

第 20 回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成 2 5 年 7 月 1 2 日（金）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 20 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成 25 年 7 月 12 日 (金)	開会時間	14 時 00 分
会 場	駅北口土地区画整理事業事務所	閉会時間	15 時 45 分
委員の出欠	出席	欠席	事務局
	石田 良子 大橋 利喜夫 富岡 征四郎 本橋 喬 永戸 章義 柳下 浩一 金子 正義 小島 英彦	齊藤 秀雄	副市長 大野 健司 建設部長 田中 義久 駅北口土地区画整理事業事務所 所長 榎本 一彦 主幹 市川 浩 主幹 永野 淳 所長補佐 庄 克典 所長補佐 入谷 学 主査 小林 康夫 技師補 安藤 崇男 傍聴者 11 名
議 案	(1) 事業計画変更 (第 1 回) 案全体説明会等の報告について【説明】 (2) 仮換地案個別説明会の報告について【説明】 (3) 仮換地指定とその後の事業の流れについて【説明】		

発言者

議 事

会長

それでは、時間となりましたので、只今から第 20 回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会を開催いたします。初めに、会議の成立要件の確認をいたします。事務局に本日の出席委員の報告をお願いします。

事務局

はい、ご報告いたします。議席番号 4 番の齊藤委員より事前に事務局へ欠席のご連絡をいただいておりますので、本日の出席委員数は 8 名でございます。

会長

ただいま報告がありましたとおり、本日の出席委員は 8 名でございますので、会議は成立していることを確認いたしました。

次に、議事録署名委員の指名をさせていただきます。本日の署名委員は、議席番号 2 番の本橋委員さん、議席番号 3 番の柳下委員さんをお願いいたします。よろしくをお願いいたします。

なお、会議を始める前に、施行者において、人事異動がありましたので、職員を紹介をしたいとの申し出がありましたので、事務局よろしくをお願いいたします。

事務局 (部長)

みなさん、こんにちは。25 年 4 月 1 日付けで、職員の異動がございましたので

報告及び紹介をさせていただきます。はじめに、私、新井部長に代わりまして、新たに建設部長を拝命しました田中と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。続きまして、駅北口土地区画整理事務所の異動につきましては、建築課から市川主幹、道路安全課から永野主幹が新たに配属となっております。また、入谷統括主査が所長補佐へ昇格しております。なお、所長補佐はこれまでの庄所長補佐と2名体制となっております。次に、畑中主査が健康支援課に異動になりまして、新たに安藤技師補が配属となっております。以上のように、事務所の職員につきましては6名から8名体制ということで、今後の事業量増加及び進捗に併せて体制強化を図っているところでございます。今後も職員一同、当区画整理事業の推進に努めてまいりますのでご指導、ご協力のほどよろしくお願ひいたします。以上でございます。

会長

ありがとうございました。これより会議を始めます。本日は非公開とすべき事項がございませんので、会議は公開で行います。

土地区画整理審議会傍聴要領第3に基づく傍聴者は、現在11名でございます。それでは傍聴者に入場していただきます。

(傍聴者入場)

それでは、傍聴者も入場されたようですので、会議を進めます。開会に先立ちまして、副市長から挨拶願ひます。

副市長

皆さん、こんにちは。

本日は、第20回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会を招集申し上げましたところ、各委員の皆様方には、大変お忙しい中、また、お暑い中、ご出席を賜りまして、厚く御礼を申し上げます。

また、常日頃から、市の行政運営につきましては、深いご理解とご協力を賜りまして重ねて御礼を申し上げます。

さて、前回の第19回審議会において、仮換地案をご審議いただきましたところ、ご承認を賜りまして誠にありがとうございました。

この審議結果を受けまして、仮換地案個別説明会を実施いたしましたので、その報告を、また、同時に事業計画の変更手続きを進めておりますことから、権利者皆様への周知を行うための説明会等も実施いたしておりますので、併せてご説明のほう、用意をいたしております。

どうぞ、よろしくお願ひを申し上げます。

会長

それでは本日の議事に入る前に、前回の審議会において、再説明を求められております「道路交差部における隅切り」について、事務局より説明願ひます。

事務局

それでは、説明に入る前に、皆様方に本日お手元に配布をさせていただいております資料の確認を行いたいと思ひます。

本日の資料を読み上げますけれども、資料1といたしまして、事業計画の変更(第1回)全体説明会等の報告というものが、A4版のサイズで右上に、第20回審議会資料1という形で四角で囲んである資料でございます。

続いて資料2、仮換地案個別説明会の報告、こちらも右上のほうに資料2と四角で囲んであるものでございます。

続いて資料3、仮換地指定とその後の事業の流れ、これはサイズの的にはA3版の用紙で同じように右上に資料3と書かれているものでございます。

その他ですね、今回これからお話いたします、再説明の資料といたしまして、隅切形状についてということでA4版サイズのを3枚、お手元に配布をさせていただいております。以上の資料でございますが、過不足等がございましたらお申出頂ければご用意をさせていただきます。

では、確認を終わりましたので、今、会長からお話がありました、前回第19回の審議会におきまして隅切りのことについてということで、次回、ご説明しますということになっておりますので、説明をさせていただきます。

プロジェクターを用いながら説明をさせていただきます。

道路設計における隅切りについてということですが、隅切りということにつきましても、道路構造令や都市計画法施行令及び規則により「歩道の無い道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道の無い曲がり角は、適当な長さで街角が切り取られていること」と定められております。

目的としては、一定の視距、見通しという形になりますけれども、見通しを確保することと円滑な自動車交通を確保するためでございます。

隅切りの長さにつきましては、道路構造令では「規定する車両の軌跡」に基づいて算出することを基本としています。ただし、大規模開発のような大小多数の道路がネットワークを形成し、多数の平面交差、曲がり角を設計する場合には、そのひとつひとつの隅切りを道路構造令に基づいて設計することは合理的とは言えません。

そのため、埼玉県では、「都市計画法に基づく開発許可事務の解説」を作成し、審査基準についてまとめており、隅切りの長さについては、道路幅員に応じて設けることとして、その値を示しております。

