

第 9 回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成 22 年 11 月 25 日（木）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 9 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成 2 2 年 1 1 月 2 5 日 (木)	開会時間	1 4 時 0 0 分
会 場	駅北口土地区画整理事業事務所	閉会時間	1 6 時 0 0 分
委 員 の 出 欠	出席	欠席	事務局
	石田良子 大熊春夫 大橋利喜夫 齊藤秀雄 本橋喬 永戸章義 金子正義 小島英彦	富岡征四郎 柳下浩一	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 小賀坂 真志 主査 入谷 学 主任 小林 康夫 傍聴者 2名
議 案	(1) 和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業の評価員の選任について ・議案第 4 号 評価員の選任について (2) 換地設計基準の概要について		

発言者

議 事

会長

只今から第9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。本日は議席番号1番の富岡委員、議席番号3番の柳下委員が欠席ということで申出がありましたので、出席委員数は8名です。

会長

報告のとおり、本日の出席委員は8名ですので、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9番の小島委員さん、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、これより会議を始めます。本日は、非公開とすべき事項がございますので、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2名です。これより傍聴者に入場していただきます。

(傍聴者入場)

会長

それでは開会に先立ちまして、建設部長からご挨拶をお願いいたします。

事務局（部長）

皆様こんにちは。

第9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いたしましたところ、委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。そして日頃、市の行政運営につきましても深いご理解とご協力を賜っておりますことを、重ねて御礼申し上げさせていただきます。

さて、本日の議事につきましては、議案第4号の和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業の評価員の選任について、土地区画整理法第65条第1項の規定により本審議会の同意を求めるものです。

これにつきましては、8月5日の第6回審議会におきまして、議案第2号で同意をいただきました評価員の法師人育央氏より辞退したい旨の申出がありました。和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業施行規程第21条で、評価員につきましては3人と定めていますので、欠員が生じたということで、今回不動産鑑定士である黒住氏を新たに選任いたしたく同意を求めたいと思います。

続きまして、前回の審議会においてご説明いたしました換地方針（案）を具体化した換地設計基準を定めてまいります。この換地設計基準についての標準的な案、概要を説明させていただきますのでよろしくをお願いいたします。

会長

只今、部長の説明にありましたように、評価員の選任の同意を求められております。議案第4号の「和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業の評価員の選任について」を議題といたします。

それでは、事務局から議案第4号の説明をお願いします。

事務局

それでは、事前に皆様方に配布をしております議案書議案第4号をご覧いただきたいと思います。

評価員につきましては、先程の説明にあったように第6回審議会で、その役割とともに、斉木信夫氏、法師人育央氏、鈴木克明氏、3人の選任の同意をいただいておりますが、議案第2号において同意をいただきました法師人育央氏より、辞退したい旨の申出がございました。和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業施行規程第21条において、評価員については3人と定められておりますことから、新たに1名、黒住明央くろずみあきひさ氏を選任したいので同意を求めるものです。

黒住明央氏は新座市内で不動産鑑定業を営まれておりまして、平成13年3月に不動産鑑定士として資格登録をされております。

次に主な経歴をご紹介します。平成10年10月から日本不動産鑑定協会の会員となり平成14年からは国土交通省地価公示評価員、平成15年からは都道府

県地価調査評価員、関東信越国税局鑑定評価員、平成16年からは新座市固定資産税評価員、平成22年1月からは、新座駅北口土地区画整理事業評価員を務められ、幅広くご活躍をされております。和光市駅北口土地区画整理事業におきましても評価員として是非お願いしたいと考えておりますので、審議の程よろしくお願いたします。

説明は以上です。

会長 只今説明が終わりました。それでは、質疑に入りたいと思います。議案第4号につきましてご質問がありましたらよろしくお願いたします。

A委員 この黒住さんという方は和光市の行政と何か関わりがございますか。

事務局 利害関係はございません。

A委員 いえ、利害関係ではなくて、何らかの行政と関わりがあつてここに推薦されたのかどうか、わかればお話いただきたいと思います。

事務局 4市の中では、固定資産税評価員ということから、路線価等の評価については関係があるものと考えています。

会長 よろしいですか。他に何かご質問ございますか。

ご質問がないようですので、それでは採決をとりたいと思います。

議案第4号、原案のとおり、黒住明央を評価員として選任することに同意される委員の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

ありがとうございました。全員同意ということですので、第4号については原案のとおり、決定をいたします。

それでは、次に移りたいと思います。

続きまして、換地設計基準の概要についての説明を事務局からお願いいたします。

事務局 はい。説明の前に、事前に皆様方に配布いたしました資料1. 換地方針(案)の修正ということについてご説明をさせていただきたいと思います。

これは、第8回におきまして、換地方針(案)ということでご説明をいたしましたところ、当審議会からご指摘の事項がありました。そのご指摘の事項につきまして、その回答を今回、この修正という中で、文言を直させていただいております。修正部分につきましては、赤字で修正してあると思いますが、その部分が修正させていただいた所です。

続きまして、換地設計基準の概要についてご説明いたします。これも配布しております換地設計の基準の概要、資料2というものをご覧になっていただけますでしょうか。

目次は飛ばさせていただきます。まず、換地設計基準とはどういうものかとい

うことですが、これは統一的な換地設計の基準ということになります。換地方針をより具体化して明確にした基準です。これにより平等性の確保というものを求めながら換地の設計を行っていくものです。

まず、第1条、目的からご説明いたします。

「この基準は、土地区画整理法第3条第4項の規定により」、これは地方公共団体施行の規定です。「〇〇が施行する〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業の換地設計について必要な事項を定めることにより、適正に換地の設計を行うことを目的とする。」

〇〇というのは、今後ご意見をいただく際には、和光都市計画事業という形で入れてまいりたいと思います。これが、基準の目的とするものは第1条ということです。

それから、換地設計、第2条、「換地設計とは法及び事業計画に定める公共施設と宅地の整備計画に適合するよう、この基準に基づき換地及び保留地の位置、地積、形状を定めることをいう。」

この基準に用いる換地設計を定義したものです。

換地設計といいますのは、従前の宅地の位置、地積、形状に対して、換地の状態、位置、地積、形状を定めるということが換地設計ということになります。

3番目くらいまでいったら、1回ご質問等を受けた方がよろしいでしょうか。

会長

切っていくということですね。それでは、今続けて説明を受けたのですが、第9回資料1の修正について配られています、赤書きで直されたことについて、まずご質問か何かありましたらお伺いしたいと思います。

