

平成27年度第14回庁議提案 審議・**報告**・その他
提出日：平成27年10月19日
担当部・課：復興事業部 区画整理第2課〔内線 5563〕

①件名
被災市街地復興土地区画整理事業に伴う市有地の処分に係る価格の鑑定評価方法を変更することについて
②施策等を必要とする背景及び目的（理由）
【背景】 現在施行している被災市街地復興土地区画整理事業の新門脇地区、湊東地区、湊北地区、下釜第一地区において、円滑な換地割り込み作業のため先行取得している換地調整用地について、仮換地指定した地権者に対し隣接する当該市有地の売払い処分を進めているが、価格面での折り合いがつかないこと等により交渉が成立しない事例や、低廉な価格設定を求める要望が取得希望者から聞かれる。 売払い処分が進まない場合、不整形や狭小な換地調整用地（付け換地）が相当箇所数点在して残ることとなり、良好なまちなみ形成及び土地利用の増進を図るのに支障が出てくる恐れがある。
【目的】 これらの土地について、仮換地の早い時点で隣接者が取得し、広く土地を活用してもらうことに主眼を置き、処分価格について鑑定評価の方法を改め、再建者が取得しやすい価格設定をすることにより再建者の土地利用の増進を図るとともに市有地の処分を促進するもの。
③根拠法令及び総合計画又は個別計画との整合性
【根拠法令】 被災市街地復興土地区画整理事業に伴う市有地の処分に関する要領（平成26年7月2日決裁） 【〔震災復興計画との整合性 震災復興計画の位置付け：有・無〕 又は 〔個別計画との整合性〕】 施策大綱1 みんなで築く災害に強いまちづくり 3 減災まちづくりの推進 (1) 都市基盤の復旧・復興 ◆市街地の整備
④提案に至るまでの経過（市民参加の有無とその内容を含む。）
平成25年 事業計画決定（9月20日：新門脇、湊東、湊北 11月1日：下釜第一） 平成26年7月2日 「被災市街地復興土地区画整理事業に伴う市有地の処分に関する要領」施行 平成26年7月 仮換地指定開始 平成26年12月1日 「被災市街地復興土地区画整理事業に伴う市有地の処分に関する要領」一部改正 平成27年9月 仮換地指定率 8割超 平成27年10月22日 「被災市街地復興土地区画整理事業に伴う市有地の処分に関する要領」一部改正（平成27年11月1日施行）

⑤主な内容

現行の要領では、土地の処分価格について隣接する仮換地所有者に市有地を売り払う場合、当該市有地の価格評価は、隣接する仮換地と一体的な土地の位置及び形状として勘案した鑑定評価を参考とすることとしている。

改正要領では、上記の方法による鑑定評価と当該市有地を単体の土地として位置及び形状を勘案した鑑定評価のいずれか低い方を参考にすることに改める。

また、これにより既に売り払った土地について処分価格に差額が生じる場合は、買受人に対し差額相当分を返還するものとして附則を設ける。

⑥実施した場合の影響・効果（財源措置及び複数年のコスト計算を含む。）

要領の改正により、再建する被災者が取得しやすい処分価格を設定できるとともに、土地区画整理事業区域内の良好なまちなみ形成及び土地利用の増進が図られる。

また、契約に至っていない土地及び希望のない土地についても取得しやすくなることから、点在する市有地の解消にも資する。

売払い見込み

	画地数	面積（㎡）	売払い金額（円）	
			現行要領	改正要領（試算）
付け換地（契約済み）	39	4,136.24	87,772,272	69,827,385
付け換地（希望あり）	60	10,187.78	196,239,143	182,669,382
付け換地（希望なし）	71	6,941.64	142,189,008	127,794,412
一宅地換地（今後売却）	55	21,263.60	451,186,530	451,186,530
計	225	42,529.26	877,386,953	831,477,709

* 土地の先行取得金額 789,501,269 円（震災復興基金等）

契約済みの39画地（37件）について、現行要領と改正要領との差額相当分17,944,887円を返還することとする。

⑦他の自治体の政策との比較検討

近隣の被災自治体での換地売払い処分は、まだ進捗度合いが達しておらず事例はない。

⑧今後の予定及び施行予定年月日

平成28年1月 返還開始

⑨その他

次回開催の市公有財産価格審査委員会で本件事案の報告を行う。