

事 案 調 書 (戦 略 会 議)

審議日 令和7 年 8 月 21 日

案 件 名	相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業における係数操作による清算金の分割徴収に伴う利子の補填について						
所 管	都市建設	局 区		部	麻溝台・新磯野 区画整理事務所	課 担当者	内線

事案概要

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の清算において、使用収益開始後に従前地の評価を是正したことにより、減歩で対応することができない地権者(先行住宅街区で係数操作による影響があった者)は、清算金で対応せざるを得ない。多額の清算金が想定される当該地権者の負担軽減を図るため、清算金の分割徴収に伴う利子の補填を行うもの。

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)	①係数操作による清算金の分割徴収に伴う利子の補填について ②利子補填の手法について
審議結果 (政策課記入)	○原案のとおり承認する。 ただし、庁議の意見を踏まえ、資料を一部修正すること。

事業効果 総合計画との関連	事業効果	地権者への清算金による負担の軽減を図るとともに、他の地権者との公平性を確保し、土地区画整理事業の整備推進を図る			
	効果測定指標	第一整備地区における計画的な事業運営			施策番号 24
	年度	R7	R8～14	R15	R16
	事業効果 年度目標	・条例改正	・清算金徴収交付事 務に係る規則制定	・換地処分	・清算金徴収・交付事 務開始

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

年度	R7		R8	R9	R10～R14		R15	R16
実施 内容	9月 建設 部会	12月 議会	条例 改正					
							換地 処分	清算 金徴 収

○事業経費・財源		(千円)							
項目	補助率/充当率	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
事業費(費)									
うち任意分									
特財									
国、県支出金									
地方債									
その他									
一般財源		0	0	0	0	0	0	0	
うち任意分									
捻出する財源※2									
一般財源拠出見込額		0	0	0	0	0	0	0	
元利償還金(交付税措置分を除く)									
捻出する財源概要									
税源涵養 (事業の税収効果)									
○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)							
項目		R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
実施に係る人工	A	0	0	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	0	0	0	0	0	0	
局内で捻出する人工概要									
SDGs 関連ゴールに○									
								○	○
									
	○								
日程等 調整事項	条例等の調整	条例	改廃あり	議会提案時期	令和7年12月	定例会議	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	部会	令和7年9月	
事前調整、検討経過等									
調整部局名等		調整内容・結果							
関係課長打合せ会議 (政策課、総務法制課、財政課、都市建設総務課、都市整備課、リニアまちづくり課、麻溝台・新磯野まちづくり課、麻溝台・新磯野区画整理事務所)		令和7年4月23日 ・相模原都市計画事業麻溝台・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の一部改正等について、調整会議へ付議することを確認した。							
関係課長打合せ会議 (政策課、総務法制課、財政課、都市建設総務課、都市整備課、リニアまちづくり課、麻溝台・新磯野まちづくり課、麻溝台・新磯野区画整理事務所)		令和7年6月30日 ・清算金の分割徴収に伴う利子の補填については、要綱で整理すべきであることを確認した。							
政策課、総務法制課、財政課		本事案における利子の補填については過去、将来において例のないAA事業特有の事情である係数操作に起因した対応であることから、要綱ではなく、条例において規定することについて協議を行った。							
備考	資料のカラーユニバーサルデザイン確認済み。								

庁議におけるこれまでの議論		
(開催日)	R7.5.8	(庁議種類) 調整会議
(庁議結果)	原案のとおり上部会議に付議する。ただし、庁議の意見を踏まえ、資料を一部修正すること。	
【実施時期について】		
○(財政課長)なぜこのタイミングで改正を行うのか。		
⇒(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)清算金の徴収は令和16年度からであるが、早期に市の対応方針を地権者へ説明するためである。仮換地先ですでに居住している先行住宅地街区の地権者には令和5年度に清算金に関する説明会を実施した。そこで多くのご意見をいただき、対応方針を決定して改めて説明すると回答している。そのため、実務は先になるが、対応方針を早期に説明したい。		
⇒(財政課長)その理由で条例改正を行うことが可能か。		
⇒(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)当市独自の取組となる改正内容ではなく、政令では分割徴収する期限は10年以内となっている。今回は政令に合わせるものであり、他政令市でも12市が分割徴収の期限を10年以内と設定しているため、このタイミングで条例改正することは問題ないと考えている。		
⇒(総務法制課長)加えて、不正な係数操作があったことへの対応であるため、市の姿勢としても必要なタイミングであると考えている。		
○(財政課長)利子補給金の要綱も同じタイミングで作成するのか。		
⇒(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)そのとおりである。あわせて今年度中に地権者へ説明を実施したい。		
○(財政課長)方針が決定すれば、条例改正は追って行うとしても良いのではないかと。説明で了承を得られなかった場合、再度改正を行う必要があることを懸念している。		
⇒(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)確かに、市による係数操作が要因の一つとなっているため、清算金自体を市が負担するべきという意見もあるが、分割徴収の期限拡大と利子負担が市として対応できる精一杯である。納得いただけるよう説明に努める。		
⇒(財政課長)なぜこのタイミングであるかは丁寧な説明が必要であると考えている。		
【地中障害物等による清算金への利子補給について】		
○(財政課長)地中障害物に関する責任の所在はどこか。そこまで市がみる必要があるのか。		
⇒(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)市の計画と事業の進め方も要因となっているため、市に一定の責任が生じると考えている。区画整理事業は従前地の評価に基づき、換地地積を定め、減歩で対応するのが原則であり、すべての地権者が立ち退いた状態で調査・換地設計を行えば、そのような対応ができたが、市の計画上、立ち退きや仮換地指定の時期によって地権者への対応にばらつきが出ることとなった。そのため、地権者によって減歩で対応できず、清算による対応にならざるを得なかったことについて、市の責任はあると考えている。		
○(財政課長)地中障害物を埋めたのは誰なのか。		
⇒(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)現在では誰が埋めたものかわからない状況となっている。説明資料8ページに記載している地権者Aは、土地面積で適正な評価がされているため清算金は発生しない。一方で、地権者Cは換地設計後に地中障害物の有無を調査したため、清算金が発生することとなった。		
⇒(財政課長)例えば地権者Cの地中障害物が、自分たちで埋めたものだとしたらどういった対応になるのか。		
⇒(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)地中障害物の分は地権者Cに清算金として支払ってもらうことになるが、利子は市が負担する。誰が埋めたかわからない場合には土地所有者の責任となるが、地権者A・B・Cの公平性と市の計画・事業の進め方を考慮すると、利子分は市が負担する必要があると考えている。		
⇒(財政課長)どこかで線引きをする必要があることは理解するが、他のまちづくりにも影響する可能性がある。財源の問題ではなく、市の責務としての前例をつくることになる。		
⇒(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)地権者Cの利子も市が負担することで、地権者間の公平性を確保することができると考えている。		
⇒(財政課長)あとから評価が下がったというだけで、タイミングの問題ではないか。係数操作について市に責任があることは当然だが、地中障害物は埋めた方の責任ではないか。		
⇒(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)地中障害物は埋めた方の責任であるという前提はあるものの、地権者Cの利子を負担しない場合、地権者A・B・C間で不均衡が出てしまう。		
⇒(財政課長)地権者Aは地中障害物がなかったため、責任はないと言えるのではないかと。		
⇒(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)地権者Aのグループにも地中障害物があつた方が含まれている。地権者Aのグループは、地中障害物の有無に関わらず減歩によって対応を行ったグループを示している。地権者Aのグループは先に調査をしたため地中障害物の有無が明らかになり、地中障害物があつた場合は換地設計前に減歩することができた。一方で、地権者Cのグループは調査が後回しになったことにより、清算金で対応せざるを得なくなった。		
⇒(財政課長)地権者Aのグループにも地中障害物があつた方が含まれるということであれば、地権者間の公平性担保について理解した。		

