

平成 27 年度 第 8 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 28 年 2 月 23 日 (火) 10:00~14:30
会 場	仙台市上杉分庁舎 6 階会議室
出席委員	10 名中 9 名出席 (午前 10 名中 8 名出席, 途中退出及び途中出席により午後 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、蒲生北部 JV

1. 開会	
2. 復興事業監挨拶	
3. 配布資料確認・会議の公開/非公開について確認	
4. 議事 (1)「事業計画の変更(案)について」(準幹線道路線線形の変更)	
事務局	<p>それでは議事に入ります。</p> <p>なお、本日、それぞれ委員より都合により欠席する旨ご連絡頂いております。よって、本日は 10 名の審議委員の中、8 名が出席でございます。過半数の委員が出席しておりますので、土地区画整理法第 62 条第 3 項の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、議長である会長をお願いいたします。よろしくお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは次第に沿って進行させていただきます。</p> <p>冒頭で事務局から会の一部非公開について確認を依頼されましたが、会議運営規則にある通り、個人情報を含む議案(1)以降については非公開としてよろしいでしょうか。</p>
	<b>【異議なし】</b>
会長	それでは、議事(1)「事業計画の変更(案)について」、事務局より説明願います。
事務局	<b>【議事(1)「事業計画の変更(案)について」(準幹線道路線線形の変更)を説明】</b>
委員	(準幹線道路線線形の変更について)何を言っているか意味が分からない。
会長	元々の道路がカクカクとした線形で計画されていたものを、警察等と協議をして、危険なので、丸くしたと私は理解しています。そういう箇所が 4 か所あるので、道路の線形を修正したいということですよ。
委員	①番の事例をもう一度説明してください。
事務局	破線で記載されている箇所が元々折れていた部分ですが、今回はアールをつけて、折れている部分を曲線に修正しました。元々の道路は大きい直線になっているため分かりにくいですが、曲線に変わっています。②番も同様に、折れていた部分を今回の変更で曲線にしています。
会長	では④番までご説明頂いてもよろしいですか。
事務局	<b>【議事(1)「事業計画の変更(案)について」(準幹線道路線線形の変更)の続きを説明】</b>
会長	道路線形を安全にするための微妙な調整と、資金計画の修正を事業計画変更として出さ

	なければいけないので、審議会の方も理解してほしいということでもよろしいですか。
事務局	はい。
事務局	<b>【議事（１）「事業計画の変更(案)について」（施工前後の地積、減歩率、資金計画の変更）を説明】</b>
会長	ただ今、事務局より「事業計画の変更（案）について」の説明がございました。 内容を整理しますと、道路管理者や交通管理者との協議の結果、道路幅員 14mの地区内準幹線道路の線形を、通行性や安全性の観点から角をとって曲線に変更するという内容でした。それに併せまして、地区内全体の面積について、道路が減りまして、宅地が増加する。それによって、減歩率がわずかに変更されるということ。それから、工事の進捗によって、事業費の計画が変更になっているということについて、ご説明を頂きました。 今の説明について、ご質問・ご意見等ありますでしょうか。
委員	80 数㎡の道路面積が変更になるということは、それでいいのでしょうか、資金計画の方で、急に 10 億円という数字が変化することはいかがなのでしょう。
事務局	道路が少し変わっただけで、10 億円のお金が動いた訳ではございません。ある程度事業が進んだ中で、最新状況を反映した結果でございます。もう少し詳しく説明差し上げたいと思います。
事務局	<b>【資金計画の詳細について説明】</b>
委員	道路の線形の修正とそれにより面積が 80 数㎡変更になる、という話の流れで、最後に資金計画で、10 億円が違うわけです。道路を丸くすることによって、いくらかかるという話と、全体を見直し 10 億円が変更になるという話が、ごちゃごちゃになっていると思う。
事務局	83 ㎡分の道路の線形を変えたことによる事業費の増減は、ほとんどありません。それ以外の部分で設計が進んできたことや、工事に着手し、現場状況で新たに分かったこともあり、それらを反映した資金計画の見直しです。
委員	道路を丸くする話と、資金計画は、全く別の話だということですね。
委員	ちょっと説明が違うじゃないですか。ここにいる人誰もですが、道路線形の変更によるものだと思いますよ。
事務局	申し訳ございません。説明が行き届かなかったところがあります。
会長	資料が 1. 2. 3. 4. と並んでおりますので、皆さんそのように捉えられたかと思うのですが、パワーポイントの 2 枚目で、変更点は主に二つあると記載されています。道路線形の変更と、資金計画の精査による変更ということで、これをきちんと分けてご説明頂いた方が分かりやすかったというご指摘ですね。
副会長	資金計画で、借入金利子が 7,500 万とあるが、なんで借金をしているのだ。
事務局	保留地処分金の部分の借り入れですが、保留地が処分できる時期は、事業の後半に多くなります。事業費としては、保留地処分金の収入を待たないため借入れを起こします。それに対する利子がある程度見込んでいます。
会長	誰から誰に借りているのですか。
事務局	市債という形で借入れを起こします。
事務局	我々が頭の中でだけ区分してしまっていて、説明の時にもう一工夫足りなかったと反省して

