

# 愛知県基幹的広域防災拠点事業、関連事業（河川及び道路）及び豊山町避難所等事業に係る用地測量等説明会【説明要旨】

愛知県基幹的広域防災拠点事業、関連事業（河川及び道路）と豊山町避難所等事業に係る用地測量等について配布資料に基づき愛知県より説明いたしました。

## 1 用地測量の進め方（スライド4～9）

### スライド4

- 用地測量の流れは次のとおりです。
  - 今回の説明会が終わりましたら、①測量作業の現地立入りに関するお知らせを皆様に送付させていただきます。
  - ②現地での測量・調査を、5月上旬から開始する予定です。
  - 現地の測量・調査が終わり、境界立会の準備が整いましたら、測量範囲内の土地をお持ちの皆様に、③境界立会の日程等をお知らせする書面を郵送いたします。
  - ④境界立会は7月中下旬を予定しています。その後、図面作成や面積を算定していきます。

### スライド5

- スライド5～8は、用地測量の内容について、詳しく説明いたします。
- 「①用地測量の現地立入りのお知らせ」については次のとおりです。
  - 今回の説明会終了後、測量を行う期間、主な作業内容、測量範囲図、測量業者の担当者の連絡先等を記載した書面を4月下旬に発送いたします。  
(4月27日に発送し、5月6日から現地作業を開始しました。)

### スライド6

- 「②現地での測量・調査」については次のとおりです。
  - 作業の開始は、5月上旬を予定しております。
  - 測量業者が現地に立ち入り、プラスチック杭や目串を設置したり、柵等の簡易な工作物の調査といった作業を実施します。なお、測量等の準備のため、下草刈りを行うことがありますので、ご了承くださいますようお願いいたします。
  - プラスチック杭につきましては、測量の精度をあげるため、補助基準点として頭が白色の杭（左下の写真）を設置します。この杭は、畦に設置することがありますが、耕作の邪魔とならない場所を選び、地面と同じ高さまで埋めて設置いたします。もし、耕作等の邪魔になるようであれば、県の担当者までご連絡ください。

- ▶ 次に、木の杭（右下の写真）、目串と言いますが、これは境界を確認していただく際の目印とするもので、立ち会いをお願いする1週間程度前に設置いたします。目串は、耕作の邪魔となるようでしたら、抜いていただいてもかまいません。
- ▶ 作業に当たっては、作物や工作物等を傷つけないように、また、耕作の邪魔にならないように細心の注意をもって作業をいたしますので、敷地への立入りと作業へのご理解とご協力をお願いいたします。

#### スライド7

- 「③境界立会のお知らせ」については次のとおりです。
  - ▶ 測量作業の完了後、測量範囲内の土地をお持ちの方に、境界の立会をお願いするお知らせをお送りします。
  - ▶ お知らせは、実際に立会をお願いする日の、概ね1月前から、遅くとも2週間ほど前までには送らせていただきます。立会は、7月中旬から下旬を予定しておりますので、6月中旬から下旬頃に書面をお送りする予定です。
  - ▶ 立会は基本的に、半日で終わるよう日程を調整させていただきます。ただし、多数の土地をお持ちの方につきましては、丸1日あるいは2日に分けて確認を行っていただく場合もあるかと思えます。ご負担をお掛けしますが、ご協力をお願いいたします。
  - ▶ 立会の日時につきましては、申し訳ありませんが、県の方で指定させていただきたいと考えています。ご都合が合わない場合は個別に連絡を取らせていただき、日程の調整をさせていただきたいと思えます。
  - ▶ どうしてもご都合がつかないような場合や、所有者ご本人様にお越しいただくことが難しい場合は、代理の方にお越しいただいても結構です。