庁議におけるこれまでの議論		
(開催日)	R7.5.15	(庁議種類) 決定会議
(庁議結果)	原案のとおり上部会議に付議する。ただし、庁議の意見を踏まえ、資料を一部修正すること。	
【係数操作について】		
○(政策部長)係数操作に関して、地権者から求められたケースはあるのか。そうした場合に、市が利子を補給するのか。		
→(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)市の内部検証においては、市職員が地権者の求めに応じて係数操作を行ったのではなく、市が従前から説明してきた減歩率が成り立たなくなってきた際に、事業を進めやすくするために市職員が係数操作を行ったものと報告されている。換地設計前に地中障害物が確認された地権者に関しては、その分を減歩して換地されており、換地設計後に確認された地権者については、減歩できない分を清算金で対応するものだが、減歩で対応できた場合に本来は発生しない利子の補給を行うことで公平性を担保するものである。		
○(市長公室長)本件の対応のみで地権者は納得されるのか。本件以上の対応を求められた場合はどうするのか。		
→(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)令和5年に実施した説明会では、地権者から多くの厳しい意見をいただいている。今回提案している内容が、公平性を担保した中での最大限の提案になり、地権者には丁寧に説明を繰り返し、理解を得たいと考えている。		
→(麻溝台・新磯野まちづくり担当部長)公平性の担保の観点から、本件以上の対応はできないと考えている。		
【地中障害物について】		
○(政策部長)市が土地全体の地中障害物の調査を行うものなのか。なぜ換地前に全て行わなかったのか。		
→(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)全て市が行うものだが、事業地には住宅や事業所などがあり、全ての調査を換地設計前に行うことは事業期間や事業費を要することから、現実的に困難であるため、調査の完了を待たず換地設計に着手する必要があった。		
→(政策部長)後から地中障害物が見つかった場合には清算金の支払いのリスクがあることなどについて、事前に地権者へ説明を行っていたのか。		
→(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)説明は行っているものの、具体的な金額は示すことはできない。		
○(財政局長)地中障害物に係る清算金の説明は地権者に行っており、そこに利子補給を行うのはいかがか。地中障害物は誰に帰責する問題なのか。		
→(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)地中障害物に関しては宅地所有者に責任がある。換地設計後に地中障害物が判明した地権者については、調査が設計後になってしまったことから、本来不要であった利子分の補給を行う必要があると考えている。		
→(財政局長)そういった条件については説明していたのではなか。全てを更地にして区画整理を行うことができない以上、区画整理の進捗によって換地設計後に地中障害物の清算を行うのは当然の話ではないのか。		
→(麻溝台・新磯野まちづくり担当部長)全てを更地にして区画整理を行うことができないのではなく、本市がこうした進め方を選択したためである。		
○(市長公室長)市の帰責の範囲はどこまでか。他の区画整理事業にも影響する可能性があり、市の帰責の範囲内で補給するという理解で良いか。		
→(麻溝台・新磯野まちづくり担当部長)事業の進め方は施行主である市が全体の事業計画の中で、効率的に進めるために選択したことと、市に帰責すると考えている。なお、利子補給については、当該区画整理事業に係る条例や要綱において定めており、他の区画整理事業には影響は無い。		
→(財政局長)市施行で換地処分を行えば、当然に短期間で行う必要性が生じるが、本件の前例を作ることで他の区画整理事業において同様の対応を求められることを懸念している。		
○(市長公室長)区画整理事業としては現位置換地が原則であるものの、申出換地にしたことで、どこまで市に責任があるのか。		
→(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)都市計画事業として新たな産業拠点となる大きな街区を作るためには、一般的な現位置換地はできないと判断した。その部分に一定の責任が市にあり、地中障害物に係る利子は市が負担すべきものだと考えている。		
○(財政局長)地権者が地中障害物を把握していた場合、訴求する必要はないのか。		
→(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)地中障害物があった場合に評価を下げることで対応している。換地設計後に判明した方は清算金で対応する。		
→(政策部長)地権者の責務として、地中障害物の有無に関して把握していなければならないのではないのか。		
→(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)全ての地権者にヒアリングは行っているが、地中障害物を認識している地権者はいなかった。		
→(麻溝台・新磯野まちづくり担当部長)対象者の全てが地中障害物に伴う清算金が発生するわけではなく、説明資料の想定清算金額は最大値を見積もっている。		
【その他】		
○(財政局長)市の財源を使って利子補給を行うことについてどう説明するのか。		
→(麻溝台・新磯野まちづくり担当部長)支払っていただいた利子から返すため、一般財源は要さない。		
→(財政課長)市の進め方として、早期に換地設計を行うことを選択したことから、市に利子補給の責任があるということか。		
→(麻溝台・新磯野まちづくり担当部長)仮住まいされている方等に年間約2億6千万円の補償費を支払っている。換地設計を行わなければ更に多額の補償費が生じるようになっていたため、市の事業の進め方として、調査が全て終わる前に換地設計を行う選択をした。この影響で換地設計後の調査になった地権者に対しては、先に調査を行った地権者と同様の負担にすることが公平だと考えている。		
○(政策部長)組合施行の区画整理事業の場合は、国が示している最大金利を適用することになり、民間の金融機関から借りることが一般的だと認識している。本件の場合10年の分割徴収期限にし、支払いを行っていただけない場合はどうなるのか。		
→(麻溝台・新磯野まちづくり担当部長)強制徴収債権となり、税金の滞納者と同様の処分が可能となっている。		
→(政策部長)10年間待つことにより、他の地権者に影響は無いのか。		
→(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)事業期間としては伸びることになるが、換地処分をすることで地権者の権利になり、事業自体は終わらないものの、他の地権者の生活等に影響は生じない。		
○(市長公室長)戦略会議では、本日の意見であった、市の帰責の範囲、他の区画整理事業への影響、一般市民及び地権者間における公平性の観点を中心に説明していただきたい。		
→(財政局長)利子補給には一般財源は要していないものの、本来は徴収する利子が入らないのはどうかと考えている。		
→(麻溝台・新磯野まちづくり担当部長)利子の発生は市に帰責するものだと考えている。		

