

第7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4年8月29日(月)午後2時57分から午後4時00分
開 催 場 所	本庁舎14階1401会議室
出 席 者	・学識経験者 藤田 素弘、山岡 俊一 ・宅地所有者 植田 修一、山田 慎吾、牛田 幸夫、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 中川部長、谷次長 ・区画整理課 川地課長、野田専任課長、今村課長補佐、神野課長補佐、永田主査、森主事
開 催 形 態	公開(傍聴者なし)
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) 尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業土地評価基準の一部改正について (2) 尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業整理前後路線価について (3) 事業計画の変更について
決 定 事 項	なし (評価委員会に諮問し、決定した土地評価基準の一部改正、整理前後路線価及び事業計画の変更について説明した。)
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、10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、牛田照芳委員及び植田考一委員を議事録署名人とした。 3. 議題 (1) 尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業土地評価基準の一部改正に

ついて

・事務局より、資料 1 及び資料 2 に基づき、土地評価基準一部改正について説明した。

〔質疑〕

〔質問〕 土地評価基準の改正前の街路係数における私道の指数「t」値は、区画街路の「1.0」にしていたのか、それとも評価項目に入れていなかったのか。

また、区画街路における一般区画道路の指数「t」値の「1.0」と「1.1」の取扱いの差は何か。

〔回答〕 改正前の私道の指数「t」値は、整理前後とも区画街路の「1.0」を用いて評価することとしていた。

また、指数「t」値の「1.0」と「1.1」の取扱いの差は、外崎地区の主要な道路については「1.1」を、それ以外の一般道については「1.0」として、差をつけている。

・議決事項ではないので、説明後、質疑応答のみ行った。

(2) 尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業整理前後路線価について

・事務局より、資料 2、3 及び資料 4 に基づき、整理前後の路線価について説明した。

〔質疑〕

〔質問〕 資料 4 の 7 ページの整理後「t」値図について、路線番号 P4-1 は歩行者専用道路になっているが、路線番号 4-1 が行き止まり道路となっているのは、車が路線番号 4-1 から路線番号 P4-1 には入ることができないため、路線番号 4-1 は行き止まりの評価となっているのか。

〔回答〕 路線番号 P4-1 については歩行者専用道路とし、車が入れないように整備をする予定である。そのため、路線番号 4-1 については、行き止まり道路（回転可能）として評価するものとしている。

〔質問〕 資料 2 の 11 ページの別表 1-3 について、多加木公園は、街区公園ではなくて、別の種類の公園であるため、接近係数における「S」の値、「m」の値が、街区公園とは異なっているのか。

〔回答〕 この公園は、近隣公園という位置づけであるため、係数を別にして

〔質問〕 資料 4 の 3 ページと 9 ページの接近要素図について、丹陽小学校及び丹陽中学校の影響距離の円が描かれていないのはなぜか。

〔回答〕 影響距離が 2,000m と非常に大きく、図の左上の端に青色の線が多

少見えるが、各学校からの2,000mというこのエリアは、ほぼ、この図面に区域全体が入っている。(影響距離の円は描いている)

[質問] 文化・厚生施設に該当する施設に、外崎公民館・丹陽公民館以外に、近隣のiプラザ一宮は対象にならないのか。

[回答] 当該施設から外崎地区は距離があるため、評価の対象としていない。

[質問] 丹陽保育園が対象施設に含まれていないのはなぜか。

[回答] 丹陽保育園から半径300mの円を描くと、外崎地区にかからないため(影響距離限度を超えているため)、評価の対象としていない。

[質問] 資料4の10ページの整理後の宅地係数「u」値について、路線番号5-9は土地の利用増進が可能だから、「1.6」になるのではないか。

[回答] 縁葉川の堤防道路であり、整理前後で幅員があまり変わらないことなどから、利用増進は少ないと考え、「1.5」として評価している。

[質問] 整理後は、路線番号9-10-4と9-1-4の路線価が一番高いのか。

[回答] 一番高い路線価は、地区外の路線番号G-4-1の「1189点」であり、路線番号9-10-4は「1133点」である。

[質問] 路線番号9-10-4の路線価が高いのは。

[回答] 路線番号9-10-4は9m道路で、6mの車道と3mの歩道という形で整備を予定しており、地区内の主要な区画道路である。さらに、この路線番号の路線価については、歩道側での評価であることから、路線価は高くなっている。また、丹陽公民館や新しくできる公園等に近いことによっても、路線の評価は上がる。

[質問] 路線番号9-10-4は片側歩道か。

[回答] 片側歩道である。

・議決事項ではないので、説明後、質疑応答のみ行った。

(3) 事業計画の変更について(報告)

・事務局より、資料5に基づき、事業計画の変更について報告した。

[質疑]

[質問] 事業施行期間は変更しているのか。

[回答] 施行期間は変更していない。

元号を変更した。(平成46年を令和16年に変更)

	<p>・議決事項ではないので、説明後、質疑応答のみ行った。</p> <p>4. 閉会</p>
配 布 資 料	<p>1 会議次第</p> <p>2 委員名簿</p> <p>3 土地評価基準変更前後対照表（資料1）</p> <p>4 土地評価基準（資料2）</p> <p>5 整理前後路線価図（資料3）</p> <p>6 整理前後路線価資料（資料4）</p> <p>7 事業計画変更（案）概要（資料5）</p>
特 記 事 項	特になし