

会 議 録

会議名 (審議会等名)	第 2 5 回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		
事務局 (担当課)	麻溝台・新磯野地区整備事務所 電話 0 4 2 - 7 6 9 - 9 2 5 4 (直通)		
開催日時	令和 5 年 7 月 1 1 日 (火) 午後 2 時 0 0 分～午後 4 時 4 0 分		
開催場所	相模原市民会館 3 階 第 1 中会議室		
出席者	委 員	7 人 (別紙のとおり)	
	その他	0 人	
	事務局	1 5 人 (まちづくり推進部長、麻溝台・新磯野地区整備事務所長、 事業計画班 北村総括副主幹、換地補償班 望月総括副主幹、 整備班 角総括副主幹、事業支援班 安西担当課長 外 9 人)	
公開の可否	<input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可 <input type="checkbox"/> 一部不可	傍聴者数	2 人
公開不可・一部 不可の場合は、 その理由			
会議次第	<ol style="list-style-type: none"> 1 地中障害物等の取扱方針について (諮問) 2 土地評価基準の一部改正について 3 土地評価基準細則の一部改正について 4 汚染土壌の確認された宅地の評価について 		

審 議 経 過

審議会の冒頭、出席委員の人数が定足数に達していることを確認した。

主な内容は次のとおり。

1 地中障害物等の取扱方針について（諮問）

事務局より、諮問に基づき修正箇所を説明し、継続審議となった。

（横田副会長）住居系エリアで地中障害物が確認された画地は原則地表から1メートルは地中障害物がない状態にするとあるが、先行住宅地街区で造成工事をする際に石等の地中障害物が出て問題になった記憶がある。地中障害物ほどの程度の大きさであったのか。

（角総括副主幹）先行住宅地街区についてはレーダ調査ではなく、全て掘削調査をしている。基本的に全て掘削したが、造成時に石等が確認された場所があり、概ね10センチメートル程度から10センチメートルを下回るものも含めて発出された際は、市の方で除去したと報告を受けている。

（横田副会長）今回除去する地中障害物は10センチメートル程度を想定しているのか。

（角総括副主幹）住居系エリアで地表から1メートルまでを除去する画地は、レーダ探査やボーリング調査をした箇所となる。レーダ調査で地中障害物が確認された場合、地表から1メートルまで除去することを想定しており、10センチメートル以上のものの他、まとまった範囲に埋まっている場合には10センチメートル以下についても造成時に撤去することを考えている。

（駒形委員）資料1-2の8ページ「ウ 全てのエリア」にレーダ調査で確認されなかった画地から、地中障害物が発出した場合は、施行者の責任において撤去又は、撤去相当額を補償するものと定められているが、審議会委員全員の認識が一致していないと考えるため、会長、副会長と私にだけ提供された市からの提供資料を他の審議会委員にも渡してほしい。私が作成した提案資料の基となる市からの提供資料がなければ、他の審議会委員が内容を理解できないと考えている。

（田所委員）駒形委員の意見はその通りだと思う。駒形委員の提案資料の基となる市の提供資料が無ければ、間違いがあった場合に指摘できないため、全ての審議会委員に配付すべきである。

（松枝所長）資料を準備して配付する。

（田所委員）先程、横田副会長が発言された内容は非常に重要だと思う。資料1-

2の8ページに換地における地中障害物等の取扱いについて定められているが、地中障害物の定義を明確にする必要がある。レーダ探査は10センチメートル以上の地中障害物を捕捉できると聞いているが、精度はどの程度のものか。

(角総括副主幹) レーダ探査は掘削ではなく、地表から電波を送って地中障害物の有無を確認しているため、全ての地中障害物を正確に確認できる精度は無いが、10センチメートル程度の地中障害物であれば確認できることを業者に確認している。レーダ探査で反応があった場所についてはボーリング調査を行い、地中障害物の有無を確認している。掘削調査に代わる手法として、レーダ調査を採用した。

(田所委員) 資料1-2の8ページ「ウ 全てのエリア」の項目で、レーダ調査で確認されなかった画地から地中障害物が発出した場合は、市が責任を持って撤去すると明記しているが、資料1-2の11ページ7項に定めている「この方針に定めのない事項の取扱いについて」で十分対応できる。資料1-2の8ページ「ウ 全てのエリア」に明記すると、その様なレーダ調査の不確実性を市が想定しているのかと、地権者の不安を煽ることになるのではないか。市が考えている地中障害物の撤去相当額の補償は、どの程度の件数や地中障害物の大きさを想定しているのか。現時点である程度明確にして説明しておかないと、施行者の透明性や公平性が疑われることになる。第一整備地区内においては、レーダ調査の実績データがあるため、もっと具体的に検証して示すべきだ。

