

第64回大覚寺八楠土地区画整理審議会

焼津市都市整備部区画整理課

日 時：平成23年8月30日(火)
午前9：30～午前10：35
場 所：焼津市役所議会庁舎4階第3委員会室

報告事項：①平成23年度定期人事異動による職員紹介
②仮換地指定変更（軽微な変更）について
③事業計画第7回変更について
④本年度の今後のスケジュールについて

出席委員：梅原久二 藁科剛一 望月 忠 槇田清男 伊東晴男
伊東節義 梅原 昌 伊東敏夫 蒔山東一 伊東博行

欠席委員：な し

市出席者：中澤区画整理課長
藤岡事業管理担当係長 増井換地清算担当係長
榊原工事担当係長 小野田補償担当係長
岡本主任主査 鈴木主事

第 6 4 回大覚寺八楠土地区画整理審議会

平成 2 3 年 8 月 3 0 日 (火)

【会長】 それでは、全員そろいましたので、ただいまから第 6 4 回大覚寺八楠土地区画整理審議会を開催いたします。

初めに、本日の議事録署名人ですが、梅原久二委員と藁科剛一委員の両名にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

～挨拶～

【中澤課長】

～挨拶～

【会長】 ありがとうございます。

それでは、議事に入りたいと思います。

今日は、報告案件のみでございますので、レジュメに従いまして進めさせていただきます。

一番初めに、報告 1、平成 2 3 年度定期人事異動による職員紹介ということで、事務局より説明を求めます。

【中澤課長】

～報告事項①について説明～

～出席職員挨拶～

【会長】 ありがとうございます。

それでは、続きまして、報告 2 の仮換地指定変更（軽微な変更）についてということで、事務局より説明を求めます。

【増井係長】

～報告事項②について説明～

【会長】 事務局の説明が終わりました。

ただいまの説明に対してご質問、ご意見があれば発言をお願いいたします。

(「なし」の声あり)

【会長】 ご質問がないようでございますので、続きまして、報告 3 の事業計画第 7 回変更についてということで、事務局より説明を求めます。

【藤岡係長】

～報告事項③について説明～

【会長】事務局の説明が終わりました。

ただいまの説明につきまして、何かご意見、ご質問がありましたらお願いします。

23年の7月に第7回の変更案をつくって、だれに届けるの。

【藤岡係長】 県です。

【会長】 県に届ける。そういうことね。もう届けましたよというご報告ですね。

【藤岡係長】 事前協議というのがありまして、内容を見てもらうんですけども、その段階まで終わりました。市の中での決裁も昨日あたりにちょうど終わって、市としては告示をします。同時に、9月3日から2週間、縦覧させていただきます。

【会長】 それが縦覧の期間ね。

【藤岡係長】 はい。

【会長】 何かご質問はありますか。

(「なし」の声あり)

【会長】 ないようですので、次に移りたいと思います。

次に、報告の4、本年度の今後のスケジュールについてということで、事務局より説明を求めます。

【増井係長】

～報告事項④について説明～

【会長】 ただいま事務局から説明がありました。何かご質問、ご意見はございますでしょうか。よろしいですか。

今の説明でいきますと、個人説明会をやるのが今年の10月3日から10月28日の間ということで、そこで色々なそれぞれの個人の方々の資産とか、色々なものとか、表示とか、今後のスケジュールについて全部説明をしますよという話の中で、1つ、町名変更という問題がありまして、当然、大覚寺の1丁目、2丁目、3丁目、それから、八楠の4丁目という大枠の中で、あとは街区でやっていくんでしょうから、そこは聞くでしょうが、その公告が5月末の金曜日、来年からそういう新しい町名にしますよということでいくと、要は行政とどういふふうな調整をしていくか。ただ町名が個々に変わって行ってしまって、今までどおり行政は動いていけばいいのか、その時期というのは、年度変わりですよ、行政のほうは。その調整がどうなのかなと思って。

