

第3回 尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理審議会

令和5年1月16日 午後2時00分～午後2時45分

本庁舎6階 601会議室

- 日程
- 1 議事録署名者の選任について
 - 2 換地設計について
 - 3 その他

出席委員 (株)美鈴工業 永井幸男 牧野裕人 永井勝美
園田條元 松浦克朗 松浦正敏 松浦勝
松浦節雄 松浦勘三

欠席委員 0人

傍聴者 1人

事務局 鵜飼部長 堀場次長 長谷川課長 泉主幹 林庶務係長
中村補償係長 山本換地係長 近藤主事 吉永主事

【泉主幹】

本日は、ご多忙の中、尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

まず初めに、お手元に配付した資料の確認をお願いいたします。

最初に、表題部に「第3回尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理審議会日程」と書いたものが1枚、次に、右上に「資料1」と書かれた「小牧本庄土地区画整理事業の流れ」について説明しているものが1枚、続きまして右上に「資料2」と書かれた「換地設計」について説明しているものが1枚、さらに、右上に「資料3」と書かれた「換地設計の流れ」について説明しているものが両面印刷で1枚あります。また、右上に「資料4」と書いてあります「区画整理用語集」というものを1枚ご用意させていただきました。それらに加え、関係する土地区画整理法を抜粋したものが両面印刷で2枚、尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理審議会施行条例が両面印刷で5枚となっております。それから、今後の審議会資料をファイリングするファイルを1冊用意させていただいております。お手元の資料に不足等ないでしょうか。

それでは、鵜飼都市政策部長から挨拶申し上げます。

【鵜飼部長】

都市政策部長の鵜飼でございます。本年もよろしくお願い申し上げます。

本日は、ご多忙の折、本審議会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。

日頃より、委員の皆様には、本土地区画整理事業に多大なるご支援、ご協力を賜りますこと、重ねてお礼を申し上げます。

さて、本土地区画整理事業につきましては、昨年度の令和3年10月に、事業計画決定をさせていただきまして、現在、令和5年度中の仮換地指定に向けまして、換地設計の準備を進めさせていただいているところでございます。

この換地設計（案）が固まりましたら、いよいよ地権者様方へ土地の位置、形状、面積などをご提示できるようになります。この換地設計につきましては、土地区画整理事業におきまして大変重要な事項となりますことから、本審議会に諮問をしながら慎重に進めてまいりたいと考えております。

本日は、議案といたしましてご審議を願う事項はございませんが、今後議案となります換地設計に関しまして、事前にその内容などについてご説明申し上げるものでございます。本日の審議会が今後の当該議案をご審議いただく上で有意義なものになれば幸いであると考えております。

今後とも、審議会委員の皆様のご支援、ご協力をいただきますようお願い申し上げます。簡単ではございますが、私のご挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしく願いいたします。

【泉主幹】

続きまして、松浦会長からご挨拶をいただきますので、よろしくお願い申し上げます。

【松浦会長】

改めまして、新年明けましておめでとうございます。

本日は、寒い中、また、ご多忙の中をご出席いただきましてありがとうございます。

本年はうさぎ年ですので、飛躍の年と言われます。当事業の進捗におきましても、飛躍の年となるようにと期待しております。

新型コロナウイルス感染が依然として減っておりません。早く収束を迎え、当事業、特に換地設計に関する事務手続き等がよりスムーズに進展するように願っております。

市職員の皆様、委員の皆様、本年も本庄地区の発展へご支援、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

【泉主幹】

ありがとうございました。鵜飼都市政策部長につきましては、他の公務がございますので、ここで退席させていただきます。

【鵜飼部長】

失礼いたします。よろしくお願い申し上げます。

【泉主幹】

本日の出席委員は10名であります。規定により、本日の審議会は成立いたしました。

また、本日、1名からの傍聴の申出がありましたことをご報告いたします。

なお、当会議及び会議録は、個人情報等を含む審議内容を除き、原則として公開することとなっておりますので、ご承知おきください。

それでは、会長が会務を総理することとなりますので、会長、よろしくお願いたします。

【松浦会長】

ただいまから尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理審議会を開催いたします。

本日の議事日程につきましては、別紙でお手元に配付いたしております。

日程第1「議事録署名者の選任について」を議題といたします。

お諮りいたします。選任の方法について、会長の指名により行いたいと思います。これにご異議ございませんか。

[「異議なし」と呼ぶ者あり]

