

令和3年度 花巻市財産評価審議会 会議録

1 開催日時 令和3年4月30日（金）午後3時15分から午後5時3分まで

2 開催場所 花巻市役所本庁舎本館3階 委員会室

3 出席した委員

漆 沢 俊 明
関 本 吉 明
細 川 卓
安 藤 育 代
佐 藤 良 介

4 花巻市出席者

市長	上 田 東 一
財務部長	布 臺 一 郎
石鳥谷総合支所長	菅 原 浩 孝
石鳥谷総合支所地域振興課長	藤 原 良 浩
石鳥谷総合支所地域振興課課長補佐	晴 山 剛
石鳥谷総合支所地域振興課産業係主査	菊 池 智 博
財務部契約管財課長	古 川 昌
財務部契約管財課課長補佐	及 川 昌 規
財務部契約管財課公共施設管理係長	岩 間 由 樹
財務部契約管財課公共施設管理係主査	菅 原 由 紀 子

5 諮問案件 道の駅「石鳥谷」施設再編事業に係る財産評価について
処分する財産（土地）

売払い 花巻市石鳥谷町中寺林第7地割5番4 外5筆
処分面積 4,342.22㎡
財産評価額 37,696,630円

6 審議内容 別紙会議内容のとおり

7 答申価格 諮問された財産評価額のとおり

【会議内容】

1 開会 15時15分

古川契約管財課長

それでは定刻となりました。委員の皆様、出席予定者がおそろいでございますので、令和3年度花巻市財産評価審議会を開会いたします。

私は、本日の審議会の進行役を務めさせていただきます、財務部契約管財課長の古川でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

まず初めに、委員の出席状況についてご報告させていただきます。本日、委嘱しております委員全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項の規定による、半数以上の委員の出席を満たしており、会議が成立することをご報告申し上げます。

なお、財産評価審議会条例第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。また、その職を退いた後も同様とする」との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いたします。

また、本会議は、議事録作成システムを使用するため、音声の録音を行っております。ご発言の際はマイクのご使用をお願いいたします。お願い続きで恐縮でございますが、コロナ対策として会議中は室内の換気、マイクの消毒などを行いますので、ご了承くださいますようお願い申し上げます。

それでは、次第の2に進みます。上田市長からごあいさつを申し上げます。

2 あいさつ 15時17分

上田市長

連休の間にもかかわらずこのように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。

今日審議いただきますのは、石鳥谷道の駅再編事業の土地について、国土交通省への土地譲渡についてでございます。

石鳥谷道の駅は県内第1号の道の駅として整備されたわけでございますけれども、地元の方々から大変大きな要望をいただきまして、これをもう1回整備しようということでございます。

国土交通省には大変協力をいただき、この整備の事業は順調に進んでいるところであります。

国土交通省とは昨年度、今年度2回に分け、土地の交換、あるいは譲渡させていただくわけでありまして、今回は今年度分についての土地の譲渡がございますので、それについてご審議を賜ることになっております。

花巻市においては、西南道の駅が昨年8月7日にオープンいたしましたけれども、僅か9か月に満たない中で、26万人の方々にご利用いただいております、大変好評でございます。

石鳥谷道の駅はもともと利用者の多い道の駅でございますけれども、今回の整備によってさらに、利用が増えるということが期待されるわけでありまして、また石鳥谷地区の方々にとっても、広場整備することとしておりますので、いろいろな形でご利用いただけるものと期待しているところであります。皆様の慎重な審議をお願い申し上げます。ありがとうございます。

<委員紹介>

古川契約管財課長

ここで審議会委員の皆様をご紹介します。
花巻信用金庫理事長、本会の会長であります漆沢俊明様です。
東北税理士会花巻支部、税理士の関本吉明様です。
お隣が、一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会理事、不動産鑑定士の細川卓様です。
続きまして、一般社団法人岩手県建築士会花巻支部の副支部長、建築士の安藤育代様です。
お隣が、花巻商工会議所副会頭の佐藤良介様です。

<職員紹介>

古川契約管財課長

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菅原でございます。
同じく、地域振興課、課長の藤原でございます。
同じく、地域振興課、課長補佐晴山でございます。
同じく、産業係主査、菊池でございます。
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、布臺でございます。
同じく、契約管財課課長補佐、及川でございます。
同じく、公共施設管理係長、岩間でございます。
同じく、主査、菅原でございます。

