

第35回

加須都市計画事業 野中土地地区画整理審議会

令和4年8月 大利根農政建設課

日程第 1

議案第 9 8 号 加須都市計画事業野中土地区画整理事業 評価員の選任について

加須都市計画事業野中土地区画整理事業評価員

氏 名	現 在 の 職 種
齊木 正人	一般財団法人 日本不動産研究所 関東支社長
三宅 昌三	司法書士
佐藤 邦彦	埼玉りそな銀行栗橋支店長
吉田 清信	加須市固定資産評価審査委員会委員
青鹿 実	加須市税務課長

 :今回選任を諮問する評価員

※敬称略

野中土地区画整理事業評価員

市が施行する土地区画整理事業については、土地区画整理法第65号第1項により、施行地区ごとに土地又は建築物の評価について経験を有する者を審議会の同意を得て、選任することとされており、野中土地区画整理事業の施行規程で定めた5人を選任しております。

評価員の主な役割

換地計画において清算金若しくは保留地を定めようとする場合、その基礎となる土地および土地について存する借地権等の価額について、評価員の意見を聴くものです。

協議事項

(1) 加須都市計画事業野中土地区画整理事業 事業計画（第6回）変更について

1 変更概要

現事業計画において、国庫補助金の交付を受けられる実施計画期間（補助期間）が令和4年度末で期間満了になることから、現在の事業進捗状況と残事業費を鑑み、事業計画期間（施行期間）を5年延伸し、実施計画期間を9年延伸するものであります。

また、資金計画については総事業費の増減はなく、今回の延伸に伴う年次ごとの計画を見直し、現在までの実績や国庫補助率の改正（H30年度55%→50%）等を反映したうえで、内訳の変更をするものであります。

(1) 計画期間の変更

事業計画期間	変更前：令和 9年度まで(令和10年3月31日)
(施行期間)	変更後：令和14年度まで(令和15年3月31日)【5年延伸】
実施計画期間	変更前：令和 4年度まで(令和 5年3月31日)
(補助期間)	変更後：令和13年度まで(令和14年3月31日)【9年延伸】

(2) 資金計画

(単位:千円)

区分	変更前	変更後	増減	変更理由等	
補助基本額	2,584,000	2,623,000	39,000	補助限度額が増額したため(算定用地費の増)	
補助基本額内訳	国庫補助金	1,385,700	1,369,197	-16,503	補助率が減少したため(55%→50%)
	県費	116,808	116,808	0	
	市費	1,081,492	1,136,995	55,503	補助率減少に伴い負担額が増加したため
特定道路	813,445	813,445	0		
保留地処分金	1,630,000	1,676,000	46,000	用地価格が増額したため	
市単独費	2,272,287	2,187,000	-85,287	補助基本額及び保留地処分金等が増額したため	
その他	268	555	287	預金利子等の過年度実績値を反映したため	
合計	7,300,000	7,300,000	0		

※実質の市単独費（補助基本額の市費、特定道路、市単独費の合計）

変更前：4,167,224千円 → 変更後：4,137,440千円（変更により29,784千円減額となる。）

2 事業計画変更経緯

	告示日	事業費(千円)	変更内容等
当 初	H13.8.20	12,140,000	
第1回変更	H18.11.24	9,988,000	商業ゾーン変更、道路変更 減歩率変更(29.50%→29.24%) 資金計画変更、期間延伸(H23.3→H28.3)
第2回変更	H22.3.12	5,554,000	区域縮小(86.3ha→63.5ha)、道路変更 移転戸数削減、減歩率変更(29.24%→28.49%) 資金計画変更、期間延伸(H28.3→H35.3[R5.3])
第3回変更	H26.2.4	5,554,000	都市計画区域再編に伴う名称変更
第4回変更	H29.5.8	7,300,000	換地設計変更、保留地地積増 減歩率変更(28.49%→28.90%) 資金計画変更、期間延伸(R5.3→R10.3)
第5回変更	H30.5.7	7,300,000	資金計画内訳の見直し(増減なし)