【松浦会長】

ご異議なしと認めます。会長において指名することと決しました。

議事録署名者に、

5番 園田 條元 委員

6番 松浦 克朗 委員 を指名します。

続きまして、日程第2「換地設計について」に入ります。内容が多いので、適宜、質疑応答の時間を設けます。事務局に説明を求めます。

【山本換地係長】

日程第2「換地設計について」ですが、前半として、資料1、2、4についてご説明させていただきます。

資料1をご覧ください。換地設計の説明に入る前に、小牧本庄土地区画整理事業全体の流れと事業の進捗状況についてのご説明をさせていただきます。

本事業は、令和3年10月に事業計画決定がなされ、15年間を事業期間とし、令和18年3月31日までに事業を完了させる計画となっております。

令和2年3月の都市計画決定、令和3年10月の事業計画決定以降、これまで区内の土地の先行買収を進め、令和4年2月には当審議会が設置されました。今年度からは、地権者の皆様の整理後の土地の位置、形状、面積を定める換地設計の事前準備を進めております。換地設計については、後ほど詳しくご説明させていただきます。

来年度からは、換地設計の作業を行うとともに、必要な事業計画の変更を予定しております。換地設計が完了しましたら、換地設計(案)の縦覧を行い、ここで初めて地権者の皆様へ新しい土地の詳細をご提示させていただきます。

その後、案に対するご意見を意見書としていただきまして、調整ができましたら、令和6年1月に行政処分としての仮換地指定の通知を予定しております。

仮換地指定後の流れにつきましては、随時、物件移転が必要な方への補償を進め、あわせて、道路整備等の工事を行います。地区全体の整備が完了しましたら換地計画を決定し、その換地計画に基づき換地処分という行政処分を行います。

少し補足させていただきますと、この換地計画と換地処分というものが事業の最終確定版でございまして、来年度行う換地設計、仮換地指定は、事業を円滑に進めるために事業の初期段階で行うことができるとされている行政処分であります。換地処分をむかえますと、土地建物の登記、町名地番の変更がされ、あわせて、区画整理前後の土地評価の差を金銭で清算する清算金の徴収・交付を行い、清算が完了しますと事業が完了となります。これら事務手続きを令和18年3月までに終えようという事業計画となっております。

続きまして、A3用紙を折り込んだ資料4をご覧ください。順番が前後いたしますが、諮問事項をご審議いただく上での参考として、区画整理に関する用語集を作成しましたのでご説明させていただきます。

「従前地」とは、区画整理前の土地で、国又は地方公共団体所有の道路、公園、緑地、河川、水路等の公共施設として使用されている土地である「公共用地」と公共用地以外の土地である「宅地」に分類されます。また、国又は地方公共団体が所有であっても、公共施設として使用されていない普通財産のようなものは「宅地」に入ることとなります。

「換地」とは、区画整理事業では公共用地を配置すると同時に、個々の条件を考慮しながら、より利用しやすいように土地の再配置を行い、従前地に代わり置き換えられる区画整理後の土地のことをいいます。

「換地計画」とは、事業計画で定められた公共用地配置を踏まえ、「照応の原則」に基づき、換地及び清算についての明細を定める計画のことをいいます。

先ほど、説明にもありました「照応の原則」とは、土地区画整理法に定められ、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように設計することです。照応とは、二つのものが互いに関連し、対応することという意味でございます。ただし、従前と全く同一の換地を定めることは不可能でありますので、照応するとは、一般的な判断において大体同一条件にあると認められることとされております。

