

事案調書(戦略会議)

審議日 令和3年12月7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基本的な取組の方向性について							
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 <i>(庁議で決定したいこと及び想定(希望)している結論)</i>	事業の基本的な取組の方向性 ○事業継続について ○都市計画の見直し ○地中障害物の処理費用負担 ○地権者減歩負担 ○土地利用計画 ○土地利用意向の反映 ○施行展開計画 ○地中障害物等の処理 ○施行体制							
戦略会議 審議結果 (政策課記入)	○原案を一部修正し、承認する。 ・会議での意見を踏まえ、資料を修正すること。							

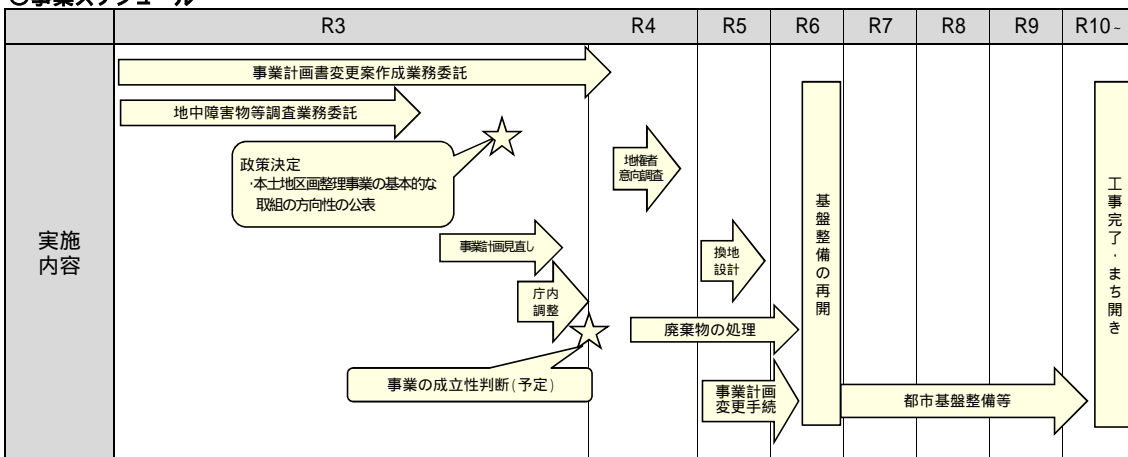
事案概要 / 事業の実施期間

○事案概要
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。)においては、大量の地中障害物が発出したこと等により、事業の推進が困難となり、事業計画を変更することが必要な状況となっている。このような状況にある中、事業計画の見直し案を作成するに当たり、決定することが必要となる本区画整理事業の基本的な取組の方向性について諮るもの。

○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

(千円)

項目	補助率/充当率	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10-
事業費(費)		2,984,515	3,345,204	未定	未定	未定	未定	未定
特財	うち任意分	令和4・5年度の事業費については、今後の取組内容やスケジュールに応じて変わる可能性がある。(金額精査中)						
	国、県支出金							
	地方債							
	その他							
一般財源		2,984,515	3,345,204	未定	未定	未定	未定	未定
うち任意分								
捻出する財源								
一般財源拠出見込額		2,984,515	3,345,204	未定	未定	未定	未定	未定

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)

(人工)

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

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、行財政構造改革プランについて
経営監理課	大規模事業評価について
総務法制課	議会対応について
人事・給与課	施行体制について
財政課	施行展開計画の考え方、行財政構造改革プランについて
都市計画課	都市計画事業の意義の確認、地域地区及び都市施設の変更について
道路計画課	幹線道路ネットワーク(都市計画道路7・4・2麻溝台新磯野中通り線)について
道路整備課	都市計画道路の整備について
都市整備課	基本的な取組の方向性に係る制度上の解釈、市街地整備基金の活用について
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	交通バスターミナル、パスルートの導入について
廃棄物指導課	廃棄物の取扱いについて
環境保全課	汚染土壌等の取扱いについて

