

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 全体説明会

～ 質疑応答集 ～

この質疑応答集は、令和元年 11 月 14 日から 17 日までに開催した標記説明会における
主なご質問に対する回答を次のとおりまとめたものです。

1	地中障害物に関するご質問	1 ページ
2	宅地の評価に関するご質問	6 ページ
3	税金・補償に関するご質問	7 ページ
4	民間事業者包括委託に関するご質問	8 ページ
5	立地事業候補者に関するご質問	9 ページ
6	検証・事業の再開に関するご質問	10 ページ
7	その他全般的なご質問	12 ページ
8	要望	14 ページ

1 地中障害物に関するご質問

Q 1 地中障害物の種類はどのようなものか。また、どのようなものが廃棄物に該当するのか基準はあるのか。

A 1 実際に発出しているものについては、コンクリートガラ、アスファルトガラ、金属くず、ビニール片などが多く、大きなものではごみ収集車の荷台が発出しております。今後、処理計画を策定し、分別の基準や処理の在り方を整理する予定です。

Q 2 資料の6～7ページに「発出した場所によって廃棄物の種類、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、処理の費用、期間等が異なります」とあるが、選択する分別・処分手法により費用、期間等が異なるということはどういうことか。

A 2 分別のやり方は決定しておりませんが、アスファルトガラやコンクリートガラは再生プラントへ、再生できない廃棄物は最終処分場へ持って行くなど、それらの運搬距離や作業に要する費用・期間が異なるということです。

Q 3 資料の7ページに「分別・処分手法等が確立されていません」とあるが、一般的に処理方法が確立されていないのか、それともこの事業において確立されていないのか、どちらなのか。

A 3 この事業において、効率良く、かつ確実に処理できる手法がまだ決まっていないということです。

Q 4 発出した廃棄物混じり土等の処理費用が約60億円から約100億円と推計されているが、本当にこんなに高額となるのか。また、少しでも処理費用を抑えるような方法はないのか。

A 4 処理費用の推計は、廃棄物の混入率が30%の場合に約24,000円/m³、混入率が45%の場合に約38,000円/m³で施行地区全体の推計量の約260,000m³の処理を試算した場合の金額です。処理費用の削減に向け、専門業者に様々な提案をいただきながら、処理計画を策定する予定です。

Q 5 地中障害物のことが問題となっているが、土壌汚染は大丈夫なのか。

A 5 現時点（R1.11 末現在）の調査結果では、土壌汚染は確認されていません。

Q 6 障害物というのは、何に対しての障害物なのか。東京都の夢の島は埋立て後に建物が建てられているが問題ないではないか。

A 6 宅地造成をするために障害となるコンクリートガラ、アスファルトガラ、金属くず、ビニール片などが宅地内に埋まっていると、将来建物を建てた時、傾く可能性があることから障害物としています。

Q 7 地下調査により掘り進められているところが仮換地先となっており、地盤の強度が心配である。地震等の災害が想定されている中で、盛土の上に建てた建物が傾いてしまう可能性があるということを聞いたことがあり不安である。

A 7 地下調査で深く掘っているところについては、基準に従い締め固め、強度の確認を行うこととし、埋め戻した後の強度については問題ありません。

Q 8 残りの地下調査についても、地山が見えるまで調査を行うということか。そうになると、いつまでかかるのか分からないということにならないか。掘らなくても利用形態などを変えれば現状のままでも使える方法はあるので、それを考慮に入れて検討する必要があるのではないか。

A 8 「地中障害物等の取扱方針」においては、障害物があった場合、地山が確認されるまで調査を行うことを原則としております。今後は調査の在り方について、再検討をいたしますが、公平性を保ちつつ、地盤改良等で地耐力を確保するなど検討し、早期に結論を出していきたいと考えています。

Q 9 大量の掘り返しがあったということは、空中から見て事前に分かっていたということですから、地中障害物があることも想定されていたと思うが、相当穴を掘らなければ、これだけの量は埋められないと思う。それに対して、地権者の方は誰も、何も言わなかったのか。