(角総括副主幹) 使用収益中の画地もあるため、全ての画地でレーダ調査を完了していないが、現在は換地設計作業を進めている。当初の事業計画は全て掘削する予定で進めていたが、事業再開後はレーダ調査に手法を変更した。施行者としてはレーダ調査の手法や精度に問題は無いと考えている。ただ、地中障害物が確認されていない画地に換地したにも関わらず、造成工事時に地中障害物が確認された場合は、施行者として責任を持って対応しなければならないため、地中障害物等の取扱方針に明記している。

(田所委員) 趣旨は理解できるが、具体性に欠けている。レーダ調査の精度がどの程度か明確に決めてもらいたい。また、施行者がどの程度の大きさの地中障害物を補償するのか決める必要がある。レーダ調査の精度と同程度の大きさの地中障害物を補償するのであれば納得感は得られる。調査した実績のデータがあるため、具体的に全体の調査の進捗状況や調査結果を示してもらわないと分からない。

(駒形委員) 資料1-2の8ページに全てのエリアと記載しているが、掘削調査をしたところ以外の全てのエリアが対象となるため、文言については実態に合わせた文言に見直した方がよい。

(田所委員) 資料1-3の4ページに主な見直し事項①から④となっているが、見直しをした理由が分からない。①地中障害物等の調査について、レーダ調査を追加するとなっているが、見直しの理由を簡潔に教えていただきたい。

(角総括副主幹) 掘削調査については、全てを掘削することが困難と市が判断し、事業の立ち止まりとなった。施工期間の短縮や事業費の圧縮を目指し、地中障害物等の調査方法を見直し、掘削調査ではなく、地表から確認することが可能なレーダ調査を採用した。

(田所委員) 荒井元所長の時代からレーダ調査については当初の計画に入っていた。全てのエリアについてレーダ調査をするのか。

(角総括副主幹) 掘削調査を実施した箇所は対象外となる。

(田所委員) 未調査の箇所は今後調査する必要があるが、既に家が建っている先行住宅地街区の地権者に対して、掘削後に発出した地中障害物の結果報告をしているのか。また、造成後に地中障害物が発出した場合はどう対応しているのか。

(角総括副主幹) 先行住宅地街区の地権者に対しては、掘削時に発出した結果を報告している。また、その後に石等の発出が確認された場合は、市の方で撤去している。

(田所委員) そうであれば、資料1-2の8ページのウ 全てのエリアに記載のある条文を適用するという事によいか。

(松枝所長) 先行住宅地街区については、全て掘削したため、100ミリメートルを超える大きな地中障害物が無い場所として造成された街区である。ただ、清水建設(株)が施工する中で、何らかの要因で大きな石等が残っていたことが実際にあったため、市の職員が撤去等の対応をしてきている。今後も同様なケースがあった場合は、市の職員が現地を確認して対応するつもりである。

(田所委員) 市としてそのような考えがあるのであれば、強く申出した人だけが得をして何も言わない地権者が損するため、全ての地権者に対して丁寧に説明をして公平性を保つように配慮すべきである。また、資料1-3の4ページにある主な見直し事項②について、地中障害物の処理費用は地権者の全額負担から一定の係数により宅地の評価を減じる手法に置き換えただけのため、「地中障害物等処理費用に対する負担については削除し、」という文言より、「地中障害物等処理費用に対する負担については一定の係数により宅地の評価を減じる手法に変更し、」という文章表現の方が地権者にとって分かりやすいのではないか。そのため、資料1-2の8ページ 5地中障害物等処理費用に対する負担についての見直し理由も変更する必要があると思うため、検討していただきたい。資料1-3の4ページ 主な見直し事項の③、④について、変更した理由を教えていただきたい。

