

第6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6月29日 午後2時00分～午後2時50分

本庁舎3階 301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2号 尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業における特別な取扱いをする宅地について
議案第3号 尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業における換地を定めない宅地について
⇒議案第2号及び第3号については、審議の結果、事務局案のとおり同意されました。
 - 3 報告事項
基準地積について
 - 4 その他

出席委員 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 (株)美鈴工業 松浦 勝

傍聴者 0人

事務局 堀場次長 長谷川課長 杉山主幹 山本換地係長
秋田主事 近藤主事

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まして誠にありがとうございます。まず、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、本日はご多忙の中、第6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まして誠にありがとうございます。本日、都市政策部長の鵜飼が他の公務が重なり、そちらに出席をする必要がありましたので、代わって私から一言ごあいさつさせていただきます。

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。

さて、本日は、現在進めております「換地割込み」において、土地区画整理法に基づき特別な取扱いをする宅地などについて、2件を議案として提出させていただきます。また、1件の報告事項として、換地設計における基準となる地積の取扱いについてご説明させていただきます。

委員の皆様へは、慎重なご審議をいただきますよう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。どうぞよろしくお願いたします。

杉山主幹 続きまして、松浦会長からご挨拶いただきますので、よろしくお願いたします。

松浦会長 今朝方もすごい雨で足元の悪い中、お集まりいただきましてありがとうございます。夏至が過ぎて暑さがどんどん増してきました、熱中症対策も必要となってきますので、気をつけていきたいと思えます。

明日で本年も半分終わります。今年も後半に入ってきますので、今後ともよろしくお願したいと思えます。

また今日はいろいろな区画整理事業の重要な案件がございますので、これについて審議していただきますようお願いいたします。

今後とも皆さまのご協力とご支援をお願いいたしまして、

私からの挨拶とさせていただきます。

杉山主幹

ありがとうございました。

本日の出席委員は、8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っております。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2番 永井幸男委員、3番 牧野裕人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2号を議題といたします。事務局に説明を求めます。

山本係長

議案第2号の提案説明をさせていただく前に、換地設計における本日の議案及び報告事項の位置づけについてご説明させていただきます。

日程とは別にお配りしております、A4横向きの資料「令和5年度小牧本庄土地区画整理審議会の開催予定について」をご覧ください。

本日が黒で枠取りしております第6回審議会となります。資料に記載はございませんが、現在、私どもは前回5月の審議会でご説明いたしました換地規則の暫定版の案に基づき、整理後の土地の再配置作業であります「換地割込み」を進めております。

換地割込みにあつては、これまでもご説明しましたとおり「照応の原則」を基に地積、位置等を定めていくことが基本となりますが、一部の土地に関しまして、土地区画整理法の規定に基づき例外的な取扱いをしたいと考えているものがありますので、本日の議案としてお諮りさせていただきます。

諮問するタイミングがこの時期である理由につきましては、それらの土地の取扱いを他の土地の換地割込みに先行して確定させるためであります。

本日の諮問結果を基に今後の換地割込みを進め、今年度の秋頃に仮換地（案）を発表する予定です。

また、報告事項の「基準地積」は、換地を定めるときの基準となる従前の宅地の地積のことです。この地積をもって今後の換地設計の計算を行ってまいりますので、同様に換地割込みに先行してご報告するものであります。

詳細につきましては、このあとそれぞれご説明させていただきます。

それでは、議案第2号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業における特別な取扱いをする宅地について」ご説明をさせていただきます。

恐れ入りますが、審議会日程資料の1ページをご覧ください。

議案第2号「尾張都市計画事業 小牧本庄土地区画整理事業における特別な取扱いをする宅地について」でございます。尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業の施行地区内の別紙調書に掲げる従前の宅地は、土地区画整理法第95条第1項の規定により換地計画において位置、地積等に特別の考慮を払い換地を定めたいので、同法同条第7項の規定により審議会の同意を求めるものであります。

令和5年6月29日。提出理由 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。

1枚めくっていただきまして、2ページの土地区画整理法第95条第1項該当地調書をご覧ください。

土地区画整理法第95条第1項に該当する土地として、特別の考慮を払い換地を定めたい従前の宅地6筆、合計405.36㎡について記載した調書であります。

所有者は入鹿用水土地改良区であります。調書には登記簿に表記されている通りに記載しておりますので、表記が異なりますが、同一の所有者であります。また、地目も異なっておりますが、実際は、全て入鹿用水土地改良区の所有する農業用水路もしくは管理上必要な用地であります。

1枚めくっていただきまして、3ページをご覧ください。該当地の位置図であります。青色の線で表記しております入鹿用水の沿線にそれぞれ位置しております。

前のスクリーンには、航空写真と地番図を重ねたものを映しておりますので位置図と合わせて参考にご覧ください。

①～④は、本庄交差点付近から大山川に架かる城見橋付近になります。

⑤は、泉徳寺南の春日井各務原線から南へ入る路線の交差点付近になります。

⑥は、本庄会館の裏になります。

土地区画整理法第95条第1項では、「次に掲げる宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができる」と規定されており、同項第6号に、「公共施設の用に供している宅地」と掲げられています。調書の6筆については、入鹿用水土地改良区が農業用水を配水するための用地であり、その公益性を考慮し、機能の維持のために、換地設計において、換地の位置、地積に特別な配慮をしようとするものであります。

