

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

8月2日(日) 質疑応答内容

全体説明会の質疑応答部分の逐語録になります。発言者の趣旨を違えないようにするため、原則として、発言されたままの記載となっておりますので、ご承知おきください。

...参加者 ...市(市長) ...市(前田部長) ...市(松本室長) ...市(松枝所長)
...市(司会者:安西担当課長)

まず、固定資産税の補償に関して、現在、仮換地指定をされた方は補償されているが、仮換地指定されていない方は補償されていない。公平性のため必要だと思うので、早めに補償してもらいたい。そして、補償については、事業費に計上されると認識している。事業が長くなればなるほど補償する費用が増え、事業費が増える。それが全て我々地権者にかかるよとなるのではないかと考えている。そういう見地から、固定資産税については、徴収しないこととしてもらいたいと思っている。

次に、事業でアパートに転居されている方が何件かいる。この人達は、事業期間が延びることにより、ずっとアパートに住み続けなければならないというおそれがある。このことについてどう考えているか。このまま続けるのであれば、この方たちの精神的な損害を追加で補償する必要があるのではないかと考えられるが、どうか。

次に、今回の見直しで令和3年度まで棚上げの状況で、事業予算・総事業費も増えるであろうと考えており、それに対して我々に対する減歩も多くなることを危惧している。その代わりに、地権者に再度、開発に対する意向調査をする必要があると感じている。

もう一つ、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聞きたい。

もう一点、埋設物の除去に関して、申出換地で仮換地を指定しているが最終的に換地が完了した時点で、換地先の地中に残土が残っている可能性がある。その人達が将来土地を売買する際に、瑕疵担保責任を課せられる可能性があるのではないかと。それに対して市の方で保証をつけることが可能なかどうか。

昨日も別の方が言っていた。自分で使用している土地について事業をやっている方が事業を止めているという話があるが、結局その人達は20年先だということで、戻ることもできないということであれば、事業の継続もできないと。そういう場合の補償はどうするのか。

また、その反対に、20年延びることによって、今まで事業・使用収益していた人が早く廃業してしまうことについてどう考えているのか。

もう一つ、その人達のためのホットラインを設けるとか、市から連絡するとか、救いの手を伸べる方法を考えてもらいたい。

現在、事業中断により当時想定されていなかった影響が出てきている点について調査している。その中で確認される影響について、追加補償も含めどのような対応ができるか整理していきたいと考えている。

補償費の財源については、事業計画の事業費として積み上げている。その負担が最終的にどうなるのかについては、再建期間の中で事業財源の内訳について整理をさせてもらう。

中断移転が長期に及び、それが精神的な苦痛となっている方がいるという意見について、直接補償することは難しいと思うが、精神的なことを軽減する方法について考えていきたいと考えている。

事業の見直しの中で、事業の廃止という選択肢があるのかという質問についてだが、基本的

には令和3年度末にこの事業をどういった形で進めていくことが可能かという中では、整備水準を変えるとかのいくつかのパターンについて、シミュレーションを行って検討していきたいと考えており、現時点で、事業を廃止することは考えていない。

仮換地の埋設物の除却について、埋設物を残したまま仮換地を処分した場合、将来残った部分に対する瑕疵担保について、大きな課題の一つと認識している。全て掘り出すと、長期間かかってしまう。それと事業費増大になる。そういったことを避けるためには、一部土地利用に支障がない形で地中障害物を残した換地手法を検討するといけない。ただ、それをやった場合、換地先の売買をした場合、何らかの影響が出ると。そういったものについては、どういった対応が必要なのかを含め、この1年数か月、事業再建期間で整理をかけていきたいと考えている。

皆様の意見をできるだけ取り入れるためのホットラインについては、今後検討していく。

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形成を目的としてスタートした事業だと認識しているところだ。県会議員や国会議員時代から麻溝台・新磯野第一整備地区の土地区画整理事業については、大変関心を持っていたし、非常に外から見ても困難が伴っている事業だなということは承知をしていた。

その中で、昨年4月に市長に就任して以来、この事業は非常に複雑多岐な問題を抱えながら、また計画段階から様々な問題を抱えながら、中でも、この問題を解決せずに事業決定していたという経過もある。地権者の皆様に迷惑をかけているし、私も引き継いだ段階で、本来ならば事業を推進した段階でこのバトンを預かる訳だが、私の認識としては、残念ながら、非常に厳しい。この困難な課題が多い所でバトンを受けている訳だ。もちろん、様々な事業には課題があるし、問題があるが、これは本来ならば、例えば従前なら20%、30%、そんな中でのバトンタッチだっただろうが、どこの時点からかということは詳しくは話さないが、かなり厳しい環境下で受けたと認識している。

市の職員の不適切な事務処理を始め、民間事業者包括委託に関しても、施行体制がまだまだあいまいな状況の中で、先程説明があったように課題があったことも含めて、様々な問題が複雑多岐に絡んでいる。そうした中で、事業をやめるのか進めるのかの判断を含めて、皆様に大変迷惑をかけるが、2年間時間をもらい、令和3年度末までにどのような形が可能なのかそのことを示させてもらいたいと思うし、冒頭の挨拶でも話したが、例えばこの2年間で事業計画の見直しを行っていかねばならないと思っており、その中には、例えば道路や公園等の整備水準の見直しといったものもあるし、事業規模の縮小や期間の短縮、様々な課題があると思っている。地権者の皆様に、そして市民の皆様からも理解してもらわなければいけない事業だと認識しているし、また、今日は議会の皆様も多く来ていると思うが、議会の皆様の理解をもらい、事業を進めていかねばならないと考えている。そういった中で、令和3年度末までに事業の方向性を皆様に示せるように、地権者の皆様に寄り添いながら、先程質問のあったように、例えば筆ベースで言うと仮換地指定がされていない方が8%いる。面積で言うと14%の方ができていないと理解しているが、そういった方々の補償を含めて今後どのような形で対応できるのかを市の財政状況を踏まえた中で、検討を図っていきたいと考えている。また、サポートという声をもらったので、私達もこのことを真摯に、やはり、地権者の皆様にしっかり寄り添って、また、声を聴く機会をしっかりと設けていかねばならないと思う。先日も、審議会以外に様々な意見を聴く機会を作ってもらえないかという意見もあった。協議会という提案もあったように思うが、そういったものを含め、本当に今日、例えばこの場に来ている方で手を挙げられない方々や、そして、この3日間、事情があって来れない方々を含め、地権者の方、市民の皆様、様々な意見を聞く機会をしっかりと作っていききたいと思っているので、そのことでまた理解をもらいながら、今日、6点程指摘をもらい、しっかり真摯に受け止めたいと考えて