また、少し学問的なところになりますが、照応の原則には、縦の照応・横の照応というものがございます。縦の照応とは、従前の宅地と換地が照応していること、横の照応とは、換地相互間の公平性が保たれていることです。

「仮換地」とは、従前地に代わり、仮に使用できる土地として指定されるものをいいます。原則、区画整理完了時にそのまま換地となる予定地でございます。

「換地設計」とは、従前地に対する換地を検討し、位置、形状及び面積を定め、全ての仮換地等の配置を決め、換地図を作成することをいいます。

「街区」とは、道路など公共用地に囲まれた1ブロックのことで、「画地」とは、その街区の中の土地1区画のことです。

「保留地」とは、事業により整備された宅地のうち、換地として定めない宅地をいいます。わかりやすくいいますと、区画整理事業で新しく生み

出す土地ということで、どなたかの換地として定めない宅地ということですから。保留地は売却処分して、その売却代金は事業費へ充てることとなっております。

「基準地積」とは、換地を定める際の基準となる従前地の地積のことをいいます。

「減歩」とは、換地地積が従前地地積に対して減少することで、減少した地積の従前地地積に対する割合を減歩率といいます。

換地は従前地の価値に見合うように定めますが、様々な事情や、街区内に幾つもの換地を当てはめることから、不均衡が生じる場合がございます。これを是正するために、金銭による調整を行うことを「清算」といいます。

「過渡し」とは、換地の評価が、対応する従前地の評価よりも多い場合をいいます。一方で、「不足渡し」とは、換地の評価が、対応する従前地の評価よりも低い場合をいいます。

今後の説明の中でこういった専門用語が出てまいります。そのときのご参考としてこの資料はご活用いただければと思います。

それでは、換地設計についての説明に入らせていただきます。資料2をご覧ください。そもそも換地設計とは何か、ご説明させていただきます。

用語集にも記載させていただきましたが、一言で言うと、区画整理後の保留地を含む全ての画地の位置、形状、地積を定める作業であります。

続いて、換地の定め方についてのご説明をさせていただきます。換地を定めるに当たりますは、土地区画整理法に規定される3つの原則に従って行うこととなります。

1つ目として、事業計画との適合であります。

土地区画整理法第86条第4項には、換地計画は、既に定められた事業計画の内容に抵触してはならない旨の規定がされております。事業計画では、道路や公園等の公共用地の配置や地区全体の平均減歩率、事業期間等が定められていますので、この事業計画を遵守し事業を進めていくこととなります。そのため、必要に応じ、換地計画に先立ち事業計画を変更する場合がございます。

2つ目として、照応の原則であります。

こちらは、土地区画整理法第89条に、換地を定めていく際には、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならないと規定されています。しかし、土地区画整理

事業は地権者が公平に土地を出し合って公共施設の整備改善を行い、あわせて土地の区画形質の変更を行う事業でありますので、従前と全く同一の宅地を用意するということは不可能なことになります。そのため、各要素を総合的に勘案して照応させ、地権者相互間で公平になるように換地を定めていく必要がございます。

3つ目といたしまして、照応の原則の例外であります。

先ほどご説明させていただきました照応の原則には、土地区画整理法にて例外の扱いができる場合が規定されております。主なものといたしまして、土地区画整理法第95条には、学校や鉄道用地といった公益性の高い施設に使用される宅地は、その位置、地積等について特別な考慮を払い、換地を定めることができると規定されています。これは、公益性の高い施設につきましては、その機能を維持するために減歩負担について配慮できるという趣旨のものでございます。

その他には、従前地に対する換地を配置しない、いわゆる換地不交付とする場合がございます。どのような場合にそうなるかといいますと、区画整理法第91条第4項に定められる地積が著しく小さい宅地や、区画整理法第95条第6項に定められる公共施設の用に供している宅地、わかりやすく申し上げますと、公衆用道路のように公共的なものである個人名義の土地に、換地を定めず、換地不交付とし、金銭で清算できるとするものであります。また、これらの扱いをする場合は審議会の同意が必要となりますので、時期が参りましたら、皆様に諮問をさせていただき予定です。

