

第14回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成23年8月10日（水）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 14 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成 23 年 8 月 10 日 (水)	開会時間	14 時 00 分
会 場	駅北口土地区画整理事業事務所	閉会時間	15 時 30 分
委員の出欠	出席	欠席	事務局
	石田良子 大橋利喜夫 富岡征四郎 永戸章義 金子正義 小島英彦	大熊春夫 齊藤秀雄 本橋喬 柳下浩一	建設部長 新井 芳明 駅北口土地区画整理事業事務所 所長 榎本 一彦 所長補佐 嘉藤 高樹 統括主査 入谷 学 主任 小林 康夫 昭和(株) 小池 隆志 伊藤 三郎
			傍聴者 3名
議 案	(1) 土地評価基準について (2) 路線価指数について (3) 委員の辞任について【諮問】		

発言者

議 事

会長

只今から第14回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会を開催いたします。はじめに、会議の成立要件の確認をいたします。事務局に本日の出席委員数の報告をお願いします。

事務局

はい。ご報告いたします。議席番号2番の本橋委員、議席番号3番の柳下委員、議席番号4番の齊藤委員、議席番号5番の大熊委員より事前に事務局へ欠席のご連絡をいただいておりますので、本日の出席委員数は6名です。

会長

只今事務局から報告がありましたように、本日の出席委員は6名ですので、過半数以上ということで、本日の会議が成立しております。

次に、議事録署名委員ですが、本日は、議席番号10番の大橋委員さん、議席番号1番の富岡委員さん、よろしく願いいたします。

それでは、これより会議を始めます。

本日は、非公開とすべき事項がございませんので、会議は公開で行います。土地区画整理審議会の傍聴に関する取扱要領第3に基づく傍聴者は現在3名です。これ

より傍聴者に入場をいただきます。

(傍聴者入場)

会長

それでは、会議に先立ちまして、建設部長から挨拶を願います。

事務局（部長）

皆様、こんにちは。

第14回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会を招集しましたところ、委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、また、お暑い中、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。また、日頃より市の行政運営につきまして、深いご理解とご協力を賜り、重ねて御礼を申し上げます。

はじめに、前回の第13回審議会における設計図の変更について、事務局の説明が足りなかったことから、審議会委員の皆様へ大変ご迷惑をおかけしましたことを改めてお詫び申し上げます。

本日は、この設計図の変更に関わる説明及び審議会の権限、換地設計に関わる土地評価基準と路線価指数についてご説明を行い、その他に審議会委員の辞任についてご審議いただきたいと思います。

今後は、審議会の円滑な運営に努めてまいりますので、よろしくお願い申し上げます。

会長

ありがとうございました。

まず、はじめに、本日の会議の進め方について、事務局から説明をお願いします。

事務局

本日は、議事次第ということで、お手元に配布させていただいてあると思いますが、順番的には、(1)が「土地評価基準」、(2)が「路線価指数」、(3)が「委員の辞任について【諮問】」という形になっておりますけれども、会議の進め方としまして、1番目は、人事案件の諮問となる委員の辞任について、2番目は、前回、審議会において、設計図の変更が一方的な決定となり、十分な説明がなされていない、審議会の立場を無視しているといったご指摘がございましたので、設計図の変更についてご説明申し上げたいと思います。続いて、3番目は、同じく前回、審議会の権限及び決定過程についてということで説明の要請がございましたので、3番目は審議会の権限と決定過程。続きまして、4番目に、土地評価基準及び路線価指数の説明という順番で進めさせていただければと思います。

なお、「土地評価基準及び路線価指数について」に関しましては、平成23年7月15日、駅北口事務所におきまして、第3回評価員会を開催し、説明、諮問を行い、評価員の権限において承認をいただいておりますので、審議会の権限が及ぶ事項ではなく、意見、同意を求める諮問ではありません。趣旨は、換地設計に関わる事項であることから、内容とその仕組みをご理解していただきたいということからご説明させていただくものです。よろしくお願いいたします。

会長 只今、事務局から説明のありましたように、本日の会議の進め方としまして、はじめに「委員の辞任について」、次に、「設計図変更についての経緯、審議会の権限と決定過程について」、最後に「土地評価基準及び路線価指数について」の説明という順番で行ってまいります。

それでは、はじめに「委員の辞任について」、これは諮問事項であります。事務局より説明願います。

事務局 委員の辞任について、ご説明いたします。

大熊委員から、一身上の都合により辞任したいといった旨の申出が事務局にありました。委員の辞任については、「和光市駅北口土地区画整理審議会議事運営規則第12条」におきまして、「委員は、辞任しようとするときは、あらかじめ審議会の承認を得なければならない。」という規定がありますので、今回の審議会で、大熊委員の辞任についての審議をお願いいたします。

会長 只今、事務局より説明がありました大熊委員の辞任については、審議会宛てに平成23年7月27日付で、辞任願が提出されております。

議席番号5番、大熊春夫委員の辞任を承認することについて、異議のある方はいらっしゃいますか。

それでは、挙手をもって決めたいと思います。異議のない方の挙手をお願いいたします。

委員 (全員挙手)

会長 全員ですので、異議がないということで、市長のほうに報告をさせていただきます。それでは、大熊委員の辞任については、審議会としては承認をいたします。ありがとうございました。

