

## 建設環境常任委員会会議記録（概要）

令和3年8月6日（金）

開 会 （午前10時0分）

### 【議 事】

#### ○特定事件「市街地整備について」

##### 狭山ヶ丘土地区画整理事業について

### 【概要説明】

埜澤街づくり  
計画部長

概要説明に当たりまして、あらかじめ資料を提出しております。一つ目は、「狭山ヶ丘区画整理事業について」、2つ目は、「所沢都市計画事業狭山ヶ丘土地区画整理事業設計図」、3つ目は、「公共団体 施行期間長期化地区（30年以上）」となります。平成27年度から現在までの状況と今後の進め方について担当より説明させます。

新井狭山ヶ丘  
区画整理担当  
参事

平成27年度から現在までの状況及び進捗についてご説明します。  
まず、大型地権者につきましては、理解を得ることを第一と考え、協力が得られるよう、仮換地先の変更案の提示や御意見や御要望をいただくため、丁寧な交渉に努めてきました。平成29年3月には仮換地指定を行い、並行して土地の立入りや補償調査等の交渉も継続して行ってきました。そのような努力をしてきたところ、平成30年度には、事業に一定の御理解

をいただき、画地確定測量や補償調査などの協力も得られ、現在は補償価格提示のための交渉を行っています。測量や調査の協力が得られたことにより、今後の移転や道路工事、下水道工事等の施工に際し、大きな一歩となったところです。

次に、小規模宅地につきましては、清算金に対し理解を得られない地権者がいたことから、仮換地指定に際し、十分な説明を行い、理解を得ながらの指定を行ってきました。そのような地道な交渉の結果、大型地権者を含めた仮換地指定は平成27年度から現在までに10名の地権者に行ったところです。仮換地指定率につきましても、平成26年度時点では91%でしたが、現在では、96%まで上昇しています。また、小宅地の減歩に代わる特別保留地の買い戻しについても10画地を処分し、面積的な処分率につきましても80%から82%になっています。

今後の進め方については、小宅地について現在の場所での換地、いわゆる現位置換地というもので、補償等は発生しませんが、若干の道路工事や下水道工事で完了するものであるため、大型地権者の動向が今後の事業の進捗に大きく関わることになることと承知しています。先ほども御説明したとおり、そうした中、平成30年度には測量や調査の協力が得られ、今後の進捗の大きな一歩となっているところです。このような状況であることから、今後の工程について埼玉県と協議を行っておりますが、平成30年度には協力が得られたことなどを考慮し、交渉による事業進捗を第一と考え、令和4年3月まで延長した前回と同様に、おおむね7年の延長を予

定し、事業の終了に向け鋭意努力をしていきたいと考えています。

**【質 疑】**

石本委員

確認だが、令和4年3月までに事業を完了することは極めて難しいと思うが、前回は平成26年第4回定例会に7年の延長の議案が提出されたが、今年の12月定例会に延長の議案が提出される可能性が高いという認識でよいか。

埜澤街づくり

計画部長

今年度いっぱい事業が完了するかということについては、大変厳しいという認識です。平成26年に7年間前後のスケジュールを示していますが、残り数か月というところで進んでいないというところで大変厳しいと考えています。予定となりますが、今後7年間の延長にかかる継続費の延長といった議案の提出については、確定はしていませんが、なるべく早く議会にお示しできればと考えています。

石本委員

平成26年当時、私も建設水道常任委員会の委員をやっていたが、その時の説明では、最初の2年間で全て仮換地指定を行い、残りの5年間と合せて7年間ということを経済委員会で確認した。確認だが、県との協議が必要となり、当然その協議は始まっていると思うが、県との協議はいつ始まって、どのような議論を進めていくものなのか、説明願いたい。

新井狭山ケ丘  
区画整理担当  
参事

事業計画変更にかかる埼玉県との協議を開始した時期については、令和2年8月に第1回の協議を行いました。協議内容については、昨年の8月の段階では、令和4年3月で終了となるが、事業を継続しなければならぬため、延長を考えていることの概要から説明し、今日に至るまでの進捗状況、地権者の状況、事業に理解示さない理由や市の対応などを説明し、市の考える事業スケジュールに沿った協議を継続しているところです。

