

クリーンセンターだより

13号



発行日：平成22年 2月10日
発行元：津山圏域資源循環施設組合
電話：(0868)32-7017
Fax：(0868)32-7019

質問やご意見をお寄せください。

クリーンセンター建設事業につきましては、ご理解とご協力を賜り、深く感謝申し上げます。

さて、津山圏域資源循環施設組合では、1月14日に臨時議会を開催し、クリーンセンター本体建設用地の取得について議決をいただきました。

このことにより、事業の前提であり、また国の交付金の要件でもある用地の取得を行うことができ、津山ブロックの長年の懸案事項である新クリーンセンター建設事業は、平成26年度の施設稼働に向けて大きく前進することとなりました。

構成5市町の首長などで組織する管理者会では、当組合を事業主体として、領家地区の新クリーンセンターの事業推進に一致団結して取り組むことを確認しております。

また、組合では現在、構成の5市町でクリーンセンター建設事業住民説明会を開催しておりますが、今後も地域住民の皆様に事業に対する説明責任を果たしながら、全力で事業の推進に努めてまいりますので、一層のご支援とご協力をお願い申し上げます。

平成22年2月1日

津山圏域資源循環施設組合

管理者 桑山博之

クリーンセンター建設用地 取得議案を可決

組合議会臨時会は1月14日に開催され、提出されたクリーンセンター建設用地取得議案(取得面積:295,909.71㎡、取得金額:4億2,100万円、契約の相手方:(株)ENA)を原案どおり賛成多数で可決しました。

このことから、事業の前提であり、国の交付金の要件でもある用地の取得を行うことができ、平成26年度の施設稼働に向けて事業は大きく前進することとなりました。

土地取得の経過

どのように検討されて、この用地
価格になったんだろう...



土地についての不動産鑑定評価の実施

平成21年6月1日を基準日として不動産鑑定業者2社により建設予定地(約29.6ha)の土地鑑定評価を2つの方法で実施しました。

基準日	評価方法	A社	B社
H21.6.1	控除法	461,619,148円	464,578,245円
	取引事例比較法	458,800,687円	460,873,907円

控除法

建設予定地全体(295,909.71㎡)を工業団地に一体開発することを想定し、転換後・造成後の分譲価格から造成費等を控除してその土地の価格を求めるもの。

取引事例比較法

地目ごとに取引事例から地目ごとの標準的な価格を求め、各物件の個別的要因の比較検討を行い比準価格を決定、全体の価格を求めるもの。

組合用地補償評価調整委員会による交渉価格の決定

構成5市町の副市長・副町長などで構成する用地補償評価調整委員会(委員長:中山津山市副市長)で、不動産鑑定評価額、旧地権者が取得した平成4年から平成21年における地価の用途別変動状況などを参考に協議し、交渉限度額を決めました。

地権者との交渉

用地補償評価調整委員会で決定した交渉限度額をもって地権者と交渉しました。交渉の結果、交渉限度額の範囲内である4億2,100万円で土地売買に合意しました。

地権者との契約

土地売買契約金額4億2,100万円について平成22年1月5日に管理者会で協議・決定し、1月6日の仮契約後、平成22年1月14日に開催した組合議会臨時会に「土地取得議案」を提案、議決を得て本契約を締結しました。

建設用地に関するQ&A

建設用地の取得について、いくつかの質問等が寄せられましたので、質問と回答を掲載します。



「クリーンセンター建設用地の取得費は、地権者が平成4年当時に取得した価格に比べて高すぎる」という意見があり、反対している住民などが裁判を起こしたと新聞報道等で聞いていますが、取得費はどのように算定したのですか？

裁判の経緯、原告側の主張等について...

