

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業

検証結果報告書

令和2年2月

相模原市都市建設局

目次

はじめに	1
1 検証の概要	2
(1) 目的	2
(2) 取組方針	2
(3) 視点	2
(4) 期間	2
2 本事業の概要等	3
(1) 概要	3
(2) 本事業の特色	5
(3) 主な経過	8
3 本事業の状況(令和2年1月末現在)	9
(1) 進捗状況	9
(2) 地中障害物の状況	9
(3) 進出企業の公募状況	9
4 検証結果	11
(1) 地中障害物の処理	11
(2) 宅地の評価	15
(3) 換地設計	18
(4) 資金計画	23
(5) 民間事業者包括委託	26
(6) 土地利用	31
(7) 立地事業候補者等	37
(8) 本事業の振り返り	42
おわりに	44
資料編	45

はじめに

麻溝台・新磯野地区については、昭和45年6月に相模原都市計画区域¹が市街化区域²と市街化調整区域³に区分された以降、市街化調整区域に区分されていましたが、農地転用や耕作放棄地の増加による荒廃化が課題となっていました。

このような状況の中、本市では、当該地区が首都圏中央連絡自動車道の相模原愛川インターチェンジに近接しているという立地特性を生かし、新たな都市づくりの拠点形成に向けた取組を進めてきました。

平成26年には当該地区の一部を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(以下「本事業」という。)を推進してきましたが、平成30年度までに大量の地中障害物が発出したこと等により、推進が困難な状況に至りました。

こうしたことから、令和元年6月に、本事業の推進を視野に一度立ち止まることを決定するとともに、同年7月から庁内検証組織による検証を行うこととしました。

検証においては、地中障害物の発出に関連して影響が特に大きいことが推測される事項について、庁内での意思決定の経緯や法令解釈等を含めて確認してきましたが、地中障害物の発出とは直接関係のない事項にも問題や課題があることが判明しました。

本報告は、これら地中障害物の発出に関連する課題やその他確認された課題等についての検証結果として、本事業の再開(本事業の主な課題等を整理し、再び施行地区内の調査や工事等に着手することをいう。以下同じ。)に向けて整理すべき事項や必要となる調整事項等について、一定の方向性を示すため取りまとめたものです。

¹ 都市計画区域

一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域をいう。

² 市街化区域

既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいう。

³ 市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域をいう。

1 検証の概要

(1) 目的

本事業の推進を困難なものにしている主な課題等について確認し、再開に向けて整理すべき事項や調整事項等について、一定の方向性を示すことを目的とします。

(2) 取組方針

施行地区内の宅地⁴の所有者(以下「宅地所有者」という。) 進出企業等の民間事業者、市民、市議会等に対して、本事業の課題を整理し、推進を図るためにはどうすべきかを示すため、公正性・透明性の確保を図りながら、検証に取り組みました。

(3) 視点

検証に当たっては、本事業の現状や課題を多角的に捉える必要があるという認識の下、主に次の視点を持って取り組みました。

ア 有効性 公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るという土地区画整理事業の目的にかなっているか。

イ 合規性 土地区画整理法(昭和29年法律第119号。以下「法」という。)などの法令等に従って進められているか。

ウ 公正性 受益と負担に偏りが無いなど、本事業が適正に行われているか。

エ 経済性 費用対効果を意識し、無駄な経費をかけていないか。

(4) 期間

令和元年7月1日から令和2年1月31日まで

⁴ 宅地

法においては、道路、公園、広場等の公共施設の用に供されている公有地以外の土地は、全て宅地とされている。

2 本事業の概要等

(1) 概要

ア 事業名称

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

イ 施行者

相模原市

ウ 施行地区

相模原市南区麻溝台字にの原の一部

新磯野字磯部向出口及び字磯部出口の各一部

相模台七丁目の一部

麻溝台八丁目の一部

エ 施行面積

約38.1ha

オ 事業期間

平成26年9月30日から令和6年3月31日まで

カ 総事業費

127億円

キ 宅地所有者等の数

約400人

ク 減歩⁵率

公共減歩率 16.62%

(当初の事業計画(平成26年9月) 17.66%)

