

事案調書(戦略会議)

審議日 令和3年12月2日

案件名	麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の基本的な取組の方向性について		
所管	都市建設局	まちづくり推進部	麻溝台・新磯野地区整備事務所 課 担当者 内線
審議事項 (庁議で決定したいこと及び想定(希望)している結論)	事業の基本的な取組の方向性 ○施行地区の維持及び事業継続について ○都市計画の見直し ○地中障害物の処理費用負担 ○地権者減歩負担 ○土地利用計画 ○土地利用意向の反映 ○施行展開計画 ○地中障害物等の処理 ○施行体制		
戦略会議 審議結果 (政策課記入)	○継続審議。 ・会議意見に基づく資料修正及び追加。 ・当初計画区域にて事業継続する方向性の再整理。 ・会議で決定することの明確化。		

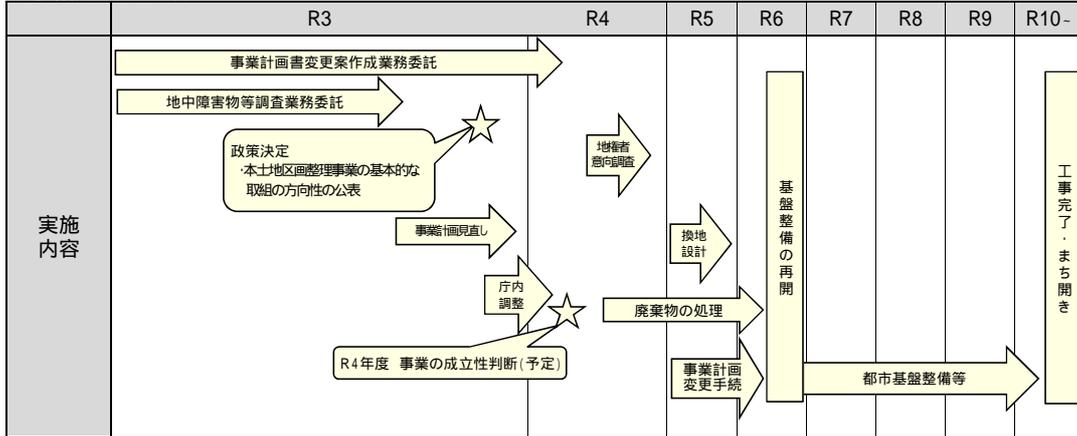
事案概要 / 事業の実施期間

○事案概要
麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業(施行地区約38ha、以下「本区画整理事業」という。)においては、大量の地中障害物が発出したこと等により、事業の推進が困難となり、事業計画を変更することが必要な状況となっている。
このような状況にある中、事業計画の見直し案を作成するに当たり、決定することが必要となる本区画整理事業の基本的な取組の方向性について諮るもの。

○事業の実施時期
政策決定後、第一整備地区の地権者へ速やかに公表

事業スケジュール / 事業経費・財源 / 必要人工

○事業スケジュール



○事業経費・財源

(千円)

項目	補助率/充当率	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10-
事業費(費)		2,984,515	3,345,204	未定	未定	未定	未定	未定
特財	うち任意分	令和4・5年度の事業費については、今後の取組内容やスケジュールに応じて変わる可能性がある。(金額精査中)						
	国、県支出金							
	地方債							
	その他							
一般財源		2,984,515	3,345,204	未定	未定	未定	未定	未定
うち任意分								
捻出する財源								
一般財源抛出現金額		2,984,515	3,345,204	未定	未定	未定	未定	未定

捻出する財源概要...

○必要人工(事業実施に当たり、新たな人員配置を求める場合のみ記入)

(人工)

項目		R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10-
実施に係る人工	A	2	0	R6以降は未定				
局内で捻出する人工	B	0	0	R6以降は未定				
必要な人工	C=A-B	2	0	R6以降は未定				

局内で捻出する人工概要 ...

