

第10回 尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理審議会

令和6年2月22日 午前10時00分～午前10時45分

東庁舎5階 大会議室

- 議題
- 1 議事録署名者の選任について
 - 2 仮換地（案）に対する意見書の処理について
 - 3 その他

出席委員 永井幸男 牧野裕人 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 (株)美鈴工業

傍聴者 0人

事務局 鵜飼部長 堀場次長 長谷川課長 杉山主幹
上井庶務係長 伊岐見事業係長 川寫補償係長
山本換地係長 秋田主事 近藤主事
日本工営都市空間(株)3名

杉山主幹 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を頂きまして誠にありがとうございます。まず初めに、お手元に配布した資料の確認をお願いします。

(資料確認)

(資料の不備等なし)

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 改めまして、おはようございます。都市政策部長の鵜飼でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

本日はご多忙の中、第10回目となります小牧本庄土地区画整理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。審議会委員の皆様におかれましては、日頃より本土地区画整理事業に多大なるご支援・ご協力をいただいておりますことに重ねてお礼申し上げます。

冒頭、私から誠に残念なことですが、1点ご報告を申し上げます。当審議会の永井勝美委員が、先日ご逝去されました。前回10月に行われました審議会では、元気そうなお姿を拝見しておりましたので、突然の訃報に事務局一同大変驚いております。永井委員におかれましては、この審議会の前段となる準備委員会の頃から、委員として本庄土地区画整理事業にご尽力いただきました。この場をお借りいたしまして、感謝の意を表しますとともに、心よりご冥福をお祈り申し上げます。

さて、昨年11月から、仮換地案について地権者の皆様へ個別にご説明をさせていただき、様々なご意見をいただきましたことから、現在は必要な仮換地案の修正を進めているところでもあります。本日は、仮換地案に対する意見書の処理についてなどのご説明をさせていただきます。

来月予定をしております仮換地指定に向けた重要な内容となりますので、委員の皆様には、慎重なご審議をいただきますようお願い申し上げます。甚だ簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

杉山主幹 続きまして、松浦会長からご挨拶いただきますので、よろしくお願ひいたします。

松浦会長 皆様、改めましておはようございます。本日は足元の悪い

中、また、ご多用のところ、ご出席いただきありがとうございます。気候は三寒四温と言われるように、このところ変化がありますが、皆様体調にはお気をつけいただきたいと思っています。

先ほど部長からも話がありました委員の訃報でございますが、皆様すでにご承知のことと思います。永井委員が亡くなりました。委員としてもう少しご尽力いただきたい歳でしたので、残念に思っております。前回、昨年10月25日の審議会には元気に出席されていましたが、11月から急に体調を崩されたと聞いております。ご冥福をお祈り申し上げます。

さて、本日の議題でございますが、仮換地の案に対する意見書の処理についてということになっております。個々に仮換地案に関する説明があり、その後様々なご意見があったということで、市としての方針のお話があるかと思えます。委員の皆様には、その点についてご審議いただきたいと思えますので、よろしく願いいたします。

今後とも本事業が順調に進みますように、皆様のご理解とご協力をお願いします。以上で私の挨拶とさせていただきます。

杉山主幹

ありがとうございました。

本日の出席委員は、8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。

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、よろしく願いいたします。

松浦会長

只今から、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いては、別紙でお手元に配布しましたとおりであります。

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は、会長の指名により行いたいと思えます。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。よって会長において指名することに決しました。議事録署名者に3番 牧野裕人委員、5番 園田條元委員を指名いたします。

日程第2「仮換地(案)に対する意見書の処理について」を議題といたします。事務局に説明を求めます。

山本係長

日程第2「仮換地（案）に対する意見書の処理について」
ご説明をさせていただきます。

恐れ入りますが、審議会日程資料の1ページをご覧ください。

まず初めに、先日実施いたしました仮換地案の個別説明会の実施結果についてご報告させていただきます。

仮換地案個別説明会については、令和5年11月13日（月）から22日（水）までの10日間、本庄会館または味岡市民センターにて実施いたしました。対象者数191件のうち、出席者数は147件で、出席率としては約77%となります。多くの地権者の皆様にご協力いただきました。ありがとうございました。また、説明会の欠席者については、説明会以降に、個別に調整を行い、説明の対応をいたしました。これまで、全体での説明会は実施してきましたが、今回は個々に直接地権者様とお話ができるとても貴重な機会であったと感じております。

