

# 第75回

## 小牧岩崎山前土地区画整理審議会議事録

平成27年8月17日

午前9時55分～午前11時05分

本庁舎6階 601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106号 尾張都市計画事業小牧岩崎山前土地区画整理事業における仮換地指定について  
議案第107号 尾張都市計画事業小牧岩崎山前土地区画整理事業における特別な取扱いをする土地の評価について
  - 3 報告事項  
(1) 仮清算について
  - 4 その他

出席者 林 孝充 平手 満昭 栗木 弘之 丹羽 鉄義  
平手 鈔二 (株)トエネック 倉知 耕市 美濃輪 勲  
石澤 忠信 舟橋世壯弘 落合 弘 平手 實  
平手 昇

欠席者 安藤 和幸 鈴木 一成

事務局 渡辺部長 小林次長 永井課長 泉課長補佐 杉山庶務係長  
大澤換地係長 船橋事業係長 平手補償係長 松本主査  
江口主事 林主事

泉 課 長 補 佐

皆様おはようございます。ただ今から会を開いていきたいと思ひます。本日は、ご多忙のところ尾張都市計画事業小牧岩崎山前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、お手元に配布した資料の確認をお願いいたします。

まず、会議日程、ホチキスどめしたものです。1枚めくっていただきまして、議案第106号、この関係が1ページから4ページまで、4ページはA3横長になっております。5ページ、6ページは議案第107号の関係が記載してあるものが1冊となっております。

右肩に「資料1」と書いてあるもの、7ページから9ページまで、「仮清算について」ということで、1冊になっておるかと思ひます。

最後になりましたが、右肩に「参考資料」と書かれております10ページ、1枚ですが、「土地区画整理法第95条第6項の規定について」というものが1枚あるかと思ひます。

以上が本日の資料でございます。足りないものはなかったでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、渡辺都市建設部長から挨拶を申し上げます。

渡辺部長

改めまして、皆さんおはようございます。本日は大変お忙しい中、また足元が悪い中、当審議会にご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。

平成24年度もはや4カ月が過ぎました。事業も確実に進んでいるところでございます。これも各委員のご理解とご協力のたまものであり、厚く御礼申し上げます。

本日の議案につきましては、仮換地指定と特別な取扱いをする土地の評価についての2件でございます。また、報告事項といたしまして、今年度実施いたします仮清算につきましては、さきの評価員会でご同意をいただき決定いたしました指数1個あたりの単価、いわゆる清算単価や今後の予定などを報告させていただきます。いずれも重要な案件となっておりますので、慎重なご審議を賜りますよう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。よろしくお願ひいたします。

泉 課 長 補 佐

続きまして、平手会長からご挨拶をいただきたいと思ひますので、会長、よろしくお願ひいたします。

平手会長

皆さんおはようございます。本日は、委員の皆様には何かとご多忙の

中、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。  
また、日ごろは当地区の区画整理事業にご理解、ご協力を賜りまして、  
厚く御礼を申し上げます。

先ほど部長からもありましたが、本年度も4カ月以上過ぎましたけれども、本年度の事業も計画どおり進んでいるというふうに聞いております。当地区の区画整理事業も本年度で約92%の進捗率ということになりまして、あと5年足らずで区画整理も終了の予定ですが、まだまだこの先ちょっと難問もあるように思っておりますが、引き続き委員の皆様にはご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

それから、本日の審議会につきましては、皆様から積極的なご意見をちょうだいし、議事がスムーズに進行できますようよろしくお願い申し上げます。会長挨拶といたします。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、13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。

平手 会長

ただいまから尾張都市計画事業小牧岩崎山前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)

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、14番 平手 實委員、2番 林 孝充委員を指名いたします。よろしくお願い致します。

日程第2、議案事項に入ります。

それでは、議案第106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。

〔「小牧市土地区画整理審議会議事運営要綱第9条」により非公開〕

内容：提案理由の説明～質疑応答～採決

平手会長

議案第106号「尾張都市計画事業小牧岩崎山前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、議案第107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。

