

第73回

小牧岩崎山前土地区画整理審議会議事録

平成26年10月29日

午前10時00分～午前10時55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101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保留地予定地について【非公開】
議案第102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 栗木 弘之 丹羽 鉄義 平手 鈔二 鈴木 一成
(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 林 孝充 平手 満昭

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

泉 課長 補佐

おはようございます。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。

まず初めに、お手元に配布した資料の確認をさせていただきたいと思っております。

A4で左肩にホチキスどめしてあります会議日程のほうをお願いします。1枚はねていただきまして、1ページになりますが、議案第101号、その裏面、2ページになりますが、保留地予定地の所在及び面積、3ページになりますが、保留地予定地の案内図、1枚はねていただいて、その裏面、保留地予定地の詳細図、続きまして、5ページが議案第102号、その裏面、6ページになりますが、保留地予定地の所在、面積及び処分先、7ページ、次のページですが、保留地予定地の案内図、最後にその裏面になりますが、保留地予定地の詳細図を記したのものがあると思っております。

それから、別でA4で3枚、紙をお配りしていると思っておりますが、1枚目が今年度公開抽せんをかけた保留地予定地の処分の結果について記したものの、それから、地区全体をカラフルに色塗りしてありますが、今年度の工事予定の箇所図、それから、最後に「仮清算について」という表題がついたもの、これら3枚が別にあると思っております。これらにつきましては、日程第3のその他の事項でまたご説明をさせていただきたいと思っております。

以上が本日の資料となっておりますが、足らなかった部分はないでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、江口都市建設部長よりご挨拶を申し上げます。

江口部長

それでは皆さん、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、本当にありがとうございます。

平成26年度もはや6カ月が過ぎ、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、厚く御礼申し上げます。

さて、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。また、事業報告など、その他として3点あります。慎重なご審議をお願い申し上げまして、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

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いますので、よろしくお願いいたします。

平手会長

皆さんおはようございます。本当に本日は何かと多忙な中この審議会にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。厚く御礼申し上げます。また、日ごろは委員の皆様には区画整理事業に多大なるご理解、ご協力をたまわり、厚く御礼申し上げます。

今、江口部長がおっしゃいましたように、本年ももう6カ月をすぎ7カ月になりまして、工事のほうも本年度の事業計画が予定どおり進んでいるというふうに聞いております。本年度が済むと工事も90.9%というふうに聞いておりまして、もう完成まで5年近くに来ておりますから、あと少しの間で岩崎のほうも大分地区も変わってきて、皆さんのいろいろな良い声も聞いております。中には、たまにはいろいろな苦情もあるかと思いますが、区画整理課の皆さんのおかげで一応今までは順調に来ていということで、感謝を申し上げます。

本日の審議会につきましては、皆様からの積極的なご意見をちょうだいしまして、議事がスムーズに進行できますようよろしくお願いいたして、挨拶といたします。よろしくお願います。

泉 課長 補佐

ありがとうございました。

本日の出席委員は、12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、10番 美濃輪勲委員、11番 石澤忠信委員を指名いたします。よろしくお願います。

日程第2、議案事項に入ります。

議案第101号と議案第102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。

〔「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101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保留地予定地について」及び議案第102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保留地予定地の処分について」は、原案のとおり同意されました。

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いします。

船橋係長

それでは事務局から、その他といたしまして、「保留地の公開抽せんの結果について」、「今年度事業の進捗状況について」、「仮清算について」の3点について報告させていただきます。

まず、私のほうから、8月に実施しました保留地の公開抽せんの結果についてであります。

お手元にも配布させていただきましたが、岩崎山前地区につきましては、計3筆公開抽せんにかけておりましたが、3筆全て処分することができましたので、報告させていただきます。

私のほうからは以上です。

丹羽係長

続きまして、お手元の資料にあります区画整理事業の箇所図をお願いします。今年度の工事進捗状況について、私のほうから説明させていただきます。

今年度の予定箇所としましては、全部で5カ所、工事予定箇所として上げさせていただいております。

まず、1番の岩崎山の南側になりますが、区画道6-10号の路線になります。こちらは30メートルの工事予定でありまして、ヒラテ建設有限会社の請負で、完了日が11月17日の予定となっております。

続きまして、2番、木津用水の南側、こちらの6-47号の路線、延長は約50メートルであります。こちらは株式会社平井工務店の請負において10月15日に完了しております。