備考	
6/29 調整会議	<p>主な意見等</p> <p>○(人事・給与課長)地中障害物処理費用を市が負担する必要があるのか。 (AA所長)提案内容は、地中障害物を発出している土地は、地中障害物が無い土地よりも多く減歩することになることから、減歩負担が上乘せられる。また、新たな拠点の形成を目指し、市施行の土地区画整理事業として実施した結果、発出した廃棄物であることから発出事業者として応分の負担が必要であると考えている。ただし、費用圧縮や財源確保等により事業者負担の軽減に努めたい。</p> <p>○(人事・給与課長)受領している補助金の返還は必要なのか。 (AA所長)土地利用計画の見直しにあたっては、国庫補助金の返還が生じないよう補助対象施設の配置等を工夫するなど検討している。</p> <p>○(人事・給与課長)当該事業について、予算総額の限度を定めるのか。 (AA所長)一定の基準を定めた予算額に収まらなければ実施しないとのスタンスでなく、事業の廃止や施行地区の縮小の影響を踏まえると、実施しないという選択は無いとの思いで再建作業に取り組んでいる。総事業費が現在の総事業費を大きく上回る場合であっても、都市計画マスタープランの実現に向けて都市計画事業として着手した事業であるとともに、行財政構造改革プランにおいても、拠点としての位置付けが継続していることを踏まえても、事業を進めるとの方向性は変わらないものと理解している。</p> <p>○(総務法制課)スケジュールは早められないのか。 (AA所長)不足する財源をすべて市単独費で賄うという決断をすれば、事業計画を変更せずに、資金計画の変更のみで再開するという選択肢もあるが、国庫補助金の確保が必要であると考えたと土地区画整理事業の事業計画変更が必要となる。これらの手続きには最低でも1年から2年程度の期間が必要となるため、国庫補助金の適用を受けるのは最短でも令和6年度となる見込みである。</p> <p>○(総務法制課)一部の市民のために税金が投入されていると思われかねないため、地権者のみならず、多くの市民に説明する場は必要と考える。 (AA所長)通常、土地区画整理事業については、地権者等利害関係人を対象とした説明会は行うものの、多くの市民を対象とした説明会は実施しない。現時点では都市計画の変更に関する説明会は別として、土地区画整理事業に関する説明会を全市的に行うことは想定していないが、必要があると判断されれば対応する。</p> <p>○(政策課長)令和3年秋に説明する基本的な取組の方向性については、検討している段階で地域に説明するのではなく、市として決定した上で地元で説明するとの理解でよいのか。 (AA所長)その通りである。土地区画整理事業に対する基本的な方向性を地権者に示さないまま、土地利用意向の再確認を行うことは困難である。施行者として、事業継続等の基本的な取組の方向性を示した上で、土地利用の意向を確認し、事業計画の見直しに取組む必要があると考えている。</p> <p>結果</p> <p>○ 原案のとおり、上部会議に付議する。</p>
7/29 決定会議	<p>○本件審議前に実施された「麻溝台・新磯野地区整備推進事業の継続及び同事業における都市計画等の見直し」について、事案の一部修正を検討すべきとの意見に基づく継続審議となったことから、内容を鑑み、本件審議は実施しないこととしたもの。</p>

主な意見等

○(石井市長公室理事)地中障害物等の処理費用負担について、合規性の観点から方針を見直すとしているが詳しく説明いただきたい。

(AA所長)土地区画整理事業は土地の交換を前提としており、地中障害物の処理費用を捻出するために減歩により土地が無くなることは区画整理法に抵触することから、合規性に課題があるとしている。

○(石井市長公室理事)地中障害物が出た際の費用を市が負担しなければいけないのか。清水建設(株)も実施主体であるため、費用負担を求めるとはできないか。

(AA所長)清水建設(株)とは係争中であるが、本事業は市施行であり、減歩負担等以外の事業資金は条例に基づき施行者である市が負担すべきであると考えている。本事業は新たな拠点を形成するための都市計画事業であり、市施行の土地区画整理事業であることを意識して整理したものである。

○(石井市長公室理事)そもそも地中障害物の処理については、地権者負担で行うことを前提に事業化されたものである。地権者が得をするような考え方は市民の理解が得られないと思われる。処理費用は地権者に負担させるべきではないか。また、課題として住民監査請求・住民訴訟リスクを挙げているが、訴訟される可能性があることが課題なのでなく、市民に追加負担を強いる可能性があることが課題であると認識いただきたい。

(AA所長)土地区画整理事業は、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を目的とした事業であるが、第一整備地区の土地区画整理事業については、単なる区画整理事業ではなく、新たな拠点の形成を目的とした都市計画事業であり、施行主体についても組合施行としてではなく、市施行として事業化したものである。なお、地中障害物の処理に係る費用をすべて施行者の負担とするのではなく、土地利用の阻害要因として宅地の評価を行い、その減歩負担による保留地の処分金を充当するという考えであるが、不足する費用は事業目的やこれまでの経緯を踏まえ、施行者である市も一定の負担をする必要があると整理したものである。