また、取扱については、基準で定める隅切りの長さを底辺として、切り取られることとなる街角が二等辺三角形になるよう設計するというところでございます。

都市計画法に基づく開発許可制度の表というのが、前面に映し出されているものでございます。これが審査基準ということでございますけれども、表の見方としましては、上段横列は道路幅員別に、40m以上から、30m以上40未満などの道

路幅員の表記と、縦列も同じように40m以上からといった道路幅員の表記になっております。

道路幅員によって交差する部分が隅切りの長さになります。

例えば、上段横列の道路が15m以上20m未満で、縦列の道路が20m以上30m未満であれば、この交差する箇所が、隅切りになります。交差する角度が90度前後は上段、中段は、交差角度が60度以下、それから下の段、一番下になりますけれども、この部分は120度以上が交差する場合の隅切りの長さです。表の見方としましてはそれぞれの道路の幅員が交差するところと上中下段、交差する角度によってその隅切りの長さが決められている。これが審査基準表の見方という形になります。

隅切りにつきましては、「歩道の無い道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道の無い曲がり角は、車両が安全・円滑に通行出来るように道路の隅部を直線でカットすること」ですが、歩道がある場合は、歩道内で基準を満たす隅切りの長さがあれば、見通しが確保されるということになります。

例としてご説明をさせていただきます。

まず、宮本清水線です。これは地区の東側になります。宮本清水線と区6-9号線の交差部分をご覧下さい。

宮本清水線は都市計画道路になりますが、この道路幅員、車道部分になりますけれども、車道部分は10mでございます。区6-9号線の道路幅員は6mとなっておりますから、表で、宮本清水線は横列の10m以上12m未満というところに該当し、それから区6-9号線は6mから8m未満でその交差角度は90度前後となっておりますから、四角で囲ってあります隅切りの長さは5mを取れば適当な隅切りの長さであるという規定がございます。

続いて先ほどの地図に戻りますけれども、この隅切りはどういう形にとるのかというと、車道10mの延長上の横のラインと区6-9号線が交差するところで隅切りをこのように二等辺三角形で作って、底辺を点線としております。ここが隅切りに該当するような長さであれば見通しが確保できるという形になっております。この隅切り部分では、実際には6.8mの隅切りが取れたのと同じような状況になります。このため、基準の5mを満たしているという形になります。

続いて、宮本清水線と区4-2号線を見ていただけますでしょうか。交差するのは宮本清水線と、先ほどと同様に、上の横列、10m以上12m未満と、それから区4-2号線は幅員が4mですから、これらが交差するところで、90度前後の交差角ですから、3mの隅切り部分を設ければ良いという形になっております。

また、図面を見ていただくと、宮本清水線の歩道内でやはり同じように、宮本清

水線と区4-2号線が交わるところを頂点といたしまして二等辺三角形を作ります。ここの斜線の部分が底辺となります。底辺が3mを満たしていれば良いという形になりますけれども、その長さは、4.95mになりますので、3mの基準を満たしているということでございます。

続いて、区12-3号線と区6-13号線との交差部分ですが、ここの12-3号線というのは、東妙蓮寺通りの現道を活かしたところで、宮本清水線にぶつかる東側の地区の道路となっているところでございますけれども、この区6-13号線との交差部分は、今まで私がお説明してきた歩道内の中で取れないために、街区を一部隅切りとしてとっている部分があります。

この部分ですね。その三角の部分が歩道内で取れません。

これについてご説明いたします。

表に戻りますけれども、区12-3号線というのは車道幅員は、7mで、横列は、6m以上8m未満。

そして、区6-3号線の車道幅員というのは6mですから、縦列は、6m以上8m未満、交差するところの角度は90度前後ですから、上段の5mが隅切りの長さの基準となります。

これまでのように隅切りの部分を歩道内で取り、二等辺三角形を作ろうと思うと、3.54mしかとることが出来ません。ということは基準の5mを満たさないという形になりますので、歩道内で足りない部分は街区で一部、隅切りを行い、この三角形になりますけれども、この三角形部分を新たに隅切りとして加えることによって、ここは6.54mの隅切り部分が取れるという形になりますので、先ほどの5mの基準を満たしているというような形でございます。

このように、何故ここの部分だけということについては、先ほどお話ししたように、街角部分となる二等辺三角形を作り隅切りの長さを確保する場合には、宮本清水線には歩道が4mで、12-3号線については2.5mの歩道の幅員ですから、隅切りをとる場合については、その歩道内で取れるか取れないか、街角を併せて切り取りをして確保するのかによるものでございます。

このように地区内の中で、道路が交差する部分、また道路の交差する部分と歩道があるところが交差する部分などは、審査基準における隅切りの長さを満たすよう設計をしているという形になりますので、ご理解をお願いしたいと思います。以上です。

ただいま事務局の説明が終わりました。ご質問がありましたらお願いいたします。

よろしいですか。ご質問が無いようですので、続いて次の議事に入りたいと思います。

会長

はじめに、「事業計画変更（第1回）案全体説明会等の報告について」事務局より説明願います。

それでは、お手元に配布している資料の1、A4サイズ、タイトル名が、事業計画変更（第1回）案の全体説明会の報告、これをご覧になっていただきながらご説明させていただきます。

平成23年度に、片側歩道を両側歩道にする等設計図の変更の見直しを行いました。この見直しは、事業計画における設計図の変更に係るものであり、埼玉県知事の変更認可が必要となるものです。変更の手続きは、当初事業計画の認可手続きと同様となることから、権利者の皆様や地区隣接の利害関係者、そして地区内外の共同住宅などの借家人などへ、郵送及びポストイングにより投函しました。ポストイングというのは直接ポストに投函することです。このような周知を行い、2月12日から2月17日まで全体説明会を地区を東西に分け、計7回開催いたしました。

この資料1の1、全体説明会の出席状況の表が資料の一番上に載っております。

この表の見方は、横列は東西の地区区分と日程、縦列は開催時間毎の出席者を集計しています。

出席の総数といたしましては、下段の合計欄に記載しております106人の出席を頂いております。

続いて、出席率につきましては、この表の下、(2)出席率というものがございます。発送件数に対する出席率の表になります。

上段の横に発送件数、出席者数、出席率、そして縦には施行地区内、施行地区外の区分をしています。こちらの合計欄を見ていただくと、通知の発送数347通に対して89人、25.6%。また、この表の下段※印にあります。その他の方が17人おりますので、89人プラス17人、計106人で、上段の出席者106人と一致します。

