

## 令和2年度第2回花巻市財産評価審議会 会議録

- 開催日時 令和2年11月26日(木) 午後2時00分～午後3時06分
- 開催場所 花巻市役所本庁舎 本館3階 302・303会議室
- 傍聴人数 0人

### 1 開会 14時00分

瀬川契約管財課長補佐 それでは皆様方おそろいでございますので令和2年度第2回花巻市財産評価審議会を開会いたします。本日の審議会の進行を務めさせていただきます。財務部契約管財課の瀬川でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。初めに、本日は委嘱しております半数以上の委員が出席しておりますので、財産評価審議会条例第5条第2項の規定により、審議が成立していることをご報告申し上げます。なお、財産評価審議会、審議会条例第8条に、委員は職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とすると、守秘義務の規定がございますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。また、本日は会議録作成システムを使用しており、録音をしておりますので、あらかじめご了承くださいとともに、ご発言の際にはマイクを使用をお願い申し上げます。それでは、お手元の次第の2に入ります。上田市長から挨拶をお願いします。

### 2 あいさつ 14時02分

上田市長 今日はお忙しい中、財産評価審議会にご出席賜りまして誠にありがとうございます。今回、諮問させていただきますのは、「石鳥谷」道の駅の土地の一部について、これは国に売却する財産価格について、諮問させていただきます。答申を頂くということになっております。石鳥谷「道の駅」は順調に今リニューアルを進めているところであります。南部杜氏伝承館については、場所を曳家いたしました。そして、国のほうには駐車場の拡張を進めていただいておりますし、引き続き24時間トイレ、情報センターについても新しい施設を建設してもらおうということになっております。今回はその用地として、花巻市が先行取得した土地の一部と、そしてさらに花巻市が今まで南部杜氏伝承館の建物敷地として使った土地を含めて、国に売却するということになっております。国の方針としましては、予算の関係で本年度に一部を買い取りたいとの意向でございます。来年度以降に残る部分を買いたいということでもありますけれども、今回の諮問をさせていただく価格については、今年度、売却する分と来年度以降に売却する分の両方ということになります。「道の駅」は石鳥谷地区にとって重要な事業でございますので、皆様のご審議をお願い申し上げたいと思います。よろしくお願いいたします。

### <委員紹介>

瀬川契約管財課長補佐 ここで審議委員の皆様をご紹介します。まず初めに審議会会長でございます、花巻信用金庫理事長漆沢俊明様でございます。

続きまして、東北税理士会花巻支部からご推薦いただいております。同支部、税理士の関本吉明様でございます。  
続きまして、一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会からご推薦いただいております同協会、不動産鑑定士の細川卓様でございます。  
続きまして、花巻商工会議所副会頭の佐藤良介様でございます。  
なお、本日は、一般社団法人岩手県建築士会花巻支部からご推薦いただいております同支部副支部長兼、女性委員長の建築士の安藤育代様は、本日所用で欠席であるという連絡を受けておりますので、ご報告させていただきます。

#### <職員紹介>

瀬川契約管財課長補佐 次に、本日出席しております市の職員を紹介させていただきます。諮問案件の担当課は石鳥谷総合所地域振興課でございます。石鳥谷総合支所長の八重樫和彦でございます。  
同じく、地域振興課課長の藤原良浩でございます。  
同じく、地域振興課課長補佐の阿部善典でございます。  
同じく、地域振興課産業係長の菊池剛史でございます。  
同じく、地域振興課産業係主査菊池智博でございます。  
続きまして、審議会の事務局を担当しております財務部長の松田英基でございます。  
同じく、財務部契約管財課長の古川昌でございます。  
同じく、契約管財課管財係長の佐藤秀作でございます。  
同じく、契約管財課管財係の主事佐々木正人でございます。