	おります。次回の説明では、これを教訓に頑張って参ります。
副会長	例えば、電柱等移設費用は東北電力で100%負担しないのか。
事務局	東北電力とは、色々交渉はしましたが、今回、被災地の事業はどこも区画整理事業側で費用を負担する形で進めているそうです。
会長	今ご説明頂きましたけれども、もう少し分かりやすく説明してほしいとのご意見を頂きましたが、事業計画変更については、ご説明頂いた内容で進めて頂ければと思います。続きまして、議事(2)「本事業での保留地の処分方法について」、事務局よりご説明お願いいたします。
<b>(2)「本事業での保留地の処分方法について」</b>	
事務局	<b>【議事(2)「本事業での保留地の処分方法について」説明】</b>
会長	ただ今、事務局より「本事業での保留地処分について」の説明がございました。 内容を整理しますと、本事業では、面積約6.4haの保留地が販売予定であること。処分の方針としては、まず事業地区内の権利者へ優先的に売却すること。ただし、二人以上の購入希望者がいた場合は競争入札となること。購入希望者がいない場合は一般の方に売却するという仕組みになること。また、その他の留意事項として、165㎡未満、50坪未満の保留地は随意契約とすることが可能になるということでした。地区内権利者に優先的に売却した保留地については、一定の期間転売目的の購入を禁止するという内容になります。 この件につきまして、ご質問・ご意見等ございますでしょうか。
委員	土地の購入価格は、具体的に7月頃から出てくるということですか。
事務局	工事の最初の引渡時期が見えてきた頃に販売開始するため、7月までに保留地の一部を審議会にお示しして、ご同意を頂くという手続きを考えております。値段につきましては、不動産鑑定士の鑑定をとりますので、今ここでいくらということは申し上げられませんが、その時の形状によって差が出てくると思います。
委員	今年の7月ですか。
事務局	今年の7月までに、保留地の位置、地積等を審議会にお諮りする予定です。審議会にてご同意いただいた後に不動産鑑定にかけ、評価員の方の意見もお聞きしながら、値段を決定するという手順を考えております。
委員	保留地の値段は、大体、清算金に準ずる金額と考えていいのですか。
事務局	事業計画による保留地処分単価は35,100円/㎡が平均になっておりますが、当然前面道路の幅員等により換地と同じように評価に幅が出て参ります。清算金は、前にもご説明したように、事業がほとんど完成した時に、評価員の意見を聞くなどして決定するものです。今までの事例からすれば、固定資産税単価を考慮した単価になっており、保留地処分単価よりは、安めになっている例が多いです。
委員	6.4haの保留地処分のうち、地権者優先というのはどの程度の面積を予定しているのですか。
事務局	保留地が出来上がり次第、まずは地権者さんに販売をしますので、この土地は一般向け、この土地は地権者さん向けという切り分けは考えていません。地権者さんがどなたも希望なさらなかった場合には、一般の方への販売を目指すという二段階を考えており、割合に

	ついて考えておりません。
委員	事業地区内の権利者の方々への保留地販売の周知方法についてはどのように考えられているのですか。
事務局	もちろん区画整理だよりでは事前にお知らせいたしますし、ホームページへの掲載等は考えております。その他、どのような方法があるか、検討していきたいと思えます。機会の均等と申しまして、どなたかに情報がいつてないということがないように心がけます。
委員	どのように担保されるのかをお聞きしています。
事務局	担保いたします。伝わり方には工夫しまして、伝わらなかったということがないように努めてまいります。
会長	今、ご心配になった件、保留地を必要とされている地区内の方にきちんと情報が伝わって、その期間に申込みが出来ないと、意味がないだろうということで、周知の方法、周知の期間、申し込みの期間等について、適正な内容になるようにご配慮いただきたいということでいかがですか。
事務局	わかりました。
会長	保留地処分について、こういう内容になりそうだということをお聞きしたのですが、この概要についてはいつ頃公表されるおつもりですか。
事務局	保留地の正確な位置等の公表は、審議会を追う形となりますが、それよりも前に、方針という形でお伝えしたいと思えます。
会長	7月になってから準備を始めるよりも、半年くらいかけてじわじわ伝わっていつて、皆さん価格等を確認して、申し込むという流れがよいのではないかと思えます。なるべく早い時期に方針が立ち次第、進めていただけるとよいのかなと思えます。
事務局	審議会でご説明した結果については、区画整理だよりなどでも、お知らせできますし、なるべく早い時期にお伝えできるようにしたいと思えます。
会長	来年度以降の保留地処分に向け、引き続き具体的な検討を進めていただきたいと思えます。
5. 議案	
(1)「【諮問第8号】換地の位置、地積及び金銭により清算すべき額に特別の考慮をする宅地の決定について」[非公開]	
(2)「【諮問第9号】公共施設の用に供している宅地(私道等)の換地不交付の決定について」[非公開]	
(3)「【諮問第10号】仮換地の指定について意見を伺う件」[非公開]	
6. その他(報告事項及び次回の日程について)	
7. 閉会	