

## 大覚寺八楠土地区画整理審議会（第54回）

日 時：平成 18 年 9 月 11 日（月）

午後 13：30～午後 14：35

場 所：焼津市議会庁舎 4 階第二委員会室

議 事：第 1 号議案 第 24 回仮換地指定変更（案）について（諮問議案）

報告事項：①仮換地指定変更（軽微な変更）（案）について―別添資料―

②一般保留地処分価額及び平成 18 年度付保留地処分価額の換算単価  
について

出席委員：梅原久二 藁科剛一 望月忠 槇田清男 伊東晴男  
伊東節義 梅原昌 伊東敏夫 伊東久善 伊東博行

欠席委員：な し

市出席者：村松区画整理課長 増田補償担当主幹 堂森工事担当係長  
増田事業管理担当係長 原田換地清算担当係長 前川主査  
打桐主査 山本主査 栗野事務員



○梅原会長 皆さん、どうもお暑うございます。9月の半ばというのに非常に残暑厳しく、真夏のような日が続いておりまして、なかなか体調を整えてくのに大変苦勞するようなこのごろです。

まだ時間は早いようですが、おそろいようですので、54回の大覚寺八楠土地区画整理審議会を開催いたします。

本日の議事録署名人は、伊東敏夫委員、それから伊東久善委員。ご兩人にお願いいたします。

議事としては、第1号議案 第24回仮換地指定変更案について、諮問議案があります。あとは報告事項ですので、ただいまより事務局の進行によって議事を進行していただきたいと、かように思います。お願いします。

○村松課長 それでは皆さん、きょうは大変お忙しい中、お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

本日の議案につきましては、ただいま会長から話がありましたように、仮換地指定の変更についての議案と、報告事項で仮換地の軽微な変更、あと一般保留地の販売についてであります。

保留地の処分につきましては、昨年大覚寺地区で一般保留地が13区画売れまして、非常に昨年は、市全体でも4億2,000万ほど一般保留地と随契の保留地ですね。合わせて売れました。大多数、一般保留地については大覚寺八楠の13区画だけなんですけど、本年度につきましても、重要な資金、財源であります一般保留地の販売につきまして、後ほど説明をしますが、9月24日に、保留地の現地説明会というか、販売会という形で販売をいたします。本年度、ほかにもまだ造成中のものがありますので、今年度中においては、また造成ができた段階で、年度末には新たな物件についても販売を進めていく予定であります。

それで、現在の大覚寺の事業の進捗ですが、前回の審議会でも話をしましたけれども、事業計画の変更の作業をしています。今20年度となっておりますが、若干延長をしなければ、現在の状況においては財源的にも完了できないというような状況であります。

そういう中で、まちづくり交付金事業につきましては、昨年申請しまして、今年度から大覚寺八楠の区画整理事業についても導入をしていくという形で、5年間の導入の期間であります。大覚寺八楠については、この交付金事業の対象にちょうどはまると。20数億というものを区画整理事業の中に投入をしていくわけです。本年度分は今議会において上程しています。約4億弱、3億8,000万ほど、大覚寺八楠地区にプラスをしていくと。当初が8億6,600万円ですから、補正後においても12億5,000万という形で、大幅な、事業費を追加をしていくような計画で、補正予算に今出しています。当初対比で144%と、約5割弱の予算を追加すると。そういう議案を今議会に提出をしております。事業につきましても、本年度事業が終わりますと、約7割という形で、事業費ベースですね。現事業計画の数字において70%を上回るような状態になる予定でございます。ぜひ早めに大覚寺八楠のほうを終わらせたいと。公共では大覚寺八楠が一番最初に終わるような計画で今進めていますので、できるだけ早く集中投資をして、少しでも早く終わらせていきたいと。そういう形で現在進んでおります。

