

第47回

小牧文津土地区画整理審議会議事録

平成26年8月11日

午前10時00分～午前10時55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 議案事項
 - 議案第48号 尾張都市計画事業小牧文津土地区画整理事業における保留地予定地について【非公開】
⇒審議の結果、事務局案のとおり同意されました。
 - 議案第49号 尾張都市計画事業小牧文津土地区画整理事業における保留地予定地の処分について【非公開】
⇒審議の結果、事務局案のとおり同意されました。
 - 3 その他

出席者 宮本 敏榮 水野 吉延 水野 貞秋 松浦 勘三
前野 鏡一 後藤 重信 山本 豊明 野中 安光
横井 正親

事務局 江口部長 渡辺次長 永井課長 泉課長補佐 丹羽事業係長
船橋庶務係長 平手補償係長 大澤換地係長 松本主査
江口主事 林主事

泉 課長 補佐

改めまして、委員の皆様おはようございます。それでは、定刻になりまして、皆様お集まりですので会議のほうを始めていきたいと思います。

本日は、ご多忙のところ尾張都市計画事業小牧文津土地区画整理審議会にご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。

それでは初めに、お手元の資料の確認をお願いいたします。

日程ですね、ホチキスどめになったA4のものがあると思います。1枚開いていただきまして、真ん中下側にページ数1が振ってありますが、議案第48号、その裏面になります。2ページ、保留地予定地の所在及び面積、1枚はねていただきまして、3ページになります。保留地予定地の案内図、その裏面になります。4ページに保留地予定地の詳細図、1枚はねていただきまして、5ページが議案第49号、その裏面、6ページになります。保留地処分予定地の所在・面積及び処分先、1枚はねていただきまして、7ページ、保留地予定地の案内図、最後になりましたが、その裏面、8ページに保留地予定地の詳細図となっております。

それから、1枚、回覧というものを、当地区ではないんですが、後ほど説明しますが、小松寺の工事について、ご説明をその他のところで行いたいと思うんですけども、回覧文が1枚つけてあるかと思います。

以上が本日の資料となっております。足りないところはなかったでしょうか。よろしかったでしょうか。

それでは、江口都市建設部長よりご挨拶申し上げます。

江口部長

それでは、改めましておはようございます。本日は、ご多忙の中ご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。

会議の始まる前に、昨日の台風ですけれども、全国の被害が報道されておりますけれども、小牧市におきましては、24件近くの通報がございまして、そのうち13件は倒木に関するような被害ということで、非常に風が強かったような状況で、幸いにも大きな被害にはつながっておりませんでしたので、久しぶりに風の台風を経験したような状況でございます。

それでは、平成26年度もはや4カ月過ぎまして、事業も順調に進んでいるところでありますが、これも委員各位のご理解とご協力のたまものであり、厚く感謝申し上げます。

なお、本日の案件につきましては、保留地予定地について、それと保

留地予定地の処分についての2件であります。慎重なご審議をお願い申し上げます。簡単ではございますが、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。

泉 課長 補佐

続きまして、横井会長からご挨拶をいただきますので、よろしくお願いいたします。

横井会長

おはようございます。本当に今日はお忙しい中ご出席いただきまして、ありがとうございます。

まだまだ暑い中、熱中症等もありますけども、昨日の台風の通過等、各地でいろんな災害が発生しております。当地区も、今報告がありましたが、若干の被害があります。

過去の当地区での災害状況なんですけど、実は本庄地区、大山川の堤防の決壊、皆さんご存じかと思いますが、半世紀ぐらい前にそういったことが発生しておりますが、最近では、ゲリラ豪雨、そういったものに対する災害、床下浸水もしくは道路の冠水等が発生しております。こういった状況は、区画整理が完成すれば、かなり解決し、改善されると私は思っております。どうか一日も早い区画整理完成を目指して関係各位のご努力、ご活躍をお願いし、私の挨拶にかえさせていただきます。よろしくお願いいたします。

泉 課長 補佐

ありがとうございました。

本日の出席委員は、9名であります。規定によりまして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になりますので、会長、よろしくお願いいたします。

横井会長

ただいまから尾張都市計画事業小牧文津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)

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。議事録署名者ですが、まず5番の前野鏡一委員、それから6番の後藤重信委員を指名いたします。

続きまして、日程第2、議案事項に入ります。

議案第48号と議案第49号は関連がありますので一括議題といたします。事務局に提案理由の説明を求めます。よろしくお願ひします。【非公開】

日程第3、その他に入ります。その他に何かありましたらお願ひいたします。

山本委員 今、保留地の件で同意を得られたわけですが、保留地というのは、要するに随意契約と公開抽せんというのがありますね。それで今、この保留地は随意契約になっているんですが、この随意契約と公開抽せんの範囲というのはいかほど決まっていますか。