大澤係長

議案第107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、審議会日程資料の5ページをお願いします。議案第107号「尾張都市計画事業小牧岩崎山前土地区画整理事業における特別な取扱いをする土地の評価について」でございます。本事業における特別な取扱いをする土地の評価を次のとおり定めたいので、尾張都市計画事業小牧岩崎山前土地区画整理事業土地評価基準第11条の規定により、審議会の同意を求めるものでございます。平成27年8月17日。提出理由、尾張都市計画事業小牧岩崎山前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、裏面6ページをお願いいたします。土地区画整理法第95条第6項の規定による土地の評価を、非課税の場合は権利地積を登記簿地積の10分の1、課税の場合は登記簿地積の10分の3としようとするものでございます。

ここで、土地区画整理法第95条第6項の規定につきまして、少し説明をさせていただきますので、恐れ入りますが、別添の右肩に「参考資料」と書かれた資料をお願いします。A4の1枚の資料になります。ページは10ページとなります。

土地区画整理法第95条第6項の抜粋ではありますが、第95条第6項では、「第1項第六号に掲げる宅地については、土地区画整理事業の施行により当該宅地に存する公共施設に代わるべき公共施設が設置され、その結果、当該公共施設が廃止される場合においては、換地計画において、当該宅地について換地を定めないことができる。」と規定されております。

第1項第六号に掲げる宅地とは、公共施設の用に供している宅地であり、例えば私道敷、私有水路敷、言いかえますと、個人名義のまま公の道路や水路になっているような土地を指しますが、こうした土地につきましては、換地を定めず、金銭により清算をさせていただくこととなります。

審議会日程資料にお戻りいただきまして、6ページをお願いいたします。この金銭による清算に当たり、他の土地区画整理事業と同様に、清算金額の算定の基礎となる権利地積を、登記簿地積の10分の1あるいは10分の3とするものであります。

なお、この案件につきましては、平成27年7月24日開催の評価委員会におきまして同意をいただきましたことを申し添えいたします。

以上、簡単ではございますが、議案第107号の説明とさせていただきます。ご審議のほど、よろしくをお願いいたします。

平手会長 提案理由の説明は終わりました。これより質疑に入ります。質疑のある方はご発言をお願いいたします。

林 委員 こういう格好で各区画整理事業、小松寺とか北屋敷とか文津とか小牧南、この評価の権利地積についてはいいと思うんですが、ここの当地区に、こうした筆数とか面積というのはわかってますか。例えば、非課税のこういう公共施設、課税されている私有地の道路とか水路とか、これの面積とか筆というのはどれぐらいあるのかな。

大澤係長 まだ少し集計中のところがありますので、若干前後がございませうかもしれませんが、95条第6項の換地不交付の該当数といたしましては、筆数でいきますと84筆でございます。そのうち、1筆だけ課税がされているという状況で、残りの83筆につきましては非課税ということになっております。面積といたしましては、全筆84筆の合計になりますが、4,403.07平方メートルとなっております。

以上であります。

平手会長 そのほか発言のほうはありますか。よろしいですか。

ほかに発言がな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107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107号「尾張都市計画事業小牧岩崎山前土地区画整理事業における特別な取扱いをする土地の評価について」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。

仮清算について、事務局の報告を求めます。

大澤係長

報告事項といたしまして、仮清算について、ご説明をさせていただきます。

恐れ入りますが、別添の右肩に「資料1」と書かれた資料をお願いいたします。ページを通番で振っておりますので、表紙が7ページとなっております。

初めに、1の「清算金について」でございますが、施行者が換地を定めるに当たっては、土地区画整理法第89条に規定する「照応の原則」に基づき、従前の宅地の位置や地積、利用状況等を総合的に考慮して定めることとなっておりますが、換地設計上の理由や工事の出来形により、換地相互間に若干の不均衡が生じます。

