

会 議 録

| | | | | |
|--------------------|-------------|--|------|----|
| 会議名 (付属機関等名) | | 第2回 阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理審議会 | | |
| 事務局 (担当課) | | 中央北整備部 中央北推進室 地区推進課 | | |
| 開催日時 | | 平成23年12月15日(木) 19時00分~20時30分 | | |
| 開催場所 | | 川西市役所 4階 庁議室 | | |
| 出席者 | 委員 (敬称略) | 北原委員(会長) 楠田委員(副会長) 渡邊委員(有限会社 五月興産) 白川委員 田中委員 牧田委員(天理教雲雀丘分教会) 中野委員 西村委員 宮本委員 | | |
| | その他 | | | |
| | 事務局 | 西川部長、酒本室長、津賀課長、枅川主幹、大屋敷主査、林谷主査、豊島主査、上中主事(中央北整備部) 梶谷、太田((公財)兵庫県まちづくり技術センター【略称:まちセン】) 山本、西村(株)地域計画建築研究所) | | |
| 傍聴の可否 | | <input checked="" type="checkbox"/> 可・不可・一部不可 | 傍聴者数 | 3人 |
| 傍聴不可・一部不可の場合は、その理由 | | | | |
| 会議次第 | | 1. 開会 (1) 挨拶 2. 議事 (1) 土地区画整理のしくみについて (2) 換地設計のしくみ(基準地積・土地評価の考え方) 3. その他 (1) 次回の審議会について 4. 閉会 | | |
| 会議結果 | | 別紙審議経過のとおり | | |

審 議 経 過

| | |
|-------|---|
| 会 長 | <p>1. 開会</p> <p>それでは、定刻になりましたので、ただ今から「第2回 阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理審議会」を開会いたします。</p> <p>開会に先立ち、本日は非公開とすべき事項がございませんので、原則どおり会議は公開で行います。</p> <p>それでは、初めに会議の成立要件の確認をいたします。事務局に報告を求めます。</p> |
| 事 務 局 | <p>当審議会は土地区画整理法第62条第3項で「審議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができず」と規定されております。本日の出席者は7名で、成立要件を満たしております。</p> <p>なお、当審議会運営規則第4条第2項の規定に基づき、渡邊委員につきましては遅れる旨の、前田委員につきましては欠席される旨の申し出がされております。西村委員につきましては、まだお見えになっていません。</p> |
| 会 長 | <p>報告のとおり、本日の出席委員数は7名でございますので、会議が成立していることを確認いたしました。</p> <p>次に、会議録署名委員の指名でございますが、本日の署名委員は、審議会委員名簿の順番で、白川委員と田中委員をお願いいたします。よろしく申し上げます。</p> <p>それでは、本日の次第に基づき進めてまいります。</p> <p>議事の1「土地区画整理のしくみについて」であります。事務局より説明をお願いします。</p> |
| 事 務 局 | <p>それでは、説明に入る前に、まず本日お配りしております、資料のご確認をさせていただきます。</p> <p>「第2回 阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理審議会 次第」を1枚めくっていただき、右肩に資料番号を付記させていただいております。</p> <p>「資料1 区画整理事業の流れ」</p> <p>「資料2 換地設計のしくみ」</p> <p>以上がお配りさせていただいた資料です。資料のほうは揃っておりますでしょうか。</p> <p>また、本日の資料説明につきましては、換地設計を行っております公益財団法人兵庫県まちづくり技術センターの方からご説明をさせていただきます。この場をお借りしまして、ご紹介させていただきます。</p> <p>まず、公益財団法人 兵庫県まちづくり技術センター都市整備部参事兼区画整理課課長の梶谷さんです。</p> |

