

第42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22年7月23日(金) 開会 午後1時30分			
	平成22年7月23日(金) 閉会 午後2時50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 9名			
出席者	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
	委員	坂間正衛	委員	
	幹事	桶田 まちづくり環境部長		
	市職員等	森川所長、山田副所長、吉川主査		
欠席委員	日鼻昭三郎 委員	傍聴者	0名	
議長	吉田次一	書記	山田明夫	

会 議 事 項

1. 開 会 桶 田 幹 事

2. 市長あいさつ 星 野 信 吾 市 長

3. 会長あいさつ 吉 田 次 一 副 会 長

4. 議 長 選 出 吉 田 副 会 長 (会 議 規 則 第 4 条 第 6 項 及 び 同 条 第 3 項)

5. 議事録署名委員の選出 萩 原 (茂 昭) 委 員 ・ 宮 本 委 員 (会 議 規 則 第 1 3 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1-1の仮換地変更については、変更後の形状が旗竿状となっており、果たしてこれで有効活用出来るのか疑問である。旗竿地とならないよう指導すべきではないのか。

回 答 地区計画に合致した変更でありまた、分割の仕方については、合法的であればそれ以上、個人の土地利用を制限出来ない。

質 疑 土地地区画法施行令では最低敷地面積を65㎡としているが、当地区地区計画の100㎡との違いをどう考えているか。

回 答 平成21年6月、地区計画が条例化されたことによって、100㎡以下の分割は法的に不可能となっている。

会 議 事 項

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 使用収益開始については、道路等が整備され従前地と同様使用出来る場合に開始の手続きをすることになっているが、報告の箇所は平成22年3月に使用出来る状態となっているのか。

回 答 皆さん土地利用している。

質 疑 以前開始した箇所に、工作物が残っているにもかかわらず、使用収益が開始されている場所があるのはどういうことか。

回 答 過去に、道路等が整備され概ね使用が可能となった宅地について、使用収益開始の手続きを行ってきた経緯がある。

質 疑 他にはないのか。

回 答 他にはありません。なお、今後もそのようなことが無いよう進めていく。

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 今回の処分予定価格は、計画当初の処分価格の4分の1から6分の1であり、平成13年の事業計画変更時の約3分の2の価格となっている。事業計画の26億円の処分金額には到底届かないと思われるが、どのような見解か。

回 答 保留地処分金の単価については、当初、㎡当たり84万5千円、平成13年の事業計画変更時、㎡当たり67万250円、その後も地価が下落している。このような状況を踏まえ、今後予定している事業計画の変更に反映させて行きたい。

(2) その他

①事業の進捗状況及び22年度事業について

事務局より資料及び平成22年度工事予定箇所案内図（掲示）により説明した。

質 疑 20m道路と9m道路の交差点に信号はつくのか。

回 答 12m道路のアルビス方面への交差点（ドラッグストア）は設置予定となっている。また、20m道路と12m道路交差点の信号機は、8月中の設置が予定されている。

会 議 事 項

- 質 疑 20m道路は今後県道となるのか。
- 回 答 市の道路であり、将来も変わらない。
- 質 疑 横断歩道設置に関しては、どこが所管か。
- 回 答 警察の管轄となるが、皆さんからの設置要望を受け、施行者として警察に要請を行っている。また、注意喚起の看板設置等出来る範囲での安全対策については西口事務所でやっている。
- 質 疑 事業計画変更で事業期間はどの位延長するのか。事業費も増えれば清算金も上がってしまう。
- 回 答 期間、総事業費について、これまでの実績と残事業等精査の上決めていく。なお、清算金については事業計画上の総事業費とは連動しないと考えている。
- 要 望 事業計画の変更に当たっては、総事業費等しっかりと検証を行い、手続きを進めてもらいたい。

