

第 11 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 3 月 2 6 日 午後 2 時 5 5 分～午後 4 時 1 5 分

東庁舎 4 階 本会議用控室

- 議題
- 1 議事録署名者の選任について
 - 2 諮問事項
諮問第 3 号 尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理
事業における仮換地指定について
⇒諮問第 3 号については、審議の結果、事務局案のとおり同意
されました。
 - 3 議案事項
議案第 5 号 尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理
事業における保留地予定地について
議案第 6 号 尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理
事業における仮換地指定の軽微な変更につ
いて
⇒議案第 5 号及び第 6 号については、審議の結果、事務局案
のとおり同意されました。
 - 4 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 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
白木主査 秋田主事 近藤主事

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、皆様こんにちは。都市政策部長の鵜飼でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日はご多忙の中、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。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、ご協力を賜っておりますことに重ねてお礼申し上げます。

さて、本審議会でございますが、一昨年となります令和4年2月に開催しました第1回目の審議会から11回にわたり、本土地区画整理事業の重要な局面と申しますか、節目となります仮換地指定に向けた様々な内容につきましてご審議いただきました。そして、本日ようやく、諮問事項として仮換地指定についてお諮りさせていただく運びとなりました。

また、本日は仮換地指定についての他に、保留地予定地について、また仮換地指定の軽微な変更についての2議案もお諮りをさせていただきます。委員の皆様には、これまで通り慎重且つ活発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いいたします。

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、よろしくお願いいたします。

松浦会長 皆様、改めましてこんにちは。今日は大雨の中、足元の悪い中、またご多用の中、ご出席をいただきましてありがとうございます。

市役所に来ますと気になるのは桜のことでございますけれども、今年は予想より遅れておりましてまだ蕾の状態、早く開花が見たいと思っております。

事務局におかれましては年度末で大変お忙しいと思いますが、いろいろと頑張ってくださいと思います。

最近の本庄東部地区における情報を少し報告したいと思

ます。本庄池之内地区土地開発計画というものが現在進んでおり、先日、3月24日に地権者説明会がありました。

施行する会社の説明では、約20haという広大な土地を開発し、大規模な流通センターを計画しているとのことでした。そして、造成工事を2025年、来年から始めたいということで、工事車両の通行量が増えてくると予想されます。それにより、周辺道路が混雑して大変になるとの意見が地権者から寄せられました。

意見に付随して、この計画のために区画整理事業地内の東西線を早期に整備していただきたいとの要望が上がりましたので、参考までに報告させていただきました。今後の区画整理事業の進行にあたり、考慮していただけると幸いです。

さて、本日は議題が仮換地指定についてとなっております。審議会委員の意見を出していただきまして、スムーズな進行となりますようご協力をお願いします。

本事業はここまで順調に來たように思います。本日より重要な議案をご審議いただくこととなりますが、引き続き皆様のご支援、ご協力をお願いしたいと思います。以上です。

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。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6番 松浦克朗委員、7番 松浦正敏委員を指名いたします。

日程第2「諮問事項」に入ります。

諮問第3号を議題といたします。事務局に説明を求めます。

山本係長

諮問第3号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業における仮換地指定について」ご説明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。

諮問第3号「尾張都市計画事業 小牧本庄土地区画整理事業における仮換地指定について」でございます。尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業の施行地区内の宅地について、土地区画整理法第98条第1項の規定により仮換地の指定を行いたいので、同法同条第3項の規定により審議会の意見を求めるものであります。

諮問内容について、具体的にご説明させていただきます。まずは仮換地指定について、土地区画整理法の関連条文に基づきご説明させていただきます。別冊資料の別紙1をご覧ください。