続きまして、意見書の提出状況についてご報告させていただきます。個別説明会にあたり、直接地権者の皆様とお話をさせていただき、様々なご意見をお伺いしました。その中で、意見書の提出件数は34件であります。意見の内容を大別いたしますと、仮換地の位置、形状に関するものが20件、減歩率に関するものが4件、清算金に関するものが3件、損失補償に関するものが1件、その他事業に対する質問や再説明の希望などの内容の意見書が6件でございました。

今回の説明会で、初めて個々に地権者の皆様の具体的な仮換地案をご提示させていただき、個々の減歩率もしくは過渡し清算についてもお伝えさせていただいたというところで、大半が仮換地の位置形状、減歩率、清算金に関する意見となっております。また、補償の内容に関する意見書は1件のみですが、仮換地案の説明会の中で、将来、物件移転補償が生ずることを該当の地権者様へお伝えさせていただいたところ、移転に関しての不安の声も多く伺いました。当然、意見書によらない地権者の皆様の意見についても、しっかりと受け止め事業を進めて参ります。

続きまして、3. 意見の概要及び市の考え方についてご説明させていただきます。1枚めくっていただきまして、2ページをご覧ください。意見書で提出いただいた意見から主な内容を抜粋し、それに対する市の考え方を取りまとめた資料でございます。

仮換地の位置、形状に関するものでは、まずストレートに仮換地案の位置、形状の変更を要望する意見を複数いただき

ました。意見書には、変更を要望する理由も記載していただいておりますので、市で内容を精査させていただき、土地区画整理法の従前地と仮換地の照応の原則に基づき、再調整が可能で必要と判断されるものについて、換地設計の見直しを行い、仮換地案を変更いたしました。具体的には、従前は一体利用または将来の一体利用を検討していたにも関わらず、仮換地の当初案ではそれが叶わないものであったり、公共用地計画と重なるため飛換地とした仮換地の位置が、従前の環境と照応しないものなどがございました。

続いて、減歩により面積が減少することで、現在の事業継続に支障が出るという意見も地区内の事業所の方から何件かいただきました。具体的には、減歩で事業敷地面積は減っているが、建物は仮換地内に収まっている。けれども、資材等の搬入搬出スペースがなくなるとは事業を継続できないという事案でございます。それに対する市の考え方といたしましては、土地区画整理事業では、公共用地及び保留地面積を確保するため減歩により土地の面積が減少することが原則となります。しかし、それにより事業継続ができなくなってしまうので、この課題を補償により解消していきたいと考えております。区画道路の計画線と既存建物が重なり、道路整備に支障が出る場合は、移転補償の対象となりますが、既存建物が直接重ならない場合でも、接する道路との位置関係が変わり、従前の機能を維持するために必要と認められる場合は、施行者である市が客観的に判断し、事業継続に向けた補償をさせていただくこととなります。

続いて、移転回避のための隣地境界変更の要望でございます。どのような事案かといいますと、口頭では説明がしづらいので、図面と合わせて説明させていただきます。前のスクリーンをご覧ください。例えば、従前のT字交差点に3筆が並んでそれぞれ建物があつたところ、整理後は道路が拡幅され、街区の西端が東にスライドしてくる際、従前の3筆も減歩負担をいただきながら従来の並びを維持したまま仮換地を配置する場合に、従前の隣地境界が変動し、それにより境界が既存建物に重なり、やむを得ず建物移転が生じることがあります。このようなケースが実際にあり、対象の地権者から移転を回避したいという意向からいただいた意見でございます。このような場合、区画整理事業が公共用地の形状変更に合わせた宅地の適正な再配置事業であることから、原則は市からの物件移転に係る費用を金銭にて補償させていただき、仮換地内に対象物件を収めていただくこととなります。ただし、関連する当事者間で合意があれば、所定の手続きにより仮換地の変更をすることができます。

