

第 12 回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成 23 年 5 月 19 日（木）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 1 2 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成 2 3 年 5 月 1 9 日 (木)	開会時間	1 4 時 0 0 分
会 場	駅北口土地区画整理事業事務所	閉会時間	1 5 時 2 0 分
委員の出欠	出席	欠席	事務局
	石田良子 大熊春夫 大橋利喜夫 齊藤秀雄 本橋喬 柳下浩一 永戸章義 金子正義 小島英彦	富岡征四郎	市長 松本 武洋 建設部長 新井 芳明 駅北口土地区画整理事業事務所 所長 榎本 一彦 所長補佐 嘉藤 高樹 統括主査 入谷 学 主任 小林 康夫 昭和(株) 小池 隆志 伊藤 三郎 傍聴者 6名
議 案	(1) 議案第 6 号 基準地積の按分について【諮問】 (2) 議案第 7 号 特別宅地（法第 9 5 条第 1 項）について【諮問】 (3) 議案第 8 号 特別宅地（法第 9 5 条第 6 項）について【諮問】		

発言者

議 事

会長

只今から第 1 2 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数の報告を求めます。

事務局

はい、ご報告いたします。議席番号 1 番の富岡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 9 名でございます。

会長

只今事務局から説明がありましたように、本日の出席委員は 9 名でございます。従いまして、会議は成立しております。

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 3 番の柳下委員さん、議席番号 6 番の石田委員さん、よろしく願いいたします。

それでは、これより会議に入ります。審議会は原則、公開ですが、事前配布されました議案第 7 号、第 8 号につきましては、特定の土地についてのものであり、個人情報が含まれているため、非公開の取り扱いとし、議案第 6 号については公開といたしますので、ご承知おき願いたいと思います。

和光市駅北口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6名でございます。これより傍聴者に入場していただきます。

(傍聴者入場)

審議会を始める前に傍聴者の皆様にお願いがございます。本日の審議会につきましては、議案第7号、第8号は特定の土地についてのものでありまして、個人情報が含まれておりますことから、審議会の議決により非公開、この審議会におきましては非公開となります。議案第6号のみ公開となりますので、議案7号、第8号につきましては、恐れ入りますが退席をしていただきますので、予めご了承いただきたいと思っております。

それでは開会に先立ちまして、和光市長からご挨拶をお願いいたします。

市長

皆さんこんにちは。

今日は第12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したところ、委員の皆様には大変お忙しい中、ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。

また、日頃から、市政運営につきまして、ご理解、ご協力を賜っておりますことを、重ねて御礼を申し上げます。

前回の第11回審議会では、議案第5号として、換地設計基準案を提出いたしましたところ、ご承認をいただきましてありがとうございました。

本日は、施行規程に基づく「議案第6号 基準地積の按分」、土地区画整理法による特別宅地に関するものとして「議案第7号 換地について特別な考慮をする従前の宅地」及び「議案第8号 換地を定めない従前の宅地」といった、3議案を提出するものです。

各諮問について、よろしくご審議の程お願い申し上げます。

簡単ではございますが、開会にあたっての挨拶とさせていただきます。

会長

只今の市長さんからのご挨拶の中にありましたように、議案第6号、第7号、第8号につきましては、審議会への諮問事項でございます。それでは、市長さんより諮問をお願いいたします。

市長

それでは、一括で諮問の文章を読み上げさせていただきますのでよろしく願いいたします。

「和光都市計画事業

和光市駅北口土地区画整理審議会

会長 金子 正義 様

議案第6号

和北第7号 和光市駅北口土地区画整理事業施行規程第19条第5項に基づ

き、別紙（案）のとおり基準地積の按分について定めたいので、貴会の意見を求めます。

議案第7号

和北第8号 和光市駅北口土地区画整理事業の施行地区内の別紙調書及び図面に掲げる従前の宅地について、土地区画整理法第95条第1項の規定により換地計画において位置、地積等に特別な考慮を払い換地を定めたい。については、同法第95条第7項の規定により、貴会の同意を求めます。

議案第8号

和北第9号 和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業の施行地区内の別紙調書及び図面に掲げる従前の宅地について、土地区画整理法第95条第6項の規定により換地計画において換地を定めないこととしたい。については、同法第95条第7項の規定により、貴会の同意を求めます。

