

第 18 回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成 24 年 11 月 16 日（金）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 18 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成 24 年 1 月 16 日 (金)	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	16 時 00 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 永戸 章義 金子 正義 小島 英彦	柳下 浩一	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 所長補佐 庄 克典 統括主査 入谷 学 主査 畑中 浩 主任 小林 康夫 主事 鈴木 瑞季 昭和(株) 宇土 傍聴者 16 名
議 題	・ 損失補償基準 (案) 及び損失補償基準細則 (案) について【説明】		

発言者

議 事

会長

只今から第18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求めます。

事務局

ご報告いたします。議席番号3番、柳下委員より事前に事務局へ欠席のご連絡をいただいておりますので、本日の出席委員数は8名でございます。

会長

只今報告がありましたとおり、本日の出席委員は8名で、過半数を超えておりますので会議が成立しております。

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1番の富岡委員さん、議席番号10番の大橋委員さん、よろしく願いいたします。

それでは、これより会議に入ります。

本日、議事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扱要領第3に基づく傍聴者は、現在16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。

(傍聴者入場)

それでは開会に先立ちまして和光市副市長からご挨拶をお願いします。

副市長

皆さんこんにちは。和光市副市長の大野でございます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。開会に先立ちまして、ひと言ご挨拶を申し上げます。

本日は、第18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ご出席を賜りまして厚く御礼を申し上げます。また、常日頃から和光市政の推進にあたりましては、特別のご理解とご協力を賜りまして、併せて御礼を申し上げます。

さて、前回でございますが、第17回の審議会では、当地区は建物等の移転が多いこともございまして、これらの移転等にかかる損失補償の概要をご説明申し上げたところでございます。本日は、この損失補償基準となる「損失補償基準(案)」及び「損失補償基準細則(案)」を作成いたしましたので、ご説明させていただく予定にいたしております。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

会長

ありがとうございました。

事務局

大変申し訳ございませんが、この後副市長は他の公務がございまして、ここで退席をさせていただきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

副市長

では、委員の皆様、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

失礼いたします。

(副市長退席)

会長

それでは、議題に先立ちまして事務局に説明願ひます。

事務局

説明の前に、本日の資料の確認をお願ひしたいと思ひます。まず、お手元に配布させていただいております本日の「議事次第」1枚、それから「損失補償基準(案)」、そして「損失補償基準細則(案)」、「工程表」以上4種類でございます。よろしいでしょうか。

では、本日の進め方についてまず説明をさせていただきたいと思ひます。お手元に配布しましたとおりとなりますが、「損失補償基準(案)」及び「損失補償基準細則(案)」についてご説明をした後、概略仮換地案説明会以後の進捗状況の報告、そして仮換地までの工程について説明をさせていただきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

本日の「損失補償基準(案)」及び「損失補償基準細則(案)」の説明にあたりましては、補償基準の業務委託を行っております昭和(株)の方を説明員として出席させたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

会長

只今、事務局から説明員として昭和㈱の方の出席要請がありました。よろしいでしょうか。

(異議なし)

会長

これを認めたいと思います。では、説明員を入場させてください。

事務局

ありがとうございます。では改めてご紹介します。昭和㈱補償調査室 宇土さんです。

昭和

宇土でございます。よろしくお願いいたします。

会長

それでは、説明員に「損失補償基準（案）」及び「損失補償基準細則（案）」について説明願います。

昭和

よろしいでしょうか。お手元に「損失補償基準（案）」と「損失補償基準細則（案）」と2つございます。

まず、「損失補償基準（案）」ですが、これにつきましては、補償の内容、方法、項目を定めております。「損失補償基準細則（案）」につきましては、損失補償基準の算定方法、そういった細かな部分を定めているものです。先に「損失補償基準（案）」からご説明申し上げます。

まず「第1章 総則」です。

第1条「目的」としましては、本事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保ということです。

続いて、第2条「用語の定義」ということで、(1) 建築物、(2) 工作物、(3) 動産、(4) 建築物等、(5) 所有者、(6) 占有者、(7) 移転等というように、いわゆる建物や建物以外のものの移転、こういったものに関する用語をここで定義しています。建物の所有者の方、借家人の方、テナントの方など、様々な権利者の方がいらっしゃるので、所有者、占有者といったこのような分け方をしています。

第3条「補償額算定の時期」について読ませさせていただきます。「第3条 損失の補償額は、契約締結の時の価格によって算定するものとし、その後の価格の変動による差額については、追加払いしないものとする。」とあります。補償金というのは移転をするための原資となるものです。当然その年度によって価格が変動していくため、その年度、補償する時期といった、その時点で補償していきます。ですから、次年度になるとまた単価が変わることもありますので、それはまた新たに算定していきます。補償金を所有者の方にお支払いして、それをもって所有者の方には建物を移転していただくわけですが、ここで言う追加払いのできない差額とは、例えば建物移転をするときにグレードを良いものにしたことで少し足らなくなってしまうときに後で少し追加してくださいといった差額です。このようなことに対しての

追加払いは出来ないというものです。補償額を算定した時点で補償金が決まるということとなります。

2ページをご覧ください。第4条「個別払いの原則」について読ませていただきます。「第4条 損失の補償は、各人別にするものとする。ただし、各人別に算定することが困難であるときは、この限りでない。」各人別というのは、財産権を持っている方それぞれという意味合いです。ですから、建物所有者の方には建物所有者の移転補償をしていきます。占有者の方、借家人の方、テナントの方は建物の所有者ではありませんが、例えばそこで営業をしているとか、動産を持っている、引越し代が必要になる。こういった方に各人別に補償していきます。ですから、例えばアパート等で大家さんにまとめて補償して、これを借家人の方に払ってくださいというようなやり方はしません。占有者に対しても一人の被補償者として個別に交渉して契約していくということです。これが「個別払いの原則」です。

続きまして、第5条「損失補償の方法」です。これは原則として金銭補償ということを決めています。ただし、一部現物で補償できる可能性がある場合は、現物の補償とすることもあります。例えば、駐車場をやっている方に対し、施行者の管理地を一部供与することでその部分の機能が移転期間中補償できるとすれば、現物での補償も可能になるという意味合いです。基本は金銭補償ですけれども、それ以外現物での補償もあり得るということです。

第6条「基準に定めのない場合の措置」です。ここでは原則論を定めていますので、それ以外のものに対応するために第6条を定めています。この部分が条項です。

次に3ページをご覧ください。「第2章 補償金の算定」です。はじめに第1節で「補償の種類」を定めています。第7条の表をご覧ください。

「建築物の移転料」、これは建物の移転に伴う補償のことです。

続いて「工作物の移転料」。この工作物というのは建物周りの外構施設、コンクリートのブロック塀や物置といったものを指します。

立竹木とは、庭木など、そういったものを指します。生垣等もこれに含まれます。

次に、「動産の移転料」。これは引越しの費用です。

「仮住居等の使用に要する費用」というのは、移転に際して一時的に今の建物には住めなくなってしまったときに、仮の住居、アパートやマンション等を借りるための費用です。

「家賃減収補償」は、共同住宅や、アパート等を貸していらっしゃる家主さんに、一時的に家賃が入らなくなった場合の損失を補填するための補償です。

「借家人に対する補償」は、建築物の賃借の継続が困難、いわゆる借家人が外へ出ていくといったときの補償です。

「祭し料」は、宗教上の施設の移転に伴う補償金です。例えば、稲荷様や、井戸の中に井戸神様がいてみならず地域もあります。これはその地域性に合わせて補償していくということです。

「移転雑費」は、「建築物等の移転等に伴う雑費」です。建物を移転すると諸費用がかかります。建築確認申請や設計監理料、引越しの一部諸費用がかかる、そういった諸々の雑費ということです。

次に、「営業補償」「営業休止の補償」です。これは店舗、工場、事業所等を営んでいらっしゃる方が、建物移転に伴ってその営業を一時的に休止せざるを得ないときの補償です。営業の休止か、若しくは仮営業所の設置に対する補償となります。

続いて、「農業補償」です。1つ目は「農業休止の補償」です。これは、事業によって一時的に農業休止をせざるを得ない場合の補償です。2つ目の「立毛補償」とは、農作物が植えてある場合に農作物を移転してもらい、除去してもらいするための補償です。

最後の「その他の措置」「仮換地の指定等に伴う補償」とは、区画整理法第101条の規定にある、いわゆる土地が使えないことによる補償ということになります。例えば「土地を使っていたが、仮換地指定により従前地が使えず、仮換地先も使えない」といった、従前地及び仮換地の両者ともに土地利用ができない状態が生じた場合に、法第101条による損失補償があるということです。

