

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1回会議要約

日 時 平成20年4月11日(金)
13:15 ~ 15:20
場 所 栗東市役所第一委員会室

■市長あいさつ

20年以上にわたりまして市を挙げて取り組んで参りました、新幹線設置事業は今年の10月末日を持ってJR東海との協定類が終了し、残念ながら事実上中止ということになりました。このため、新駅設置事業と一体関係にあります、栗東新都心土地区画整理事業は現在中断を致しており、地元自治会、企業関係者はじめ、地権者の皆様方から早急な対応を迫られている現状でございます。このことで、関係者の皆様にもいろいろとご迷惑をお掛けしている点については、心から申し訳なく思っている訳でございます。

栗東市と致しましては、駅と土地区画整理事業は一体不可分の形で推進を図ってきたということから、駅ができないということでは現行計画での事業継続は、技術的あるいは合意形成の面から極めて困難であると考えております。

こうしたことから、現行事業の是非を見極めるために、関係の分野の有識者の先生方に専門的かつ、客観的な立場から検証を頂き、そしてその提言を賜りたい、ということで本会議を設置させて頂きました。当委員会から頂きますご提言を最大限尊重し、土地区画整理事業施行者として判断をして参りたいと考えております。

■委員長互選（村橋委員を互選）

■村橋委員長あいさつ

この有識者会議は、大変重要な意思決定をしなければいけないということ承っております。私もこの分野の都市計画の一端を担って今日まで参りました。過去に、行政経験も持っておりますし、現在大学におりますが、こうしたケースは、日本では初めてと聞いております。それだけにこの会議の結論をどう市長に提言させて頂くか、大変重みのある議論をしなければならないと思っております。

短期間に結論を出すということは、限られた時間内に大変厳しい議論をしなければならないと覚悟しております。皆さん方の絶大なるご尽力をお願い申し上げます。

■副委員長指名

要綱第3条第3項により委員長が土井委員を副委員長に指名

■会議の公開に関して

会議は、栗東市情報公開条例第9条の第1項6号をもとに、市又は国等の事務事業に係る意思形成の過程における審議、協議、企画、検討、調査、研究等に関する情報に該当し、公開することにより、その事務事業又は同種の事務事業に係る意思形成に著しい支障を生ずるおそれのある情報と判断のもの

と、非公開とする。

提言書の受け渡しは、マスコミに公開。提言書の受け渡し後、委員長の記者会見を実施し、会議経過や提言書の内容の発表を行う。

提言書と議事録に関しては、本会議が終結した後に公開対象とし、議事録に関しては、それぞれの委員に内容確認いただいた後のものを議事録とする。

■資料説明（事務局・作業機関より）

～事業の経過、内容について～

■意見交換

内 田 委 員	関係地権者の資産価値の下落等に関する部分などが私の分野と考えている。接近係数のみを考慮して約5億程度の下落としているが、接近係数以外の要因に関する具体的な項目について教えてほしい。
作 業 機 関	区画整理事業の評価として街路係数、宅地係数などがあり、土地評価基準で定められている。
内 田 委 員	接近係数は、駅の接近係数のみを考慮しているのか。
作 業 機 関	生活利便施設をプラス要因、迷惑施設等々はマイナス要因として評価の要因としている。
内 田 委 員	将来、この地区に経済施設が立地する等の要因は踏まえていないのか。
作 業 機 関	接近係数としては見込んでいないが、宅地係数として見込んでいる。商業や住宅等土地利用の計画によって差が出るような評価をしている。
内 田 委 員	先導的プロジェクトゾーンにおける大型経済施設の立地などは、評価に織り込まれているのか。
作 業 機 関	従来の事業計画の中では、そのような施設が立地するゾーンとして評価するものとしている。今回の検証も同様の条件で実施している。
大 場 委 員	新幹線新駅が中止になった場合において、駅前広場を残して区画整理は続けて行ったと想定しての評価と理解してよいのか。
事 務 局	駅がなくなった状態での評価である。
土 井 委 員	都市計画は、種類によって県が決めるものや市が決めるものがある。本事業に関連する都市計画の決定に関する所在を明確にして頂きたい。 また、栗東市の都市計画審議会への説明時期や、同審議会と都市計画手続きの関連性についても整理しておく必要がある。
事 務 局	市街化編入は県、用途地域は市、区画整理事業施行区域は50ha以上のため県、都市計画道路については、8路線のうち、（都）上鉤志那中線と（都）手原中村線が県道のため県決定、残りは全て市決定である。
土 井 委 員	重要な所は県の決定ということであるが、栗東市の都市計画は、大津湖南広域都市計画の中の一部として決定している。これは新幹線新駅を前提として都市計画決定が行われている。その前提条件が中止となったのだから、必然的に都市計画を定めた県が都市計画を見直すことが必要な手順であると考える。