それでは、本審議会の議事のほう、よろしくをお願いいたします。

○増田係長 1号議案について、資料の2ページをお願いいたします。

第1号議案 第24回仮換地指定について。

別冊仮換地指定調書のとおり仮換地を指定変更したいので、土地区画整理法第98条第3項の規定により、審議会の意見を求めます。

記。1、仮換地指定調書（第24回）別冊のとおり。2、仮換地指定変更図面（第24回）別冊のとおり。

平成18年9月11日。志太広域都市計画事業大覚寺八楠土地区画整理事業。

施行者、焼津市。代表者、焼津市長 戸本隆雄。

内容については、換地清算係長、原田より説明申し上げます。

#### < 条例第10条各号に該当の為削除 >

○梅原会長 何かご異議ありますか。ご異議ないようですので、賛成の方は挙手でお願いします。

(賛成者挙手)

○梅原会長 ありがとうございました。

1号議案は賛成多数で決定いたします。

次に、3番目の報告に移りたいと思いますので、お願いします。

○山本主査 換地清算担当の山本です。

報告事項①、仮換地指定変更（軽微な変更）について説明いたします。

#### < 条例第10条各号に該当の為削除 >

○梅原会長 役所のほうにお願いしたいだけえが、木目田マンションの前が、非常にわたらのところへ来る水を、とにかく分水するためにね、木目田マンションの前の道路から、西側は高速の側道のほうへ水が流れる。それから東側はユニーのほうへ流れるというような形で、現在水が流れるところがないもんだで、榎田林さんの田んぼですか。いつも常時水浸しでね。草は生えてるし、それから食用ガエルは鳴くし（笑）、非常に住宅の人からの苦情は来るしで、早急にあそこをどうにか、完成か何か仮の水路を作っていたきたいと、かように思うんですがね。

○堂森係長 前回のときにも同じようなご質問をいただきまして、今言われたように、西側と東側で、林さんのところに水がたまって、ちよろちよろ流れますと、ご質問を受けましたけれども、今年、あの木目田さん、それから今の林さんのところ、あと、今建物が建っています、旧の登水産さん。工事を今年度、藤岡線という工事で発注をさせていただきまして、すべての水路をつくるという計画でおります。そうなれば、今会長の言われた内容の水のことは、もう処理ができるなというふうに思っていますので、今、藤岡線の発注に向けて、係内で考えておりますので、もうしばらく、来年の4月になれば「水が通りました」というご報告ができるようにしたいと思います。いましばら

くお待ちください。

○増田主幹 会長、それでは報告の②のほうに移ってよろしいでしょうか。

○打桐主査 それじゃ、3の報告②、一般保留地処分価額及び平成18年度付保留地処分価額の換算単価についてご説明いたします。

まず、一般保留地の処分価額のほうにつきまして、事業管理担当のほうから説明をします。資料のほうは次第の3ページのほうをごらんください。

まず、一般保留地の処分価額についてですが、一般保留地の処分の状況といたしまして、まず1として、平成15年度まで、保留地処分価額については、一般保留地及び付保留地ともに、換算単価の時点修正を行ない改定していましたが、実勢価格よりかなり高めの価格となっており、平成13年度から、大覚寺八楠については一般保留地の売り出しのほうを行なっていましたが、まだ1件も処分できていない状況にありました。

2番目として、平成16年度から、従来のように付保留地と同率の引き下げで一般保留地の処分を行なっても、周辺地価との乖離が進む一方で処分できないまま塩漬け状態となる恐れが高いということで、一般保留地については、保留地ごとに不動産鑑定等の個別評価を行ない、処分価額を設定するものといたしました。その結果、平成16年度に、公売広告による一般保留地公売広告によりまして、一般保留地が4カ所、随意契約による一般保留地が4カ所、合計で8カ所。金額でいきますと1億7,182万5,446円を売却いたしました。平成17年度につきましても、公売広告による一般保留地が10カ所、随意契約による一般保留地が3カ所、合計で13カ所。金額で2億6,390万106円を売却いたしました。ここで注意事項で、随意契約の場合の一般保留地の処分価額については、付保留地と同じ価格の算定となっておりますので、一般保留地の処分の算定の仕方とは異なっております。それで、今年度の対応ですが、昨年度と同様に、保留地ごとに不動産鑑定等の個別評価を行ない、処分価額を設定することといたしました。

