

## 第5回 尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理審議会

令和5年5月19日 午後2時00分～午後3時00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 換地規則（案）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 松浦節雄  
松浦勘三

欠席委員 松浦 勝

傍聴者 0人

事務局 堀場次長 長谷川課長 杉山主幹 上井庶務係長  
山本換地係長 秋田主事 近藤主事  
日本工営都市空間(株)4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誠にありがとうございます。  
はじ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、堀場都市政策部次長から挨拶申し上げます。

堀場次長 改めまして皆さんこんにちは。都市政策部次長の堀場でございます。よろしくお願いいたします。

本来であれば、部長の鶴飼が挨拶を申し上げるところでございますが、急遽、公務が入り欠席となりましたので、代わりに私からご挨拶させていただきます。

さて、本日はご多忙の中、また雨でお足元が悪い中、先月に引き続き、第5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誠にありがとうございます。審議会委員の皆様には、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。

本日は、7月頃の審議会で諮問を予定しております換地規則について案を作成しましたので、その内容について説明させていただき予定をしております。この換地規則というものは、地権者の皆様の換地の位置、形状等を定める上での指針となるものであり、この規則に基づき換地設計の作業を進めることで、統一性、公平性の確保を図る非常に重要なものとなります。

本日は、議案としてご審議いただくものではございませんが、説明させていただき内容について、忌憚のないご意見等いただきますようお願い申し上げ、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 今回の審議会は、換地設計に関する専門的な事項を含む内容となります。つきましては、本地区の換地設計業務を請け負う日本工営都市空間株式会社の職員も同席いたしますので、ご承知おきください。

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 今日雨でお足元の悪い中、またそれぞれご多用のところ  
ご出席いただきありがとうございます。  
新型コロナウイルスについて、5月8日から5類に格下げ  
され平常と変わらない状態となりましたが、病気は依然とし  
てなくなったわけではありませんので、お互いに気をつけたい  
と思います。  
それから暑さの関係につきまして、今日は少し落ち着きま  
したが、昨日、その前と暑い日が続きました。天気予報を見  
ますと明日からも暑くなりそうで、今年は暑くなるのが早い  
気がしております。  
そういった中で体にリスクがありますので、お互いに熱中  
症対策に心がけていただけたらと思います。  
それから先ほどもお話がありましたが、今日は換地設計の  
関係でいろいろ説明がありますので、内容をご理解いただき  
これからの参考としていければと思っております。  
今後とも皆様のご協力・ご支援をよろしくお願いしたい  
と思います。
- 杉山主幹 ありがとうございます。  
本日の出席委員は、9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9番 松浦節雄委員、1番 株  
式会社美鈴工業委員を指名いたします。  
日程第2「換地規則(案)」に入ります。事務局に説明を  
求めます。
- 山本係長 それでは、換地規則(案)について、ご説明させていただ  
きます。

はじめに、今回（案）として換地規則をご説明する理由についてご説明させていただきます。4月の審議会の際、報告事項の今年度の審議会の開催予定の中でも触れさせていただきましたが、現在、今年度中の仮換地案の発表を目指し、換地割込みの作業を進めているところであります。本日、ご説明させていただく換地規則は、割り込み作業を進める上での指針となるものとなりますので、本来であれば、最初に換地規則を定めて、それに基づき換地割込みを進めることが良いのですが、実際に換地割込みの作業を進めると様々な問題が出てくることもあり、場合によっては換地規則との適合ができず、換地規則自体を見直す必要が出てくることも想定されます。そのため今回は暫定版ということで、換地規則（案）についてご覧いただき、実際に換地規則の制定を諮問させていただくのは、もう少し換地割込みの作業が進んで問題のないことが確認できたタイミングでお諮りさせていただきたいと考えております。それを現時点では、7月頃の予定をしております。

それでは、換地設計（案）についてのご説明をさせていただきます。A3横向きの資料「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業 換地規則（案）解説」に沿ってご説明させていただきますのでご覧ください。1枚めくっていただきますと換地規則の目次となっております。（案）として3章全13条で構成しております。

もう1枚めくっていただき、1ページをご覧ください。左側に換地規則（案）の条文、右側に解説をつけさせていただいております。それでは、1条ずつ順番にご説明させていただきます。

