



それも想定の中ということですか。

伸びる可能性も様々な要因によりあるかとも思いますが、私どもも事業期間の短縮というものを肝に銘じて事業を進めおりますので、施工方法等の工夫をしながら、やっていこうと思っております。

ということは、当初の工程よりも短縮させる可能性もあるということですか。

そう出来るように、取組んでまいります。

中断したために3年間も伸びているんですから、なるべく早くに進めるようにして欲しいんですが。

今までの説明会でも同じようなご意見はいただいておりますので、鋭意取り組んでいく、所存ですので、ご理解ください。

分かりました。よろしく願います。

地中障害物の処理の費用負担の件でちょっと伺いたいんですが、あの見直し案のところでは37億と書いてあるんですが、地権者が全部負担するのか、地権者と行政が負担するのか、その割合などについて教えてください。また、地権者がその負担をするに際して、この保留地の減歩というか、どのような割合を負担するのかということをお教えいただければと思います。

地中障害物の処理費用の負担の話でございます。まず、事業をスタートする時は、地中障害物の処理費用は、全て地権者の方に負担していただくという事業方針でスタートしておりますが、もしそのような形で負担を求めると、結果として土地がなくなってしまうという方がいることが確認され、それは土地区画整理事業上、法的にも問題があるということが確認されました。そこで、土地がなくならないようにすることを前提に、負担の方法等をこの再建期間の3年間で検討させていただき、結論としては、地中障害物の処理費全部を負担していただくということではなく、土地の評価を減じるかたち負担していただきます。そうすると減歩負担が増えることになり、その減歩負担分を保留地減歩として、その保留地を売却し事業費に充てさせていただきますということなので、今回整理させていただいております。

それが20.81%ということなんですかね。この保留地減歩、この見直し案のところに書いてある。

そうですね。15ページの表の下のところに、減歩率(平均)と書いてあると思いますが、元々32.95%だったものを、今回のこの見直し案で34.91%としておりまして、今ご説明しました追加で負担していただいて、売却対象地となる保留地減歩が、この20.81%に含まれているということでございます。元々16.33%だったところが、20.81%に増加したということです。

そうすると37億円のうち、一部について行政が負担するというかたちになるんですか。

区画整理事業の主な財源としましては、国庫補助金や今ご説明しました、減歩によって生み出される保留地処分金です。その他に施行者である市の負担分を事業費に充てていくことになるのですが、通常、それぞれの工事や補償、今ご質問のあった地中障害物の処理費に対して、個々にどの財源をどれくらい充てるという細かい設定はしません。区画整理事業に必要な事業費トータルで、いくらというものに対して、その財源として、今ご説明しました国庫補助とか、市の負担金、保留地処分金、これを合わせて充当していくというような形となっております。まだ決まってないということですか。

今回の見直し案を作成する際に、地中障害物のある土地に一定の係数を掛けて、土地の評価を減じて、減歩にという話が今の説明です。今見込んでいるのは、37億円の内の、6.1億円は地中障害物がある方から負担していただくという想定をして、見直し案を作っており、残りの部分は、市が負担していくという風に思っているところでございます。

ありがとうございます。

事業計画の総事業費が319億円という形ではありますが、これは第一整備地区の事業費なのか、それとも北部・南部を合わせた事業費なのかということをお伺いしたい。また、それともう一つ、今後のスケジュールで平成11年度に工事完了、まち開きと記載がありますが、これは第一整備地区を言われていると思うんですけど、私の住んでいる場所が南部地区で、その南部地区はどうなるのかについて、噂で聞いたところによると、もう各自に任せるといような形で聞いているんですが、市としては開発しないという形で聞いており、これは近くの身内の人間なんですが、今土地売買ができない状態、状況であると聞いています。それも本当に困ってしまい、自分としても困っているんですが、今後南部地区はどうなるのかなというどうなるのかを教えていただきたい。今日は第一整備地区の話だと思っております、是非教えていただきたいと思います。