庁議におけるこれまでの議論		
(開催日)	R7.5.27	(庁議種類) 戦略会議
(庁議結果)	差し戻しとする。	
○(市長)清算金の分割徴収期限に関して、土地区画整合法では10年以内とすることができるものを、本市では5年以内としてきた理由を伺いたい。また、今後の区画整理事業における分割徴収期限の設定の考え方はどうするのか。 →(都市建設局長)これまで清算金で対応するケースにおいては、本件のように多額になることがなかったことから5年としていた。本件を踏まえると、今後の区画整理事業においては、分割徴収期限を5年ではなく10年に設定することが適切だと考えている。 ○(市長)利子補給金に関しては、一般的には間口が広いイメージを持っているが、限られた地権者を対象とすることは利子補給金の趣旨に馴染むものなのか。 →(都市建設局長)市の事業の進め方に起因し、減歩ではなく清算金での対応を要することから対象を限定しており、一定の合理性を持って説明できるものだと考えている。 ○(市長)説明資料7ページの対応案のうち、利率の減免や利子補給金に関しては区画整理事業において前例はあるのか。 →(麻溝台・新磯野まちづくり担当部長)本市の区画整理事業において前例はない。 →(都市建設局理事)徴収猶予に関しては、災害時等での対応として考えられる。利率の減免に関しては、土地区画整合法上、利率を付すこととなっているため無利子にできない。貸付に関しては、強制徴収債権でなくなり、滞納した場合の徴収が困難となる。こうしたことから、「利子補給金」に関しては、国土交通省への相談の際に選択肢として提示があったとともに、他自治体でも採用している事例があるが、それ以外の対応案は区画整理事業において事例はないと認識している。 ○(市長)利子補給金が特定の地権者を対象としていることは、他の市民に対して公平性を担保できるのか。 →(都市建設局長)利子補給金での対応について、市民の方の受け止め方は様々あると考えているが、当該事業において、減歩で事前の調整ができない方に関しては、本来的には固定資産税額がその分多く発生するなど、地権者間で大きな差が生じており、それを埋め合わせしたいというものである。 ○(財政担当部長)本件の利子補給金の対応に関しては、損害賠償的な意味合いのものなのか。 →(麻溝台・新磯野まちづくり担当部長)清算行為自体は土地区画整合法における制度になり、利子の負担軽減を図るものである。 →(財政担当部長)説明資料7ページには「市の計画や係数操作等により」と記載があり、市に帰責性があるため、損害賠償的な性質になるのではないかと考える。→(麻溝台・新磯野まちづくり担当部長)本件に関しては法律相談も行っており、そうした性質のものではなく、土地区画整合法上における清算行為である。 →(都市建設局長)損害賠償的な性質のものではなく、あくまで土地区画整理事業の中で地権者間の公平性を保つためのスキームになる。 ○(緑区長)当該利子補給金の対応は、市の係数操作等に対するお詫び的な意味合いの対応に当たるのではないかと感じている。説明資料10ページに「本市の利子補給制度のうち、補給率100%の制度」が掲載されているが、本事例と比較事例ではないと考える。なお、当該対応によって、地権者の方に納得していただけるのか。 →(都市建設局理事)本事例に関しては、減歩での対応ができず多額の清算金が生じていることから、支援措置を講じることを提案しているものである。利子補給金に関しては、通常金融機関から借り入れているものに関して、金融機関に対して補給することや、貸付の利息に関して補給するものが一般的だと思っているが、本事例で対応できることを他市の事例も参照の上、検討した中で、利子補給金が最も馴染むのではないかと考え提案に至ったものである。なお、令和5年度に、地権者に対して説明会や個別説明を行ったところ、非常に厳しい意見を多くいただいております。その中に分割徴収の利子に対する意見もあったことから、市としても検討し対応できることを提示したもので、これを行うことで地権者の方が納得していただけるものではないと認識している。 ○(奈良副市長)都市建設局を所管していることから、これまで何度も行政としてやれるものは何があるのか議論を行ってきた。減歩と清算金に関しては目的が異なり、清算金で整理するのは非常に厳しいというのは理解している。減歩ができない中では、清算金を徴収するしかないが、一括納付できず分割する際に発生する利子は補填すべきものだと考えている。清算金の発生は当分先になるものの、なるべく早期に市としての姿勢は地権者へ示したいと考えており本件を提案している。 ○(大川副市長)本日の提案に関して異論はなく、承認で良いと考える。 ○(教育長)本件に関しては既に換地設計ができているものだが、公共用地で調整することはできないのか。 →(都市建設局理事)先行住宅地街区の地権者に関しては換地が終わっており、既に区画ができていく状況である。一方、今後、地中障害物を調査する地権者に関しては、地中障害物が確認できた場合、売却街区や賃貸街区の地権者は保留地で調整できるが、自己利用街区の地権者は既に区画が決まっており、減歩で対応することが困難になる。 ○(石井副市長)2つの審議事項のうち、清算金の分割徴収期限の規定に係る条例の一部改正については理解できる。一方、利子補給金交付要綱の策定に関しては、今回のケースでは、利子を補填するのかどうかの政策決定がまず必要であり、その上で、補填のやり方として、利子補給金という選択が考えられるのではないかと。提案の仕方が飛躍しており、そもそもの補填の部分の議論より、技術的な話である利子補給金に関する提案となっているので、それは分けて議論する必要があると考えている。仮に補填することを決定したとして、その方法が利子補給金で良いかに関しては、本来の利子補給金の性質からして馴染まないものだと考えている。様々な法律の中で、利子補給金に関しては「補助金等」という括りになっていると認識しており、本提案はそれらの考え方と合っていないのではないかと。議会も含めた中でしっかりと議論して整理すべきだと考える。 ○(財政局長)利子補給金は所得になるのか。半分は課税対象となるのか。その税金は補償するのかといった話にならないか。確認いただきたい。 →(都市建設局理事)確認する。 ○(市長)清算金の分割徴収期限を10年以内にするに関しては承認したい。利子補給金に関しては、本日様々な意見や質問もあり、もう一度、決定会議において議論してから、再び戦略会議に提案していただきたい。 ○(石井副市長)利子補給金に関しては、審議事項が異なる。利子補給金という方法を取るかどうかではなく、利子に対して補填するかどうかを諮っていただきたい。その上で、手段として利子補給金が適しているのかについて決定会議で審議していただきたい。 ○(都市建設局理事)清算金の分割徴収期限に関しては条例の一部改正を要し、9月の定例会議への提案を予定していたが、当該内容のみを部会に説明する必要があるか。 →(総務局長)土地区画整合法の範囲内でやることであるならば不要であると考えているが、別途調整させていただきたい。		

