

第 54 回

大覚寺八楠土地区画整理審議会

平成 18 年 9 月 11 日（月）

午後 1 時 30 分～

焼津市議会庁舎第 2 委員会室

第 54 回大覚寺八楠土地区画整理審議会 次第

1 会長挨拶

2 課長挨拶

3 議 事

第 1 号議案 第 24 回仮換地指定変更（案）について（諮問議案）

－ 2 －

3 報 告

① 仮換地指定変更（軽微な変更）（案）について－別添資料－

② 一般保留地処分価額及び平成 18 年度付保留地処分価額の

換算単価について

－ 3 －

第1号議案

第24回仮換地指定について

別冊仮換地指定変更調書のとおり仮換地を指定変更したいので、土地区画整理法第98条第3項の規定により貴審議会の意見を求めます。

記

- 1 仮換地指定変更調書（第24回） 別冊のとおり
- 2 仮換地指定変更図面（第24回） 別冊のとおり

平成18年9月11日

志太広域都市計画事業大覚寺八楠土地区画整理事業

施行者 焼津市

代表者 焼津市長 戸本 隆雄

報告事項 一般保留地処分価額及び平成 18 年度付保留地処分価額の換算単価について

一般保留地処分価額について

1. 一般保留地処分の状況

(1) 平成 15 年度までの状況

平成 15 年度まで、保留地処分価額については、一般保留地及び付保留地とも換算単価を同率の時点修正を行い改定していたが、実勢価格よりかなり高めの価格となっていた。そのため大覚寺八楠地区にて、平成 13 年度より一般保留地の売出しを行っていたが、問合せや引き合いはあっても単価や総額を聞いて手を引いてしまい、平成 15 年度までに 1 件も処分できていない状況にあった。

(2) 平成 16 年度からの対応の状況

平成 16 年度から、従来通りのように付保留地と同率の引き下げで一般保留地の処分を行っても周辺地価との乖離は進み、処分できないまま塩漬け状態となる恐れが高いことから、一般保留地については保留地ごとに不動産鑑定等の個別評価を行い、処分価額を設定するものとした。

その結果、平成 16 年度に公売公告により一般保留地 4 箇所 (833. 63 m²)、随意契約により一般保留地 4 箇所 (1396. 78 m²)、合計 8 箇所 (2230. 41 m²)、金額で 171,825,446 円を売却しました。平成 17 年度は公売公告により一般保留地 10 箇所 (2125. 37 m²)、随意契約により一般保留地 3 箇所 (1252. 08 m²)、合計 13 箇所 (3377. 45 m²)、金額で 263,900,106 円を売却しました。

* 随意契約一般保留地の処分価額の設定方法は上記とは異なります。

2. 今年度の対応 (案)

