

事案調書(戦略会議)

審議日 令和4年4月22日

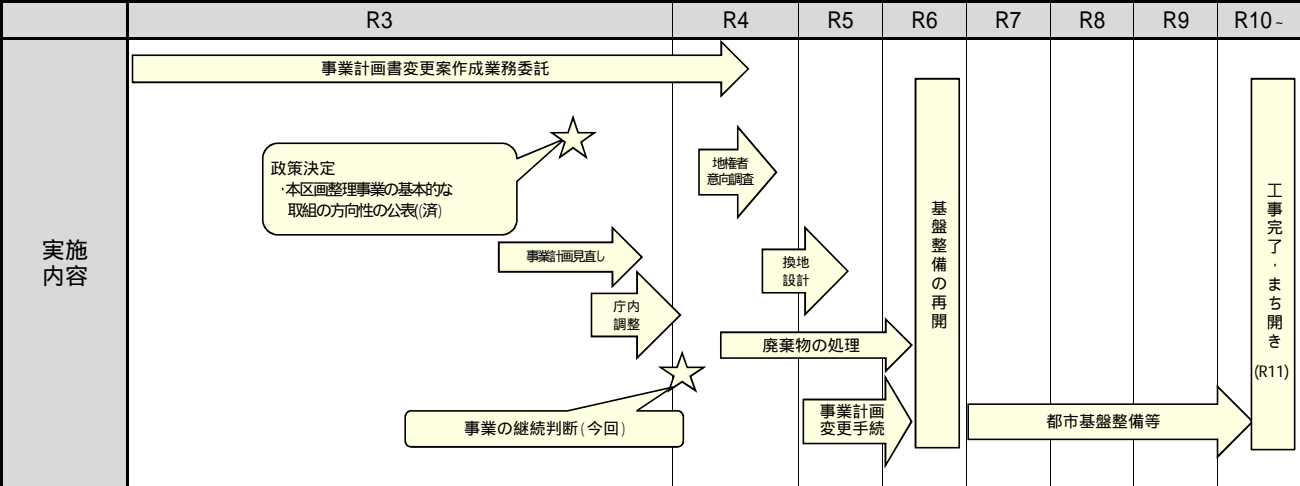
案件名	麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の事業継続について							
所管	都市建設	局	まちづくり推進	部	麻溝台・新磯野地区整備事務所	課	担当者	内線
審議事項 (庁議で決定したいこと及び想定(希望)している結論)	事業継続(総事業費・施行期間・市財政への影響等)について							
戦略会議 審議結果(政策課記入)	○原案のとおり承認する。							

事案概要 / 事業の実施期間

- 事案概要
大量の地中障害物等が発出したこと等により、事業の推進が困難となった麻溝台・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。)について、必要な項目や費用の精査、地中障害物等の調査結果に基づく土地評価の在り方など事業計画の見直しを進めてきたが、この度、見直し案がまとまったことから、事業継続について諮るもの。
- 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

項目		補助率/充当率	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10-
事業費(費)	事業費		7.0	27.4	30.2	38.6	35.9	36.4	75.5
	うち任意分								
特財	国、県支出金					5.3	5.3	5.3	10.6
	地方債				2.1	17.2	16.3	16.3	32.4
	その他					12.9	11.7	11.9	24.2
一般財源	一般財源		7.0	27.4	28.1	3.2	2.6	2.9	8.3
	うち任意分								
捻出する財源									
一般財源拠出見込額									

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)

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

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
総務法制課	議会对応について
財政課	総事業費、行財政構造改革プランについて
人事・給与課	必要人工について
都市計画課	都市計画との整合(都市計画道路の見直しなど)
道路計画課	道路ネットワークについて
道路整備課	都市計画道路の整備について
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	相模原市総合都市交通計画との整合について
環境保全課	汚染土壌等の取扱いについて
清掃施設課	管理分別土の活用について
路政課	管理分別土の活用について

備 考	

調整会議
3/11,15

・主な意見

【地中障害物等について】

○レーダー探査による調査結果で「廃棄物あり」の割合がイメージ的に少ないと感じる。レーダー探査の精度はどの程度なのか。

レーダー探査では、基本的に深度5m程度にある地中障害物であれば探査することができる。また、調査間隔については3mメッシュで調査を行っており、現時点での技術では最も有効な方法と考えている。

○障害要因による試算を行った結果として、計算例では地中障害物の有無による減歩率の差が3.2%しかなく、障害物がなかった地権者との不公平感が生まれないか。

不公平感についてであるが、地中障害物の違法性が問えない状況下においては、駐車場や資材置き場など他の手法による不動産収入との大きな違いはなく、土地活用等による過去の収益による負担配分を課することはできないものとする。また、換地先については、原則として、障害物のなかった土地の地権者は障害物のない換地先へ換地するなど公平感に配慮した方法について検討する予定である。

○仮置き土すべてを掘削深さで割り、障害割合とすることはできないのか。

仮置き土のすべてを障害要因として採用すると掘削調査とレーダー探査で評価対象が大きく異なることが問題となる。

【事業費について】

○事業を継続しないと判断した場合の事業費はどの程度か。

「縮小案」として示しているが、市費としては243億程度かかると想定している。

○事業外経費の考え方は。

先行住宅地区としている範囲外の部分についても財産価値を維持することを考えると最低限の公共施設の整備を行う必要があると考えており、その事業費を積算したものである。令和3年12月の庁議の際は縮小した際の土地区画整理事業の範囲外は逆線引きで市街化調整区域とする想定であったが、地権者の財産価値を確保できる手法として市街化区域のままとすることで検討した結果を載せている。

○工事関連経費等が増額しているが、そもそもの減歩率を見直す考えはないのか。

市施行の場合、最初に設定した減歩率を変えることは難しいとされている。今回の土地利用計画の見直しにより、公共減歩を減らし、当該減少分を保留地減歩として整理することにより、地中障害物のない地権者の平均減歩率の上昇を抑えることとしている。

○事業費の増額の主な要因として、施行体制を包括委託方式から個別契約方式にすることにより、諸経費率が上昇していることを挙げている。契約方式を変更することが前提となっているが、そのことについて対外的な説明が必要と考える。

今回計上した事業費は、通常の土地区画整理事業での施行方法を前提に、現時点で想定される費用の全てを計上しており、今後、事業計画を作成していく際に施行体制等の検討は行う必要があると考えている。なお、当初は、地中障害物の処理等の問題から包括委託を選択したが、通常の施行体制でも事業の実施は可能であると考えている。