庁議におけるこれまでの議論		
(開催日)	R7.8.6	(庁議種類) 決定会議
(庁議結果)	原案のとおり上部会議に付議する。ただし、庁議の意見を踏まえ、資料を一部修正すること。	
○(市長公室長)前回の戦略会議において、利子の補填に関する政策決定が必要だと指摘されているが、補填する理由を説明資料に示しているか。		
→(都市建設局理事)説明資料5ページにおいて、「係数操作により多額の清算金の支払いが必要となる地権者の負担軽減を図るとともに、地権者間の公平性を確保するため」と理由を示している。なお、戦略会議の指摘を踏まえ、利子の補填とその手法に関して審議事項を分けている。		
→(市長公室長)なぜ、地権者間の公平性の確保のために利子を補填するのか、説明資料に詳細に示すべきである。		
→(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)戦略会議においては、地中障害物による清算金についても利子補給の対象としていたが、市の帰責性の範囲が議論となったことを踏まえ、再整理をし、市に帰責性のある係数操作のみを対象とした。本来は生じない利息を補填するものならば、市としても説明責任を果たせると考えている。		
→(市長公室長)市の帰責によって利子が生じ、その範囲について補填する必要があるということを、詳細に資料に示していただきたい。		
→(都市建設局理事)地権者からは厳しい意見を多くいただいている中で、先行住宅地街区において、市の帰責する原因から追加減歩ができず、清算対応となる地権者に関しては、せめて利息を補填すべきだと考えている。		
→(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)説明資料5ページに示しているとおり、係数操作による影響を受けた地権者には、その分の土地が多く換地されており、清算で対応するものの、付随する利子に関しては本来不要であるため、地権者間の公平性の担保という観点から利子を補填したいと考えている。		
○(財政部長)議論が重複するが、説明資料7ページの「AA事業特有の事情」に関して、詳細な説明が求められるのではないか。		
→(都市建設局理事)市が元々提示した減歩率の範囲内に収まらない状況となった中で、市が係数操作を行うとともに、係数操作発覚後に、本来の減歩率にしたところ、追加減歩が発生していることが「AA事業特有の事情」に当たる。		
→(財政部長)市に一定の責任があるため、条例に規定するということか。		
→(都市建設局理事)そのとおりである。		
○(市長公室長)説明資料5ページに関して、係数操作による影響を受けた地権者については、清算金を徴収することにより、減歩で対応する地権者と対応が一致するものの、利子に関しては、減歩で対応する地権者には生じないものであり、公平性の担保の観点から、利子を補填するという趣旨だと理解した。詳細な説明を説明資料に追記いただきたい。		
○(財政課長)前回までの提案では、地中障害物による清算金については、市ができる限りのことを行うものだったが、それは対象外とすることで良いか。		
→(都市建設局理事)他の土地区画整理事業においても、後から地中障害物が判明するケースも生じ得ることから、AA特有の係数操作に限定し対応したい。		
→(財政課長)地中障害物による清算金の利子に関しても、地権者から補填を求められるのではないか。		
→(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)地中障害物の調査が事前にできない地権者には、将来的に清算金での対応になる可能性は説明しており、そのような場合には丁寧な説明により理解を得たい。		