3 今後の予定

令和4年9月 国・県との協議
 令和4年11月 事業計画変更の決定及び告示(市)
 令和4年12月 事業計画書・実施計画書を県に送付

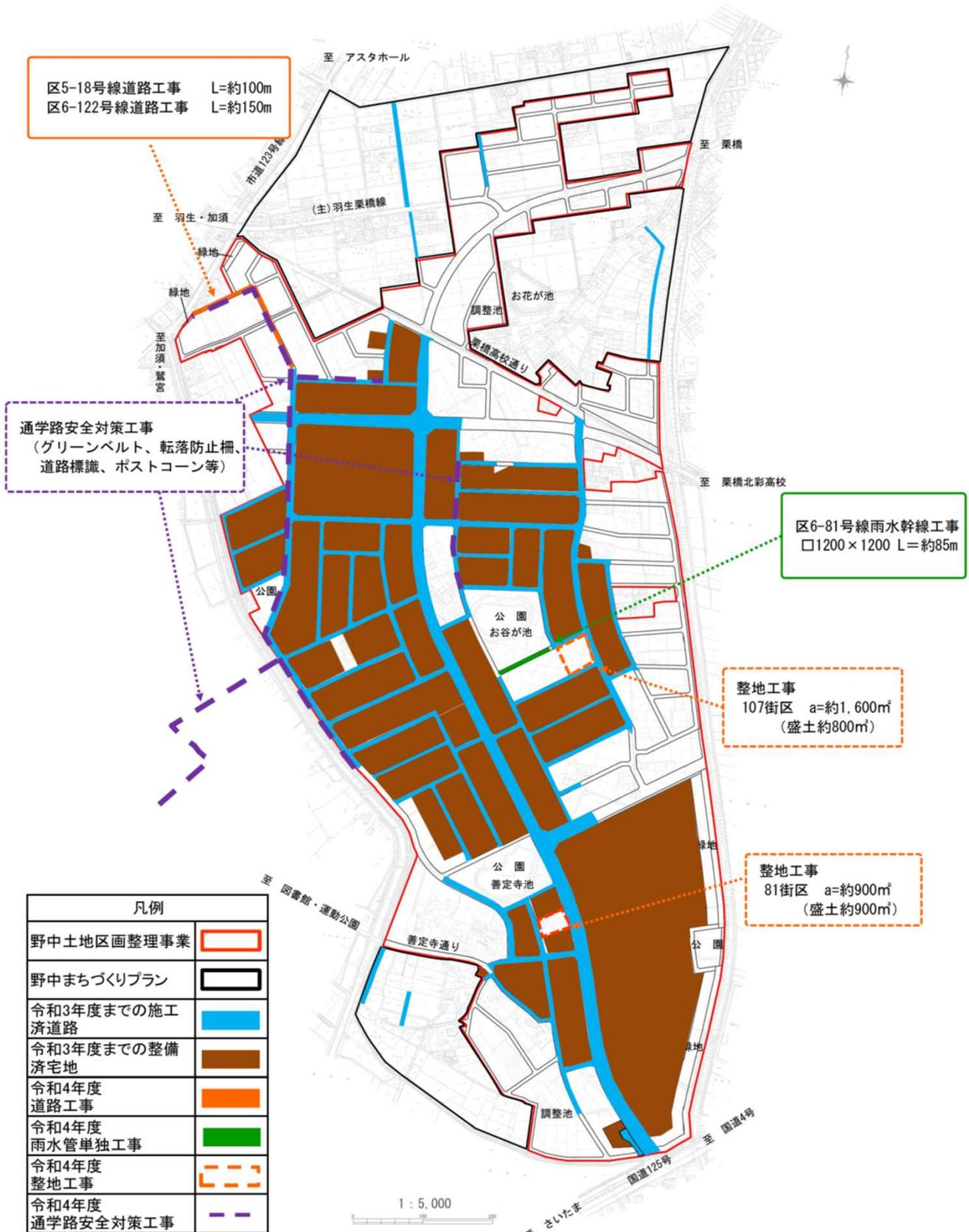
※事業計画の変更につきましては、審議会で審議する主な内容の中には含まれておりませんが、当区画整理事業の関係地権者の方々に影響を与えると判断し、御意見・御質問をお受けする必要性があることから、協議事項とさせていただきます。

【審議会で審議する主な内容】 (全て土地区画整理法)

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| 1 評価員の選任について(同意) | 法第65条第1項 |
| 2 換地計画を作成するとき(意見を述べる) | 法第88条第6項 |
| 3 換地計画に対する意見書の内容審査について(意見を述べる) | 法第88条第6項 |
| 4 宅地地積の適正化について(同意) | 法第91条第2項、法第92条第2項 |
| 5 特別の宅地に関する措置について(同意) | 法第95条第7項 |
| 6 保留地の設定について(同意) | 法第96条第3項 |
| 7 仮換地の指定について(意見を述べる) | 法第98条第3項 |
| 8 減価補償金の交付額について | 法第109条第2項 |

報告事項

(1) 令和4年度道路工事等の施行予定箇所等について



その他 審議会だよりについて

第16号 令和4年9月発行
発行：野中地区審議会

野中土地区画整理審議会・評価員会だより(案)

野中土地区画整理事業は、国の補助金や保留地処分金等を活用して事業を推進しています。さらに地権者全員の理解と協力によって、事業を円滑に進めることができます。

事業が進み、仮換地の使用収益開始率が55%を越え、全国的に人口減少が懸念される中、区域内人口については、令和4年7月時点で約1,350人となり、賑わいのある、魅力的な地域となっております。