7. 閉 会 桶田幹事

参 考

あらかじめ定められている軽微な修正又は変更について

仮換地の指定を施行者限りで処理できる内容

富士見都市計画事業鶴瀬駅西口土地区画整理事業の仮換地の指定を軽微な変更として施行者限りで処理できる内容は、次に掲げる事項の範囲とする。

- ① 従前の宅地の地番、地目又は地積の変更によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。
- ② 所有権又は借地権等の移転によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。
- ③ 従前の宅地の合併によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。
- ④ 仮換地指定調書、通知書及び添付図の明らかな記載の誤りを訂正するもの。
- ⑤ 新たな借地権等の登記又は申告によるもので、その借地権等の存する宅地又はその部分が一筆の全部又は地主自用地の全部であり、仮換地について借地権等の目的となるべき宅地又はその部分が換地の全部又は地主自用地の全部となるとき。
- ⑥ 借地権等の消滅によるもので、借地権等の目的となるべき宅地の仮換地を定める必要がなくなったとき。
- ⑦ 従前の宅地の分割によるもので、分割された土地の区域が先に登記又は申告のあった借地権等の存する宅地の部分と合致し、仮換地の分割が借地権等の目的となるべき宅地の部分と合致するとき。
- ⑧ 仮換地の指定後において関係権利者から提出された仮換地交換願又は仮換地変更願等による換地の変更で、当該願出どおりのものであり、かつ、その変更の範囲が極めて小範囲であって他の換地に影響を及ぼさないものであるとき。
- ⑨ 転借権が存する場合は、各項に定めた借地権等の取扱いに準ずることとする。

平成7年3月15日（第12回土地区画整理審議会において決定）

資料 2-1

第 15 回使用収益の開始について

従前の土地から仮換地への使用収益の移行が可能となった宅地

『使用収益開始箇所』

使用収益の開始については、仮換地先に使用収益の障害がなくなり、周辺の道路、電気、上下水道などのライフライン等の整備が完了し、仮換地先に(概ね)移行可能となった宅地(画地単位)を対象に使用収益の開始日を通知。

今回、(第 15 回)開始する箇所は、2365.3㎡ (資料 2-2 使用収益開始箇所図のとおり) です。

『通知の種類及び通知者』

①仮換地の使用収益開始日の通知
地権者 28名 内、共有 3件



【通 知 日】
平成 22 年 3 月 11 日

②使用または収益を開始することができる日 →

【開 始 日】
平成 22 年 3 月 19 日

③仮に権利の目的となるべき宅地の使用収益開始日の通知 →

借地権者
0 名

『開始状況等』

(A) 仮換地の総地積	152,267.8㎡	767画地	
使 開 用 始 収 状 益 況	今までに開始した仮換地の地積	106,831.5㎡	554画地
	今回対象となった宅地(第15回)	2,365.3㎡	29画地
	(B) 計	109,196.8㎡	583画地
	使用収益開始の進捗率	(B/A)	71.71%