(角総括副主幹) 第一整備地区のまちづくりを実現するために、事業費を圧縮する

方法を模索しながら見直しを行った。③については、住宅が多く存在する住居系エリアとなり、概ね地面から50センチメートル程度の深さまで基礎部分を整備して住宅を建築する。そのため、余裕を持って1メートルまでの範囲で地中障害物を撤去する。生活支援系、工業系エリアについては、建物の規模や用途に応じた基礎形式で支えられる構造になるため、原則除去しない方針とした。

(田所委員) もっと明確に理由を示す必要がある。資料1-3の7ページの備考欄に理由を明記すると地権者や市民の理解を得られると思う。これまで、市民説明会を3回、地権者説明会を4回、計7回の説明会を実施しているが、その中で市民から地中障害物や土壌汚染に関する意見が出ている。住居系エリアについて、1メートルまで除去する理由となる根拠があることが分かったため、資料にその理由や根拠を明記することで地権者の不安を取り除くことができるのではないか。生活支援系、工業系エリアは事業費の圧縮を模索する中で、企業等の用途や手法によって、地中障害物を除去しなくても十分活用することができるため、除去しないという判断をしたことも明記した方がよい。また、住居系エリアの地中障害物については、10センチメートル以上のものを対象とする等、基準を明確にしておく必要がある。レーダ探査の精度がどの程度あるか分からないが、地中障害物が確認されなかった場所は何もやらず、現状のままということによいか。

(角総括副主幹) 掘削調査をした箇所は全て地中障害物を取り除いているため対象外となり、レーダ調査で地中障害物が確認されなかった場所は、原則何もしない。

(田所委員) 施行者は地権者に対して密に情報提供をしてほしい。第1回の土地区画整理審議会から地中障害物の分布図を公開してほしいと伝えている。地権者も関心を持っている内容のため、地中障害物の分布図を作成し、今回の資料に載せた方がよいのではないか。

(田所会長) 分布図を作成することで何のメリットがあるのか。

(駒形委員) 具体的な個々の場所より、レーダ調査と掘削調査で地中障害物の発出率に3倍の差があることが問題である。掘削調査は全体の約30%以上で地中障害物が発出されているのに対し、レーダ調査では全体の約9%となっている。

(田所会長) 駒形委員の意見を整理しないと事業を進めることができないのか。

(駒形委員) このまま事業を進めてよいのか、審議会で議論した方がよい。

(田所会長) このまま結論が出ないと、事業全体の遅延につながるのではないか。審議会の役割と施行者の役割を区別して進めていかないと、土地区画整理法で定められている審議会の権限以外の事項を施行者が決定する際も、審議会の意見を聴かないと進められないことになる。

(駒形委員) 市の進め方に対する批判が審議会委員にも行きかねないので、きちんと内容を確認すべきである。

(田所会長) 土地区画整理法で定められている審議会の権限以外にも地権者の代表として市に対して意見している内容もあると思うが、権限以外の事項についても審議会委員の意見を聞く必要があるのか。

(駒形委員) 法律上の線引きはあるが、審議会の権限以外の事項で市が決定した内容について、権利者から審議会に批判がいく可能性がある。

(田所会長) 審議会は施行者である市が招集することとなっており、審議会委員の判断で会議を開催することができない。施行者である市が、開催日や審議時間を決めているため、その時間内で我々は判断しなければならない。審議会に参加した当初から意見しているが、審議会以外に我々の意見を言う場が無いため、こういった問題についても、審議会が内容を確認し、意見を出すことになっている。

(駒形委員) 審議会の権限以外の事案は審議しないと市が整理したため、審議会の権限以外のことは一切口出しをするなどと言っているのと同じである。

(田所会長) 地中障害物等の取扱方針は以前から審議会で審議している内容であるが、本来は審議会で諮る内容ではないと考えている。これまでずっと継続審議で時間だけ経過しているが、結論を出すにはどうすればよいのか。今の皆さんの意見を聞くと、まだ先に進むことができないと感じている。地中障害物等の取扱方針を諮問事項として審議しているが、審議会として諮問に対して賛成か反対か結論を出さなければ、市は事業を進められないのか。

(松枝所長) 土地区画整理法に基づく法定審議会であり、審議会の同意を得なければならない事項、審議会の意見を聞かなければならない事項は法律上決められている。基本的には法定審議会の役割と施行者の役割を明確にして、責任の所在を明らかにした上で、事業を進めたいと考えている。地中障害物等の取扱方針についても、本来は施行者が責任を持って決定すべき事項であり、審議会への諮問答申に馴染まない事案と解釈しているが、過去に地中障害物等の取扱方針について審議会に諮問している。今回改めて地中障害物等の取扱方針を見直すのであれば、前回と同様の取扱いとするように審議会委員からも意見をいただいているため、諮問事項としている。