あるいは、事務局で赤く直した所を簡単に説明してくれますか。ただ、配るだけではあれですから。

事務局

失礼いたしました。それでは換地方針（案）の修正につきまして、ご説明いたします。1ページをご覧ください。

1ページの4です。道路又は私道に利用されている土地の換地、1番目といたしまして、「道路又は私道に利用されている土地は、原則として換地不交付とし、清算金の交付処理とする。」

ということは、道路、私道に代わるべき公共用地ができる場合には換地不交付とすることができるということで、その不交付されたものの処理につきましては従来清算金の処理ということでしたが、これは交付の処理ということで明確にさせていただいております。

続いて、5の小規模宅地の換地、これは「清算金の徴収処理」というのが赤字になっていますが、これも清算金の処理ということに関しましては明確に徴収である

という旨の文言の修正をさせていただいております。

それから2ページをご覧になっていただけますでしょうか。2ページは5の一番最後になりますが、「ただし、換地の計算により100㎡未満となる場合は100㎡を換地地積として定める。」

これは、100～150㎡の方が減歩緩和の計算をして換地の地積を定めるということになりますが、100㎡を超えて、例えば101㎡とか102㎡の方が換地の計算によって100㎡未満となった場合には減歩を止めるという、減歩止めと言いますけれども、100㎡で換地として定めるということで、最低限の換地地積を定めております。これを修正させていただいております。

それから6です。建付地の換地、2番目の項目です。

「存置の建付地で、事業区域内において」というものが赤字で2箇所ほどあります。これは前回、他に所有する更地がどこでもよいというようなことで、解釈されてしまうということですので、それを「事業区域内」ということで限定するようにというご指摘がありました。そのため赤字で「事業区域内において他に所有する」という修正です。

それから同じように「清算金の徴収処理」をするというのは、減歩緩和の地積分ということで、やはり「清算金は徴収」という処理が正確な文言であるということから、ご指摘をいただいておりますので、このように修正をさせていただいております。

以上が赤字の修正をさせていただいた説明です。

会長

只今、事務局から説明がありました換地方針（案）の修正について何かご質問ありますか。よろしいでしょうか。

それでは次に進みたいと思います。

先程、事務局の方で区切ってという話がありましたので、それでは区切ってご質問を受けながら進めたいと思います。

それでは、第1条の目的と、第2条の換地設計について、何かご質問がございましたらお受けしたいと思います。

これは、目的と換地の定義ですけれどもよろしいですか。

B委員

目的の第1条の中で〇〇にしているのですが、これは標準案ということで、たぶんそのまま持ってきたのだらうと思います。ただ、これはこの審議会でOKが出れば、たぶん換地設計基準として告示されることになるのでしょうか、いずれにしてもはっきりとこの内容の〇〇はわかっていますので、入れておいた方がかえって皆さんわかりやすくよかったのではないかと思います。というのは、〇〇が施行するというのは和光市と決まっていますし、その次の〇〇都市計画も和光都市計画事

業和光市駅北口というふうに入れておいた方がわかりやすく、皆さんよいのではないかと思います。いずれにしても、告示の時点で、これは入ってくるので、たぶん告示の後にこの基準は資料としていただけるんでしょうけれども、今この場で具体的に入っている方がより親切ではないかと思うのですが。

会長 事務局、いかがでしょうか。

事務局 はい、そうですね。ご指摘のとおり、標準ということで〇〇という形で記載しております。しかし、この基準につきましては、施行は和光市、それから事業の名称も和光市駅北口ということで、はっきりとしているわけですので、入れておいた方がよかったですと思います。今後、皆様方にご意見をいただく際には、〇〇ではなく、ここに正式な名称を入れて、ご意見をいただきたいと思います。

会長 それでは、ここで、〇〇をはっきり、もう少しゆっくりと、書きこめるように言って下さい。

事務局 はい。では、第1条の2行目、「第3条第4項の規定により…」の次の〇〇が2つになっていますけど、「和光市」になります。「…が施行する〇〇都市計画事業」の〇〇は「和光」です。続いて「〇〇土地区画整理事業」という所は、「和光市駅北口」が〇〇です。「和光市駅北口土地区画整理事業」という名称になります。

会長 よろしいですか。

それでは、目的については、「和光市が施行する和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業の換地設計」というふうに書きこんでいただきたいと思います。

次に、第2条の換地設計について、何かご質問がありましたらお願いします。

また後で、気がついた時にご質問いただくということで、第3条の画地から説明をお願いします。

事務局 はい。続きまして、第3条の画地については、前のスクリーンに映して少しご説明させていただきたいと思います。

第3条「画地とは、従前の宅地又は換地をいい、従前の宅地又は換地について使用し、又は収益することのできる権利が存する場合は、それらの権利で区分される従前の宅地又は換地の部分をいう。」

この画地という言葉は、換地設計の概要の中でもご説明はさせていただいたところですけども、画地という単位の考え方です。

まず、「従前の宅地又は換地をいい」、これは、従前は整理前という言い方もありますが、従前の宅地又は換地を画地といいます。

画地というのは、「権利で区分される従前の宅地又は換地の部分をいう」これはどうということかと言うと、通常、筆が画地というふうに捉えていきます。この場合、1人の所有者の1筆が画地であり、この場合は1画地という言い方になります。

それからこのように1つの筆でもって、所有者がAさんという形でいて、その上に使用収益する権利をもつ、この例であれば、借地権となっていますが、借地権のBさん、Cさんがいた場合、この収益することのできる権利が存する場合は、権利で区分された、こちらの借地権のBさん、Cさんの所ということで、これは借地単位で画地というものを計算いたします。この場合は2個というような形になります。

これは区画整理事業の中で、画地というものを、こういう形の単位で捉えていくということです。

続いて、第4条、整理前の画地、「換地設計は、事業計画決定の公告の日（以下「基準日」という。）現在における施行前の画地の状況を対象として行うものとする。ただし、その後に生じた画地の状況の変動については、換地設計全般へ影響しない範囲において換地設計上その状況を考慮する。」

これは、どういったことかと言いますと、これまで換地につきましては、従前の宅地と換地が照応するよという形でご説明いたしました。では、従前の宅地と照応する基準についてが、この第4条になります。それは、事業計画決定の公告の日というのが、法的にここから事業がスタートするということで、この公告の日をもって基準日とし、この基準日に照応したものを換地と定めるということです。