第1条 換地規則を定める趣旨、目的について規定する条項になります。

小牧本庄土地区画整理事業において、施行者である小牧市が、地権者の皆様の整理前の土地に代わり新たな「換地」を定めるにあたり取り扱いの統一性、換地相互の公平性等を確保するために土地区画整理法に規定される「照応の原則」等の遵守事項の他に、地区の実情に合わせた技術的な基準として本規則を定め、もって適正な換地設計とすることが本規則の目的となります。

第2条 換地設計と画地について定義する条項になります。

前々回1月に開催させていただいた審議会の中でもご説明させていただきましたが、換地設計とは従前の宅地に対してどのような換地を定めるべきかを事業計画との適合や土地区画整理法の照応の原則を考慮した上で、換地の位置、地積、

形状を定め、換地図等の書類を作成するまでの作業のことで、この換地設計は、事業の最終段階で策定を予定している「換地計画」の案であり、換地設計に基づき仮換地指定を行うこととなります。

第2項 この規則において「画地」とは、従前の宅地または換地のことを言います。なお、宅地とは道路・河川等の公共施設以外の土地となります。単位としては、整理前の従前の宅地、整理後の換地ともに1筆の宅地を示します。

第3条 換地設計の基準時点についての条項となります。換地設計を行う上で、本地区の事業計画決定の公告の日である令和3年10月4日時点における整理前の画地の状況を対象とすることを定めるものです。

ただし、それ以降に生じた土地の分合筆や利用状況等の変動がある場合も当然ございますが、この場合、換地設計全般に影響のない範囲において換地設計で考慮することができるものとします。

第4条 整理前の画地の地積についての条項となります。整理前の画地の地積については、施行条例に詳しく規定されていますので、そちらに基づき換地設計を行ってまいります。

なお、施行条例には、第18条にて換地設計の基準となる従前の宅地の地積は、この条例の施行日現在（＝事業計画決定の公告日）において登記されている地積と記載されております。

このように区画整理事業では、登記簿主義が一般ございますが、実測地積と相違する場合がありますので、第19条において、宅地所有者からの実測確認申請、第20条において施行者実測による地積の更生の余地を残しております。

また、第21条にて、区域内の実測地積と区域内の各筆の登記簿地積の合計との間に差異がある場合は、その差を各宅地に按分して更正した地積を基準地積とすることになっております。この実測につきましては、昨年度の業務の中で確認ができておりますので、次回の審議会でご報告させていただく予定をしております。

資料には施行条例の基準地積に関連する条文を抜粋して掲載してありますので、参考としてください。

第5条 従前の宅地と換地の対応、つまりは組み合わせについての条項となります。

第1項として、換地は従前の宅地1筆について1個を定めるものです。原則的には、従前の宅地と換地は1対1で定めることとなります。

第2項として、所有者を同じくする2筆以上の宅地のうち、地積が小さいことにより換地を定めることが不適當、つまりは単体で土地利用の増進が図れないような換地となるような場合には、複数の従前の宅地を合併して1個の換地を定める合併換地、又は隣接して換地する隣接換地とすることができることとするものであります。

合併と隣接はどのように使い分けるのかといいますと、所有者が同じでも片方には抵当権や借地権という所有権以外の権利がある場合がございます。所有権及び所有権以外の権利が全く同じの場合は合併換地とし、権利状況に相違がある場合は隣接換地といたします。

第3項として、所有者及び所有権以外の権利者を同じくする数筆の宅地が隣接し、それらの利用状況が一体的に利用されていると認められる宅地については、それらの宅地を合わせて1個の換地を定めることができるものとするものです。

第2項の合併換地との違いは、地積が小さいことによる理由か、利用状況によるものかの違いになります。

第4項として、第2項とは反対に従前の宅地の地積が著しく大きい等の理由で、照応の原則に基づき原位置付近に1個の換地を定めることが困難であったり、または不適當であると認められる場合に換地を複数に分割して定めることができることとするものです。これを分割換地と呼んでいます。

従前の宅地と換地の対応については、以上の1対1、1対複数、複数対1の3パターンから適切な方法で行ってまいります。なお、複数の従前の宅地から複数の換地を定めることはできないことといたします。

第6条 換地設計の方式についての条項となります。

換地設計を「比例評価式換地設計法」によるものと定めるものです。それでは、比例評価式換地設計法についてご説明させていただきます。

代表的な換地設計方法として、①比例評価式換地設計法、②地積式換地設計法、③折衷式換地設計法がございます。各方法の特徴を簡単にご説明させていただきます。

①の比例評価式換地設計法については、整理前の宅地の諸要素を評価し、これに一律に比例率というものを乗じて得られる権利分に相当する換地地積を計算する方法になります。

特徴としては、全て評価指数というものを通じて価格的に公平さを保とうとする理論的な方法となりますので、合理的でもあり権利者の理解を得やすいものになります。また、それぞれの従前の宅地及び換地について整理前の宅地の評価額に相当する換地地積を計算するため、宅地相互間の均衡が図れます。よって、この方式においては、適切な土地評価を行