ここまでの補償の種類です。

4ページ以降につきましては、今お話ししたことがまとめて書いてあります。

第8条「建築物の移転料」。「建築物の移転等が必要になったときは、通常これに要する費用を補償するものとする。」「2 建築物の移転等に伴い建築基準法その他の法令の規定に基づき必要とされる既設の施設の改善に要する費用は、補償しないものとする。」

工作物、立木の移転料、動産の移転料、仮住居費、家賃減収補償も先程説明したとおりです。第13条「家賃減収補償」は、区画整理により借家人に部屋を貸すことができず、一時的に家賃収入がなくなる家主さんに対して行う補償です。家賃をもとに補償を行いますが、補償期間中の管理費相当分と修繕費相当額を差し引いて補償します。

5ページをご覧ください。第14条「借家人に対する補償」は、建築物の全部または一部を賃借している人が、移転等に伴いその賃借を継続することが著しく困難になると認められるときは、他の建築物を借り上げるため、その生活を再建するための補償となります。

第15条「祭し料」について。これは先程説明しましたとおり、宗教上の施設の

補償です。

第16条「移転雑費」も先程ご説明したとおり、いわゆる法令上の手続きに要する費用、諸々の雑費の補償です。これが補償の内容です。

続きまして、6ページをご覧ください。第3節「営業補償」第17条「営業休止の補償」についてです。「建築物等の移転等に伴い通常営業を一時休止する必要があると認められるときは、次に掲げる額を補償するものとする。」とあり、4項目を挙げています。まず、期間中の公租公課等の固定的な経費及び従業員に対する休業手当相当額。次に、期間中の収益減。当然休止している場合収益が入ってきませんから、収益が減少する部分が補償の対象となります。また、休業や、店舗等の位置を変更するなど、そういったことで一時的に得意先がいなくなってしまう得意先喪失の補償。最後に、店舗等の移転に伴い、商品、仕掛品等の減損、移転広告費、その他店舗等の移転等に伴い通常生じる損失額ということで、これらのものが営業休止の補償となります。休業期間中の収益がなくなるから収益分のみを補償するというのではなくて、それに伴った経費や従業員の手当てといったものも補償の対象となります。また、営業休止が長引くということも考えられますが、そういうときは営業の存続というのも危ぶまれますし、経済的ではないため、仮の営業所を設置して営業継続することが必要と認められる場合には、営業休止とせず仮営業所の設置の補償も可能だということで2項にその旨の記載があります。

続きまして、7ページをご覧ください。第4節「農業補償」についてです。

第18条「農業休止の補償」は、例えば、ビニールハウス等の建築物の移転に伴い農業を一時休止する必要があると認められるときは、期間中の固定的な経費等、所得減について補償をします。営業休止補償に準じるような形です。固定的な経費は中断期間中もかかってしまいますので、こういったものも補償の対象となります。所得の減少も補償の対象となります。

次に、第19条「立毛補償」。土地に農作物があるときはこういったものも補償の対象となります。基本的には工事をする前年度に「農作物を植えないでください」とお願いをするような形にはなるのですが、場合によっては緊急的な工事が発生することもありますので、そういった場合に立毛の補償を行っていくということです。

最後に、第5節「その他の措置」第20条「仮換地の指定等に伴う補償」を定めています。区画整理法の法第101条によるもので、仮換地を指定したときに従前地が工事で使えない、仮換地も工事や造成が終わらないと使えないといったときに土地の使用の中断期間が生じてしまうので、その間の損失についても補償の対象となると定めたものです。

以上が「損失補償基準（案）」の内容です。

引き続き、「損失補償基準細則（案）」についてご説明いたします。

前文を読ませていただきます。「和光市が施行する和光市駅北口土地区画整理事業の損失補償基準に基づく必要な事項はこの細則の定めるところによる。なお、この損失補償基準細則における損失補償費の算定根拠は、埼玉県用地対策連絡協議会の定める損失補償の算定要領に準じるものとする。」

冒頭申し上げましたように、「損失補償基準（案）」の中で補償の対象や補償の方法を決めています。その基準の中で網羅できないもの、もっと細かいもの、例えば建物を移転するのにどういう移転方法で行うのかといったところを細則で定めているということです。ただ、細則だけでは補償費の算定というのではありません。これは定義付けやどういう方法を使うのかを決めているだけです。これについては、『埼玉県用地対策連絡協議会 損失補償の算定要領』に細かな算定の方法が決められていますので、その基準に則り算定をしていきます。ですから、具体的に補償費がいくらになるというのは、この細則の中には謳ってありません。ちなみに、土地区画整理事業、再開発事業、道路の拡幅とか道路の用地買収事業など、そういった事業の補償に関して、つまり公共事業に伴う事業に関してはほぼ100%、この埼玉県用地対策連絡協議会の損失補償基準に沿って運用されているということです。この地区につきましても、この基準を算定方法としていくことで考えています。

それでは、「損失補償基準細則（案）」の第1「基準第8条（建築物の移転料）」は次により算定する」という箇所について、読ませていただきます。

「1. 建築物の移転等においては、当該建築物が移転後においても従前の価値及び機能を失わないよう、仮換地の規模及び形状、建築物の形態、構造、用途、その他の条件を考慮して、通常妥当と認められる移転工法を認定するものとする。」

「2. 建築物の移転工法及びその認定方法は次の通りとする。ただし、必要に応じて2つ以上の工法を併用することができるものとする。」将来どういったものを建てるから補償してくださいということではないのです。今ある建物、例えば築10年経っている、木造である、そういった「今ある建物」を対象に補償金は算定されます。ただし、その補償金を受けた後にどういう形で家を建てるのかというのはご本人様の自由ですので、その補償金の範囲内で建てるのか、それともプラスしてもっとよいものを建てていくのかというのはご自由です。ただし、今言いましたように、将来的なものを見て補償するのではなく、「あるもの補償」という言い方をしていますが、今あるものに対する補償を行うということです。

2の工法ですが、代表的な工法として、(1)「曳家工法」があります。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。建物をそのまま従前地から仮換地へもっていく工法です。

次に（２）「再築工法」。「仮換地に従前の建築物と同種同等の建築物を再築する工法をいい、従前の土地と仮換地の間に障害物または著しい高低差のある場合等で、曳家工法によることが著しく困難と認められる場合に適用する。」

（３）「改造工法」。建築物の内部の間取り等構造を一部改造する工法です。従前機能を回復するための改造が必要と認められる場合に適用します。

（４）「除却工法」。建築物の全部または一部を取り壊す工法ということで、これは再建築の必要がない建物の場合に適用となります。

ちなみに、曳家工法というのは代表的な工法ではあるのですが、この地区の場合、密集地で、非常に建物が立て込んでおりますので、なかなか曳家というのも難しいのではないかと考えています。工法としては大方、再築工法になってくるのかなという想定をしております。

次に、２ページの３で、建築物の移転工法別の移転料の算定方法を説明しております。「曳家工法」は、曳家工事費と基礎工事や補足材費等を含む補修工事費といったものを補償します。

「再築工法」は、「建築物の現在価格＋運用益損失額＋取こわし工事費－発生材価額」となります。今ある地区内の建物は、例えば１０年の建物があったり、２０年の建物があったりいろいろです。運用益損失額については、耐用年数までの残りの運用益となります。耐用年数が例えば５０年だとした場合、２０年経っていると、残り３０年使える期待利益というのがあり、その部分については、使えるだろうということも考慮し、利率としてそこに入れていき運用益損失額とするということですが、しかし、新築ということで補償するわけではありませぬので、当然同じような建物であってもその年数によって補償金が異なることとなります。

「改造工法」は改造費、一部切り取った場合は切取面の補修費を補償します。

「除却工法」では、現在の価格、価値のみです。運用益や損失額は含まないということです。

再築工法と除却工法が似ているようにみえるのですが、再築の場合は、今機能している建物ということで運用益の部分を入れて算定すると定めております。除却工法を適用する場合とは、例えばもう誰も住んでいなくて、屋根が落ちるなどして再建築する必要がないことが客観的に認められる場合の工法ですので、ほとんど適用することはないと思います。

