席という会議の成立要件に達しておりますことをご報告いたします。 また、本日の会議は公開としております。なお、諮問第 8 2 号につきましては「審議会において非公開にすることができする事項」に該当することから、非公開としております。 続きまして、遠藤街づくり計画部長より、ご挨拶申し上げます。
職員	【部長あいさつ】
職員	続きまして、沖本会長よりご挨拶をお願いいたします。
会長	【会長あいさつ】
職員	ありがとうございました。 【議題】 それでは、次第の 3 議題に入らせていただきます。 なお、審議会資料諮問第 8 2 号の資料につきましては、非公開となりますので、会議終了後に回収させていただきます。それでは議事進行を、会長からよろしく願いいたします。

会長	それでは、本日の会議を進行させていただきます。 まず、議事録の署名委員を指名いたします。5 番委員、1 番委員をお願いいたします。 続きまして、次第の「議題（１）諮問第 8 1 号」及び「議題（２）諮問第 8 2 号」についてお願いいたします。
職員	それでは、市長からの諮問を部長から会長にお渡しさせていただきます。
職員	（諮問第 8 1 号、8 2 号を朗読後、会長へ手渡す）
会長	ただいま、市長より第 8 1 号、8 2 号の諮問がありましたので、審議に入りたいと思います。 それでは、はじめに諮問第 8 1 号から審議に入ります。事務局より説明をお願いいたします。
職員	【議題（１）諮問第 8 1 号】 諮問第 8 1 号「所沢都市計画事業狭山ヶ丘土地区画整理評価員の選任について」でございますが、「諮問第 8 1 号資料」をご参照願います。 はじめに、評価員についてですが、評価員とは土地等の評価を適正妥当なものとするために設置する諮問機関となっております。土地区画整理法に位置付けられております。 また、その選任にあたりましては審議会の同意を得ることとされております。なお、当事業の評価員の定数は条例により 3 名となっておりますが、現在、3 名のうち、2 名はお亡くなりになっており、残る 1 人からも健康上の理由から辞任届が提出され、3 名欠員の状態でございます。 以上のことから、今回、資料の評価員予定者 3 名を後任としてお諮りするものです。3 名のうち、堤氏と田中氏につきましては不動産鑑定士でございます。この 2 名につきましては、所沢市の不動産鑑定に精通した方を資産税課に確認して予定者としたものでございます。続いて、早瀬氏につきましては、元所沢市職員でございます。長年、土地区画整理事業に携わられ、土地区画整理事業に関する知識、経験が豊富で平成 1 6 年

	には公益社団法人都市計画協会より、長年にわたり土地区画整理事業の推進に貢献されたとして「土地区画整理阿部功労賞」を贈呈されております。 説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。
会長	ただいま、事務局より説明がありましたが、何かご質問はありますでしょうか。
委員	今、ご説明がございましたが、評価員というのは初めて知ったのですが、定員はどうやって定めるのですか。狭山ヶ丘区画整理事務所の事業の定員というのは何名ですか。
職員	『狭山ヶ丘土地区画整理事業施行に関する条例』によりまして、３名とさせていただいております。
委員	任期は事業が始まってから終わりまでですか。
職員	任期は最後まででございます。
委員	私も勉強不足で教えていただきたいのですが、評価員というのは私がこの会議に出ていて初めて出てきた役職名称なんです。これまで評価員さんという方がいらして、やっていたのか、ここで変わったのか。また、今後、どういう役割が評価員さんには期待されているのか。その辺を教えてください。
職員	今まで説明させていただきましたとおり、本事業につきましては３８年経過しておりますので、評価員さんにつきましては諸事情によりまして何回か代わっております。最後に評価員会を開催したのは、平成２２年の保留地の処分時でございます。今後の評価員さんの諮問につきましては、評価員さんは元々土地を評価するときに意見をいただく諮問機関でございますので、主に保留地の処分時の価格、それと最後にまた土地の評価を区画整理でいたしますので、その評価についてもご意見をいただきます。
委員	今、ご質問がありましたけれども、私は専門家なので都市計

