

会議顛末書（要旨）

						記録者	櫻井 翔馬
供 覧	部 長	副 部 長	課 長	課 長 補 佐	主 係	査 長	グ ル 一 プ 員
件 名	令和4年度第2回公共用地等計画連絡調整会議						
年 月 日	令和5年3月16日（木）						
時 間	午前9時から午前9時45分まで						
場 所	市役所5階第3委員会室						
出 席 者	都市計画課：仲村課長（議長） 道路整備課：永井課長 企画課：岡野課長 財政課：富塚課長 櫻井課長補佐 飯島主幹 [事務局（都市計画課）]：北島課長補佐 記録者						
傍 聴 人	---						
会 議 内 容	(次第) 1 開 会 2 議 案 (1) 議案第1号 市有財産の売却について(川原代町字四区6314番1) 【財政課提出】 (2) 議案第2号 市有財産の売却について(大徳町字上大徳71番6) 【財政課提出】 3 閉 会						
情 報 公 開	公開 部分公開 非公開	非公開（一部非公開を含む）とする理由	(龍ヶ崎市情報公開条例第9条5、6号該当)				
		公開が可能となる時期（可能な範囲で記入）	払下げ完了後。但し個人や単価等に関する情報は非公開。				

発言者	発言内容
議長	<p>●開会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本会議は、「龍ヶ崎市行政情報の公表等の推進に関する指針」に基づき、議事録等を公表することとなっているが、非公開の情報も含まれるため、配布資料は回収する。 ・本会議の結果は、4月4日（火）の定例庁議で報告する。 ・第1の案件は、財政課から提出された、主要地方道龍ヶ崎潮来線馴柴交差点隣接の土地を公募により払下げしようとする案件である。 ・払下げの経緯、売却価格について、財政課より説明願います。
財政課	<p>◇【櫻井課長補佐】（資料に基づき）説明</p> <ul style="list-style-type: none"> ・目的は市有財産、土地の売却である。売却時期は令和5年7月を予定している。 ・土地の所在は、市街化調整区域にある川原代町字四区6314番1、334m²となっている。予算措置は土地の売払い収入となり、単価が[]円、総額で[]円となっている。売買における特記事項は特にない。 ・もともとガソリンスタンドの用地として、平成27年3月まで市が貸付を行っていた土地である。現在は更地であり未利用地となっている。 ・登記簿謄本については、令和4年8月に地積測量を行い、334m²として地積を確定し、地目は雑種地となっている。抵当権等の設定はなし。 ・不動産鑑定評価書については、鑑定評価額[]円、鑑定時点は令和5年1月1日付、正常価格となっている。 ・鑑定評価方式としては、取引事例比較法に基づく比準価格、地価公示標準地に規準した価格をそれぞれ評定し、対象地の更地価格を鑑定している。 ・比準価格[]円、規準価格[]円とし、比準価格は基準価格との均衡を得ていることから比準価格を採用して対象地価格とし、地積を乗じた[]円を鑑定価格としている。 ・ガソリンスタンド跡地ということで、土壤汚染調査が当時行われており、ベンゼン、鉛による土壤汚染は無いと判断されている。
議長	<ul style="list-style-type: none"> ・次に、事務局より周辺の地価公示等の状況について説明願います。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・地価公示と茨城県地価調査の一覧表にあるとおり、市街化調整区域（宅地）を5点ピックアップした。 ・比準価格の評定にあたっては、価格牽連性が認められる幹線道路沿いの宅地見込地の取引事例を中心に採用できており、市場性を的確に反映した実証的かつ説得性に富む価格となっているため、妥当であると判断した。
	<p>●意見・質問</p> <p>Q. 対象地には水路が入っているのか。</p> <p>A. 両脇に土地改良区の水路が入っているが、前面において、車両の出入りに障害となるような水路は入っていない。</p>

	<p>Q. 登記簿上、売買で市が取得しているが、具体的な取得の経緯は。</p> <p>A. 当時（昭和45年）の竜ヶ崎潮来線拡張のために取得した土地の残地などといった可能性が考えられるが、明確なことは不明。</p>
	<p>Q. 今後のスケジュールは。</p> <p>A. 庁議の報告後、入札日の前日から起算して50日前までの公告という決まりに従って、必要な手続きを進めていく。</p>
議長	<ul style="list-style-type: none"> 他に意見がなければ、当案件について、資料にあります単価・価格について妥当であるとしてよろしいか。
出席者	～ 異議なし ～
議長	<p>それでは、妥当であると答申します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 続きまして、第2の案件は、財政課から提出された大徳町の農地を公募にて払下げしようとする案件である。 払下げの経緯、売却価格について、財政課より説明願います。
財政課	<p>◇【飯島主幹】（資料に基づき）説明</p> <ul style="list-style-type: none"> 目的は市有財産、土地の売却である。売却時期は令和5年7月を予定している。 土地の所在は、市街化調整区域にある大徳町字上大徳71番6、292m²となっている。予算措置は土地の売払い収入となり、単価が [] 円、総額で [] 円となっている。売買における特記事項としては、農業委員会が発行する買受適格証明書が必要としている。 対象地は更地で、西側に水路、南側に江川が通っている。南側については車1台が進入できる程度の通路のようなものがあるが、江川の一部のため、接道はしていない。 登記簿謄本については、平成17年に国土調査が行われており、292m²、畠として登記されている。抵当権等の設定はなし。 調査報告書については、1事例による取引事例比較法によって求めており、調査時点は令和5年1月1日、価格は [] 円となる。 取引事例については、令和3年9月16日に取引が行われた大徳町字宮前の事例を採用している。取引価格は1m²当たり [] 円となり、標準化補正、地域格差による補正を行い、比準価格および標準画地価格を [] 円としている。標準画地価格と対象地価格の個別格差はほぼ無いため、対象地価格を [] 円としている。これに対象地の地積を乗じ、調査価格を [] 円としている。
議長	<ul style="list-style-type: none"> 次に、事務局より周辺の農地の取引状況等について説明願います。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> 農地に関しては地価公示等の情報が無いため、国土交通省の土地総合情報システムより、龍ヶ崎市内の農地取引における直近のデータをピックアップした。ただし田畠の区別は不明である。 取引事例において、同じ大徳町の取引事例を採用しているため、価格の信用性はあると言える。 農業委員会に事前に確認したところ、あまり畠の売買については事例がないが、今回の価格設定については不当な価格ではないとのこと。 よって妥当な価格であると判断した。
議長	・説明が終わりましたが、ご意見等ありましたらお願ひします。
	<p>●意見・質問</p> <p>Q. 対象地の接道はどこになるのか。 A. 接道と言ってよいかわからないが、進入するとしたら南側からしかない。</p> <p>Q. 扱いとしては無道路地になるのか。 A. 固定資産税上の考え方でいうと、田畠は接道していないところが多々あるため、めずらしいわけではない。通常そういった土地については隣接地に通行権が認められることになるだろうが、具体的にどこに認められるかは不明。</p> <p>Q. 鑑定評価ではなく調査報告書となっている理由について、何か基準等はあるのか。 A. 特に基準等は無い。赤道や青道のような面積が小さく価格が少額になるものについては、鑑定評価を行うと費用対効果として好ましくない。そのため、今回のように鑑定評価を簡素化したような報告書にとどめるというのが今までの慣例となっている。</p>
議長	・その他、意見がなければ、当案件について、資料にあります単価・価格について妥当であるとしてよろしいか。
出席者	～ 異議なし ～
議長	それでは、妥当であると答申します。
	●閉会