

第7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7月27日 午後1時55分～午後2時50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 諮問事項
諮問第1号 尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業換地規則の制定について
 - 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 松浦正敏 松浦節雄 松浦勘三

欠席委員 松浦克朗 松浦 勝

傍聴者 0人

事務局 鵜飼部長 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

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。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、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、皆様こんにちは。都市政策部長の鵜飼でございます。よろしく願いいたします。

本日はご多忙の中、また大変暑い中、本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。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、換地規則の制定について委員の皆様へ諮問をさせていただきます。この換地規則は、すでにお話しさせていただいているところでございますが、地権者の皆様の換地の位置、面積、形状を定める上での指針となるものであり、適正な換地設計のための非常に重要なものであります。5月の審議会において、委員の皆様へは暫定版として一度ご説明させていただいておりますが、その後、換地の割り込みのシミュレーションを進める中で、規則に定めるべき内容が固まりましたので、本日正式に規則の制定について諮問させていただくものであります。また、当初、今回の審議会にてご報告させていただく予定をしておりました土地評価基準の制定については、進捗状況によりまだ内容が固まっておりませんので、本日の報告に至りませんでした。大変恐縮でございますが、後日改めて審議会を開催させていただく予定をしております。詳しくは後ほどご説明させていただきます。

委員の皆様には、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申し上げます。

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、よろしく願いいたします。

松浦会長 皆様こんにちは。今日は、猛暑の中をご出席いただきありがとうございます。

土用の真っ最中で体温以上の猛暑が続いております。

熱中症情報では、愛知県全体が厳重警戒とされております。
こういった中なので、皆様も熱中症には十分気をつけて生活されるようお願いいたします。

本日は、先ほど部長からも挨拶がありましたとおり換地規則の制定ということで、部分的な改正があったようですので説明があるようです。

皆様には内容をご理解いただきまして、ご審議いただきたいと思います。

今後とも本事業にご理解とご協力いただくことをお願いしまして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。

鵜飼都市政策部長は他の公務がございますので、ここで退席させていただきます。

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、よろしくようお願いいたします。

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4番 永井勝美委員、5番 園田條元委員を指名いたします。

日程第2「諮問事項」に入ります。

諮問第1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

それでは、諮問第1号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業換地規則の制定について」ご説明をさせていただきます。

はじめに、本日、換地規則の制定についての諮問に至った経緯について、改めて簡単にご説明させていただきます。恐れ入りますが、配布した資料のうち、A4横向きの「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、太枠で囲んであります第7回目の審議会となります。本日諮問させていただく換地規則については、5月に実施いたしました第5回の審議会の中で、暫定版という形でその内容についてあらかじめご説明させていただいております。暫定版の規則に基づき進めております換地割込みの作業は、現在も進行中ではありますが、概ね割込み作業も終盤となっており、規則の内容が固まってまいりましたので、本日、換地規則の制定についてお諮りさせていただくものであります。

続きまして、諮問事項の内容についてご説明させていただきます。恐れ入りますが、審議会日程の1ページをご覧ください。

諮問第1号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業換地規則の制定について」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換地規則を別紙のとおり制定したいので、審議会の意見を求めるものであります。

別冊でお配りいたしました換地規則(案)をご覧ください。こちらが、本日諮問させていただく換地規則の案でございます。併せて換地規則の新旧対照表として、別冊でA3横向きでホチキス止めされた資料をご覧ください。第5回目の審議会の際に暫定版としてご説明させていただいた換地規則の内容から、変更点を比較していただけるものを作成いたしました。左に旧として、第5回審議会の折に資料として提出した時の暫定版の内容、右に新として、今回規則の制定にあたり諮問させていただく規則を表示しております。それぞれ、変更した箇所を青及び赤で色付けしてあります。内容については、暫定版にて一度説明をさせていただいた時から内容的に大きな変更はなく、細かいところが大半でございます。本日はこの新旧対照表に基づき、変更点を重点的にご説明させていただきたいと思っております。

