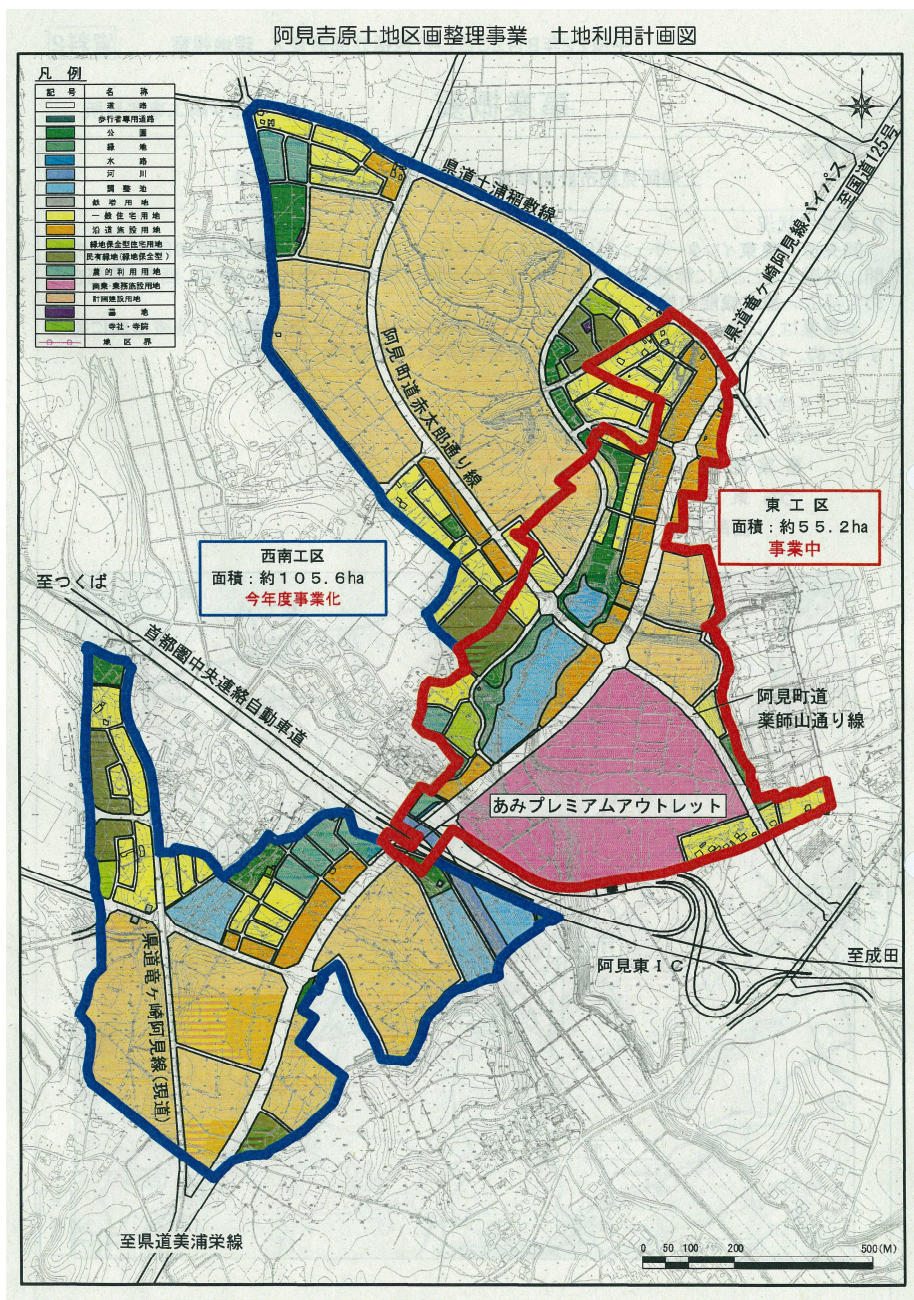


[図 2-7]



第3. 総合所見

1. 総論（問題の所在）

（1）地権者に対するインタビュー

監査人は、平成22年10月につくばエクスプレス沿線の代表的な地権者の一人であるA氏に対しインタビューを試みた。その結果、今回の監査対象である県執行の土地区画整理事業が抱えているいくつかの問題点を示唆しているため、冒頭紹介する。A氏の発言内容を簡潔に述べると、以下のようになる。