いる。

市長に聞く。市長の発言の中で、県会議員、国会議員の時も難しい事業ではないかと感じていたとのことだが、それを市に申し出ることはできなかったのか。

まず聞きたいのが、市長になった途端になぜ計画をやめたのか。私は、地権者でも何でも無い。ただ、新聞を読んでいる限りの感想を聞く。この相模原の発展とか税収を望んで前市長が取り組んでいたことだと思う。それが急に何だったのか。本村市長に代わったら急にこうなっちゃったのかということをおは市民として不快に思った。

ここの麻溝台・新磯野地区は、こういう場所になるんだ。車を運転しながら見ていたのだが。若い方たちの中には、ここで事業を起こして、相模原に活気を持たせようじゃないかという人もたくさんいたと思う。それが急にこうなってしまったのは、たまたまこの間、市長の反社会的な人との付き合いも出てきた。付き合いをしていなかったとはいえ、そういう人との絡みがあったんじゃないかということをおは新聞から感じ取った。こんなこともあって、今聞くと、令和3年に事業をやめるか進めるかということを出すといっても、中々これは困難なことで、もし令和3年にできないということになったら、住居を移った人もいるという話もあるのだから、全部市が買い取ったらどうか。そしたら、何年かかって整備してもいいわけだ。

本事業については、平成28年当時から色んな課題を抱えながら進めてきたという状況がある。検証結果報告にもあったとおり、法的・実務的整理をしないまま事業を進めてきてしまった。そして、それが現在の状況を招いてしまっているという状況がある。昨年6月に事業の立ち止まりという判断があったが、先程、市長から説明があったとおり、令和3年度末までに山積している課題一つ一つを検討し、事業の方向性を示していきたいと思っている。

もう一点、市が買取りをできないかという意見があった。買取りが可能かということについても、今後、課題整理を進めていく中で、市としてどういう対応ができるのかという所を含め、検討を進めていきたいと思っている。

私が県会議員、国会議員の時代から、この隣の相模台地区で育っており、子どもの頃から遊んでいた所だ。子どもの頃から大変馴染みのある場所でもあったし、特に、国会議員の時代は、前市長と直接、数回事業の解決に関して、相談・意見をしたことがある。しかしながら、議会の皆さん、市民の皆さん、地権者の皆さんも、これまで順調に計画が進んでいるという風に話があったと思う。

私は、そういった中で、昨年4月22日に初登庁をさせてもらい、市長となった。その段階で、都市建設局、そして更には麻溝台・新磯野地区整備事務所の職員、色んな職員と庁内で対話をした。その中で、例えば、かなりいわゆる精神的に参ってしまっている者が多くいたし、また、中々仕事に取り付けられないというような声すらももらっていたのが現状だ。その上で、先程も話したが、この事業の計画段階から様々な課題や問題があった。例えば、一つの例では、地中障害物だ。それにもかかわらず、この問題に蓋をして前に進めてきた結果、事業計画に至っていた。そのまま、例えば、先程説明があったように、途中、清水建設から様々な設計変更の相談があったにもかかわらず、平成28年当時か、ここにも残念ながら市が答えてこなかった。結果、地山まで掘り上げると。本来2メートルという目標だった訳だ。10メートル、15メートルと地山まで深く掘っていったという経過もある。例えば、地中障害物に関しては、平成28年頃から発出してきた訳だが、その中で、処理計画が決まらないまま掘り続けていった。私が市長になった時に、例えば43街区は保留地や仮換地が縦線で売却できないような形で決められているような所に関しても視察に行ってきたが、例えば地中障害物の山ができており、これ以上事業が推進できないということについて庁内の報告を受けていた。これは、初日にも話したが、私は、前市長が市長で在り続けていたとしても、私が代わっていたとしても、相模

原市政の責任者として止めざるを得ない事業と思っている。それは、まずこれ以上山を積み上げることができないということがあり、廃棄物の処理及び清掃に関する法律含め、やはり適切な方法がしっかり採れていなかったこと。課題がありながらも取り組むことを見送ってきた過去の経緯がある。こういったことに関して市政の責任者となった私が決断をさせてもらったし、顕在化した様々な課題の検証を確実にやっていくには、事業を継続させながらの検証は不可能であるという認識の下、決断をさせてもらった。地権者の皆様には、この事によって大変大きな負担と迷惑をかけたと理解しているが、事業を再開するにしても止めるにしても、いずれにしても一度立ち止まってしっかり検証していかななくては、これ以上前に進めることができなかったという現状・現実がある。このことは、おそらく初日から地権者の皆様始め、市民の皆様から意見をもらっているが、理解してもらっている方もいれば、また、そのことに対して叱りをもたらした方もいるが、様々な意見があっただけだと思っている。

私は、市政の責任者として選挙で選ばれて、そのトップの判断として、決断をさせてもらった。何度も繰り返すが、おそらく前市長が市長であったとしても、この事業の継続は中々大きな困難が伴っているので、事業を一度立ち止まって、もう一度事業計画の見直しが必要ということは変わりないと思っている。

また、私の政治資金に関する話もあったが、ここは、私自身 30 年来付き合いをしていた方の暴力団との関係が指摘をされた。その方からの献金に関して新聞等大変騒がせたことは、お詫びしなければと思っているが、私自身、その後、本人に暴力団との関係について話を聞いたりしたが、特段、暴力団との関係等はないという話だったので、そのままにしておいたが、週刊新潮からの取材の資料を見て、排除措置というものを福岡市、北九州市からされていると知り、そして、今、全額返還に向けて、弁護士同士で話し合いをしている。