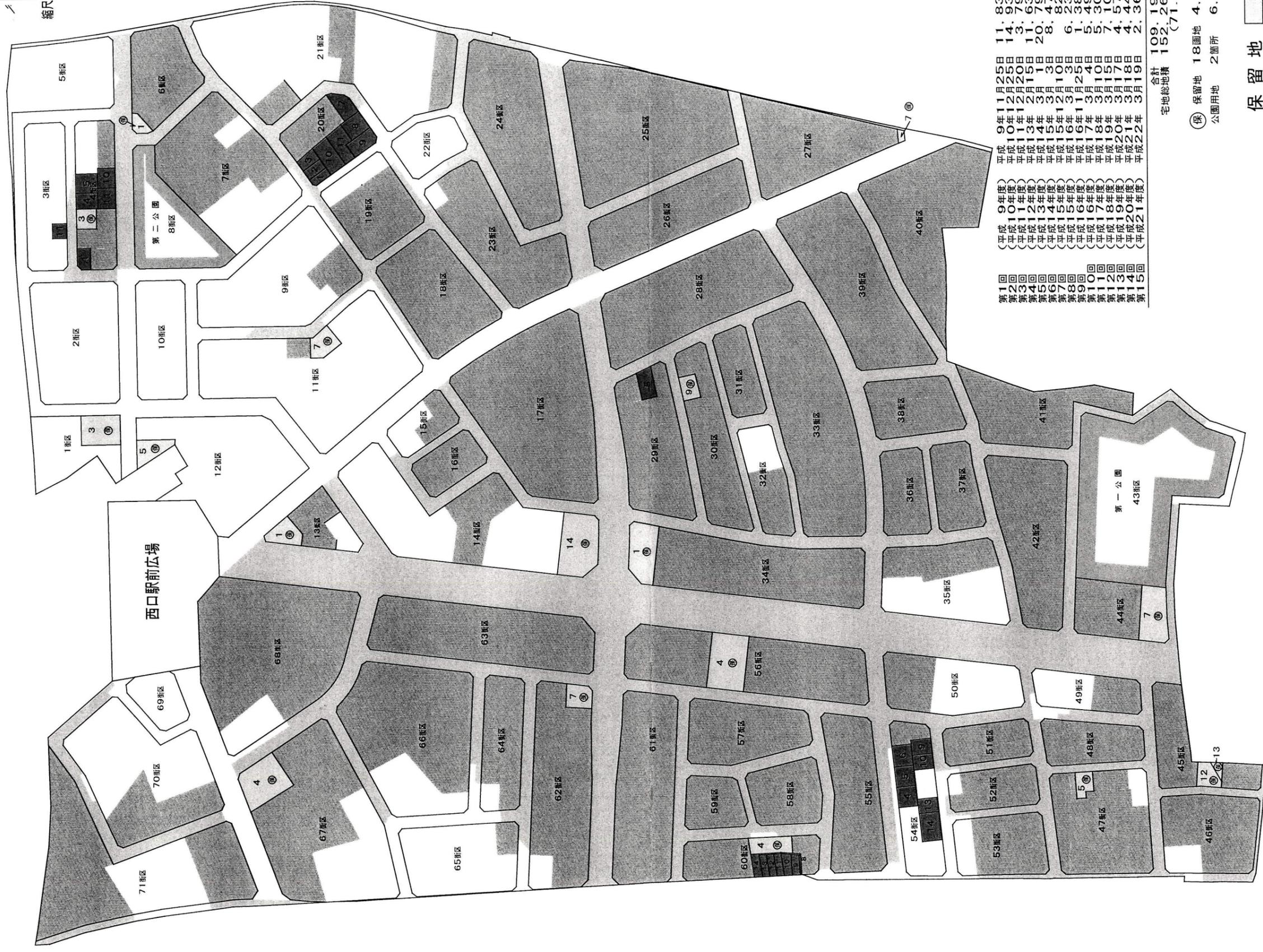
※ 仮換地の表示方法及び管理等についても周知しております。

※ 仮換地の総画地数については、変動があります。

資料2-2

縮尺 1:2000

使用収益開始箇所図 (第15回)



第11回	平成9年度	9年11月25日	0m
第12回	平成10年度	10年12月25日	839.1m
第13回	平成11年度	11年12月20日	14.933.0m
第14回	平成12年度	12年12月11日	11.790.6m
第15回	平成13年度	13年11月18日	20.632.0m
第16回	平成14年度	14年11月11日	28.794.1m
第17回	平成15年度	15年12月30日	6.473.0m
第18回	平成16年度	16年12月10日	2.330.1m
第19回	平成17年度	17年12月25日	6.385.9m
第20回	平成18年度	18年11月30日	1.497.2m
第21回	平成19年度	19年11月10日	5.302.3m
第22回	平成20年度	20年11月18日	4.102.0m
第23回	平成21年度	21年11月19日	4.449.4m
第24回	平成22年度	22年11月19日	2.365.3m

合計 109.196.8m²
宅地総面積 152.267.8m²
(71.71%)