土地区画整理法第98条第1項には、「施行者は換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更もしくは公共施設の新設、変更の工事のために必要がある場合、又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合には、宅地について仮換地を指定することができる。」と規定されております。区画整理事業の最終的な処分である換地処分により従前の土地の権利が換地に移行されることとなりますが、権利を移行するためには、物件の移転や道路等の工事が必要であり、換地処分時の瞬間に移行することは不可能であります。そのため、移転や工事の実施期間中に、従前の土地に代わって仮に使える土地を定める必要があります。この仮に使える土地、区画整理では使用収益のできる土地と言いますが、これが仮換地であり、最終的な換地処分により換地となる予定地であります。換地設計により定めた、整理後の土地の位置、形状、地積について、関係権利者へ通知して行うものが仮換地指定となります。

続いて、指定する仮換地の内容についてご説明させていただきます。日程資料2ページの「換地設計総括表」をご覧ください。総括表では、主に地積ベースでの換地設計の状況と、事業計画との整合についてご確認いただくためにご用意させていただきました。個別説明会後に仮換地案の修正を行った上での内容となっております。

換地設計にて従前地に代わり換地を定めるものとして、一般宅地が従前の宅地の基準地積で210,759.84㎡で筆数364筆、こちらが、仮換地では、減歩負担により178,634.21㎡、複数の従前地を合併換地することにより230筆となっております。該当する所有権者が239名で仮換地指定通知の対象となります。また借地権者が3名で、こちらは仮換地権利指定

通知の対象となります。特別な取扱いをする宅地が基準地積 970.17 m²で9筆でございます。こちらは仮換地で967.44 m²、3筆となり、2名の所有権者が仮換地指定通知の対象となります。なお、特別な取扱いをする宅地については、令和5年6月29日の第6回審議会において議案第2号としてお認めいただきました入鹿用水土地改良区の宅地と令和5年8月24日の第8回審議会において議案第4号としてお認めいただいた八所社の本庄会館用地であります。

また、換地を定めないものとして土地区画整理法第90条に基づき地権者の同意等により換地不交付とするものが、一般宅地で基準地積6.73 m²、筆数1筆、所有権者1名、また小牧市が先行買収にて取得した宅地等が基準地積12,930.87 m²の19筆で所有権者は市役所内で所管部署で区分したことから2名となっております。また従前から道路用地であり、土地区画整理法第95条第6項に該当する宅地が基準地積24.24 m²で3筆、所有権者は1筆が2名の共有名義でございますので4名となっております。これらの従前の宅地は、全て換地を定めませんので、施行後の面積はなく、仮換地指定通知ではなく、従前地の使用収益停止通知の対象となります。

換地を定めるもの、定めないものを合計いたしますと従前の宅地が基準地積ベースで224,691.85 m²、仮換地が179,601.65 m²になります。

保留地につきましては、後ほどご説明をさせていただきますが、概ね事業計画どおりの13,768.17 m²を定めております。

全てを総計いたしますと、従前の土地の面積が基準地積224,691.85 m²、仮換地と保留地を合わせて193,369.82 m²であり筆数は272筆であります。この面積の差である31,322.03 m²が新たな公共用地となる面積を示しております。

この総括表から算出される平均減歩率は、20.07%となり、こちらも概ね事業計画通りの減歩率となっております。

続いて3ページの小牧本庄土地区画整理事業仮換地案図をご覧ください。こちらが、今回指定を行う仮換地の位置・形状を図示したものでございます。後ほどご説明させていただきますが、黄色く着色がしてありますのは、保留地でございます。前回2月の審議会の時点から、数箇所の修正をさせていただきます。皆様の前には、見やすいよう大きく打ち出したものもご用意しておりますので、後ほどご確認いただければと思います。また、仮換地指定等の調書として、先ほどの換地設計総括表の内容を詳細に確認できるファイルを何部かご用意させていただきましたので、手に取ってご確認いただきたいと思います。

続いて、実際の仮換地指定の通知の仕方やその効力についてご説明させていただきます。ここで、スクリーンと併せてご説明させていただきますので、前へ移動させていただきます。

別冊資料の別紙2をご覧ください。こちらは仮換地指定通知書のひな型でございます。この様式につきましては、小牧市土地区画整理事業施行規則において規定されたものとなっております。このような通知文書でもって、仮換地を指定させていただきますこととなります。