○包括委託の課題と個別契約のメリットは何か。

本事業における包括委託は、経営管理上の課題があったもので、適正に行っていれば、包括委託もメリットがあったと認識している。個別契約は、市内業者を活用できること、業者間の競争原理により、事業費の圧縮も期待できることがメリットとして挙げられる。

○本事業を長期財政収支に計上することとなれば、歳出超過分に上乗せすることとなる。その後は他の事業と同様に、事業費の詳細は精査させていただく。

【その他】

○新たに市費を投じるということになるため、事業効果等事業継続によるメリットについて、市民に示す必要がある。

本事業の効果・必要性については、令和3年12月の庁議で整理している。また、地中障害物を有する土地の評価による負担については、廃棄物処理費用などを売却費用から減ずるといった通常の不動産取引の考え方と土地区画整理事業の評価の考え方が異なるため、理解されづらいことは認識しているが、国の評価実例等を参考に係数設定し計算しており、妥当な評価方法であると考えている。

・結果

○原案のとおり、上部会議に付議する。

決定会議
3/16,17

・主な意見

【地中障害物について】

- 阻害率表に地形や道路付けなどの補正が加えられていないのではないか。
補正については、区画整理に使用される補正を実施し整理前指数に加え、更に阻害係数をかけることで算出している。
- がけ地の評価を地中障害物の評価の比較対象とすることの適切か。
一番類似しているものを参考にすることが手法として一番適切であると判断した。
- 阻害率表は他に用いる基準や手法はないのか。
国税庁の財産評価を参考としており、家屋が立たない土地やがけ地においても財産価値を認める評価手法は、土地区画整理での評価手法とも整合性があると考えている。
- この数値は公平性や法規性の観点から考えた最良なものであるとの判断をしたと考えてよいか。
そのとおりである。
- 阻害率の考え方を整理する際に第三者の評価などは実施したか。
委託業者からは、不動産鑑定士などに意見を求め妥当との判断を受けたとの報告を受けている。
- 通常減歩と地中障害物ありの場合の減歩の差がわずかであることが適切であるか。地権者寄りの考え方になっていないか。
法規性があり、且つ根拠のある係数表に用いることが整合性のあるものと考えている。

【事業費について】

- 事業費に対する市の負担割合は当初3割程度だったものが、今回は6割程度になっている。この負担割合は他の区画整理と比べ妥当であるのか。
負担率の考え方ではなく、当初計画では本来計上すべき経費が計上されていなかったなどの問題があった。現在の積み上げにおいては、中断費用などを除けば、計上すべき工事費であり負担は妥当と言える。
- 市費が増額されることの妥当性判断が必要なのではないか。事業継続判断の一つの基準が大規模事業評価なのではないか。
大規模事業評価の実施目的は、事業着手前に費用対効果などを算出し事業の実施判断を行うためのものである。事業開始後の事業費変更などは進行管理などにより判断するもので、再評価する目的として実施はしないと考えている。ただし、大規模事業評価委員に対しては報告の上、今後の評価対象事業に対し、一層厳しい視点で臨んでいただきたい。
- 事業費はこれ以上増えないと考えてよいか。
増額の可能性があるわけではないが、現時点で想定できる費用の最大値を示している。

【その他】

- 事業費の算出方法に不足があったとしても、新たな拠点の創出を進めるにあたり、この場所でなければならなかったとの理解でよいか。
既に進めている区画整理事業を縮小し、元の形に戻すことにまた新たな市費を投じるのであれば、市の財政負担が多くなるとしても税源涵養となる拠点づくりが必要と考えている。

・結果

- 原案のとおり、上部会議に付議する。

・主な意見

【事業費について】

平成27年の総事業費127億から今回の総事業費319億円への増額は約2.5倍の増額でかなり厳しい金額であると感じる。当初計画から7年経過しているとはいえ、増額幅が大きすぎる。

当初計画においては、道路整備に当然必要となる掘削費や排水構造物の築造費などが計上されていないことや、電線共同溝の単価が4分の1程度の単価で計算されていることが増額の大きな要因となっている。また、建物移転補償については、調査が不足していた部分があり再計算したことも影響している。整地費については、諸経費率の上昇に加え、掘削調査後の埋め戻し土の購入費用を計上している。損失補償費の計上も約1億のみで賄えない金額であった。地中障害物処理費については、当初計画には計上しておらず、これらを総合すると、2.5倍の経費増となった。

説明を聞くと、当初計画の127億の総事業費の積算が不十分なものであったと思う。

仮に事業継続し掘削を続けていた場合、事業費はどのようになっていたと想定しているのか。

現行の土地利用のまま、掘削調査を継続し、包括委託ではなく個別発注などの工事契約で進めていた場合、概算で500億円を超える金額になっていたと試算している。

この試算結果について、市民や議会に対しどう説明するのか。

総事業費319億円の案を示し、説明する必要があると考える。概算で500億円超の金額は精緻に計算しているものではなく精査する必要がある。

当初の事業方針のまま進めた場合、さらに事業費が増大し約500億となるが、事業費の圧縮に取り組んだ結果、319億で収まるとの説明か。

そのとおりである。

【地権者負担について】

地権者負担の考え方について決定会議等で様々な意見が出たことについてはいかがか。

地権者と市負担金との負担の均衡などを考えた場合、地権者負担を追加で求めることも必要ではないかとの議論をしたが、減歩率は当初のまま進めるとの判断で、上部会議に附議することとなった。

当初計画では含まれていない事業費を正確に積み上げた結果を示し、実態の数値による減歩率がいくつであったのかの議論が必要。精査した結果、事業当初計画で進めた場合の負担と現在試算している総事業費の差について説明しないと理解を得られないのではないかと。また、実際の姿を示し、議会や市民に現状を説明した上で意見を求める必要性があり、そのまま進めた場合の精緻な事業費が示されない限り判断できないのではないかと考えている。

市が地権者負担33%を示し、事業を進めてきた経過を考えると、市の積算に不足があったことが主要因で、今の段階で変更することはできないのではないかと。

当初示した減歩率への法的効力があるか。

土地区画整理事業開始時に示す減歩率は地権者への確認であり、法的拘束力はない。

総事業費が増えたが市費のみが大きくなることに対し、市民に説明がつくのか。地権者に対し理解を求めることも必要ではないか。

更なる地権者負担を求めるならば、増額要因について市と地権者の過失割合を示した上で減歩での負担をお願いする必要があると考えるが、地権者に過失があると言える内容が見当たらない。

