

2022 (令和4年)

9.1

広報

さがみはら

別冊

麻溝台・新磯野(A&A)第一整備地区土地区画整理事業特集号

未来への
拠点づくり

再開!!

大量の地中障害物を確認したことなどから、約3年にわたり事業の再建作業を進めていた「麻溝台・新磯野(A&A)第一整備地区土地区画整理事業」について、5月に事業再開を決定しました。

再開にあたり、これまでの課題や問題点、事業再開の決定理由、事業計画の見直し案の内容、今後の展望などについてお知らせします。

問い合わせ 麻溝台・新磯野地区整備事務所
☎ 042-769-9254

課題に向き合い、新たな拠点の形成へ

初秋の候 皆様におかれましては、ますますご清栄のことと、お喜び申しあげます。

日ごろから市政の推進にあたりまして、ご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、大量の地中障害物が確認されたことなどにより、事業を一時立ち止まり再建を進めてまいりました「麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業」をこの度再開いたしました。再開までの間、市民の皆様には多くのご心配やご迷惑をお掛けしましたことを深くお詫び申し上げます。

この事業は、事業開始前の調査・準備に瑕疵がありながら、事業計画を決定したことに加え、事業着手後も職員による非違行為が行われたほか、大量の地中障害物が確認されていたにもかかわらず、課題や問題に向き合うことなく、放置したまま、市民への十分な説明も怠った中で進められていました。

また、間違っていることを正すことのできない当時の職場環境の中で進めた結果、事業全体が立ち行かなくなってしまい、私が市長に就任した平成31年4月の段階では既にこうした事態になっており、令和元年6月に事業の一時立ち止まりを決定いたしました。

事業の立ち止まり後は、内部検証や第三者委員会で指摘された多くの課題整理を踏まえ、再建に取り組み、事業計画の見直し案としてまとめました。

検討過程においては、地中障害物の掘削調査を継続した場合、当初事業計画の総事業費127億円が約541億円に増額してしまうことを確認した上で、事業費の圧縮と施行期間の短縮を図るための検討に取り組み、総事業費を約319億円まで圧縮いたしました。

見直し案の総事業費は増額しますが、当初の計画をあるべき姿に戻し、本事業の目的や効果に加え、市財政に与える影響、地権者負担などを総合的に勘案した結果、将来に向かって市が発展する上で必要な事業であると判断し、再開することを決定したものです。

今後は、本事業について、72万市民の皆様にご理解をいただく努力を重ね、地権者の皆様のご協力のもと、新たな拠点の早期完成に向け、全市一丸となって取り組んでまいります。

なお、事業が中断せざるを得ない状況に至ったことなどの真相の解明や原因の究明に努めるとともに、第三者委員会で指摘された組織風土の改革に、引き続き取り組んでまいります。

皆様には、改めて、本事業へのご理解とご協力をお願い申し上げます。

相模原市長 本村賢太郎

麻溝台・新磯野(A&A)のまちづくり これまでとこれから

これまで

令和元年6月の事業立ち止まり以前に どのような課題や問題があったの？

調査・準備の段階から、多くの問題や課題について法的・実務的な調整を十分に進めてきた結果、大量の地中障害物が確認されたことなどにより、令和元年6月からの事業の一時立ち止まりに至りました。
一時立ち止まりに至った、主な課題や問題点は、次のとおりです。

■地中障害物についての検討が不十分でした

- 地中障害物が最大の懸念点の1つでしたが、「掘ってみなければ分からない」など、地中障害物への認識が甘く、問題を過小評価して事業を推進した
- 調査が不十分なまま着工した
- 地中障害物の処理費を全額地権者負担としていたが、大量の地中障害物が確認された結果、処理費が土地の評価額を上回り、土地がなくなってしまう場合があり、土地区画整理法に抵触する方法だった

大量の地中障害物の状況



大量の砕いたコンクリートなど パッカー車(ごみ収集車)と廃棄物混じり土の山

H29～R元年の累計廃棄物混じり土：約57,900m³
→相模原市役所の本館(1～6階)約1棟分

■基準に基づかない土地の評価を実施していました

- 土地評価の実施方法などを定めた土地評価基準などによらず、特定の宅地所有者が有利となるように係数などを操作した

■資金計画に問題がありました

- 地中障害物の処理費、損失補償費などの必要な費用を、資金計画に十分計上しなかった
- 当初見込んでいた収入額を確保できないおそれがある中、資金計画の整理や調整、変更手続などをしなかった
- 調査で大量の地中障害物が確認されたが、資金計画を見直さなかった