○(石井市長公室理事)地中障害物については土地評価に一定の係数をかけるとしているが一律にかけるのか、埋設量に応じて段階的に係数を設定するのか。

(AA所長)他の自治体では、一律に係数をかける事例も確認されているが、まずは地中障害物の埋設状況を把握する必要があるため、調査結果を踏まえ、埋設量に応じた係数設定が可能であるか検討していきたい。

(総合政策部長)地権者の意向確認をするに当たり、調査前であっても具体的な数値を示すなどしないと理解が得られないのではないのか。

(まちづくり推進部長)数値を示すことが可能かどうかについて検討する。

○(財政部長)今回の区画整理で問題になっている土地評価の不正操作があるが、今回も同様に路線価方式で評価した上で「一定の係数」をかけることとなる。違いをどのように説明するのか。

(AA所長)問題となっていることは、土地評価にあたり定めた評価基準に基づき評価するべきところ、その基準を意図的に操作したことである。地中障害物の埋没状況により一定の係数を用いて土地を評価することは他の区画整理事業でも用いられた手法であるとともに、国土交通省の見解も踏まえて整理したものである。

○(財政局長)「麻溝台・新磯野地区整備推進事業の継続及び同事業における都市計画等の見直し」では、麻溝台・新磯野地区整備推進事業全体として、令和7年の第8回線引き見直しを踏まえて土地利用方針を決定することとしているが、第一整備地区はその前に都市計画の変更手続きを進めることとしている。線引き見直しのスケジュールとの齟齬が生じていると考えるが、第8回線引き見直しの告示前に都市計画の変更手続きを行うことは可能なのか。土地利用方針の見直しを余儀なくされた場合、第一整備地区への影響はないのか。

(AA所長)線引き見直しによる影響を受ける区域は、現在特定保留区域となっている北部・南部地区である。第一整備地区については、既に市街化区域に編入されており、土地利用方針に変更がないため、線引き見直しの影響は受けないと考えている。また、第一整備地区の都市計画変更は第7回線引き見直しの計画期間内に手続きを行うことを予定しており、齟齬は生じないものと考えている。

○(総合政策部長)戦略会議に向け、会議資料とは別に市民や地権者などの市外に説明する際の資料案を作成いただきたい。

○(財政局長)事業のゴールはいつなのかを会議資料に示した方がよい。また、スケジュールにある「市民説明無し」とは何か。

(まちづくり推進部長)事案調査で示しているが、令和10年度には工事を完了したいと考えている。

(AA所長)一般的に土地区画整理事業に関する説明会は、地権者等利害関係人を対象に行うものであり、全市民的な市民説明を想定していないためこのような書き方をしている。今後の調整によっては実施することも想定される。

(財政局長)現時点で未定であるならば記載しない方がよいのではないのか。

○(財政局長)そもそもなぜ現行の事業計画を見直す必要があるのか。現行の事業計画のまま事業を行うことはできないのか。また、土地利用計画を見直さなければならない理由は何か。

(AA所長)現在の資金計画には、事業に必要な経費が計上されていないことから資金計画を含め、事業計画の変更を行う必要がある。また、土地利用計画については、現行のまま再開することは可能であるが、事業費の圧縮及び施行期間の短縮を検討する必要があることから見直しを行うものである。

(2) 結果

○原案を一部修正し、上部会議に付議する。

下記について戦略会議までに総合政策部と調整すること。

・主な意見等に基づき、庁議資料の修正を行うこと。

・別途市民、地権者向けの説明資料(案)を作成すること。

第二議案において意見があった市民、地権者向けの説明資料(案)の作成指示については、第一議案で承認となった「麻溝台・新磯野地区整備推進事業の継続及び同事業における都市計画等の見直し」も含めての指示であり、戦略会議までに両事案共に作成するもの。

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の基本的な取組の方向性について

令和3年12月7日

1 概要

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。）においては、大量の地中障害物が発出したこと等により、事業の推進が困難となり、事業計画を見直すことが必要な状況となっている。