昨年度と同様に、保留地ごとに不動産鑑定等の個別評価を行い、処分価額を設定するものとする。

平成18年度 一般保留地処分価額

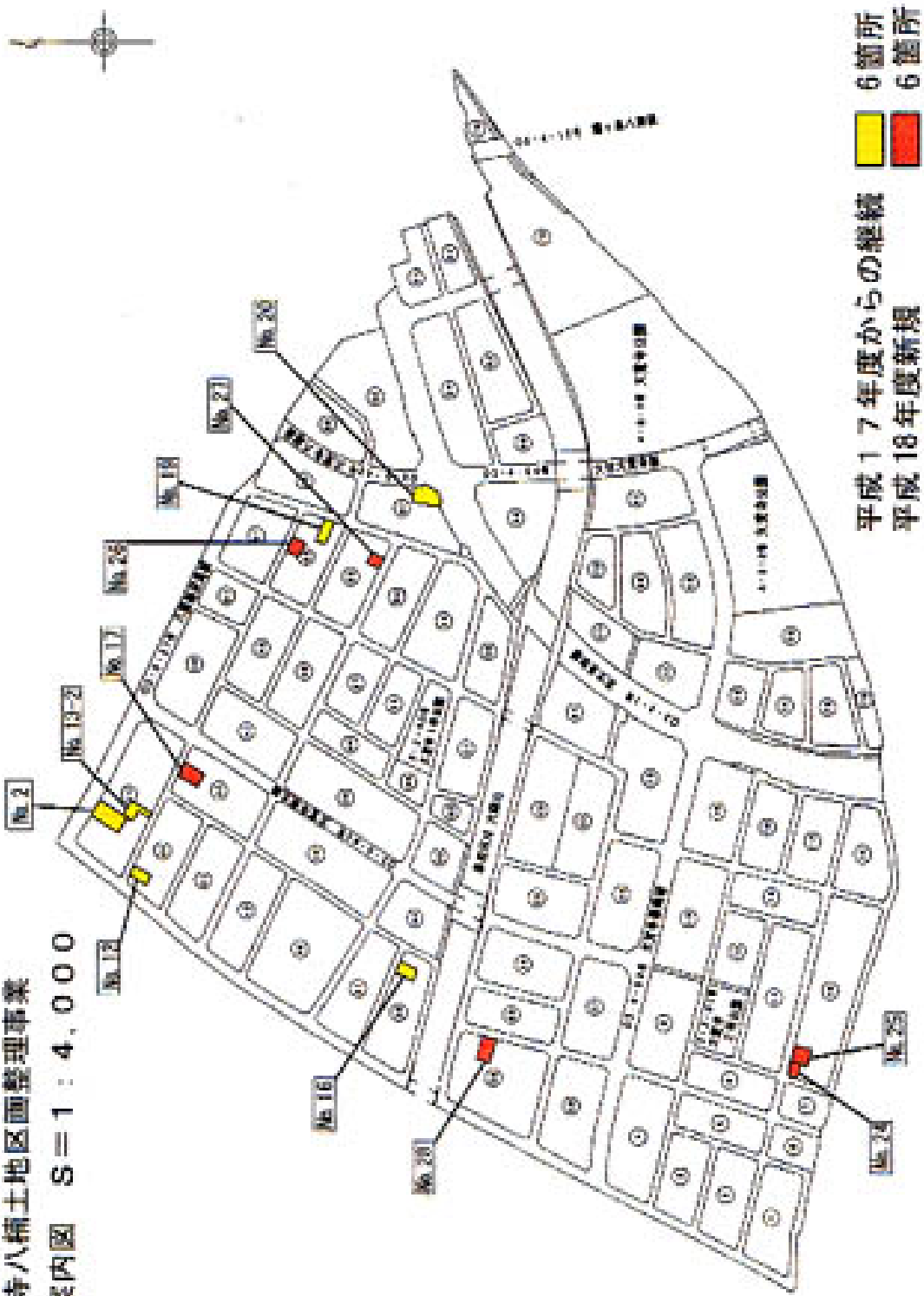
(大宮市八幡土地区画整理事業)

売却 番号	地区	番地	面積	18年度単価(圓)	18年度処分価額(圓)	17年度単価	17年度処分価額	対前年比	用途条件
No. 2	4-0	番1	416.89㎡ (126.08坪)	62,400円/㎡ (236,281円/坪)	26,008,300円	69,900円/㎡ (231,074円/坪)	29,124,300円	-10.7	北普通地・附庫
No. 12	4-4	番8	223.07㎡ (67.47坪)	62,700円/㎡ (237,273円/坪)	13,988,489円	68,000円/㎡ (234,793円/坪)	15,168,769円	-7.8	北普通地・区画6a
No. 13-2	4-0	番0	227.01㎡ (68.67坪)	58,400円/㎡ (193,058円/坪)	13,257,384円	65,700円/㎡ (217,190円/坪)	14,914,557円	-11.1	南端芝草地・区画6a
No. 16	3-0	番2	189.40㎡ (57.29坪)	73,000円/㎡ (231,405円/坪)	13,258,000円	73,700円/㎡ (243,636円/坪)	13,958,780円	-5.0	北普通地・区画6a
No. 19	5-2	番5	222.46㎡ (70.31坪)	60,700円/㎡ (200,661円/坪)	14,110,322円	72,300円/㎡ (238,678円/坪)	16,283,612円	-15.9	東普通地・区画6a
No. 20	6-7	番2	262.89㎡ (109.77坪)	66,900円/㎡ (221,157円/坪)	24,277,341円	75,800円/㎡ (250,579円/坪)	27,507,062円	-11.7	南端角地・附庫
No. 17	4-6	番1	299.38㎡ (83.33坪)	67,200円/㎡ (222,149円/坪)	14,070,326円				北普通地・区画6a
No. 24	1-5	番1	174.55㎡ (52.89坪)	72,700円/㎡ (240,331円/坪)	12,688,785円				北西角地・区画6a・普通
No. 25	1-5	番2	258.88㎡ (78.31坪)	67,900円/㎡ (224,463円/坪)	17,577,962円				北普通地・区画6a
No. 26	5-2	番3	356.56㎡ (107.85坪)	61,700円/㎡ (203,967円/坪)	21,898,762円				北普通地・区画6a
No. 27	5-3	番4	170.04㎡ (51.43坪)	78,200円/㎡ (258,512円/坪)	13,297,128円				南普通地・区画6a
No. 28	2-9	番2	267.60㎡ (81.00坪)	66,600円/㎡ (220,165円/坪)	17,835,480円				東普通地・区画6a