係数操作による清算金の分割徴収に伴う利子の補填について

説明内容

- 1 事案の概要
- 2 審議事項①：係数操作による清算金の分割徴収に伴う利子の補填について
- 3 審議事項②：利子補填の手法について
- 4 まとめ
- 5 経過及び今後のスケジュール
(参考資料)

令和7年8月21日(木)
戦略会議資料
麻溝台・新磯野区画整理事務所

1 事案の概要（庁議の経過）

- ・ 本事業において、係数操作により多額の清算金が発生することから、清算金の分割徴収期限の延長及び利子補給金の交付について、令和7年5月に戦略会議に付議し、清算金の分割徴収期限の延長に係る条例改正を行うことが決定した。
- ・ 利子補給金の交付については、戦略会議での指摘事項を反映し、再度決定会議に付議することとなった。
- ・ 戦略会議での指摘事項に基づき本事案を一部変更し、8月6日決定会議で上部会議に付議することが決定したため、再度戦略会議に諮るもの。

1 事案の概要（説明の前段として）

① 換地：権利者の土地を配置し直したり、形を整えたりすること

＜整備前＞



＜整備後＞



※換地は従前地に比べ、面積は小さくなる(減歩)が、土地の形が整形化され、道路も広くなるため価値は上がる。

換地：土地区画整理事業では、従前地の評価に応じて、換地地積が設定される。

◇従前地評価が高い → 換地地積は大きくなる

◇従前地評価が低い → 換地地積は小さくなる

換地は従前地評価と連動する

② 従前地の土地評価：土地に接する道路条件や土地の大きさ・形・向き、地中障害物等の有無等によって計算される。

◇通常は、従前地評価に応じた換地地積を設定し、仮換地指定を行う。

1 事案の概要（説明の前段として）

③ 清算

清算とは・・・

- ・ 従前地の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、土地区画整理法に基づく制度である。
- ・ 権利地積以上の換地を受けた方から金銭を徴収し、換地地積が権利地積以下となった方に金銭が交付される。
- ・ 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となる。

従前の権利価額 > 換地の評価額 ⇒ 清算金の交付

従前の権利価額 < 換地の評価額 ⇒ 清算金の徴収

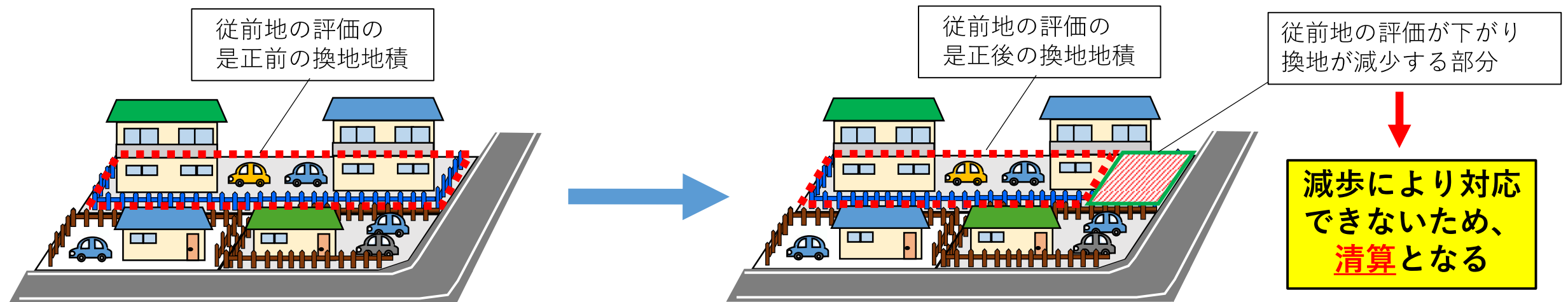
◆清算金が発生する理由

- ・ 工事誤差等の技術的理由から、やむを得ず多少の過不足が生じる場合
- ・ 小規模な宅地の減歩緩和など、換地地積について特別な扱いをした場合

1 事案の概要（本事業の課題）

課題①: 既に使用収益開始している先行住宅地街区において、従前地の評価を土地評価基準によらない係数（係数操作）により算定し、換地された宅地があり、従前地の評価の是正により、多額の清算金が生じる。

課題②: 清算金の分割徴収には利子を付さなければならず、多額の清算金を一括納付できない地権者には、清算金の支払いに加え、分割徴収に伴う利子による金銭的負担を強いる状況である。