大変、市民の皆様には、不快、そして迷惑をかけた点、詫びなければと思うが、私自身もこうしたことをしっかり反省を踏まえ、これからは市長としてしっかり市民の皆様に対応しながら、相模原市の未来に向けて頑張っていく。どうぞよろしく願います。

相続税について 2 点ほど聞かせてもらおう。私は、施行地区内に約 600 坪の畑を持っている。良質な黒土で、地中障害物も一切発出しなかった。現在、この土地は、事業の残土が積み上がっている。この土地は、現在宅地評価となっている。この土地に相続が発生した場合、資産価値がなく、売りに売れない状態だと思っている。昨年 7 月の説明会の時点でも、問題提起をしてきたつもりだ。麻溝台・新磯野地区整備事務所に問合せをし、個別面談もしてもらった。その中で、相続が発生した場合に、この土地を市が買ってもらえないか、補償等してもらえないか、という質問をしてきた。ようやく、この 5 月末に担当者から返答をもらった。市で買上げできない。補償もできない。相続税は、国税なので税務署の方に相談してください。個別評価になっていますので税務署の方に是非と。資料の Q&A にもあるが、そういう内容だった。このことについて、今まで事業に協力をしてきて、最後はこういう返答なんだと。もう少し地権者に寄り添った対応ができないのかと正直落胆した。

言われたとおり、税務署に相談してみた。厚木税務署の評価部門に問合せをした。実際に、相続や贈与が起きないと総額はでない。今の段階でシミュレーション的なもの等相談はできないという返答だった。それでは、個別評価の際の税務署としての基準は何ですかと尋ねた。相模原市が出している固定資産税評価額、売買価格、不動産鑑定士の鑑定結果等が指標となるとの回答だった。指標となる固定資産税評価額は、私の約 600 坪の土地は、平成 31 年度の評価額が約 1 億 2,300 万円だった。令和 2 年度は、事業が止まっている現状から補正をかけて約 7,500 万円だった。この約 7,500 万円の評価額を基に、今相続が起きた場合の相続税の計算をすると約 1,900 万円になる。税務署の方が言っていたが、固定資産税評価額というのは実勢価

格の約7割と言われているようだ。約7,500万円の土地を実際に売買すれば、1億700万円程度になる。そこで、大手不動産会社2社にこの土地を査定してもらった。その結果、600坪の宅地で、高くても1,000万円若しくはそれ以下あるいは買い手の言い値というものだった。とてもじゃないけど、今のこの状態では売買できないと。高くても1,000万円だと。600坪の宅地が1,000万円だ。なので、相続税の評価の指標となる市の固定資産税評価額、現状をよく見て、考慮してもらい、評価額の引下げを検討してもらいたいと考えているがどうか。

過去の相続税についてだが、この土地区画整理事業の中で、およそ20~30件相続が発生したらしい。市街化区域に編入されたのは平成27年、そこから固定資産税評価額も上がっている。実際、私も3年前にこの土地を父親から相続した。その時の相続税は600坪で2,000万円超だった。市の不正が行われたのが平成26年度から27年度とあった。私は、この不正が行われた時点で、この事業の公平性はないと思っている。根底が覆されたと思っている。なので、平成27年度からの固定資産税評価額は不正に操作されたものと受け止めている。なので、この固定資産税評価額等を指標とした相続税は適切でないと考えている。なので、先程質問した現在の固定資産税評価額の見直しと同様に、過去の固定資産税評価額も見直ししてもらい、相続税の還付請求に市として全面的に協力をお願いしたい。若しくは、賠償してもらおうという検討をお願いしたいと思っている。その辺、どうか。

質問は以上2点だが、最後に1つ要望という形で話をさせてもらう。

今、この説明を聞いていたが、この事業をこのスタイルのまま進めていく延長線上には中々明るい未来は見えないと思う。なので、全然違う視点から違う観点からこの事業を見つめ直すということも必要なのではないかと思う。現在の38haだけではなく、全体の148ヘクタールという大きなものを本当に違った視点で見えていく。先日も発表があったように、横浜市の瀬谷区では、米軍の跡地に大型のテーマパークを誘致する。近隣も色々整備を進めていくという報道を見て、単純に楽しそうだなと。明るい未来が描けそうだなと思った。まさに、麻溝の土地区画整理事業も違う観点で見えていけば、そういう風になる可能性も十分にあるんじゃないかと思う。一つ、そういう視点からも物事を見てもらえればと思う。

事業の中断により、本当に迷惑をかけてしまっている点、それから、5月に事務所職員の回答があったということだが、それまで大変時間がかかってしまったことについても、まず、詫言いたいと思う。

市の固定資産税評価額の見直しについて、市の固定資産税評価額については、市の税務部門の方で今年度については、事業の状況を踏まえて評価を下げたということで承知している。税の方では、毎年度毎年度のその土地の状況を踏まえて評価していると承知をしているので、現在の評価ということで、私の方は認識をしている。それについて、個別評価という話もあった。税務署の方から土地区画整理事業地内で相続が生じた場合には、一件ごとの状況を踏まえた形での個別評価ということで話を聞いている。そういった中、市としてどういった対応ができるかという所は、中々難しい部分があるが、過去の評価については、税部門の方から遡って評価の見直しをするということも中々困難ということも聞いている。そういった点、評価の見直しあるいは賠償できないかという意見があった。そういった賠償という点を含め、今後市としてどういった対応ができるのか、その対応については、検討課題としていきたいと考えている。

前田部長から話があったように、本市の対応が遅れたことについて詫言なければならぬと思う。また、指摘もらった点に関し、しっかり職員一丸となって、市民の皆さん、そして座間市に住んでいるということだが、地権者の皆さんからの意見を含め、しっかりまた真摯に向き合って対応できるように、また私自身も含め、取り組んでいくので、理解してもらいたいと思う。