### 3 諮問 14時06分

瀬川契約管財課長補佐 それでは、次第の3諮問に進みたいと思います。上田市長から諮問をお願いします。上田市長、漆沢会長、準備のほどお願いします。

上田市長 令和2年11月26日。花巻市財産評価審議会会長漆沢俊明様。花巻市長上田東一。財産の財産評価について諮問します。よろしくお願いします。

瀬川契約管財課長補佐 それでは、市長は別用務のため、ここで退席となりますので、あらかじめご了承願います。

### 4 審議 10時07分

瀬川契約管財課長補佐 それでは、次第の4に進みます。審議になります。それでは、漆沢会長、よろしくお願いします。

漆沢会長 はい。それでよろしくお願いいたします。次第4の審議に入る前に、委員の皆様、本審議会の会議について、公開とするか非公開とするかについてお諮りしたいと存じます。なお、花巻市審議会等の会議の公開に関する指針では、会議は公開するこ

とを原則としております。これまでの財産評価審議会の審議におきましては、個人情報等で特定の者に不当に利益を与え不利益を及ぼす恐れがあるものとして非公開の会議としてきたところでございますけれども、本案件につきましては、契約予定者が国でありますので特定の者に不当に利益を与え、不利益を及ぼす恐れがあるものとは言えないということで、公開することが望ましいというふうに解釈されます。いかがいたしましょうか。

委員 はい。

漆沢会長 公開でよろしいでしょうか。それでは、公開ということでのお話ございましたので、本会については公開とすることで決定します。

それでは、次第4の審議に入ります。第1として、諮問要請のありました土地の財産価格につきまして、審議をいたしますので、初めに、市から説明を求めます。よろしく願いいたします。

八重樫石鳥谷総合支所長 石鳥谷総合支所長の八重樫でございます。それでは私の方からお手元の資料を基に御説明させていただきます。最初に、道の駅「石鳥谷」施設再編事業全体の内容と現地の様子につきましてご説明いたしますので、まずお手元の「資料 3-1 石鳥谷施設再編事業概要」、写真入りの資料でございますがこれをご覧頂きたいと思えます。「1 実施背景」でございますが、道の駅「石鳥谷」は、岩手県第1号の道の駅として国の指定を受けまして、平成5年7月にオープンした施設でございます。以来四半世紀が経過いたしまして、施設の老朽化に加え、各施設が機能的に配置されていないなどの課題を解消し、国道4号の将来予測交通量に応じた規模の駐車場を整備するため、令和元年5月に『道の駅「石鳥谷」施設再編基本構想・基本計画』を策定しまして、現在、国と連携、協力しながら令和5年度のリニューアルオープンに向けて整備を進めているところでございます。詳細につきましては、『資料3-2 道の駅「石鳥谷」再編基本構想基本計画概要版』で御説明をさせていただきたいと思えます。まず1ページの2の部分でございますが、道の駅「石鳥谷」の現状ということでございます。1)の道の駅の概要でございますが、道の駅「石鳥谷」は、ご案内の通り国道4号の道路施設でございます。駐車場、24時間トイレ、道路情報発信施設などの休憩施設を有するほか、地域連携施設であります花巻市が設置管理しております物産館の酒匠館、大小二つの食堂りんど亭、あるいは南部杜氏伝承館がございまして、施設の規模は2万7千㎡ほどとなっております。また、道の駅の周辺には、市の石鳥谷地域の図書館、あるいは歴史民俗資料館、生涯学習会館や体育館、アイスアリーナなど石鳥谷地域にとっての振興施設が集積しておるところでございます。地域振興施設の中でも、南部杜氏伝承館は、従来盛岡市の玉山地区で実際に酒造に活用されていた蔵を道の駅の施設に移築いたしま