続いて、従前の公共用地を仮換地として配置されるが、不要であり、過渡し地積として金銭負担をしたくないという意見でございます。どのような事案かといいますと、従前は、道路用地と水路用地が存在しておりましたが、事業計画では、水路は道路側溝に集約し、基本的には旧水路用地は本事業にて廃止していくこととなります。その際、旧の水路用地は今後宅地として活用していくことになるのですが、実際にその土地は隣接する地権者の仮換地として再配置させていただく他に活用する方法がありません。本事業が新しく公共用地を整備し、環境改善を図るものであることから、やむを得ないものであり、該当の地権者様にはご理解をいただきたいと考えております。なお、この場合において、広がった土地を有効活用していただくために、既存の外構等を新しい仮換地境界に移設していただくための補償をさせていただくことができます。

続きまして、減歩率に関することでは一貫して減歩率が高いとの意見をいただきました。これにつきましては、個別説明会の中でもたくさんの地権者様から同様のご意見をいただいております。減歩率につきましては、土地評価基準に基づき従前地と仮換地について評価を行い、その増進の度合いに応じて算出をしております。そのため、個々の減歩率には差があり、最小で10%未満、最大で50%以上の減歩率となる箇所がございます。全体の平均としては、事業計画でお知らせしてきましたとおり約20%となっております。算出の根拠となる土地評価基準につきましては、公益社団法人街づくり土地区画整理協会が作成した基準を基に作成し、その内容について評価委員会の意見を聴いた上で作成したのとなっております。従いまして、市といたしましては、減歩率は増進の度合いに応じた適切なものであると考えております。

続きまして、清算金に関することでは、過渡しに対する清算徴収金が高いとのご意見をいただきました。こちらにつきましても、個別説明会の中でもたくさん同様のご意見をいただいております。土地区画整理事業においては、原則として減歩による土地の面積でのご負担をいただき、仮換地を定めることとなりますが、既存建付け地等の物件移転を回避するためなどのやむを得ない事情により、本来減歩して仮換地地積とすべき権利地積より大きな地積で仮換地を定めることがあります。この場合、権利地積より多い仮換地地積の差を是正するため、金銭により過渡し地積分を清算させていただくことになり、その計算は、先ほどのNo.2の減歩率と同様の土地評価基準をもとに算出しております。従いまして、過渡し地積を見直すことはできませんが、換地設計上やむを得ず

生じるものであるということから、小松寺や岩崎山前等の小牧市が施行する他地区の区画整理事業においては、清算金の地権者負担の軽減措置を適用しており、本地区においても検討してまいります。

続きまして、損失補償に関することといたしまして、貸地面積が減ることに対する損失の補償はあるのかという意見をいただきました。具体的には、従前地を駐車場として貸し、収益を得ているが、減歩により地積が減り、駐車台数が減ることで損失が出てしまうという事案でございます。この意見に対しましては、土地区画整理事業では原則として減歩により従前の土地面積が減ることになりますが、土地利用増進に伴う経営効率の上昇も考えられるため、土地の面積が減少し、規模が縮小されることは補償の対象にならないと考えております。

その他としては、個別の質問や再説明の希望などの内容があり、個別に対応させていただきました。共通する内容のものとして、清算徴収金が支払えない場合はどうなるのかというご質問をいただきました。これに対しましては、まずは支払いの方法として、一括払いの他に、金額に応じた分割払いが可能であることを回答いたしました。それでも支払いがいただけない場合は、市税と同様に市の債権回収の担当部署より、対応させていただくこととなりますが、極力そのような強引な手続きとならないように、地権者様へのご案内をしていきたいと考えております。

