

第 175 回 福島県都市計画審議会

年月日 平成 28 年 8 月 8 日 (月)
時間 午前 10 時 00 分～
場所 杉妻会館 4 階
牡丹の間

(事務局)

大変お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまより、第 175 回福島県都市計画審議会を開催いたします。

私は、本日の司会を務めさせていただきます県都市計画課の木沢と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

はじめに、事務局より傍聴される方に申し上げます。

議事運営に支障が生じると認められる場合や、公正を期するために会議を非公開とする場合には、会場から退席していただくこととなりますので、あらかじめご了承ください。

また、お配りしました「福島県都市計画審議会傍聴要領」の内容を遵守して、審議会を傍聴されますよう、よろしくお願いいたします。

次に、委員の皆様配布しております資料のご確認をお願いいたします。1 枚目が次第、次に議案書、資料が 1 から 4 までございます。さらに、参考資料が 1 から 4、合わせて 8 種類の資料がお手元にありますでしょうか。お手元のない資料がございましたら挙手にてお知らせ下さい。おそろいでしょうか。それではよろしいということで進めさせていただきます。

それでは、議事に移らせていただきます。福島県都市計画審議会会議運営規則第 5 条に基づき、審議会の議長は、会長がこれにあたることとなりますので、山川会長、どうぞよろしくお願いいたします。

(議長)

それでは、暫時、議長を務めさせていただきます。

最初に、委員の皆様には、議事録作成の都合等によりまして、慣例上、ご発言の際にまず委員の議席番号、氏名から発言していただくとともに、円滑な議事進行にご協力いただきますようお願いいたします。

それでは、まず次第をご覧ください。

本日は、報告事項 1 件、議案 1 件を予定しております。次に、議案書をお開きいただきたいと思っております。1 ページをご覧ください。本日審議いただく議案は、

福島県知事から当審議会に諮問ありました 1 件です。前回、第 174 回で継続審議となりました、土地区画整理法第 55 条第 13 項において準用する同法第 55 条第 3 項の規定に基づく意見書の審査が、議案第 1997 号「県中都市計画事業荒井北井土地区画整理事業における意見書について」の 1 件であります。

次に、出席委員数を報告いたします。

全委員 19 名のうち、出席委員は 13 名。うち代理出席者は 4 名でございます。これは福島県都市計画審議会条例第 7 条第 2 項に定める半数以上に達しておりますので、本議案の審議は成立しております。

次に、議事録署名人を定めたいと思いますがこれは慣例に従い、議長から指名させていただいてよろしいでしょうか。

(異議なし)

(議長)

ご異議ないようですので、ご指名申し上げます。

14 番 菊池真弓委員、19 番 横田純子委員のお二方をお願いいたします。

それでは、次第の 2 番をご覧ください。第 174 回福島県都市計画審議会に付議された案件について、事務局より報告をお願いいたします。

(事務局)

県都市計画課の塩田でございます。よろしくをお願いいたします。着座にて説明申し上げます。

議案書の 1 ページをお開きください。第 174 回福島県都市計画審議会に付議された案件でございますが、議案 1996 号「いわき都市計画区域区分の変更について」は、平成 28 年 8 月 5 日付、福島県告示第 502 号におきまして告示となったことをご報告申し上げます。以上です。

(議長)

ただいまの報告に関して、ご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、次第の 3 番、議事に移ります。この議案第 1997 号は県中都市計画事業荒井北井土地区画整理事業の事業計画決定に伴う意見書の審査についての案件でございます。

審査を行うにあたって意見書提出者より、口頭による意見陳述の申し出がありましたので、土地区画整理法第 55 条第 5 項の規定に基づき意見の聴聞を予定しております。

まず口頭意見陳述の方法について説明を行います。

事務局より説明願います。

(事務局)

それではご説明させていただきます。口頭意見陳述については、「福島県都市計画審議会における土地区画整理事業の事業計画に対する口頭意見陳述申し立てへの対応要領」の第 3 条によりまして審議会において聴聞することといたします。

陳述人は会場の中ほどの席にて陳述を行います。

終了後、陳述人に退室いただいた上で、皆様にご審議いただいたのち、意見の採択についての表決を挙手にてお願いしたいと考えております。

なお、表決は意見書の項目ごとにお諮りいたしますので、2 回に分けて行うこととなります。また、前回の審議会の中におきまして、表決について公開又は非公開とするか議論いただいた結果、公開となりましたので、審議から表決まで全て公開で進めたいと考えております。説明は以上でございます。

(議長)

それでは、今回の口頭陳述については、事務局の説明のとおりとしてよろしいでしょうか。

(異議なし)

(議長)

それでは今回の口頭陳述は、事務局説明のとおり進めさせていただきます。

口頭陳述の前に改めて事務局より議案の説明を行います。前回の審議会の中で、分かりにくいところもあったということですので、その部分の補足も含めて、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

県まちづくり推進課の三瓶です。よろしくお願いたします。では、議案について説明します。議案書 3 ページ 議案第 1997 号「県中都市計画事業荒井北井土地区画整理事業における意見書について」です。