■職員の不適切な行為がありました

- 平成26・27年度の麻溝台・新磯野地区整備事務所長が、職員等に対して強圧的な指示や日常的なパワーハラメントを行った
- 意思決定に係る公文書や、決定に至る過程が記載された公文書が作成されていないことや、内容に疑義が生じている公文書があった
- 元職員が業者から対応を受けていた
- 元職員が警察の調査を受ける事態になった

庁内組織や第三者委員会による検証

◆庁内組織による内部検証(令和元年7月～令和2年2月)

事業の推進を困難にしている課題などについて確認し、再開に向けて整理すべき事項や調整事項などについて一定の方向性を示すために行ったもので、地中障害物の処理や、宅地の評価、資金計画など7項目の課題と取組の方向性をまとめました。

詳しくはこちら▶



◆第三者委員会(弁護士による調査)(令和2年1月～令和2年3月)

事業の政策決定、その後の契約などの過程について調査・検証し、その結果を踏まえた組織運営上の問題提起と改善策を示すために行われたもので、コンプライアンス上の意識改革や、人材の育成、適正な公文書の作成・管理など10項目の問題提起と改善策が提言されました。

詳しくはこちら▶



市議会でも、更なる全容説明が必要と判断し、地方自治法第100条や第98条に基づく調査権限を持つ特別委員会が設置され、証人喚問などによる調査が行われています。

過去の中継「ライブ中継・録画中継」はこちら▶



経過

平成9年	3月 特定保留区域 ^{*1} に設定(第一整備地区を含む地区全体の市街化調整区域が対象)
平成17年	3月 麻溝台・新磯野タウン計画策定
平成25年	1月 第一整備地区の先行事業化方針を決定
平成26年	5月 都市計画決定(第一整備地区の市街化区域編入等) 9月 設計の概要の認可(国土交通大臣)を受け、事業計画を決定 事業の施行に関する条例(施行規程)を制定
平成28年	3月 民間事業者包括委託 ^{*2} 契約の締結 10月 地中障害物の試掘調査(～11月)
平成29年	1月 工事着手
平成30年	1月 先行住宅街区(30街区・31街区)の使用収益 ^{*3} 開始 4月 産業系共同売却街区(43街区)の立地事業候補者決定
平成31年	1月 先行住宅街区(29街区)の使用収益 ^{*3} 開始

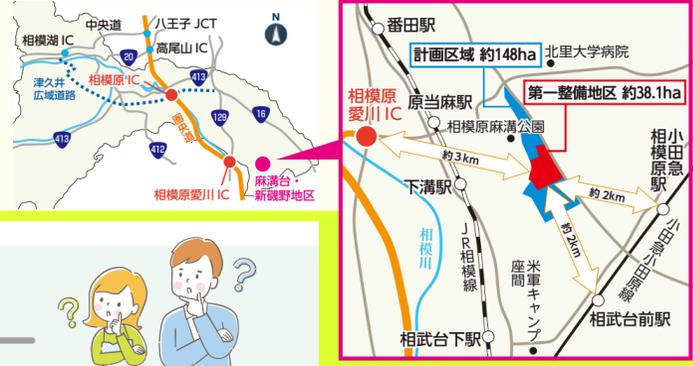
令和元年6月 大量の地中障害物の発出などに 伴い事業一時立ち止まり

令和元年	7月 庁内組織による内部検証を開始
令和2年	1月 第三者委員会を設置し調査を開始 2月 内部検証結果と今後の取り組みの公表 3月 第三者委員会の調査結果の公表 7月 民間事業者包括委託 ^{*2} 契約の解除 「相模原市組織運営の改善に向けた取組方針」の策定
令和3年	4月 地中障害物などの総量を把握するための調査を開始(～令和4年2月) 地区内の仮置き土の移設分別工事を開始(～令和4年3月) 6月 庁内での検討(本事業の基本的な取組の方向性)(～12月)
令和4年	1月 本事業の基本的な取組の方向性を決定・公表 基本的な取組の方向性に係る地権者への個別説明(～2月) 3月 庁内での検討(事業継続)(～4月) 5月 本事業の再開を決定