出席率の比率は、施行地区内の方が80%、地区外利害関係者の方が5%、その他の方が15%という出席構成比率となります。

なお、説明会におきまして様々な質疑応答がございました。

事業計画の変更の内容、資金計画などのご質問が4件ありました。続いて都市計画の変更についてのご質問があり、用途地区の変更、高度地区、地区計画などのご質問が9件。それから事業の進め方はどうなのかについては3件。仮換地と説明会についてが5件、宮本清水線について1件、その他3件、以上質疑は22件、そして意見としていただいたものが3件、合計で25件の事業計画に対する、質疑応答の状況になります。

次に、事業計画変更案の縦覧について、資料1の下の2番として事業計画変更(第1回)案の縦覧状況というタイトルがございます。

ご説明いたしましたように、今回の事業計画の変更は、当初事業計画の認可と同じ手続きで行うため、平成25年2月18日から3月3日まで、駅北口土地区画整理事務所で行ったところ7名の縦覧がありました。

続きまして、3番でございます。意見書の提出状況について、ご説明いたします。

事業計画変更において、利害関係者の方は、縦覧期間満了の日から2週間を経過する日まで、意見書を提出することができます。このため期間は平成25年2月18日から3月17日までの期間となりますが、6通8名の意見書が埼玉県知事あてに提出されました。

この提出されました意見書につきましては、平成25年7月2日に開催されました第222回埼玉県都市計画審議会へ付議されました。同日埼玉県の県政ニュースで確認したところ提出された意見につきましては「採択すべきでない」との審議結果となりました。以上でございます。

会長

ただいまの事務局の説明に対しまして何かご質問、あるいはご意見がございましたらお願いいたします。ございませんか。無いようですので、それでは次の議題に入りたいと思います。仮換地案個別説明会の報告について事務局より説明願います。

事務局

お手元の資料2、仮換地案個別説明会の報告、A4サイズのものをご覧下さい。仮換地案の個別説明会を行いましたので、その結果をこの資料2でまとめてあります。

実施時期につきましては、平成25年2月25日から3月21日の期間に概略仮換地案個別説明会同様に事務所で個別に仮換地案をご説明申し上げました。

資料の1番の権利者の皆様への説明状況につきましては、まず1の①説明会という表をご覧ください。この出欠状況表の右欄のように、都合がつかない方等がおりまして欠席者も32組、38人おりましたので、この結果、②の表のとおり欠席者につきましては個別対応を行っております。

全体的には③番、仮換地案個別説明会実施状況により、全体の説明会の表を作成しております。計画組数が208組に対し202組の出席、97.1%でございます。人数272人に対しましては264人の出席、97.1%です。なお、ご説明できていない方は、6組8人おりますので引き続きご説明を行っているところです。

これらの、仮換地案個別説明会の報告と併せて、合意形成の状況についてご説明いたします。

平成25年1月末に開催いたしました第19回審議会におきまして、ご報告した合意の状況でございますが、78.8%とご報告を申し上げます。この78.8%

という合意形成率については、現状で変化はございません。

このことにつきましては、概略仮換地案を修正し、了承を頂いた方がいる一方で、概略仮換地案では、ご了承を得ていた方が、その後、納得がいかないなどということで、ご了承いただけなくなった、つまり反対という形に回った方がいるということです。

その人数としましては、16人です。了承をいただいた方が16人おりますが、16人の方が賛成から反対に回り、プラスマイナス0という形になります。集計的には合意形成率の変化がないという状況です。

続いて、概略仮換地案から反対となりました16人の方々の理由についてご説明いたします。

換地につきましては、これまでもご説明いたしましたように、主要な項目というのは「位置」「形状」「地積」になります。地積というのはこれは減歩率に直結するものでございますけれども、これらの「位置」「形状」「地積」について分析を行い反対の理由を分類しました。なお、1つの項目だけでなく、2項目反対、3項目反対という形がありますことから、重複いたします。

位置については、16人中9人、56%。

形状については、16人中9人、56%。

減歩率については16人中10人、62%。

そして、先ほど話しました3項目、位置、形状、減歩率すべて反対ですという方が16人中6人、37%おります。

では、現状、権利者全体の中では何人いるかということになりますが、全権利者241人、この241人というのは共有を含めた241人になりますが、合意を得られていない方は、現時点で、51人います。

これらの方につきましても、そのご了承いただけない項目を分類をしております。

先ほどと同じで項目が重複いたします。

位置について、51人中39人、76%。

形状について、51人中32人の、62%。

そして、減歩率について、51人中40人、78%。

そして、位置、形状、減歩率すべての項目について合意をいただけない方が51人中26人の、50%。このような分類になります。

特に減歩率の項目でいきますと、この減歩率について合意をいただけない方が40人いるわけですが、評価の説明は随時行っており、40人の内27人の方には行っています、しかし、この27人の内、すべての項目に反対である方が14人います。残る13人の方々の中には、説明を行おうとしましても結構ですとあって、

拒否された方もおります。それから、位置、形状の項目で特に反対の意思を表明されており、評価の説明にたどり着けない方もいるような状況でございます。

以上でございます。

会長

ただいま、事務局から説明ありました。ご質問があります方は挙手願います。

よろしいですか。また、何かありましたら、後で質問が思いつきましたら頂くことにしまして、次に進んでよいでしょうか。よろしければ、次に進みたいと思います。

次の議題に入ります。仮換地指定とその後の事業の流れについて、事務局より説明願います。

事務局

それでは、引き続き、お手元の資料A3版の、右上に資料3と記載されたもの、タイトルは「仮換地指定とその後の事業の流れ」について、ご説明をさせていただきます。

これまで、審議会等におきましては事業計画の変更及び仮換地の指定を目標に、スケジュール等のご説明を申し上げたところですが、事業の進め方として次に重要となるのは仮換地の指定です。仮換地指定後の事業の流れについて、また、その、仮換地指定とは、どのようなことなのかをまとめたものが、こちらのA3の資料でございます。

では、まずA3の資料の左側を見ていただけますでしょうか。

「仮換地指定後の事業の流れ」になります。それぞれの項目、及び項目に対する簡単なご説明が記載しております。

はじめに、「仮換地の指定」とは、土地の再配置である仮換地を通知することで、土地区画整理法の第98条に基づくものです。建物の移転等や工事の実施条件となります。従いまして、「仮換地の指定」を行わないと工事等を施工出来ないものです。