日程等 調整事項	条例等の調整		議会提案時期		報道への情報提供	なし
	パブリックコメント	なし	時期		議会への情報提供	調整中
事前調整、検討経過等						
調整部局名等	調整内容・結果					
政策課	事案内容及び審議日程の調整、行財政構造改革プランについて					
経営監理課	大規模事業評価について					
総務法制課	議会対応について					
人事・給与課	施行体制について					
財政課	施行展開計画の考え方、行財政構造改革プランについて					
都市計画課	都市計画事業の意義の確認、地域地区及び都市施設の変更について					
道路計画課	幹線道路ネットワーク(都市計画道路7・4・2麻溝台新磯野中通り線)について					
道路整備課	都市計画道路の整備について					
都市整備課	基本的な取組の方向性に係る制度上の解釈、市街地整備基金の活用について					
公園課	公園、緑地の配置、規模及び役割について					
交通政策課	交通バスターミナル、バスルートの導入について					
廃棄物指導課	廃棄物の取扱いについて					
環境保全課	汚染土壌等の取扱いについて					
備 考						
6/29 調整会議	<p>主な意見等</p> <p>○(人事・給与課長)地中障害物処理費用を市が負担する必要があるのか。 (AA所長)提案内容は、地中障害物を発出している土地は、地中障害物が無い土地よりも多く減歩することになることから、減歩負担が上乘せされる。また、新たな拠点の形成を目指し、市施行の土地地区画整理事業として実施した結果、発出した廃棄物であることから発出事業者として応分の負担は必要であると考えている。ただし、費用圧縮や財源確保等により事業者負担の軽減に努めたい。</p> <p>(人事・給与課長)受領している補助金の返還は必要なのか。 (AA所長)土地利用計画の見直しにあたっては、国庫補助金の返還が生じないよう補助対象施設の配置等を工夫するなど検討している。</p> <p>○(人事・給与課長)当該事業について、予算総額の限度を定めるのか。 (AA所長)一定の基準を定めた予算額に収まらなければ実施しないとのスタンスでなく、事業の廃止や施行地区の縮小の影響を踏まえると、実施しないという選択は無いとの思いで再建作業に取り組んでいる。総事業費が現在の総事業費を大きく上回る場合であっても、都市計画マスタープランの実現に向けて都市計画事業として着手した事業であるとともに、行財政構造改革プランにおいても、拠点としての位置付けが継続していることを踏まえても、事業を進めるとの方向性は変わらないものと理解している。</p> <p>○(総務法制課)スケジュールは早められないのか。 (AA所長)不足する財源をすべて市単独費で賄うという決断をすれば、事業計画を変更せずに、資金計画の変更のみで再開するという選択肢もあるが、国庫補助金の確保が必要であると考えたと土地地区画整理事業の事業計画変更が必要となる。これらの手続きには最低でも1年から2年程度の期間が必要となるため、国庫補助金の適用を受けるのは最短でも令和6年度となる見込みである。</p> <p>○(総務法制課)一部の市民のために税金が投入されていると思われかねないため、地権者のみならず、多くの市民に説明する場は必要と考える。 (AA所長)通常、土地地区画整理事業については、地権者等利害関係人を対象とした説明会を行うものの、多くの市民を対象とした説明会は実施しない。現時点では都市計画の変更に関する説明会は別として、土地地区画整理事業に関する説明会を全市的に行うことは想定していないが、必要があると判断されれば対応する。</p> <p>○(政策課長)令和3年秋に説明する基本的な取組の方向性については、検討している段階で地域に説明するのではなく、市として決定した上で地元で説明するとの理解でよいか。 (AA所長)その通りである。土地地区画整理事業に対する基本的な方向性を地権者に示さないまま、土地利用意向の再確認を行うことは困難である。施行者として、事業継続等の基本的な取組の方向性を示した上で、土地利用の意向を確認し、事業計画の見直しに取組む必要があると考えている。</p> <p>結 果 ○ 原案のとおり、上部会議に付議する。</p>					

