

参 考

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

仮換地の指定を施行者限りで処理できる内容

富士見都市計画事業鶴瀬駅西口土地区画整理事業の仮換地の指定を軽微な変更として施行者限りで処理できる内容は、次に掲げる事項の範囲とする。

- ① 従前の宅地の地番、地目又は地積の変更によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。
- ② 所有権又は借地権等の移転によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。
- ③ 従前の宅地の合併によるもので、仮換地の実質を変更しないもの。
- ④ 仮換地指定調書、通知書及び添付図の明らかな記載の誤りを訂正するもの。
- ⑤ 新たな借地権等の登記又は申告によるもので、その借地権等の存する宅地又はその部分が一筆の全部又は地主自用地の全部であり、仮換地について借地権等の目的となるべき宅地又はその部分が換地の全部又は地主自用地の全部となるとき。
- ⑥ 借地権等の消滅によるもので、借地権等の目的となるべき宅地の仮換地を定める必要がなくなったとき。
- ⑦ 従前の宅地の分割によるもので、分割された土地の区域が先に登記又は申告のあった借地権等の存する宅地の部分と合致し、仮換地の分割が借地権等の目的となるべき宅地の部分と合致するとき。
- ⑧ 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、当該願出どおりのものであり、かつ、その変更の範囲が極めて小範囲であって他の換地に影響を及ぼさないものであるとき。
- ⑨ 転借権が存する場合は、各項に定めた借地権等の取扱いに準ずることとする。

平成7年3月15日（第12回土地区画整理審議会において決定）

資料 2-1

第 16 回使用収益の開始について

従前の土地から仮換地への使用収益の移行が可能となった宅地

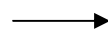
『使用収益開始箇所』

使用収益の開始については、仮換地先に使用収益の障害がなくなり、周辺の道路、電気、上下水道などのライフライン等の整備が完了し、仮換地先に(概ね)移行可能となった宅地(画地単位)を対象に使用収益の開始日を通知。