このような状況にある中、事業計画の見直し案を作成するに当たり、決定することが必要となる本区画整理事業の基本的な取組の方向性について諮るもの。

2 本区画整理事業の経過について（確認）

別紙1「麻溝台・新磯野地区整備推進事業の経過」参照

3 本区画整理事業の現状について（確認）

（1）本区画整理事業に係る検証等

ア 内部検証（都市建設局）

- ・地中障害物、宅地の評価など7項目の課題指摘及び取組の方向性の提示

イ 第三者委員会（弁護士による調査）

- ・10項目の組織運営上の問題提起と改善策の提言

ウ 特別委員会（地方自治法第98条）

- ・事業の推進等及び問題の再発防止について調査報告書を公表

総論として、事業における精度の高い事業計画の再構築と着実な遂行、市組織の問題の分析と改善策の徹底、地権者及び市民への丁寧な説明による理解と納得が各委員に概ね共通した重要事項として認識されている。

エ 特別委員会（地方自治法第100条及び第98条）

- ・麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の決定経過及び進捗に係る全容解明、議会への説明・答弁の真偽、責任の所在について調査するために設置（令和3年3月24日設置、現在審理中）

（2）行財政構造改革プラン

第一整備地区 令和3年度末までに事業の方向性を判断する。

（3）事業に関連する紛争・訴訟

ア 包括委託受注者との施工実績の支払いに係る協議（神奈川県建設工事紛争審査会）

イ 住民監査請求・住民訴訟（横浜地方裁判所）

4 本区画整理事業の再建に係る基本姿勢等（確認）

（1）本区画整理事業に係る基本姿勢

内部検証により明らかになった課題等を整理し、本市が失った信用及び信頼の回復に向け、事業の再建に取り組む。

(2) 本区画整理事業の基本方針及び判断スケジュール

事業再建に係る取組の検討に当たっては、法規性の順守と公平性の確保を図りつつ、事業費の圧縮、事業期間の短縮の視点を最優先とする。

事業計画の見直し期間は、令和2年度及び令和3年度とし、同期間中に作成する見込みである事業計画の変更案等に基づき、事業の方向性を判断する。

5 事業計画の変更スケジュール

別紙2「事業スケジュール」参照

6 本区画整理事業の基本的な取組の方向性を判断する必要性について

事業計画の変更を行うためには、各地権者の土地利用意向を再確認することが必要であるが、事業再開の是非や施行地区の規模及び土地利用計画、減歩などに関する施行者（市）の考えが不明なままでは、地権者がどのような土地利用を行うかの意向を表明できず、換地設計の見直しや事業計画変更の作業の継続が困難となる。

7 事業の基本的な取組の方向性（審議事項）

(1) 事業継続について

- ・本区画整理事業は、本市が目指す将来都市構造を構築するために必要となる新たな拠点を形成するための都市計画事業であることから、施行地区の縮小は行わず継続を視野に入れながら検討を進める。
- ・事業の継続は、総事業費や施行者負担と地権者負担のバランスを確認した上で判断する。

別紙3「施行区域の維持及び事業継続に係る比較」参照

(2) 都市計画の見直し

- ・新たな拠点を形成するに当たっては、社会経済情勢等を踏まえ、地域地区（用途地域等）都市計画施設及び地区計画について見直しを行う。

(3) 地中障害物等の処理費用負担

- ・これまで、地中障害物等が発出した宅地の所有者が処理費用の全額を負担することとなっていたが、処理費用の追加減歩負担に伴い、換地地積がなくなってしまう宅地の存在が確認されており、法規性上の問題があることから見直す。
- ・地中障害物等を土地利用上の阻害要因として取り扱い、土地の阻害要因に基づく一定の係数を設定した上で、土地評価を低減させる。
- ・低減させた減歩により得られた保留地処分金を地中障害物等の処理費に充当する。また、当該処理費に係る保留地処分金に不足額が生じる場合は、造成工事における工作物等支障物件の除却経費と同様に、土地区画整理事業の施行に必要な事業費となるため、土地区画整理法上の施行規程を定めた条例に基づき施行者である市が負担する。
- ・事業の財源となる保留地については、売却方法を工夫するなど、市の財政負担の軽減に向けて努める。

(4) 地権者減歩負担

- ・レーダ探査等により地中障害物等を確認した宅地は、土地の評価に土地利用における阻害要因として一定の係数を乗じることにより減歩負担が増加するため、当初示した平均減歩率は上昇するが、地中障害物等が確認されなかった土地については、原則としてその負担を影響させないよう整理を進める。
- ・減歩負担については、総事業費の算出後、市と地権者の費用負担のバランスを見ながら、今後、整理する。

(5) 土地利用計画

- ・都市計画道路である7・4・2麻溝台新磯野中通り線は、廃止を含めた見直しを行う。
- ・その他、可能な限り大街区化を図り、公共減歩を減少させる検討を行う。
- ・用途地域や公園等の配置などを見直す。