仮換地指定の通知日は、令和6年3月29日を予定しております。

仮換地指定通知書に記載する内容については、仮換地の明細、仮換地の位置、仮換地の指定の効力発生の日となります。

仮換地の明細については、1枚めくっていただいた仮換地明細書に従前の土地の地番、地目、地積、仮換地の街区、画地、地積、さらに従前の土地に存する権利がある場合にはその内容を記載します。換地地積と権利地積に差がある場合は、その過不足地積を備考欄に記載いたします。

仮換地の位置については、次ページ以降にございます仮換地案内図で該当する街区の位置、仮換地図で街区内の画地の位置をお示しいたします。

仮換地指定通知書のひな型に戻っていただきまして、仮換地の指定の効力発生の日についてご説明させていただきます。仮換地の指定の効力発生の日については、一律で令和6年4月15日とさせていただきます予定をしております。これは、この通知を権利者の皆様へ書留郵便にて郵送させていただきます際に、受領までに必要な期間として通知日から約2週間後に設定したものであります。

ここで、仮換地指定の効力がどのようなものかについてご説明させていただきます。仮換地指定の効力については、土地区画整理法第99条第1項に「仮換地が指定された場合には、従前の宅地について権原に基づき使用収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告の日まで、仮換地又は仮換地上の使用収益の権利の目的となるべき部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用収益と同じ使用収益をすることができるものとし、従前の宅地については使用収益をすることができないものとする。」と規定されております。つまり、仮換地指定の効力は、その効力発生日からは、仮換地が今まで通りの利用ができる土地となり、同時に従前の土地は利用できなくなるというものとなります。しかし、仮換地が使用できるためには、道路や造成等の工事が必要であり、効力発生日でもって、地区内

一斉に仮換地へ使用収益を移行させることは、現実には不可能であります。

そこで、土地区画整理法第99条第2項には、「仮換地を指定した場合に、その仮換地に使用収益の障害となる物件が存するとき、その他特別の事情があるときは、その仮換地について使用収益を開始できる日を、仮換地の指定の効力発生日とは別に定めることができる。」と規定されております。つまり、特段の定めがなければ、仮換地指定の効力発生日が使用収益を開始できる日となるのですが、使用収益の開始の日を別に定めることで実情と指定の状況をあわせることができます。実際には、仮換地の指定後に、順次道路整備と宅地整備を進めてまいります。整備が完了しライフラインの供給施設が使用可能になった土地から、順次この規定に基づく仮換地の使用収益の開始できる日を通知させていただき、その通知を受け、いよいよ権利者に仮換地を使用させていただくこととなります。

しかし、仮換地指定の効力には、従前の土地の使用収益ができなくなる効力もあるとご説明させていただきました。仮換地の使用収益の開始ができるまで、従前の土地も仮換地も使用できないこととなりますので、実際には、当面の間、従前地を使用させていただくこととなります。

只今ご説明させていただきました使用収益の開始に関する事項は、仮換地指定通知書の中段以降の注意1及び仮換地明細書の下段に記載をしております。

また、この仮換地指定通知は、行政不服審査法に基づく審査請求の対象となりますので、その旨の説明を注意2として記載しております。

続いて、別紙3は、借地権等の所有権以外の権利についての通知である仮換地権利指定通知書の様式、別紙4は、仮換地を定めず、従前地の使用収益の停止のみを行う使用収益停止通知書の様式でございます。概要を仮換地指定通知書にてご説明させていただきましたので、こちらの説明は省略させていただきますのでご了承ください。

また、地権者の皆様へ仮換地指定通知を送付する際には、本日ご説明させていただいている内容をまとめたものを補足資料として添付させていただく予定をしておりますので、ご承知おきください。