この不均衡の是正につきましては、法第94条に基づき金銭をもって清算することとなり、これを清算金と言います。

具体的には、土地の評価を施行前後の路線価による指数「個」で表示し、計算された各筆の評定指数に「指数1個あたり単価」を乗じて金額に換算し、従前宅地の評定価額に基づく権利価額と、換地の評定価額の差について、徴収あるいは交付するものであります。

次に、2の「仮清算について」でございますが、清算金の徴収・交付につきましては、清算金が換地処分公告の翌日に確定するため、その後開始されることとなりますが、この本清算に先立ち事業途中において清算金の徴収・交付を行うことを仮清算と言います。

当地区では、平成6年の仮換地指定から長期間が経過し、事業当初と比べ土地の権利関係が複雑になっていたり、売買等により権利者が変わっていたりする場合が見受けられることから、事業完了時に行う本清算で清算金の事務を一括して行うのではなく、事業途中において仮清算を実施するほうが円滑な事業完了につながるものと考えられるため、今年度仮清算を実施するものであります。

3の「指数1個あたり単価について」でございますが、従前の宅地及び換地の評定価額は、指数1個あたり31円といたします。算定基準日は平成27年1月1日としております。

この指数1個あたり単価により清算金の算定を行うこととなりますが、ここで、清算金額の算定例をお示しいたしますと、宅地の条件により個々に異なりますが、例えば、路線価指数900個の道路に面する標準的な宅地において5平方メートルの過渡しがある場合、4,500個が徴収指数

となり、これに指数1個あたり単価を乗じた金額、例ですと13万9,500円が徴収金額となるものであります。

なお、この指数1個あたり単価につきましては、尾張都市計画事業小牧岩崎山前土地区画整理事業施行条例第20条及び土地評価基準第7条の規定に基づき、平成27年7月24日の評価委員会の同意をいただき決定をしております。

続きまして、資料の8ページをお願いいたします。

4の「換地を定めない宅地の単価」でございますが、①土地区画整理法第90条の土地については、換地を定めず金銭による清算を行うため、指数1個あたり単価を94円とします。

②土地区画整理法第95条第6項の土地については、換地を定めず金銭による清算を行うため、指数1個あたり単価を31円とします。

土地区画整理法第90条の土地とは、土地所有者の申出または同意があった場合におきまして、換地を定めず、換地不交付として金銭で清算をする土地であります。また、第95条第6項の土地につきましては、先ほどの議案第107号でもご説明いたしましたが、個人名義のまま道路や水路になっていた土地で、同じく金銭で清算をするものであります。

これらの土地の指数1個あたり単価につきましては、小牧小松寺土地区画整理事業の仮清算や小牧原北屋敷土地区画整理事業の本清算と同様な考え方により、それぞれ定めたものでございます。

5の「所有権及び所有権以外の権利の価額割合」でございますが、所有権を5割、所有権以外の権利を5割とします。なお、この割合につきましては、相続税の借地権割合を適用し、指数1個あたり単価と同様に評価委員会の同意をいただき決定したものであります。

所有権以外の権利とは、地上権や賃借権、土地区画整理法第85条に基づき申告された借地権などを指しますが、これらの権利を有する者は、土地区画整理審議会委員の選挙権及び被選挙権を有し、仮換地指定や換地処分の対象となるとともに、清算の対象となることがあります。

清算の対象となった場合は、清算金の徴収・交付について、権利の価額割合に応じて土地所有者と所有権以外の権利を有する者がおのおの負担することとなります。

こうしたことから、所有権と所有権以外の権利の価額割合を定める必要があり、これらにつきましても、小牧小松寺土地区画整理事業の仮清

算や小牧原北屋敷土地区画整理事業の本清算と同様に、それぞれ5割ずつとするものであります。

6の「仮清算の基準日」でございますが、仮清算につきましては、その時点の土地所有者及び借地権者等の権利者に対して行いますが、売買や相続、その他の権利の譲渡等により現在も変動しております。そのため、仮清算の基準日を平成27年6月1日とし、原則、基準日時点での土地所有者に対して仮清算の案内を送付いたします。