【その他】

当初土地利用計画に基づき事業継続した場合の総事業費を精緻に計算し、説明する必要があるのではないかと考える。また、地権者に減歩負担をいただくことの実現可能性について再度精査したい。

一般財源のうち、起債を除く市負担はいくらか。財政への負担や財政調整基金などのやりくりなど、本件事業が実施可能であることを示す必要性がある。

127億が500億円以上になることについて、本来積むべき事業費が積まれていなかった金額と、掘削をしなければかからなかった事業費を分けて算出しておく必要性がある。

年度末に方向性を示すとしてきたが、かなり厳しい金額が示されている状況であり、今回の会議のみでは判断するには至らず、年度内に方向性を示すことは非常に厳しい状況であると考えている。当初事業の継続をしていた場合の総事業費を精緻に出すことをまずは進めていただきたい。

・結果

継続審議

・比較検討材料として必要な事業費の積算を行うなど、課題の整理を行うこと。

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の事業継続について

令和4年4月22日

1 概要

大量の地中障害物等が発出したこと等により、事業の推進が困難となった麻溝台・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。）について、必要な項目や費用の精査、地中障害物等の調査結果に基づく土地評価の在り方など事業計画の見直しを進めてきたが、この度、見直し案がまとまったことから、事業継続について諮るもの。

2 確認事項

（1）本区画整理事業の基本的な方向性と個別説明について

- ・ 令和3年12月の戦略会議において、本区画整理事業の基本的な取組の方向性について審議後、令和4年1月に政策決定
- ・ 令和4年1月17日（月）から2月21日（月）にかけて、全地権者（419名）に対し、政策決定した内容をまとめた「まちづくりだより」を送付するとともに、個別訪問等による補足説明を実施した。

別紙1「まちづくりだより」参照

（2）地中障害物等調査の結果について

- ・ 令和3年1月に作成した地中障害物等調査計画に基づき令和3年3月16日から令和4年2月18日の間、レーダ探査等を実施した。
- ・ 調査により地中障害物等が無と判定した宅地から、地中障害物等が確認された場合の対応について今後検討する。

別紙2「地中障害物等調査の結果について」参照

3 事業継続について

（1）総事業費、施行期間について（見直し案）

- ・ 総事業費は、約319億円
- ・ 施行期間は令和17年度まで（換地処分：令和12年度）とする。
- ・ 土地利用計画は、現行の土地利用計画を基本に、大街区化、道路等の公共施設整備の見直しを行い、費用圧縮を図った。

別紙3「土地利用計画」参照

(2) 市財政への影響等について

- ・ 当初事業計画案（当初の事業方針を変えずに事業を継続した場合の費用推計を含む）、見直し案及び事業の縮小案に係る総事業費等は次のとおり。

（単位：億円）

項目	現計画			見直し案	(参考) 縮小案※ ²
	当初計画	継続推計	現行方針継続		
総事業費	127	348	541	319	243
うち市費※ ¹	43	-	422	216	243
国庫補助金	34	-	42	42	-
保留地処分金	50	-	77	61	-

※1 内訳は、概算で市債 約 103.8 億円、一般財源 約 112.2 億円

※2 想定による概算値 財源は、全て市費に計上することとした。

- ・ 総事業費については、現行の事業計画の課題を見直し、現時点で想定される項目や費用について全て計上した。見直しの主な内容は、以下のとおり。
 - 未計上費用の計上（地中障害物等の処理費や道路関連費用、中断補償費 など）
 - 事業費の圧縮（処理方法の見直し、大街区化など土地利用の見直し など）
 - 工事や委託費の単価見直し（電線共同溝、物価上昇の影響 など）
- ・ 地中障害物等の処理費用の圧縮など更なる費用削減に向けた取組を進める。
- ・ 事業進捗に伴う経費増減を適切に管理し、必要に応じて資金計画の変更を行う。

別紙 4 「費用比較について」参照

別紙 5 「地中障害物等に係る土地評価方法について」参照

4 その他

(1) 合意形成について

・ 市議会対応について

政策決定後、全員協議会に内容を報告するとともに、必要となる補正予算について速やかに上程できるよう手続き等を進める。

・ 地権者、市民対応について

政策決定後速やかにまちづくりだよりを発送し、地権者説明会を実施する。
事業計画の策定に当たり、賛同調査を実施する。

(2) スケジュールについて


別紙 6 「今後のスケジュール」参照


以 上


費用比較について

(単位：億円 カッコ内はR4以降の経費)

別紙4

項目	現計画	R2.2試算	現行方針継続
施行地区の変更	なし	なし	なし
想定事業期間	約10年間	約24年間	約17年間
土地利用計画			
変更の概要	・地中障害物の調査方法について表面波探査等を想定	・H26に政策決定（麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の今後の進め方等）に基づき試算 ・地中障害物の調査方法について掘削調査を想定 ・地中障害物処理費や掘削調査箇所の埋戻し土等の経費を計上	
事業経費 a	127	348	541 (473)
工事関連経費	102	151	233 (193)
調査設計費	14	48	60 (48)
損失補償費	1	19	31 (25)
事務費	10	30	29 (19)
地中障害物処理費	0	100	188 (188)
事業外経費 b	0	0	0 (0)
合計 (a+b)	127	348	541 (473)
財源			
国庫補助金	34	—	42 (27)
保留地処分金	50	—	77 (76)
市費	43	—	422 (370)
課題	—	—	—

見直し案
なし
約17年間

街区の見直し（大街区化） 公共施設の見直し ・中通り線：起終点の変更。幅員17m→15m ・区画道路：区13-1 幅員13m→15m ・公園及び緑道の配置見直し ・単価の見直し
319 (251)
195 (156)
27 (15)
31 (25)
29 (18)
37 (37)
0 (0)
319 (251)
42 (27)
61 (60)
216 (164)
・地中障害物の処理費用の更なる圧縮に向けた処理方法の検討

