

事務局：そうである。

委員長：今回の新設地点は川に近いところである。

委員：資料2の52ページに記載されている[]の選定替対象基準地等検討調書について、選定替の理由に「隣地併合により形状が著しく不整形となり」とあるが、55ページの地図では不整形であるようには見えない。どういうことか。

事務局：既存基準地の所有者が、隣地である[]を取得して併合利用している。このことにより、国道・県道・私道に接することとなり、現在は三方路となっている。これは標準的ではない。

委員長：隣地併合により既存基準地の土地の形が尖ってしまっている様子を資料に掲載すれば理解できる。隣地併合後の既存基準地の詳細な地形の図示があれば分かりやすかった。

事務局：資料のつくりについては今後工夫したい。

委員長：既存基準地の併合後の形状に赤印などをつけてあれば分かりやすい。8月の第2回千葉県地価調査委員会の時点までに、資料を提示してほしい。

事務局：承知した。(別紙参照)

委員：資料2の3ページ「新規基準地一覧表(案)」[]について、[]駅の北側住宅地ということで戸建住宅の地点が提案されるものと考えていたが、集合住宅を新規基準地とした理由は何かあるのか。

事務局：代表性という観点からではあるが、資料2の16ページに記載されている[]の選定調書によれば、周辺の土地の利用の状況が「中高層のマンション等が立ち並ぶ共同住宅地域」となっている。また、17ページの住宅地図においても、新規基準地の周辺はマンション等の共同住宅が多く存在する地域である。そのため、選定した基準地についても共同住宅としたものである。

委員：マンションの基準地自体が少ないので、マンションの新規基準地を設定したということではないか。

事務局：地価が上昇傾向にある地域に該当する箇所ということで、当該地点を選定している。

委員：資料2の30ページに記載されている[]周辺の写真によれば、周辺には大規模なマンションやホテルが見受けられる。3階建て程度の小規模な店舗兼共同住宅を新規地点として選定するのは、代表性の観点から不適當ではないか。

事務局：資料2の28ページ記載の選定調書によれば、周辺の土地の利用の状況は「低層

店舗、店舗付住宅、ホテルのほか、空地等も見られる駅前商業地域」となっている。■■■■駅周辺の地域では、これを踏まえたうえで商業地の地点を選定した。また、現地調査の結果、高層のマンションやホテル等の建物が見られるのは■■■■駅前のごく僅かな区画内のみであり、その背後の道路沿いには新規基準地と同規模の、中層の店舗や共同住宅が建ち並んでいる。これらの点から、代表性の観点から問題はないと考えている。

委員：資料2の61ページの■■■■の選定替について、既存基準地の面積が■■■■㎡であるのに対し、選定替候補地の面積は■■■■㎡である。新旧地点の土地面積の差が非常に大きい点において、選定替として適当といえるのか。

事務局：選定替そのものへの異議ではなく、選定された地点の内容に疑義があるという認識でよろしいか。

委員：そうである。

事務局：資料2の63ページの当該選定替に係る地図を参照すると、既存基準地と選定替候補地が同一の道路に接していることが確認できる。候補地決定の経緯としては、この同一の道路沿いという条件で、且つ商業地の地点として選定した。

委員長：用途が同じであるという点に着目したということか。面積基準については、既存基準地と同程度のものがなかったためにこの地点を選んだということだろうか。

事務局：そうである。

委員長：委員、何か意見はあるか。

委員：いずれも納得できる理由である。異議はない。

委員：県内では成田空港の機能拡張や圏央道の整備等の動きがあるため、これらの計画に関係する周辺エリアに新規基準地が加わるのかと予想していたが、そうではなかった。基準地選定の原則と照らし合わせると、非常に個別的な動きが強いため、新規に選定する基準地としての対象からは外れるかとも思う。新規基準地の選定にあたって、関連するやり取りが分科会との間であれば知りたい。

事務局：成田空港周辺については、ここ数年間で新規地点の検討はしているが、拡張事業が終了しておらず、取引事例の件数が少ない。数年後、取引事例が十分に増えた後に地点を新設する方針で、担当幹事と調整中である。資料2の72ページに記載の■■■■の選定替の事例のような、■■■■地点については、選定替の対象にはなっている。

委員長：結局、取引事例を基にするということを見ると、既存地点と新規地点とを比較し、地点の入れ替えを行うことになる。新しい事業目的のために地域が大きく変化する際に、どのように地点を加えるかという点がある。

委員：地上げではないが、該当地域の土地は相当に相場が上がった状態で取引がなされていると感じる。そういった地域の地点について変更があるかと思っていたが、一方で原則論からするとそういった趣旨での地点新設は難しい。

委員長：既存の状態の中で動きがあるか、ということになる。

(5) 閉会

以上のおりである。