◎ 保留地 18画地 4,000.0m²
公園用地 2箇所 6,750.0m²

保留地 (保)
公園用地

凡例	
開始済箇所 (既定)	(Shaded)
使用収益開始箇所 (第15回)	(Dark Shaded)
道路等使用可能箇所	(White)

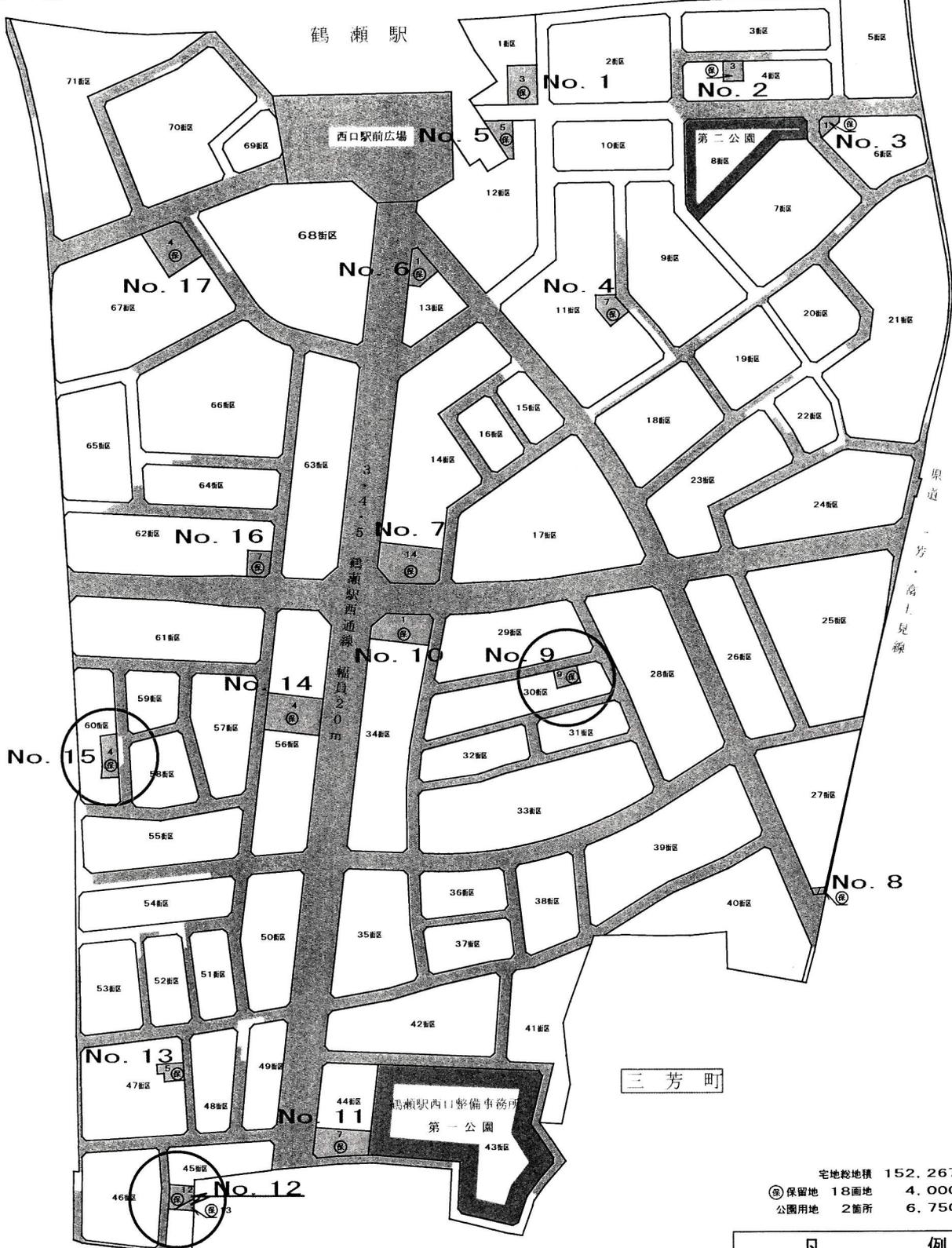
富士見都市計画鶴瀬駅西口土地区画整理事業

資料3-3-1

公売保留地位置図



至川越 東武東上線 至池袋



宅地総面積 152,267.87㎡
 ⑤ 保留地 18面地 4,000.0㎡
 公園用地 2箇所 6,750.0㎡

凡	例
保留地	
公園用地	
道路等使用可能箇所	

資料 3-4

保留地公売スケジュール(案)