この土地区画整理事業の事業計画に関して、一通の意見書が提出されました。意見は記載の 2 つです。

ここでは要旨を書いています、実際の意見書は専門用語が多く、分かりにくいと思います。そこで、今回、意見陳述の聴聞にあたって、どこを問題としているのか分かっていただけのような資料を用意しました。

では、A3の資料4をご覧ください。まず1つ目の意見1についてです。なお、スクリーンでも、今どこの説明をしているのか、ポインターで示しますので、確認しながら聞いて下さい。

資料4をご覧ください。左上が意見の要旨です。測量増減が増となっていることについて再調査して欲しいという意見です。そもそも、今回の「事業計画」とはどのようなものでしょうか。表1の用語説明の1をご覧ください。「事業計画」とは、事業全体の計画でいわば青写真のようなものです。事業区域とか、整備方針とかの基本的なところを定めているのが「事業計画」です。

次に、意見にある「測量増減」とは何でしょうか。用語説明の2をご覧ください。簡単に言えば面積誤差のことです。

もう少し具体的に説明します。表2の測量増減の経過をご覧ください。一番左の列に、地区面積A、公共用地B、宅地地積Cとあります。本来は、地区面積Aは、公共用地Bと宅地地積Cの合計となります。しかし実際は、測量の精度や、登記簿の精度の問題で、必ず誤差が生じます。この面積誤差が測量増減Dです。もう一度表1をご覧ください。2の測量増減に面積誤差と書いています。※印4のように、事業計画では、施行前の誤差を測量増減と記載することになっています。

そして、今回の意見です。表2をご覧ください。第3回から11回の測量増減が3, 152. 23 m²だったのに、第12回で4, 472. 09 m²と変わるのはおかしいので、再調査して欲しい。というご意見です。なお、意見書にある「基準地積」「施行規程」「仮換地」という専門用語についても説明しておきます。

表1の3をご覧ください。「基準地積」についてです。

事業に着手した時の地積、すなわち、もともと持っていた土地はこれだけでしたね、これを当時の登記簿の地積としましょう、として決定されたものが「基準地積」です。この「基準地積」は、換地、新しい土地のことですが、を定める時の基準になります。

4の「施行規程」は、その基準地積の決定方法を定めたもの、5の「仮換地」は、地権者に割り当てられる、仮の新しい土地、換地のことです。※印1ですが、区画整理では、一定の区画毎に新しい地権者を決めながら整備を進めていきます。また、※印2ですが、仮換地は原則、施行後の換地と一致します。以上が意見1についての説明となります。

次に、2つ目の意見2についてです。資料4の裏面をご覧ください。左上が、意見の要旨です。「水路について、現況は歩道として利用されているので道路幅員に含めるべき」という意見です。現在の状況について、意見書と同じ場所の図面と写真を掲載しています。まず左側の横断図をご覧ください。6m・道路敷というところを枠で囲っています。今回の事業計画では、この6mを道路幅員として

扱っています。

一方で、道路敷の横にくっつく形で2mの水路敷があります。水路本体は、図面では下の方、破線で2m×2mとして表示していますが、地下に埋設する形、いわゆる暗渠構造として整備されています。そして、横断図や写真でもお分かりのようにこの水路敷については、その地表面部にはアスファルト舗装などが施工され、歩道として利用されています。

そして今回の意見です。「水路について、現況は歩道として利用されているので道路幅員に含めるべき」という意見です。前回の審議会では、この水路についての水利権とか、財産の帰属とか、また、どのような経過を経て歩道で整備する計画になったのか、説明が必要とのご意見をいただきました。

このことについて今回、表3、4により整理しています。表3の水路の利用区分についてをご覧下さい。

左が施行前、右が施行後です。まずは利用区分ですが、もともとは用水としての利用だけでしたが、この事業により排水の機能を加え、用排水としました。そして、2つ目の権利区分については、土地改良区の水利権があり、施行後も継続されます。財産区分については、もともと国有財産の水路敷、いわゆる青道でしたが、枠外の※印のように権限移譲により、平成16年に郡山市に譲与され、郡山市の財産となりました。そして、管理区分については、財産そのものの管理と維持管理を県、郡山市にそれぞれ委任され、施行後の管理区分については現在調整中という状況です。

次に、表4の水路計画についての経過です。1つ目の丸。昭和55年に、排水機能を加えた1~3mの用排水路を付け替えること、また、その敷地を水路敷として残すことで関係者の協議が整いました。

そして、2つ目の丸。昭和56年にボックスカルバート構造、いわゆる暗渠構造の水路として、また、水路敷については、土地の有効活用を図るため、歩道として整備する計画としました。その後、工事を進め平成12年度には概ね完成した、というのがこれまでの水路についての経過です。

以上が、今回の2つの意見についての説明です。この後、口頭意見陳述を踏まえて、県の見解について説明したいと思います。

事務局からの説明は、以上です。

(議長)

はい。ありがとうございました。口頭意見陳述に移る前に、これまでの事務局の説明に関しまして、ご意見ご質問ございましたらお願いしたいと思います。いかがでしょう。

(17番 宮本委員)