7の「その他」でございますが、①小牧岩崎山前地区における仮清算につきましては、仮換地が指定された土地を対象とし、過渡しの場合の徴収につきましては、今年度の仮清算において清算金を支払うか、または、換地処分時、いわゆる事業完了時の本清算において支払うかを、権利者が選択できるものとします。

後ほど仮清算日程についてご説明をいたしますが、9月の初旬に仮清算に関するお知らせ文書を権利者に対し送付する予定としております。その中で、清算金の支払い時期について、仮清算時か本清算時かどちらを選択されるかについて調査をさせていただき、今回の仮清算では、仮清算時の支払いを選択された方のみに対し清算金徴収を行おうとするものであります。

清算金につきましては、事業終了時には必ずお支払いをいただかなければならないものであります。今回の仮清算では、各権利者に対し、これまでいわゆる清算単価が定まっていなかったことから明確にお伝えできなかった清算金額について、本清算に先立ち事前に通知し、ご準備いただくことも目的としておりますので、仮清算時のお支払いにつきましては、ご選択いただけるものとしております。

続いて、②でございますが、②小牧市が所有する土地のうち、土地区画整理法第90条の規定による土地については、地区全体における従前の宅地の評定価額に基づく権利価額の総額と換地の評定価額の総額が同額となるよう、清算交付額を定めるものとします。

具体的に申しますと、本岩崎山前地区におきまして小牧市は、減歩軽減などのために、事業に先立ち先行買収により従前地を所有しております。これらの土地につきましては、土地区画整理法第90条の該当地として金銭により清算することとなりますが、施行条例上、地区全体の清算徴収金総額と清算交付金総額とを同額にする必要があります。この市の土地

について、一般の権利者と同様な清算交付金を支払った場合には清算交付金総額が清算徴収金総額を上回ってしまい、その上回った分を一般権利者に配分して負担をしていただかなければなりません。

こうした負担が一般の権利者に及ばないように、小牧市が所有する法90条該当地につきましては、清算交付額を、通常市が受け取ることでできる金額よりも減額して、調整をしようとするものであります。

最後に、仮清算日程につきまして、ご説明をさせていただきます。

恐れ入りますが、資料の9ページをお願いします。

岩崎山前地区における今年度の仮清算実施予定であります。9月初旬にお知らせ文書を権利者の皆様に発送いたします。内容につきましては、仮清算金の額に関する事、個別相談会に関する事、そして、先ほどご説明させていただきましたが、仮清算金支払い時期調査に関する事を予定しております。

次に、9月26日（土曜日）、27日（日曜日）、10月3日（土曜日）及び4日（日曜日）の4日間、個別相談会の開催を予定しております。場所は味岡市民センター、時間は午前9時30分から午後4時30分までとなります。

この4日間につきましては、お住まいの場所ごとに、例えば岩崎東区にお住まいの権利者につきましては9月27日の日曜日、岩崎中区にお住まいの権利者につきましては10月3日の土曜日といったように、日にちを指定させていただき、お越しいただく形を基本として進めていきたいと考えております。なお、参加は自由となります。

また、ご都合の悪い方につきましては、9月28日（月曜日）から10月2日（金曜日）に市役所におきまして個別相談期間を設けますので、その際にお越しいただければと思っております。

次に、10月中旬でございますが、お知らせ文書に同封いたしました「支払い時期調査票」の回答を、この時期までにご返送いただきたいと考えております。これによりまして平成27年度の仮清算金徴収対象者が確定することとなります。

次に、10月から11月にかけては、金融機関等に対し、供託に関する照会をいたします。これは、抵当権が設定されている土地に対しまして交付金を市から支払う場合に、所有者にお支払いをしてもよいかを抵当権者である金融機関等に確認する必要があり、その照会となります。