して、南部杜氏伝承の里「石鳥谷」の杜氏の酒の文化と味を楽しむ施設、いわゆる、道の駅を象徴する施設となっているところでございます。次に2)の入り込み客数の状況でございますけれども、以前は年間、10万人近くございましたけれども、近年は、やはり旅行等のニーズの変化とともに、団体旅行という形態から家族志向が強くなってまいりまして、近年では5、6万人ほどとなっているところでございます。3)の交通状況でございますが、今後の国道4号の交通量はさらに増加するというふうに国では見ておまして、その推計によれば、10年後の令和12年には1日約2万台の予測となっております、今回の施設規模の算定となっているところでございます。次に、2ページをご覧ください。4)のインバウンドについての状況でございます。外国人旅行者については道の駅「石鳥谷」の各施設は、花巻市内の温泉施設との連携によりまして、インバウンドの来客が増加しており、大変好評をいただいているところでございます。次に3番の現状の問題点でございますが、4点ととらえておまして、一つは来場者の減少、二つには国道4号からの見通しがあまりよくないこと。三つ目としては道の駅構内のいろんな施設がありますが、動線がなかなかよくないこと。四つ目としては、駐車枠、あるいはトイレの基数が不足しているという4点に整理させていただいております。さらに、4番、道の駅を取り巻く社会的動向の変化についてであります。これは6点で整理させていただいており、一つには人口減少、少子高齢社会に対応した拠点づくり、二つには産業振興の面での地場商品の差別化、三つ目には観光面ではインバウンドへの対応、四つ目として増加する将来交通への対応、そして五つ目は防災面への配慮、六つ目としては日本酒の需要増加への対応ということで、6点の社会的動向のポイントとしてとらえております。こうした取組みの中で、やはり再編整備が必要になってきているということでございます。次に3ページの6整備コンセプトになります。3ページをお開き願います。『「南部杜氏の里」の魅力発信から、「ひと」「もの」「情報」を育み、石鳥谷を元気にする道の駅、日本酒文化の発信と駅内配置の再構築による「いつでも行きたい」交通拠点の形成』ということをコンセプトといたしまして、4点の方向性を定めたところであります。まず一つには「南部杜氏の里」の魅力発信と地域の憩い・交流の場の形成に対応した改修方針ということですが、南部杜氏伝承館は先ほど市長がご挨拶で申し上げましたとおり、北側に移転・曳き家をいたしまして、さらに施設内の資料展示をリニューアルすることを想定して進めているところでございます。さらには施設の中で日本酒を試飲出来て、そして販売を行うということもコンセプトといたしております。それから2か所ある食堂であります。りんどう亭大食堂を奥の北側の方の1か所に集約する。そして、物産販売する酒匠館がございまして、その中で野菜などの産直もそこで買物で

きるようにするという一方で、さらにはゆとりあるスペースをつかって、レジもワンストップにし、お客様の利便性を向上させようという狙いがございます。それから②の道の駅への視認性とわかりやすい進入動線の確保についてであります。皆様も感じていらっしゃると思いますが、国道4号の北側の方から入ってくる場合、林を抜けるとすぐ進入口になるため、気づかないで交差点、信号機のところまで行ってから戻るような形で入ってくるということがよくあります。そうしたことを改善するため、左折レーンを設けて盛岡方面から入ってくる車両も、スムーズに入れるようにするというものでございます。それから三つ目として施設の機能配置、動線の見直しによる利便性、回遊性の向上について、24時間トイレの建物の中には乳幼児を持つ御家族などにもゆとりある快適な休憩スペースを確保します。それから、各施設の入り口は、現在南側にある入り口を国道4号側、あるいは西側の広場側から4号線の方に対しまして正面性を持たせようとするものです。そして施設を曳家することによってコの字の配置になり、駐車場からの動線を改善していきたいというものでございます。それから四つ目としましては令和12年の将来交通量、先ほど2万台というふうにお話ししましたが、そうしたことに対応するために駐車場を広く整備する。そして、トイレの基数も増やす。それから災害時の対応として、国道4号が災害のためにストップしたような場合に避難できる場所にするというような構想も入っております。駐車場につきましては、現状では大型駐車場が狭く、駐車枠が少ないということでございまして、整備後は、大型車をはじめトレーラーまでは入れるような駐車場にいたします。さらには障がい者の方、妊婦さん、そういった方の利便性の向上に向けて上屋をかけた障がい者等駐車スペースを設けることにしており、トイレが丁度真ん中に配置されることで利便性を上げようということでございます。災害時の対応といたしましては、防災トイレなどの設備も設置することとしております。今申し上げましたのは、国がやる分、市がやる分、それぞれ分担しながら進めていくということでございます。次に4ページの7番の施設配置計画でございますが、先ほども申し上げましたとおり、各施設は国道側や新設する広場側に全て入り口をさらに設けるということで、国道4号への正面性を持たせることとなります。南部杜氏伝承館は北側に曳家しまして、その跡地に国のほうで、24時間トイレを再整備いたします。そうしますと、コの字型の丁度真ん中にスペースが出ますので、ここは芝生広場ということで、整備しようと考えております。道の駅の利用者の方は統計によれば、7割以上の方はまず必ずトイレによるということだそうでございますので、先ほど申しましたが、構内の丁度真ん中に、国が整備する大きなトイレが出来て、そこからそれぞれの施設あるいは広場のほうに動けるような形の配置ということになります。それから駐車場の関係であります。