A 9 地権者との立会い時に経過等の確認をしていますが、相続によって過去の経過については分からない地権者や、平成 26 年度のアンケート調査結果においても、地中障害物の存在については分からないという地権者も相当数いました。

Q 10 資料の 7 ページ、「ウ 今後の検証等の方向性（ア）地中障害物の適法性に関する確認手続の追加」について、「地中障害物が不法投棄されたものであることが判明した場合、不法投棄者の責任において処理すべき」、「廃棄物指導に係る必要な手続及び不法投棄に該当するか否かの調査を行い、適法性を確認する必要がある」と記載があるが、これは、地権者の負担ではなくて、不法投棄者の負担となるということか。

A 10 地中障害物の調査をして発出したものが、不法投棄されたものと判れば、投棄者の責任において処理すべきものという意味です。投棄者が分からない場合は、現在の取扱方針においては、土地の評価を減ずる仕組みとなっております。また、適法性の確認についても、併せて進めていく予定です。

Q 11 特別の事情のある方を除いて、調査結果の通知を発送しているとのことだが、特別の事情とは何か。自分には通知が来ていない。まだ、地下調査をしていないところも何箇所かあるということか。

A 11 地下調査が終わった段階で通知しております。また、特別な事情とは、入院等で連絡がつかなかった方のことです。地下調査は全体の約 4 割となる、210 筆で完了しています。

Q 1 2 地中障害物が発出した宅地所有者について、立ち会って返事をもらえたのが 17 人とあるが、他の人は立ち会っていないのか。宅地所有者が知らないといえればそれまでではないか。

A 1 2 地中障害物が発出したときは、調査完了前に状況を宅地所有者に確認していただいております。その後、全部掘り上げた段階で総量について調査票の中の写真で確認していただき、現時点（R1.11 末現在）で、51人中49人の方との立会いを行い、37人の方に署名をいただいております。

Q 1 3 地中障害物が発出した宅地所有者は、自分たちの負担で処理することを承知しているのか。大量に廃棄物が発出した土地については、処理費用が不足した分を施行者が負担するなどできることを示してもらいたい。私たちもこの計画のために相当減歩されているが、まちづくりに協力している。事業期間が延びるほど費用も増加するので、施行者も負担を覚悟して、一日も早く作業を進めてもらいたい。

A 1 3 大量の地中障害物が発出したことにより、今の取扱方針の中では、処理費用が土地の評価額を上回る可能性があるということが確認できたため、問題点として、検証経過の中で報告させていただきました。この事業は、皆様の減歩を受け協力をいただきながら進めていることを十分に認識しており、施行者として立ち止まり中も経費が掛かっていることは重々承知しておりますので、正常化に向け全力で取り組んでまいります。

Q 1 4 2 m以上の地中障害物を掘り起した費用というのはどのような形で支払ったのか。

A 1 4 2 mを超える部分の数量も合わせて、現在のところ包括委託契約の数量内で調査しておりますが、当初から施工条件が変わっているため、受注者と協議を行っているところです。

Q 1 5 地中障害物の処理には相当に時間がかかると思うが、既に処理し始めているのか。また、処理期間はどのくらいを想定しているのか。

A 1 5 まだ処理は行っておりません。処理期間については、専門業者へのヒアリングや処理計画の策定準備をしており、確定していません。

Q 1 6 地中障害物の調査費について、市が国に申請して補助金を受け、予算執行しているということか。それとも、国が麻溝台・新磯野地区の区画整理事業に関する予算を組んで、それを市に移管しているということなのか。

A 1 6 地中障害物の調査費については、市で予算執行しており、財源としましては、平成 28 年度まで国からの補助金が認められておりましたが、平成 29 年度からは国の補助金の運用が変わって、地中障害物の調査費に補助金を充てることができなくなりました。今後は、収支の整理・調整を行い、資金計画を見直してまいります。

Q 1 7 行財政構造改革プランで来年度から 25 億円を 4 年間で 100 億円を計上していると報道があったが、来年度の予算として見込んでいるということか。

A 1 7 行財政構造改革プランの中では、来年度から処理費の立替分ということで 100 億円が計上されていますが、これを持って来年度の予算が確定している訳ではありません。