次に、大覚寺八楠地区の一般保留地の処分価額についてですが、資料の4ページと5ページのほうをごらんください。

まず、今回売り出しを行なう一般保留地ですが、昨年度からの売れ残りのところが6カ所、図面でいう黄色と、あと今年度新規に売り出しを行なう6カ所。図面でいう赤色の部分ですけれども、計12カ所について売り出しを行ないます。それで、ページは戻っちゃうんですけれども、全部、12カ所の処分価額のほうに記載してございますので、そちらにつきましても、図面とあわせてごらんください。

なお、こちらのほうの処分価額についてですが、先ほど説明をいたしましたとおりに、大覚寺八楠区画整理事業の評価委員であります不動産鑑定士さんに鑑定評価のほうをお願いしまして、その鑑定価格をもとに処分価額の案とさせていただいて、7月24日に行なわれました評価委員会のほうで了承を得まして、そのまま市長決裁を取りまして今回の処分価額とさせていただきました。

次に、資料の6ページのほうをごらんください。

今回売り出しを行なう一般保留地ですが、9月15日の公告によりまして競売のほうがスタート

いたします。抽選の申し込み期間といたしまして、9月の15日から10月の5日まで期間がありまして、もし1つの保留地に希望が重複した場合には、10月の10日に抽選を行ないまして売却者が決定されます。なお、今回の公売開始に伴いまして、一般保留地の販売促進PRということで、9月の24日曜日、総合福祉会館「ウェルシップ」のほうで現地の販売相談会というものを例年どおり行なっています。また、販売相談会の直前の22日の金曜日の朝刊に、新聞折込チラシのほうにおきましてPRも行なっています。今回売り出す物件12カ所すべて売れば、2億236万8,269円の収入見込みとなります。

以上で、平成18年度大覚寺八楠の一般保留地のほうの処分価額についての報告を終わります。

○原田係長 続きまして、付保留地のほうの処分価額の提示のほうについてご説明します。7、8、9、10と資料がありますけれども、全部読み上げていますと時間がかかりますので、かいつまんでご説明します。

付保留地の単価については、大覚寺八楠もそうですけれども、ほかの4つの区画整理事業についても、地価公示の時点修正を主に、土地のほうが今下落状態にあるということで、その数値をもとに補正させていただいております。

今年の状況、今年の1月1日に発表された全国の地価公示によりますと、東京とか大阪とか名古屋とかの三大都市圏では15年ぶりに上昇に転じているんですけれども、地方圏ではやはり下落が続いているということで、県内でもやはり二極化が続いています。静岡とか浜松とかでは、一部下げどまりとか上昇が見られたりしていますけれども、それ以外のところでは、ずっと下げ続けているということがございます。焼津市の例ですけれども、10ページに、ここ10年ぐらいの推移が書いてありますけれども、一番下の18というところがありますけれども、一番右端のところマイナス4.6%と書いてありますけれども、すべての用途別で平均しても、まだ4.6%の下落が続いております。それで、ここの大覚寺八楠地区、すべて準工業地域ですけれども、準工業地域はマイナス6%。あと、商業地。付保なんかで幹線沿いの商業地が、やはり5.9%で、6%近い下落がある。1月1日の公示では、住宅地のほうは、ピークの平成15年度ぐらいの5%という数字はもうないんですけれども、やはりそれでも4.2%の下落が続いています。不動産鑑定士の先生なんかに聞きますと、志太地区なんかはちょっと供給過多で、下げどまり感が今後ちょっとまだ続くじゃないかという見方がされていますけれども、わりと下げどまってくる感も出ているのではないかという話もございますので、また来年の1月1日の地価公示で、来年の数字がどうなっていくかというのはまだわからない。それで、付保のほうは、換算単価という方法で各筆の金額を決めています。換算単価につきましては、8ページのほうの表がありますけれども、過去、平成8年から18年までの換算単価でございます。それで、今年の場合なんですけれども、基本的には準工業地域のマイナス6%という数値をもとに下げているのではないかということで諮らせていただきました。きょう現在までに諮らせてもらいました。住宅地のほうは4%台の数字が出ているんですけれども、なんで6%まで下げるかという根拠なんですけれども、やっぱり一般保留地の売却も進める中、40件ぐらいがまだ、付保留地をこれから購入していただく方がいる中で、あまり現実と乖離してしまうと、