安全確保するために、大型車・小型車が交錯しないよう、駐車スペースを分けることとしております。それから小型車はどうしても施設に近いほうが望まれますので、そういったような形で、国が管理する国道4号に面した大きな駐車場と、酒匠館などの市の施設の南側にあります小さい駐車場は市の管理となります。こういった形で、お手元の資料のゾーニング図のような配置を考えているところでございます。最後に8番の事業スケジュールでございますが、令和5年、これが道の駅「石鳥谷」の丁度設立30年に当たりますことから、令和5年のリニューアルオープンを目指して、大方のハード整備については、令和4年度中に終えたいというスケジュールを持ちながら、今、国と連携して進めているところでございます。それでは次に、現地の様子をちょっとご覧頂きたいと思っております。後ろの方にスクリーンを準備してございますので、お手元には資料ございませんので、スクリーンの方をご覧頂きながらパワーポイントあるいは一部動画をもって、現地の様子をご案内したいと存じます。それでは1枚、お願いします。現在の道の駅の様子ということで、右側の方、林になっておりました土地ですが、現在は抜根を行い、一部工事を進めている状況でございますが、見た感じ手狭でありまして、駐車場も狭いというような感じでございます。次お願いします。これは道の駅の南側から北側の上空から斜めに見通した写真でございます。次お願いします。資料3-2となっておりますが、道の駅「石鳥谷」施設再編事業施設のイメージ図でございまして、先ほど口頭で申し上げましたような配置を考えているところでございます。薄い緑色のエリアがございまして、これが拡張しようとしています国の駐車場でございます。そして、赤い駐車枠がございまして、ここは大型車を想定しております。それから青い駐車枠は小型車を想定しております。ご覧のとおり、先ほどの航空写真を見ましても今よりも相当駐車スペースが広くなり、特に大型車両については、今19台ぐらいしかないものを35台ぐらいとめられるように、駐車枠を設ける想定になってございます。それから建物関係であります。南部杜氏伝承館、ピンク色の枠の中に水色の形の建物が重なっている丁度絵の真ん中にオレンジ色の矢印がございまして、オレンジの矢印の左側の青い建物を右側の方に引っ張って90度曲げた形になります。そうしますとその建物の跡地が残りますピンクの四角い箱の部分になります。そこに国の方で新しく24時間トイレと情報発信施設、そして休憩スペースを合築した大きな建物を建てようとするものでございます。それから中央の緑のところ広場と書いておりますが、今はありませんが芝生広場を整備しようということでございます。それから黄色い建物、二つございまして、左の方が郷土の物産を販売しております酒匠館という建物でございます。右側の黄色い建物はりんどう亭大食堂でございます。この二つの建物についてはリフォームを中心に整備するというところでございます。次お願い