うことが重要となってまいります。以上のことから、全国的に幅広く採用されている計算方法になります。

続いて②の地積式換地設計法についてご説明させていただきます。この方法は、換地を原位置付近に定めることを原則とし、従前の宅地の地積を基準として一律の減歩率にて換地地積を計算する方法になります。計算方法は、比較的容易で、誰でも自分の土地の減歩率も計算することができますが、土地評価を考慮せず、整理前の宅地の地積を基準として換地地積を計算するため、地区内で事業による土地利用の増進率の差があれば、宅地相互間の不均衡につながるものになります。近年の区画整理事業においては、ほとんど採用されていない計算方法になります。

続いて③の折衷式換地設計法は、①と②の折衷的な設計方法になります。この方法は、計算方法が非常に複雑なものになります。また、地積式の要素を含むという点から、宅地相互間で不均衡が生じるという特徴があり、こちらも近年はほとんど採用されておりません。

以上、3つの換地設計の方式についてご説明させていただきましたが、比例評価式換地設計法が、理論的・合理的であることから権利者の理解が得られやすく、また、本庄地区のように既存の住宅と工場、農地が混在する地区に、最適な方法であると考えられます。よって本地区では「比例評価式換地設計法」を採用することとさせていただきました。

なお、具体的な換地地積の計算方法については、第8条の中で定めておりますので、この後ご説明させていただきます。

第2項として、比例評価式換地設計法において用いる画地の評価は、この規則とは別に定める尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業土地評価基準により行うものとします。

先ほどの説明でも申し上げた通り、土地評価は非常に重要となります。また、各権利者に利害不均衡が生じないように統一性が必要となりますので、土地評価基準というものを別途定めて行ってまいります。なお、土地評価を行うにあたり、施行者だけの判断では必ずしも十分ではないということで、審議会において選任の同意をいただいている土地等の評価に経験豊富な評価員に意見を求めながら進めてまいります。

ここで、おおよそ半分まで説明が終わりましたので、一旦中断させていただきます。ご意見、ご質問等あればお伺いさせていただきます。よろしく申し上げます。

松浦会長

前半部分の説明が終わりました。それでは質疑に移ります。

なお、先ほど説明がありましたとおり、「換地規則の制定について」の諮問は7月頃開催予定の審議会にて行われる予

定です。したがって、今回、提案のあったもので換地規則を制定するわけではありませんが、制定までの間、事務局が換地設計を進めていく上で根拠とする基準となりますので、その点を踏まえてご意見・ご質問をいただければと思います。ご意見・ご質問はありませんか。

松浦会長

無ければ質疑を終了いたします。

なお、以降で前半部分の内容で質問事項等がありましたら、後ほど後半部分の説明後でも受け付けますので、よろしくお願ひします。

引き続き、換地規則（案）の後半部分の説明を事務局に求めます。

山本係長

それでは、後半の説明をさせていただきます。

第7条 換地の位置についての条項になります。

区画整理事業では、土地区画整理法の照応の原則に基づき、従前の宅地の位置、利用状況、環境等を総合的に勘案して換地を定めることから、原則として整理前の相隣関係や土地利用を考慮し、原位置付近に換地を定めることを基本とします。

ただし、新たに道路や公園、調整池を整備していきますので、その計画地に従前の宅地がある場合などで原位置付近に換地を定めることが困難である場合、または先ほどの第5条第2項の従前地と換地の対応で合併換地の例であったり、さらには例えば将来継続して農地利用を希望する土地について、用水確保が可能な場所への集約を行うような場合には、従前の宅地と総合的に照応するような別の位置に飛び換地とすることができるものとします。

第8条 換地の地積についての条項になります。

先ほど第6条でご説明させていただきました比例評価式換地設計法における換地地積の計算方法について定めるものです。

解説に簡単な計算例を作成いたしましたので、この例に沿ってご説明させていただきます。

A i は整理前の画地の地積になります。こちらは、第4条の規定から算定される地積になります。これを例で1000㎡とします。

a i は整理前の画地の1㎡あたりの指数になります。これは、土地評価基準に基づき、路線価の算定と画地評価で算出される指数で、わかりやすく言うとその宅地の評価の点数とイメージしていただければ良いと思います。こちらを600個とします。このように区画整理の指数は、個を単位として表します。



