

第9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5年3月22日(水) 午後3時04分から午後4時10分
開 催 場 所	オリナス一宮3階 ホール
出 席 者	・学識経験者 藤田 素弘、山岡 俊一 ・宅地所有者 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	1名(宅地所有者 植田 修一)
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1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5号 尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業の施行地区内の仮換地指定について (2) 議案第6号 尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業の施行地区内の換地を定めない宅地の使用収益停止について (3) 議案第7号 尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業の施行地区内の仮換地指定後における軽微な変更について
決 定 事 項	1. 仮換地指定について、原案に異議なしと答申することに決定した。 2. 換地を定めない宅地の使用収益停止について、原案に異議なしと答申することに決定した。 3. 施行地区内の仮換地指定後における軽微な変更について、原案に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、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。 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1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、山岡俊一委員及び牛田幸夫委員を議事録署名人とした。

3. 議題

(1) 議案第 5 号 尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業の施行地区内の仮換地指定について

- ・事務局より、資料 1 に基づき、仮換地案の供覧結果等について報告した。
 - 仮換地案の供覧結果（供覧期間・対象権利者・供覧出席者・説明内容）について報告
 - 供覧時における主な意見について報告
 - 仮換地指定のスケジュールについて説明
- ・事務局より、資料 2、資料 3、区域図及び仮換地図（案）に基づき、仮換地（案）について説明した。
 - 仮換地（案）の内容は、事業計画と整合が取れており、適正であることを報告
 - 仮換地の指定に関するお知らせ（案）及び仮換地指定通知（案）の内容について説明
 - 第 8 回審議会の質問内容について回答
 - 質問：外崎土地区画整理事業において、「飛換地」はどれくらいあるのか。
 - 回答：換地予定地の従前の宅地 768 筆のうち、90 筆(内、建物移転 15 筆)である。

〔質疑応答〕

〔質問〕 過渡地積・不足渡地積は平均減歩率から計算されるものなのか。

〔回答〕 平均減歩率から計算するものではない。各宅地についてそれぞれ従前地の評価、仮換地(整理後)の評価を行い、適正な仮換地地積を算出し、それに対して実際の仮換地地積が過渡しか、不足渡しかが決まる。

〔質問〕 個々の宅地の減歩率は、平均減歩率付近なのか、それとも宅地ごとに、ばらつきがあるのか。

〔回答〕 建付地は一般的に減歩率は低く、農地は減歩率が高くなり、ばらつきはある。

〔質問〕 仮換地の内容について、理解ができなかったり、不安を抱えている地権者に対しては、今後どのように対応をしていくのか。

〔回答〕 地権者については、個々にそれぞれの状況が違うので、市に連絡を

もらえれば、全体での説明ではなく、地権者ごとに説明の場を設け、引続き理解が得られるように対応していきたい。

[質問] 供覧に来なかった地権者には、どのように対応する予定か。

[回答] 外崎地区に居住していないなど縁のない法定相続人等については、仮換地指定通知を送付することによって、連絡がつくようであれば、説明をしたい。

[質問] 「仮換地の指定に関するお知らせ」中の「2. 仮換地の使用収益について」の文中では、「使用収益開始の日」と記載しているが、仮換地指定通知の文中では、「使用又は収益を開始することができる日」とある。表現を統一した方がよいのではないか。

[回答] 「使用又は収益を開始することができる日」に表現を統一する。

- ・質疑応答後採決が行われ、「原案に異議ないこと」について、出席委員の挙手多数で可決した。

(2) 議案第 6 号 尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業の施行地区内の換地を定めない宅地の使用収益停止について

- ・事務局より、資料 4～資料 6 に基づき、換地を定めない宅地の使用収益停止について説明した。

○換地を定めない宅地の内訳等について報告

○使用収益停止（換地不交付）に関するお知らせ（案）及び使用収益停止の通知（案）の内容について説明

[質疑応答] 特になし

- ・採決が行われ、「原案に異議ないこと」について、出席委員の挙手多数で可決した。

(3) 議案第 7 号 尾張都市計画事業一宮外崎土地区画整理事業の施行地区内の仮換地指定後における軽微な変更について

- ・事務局より、資料 7 に基づき、仮換地指定後における軽微な変更については、施行者限りで処理することについて、同意を得たいことを説明した。

○仮換地指定の変更について、従前の宅地の分割、合併、新たな借地権等の登記などの変更の内容が軽微である、又は形式的である場合については、その都度、土地区画整理審議会に諮るのではなく、施行者限りで処理したいことについて説明

	<p>○処理を行った場合については、その後開催される土地区画整理審議会で報告することを説明</p> <p>[質疑応答]</p> <p>[質問] 資料7の「議案主旨」について「変更内容が軽微」な場合というのが「1. 換地設計の軽微な変更の内容が生じたとき」に対応し、「変更内容が形式的」な場合というのが「2. 仮換地指定等調書及び添付図並びに仮換地指定通知の明らかな記載の誤りを訂正するとき」に対応しているのか。</p> <p>[回答] 「1」が軽微、「2」が形式的に対応をしているというわけではない。形式的な変更とは、例えば、従前地の地目変更などの仮換地に影響がないものを指す。</p> <p>・質疑応答後採決が行われ、「原案に同意すること」について、出席委員の挙手多数で可決した。</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 仮換地案の供覧結果について（報告）（資料1） 4 換地設計総括表（資料2） 5 仮換地指定通知（案）一式（資料3） 6 換地を定めない宅地調書（資料4） 7 換地を定めない宅地内訳表（資料5） 8 使用収益停止の通知（案）一式（資料6） 9 仮換地指定の軽微な変更の取扱いについて（資料7） 10 事業計画（第1回変更）抜粋（参考資料1） 11 土地区画整理法（抜粋）（参考資料2） 12 区域図 13 仮換地図（案）
特 記 事 項	特になし