

第17回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成24年8月9日（木）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 17 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成 24 年 8 月 9 日 (木)	開会時間	14 時 00 分
会 場	駅北口土地区画整理事業事務所	閉会時間	15 時 40 分
委員の出欠	出席	欠席	事務局
	石田 良子 大橋 利喜夫 齊藤 秀雄 富岡 征四郎 本橋 喬 柳下 浩一 永戸 章義 金子 正義 小島 英彦		副市長 大野 健司 建設部長 新井 芳明 駅北口土地区画整理事業事務所 所長 榎本 一彦 統括主査 入谷 学 主任 小林 康夫 昭和(株) 宇土 小井土 傍聴者 11名
議 案	損失補償の概要について【説明】		

発言者

議 事

会長

只今から第17回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会を開催いたします。初めに、会議の成立要件の確認をいたします。事務局に本日の出席委員数の報告をお願いします。

事務局

はい、ご報告いたします。本日の出席委員数は9名でございます。

会長

報告のとおり、本日の出席委員は9名でございますので、会議が成立していることを確認いたしました。

次に、議事録署名委員の指名をさせていただきます。本日の署名委員は、議席番号8番の永戸委員さん、議席番号9番の小島委員さん、よろしく願いいたします。

それでは、これより会議を始めます。

本日の議事は、非公開事項はなく説明でありますので会議は公開で行います。土地区画整理審議会の傍聴に関する取り扱い要領第3に基づく傍聴者は、現在11名でございます。これより傍聴者に入場していただきます。

それでは開会に先立ちまして、和光市副市長から挨拶をお願いいたします。

副市長

皆様こんにちは。只今、ご紹介をいただきました和光市副市長、大野健司でござ

います。この4月に副市長を拝命いたしました。本日は初めての審議会出席ということでございますが、今後とも引き続きどうぞよろしくお願い申し上げます。

さて、本日は第17回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会を招集申し上げましたところ、委員の皆様方には、大変お忙しい中、また大変お暑い中をご出席賜りまして厚く御礼申し上げます。また、常日頃から市政の推進にあたりましては、行政各般に渡り、深いご理解とご協力を賜りまして重ねて御礼を申し上げます。

さて、土地区画整理事業につきましては、和光市の第四次総合振興計画基本構想の基本目標の一つでもございます「快適でくらしやすいまち」の実現に向けまして、重要施策として位置づけ、組合施行4地区、市施行1地区の進捗を図っているところでございます。特にこの駅北口土地区画整理事業につきましては、和光市駅南口とともに、本市の中心市街地を形成する大変重要な都市基盤の整備事業でもございます。駅北口地区が抱えている課題を1日でも早く解決をし、安心、安全な、そして快適で健全なまちづくりを目指して、市施行により積極的な推進を図っていくというものでございます。

経済情勢も不透明な中、本市の財政事情も一段と厳しさを増しておりますが、土地区画整理事業につきましては、その完成に向けて、引き続き積極的な進捗を図ってまいり所存でございます。委員の皆様には今後ともご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。

さて、本日の審議会におきましては、土地区画整理事業による土地の再配置に伴いまして、建物等の移転が生じてまいりますので、これらに対する損失補償につきましてご説明を申し上げる予定にいたしております。

委員の皆様にはどうぞよろしくお願い申し上げますようお願い申し上げます。甚だ簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

会長

ありがとうございました。只今副市長さんの挨拶にありましたように本審議会では、諮問事項はなく説明とのことでございます。事務局、説明をお願いいたします。

事務局

はい。説明の前に副市長になりますが、この後他の公務が入っておりますので、ここで退席をさせていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

副市長

それでは、皆さんひとつよろしくお願いいたします。失礼いたします。

事務局

それでは、説明の前に資料の確認をさせていただきたいと思っております。事前に配布いたしましたA4の「建物等移転、補償について」というものでこちらのパンフレットがでございます。そちらともう一つが本日の審議会の議事次第というものでA4サイズの紙1枚です。

事務局

よろしいでしょうか。

それでは、以上資料を確認いたしましたので、先程副市長から申し上げましたように、本日は建物移転に伴う損失補償の内容についてご説明をいたします。

本地区の事業計画におきましては、全建物戸数、詳しくは264戸ございます。そのうち、要移転戸数、建物が移転していただく戸数については、182戸、移転率が68.9%、70%近い数値となっております。昨年、全権利者の皆様に概略仮換地案の個別説明会を実施した際に、併せて補償につきましても、簡単ではございますが、流れ、その内容をご説明申し上げたところでございますが、移転率の高い地区でもあることでございますので、再度委員の皆様にご説明をするものです。

また、損失補償基準案につきましては、現在内容を詰めております。基準案につきましては本日ご説明ができませんけれども、損失補償基準案の説明、諮問の前段としてご説明をさせていただきたいと考えております。なお、説明にあたりましては、当地区で業務委託をしております昭和株式会社 補償調査室 宇土さんと小井土さんを説明員として出席させたいと思います。よろしく願いいたします。

会長

只今、説明員として、事務局から業務委託をしている昭和株式会社の出席要請がありましたので、これを認めたいと思います。説明員の入場をお願いいたします。

事務局

説明員のご了承をいただきありがとうございます。改めて説明員の紹介をいたします。昭和株式会社の宇土さん、小井土さんです。

昭和(株)

よろしく願いいたします。

会長

それでは、説明員に、建物等移転及び補償について説明願います。

事務局

では、パワーポイントを使いましてご説明申し上げます。

昭和(株)

「建物等移転、補償について」ということについて、ご説明させていただきます。よろしく願いいたします。

2ページをご覧ください。「建物等移転と補償」についてご説明いたします。読ませていただきます。土地区画整理事業では仮換地の指定や公共施設の整備に伴い、既存の建築物等を移転する必要がある場合、「建物等移転」が発生します。「建物等移転」の対象となった建物は、土地区画整理法第77条に従い移転を行う必要がありますが、この際、建物等移転に要する費用を施行者が「建物等移転」の対象者、補償を受ける皆様に支払うことを「金銭補償」と呼びます。通常この補償は金銭で行われます。この金銭を受け取った建物等の所有者自らが移転を実施していく。ですから、移転補償金を施行者である市が皆様方にお支払いしますので、その補償金をもって自ら移転をしていく、これが「金銭補償」となります。

次に、3ページをご覧ください。建物等の移転、方法についてご説明いたします。建物移転の方法として二つございます。一つめが「直接移転」、現在の土地、今ある

従前の土地から仮換地へ直接移転をしていく方法です。二つめが「中断移転」、これは中断という名のとおり、現在の土地も仮換地も同時に使えない状況が生じることがございます。その場合、一時的に仮住まいをしていただくということが生じます。

