

事案調書(決定会議)

審議日 令和3年10月6日

Table with 2 columns: Case Name (麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業に係る損失補償の見直しについて) and Review Results (審議結果). Includes details on the review process and decision.

事案概要 / 事業の実施期間

事案概要
土地区画整理法第101条に基づく損失補償(所有する土地が市管理地となり、従前地も仮換地も使用収益できないこととなった土地所有者等に対する損失補償)について、使用収益権停止期間及び事業期間の長期化という現状を踏まえ、見直しを図るもの
事業の実施期間
仮換地の使用収益開始までの間

事業スケジュール / 事業経費・財源 / 必要人工

事業スケジュール表
Columns: R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10
Rows: 実施内容
Includes arrows indicating '庁内調整', '予算査定', '現行制度による補償', and '見直し後の制度による補償'.

事業経費・財源 (千円)

Table of project costs and funding sources. Columns: 項目, 補助率/充当率, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10. Rows include 事業費, 国・県支出金, 地方債, 一般財源, etc.

捻出する財源概要... については、保留地処分金の充当を検討する。(R6年度に基盤整備を再開と仮定)。

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)

Table of required personnel. Columns: 項目, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10. Rows include 実施に係る人工, 局内で捻出する人工, 必要な人工.

局内で捻出する人工概要 ...

日程等 調整事項	条例等の調整	その他	改廃あり	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
<b>事前調整、検討経過等</b>							
調整部局名等		調整内容・結果					
政策課		一般財源充当の考え方を整理すること。					
財政課		一般財源充当の考え方を整理すること。					
資産税課		算定式における固定資産評価額の採用について特に意見なし。					
総務法制課		議会への情報提供について事業再建に係る案件と併せ調整すること。					
都市整備課		現在施行中の土地区画整理事業への影響について特になし。					
<b>備考</b>							
9/30 調整会議		<p>【主な意見等】</p> <p>(人事・給与課長) 保留地処分金の充当は誰が決めるのか。また、充当に関してある程度方向性を示した方が良いと考えるが、(麻溝台・新磯野地区整備事務所長(以下「AA所長」という。)) 保留地処分金をどの工種に充当するかは施行者である市が決定する。</p> <p>(人事・給与課長) 充当する先はどの段階で決めていくのか。</p> <p>(AA所長) 今年度末に事業計画の変更案を作成する予定のため、その段階では保留地処分金の充当工種の整理を行いたい。</p> <p>○(人事・給与課長) 使用収益権を停止した土地が未利用地であっても補償が必要となるのか。</p> <p>(AA所長) 使用収益を停止することに対する損失補償のため、従前地の土地が未利用地であっても補償は必要である。</p> <p>○(人事・給与課長) 補償の算定根拠としている固定資産税額は従前の評価に対するものか。</p> <p>(AA所長) そのとおり。</p> <p>○(人事・給与課長) 仮換地の有無によって不公平感はないか。</p> <p>(AA所長) 不公平ではないかとの申出はあるが、仮換地指定していない宅地は使用収益が可能のため、補償の対象とはならないことを説明している。</p> <p>○(財政課長) 固都税相当額補償を3%の地代相当補償とする見直しについて、使用収益を停止した時点まで遡って補償する必要はないか。</p> <p>(AA所長) 従前地の土地利用状況が同一の者に対して不公平は生じておらず、制度の見直しということで整理すると遡及する必要はなく、令和4年度からの適用が妥当と考えている。</p> <p>○(人事・給与課長) 区画整理地区内の方以外の方にも納得してもらえるような対応が必要と考えるが。</p> <p>(AA所長) 高裁の判例を含め、公平、公正、合規性という視点においても妥当な見直しと考えており、市民にもご理解いただける内容と考えている。また、本事業が市の発展に資する事業であることは引き続き示していきたい。</p> <p>○(経営監理課長) 固都税の補償のみでは補償したことにならないのか。</p> <p>(AA所長) 過去の判例では固都税相当額では補償として十分ではないとの見解が示されている。</p> <p>○(政策課長) 遡及する考え方として、お互い納得して契約を交わしているとも考えられるが、それでも遡及が必要か。</p> <p>(AA所長) これまでの経過を踏まえ、この事業は合規性、公平性を持って進めていく必要があるため、市の姿勢として遡及するべきと考えている。また、弁護士の見解としても不公平が生じている時点まで遡及することに違和感はないとのことであった。</p> <p>【結果】</p> <p>○原案のとおり上部会議に付議する。</p>					

## 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業に係る 損失補償の見直しについて

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業においては、令和元年6月の中断に至るまでの間、造成工事や地中障害物の掘返し調査を行うために、施行地区内の宅地<sup>1</sup>に対し、順次、仮換地指定処分<sup>2</sup>を行い、当該宅地に係る所有者等の使用収益権を停止するとともに、建築物等の除却をさせた上、市管理地としてきた。

市管理地となり使用収益ができないことにより当該宅地所有者等に生じた損失に対しては、施行者が補償する義務(土地区画整理法(以下「法」という。)第101条)があるため、平成28年度以降、毎年度、損失補償(以下「101補償」という。)<sup>3</sup>を行っているところであるが、使用収益権停止期間及び事業期間の長期化に伴い、損失補償の適正性について課題が生じていることから、見直しを図るもの

- 1 宅地...法において、“公共施設(道路、公園等)の用に供されている公有地”以外の土地をいう。(住宅の用途に供されていない場合、公共施設以外であれば「宅地」)
- 2 仮換地指定処分...法第98条第1項の規定により、土地区画整理事業の工事のため必要がある場合等に施行地区内の宅地について仮換地を指定する処分。仮換地を指定された従前の宅地の所有者等は、当該宅地の使用収益が不可となるとともに、施行者は、当該宅地の管理権者となり、土地区画整理事業の工事を当該宅地の所有者等の同意なく行えるようになる。
- 3 法第101条に基づく損失補償...仮換地指定処分を受けた宅地の所有者等に対し、従前の宅地が使用収益できなくなったことにより通常生ずべき損失を補償するもの。ただし、仮換地の使用収益ができる場合は、補償対象外。

### 1 現状

#### (1) 使用収益権停止の状況について

仮換地指定処分(平成28年1月～平成30年9月に5回に分けて実施)により、施行地区内の従前の宅地のうち約60%(387筆/649筆)が使用収益できない状況となっている。また、そのうちほとんどの宅地は3年以上使用収益できていない。

■...使用収益権停止地(施行者管理地)



## (2) 101 補償について

### ア 補償の種類

市が施行者として定めた損失補償基準等に基づき、従前地の利用形態等に応じ、固都税相当額の補償などを行っている。

区分	種別	対象者	内容
1	固定資産税・都市計画税(以下「固都税」という。)相当額	従前地につき、事業利用、住宅・倉庫利用等以外の利用(家庭菜園、未利用等)をしていた者等	当該年度の固定資産税・都市計画税相当額
2	地代相当額	従前地につき、資材置場、駐車場等の事業利用をしていた者	当該年度の近傍平均地代×所有地面積
3	仮住居・仮倉庫家賃相当額	従前地につき、住宅・倉庫利用をしていた者	当該年度の近傍平均家賃×延床面積
4	地代(家賃)減収額	従前地につき、土地又は建物の賃貸により収益を得ていた者	賃貸料が減収した額
	借地人地代負担増加相当額	上欄の土地を借りていた者	当該年度の近傍平均地代と従前賃借料との差額

### イ 補償実績(年度・種別ごと)

・単位：円 ・()内の数字は件数

年度 種別		H 2 8	H 2 9	H 3 0	R 元	R 2	合計
		1 固都税相当額	921,507 (36)	7,433,148 (110)	23,953,004 (173)	53,841,873 (177)	36,156,649 (177)
2 地代相当額	370,308 (1)	6,429,200 (4)	22,646,801 (11)	39,188,634 (14)	39,887,640 (14)	108,522,583 (44)	
3 仮住居・仮倉庫家賃相当額	0	1,487,230 (2)	4,406,809 (6)	20,290,527 (10)	24,126,210 (13)	50,310,776 (31)	
4 地代(家賃)減収額 借地人地代負担増加相当額	0	5,935,639 (12)	34,376,672 (24)	45,956,409 (27)	53,212,951 (31)	139,481,671 (94)	
	0	5,515,532 (8)	7,688,127 (9)	6,287,774 (7)	6,879,280 (9)	26,370,713 (33)	
合計	1291,815 (37)	26,800,749 (136)	93,071,413 (223)	165,565,217 (235)	160,262,730 (244)	446,991,924 (875)	

なお、土地区画整理事業会計上の支出予定額(現行事業計画上の支出予定額)は、71,000千円

### ウ 補償財源

(ア) 土地区画整理事業の財源としては、保留地処分金(地権者の減歩により生み出す保留地の売却益)を充てることが可能(現行事業計画における財源内訳については精査中)

(イ) 市単年度会計においては、これまで、全額、一般財源(国庫補助対象外)

## エ 補償対象者に関連する状況

(ア) 固都税相当額の補償を受けている者から補償費の増額要望(令和元年6月から令和3年8月までの間に、19人の権利者から延べ29件)がある。

### 【要望例】

- ・ 当初は、すぐに仮換地が使えるようになる前提で、固都税相当額の補償に納得していたが、従前地も仮換地も長期間使えず収益が上げられない状態であり、固都税相当額の補償では足りない。増額すべきである。
- ・ 固都税相当額の補償は当然であり、それに加えて、土地の使用ができないことへの補償があるべきである。地代相当額等の補償を受けている者と比べ、不公平である。また、101補償は地代系の補償であるという裁判例もある。

(イ) 補償費の支払に当たっては、毎年、補償対象者との法定協議が必要であり、市・補償対象者間の補償契約書の締結により、法定協議が整ったものとしているが、(ア)の要望状況が示すように、協議が整わない(契約書の締結を拒否される)場合の争訟リスクが顕在化している(補償対象者は、県収用委員会に補償額の適否について裁決申請ができるほか、訴訟の提起も可)。