(田所会長) 過去の経過から、地中障害物等の取扱方針は法定諮問事項でないものの、地権者の負担に係る重要な案件であるため、諮問事項の扱いがされていることは理解している。

(松枝所長) 第8回審議会ですでに一度諮問している内容であるため、見直すのであれば再度審議すべきという提案が審議会からあったため、諮問答申の取扱いとしている。審議会が同意すべき事項は、評価員の選任、保留地の決定、換地計画において特別の宅地として定める事項等がある。審議会の意見を聞くものとしては、換地計画の作成や換地計画についての意見書の審査等がある。それ以外については、

施行者が責任を持って判断して決める内容となる。

(駒形委員) 審議会の意見を聞く事項で大事なことが一つ抜けている。仮換地の指定についても意見を聞く必要がある。

(松枝所長) 法第 98 条の仮換地の指定についても審議会の意見を聞く事項であり、説明が抜けていた。

(田所会長) 個人的な意見だが、このままでは今回も継続審議になると思っており、事業が進まなくなるのではないかと非常に危惧している。審議会委員も様々な意見があり、皆が同一の意見を持つことは難しい。

(松枝所長) 地中障害物が確認された地権者の処理費用負担額については、土地評価基準に基づく一定の修正係数により土地評価を減じ、減歩で対応することが、土地区画整理上、適切な方法であると市は考えている。駒形委員の提案内容は、市の地中障害物の処理費用負担額が過大であるため、もっと地権者の負担割合を増やすべきという提案だと思うが、仮に審議会の意見として市に再度見直しを求めた場合、地権者からの反発が想定されるため、審議会の責任がより重くなるのではないかと感じている。施行者と審議会の役割を明確化し、施行者が責任を持って決定した方がよいと考えている。

(田所委員) 資料 1 - 2 の 5 ページにある (4) イに「必要に応じて現地立会いを行うものとする。」とあるが、「必要に応じ」の意味を教えてください。

(角総括副主幹) 施行者管理地については、事前にまちづくりだよりで周知してレーダ調査を実施した。使用収益中の地権者については、事前に調査日を調整しており、調査時の立会い希望の有無についても確認していた。調査結果については、結果報告書により説明していたが、実際にボーリング調査で土を掘削した箇所を確認したい地権者もいたため、地権者の要望に応じて立会いを実施した。市が強制的に立会いを求めるものではなく、地権者の要望によって立会いを行っている。

(田所委員) 相手の要望によって立会いができるということであれば、立会いを希望するのは市でなく地権者であるため、「市は必要に応じて現場立会いを行うものとする」や「地権者が市に対して現場立会いを求めるものとする」等、文章表現を明確にした方がよい。

(横田副会長) 現場立会いとは、市と地権者の両方いることが前提のため、このままの表現でよいのではないか。

(駒形委員) 市から提供された資料が他の委員にも配られたので、内容について説明する。市から提供された資料に調査筆数内訳のデータがあるが、掘削調査筆数は 221 筆とあり、内、地中障害物が発出した掘削調査筆数は 75 筆となっている。221 筆の内、75 筆は地中障害物が発出したことが分かり、実績のデータを計算す

ると 33.9%の発出率となっている。レーダ調査は 342 筆調査して、発出したのは 32 筆であり、発出率は 9.6%となっている。両者の発出率には約 3 倍の差があり、明らかにおかしな比率となっている。レーダ探査で地中障害物が無いと判断された筆を、掘削調査の発出率の割合で試算すると約 80 筆強は地中障害物が埋まっている可能性が非常に高い。そのため、私は問題提起している。レーダ調査で地中障害物が確認されていない画地として換地した後、家を建てるために掘削して、仮に地中障害物が発出された場合は、市が全て撤去又は撤去費用相当分を補償するとなっているが、市の方針として今後は掘削しないと決めたのではないか。それは方針を変えるということか。また、従前地に地中障害物が確認されていない地権者が換地後の画地で地中障害物が確認された場合は、市が責任を持って撤去するという考えだと思うが、レーダ探査で地中障害物が無いと判断された従前地の土地評価はどうなるのか。従前の土地所有者は、地中障害物が無いことを前提とした土地評価で仮換地指定がされ、既に使用収益を開始している可能性もある。そこも同じように減額するのか。そんな事したら事業がぐちゃぐちゃになる。これだけ地中障害物に対する問題があると、市はもう一度踏みとどまって見直す必要がある。レーダ調査の結果、地中障害物が発出したのは 32 筆のため、残りの 310 筆について試掘した方がよい。試掘の場所については、掘削調査の実績データがあるため、ある程度発出されるポイントを絞って調査し、試掘の結果、地中障害物が発出された場合は詳細に調査をすればよい。レーダ探査で捕捉できなかった画地については、試掘調査をしないと危ないのではないか。レーダ探査の精度を疑っていなかったが、掘削調査とレーダ調査の発出割合に 3 倍以上の差があるため、偶然そんな差が出たとは到底思えない。