続きまして、3番が、その西側になります。原川の左岸になります。こちらの区画道6-76(3)号、延長は約40メートルであります。こ

ちらにおきましては12月の初旬に入札ということでありまして、施工業者のほうは今のところ未定となっております、完了予定日が3月となっております。

続きまして、4番の6-72号であります。名鉄沿いになります。こちらの木津用水の南側、名鉄線沿いの6-72号、延長は約120メートルありますが、こちらは株式会社松原組の請負におきまして、3月5日までの工期で工事を予定しております。

続きまして、最後になりますが、5番の区画道8-1号の路線になります。岩崎山の少し南の南北線になります。こちらが工事延長80メートルでありまして、請負が有限会社同和企業の請負におきまして、3月5日までの工期におきまして工事のほうが施工される予定であります。

以上が今年度予定箇所の進捗状況であります。

大澤係長 最後に私のほうから、仮清算につきまして、ご報告をさせていただきたいと思っております。

恐れ入りますが、お手元に配布させていただいております「仮清算について」と書かれた資料をごらんいただきたいと思っております。

本小牧岩崎山前地区におきましては、今年度末には道路整備率が9割を超える見込みであることや、固定資産税を来年度から仮換地課税とする検討を税務担当で進めているなど、一定の事業進捗が図られてきているところがございます。

しかし一方では、本事業も平成6年の仮換地指定から長期間が経過し、事業当初から権利者としてご理解、ご協力いただいていた方から、売買や相続などにより権利者が変わっている場合などが見受けられ、今後も増加すると考えられるところがございます。

こうしたことから、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、一定の事業進捗が図られました平成27年度に清算事務を行う「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、来年度の予算編成に当たりまして、仮清算の実施に向けた業務委託料の計上を進めているところがございます。

換地設計において生じます負担の不均衡、具体的に申しますと過渡しですとか不足渡しとなります、従前地積から減歩を差し引いた権利地積に対する過渡し・不足渡しであります、この不均衡を是正するために、徴収あるいは交付する金銭のことを「清算金」と申します。過渡しの場

合には、清算金が徴収、すなわち権利者が市へ払うこととなり、逆に不足渡しの場合は、交付、すなわち市が権利者へ払うこととなります。

この清算金の徴収・交付につきましては、清算金というものが換地処分公告の日の翌日、すなわち事業完了時に確定するため、その後に開始されることとなりますが、「仮清算」は、このいわゆる本清算に先立ちまして、清算金の徴収・交付をするものでございます。

予算の確定には3月議会での議決が必要となりますが、詳細につきましては来年度の委託業務の中で検討を進めていくこととなります。

したがいまして、来年度の終盤には清算金の徴収・交付を予定させていただいているところではございますが、実際のスケジュールや具体的な内容につきましては未定でございます。

これら詳細につきましては、決まった段階におきまして、今後行われる審議会等でご報告させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

以上、簡単ではございますが、仮清算についての報告とさせていただきます。

事務局からは以上、報告3件でございます。

平手会長

ただいまの3件の処分した件と、それから事業計画の箇所図、それから仮清算について、ご意見がありましたらご発言願いたいと思います。

平手副会長

近年の仮清算実施状況の中に、小牧原北屋敷はなしと書いてありますね。これはどういう意味ですか。

大澤係長

こちらの資料の2番、近年の仮清算実施状況の小牧原北屋敷仮清算のところですが、小牧原北屋敷につきましては、仮清算を実施せずに、換地処分時の本清算1回で終わっております。

以上でございます。

平手会長

私らの地区の人も、固定資産税が換地処分になると上がるということで非常に心配してみえる方もあるし、小牧原の人にも聞いてみたけど、そう上がらないよと言う人もあるけども、路線価もあると思いますが、大体どの程度上がるか、おおよそでいいですけど、わかれば。

大澤係長

固定資産税が、仮換地課税になることを今税務担当のほうで検討を進めているということですので、来年度からやると確定しているものではないと理解しております。したがいまして、幾ら上がるかというのは、個々の土地の状況にもよりますし、従前地の形が仮換地でどうなったか

という状況もそれぞれ違ってきますので、一概に上がる、下がる、幾ら上がるのかというのはわからないところがありますが、税務担当のほうからは、来年度の実施が確定しますと対象の方には通知が送られるということを知っております。その通知を送らせていただいた以降につきましては、税務担当のほうへ問い合わせただければ、そうしたことにお答えすることができるということを知っておりますので、今どれくらいということはありませんが、実施されると確定した段階では、ご本人からお問い合わせいただくことは可能というように聞いております。以上であります。