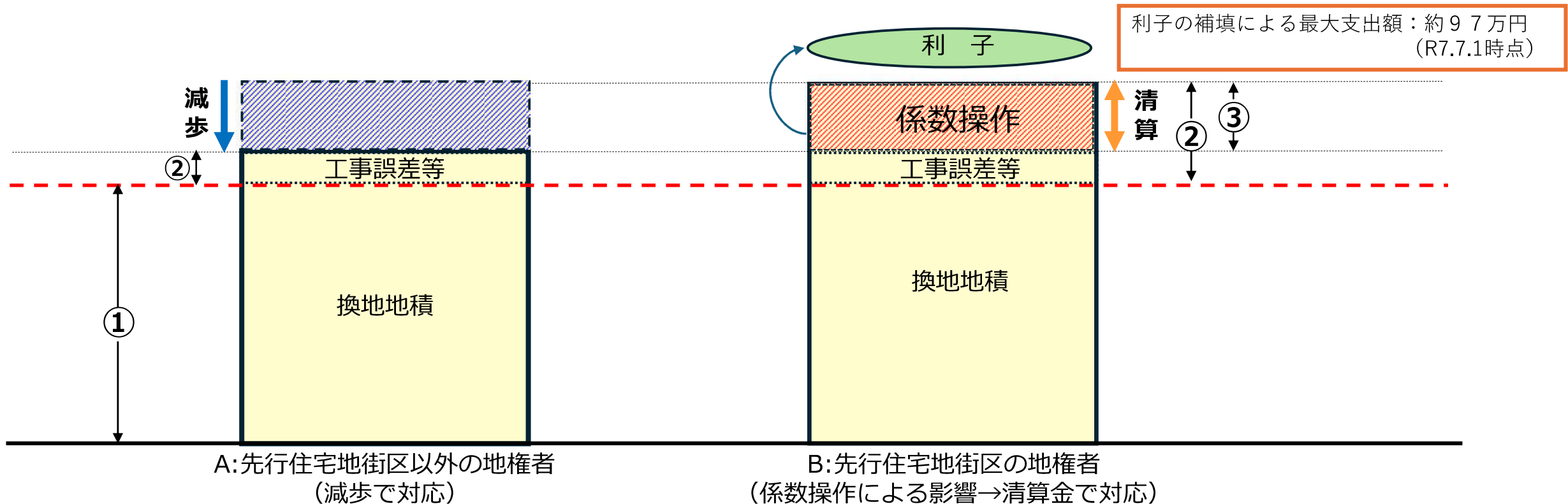
■対象地権者数: **22人**

- ・想定徴収金額(総額) **1,800~2,150万円** (平均)90~110万円 (最大)**350万円**
- ・利子総額 **97万円** (R7.7.1時点の最大額)

<参考> 先行住宅地街区地権者数 30人(共有は1人で算出)
土地評価に影響あり: 25人(**徴収: 22人** 交付: 3人) 土地評価に影響なし: 5人

➡ 係数操作により生じる多額の清算金により、地権者に分割徴収に伴う利子を負担させる状況であるため、負担軽減を行うこととしたい。

2 審議事項①：係数操作による清算金の分割徴収に伴う利子の補填について



- 地権者A,Bは、権利地積(①)より換地地積が過大であり、過大の部分(②)について、清算金を徴収する。
- 地権者Bは、係数操作による清算金(③)が生じているが、その分権利地積以上に換地されており、地権者Aとの公平性を確保するため、③の部分の清算金は徴収しなければならない。
- 一方、③の清算金を分割徴収した場合の利子は、係数操作がなければ生じない負担であり、市に帰責事由があることから、利子額分は補填する必要がある。

【審議事項①】

係数操作により多額の清算金の支払いが必要となる地権者の負担軽減を図るとともに、地権者間の公平性を確保するため、分割徴収に伴う利子を補填することとしたい。

3 審議事項②：利子補填の手法について

分割徴収に伴う利子の補填、又は利子が生じない手法について、以下のとおり検討を行った。

対応案	内容	メリット	デメリット	判定
追加減歩	換地地積の追加減歩を行う	・ <u>清算金の支払いが生じない</u> ・ 一部の地権者からの要望に応えられる	・ 1件あたり百～二百万円程度の<u>工事費用を要する</u> ・ 追加減歩により<u>建築基準法に違反する画地</u>がある ・ <u>売却が困難な保留地</u>が生じ、保留地処分金の減収分を市が補填しなければならない (売却困難な保留地の設定は、内部検証の指摘事項に該当) ・ 減歩した土地を<u>道路として管理することができない</u>	×
徴収猶予	清算金の一括納付を促すため、徴収を一定期間猶予する	・ 猶予期間中は利子が生じない	・ 地方税法に規定する<u>徴収猶予の要件（災害、納税者の廃業等）を満たしていない</u> (要件を満たしていても、猶予期間は<u>原則1年以内</u>となる)	×
利率の減免	清算金の分割徴収に伴う利子の利率を引き下げる	・ 利子を付すことで、<u>一括納付を選択した地権者とのバランス</u>が保たれる ・ <u>申請等の手続きがなく</u>、地権者の負担が少ない	・ <u>無利子にはできない</u>ため、地権者への利子による金銭的負担が生じる ・ <u>換地処分まで利率が決定しない</u>ため、地権者の安心感に繋がりにくい	△
貸付	清算金の一括納付に係る資金の貸付を行う	・ <u>一括納付が可能</u>である	・ 強制徴収債権である清算金から、<u>任意の貸付制度</u>になるため、<u>滞納した場合の徴収がさらに困難</u>となる	△
利子補給	清算金の分割徴収に伴う利子補給を行う	・ <u>利子100%の補填が可能</u>であるため、地権者への<u>利子による金銭的負担が生じない</u> ・ <u>他の地権者との公平性を確保できる。</u>	・ 地権者は年度毎に利子補給の<u>申請手続きを行う</u>必要がある	○

【審議事項②】地権者に利子による金銭的負担を求めることなく、デメリットとしても困難な課題がない、
「利子補給」により対応することとしたい。
 利子補給の実施については、**条例において規定することとしたい。**

3 審議事項②：利子補填の手法について

■ 利子補填の条例への規定について

本事案はAA事業特有の事情である係数操作への対応にあたるものであることから、要綱ではなく、条例に規定することとしたい。

(改正案)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

第36条 施行者は、清算金の額が5万円以上のときは、当該清算金を別表に定めるところにより分割徴収し、又は分割交付することができる。

2 前項の規定により清算金を分割徴収する場合における当該清算金に付すべき利子の利率は、法第103条第4項後段の規定による換地処分の公告があった日の翌日における財政融資資金(財政融資資金法(昭和26年法律第100号)第2条の財政融資資金をいう。)の貸付金利のうち、次の各号に掲げる条件による貸付金に適用される金利と同一の利率(当該利率が同日における法定利率を超えるときは、法定利率)とする。