Q 1 8 所有地の地中がどうなっているのか、レーダー調査等の情報を個別にもらうことは可能か。

A 1 8 所有地のレーダー調査等の情報については、ご連絡いただければ、調査結果等があるか確認いたします。

Q 1 9 地中障害物について、他市等の先進事例を参考とすることはできないのか。

A 1 9 地中障害物の課題については、同様の事例がなく、国や県に相談しながら進めておりますが、まだ結論は出ていませんので、引き続き相談を行い検討してまいります。

2 宅地の評価に関するご質問

Q 2 0 この事業の宅地の評価は発表されているのか、あるいは、今後発表されるのか。

A 2 0 土地区画整理事業の宅地の評価については、指数という単位を用いて計算していますが、専門的な内容となりますので、個別の地権者には換地の個別面談時に減歩率という形でお示ししています。詳細については、お問い合わせいただければ当該宅地の地権者を対象にご説明いたします。

Q 2 1 資料の 8 ページの(2)宅地の評価において「特定の宅地所有者が有利に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」とあるが、具体的には何件ぐらいで、どのような内容なのか。また、宅地の評価のやり直しは想定しているのか。

A 2 1 検証作業の中では、約 3 0 件確認しております。内容としては、特定の方に有利となるよう評価基準で決まっている数値を変えているものです。今後、当時の職員等を含めて聞き取りを行い、どうして行われたかについて確認してまいります。なお、宅地の評価については、公平・公正の観点から見直すなど適正に対応していく必要があると認識しています。

Q 2 2 特定の所有者に有利となるような評価の係数を操作していると説明があったが、その影響で不利になっている人はいないのか。

A 2 2 事業区域内の限られた面積で、特定の方に有利に働くということは、他の方に不利に働く関係性になりますので、これについては見直すなど適正に対応していく必要があると認識しています。

Q 2 3 A 2 1 の回答のとおりであれば、換地をやり直すというように聞こえるが、既に仮換地指定がされているが、見直しの可能性があるということか。

A 2 3 換地についても、不公平な事例が発覚しているため、公平・公正の観点から換地の見直しも含めた検討が必要と考えており、仮換地指定についても取消・再指定の可能性があります。

Q 2 4 報道された以上、実際に住んでいる人にとっては風評被害など影響があると思うが、それについてはどのように考えているのか。

A 2 4 検証において、一朝一夕に解決できない様々な課題等が確認されていますが、いち早く事業の健全化、正常化に向けて取り組み、市としても地域にとっても事業をやってよかったというまちづくりを目指していきたいと考えています。

3 税金・補償に関するご質問

Q 2 5 固定資産税・都市計画税について、今年度から軽減措置がなくなり満額となっているが、中断している状態でも払わなければならない。税額を市街化区域に編入される前に戻してもらえると、大きな負担とならないので、それを期待している。このことについて、2月にはしっかりと結論を出してもらいたい。

A 2 5 固定資産税・都市計画税については地権者ごとに状況が異なっており、従前地と仮換地の両方の土地が使えない場合には損失補償金をお支払いしていますが、仮換地の指定に至っていない場合には従前の土地利用のまま税金だけが上昇している状況となっています。そのことについて調整を進めているところです。2月の最終報告の中では調整結果を報告させていただきたいと考えています。

Q 2 6 従前地と仮換地の両方の土地が使えないので損失補償契約を交わしているが、今後無効となることはないか。

A 2 6 従前地と仮換地の両方の土地が使えない場合の損失補償契約については、年度ごとの契約となりますが、仮換地の使用収益が開始されるまで継続を予定しています。

Q 2 7 土地が使えない間の補償は受けているが、支払が年2回となっており、納税時期からすると補償の時期が遅いが、何とかならないか。

A 2 7 補償金の支払時期については、状況によっては回数を増やすなど協議することは可能です。

Q 2 8 地権者である父親が高齢なため、いつ相続が発生するかわからないが、相続税の負担については、どう考えているのか。

A 2 8 税務署へ取扱いについて確認したところ、相続税については、路線価を付さず個別評価方式となるため、実際に相続が生じた場合に税務署に相談いただきたいとのことでした。相続前の相談については、再度、税務署に確認させていただき、その結果については、2月の検証結果の報告の中で報告いたします。

