

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の取組状況及び検証の経過の概要

本事業の取組状況

1 地権者等への対応

- ・本事業の立ち止まりに係る現状等について、本年7月9日から同月15日までの間に、地権者等を対象に説明会(計6回)を開催、延べ239人が参加
- ・地中障害物が発出した宅地所有者については、調査票を作成した上で、立会い及び調査票の確認をもらい、地中障害物が発出していない宅地所有者については、調査結果を通知
- ・本事業に伴う移転補償について、宅地の使用収益ができない方には補償費を支払い、本事業の立ち止まりにより補償に係る協議を中断することになった方には通知や面談など個別に対応

2 事業計画変更に向けた取組

工事・補償関連の事業費の増加が見込まれることから、必要となる事業費の精査を実施

3 現場の管理

安全対策や適切な現場の維持管理を実施

検証の経過

1 取組方針

施行地区内の宅地所有者、進出企業等の民間事業者、市民及び市議会に対して、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、検証を実施

2 検証の視点

- ・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
- ・合規性 土地区画整理法などの法令等に従って進められているか
- ・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
- ・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

3 検証項目の設定

大量の地中障害物の発出は、宅地の評価や事業費、施行期間等に様々な形で影響を及ぼしており、課題を複雑にしているため、地中障害物の発出に影響を受ける項目を抽出し、優先的に検証作業を実施

検証の取組状況

検証作業に取り組む中で、以下の主な課題等を確認している状況

1 地中障害物の処理手続

- ・発出した地中障害物について、不法投棄されたものなのかの確認が必要
- ・適正な処理費用、処理期間の算定等に必要な分別・処分手法等が確立されていないことを確認(廃棄物の処理に係る計画の必要性)

2 宅地の評価

- ・大量の地中障害物が発出した宅地において、現在適用している算定方法による評価では換地地積が無くなる宅地が発生することについて、法令上許容されるかが課題
- ・宅地の評価の計算過程において、公平性を欠く事案を確認

3 換地設計

- ・一部の街区において、従前の宅地の地中障害物の調査が未実施にもかかわらず、仮換地の使用収益を開始していることから、従前の宅地の評価減による仮換地地積の減少により設定される保留地の取扱いに課題がある事案を確認
- ・事業費に充てるための保留地が売却に適さない形状等で設定されていることを確認

4 資金計画

- ・地中障害物に関連する費用の収入・支出が十分に計上されておらず、それ以外にも不足する見込みの費用があることを確認
- ・収入・支出の整理や調整、変更手続等が行われていないことを確認

5 民間事業者包括委託

包括委託を行っていない「総務・経理」等について、業務を行う十分な体制が構築されていないことを確認

6 土地利用

地中障害物調査が完了するまでは、仮換地の位置等が確定できないため、土地利用の開始時期等に影響

7 立地事業候補者等

スケジュールの遅延により、立地事業候補者等にも影響を及ぼすため、仮換地指定や工事進捗の状況など、事業全体を捉えた確実性の高いスケジュールの立案が必要

中間報告のまとめ

- ・本事業の早期再開は困難な状況にあり、資金計画を始め事業計画の変更を検討した上で慎重な判断が必要
- ・不適切な事務については、コンプライアンス上の問題として別途対応が必要
- ・本事業を再開するために整理すべき事項や必要となる調整事項について、一定の方向性を示すよう検証作業を継続