17番の宮本です。今の説明の中で、管理区分については調整中という説明がありました。これについてどうするかについては、協議がなされているものと考えますので、見込みとしてどのような方向になるのかご説明をいただきたいと思います。

(議長)

はい。事務局。

(事務局)

お答えいたします。管理区分としては、財産の所有者である郡山市、もしくは、今水利権がありますので、安積疏水土地改良区のいずれかの管理になるものと考えております。ただ、そのいずれが管理するかについては、現在調整中と聞いておりますので、まだ確定には至っていないという状況でございます。以上です。

(17番 宮本委員)

水利権を土地改良区が持っているということですが、実際には用排水路として利用されるようになるので、現実的には郡山市が管理するということになると思いますが、それでもなお土地改良区との間で調整が必要だという理由はどのような理由なのかお聞かせください。

(事務局)

事務局から説明いたします。管理区分というのは財産管理と維持管理と書いてありますが、維持管理にも流水の管理と側溝上げといった通常の維持管理がでてきます。水管理については水利権を持っている改良区で管理することになると考えますが、それ以外の土砂上げとか通常の維持管理については郡山市がやるのか、改良区がやるのかというところがはっきりしていないので、今後調整していきたいということで聞いております。

(議長)

よろしいですか。はい。他にご質問ご意見ございましたら、頂きたいと思えます。

よろしいですか。

それでは、これから口頭意見陳述の聴取を始めます。陳述人をお呼びいたします。事務局は陳述人を陳述人席へ誘導してください。

【陳述人入場】

(議長)

お待たせいたしました。県中都市計画事業荒井北井土地地区画整理事業の意見書に伴う口頭意見陳述をお願いしますが、その前に、注意事項を申し上げます。

はじめに、ご住所、お名前からお話してください。ご意見は10分以内で陳述してください。また、陳述内容は事業計画への意見であり、かつ事前に提出した意見書の意見を補完するものに限り、意見書に記載された内容から著しく逸脱した場合は、陳述を中断させる場合があります。

なお、陳述が終了しましたら、その内容について、委員から確認や質問がある場合、あなたに発言を求めることがありますので、指示があるまでその場でお待ちください。指示がありましたらご退室いただいて構いませんが、引き続き傍聴する場合は、一般傍聴席へご移動ください。ただし、一般傍聴席へご移動した後は一切発言できません。それでは陳述をお願いいたします。

(陳述人)

私は、■■■…と申します。

荒井北井土地地区画整理事業の区域内の地権者であり、地権者を代表して土地地区画整理審議会の委員もしております。このたび、荒井北井土地地区画整理事業の事業計画の変更に伴いまして、測量面積の差について意見書を提出いたしました。その内容につきましては、事業計画が当初昭和55年11月20日に第1回の認可がされております。その際に、土地地区画整理事業は相当長い期間がかかるということで、施行規程の中にも基準地積の決定方法がうたわれております。そういうことから、施行規程は昭和55年9月17日、郡山市条例第34号で確定をしております。この中で、基準地積の定め方がうたわれております。

区画整理の施行日、昭和55年11月20日時点の土地登記簿で、やるのがこの施行規程の中で定められております。施行規程の第18条には、登記簿面積と実測地積に差があった場合については、施行日から60日以内に施行者、郡山市長に地積の変更の手続きをすることができる。60日以内に。これは、測量図あるいは隣接の立ち会いを求めてすることができるとなっております。そういうことをやりながら、最終的に基準地積が決められております。その基準地積は、施行規程の第19条で関係権利者に通知することになっております。その時点で施行地区内の基準地積が決定され、それに伴いまして換地設計を行いまして、昭和57年11月に地権者全員に仮換地の指定をしたところであり、その基準地積の決定に伴いまして、昭和63年4月6日に事業計画第3回変更をしてお

ります。その際の測量増 3, 152.23 m²になっています。これは先ほどの施行規程に基づきまして、登記面積を算出しまして、測量増が 3, 152.23 m²あったということです。

3, 152.23 m²は一般宅地に按分によって戻されております。だから、例えば面積が多かった人は登記面積が 100 坪であっても、110 坪というような基準地積になっているはずですが、そういうことを進めながら工事を行って現在に至っておりますが、施行者郡山市は、平成 12 年荒井北井土地区画整理事業の工事が概成したということで、換地計画書を作成しております。これはどういうことかと申しますと、換地計画書、あるいは換地図、それから清算金明細書、そういうものを作成して事業の完了に向けての作業でございます。これが平成 12 年度に完了しております。その後、換地の修正、あるいはそういうものも平成 26 年までに 10 回ほど修正を行っております。

それで事業計画の変更第 11 回、今の前の事業計画変更ですが、これは平成 27 年、去年の 3 月 26 日に行われております。この際も測量増は 3, 152.23 m²です。ということは、事業計画の第 3 回変更からずっと来ましても、換地計画を作っても、換地計画の修正をしても測量増の面積は変わっていなかったということが、平成 27 年 3 月 26 日の事業計画変更でうたわれております。