なお、金融機関等が供託不要と判断しなかった場合には、その交付金につきましては、所有者にお支払いすることができず、法務局に供託することとなります。

この後の日程につきましては、交付対象者と徴収対象者とで若干異なりますので、分けて説明をさせていただきます。

初めに、交付対象者の日程であります。12月中旬に「仮清算金交付通知」を送付いたします。仮清算金通知書や内訳書などとともに市に対する「交付請求書」を同封いたしますので、振込口座等をご記入いただき、返信用封筒により市へご提出いただきたいと思いますと考えております。なお、提出期限は1月下旬を予定しております。

そして、この請求書をご提出いただきますと、2月末までに市から交付金を一括でお支払いする予定でございます。

次に、徴収対象者の日程であります。1月中旬に「仮清算金徴収通知」を送付いたします。仮清算金通知書や内訳書などとともに市へ仮清算金をお支払いいただくための「納入通知書」を同封いたします。そして、2月末までに徴収金を納入いただこうと考えております。

今年度の仮清算につきましては、このような予定で進めてまいりたいと考えております。

なお、来年度以降につきましては、改めて清算徴収金の納入を希望された場合など、必要に応じ随時対応をしていく予定であります。

以上で、仮清算についての報告とさせていただきます。

平手会長 提案理由の説明は終わりました。これより質疑に入ります。質疑のある方はご発言をお願いいたします。

落合委員 素朴な質問ですけど、仮清算を仮に全部すれば、本清算の修正というのは発生するんですか。仮清算金額というのは、あくまでも仮だから、本清算するときに若干の調整が生じるものなのか、その辺はどうなんでしょうか。

大澤係長 基本から申しますと、今回の仮清算をお支払いいただいて、本清算時に修正がないかといいますと、可能性はございます。というのは確定測量ということで、側溝等の道路工事が全て終わって、順次今の形で土地の面積を測量をさせていただいているところではありますが、まだ全て終わってございませんので、終わってないところにつきましては、確定地積を測量したときに変わってくるといったようなことがあります。追

加で徴収あるいは逆に交付というような形で対応させていただく可能性はございます。あと、可能性の問題ではございますが、今後、土地の価格が大きく、バブルではないですけれども、大きく変動するようなことがございますと、いわゆる清算金額というものを見直す可能性がございます。一番は今の確定地積というもので若干変わってくる可能性はございますので、変更する可能性はあるということになります。

以上であります。

平手会長

そのほかございませんか。

清算金の路線価の指数ですが、これは今落合委員が言われたように、どんどん価格が上がっていく場合は別として、1年や2年はそのまま見直しはされるかされないか、その辺をちょっと聞きたいですね。

大澤係長

大幅な土地の下落とか高騰があった場合には、算定を見直すことも可能性としてはありますが、仮に換地処分時に見直したといったときには、仮清算のときにお支払い、もしくは交付をさせていただいた権利者に対しても、換地処分時の単価でまた再度計算をいたしますので、例えば先に払ったほうが得だとか、後のほうが得だというのは、単価が万が一変わった場合でもそういったことはございません。ただ、大幅な変化がなければ同様な単価でいくことになるかと思っておりますので、仮に変わったといたしましても、繰り返しになりますが、違いがあるということにはなりません。

以上であります。

落合委員

大幅な変化というのは、数値をもって定めることは考えてみえないんですか、みえますか。

大澤係長

指数1個あたり単価を定めるに当たりましては、地価公示価格、また保留地処分の実績、また固定資産税の路線価を用いて計算をしております。大幅な地価が、例えばそれが1万円上がるというようなことかと思うんですが、特段どれぐらいが大幅なということは定めていないですけども、実際、換地処分時に再度計算をして、計算をしたときに大きく変わってくればというところになりますので、そのときの状況を見てということになります。評価員会のほうに相談をさせていただきながら、また事業への影響も大きいこともありますので、それも含めて相談をさせていただきたいというふうに思っております。

