

会 議 録

| | | | |
|--------------------|-------------|--|------|
| 会議名 (付属機関等名) | | 第4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24年8月23日(木) 19時00分～19時20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) 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 | |
| | 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、野中主任(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【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 |
| 傍聴不可・一部不可の場合は、その理由 | | 2人 | |
| 会議次第 | | 1. 議事 (1) 評価員の選任について (2) 仮換地案の個別説明の進捗状況について 2. その他 (1) 次回の審議会について | |
| 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4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>開会に先立ちまして、本日は非公開とすべき事項がありませんので、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。事務局お願いいたします。</p> |
| 事 務 局 | <p>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、前田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。なお有限会社 五月興産渡邊委員はまだお着きになっていません。</p> <p>以上です。</p> |
| 会 長 | <p>途中でお着きになられる方がおられるかもしれませんが、現況でも8名出席ということですので、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ですが、これも順番で指名させて頂きたいと思います。本日の署名委員は西村委員と宮本委員をお願いいたします。宜しくお願いいたします。</p> <p>それでは本日の次第にもとづきまして会議を進めさせていただきたいと思います。まず第一に、議事の1「評価員の選任について」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4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、</p> <p>議案第1号 「評価員の選任について」</p> <p>資料1 「土地区画整理事業に伴う評価員の役割について」</p> <p>資料2 「仮換地指定に向けてのスケジュール」</p> <p>資料3 「本説明の日程」</p> <p>参考資料としまして「評価員候補者氏名」と「仮換地素案」</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。資料1ですが、訂正がございます。土地区画整理事業に伴う評価員の役割についてですが、下から2行目の、「壺」ですが、漢数字になっておりますが、場所の「位置」に変更をお願いします。なお参考資料の仮換地素案につきましては、当審議会閉会后、回収させていただきますのでご了承ください。</p> |
| 事 務 局 | <p>まず、議案の説明に先立ち、評価員についてご説明いたします。評価員は、土地区画整合法第65条に規定されておまして、資料1にその抜粋をお示ししております。</p> <p>法第65条第1項は、評価員の選任に関する規定でございます。市長村長が3名以上の評価員を審議会の同意を得て、選任することとされております。</p> |

第3項は、評価員の意見を聴く内容を規定しておりまして、清算金を定める場合、保留地を定める場合、減価償却金を交付する場合などがございます。

このうち、中央北土地区画整理事業で対象となりますのは、清算金と保留地を定める場合の2つでございます。

清算金を定める場合とは、従前地と換地の評価を行いまして、その点数の差を金銭換算したものが清算金となりますので、土地評価基準や路線価、清算金の1点あたりの金額などを決める時に評価員のご意見をお聴きすることとなっています。また、清算金のやり取り、すなわち、徴収の方は清算金を払ってもらい、交付の方には清算金を受け取っていただくわけですが、このやり取りをする時の権利割合、一般的には所有権と借地権の割合を決めることがほとんどでございますが、その権利の割合を決める時に評価員のご意見をお聴きいたします。

次に保留地を定めようとする場合ですが、保留地の売買価格の決め方、これは例えば、不動産鑑定を取って価格を決めるとか、売買価格に対して評価員にご意見を頂くということでございます。

次に、評価員の定数でございますが、資料1の下の方にあります本市の阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業の施行に関する条例の第21条で、3人と規定されております。

続きまして議案第1号、評価員の選任についてご説明します。

評価員の選考基準は、当該地区の土地若しくは建物について利害関係を有しない者、当該事業の土地所有者審議会委員でない者、不動産鑑定士の資格を取得している者、もしくは土地等の評価事務に精通している者を選考することが望ましいとされています。

また、選任に当たっては、具体の個人を選任する場合と、職または地位にあるものを選任する場合があります。

本市としては、前述の選考基準を踏まえ、個人ではなく、土地評価等に精通している公的な職または地位にあるものを評価員に選任すべきと考えております。具体的には、登記手続きにおいて登録免許税の根拠として適正な土地等の評価を確認している神戸地方法務局伊丹支局長を、また、不動産鑑定士の資格を有するものとして、川西市固定資産選定評価員、責任不動産鑑定士を、さらに、当市の固定資産税等の賦課の根拠となる土地等の評価を行っている資産税課長を選任しようとするものです。参考資料に現在、その職に就いている氏名をお示ししております。

会 長

評価員の選任について説明いただきました。役割と選任については当て職と言う形でされています。ご意見があればお願いします。なお審議会ではこの件については、同意を求められております。ご質問ありますでしょうか。法務局、不動産鑑定士、税務担当課を当て職とされています。よろしいでしょうか。特に異議がないようですので、この評価員の選任について、議案1にあります通り同意するということによろしいでしょうか。

「異議なし」

| | |
|-------|---|
| 会 長 | <p>それでは同意とさせていただきます。続きまして、議事の2に移りたいと思います。「仮換地案の個別説明の進捗状況について」であります。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、「仮換地案の個別説明の進捗状況について」ご説明いたします。</p> <p>まず、説明に先立ち、資料2『仮換地指定に向けてのスケジュール』をご覧ください。</p> <p>この資料は、前回6月28日に開催されました当審議会でご説明した内容を時点修正したものであります。</p> <p>まず、換地設計をご覧ください。7月からプレ説明として個別に権利者を訪問させていただき、換地の仕組み、すなわち、土地評価の考え方、概ねの換地先や面積などの概略についてご説明しているところです。その後、本説明としまして、8月13日から28日にかけて、順次、権利者の方に来庁していただき、具体的な減歩率などをご説明いたしました。具体的内容は、後ほどご説明します。</p> <p>現在、行っております本説明を踏まえ、今後、換地設計の修正を経て、10月頃に換地原案を確定する予定です。</p> <p>一方、土地区画整理審議会の欄にありますように、先ほど、同意いただきました評価員につきまして、10月に評価員会を開催し、土地評価基準や保留地の決定等について意見を求めてまいります。</p> <p>さらに、換地設計を進めた結果、当初の事業計画と比較しまして、区画道路の増設等により事業計画書の内容を変更する必要があり、事業計画の変更の欄にありますように、9月7日から20日の間に事業計画の縦覧を行い、11月の県都市計画審議会を経て、12月に変更認可を予定しております。</p> <p>事業計画の変更認可及び評価員の意見聴取の後、次回、第5回の土地区画整理審議会を開催し、法律で定められている仮換地の指定に対する意見や保留地の設定に係る同意等をご審議いただく予定です。</p> <p>この後、12月下旬に仮換地指定通知書を発送し、平成25年1月に仮換地指定の効力が発生する予定でございます。</p> <p>次に、本説明の概略についてご説明します。権利者122人に対しまして、8月13日から、6班体制で順次、説明しました。説明の主な内容としては、所有地の確認、基準地積の確認、換地先と換地面積、減歩率等を説明いたしました。昨日時点で、全権利者の内、権利者の都合等により本説明が遅れている方20名を除き、102名の方に説明いたしました。説明に対する権利者の反応を大別しますと、換地案を了解した方が約47%、換地案を概ね了解した方が約24%、換地案は了解しがたい方が約29%の状況であります。本説明を行えていない方に加え、仮換地素案に了解いただいていない方につきましては、引き続き、ご説明を行い、換地原案を確定する予定です。</p> <p>以上で、ご説明を終わります。</p> |
| 会 長 | <p>それでは、説明が終わりました。</p> <p>仮換地案の個別説明をしていただいている段階ですが、その進捗状況について説明</p> |