とにかく新しい表示ができていて、そして、いつやるかというのは行政に任せればいいということでもいいんですか。

【増井係長】 換地処分の公告がされると、翌日からということで効力が発生になります。それで、最初に時期というのも、これは大村南部がちょうどこの5月の末をもってやらせてもらったのですが、それをやる時にどういうことを念頭に入れたかというのと、例えば3月の末だと、ちょうど住民票の移転などがあって、なかなか移動がある中でやっていくというのと、こちらの都合もあるんでしょうが、市民課のほうも対応しきれないということと、住所変更がされて、当然皆さん、移動があったりとかそういった中で、なかなか3月末というのは難しいということで、一応5月の末ぐらいがちょうど時期的にはいいんじゃないかということで設定をさせてもらっています。逆に言うと、ここをめどに事務を進めてきたというところもあるんですけども。

そういった中で、どうしても説明会から間があいてしまうのですけれども、そのときには、先ほど言った縦覧で意見書が出された場合に回答したりとか、あとは文書の発送ということで、必ず皆さんが受け取っていただければ問題はないんですけれども、やはり戻ってきちゃったものについては必ず送達をしなければならぬとか、そういった必要を見て、あとは先ほどそういった、あまり混乱を起こさないというのは変なんですけれども、この時期が集中しないような形で、今、5月ということで予定をさせてもらっております。

【会長】 この中にも行政の役員をやっておられる方もみえるものですから、その辺のそういう事例があれば。区画整理の審議会で話をするのはちょっと逸脱しているのかもしれないですけど、要は皆さん、まちづくりをよくしていこうと思っていきたいと思いますので、大村南部のそういう事例があるのでしたら、そのやり方等々についてもまた見せて、いい方法をご提示いただければ。我々、はっきり言って素人で、それじゃ、こうやってやったらいいんじゃないかというのはわからない部分もあるだろうし、そういう引き継ぎのいい例があるのでしたら、そういう形というのは参考にさせていただいたらいいかなと思いますので。

【中澤課長】 今の説明のとおりなのですが、私も以前、組合施行の区画整理をやっていまして、ちょうど大村南部地区の切りかえのときにも担当させていただいたのですけれど、今の説明のまだ背景の中に、例えば庁内のいろんな関係する、やはりそういう住民票ですとか、いろんなデータを取り扱う部署もたくさんありますので、あと、郵便局ですとか、その他の関係機関への照会、こちらからの連絡等をしていかなければいけないものですか

ら、やっぱり一番ご心配されているその切りかえがスムーズに5月の末をもって、行政サービスのにもならないように、そういった作業をうまく他の事例も含めながら進めさせていただくことで、できるだけ混乱を招かないような形で慎重に扱わせていただきたいと思います。

【蒔山東一委員】 行政というか、自治会の話で、今、第7自治会というところがあるので、八楠と大覚寺と変わる人も出てくるんですね。大村のほうでそういう例があったかどうかというのをちょっと聞きたいんですけど。自治会とかは、総会は3月か4月のうちですね。これは、今、5月ですね。ちょっとその辺が。

【会長】 今、一番、私も聞いている根底は、要は区画整理の町名が変更になるのについて、大覚寺1丁目、2丁目、3丁目であっても多分同じだと思うんですよ。区画整理をやって町名変更になるというのを機会に、組の割合、要は一番最小の単位である組とかそういうものを見直しをしようよと思っているのが大前提だと思うんですよ。

要は、今までは大ざっぱでやって、はっきり言って、どんどんどんどん増えてしまっているんですね。10軒にも20軒にもなって、30軒にもなっているも、町名変更をしたときにもう一回すればいいのではと。要は、こっち側にいる人がとんでもないところに底地にいる中で組をやっていますので、底地がここだったからやるけど、ほんとうに100メートルも200メートルも300メートルも離れているところに行っている方だっているわけですよ。そういう方も含めての、見直しをしなければというのがあるんです。

だから、年度が変わりというのは1つのあれだというものですから、その辺は、先ほど言われたように、そういう5月でやったという事例の中でスムーズにいくんだったら、そういう事例を参考にさせていただきながらやるしかないのかなというふうに思っていますが。

これは区画整理の審議会の話かなとは、ちょっとずれているのかもしれないけど、当然そういうのも含めて、町名変更のほうは区画整理の審議会にも入っている話でしたので、その辺の最後の幕引きまで全部きちんとして、こういうふうに持っていけないかんのかなと。聞かれるのは多分皆さんだと思うんですよ。どうなるんだと。その辺の返事はある程度できるような形のものというのは、つくっておいてあげなければいけないのかなと思いますので。

