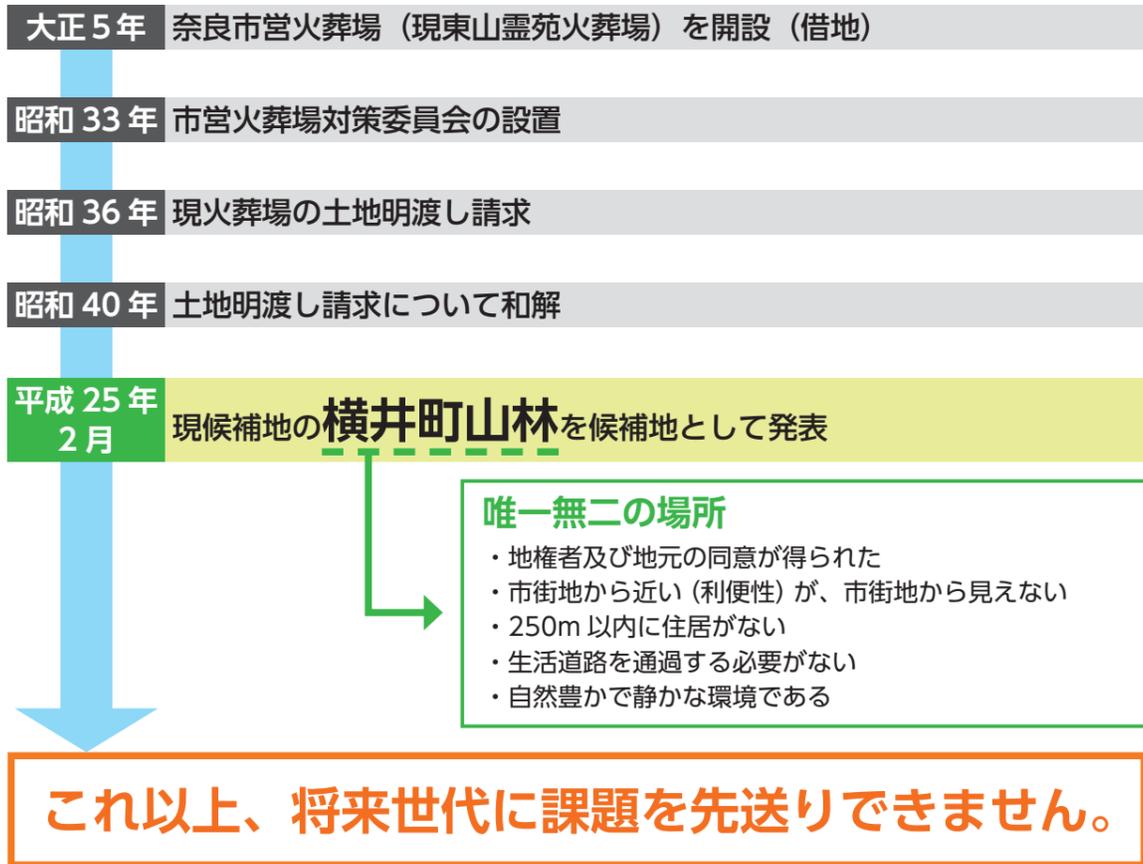
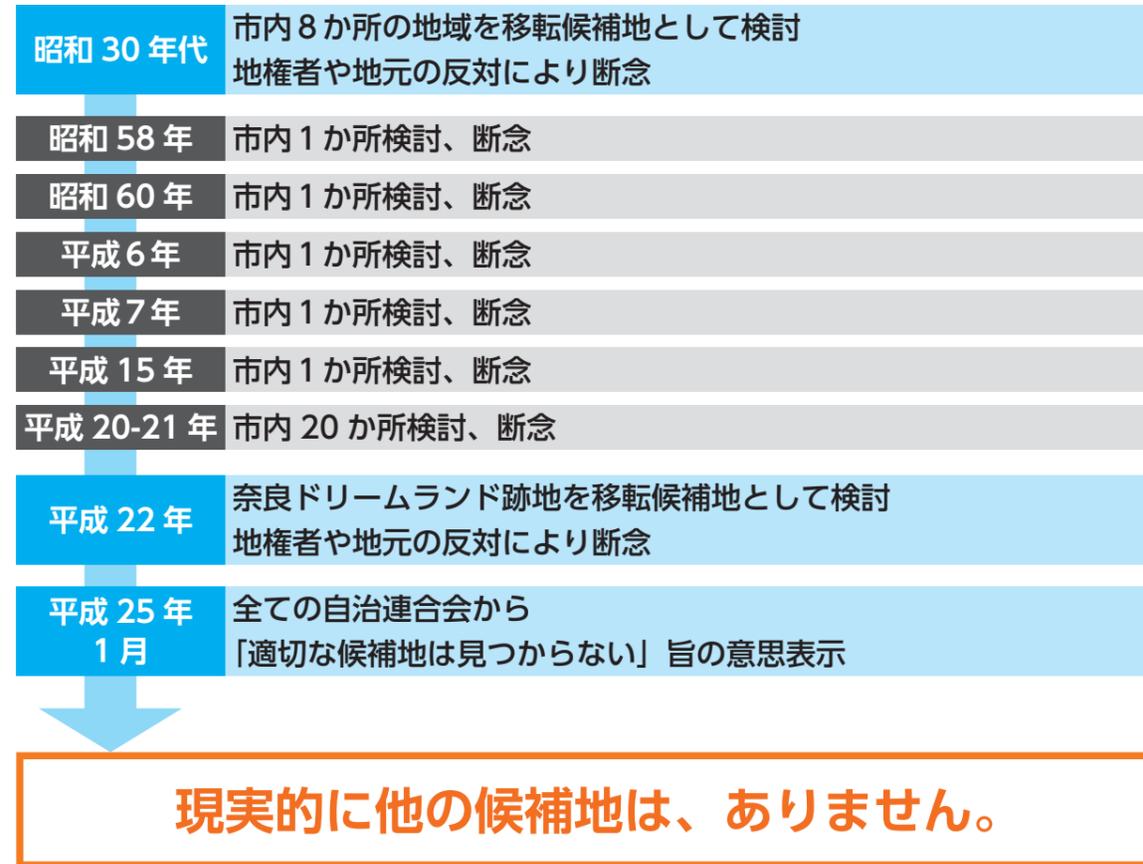


