

# 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2年7月31日から8月2日に開催した全体説明会における主なご質問に対する回答をまとめたものです。

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 .....	1 ページ
3	税金・補償に関するご質問 .....	1 ページ
4	換地に関するご質問 .....	2 ページ
5	立地事業候補者に関するご質問 .....	3 ページ
6	その他全般的なご質問 .....	3 ページ
7	要望・意見 .....	6 ページ

## 1 地中障害物に関するご質問

Q 1 換地先に地中障害物が残っている場合、将来、その換地先を売買する際に瑕疵担保責任( )が問われる可能性がある。それに対して市で補償を行うことは出来ないのか。

令和2年4月1日に改正民法が施行され、瑕疵担保責任は契約不適合責任に変わりました。

A 1 仮換地先の地中障害物について、埋設物を残したまま換地先を売買した場合、地中障害物に対する瑕疵担保責任が大きな課題の一つと認識しています。今後、そのようなケースにおける施行者としての責任についても整理してまいります。

## 2 宅地の評価に関するご質問

Q 2 宅地の評価は同時点で行い、公平性に配慮するとのことだが、他の地権者の評価を知らないと公平かどうかは分からないので、公表をしてほしい。

A 2 土地の評価については、地権者間の公平性を担保する必要があることから、どのような基準で評価しているのか分かるよう、土地評価基準を公開してまいります。

## 3 税金・補償に関するご質問

Q 3 市街化区域に編入されたため、税額が上がってしまった。補償されている方は良いが、仮換地の指定がされず、補償対象外となっている方への対応が必要ではないか。

A 3 仮換地指定されていない方への影響や補償の可否については、事業中断による影響と合わせて検討してまいります。

Q 4 当初の説明では今年の夏ごろに移転が終わるという話があったため、会社の業務もやめ、借金だけが残ってしまっている。事業をやっていれば賄えるが、今はすでに業務をやめてしまっている。追加の補償などの対応は出来ないのか。

A 4 現在、一時中断による影響について調査を行っており、追加補償等を含め、どのような対応が可能かを整理してまいります。

Q 5 事業地外の仮住まいに転居されている方の精神的な苦痛に対して補償する必要があるのではないか。

A 5 中断移転が長期化することによる、精神的苦痛に対する直接的な補償は難しいと考えておりますが、精神的な負担を軽減出来るよう、方策を検討してまいります。

Q 6 相続税の評価の指標となる市の固定資産評価額について、この事業及び当該地の現状を良く見ていただき、その分を考慮して、評価額の引き下げをお願いしたい。

A 6 固定資産税・都市計画税については、現在の状況を踏まえ、評価を見直しています。  
( 税務署に確認したところ、固定資産評価額は参考程度とのことです。)

Q 7 固定資産税・都市計画税の負担の軽減については、本来であれば、今年の3月までに調整結果が報告されるはずであった。いつまで検討を行っているのか。土地利用が制限されている中で高い税金を納税していくことは地権者にとって切実な問題である。

A 7 回答に時間を要しておりますが、法令上の解釈等が複雑であり、その整理に時間を要している状況であり、もうしばらくお時間をいただきたいと思います。

#### 4 換地に関するご質問

Q 8 換地の申し出にあたっては、当時の事業計画を前提に決めたが、事業が中断し、状況が変わってしまったので、その部分をしっかりと考慮してもらいたい。

A 8 仮換地指定の調整の中で公平性を欠くような事例を確認しています。今後、改めて土地利用の意向を確認する際に地権者の意向が反映できるような換地設計を検討してまいります。

Q 9 先行住宅地街区に住んでいるが、近所に住んでいた方が未だに仮住まいをしていると、申し訳ない気持ちになってしまうので、何とか早く住めるようにしてほしい。

A 9 仮換地移転の時期の差で双方の方に不快な思いをさせてしまい、大変申し訳なく思っています。施行期間の短縮や仮換地の使用収益の開始を早めるような方法を検討してまいります。

Q 1 0 仮換地の見直しについてどのように考えているか。

A 1 0 基準によらない不適切な土地評価や保留地設定がされており、地権者間の公平性を欠く状況となっていることから、改めて土地評価等に係る適正性を確認するとともに土地利用の意向を再度確認し、適切な土地評価を行い、仮換地の見直しを進めてまいります。

## 5 立地事業候補者に関するご質問

Q 1 1 現在のところ 43 街区の立地事業候補者には、撤退する意向はないと市は説明をしているが、20 年もかかる事業で企業誘致が本当に出来るのか。

A 1 1 現在、立地事業候補者には毎月、状況の報告をしており、現時点で撤退という意向は示されていません。仮換地の使用収益開始時期は、事業スケジュール等について整理をした上で、改めて立地事業候補者と調整してまいります。

## 6 その他全般的なご質問

Q 1 2 運営委員会から審議会に変わった時に協議会が設立されたが、1、2 回でつぶれてしまった。その後、施行者側で事業を進め、現在の結果になっているので、改めて協議会などを設置し、地権者の意見を聞きながら進めてほしい。

A 1 2 今後、様々な場面において、地権者の方々からご意見をいただき、進めていきたいと考えています。地権者の意見をいただく場として、協議会という組織が良いのかを含めて、改めて検討してまいります。

Q 1 3 地権者の高齢化が進んでいることもしっかりと理解した上で、スケジュール等を考えてもらいたい。

A 1 3 事業検証結果を公表する際に、これまでの事業方針で事業を継続した場合、事業期間が令和 24 年（2042 年）という想定期間をお示ししましたが、今後、事業計画の変更案の作成にあたりましては、事業期間の短縮と事業費の圧縮を最優先に考えて、検討してまいります。