今回、(第 16 回)開始する箇所は、9,042.8㎡ (資料 2-2 使用収益開始箇所 図のとおり) です。

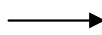
『通知の種類及び通知者』

①仮換地の使用収益開始日の通知
地権者 22名 内、共有 3件



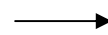
【通知日】
平成 23 年 3 月 23 日

②使用または収益を開始することができる日



【開始日】
平成 23 年 3 月 29 日

③仮に権利の目的となるべき宅地の使用収益開始日の通知



借地権者
0 名

『開始状況等』

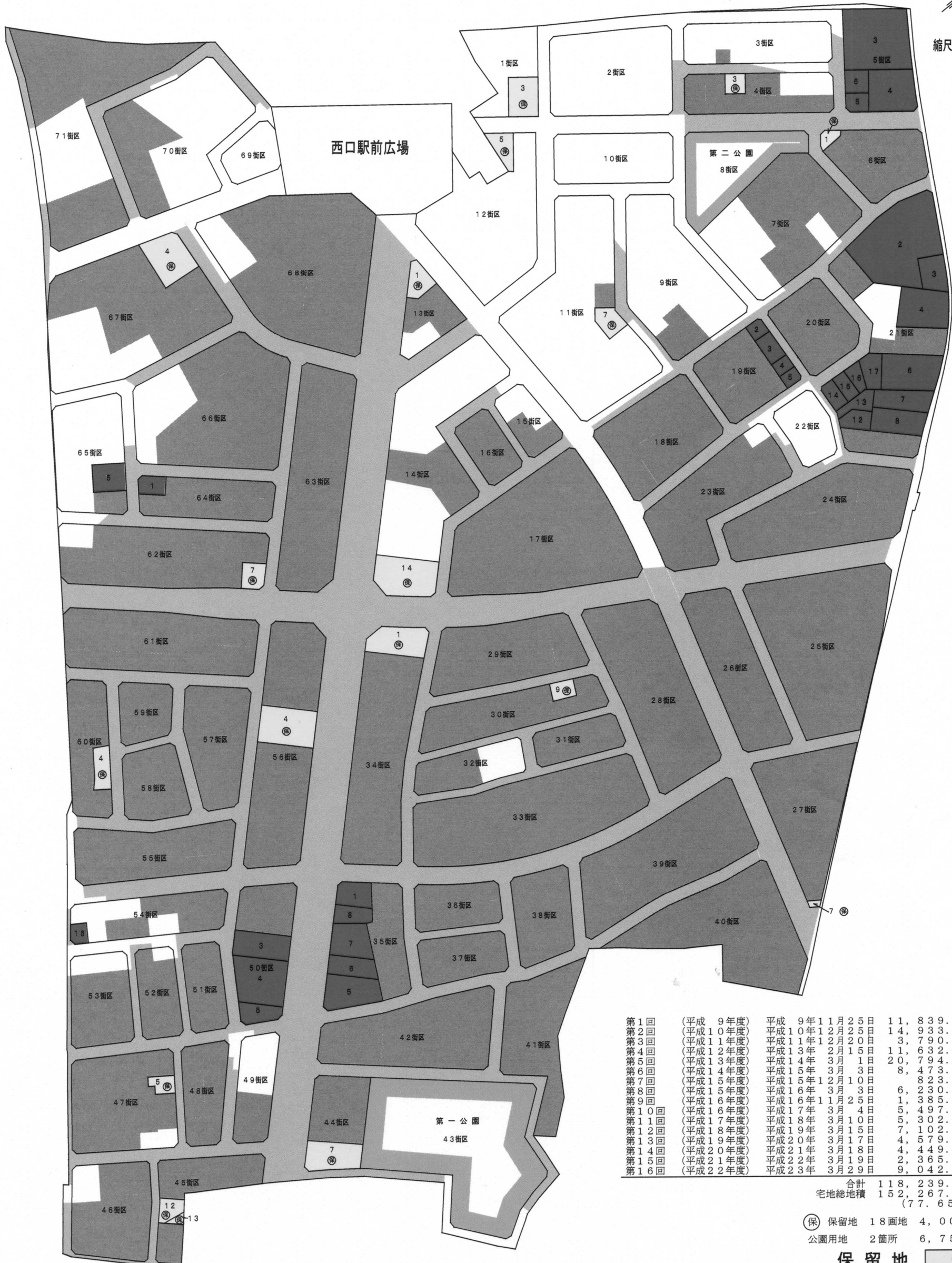
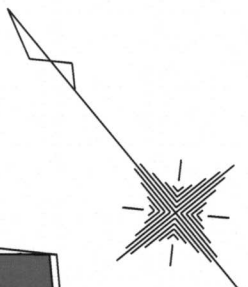
(A) 仮換地の総地積	152,267.8㎡	767画地	
使用開始状況	今までに開始した仮換地の地積	109,196.8㎡	583画地
	今回対象となった宅地(第16回)	9,042.8㎡	31画地
	(B) 計	118,239.6㎡	614画地
	使用収益開始の進捗率	(B/A)	77.65%

※ 仮換地の表示方法及び管理等についても周知しております。

※ 仮換地の総画地数については、変動があります。

使用収益開始箇所図 (第16回)

縮尺1:2000



第1回	(平成9年度)	平成9年11月25日	11,839.0㎡
第2回	(平成10年度)	平成10年12月25日	14,933.1㎡
第3回	(平成11年度)	平成11年12月20日	3,790.0㎡
第4回	(平成12年度)	平成13年2月15日	11,632.6㎡
第5回	(平成13年度)	平成14年3月1日	20,794.0㎡
第6回	(平成14年度)	平成15年3月3日	8,473.1㎡
第7回	(平成15年度)	平成15年12月10日	823.0㎡
第8回	(平成15年度)	平成16年3月3日	6,230.1㎡
第9回	(平成16年度)	平成16年11月25日	1,385.9㎡
第10回	(平成16年度)	平成17年3月4日	5,497.2㎡
第11回	(平成17年度)	平成18年3月10日	5,302.3㎡
第12回	(平成18年度)	平成19年3月15日	7,102.8㎡
第13回	(平成19年度)	平成20年3月17日	4,579.0㎡
第14回	(平成20年度)	平成21年3月18日	4,449.4㎡
第15回	(平成21年度)	平成22年3月19日	2,365.3㎡
第16回	(平成22年度)	平成23年3月29日	9,042.8㎡
合計			118,239.6㎡
宅地総地積			152,267.8㎡
			(77.65%)