(1) 貸付期間が5年以内でその全期間において利率が一定であること。

(2) 据置期間を置かないこと。

(3) 償還方法が元金均等年賦償還であること。

3 清算金の分割納付をしようとする者は、規則で定める期間内にその旨を申し出て、その承認を受けなければならない。

4 第1項の規定により仮換地の使用収益開始後に従前の宅地の評価を是正したことによる清算金を分割徴収する場合は、施行者は当該清算金を納付すべき者に対して助成することができる。

別に定める対象者及び補助額は以下の通りとする。

- 対象者：仮換地の使用収益開始後に従前の宅地の評価を是正したことによる清算金を分割納付する者
→先行住宅地街区において係数操作による影響があった地権者
- 補助額：分割徴収となる清算金に対する利子に相当する額

※ これまでの庁議では、地中障害物による清算金についても利子補給の対象として提案したが、地中障害物はAA事業に限定される事案ではないため、他の土地区画整理事業への影響を勘案し、利子補給の対象から除外した。

4 まとめ

以上の検討結果より、下記のとおり対応することとしたい。

○ 係数操作による清算金の分割徴収に伴う利子の補填について

➡ 分割徴収に伴う利子の補填を行う

○ 利子補填の手法について

➡ 係数操作による清算金の分割徴収に伴う利子の全額を利子補給金として交付する

➡ 利子補給の実施について、条例に規定する

5 経過及び今後のスケジュール

令和元年6月	—	大量の地中障害物の発出等に伴い事業一時立ち止まり
令和元年7月	—	庁内組織による内部検証を開始
令和2年2月	—	内部検証結果と今後の取り組みの公表 係数操作をされている土地があることを確認
令和4年3・4月	庁議(戦略会議)	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5月	—	事業再開の決定
令和5年9・10月	庁議(決定会議)	相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業に関する学 校用地の取扱い及び先行住宅地街区の清算方法について
令和5年12月	説明会	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
令和7年5月	庁議(戦略会議)	相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の施行に関 する条例の一部改正等について
令和7年8月	庁議 (決定・戦略会議)	係数操作による清算金の分割徴収に伴う利子の補填について
令和7年9月	部会説明	相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の施行に関 する条例の一部改正について
令和7年12月	条例改正	//
令和8年度以降	—	清算金の徴収・交付事務の取扱いについて規則等を整備
令和15年度予定	—	換地処分
令和16年度～	—	清算金の徴収・交付事務の開始

(参考資料)

土地区画整理法 第94条(清算金)

換地又は換地について権利（処分の制限を含み、所有権及び地役権を含まない。以下この条において同じ。）の目的となるべき宅地若しくはその部分を定め、又は定めない場合において、不均衡が生ずると認められるときは、従前の宅地又はその宅地について存する権利の目的である宅地若しくはその部分又は第89条の4若しくは第91条第3項の規定により共有となるべきものとして定める土地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮して、金銭により清算するものとし、換地計画においてその額を定めなければならない。この場合において、前条第1項、第2項、第4項又は第5項の規定により建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定める宅地又は借地権については、当該建築物の一部及びその建築物の存する土地の位置、面積、利用状況、環境等をも考慮しなければならないものとする。

土地区画整理法 第110条第2項(清算金の徴収及び交付)

前項の規定により徴収し、又は交付すべき清算金は、政令で定めるところにより、利子を付して、分割徴収し、又は分割交付することができる。

土地区画整理法施行令 第61条第2項(清算金の分割徴収又は分割交付)

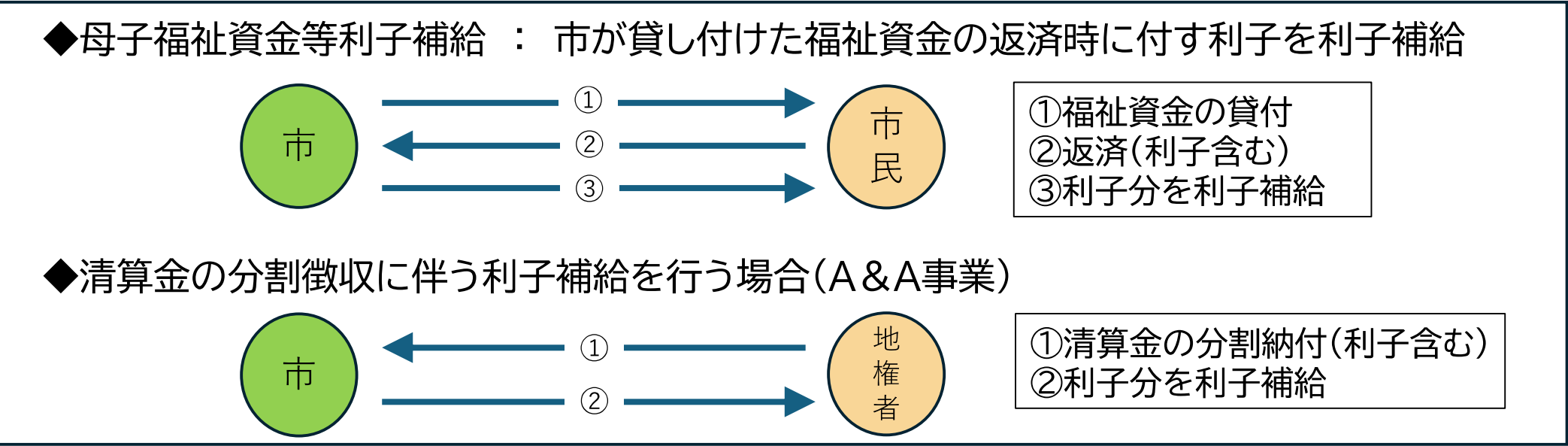
法第百十条第二項の規定により清算金を分割徴収し、又は分割交付する場合において当該清算金の徴収又は交付を完了すべき期限は、第一回の徴収し、又は交付すべき期日の翌日から起算して、五年以内とする。ただし、当該清算金を納付すべき者の資力が乏しいため当該清算金を五年以内に納付することが困難であると認められるときは、当該清算金の徴収を完了すべき期限は、十年以内とすることができる。

