

(様式1)

事 案 調 書 (決 定 会 議)

審議日 令和7 年 5 月 15 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の施行に関する条例の一部改正等について							
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	松岡	内線 3207

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、仮換地指定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など)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、土地区画整理法に基づき清算金の分割徴収期限を緩和し、分割徴収に係る利子補給を行うもの。

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)	・清算金の分割徴収の考え方を変更することに伴う条例改正について ・清算金の分割徴収に伴う利子に係る利子補給金交付要綱の策定
審議結果 (政策課記入)	○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。

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 ・要綱策定	・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	6月 建設 部会	9月 議会	条例 改正					
	要綱策定						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)		(人工)							
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9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6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。							
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、今年度中に地権者向けの説明を実施したい。		
○(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。説明会等で納得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でることとなった。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て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っ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、地中障害物があっ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っ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。		

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

説明内容

- 1 事案の概要
- 2 対象地権者数
- 3 条例の一部改正について
- 4 分割徴収による利子への対応案
- 5 利子補給金について
- 6 まとめ
- 7 今後のスケジュール
(参考資料)

令和7年5月15日(木)
決定会議資料
麻溝台・新磯野区画整理事務所

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。

◇地中障害物等あり → 従前地の評価は下がる → 換地地積は小さくなる

◇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

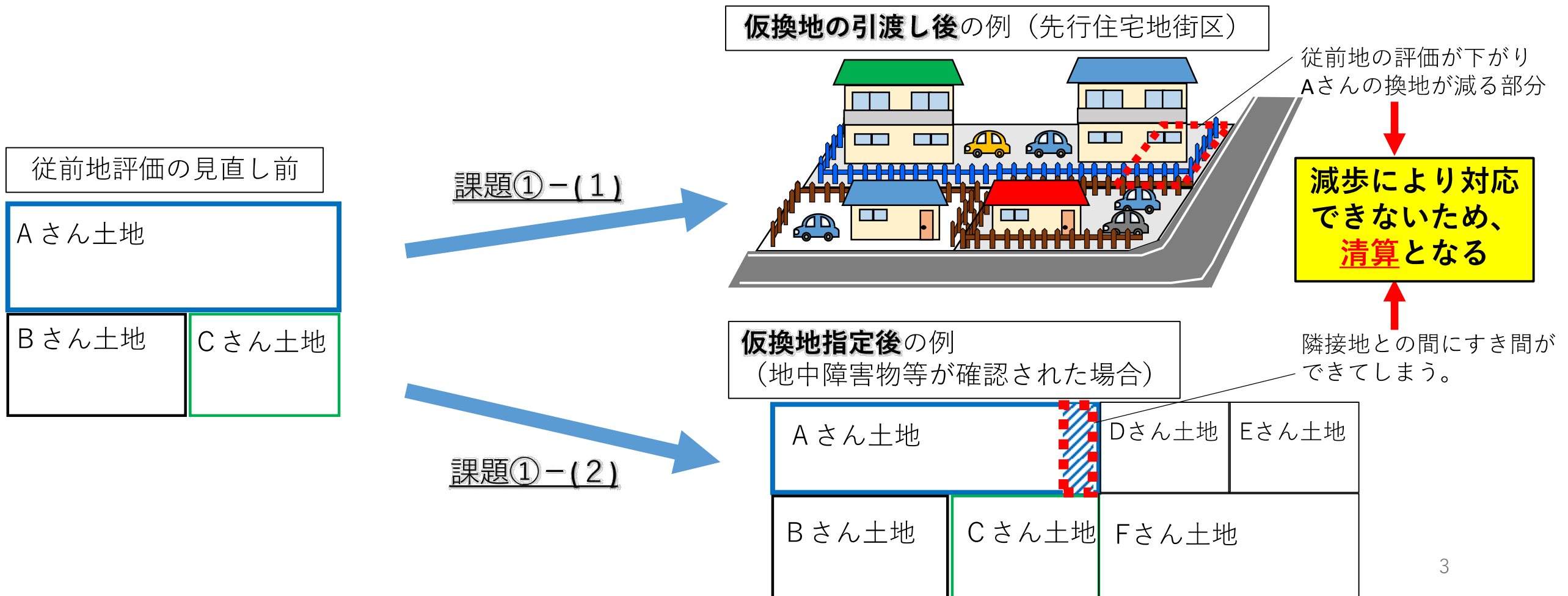
- ・ 工事誤差等の技術的理由から、やむを得ず多少の過不足が生じる場合
- ・ 小規模な宅地の減歩緩和など、換地地積について特別な扱いをした場合