税制に関しては、今、部長から二点ほど話があったが、税に関しては、初日から非常に多く

の質問が多岐にわたってある。特に、皆さんの生活に直結した話だと理解しており、国税である相続税や地方税の関係など指摘をもらっているの、しっかり私達も皆さんの意見をもらいながら、取組を進めていきたい。

また、横浜市瀬谷区のテーマパークの話があった。私も、テレビ、そして新聞等を見ていて、同じ基地を抱える自治体として、また、同じ政令市として、基地跡地の話の夢のある話として、非常に関心が深いものであると思っている。

本来、この麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業においても、先程、冒頭にも言ったが、新たな都市づくりの拠点、新たな産業創出のまちづくりを目的と掲げてスタートした。昨日も話したが、この事業は、やはり本来、この第一整備地区、ここからスタートし、そして残りの全ての地区でここが完成した折には、後世に、子供達や孫世代に誇れる相模原市が、歴史を皆さんと一緒に、次の世代につなげていくという責任を、私は持っていると思っている。その中で、今日もらった意見を踏まえ、今後2年間で令和3年度末までに、どのような形が可能なのか、そのことをまず示させてもらい、そして、地権者400名の皆様の意見をもらいながら、また、市民の理解、議会の理解をもらいながら、新たな都市づくりの整備に向けて、そして、新たな産業創出の拠点づくりに向けて、邁進をしていきたいと思っているので、引き続きの理解をお願いしたい。

私は地権者ではない。ここに座っている外国の方が地権者で、その方の友人だ。ずっと前からこのことに関して一緒に話合いなんかにも私も参加させてもらってきた。色々あったので、報告させてもらう。途中から来た者だから、この人達が、100坪の所を換地して、70坪のところに移ってくれと。でも、彼は、本当に外国から来て、真面目に、本当に真面目な良い人だ。固定資産税も税金もきちっと支払って、本当に相模原市民として一生懸命に頑張ってきたと思う。ただ、言葉が普通の会話はもちろんいいのだが、こういう法律のことだとかそういう所になると、やっぱり難しい所があり、この人達の知らない所で、どんどん先に進んでいったような状態だ。私が思うに、最初にきちっとした通訳でも付けて、こういう法的なものの難しい問題は、やはりきちっとそういう段階を経て、そして話合いをして、この人達にもしっかりと分かってもらえるようにすれば良かったなとつくづく思った。なので、この人達は不信感を持っている訳だから。やっぱり、これは、それこそグローバルなことなので。

私達日本人でも難しい問題だが、この人達にとっては、もっと難しい問題だから、その辺りは、そういうことを加味してもらって、話してもらったら良いかなと思う。私、一度だけ自分だけで市役所に行ったら、これ以上突っ張ったら強制執行だと言われた。そういうことも脅迫かと思ったのだが。そんな事もあり、ずっとこの人達に寄り添ってやって来たけれども。なので、丁度そこへ廃棄物の問題があり、もうちょっと長引いて色々なことが出てきたので、私は良かったなと思う。なので、前市長から本村さんに代わったからどうこうじゃなくて、本当にこれは廃棄物の問題が出てきて、もう一回皆が見直して、一からゼロからやり直しするという事は良いことだと思う。私は、若草小学校へ子供達も行ったし、中学校も若草中学校だったので、あの辺はよく知っているけれども、新しい街ができてそれは素晴らしいことだと思うが、一つ一つやはり丁寧に私達のことを考えてもらって、そして、深く深く一人一人寄り添って、考えてもらいたいと思う。

私共の方でも、地権者の皆さん全員この事業がこんな状況だった。それをしっかり理解をしてもらった必要があったと反省しているところである。今後、どういった工夫ができるか、まだ今は説明できないが、そういった方々がいるということのをきちっと踏まえ、その状況の理解、そこに努めていくような対応をしていきたいと思っている。

その方達からの声を代弁してもらったと思っている。また、本市の方で、強制執行等失礼な

事を述べたことを詫びたいと思う。今、話してもらったように、今後、二人の方が寄り添っていかなければならないと思っている。おそらく二人の代弁として市に来てもらったり、また、今日こうして声を出してもらったりしていると思っている。そうした中で、私共は、今後、外国の言葉が通じる形での環境を作らないといけないと思う。そのことを約束していきたいと思っているし、一方通行で私達行政サイドの、外国の言葉と日本の言葉で理解できる所とできない所があったかもしれない。そのことは、詫びなければならないと思うし、今後は、寄り添った対応をしていきたいと思う。

また、若草小学校の話が出たから触れるが、若草小学校は教育委員会が管轄しており、庁内的な問題になるが、若草小学校のグラウンドが減歩対象になっている。そのことを、教育委員会との相互の理解がない中で減歩対象となっていたという事案も明らかになってきたので、非常に多くの問題もある。なので、今後、指摘をもらった点、一番近くに住まれているし、今後、何か気付いた点とか不明な点、そして地域の皆様の声を、市民の代表として声を出してもらえればと思う。

二つ程質問させてもらいたい。

一つ質問と言うか、別の方が、仮住まいされている方について話したと思うが、私共はたまたま第一期で新しい方に住んでいる。家もできて、住み始めた頃に、まだ何件か残っていた。それで、その方にたまたま会った時に、「お宅なんかもういいね、新しい家ができて住み始めてるんでしょ？」と言われた。それで、その方も「うちなんかも、もうちょっと経てばね、もうちょっと我慢すれば仮住まいしてて、これから仮住まいに行くんだけど、ちょっと我慢すればまた戻ってこれるから、また一緒に住もう」って。ずーっと長い間、皆さん近所の方と一緒に住んでいた方だ。だから、そんなことを思うと、私達も今新しい方に住んでいても、何となく気持ち良く住んでいることができない。早く新しい住宅で皆さんが住めるように何とか住宅地だけでも早めに何とかできないものかと思い、その辺、そういう人の気持ちをどう思うか聞いてみたい。