落合委員 仮清算の清算金単価の基準価格並びに本清算のときの清算単価、基準値といいたいまいしょうか、そのようなものを、もしお知らせいただければ、お願いします。

大澤係長 基準価格、いわゆる清算単価、本清算時にどのようなになるかというご質問ですが、申しわけございません、具体的に単価を算定するのが来年度の業務となりますので、詳細につきましては、今の段階では決まっておられません。こちらの資料の仮清算実施状況という中で、小松寺が平成13年に行っておりますし、また北屋敷のほうでは本清算を平成20年に行っておりますので、そのときの例から、どのような算定をされるかということで実例を説明させていただきますと、清算単価、具体的に申しますと、指数1個当たりの単価ということになります。というのは、土地の仮換地と従前地を、それぞれ場所によって、同じ面積であっても場所によって、大きな道路に接しているなどの違いから土地の価値が違いますので、それを路線価をもとに指数何点というような形で評価をしていますが、その1点当たりの単価ということを決めていくこととなります。基本的には公示価格でありますとか土地の取引事例などをもとに地区の平均単価を決め、そこから指数1個当たり単価を決めていきます。小松寺の区画整理、または北屋敷につきましては、その単価の3分の1というものを実際には使っております。ただ、その3分の1につきましても、あくまで過去の実例であります。岩崎山前につきましては、重ねて申し上げますけれども、来年の業務で検討して、3分の1なのか、その価格についても評価委員会のほうに諮らせていただいて決定をしていくものでございます。本清算につきましては、事業完了時になります。今の事業計画で申しますと、平成31年度ということになっておりますが、

そのときにまた単価を検討していくこととなりますので、よろしく願
いいたします。

落合委員 単価はもちろん不可能だと思いますが、その考え方というようなこと
で、その採用の数値というのは、例えば本換地完了だったら完了年次の
価格において、それを基準値として採用するのか、いわゆる区画整理事
業開始時の価格で、事前修正とかそういったものとするものなのか、考
え方はどうなのかなと。

大澤係長 まず、来年度に予定している、清算時点の単価ということになります。
区画整理が始まったときの単価で清算するのではなくて、清算を実施す
る時点の単価になります。仮清算をした単価と本清算をするところで少
しタイムラグがありますけども、そこにつきましては、今のところでは
ありますけども、仮清算の時期の単価をそのまま踏襲していかないと、
単価の上下によって違いが出てきますので、そのようには考えておりま
す。もちろん最終的には、検討を重ねて、評価員会のほうに諮っていく
こととなりますので、今のところ未定ということではありますけども、
そのように考えております。

落合委員 そうすると、仮に仮清算を済ますと、仮清算の清算価格が本清算のと
きと変わらないということだと、仮清算をした当該区画については、
本清算による誤差は生じないということなんですか。

大澤係長 出来形確認測量ということで、道路等が全部完成したところについま
しては、いわゆるコンクリートの杭を設置しております。仮清算の段階
でそれらが終わっているところは、境界の位置が変わりませんのでほぼ
面積が確定します。単価については、一緒であれば変わりませんが、面
積自体が、最終的に確認したいいわゆる施工誤差、測量誤差というものを、
出来形確認測量で測って、コンクリート杭を入れていきますが、その誤
差というものが仮清算のときにもまだ確定測量をしていないところにつ
いては本清算時に生じてくるかというふうに考えております。

平手会長 今年度の保留地処分価格も、これも路線価で大体8万2,3千円、この算
定は路線価を用いていますか。

船橋係長 この価格の基準となる価格ですが、これは毎年1月1日に発表される
地価公示価格を参考にしてやっております。路線価は採用しておりませ
ん。

平手会長 そうしますと、今の仮清算は、3分の1程度というふうに考えていい

んですか。

大澤係長　　もちろんきっちりした数字ではございませんが、イメージとしてはそのように考えていただければ良いかと思えます。その土地の条件などによりますので一概には言えませんけど。

平手会長　　考え方としてはそういうふうを考えればいいんですね。

丹羽委員　　どんな方でも岩崎山前に住んでみえる方は、土地がある方は仮清算がつくか、それとも何割方の方が仮清算がつくか、それはどういうふうですか。

大澤係長　　仮清算の対象になりますけども、いわゆる過渡し・不足渡しというものがついてみえる方につきましては、清算金、過渡しの場合は徴収ということで市がお金をいただく、逆に不足渡しということであると施行者である市がお金をお支払いするという形となりますが、過渡し・不足渡しゼロという場合は、清算することはございません。ただ、まだ詳細が決まっていない中で、本当に0.01平方メートルの違いを清算するのかとか、そういったことも決めておりませんので、一概に全部が全部ということではありませんが、みなさまにお渡ししております仮換地指定通知書に「過渡し」ないし「不足渡し」とついている方が対象になるというように考えております。

