

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の 検証結果及び今後の取組について

昨年7月より庁内組織において取り組んできました相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業(以下「本事業」という。)の検証結果がまとまりましたので報告します。

あわせて、本事業の今後の取組について報告します。

第1 検証結果

検証においては、地中障害物(以下これを含む廃棄物混じり土等を特に区別せずに「地中障害物」という。)の発出に関連して影響が特に大きいことが推測される事項について、庁内での意思決定の経緯や法令解釈等を含めて確認してきましたが、地中障害物の発出とは直接関係のない事項にも課題や問題があることが判明しました。

本報告は、これら地中障害物の発出に関連する課題やその他確認された課題等についての検証結果として、本事業の再開(本事業の主な課題等を整理し、再び施行地区内の調査や工事等に着手することをいう。以下同じ。)に向けて整理すべき事項や必要となる調整事項等について、一定の方向性を示すため取りまとめたものです。

1 検証の概要

(1) 目的

本事業の推進を困難なものとしている主な課題等について確認し、再開に向けて整理すべき事項や調整事項等について、一定の方向性を示すことを目的とします。

(2) 取組方針

施行地区内の宅地¹の所有者(以下「宅地所有者」という。)進出企業等の民間事業者、市民、市議会等に対して、本事業の課題を整理し、推進を図るためにはどうすべきかを示すため、公正性・透明性の確保を図りながら、検証に取り組みました。

¹ 宅地

土地区画整理法(昭和29年法律第119号)においては、道路、公園、広場等の公共施設の用に供されている公有地以外の土地は、全て宅地とされている。

(3) 視点

本事業の現状や課題を多角的に捉える必要があるという認識の下、主に次の視点を持って取り組みました。

- ア 有効性 公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るという土地区画整理事業の目的にかなっているか。
- イ 合規性 土地区画整理法(昭和29年法律第119号。以下「法」という。)などの法令等に従って進められているか。
- ウ 公正性 受益と負担に偏りが無いなど、本事業が適正に行われているか。
- エ 経済性 費用対効果を意識し、無駄な経費をかけていないか。

(4) 期間

令和元年7月1日から令和2年1月31日まで

2 本事業の概要等

(1) 概要

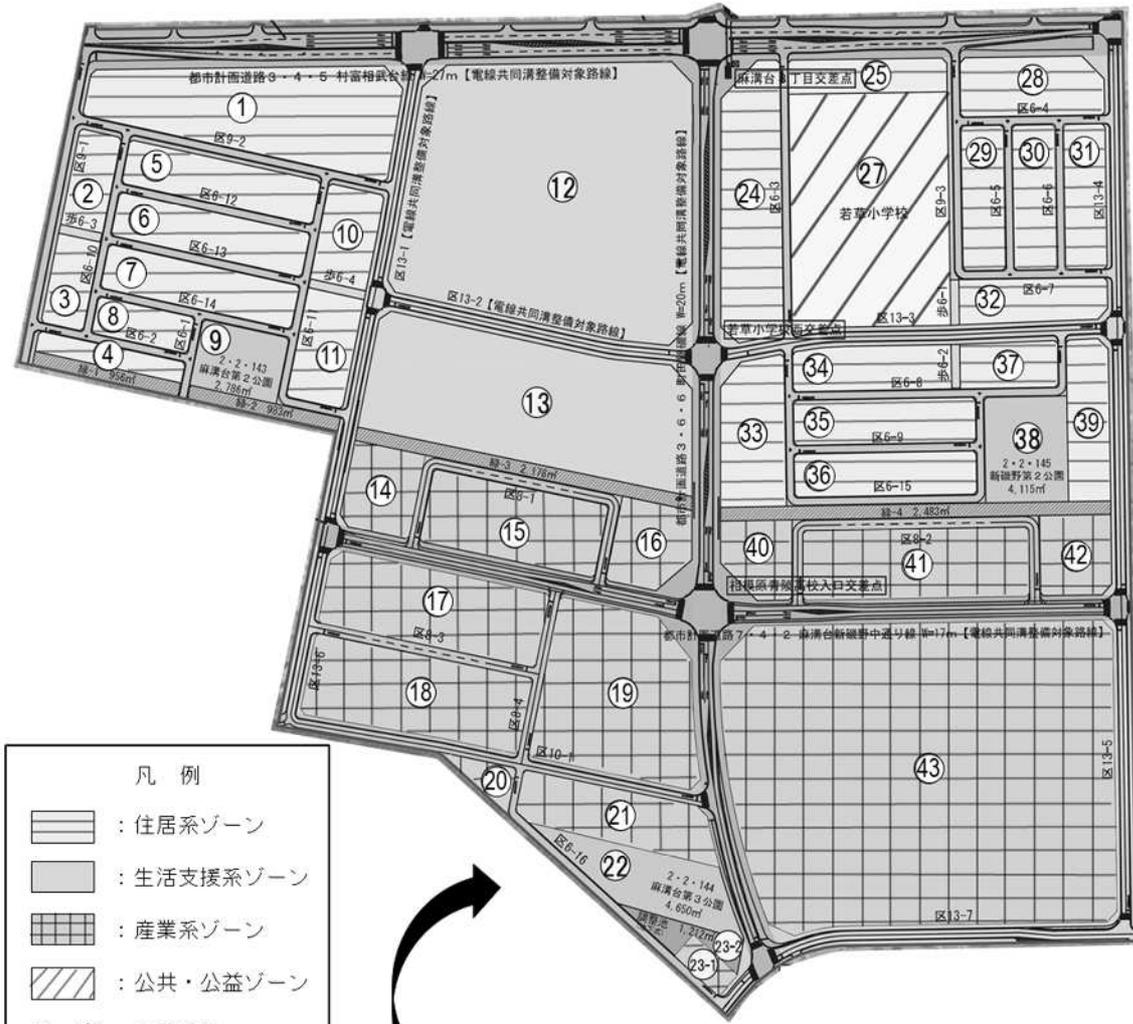
- ア 事業名称 相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業
- イ 施行者 相模原市
- ウ 施行地区 相模原市南区麻溝台字にの原の一部、新磯野字磯部向出口及び字磯部出口の各一部、相模台七丁目の一部、麻溝台八丁目の一部
- エ 施行面積 約38.1ha
- オ 事業期間 平成26年9月30日から令和6年3月31日まで
- カ 総事業費 127億円
- キ 宅地所有者等の数 約400人
- ク 減歩²率 公共減歩率 16.62%
(当初の事業計画(平成26年9月) 17.66%)
公共保留地³合算減歩率 32.95%
(当初の事業計画(平成26年9月) 33.99%)