^{*1} 特定保留区域 市街化調整区域のうち、優先的・計画的に市街化を図るべき区域。土地区画整理事業などによる計画的な市街地整備が確実に進んだ時点で、随時、市街化区域に編入する。
^{*2} 民間事業者包括委託 民間企業の豊富な経験などを活かし、調査、設計、工事など、市が施行者として行う業務の相当部分を一括して委託し、事業を円滑に進めるもの。しかし、本市では、一部の委託にとどまっていた。
^{*3} 使用収益 土地を使用して生活や事業などができるようになること。

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業とは？

圏央道相模原愛川インターチェンジに近く、更なる交通利便性の向上が期待される南区の麻溝台・新磯野地区において、産業を中心とした新たな拠点(約148ha)の推進を図っています。
その一部(第一整備地区、約38.1ha)を先行して市街化区域に編入し、魅力ある良好な市街地環境の形成を図ることを目的に、市が施行者となって進めている土地区画整理事業です。



これから

なぜ事業を再開したの？

■問題や課題を解決できる見通しが立ちました

- 内部検証で事業再開に向けて整理すべきとされた事項などについて、解決の見通しが立った
- 総事業費について、市財政への影響も慎重に検討し、事業再開が可能であると確認できた

これらを総合的に勘案し、市の総合計画などで、産業を中心とした新たな拠点として位置づけて、事業を進めてきた経過なども踏まえ、令和4年5月に事業の再開を決定しました。
なお、事業を縮小や廃止に近い状態にすることは、多額の経費が必要な上に、投資効果が限られるなど、多くの課題があることが分かりました。

■新たな拠点としてのポテンシャルと効果があるから

- 広域交通ネットワークの活用が可能で、現在も立地を希望する企業から相談があるなど、新たな拠点としてのポテンシャルがある
- 年間約9億円の税収や、雇用創出効果が見込まれ、街並みが整うことで、景観が良くなり、まちが活性化する効果も期待できる

どんな見直しをしたの？

見直しの方針

関連する法や制度に沿って取り組むとともに、公平性を確保しつつ、**事業費の圧縮**、**事業期間の短縮**の視点を最優先に見直しを検討しました。

■区画の大きさや道路、公園などを見直します(右の土地利用計画図参照)

- 一部の区画内の道路を廃止⇒大きな区画に
- 道路や公園などの公共施設の配置や規模を変更
- 都市計画道路「麻溝台新磯野中通り線」の起点と終点を施行地区内で完結させ、道路の幅も変更
→見直しで公共施設用地を約8,000m²削減
削減した面積分の土地は、売却して事業費に充てます

■地中障害物などの調査や処理方法を見直します

- 今後は、掘り返さず、地中レーダーなどで確認
- すでに、掘り出した地中障害物は一部を新しいコンクリートなどを作る材料として活用予定
※処理費の更なる削減について、引き続き、検討します



■事業費に適正な費用を計上します

- 地中障害物処理費用など、現時点で想定される費用を全て計上
- 施工実績や物価上昇などを踏まえ、工事や委託費の単価の見直しを実施

■事業費の圧縮など、可能な限り市民負担の軽減を図ります

- 地中障害物などの調査・処理方法の見直し
- 道路などの公共施設の見直し
- 施工計画や発注方法の合理化
- 国の交付金の収入見込みを精査
- 売却して事業の収入とする保留地^{*}の集約化などを検討

■地権者の皆さんに追加負担をいただきます

- 地中障害物などを確認した土地は、一定の係数により土地の評価を低減することで、地権者から更に土地を提供(減歩)いただき、その面積を保留地^{*}として設定し売却して事業費に充当
- 道路などの公共施設を減らすことで得られた面積も、保留地として設定し売却して事業費に充当
→これらの保留地^{*}の売却で、地権者の皆さんが約14億円を追加負担(合計約65億円負担)
※保留地とは、売却して事業の収入とするための土地

