

平成 29 年第 1 回西三河都市計画事業岡崎駅東土地区画整理審議会議事録

1 会議の日時 平成 29 年 9 月 13 日（水） 午後 2 時～午後 3 時 20 分

2 会議の場所 羽根学区市民ホーム 2 階会議室

3 会議の議題

- (1) 同意第 1 号 「過小宅地の取扱いについて」
- (2) 同意第 2 号 「換地を定めない現に公共施設の用に供している宅地の取扱いについて」
- (3) 諮問第 1 号 「仮換地の一部指定変更について（事業計画変更・換地不交付）」
- (4) 諮問第 2 号 「仮換地の一部指定変更について（出来形確認測量）」

4 会議に出席した委員（9 名）

学識経験者	新家 和敏
学識経験者	近藤 喜久夫
土地所有者	浅井 光
土地所有者	市川 勝敏
土地所有者	内田 伸一
土地所有権	奥田 敏春
土地所有権	川渕 勝也
土地所有者	新美 節子
借地権者	鈴木 京治

※事務局

都市整備部市街地整備課	課長	本多 徳行
	副課長	太田 貴司
	計画係係長	林 秀昭
	換地清算係係長	勝上 典
	技術係係長	藤井 克哉
	総務係係長	眞木 俊輔
	換地清算係主事	武藤 康弘
	換地清算係事務員	小野田 翔太

5 説明者

眞木総務係長

6 会議の公開の可否に関する確認

本日の会議について、事務局（眞木係長）から岡崎市情報公開条例における会議の公開及び非公開に関する諸規定の説明を行うとともに、議題については非公開とし、前回一致で承認された。

7 会長あいさつ及び事務局あいさつ

会長（新家 和敏）があいさつした後、事務局（本多課長）があいさつをした。

8 定足数の決定

本日の会議について、事務局（眞木係長）から、土地区画整理法第 62 条第 3 項について、委員総数 10 名のうち、9 名の出席により本会議が成立することを報告した。

9 議事録署名者選出

名簿順位により、川渕委員と新美委員を議事録署名委員に指名した。

10 審議事項

同意第 1 号議案 「過小宅地の取扱いについて」（説明）

土地区画整理法第 91 条第 4 項の規定により審議会の同意を得るため、同意第 1 号議案について審議した。新家会長が同意第 1 号議案に関する説明を事務局に求め、提出した資料に基づき事務局（勝上係長）から説明した。

11 審議事項

同意第 1 号議案 「過小宅地の取扱いについて」（質疑）

「質疑なし」

新家会長が同意第 1 号議案に関する質疑の終結を宣言した後、同意第 1 号議案について全会一致で可決された。

12 審議事項

同意第 2 号議案 「換地を定めない現に公共施設の用に供している宅地の取扱いについて」（説明）

土地区画整理法第 95 条第 6 項の規定により審議会の同意を得るため、同意第 2 号議案について審議した。新家会長が同意第 2 号議案に関する説明を事務局に求め、提出した資料に基づき事務局（勝上係長）から説明した。

13 審議事項

同意第 2 号議案 「換地を定めない現に公共施設の用に供している宅地の取扱いについて」（質疑）

「質疑なし」

新家会長が同意第 2 号議案に関する質疑の終結を宣言した後、同意第 2 号議案について全会一致で可決された。

14 審議事項

諮問第 1 号議案 「仮換地の一部指定変更について（事業計画変更・換地不交付）」（説明）

土地区画整理法第 98 条第 3 項の規定により審議会の意見を聴くため、諮問第 1 号議案について審議した。新家会長が諮問第 1 号に関する説明を事務局に求め、提出した資料に基づき事務局（勝上係長）から説明した。

15 審議事項

諮問第1号 「仮換地の一部指定変更について（事業計画変更・換地不交付）」（質疑）

次の趣旨の質疑がされた。

新家会長：

調書1のNo.1の方は、道路を廃止したため増換地したことで面積が増えたということはわかるが、No.2の方は、換地不交付の56㎡が換地されることになると思うが、この調書では従前地の地番の記載がないため所在が分かりにくいように思う。

事務局（武藤）：

No.2の方は、従前地2筆で指定していた仮換地に対して取消通知を送付し、新たに従前地3筆で仮換地指定をさせていただきます。調書の表記が分かりにくく申し訳ありませんでした。