承認の手続きと欠員に関する説明を事務局からお願いいたします。

事務局 只今承認されました大熊委員の辞任につきましては、審議会から大熊氏へ「委員の辞任の承認について」の通知を行います。そして、審議会から和光市長へ「委員の辞任について」といった報告を行います。なお、大熊委員の辞任による欠員の補充につきましては、「和光市駅北口土地区画整理事業施行規程第15条」の規定により、宅地所有者から選挙された委員の欠員の数が3名以上となった場合は、補欠選挙を行うこととなっておりますので、現在1名の欠員であるため、補欠選挙は行わず、今後は、この9名で審議会を運営していただくということとなりますので、よろしくお願いいたします。

会長 只今、事務局からお話がありましたように、審議会は1名欠員のままでの運営と

なりますので、よろしくお願ひいたします。

続きまして、設計図変更についての経緯について事務局より説明願ひます。

前回、審議会におきまして、ご指摘をいただきました設計図の変更については、事務局の説明が不十分であり、審議会の皆様には大変ご迷惑をおかけいたしまして、誠に申し訳ございませんでした。お詫び申し上げます。設計図の変更について、これからご説明させていただきますので、よろしくお願ひいたします。

まず、設計図の変更につきましては、市の重要施策の推進に関する計画の変更であるため、市の意思決定機関である政策会議を経て、変更の内容及び方針の決定を行ったうえで、第10回の審議会でご説明をさせていただきました。ところが、審議会の皆様から、現状、通勤、通学において自転車利用が多いため、地区西側の中央部分、区画道路6-2号線に沿って、新たに自転車道の整備を、今回の設計図の変更併せて変更したらどうかというようなご意見をいただいたところです。

このご意見につきましては、第11回審議会にて、整備した場合の検証結果をご説明いたしました。減歩率0.5%の上昇分は、権利者の減歩負担となっても、将来の安心、安全なまちづくりを考えれば、整備が必要であると、再度のご意見をいただきました。市では、多くの委員の皆様からのご意見であるため、再度、検証を行ってまいりました。検証は、現在、換地設計業務を委託しております委託業者とともに、変更案における街区評価を概略で行い、そして、その街区内に換地が再配置できるか、収まるかというようなこととともに、外環自動車道を挟んだ東西の減歩バランスがどうかというようなことについて、事業への影響の考察を行い検証したものです。

そして、その再検証の結果としましては、今回の設計図変更以上に、さらに、公共用地を増加させた場合、和光市駅側の地区西側におきましては、換地が収まりきれず、地区東側へ飛び換地となる宅地が発生してしまう恐れがあること、そして、2点目といたしましては、飛び換地を行わない場合は、地区西側は地区東側に比べ減歩率が高くなる宅地が発生するという見込みがあること、このため、この再検証結果と、そして審議会でもいただきましたご意見につきましては、第13回の審議会の前日になりますが、6月29日、行政運営に関する方針や重要施策の推進に関する計画等の案を協議する行政経営会議へ付議をいたしました。

その結果、付議した結論といたしましては、設計図の見直しは、市といたしましては、安全なまちづくりを進めていくためにもやはり必要である。2点目といたしましては、公共施設の増加は、減歩率の上昇を伴うものであるが、地区内で認可後取得できた市有地を最大限活用し、権利者皆様へさらなる減歩負担が生じないように公共施設の増加を行い、当初の減歩率を変えないこと、そして3点目には、原則、

原位置換地に基づく換地の配置の考え方が、今後、権利者の皆様の合意形成を図りながら事業を進め、早期完成を目指していく中で重要である。そして、4点目としましては、自転車道の整備の必要性といった皆様方のご意見につきましては、区画道路12-1号線の2.5mとなる歩道の両側整備、そして北口駅前線の4mの歩道の整備、東上線沿線の区画道路7-1号線、6-5号線で2mの歩道の整備を行うため、地区内、地区外の市民の皆様が利用する道路は、主要な3路線への分散化が促進され、駅へ向かう自転車利用者、歩行者の分離とともに、安全性の向上が図られるといったことから、権利者の皆様から、さらに減歩負担を求めていくような変更までは行わない。円滑な事業推進のため、当初の方針を変更しないということとなりました。

このように、審議会の委員の皆様からいただきましたご意見につきましては、再度、検証を行い、そして、市としても、その方針も行政経営会議を経て、第13回審議会でご説明をしたものです。審議会の委員の皆様を軽視したというものではありませんことをご理解賜りたくお願い申し上げます。

審議会での委員の皆様のご意見に対しましては、経緯、経過も踏まえ、ご説明すべきところ、事務局における説明が不十分であったことにつきまして、深くお詫びを申し上げます。誠に申し訳ございませんでした。

今後とも、審議会での議事運営につきましては、審議会の委員の皆様のご理解、ご協力を賜りたくお願い申し上げます。以上です。

会長

只今、事務局から設計図の変更について説明がありました。そういうことですので、今後、十分に審議会に対して説明をいただくということで、進めていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

事務局

大変申し訳ありませんでした。

会長

よろしいですか。それでは、次に審議会の権限と決定過程について、事務局に説明を求めます。

事務局

前回の審議会におきまして、委員の中から審議会はどのような権限があるのかといったご意見がありましたので、土地区画整理審議会の役割、審議会の権限と決定過程について、第1回では、権限等について、お話しさせていただいていると思っておりますけれども、再度ご説明をさせていただきたいと思っております。

この説明にあたりましては、お手元に、A4版で、第14回審議会資料2として配られていると思っております。こちらをご覧ください。この資料をもちましてご説明を申し上げます。

まず、左上になりますが、「土地区画整理審議会の権限」ということで、この権限の中には、大きく分類いたしますと、法に定められている権限と法による権限以外

のものがあります。法による権限は、さらに同意を必要とする事項、意見を聞かなければならない事項に分類されます。こちらが法による権限の○印でそれぞれ分類したものです。