<p>7/29 決定会議</p>	<p>○本件審議前に実施された「麻溝台・新磯野地区整備推進事業の継続及び同事業における都市計画等の見直し」について、事案の一部修正を検討すべきとの意見に基づく継続審議となったことから、内容を鑑み、本件審議は実施しないこととしたもの。</p>
<p>8/12 決定会議</p>	<p>主な意見等</p> <p>○(石井市長公室理事)地中障害物等の処理費用負担について、合規性の観点から方針を見直すとしているが詳しく説明いただきたい。</p> <p>(AA所長)土地区画整理事業は土地の交換を前提としており、地中障害物の処理費用を捻出するために減歩により土地が無くなることは区画整理法に抵触することから、合規性に課題があるとされている。</p> <p>○(石井市長公室理事)地中障害物が出た際の費用を市が負担しなければいけないのか。清水建設(株)も実施主体であるため、費用負担を求めることはできないか。</p> <p>(AA所長)清水建設(株)とは係争中であるが、本事業は市施行であり、減歩負担等以外の事業資金は条例に基づき施行者である市が負担すべきであると考え。本事業は新たな拠点を形成するための都市計画事業であり、市施行の土地区画整理事業であることを意識して整理したものである。</p> <p>○(石井市長公室理事)そもそも地中障害物の処理については、地権者負担で行うことを前提に事業化されたものである。地権者が得をするような考え方は市民の理解が得られないと思われる。処理費用は地権者に負担させるべきではないか。また、課題として住民監査請求・住民訴訟リスクを挙げているが、訴訟される可能性があることが課題なのでなく、市民に追加負担を強いられる可能性があることが課題であると認識いただきたい。</p> <p>(AA所長)土地区画整理事業は、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を目的とした事業であるが、第一整備地区の土地区画整理事業については、単なる区画整理事業ではなく、新たな拠点の形成を目的とした都市計画事業であり、施行主体についても組合施行としてではなく、市施行として事業化したものである。なお、地中障害物の処理に係る費用をすべて施行者の負担とするものではなく、土地利用の阻害要因として宅地の評価を行い、その減歩負担による保留地の処分金を充当するという考えであるが、不足する費用は事業目的やこれまでの経緯を踏まえ、施行者である市も一定の負担をする必要があると整理したものである。</p> <p>○(石井市長公室理事)地中障害物については土地評価に一定の係数をかけるとしているが一律にかけるのか、埋設量に応じて段階的に係数を設定するのか。</p> <p>(AA所長)他の自治体では、一律に係数をかける事例も確認されているが、まずは地中障害物の埋設状況を把握する必要があるため、調査結果を踏まえ、埋設量に応じた係数設定が可能であるか検討していきたい。</p> <p>(総合政策部長)地権者の意向確認をするに当たり、調査前であっても具体的な数値を示すなどしないと理解が得られないのではないかと。</p> <p>(まちづくり推進部長)数値を示すことが可能かどうかについて検討する。</p> <p>○(財政部長)今回の区画整理で問題になっている土地評価の不正操作があるが、今回も同様に路線価方式で評価した上で「一定の係数」をかけることとなる。違いをどのように説明するのか。</p> <p>(AA所長)問題となっていることは、土地評価にあたり定めた評価基準に基づき評価するべきところ、その基準を意図的に操作したことである。地中障害物の埋没状況により一定の係数を用いて土地を評価することは他の区画整理事業でも用いられた手法であるとともに、国土交通省の見解も踏まえて整理したものである。</p> <p>○(財政局長)「麻溝台・新磯野地区整備推進事業の継続及び同事業における都市計画等の見直し」では、麻溝台・新磯野地区整備推進事業全体として、令和7年の第8回線引き見直しを踏まえて土地利用方針を決定することとしているが、第一整備地区はその前に都市計画の変更手続きを進めることとしている。線引き見直しのスケジュールとの齟齬が生じていると考えるが、第8回線引き見直しの告示前に都市計画の変更手続きを行うことは可能なのか。土地利用方針の見直しを余儀なくされた場合、第一整備地区への影響はないのか。</p> <p>(AA所長)線引き見直しによる影響を受ける区域は、現在特定保留区域となっている北部・南部地区である。第一整備地区については、既に市街化区域に編入されており、土地利用方針に変更がないため、線引き見直しの影響は受けないと考えている。また、第一整備地区の都市計画変更は第7回線引き見直しの計画期間内に手続きを行うことを予定しており、齟齬は生じないものと考え。</p> <p>○(総合政策部長)戦略会議に向け、会議資料とは別に市民や地権者などの市外に説明する際の資料案を作成いただきたい。</p> <p>○(財政局長)事業のゴールはいつなのかを会議資料に示した方がよい。また、スケジュールにある「市民説明無し」とは何か。</p> <p>(まちづくり推進部長)事案調書で示しているが、令和10年度には工事を完了したいと考えている。</p> <p>(AA所長)一般的に土地区画整理事業に関する説明会は、地権者等利害関係人を対象に行うものであり、全市的な市民説明を想定していないためこのような書き方をしている。今後の調整によっては実施することも想定される。</p> <p>(財政局長)現時点で未定であるならば記載しない方がよいのではないかと。</p> <p>○(財政局長)そもそもなぜ現行の事業計画を見直す必要があるのか。現行の事業計画のまま事業を行うことはできないのか。また、土地利用計画を見直す必要はない理由は何か。</p> <p>(AA所長)現在の資金計画には、事業に必要な経費が計上されていないことから資金計画を含め、事業計画の変更を行う必要がある。また、土地利用計画については、現行のまま再開することは可能であるが、事業費の圧縮及び施行期間の短縮を検討する必要があることから見直しを行うものである。</p> <p>(2)結果</p> <p>○原案を一部修正し、上部会議に付議する。</p> <p>下記について戦略会議までに総合政策部と調整すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主な意見等に基づき、庁議資料の修正を行うこと。 ・別途市民、地権者向けの説明資料(案)を作成すること。 <p>第二議案において意見があった市民、地権者向けの説明資料(案)の作成指示については、第一議案で承認となった「麻溝台・新磯野地区整備推進事業の継続及び同事業における都市計画等の見直し」も含めての指示であり、戦略会議までに両事案共に作成するもの。</p>

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の基本的な取組の方向性について

令和3年12月2日

1 概要

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業（施行地区約38ha、以下「本区画整理事業」という。）においては、大量の地中障害物が発出したこと等により、事業の推進が困難となり、事業計画を見直すことが必要な状況となっている。

このような状況にある中、事業計画の見直し案を作成するに当たり、決定することが必要となる本区画整理事業の基本的な取組の方向性について諮るもの。

2 本区画整理事業の経過について（確認）

別紙1「麻溝台・新磯野地区整備推進事業の経過」参照

3 本区画整理事業の現状について（確認）

（1）本区画整理事業に係る検証等

ア 内部検証（都市建設局）

- ・地中障害物、宅地の評価など7項目の課題指摘及び取組の方向性の提示

イ 第三者委員会（弁護士による調査）

- ・10項目の組織運営上の問題提起と改善策の提言

ウ 特別委員会（地方自治法第98条）

- ・事業の推進等及び問題の再発防止について調査報告書を公表

総論として、事業における精度の高い事業計画の再構築と着実な遂行、市組織の問題の分析と改善策の徹底、地権者及び市民への丁寧な説明による理解と納得が各委員に概ね共通した重要事項として認識されている。

エ 特別委員会（地方自治法第100条及び第98条）

- ・麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の決定経過及び進捗に係る全容解明、議会への説明・答弁の真偽、責任の所在について調査するために設置（令和3年3月24日設置、現在審理中）