「基準第９条（工作物の移転料）」は、建物の移転料の算定方法に準じます。

「基準第１０条（立竹木の移転料）」につきましては、「（１）移植に通常必要とする補償」、「（２）枯損等により通常生じる損失の額」があります。

また、立木を伐採することが相当であると認められるときは、立木の伐採の補償

もあり得ます。ただ、伐採と言ってもここに書いてありますように、ただ伐採するのではありません。従前の価値が認められる場合、例えば庭木を伐採すると切っただけになってしまいますから、当然その価値分も補償の対象になるということです。移植の場合、移植がうまくいかずに枯れてしまう可能性もありますので、その危険性を補償の対象として「(2) 枯損等」という項目を設け、その危険率を補償費として割り出しています。これも補償の対象ということです。

次に、第4「基準第11条(動産の移転料)」の算定方法です。動産移転料について、「屋内動産」、「一般動産」の二つに分けています。「屋内動産」というのは家屋内の家具や事務用什器、店頭商品、そういったものです。「一般動産」というのは屋外の家財、木材、資材、そういったものを指しています。動産の移転料というのは動産の嵩^{かさ}、いわゆる体積を標準の移転費、標準の台数で、「運送車1台当たりの標準移転費×所要台数×移転回数」ということで出していきます。

移転回数は、例えば仮住居へ移る場合、仮住居に引っ越し、更に新しい家に引っ越し必要があるため、移転は2回となり、2回分の引越し代が最低必要になるということです。直接仮換地先へ移る場合は、移転は1回となります。これはその状況に応じて施行者が決めていきます。

続いて、第5「基準第12条(仮住居の使用に要する費用)」。これは「仮住居の一時借り入れに要する費用相当額+家賃または間代相当額」で算定します。

「(1) 一時借り入れに要する費用相当額」については、アパートを借りるためには、単純にただ家賃を補償すればいいというのではなくて、一時金というのが必要になってきます。礼金相当額です。そういったものも補償の対象になります。礼金といった一時金の額は当該地域における借家等の事例で決めていきます。

「(2) 家賃相当額」。仮住居をする方の中には、従前自家自用の場合と借家等に住まれている場合があります。従前自家自用の場合は、家賃は普通払っていませんから、「標準家賃×仮住居期間」となります。標準家賃というのは和光市駅周辺の家賃の状況を勘案して施行者が決めていきます。

それに対し、借家人の場合はちょっと違います。標準家賃から従前にご負担している家賃分を差し引き、仮住居期間をかけます。なぜ、従前の負担分を差し引くかというと、従前そのままの場所で借家を続けていても当然ご本人が負担する費用であるためです。その分は仮住居に移った後もご本人の負担となります。自家自用の場合と借家人の場合は、この家賃の内容が異なります。

「四 仮住居期間は標準移転工期を勘案して適性に定める期間とする。」とあります。「標準移転工期」は、建物を移転する、建物を再築したり曳家したりするときの標準期間が補償の対象期間になります。この地区の場合は建物が密集していますの

で、当然標準期間だけではなくて、ほかの建物が移転する間にどうしても中断期間が必要になればその期間も考慮されるということです。

続きまして、「2. 仮倉庫の使用に要する費用」について。「(1) 既設の倉庫に保管することが適当と認められるときは、普通倉庫保管料及び普通倉庫荷役料により算定する額とする。」「(2) 仮倉庫を設置することが適当と認められるときは、保管に要する必要最小限の規模とし、当該仮建築物の建設費と使用後の解体除却に要する費用との合計額から発生材の価額を控除した額とする。また、設置場所の借入れを要するときは、その地代相当額を加算する。」とあります。(2)は、プレハブの仮倉庫をつくって、そこに設置する場合、設置する費用となります。普通仮倉庫というのはあまり出てこないのですが、例えば大きな事業所を営んでいるとか、一時的に営業休止をして何かを置いておかなければいけない、そういう場合が仮倉庫費用にあたります。

次に、第6「基準第13条(家賃減収補償)」についてです。「従前の建築物の家賃または間代 $\times(1-\alpha)$ \times 補償期間」で算定します。この α というのは管理費相当額です。「 α :管理費及び修繕費相当額を考慮し」と、表記がありますが、これは10%の範囲内で適正に定めた率となります。ですから、管理費や修繕費は家賃に対して10%以上にはなりませんので、家賃の9割程度が月額補償となります。補償期間は仮住居補償期間に準じて定めた期間としています。

第7「基準第14条(借家人に対する補償)」。「1. 賃借りを継続することが著しく困難となると認められるときは、次の場合とする。(1) 従前地について換地を定めないこととしたため、当該建築物を除却する必要があるとき。」これは、換地不交付のケースとなりますが、ほとんどないものと思われます。

「(2) 当該建築物の一部を除却する必要がある場合において、当該除却部分が賃借りの対象となっているとき。」

「(3) (1) 及び(2) の他、賃借りの継続が客観的にみて著しく困難であると認められるとき。」これも施行者判断という形になるのですが、中断移転が長引くといった場合においては、客観的にみて継続が厳しいと考えられます。

「2. 借家人補償に要する費用は次式により算定する。借家の借入れに要する費用相当額+家賃または間代相当額」「借家人補償に要する家賃または間代相当額は次式により算定する。」先程、仮住居の使用に要する費用でもご説明しましたが、借家人の場合については、現在家賃を差し引くこととなります。

第8「基準第15条(祭し料)」について。「1. 祭し料は、宗教上の施設の種類、格式及び移転規模等並びに移転等に際して行われる諸制式、宗派及び当該地方の慣行等を考慮する」ということです。「2. 宗教上の施設であっても、神官、僧侶、牧

師等が専ら居住の用に供している建築物を移転し、又は、除却する場合は通常の移転等として取扱い、祭し料は補償しないものとする。」

この地区にはお墓がないですけれども、お墓は一種の宗教上の施設とみなせるのですが、墓石というのは先程出てきた工作物にあたります。中の霊安室やカロートも工作物にあたります。では、祭し料にあたるのはどこかと言うと、お墓を移転するときに拜んでもらわなければいけない、その拜み賃です。そういったものが祭し料にあたります。

第9「基準第16条（移転雑費）は、次により算定する。」（1）では、「仮住居等の選定に要する費用」について定めています。これは、仮住居を探す費用がかかった場合、そういったものも補償するということです。（2）の「法令上の手続きに要する費用」とは、建築物の確認申請、建物の登記等に要する費用のことで、こういったものも雑費に入ります。「（3）広告費、移転旅費その他の雑費は、移転し、または除却する場合は通常の用途、移転等の規模及び世帯の構成等を考慮して適正に定める費用とする。」とあります。これは、ちょっとややこしい言い方をしているのですが、簡単に言いますと引越しの挨拶代も入りますということです。ハガキ代は何枚というようなことが決まっています。

「2. 基準第16条2項の補償」についてです。建築物等の所有者及び占有者が就業できないという就業不能の場合について定めています。当然引越しに伴って会社を休んでいただいているいろいろな手続きをしなければならない、その部分の就業分の補償というも行います。例えば、動産の整理、移住、法令上の手続き、役所に行って手続きをしなければならない。移転工事の監督というのも当然何日か見なければならないということで、そのために会社を休まなければならないとしたら、その部分も補償いたします。就業ができないことによる損失額というのは「就業不能日数に当該地域における平均労働賃金を乗じて得た額を参考として算定する」ということになっています。これは埼玉県用地対策連絡協議会の基準の中に細かく定められておりますので、それに準じることになります。

次は、第10「基準第17条（営業休止の補償）」の算定についてです。「（1）通常休業を必要とする期間は、別に定める標準移転工期の日数に、準備日数として業種、営業設備、営業規模等により適正に定める日数を加算した期間とする。」

（2）に「固定的な経費」について、細かな項目が挙げられています。まずは、「公租公課」、税金とかそういったものです。固定資産税や、自動車を使っていれば自動車税もあります。次に「電気、ガス、水道、電話等の基本料金」、これは移転している最中に使わないのだけれども、実際それは契約しているので払わなければならない。こういったものも補償になります。「減価償却費及び維持管理費」、「借入地代、

借家賃、機材器具使用料及び借入資本利子」、こういったものも対象になります。その他、「従業員のための法定福利費」、「従業員のための福利厚生費」、火災保険料などの「その他の固定経費」、以上のようなものが「固定的な経費」として補償の対象となります。

「(3) 従業員に対する休業手当相当額は、その休業期間に対応する平均賃金の範囲内で適正に定めた額とする。」ただし、(4) に書いてありますが、セールスマン等で営業の一部を継続する場合、外で営業している場合はそういった部分は入らないということです。その場所でお店をやっているとか、その土地を本拠として営業をしていて、それを使わずに仕事が休業となる場合の賃金が対象となります。