また、法による権限以外では、意見を聞いて進めることが望ましいとされる事項があります。これが法による権限以外となり、点線の右側にあるそれぞれのこうした事項が、法の権限以外で、審議会の意見を聞くということが望ましいとされております。審議会の権限には、このように意見を聞く事項、同意を得る事項がありますがけれども、実際には、審議会の同意を得て決定されていくものです。

次に、審議会の諮問事項の決定過程をご説明いたします。下の図になります。

諮問事項の決定過程ということで、チャート式のものが書いてあります。まず、諮問の原案は市で作成いたします。そして、左から右へ進みますと、同意を得る又は意見を聞く事項について、審議会へ諮問を行います。そして、審議会において採決により承認後、決定をしていくというのが流れです。ただ、採決において意見がある、そして同意ができないといった場合は、否決ということになり、そういった場合については、諮問事項が廃案となり、施行者は原案を修正して新たに再諮問をいたします。

このように審議会の意見を反映し、事業が進められていくというような過程を経てまいります。以上です。

会長 只今、事務局より、審議会の権限と決定過程について説明がありました。何かご質問がありましたらお願いいたします。

A委員 審議会が始まって、真っ先にこういうものを渡されていたら、もう少しすっきりしていたと思います。こういう役割で、権限があるのだということを教えていただいたらありがたかったなと思います。

会長 事務局もそういう点、きちんとご説明いただければありがたかったと思います。一応、言葉では説明がありましたが、きちんとこういうふうに整理して皆さん方にお知らせすることのほうがはっきりしたかと思います。

B委員 第1回目のときに、資料2で文書化されているんです。ですから、それを見ていただければと思います。

会長 条文で書かれていますね。

B委員 そうです。

会長 条文で書かれているので、図式ではありませんでした。

B委員 図式のほうがわかりやすいです。

会長 条文で書かれたものについては、いちばんはじめに説明がありましたけれども、図の方が理解しやすいと思います。今後は、できるだけわかりやすいように、事務

局のほうでも議事については分かりやすい運営をよろしくお願いいたします。ほかに何かございますか。

ここにありますように、法による権限と法による権限以外のもので、これは諮問という形で、諮問1、諮問2、諮問3と行いますが、現時点では、まだ諮問は極めて少ないんです。まだ、ほとんど諮問は入っていないくて、その準備段階の形で、皆さんにご説明している部分が非常に今までは多かったわけですが、これからは諮問がかなり多くなってくると思います。諮問以外で、委員の皆さんが意見を言われる場合がありますが、それは、法的には、参考意見ということになりますので、ご了承承りたいと思います。

それから、諮問事項の決定過程ということについてですが、承認したときは決定事項となりますが、否決の場合については、諮問事項に対して一部承認や条件付きでの承認というのはありません。必ず、諮問事項内容で、これはよいが、これは駄目だというようなことがあったときに、それは否決となります。そういった場合は、審議委員の皆様方の意見に基づいて原案を修正して、もう一回採決をし直します。ですから、条件付き承認とか、そういうものは審議会では存在しませんので、その点は、ご承知承りたいと思います。

ほかに何かご質問ございますか。

C委員

質問というよりも、言葉の説明ですけれども、法の権限の中で、「特別の定めをする宅地」とありますが、これはどういう宅地でしょうか。

会長

どうぞ。

事務局

「特別の定めをする宅地」ということに関しましては、例を申し上げますと、前回、審議会の中で諮問いたしました第95条第6項における「換地の不交付」といった取り扱いの宅地のこととなります。具体的には、私道に対しましては、換地を交付せず、清算金で対応していくといった特別の定めをする。それから、同じ第95条にあります鉄塔敷地につきましては、その機能を考慮いたしまして、位置、地積について特別の定めをするといった宅地となります。

会長

よろしいですか。

C委員

はい。ありがとうございます。

会長

ほかに何かございますか。ないようでしたら次に入りたいと思います。

続きまして、土地評価基準及び路線価指数について、説明に入りたいと思います。説明につきましては、事務局から換地設計業務委託をしている昭和(株)の出席の要請がありますので、これを認めたいと思います。それでは、昭和(株)の社員の入場をお願いします。

それでは、議事の1及び2は、関連事項の説明となりますので、一括して説明を

お願いします。事務局の説明を求めます。

事務局

説明員のご了承をいただきましてありがとうございます。では、説明員につきましてご紹介をいたします。昭和株式会社 小池さん、伊藤さんです。

昭和(株)

よろしく願いいたします。

事務局

では、これから土地評価基準と路線価指数について説明をいたしますので、よろしく願いいたします。

昭和(株)

お手元に、『土地評価基準』という冊子があると思います。こちらの内容について説明をさせていただきます。

この『土地評価基準』につきましては、区画整理を施行するうえで、皆さんの土地を評価するための基準となるものです。この『土地評価基準』につきましては、こちらの冊子になりますが、今の国土交通省、そちらを主体とした街づくり区画整理協会というところがあります。そちらのほうで、作成された区画整理の場合における標準的なもの、基準等が掲載された冊子があります。ただ、あくまでも標準的なものになりますので、それに当地区の特性に合わせた内容を網羅して作成したものが、今お手元にある『土地評価基準』になります。

表紙を開きますと、まず目次がありまして、全部で、評価基準の条項としましては、第1条から23条まであります。この中に、皆さんの土地の評価の方法、ルールが記されております。

まず1ページ目、第1条の目的になります。こちらにつきましては、この基準に基づいて、皆さんの土地を適正に評価することを目的としてこの基準を定めますということが書いてあります。