それともう一つ、現場の維持管理について。カーブミラーなんかも時々見ていると言うのだが、先日も、うちなんかしょっちゅう通っている所で、自分達が通っていくと、自分達の車が写ってしまう。カーブミラーに。これじゃあどうしようもないな、なんて言いながら通っている。だから、直した時に、きちっとねじを締めているのかどうか分からないが、とんでもない方を向いてしまっている。だから、あの辺を通ってみるのであれば、きちっと車を停止線に止めて、カーブミラーが果たして見えるようになっているか、そこまできちっとやってもらえないか。非常にあの辺の道路は危険だ。何回も事故があったりする所なので。その辺、是非お願いしたいと思う。

仮換地移転の時期の差によって、大変、双方の方に不快な思いをさせてしまって、本当に申し訳ない。今後、先程から説明させてもらっているが、施行期間の短縮だとか、仮換地の使用収益を早めるような方法等を検討して、できるだけ、皆様の負担、不快な思いに対応できるような方法を考えていきたいと考えている。それと、カーブミラー等についても、職員が毎日午前、午後という形で確認はしているが、確認し切れていない部分があったということで、本当に申し訳ないということで、改めて、全てのカーブミラーの角度等を確認させてもらう。

何日か前だってそうだ。もう、とんでもない方を向いていた。通るのに、本当に、嘘を言っているのではない。

よく分かる。すまない。再度、全部確認させてもらうので。

ミラーを見て自分の車が見えるって、それ、何なのか。それで、これは電話しなければならないと思いながら、私達も忙しいので、畑行くのに通って、自分の車が見えている。

自分の車が見える、角度がもう完全に間違っているのです。

何回もある。直したと思ったら、また、だから、きちんとねじを締めているのかどうか。だから、風で動いたのかななんて、そんなことを言いながら通った。

確認させてもらう。申し訳ない。

使用収益がスタートしている 29、30、31 街区の方の立場と、仮住まいの方々、そして、この仮換地がまだ行われていない率にして 8%の方がいる。面積で 14%だが、そういった方々に対しても、今後寄り添って、しっかり意見をもらいながら。今、住居地域で先に住まわれるか、こういった切実な声もしっかり捉えていきたいと思う。また、カーブミラー等に関しては、この会が終わったら、場所など教えてもらいたいと思っています。風では決して動いたりするものではない。明らかに、私達のおそらく設置の体制の中で落ち度があったという風に認識している。詫びたいと思うし、安全・安心のためにも、是非、またこれから気付いたら、市の方にも、ここがちょっと見づらいよとか、ここがちょっと曲がっているよという話ももらいながら。本来、連日、私共の職員が、麻溝台・新磯野第一整備地区管内を調査しているが、気付かなかった点は、本当に詫びなければならぬと思うし、他の方々もおそらくそういった思いがあるので、早急に対応していきたいと思う。

43 街区の企業の誘致に関して、ギオンの名前が挙がっているが、この事業自体に 20 年かかるとのこと。他の企業も名前が挙がっていると思うが、果たして 20 年後までその企業達が残っているかどうかというのは分からないと思う。市の説明によると、ギオンは、今、撤退するつもりはないという形で、ずっと市の方ではそういう説明していると思うが、果たして、20 年も経って、企業誘致が本当にできるのかどうか。それをはっきりしてほしいのだが。

あと、仮換地指定のことにに関して、3 年前に父が亡くなって、それから弟と二人で引き継いでやっているが、この件が 20 年も先に延びる、契約したときの状況と 20 年先の状況というのは、おそらく経済的にも変わっていると思う。だから、もう一度見直してということ市の方で仮換地の指定、契約書の見直しをしてもらいたいが。その辺、どう考えているか聞きたい。

43 街区のギオンの関係では、現在、ギオンとは、毎月、状況報告はさせてもらっており、現時点では、今、話があったとおり、撤退の意思表示というものはされていない。ただ、20 年、例えば土地区画整理事業については、完了するまで土地が使えないと言う訳ではないので、仮換地の使用収益開始時期というのは各街区で異なるということからして、この後も事業スケジュール等について整理させてもらった上で、改めて進出予定企業であるギオンとは調整させてもらいたいと考えている。また、仮換地の見直しについては、改めて、全て意向確認を再度させてもらい、その意向に沿った形で対応できるかどうかを含めて整理させてもらいたいと思う。

昨日、一昨日の質問の中で、多くの地権者の皆様から、私達も 10 年、20 年先どうなっているかわからないという意見をもらっているし、実際に、相続されているという話もあったが、こうした実例が増えてはならないという風に思っている。その段階で、私達は令和 3 年度末までにどのような形が可能なのか、方向性を示していきたいと思っているが、今、当初の計画だと、127 億円、約 10 年間でこの事業が供用開始する予定であったが、今、この事業をこのまま同じ形で進めて行った場合、127 億円から本来入れるべきだった地中障害物の撤去、計画等々、処理対応が入っていなかった関係で、例えば、地中障害物の処理に 60 億円から 100 億円かかるという試算が出ている。この事業をこのまま継続した場合は、約 30 年弱、29 年間くらいかかるのではないかという話の中で、最大 348 億円くらいの計算が出ている。これを何としても、事業再開、もし進める場合、事業の短縮とそして事業費の圧縮、含めて進めて行かなければならないと思うし、地権者の皆様の理解と、そして市民、議会の皆さんの理解が必要だと思っているので、非常に大切な指摘だと思っている。そして、話をもらったように、20 年先の未来と

というのは誰も想像がつかないと思う。例えば、携帯電話がこれだけ普及するというのは、おそらく初期の頃には誰も想像していなかったし、20年先には5Gとかそういった話でなくて、もっと技術が進んで、もしかしたら私達が宇宙に出るような時代になっているかもしれない。本当に20年先というのは分からない。そして20年先、例えば今意見もらった方も歳を取られるので、そういったことにならないように、なるべくこの事業の短縮、事業費の圧縮を含めて、この再建の時間をもらっている。

