

## 第2回 尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理審議会

令和4年5月13日 午前10時~午前10時30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 評価員の選任について
  - 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 0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 伊岐見事業係長 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。

表題部に「第2回尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理審議会日程」と書いたホチキス留めした資料があります。めくっていただきますと、1ページ目、「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業議案第1号」、2ページ目、「小牧本庄土地区画整理事業令和4年度事業計画について」、3ページ目、「小牧本庄土地区画整理事業令和4年度事業予定」となっております。

それに加えて、「令和4年度職員配置名簿」及び「区画整理課職員配置表」を1枚ずつ配布させていただいております。不足等はなかったでしょうか。

(資料の不足なし)

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

改めましてこんにちは。都市政策部長の鵜飼でございます。

本日は、ご多忙の中、本審議会にご参集賜りまして誠にありがとうございます。また、委員の皆様におかれましては、日頃より本市区画整理事業及び市政各般にわたりご理解とご支援いただいておりますことに、重ねてお礼を申し上げます。

さて、本土地区画整理事業でございますが、令和3年10月に事業計画決定させていただき、令和4年2月4日開催の前回審議会でもお伝えしたとおり、仮換地指定を令和5年度に行う予定であります。現在は、仮換地指定をするに当たっての準備として換地設計等を行っております。

仮換地指定は、区画整理事業において、今後の事業進捗に大きく関わってきますので、権利者の皆様のご意見はもとより、審議会委員の皆様のご意見も伺いながら、慎重に事務を進めさせていただき所存でございますので、ご協力をよろしくをお願いいたします。

また、本日におきましては、評価委員の選任といった1件の議案、及び今年度の事業計画につきまして報告を申し上げたいと考えております。いずれも重要な事項でございますので、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、私の挨拶とさせていただきます。

泉主幹 続きまして、堀場都市政策部次長から挨拶申し上げます。

堀場次長 日頃から当土地区画整理事業にご尽力いただきまして、誠にありがとうございます。今年度から都市政策部に参りました堀場でございます。

区画整理事業には、換地係、事業係として携わったことがありますが、この度、再び携わることになりました。委員の皆様方へは大変お世話になりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

泉主幹 続いて、区画整理課の職員につきまして、長谷川区画整理課長から紹介させていただきます。

長谷川課長 委員の皆様、本日は、お忙しい中、ご参集賜りまして誠にありがとうございます。昨年度に引き続き区画整理課長を務めさせていただく長谷川でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本年度の区画整理課職員につきまして、ご説明させていただきます。お手元に配付させていただいております「令和4年度職員配置名簿」をご覧ください。

本年度の区画整理課職員数は、正規職員21名、任期付職員1名、会計年度任用職員3名で、合計25名であります。昨年度より1名増えておりますが、これは育児休業しておりました職員が復帰したことによるものであります。今年度の4月1日付け人事異動によりまして、4名が転出し、新たに4名が転入しております。この25名で、本庄、文津、岩崎山前、小牧南の4地区を担当させていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

続きまして、本日の事務局の職員についてご紹介させていただきます。

まず、本日の進行を務めさせていただいております、主幹の泉でございます。

泉主幹 泉です。よろしくお願いいたします。

長谷川課長 次に、庶務係長の林でございます。

林係長 林です。よろしくお願い致します。

長谷川課長 事業係長の伊岐見でございます。

伊岐見係長 伊岐見です。よろしくお願いいたします。

長谷川課長 換地係長の山本でございます。

山本係長 山本です。よろしくお願いいたします。

長谷川課長 補償係長の中村でございます。

中村係長 中村です。よろしくお願いいたします。

長谷川課長 それから、換地系の近藤でございます。

近藤主事 近藤です。よろしくお願いいたします。

長谷川課長 同じく換地系の吉永でございます。

吉永主事 吉永です。よろしくお願いいたします。

長谷川課長 以上でございます。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

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、よろしくお願いいたします。

松浦会長 皆様、ご多忙の中、ご参集いただきありがとうございます。昨年に比べコロナウイルスの感染者が増えているように感じますが、緊急事態宣言等はありませんので、委員の皆様方もお体にお気を付けください。  
さて、いよいよ今年度から本庄土地区画整理事業も本格的に始まるかと思っておりますので、皆様には忌憚のないご意見いただき、事業へのご支援、ご協力をよろしくお願いいたします。簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。

泉主幹 ありがとうございます。本日の出席委員は10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いては、別紙、お手元に配付してあります日程表のとおり進めていきます。

日程第1「議事録署名者の選任」です。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が、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。議事録署名者に

