

平成 26 年度 第 2 回 仙塩広域都市計画事業
 仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理審議会

| | |
|------|--------------------------------------|
| 日 時 | 平成 26 年 10 月 20 日 (月) 13:55~17:00 |
| 会 場 | 庄建上杉ビル 6 階 仙台市会議室 |
| 出席委員 | 10 名中 10 名出席 (退席により途中から 10 名中 8 名出席) |
| 事務局 | 復興事業局復興まちづくり部蒲生北部整備課 |

| | |
|----------------------------------|---|
| 1. 開会 | |
| 2. 蒲生北部整備課長挨拶 | |
| 配布資料の確認・会議の公開・非公開について確認 | |
| 3. 議事 | |
| (1) 換地設計方針 (案) 及び換地設計基準 (案) について | |
| 事務局 | <p>それでは議事に入ります。</p> <p>本日の審議会は、10 名中 10 名の委員がご出席でございます。過半数 (6 名以上) の委員が出席しておりますので、規定により会議は成立しております。</p> <p>これからの進行につきましては、議長の福屋会長にお願いします。よろしくお願いたします。</p> |
| 会長 | <p>それでは、よろしくお願いたします。</p> <p>会議運営規則にある通り、基本的にこの会は公開としておりますけれども、一部個人情報を含む議事、議案については非公開としております。今日もそのように進めてもよろしいでしょうか。</p> |
| 【異議なし】 | |
| 会長 | 議事 (2) 換地設計基準 (案) 第 14 条についてというところから非公開となります。 |
| 会長 | それでは、一番初めの議事 (1) 換地設計方針 (案) 及び換地設計基準 (案) について、事務局より説明願います。 |
| 事務局 | 【換地設計方針 (案) 及び基準 (案) について説明】 |
| 委員 | 審議会へ仮換地 (案) の説明は何月頃ですか？ |
| 事務局 | フローチャートの審議会へ仮換地 (案) の説明のところ、来年 3 月頃 1~2 回の審議会で仮換地 (案) の概要を説明させていただき、その後個別に権利者様に説明させていただき、その後に正式に来年 5~6 月頃、仮換地 (案) について諮問させていただきたいと思っております。 |
| 委員 | 個別に仮換地 (案) の説明というのは何月頃ですか？ |
| 事務局 | <p>これまで権利者様には 3 月には個別説明会をお願いしたいと思っておりますので、出来る限り 3 月から始めさせていただきたいと思っております。</p> <p>フローチャートの一番上部に予定の日付を入れさせていただいております。</p> |
| 事務局 | 簡単に言いますと、前回お話しした時は個別説明会の前に審議会の皆さんに諮問してこれでいいと言われてから個別説明会に入り、その後もし意見をいただいて直す時には修正の諮問をするという二段階で考えていました。 |

| | |
|-----|--|
| | ところがこれでは非常に効率が悪く、皆さんの負担が大きいですので、個別説明会の前には諮問ではなくて、こういう内容で個別説明会をしますという案を皆さんにお知らせする。そうすると1～2回で済むかと思えます。その上で個別説明会をやって、いろいろ意見をもらって修正し、最終的に決まるものを諮問という形で皆さんの了解をいただき、仮換地指定という流れに入るということです。 |
| 事務局 | その内容がフローチャートの左から2番目の27年1月頃評価委員への意見を聴取した後に換地設計基準（案）及び土地評価基準（案）の説明、並びに事業計画変更のご説明をさせていただきたいということになります。 |
| 会長 | 全体の流れとしては非常に合理的に整理してくださったと思うのですが、いかがですか。 |
| 副会長 | 異議ありません。 |
| 事務局 | 【換地設計方針（案）について説明】 |
| 会長 | 全部事業用地ではあるけれどもC地区（地区東側）については大きい区画、真ん中は現在ある土地利用にある程度沿った形となりますか。 |
| 事務局 | こちらは事業として使われている部分ですので、そのままお使いいただくように考えております。 |
| 会長 | それで、A地区（地区西側）については現位置で再開している方の意向を踏まえながら、割と小さい整形化をしていくと。 |
| 事務局 | そうです、現位置換地が基本です。 |
| 委員 | B地区（地区中央）、C地区（地区東側）でも住んでいらっしゃる方がいるのだけど、そういう人はどうするのですか？ |
| 事務局 | B地区（地区中央）、C地区（地区東側）でも、お住まいになっている方はそのままです。 |
| 会長 | 大前提として災害危険区域に指定されてしまったので、住まいは新築できないので、これからは事業用地としての活用を前提に区画整理を行うということですね。 |
| | 【委員2名 所用により退席】 |
| 事務局 | お二人退席で8人という形になりますが、過半数はいらっしゃいますので、そのまま審議会継続可能でございます。 |
| 副会長 | 私、仙台港背後地の審議委員会副会長を20年近くやっておりますが、審議会はパワーポイントを用いて説明いただいております。係の説明者も楽だと思いますし、傍聴者・審議委員もメモしてどこで質問するかまでもチェックできるので、理解しやすいと思います。今日はいいいので次回からはそういう方法でお願いしたい。 |
| 事務局 | 工夫させていただきます。 今説明した中で要点をいくつか申し上げますと、まず評価の時点はあくまでも事業計画認可時点ですというのがまず一つ。これは施行前も施行後もそうなります。施行後はその時点での想定ということになりますが、これはなぜかといいますと、区画整理以外の要因を排除するからです。区画整理事業は5年も10年も事業期間が長いと、結局その間の経済情勢も変化しますし、その周辺的环境も変わってきます。そうする |