公共保留地⁶合算減歩率 32.95%

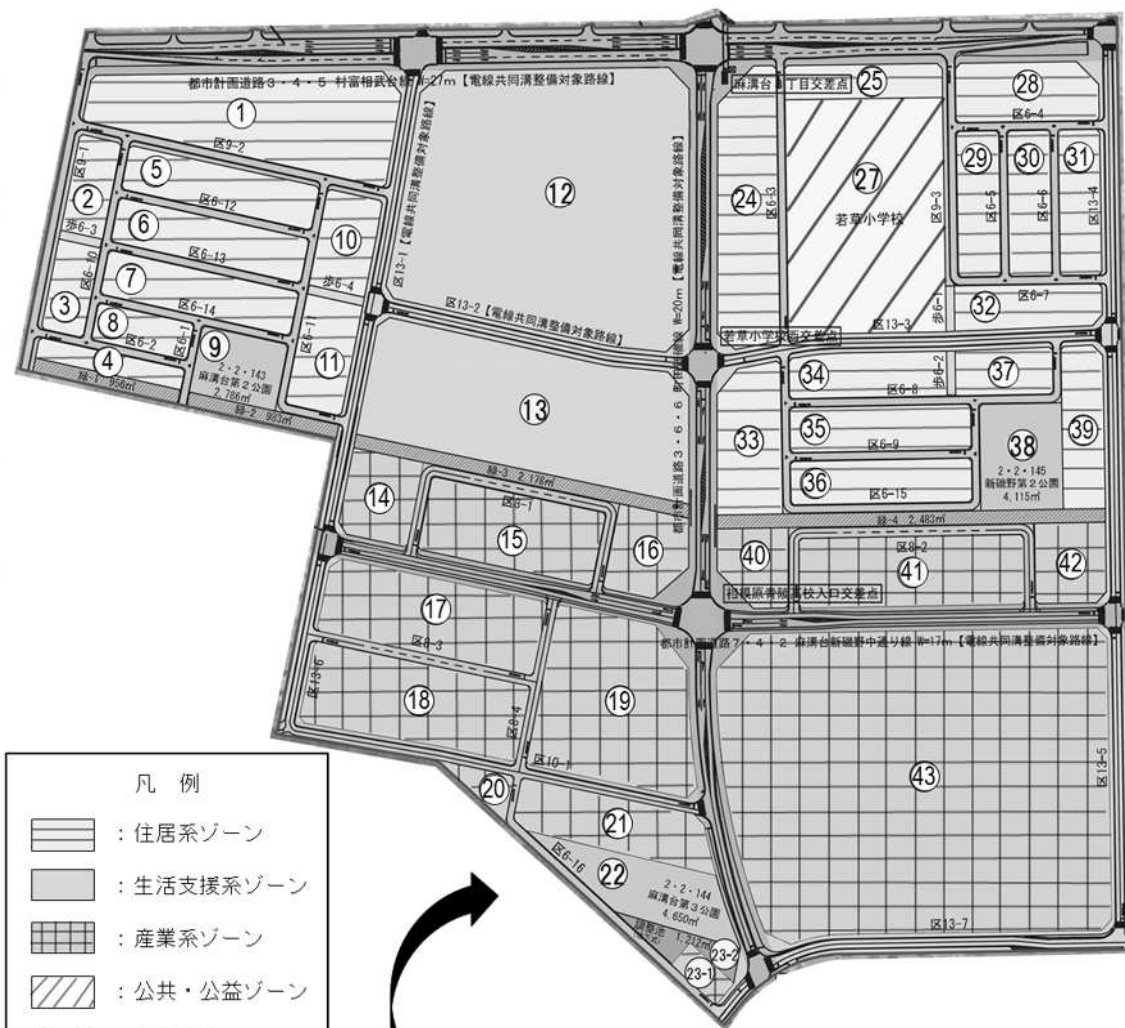
(当初の事業計画(平成26年9月) 33.99%)

⁵ 減歩

施行地区内で新たに必要となる道路・公園等の用地や保留地を確保するため、宅地所有者から土地の一部を提供してもらうことをいう。

⁶ 保留地

土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、換地計画において、換地として定めないことができる土地をいう。