次に、「工事に支障となる物件」これは道路や公園の整備、そして土地の再配置によって、支障となる物件が「ある場合」及び「ない場合」の二つに分けられます。

建物等を移転するような方には、概略仮換地の説明会、仮換地案の個別説明会でご説明しましたが、「ない場合」というのは換地の配置上でも、公共施設等の工事をする際においても、建物等の支障がないので、そのまま残ります。そういった方です。

「ある場合」は、「移転時期等の説明」を今後、個別に行っていきます。工事については、部分的に進めますので、建物等の移転時期の説明につきましては、施行者から補償対象者へ個別に随時ご連絡いたします。そして、次に「移転等の移転調査、補償金算定」ですが、調査は、敷地内や建物内に入っていきますので、立会い等も必要となりますので、ご協力等を頂きたいと思います。調査時期は、移転年度の

1年前ぐらいを目安に行います。そして、補償基準に基づき移転補償金の算定を行います。

続いて、「移転通知、照会」となります。建物等の移転については、権利者皆様、自らが移転、除却を行うのかの意思の有無を照会をします。

その後、「補償金の説明、協議、そして補償契約、補償金（前払金）の支払い」になります。先ほど調査をして補償金を算定後、補償額の説明を行い、承諾後、自ら移転する協議が成立後、施行者と補償契約を締結します。補償契約締結後、補償額の一部を前払いとして支払います。

次に、「仮移転の実施、建物等解体撤去」、補償金の支払後、仮住居に住んでいただき、その後、今まで住んでいた建物を解体していただきます。

続いて、「完了検査、補償金（残金）の支払い」は従前地の建物等が撤去された時点、つまり更地になった時点ですが、施行者は、完了の確認を行い、その後、補償金の残金をお支払いすることです。

そして建物等が無くなり、更地になった時点で、施行者が「工事の実施」となります。

先ほど、工事に支障となる物件が「ない場合」という方の中にも建物自体の移転が無くても、敷地の工作物の移転等が「ある場合」が想定されます。

次に、「使用収益の開始（通知）」は、仮換地周辺の道路及び上下水道・電気・ガスなどのライフラインの整備後になります。これは、宅地造成だけでは使用収益することが出来ません。道路築造の他、地下埋設物などライフラインを整備後、皆様方の仮換地の使用収益が開始できます。この通知は工事等が完了した時点となります。

仮換地指定後、「工事に支障となる物件」の移転から「使用収益の開始」まで順次、地区内で年度ごとに繰返します。そして、この地区内の工事が、概ね出来上がった時点で「換地処分」を行います。この換地処分の時期は、事業計画書の終了年度である平成34年度に換地処分を行います。換地に関する権利及び清算金の額を確定し、全ての権利者に通知をいたします。そして、土地、建物の登記を行います。

そして、換地処分と同時に、これまでお話をさせていただいた「清算金」の徴収・交付を行います。「清算」は権利者間に生じる不均衡を是正するため換地処分後、直ちに徴収交付を行うというのが流れです。

この事業の流れに沿ってお話させていただければ、地区内の工事を部分的に進めますので、その移転の時期の説明は、個別により変わることをご理解願います。

続いて、資料右側のページ、仮換地の指定について、から順次ご説明いたします。

仮換地の指定とは、道路や公園等の公共施設の新設などの工事を行い、土地の区

画を変更するため、従前の宅地、これは現在の土地です。現在の土地に代えて、新たに使用収益することのできる土地である仮換地を指定することです。

これは、整理前の土地の使用収益権が仮換地先に移ることです。

次に、仮換地の指定は、仮換地の位置、地積等を権利者の皆様に通知することとで、資料では「換地指定通知」、となっていますが「仮換地指定通知」と訂正願います。申し訳ございません。

「仮換地指定通知」を郵送または持参いたします。通常、この仮換地の指定通知は郵送で行っています。郵送については配達証明で行い、受領書を頂きます。皆様方の権利も様々ございます。所有権の方は「仮換地指定通知」。借地権等の方は、「仮に権利の目的となるべき宅地指定通知」。そして、換地を不交付される方がいます。例えば法95条6項の中で道路として現在使用しているものについては、区画整理事業の公共施設の整備により、新たに代替となる道路が出来ることから換地を交付しません、そういう方がおります。この方については宅地として指定することは出来ません。ですから換地不交付の方には「使用収益の停止通知」を行います。この仮換地の指定といったものについても、権利者の皆様方の権利や換地の仕方により3種類の通知を施行者が発送します。

続いて、仮換地の指定通知には、仮換地の効力の発生日が記載されております。土地区画整理法では、この効力が発生した日から従前の宅地である現在の土地について、使用、収益することができないと規定されています。

しかし、仮換地先が実際に使用収益できるのは仮換地に接する道路や周辺の道路工事を行い、上下水道、電気、ガスなどのライフラインが整備できてからとなります。

このように、仮換地指定通知に「仮換地指定の効力発生日」から従前の宅地、現在の土地の使用収益を停止する旨が記載されておりますが、施行者から、具体的に、移転等の時期等をご連絡するまで、従前の宅地、つまり今の土地については、そのままご使用することになります。

これは区画整理法上では、仮換地指定の効力発生日より従前地は使えなくなりますが、施行者が移転等のご説明するまでは、そのまま従前の土地をご使用していただけます。

次に、事業が終了する段階である換地処分にならないと「新しい町名・地番の設定」や最終的に確定した面積計算ができないことから、土地の登記簿は従前の宅地のままで、使用収益の権利のみが移ることなどから、「仮の換地、仮換地」という表現になっております。

一方「仮換地指定」がなされたとしても、土地の登記簿や公図を個別の仮換地ご

とに書換えることはできず、すべての仮換地の使用収益が開始された事業の最終段階で、施行者が登記所に嘱託して登記、換地処分の登記を行います。

換地処分という最終的な処分が行われるまで、登記簿は変わりません。換地処分をした時点で新たに地番等を新しくします。現状、和光市新倉、下新倉、2つの地区が含まれています。町名を新しくするかは現在、決まっていますが、地番を整然とした土地の再配置に合わせ新しくすることを、区画整理登記といいます。例えば1500番とか3000番とか地番がばらばらにありますが、整理します。これを5000番台とか、新しく土地の地番を変え、登記簿を取っても見やすくすること、これが区画整理の登記です。