新家会長が諮問第1号議案に関する質疑の終結を宣言した後、諮問第1号議案について全会一致で可決された。

16 審議事項

諮問第2号 「仮換地の一部指定変更について（出来形確認測量）」（説明）

土地区画整理法第98条第3項の規定により審議会の意見を聴くため、諮問第2号議案について審議した。新家会長が第2号議案に関する説明を事務局に求め、提出した資料に基づき事務局（勝上係長）から説明した。

17 審議事項

諮問第2号 「仮換地の一部指定変更について（出来形確認測量）」（質疑）

「質疑なし」

新家会長が諮問第2号議案に関する質疑の終結を宣言した後、諮問第2号議案について全会一致で可決された。

18 その他報告事項（説明）

次の事項について事務局から説明した。

(1) 仮換地の軽微な変更について（勝上係長）

(2) 西三河都市計画事業岡崎駅東土地区画整理評価員設置要綱の制定について（勝上係長）

(3) 西三河都市計画事業岡崎駅東土地区画整理事業

土地評価細則の一部改正について（勝上係長）

(4) 仮清算について（勝上係長）

(5) 事業の進捗について（林係長）

19 その他報告事項（質疑）

次の趣旨の質疑がされた。

(4)について

奥田委員：

路線価の基準に対する指数が、地区や周辺環境によって変わってくるのは理解したが、実際金額にどれくらいの開きがあるのか。

事務局（武藤）：

試算段階ではあるが、地区内で路線価が一番高いところが駅前広場になり、その辺りだと平均㎡単価より5、6万円程度高くなります。反対に、駅から離れている宅地については、7、8万円程度高くなる見込みです。

奥田委員：

路線価に対する㎡単価の上限や下限というのは理解しましたが、指数が場所によっていったいどの程度に収まるのかなどは回答できるのか。

事務局（武藤）：

宅地の状況や近隣の周辺施設などによっても異なりますので、指数では一概にお答えできません。平均㎡単価が、10万円程度になるということで考えていただければ良いかと考えております。

川渕委員：

市の予算や収益事業と評価指数は関係があるのか。公共用地を売却した際の収益などの財政状況は当該清算金に関係するのか。

事務局（武藤）：

市の土地と評価指数の算定は関係ありませんが、商業施設や公園が付近にあることで評価が変わってくることはあります。今回できる結婚式場は当初の事業計画に含まれていないため評価の対象にはなりません。

川渕委員：

地権者が仮清算全体説明会の前に市街地整備課を訪ねれば、説明を受けることができるのか。

事務局（武藤）：

問合せがあればお答えします。清算金額が算出されたのが最近なので、平均単価をお伝えしたのはこの審議会が初めてです。これまでも電話での問合せがありましたが、あくまで岡崎駅西土地区画整理事業を参考に算出した清算金額でお伝えしています。

川渕委員：

徴収した清算金はどこにいくのか。

事務局（武藤）：

清算金の徴収金額と交付金額は、差し引きゼロになるように進めていますので、徴収した金額分がそのまま交付対象者への金額になります。

(5)について

市川委員：

駅前のロータリーの渋滞の解消については考えているのか。それともコンベンションホールに隣接する駐車場で緩和されるのか教えていただきたい。

事務局（林）：

駅前の渋滞の原因として、付近の横断歩道を歩行者が通行する際に車が毎回一時停止することがあり、美合線の歩道にペDESTリアンデッキを配備することで南、東から来られた方が横断歩道を通行せずに駅に向かうことができるため、駅前のロータリーの渋滞を解消できると考えております。また、先ほどの話にもありましたコンベンションホールに隣接する駐車場も配備され 20 分間無料で駐車可能になりますので駅の混雑の解消につながると考えております。合わせて、建物と東海道本線の道路の間に新たに乗降場も設けておりますので渋滞対策は改善されるのではないかと考えております。

会長（新家 和敏）がすべての議事日程の終了を告げ、平成 29 年第 1 回西三河都市計画事業岡崎駅東土地区画整理事業審議会を閉会した。

平成 年 月 日

西三河都市計画事業

岡崎駅東土地地区画整理審議会会長・議長

議事録署名者

議事録署名者