なお、別冊で関係法令を抜粋して、本日お配りさせていただきましたので、ご参照ください。おおよそ半分の内容をご説明させていただきましたので、ここで質問等を受け付けさせていただきます。

【松浦会長】

前半の説明は終わりました。

ご質問があるようでしたら、発言をお願いします。

【永井幸男委員】

換地設計について、照応の原則の例外の中で、地積が「著しく小さな宅地」とありましたが、この「著しく小さな」というのは、何平米以下というような基準はありますか。

【山本換地係長】

地積が「著しく小さい」と判断する基準はあるかというご質問をいただきました。土地区画整理法では、著しく小さいと判断する基準となる地積は施行者が審議会の同意を得て、決めることとされております。

区画整理事業は宅地の利用増進を図る事業でもありますので、1筆での宅地利用をはかれない土地が著しく小さいと考えられます。具体的に、その1筆で住居等を建築できない土地の基準を何平米とするかというようなところで決めていくこととなりますが、地区ごとの実態に合わせて決めていくものですので、そういった検討の必要がでてきましたら、審議会に諮らせていただきます。

【永井幸男委員】

街区単位で定めるものなのか、地区全体で定めるものなのかを教えてください。

【山本換地係長】

基準となる地積は、地区一律で決めていきます。ただし、基準を定めませんが、それを下回ったものについては、全て換地を与えないというわけではありません。例えば、面積の小さい土地を複数お持ちの方に対して、複数の土地を1筆にまとめて仮換地を用意するといった手法もございます。そういった検討も進めていきながら、宅地として活用ができるものかどうかといった判断を下して、皆様の利用増進が図れるような換地を計画していきます。

【永井幸男委員】

ありがとうございました。

【松浦会長】

その他のご意見はよろしいでしょうか。

発言がないということで、質疑を終了させていただきます。

続きまして、事務局へ後半の説明を求めます。

【山本換地係長】

資料3をご覧ください。ここからは、換地設計の流れについてのご説明をさせていただきます。

フロー図をつけておりますが、大まかには(1)換地設計の準備作業、(2)換地設計、(3)換地設計の決定手続という流れとなりまして、決定手続の中で、個別説明会、意見書処理、仮換地指定という、地権者の皆様に直接関係することが出てまいります。

(1)の換地設計の準備作業を今年度実施しており、(2)と(3)を来年度予定しております。

それぞれの段階においてどのような作業が行われるのか、詳しくご説明させていただきます。

まず、換地設計の準備作業でどのようなことを行っているのか、主なものをご説明させていただきます。

1つ目として、基準地積の決定であります。

基準地積とは、換地を定める際の基準となる従前地の地積であります。事業計画決定時の登記簿地積が基準となりますが、登記簿に表記される地積と現地の地積が異なることもあります。その問題を解消するために、登記簿地積を基準としながら、地区内を実測して得られた地積と地区内の全ての登記簿地積を合計した地積に差があれば、その差を按分して基準地積を更正することになります。

今年度の準備作業で精査中ではありますが、登記簿地積に対し実測地積が上回っておりますので、按分更正を行う見込みであります。なお、基準地積の決定方法につきましては、小牧本庄土地区画整理事業施行条例の第5章、18条から23条に規定がされておりますので、またご参照ください。

2つ目として、土地評価基準の作成であります。

換地を定める上で非常に重要になるのが、区画整理前後の土地の評価になります。区画整理前の従前地の土地評価を行い、区画整理事業によりどの程度の宅地の利用増進が見込めるかを検討し、整理後の土地評価も行います。評価の方法といたしましては、路線価を用いて行い、どのように土地評価を行うかを定める土地評価基準というものを作成します。この土地評価基準は、皆様に選任の同意をいただきました5名の評価員の意見を伺いながら、適切な基準になるように作成することになります。まだ作成途