(田所委員) 市が提供した資料の調査筆数内訳に、15 筆においてはレーダ調査と掘削調査の両方を実施していると記載があるため、15 筆のデータを確認することで、両者の発出割合の比率を確認できるのではないか。

(駒形委員) 市が作為的に調査をしたとは思わないが、レーダ調査の精度の限界なのかもしれない。従前地に地中障害物が確認されなかった地権者が換地された後、地中障害物が発出される可能性が大いにあるため、もう一度調査方法から見直す必要があるのではないか。

(松枝所長) 例えば、掘削調査を北側から順番に行った結果の発出率の割合であれば、掘削調査とレーダ調査の割合に 3 倍以上の差が出るのはおかしいと思う。ただ、第一整備地区においては、掘削調査をランダムに行っている。当初から第一整備地区は、地中障害物が課題であることが分かっていたため、航空写真等で土地が改変されていそうな場所を優先的に絞り、掘削した可能性が高いと思っている。そうであれば、掘削調査の発出率が高くなるのは当然である。土地が改変さ

れていなそうな場所は慌てて掘削する必要が無いと、後回しにしていた可能性も十分考えられる。そうであれば、主に地中障害物が埋まっていない場所をレーダ調査したと捉えることもできる。全てを掘削すると莫大な事業費が発生するため、市として今後は掘削しないと判断し、その代替りの手法としてレーダ調査を採用している。掘削調査と比較するとレーダ調査の精度は落ちるため、万が一、地中障害物が確認されていない画地から地中障害物が発出されれば、市が責任を持って対処する。掘削調査とレーダ調査の発出率の差は明らかにおかしいとまでは言えないと個人的には感じている。

(駒形委員) 土地が改変されていそうな場所を優先的に掘削したとは聞いていない。速やかに施工するため、先行住宅地街区に換地する地権者、43街区に換地する地権者、43街区の底地を優先的に掘削すると聞いていた。工事を先行してやる場所を優先的に掘削したのであり、土地が改変されていそうな場所から抜き打ちで掘削したとは聞いていない。私は少なくとも10年近くこの事業に関わっているが、土地が改変されていそうな場所から抜き打ちで掘削したとは一度も聞いたことがない。

(松枝所長) 実際に掘削調査をした箇所を図表に示すと、様々な場所に点在している。先行住宅地街区や43街区を優先的に掘削したのであれば、その街区に集中するはずだが、実際の掘削箇所はかなりバラつきがある。当時、清水建設(株)が試掘調査を独自にやっていたと聞いており、航空写真等で改変されていそうな場所を狙って掘削した可能性は高い。これだけバラつきのある調査方法は、地中障害物が大量に埋まっていそうな場所から優先して掘削した可能性があると、十分に考えられる。

(駒形委員) あくまで可能性の話であり、客観的に見て掘削調査の発出率は約33%、レーダ調査の発出率は約9%であるため、とても安心できる数字ではない。レーダ調査で地中障害物が確認されなかった場所に対して、これまで掘削調査した実績データから地中障害物が埋まっていそうな箇所を絞り、1箇所を2メートルの深さで試掘調査すれば、地権者もより安心できる。1箇所を試掘するのであれば、費用面の負担も少ないはずだ。レーダ探査で地中障害物が確認されなかった画地を試掘調査して、地中障害物が確認された場合は、再度土地評価を見直した上で地中障害物の確認されている別の画地に換地すればよい。まだ市から回答が無いが、換地後に地中障害物が発出された場合の従前地の土地評価はどうするのか。