あと、まだ検討の段階ですので何とも言えない部分もありますが、岩崎は今ほぼ使っていただいている状況です。しかし、まだ使っていただけない土地も一部ございます。そういう場所につきましては、今回の仮清算の対象にするかどうかというのは、少し検討していきたいと考えております。

以上であります。

平手会長　　そのほかよろしいでしょうか。

栗木委員　　お尋ねですけども、杲洞寺の用地で道路が入ると思うんですね。その道路は当然、用地買収も絡みますし、それから補償費の関係も出てくると思うんですが、その辺のところを、どんな今進みぐあいになっているのか。正直言って、私を含めて高齢化してますので、お参りする人がなかなか御墓と引き墓と両方参るといのは大変なんです。ですから、なるべく早いところ整理をしていただきたいと思いますと思うんですが、その辺の杲洞寺の関係の進捗状況を、どんなふうに進めておられるのか、その辺をちょっとご説明いただきたいです。お願いします。

平手係長

杲洞寺さんのみ墓の状況でございます。平成24年11月に物件の再度の調査をさせていただきまして、約2年ほど経過をしておるんですけども、移転が必要なみ墓の所有者の方々を対象に、来月16日に移転の説明会を開きたい旨、昨日その文書を発送したところでございます。これによりまして、補償の交渉にこれから入っていく考えでおります。

み墓について、杲洞寺さんの物件の補償と、個人所有の物件の2点の補償があります。み墓の移転につきましては、説明会以降、補償の交渉に入っていくわけでございますが、移転が必要なお墓としては、74ということで権利者数が多くございます。お墓の移転につきましては、外側から内側のほうへ、一つの業者によって掘り起こしをして改葬していくという、外側から中側に順序よく改葬していく必要がありますので、飛び飛びで改葬ということは、お墓の上を掘り起こす機械が通ることになりできませんので、そういう意味で外側から内側のほうへ順序よく移転をしていただくということになろうかと思っております。杲洞寺さんとは、このみ墓の移転のお話をしているところでありますし、杲洞寺さん自身の補償の話もあわせて行っておる状況でございます。

何分、み墓の移転というのが一番時間がかかると思っておりますけれども、今申し上げたとおり権利者数が多いということと、移転については順序よく移転していかなければならないという状況がありますので、移転の完了についてはまだ時間がかかるものと考えております。少しでも早く移転が完了するように努めてまいります。

栗木委員

11月16日に説明会を予定しているというようなお話を聞きまして、とにかく進めていただけることになってきましたので、私どもとしては、一日も早く進めていただくようお願いして、終わります。

平手会長

そのほか、せつかくの機会ですから、ご質問とか何かありましたら。

美濃輪委員

今、味岡駅の東側、薬師川の橋がようやく工事にかかってもらっておるわけですが、9メートル道路になるということらしいんですが、今までは、あそこの駅から小学校の裏のところまで、7時から8時半までのいわゆる交通規制が引かれておったわけですね。それで今度、多分夏休みごろに完成だと思うんですが、あの区間を、小中学生、それから高校生も含めて、一般の方も、非常にあの道路は利用が多くて、やはり今度完成したときも一応7時から8時半ぐらいまでの交通規制をやはりやってもらわないといけないという意見が一部あるわけですが、これは小牧

署のほうとも相談をしないといかんでしょうけども、一応あの地域の利用者の意見としては、やはり規制をひいてほしいという要望があるということ参考はそこら辺のところの相談をしていただきたいというふうに要望しておきます。

丹羽係長 薬師橋のほうの架け替えに伴いまして、小牧警察署のほうとは今美濃輪委員から言われました規制の関係の相談をかけておりまして、今、小牧署の見解といたしましては、橋が架け替わって道は広くなりますが、今かかっている規制はそのままという形で小牧市側としては小牧署のほうから聞いております。ただ、交通事情、もしくはお地元のご要望等によりまして、そういった解除等の可能性としてはないわけではないとは思いますが、今のところ、完成時には規制がそのまま残るということで小牧署のほうからは聞いております。

美濃輪委員 そういうことなら、やっぱり残していただくという格好で進めてほしいと思いますね。お願いします。

以上です。

平手会長 そのほかございませんか。

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。どうもありがとうございました。