以上で、諮問第3号の説明とさせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

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。

永井委員 仮換地指定の効力発生日というのは、この仮換地の図面のおおりになる日と考えて良いですか。

また、仮換地指定通知書は、最終的に事業完了時の土地の位置や形状がこうなりますよというものを今の段階でお知らせするものでしょうか。

山本係長 最終形として「換地」というものがございます。その前段階として「仮換地」がありまして、これは正式な権利の移行の前に仮に使っていただける土地になりますが、仮換地指定後すぐに使えるわけではありません。仮換地の位置、形状などはこの通知をもって決定させていただきますが、実際に使えるようになる日については別途定めさせていただくという内容になっております。永井委員のおっしゃるとおり、将来の換地となる前段階の仮換地はこうなりますよというものをこの時点で通知書をもってお知らせする形になります。

使っていただけるようになる日を別途通知するのは、整備ができてからになります。

永井委員 それまでは今のままで使っても良いということですね。

山本係長 その通りです。地権者の皆様へお送りする補足資料の中には、使用収益開始日をお知らせする通知があるまでは、今までどおりの土地を使っていただくようご案内する旨の記載があります。

松浦克朗委員 地権者としては決定通知ぐらいの感覚で捉えれば良いでしょうか。ここが換地になりますよという予定を皆様に通知されるわけですが、その実効性は通知書のどこで理解すれば良いかがわかりません。例えば、指定効力発生日というものをどう捉えれば良いですか。

永井委員 整備が完了した段階で定めるので、皆様同じ日になるのではないですか。そしてそれまでは現状のまま使えば良いという内容ですね。

松浦克朗委員 その内容をこの文面から読み取るということですか。私たちはこの会議で説明を聞いているのでわかりますが、他の地権者はそうでないと思います。質問された際に答えられるように租借しておきたい。

山本係長 仮換地指定通知の内容につきましては、最終的な換地処分

と同じ基準に基づき、また、換地処分を想定して換地設計を進めてまいりましたので、基本的には事業終結時まで変わらないものになります。しかし、権利の移行までは、整備ができていないと通知できないものですので、工事を進めていくために仮に使っていただける場所をお示しするという捉え方で仮換地指定をさせていただきます。

なお、ここでお示しする仮換地の位置、形状は基本的に将来の換地と同じになりますが、後ほど議案に挙げさせていただくように、今後、仮換地の変更が生じる可能性がございます。

松浦克朗委員 変更する場合もあるのですか。

山本係長 可能性としてはございますが、施行者としましては最終形である換地を想定した形で指定させていただきます。ただし、やはりあくまでも「仮」ですので、場合によっては変更が生じる可能性があるということです。

松浦克朗委員 もう1点よろしいでしょうか。

仮換地指定通知書の中で、「仮換地については使用し、又は収益することができ…」とありますが、この収益というのは具体的にどのようなものが想定されるのでしょうか。

杉山主幹 まず仮換地指定通知書について補足で説明させていただきます。こちらの通知につきましては、土地区画整理法の第98条第1項の規定に基づいて、皆様の従前の土地がこのような土地になりますという内容をお知らせするものであり、その効力が発生する日を4月15日と定めさせていただいて、その日から審査請求や各種手続きが可能になるというものです。

次に使用収益開始とはどのようなものかについてですが、仮換地周辺の道路やライフラインが整備され、実際に仮換地が使えるようになることを言います。そしてその使えるようになる日というのは、この仮換地指定通知書とは別に、改めて皆様へ通知させていただきます。その旨の説明は、仮換地指定通知書に添付する仮換地明細書の下部に備考として記載しております。

このように口頭で説明させていただくと通知の内容をご理解いただけたと思いますが、実際にお手元に通知が届いた地権者の皆様が同じように書類の見方がわかるかと言いつつなかなか難しいところがございます。そのため、今説明申し上げた内容をまとめた補足説明資料を同封してお送りする予定を