北部地区
(後続地区)

第一整備地区

南部地区
(後続地区)

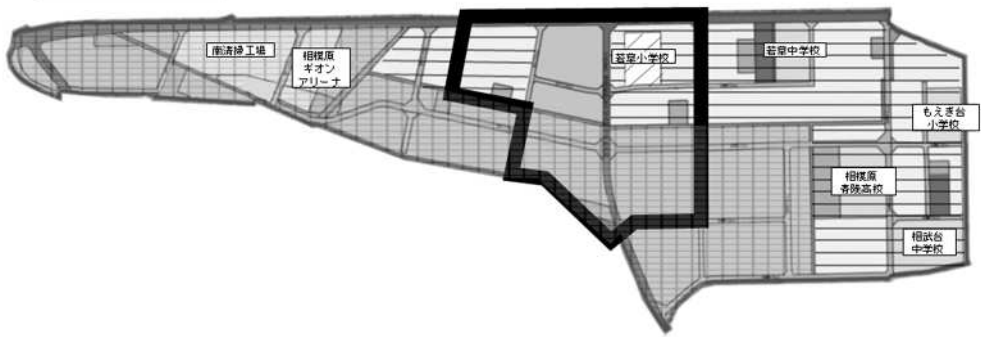


図1 本事業区域図

(2) 本事業の特色

ア 市施行(地方公共団体施行)

第一整備地区を含む麻溝台・新磯野地区において、新しい拠点の形成に向けて多数の宅地所有者の合意形成を図りつつ、計画的な市街地整備を行うに当たっては、本市が土地区画整理事業を行う必要があるとされたことから、本事業を市施行としています。

イ 特定保留区域⁷の段階編入

相模原都市計画区域が市街化区域と市街化調整区域に区分された以降、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針⁸における特定保留区域については、全域を土地区画整理事業等により計画的な市街地整備を行うことを条件に市街化区域に編入するという都市計画制度の運用がされてきました。

その後、平成22年3月に行われた第6回線引き⁹見直しにおいて、都市計画制度の運用の見直しが行われ、麻溝台・新磯野地区(約148ha)の一部(約38ha)を市街化区域に編入しており、当該区域を本事業の施行地区としています。

⁷ 特定保留区域

市街化調整区域のうち、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に位置付けがあり、土地区画整理事業等による計画的な市街地整備が確実になった時点で、市街化区域に編入する区域をいう。

⁸ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画の目標や主要な都市計画の決定の方針等を定めた都市計画区域を対象とする方針をいう。

⁹ 線引き

都市計画区域における区域区分と同義で、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分することをいう。

ウ 申出換地¹⁰

法第89条第1項には、換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地¹¹の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならないと規定されています(照応の原則)が、本事業においては、「新たな都市づくりの拠点」や「新たな産業創出の拠点」の形成を図ることを目的としているため、現位置換地¹²ではなく、全ての宅地において宅地所有者の申出により換地を定める法に基づかない申出換地を採用しています。

この法に基づかない申出換地は、より良い市街地の形成のためなど事業上必要となる場合に行われる旨が土地区画整理事業運用指針(平成13年12月国土交通省策定)に示されています。