² 減歩

施行地区内で新たに必要となる道路・公園等の用地や保留地を確保するため、宅地所有者から土地の一部を提供してもらうことをいう。

³ 保留地

土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、換地計画において、換地として定めないことができる土地をいう。



- 凡例
- : 住居系ゾーン
 - : 生活支援系ゾーン
 - : 産業系ゾーン
 - : 公共・公益ゾーン
 - ①～④③ : 街区番号

北部地区
(後続地区)

第一整備地区

南部地区
(後続地区)

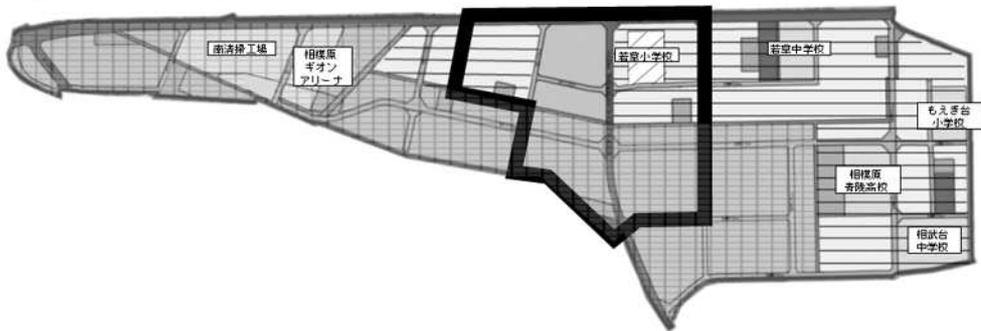


図 本事業区域図

(2) 本事業の特色

本事業の特色は、市施行(地方公共団体施行)であること、特定保留区域⁴の一部を施行地区としていること、全ての宅地について申出換地⁵を採用していること、地中障害物の調査は地山⁶を確認するまで行い、その処理費用を宅地の評価の対象としていること、補償調査、設計、工事等を民間事業者包括委託として契約をしていることが挙げられます。

3 本事業の状況(令和2年1月末現在)

(1) 進捗状況

ア 仮換地⁷指定率

約92%(筆数ベース。イ及びウにおいて同じ。)

イ 建築物等の移転の状況

建築物等の移転が必要な土地の約73%について、建築物等の移転に係る損失補償契約を締結しています。

また、建築物等の移転が必要な土地の約71%において、建築物等の除却が完了しています。

ウ 使用収益⁸の状況

仮換地指定をする土地の約9%において使用収益が開始されており、29・30・31街区においては、住宅等が建築されています。

エ 工事の進捗状況

施行地区内のエリアごとの年度別施工計画に遅れが生じています。また、令和元年度施工予定であった工事は、施工を中断しています。

⁴ 特定保留区域

市街化調整区域のうち、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置付けがあり、土地区画整理事業等による計画的な市街地整備が確実にになった時点で、市街化区域に編入する区域をいう。

⁵ 申出換地

宅地所有者の申出を基礎として施行地区内の換地を定める方法をいう。

⁶ 地山

(盛土等に対して)自然の丘陵。その土地本来の山をいう。

⁷ 仮換地

従前の宅地に代わって仮に使用収益をすることができる宅地として施行者から指定された土地をいう。ただし、使用収益の開始日は、仮換地指定日と別に定めることができる。

⁸ 使用収益

土地を使用し、またその土地によって収益を得ることをいう。

(2) 地中障害物の状況

ア 発出量

(ア) 現在の発出量 約 5 万 7, 9 0 0 m³(分別が必要な廃棄物混じり土等)

(イ) 想定発出総量 約 2 6 万 m³(想定調査土工総量約 6 0 万 m³から推計)

イ 処理費用

約 6 0 億円 ~ 約 1 0 0 億円(推計)