します。これは完成した後の道の駅「石鳥谷」のイメージ、パースでございます。このように国道に面して駐車場がL字型に、右側のほうの小さい駐車場は市の管理、国道に面した大きい駐車場は国の管理ということになります。次お願いします。これは整備後の管理区分ということになりますが、ピンクで囲んだ斜線の部分については国の管理、そしてその下の方が市の管理ということになります。次お願いします。これは完成イメージですありますが、国道側から見た広場のイメージということでございます。建物がちょうどコの字型になりまして、真ん中のところに芝生広場を整備し、いろいろなイベントがここでできるようになるということでございます。次お願いします。これは駐車場から見た24時間トイレ方向を見たものですが、このとおり非常に大きな建物でございまして、現在のトイレの倍以上の大きさになるトイレでございます。次お願いします。道の駅「石鳥谷」の現在の様子を動画でちょっとご覧頂きたいと思っております。まずこれは北側、国道盛岡方面から道の駅を今の様子を臨んだところでございます。左側には曳家した後の南部杜氏伝承館（蔵）の建物がございます。先ほど航空写真で見たように林だったところですが、工事の方は抜根まで進んでおり、現在は駐車場の下層の路盤が出来ている状態ということでございまして、その分については国が整備しているところでございます。建物の配置であります。南部杜氏伝承館があつて、次にりんどう亭大食堂、そしてもう少ししますと酒匠館の建物があるということになります。現在このように碎石を敷いた状態になっていますが、来年度以降、国の方で舗装前の上層路盤を仕上げ、舗装していくということになります。これは現在の国道4号の北側から入る場合の進入路のところから撮影したものであります。現在は曳家しましたので建物が無くなっておりまして、今、緑のフェンスで養生しております。この右側の舗装部分が国道4号から道の駅に入る現在の進入路でございますが、整備後はこの進入路がなくなります。これら一帯が全部駐車場ということになります。それから真ん中に白壁の塀がありますが、今年度中に国の方で撤去する予定になっております。次に、南側から見た動画でございまして、トラックの右側の方に見えます建物が国の情報発信施設でございまして、これのさらに奥の方に国のトイレがございます。これを今度、一つの大きな建物にいたします。そして南部杜氏伝承館を曳家した後に建てるということですので、これは最終的には解体して無くなるということですので。それから右側に小さい蔵風の建物がありますが、これは非常用の発電施設、国の施設でございまして、これは最終的には残すということでございます。右側のこの大きな建物は、道の駅の周辺施設ということで石鳥谷図書館でございます。奥のほうには駐車場があつていろいろな建物ありますが、エリア的にはそれは残る形になります。これは日中に撮影したものです。夜になりますと全てトラックの枠に大型ト

トラックがとまって休憩しており、やはりトラック協会からはトラックの枠が非常に少ないということ言われております。これは市の南側の市の図書館方面から撮影したのですが、正面側の酒匠館の建物、そして産直の施設がございます。今車が入ってきましたが右側の方に国の現在のトイレがございます。この正面側の酒匠館の建物は、南部杜氏協会の事務所が入っている杜氏会館でございます。本来であれば現地にご案内してご説明するところでございますけれども、今回は動画での説明とさせていただきます。ご覧頂きましてありがとうございます。それでは、資料の説明をさせていただきますので、お手元に事前配布させていただきました資料の1の処分調書をご覧いただきたいと思っております。それによりまして、詳細を説明させていただきます。まず1の処分する財産でございますけれども、財産は土地でありまして、花巻市石鳥谷町中寺林第7地割5番1他15筆ということでございます。その内訳は、2ページをご覧ください。2ページの表によりまして、表の1番下にありますが、今回処分を予定しております土地の面積は7,248.37㎡、登記上の地目は宅地、山林、公衆用道路及び原野となっておりますが、現況は宅地、田、宅地見込みの山林ということになります。1ページにお戻り願います。2の処分の方法でございますが、売払いと交換になります。3番の処分の相手方でございますが、国土交通省東北地方整備局岩手河川国道事務所でございます。4番の不動産鑑定評価につきましては、先ほど申し上げました宅地、田、宅地見込みの山林の3種類の現況地目で鑑定評価をいたしております。資料の6、評価地目図面をご覧ください。赤い色で着色しております場所は、既存の道の駅敷地でございます。一帯を宅地として捉え評価しております。緑と青の場所は、先ほどの映像でご覧いただきましたとおり、現在は木を切り、そして抜根して整地されておりますが、その工事は、国と市が土地の使用に関する覚書等を交わした上で、国が施工したものでありますので、処分に当たっては、造成工事着手前の状況で評価したところでございます。緑色の場所は、当時、麦が植えられておりましたので、田んぼとして評価いたしております。それから、青の場所に木が群生しておりましたので、山林ということで評価しております。これらの評価は、花巻市は平成31年3月に評価、国土交通省岩手河川国道事務所は令和2年の10月に評価を実施した鑑定をもとに単価を決定し、その鑑定評価額は資料7でございます。資料7の1から2,3と3枚ございますが、不動産鑑定書に記載のとおり、宅地につきましては、1㎡当たり16,400円。田は1㎡当たり3,200円。山林は1㎡当たり4,100円ということになっております。次に資料1の5の土地の処分予定価格でございます。先ほどの不動産鑑定評価の単価に売払い及び交換の処分予定面積トータルで7,248.37㎡でございますが、これに乗じた合計でございますが、処分予定価格として、交換分も



