

会 議 録

会議名 (審議会等名)		第 6 回相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区 土地区画整理審議会				
事務局 (担当課)		麻溝台・新磯野地区整備事務所 電話 0 4 2 - 7 6 9 - 9 2 5 4 (直通)				
開催日時		平成 2 7 年 1 2 月 1 1 日 (金) 1 0 時 ~ 1 2 時 1 0 分				
開催場所		相模原市役所 第 2 別館 3 階 第 3 委員会室				
出席者	委員	8 人 (別紙のとおり)				
	その他	0 人				
	事務局	7 人 (まちづくり事業部長、まちづくり事業部参事、麻溝台・ 新磯野地区整備事務所長、他 4 人)				
公開の可否		可	不可	一部不可	傍聴者数	1 人
公開不可・一部 不可の場合は、 その理由						
会議次第		1 議題 (1) 土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準 について (諮問) 2 その他				

審 議 経 過

第 6 回会議が開催された。

主な内容は次のとおり。

(委員の発言、 会長の発言、 委員 (学識経験者) の発言
事務局の発言)

1 議題

(1) 土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準について (諮問)

事務局より損失補償基準 (案) について説明を行った。

○補償契約の締結日はどの様に決定するのか。

補償契約に至るまでの流れは、現地調査、所有者への物件等の確認、移転補償費の説明、補償契約の締結となり、所有者の合意が得られた後に契約日を決定する。

農業補償の前提条件はどのようなものか。また、家庭菜園における農作物は補償の対象となるのか。

農業補償は農業により収益を上げていることが前提となる。家庭菜園の場合は、現地調査で確認した結果によるが、立毛補償による対応となる。ただし、実際には権利者に負担が生じないように、工事着手の時期を作物の収穫後に調整するなどの対応を検討することになる。

農業休止補償や立毛補償における単価の基準はあるのか。

農業休止補償については、所有者における税務申告等の内容に基づき補償する。また、立毛補償については、市場単価や関東地区用地対策連絡協議会等の単価に基づき補償する。

基準の中で当地区独自というものはあるのか。

説明したものの以外では、違反建築物に直接係る部分は補償しない考えである。

建築物等の補償に当たっては、個々の権利者や補償対象ごとに事情が異なると思うが、大小の差異を含めて、今回の基準及び基準細則の各規程を適用して対応していく認識で問題ないか。

問題ない。

住宅に関しては、大きさや構造、建築時期による建設コストの違いのほか、建築までの経緯、住宅ローンの利率等も異なるなど、条件も様々な中で、今回の基準だけで補償を考えるのは公平性の観点から問題はないか。

建築物は個別に調査を実施し、再築工法の場合は、現在価値において建替えを行った場合の補償費を算定する。運用益については、従前建築物の耐用年数等を踏まえ、統一して算定する。

委員の意見と損失補償基準とでは、公平性に対する考え方が異なるが、基準では、現状の建物を建替えた場合の現在価格で算定することになる。

今の建物を建替えた場合と同等の費用は補償されないということか。

現時点で同種同等の建築物を新築した場合の費用を算定するが、そこから経過年数による減価償却分は除かれる。そのことによって、従前建築物の建築時期による損得や個別のローンの事情を排除することとなり、事業の施行者としては公平性を確保できるという考え方である。

不動産の実勢価格との違いはどの程度になるか。

不動産の実勢価格では、築年数が50年を経過しているような場合は、取引の際に土地代から建物の取りこわし工事費が控除されることが多いが、区画整理の損失補償の場合は、50年を経過しているような建物であっても、新築した場合の費用の一定分が確保される。今回の基準（案）では、減価償却の考え方が分かりにくい。基準の文面でそのことが理解できれば良いが、出来ないのであれば、不安が残る。

次回審議会において、耐用年数と経過年数による補償費の変動が確認できる資料を示したい。

区画整理の仕組みとしては、減歩されるが土地利用の増進が図られる考えであるが、住宅地のみを所有する権利者の場合、土地が減歩され、さらに、住宅についても新築費用が全額補償されないのであれば、いくら地価が上昇したとしても、区画整理に協力する意味がないのではないか。権利者によっては個別に反論が出るのではないかと考える。

換地で移転する権利者、移転しない権利者、土地だけを所有する人、

住宅も所有する人など、様々な権利者がある中で、今回の区画整理事業では事業を一斉に施行することになる。今回の基準は均衡を考慮した中で公平公正に事業を進めるためのものとして策定するものである。新築費用の全額を補償することは困難である。

事業の実施により工業地域の用途地域となるため、仕方なく移転する方も存在する。現在と同等に建替えられなければ、住宅地では、まちづくりに協力できなくなる方も出てくるのではないかと懸念している。

損失補償基準は、第一整備地区を含めた麻溝台・新磯野地区全体148haを見据えて、公平公正に定めなければならない。また、当地区で区画整理に取り組む意義は、土地利用環境を改善することも含まれており、総合的にまちづくりを進めているところである。

市施行という背景や、今までの税負担などを考えると、住宅地では従前と同等の建替えが出来なければ円滑に進まないのではないかと懸念している。現地調査等を実施したうえで、各所有者から理解が得られるよう丁寧に説明していく。

今回の議論を踏まえ、次回の審議会では、築年数や換地先などの別に補償費用のシミュレーションを示して欲しい。

承知した。

申し出換地方式を導入しているので簡単ではないが、前提条件等をつけてシミュレーションするしかないと思う。

いくつか前提条件を分けて整理したい。

本日の結果を踏まえ、次回審議会においても引き続き、損失補償基準について議論し、答申をしたいと考えるが、よろしいか。

○異議なし

次回審議会では、継続審議の損失補償基準以外に仮換地の指定に関する議題を予定している。仮換地の指定は、個人情報に直接扱うことになるため、会議の公開または非公開を確認したい。

審議内容が個人情報に直接関わることになるため、審議会規則第8条に基づき審議会を一部非公開としてよろしいか。

○異議なし

次回審議会は平成28年1月26日の開催として決定する。

開催場所等については、来年1月に通知する。

閉 会

全ての審議が終了し、閉会した。

以 上

土地区画整理審議会 委員名簿

	氏 名	区 分	備 考	出欠席
1	田所 昇司	会長 土地所有者		出席
2	座間 英博	副会長（職務代理） 土地所有者		出席
3	野口 比壽	副会長 土地所有者		出席
4	勝間田 実三	副会長 土地所有者	(株)栄光メディコ	出席
5	横田 廣司	土地所有者		出席
6	先崎 武	土地所有者		出席
7	古橋 裕一	土地所有者	相陽建設(株) 代表取締役	欠席
8	村田 稔	借地権者	出光興産(株)	出席
9	駒形 正三	学識経験者 (土地区画整理士)	街づくりサポート(株) 代表取締役	出席
10	原 光宏	学識経験者	(株)横浜銀行 相模原駅前支店長	欠席