そして、ただし以下、「その後に生じた画地の状況の変動」というのは、例えばどうということかと申しますと、土地の分合筆であったり、権利変動、実際には権利変動されている方もいらっしゃいます。そして借地権を所有権に変えているという形の方もいらっしゃいます。そういった変動については、影響しない範囲において、換地設計上で、その状況を考慮して換地設計を行っていくという説明です。

会長

それでは2条ずつ進みたいと思います。第3条と第4条です。

まず、第3条についてご質問がありましたら、画地の説明ですけれども。

質問していいですか。絵を出してくれますか。

1はだいたいわかります。1画地ですから。画地2個の場合、所有者Aという位置づけはどういうふうに。Aも権利をもっているわけですね。それで2個と言っているわけです。その辺を説明いただければと思います。

事務局

まず、所有者の方にとりましては、Bさん、Cさんにお貸しをしているわけですが、所有者Aさんは、ここが、自分の1筆、所有権をお持ちになっていますから、Aさんに対してはここが1つの画地になります。そして、借地権をお持ちの方につきましては、BさんはBさんで1つの画地の権利を持つことになります。CさんはCさんの借地権としてございますので、CさんとしてはこちらがCさんの画地という形になります。合わせて3つの画地の呼び方があります。

会長

それは画地2個ということでもいいですね。そういうことだそうです。

それでは、よろしいですか。

では、今度4条を開いてもらえますか。整理前の画地について何かご質問ございますか。

区画整理の場合には、事業計画決定の公告の日、これが基準日というふうに、これが一応基本になるということのようですので、その辺が基準になっているという、その土地の価値とか、そういうものも皆、告示の日をもって1つの土地とかいろいろなものの価値をそこで定めるということになっている。あと、時代が経って、その土地の変動があっても、あくまでその土地の評価というのは、事業の公告の日で、後でいろいろと算出されるということのようですので、そこは非常に重要な所だと思っています。何かご質問ございますか。よろしいですか。

C委員

公告の日というのは、この北口の区画整理ではもう決まっているのですか。これから決まるのですか。

会長

いえ、公告はもうしています。

事務局

平成20年12月16日が事業計画決定の公告をした日です。

会長

その時の土地の単価だとかそういうものが1つの換地の基準になる。だから今単価が多少違うと思いますけど、今の値段で評価するのではなくて、あくまで、公告の日を基準として評価するということが基本になってきていると思いますので、そのような説明をされたわけです。他に何かご質問ありましたらどうぞ。

D委員

すみません。

会長

はい、どうぞ。

D委員

画地の状況の変動というのは、例えば今、土地の価格だとかそういうことがありますけれども、それ以外にどのようなものがあるのですか。

事務局

先程もお話しましたように、土地の分合筆といった画地形状の変動、借地権の方が所有権になったりという、所有権や借地権といった権利の変動があります。その場合はやはり、基準日と言いましても、実際に換地設計をする前に借地権の方が所有権になったということであれば、その方を所有権の権利者として換地設計を組んでいくということが、ただし以降の表記になります。なるべく換地設計時点の前までは、基準日以後の変動も考慮し、影響しない範囲において換地設計に反映していきますということになります。どうしてもこういった事業ですから概略換地、換地設計に入るまでに2年、3年とかかかります。その間に必ずこういった事態が起こってまいります。そのための対応の文言というふうにお考えいただきたいと思います。

会長

おわかりですか。よろしいですか。

事務局

なるべく対応しながら換地設計を進めたいと思います。

会長

それでは、また途中で気がつきましたらご質問いただくことにして、第5条、第

6条をご説明いただきたいと思います。

第5条は整理前の画地の地積です。

「換地設計を行うための基準となる整理前の画地の地積は施行規程の規定するところにより定める。」

これは、換地設計において、換地、又は換地について権利の目的となるべき宅地、又はその部分の地積を求める場合には、必要な従前の宅地、又は権利の目的となっている従前の宅地、又はその部分の地積について、施行規程に基づいて定めます。整理前の地積は基準地積と言いますが、基準地積は施行規程の規定によるということです。

施行規程のどこに書いてあるのかということになりますが、第18条～20条までに規定されております。この規定に基づいて整理前の画地の地積を基準といたします。

具体的にはどういうことかというふうになりますが、今までお話したような実測してある、確認ができる宅地もあります。それから実測されていない土地につきましては、測量増を按分して戻すという方法があります。そういった施行規程の中の規定に基づいて整理前の画地を決定していくという文言です。

次に、6条にまいります。従前の宅地と換地の対応、第6条「換地は、従前の宅地1筆について1個を定める。ただし、従前の宅地が画地によって区分されている場合は、画地の相隣関係を考慮して整理前の画地1個について整理後の画地1個を定める。」

2項では「所有者を同じくする2以上の宅地のうち、数筆の宅地が隣接しそれらの利用状況が1筆の宅地と同様であると認められる宅地は、それらの宅地を合わせて1個の換地を定めることができる。また、地積が小であるため1個の換地を定めることが不相当と認められる宅地、建物等土地利用の継続のため必要と認められる宅地については、他の宅地に集約し隣接又は合わせて1個の換地を定めることができる。」

3項「従前の宅地の地積が著しく大であるため又はその他の理由により、1筆の宅地について1個の換地を定めることが困難又は不相当であると認められる宅地については、数個の換地を定めることができる。」

これは、従前の宅地に対して換地をどのように照応させていくかということの文言です。まず、例でお話させていただきますと、1項の場合はどういうことかと申しますと、従前地に対して換地、1個は1個で換地をするのが原則です。そして、先程の例にもあったように、このように画地が2つある場合については換地も2つに換地していく、ですから1個対1個という、これが原則ですという意味です。

次に2項の例といたしまして、従前地を換地としてこちらにもっていきました。そして、事業区域内で、他の自分が所有する土地があった場合、こちらの換地の所に、一緒に集合させていくという換地もできます。そういう組み合わせがあります。

それから、従前地がやはり同じようにこういった形で、筆を分けて換地を集合させていく場合、それから、従前地が2つあったものを1つの換地としてまとめていく換地の場合、例えば何千番の1、何千番の2というような形を、1つの換地として行う、これは集合換地と言いますけれども、このような組み合わせがあるということです。

続いて3番目です。3番目の例というのは集合と反対で、従前地を2つに分けていくような換地の場合です。これを分割換地と言います。ということで、この第6条については組み合わせのことを言っています。これらの組み合わせをしながら換地の割込をしていくということです。