それで、換地計画の審議会、これが平成 27 年 12 月 24 日に行われました。この際は、我々審議委員、地権者に対して事業計画の変更の説明は何もありませんでした。それで、地元市会議員の先生が、平成 27 年 11 月に市会議員の開示請求ということで、換地計画総括表を市から開示していただきました。その際も 3, 424.54 m²ということで測量増になっております。今回の事業計画変更、平成 28 年 1 月 28 日から 2 月 10 日までの 2 週間、事業計画を縦覧しております。その際に、換地計画も同時に縦覧しております。この時初めて分かったのですが、今まで平成 27 年まで 3, 152.23 m²がこの事業計画によって 1, 319.86 m²多い 4, 472.09 m²になっております。1, 319.86 m²増になった理由について縦覧の際に市役所の方に説明を求めましたが、何ら回答はありませんでした。私たちは、事業計画の内容を知る権利があると思います。この 4, 472.09 m²が認められるのであれば、1, 319.86 m²増は約 1, 300 人いる一般地権者に按分して測量増を還元しなければならないということになっています。地域を区切って還元するのか、全体的に還元するのか、その辺の説明は何らありません。換地計画も定められていて、同時に縦覧されておりますが、この測量増が地権者に還元されれば、地権者の従前地の基準地積が変わって参ります。登記面積と日にちが変わって参ります。そうしますと、換地計画そのものが大きく変わる可能性がございます。

審議会にもそういう内容を周知すべきだと思ひまして、意見書を提出いたし

ました。

あと、もう 1 点、意見書の内容の中に、図面にもありますように、区画整理事業は区画道路、あるいは道路に対して路線価をつけてやることになっています。路線価は街路係数、宅地係数、接近係数の和によって一番高いところを 1,000 に抑えて道路に価値をつけていく方法です。この際、街路係数につきましては、道路幅員によって街路係数が変わってきます。皆さんのお手元の図面にあるように、6m 道路プラス 3m 水路、これは実際現況を見ていただくとよくわかりますが。

(議長)

収束の方向でご発言をお願いします。

(陳述人)

実際、現況は 9m あって地権者は利用していました。そういうことから、路線価はやはり現況幅員によってすべきであって、なぜこういう路線価になったのかと聞きましたところ、施行者は事業計画が 6m だから事業計画に基づいて実施したんだと。現況は関係ないですよというような答弁をしております。現況をよく見ていただいて、先生方についてもその辺を考えながら表決をお願いしたいということをお願いします。以上です。

(議長)

はい。ありがとうございます。それでは、これから各委員の方から陳述人への確認あるいは質問がございましたら、また、事業者である郡山市、事務局に対しての質問でも結構でございます。あるいは確認事項でも結構です。

(17 番 宮本委員)

意見陳述者、郡山市どちらでもいいのですが、昭和 63 年に事業計画の変更があつて、測量の誤差の増があつたと。これが 3, 152 m²で、ずっとこの間その数字できていたが、それが 1, 319 m²増えたというのを最終的に確定したのは、どの段階で、どなたがどういう形で確定をされたのか。この時点までほぼ 30 年近く、その間変更がなされてこなかった理由はどこにあったのか、あわせてお聞かせください。

(議長)

はい。まず、郡山市からの説明をお願いします。その後、これと違うことがあれば、陳述人から意見をもらいます。それでは、郡山市お願いします。

(郡山市)

はい。郡山市でございます。事業計画の測量増減でございますが、昭和63年4月6日に一回変更を行い、その後、事業の進展の中で特に変更は加えてこなかったという経過がございます。今回事業を終了するにあたりまして、改めて確認をしたところでございます。今回の数字で確定させていくということで考えて、今回事業計画変更を行うというものでございます。その誤差につきましては、資料4の表1 用語の説明というところですが、2の「測量増減」というところで、「※1 測量増減(D)=地区面積(A)-公共用地(B)-宅地地積(C)により算出される」ものでございまして、今回第12回変更につきましては表2にありますように、地区面積からそれぞれ公共用地、宅地地積を引いたものでございます。宅地地積につきましては、事業計画における表に記載するべきものは登記簿の地積ということで、誤差が大きくなっているということがございます。以上でございます。

(17番 宮本委員)

今の説明ですけれど、先の陳述人の■■■…さんの話では、平成27年3月の段階の事業変更でも、地積については測量増の変更がなかったとおっしゃっていますよね。ですから、郡山市が確定したのが平成27年度の中で実測を行って最終的な誤差を確定したというように理解してよろしいでしょうか。

(議長)

はい、郡山市。

(郡山市)

平成27年3月26日までの事業計画変更におきましては、数値の変更は行っておりませんでした。27年度に入りましてから、事業計画の変更を、面積までの変更を実際に再調査して行ったということでございます。

(議長)

はい。よろしいですか。それでは陳述人、意見がありましたら。

(陳述人)

測量増につきましては、一般宅地に還元しなければならないということになっていますよね。この施行規程の中で。そうしますと、宅地面積と測量増を足したのと、今回の変更によって宅地面積と測量増を足したのは絶対同じくなら