◆総事業費◆

約319億円の案で再開

- 令和元年6月の一時立ち止まり時の事業方針で続けた場合、当初127億円(平成26年度計画)だった総事業費が約541億円(市費約422億円)に増加
- 可能な限り市民負担の軽減を視野に入れて見直し、222億円を圧縮して約319億円の案で再開
市費も約210億円圧縮し、約212億円となる想定

◀第一整備地区土地利用計画図▶



項目	(括弧内は令和4年度以降の経費)(億円)		
	当初事業計画	当初事業方針の継続の場合	今回の見直し案
総事業費	127	541	*1 319 (251)
財源	市費	43	*2 212 (160)
	国庫補助金	34	42 (27)
	保留地処分金	50	77 (64)

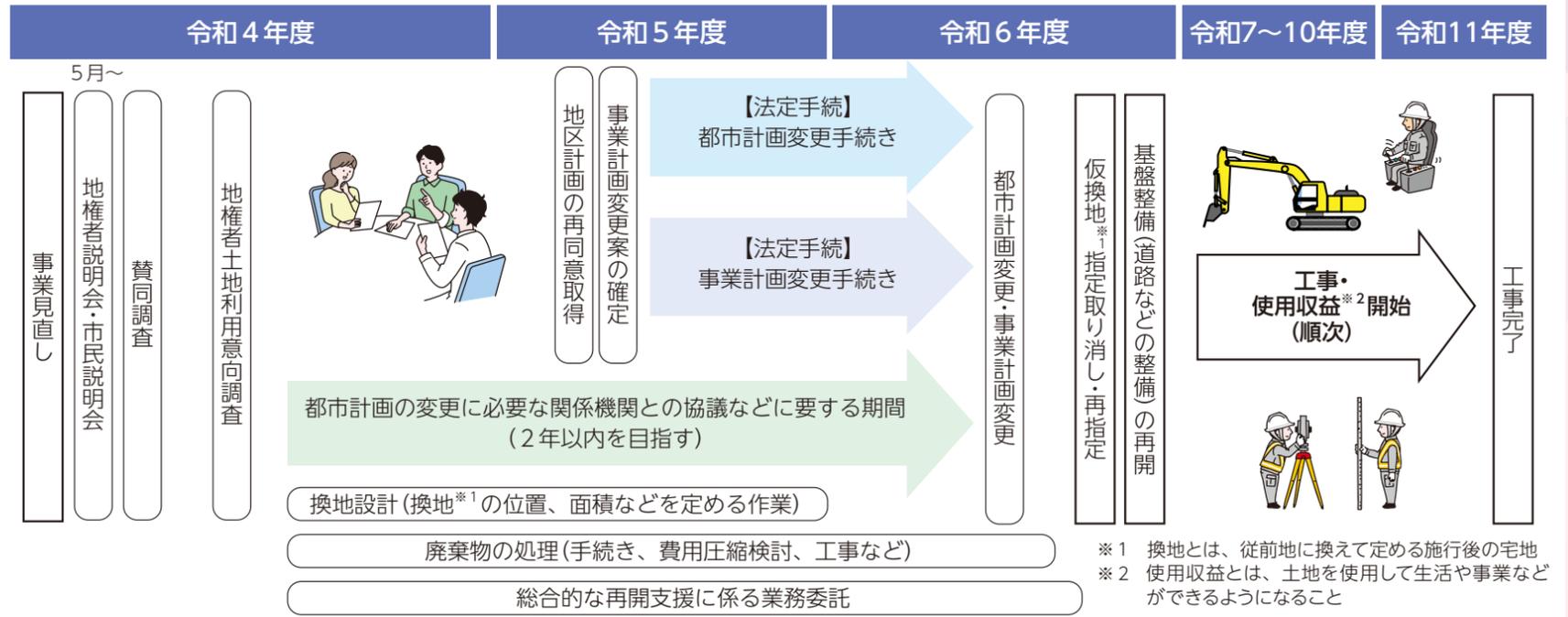
^{*1} 総事業費は、各段階で、必要に応じて見直します。
^{*2} 内訳は、概算で一般財源約108.2億円、市債約103.8億円(その内令和4年度以降は、一般財源約75.5億円、市債約84.3億円)。

これからどのように進めるの？

- 職員体制の強化や、専門的・総合的な業務支援委託により、安定した施行体制で事業を運営します
- 適時・適切に工事などの発注・契約や、業者との綿密な連絡調整を行います
- 地中障害物や土壌汚染の適切な管理を継続し、処理を実施します
- 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を変更します