石本委員

この事業に興味を持った理由は、地権者の相続の相続が発生していると聞いたことだった。資料の中でこの7年間で相続が発生した件数、相続の相続が発生した件数とあるわけだが、相続というと区画整理事業が始まったときに子供としてその経緯は少なからず知っていたかもしれないが、相続の相続となると、相続人が多くなり、そもそも事業の理解をしてもらえているのか。理解の度合いはどういう状況なのか。

新井狭山ケ丘  
区画整理担当  
参事

相続や売買によって所有権が移転した場合には、事務所に届出を提出していただいています。届出をしていただくことの周知については、区画整理だよりにおきまして、相続や売買により所有権が変更となった場合には事務所に届出をお願いしますという旨の記載をしています。届出をいただいた方の中で、仮換地指定がおかしい、事業に反対であるといった話はありませんので、相続や相続の相続によって所有権を得た方について一定の理解を得ているものと考えています。

石本委員	確認だが、相続や相続の相続については、当然のことながら、登記の名義変更が終わった方の数字だと思うが、相続が発生したが、名義変更をしていない方の数字は掴んでいるのか。
新井狭山ケ丘 区画整理担当 参事	区画整理事業の性質上、現在の地権者数は把握していますが、登記簿の内容、先ほど委員がおっしゃっていた、相続が終わっていない方の数字は把握していません。あくまでも、登記名義人を地権者としています。
西沢委員	先ほどの説明の中で、仮換地指定率が96%ということであったが、来年の3月までに事業を終了することが難しいと思う。根本の進め方、スケジュールについては、仮換地指定が終わって、その次に、換地処分や清算金の確定、関係地権者への説明といったことがあると思うが、仮換地指定が終わった後のスケジュールについて伺いたい。
新井狭山ケ丘 区画整理担当 参事	これから下水道整備や道路整備などが関係してくるのが大型地権者の方となります。大型地権者には仮換地指定を実施し、補償調査も完了し、補償に対する補償金の金額提示の交渉をしている段階です。その他の地権者については、資料の②の地権者数の総数、賛成地権者数、反対地権者数とありますが、令和3年4月の反対地権者数の欄の31人が理解を示していない、仮換地指定ができていない人数となります。これらの方につきま

しては小規模宅地の地権者ですので、現在家が建っている位置での仮換地指定となります。そういったことから、今後移転したり、補償するといったことはありません。仮換地指定の理解をしてもらった後に仮換地指定をしていくことが基本ではありますが、大型地権者の整備が先ではないかという意見もあることから、大型地権者の懸案事項を全て解決した後に道路整備等を行いながら、小規模宅地の仮換地指定をする予定です。小規模宅地の地権者の一定の理解が得られなければ、今後いろいろな問題が出てくると思っていますので、今までも交渉によって仮換地指定を一人二人と行ってきたこともありますので、今後も小規模宅地の地権者との交渉も大型地権者の交渉と変更して行っていきたいと考えています。

西沢委員

1, 200人くらいの地権者の方に今後、事業終了するに当たって、清算金が確定してくるかと思うが、清算金がどれくらいになるのかを示す時期は事業完了のどれくらい前に示すものなのか。

新井狭山ヶ丘  
区画整理担当  
参事

清算金を示す時期については、下水道工事、道路工事といった全ての面整備が終わり、換地処分という段階で行います。この段階において、各地権者に清算金の点数や金額を個別に説明することとなります。

西沢委員

人間市の武蔵藤沢駅周辺の区画整理事業で、昨年に600人が対象となる清算金の説明会を行った際に、清算金の徴収となる方が多く、100万

円を超える負担のある方が290人程度いたとのことであった。狭山ヶ丘土地区画整理事業においても、おそらく清算金の徴収をしなければならない方の見込みというのは持っているのか。