(3) 進出企業の公募状況

4 3 街区については、本市の公募により平成 3 0 年 4 月に株式会社ギオンを中心とした共同企業体を立地事業候補者として決定しています。

複合型物流センターの建設等が計画されており、平成 3 0 年度上半期に立地事業候補者と協定書を締結し、立地事業者として決定した上で、平成 3 0 年度から令和元年度上半期までの間に権利者と立地事業者との間で土地売買契約を締結し、同年度下半期に当該街区の立地事業者を引き渡すことを予定していましたが、現時点で、本市と立地事業候補者との協定書を締結しておらず、立地事業者の決定には至っていません。

4 検証結果

地中障害物の影響が特に大きいことが推測される事項を始め、検証において確認した課題や問題についての検証結果は、次のとおりです。

(1) 地中障害物の処理

ア 地中障害物の合規性の確認

(ア) 現状と課題

発出した地中障害物が廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 4 5 年法律第 1 3 7 号。以下「廃掃法」という。)に基づいて適正に処理されたものかを調査した記録が確認できませんでした。

今後については、本事業に係る過去の地中障害物の状況等の調査結果や発出した地中障害物の状況等から、埋設された時期等を判断していくことが考えられます。

(イ) 取組の方向性

発出した地中障害物について、調査項目や手順を定め、廃掃法に基づいて適正に処理されたものかを確認することが必要です。

イ 地中障害物の処理方法

(ア) 現状と課題

地中障害物については、発出した場所によって、地中障害物の種類、量及び混入状況に違いがあり、選択する分別・処分手法によって、処理費用、処理期間等が異なります。地中障害物の処理費用は、宅地の評価、換地計画、資金計画等に影響を与えることから、効率的で経済的な廃棄物の処理に向けた取組が必要です。

大量の地中障害物が仮置きされたままになっているのは、その処理に向け、契約の準備を進めていたところ、契約の発注方法に疑義が生じ、その発注方法を検討している間にも地中障害物の調査が進み、地中障害物が発出し続けたことによるものであることを確認しました。

(イ) 取組の方向性

発出した地中障害物については、適正な処理費用、処理期間等の算定を行うために、地中障害物の処理に係る計画を作成し、再生利用等による廃棄物の減量化、分別・処分手法等を定める必要があります。

地中障害物の処理に当たっては、地中障害物の処理に係る計画の策定後、事業計画上のスケジュールを踏まえ、適切に処理できるように取り組むことが必要です。

(2) 宅地の評価

ア 適法性の確認

(ア) 現状と課題

現行の土地評価基準(平成27年7月1日施行)等では、地中障害物が発出した従前の宅地⁹の評価については、地中障害物の処理費用を当該宅地の価額から減ずる算定方法となっているため、処理費用が従前の宅地の価額と同額以上となった場合には、従前の宅地の評価がゼロ以下となり、換地地積が無くなる宅地が発生するため、土地評価基準等の適法性について確認を行いました。

現行の土地評価基準細則(平成28年10月1日施行)による算定により、従前の宅地の評価がゼロ以下となり換地を定められない状況となることは、

⁹ 従前の宅地

土地区画整理事業によって換地される場合の換地前の土地をいう。

本来換地を定めるべき宅地について換地を定められないことから、法第89条第1項に抵触するものとなります。

(イ) 取組の方向性

現行の土地評価基準細則の算定方法の見直しが必要で、全ての宅地について合規性と公平性が確保できる評価となるよう検討に取り組む必要があります。あわせて、地中障害物の処理費用に関する規定の見直しも必要です。

イ 土地評価基準によらない評価

(ア) 現状と課題

宅地の評価の計算過程において、特定の宅地所有者が有利となるように土地評価基準によらず係数等を操作している事案があり、調査においては、これに係る宅地所有者数は、95人(平成30年12月25日時点での換地設計による換地の令和元年11月時点での所有者。共有の場合を1人で数えたとき。以下本項目について同じ。)であることを確認しています。この内訳は、土地利用現況による修正係数の操作に係るものが24人、奥行逡減割合¹⁰による修正の操作に係るものが72人、内1人は重複となっています。なお、宅地所有者の総数は、351人です。

(イ) 取組の方向性

宅地所有者間の公平性、事業への公正性の確保のため、操作された評価を是正する必要があります。また、係数の操作に使用された土地利用現況による修正係数は、土地評価基準においては、相応の修正係数という表現で記載されているため、具体的な数値を明示することで透明性を確保するとともに、他の評価の項目においても適正性を確認することが必要です。

(3) 換地設計

ア 仮換地の使用収益開始時期

(ア) 現状と課題

地中障害物が発出した宅地は、土地評価基準により評価が減じられると、仮換地の地積や位置、形状が変更され、街区内の他の仮換地にも影響を及ぼす可能性があります。このため仮換地先の街区に係る全ての従前の宅地の調

¹⁰ 奥行逡減割合

画地(一筆の宅地において、所有権、地上権、永小作権、賃借権その他土地を使用収益することができる権利の部分)の価格が奥行により減少する割合をいう。

査等が完了しなければ、仮換地の地積や位置等が確定されず、使用収益の開始ができない状況となります。一部の街区では、仮換地の使用収益を開始した後に調査を実施し、地中障害物が発出した場合、事業運営上の問題が生じる場合が想定されます。

(イ) 取組の方向性

安定した事業運営を図るためには、少なくとも街区内全ての仮換地の従前の宅地における地中障害物の調査等を完了させ、仮換地の地積や位置等を確定してから使用収益を開始する必要があります。