平成23年5月19日

和光都市計画事業

和光市駅北口土地区画整理事業

施行者 和光市

代表者 和光市長 松本 武洋

よろしく申し上げます。

会長

只今、市長さんから諮問事項第6号、第7号、第8号につきまして諮問をいただきました。第6号、第7号、第8号は一括になっていますが、1件1件取り扱ってまいりたいと思います。事務局からの話ですが、大変申し訳ありませんが、市長さんがこの後、他の公務がございまして退席をされるということでございます。

市長

それでは、内容は後ほど議事録で確認させていただきます。よろしく願いいたします。

会長

それでは、議案第6号「基準地積の按分について」事務局から説明願います。

事務局

はい。それでは、議案第6号「基準地積の按分について」ご説明させていただきます。お手元に資料等がございしますので、そちらをご覧になりながらご説明をさせていただきますと思います。

まず、換地設計を行うために、前回第11回審議会におきまして、換地設計基準を定め、ご承認をいただいたところです。換地の定め方につきましては、基準となる地積を定めて、換地の計算をするということになります。

では、この基準となる地積ということについてですが、換地設計基準第5条に規定がございまして、「換地設計を行うための基準となる整理前の画地の地積は、施行規程の規定することにより定める。」という規定です。施行規程の中では、第18条か

ら第20条までがこの規定として定められております。このように、施行規程では、換地および清算金を定める時の基準となる整理前の宅地の地積を基準地積といったことで定義をしており、基準地積とは施行規程の施行日、これは事業計画決定の公告日となりますが、この公告日現在における登記地積とする。

そして、次に掲げてあるのは、実測確認申請により、施行者が認めた実測宅地。そして、施行者が実測した宅地。それから地積測量図により実測が確認できる宅地の4種類を定めております。

この手続きによりまして、登記簿地積を基準とするのが原則でありますけれども、実測確認申請により施行者が認めた宅地、そして、施行者が実測した宅地、地積測量図がある宅地はその地積を基準地積としまして、それ以外の実測が確認できない宅地について、測量増を按分し、更正していくという定めです。

これをまとめた表が別紙の「按分区域一覧表」ということで計算をしたものが表としてございます。この表についてご説明申し上げます。

まず、按分区域の一番左になりますけれども、区域は外環を挟んで東、西、全体といった縦の欄で記載しています。そして、上段の欄では区域地積、公共用地、右にいたって宅地となり、只今ご説明いたしました施行規程による3種類の宅地、そして最終的に按分更正する宅地といった形で、右側の方に順次記載してあります。

まず、この区域といたしましては、事業計画において施行地区を設定した各区域で東と西を分けてあります。そしてこの各区域については、施行者が実測により確定した境界に基づく区域ということになっておりますので、東西という形で分けさせていただいております。

まず、区域面積ですが、全体的には113,104.41㎡、これが区域です。公共用地は按分の対象外ですので、公共用地はどのくらいかということで数値を示しており、こういった公共用地を引いたものがこの二重線の左側の宅地ということになります。この宅地につきましては、先程、施行規程の中で、事業計画決定公告日ということでご説明いたしましたが、平成20年12月16日現在の宅地を基準日としております。これが、この欄です。それぞれ、登記地積、筆数、測量増、基準地積があります。

登記地積については、東が41,879.96㎡、241筆、測量増が1,101.64㎡、基準地積が42,981.60㎡、西側の区域が、登記地積が52,608.45㎡、筆数が222筆、測量増が1,628.19㎡、基準地積が54,236.64㎡となっております。この宅地の測量増が、全体の欄を見ていただくと、2,729.83㎡となっております。これは事業計画の中では、3,529.13㎡という測量増になっておりましたが、事業認可の申請をしてから、事業計画

決定の公告日まで登記の更正をしていただいた方がございますので、登記更正によって地積が増えたため、測量増が799.30㎡減って、この測量増の2,729.83㎡になったということです。ここに書いてあります。ご了解いただきたいと思います。