参考（縮小案）
あり
約12年間

〈土地区画整理事業〉 ・市街化区域のまま施行地区を縮小（飛び施行地区） ・整備する公園面積の縮小（別事業） ・既存道路を活かした道路整備への変更 ・整備する公園面積の縮小 ※掘削調査箇所の埋め戻しや、整備済み公共施設等（雨水調整池、区13-5等）の撤去などの原状回復が必要
95 (26)
54 (13)
18 (6)
9 (3)
11 (1)
3 (3)
148 (148)
243 (174)
0 (0)
0 (0)
243 (174)
〈土地区画整理事業〉 ・産業用地の創出は困難（拠点性の低下） ・ほとんど全てを市費で賄う必要がある。 ・投入費用に比して、都市整備効果が著しく少ない。 ・施行地設定に法規性上の問題がある。 ・権利整理等の取り組みが長期化する可能性があり、実現可能性が不明

※総事業費については、労務単価、補償基準単価の上昇等を踏まえた単価の見直しや、土地利用計画の見直しを踏まえた必要工事量の積算などにより、現時点で想定される項目や費用について全て計上しているが、

今後、換地設計や実施設計の実施などの各段階においては、通常の区画整理事業と同様に費用の増減が発生するため、必要に応じて見直しを行う。

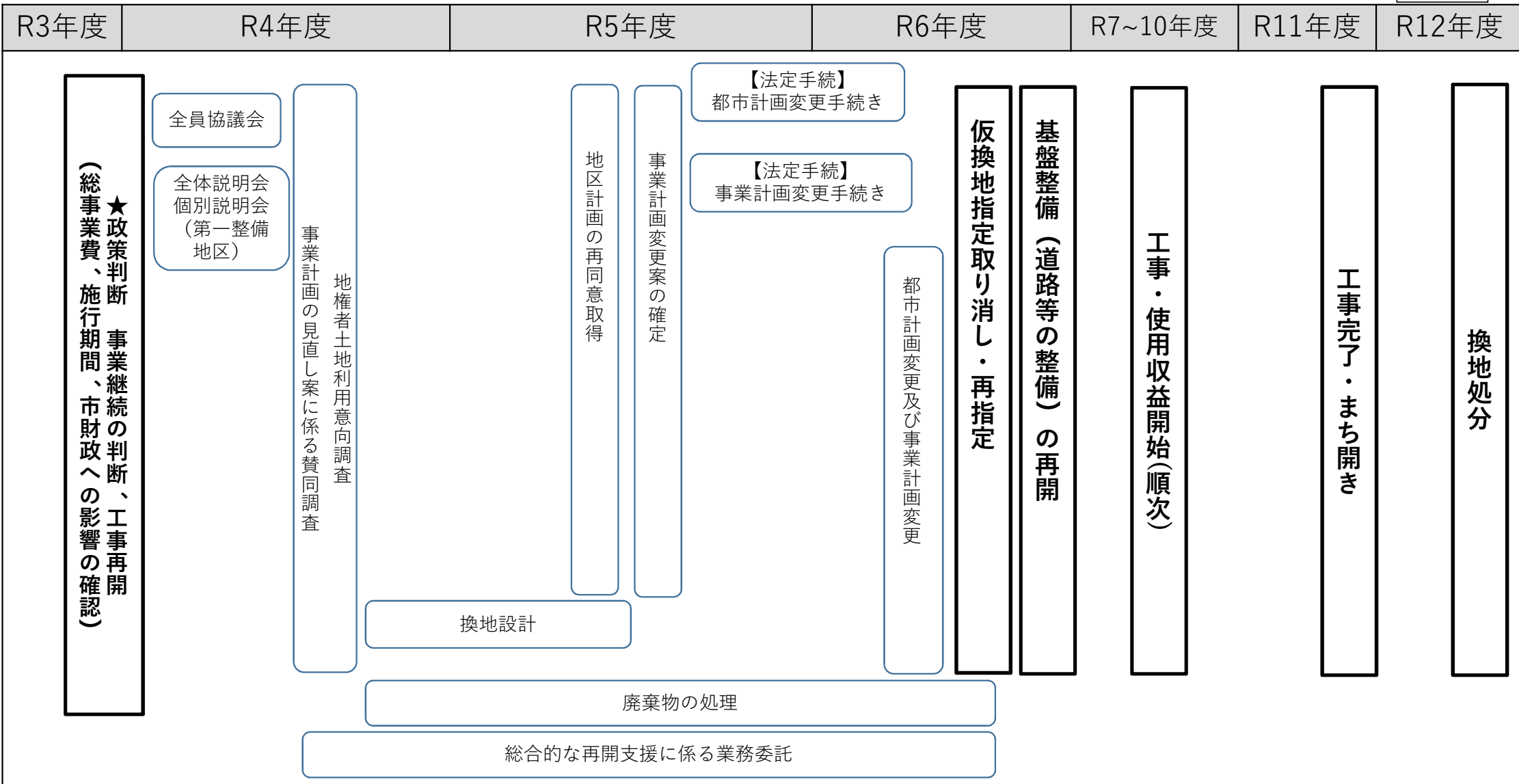
R4以降の経費については、R2以降の残事業費からR2年度決算とR3年度予算現額（R4.3月補正予算）を控除して算出した。

※「参考（縮小案）」の事業経費等は、想定による概算値である。また、その財源については、国庫補助金や保留地処分金の実績もあるが、分離が困難なため、全て市費として計上した。

