

会 議 録

会議名 (付属機関等名)		第3回 阪神間都市計画事業中央北地区特定土地地区画整理審議会		
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24年6月28日(木) 19時00分～20時43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		
	事務局	西川部長、酒本室長、吉川参事、津賀課長、枅川課長、林谷課長補佐、大屋敷主査、木下主事(中央北整備部)		
		太田、奥本((公財)兵庫県まちづくり技術センター) 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 2. 議事 (1) 換地設計基準(案)について (2) 土地評価基準(案)について (3) 土壌汚染調査について【追加】 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>只今から第3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>まず、開会に先立ちまして、本日は非公開とすべき事項がございませんので、原則通り会議は公開で行いたいと思います。よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、はじめに会議の成立要件を確認いたします。事務局からご報告をお願いいたします。</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出来ず・・・」と規定されております。本日の出席者数は8名で、成立要件を満たしております。なお、当審議会運営規則第4条第2項の規定に基づき、宮本委員につきましては、欠席の旨の申し出がなされています。</p> <p>以上です。</p>
会 長	<p>ありがとうございます。以上、報告の通り現在の出席委員数は8名ということになっております。会議が成立していることを確認いたします。次に会議録署名委員、いつもの通りですけれども、指名させて頂きたいと思います。これも名簿順ということをお願いいたします。牧田委員と中野委員をお願いいたします。宜しくお願いいたします。</p> <p>それでは本日の議事次第に従いまして進めて行きたいと思います。まず第一に、議事の1「換地設計基準(案)について」ということです。事務局よりご説明をお願いいたします。</p>
事 務 局	<p>それでは、説明に入ります前に、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。「第3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」、1枚めくって頂きまして、配付資料の一覧があります。その順で</p> <p>資料1 「換地設計基準(案)」</p> <p>資料2 「土地評価基準(案)」</p> <p>資料3 「土地評価説明資料」</p> <p>資料4 「換地設計に関する用語集」</p> <p>それと、本日追加いたしました「仮換地指定に向けてのスケジュール」</p> <p>お配りさせて頂いた資料は以上です。資料のほうは揃っておりますでしょうか。</p> <p>< 確認 ></p>

会 長	よろしいですね。
事 務 局	<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。まず、公益財団法人 兵庫県まちづくり技術センターの方をご紹介させていただきます。都市整備部 区画整理課 参事の太田さんです。</p> <p><太田氏 挨拶></p>
事 務 局	<p>同じく奥本さんです。</p> <p><奥本氏 挨拶></p>
事 務 局	<p>議事の説明に先立ちまして、今後のスケジュールについてご説明いたします。本日配付しましたスケジュールのほうをご覧ください。</p> <p>「仮換地指定に向けてのスケジュール」(説明)</p> <p>続きまして、議事の1「換地設計基準(案)について」であります。議事の2「土地評価基準(案)」も併せて説明させていただきます。それではお願いします。</p>
事 務 局 (まちセン)	<p>2. 議事</p> <p>資料1 「換地設計基準(案)」(説明)</p> <p>資料2 「土地評価基準(案)」(説明)</p> <p>資料3 「土地評価説明資料」(説明)</p>
事 務 局	<p>すみません、誠に申し訳ございません。「土地評価説明資料」の7頁をお手数ですが、お開き頂きまして、計算例4となっておりますが、こちら修正で計算例6でございます。同じく下段の計算例5こちらの方を計算例7に修正して頂きますようお願い申し上げます。申し訳ございませんでした。</p>
会 長	<p>以上、少し長くなりましたけれども、換地設計基準、土地評価基準についての案ですけれどもご説明頂きました。説明資料に基づいて、具体的な事例にそって、説明頂きましたけれども、何かご質問等ございましたらお願いいたします。</p>
委 員	<p>土地評価説明資料の中の8頁の所に、一番上の比例率というのは、開発を進める上でどれだけ価値が上がるかというのは、前に言っていた「増進率」の意味ととっていいのか。</p>