第2条につきましては、用語の定義、この区画整理評価の中で出てくる言葉が10個、専門的な言葉になっておりますが、これを(1)から(10)まで各項目についての意味が書いてあります。

(1)画地、(2)間口、(3)標準画地、(4)路線価指数、(5)路線順位、(6)正面路線、(7)側方路線、(8)背面路線、(9)分割線、(10)奥行逓減率。この10項目についてそれぞれの意味が載せてあります。

第3条で評価方法。評価をするための方法を、路線価算定及び画地評価の規定により行いますということが書いてあります。

次に2ページ目になりますが、第4条のところ、土地利用区分が書いてあります。土地評価をするうえで、この地区においては土地利用現況及び市街化予想図、用途地域を考慮し、商業地と住宅地に分けて評価していきます。

次の第5条、第6条、第7条に路線価を付していく内容が書いてあります。

第5条で路線価を付す道路、第6条で路線価の付け方、第7条で路線価の算定方

法が載せてあります。

路線価指数の算定について具体的に載せてあるのが、別表1というところになります。この基準の7ページ目になります。7ページ目に別表1というのがあります。いちばん上のところに、路線価＝街路係数＋接近係数＋宅地係数、3つの係数を足し合わせたものが路線価になると書いてあります。係数について、一つ目は、(1)街路係数という部分になります。皆さんの土地が接している目の前の道路の整備状況になります。1つとしては、目の前の道路が市道なのか、県道なのか、国道なのか、また行止り道路なのかという形での順位決定、それと、道路幅員がどれくらいあるのかということ、あとは、舗装がされているか、いないかという目の前の道路の整備状況が街路係数というものになります。

続きまして、(2)接近係数となります。こちらは、鉄道の駅からどれくらいその道路が近いのか、遠いのか、距離によって当然、評価差があるということの内容です。施設としては鉄道駅、中学校も考えていきます。それと、もう1つは街区公園、この3つの施設についての距離を考慮し、評価をしていくというものになります。鉄道と中学校については距離で算出しますが、街区公園については、基本的に距離ではなくて、その地域として一定の整備がされているという観点から、プラス要素であるという形で考えていきます。

最後に、(3)宅地係数になります。こちらは非常にわかりづらい計算式が書いてあるのですが、この係数は、その宅地の道路の位置するエリアの整備状況を考慮したものとなります。ページの中ほど、別表1-4にu値というものがあるのですが、商業地と住宅地で当然、土地に対する評価も変わってきますので、差をつけるということが書いてあります。それと、その下にありますP₀、Q₀、これは(3)宅地係数のところに書いてありますが、P₀については、その地域の公共用地率がどれくらいあるのか、あともう1つ、Q₀というのは、その地域においてどれだけ道路の密度があるのかということを経験的に計算していくものになります。これらの、別表1-4と1-5については、エリア、地域として一体で評価していくものになります。

別表1-6にY値の値という表がありますが、こちらは目の前の道路に上水道、下水道といった設備が整備されているか、いないかということの評価になります。

これら3つの街路、接近、宅地の係数を用いて、道路に路線価というものを付していきます。これが土地評価の基本の基準になる項目になります。

ここまでの路線価の部分になります。

続きまして、基準の2ページ目に戻りますが、第8条からが、個別の皆さんの土

地、個々の土地の評価の仕方になります。

まず、道路に評価をして、その次に、皆さんの土地については、当然道路が接している状況や、土地の規模が違ってきますので、個別の土地の評価を行います。その評価の方法が第8条から記しております。

第8条については、基本的に、各筆評価という言葉ですので、1筆単位で評価をするのを基本とします。ただし、同じ方が隣接して持っている土地の場合については、一体で評価をしていきますということが書いてあります。評価単位のことについて書いてあります。

第9条は、画地指数の算定です。画地という言葉ですが、それぞれ皆さんが持っている土地について、大きく5つに分けて区分します。

(1) 普通地。これは聞き慣れない言葉だと思うのですが、一辺が路線、路線というのは道路になりますが、道路に接している画地のことを言います。

(2) 角地。角地については、一般に使われている角にある宅地のことを言います。

(3) 正背路線地。これは、表と裏側に道路がある場合ということになります。

(4) 三・四方路線地。画地が三方、四方の路線に接している場合です。

(5) 無道路地。全く道路に接していない画地です。

まず、この5つにそれぞれを区分して評価をしていきます。それぞれ5つの評価の方法が、第10条から第14条まで書いてあります。

第10条、普通地の計算になります。これは、まず、基本的な計算の方法になりますので、細かく説明させていただきます。普通地は、一方部分だけ道路に面している画地になりますので、その接している路線価指数、路線価、道路に評価した点数から、奥行逓減割合によって修正をしていきます。奥行逓減割合というのは、どれだけ、その道路から宅地の奥までの距離、奥行が長いのか短いのか、この距離によって割合を定めたものです。また、第10条第2項については、分割して計算する必要がある場合は、個々の評価の必要なものを行って、㎡当たり指数を出していきます。これがまず基本となります。

第11条、角地の場合については、まず、第10条の普通地の計算を行って、それに側方、角地部分の加算をしていくという計算の仕方になります。この角地の加算方法が第2項に書いてあります。側方加算指数＝側方路線価指数×側方路線間口×側方加算率。これを第10条で計算した普通地の指数にプラスしていくということになります。