ないといけない。なぜかという、しょっちゅう面積あるいは基準地積が変わっていたのでは換地はできない。そのためにこういう施行規程を作って、何月何日の基準日でやりますよということで、施行者は各地権者、1,300人の地権者に、あなたの基準地積はこうですよと通知を出しているわけですよ。それをそのたびに、変わってしまう。例えば、この面積が変わったのは平成12年に大規模な出来形測量、あるいは換地計画を金額にすると1億6000万もかけて平成12年にやっているんです。だから、荒井北井の整理後の事業の決定日は平成12年になっている。だから12年にはこの数字は分かっていた訳なんです。これが本当だとすればですよ。この時点にきて、このようなことをやったのでは、換地計画そのものが全て変わってしまう。基準地積が全部変わってしまうのではないかと私は思います。施行規程は、こういうのを防ぐ為に郡山市が条例化したものと考えます。

(議長)

はい。今平成12年の話が出ていますけど、これについて事務局から説明をしていただきたいのですが。第3回から第11回まで変更がないということですが、平成12年のことが話になりましたので。

(事務局)

後ほど県の見解と併せて説明いたしますが、事業計画に計上する測量増減は、必ずしも毎回変更のたびに、最新のもので改めなければならないというものではございません。事業の各種段階でまとまったところで改めていくということは問題ないものと認識しております。そういった理由で、平成12年の変更で測量増減が変わらなかったことについては問題ないと県は考えます。以上です。

(議長)

はい。どうぞ。

(17番 宮本委員)

平成12年に換地計画が決定され、そして清算についても明細がここで確定したというお話でしたね。先ほど。その段階の測量増は3,152㎡のままで、その段階で既に増えた地積については、地権者に按分されている状態で、換地計画もそれに伴う清算もこの段階で確定したということですよ。平成12年の段階のこの測量増減の測量のやり方と、誤差の問題と現時点でさらに詳細が実測を行ったことにより誤差が生じていることについて測量上の技術的な限界があったのかどうか、そう認識で受け止めていいのかどうか改めて確認しておきたい

と思います。

(議長)

はい。それはどこに確認しますか。

(17番 宮本委員)

まずは市ですね。

(議長)

市ですか。郡山市。

(郡山市)

今議論されている基準地積ですが、基準地積はあくまで換地計画、従前の宅地から換地される宅地を配分するために基準として基準地積を設けているというものでございまして、今回議論になっている事業計画の測量増減とは一致しない考え方でございまして、今回の測量増減は、改めて登記簿を調査して確認したところ増減が出ているというのが1つ。それから公共施設の面積が測量の誤差によって変更になっているところがもう1つ。あくまで基準地積の話が事業計画の測量増減に持ってきますと話がごちゃごちゃになって分かりづらいのですが、今回、事業計画の中では、あくまで地区面積から公共用地面積と宅地の登記簿地積を引いたものが、測量増減になります。今回、事業完了にあたりまして改めて調査した結果、増減が出たということでございます。以上です。

(議長)

他の委員の方どうぞ。

(19番 横田委員)

19番横田です。聞き間違いならごめんなさい。先ほどの口頭陳述の説明の中で意見2の方で、道路敷6m、水路3m、計9mと説明されたのですが、書類上は道路6m、水路2m、計8mとなっております。どちらが正しいでしょうか。

(議長)

はい。これは陳述人に確認したいと思います。

(陳述人)

道路敷6mで、水路敷、現在歩道になっているのが2mと3mと色々な種類が

あります。水路の幅員によって 2m の場合も 3m の場合もあるものですから、現況は 8m と 9m になっているということでございます。

(議長)

道路の場所によって 8m と 9m という違いもあるということですね。それはよろしいですか。資料は 8m ですが、場所によっては 9m 幅のところもあるということですね。

(19 番 横田委員)

今回は 8m のところの議論ですかね。

(議長)

今回は、水路敷を我々としてどう評価するかの問題です。この資料ではある場所では合わせて 8m だけど別の場所では 9m の箇所もあるということです。

(19 番 横田委員)

県のこの場で議論すべきは計画の話であって、本来は水路敷の話はするべきではないのかなとちょっと思っているのですが。8 とか 9 とか数字的にも大事なものでどうしたらいいでしょうか。

(議長)

それはもう一度郡山市に。事務局ですか。はい、では県に。

(事務局)

では事務局から説明いたします。資料 3 をご覧ください。A3 で横断図が 3 つほど添付されております。今回意見書が提出されたのはこの 3 箇所についてです。右側が事業計画となりますが、道路 6m に対して水路 2m という断面が 2 つ、3 枚目は異なりまして道路 9m に対して水路 2m なので、6m と 2m、9m と 2m、この 2 パターンについての議論になります。

(19 番 横田委員)

承知しました。

(議長)

陳述人、先ほど手を上げられましたが。

(陳述人)