これが、5、6です。7までいきますか。

会長
事務局

まだ5を説明していない。

5ですね。5は整理前の画地の地積は、施行規程の規定により、これに基づいて地積を決定していくということです。

会長
事務局

施行規程はここにはないですね。

はい。施行規程は皆様には以前お配りしてある中に、施行規程がありまして、18条～20条まで、規定されている所が、基準地積ということで記載されております。

会長
事務局

この前、それは説明されましたね。

はい。実測してある所は実測した所の面積を使います。確認できる所はそういうふうにさせていただきます。実測していない土地については区域を適当に按分をして、その按分した地積でもって宅地の地積として捉えていきます。

会長

初めの所は、きちんと測量したものを実績どおり換地されるわけですよ。それを画地として、従前地として認めるわけです。その後の2番目の測量していないもの、いわゆる縄伸びして、実際測ると少し面積が多いものがあるわけです。その多いものをもし登記していない場合には、多い分で換地されるかというところではないですよ。いわゆるそういう土地を全部集めて、どのくらい余分なのかというように、余分なものを振り分けて、換地とするという形ですね。その辺が測量していないものと測量してあるものと、うちもつうんとたくさん縄伸びしていていっぱいあったのに、実績はそれが認められなかったとかというトラブルが起りかねないというところが、区画整理ではきちんと割り切ってその辺は皆で按分しあって、分け合うという形で調整するというところが、区画整理の中で知っていただかなければ

れば、一応確認しておいていただきたいというところですね。

それを、前に確かに説明したと思いますので、施行規程のところにもそれらが書いてあって説明をされました。

第5条よろしいですか。

では、次に第6条、何かご質問がありましたらどうぞ。

事務局

付け加えさせていただきたいのは、集合換地、分割換地ということで、まとめて分割する、原則は1個1個という形になりますが、組み合わせの方法としてできないものがあります。これは多対多です。複数の2個の換地を3に分けるということではできませんし、3を2個とすることも不可能です。1対1というのはできます。1対「多」という複数はできます。「多」対1という分割ができますが、「多」対「多」、「多」というのは多いということですけど、「多」対「多」という換地と、従前の中ではこの組み合わせができないということになります。これは照応の換地が難しいということと、不動産登記令、それから土地区画登記令の中でもそういうことができないというふうに決められております。

F委員

すみません。

会長

はい、どうぞ。

F委員

所有者を同じくするというのがありますよね。所有者というのは例えば家族の中で、父が持っていたり、母が持っていたりした場合はどうなのでしょう。

事務局

これは所有者ですから、家族ということではないですね。

F委員

あくまでも、その人の名義のもでなかったら、さっきみたいな組み合わせはいつさいできないわけですね。

事務局

そうです。ただ、家族であっても、同じような土地利用をしているということであれば、同じような土地の利用状況を換地として定めなければいけませんので、隣にはきます。ただ、離れている家族の方がこちらにいて、こっちへもってきて下さいというのは、これは照応の原則からするとなかなかできないということになります。

F委員

やっぱり名義が大事ですよ。わかりました。

会長

只今の場合、可能な場合には、換地が離れているものは換地が隣り合わせにできる、それが現実問題として可能な場合にはいかがでしょうか。

事務局

はい。これは2項の中にありますけれども、例えば従前地が、こちらはある程度大きさがあります。そしてこちら側は例えば10㎡とか、20㎡とか、そういった形で、ここを照応の原則で、1対1に換地をして原位置ですよというふうに換地をした場合には、この換地の将来的な宅地利用、土地利用がこのままではできません。つまり自立して宅地が利用できないということから、利用できないものをそのまま

置いておくのではなく、こういった従前地の換地のそばに置くことによって、この換地が生きてくるということで、こういうような形が組合せとしては考えられます。

会長

説明を聞かないと、2項の上と下が両方、従前、従前になっているから、こっちも従前、従前が1つになっているから、中身が一緒かというように見られやすいのですが、説明書を読んだらわかるのでしょうか、上の項については右側の従前地は単体では土地利用ができないような小さなものがあつた場合には他の土地と一緒にしてしまおう、それで土地利用を図れるような感じにする、そういうことですね。

事務局

はい。

会長

何か他にございますか。よろしいですか。はい、どうぞ。

D委員

第6条の2項です。複数が1つになるという、そういう説明がありましたね。今そこに絵が出ていますけれども、例えば今まで減歩の話なんかもありました。150㎡～100㎡以下にならないとかそういうような説明がありましたけれども、例えばこれが従前地の小さいものが、減歩の100㎡以下になってしまうような、そういう時に足し算するとその辺の減歩の考え方というのはどういうふうに働くのでしょうか。

例えば従前地が150㎡あつて、向こうが100㎡だと、そうすると両方とも減歩の対象になるのですか。足すとそういうふうにならないですよ。

事務局

はい。これは、どういうふうになっていくのかというと、後の方になりますけれども。

D委員

そうですか。

事務局

小規模宅地の場合については、14条で、ご説明したいと思います。

会長

たぶん、質問の中で、従前地と従前地がありますね。例えば、こちらの従前地が小さい場合には減歩計算するとさらに小さくなってしまいます。今の説明の中では、これは減歩計算をしないで一緒にするという話をしたけど、そうすると清算金が出てきますよね。清算金を払いたくない、両方合わせると、清算金を払わないだけの面積ができると、150㎡以上になる、その場合に両方別々に計算すると両方に清算金が生じてしまうということがあります。その辺のところを説明して下さい。

事務局

第14条を見ていただけますでしょうか。

第14条の中で、第1項です。「小規模宅地とは、基準日時点における土地所有者を同じくする整理前の画地の地積の合計が150㎡未満とする。」

ということで、この場合、事業地区内にある隣接してではなく、例えば隣の隣に自分の土地があるという形になりますけれども、土地所有者を同じくする、名寄せというふうに考えて下さい。名寄せでもって整理前の画地の地積の合計が150㎡

未満をいうということですので、例えば、130㎡の土地を持っていて、他に10㎡を地区内に持っていたということであれば、この方は140㎡、名寄せでいくと持っているということになります。140㎡の場合は、この小規模宅地の取り扱いをいたします。

逆に、今度は130㎡を持っていて、30㎡持っていたら、その方は自分の名義をもって150㎡を超えてしまいます。ですから、その場合には小規模宅地の取り扱いにはしないというふうな形になります。

