

第 8 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 10 月 25 日 (火) 午後 3 時 00 分から午後 3 時 55 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 雅樹、牛田 照芳、 植田 考一、牛田 文治、安藤 由美子
欠 席 者	1 名 (宅地所有者 牛田 幸夫)
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 ・日本工営都市空間(株) 武政
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) 仮換地の素案について
決 定 事 項	なし (仮換地の素案 [換地設計総括表(素案)等] 及び供覧の実施について説明した。)
議 事	<p>1. 開会</p> <p>(1) 開催にあたって (事務局説明)</p> <p>①定足数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、9 人の出席により、本会議が成立していることを報告した。 <p>②会議の公開及び傍聴</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>③会議の録音及び写真撮影</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>④市あいさつ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり部長あいさつ <p>(2) 開会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会長あいさつ <p>2. 議事録署名人の選出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営要領第 11 条第 3 項に基づき会長が指名し、牛田文治委員及び安藤由美子委員を議事録署名人とした。 <p>3. 議題</p> <p>(1) 仮換地の素案について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局より、資料 1~3、区域図及び仮換地図 (素案) に基づき、仮換地の素案 [換地設計総括表(素案)等] と事業計画変更(案)との整合が図られていることを説明した。

- 仮換地の素案と事業計画変更(案)における換地地積、保留地地積、平均減歩率の整合について説明
- 換地不交付(法第 90 条及び第 95 条第 6 項)について説明
- 都市機能の向上を図る施設を誘導するための保留地について説明
- 資料 1 及び図面については、仮換地を指定する過程の資料であり、審議会終了後に回収することについて説明

※議決事項ではないので、説明後、質疑応答のみ行った。

[質疑応答]

[質問] 土地区画整理法第 90 条に該当する土地の具体的な基準を教えてください。

[回答] 具体的な基準はない。所有者本人からの申出又は同意によって、換地を定めないことが適当であると認められる場合に、施行者は、換地計画において、換地を定めないことができる。

[質問] 換地を定めないことについて、申出はされているのか。

[回答] 現時点で、2 筆、換地の不交付(換地を定めないこと)についての同意を得ている。

[質問] その 2 筆の土地については、所有者に説明済ということか。

[回答] 説明済である。

[質問] 土地によっては、減歩率が高いとか、ばらつきはあるのか。

[回答] 建物が建っている土地(建付地)については、既に宅地として利用されているため(宅地として利用されている土地の評価は高く、土地の利用増進があまりないため)、減歩率は低くなるが、田や畑については、土地利用の増進が図られるため、減歩率は高くなる。過去の説明会において、40%、あるいはそれ以上の場合もあることは説明している。

[質問] 減歩率がどれくらいになるということは、過去の説明会で話しているのか。

[回答] 他地区の状況を踏まえた説明はしている。個々の土地の減歩率については、供覧の場で説明を行う予定である。

[質問] 外崎地区は都市機能誘導区域ということで、19 街区に予定している保留地には、どのような施設を誘導したいと考えているのか。

[回答] 立地適正化計画において、3,000 m²を超えるような商業施設、認定

こども園、病床が20床以上の病院及び健康増進施設を誘導施設として定めており、これらの施設を対象に誘導を図りたいと考えている。

[質問] 現在の位置から大きく離れて換地される土地は、何筆あるか。

[回答] 飛換地となる土地の具体的な数は、今は把握していないので、確認する。

・事務局より、仮換地案の供覧の実施(時期、方法等)について説明した。

○供覧の案内は、10月14日付けで発送済

○供覧の期間は、11月7日～12月26日の予定

○一組40分

○個々の土地について、換地の位置、地積、減歩率、過不足面積等を説明

※議決事項ではないので、説明後、質疑応答のみ行った。

[質疑応答]

[質問] 40分の説明時間のなかで、地権者におおむね理解してもらい、その場で内容について同意をしてもらうのか。同意はどのような形で行われるのか。

[回答] 供覧の場では、仮換地の素案について内容の確認をしてもらうことが目的である。その場で同意をもらうものではない。仮換地の指定通知の前に、一度内容を確認してもらい、意見があれば、今後、調整をしていく。ただし、意見が必ず反映されるわけではないので、見直しができるかどうかは、市で検討する。

[質問] 地権者が供覧に参加できない場合は、市の職員が自宅を訪問するのか。

[回答] 図面や個別の資料もあるため、訪問することは難しい。日程については、適宜調整するので、ご足労願いたい。

[質問] 地権者から変更の要望があったとしても、概ねこの仮換地案の方向性で進められていくということか。供覧の実施期間内に、地権者は仮換地案について承諾するであろうという考えか。

[回答] 見直せるものがあれば、見直ししたいと考えている。例えば、保留地と上手く交換ができるとか、事業進捗上のメリットがあるとかであれば、見直しの可能性はあるが、すべての要望に応えられるわけではない。

	<p>[質問] 仮換地指定通知はいつされるのか。通知がされるまでの間に、意見はどのように出したらよいのか。</p> <p>[回答] 来年の3月頃に通知する予定である。意見については、供覧の場でも出してほしい。期間を設けて、別で意見を聞く場を設けることは、今のところ予定していない。</p> <p>[質問] 40分以内に意見を出さないといけないということか。</p> <p>[回答] 希望があれば、追加で別日を設定する。</p> <p>[質問] 仮換地指定の通知後は、地権者が変更等の要望をしたとしても認められないのか。</p> <p>[回答] 例えば、伝法寺地地区において、地権者間で意向が合致すれば、変更した事例があり、可能性はある。</p> <p>[質問] 次回の審議会後に、仮換地指定通知が送付されるのか。</p> <p>[回答] 通知をする前に、審議会でお聴きするという順序で進めることになる。</p> <p>[質問] 仮換地について、今後、住民が集まって意見を出したり、説明を聞く場はあるのか。</p> <p>[回答] 基本的には、隣人の方が誰かという話をするのができないので、意見を聞いた中で、市で見直しの検討をする。</p> <p>[意見] 評価員会による手続きを経て、仮換地案ができていますので、大きくは見直しはできないスタンスかと。いろいろな意見を勘案することもあるが、法的なものも含めて、できるだけ公平、公正に考えた結果として、どこまで意見を取り入れて仮換地指定ができるかという話になる。全ての地権者が満足することは難しいが、全体として合意に導くように進めてほしい。</p> <p>[質問] 仮換地指定前の審議会では、どのようなことを審議するのか。</p> <p>[回答] 供覧後の仮換地の最終案が、事業計画と整合が取れているかどうかを審議してもらうことになる。</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 換地設計総括表（素案）（資料1）</p>

	4 土地区画整理法（抜粋）、換地設計基準（抜粋）（資料 2） 5 事業計画変更（案）抜粋（資料 3） 6 区域図 7 仮換地図（素案）
特 記 事 項	特になし