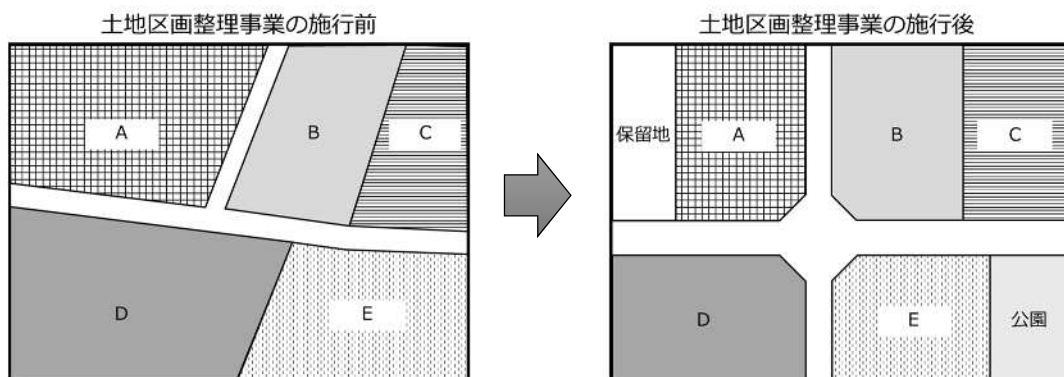


図2 現位置換地イメージ図

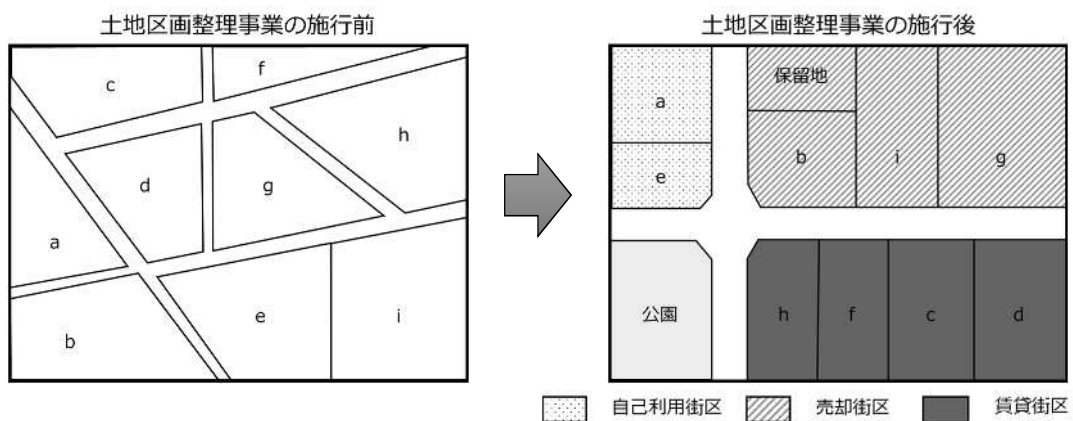


図3 申出換地イメージ図

¹⁰ 申出換地

宅地所有者の申出を基礎として施行地区内の換地を定める方法をいう。

¹¹ 従前の宅地

土地区画整理事業によって換地される場合の換地前の土地をいう。

¹² 現位置換地

換地設計において、換地の位置を従前の宅地とほぼ等しい位置に定めることをいう。

エ 地中障害物の取扱い

地中障害物の調査については、地中障害物等の取扱方針(平成28年9月策定)において、原則として全ての宅地について、地表面から深さ2mまでを調査範囲とし、掘り返しにより行うことや、調査範囲まで調査を行った際に地山¹³が確認されない宅地等については、地山が確認されるまで調査を行うことを原則とする旨を定めており、その調査費用は施行者である本市が負担することとしています。

地中障害物の処理費用については、宅地の評価の対象としており、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。)において、地中障害物等の除却等に要する費用を限度として、地中障害物等が発出した宅地の価額を減ずる旨規定されています。

また、土地評価基準(平成27年7月1日施行)及び土地評価基準細則(平成28年10月1日施行)においては、処理費用は当該従前の宅地所有者の仮換地¹⁴地積を追加減歩することにより、当該宅地所有者が全額負担することを原則とする旨や算定方法等を定めています。

オ 民間事業者包括委託

民間事業者が有する経験やノウハウを生かすことを目的として、平成28年3月24日に「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工事等に関する業務の包括委託」(以下「本包括委託」という。)契約を締結しています。

(ア)相手方 清水建設株式会社横浜支店(所在地：横浜市中区)

(イ)委託内容

a 設計・工事等

- ・調査(土壌汚染調査、地中障害物調査、土質調査)
- ・計画・設計(工事計画、実施設計、積算)
- ・工事(工事施工、保全管理)

