

第55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		令和7年12月3日(水) 開会 午前9時45分 令和7年12月3日(水) 閉会 午前11時20分			
会議場所		鶴瀬駅周辺地区整備事務所 会議室			
出席委員		委員数9名中 出席者7名			
出席者	委員	会長	木内 芳弘	委員	横山 通夫
		副会長	浅見 隆広	委員	吉川 彰
		委員	萩原 喜八郎		
		委員	森田 稔哉		
		委員	横田 喜實		
	幹事	新井都市整備部長			
	市職員等	浅井副市長、新井都市整備部長、平澤副部長、小林所長、池上副所長、中野主査、刀禰主任			
欠席委員		坂間 道夫、坂間 正衛	傍聴者	0名	
議長		木内 芳弘	書記	刀禰嵩章	
署名委員		議長			
		委員			
		委員			

会議事項

1. 開会 新井都市整備部長

2. 会長あいさつ 木内芳弘 会長

3. 副市長あいさつ 浅井義明 副市長

4. 議長選出 木内芳弘 会長 (会議規則第4条第6項)

5. 議事録署名委員の選出 萩原喜八郎 委員・森田稔哉 委員 (会議規則第13条第1項)

6. 議題

(1) 諒問事項 <下記の諒問について副市長が諒問書朗読後、会長へ諒問書を渡す。>

(副市長退席)

① 特別の宅地について

事務局から「諒問事項①-1」、「諒問事項①-2」、「諒問資料①」に基づき説明を実施。

質疑 鉄塔敷について、基準地積が0.03m²増えている理由は。

回答 基準地積の誤りによって、按分となっている基準地積が全て変更となったため、鉄塔敷もその影響を受けたもので、按分をし直した結果、0.03m²の違いが生じたということである。

質疑 私道分についても、若干増えているが、同じような理由か。

回答 今回、基準地積に変更があったものについては、按分率が変わったことによる影響を受けたものとなっている。
 質問資料①の表にある赤字で示したものは、地積測量図がなかつたために按分したものであり、黒字の方は地積測量図があるため、基準地積に変更はない。

質疑 縄伸び分を按分した結果、このような変更となったという解釈でよいか。

回答 そのとおりである。

質疑 按分率が変わったため、数字が変更となっただけで、それ以外は何も変わっていないということでおいか。

回答 そのとおりである。

質疑 按分率は、トータルの面積によって、変わるものなのか。

回答 按分率は、6個の地区毎に分けて算定している。
 全体の面積に変更はなく、地区毎の面積にも変更はないというなかで按分している。

質疑 区域面積が測量で確定し、縄伸び分があった。6個の地区に分けたときに、按分率が違うが、それをそれぞれ割り振ったということでよいか。

回答 そのとおりである。

質疑 清算金の算定時期は、いつをベースに考えているか。

回答 前回と変わりはなく、現場の形が出来上がったとき、つまり、工事が終わったときとしている。
 今回の場合、令和4年度で算定している。

質疑 算定時期が令和4年度で、実際の換地処分予定は令和8年度であり、時期に誤差があるが、地権者への説明は大丈夫か。

回答 清算金の単価については、前回評価委員会で決定させていただき、固定資産税の路線価を基に算定している。
委員ご指摘のとおり、算定時期が令和4年度で、実際の換地処分予定は令和8年度であり、4年間分はどうするかということだと思う。
基本的には、現場が終わった工事概成時の令和4年度を基準として評価することとなっている。

一 質疑終了後、本諮詢に付する意見を求めたところ、意見は無かったため「原案に同意する」との答申としてよいか委員に諮ったところ、挙手全員により承認された。一

② 換地計画について

事務局から「諮詢事項②」、「諮詢資料②」、「回収資料」に基づき説明を実施。

質疑 今回、換地処分の時期がズレたことによって、徴収・交付が増えた方から意見が出ると思うが、それに対しての説明としては、基準地積が違ったことにより全てが違くなってしまったので、自分の土地は変わらないが、金額が変わってくるため再通知しているということでよいか。

回答 最終的には7件の基準地積が誤っていたことにより、全体が変更となった。

質疑 最大何%ぐらい上がる可能性があるのか。

回答 そこまでは試算していない。

質疑 法務局で分筆登記をする際、以前は全体の面積から分筆した面積を差し引いた残面積を元番の登記簿地積としていたと思うが、いつから残地についても測量するようになったのか。