(5) は「得意先喪失」の計算式について定めています。

続いて、2に「仮営業所設置補償」について書かれています。仮営業所を設置する場合というのは、必要かつ相当であると認められるときとなります。第一に、銀行、郵便局等、地域的機関がなくなってしまうと皆さん困ってしまうといった公益性の強い施設は仮営業所補償の対象となります。

また、「二 通常の休業をさせることにより、その営業補償が著しく高額となり、経済的にみて妥当でないとき。」これは、例えば営業休止補償を長期間するとなると非常に高額になってしまうため、経済比較を行った上で、建物を仮に建てたほうがよいだろうという判断についてのこととなります。

当然、例えば2年も3年も営業が止まるというのは営業が再開されたときに顧客が流れてしまって、顧客離れということが考えられますので、そういった場合は営業所形成をし、仮移転をして仮営業所による営業継続を考えていくということです。

(2) は「仮営業所の設置の費用」についてで、仮営業所を営むために必要最小限のものを対象とするということが書かれています。

続きまして、第11「基準第18条（農業休止の補償）」についてです。これは前年度の農業所得標準、固定資産税額、減価償却費を勘案して算定していきます。

第12「基準第19条（立毛補償）」です。まず用語の定義として「粗収入見込額」と書いてありますが、いわゆる今植えられているものの補償ということになります。これは非常に細かな見方をしておりまして、いわゆる植わっているものが、例えば9割方できている場合には、ある程度売れるというように判断をします。そういったものを差し引くことも考えられます。

次に「農業経営費」。これは、当該土地で既に投下した肥料費、耕運費、設置の暖房費などのことです。先程ご紹介した埼玉県用地対策連絡協議会の標準書の中で細かく謳っており、例えばハウレンソウはどのくらいの野菜かということが決まっております。立毛補償はこういうやり方で算定していきます。

第14「基準第20条（仮換地の指定に伴う補償）」は次により算定します。

「1. 耕作地は農業休止補償でこれに充てる。」先程農業休止補償の説明をして、101条の説明をして、畑なのだから同じではないかと思った方がいらっしゃるかと思いますがそのとおりです。畑というのは土地が使えないことで、通常生じる損失補償ですので、当然内容的には重複するということです。農業休止補償にこれを充てます。

「2. その他の雑種地」は固定資産税額を基に設定していきます。

「損失補償基準細則（案）」についての説明は以上です。よろしく願いいたします。

会長 ありがとうございます。それでは質問をお受けしたいと思います。何か説明員に対しまして「損失補償基準（案）」及び「損失補償基準細則（案）」についてご質問がありましたらどうぞ。

A委員 「損失補償基準（案）」の3ページ、第2章の第1節の中で、営業補償というのはいつの時点から算出が始まるのですか。

昭和 いつの時点から始まるというのは、補償契約書の中で履行時期がいつまでということを決めますので、例えば6ヶ月間の履行期間があれば、その期間でやっていただくこととなります。建物解体後から造成工事を行い換地先が使用収益開始となる期間および建物を再築したり曳家を行う標準移転工期となります。

A委員 わかりました。

会長 他に何かございますか。はい、どうぞ。

B委員 「損失補償基準細則（案）」の2ページ、再築工法の説明の中に、「耐用年数満了時」とあります。前回聞いたところ、これは法定耐用年数ではありません、用対連基準の中で耐用年数が決められているとお答えいただいたのですが、これが、例えば木造の一般的な耐用年数はどのような形で理解したらよいのか。

会長 どうぞ。

昭和 これも先程の標準書の中で細かく決まっております、今は住宅金融公庫という言い方はしませんが、公庫住宅という表現が残っております、公庫住宅の木造で約48年、公営住宅で少しグレードが落ちるもので35年、上等の住宅、これはあまり設定していないのですが60年。一般的に、いわゆる財務省で定めているものというのは木造で20年から25年くらいだったと記憶しています。ちなみに、非木造、RCの住宅の場合ですと、設定年数は90年です。これも財務省の耐用年数では確か47年になっています。ですからほぼ倍くらいの耐用年数の設定をしているということです。実際に使うだろうということなので設定しています。

B委員 それは耐用年数という表現だけですか。私なんかのイメージだといつも法定耐用

年数だとか耐用年数の頭に何かつくはずなんです。

昭和 はい。損失補償基準の中で定める耐用年数という意味合いでお話しをさせていただいております。

B委員 損失補償基準に基づく耐用年数という大前提があるわけですね。

昭和 はい。そういうことです。

B委員 それは法定耐用年数のだいたい倍近いイメージがありますね。

昭和 イメージとして、おおよそ倍くらいかなということです。

B委員 わかりました。ありがとうございました。

会長 他に何かございますか。はい、どうぞ。

A委員 ここには出てこないのですが、「損失補償基準（案）」の4ページ、家賃減収補償という項目の質問ですけど、この家賃減収の中で既にこの地区では駅前の交通広場が発表になっている、いつ施工されて、いつ変更されるかということが発表になっている。そのことによって、この地域の不動産屋の話によると、多くの人がこの地域に入りたがらないということを言っています。それは、1つの不動産屋ではありません。そういうものに対する家賃減収補償の算出方法というものはあるのですか。

会長 はい、どうぞ。

昭和 ありません。先程工程の話をしていただきましたが、建物解体後から造成工事を行い換地先が使用収益開始となるまでの期間と、換地先に建物を再築したり曳家を行う期間である建物移転標準工期が補償の対象となっています。

A委員 よろしいですか。

会長 はい、どうぞ。

A委員 実際には建物の移転の前に家賃の減収が起きているのです。そういうものの認定はしないのですか。そういうことの減少を皆さんどう見ているのですか。

昭和 補償の考え方としましては、区画整理法の中で、101条補償ということ为先程説明いたしました。「損失補償基準（案）」の3ページ目の表を見ていただきたいのですが、「補償の種類」の中に「建築物移転料等」というのがあります。それと、「営業補償」、「農業補償」とあります。実はこの3つの部分というのは、区画整理法の第78条に基づく補償と考えています。区画整理法の第78条というのは、いわゆる移転が必要になって、移転の損失が生じた場合はそれを補償しなさいというものです。ですから、建築物や工作物等いわゆる物件の移転に伴う補償です。営業休止もこれから建物が移転することに伴って、一時的に通常生じてしまう損失です。ですからこれも78条に伴う補償です。それと、農業休止も移転に伴いビニールハウスが使えなくなることによって生じる補償ということです。ですから、これは78条による補償。その他の補償は区画整理法101条の補償ということです。区

画整理法の中で皆様方に補償金をお支払いするケースというのは、この78条と101条を根拠にしていますので、今おっしゃられたそれ以外の、例えば移転がまだ必要になっていない、生じていない部分についての補償はありません。以上です。

会長

他に何かございますか。はい、どうぞ。

C委員

「損失補償基準細則（案）」の2ページの（4）除却工法の二ですが、私の家は駅前だから皆さんわかっていると思うのですが、人が住めない家が1軒あります。今まではこの区画整理でどうせ潰してほかに移るのだからと言って、それまで残しておこうと電気代、水道代を払っていたのですが、電気屋が漏電の恐れもあるから切らせてくれとか、道を通る人もどうしてあんなぼろ家がまだあるのか、業者の人が来ては、潰して駐車場にでもしたほうがと盛んに誘いも来るのだけれど、そのとき、この（4）の二を見ると、全然価値のない建物でも取り壊し工事費というのは、この区画整理の方で補償していただけるんですよね。

昭和

先程何度かお話しているのですが、建物の移転が必要になったときというように定義づけています。ある日突然、建物を壊すから払ってくれということではなくて、移転の必要性というのが当然まず前提にあります。ですから、この場合の除却ですけれども、除却の必要性が生じて、施行者がそれを認定したケースだけが補償の対象になります。ですから、当然まだ補償の対象にはならない、移転時期ではない時点では補償ができません。また、地区内の建物を全部いち、にの、さんで一斉に移転することは予算的にも技術的にもできませんので、順番に移転をさせていくことになります。移転が必要になったときは、当然建築物の現在価格、要は先程の植木ではありませんけれども、生垣の価値として残っている部分と取り壊しの部分について補償されます。この（4）二に記載のある発生材価額というのは、例えばすごく細かいサッシのアルミ材や材木、アルミ材が基本になるのですが、そういったものが売れるといった場合差し引きできるのです。これは僅かですが、数千円から数万円程度差し引けるということです。基本的には現在価値と取り壊しの工事費が補償対象となるというようにお考えください。ただ、補償の時期というのは同様です。