区画整理の財源を確保するという大目的はあるんですけども、理解が得られないということで、おおむねその乖離が、多くても2割程度までに押さえておくべきではないかということで、各ポイントで試算を重ねて、こういった結果になってございます。

それで、一番最後に、11ページにあるんですけども、ちょっと小さな表で見えにくいんですけども、平成10年を1とした場合に、これまでの時点修正をずっとしてきますと、今年マイナス6%の住宅地部分。区画道路と幹線、続けていますけれども、マイナス6%と、幹線マイナス6%としますと、ちょうど地価公示の変動の推移と大体追いつくところがあったものですから、住宅地域は4.数%の地価公示の下落でしたけれども、6%まで落として、地価公示の下落の推移まで合わせてということで、両方とも6%という形でご理解を得ました。

一応そういった考え方に基きまして、付保留地の鑑定のもととなります換算単価につきまして、平成17年度と比べまして、幹線沿い、区画道路沿い、双方ともマイナス6%の引き下げを行っております。

以上、ご報告申し上げます。

○伊東節義委員 一般保留地の2番とか20番というの。大分前からずっと載ってるように記憶しているんですがね。特に2番なんか、うちの近くなものだから気にはいるんだけど、大分下がってきて、18年度単価も坪20万6,000円くらい。ひところじゃ考えられないような単価になっているんですが、なかなか売れないというのが現実のようですが、引き合いとかそういうものというのは、今現在、多少なりともあるんですか。

○打桐主査 保留地のほうの売り出しナンバーの2番と20番のほうにつきましては、この2番のほうは、昨年度1件、買い手の申込書までは出たんですけども、ちょっと事情まではわからないんですけども、事情で取り下げた例が1件ございました。

保留地ナンバーの20番のほうなんですけれども、こちらのほうにつきましては、昨年度末ですね。3月ぐらいに話がありましたところ、この今回の保留地の改定ですね。9月にあるという話であるとか、ほかの物件も9月になれば出るというような情報があったものですから、そちらのほう、9月のほうも今回の報告を見て判断するというような話があったものですから、全くお問い合わせがないというような状況ではないものですからね。

○原田係長 まあ、確かにね、ほかの案件についてはね、それこそ多少、ちょっと無理すれば買えるような金額なんだろうけど、1つの区画として2,600万とか2,500万近くのお金をはたいて家を建つ人は多分いないと思うものですからね。個人の方で。そういうのを考えると、保留地を売却しないと区画整理が成り立たないという前提からいくと、非常に難しい区画の割りなのかなと。立地条件なのかなと云ってるものですからね。状況的にどんなものかなと。これから努力して販売していきたいと思います。

○伊東久善委員 梅原さん、ちょっといいかね。いや、ここの保留地ね、これで30何%。それで、どれくらい保留地処分金の差が出ただね。心配するのはね、減歩率を変えるわけにはいかないし、それから対象者から清算金で徴収するというのもね、まず至難の業だと思うよ、おれは。現に足り

なくなっただけ。そうなってくると、公共はそれだけ負担をしていかにやできないけえが、もう区画は変えられない。それから工事材料費等が下がってくりゃね、しっかり叩いてき。しっかり叩いてってすりゃ、ある程度の埋め合わせもできるだけええが、どうだね。ええかん足りないかい（笑）。処分金があればでしょう？30%超してるだよね、3割。相当な額なような感じだけえがな。今からこの審議会へね、「それじゃ追徴金を取りたいけえがお願いします」っても、賛成する人はねえと思うだけえがな（笑）。その辺が心配だや。どうだい。何かうまい方法は。

○梅原会長 市の減歩率が低いのが、それが悪いじゃないかなと思うけど、もうちっと上げたらどうだね。つじつまが合わなくなる？

○原田係長 減歩率？

○梅原会長 うん。市が道路とかな、公共へ売ったもんで。減歩率が低いだだよな。普通のね、民間の場合。

○伊東久善委員 それだけえがな、あれだよ。ええかん違うわな。

○村松課長 済みません。今の26億9,400万っていうのは、現段階での事業計画です。変更しましたので、第4回で変更したときに26億9,400万。今の差額が、今度のこの値下げをしたことによって、今の事業計画と2億6,000万下がってる。前からいくともっと下がってるですけどね。前回も一応直したものですから。そういうお金というのは、当然市の単独費というか、市の税金を……