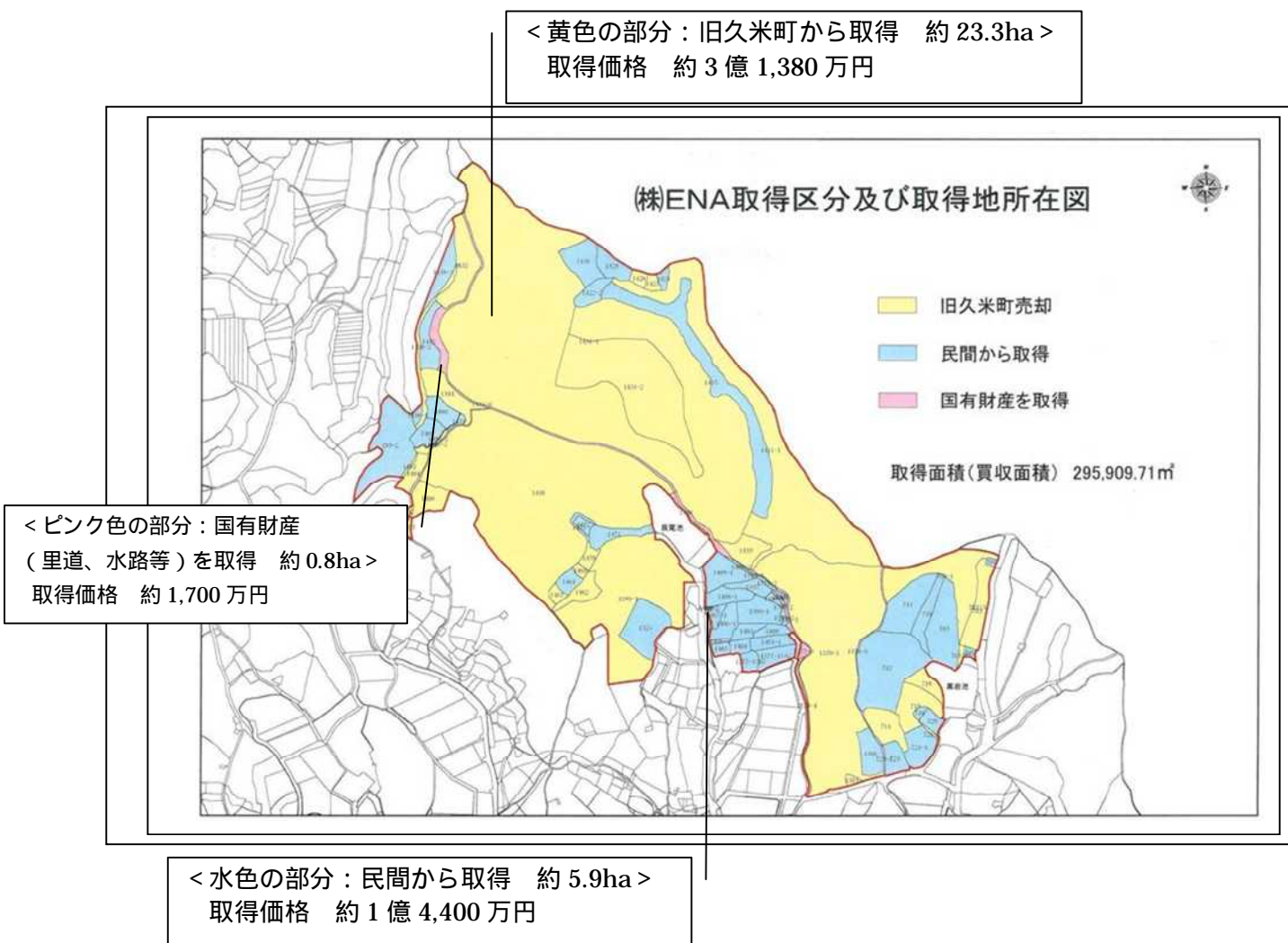
領家地区ゴミ処理場建設予定地再考を求める住民の会（以下、「住民の会」）など3グループが、平成21年12月24日に岡山地方裁判所に「金員支出差止請求」を提訴し、「建設予定地について2億円を超える金額で購入してはならないこと」などを求めています。

また、原告は、「建設予定地は平成4年に地権者が当時の久米町から3億1,383万7,000円で購入したものである。」としています。

土地取得は、用地補償評価調整委員会において、不動産鑑定評価額や地権者の取得価格、地価の用途別変動状況などを参考に交渉上限価格を決定し、地権者と交渉しました。

そして、交渉の結果、用地委員会で定めた交渉上限価格の範囲内である4億2,100万円で協議が整い、管理者会での決定、組合議会での議決を経て取得しました。

地権者が取得した際の購入代、経費などについて



旧地権者は、

土地購入代として 約4億7,500万円

その他、立木補償や開発のための経費などとして 約2億2,000万円

計 約7億円の投資を行っています。



組合が実施した調査では、建設予定地の土壌に問題はないとしているが、平成6年当時に地権者が実施した調査では、鉛・ひ素が基準値を上回る数値が出ていたと聞きました。本当ですか？