C委員

ですから、整地して、いずれにしても人が住んでいる家ではないけれども、取り壊して更地にしてお返しするわけでしょう。

昭和

はい。

C委員

そのときの取り壊し費用はもってくれるわけでしょう。

昭和

取り壊し料は移転が必要であれば補償されます。

C委員

だから、今取り壊し料をこっちが払ってしまうと100万～200万かかると言われているけれども、それを前もって補償してくれるということはないのか。もうほとんど換地も決まったような状況だけど、今取り壊したら私の負担で補償はまっ

たく支払われなくなるということですね。

会長 では、それは事務局の方で答えてください。

事務局 はい。補償ということで、建物の移転が必要な時期になった場合の補償ということになりますから、建物の移転が必要にならない前にご自身で建物を壊した場合は、施行者からのそういったことに対する補償はなく、自己負担という形になります。

C委員 ということは、取り壊し料を欲しいわけですから、移転時期が何年先かわからないけれども、まだ我慢して、待っていたほうが払ってもらえるということですね。

会長 事務局で答えられるのでしたらどうぞ。

事務局 待っていたほうがよいかどうかという話は、施行者としてはお答えできないところですが、先程のお話のように、このままずっと現存するという形であった場合、施行者のほうが移転してくださいとお願いしたとき、そのものがあれば必ず補償の対象になるということで、先程の説明で「あるもの補償」と言いましたけれども、移転をしてくださいと言ったときにあるものがすべて補償の対象となるという形で考えていただければと思います。

C委員 人が住んでいなくてもあるものと認めてくれるわけですね。

事務局 そのとおりです。

A委員 よろしいですか。

会長 はい、どうぞ。

A委員 今の答えに関してなんですが、第三者として聞いていて、最初のほうの説明で、移転が必要なものに対してという補償だと言われましたね。それはあるもの補償というのと、移転が必要な場合の補償というのは内容が違うのではないかと思うのですが。

会長 それは、説明員のほうからお願いします。

昭和 移転が必要となったときと私が言いましたのは時期の話です。移転が必要となった時期に補償するということです。ですから、ある日突然、私のところを今日補償してくださいと言ってもやはり事務的な部分もありますし、施工順位というのもありますので、時期というのは施行者が決めていきます。

A委員 そうですね。

会長 では、具体的に言っていたほうがわかると思いますので、時期を具体的に言えたら言ってください。

昭和 移転の時期というのは仮換地の指定をし、地域の工事をしなければならぬ。その前段に移転をしなければなりませんので、工事が必要な時期です。施工時期ということですね。

C委員 それがもうこれだけ遅れてきているから何年待てばよいのか。

いろいろな参考意見を聞かせてくれる人もいるのです。所長も知っていると思いますが、最初の仮換地の説明のときから僕の家は2軒あるけれども、換地後には1軒しか建てないと言っている。その場合でも現在2軒ある分は補償してくれるそうです。もう1軒分については移転後家を建てるかは、Cさんの自由ですと言われた。そのときはまだ、電気代も水道代も払っていて、人が住もうと思ったら住める状態だった。ところが、今はちょっと雨漏りもしてきたし、この先人は住めないから取り壊そうかと思うのだけれども、もうちょっと待ったほうがいいという意見もあるし、工事費もどうなるかわからないという意見もある。だから今やってしまったら取り壊し料は私の負担になってしまうわけですね。

会長 少なくとも仮換地が指定された後でないと、移転の必要性が出てこないということです。そういうことです。

昭和 そういうことです。

C委員 去年、最初に個別に仮換地の説明を受けたとき、私のところはだいたいあの辺だということで、はい、結構ですと引き下がった。だから、あれで仮換地は決まっているものだと思っているんだけど、まだ駄目なんだね。

会長 はい、どうぞ、事務局。

事務局 前は概略仮換地案ということでご説明させていただきました。次は仮換地案の説明をして、仮換地の指定の前の最終案ということで示させていただくということで、今は案という形になります。では、どこで正式に決定になるのかといえば、仮換地の指定の際ということでお考えいただきたいと思います。

C委員 来年の7月ですね。

会長 7月以降ということですね。もしその時期に仮換地指定があるとすればそれ以降ですね。

何か他に質問ございますか。

これは、実質的に地権者の皆様方が非常に身をもっているいろいろな影響があるというところなんです。ですので、これについては今日ここだけで説明したのではいろいろと疑問があろうかと思しますので、もし、そういう何か聞きたいということがあれば、事務局のほうに来て、また必要であれば再三にわたってきちんと説明してもらおうということをこれから事務局でやっていただく必要があると思うので、その点事務局によりしくお願いしたいと思います。これは非常に地権者にとっては、大変我が身に影響するものだと思いますので、その点、遠慮なくどんどん質問していただければと思います。

D委員 よろしいですか。

会長 はい、どうぞ。

D委員

先程、A委員から質問があったことと、重複するようなことなんですけれども、この駅北口区画整理の区域にはかなり賃貸住宅、アパートが多いと思うんです。専門家の話ですと、今の状況でもう既に、ここに住もうかなというような人が多少敬遠するとか、そういう状態が出てきているのですが、これが駅前から始まって、一気に始まるわけではないですから、かなりの間、時間をかけながら、例えば私のところは15街区ですから施工時期が最後の最後のほうになるわけです。そうすると、今、A委員が質問されたようなことはかなり現実的に、目に見えて現象として出てくるわけです。先程のお答えですと、要するに補償されないということになっているのですが、そのあたりについては、もう少し北口の特例として何か新しい法律とか約束で補償することはできないのでしょうか。

事務局

まず、この補償基準におきましては、一般的な公共事業を施行するということに対して、事業の施行によって正当な補償をしなければならないということになっております。ただ、この損失補償基準は統一化を図るということで、具体的には昭和39年になりますけれども、国の閣議決定としまして、「公共用地の取得に伴う損失基準要綱」というものが定められています。この損失基準要綱の中で区画整理事業における損失補償基準もその範囲の中で考えていかなければいけないという規定がありますので、今回、北口の地区だけで、地区の特性があるからといったことで、新たに別の補償の基準をつくるといったことはできないものと考えています。

会長

はい、どうぞ。

D委員

それは私が質問した内容と違うんですが、できないということですね。けども、現実には起こり得るといえるか起こることだと思えます。これは個人が好きでやっているわけではなくて、こういった1つの事業に協力する過程でそれが起きるわけなんですけれども、法律で定められていない、和光市の北口だけで特別にそういう規則を設けることはできないという話ですが、現実には損害を被るということはあるわけですから、それは単純に法律にそういうような決まりがないのでできないと片付けられてよいのでしょうか。

E委員

続けていいですか。実際、うちのアパートは今まで100%の営業率だったんですけど、やはり風評被害みたいな感じで空室率が上がってきたんです。併せて、新しく入る方がどうせ区画整理が始まるんでしょと、だから値段をもっと下げてという交渉が実際のところ出てきたので、やはりそういうのは皆さんからデータか何か出していただいて数字で示したらどうでしょうか。実際にそういうふうに損害をうちなんかはかなり感じていますので、そのへんのところを補償していただけるのであれば、是非また特殊な条例をつくってやっていただきたいと思うんです。

D委員

当然そういうことがあって然るべきだと思います。これは家賃の問題だけではな

くいろいろなことがあると思うんです。区画整理事業に対して、少なくとも皆さん協力しているわけですから、協力する中で、ちょっと言い方が悪いのですが、損してまで、そこまでやる必要があるのかということで、やはりきちんとそのへんのところ現実を見て対応してもらいたいですね。これは、私がいるかどうかもわからないような10年も先の話だということですけど、これがどんどん5年、10年経てばかなり現実的な問題になってくると思うんです。それを無視されるというのは、私だけでなく皆さん感じることではないでしょうか。

A委員

よろしいですか。今の話の中でいちばんの重要なことは我々個人、地権者だけの話ではなくて、これを施行する市のほうに過失があると思うんです。これというのは、公共事業の実施、施行計画の遅れによる個人への補償というものなんです。これは既に事業計画、施行計画は随分遅れています。当初の審議会が始まってから既にこの計画自体が随分遅れています。そのことによって起こり得る損失の補償というものを我々は今議論しているのです。C委員の意見とまったく同じです。それに対する補償はもう少し真剣に考えてほしいと思います。あるいは専門業者の話をももう少し聞いてどういうことがこの地区で起きているのか、そういうことをもう少し把握して理解してほしいと思います。

会長

ここで、今損失補償基準をやっていましたけれども、話の内容がこれからの区画整理の工程と審議会の事項についての関連となっていますので、次の工程についての説明をいただき、その中に今まで質問のあったものが絡んできますので、事務局から説明願います。

