

# 栗東新都心土地区画整理事業現行計画検証有識者会議

## 第2回会議要約

日 時 平成20年5月16日(金)

10:00 ~ 12:10

場 所 栗東市役所第一委員会室

事務局説明 ~第1回会議を受けて、本会議の役割についての説明~

作業機関説明 ~資料の説明~

### ■意見交換

村橋委員長	第一回会議の議事録はどのようになっているのか。
事務局	要点をまとめたものを郵送なりさせて頂き、添削・確認頂いたものを議事録として扱うものとします。
内田委員	宅地価格の減少額については、接近係数だけでなく宅地係数(用途的利用)も見込んだ結果、従前地評価額を下回る結果となっている。現行事業が破綻しているのは決定的といえる。 従前地の鑑定評価書についても事前に確認させて頂いた。妥当なものである。
土井委員	前回の指摘事項(事業に関する都市計画的な関わり)が修正されている。 第1章はこれまでの経過について整理したもの、県の都市計画決定が1つの節目の役割を果たしているという事が明らかになった。 本会議については、2章の検証が1つの基本となっている。 第2章の検証結果に関しては、(2)の項目の中に(3)(4)が入っている。独立した項目ではない。検証した観点を明らかにしておくことが必要。 章の冒頭で現行計画の事業を継続した場合の検証結果であることを明示した上で、事業目的を失っている、施設が過剰投資になる、地権者の資産価値が損なわれる、新駅関連事業もいらない(目的を失っている)の4項目を検証したという形で整理してはどうか。
作業機関	ご指摘の通りである。 事業目的への影響、計画内容の合理性の検証、経営計画の合理性の検証で整理していくのがよいと考える。
村橋委員長	5つの柱をどのように3つに編集するか。
作業機関	事業経緯の中で、新駅と区画整理が一体不可分の関連性を整理している。これがどのような問題を連鎖させて行くのかを合わせて整理することを考慮し、(1)に(2)を加えて整理する。

	その具体的な内容として、2つ目に現行計画内容の合理性の検証で(3)(5)を整理、事業の経営計画の合理性の検証で(4)を整理する。
村橋委員長	全体としては、現行計画で事業を継続した場合の検証ということで章の位置づけを整理することで良いか。
土井委員	もう1つのまとめかたとしては、(2)を前文にもっていき、どういった観点から検証するかを整理して3の項目で整理する。1つ目は事業目的の合理性に関する検証、2つ目は施設計画の合理性に関する検証、3つ目は経営計画の合理性に関する検証という形で整理するとわかりやすいのではないか。
村橋委員長	<p>どういう観点で検証したかという考え方を示す意味では、前にするほうがわかりやすい。</p> <p>後々、様々な人々に読んで頂くことを想定し、主旨を理解して頂くためにもこちらの方がわかりやすいと思う。</p> <p>2つ目の項目は、計画内容の合理性より施設計画の合理性の方がわかりやすい。タイトルにも検証という記述をしておいた方がよい。</p>
土井委員	<p>第3章の組み立てについて、方針1は、第2章の検証の結果から導かれるもの。方針2、3は、検証の結果から導かれるものではなく、本会議で議論したもの。</p> <p>方針2の手続きについては、公共事業再評価システムにのって整理する、あるいは組合事業の手順を参照して手続きを進めるということを本会議で提言することになる。</p> <p>方針3については、新たなまちづくりが必要なことは間違いないが、本会議では時間的制約等もあり可能性を検証することは難しい。「新たなまちづくりの展望」など表現に注意が必要である。</p> <p>もう1つ重要なことは、地権者対応である。事業のパートナーとして取り組んできた地権者に対して、事業の廃止にあたり損失が生じないような配慮が必要である旨を記述しておくことが必要。これは新たなまちづくりの展望ではない。これも表現の工夫が必要。</p>
内田委員	<p>方針3に書かれている。</p> <p>具体的な新たなまちづくりは今後の検討ではあるが。</p>
土井委員	これは、市の方から地権者に伝えなければならない。いきなり新たなまちづくりについて展望しようといっても無理がある。
事務局	地権者には不信感がある。行政として地元地権者に理解を求めながら進めていくことが必要と感じている。
土井委員	<p>資産価値が減少することは問題。新たなまちづくりを検討していく上でも地権者の不利益にならないようにすることが必要。</p> <p>事業廃止に伴いどのような問題があるのか</p>
内田委員	短期的には、区画整理法上の損失請求、都市計画法53条の補償請求などがある。