E委員
事務局

それはそういう決まりですか。

これが一般的な形になります。ただ、施行者としては皆様方にご意見をいただいた中で、検討していきたいというように思っております。

会長

今の説明で言いますと、いわゆる150㎡は小規模宅地という呼び方は別にして、両方、2つあった場合にそれを合わせて、減歩計算をする。それで、150㎡以下は小規模宅地の計算方法を使い、150㎡以上は普通の一般の減歩計算をする、そういう話ですね。おわかりでしょうか。

それではまた、6条に戻ってご質問をいただきたいと思います。何かご質問ございますか。よろしいですか。

6条は今言われたので、だいたい理解されたと思いますが、また気がつきましたらご質問いただくことにしまして、7条、8条を説明して下さい。

事務局

はい。第7条に移ります。

換地設計の方法、「換地設計は、比例評価式換地設計法によるものとする。」

2項、「前項において用いる画地の評価は、別に定める土地評価基準による。」

これは、何回かご説明いたしました比例評価式の換地設計方法であると明文化した規定でございます。

比例評価式の場合には整理前後の評価によって、成り立つ換地設計法です。第2項では画地の評価ということになりますが、これは土地評価基準によって求め、換地設計をしていく。土地評価は路線価方式をもって、整理前の土地が何点の路線価にあって、何㎡あるかというのを基準にして指数でもって表していきます。同時に、整理後の換地もそのような路線価をもって計算してまいります。この路線価の決定については、先程審議していただきました評価員の皆様方に、これから施行者が路線価の案を提出いたします。その案の中で路線価が妥当であるかないかのご意見をいただきながら決定していきます。

1項と2項には、設計方法とその設計に基づく土地の評価は評価基準によるということについて明記しております。

それから換地の位置、第8条は「換地及び使用収益権で区分された換地の部分の

位置は、原則として整理前の画地の相隣関係及び土地利用を考慮して原位置付近に定める。」

2項は「整理前の画地が法令の規定により許認可を必要とする用途に供せられているときは、法令の定める許認可の条件を勘案して、整理後の画地の位置を定める。」

3項は「整理前の画地の原位置付近に特別な取り扱いをする宅地の施行後の画地又は交通広場や都市計画道路及び公園等の整理後の公共施設用地を定めたこと等により整理後の画地の位置を原位置付近に定めることができないときは、飛換地をして整理後の画地の位置を定める。」

これは、換地方針2でご説明したことと同じ内容です。ただ、文言的にはもう少し具体的に書かせていただいたものです。

1項は原位置付近にします。2項につきましては、法令を定める許認可の必要な土地利用の状況があるような場合につきましては、その状況を考慮します。それから、3項目については、飛換地と言いまして、公共用地に当たっているような場合でその原位置付近に定められない場合は、飛換地をいたしますという換地の位置の定め方をこの3項によって規定しています。

会長

それでは、換地設計の方法、第7条、これについてご質問がありましたらお願いいたします。

比例評価式換地設計というのは一番初めの時に説明いただいており、計算方法は、こういう方法でやりますよというのを示しているところです。計算方法、換地の設計の方法が載っています。

それから、次の2項は画地の評価の基準のことを言っています。

これについてはよろしいですか。よろしければ8条の方にご質問いただきたいと思います。

これは先程ご説明がありましたように、1項は原位置換地、できるだけ換地は前にあった従前地の付近に換地をしましょうということ、それから2項は、法令で例えば従前が商業地の場合、従後に商業地の所でなければ、認可が取れなくなってしまうことがありますので、同じ用途の所に定めましょうということです。3項は飛換地とあって、原位置付近に換地する場所がないといった時に、本人にお断りして違う所に、少し飛んだ所に換地をしましょうという3つの規定です。よろしいですか。

A委員

今日はこれ全部の説明、17条までやる予定ですか。それによって進め方というものがあるのかと思いますが。

会長

一応時間見ながらやっています。

A委員

同じ内容をいろいろ発言していても無駄だと思います。確認、確認していたとこ

ろで。ですから17条までやるということであれば、効率よく運営していただきたい。質問は質問できちんと受けて回答し、会長と事務局で同じ話をしたところで、私に言わせると時間の無駄だと思います。であれば、事務局がきちんと説明すればよい話で。でなければ、最後まで今日できないと思いますよ。

事務局

はい。

D委員

確かにそのとおりですが、我々非常に素人からしてみますと、事務局の説明、それから会長から補足で説明していただく、その部分で非常に理解が深まるという事実はあります。ですから、時間も確かに大切ですけど、いまひとつ事務局の説明だけだとわかりにくい、会長が今いくつか補足してくれて、そのことによってより理解が深まるということもあるので、その辺のところは適宜よろしくお願ひしたいと思います。

会長

わかりました。両方の意見を受けまして、進めますので、一応今日終わるように時間を見ながらやらせていただいているのですが、その辺は気をつけてやりますのでよろしくお願ひいたします。

事務局

では、時間の短縮もありますけれども、事前に配布させていただいているということを考えていただきまして、今、私は条文を読んでいきます。これを省きます。その中で、1項はこういうものかという形にした方が時間的には省けるかなと思います。ご了承いただければと思いますがどうでしょうか。

委員

はい。

事務局

よろしいですか。

続きまして、第9条、換地の地積に移ります。1項については、換地の地積はどういうふうに定めますかという計算式です。これについては、事前にご説明申し上げたものと同じ計算式ということになります。

それから、第2項につきましては、例外的にどのようなものがあるのかということ。後から出てきます基準の11条から15条になりますが、特別な定めをする画地ということで、整理後の画地の地積については利用状況を勘案して定めるという項目です。

それから、換地の形状は、第10条になります。これは、この基準の第2条で言いました換地形状の明文化というふうになります。先程、換地については、形状、位置、地積というのを定めていくと第2条で言いました。どのように定めていくのか、形状はどうかということ。形状はどうかということ。

1項では長方形を標準としてやります。そういうふうな画地を考えています。

2項目は道路に面するようにします。道路に面するようにした時の間口はどうか。この間口についても整理前の土地利用状況を考えて間口を設定してまいりま

す。

3項については、側界線と言いますけれども、これは、例題を見ていただくと、こうなります。道路と道路で囲まれた所を街区と言うということになっていますが、この街区の中では、通常、背割線というものを想定いたしまして、各それぞれの道路を正面道路として見ていく中で、土地利用状況を考慮して間口を決めていきます。それから、なるべく、長方形になるように換地の割込を考えてまいります。それから、この道路に対して、こちらの縦のライン、奥行のラインがあります。これを区画整理上では、側界線というふうな形で表現しておりますが、これが、この道路に対して90°に近くなるように、原則的に換地の形状を定めていくということになります。実際には、こういう形にならない場合もあります。ただ、標準的にはこうなるように限りなく設計の方は近づくようにしていきたいというのが第10条の換地の形状の説明です。

