

第9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10月25日 午後2時00分～午後2時55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 仮換地（案）個別説明会の開催について
 - 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
松浦克朗 松浦正敏 松浦節雄 松浦勘三

欠席委員 園田條元 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)3名

杉山主幹

定刻となりましたので、始めさせていただきます。なお、(株)美鈴工業委員からは到着が少し遅れると連絡を受けております。

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。まず初めに、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、こんにちは。都市政策部次長の堀場でございます。本来であれば都市政策部長の鶴飼からご挨拶申し上げますところですが、他の公務により欠席となりましたので、私から挨拶をさせていただきます。

本日はご多忙の中、第9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。

また、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、昨年度から換地の位置、形状、面積を定める換地設計の業務を進めてまいりましたが、この度仮換地の案がまとまりましたので、地権者の皆様には仮換地案をご覧いただくための個別説明会を来月開催させていただきたいと考えております。これまでの間、審議会委員の皆様にはご多忙の中、何度も審議会にご出席していただき、必要な事項についてご意見を伺わせていただきました。概ね順調に作業を進めてこられたのも、ひとえに審議会委員の皆様のご理解ご協力があったのことに感謝いたしております。

本日は、個別説明会に先立ち、委員の皆様には仮換地案についてご確認いただきたいと思います。

甚だ簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

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、よろしく願いいたします。

松浦会長

皆様こんにちは。ご出席いただきましてありがとうございます。

記録的な9月の暑さがやっと収まりまして、10月から急に涼しくなってきました。このところ特に朝夕が寒いぐらいで、日中は快適な陽気となりまして皆さまお元気でみえると思います。

本日は個別説明会の開催についてということで議題になっております。我々地権者にとって具体的な説明が11月から個別説明会として始まることとなります。今日はいろいろと説明があるかと思いますが、よくご理解いただきまして、ご審議をお願いしたいと思っております。

今後とも本事業が順調に推進できるように、皆様のご協力とご理解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、現時点で7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9番 松浦節雄委員、2番 永井幸男委員を指名いたします。

日程第2「仮換地(案)個別説明会の開催について」を議題といたします。事務局に説明を求めます。

山本係長

日程第2「仮換地(案)個別説明会の開催について」ご説明をさせていただきます。

昨年度から仮換地を定めるための換地設計の業務を進めてまいりましたが、この度、仮換地(案)が完成いたしましたので、来月地権者の皆様へ個別説明会を開催し、ご覧いただきたいと考えております。

本日は、個別説明会に先立ちまして、委員の皆様へ仮換地(案)についてご確認をいただくものでございます。

この個別説明会は、仮換地を定める換地設計において、仮換地の決定に先立ち、事前に地権者に内容をご覧いただき、意見を伺うことで合意形成を図り、円滑に仮換地指定を進めることを目的として実施するものであります。なお、この仮換地指定にあたっては、土地区画整理法上、審議会の意見を聴き行うことが規定されておりますので、仮換地指定前には、仮換地（案）について、正式に諮問させていただき予定をしております。

また、本日は仮換地（案）についてご確認をいただきますが、審議会委員の皆様には、各地権者の個別の仮換地の適正についてご意見いただくものではなく、仮換地の総括が事業計画と適合しているか否か、規則に基づき公平に換地の割込みがされているかという全体的な観点でご確認いただきたいと考えております。当然、個別には仮換地に対し納得いただける方もいれば、納得いただけない方もお見えになるかと思いますが、各地権者へは施行者である小牧市が合意形成に向けてしっかりと説明をしております。

それでは、日程資料の1ページの仮換地（案）個別説明会についての資料をご覧ください。

開催日程につきましては、来月11月13日（月）から土日を含み22日（水）まで、原則午前9時30分から午後7時30分まで、開催場所については、本庄会館または味岡市民センターとなっております。会場予約の都合で、本庄会館と味岡市民センターが混在しておりますが、同日に2カ所で開催するものではありません。各日、いずれかの場所のみで実施させていただきます。

説明時間は1組あたり30分で、先日、全地権者を対象として実施した個別説明会の日程に関する希望調査に基づき、あらかじめ市で指定させていただいた日時で行います。説明は、区画整理課の職員と、換地設計業務の受託者である日本工営都市空間株式会社のコンサルタント職員の2名以上あたり、3班、3ブースでの対応を予定しております。

