

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

～よくある質問集～（令和２年４月作成）

この「よくある質問集」は、麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の検証結果及び今後の取組について、地権者の皆様等からの代表的な質問に対する回答をまとめたものです。

1	事業の全般に関するご質問	1 ページ
2	地中障害物等に関するご質問	2 ページ
3	補償等に関するご質問	4 ページ
4	税金に関するご質問	5 ページ
5	共同売却街区（４３街区）に関するご質問	5 ページ
6	土地評価・換地設計に関するご質問	5 ページ
7	民間事業者包括委託に関するご質問	6 ページ

お問合せ先 相模原市麻溝台・新磯野地区整備事務所 042-769-9254

1 事業の全般に関するご質問

Q 1 - 1 事業の推進が困難になった状況に対し、どのような対応を考えているのか。

A 1 - 1 本事業は、「新たな都市づくりの拠点」及び「新たな産業創出の拠点」として魅力ある良好な市街地環境の形成を図ることを事業の目的として進めてきた経過を踏まえ、市の検証組織により明らかになった課題を整理し、事業の再建に向けて取り組んでまいります。

Q 1 - 2 事業の廃止、中止はあるのか。

A 1 - 2 市の検証組織により明らかになった課題の状況から鑑みると、現在の事業計画の内容や事業期間の変更は想定されますが、現時点では、事業の廃止については想定しておりません。

Q 1 - 3 何故、事業の推進が困難となったのか。

A 1 - 3 本事業の推進が困難となってしまった原因は、大量の地中障害物の発出や調査・準備の段階から各段階において生じた問題や課題について法的・実務的な詰めをせず未整理のまま進めてきたことによるものと考えております。
今後、課題や問題を整理し、適切に対応してまいりたいと考えております。

Q 1 - 4 後続地区（北部地区・南部地区）の事業を進めていくことを約束してもらえるのか。

A 1 - 4 後続地区を含む麻溝台・新磯野地区は、本市の都市計画マスタープランにおいて、相模原愛川インターチェンジ周辺という立地特性を生かし、都市の活力を支える産業や新たな居住の場として、環境との共生に配慮した複合的な都市づくりを進めることとしていることから、その実現に向けて、取り組んでまいりたいと考えております。

Q 1 - 5 事業の計画期間について、当初の2023年度から2042年度になる見込みや、総事業費も最大348億円と当初の127億円から約2.7倍に膨らむ試算がされているが、どういうことか。

A 1 - 5 これまでの事業方針と施工方法を継続することを前提とした想定総事業費・事業期間であって、確定したものではありません。令和3年度末までに、本事業の課題を整理し、財政状況を見据えた事業計画の変更案を作成した上で、事業の再開の判断を行う見込みとしており、改めてお示ししてまいります。

Q 1 - 6 今後、仮換地へ移転が必要となるが、移転時期を示してもらいたい。

A 1 - 6 今後、本事業の課題を整理し、令和 3 年度末までに事業計画の変更案を作成した上で、事業の再開の判断を行う見込みとしております。事業再開後に施工計画に基づく移転計画を作成しますので、申し訳ありませんが、現時点で移転時期をお示しすることはできません。

Q 1 - 7 これから 2 年間かけて、事業計画の変更案を作成するとのことであるが、市は検証期間中に何もやってこなかったのか。

A 1 - 7 検証期間中については、次の項目について対応しておりました。

- 地中障害物調査の結果について、宅地所有者への確認作業
- 関係権利者等に対する説明会
- 中断移転により土地を使用収益できない権利者に対する損失補償
- 土地区画整理審議会の開催及び委員の選挙
- まちづくりだより等による情報提供
- 現場の安全管理
- 総事業費や事業期間などの精査及び推計 など

2 地中障害物等に関するご質問

Q 2 - 1 地中障害物の種類はどういうものか。また、その処理をどのように考えているのか。

A 2 - 1 実際に発出しているものについては、コンクリートガラ、アスファルトガラ、金属くず、ビニール片などが多く、現在、廃棄物混じり土として事業地に仮置きしております。発出した地中障害物については、適正かつ効率的に処理するための方法等を定める計画を策定し、令和 4 年度から処理を開始する見込みです。

Q 2 - 2 地中障害物の処理費用については、誰がどのように負担することとなるのか。

A 2 - 2 現行の基準では、地中障害物の処理費用分を発出した従前の宅地の評価から減ずる算定方法となっており、処理費用によっては評価がゼロ以下となり換地を定めらず、土地区画整理法に抵触するため、合規性と公平性を確保できるように処理費用の負担の在り方について見直しを進めております。

Q 2 - 3 地中障害物の調査について、仮換地指定の前に行う調査方法から、造成工事と合わせて、地山まで掘り起こす調査方法に変更したことが間違いだったのではないか。 地山 （盛土などに対して）自然の丘陵。その土地本来の山をいう。

A 2 - 3 現在の調査方法は、仮換地指定により使用収益を停止し、造成工事と同時に掘削して地中障害物の調査を実施するというもので、地中障害物発見の確実性は高く、期間の短縮にもつながることから、一定の合理性があると認識しております。しかしながら、結果として大量の地中障害物が発出したことにより、事業の推進が困難になったことを踏まえると、事前の総合的な検討が必要であったと考えております。

Q 2 - 4 所有する従前地の地下調査では、地中障害物の発出はなかったが、掘り起した土は移転先となる仮換地の埋戻しに使用しているのか。

A 2 - 4 地中障害物調査が終了した土地の埋戻し土には、事業地内で掘り起した地中障害物のないことを確認した土を使用しておりますが、従前地に対応する仮換地に、従前の土地で掘り起した土を埋め戻すものではありません。