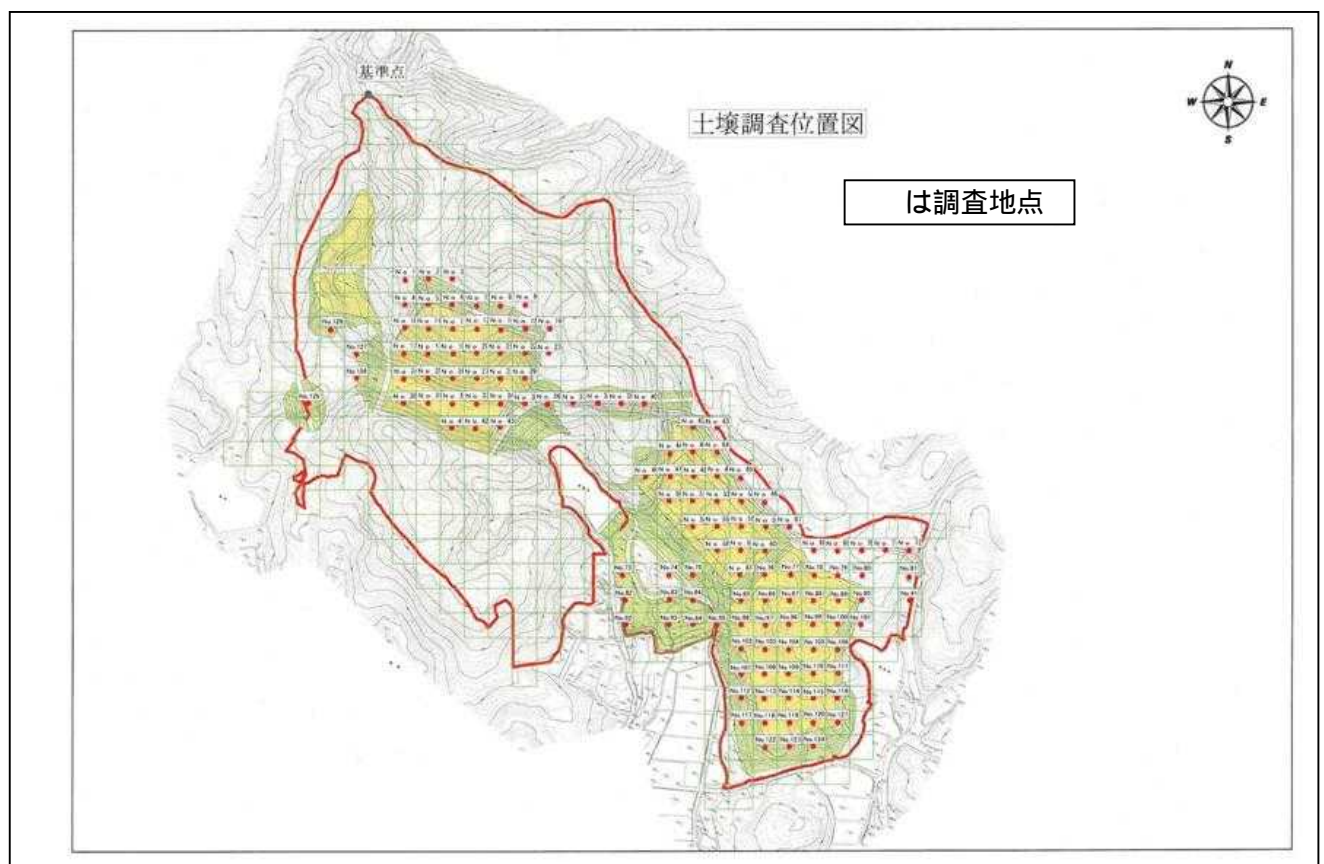
また、建設予定地には産業廃棄物が埋められていたと聞きました。本当ですか？

建設予定地の土壌が汚染されているのでは？

津山ブロックごみ処理広域化対策協議会及び津山圏域資源循環施設組合が平成20年～21年において実施した土壌調査は、平成15年に施行された土壌汚染対策法に準拠した方法で実施したのですが、平成6年に地権者が実施した調査は土壌汚染対策法施行前の方法で行ったもので、調査方法が異なるため比較できないものです。

土壌汚染対策法は、土壌汚染に関する法制度がなかったため、土壌汚染の調査と、その汚染による人の健康被害の防止に関する措置を定めたもので、調査方法や対策などがルール化されたものです。

ブロック協議会及び組合では、この土壌汚染対策法に定められた方法に準拠した方法で、建設予定地の切土及び盛土部分128か所の詳細な調査を実施しましたが、人の健康に害を及ぼす有害物質が指定基準を超えて検出された部分はありませんでした。