#### スライド8

- 「④境界立会」については次のとおりです。
  - ▶ 時期は7月中旬から下旬を予定しています。
  - ▶ 皆様方に、測量に基づき設置した目串等の目印等により、境界を確認していただきます。両者の承諾が得られれば、境界が確定します。
  - ▶ 承諾いただいた皆様には、境界を確認したことを証する書面に捺印をお願いします。なお、境界を確認したからといって、土地の売買契約に合意したという訳ではございませんので、ご承知おきください。
  - ▶ 境界が確定した土地から、順次面積を計算し、確定をしていきます。

#### スライド9

- 本事業では、防災拠点と町の避難所の他に、関連事業である県道や大山川洪水調節池の測量と一体で実施します。非常に広い範囲の測量を行うため、エリアを4分割して測量を行います。(スライドと同じ内容をA3版の図面で配布)
- 現地で作業に当たる測量業者については以下のとおりです。
  - その1工区担当：中部復建株式会社
  - その2工区担当：株式会社中部テック
  - その3工区担当：株式会社大增コンサルタンツ
  - その4工区担当：ニチイコンサルタント株式会社
- 作業員は愛知県発行の身分証明書を携行し、腕章をつけて作業を行います。ご理解とご協力をお願いいたします。

## 2 今後の予定について (スライド11～14)

#### スライド11

- 「用地費の概算提示予定時期」については次のとおりです。
  - お譲りいただきたい土地の価格を決めるに当たっては、まず、不動産鑑定士が宅地や農地等の地目ごとに近隣の地域から標準的な土地(標準地)を選定し、価格を算定します。
  - 事業範囲内に土地をお持ちの方には、6月中旬頃を目途に、郵送にて概算額として「標準地の単価」をお示しします。なお、お示しする標準地の単価は、お持ちの土地の地目に応じたものとさせていただきます。
  - 皆様方の個々の土地の単価につきましては、場所や形状、土地に接する道路等の条件を標準地と比較することで評価します。
  - 評価された土地単価に、実測面積を掛けて用地費を算定し、10月中旬以降にお示しする予定です。

#### スライド12

- 「補償費の概算提示予定時期」については次のとおりです。
  - 補償費の算定に当たっては、現地の調査が必要となります。
  - 農地の柵等の簡易な工作物については、測量と併せて調査し、境界立会の際に確認をさせていただきます。
  - 建物や大きな倉庫等については、調査時期を所有者の方と調整させていただき、調査の際には、県や町の職員と調査を行う業者と一緒に訪問させていただきます。

す。

- 物件の調査を進めていく中で、概ねの額がまとまった時点で、その額をお示します。従いまして、補償費の概算提示時期は、物件をお持ちの方により、まちまちとなります。

#### スライド13

- 用地費及び補償費に関する今後の予定をスケジュール表としてまとめたものです。
  - 上段が用地費、下段が補償費に関するものとなっています。
  - 10月中旬頃から契約のお願いに伺いたいと考えています。
  - 事業用地の取得完了は、2023年度（2024年）3月末を目標としておりますので、何卒ご理解・ご協力お願いいたします。

#### スライド14

- 用地費・補償費に関する「税制上の優遇措置について」は次のとおりです。
  - ①は5,000万円の譲渡所得税の特別控除、②は代替資産を取得した場合の課税の特例です。
  - これらの優遇措置を受けるに当たっては、様々な条件がございます。詳細につきましては、今後お伺いさせていただいた際に個別にご説明させていただきます。
  - なお、本日お配りしております、「公共事業用地補償のあらまし」というタイトルの冊子の12ページに条件等の記載がございますので、そちらも参考にいただければと思います。

### 3 代替地の取得について（スライド16～19）

#### スライド16

- 代替地として「市街化調整区域を移転先とする場合に必要な手続き」については次のとおりです。
  - 上の枠囲みは、住宅の移転先を市街化調整区域の農地とする場合についてです。この場合は都市計画法に基づく開発許可と、農地法に基づく農地転用の許可が必要となります。開発許可が下りるかどうかにについては、個々の事案ごとに判断する必要がありますので、個別にお話をさせていただきます。
  - 下の枠囲みは、農地の移転先を市街化調整区域の農地とする場合についてです。この場合は農地法に基づく、所有権移転の許可が必要となります。
- これらの手続きについては、ご本人様に行っていただく必要がございますが、県