## 2 課題

使用収益権停止期間が長期化しており、かつ、事業期間の長期化が見込まれる現状において、法定協議における宅地所有者との合意が困難となっており、固都税相当額補償の適正性に課題(通常生ずべき損失に対する補償として十分でないものとなっている可能性)が生じている。

## 3 固都税相当額補償の見直しの必要性

従来においては、比較的短い使用収益権停止期間(1～2年程度)の後、仮換地の使用収益ができることを想定した中で、固都税相当額のみの補償であることについて、施行者と地権者との一定の合意(補償契約書の締結)をした上、補償基準等に基づき支出してきたところである。

しかし、現に、使用収益権停止期間が長期化しており、かつ事業期間の長期化が見込まれる現状等を総合的に考慮すると、土地が使用収益できないことによる損失がより顕在化していると判断するのが合理的であり、合規性の観点からも、固都税相当額補償を現状に則して見直す必要が生じている。

## 4 見直し案

### (1) 補償内容

ア 固都税相当額補償について、「土地利用益相当額」(固定資産評価額×3%/年)の補償に見直す。 算定式の考え方は、[別紙1](#)を参照

今後、新規に使用収益が停止される者(事業が再開した場合を想定)のうち、従来の固都税相当額補償の対象となる者も、同様とする。

固都税相当額補償以外の補償対象者で、この式により算定した額の方が高額になる場合(一部の地代減収補償対象者を想定)は、当該算定額とする。

イ ただし、一部の事例(売却街区を換地希望したことにより不公平が生じているもの)については、使用収益停止時点等に遡って、固都税相当額補償以外の適正な補償(現行の他の種別の補償)区分に見直す。 詳細は、[別紙2](#)を参照

### (2) 適用時期

令和4年度～

#### 見直し全体像

区分	種別	件数	見直し内容	必要経費	
				R3当初	R4当初(概算)
1	固都税相当額	(1)アの見直し対象者	170件 土地利用益相当額(固定資産評価額×3%/年)	36,000千円	140,086千円
		(1)イの見直し対象者(別紙2の個別事例1)	3件 遡って区分2又は3の補償を適用		24,888千円 (うちR3までの遡り分: 18,818千円)
		(1)イの見直し対象者(別紙2の個別事例2)	8件 遡って区分4上段の補償を適用 (ただし、土地利用益相当額の算式により算出した額の方が高額の場合は、当該額を適用)		36,944千円 (うちR3までの遡り分: 22,573千円)
2	地代相当額	14件	-	45,718千円	45,718千円
3	仮住居・仮倉庫家賃相当額	10件	-	26,000千円	26,000千円
4	地代・家賃減収額	24件	原則、現行どおりだが、土地利用益相当額の算式により算出した額の方が高額の場合は、当該額を適用	57,000千円	57,000千円 + (算定中)
	借地人地代負担増加相当額	6件	-	7,000千円	7,000千円
合計		235件		171,718千円	337,636千円 +

件数はR3年度末時点

土地利用益相当額の見込みは、令和2年度の補償実務において把握した同年度の固定資産評価額をベースに算出。予算要求に当たっては、別途、金額を精査する。

### (3) 見直しと併せた対応

- ア 令和4年度以降、工事の予定がない宅地については、宅地所有者の意向に応じ、使用収益を容認することで、補償費の低減を図る。
- イ ただし、未処理の廃棄物混じり土を仮置きしてある箇所、工事の中断により施工途中で存置されてある箇所(それぞれP2の図面で灰色表示かつ赤囲いなしの箇所。防塵ネット、フェンス等で囲ってある。)は、現状のまま使用収益権を回復させることが困難であるため、除くことを原則とし、個別案件ごとに是非を判断する。
- ウ 使用収益を容認した土地で、宅地所有者等が建築行為等を伴う土地利用をする場合には、法第76条に基づき、自費撤去条件を付した上で、建築行為等を許可する。

## 5 経費

### (1) 101 補償費

単位：千円

R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度
171,718	337,636	296,245	236,996	177,747	118,498	59,249	0

固定資産評価額の増減等を考慮しない概算値(本事業施行地区内の土地の固定資産評価額は、事業の立ち止まり等の状況を考慮し、令和2年度課税分から、約32パーセント減じられている。)

R5年度は、R4年度に含まれる遡り対応分を減じた数字

R6年度に基盤整備を再開し、以後、一定割合ずつ換地先の宅地の使用収益が開始され、補償費が逡減すると仮定

### (2) 財源の考え方

一般財源(国庫補助対象外)。ただし、事業を継続する場合は、事業の進捗に応じて保留地処分金の充当を検討する。

## 6 スケジュール

- 令和4年2月...令和4年市議会3月定例会議に令和4年度当初予算案を提出
- 3月...損失補償基準等の改正(当初予算案議決後)、地権者周知

## 「土地利用益相当額」算定式の設定について

101 補償の具体的な内容については、全国的な標準(参考)である損失補償基準細則案((公財)街づくり区画整理協会)などを踏まえ、各土地区画整理事業施行者の裁量において決定されている。

同細則案、他市の補償内容等を参考にした上、本事業における土地利用益相当額補償の算定式を設定するもの

損失補償基準細則案(街づくり区画整理協会) = 土地区画整理法に基づく補償基準案

第16 基準第23条(仮換地等の指定に伴う補償)は、次により処理する。

1 同条の補償額は、従前の土地の利用形態等に応じ、それぞれ次の各号に定める額を標準として算定するものとする。

一 宅地 当該地域における土地の正常な取引価格に6%(年)を乗じて得た額の範囲内で当該地域における地代又は借賃の取引事例を参考として適正に定めた額

二 農地 農業形態ごとの標準農業所得を基準として算定した額

三 山林 山林経営による標準所得を基準として算定した額

四 雑種地等 利用実態等を勘案し、第1号又は前号に準じて定めた額

2 (略)

### 1 算定式

各補償対象者について、[ 当該年度の固定資産評価額 ] × [ 3% ]により算定した額を補償費とする。

### 2 算定式設定の考え方

算定式設定に先立つ前提条件として、宅地以外の利用形態のものについても、標準所得を基準とした算定はせず、一律に算定式による算定を行うものとし(理由:本事業の施行地区は、市街化区域編入により固都税額が大幅に上昇しており、農地・山林等について標準所得を基に補償費を算出した場合、税額に見合う額とならないため。特に、農地については、本市が首都圏整備法等に基づく三大都市圏の特定市であるため、市街化区域編入後の農地は、市街化区域内農地として宅地並み課税がされている。)次のとおり算定式の各要素を定めるものとする。

#### (1) 従前地の価格

**固定資産評価額とする。**

地代又は借賃相当額の算出に当たっては正常な取引価格を基にすることが原則的な考え方であることを踏まえ、次の理由による。

取引価格の参考となる地価公示価格よりは廉価であるものの、現に土地の使用又は収益をしていた者(地代相当額補償を受けている者)との公平性を担保する必要があることを踏まえると、地方税法に基づく「適正な時価」である固定資産評価を用いることに合理性があること。

見直し対象者間における土地評価の公平性が高いことに加え、税部局

において、毎年度、路線価に基づき各土地の評価を行うため、汎用性が高いこと。

#### Cf. 固定資産評価額

地価公示価格、都道府県地価調査価格及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価から求められた価格を基準とし、これらの価格の7割程度を目途として評価を行うもの。路線価を基に各土地の評価額を算出するもので、土地ごとの評価額の公平性は高い。

### (2) 定率

3%とする。

法定利率や市有財産の扱いとも整合のとれる率であるため。

なお、従前地の地目に応じて定率を設定することも考えられるが、従前地の使用実態、所有権以外の権利の状況等様々な要素が従前地により違うことを踏まえると、地目で区分することが困難であるため、地目によらず一律の率とする。

#### Cf. 3%

法定利率 かつ 1,000㎡以下の市有地の貸付の際、近傍類似地の固定資産評価額に掛ける率(市有財産条例施行規則第16条第2号) かつ 市有地(行政財産)の目的外使用の際、近傍類似地の固定資産評価額に掛ける率(市有財産条例第6条第1項第1号))

### (3) その他補正要素

法第76条の建築制限がある土地であることを考慮した補正(マイナス要因)

...(1)で固定資産評価額を採用することにより、土地区画整理事業施行地区であることが評価の過程で考慮されてあることから、補正は行わない。

### 3 他都市事例(参考)

令和2年度に行った他都市照会の結果は次のとおり。

都市名	101補償の内容	地代相当額補償の 詳細提供有無
札幌市	・固都税相当額 ・収益地に対しては減収補償	
仙台市	なし(固都税減免又は原位置換地により損失発生しないと解釈)	
新潟市	近年、市施行事業がないため、回答不可	
さいたま市	固都税相当額	
千葉市	・固都税相当額 ・収益地に対しては減収補償 ・仮住居・仮倉庫補償	
東京都	・ <b>地代相当額補償</b> ・収益地に対しては減収補償 ・仮住居補償等	
川崎市	・ <b>地代相当額補償</b> ・建物があった場合は仮住居補償、家賃減収補償	
横浜市	・ <b>地代相当額</b> ・非住宅用地には固都税相当額補償 ・収益地の場合は減収補償	
静岡市	<b>地代相当額</b> (農地の場合は立毛補償)	
浜松市	・ <b>地代相当額</b> ・収益地に対しては減収補償 ・仮住居・仮倉庫補償等	
名古屋市	なし(固都税減免により損失発生しないと解釈)	
京都市	<b>地代相当額</b>	
大阪市	<b>地代相当額</b> (ただし、固都税減免分を差し引いた額)	
堺市	固都税相当額	
神戸市	回答なし	
岡山市	<b>地代相当額</b>	
広島市	なし(従前地も仮換地も使用収益できない期間が発生していないため。)	
北九州市	<b>地代相当額</b>	
福岡市	<b>地代相当額</b> (ただし、固都税減免分を差し引いた額)	
熊本市	<b>地代相当額</b>	