①工期について

工期の遅れはひどすぎる。この事業の進行度合に満足している地権者は少ない。事業の見直しを主張する地権者さえいる。

②工事管理について

工事の落札率を独自で調べたら、95%以上のものも数多くあった。これで正常な入札と言えるだろうか。地元では談合のうわさが聞こえてくる。入札参加資格要件が談合の一因になっているのではないか。限られた地元企業同士では、話し合いは容易である。区画整理事業経費の多くを占める建設関係の入札を、このまま看過することはできない。入札制度の改善を早急に望む。

③事務管理について

土地区画整理審議会の議事録は、5年前から作成されていない。しかも、審議会において、区画整理事業の経過報告（事業報告）も不十分である。これでは地権者からの協力は得られない。また、昨年（平成21年）問題になり、知事も謝罪した不適正経理問題（預け金、一括払い、差替え）もあり、地権者と県との信頼関係は揺らいでいる。

④土地処分について

土地処分がなかなか進まない。各地区特色を出すべきで、勉強会を開き研究しているが、県依頼のコンサル会社の意見を重視する余り、地権者の意見が十分に反映されていない。また、大型商業施設の誘致については、買い取りにこだわらず、もっと積極的に事業用定期借地権の利用を検討すべきである。

⑤仮換地について

仮換地が行われて使用収益が可能になると、固定資産税が大幅に上がる。これが地権者を財政的に追い詰めている。これを回避するために、一部では銀行が勧める借り入れに頼り、アパート経営に乗り出したり、栗や柿などの果樹を植え農地化を図り、従前に逆戻りする例も見られる。これでは何のための都市計画かわからない。土地処分が進まない現状では、固定資産税の減免など、なにか支援が欲しい。

(2) 区画整理事業の課題

監査人の行った監査、並びに9. アンケート結果 (P80)、及び上記(1)のインタビュー結果を参考にすれば、当該区画整理事業に係る課題が明確になった。以下にその課題を列挙し、それぞれについて次項以降で詳述したい。

- ①将来負担額について
- ②事業期間の短縮とその効果
- ③工事管理の適正化
- ④事務管理の適正化
- ⑤土地処分の推進
- ⑥環境対策
- ⑦事業評価について
- ⑧アンケート結果について

2. 将来負担額について

(1) TX沿線開発事業に係る将来負担額の算定

県では、TX沿線開発事業に係る将来負担額(平成21年決算ベース)を以下のように859億円と見込んでいる。

○TX沿線開発事業に係る将来負担額の算定(H21決算ベース)

将来負担額	=	県債残高	-	土地収入見込額等
859億円	=	1,845億円	-	986億円

※上記金額の明細は[表3-1]TX沿線土地処分計画及び[表3-2]土地収入見込額等積算資料参照

※土地収入見込額等=(未売出)土地収入見込額+(売出)土地収入見込額+繰越額

※土地収入見込額:次の①、②を比較し、いずれか少ない額

①時価評価額 - 販売経費等見込額

②帳簿価額・・・県債残高を採用

※時価評価額の算定

販売予定価格・・・近隣の取引事例から個別要因を比較し算定

○土地評価の考え方

TX沿線地域に保有する全ての土地について不動産鑑定を行うことは困難であることから、各地区の土地利用計画上の区分(一般住宅用地、計画住宅用地、誘致施設用地等)で保有土地を分別して、近隣の取引事例等から土地を評価。

なお、将来の地価動向として、年2%の地価下落を10年間見込んでいる。

(H11~21のTX駅周辺(2km・9地点)の地価変動率より設定)

