

第45回 富士見都市計画事業鶴瀬駅西口土地区画整理審議会 会議録

会議日時	平成24年7月13日(金) 開会 午後1時30分		
	平成24年7月13日(金) 閉会 午後2時45分		
会議場所	鶴瀬駅西口整備事務所 会議室		
出席委員	委員定数10名中 出席者 10名		
出席者	会長	日鼻昭三郎	委員 坂間正衛
	副会長	吉田次一	委員 塩野芳雄
	委員	秋元良蔵	委員 萩原章
	委員	飯塚和美	委員 萩原茂昭
	委員	石井敏雄	委員 宮本松司
	幹事	新井まちづくり推進部長	
	市職員等	星野市長、森川所長、山田副所長、阿部主査、渡部主任	
欠席委員	なし	傍聴者	0名
議長	日鼻昭三郎	書記	渡部登紀子

会 議 事 項

1. 開 会 新 井 まちづくり推進部長

2. 会長あいさつ 日 鼻 昭 三 郎 会 長

3. 市長あいさつ 星 野 信 吾 市 長

4. 議 長 選 出 日 鼻 会 長 (会議規則第4条第6項)

5. 議事録署名委員の選出 坂 間 委 員・塩 野 委 員 (会議規則第13条第1項)

6. 議 題

(1) 報告事項

①仮換地の変更について

事務局より資料に基づき説明した。

質 疑 資料1-4で、290㎡の土地を82㎡と208㎡に分けているが、地区計画に照らして、82㎡というのは許可できるものなのか。

回 答 地区計画では、この地区の敷地面積の最低限度は150㎡です。しかし、この土地においては、所有権仮登記の関係で、換地の組み合わせの中で所有者が同じでも、それぞれ登記の権利等があるときには、それらを明確に区分しなければならないということで、従前の4筆に対して1筆が所有権登記の中身が違うので、これについて今回行ったものです。

地区計画の前に、換地設計基準の中で明確に区分しなければならない、という項目に沿って行ったものです。

質 疑 所有者がどうこうということは、地区計画の規程にはない。ある人が申し出た時には、150㎡以下の分割は認めないと言われた事例がある。その人と同様に扱ってあげないと、不平等になるのではないか。

平成7年の仮換地指定当時は、換地設計基準に基づいて、皆さん平等に減歩をさせていただいております、との説明がありそれで納得している。ところが蓋を

開けてみると、隣り合っている人が、道路を曲げたことによって、隣接者3人が増し換地になり、1人だけ減歩になっている。そういうことに関して、平成23年10月24日に埼玉県都市計画審議会があり、そこで審議された結果、県知事から指導の要望があった。地権者と施行者と埼玉県都市整備部の3者で2回協議した。しかし、その後のフォローが全くない。無視されていて私はもう何を信じていいのかわからない。

回 答 今回の件は、換地設計上、異なる権利がついているので82㎡という換地変更をしたもので、同一所有者でもあり問題ないと思います。

質 疑 地区計画において明文化されているのだから、それに基づいて判断すれば良いのに、今回のように82㎡は許可して、他の地権者は許可しないということが起こると、私は何も信じられなくなる。

議 長 不平等ではないのか、ということが基本的な問題提起だと思うが、この件は、自分の土地の中でのことなので、問題ないとは思いますが、納得いただけないので事務局から納得のいく説明をお願いします。

回 答 この案件について改めてご説明します。4筆あるうちの1筆が、所有権の中身が違っております。平成4年から事業を始めまして、平成5年10月15日施行された換地設計基準の条文の中に、換地の組み合わせというのがあります。基本的には1つの権利に対して、1つの換地を定めるようになっています。こうした中で、4筆あるうちの1筆だけが権利の中身が違う項目がありまして、平成4年の事業開始前にそういう登記がされておりましたので、施行者が判断して今回の変更となりました。

質 疑 説明は的外れで時間の無駄である。従前地が何筆あろうがそんなことは言っていない。他の地権者が、例えば290㎡の土地を82㎡に分けようとしたら断られた、ということである。