現時点での個別説明の対象となる地権者は191件であります。

個別説明会の日時等の案内は、今後速やかに手紙を発送させていただきます。予定をしております。

続きまして、個別説明会で提示させていただき仮換地（案）についてご説明させていただきます。恐れ入りますが、日程資料の2ページをご覧ください。

換地の割込み作業での基本的な考え方についてまとめた資料でございます。大原則として、換地割込みにあたっては、先の審議会にて諮問させていただき、ご同意をいただきまし

た「換地規則」に基づき行っております。また、特別な取扱いを行う宅地を定めるにあたっては、別途審議会の同意をいただき進めてまいりました。

位置につきましては、従前地の相隣関係及び土地利用を考慮して、原位置付近に定めております。しかし、道路や公園の計画と重なる場合等は、原位置ではなく、飛換地としております。

形状につきましては、長方形を標準とし、間口長は換地の利用状況等を勘案して定めております。単体での土地活用が図れるよう、間口と奥行が1：3以上の長細い形状にならないように割込みを行いました。また、街区の形状により、不整形となる箇所や、道路高と宅地高に高低差がある箇所については、極力換地とせずに、保留地として設定しました。

その他、特別な取扱いとする宅地については、以前の審議会で諮問させていただきました入鹿用水の宅地と八所社の本庄会館の敷地で、減歩負担のないように定めてあります。

続いて、大街区の宅地ということで、本庄土地区画整理事業は工業系の市街地整備と位置づけ、道路幅は広く、街区の規模も大きく定めております。大きな街区に換地を割り込み、全ての換地を整形で接道させようとするると、どうしても奥行きが長くなってしまい、ウナギの寝床のような長細い換地となってしまいますので、従前の宅地の地積が大きな地権者や、複数の土地を集約できる地権者の方を大街区に集約する形で、整形な形状を確保しております。

また、過小宅地については、審議会の中で取扱要領について諮問させていただきましたが、防災・衛生上の観点から、地権者の意向に合わせ、100㎡は地積が確保できるように割込みをさせていただきました。

また、建物所有を目的とした借地権の申告がある土地については、借地権が継続できるよう、土地の減歩をせず、物件移転補償が生じない換地としました。なお、この場合、過渡し分の金銭清算が伴うこととなります。

以上の基本的な考え方にに基づき、換地割込みをさせていただきました。

続いて、3ページの「換地設計総括表」をご覧ください。こちらの資料は、現時点での換地設計の状況と、事業計画との整合についてご確認いただくためにご用意させていただきました。

区画整理事業の施行前として、換地設計にて従前地に代わり換地を定めるものとして、一般の宅地が210,759.84㎡、特別な取扱いをする宅地が970.17㎡、これは八所社の本庄会館用地と、入鹿用水土地改良区の宅地であります。これらの小

計が 211,730.01 m²であり、減歩負担をいただいた上で、換地として定めさせていただいた面積が 179,494.42 m²となります。

また、換地を定めないものとして施行前で、地権者の同意等に基づき換地不交付とする土地区画整理法第90条に基づくものが一般の宅地で1件の該当があり 6.73 m²、小牧市が先行買収等にて取得した宅地で 12,930.87 m²、従前から道路用地であり、土地区画整理法第95条第6項に該当する宅地が3件の該当があり 24.24 m²で、小計が 12,961.84 m²になります。これらの宅地は全て換地を定めませんので、施行後の面積はありません。

換地を定めるもの、定めないものを合計いたしますと、施行前が 224,691.85 m²、施行後が 179,494.42 m²になります。

減歩負担により生み出し、売却によりその処分金を事業費に充当する保留地につきましては、おおよそ事業計画通りの 13,875.40 m²を定めております。

これらを総計いたしますと、施行前の宅地の面積が 224,691.85 m²、施行後が 193,369.82 m² であり、この差である 31,322.03 m²が新たな公共用地となる面積を示しております。

下から4行目の合計欄の施行前から施行後の面積の減少分がいわゆる減歩負担いただく面積となっており、率に換算しますと 20.12%となり、こちらもおおよそ事業計画通りの減歩率となっております。

なお、施行前の面積につきましては、地区全体の測量と登記地積の計測により得られた測量増を各筆に按分をした基準地積となっております。

続いて別紙A3サイズでお配りしております図面が2部ございます。一つが換地規則や基本的な考えに基づき、割込みを行った仮換地（案）の図面であります。個人名は伏せた白図となっております。黄色く着色がしてありますのは、保留地でございます。