主なスケジュール ※調整や協議の進捗状況により、今後変動する可能性があります。



どんなまちができるの？

圏央道相模原愛川インターチェンジからの広域交通ネットワークを生かし、産業を中心とした新たな拠点として、まちの価値を高め、魅力ある市街地の整備を目指します！

第一整備地区

■ 企業を誘致するとともに、にぎわいを創出します

- 産業系の共同売却街区を2街区設ける予定で、大きな産業用地へ企業を誘致(そのうちの一つの街区は、立地事業候補者を選定済)
- 地区の住民や進出する企業で働く人などの生活利便性の向上を図るため、生活支援ゾーンに商業施設などの誘致を想定し、にぎわいを創出

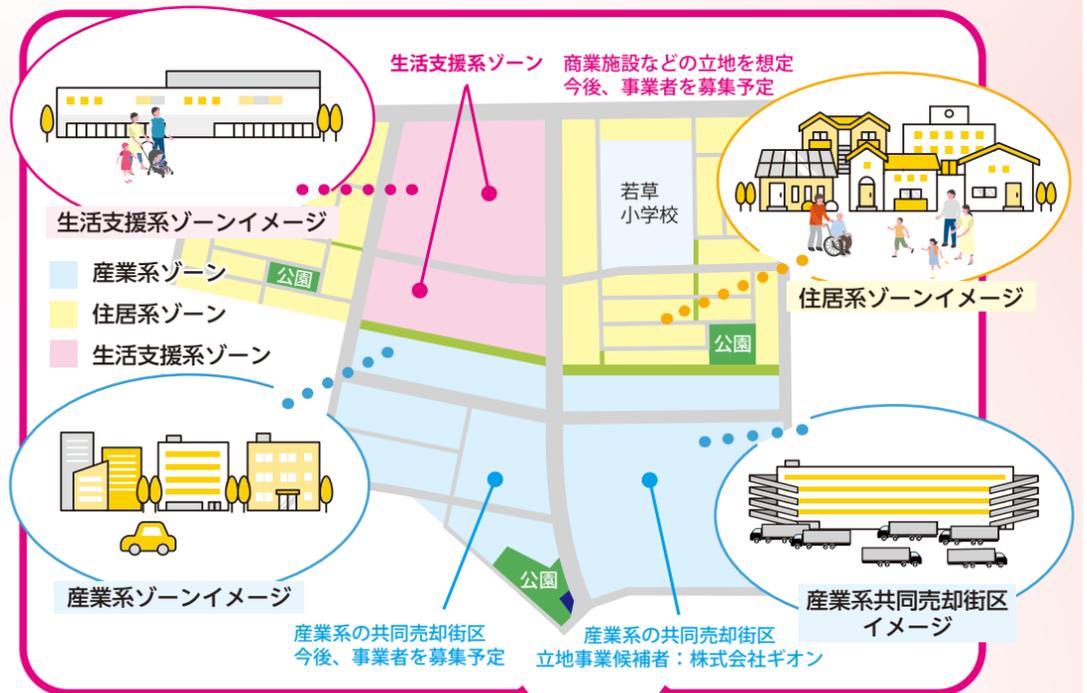
■ 良好な住環境を形成します

- 隣接する住宅地との連続性などを考慮し、良好な住環境を作る
- 住居系ゾーンで世帯数を約1,100世帯、計画人口を約2,800人と想定



■ 環境と共生する都市づくりを進めます

- 周辺環境との調和や環境負荷の低減に配慮するなど、環境と共生する都市づくりを進める



後続地区(北部地区・南部地区)

■ 良好な操業環境の形成を検討します

- 隣接する麻溝台工業団地との連続性などを考慮し、産業系の土地利用を視野に入れ、良好な操業環境を作ることを検討

■ 民間活力による市街地整備を誘導します

- 地権者との協力のもと、民間活力による市街地整備を誘導し、新たなまちづくりを目指す



今後も、一層の事業費圧縮と施行期間の短縮を図りながら、取り組みを加速させ、本事業が、市全体の都市の活力を支える拠点となるよう、市民の皆さんのご理解とご協力のもと、全職員が一丸となってまい進していきます。