

第2回 尾張都市計画事業 一宮外崎土地区画整理審議会議事録	
日 時	令和2年2月14日(金) 午後2時56分～午後3時54分
開 催 場 所	一宮市役所 本庁舎9階901会議室
出 席 者	・学識経験委員 藤田 素弘、山岡 俊一 ・宅地所有者委員 山田 慎吾、牛田 雅樹、牛田 照芳、植田 考一 牛田 文治、安藤 由美子
欠 席 者	植田 修一、牛田 幸夫
事 務 局	・まちづくり部 山田部長、今枝次長 ・区画整理課 谷課長、梶浦専任課長、加藤課長補佐、神野課長補佐、森平主事
開 催 形 態	公開(傍聴者 0人)
成 立 要 件	委員の半数以上の出席(土地区画整理法第62条第3項)
議 題	(1) 議案第1号 評価員の選任について (2) 土地区画整理事業の仕組みについて
決 定 事 項	1. 評価員の選任について、同意することに決定した。
議 事	1. 開会 (1) 開催にあたって(事務局説明) ①定足数 ・土地区画整理法第62条第3項の規定による委員(10人)の半数以上、8人の出席により、本会議が成立していることを報告した。 ②会議の公開及び傍聴 ・本会議は公開となっており傍聴人の定数は5人であるが、本日は0であることを報告した。 ③会議の録音 ・議事録作成のための会議中の録音について説明した。 ④市あいさつ ・まちづくり部長あいさつ (2) 開会 ・会長あいさつ 2. 議事録署名人の選出 ・運営要領第11条第3項に基づき会長が指名し、山田委員及び牛田(雅)委員を議事録署名人とした。 3. 議題 (1) 議案第1号 評価員の選任について ・事務局より、資料1に基づき評価員の役割、議案第1号について説明した。 〔質問・意見等〕

[質問]：評価員 5 人について、全員が土地や建築物の評価の経験を有しているのか。

[回答]：土地や建築物の評価に直接携わっていない方もいるが、土地、建築物の調査、登記などの業務に携わっており、適任と考えている。

[質問]：支店長、支局長、課長は、人事異動があった場合、後任が自動的に評価員になるのか。

[回答]：本日、「特定の職又は地位」をも同意が得られれば、今後、審議会の同意を得ず、市長が選任できるということである。

- ・質疑応答後採決が行われ、原案どおり岩田肇氏、大橋秀樹氏、大平浩志氏、小川秀樹氏、栃倉勲氏の 5 人及びいちい信用金庫丹陽支店長、名古屋法務局一宮支局長、一宮市財務部資産税課長においては「特定の職又は地位」をも選任にすることについて、出席委員全会一致で同意、可決された。
- ・審議会からの同意文書は、会長が提出することとなった。

## (2) 土地区画整理事業の仕組みについて

- ・事務局より、資料 2 に基づき土地区画整理事業の仕組みについて説明した。

[質問・意見等]

[質問]：換地は原則現位置換地だが、飛換地もあり得る。この場合、土質、高さ、標高は減歩の算出について考慮されるのか。

[回答]：前面道路との高低により、路線価に係数をかけ評価を減するのが一般的である。

土質は、考慮しないのが一般的である。

[質問]：事業により土質改良の工事は行うのか。

[回答]：今後、基準を作っていきたい。

[質問]：標高は土地の評価には関係ないのか。

[回答]：外崎地区の土地評価基準はこれから策定するが、標高ではなく前面道路との高低差で評価するのが一般的である。

[質問]：事業の仕組み、土地の評価については、住民の方には説明しているのか。

[回答]：説明会等を開催し説明している。

[質問]：土地の評価は、従前の土地は考慮せず、整理後の道路幅員等を踏まえて行うのか。

[回答]：従前の土地についても、整理後の土地(換地)の評価と同様に、整理前の道路に路線価を付し、従前の土地の形状等を踏まえ評価をして、減歩率を算出する。

[質問]：清算金の不足渡しと過渡しは、同じ比率か。

[回答]：区画整理は「個」等の指数で評価するが、1 個当たりの単価は、工事概成時に固定資産税評価額等を踏まえ、評価員の意見を伺い決

	<p>定する。不足渡しでも過渡しでも同じ100個であれば、同じになる。</p> <p>[質問]：不足渡しで施行者が支払う場合の清算金と、過渡しで地権者が支払う清算金は条件によって違うということか。</p> <p>[回答]：換地する場所で、その土地の評価、個数(指数)を算出して清算金を算出する。</p> <p>[質問]：従前地、仮換地の評価の根拠について質問があった場合、数値化された値について回答してもらえるのか。</p> <p>[回答]：土地評価基準を策定するので、この基準に基づき算出する決め方については説明できる。</p> <p>[質問]：土地評価基準による土地の評価の計算根拠というのは、一般的な他の事例等を勘案して評価員会で決めるということか。</p> <p>[回答]：他地区の事例、一般的な基準を基に、外崎地区の特性を踏まえた基準を策定したいと考えている。</p> <p>[質問]：進行状況によって住民から土地の評価について質問が出てくるかもしれないが、対応は市で行うのか。</p> <p>[回答]：仮換地指定に向けて、今後いろいろな業務を行う予定であり、仮換地指定の前には、地権者に説明する。</p> <p>4. 閉会</p>
配 布 資 料	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 会議次第</li> <li>2 議案第1号(評価員の選任について)</li> <li>3 評価員の役割等(資料1)</li> <li>4 土地区画整理事業の仕組みについて(資料2)</li> <li>5 法令等抜粋(資料3)</li> <li>6 用語の解説(資料4)</li> </ol>
特 記 事 項	特になし