事業スケジュール

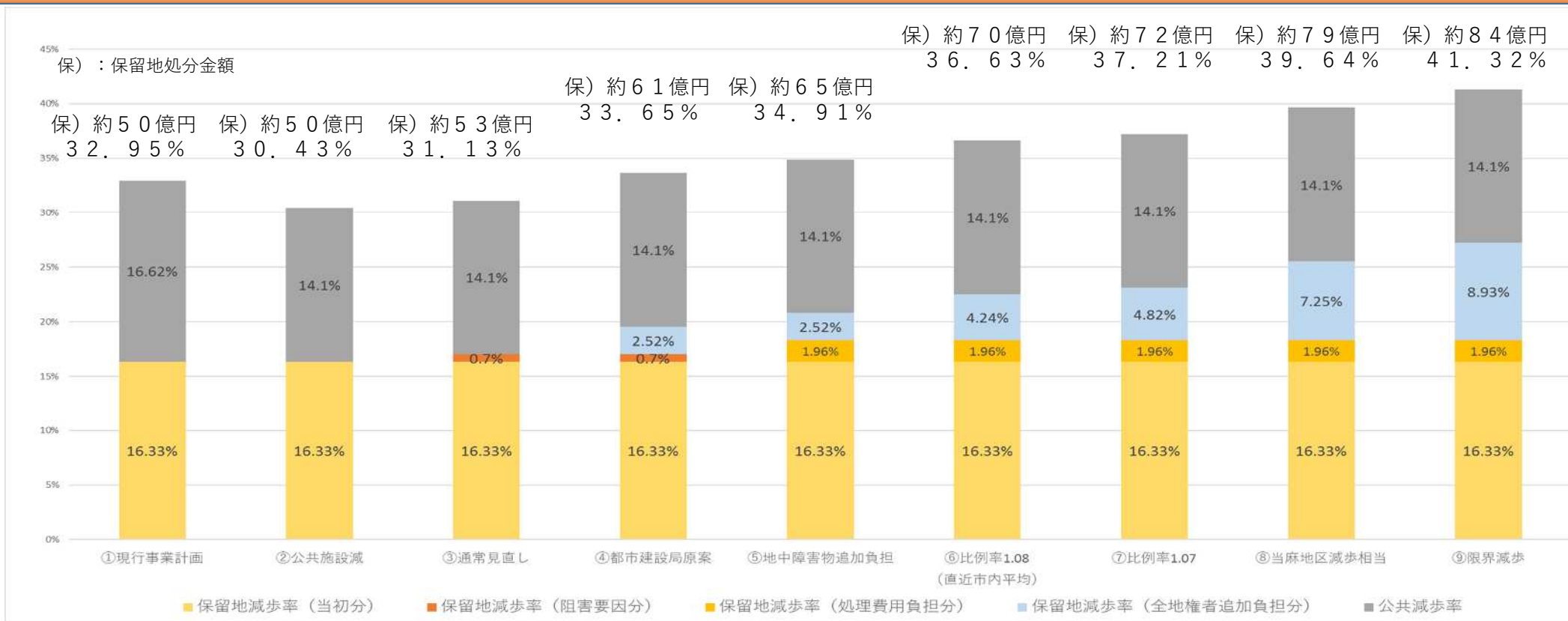
※本事業スケジュールについては、現時点での想定であり、今後の調整状況によって変更する場合がある。

別紙6



	施行主体	減歩率			増進率	比例率	特徴
		合算	公共	保留地			
しおだ地区	組合	30.78%	24.38%	6.40%	1.50	1.04	・施行前後の公共用地割合の差が大きいため公共減歩率が高い。 ・国庫補助金や市助成金、公共施設管理者負担金といった財源を多く活用しているため、保留地減歩率が低い。
川尻大島界地区	組合	20.94%	10.84%	10.10%	1.35	1.07	・施行前後の公共用地割合の差が小さいため公共減歩率が低い。 ・公共施設管理者負担金、整備費負担金及び市助成金といった財源を活用しているため、保留地減歩率も低い。
当麻宿地区	組合	39.64%	18.08%	21.56%	1.90	1.14	・国庫補助金や市助成金を活用しているが、震災の影響による物価上昇等のため、ha当たりの整備費が上記2地区より高いことから、保留地減歩率が高い。
花ヶ谷戸地区	個人	35.99%	6.07%	29.92%	2.18	1.40	・施行前後の公共用地割合の差が小さいため公共減歩率が低い。 ・多額の埋蔵文化財調査費が必要となり、ha当たりの整備費が上記3地区より高いことに加え、国庫補助金等を見込んでいないことから、保留地減歩率も高くなっている。
平均 (花ヶ谷戸地区を除く)	—	30.45%	17.77%	12.69%	1.58	1.08	
第一整備地区	市	32.95%	16.62%	16.33%	1.70	1.14	

- ・AAの減歩率は、過去の市内平均と比較しても著しく低いものとはなっていない。
- ・組合施行は、主要財源が保留地処分金となるため、事業費増への対応も保留地減歩の増加で対応する。
- ・行政施行（市施行）においては、保留地減歩を求めないこともある。（例：相模大野駅周辺土地区画整理事業）
- ・保留地を設定した場合の追加となる減歩負担については、地権者と合意形成を図ることが必要となる。



	都市建設局原案 (④)	戦略会議指示事項				
		地中障害物追加負担 (⑤)	全地権者追加負担 (⑥、⑦、⑧、⑨)			
減歩率	33.65%	34.91%	36.63%	37.21%	39.64%	41.32%
市負担	216億円	212億円	207億円	205億円	198億円	193億円
地権者説明内容	・当初合意の減歩率の範囲内での負担増及び市独自の係数による障害要因分の負担増を依頼	・当初合意の減歩率の範囲内での負担増及び市独自の係数による障害要因分の負担増を依頼	・総事業費の増加を理由に、地権者にも一定の負担を依頼			
増額費用	11億円	15億円	20億円	22億円	29億円	34億円
土地評価根拠	区画整理土地評価基準・国税庁を参考に設定 (不動産鑑定士に妥当性を確認済)	地中障害物のある宅地所有者に対し、処理費相当額の1/2を目安に負担を求める設定	地中障害物のある宅地所有者に対し、処理費相当額の1/2を目安に負担を求める設定			
賛同調査予測	賛同 = 得やすい	賛同 = やや得にくい	賛同 = 得にくい※			
換地申出書の取得予測	取得率 = 高い	取得率 = やや低い	取得率 = 低い※			
事業目的の実現性	高い	やや低い	低い※			

※合意形成に時間を要した場合、経常的経費として年約5億円の支出が必要となる可能性がある。
あわせて、税収効果(年約9億(現行事業計画ベース))や雇用創出効果の発現時期に影響がある。