¹³ 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。

¹⁴ 仮換地

従前の宅地に代わって仮に使用収益をすることができる宅地として施行者から指定された土地をいう。ただし、使用収益の開始日は、仮換地指定日と別に定めることができる。

- ・ 包括業務運営管理(実施計画、技術的改善提案、事業施行支援)
- b 補償調査
 - ・ 移転補償(補償物件の調査及び補償費の算定、補償交渉の補助業務)
- (ウ) 契約金額 75億6,000万円(税込み)
 - (同額の債務負担行為(平成27年度から令和4年度まで)を設定)
- (エ) 契約期間 平成28年3月24日から令和5年3月31日まで
- (オ) 契約締結方法 条件付一般競争入札(総合評価方式¹⁵)

(3) 主な経過

- 平成9年3月 第4回線引き見直し(県告示)により都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において特定保留区域に指定(現在の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22年3月 第6回線引き見直し(県告示)により特定保留区域に再々指定都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の計画期間内に全域を編入することを条件として、特定保留区域の分割編入を認める方針が示される。
- 平成22年4月 政令指定都市に移行
- 平成25年1月 第一整備地区(約38ha)の先行事業化方策を決定
- 平成26年5月 都市計画の決定及び変更(第一整備地区の区域区分、用途地域、地区計画、土地区画整理事業等) 市街化区域への編入
- 9月 国から事業計画(設計の概要)の認可を受け、事業計画決定(第一整備地区)
 - 条例公布及び施行
- 平成28年3月 本包括委託契約の締結
- 平成28年6月 地区計画(地区整備計画)の都市計画変更
- 平成29年1月 起工式
- 平成30年1月 30街区及び31街区の使用収益¹⁶開始
 - 4月 43街区の立地事業候補者決定
- 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

¹⁵ 総合評価方式

価格だけで評価していた従来の落札方式と異なり、品質を高めるための新しい技術やノウハウなど、価格に加えて価格以外の要素を含めて総合的に評価する落札方式をいう。

¹⁶ 使用収益

土地を使用し、またその土地によって収益を得ることをいう。

3 本事業の状況(令和2年1月末現在)

(1) 進捗状況

ア 仮換地指定率

約92%(筆数ベース。イ及びウにおいて同じ。)

イ 建築物等の移転の状況

建築物等の移転が必要な土地の約73%について、建築物等の移転に係る損失補償契約を締結しています。

また、建築物等の移転が必要な土地の約71%において、建築物等の除却が完了しています。

ウ 使用収益の状況

仮換地指定をする土地の約9%において使用収益が開始されており、29・30・31街区においては、住宅等が建築されています。

エ 工事の進捗状況

施行地区内のエリアごとの年度別施工計画に遅れが生じています。また、令和元年度施工予定であった工事については、施工を中断しています。

(2) 地中障害物の状況

ア 発出量

(ア) 現在の発出量

約5万7,900m³(分別が必要な廃棄物混じり土等)

・地中障害物調査の対象面積約31万4,950m²中、約11万7,900m²が調査済み。そのうち、約4万9,900m²から発出

・現在、施行地区内の施行者管理地に仮置き中

(イ) 想定発出総量

約26万m³(想定調査土工総量約60万m³から推計)

イ 処理費用

約60億円～約100億円(想定発出総量を基に、他地区の事例及び廃棄物処理事業者への聞き取り結果を踏まえ推計)

(3) 進出企業の公募状況

43街区については、当該街区に換地を希望する宅地所有者が共同して、進出企業に換地を売却することとしており、本市の公募により、平成30年4月に次の4社の共同企業体を立地事業候補者として決定しています。

ア 株式会社ギオン(所在地：相模原市中央区)

イ 株式会社長谷工コーポレーション(所在地：東京都港区)

ウ ゼニス・キャピタル・パートナーズ株式会社(所在地：東京都千代田区)

エ レプス特定目的会社(所在地：東京都港区)

複合型物流センターの建設等が計画されており、平成30年度上半期に立地事業候補者と協定書を締結し、立地事業者として決定した上で、平成30年度から令和元年度上半期までの間に権利者と立地事業者との間で土地売買契約を締結し、同年度下半期に当該街区の立地事業者に引き渡すことを予定していましたが、現時点で、本市と立地事業候補者との協定書を締結しておらず、立地事業者の決定には至っていません。