(松枝所長) 地中障害物が埋まっている土地の状況については、どういう経過で埋められたのか把握することはできない。また、地中障害物が一筆のどこに埋められているかはバラつきがあるため、確実に試掘で確認できる場所を特定することはできない。正確に確認するのであれば、全て掘削するしかないが、同じ手法を

採用すると事業立ち止まり前と同じ状態となってしまうため、縦・横3メートル間隔で満遍なく確認できるレーダ探査を採用して地中障害物の有無を確認している。

(角総括副主幹) レーダ探査は縦・横3メートル間隔で実施しており、レーダ反応があった場所はボーリング調査をしている。最終的に発出した筆は32筆となっているが、レーダ探査した筆の3割程度はレーダ反応があったため、ボーリング調査を実施し、結果として地中障害物が発出しなかったため、地中障害物が無いものと判断している。レーダ探査で反応があった場所については、ボーリング調査を実施して地中障害物の有無を確認している。

(駒形委員) レーダ反応があった場所は1箇所だけボーリング調査をしたのか。

(角総括副主幹) レーダ反応が1筆に複数確認された場合は、複数の箇所でボーリング調査を実施したケースもある。

(駒形委員) 調査をしていることは理解したが、地権者の安心にはつながらない。市が問題無いと言うのであれば、レーダ調査で確認されなかった画地から地中障害物が発出した場合に市が補償する仕組みを作る必要はないのではないかと。市もリスクがあると考えているのではないかと。地権者が少しでも安心できるように市は手立てするべきだ。換地後に地中障害物が発出された場合の従前地の土地評価は、いつまで対応する予定なのか。事業終了後に地中障害物が発出される可能性もある。

(望月総括副主幹) 換地後に地中障害物が発出された場合の従前地の土地評価については、施行者が地中障害物の調査方法として採用しているレーダ調査の結果で判断するため、評価を見直さない方向で考えている。

(駒形委員) それではぼろ儲けではないか。

(望月総括副主幹) また、市が撤去又は撤去相当額を補償とする期間は、今後、清算期間と併せて、検討したいと考えている。

(横田副会長) 議論がずっと平行線になっているが、どう結論を出せばよいのか。

(松枝所長) 地中障害物等の取扱方針は施行者である市が決定するものと考えているが、審議会として正式に市のやり方を見直すように意見を出すのであれば、書面等で提出していただきたい。最終的な判断は市が責任を持って行う。

(横田副会長) そうすると、駒形委員の提案は誰にとってメリットがあるのか。市のやり方に問題があるから議論しているのか。

(松枝所長) 市が妥当と判断して整理した内容に対して、安心できないと駒形委員は言っている。

(横田副会長) それは地権者のために意見しているのか。

(駒形委員) 地権者のために意見している。

(松枝所長) 事業見直しの中で、今後は掘削でなく、レーダ調査により事業を進めることに対しては、多くの賛同を得ていると思っている。

(駒形委員) 掘削とレーダ調査の発出率の差がここまで出ているので見直した方がよい。

(横田副会長) 審議会から市に再度見直しを求めることで、今まで以上に事業費が発生し、事業期間が延びる可能性はあるのか。

(駒形委員) 更地として換地された後に地中障害物が発出された場合は、全て市が撤去することになるため、莫大な撤去費用や処分費用が発生することになる。試掘であれば2メートルで済むが、市が撤去する場合は全て掘削することになる。仮に撤去費用が1億円かかり、土地評価をはるかに超えた金額であっても、従前地の土地評価を見直さずに100%地中障害物が無い状態とみなして換地されるため、とても公平性があるとは言えない。また、市は全て掘削することができないため方針を転換したのに、地中障害物が確認されていない画地に換地された後に、地中障害物が発出した場合は全て撤去するという考えは、市の方針と矛盾している。

(田所委員) 従前の土地評価を見直さないと市から発言があったが、審議会委員として大反対する。第三者委員会による検証や議会等を経て、第一整備地区は合规性、公平性、平等性を持って取り組むと思っていたが、とても継続されているとは思えない。市は15筆のデータを検証し、その結果、発出率があまりにも違う場合はやはり問題があると思う。時間や費用がかかるという意見も出ているが、事業をこのまま進めた結果、もっと大きな問題や長期化することになるのであれば、知恵を絞って検討するべきだ。地権者や市民の理解を得ることが必要であり、最終的に完成した資料だけを地権者等に説明するのではなく、事業の方向性や問題点等の途中過程を中間報告することで、地権者の意見が見えてくるのではないか。そうすることで、地権者との合意形成や納得感が得られると思う。