3番 牧野 裕人(まきの ひろひと)委員

4番 永井 勝美(ながい かつみ)委員 を指名いたします。

日程第2「議案事項」に入ります。議案第1号を議題といたします。

事務局に提案理由の説明を求めます。

山本係長 議案第1号につきましてご説明させていただきます。恐れ入りますが、日程資料の1ページをご覧ください。

議案第1号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理評価員の選任について」でございます。

尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理評価員に下記の者を選任したいので、土地区画整理法第65条第1項の規定により審議会の同意を求めます。

選任をしたい評価員は、

青山 恵史(あおやま よしふみ) 氏 住所 (非公開)

伊藤 賢児(いとう けんじ) 氏 住所 (非公開)

稲山 順三(いなやま じゅんぞう) 氏 住所 (非公開)

大野 泰典（おおの やすのり）氏 住所（非公開）

富本 一久（とみもと かずひさ）氏 住所（非公開）

以上の5名であります。（住所については個人情報保護の観点から非公開）

提出理由は、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ございます。

評価員に選任された方は、土地評価に関する有識者として、換地設計に必要な土地評価基準の作成、保留地の評価、各換地の不均衡を是正する清算金を算出する指数単価などについてご意見をいただきます。

5名の経歴を簡単にご紹介させていただきますと、青山氏は元市職員で、元固定資産評価員であります。伊藤氏も同じく元市職員で、元小牧市社会福祉協議会常務理事であります。稲山氏は土地家屋調査士で、元固定資産評価審査委員であります。大野氏は税理士で、同じく元固定資産評価審査委員であります。富本氏は建築士で、元愛知県建築士会小牧支部長であります。

なお、5名とも現在小牧市が施行する文津・岩崎山前・小牧南地区の土地区画整理事業の評価員を務めていただいています。

以上で、議案第1号の提案理由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 提案理由の説明が終わりました。これより質疑に入ります。ご質問はありませんか。

（質疑等無し）

発言がありませんので、これより、討論を省略し、採決に入ります。議案第1号について、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1号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理評価員の選任について」は、原案のとおり同意されました。日程第3「報告事項」に入ります。事務局に説明を求めます。

泉主幹 令和4年度事業計画についてご説明させていただきます。それでは2ページの歳入歳出予算事項別明細書をご覧ください。

まず、予算とありますが、歳入・歳出合計それぞれ8,967万5千円となっており、前年度に対して、439万6千円の減額となっております。主な項目を申し上げますと、歳入では「1款 国庫支出金」で、1,200万を国から本土地区画整理事業に対して補助金としていただくものであります。「2款 市債からの繰入金」は、6,317万4千円で、小牧市が負担する費用であります。「5款 市債」として、1,350万を、事業を進めるにあたり、事業資金の一部を銀行などから借り入れるものであります。

一方、歳出では、「1款 総務費」で、1,177万円で、これは審議会の開催費用・職員の人件費・事務費等であります。「2款 事業費」で、7,690万5千円は換地設計を行うため専門のコンサルティング会社に委託する費用や調整池を整備するにあたり、地質調査を行う委託料及び、先行して小牧市が買収した土地を造成する場合の工事費等であります。

続きまして、令和4年度事業予定であります。次ページ、3ページをお願いいたします。「1. 工事」としては、造成費等で500万円、先ほど申し上げた市所有地の造成工事などに係る費用であります。「2. 委託」としては、測量設計委託料で、6,210万円、これも先ほど申し上げたとおり、換地設計及び地質調査等に係る費用であります。その下段、除草浚渫委託料で、792万円で、市が買い上げた土地の草刈りなどをする費用であります。「3. その他」として、修繕料100万円であり、市所有地等の緊急維持修繕費であります。

また、今年度につきましても、適宜、必要な情報提供のため、地権者様方へニュースレターを送付する予定であります。

松浦会長 ありがとうございます。報告は終わりました。ご意見、ご質問ございませんか。

園田委員 ニュースレターを各地権者へ送付とされるのご報告がありましたが、どのようなものを送付される予定か教えていただけますか。

林係長 ニュースレターの内容につきましては、検討している最中ですので、確定しておりませんが、現状の本庄土地区画整理事業の進捗状況、この後説明させていただく土地の買取りについてなどをお知らせしようかと考えております。

園田委員 了解です。きめ細かく情報発信するということは、地権者の皆様の理解を深めるという面で、事業進捗に関わってくると思いますので、事務局には頑張ってください。

松浦会長 ほかにありますか。

(株)美鈴工業委員 除草作業について質問です。この除草作業は、どの範囲で行うか、また作業時期について教えていただきたいです。

泉主幹 除草箇所については、市の買収した土地となります。これから夏場にかけて草が生い茂るかと思いますが、放置しておきますと火事の原因になることも考えられ、防災上の面から良い状態ではございませんので、定期的に、状況を見ながら業者へ発注して草刈りを行う予定です。