【増井係長】 今度の説明のときには、一応すべての、今までは1丁目、2丁目、3丁目とか、4丁目ということで、ざっくりといたら変ですけど、町名と区域を決めさせてもらったんですけど、この前の会議で説明させてもらったように、街区ごと、何丁目幾つ幾つ

とかという、今度はご自分の、皆さんごとの地番のあれも今度の説明ではさせていただきます。

それで、再編というのは多分、今度は今までの飛んだとかというのがある、街区でどこどこにしましょうとかという話に実際はなるのかなど。あとは過去のつながりもあるもので、そのとおりにぴったりはいかないのかもしれないですけれども、多分、今、区画整理によって道路とかで街区ということで区切れはしたものですから、逆に言うと、線引きというのは、単純に分ければ楽かもしれないですけれども、その中に多分今までのつながりとかがあって、どう分けましょうみたいな話があると思うんですけれども、既に換地の個人説明会のときには、何丁目何番幾つというところまでは出ますので……。

【蒔山東一委員】それは、出るのはわかります、街区がつくってあるんですからね。

【増井係長】それで、そういった中で、時期がずれてしまうのですけれども、またちょっとお話をさせていただいて、今後、それじゃ、こここのところで線を入れて、組なりをこの1組にしましょうとか、その中で、今度は、総代さんっていうんですかね、こういう形でということで、またご検討いただいて。

大村南部の場合には、施工面積が狭いというのがある、すべて2丁目だったんですよ。大とか塩津とかあったんですけれども、そういったこともすべてまとめて2丁目、たまたま1丁目、3丁目というのがある、2丁目だけあいているような状況で、その地域が2丁目だということでなったものですから、当然組とか細かいそういったものは、2丁目の中でも分けていると思うんですけれども。

ちょっとうまく説明が……。

【蒔山東一委員】町内会とか組というのは、八楠と大覚寺、入れ違いというか、そういう例がどこかであったかどうか。あんまりないですか。

【増井係長】当然大きいところだと……。なるべくその影響を少なくしようという中で、最小にということでご審議いただいた中でやっていますけど、当然3軒、4軒の方は入れ違いになっちゃっているものですから、八楠から大覚寺というので、逆もあるんですけれども。

【会長】八楠と大覚寺という名前を残して、どこで線を引きましょうかというのは、もう決まったことですよ。だから、あとはそれにのっかって、街区にのっかって、皆さんが個人個人にあなたの表示は何かの何とか何とかがすよってお知らせしていただくだけです。だから、それをどういうふうな組単位にするかというのは、今度は地元の自治会

の役目ですね。

【伊東博行委員】自治会が動くのは3月、4月1日から始まりますよね。

【蒔山東一委員】組が変わると、組長とかなんとかというのかわってきますからね。

【会長】だから、それを私は心配したんですよ。5月にやって、じゃ、自治会も組だとかなんとか再編成したときに、もう一回ここで総会をやらなくちゃ、そういう問題が出てくるのかなと。だから、その辺のいい例があったら教えてくださいというのが。

ほんとうが一番いいのは、ここに行政も含めての、年度というのは3月まで、4月から、そこで行ければ一番いいのでしょうけど、そのまま引きずって、あと来年、24年度の最後の、25年の3月までかかってしまってもいいのか。それは決めることですから。

【蒔山東一委員】ほんとうにいい例があったらまた教えてくださいね。

【中澤課長】そうですね。大村南部地区はもう少しコンパクトだったものですから、多少はあったかもしれないですけど、そんなに大きくならなかったんですけど、今言われたように、24年度で、25年度で。

【会長】換地計画の変更というのは、要は24年の3月までにやりますよということで、その後、知事の申請をして認可して5月末で処分を公告しますよという、今、段取りでいっていると思うのですが、要は通常の商取引だとか、あるいはそういうもので、飯田産業みたいに、ああいうものというのは規制できるとは思うんだけど、相続の関係とかそういうものでは、ある程度、どうしても一番、相続が3月じゃなくて4月になっちゃったとか、5月になっちゃうという人だって出てくると思うわけですが、当然相続で分筆しなければいけないとすると、その変更が換地計画に影響してくるわけでしょう。その変更についてはどうなんですか。

