

第49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28年11月30日(水) 開会 午後1時40分		平成28年11月30日(水) 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10名			
出席者	委員	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	細田 まちづくり推進部長			
	市職員等	星野市長、友光所長、阿部副所長、中野主査、乾主任			
欠席委員	なし		傍聴者	0名	
議長	日鼻昭三郎		書記	乾博一	
署名委員	議長.....				
	委員.....				
	委員.....				

会 議 事 項

1. 開 会 細 田 幹 事

2. 会長あいさつ 日 鼻 昭 三 郎 会 長

3. 市長あいさつ 星 野 光 弘 市 長 (公務のため冒頭は不在)
6. 議題-(1)-①事業計画の変更についての質疑終了後出席、あいさつ。

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 萩原章委員・宮本松司委員 (会議規則第13条第1項)

6. 議 題

(1) 報告事項

① 事業計画の変更について・・・ (資料 1)

事務局より資料に基づき説明した。

説明後、質疑を受けたが、質疑等は無かった。

② 仮換地の変更について・・・ (資料 参考、2-1、2-2、2-3、2-4、2-5、
2-6、2-7-1、2-7-2 <会議後回収>)

事務局より資料に基づき説明した。資料2-2の説明後に委員より質疑あり。

質疑 資料参考の「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」の何番に該当する修正か。

回答	資料参考の8番に該当します。
	続けて事務局より資料2-3より説明再開。資料2-3の説明後に委員より質疑あり。
質疑	これも8番ですか。
回答	はい。
質疑	8番であれば、当該願出どおりに処理できているのか、この資料では判断できない。
回答	8番をご覧ください。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、この仮換地変更願により変更をしている。これは変更後の仮換地の形状に合わせて従前地を分筆するという変更です。
意見	そういう資料を提示しなければ、この資料では読み切れない。
回答	そこで従前地、仮換地の変更内容を表にし、こういう変更をしましたという報告をさせていただきます。
意見	だから・・・（議長が発言を制止）
議長	これは一応説明を最後まで聞いたうえで、そのあとで質疑をすることになっていますので、話を聞いてから質疑をしてもらいたい。そうでないと進みません。
委員	はい。
	事務局より資料2-4より説明を再開し、全ての仮換地変更について説明後に委員より質疑あり。
質疑	146㎡と180㎡とあるが、何が変わったか分からない。
回答	こちらは既に仮換地が2画地あり、従前地1筆を2画地に分割換地としていますが、今回の変更では仮換地先の形状については全く変更ありません。
意見	仮換地先が違うのでは。9画地が1画地が変わっていますよね。

回答 街区番号が違います。形状は変わりません。

意見 最初のやつはどこへ行って、次のやつはどこからどこへ行ったというのが分からない。

回答 具体例を申し上げると分かりやすいと思いますが、一つの従前地に対して、二つの換地が与えられることを分割換地と区画整理上では申します。例えば一つの従前地に対して二つの換地が与えられているとして、二つの換地のうち一つを売買したいと考えた場合、従前地に対して換地が二つありますので、換地の一つを購入された方が、ローンを組んで建物を建てる際には、一つの従前地に対して抵当権が付きます。その場合よく行うのが、従前地を一つから二つに割合で切りだし、一つの従前地に対して一つの換地とすることです。今は従前地が一つで換地が二つありますが、従前地も換地も一対一の状況にすることで、一つの換地を売ってしまって、そこにローンを組んだとしても、その換地に対する従前地にしか抵当が付かない状況があるので、一つの従前地に対して、二つ三つの換地が与えられている場合は、それぞれ一対一にしたいという変更依頼がよくあります。このケースも同様のケースであり、一つの従前地を二つに割って、一対一の状態へ整理したものであり、ご質問のとおり換地の形は全く変わりません。

意見 それは、換地設計基準の第13条の(2)項に該当するのですか。換地設計基準のとおりやっていただきたい。

回答 それは評価の話をされていると思いますが、評価はご自分の土地の範囲の中で行っています。

意見 ですから、それは設計基準の第何条の第何項に基づいてやりましたということの説明をお願いします。

回答 換地の基準のお話をされているのではないかと思います。基準はその方の基準を変えることなく、他に影響を及ぼさない中で評価の見直しをしていますから、他に影響しているということではありません。

意見 私は換地設計基準第13条の話をしている。それで説明していただけませんか。

回答 混乱しないようにしていただきたいのですが、今回の変更は仮換地の指定をした後の変更です。既に仮換地指定を平成7年にしており、それ以降の変更です。
何に基づいて変更したかというのは、先ほどから申し上げているとおり、「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」に基づいて変更しているものです。

意見 区画整理法に無くても通用してしまうのですね。

回答 今回の変更の内容については、これに基づいて変更させていただいております。

意見	そうしますと・・・
議長	そういう議題とは直接関係のない説明は必要ありませんよ。
意見	審議会における報告事項の位置付けについて、法規に基づいた説明をしてほしい。 また、土地区画整理法第95条の特別の宅地に関する措置等に対する審議会での審議方法について説明をしてほしい。
副会長	それはちょっと違うのではないか。これには仮換地の変更と出ていますが、これは全部軽微な修正の中の8番に該当しますから、他の人には関係のないことで、本人から出されたものについて修正したのですから、何も問題ないと思います。
意見	どういう目的をもって審議委員に10人、市長まで集めて何をしたいということが伝わってこないです。こういう義務があるから話しているというふうに説明してもらいたい。
議長	今副会長が言ったように、あらかじめ定められた軽微な修正又は変更については、報告事項で良いわけです。これは審議会で審議する内容ではなく、土地を持っている人は後でこういう形にした方が使用が良くなるから、そういう意味で自分の土地を変換していることなので、他に何も迷惑はかかっていない。それをいわずらに法令云々というのは必要ないので、この質問については却下とします。 それではそういうことで進めてください。
意見	区画整理のことをもっと勉強していただきたい。
③ 使用収益の開始 について・・・(資料 3-1、3-2)	
事務局より資料に基づき説明した。	
説明後、質疑を受けたが、質疑等は無かった。	
7. その他	
① 事業の進捗状況及び平成28年度事業予定について・・・(資料 事業進捗状況)	
事務局より資料及び区域内全体図に基づき説明した。	

説明後、質疑を受けたが、質疑等は無かった。

8. 閉 会 細 田 幹 事