

事案書（☒経営会議 ☐調整会議）

開催日：平成28年 1月21日（木）

担当課：街づくり計画部 渋谷土地区画整理事務所 事業管理課

件 名：大和都市計画事業渋谷（南部地区）土地区画整理事業施行に関する条例の改正について	
提出理由：大和都市計画事業渋谷（南部地区）土地区画整理事業の換地処分に伴い生じる清算金の徴収・交付について、事業の円滑な完了を図るため、条例を改正する必要があることから、その内容について了承を得るため	
内 容： 1. 背景 - 大和都市計画事業渋谷（南部地区）土地区画整理事業（以下、「区画整理事業」という）は、進捗率が99%を超え、平成28年度の換地計画策定に向けた作業を進めている。 - 区画整理事業においては、換地処分の公告後、換地相互間の不均衡を清算金の徴収又は交付をもって是正する必要がある。 - 清算金の算定根拠として、価額を抑えた「固定資産税課税標準額」を用いる予定であったが、平成21年の東京高裁判決により「固定資産税課税評価額」を用いられなければならない、清算金が高額となることが想定される。 - 土地区画整理法（以下、「法」という）では清算金を分割することが認められており、このうち分割徴収に係る利率については、法施行令の改正により年6%以内で施行者の裁量により定めることが可能とされた。 - 現行条例では、施行令改正前の利率6%と定めているが、近年の超低金利の状況も踏まえ、特に低・無減歩で徴収額が大きくなる傾向のある過小宅地の権利者等に対しては、負担を軽減し、円滑な徴収ができるようにする必要がある。 2. 条例改正の考え方 （1）改正の考え方 - 清算金は元来、権利者の減歩率等が異なることから生じる不均衡を是正するため、施行者である市を経由して徴収・交付を行うものであり、権利者から対価を得ることが目的ではないことから、利率を引き下げることによる影響は少ない。	- また、分割納付が可能となる金額を引き下げることで、権利者が支払いやすくするとともに、徴収利率を引き下げることにより、権利者の負担軽減・手続きの簡素化が図られ、円滑な徴収を行うことが可能となり、早期の事業完了が期待できる。 （2）改正の内容 - 分割徴収する場合の利率を、現行の6%から財政融資資金貸付利率に引き下げる。 - 清算金確定時点の利率が1%を下回った場合、小数点以下を切り捨てる。 - 分割徴収が可能となる金額を10万円以上から1万円以上に引き下げ、併せて別表を改正する。 3. 他の自治体事例 - 財政融資資金貸付利率を適用（1月時点0.1%） 東京都、町田市、つくば市、足利市、甲府市 - 普通地方長期資金貸付利率を適用（同0.1%） 所沢市、加須市、習志野市、袖ヶ浦市、市原市 - 商業手形基準割引率を適用（同0.3%） 千葉市、柏市 - 要綱による徴収清算金緩和支援策を導入 立川市 4. 県内他市の状況（利率・分割可能金額） - 横浜市：1月時点0.48%（上限6%）・5万円 （※10年償還市場公募地方債利率） - 藤沢市：1.1%・1万円（平成18年換地処分）
経 過 H5.12 渋谷（南部地区）土地区画整理事業施行に関する条例施行 H10～H22 仮換地指定 H11 土地区画整理法施行令改正 H21.6 東京高裁において固定資産税課税標準額による清算金単価設定が違法との判決	今後の予定 H28.2 議案提出 H28.3 改正条例施行 H28.9 事業計画変更（期間延伸） H29.9 換地計画縦覧 H30.3 換地処分公告 H30.4 清算金徴収・交付開始