しております。

山本係長 土地の収益とはどのようなものかについてですが、土地を自身で使用することや、例えば第三者に貸すなどして利益を得るなどのことが想定されます。

園田委員 今の説明では少し誤解を与えるのではないかと思います。従前の土地に対して同じような用途で仮換地を使用できる状態になることで収益は上がると理解していただかないと、今の説明では賃貸で利益を上げることそのものが収益であると捉えられかねません。

例えば従前に田をお持ちで同じ場所に仮換地が指定された場合、減歩が発生して新たな境界杭が設置されることとなり、基本的にはその範囲内でしか収益を上げることができなくなるのですが、その収益部分というのは従前の土地の利用形態が保障、担保された段階で収益開始となります。そのような理解をしていただかないと、他者に貸してお金儲けをすることが収益ではないので、誤解のないよう説明をお願いします。

松浦克朗委員 利用形態が変わってくると困りますね。

園田委員 例えば宅地利用しているお土地が飛換地となったとします。換地先が造成され、その周辺の道路などの整備も完了しますと、補償を受けていただいて物件の移転をしていただくこととなります。そして移転が完了した段階で使用収益が開始されているということになりますので、その時点で従前地の使用収益は停止され、使えなくなるということです。

このような説明でよろしかったでしょうか。

山本係長 おっしゃるとおりです。ありがとうございます。

園田委員 このあと各地権者へ通知されるということですが、仮換地案について意見や要望が出されたものについては、現状特に問題はなかったでしょうか。それぞれと調整して解決できているという認識でよろしいですか。

杉山主幹 個別説明会を行い、地権者の方から意見や要望をいただきました。その後、直接お会いしたり文書でのやり取りをさせていただいたりして意見や要望を確認のうえ調整を図ってまいりました。中にはまだ調整ができていない方もいらっしゃいますが、そういった方については説明会時点の仮換地案で、区画整理の基本に沿った指定をさせていただきたいと考えて

おります。

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。
これより討論を省略し、採決に入ります。諮問第3号については、原案のとおり同意すること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、諮問第3号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業における仮換地指定について」は、原案のとおり同意されました。
続いて、日程第3「議案事項」に入ります。
議案第5号を議題といたします。事務局に説明を求めます。

上井係長 それでは、審議会日程の4ページをお開き願います。
議案第5号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業における保留地予定地について」であります。
尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業の施行地区内の別紙の土地について、土地区画整理法第96条第2項の規定により保留地予定地として定めたいので、同法同条第3項の規定により、審議会の同意を求めるものであります。
令和6年3月26日。提出理由といたしましては、尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業の施行に必要なためであります。
はねていただきまして、5ページをお願いいたします。
今回保留地予定地として定めようとする土地の所在及び面積であります。
少しお戻りいただきますが、お手元の3ページの仮換地案図も合わせてご覧ください。黄色く着色された箇所が保留地予定地であります。前方のスクリーンにも同じものを映しております。
保留地調書の1番、4街区5画地、面積178.71㎡、以下、7ページの39番、38街区1画地、面積178.78㎡まで全部で保留地が39画地、総面積といたしまして、13,768.17㎡であります。事業計画上は保留地予定地13,890㎡であります。仮換地の割込み上、このようになったものであり、概ね計画どおりの面積が確保できております。
補足であります。保留地調書の備考欄にあります「過小宅地の付保留地」とは、令和5年8月24日、第8回審議会の諮問事項「過小宅地の取扱いについて」で同意をいただきました「過小宅地の取扱要領」第4条第3項の規定により、

宅地規模の適正化を図るため、換地地積が100㎡未満となり、所有者の方より申出がある場合はその仮換地を含め100㎡以内となるまでは隣接する保留地を希望することができるものであり、仮換地案の説明の際に該当する所有者の方からその申出があったものであります。

なお、議案に上げさせていただきました保留地予定地は、ご承認いただけましたら、今後着手してまいります道路等の工事や物件移転補償を経て、処分できる状況となった保留地予定地から順次、公開抽せんや一般競争入札の方法、若しくは随意契約にて処分をしてみたいと考えております。