(6) 土地利用意向の反映

- ・今後は、現在の申し出を基本とし、変更がある場合は、土地利用意向のみを確認する。
- ・土地利用意向の反映に当たっては、従前の宅地の条件を踏まえ、基準等に基づく見直しを実施する。

(7) 施行展開計画

- ・令和5年度の完了を目指していたが、事業の長期化が課題となっていることから、総額としての財政支出を抑えるため、単年度の工事量を最大限増加できるように計画し、速やかに工事に着手するとともに、早期の工事完成を目指す。

(8) 地中障害物等の処理

- ・地中障害物等の処理については、事業継続の判断後、早期に開始する。

(9) 施行体制

- ・本区画整理事業は、通常の事業には見られないような難題を抱えた状況での再開となることから、職員体制の強化を行うことはもとより、専門的かつ総合的な業務支援委託による安定した施行体制による事業運営を行う必要がある。
- ・事業継続の判断後、総合的な再開支援に係る業務委託を行う。

別紙4「基本的な取組の方向性と事業の成立性」参照

8 今後の進め方

- ・政策決定後速やかに、本区画整理事業の基本的な取組の方向性を地権者へお伝えする。
- ・事業の成立性を判断するため、事業の基本的な取組の方向性に基づき、事業計画の見直し案の作成を進める。

以上

年月	麻溝台・新磯野地区整備推進事業	麻溝台・新磯野第一整備地区 土地区画整理事業
昭和 63 年 3 月	相模原市将来都市整備構想 (夢プランさがみはら 21) ・ 5 つの都市核の 1 つとして麻溝台・新磯野地域を含む地域を「カルチャー&コンベンションパーク」に位置づけ	
平成 9 年 3 月	・ 第 4 回線引き見直し(県告示) ・ 市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針において、麻溝台・新磯野地区が「特定保留区域」として設定	
平成 11 年 3 月	相模原市 21 世紀総合計画 (新世紀さがみはらプラン) ・ リーディングプロジェクトに麻溝台・新磯野地域整備推進事業を位置づけ ・ 麻溝台・新磯野地域に係る施策の方向 「豊かな自然環境や大学・研究機関など優れた周辺環境を生かし、産業・文化・生活等が融合した新しい拠点づくりを進めます。」 都市計画マスタープラン ・ 新たな時代を担う新しい拠点づくりに麻溝台・新磯野地区を位置づけ 「麻溝台・新磯野地区」については、環境にも配慮しながら、産業、文化、生活等を融合した、時代をリードする「新しい拠点」づくりを進めます。	
平成 13 年 11 月	第 5 回線引き見直し(県告示) ・ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「整開保」という。)において、麻溝台・新磯野地区が「特定保留区域」として再設定	
平成 17 年 3 月	麻溝台・新磯野タウン計画 ・ 相模原市 21 世紀総合計画の位置づけに基づき、市施行の土地区画整理事業による都市基盤整備の実施と地域特性を生かした機能確保などの事業推進を目指し策定	
平成 22 年 3 月	第 6 回線引き見直し(県告示) ・ 整開保において、麻溝台・新磯野地区が「特定保留区域」として再設定 ・ 整開保の計画期間内に全域を市街化区域に編入することを条件に「特定保留区域の」分割編入を容認する方針が示される。	

年月	麻溝台・新磯野地区整備推進事業	麻溝台・新磯野第一整備地区 土地区画整理事業
平成22年 3月	新・相模原市総合計画 ・施策40 取組の方向 「新たな都市づくりの拠点の形成」 ・施策40 主な事業 「麻溝台・新磯野地区整備推進事業」	
	都市計画マスタープラン ・産業を中心とした新たな都市づくりの拠 点に麻溝台・新磯野地区を位置づけ 本地区は、産業・みどり・文化・生活な どが融合した新たな都市づくりを進め る拠点として、新たな交通システムの導 入を視野に入れた市街地整備を進めま す。	
平成23年8月	政策会議 ・事業化する区域を約38haとす ること及び事業区域の変更に伴い環境ア セスメントの廃止手続を進めることを承 認	
平成25年 1月	政策会議 事業化区域以外の計画区域（後続地区） について、組合や個人施行の土地区画整 理事業など民間活力を導入したまちづく りを促進することを承認及び決定	政策会議 第一整備地区（約38.1ha）の先行事 業化方策を承認及び決定
平成25年 9月	環境影響評価対象事業の廃止の決定	
平成26年 5月		都市計画の決定及び変更 ・第一整備地区を市街化区域へ編入
平成26年 9月		事業計画（設計の概要）の認可を受け、 事業計画を決定
平成28年 3月		包括委託契約締結
平成29年 1月		起工式
平成29年 3月	第7回線引き見直し（市告示） ・整開保において麻溝台・新磯野地区が「特 定保留区域」として再設定	
平成30年 1月		30街区、31街区の使用収益開始
平成31年 1月		29街区の使用収益開始
令和 元年 6月		本事業の一時立ち止まりを決定
令和 2年 3月	未来へつなく さがみはらプラン ～相模原市総合計画～ ・施策24 取組の方向 「産業を中心とした新たな拠点の形成」	
	都市計画マスタープラン ・産業を中心とした新たな拠点に麻溝台・ 新磯野地区を位置づけ 麻溝台・新磯野地区では、産業・みどり・ 文化・生活などが融合した新たな都市づ くりを進める拠点として市街地整備を 進めます。	