(横田副会長) 今回の審議会の開催前に、会長、副会長、駒形委員及び市と3回程度打合せをしている。打合せの中でもお互いに意見が分かれ、解決に至っていない。詳細の内容を全て審議会で議論していたら、いつまで経っても結論を出すことができず、このままでは事業を先に進めることができないので、市が責任を持って進めてほしい。

(大木委員) この事業に関わって30年近く経つが、問題は地権者が相続等で変わってしまうことだと思う。駒形委員の提案内容は賞賛するが、このまま同じような議論を繰り返しても月日が経つばかりで事業が先に進まないため、市が施行者として責任を持って進めてほしい。

(田所委員) 15筆のデータは今開示できるか。

(角総括副主幹) 調査した結果は今出すことはできないが、15筆の掘削調査とレーダ調査が重複している箇所は、道路等の基盤整備を理由に、1筆の一部を掘削調査した後、事業が立ち止まったことにより掘削調査ができなかった残りの未調査範囲については、レーダ調査を実施して地中障害物の有無を確認したため、重複箇所としている。つまり同じ範囲について両方の調査をしている訳ではない。

(田所委員) 15筆については、レーダ調査と掘削調査の発出率の差について、念のため、事務局の方で内容を精査していただきたい。また、試掘調査をした場合にかかる費用や期間を検証するべきだ。想定以上にレーダ調査で確認されなかった画地から地中障害物が発出して、事業計画上の212億円を超えてしまうことになると、また事業が止まってしまう可能性があるのではないか。

(横田副会長) 私は地権者代表の審議会委員であり、地権者にとって良い方向になるように事業を進めてほしいと思っている。市は過去にあれだけ大きな問題を起こしているので、今後は適切に事業を進めてくれると考えている。

(松枝所長) 当初の事業費は127億円であったが、事業見直しの試算では319億円の事業費がかかることを地権者、市民、議会に説明している。その内、市費の投入は212億円と莫大な市費を投入しないとできない事業であるが、第一整備地区を整備することで街並みが綺麗になり、雇用が促進され、税収効果も上がるため、長期間で考えると市にとってプラスになると判断して事業再開を決断している。令和11年度の工事完成を目指して事業を進めていくことに議会の了承も得ているため、予定通りに進めていきたい。地中障害物等の取扱方針は市の決裁で進めることもできるが、審議会に諮問しているため、答申をいただく必要がある。答申をもらわないと次の段階に進むことができないため、審議会として意見をまとめてもらいたい。

(古橋委員) 市が提案している内容は、地権者に有利な案となっている。市民と地権者間を公平性の観点から見ると、多額の税金を地中障害物の処理費等に投入することになるが、市議会で承認を得ている事業という解釈でよいのか。

(松枝所長) そうである。

(古橋委員) ある程度精度のあるレーダ探査、ボーリング調査を採用して調査したにも関わらず、後から地中障害物が発出された場合は、想定外の事案として税金投入も仕方ないと市が説明できる体制になっていればよいのではないか。

(田所委員) 古橋委員の発言の内容が事実で、麻溝台・新磯野地区整備事務所が議会に説明した上で承認を得ているのであれば支持したいので、明確に示してほしいと思う。市民と地権者を比較すると、地権者にとって有利な提案との話があったが、これを捕捉する意味で私はそれだけではないと思う。多額の税金を投入することは、将来的に税収が見込まれる事業で先行投資の意味合いもあると所長が発

言されていた。税収効果が見込まれ、20年とか30年の長期で見た場合、税金投入分を回収できて税収がプラスに転じるのであれば、市民にとっても利益のある提案だと思う。ただ、市の提案は一部の地権者が得をする内容のため、後々になって、得をしなかった地権者が問題提起をして事業がストップしてしまうと困る。換地設計の縦覧時に、その様な不公平等の問題提起が起こらないか危惧している。市がきちんと地権者に説明できるように考え方をまとめ、早めにまちづくりだより等で情報提供をしていけば、地権者の納得感を得られるのではないかな。