	<p>長期的には損害賠償請求などがある。</p> <p>信頼関係の回復も重要。</p> <p>今の状態では、新たなまちづくりを示しても乗ってこないだろう。</p>
土井委員	<p>整理の順番として都市計画決定、設計の概要の認可とするなら下記の記述にある区画整理の損失補償に関する、区法第76条規制、都計法第53条規制に対する補償とするのは順番が逆。この文章を入れるかどうか検討する必要がある。</p> <p>もう1つは、区画整理事業の廃止とあわせて区域の都市計画を同時に廃止すべきという取扱いはなやましい。区域は県が廃止するものであり県にそこまで言及するのか？本会議は現行事業のみを検証するものである。</p> <p>区域は残しておいて事業の中身を変更するという考え方もある。</p> <p>都市計画的には、用途地域とセットになって交通広場や道路、線引きを同時に決定しており、大きな影響が及ぶ。</p>
村橋委員長	<p>都市計画決定に対しての「同時に廃止すべきである」という表現が非常に気になる。ここに書くとやるということになる。都市計画に関しては、県決定のものについては県が手続きすることが必要だ。</p> <p>計画と事業を同じレベルで扱い、「同時に廃止すべきである」という表現をしている以上、現行計画の廃止に伴い区域の廃止を行うことを自ら宣言するようなものだ。</p> <p>本会議で本当にここまで書く必要があるのか留意する必要がある。</p> <p>廃止に関する手続き論として必要な項目を整理することは必須だが、内容や関連するものまで、整理する必要はないのではないか。</p>
土井委員	<p>県にも応分の責任がある。責任を感じてもらいたいような記述をしなければならないという考えから出てくるもの。表現についてはもう少し検討が必要。</p>
村橋委員長	<p>土井委員の意見に関連して、方針2の手続きの進め方は、再評価委員会や、県の仕組み等を踏まえてあるべき手続きを有識者会議で提言することか。</p>
土井委員	<p>そうである。</p>
村橋委員長	<p>そういうことであれば、方針2については、廃止議論の取り扱いとして必要な手続きを一覧表でまとめておくことが良い。</p> <p>また、「廃止等における市と県の連携・共同のあり方」に関しては、連携・共同という記述が気になる。廃止にあたっては、国の再評価の仕組みを考慮し、市、県の各主体が行うべきことやその手続き上の課題を明示することが必要だ。「連携・共同」という表現は避けたい。</p>
副市長	<p>県は市が施行主体であるという。責任を否定している。</p> <p>本会議で県の責任が見えてくると、今後の取り組みもし易い。</p>
村橋委員長	<p>その場合、市の責任も明示しなければならない。</p> <p>この事業は、栗東市が先導してきたものであり地権者は被害者である。このことを</p>

	<p>真摯に受け止めなければならない。県の責任と同時に市の責任についても言及することになる。</p> <p>本提言書は、一般の方、地権者が見るものであり、客観的、論理的でないとい極めてバイアスのかかったものと受け止められ、検証の結果もそのように評価されてしまう。</p>
土井委員	<p>方針2については、公共事業の再評価も含めて書くのか判断が難しい。</p> <p>6月には再評価委員会に出さなければならない。その際の手順や委員会での結論を見通した上で、提言の考え方が通るようにしなければいけない。</p> <p>再評価委員会は、かなり機械的に評価するシステムと思う。</p> <p>そこで、中止という判断をしてもらはないといけない。</p>
事務局	市の考えをまとめたもので資料は提示する。
村橋委員長	しかし、評価委員会の説明者は県ではないのか。
事務局	県は事務局であり、説明は事業主体がすることになっている。
土井委員	<p>施行区域の都市計画廃止の議論に繋がる可能性がある。</p> <p>誰が答弁するのか。県がしなくてはいけないのでは。</p>
事務局	<p>市の思いも含めて変更していくという回答になると思う。</p> <p>再評価委員会の目的は補助金の返還。</p> <p>方針2の中で再評価に触れるかについては、手続き上必要であるということ。</p> <p>再評価委員会を表に上げていいものかは判断しかねる。</p>
土井委員	<p>行政的な判断もあると思う。もう少し考える必要がある。</p> <p>再評価委員会へのかけ方をよく考えた上で（求めている結論を出してもらうように）構成しなくてはいけない。</p> <p>村橋先生のいうところまで言及するとややこしくなるかもしれない。</p> <p>事業廃止に向けて必要となる具体的な手続きにおいて示されているのは、事業の立ち上げに必要な手続きであり、廃止の際も同様の考え方とするのであれば区域の話まで及んでしまう。施行区域については県と市で相談しなければならない。本会議でどう書くか。</p>
村橋委員長	<p>第2章で現行計画の事業を継続した場合の検証を行っているので、これに対応させるのであれば、現行事業の廃止に関する手続きのみを整理する。「市街地開発事業の都市計画決定」の欄は削除する。</p> <p>表のタイトルも事業そのものの手続きという読み方が出来る表現にする。</p> <p>ここでは、現行事業の廃止に関する手続きのみを整理する。</p>
土井委員	計画決定したことについて県の責任はあると思う。
内田委員	再評価委員会は区画整理事業だけなのか、他の都市計画事業のあり方も含むのか。
村橋委員長	区画整理事業と関連するものであるとすれば同時に行うこともできる。事業とは別のものであるならば別にすることもできる。