志太広域都市計画事業

大覚寺八幡土地区画整理事業

保留地案内図 S=1:4,000



平成17年度からの継続
平成18年度新規

一般保留地公売スケジュール

9月15日(金)	公売公告
#	広報ぐいづ9月15日号掲載
#	ホームページ更新
9月15日(金)	一般保留地公売申し込み(開始日)
9月16日(土)	消費生活展(ポスター掲示、パンフレット配布)
9月17日(日)	消費生活展(ポスター掲示、パンフレット配布)
9月22日(金)	新聞折込チラシ(あいるプレス)
9月24日(日)	現地説明会1日目(総合福祉会館ウエルシップ)
10月5日(木)	一般保留地公売申し込み(締切日)
10月10日(火)	大覚寺八幡地区抽選会(焼津市役所本庁603号室)

平成18年度 付保留地処分価額の換算単価について

1. 地価公示による焼津市の地価の動向

平成18年地価公示によると、全国的には東京・大阪・名古屋の三大都市圏の商業地で、東京都の住宅地で15年ぶりに上昇に転じた。一方、地方圏では住宅地・商業地とも14年連続の下落で、下落幅は縮小しているが回復は弱く、大都市圏との二極化が進む傾向を示している。全国平均の変動率は、住宅地△2.7%、商業地△2.7%、となっている。

県内の平均では、依然すべての用途において下落したが、静岡市・浜松市の一部で下げ止まりや上昇傾向はみられるものの、引き続き下落幅の大きい地域も有り、県内でも地価の二極化が進む傾向にある。

焼津市においては、市内公示地用途別平均では、各用途ともわずかながら下げ止まり感はみられるものの依然として地価の下落傾向は続き、平成18年の用途別前年比変動率は、住宅地△4.2%、商業地△5.9%、準工業地△6.0%、全用途平均△4.6%である。住宅地を年別にみると、平成15年を下落の頂点とし、除々に下げ止まりの傾向を示すものの、依然4%台の下落が続いている。また商業地は平成15年、準工業地は平成16年を下落の頂点とし、除々に下げ止まりの傾向を示すものの、それ以降も毎年ほぼ6%台の下落が続いている。

2. 平成18年度付保留地処分価額の換算単価について

(1) 時点修正の経緯と状況

過去に6度、時点修正を行っており、平成11年度は、幹線4%、区画道路2%の引き下げ、平成13年度から平成15年度は、それぞれ3%、6%、7%の引き下げ（幹線・区画道路一律）、平成16年度は、幹線5%、区画道路9%の引き下げ、平成17年度は、幹線8%、区画道路5%の引き下げ、を行った。しかしながら価格設定は、周辺実勢価格と比べると依然として高めであるが、これは過年度契約者への配慮や、事業計画上の事業費が不足してしまうことに対する懸念など、区画整理事業の特殊性を考慮してきたためである。

しかし価格がこれ以上実勢と著しく乖離してしまうと購入者への不満が高まり、移転に際して不買に転じ、移転の支障や広範囲に渡る換地の指定変更を行わなくてはならない事態にもなりかねない。

(2) 本年度の換算単価（案）

市は、平成15年度から保留地販売促進会議を設置し土地区画整理事業の重要な資金である保留地販売について総合的に対策を講じている。この会議においても、区画整理事業の特殊性はあるものの、上記の理由により地価公示額の変動などの要因を勘案し付

保留地の価格設定の見直しを行わざるを得ない状況であるという認識を得ている。よって本年度においても以下の理由から付保留地について、地価公示価格の推移を反映させたい。周知状況や公示地データなどとの乖離を、設定価格が実勢に比して概ね2割増し程度までに押さえるべきであるという方針を立て試算を重ねた。