また、整理前の従前の状態の区域図も参考にお配りしております。

なお、この仮換地（案）の図面については、仮換地を定める過程の図面であるため、本日の審議会終了後に回収させていただきますのでご了承ください。区域図はお持ち帰りいただいて構いません。

以上で、個別説明会の開催についての説明とさせていただきます。

なお、図面が小さくて見づらいかと思いますので、前に大きく印刷した図面がございます。どうぞ前に出てご確認ください。

(図面確認)

松浦会長 説明及び図面の確認が終わりました。それでは質疑に移ります。ご質問はありませんか。

松浦正敏委員 個別説明会は、人数制限なく身内であれば参加して良いのでしょうか。

山本係長 ご家族で説明をお聞きになりたい方がいれば同席いただけます。ただし、説明会場の都合上、あまりに大人数ですとブースに収まりきらず説明しづらくなってしまうので、3、4人程度までなら十分な対応をさせていただけるかと思えます。

(その他の質問なし)

山本係長 先ほど図面確認の折に話題となっておりました下水道受益者負担金について補足で説明いたします。

本庄地区においては、この事業区域内にすでに供用が開始されているエリアとそうでないエリアがございます。供用開始エリアの中の方は、すでに従前の土地に対する受益者負担金を市に納めていただいているため、換地設計にあたってはその点を考慮し、極力、供用未開始のエリアへ配置しないようにいたしました。

しかし、全体の再配置の作業の中でやむを得ず、供用開始、未開始の境界を越えて割込みをせざるを得ない方も見えたので、受益者負担金の再徴収が発生しないよう別の方法で調整を進めております。

永井幸男委員 現時点で下水道が通っているが使用しておらず、浄化槽を使用している家はどうなるのでしょうか。

受益者負担金の徴収とともに下水道へ接続することになるのででしょうか。

山本係長 受益者負担金は、下水道を使用しているかどうかに関わらず、使用できる状態であれば土地の価値としてご負担いただく必要があるものになります。

将来的には施行区域全体で下水道が使用できるよう整備していく予定であり、整備時期が近づいてまいりましたら地権

者の皆さまへご連絡させていただきます。

市としましては、下水道接続の普及を目指していくわけですが、中には予算の都合上、既存の浄化槽を使いたいという方もいらっしゃるかと思いますので、その場合はその方とご相談させていただきます。

永井幸男委員 下水道については、つながない方が安く済む状態になってしまっているのかと思っています。
とりあえず説明はわかりましたので、大丈夫です。

山本係長 もう1点補足でご説明させていただきます。
先日の審議会で、過小宅地の定義を「100㎡を下回るもの」とし、話をしてきました箇所ですが、現状、整形地と旗竿地が交互に並んでいるエリアにつきまして、皆さまに物件移転補償を受けていただく前提で、すべて整形にして割込みを行っております。

以前の取扱要領の話の中で、基準地積または権利地積が100㎡を下回る場合は、付保留地を隣接することで100㎡を確保すると説明しました。

この度の割込みでは、一旦は100㎡を下回る換地となっている方もいらっしゃいます。

この方については、今後の個別説明会の中で100㎡確保したいかどうかということの意向確認を改めてさせていただきながら、付保留地の購入を希望される方へ上下に寄せてある保留地を切り売りするようなイメージで適正な地積を確保していきたいと考えております。

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。
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、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6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。

来月から個別説明会を開催させていただきます。地権者からいただいた意見に対する市の考え方が取りまとめられた段階で、その内容をご確認いただくために、次回の審議会を招集

させていただく予定をしております。資料には年明け1月と予定させていただきました。意見処理の都合により、次回審議会の時期は前後する可能性もございます。また、回数について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ので、あらかじめご了承ください。

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。

その他の説明事項としては以上となります。よろしく願いいたします。

松浦正敏委員 市が先行買収した土地について、草がかなり生えてきているが、管理の状況を教えてください。次はいつ草刈りをしますか。

上井係長 市で先行取得した用地の草刈りの件かと思えます。年2回の草刈りを行うよう業務委託を発注しており、今年度も1回目は夏ごろに実施しております。2回目につきましても速やかに行うよう手配してまいります。

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。