1 事案の概要（課題①）

課題①

本事業においては、以下の場合、従前地の評価の見直しにより、多額の清算金が生じる。

- (1) 仮換地の引渡し後、土地評価基準によらない係数(係数操作等)により算定した評価を是正する場合
- (2) 仮換地指定後に地中障害物等が確認され、評価を下げる場合



1 事案の概要（課題②）

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、清算金を一括納付できない地権者には、通常よりも多額の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。



課題①、②に該当する地権者に対して、公正・公平を踏まえた範囲でできる対応について検討

「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（平成26年相模原市条例第43号）」（以下「条例」という。）の清算に係る規定について、これまでの経過を踏まえ、当該地権者への清算金による負担を軽減するため、以下の2点について条例改正等を行うもの。

【今回実施すること（結論）】

1 清算金の分割徴収期限の規定に係る条例の一部改正を行う

▷清算金の分割徴収期限を5年から最大10年に変更する

2 当該清算金の分割徴収に伴う利子に係る利子補給金交付要綱を策定する

▷清算金の分割徴収による利子を100%補給する

（ただし、いずれも該当要件あり）

※詳細については、次ページ以降で説明

2 対象地権者数

① 先行住宅地街区における対象地権者数

- ・先行住宅地街区地権者数 30人(共有は1人で算出)
(内訳)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
- ・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

② 地中障害物等未調査かつ自己利用街区換地(減歩不可)の地権者数

- ・地権者数 67人(共有は1人で算出)
- ・筆数 99筆
- ・想定徴収金額(総額)1,880～2,240万円

※地中レーダ調査の実績を踏まえた想定 of 金額

※上記のうち、今後の調査により地中障害物等が確認された土地の地権者が対象になる

3 条例の一部改正について

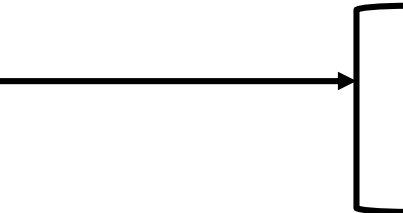
- ・土地区画整理法施行令第61条第2項に基づき、条例第36条第1項に「ただし、納付すべき者の資力が乏しいため、当該清算金を別表に定める期限内に納付することが困難であると施行者が認める場合には、分割徴収する期限を10年以内で延長し、分割回数を定めて、分割徴収することができる。」を追加する。
- ・要件となる「納付すべき者の資力」については、原則として、地権者の申告によるものとする。
※他の政令市の約7割が地権者の申告、約3割が課税情報等の確認によるものとしている。
- ・分割徴収における利子については、分割期間によらず、現行条例に定める財政融資資金の貸付期間5年以内の利率を適用するものとする。

【理由】

- 分割徴収期限は、条例及び土地区画整理法ともに、原則5年以内である。
- 仮に、5年以内で分割した地権者に貸付期間10年以内の利率を付すことは、今回の条例改正の趣旨である地権者の負担軽減に逆行している。