4 検証結果

地中障害物の影響が特に大きいことが推測される事項を始め、検証において確認した課題や問題についての検証結果は、次のとおりです。

(1) 地中障害物の処理

本項目においては、地中障害物等の取扱方針に除却することが必要な地中障害物が確認された場合には、施行者が関係法令等に基づき適正かつ公正に処理する旨が規定されていることを踏まえ、地中障害物の処理について、優先的に検証を進めました。

検証を進める中では、発出した地中障害物(以下これを含む廃棄物混じり土等を特に区別せずに「地中障害物」という。)が廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号。以下「廃掃法」という。)に基づいて適正に処理されたものであるかの確認状況を調査するとともに、処理費用、期間等の算定等を行うために地中障害物の処理に係る計画の作成が必要となることを確認しました。

このような状況を踏まえ、本事業の再開に向けて、整理等が必要であると考えられる「地中障害物の合規性の確認」及び「地中障害物の処理方法」について、現状と課題及び取組の方向性を示します。

ア 地中障害物の合規性の確認

(ア) 現状と課題

- a 本事業で地中障害物の処理を行うに当たり、発出した地中障害物が廃掃法に基づいて適正に処理されたものなのかを調査した記録が確認できませんでした。

その理由については、本事業において発出した地中障害物は宅地所有者の負担により処理することとなっていることや、廃掃法により確認する必要性についての認識がなかったことなどによるものでした。

- b 発出した地中障害物が廃掃法に基づいて適正に処理されたものでない場合には、投棄者の責任において適正に処理されるべきものであることから、その調査方法について検討を行いました。

麻溝台・新磯野地区(約148ha)における地中障害物の状況については、過年度の委託調査で行った空中写真等の判読結果により、昭和49年度から平成20年度までに調査対象面積約101haの約64%で土の入

替えが行われた可能性があることを確認しています。

また、廃掃法第15条には産業廃棄物処理施設を設置する場合に許可が必要である旨が規定され、廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令(昭和46年政令第300号)第7条には、設置許可が必要な産業廃棄物処理施設について規定されています。

平成9年12月1日の同令の改正により、設置許可の対象であった安定型処分場¹⁷及び管理型処分場¹⁸の面積要件の規定が削除され、全ての産業廃棄物の最終処分場の設置が許可の対象となっています。

これらを踏まえると、本事業で発出した地中障害物が廃掃法に基づいて適正に処理されたものであるかの確認に当たっては、空中写真等による土地利用履歴の確認、宅地所有者等への聞き取り、発出した地中障害物の状況から埋設された時期等を判断することなどが考えられます。

今後、地中障害物が発出した場合には、速やかに確認が行えるよう、発出時点での調査等についても検討が必要です。

(イ) 取組の方向性

発出した地中障害物について、調査項目や手順を定め、廃掃法に基づいて適正に処理されたものか確認することが必要です。

イ 地中障害物の処理方法

(ア) 現状と課題

a 地中障害物については、発出した場所によって、地中障害物の種類、量及び混入状況に違いがあり、選択する分別・処分手法によって、処理費用、処理期間等が異なります。また、地中障害物の処理費用は、宅地の評価、換地設計、資金計画等に影響を与えます。

発出した地中障害物の適正な処理費用、処理期間の算定等を行うためには、地中障害物の処理に係る計画の作成に取り組む必要があることから、類似の事例の有無について調査しました。

本市における令和元年10月の台風第19号による災害廃棄物等の処理

¹⁷ 安定型処分場

地下水などを汚染するおそれのない廃プラスチック類やがれき類、ガラスくず、コンクリートくずなどが埋め立てられる最終処分場をいう。

¹⁸ 管理型処分場

遮断型処分場・安定型処分場で処分される産業廃棄物以外の産業廃棄物と一般廃棄物を埋め立てる最終処分場をいう。

では、実行計画を定め、仮置き場での粗分別・選別した後、運搬し、処分が行われています。

また、別の災害廃棄物の処理の事例においては、一次仮置き場での選別後、二次仮置き場での破碎、選別等をした上で、再生資源化を行うなど、最終処分量や処理費用の削減につながる取組が行われていたことを確認しました。