会長

只今、9条と10条の説明がありました。

まず、9条の換地の地積ということについて、ご質問がありましたらお受けしたいと思います。よろしいですか。

では、換地の形状、第10条。

よろしいですか。ご質問がないようですので、それでは11条、12条、ご説明をお願いします。

事務局

第11条は、法第90条の規定に基づく措置を1項から3項まで記載しております。法第90条というのは、換地を定めない宅地というのが90条の規定でございます。換地を定めないという場合には、どういうものがあるのかということですが、1項では土地所有者が申出をした場合は換地を定めないというのがあります。換地としていりませんと言われた方には換地を定めないということです。

それから、2項目については、申出または同意があったということについて、その個所が従前の宅地の1筆の一部、そういう方はなかなかいच्छゃらないと思いますが、こういった土地が従前にあって、そのうち自分は、半分は換地としていないというような申出があった場合、基準の中に入れておかなければいけないので、想定いたしますけれども、その場合は、従前の宅地を分筆しなければいけないわけです。これは、従前の宅地でこういうふうにあったとします。半分がいりませんというような話がでてきました。その場合は、従前はどこなのかということは、やはり分筆をしないと、換地をしない部分がわかりませんから、換地をする部分を分筆します。この分筆をする場合は、土地所有者又は施行者が分筆をします。申出があった場合は土地所有者が分筆をする。施行者が換地をしなくてもいいですかという同意を求めた場合には施行者が分筆します。これが第2項ですが、実際には施行者

の方で、ここは換地をしない、半分だけしません、どうでしょうかというお話はほとんどないです。これは、あった場合の想定をさせていただいています。

3項目については、申出について法に定める要件、又は施行者が定める要件に適合しない場合にはこの申出に応じないという規定です。法に求めるというのはどうということかと言いますと、例えば、整理前の土地があった場合に、使用収益権者がいた、例えば具体的に借地権者がいたとします。その土地について、土地所有者がいないというようなことを言っても、借地権者として使用収益されている方の同意を得ない限り、換地の不交付はできません。それを明文化しているわけです。

それから、施行者が別に定める要件というのはどういうことかということですが、例えば仮換地の指定をした後に、この換地はいりませんというようなことが出てきた場合に、あるかどうかわかりませんが、あるということも想定しなければいけませんので、その場合どうするのかというのが、この別に定めるということです。仮換地指定後に必要がないという換地については、仮換地の指定を取り消します。そうしますと、通常はどうなるかという、こういったこの街区の中で調整は不可能だということになれば、空いてしまいます。空いてしまった所は、このままにすることはできませんので、保留地という形でこちらを売って事業費に充てるという方法をとります。保留地として売るときは実際にどのくらいの㎡数がなければならないのかと言うと、100㎡程度ないと売ることが困難であろうということから、これは別に定めるという要件にしております。施行者側の条件として、保留地になったら売れないような土地を、必要ないと言われても、引き取ることができないわけです。ですからそのような条件に適合しない場合には、いくら申出されても施行者は申出を断ることができる、応じないということです。

第12条です。法第95条第1項、これは方針の特別宅地の換地ということでお話いたしました。この明文化がこちらです。

第12条につきましては、特別な定めをする宅地の規定です。まず、これについては、鉄塔用地があるということでお話させていただきましたが、特別に位置、地積に考慮しなければいけない宅地です。法に定められているものはそちらにある鉄塔用地です。このことについては、こういった位置、地積に考慮して換地を定めるという明文化です。これは、方針と同じです。以上です。

会長

只今、11条、12条の説明がありました。11条についてご質問がありましたらお願いいたします。

事務局

1つ補足させて下さい。

第11条につきましては、施行者側の同意というふうに書いてありますけれども、同意はどういう場合なのかという、先程、換地の組み合わせの中で10㎡だとかと

いう形で、1人の人が10㎡しか持っていない、他にどこにも持っていないというようなことがあった場合には、自立できませんから、そういった場合には、施行者の方では換地として定めても自立できないので、どうでしょうかという同意を求める、それが同意です。ケース的にはそういうことになります。ですから、普通に宅地がある方について同意をもって、どうでしょうかというようなことは通常はいたしません。自立できるかどうか、使えない、というようなところですが、ただ、これについても、やはりその方が、こちら施行者側としてどうでしょうかとお話をして、いや、換地として下さいということであれば、換地していきます。

F委員
事務局

換地を希望しなかった場合は、それは清算金という形になるのですか。
清算金となります。

F委員
事務局

換地を定めないということであれば、土地評価に基づいての清算となります。

その基準の大きさというのはどのくらいになりますか。

一般的に、基準の大きさというのは特に定めてはいません。

F委員

では、あくまでも希望制で、例えば、150坪あってもいないという場合は清算金とする扱いになるのでしょうか。

事務局

なります。申出ですから。必要ありませんという申出です。

F委員
会長

あくまでも、本人の申し出ということになるのですね。わかりました。

11条よろしいですか。なければ、12条ご質問いただきます。

12条は鉄塔なんかの関係ですから。

それでは次に進みたいと思います。では、13条、14条をお願いいたします。

事務局

13条は法第95条第6項の規定に基づく措置です。これは、換地不交付とする宅地というものはどういうものなのかというのがこの規定です。

これまでも換地不交付としますといった中では、このようなものがありますと同じようなことをご説明いたしましたが、一から四まで挙げられています。

一号の道路法というのは、県道だとか、市道だとか国道だとかいう道路法の道路です。

二号につきましては、登記簿の地目欄に公共施設、例えば公衆用道路というふうに記載されている、宅地で現に公共の用に一般の人が通行している、公共の用に道路としてみなされている道路、そういう宅地です。

それから、三号としては、その他公衆の通行の用に供しているというのが、(1)、(2)、(3)に書いてあります。公共団体が施行したものが(1)です。それから建築基準法第42条第1項第5号というのが位置指定道路、(2)です。それから、(3)としましては、第42条第2項というのが、これがセットバック、中心から後退してセットバックしたものです。そういう道路も道路として通行の用に供して

いる宅地です。これは、名義が個人のものであっても、道路として使用されている、位置づけられているものですから、こういうものは換地の不交付として清算金で交付としていきます。