| | |
|-----|---|
| | <p>と、区画整理事業の整備による影響だけでなく、それ以外の影響が逆に入ってきてしまうことがありますので、あくまでも事業計画認可時点で全部を評価する、それで減歩等を決めていくというものです。</p> <p>その後最後区画整理事業が終わりますと、清算金を算定します。ではこの清算金はいつの時点で算定するのか。認可時点の評価時は価格ではなくて、先ほど言ったように、経済状況や他の影響を排除するために、値段でなくて点数で全部評価していきます。最後、清算金の価格を出す時だけ価格に変えるのですが、それは工事概成時点と言う、工事がすべて終わった時点で、いわゆる固定資産価格などを参考に、その時点の土地の評価をみて、点数の1点あたりいくらというのを決めて清算金を算定するようになっていますので、事業における評価時点というのは認可時点と工事概成時点という2点が出てくるというものです。</p> <p>どういう風に評価するのかというところは「路線価式評価法」です。これは皆さん一番身近なのは固定資産税評価だと思います。課税通知が来ますけども、家の前の道路がいくらになっているとか、また国とか県とかが発表している公示価格もやはり路線価で発表しています。路線価とはその道路に標準の形として面している宅地がいくらかというのを表して、それが基準となります。ですので、当然標準の形ばかりではないので、そこからいろいろな条件を加味して個々の宅地を評価していくというやり方です。</p> <p>それで、その路線価がどう決まるかというのを最後に説明したのですが、要素が3つあります。まず街路係数といって、例えばその道路の幅や構造、そういったものの評価がひとつ。次に、その宅地と例えばバス停までの距離とか、住宅街であれば市民センターや学校などの公共施設や商業施設までの距離など、そういう利便性を表しているのが接近係数。そしてもう一つ、宅地係数とは、宅地の利用状態とか周りの自然環境、安全性などを表します。その3つの三要素を加味して路線価という道路に点数をつけることとなります。</p> <p>そういうやり方で今回の評価も行いますというのが今までの説明です。</p> |
| 副会長 | わかりました。 |
| 事務局 | 【換地設計のしくみの計算例を説明】 |
| 委員 | 図中の換地後A=500㎡は550㎡の間違いでは？ |
| 事務局 | そうです。550㎡に訂正します。申し訳ございません。 |
| 事務局 | 区画整理をやる前の今の土地の点数をつけましょうというのが上の段です。整理前の路線価をふって、その路線価から様々な宅地毎の条件で修正などしながら、まず持ち点を決めます。そしてその持ち点を持ってどこに換地されるかによって、例えば路線価の高い幹線道路沿いに換地されれば与えられる面積というのは小さくなるし、路線価の低い区画道路に換地されればそれなりに大きい面積がもらえるし、そういうのが変わってくるということです。 |
| 事務局 | 【土地評価基準（案）の説明】 |
| 事務局 | 非常に専門的なので難しいとは思いますが、路線価とはどのように決められるの |