その結果、幹線▲6%、区画道路▲6%の引き下げを換算単価に反映させることが適当であるとして、幹線102円/個、区画道路111円/個とするものとした。

- ① 本年の地価公示では前年比で、市内平均で住宅地4.2%、商業地5.9%、準工業地6.0%の下落であり全用途の平均でも4.6%の下落である。このように依然として市内の地価の下落傾向は続いている。
- ② 実勢価格と位置付ける地区内の売り出し中の一般保留地と比べ割高感が強く、付保留地購入者から「高い」との苦情が多い。区画整理事業の特殊性を勘案しても2割増し程度の範囲が理解を得られる限度であると考えた。
- ③ 付保留地については、過年度契約者との整合性をとるため、価格決定に時点修正方式をとることが適当である。全地区が準工業地であることから、近傍の公示地の対前年度比を採用し、区画内及び幹線沿いとも、6%の下落が適当である。
- ④ 平成10年を基準とすると地価公示価格は、平成18年までで商業地52.31%、準工業地45.15%の下落である。これに対して幹線の付保留地価格の時点修正は原案とおりで、平成18年度までで35.94%の減に留まり依然として大きな乖離がある。しかしながら区画内については、原案とおりでその格差は率的にはほぼ縮まったものの、実際の算定では、②に示すように、実勢と2割増し程度の乖離がみられる。

(3) 換算単価の推移

年度別換算単価は次のとおり

単位：/個

	幹線	(引き下げ率)	区画道路	(引き下げ率)
平成8年度	162円	—	158円	—
平成9年度	162円	0%	158円	0%
平成10年度	162円	0%	158円	0%
平成11年度	155円	−4%	155円	−2%
平成12年度	155円	0%	155円	0%
平成13年度	150円	−3%	150円	−3%
平成14年度	141円	−6%	141円	−6%
平成15年度	131円	−7%	131円	−7%
平成16年度	119円	−9%	124円	−5%
平成17年度	109円	−8%	118円	−5%
平成18年度	102円	−6%	111円	−6%

3. 保留地処分状況

※平成16年度から一般保留地処分金が含まれる

契約年度	契約件数	面積	処分価額
平成8年度	3件	106.83 m ²	14,005,413円
平成9年度	3件	143.42 m ²	19,525,383円
平成10年度	9件	380.49 m ²	51,805,448円
平成11年度	11件	657.17 m ²	93,280,520円
平成12年度	16件	587.58 m ²	67,475,162円
平成13年度	14件	792.87 m ²	94,902,096円
平成14年度	12件	540.57 m ²	64,198,708円
平成15年度	12件	477.00 m ²	51,723,355円
平成16年度	18件	2,994.53 m ²	254,429,857円
平成17年度	28件	4,497.30 m ²	379,492,513円
合計	127件	11,177.76 m ²	1,090,838,449円

焼津市の地価公示 用途別前年度比変動率

年度	住宅地		商業地		準工業地		調整区域内地地		計	
	地点数	変動率	地点数	変動率	地点数	変動率	地点数	変動率	地点数	変動率
H9	16	-0.5%	5	-4.0%	1	-2.5%	2	0.0%	24	-1.5%
H9	16	0.0%	5	-1.0%	1	0.0%	2	0.0%	24	-0.4%
H10	16	-0.3%	5	-2.3%	1	0.0%	2	0.0%	24	-0.7%
H11	16	-3.1%	5	-11.7%	1	-7.8%	2	-2.8%	24	-5.0%
H12	15	-3.2%	5	-8.2%	1	-6.3%	2	-1.9%	23	-4.5%
H13	15	-3.2%	5	-8.7%	1	-6.0%	2	-3.8%	23	-4.6%
H14	15	-4.4%	5	-7.6%	1	-7.2%	2	-7.6%	23	-5.5%
H15	16	-5.4%	5	-10.7%	1	-8.6%	2	-7.6%	24	-6.8%
H16	16	-5.1%	4	-8.9%	1	-9.2%	2	-6.8%	23	-6.1%
H17	16	-4.7%	3	-7.9%	1	-6.7%	2	-6.3%	22	-5.6%
H18	15	-4.2%	4	-5.9%	1	-6.0%	2	-4.7%	22	-4.6%

※率は、各地点変動率を地点数で割って算出。

諮 問 書

志太広域都市計画事業
大覚寺八楠土地地区画整理審議会 様

下記の事項について、意見をお聞きします。

記

第1号議案 仮換地指定変更（案）について

平成18年9月11日

志太広域都市計画事業
大覚寺八楠土地地区画整理事業
施行者 焼津市
代表者 焼津市長 戸本隆雄