その他に地区内の土地と建物を市で買い取ってほしいという意見もありましたが、市では買取は行いません。事業の立ち上げ時に、土地に限り先行買取を実施いたしました。必要な面積の買取が完了しており、追加での買取の予定もございません。なお、事業期間中も民間での売買は可能となります。その際、清算金を含む仮換地指定の効力は買主に引き継がれることとなります。

以上で、意見の概要及び市の考え方についてのご説明とさせていただきます。

続いて日程資料の1ページにお戻りいただき、意見書の処理についてご説明させていただきます。

ただいまご説明させていただきました意見に対する市の考え方に基づき、仮換地案が照応の原則に基づき修正すべきか否かという基準で判断し、必要な仮換地案の変更を行いました。変更後の仮換地案の全体図が、お手元に配布しておりますA3で一部を黄色く着色した図面となっております。黄色は保留地予定地を示しております。個別説明会前の仮換地案に対し、2月19日時点で77件の仮換地や保留地予定地

の変更を行っております。この変更件数の中には、1人の地権者の仮換地の位置の変更により、街区内での権利地積の調整の都合で、周辺の他の地権者の仮換地にも多少の影響が生ずることがあり、変更の大小含めてすべての変更箇所としてカウントしておりますので、件数としては多くなっております。もう1枚の一部を赤く着色した図面をお配りしておりますが、こちらは個別説明会前の仮換地案から変更をした箇所を色付けした図面でございます。個別な事案ですので、詳細な説明は省略させていただきますが、変更の要因の一例としては、東西に長い従前地が減歩により面積が減った場合に、当初案では東に寄せていたものを、意見調整により西に寄せる変更であったり、飛換地により従前地と仮換地の環境が異なり、より照応される位置への変更などがございます。なお、仮換地案を変更した地権者への説明は個別に行っております。

また、仮換地案の変更を伴わない意見に対する処理といたしましては、事業に対する個別の質問を意見書でいただいているようなケースについては、すでに直接回答をしております。また、減歩率や清算金が高いといった内容の一般的に皆様に共通する意見につきましては、近々ニュースレターを発行し、その中に市の考え方についての内容を掲載することで、地権者の皆様へ周知をさせていただく予定でございます。

なお、仮換地については、概ね確定しておりますが、まだ一部で調整中のところもございます。先ほどの考え方に基づき、仮換地案を修正し、最終的に審議会にお諮りさせていただいた上で、来月には仮換地指定をさせていただきたいと考えております。また、本日お配りしている2枚の図面は、現時点での暫定のものとなりますので、審議会終了後に回収をさせていただきますので、ご了承ください。

以上で、「仮換地（案）に対する意見書の処理について」の説明とさせていただきます。よろしく願いいたします。

長谷川課長

補足で説明させていただきます。

移転回避のための隣地境界変更の要望の説明の中で「ただし、当事者間の合意があれば、所定の手続きにより仮換地線の変更をすることができる。」とありましたが、その点についての補足になります。スクリーンをご覧ください。

従前の敷地を黒で示しております。区画整理により境界が赤の線までそれぞれ東へずれる案となっております。例えばAとBの方が双方合意されれば、赤で示した境界を黒の位置まで戻し、Bの方の移転を回避することができるということです。このような場合を例にした説明でございました。

松浦会長 説明が終わりました。それでは質疑に移ります。ご質問はありませんか。

松浦正敏委員 意見書の提出が34件ということですが、これらの意見は個々に当たられて1つずつ減らしていくのか、審議会において個々に対応を検討していくのかなど、今後どのように処理していくのかをお聞きしたい。

山本係長 34件の意見書について、地権者それぞれに対しどのように対応するのかというご質問をいただきました。

まず、内容により対応の方法は異なりますが、仮換地の位置、形状に関する意見に対しては、照応の原則に基づいて変更が必要かどうかを検討する中で必要と判断されたものについては、すでに意見書を提出していただいた地権者の方に変更案のご説明をさせていただいており、その変更案についての合意形成を図る手続きは概ね完了しております。