第12条の正背路線地の計算。これも角地と同様に、まず、第10条の普通地の計算を行って、その指数に対して背面、裏側にある道路の分を加算していきます。

加算の計算の方法も第2項にありますように、側方と同じように、背面加算指数＝背面路線価指数×背面間口長×背面加算率を算出し、プラス要素で見ていくということです。

第13条、三方・四方路線地になります。これは先程の第11条、第12条の角地と正背路線地がそれぞれ組み合わせられた形になっておりますが、それぞれを、角地だったら、側方加算をし、裏側の道路が三方・四方であれば、背面加算をしていくということが書いてあります。

第14条、無道路地の計算。道路に接していない画地を評価する場合となり、道路には接していませんので、周辺の画地と比較して適当と認められる路線の路線価指数から、この画地の図心、画地の中心までの距離に応じて、奥行逓減割合を掛けていくということです。こちらが先程説明した普通地と若干異なってくるところで

す。

第10条から第14条まで、画地をこの5つの項目に分けて、基本的な接道状況によって評価を分けていきます。

次に、この接道状況以外に、皆さん個々の形、形状、土地利用等によってまた細かく算出していくのが第15条、指数の修正の項目です。

初めに書いてあるのが、奥行逓減割合。これは各奥行の距離によって、各路線価、画地に対してかかっているものです。すべての画地に対して修正を行います。

続いて、第2項から、全部で17まであるのですが、それぞれに該当がある場合、画地について評価の修正を行うものです。

(1)は、正面路線の間口が4m未満のもの。間口が小さいため、土地利用が難しいということで、逓減していきます。

(2)は、正面路線の間口に比して奥行が3倍以上長いもの。間口に対して奥行が長すぎる、そのような土地の形状が長いものは土地利用がしづらいということで逓減をしていくものになります。

(3)、(4)、(5)、これは形状についてのものとなります。

(3)は三角地又は三角部分、要するに三角形の土地については、整形と比べて土地利用がしづらくなるということで、評価を落とすということです。

(4)は形状が不整形なもの、三角形ではないけれども不整形なものについては修正し評価を落としていくということです。

(5)は、形状が袋地のもの。道路に接していない部分がある土地です。敷地延長といった土地形状の宅地部分、旗竿地の宅地の部分とっていただければ結構です。道路に面していない部分がある場合については5%、袋地係数0.95ですので、5%評価を落とします。

(6) 無道路地。全然道路に接していないものについては0.90、1割評価を落とします。

(7) 道路と画地の間に高低差のあるもの。当然、土地利用がしづらくなりますので、逡減をしていきます。

(8) 南面画地と高低差があるもの。これは、整理後になるのですが、道路と接してなくても南側にある画地のほうが高いもの、北側、西側は日照が少し悪くなりますので、そういう場合については評価を逡減していきます。

(9) 傾斜地。当然、画地が斜め、傾斜があるものについては、土地利用がしづらくなりますので、評価の逡減を行います。

(10) 道路と接する方向。画地の方向が南か、北か、西か、東かという方向によって評価に差をつけていきます。

(11) 現況地目。現在、土地利用の状況によって差をつけていきます。

(12) 特別な用途に供している宅地。一般の宅地ではなくて特別に扱っているもので、鉄塔敷地です。

(13) 高圧線下地。地区内には高圧線の線下となる土地があります。その土地については、土地の利用の制限がかかりますので、その分、0.80となり、評価は2割減ることとなります。

(14) 小規模な換地。整理後において小規模な換地については、やはり土地利用がしづらくなりますので、修正を0.95～1.00の間で乗じていきます。

(15) 移転しない建物が存する換地。整理後において移転しない建物が存する換地は、存置建付地修正係数を乗じていきます。

(16) 路線価の補正。面する道路が路線価算定した評価と相違すると認められるときは、路線価指数を補正する修正係数を乗じる。これは、どういうものかと言いますと、道路については幅員が整理前のときに一定でなく、家を建てるときに道路後退しているところや、道路後退していないところというのが一路線の中にあります。その場合については、路線価は基本的な道路幅員で見ますので、そうすると、道路後退をした方、幅員が広い場合については、補正を行います。その部分についてはプラスをして補正をしていくということが路線価の補正になります。

(17) 近傍の宅地と指数の上で不均衡のあるもの。基準に基づき、評価を計算していきますが、どうしてもアンバランスが出る場合があります。その場合については、それを是正するために、修正係数を掛けていくということになります。

この(1)から(17)で、皆さん個々の土地について、評価の修正をしていくということになります。

続きまして、第16条、私道等の評価となります。

路線価指数を付した道路、道路としてみなして、路線価を付した画地については、今までの奥行や道路の係数というものは掛けずに、別途、私道等の修正係数を乗じて評価していくということです。

第17条は、私道等を含む画地の計算です。

1筆の中で、道路部分、私道部分と宅地部分と一緒にしているところがあります。その場合については、私道部分と宅地部分を明確に分けて、それぞれ道路は道路、宅地は宅地で評価をしますということが第17条になります。

第18条、街区評価。

これは一般的な皆さんの個々の評価ではなくて、この地区の宅地利用増進を算出するために用いるものの街区の評価になります。

第19条が、画地の分割。これは、換地設計をした後に、事業は長いですから、その間に換地を分割したり、換地を合併したりといった場合が出てくることが考えられます。その場合の取扱いが書いてあります。基本的には、分割、合併する前の総指数は変えません。あとは、その指数を按分していきますということが書いてあります。