3 諮問 15時21分

古川契約管財課長

それでは次第3の諮問に進みます。上田市長から諮問書の手交を行います。漆沢会長、上田市長、ご準備をお願いいたします。

上田市長

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。下記財産の評価について諮問します。処分する財産（土地）、道の駅「石鳥谷」施設再編事業、石鳥谷町中寺林第7地割5番4外5筆、地目 公衆用道路ほか、登記面積5, 717. 74㎡、処分面積4, 342. 22㎡。処分予定価格37, 696, 630円。処分の方法、売払い。処分の相手方、国土交通省東北地方整備局岩手河川国道事務所。よろしく申し上げます。

古川契約管財課長

この後市長は別用務のため、ここで退席となりますのでご了承をお願いいたします。

4 現地視察 15時23分

古川契約管財課長

それでは審議に入ります前に、次第の4、現地視察を行います。昨年度の審議会では、会場内で映像により現地の様子をご説明申し上げましたが、今回はこの後、正面玄関から出発する市の車両にお乗りいただきまして現地視察を行います。資料のほうは持参してい

たきますようお願いいたします。

5 審議 16時28分

古川契約管財課長

委員の皆様、現地視察お疲れさまでした。

早速ですが、次第の5の審議に入ります。審議会条例第4条第2項の規定により、以降の会議の進行につきましては、会長が議長となり進めます。漆沢会長、よろしくお願いいたします。

漆沢会長

はい。皆さんお疲れさまでした。

それでは、諮問要請がありました財産土地の処分価格につきまして、審議をいたしますので、よろしくお願いいたします。

初めに市から説明を求めます。よろしくお願いいたします。

菅原石鳥谷総合支所長

石鳥谷総合支所長の菅原浩孝でございます。道の駅石鳥谷施設再編事業に係る財産の価格処分につきまして、お手元の資料をもとに、説明をさせていただきたいと思っております。着座にて説明いたしますので、よろしくお願いいたします。

最初に、資料1、処分調書をご覧ください。

1の処分する財産は土地で、花巻市石鳥谷町中寺林第7地割5番4ほか5筆であります。

その内訳は、2ページをご覧ください。今回処分を予定しております土地の面積は4,342.22㎡、登記上の地目は公衆用道路、宅地、山林となっておりますが、現況は宅地、宅地見込みの山林でございます。

1ページにお戻り願ひまして、2の処分方法でございます。処分方法は売払いであります。

3の処分の相手方は、岩手県盛岡市上田4丁目2番2号、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、宅地見込みの山林を2種類の現況地目で、鑑定評価をしてございます。

ここで、資料の5のほうをご参照いただきたいと思います。資料5の評価地目図面をごらん願ひます。評価した土地の範囲を地目ごとに示しております。赤で着色している場所は、既存の道の駅敷地でございます。一帯を宅地として評価してございます。

青の場所は、現在は整地しておりますが、その工事は、国と市の間で土地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。この場所については、造成工事を行う前は木が群生している状況でありましたことから、山林で評価してございます。

参考までに、昨年度売払いいたしました緑色の場所は、市による土地買入れ当時は、麦が植えられておりましたので、田で評価をしております。

これらの評価は、花巻市が平成31年3月に、国土交通省東北地方整備局岩手河川国道事務所が令和2年10月に実施した不動産鑑定をもとに単価を決定し、その鑑定評価額は、資料6をご覧ください。資料6の1、6の2の不動産鑑定評価書に記載のとおり、宅地は1㎡当たり16,400円。山林は1㎡当たり4,100円であります。

資料1、処分調書にお戻り願ひまして、5の土地の処分予定価格であります。先ほどの不動産鑑定評価の単価に地目ごとの売払い処分予定面積を乗じた合計が、処分予定価格でありまして、37,696,630円とするものであります。

次に、先ほど現地視察いただきました道の駅石鳥谷の再編整備事業の概要についてご説明をいたしますので、資料2、道の駅石鳥谷施設再編事業概要をご覧ください。1の実施背景でございますが、道の駅石鳥谷は、岩手県第1号の道の駅として指定を受けまして、平成5年7月にオープンいたしました。以来四半世紀が経過し、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ことを目的に、道の駅石鳥谷施設再編基本構想と基本計画を令和元年に策定したものでございまして、現在国と連携しながら、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。