また、立地事業候補者であるギオンを中心とした企業体の皆様、今現在では、この43街区で、いわゆる使用収益を始めとした29、30、31街区の次に着手した地域であるので、先程、松枝所長から話があったように、この事業というのは完成するまで全てが使えない訳ではないので、この43街区に関しても、仮換地、保留地として売却できないような縦長の換地をしていたりしている点で、少し不快な点もあると思っている。いずれにしても、ギオンを始め、様々な企業から、この地域に出てきたいという声を私の所にも、直接、多くの事業体の皆様からの話をもらっており、全国的にもこういったニュースで広まったが、国内、そして海外含め、様々な事業体の皆さんから、このやはり麻溝台・新磯野地区に対する期待。先程話したように、新しい都市づくりの拠点や、新たな産業の拠点として、やはり生まれ変わる地域だと思っているので、そういったことの期待、皆様に応えられるように、これから対応を取っていきたいと思うので、是非気付いた点があれば、話をもらいたいと思う。

3点ほどあるが、その前に、3点の前に1点だけどうしても言っておかないといけないことが増えてしまった。今回、この説明会は、関係権利者に向けて、この説明会が開催という形で通知が来て、地権者の方と関係権利者というのが、地権者と地区の借地権者そのものに向けての説明会だと思っていたが、そこに市民が入り込んでいて、市民が意見を言って、これは市民が意見を言う場とは違うのではないか。それを区別せずに、時間があと何分もないから何とかっていう形で市民の意見を言える形を阻害されてしまっていたら、何のためのこれ、この中で本来なら2月末から3月の頭に開かれる予定だったことが今まで我々待っていたのだから、そのことを市民に向けてやるんだったら、市民に向けてのものを別途やってくれ。それを地権者、利害関係者、施行者と地権者との関係の説明会じゃないか、本来なら、それがそこに市民が入って意見を言われてしまって、時間が無くなるっていうこと自体がおかしいと思う。権利者に向けての説明会のはずだったのだから、それはきちっと、まずやってもらいたい。それは、そういう形をお願いする、今後。だから、市民がやるんだったら市民に向けての説明会の開催っていう形にしてくれ。それは別途やってくれ。それでは質問に入る。

3点のうち、まず1つは、先程からとか、初日にも質問が色々、固定資産税について出ているが、もう、固定資産税の関係については、1年前に中断されて、それから、その説明会が開かれた時に、もうそのことは質問が出ている。質問が出ていて、そのことに関しては、税負担の対応としては、Q&Aっていうので資料が地権者には配られているが、その時に税負担の対応としては、『固定資産税・都市計画税については市において方策を検討し、相続税については税務署と調整を行います。また、これらの結果については、改めて地権者の皆様に通知します。』一年経っても通知は来ていない。で、その後、11月だか12月に、検証結果の中間報告の時に同じく固定資産税のことが質問されている。それに対して、回答としてみれば、途中のことは省略するが、最終報告の中では調整結果を報告させてもらいたいと考えていますという回答をしている。なので、それが、本来ならば、コロナ禍の前であれば、2月の末から3月の頭には報告させてもらおうとその時には言っていた。それが、未だに今日の説明会で、何てその事について回答しているかということ、『固定資産税・都市計画税の負担の軽減については、法律上の整理や事例の調査を行っています』とかいう形で、一向にその回答をする気がない。それでは、

いくら何でも2年間待ってくださいと、変更案を作るのに待てないと、私、初日の時に言ったようにそういう形だ。約束は守ろうよ。きちんと。まず、やるのであれば、それがきちっとやれていなくて、やっても駄目だ。その点がまず1点。

次に、資料のことで、私、納得していないところがある。今日の資料の1。ピンクの1の中の4ページ一番下の丸の所で、『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を確認』という形で書かれているが、これ、所有者等が有利となるようになっていう表現は、これは値しないんじゃないか。これで言うと、一般の市民が見ると地権者側が有利になるように何か働き掛けをしていた、あるいは何かそういう形でこうなったのかという風に疑われる、そこに関係していない方達から見ると、所有者が何か自分達が有利なように、市の方に働きかけてこうなったのかってというような印象を取られるが、これ、95人の地権者の対象者、一応共有者とか除くと、351人に対して95人が有利な操作をされていた。95人ということで、まあ、中には少数一桁ぐらいの方は強引な方とかもいたかもしれないが、95人、全体の27%余りの者がそのようなことを要求するような地権者達ではないよね、はっきり言って。内容は、私もある程度その頃に遡って考えてみたが、この当時は、色々報告書とか読むと、その当時の所長がパワハラを始めとして良いことも悪いことも盛んにした時期だ。で、地権者にも、ある意味、本来なら2年間かけて合意形成を取っていくということを1年間でやろうとかという形の、市長宛てに賛同書とか同意書とかを地権者を巻き込んで、早期でやるためにはそういう形でやりましょうっていう形で賛同書を皆さんに書かせて、書かせてというか、同意を得て。結局、80%を超える賛同をなぜそういった形で行ったかということ、早期早期と我々聞いてた。早期のためには、そうした方がいいよという市の方からの説明だったから、当然、我々地権者は、早くなるのであればそうしてほしっていう風になるから、そうなる。だから、賛同書も出した。そういう形になってきていたと思うが、結局、それは、なぜ操作をしなければならなかったかという現実があるが、これ、操作をしなければならなかったというのは、あまりにも急ぐために、その当時の、平成26年から平成27年当時だと思うが、当時に、何というか、地権者に対して換地先の同意を求める説明が個々に行われていた。その時に、本来であれば、評価基準というのが決まって、あなたの土地はこの土地からここに移る、減歩率何%になるよってというのが、評価基準が決まらない前に、まだ、評価員や審議会にも話をする前に、まあどうせ評価員や審議会もある程度通るだろうという前提でもう地権者から同意を得る時に、それが通ったものとして行ってしまったのだ。それが現実だ。で、それを審議会等でその矛盾点を突かれて、後日、本来通す予定だった評価基準が変更されている。で、その変更されたことの矛盾を埋めるために操作が行われたのだ。だから、地権者側は、多分95人の内に、まさか私の所は係数操作されていることを知らない人も一杯いるんじゃないか。だから、何のために行われたかということ、所有者が有利なようにではなくて、自分達が、市の職員の方々が、当時の職員の方々が、自分達が法に則って、いわゆる評価員に意見を聴かなければいけない。評価基準というのは、法的に、区画整理法上。それをまだ、評価員ができる前から、その活動を始めてしまった、なぜか。2年間かかるものを1年間でやりましょうって、自らそれで地権者をけしかけて、そういう行動にもう走り出してしまった。それを止めるようなことは困るので、ましてや、それを同意得る時には実印と印鑑証明を確か提出しているはずだ。それを後から、実印をもらっておきながら、変更するということは言い出しにくかったはずだから、それだったら、止めるよりも個人情報の最たるものだから、明らかにならないってということで、係数の操作を内緒にやったってのが現実だと思う。だから、イコール地権者側は、有利なように計らいを求めたわけではなく、単に市役所の職員達が、法に則ってきちっとやっていたらそういう形にならないことを、先走ってやってしまって、ミスを隠すために、隠すためというか、それを公にしないためにそういう