また、自己所有地の地中障害物の調査等のみならず、街区内全ての従前の宅地の調査等が完了するまでは、仮換地の地積や位置等が変更される可能性があることについて、宅地所有者と認識の共有を図る必要があります。

イ 申出換地

(ア) 現状と課題

法に基づかない申出換地を採用したことが、結果として事業費等にも影響を与えています。

また、仮換地指定手続を進めている中において、換地申出書が提出されていない事案や、換地申出書は提出されているものの、宅地所有者と施行者との認識の相違により仮換地の位置等の調整が難航し、仮換地の指定に至っていない事案があることを確認しています。このような事案は、既に仮換地指定に至っている換地があるため、換地先の選択肢が限られてしまっていることが一因となっていることを確認しています。

(イ) 取組の方向性

事業費を抑制するという視点を持ちつつ、地中障害物の発出による換地設計等への影響についても改めて整理することが求められます。

また、仮換地の位置等の調整が難航している事案については、換地設計の見直しも念頭に置き、当該宅地所有者の仮換地を指定することができるかについて調整する必要があります。

ウ 保留地

(ア) 現状と課題

減歩により設定される保留地は、事業費に充てるための土地であり、売却に適した位置、形状等を考慮して設定すべきです。しかし、一部の保留地に

において、基準による付保留地¹¹とは別に、売却に適しているとは言い難い形状等で設定されています。この中には特定の宅地の評価を操作するために設定されているものがあることを確認しています。また、特定の宅地所有者の意向を踏まえ、従前の宅地の地積を超えるなど基準によらずに設定されているものがあることを確認しています。

(イ) 取組の方向性

基準による付保留地を除き、売却に適しているとは言い難い形状等で設定されている保留地は、事業運営に影響を及ぼすとともに、保留地の設定により宅地の評価を操作することは、宅地所有者間の公平性を欠くこととなるため、見直しが必要です。

また、従前の宅地の地積を超えるなど基準によらない付保留地は、今後、換地設計の見直し時期等を捉え、集約して保留地本来の目的に即し、売却に適した位置、形状等に設定することや、宅地所有者間の公平性が保たれる範囲で各換地に分配し、不均衡が生ずると認められる場合は、清算金により対応することなどが考えられます。

エ 学校用地

(ア) 現状と課題

若草小学校については、平成27年6月の相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理審議会(以下「土地区画整理審議会」という。)において、法第95条第1項の規定により、地積に特別な考慮を払い換地を定めたい旨を諮問し、原案のとおり同意を得ていました。その際、減歩地積相当の保留地を確保して本市に随意契約で売却することを説明しています。しかし、本市がこの保留地を購入する時点で予算措置が必要になることについて関係部局との具体的な協議や調整に至っておらず、意思決定がなされていない状況です。

(イ) 取組の方向性

このような経緯を踏まえ、関係部局において整理が必要です。

¹¹ 付保留地

減歩等により権利地積では既設の建築物等の存続に不足をきたすような場合に、該当する宅地所有者の換地に隣接して設定する保留地をいう。

(4) 資金計画

ア 支出予算

(ア) 現状と課題

地中障害物の調査や処理等、地中障害物に関連して必要となる作業等の費用が資金計画に十分に計上されていないため、当該費用を計上した資金計画に変更することが必要です。

また、工事関連の費用、損失補償費等、増額が必要な費用があるため、支出項目について総点検し、変更を要する費用の有無や計上すべき額を整理する必要があります。

(イ) 取組の方向性

過年度の施工実績や支出実績の整理、それらに基づく残事業費の推計を実施するとともに、状況の変化により新たに必要となった事業費を算出し、資金計画に計上すべき支出を算定することが急務です。

あわせて、地中障害物の発出を始めとする様々な課題への対応策を定め、積算精度を高める必要があるとともに、コスト意識をもって内容を精査しつつ、総合的な視点から総事業費の圧縮に取り組むことが求められます。

イ 収入予算

(ア) 現状と課題

当初の資金計画において見込んでいた収入額を確保できないおそれがある中、新たに別の国庫補助金を活用することにも取り組んでいますが、大幅な事業費の増額が見込まれています。

また、換地設計の見直し状況等に応じて、保留地処分金の収入見込額を整理する必要があります。

(イ) 取組の方向性

国庫補助金の対象事業費を再整理し、増額可能性の有無について確認することが必要です。また、保留地は、処分に適した位置、形状等を考慮して配置するなど、保留地処分金の確保に向けて取り組む必要があります。

支出の精査及び収入の増額に取り組んでもなお不足する財源については、市費及び保留地処分金にて賄わざるを得ません。このため、市費及び保留地処分金について、負担の考え方を整理する必要があります。

ウ 資金計画の管理

(ア) 現状と課題

地中障害物関連費用等の増額が見込まれていることに加え、収入の見込みも既に変動している中、資金計画の整理や調整、変更手続等が行われていませんでした。今後については、継続的に資金計画の妥当性を保持する必要があります。

(イ) 取組の方向性

常に資金計画について注視し、資金計画上の課題が生じるおそれのあるときに、速やかにその対応策を講じることができるよう、組織的な体制の構築に向けて取り組む必要があります。