【増井係長】換地処分のほうは、多分相続は、なかなかすぐには確定しないんですけども、当然、法定相続人という形で相続人がいますし、その換地処分は相続、引き継ぐというんですか、そういった変更というのは変更にはならなくて、逆に分筆をしてしまったり、土地の表記を変えてしまうとか、あと、売買をして、全然相続とかじゃなくて所有権が移ってしまうとか、そういったものが対象になってくるかと思います。

一番大きいのはやっぱり分筆ですね。今まで集合換地で大きく持っていらっしやって、土地利用をどうしようかと考えている方が、ちょうど時期が最後の、それじゃ、分けて売るとかそういったことをされると、当然ぴったり合わすということになると、従前地を分筆してという話になりますので、そういったことによって、土地の表記が変わってしまい

ますので、表記が変わると、その土地に対して、その方に対してやっていたものというのが、対象の土地自体が変わってしまいますので、そういったものを変更していくと。

相続の場合には、多分土地自体は変わらなくて……。

【会長】 相続でも、お金はみんな持っているわけじゃなくて、分筆して売らなきゃ相続税を払えない人だっているんで、そうすると、分筆することになりますよね。

【増井係長】 そうすると、分筆が出れば、やはり変更の対象になってきてしまいます。当然そういったことは、うちのほうで規制というのはできない部分ですから、変更というのは生じてくると思います。

【会長】 この3月末までというのにもし外れても、多少の対応は……。

【増井係長】 そうですね。実際は、内々の話になってしまうんですけど、結局、それじゃ、いつまでもずるずるということができないので、一回切って、その後は差しかえというような形で、出した書類をそれ以降のものは差しかえてもらうというような感じでやらないと、もうずっとという話になっちゃうものですから、そういうような形で処理はさせていただくというふうになっております。

【会長】 何か、そのほか、ご質問、ご意見がございましたら。

よろしいですか。私ばかり言っちゃって申しわけないですが、1つ、全体の流れの中でどこに入るのかちょっとわからないんですけど、今、いろんな事業をやっていく中で、施設をつくる工事だとかそういうものは終わったじゃないですか。当然、土地は使用収益に対して個人に戻していくという中で、街路についてはどの時点で市に移管するのか。また、その辺の移管が、区画整理事業の全部を終わらないと一括返還しないのか、あるいは部分返還していくのかということ、その辺がちょっと見えないもので教えていただきたいというのが1つと、もう一つは、その街路について、当然、部分返還にしる一括返還したにしる、一括返還すればいいのかわからないけど、部分返還するかどうかというのを含めて。

【増井係長】 事業の手法としては、例えば長期間にわたって道路ができていますと。だけど、結局はずっと区画整理の中で、中の話になってしまうんですけど、どこが管理するかとかという部署の話も出てくるんですけども、長くやっているところは一部だけ返還したりとかという手続でやってしまうところもあります。公共用地で受けてくれるか受けてくれないかという話ですので、施行者が市同士で、管理をするのも市であれば、組合と違って問題がないことですから、その時期というのはあまり問題にならないと思います。

一応、八楠については、先ほど課長のほうのごあいさつにありましたように、今回、こ

の事業が終わった後に移管する、道路や河川に関する課と立ち会いをやらせてもらったものから、一括で返すというか、移管するんですね。今まで区画整理課で管理していたものを今度は道路課なり河川課なりで管理してもらおう。

その時期なんですけれども、一応話としましては、道路のほうも地番が今度振られることとなります。道路も無番地のところもたくさんあるんですけれども、買収なんかさせてもらったところは地番がついています。それで、区画整理が終わると、1丁目、2丁目、3丁目という、あと、八幡4丁目がついているんですが、それで道路にも地番を振るような形になるものから、その地番が振られた後に移管ということで話が行っているものから、今、この前の立ち会いというのは、移管に当たって、例えば、多少こういった箇所を直してくれとかそういうような話を、実際受けるに当たってどうですかというような話で、実際の移管は換地処分の後に一括してする形になります。