船橋係長 今委員がおっしゃられたのは、どのような条件を随意契約として、どのような条件を公開抽せんにするかという基準のお尋ねだと思いますが、取扱の基準を決めておまして、宅地として適正でない保留地を処分するときは随意契約とするということをやっております。今回でいいますと、宅地の基準としては、宅地の面積が100平方メートルに満たないような保留地を随意契約で処分し、あと形状が悪く、例えば、間口がとても狭かったり、一宅地としては利用が不可能な保留地についても随意契約とするというような基準でやっております。それ以外、一宅地としてかけられるような土地につきましては公開抽せんを処分していくという方式でやっております。

以上です。

山本委員 公開抽せんというのは、今言ったように100平方メートル以上の範囲でやるわけですが、随意契約の場合、もし隣の人がメリットがないということで買われなかったらどうなりますか。

船橋係長 もちろんそういうケースもありますので、そういうときは一度公開抽せんにかけて、売れ残ればまた引き続き買っていただくように折衝したり、ケースによって違いますが、一度抽せんにかけることもあります。

山本委員 ということは結構あったわけですか、今までに。

船橋係長 今までの例でいきますと、宅地として適正でないような保留地につきましても、隣の人を買っていただいております。

山本委員 こういう狭い場所は隣の人を買える金額であると思われるんだけど、ちょっと範囲が広いと、隣の人結局お金がないと買えない場合があるわけだね。そういう場合に、もし残ってしまった場合、処分しないかん

わけでしょう。残った場合はどういう処理をされていきますか。

船橋係長

随意契約の保留地につきましては、もちろん宅地として適正でないような保留地でありますので、間口も狭かったり、面積も狭くなりますので、そのように評価させていただきますので、単価のほうもやはり一宅地として建てられるような土地よりは安くなっておりますので、それで隣接の方に買っていただくように交渉しております。

山本委員

買って処分はできないわけでしょう、これは。

船橋係長

転売されるということですか。

山本委員

要するに、これは長いでしょう、期間が。そうすると、皆さんどうしても年になっちゃって、子供、孫の代になっていくはずだけど、その子供、孫に伝達がなかった場合、結局その処分が難しくなるわね。買われた方が処分できればまだいいんだけど、ない場合は土地だけ残っちゃうわけでしょう。自分のものを売ると、片方は残るわけでしょう。残った土地は売れんわけでしょう、今の段階では。

船橋係長

今委員が言われるとおり、原則転売禁止になっておりまして、もちろん文津の区画整理事業が終われば法務局に登録されますので、あとは個人の土地と同じように転売等、売却ができるんですが、その間は原則禁止です。

山本委員

その例外というのは一つもありませんか。

船橋係長

もちろん様々なケースがありますので、一つもないというわけではないんですが、原則禁止です。

山本委員

原則ということは、あるということだね。それは公表できませんね。

船橋係長

原則禁止にはなっておるんですが、相続になればもちろん次の相続人の方に名義が移りますし、ローンの抵当権がついておったりして、それを競売等で売却したりするのはやむをえない理由となります。

山本委員

公開抽せんと随意契約というのは、随意契約は今、皆さんの意見求めるということになっているけど、公開抽せんになると報告だけということでしょう、事務局としては。そうすると、公開抽せんというのは、面積もちょっと大きいわけだね、随意契約のものより。それは会議にかけなくてもいいわけだね、法律的には。それは公開抽せんでやるから、ここで同意を得る必要はないということですか。

船橋係長

保留地の処分につきましては、原則公開抽せんで処分するという事になっております。随意契約というのは、逆に言えば原則に対する特例

みたいな扱いになります。原則公開抽せんということの決まりでやっております。

山本委員 だけど、随意契約の場所が多いわけでしょう。要するに公開抽せんするような面積がない範囲でしょ。初めに大きくとれなかったわけですかね。要するに公開抽せんの場所に。

船橋係長 もちろんそういう公開抽せん以一宅地として売り出す土地もありますし、隣接地の人に買っていただいて、一緒に一つの宅地として使っていただくという保留地ももちろんありますので。

山本委員 それはわかってますけど、一つにまとめられなかったかということです。そのほうがはっきりしとるわね。要するに、隣の人に有利にするために随意契約というのはあるわけですか。