ただ要件があります。これは、整理前公共の用に供しているということが条件です。それから、事業によって、その供している宅地に代わるべき公共施設が設置される。私道の場合についても、私道を廃止して、新たにそれぞれ皆さん、公道に面するようになりますから、私道がいなくなる。代わりに、事業で道路を作るということは不要になります。不要になるということは換地不交付で清算金の交付となるということです。

あとは、上記各号に準じ現に公共の用に供されているもの、例えばこういったみなし道路、第42条第2項のセットバックの他にそういったものがあれば、公共の用に供されているものについては同様に換地不交付として扱うということです。

それから、第14条にいきます。

小規模宅地の取り扱い、これは先程お話した1項は地区内で名寄せによって、計算された地積で、150㎡未満であればこの小規模の取り扱いをいたします。

ただし以下、第90条、95条1項、95条6項とありますけれども、合計には含まないというものです。これは11条、12条、13条でお話したように、換地を定めないという申出があったような場合はそれを除きますし、それから特別な考慮をする換地、これは通常は個人で持つ特別な換地はありませんので、そういう第10条に規定するもの、それから95条6項の換地不交付の対象となるような私道の部分を除いたもので、150㎡になるかならないかを決めていくということです。

2項につきましては、これもお話しておりました無減歩までの地積の明示をしております。画地の地積の合計が100㎡以下の場合は、原則として整理前の画地の地積を整理後の画地の地積として定める。無減歩とし減歩いたしません。

3項につきましては、100㎡～150㎡の方につきましても減歩は緩和していきますということをお話させていただきましたが、その計算式がこちらになります。計算式の方法といたしましては、評価式の小規模の換地計算を行います。

それから4項につきましては、換地設計作成時までに申告がされた借地権者の整理前の画地の地積が、150㎡未満の時は上記各項を適用する。これは、所有権と同じく、借地権の方の地積についても同様な適用をするというものです。

5項については、この適用を受けたものについては金銭で清算する。これも文言の修正が必要だと思いますが、金銭の徴収という形になります。それで、清算していくというのが第14条です。

第15条につきましては、建付地の取扱いです。これも換地方針の6で建付地の

換地はどうするかということをお話させていただきましたが、極力移転しない。移転しないということに対して換地が少し足りないといった場合には、合併して換地を定めることもできます。換地の中に建物が少しだけ入らなかった場合は、他に更地があった場合はくっつけます。そういった形で、極力建物を移転しないということです。

それから、2項につきましては、他に所有する整理前の画地がないとき又は隣接して換地を定めることが不適当な場合は、第9条第1項、第14条第3項の規定がありますけれども、第9条第1項というのは、この基準の第9条です。換地の地積というところで、ご説明したところになりまして、建物を残す必要がある場合においては、通常の換地地積計算によらないということ。それから第14条第3項の規定によらずというのは、先程の小規模宅地の減歩緩和100㎡を超え150㎡未満というのが第14条第3項です。この小規模宅地の取り扱いをするという計算式によらず、建物の土地利用状況等を勘案して、整理後の画地の地積を定める。移転しないようにするためにはこういった換地の地積の計算を適用しないものもあります。

それから、3項は、前項の規定により整理後の画地の地積を定めたときは、整理前後の画地の評価によって金銭で清算する。こういった存置宅地をした場合に、これらの小規模の適用だとか、例外としてそうなった場合、それから換地の地積も計算式の例によらない適用外になったような場合があります。その場合は、地積について、本来は減歩しなければならないところを減歩できなかったわけですから、やはりその分は金銭で清算していきます。

それから第16条、保留地です。保留地は、目的に合わせて定めていきます。

17条というのは、この換地設計の基準にないものについては、今後出てきた場合には別に定めて換地の基準を作っていくということです。

会長 今、13条から17条まで説明をいただきました。長くなって、おわかりにくいところもあろうかと思いますがご質問があったらお願いします。

C委員 少し戻っていいですか。8条です。

こういう法令とか条例とか役所の文書は本当に慣れないので、今日聞いていて頭が痛くなってきました。特に8条3項なんかは、例が書いてある。「交通広場とか、都市計画道路、公園等の」と例が出てくるのですが、2項の換地について少し説明してくれたと思うんだけど、「整理前の画地が法令の規定により許認可を必要とする用途に供せられている」、こうなってくるとわからない。例えばこれはどういうことですか。

事務局 例えば、整理前、今のこの状態で、建物があって、その建物が許認可が必要である、例えば、工場で有害物質をここまで使ってもよいというような許可をとって

る場合は、継続してそのまま原位置付近で換地しましたら、用途に合わなくなって、従前と同じ継続した事業が、できなくなってしまう。整理前に、許認可が必要な土地利用をされている場合です。

C委員
事務局

そういうものが移転する場合。

そういう場合は、その位置を考慮してあげて設計をして下さいということになります。ですから、許認可を必要とする事業をしており、換地先で用途に合わないため、許認可を取得できず、事業ができなくなったということでは困りますから、そういう場合はきちんと考慮して下さいということです。

C委員
事務局

北口でそういう例はあるのですか。

特にないです。有害物質を扱うような大きな工場だとか、有害物質が出るような工場だとか、許認可というのはいないです。

会長

もっとわかりやすく言いますと、物を売っているお店がありますね。たまたま換地したら、そのお店ができなくなってしまった。建物は建てられるけど、お店をやってはいけない、そういう場所に換地はしません。そういう意味です。お店なんかの方がわかりやすいですね。何か物を売っているお店は、住宅はできてもお店は作ってはいけないという所に従前にお店をしている人が換地されたら困るわけです。そういうことを言っています。

C委員
会長

わかりました。

13条から、何かございますか。

この中で、1つだけ気がつかないようなものがあると思いますので、言いますと、第13条第3項第3号に、建築基準法第42条第2項の規定とありますね。この所を見ますと、特定行政庁の指定を受け道路とみなされている、今言ったように、建築後退、道路が3mしかなくて、それを建てる時に4mに下さいよと下げられるわけです。その部分、個人の用地が道路になってしまっているわけです。その用地の換地の評価というのはどうですか。

換地する時、普通の自分の今まで住んでいる土地の評価と、道路になってしまっている土地の評価、両方とも個人の土地になりますが、それが評価として全く自分の家の土地と道路部が同じ評価をされるのか、あるいはそれよりいづらか、土地の評価を下げて、道路にしてしまっているのだから、低く評価するのですか。