以上で、議案第2号の提案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 説明が終わりました。それでは質疑に移ります。
ご意見・ご質問はありませんか。

永井幸男委員 今の説明ですと、これについては従前のまま残すということでしょうか。

山本係長 そっくりこのまま残すわけではございません。
現状の入鹿用水の土地は現状の農業用水の排水計画に併せて配置されております。しかし、区画整理事業によってその農業用水の配置が異なってきますので、新しい配置に併せてその機能が失われることがないように配置等を考慮して換地設計を行ってまいります。
現在、換地設計の作業を進めている中なので、具体的にどのような換地を用意するかは決まっておりませんが、土地区画整理法に基づき特別な考慮を払いながら進めていきたいと思っております。

永井幸男委員 地積は減らないと考えたほうがいいですか。

山本係長 地積が増えることはなかなか想定しづらいですが、目的としては公共施設の機能を維持することであり、そのために地積を減らさないことはあると考えております。

松浦会長 他に発言はありませんか。無ければ質疑を終了いたします。
これより討論を省略し、採決に入ります。
議案第2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)

松浦会長

ご異議なしと認めます。よって、議案第2号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業における特別な取扱いをする宅地について」は、原案のとおり同意されました。

続いて、議案第3号を議題といたします。事務局に説明を求めます。

山本係長

議案第3号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業における換地を定めない宅地について」ご説明をさせていただきます。恐れ入りますが、審議会日程資料の4ページをご覧ください。

議案第3号「尾張都市計画事業 小牧本庄土地区画整理事業における換地を定めない宅地について」でございます。尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業の施行地区内の別紙調書に掲げる従前の宅地は、土地区画整理法第95条第6項の規定により換地計画において換地を定めないこととしたので、同法同条第7項の規定により審議会の同意を求めるものであります。

令和5年6月29日。提出理由 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。

1枚めくっていただきまして、5ページの土地区画整理法第95条第6項該当地調書をご覧ください。

土地区画整理法第95条第6項に該当する土地として、換地を定めない従前の宅地3筆、合計24.17㎡について、記載した調書であります。

いずれも個人が所有する私有地であります。

1枚めくっていただきまして、6ページをご覧ください。該当地の位置図であります。前のスクリーンをご覧ください。調書の3筆の航空写真と地番図を重ねたものになります。①は、本庄交差点の東側、②は本庄会館の北西側、③は三菱倉庫西側の住宅地のT字交差点付近で、いずれも現況は道路として利用されています。

土地区画整理法第95条第6項では、道路等の「公共施設の用に供している宅地については、事業の施行により、その公共施設に代わるべきものが設置され、その結果、その公共施設が廃止される場合、その他特別の事情がある場合には、換地計画において、その換地を定めないことができる」と規定されております。

事業計画に基づく道路整備を進めることで、道路として使用されておりましたこれらの従前の宅地は不用となることから、換地を定めず、金銭にて清算をしようとするものであり

ます。

以上で、議案第3号の提案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

説明が終わりました。それでは質疑に移ります。
ご意見・ご質問はありませんか。

永井幸男委員

③はうちのすぐそばなのですが、先ほどの議案第2号と説明と同じような内容ですか。現状のままにしておく道路の底地となりますので、一般の換地とは異なり、公共減歩はしないという意味ですか。

山本係長

まず従前の宅地は、公共用地と宅地に区分され、今回の3筆は、現状、道路として利用されておりますが、個人の所有のもので、公共用地ではなく宅地に分類されます。

そして土地区画整理事業では公共用地を増やして、土地の利用増進を図ることとなりますが、もともと宅地でありながら公共用地と同じように利用されている、これを公共の用に供していると表現しますが、これらについては、換地を定めなくて金銭で清算をしようとするものであります。

杉山主幹

補足いたしますと、今回の換地を定めなくて諮問した3筆については現況が道路の中に個人の宅地があるものになります。

次に区画整理をしますと、新しい道路が整備されますので、基本的にそれらの宅地は公共用地が新たにできますので、不要となります。

不要となる宅地をどう取り扱っていくべきかとなりますが、宅地としては小さな面積ですので、換地を定めるよりは、金銭で清算した方がよいのではないかとということで今回諮問させていただきます。

園田委員

現況道路敷については換地を定めなくてということは理解します。

これらが地区内の権利者であるとする、お持ちの土地の登記簿上の面積を合算してどこかに換地を定めることもできるのではないかと考えますが、実際は照応の原則で個人利用の宅地と公共利用がされている宅地は区別するのだという理解でいいのですよね。