<p>事務局 (まちセン)</p>	<p>「増進率」と「比例率」はよく似たような言葉で混同されがちですがけれども1㎡あたりの価格が整理前後を比べてどれくらい上がるのかというのを「増進率」と言います。それに比べて「比例率」といいますのは地区全体の総価格がどれくらい上がったかを表します。ですから、簡単な例でいいますと、元々1㎡あたりの価格が10万円だったのが区画整理することによって、12万円になりましたということでしたら、1.2倍になっていますので増進率としては1.2です。しかし比例率というのは地区の総価格の上昇の度合いを表します。</p>
<p>委員</p>	<p>総価格といっても、あくまでも路線価を基準にしてのものが。</p>
<p>事務局 (まちセン)</p>	<p>そうです。区画整理上の評価の総価格の整理前後の差ですから、区画整理する前の土地評価の総価格が仮に1億個あったとしますと、区画整理しますと当然道路が広くなったり、路線価が高くなったりしますので減歩があるにしても1億個が例えば1億1千万個になったりするわけです。だから総価格として1割上がったということですので比例率では1.1ということになるのです。ですから増進率は単価の上った割合を表し、比例率は総価格としてどれくらい上がったかということを表すので間違えやすいのですが、そういう使い分けをしています。</p>
<p>委員</p>	<p>余計分からない。なぜそれをいうかと言うと、増進率というのは基本的に開発を進めた上で、固定資産税がどれくらい上がるのかという話の中に出てきた1つの説明が確かそれだったと思います。どっちみち路線価で計算する固定資産税とか、同じような考え方で上がるのなら、この比例率は上がれば上がるほど減歩率は高くなるのですね。</p>
<p>事務局 (まちセン)</p>	<p>いや、そうではないです。地区全体の減歩率は決まっていますので整理前後の差が大きければ大きいほど比例率が上がることになります。</p>
<p>委員</p>	<p>前回は質問させて頂いたのですが、ここでは指数がいっぱい出てきますよね。先程ご説明があったように、公の基準になるような指数があるようなご説明だと思うのですが、例えばこの地区だけでなくよく似た地区で適応されていてこういうものがある、というふうな理解でいいのでしょうか。先程おっしゃっていたように、最終的にこの例示でもそうですけれども、例えば路線価が800だったのが1002になったというご説明ですけれども、これは誰がどんな形で想定して決めていくのかなど。これによって随分変わってくるような気もするのです。これはあくまでも設計上の話ですか、それとも、現実やり終えた後、見直し修正があるのかなのか。あくまでも設計された数値を基準に全部やるのかということですが。そこらへんがよくわからないのですが。</p>

<p>事務局 (まちセン)</p>	<p>路線価や土地評価につきましては、一応ひな形的なものはございます。それを基に当地区の状況を考えていきながら、修正を行い係数等を採用していくこととなります。現在、そういう作業をしております。道路の条件とか地区の状況を踏まえて、路線価を設定して、土地評価、減歩率の試算をやっていきながら施行者と協議していきながら決めていくというのが実状です。その路線価につきましては換地処分の段階で変えるのかといいますと、道路の幅員が変わったり、条件が変わらない限りは路線価の変更というものはございません。</p>
<p>委員</p>	<p>ですから、路線価というのは、換地で設計をされた後の路線価になりますよね。</p>
<p>事務局 (まちセン)</p>	<p>路線価については、整理後だけではなく、今現在の状況についても設定をします。</p>
<p>委員</p>	<p>従前後の路線価は設定されていますよね。それが実際、区画整理をやって形状が変わるわけですよね。その時の設定は同じ路線で判断することは出来るのでしょうか。従前と従後ということでおっしゃっているのだから同じ基準でないと理解できませんよね。物さしが一緒だから従前と従後でこのようになるという算式なら理解できるんですよね。今現実にあるものと何もなくてやっていくのと、これが整備された結果こうなるよと、先程もおっしゃっていたようにある程度のことを判断しながら指数を決めていきます、とおっしゃっているのですよね。ある程度ということに関してはどういう風に評価されるのかなど。指数とか、計算がものすごく変わってくるじゃないですか。変わってきますよね。大きく変わりますよね。そこら辺の理屈がね、説明がいろいろあるのですが、これがちょっとよく理解できない。どういう評価をされるのか。800を1002に評価するのを1010にするのか、いろいろありますよね。そこら辺の判断されたものを我々としてはどのように評価したら良いのか、例えば1100と1010となった場合では最終的には皆さんに与える影響はすごく大きいわけでしょう。大きいと思うのです。そこら辺が今いち僕の理解が浅いみたいです。わからないのです。それに対して我々がこういう形で決めましたよとなるとちょっと良く分からない。もう少し教えて頂けたらと思います。</p>
<p>事務局 (まちセン)</p>	<p>路線価の算定につきましては土地評価の説明資料の2頁に計算例を書いているのですが、考え方と致しましては道路そのものの状況を数値にしております。ですから出来上がりの路線価につきましては設計図の道路幅員を採用しますし、舗装する、しない或いは歩道をつける、つけないこういったものも事業計画で決まっておりますのでそれを数字に置き換えています。道路の系統性や連続性につきましては整理前後のそれぞれの道路の状況を比較しながら決めていきますので整理前後全く同じ路線につきましては整備前後とも同じ系統性を使っていくこととなります。接近係数につきましては、施設から遠い、近いを出来上がりの道路につきましてもそれぞれひとつひ</p>