回答 平成17年頃だったと思う。

質疑 平成17年以前のものが多かったのか。

回答 平成4年が基準となるため、そういう場合が多いと思う。

質疑 従前の土地の権利価額と換地処分後の土地の権利価額が変更前と変更後で減となっており、清算金の徴収金額が上がっているのはどういうことか。

回答 換地処分後の権利価額が減っている理由について、一つ一つの換地を評価する際に、修正率というものがあり、小規模宅地の修正割合がある。
換地する前の従前の土地の大きさによって、換地後的小規模宅地の修正率が変わってくる。
小規模宅地の修正率とは、小規模な宅地については減歩緩和されている反面、清算金の徴収金額が少し高くなっている傾向にあり、その徴収金額を抑えるために定めているものである。
したがって、従前の基準地積が変更になれば、修正率も変更となるため、全体的に換地後の単価が下がる傾向にあり、結果として、面積×単価で決まる換地後の権利価額についても下がることとなった。
また、徴収金額が上がる仕組みについては、従前の土地の権利価額は、比率率というものをかけて算定するが、基準地積の変更により、その率が減ったことで従前の土地の権利価額も全体的に下がり、換地後の権利価額との差異が大きくなつたため、清算金の徴収金額が上がる結果となつた。

－ 質疑終了後、本諮問に付する意見を求めたところ、意見は無かったため「原案に賛成する」との答申としてよいか委員に諮ったところ、挙手全員により承認された。－

(資料回収)

③ 換地計画の軽微な変更について

事務局から「諮問事項③」に基づき説明を実施。

質疑 今回、地域の名称の変更予定はあるか。

回答 変更予定はない。

－ 質疑終了後、本諮詢に付する意見を求めたところ、意見は無かつたため「原案に同意する」との答申としてよいか委員に諮ったところ、挙手全員により承認された。－

(2) 報告事項

① 仮換地の変更について

事務局より「報告事項①-1」、「報告事項①-2」、「報告事項①-3」に基づき説明した。

質疑 報告事項①-1, -2については、分譲するために変更したということか。

回答 販売の方法を検討した結果、資料のとおり分けた方が販売しやすいとの意向があったため、そのように対応した。

質疑 場所については、大手スーパーだったところと電器店だったところか。

回答 そのとおりである。

質疑 報告事項①-3については、幼稚園の近くか。

回答 そのとおりである。

質疑 図面に斜めの線が入っているが、高压線下か。

回答 高压線下のため、地役権の関係で分筆されていることから分割線が入っているが、一体的に宅地利用されている。

質疑　　高压線下に係る土地の面積が減っているようにみえるが大丈夫か。

回答　　高压線下の位置に変更はないため、面積に変更はない。

質疑　　仮換地の中だけ、分筆で変更になったということか。

回答　　仮換地の枠内での変更であり、他に影響を与えないものなので、認めたものである。

(資料回収)

7. そ の 他

(1) 今後の事業予定について

事務局から「その他事項①」に基づき説明を実施。

質疑　　事業計画の変更について、必要となってくるのか。

回答　　事業計画の変更については、前回、令和6年10月に換地処分を予定していたので、その際に実施しているが、今回、延びてしまったため、換地処分の時期がある程度確定したら、事業計画の変更をする必要がある。
事業期間については、現在、令和12年3月31日まで埼玉県の認可を受けているため、それまでの間で延伸手続きすることを考えている。
清算金の徴収が令和9年度からのため、徴収期間を5年間とすると、令和13年度までの変更はすると考えている。

質疑　　現在の事業実行期間は、何年度までか。

回答　　令和11年度となっている。

質疑 事業費の変更もあるか。

回答 それも想定される。

質疑 そのような手続きが来年度に必要となってくるということでよいか。

回答 埼玉県とも事業計画変更のタイミングについては調整しながら、進めていきたい。

質疑 事業計画の認可をもらえない補助金等に影響してくると思うので、来年の換地処分の時に、現在の令和11年度ではなく、もっと延びるようであれば、変更が必要だということか。

回答 公共団体施行の場合、換地処分までではなく、清算期間も事業期間に含めることになるため、清算期間の基本は5年で、例外として10年としているので、そのあたりを考慮して決めていくことになる。

8. 閉 会 新井都市整備部長