（2）行財政構造改革プラン

第一整備地区 令和3年度末までに事業の方向性を判断する。

（3）事業に関連する紛争・訴訟

ア 包括委託受注者との施工実績の支払いに係る協議（神奈川県建設工事紛争審査会）

イ 住民監査請求・住民訴訟（横浜地方裁判所）

4 本区画整理事業の再建に係る基本姿勢等（確認）

（1）本区画整理事業に係る基本姿勢

内部検証により明らかになった課題等を整理し、本市が失った信用及び信頼の回復に向け、事業の再建に取り組む。

(2) 本区画整理事業の基本方針及び判断スケジュール

事業再建に係る取組の検討に当たっては、合規性の順守と公平性の確保を図りつつ、事業費の圧縮、事業期間の短縮の視点を最優先とする。

事業計画の見直し期間は、令和2年度及び令和3年度とし、同期間中に作成する見込みである事業計画の変更案等に基づき、事業の方向性を判断する。

5 事業計画の変更スケジュール

別紙2「事業スケジュール」参照

6 本区画整理事業の基本的な取組の方向性を判断する必要性について

事業計画の変更を行うためには、各地権者の土地利用意向を再確認することが必要であるが、事業再開の是非や施行地区の規模及び土地利用計画、減歩などに関する施行者（市）の考えが不明なままでは、地権者がどのような土地利用を行うかの意向を表明できず、換地設計の見直しや事業計画変更の作業の継続が困難となる。

7 事業の基本的な取組の方向性（審議事項）

(1) 施行地区の維持及び事業継続について

- ・本区画整理事業は、本市の新たな拠点としての位置づけがあることから、施行地区の縮小は行わず、継続する方向で検討を進める。
- ・事業の継続は、総事業費や施行者負担と地権者負担のバランスを確認した上で判断する。

別紙3「施行区域の維持及び事業継続に係る比較」参照

(2) 都市計画の見直し

- ・新たな土地利用方針（案）を踏まえ、地域地区（用途地域等）、都市計画施設及び地区計画について見直しを行う。

(3) 地中障害物等の処理費用負担

- ・これまでは、地中障害物等が発出した宅地の所有者が処理費用の全額を負担することとなっていたが、処理費用の追加減歩負担に伴い、換地地積がなくなってしまう宅地の存在が確認されており、合規性上の問題があることから見直す。
- ・地中障害物等を土地利用上の阻害要因として取り扱い、土地の阻害要因に基づく一定の係数を設定した上で、土地評価を低減させる。
- ・低減させた減歩により得られた保留地処分金を地中障害物等の処理費に充当する。また、当該処理費に係る保留地処分金に不足額が生じる場合は、土地区画整理事業の施行に必要な事業費となるため、条例に基づき施行者である市が負担する。
- ・保留地の売却方法を工夫するなど、市の財政負担の軽減に向けて努める。

(4) 地権者減歩負担

- ・レーダ探査等により把握した土地利用における阻害要因については、一定の係数を乗じることで減歩負担が増加するため、当初示した平均減歩率は上昇するが、地中障害物等が確認されなかった土地については、原則としてその負担に影響させないよう整理を進める。
- ・減歩負担の在り方については、総事業費の算出後、市と地権者の費用負担のバランスを見ながら、今後、整理する。

(5) 土地利用計画

- ・都市計画道路である麻溝台新磯野中通り線は、廃止を含めた見直しを行う。
- ・その他、可能な限り大街区化を図り、公共減歩を減少させる検討を行う。
- ・用途地域や公園等の配置などを見直す。

(6) 土地利用意向の反映

- ・今後は、現在の申し出を基本とし、変更がある場合は、土地利用意向のみを確認する。
- ・土地利用意向の反映に当たっては、従前の宅地の条件を踏まえ、基準等に基づく見直しを実施する。

(7) 施行展開計画

- ・令和5年度の完了を目指していたが、事業の長期化が課題となっていることから、総額としての財政支出を抑えるため、単年度の工事量を最大限増加できるように計画し、速やかに工事に着手するとともに、早期の工事完成を目指す。

(8) 地中障害物等の処理

- ・令和4年度以降、早期に地中障害物等の処理を開始する。

(9) 施行体制

- ・令和4年度及び5年度に総合的な再開支援に係る業務委託を行う。
- ・本区画整理事業は、通常の事業には見られないような難題を抱えた状況での再開となることから、職員体制の強化を行うことはもとより、専門的かつ総合的な業務支援委託による安定した施行体制による事業運営を行う必要がある。

別紙4「基本的な取組の方向性と事業の成立性」参照

8 今後の進め方

- ・政策決定後速やかに、本区画整理事業の基本的な取組の方向性を地権者へお伝えする。
- ・事業の成立性を判断するため、事業の基本的な取組の方向性に基づき、事業計画の見直し案の作成を進める。