資料2の1、道の駅石鳥谷施設再編事業、施設の配置イメージ図をご覧ください。これは先ほど現地で見ただいたものでございまして、国道4号線側に大きく駐車場を設けまして、施設は、国道4号線側から見るとコの字型で、非常に使いやすい配置をイメージしているものでございます。

次に資料3、土地処分予定図面（売払い）、資料4の管理区分イメージ図も併せてご覧ください。土地を売払いする場所についてご説明をいたします。

土地の売払いは、令和2年度と3年度に分けて売払いすることで手続きを進めております。

昨年度、売払いした場所は、オレンジ色で着色をしている場所になります。令和3年度に売払いする場所は青で着色している場所となります。また、昨年度は市が所有しております土地と国が所有する土地を交換しております。交換した場所については、黄色の部分、市が交換で取得した土地でありまして、黄緑色部分につきましては、国が交換で取得した土地です。この面積等につきましては、等価・等積で交換したものであります。市が交換で取得した黄色の場所は、資料4、管理区分のイメージ図にありますとおり、市が管理いたします大型駐車場の敷地となるものでございます。

資料1の処分調書にお戻り願ひたいと思います。2ページ目の6といたしましての令和3年度に売払いする土地をご覧ください。ただいま資料3でご説明いたしましたとおり、令和3年度に売払う土地は、処分予定面積が4,342.22㎡、処分予定価格は、各筆の現況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。この関係につきましては、昨年度のものがございますけれどもこれについては時点修正をせずに行おうとするものでございまして、時点修正をしない理由といたしましては、令和3年3月26日に国土交通省と市とで覚書を結んでおりまして、その中で単価等につきましては、有効期限を令和3年6月30日までとするという取決めをしているものでございます。それに基づきまして、時点修正をせず、昨年度と同じ単価で処分をしようとするものでございます。

続きまして7の令和2年度に売払いした土地でございますが、9筆で合計面積が2,402.74㎡、処分価格は29,846,024円でございます。

次ページの8、令和2年度に交換した土地をご覧ください。

先ほどご説明したとおり、市と国それぞれ等価・等積で交換したものであり、その面積は503.41㎡、価格は、宅地の不動産鑑定評価単価を乗じた合計額は8,255,924円でございます。

本日の審議の結果を踏まえまして、本件土地の売払いに当たりましては、令和2年度の売

払いした土地と、令和3年度に売払いする土地の契約を合わせて一体ととらえ、花巻市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例第3条の規定により、財産の処分について、市議会に上程し、議決に付すこととしております。

議決された後に、国土交通省東北地方整備局岩手河川国道事務所との間で契約書を取り交わし、令和3年度内に所有権を移転する予定としてございます。

内容の説明は以上のとおりとなります。

どうぞご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

漆沢会長

はい。ありがとうございました。諮問内容は以上のようにございます。それでは、諮問要請のありました土地につきまして審議を行いたいと存じます。ご説明いただいた内容について、皆さんからご質問、ご意見等ございましたら、発言をお願いしたいと存じます。

私のほうから一つ確認させていただいてよろしいですか。

処分調書の2ページの6、令和3年度に売払いする土地の中の一番下の山林について、右側備考欄について、他の土地は全筆と記載されているが、これだけ分筆と記載されていることについて、ご説明いただけますか。

菅原石鳥谷総合支所長

はい。資料3をご覧ください。

現地視察をしていただいた際に、左折レーンの増設をする部分で、図面に色を塗っていない場所があるという話をしましたが、この土地について、国のほうで使う部分だけを買収するということから、これを分筆した上で、国のほうに売却しようとしているため、分筆という形で記載をしています。

漆沢会長

資料6の2、不動産鑑定評価書において、対象不動産の表示は全く同じ面積ですよね。4, 102㎡。

菅原石鳥谷総合支所長

登記のほうは4, 102㎡になるのですが、その内、国への売払部分が2, 724.86㎡になるものでございます。

漆沢会長

わかりました。ありがとうございます。ほかにもございますか。

細川先生何か補足することありましたらお願いします。

細川委員

山林、地番32番地の関係でいうと、2, 724.86㎡は実測数量。測量は終わっており、これから分筆作業をして、売払いすることになります。

この所在地番のところの32番に「のうち」と書いておけばいいと思います。また、この地目が登記「山林」で現況「山林」となっていますが、「宅地見込」とも書けないでしょう