次の第20条から第22条、この3つの条項が、最終的な換地処分、事業の工事が終わって、換地計画、換地処分をするときに必要な条項です。

第20条が画地等の評定価格。画地の評定価格は、画地の総指数に指数の1個当たりの価額を乗じて得た価額とする。今までの第19条までは、指数という表現であり、点数での算出となります。ただ、最終的にどうしても、調整が必要となる部分が発生し、その部分については清算をしないといけないものですから、金額に置き換えなければいけない。そのためのもがここに書いてあります。

その指数で算出し、それを金額に置き換えるのですが、それが第21条の指数1個当たりの価額というものです。では、どうやって計算するかと言うことになるのですが、指数1個当たりの価額は、工事概成時の地価公示価額、固定資産税課税標準価額、相続税財産課税標準額、鑑定評価額、そういうものから勘案して、指数1個何円、何十円、何百円に置き換えていくということです。

第22条、権利の価額になります。これは、借地権等の設定があり、1つの土地に所有権、借地権が混在しているといった場合、評価については借地が何割、所有権が何割という形での取り決めになります。これについては、別に定める換地計画、換地処分時に、相続税等割合等を勘案し、標準的権利割合に基づいて、決めていくというものになります。

第23条については、第1条から第22条まで基準を定めているのですが、どうしてもまだ足りないというようなものが出てきた場合には、別途、必要なものにつ

いては、施行者が評価員の意見を聴いて、また、別に定めていきますということが書いてあります。

画地評価の修正等の取り扱い、係数について、10ページから、別表2ということで表記しております。

10ページに、角地、正背路線地で、加算するときの加算率が書いてあります。それと、11ページ目が、奥行逓減割合と言いまして、道路からどれくらい奥行が長いのかという距離によって補正していく率になります。この率が、単独と修正と2つ並列であるかと思うのですが、下に*1、*2とあります。

*1の単独というのはどういうものかと言うと、先程お話ししました袋地、無道路地、画地の図心がかかる場合についてこちらを用います。

*2の修正奥行というのは、通常の普通地、角地、正背路線地、三・四方路線地の場合に、こちらの数字を使うということです。

ですので、道路の接道状況によって、単独か修正か分けていく形になっております。

次に12ページ目になります。

最初、別表2-4が間口狭小です。4.0m以上あれば逓減はしません。4.0m未満であれば逓減していきます。その間口の距離係数が書いてあります。

次の別表2-5で、奥行長大というのは、先程説明した、正面に対して奥が長いような場合、3倍以上は評価を逓減するというので、それ以上のものについて修正率が書いてあります。

それと、別表2-6は三角地です。三角地には区分が2つあります。単独の三角地と分割の三角地です。まず、基本的には分割の三角地、狭角70度というのを基準としまして、そこから15mまでを三角部分を作って、その率は5%落とします。単独というのは、この分割三角が作れない、いわゆる小さいものと、三角形については、全体に掛けてしまうということです。その表の下にありますように、これは整理前のみ考えております。整理後はそのような三角形を含めて、形状の悪いものについては、次の別表2-7の整理前の割合によって評価をされるという考えです。この割合と率が書いてあります。

別表2-8が、道路の高低差、道路と宅地に高低差がある場合、高い場合と低い場合がどうしてもありますので、それぞれの高さによって率を変えております。

別表2-9が、南面画地、いわゆる逆雑壇という南側が高い画地の場合については、整理後だけを考えておりまして、50cm以上あれば逓減をかけていくということです。

13ページ目ですが、別表2-10で、傾斜地、宅地が傾斜をしている場合につ

いても、10%以上あれば通減をかけていきます。

別表2-11、宅地方向、先程言った、北、西、東、南、各方向について北を基準にしてそれぞれ定率をしております。当然これは道路に接している部分になりますので、道路に接しない無道路地や袋地には掛けないということです。

別表2-12、現況修正、現在の土地利用によって、評価の率をつけます。1つとしては建付地と更地、建付地というのは建物が建っている宅地の部分と、更地というのはそれ以外の部分、農地、駐車場といった部分については、こちらの更地の扱いになります。これは整理前だけになります。建付地の中でも、規模によって若干差をつけていきます。

別表2-13で、特別な宅地については、この地区内では鉄塔がありますので、鉄塔については一般と違って、0.5という係数で修正していきます。

別表2-14、私道等修正係数ですが、道路部分、私道については、宅地利用をしておりますので、評価を下げていきます。固定資産税が課税されている場合、非課税とされている場合かによって、その修正率を変えております。

この評価基準に基づいて、まずは道路に評価をしていく。次に、皆さんの従前の土地を評価していくと同時に、整理後にも路線価をふります。このように、皆さんの整理前、整理後の土地評価を行っていく基準となるものが土地評価基準となります。

次に路線価指数の説明をさせていただきます。

今回は路線価の出し方、こちらはまた細くなるのですが、先程の評価基準にありましたように、路線価というのは街路と接近と宅地、これを3つ合わせたものになります。

例えばということになりますが、整理前、道路状況で区画道路というのは一般の市道と思ってもらって結構です。幅員が4mで、歩道はない。街路修景も普通です。ただ、ほとんどこの地区は舗装されていますので、舗装は終わっています。あと縦断勾配については、ほとんどフラットであるというような状況。それと、駅からの距離が300m、中学校からの距離は900mとし、場所的に言うと、外環の西側の区域の想定とします。場所的には住宅のエリアの中で、上水道、下水道は整備済み、ただ都市ガスは未整備という状況のこれをサンプルとして、路線価の、先程の別表1に入っている計算の流れを説明させていただきます。

まず、最初の係数が、街路係数。先程出ました区画道路、幅員4mで、歩道はない、街路修景が普通で、舗装済、勾配は1%です。街路係数はこういう形で、 $t \cdot F(W) + \Sigma X$ になります。