| | |
|---------------|---|
| 事務局 (まちセン) | 梶谷です。よろしくお願いします。 |
| 事務局 | 同じく、副課長の太田さんです。 |
| 事務局 (まちセン) | 太田です。どうぞよろしくお願いします。 |
| 事務局 | <p>なお、第1回審議会で「審議会の予定と内容」についてご説明した際、本日、集約換地の位置について、ご説明することとなっておりますが、本日時点で、集約換地の申し出が確定しておりません。したがって、次回の換地素案の説明の際に合わせてご説明しますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、土地区画整理のしくみについて、ご説明します。太田さん、よろしくお願いします。</p> |
| 事務局 (まちセン) | <p>2. 議事</p> <p>資料1 土地区画整理のしくみについて(説明)</p> |
| 会長 | 資料1の説明をしていただきました。何かご不明な点はございますでしょうか。今の説明で十分理解するのはなかなか難しいと思いますが、このような流れになっています。 |
| 委員 | 今現在は、どの地点でしょうか。また、目標として主だった手続きの時期は、どのあたりを想定しているのか、言える範囲で教えていただきたいと思います。 |
| 事務局 | 先ほど、太田さんから説明がありましたように、現在は4番目の「従前の土地の地積の確定」、「街区確定測量」実際には図上計算になりますが、それと「土地評価」「換地設計」このあたりを現在進めているところでございます。これを踏まえまして、一応「仮換地指定」を平成24年12月で想定しております。その後、実際にどういう形で工事や移転が進むかよく分かりませんが、最終的な事業完了は今のところ平成31年度を目指しております。以上でございます。 |
| 会長 | 仮換地指定は来年度ということで、そのあたりもなかなか大変な作業になると思います。 |
| 委員 | 私は、素人なのでこのような文言をなかなか理解しにくいところがあります。このような形で進んでいけばいいのですが、現実にはうまくいか不明だと思えます。1つの事柄を進行しながら次にいく、でも前の事柄が全部完了していないというように、かぶってくると思えます。このあたりはどのようになるのでしょうか。 |

| | |
|---------------|--|
| 事務局 (まちセン) | <p>確かに、今おっしゃられたように、仮換地指定が終わりまして、工事に入っていく途中で「建築物等の移転」「公共施設・宅地の造成工事」がありますが、建築物等の移転の交渉の中でもめて時間がかかった場合、他の箇所の工事に着手するので若干並行作業ができると思います。また、工事がある程度出来上がった段階で「出来形確認測量」として出来上がりの画地等の測量を行います。そのあたりもある程度工事の後半になると並行作業できるのではないかと考えています。</p> |
| 会長 | <p>仮換地指定まではこの順序を踏んでいかないといけないと思います。あとの工事等はかなり重なったり、前後したりすることはあると思います。また、関連する質問等がございましたらそのつどお願いしたいと思います。</p> <p>それでは、議題の2「換地設計のしくみ(基準地積・土地評価の考え方)」について事務局から説明をお願いします。</p> |
| 事務局 (まちセン) | <p>資料2 換地設計のしくみ(基準地積・土地評価の考え方)(説明)</p> |
| 会長 | <p>ありがとうございました。この際ですので、何でも聞いていただけたらと思います。来年の12月をめどに手続きをするということになっています。具体的に数値を当てはめていく段階が難しいと思われ。何でもよろしいのでご質問をいただきたいと思います。</p> |
| 委員 | <p>7番目の土地評価の方法の中に、評価指数というのがあって、そのなかの基準地積や路線価指数というのはわかりやすいのですが、その後の修正率というのはわかりやすく説明するために1にされていると思いますが、実際はだいぶ動く指数になるのでしょうか。</p> |
| 事務局 (まちセン) | <p>実際に使っている数字で大きな修正率というのはほとんどないです。例えば、P.6に画地の分類と修正を表示しています。一番左側に、奥行長大の例として間口に比べて奥行きが極端に長い絵があります。一般的に間口と奥行を比べて3倍から4倍以上の場合等を修正していこうということです。それについては、だいたい数パーセントぐらいの差を考えています。他にも、間口狭小や不整形地もありますが、一般的な数字としましては数パーセントから十数パーセントの修正率を考えております。</p> |
| 委員 | <p>プラス要因になるとどのくらいになるのですか。</p> |
| 事務局 (まちセン) | <p>一般的には大きな修正率は考えてないです。</p> |