15ページの見直し案 319億円というのは、38.1haの第一整備地区に係る総事業費ということでお示しさせていただいております。南部北部地区については、前回の市民説明会でもご質問がありましたが、麻溝台・新磯野地区全体で148haです。北部・南部地区については、第一整備地区を除いて、残る部分後続地区と言っていますが、第一整備地区は市施行の区画整理をやり平成25年に決めて、動いています。北部・南部地区については、現時点では、民間の活力を使った手法で開発をしていくと思っており、市がやっていくという方針も今の時点ではありません。

市としては開発しないということですか。

市としては、ここは拠点としての位置づけは計画上也残しておりますが、市がここをその後施行していくという予定は今の時点では、ありません。で、もう一点ですね、土地の売買の話ですが、第一整備地区においては、現在事業をやっていますが、今の時点でも売買は可能です。北部・南部につきましては、特に規制等何もかかっていない状況ですので、売買等については、可能だと考えておりますが、もし何か聞いた中で不都合などがあれば、後ほどご相談いただければというふうに思います。

先ほど、説明に出てきた当麻地区や川尻地区はうまくいったんでしょうか。うまくいったとしたらA&A事業とはどこが違い、何が良かったのか。

川尻大島界と当麻地区については、組合施行での区画整理であり、このA&Aは市施行の土地区画整理事業ということで、ここが大きな違いです。今回、麻溝台・新磯野で中断期間3年をいただいたということは、やはり大量の地中障害物が出てきたことが大きな要因としてあり、その処理方法を含め、着手の時点で課題整理をして明確に決めた中でやっていけば、もっとうまくいったのかなとも思いますが、そういうことが整理されずに進められたことが、今回の主な要因ということが考えられ、しっかりとした準備の段階が必要だったと思っております。そういうことも踏まえ、今回の再開の判断に当たっても様々な検証を行って進めてました。川尻大島界と当麻地区の2地区についても、先ほど税収効果のお話もさせていただきましたが、街ができ、非常に活気づいた形で賑わいを創出しながら市の拠点として、位置付けを継続していきます。

この麻溝台、相模台の方に居住し、商売もやらせていただいております、この計画をすごく楽しみにしています。土地利用計画図内に生活支援系というエリアがありますが、こちらは主にショッピング施設が集まるエリアかなと思っておりますが、具体的には大きなショッピングモールのような施設が入るようなイメージなのか、それとも色々な各お店などが集まったようなエ

リアになるのか、企業名はまだ上がっていないかとは思いますが、こういったエリアイメージなのかを一つお伺いしたい。あともう一つは、先程、売買のお話も出ていましたが、実際今、あの辺りの土地を売りたい、買いたいという方の情報なども市のホームページに出ていますが、以前はそういう取引の募集が出て、実際いつから使えるのかというのが、不透明でした。換地先がちゃんと決まっていないう状態での取引の募集を、多く見受けた印象だったので、時期はだいたい見えてきたかなというのがありますが、換地先はだいたい決まっているのか、状態についてお伺いしたかったです。

まず、あの生活支援系エリアのお話をいただきましたが、あの場所については現時点で別に隠している訳でもなく、まだ全然決まっていないう状況ですので、これからどのようなものを入れて、どのように募集をかけてということを検討していくこととなりますので、今時点ではまだ、地権者の皆さんや審議会委員などに相談しながら、どんなものを入れていくか考えているところですので、今は決まっておられません。あと、換地の話ですが、今事業を進めていく中で、仮換地指定は一度させていただいておりますが、地中障害物の処理に係る係数の関係もあるので、必要な見直しをしなければいけないということができます。地権者の皆さんに、土地利用意向の確認をもう一度させていただく事となっており、それによっては、換地の必要な見直しをかけていくということも予定しているので、今と変更があるということはお理解いただきたいと思います。また、売買については、可能となっております。

ありがとうございます

以 上