船橋係長 隣の人に買っていただいて、少しでも大きくしていただいて、宅地として使っていただくものです。

大澤係長 保留地の配置ということで、換地の立場から少し説明をさせていただきます。区画整理により宅地を換地する場合、区画整理をやる前と後なるべく条件が変わらないようにという観点から現位置で換地をしていくんですけども、ただ、現位置であっても減歩ということで面積が少し減ってきます。そのときにこのような細い保留地が出てきたりするわけです。

山本委員 結構大きな随意契約の範囲の面積のところもありますよね。少ない場所ならまだわかるけど、結構5メートルとか20メートルとか、こういうところがあるわけでしょう。そういうところは宅地としてなかなか難しいわね、5メートルばかりだと。そういうところが随意契約になると思うんだけど、こういう処分はどうなるのか、隣の人を買わないかんわけでしょう。

宮本委員 買ってくださいと言っておるんですよ。お願いしたいけど、値段がじゃあ安いかというと、それは土地の条件によって違いますけど、こういう土地を買う場合、私の経験からいいますと、公開抽せんの値段と一緒にです。値段が、要するに土地の評価が下がってくれば下がってきますけど、土地の評価額に合わせてきますから、例え隣の人が20平米買おうとしましても、評価委員というのが評価しますので、土地の値段は、こういう土地だったらおそらく変わらないと思います。ただ、側溝のないところ、埋めて幅の狭いところを、もったいないから買ってくれませんか

という場合は、同じ契約でも値段はわかりませんが、ある程度の面積になったら、こういうのはおそらく評価委員会が評価して、値段というものは我々とか区画整理課では決められませんので、だから同じような値段になるんじゃないかなと思うんですけどね。

山本委員 今私が言った範囲ぐらいの土地だったら、公開抽せんということになると思うんですけど。

宮本委員 100平方メートル以上になったら公開抽せんに出しますが、100平方メートル以下は過少宅地になりますよね。随意契約でやるということがあります。大体これを見ていると、近所の人で欲しい人がいたら、私を買って土地をちょっとふやしたいからという人が買いますので、新しく随意契約で細かく売ってくださいというのはいないんじゃないかと思いません。

山本委員 これを見ると、5メートルとか4メートルあると結構な値段がつくわけですね。1メートルほどの土地なら隣でも買いやすいかもしれんけど、今ちょっと範囲が、100平方メートル以下だけど、近いとなかなか手が出ない人も出てくると思うんですけど。

宮本委員 だから、そう言っては失礼ですけど、お金があって、買いたいですから売ってくれませんかと言って随意契約するわけですね。

山本委員 買ってくれませんかということですよ。そうすると、買えない場合は残るわけですね。土地が残るということは、財源にならんわけだわね。

宮本委員 だからそれは税金からの持ち出しというようなあれになるんですよ。

山本委員 そうなると公開抽せんの形に持っていくわけですか。

横井会長 過小宅地の売買というのはやってませんよね。

江口部長 今回の保留地につきましては、先ほど換地係長が申しあげましたように、換地計画上、現位置換地というのを基本にしますけれども、道路が計画上できたり、もともと今の■■■■さんの近くですけれども、ちょっと移動していただかないといかんということで、そこに減歩というものも発生しておりますので、宅地の配置計画をしていくと、どうしてもそういうすき間みたいなものが出てきます。事業計画の時点で、■■■■さん、■■■■さんも■■■■さんも、できればその保留地については取得したいという意思があったということから進んでおります。その後で、これはプライバシーや個人情報に関係しますので、詳しく申し上げることは控えさせていただきますけれども、現在、保留地の処分が進んでくる

と、どうしても事業費を捻出しないかんということで処分ということになったときに、片方が、ちょっと状況も変わっておるから遠慮したいというお話がありました。そうすると、先ほどからごらんになっているように、細べりの分はどうなってくるんだと、事業の財源になるものがないじゃないかと、ましてや片方は以前の状況のまま半分欲しいと、ただ全部を買うだけの余裕はないというような具体的な状況の中で、職員としましては、残ってはいかんというのがありますので、お互いにお話をさせていただいて、取得できるだけの範囲の状況で分けさせていってこの話をまとめたという経緯がございます。ですので、何とか保留地については処分を目標に職員が対応しておるといふ現実で動いているのが現状であります。

山本委員

ほとんどできるわけですね。

江口部長

何とかしていかないと事業完了に向かいませんので。

山本委員

この保留地の財源の比率というのはどうなっておりますか。

泉課長補佐

保留地処分金の全体的に占める割合ということでよろしかったでしょうか。収入も支出も同額ですが、文津の場合、114億2,000万円、そのうち保留地処分金が15億6,300万円で、13.7%ぐらいは保留地処分金で賄うということでございます。