次に、契約上は、「仮換地」に着目した「所有権移転」や「抵当権等の抹消・登記」等の変更も可能ですが、換地処分までの間の登記手続きは、従前の宅地である現在の土地の登記簿で行ないます。前の話と重複しますが、「所有権移転」や「抵当権等の抹消・登記」等は仮換地の状態でも可能です。ただ、登記簿は換地処分まで変わらないため、従前の登記簿で行ってくださいということです。

続いて、土地の分合筆及び権利変動（売買・相続・贈与等）は可能ですが、事務手続きを円滑に進めるため、必ず事前に施行者にご相談ください。

当事業の事業期間は長期間にわたります。その間に従前地の分合筆が必要になった時、又は、売買や相続、贈与等が発生した場合、事務所に一度ご連絡を頂きますようお願いいたします。

仮換地の引継ぎですが、仮換地に係る工事が完了し、仮換地の使用収益が開始できる段階で、隣地との境界杭を施行者が設置し、権利者の皆様と現地立ち会いの上で行います。これは造成後、道路の築造、ライフラインの整備が終わり、使用出来る状態になったとき、皆様方の画地を表示するため、施行者が境界杭を打ちます。杭を打って皆様方に立会をしていただき、確認をしていただきます。そして、仮換地の引継ぎをします。引継ぎのあとは皆様方がその仮換地を管理していくこととなります。

次に仮換地での建築行為等の制限です。

施行地区内において建築行為等をしようとするときは、土地区画整理法第76条第1項の規定により、施行者の許可が必要となりますので、事前に施行者までご連絡をお願いします。

これまでも、お話しましたように、区画整理事業の認可を受けた時から区画整理法76条による建物や工作物等の制限があります。引き続き、事前に事務所に、ご相談をしていただきますよう、お願いいたします。

その他の留意事項になります。

仮換地に新築した建物の表示登記での「所在」です。

土地の登記簿や公図を個別の仮換地ごとに書換えることはできませんので、仮換地の底地である従前の土地のうち、建物にかかる従前の土地の所在で建物表示を行います。これは、換地処分までは、登記簿及び公図は変えません。それでは、どこに建物を建てるのか、どこに所在を置くのか。通常、自分の土地、例えば

1560番の土地に建物を建てるのであれば、登記簿の土地の表示が1560番に建てるという表示になります。ところが、皆様方の土地を再配置することから、換地により従前の場所から移動します。何街区、何画地という形に動きます。その動いた先は他の権利者の従前の土地です。この場合は、その自分の土地では無いところに建物を建てることとなりますが、仮換地先の従前の土地のうち1番面積の大きいところ、例えば1530番、1525番、1220番、3つの筆がある場合は、そのうちの一番大きな筆、例えば1530番が一番面積が大きければ、仮換地の間、新築をする場合は1530番を登記していただく、これが所在のご説明です。

続いて、仮換地へ住所変更する場合の住所についてです。

「住所」は、建物の表示登記に準じて仮換地の底地である従前の土地のうち、代表的な土地の地番を用いるのが一般的です。

これは、仮換地で何街区、何画地と番号を振るだけで、土地の住所にはなりません。これは先ほどの建物の所在と同様に、その仮換地の従前の土地の代表的なところが仮換地の住所となります。

次に、仮換地指定証明等についてです。

今後、皆様方が土地利用をする場合、資金計画において、金融機関から融資を受ける場合がございます。この場合に金融機関から、仮換地の指定を受けた証明書を要求されたときは、施行者まで申し出てください。

資料の「金融期間」について、文字訂正をお願いします。「機関」です。申し訳ありません。

現在、発行の準備をしておりますが、駅北口事務所に申し出ただけであれば、仮換地の指定証明書等を発行しますので、よろしく願いいたします。

続いて、仮換地指定通知書の保管です。

この通知書は、紛失されたとしても再発行はできません。よって、事業終了まで、大切に保管をしていただきますようお願いいたします。

以上でございます。

ただいま、事務局から仮換地指定とその後の事業の流れ、また仮換地の指定等についての説明がありました。何かご質問がございましたらお願いいたします。

説明が長かったため、少し時間を取りたいと思います。

会長

A委員 よろしいですか。2、3質問があるんですけども、まず最初にですね、仮換地の指定に不服があるとき、不服とするその個人の権利者、意思表示及びその権利、
どういものがありますか。

会長 事務局どうぞ。

事務局 仮換地の指定は行政処分という形になりますから、行政庁のした処分につきまして
て不服がある場合、行政不服審査法の規定によりまして不服申し立てが出来ること
になります。処分のあったことを知った日の翌日から60日以内に埼玉県知事宛に
不服の申し立てが出来ます。また、行政事件訴訟法というのがございまして、処分
を知った日から、6ヶ月以内に和光市を被告として処分の取り消しの訴訟を提起す
ることが出来る。この2つがございます。

会長 よろしいですか。

A委員 いや、答えていただいたのは分かります。

例えば、審査請求が出来るということですね。それについては、いつということ
は60日以内か、あるいは6ヶ月以内、そのどちらかによって。

事務局 審査請求は、知った日の翌日から60日以内です。

A委員 60日以内ですね。

事務局 訴訟を起こす場合は、6ヶ月以内です。

A委員 分かりました。6ヶ月以内に起こすということですね。で、まず誰にということ
は埼玉県知事宛にということですね。

事務局 審査請求は、埼玉県知事です。

A委員 訴訟の場合は、市宛にということ、施行者宛にということですね。

事務局 これは、訴訟ですから、裁判所です。

A委員 そうですね、この場合は市施行ですから、そういうことですね。

分かりました。これは例えば、仮換地指定とその後の事業の流れの中にこういう
ことが全然出ていません。だから、こういうこともあるということ踏まえて、と
いうのは、先ほどの説明で51人の方が不服である。要するに賛成されていないと
説明がありました。ということは、その51人の方々が多分、何かの形で審査請求
をするか、あるいは訴訟を起こすか、何かのその行動を起こすかです。ですから、
この説明と仮換地の事業の流れと同時に、こういうことが出来る、行政処分、こ
ういうことが出来ますということを詳しく説明した文書でもって皆さんに配布して
もらいたいと思います。どうでしょう。