(保) 保留地 18画地 4,000.0㎡
公園用地 2箇所 6,750.0㎡

保留地 (保)
公園用地

凡	例
開始済箇所 (既定)	
使用収益開始箇所 (第16回)	
道路等使用可能箇所	

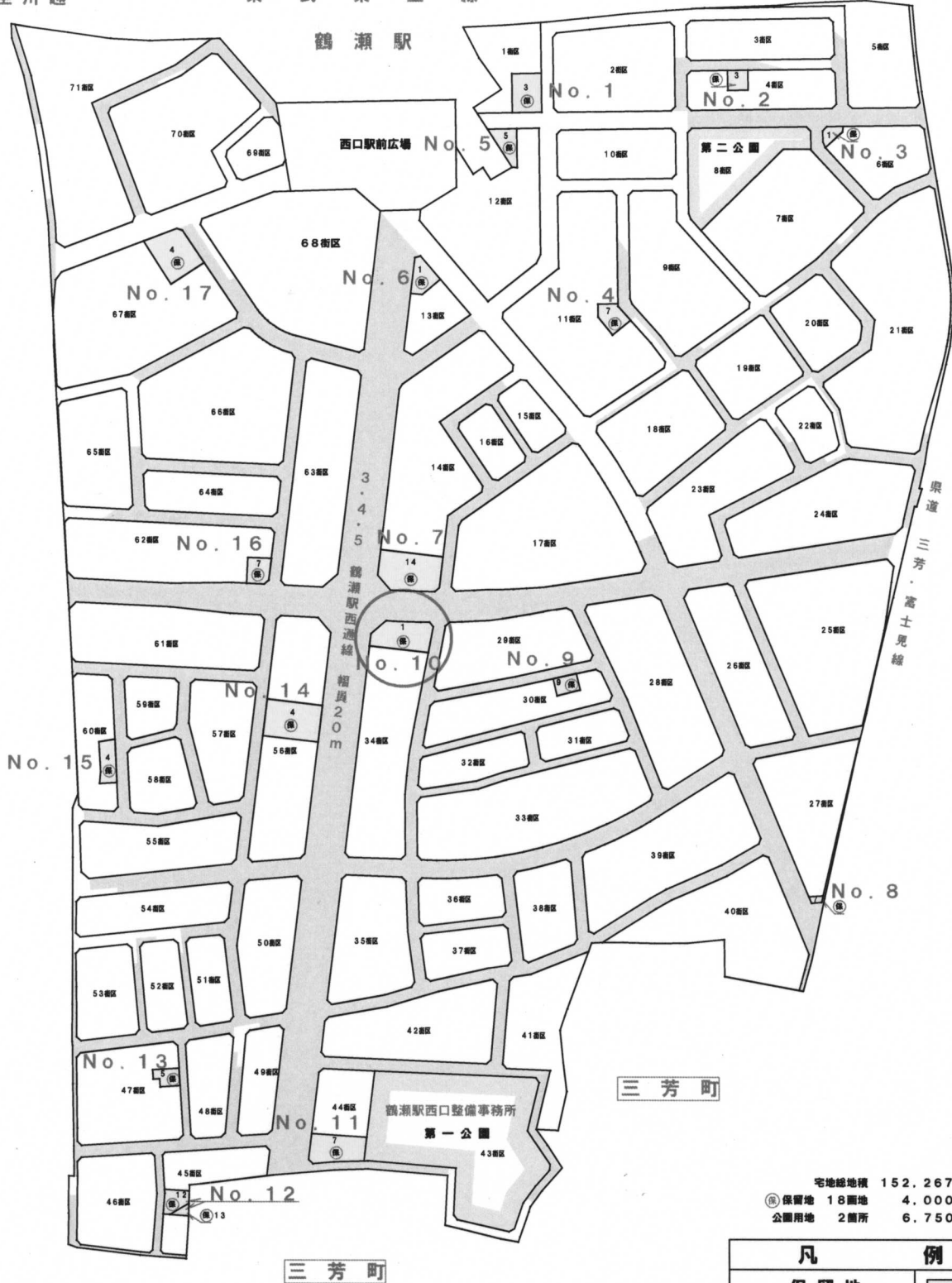
富士見都市計画鶴瀬駅西口土地区画整理事業

資料3-3-1

公売保留地位置図



至川越 東武東上線 至池袋



宅地総面積 152,267.87m²
 保留地 18画地 4,000.0m²
 公園用地 2箇所 6,750.0m²

凡例	
保留地	
公園用地	
道路等使用可能箇所	

資料3-4

保留地公売スケジュール(案)

日 程 等		内 容	備 考
評価員会	6 月 28 日	保留地の処分価格について 評価員へ諮問及び答申	公売保留地箇所 公売スケジュール等
審議会	7 月 12 日	審議会へ報告	公売保留地箇所 保留地処分価格 公売スケジュール等
	9 月上旬	広報掲載及び ホームページ掲載	
	10 月中旬	保留地申込み・受付	
	10 月下旬	抽 選 日	公告は 抽選日の20日前 公開抽選
	11 月上旬	契 約	

参 考

・土地区画整理法 抜粋（公共団体、行政庁又は地方公社施行の保留地）

(保留地)

第96条

- 2 第3条第4項若しくは第5項、第3条の2又は第3条の3の規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、その土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額（第93条第1項、第2項、第4項又は第5項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定める場合においては、当該建築物の価額を含むものとする。以下同じ。）がその土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額を超える場合においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する金額を超えない価額の一定の土地を換地として定め、その土地を保留地として定めることができる。
- 3 第3条第4項若しくは第5項、第3条の2又は第3条の3の規定による施行者は、前項の規定により保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