第1条には本規則の趣旨を規定しております。事業の名称を、以下本事業と表記する内容を追加いたしました。

第2条は用語の定義を規定しております。旧では、「換地設計」と「画地」について定義しておりましたが、今回これに「換地」についての定義を追加いたしました。なお、この規則において「換地」とは、本事業の施行により従前の宅地に置き換えられる整理後の宅地のことと定義します。

第3条は換地設計の基準時点を規定しております。ここで、旧では「整理前の画地」という表現をしておりましたが、第2条で「画地」は従前の宅地又は換地のことと定義をしており、画地には整理前後の相対する2つの状況を示す意味を持たせておりますので、整理前のみを特定する場合に「画地」

という表現を使用するのは適切ではないことから、これを「従前の宅地」という表現に変更させていただきました。なお、換地設計の基準時点は、事業計画決定の公告の日である、令和3年10月4日時点となります。

第4条は、整理前の画地の地積を規定しておりますが、こちらも先ほどと同様に整理前のみの状況を示す表現を見直し、「整理前の画地」という表現を「従前の宅地」に見直しをさせていただきました。

第5条は、従前の宅地と換地の対応を規定しております。第5条については変更ありません。従前の宅地と換地の対応は、1対1が原則となりますが、事情により複数の従前の宅地を合併または隣接して換地を定めたり、1つの従前の宅地を複数に分割して換地を定めたりすることができるようにするものであります。

第6条は、換地設計の方式を規定しており、比例評価式換地設計法を採用するものであります。比例評価式換地設計法の説明については、第5回の審議会の際に触れさせていただきましたので、今回は省略させていただきます。また、画地の評価は、別に定める尾張都市計画事業小牧本庄土地地区画整理事業土地評価基準によるものとし、現在、作成中でありませぬ。土地評価に精通した評価員の意見を聴きながら作成し、基準が制定できましたら、本審議会にご報告させていただく予定をしております。

第7条は、換地の位置を規定しております。整理前の画地等の表現の修正の他に、旧では、原位置付近の換地を原則とし、例外として従前の宅地の位置に、事業計画に定められる公園等の公共用地の造成が計画されている場合や、その他特別な事情で原位置付近に換地を定めることが困難又は不相当と認められる場合に、飛換地により位置を定めることができるとしておりました。しかし、飛換地の要件を困難又は不相当と認められる場合に限定することが、地権者の要望に対し、柔軟な対応の支障となる場合があることから、新では、原位置換地を原則としつつ、飛換地について、限定的な表現を改め、「その他特別な事情がある場合はこの限りではない」という換地設計の裁量の幅を持たせる表現とさせていただきました。

第8条は、換地の地積について規定しております。第1項で、標準的な換地の地積を算出する計算式を定め、第2項では特別な定めをする宅地やその他土地利用継続のために必要がある場合は、状況を勘案して第1項の計算式によらず換地の地積を定めることとするものです。こちらも前回から内容の修正はございませんが、表現の仕方を修正しております。

第9条は、換地の形状を規定しております。長方形を標準とし、全ての宅地が道路に面するように定めるものです。こちらも表現のみを修正しております。

第10条は、土地区画整理法第90条の規定に基づく措置を規定しております。所有者からの申出又は同意があれば、換地を定めないことができるものであります。こちらも、文末の表現を統一するための修正をしております。

第11条は、特別の扱いを行う宅地について規定しております。第1項では、土地区画整理法第95条第1項に基づき特別な取り扱いをする内容となっており、前回の審議会で、入鹿用水の宅地についてお諮りさせていただきました。第2項では、法定外の事案であっても審議会の同意を得て、特別な取り扱いができるものであります。こちらも内容の修正はありませんが、表現のみ修正をしております。

第12条は、土地区画整理法第95条第6項の規定に基づく措置について規定しております。こちらも前回の審議会で、公衆道路として利用されている個人が所有する宅地について、換地を定めず金銭清算することができることとするものであります。こちらも、内容の修正はなく、市の統一的な例規の表現に合わせるための修正をさせていただきました。

第13条は、この規則に定めのない内容について、必要が生じた場合は、審議会の意見を聴きながら進めさせていただくこととするものです。こちらは、前回誤って基準と表記しておりましたので、修正させていただきました。