○販売経費等見込額の考え方

【先買】

先買会計の支出を次のとおり区分。

- ・事務費を広告宣伝費
- ・区画整理負担金を造成工事費
- ・金利、所在市町村交付金等をその他

【保有地】

区画整理会計の支出を次のとおり区分。

- ・事務費の 20%は広告宣伝費に、80%は人件費に充当
- ・造成工事費は全て未売出土地に充当
- ・金利はその他

[表3-1] TX沿線土地処分計画

TX沿線土地処分計画

○土地処分収入

区	画	先	買	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H22~計	
				処分面積 (ha)	処分収入 (億円)	平均単価 (千円/m)	処分面積 (ha)	処分収入 (億円)	平均単価 (千円/m)	処分面積 (ha)	処分収入 (億円)	平均単価 (千円/m)	処分面積 (ha)	処分収入 (億円)	平均単価 (千円/m)	処分面積 (ha)	処分収入 (億円)	平均単価 (千円/m)	処分面積 (ha)	処分収入 (億円)	平均単価 (千円/m)	処分面積 (ha)	処分収入 (億円)	平均単価 (千円/m)	処分面積 (ha)	処分収入 (億円)
伊奈・谷和原	伊奈・谷和原	0	2	0	0	0	0	4	4	4	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24
	平均単価 (千円/m)	3	14	3	1	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	165
島名・福田坪	島名・福田坪	0	1	0	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	69
	平均単価 (千円/m)	0	4	1	9	26	25	24	24	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	183
上河原崎・中西	上河原崎・中西	0	0	0	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	30
	平均単価 (千円/m)	0	0	1	1	24	24	23	23	22	22	22	22	22	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	160
伊奈・谷和原	伊奈・谷和原	0	0	2	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	33
	平均単価 (千円/m)	1	0	12	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	35
島名・福田坪	島名・福田坪	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
	平均単価 (千円/m)	5	0	4	8	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	25
上河原崎・中西	上河原崎・中西	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	150
	平均単価 (千円/m)	96	151	69	68	67	66	64	63	62	60	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	60
萱	萱	0	0	5	8	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	152
	平均単価 (千円/m)	2	0	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	49
城	城	10	0	6	10	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	201
	平均単価 (千円/m)	48	47	46	45	44	43	42	41	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	41
合	合	1	3	2	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	75
	平均単価 (千円/m)	15	37	16	27	10	10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	570
大規模緑地	大規模緑地	106	145	85	84	82	80	79	77	76	74	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	76	
	平均単価 (千円/m)	4	5	7	10	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	302
河川調整池	河川調整池	33	55	48	65	103	101	99	97	95	91	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	1,801
	平均単価 (千円/m)	77	104	69	65	63	62	60	59	58	55	54	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	60
暫定調整池 (2.1ha)	暫定調整池	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	平均単価 (千円/m)	141	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
河川調整池	河川調整池	51	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	平均単価 (千円/m)	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
暫定調整池 (2.1ha)	暫定調整池	110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	平均単価 (千円/m)	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
暫定調整池 (2.1ha)	暫定調整池	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	平均単価 (千円/m)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

※処分計画は改革工程表による。暫定調整池は処分計画未定のため売買の処分面積及び処分収入に含まない。

※定借分 (2.3ha) も処分計画を含む。

※小数点以下をそれぞれ四捨五入している。

○その他収入

先	買	合	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H22~計	
			収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)	収入 (億円)
伊奈・谷和原	島名・福田坪	上河原崎・中西	萱	城	合	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55

※定借収入、無利子貸付償還金等

※小数点以下をそれぞれ四捨五入している。

収入合計

1,855

[表3-2] 土地収入見込額等積算資料

○土地収入見込額等積算資料

◆未売出土地収入見込額 (単位：百万円)