新斎苑事業の重要性、必要性、土地の非代替性

事業の重要性（昭和 30 年代からの難事業）



土地の非代替性



事業の必要性

課題① 施設の老朽化が激しい

大正 5 年に開設され、**100 年以上**が経過
 数度の設備改修や補修を実施。修繕予算は約 **1,000 万円/年**

課題② 市民ニーズに合致していない

他施設に比べ、**火葬時間（3 時間以上）が長い**
 他施設に比べ、**待機日数（2～4 日程度）が長い**

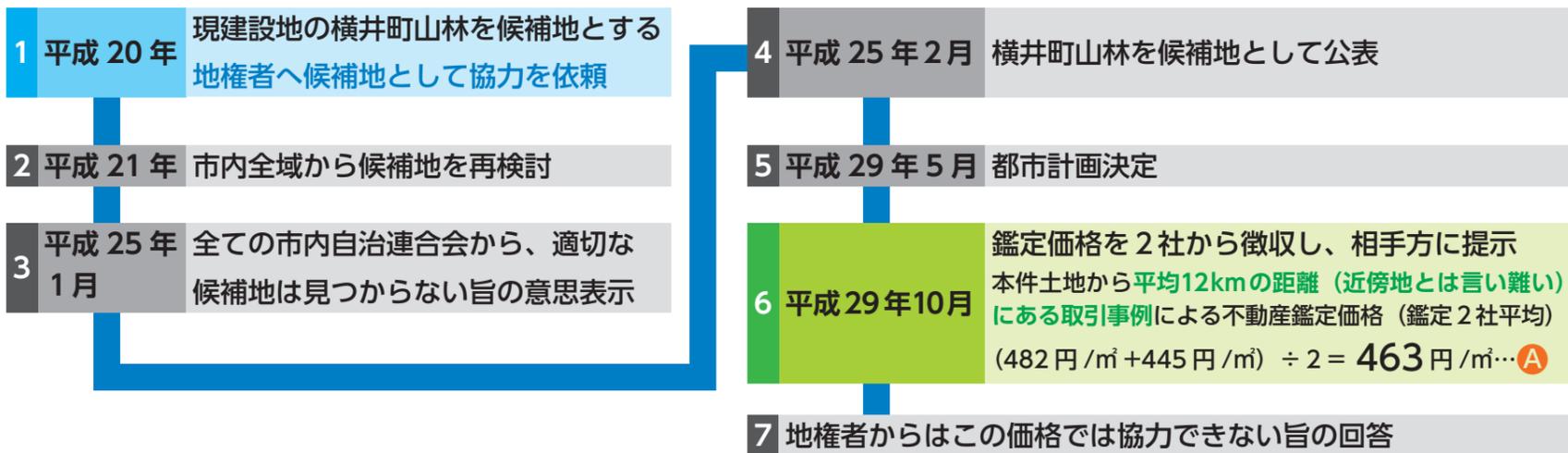
課題③ 火葬件数の増加に対応できていない

火葬炉が少ない。
 全 8 炉のうち**常時稼働は 7 炉**。
 火葬可能件数は、1 日 7 件のみ
死亡者数は増加しているにも関わらず、
 現火葬場では対応できず、結果として多くの
 方々が市外での火葬を余儀なくされています▶

	令和 2 年度
東山霊苑火葬場取扱 (市内)	2,299 件
市外の火葬件数	1,426 件
市民の負担増額	1 億 1,288 万 2 千円

1 日も早い新斎苑の竣工が望まれています。

新斎苑の土地取得にかかる本市の考え



「公共用地の取得に伴う損失補償基準」(国土交通省)
(土地の補償額算定の基本原則)

第 8 条 取得する土地（土地の附加物を含む。）に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする。

(土地の正常な取引価格)

第 9 条 前条の正常な取引価格は、**近傍類地（近傍地及び類地を含む。以下同じ。）の取引価格を基準**とし、これらの土地及び取得する土地について、次の各号に掲げる土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定するものとする。

2 前項の場合において基準とするべき近傍類地の取引価格については、**取引が行われていた時期等に応じて適正な補正を加えるものとする。**

取得価格を再検討するか

- 8 国の基準を踏まえながら、事例を補完するため、近隣にある県の事例を考慮
- 本件土地から 1 km 程度の距離（近傍地に該当する）にある岩井川ダム事例 (5,300 円 / m² ・ 4,900 円 / m² ・ 4,300 円 / m²) の中で、最も低額な山側土地（類地に該当する） 4,300 円 / m² × 昭和 61 年からの下落率 59.69% = 2,566 円 / m²…B