(松枝所長) 市民の負担が増えているのではないかという意見が市民や議員からもあった。庁内の会議でも地中障害物が確認された地権者の負担をもっと増やすべきという議論はしている。市の提案している内容は、一定の修正係数を定めて、土地評価を減じているため、適正な負担であると考えている。例えば、宅地係数という土地評価を行うための係数があるが、崖地で宅地としての評価がないような土地であっても、区画整理事業では5割程度の価値を残して評価している。地中障害物が大量に確認されたからといって、駒形委員の提案内容にある土地評価の1割分だけを最低保証するという考えは、地権者に過度な負担を求めるものだと考えている。市としては、地権者を優遇している考えはなく、適正な負担をしてもらっていると考えている。区画整理完了後、街の活性化による税収等を収入として得ることができるため、将来的には税収効果によりプラスに転じると見込んでおり、市の税金投入により事業を完成させることは先行投資として捉えている。

(田所委員) 第24回の審議会で発言している公平性については、資料3-3で約100筆について地中障害物が確認されていることが分かるため、市の土地評価で損する人、得する人の具体的な個々の金額又はその程度のバラつきについて、分布図や一覧表にすることで、先程所長から発言のあった土地評価の5割程度に収まることが確認できれば、地権者の納得感を得られるのではないかな。また、市の提供資料によると掘削調査とレーダ調査の発出比率が3倍となっていることについては、後になってからでは取返しがつかないため、リスクを最小限にしたい。

(駒形委員) 所長が発言された内容について3点確認したい。追加で約100億円増額になっているが、事業計画の総額319億円に含まれているのか。

(松枝所長) 事業計画の変更により事業費が221億円となっているが、事業費の見直し案として示した総事業費の319億円に含まれている。

(駒形委員) 212億円が市の負担、残りの107億円は国費という解釈でよいか。

(松枝所長) 保留地処分金が約65億円程度、国費が約42億円となっている。

(駒形委員) 事業完成後の税収の見込み額を教えてください。

(松枝所長) 年間9億円を想定している。

(駒形委員) 市の212億円の税金を約24年で回収できる見込みということか。

(松枝所長) 単純に計算するとそうなる。保留地処分金については、高い金額で処分し、市の税金投入額を圧縮できるように努めると市議会でも説明を行っている。

(田所委員) 2つの問題を明確に発言したい。1つ目は、市議会です了承を得ていると市から発言があったが、市議会と審議会の役割は異なる。審議会は施行上の技術的な問題、地権者にとって重要な問題等、様々なことを議論し、第一整備地区の事業を円滑に進める観点から議論すべきである。2つ目は、整理前、整理後の土地評価の手法が異なるため、市の提案する土地評価基準について反対する。

(田所会長) 諮問事項について審議会としてどう意見を出すのか。

(駒形委員) 私が用意した提案資料について、何も説明をしていない。近々に次回審議会の日程をこの場で決め、それまでに私が作成した提案資料の説明を事前に審議会委員に行い、次回の審議会で結論を出すのはいかがか。

(田所委員) 駒形委員の提案に賛成する。

(駒形委員) 諮問事項の賛成又は反対については、次回審議会で結論を出すことを決めて、その間に審議会ではなく、審議会委員が自由に発言できる場を設けるのがよい。

(田所会長) 時間の関係上、駒形委員が作成した提案資料の説明時間が無いため、事前に審議会委員による打合わせを実施し、ある程度意見をまとめた上で、次回の審議会で答申する。

以下の議題については次回の審議会で報告することとなった。

議題2 土地評価基準の一部改正について

議題3 土地評価基準細則の一部改正について

議題4 汚染土壌の確認された宅地の評価について

以 上

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規則第11条
第2項の規定により、ここに署名する。

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

会 長 _____

委 員 _____

委 員 _____

第25回麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理審議会委員出欠席名簿

	選出区分	氏名	備考	出欠席
1	土地所有者	野口 比壽		欠席
2	土地所有者	大木 正		出席
3	土地所有者	田所 利一		出席
4	土地所有者	株式会社栄光メデイコ		出席
		花岡 伸		
5	土地所有者	横田 廣司		出席
6	土地所有者	田所 昇司		出席
7	土地所有者	相陽建設株式会社		出席
		古橋 裕一		
8	学識経験者	駒形 正三	土地区画整理士	出席
9	学識経験者	常磐 重雄	弁護士	欠席