形で係数を操作すれば、地権者側からの不満は出ないから、そういう形で行ったっていうのが現実だと思う。なので、所有者が有利となるようにという表現はやめてもらいたい。きちっと、地権者側がそういうことではなくて、市の職員が有利なようにそういう風に係数をいじったんだという形だから、それは表現を変えてもらいたいと思う。

それから、最後、もう一点、包括委託業者の清水建設との件だが、清水建設との契約が、中断したことによって解除の申出をされて、3月一杯で契約を解除されていると思うが、包括委託契約では、6か月以上中断されていた場合、それで受注者側の責めを負うことがない形で、中断においては解除できる権利が逆に言うところにある訳だ。それを、中断の申入れをしたのは相模原市の方から、検証では1月末までか、7か月間だけれども、中断の申入れ自体は、3月末で申入れを出している。ということは、イコールもう初めから清水建設から解除されても仕方ない状況で中断の申入れを相模原市はしているのだ。それは予定通りのことだったのか。それは、清水建設との契約の時には、3社の入札があった。総合点で、本来ならば価格を優先すべきところを価格は2.5%だった。技術能力の関係が75%だった。それを地権者が一切そこに関わることなく、庁内の検討委員会か何か分からないが、選出するのは、相模原市が全てその点数配分もやって決めた。それで、1番は清水建設だったが、2番の企業はどちらの企業か分からないが、1社は熊谷組を代表とする共同企業体と、もう一社は竹中土木と国際航業の共同企業体と、清水建設いわゆる三社が入札に加わって行われたが、それで改めて、1番と2番の差が4億4,500万円の違いがある。点数はわずかだ。これは、点数の表は、第三者委員会の方が検証した所に出ていたから、それを見させてもらったが、そういう形で4億4,500万円も違って、技術能力が高いということで、後日、地権者にも、技術能力が高いから、だからそういう形で清水建設にお願いする形になったという説明はもちろん聞いている。だから、それは、地権者にとって金額に代えがたい技術力があるところをお願いしたんだろうと、私共は思っていたが、現実として、一番問題だった地中障害物の処理は、1立法メートルも清水建設はしていない。というよりも、契約を結んでない、調査だけで。じゃあ何だったのか。技術力で高いにもかかわらず、それを選んでおきながら、その技術を発揮せずにそれだけ高い金額を払っていて、で、結局契約を解除できる状態を自ら作り、解除の申出があっても解除せざるを得ない状況になり、それで県の建設工事紛争審査会にかけられて、今までに支払った額が、職員から聞いた話だと、約17億円を支払済みで、今、紛争審査会に調停がかかっているのが22億何千万円かっていう金額がかかっている。合わせると、約17億円と22億円だから、39億円の調停が申し入れられて、元々契約金額が75億6,000万円。半分でも37億8,000万円くらいか。調停によって金額を若干下げられるとしても、実際問題は、若草小学校の前の一部の使用収益開始されている所と、調整池くらいしかまだ完成していない。それで、清水建設に約50%近く、当初の予定の支払をせざるを得ないような状況を作ってしまった。それはどう考えても、地権者としても、なぜ技術をいかすまで、じゃあどちらにしたって処分はしなきゃいけないから。それで技術力を買ったって言うんだったら、なぜ清水建設と追加契約を結んで、その技術力を発揮してもらおうような話になぜならなかったのか。元々、清水建設は7年で終わらせる予定だったわけだから、追加契約で処理までやってくれれば早急にやるような形は取れたのではないか。そうすれば、こんなに後20年もかかるような話にはならないのではないか。その所を清水建設とどういう風に揉めて、こういう風になったのか、全然、私共地権者側は分からない。納得もいかない。

以上、三点について回答をお願いします。

まず、一点目の固定資産税の対応についてということで、過去の説明会等で回答すると、いつ回答すると言っていてそれが遅れているということについては、本当に申し訳なく思っている。法令上の解釈等で、かなり複雑な部分があり、その辺の整理に時間がかかっているような状況

であり、もうしばらく待ってもらいたいと考えている。

それと、三点目の清水建設との関係だが、昨年6月5日に現場の施工中断と合わせて、包括委託契約の発注をしている設計業務も停止という形をとった。その後、契約書の内容だと、それが6か月以上続いた場合は、受注者である清水建設の方から契約解除の申出ができるということから、今年の2月21日、清水建設側から契約の解除をしたいという申出を受け、3月31日に契約解除となってしまった。指摘の中で、そもそも清水建設を選んだ時に、技術力を評価して、わざわざ高い札を入れたところに決定したのではないかと、そういった話だと思うが、確かにその通りだ。検証の報告書にも書いてあるが、どうして技術評価をしながら、その部分が契約の中に入っていなかったのか、ということについては、本当に申し訳ないが、はっきりしたことが分からないという状況である。

二点目の質問だが、係数操作に関して市民が要望したのではないかという趣旨にとられるという。意図としては、指摘があったように、平成26年当時、一定の幅の中で減歩率を示して合意形成を図った経過があり、その後、その時の約9割の方から同意をもらったということで、土地評価基準を策定した際に再算定をして、その中で一部の宅地において平成26年に示した減歩率に収まらないというケースがあり、そこで合意形成が崩れるのを恐れ、指摘があったように職員が係数操作を行ったという事実を確認しているものである。