第1回 戦略会議 議事録

令和4年4月22日及び令和4年4月28日

1 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業について

【都市建設局】

(1) 主な意見等

- (市長) 現行方針を継続した場合では、事業費が541億円に上がることが明らかになったが、当初に示された32.95%という減歩率に変更があるのではないか。
(都市建設局長) 事業費541億円の区画整理事業として資料で示した保留地処分金の77億円は、平均減歩率32.95%にて算出している。新規事業としてスタートするのであれば、まず比例率を限界まで求めた中で、地権者に事業に対する理解を頂戴するとともに、市の負担額を積算し、事業の可否を判断することとなる。その上で地権者にも限界まで減歩を求め、事業に対する同意を得てスタートすることになるかと思われる。初めから平均減歩率32.95%を求めるのではなく、限界減歩率である41.32%から交渉を開始するのが一般的な方法だと思われる。
- (市長) 限界減歩率には基準がない中で、近隣事例を参考とした場合、麻溝台・新磯野地区においては、平均減歩率が39%台であった組合施行の当麻宿地区と比べて土地が平坦であり、優位性が高い。一方、本来計上されるはずであった地中障害物の撤去費用を鑑みれば土地の価値は下がると推測され、これらを踏まえれば減歩率はより高くして然るべきと考えるが、その点はどうお考えか。
(都市建設局長) 541億円の事業費であれば市費が莫大となるが、それでも減歩率に変化がなければ地権者以外は納得をされないと思われる。減歩率の決定には法的拘束力はないため変更が可能であり、現行方針での事業再開であれば、減歩率について何らかの対応が必要であると考えている。
- (市長) 現行方針で8割方の地権者に了解を得ている中で、前回の戦略会議では0.7%引き上げた33.65%が示されたが、そもそも事業費の算出が大きく誤っているので、元の32.95%が適切な減歩率だと考えていない。何が適切なのかを基準にすべきであり、住民訴訟の有無が判断の基準になってはならない。重要なのは、適切な判断がどう為されたか、だと思いが、意見を伺いたい。
(都市建設局長) 減歩率について補足したい。事業継続するという判断の中で、区画道路の廃止、道路幅員の変更、公園の効率的な再配置を検討してきた。これらの見直しにより公共減歩が2.5%削減されるため、本来であれば平均減歩率が30.43%になるが、地権者には33.65%の減歩をお願いする予定であり、実質的には減歩率を3.2%引き上げたことになる。0.7%しか引き上げていないということではない。
- (市長公室長) 41%が限界の減歩率というのは、法律で定められているか。
(都市建設局長) 区画整理事業は土地の利用増進を図ることを目的としており、41.32%以上とすると換地された土地の評価が従前の土地の評価よりも損なわれてしまう。
- (市長公室長) 減歩率が上昇すれば、市費の負担が軽減されるということか。
(都市建設局長) その通りである。
- (市長公室長) 莫大な市の一般財源を投入する事業であるため、地権者以外の市民の納得感が必要だと考えるが、実質的に減歩率を3.2%引き上げたということで、納得していただくことも難しいかと思われる。減歩率見直しの余地はあるか。
(都市建設局長) 見直し案にて新たに事業開始するのであれば、より高い減歩率であったのではないかと想定されるが、これまで32.95%の減歩率で説明してきた経緯がある。高い減歩率を提示して事業を再開させるとなった場合に、地権者のご理解をいただけるのかという不安は大きい。説明を尽くしてご理解をいただくことになるかと思われるが、事業

中断により年間 5 億円の市費が生じていることを鑑みれば、現実的ではない。

(市長公室長) 地権者ではない市民からも厳しい意見が想定されるので、双方を睨みながら十分な検討をする必要がある。

- (市長公室理事) 見直し案における適切な比例率と減歩率が定まらなければ事業の実態が把握できない。前回の戦略会議において提示された 33.65%は、32.95%にある係数を掛けて算出をされているが、その係数は任意のもので間違いないか。

(都市建設局長) 間違いない。

(市長公室理事) 係数が任意のものであるならば、33.65%の減歩率は適切なものとは言えない。改めて、見直し案で新たに事業を開始するとしたらどうなるのかを基に考える必要があり、その象徴として減歩率はもっと高くあるべきだと私は考える。

(都市建設局長) 見直し案では地中障害物処理費用として 37 億円を計上している。当初の計画には計上されておらず、当時、地権者負担だと説明していた。減歩率が実質的に上がっているのは、障害物が発出した地権者の土地に係数を掛け、施工前に土地評価を下げることで、概算にて 3 億円弱を地中障害物処理費に充当されているということである。地権者負担として事業を開始したものの、地中障害物の処理費用全額を地権者負担とすると地権者の土地が無くなり、土地区画整備法の趣旨を逸脱してしまう恐れがあることを踏まえ、国税庁の財産評価基本通達等を参考に係数を設定した。

(市長公室理事) 都市建設局としては、見直しをした際に約 3 億円を地中障害物処理費に充当していることで対応済みだという理屈であるが、見直し案の事業としてそれが本当に適切なのかという議論をしている。現に地中障害物がある土地の評価はどうなるのか。適切な減歩率はいくつなのか。これらがわからないことには市民にも説明できない。比例率が 1.001 でも法的に成立するのであれば、どこまで詰められるのか。いずれにせよ、訴訟リスクは既に抱えており、訴訟を判断の材料にしてはならない。

(都市建設局長) 今回の適切な減歩率は、スムーズに地権者と合意できる数値だと認識しているが、場合によっては相当の時間を要すると危惧される。地中障害物のある土地の評価について、係数を利用するケースがあるとのことで、係数を引用して算出している。本件は、着工済であること、当初地中障害物の処理費用は地権者負担と説明して事業を開始していること、という点も考慮していく必要があると思われる。

- (総務局長) 当初計画時点では、大規模事業評価において「実施にあたり妥当である」という判断がなされたが、事業費 319 億円であればそもそも事業実施の判断にならないではないか。事業を再開するに当たっては、大規模事業評価は実施しないまでも、何らかの形で大規模事業評価の評価項目について議論をする必要があると思われる。また、都市建設局長からの説明において、一般的には、事業を開始する際は、比例率を限界まで求めた中で減歩を行うとの発言があったが、再開する場合においても同様ではないか。なぜ、事業を新たに開始する場合と再開する場合で異なる対応となるのか。また、これまで関わった A A の職員が、地権者の理解が得られないという言葉に囚われて、減歩率を低く抑えようとしてしまっていると思われる。区画整理の一般的な手法では、総事業費が算出されたら、まずは地権者負担として減歩率を求め、足りない事業費が市の負担となるものだと認識している。最後に、「麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の施行に関する条例(以下「A A 条例」という。)」の第 31 条において、地中障害物を除去する費用を限度として土地の評価額を減額すると規定されているが、この考え方を変更した上で事業再開となれば、条例改正の必要があるが、条例改正手続きは進めているか。

(総合政策・少子化対策担当部長) 当事業は市の政策判断のもと中断しており、事業の再開に際して、大規模事業評価委員会に諮るものではないと考える。本来、大規模事業評価は事業に着手する前に 6 項目について評価を実施するものであり、当事業においては、当初計画と現状を比較した時に、位置付けや方向性に変わりはないため、再評価する必要はないと思われる。事業費について、事業を進めていく中で変更はあるかと思われるが、事業費が大幅に膨らんだことは想定外であり、大規模事業評価委員も当時から変更となっているため、評価委員への説明をしっかりと行いたい。