村橋委員長	<p>県の街路事業はどうなるのか</p> <p>街路事業も関連事業として再評価委員会にかけることも考えられる。</p> <p>これは切り離して考えるのか</p>
事務局	<p>県道については、県で考え方を整理して再評価委員会にかけることになる。</p>
土井委員	<p>再評価委員会でその話がでる可能性はある。</p>
村橋委員長	<p>廃止手続きだけを整理する。</p> <p>廃止手続きについて広く検討する中で、県、市の役割と責任を再評価委員会等も含めて整理するとすれば、都市計画の話まで全て入ってくるが…</p> <p>どのように整理するか？</p>
土井委員	<p>べきであるという表現などを工夫していくことが必要。</p>
村橋委員長	<p>副市長の発言にもあるように、県の責任もある程度織り込んでいくことを考慮しながら表現について工夫していくことが必要である。</p>
土井委員	<p>市が勝手にやっている事業という認識では困る。</p>
村橋委員長	<p>方針3についてはどうするか</p>
事務局	<p>廃止後のまちづくりは必要と考えている。栗東市としてもが本会議では出来ない。</p> <p>課題という形で提言頂きたいと考えている。</p>
土井委員	<p>方針3の新たなまちづくりを展望することの必要と留意点での「その際留意しなければ…」の下りは唐突すぎる。</p>
村橋委員長	<p>これを削除すると筋書きが崩れるか？</p>
事務局	<p>具体的に書いている。本来のまちづくりでは、大きな長期的な視点も必要であるが地権者への対応が重要と考えている。</p> <p>地区計画、組合施行などの表現が入らなくてもまちづくりの必要性を提言頂ければよいと考える。</p>
村橋委員長	<p>そういう意味では、地権者に対する配慮を前に持ってくる必要がある。</p> <p>その上で、新たなまちづくりに向けた内容を整理する方がよい。</p> <p>「さらに…」の下りは、県に対しての記述と思われる。役割を明確にするためにも「県の役割」と明確に記述した方がよい。</p> <p>地区計画、組合区画整理については、本会議では議論もしていないので、表現から削除したほうがよい。</p>
土井委員	<p>方針の3は事業を廃止した後のもの。新たなまちづくりも大切であるが、地権者への配慮が重要。</p>
内田委員	<p>当面さわらないという選択肢も地元の意向を踏まえるとあるのでは、逆線引きという選択肢もあるのでは。</p> <p>必ずしも開発ではない。新幹線新駅があつての地区であると考えられる。</p> <p>となると、上位計画の都市計画までもあわせて変更することが必要と考える。</p> <p>計画も一端白紙に戻る。それだけの重要な施設であった。</p>

村橋委員長	<p>後に続く話としては、地元に対してのものであるため、表現の仕方を工夫することが必要である。タイトルも気になる。展望は前向きな表現になっていてふさわしくない。踏み込みすぎている。</p> <p>廃止以降の取り組みとして整理することが重要である。</p> <p>結論として、3（1）はOK。（2）については、手続き論について、区画整理の廃止に絞ったものにするのか、再評価に向けた手続きも含めて整理するのはペンディングとし、事務局で再整理する。</p>
-------	---

作業機関説明

～提言書目次案の説明～

土井委員	<p>1、2にわかれているが、1枚で整理して頂きたい。</p> <p>本会議は、現行計画の検証を行うもの。経過と進捗状況を精査して検証した観点、その結果次の3点を提言するといったようなわかりやすいものがほしい。</p> <p>市長に説明する際には、結論と検証の視点が重要。「提言にあたって」は口頭でもよい。</p> <p>事業目的、施設計画、経営計画に関する検証が重要であり、あとは手続きの問題と廃止にあたっての今後の課題を整理するもの。</p> <p>新たなまちづくりの展望は、次に委ねるというような記述をしてもよい。</p>
------	--