会長 どうですか。どうぞ、事務局。

事務局 おっしゃられたように、皆様方の救済の道が開かれているということにつきまし
ては、処分をする施行者側としては、きちんとご理解をしていただく事項となりま

す。

このためですね、仮換地の指定の通知書には、教示という形で、教示というのはちょっと役所言葉で申し訳ないのですけれども、教えると書いて示すという形になるのですけれども、教示という欄を設けまして、審査請求が出来ます、60日以内に出来ますと。それから行政事件訴訟法によって訴えの提起も出来ますと、6ヶ月ということも記載しまして必ず通知の中でそういった道が開かれていますということは、きちんと記載をしております。

A委員

分かりました。

もう一つよろしいですか。このA3の表ですね。仮換地指定とその後の事業の流れ、この事業の流れの中で各項目の説明、これは分かりました。しかし、この事業の流れ、項目が羅列しているだけであって、一番大事なことはですね、これに伴う時間の推移、例えばいつ次の段階に移るのか、それぞれの項目はどれくらいの時間がかかるのか、推察することは難しいと考えます。ですけれど、それは仕事ですから、この事業の流れの中にですね、時間の推移の一覧表もここに含めてもらいたいと思います。そうでないと、いつ、次の段階に移るのか、あるいはいつ、どのくらいの時間がかかるのか、また事業が遅れているのか、全く分かりません。例えば、この項目の最初から最後の清算までどのくらいの時間があるのか、それぞれの項目でもって、今、施行者が考えている、施行者が持っている時刻表でもって、これを当てはめてください。お願いします。

会長

今の問題、難しいところがあるので、答えられる範囲内で答えてください。

A委員

そう、難しいことは分かっています。

事務局

時間の推移ということでございますけれども、一番下になりますけれども換地処分というのが、今、事業計画で平成34年度、これを目標にしております。ですから、この34年度が換地処分という今の計画でございます。で、それから、建物、工事に支障となる物件から使用収益を開始するまでは、先ほどご説明したように個々によって違います。理由といたしましては、これまでも個別説明会でも概略の施工計画というものに基づきまして、各権利者、皆様方にですね、この地区内における工事のあらかたの進め方というものは、ご説明させていただいていると思います。東西に分けて、東地区、西地区と外環が挟んでありますから、片一方だけ先にやるわけではありません。東地区、西地区を同時に工事を進めていきます。ただし、いっぺんには進めることが出来ません。このため、部分的に行っていきます。該当するところは、ここの街区の場合であれば、3年後の28年度です。概ねそのような理解をお願いします。ということをご説明しています。ですから、工事は個別の時期になります。工事を始める前の一年前には補償説明をしていくという形になりま

すので、それぞれが別々になります。ただ、工事が遅れている、遅れていない、そして、今、来年度、再来年度どのような工事になるのかということにつきましては、施行者として、これは皆様方にご説明していかなければなりませんので、今後は工事を進めるにあたりましては区画整理日より、それからホームページで工事の場所等を皆様方に周知をしていきたい。しかし、建物が多くある地区でございますので、計画通り進まない場所も中には出てくると思いますので、その場合は、変更しながら進めていかざるを得ません。ですから、計画通りに出来るかといったら、なかなか出来ないところもありますので、それは皆様方にご説明をしながら、どこの場所を施工したかとか進捗状況を見ていただきたいというふうに思っております。

会長

よろしいですか。

A委員

今の説明は非常に遅れる可能性が十分ある、そういうことですね。ですけれど、今ある事業計画の時間の推移、これは最後の換地処分が平成34年ですか、35年ですか。

事務局

34年度です。

A委員

34年度に、換地処分が行われると、清算が35年ということですね。

事務局

要は、直ちに清算です。

A委員

直ちにですね。それが予定であるということですね。その、現在持っているその予定の最後の平成34年、35年の最後の、あの最後の清算の登記までの間を現在、埋めていって、この各項目ごとに時間の推移を入れてもらいたいと思います。そうすることによって多くの人がある程度、よくその役所が使う言葉で目安という言葉があります。その目安となるような時間の推移を入れてもらいたいと思います。それは、もちろん目安です。

会長

どうぞ。

事務局

ここにですね、確かに時間の推移というのは入れているというのが一番分かりやすいというふうに思いますけれども、工事をやったり、工事の前の補償がありますし、補償の調査があつたり、個々によって皆さん違います。それは部分的に工事をするから、違うわけであって、一斉にこの中にですね、何月何日ということはなかなか書けないと思います。

A委員

答えになってません。

会長

私のほうから事務局のほうに、その関連として、ちょっと質問したいんですが、この事業については全体をいっぺんにやる予定でいるのかもしれませんが、その承諾を取れたところから区域を決めて、それで工事をやっていくというふうな計画なのか、そこらへんのところによって、区域によってその、承諾がとれたところは時間的にそれに基づいて計画を出すと、ところが、承諾がなかなか取れない地

区、あるいは取れない方がおられると、そこによって、道路が出来ないとか、色々その支障があるというようなところは、その計画が、なかなか出来ないということがありますので、その計画を作るにあたっては、その地権者の承諾如何によつての計画の流れっていうのが当然変わってくるんだという風に思うんですが、そこらへんのところいかがでしょうか。

事務局

承諾ということですが、これから仮換地の指定をいたしまして、仮換地の指定になかなか同意を得られない、承知できない方がいた場合はもちろん想定されます。私どもは概略施工計画という形で計画を立てておりますけれども、やはり、そういったご承諾を得られない方についてはなかなか工事に入っていくことが出来ません。ただ、事業というのは、そこでストップというわけにはいきません。事業は進めて参ります。仮換地を承諾されている方を中心にですね、そこから工事は始めていきたいし、それから今後も工事の進め方にあたりましては、やはり承諾を得たところから工事を計画的に着手していくように考えています。しかし、計画より遅れたりするようなことは当然起こってきます。この施工計画におきましては、そういった承諾、承諾していないということが、やはり工事にとっては大きな要因になります。ですから毎年度ごとにですね、どこを工事をしていくかというのを検討いたしまして工事の場所の選定をしながら進めていくという形で考えております。

