

第4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12月16日(水) 午前9時55分～午前11時30分
開 催 場 所	一宮市役所 本庁舎11階1101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 植田 修一、牛田 幸夫、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	0名
事 務 局	・まちづくり部 山田部長 ・区画整理課 川地課長、梶浦専任課長、今村課長補佐、神野課長補佐、永田主査、今枝 玉野総合コンサルタント(株) 橋本、武政
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) 換地設計基準(案)の変更について (2) 基準地積について (3) 土地区画整理法第95条第6項に関する措置について (4) 小規模宅地の取扱いについて
決 定 事 項	特になし
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人であることを報告した。 ③会議の録音及び写真撮影 ・議事録作成のための会議中の録音、写真撮影について説明した。 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、牛田(文)委員及び安藤委員を議事録署名人とした。 3. 議題 (1) 換地設計基準(案)の変更について ・事務局より、資料1及び資料2に基づき、換地設計基準(案)の変更につ

いて説明した。

〔質問・意見等〕

〔質問〕資料 1 の 2 ページ「換地設計の方法」の第 7 条に「別に定める土地評価基準」とあるが、これはすでに公開されているものなのか。

〔回答〕次回の土地区画整理評価委員会で定める予定である。

〔質問〕宅地の一部のみ非課税になっている土地があるが、これも考慮されるのか。

〔回答〕非課税のためその部分の評価は下げるが、宅地として評価し換地する。

〔意見〕道路の説明をされているにもかかわらず、四項で宅地となっている。道路という表現のほうがわかりやすいのではないか。

第 14 条の保留地は、都市計画マスタープランを鑑みて、都市機能誘導のために支障のない限りで集約すると書いたほうがわかりやすいのではないか。

〔意見〕とても難しい内容なので、丁寧な説明があったほうが住民にとってもよい。

〔意見〕換地設計基準の条文に入れることは難しいところもあると思うので、解説集のようなものがあるとよい。

〔回答〕検討する。

(2) 基準地積について

・事務局より、資料 3 及び資料 4 に基づき、基準地積について説明した。

〔質問・意見等〕

〔質問〕按分率が、小数点第 9 位まであるが決まりがあるのか。

〔回答〕正確性を期すために算定したもので、特に決まりはない。

〔質問〕登記地積と実際の地積は、ほとんど合致しているものなのか。

〔回答〕基本的に合致していないと思われる。

(3) 土地区画整理法第 95 条第 6 項に関する措置

・事務局より、資料 1 及び資料 5 に基づき、土地区画整理法第 95 条第 6 項に関する措置について説明した。

〔質問・意見等〕

〔質問〕土地区画整理法第 95 条第 6 項に関する措置を審議会の同意事項とするのはなぜか。

〔回答〕土地区画整理法第 95 条第 7 項に「土地区画整理審議会の同意を得なければならない」とあるため。

〔質問〕換地を定めず清算金で処理する土地については、住民は知っているのか。

	<p>[回答] 来年度に仮換地案について個別説明する場を設けるので、その際に説明する予定である。</p> <p>[質問] 事業前は道路だが、事業後に宅地になるような道路も、換地はしないのか。</p> <p>[回答] 換地はしない。</p> <p>[補足回答] 事業前に道路として使用している非課税の宅地については、換地をせずに清算金で処理をする。</p> <p>[意見] その土地を持っている住民と揉め事がなければよい。</p> <p>[意見] 無償で換地をするわけではないので、住民には理解いただけると思う。</p> <p>(5) 小規模宅地の取扱い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局より、資料 1 及び資料 6 に基づき、小規模宅地の取扱いについて説明した。 <p>[質問・意見等]</p> <p>[質問] 金銭による清算は、小規模宅地の取扱いでなくても発生するのか。</p> <p>[回答] 小規模宅地の取扱いとすると清算金をいただく可能性が高いが、それ以外でも清算金が発生することはある。</p> <p>[質問] 今回の小規模宅地は 330 ㎡以下を基準として定めるとのことだが、過去の事例などで決められたのか。</p> <p>[回答] 全国的には、330 ㎡以下、200 ㎡以下、135 ㎡以下など地区によってまちまちである。</p> <p>[質問] 小規模宅地に該当すると、減歩が少ない、もしくはないとのことだが、清算金も少なくなるのか。</p> <p>[回答] 減歩が少ない分は、清算金で支払っていただくことになるため、少なくなるということはない。</p> <p>4. 閉会</p>
配 布 資 料	<ol style="list-style-type: none"> 1 会議次第 2 委員名簿 3 換地設計基準（案）（資料 1） 4 換地設計基準（案）変更前後対照表（資料 2） 5 尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業施行規程（資料 3） 6 按分率算定書（資料 4） 7 土地区画整理法第 95 条第 6 項に関する措置について（資料 5） 8 小規模宅地の取扱い細則（案）（資料 6） 9 土地区画整理法抜粋（資料 7）
特 記 事 項	特になし