新井狭山ヶ丘  
区画整理担当  
参事

清算金は市がもらうものではなく、地権者間の換地上不均等な部分を解消するために徴収交付があるもので、徴収と交付の金額はイコールとなります。清算金の徴収に関わる金額については、事務所に概算でもよいから教えて欲しいといった要望はありますが、清算金の金額は、工事が全て終了した段階において固定資産税評価額や相続税路線化、事業の代表的な画地の不動産鑑定評価額を参考に1点当たりの単価を決定し、それに基づいて金額が確定するものです。そうしたことから、工事概成時でなければ金額についてはお話ができないことを説明し、御理解をいただいています。

令和3年4月の時点での実際に狭山ヶ丘土地区画整理事業として清算金を支払う方の人数と清算金をもらう方の人数については、把握しています。

西沢委員

その数について伺いたい。

新井狭山ヶ丘  
区画整理担当  
参事

令和3年4月1日現在における狭山ヶ丘土地区画整理事業の清算金の対象者は、徴収が約720人、交付が約870人となっています。

石本委員 徴収が約720人、交付が約870人で合計で1,590人となるが、資料では地権者総数が1,242人で、数字が異なっている理由について伺いたい。

新井狭山ヶ丘 地権者の中には、徴収と交付の両方が重複している方もいますことか  
区画整理担当 ら、地権者総数と合わないものです。  
参事

石本委員 区画整理地内で家庭の事情により転出した方もいるということでしょうか。

新井狭山ヶ丘 転出された方もいます。  
区画整理担当  
参事

石本委員 清算金を見込んで売買される可能性があることを民間の不動産会社の方に聞いたことがあるが、売買の際に清算金を前提とするということもあろう情報は耳に入っているか。

新井狭山ヶ丘 不動産会社を経由して売買をされるケースについては、清算金がいくら



区画整理担当 になるのかといった問合せは頻繁にあります。事業が終了する時点で算  
参事 定するため、現在、徴収、交付の清算金の額については言えないところで  
すが、清算金のありなしについては説明しています。清算金の概算点数に  
ついて、何万点、何千点の交付、徴収がありますという形で説明し、1点  
当たりの金額については換地処分時でなければ決まらないので答えられ  
ないと説明しています。このことについては不動産会社の方にも御納得を  
いただいているところです。不動産会社においても最終的な地権者となる  
方に対して重要事項説明において周知しているものと承知しています。

西沢委員 清算金の支払いについてだが、所沢市の場合は、条例で5年分割として  
いると思うが、土地区画整理法施行令を利用すれば10年分割もできると  
聞いているが、その場合の法定利率はいくらか。

新井狭山ヶ丘 狭山ヶ丘土地区画整理事業については、まだ事業継続中ですので、清算  
区画整理担当 金は徴収していませんが、清算金については、金額に応じ、最大で5年以  
参事 内、11回以内と条例で規定されていますので、その上で答弁します。

利子につきましては、所沢都市計画事業狭山ヶ丘土地区画整理事業施行  
に関する条例第27条第2項第1号に、換地処分の公告の日の翌日におけ  
る普通地方長期資金の貸付利率のうち、次に掲げる条件による貸付金に適  
用される利率とされています。参考となりますが、令和3年6月1日以降  
に適用される利率は0.002%と極めて低いものとなっています。

小林委員 説明の中で、反対地権者数は31人で小規模宅地の方が多いということであったが、その割合について伺いたい。

新井狭山ヶ丘 仮換地指定をしていない小規模宅地の人数は31人となります。

区画整理担当

参事

小林委員 全て小規模宅地の地権者ということか。

新井狭山ヶ丘 そのとおりです。

区画整理担当

参事

小林委員 小規模宅地の地権者は、事業開始から年数も経って、年金生活に入って大変な方もいるが、土地周辺がよくなっても、売買する気はなく、そこに住み続けたい方が多いと思うが、こういう方は清算金を催促されても払えない方も多いと思われる。先ほどの説明において、今後問題が出てくるとあったが、どういう問題を想定しているのか。