## 各都市の地代相当額補償の詳細

### 【東京都】

1㎡当たり固定資産税評価額 × 敷地所要面積 × /12 × 補償期間(月)

は、商業地域 0.06 以内、住宅地域 0.03 以内、それ以外の地域 0.05 以内、農業混在地域 0.03 以内

### 【川崎市】

商業系地域の補償額

= 商業地域の 1 台当たり平均駐車料金 (円/月) ÷ (1 台当たり駐車面積)

住居系地域の補償額

= 住居地域の 1 台当たり平均駐車料金 (円/月) ÷ (1 台当たり駐車面積)

その他地域 (農地など) の補償額

= 住居系地域の補償額 0.8 を乗じて得た額とする。

1 台当たり平均駐車料金：登戸土地区画整理事業区域内の平均駐車料金

1 台当たり駐車面積：27.35 平方メートル

### 【横浜市】

近傍類似の賃料 (5 事例) の平均価格を基に算定

### 【京都市】

<算式>

使用収益不能地の土地価格 × 所有権価格の割合 × 年利率 = 賃料相当額 (年間)

(賃料相当額 ÷ 365) × 補償日数 = 補償額

(1) 土地価格...前項により施行者が損失を認めたとときの公示価格を参考に、土地の正常な取引価格を認定する。

(2) 所有権価格の割合...使用収益不能地の土地利用区分に従い、次の割合を標準とする。

土地利用区分	商業地	住宅地	工業地
所有権価格の割合 (%)	40	50	60

(3) 年利 (宅地：4 ~ 6%、その他の土地：3 ~ 5%) の範囲内で適正に定めた率

### 【大阪市】

補償金

= { 1㎡当たり標準地代 (月数) × 補償対象面積 - 固定資産税等相当額 (月額) } × 補償期間 (月数)

1㎡当たり標準地代は、1㎡当たり固定資産税評価額 × 1.4 ×

0.005 を上限とする。

### 【北九州市】

固定資産税土地評価額 ÷ 登記簿地積 × 基準地積 × 6%

年度途中から補償を行う場合は、日額により補償する。 × 補償日数 ÷ 365

### 【福岡市】

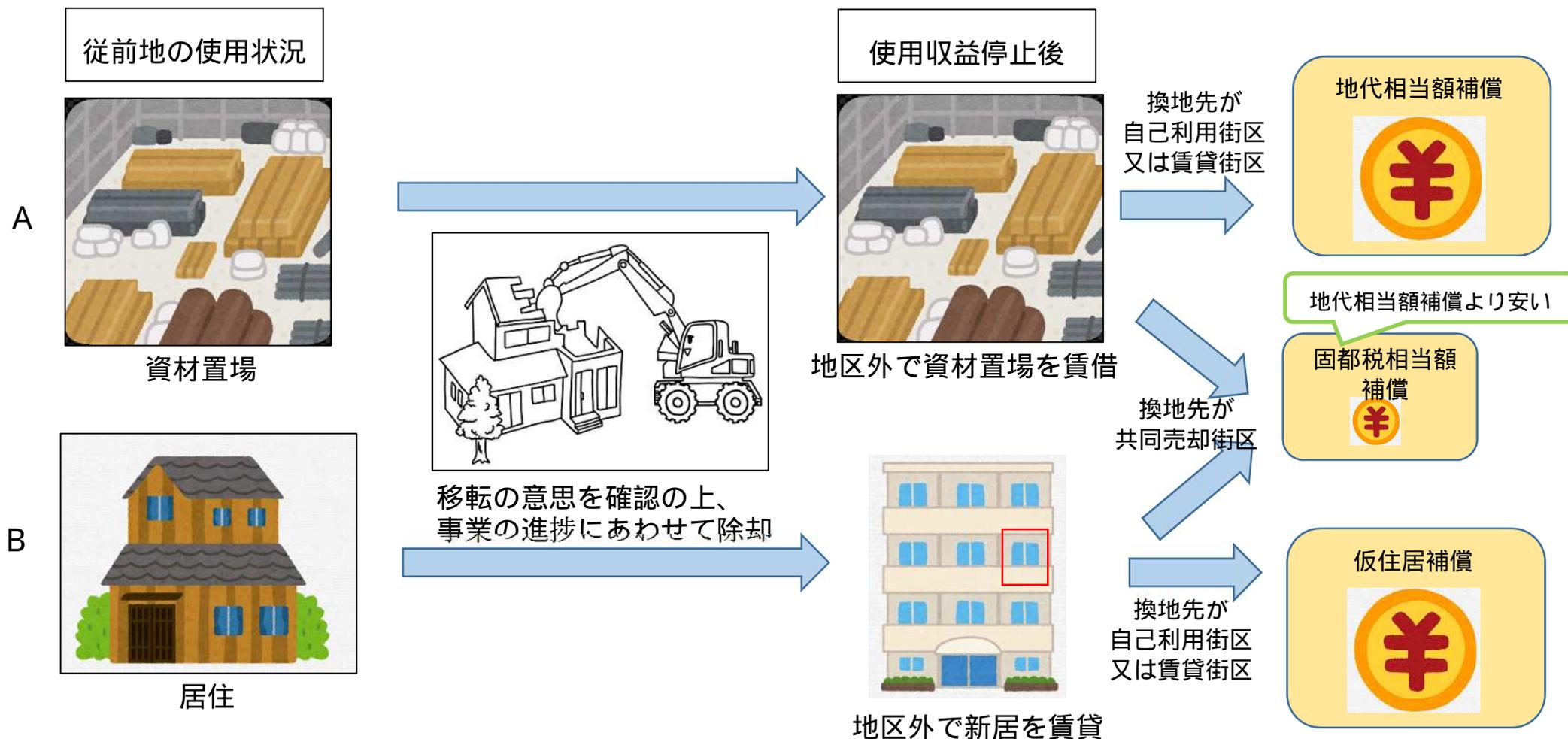
土地価額 (従前の土地の更地価格 (円/㎡)) × (利率) × 補償面積 × 補償期間 (月)

現在の市施行事業においては、 = 3% とし、 の算式により得られた額から固都税減免相当額を控除することとしている。

農地、山林、雑種地等については、従前地の使用収益及び利用実態を勘案し実状に応じて算定

## 固都税相当額補償 個別事例 1

資材置場として事業利用又は居住利用をしていたが、換地先が売却街区の者



- ・ Aについて...補償基準(算定の取扱い)の「長期の営業休止を回避するため、従前地も仮換地も利用できない期間に代替地の借地が必要な場合」に当たらないと解釈
- ・ Bについて...補償基準(算定の取扱い)の「従前地も仮換地も利用できない期間に仮住居や仮倉庫の使用が通常必要な場合」に当たらないと解釈

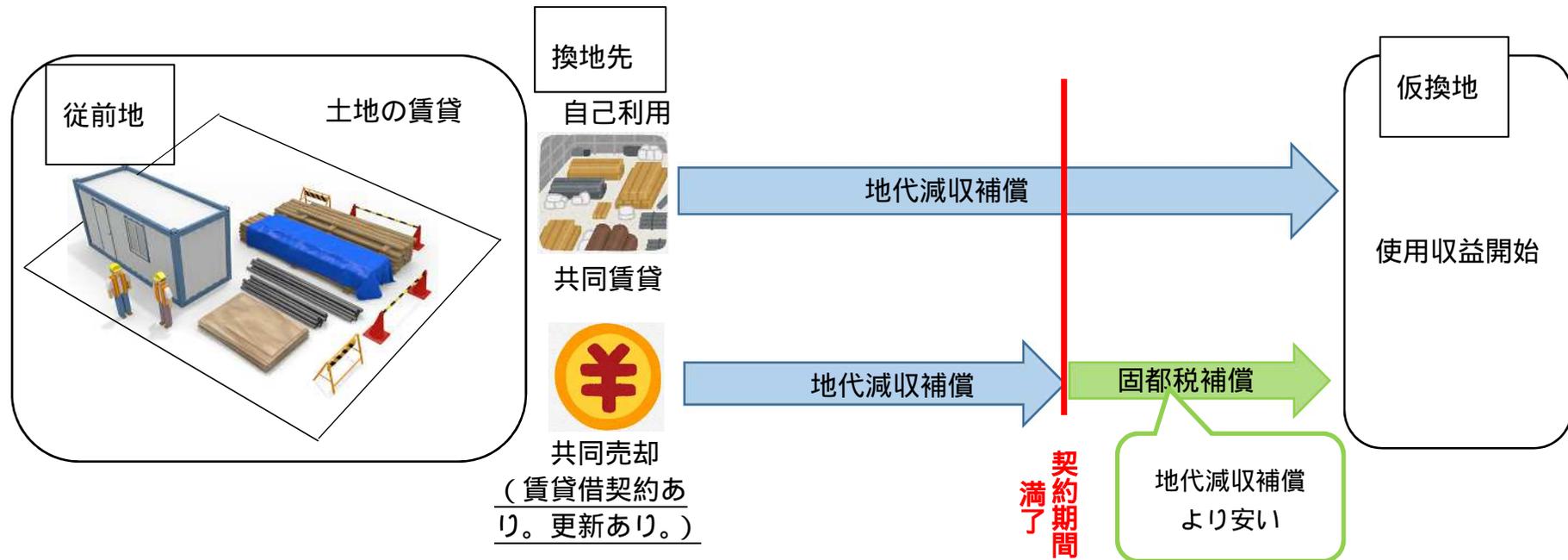
**それぞれの考え方** 土地を売却する意向であるということは、施行地区内で再度、事業や居住を継続する意思がないということであるため、「代替地」や「仮住居」が必要ではない（施行地区外で自己の責任において土地や住宅を確保するため。）という考え方