4 民間事業者包括委託に関するご質問

Q 2 9 本来ならば、「総務・経理」「計画・調整」「換地・補償」及び「設計・工事」を民間事業者に委託することによって、民間事業者の豊富な経験を活かすことや地方公共団体の担当職員を減らすことが出来るものという形にすべきところを、なぜ「補償調査」と「設計・工事」しか委託していなかったのか。

A 2 9 平成27年3月に、導入の方針を決定した際には、「計画・調整」、「換地・補償」及び「設計・工事」を包括委託の内容としており、平成28年3月に締結した現契約では、「補償調査」及び「設計・工事」のみを委託していることから、事業推進に影響が出ている状況でございます。なぜそのような契約内容とした理由につきましては、今後、当該業務を担当した職員に対し、ヒアリングなどを行い確認してまいります。

Q 3 0 包括委託の契約は、技術提案が評価され、入札金額が高いにもかかわらず契約に至ったと聞いているが、どのような提案だったのか。そして、今回の課題はどのような内容なのか。

A 3 0 技術提案については、企業の知的財産権のため詳しいことは言えませんが、地下調査及びその処理に関する点数が、他の企業よりも高いということで評価されております。一方で、そのような技術提案を求めておりましたが、処理については、契約に入っていませんでした。

Q 3 1 包括委託事業について、本来入れるべき「総務・経理」とは具体的にどうい
うことなのか。また、契約の時に入っているはずのものが入っていなかったの
であれば、もっと安い金額で契約することが出来たのではないか。

A 3 1 「総務・経理」は簡単にいうと、資金計画の執行管理となります。契約は「調
査・設計・工事」の内容・金額で締結しております。

Q 3 2 地中障害物の処理業務が委託事項に入っていなかったということであるが、
なぜそのようなことが起こったのか。

A 3 2 地中障害物の処理業務については、別途契約することを予定していました。

Q 3 3 これまでの説明会では民間事業者包括委託受注者が同席していたが、今回出
席していない理由は何か。

A 3 3 今までの説明会においては、事業の進捗等を報告する際に、民間事業者包括
委託受注者にて説明していましたが、今回の説明会については、検証の経過につ
いての報告なので、出席していません。

5 立地事業候補者に関するご質問

Q 3 4 43 街区の立地事業候補者が、この状況を踏まえ撤退することを考えていな
いのか。43 街区では170,000円/m²で本当に売却できるのかなど、その辺
りの状況はどうなっているのか。

A 3 4 43 街区の立地事業候補者(株式会社 ギオン)につきましては、定期的に
状況等の説明をしており、引き渡し時期が明確とならないことについては、非常に
迷惑をかけております。現時点では進出を辞退するとの話はありません。

6 検証・事業の再開に関するご質問

Q 3 5 検証するにあたり、問題を提起するだけであれば、検証にならないのではないかと。検証班の人員を増員し、事業再開に向けた方向性を示すため、より詳細な検証を2月の結果で報告する考えは市としてないのか。

A 3 5 様々な課題に対し、どういったことから取り組んで、再開するためにどういったことを整理・調整していかなければいけないのか、一定の方向性を2月の検証結果の報告でお示しする予定です。なお、現時点で、検証班の人員を増員する予定はありません。

Q 3 6 地権者としては一日も早く前に進んでほしいと考えているが、課題は全て出し切ったのか。これだけ複数の課題があると、1つの課題だけ解決しても事業は再開しないと思うが、最初に何を重点的に進めるべきと考えているのか。

A 3 6 地中障害物から影響を受ける事項については、課題は出し切った状況でございます。それぞれが重要な課題と認識しており、複雑に絡み合っており、事業が立ち止まっている状況なので、事業を正常化するために、職員一丸となって取り組んでまいります。