新井狭山ヶ丘 今後、どういう問題があるか計り知れない部分もありますが、委員のお

区画整理担当 参事	<p>っしやる清算金を払いたくても払えないことも想定しています。現在の条例では清算金の徴収につきまして、金額にもよりますが、5年以内、11回以内と規定されておりますが、土地区画整理法施行令第61条第2項においては、清算金を納付すべき者の資力が乏しいため、5年以内に完納することが困難であると認められるときは、10年以内に行うことができることと規定されていることから、今後検討していきたいと考えています。</p>
小林委員	<p>小規模宅地の所有者に対する説明会については、考えていないのか。</p>
新井狭山ケ丘 区画整理担当 参事	<p>清算金については、個人個人によって金額、生活のサイクルなど様々であることから、個別に対応していきたいと考えています。説明の要望があった場合には、個別に事務所に来ていただいたり、私どもでお伺いしたりと、それぞれ事情が異なることから、個別に対応していきたいと考えます。</p>
小林委員	<p>制度的な問題など、事業全体を包括したような説明会も考えていないのか。</p>
新井狭山ケ丘 区画整理担当 参事	<p>事業当初に清算金等について、小規模宅地の一部地権者から反対運動が起こり、住民の団体と施行者である市との間で、数年にわたって話し合いを設けています。その話し合いの中での確認事項として、地権者には事業や清算金の趣旨について説明し、理解が得られた地権者から仮換地指定を</p>

行っていくとしていることから、全体の区画整理事業の趣旨や清算金については、仮換地指定率が96%となっている現在、各地権者で理解をいただいていると承知していますので、そういった説明会については考えておりません。

石本委員

資料の⑤の転出した地権者の推移、資料の⑥の転入した地権者の推移でこの7年間で転出した地権者が104人、転入した地権者が226人、差し引きで122人が転入により増えている。当然、区画整理事業は時間が経てば経つほど、地権者が増え、解決が難しくなると一般的に言われているが、平成30年度や令和元年度に転入が極端に増えているが、これの要員について伺いたい。

新井狭山ヶ丘  
区画整理担当  
参事

この年度については、地権者の土地利用や相続で、大きな土地を手放す方が多くいました。その結果、不動産会社が買い取って分譲する、いわゆる宅地分譲により転入者が増えているものです。

石本委員

大規模地権者が手放して、何軒も分譲されたということだが、当然、この分譲を購入された方はこの場所は将来区画整理の対象で、移動せざるを得なくなることを分かって購入しているということでしょうか。

新井狭山ヶ丘

売買については、必ず、不動産会社が間に入っていますので、区画整理

区画整理担当 地内であること、清算金の徴収、交付があること、既に仮換地先ですので  
参事 移転はありませんが、区画整理地内であることを十分承知の上で、購入さ  
れているものと考えています。また、不動産会社で重要事項説明も行いま  
すので、そういったことを踏まえて契約して、転入されたものと考えてい  
ます。

石本委員 事業延長の議案が提出される場合には、前回と同様に7年位となるの  
か。平成26年の議案審査の際の質疑で、当時の小山街づくり計画部長は、  
仮換地指定と移転補償の関係で2年間、道路工事、雨水貯水槽など大きな  
工事、上下水道工事の関係で2年間、換地計画の最終確定、換地処分の登  
記などで2年間、清算金の交付と徴収で1年間ということで7年間という  
ことであったが、今のところ解決していないとなると、このベースで考え  
ると7年間はかかるということでしょうか。

新井狭山ヶ丘 前回の平成26年のときの答弁については、承知しているところです。  
区画整理担当 今回は、数字に出ている進捗はありませんが、今後、工事に向けて必要と  
参事 なる、数字には出ない画地確定測量の測量結果や地権者に移転をお願いす  
るための補償金の調査を含めた算定など、事業者と地権者との間の取り決  
める事項の設定は整いましたが、契約が残っており、現在、契約に至るま  
での金額提示の交渉を行なっているところです。数字においては進捗がな  
いことから、前回と同様に7年間の延長を想定していますが、前回の7年

と大きく違うところは、測量であるとか、補償調査を行なっていませんでした。今回については、その部分は終わっており、補償の折り合いがつけば移転の後、工事に入ることができることが大きな違いです。そうしたことも考慮し、現在、県と調整している期間は、7年間で想定しています。