## 固都税相当額補償 個別事例 2

### 賃貸により収益を上げていたが、換地先が売却街区の者

補償基準(算定の取扱い)の別表(下記)において、売却街区を希望した場合、契約書に更新規定があっても、契約期間満了をもって補償期間が終了することとしている。

仮換地の利用形態 賃貸借契約の形態	1.自己利用	2.共同賃貸	3.共同売却
1 賃貸借契約書あり 更新あり(双方合意の更新含む)	使用収益開始日の前日まで	使用収益開始日の前日まで 借地人補償は契約期間満了日まで	契約期間満了日まで
2 賃貸借契約書あり 更新なし	契約期間満了日まで	契約期間満了日まで	契約期間満了日まで
3 賃貸借契約書なし 念書対応	使用収益開始日の前日まで 念書の内容により判断	土地賃貸借開始日の前日まで 念書の内容により判断	土地譲渡日の前日まで 念書の内容により判断



**考え方** 土地を売却する意向であるということは、施行地区内での従前の賃貸借契約を更新する意思がないということをもって、他の街区を希望する者との差異を設けるという考え方

## 見直しの考え方

- ・ 個別事例1は「算定の取扱い」の運用に、個別事例2は「算定の取扱い」別表の内容により、換地希望先が売却街区であることのみをもって、従前地を事業・収益利用していたにもかかわらず、補償費が廉価なものとなる点で課題がある。
- ・ これにより、売却街区以外の街区を選んだ者との間で不公平が生じている。
- ・ 加えて、今後も年度を経るごとに、従来からの不公平が拡大していくことを踏まえ、従来分も含め不公平を解消する必要がある。

**個別事例1及び2については、使用収益権停止時点又は固都税相当額補償に切り替わった時点に遡って、現行の「算定の取扱い」に基づくそれぞれの補償（地代相当額補償、仮住居補償又は地代減収補償）に見直す。**

従来、補償契約書により補償対象者との一定の合意を得てきた点及び使用収益権停止期間・事業期間の長期化という現状において損失がより顕在化している点については、土地が未利用等のため固都税相当額補償を受けている者（＝今回、土地利用益相当額に見直す者（遡りなし））と同じであるものの、従前地の利用状況が同じ者との著しい不公平を解消することの公益上の必要性を踏まえ、遡って見直すもの

### 参考

#### ○ 個別事例1の法律相談結果（令和2年11月）

##### ・ 地代相当額補償について

「長期の営業休止」の「長期」というのは、例えば、1か月休めば、営業存続に支障が生ずると考えられるわけで、この取扱いにおける「長期」というのも、同様に比較的短期の趣旨ではないか。売却街区での売却まではそもそも1か月よりも長期の期間が想定されているのだから、売却前提だから当該補償の対象外というには無理があるのではないか。

過去分の遡りについては、既存の基準で対応するということであれば遡って払うべきとも考えられるが、事業が延びることを踏まえて見直しを図るという理屈が立つのであれば、まず今後の分について見直しを図るとすることも考えられる。

##### ・ 仮住居補償について

そもそも土地を使っていないような場合は別として、土地を将来売却して得たお金で転居を考えていたような場合は、それ自体合理的な話であるし、その場合は住み続けていたわけであるから、基準に従えば仮住居補償をすべきではないか。

過去分の遡りについては、地代相当額補償のケースと同様である。

#### ○ 個別事例2の法律相談結果（令和3年9月）

仮換地の使用収益が開始されておらず現実的に企業に土地が売れない状態にもかかわらず、換地先によって補償期間の差を設けることが合理性に欠けるという点については、特に異論はない。また、遡って補償するという点についても、特に異論はない。

## 関係法令

## 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)

## (仮換地の指定)

第九十八条 施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。この場合において、従前の宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者がるときは、その仮換地について仮にそれらの権利の目的となるべき宅地又はその部分を指定しなければならない。

2～4 略

5 第一項の規定による仮換地の指定は、その仮換地となるべき土地の所有者及び従前の宅地の所有者に対し、仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を通知してするものとする。

6・7 略

## (仮換地の指定の効果)

第九十九条 前条第一項の規定により仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から第百三条第四項の公告がある日まで、仮換地又は仮換地について仮に使用し、若しくは収益することができる権利の目的となるべき宅地若しくはその部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができるものとし、従前の宅地については、使用し、又は収益することができないものとする。

2 施行者は、前条第一項の規定により仮換地を指定した場合において、その仮換地に使用又は収益の障害となる物件が存するときその他特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を同条第五項に規定する日と別に定めることができる。この場合においては、同項及び同条第六項の規定による通知に併せてその旨を通知しなければならない。

3 前二項の場合においては、仮換地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、前条第五項に規定する日(前項前段の規定によりその仮換地について使用又は収益を開始することができる日を別に定めた場合においては、その日)から第百三条第四項の公告がある日まで、当該仮換地を使用し、又は収益することができない。

## (仮換地の指定等に伴う補償)

第一百条 従前の宅地の所有者及びその宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者が、第九十九条第二項の規定によりその仮換地について使用又は収益を開始することができる日を別に定められたため、従前の宅地について使用し、又は収益することができなくなつたことにより損失を受けた場合においては、施行者は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

2 仮換地の所有者及びその仮換地について地上権、永小作権、賃借権その他の土地を使用し、又は収益することができる権利を有する者が、第九十九条第三項の規定によりその仮換地を使用し、又は収益することができなくなつたことに因り損失を受けた場合においては、施行者は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

3 従前の宅地の所有者及びその宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、

又は収益することができる権利を有する者が、第百条第二項の規定によりその従前の宅地を使用し、又は収益することができなくなつたことに因り損失を受けた場合においては、施行者は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

4 第七十三条第二項及び第三項の規定は、前各項の規定による損失の補償について準用する。

5 略

(土地の立入等に伴う損失の補償)

第七十三条 国、都道府県、市町村若しくは機構等又は前条第一項後段に掲げる者は、同項又は同条第六項の規定による行為により他人に損失を与えた場合においては、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

2 前項の規定による損失の補償については、損失を与えた者と損失を受けた者が協議しなければならない。

3 前項の規定による協議が成立しない場合においては、損失を与えた者又は損失を受けた者は、政令で定めるところにより、収用委員会に土地収用法(昭和二十六年法律第二百十九号)第九十四条第二項の規定による裁決を申請することができる。

4 略

#### 土地収用法(昭和26年法律第219号)

(土地等に対する補償金の額)

第七十一条 収用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の額は、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した事業の認定の告示の時における相当な価格に、権利取得裁決の時までの物価の変動に応ずる修正率を乗じて得た額とする。

第七十二条 前条の規定は、使用する土地又はその土地に関する所有権以外の権利に対する補償金の額について準用する。この場合において、同条中「近傍類地の取引価格」とあるのは、「その土地及び近傍類地の地代及び借賃」と読み替えるものとする。

(前三条による損失の補償の裁決手続)

第九十四条 前三条の規定による損失の補償は、起業者と損失を受けた者(前条第一項に規定する工事をすることを必要とする者を含む。以下この条において同じ。)とが協議して定めなければならない。

2 前項の規定による協議が成立しないときは、起業者又は損失を受けた者は、収用委員会の裁決を申請することができる。

3 ~ 12 略

## 弁護士への法律相談結果等

## 1 弁護士への法律相談(令和2年11月5日実施)結果概要

## 通常生ずべき損失の範囲について

- ・ 土地区画整理法101条第1項には「従前の宅地について使用し、又は収益することができなくなったことにより損失を受けた場合」とあり、土地の収益ができないことによる損失のほか、土地の使用ができないことによる損失を考える必要がある。事業に使っていないなくても自分で使うことによるメリットも土地の使用ができないことにより失われる。参考で示されている裁判例では、土地収用法第72条でいう使用による損失に対する補償金の額に係る趣旨は土地区画整理法第101条第1項による損失補償にも及ぶとされており、「通常生ずべき損失」とは、裁判例にあるように適正な地代等相当額が妥当であると考えられる。
- ・ 他市でも固都税補償の例があるということであるが、長期間の事業停止や事業の大幅な長期化の想定がないという中で地権者が納得しているならば問題にならないということではないか。そうした意味では、どの程度まで土地区画整理事業において許容されている範囲なのか、その範囲外であれば補償基準を見直すということとなるのではないか。
- ・ 使用収益できないことの損失というのは日々生じている損失であるから、厳密には過去に遡って支払うべきだが、まずは、事業の立ち止まりを考慮して基準の見直しを行い、それにより何月何日から新しい損失補償の基準を適用しますという説明をするというのが一つの方法である。

## 2 裁判例(平成24年8月14日名古屋高裁判決)

「法101条1項にいう「通常生ずべき損失」とは従前地の使用収益ができないことと通常の相当因果関係が認められる損失をいうと解されるところ、この損失は、土地の使用収益ができないという点において、土地収用法に基づいて土地の使用がされる場合に使用収益権者に生じる損失と異なるところはないから、同法72条が、使用による損失に対する補償金の額は、その土地及び近傍類地の地代及び借賃等を考慮して算定した相当な価格とする趣旨は、法101条1項による損失補償にも及ぶと解される。もっとも、土地区画整理事業の施行地区内の土地に対しては、建築行為等の制限(法76条1項)がされるなど、使用収益に対する一般的制限が所有者等に対する補償なく課されているのであり、従前地の使用収益ができないことによる損失も、そのような制限が課された土地の使用収益ができないことによる損失であるから、法101条による補償額を判断するに際しては、このことを十分に考慮する必要がある。」

# 事案調書(決定会議)

審議日 令和3年10月6日

案件名	起業家創出事業の実施について						
所管	環境経済	局区	経済	部	産業支援課	担当者	内線
審議事項	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block; color: red; font-weight: bold;">庁議で決定したいこと及び想定(希望)している結論</div> 令和4～6年度において、地域経済の更なる発展を目的とした起業家創出事業を実施						
決定会議	原案のとおり承認する。						
審議結果 (政策課記入)							

## 事案概要 / 事業の実施期間

### 事業概要

市外からの大規模な企業の誘致が困難な状況下、地域経済の活性化を図るには、既存企業の成長とともに新たな起業家を創出することが必要不可欠である。については、優れたアイデアを持つ成長意欲の高い人材を育て上げ、市内で上場を目指す起業家を創出するとともに、市内の産業支援機関をはじめ、起業経験者や専門家等が積極的に事業に関わることで、地域全体で起業家を育てるという意識を醸成させる。

### 事業の実施期間

事業調整 令和3年度  
 事業実施 令和4～6年度

## 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

	R3	R4	R5	R6	R7
実施内容	庁内調整				
	寄附受領				
	予算査定				
	事業準備				
	事業実施				

### ○事業経費・財源

(千円)

項目	補助率/充当率	R3	R4	R5	R6	R7
事業費(商工費)		0	20,000	15,000	15,000	
うち任意分						
特財	国、県支出金					
	地方債					
	その他	0	20,000	15,000	15,000	
一般財源		0	0	0	0	0
うち任意分						
捻出する財源						
一般財源拠出見込額		0	0	0	0	0

捻出する財源概要... 青年起業家育成基金

### ○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		R3	R4	R5	R6	R7
実施に係る人工	A					
局内で捻出する人工	B					
必要な人工	C=A-B	0	0	0	0	0

局内で捻出する人工概要 ...