Q 3 7 今回の説明ではネガティブな課題しかなく、正直不安しかない。ポジティブな内容はないのか。

A 3 7 今回の報告は、確認できた内容を全てお示ししており、全てお示しすることによって透明性を持った対応をさせていただいております。

Q 3 8 事業を再開することは長い目で見れば市の税収が上がり発展に貢献すると思うので、中止するなんてことはしないでほしい。また、一刻も早く元の生活に戻れるように事業を再開してほしい。

A 3 8 具体的な再開時期は示せませんが、早期の再開を目指し正常化に向けて取り組んでまいりたいと考えています。

Q 3 9 今回の説明会では、検証報告のみで先が全く見えない。地権者も高齢化しており、この先の見通しが立たないまま、時間だけが過ぎていくのがとても心配である。2月に検証結果の報告が出てから、事業の再開時期を含め、その後の予定はどのようなになるのか。

A 3 9 検証経過の中で地中障害物以外の課題も出てきており、説明会においては再開の目途を示すことはできませんでした。事業の再開については、様々な課題に対し、どういったことから取り組んで、再開するためにどういったことを整理・調整していかなければいけないのか、2月の検証結果の報告で示す一定の方向性に対し、課題の整理を行いお示ししたいと考えています。

Q 4 0 検証結果については、隠さずに透明性をもって、たより等で地権者に知らせてもらいたい。

A 4 0 検証結果については、まちづくりだよりやホームページ等にて、透明性をもって対応したいと考えています。

Q 4 1 事業を立ち止まることとなった原因については、地中障害物の大量発出が発端ではあったが、今回の報告では施行者にすべて問題があったということではないのか。そのことについて、市は施行者としてどう責任をとるつもりか。

A 4 1 施行者としての市の責任については、重く受け止めております。まずはそのことを包み隠さず、地権者の方にしっかりとご説明させていただきたいと思っております。また、今後は事業再開に向け、職員一丸となって、課題解決に取り組んでいきたいと思っております。

Q 4 2 事業の再開に向け期間を決めて進行管理するのがプロではないのか。様々な課題があるから再開時期が分かりませんでは地権者が困ってしまう。

A 4 2 今後は、職員一丸となって課題解決に取り組んでまいりたいと思っております。それと並行して、質疑応答集やまちづくりだよりで皆様に情報提供させていただき、早期の再開を目指し正常化に向けて取り組んでまいりたいと考えています。

7 その他全般的なご質問

Q 4 3 遠方に住んでおり、全く情報が入ってこない。前回の説明会の時も同様だったが、突然まちづくりだよりが送られてきて、それからインターネットで記事を調べて事態が把握できる状況である。今の情報化社会において、会議資料についてホームページやメールなどで、事前に提供することも可能ではないか。

A 4 3 検証経過の情報につきましては、市のHPに掲載して、誰もが手に入れることが可能なようにしておりますが、その情報の周知等につきましては、今後検討してまいります。

Q 4 4 周りの人が移転されて、隣組みたいなものがなくなり、野原の中の一軒家というような状況で住んでいるが、治安の問題など、色々心配なことが増えてきている。また、別の地域の人がゴミを持って来て捨てる、道路際がゴミでいっぱいになっているなどの心配も出てきているので、時々見回ってきれいにしてもらいたい。

A 4 4 市や包括委託受注者において現場のパトロールは行っており、現場に異常を発見した場合にはすぐに対応しております。しかしながら、対応が追い付いていない部分もあると思いますので、パトロール回数を増やすなど対応を検討いたします。

Q 4 5 土地区画整理審議会や評価員には今回のことを事前に報告していることと思うが、審議会等における意見はどうだったのか。

A 4 5 大量の地中障害物が発出した件については審議会には報告をしておりますが、今回の検証経過の報告にある課題については、まだ説明できておりません。今後は審議会や評価員に説明していくよう徹底してまいります。

Q 4 6 新規拡充事業や今後本格化する大規模事業を一時凍結するという形の予算編成方針を出したという内容が新聞報道されている。第一整備地区及び後続地区の見通しはどうか。