では、直接移転と、中断移転のそれぞれの具体的な方法についてご説明いたします。

4ページをご覧ください。まず直接移転の1としまして、建物を建て替える場合ということになります。図面で赤く表示しているところを従前地と想定し、青く表示しているところが仮換地です。矢印が引いてあるのでわかりやすいかと思えます。従前の土地と仮換地に重なりがありません。原則として、この場合、従前の建物をそのまま使用しながら、従前の建物に住みながら、建物を建てるのが可能だということです。この図のように従前の土地と仮換地の両方の土地が使用できる場合、仮換地の整備が終了した後、従前の土地から仮換地へ移転を行うことが可能です。従前の土地から仮換地へ直接移転を行うことから「直接移転」と呼ばれています。ですから、原則として新しい建物が完成するまで、前の家に住むことができます。流れとしては、繰り返しになるのですが、仮換地を整備して新しい建物をつくって移転、そちらに移っていただいた後に、従前の建物を解体することが可能だということです。これが、まず一つめの直接移転の方法です。

二つめの直接移転としましては、建物を曳家する場合です。5ページをご覧ください。これも図としては同じような形になっているのですが、曳家をするとなると、従前の建物にそのまま住むことができません。従前の土地と仮換地に重なりがなくても一時的に住むことができませんので、短期間仮住居を使用する必要性が生じます。曳く建物に住めないこともないとは言われているのですが、やはりなかなか上水道だとか下水道の関係で難しい部分もありますので、その間は仮住居に住んでいただくことが通常でございます。ただ、長期の中断ということではないため、一般的にはこれも直接移転の一部とみなしています。流れとしましては、仮住居へ移っていただいて、曳家工事を始める。ここに曳家の工事の写真が出ていますが、これは移転先の基礎をつくっているところです。このように基礎をつくって、最後に建物を移転し完了です。期間としては、一般的に2ヶ月から4ヶ月程度といわれています。仮住居に移っていただいて、移転工事が完了した後、仮換地へ定着した建物に戻りますので、引越は計2回ということになります。これも直接移転の一つの形であるということでございます。

続きまして、6ページをご覧ください。②の「中断移転（建物を建て替える場合）」についてご説明いたします。先程の図面と同じような絵が出てきましたが、直接移転の場合とは若干異なりまして、こちらは従前地と仮換地に重なりがあります。重

なりがありますので、従前の土地の建物がなくなると新しい建物がつくれないということです。ですから、一時的に仮住居へ移っていただいて、先に従前の建物を解体しなければなりません。その後に仮換地の整備、建物の再建築、そして新しい建物ができたら仮住居から引越しをしていただく。したがって、引越しの回数は2回です。これは建物を建て替える場合です。新しい建物が完成したら、仮住居から引っ越すことで移転完了となります。

次に、7 ページをご覧ください。先程、直接移転の説明の際に、従前地と仮換地の重なりがない場合は、両方の土地が使えると説明いたしましたが、従前地と仮換地に重なりがない場合でも、両方の土地が使えず、中断移転となる場合があります。例えば、高低差があつて造成をしなければならない場合。または、周りに建物が密集していてそのままでは移転できない場合。従前の建物が存在したままでは、計画道路やライフライン・宅地が整備できない場合。当然道路であるとかライフライン等を整備していなければ移転できません。ですから、整備のために中断移転となるケースもあるということです。

そのため、中断移転か直接移転かという判断というのは、今ある絵だけではわからないこととなります。個別の建物ごとに実際の状況を勘案しながら確認していく必要があるということです。これが移転の方法でございます。

次に、具体的にどうやって移転をしていくのか、どんな工事の方法があるのか、移転の工法についてご説明いたします。

8 ページをご覧ください。まず、このフローでご説明したいと思います。移転の判断要素は、おもに、「有形性」「機能性」「経済性」、この三つといわれています。

「有形性」とは、「仮換地に建物が納まるのか」、また、ここには記載がありませんが、「従前地から仮換地へ建物を移転する経路があるのか」、これも有形性、いわゆる物理的な特性ですね。二つめは「機能性」。これは「従前機能が維持できるか」。たとえば、物理的にはそのままでも仮換地に納まるのだけれども、建物の向きが変わってしまうなど、そのままでは機能的なものが充足できないことがございます。三つめに、「経済的な妥当性はあるか」という「経済性」です。いくつか複数の工法が選定できる場合、やはり経済的なものを選択するということになっていきます。例えば、従前の土地と仮換地が重複しており、仮換地に納まっている、そして機能的に従前と同じ生活が続けられるという場合は移転の必要がありません。その場合を「存置」と呼んでいます。移転の必要がないということです。

次に考えられるのが「原位置での切取改造で従前を維持できるか」です。建物を動かすことなく、従前の位置に切取や改造で納まる場合、この表でYESとなった場合は①「改造工法」の適用になります。一方、仮換地と従前地が離れているとい

うことで、これは適用できない、NOとなりますと、「曳家することで従前の機能が維持できるか」検討します。これがYESとなると②「曳家工法」になります。改造も曳家も適用できないと判断される場合、これは仮換地で従前と同種同等の建物を建てていく③「再築工法」の適用になるということです。

移転工法は先程言いましたように、「仮換地に納まるか」とか、「移転の経路が確保できるか」などの有形的・物理的視点、「従前に使用していた機能が充足するか」という機能的な視点、そして「経済的な妥当性があるか」という経済的視点、こういった視点に基づいて、施行者である市が客観的に判断していきます。なお、建物については存置となる場合でも、仮換地の位置と従前の土地の形状が若干変わって、庭や植木、構築物等の移転が生じる場合は、その移設費等について補償します。ですから、存置の場合でも、補償が全くないというわけではありません。これが移転工法のフローです。

次に、今ご説明した移転工法のイメージを説明させていただきます。9ページをご覧ください。

まずは、「改造工法」です。非常に単純化した図で説明しますので、こういうものかということイメージしていただければと思います。改造工法とは、建築物の一部を切り取る等の改造をおこなう工法です。一部を切り取ることで、従前の機能回復が可能な場合に適用します。青い線が計画線だと想定した場合、この計画線に、従前の建物の一部であるピンクの部分が引っかかっています。この新しい計画線にかかっている部分を、南側の黄色いところとして付け替える。付け替えることによって機能回復できるということであれば、改造工法が適用できる。先程から何度も言っていますように、一部を付け替えてそこだけ切り取ればよいということではなくて、付け替える改造工事で従前と同じような機能回復ができるかどうか、これが非常に重要なポイントになります。ですから、従前の機能が喪失したり、大きく変わってしまう場合、この工法は採用できないということです。