地権者が有利になるという所だが、結果としては、客観的にはそういう事なのかもしれないが、地権者が求めてそうしたのではないではないか。そちら側がそのミスを隠すためというか、公にしないために、係数操作をすれば文句が出てこない。あるいは、事業の進捗を止めないで済むから、そうしたのだろう。だから、それは地権者が悪いのではないではないか。職員の方の隠ぺいというか、そういう形で進めるのに阻害要因を明らかにしない方が得だから、そうしたただけの話だろう。第三者が、あるいは市民の方々が見た時に、所有者が有利になるようにという表現を使っていると、地権者側が余程有利なように要求した者がいるように取れるだろう。そうではなかった訳だから、表現の仕方を変えてくれ。

指摘を受け止めさせてもらおう。客観的に、我々としては、地権者の方々からの要求があったからという、そういった意図で整理したことでないことは言わせてもらいたいと思います。

固定資産税を始めとする本市の対応に関して、例えば、日時を設けていつまでに答えますということが答えられていなかったということは、詫言なければいけないと思うし、今後、そのようなことがないように、しっかり今日の言葉を踏まえ、真摯に受け止めていきたいと思っている。

また、二点目の、所有者が有利となるように、という所に関しても、しっかり、もう一度精査させてもらい、忠告を受け止めていきたいと思う。

三点目の民間事業者包括委託だが、これは、東日本大震災の被災地で、日本で最初に取り入れられた手法であり、全国的にはこの民間事業者包括委託というのは本市が全国2例目である。そんな中で、本来、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あり、事業運営等が円滑に行われるメリットがあるということで、この方式を取った。しかしながら、本包括委託は、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ということが明らかになっている。例えば、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ということや、評価に際して技術提案を価格点より有利な配点とした経緯が不明確であったり、本包括委託の入札及び契約に関する事項は、相模原市の競争入札参加者選定基準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るが、それが付議されていなかったということであったり。多くの課題が、やはり民間事業者包括委託の中ではあるし、総合評価方式を取っているが、本来、価格だけではなく評価する従来の落札方式と違い、

品質を高めるために技術やノウハウなど価格以外の要素を含めて総合的に評価するのが総合評価方式だが、こういった中で、例えば、清水建設の技術点が75点中70点を取っている。そして、価格点に関しては25点中の0.3点しか取られていない。そして、2位であるB社は、技術点が75点中66点、しかし、価格点が25点中1.9点しか入っていない。例えば、C社が3位だが、技術点が75点中64.2点、そして、価格点が25点中0.4点しかないというような実態がある。例えば、価格点が25点、予算価格を71億円とした場合、入札価格1億円でないと25点中24.6点という配点が取れない。例えば、42.6億円で入れた場合は10点取れる訳だが、そういった点を踏まえても、様々な指摘をもらう不快な点や疑問の点があると思っており、清水建設とは、一部和解を今行っているが、県の調停も上がっており、今後、協議が必要となっていく。しかしながら、清水建設であろうが、どこの施工会社であろうが、やはり地権者の皆様にとっては、一日も早くとの思いを強くもっており、そのことをしっかり私達は受け止め、今後、コンサル会社との契約等々行っていくが、本来10年でやるべきだと、初日にももらった強い言葉というのは、本当に皆様の代弁と思っているので、しっかり私達も真摯に受け止め、取組を進めていきたいと思う。

仮換地指定された所、指定されてない所があるが、固都税相当分の補償がある。私も7月2日の審議会に出たが、一言もそういう話がなかった。今年から3回に分けて補償すると。一方的に通知が来て、一応出したが、これは誰が決めて、地権者の了解を得た訳か。一言で答えてくれ。

これまで、検証の中間報告等説明会を行っている中で、補償金の支払回数をもう少し増やせないのかという意見を受け、従来、年2回で対応していたものを3回に分けたものである。

その決定は、誰がしたのか。地権者が誰も知らないと思うのだが。その答だけで構わない。私が決定した。

どういうことで。

地権者の要望に少しでも対応できるものがあれば、それはやっていきたいという気持ちから、年2回の対応を3回に増やしたものだ。

全部が早くなったのなら、対応と言うのだ。3回に分けてやると、1年、やはり最後はかかるから、あまり意味がないと思う。そういう意見等取り上げた中で決めたのならいいが、一方的に決めるのは、良くないと思う。

年2回から3回ということで、なるべくきめ細かな期間で支払をしていくという思いでさせてもらったが、関係権利者の皆様の意向を聞くことなく、そういった対応をしたという部分では配慮が足りていなかったと感じている。今後、そういった意見を色々聞いた上で物事を決定していくような視点を持って、対応していきたいと思っている。

地権者がいるから事業がやられているのだから。間違わないでほしい。市民の貴重な財産を預かって、市が代表でやっているという事だから、あまり一方的に決めないでくれ。あくまでも、400人という地権者がいる訳だから。お願いする。

もらった意見をしっかり受け止めていきたいと思う。また、地権者の皆様、400人の方がいるという視点もしっかり踏まえてやっていきたいと思う。いずれにしても、松枝所長から判断の結論を出したということであるが、今後も、皆様に、例えば郵送するもの、お願いすること、そして時には皆様と衝突することもあるかもしれないが、全てにおいて、若手の職員だろうが、そして所属長以上の発出だろうが、全て私の責任ということであるので、今回の指摘をしっかりと踏まえて、今後対応していきたいと思う。

誠に申し訳ありませんが、質疑については、ただ今を持って終了とさせていただきます。ご質問・ご要望につきましては、麻溝台・新磯野地区整備事務所にご連絡ください。

また、今回の説明会の内容を取りまとめた質疑応答集につきましては、今月末を目途に作成をし、地権者の皆様に送付させていただきます。

ごめんなさい、最後に30秒ください。

会が終わった後でもよろしいでしょうか。

駄目です。私は第一整備地区ではありません。南部地区です。その中で私にはまったく情報が来ません。後続地区も気にするのであれば、是非、私にも質疑応答集を送付してください。ご検討ください。よろしくお願いいたします。

ご要望は承りました。

以 上