杉田委員

小規模宅地の地権者である反対地権者が31人で、令和2年と令和3年で減っていない。先ほどの説明の中で、大型地権者を解決してから反対地権者だということもあったが、理解を得られる方がいれば一人でも減らしていくべきだと思う。この方々は清算金を支払うことになると思うが、その状況について伺いたい。また、大型地権者が解決すれば、すぐに応じるという状況なのか。

新井狭山ヶ丘  
区画整理担当  
参事

反対地権者の31人は小規模宅地の地権者で、清算金の徴収のある方がほとんどです。先ほどもご説明しましたが、地権者の中には整備が残っている大型地権者を先にやってから、改めて来てほしいといった意見もあります。事務所としましては、大型地権者の交渉と並行して小規模宅地の地権者との交渉を行なっているところです。そうした中で平成27年から現在まで、大型地権者を含め、10人の地権者の理解を得て、仮換地指定をしてきたところです。今後においても、31人の地権者に対して大型地権者との交渉と並行して、理解を得ながら仮換地指定を行なっていきたいと考えています。

西沢委員	所沢市の土地区画整理事業というパンフレットの中に狭山ヶ丘地区の土地区画整理事業の合算減歩率が24.55%とあるが、これは確定したものか。
新井狭山ヶ丘 区画整理担当 参事	これは確定しているものです。減歩については、公共減歩と保留地減歩と2種類ありまして、道路や公園を造るための減歩と保留地として土地を売るための減歩を合わせて、24.55%の減歩率となっています。
西沢委員	所沢駅西口地区の土地区画整理事業の減歩率は、先日の一般質問で40%という答弁があったと思うが、非常に減歩率が高いという印象があったが、何が要因で減歩率に違いが出るのか。
新井狭山ヶ丘 区画整理担当 参事	パンフレットにおいては、所沢駅西口地区の合算減歩率は、35.03%となっています。所沢駅西口地区の詳細について答弁ができませんので、減歩率の違いとして答弁させていただきます。一般的には、事業が始まる前に事業地内に道路や公園などの都市基盤の整備ができていないところについては、一から道路や公園を造るわけですから、減歩率が高くなるものと一般的には言われています。
埜澤街づくり	一般的には、新井参事が答弁した点もありますが、所沢駅西口について

計画部長

は、駅前ですので、区画自体が大きいこともあり、幅員の広い道路を整備したり、電線地中化ということもあって、街の整備の色合いが違うことから、かなり公共的な部分に要する費用が異なっているものと考えています。

小林委員

反対地権者が31人だが、清算金の徴収のある方がほとんどだという回答だった。法的に5年から10年に延ばすことができ、少額ずつでも払って貰えばいいんだということであったが、それでも無い袖は振れないので、次の代の人負担となるなど、公に自分の財産を奪い取られるようなそういう思いを持たれると思うが、反対地権者を除いた形でのこの事業の完成は考えることができないのか。

新井狭山ヶ丘

土地区画整理事業で地区の除外をする場合には、改めて換地設計をやり

区画整理担当

直して、地権者ごとに減歩率や清算指数を算出し直すこととなります。現

参事

在、仮換地指定率が96%であり、これから換地の組み替えを行うことは現実性がありません。また、反対地権者以外の小規模宅地の地権者からも地区除外を望む声が予想されることから現在までに協力いただいている方との公平性を鑑み、区域の変更については考えていません。

小林委員

清算金のおよその額や上限額について示すことはできないのか。



新井狭山ヶ丘  
区画整理担当  
参事

清算金については、事業概成時に固定資産税評価額や代表的な画地の不動産鑑定評価額、相続税路線価を参考に評価員や審議会の意見を聞きながら金額が確定するものであることから、現時点で概算額についてお示しできるものではありません。

**【質疑終結】**

松本委員長

議題については、本日の審査によって、一定の成果が得られたものと思います。ついては、狭山ヶ丘土地区画整理事業については審査を終わりとし、今後については、9月定例会の委員会において協議を行います。

石本委員

本日、配付された資料については、全議員の配信していただきたい。

松本委員長

配信するという事によろしいか。

(委員了承)

散 会 (午前10時54分)