(5) 民間事業者包括委託

ア 本包括委託を含めた事業推進の在り方

(ア) 現状と課題

民間事業者包括委託方式は、施行者として行う業務の相当部分を民間事業者に委託することで、事業運営等が円滑で迅速に行われることなどをメリットとしています。

しかしながら、相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の工事等に関する業務の包括委託(以下「本包括委託」という。)の契約内容は「補償調査」及び「設計・工事等」となっており、土地区画整理事業のノウハウを必要とする業務が含まれていないことから、民間事業者包括委託方式とは言い難いものとなっています。本包括委託の業務内容を含めて体制の構築を図る必要がありましたが、結果として、十分な体制が構築されませんでした。

(イ) 取組の方向性

施行者として本事業を総合的にマネジメントできる体制の構築が必要です。

イ 契約に係る事務手続

(ア) 現状と課題

本包括委託の技術提案の評価対象として設定している地中障害物の処理に関する業務が契約内容に含まれていないことについて調査したところ、設計図書に地中障害物の処理が含まれていないことを確認しました。

落札者を決定するに当たり、評価に際して技術点を価格点より優位な配点とした経過が不明瞭のため、書類調査等を行いました。具体的な理由は確認できませんでした。

本包括委託の入札及び契約に関する事項は、相模原市競争入札参加者選定基準(平成6年4月1日施行)により入札参加者選定委員会において審議する必要がありましたが、同委員会に付議されておらず、適正とはいえません。

(イ) 取組の方向性

本事業に係る今後の契約事務手続においては、常に根拠となる法令等を確認するとともに、事務手続の透明性及び公正性を確保することが必要です。

ウ 工事等に係る事務手続

(ア) 現状と課題

一部の内容について、契約書に基づく事務手続が適正に行われていないことから、設計変更の内容等について、本市と受注者との間で認識の相違があり、施工実績の取扱いについて、受注者から協議を求められている事実を確認しています。

(イ) 取組の方向性

本事業の工事等に係る事務手続においては、公正性を確保するとともに、その状況を確認する体制を整える必要があります。

また、施工実績の取扱いについては、協議の上、妥当な内容での設計変更が必要になります。

(6) 土地利用

ア 地中障害物の発出による影響

(ア) 現状と課題

本事業においては、仮換地の使用収益が開始されていても従前の宅地における地中障害物の調査が未了の場合、土地利用開始後に仮換地地積等が変動する可能性があるため、留意が必要です。一部の街区では、既に使用収益が開始されているため、土地利用開始後に仮換地地積が減少する宅地への対応方法についての整理が必要です。

(イ) 取組の方向性

土地利用開始後に仮換地地積が減少し、減少した地積分の保留地が設定される場合であっても、地中障害物が発出した場合の宅地の評価方法等に課題

があることなどを踏まえると、現時点においては宅地所有者が購入すべき保留地の地積や価格等を確定できないため、地中障害物が発出した場合の宅地の評価方法等について早期に見直し方針等を定め、宅地所有者が安定した権利関係の下において、土地利用を継続できるよう取り組む必要があります。

イ 事業再開までの期間に係る影響

(ア) 生活環境への影響

a 現状と課題

人の往来による監視機能が低下することなどにより、施行地区内の居住者の生活環境が悪化することが懸念されます。

b 取組の方向性

施行者管理地等を適切に維持管理することが求められます。また、安全確保に向けて取り組む必要があります。

(イ) 使用収益ができない宅地への影響

a 現状と課題

本事業においては、固定資産税等の納期限から損失補償費の支出時期までの間に一時的な負担が生じることについて、理解、協力を得ながら運営していますが、使用収益ができない期間が長期化する場合、その間、一時的な負担額が増加し続けることなどが懸念されます。また、従前の宅地も仮換地も使用することができない中で、固定資産税等の増額傾向が今後も継続すると、収益に応じた損失補償費に対する固定資産税等の割合が高まっていくこととなります。

b 取組の方向性

固定資産税等の負担状況等に応じた損失補償の考え方について整理し、速やかに対応可能な範囲や今後の検討の方向性等についての見解を示す必要があります。

(ウ) 仮換地が指定されていない宅地への影響

a 現状と課題

建築行為等を伴う土地利用に一定の制限が課される状況にあるため、仮換地指定に伴う移転時期の予定等、事業進捗の目途を示すことが出来ない状況が生じる可能性があることに鑑み、この制限が過度なものとならないよう留意する必要があります。

b 取組の方向性

仮換地指定までの期間を大幅に延長することが見込まれる場合においては、固定資産税等の負担状況等も勘案した中で、従前の宅地における建築行為等の制限について、不当な私権の制限とならないように、建築行為等の許可に係る施行者としての考え方を明確にする必要があります。

ウ 第一整備地区の都市計画

(ア) 現状と課題

平成26年5月、用途地域、都市計画道路、土地区画整理事業、地区計画等の第一整備地区に係る都市計画を決定しています。事業計画の変更に際しては、現在の都市計画との整合が求められます。

また、都市計画道路麻溝台新磯野中通り線については、都市施設の機能を発揮するには、施行地区外の整備も必要となります。これを踏まえ、施行地区内における本路線の機能と役割について再確認する必要があります。

(イ) 取組の方向性

土地区画整理事業の事業計画の見直しを検討する過程では、現在の都市計画と整合を図るだけでなく、都市の将来像への影響を加味した上で、都市計画制度の運用を検討することも必要です。