回 答 今回の場合は、登記の所有権の中身が違う部分について、換地処分の際に明確にすべきであるが、土地利用も含めて本人の申請により、今回換地変更をさせていただいたものです。

議 長 もう少し詳しく聞きたいようであれば、別途、事務局と話していただきたい。

質 疑 区画整理審議会は、公正、平等に適切なる審議をするのが使命ではないのか。その使命を放棄して良いのか。ある人は許可して、ある人は許可しない、ということ認めることになる。それでは審議会にならない。

議 長 審議会は公正、公平の下に判断を行っている。只今の発言は不適切となるので注意してください。

②使用収益の開始について

事務局より資料に基づき説明した。

質 疑 資料2-2で、なんでこんないい加減な図面を作ったのか。

70街区1画地について、使用収益を開始しても結構だが、70街区2画地の人は従前の土地で使用収益をあげている。70街区3画地も従前建物があって営業を続けている。そこを第3者の人が使用収益を開始してしまったら、従前の人仕事しているのに、その場所が違う人になってしまったら、無くなってしま

うところは誰の収益となるのですか。70街区1画地の人が、営業で収益あげたお金を返せ、ということなのか。

平成8年に、70街区3画地については、使用収益開始になるまで従前の土地で商売して良いとの説明があった。

議長 問題にしている点がよく分からない。営業している方は、昔からやっている人ですか。

質疑 昭和54年からずっと営業している。皆、使用収益して良い。使用収益しなければ生活できなくなる。従前の土地で商売して良い。

図面を正確に書いて下さいと言っているのである。道路上に工作物をつくっているので、注意して下さいとお願いしているのに聞いてくれない。

回答 使用収益開始図面の70街区の着色が、現状の土地利用と違うのではないかという質問ですが、使用収益を開始した部分について、このような形で図面を作成しています。その他の関係については、関係地権者と調整を行っております。

質疑 市は、関東財務局に対して90㎡は使用収益開始案内を出しますが、使用収益は開始しないで下さいとお願いしている。それと今の説明は話が合わないのではないか。

回答 関係地権者と調整をしています。

質疑 市は言うことを聞いてくれない。

議長 この会議がスムーズに進行できるよう、よろしく申し上げます。

③保留地の処分予定について

事務局より資料に基づき説明した。

質疑 資料3-1の保留地調書で、保留地番号10は、平成23年11月15日に売れたということだが、何も報告がなかった。前回の保留地処分予定金額のいくらに対して、今回の125,358,480円で処分したのか。

処分は随意契約か、公売か、どちらで処分したのか。法人と書かれているが、これは施行者と親類か、知り合いの方か。

回答 保留地番号10については、契約が平成23年11月15日で、契約時に契約保証金として代金の10%をお支払いいただき、それから一定の期間内に残金を納入いただき、すべての納入が終わった時点で処分完了となります。その流れの中で報告する機会がなく、皆様にご報告できるようになってからということで、今回報告させていただきました。

処分価格については、事業計画変更の際、過年度売ったものと、今後売るものを平均し、第3回事業計画変更時処分単価219,977円/㎡としています。この事業計画上の金額と、鑑定評価の結果の金額に差が生じているということです。

買受人については法人であります。処分は公募で行っていますので、親類等ということは一切ありません。

質疑 平成23年10月24日の埼玉県都市計画審議会の時に出した保留地処分金額の平成23年度分の保留地処分計画とまるっきり違うのではないか。

回答 事業計画の変更の作業に入った時点と、今回、実際に売る時の鑑定評価の時期が違うのでその差が出ているものです。鑑定評価に基づいて行っているので問題

ないと考えています。

質 疑 時期が1年も2年も違うのであれば分かるが、3月と11月とそれ程違わないのに5千万、6千万も違ってしまうのか、私には到底理解できない。

(2) その他

①事業の進捗状況及び平成24年度事業について

事務局より資料及び平成24年度工事予定箇所案内図（掲示）により、事業の進捗状況及び平成24年度事業について説明した。

質疑なし

7. 閉 会 新井 まちづくり推進部長