○伊東久善委員 それはだけど、ずっと帳消しになってきてるだ。

○村松課長 一応変更ではね、財源はね、ほかの財源を……

○伊東久善委員 いやいや、今勘定すると2億いくぐらいは足りねえよと。それはまあしょんねえわ。

○村松課長 今下がってる。その前も……

○伊東久善委員 累積にはならねえね。累積になってるわけじゃないね。

○村松課長 前には30何億っていう保留地処分金があったんですけども。

○伊東久善委員 20何億ちょいだね。

○村松課長 下げて、今それこそ市の単独事業費とか、できるだけ、冒頭話をしましたように、まちづくり交付金という新たな補助制度とかを導入をして、できるだけ市の単独費も抑えていくという考えも、たまたまちょうどころいう時期が重なったものですから、そういう財源もかなり入ることによって、市の財源もね。すべてこうして減った分を税金で収めるといことはしないように。できるだけ影響は少ないようにすると。

○伊東久善委員 今までのやつは、清算して累積になってるだね。何か、どこかへこうね、横へはねておいたら、「こんなにたまっちゃったやい」なんてあるだかえ。

○村松課長 前回のときに34億あったですよ。前回8億ぐらい、もう落としてるもんで。16年に変更をね。一昨年。そのときに、その前は34億という保留地処分金。それが8億を超えて。だからもう、その当時からすると、もう10億ぐらいになります。

○伊東久善委員 それが心配になるもんでな。片方はな、売れなくちゃ困るし。

○村松課長 ええ。そういう、再減歩ってね、なかなかできないというかね。

○伊東久善委員 ありゃあ大変だ。

○梅原会長 それは、一般保留地処分金の額を、総額を 34 億から 27 億に下げたでしょう。総額をね。ただ、総額を下げても、いろんな事業費だとかそういう、今度つくるものに関してね。それが同じ支出割合であるんだっただけ赤字になっていくんだけど、その辺の収支と言ったらおかしいんだけど、土地の売買価格っていうのは、当然今、7 億も 8 億、最初からいけばもっと、最初のころは 45 万だかいくらでしたのが、今半分以下の 20 万でしょう？これね。そういう半分の一般保留地の販売価格ということ考えたときに、事業費ベースで、事業をやっていく中にして運営できていくのか。それが、確かに今課長が言われるように、まちづくり交付金とか何とかって、一般財源、単費を使わずに交付金でやりましようよというのはあるんだけど、それは個々に 1 回ずつこう、今事業費を見直しているときに清算していると考えていいんですね。

○村松課長 ええ、そうです。ですから前回の変更のときも、市の税金を 2 億 8,000 万ほど、市の単独費は、要は上げてるといふか、増やしてると。税金の投入を。まあ、これは今度の事業計画でまた、市の単独をまたね、新たな国費をまた増やしていくと。

○伊東久善委員 まあ、福祉費目じゃないもんだでね。そういうときにはいいな。動かない人だよ。補助金のほうへ行くから、そういう面からいくと、非常にいい会計だかもしれんな。こういう事業についてじゃな。

○村松課長 だから、全国的に、組合事業なんかでもね、こうして、理事が、逆にこうしてね、負ってるといふか、財産を担保に入れて借入れなんかしているところもありますので、中には再減歩とか、そういうところも、現実的には実例はあるということです。まあ、焼津はね、今そういう形に今。

○伊東久善委員 まあ、そういうことがねえように、ひとつうまくやってくれや。

○村松課長 まあ、事業費は見直しして、確かに国の補助金自体も、ほかの補助金自体は、土地を買収した形で、こうして補助金をもらってるものですから、土地が値下がりしてるもんでね、そういう分については、国の補助金も一部減ってるのもあるんですよ。見直しをしてますので。今この土地が 3%、4%下がっていますので、そういうものについてはね、大きい道路を買収する単価自体も、当初高く設定したのが、高いときからはだんだん下がってるものですから、その分は、マイナスはね、国のほうの補助金も減っているものとして、見直しをしていかにやならん部分もあると。新たに追加する事業もあるんですが。

