

**麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業  
先行住宅地街区に係る従前地の土地評価の修正に関する説明会  
質疑応答集**

この質疑応答集は、令和5年12月3日及び7日に開催した先行住宅地街区の地権者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。

**Q1：従前地の土地評価の見直しとは具体的にどのようなことか教えてほしい。**

A1：現在の従前地の土地評価は、地中障害物等の状況が反映されていないことや市職員による不適切な事務処理が行われる等、従前地の土地評価が適正ではない状態となっているため、施行地区内の地権者間の公平性を確保するためには、土地評価の是正が必要となっています。今回、土地評価の全件調査を行い、修正を行う必要があると判明した従前地の土地評価を是正しました。

**Q2：なぜ清算金を払う必要があるのか。**

A2：従前地の土地評価の修正は、第一整備地区全体に影響があるもので、先行住宅地街区にも影響が及びます。土地の使用が開始されていない街区は、修正した従前地の土地評価に相応した面積を換地しますが、既に土地の使用を開始している先行住宅地街区は、換地面積の変更が困難なため、清算（金銭の徴収・交付）による整理が必要となります。

**Q3：地中障害物があることは初めから分かっていたこの事業を始めたのではないのか。**

A3：事業開始時点で、地中障害物の存在を把握していたため、平成26年度から実施した換地申出の際に、地中障害物が確認された場合は、その処理費用を負担していただくか、減歩で調整することを説明した上で手続きを進めていましたが、地中障害物の把握とその影響について、入念な調査を行った上で、仮換地の使用開始の判断を行うべきであったと考えています。

**Q4：不適切な事務処理はなぜ行われたのか。**

A4：令和元年6月に事業の一時立ち止まりを決定し、事業の課題や問題点を確認した際、土地評価基準に基づかない土地評価をしていたことを確認しています。その原因について、当時の職員に聞き取り調査をした中では、一度地権者の皆様に提示した減歩率を変更するわけにはいかないとの考えから係数操作をしたという発言を確認していますが、それが全ての原因ではないと思われます。市の内部調査、弁護士を構成員とする第三者委員会、市議会の98条委員会、100条委員会において、詳細な調査を行いました。明確な原因は分かりませんでした。

**Q 5 : なぜ地中障害物や係数操作のために、全件調査する必要があったのか。**

A 5 : 大量の地中障害物が発出したことや、市の内部調査等において、土地評価基準に基づかない土地評価を行っている事案を確認したため、令和4年度の事業再開に先立ち、全ての従前地について、土地評価の確認が必要と判断し、全件調査を行うこととしました。全件調査の結果、係数操作と同様に基準によらない係数にて土地評価をしている等、修正の必要性を確認し、土地評価基準に基づいた土地評価に修正を行いました。

**Q 6 : 市が従前地の土地評価を間違えたのだから、清算金は市が負担すべきではないか。**

A 6 : 市職員の不適切な事務処理が原因の一つとなっていますが、先行住宅地街区以外の地権者様には減歩により整理をしていただくこととしており、施行地区内の地権者間の公平性の観点から、権利地積以上に換地された方から金銭を徴収させていただき、権利地積以下で換地された方に金銭を交付させていただくことにより、不均衡の是正をさせていただきたいと考えています。

**Q 7 : 清算のお金が払えない場合はどうすればいいのか。**

A 7 : 清算制度により、権利地積より大きな換地地積となっている地権者様については、その差分を金銭により負担していただくことを検討しておりますが、想定している最大の徴収清算金が約350万円ということもあり、個別説明時に各地権者様のご意見を伺い、必要に応じて、清算金の納付期間の延長や換地地積の変更等、地権者の皆様に寄り添った対応を検討します。

**Q 8 : 地中障害物の処理費用は清算による徴収から捻出するものではないと説明があったが、その内容について、もっとしっかりと説明すべきではないか。**

A 8 : 清算制度は、従前地の土地評価から算出された権利地積と換地された地積の差について、金銭の徴収・交付により権利者間の不均衡を是正するもので、麻溝台・新磯野第一整備地区全体の中で、清算金の徴収金額の合計と交付金額の合計は、総額として差し引きゼロになります。清算金の徴収金額を土地区整理事業の事業費に充てるものではありません。

**Q 9 : 今回の説明資料のまま事業を進めるのが市としての考え方なのか。**

A 9 : 基本的には、説明させていただきました市の方針で進めていきたいと考えています。今回の従前地の土地評価の修正につきましては、清算金が高額となる地権者様がいることから、早期に皆様に情報をお伝えする必要があると考え、この時期に説明会を開催しました。個別に清算金の金額や内容について、具体的な説明をさせていただくため、説明会とあわせて個別説明を実施します。