以上、換地規則の内容についてご説明させていただきました。本日の諮問の内容のとおり審議会の了解がいただけたら、この内容で小牧市の例規審査会という会議に諮る必要がございます。その手続きを経て、本規則が正式に施行される流れとなっております。

以上で、諮問第1号について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

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

以前もお聞きしたことがあったかと思いますが、換地規則第8条の換地の地積の式についてお伺いします。指数や減歩率、増進率は、換地設計を行って出てくる数字でしょうか。前回までだとまだ固まっていないとのことでしたが。

山本係長 ご質問のありました換地規則第8条の式に用いる「一般宅地の平均減歩率」や「一般宅地の宅地利用増進率」は事業計画に定める地区全体の数値となります。

 個々の減歩率がどのように差が出てくるかと申しますと「ei」や「ai」の㎡あたりの指数によるものです。

 指数は点数のようなものとイメージしていただきたく、これらは従前の宅地及び換地のそれぞれの接道状況や形状などにより差が出てくるものとなります。

 そして、換地規則第8条に定める数式に当てはめて、地権者の皆様の換地の地積を算出いたします。

 その後、従前の宅地の地積と換地の地積を比較して生じた差が個々の減歩率となります。

永井幸男委員 現時点でそれぞれの換地の地積をお聞きすることはできるのでしょうか。それとも今後、作業を進めてみないとわからないものなのでしょうか。

山本係長 地権者の皆様が個々の減歩率を知り得ることができるのかという質問かと思えます。

 こちらにつきましては、A4 横向きの「令和5年度小牧本庄土地区画整理審議会の開催予定」をご覧いただきながら説明いたします。

 資料に記載がありますとおり地権者の皆様に個々の減歩率等をお伝えするのは、11月に開催予定の個別説明会となります。

 個別説明会では、地権者の皆様がお持ちの従前の宅地に対する換地について、その位置、形状、大きさなどをお伝えする予定です。

 個別説明会で説明する前に、10月頃に本審議会で全体の概要について報告をさせていただく予定をしております。

園田委員 先ほどの換地の地積について、なかなか口頭で説明いただくのは表現が難しいかと思いますが、何か具体例があればそれを用いながら説明いただけないでしょうか。

 永井委員の質問のように自身の換地の地積がどれくらいかということとなると、割込み作業を行ってみないとわからないということであり、土地評価基準を基に算出した指数によって換地の地積が求められることはわかりますが、ぼやけた感じがします。

山本係長 第5回審議会においてお配りした資料を使ってご説明をいたします。

まず、前回の審議会でご説明いたしました基準地積が A_i となります。この例の場合、 $1,000 \text{ m}^2$ とします。

続いて a_i については、従前の宅地の価値が 1 m^2 あたりどれくらいだったかを示すもので、現在、作成を進めております土地評価基準により算出されます。この指数は、主に路線価とその路線に対する接道状況と画地自体の評価により求めます。この例では、 600 個/m^2 とします。

次に d については、事業計画に定める平均減歩率のことであり、地区全体で見たときに公共減歩と保留地減歩を併せると 20% ほど減歩をいただく必要があるとさせていただいているものです。

続いて y については、土地区画整理事業により皆様のお土地の面積は減ることとなりますが、面積×指数で求めた地区全体の評価で考えますと例えば、整理前の指数を 500 点とし、地区の面積を $10,000 \text{ m}^2$ とするとこれらを掛け合わせ、整理前の地区全体の点数が 500 万点になります。整理後は公共用地が増えるため 20% 減歩があったとすると地区の面積が $8,000 \text{ m}^2$ になります。土地の価値については、整理後は上がるため指数が 800 点になるとすると、整理後の地区全体の点数は 640 万点となります。したがって、整理前は地区全体で 500 万点であったものが、整理後には 640 万点となり、その増加した分の 140 万点分宅地利用が増進したこととなり、これが宅地利用増進率です。

そして、その増進率を均等に皆様へ還元するため、式のように掛け合わせいきます。

また少し話が変わりますが、整理前後の指数についてご説明します。もともと狭い道に接道していたため指数が 600 個/m^2 となっていた宅地が区画整理事業により道が広がったとします。すると土地の評価は上昇しますので、この例では、 800 個/m^2 に増えております。