・施行規程 抜粋

(保留地の処分)

第7条 法第96条第2項の規定により定めた保留地の処分は、抽せんにより行う。

- 2 施行者は、前項の規定にかかわらず、特に必要があると認めるときは、一般競争入札、指名競争入札又は随意契約によることができる。

(保留地の処分価格)

第8条 保留地は、施行者がその位置、地積、土質、水利、利用状況、環境、近傍類地の取引価格等を総合的に考慮し、評価員の意見を聴いて定めた予定価格を下らない価格をもって処分するものとする。

- 2 施行者は、経済的変動その他の事由により必要があると認めるときは、評価員の意見を聴いて、前項の規定により定めた予定価格を変更することができる。

・保留地処分に関する規則 抜粋

(処分方法)

第2条 富士見市（以下「施行者」という。）は、保留地を処分しようとするときは、抽選により処分するものとする。

- 2 施行者は、前項の規定にかかわらず、特に必要があると認めるときは、一般競争入札、指名競争入札又は随意契約によることができる。

(処分価格)

第3条 保留地の処分価格は、事業費の総額、近傍土地の鑑定評価額及び公示価格並びに公益性等を総合的に勘案し、評価員の意見を聴いて定めた価格とする。ただし、経済的変動その他の理由により必要がある場合は、処分価格を変更することができるものとする。

事業進捗状況及び予定表

まちづくり環境部 鶴瀬駅西口整備事務所
平成23年3月31日現在

施設	過年度施工済数量	平成22年度末 進捗率	平成23年度契約予定数量	平成23年度末 予定進捗率
	全体計画数量		施工済予定累計数量	
汚水管	6,217 m	83.5%	370 m	88.4%
	全体計画 7,447 m		6,587 m	
雨水管	4,858 m	76.9%	545 m	85.5%
	全体計画 6,319 m		5,403 m	
上水道管	6,162 m	85.5%	410 m	91.2%
	全体計画 7,209 m		6,572 m	
道路築造	5,878 m	81.3%	824 m	92.6%
	全体計画 7,234 m		6,702 m	
建物移転	329 棟	91.9%	9 棟	94.4%
	全体計画 358 棟		338 棟	
使用収益開始	118,240 m ²	77.7%		
	全体計画 152,268 m ²			