から、ちょっと書き方が難しいので、我々は十分理解しておりますが、市議会等で言われたときには、「宅地見込」と書いてもいいのではないのでしょうか。以上です。

関本委員

資料3関係の説明で、気になった点があったので確認します。

処分調書の所在地番、5-12、5-14という、物件について、資料3のところを見ると、字が小さくてよく見えないのですが、該当する土地部分の表記が、5-3と見えているように見える。ほかの物件は、調書2ページの地番どおり資料3に表記されているが、ここはそれぞれの地番と違って5-3になっているのはなぜでしょうか。

菅原石鳥谷総合支所長

資料3の図面は分筆前の表記になっておりましたので、実際は分筆後の地番での処分という形になるものでございます。

漆沢会長

よろしいでしょうか。

関本委員

はい。

漆沢会長

ほかにごございますでしょうか。

佐藤委員

先ほどの山林4、102㎡のうち2、724.86㎡を処分するということですが、資料4の先ほどの現地での説明だとこの網掛けの部分は、市が先行取得したが、残っている土地ということですか。

菅原石鳥谷総合支所長

今、佐藤委員がおっしゃったとおり、網かけの部分が、市で先行取得して残っている部分になりますので、ピンク色のほうが国で使う部分ということです。分筆した分を国に売却するという予定になっています。

佐藤委員

これは将来的に国のほうでまた取得する計画でしょうか。

菅原石鳥谷総合支所長

現在は市のほうでの土地という形で、将来の部分についてはまだそういう計画がしっかりしてございませんので、当面の間は市のほうで活用する予定になってございます。

漆沢会長

よろしいでしょうか。

佐藤委員

はい。

漆沢会長

安藤委員何かありますか。よろしいですか。
ほかにご意見、ご質問等ございませんか。

関本委員

細川委員にお伺いしたいのですが、先ほど現地視察のときに時点修正の話題が出ましたが、先ほどの説明では、覚書によって時点修正は行わないというご説明だったが、覚書がない場合、どのように判断されるのでしょうか。

細川委員

時点修正ですね。通常、公共買収の場合は、4月1日の価格でその年度は取得していくというのが一般的で、国土交通省もそうです。

ちなみに令和2年10月1日で鑑定評価をして、令和3年4月1日までの時点修正をした場合、98.11%という時点修正変動率というのですが、これに単価を掛けると、16,367円となり四捨五入すると16,400円が変わらないという結果になります。多分それを確認して、3月の覚書で、時点修正をしなくても、単価は変わらないという判断をされたのではないかと推測していました。

今後、時点修正がある場合には4月1日に時点修正をするということで、皆さん覚えていただければいいのではないのでしょうか。以上です。

漆沢会長

ありがとうございます。時点修正に関しては、通常やっぱりそれは考えるべきことですから、非常に参考になりましてありがとうございます。

細川委員

今回は下落していますが、逆に上昇しているときは、売払い価格が上がることとなります。

漆沢会長

はい、ありがとうございます。ほかにご覧ですか。よろしいでしょうか。はい。それではこれで質問等の時間を終結したいと思います。

それでは諮問のありました財産価格につきまして、私ども、財産評価審議会の審議の結論として、諮問された価格で適正であるということでよろしいでしょうか。

委員

はい。

漆沢会長

はい、ありがとうございます。それでは諮問された価格で答申としたいと存じます。本

当にありがとうございました。

それでは以上で審議を終結させていただきます。

—————**審議終了**————— **16時50分**

古川契約管財課長

お諮りしたいのですが、前は公開ということでやっておりましたので、事務局としては特に非公開にする事由はないと思っておりますが、よろしいでしょうか。

委員

—————**公開することです承**—————

漆沢会長

先ほど、審議が始まる前に、今日は傍聴人がいらっしゃらないということで、諮らなくてもいいということだったのでは。

古川契約管財課長

不手際がございまして申し訳ございません。

会議の内容はホームページを通じて周知しなければならないことになっております。その点につきましては申し訳ございませんでした。

それでは暫時休憩に入りますので、お休みください。

〔市長入席〕 17時02分

古川契約管財課長

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。

6 答 申 17時02分

漆沢会長

本日、上田市長様から諮問がございました道の駅石鳥谷施設再編事業に係る財産の処分価格につきまして、諮問どおりの価格で答申いたします。よろしく願いいたします。

上田市長

ありがとうございます。

7 閉 会 17時03分

古川契約管財課長

審議会は、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————— 17時03分