横井会長

この件は了解ですね。ほかに何かありましたら。

宮本委員

ちょっと思ったんですけど、ここは要するに北と南に保留地は伸びてますよね。北と南の保留地はこのままなんですよ。私は一番最初から、1番、2番、3番の真ん中のところも保留地かなと思って考えていたんですけども、真ん中に保留地があって、北側と南側の保留地が残ってまして、これはこのまま公開抽せんか何かのにせるわけですか。■■■■さんとこの真ん中の保留地は処分してるでしょう。ということは、■■■■さんがこちらの道路側に移るわけですね。ちょうど小松寺の住宅のほうに道路が抜けるでしょう。だから南側のところが抜けて、真ん中を要するに随意契約で欲しいということですよ。それは北側までです。同じ道路をつくれますから、わかってるでしょ、その上です。あそこは111.66平方メートルですよ。下にあるんですよ、193.91平方メートルというのが。あそこはちょうど111.66平方メートルで100平方メートルを超えているから、あそこの保留地は処分する考えか、それともまたこちらに相談して、できれば買ってもらいたいという考えなのかというこ

とです。

船橋係長 現在、北側の保留地も南側の保留地も原則公開抽せんで処分する予定
しております。

横井会長 ほかにありますか。

宮本委員 もう1点、これはちょっと話が違いますけど、今区画整理も着々と進
んでおるんですよ。先ほど話がありましたように、ゲリラ豪雨とかい
ろいろありまして、守山区の集中豪雨、扶桑町の雷などいろいろな災害
がありますが、小牧の私たちがいるところだけで申しわけないんですけ
ど、時間当たりの総雨量はどのぐらいだったら、耐えられますか。50ミ
リまでだったら耐えられるんですか。それとも30ミリだったら、もうあ
のとき低いところは浸水してくるんですよ。

丹羽係長 宮本委員のご質問のほうで、時間当たりどれくらいの雨に耐えられる
設計でおるのかということなんですが、一応文津の区画整理地内がすべ
て完了した場合の前提ですが、その場合、時間当たり50ミリという設計
になっております。ただ、今現在はまだ調整池の整備とか、その他水路
の整備がまだ全部つながっておりませんので、そこまでの数値は出てこ
ないと思うのですが、完了した暁には1時間50ミリの雨に対応してい
くという形になっております。

横井会長 ほかにありませんか。

水野(吉)委員 ちょっと1点だけ。■■■■さんのほうへ移転補償のことでいろい
ろと足を運んでもらっていると思うんですが、皆さんに説明できる範囲
で何かあれば、いつごろまでかかりそうだとか、わかれば大まかにでも
説明していただけるとありがたいと思いますが。

平手係長 水野委員からお話ありがとうございました■■■■さんの移転の件でござい
ます。先月の22日に、直近でありますけれども、補償交渉を行いました。
その席におきまして、概算ではありますけれども、金額提示をいたしました。
実際に■■■■さんがどういう建物を建てられて、駐車場がど
の程度面積が必要なのかという移転後の事業の計画を作成していただい
ている状況でございます。なるべく早期に妥結を迎えたいと思っております
けれども、新たな事業の展開、新たな事業の計画を作成され、金額も含め
て合意をいただいて、実際に移転するというスケジュールになってくる
と思っております。まだ、しばらく時間がかかると考えております。

以上です。

横井会長
船橋係長

ほかにありますか。

それでは、その他で事務局のほうから連絡をさせていただきたいと思
います。

既に広報の中の折り込みチラシ等でご存じかと思いますが、8月13日
から8月27日まで、保留地の抽せんの申し込みの受付期間となっております。もしお近くにご希望の方が見えたら、お手数ですが区画整理
課まで来ていただくようお声がけのほうをよろしくお願ひしたいと思
います。

以上で連絡事項とさせていただきます。

泉 課長 補佐

先ほど最初に回覧文書ということで委員の皆様方にお配りした工事につ
いて少し前でご説明させていただきます。

回覧のほうを見ていただけますでしょうか。実は、小牧小松寺土地区
画整理事業の中で、これが全体の絵なんです。前のほうを見ていただ
きたいんですが、名鉄の味岡駅は岩崎の区画整理の中です。その
南側に、東西に岩崎側と小松寺側で9メートルの区画道路、北側片歩道
付の道路を計画しております。小松寺側、岩崎側の駅付近が完成して
おりますが、一級河川薬師川にかかる工事がまだやっておりません。今年
度、小松寺区画整理の区域の中、特別会計の中でこの薬師橋の架け替え
工事を発注いたしました。施工業者は松原組の小牧支店ということで落
札しております。したがって、この橋を工事するに当たりまして、
一旦この橋を撤去する必要があります。新しく架け替える間の期間、こ
の区画道路、9メートルの道路を一旦通行止めをかけさせていただ
きたいと考えております。