(参考資料)

■ 利子の補填方法の検討

方法	メリット（合致する点）	デメリット（合致しない点）
利子補給金	・ 清算金の利子のみを支払うことができる	・ 金融機関等から融資を受け、返済する際に生じる利子ではない
給付金	・ 制限がなく、政策決定すれば給付が可能	・ 対象者が地権者の中でも限定的であり、給付額は各地権者の清算金額や分割回数等によって変動するため、一般的な給付金と比較すると事務が煩雑である

利子補給金のデメリットについては、本市の利子補給制度において、金融機関等を介さない制度があり、利子補給金は金融機関等への返済時に生じる利子に限定されないことから、利子補給金による対応としたい。



本事案を検討するにあたり、国土交通省 市街地整備課 法規係より「利子は必須だが、利子補給等により負担を軽減することは可能」との見解を得ている。

また、他市において、土地区画整理事業の清算金分割徴収に係る利子補給等の制度があることを確認した(秦野市、三郷市)。

○開催日 : 令和7年8月21日

○開催場所 : 第1 特別会議室

○案件名 : 相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業における
係数操作による清算金の分割徴収に伴う利子の補填について

○担当課 : 都市建設局 麻溝台・新磯野区画整理事務所

○出席者 ■ : 出席 □ : 欠席 (代) : 代理出席

(庁議構成員)

■市長 ■石井副市長 ■奈良副市長 ■大川副市長 ■鈴木教育長 ■市長公室長
■総務局長 ■財政局長 □政策部長 ■シビックプライド担当部長 ■財政部長
□緑区長 ■中央区長 ■南区長

(担当課)

■都市建設局長 ■都市建設局理事 ■麻溝台・新磯野まちづくり担当部長
■麻溝台・新磯野区画整理事務所長 ■都市建設総務課長

(1) 主な意見等

○(市長)説明資料4ページの「課題①」について、係数操作によって清算金が生じることが課題とされている。係数操作は許されることではなく、市の責任が問われることはやむを得ないと考えているが、評価の是正によって本来の評価に戻し清算金が生じることが課題なのか。減歩対応と同じ対応だと考える。

→(都市建設局長)評価結果が正されたことは適切な手続きである。一方、先行住宅地街区の地権者に関しては、土地の使用収益が開始されており、他のケースでは行える減歩対応ができず、結果的に多額の金銭負担が生じることが課題だと考える。

○(市長)説明資料6ページに関して、5月の戦略会議においても、利子補給金が「補助金等」という括りであり、考え方の整理を求められていたが、限られた地権者のみに利子補給することはいかがか。

→(都市建設局長)説明資料5ページに示すとおり、先行住宅地街区の地権者に関しては、清算でしか対応できず、一括で納付できない場合に生じる利子の部分だけは負担軽減を図ること、地権者間の公平性を保つものであり、対象地権者だけに補給することは不公平にはならないと考える。

→(石井副市長)公平性は保たれているということだが、この事業の中で見た場合は確かにそうだが、広く一般的な区画整理事業として、公平性は説明できるものだという理解でよい。

→(都市建設局長)係数操作に係る固有の事情であり、公平性は保たれていると考えている。

○(市長)説明資料9ページのスケジュールに関して、今後の地権者対応はどのようなスケジュールになるか。

→(都市建設局長)令和15年度に換地処分、令和16年度以降に清算金の徴収・交付事務の開始を予定しているが、今後、議会において条例改正案が可決された後、早期に地権者に対応を説明したいと考えている。

○(奈良副市長)実際の清算金の徴収・交付事務は令和16年度以降を予定しているが、現時点で対応を決めなくてはならない理由を確認したい。また、説明資料6ページにおいて、追加減歩だと建築基準法に違反する画地があると記載があったが、違反となる理由を確認した

い。

- (都市建設局長)令和5年度の説明会において、多くの厳しい意見をいただいております、市としての対応を早い段階で検討し、示す必要があると考えています。
- (麻溝台・新磯野区画整理事務所長)具体的事例として、隣地境界線から一定の距離の中にある建物については、延焼防止の観点から特定の仕様にしなければならないが、追加減歩によって保留地が生じ、隣地境界線が建物に近づくことで、現在の建物が建築基準法を満たさなくなるケースが生じる。
- (大川副市長)説明資料7ページにおいて、これまでの庁議では、地中障害物による清算金についても利子補給の対象として提案していたが、今回の提案では除外したことが記載されている。そもそも、なぜ、前回の提案では対象としていたのか。
- (都市建設局長)当初、事業を早期に進める必要から、地中障害物の調査を後回しにした地権者に対しても同様に清算金対応する提案としていたが、他の区画整理事業においても同様の事例は考えられることから、対象から除外することとした。
- (大川副市長)令和5年度の地権者への説明会において、多くの厳しい意見をいただいたものと承知している。今後、本提案を地権者に説明される際も、厳しい指摘が上がるのが想定されるか。
- (都市建設局長)本提案の内容で地権者の理解が得られると断言はできないが、市として、最大限できることに取り組むことが基本的な姿勢だと考える。
- (教育長)今回の提案で良いと考える。本題とは外れるが、清算金を交付する事例もあるのか。
- (都市建設局理事)説明利用4ページに記載しているとおり、3人が交付対象者になる。
- (教育長)交付の際に、加算金等はあるのか。
- (都市建設局理事)加算金等はない。あくまで、清算行為として不足分のみを交付する。
- (中央区長)説明資料5ページの図について、「工事誤差等」の部分に関しても清算すると理解しているが、「清算」と表記した方が分かりやすいのではないかと。
- (麻溝台・新磯野まちづくり担当部長)あくまで係数操作に関する清算に当たる箇所を「清算」と示していた。
- (都市建設局理事)指摘を踏まえ、誤解が生じないよう表記を修正したい。

(2) 結果

○原案のとおり承認する。

ただし、庁議の意見を踏まえ、資料を一部修正すること。