【会長】 そうしますと、道路管理者というのが、当然移管は、そうすると、来年の5月以降ですね、今の話だと。水路も含めて、全部公共のものについては市に移管されるのは来年の5月以降ということになると、それまでは区画整理課の維持管理といたらおかしいけど、そういうものでやっていくという話の中で、1つ心配しているのは、今お聞きしたのは、要はそういう中で、街路ができてきたんですね。みんな舗装もされて整備されてきているんだけど、整備されてしまったから、そこに停止線だとか交差点なんかの処理が非常に、私も実際にそういう目に遭っちゃったことがあるんだけど、停止線だとかセンターラインも含めて、あれは警察の管轄だとはわかっているんだけど、区画整理課がそういうものを勝手にできないけど、移管はしていないよ。けど、そういう交通の便にはずっと、あと1年、はっきり言って、来年の5月ごろという1年ですよ、ざら1年やっていく中で、その辺の法的規制のないとまりなさいという立て看板をつけておいたって、だれも、法規制がないものだからとまらないよね。ぶつかって法規制がないんだから、おれは知らないと言えばそれまでになっちゃうもので、その辺の処置というのはどうしたらいいのかなというのが。

要は、早く警察との協議でそういうものを設置してってもらえれば、せめて停止線だけでもあれば大分違うんだけど、その辺の見解というのはどうなんですかね。だから、移管時期の問題だと思うんですよ。市道として認定されなければ、多分警察は受け取ってくれないと思うんだよね。

【増井係長】 停止線とか一旦停止の交通の規制につきましては、昨年、警察のほうに要望

しまして、今年度、まだついていないんですけれども、夏、一旦停止の規制はすべてかかるということは聞いております。

【会長】 そういうところ、工事中でまだ未舗装だとか、舗装してあったり未舗装だったりすれば、多分みんな気をつけて走るのでもいいんですけど、今ほとんどというか、全部舗装道路になっちゃって、どっちが優先道路でどっちがどうかとか、極端な話、向こう側に広い道があるかどうかなんていうのはわからずにみんな走ってきている人だって幾らでもいるんだよね。特に、通過車両も大分増えてきましたし。そういう意味でいくと、ちょっと心配ですよ、住民は。その辺をちょっと心配したもので。

【中澤課長】 今、回答もありましたが、私たちのほうでももう一度警察のほうには、今年度中はまだ管理期間中ですから、何とかその間に区切りまでやはり警察に、去年の要望の経過を受けて、対応もお願いできそうなことも聞いてはいるものですから、早く、やはり一番通行される方が、ご心配かかる人が一番多いですからね。警察にもまた再確認をしてみたいです。

今年度も、先ほどの話の中で、移管する市の担当課としましては、補修の指摘を受けているのも事実なんです。そういうところも全部、渡すに当たっての直しもして、3月までに直しをして、それで、来年の4月以降の移管の手続に入りますので、あらかたの整備は終わったんですが、最後のそういう規制も含めた、交通管理者との確認をさせていただこうとしています。

【会長】 よろしくお願ひしたいと思います。

何か話に変なほうに行っちゃうという、いろんなものを含めて、よろしいでしょうかね。

今後の工程に関してはあれでしょうが、またそのほか、これ以外でご質問とか何かございましたら、ご発言をお願いしたいと思います。

【榊原係長】 工事担当のほうからですけれども、先ほど課長のほうから話がありましたけれども、管理課と、市の管理する者と立ち会いを行いまして一部指摘された箇所もありますので、これから秋以降にかけて、順次道路等の補修を予定しております。

あわせて、県のほうとも立ち会いをしまして、1カ所なんですけれども、＜焼津市情報公開条例 第7条（2）に該当のため削除＞のところに階段がありますよね。階段の上がるどころ。あれを県に渡す関係で、あそこの雑木を一応全部切って土間を張らせてもらうということをお願いに上がって。

【中澤課長】 やはりお渡しするには、最終的にはもろもろきれいに仕上げたいということが

ございますので。

【会長】 それこそ20年くらいたってきていますので、最初にやったような箇所については、いろんな風化も起きているでしょうし、いろんな不具合も生じているでしょうから、その辺、皆さん、近くにいって見ていらっしゃると思いますので、また何かお気づきの点がありましたら、区画整理課のほうに言っていただいて。移管しちゃってからじゃなかなかやれないから、移管する前にいろいろやっていただけるような処置をしていただけたらと思います。