(市長公室理事)大規模事業評価委員会を正式に開催しなくとも、評価委員に説明し、妥当かどうかの意見を求める必要はある。検討してもらいたい。

(都市建設局長)事業再開時も限界まで減歩を求めるべきではないかとのことだが、事業費が膨らんだ責任が地権者であれば当然だとは思いますが、本件は地権者責任によるものではないため、減歩についてはこれまで説明した通りである。また、地権者の理解については、地権者に減歩率について説明をしているため、さらなる減歩負担を求めた場合、理解をいただけるか危惧される。AA条例は、当事業について再開の判断を頂戴したのちに、必要に応じて速やかに条例改正すべきと考えている。

○(市長)127億円の計画が誤っていたことは明らかであり、改めて541億の事業と319億の事業がそれぞれ0からスタートした場合の減歩率は、どの数値が適切となるかを示してもらいたい。

○(教育長)市費の算出について、事業費に対して国庫補助金と保留地処分金を差し引いたもので間違いはないか。

(都市建設局長)当事業は市施行の区画整理であるため、国庫補助金を算定し、地権者の負担を定め、差し引いて市の負担を算出している。

(教育長)市費216億は事業経費のどの費目で使用されているといった説明は可能か。例えば、保留地処分金は地中障害物処理費に充てるということになるのか。

(都市建設局長)保留地処分金をどの費目に充てるという定めはないため、保留地処分金は全額を地中障害物処理費に充てているとは言えると思われるが、一般的には319億円の事業費全体の内、61億円が保留地処分金で市費が216億円ということになるかと思われる。国庫補助金について、対象経費があるものは説明が可能であるが、そのほかの説明は難しいかと思われる。

○(市長公室長)判断材料として将来の投資効果が資料に示されていない。現時点でどの程度の投資効果を見込んでいるのか。また、見直し案と縮小案のメリット・デメリットについても示す必要がある。

(都市建設局長)見直し案において概算で年間9.3億円の税収が見込まれる。縮小案は現在試算していないため、提示できない。

○(財政局長)いつまでに何をしなければならぬか、事業を再開するかどうか、再開するとした場合に適正な減歩率の算出をいつまでにできるのか、スケジュールについて確認したい。

(都市建設局長)莫大な事業費に膨らんだとしても、限界の減歩率は変わらないため、市費が膨らむ構造になる。319億円の事業であれば、限界の減歩率まで幅があるため、その中で適正な減歩率を求めていく。地中障害物により事業費が膨らんでいるため、その部分を減歩に換算していけば、現実的な減歩が算出されると思われる。スケジュールについては、適切な減歩率は何かということもあるので、早急に対応していきたい。

(市長公室理事)元々3月末であったものを、市長の判断で5月に伸ばしている。5月の期限をさらに延長することは想定されては困る。これまで、庁議ではない場面において市長は何度も減歩率について言及しているが、検討がなされていなかったように感じる。一刻も早い対応をお願いしたい。

○(麻溝台・新磯野地区整備事務所長(以下、AA所長という。))改めて確認をしたい。当所としては、127億円の事業費で、地権者負担が平均33%で、素晴らしい街を作ると宣言し、取り組んできた経緯がある。改めて積算をすれば、事業費は319億円になるとしても、市として道義的責任において地権者の負担を大きく変えることは問題だと考えている。事業計画を見直すにあたっては、公正・公平・合理性を重視して、取り組んでいる。減歩率を上げるべきという意見をいただき、検討を重ねたが、根拠を示して説明できる数値は現在提示している33.65%であり、これは土地区画整理制度等公的基準を参考にして算出したものである。総務局長の意見の様に、これまでの経緯を0にして、1から地権者と接触するというは、私どもは考えていない。本当に1からやらなければならないのか。これまで市が取り組んできたことを無かったことにして、新たに地権者負担を求めなければならないのか。

(市長公室理事) そうではない。319 億円の事業規模であれば、どれくらいの減歩率になるかを問うている。現に、前回の庁議において示された係数も法に基づいて本件に適用すべきものではないではないか。

(AA 所長) 元々、本件に適用できる係数はない。区画整理の宅地評価の係数の考えが参考になると判断し、当該係数を基に 33.65% を算出している。

(市長公室理事) 都市建設局の独自の判断ではないか。

(AA 所長) 外部のコンサルティング会社、不動産鑑定士も同様の意見である。

(市長公室理事) 土地区画整理事業に無い手法であるため、改めて原点に立ち返って検討してもらいたい。

○(森副市長) 何を正解とするかが難しい。事業を中断している最中も年間 5 億円程度の市費が生じており、2 年間で 10 億円に及ぶ状況である。大規模事業評価委員に現状を説明し、意見を求めるのは必要だと思うが、併せて事業を中止・縮小したらどうなるかという点についても意見を求めてもらいたい。

○(市長) 当初計画から 5 倍の市財を投じる必要があると明らかになり、見直した結果、319 億円の事業として減歩率はいくつになるのか。AA 所長も部下を守るという覚悟あるのかと思われるが、私も市長として責任を負うつもりであり、真摯に対応してもらいたい。

○(隠田副市長) 基本的には見直し案にて再開する方向性でよろしいか。提示されている見直し案で取り組むにあたり、減歩率の妥当性が議論の中心になっているので、最終的に事業継続について判断するためにも、319 億の事業費であればどの程度の減歩率が妥当なのかお示しいただき、資料を修正の上、日を改めて継続して審議する。

(4月28日再開)

・近隣区画整理事業の事例及び見直し案における減歩率について説明。

○(市長) 資料で提示されている市内他地区の土地区画整理事業の時期と、個人施行である花ヶ谷戸地区が平均値の算出から除外された理由について回答いただきたい。

(都市建設局長) 以下、順番に申し上げる。しおだ地区は平成 4 年 10 月より平成 15 年 3 月まで。川尻大島界地区は平成 25 年 3 月より平成 28 年 3 月まで。当麻宿地区は平成 25 年 3 月より令和 3 年 3 月まで。花ヶ谷戸地区は令和 2 年 3 月より令和 6 年 3 月までを予定している。花ヶ谷戸地区は個人施行の区画整理であり、埋蔵文化財調査費がかかることと国庫補助金がないことから余計に減歩率が高くなっているため、比較対象としていない。