土地の名称等	評価方法	評価の具体的内容	時間評価額 (1)	販売経費等見込額 (造成販売経費等見込額) (2)					(3)	帳簿価額 (4)	土地収入見込額 (3)と(4)の小さい額	土地評価差額 (6) (4)-(5)	
				販売手数料	広告宣伝費	土地取得経費	人件費	造成工事					建築工事
IX谷津地区 (保留地)	販売見込	取引事例に基づき個別画地等を比準	50,306	0	1,414	0	5,657	29,240	0	5,315	41,626	8,680	1,658
伊奈・谷和原地区	販売見込	取引事例に基づき個別画地等を比準	16,030	0	344	0	1,376	946	0	4,333	6,931	9,031	0
福田坪地区	販売見込	取引事例に基づき個別画地等を比準	18,274	0	587	0	2,347	16,985	0	13	19,932	-1,658	1,658
上河原町・中西地区	販売見込	取引事例に基づき個別画地等を比準	16,001	0	484	0	1,934	11,308	0	969	14,695	1,307	0
IX谷津地区 (先買地)	販売見込	取引事例に基づき個別画地等を比準	134,298	0	3,890	0	0	8,498	0	35,109	47,496	86,802	86,765
伊奈・谷和原地区	販売見込	取引事例に基づき個別画地等を比準	22,664	0	778	0	0	2,148	0	4,599	7,524	15,140	15,140
つくば第1地区	販売見込	取引事例に基づき個別画地等を比準	37,026	0	1,556	0	0	4,084	0	12,764	18,403	18,623	18,623
つくば第2地区	販売見込	取引事例に基づき個別画地等を比準	15,658	0	778	0	0	2,266	0	5,697	8,741	6,917	6,917
つくば第3地区	販売見込	取引事例に基づき個別画地等を比準	58,950	0	778	0	0	0	0	12,050	12,828	46,122	46,122
計			184,605	0	5,304	0	5,657	37,737	0	40,424	89,122	95,482	95,482

◆控除額の内訳

区分	金額	記号
売出土地収入見込額 (保留地)	135	+
繰越額 (保留地)	1,512	+
小計 (保留地繰越額)	1,646	+
売出土地収入見込額 (先買地)	397	+
繰越額 (先買地)	1,084	+
小計 (先買地繰越額)	1,481	+
合計	3,078	

○買手負担額の算定

買手負担額	=	買手負担額	=	(未売出)土地収入見込額 (左欄)
95,943	=	184,503 (4)	=	95,482 (5)
○補正	=	(未売出)販売見込額 (左欄)	=	89,122 (2)
95,482	=	184,605 (1)	=	89,122 (2)

◆売出土地収入見込額 (上記の控除額に売出土地収入見込額がある場合)

(単位：百万円)

土地の名称等	評価方法	評価の具体的内容	時間評価額 (1)	販売経費等見込額 (造成販売経費等見込額) (2)					(3)	帳簿価額 (4)	土地収入見込額 (3)と(4)の小さい額	土地評価差額 (6) (4)-(5)	
				販売手数料	広告宣伝費	土地取得経費	人件費	造成工事					建築工事
IX谷津地区 (保留地)	販売見込	当初販売公表価格 (鑑定評価)	473	0	8	0	31	0	0	300	338	135	135
伊奈・谷和原地区	販売見込	当初販売公表価格 (鑑定評価)	473	0	8	0	31	0	0	300	338	135	135
福田坪地区	販売見込	当初販売公表価格 (鑑定評価)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
上河原町・中西地区	販売見込	当初販売公表価格 (鑑定評価)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IX谷津地区 (先買地)	販売見込	当初販売公表価格 (鑑定評価)	463	0	0	0	0	0	0	4	5	459	397
伊奈・谷和原地区	販売見込	当初販売公表価格 (鑑定評価)	141	0	0	0	0	0	0	2	2	139	111
つくば第1地区	販売見込	当初販売公表価格 (鑑定評価)	160	0	0	0	0	0	0	1	1	159	153
つくば第2地区	販売見込	当初販売公表価格 (鑑定評価)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
つくば第3地区	販売見込	当初販売公表価格 (鑑定評価)	162	0	0	0	0	0	0	1	1	161	134
計			936	0	8	0	31	0	0	304	343	593	598

つくば第1：高名・福田坪地区及び置丸地区
 つくば第2：上河原町・中西地区
 つくば第3：葛城地区

①将来負担額の意味するもの

- (i)将来負担額の算定に当たって、TX沿線開発事業（特別会計）に係る県債残高1,845億円をベースに試算している。そもそも、この県債残高は何を意味するのだろうか。純粋に当地区開発事業に係る負債残高を意味するものであれば理解できるが、過去の一般会計から補填された繰入額は控除された会計処理の結果であり、いわゆる民間企業の繰越欠損金とは性格を異にしている。全体像が分かりにくく、透明性を欠いていると言わざるを得ない。