先ほど、施行者郡山市の方から登記簿面積とそれは違うという話がありましたが、昭和 55 年度の登記簿面積が例えば 100 坪あったと。それが 3 つに分割した場合、みんな 1 m²ずつ分割によって土地が減るわけですよ。その分は測量増に 3 m²は行ってしまうわけです。だけど、換地設計上は 100 坪にもどしてやりなさいというのが施行規程の中にうたっているわけですよ。そういうものが測量増に入っているということです。それから、公共用地もこの事業計画書を見ますと 1,100 m²ほど減っているわけです。当時の事業計画と比べると。昭和 55 年度に事業計画を決めた時は、こういうことで行きましょうということで、いつの間にか 1,100 m²に減っている。これはプラニメーターで回したとか三斜面積でやったと言っていますが、現実的に誰が測ってもその都度変わるわけです。多少の面積は。だから、当時決めた公共用地の面積をそのまま事業計画に上げないと、いつまでも基準地積は定まらないということを強く地権者として言いたいと思います。

(議長)

はい。ありがとうございました。ほかご質問ありますでしょうか。

(17 番 宮本委員)

昭和 63 年の測量増の場合は、地権者に按分をしたということですよ。今回の差が 1,319 m²増えた形になったわけですけど、この増えた面積をどう処理するのか、郡山市はどのように考えているのでしょうか。

(郡山市)

測量の増減の話ですが、表 2 にありますように、全体の地区面積から、公共用地、宅地地積を引いた差が測量増減となっております。今のご質問の内容ですと、換地計画の考え方をお話しになっていると認識しております。換地計画の方は表 1 の用語説明の 3 に「基準地積」とありますが、こちらはあくまで換地計画の際に使う面積を言っておりまして、これは今回の測量増減がありましたが、換地計画における基準地積の変更はしておりませんので、あくまで換地計画は換地計画で、それぞれに地権者の方にお渡しする土地については従前と後というのは、今回の事業計画においては影響していないということです。

(事務局)

後ほど、県の見解の中で説明をしようと思ったのですが、具体的に資料 4、表 2 の測量増減の経過をご覧ください。

そして、第 12 回変更の欄をご覧ください。今回の第 12 回変更は、備考にもありますが、工事完成を受けて、事業完了に向けて実施した精度の高い測量や、最新の登記簿調査により変わったものです。具体的に言いますと、A の地区面積ではこれまでの平板測量から GPS 測量に、B の公共用地では、図上から面積を求める三斜計算から座標そのものから面積を求める座標計算に変更され、それぞれ精度が上がりました。

また、C の宅地面積は、多少分かりにくいのですが、最新の登記簿を再度調査した結果、前回以降、登記簿の分筆がさらに進んでいることが分かりました。

たとえば 100 坪の土地が 52 坪と 48 坪に分筆されると、171.6 と 158.4(m²)となるのですが、田や畑は整数止めで登記簿上は表記します。そうすると、小数部分の端数が切り捨てになり、結果、分筆で 1 m²減ったということが生じます。今回、400 件強の分筆が進んでいるので、それで登記簿の宅地面積が減っているという状況がございます。これら A、B、C が確定した結果、面積誤差が大きくなった、測量増減 D が約 3,000 強から 4,000 強に増えたというものです。ここがポイントですが、意見書の要旨にある測量増減の算定基礎があるのは、あくまで表 2 の C の宅地地積のことです。すなわち、最新時点での登記簿面積です。

これは、先ほどから議論になっている基準地積（事業着手時時点、昭和 55 年時点での登記の地積）とは異なるものです。ですので、按分して還元するとかといった議論になっていますが、そういった計算のもとになるのは、基準地積というもので、今回の測量増減の数値とは異なるもの、違った数字になります。ですので、基準地積で不利益が生じているのではないかと認識されていると思うのですが、事業計画上の測量増減は、そういったものとは別のもの、この数字が変わったからといって地権者が不利益を被ってしまうものではないことを事務局から説明させていただきます。以上です。

(議長)

はい。それでは他にご質問ご意見ありませんでしょうか。委員の皆様。それでは、陳述人に確認ということで発言をお願いします。

(陳述人)

事業計画の測量増、これは換地計画の際の測量増と換地計画を認可する際には事業計画に抵触してはならないということになっているんです。そうすると、事業計画の測量増と換地計画の測量増は、合致しなければ換地計画そのものが認可にならないのではないかと私は思います。それと、測量増につきましては、個人の一般宅地に還元されるべき測量増であると思います。これは、郡山市が去年の 11 月に換地計画総括表を市会議員の先生と開示に基づいて出した数字に

もちろんと還元されているんです。事業計画と換地計画と合致しなければ認可にならないのに、ここで合っていないのはおかしい。先ほど、市役所の方が説明あったように合ってなくてもいいというのは通らないのではないかと思います。

(議長)

はい。このところが最後に論点になると思いますが。なお、陳述人、あるいは事務局への確認ありましたら。意見交換はこの後したいと思います。いいですか。市の方もよろしいですか。

それでは、ありがとうございました。意見陳述人への確認、事務局、事業者郡山市への確認をいたしました。それでは、陳述及び質疑応答が終了いたしましたので、陳述人はご退室いただくか、あるいは一般傍聴席に移動されるか選んでいただきたいと思います。

【陳述人、一般傍聴席へ】

(議長)