(株)美鈴工業委員 一般的に、民地であれば、所有者の方が責任をもって、土地の管理を行うかと思しますので、市が所有者となっている土地について除草を行うという認識でよろしいでしょうか。

泉主幹 そのとおりです。民地の部分については、市が草刈りをすることはできませんので、あくまでも市が先行買収させていただき、市有地となった土地について、草刈りをさせていただくというものです。

(株)美鈴工業 わかりました。

松浦会長 ほかにありますか。

永井幸男委員 令和4年度に換地設計を行い、ある程度、将来の形状や位置、地積が決まってくるとのことでしたが、評価員の方々の評価は反映されるのでしょうか。



山本係長 冒頭の挨拶の中で、令和4年度に換地設計の準備を進め、仮換地指定は令和5年度を予定しているとお説明させていただきましたが、換地設計業務は令和4年度から5年度にかけて行います。

換地設計を行う中で、換地規則や土地評価基準を作成し、換地設計を行ってまいります。土地評価基準には、宅地評価や路線価を決める方法が定められることが一般的であり、基準作成にあたり、土地評価に関する有識者である評価員の意見も伺いながら作成します。

これまでは、平均減歩率をお示ししてきましたが、各地権者様方の減歩率がどうなるかといった具体的なお話ができていませんでした。換地規則及び土地評価基準を定め、換地設計を行うことで、具体的な場所、仮換地の面積、形状などをお示するとともに、併せて皆様の減歩がどのくらいになるかというものが明らかになります。

永井幸男委員 地区の中には、1反(約1,000㎡)に10建ほどの民家が建っているような住宅街があります。そういった箇所では、道路拡幅されると現在の家に住み続けることが難しくなる方もいるかと思いますが、そういった方が実際に住み続けられるか否かといったことや土地が増えてお金を支払うことになるのかといったことを早く知りたい人は多いと思います。どのくらいの時期に分かるようになるのでしょうか。

山本係長 これから換地設計の作業を進める中で、施行者が本庄地区の住環境に最適な換地設計はどういったものかということをお踏まえて、令和4年度から5年度にかけて仮換地案を作成していきます。案は令和5年度に出来上がる予定ですので、出来上がり次第、地権者の皆様にご覧いただきます。その中でご意見をいただきながら、それを踏まえて修正を加えさせていただきます。令和5年度中に仮換地指定という行政処分に至る計画です。

永井幸男委員 ありがとうございます。

松浦会長 その他、何かありませんか。発言がないようですので、質疑を終了します。日程第4「その他」に入ります。

- 林係長            その他といたしまして、土地の買取りについてと今後の予定について、2点お願いいたします。初めに、土地の買取りについてであります。
- 土地区画整理事業においては、整備する道路や公園の公共施設面積の増加や保留地の確保に伴い、住宅地などの宅地面積が減歩されることとなりますが、換地設計を行う上で事前に市が一定程度用地を確保することで土地所有者の方への過度な負担が生じないよう、市が取得した土地で調整するためのものであります。
- 本庄土地区画整理区域内における土地の買取りにつきましては令和2年度から進めてまいりましたが、この令和4年3月末までに、計19筆、面積約1万3,000平方メートルの買取りが完了しておりますので、本日ご報告させていただきます。
- 山本係長            もう1点、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。
- 先ほど、令和4年度事業計画報告の中でもご説明させていただきましたが、換地設計の作業を今年度から来年度にかけて行い、順調にいけば、令和5年秋頃に仮換地の案を完成させ、地権者皆様の土地の面積、位置、形状をお示しする予定をしております。
- 仮換地案を決定するまでの過程において、事前に換地の定め方の方針や基準を定め、それに基づき仮換地案を作成することとなりますので、今後は審議会を、換地設計の工程に合わせて、適宜開催させていただき、換地設計の方針や基準についてご意見を頂きたいと考えております。
- ただ、ご意見をいただくと申しましても、これらは土地区画整理法の趣旨に基づき進められるものであり、区画整理事業特有の専門的な知識が必要となります。そのため、委員の皆様いきなり議案審議をいただくのではなく、今後予定している議案をご審議いただくために、事前に必要な知識や事項についてご説明させていただく予定をしております。
- そういったことを踏まえまして、次回審議会の時期につきましては、換地設計の作業進捗に合わせ、今年度下旬を予定しております。時期が近づきましたら詳細を文書でご案内させていただきますので、よろしく申し上げます。
- 松浦会長            ありがとうございました。そのほか、何かありますか。特に発言もないようですので、本日の審議会はこれで終了といたします。