以上で、議案第5号の説明とさせていただきます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

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。

園田委員 基本的には事業計画どおり確保されたと思います。あとはそれぞれ処分の際に審議会に諮ると思いますが、500㎡以上もあるような大きなものなどは1筆で処分することが難しいので、その処分方法についてもお諮りいただければと思います。

上井係長 ご指摘のとおり、今後の処分方法に関しましては、審議会に諮りながら進めてまいりたいと思いますのでよろしくお願いたします。

松浦会長 保留地の処分というのは、できてからということですね。

上井係長 売却のタイミングに関しましては、周辺の道路やライフラインの整備ができたものから順次処分をしてみたいと思います。

松浦会長 他に発言はありませんか。無ければ質疑を終了します。これより討論を省略し、採決に入ります。議案第5号については、原案のとおり同意すること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、議案第5号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業における保留地予定地について」は、原案のとおり同意されました。

続いて、議案第6号を議題といたします。事務局に説明を求めます。

山本係長

それでは、議案第6号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業における仮換地指定の軽微な変更について」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7ページをご覧ください。

議案第6号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業における仮換地指定の軽微な変更について」でございます。

尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業における土地区画整理法第98条第3項の規定により審議会に諮問した仮換地の指定案を変更して仮換地の指定を行う場合又は同法第98条第5項もしくは第6項の規定により通知した仮換地の指定を変更する必要がある場合において、別紙の各項目に掲げる事由による仮換地の軽微な変更は、土地区画整理事業施行者限りで処理することとしたいので、審議会の同意を求めます。

令和6年3月26日。提出理由、尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業の施行に必要なためでございます。

1枚めくっていただきまして、8ページをご覧ください。軽微な変更の事由として定める6つの項目を記載しております。

1点目は従前の宅地の地番、地目又は地積の変更によるもの、2点目は従前地の分筆又は合筆によるもの、3点目は新たな借地権等の登記又は申告によるもの、4点目は借地権等の消滅によるもの、5点目は仮換地についての権利者からの変更願等によるもののうち、その内容が願出通りのものであり、かつ変更の範囲が小範囲で他の換地に影響を及ぼさないもの、6点目は仮換地指定等の調書及び添付図面並びに仮換地指定通知の明らかな誤記を訂正するものでございます。

5点目についてわかりづらいかと思しますので、補足して説明させていただきます。仮換地指定は、施行者が換地規則に基づき設計した位置、形状にて定めておりますが、形状については、地権者によっては将来の土地活用により別の形状のほうが都合が良い場合もあろうかと思っております。例えば、1街区1画地が3筆の従前地を1筆の換地に合併換地していただきます。しかし、地権者の将来の土地活用は仮換地も3筆に分散されていたほうが都合が良いことも考えられます。その他の例としては、6街区の12、13画地が同一の地権者であったとして、仮換地指定では南北の縦の境界としていたものを、東西の横向きの境界に変更するような場合もございます。このような事案で、地権者からの変更願の申出があり、かつその内容が願出どおりに変更するもので、かつ変更の

範囲が小範囲で他の換地に影響を及ぼさない、つまり該当する地権者限りの影響範囲で、他の地権者へ何ら影響がない場合を想定しております。

仮換地指定後に仮換地の変更を行う場合は、土地区画整理法第98条第3項の規定により、審議会の意見を伺い進めるのが本来であります。これらの事由による仮換地の軽微な変更については、施行者限りで処理することについてお認めいただくことをお願いするものでございます。

以上で、議案第6号の提案説明とさせていただきます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

松浦会長 説明が終わりました。それでは質疑に移ります。ご質問はありますか。

松浦克朗委員 参考までに教えていただきたいのですが、例えばご子息が4人いたとして、将来の相続に向けて4筆に分筆しておきたい場合、ご対応いただけるのでしょうか。

山本係長 利用形態に応じて仮換地を自由に分割できるかのご質問かと思いますが、先の審議会でお諮りしております換地規則において、従前地と仮換地の組み合わせについて規定させていただきました。その中には、1筆の従前地に対して1筆の仮換地とするもの、1筆の従前地に対して複数の仮換地とするもの、複数の従前地に対して1筆の仮換地とするものがあり、その規則の範囲内であれば分割は可能です。