日程等 調整事項	条例等の調整		なし	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	なし

**事前調整、検討経過等**

調整部局名等	調整内容・結果
R3.08/11 関係課長会議 (政策課、経営監理課、総務法制課、財政課、市民協働推進課、環境経済総務室、地域経済政策課)	<p>これまでの創業支援を検証し、何が足りていて何が不足しているのか、当該事業は支援施策全体のどの部分に当たるのか提示されたい</p> <p>新規事業を実施するにはスクラップアンドビルドが基本であるため、既存事業の成果があまり出ていないのであれば、見直しを行い、当該事業に財源等を充てることも考えられる</p> <p>成長意欲のある参加者(10名)をしっかりと集めるのが肝であるため、委託先ともしっかり連携して意義のある取組にすべき</p>
R3.08/25 【庁議】調整会議 (政策課、経営監理課、財政課、人事・給与課、環境経済総務室)	<p>青年起業家育成基金における青年の範囲について確認されたい</p> <p>当該事業の財源は寄附であるが、仮に一財の場合、少人数に対して多くの事業費が投入される事業形態となるため、上部会議での審議が必要</p>
R3.09/03 【庁議】決定会議 (市長公室長、市長公室理事、総務局長、財政局長、総合政策部長、財政部長、政策課長、総務法制課長、財政課長等)	<p>これまでの創業支援事業全体における本件事業の位置づけについて整理が必要と判断し、継続審議とする</p>

<b>備 考</b>	

# 起業家創出事業について

## 目的

- 優れたアイデアと覚悟を持つ成長意欲の高い人材を育て、市内で上場を目指す起業家を創出する
- 市内の産業支援機関をはじめ、著名な起業家、専門家等が積極的に事業に関わることで、地域全体で起業家を育てるという意識を醸成させる
- これにより、地域経済の活性化はもとより、法人市民税等の税収増につなげる

## 内容

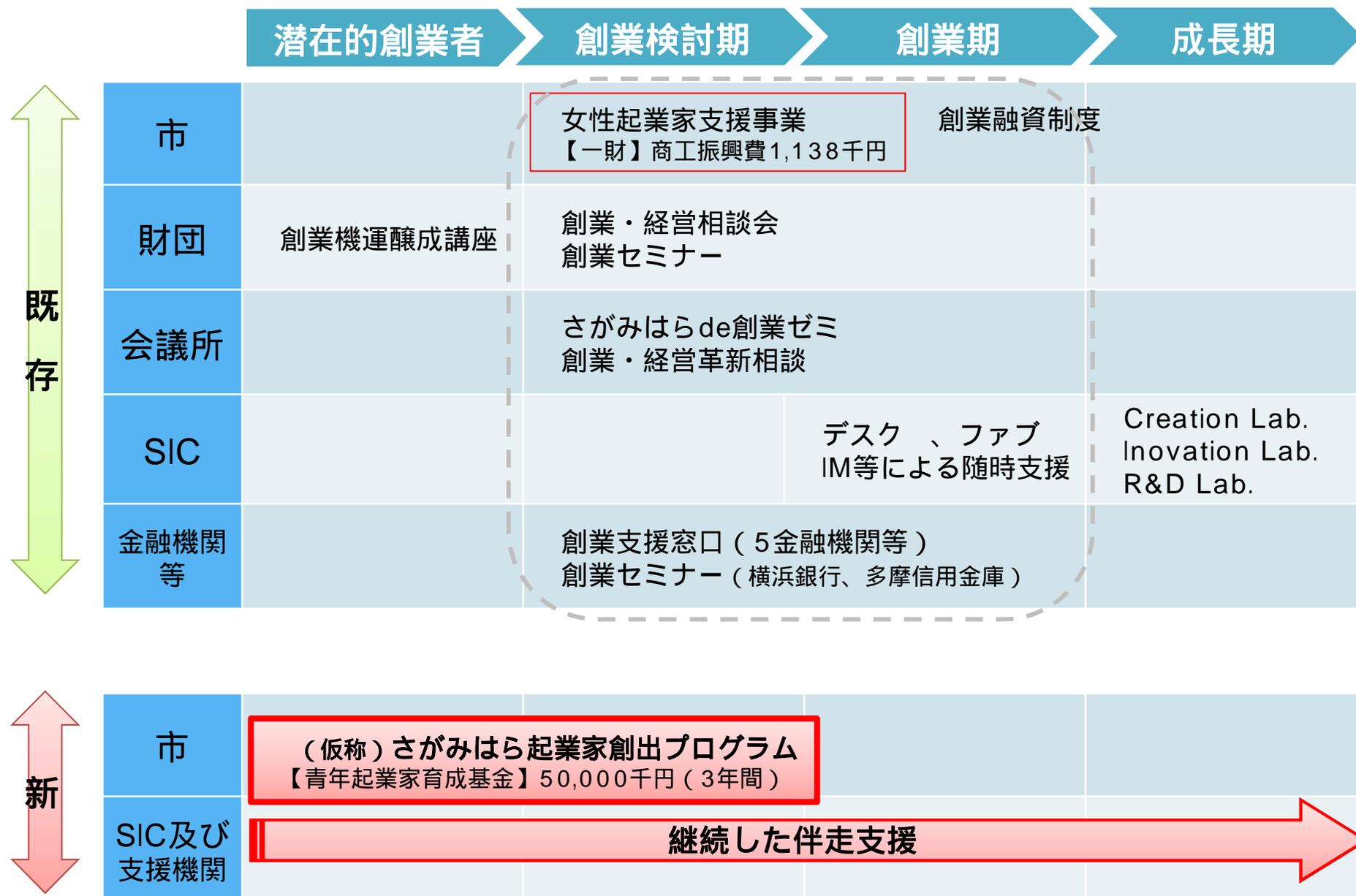
### (仮称) さがみはら起業家創出プログラム

- 約9か月間にわたる伴走型の支援
- 講義、起業経験者からのアドバイス、ケーススタディ、合宿等を通じ、経営者としてのノウハウ、識見等を学び、人脈形成や実現化を見据えた事業プランを作る
- 最終回では成果報告会を行い、次年度以降の支援についての選考を行う

## 必要性

- 企業誘致と創業支援の両輪が必要不可欠
- 地域に根を張る起業家の創出
- 成功モデルを作ることで連鎖的・自発的・持続的に起業家が生まれる

# 本市の創業支援の体系図



## 既存の創業支援の内容とその対象

基本的には各支援機関独自の事業として創業支援を実施しており、それぞれ対象が異なっている。

支援機関	支援内容	対 象
市	・ 創業融資	市民・市内企業を中心に広く対象
財団	・ 創業・経営相談会 ・ 創業セミナー	市民・市内企業を中心に広く対象
SIC	・ シェアオフィス ・ IMによる個別支援	主に入居者、入居予定者
会議所	・ 創業・経営革新相談 ・ さがみはらde創業ゼミ	主に会員、会員予定者
金融機関	・ 創業相談等 ・ 創業セミナー等	主に顧客となり得る者