職員	画法を知っているから言いますけれども、今まできちんと説明していなかったでしょう。このことに関しては。評価委員がいるということ、それから定数について、事業が始まってから終わりまでが任期だということ。どうして、説明しなかったんですか。他の委員の方がおっしゃるように私もそう感じました。 失礼いたしました。当事業につきましては、経過年数が長かったということと平成20年から工事が今の状態で止まっていたことから、ここ15年以上事業が動いていなかったということでございます。委員さんがおっしゃられるその間に評価員会の開催もなかったので、評価員さんがいらっしゃるということを説明していなかったら申し訳ないのですが、当初から評価員さんは3名、当事業でお願いしておりました。
委員	評価員が決めるのは、保留地の土地と仮換地指定のポイントに当たる部分を決めるわけですか。
職員	1つめについては保留地の処分価格について諮問します。2つめの事業の最後に換地を処分するときには、土地の評価について諮問させていただきます。
委員	その人達が評価するのか。
職員	諮問する場ですので、評価は最初に事務所の方で提案します。
委員	土地の評価額というのは、国が1月1日付で決めるのと県が7月時点で決めるのとありますよね。それとはまた別にこの人達が決めるということですか。
職員	評価員さんが決めるものではないのですが、国が定める公示価格、県が定める基準価格というのは評価が出されます。 民間の事業では、それを基に売手と買手で金額が決まります。 当事業の保留地につきましては、事務局の方で鑑定士から

委員	鑑定してもらった金額を出します。それについてのご意見をいただくということです。 また換地についても最終的な評価の事務局案を出させていた だいて、ご意見をいただくということです。 私がなぜ審議会に入ってきたかというと、どういう事業なの か知りたいということで入ってきました。まったく事情の知 らない人が評価をして、「こうですよ。」とぼんと決められて、 私たちに納得しなさいというのであれば、どうなのかなと思 ったんです。 いろいろな意見があって、土地の事情がわかっている人が ある程度の評価をしないと、全然わかっていない人が評価す るということを非常に私たちは気にしています。
職員	評価員という名前がついているので、そういう疑問が起き ているのかなと思います。最終段階で換地を定める際には、当 事業において諮問の内容をお出しするときにまず、鑑定とか 評価とかいうものを事務局の方で出させていただきます。そ れに対する意見をいただくのが評価員でございます。
委員	私たちと同じような立場ですか。
職員	そうですね。評価員は意見をいただく場ということになり ます。
委員	1 番の問題は仮換地だの換地だのそれも大事なんですけれ ども、われわれが1 番問題にしているのは清算金なんですよ。 評価員に不動産鑑定士が入っているから全部やるかと思っ たんですよ。 不動産鑑定は役所の方でやって、評価員はそれを評価して もらうだけなんですか。清算金を決めるのを。
職員	一番権利に関することは清算金ということで、ご心配され ていることは充分理解しております。評価員さんは評価をす るという場でなくて、事務局が案を提示し、諮問をしますの で、諮問の内容が適正妥当なものかどうか意見をもらう場で

	ございます。
委員	この評価員というのは、清算金の計算をするときには、最終的には関係しないということですか。
職員	事務局の方で原案を作成いたしますので、それについて意見をいただく場でございますので、『良い・悪い』かではなく意見をもらう場でございます。
委員	意見だけを募るというだけですね。
職員	はい。 今まで委員さんからも何度かご指摘を受けております。今まで長く事業がかかっておりますので、そういう歴史的背景も踏まえて充分検討しなさいということで、審議会でもご意見を賜っておりますので、歴史的背景を含めて事務局の方で事業の計画原案を作成いたします。その後、評価員さんの方からご意見をいただくということでございます。
委員	わかりました。
会長	他に何かありますか。 なければ、採決をとりたいと思います。それでは、「諮問第 8 1 号の評価員について」は、事務局の説明の案のとおり、同意される方は挙手をお願いいたします。
委員	～ 委員、挙手多数 ～
会長	挙手多数と認めます。その旨答申することに決しました。それでは、事務局は、答申の手続きをお願いいたします。 続きまして、次第の「議題（２）諮問第 8 2 号」の審議に入りたいと思います。 （以下、非公開）