次は、「曳家工法」です。10ページをご覧ください。これは、建築物を解体しないで仮換地に曳行する工法です。従前の土地と仮換地の間に障害物がない場合に適用されます。先程と同じで青い線が計画線です。この図では、従前の土地から仮換地まで障害物がなく、従前の建物をそのまま曳いていくことができます。また、建物の形も仮換地に十分納まります。それと、建物に小さい三角がついていますが、これは玄関の位置だと考えてください。これも南側で変わりありません。ということになりますと、従前の機能も回復できるということで、物理的、機能的に従前の状態が維持される場合は、曳家が適用されるということです。これが曳家工法です。

次は、「再築工法」です。11ページをご覧ください。これは仮換地に従前と同種

同等の建物を再築する工法です。図を見ると、従前の建物の周りに存置建物がたくさんあります。存置建物は移転がありませんから、こういったものに取り囲まれている場合、従前の建物は仮換地までの曳家の経路が確保できない状態です。このような場合は、曳家ができないため、仮換地に従前と同種同等の建物を再築する、「再築工法」が適用されます。

建物等の移転の場合、一つの移転が次の移転に影響する場合がございますので、そういったいろいろな状況を加味しながら移転工法の判断をすることになります。

次に、その移転を行うための補償、最初に金銭補償と申しました補償の流れについてご説明いたします。12ページのフローをご覧ください。

最初に、①移転や工事の時期等について、権利者の皆さんに施行者が説明を行います。次に、②建築物の調査。所有者の了解のもと、専門の調査員が建築物の詳細な調査を行います。その後、調査結果に基づいて、それぞれの補償金の算定を行っていきます。そこで補償金の内容と額が決まっていきますので、内容について施行者と所有者の方で協議、確認を行います。協議、確認を行って双方がよしということになると、補償に関する契約書に署名及び捺印し契約を締結いたします。

その後、⑥建築物等の移転に着手します。建築物の移転は金銭補償に基づいて、所有者の方に行っていただきます。なお、補償契約後には移転補償金の一部を前払いすることが可能となります。

最後に、補償契約の完了、これは移転の完了となります。建築物の移転が完了した後、補償金をお支払いします。前払いがある場合は残金をお支払いします。これが大まかな補償の流れになります。

それでは、この流れの詳細についてそれぞれご説明いたします。13ページをご覧ください。

まず、移転の説明です。移転や工事の時期等について、皆様へ説明を行っていきます。モデル図で移転や工事を実施する時期について説明していきたいと思います。まず、この赤い破線が現状の道路だと想定してください。それと整形の建物が5つ並んでいます。青い線が、計画道路や仮換地です。いちばん左側の建物が「移転工程1」ということで、こちらの換地へ移転していきます。この「移転工程1」の建物が納まれば、次、隣にあるクリーム色の建物が移転可能となります。次に3番目の建物ですが、この建物の移転の時期には、計画道路の整備も同時に進められ、換地が利用できるような状況を計画しての道路整備、ライフラインの整備をすることとなります。

このように、次々に連鎖的に移転が可能となっていきます。この例のように移転状況とか、工事の実施の必要性、そういったところを施行者が十分に勘案して、移

転計画という形でまとめ上げたうえで、合理的に移転の順位を決めていくことになります。このような移転計画を検討したうえで、それぞれの移転の時期、工事の時期を皆さんに施行者が説明していくことになります。これが移転の説明でございます。

次に、14ページをご覧ください。建物等の調査、補償金の算定についてご説明させていただきます。補償金は、現在の土地から仮換地へ移転することを前提として算定されます。それぞれの建物というのは皆さん、一つ一つ違います。ですから、算定に先立ち、現地の詳細な調査を行うことが必要になります。算定は公平を期すために、公共事業に伴い通常使用されている基準に基づき行います。この基準は、「関東地区用地対策連絡協議会の標準書」というものであり、公共事業で一般的に使われている、いわゆる補償基準と呼ばれるものです。こういったものに基づき算定されます。

この写真では、建具の寸法とか、外壁の寸法を測量しています。このように建物の中や敷地内に入らせていただいて、建物の状況をすべて把握していきます。例えば写真にあるようにコンクリートの平板などの工作物とか、立木などについても調査していきます。この用対連基準というのは、先程申しましたように、区画整理をはじめとする一般的な公共事業で使用されている基準でございます。こういうような形で調査を行い、用対連基準に基づき補償金を算定していくということでございます。

続きまして、15ページをご覧ください。補償金の調査が終わり、補償金が算定されますと、移転の協議を行い、補償契約締結ということになります。両方で協議が整いますと、権利者には移転に関する事項が記載された契約書に署名、捺印をしていただきます。契約書の記載事項としてはおおよそ次のようになります。補償金がいくらであるといった「移転に関わる損失補償の金額」、それと、今度は移転者の義務となる「移転期限」、その他、「前払い金の割合」、「その他履行すべき義務」などとなります。

契約書の記載事項はおおよそこのとおりですけれども、署名・捺印することで、所有者に移転に関する義務が生じることとなります。これが、移転の協議から補償の契約でございます。

次に、移転の着手でございます。16ページをご覧ください。契約が済めば、所有者は補償金を元に移転に着手することになります。ここでいう移転とは、建物の上物だけでなく、基礎の撤去、埋設物の撤去も含まれます。先程申しましたように、補償契約後には移転補償金の一部をお支払いすることができます。

ここで、損失補償金の特徴についてご説明します。まず、損失補償金は「個別払

いが原則」と言われています。要するに、財産権に応じて個別で支払われます。例えば、借家人さんがいる場合、借家人さんが持っているものについては借家人さんに補償する、大家さんのものは大家さんに補償するという形です。次に、損失補償金は、承諾の時の価格により算定するものとし、その後の価格の変動については追加払いを認めない、「追加払いの禁止」です。例えば、再築する建物を今までよりグレードを上げたために余分に費用がかかってしまったからあとでもう少し余分にお金を頂きたいと言われても、追加の支払いはできないということです。ただ、建物等の調査で一部見落としがあった場合、これは万が一の場合となりますが、そういった見落としがあった場合などは、契約変更を行いますので、これは追加払いということにはなりません。最後に、「公平性の確保」です。先程も申しましたが、損失補償金は公共の基準に基づき算定されます。ですから、公平で客観的な視点から算定を行うということです。公平性の確保、これが非常に重要であるということです。これが建物移転の着手、それと損失補償金の特徴です。

次に、17ページをご覧ください。⑦補償契約の完了について説明します。建築物の移転が完了し、更地になった後、補償金をお支払いします。一部お支払い済みの場合は、残金をお支払いします。これはどういうことかと言いますと、所有者が従前地の支障物件を取り除くことで移転の義務が完了するということです。移転完了することで、補償金の支払いを受けることができます。したがって、例えば、所有者が建物移転補償金について、再築工法として算定された補償金を受け取ったとしても、仮換地に再度建物を建て直すかどうかというのは、本人の意思に任されています。従前地に例えば建物があって、その建物を壊してしまっ、私は別のところにマンションを持っているからそこに住みますよ、仮換地先に建て替えません、という場合、残りの補償金はどうなるかと言うと、返してくださいということにはなりません。これは、補償金の使いみちは本人に任されるということです。