| | |
|---------------|---|
| 委員 | <p>非常にロジックが込められているように見えます。その中に出てくる要素は恣意的なものかなり加味されている気がします。話し合った結果、もう一度修正します、ということがどうして起こるのでしょうか。不思議だなと思います。</p> <p>区画整理をされるエリアと一般的なルールブックのようなものがあって、それと照らし合わせたときにパーセンテージが出るということだと思います。</p> <p>区画整理が終わった後の評価はあくまでも想定ですよ。それはどういう考え方になるのでしょうか。我々が意見を求められて答えないといけないということになっているらしいので、参考にさせていただけたらと思います。かなり難しいことを聞いているのでしょうか。</p> |
| 会長 | <p>そうですね。具体的に数値を当てはめる場合には必ず出て来る問題だと思います。</p> |
| 事務局 (まちセン) | <p>1つ目の恣意的なところと、意見があれば修正するという点に関しては説明が足りなかったと思います。土地評価に関しては、評価基準をもとに土地評価を行います。評価等について減歩がきつい等の意見が出て、評価基準自体を修正するわけではございません。修正すると言ったのは、例えば、仮換地の説明をさせていただくときに、基本的にはこの場所をお願いしますという格好で説明するのですが、どうしても理解が得られない場合につきましては、ほかに変わっていただける場所がありましたら、そこと入れ替えも検討していきたいという意味での修正とお話させていただいたつもりです。</p> <p>2つ目の土地評価についての一般的な基準については、少し古いですが旧建設省から区画整理の土地評価基準(案)というものが出されており、全国的にもこれを採用しながらやっていっています。ただ、これも数字が決まっているわけではなく、ある程度幅をもたせて書いています。そういった中で、当地区に合致するような修正率を模索しながら進めていくこととなります。</p> <p>3つ目の価格については、確かに一般の取引価格と比べて区画整理の価格は違います。必ずしも合致するとは言えません。</p> |
| 委員 | <p>区画整理後の評価を想定するときそれは答えうるものになるのですか。土地評価に関していろんなばらつきがある中でどこまで厳正できるのですか。</p> |
| 事務局 (まちセン) | <p>非常に難しいご質問ですが、区画整理の場合は、地域のなかで事業計画において表示している平均減歩率が地区全体で17%、その中の枠取りの中でプラスマイナスしていこうという評価です。実態として区画整理後を見越した評価基準を作成して作業を行うのですが、整理前から整理後にどのように変わるかについては、あくまでも平均減歩見合いの枠取りのなかで評価基準を作成していこうと思っています。ですから、区画整理が終わった後、周りの地域の増進の度合いと、区画整理の中の増進の度合いが合致するかといったらそうではないかもしれませんが。減歩率は地区平均17%と表示されているなかで、減歩の差をどう扱っていくかということを検討しながら評価基準</p> |

| | |
|---------------|--|
| | を作成しますので、ご理解いただきたいと思います。 |
| 委員 | 17.3%ありきで組み立てられているわけではないと思うが、全体の割合を見ていると数字だけが一人歩きな感じがしたので、委員になった以上はこの数字について聞かれる可能性があるのできちんと説明できたらいいと思います。それでないと高いとか低いということが出てくるような気がします。 |
| 会長 | なかなか難しい問題です。減歩率と従前従後の価値との関係で評価が決まってくると思うので、整合性を取らせるという形でしくみが出来ていると思います。他の地域との兼ね合いも考えるとどこで基準をとっていいのか、難しいところもあります。この開発がいい開発であって、土地の価値が大きく上がればそういう問題が解消されるのではないかと思います。この段階での計算ということでこれから提案されると思います。 |
| 委員 | 宅地の増進率をどれくらいみるかというあたりがポイントにもなるのでしょうか。全く道路がないようなところで道路をつける区画整理をした場合、宅地が狭くなってしまって評価が逆に下がってくるというようなところもないこともない。 |
| 会長 | この事業の根幹的な問題ですので、この段階での忌憚のない意見をお願いいたします。 |
| 委員 | 17.3%が先行しているという話がありましたが、私も資料で17.3%という数字が出てきますと気になります。あくまで、平均減歩率としてそういう数字になっているということですが、気をつけておかないとそれぞれの権利者の方が17%と思い込んでおられると、実際自分の宅地のふたを開けてみると20%や場合によっては十数パーセントと変わってきますので、そのあたりに誤解が生じないか危惧はします。 |
| 会長 | 他にはいかがでしょうか。 |
| 委員 | P.6に無道路地の絵があって、マイナス要因と書いていますが、例えばこのような土地を民間同士で売買すれば恐ろしくたたかれると思います。この場合の修正率も数パーセントになるのでしょうか。 |
| 事務局 (まちセン) | 数パーセントの評価ということは、逆に言い換えると減歩率が80%~90%ということになってきますので、区画整理事業としてはきついと思います。そういうことから、数パーセント評価ではなく、減価する率が10~20%程度ということで考えています。 |
| 委員 | おっしゃっていますように、現行のあのエリアの土地形状は昔からのところが多いので複雑になっていると思います。そのあたりは慎重にとらまえておかないと問題が |