周辺20か所の地下水、また隣接するため池、農業用水
近隣民家から採取した井戸水、河川等について水質検査をしました。



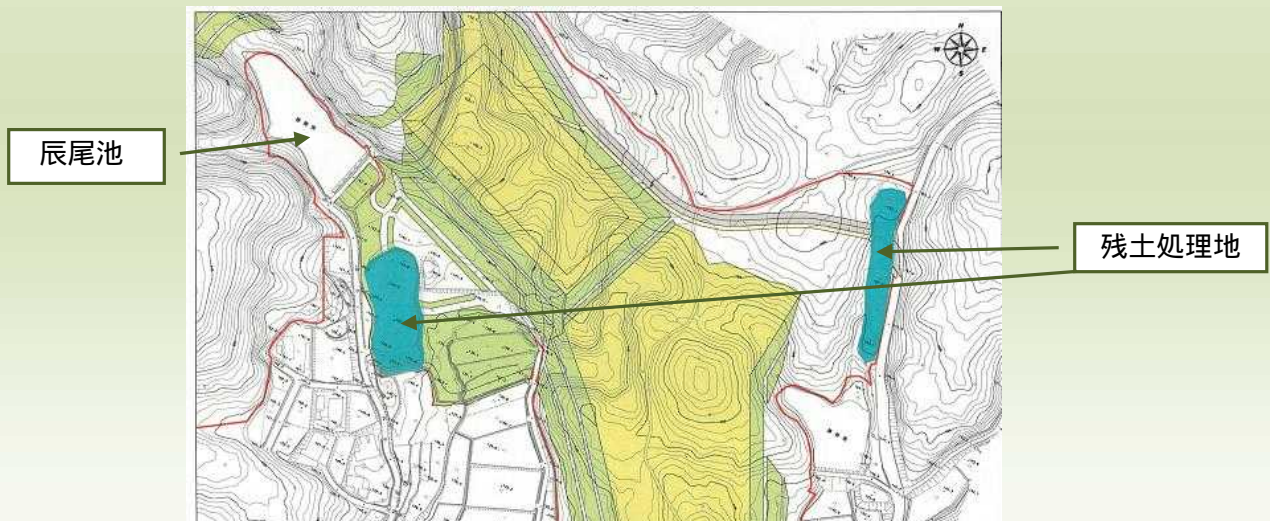
周辺20か所の河川、井戸、地下水、ため池、農業用水の水質検査の結果は、すべて環境基準値未満でした。また、工事中や施設完成後についても継続的にモニタリング等の実施を行い、環境面での十分な監視を行っていくなど、今後も安全対策等に万全を期し、地域住民の方々の不安解消に努めます。

建設予定地に不法投棄物があるのでは？

建設予定地内の残土処理地の調査結果について

地権者により、平成20年11月20日から12月19日まで、残土掘削調査及び撤去作業が行われました。組合では、これらの作業完了後に土壤汚染対策法が指定する有害物質の調査を行い、指定基準を超過した物質はなかったことを確認しています。

この調査は、環境省の認定を受けた指定検査機関が土壌を採取し、検査を行っています。



議 会 報 告

平成 21 年津山圏域資源循環施設組合議会 1 1 月定例会 （平成 21 年 11 月 9 日開催）

提出された情報公開・個人情報保護審査会委員の選任について全会一致で承認しました。

事件番号	件 名	審査結果	適 用
議案第 2 8 号	情報公開・個人情報保護審査会委員の選任について	承認	

情報公開・個人情報保護審査会委員 （ 敬称略 委員長、 副委員長）

板野次郎、 大田 肇、 築島 尚、 日笠 栄、 保田佳子、 長船晴夫、 野々上三喜夫

平成 2 2 年津山圏域資源循環施設組合議会 1 月臨時会 （平成 22 年 1 月 14 日開催）

事件番号	件 名	審査結果	適 用
議案第 2 9 号	土地の取得について	原案可決	賛成多数

- ・ 取得目的：津山圏域クリーンセンター建設用地
- ・ 取得場所：津山市領家、中北下地内
- ・ 取得面積：295,909.71 平方メートル
- ・ 取得金額：421,000,000 円
- ・ 契約の相手方：(株)E N A



住民説明会を開催しています

組合では、領家地区に建設を進めている新クリーンセンター建設事業について、構成 5 市町の住民の皆様にご事業の経過や内容等について認識を深めていただくため、各地域において説明会を実施しています。

これまでに、津山市（4 か所）、鏡野町（2 か所）、美咲町（3 か所）で開催し、7 0 0 人の方々が参加してくださいました。

今後、勝央町（2 月 2 2 日）、奈義町（2 月 2 3 日）でも開催を予定しています。当日の質問と回答は次号でご紹介します。