ただ、補償金を余らすような場合は、税務上の取り扱いにおいて、一時所得の対象になるケースもありますので、注意が必要だということがあります。

ですから、建物を絶対に算定された工法のとおりにしなければならないということではありません。仮換地に何を建てるか、どうやって移転をするかというのは本人の意思に任されているということです。従前地にある建物や基礎などを撤去すれば、移転は完了するということになります。これで、補償契約の完了ということになります。以上が移転補償の流れです。

次に、補償の項目について説明します。18ページをご覧ください。移転の補償にはどんな項目があるのか、どんなものを補償するのかという表になります。ちょっと細かいのですが、このような項目で補償を行います。建物所有者と占有者が異

なる場合、先程も若干申しましたが、それぞれに補償することとなります。

主な項目としましては、建物の本体や設備等の、「建築物」。二つめに、周りにある塀、ブロック塀などの「工作物」。三つめに庭木等の移転となる、「立木の移転料」。四つめに「動産の移転料」、引越し代です。それから、5つめに、仮住居が必要な場合、仮住居を借りるための費用など、「仮住居等の使用に要する費用」。アパート等で借家人が一時的に途絶えた場合の「家賃減収補償」。そして、祈とう料などの「祭し料」。移転に伴う建築確認や法令手数料に伴う「移転雑費」。営業所等で一時的に店舗や事業所が休業する場合の「営業休止の補償」。こういったものが補償されます。また、建物移転以外では仮換地の指定に伴って、例えば、従前の土地に畑があって、畑の部分が一時的に使えなくなってしまったといった場合は、これは101条補償ということで、「仮換地の指定に伴う補償」を行います。

以上、①から⑩の補償が大まかな項目になります。

それでは、この①から⑩について詳しくご説明いたします。

19ページをご覧ください。まず、「建築物の移転料」についてです。これは、建築物本体や各種設備、付随する施設等の移転料でございます。先程、再築工法、曳家工法、改造工法の三つの工法があるということをご説明しました。移転工法別にそれぞれ説明します。

再築工法の場合、次のように算定します。まず、従前と同種同等の建物を再築する再築工法の場合、新築相当価格というものがあります。新築相当価格とは、いわゆる今の建物を再度建築数ゼロ年で再現したらどうなるかというものです。これは補償の基準に基づいて出していきます。それに再築率という、建物の現在の用途、構造、それと建築後の経過年数に基づいた補正率を決定します。これも先程の用対連の補償基準の中で決まっています。それと解体撤去費。ですから、「新築相当価格に再築率を掛けた費用に従前の建物を壊す費用を足したもの」、これが「再築に要する移転料」ということでございます。

次に、曳家工法です。建物を壊さず、そのまま曳行する曳家工法の場合、曳家の工事価格、曳家の工事価格というのは1㎡あたりいくらというような大まかな決まりがございます。先ほどちょっと図で出ていましたが、基礎は曳くことができませんので、新しく造ることになります。「曳家工事価格に基礎等の新築費、基礎等の撤去費を加えたもの」が「曳家に要する移転料」になります。

最後に、改造工法です。改造工法の場合は、「改造に要する費用と必要とする部分の解体撤去費を足したもの」、これが「改造に伴う移転料」です。

このように、それぞれの撤去費であるとか新築相当価格に対して再築率をかけた費用といった内容の構成で補償金が算定されます。これが建物等の移転料になりま

す。

次に、20ページをご覧ください。「工作物の移転料」についてです。工作物というのは、建物周りのブロック塀であるとか物置等の外構施設になります。まず、移設が可能なものは移設扱いで補償します。例えば庭石とかカーポートとかそういったものは移設が可能です。そういったものは移設してもらおう。移設すると壊れてしまうコンクリートブロック、アスファルト舗装等は現在の価値相当額と解体撤去に要する費用を補償します。

次に、21ページをご覧ください。「立木の移転料」についてです。立木とは、いわゆる庭木、生垣、芝、利用樹というようなものです。こういった写真にあるようなアジサイやモミジも立木にあたります。状況に応じて移植や伐採に要する費用を補償します。ここでいう利用樹というのは、果樹園や植木畑、植林等を指します。この和光市駅北口地区の場合は、ほとんどが庭木、生垣、芝になり、利用樹が少しある程度と考えております。これが立木の移転料です。

次は、「動産の移転料」です。22ページをご覧ください。動産の移転というのは、従前から仮換地への移動に伴う引越しの費用です。2種類ありまして、屋内動産と屋外動産に分けられます。こういった家具とか什器類は屋内動産です。建物内にある什器類ですね。それと、建物周りにある雑品、自転車、植木鉢など、そういったものは屋外動産として扱います。

次に、「仮住居の使用に要する費用、または借家人補償」についてです。移転に伴い仮住まいを必要とする場合、仮住まいに要する費用を補償します。自家自用の方、いわゆる自分の持ち家に住んでおり、仮住まいが必要となる場合、「一時金相当額+家賃相当額（標準家賃（月額））×移転期間」、これを補償していきます。

借家の方は、「一時金相当額+家賃差補償額（月額）×12×家賃差補償年数」という計算式でございます。この家賃差補償額というのは、標準家賃から現在家賃を差し引いたものです。標準家賃というのは、当該地域における同種の賃貸事例の家賃から算定した額を基準として定めます。ですから、その標準家賃から今の家賃、例えば、仮に標準家賃が、10万円だとして、今払っている家賃が8万円だとすれば差し引き2万円ということになります。当然、借家の場合は、家賃の負担というものがありますから、一定の期間について差額の補償が考えられるということになります。なお、一時金については、借家の場合も変わりません。

続きまして、「家賃減収補償」です。これは、アパート等の貸家の移転に伴い、一時的に家賃収入が途絶えてしまう大家さんに対する減収補償です。この減収補償につきましては、減収する家賃の90%を標準として補償します。「減収する家賃相当額×管理比率90%×移転期間」となっています。差し引くこの10%は何かとい

うと管理費相当額です。これも先程の用対連基準の中で決まっています。

次に、「祭し料」についてご説明します。23ページをご覧ください。これは、お墓などの宗教上の施設の移転に伴う祈とう料、供物料等に関する補償費です。こういったお墓などは、工作物の扱いになります。この祭し料の対象となるのは、祈とう料、供物、お坊さんに来ていただいて拜んでもらうだとか、お供えのもの、こういったお祭りの費用が祭し料になります。