また、都市計画道路麻溝台新磯野中通り線については、都市計画の目的を達成できるよう本事業の進捗に合わせた整備に向けた調整等が必要です。

(7) 立地事業候補者等

ア 43街区に係るスケジュール

(ア) 現状と課題

43街区におけるスケジュールを再設定するためには、少なくとも当該街区に係る施工状況等の整理と立地事業候補者が所有権等を取得するに当たっての状況整理が必要となります。

(イ) 取組の方向性

当該街区に係る施工状況等を整理し、状況整理の結果に応じて、改めて工事計画を立案するに当たっては、効率的な作業手順や工法の検討等について取り組む必要があります。

あわせて、立地事業候補者が仮換地や保留地に係る売買契約を円滑に締結するために、対象となる仮換地等の地積等を確定することができるよう早期

に土地評価基準等の見直しの検討に取り組む必要があります。

イ 進出企業募集手続への関与

(ア) 現状と課題

立地事業候補者と権利者との間における土地の売買に関する契約締結が担保できない状態になっていることから、事業進捗の見通しの状況に応じて、共同売却街区¹²における進出企業募集の今後の進め方等について整理する必要があります。

(イ) 取組の方向性

43街区については、立地事業候補者に今後の見通しを提示するなどしつつ、立地事業候補者の意向確認や今後の方向性に係る調整に取り組む必要があります。また、権利者には、これまでの説明内容からの変更点等を整理し、フォローアップを行うべきです。

その他の共同売却街区等については、進出企業募集手続に本市が関与する場合の目的や位置付けについて再確認し、その目的等に相応しい体制や進め方等について改めて整理しておくことが望ましいものと考えられます。

本市が募集手続に関与する場合は、関与の範囲等について、本市と権利者の双方の合意の下で書面に残しておくなど、関与に対する合意形成等の仕組みを構築することが求められます。なお、共同賃貸街区¹³の場合、権利者の意向によっては、権利者自らが進出企業の募集手続等から主体的に進めることができるように、権利者組織の設置を支援することなども考えられます。

ウ 電力供給契約に係る対応

(ア) 現状と課題

43街区では、特別高圧による電力供給が計画されており、その準備は平成28年度から順次進められてきましたが、スケジュールの見直しを避けることはできない状況であるため、特別高圧による電力供給に係る各契約の内

¹² 共同売却街区

本事業において、法に基づかない申出換地により、売却意向を有する宅地所有者の換地を集約するために設定した街区をいう。

¹³ 共同賃貸街区

本事業において、法に基づかない申出換地により、賃貸意向を有する宅地所有者の換地を集約するために設定した街区をいう。

容を踏まえた上で、費用負担等、立地事業候補者への影響等について整理する必要があります。

(イ) 取組の方向性

本事業の状況に鑑みると、契約内容の見直しは避けがたい状況にあるものと考えられます。このため、関係者の合意の下で責任の所在や負担の考え方を定めることができるよう対応を図る必要があります。

(8) 本事業の振り返り

本事業の事業化に至る主な経緯として、平成 7 年度には、麻溝台・新磯野地区全体を対象として事業手法や事業主体等を決定しており、本市が土地区画整理事業を施行することを前提に更なる検討が進められることになりました。

以降、土地区画整理事業の事業化検討が進められ、平成 1 2 年度には、地中障害物を事業計画上考慮しないものとして取り扱うことや、土地利用の混在を解消するために申出換地を採用することなどが決定され、事業化の方針が固められていきました。

その後、平成 2 3 年度には、早期事業化、早期完成に向け、事業区域を分割し、事業実現性が高い第一整備地区の事業化を図ることとされましたが、現時点から振り返ると、本事業は課題が多く、短期間で事業を完了させることが困難な事業であったといえます。

これを踏まえ、本事業に係る検証においては、庁内での意思決定や経緯等を含めて確認しました。その中では、資料調査の上、目的、理由等を確認するため市職員等への調査を実施しましたが、その詳細が明らかにならないものもありました。

ア 調査・準備から都市計画決定までの段階(H 2 2 ~ H 2 6)

この段階においては、主に土地区画整理事業における地中障害物の処理の考え方の整理に問題がありました。

認可申請図書の作成に向け、事業計画(素案)の作成、修正等が行われる中、資金計画に地中障害物の調査費用は計上されましたが、その処理費用については地中障害物が発出した場合の処理量が見込めないことや、宅地所有者が事業外で全額負担することを想定していたことなどを理由として計上されませんでした。

しかし、過年度の調査において地中障害物の存在が懸念されている中で、土地区画整理事業で地中障害物の調査を行う必要があるとするのであれば、発出した場合の処理も土地区画整理事業で行うものとして処理の仕方、概算費用、処理期間等を検討した上での事業計画の整理が必要でした。

仮に地中障害物の処理費用を土地区画整理事業外で宅地所有者の負担とするのであれば、その仕組みと合わせた事業計画の整理が必要でした。

また、学校用地の取扱いについても、この時期に整理すべきでした。

イ 事業計画決定から仮換地指定までの段階(H26・H27)

この段階においては、厳しいスケジュールの中で宅地所有者の意向を確認するなど申出換地の調整を行い、仮換地指定をしています。

その中では、本事業に対する合意形成への影響を恐れて、それまでに宅地所有者に対して示していた減歩率の範囲内に収めるために、基準によらない宅地の評価の操作等が行われました。

また、民間事業者包括委託の導入を決定していますが、その委託業務の内容を勘案し、本事業を推進するための体制を構築すべきでした。

ウ 地中障害物の調査から本事業の立ち止まりまでの段階(H28～R1)