また、これらは未登記で残ってしまっていて、実際には、買収されておりお金が支払われているかもしれませんが、そ

れが確認できないので、個人の宅地として取扱うということ
ですよね。

山本係長 今の登記簿の状況としては、本来は道路買収で整理をされて
いるはずなので、不自然な状態ではありますが、過去の経
緯の確認ができないため、土地区画整理事業では登記の状況
を基準として事業を進めさせていただいております。

他の換地と併せて換地とすることはできないかというお尋
ねについては、手法としては可能ですが、今回の権利者は他
に宅地をお持ちでない方となりますので、今回は換地を定め
ないとするものであります。

園田委員 この3筆の権利者は他に宅地をお持ちでないというこ
とですが、仮に宅地を持っていたとしても道路として使われて
いる土地は換地を定めることができないという判断ではないの
ですか。

私は、本来ならば道路事業で買収されているはずの土地は
一般の宅地と一緒に換地できないと理解していたのですが。

杉山主幹 現況道路として利用されている宅地は、他の換地と合併し
ないように考えています。したがって、換地を定めずに金銭
にて清算するものです。

松浦会長 他に発言はありませんか。無ければ質疑を終了いたします。
これより討論を省略し、採決に入ります。

議案第3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)

松浦会長 ご異議なしと認めます。よって、議案第3号「尾張都市計
画事業小牧本庄土地区画整理事業における換地を定めない宅
地について」は、原案のとおり同意されました。

続いて、日程第3「報告事項」に入ります。事務局に説明
を求めます。

山本係長 報告事項といたしまして、「基準地積について」ご説明をさ
せていただきます。恐れ入りますが、審議会日程資料の7ペ
ージをご覧ください。

前回の審議会において、換地規則(案)についてご説明させ
ていただいた折にも触れさせていただいておりますが、換地
計画において換地及び清算金額を定めるときの基準となる従

前の宅地各筆の地積である基準地積については、小牧本庄土地区画整理事業の施行条例の第18条にて、登記地積とすると規定されております。

しかし、今回地区全体を計測して得られた地積と、当該区域内の宅地各筆の登記地積を合計した地積との間に差異があることが確認できましたので、施行条例の第21条に基づき按分更正を行うものであります。

その按分については、資料中段の按分率算定表に基づいてご説明させていただきます。地積を示す単位は平方メートルとなります。

まず、地区面積としてA：25万3,520.26㎡であります。この地積は地区界測量により算出いたしました。

続いて公共用地の按分対象登記地積としてB：8,731.18㎡、地区内の公共用地の登記地積を合計した地積であります。

また、登記のない無地番地、いわゆる赤道や青道といわれる公共用地としてC：2万45.25㎡は、公図求積により計測いたしました。

続いて公共用地以外の宅地の、按分対象登記地積としてD：22万3348.40㎡であります。

また、宅地のうち、施行者実測で地積を確認したものが1筆あり、12.28㎡でありました。

地区面積Aから、地区内の登記簿もしくは実測で確認したB～Eの地積の合計を差し引いた地積が、測量増地積Fとなります。これが、施行条例第21条でいう「差異」に当たることになります。

按分の対象については、登記により確認したBとDとなります。C及びEについては、実測等により地積の確認をしておりますので、更生の必要がないため対象とはいたしません。この按分対象総地積のGと、先ほどの測量増地積Fから按分率を求めると、算定表のとおり按分率は1.005959809となります。

この按分率を、按分対象となるGの地権者の皆様の登記地積に掛け合わせることで、測量増分の地積を平等に配分し、それを基準地積とするものであります。

以上で、報告事項「基準地積について」の説明とさせていただきます。

松浦会長

説明が終わりました。それでは質疑に移ります。
ご意見・ご質問はありませんか。

園田委員

宅地の中のEはどのようなものですか。

山本係長 先ほどの議案第3号にてお示しした2番の土地となります。こちらの土地は区画整理内外にまたがって存在していた土地でした。したがって、これを昨年度施行者で区画整理の境界に合わせて分筆いたしました。これにより実測地積が判明しましたので、登記簿地積ではなく、現況と一致する実測地積をそのまま採用いたします。

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。

永井幸男委員 報告事項とは他のことでお聞きしたいことがあります。市有地の中で草刈りの案内が来て、新しく購入された土地はやっていますが、一部入口の部分は草刈りがやられていません。その部分は地元で草刈りをしましたが、刈る部分はそのように決めているのですか。

杉山主幹 草刈りを発注している箇所につきましては、市で先行買収をした市有地となりますが、他の場所でも道路の通行の妨げになっているような箇所がございましたら、ご報告いただければ対応を検討してまいりたいと思います。

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4「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 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。
今回は換地規則の制定を諮問させていただきたいと予定しておりますが、現時点で日程の目途が立っていないので、改めて日程をご案内させていただきます。

松浦会長 8月になる可能性もありますか。

山本係長 可能性はありますが、7月にできるように努めてまいります。

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。