や町の担当者ができる限りのご協力をさせていただきます。

#### スライド17

- 「三者契約」については次のとおりです。
  - 代替地を取得する方法は、代替地の提供者と直接契約していただく方法と、事業者である県や町が仲介する方法があり、「三者契約」は、事業者である県や町を介して、お譲りいただく土地の代替となる土地を取得する契約方法です。
  - 三者契約による場合は、お譲りいただく土地だけでなく、代替となる土地の価格も県が算定いたします。
  - 三者契約で、代替地として取得できるのは、お譲りいただく土地の用地費の範囲内で購入が可能な土地に限られます。
  - 代替地の提供者に対しても、税法上の優遇措置があり、譲渡所得から、最大で1,500万円の控除が受けられます。

#### スライド18

- 三者契約を図示したものです。
- 右側の県や町と代替地の提供者の方との間では、代替地の引渡しとその土地代の支払いが行われ、左側の県や町と事業用地の提供者の方との間では、事業用地の引渡しと代替地の引渡しが行われます。これらの手続きが同時に進むイメージです。
- 事業用地の価格が、代替地の価格を上回っている場合は、その差額を県から事業用地の提供者の方にお支払いいたします。
- 土地の所有権については、代替地の提供者の方から事業用地の提供者の方に直接移ります。
- 三者契約には各種条件がございます。三者契約による代替地取得を希望される場合は、今後調整を進めさせていただきたいと思っております。

#### スライド19

- 代替地に関する意向調査へのご協力をお願いします。
  - 実施する目的としましては、昨年12月末から、事業範囲内に土地をお持ちの皆様からご連絡を取らせていただき、代替地の希望や計画に対するご意見を伺っていたところですが、代替地のご要望について県が認識している内容と相違がないか、また、当初は代替地を希望しなかったが、やはり必要となった、あるいはその逆であったり、といったところを確認させていただきたいと考えております。

- ▶ 以前から県や町において代替候補地を探しているところではありますが、まだ皆様に情報提供するには不十分な状況です。私どもで引き続き代替候補地を探していきますが、今回の事業範囲に土地をお持ちの方の中で、他の場所にも土地をお持ちで、そちらを代替地として提供してもよいという方がいらっしゃればと思い、確認をさせていただく次第です。
- ▶ 併せて、今後の個別訪問が円滑に進むよう、皆さまのご都合の良い曜日や時間帯をお伺いさせていただきます。
- ▶ アンケートの対象は農地のみをお持ちの方としています。住居にお住まいの方につきましては、生活再建という重要性から、すでに個別にお話を伺わせていただいている状況ですので、引き続きご希望の土地のヒアリングを進めさせていただければと思っております。
- ▶ アンケートは、説明会終了後、4月27日（水）に発送いたします。（発送済）
- ▶ 返信用の封筒を同封いたしますので、調査票をご記入いただき、5月20日（金）までにご投函いただきますと助かります。
- お手数をおかけいたしますが、ご協力よろしくをお願いいたします。

#### 4 防災拠点事業及び関連事業（大山川洪水調節池、道路整備）の状況について （スライド21～25）

##### スライド21

- 防災拠点、大山川洪水調節池、道路に共通する今年度の予定は次のとおりです。
- 1つ目に埋蔵文化財調査についてです。
  - ▶ 神明公園付近には、「青山神明遺跡」が所在していることがわかっているため、事業範囲内にも遺跡がないかどうかを確認する必要があり、調査を実施いたします。
  - ▶ 神明公園内では夏～秋頃に、その他の箇所については、調査が必要な範囲において事業用地の提供にご協力いただいた箇所から、順次、掘削確認調査を実施する予定です。
- 2つ目は、不発弾調査です。
  - ▶ 過去に行った名古屋空港国際線ターミナル拡張事業において、太平洋戦争時の不発弾が見つかっており、本事業においても工事の安全確保のために不発弾調査を実施する予定です。
  - ▶ 埋蔵文化財調査と同様に、調査が必要な範囲にて、土地の取得にご協力いただいた箇所から順次、不発弾調査を実施する予定です。