大場委員	このような市と県の役割分担、法的な関与の関係を明確にしていくことは大切。区画整理の関係でいえば、施行区域の決定や設計の概要の認可は知事、これを受けて市が事業計画の決定する。最高裁の裁判でも設計の概要の認可については訴訟の対象とならないとされており、近いうちに事業計画の決定は訴訟の対象になるとされるであろう。このため、知事が行う設計の概要の認可と、市が行う事業計画の決定は分けて整理して頂きたい。
村橋委員長	事業当初の段階から今日までの全体を通して、県の立場及び市の立場のそれぞれで手続きを進めたものを整理しておく必要がある。 また、この中で栗東市の都計審として関与しているものはあるか。
事務局	市の都計審に諮るまでには、県等との協議等が必要になっている。
土井委員	市の都計審の第1回審議では、用途地域の変更に関わるものがあつたと思う。 このような内容も含めて、県と市のやり取りを整理しておいて頂きたい。
内田委員	土地評価について、従前地評価の時点はいつ頃か。
作業機関	区画整理では事業計画の認可時点としている。本事業では今までに2回の事業計画の変更を行い、2回目の事業計画の変更認可時点で評価をスライドして決定している。当初の従前地評価時点は平成15年の9月である。
内田委員	従前地評価の中にも用途地域や新幹線新駅の期待性などが織り込まれているのか。
作業機関	接近係数のみを取り扱っている。従前の状況でこれらの影響は考慮していない。
内田委員	接近係数では見ていないが、宅地への影響としては見ているのか。
作業機関	従前の評価は、平成12年9月時点の不動産鑑定10箇所をベースに市街地価格指数を用いて単価のスライドを行っている。平成12年頃は新幹線新駅の設置も周知の事実となっていたので、その影響が織り込まれていたものと思われる。
内田委員	当時の評価書を確認させて頂きたいと思う。
作業機関	次回会議までに評価書の提示を行う。
村橋委員長	用途地域について、事業途中で変更した経緯はないか。
事務局	平成14年4月の決定以降、現在まで変更はしていない。
土井委員	現行の区画整理事業は新幹線新駅の設置が前提である。その前提である新幹線新駅が中止になったのだから区画整理が出来なくなったというのは当たり前のこと。 これを資産価値の問題等から無理だということを検証するのか、あるいは現行計画に手を加えながら変更継続のあり方を検討していくのか、それとも一旦事業をやめるのかなど、目的をどこに置いているのか。 現行計画は、その前提条件が崩れているので無理なことは検証すればすぐわかる。 もう一つの流れとしては計画を変更する、土地利用の可能性等を検証していくことも重要であるが、これが現行計画の検証になるのかどうか。
大場委員	現地の状況を見ると、JR栗東駅東側の発展から工場群へとつながるがその先に空白地帯があり、街の連結性がなくなっている。新幹線新駅が中止となっても区画整理は必要だと位置づけることも考えられる。交通広場等は必要ないが、将来的な可能性を残してまちづくりを考えていくという方向性もある。

内 田 委 員	まず、新幹線新駅が中止になった以上、現行計画は無謀であることをまとめるのが第一段階であると考え。次の段階で新たなまちづくりを考えていくということではないか。
土 井 委 員	現行事業の推進は無理、廃止に向けた手続き、中止のあり方を決めていくことが必要。関係機関とも協議をしながら決めていくことが必要。
村 橋 委 員 長	区画整理事業の廃止に向けた市の手続きや手順、県の意志決定のための手続きや手順を共有しておくことが必要である。 これまでに公共団体施行を廃止した事例はあるのか。
大 場 委 員	1つ体験したのがある。もう1つは進行中のものがある。
村 橋 委 員 長	本省（国交省）職員と話しても公共団体施行を廃止した経験はないとのことである。
土 井 委 員	栗東新都心地区は、新幹線新駅がなくても使い道のある土地ではあると思う。市と県として土地を有効に使っていく道筋を、次の段階で、どう示せるかをある程度の検討が必要であるのではないか。
村 橋 委 員 長	本事業に関連する全ての事業を含めて市の投資額はどれくらいか。
事 務 局	昭和 63 年頃からの事業に関する調査費等や市土地開発公社による先行買収を含め全体で約 150 億程度となっている。区画整理で 25 億、栗東市土地開発公社による先行買収の用地が簿価で 114 億、関連事業で 4 千万程度となっている。
土 井 委 員	表現として、過剰投資ではなく過剰施設。資産価値の侵害については減歩が過大になるというもの。実際には施設が過剰すぎて減歩にも影響しているというもの。 いずれにしても、要因が小さい。
村 橋 委 員 長	定量的なものは以上かもしれないが、これで全てとする考え方ではなく、非定量的な課題として目的を失っている等の大きな事項も踏まえて総合的に整理・判断していくことが必要である。
大 場 委 員	目的を失っているので困難であるということ整理する。 過剰投資などの定量的な要因を並列的にならべるのではなく、現行事業の推進は困難であるが、仮に継続した場合にはこのような不都合が生じるといった様な整理をした方が説得力が高まるのではないか。

■副市長あいさつ

この問題に関しては、早く整理をして次のステップに入りたいというのが、地権者の方々を含めて私達の願いであります。短い期間でございますけれども宜しくお願い申し上げます。