No. 193　　令和８年９月10月



『活きている　ことわざ』

船橋市議会議員（無所属・６期）
神田廣栄（かんだ ひろえい）市議会報告

【事務所】
船橋市前原西８-24-８
☎047-490-3333
Fax　465-7117

【所　属】市民民主連合（会派代表）・文教委員会
【役職歴】第60代議長・予算決算委員長・監査委員

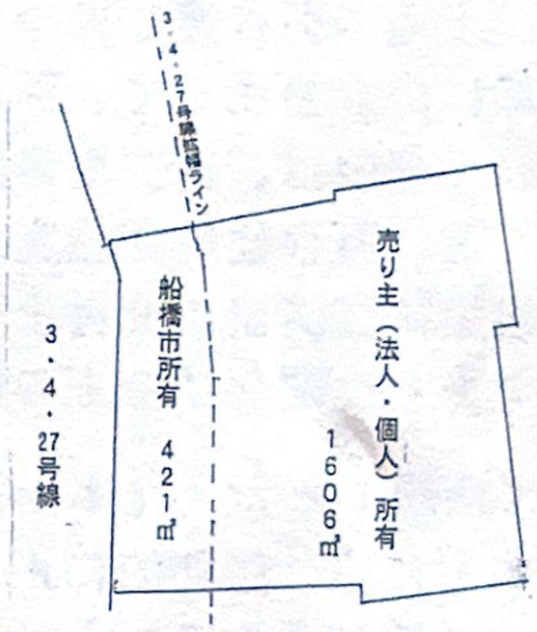
Eメール　hiroei@muc.biglobe.ne.jp
HP-URL／https://hiroei.jp/

針小棒大（しんしょうぼうだい）・間尺（ましゃく）に合わない

◇針小棒大……物事を大袈裟（おおげさ）に言うこと。
・針ほどの小さいものを棒のように大きく言う、の意。
◇間尺に合わない……わりが合わない、損になる、ということ。
・「間尺」は、間（けん）と尺（しゃく）、日本家屋や建具の寸法。転じて、計算。
・計算して損益が合わない、の意。１間は1.82m。１尺は30.3cm。

私が『**針小棒大**』に言っているのかいないのか、９月議会で質問した一部を書きましたので、皆様にご判断頂ければと思います。

市が信じられない価格で公共用地を取得した案件です。場所は成田街道前原駅入り口から、前原団地の側を抜けて飯山満町２丁目、東葉高速鉄道飯山満駅前を芝山団地までの都市計画道路３・４・27号線の一画です。近くには、昔からの道路（通称：七林線）の上を高架橋（飯山満小学校の児童たちの命名で、飯山満みどり橋）を架けてだんだん全容が見えてきました。



その都市計画道路のために収用した土地の話です。

簡単に言いますと、**３・４・27号線を拡幅**するために必要な、421平方メートルの土地を取得するのに11億9571万円を、船橋市が売り主（法人と個人）に支払うという契約を令和６年９月10日に締結しました。市は土地を購入する際は必ず鑑定人に評価をお願いします。今回も二者に鑑定をお願いして安い方の鑑定で土地代を計算し契約しました。ここまでは良く理解できますし正しいことだと思います。

しかし、**取得金額の11億9571万円のうち、なんと11億3935万円が補償金なのです。**契約金額との差額5636万円が純粋な土地代金です。土地代としては１平方メートル当たり13万3871円（坪当たりにすると44万2551円）ですから妥当な単価ではないかと思われます。

何故莫大な補償金かというと、この敷地には重要な物があり、移転する費用が莫大になるという理由でした。

約12億円での契約に際し、**契約金は、なんと総額の70％約８億3680万円**だそうです。

以上おおまかな数字を述べました。その中で疑問点をいくつか議会で質問しました。



《質問①》契約金で70％、約８億3680万円もの大金を支払い、当然、担保や保全は取ったものと思いました。不動産会社等での土地売買であれば、契約金（手付け金）は20％以内。超える場合は当然に抵当権や所有権移転の仮登記等で保全措置を講じます。市は今回総額の70％も支払っているのだから当然**保全措置は講じているのか聞きました。**

⟶道路部長の答弁

金額は、千葉県が定める「用地事務取扱規定」に準拠し契約金額の70％を上限に算定しています。保全については、前金の支払いに伴い、先行して土地の所有権を移転しています。

《質問②》そこで、また質問しました。売買が令和６年９月10日、市へ所有権移転したのが令和７年３月28日。**約半年の長きにわたり保全がなされていない事実。**どう答えますか。



⟶道路部長の答弁

売買契約締結後、土地家屋調査士による分筆登記を行い時間を要した。そのため市では、「登記原因証明情報 兼 登記承諾書」及び「印鑑登録証明書」を取得し、前金の支払いを行ったものです。

《質問③》こんなに売り主有利の契約に外部からの圧力があったのでは。

⟶道路部長の答弁

補償額の算定や前金の支払いにつきましては、「千葉県施行の公共事業に伴う損失補償基準」や千葉県が定める「用地事務取扱規定」等、各種基準に則って適切に用地取得事務を進めており、議員がおっしゃる圧力はございません。

《質問④》本年11月の引き渡しなのに、一方的に来年の９月まで引き渡しを延期するらしいですが、**１年近くの延期は認められない**のではないですか。**当然契約不履行**であり、契約書に則り、即刻契約を解除して損害賠償金を請求したらどうですか。

⟶道路部長の答弁

土地の引き渡しにつきましては、当該土地に建つ工場の除却が条件となりますが、その除却に先立ちまして、別の場所へ新工場を建設し、機能移転を完了させる必要があります。遅れた理由は、新工場建設場所にあった既存建物の解体が、**想定外**の局所的大雨により遅れたこと。既存建物が**想定外**の軟弱地盤であったことが判明したり、民間審査機関の混雑により、建築確認済証の交付までに**想定以上**の期間を要したことでした。これらの事由は予見が困難であり、関係法令上の解釈を顧問弁護士の見解も確認をしました。

《感想１》なんでもかんでも市の顧問弁護士と相談している、との答弁。市の顧問弁護士であったら、法律的に正しいことを述べることは当然ですが、市の不利益になる流れを作ることは避けるべきではないのか、と感じました。



《感想２》約12億円もの大金を支払い、たったの421平方メートルだけ市に名義変更して、残りの土地、1606平方メートルは売り主の法人と個人のまま残る、という**『間尺に合わない』**馬鹿げた契約は、今後に大きな禍根を残すのは目に見えています。この1606平方メートルに補償すべき重要な物が有るらしく、その土地を更地にするまでが莫大な補償金額に入っているのだから、百歩譲ったとしても、売り主の法人と個人のまま残すという1606平方メートルの土地も船橋市に所有権移転すべき話ではないでしょうか。

神田ひろえい議会報告会のご案内



期日／令和８年10月31日（土曜日）
時間／午後５時開会（午後４時30分受付）
会場／飯山満公民館講堂（２階）

来賓／船橋市長　松戸徹様
衆議院議員　野田佳彦様
千葉県議会議員　野田剛彦様

議会報告会は無料です。直接会場においでください。