また、減歩率や清算金が大きいという意見については、個別に対応して減歩率を下げられるように調整することなどはしておらず、市としてはご説明した減歩率や清算金が適切なものである旨をニュースレターにてお伝えする予定としております。

このように、何らかの方法で直接お話をするケースと、ニュースレターの中で回答するケースがございますが、そういった形で意見書に対して処理を進めさせていただきたいと考えております。

松浦正敏委員 審議会ではその内容についてどのような対応をすれば良いですか。

山本係長 地権者ごとに意見の理由、目的などが異なるため、市で個別に対応させていただきたいと思っております。つきましては、先ほどご説明申し上げました意見書処理における市の考え方について審議会委員の皆様からご意見を頂戴し、事務を進めてまいりたいと考えております。

園田委員 意見書に対する市の考え方については不公平感の無いような形になっていると思いますので、そのような形で、それぞれご意見のある方へ丁寧に説明をしていただければ、納得していただけるかと思っております。

清算金については、納得してもらえないと払っていただけないものも払っていただけないので、一層丁寧な説明をお願いします。従来、他の地区で適用されている軽減措置はやはり

必要かと思いますので、他地区との公平感を考慮し、検討していただきたいと思えます。

もう1点、まだ先のことですが物件移転補償が生じる事案については、移転計画を作り、全体の事業費との兼ね合いも考慮しながら進めていくことと思えます。補償交渉においては換地と補償の連携と言いますか、風通し良く、密に相談することが大事です。過去にあったかどうかというのはなかなか言いにくいところがありますが、換地については何とか了承いただけたのであとは補償で、という時代もございました。補償ですべて対応できるかというところと難しい部分もありますので、仮換地指定の段階で回避できるものがあれば、十分に内部で検討していただきたいと思えます。要望としてお伝えします。

山本係長

ご意見ありがとうございます。

現時点で考え得る換地と補償の最善の案を検討させていただきました。今後、整備工事が進み補償の段階になると、現時点では想定できなかった問題が発生する可能性がございます。そのようなときに、仮換地の変更という方法で問題を解消していくことがあるかと思えますので、その際は改めて審議会にお諮りさせていただきながら事業を進めていきたいと考えております。

長谷川課長

ただいまのご意見、大変ありがとうございます。重々参考にさせていただきまして、事業を進めさせていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

松浦会長

他に発言はありませんか。無ければ質疑を終了いたします。日程第3「その他」に入ります。その他連絡事項について事務局より説明をお願いします。

山本係長

それでは、その他として、まちづくりニューズレターの発行についてと、次回審議会の予定についての2点、ご連絡させていただきます。

本日の審議会でご説明させていただきました内容を、地権者の皆様へも周知させていただくため、同様の内容のニューズレターを作成しております。本日、まだ完成できておらずご覧いただくことができませんでしたが、近々発送予定でございますのでご承知おきください。

また、次回の審議会を来月、3月26日(火)午後3時から、小牧市役所東庁舎4階の本会議用控室にて開催いたしますので、ご予約のほどよろしくお願ひいたします。

配布資料のうち、A4横向きに印刷された「令和5年度小牧本庄土地区画整理審議会の開催予定について」をご覧ください。

次回の審議会では、今年度中を予定しております仮換地指定に先立ち、仮換地指定についての正式な諮問と、あわせて保留地予定地の選定について、さらには仮換地指定以後の軽微な変更についての取扱いについてお諮りさせていただく予定をしております。

後日、詳細につきましては、改めて案内文書を発送させていただきます。

その他の説明事項としては以上となります。よろしくお願いいたします。

永井委員 仮換地案の図などはこれまで見せていただいておりますが、高さがわかる図面はないでしょうか。

杉山主幹 区画整理による宅地の造成高についての図面のことかと思いますが、仮換地案図等にはその表示がありませんので、次回3月の審議会の折りには、宅地の造成高がどれくらいになるのかがわかる図面を用意し、お示しできるようにしますので、よろしくお願いいたします。

松浦会長 その他にはよろしいでしょうか。
ご発言もないようですので、本日の審議会は終了いたします。