よろしいですかね。報告事項以外でも何か、結構でございますので。

【岡本主任主査】 保留地の販売に関する事柄でございますけれども、1つ報告をさせていただきたいと思っております。こういった資料を1枚、地図を机のところに置かせていただいているんですけれども、9月1日から、もともと販売していたものなわけですけれども、価格の見直しをした点がありまして、まず、こちらの地図の右側の62番、東向きの68街区保5、それから、2番目に、ナンバー64、83街区、大きい区画、こちらの83街区の保1、それから、表の3番目のナンバー67、2街区の保2、これは<焼津市情報公開条例 第7条(3)に該当のため削除>。この3軒につきまして、価格の見直しをさせていただきました。

それから、あと、これ以外に、79番の150号の藤岡線の交差点のところ、ナンバー79、73BLの保1、こちらが今年の3月に売り出したばかりですので、こちらはまだ価格の見直しをしないでそのままです。

その上に消してあるここ、<焼津市情報公開条例 第7条(3)に該当のため削除>の隣のところの物件なんですけど、こちら、最近やっと契約に至りましたので、消させていただきます。

ですので、この79以外の3軒につきまして、価格の見直しを行いました。その募集を広報やいつの9月1日号、それからホームページ、それから現地の看板とかにも、金額をその日に一斉に発表するようにいたしまして、それで、募集を9月1日から9月20日までしまして、9月26日に抽選を行いたいというふうに今考えております。

【中澤課長】 先日、評価員会をしまして単価の見直しをしまして、こういう形で9月1日から売り出しをまたさせていただくということでございますので、もしお知り合いの方とか、また、何か土地を求めている方等がいらっしゃいましたら、ぜひ、大覚寺はあと残り4カ所ということになりますので、よろしく願いいたします。

【会長】あとこの4カ所だけになったということなのですね。

【中澤課長】はい。

【会長】64街区がやっぱりネックですね。

【中澤課長】そうですね。64街区は図面に全部写っていないんですけど、非常に大きな街区ですので。ちょうど今、その隣側は<焼津市情報公開条例 第7条(3)に該当のため削除>でございますけれども。

【会長】8メートルなら津波が来ないから買ってくればいいんですけど。

【中澤課長】ある意味では。大覚寺は、そういう面では非常に安心・安全なまちづくりの部分で、海岸からも。

【会長】150号から南側なんかは、土地を契約したけど、解約なんてたくさんある。浜当目なんか売れなくなってしまったですよ。そういう意味からいくと、8メートルあれば、地震、津波といったって、8メートルの津波は来ないだろうから。

【榊原係長】低いところで6メートル、<焼津市情報公開条例 第7条(2)に該当のため削除>のあたりで6メートル2、30ぐらいですね。

【会長】6メートルでも、2階に行けば8メートルちょっとぐらいになるだろう。

【榊原係長】今のは道路の高さなんですけれども、宅地のほうはさらにもうちょっと。

【中澤課長】この64街区については、三方が8メートル道路に囲まれているような形になるんですけども、ちょっと面積が大きいので、今回の売り出しの様子を見ながら、どのようにしていくか、検討をさせてもらわなければならないかなとは思っておりますけれども、ぜひ、いいお話等がありましたら。

一応、保留地についてはそういうことで、9月1日からまた新たに価格見直しをしまして、売り出しをかけるということで、また広報やいづにも載せさせていただきます。

【会長】今、保留地の話を聞いたんだけど、保留地の維持管理というのは、区画整理課の人たちが出て、草を刈ったりなんかしているのですか。

【中澤課長】そうですね。今は、一応うちの管理用地として。一部、<焼津市情報公開条例 第7条(3)に該当のため削除>にも区画整理課経由でお願いしているものもあります。

【会長】私、もっと保留地ってまだ売れずにあるのかなと思っていたのですが、これくらいだったら何とか、それこそ草が生えたら売れないと思ったから。

【中澤課長】今回も一回売り出しをかけますもので、看板等もまたつけて売り出しをしま

す。一度点検は各場所させてはもらっています。あまり見た目もよくないと、売れる印象もありますので。

【会長】 それでは、よろしいでしょうかね。

それでは、ご意見も出尽くしたようでございますので、これをもちまして、第64回大覚寺八楠土地区画整理審議会を終了させていただきます。

皆さん、ご苦労さまでした。

— 了 —