以上

年月	麻溝台・新磯野地区整備推進事業	麻溝台・新磯野第一整備地区 土地区画整理事業
昭和 63 年 3 月	相模原市将来都市整備構想 (夢プランさがみはら 21) ・ 5 つの都市核の 1 つとして麻溝台・新磯野地域を含む地域を「カルチャー&コンベンションパーク」に位置づけ	
平成 9 年 3 月	・ 第 4 回線引き見直し(県告示) ・ 市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針において、麻溝台・新磯野地区が「特定保留区域」として設定	
平成 11 年 3 月	相模原市 21 世紀総合計画 (新世紀さがみはらプラン) ・ リーディングプロジェクトに麻溝台・新磯野地域整備推進事業を位置づけ ・ 麻溝台・新磯野地域に係る施策の方向 「豊かな自然環境や大学・研究機関など優れた周辺環境を生かし、産業・文化・生活等が融合した新しい拠点づくりを進めます。」 都市計画マスタープラン ・ 新たな時代を担う新しい拠点づくりに麻溝台・新磯野地区を位置づけ 「麻溝台・新磯野地区」については、環境にも配慮しながら、産業、文化、生活等を融合した、時代をリードする「新しい拠点」づくりを進めます。	
平成 13 年 11 月	第 5 回線引き見直し(県告示) ・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「整開保」という。)において、麻溝台・新磯野地区が「特定保留区域」として再設定	
平成 17 年 3 月	麻溝台・新磯野タウン計画 ・ 相模原市 21 世紀総合計画の位置づけに基づき、市施行の土地区画整理事業による都市基盤整備の実施と地域特性を生かした機能確保などの事業推進を目指し策定	
平成 22 年 3 月	第 6 回線引き見直し(県告示) ・ 整開保において、麻溝台・新磯野地区が「特定保留区域」として再設定 ・ 整開保の計画期間内に全域を市街化区域に編入することを条件に「特定保留区域の」分割編入を容認する方針が示される。	

年月	麻溝台・新磯野地区整備推進事業	麻溝台・新磯野第一整備地区 土地区画整理事業
平成22年 3月	新・相模原市総合計画 ・施策40 取組の方向 「新たな都市づくりの拠点の形成」 ・施策40 主な事業 「麻溝台・新磯野地区整備推進事業」	
	都市計画マスタープラン ・産業を中心とした新たな都市づくりの拠 点に麻溝台・新磯野地区を位置づけ 本地区は、産業・みどり・文化・生活な どが融合した新たな都市づくりを進め る拠点として、新たな交通システムの導 入を視野に入れた市街地整備を進めま す。	
平成23年 8月	政策会議 ・事業化する区域を約38haとす ること及び事業区域の変更に伴い環境ア セスメントの廃止手続を進めることを承 認	
平成25年 1月	政策会議 事業化区域以外の計画区域（後続地区） について、組合や個人施行の土地区画整 理事業など民間活力を導入したまちづく りを促進することを承認及び決定	政策会議 第一整備地区（約38.1ha）の先行事 業化方策を承認及び決定
平成25年 9月	環境影響評価対象事業の廃止の決定	
平成26年 5月		都市計画の決定及び変更 ・第一整備地区を市街化区域へ編入
平成26年 9月		事業計画（設計の概要）の認可を受け、 事業計画を決定
平成28年 3月		包括委託契約締結
平成29年 1月		起工式
平成29年 3月	第7回線引き見直し（市告示） ・整開保において麻溝台・新磯野地区が「特 定保留区域」として再設定	
平成30年 1月		30街区、31街区の使用収益開始
平成31年 1月		29街区の使用収益開始
令和 元年 6月		本事業の一時立ち止まりを決定
令和 2年 3月	未来へつなく さがみはらプラン ～相模原市総合計画～ ・施策24 取組の方向 「産業を中心とした新たな拠点の形成」	
	都市計画マスタープラン ・産業を中心とした新たな拠点に麻溝台・ 新磯野地区を位置づけ 麻溝台・新磯野地区では、産業・みどり・ 文化・生活などが融合した新たな都市づ くりを進める拠点として市街地整備を 進めます。	

R3年度

R4年度

地権者理解の促進・地権者要望の整理、対応（審議会、市議会、市民含む）

土地区画整理事業の見直し作業

費用負担の在り方・土地評価、 保留地減歩の考え方
都市計画、 土地利用計画など

地中障害物調査
仮置き土・移設分別

土地利用計画及び都市計画変更・後続地区在り方整理

政策判断
本区画整理事業の基本的な取組の方向性

【パターン作成】

- 土地利用計画
道路配置
用途地域 など
- 資金計画
保留地処分金の額
市単独費の額
国庫補助金の額 など
- 施行期間
- 施行体制
事業の実施体制

事業計画の見直し案

【内容】
施行地区
設計の概要
資金計画 など

庁内調整

政策判断、事業の成立性の判断、工事再開
（総事業費、内訳及び施行期間の確認）

事業の基本的な
取組の方向性の公表

事業スケジュール

本事業スケジュールについては、現時点での想定であり、今後の調整状況によって変更する場合があります。

別紙 2

R4年度

R5年度

R6年度

全員協議会

地権者説明会
個別説明会
(第一整備地区)

