

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
事業再開に係る地権者説明会

～ 質疑応答集 ～

この質疑応答集は、令和4年5月26日から6月4日に開催した地権者説明会（全5回）における主なご質問に対する回答をまとめたものです。各Qの最後に（P ）とあるのは、説明会で使用した資料の該当するページ番号を表記しているものです。

1	資金計画に関するご質問	1 ページ
2	減歩率に関するご質問	1 ページ
3	仮換地に関するご質問	3 ページ
4	スケジュールに関するご質問	3 ページ
5	清算に関するご質問	5 ページ
6	地中障害物に関するご質問	6 ページ
7	工事に関するご質問	7 ページ
8	補償に関するご質問	7 ページ
9	立地事業候補者に関するご質問	7 ページ
10	その他	8 ページ

1 資金計画に関するご質問

Q 1 当初の資金計画では総事業費が127億円だったものが、継続した場合は541億円になり、今回の見直しにより319億円になっている。一方で348億円という数字も聞いたことがあるが、その違いは何か。(P11)

A 1 348億円については、令和2年2月の内部検証の報告に合わせて公表しており、当初の事業方針を継続した場合の概算の総事業費です。541億円についても、当初の事業方針を継続した場合の総事業費の見込み額ですが、今回の見直しで改めて算出したものであり、単価等の見直しや地中障害物について全量廃棄した場合の費用の計上などを行っております。319億円は、今回の見直しにより算出したものであり、単価等の見直しに加え、土地利用計画や地中障害物の処理方法などを変更し、事業費の圧縮を図ったものです。

Q 2 事業費のうち市費の増分についてはどのように捻出するのか。(P12)

A 2 市の一般財源と起債(市の借金)を合わせて支出していく予定です。

Q 3 見直し案の金額は最大値であり、これ以上増えないと考えて良いか。(P12)

A 3 一定程度の物価上昇分を見込んでおり、現時点で想定される費用は全て計上したと考えておりますが、想定以上の物価上昇があった場合など、事業費に影響を及ぼす場合には、必要に応じて事業計画を見直します。

2 減歩率に関するご質問

Q 4 公共減歩が14.1%に下がり、保留地減歩が20.81%とずいぶん大きくなっているがなぜか。(P12)

A 4 事業計画の見直しに当たり、道路の幅員を一部増減させることや公園の面積を減少させることなどの公共施設の配置や規模の見直しを行った結果、公共減歩は14.1%に減少しました。

また、全体の減歩から公共用地減歩分を引いたものが保留地減歩となりますが、この保留地減歩が、16.33%から20.81%に上がっているのは、地中障害物がある土地の評価を下げることにより減歩が増えたことと、公共減歩が減少した分を保留地減歩に振り替えたことにより、保留地減歩が20.81%に増えたものです。

Q 5 減歩率が当初事業計画の 32.95%から見直し案では 34.91%に上がっているのはなぜか。(P 1 2)

A 5 今回の見直し案では、地中障害物が発出した方については、土地評価を下げており、その分の減歩負担が増えるため平均減歩率が上がっているものです。なお、地中障害物が発出していない方の減歩負担は、原則として、今までと変わっておりません。また、公共施設の配置や規模の見直しにより、公共用地の面積を減らし、その減少した公共減歩分を保留地減歩に振り替え、事業費に充当させていただいています。

Q 6 平均減歩率は上がるが、地中障害物の無い土地には影響しないとはどういうことか。(P 1 2)

A 6 地中障害物が確認された土地については、土地の評価を減じるため、減歩負担が増えますが、地中障害物が確認されていない土地については、原則として、従来の減歩負担を変えない見直し案となっています。

Q 7 すでに住宅を建てるなど使用収益を開始している方の従前地から、地下埋設物が出てきた場合は、減歩率が変わると思うが、どういう扱いになるのか。

A 7 地中障害物の処理に関する負担は、土地の評価で整理させていただきます。従前地に地中障害物が確認された場合は、換地地積が減るのでその分を付け保留地として買っていただくか、金銭での清算になります。

Q 8 減歩される分を現金で支払い、元の土地の大きさを残すことは可能か。

A 8 現行の基準では、付保留地として減歩分に相当する面積の土地を買っていただき、従前の地積まで面積を戻すことが可能です。

3 仮換地指定（取り消し・再指定）に関するご質問

Q 9 仮換地指定の取り消し、再指定とあるが、最初からやり直すのか。（P 21）

A 9 過去の仮換地指定を基本にしますが、変更が生じるものについては、取り消し、再指定を行う予定です。

Q 10 仮換地指定の取り消し、再指定は、すでに指定されている全ての土地が対象になるのか。（P 21）

A 10 過去の仮換地指定を基本としますが、一部の保留地の設定や土地の評価等で見直しが必要な状況が確認されており、その見直しによる影響が全ての地権者に及ぶ可能性があります。