R3年度

R4年度

地権者理解の促進・地権者要望の整理、対応（審議会、市議会、市民含む）

土地区画整理事業の見直し作業

費用負担の在り方・土地評価、 保留地減歩の考え方
都市計画、 土地利用計画など

地中障害物調査
仮置き土・移設分別

土地利用計画及び都市計画変更・後続地区在り方整理

政策判断
本区画整理事業の基本的な取組の方向性

事業の基本的な
取組の方向性の公表

全員協議会

全体説明会
(第一整備地区)

【パターン作成】

土地利用計画
道路配置
用途地域 など

資金計画
保留地処分金の額
市単独費の額
国庫補助金の額 など

施行期間

施行体制
事業の実施体制

事業計画の見直し案

【内容】
施行地区
設計の概要
資金計画 など

庁内調整

政策判断
事業の成立性の判断、工事再開
(総事業費、内訳及び施行期間の確認)

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ります。

別紙 2

R4年度

R5年度

R6年度

全員協議会

全体説明会
個別説明会
(第一整備地区)

地権者土地利用意向調査
事業計画の見直し案に係る意向(賛同)調査

換地設計

事業計画変更案の確定

地区計画の再同意取得

【法定手続】
都市計画変更手続き

【法定手続】
事業計画変更手続き

都市計画変更及び事業計画変更

基盤整備(道路等の整備)の再開

廃棄物の処理

総合的な再開支援に係る業務委託

	施行地区の維持及び事業継続	施行地区の縮小 1
都市構造への影響	-	総合計画や都市計画マスタープランにおける拠点としての位置づけを廃止する必要がある。
拠点形成への影響	-	産業用地の創出は困難
区画整理法上の課題	-	施行地区設定に法規性上の問題がある。
事業施行期間	-	権利整理が課題となり、施行期間に影響する。
税収効果	約 9 . 3 億円 / 年	約 0 . 7 億円 / 年
充当財源	国庫補助金、保留地処分金等の財源を活用可能	ほとんど全てを市単独費で賄う必要がある。
市単独費の支出時期	事業期間内で平準化可能	判断後、短期間で支出する必要がある。
充当済の国庫補助金に係る取扱い	返還の必要が無いよう、事業計画の変更を検討	返還の要否について、国交省と協議が必要
地権者への影響	新たな影響は少ない。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行地区から除外となる地区については、逆線引きし、市街化調整区域に戻すため、市街化区域として上昇した資産価値は、市街化調整区域並みに低下する。 ・ 事業推進を期待していた地権者の生活設計が崩れる。
市民への影響	多額の公金を投入しても事業を推進する必要性があることなどについて、理解を得ていく必要がある。	投入する市単独費の回収が困難であることが明らかである中、短期的に公金を支出することについて、理解を得ていく必要がある。
住民監査請求や訴訟の提起	第三者からの訴訟等のリスク	左記に加え、地権者からの集団訴訟のリスク