中でありますが、評価員会で了解をいただけた基準案が出来上がってまいりましたら、当審議会でもご報告させていただく予定をしております。

3つ目として、特別な取扱いをする宅地の抽出であります。

地区内の実態を調査し、特別な取扱いをする必要があるものを抽出します。先ほどの換地の定め方の中で、照応の原則の例外としてご説明させていただいたものでございます。今年度の業務にて抽出をしておりますので、来年度の審議会にて諮問させていただく予定です。具体的には、本庄会館用地は特別な取扱いをさせていただくのがよいかと検討しております。

4つ目として、換地規則を作成します。

換地規則は、1つ目から3つ目の要素を加味した内容となりまして、換地設計の基本方針となるとともに、この規則に基づき換地を定めることで、換地設計の公平性の確保にもつながるものでございます。

事前の準備作業ができましたら、いよいよ換地設計、具体的な土地の再配置の作業に取りかかります。

まずは、換地位置の想定を行います。特別な扱いをする宅地の配置、次いで一般の宅地という順で配置いたします。換地位置は、照応の原則に基づき、区画整理前の土地付近にはなりますが、事業計画で定められた公共用地と重なるような場合など、原位置近くでの換地が難しい場合は、地区内の別の場所へ換地することになります。

その後、換地の割込み作業となります。換地規則に基づき、宅地の割込みを行います。この作業で、それぞれの換地の間口や奥行きを決めていき、換地の形状、地積などが定まってまいります。照応の原則に基づき、土地利用形態に合っているか、減歩率を他の地権者と比較したときに大幅な不均衡が生じていないかなどの検証を行い、適宜修正を繰り返しながら、換地設計（案）を完成させてまいります。

換地設計（案）が完成しましたら、換地設計の決定の手続に入ります。

換地設計（案）の発表となりますが、まず、審議会に提示させていただき、事業計画との適合が取れているかという観点でご確認いただいた後、各地権者へ発表する予定をしております。発表は、個別説明会の形態での実施を予定しております。

続いて、発表を受け、地権者から意見がある場合は、意見書として書面で提出いただき、その内容を取りまとめ審議会に諮問し、その意見に対する採否を決定したいと考えております。

その結果、この意見が不採択となれば、その旨を通知し、採択とされた場合は、換地設計（案）を修正し、修正に該当する権利者に対しての再度の説明を行います。この意見書の処理に時間を要する可能性もございます。

最後に、換地設計の決定ということで、全ての意見処理を完了し、換地設計（案）の修正が完了しましたら、換地設計の決定となります。この換地設計に基づき、行政処分通知となる「仮換地指定」を行い、地権者の皆様へ通知させていただきます。

以上で、換地設計の流れについてのご説明とさせていただきます。

【松浦会長】

後半の説明が終わりました。

ご意見、ご質問はございますか。

【園田委員】

一意見を述べさせていただきます。換地設計、仮換地指定が事業進捗に対して大きく影響を及ぼすこととなりますので、施行者へは、迅速に事業を進めていただくためにも、地権者の方々が十分納得できるよう慎重に換地設計を進めていただくようお願いします。

【松浦会長】

他の方はご意見ございますか。

発言はないようですので、質疑を終了したいと思います。

【泉主幹】

事務局から補足です。

換地設計について、大まかな流れを説明させていただきましたが、専門用語が多く、わかりにくい部分もあったかと思います。この場だけではなく、持ち帰って不明な点がございましたら、事務局に何なりとご質問ください。また説明に上がりますので、よろしくお願いします。

【松浦会長】

ありがとうございます。

続いて、日程第3「その他」に入ります。事務局へ説明を求めます。

【山本換地係長】

今後の審議会の開催予定についてご説明させていただきます。

令和4年度に行っている換地設計の準備作業ですが、その成果が年度末に出来上がってまいりますので、そのあたりの報告などは、来年度の審議会にてさせていただきたくことを予定しております。詳細な日程につきましては、改めて調整させていただきまして、文書でご案内させていただきますので、よろしくお願いいたします。

【松浦会長】

ありがとうございました。

委員の方々に、何かご意見あるでしょうか。

ご意見もないようですので、本日の審議会は終了いたしたいと思います。