## スライド22

- 防災拠点事業の今年度の予定は次のとおりです。
- 1つ目は「事業認可の取得」についてです。
  - 今年4月1日に消防学校、公園の都市計画が決定されたため、今後は、都市計画事業として整備を行うことについて国に認めていただく「事業認可」というものを取得していく手続きを進めていきます。
- 2つ目は「土地造成の設計・工事」についてです。
  - 豪雨災害時に防災拠点が浸水しないよう、盛土を行うため、その盛土に関する設計及び関係機関との協議を実施します。
  - 工事につきましては、設計完了後、ある程度まとまって土地が取得できた箇所から順次、着手していくことを予定しており、これまでにお示ししたスケジュールよりも早めることを考えております。
- 3つ目は「調整池の設計・工事」についてです。
  - 防災拠点の造成開発に伴って必要となる雨水を貯める機能を持つ調整池の設計及び関係機関との協議を実施します。
  - 土地の造成と同様、工事につきましては、設計完了後、ある程度まとまって土地が取得できた箇所から順次、着手していくことを予定しております。

## スライド23

- 大山川洪水調節池（河川事業）の進捗状況については次のとおりです。
  - 名前が似ていて紛らわしいですが、防災拠点の調整池は田畑等の造成開発に伴って必要となる、雨水を貯める機能を持ついわゆる「ため池」であり、大山川洪水調節池は、大雨の際に大山川や下流の新川に流れていく洪水を一時的に貯めて、洪水被害を減らすために設ける洪水調節池です。
  - 設計につきましては、昨年度から実施中であり、調節池本体や大山川からの洪水の取水口等の設計業務を今年度前半に完了する予定です。
  - また、埋蔵文化財調査や用地の取得状況を考慮しながら、工事の発注に向けた準備を行っていきたいと考えています。
- 道路事業の進捗状況については次のとおりです。
  - 設計につきましては、昨年度から実施しており、道路の幅等、道路の形状が定まってきたことから、新たに道路となる部分を道路区域として決定する手続きを進めていきます。
  - 今後は、道路の構造等の工事を行うために必要な詳細設計を進め、今年度中に完了する予定です。

#### スライド24

- 事業範囲内の土地に対して今後発生する主な制限等については次のとおりです。
  - 防災拠点では都市計画法の事業認可の取得、道路整備では道路区域の決定後、お持ちの土地に制限がかかることとなりますが、普段通りの土地の使用であれば、特に問題はありません。
  - ①事業認可による制限については、事業認可を取得した後、防災拠点として整備する消防学校、公園のエリア内では、事業の施工の障害となる恐れがある土地の形質の変更、建築物の建築、移動が容易でない物件の設置等については、県の許可が必要となります。また、土地建物等の有償譲渡についても県への届け出が必要となります。
  - ②道路区域による制限については、道路区域が決定した後には、土地の形質の変更や工作物の新築や増築・大修繕等を行う場合には、道路管理者である県や町の許可が必要となります。
  - 事業認可、道路区域による制限が生じるようになった時点で、広報等にて皆様にお知らせいたします。

#### スライド25

- スライド21～24で説明した内容をスケジュール表としてまとめたものです。
- 大山川洪水調節池の予定地のうち、神明公園内における埋蔵文化財の試掘調査は今年の夏から秋ごろに予定しております。
- 各調査・工事につきましては、土地の取得にご協力いただいた箇所から順次進めていきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

説明会の概要につきましては以上のとおりです。

愛知県基幹的広域防災拠点事業、関連事業（河川及び道路）と豊山町避難所等事業にご理解ご協力いただきますよう、よろしくお願いいたします。