それでは後ろの方に。ただし、発言はできません。

以上をもちまして、口頭意見陳述聴取を終了いたします。

それでは、これより審議に移ります。ここでは表決に先立ち、意見書に対する事務局からの見解を説明願います。

(事務局)

では、配布した補足資料により説明いたします。

(議長)

資料配布ですか。ではしばらくお待ち下さい。よろしいですか。

(事務局)

配布した補足資料により、事務局から説明します。福島県の見解、枠内の 2 つ目、3 つ目のポツ「・」です。

今回の事業計画変更は、工事完成を受けて実施した確定測量や、最新の登記簿調査の結果の伴い、地区面積、公共用地、宅地地積が変更となるものです。これらを確定した結果、測量増減が変更となるもので問題はありません。これが県の見解でございます。

枠内 1 つ目のポツもご覧ください。施行規程により決定し、また、換地を定

める時の基準となる「基準地積」は、測量増減の算定基礎となる「宅地地積」とは異なるものです。これらのことから繰り返しのようになりますが、今回の測量増減については問題なく、再調査の必要はありませんというのが県の見解です。

追加して説明しますが、先ほど、今回の事業計画とこの先の換地計画の合致がないと換地計画としては認められないというご意見がありましたが、換地計画、事前協議をした中で、2段書きになっていました。そこで基準地積と今回議論になっている測量増減の宅地地積の2段構成で表記になっていて、そちらで数量が一致していると確認いたしましたので、事業計画とこの先の換地計画が抵触するものではないことを確認しております。結論ですが、今回の測量増減の変更には問題なく、再調査は必要ありませんというのが県の見解でございます。

続いて意見2の道路幅員の件についてです。配布資料をご覧ください。福島県の見解の枠内の3つ目のポツです。

事業計画においては、区画整理事業として計画上、必要な道路幅員が計上されておりますが、歩道としての土地利用があるからといって事業計画上で水路敷を道路幅員に含めなければならないものではありません。

スクリーンで今の説明を少し補足します。茶色が道路敷として計画上必要な幅、青色が水路敷として計画上必要な幅を示しています。ご覧のとおり、水路を道路に這わせている部分は一部分です。この道路に這わせる部分と、這わせない部分を分けると事業計画は煩雑になります。例えば、旗揚げしてあります6R35では、左側の部分については道路と水路が並行しているのですが、右側の部分は道路だけになります。これでも事業区域全体の4分の1ぐらいになるのですが、これを水路と道路、這わせる部分と這わせない部分とで道路幅員を分けていくと、相当煩雑になります。そこで、事業計画においては、区画整理事業として、計画上必要な道路幅員として記載することとしています。例えば、資料4の横断図で説明したところは、区画道路としての標準幅員6mとして、道路機能上必要な道路幅員として記載しています。

補足資料に戻ります。

福島県の見解の枠内の4つ目のポツです。

なお、「土地利用上不公平が生じている」との土地評価への意見は、市の土地区画整理審議会で審議する「換地計画」についての内容ですが、今回の「事業計画」の種目（水路・道路等）に必ずしも拘束されるものではありません。

説明を加えますと、事業計画で水路であるからといって、意見書のように、水路敷に沿った土地として水路補正係数を乗じて評価しなければならないものではありません。

これらのことから、繰り返しのようになりますが、歩道としての土地利用があるか

らといって、事業計画上の水路敷を道路幅員に含めなければならないものではありません。

以上が、意見 2 についての県の見解です。

(議長)

それでは、これから 2 つありますけれど、意見交換をしていきます。今の福島県の見解について、まず意見 1 に対してご質問ご意見ありましたらいただきたいと思います。

(19 番 横田委員)

最後、確認だけさせていただきます。私の認識ですが、これで合ってますかという確認です。昔は上から見たらこの土地、面積だよと決めて、人間が頑張って測量した。そこには山、川、谷もあって、凸凹していました。昔、人が調べていたときは先ほどの数字だったけど、今は GPS というすばらしい機能があって、ちゃんと調べたらこの数字でした。ということでよろしいですか。枠は変わってないということですよ。

(事務局)

はい。そうです。

(19 番 横田委員)

ありがとうございます。

(議長)

他の委員いかがでしょう。まず意見 1 について。よろしいですか。

それでは、意見 2 につきまして事務局の見解にご質問、意見ありますか。

(17 番 宮本委員)

先ほど、陳述人の■■■…さんは、街路係数が変わってしまうので、土地の評価も変わるのではないかということでした。そうなると、清算金にも影響してくるだろうと思うのですが、そのことと、この事業計画そのものに直接関係はないという感じの説明をされたと思いますが、これを水路敷と街路を分けて、街路は一律 6m で表示して分かりやすくしたという話でした。そうしないといけない理由、そうした方がより合理的な理由はどこにあるのか、その辺についてお聞かせをいただきたい。そのことと、管理区分で土地利用上の管理と実際の水利権も含めた管理の区分では違うみたいだけど、管理区分との関係で何

か影響がでてくるのかどうかを確認しておきたいと思います。

(議長)

はい。事務局。2点に質問がありました。

(事務局)

