

第53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6年3月22日（金） 開会 午後 1 時00分 令和6年3月22日（金） 閉会 午後 2 時30分			
会議場所		富士見市役所 全員協議会室			
出席委員		委員数9名中 出席者8名			
出席者	委員	会長	木内 芳弘	委員	横田 喜實
		副会長	浅見 隆広	委員	横山 通夫
		委員	坂間 道夫	委員	吉川 彰
		委員	萩原 喜八郎		
		委員	森田 稔哉		
	幹事	小林 鶴瀬駅周辺地区整備事務所長			
	市職員等	星野市長、新井都市整備部長、小林所長、池上副所長、中野主査、飛田和主任			
欠席委員		坂間 正衛	傍聴者		0名
議長		木内 芳弘	書記		飛田和 賢紀
署名委員		議長..... 委員..... 委員.....			

会 議 事 項

1. 開 会 小林 鶴瀬駅周辺地区整備事務所長

2. 会長あいさつ 木内 芳弘 会長

3. 市長あいさつ 星野 光弘 市長

4. 議 長 選 出 木内 会長 (会議規則第4条第6項)

5. 議事録署名委員の選出 横山 通夫 委員・吉川 彰 委員 (会議規則第13条第1項)

6. 議 題

(1) 諮問事項 <下記の諮問について市長が諮問書朗読後、会長へ諮問書を渡す。>

(市長退席)

① 換地計画について

事務局及び昭和株式会社から「諮問事項1」、「諮問資料1」、「回収資料」に基づき説明を実施した。

質疑 新地番はどのように付番したのか伺いたい。

回答 基本的には、鶴瀬駅西口駅前広場から時計回りに付番を行っております。

質疑 借地権（借家権）を持つ方の清算金について、土地に関して清算を求めるものという認識で正しいか、区域内のマンションの賃借人等は対象となるのか伺いたい。

回答 登記があるもの及び施行者への申告がある借地権についてのみ、清算の対象に含まれています。つまり、マンションの賃借人は土地に権利を持たないため清算の対象にはなりません。

質疑 下記3点について伺いたい。

①画地の境界線はすべて確定し、杭等の埋設は済んでいるという解釈でよいか。

②公共施設（道路、公園等）整備について、幅員や面積は正しく確保できているか。

③固定資産税、都市計画税は1月1日が基準となるが換地処分時の取り扱いは。

回答 ①令和4年度に確定測量を行っており、杭を埋め面積を確定しています。

②計画通りに整備できております。区域内は最低幅員が4mとなっているため、事業後にセットバック等を依頼するようなことは起こりません。

③令和6年については、現状と同様の課税評価が行われます。（仮換地面積）
来年度以降（換地処分後）については、確定測量に基づく課税評価が行われます。
1つの画地毎、小数点以下の差であるため、大きく変わることはないという認識で大丈夫です。

－ 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。－
（一部資料を回収）

② 換地計画の軽微な変更について

事務局及び昭和株式会社から「諮問事項2」に基づき説明を実施した。

質疑 今後、町丁目が変更される可能性はない理解で良いか。

回答 今後、「鶴瀬西1丁目」から変更する事はありません。

質疑 関係者から提出された、換地変更願による換地変更とはなにか。

回答 個人的理由で所有区画の扱いを変更したいという場合など、他の権利者や計画に影響を及ぼさないものについては、施行者限りで処理を行うという意味です。

質疑 地番を変更することは可能か。

回答 法務局と協議を行い定めたものとなりますので、変更できません。

質疑 従前地分筆の受付はもう行っていないか。

回答 締め切っています。基本的にはもう分筆されることはないが、想定できないものについては、分筆を要する場合があります。

例) 誤字脱字があった場合や、2筆が合併した換地について一方に差押え等が生じ、合筆不可となった場合、換地も2つに分ける必要が生じる 等

－ 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。－

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した。

質疑 新住所に関して、今回発送される通知（清算金明細書等）にて地番を把握できるため、その後の変動はないと考えてよいか。事業者（テナント等）からよく話がある。

回答 本通知はあくまで土地の地番の話であり、土地所有者のみに発送するものです。住所についての通知は換地処分の2か月前に発送したいと考えております。土地所有者以外の区域内居住者については、その時点で住所を把握することになりますが、新住所が効力を持つのは、換地処分後になるため注意が必要です。

質疑 郵便局との調整は個別に権利者が行うのか。

回答 施行者で行いますが、知人及び取引先等へのお知らせは、個別で行っていただく必要があります。

8. 閉 会 小林 鶴瀬駅周辺地区整備事務所長