○伊東久善委員 まあ、八楠も早く売っちゃいたいな。あんまり出費はなしで。ありがたいこんだよな。

○村松課長 工事費についてはね、確かに、全体に今、工事費なんかの見直しも、残事業が出るまでチェックをかけているんですが、工事費自体、ある程度もらったというかね。東名の石とかね。今も砂利なんかもらったりしてる。そういうものによって、かなりコストのほうも下げてる分もありますし。だから、工事費については全体的に少し落ちてるような状況はあるんですがね。

○村松課長 ええ。

○伊東久善委員 それはまことに大変だけえが、「やいやい、審議会にかけにゃ」なんていうようなことがねえように、ひとつ(笑)。

○村松課長 できるだけ今の計画、今度変更がありますよね。今の事業費というのを、ある程度こうして保っていけば、そんな長い延長はしなくても。

○伊東久善委員 八楠大覚寺はね、養生費が少ないと思うだよな。反対者がいないもんだでな。

○村松課長 そうですね。

○伊東久善委員 余分なことをやってるところが少ないもんだで、その辺はおれはよかったと思うよ。これが南部みたいだね、ここへ行ったら、またつけちゃったら、これがそれじゃ、これをこういうようにして非常にロスが多すぎやしないかなと思うんだよな。八楠大覚寺はよかったよね。

○村松課長 まあ、確かに南部あたりだと、範囲も広いものですから、水路関係もね。仮設の水路をつくるとか、そういう箇所が全体的には多かったり。そういう経費というのめかなり出てますしね。当初こうして計画してない経費が。

○梅原会長 はい、ありがとうございます。

○村松課長 また本年度中、そういう事業計画変更について、また説明会を開催いたしますので、お願いいたします。

○伊東久善委員 よく売れたほうで、いいだね。

○梅原会長 そうだよ、本当に。

○伊東久善委員 旗が少なくなったもん。ぺらぺらしてるのが、たくさんあるね。

○村松課長 まだ60カ所ぐらい。

○伊東久善委員 ああ、あるね。

○村松課長 今回のを含めて、60ぐらいまだ。全部で80いくつありましたのでね。

○伊東久善委員 でも、あそこへユニークか。ああいうのができてくるようになったで、ちっとは魅力が出てきただ。

○増田係長 会長、報告事項についてはこれでよろしいでしょうか。追加で1つお諮りしなければならなかったことがあったものですから。

前回の第53回の審議会から、審議会の議事録公開ということで、こちらで事務を進めさせていただいております。53回については、まだ公開までいっていないんですが、その方向で進めさせてもらっています。今回の第54回の議事録についても、公開でこちら、進めさせていただくんですけども、今回の議事に使用しました資料のうち、この次第のほうの資料については、すべて公開していきたいと思っております。それで、こちらの仮換地指定の調書と仮換地指定変更調書。あと仮換地指定図面、仮換地指定変更図面と、また報告事項のほうに使用しました軽微な変更の資料につきましては、個人情報が含まれますので、こちらの資料については非公開ということにさせていただきたいと思っておりますけれども、そこら辺お伺いしたいものですから。審議会の委員さんにお諮りしたいですが、お願いします。

○梅原会長 いいじゃないですかね。先日のあれで。

○増田係長 よろしいでしょうか。それじゃ、その方向で公開させていただきます。1回審議会を終了してもよろしいですか。

○梅原会長 ああ、そうですか。それじゃそういうことで。

○増田係長 会長、よろしければ1回締めただければ。

○梅原会長 いろいろ、大小さまざまな計画変更といいますか、個人の都合によって、そういう細かい変更がされるようになったと思いますが、これからも、まだこうした微妙な変更が続くと思いますので、もしご近所で、そういう相談を受けられるようなことがありましたら、役所のほうと、ひとつ連絡をとりながら、ひとつよろしくご指導のほど、お願い申します。

以上をもちまして 54 回の大覚寺八楠土地区画整理審議会を終了いたします。ありがとうございました。