市委託

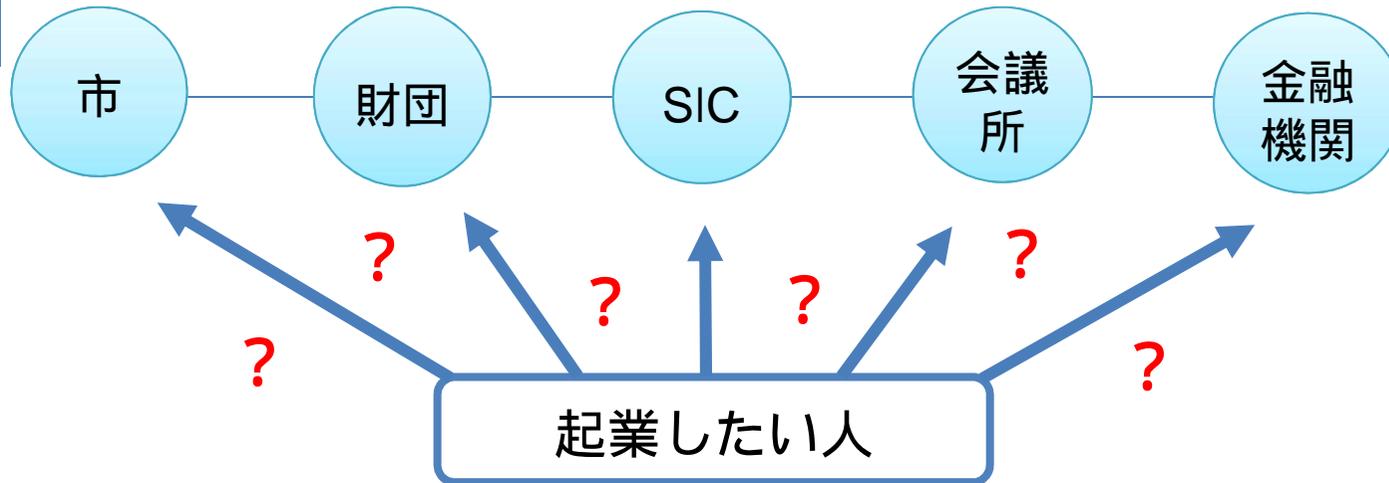
女性のための創業サロン

市委託

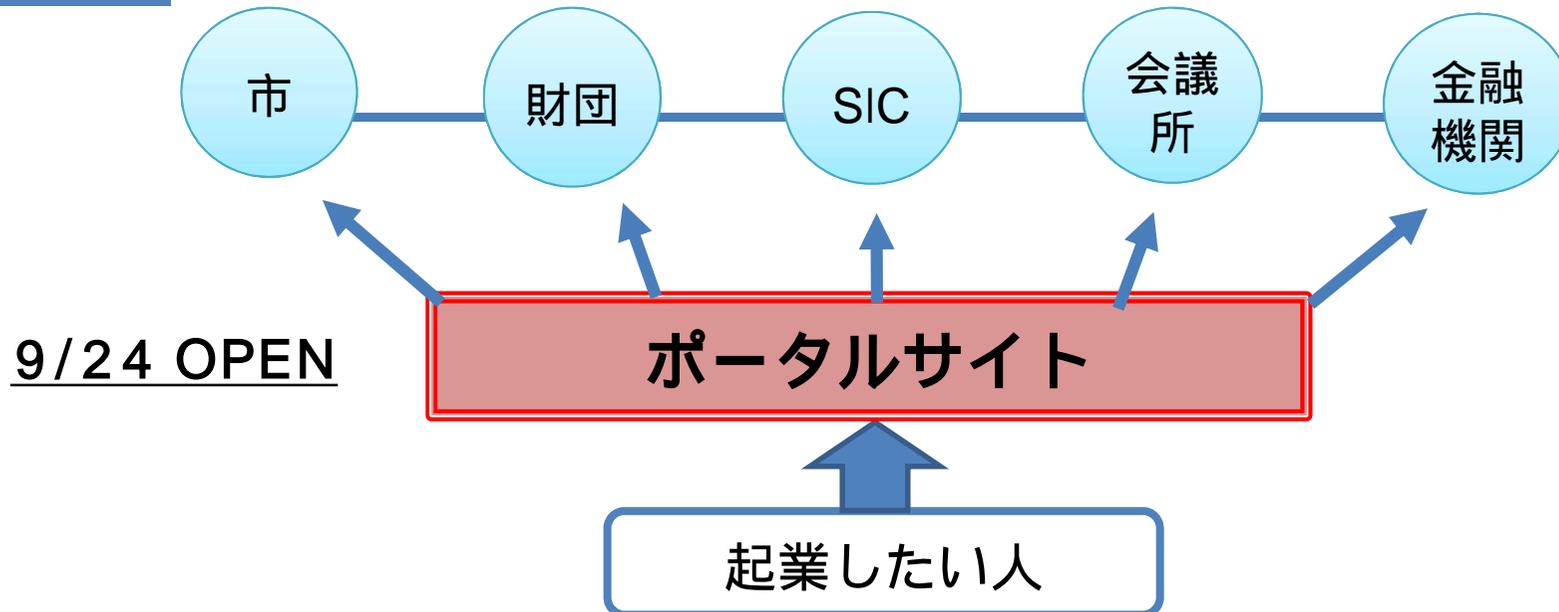
女性起業家のたまご応援セミナー

# 既存の創業支援の体系図

既存



見直し



# 既存の創業支援との比較

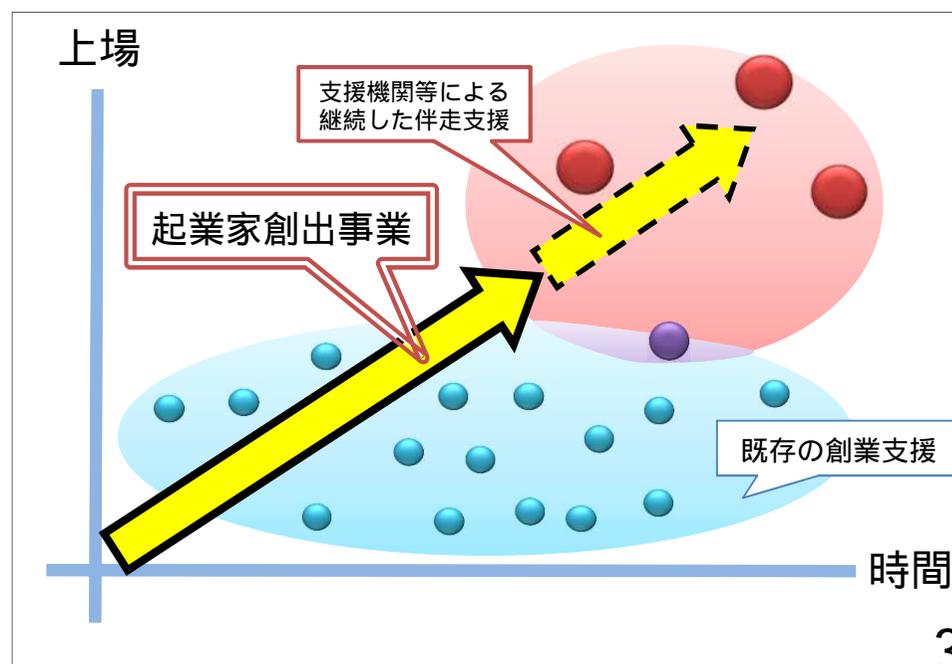
既存の創業支援		起業家創出事業
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 創業間もない経営者</li> <li>✓ 具体的に起業を検討している者</li> </ul>	ターゲット	覚悟・成長意欲を持ち、市内で上場を目指す <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 潜在的創業者</li> <li>✓ スタートアップ企業等の経営者</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ セミナー</li> <li>✓ 相談会</li> <li>✓ インキュベーション事業</li> </ul>	主な内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 約9か月間の伴走支援</li> <li>✓ 市内企業等との交流、人脈形成</li> <li>✓ 事業プランの作成、成果報告</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 個が抱える課題等を解決するための、短期的な支援</li> </ul>	特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 実現可能な事業プランを作り上げる、中長期的な伴走支援</li> </ul>

## 創業状況

既存の創業支援のうち、市の財源で実施している女性起業家支援事業（ワークショップ・交流会）に参加した者の創業状況 <調査時点：令和3年3月末>

事業実施年度	参加者数	うちR3年3月末時点で創業を継続している数	創業者割合
R2年度	41名	32名（予定者8名含）	78%
R1年度	47名	27名（予定者2名含）	57%
H30年度	50名	23名	46%
H29年度	35名	19名	54%
H28年度	42名	18名	43%
計	215名	119名	55%

## 5年後の起業家創出イメージ



## 既存の創業支援の必要性

### 女性起業家支援事業参加後に起業した人の企業生存率

実施年度	H26	H27	H28	H29	H30	R1	計
創業者数	9名	8名	9名	5名	4名	7名	42名
廃業者数	1名	0名	1名	0名	0名	0名	2名
生存率	89%	100%	89%	100%	100%	100%	95%

#### 【参考】起業後の生存率（出典：中小企業白書）

- 1年後の生存率 約73%
- 5年後の生存率 約42%
- 10年後の生存率 約26%

# 既存の創業支援の見直し

既存

市  
委託

女性起業家のたまご応援セミナー

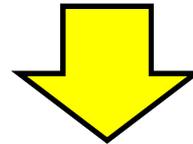
- 【予算】58.8万円
- 【委託先】商工会議所
- 【コンセプト】知識・ノウハウ等を身に付けるセミナー事業
- 【内容】セミナー5回 + 面談1回