含めますと 75,798,578円とするものでございます。次に資料の4をご覧ください。資料の4土地処分、取得予定面積、売払い交換という資料でございます。あわせて、資料の5、管理区分イメージ図を比較していただきながらご覧いただきたいと思っております。土地の売払いと交換の場所についてご説明いたします。土地の売払いについて、令和2年度と令和3年度以降に分けて売り払う予定ということでございます。先ほど市長がご挨拶で申し上げましたように、国の方から予算の事情等で2か年度、今年度と来年度以降というふうに分けてお願いしたいということでございまして、売り払う場所について、令和2年度の分はオレンジ色の場所、令和3年度以降については青色で着色している場所となっております。交換につきましては、市が所有しております、薄緑色の場所と、国が所有しております、黄色の場所を同じ面積で交換、等価等積交換ということで交換する予定でございます。黄色い場所を交換することにつきましては、資料の5と比較していただきたいと思っておりますが、黄色い場所の部分はリニューアル後には大型駐車場のスペースになり、上側のほうが国の大型駐車場、下側の一部が市の大型駐車場になります。管理区分によって、土地を交換させていただきたいとするものでございます。次に資料の1、再び処分調書の方にお戻り願います。資料の1、処分調書の3ページ目。6番、令和2年度に売り払う土地のところをご覧ください。ただ今、資料4の説明でお話ししましたとおり、令和2年度に売り払う土地については、処分予定面積が2,402.74㎡。処分予定価格は、各筆の現地地目の不動産鑑定評価単価に処分予定面積を乗じた合計額でありまして、29,846,024円となっております。続きまして資料1の7番のところですが、令和2年度に交換する土地についてご説明いたします。先ほどもご説明しましたとおり、同じ面積で交換する予定でございまして、その交換する面積は503.41㎡となり、価格にいたしますと、宅地の不動産鑑定評価単価を乗じた合計額で8,255,920円となるものでございます。次に、4ページになりますが、8番の令和3年度以降に売り払う土地をご覧ください。令和3年度以降に売り払う土地につきましては、処分予定面積が4,342.22㎡、処分予定価格は、各筆の現地地目の不動産鑑定評価単価に処分予定面積を乗じた合計額37,696,630円となっております。この合計額は、時点修正を必要としない場合の価格でございまして、令和3年度以降に、時点修正が必要となった場合については、別の価格になりますが、現時点では修正を必要としないとした場合の価格ということでご理解いただきたいと思っております。時点修正につきましては、本件土地の売払いに当たって令和2年度に行う契約と、令和3年度以降に行う契約をあわせて一体とらえまして、令和3年度以降に土地を売払いする際には、花巻市の条例によりまして、財産の処分につ

