

都市計画道路の整備に係る用地費の算定が不適切

1 件 不当金額(支出) 2031万円

1 交付金事業の概要

千葉県松戸市は、令和2年度に、防災・安全交付金(道路)事業として、都市計画道路を整備するために、土地1,587.46㎡を用地費1億6441万円(交付対象事業費1億6439万円、交付金交付額9041万円)で取得した。同市は、公共事業の施行に伴う損失補償を「公共用地の取得に伴う損失補償基準」等に基づいて行うこととしており、これによれば、土地の取得については、近傍地等の取引価格を基準とし、これらの土地及び取得する土地の位置、形状、その他一般の取引における価格形成上の諸要素を比較考量して算定するものとされている。そして、上記諸要素の比較については、「土地価格比準表」(以下「比準表」)等を適用することとされ、比準表等によれば、土地の評価額は、価格比準の基礎となる土地(以下「基準地」)の単価に評価の対象となる土地(以下「対象地」)の条件等による各格差率を乗じて算出した評価単価に、用地面積を乗じて算出することとされている。そして、崖地部分を含む対象地に適用する格差率(以下「崖地条件格差率」)は、平坦地比べて有効利用度が劣るため、対象地の総面積に占める崖地部分の面積の割合を乗ずるなどして算出することとされ、また、対象地の奥行きに基づいて適用する格差率(以下「奥行逓減格差率」)は、奥行きが長くなるほど評価額が逓減することから、基準地及び対象地の奥行きの長さの比に基づいて比準表に定められた格差率を適用することとされている。

2 検査の結果

同市は、価格の評価に当たり、本件土地を平坦地部分と崖地部分からなる二つの対象地(上側を「対象地A」、下側を「対象地B」)に区分し、崖地条件格差率は、上記のとおり、両対象地それぞれの総面積に占める崖地部分の面積の割合を乗ずるなどして、対象地Aは0.94、対象地Bは0.81と算出し、奥行逓減格差率は、両対象地とも1.00を適用した。そして、評価単価の算出に当たり、両対象地をそれぞれ平坦地部分と崖地部分とに更に区分した上で、平坦地部分については、崖地が含まれていないことから崖地条件格差率を1.00として算出し、崖地部分については、当該平坦地部分の評価単価に上記で算出した崖地条件格差率を乗じて算出した。

しかし、崖地条件格差率は、対象地の総面積に占める崖地部分の面積の割合を乗ずるなどして算出され、対象地の総面積全体に対して適用すべきであることから、両対象地を平坦地部分と崖地部分とに更に区分した上で、平坦地部分を除いた両対象地の崖地部分の土地面積にのみ適用するのではなく、対象地の総面積全体に対して適用する必要がある。また、対象地Bの奥行逓減格差率1.00は、比準表の格差率の適用を誤るなどしたものであり、正しくは0.77とする必要がある。

したがって、上記の崖地条件格差率及び奥行逓減格差率を適用するなどして適正な用地費を算定すると、1億2746万円(交付対象事業費同額)となり、本件用地費はこれに比べて3694万円(交付対象事業費3693万円)過大となり、これに係る交付金相当額2031万円が不当と認められる。

部局等	補助事業者等 (事業主体)	補助事業等	年度	事業費 (国庫補助 対象事業費)	左に対する 国庫補助金等 交付額	不当と認める 事業費 (国庫補助 対象事業費)	不当と認める 国庫補助金等 相当額
千葉県	松戸市	防災・安全交付金(道路)	令和 2	円 1億6441万 (1億6439万)	円 9041万	円 3694万 (3693万)	円 2031万