(参考)他の政令市との比較

- ・分割徴収期限10年以内の政令市：12市
- ・分割徴収期限5年以内の政令市：7市

- 
- ・貸付期間5年以内の利率：6市
 - ・貸付期間10年以内の利率：4市
 - ・条例等に規定なし：2市

4 分割徴収による利子への対応案

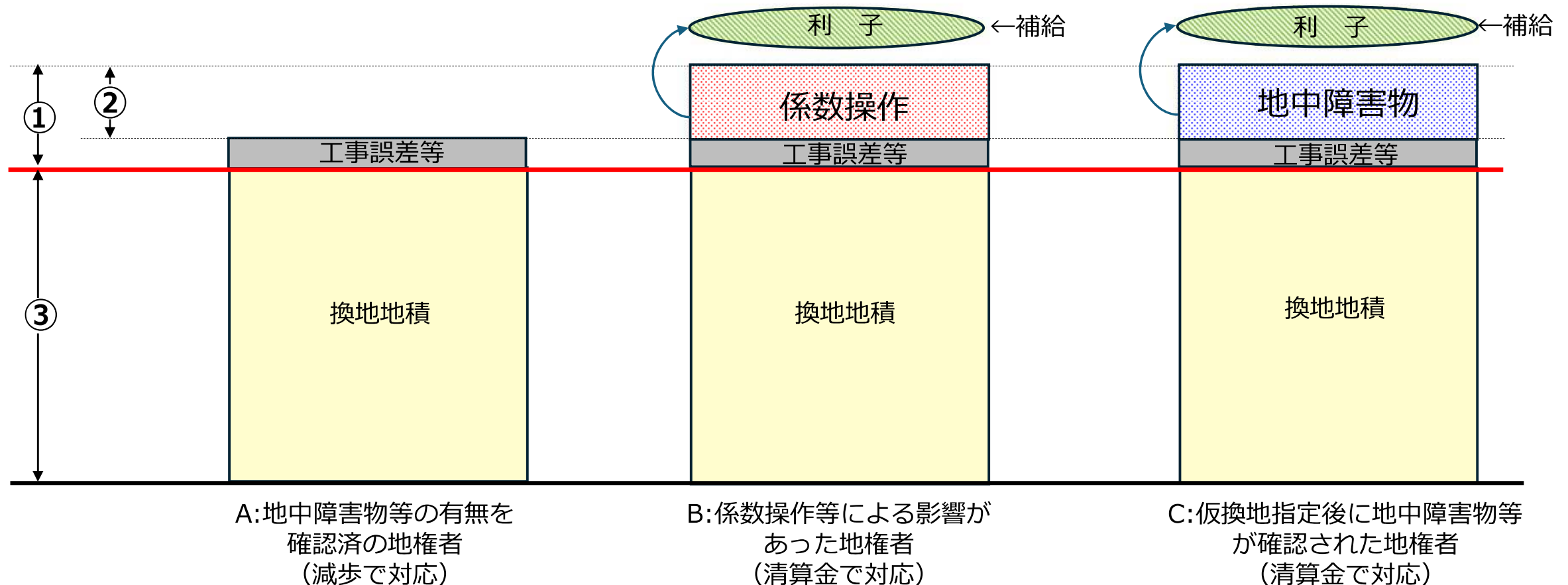
市の計画や係数操作等により、減歩で対応することができない地権者に対しては、清算金を分割払いした場合に発生する利子についても、何らかの対応ができないか検討する必要がある。

対応案	メリット	デメリット	判定
追加減歩	・ <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>（徴収19件） ・ 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> ・ <u>係数操作</u>があったことが<u>街並みとして残り続ける</u>	×
徴収猶予	・ 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	・ 低廉な利子を付すことで、<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>、利子補給金と比較し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 ・ 係数操作及び地中障害物等による清算金に限定して利率を変更するため、条例の記載方法に留意が必要である	△
貸付	・ <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	△
利子補給金	・ <u>100%の利子補給が可能</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>条例の改正内容</u>が法令に規定されている<u>分割徴収期限のみ</u>となる	・ 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	○

以上から、地権者に利子による金銭的負担を与えることがなく、デメリットとしても困難な課題がない、**「利子補給金による対応」**とする。

5 利子補給金について

利子補給による想定支出額：約 2 4 0 万円（最大）
1 人あたりの想定支出額：約 54,000 円（先行住宅地街区における平均額）



- ・ 地権者A,B,Cは、本来の換地地積より過大の部分(①)について、減歩で対応できないことから、清算金で対応する。
- ・ 地権者B,Cに対応する利子補給は、通常の清算金（工事誤差等）を除いた部分(②)に係る利子*を対象とする。
（*：当該利子は、地権者Aのように減歩で対応できれば、本来はかからない利子である。）

上記の対応により、**全ての地権者に対して、公平性が確保（③）**できる。

5 利子補給金について（要綱の内容）

① 目的

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あたり、仮換地指定後に従前地の評価を是正したことに伴い、減歩で対応することができないため、清算金で対応せざるを得ない地権者の負担軽減を図り、他の地権者との公平性を確保し、もって土地区画整理事業の整備推進を図ることを目的とする。

② 対象者

利子補給金の交付を受けることができる者は、次に掲げる要件を備えなければならない。

- (1) 地方税法(昭和25年法律第226号)第5条第2項第1号に規定する市町村民税を完納していること。
- (2) 換地処分の公告があった日の翌日時点で清算金の根拠となった土地を所有していること。
- (3) 仮換地指定後に従前地の評価を是正したことにより生じた清算金の納付者であること。

- 
- ・ 先行住宅地街区で係数操作等による影響があった地権者
 - ・ 仮換地指定後に地中障害物等が確認された地権者

③ 利子補給の額及び期間

- (1) 利子補給金の額は、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第110条第2項の規定により分割徴収となる清算金に対する利子に相当する額とする。
- (2) 利子補給の期間は、土地区画整理法施行令(昭和30年政令第47号)第61条第2項に規定する清算金の徴収を完了すべき期限までとする。

5 利子補給金について（想定支出額）

■ 利子補給金交付による最大支出額（令和7年4月1日時点）

- ・係数操作等による想定清算金総額(最大) :約2,150万円
- ・地中障害物等による想定清算金総額(最大) :約2,240万円
- ・上記を全て10年で分割徴収した場合の利子総額:約240万円