1 公共団体施行の土地区画整理事業については、法令に廃止規定がないため、廃止に近い状態に縮小する場合で比較

事業の基本的な取組みの方向性と事業の成立性

		今回庁議	令和3年度から令和4年度
		事業の基本的な取組みの方向性 (シミュレーション前)	事業の成立性 (シミュレーション結果)
施行地区、事業継続			事業効果や行財政構造改革プランにおける長期財政収支への影響などを踏まえた上で判断
資金計画			資金計画(財源内訳)
事業施行期間			事業施行期間
都市計画		地域地区、都市計画施設及び地区計画の見直しに向けた取組	都市計画の変更内容の提示
地中障害物の処理費用負担		既に行った掘削調査やレーダ探査等により地中障害物等が確認された土地の土地評価を係数設定により減じる(減歩負担) 不足額は、条例に基づき市が負担	確定した評価方法の提示
地権者減歩負担		既に行った掘削調査やレーダ探査等により地中障害物等が確認された土地の土地評価低減分を上乗せ 既に行った掘削調査やレーダ探査等により地中障害物等が確認されなかった土地は、従前の減歩負担を原則維持	減歩率の提示
土地利用計画		新たな土地利用方針(案)及び構想図(案)の提示 (全体 約148ha)	新たな土地利用計画 (第一整備地区 約38ha)
換地	現申出の取扱い	土地利用意向(原則維持)	
	意向確認	土地利用意向に変更がある場合のみ反映	
	手続き	早期使用収益の開始、事業期間短縮、 事業費の圧縮を最優先 プロセスの簡素化	
施行展開計画	1	財政支出を抑制するため、可能な限り単年度施工量を増加	施行展開計画
地中障害物等の処理		早期処理の開始	事業継続の判断後、処理時期、方法、費用を確定し、予算措置を行い、処理を実施
施行体制		職員体制の強化及び総合的な業務支援委託の実施 (令和4年度から令和5年度)	事業継続の判断後、予算措置を行い、業務支援委託を実施 令和4年度以降の施行体制の確定

1 施行展開計画：事業再開後の建物移転や工事の施工順などを具体的に想定する計画。効率的な計画とすることで事業期間の短縮につながる。

令和3年12月7日

1 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の基本的な取組の方向性について
【都市建設局】

(1) 主な意見等

～都市建設局長より前回会議での質問に対して回答及び説明～

- ・事業継続についてレジユメの7(1)の記載について「継続する方向で検討」から「継続を視野に入れながら検討を進める。」とした。
- ・今回会議の審議事項はレジユメの7(2)～(9)の内容を決定いただくことである。なお、継続したと仮定した場合の内容を審議するものであり、事業継続の決定を審議するものではない。
- ・事業スケジュールについて、事業成立性と工事再開判断は令和3年度末までを目指して政策判断をする。

○(市長) 地中障害物の処理費用はどのように算出しているか。

(都市建設局長) 令和2年2月に示した60億円から100億円の金額は、事業立止まり時の事業方針で事業を継続した場合に排出される廃棄物量をすべて処理した場合の想定である。見直しの計画では、新たに地中障害物を掘り出すことはせず、レーダーによる地中調査のみとし、既に発出した廃棄物を分別し処理した場合の金額である。

○(市長) 既に掘り起こされた廃棄物は令和4年度中に処理するとの理解でよいか。

(都市建設局長) 処理には7カ月から8か月程度かかる想定であり、令和4年度中には着手したいと考えている。政策判断ののちに速やかに予算要求したい。

○(市長) 道路整備費は見直しされているか。

(都市建設局長) 現時点では、工事関連経費は当初計画とほぼ同様であるが、都市計画道路の見直しや街区道路の見直しにより、今後下がる要素もある。

○(市長) 工作物移転費用について令和4年度に加え、令和5年度以降も費用が積まれている。現地を見に行っているが、すでに多くの建物は取り壊しているように思える。これだけの費用をかけるだけの対象があるのか。

(都市建設局長) 既に実施した取り壊しなどに係る補償費を含めた合計を令和4年度に記載している。

(麻溝台・新磯野地区整備事務所長(以下「AA所長」という。)) 令和5年度以降は、村富相武台線沿道に残る工作物などへの補償費を記載している。沿道にはガソリンスタンドなど、現在も営業中である建物も含まれている。

○(市長) 上下水道ガスというのは、都市ガスか。

(AA所長) 東京ガスである。

○(総務局長) 再度確認するが、地中障害物は調査のみにして、新たに掘り起こさな

いとのことか。

(都市建設局長)レーダーによる地中調査に基づき、地中障害物の量により係数をかける方法で、土地評価を減価させる方式にて対応する考えである。当初計画のようにすべて掘り起こすことは考えていない。