Q 1 4 土地区画整理法に事業の中断ということは書かれていないが、何を根拠に中断をしたのか。

A 1 4 土地区画整理法に事業中断に関する規定はありません。工事等を一時中断していますが、損失補償や現場の維持管理を行うなど、事業としては継続している状況です。

Q 1 5 買取りの希望がある地権者の土地は、市が買取ってほしい。

A 1 5 市が土地を買い上げることは難しい状況ですが、その他の可能性も含めて、対応を検討してまいります。

Q 1 6 現在の地権者の減歩負担は十分だと思うが、今後、事業の見直しにより、事業費が増額した場合、地権者の減歩負担が増えることはあるのか。

A 1 6 土地区画整理事業においては、整理前宅地価額に対して整理後宅地価額が下がらないことが前提となっており、宅地利用増進分を超える減歩は認められていません。宅地の利用増進とのバランスを考慮して検討することとなりますが、現在の減歩負担を大きく上回ることはないよう検討してまいります。

Q 1 7 現在、地権者が市に意見を言う場は土地区画整理審議会しかない。土地区画整理審議会では傍聴は可能だが、意見を言うことは出来ないの、何とか意見を言えるようにしてほしい。

A 1 7 皆さんからの意見をいただく方法については、今後検討してまいります。

Q 1 8 補償費は事業費に計上されていると認識しているが間違いないか。事業が長くなればなるほど事業費が増え、地権者の負担が増加するのではないか。

A 1 8 補償費は事業費として計上されます。その財源については、再建期間の中で整理してまいります。

Q 1 9 検討の結果によって、事業を継続するのではなく、廃止も視野に含まれているのか。

A 1 9 令和3年度末にこの事業をどのようなかたちで進めていくか、いくつかのパターンについてシミュレーションを行い、判断をしていきたいと考えておりますが、現時点で事業を廃止することは考えていません。

## 7 要望・意見

市政の一貫性から本村市長には、先頭に立ってこの難しい問題を解決してほしい。

- 新しい市長の言葉を受けて、新しい奇抜なアイデア、発想力を持って、事務所の職員がやっていくことが大事である。
- このような事態になった理由等について、いろいろ説明があったが、施行者である市の問題で地権者には、あまり関係ない。
- 職員は異動があり、人が替わるとそこで切れてしまう。長く職務につき、地権者と一体となってやっていけるように考慮してもらいたい。
- 行政の責任において、何故このようになったのか、その責任も明確にして、今後進めてもらいたい。
- 2年後にまた事業再開の判断をするなんて待てない。待たせるなら、市がどれだけ負担するのか、あるいはどこまで地権者が負担をするのかを明確にしてほしい。
- 地中障害物が発出している地権者と発出していない地権者ときちりと区別をしてほしい。
- これから20年もかかるとなると地権者の大半は死んでしまう。そんなことならやっても意味はない。
- 検証と再建あわせて3年間ほったらかされた状態で納税だけは、させられている。昨年度この区域の固定資産税・都市計画税は1億円を超えている。時間をかけても市は税金が入ってくるが、地権者はそうではない。
- この事態は施行者としての欠陥であり、施行者の資格はない。市民として恥ずかしい。
- ほぼ100%施行者として失格、勉強不足。市は何もやってこなかった。唯一やった地中障害物等の取扱方針が法に抵触している。そんなものについていけるか。
- 本村市長が事業を中断し、解決しないと進めない問題がいろいろと出てきたのは、結果として良かったのではないか。
- 事業を中断する際には、地権者にお詫びや状況の報告をし、それに対するの困りごとの対応を最初にやってほしかった。
- 困っている人たちについての調査を行い、地権者を保護する支援をお願いしたい。
- 土地を売りたいが今は売れない。市が買取ることやその他の方法を早急に考えて支援をお願いしたい。
- この事業について最初に話を聞いてから約30年経っている。これからまた20年もかかるとなると非常に長すぎるなど感じる。できれば短期でやってほしい。
- フラットな立場で意見を出し合い、これならやれそうだねという明るい未来を見せてほしい。
- 今日の資料は、事業の出発時点のことがほとんど否定されている気がする。全国的に相模原市をPRしたいなんて、誇りに思う気持ちはなくなってしまう。
- 市の財政も厳しいと聞いている。切るところは切って、早急に事業を進めてもらいたい。
- 資料に平成や令和とあり、分かりづらい。今、何十年経ったということがわかるように西暦表記にしてもらいたい。

- 公園用地に地中障害物を埋め戻す等の発想があってもよいのではないか。
- 後続地区を含めてマスタープランを考えたのだから、その想いに立って、事業を進めてもらいたい。
- 地権者の得べかりし利益は、どんなことがあっても守られるものであり、公共事業に協力したために、保護責任がある市から資産を没収されることは到底納得できない。
- 横浜市瀬谷区で構想されている大型テーマパーク誘致のように、楽しそうだなとか、明るい未来が描けそうという視点で見ることが出来ると良い。
- 関係権利者以外の市民が意見を言って、地権者が意見を言う時間が無くなってしまった。関係権利者への説明会というスタンスは守り、その他の市民に対しては別の説明会を行うようにすべきだと思う。

検証報告に「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操作をしている事案を確認」と書かれてしまうと、一般市民は地権者が有利になるように何か働きかけを行ったように勘違いをされるので適切に表現してもらいたい。

技術力を高く評価したはずの清水建設に対し、結局、その技術力を発揮させることなく契約解除になってしまい、なぜこのようになったのか地権者は全く分からず、納得もいかない。
- 今年度から101条補償(仮換地の指定に伴う補償)の補償費の支払回数が年3回に増えたが地権者の了解なく実施された。正直、あまり意味がないと思う。市民の貴重な財産を預かって市が行っているのだから、一方的に決めないでほしい。