※想定清算金額に対する最大の支出額であり、一括納付する地権者や10年未満で分割納付する地権者が多いほど支出額は減額する

※利子は清算金に上乗せされて納付される市の歳入であるため、利子補給金交付により財源を確保する必要はない

【（参考）本市の利子補給制度のうち、補給率100%の制度】

補給制度	概要	補給額
農業近代化資金利子補給規則	農業近代化資金を農業者に貸し付けた農業協同組合に対し、資金に係る利子を補給するもの	年2.0%以内 (貸付最大金利1.7%)
創業支援融資制度利子補給規則	同融資制度による融資を行った金融機関に利子補給するもの	年1.5%以内 (融資利率0.6%)
戸建住宅耐震改修等融資制度利子補給要綱	同融資制度を利用した場合の利子を補給するもの	年2.2%以内 (融資利率2.2%)
母子福祉資金等利子補給規則	母子父子寡婦福祉資金の貸し付けによる利子を補給するもの	利子相当額 (原則年利1.0%) ※貸付内容等により 無利子の場合あり

6 まとめ

以上の検討結果より、下記2点の条例改正及び要綱策定を行うこととしたい。

対応案	内 容	対 象 者	効 果
条例改正	条例第36条第1項に 「 <u>ただし、当該清算金を納付すべき者の資力が乏しいため、当該清算金を別表に定める期限内に納付することが困難であると施行者が認める場合は、分割徴収する期限を10年以内で延長し、分割回数を定めて、分割徴収することができる。</u> 」を追加する。	<u>資力が乏しいと認められる地権者</u>	分割徴収期限の延長により、 <u>1回あたりの徴収額を減額</u> することで、地権者の支払能力に応じた分納計画とし、負担を軽減する
要綱策定	利子補給金交付要綱を策定し、対象の清算金の <u>分割徴収に係る利子の全額</u> を <u>利子補給金として交付</u> する。	土地の減歩で対応できない地権者（ <u>先行住宅地街区で係数操作等による影響があった地権者、及び仮換地指定後に地中障害物等が確認された地権者</u> ）	地権者が分割納付を選択せざるを得ない場合において、 <u>利子による金銭的負担が生じない</u> 制度設計とする

7 今後のスケジュール

令和7年5月	庁議	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6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9月	条例改正	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9月～	要綱策定	利子補給金交付要綱の策定
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)

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条第1項

現行				改正案
施行者は、清算金(前条の規定により相殺した場合においては、その相殺後の額。以下この条において同じ。)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。				施行者は、清算金(前条の規定により相殺した場合においては、その相殺後の額。以下この条において同じ。)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。 <u>ただし、当該清算金を納付すべき者の資力が乏しいため、当該清算金を別表に定める期限内に納付することが困難であると施行者が認める場合は、分割徴収する期限を10年以内で延長し、分割回数を定めて、分割徴収することができる。</u>
別表	清算金の総額	分割徴収期限	分割回数	
	5万円以上10万円未満	1年以内	2	
	10万円以上20万円未満	2年以内	3	
	20万円以上30万円未満	3年以内	4	
	30万円以上40万円未満	4年以内	5	
	40万円以上	5年以内	6	

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条第2項

- 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。

○開催日 : 令和7年5月15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の施行に関する条例の一部改正等について

○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 ■緑区副区長 ■中央区副区長 ■南区副区長 ■政策課長
■総務法制課長 ■財政課長

(担当課)

■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

○(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。

○(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。

○(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。

- (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のか。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。
- (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で約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ことになっていたため、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。
- (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から、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)5年間の分割徴収を10年間に延長するとのことだが、過去の市施行の区画整理事業において適用したことはあるのか。
- (麻溝台・新磯野区画整理事務所長)実績はないと認識している。なお、10年以内に延長できることは土地区画整理法施行令で定められているとともに、他の指定都市の多くが徴収期限を10年以内にしている状況であり、本市独自に行うものではない。
- (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。
- (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。

○(総務局長)6ページの分割徴収の理由に関して、「5年以内で分割した地権者に貸付期間10年以内の利率を付すことは、今回の条例改正の趣旨である地権者の負担軽減に逆行している」と記載がある。これは本市が特別扱いをするという意味で良いか。

→(麻溝台・新磯野まちづくり担当部長)そうした意味ではなく、多数の指定都市の同様に実施したいというものである。

○(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。

○(市長公室長)説明資料12ページのスケジュールに関しては、これまでの経過を加えていただきたい。

→(麻溝台・新磯野区画整理事務所長)承知した。

(2) 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。