| | |
|----------------------------|---|
| <p>会 長</p> | <p>でてくると思います。</p> <p>今日は、全体のしくみの話で、具体的な修正率等をどうするかという話が組合わされてきたときにさらに問題になると思います。全体を動かしながら修正していくという形になると思いますので、そういうものとして考えておいていただけたらと思います。</p> <p>仮換地指定の効果については、基本的にはそこで従前地の利用権はなくなり、売買はできなくなるのでしょうか。</p> |
| <p>事 務 局 (ま ち セ ン)</p> | <p>仮換地指定の効力が発生しますと、従前地の使用収益は法的に止まってしまいますが売買はできます。</p> |
| <p>会 長</p> | <p>売買する際に手続きは必要になるのでしょうか。</p> |
| <p>事 務 局 (ま ち セ ン)</p> | <p>あくまでも従前の登記簿での売買ということになります。</p> |
| <p>会 長</p> | <p>仮換地指定後の効力を説明しておかないと工事の期間が長いので、使用や売買などがどの程度できるのか、また手続きについても説明していただいたほうがよろしいのではないのでしょうか。</p> |
| <p>事 務 局 (ま ち セ ン)</p> | <p>P.10の左下に仮換地は使用収益ができ、従前地はできないということが書かれています。先ほど太田のほうから説明がありましたが、仮換地指定後に従前従後の使用収益が両方できないようになります。使用収益ができないというのは、いったんそこで止めて工事に入りますので、施行者が管理権をもつということになります。ただ、エリアが広いので全面的に工事に入るわけではございません。工事が入るところだけ止めてもらい、その他は仮換地指定後も使っていただける範囲で使えるということになります。逆に工事が終わったところから使用収益を開始するという形になります。順次、施行者から使用収益開始の通知を送りながら進めていきます。仮換地指定がされたから使用収益をすぐに止めないといけないとか、実質使えないということにはなりません。また、仮換地先を見越して、仮換地指定後にこの土地を売買したいという人が決まりましても、あくまでも、従前地の登記簿をもとに売買していただくということになります。</p> |
| <p>会 長</p> | <p>他に質問はありますか。</p> |
| <p>委 員</p> | <p>専門用語がたくさん出てきますので、地元で説明されるときは、できるだけそれぞれの言葉の意味が分かる資料を用意していただきたいと思います。</p> |

| | |
|-------------|---|
| 会 長 | 今日は、仮換地のしくみの説明ということですのでこのあたりで議論を閉めさせていただきます。 3. その他 （1）次回の審議会について |
| 事 務 局 | 次回の審議会につきましては、4月の開催を予定しておりますが、換地設計の進捗状況を見極める必要があることから、改めて、事務局で調整した後、ご連絡させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いします。 |
| 会 長 | 後日、事務局より連絡されるということでよろしくお願いします。 以上で審議会を終わらせていただきたいと思います。何かこの場で言っておきたいことがありましたら言っていただいてもかまいませんが。 なければ、これで予定の議題を終了しましたので閉会したいと思います。ありがとうございました。 4. 閉会 |