会長

いかがでしょうか。

A委員

説明の趣旨は分かります。ですが、質問の趣旨に答えていません。要するに、仮換地指定というのが例えば今月あるいは来月から始まったとして、最後の換地処分、清算の年度が決まっているんだとしたら、ある程度決まっているんだとしたら、その間の項目の時間の推移というのは分かるはずですよ。それを聞いているんです。ちっとも無理なことは聞いてません。

会長

はい、事務局。

事務局

ご理解していただきたいのは、この今A3の中にある移転の時期だとか、それはちょっと個別ですから入れることは出来ません。项目的にこれから起こってくる中では、仮換地の指定の後の工事、換地計画、換地処分と清算、この5項目、この5項目については入れることは出来ます。

A委員

分かりました。今、この2点でですね、その5項目について時間の推移を発表しなくても結構です。次の会合のときに、あるいはその次の区画整理便りの中でですね、時間の推移を入れてもらいたいと思います。それで結構です。

会長

これについては、やっぱり承諾の問題とか、それから仮移転だとか、あるいは仮店舗を作って、その店舗をその仮にやってまた戻るとか色々そういう、その移転が結構多いんですね。だから、そういう点があつて、施行者側だけでなく、やっぱ

り地権者側のほうにも色々予定が多分生じてくると思って、地権者側に無理が生じるということも、これも困ると思いますので、そこらへんのところは、毎年上手に調整しながらですね、それを進めるというのが適当ではないかと、うっかり入れることによって誤解を招くということもありえますので、そこらへんのところは十分注意をしてですね、やっぱり、やっていかないと区画整理の場合には計画通り、なかなか正直なところ進みにくいことが多いですので、出来るだけ情報としては、今、委員さんがおしゃったように情報は出来るだけ皆さんにお知らせするようにするというので、出来る範囲内だけを一つよろしくお願いしたいと。よろしゅうございますか。

他に何かございますか。どうぞ遠慮なく、ご質問してください。

ちょっと私が聞き漏らしのかもしれませんが、その登記簿のね、停止ですね、登記簿の停止期間ですね、そこらへんは、どうなりましょうか。ちょっと法律改正があったので、はい、どうぞ。

事務局

これは、登記簿の停止というのはいつやるのかという話ですけども、これは換地処分の前に全ての皆様方の地番を新しくするために、ある一定期間、登記所でこの地区内の登記を停止します。停止期間が何日間かというのはここではお答えできません。停止期間の中で登記官が、全て書き換えの作業を行っていきます。ある一定期間だけは登記ができないわけです。それは換地処分の最後になります。

会長

他に何かございますか。

ここらへんの仮換地の指定とかその他の色々語句の説明がありましたけれども、現実には色々あると思いますので、ここら辺のところは是非、今日の審議会以外にですね疑問があったらすぐにですね事務所の方にですね問い合わせで説明を常に求めるということにしていきたいと思いますので、ここらへんのところは色々制限とか、今ちょっと言い間違えたんですが、登記の閉鎖なんですけれども、そういうことが登記簿の閉鎖とか、そういうのがありますので、建築のですね確認だとかそういうところの問題とか色々ありますので、是非何かありましたら事務所のほうに相談をしていただきたいと思います。

もし、無いようでしたら今日の議事、全て終了しようと思いますが、何か、よろしゅうございますか。これで閉めてもよろしゅうございますか。

B委員

すみません、良いですか。第18回の時の予定表みたいな頂いていたんですね。その時で、この仮換地指定というのが7月の末か何かにあるんですけども、審議会の日程とかも照らし合わせているとちょっと遅れてるのかと思いながら見ていたんですが、そのへんのところなんですけれども、実際問題この仮換地指定の日程っていうのがどのへんを目処にしているんですか。

会長 仮換地の指定の時期ですか。

B委員 はい。今見たらちょっと遅れているかなと。

会長 前の工程表に時期を書いちゃってあるんですよね。で、そこらへんのところは。

B委員 今、このところの数字がですね。

事務局 あの、次にですね、次回の日程等もございますので、その中でご説明をさせていただきたいと思うんですけれども。

会長 それでは、次回の中でということによろしゅうございますか。

その他何かございますか。どうぞ遠慮なく質問してください。

無ければ、何か事務局のほうで説明するようなことございますか。

C委員 仮換地指定と、その後の事業の流れの中に移転年度というのは、調査時期は移転年度の一年前ぐらいに行いますと書いてあるのがありますね。この移転年度というのは、左のこのちょっと太文字で書いてある、その移転年度というのはどこにあるのですか。

会長 はい、どうぞ事務局

事務局 今、ご質問ありました調査時期は移転年度の一年ぐらい前というのは、この左のですね、建物等の移転調査、補償金算定と、このところの説明になっております。

C委員 これは調査時期ですね。

事務局 はい。

C委員 この調査時期は移転年度、移転年度の一年ぐらい前に調査時期が来ますと書いてあるんですが、移転年度というのは使用収益の開始、このことですか。

事務局 これはですね、工事に入る前に、建物が移転となるわけですね。移転となる方については、その工事が始まる、例えば28年度に工事を着手しますよということになれば、その28年の一年前までにはご連絡を差し上げて、建物等の調査をさせた下さいという意味なんですね。

建物の補償調査をしてご了承いただければ解体して頂き、更地になれば工事に入れます。仮換地の周りの道路にライフラインを入れます。このライフラインも全て入って、そして仮換地が自由に使えるような状態になったのが使用収益という意味です。

C委員 そうですね。それは右に説明が書いてありますけれども、こういうの分からないのは私だけでしょうかね。移転年度は調査時期、要するに補償があったらそういう話をしましょうっていうのが、一年前にその調査、補償の算定に入るっていうんだけど、移転っていうその一年後にという移転ってのはどこのことなんですか。

事務局 この移転と言うのは、先ほどお話しましたようにですね、工事はエリアを何個かに分けて部分的に行っていきます。

C委員 だから、例えば、私の個人の話をする場合に、使用収益の開始って言うのは分かります。移転年度ってのは、その収益開始の時期ではないわけですよ。

事務局 そうです。

C委員 移転年度っていうのはどういう意味ですか。

事務局 すいません。この左の表の下から1、2、3、4番目に工事の実施と言うのがあります。例えば、これが平成28年であれば、一年前、27年には個別にお伺いさせていただいて、調査等をさせていただきます。その調査を行えば補償金額の算定も出来ます。出来たらそれをご提示します。工事の実施前の完了検査までを一年と見ています。

