

第8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8月24日 午後1時55分～午後2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4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4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 諮問事項
諮問第2号 尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理
事業における過小宅地の取扱いについて
⇒諮問第2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。
 - 4 報告事項
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の制定について
 - 5 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。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、皆様こんにちは。都市政策部次長の堀場でございます。よろしく願いいたします。

本日は都市政策部長の鶴飼が急遽、他の公務のため欠席となりましたので、代わりに私から挨拶をさせていただきます。

本日はご多忙の中、第8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。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、前回の審議会においてご審議いただきました換地規則につきましては、8月23日付で公布し、換地設計の作業も概ね順調に進んでおり、いよいよ大詰めを迎えている状況であります。

本日は、換地規則に基づき、特別な取扱いをする宅地についての議案1件と、換地規則とは別に過小宅地についての取扱いについての要領を定めるための諮問1件についてお諮りさせていただくとともに、先日行いました評価員会にて、土地評価基準について、評価員のご同意をいただくことができましたので、ご報告させていただきます。

いずれも重要な事項となりますので、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。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。今日は雨の中、足元の悪い中をご出席いただきましてありがとうございます。

8月の末日になってきましたが、なかなか暑さが和らぎません。残暑の日が続きます蒸し暑い日々ですが、気象庁の

予報によりますと9月も暑さが続くと聞いています。皆様におかれましては、熱中症にご注意いただきますようお願いいたします。

本日は議題がいくつかありますが、仮換地のための重要なものですので、よく理解いただきましてご審議くださいますようお願いいたします。

今後とも本事業の推進にご理解とご協力をいただきますようお願いいたします。

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、よろしくをお願いいたします。

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6番 松浦克朗委員、7番 松浦正敏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4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、議案第4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4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における別紙調書に掲げる従前の宅地は、換地計画において位置、地積等に特別の配慮を払い換地を定めたいので、尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業換地規則第11条第2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8月24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ページの該当地調書をご覧ください。特別の考慮を払い換地を定めたい従前の宅地3筆、合計559.07㎡について記載した調書であります。所有者は八所社であります。全て本庄会館の敷地となっております。

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。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参考にご覧ください。

前々回の審議会において、入鹿用水の所有する宅地を土地区画整理法第95条第1項に基づき特別な扱いをすることを審議会においてご同意いただきました。その趣旨としては、公益施設のための宅地については、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。入鹿用水の水路については、土地区画整理法第95条に該当いたしますが、本庄会館のような地域の集会施設については、土地区画整理法には明記されておりません。しかし、施行者として本庄会館は公益性が高く、その機能を維持する必要があると認め、換地規則第11条第2項に基づき、審議会の同意を得て、特別な取扱いをしようとするものであります。

以上で、議案第4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。

松浦会長 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4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4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。
日程第3「諮問事項」に入ります。
諮問第2号を議案といたします。事務局に説明を求めます。

山本係長 諮問第2号「尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業

における過小宅地の取扱いについて」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。諮問第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過小宅地の取扱いについて」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における過小宅地の取扱いについて、別紙のとおり取扱要領を定めたいので、尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業換地規則第13条の規定により審議会の意見を求めるものであります。

別紙としてお配りしております過小宅地の取扱要領（案）をご覧ください。1枚めくっていただき、第1条には、この要領を定める目的として、尾張都市計画事業小牧本庄土地区画整理事業地内の過小宅地における地積の決定方法等の取扱いに関し必要な事項を定め、宅地規模を適正化し、もって災害の防止及び住環境の向上を図ることを目的とします。

土地区画整理事業は、地権者の皆様の減歩負担により、公共施設の整備、改善を行い、あわせて土地の再配置を行うことにより、健全な市街地の造成を図り、公共の福祉を増進させることが目的であります。しかし、減歩負担により、著しく過小である宅地を生み出すことは、防災上や衛生上の観点からも事業の目的に矛盾することとなりますので、過小とならないよう宅地地積の適正化を図ろうとするものであります。

続いて第2条には、過小宅地の定義を定めております。この要領における過小宅地とは、換地規則の第4条に規定する換地設計を行うための基準となる従前の宅地の地積、いわゆる基準地積をもとに、換地規則の第8条第1項に規定する計算式により算出した地積、いわゆる権利地積が100㎡未満となる宅地のこととします。