	<p>とつ道路から、例えば市役所、駅、こういった施設からの距離を測っていきながらそれを数字に置き換えていって接近係数というものを算出していくことになります。さらに宅地係数につきましては公共用地の整備の度合いだとか、道路、水路、公園こういったものの整備される度合いや供給処理施設として上水、下水が整備される、されない、そういったものをもとに算出していきますので、ほぼ事業計画が決まれば、こういった数字は決まってくると考えております。</p>
会 長	<p>従前と従後では修正率等は変わらないのですよね。</p>
事 務 局 (まちセン)	<p>基本的に、例えば同じ路線であれば系統性等は変わりません。</p>
会 長	<p>設計というのか、形が変わったり距離が変わったりその変化で変わってくるということですね。</p>
事 務 局 (まちセン)	<p>そうですね。</p>
会 長	<p>その基準は従前と従後では変わらないということですよ。</p>
事 務 局 (まちセン)	<p>そうです、同じ基準を使ってやるということです。</p>
委 員	<p>換地設計基準の方で保留地について特に何も触れられてはいないのですけれども、どうですかね、換地設計基準に特に触れる必要はないのですか。</p>
事 務 局 (まちセン)	<p>最近の事例では、保留地に触れるとしましても「事業計画で定められた目的の範囲内で定める」とか、そういった一般的な内容しか書いていないというのが現状です。</p>
委 員	<p>あまり書いても、内容のある記述が出来ないということですか。</p>
事 務 局 (まちセン)	<p>そういうことでもありますね。</p>
委 員	<p>それと逆に清算金は細かく書いてあるのですが逆に換地設計基準のところまで書くのですかね。</p>
事 務 局 (まちセン)	<p>表示している地区は多いですね。</p>

会 長	他にいかがでしょうか。ここにあげてある色々な修正率というのは大体これで決まりということによろしいのですか。
事 務 局 (まちセン)	そうですね、今、考えております修正の項目としましては本日示しているものになります。ただ、修正の率につきましては今、試算を行っております。
会 長	修正率は変わる可能性があるのですね。
事 務 局 (まちセン)	はい、項目としてはここにあげているものをということを考えております。
会 長	いかがでしょうか
委 員	換地設計基準の8条の4項でね、川西市関連の換地を集約するものとする、とありますが、川西市関連という言葉がこういう書き方でいいのかなと、個人的にはちょっともやもやした気がするのですが。
事 務 局	川西市単独の土地だけではなしに正式には一般財団法人川西市都市整備公社用地もございまして、用語的には関連ということにして表現させて頂きました。
委 員	特に換地基準、このままで換地基準が決まったとしても言葉としては支障ないですかね。ちょっと曖昧だと、何を意味しているかと思います。
事 務 局	それはきちんと明記するということでしょうか。
委 員	明記しにくいだろうか、言葉の表現だけの問題で、もう少し明確な表現の仕方の表現がないのかなという気がする。
事 務 局	文章として適切になるように、ちょっと、それは預らせて頂きたい。
会 長	いまの「川西市関連」という表現に曖昧なところがあるということで、それをなくすという形で考えていただくということにいたします。よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。評価については指数に直しますので、わかりにくいといえればわかりにくい所はあるのですが、これは区画整理のやり方で、より形式的な設計計算をするということを図ろうとするために指数を使っているのだらうと思うのですけれども、通常地権者や関係者の方にはわかりにくくなる場所はあると思います。こういうやり方でやってきておりますので、指数で計算し、一区画当たりの評価を決めて最終的