市  
委託

女性のための創業サロン

- 【予算】55万円
- 【委託先】産業振興財団
- 【コンセプト】同じ立場の仲間とのつながりを作る交流会事業
- 【内容】ワークショップ・交流会2回

統合



見直し

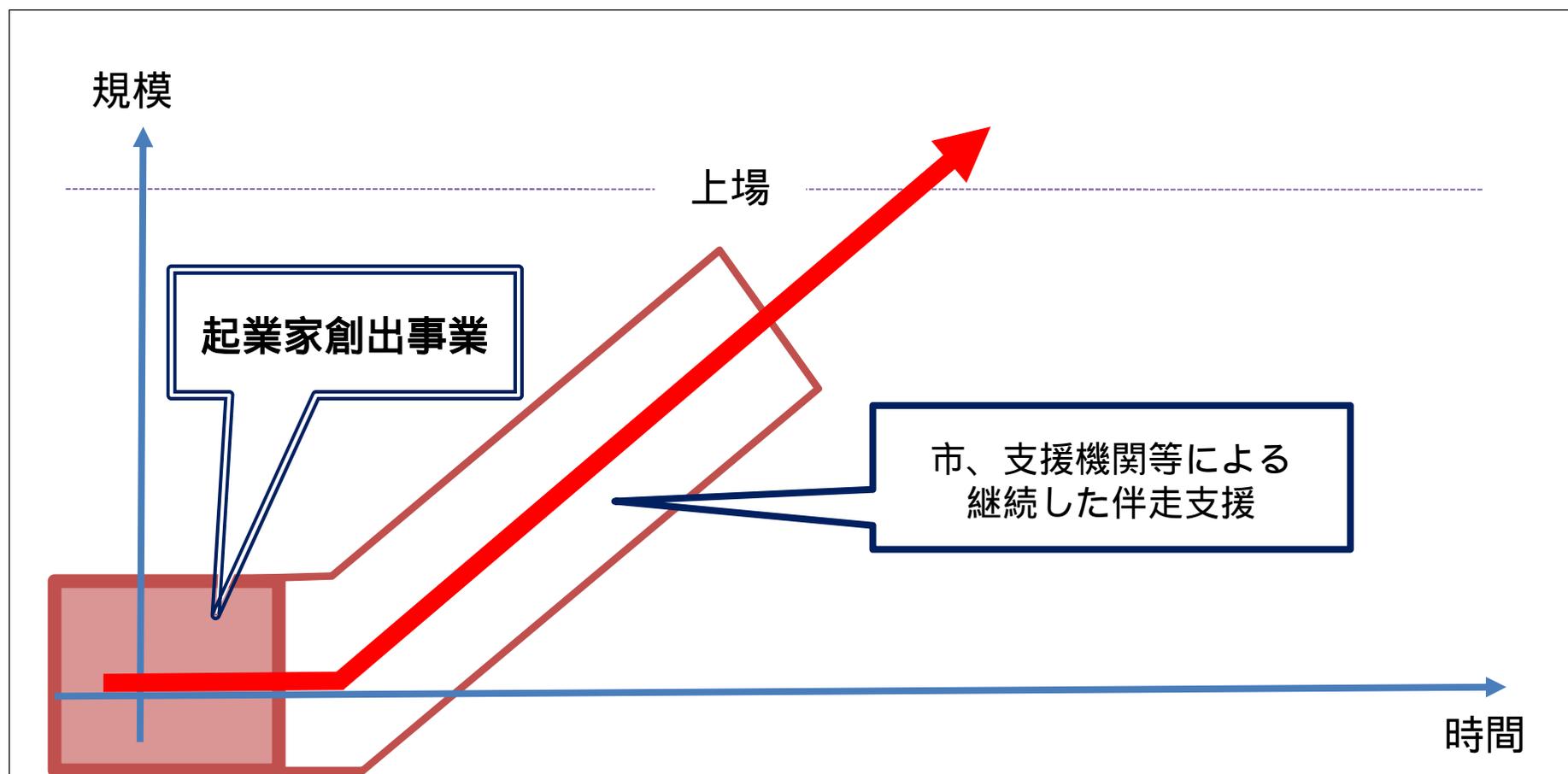
## 新・女性起業家支援事業

- ✓ 知識・ノウハウを身に付けるセミナー + 参加者同士の交流を図る場
- ✓ 統合することで重複する部分を精査し、予算額をスクラップ
- ✓ 同一機関がワンストップで事業を担うことで、参加者の不安・負担を軽減し参加者に寄り添ったフォローアップを実施

# 起業家創出事業における起業家の成長グラフ

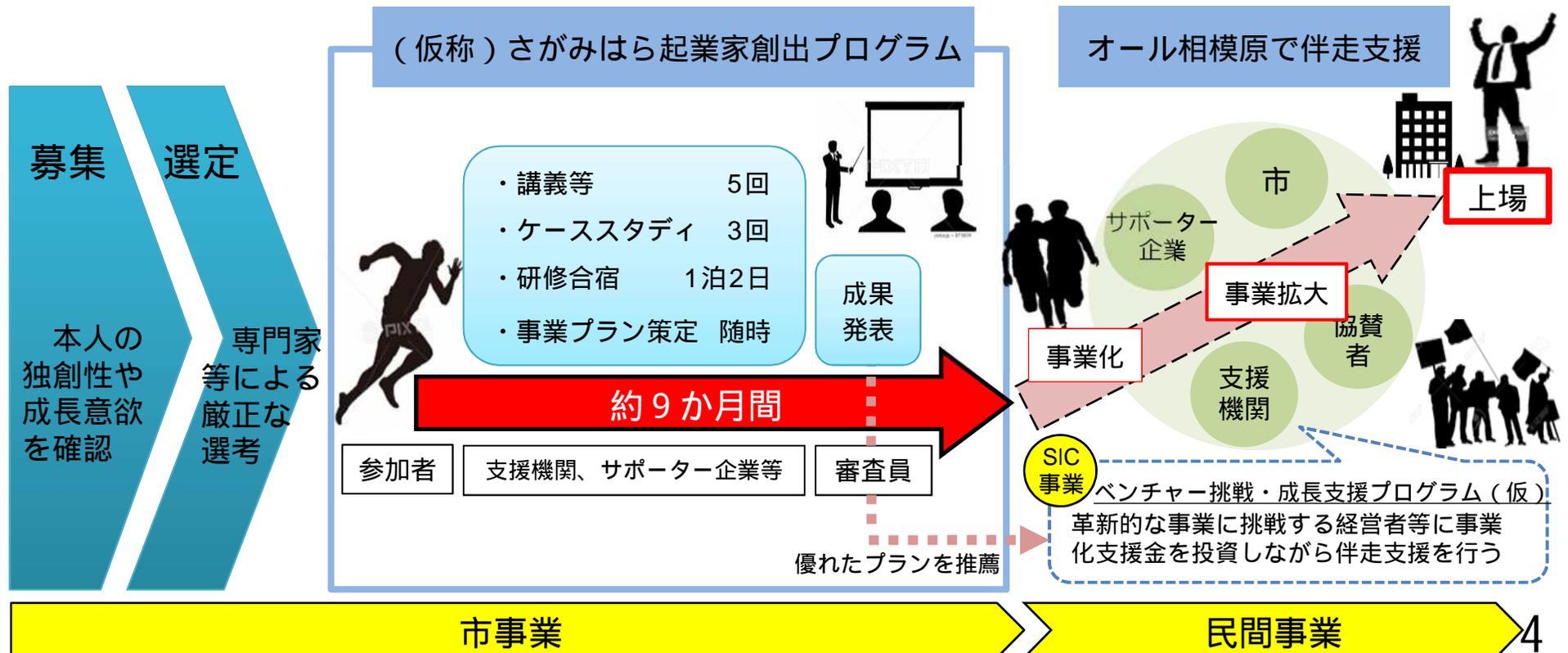
【対象】 覚悟と成長意欲を持ち市内で上場を目指す方

【目的】 経営者としてのノウハウ、識見等を学び人脈形成や実現化を見据えた事業プランを作る



# 事業の具体的な内容

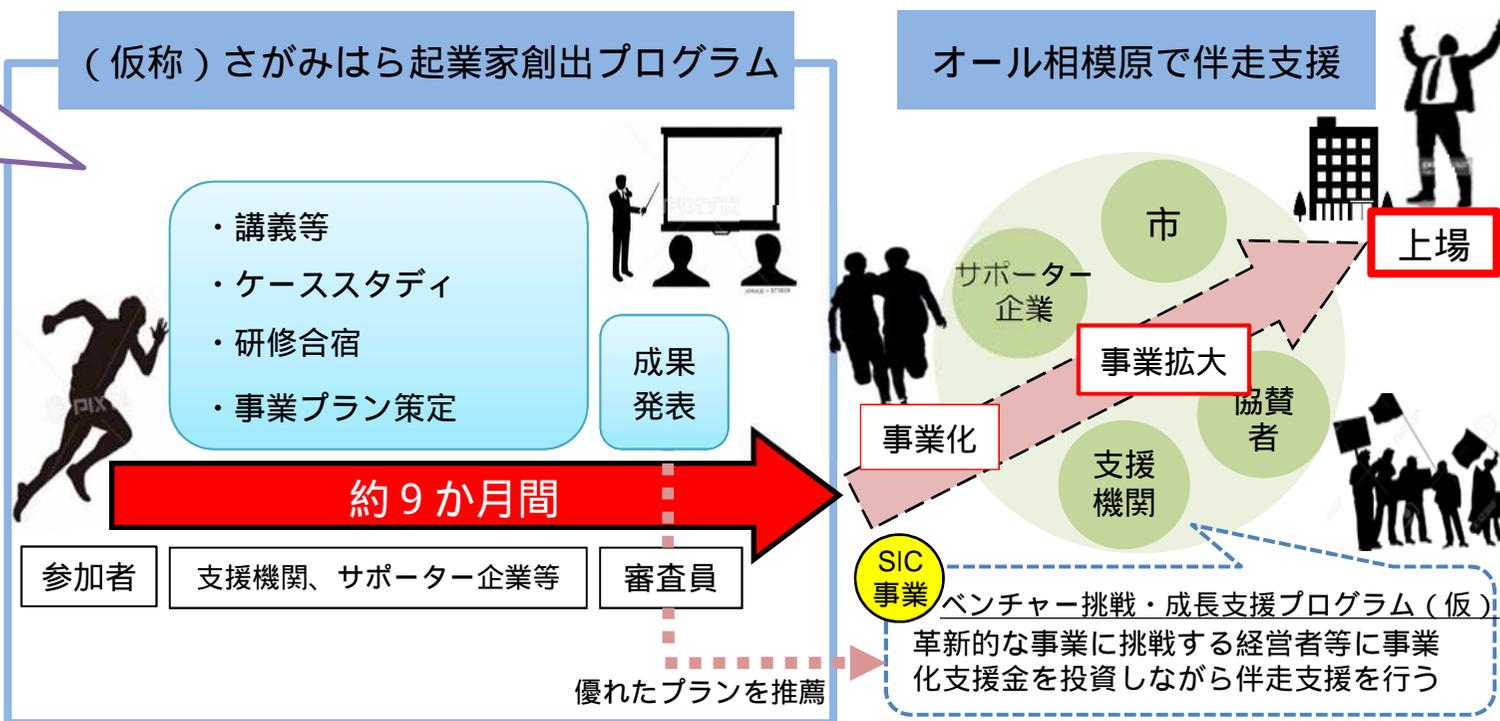
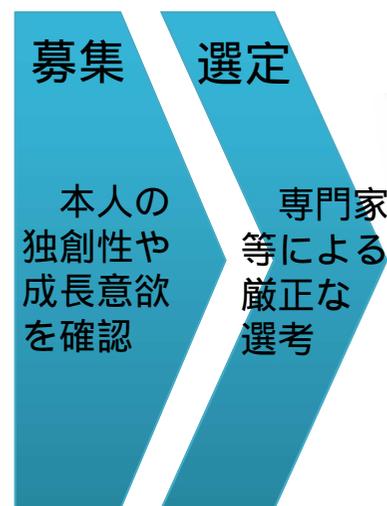
- 参加者は公募。専門家を交えた厳正なる審査により、10名程度に絞り込む
- 約9か月間、伴走型の集中支援を実施
- 起業に必要な知識のみならず、成長志向型企业に欠かせない社会的責任を学び、上場可能な事業プランを作る
- 約9か月間の支援を行った後、成果報告会を実施。より優れた事業プランを選抜し選ばれた者は、さがみはら産業創造センターをはじめとした支援機関等による継続した伴走支援で創業をバックアップし、事業拡大や上場企業への成長を目指す