| | |
|-----|--|
| | <p>かとか、それをもってそれぞれの宅地をどう決めるのかということのイメージをつけていただければと思っております。土地評価基準第 3 章にありますように、画地評価には 1 から 17 までいろいろとあります。要は 1 個 1 個これだけいろいろな条件を加味しながら修正をかけていくので、1 個 1 個全部違う評価になります。ですので、個々の減歩率がなかなか出せないというのは、ひとつひとつ計算して初めて 1 個 1 個の減歩率が算定されるということで、そういう作業をして決めるのだということをご理解いただければ、今日のところはよろしいかなと思います。</p> |
| 会長 | <p>ありがとうございました。ただ今、事務局よりいろいろと資料を使って換地設計方針（案）、換地設計基準（案）についてご説明いただきました。まずこの今説明いただいた件につきまして、ご意見等はございますか。次にお伺いする内容はこの中の例外をどのようにするかという話なので、今の時点で何かありましたらお願いします。</p> |
| 委員 | <p>換地設計基準（案）についてもよろしいでしょうか。</p> <p>第 14 条なのですが、</p> <p>「法第 95 条第 1 項〔位置、地積に特別の考慮ができる換地〕に掲げる宅地で、換地を定める場合に…その宅地の公共公益性、機能等を勘案して換地を定める。」とあり、実務標準の通りだと思います。言いたいのは、公共性と公益性というのは法律の読みとしてはちょっと違うのかなと思っていて、『公共公益性』を離して、『公共性、公益性』と直しているところが多いような気がします。それぞれ法の意味としては区画整理上では違うと思いますので、公共性、公益性、機能等を…と分けた方がよろしいかと思えます。これは意見です。</p> <p>それから、質問はこの地区に、建築基準法第 42 条に規定されています二項とか、三項の指定を受けた道路って現にあるのですか？昭和 25 年の基準で、この地区は新しい街並みのように記憶しているので、ないのではないかと思います。</p> |
| 事務局 | <p>二項道路はあります。</p> |
| 委員 | <p>わかりました。</p> |
| 事務局 | <p>この後、具体的にここは説明いたします。</p> |
| 会長 | <p>これから議案の諮問第 2 号のところでもまさにこの話題が出てきますので、ここは後からご説明をいただきたいと思えます。</p> <p>では、換地設計基準（案）の第 14 条の文言の方はどのようにいたしましょうか？</p> |
| 事務局 | <p>そうですね。公共性と公益性というのは確かに違うということもあるので。実務標準は確かにそのままなのですが、ここはカンマを入れてもいいと思えます。</p> |
| 会長 | <p>では、そのように第 14 条の部分について、その宅地の公共性、公益性、機能等を…という風に修正をいただくということによろしいでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>はい。</p> |
| 会長 | <p>ありがとうございます。</p> <p>その他、いかがでしょうか。</p> |
| 副会長 | <p>第 2 回目の審議会で概要説明、数多くの資料で審議して説明がありました。この審議会そのものが当然何年間かの計画であろうかと思えます。数回の審議会でも何かも</p> |

| | |
|--|--|
| | 決定するものでもありませんし、例えばこの審議の疑問点を審議会以外にも電話などで説明してもらえないだろうかと個別に言われた場合も、委員である以上、親切に取り扱ってほしいと思います。 |
| 事務局 | 了解いたしました。 |
| 副会長 | 何もかもこの場面で決定という審議会では困るので。 |
| 事務局 | 換地設計基準（案）につきましては今日が初めてご紹介したので、これで決定というわけではなくて（案）という形で紹介させていただいております。 |
| 副会長 | あくまでも（案）でという形ですね。 |
| 会長 | ちなみに、これらの換地設計基準や土地評価基準等については公開されるものですか？ |
| 事務局 | 開示請求があればお見せするという形になると思います。どの事業もそうですが、積極的に公開しているものではないです。 |
| 副会長 | 公開は事務局が責任を持ってすればいいことであって、審議員には一向に責任もないし、報告義務もないと思いますが、いかがですか？ |
| 事務局 | その通りです。 |
| 会長 | では今は、今後審議会内でもこの件について理解が深まるようにということと、その他の問い合わせについても積極的に応じて欲しいという要望でよろしいですか？ |
| 副会長 | はい、そうですね。みなさんはいかがですか？ |
| 事務局 | 非常に難しい相当専門的なものなので、今後具体的な事例で皆さんに話をさせてもらうので、その時に改めて土地評価基準のここで定めたこれですというような形で皆様に話をさせていただきたいと思っております。 |
| 会長 | 基本的にはこれは照応の原則によって進めるものですので、地区全体の利便性の向上の中で皆さんに今お使いのように土地を分けて戻すというのがまず大前提だと私は理解しております。それで、骨子としてはこれになっていて、細かい規則について今後非公開の方に入ってから少しお話をし、具体的にというお話は年明けになるということだと思っているので、それまでの間にいろいろお考えのことがあったらまたお知らせを事務局の方にいただいても大丈夫だと思います。 |
| 副会長 | 異議なし。議事進行してください。 |
| 会長 | それでは次の議事に進んでもよろしいでしょうか。 それでは、続きまして議事（２）に入ります。会議運営規則第１２条の規定により、これより非公開とさせていただきますと思います。傍聴していただいている方はこれから非公開となりますので、申し訳ありませんが、ご退席いただきたいと思います。 |
| （２）換地設計基準（案）第 14 条について 【非公開】 | |
| 4. 議案 | |
| （１）【諮問第 2 号】宅地地積及び借地地積の適正化の為の決定について 【非公開】 | |
| （２）【諮問第 3 号】評価員の選任について同意を求める件 【非公開】 | |
| 8. 閉会 | |