- (市長公室長)地権者向けの資料を説明いただくことで今回の審議事項がわかりやすくなると思うので、地権者向け説明資料を用いて説明していただきたい。

~都市建設局長が資料を用いて説明~

- (財政局長)事業継続の記載について時期を示さなくてもよいのか。

(都市建設局長)おおよその目安として示していきたい。

- (財政部長)事業費の話在地権者説明の際に出していくのか。

(都市建設局長)現在は地中障害物の調査などが最終段階まで来ているものの、集計が完了し減歩や係数の考え方が整理できた段階で総事業費を示していきたいと考えている。

- (市長)令和3年度末に方向性を示すとしているが、別紙2で示したスケジュールにおいて事業の方向性判断が令和4年度にかかっているが、理由はあるか。資料を見た人は、この示し方では最初から事業の成立性の判断が令和4年度に入っていると考えてしまうのではないか。

(都市建設局長)年度内に事業の成立性を示すことを目指して進めたいと考えている。資料は修正する。

- (網本市長公室理事)別紙2のスケジュールに工事再開についても年度内と記載があるが可能なのか。

(都市建設局長)事業の成立性判断および工事再開の政策判断をするとの意味で記載している。

- (市長)令和3年度中の政策判断にあたっては地権者への説明をきちんとしていただきたい。継続の方向性を視野に検討し説明するのであれば、どのような意見が出たのか、私まで届けてほしい。全体への説明会でなく、より多くの意見を聞く手段を考えてほしい。

(都市建設局長)これまでも一部の地権者から要望等が入ってきているが、地権者は約400名いらっしゃるので、要望等を示していない方も当然いると考えられるため、より多くの地権者の声を聞くことを考えたい。資料作成時は全体での説明会を想定していたが、今回の審議でいただいたご意見を踏まえ、個別に説明することでより多くの地権者の声を集める方向で考えたい。

- (石井市長公室理事)令和4年度から令和5年度にかけて換地設計が行われると記載があるが、換地設計は政策判断に影響を及ぼさないものと理解してよいのか。

(都市建設局長)事業計画と資金計画の見直し案について本年度末を目指して策定し、事業自体の内容は、これを基に政策判断をする。通例として、区画整理事業期間中であっても換地設計の見直しは行われるものであり、必要があれば事業計画の変更も行うことになるが、当初の事業計画に大きく影響するものでない。

- (隠田副市長)政策判断がなされた後の予算措置はどのような想定であるか。

(都市建設局長)今後、政策判断がなされたのちに、まずは廃棄物の処理費用に

ついて計上させていただくことを想定している。

- (下仲副市長)事業継続の判断によらない処理費などの事業費を基金に積んでおくことは想定していないのか。
(都市建設局長)事業継続の判断によらず、廃棄物処分費などの必要な費用があることから、予算要求や基金の積み立てが可能であれば、政策判断前に財政局と調整させていただきたい。
- (隠田副市長)必要な予算措置については、令和3年度末の政策判断の後、直ちに補正予算を組むことを想定させていただきたい。
- (森副市長)最低限かかる費用について予算措置を検討してよいとのことであれば、すぐにでも事務手続きを進めさせていただきたい。
(AA所長)先ほど事業費に対する財政的な整理の話の中で、総事業費や事業の成立性を確認してからその調整をという話があったが、実際は総事業費に事業期間が影響するため、政策判断の前に、財政局と単年度投資額等について調整をさせていただきたい。
- (下仲副市長)政策判断によらない予算措置については今まで出た意見により進めていただきたいが、令和3年度末の政策判断では事業にかかる総費用を具体的に示す必要があることは承知いただきたい。
- (総務局長)地中障害物処理の負担について、最終的な判断はどうなるのか。
(都市建設局長)係数のかけ方によっては、保留地減歩の取り方が変わるので、これからの見直し案の中で示していきたい。
- (総務局長)地権者向け説明資料の表現が難しいのではないかと。表現方法や伝わりやすい記載内容について検討させていただきたい。
(都市建設局長)表現や記載内容については再度検討する。また、地権者に対してはただ文書を送付することだけでなく、個別に文書を持参し内容を説明する必要があると考えている。
- (市長)個別の説明は良いと考えるが、文書は一斉に送付したほうが良い。個別に説明するには対象者が多いため、地権者により内容を説明する時期が大きくなりすぎてしまうことが想定される。また、わかりやすい説明は重要である。
(都市建設局長)今まで出た意見を踏まえ文書を修正し、説明方法についても再度局内で検討させていただく。
- (市長)本件は都市建設局だけではなく、市役所全体として取り組むべき課題である。私をはじめとして職員全員で課題に取り組んでもらいたい。

(2) 結果

- 原案を一部修正し、承認する。
 - ・会議での意見を踏まえ、資料を修正すること。

以上