例えば、従前地1筆に対して1筆の仮換地になったところを4筆に分割したいという願い出については対応可能です。しかし、それらを別々の相続人に相続させたい場合、従前地の権利も4つに分けていないと相続に影響が出てしまいます。従前地分筆は地権者負担で行っていただく必要がありますが、将来的な相続手続きを円滑に進めることができるようになりますので、仮換地分筆のご相談を受けた際にはそのようにご案内しております。

松浦正敏委員 いつ頃から分筆できるようになるのですか。

山本係長 従前地分筆につきましては、どのタイミングでもできるものになります。

松浦正敏委員 分筆する意向がある場合は市に申し出れば良いか。

山本係長 はい。そういったご意向がありましたら区画整理課までご

連絡いただきたいと思いますが、最終的に仮換地をどのように分割したいかをお考えのうえご相談いただけますと、意向に合わせた計算をして従前地分筆の指示をさせていただきます。

松浦副会長 分筆の費用は個人持ちということで良いですか。

山本係長 地権者都合による仮換地分筆に係る従前地分筆の費用は地権者負担となります。

松浦正敏委員 仮換地分筆に係る費用はどうなりますか。

山本係長 仮換地の変更は施行者で行うため負担いただく必要はありません。

松浦会長 他に発言はありませんか。無ければ質疑を終了します。
これより討論を省略し、採決に入ります。議案第6号については、原案のとおり同意することにご異議ございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

ご異議なしと認めます。

よって、議案第6号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業における仮換地指定の軽微な変更について」は、原案のとおり同意されました。

続いて、日程第4「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。

伊岐見係長 その他として、前回の審議会において永井委員よりお話のありました造成高さについて、地区全体の道路部分の造成高さがわかる図面をご用意いたしました。会場後方に掲示しておりますので、審議会終了後にご確認いただければと思います。前方スクリーンに一部を映しておりますが、上段の数字が道路の計画高さを、下段の数字が現在の高さからどの程度変化するかを示しております。例えば1.0であれば1 m上がるというものです。なお、宅地につきましては、道路の計画高さに合わせて造成する予定でございます。

次に、田の耕作についてでございます。次年度以降の工事に関連しますが、まず沢川東側、地区の南側にあります3号調整池の整備に向けて、都市計画道路犬山春日井線に仮設道路を築造する工事を予定しております。この工事を11月頃から開始したいと考えておりますので、その時期までは耕作

が可能となります。詳細につきましては、来年度改めてご案内をさせていただきたいと思っております。

山本係長 その他といたしましてもう1点、次回審議会の予定についてご連絡させていただきます。

 本日の審議会で、土地区画整理事業の序盤の節目とも言える仮換地指定までに必要な内容について、諮問させていただくことができました。今後は、諮問させていただく事項がこれまでより落ち着いてまいりますので、審議会の開催頻度としては少なくなる予定をしております。

 次回の審議会は、新年度初めの4月下旬から5月頃までの間に、令和6年度の具体的な事業計画等についてご報告をさせていただくために開催させていただきたいと予定しております。日程等の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。よろしく願いいたします。

松浦会長 その他、ご質問等がありますか。

松浦正敏委員 この青いファイルは何でしょうか。

山本係長 各テーブルに1つずつ配置しておりますファイルは、先ほどご覧いただいた総括表の内訳にあたるもので、土地の情報を個々に記載しております。

松浦副会長 公開して良いものですか。良いものであれば持ち帰っても問題ないということですか。

山本係長 本日お持ち帰りいただくものではありませんが、仮換地指定がされますと、仮換地指定に関する調書として施行者が管理し、窓口にて閲覧することが可能となります。

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。