続きまして、「移転雑費」です。これは、再築工法や曳家工法といった移転に伴う法令の手数料や、建築工事における設計監理料、諸雑費といったものが補償されます。これが移転雑費ということです。

24ページをご覧ください。今度は、営業所の場合です。食堂、小売店舗、工場等の移転で営業を休止する場合があります。これは、収益減に係る補償ということです。店舗をお休みした場合、休業中の収益の減少、それと休業中の従業員の給与相当、休業中もかかる公租公課等、こういったものが補償の対象になります。ただし、休止期間が長期に渡る場合では、仮の営業所の設置を検討する場合があります。これはあくまで一時的に休止をしていただくことになるのですが、やはり長期間の休止となると、顧客の問題もございますので、そういった場合には仮営業所の設置を検討する場合もあるということです。これが「営業休止の補償」です。

最後に、「仮換地の指定に伴う補償」についてです。25ページをご覧ください。これは建物の移転に伴う補償ではなくて、建物がなくても生じる場合があります。こういった畑等になります。

図をご覧ください。新しく道路をつくるために大きく造成をしなければならない。従前地と仮換地に重なりがあり、従前地も使えないし仮換地も使えない、いわゆる中断移転が生じます。そうすると、両方使用できない期間の損失について補償することになります。これが土地区画整理法第101条に基づく補償であり、仮換地の指定に伴う補償となります。

説明は以上です。

会長

ありがとうございました。

説明が終わりました。ご質問がございましたらよろしくお願いたします。

はい、どうぞ。

A委員

この資料の19ページ、建築物の移転料のところ、真ん中に「再築工法の場合、次のように算定します。」とありますが、新築相当価格×再築率ということで、通常の法定償却年数でいけば、木造が22年、軽量鉄骨が27年となり、地区内のほとんどの建物が法定償却年数を十分に超えていると思います。仮に50年経った木造の場合の再築率は何%になるのですか。

昭和(株)

法定償却年数とは異なり、先程の用対連基準の中で、耐用年数が決まっています。木造の公営住宅の場合は35年、公庫住宅程度で48年、軽量鉄骨ですと50年となります。

これは、やはり20年、30年といった償却年数となると合意形成が取れないだろうということもあります。それと建物を実際に使っている方で、20年で償却してしまうという方はほとんどいらっしゃらないと思います。30年、40年と大事に使っている方が多いということで、用対連基準もこういったことを考慮し耐用年数を採用しているものと思われれます。当然、耐用年数に連動して、再築率は落ちていきますが、例えば、耐用年数が48年と設定されている建物について、建築から60年経っている建物をどう評価するか。48年を過ぎても建物が残っているということは、所有者の方が何かしら手を入れているというように考えます。その手を入れている部分というのを現地の建物調査に行った際に確認します。手を入れているだろうというようなところを評価するため、価値が無いということにはなりません。耐用年数の設定が48年であっても、建ててから60年残っているということは、部分的に修繕されているという扱いになり、再築率が若干底上げされています。ですから、耐用年数を過ぎている場合でも、価値がゼロになるということではなくて、4割から5割くらいになってくるのかと思います。しかし、価値については、建物調査をしてみないとわからないため、実際調査をして、そういった形での再築率を補正、適用していきます。ですから、補償金の最下限については、減価償却が2割で止まってしまうますが、2割になることはございません。当然ゼロになることはないです。

A委員

通常の場合であれば、50年、60年経った木造の建物の評価は4割、5割を想定しても大丈夫でしょうか。確定という話ではなく大まかに捉えた場合、どのような心積もりをしたら良いかということは大事だと思います。

昭和(株)

先程も申し上げましたけれども、調査をしないとはっきりとは申し上げられませんが、30%を下回ることはたぶんないと思います。ただし、現段階での断言は出来ません。

A委員

わかりました。ありがとうございます。

会長

他に何かございますか。

B委員

はい。よろしいですか。22ページ、24ページについて聞きたいのですが、営業休止の期間、あるいは家賃減収補償について、アパートとか賃貸住宅の場合は小売業と営業方法が違います。和光市駅北口のこの辺については、いくつかの不動産屋に話を聞きますと、アパートの契約について、現在この時点で既に難しくなっているという話を聞きます。というのは、皆さん、区画整理事業が始まっているとい

うことが分かっていますから、新しい契約をする方に対して、説明事項、重要事項として説明しなければならないということで、借りる人が少なくなっているという話を聞いています。

実際そういうことを経験しています。

質問は家賃減収補償というものは区画整理事業計画のいつの時点から始まるのか、要するに取り壊しが始まってから補償が始まるのか、あるいは例えば区画整理が決まった時点からこういう補償が始まるのかということが質問の内容です。

昭和(株)

家賃減収につきましては、先程補償の契約といった内容があったと思いますが、契約をして履行義務が生じるということになります。移転の協議を行い、補償契約を締結します。契約の際には、事前に調査をしておりますので、借家人が何人いるかということもわかっています。家賃減収額もわかっております。その内容について補償していくということです。ですから、契約時点での補償額となります。

B委員

契約時点での補償額ということですが、既に区画整理事業としては始まっています。話があちこちに伝わっています。そういった関係で、新しくこの地に引っ越してこられる方が少なくなっています。そういうことに関しての補償についての対応を確認したいが。

昭和(株)

家賃減収補償については、あくまで、各戸の建物の移転補償ということになりますので、移転が生じる際に補償していくということになります。今お話されていることは、区画整理の影響によって入居者が減っている部分に対する補償ということでしょうか。

B委員

そういうことです。

昭和(株)

そういう補償はありません。

B委員

どうしてそれはないのですか。例えば、今言ったように、区画整理事業による移転の補償というのは建物補償、及び営業の補償、家賃の減収補償がありますけど、区画整理の影響による損失、これも大きいと思います。例えば、自分の家に住んでいる、その場合は移転する日までは住めます。ですが、賃貸アパートの場合は、事業による移転を控え、入居者が入らないといったことがあります。

その大きな理由は、区画整理があるから、どうせ動かなければいけないといったことです。多くの不動産屋が言っており、それは事実と聞いています。

そういうことに関する補償、要するに区画整理事業の施行に伴う補償について。

昭和(株)

区画整理法の中での補償する項目というのは決まっています。区画整理法の78条というのがございます。78条の中で補償の内容、補償金というのは決まっております。区画整理法の77条は補償の義務者、それと補償すべき必要性ということが書かれています。今、おっしゃった部分というのは例えば風評被害であるとか、

区画整理による影響というのは、そういった項目は区画整理法の中にはございません。ですから、損失補償の対象外だということです。

B委員

そうですか。今話の中で、風評とか言いましたけど、これは風評ではなくて事実です。事実に関して、77条、78条で書いていないから補償できないということではなくて、先程言ったような実際の事実環境をよく調査したうえでそういうことは言ってもらいたいと思います。それと市はそれに対してどのように考えていますか。