それで、迂回路のほう、車道については県道のほうへ迂回していただ
くということで、この近くに歩道橋が、味岡小学校のすぐ西側には薬師
川にかかっている歩道橋の橋があります。しかし、この間はございませ
んで、若干北側、味岡駅のすぐ東側に仮橋を9月から施工させていた
だきます。これは歩行者専用です。幅員は有効幅員で2メートル、歩道
専用の橋をかけます。この工事を9月に入ると行います。実際この工事、
通行止めにする期間なんです。9月29日から現地を通行止めにして工
事に入っていきたく思います。9月に入りましたら、周辺の道路とか
通行止めのご案内、それから迂回路のご案内については、早目に案内看
板を設置させていただきたいと思っております。

工事期間でございますが、先ほど申し上げました始まりは9月29日を予定しておりますが、橋の工事、すべてを撤去して新しくつけて、舗装まですべて工事が終わるのが、今のところ5月ごろまでかかるというふうに工程を引いております。したがって、10、11、12、1、2、3、4、5月の約8カ月間、ここの道路が使えなくなりますので、申しわけないですが、歩行者については、先ほど申し上げました北側の仮設の歩道橋を通っていただくか、味岡小学校の西側のところを迂回していただいて味岡駅西側へ行っていただくこととなります。車両については、申しわけありませんが、西友の前の県道か、もしくは小学校の味岡口の交差点に出る道路を迂回していただくこととなります。

こういった形で、8月6日付ということで回覧して、委員の皆様にも事前にお渡ししましたが、8月15日以降の広報にあわせて地元の文津区のほうにも回覧をさせていただこうというふうに考えてます。委員の皆様方にさきにご承知おきいただきまして、また問い合わせがあれば、お答えいただければありがたいかなというふうに考えてます。

どうしても必要な橋で、通行止めが不可欠ということで、長期にわたって通行止めを行うこととなりますが、ご迷惑をかけますが、ひとつよろしくお願ひしたいと思ひます。

以上であります。

横井会長

一つ質問ですが、仮設橋というのはいつごろから入られるんですか、8月中に入られるんですか。

泉課長補佐

9月に入ってからかけ始めます。

横井会長

そうすると仮設橋ができた時点で通行止めされるということですね。

泉課長補佐

拡大すると、ここが薬師橋なんですけど、少し北側へ行って、これが味岡駅のロータリーなんですけど、すぐここら辺の位置で、途中になりますが、ここは区画道の6メートルができていますけど、仮設の道路をつくって、手前のところで仮設の橋が、9月29日の通行止めの段階では、この道路というか通路が通れるようにはさせていただきます。よろしくお願ひしたいと思ひます。

横井会長

回覧もさることながら、あそこに掲示とか何かはされますか。通行止めの予告とか。

泉課長補佐

それも事前に9月に入りましたら、こちらの薬師橋の前後に通行止めの予告看板を設置させていただきますので、よろしくお願ひします。

松浦委員 ちょっと余分なことかもしれませんが、新しい橋は相当広くなるわけですね。歩道なんかはつきますか。

泉 課 長 補 佐 9メートルで幅員がつきますので、小松寺側の道路を見ていただくと、北側に歩道がついておると思うんですけど、これと同じ幅員構成ですので、北側の歩道付きの全体というのは9メートルの道路で広がるという形になります。

横井会長 ほかによろしいですか。

永井課長 この場をお借りしまして、小牧市のほうから1点、皆様方をお願いを申し上げたいと思います。交通安全についてであります。

さきの新聞、テレビの報道によりましてご承知のことと思いますけれども、小牧市内におきましては先月、7月22日、23日及び30日にそれぞれ交通死亡事故が発生いたしております。3名の方がお亡くなりになりました。昨年につきましては1年間で5名ということでありましたけれども、今年はこの3名を含めまして既に5名という状況となっております。皆様方、自分自身が事故を起こさないということはもちろんのことですが、ご家族やお知り合いの方々にも、交通事故にはくれぐれも気をつけるようにお声かけをいただきまして、交通安全に努めていただきますようよろしくお願いを申し上げます。

以上であります。

横井会長 この件に関しては質問はないと思いますが、ほかに何かありましたら。発言もないようですので、これをもって本日の審議会は終了いたします。本日は長時間どうもありがとうございました。