$e_i$  は整理後の画地の  $1 \text{ m}^2$  当たりの指数になり、同じく土地評価基準により算出されます。こちらを800個とします。この例題においては、区画整理事業により土地評価が整理前の600個から整理後の800個に増進したという設定にしております。

$d$  は一般宅地の平均減歩率になります。個々の減歩率ではありません。

$y$  は一般宅地の宅地利用増進率で、これは整理前の宅地の評価から、整理後の宅地の評価の増進を率で表したのになります。

$E_i$  は整理後の画地の地積になります。これは、計算上のいわゆる権利地積になります。実際の換地地積は、土地の再配分の都合で、権利地積ぴったりの地積を定めることは、技術的に困難でありますので、その差が生じた場合は清算金という形で金銭清算をさせていただくことになります。

実際に計算をしてみますと、整理前の画地地積  $1000 \text{ m}^2 \times$  整理前の画地の指数  $600 \text{ 個} \times (1 - \text{平均減歩率} 20\% \text{ で } 0.2) \times$  宅地の利用増進率  $1.25$  をかけたものを整理後の画地の指数  $800 \text{ 個}$  で割り返すと、整理後の画地の地積は  $750 \text{ m}^2$  となります。

解説の図を見ていただきますと、整理前は権利指数が60万個であったものが、整理後も評価指数60万個となっており、減歩負担として整理前後で地積は減りますが、資産価値としては同等のままとなっております。

平均減歩率20%に対し、この例で申し上げますと、整理前  $1000 \text{ m}^2$  から  $750 \text{ m}^2$  に  $250 \text{ m}^2$  減歩されましたので、この例題における個々の減歩率は25%となります。

また、この計算式における  $(1 - d) y$  に当たる部分を比例率といいます。この例題では、計算の仕組みをわかりやすくお伝えするために、比例率が1となるように設定しましたが、事業により、より多くの宅地利用増進が得られれば、例えば1.3の増進率が得られれば、計算式にあてはめると  $780 \text{ m}^2$  の権利地積を配分できることとなります。この比例率を乗ずる計算式により、地区全体で得られた事業による増進が地権者へ均等に配分されるという計算方法となっております。

続いて第2項では、第1項計算式で得られた地積によらず、例外的に地積を定めるものとして、「この規則において特別な定めをする画地、その他土地利用の継続のために必要があると認められる画地については、その利用状況を勘案して整理後の画地の地積を定める」ことといたします。

特別な定めをする画地とは、土地区画整理法に基づき特別な取り扱いを行うもので、第10条以降で詳しくご説明させていただきます。

また、その他土地利用継続のために必要があると認められる画地とは、減歩負担により宅地利用が困難になる小さな宅地や建物移転が望ましくない堅牢な建物や工場等を想定しております。このような画地については、先ほどの計算式で得られた権利地積を換地地積とすることで、宅地利用が継続できなかつたり、または大規模な物件移転が必要になったりすることが、事業に大きな影響を与えることとなりますので、実際に計算結果より大きい地積を換地地積といたしますが、その差、これを過渡し地積といいます。この差については金銭清算を行うこととなります。

第9条 換地の形状についての条項になります。

整理後の画地の形状は、長方形を標準とします。しかし、街区つまり道路で囲まれた1ブロック自体の形状であったり、現況の隣接する画地の関係などで、長方形とならない場合ももちろんございます。ケースバイケースで最も適切な形状を検討してまいります。

第2項では、整理後の画地の間口長について、土地利用状況を勘案して定めることといたします。ただし、建築基準法の第43条には、建築物の敷地は道路に2m以上接しなければならないと規定されておりますので、原則として2m以上の間口で定めていきます。

第3項では、整理後の画地は、道路に面するとともにその側界線は、道路境界線または裏界線に直角になるように定めることとするものです。

解説の図をご覧くださいいただければ分かりやすいと思いますが、側界線は隣地との境界線、裏界線は、道路境界線の反対側の境界線で、原則、両方もしくはどちらかが直角となるように、形状を定めていきます。

第10条 土地区画整理法第90条の規定に基づく措置についての条項になります。

法第90条には、宅地の所有者からの申出、または同意があった場合には、換地を定めないことができると規定されており、本地区においても「できる規定」として換地規則に定めるものです。