事務局

まず、損失補償の中で、77条、78条という規定があるということですが、補償というのは建物の移転に伴う補償ということになるものですから、建物が移転になって初めて生じる損失に対して補償をするということで規定があります。ですから、実態上そんなのかもしれませんが、建物が移転する前の補償の内容については項目上ございません。それからまた、「区画整理の影響により入居者が減っている」ということでございますけれども、実際にその建物に入る、入らないというのは、原因が区画整理事業なのかどうなのか。ほかにも原因があるかもしれません。その特定ができないため、それに対する補償はないということです。

B委員

わかりました。よろしいですか。今の話の中の言い分では、前提が区画整理であれば補償はするのですか。今の話では、アパートに入る、入らないという前提が区画整理事業ではないから、わからないから補償ができないと言いました。家賃減収の前提が区画整理であるというアンケートでもあれば、それは市のほうで補償する対象になるのですか。

事務局

前提があるかないとか、そういったことではなくて、そのアパートに入る、入らないというのが、区画整理が原因なのか、それとも他のものが原因なのか特定ができないということもありますし、移転補償については、建物の移転等に伴う補償ですから、移転以前の話の内容について、補償はできないということです。

B委員

これは、いくら議論してももう本当に結論は見えないと思います。要するに、市のほうはいかにこれから逃げるかということですから。要するに区画整理事業が前提であるという話でもって、新しい入居者が来ないということがわかれば、補償するのか、しないのかと言っても、それに対して何の答えも出ていません。77条、78条は移転に対する補償だということはわかります。移転の前に起こる区画整理事業による影響の補償、それについて考えてください。今、この場で結論を出してほしいとは言いません。以上です。

会長

他に何かございますか。はい、どうぞ。

C委員

いくつかありますが、非常に単純な質問で恐縮ですが、まず初めに、8ページです。先程、説明の中で、改造工法だとか曳家工法だとか再築工法については、

施行者が客観的に判断する、これは要するに所有者ではなくて施行者が判断して、あなたのところは改造工法にきなさいよ、曳家工法にきなさいよ、そういうふうに指示されるわけですね。

昭和(株)
C委員 施行者が判断をして、その移転工法に基づいて補償金を算定するという事です。そうですね。それに基づいて補償金が算定されるわけですが、そうすると、そここのところに経済的な妥当性があるかどうかというふうに書いてありますし、いちばん経済的な方法をとると思います。そうすると、移転工法は、建物の一部が支障になるため、一部分を改造する工法と決定する。経済的なことを考えたら、どのみち、改造工法がいちばん費用的にはかからないわけですね。

昭和(株)
C委員 一般的にはそうなります。そうすると、建物の一部が支障になるとかという、そういう判断をして、所有者としては納得いかないのだけれども、あなたのところは改造工法にきなさいみたいなことが出てくるわけですね。

昭和(株)
C委員 そうですね。そのために、移転の協議、確認を行っていくというのがあります。何故こうなのかという客観的な理由をきちんと説明をして、こういった形で補償金が決まりましたと説明を行います。

昭和(株)
C委員 そうすると、この建物の一部という表現を使っているのが非常に曖昧ですが、この一部というのはどの程度なのでしょうか。

昭和(株)
C委員 一応、これは法律的な決まりというのはないのですが、ただ切りとって改造するだけではないというのを先程から何度も強調してお話しています。切っただけの改造だけではなく、今までの機能をきちんと移転後も再現しなければならない。ですから、従前の機能がきちんと再現できる範囲ということになります。例えば5割以上改造となってくると、ほぼもう再築と変わりありません。これも経験則なので絶対とは申しませんが、一般的には、3割くらいというのが一つの目安とは言われております。ただ、3割だからどうなのかということにはございません。機能が充足できるかというのがやはりポイントになると思います。

昭和(株)
C委員 細かい話をしてもしょうがないが、機能が回復できたかどうかというのは所有者と施行者ではかなり感覚が違うのではないのでしょうか。それは最初の説明で施行者が客観的に判断するというのですけれども、所有者がこれではまずいから再築にしてよとかそういうふうに言えるのですか。単純な質問でちょっと申し訳ないのですが。

昭和(株)
C委員 移転工法については施行者がすべて決めていきます。

昭和(株)
C委員 例えば、施行者があなたのところは改造工法にきなさいと、これがいちばん経済的だから妥当であると言われても、所有者として、納得できない場合には、再築工

法をとるのは所有者の勝手だけれども、費用が出ないということになるから、これはあなたのところで勝手にしなさいと、100万しか出さないから新築でも何でもしたらどうですかと、そういうことになりますよね。そのあたりのところがちょっと施行者と所有者の温度差があると思います。施行者が客観的に判断した内容、あるいはどこまで所有者が要求できるのか、そういうものがイメージとして掴めません。

事務局

そうですね。改造工法については、本当に一部だけ切り取って終わりではありません。先程の説明の中にありましたように、機能の回復ができるかどうかということが重要になります。例えば玄関だとしますね。玄関をこちらの北から南に移しましょうということになったら、そのときに玄関のすぐ脇に風呂場があったりすれば、これはおかしな話です。建物の間取りや付け替える部分との整合性、そういうものが建物を改造してきちんと成り立つかどうかというのを判断しなければなりません。建物調査をその以前にしているわけですから、あらかじめ施行者のほうでよく検討させていただいて、権利者の皆様にご説明する、そういう形でございます。この工法の認定というのは、施行者でしていかなければならないということです。嫌ですよと言われても、妥当性を検討した判断の中で、行っていくわけなのでお話をさせていただきます。

C委員

機能回復というのは、漠然としていて、感覚的な気がいたします。そうすると、施行者が、これは機能回復が可能であるため、改造工法と決定した場合は、もうそれで終わり、決定ですね。

事務局

はい。

C委員

他にはもう出ないわけで、あとは勝手にしてくださいということですね。

事務局

勝手にしなさいというか、それについてはよくご説明しなければいけないところだと思います。ただ先程の中に、改造の範囲も、機能の範囲も概ね3割を超えるようなものであれば、機能回復として見られないと考えられ、再築工法を採用する話にもなるわけです。それは施行者としてもよく考えて認定を行います。

C委員

3割という基準は、大きすぎるのではないか。

事務局

それは概ねの目安です。

ですから、それは施行者にとっても、それから権利者の皆様にとっても大きい範囲だと思うわけです。そのため、そのあたりを検討しながら、切り取り改造をして大きく影響するものかどうか、機能回復できるかという、その中で施行者は判断していくということです。