これらの条件を踏まえまして、この例の換地の地積がどのようになるかと申し上げますと、式に当てはめて 750 m^2 となります。

この例の場合では、指数が 600 個から 800 個となりましたが、仮に整理後の指数が $1,000$ 個となった場合は、分母の値が大きくなりますので、換地の地積は小さくなることとなります。

園田委員

言い方は乱暴になってしまいましたが、従前が接道していないような土地は減歩率が高くなり、もともとから接道条件が良い場合は、減歩率が緩和されますよということですね。

今後、換地割込みが進み、土地評価基準が制定されたら審議会へも資料提供があると認識していればよろしいですね。

山本係長 そのとおりです。

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。諮問第1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、諮問第1号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業換地規則の制定について」は、原案のとおり同意されました。

続いて、日程第3「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。

上井係長 それでは、その他「まちづくりニューズレターの発行について」説明させていただきます。お配りしましたまちづくりニューズレターをお願いします。

今年度も地権者の皆様方の理解を深めるため、まちづくりニューズレターを作成し、発送して参りたいと考えております。

1番「事業計画変更」につきましては、第4回の審議会にて報告させていただきましたとおり、令和3年度の測量結果に基づき、公共用地や宅地の施行前後地積の変更等を反映させ、事業計画変更(案)を作成し、土地区画整理法に基づき、令和5年6月1日から14日までの2週間、市役所にて縦覧を行い、7月12日付けで県の認可を受け、7月24日付けで事業計画決定の公告を行いました。その旨、報告させていただくものです。

2番「今年度の実施内容」につきましては、令和4年度に引き続き、より詳細な調査・設計を行うとともに工事着手に向けて各種申請書を作成する必要があるため、これらの調査・設計等を行う旨、ご案内させていただくものです。

3番以降は、換地係長の山本よりご説明させていただきます。

山本係長 それでは、ニューズレターの2ページ3ページをご覧ください。

現在、換地設計として換地割込みの作業を進めております

が、10月までには案を完成させ、11月には地権者の皆様へ個別説明会を行う予定をしております。詳細は決定しておりませんので、もう少し時期が近づいてから具体的なご案内は別途お送りさせていただきますが、今回のニュースレターでは、個別説明会の予定があることとこれまで審議会で委員の皆様へご説明させていただいてきた内容で、地権者の皆様にもご理解いただきたい内容をQ&A方式で掲載しております。

4ページには、その他のお知らせとして基準地積を定めた旨や個別説明会に向けて土地の所有権移転があれば、市へご連絡くださいというお願い、今後の予定を掲載させていただきました。

ニュースレターについては、明日、全地権者宛てに発送させていただきますので、ご承知おきください。

続いて、その他としてもう1点ご連絡させていただきます。次回審議会についてでございます。恐れ入りますが、もう一度A4横向きの「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」と書かれた資料をご覧ください。

前回までにお配りしていた開催予定の資料では、7月の審議会で、換地規則の制定についての他に、土地評価基準の制定について報告させていただく予定をしておりましたが、土地評価基準が内容を定めることに時間がかかっておりまして、本日も報告させていただくことができませんでした。8月中には、評価員会を開催し、土地評価基準を制定し、速やかに審議会へもご報告させていただきたいと考えております。

また、次回の審議会では、新たに過小宅地の取り扱いについて諮問させていただきたいと考えております。簡単に内容に触れさせていただきますと、土地区画整理事業は、地権者の皆様に減歩負担をいただきながら公共用地を増やし、併せて土地の再配置を行うことで土地利用の増進を図るものですが、もともと面積が少ない宅地から減歩負担をすることで小さ過ぎる宅地を生み出すことは、防災面や衛生面からも望ましくないということで、そういった観点からも過小宅地について必要な面積を確保するために、特別な取り扱いをしたいので、次回の審議会で議案事項としてご意見を伺いたいと考えております。

開催日時等は8月の下旬を予定しておりますが、現時点で決定できておりませんので、改めて文書にてご連絡させていただきます。

市からのその他の連絡事項としては以上となります。よろしくお願いたします。

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。