

海老川上流地区土地区画整理事業の事業計画における 保留地処分金の修正を求める陳情

【願意】

掲題土地区画整理事業の事業計画において、108億円とされる保留地処分金が下記の理由(※)により現時点で過少と思われるので、土地区画整理組合に対し修正を求めるよう陳情します。

(※)整理後宅地の大半の用途地域を第一種低層住宅専用地域として整理後宅地価格総額を低く算出し、保留地捻出余力を低く見せたまま、昨年10月に用途地域が変更され土地の評価額が変わっても変更していません。

また修正の際の参考として、保留地処分金の算出根拠となる「整理後宅地価格総額(予想)」および各保留地の評価額を、市が保有するデータをもとに下記の算出式により算出し公表することを求めます。

<算出式>

市が取得する医療センター用地取得額が適正であることを前提とします。

(注 下記表1の(2))

$$\text{整理後宅地価格総額(予想)} = \text{医療センター用地取得額} \times \frac{\text{整理後宅地全体の固定資産税評価額}}{\text{医療センター用地の固定資産税評価額}}$$

$$\text{各保留地の評価額} = \text{医療センター用地取得額} \times \frac{\text{各保留地の固定資産税評価額}}{\text{医療センター用地の固定資産税評価額}}$$

【理由】

下記の通り保留地処分金の算出が現時点において不適切であると考えます。

海老川上流地区土地区画整理事業 事業計画書(海老川上流地区土地区画整理組合が市に提出したもの)令和5年第3回定例会の都市計画部による議案外報告「海老川上流地区のまちづくりについて」の資料)を抜き書きして説明します。

事業計画書P6 減歩率計算表(=表1)

整理前宅地面積(台帳地積)	同更生地積(測量増減を加減したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた宅地地積	保留地を除いた宅地地積	公共減歩地積	保留地を含めた宅地地積	公共減歩率	保留地を含めた宅地地積
m ² (1)	m ² (2)	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
305,605.64	309,528.15	252,364.00	175,174.00	57,164.15	134,354.15	18.47	43.11

事業計画書P6 保留地の予定地積(=表2)

整理前宅地価格総額(予想)	整理後宅地価格総額(予想)	宅地価格総額の増加額	整理後1平方メートル当り予定価格	保留地として取りうる最大限地積	保留地の予定地積	割合	摘要(整理前単価)
(a) 千円	(b) 千円	(c) 千円	(d) 円/m ²	m ²	m ²	%	(e) 円/m ²
22,750,319	37,400,345	14,650,026	148,200	98,853.08	77,190.00	78.09	73,500

陳情者注 表2(a)=表1(1)×表2(e)

表2(b)=表1(2)×表2(d)

事業計画書P7 都市計画との関係(=表3)

事項		面積・幅員	割合・延長	告示年月日及び番号	備考
市街化区域		約42.3ha	100%	令和4年3月4日 船橋市告示第103号	
地域地区	第一種低層住居専用地域	約37.1ha	87.7%	令和4年3月4日 船橋市告示第157号	暫定用途
	準住居地域	約5.2ha	12.3%	令和4年3月4日 船橋市告示第157号	

(以下 略)

事業計画書によれば、区画整理により宅地(含保留地)価格総額は146億円増加します(表2の(c))。それを上限として保留地処分金108億円が決まり、差引38億円が地権者に残る宅地の価格総額増となっています。

問題は整理後宅地価格総額を算出した際の単価148.2千円(表2の(d))です。

これは表3に書かれている通り、整理後宅地の大半の用途地域を、暫定的に、ほぼ戸建住宅しか建てられな

い第一種低層住居専用地域に設定し、その評価額を用いているものです。

坪井、飯山満、小室の各事業のように宅地の大半が戸建住宅用地となるのであればこのままでも大きな問題とはなりません、

しかし本件の場合、整理後宅地の大半は駅前の商業地、高層マンション用地、主要道路沿いの商業施設用地でその価値は第一種低層住居専用地域とは大きく異なります。

本来、昨年10月に計画地の都市計画変更が決定された時に、その内容に従い土地区画整理組合に対し事業計画の見直しを指示し、保留地処分金の修正を行わせるべきであったと考えます。

仮に、整理後宅地価格総額が1.2倍449億円になれば表2(c)の増加額は221億円、保留地処分金を差し引いても地権者に残る宅地の価格増は113億円となります。もし1.5倍ならその額は225億円です。公費をおよそ150億円(新駅建設費を含め200億円超)を投じることにより、地権者に残る宅地の価値は倍になる計算です。

公費で事業費の大半を賄う事業ですから、その事業収支には透明性が絶対不可欠です。

願意に参考値算出の計算式を記載しました。

①算出に用いる数値は、現在市が保有する客観的データです

②「整理後宅地全体」および「各保留地」が対象であれば、地権者個人のプライバシーを侵す懸念はありません。

早急に事業収支を適正なものに見直し、保留地処分金の修正を行うことを求めます。

以上