A 4 6 既に施行中である第一整備地区につきましては、事業を推進するということで進めて参ります。また、後続地区につきましては、第一整備地区と同じように地中障害物が埋まっていることが想定されますので、地中障害物の整理の仕方、処理の仕方など、第一整備地区の状況を見据えた中で検討をしていきたいと考えております。

Q 4 7 事業に関連する資料提供について、情報公開請求を行うとコピー代がかかるので無料で提供してほしい。

A 4 7 事業に関する合意形成に必要な情報については、個別協議において提供することもあります。情報公開請求については通常の手続きに則って請求いただくようお願いいたします。

Q 4 8 南区だけではなく中央区、緑区でも説明会をしてほしい。これから先、大変な問題が出てくるかもしれないとみんな不安に思っていますので、解決するための良い方法を、市民のみなんで力を合わせて知恵を出し合うということ、考えてもらいたい。

A 4 8 今後は南区に限定せず市民の皆様にも情報提供していくものと思っています。ホームページに情報を掲載するなど、機会を捉えて南区だけではなく、市民の皆様にも適時適切に情報提供が出来るように努めてまいります。

Q 4 9 全ての地権者の合意がされていない中で、事業を進めることは可能なのか。

A 4 9 合意がなくても事業を進めることは可能ですが、この事業は地権者の皆様とともに進めていくべきと考えていますので、合意形成を図りながら進めていきたいと考えております。

8 要望

- 1 検証については、合意形成に至った時期まで遡って検証してもらいたい。
- 2 検証班が一番よく知っているのだから、事業課にそのまま合流して事業をやってほしい。
- 3 今年度に仮換地が使用収益出来る見込みとのことであったので、事業を廃業した。借金があるので、早期に事業を再開してもらわないと困る。
- 4 今後は説明会の資料を事前に送付してもらいたい。
- 5 市長や副市長とよくコミュニケーションを図って、方向性が変わってもいいので、是非事業を進めてほしい。
- 6 検証体制に外部の人を入れてもらい、一発で結論が出るように工夫してもらいたい。
- 7 1週間続けて説明会をやるにも大変な人件費を使っている。勘弁してほしい。もっと合理的に、駆け足で、より良い方法でしてもらいたい。
- 8 2月の説明会では、具体的なスケジュールや補償も含めて提示してもらえないと説明会の意味がない。
- 9 検証というのは聖域を設けずに過去に遡って、市が地権者に追加減歩することの正当性を検証してもらいたい。
- 10 一般市民として、新たに税が充当されるということであれば、それがどれくらいになるのか明らかにしてほしい。
- 11 必要であれば、妥当な処分を検討して責任の所在を明確にしてほしい。課題を解決すれば終わりではない。検証の最後に付け加えてもらいたい。(他に同様の要望あり)
- 12 職員の異動を3年から5年とするのではなく、退職以外は特例措置で5年から7年として、事業を進めてもらいたい。
- 13 中断がまだ延びそうであれば、少なくとも整備中の歩道や道路を早く完了させてもらいたい。
- 14 市長は4月に選挙で当選されたばかりでいきなりこんな話が出て非常に悩まれていると思うが、ぜひ頑張って進めてもらいたいと伝えてほしい。
- 15 市はまちづくり功労者の100人が100人やってよかったという土地区画整理事業を行ってほしい。
- 16 家を除却してしまって、仮住まいを強いられた生活をしている私たちの声を市長に生でお伝えする機会を作ってもらいたい、市長に会わせてほしい。
- 17 現在の肉体的、精神的疲労などに対する金銭的な補償など検討してもらいたい。
- 18 仮住まいをしている方は皆さん高齢者であるため、カウンセラーなどの定期的な訪問ケアなど対応してほしい。
- 19 移転により周辺住居が無くなっていき、防火上、防犯上の問題があり不安である。(他に同様の要望あり)
- 20 既に使用収益されて暮らしている方との差がありすぎるので、その辺もしっかり検証してもらって事業を進めてほしい。

以上