Q 11 換地先を決めるに当たって地中障害物の有無は関係してくるのか。

A 11 地中障害物が確認された土地については、評価に係数をかけて土地の価値を下げることにより、地積の変更が必要となるため、換地先の位置も変更になる可能性があります。具体的な換地先については、今後、土地利用意向調査等を行う中で地中障害物の有無によって不公平感が生じないように換地設計を進めてまいります。

4 スケジュールに関するご質問

Q 12 地中障害物の処理以外のスケジュールは明記されていないがどのようになるのか。（P 20,21）

A 12 この説明会後に事業計画の見直し案に対する賛同調査を行い、その後土地利用意向調査を行います。令和6年度の後半から道路等の整備工事を始める予定であり、11年度までに工事を終わらせたいと考えております。

Q 13 事業区域内で事業をしている人や住んでいる方の移転交渉はいつ頃から行われるのか。（P 20,21）

A 13 本格的な移転の交渉は、換地設計の見直し後となるため、令和6年度以降を想定しております。

Q 1 4 地権者にとっては、早く使用収益を開始できることが一番の利益であるため、早く使用収益を開始できるようにしてほしい。

A 1 4 宅地の造成工事が完了したところから、順次、使用収益を開始できるようにしていきたいと考えております。

Q 1 5 工事が進み、使用収益開始は令和7年からとのことだが、その順番が見えてくるのはいつか。(P 2 1)

A 1 5 事業計画変更に関連して、工事の施工の順番などの計画(施工展開計画)の作成を予定しており、その作成のタイミングではお示しできると考えています。今後、まちづくりだより等で随時お知らせをまいります。

Q 1 6 令和11年度の工事完了は必ず守ってほしい。以前と同じようなことは二度と起こさないでほしい。(P 2 1)

A 1 6 スケジュールについては、できるだけ早期に工事を完了できるよう取り組みます。また、本事業の推進に当たり、同様のことが起こってしまうことは、地権者の皆様や市全体に大きな影響を及ぼすものであるため、二度と失敗してはならないという覚悟を持って進めてまいります。

Q 1 7 今後はスピード感を持ってやってほしいというのは地権者共通の願いであり、遅れを取り戻すためにあらゆる方策を考えて取り組んでほしい。

A 1 7 スピード感を持って進めてほしいというご意見が、多数あることは承知しています。市としても造成工事が完了した街区から順次、使用収益が開始できるように検討してまいります。また、できるだけ早く工事を完了させたいと考えております。

Q 1 8 以前この地域に住んでいた人たちには、なるべく早く戻ってきてほしいと思っているが、宅地を優先的に整備するなど考えているか。

A 1 8 仮住まいをしている方から、早く戻りたいという声があることは承知しており、施工展開計画については、それらを踏まえて検討してまいります。また、完成した街区から使用収益を開始していきたいと考えています。

Q 1 9 工事は令和 1 1 年度に終わるとあるが、それ以前に土地を売却することはできるのか。

A 1 9 使用収益は停止していますが、現時点においても土地を売買することは可能です。

5 清算に関するご質問

Q 2 0 清算期間とは何か。(P 1 1)

A 2 0 換地計画で受け取るべき土地の面積と換地処分により受け取る土地の面積に差が生じる場合、不公平を是正するため、その差を金銭で調整することを清算といい、徴収額が大きい場合は、一括で行うことが難しいため分割徴収を見込んでおり、清算期間を 5 年で設定しています。

Q 2 1 工事は令和 1 1 年度までとなっており、清算期間が 5 年で最終的な事業期間が令和 1 7 年となっているが、最終的な地権者負担についてはいつ分かるのか。(P 1 1)

A 2 1 清算額が確定するのは換地処分の段階であり、令和 1 2 年に徴収交付額が確定する予定です。

Q 2 2 自分の土地は面積が小さく、減歩されればますます小さくなってしまふ。減歩をしないでその分お金で清算することは可能か。

A 2 2 土地区画整理法の中で換地地積が小さくなり、単独利用ができなくなる場合は、金銭に変える、あるいは小さな地積を集めて共同利用する等のいくつかの方法があります。どの手法を選択するかについては、今後の意向調査の中で選択肢を出していきたいと考えております。また、減歩により減った分を付け保留地として買っていただくこともできます。

6 地中障害物に関するご質問

Q 2 3 地中障害物があると分かった土地は、今後掘り起こして撤去を行うのか。
(P 15)

A 2 3 現在、地中に残っている地中障害物は基本的には掘り起こさない予定です。

Q 2 4 地中障害物の有無により土地の評価はどうか。(P 15)

A 2 4 土地の評価は、地中障害物調査の結果に基づき、算出した係数を使って行います。地中障害物が確認された土地は、処理費用を踏まえた一定の係数を用いて宅地の評価を減じることにより、公平性を担保したいと考えております。

Q 2 5 地中障害物はどのように処理をされ、地中障害物が確認された土地所有者の費用負担はどのようになるのか。(P 15)

A 2 5 100mm超は産業廃棄物とし、100mm以下は土と混ざった混合廃棄物として処理を行います。地中障害物が確認された土地は、処理費用を踏まえた一定の係数により、宅地の評価を低減します。地中障害物の処理費用は、深さ2m(または堆積厚さ2m)までの地中障害物の体積を対象とし、その一部を地権者負担分とさせていただきます。