第3条にて、過小宅地のうち、この要領の適用範囲としないものとして3点を定めております。(1)として、地区内に同一所有者の宅地が存在し、権利地積の合計が100㎡以上となる場合がございます。また、(2)として、未相続等の理由により、所有者が同じでないが一体的な管理状況が認められる別の宅地が存在し、権利地積の合計が100㎡以上となる場合、(3)として、特別な事情により、換地設計上やむを得ず100㎡以上の換地の地積とする必要がある場合がございます。このような場合は、本取扱いの適用の対象といたしません。

前のスクリーンをご覧ください。具体的に図解にてご説明させていただきます。まず(1)について、地区内に同一所有者が①と②の2筆の宅地を所有していたとして、それぞれ①150㎡、②80㎡であったとします。換地規則第8条に定める計算式で得られる権利地積、つまりは本来の減歩負担をいた

だき換地される地積が、それぞれ130㎡、70㎡となったとします。この場合、②は100㎡未満となりますが、土地の再配置にて整理後を合併換地とすることで、200㎡の換地として再配置することができます。地区内に同一所有者の土地がある場合は、このような方法にて過小宅地を回避しようとするものがあります。

(2) については、内容は同じですが、②が未相続等の理由で名義が異なっていたとしても、一体的な管理状況が認められれば、同じ取扱いとさせていただきます。

続いて(3) について、整理前の基準地積が110㎡で権利地積が90㎡となる宅地があるとしします。100㎡未満の過小宅地となりますが、従前の宅地の並びと事業計画に定める道路や街区の計画との整合を図るためにやむを得ず100㎡以上の換地を定める必要がある場合がございます。このような場合、もしこの真ん中の家の換地地積を100㎡としたとき、住宅地の中に10㎡の空き地ができてしまい、その土地の処理ができないというリスクが残る可能性があります。そのため、このような場合はこの過小宅地の取扱要領によらず、最初から110㎡の換地を定めることにより、過小宅地を回避することとします。

第4条には、過小宅地の換地地積等の取扱いとして、換地規則第4条の規定により定められた基準地積が100㎡未満である場合には、基準地積を換地地積とし、基準地積が100㎡以上であっても換地規則第8条の計算式で算出した権利地積が100㎡未満となる場合は、100㎡を換地地積とするものであります。ただし、この取扱いについて、土地所有者の申出がある場合はこの限りではなく、柔軟に対応したいと考えております。

第2項では、権利地積と換地地積の差については、金銭で清算するものとしします。第3項では、換地の地積が100㎡未満となる場合は、付保留地というものを配置することができることとし、それを該当過小宅地の地権者に購入いただくことで、合わせて最大100㎡を確保するものであります。

ここで、わかりやすく簡単な例でご説明させていただきます。もう一度前のスクリーンをご覧ください。基準地積が110㎡で、換地規則の計算式で算出する権利地積が90㎡となる場合、普通に取り扱えば90㎡の換地となりますが、本要領に基づく取扱いにより、減歩を緩和し、90㎡ではなく100㎡を換地地積とします。ただし、100㎡の換地とした場合は、権利分より過渡しとなっている10㎡分の金銭清算が伴うこととなります。また、基準地積がもともと100㎡を下回る90㎡で、権利地積が70㎡となる場合、普通の取扱いであれば70㎡の換地を定

めることとなりますが、宅地の適正化を図るため、減歩をせず、基準地積である90㎡を換地地積とすることができることとするものであります。またさらには、10㎡の付保留地を用意し、ご購入いただくことで合計100㎡の宅地として利用していただけるようになります。こちら、90㎡の場合は20㎡の過渡し分の金銭清算、100㎡の場合は20㎡の過渡し分の金銭清算に加え、10㎡の保留地を購入していただくこととなります。このように金銭清算を伴うこととなりますので、申出により柔軟に対応できるように取り扱いたいと考えております。

以上で、諮問第2号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。

園田委員

1点確認をさせてください。

第4条の規定で所有者からの申出を基本とするということですが、ある程度施行者から選択肢の提案をするような形をとる必要があるのではないかと思います。

説明を聞くとある程度は柔軟にやっていた感じだったので、大丈夫かと思いますが。

山本係長

防災面、衛生面の観点から宅地として利用いただくには100㎡程度は必要であろうと考えました。

したがって、今後開催を予定しております個別説明会においては、その意図をもってあらかじめ100㎡あるいは基準地積で案を提示したいと考えております。

その後、地積を優先するのか、あるいは清算金がないことを優先するのか地権者の意向を確認し、その意向に合わせた申出をいただき、仮換地指定までに調整を図りたいと考えております。