Q 2 - 5 地中障害物が不法投棄されたものであると判明した場合、その処理費用は宅地所有者ではなく、不法投棄者が負担するということか。

A 2 - 5 地中障害物が不法投棄されたものであることが判明した場合は、投棄者の責任において適正に処理されるべきものと考えています。そのためには、投棄者の特定、立証が必要であるため、不法投棄に係る調査を行う必要があると考えています。

Q 2 - 6 処理費用の負担の在り方について検討するとのことであるが、地中障害物の発出の有無によって、負担の考え方に差をつけていただきたい。

A 2 - 6 地中障害物の処理費用の負担については、宅地の利用増進状況や、地中障害物が発出している宅地と発出していない宅地とのバランスを踏まえた負担の在り方について見直しを進めております。

3 補償等に関するご質問

Q 3 - 1 事業地内の自宅が老朽化しているため建て替えたいが、制限はあるのか。

A 3 - 1 土地区画整理事業地内においては、土地区画整理法第 76 条第 1 項に基づき建築行為等（建築物や工作物の新築・改築・増築など）を行う場合に、市の許可が必要です。許可の可否については、行為の内容や工事着手時期などによって異なりますので、まずは、市にご相談いただくようお願いします。

Q 3 - 2 自宅のリフォームを考えているが、制限はあるのか、また、補償金として費用を負担してもらえるのか。

A 3 - 2 自宅のリフォーム（外壁、屋根の葺替・塗替や補修、給排水・給湯設備等の更新など増築や改築を伴わないもの）については、制限がありませんので、自由に行うことができます。また、補償金の算定においては、建物の経過年数によって、一般的な住宅の維持管理のためのリフォームの費用を含めた金額で算定する場合がありますが、実際にリフォームに要した費用を補償するものではありません。

Q 3 - 3 従前地が施行者管理地となっているが、仮換地の使用収益が開始されていない状態である。事業の再開まで土地活用したいが可能か。 施行者 相模原市

A 3 - 3 施行者管理地を個人の土地活用のために利用することはできません。従前地が施行者管理地となっており、仮換地についても使用収益ができない宅地所有者につきましては、土地活用が出来ないことによる損失として、固定資産税・都市計画税相当額等を補償しております。

Q 3 - 4 移転を強いられている期間中の精神的負担について、補償してもらえるのか。市が事業を中断しているのだから、地権者に負担がかからないようにしてもらいたい。

A 3 - 4 精神的負担に対する補償はできかねますが、地権者の負担や不安につきましては、個別相談などを実施しております。

Q 3 - 5 従前地は施行者管理地となっているが、第三者の廃棄物混じり土や、資材置場等になっている。補償としては固定資産税・都市計画税相当額の補償しか受けていないが、使用料相当額を補償するなど検討していただきたい。

A 3 - 5 工事に必要な範囲を施行者管理地としており、廃棄物混じり土の仮置きや、資材置場などの利用についても工事に必要な内容となります。補償については、施行者管理地となる前の内容で判断しており、施行者管理地における利用状況に応じた補償を行うことはできません。

4 税金に関するご質問

Q 4 - 1 事業が止まっている一方で固定資産税や都市計画税の税額は上がっている。これらの軽減についてどのように考えているか。

A 4 - 1 固定資産税等の負担感の軽減を図る方策を検討するため、地方税法上の課題の整理や他都市の事例の調査などを行っています。なお、事業施行地区内の土地のうち、使用収益の開始に至っていない土地は、現在の状況等を踏まえ、令和2年度土地評価において、価格の見直しがされています。

5 共同売却街区（43街区）に関するご質問

Q 5 - 1 立地事業候補者とは、いつになったら土地売買契約ができるのか。

A 5 - 1 土地売買契約の締結には、地下調査の結果を踏まえた仮換地地積の確定が必要となりますが、大量の地中障害物の発出により、事業の推進が困難な状況となっており、その確定が出来ないため、立地事業候補者との土地売買契約が可能となる時期をお示しすることができない状況となっております。

Q 5 - 2 43街区の立地事業候補者は、この状況を踏まえ撤退することを考えていないのか。

A 5 - 2 43街区の立地事業候補者（代表企業：株式会社ギオン）につきましては、定期的に状況等の説明をしておりますが、現時点では進出を辞退するとの話はありません。

6 土地評価・換地設計に関するご質問

Q 6 - 1 土地評価や仮換地については、検証結果を受け、今後見直すこととなるのか。

A 6 - 1 土地評価や換地設計については、公正性、公平性を確保するため、令和3年度末までに事業計画の変更案を作成する中で、総合的に見直すことを考えております。

Q 6 - 2 宅地の評価が不正に操作されていたとのことだが、自分の土地の評価が、操作されていたのか知りたい。

A 6 - 2 所有している宅地の評価の状況につきましては、お問い合わせください。

7 民間事業者包括委託に関するご質問

Q 7 - 1 新聞で、市が清水建設から契約を解除する通知がされたと報じられているが、どういうことか。

A 7 - 1 民間事業者包括委託契約については、令和元年 6 月 5 日から工事の施工等を一時中止しておりますが、一時中止期間が 6 ヶ月を超える場合に、受注者は契約を解除することができる規定となっており、令和 2 年 2 月 25 日に受注者（清水建設株式会社）から本契約を令和 2 年 3 月 31 日で解除する旨の通知があったものです。

Q 7 - 2 契約解除後、現場の管理はどの様に対応するのか。何かあったときの対応が遅れるのではないか。

A 7 - 2 契約解除後は、現場のパトロールを含め、本市の職員が適切に現場の管理を行っております。