 - 適正な範囲で取得価格の決定
A (不動産鑑定価格の 2 社平均額) と B (岩井川ダム事例に下落率を乗じた額) の平均
1,514 円 / m² × 110,780.88m² = 1 億 6,772 万 2,252 円
 - 可能な限り財政負担を軽減
新斎苑基本計画の想定用地費（約 3 億円）の約 1/2
近隣の公共用地買収である高円山ドライブウェイ事例の約 1/3
5,460 円 / m² × 平成 23 年からの下落率 86.82% = 4,740 円 / m²
- 9 関連情報を開示、議会で審議いただき、土地を取得
- 10 結果として、判決では、市は、市長及び地権者 2 名に対し、連帯して 1 億 1643 万 0705 円及びこれに対する平成 30 年 4 月 10 日から支払済みまで年 5 分の割合による金員を支払うよう請求する権利が認められた。

土地収用手続きに移行するか

- 【土地取得の遅れによる影響】
- 十分に任意交渉を尽くすことが基本（例：西大寺駅前事業…約 2 年 4 か月）
 - 収用手続き開始から所有権移転まで最低 1 年 6 か月必要
（例：西大寺駅前事業…約 1 年 8 か月）
 - 交付税措置の損失（当時の試算）は、
- | 工程が | 1 年延期 | 2 年延期 | 3 年以上延期 |
|-----|-----------|---------|-----------|
| | 約 10.3 億円 | 約 18 億円 | 約 22.3 億円 |
- 市外施設利用による市民負担 約 1 億円 / 年
市外での火葬 年間 約 1,280 件 (3 年平均)
市外と市内の施設使用料の差額 約 90,000 円
 - 現火葬場の土地明け渡しの遅れ
現火葬場は借地で、約 60 年にわたり地元から撤去を要求
平成 25 年 3 月の合意書では、土地の明け渡し期限は、令和 3 年度末まで

断念するか

過去 60 年の繰り返し

市の主張が認められなかったことは非常に残念ですが、判決は真摯に受け止めます。
今後の公共用地取得の価格決定については、そのプロセスも含めて、より慎重・適切に対応していきます。