地権者土地利用意向調査
事業計画の見直し案に係る意向(賛同)調査

換地設計

事業計画変更案の確定

地区計画の再同意取得

【法定手続】
都市計画変更手続き

【法定手続】
事業計画変更手続き

都市計画変更及び事業計画変更

基盤整備(道路等の整備)の再開

廃棄物の処理

総合的な再開支援に係る業務委託

	施行地区の維持及び事業継続	施行地区の縮小 1
都市構造への影響	-	総合計画や都市計画マスタープランにおける拠点としての位置づけを廃止する必要がある。
拠点形成への影響	-	産業用地の創出は困難
区画整理法上の課題	-	施行地区設定に法規性上の問題がある。
事業施行期間	-	権利整理が課題となり、施行期間に影響する。
税収効果	約 9 . 3 億円 / 年	約 0 . 7 億円 / 年
充当財源	国庫補助金、保留地処分金等の財源を活用可能	ほとんど全てを市単独費で賄う必要がある。
市単独費の支出時期	事業期間内で平準化可能	判断後、短期間で支出する必要がある。
充当済の国庫補助金に係る取扱い	返還の必要が無いよう、事業計画の変更を検討	返還の要否について、国交省と協議が必要
地権者への影響	新たな影響は少ない。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行地区から除外となる地区については、逆線引きし、市街化調整区域に戻すため、市街化区域として上昇した資産価値は、市街化調整区域並みに低下する。 ・ 事業推進を期待していた地権者の生活設計が崩れる。
市民への影響	多額の公金を投入しても事業を推進する必要性があることなどについて、理解を得ていく必要がある。	投入する市単独費の回収が困難であることが明らかである中、短期的に公金を支出することについて、理解を得ていく必要がある。
住民監査請求や訴訟の提起	第三者からの訴訟等のリスク	左記に加え、地権者からの集団訴訟のリスク

1 公共団体施行の土地区画整理事業については、法令に廃止規定がないため、廃止に近い状態に縮小する場合で比較

事業の基本的な取組みの方向性と事業の成立性

		今回庁議	令和4年度
		事業の基本的な取組みの方向性 (シミュレーション前)	事業の成立性 (シミュレーション結果)
施行地区、事業継続		施行地区を縮小せずに事業を継続	-
資金計画			資金計画(財源内訳)
事業施行期間			事業施行期間
都市計画		地域地区、都市計画施設及び地区計画の見直しに向けた取組	
地中障害物の処理費用負担		既に行った掘削調査やレーダ探査等により地中障害物等が確認された土地の土地評価を係数設定により減じる(減歩負担) 不足額は、条例に基づき市が負担	確定した評価方法の提示
地権者減歩負担		既に行った掘削調査やレーダ探査等により地中障害物等が確認された土地の土地評価低減分を上乗せ 既に行った掘削調査やレーダ探査等により地中障害物等が確認されなかった土地は、従前の減歩負担を原則維持	減歩率の提示
土地利用計画		新たな土地利用方針(案)及び構想図(案)の提示 (全体 約148ha)	新たな土地利用計画 (第一整備地区 約38ha)
換地	現申出の取扱い	土地利用意向(原則維持)	
	意向確認	土地利用意向に変更がある場合のみ反映	
	手続き	早期使用収益の開始、事業期間短縮、 事業費の圧縮を最優先 プロセスの簡素化	
施行展開計画	1	財政支出を抑制するため、可能な限り単年度施工量を増加	施行展開計画
地中障害物等の処理		令和4年度以降、早い段階で処理に着手	処理時期、方法、費用の確定
施行体制		職員体制の強化及び総合的な業務支援委託の実施 (令和4年度から令和5年度)	令和4年度以降の施行体制の確定

1 施行展開計画：事業再開後の建物移転や工事の施工順などを具体的に想定する計画。効率的な計画とすることで事業期間の短縮につながる。

令和3年12月2日

1 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の基本的な取組の方向性について
【都市建設局】

(1) 主な意見等

○(市長) これまで様々な検討や検証を行ってきたとの説明について、どのような点が確認できたのか。また、どのような方向性で進めるかが重要であるとする。施行地区の縮小は行わず事業を進めたいと説明があったが元となるデータの説明や検討内容がわかりづらいので、再度説明いただきたい。

(都市建設局長)(市長の発言に基づき、経緯やデータについて資料を用いて再度説明。) 今までの計画を基に事業を進め、地中障害物の処分を地権者の負担にて実施する場合、地権者に換地する土地が無くなってしまいう土地区画整合法に抵触する事案が発生することが判明した。また、様々な検証の中で、係数の操作、地権者による係数の違い、法規性上の問題などがあり、今後は法に基づく適正な形で進めていくことが可能な計画とした。費用算出についても当初127億という事業費で進めてきたが、実際は令和2年2月の時点において、この事業費では成し遂げられないことが判明し、地中障害物の処理費も計上していなかったことから、見直しを実施したものである。

○(下仲副市長) 土地区画整理事業に適さない土地であることが判明したのであれば、区画整理を中止することが適当なのではないのか。

(都市建設局長) 地中障害物があっても土地利用は図れるもので、地中障害物があれば土地の価値は低いという前提で事業を開始していれば、増進率がある土地に変えることができ、法の問題はなく区画整理を進めることが可能であったと考える。

(麻溝台・新磯野地区整備事務所長(以下「AA所長」という。)) 最初に十分な地中障害物調査や処理費用の算出を行い、土地の価値が0にならないような評価基準・換地設計の基準を作成し、着手すべき地区であったと考える。土地区画整合法上、土地の価値が目減りしても区画整理を進めることが出来るがその場合、減価補償地区として目減りする分は施行者が負担するという宣言を掛け推進することもできる。