# 起業家創出事業の具体的な内容

- 参加者は公募。専門家を交えた厳正なる審査により、10名程度に絞り込む
- 約9か月間、伴走型の集中支援を実施
- 起業に必要な知識のみならず、成長志向型企业に欠かせない社会的責任を学び、上場可能な事業プランを作る
- 約9か月間の支援を行った後、成果報告会を実施。より優れた事業プランを選抜し選ばれた者は、市内支援機関等による継続した伴走支援で創業をバックアップし、事業拡大や上場企業への成長を目指す

- ・ 青年起業家育成基金を活用
- ・ 対象年齢は設けず、成長意欲を持ち上場を目指す者を対象とする



市事業 (委託)

民間事業

4 -

# 事業の財源・スケジュール

## ● 青年起業家育成基金を活用

市内産業の活性化を図るため、将来の相模原を担う者を対象とした諸事業を展開する財源を確保するための基金。平成12年4月設置。

## ● 事業は原則として3年間

事業の実施期間は令和4～6年度の3年間とし、以降は、事業を通して創出された成功モデルが起業を志す者の目指すべき姿となり、民間で連鎖的・自発的・持続的に起業家が生まれ、地域経済の更なる成長をもたらす

### 予算スケジュール

単位：千円	R3	R4	R5	R6	計
歳入（寄附）	50,000	0	0	0	50,000
歳出	0	20,000	15,000	15,000	50,000

### 事業費の内訳（案）＜R4年度＞

（税抜）

- 委託先人件費 2,000千円
- 専門家等派遣費、研修合宿費等 12,000千円
- 諸経費（広報費、雑費等） 4,000千円

決定会議 議事録

令和3年10月6日

1 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業に係る損失補償の見直しについて

【まちづくり推進部】

( 1 ) 主な意見等

○(市長公室長) 今回の議論のポイントは、そもそも損失補償の見直しが必要かどうか、補償額が適当か、売却街区換地予定者の一部に対する遡及が必要か、保留地処分金の見込みを踏まえた財源の見通しなどと考えている。

(総合政策部長) この損失補償の見直しの考え方は、今後の土地区画整理事業まで続くものなのか。通常起こり得る補償と事業中断によって発生している補償の位置づけが一緒になっていると感じるので、分けて考えてもいいのではないかと考えている。

(まちづくり推進部長) 当麻地区の土地区画整理事業では、固都税相当額を補償しており、本事業における損失補償はこれを参考とした可能性があるが、様々な他市の事例を確認した上で本事業の現状等を踏まえると、土地利用益相当額に見直すことが適当と考えている。今回の提案は麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業に限ったものであるが、今後新たに土地区画整理事業を施行するとした場合の参考にはなるものと考えている。

(麻溝台・新磯野地区整備事務所長(以下「AA所長」という。)) 街づくり区画整理協会の基準案や法解釈を踏まえての提案だが、補償の具体的な内容については施行者に裁量がある。他の者が施行する事業で、地権者が納得した上で固都税相当額補償としている事例もあるが、地権者との合意が困難となっている状況を踏まえ、見直しが必要と考えている。

(総合政策部長) 資料で見直しの必要性として挙げている部分だが、何を以て「長期」というのか。また、補償期間を事業の中断期間に限定するという考え方はないか。

(AA所長) 使用収益権の停止期間は土地により異なるため、一律で何年が長期などの整理ができない。当初、地権者としては、少なくとも事業完了予定であった令和5年度には土地が使えるようになると思っていたが、一向に使えるようにならない状況であり、公平性・公正性・合規性を掲げ事業再建を行っていることを踏まえると、提案している見直しが必要と考えている。

(総合政策部長) 毎年、契約を交わしているのでは、地権者も納得しているのではないかと。

(AA所長) 提案内容としては、土地利用益相当額に見直すものは遡及せず、不公平が生じている売却街区換地予定者の一部に対するものは遡及するというものである。後者については、換地先による差を地権者にしっかり説明し、地権者が理解したうえでの契約締結であるとは言い切れないため、不公平を是正する必要があると考えている。

(総合政策部長) 今回の見直しは、事業の中断の有無とは関係ないのか。

(AA所長) 事業中断の有無にかかわらず、見直すものである。

(石井市長公室理事) 事業が予定どおり進んでいたら、今回の見直しは必要なかったのではないかと。

(まちづくり推進部長) 仮定の話になってしまうが、必要なかった可能性はある。

(石井市長公室理事) 見直しが必要なかったといえるもの、契約により合意していたもの

に対し、遡及するほどの問題があるといえるのか。改めて、売却街区を換地希望した事例について、遡及する理由は何か。

(まちづくり推進部長)本事業においては、地権者に寄り添った対応が求められている。補償の内容は施行者に裁量があり、著しい不公平が生じていることを踏まえると、遡及することが必要と考えている。

(網本市長公室理事)中断がなければ見直しが不要なのであれば、遡及することは無理がある。遡及するのであれば著しい不公平とはどういうものが、考え方を定めておく必要がある。

(財政局長)従来の補償が誤っていたのでないと整理しているのならば、ここで課題を踏まえ見直し、遡及をしない方がよいのではないか。

(AA所長)誤っていたから遡るわけではなく、著しい不公平が当初から生じていることから、遡及して見直す必要があると考えている。

(石井市長公室理事)今回の見直しは、本事業だけではなく、今後の土地区画整理事業の補償制度そのものに影響があるものではないか。

(AA所長)土地区画整理事業の補償の考え方は、事業ごとに基準を定めることとなっているため、市としての補償基準を定めるものではない。

(石井市長公室理事)今後の土地区画整理事業を考えると、一定のベースとなる考え方を定めておくべきではないか。

(まちづくり推進部長)本件の状況を見て、考えていきたい。

(AA所長)今回の対応がベースになっていくことは考えられる。ただし、市施行の土地区画整理事業はこれまでもケースが少なく、現時点でこれ以外の事業も予定されていないため、ここでベースを作成することについては、検討が必要と考えている。

(網本市長公室理事)今回の事案が今後の土地区画整理事業に影響することが考えられるので、一定の考え方をしておくことは必要である。

(市長公室長)ここで見直した内容が標準となってくるので、検討し、整理しておいてほしい。

(まちづくり推進部長)承知した。

(財政部長)今後、見直し内容から更に補償費が上振れする可能性はないか。また、これまでの庁議案件で、地中障害物等が確認されない土地の減歩率は約33%と示しているが変わってくる可能性はないか。

(AA所長)補償費の課題については、今回提示したものがすべてのため、上振れすることはないと考えている。減歩率については、地中障害物等の調査が完了し、総事業費を出すに当たり、地中障害物等に係る地権者負担がどの程度になるかによるため、現時点では示せない。

(財政部長)今回の補償費は、これまでの庁議案件における本事業の全体の資金計画に含まれているのか。

(AA所長)含まれている。

(財政部長)含まれていると考えると、一般財源は持ち出さないとのことでよいか。

(AA所長)本事業に関する条例において、保留地処分金、国庫補助金、負担金等を除いては、施行者が負担する旨、定めがある。補償費については保留地処分金の充当が可能な工種ではあるが、保留地処分金の総額が変わるものではないため、賄いきれない分は施行者である市が負担することとなる。

( 財政局長 ) 総事業費から保留地処分金その他の財源を差し引いた額は市費を充てることが原則なのか。

( A A 所長 ) 市施行ではそうなる。

( 総合政策部長 ) 現行事業計画上の支出予定額 7 , 1 0 0 万円の財源は何を想定していたか。

( A A 所長 ) 補償費個別について明確に定められていない。

( 市長公室長 ) 各構成員の意見を踏まえ、決定会議での結論は、売却街区換地予定者の一部に対する補償の見直しについては遡及しないことで整理していただきたい。この件は戦略会議に付議し、第一整備地区の基本的な取組の方向性等と併せて議論する。

## ( 2 ) 結 果

○原案を一部修正し、上部会議に付議する。

- ・売却街区換地予定者の一部に対する補償の見直しについては、遡及を行わずに令和4年度から補償種別を見直すことで考え方を整理し、資料修正等を行うこと。

## 2 起業家創出事業の実施について

【経済部】

### (1) 主な意見等

○(石井市長公室理事) 女性起業家支援事業について、2つの事業を1つの事業に統合とのことだが、女性の活躍は重要であり、統合によって事業を縮小するものではないので、誤解のないよう広報なども工夫していただきたい。

(経済部長) 承知した。

(財政局長) この事業の一番のメリットは何か。

(経済部長) 本市には大企業が少ないので、市内で上場を目指す起業家が輩出されるとともに、本事業により起業した方が相模原市に育ててもらったとの思いから、今度は後輩の起業家を育てていくような循環ができることだと考えている。

(財政局長) この事業で育った人が市外に出てしまうことの懸念をどう考えているか。

(経済部長) 事業が終わった後もつながりを持って継続的に支援していく。

(網本市長公室理事) 参加者の選考段階できちんと審査を行い、市外に流出しないかの見極めが必要である。

(経済部長) 承知した。

(総合政策部長) 起業する事業の内容によっては立地条件も大事となる。また、市に定着したエンジェル投資家をつくるという切り口でもこの事業を検討していただくよう提案したい。

(経済部長) 承知した。

### (2) 結果

原案のとおり承認する。