まず、この $F(W)$ は何かと言うと、 W というのは幅員です。道路の幅を表して

いるものの記号になります。F (W) の計算式というのが $W/W+3$ という形になります。ここで、Wに幅員4ですから、4を代入していくと、4を7で割る。そうすると0.571という数字が出てきます。これが、F (W) の値になります。これに、ここにありますように、tの値を掛けなさいとなりますので、tの値を掛けていく。区画道路、基本的な道路網の形になっているので、1とした場合については、1と0.571を掛けますので、当然、同じ0.571が得られるということになります。まず、これが、こちらの部分、 $t \cdot F (W)$ 値0.571です。

次に、この ΣX の部分の評価になります。ただ、 ΣX については、ここは歩道があればプラス要素になりますけれども、ありませんので^{ゼロ}0です。街路修景も普通ですので^{ゼロ}0です。舗装も終わっていますので^{ゼロ}0です。これは、なければマイナスになるのですが、終わっているのも^{ゼロ}0です。勾配もない平らな道路ですので^{ゼロ}0です。ですので、 Σ 値は、実は、この場合については、全部^{ゼロ}0です。これと、こちらの0.571とこのX値の^{ゼロ}0を足し合わせたものが街路係数になりますので、こちらの0.571と Σ 値、たまたま^{ゼロ}0ですけれども、0.571というのが、この路線の街路係数の値になります。まず、これが1つの街路係数の計算の方法になります。

次が、接近係数になります。接近としては、駅から距離が300m、中学校から900mあります。こちらについては、計算式としては、 $\Sigma m \cdot F (s) + \Sigma Z$ となりますけれども、このF (s) の計算式は、ちょっと難しい計算になります。このF (s) を求める計算式の大きいSの部分、これは限度距離と言いまして、先程の表、別表1-3になりますけれども、駅ですと800mまでの範囲を評価しますということで、代入を800にしています。このRの部分については、50と書いてあります。50mの範囲というのは逓減しないということで50になります。それと、s (スモールS) については、先程言った駅からの距離、これを代入しますので、300が入ります。それぞれ、限度範囲いっぱいから何mというのを引きます。そうすると、分母が750、分子が500になりますので、これを割って2乗する。そうすると、0.444という数字が得られます。この2乗するというのはどういうことかと言うと、これが1であれば、1m下がれば、いくつ下がる。こういうふうになっていきます。ただ、2乗になりますので、こういう形で下がる率が変わってくるという形で、2乗になっております。

こちらのF (s) の計算をしていくと、0.444が得られて、これにmを掛けなさいとなりますので、鉄道駅は0.8~1.0ですけれども、0.8を掛けた場合、0.444を掛けますので、そうすると0.355という数字が得られます。

中学校については、F (s) は^{ゼロ}0です。中学校の評価できる範囲は500というように基準に定めておりますので、それ以上は変わらない^{ゼロ}0です。^{ゼロ}0に0.2を掛

けても^{ゼロ}になりますので、中学校からの評価はいい、この路線についてはいいということになります。

それと、街区公園、一律、エリアで見えていくのですが、整理前において、外環の西側については、街区公園がありませんので、未整備ですので^{ゼロ}です。それぞれ、鉄道駅で求められました 0.355 に、学校は遠いので評価はありません。従前、公園がないのでありません。足していきますと、 0.355 という数字が、接近での係数の評価になります。

続きまして、宅地係数。こちらは地区全域になってくるのですが、住宅地で、上下水道の整備は終わっていて、都市ガスだけはまだきていないという状況。計算式は、 $u \cdot F (P \cdot Q) + \Sigma Y$ という難しいものになります。先程言ったPというのは何かと言うと、公共用地率がどれくらいその地区にあるのか。Qというのが、道路延長率がどれだけ密度が高いのか、低いのか。この地域、この地区全域での評価になります。

一般的な基準でいくと、この P_0 、 Q_0 というのは、その地区の25%あれば、標準的、あとは、 h_a （ヘクタール）当たりになりますけれども、 $250m$ あれば標準的であるというのが、一般的であるため、今回、基準に定めてあります。

この地区として、仮に $300m$ あったとした場合、これを計算して、解答していきますと 2.2 という数字が得られます。これに u を掛けるという計算式になっていますので、 u を掛けます。住宅が仮に 1.5 と置いていきますと、 1.5 と 2.2 を掛けますので、 3.3 という数字が得られます。これは住宅地一律、全員、全路線、この 3.3 というのは入っていきます。当然、商業地になれば、また得られる数字は変わってきますけれども、住宅地は一律になります。

それと、あともう1つの ΣY です。この部分につきましては、上水で 0.1 、下水で 0.2 、都市ガスはありません。ですので、足すと 0.3 という数字が出ます。それらをまた足し合わせますので、 3.3 と 0.3 を足すと 3.6 という宅地係数が得られます。

これらの3つ、街路、接近、宅地、これらを合わせたものが路線価です。先程言った 0.571 と 0.355 と 3.6 を足しますと、 4.526 。これが先程サンプルとした路線価の係数になります。この 4.526 、この数字は非常にわかりづらいというところがあるので、これについては、 $1,000$ 個に置き換えるというのが基本的になってまいります。これから、路線価から路線価指数を計算していきます。路線価指数については、路線価に換算係数を掛けるということになります。この換算係数は何かと言いますと、整理前の路線価で最大の値を $1,000$ 個、最大 $1,000$ 個と置き換える基準になっていますので、それを換算するための係数