事務局

はい。まずは今後の工程についてですが、工程を見直すということにつきましては、当初審議会が始まる前にお話ししたように、現状の概略仮換地案に対する合意形成ということでの進捗状況をご説明したうえで工程の話をしていただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

では、概略仮換地案の意見、要望についての進捗状況と今後の進め方について説明します。前回第17回の審議会でご説明しましたとおり、施行者としましては、意見、要望の妥当性を判断し、換地設計全般で影響の大きくない範囲で、できる限り修正し仮換地案を作成していく方針は変えておりませんので、現在も個別交渉を継続しているところです。

合意形成の進捗につきましては、第16回審議会でも概略仮換地案個別説明会の報告を行いました。土地所有者227人及び借地権者16人で、全権利者数は243人でしたが、その後、借地権者2名から借地権解除の権利変動届が出されたということもあり、現在、借地権者数は14人となり、全権利者数は241人です。

これまで、この概略仮換地案への要望書提出者への対応として個別交渉等を行い、

平成24年4月から延べ120回、概略仮換地案説明会以後から平成24年3月までの期間を含めると延べ約160回行ってきました。

また、要望書の提出はありませんでしたけれども、説明会でご意見やご要望をいただいた権利者の皆様、また換地の修正に伴う影響者の皆様方との交渉を含めると、概略仮換地説明会以後、延べ約200回の交渉を行って来ました。

結果、全権利者241人に対しまして、了承、概ね了承と施行者として判断した権利者の数としましては181人、75%、それと未だ意見、要望があり理解を得られていない権利者は約60人いると判断しております。この了承、ほぼ了承の判断方法としましては、換地の位置や形状、面積、こういった項目によって施行者としては交渉の中でお話を聞いて判断をしています。このように、意見、要望の内容も多岐にわたっていること、また当地区は換地修正を行えば、これに伴う影響者も出てくるということから、回数を重ねることもあり、時間を要しているような状態です。現在、施行者としてはこの約75%の了承及びほぼ了承といった判断をしていますが、今後の仮換地案と円滑な工事施工を考えますと、今後も交渉を行い、さらに5%の合意形成率を上げ、約8割の権利者の皆様のご理解、ご協力を求めていくということが必要と考えております。

続きまして資料のA3版の工程表をご覧ください。以上の説明のように合意形成率を75%から80%くらいまでの目標に設定してこれからやっていくということであれば、当然工程を見直し、少し時間を費やすことが必要となってきます。そのうえでの工程になります。

では、工程表をご覧ください。まず、左側、縦に、「事業計画変更」、「仮換地指定」、「審議会」、上段につきましては年度及び月表示というような形で作成しております。事業運営におきましては、今後、大きな作業として、表の右に赤枠で囲ってありますように、「事業計画変更認可」と「仮換地指定」で変更はありません。しかし、平成24年度内に目指すとしていたものを平成25年7月に変更をしています。

では、それまでの中身についてご説明いたします。

縦列、2番目の「仮換地指定」をご覧ください。前回提示した工程では、平成24年度の4月から9月まで、概略仮換地案に対する意見、要望者への個別交渉及び換地修正期間として、合意形成を図り、平成24年11月末に仮換地案個別説明会を開催していくこととしておりました。しかし、さらに交渉を重ね、合意形成率80%を目指したいということで、11月に行うとしていた個別説明会を平成25年2月末に変更します。内容は、概略仮換地案個別説明会と同様に全権利者を対象にして行っていきます。その後は、事業計画変更の認可後、直ちに仮換地指定を行うとい

うことです。

続いて、左側縦列1番目の「事業計画変更」をご覧ください。流れは、これまでの皆様方にご説明したものと変わっていません。昨年度見直しました設計図は、事業計画の変更を伴うものです。このため県知事の認可が必要で、事業計画書の第1回の変更図書の作成を11月末までに作成し、12月から埼玉県を担当課と事前協議を行います。

変更作業が前回より延びている理由につきましては、概略仮換地案は見直し後の設計図により換地設計を行いましたけれども、これまでの換地設計の修正等により、再度、形状等を修正した換地及びこれに伴い影響する換地評価の計算をしなければなりません。各街区内でこの換地再評価をしますと、街区を若干広げたり、縮めたりしなければ街区内での換地の再配置ができない場合があります。したがって、縦列2番目の「仮換地指定」の欄の10月、11月で換地修正割込みによっておこなう街区確定の変更を行い、11月に設計図の確定をしないと公共用地の位置、面積が確定できないということになります。この換地修正の割込みと連動した形で事業計画の変更作業を行います。

そして、これらの作業後、事業計画の変更協議の期間は約1ヶ月程度を予定していますので、12月末に終了し、権利者及び利害関係者を対象に2月初旬に事業計画変更の全体説明会を開催いたします。説明会後は、公衆の縦覧を行います。

この手続きは、駅北口土地区画整理事業が当初事業計画の認可を得る前に行った作業と同じであり、縦覧期間の2週間に加えさらに2週間の計4週間、意見書の提出期間があります。この事業計画変更の認可を受けないと、仮換地指定ができませんので、工程上、仮換地の指定前に知事の変更認可を取得する計画です。

続いて、縦列3番目の「審議会」の運営についてご説明いたします。審議会の運営におきましては、仮換地に関する事項、事業計画変更に関する事項が大きな項目であり、この流れに沿って開催していきます。

事業計画変更全体説明会及び縦覧を平成25年2月に予定していますので、事業計画変更の内容を第19回審議会で事前にご説明いたします。第19回というのは12月の半ば頃を予定しております。仮換地案は12月半ば頃までにまとめ、第20回審議会にて諮問を行い、併せて、仮換地案個別説明会及び事業計画変更の全体説明会の開催について説明いたします。平成25年4月に第21回審議会を開催し、それぞれの説明会の開催結果報告を行い、6月には第22回審議会において仮換地案個別説明会を踏まえた対応及び平成25年度の工事概要を説明し報告いたします。続いて、7月に仮換地指定を行うため、仮換地指定と整合した「換地設計」及び「仮換地指定」、それぞれに軽微な変更があれば、変更も含め意見を伺う諮問並

びに保留地につきまして、審議会の同意を得て仮換地の指定を行っていくという工程です。

したがいまして、工程との絡みということでお話にありましたように、施行者としてはさらに5%の合意形成を引き続き交渉によって得たいということを考えておりますので、前回提示しました工程よりも4ヶ月延びるような形となっておりますのでよろしくお願いいたします。

会長

只今、事務局から説明がありましたように、皆さんからご意見のあった仮換地の指定というのは7月の下旬の予定ということです。その間、権利者の合意を75%から80%にしたうえで、事業計画の変更などの作業を進めるというお話でした。仮換地指定は、先程ご質問等ありました損失補償基準の契約等がそれ以降に実際に始まる出発点であるということです。

新しくご質問をいただきたいと思います。どうぞ。

D委員

新しく示されました工程表で、平成25年度に仮換地指定が赤塗りで示されています。こういうことを言ってもまた難しいことなんでしょうけれども、工程表の拘束力というか、それにどの程度の認識をもっていらっしゃるのでしょうか。遅れてしまったからまた9月になってしまった、あるいは26年度になってしまうということがあり得るわけですね。例えば、平成22年度に配られた2月の工程表を見ますと仮換地指定は23年度の3月になっています。それで、この2年くらいで、1年4ヶ月くらい遅くなっている。どうして遅くなったのですかと質問すれば、それなりの返答はあると思うのですが、そういうことの繰り返しで40年も経つわけです。それで、私も個人的にも、Cさんが先程話されたことも、具体的に損害というか、弊害がものすごく出てきているわけです。ですから、平成25年度の7月に仮換地の指定をするということに対してどの程度の気構えがあるのか、やる気があるのか、そういう言い方をすると大変失礼なんですけど、ちょっとそのへんのところをはっきり聞かせてもらいたいですね。

例えば、個人的な話で大変恐縮ですけれども、事業と言えるほどのことではないかもしれないが投資をしたい。しかし今の時期はちょっとお金をかけてももったいない。それであれば、もうちょっと様子を見てみようかという話になるが、いつまで様子を見ればいいのか。皆さんどんどん後ろの時期になってきて、幸いだと考えている人もいるでしょうし、この先どうしたらいいのかと思っている人もいます。そのあたりの覚悟みたいなところをはっきり聞かせてほしい。7月までにきちんとやると。所長と、場合によっては部長にもお話を聞きたいですね。