園田委員

了解しました。第4条第3項の付保留地については、後で小さな保留地が売れ残ってしまうことがないよう十分に地権者へ説明し、ご納得をいただく必要があると思います。

過小宅地の定義については、従来どおりの100㎡で変わらないと認識しておりますので、異議はございません。

松浦克朗委員

所有者からの申出とありますが、100㎡未満の方は全て対象ということでしょうか。

山本係長 第2条に規定する過小宅地の定義において、権利地積が100㎡を下回る地権者の方が地区内に20数名おり、その方々のみを対象とした取扱要領となっております。

松浦克朗委員 既に対象者が決まっているのですね。そうであれば、大丈夫です。

永井勝美委員 対象者が20数件とお聞きしましたが、基準地積が100㎡を下回る方はどのくらいいるのでしょうか。

山本係長 事業計画の設計図をご覧くださいながら説明いたします。基準地積が100㎡を下回っている箇所ですが、一例として地区内西部の住宅群の一部が挙げられます。こちらは手前の宅地と奥の旗竿地の2軒で200㎡となっており、手前の宅地は基準地積が90㎡程度ですので、8件が全て対象となります。

永井勝美委員 私の家の裏側は対象ではありませんか。

山本係長 永井委員のご自宅北側の宅地は、2軒が対象です。

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、諮問第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過小宅地の取扱いについて」は、原案のとおり同意されました。

日程第4「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、「土地評価基準の制定について」ご説明をさせていただきます。

昨日8月23日に開催しました評価員会において、土地評価基準の制定について諮問し、同意が得られたため、今後、土地評価基準の制定に向けた事務手続きを進めてまいります。本日は、審議会へ土地評価基準の内容について、報告事項としてご説明させていただくものであります。

恐れ入りますが、審議会日程資料の5ページをご覧ください

い。まず初めに、土地評価基準の概要についてご説明させていただきます。(1)として、土地区画整理事業における土地評価の目的についてでございます。土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図ることを目的とした事業であることから、その土地評価の目的として、1つは事業でどれだけの宅地の利用の増進を見込めるかを評価すること、そしてもう1つは事業施行地区内の土地に定着する権利の相互間の公平を図ることになります。土地売買のための評価や資産価値としての評価とは目的が異なります。

続いて評価方法については、土地評価基準において路線価式評価を採用することに決定いたしました。路線価式評価というのは、まず1として各構成要素を鑑みて整理前後の路線価指数を算出します。続いて2として路線価に対し、間口や奥行き等の要素による画地評価にて指数を修正します。このような手順で評価を行います。この方法で得られる各筆の整理前後の評価指数が、換地規則の第8条に定める換地地積の計算式に出てくる「 m^2 あたりの指数」となります。

3として評価要素にどのようなものがあるかご説明させていただきます。路線価算出にあたっては、路線の幅員や舗装等の状況など、道路そのものが持つ要素、これを表すものを街路係数と呼びます。続いてバス停や公園などの受益施設との接近の状況が道路に与える要素、これを表すものを接近係数と呼びます。最後に上下水道やガス等のライフラインの整備状況による要素、これを宅地係数と呼びます。これらの3要素で路線価は算出されます。

続いて画地評価について、こちらは、1つの道路に面する普通地、角地、無道路地などの接道の状況、間口狭小や奥行き長大、三角地か袋地かなどの宅地の形状、宅地、農地、雑種地など土地利用状況といった要素に基づき評価を行うこととなります。

別冊でお配りしております土地評価基準をご覧ください。概要にて大まかな説明をさせていただきましたが、この基準に詳細が定められております。1枚めくっていただくと目次となっております。第1章に総則、第2章に路線価算定について、第3章に画地評価について、第4章にその他の事項を規定しております。全28条で土地評価に必要な規定がされており、7ページ以降には、実際に土地評価に使用する係数などを定めております。この係数は、基本的には公益財団法人街づくり区画整理協会が実務標準として作成している数値を使用しており、全国的に使用されているものとなっております。

続いて、A3カラー印刷の整理前及び整理後路線価指数図を

ご覧ください。土地評価基準に基づき路線価を算出し、指数を各路線に落とし込んだものであります。1つの路線でも、道路の途中であったり、道路の両サイドで評価要素の状況が異なったりする場合は、異なる路線価指数を振ってあります。整理前の最も評価の高い路線を1,000個とし、比準により各路線価を決定しております。

以上で、報告事項「土地評価基準の制定について」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。ご質問はありませんか。

永井勝美委員 整理前後の指数について、整理前の1,000個が基準となっているとのことですが、皆さんも整理後が増えているという程度しかわからないと思います。その辺りのことをもう少し詳しく教えてください。