です。ですので、換算係数の出し方としては、1,000(1,000というのは最大路線価)、仮に6という数字を置いていきますと、1,000を6で割りますので、166.667という数字が得られます。換算係数です。この換算係数とこの路線価4.526を掛け合わせると754という点数が得られると思います。これは先程の4mで駅から300m離れたところであれば、754個という路線価が出てくるということです。このように、各路線について、それぞれの道路幅員がどれだけあるのか、どういう位置付けをしているのか、駅からどれだけ距離があるのか、それを測り込んで、計測して最大値を求めて、そこから換算係数を出して、それぞれ路線価に掛けていきます。この換算係数は整理前と整理後同じです。整理前を出して決めて、その後、整理後を出していくということを各路線ごとに行っていくものになります。これが基準に書いてあり、具体的に計算するとこのような話になります。説明としては簡単ですが、以上になります。

会長

只今の説明に対しまして何かご質問ございますか。

これは、一応評価員のほうで取り扱っているものとなります。もし細かいことをお聞きしたいという場合には、事務局にお尋ねいただければと思います。事務局は、そのときは説明をお願いいたします。

以上をもちまして、本日の議事はすべて終了いたしました。

ほかに皆様方から何かございますか。

D委員

10月に個別の説明会が実施されるという話をお聞きしておりますが、それは予定通りですか。

会長

どうぞ。事務局、お願いします。

事務局

只今の件につきましては、次回の日程等という形で、ご説明させていただこうと思っておりましたが、ご質問がありましたのでお話をさせていただきます。10月を目途に概略換地案の説明会を実施したいということ、皆様方にご説明申し上げておりました。今の進行状況で考えますと、10月の最終週くらいには実施をしていきたいという計画でございます。

D委員

個別の説明の内容は、大変難しいものだと思います。事務局で説明されて、果たしてどの程度の方が、十分に理解、納得していくのか、と思います。今日の内容についても、事前の勉強会がありましたが、私はこれに出席して、今日2回目の説明を受けた形ですが、初めてよりは理解は進んでいると思うのですが、それでもやはり、大変難しいと感じます。分かったこと、理解できたこと、何となく理解はできたけれども、人に説明できるほど理解しているのかと言ったら、そこまでの理解とはなっていないと感じます。自分のことを尺度にしながら考えていくと、個別説明会のときに、どの程度の方に理解していただけるのか。また、どういうやり方で、

理解をしていただくのか、かなり心配をしている部分がありますが、策はありますか。

事務局

概略換地案の個別説明会については、今計画しているところでは、お一人、30～40分という時間を目安として考えているわけですが、その限られた時間の中で、全てを理解してすぐ帰れるというようなことには、ならないと考えているところもありますので、そういった言葉だけで説明が足りない部分については、あらかじめ、ある程度資料を揃えて、各権利者にご説明をしていくことによって、少しでも理解を高めていただこうというように考えております。やはり、口だけで説明するということでは、なかなか理解を深めることは難しいかと思えます。そのため、建物の移転ということであれば、補償の概要の簡単なパンフレットであったり、そういうものを一緒に提示をさせていただいて、簡単に説明しながら、十分とは言えないかもしれませんが、ご理解をしやすいような形で、説明をしたいと考えております。

会長

よろしいですか。

D委員

わかりました。以前は、旭ヶ丘の地区会で、複数の方が集まって、事務局から説明をしていただいたりしておりましたが、その際に、何回となく個別にお伺いして説明をさせていただきますというような言葉が会議の中で出ました。しかし、少なくとも、私のところにはそういうことはなかったと思えます。概略の換地案については、大変重要な話ですから、30分くらいの中で、果たしてどの程度理解できるのか、理解していただけるのか、将来に対する不安がなくなるのか、ということについては、私もはっきりいって分かりません。重要な話ですから、事務的ではなくて、十分にご理解いただくような、その人のレベルに合わせて、是非きめ細かくやってもらいたいと思えます。大変難しいことなので、私もすぐ格好つけてしまい、「ああ、わかった」みたいな感じになってしまうのですが、実際のところ、なかなか難しいと思えます。

事務局

はい。説明につきましては、ご理解していただけないところもたくさんあるかと思えます。ですから、そういった方々につきましては、先ほども、1回も行っていないというお話がありましたけれども、要請とか、説明してくださいということがあれば、もちろん私どもで説明させていただき、計画では24年度に仮換地の指定といったことで考えておりますので、なるべくご理解、合意形成が得られるようにしたいと考えております。合意形成を得て、仮換地の指定することが、いちばん望ましいと考えておりますので、そこは十分気をつけてご説明のほうは今後も進めていきたいというふうに考えております。

会長

よろしいですか。なかなか個別の問題であるため大変だと思いますが、事務局の

ほうもできるだけわかりやすい説明を是非よろしくお願ひしたいと思ひます。何かほかにござひますか。

それでは、無いようですので、以上をもちまして終ひたいと思ひます。では、次回の日程につきまして、事務局から願ひします。

事務局

先程、ご説明させていただきましたとおり、概略換地案の個別説明を10月の最終週という形で計画させていただいております。そのため、9月29日(木)14時から勉強会、10月5日(水)14時から第15回審議会といった日程で願ひしたいと思ひます。内容としましては、先程の概略換地案個別説明会の実施の内容について、ご説明をさせていただきたいと考えております。

会長

それでは、10月5日の14時から第15回審議会。勉強会については、9月29日(木)の14時からということでお願ひいたします。内容は概略換地の説明会の内容についてということです。ご承知をお願ひしたいと思ひます。

それでは以上をもちまして、審議会を終了したいと思ひます。ありがとうございました。