以上であります。

平手会長 路線価は毎年7月か8月に見直しをやってますが、それに連動するようなことではないですか。

大澤係長 清算金での路線価指数は区画整理事業で定めているもので、仮換地の段階で定めた路線価になるため、連動するものではございません。

平手会長 そのほかご発言はございませんか。よろしいですか。  
発言もないようですから、なければ質疑を終了といたします。  
日程第4、その他に入ります。その他何かありますか。

杉山係長 連絡事項につきまして、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、現在、保留地の公開抽せん申し込みを受け付けております。期間としましては、今月の27日（木曜日）までの申し込み受け付けとなっております。28日（金曜日）が公開抽せんとなっております。もしお近くで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いします。  
以上、連絡事項とさせていただきます。

平手会長 そのほか委員の皆様、せっかくお集まりですので、何かこの際ありましたらご発言を願いたいと思いますが、特にございませんか。

美濃輪委員 区画整理の進捗状況ですね。会長から92%というお話がありましたが、大体92%なのか、今年中で92%なのか、今年度3月までで92%達成なのか、そこら辺の状況はどんなものですか。

船橋係長 今の委員のご質問なんですけど、今の岩崎山前の進捗状況なんですけど、26年度末でほぼ90%となりまして、今年度済みますと、予定としては92.1%になる予定です。

美濃輪委員 だから、あと8%ほどが、いろいろと難しい問題が残っておるところがあると思うんですが、その残りの部分というのは、大体役所のほうとしては、あと5年ぐらいで大体できるのか、ちょっと難しいなという部分があるのか、そこら辺は、ちょっと難しい地域というか、難しいところがあるのか、力にはなれませんが、聞かせていただけませんか。個人の名前はいいですが、大体この地域、この地区とか、東区、中区程度でもいいんですけど。

泉課長補佐 前のほうでご説明させていただきます。

まず1点目が、先ほど言っていた、ちょっと個人名を出しますと、■■■■さんの家があるあたりですね。共有地の部分が解決しないと、それぞれの個人に換地ができませんので、その部分がまだちょっとできてない

というところで、ちょっとおくれるようになるのではないかとこのことを心配しています。

それと、ここら辺、工事が非常に岩が多いということで、副会長からも言われたように、非常に高低差があるということで、工事に相当、岩掘削とか、そういったものにちょっと時間と費用がかかりそうだなというのが、ここら辺の工事ですね、ちょっと事業計画変更した後もう一本道路ができてますけど、ここら辺の工事がちょっとおくれそうかなというのがちょっと心配なところです。

それから、県道の東側、以前からも課題になっておりますけど、非常にちょっと難しい、                    があるところ、今、ここが道路がまだできてないんですけど、排水路も入ってくるんですけど、ちょうどここら辺の部分なんですけど、交渉には行けるんですが、事業自体に反対しているということで、なかなか話に応じてもらえない状況が続いているので、今言われた5年以内に完成させるということにちょっと疑問符がついてしまうのかなというところです。

美濃輪委員  
泉課長補佐

その場所は残しておいて進めるということですか。

本当の最後の段階になりますと、区画整理法上、77条に規定がありまして、施行者が直接移転をする方法が考えられます。施行者にはそういう権限を与えられておるものですから、そういったことが事業終盤においては検討していかなきゃいけないのかなというふうに考えております。

あと、昨今、お金のほうはいわゆる市費からの繰入金とあって、市費からもらえる金額が区画整理事業に幾らというふうに定められているので、そういったところで、大きなものでまだ残っているのが、2号調整池ですね。これが、10億とまではいきませんが、それに近いお金が整備するのにかかる予定であります。そういったものを単年度でやるというのは、工程的にも苦しいのと、財政的にもほかのことができなくなるということで、複数年でこの調整池を整備していかなくちゃいけないのかなというところで、いつのタイミングでやっていくかということも今検討している段階です。

以上、我々が認識している今後やっていかなきゃいけない部分の課題でございます。

平手会長

そのほか何か、せつかくの機会でございます。何かもしありましたらご発言を願います。よろしいですか。

ご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といたします。どうもご苦労さまでした。