A委員

Dさんの意見の延長のようなものですけど、よろしいですか。

会長

関連ですか。はい、どうぞ。

A委員

はい。関連することですけど、今言われた平成23年3月に仮換地指定を計画していましたね。これは役所の発表であるけど、一応工程表として発表された。これに基づいて、多くの人はある程度計画していると思うんです。ある程度いろいろなことを覚悟してここまで生きてきた。それが遅れてしまった。それに対する、要するに公共事業の損失補償の基準というのはそこにあると思うんです。公共事業というのは、公共、役所が発表した事業計画によって多くの人が生きている、多くの人生活している、その基準が遅れた、工程が遅れたことによる損失、それを補償するということは不当な要求ではないと思うんです。それに対する公共事業の実施、施行の遅れによる個人への補償、ここが先程の私の質問の原点です。それに対する答え、D委員の質問に対する関連です。

会長

先にD委員への説明と、続いてA委員の質問についてご説明をお願いします。D委員の質問の中では部長からの答弁も求めているようですので、部長の答弁もお願いします。

部長

それでは、先にD委員からのご質問ですが、これまで仮換地指定について当初の事業計画よりも遅れたことにつきましては、先程も申し上げましたが、概略仮換地案をお示した中で様々なご意見が出ました。そういったご意見に対する対応等で、非常に時間を要して実際の工程より遅れ、施行者として大変申し訳なく思っております。ただ施行者として、今後、仮換地指定を行うにあたり、極力多くの権利者の方の合意形成を図ってその後の事業をスムーズに行っていきたいと考えております。これは先程所長も申し上げましたが、現在75%の方が概ね了承されているということで、その中でさらに5%、約80%の合意を得るために今後も工程表にありますように12月半ばまで意見、要望のある方と話し合いをしていきたいと考えております。

仮換地指定を7月に行うということにつきましては、今後、例えば今75%で80%を目指すということでやっていますが、これまで事業がだいぶ遅れて権利者の皆様に大変ご迷惑をおかけしていますので、仮に例えば78%くらいの合意形成で先程申し上げました80%という数値に至らなくても仮換地指定は実施したいと考えております。平成25年度の総合振興計画という実施計画があるのですが、その計画に既に工事費の予算を計上しております。また何ヶ月も引き延ばすといったことは考えておりません。必ずここに向けてやるんだという意気込みで、工事費の予算等も計上しておりますので、これをまた変更するというものではございません。今後の事業をスムーズに進めるために、今は75%ですが、今後さらにより多くの方の合意形成を求めていき、5%近くその数値を上げるために事務所一同やっております。仮換地指定は、事業計画の変更等との絡みもございますので、今後またさ

らに遅れることのないよう、ここで仮換地指定をやるんだという強い気持ちで進めておりますのでよろしく申し上げます。

D委員

わかりました。7月に向けて、仮換地指定ができるよう職員一同みたいなことでお話をいただいたところですが、当然、私個人としても協力できることは協力したいと思います。ただ、今までもそういうつもりでやってきてくれたと思うんですね。それが現実にはこれだけ遅れてきているんです。それでは、職員の皆さんがのんびりやっていたのか、そんなことはないと思うんです。一生懸命やってくれていたと思うんです。ですから、そのことを考えると、やはり、今いらっしゃるいちばんトップの方が職員の人員だとかそういうことも含めて頑張ったのに結果的にこういうふうになくなってしまった、予算がつかなかったから進められなかったとかそういうことではないですね。かなり人間的なことだと思うんです。交渉がうまく進まない、なかなか進捗しない。そういうことであれば、私も会社に勤めていたこともありますし、そういう中で、ここまでに実施しなければいけないという1つの期限が来れば、やはりそのところにプロジェクトをつくってでも、期日に合わせて結果を出してきたわけです。そういう面では、この7月と約束してくれて、それを期待していますが、精神論ではなくてそれに裏づけられるようなそのあたりの具体的なプロジェクトを組んで説得にあたったとか、そういうようなことも併せて見せてもらいたいと思いますね。

会長

今、D委員からのお話は、事務所の体制を見直し来年の7月の仮換地指定に向けて、それを間違いなく達成するような市の対応をしてほしいということですね。

D委員

そうですね。心持ちというか、精神的なものだけではなくて…

会長

精神論ではなくて、実質的に体制を見直して、きちんと人員体制を整えあたってほしいということですね。

D委員

はい。それは何故そこまで言うかということ、今までも努力しながら尚かつ1年も2年も遅れたわけで、私が知っている範囲でもそれだけ遅れているわけですから、このままでいくと、さらにどんどん遅れるということが当然考えられる。そのあたりの心配からです。是非お願いします。

会長

はい。次に、A委員の質問、遅れたことについての責任ですね。それについて答えられる範囲内で教えてください。損失という言い方をしているんですけども。

事務局

確かに、駅北口土地区画整理事業は都市計画の話から始めれば、昭和45年に都市計画決定して以来なかなか事業化ができなかったところであります。それから事業が私どもでお示しさせていただいた計画通り進まなかったことも事実で、その度に私どもも遅れた理由ということでご説明申し上げたところです。遅れたということに対してどのような形で考えているのか、市として、施行者として、遅れたその

損失についてはどうするのかというお話になるのですが、施行が遅れたということでの損失の補償という概念はないということです。ご迷惑をおかけしているので、先程お答えしたように7月に仮換地の指定を是非やらせていただきたい。ただ、これは皆様方のご協力を得ていかなないとなかなかできない事業ですので、是非これからも事務所を挙げて頑張っていきたいと考えております。

先程部長の話にあったように、8割が目標という形で考えておりますけれども、8割に満たないからといって、ずっと延ばしていくということではありません。賛成の方もいらっしゃるので、また緊急に事業を進めていくということも市としても考えていますので、むやみやたらに今後工程を延ばしていくということは考えておりません。是非今後ともご理解、ご協力を得てやっていきたいと思っておりますのでよろしくをお願いします。

会長 只今、責任という問題については回答がなかったわけですが、最大限の努力をし、この工程に書いてある来年の7月に仮換地を指定し、この計画通り進めるということをお約束したいという、そういう答弁ですね。

A委員 今、目標の80%の合意形成がなくても、例えば78%合意形成があれば、その時点で来年の7月に仮換地指定を実施する、要するに見切り発車をするというような説明がありましたけど、誰にそういう決定権があるのですか。市長ですか。それとも部長ですか。誰が見切り発車をするという決定権をもっているのですか。

会長 はい、部長、どうぞ。

部長 これは見切り発車という考え方ではございません。今現在80%というのは市としての目安、目標の数値です。私が先程申し上げましたとおり、今回お示しした工程の中で80%にいなかった場合についても予定どおりやるということで、その最終的な判断は施行者、代表者は市長ですから、市長の判断という形にはなるのですが、もちろん担当の私のほうで市長と協議を進めながら市の判断として決定していきます。

会長 そこで、私から質問です。80%を目標にするというのは、1つは区画整理をするときの合意形成率の目安は80%というのが公共施行の場合にはあるのですが、それ以外に80%クリアしなければ、満足しなければいけないということについての説明をしていただければと思うんですよね。80%以上同意しないと、換地計画ができないとかいろいろ作業上の事務的な支障がある。まだ同意がとれていない人に対する対応をいかにするかというときに、ある程度換地計画の見直しというのが出てくるだろうと思います。その作業の手順というのがたぶんあり、80%ということに決められているのだと思います。そこは事務局とかあるいは担当しているところで、今までの経験上そういうことが判断できるのかと思います。地区によって

違いますか、いかがでしょうか。80%にしなければいけないとか75%でいいのではないとか、そういうふうになると数字がただ躍ってしまうだけだから、そこをきちんと説明しておかないと間違えるのではないかと思うんですね。あとで、換地計画ができなくなってしまったり、仮換地の指定をしてしまったが、意見を言ったりしている方が大勢いるわけですから、その言っている方の意見を無視するような形にあるいはなるかもしれない。そのあたりの判断というのがたぶん必要になってくるかと思うのですが、事務局がいちばんよくわかっていると思うので、説明いただきたいと思います。きちんと答えたほうがよいと思います。どうぞ。