堆積厚さとは、地中障害物が地中に堆積している厚さのことです。

Q 2 6 深さ2mまでの体積を出し、その一部を地権者が負担するとあるが、2m以上のところでガラ等があった場合はどうか。(P 15)

A 2 6 従前の土地評価については、掘削調査を実施した箇所は深さ2mまで、地中レーダ探査を実施した箇所は堆積厚さ2mまでの体積を対象とします。また、従後の土地評価については、仮にガラ等の地中障害物が宅地に残る場合、地中障害物がない土地に比べて、土地の評価を低減します。(対象となる方には、個別にご説明をいたします。)

堆積厚さとは、地中障害物が地中に堆積している厚さのことです。

7 工事に関するご質問

Q 2 7 工事を始めるとあるが、清水建設(株)が行うのか。(P 1 8)

A 2 7 清水建設(株)とは令和 2 年 3 月ですでに契約を解除しているため、今後は別の事業者が行うこととなります。

Q 2 8 これからの工事の発注方法はどのように行うのか。(P 1 8)

A 2 8 事業の規模としては大きいですが、特殊な工事ではないため市内業者でも受注できるような発注方法を検討してまいります。

8 補償に関するご質問

Q 2 9 補償の見直しがされるということだが、いつから行われるのか。

A 2 9 これまで固定資産税・都市計画税相当額の補償を受けていた方が対象となります。使用収益の停止期間が当初の予定より、延びてしまったことから、今年度分の補償から補償額を固定資産評価額の 3%に変更し、補償させていただきます。対象の方には、6 月末から 7 月にかけてご連絡をさせていただきます。

9 立地事業候補者に関するご質問

Q 3 0 これだけ事業期間が伸びてしまい、立地事業候補者が撤退するという話が出ていないのか。また、立地事業候補者が提示した土地の購入価格を安くするという話はないか。

A 3 0 立ち止まり後も立地事業候補者と定期的に情報共有や意見交換を行っており、現状を理解していただいております。早く 43 街区に進出するための準備を始めたいと聞いております。また、提案価格の 17 万円/㎡は基本的には変わっていませんが、地中障害物がないことを前提とした金額なので、見直しが行われる可能性があります。

10 その他

Q 3 1 地権者は、それぞれの状況で大変な思いをしているが、それを解消するようなことを市は、なぜやらないのか。

A 3 1 事業の再開にあたっては、地権者の皆様との対話は重要であると考えております。地権者の皆様としっかりとやり取りができる信頼関係を改めて構築できるよう、対応してまいります。

Q 3 2 市施行の区画整理事業であるならば、法的には地権者の賛否を問う必要はないが、過去の誤った進め方や姿勢を反省して、地権者の意見を聞いて進めてほしい。

A 3 2 土地区画整理法では、市施行の区画整理では地権者同意に関する規定はありませんが、事業計画の変更については、地権者の皆様の賛同を確認した上で手続きを進めたいと考えております。

Q 3 3 比例率について説明をしてほしい。

A 3 3 区画整理事業における比例率は、事業による開発利益のことであり、具体的には、減歩率と従前の宅地と従後の宅地を比較した増進率を用いて計算するものです。今後、事業計画の変更手続きを進める中でお示ししてまいります。

Q 3 4 第一整備地区が止まっている中でも南部地区、北部地区を並行して進めていたと思うが、後続地区を含めてこの地域全体をどのようなまちにしていきたいのか。

A 3 4 後続地区を含めて 148ha 全体を産業を中心とした新たな拠点として位置付けており、今後も引き続きまちづくりを進めてまいります。また、後続地区については、民間活力により、事業を実施していきたいと考えております。

Q 3 5 土地の価値は減歩率によって変わることはあるのか。以前の説明では「土地の価格は必ず上がる」と言われたが、それは事実か。

A 3 5 土地の価格は変動するため、その価格の上昇や下降についてお答えすることはできません。なお、現行の事業計画では整理前の価格を 71,000 円/m²とし、整理後の価格を 121,000 円/m²と設定しております。なお、参考として、保留地の一部を約 140,000 円/m²で売却した実績がございます。

Q 3 6 資料にはいろいろな瑕疵があったとしか書いておらず、これからどうやって良くしていくのか、細かいところが書いていないが、今後、不正をどうやって防ぐのかを教えてほしい。

A 3 6 本事業の課題や問題の原因については、準備・調査の段階から法的・実務的な整理をせずに進めてきたことが要因です。今後は、意見の言い合える風通しの良い職場環境となるよう体質改善などを進めてまいります。

Q 3 7 市長が代われれば、また事業を止めるという判断をするかもしれず、今後を考えると不安であるため、今後、事業を止めずに進めていくという確約をいただきたい。

A 3 7 今回の事業再開の判断に際しては慎重な審議を重ね、庁内の会議で政策決定をいたしました。行政の継続性という観点からも、今後もしっかりと進めていきたいと考えております。