いて、花巻市議会の議決に付すことを予定しております。この議会に付す時期によりまして、時点修正の要否を判断したいと考えております。令和3年度の国の予算は未定でございますので、予算措置がなされれば、来年度の早い時期にということになると思いますが、現時点では明言出来ない状況でございます。次に資料の2. 取得調書をご覧いただきたいと思っております。資料2の取得調書の1番の取得する財産でございますが、土地でありまして、石鳥谷町中寺林第7地割5番7及び18番1の一部となります。取得を予定しております土地の面積は503.41㎡、登記地目はそれぞれ宅地、山林、現況では宅地となっております。2の取得の方法でございますが、交換でありまして、3の取得の相手方は、国土交通省東北地方整備局岩手河川国道事務所でございます。4番不動産鑑定評価につきましても、現況の宅地で鑑定評価しておりまして、その鑑定評価額は、資料7の1不動産鑑定評価書に記載があります通りでございます、1㎡当たり 16,400円となっております。5番の土地の取得予定価格、その他、不動産鑑定単価に取得予定面積503.41㎡を乗じた8,255,920円となるものでございます。次に2ページの6番でございますが、令和2年度に交換するときであり、先ほどの資料1の7で説明しましたとおり、市の所有する土地と同一面積同一価格で国と交換するものでございます。本日の審議の結果を踏まえまして、令和2年度に売り払う土地及び交換する土地について、国土交通省岩手河川国道事務所との間に契約書を取り交わしまして、令和2年度内に所有権の移転をするという予定というところでございます。内容の説明は以上となります。どうぞよろしく御審議のほどお願い申し上げます。

漆沢会長 ありがとうございます。諮問内容の説明は以上でございます。それでは、諮問要請がありました土地につきまして、審議を行いたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。これまでにご説明いただいた内容について皆さんから質問、意見等ございましたら、ご発言をお願いいたします。佐藤委員。

佐藤委員 2点質問させていただきます。一つは資料1の5番、土地の処分予定価格ですが、市と国土交通省岩手河川国道事務所は異なる時期にそれぞれが個別に不動産鑑定評価を実施し、標準画地等々の条件を設定し価格を査定したことについて詳しく御説明いただきたいと思っております。

八重樫石鳥谷総合支所長 お答えいたします。道の駅石鳥谷の敷地の鑑定評価価格につきまして、平成31年の3月1日時点で評価をしておりまして、宅地標準地の単価は1㎡当たり16,200円と評価をいたしております。そして国では令和2年10月1日時点での鑑定評価ということでございまして、単価は1㎡当たり 16,400円ということで、200円の差があるということでございます。評価した時期が1年

7か月の差があるということをごさいますて、どちらの鑑定評価もまずは同等の標準画地から単価を求めたということをごさいますて、標準価格の算定に当たりますては、取引事例比較法というのを適用してございますて、類似した取引事例を採用してございますて、国の鑑定の方が、最新の取引事例を採用してございますて、当該地の価格については道の駅ということ、交通安全施設のように供されるいわゆる道路用地ということをごさいますて、市場性を有しない土地ということになります。したがって、不動産鑑定評価基準においては、特殊価格として算定をしてございますて、どちらも同じ基準で算定したものと見てございますて、それぞれの鑑定評価方式によって求められました価格については、同一の鑑定評価方式を採用してございますて、宅地で200円の差ということをごさいますて、公開されてございますて地価については、石鳥谷地域においては、ほとんどが下がってございますて、国のほうで鑑定したほうが200円高くなっているということをごさいますて、それぞれ事情があつてのこととは思いますが、そうした中で今回、国のほうに売却するということをごさいますて、市といたしましては、市で鑑定したよりも、国の鑑定の方が宅地で高く出ているということをごさいますて、その差も200円だということをごさいますて、国の鑑定は妥当であるというふうにごさいますて、今回ご審議をいたたく単価とささせていただきますて、以上でございます。

佐藤委員 それからもう1点ですが、8番の令和3年度以降に売り払う年ということ、1番最後にこの議会に付す時期により時点修正の可否を判断することとは、これはどのようなことなんでしょうか。