続いて、二本線の右側に実測確認申請した宅地というものがあります。これは登記地積と現状の地積に差異がある場合は、基準日から90日以内、当地区におきましては、平成20年12月16日から平成21年3月15日までの90日の間で、実測図を施行者に申請、提出していただき、施行者が実測面積を認めた宅地の面積です。

続いて、右の欄です。施行者が実測した宅地、これは先の実測確認申請によらず、登記を行って更正した土地と、それから実測により取得しました市有地の宅地の面積です。

続いて、右の欄です。地積測量図のある宅地、これは登記所に地積測量図があり、実測による地積が更正済みの宅地、また地積更正登記申請があった場合は、登記所から市へ同じものが送付されます。これを税務通知といいますけれども、この税務通知によって実測が確認できた土地の宅地の面積です。

続いて、最後の按分更正する宅地です。按分の計算方法は、先程、基準日現在の宅地から実測確認申請した宅地、施行者が実測した宅地、測量図のある宅地を順に差し引くことによって、按分する対象土地の登記面積、そして実測した更正地積が求められます。

計算式といたしまして、按分更正する宅地の登記地積⑫は、③宅地の登記地積から、⑥、⑧、⑩を引いていったものが、順次それぞれ東、西、全体として記載しております。また、筆数も同様に、順次引いております。

更正地積につきましては、⑤から⑦、⑨、⑪を引いた数値が数字で出ています。この結果、按分していく率ということに関しましては、この表の左下に、区域按分率計算というものがあります。この結果、一番右の欄では実測等によらない登記地積で、実際の更正地積を割ることによって按分率が出ていくといった計算になります。

東区域におきましては、按分率は更正地積9,769.49/登記地積8,907.04。これを計算したものということで、1.096828といった按分率となります。

西区域につきましてはの按分率ですが、更正地積17,406.32/登記地積16,985.59で、計算結果した結果、1.02477という按分率になります。これを図でお示したものが「按分区域図」という形で、お手元に出していると

ころです。この結果、「按分区域図」においては、按分率を東区域、西区域をそれぞれ区域の中で表示しております。以上です。

会長

只今、事務局から説明がありました議案第6号「基準地積の按分について」、ご意見、ご質問がございましたらどうぞお願いいたします。

よろしいですか。それでは、意見がないようですので、審議会として本議案につきまして採決をしたいと思っております。

議案第6号「基準地積の按分について」、賛成方の挙手をお願いいたします。

委員

(全員挙手)

会長

はい。ありがとうございました。全員賛成でございますので、本審議会におきましては、本案のとおり、異議がないことを施行者に答申したいと思っております。

それでは、事務局から朗読願います。

事務局

「平成23年5月19日

和光都市計画事業

和光市駅北口区画整理事業

施行者 和光市

代表者 和光市長 松本武洋 様

和光都市計画事業

和光市駅北口土地区画整理審議会

会長 金子 正義

基準地積の按分について (答申)

平成23年5月19日付け和北第7号で諮問された基準地積の按分については、原案のとおり承認いたします。」

以上でございます。

会長

それでは、只今議案第6号、審議が終わりました。先程申し上げましたとおり、議案第7号、第8号は個人情報が含まれておりますので、恐れ入りますが傍聴者の方には退席をお願いいたします。

(傍聴者退席)

以下、審議会議事録については非公開となります。

議案第7号、第8号については、次頁のとおりとなります。

議案第7号について

「平成23年5月19日

和光都市計画事業

和光市駅北口区画整理事業

施行者 和光市

代表者 和光市長 松本武洋 様

和光都市計画事業

和光市駅北口土地区画整理審議会

会長 金子 正義

特別の宅地に関する措置について（答申）

平成23年5月19日付け和北第8号で諮問された土地区画整理法第95条第1項の規定による特別の宅地については、原案のとおり同意いたします。」

議案第8号について

「平成23年5月19日

和光都市計画事業

和光市駅北口区画整理事業

施行者 和光市

代表者 和光市長 松本武洋 様

和光都市計画事業

和光市駅北口土地区画整理審議会

会長 金子 正義

特別の宅地に関する措置について（答申）

平成23年5月19日付け和北第9号で諮問された土地区画整理法第95条第6項の規定による特別の宅地については、原案のとおり同意いたします。」