まずは、道路の機能として必要な幅で計上しなくてはならない合理的な理由ですが、資料4の用語説明の1番、「事業計画」をもう一度説明させていただきます。「事業計画」とは、青写真、いわば公共施設の配置等の基本的事項を定めるものです。事業計画の中で、道路敷や水路敷とか、補正係数に至るまでのものは事業計画に反映させるものではございません。あくまで基本的事項を定めているので、この区画整理事業として必要な道路幅はいくつなのか記載しております。ということで、適正な計上のしかただと考えております。

2つ目、管理区分との関係です。先ほど、市が管理するのか改良区が管理するのかというところがありますが、そこは管理予定者同士の協議になるものなので、県の方ではなかなか言えないところだと思うのですが、郡山市が管理になっても、改良区が管理になっても、その補正係数、土地の評価については影響しない部分なのかなと認識はしております。なお、その判断は、事業者判断になりますので、あくまで私の個人的見解として述べさせていただきました。以上です。

(議長)

はい。よろしいでしょうか。

(事務局)

すみません。郡山市は市の土地区画整理審議会の中で議論して決めていくということです。

(17番 宮本委員)

そうしますと、これを分けて事業計画を策定した場合と、まとめて歩道として事業計画の中で歩道を8mないし9mという表示をする事業計画を作った場合と、具体的にその隣接する地権者の不利益になるような事態が基本的に生じないのかどうか。そのあたりが最終的にどうなるかによって、地権者の皆さんが納得できないとなるのか、分かったとなるのかということになるのだろうと思うんですね。多分それは最後の換地計画だったり、清算の過程での話だから、今の段階では何とも言えないともしかしたらおっしゃるかも知れないので

すが、でも最後にどうなるのかが見えてこないと私たちも判断しにくいところがあるんです。その見通しだけは、お聞きしたいと思います。

(議長)

不利益になるということの話は、ここでの議論にはなじみません。

(事務局)

補足資料の意見 2 の福島県の見解の 4 つ目のポツ、土地利用上不公平が生じているとの土地評価への意見は、市の土地区画審議会で審議する「換地計画」についての内容ですが、「事業計画」の種目に必ずしも拘束されるものではないとの考えですので、事業計画で分けて策定した、分けなくて策定したということで不利益に繋がることにはなりません。この事業計画を受けて市が市の土地区画審議会と審議して判断していくことで、どちらの判断もできるものと考えます。

(議長)

はい。簡潔にお願いします。

(19 番 横田委員)

水利権が発生している以上、道路敷を県がなくすることはできないじゃないですか。できないですね。事業上で水路敷が、下に水利権がある道路はできないと思います。管理しきれなくなるので。今議論しているというのは市の話ですけど、ここは県の審議会ですので県の話をする、答えは水路敷が有り、道路敷が有り、表記せざるを得ない。ただ、それをもって郡山市がこれから着工していくところでその価値、道路の下に水路があるからここは土地を安くしようとか、それは昔の話ですね。道路の上に川が流れていたりして車が渡せないから、すこし土地を安くした方がいいのでは。マイナスつけて土地評価していた時代と今は違うと思うので、この 4 番の県の意見として必ずしも拘束されるものではありませんというのは、今道路になっているから、下に水が流れている、流れていないは関係なく、平等に土地の価値をつけたらいいのではということですよ。

(事務局)

資料 4 の意見 2 の横断図を見ていただいて。結論からいいますと、土地区画整理審議会に委ねる内容になるのですが、事業計画上はこの絵柄のとおり、道路敷と水路敷は独立している。水路敷の下には水路が埋設されている。事業計

画上是水路敷、道路敷と区別するけども、水路敷の沿線の土地評価については市の土地区画審議会の中で決めていくというご理解でよろしいと思います。

(議長)

そろそろ収束してもよろしいでしょうか。

それでは、これから表決に移ります。意見書の 2 つの内容についてそれぞれ諮ります。採択にご賛成の方は挙手をして下さい、反対の方は挙手をしないで下さい、という方法で行います。

まずは 1 つ目の意見です。

測量増減が増となっていることに対しての再調査を求める意見について、採択と決することに賛成の方は挙手願います。

(挙手なし)

(議長)

賛成なしということでございます。従いまして、この意見を採択しないということになります。

続きまして 2 つ目の意見です。公共施設別調書の道路の幅員に水路を含めるべきという意見について、採択と決することに賛成の方は挙手願います。

(挙手なし)

(議長)

なしということであります。従いまして、採択しないということになります。2 つの意見については採択しないということに決定いたしました。

本日の審議事項は、以上でございます。終始慎重にご審議いただきまして、ありがとうございました。事務局にお返しします。

(事務局)

今回の表決の結果につきましては、土地区画整理法第 55 条第 4 項に基づき、後日、意見書提出者に対して不採択の旨を通知いたします。また、近日中に県都市計画課のホームページに掲載することとしております。以上でございます。

熱心なご審議をありがとうございました。以上をもちまして、第 175 回福島県都市計画審議会を終了させていただきます。

本日はどうもありがとうございました。

(開催時間 1 時間 18 分)

以上の通り相違ないことを証します。

14 番 菊池 真弓

19 番 横田 純子