○(石井市長公室理事) 示していただいた案は0か100に見えてしまう。中間的な考えで一部を縮小する考えや提案があってもいいのではないのか。最大限に税収が見込まれ、費用が最小となるような形で解決する方法はないのか。

(AA所長) そういった試算はしていないが、市街化編入を前提に区域設定を行うとすると都市計画として、整形でなければいけないという基準があり、できないものとする。

○(石井市長公室理事) 当初計画の区域は既にカギ状になっており、整形ではないのではないのか。

(A A 所長) 当時は、この形で整形な状態として決定されている。

- (石井市長公室理事) 今の説明のように 0 か 1 0 0 か判断し、0 ではだめだから 1 0 0 の選択が正しいと言われても、中間の考えもあるのではないかと考えてしまう。投資する一財を最小として、なおかつ税金を上げるという考え方があっても良いのではないか。改めて聞くが、そのような議論はしていないのか。

(A A 所長) そのような議論はしていないが、例えば施行区域を半分とすると、投入一財も半分、税金も半分ということになると思う。ただ、一部縮小するとすると、区域設定の考え方が複雑となり難しいと考える。

- (石井市長公室理事) 当初の区域設定として、当該区域は地権者数・問題地が少ないからここを選定したと記憶している。厳密に考えれば、様々な問題があり計画を見直している現状より、別の区域設定に見直す考え方もあるのではないかと考える。

- (下仲副市長) 縮小案は土地区画整理事業の建付けを前提としているものである。前提を崩して、区画整理を廃止して後は補償ということにすれば、区画整理として整形でないことは課題にならないのではないかと。なぜ選択肢として区画整理事業の廃止を考えていないのか。比較する対象として廃止とした際の試算も必要なのではないかと。また、財政的に見れば、市費を見ると検討試算で 1 2 0 億、縮小案で 8 6 億となっており、やはり縮小案の方が財政出動は少ない。では、なぜこの事業を継続するのかといったときに、おそらく税金効果が違うではないかというのであろうが、税金効果があったとしても、交付税が減額されることから、投資回収見込みも実際には 1 8 年ではなく、縮小案と大きな違いがないと感じてしまう。それなのになぜ継続とするのかこの案を見てもわかりにくい。先ほどの一部縮小案や廃止案なども見ておく必要があると考える。

- (市長) 過去計画にて地中障害物処理費を積んでいなかった事実がある。今回も積み上げ根拠については詳細に知っておきたいので内訳を示していただきたい。

(まちづくり推進部長) 根拠については細かな積算をしているわけではないということをご理解いただきたい。現計画に基づいて正しく積算したらどのようになるのかは、今回考えている大街区化などを踏まえて算出したものである。

(A A 所長) 実績ベースで算出している。工事費 1 5 0 億としているが、道路に 3 5 億、水路整備に 9 億、公園整備に 3 億といった内訳はある。

- (市長) 物価や人件費の変動はあるにせよ、そもそもの計画では地中障害物処理費用が 0 円であったなど、本来積まれるべき費用が積まれていない事実があったことは問題であり、今後はこのようなことが起こらないようにする必要がある。今回積算の積み上げの内訳資料を示していただきたい。

(A A 所長) 承知した。

- (市長) 令和 4 年 3 月末には政策判断をすとしてしているが、庁内の意思決定が令和 4 年 4 月以降になる理由及び具体的にいつ頃になるのか示していただきたい。

(都市建設局長) 事業計画の見直し案の作業については、来年 2 月から 3 月上旬に作成する予定である。事業の成立性判断や工事の再開判断をする上では、庁内でも慎重な審議が必要であることから、令和 4 年度の早い時期で 6 月までを目途に示したいと考えている。

- (市長) 地権者交渉をするに当たって処理費用負担の内容、平均減歩率などが求め

られると考えるが、これらの数値をどのように見直したのか確認したい。

(都市建設局長) 現在、調査は終盤に来ているが今後地中障害物の総量も出てくる中で、本庁議で基本的な方向性を承認いただいた上で、調査結果に基づき詳細に詰めていきたいと考えている。現時点ではそこまでの算出はしていない。

○(市長) 調査はほぼ終わっていると認識しているが、それでも出てこないのか。

(AA所長) レーダー調査はほぼ終了しており、調査結果のデータ整理を年内に終える予定である。その後2か月ほどかけて数字を出し、2月末から3月にかけて平均減歩率などを出していこうと考えている。

○(下仲副市長) この調査は予定どおりこの時期にやる予定だったのか。もっと早く終わっていたはずではないのか。

(AA所長) 想定していない粘着質な土質により作業が遅れているということはある。

○(下仲副市長) この調査が遅れていることと、最終決定が遅れることの関係はあるか。

(まちづくり推進部長) 直接的な関係はない。

(AA所長) 最終決定が遅れる理由は、あくまでも慎重な審議が必要だからである。

○(下仲副市長) 内部の審議を理由に時期を遅らせることが出来るのか。

(森副市長) 急いでという話であれば、早めることが出来ると承知している。ただし、8月の決定会議からここまですれ込んだ経過があるという事実がある。

○(森副市長) 先ほど縮小案の話があったが、そもそも縮小をかけることが可能なのか。

(まちづくり推進部長) 実際には既に38haが市街化区域に編入されているなかで、縮小により市街化区域から除外された方の意見等をまとめることはかなり難しいと考える。