この段階においては、従前の宅地の使用収益を停止し、地中障害物の調査を行っていますが、発出した地中障害物を処理すべき者や処理方法の検討に時間を要し、処理に至っていません。

一部の街区においては、従前の宅地の地中障害物の調査が未実施の状態では仮換地の使用収益を開始していますが、その後、従前の宅地から地中障害物の発出により仮換地地積が減少することが確認されているにもかかわらず、その影響への対応について整理されていません。

また、本包括委託において、設計変更の内容等に本市と受注者との間で認識の相違が生じています。

このように、本事業は、調査・準備の段階から各段階において生じた問題や課題について法的・実務的な詰めをせず未整理のまま進めてきたことにより、立ち止まりに至ったものといえます。

おわりに

検証においては、本事業の推進を困難なものにしている主な課題等について、再開に向けて整理すべき事項、調整事項等について一定の方向性を示すことを目的として取り組みました。

検証結果で示したとおり本事業には解決しなければならない課題が複数あり、一つの課題を整理するためには他の課題を併せて検討しなければならない状況となっています。

その中で優先的に確認・整理すべき事項としては、事業実施体制の見直しと地中障害物の処理負担の在り方が挙げられます。

また、課題の整理に当たっては、法的・実務的な検討を行い、基本的な枠組みを作ることが必要です。

本事業は、事業費の増加や事業期間の延長が確実な状況となっているため、再開に向けては、宅地所有者、進出企業等の民間事業者、市民、市議会等へ理解を求めていく必要があります。

第2 今後の取組

本事業における今後の取組においては、検証により明らかになった様々な課題や問題及び整理すべき事項や必要となる調整事項等についての一定の方向性を踏まえた検討が必要な状況です。

本報告は、このような状況の中で、本事業に係る基本姿勢、本事業の再建(本事業の再開までの期間において事業の再建を図ることをいう。以下同じ。)を進めるに当たっての現在の取組及び今後の見通しについて、取りまとめたものです。

1 本事業に係る基本姿勢

本事業は、「新たな都市づくりの拠点」及び「新たな産業創出の拠点」として魅力ある良好な市街地環境の形成を図ることを目的に、本市が施行者となって推進してきましたが、大量の地中障害物が発出したこと等により、本事業の立ち止まりに至り、その後、本事業の推進を困難にしている課題や問題が明らかになりました。

このような経過を踏まえ、本市が失った信用及び信頼の回復に向け、検証により明らかになった課題等を整理するとともに、検証により示された一定の方向性を踏まえ、本事業の再建に取り組んでいきます。

また、本事業の再建に当たっては、宅地所有者、進出企業等の民間事業者などの関係者だけでなく、市民、市議会等に現在の状況や本市の考え方、本事業の見直しに係る内容などについて理解を求めていくとともに、本事業の施行に当たっては、二度とこのような状況にならないよう責任を持って取り組んでいきます。

2 本事業の再建に係る現在の取組

(1) 事業計画の変更案の作成

本事業の再建に当たっては、検証により明らかになった課題を整理した上で、事業計画の変更案(以下「事業計画変更案」という。)を作成する必要がありますが、事業計画の柱の一つである資金計画について、次の課題を総合的に整理することが必要です。

- ア 地中障害物の適正な処理とその費用負担の在り方
- イ 地中障害物の調査方法の見直し
- ウ 宅地評価の見直し
- エ 効率的な施工計画の作成
- オ 換地設計の見直し
- カ 事業財源の検討 など

本事業が継続している状況において、これらの課題は、複雑に関連しており、一つの課題の解決だけでは、本事業の再建を行うための事業計画変更案を作成することはできません。

このような前提を踏まえた上で、課題に係る関係性を整理し、他自治体の参考事例の調査などを行い、合規性、費用対効果、実現可能性などの視点から事業計画変更案を作成していきませんが、その作成には時間を要することが見込まれます。

(2) 地中障害物に係る対応

ア 合規性に関する確認

本事業により発出した地中障害物については、廃掃法に基づき、適正に処理されたものであるかを確認するための調査方法や適正に処理されていない場合の対応などに係る調整を進めています。

イ 処理に係る計画

本事業は、大量の地中障害物の処理を伴うため、その調査方法や処理方法及び処理費用の負担の在り方が資金計画を始めとする事業計画に大きな影響を与えることから、地中障害物を適正かつ効率的に処理するための方法等を定める地中障害物の処理に係る計画の策定に向け、地中障害物等の取扱方針の見直しや課題の整理などに取り組んでいます。

ウ 処理費用の負担の在り方

地中障害物が発出した従前の宅地の評価については、地中障害物の処理費用を当該宅地の価額から減ずる算定方法としており、当該宅地の所有者が処理費用を全て負担することを原則として本事業を進めてきましたが、検証結果を踏まえ、処理費用の負担の在り方について整理を進めています。

エ 調査方法

地中障害物の調査により、大量の地中障害物が発出することは、事業費の増加、仮換地の使用収益開始の遅れや事業期間の長期化を招くことから、事業費や事業期間への影響を考慮した調査方法の在り方について検討しています。