(市長) 相模大野駅周辺土地区画整理事業の施行時期はいつ頃か。また、保留地減歩を求めている理由は何か。

(都市建設局長) 昭和 47 年 2 月に事業開始し、平成 11 年度内に完了している。市として拠点形成を目的とする事業であり、保留地減歩を求めずに進めたと思われる。

○(市長) 費用負担比較検討資料における当麻宿地区減歩率相当案・限界減歩率案での事業進捗に及ぼす影響について具体的に説明をしていただきたい。

(都市建設局長) 事業への賛同状況について確認する必要があり、本件は申出による換地にて事業実施する予定であるため換地申出書の提出を求めることになるが、地権者負担が大きくなることで、申出書の取得に時間を要すると想定される。

○(市長) 地権者の賛同を得られない場合にどのような形で換地を進めるのか。申出換地が出来なくなるといふことか。

(AA 所長) 申出換地では、売却希望者を一つの街区に集め、そこを産業用地等として創出することとなる。その中では、原則として地権者全員の意向を確認しなければならない。しかしながら、事業負担に不満を持つ地権者は意向確認において無回答とする可能性も高く、申出換地が難しくなると思われる。

(市長) 申出換地でしか事業実施出来ないのか。

(AA所長) 区画整理の手法としては原位置換地があるが、それでは土地利用の意向がまとまらずに街区形成されてしまうので、申出換地しか手法はないと思われる。

(市長) 申出換地でなければ市が描く街づくりはできないということか。

(AA所長) その通りである。

- (市長) 当初の事業計画に基づく申出換地では約8割の同意を得られているとのことだが、どの程度効力を有するものか。事業再開となれば換地設計もやり直すことになるが、当初取得していた同意について法的根拠があるのか。

(AA所長) 仮換地指定は行政処分のため、本来は仮換地指定を大きく変えることが出来ない。ただし、本件については、換地設計や土地評価から問題のある事業であるため、その点において1からやり直さなければならない。申出換地の同意について強制力は無いが、行政都合で大きく変わることが無いように、土地利用意向に変わりない地権者は仮換地をそのままに、変更があるようであれば別途対応が必要だと考えている。ヒアリングからやり直す必要がある。

- (市長) 見直し案を基に、本日提示されている減歩率にした場合どれほど市費が軽減されるのか。また、一般財源と市債の内訳についても説明してもらいたい。

(都市建設局長) 総事業費319億円の都市建設局原案では、市費は216億円である。一般財源は112億2千万円であり、残る103億8千万円が市債となる。資料にある()内は今後支出を予定している事業費であり、市費においては残り164億円である。その内訳は、一般財源が79億5千万円、市債が84億3千万円である。

- (市長) 税収効果は年間約9億円ということだが、38haにおける税収ということではどうか。

(都市建設局長) 38ha内にかかる税金を想定し、厳しめに計算している。

(市長) 市費の負担に対し、何年で黒字化するのか。

(都市建設局長) 216億円の市費を9億の税収で割ると、24年である。

- (市長公室理事) 減歩率が上がれば市費は軽減されるが、その場合は一般財源と市債はどのように軽減されるのか。

(都市建設局長) 一般財源と市債の比率は同等であると想定している。

(市長公室理事) 比例率が段々と下げることによって、その分、毎年度の一般財源が減るということではどうか。

(都市建設局長) その通りである。比例率が減った分だけ減歩率が上がり、保留地処分金が増えていくことになる。効果を発揮するのは令和7年以降である。

- (財政担当部長) 税収効果について申し上げたい。単純に税収効果9億円と計算すれば黒字化は24年ということになるが、税収が増えれば、地方交付税は4分の1しか得られず、24年以上にかかると思われる。

(市長公室理事) 本件で予想される人口増加はどれくらいか。

(都市建設局長) 居住エリアにおいて2千8百人の増加を見込んでいる。

- (財政局長) 減歩率について議論してきたが、33.65%の減歩率は国税庁の基本通達を基に計算し、不動産鑑定士に妥当性を確認していることから、根拠が明確だと感じる。対して、他の減歩率では根拠を後付けしているように感じる。個人的には、圏央道のICからも近く魅力的な場所であるため、事業を進めるべきである。様々な意見を伺う中で、減歩率33.65%を基準に事業を再開し、その後のことを検討していくのも一つではないかと考えている。他地区との比較は本件には当てはまらないと思われる。

- (森副市長) 税収効果の話があったが、税収に表れない効果も含めて考える必要がある。圏央道からほど近い土地が一転して、市のブランド力向上や、整然たる街並み、街区形成が出来上がったことによる市民の意識の変化もあるだろうと思われる。適切な減歩率が無いとすれば、地権者にも負担を求め、市も負担をするという中で、説明に根拠があるものが良いと思われる。中断中にも毎年5億の費用が掛かり、頓挫するにも相当の課題があると想定される。

- (市長) 事業を中断し、見直しにより経費を削減することが出来たという点は評価したい。

事業を再開するのであれば、麻溝台・新磯野地区がどれだけ魅力的な場所なのか、市民にも示していく必要がある。街づくりにより移住・雇用が産まれるという新しい前向きな発想を押し出していくべきである。その中で、比例率や減歩率については本日の提案を基に今後も内容を精査していくとして、事業継続の判断については、再開として決定したい。

○（隠田副市長）全体の事業費と 216 億の市費が提示されているが、大きく変わることはないということによろしいか。

（都市建設局長）事案調書に記載するにあたり、上振れすることの無いように物価上昇等を見込んだ上で、事業費を想定している。地中障害物処理についても具体的に算出している。

（隠田副市長）令和 5 年度に 2 名増員ともなっているが、この事案調書通りに進めるということによろしいか。

（都市建設局長）問題ない。

○（隠田副市長）財政当局にも確認したい。令和 9 年度までに一般財源拠出が 70 億円と想定されているが、捻出が可能と想定してよろしいか。

（財政局長）地中障害物処分費用の 37 億は補正予算で対応し、一般財源全体の 70 億も捻出が可能であると認識している。

（隠田副市長）財源は担保されているとの認識でよろしいか。

（財政担当部長）今後確保していくことになるが、十分に見込めるものという前提である。

○（隠田副市長）減歩率については戦略会議で決定する性質のものではないため、この戦略会議では、市費 216 億円を上限として事業を再開するということによって決定する。ただし、一般財源の内、1 億円でも削減出来れば多くの事業を実施できるので、引き続き減歩率について検討をしていただき、少しでも一般財源負担の削減に善処していただきたい。

（ 2 ） 結 果

○原案のとおり承認。

以 上