	な計算を行っていきます。その点ご理解いただけたらと思います。
委 員	奥行きが長いとか示す基準はあるだろうか。
会 長	どういう状況が長いかということですか。
委 員	そういうことです。
事 務 局 (まちセン)	奥行きの高い低いにつきましては何mから何mまでを標準としましょう、ということとを別途表として作ります。そこから1mおき、あるいは2mおきに刻んで修正率に少しずつ差をつけていくということになりますから、感覚的に長いとかで判断するものではございません。
会 長	基準の数値を設定し、それからどれだけ長いかということ刻んでいき、計算をするということのようですね。
委 員	まだ決めていないということですか、それは。決まっているのですか、決まっていないのですか。
会 長	基準についてですか。
事 務 局 (まちセン)	基準そのものはまだ決まっておりません。今作業してその数値を詰めていっているという段階です。
会 長	修正率の数値はまだ確定はしていないという理解でよろしいですか。こういう形の修正をかけることは今回ご報告いただいておりますけれども、具体的な修正率の最終的なものはまだ決まっていないということのようです。
委 員	そうしますと今の基準の数値は今から決めていかれる、ということのようですけれども、これは最終的に適正か否かという事は、どの機関で承認されてどういうふうに最終決まっていくのですか。
事 務 局 (まちセン)	この土地評価基準につきましては次回の審議会にて評価員の方を選任していただくのですけれども、その選任していただいた評価員の方の意見を聞いて施行者が決めていくという格好になります。

<p>会 長</p>	<p>決め方というのは基本的には大体は、これまでたくさん区画整理を行われていますので、大体の修正率というのはあるわけですね。この川西市独自の条件があれば少し加味をして多少修正しながら修正率を定めていくという形ということによろしいですね。</p> <p>いかがでしょうか。それでは、特にならなければ一応今回説明いただきましたけれども、(案)という事でご説明いただきまして、ご意見を承りました。それ以外に質問がないようでしたら、この件はこれで終わらせていただきたいと思うのですが、よろしいでしょうか。今日はこれを決めなくてよろしいんですね。</p>
<p>事 務 局 (まちセン)</p>	<p>はい</p>
<p>会 長</p>	<p>説明をいただいたという事ですので、次に移らせていただきたいと思いますが、議題にはあげていないのですけれども事務局から1件ご説明があるという事ですのでお願いいたします。よろしく。土壤汚染調査についてということです。</p>
<p>事 務 局</p>	<p>資料「土壤汚染関連調査」(配布、説明)</p>
<p>会 長</p>	<p>土壤汚染地についての扱いです。現状につきましては地図に基づき今、説明をいただきました。対処の仕方としましては先ほどご説明いただいた土地評価基準の指数の修正のところですが、(7)ですけれども土壤汚染が懸念される土地ということで何らかの形で、土壤汚染地の土地所有者の土地についてはですね、修正率を乗じるという形を取りたいということです。ご意見等ございましたらお願いいたします。</p>
<p>会 長</p>	<p>5.5haの調査ということだが、約何割ぐらい対策工事を行わないといけないと考えているのか。</p>
<p>事 務 局</p>	<p>六価クロムでは、約7%ぐらいを考えている。</p>
<p>会 長</p>	<p>土壤汚染の処理というのはなかなか難しい。区画整理の場合には評価に組み込むというのが原則で、それが公平性という事を考えた場合には、どういう修正率をかけるかは議論になりますけれども。組み込んで計算、設計をしないといけないという事はいえるのだらうと思います。それを崩しますと公平性の面で、区画整理の理論が壊れてしまいますので、やはり組み込んで計算せざるを得ないという判断でやることをされているとの考えです。ご意見ありましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。土壤汚染対策についてのご説明は伺ったという事で終了したいと思います。以上で、今日の議題というか案件はすべて終わったという事です。特に他にありませんね。よろしいですか。</p>

<p>会 長</p>	<p>3 . その他 (1) 次回の審議会について 最後にですけれども、次回の審議会についてです。次回は評価員の選定という事です。先ほどありましたけれども、その日程調整をさせていただきたいと思います。事務局の案があればお願いいたします。</p>
<p>事 務 局</p>	<p>次回の審議会につきましては8月の開催を予定しております。事務局といたしましては8月23日(木)午後7時から、場所につきましては本日と同じ4階庁議室にて開催させていただきたいと考えておりますがいかがでしょうか。</p>
<p>会 長</p>	<p>8月23日(木)いつものように7時からという事でよろしいでしょうか。みなさんご予定していただきたいと思います。これでよろしいですか。他に何かご質問とかがありましたら承りますけれども、特にないようでしたら、これで審議会を終了させていただきたいと思います。ありがとうございました。</p> <p>4 . 閉会</p>