(AA所長) AA全体を相模原市の新たな拠点として位置づけて市を活性化していこうという前提のもと取り組んでいる事業であるので、調整区域に戻すことは市の方針と逆行するものとする。

○(森副市長) これまでの線引き見直しで特定保留として位置づけてきた等の経過の中での整合を考えたときの考え方は。

(AA所長) 拠点形成の取組について、都市計画的な理由があり市としての方針を大きく変えていくということであれば、縮小は0ではないと思うが、事業課としてはないと思う。

○(森副市長) このことを踏まえた区域の取り方、見方についてももう少ししっかりと説明をしても良いのではないかと。仮に一部縮小としたとして、その案は縮小案に限りなく近い形になるのではないかと。

(まちづくり推進部長) パターンを示すにしても、その根拠を示すことが難しく説明が出来ない。都市計画的に言えば、これまでとの整合が取れないと考える。

(まちづくり推進部長) 財源論としては、縮小案も継続案も大きく変わらないという話であるが、縮小案は税金の使い方として後世に向けて効果のある使い方ではない。これまで着手した道路や下水などを壊すことに対して、税金を投入する

ことに市民の理解が得られるか疑問である。我々としても税金の使い道として、効果のある使い方をしていきたいと考える。市の事業として始めた以上、責任を持って進めていく必要があることから、自分たちだけに都合のいいような形で事業を進めるということは、市としてあってはならないという考えのもと、再建の取組を進めてきたところである。

- （森副市長）都市建設局のスタンスとして、本市の税源涵養を自分たちの事業の範囲で、成し遂げようということを進めているのであって、開発しても交付税が減額するといわれてしまうのであれば、そもそもまちづくりについての根本的な議論が必要と考える。それについて市長公室と財政局はどう考えているのか。

（下仲副市長）資金面で比較しているのだから、それでは変わらないのではないかと、いう趣旨の話をしたもので、それだけでなく都市としての風格やまちづくりの方向性があるのであれば、そこを主張していかないと、なぜ継続するのかという話にはならないのではないかと。基本的な考え方は森副市長と大きく異なるものではない。

（財政局長）あの場所が持つポテンシャルを考えたとき、財政面の課題はあるものの事業は推進すべきと考えている。

- （下仲副市長）整理をさせていただきたいが、今回の会議では何を決めたいのか。“継続する・しない”を決めるのか。“継続するという方向性”であれば、“こういう取組の方向でやっていく。但し決まっているわけではない”とするのか。これまでの話であれば、基本的に実施の可否を決めていくように見受けられるが、どちらをアジェンダにしているのか。

（都市建設局長）資料にある通り、“継続する方向で検討を進める”ということである。

- （石井市長公室理事）今回は最終的に政治的な判断をするための前段に少なくとも関わっている地権者の意向も確認しなければいけない。現在やっている調査の結果も確認しなければならない。その状況の中で継続するかどうかを決めるということは、方向であったとしても、それを決めるのは無理なのではないか。私の理解は、地権者の人たちの意見を聞かなければならない、議会に対しても現状を説明しなければいけないという状況であるから“仮に継続した場合はどうなるか”を示し、地権者や市民、議会の意見を聞き、入り口をつくるということだと理解していた。方向という形で出ること自体が、第三者的に言うと“当初計画の範囲で継続する”と多くの人は思ってしまうのではないかと。そこを決めなければいけないということか。

（都市建設局長）立ち止まりから2年経過し、何も表面に出ていない状況であることから、第三者委員会などの結果を踏まえると、今回お示ししたものであれば合規性上も進めていくことが確認出来ており、以前のような状態となることはないと考えたことから、継続する方向でさらに検討を進めたうえで改めて、最終判断は今後お示しをするとしたもの。

（A A所長）検証で出てきた課題を整理したうえで、公平公正に事業計画を作り直さなければいけないという中で、重点的には事業費の圧縮、期間の短縮の視点を持って行っている。最終的に数字等を示した後に地権者の方にご理解いただくという流れで進めているところ。この時点で地権者の意見を聞いていると期間の

長期化が懸念される。

- (石井市長公室理事)理解はするが、聞くときには市としての一定の考えを持ったうえで、市民の意見を聞くものだと考える。その際に、“具体的にどの部分がどのように変わったのか”、“どのようなところが精査されたのか”、“処理費用はいくらなのか”という話に必ずなっていくのではないかと。決まっていなくても、そのあたりの議論がこの場でされていない中で、継続という言葉を使うことにリスクがあると考え。例えば“継続の可能性を含め”というのであれば理解できるが、この点ははっきりさせておかないと庁議の位置づけがぶれてしまうのではないかと。また、今後議会の対応をどうするのかという部分もしっかりと決めていく必要がある。そのあたりを詰めておかないと、来年の市長の政策判断がずれますといわれても、なぜずれるのかの説明がなく、判断ができないと考える。

(2) 結果

○継続審議。

- ・会議意見に基づく資料修正及び追加。
- ・当初計画区域にて事業継続する方向性の再整理。
- ・会議で決定することの明確化。

以上