原則として、従前の宅地に対する換地を定めることとなりますが、従前の宅地が著しく小さく宅地利用に適さないなどのやむを得ない事情があり、宅地所有者の申出や同意があった場合は、換地を定めず、金銭での清算ができるようにするものであります。特段の事情もなく、宅地所有者からの申出があった場合でも、換地を定めないこととするか否かは、事業目的等と勘案した上で、施行者で判断いたします。

第11条 特別な扱いを行う宅地についての条項になります。

第1項では、土地区画整理法第95条第1項の規定に基づく措置についての条項になります。95条1項では、抜粋を記載させていただいておりますように、公益性のあると認められる施設が列挙されており、これらに該当する施設の宅地については、その公益的施設の設置目的や地区内権利者の利便性と照らし合わせ、その公益的施設の機能を維持する必要があると認められれば、換地の位置、地積等に特別な考慮を払うことができる、つまりは減歩負担をなくすことができるようになるものです。

第2項では、その公益的施設に特別な考慮を払うためには、地区内権利者の代表である審議会の同意を必要とするものです。

第12条 法第95条第6項の規定に基づく措置についての条項になります。

土地区画整理法第95条第6項では、整理前に公共施設の用に供している宅地で、それに代わる公共用地つまり道水路等が設置され、その結果整理前の当該宅地が廃止される場合には、換地を定めないことができると規定されております。公共施設の用に供している宅地とは、条文に定めるような内容となります。

整理前における私道は、公共施設として使用されているわけですが、区画整理事業により新たな公共施設が整備されることにより、その役目を終えることとなります。このような場合に、照応の原則からも公共施設に代わり宅地として換地することは適当ではないため、換地を定めずに金銭で清算ができるようにするものであります。

また第2項では、前条と同様にこの規定に基づき換地を定めず金銭清算とする場合は、審議会の同意が必要と定めるものです。

第13条 この基準に定める事項の他、換地設計に関し必要な事項が出てまいりましたら、施行者が審議会の意見を聴いて別に定めるものといたします。

一 通り換地規則（案）についてのご説明をさせていただきました。

なお、説明の冒頭でも申し上げましたが、現在、同時進行でこの規則案に基づき、換地割込みの作業はすでに進めさせていただいております。作業を進める中で、万が一規則案の不具合等が生じてきた場合は、改めてご説明させていただく予定をしております。

以上で、報告事項（1）のご説明とさせていただきます。

松浦会長

後半部分の説明が終わりました。ご意見・ご質問はありません。

すか。

園田委員 最後の12条の法第95条第6項の規定のところについて教えてください。

私道で例えばお二人での共有地の場合には、お二人それぞれ別に宅地があります。仮換地はそれぞれ道路に接道して与えられたとすると、私道は金銭で清算をされるということですが、これは原則そのようだと思っておけばよろしいでしょうか。

例えば、権利地積をそれぞれ評価して、私道の部分の権利2分の1を合併換地することも考えられるのでしょうか。

山本係長 共有名義の私道があったときの換地もしくは清算に関するご質問かと思えます。

先ほど合併換地と隣接換地の説明をさせていただきましたが、所有権もしくはその他の権利を同じくする共有地がその他にあれば、その土地と合併換地することもあります。

また私道について、過去には買収の中で登記漏れにより個人名義の土地が公衆用道路に残っているようなケースもございました。

したがって、従前の共有名義の方だけが利用されているとみなせて宅地と考えられるものについては、他に権利状況が全く同じな宅地があれば、合併換地することができますし、そういったものがなければ、減歩をして宅地として利用ができなくなるとはいけないので、地積などを考慮して金銭清算をさせていただきます。

また権利の関係について共有の場合、AさんとBさんを別々に換地することはできませんので、個々での換地をご希望ということであれば、従前の登記簿ベースで共有状態の解消を行っていただく必要があります。

園田委員 大体わかりました。

よくあるのが5軒ぐらいの建て売りとかで、私道としては一体で利用していたとしても、それぞれ旗竿式に分筆されていれば問題ないということだと思います。しかし、一体で共有状態となっていれば、それを先に登記簿上で分割しなければ合併換地はできないということですね。

山本係長 おっしゃるとおりです。

今、園田委員がおっしゃられたケースは回答のとおり対応しますが、実際に本庄地区においてそのようなケースはございませんので、補足で説明させていただきます。

永井幸男委員 7ページの計算式についてお尋ねしたいです。a i、e iの㎡あたり指数というのは、公表されている価格を個数化したものであると考えればよろしいでしょうか。