事務局

この、セットバックされた所の宅地、個人の名義であっても、これは道路として供用しているものですから、整理前の一般の宅地としての評価とは違います。評価は低くなります。通常は普通の宅地の0.3～0.1ぐらいまでの評価として、土地評価を行ってまいります。

F委員

例えば、それが自分の自宅ではなく、アパートか何かで第三者が、違う人がそこ

を使っている場合もあるじゃないですか。昔の土地なので。そういった場合もその人のために、道ではないですけども使っていたということで、そこは道路としてみなされて、判断されることになるのでしょうか。

事務局 道路としてみなされるというのは、法律上の規定に基づいて、道路として使っているわけです。建築基準法の中での道路扱いです。

会長 そこにトラブルがあると思います。

F委員 そうですよ。絶対ありますよね。

会長 それから、道路位置指定しているとか、いわゆる公衆用道路として自分の土地であった場合、その道路位置指定した道路、あるいは公衆用道路というものについての評価は全くセットバックと同じようなことでしょうか。

事務局 そうですね。同じように、セットバックであっても、私道であっても、ただその中で、位置指定道路の中では、固定資産税を払っているとか、払っていないという所があると思います。その場合に払ってあれば、0.3くらいの上限にいくというような形で評価の方は、0.1～0.3という形の率を使うのが一般的です。

F委員 今、おっしゃっていた固定資産税とかを払っている場合、先程の話に戻りますけれども、そこをセットバックとして建築基準法では道路とみなされる部分も、固定資産税では普通に払っているわけですよ。でも、ここで評価がそうなるというのは矛盾しているような気がします。

事務局 道路として使っているわけですから、固定資産税も公衆用道路としての課税となるものです。

F委員 例えば、この場所を通らないと、というごちゃごちゃしているそういう場所がありますよね。それは普通に、例えば、宅地として固定資産税を払っているのですけれども、その場合は。

事務局 例えば、その通路を使って建物が建っている所の評価と、その通路、道路の評価というのは一般の固定資産税の課税標準額が違っているはずですよ。

F委員 それはおっしゃることはわかります。例えば、隣の家に行くのにどうしても自分の庭を通らなければいけないという、そういった場合です。

庭というわけではないですけど、その土地を通らないとその家に入れないとかというようなケースがあるじゃないですか。そういった場合、その土地の所は固定資産税、普通に課税されている場合についてですが。

事務局 その道路を使って、その沿道の方は建物を建てているわけです。

F委員 でも、それだけではなくてあるのです。うちなんか持っている土地はやはりそうになっていますよ。そういった場合、私も建築基準法を調べさせてもらったのですけれども。

どうしても自分の家の土地の所を通らないとそこの玄関に入れない。道ではないです。道に面していないのです。

A委員 建築基準法に則った建物ではないということです。

F委員 そうです。昔なので。

事務局 それは調べさせて下さい。

A委員 F委員の言わんとすることには、F委員の言っている区画の所有権の場合の評価と、そちらの通らなければいけない所、袋地と表現するけれども、無接道の評価の価格が違う。あくまでも通る、通らないは別問題です。区画での判断、評価というのは。そういうことでよろしいのでしょうか。

事務局 つまり、旗竿の形態となっているということでしょうか。道路から通路を通って宅地に向かうという。

B委員 昔からの既設の建物だから、要するに、法律適用外の建物のことなのでは。

事務局 道路があつて、通路が建築基準法上では2mになっていますけど、例えば1mで、旗竿のような形態になっているということであれば、接道部が、2mでなくて1mだとします。2mで接しなければいけませんが、1mとします。1mでこのように建物が建っているということであれば、この部分は宅地です。旗竿ですから。この建物が建っている所の公道に面するために通行している、通行というか、宅地の一部ですから、旗竿形式でありますから、その場合は宅地としての評価をしていくわけです。そういうのはあります。旗竿の場合はそういうふうにします。

会長 その場合、自分の土地か自分の土地でないかというのが区別あるでしょう。

事務局 はい。これは自分の土地の場合です。旗竿形式となりますので。

F委員 そのこの宅地に入っていくまでの所が私有地となってしまう場合については。

事務局 すみません。では、個別案件として、またご説明させていただきます。

F委員 すみません。失礼しました。

会長 その他に何かご質問ございますか。今まで説明した点や、疑問に思うようなこと、換地設計基準標準案について全体的に何かご質問がありましたらどうぞ。

B委員 すみません、ちょっとよろしいですか。

会長 はい、どうぞ。

B委員 施行日についてですが、予定としてはいつ頃ですか。

事務局 これは、概略換地設計基準をする前になります。

B委員 おおよそで結構です。

事務局 はい。工程の中から言うと、第8回にお渡ししました新しい工程表の中では、意見をいただくのが4月ですから4月～5月くらいにはなろうかと思えます。

会長

他に何かご質問ございますか。ないようでしたら、以上をもちまして、第9回審議会を閉会といたします。

次の審議会につきまして、事務局より説明がありましたらお願いいたします。

事務局

はい。第8回の審議会におきまして、設計図の変更ということで検討をしていくということをご説明いたしました。概略換地を今後に控えていることもありまして、内容的には区9. 5-1、それから区9. 5-2ということで、見直すということでご説明申し上げましたが、区画整理設計上で見直すべき点につきましては、この際に全体的に検討してほしいということで、当審議会からご意見をいただきました。また、片側から両側歩道への変更に伴う減歩率の上昇、これにつきましては、何回も皆様方のご負担にならないように措置をしてみたいということで、お話させていただきましたが、どうしても移転対象となる建物が若干増える、そして事業費も若干増えるということから、大幅ではないにいたしましても減歩率が増加するということが出てまいります。そこで、できる限り移転対象を少なくする、それから事業費を抑制することも併せて検討し、全体的に問題となるような課題点も同様に考えていこうということから、大変申し訳ございませんが、12月いっぱい、この具体的な設計図をお見せすることが難しいのではないかと考えております。

できれば、1月を目途に、設計図をお見せしたい、お示ししたいと考えております。ですから、12月は1回審議会を休会とさせていただければと思います。改めて1月になりましたら、皆様に召集についての日を調整させていただいていくということでご理解をいただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

会長

一応、12月には開けそうにないという事務局のお話でございます。それでは、できるだけ早い機会に開いていただくことをお願いしまして、これをもちまして、審議会を閉じさせていただきます。

本日は大変ご苦勞様でした。