八重樫石鳥谷総合支所長 はい、お答えいたします。国の方では、予算措置のご事情もあつて、令和2年度中に全て買わせてくださいということになりませんでした。残る部分については、令和3年度以降の予算措置を踏まえたということをごさいますて、国の方から今言われてございますて、令和3年度の予算に、盛岡の河川国道事務所では、国の予算として獲得したいという御意向があると聞いてございますて、まず、今回2か年、来年度に限定は出来ませんので、3年度以降とさせていただきますて、市の条例によれば、5,000㎡以上の案件でしかも価格が2,000万円以上のものについては、議会の議決を経なければならない条例になってございますて、今回、令和2年度分だけだと、その条件を満たさないということになりまして、今度の12月議会には上程するものではございません。ただ、こうした財産の判断をする際に1件の財産、道の駅の用途で一つの財産ということになりますから、やはり2か年に分けての国への売

却といたしましても、1件ということになりますので、トータルいたしますと、先ほど来説明しましたように、条例の一定要件、5,000㎡を超えますし、2,000万円も超えるものですから、今回、審議会にもお諮りをして、そして、国の方の予算が確定しまして、例えば3年度中に、3年度の早い時期に買わせてくださいということになれば、直近の議会でご審議ご決定をいただくという手はずになるものでございます。現時点でその時期はまだ国の予算が見えませんが、国の予算をお示しいただいた後で、その辺はスケジュールを見ながら国のほうに売却するという手続きをとっていきたいというふうに思っているところでございます。以上です。

漆沢会長 よろしいでしょうか。

佐藤委員 はい。

漆沢会長 何か細川委員のほうから、補足する事項ありましたら教えていただければと思いますが。

細川委員 岩手河川国道事務所のほうの鑑定評価を私が今回受注し、評価させていただきました。基本的に先ほどのご説明どおりで、いわゆるその道路用地としての評価ということで、公共施設の用に供している土地をそのまま公共施設用地として評価をする。市の方でやった評価は、商業地として評価されているようですが、評価の仕方としては、同じで近隣の標準的な土地利用されている土地の価格ということになります。それは商業地でも一緒です。ただ、お話ありましたとおり時期が違って最新の取引事例を私のが採用しているというのと、あとは収益還元法という評価をしましたところ、結構、周辺の店舗の家賃が高く、市で評価した価格を上回っている。そこはきちんと私の方も国土交通省の方に説明をして進めておりますので問題ないかと思えます。あとは山林の部分ですが、宅地見込み地ということで評価しておりますけれども、これも林地の地域から商業地域に転換している過程にある土地であり。最終的には先ほどの商業地と一緒になれば、今回の道の駅の公共施設の土地になるということですが、これも林地から商業地に転換しているその過程にある土地ということで今回は評価しております。宅地見込み地と田の方の市の評価との乖離の原因はわかりませんが、そんなに大きくないと思っております。以上です。

漆沢会長 ありがとうございます。ほかにございますでしょうか。よろしいですか。今ご説明いただいた内容で大体ご理解いただけて、内容的には問題ないんじゃないかというふうに思いますがよろしいでしょうか。それではないようでございますので、これで審議を終結したいと存じます。諮問のありました財産価格については、この価格で適正だということによろしいでしょうか。

委員 はい。

漆沢会長 はい。それでは、この価格をもって答申とさせていただきます。以上で審議を終了したいと存じます本当にご協力ありがとうございました。

————— 審議終了 ————— 14時52分

瀬川管財課長補佐 ただいまご審議いただきました。結論といたしましては、価格については問題ないということでした。答申につきましては、この後、書類を作成いたしますので、出来上がるまでの間、暫時休憩とさせていただきます。よろしくお願ひいたします。

〔市長入席〕 15時05分

瀬川管財課長補佐 それでは答申書の用意が出来ましたので、会長から答申いたします。漆沢会長、上田市長お願いします。

5 答 申 15時05分

漆沢会長 本日、上田市長から諮問のございました道の駅石鳥谷施設再編事業に係る土地の価格につきまして、諮問どおり答申いたします。よろしくお願ひします。

上田市長 ありがとうございます。

6 閉 会 15時06分

瀬川管財課長補佐 審議会につきましては、以上をもちまして閉会とさせていただきます。委員の皆様、本日は大変ありがとうございました。お疲れさまでございました。

————— 審議終了 ————— 15時06分