(3) 宅地所有者等への対応等

ア 宅地所有者等への対応

宅地所有者の固定資産税や都市計画税の負担感の軽減を図るためには、固定資産税等の負担状況に応じた総合的な対応が必要であることから、各宅地所有者の土地利用状況の把握や補償内容の整理などを進めています。また、宅地所有者等の負担や不安の解消に向け、個別相談などを実施していきます。

イ 補償関連

従前の宅地の建築物等の除却が完了している宅地所有者等で中断移転¹⁴により宅地の使用収益ができない方については、損失補償契約に基づき、使用収益が開始されるまで補償費の支払を継続します。

また、補償費の支払時期については、宅地所有者等の個別事情により、早期支払を必要とする場合も想定されることから、個別相談により対応していきます。

ウ 現場管理

施行地区内の居住者等の生活環境を保全するため、道路の通行機能については、カーブミラーの点検や走行速度に対する注意喚起のための路面表示の設置等による交通安全対策に取り組むほか、施行者として管理すべき土地においては、不法投棄抑制等のためのバリケードの設置、現場パトロール、除草等により、引き続き適切な管理を図っていきます。

また、防犯上の安全対策も必要であるため、相模原南警察署にパトロールの実施を要請しています。

(4) 立地事業候補者等への対応

ア 立地事業候補者への対応

立地事業候補者の代表企業に引渡時期の遅延についての説明や見通しが示せない旨を通知しており、定期的に認識の共有を図っています。

イ 特別高圧受電電力の契約に係る対応

立地事業候補者の代表企業と小売電気事業者との契約に起因して発生する可能性がある損害について、一般送配電事業者を含む関係各者と適宜協議による情報の共有を図っています。

(5) 宅地所有者等に対する情報提供

ア 第一整備地区の宅地所有者等

本事業の取組状況及び検証の経過に関する全体説明会を開催するとともに、全宅地所有者等に全体説明会での質疑応答の内容などをお知らせしています。

¹⁴ 中断移転

仮換地の使用収益ができない状態で建築物等を除却し、従前の宅地と仮換地の両方の使用収益ができない期間を経た後に、仮換地の使用収益が可能となった時点で建築物の再築等を行う移転方法をいう。

イ 土地区画整理審議会

土地区画整理審議会に本事業の経過、説明会に参加された宅地所有者等からの意見、検証の経過等について報告しています。

ウ まちづくり研究会及び役員会

北部地区まちづくり研究会、南部地区まちづくり研究会及びこれらの役員会において、本事業の取組状況及び検証の経過等を説明するとともに、両地区の宅地所有者に各研究会で説明した内容及び結果についてお知らせしています。

エ 市民、市議会等

本事業の進捗状況及び今後の取組については、市民、市議会等に適宜、適切に情報を発信してまいります。また、全体説明会に係る内容や質疑応答などについては、市ホームページによりお知らせしています。

(6) 本事業を施行する体制等

本包括委託の体制で本事業を進めてきた結果、事業の困難性を高めてしまったことを踏まえると、本事業を的確に施行できる体制の検討に当たっては、現在の「補償調査」及び「設計・工事等」の業務を包括委託業務として締結している契約(以下「現契約」という。)の在り方を見直すとともに、本来の民間事業者包括委託方式も含め民間事業者の専門的知識や経験を活用するための方策や適切な職員の配置、組織体制の拡充などを考慮する必要があります。

現契約の在り方や考慮事項を踏まえ、施行体制の検討を進めていますが、現契約の受注者と本市との間で契約内容の解釈や施工実績の取扱いについて見解の相違があり、施行体制の在り方の検討に時間を要しています。

3 今後の見通し

現段階で確定したスケジュールを示すことはできませんが、本事業に係る課題の整理や具体的な対策、必要な調整や検討に係る協議などを最短で実施すると仮定した上での見通しとしては、次のとおりです。

令和3年度末までに、財政状況を見据えた事業計画変更案を作成した上で、施行者として本事業の再開を判断するとともに、事業計画変更案の内容について、宅地所有者等に示し、理解を求めていく予定です。

また、令和4年度から、現在施行地区内に仮置きしている地中障害物の処理を開始する見込みです。

【参考】 想定総事業費

総事業費については、令和3年度末までに作成する見込みである事業計画変更案において改めて算出する必要がありますが、次に示す想定総事業費については、これまでの事業方針と施工方法を継続することを前提として、現在の設計や事業実績により想定した施工計画などから想定事業期間を設定し、算出した概算値です。

	事業計画 (平成27年12月)	想定
総事業費	127.0億円	約308億円～約348億円
【内訳】		
工事関連経費	約102.6億円	約151億円
調査設計費	約8.3億円	約23億円
損失補償費	約0.7億円	約19億円
事務費・借入金利子	約10.0億円	約30億円
地中障害物調査費	約5.4億円	約25億円
地中障害物処理費	-	約60億円～約100億円
事業期間	平成26年度～令和5年度 (約10年)	平成26年度～令和24年度 (約29年)

事業計画の事業期間に清算期間は含まれていませんが、想定事業期間では、清算期間を5年として設定しています。

【留意事項】

- ・ここで示した想定総事業費や事業期間については、当該事業費や事業期間による事業の施行を保証するものではありません。
- ・ここで示した想定総事業費は、地中障害物の調査や処理に係る関連費用を含め、土地区画整理法上の事業計画に計上する必要がある総費用の概算値です(学校用地に係る保留地の購入費用については、想定総事業費に含んでいません。)。