日 程 等		内 容	備 考
評価員会	6 月 29 日	保留地の処分価格について 評価員へ諮問及び答申	公売保留地箇所 公売スケジュール等
審議会	7 月 23 日	審議会へ報告	公売保留地箇所 保留地処分価格 公売スケジュール等
	9 月上旬	広報掲載及び ホームページ掲載	
	10 月中旬	保留地公売申込み・受付	
	10 月下旬	抽 選 日	公告は 抽選日の20日前 公開抽選
	11 月上旬	契 約	

参 考

・土地区画整理法 抜粋（公共団体、行政庁又は地方公社施行の保留地）

(保留地)

第96条

- 2 第3条第4項若しくは第5項、第3条の2又は第3条の3の規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、その土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額（第93条第1項、第2項、第4項又は第5項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定める場合においては、当該建築物の価額を含むものとする。以下同じ。）がその土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額を超える場合においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する金額を超えない価額の一定の土地を換地として定めないうで、その土地を保留地として定めることができる。
- 3 第3条第4項若しくは第5項、第3条の2又は第3条の3の規定による施行者は、前項の規定により保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

・施行規程 抜粋

(保留地の処分)

第7条 法第96条第2項の規定により定めた保留地の処分は、抽せんにより行う。

- 2 施行者は、前項の規定にかかわらず、特に必要があると認めるときは、一般競争入札、指名競争入札又は随意契約によることができる。

(保留地の処分価格)

第8条 保留地は、施行者がその位置、地積、土質、水利、利用状況、環境、近傍類地の取引価格等を総合的に考慮し、評価員の意見を聴いて定めた予定価格を下らない価格をもって処分するものとする。

- 2 施行者は、経済的変動その他の事由により必要があると認めるときは、評価員の意見を聴いて、前項の規定により定めた予定価格を変更することができる。

・保留地処分に関する規則 抜粋

(処分方法)

第2条 富士見市（以下「施行者」という。）は、保留地を処分しようとするときは、抽選により処分するものとする。

- 2 施行者は、前項の規定にかかわらず、特に必要があると認めるときは、一般競争入札、指名競争入札又は随意契約によることができる。

(処分価格)

第3条 保留地の処分価格は、事業費の総額、近傍土地の鑑定評価額及び公示価格並びに公益性等を総合的に勘案し、評価員の意見を聴いて定めた価格とする。ただし、経済的変動その他の理由により必要がある場合は、処分価格を変更することができるものとする。

事業進捗状況及び予定表

まちづくり環境部鶴瀬駅西口整備事務所
平成22年3月31日現在

施設	過年度施工済数量	平成21年度末 進捗率	平成22年度契約予定数量	平成22年度末 予定進捗率
	全体計画数量		施工済予定累計数量	
汚水管	6,188 m	83.1%	30 m	83.5%
	全体計画 7,447 m		6,218 m	
雨水管	4,858 m	76.9%	100 m	78.5%
	全体計画 6,319 m		4,958 m	
上水道管	6,081 m	84.4%	470 m	90.9%
	全体計画 7,209 m		6,551 m	
道路築造	5,559 m	76.8%	310 m	81.1%
	全体計画 7,234 m		5,869 m	
建物移転	316 棟	88.3%	17 棟	93.0%
	全体計画 358 棟		333 棟	
使用収益開始	109,197 m ²	71.7%		
	全体計画 152,268 m ²			