山本係長 ただいま7ページの計算式における整理前後の㎡あたり指数が実際の価格を換算したものであるかとお尋ねいただきました。

こちらは、土地の実際の価格とそれほど相違するものではありませんが、厳密には違うものです。この600個と800個は、土地評価基準の中で路線価式評価方式により点数を定めません。これは固定資産税や相続税などの算定にも使用されるので、馴染みのあるものかと思えます。区画整理においても、街路係数、接近係数、宅地係数という係数により、全ての路線に路線価を付し、その後、各土地について接道があるのか、不整形な形をしているのかなど、それぞれの土地の状況に応じて評価をしております。

ただ、このように点数をつけるのは土地の販売のために行うのではなく、区画整理の整理前、整理後においてどのような増進が得られたかということを確認するために行います。

永井幸男委員 よくわからない点がございしますが、要するにこの数字というのはその辺に出回っている路線価をそのまま使うのではないということですね。

それはわかったのですが、減歩率と増進率について例では減歩率が20%となっており、計算結果では減歩率が25%となっています。この理屈がわからないのですが。

山本係長 減歩率20%というのは、地区全体の平均減歩率となります。

したがって、この例で申しますと前面道路が600個から800個の評価となりましたので、平均よりも増進が大きかったため、平均より高い減歩率25%となっております。

例えば、前面道路が4mだった方が整理後、6mになった場合と8mになった場合では、8mになった場合の方が増進は大きいため、減歩率が高くなります。

それを地区全体で平均したものが20%となっております。

永井幸男委員 平均の減歩率というものが最初にあるのか、個々の減歩率が最初にあるのかどちらが最初に来るのかわからない。

地区全体の20%分を減歩として確保して、それを個々に25%、15%のように割り振っていくのでしょうか。

杉山主幹 ただいま永井委員からご質問いただいた内容ですが、まず事業計画を策定する段階では地区の中で皆様から公共用地になる土地と事業費に充てる保留地になる土地を少しずつ出していただいで、事業計画を策定します。

その時点では、地区の平均減歩率が算出されます。その後、事業計画を定めると道路の配置とか公共施設の配置等が決まってくるので、それに合わせて現段階で皆さまの土地の配置をどういうふうにしていくかという換地設計を現在、進めているところです。

そうしますと皆様の土地の配置が決まり、整理前の土地の状態と整理後の土地の状態がわかるため、個々の減歩率も算定されることとなり、今はこの個々の減歩率を算定する段階になったということでご理解いただければと思います。

園田委員 他の地区でもあるかと思いますが、地上権などが登記上で確認できるもの以外で、農地で小作権などが登記上にないものもあります。こういったものについては、十分に漏れのないように調査していただきたいと思います。

山本係長 ご指摘のとおり漏れのないよう調査したうえで、進めていきたいと思います。なお、本庄地区におきましては地権者の皆様へニュースレターをお送りさせていただきながら、事業の進捗であったり、必要な事項を連絡させていただいておりますので、またそういったものを活用しながら漏れのないよう進めてまいります。

榎美鈴工業委員 区画整理を行う際に道路が広がるかと思いますが。この広がる基準などはなにかありますでしょうか。

上井係長 道路幅員の設計の基準についてのご質問かと思いますが。土地区画整理法施行規則第9条に「区画整理事業における住宅地にあつては6 m以上、また商業や工業の地域にあつては8 m以上としなければならない」と規定がございます。

今回、本庄地区におきましては江南池之内線より南側は、工業地域の用途となっておりますので、原則、8 m以上の道路の配置の設計を行っております。

ただし、従前一部住宅地が張り付いているエリアがございますので、そちらについては住居系の6 mの配置をしているところがございます。

なお、原則がそれぞれ8 m、6 mということになりますが、やむを得ないと認められる場合におきましては、4 mまでは幅員を狭めることができる規定となっております。

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、次回の審議会の予定についてご説明させていただきます。

次回は、来月6月29日（木）午後2時より、会場変わります。この庁舎の3階にございます301会議室で開催させていただきたいと考えております。

内容といたしましては、今回の換地規則の11条及び12条にもありました特別な取り扱いを行う宅地と、換地を定めないこととする宅地について、お諮りさせていただく予定をしております。

後日、文書にて正式のご案内させていただきますが、あらかじめご承知おきいただきますようよろしくお願いいたします。

以上となります。

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。