【意見】

TX沿線開発事業に係る純粋な負債残高を明らかにするために、今後とも一般会計から補填された金額を明示すべきである。

- (ii)将来の地価動向として年2%の地価下落を見込んでいるが、TX駅周辺の過去10年間の平均地価変動率(平成11年から平成21年までの下落率20.6%、年当たり約2%)を基礎としており、妥当である。
- (iii)販売経費等見込額については、一般会計の負担額が除外されており、適正であるとは言えない。例えば、人件費について費用按分は「第4. 監査対象区画整理事業に対する監査結果報告 [表4-4] (P97)」のようになっている。

表からも分かるように、まちづくりセンター全体職員68人のうち、一般会計から約半分の33人分の年間人件費約2億3,800万円が支出されている。この按分基準は明確にされているわけではない。また、まちづくりセンターの年間家賃約3,100万円(事務室賃借料3,900万円ー地代収入800万円)、及び販売PR等経費約1,200万円も一般会計が負担している。これらの経費の総額は、事業終了年度である平成41年までの間、事業規模が現在と同水準で推移する限り最大56億円(2億8千万円×20年)となる。これらの経費は特別会計で計上すべきであり、将来負担額算定上も考慮されるべきものである。

【指摘】

特別会計が組まれている以上、透明性確保のため、一般会計との区分は明確かつ合理的な基準により按分されなければならない。

②将来負担の対策について

県では、対策案として次の3つの方向を計画している。

(i)会計のあり方

事業の健全経営の確保に向けて、事業費総額の縮減や有利な財源の確保に取り組む。

(ii)保有土地処分

魅力あるまちづくりと効果的な情報発信を進めるほか、地区の特性に応じた企業誘致や多様なニーズへの弾力的な対応など、戦略的な販売活動による早期処分に全力で取り組む。

(iii)将来負担対策

将来の県民負担ができるだけ大きくならないようにするため、一般会計の負担を平準化しながら、保有土地対策全体の中で取り組む。

具体的な年次計画は下表のとおりである。

(単位：億円)

		H21	H22	H23	H24~H41	計(H22~)
一般会計負担	金利負担対策	—	19	22	約 220	約 261
	関連公共施設整備負担対策	—	7	20	約 178	約 205
	計	—	26	42	約 398	約 466
その他	県債の繰上償還対策	100	—	—	約 331	約 331
	合計	100	26	42	約 729	約 797

いずれにしても、平成 41 年までに一般会計から約 466 億円の繰り入れは避けられず、T X の事業主体である「首都圏新都市鉄道(株)」に対する県貸付金の返済金約 331 億円を県債の繰上償還に充当することになる。将来の県民負担を少しでも軽くするためには、今後の事業費の縮減及び早期の保有土地処分が大きな課題である。

(2) 阿見吉原開発事業に係る将来負担額の算定

県では、阿見吉原開発事業に係る将来負担額（平成 21 年決算ベース）を以下のように 65 億円と見込んでいる。

将来負担額	=	県債残高	—	(未売出) 土地収入見込額
65 億円	=	110 億円	—	45 億円

※上記金額の明細は [表 3-3]、[表 3-4] 及び [表 3-5] 参照

※(未売出) 土地収入見込額：次の①または②と③を比較し、最も低い①による見込額で評価

①未売出土地の販売見込額*(172 億円)－造成販売経費見込額(127 億円)=45 億円

②近傍類似の土地価格の変動を勘案して帳簿価格を加算若しくは減算した額

③帳簿価格 (110 億円：未売出土地分)

*未売出土地の販売見込額の算定

- ①販売予定価格→合理的な価格として地方公共団体が判断したもの
(当地区については、近隣の取引事例から個別要因を比較し算定)
- ②健全化法規則第4条第2項各号に掲げる方法(同項第1号の方法を除く)により
評価を行った価額

○土地評価の考え方

阿見吉原地区内に保有するすべての土地について不動産鑑定を行うことは困難であることから、各工区の土地利用計画上の区分(誘致施設用地、計画建設用地、一般住宅用地等)で保有土地を分別して、近隣の取引事例等から土地を評価(不動産鑑定士意見を参考)。

なお、阿見町内の地価公示及び地価調査の過去10年間(H11～H21)の地価下落率の平均(▲5.65%/年)を参考に、また、圏央道開通(H24)によりポテンシャルが高まることから、将来の地価下落率を、H21～25は▲6%、H26～30は▲3%で設定。