C委員

わかりました。

会長

よろしいですか。

C委員

はい。今度は12ページになりますが、補償についての⑤補償契約締結というものが、次に⑥建築物等移転着手とあります。⑤と⑥の間の問題ですが、これに関連して先程B委員からも質問があったことや、それからあと16ページのところに、追加払いの禁止、いずれにしても、補償契約締結においては、移転期限とかそういう部分も問題になるわけですが、補償契約の締結から建築物等移転着手までというのは一般的にはどれくらいの期間となりますか。

会長

はい、どうぞ。

昭和(株)

契約から履行となる移転まで半年から8ヶ月くらいということですね。

C委員

そうですか。8ヶ月くらいですか。

昭和(株)

前もっての交渉も行っておりますから、その期間も含めると1年程度となります。交渉の期間中に、例えば、建築設計等、そういったことも予定していただければと思うのですが、ただこれは、直接移転ということで仮換地がすぐに使えるというようなケースになりますので、中断移転の場合はまた建物に戻る時期が若干ずれてくる可能性があります。それはそれでまた違ってくると思います。

C委員

そうですね。そうすると、個別でこの期間については、かなり長短が出てくるということだと思います。先程のアパートの補償の問題について、当然これは契約時の入居の状況ということですか。

昭和(株)

はい。

C委員

仮に50部屋あって、補償の契約時点で50部屋、すべてに契約があった場合、その状況の内容で当然補償が開始されるわけですね。

昭和(株)

はい。そうですね。

C委員

わかりました。

会長

よろしいですか。はい、どうぞ。

B委員

関連した事柄ですが、先程の最初の説明では、北口地区の区画整理事業の中で、全建物戸数264戸のうち、移転率は70%という話でしたね。あとの30%は存置という形でそのまま動かないということ、そういう考えですか。

会長

はい、どうぞ。

事務局

そうですね。平成23年度に設計図の変更を行った中で、道路を両側歩道にしたり、幅員を6mから8mにという形にしましたから、実際はもう少し移転戸数が増えてくるという形でみており、残りの建物は存置という取り扱いで計画しております。

B委員

70%の移転対象の中で、曳家については何%くらいと考えていますか。

会長

はい、どうぞ。

事務局

はい。これは、建物の調査をしないと把握できないものですから、今の時点では

曳家が何%という回答ができないということになります。

B委員

今までの過去の区画整理事業の中で、和光市の中では曳家というのは何%ありましたか。実際に曳家というのは、何軒くらいありましたか。

事務局

はい。ありました。南口の丸山台地区の土地区画整理事業の中では、曳家工法を適用して曳家をしたという事例はございます。

B委員

それが何戸あったかということは、過去の事例でもってはっきりとした数字は持っていないということですか。

事務局

その細かい資料は今持ち合わせていませんので、明確な回答ができません。

昭和(株)

よろしいですか。事業の内容は、地区の個性によって相当異なります。例えば郊外型のいわゆる農家が多く、畑が多いようなところだと曳家率が7割程度、3割が再築となり、改造というのはほとんどない場合もございます。先程、改造について話題になりましたけれども、改造工法というのは私が経験した中でもほとんど、過去にございません。基本的には再築か、曳家かという形で、郊外型ですと7:3で曳家のほうが多かった事例もあります。この地区も含め市街地型事業となりますと、再築の率がおそらく曳家と逆転していくのかなと感覚的には思っています。

B委員

そうですね。よろしいですか。同じような数字は聞いたことがあります。しかし、それは事業計画段階であって、実際事業に着手したときには7割で計画されていた曳家工法が全くなくなってしまったということも聞いています。というのは、最終的に曳家というのは、形状的に合わなかったり、あるいは曳家としたい人がいなくなったりと、結果的には曳家工法はほとんどないと聞いています。全然ないのではなくて、いろいろな状況からなくなってしまうということをお願いします。

昭和(株)

過去の事例において、曳家工法と判断されて曳家にかかる補償金をもらったとしても、自己資金を上乗せして建て替えている方が多いです。

B委員

そうですね。それが事実です。それを聞いたかったです。和光市の中でもあなたの家は曳家ですよといろいろ言われてきた。だけど、最終的には曳家ではなくて、再築した。これがほとんどであるという数字が出てきます。ですから、曳家工法を先程から随分力を入れて説明してもらいましたが、実際にはほとんどないのが実情です。以上です。

会長

他に何かございますか。

C委員

今、そういうお話を聞きまして、先程ちょっと私も改造工法と再築のお話で言ったのですが、曳家と再築で、あなたのところは曳家にしなさいと言われたのだけれども、実際には曳家を採用せず再築をしていく、そういうふうにかなりパーセンテージが移行している。ところが、あなたのところは曳家にしなさいといった場合には、施行者としてはかなり経費が少なく済みますよね。意図的にかどうかわからな

いけれども、そういう選択をされても実は所有者としては納得いかず、自分で負担をして新築するわけですよね。だから、それが例えば、私どもの住んでいる地区ですと、50坪前後の土地に年金暮らしをしている人が圧倒的に多いわけですよ。高齢者になっているわけですね。そういうところに対して、あなたのところは曳家にしろと言われて、実際には曳家として補償された金額で、建物がそっくり建つわけではない。そうすると、そここのところで、新たに借金をしなければいけないとかそういう問題が出てきます。言っていることがちょっと曖昧になりますが、曳家工法とかその算定については実態に合わせてやっていただかないと、かなり困る人が出てくるのではないかと思います。市では、その件について、わかりましたという返事になってしまうのだらうと思いますが、実態を把握して判断していただきたい、ということをお願いしたいと思います。

会長 いわゆる市のほうで実態に合わせた対応というのをよく考えてほしいと、こういうことですね。

C委員 そうですね。

B委員 よろしいですか。今の自己負担の件になりますが、曳家の場合、大まかに説明があったのは、要するに基礎、家の新しい基礎を造る、それについての説明についてはありましたけど、曳家の場合はもちろん新しい基礎も必要ですけど、その他に曳家された家は、設備である水道、それから電気の配線など、また、屋根の瓦など、すべてを点検、あるいは新しくしなければいけない。ですから曳家の場合、大まかに言うと皆さんが考えているのは、基礎だけ造ってそこに古い家を持って行って、その上に載せればよいという考えでしょうが、それだけではありません。ですから、曳家にかかる費用については、基礎プラス水道設備、電気配線設備、それから屋根、それぞれの構造について検査あるいは再構築をしないといけない場合が多くなります。ですから、そこまで計算すると先程言ったように、曳家をするよりも再築したほうが、あるいはほぼ同じ金額になってしまう。そういうことになる。最終的には曳家をやめて再築になってしまったということが多いです。よっぽど歴史的な価値がある建物ではない限り曳家はしません。以上です。

