

第 4 回選定委員会での指摘事項(三次選定関係)に対する考え方 (案)

【指摘事項①】

「⑤周辺道路の混雑度」について、「評価の基準日は、当選定委員会において評価を確定した日となる。評価確定後に新たなデータが公表された場合、データの確認は行うが、遡って評価は実施しない。」との考え方が示されているが、評価確定後に令和 3 年度の調査結果が公表され、検証した結果、順位が入れ替わる場合はどうするのか。

【考え方】

建設候補地の選定は、現況の候補地について評価を行うため、「⑤周辺道路の混雑度」に限らず、評価の基準日は当該選定委員会において評価を確定した日と考える。そのため、評価確定後に新たなデータ等が公表され、仮に順位が入れ替わる場合でも再評価は行わない。

なお、周辺道路の混雑度の根拠となる全国道路・街路交通情勢調査については、令和 5 年 6 月 30 日に令和 3 年度の調査結果が公表されたため、平成 27 年度データから最新の令和 3 年度データに変更し、交通量の混雑度を評価する。

【指摘事項②】

資料 6 「用地取得費・用地整備費 補足資料」の用地取得費について、公示地価を用いて算出する案となっているが、公示地から候補地までは距離が離れている。補正などはどう行うのか。また、用地取得が必要な候補地に決定した場合、評価で算出した額と実際の取引額に大きく誤差が生じることも想定されるが問題ではないか。

【考え方】

用地取得費の算出は、公表されている地価情報を参考として簡易的に算出し、相対評価を行うものであり、実際の取引価格とは異なる可能性は高い。

他市町の例でも、公示地価や固定資産税路線価などを用いて判定されており、鑑定士による評価額で選定を行っている例は見受けられなかった。また、鑑定には多額の予算が必要であり、鑑定士による鑑定を行ったとしても、現時点の鑑定額と実際の取得額が異なる場合もあるため、評価の時点では、鑑定までは行わない。

最寄りの公示地と各候補地までは距離があり、補正は困難であるため、公示地価より調査地点数が多く、より近い距離にある固定資産税標準宅地を使用し、評価することとする。

【指摘事項③】

用地整備費（ユーティリティー）の上下水道に関する整備費の積算について、特に上水道の場合、付近に75 mm、100 mm、150 mmの配水管があったとしても、現在使用されている水量によっては取水できない場合もあり、遠くから引込みをしないといけない箇所もある。算出にあたっては上下水道局と調整してほしい。

【考え方】

用地整備費を算出する際には、上下水道局と調整する。その他の項目についても関連する課・室があれば、調整し用地整備費用を算出する。