山本係長 路線価の要素図をご覧くださいながら説明いたします。委員の皆様にお配りした路線価指数図に記載のある数値は、3つの要素を計算した結果となります。例えば土地評価基準7ページの別表1をご覧ください。まず3つの要素のひとつである街路係数は、街路のみの効用を評価するものですが、この街路係数を構成するものとしてその道路の系統性が挙げられます。例えば、国道や県道は系統性が高くなりますが、一本中に入った道路はそれに比べて系統性が低くなります。またもう一つ道路自体がもつ要素として、道路の幅員がありますが、こちらは現地調査にて道路幅員を確認し、評価しております。また多くの道路は舗装整備がされておりますが、本庄会館の裏は現在未整備となっております。そういったところは舗装に関するマイナス評価をしております。その他に受益施設との接近具合やライフラインの整備状況なども評価要素となりますが、このように土地評価基準に定める評価要素をひとつずつ計算して整理前後の路線をひとつずつ評価し、整理前の最高評価の路線を1,000個として路線価を算出しております。

永井勝美委員 1,000以上の数値が出ているようなところは、今の路線価よりも相当上がるということですよ。

山本係長 路線価方式で評価するわけですが、その目的は地権者皆様

の従前の宅地と換地をそれぞれ評価することです。

これらは単に路線価のみで評価するのではなく、それぞれの画地の接道状況や形状等により修正評価して評価値を算出します。

したがって、路線価の上昇幅だけが各宅地の評価の上昇幅を示すものではありません。

松浦克朗委員 それぞれの係数が高いところは最終的に路線価が高くなるという理解でよろしいでしょうか。

山本係長 その通りです。

永井幸男委員 路線価は整理前後で同じ路線を直接比較するものではないのでしょうか。

山本係長 整理前に道路がある箇所を拡幅するところもありますが、新規に道路を整備する箇所もございます。

したがって、整理前で目の前に道路が整備されており、そこにそのまま換地される場合は、同じ位置の道路で路線価の上昇具合を比較することができますが、別の道路に接道するよう換地される場合もありますので、その場合はその位置を含めて上昇具合を確認する必要があります。

永井幸男委員 誉高校から下りてきた農道は整理前後で大きく路線価が上昇していますが、東西の県道はあまり路線価が上昇していません。

この場合、東西の県道に接する宅地は減歩が低くなるということですか。

山本係長 その通りです。

犬山春日井線は全くの未整備であるところから都市計画道路として整備されますので、劇的に環境が改善されることとなります。

地区西側については既存の道路が整備されており幅員もそれほど変化がありません。そのようなところは路線の価値としても大きく上昇しません。

したがって、路線価指数が跳ね上がる箇所については、それに比例して減歩率も高くなりますし、目の前の道路がそれほど変わらない場合は、減歩率が低くなります。

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5「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、その他として、今後の審議会の予定について、ご連絡させていただきます。配布資料のうち、A4横向きに印刷された「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。

今年度に入り、本日が5回目となる審議会でしたが、委員の皆様には、ご多忙の中、毎月のように審議会のご参加いただきありがとうございます。

現時点での私どもの想定では、本日の審議会までにご説明させていただいた内容でもって、換地割込み案を完成させるために必要な審議事項はお諮りさせていただくことができたと考えております。

現時点では9月の審議会の予定はございません。今後は、少しお時間をいただき、10月までに換地割込みの作業を完成させ、その後審議会を開催させていただき、仮換地案をご提示させていただきたいと予定しております。この際は、地権者個々の仮換地案についてご確認いただくわけではなく、全体的な図面でもって、換地規則に基づき換地割込みを実施できているか、事業計画との整合ができているかという点について、ご意見をいただきたいと思います。

その後、11月には各地権者様へ、個々の具体的な仮換地案を個別説明会という形式でご提示させていただきたいと考えております。その説明会を行うと、地権者の皆様からさまざまなご意見をいただくことになろうかと思っておりますので、いただいた意見に対する市の考え方をまとめ、その意見の対応について、審議会のご意見を伺いたいと考えております。その時期を年明け1月頃と予定しておりますが、この辺りはいただく意見の量や内容により左右されますので、時期が変更となる可能性は十分でございますし、回数も場合によっては複数回開催させていただく必要が出てくる可能性もございます。

そうして、意見の対応ができ、必要に応じ換地設計の修正をした後に、正式に地権者の皆様へ仮換地指定をするために、もう一度審議会を開催させていただきたいと考えております。

仮換地指定を何とか今年度中に行いたいと考えております。

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。