事務局

先程からの8割という考え方ですけれども、駅北口区画整理事業認可という形で平成20年に取得いたしましたして、その認可をする際におきましても、やはりこのような事業ということに関しましてはなるべく多くの方の合意をもって事業を進めるべきだということは大前提です。100%合意していただくのは、目標として掲げていますけれども、現実上なかなか難しいということもあります。事業認可を取得する際にも概ね8割くらいの事業への賛成の方がいないと、認可の取得ができないというようなのが現状です。そのことを踏まえましても、やはり仮換地案につきましては概ね8割くらいの方の賛成が得られないと前へ進むことができないであろうと思います。そして8割くらいの方のご了承をいただけないと次に控えています工事スムーズにできなくなってしまいます。先程、工事や建物移転に対する補償の説明をいたしましたけれども、地区内は建物移転が多いですから、部分的に施工していかなければならない。ただ、部分的に施工していく中でもそういった換地へのご理解が得られない方が多くいらっしゃると、効率的な工事というのができなくなってしまいます。ですから、やはり私ども施行者としてしましては、円滑な工事の施工も含めて約8割の方々にはご同意をいただきたいと考えたうえでの数値ですのでご理解をいただきたいと思います。

会長

いろいろご意見があらうかと思いますがけれども、現時点では、今説明があったような状況です。これ以外に何かまた質問がありましたらお願いします。

補償基準について何かございますか。よろしいですか。

また、後ほど疑問があったものについては事務局にどんどんご相談いただき、事務局は説明をしていただければと思います。

B委員

1つの提案なんですけど、私、先程から区画整合法の審議会の権限に関してずっと読んでいるのですが、今回先程から1時間近くは、それ以外の、要は個別的な質問や疑問に時間をとられている。それが審議会としてあるべき姿なのかというのが常々疑問です。こういう質問が個別であるのであれば、それはそれで審議会とは別に設けるべきだと私は思います。個々の疑問があれば、私は審議会とは別に質問し

で解消しようと思います。また、相対的に間違いがあるという、例えば損失補償云々であっても、1つの考えなんです。個人個人の考えで時間がとられています。今後こういう方向性を私は改めていただきたいということを申し上げたい。何故かと言ったら、区画整理というのは個人個人の財産が動きます。人の財産を誰も云々かんぬん言える権利はないのです。昭和45年から延々と連綿とした年月が経つ。何故できないか、それは市の行政サイドがやる気がなかったというのは現実がありました。でもここへきて、1つの時が熟して、この11ヘクタールは区画整理をしようという話になった。その中には230から240名の地権者がいる。皆さんの総意というのはなかなか得られるものではないんです。十人十色と言いますから。計画どおりいったら本当に拍手喝采ですよ。理想というのはありますよ。でも、現実には地権者ひとりひとりをどれだけ理解させてやっていくかが区画整理なんです。事業計画があってまとまる計画なんです。その大前提を会長がきちんと捉えて、今後この審議会をしていただきたい。そういう要望をしておきます。

会長

それに対しましては、審議会は本当は諮問があつての審議会なのですが、できるだけ関連のあるものについては、この審議会に限らずですけれども、少なからずこういった損失補償基準とか審議会委員が一応承知しておいたほうが、地元で説明しやすいような状況、そういうものについては審議会にかけるケースが非常に多いわけですね。審議会としては本来諮問を主体としております。あとについては、今B委員が言われたように、質問は個々に協議するという形が一般的です。ただ、できるだけ皆さん区画整理そのものが慣れているというわけではありませんから、できるだけ審議会等でやる場合が多くなっています。それから今言われたような協議会というのを設けてやっているところがあるので、この地区でもこの前勉強会というのを設けたわけですね。できるだけ絞るようにして、本日の損失補償基準というような、皆さんが知っておいたほうがいい大きな議題については、諮問でなくても多少はやらせていただきたい。ただし、個人的なことが多く関連する細かいものについては勉強会など、別の場において説明をしていただき、できるだけ審議会はポイントを絞ってやらせてもらいたいと思いますので、B委員、いかがでしょうか。

B委員

はい。了解です。

会長

そういうことでこれからも進めたいと思います。ただ、皆様方は代表でおみえになっているので、できるだけ皆さんが知っておいたほうがいいということについては、大変恐縮ですが、審議会を開かせていただくこともありますので、その点はよろしくお願ひしたいと思います。

その他何かございますか。はい、どうぞ。

D委員

今、勉強会のお話がありました。確かに過去2、3回勉強会がありまして、そち

らのほうに私も出席させていただきました。できるだけ理解をしてこの本会議に望みたいという姿勢で勉強会に参加したのですが、ここのところ勉強会がないんですね。これは何か意味があるのですか。

会長

はい、事務局。

事務局

特に意味があるということではございません。前回の第17回審議会において「損失補償基準の概要」という形でワンステップおいた上で今回を実施しております。前回は勉強会的な意味合いで概要をお話させていただいたということでした。特段勉強会はやめましょうとかそういうことはありません。今後もっと細かいお話をすることがあれば、必要に応じて勉強会を事前に行うことで考えておりますのでよろしくをお願いします。

会長

事務局にお願いしておきたいのですが、今B委員が言われたように、できるだけ地元の方に知っていただきたいようなことがあったら、審議会の審議事項でなくても勉強会でそういう点はカバーしていただければと思いますので、配慮願いたいと思います。どうぞ。

D委員

今日の2分の1くらいは審議会の審議事項ではないということでご指摘がありましたけれども、少なくとも私は素人で勉強不足だということは認識しております。しかしながら、やはりいろいろなことを審議して、正しい結論を導き出すために中途半端な状態で結論を出すわけにはいかないと思うんです。そのためにここで自分のわからないことを質問するというのは別に不思議なことでも何でもないと私は思っています。それが問題であれば、そのときにしっかり指摘をしていただきたいと思いますね。そうでなかったら、きちんと事前の勉強会なり、事前の研究会なりをするなどの体制を作ってもらいたいと思いますね。自分の努力の足りないところを棚に上げてこういうことを発言するのは大変恐縮なのですが、そういうふうに思います。

会長

区画整理がうまく進行するためには、やはりわからないところをどんどん質問していただくことは当然だと思います。

D委員

そうですね。以前会長はそういうふうにおっしゃいました。

会長

それは結構です。だから、先程言われたのは個人的な内容で、全体で審議するようなことではないものまで審議会に諮るということについては検討してほしいということですので、そのあたりは相談しながら勉強会などでやらせてもらいたいと思います。

B委員

審議会の権限は換地設計とか仮換地以外はできないんですよ。ですから、それをメインにやっています。私は会長に要望を出しているんです。その要望のポイントは、例えば疑問とか自分の意見などがある場合、審議会に出すべき意見と、他の全

体会でやるべき意見との場の変更が私は必要だということを申し上げています。審議会は2時から始まって3時までが説明でした。これで終わるのかなと思いました。そしたら意見がありますかということでそれぞれ個々の意見がありました。でも、それが審議会の集まりとして果たしてよろしい内容なのかというのを会長に私は疑問として投げかけます。例えばの話、方向性とか先程の損失補償とか諸々出ます。でも、その受け止め方も意見の内容も個々の考えなんです。私は反対の立場でものを申しているからそういうことを言えるので、あくまでも個々の話がどんどん出始めると、審議会としての話が、この会合自体の役割がいかげなものかという疑問を呈しているだけです。

C委員 D委員と同じで、僕もまったく素人なんですよ。

B委員 はい。わかります。

C委員 個人的にそんなに時間を使ったら審議会の主旨と離れているじゃないかと、そこでやはりいちばん区画整理に詳しい人からちょっと注意してほしい。

B委員 そこは、会長がいらっしゃいます。

C委員 わかりました。

B委員 このままいくというと、次回もそうなるのかというおそれがありましたので、待ってから申し上げました。間違っていたら謝ります。

会長 ここでは、個人的な意見をいろいろ言い合うところではありませんので、できるだけ区画整理の中身について議論するところですので、できればそういうことで皆さんに是非協力願いたいと思います。

その他何かございますか。なければ今回はこれで閉会したいと思います。

次回審議会の日程についてお願いします。

事務局 先程のお話にありましたように、事業計画の変更については埼玉県市の市街地整備課と協議をして中身を詰めたうえのものになります。事業計画の変更の内容は、設計図の変更がメインです。それに伴って事業決定を変更していくというように進めてまいります。この内容と事業計画に関わる併記のような事柄については皆様方にまずご説明させていただきたいと思いますので、12月の第2週くらいを目指して次の審議会を開催させていただきたい。ご存知のとおり選挙もあって、事務局が期日前投票の会場になるということもありますので、選挙管理委員会ともよく調整したうえで、また改めて12月の半ば頃を目指して皆様の調整を図っていくことをお願いしたいと思います。

会長 12月の中旬くらいということですね。そういうことで、決まれば、また皆さんにご連絡があるということですので、よろしくお願ひしたいと思います。

今日は大変ご苦勞様でした。ありがとうございました。