会長 はい。今の話は、過去の事例であり、質問ではございませんね。

B委員 そうです。事実です。質問ではないです。

会長 他に何かございますか。

D委員 家を建てたときに、容積率、建ぺい率とかそういう数字で決まりがあると思いますが、新しい土地に新しく建て替えたときもそのルールが適用になると思いますが、土地が小さくなるわけじゃないですか。そこに対して、曳家などをした場合に、そういう決まった数字みたいなものは適用されるのですか。

会長
昭和(株)

はい、どうぞ。事務局。

そうですね。当然、容積率・建ぺい率、それぞれ諸々、建築上の関係法令に基づく改善というのが出てきます。その改善義務というのは、実は施行者ではなくて本人にあるという形になっています。いわゆる既存不適格という、建物が例えば今の建築基準法に合わないということであれば、それを曳いて持っていくということになると、改善義務というのが生じます。既存不適格の部分の修正、改善義務というのは本人にあるという形になります。

会長

ちょっと今の話はわかりにくいでしょうから、説明させていただきますと、既存不適格というのは、今建っている建築物が法令の改定により、法律にあっていなくなってしまった建築物のことを言います。そうすると、曳家をして、ほかへ持っていったとしても、そのまま建てられません。だから、そのあたりのことは、個人が責任を持って、法に沿うようにしなければならないという説明になります。だから、建ぺい率だとか容積率が、それを持っていったときに、今建っているものが法にあわなければ、そのまま同じ面積だと移転できないこととなります。小さくしなければいけないことになる、といった説明になると思います。

D委員

具体的に言うと、例えば今の建築敷地の面積に対して、建物の建ぺい率が6割とか7割とかっていう数字があるようですが、それがどっちの数字だか忘れちゃけれども、例えば6割という決まりの中で、目一杯の面積となる6割で造った建物が、今度移転により土地が小さくなるといった場合でも、そのまま残せるのか。建物が残っていいのか。新しく建てる時には、そういうルールは守りましょうということになるのですか。

会長

そういうことになります。

D委員

了解しました。

会長

他に何かございますか。

この補償に関しましては今いろいろご質問がありましたように、これは個々によって、ケースバイケースでいろいろになります。それから補償の内容や協議することがかなり多いと思いますので、そのあたりは十分説明をしていただいて、やはり個人が納得するような形で解決しなければいけないのだろうと思います。ケースバイケースになると思いますが、施行者のほうも十分そのあたりを個々に判断をして対応していただきたい。

それから、今、話が出た中で、区画整理の進捗状況や工事の施工時期、そういうことについて、皆さんかなりご心配になっているということですから、そのあたりについても十分注意して説明をよろしくお願ひしたいと思います。

それからもう1点は、先程の改造による移転の場合に3割という数字がでました

が、機能維持ということが最重要になりますので、数値についてはあまり限定しないでよろしいかと思います。やはりお互いに協議して、納得して進めるというようなことをぜひお願いしたいと思います。経過年数の考え方の場合にはさっき言われたように5割という決まった数字があるのかもしれませんが、個々によって経過年数、建物の値段も異なります。協議によってお互いの同意というのが必要だと思いますので、十分注意して進めていただきたい、こういうふうに思います。

その他何かございますか。

ないようでございますので、それでは補償基準についての説明を終わりにしたいと思います。

C委員

その他でちょっと質問です。平成24年3月15日、第16回のときの資料で、区画整理事業の作業工程というタイムスケジュールをいただいたと思うのですが、この進捗状況については今ほぼ予定通りいっているのですか。それとも多少変更が出てきているのですか。

会長

はい、どうぞ。事務局。

事務局

そうですね。これからお話をしようと思っていたところですが、昨年の個別説明会のあと、皆様方から意見・要望を、およそ3割の方からいただいているところでございます。そのことについては第16回審議会でご説明申し上げました。また、その後の工程も一緒に説明したと思います。3月の下旬、第16回の審議会以後、換地に対する意見要望者の方々に説明・交渉を始め、現在まで計約100回程度行ってきました。換地の修正につきましては、意見要望者への修正を行ったことにより、換地の周りの方への影響ということも出てまいります。ですから、その換地の影響者の方々にも併せて説明しているような状況です。100回程度ということですけれども、まだご説明にも伺えない方もいらっしゃいます。ですから、若干この工程表のとおり進んでいかない形で、遅れているような状況でございます。ただ、今の段階で合意形成にしっかりかかっていると、工事がなかなか進まない状況になりますので、大変申し訳ございませんが、遅れてはおりますけれども、これから一生懸命、残る方々、また継続されている方々もおりますので、その方にご説明をして、合意形成を図っていきたいと考えております。

会長

よろしいですか。その他で何か質問ございますか。

B委員

よろしいですか。今のC委員の話に付随しますけど、新しい事業計画、時間的な今後の計画について、新しいタイムテーブルなりそういうのは発行していただけるのですか。私の考えでは半年から1年くらいは遅れていると思います。ですから、それをどうやって取り戻すのか、あるいはもう取り戻さないでそのまま全部遅れていくのか、どういう計画なのか、それを新しいタイムテーブルなり、事業計画を作

って、皆さんに配布してください。お願いします。

会長

はい、どうぞ。事務局。

事務局

そうですね。これからまだ交渉を継続していかなければなりません、仮換地の指定ということでお話しているわけですから、その時期を見ながら進めていきたいと考えております。どのくらい遅れているかということについては、新しく工程表を次回にも作成いたしましてご説明をさせていただきたいと思っております。

会長

よろしいですか。他にございませんか。なければ、事務局のほうで何かありますか。なければ、次回の日程についての説明をお願いいたします。

事務局

次回の日程につきましてご説明いたします。今ご意見をいただいたように、事業の遅れということもございまして、時期について明確な回答ができませんが、目安としましては9月の末から10月の初めに次回の審議会を開催したいと考えておりますので、よろしく申し上げます。

内容につきましては、今回説明いたしました補償ということから、損失補償基準の案をご説明申し上げたいということもございしますが、それとともに工程の修正についても報告させていただきたいと考えております。

ただ、進捗状況にもよりますので、内容等も併せて調整したうえで、次回の内容を皆様方にご連絡差し上げます。また、日程につきましては皆様方のご都合等により調整させていただきたいと思っております。

会長

では、次回につきましては、只今事務局から説明がありましたように、9月から10月という考え方のようでございますので、よろしくお願いいたします。

合意形成を図ることは重要でございますが、計画的な事業の運営に努めていただきたいと思っております。進捗状況などがきちんと掴めないと、補償に関わる方々は不安や支障があると思っております。移転等については工事の進め方によるものですから、そのあたりを十分注意をしながら、事務局のほうで運営していただければと、こういうふうに思います。

それでは、以上をもちまして閉会といたします。