事務局 工事の実施までの一年間ですから、左の表、移転調査から完了検査までです。これが大体一年です。

C委員 工事の実施から、使用収益の開始まで、これは大体どれぐらい一般的にかかるんですか。

事務局 ここは高低差も少なく大きな造成はないのですが、実際にライフラインとか入れていきますから概ね約1年から1年半ぐらいは、かかっていくと。

C委員 この間だけでも。

事務局 工事の実施から使用収益の開始までが1年から1年半ぐらいはかかるだろうと考えています。

C委員 18ヶ月ぐらいかかってしまうと。

会長 よろしゅうございますか。

C委員 分かりました。はい。

会長 あの、今のあの工事前一年前というのはかなり忙しいと思いますので、ここらへんのところは正直なところもう少し十分余裕を取って、ここら辺のところは事務局のほうで進めていただきたいと、こういう風に思います。

事務局 工事までだとなかなか大変なところがあると思うんですね。

事務局 その他、何かございますか。

事務局 それでは、無いようですので、本日の議事は終了させていただきます。

事務局 次回の日程につきまして、事務局のほうで何か説明ありましたらお願いいたします。

事務局 次回の日程等についてご説明させていただきます。

事務局 本審議会でご説明いたしましたように、合意形成、これは十分踏まえた上で、事業を推進していくということは必要なことと考えておりますけれども、駅北口地区で抱えている課題の解消は、市におきましても、緊急性の高い施策であり、安心、安全な街づくりにつながる都市基盤整備は、将来、権利者皆様方ですので、生活利

便性の向上といったことにもつながるものでございます。

施行者といたしましては、工事に着手し、権利者皆様の宅地を整理前同様に使用し土地利用を図っていただけるためにも、早期完成を目指していくといった責務もでございます。そこで、この工事着手前には、ご説明しましたように仮換地の指定というのがございます。これまで2回の個別説明会で、仮換地案についてご説明申し上げてきた案を仮換地の指定ということで正式に決定していくということが必要となります。時期については、これまで、平成25年7月を目途として進めてきたところではありますが、なお、ご了承をいただけない方もいる中におきましても、施行者が決断し、決定という処分をしていかざるを得ないものでございます。

したがいまして、次回の審議内容は、仮換地の指定及び指定に伴う各諮問事項をご審議いただくこととなります。

諮問事項といたしまして予定しているのは6から7議案でございますので、これまで行っていたように、円滑な議事運営を図る目的から事前に概要をご説明する審議会の委員を対象としました勉強会を開催したいと考えています。

そこで、勉強会の日程でございますが、平成25年7月25日(木)午後2時から行いたいと思います。いかがでしょうか。

その後は、第21回審議会を開催し、仮換地の指定等の諮問をご審議していただく予定でございます。また、仮換地についての諮問でありますことから、次回、第21回審議会は非公開という形で進めさせていただければと考えております。

なお、この第21回の審議会の日程につきましては、後日、調整をさせていただき、ご連絡を申し上げたいと考えております。

以上が今後の日程となります。

会長

ただいま、事務局のほうから説明がありまして、その勉強会を事前にやる必要があるんじゃないかということで、勉強会を7月25日を、一応予定しているようですが、皆さんいかがでしょうか。それでよろしゅうございますか。25日ということで、2時からということで、これあくまでも勉強会ということですから、また、この日に、もし出らんない場合には、またこの内容につきまして、もし審議委員のほうに事前に聞きたいということあれば、また、その25日以外に事務局のほうに色々、そこらへんのところの説明をお願いをするというふうにしたらいかがかと思いますが、そういうことで25日ということで、一応、勉強会の予定をさせていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

他に何かございますか。

A委員

第18回の審議会の会議録が、皆さんあると思いますけれども、これは平成24年11月16日の分です。これが約1週間前に僕のところに回ってきまし

た。これについて、サインをしてくれということですが、ちょっと期間が長すぎます。7ヶ月、8ヶ月経って、8ヶ月前の会議録を今になって、これのね、項目別にあるいはその言葉の一言一句、全部書いてある、だと思っんです。これを思い出しながら、これこの、このようであったということをおね、サインをするということはおちょっと残酷な時間が過ぎました。例えば、2週間、3週間の時間が経って、それでもって、その会議録に、サインをお願いしますというのだったら、それは分かります。8ヶ月経って、その会議録にサインしてください、といっても多くの我々審議委員の皆さんの年齢からみると、僕も含めてです。ちょっとそれは無理な時間帯です。ですから、これは僕はサイン出来ません。

2～3週間の時間で、この会議録を作ってもらいたいと思います。

会長
事務局

どうぞ、事務局のほう。

大変申し訳ございません。おっしゃるとおりですね、この時間が経過いたしまして、議事録のですね、作成が遅れたことにおしましては申し訳ございませんです。今後はですね、早い時期にですね、議事録を作成いたしまして、議事録に署名をお願いいたしたいと思っしますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

A委員

ついですけれど、18回目の審議会が去年の、平成24年11月16日にありました。19回の審議会が平成25年1月30日にありました。その会議録もまだ出てません。ですから、最新の会議録、それはもう7ヶ月遅れているんです。ですから、こういうことがあると、何があったのか、非常に分かりにくいです。

そうですね。第19回が平成25年1月30日、水曜日の午後3時からありました。その会議録もまだ出てません。今出てきたのが第18回目、平成24年11月16日の分です。

ですから、これは2週間、3週間の間で会議録は作ってもらいたい。そうしないと、言葉が思い出せません。

会長

A委員さんの言うのはごもっともと思っしますので、事務局のほうは、そういう、是非、ここらへんのところは善処してもらって、直していただきたいと、こういう風に思っしますので、よろしくお願ひいたします。

これは、遅くとも2～3週間ということお、やっていただきたいと思っします。

A委員

ありがとうございます。

会長

以上です。その他何かございますか。なければ、本日はこれで終了したいと思っします。

長時間の間、暑いところ大変ご苦勞様でございました。

事務局

どうもありがとうございました。