事業のさらなる進捗と早期完了を目指して、引き続き、皆様の御協力をいただきたく審議会委員・評価員一同の総意をもってお願いします。

【お知らせ】

第35回野中土地区画整理審議会につきましては、令和4年8月24日(水)に開催する予定でしたが、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、会議形式の開催はせず、書面形式での開催となりました。

各委員の皆様には、資料確認の上、書面により御審議いただき、また、質問事項につきましても、取りまとめ回答させていただきました。

① 加須都市計画事業野中土地区画整理事業評価員の選任について（諮問）

人事異動に伴い、5名の評価員中2名を新たに選任することについて審議し、原案のとおり同意し、次の構成となりました。

斉木 正人	一般財団法人日本不動産研究所 関東支社長	
三宅 昌三	司法書士	
佐藤 邦彦	埼玉りそな銀行栗橋支店長	
吉田 清信	加須市固定資産評価審査委員会委員	新
青鹿 実	加須市税務課長	新

(裏面に続く)

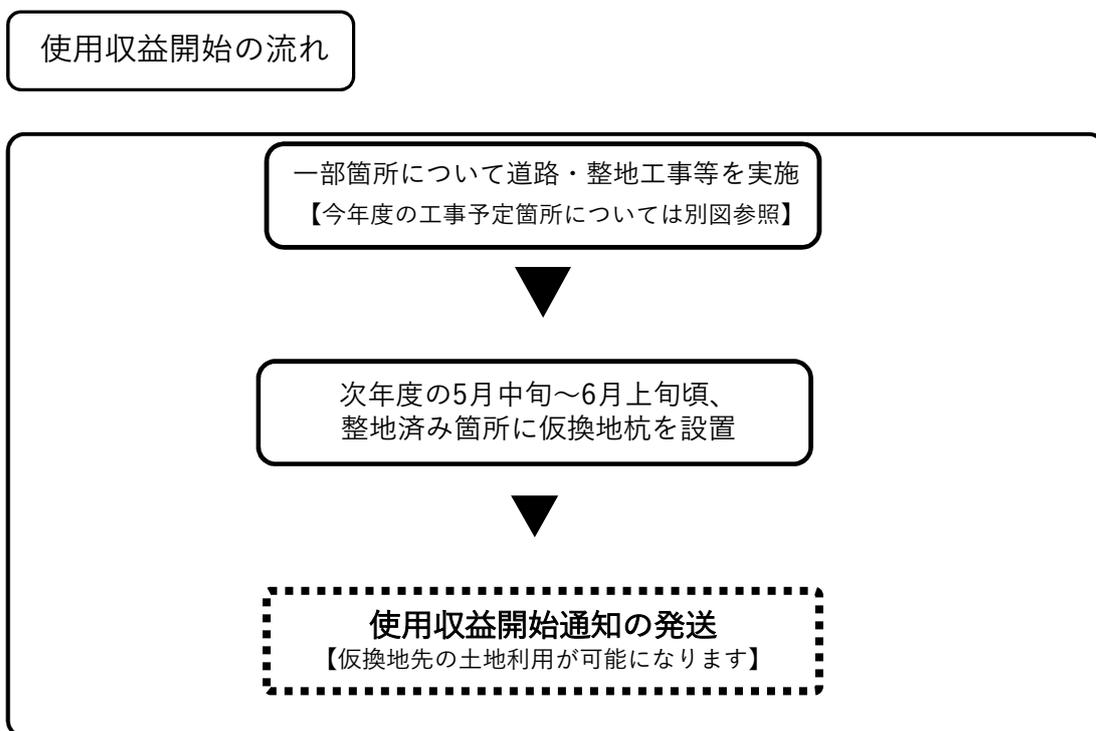
②加須都市計画事業野中土地区画整理事業 事業計画（第6回）変更について（協議）

現事業計画において、国庫補助金の交付を受けられる補助期間が令和4年度末で期間満了になることから、現在の事業進捗状況と残事業費を鑑み、資金計画の変更及び事業計画期間の延伸について報告しました。

③令和4年度道路工事等の施行予定箇所等について（報告）

今年度施行中または予定している道路、雨水幹線及び整地工事について報告しました。

※施行予定箇所については、別図参照



④従前地分筆に伴う仮換地指定の軽微変更について（報告）

土地の売買や相続等に係る従前地の分筆に伴う仮換地の分割について、10件実施したことについて報告しました。

※事業に関して御不明な点等がありましたら、お気軽にお問合せください。

[事務局：加須市大利根総合支所農政建設課 Tel0480-72-2115(直通)]