- b 発出した大量の地中障害物が処理されずに仮置きされたままになっていることが、本事業の立ち止まりの一因になっていることから、その理由について調査したところ、次のような経過を確認しました。

本包括委託の入札を行う際の関係書類には、本包括委託の受注者が地中障害物の処理を実施するののかという入札参加者からの質問に対して、別途発注となる旨を回答していました。

その後、地中障害物が発出し、処理を行う必要が生じたことから、本事業を円滑に進めるため、本包括委託の受注者に処理を行わせることを検討し、契約の準備を進めてきました。

しかしながら、本包括委託の契約に含めていない地中障害物の処理業務を、競争によらないで本包括委託の受注者に行わせることについて疑義が生じたため、契約発注方法を再度検討しました。

この検討においては、本包括委託の受注者は、地中障害物の調査のみを受託しているため、廃掃法第21条の3に規定する建設工事に伴い生ずる廃棄物の処理を行う事業者とは言いきれず、施行者である市も排出事業者になり得る整理がなされました。

その後、競争によらないで本包括委託の受注者に処理業務を行わせることは適当でなく、本市が排出事業者として対応すべきとの結論に至りました。

この間にも、地中障害物の調査が進み、大量の地中障害物が発出し続けたことから現在の状況に至っていることを確認しました。

(イ) 取組の方向性

- a 発出した地中障害物について適正な処理費用、処理期間等の算定を行うために、地中障害物の処理に係る計画を作成し、再生利用等による減量化、分別・処分手法等を定めることが必要です。

- b 地中障害物の処理に当たっては、地中障害物の処理に係る計画の策定後、事業計画上のスケジュールを踏まえ、適切に処理できるように取り組むことが必要です。

(2) 宅地の評価

本項目においては、土地評価基準や土地評価基準細則等において、地中障害物のある宅地については、評価に当たり相応の修正係数を乗ずるとされていることや、仮換地地積を減ずることにより当該宅地所有者が全額負担することを原則とする旨が規定されていることを踏まえ、宅地の評価への影響について優先的に検証を進めました。

検証を進める中では、換地地積が無くなる宅地が発生することが法令上許容されるかという課題があることや、土地評価基準によらず、係数等を操作している事案を確認しました。

このような状況を踏まえ、本事業の再開に向けて、整理等が必要であると考えられる「適法性の確認」及び「土地評価基準によらない評価」について、現状と課題及び取組の方向性を示します。

ア 適法性の確認

(ア) 現状と課題

地中障害物が発出した従前の宅地の評価については、地中障害物の処理費用を当該宅地の価額から減ずる算定方法となっているため、処理費用が従前の宅地の価額と同額以上となった場合には、従前の宅地の評価がゼロ以下となります。

このことから、現在適用している算定方法による評価では換地地積が無くなる宅地が発生することが想定されるため、土地評価基準等の適法性について確認を行いました。

法第86条第1項には、施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない旨が規定されています。

また、土地区画整理事業においては原則として換地を定めるものであり、換地を定めないことができる場合は法に規定される場合に限られます。

換地を定めないことができる場合は、法第90条に規定される申出又は同意に基づき行うもの等となっています。

一方、本事業の土地評価基準細則により、従前の宅地の評価がゼロ以下となり換地地積が無くなることは、換地を定められない状況となるものです。

この状況においては、本来換地を定めるべき宅地についても換地を定められないことから、現在の土地評価基準細則による算定方法では、いわゆる照応の原則を定める法第89条第1項に抵触するものとなります。

(イ) 取組の方向性

換地は土地の交換を意味し、従前の宅地に対して換地を定めることで権利を保障していくこととなります。

地中障害物の処理費用の負担に伴い、従前の宅地の評価がゼロ以下となる状況が想定される現在の土地評価基準細則の算定方法では適法性の問題が生じるため、見直す必要があります。見直しに当たっては、全ての宅地について合規性と公平性が確保できる評価となるよう検討に取り組む必要があります。

また、これにより影響を受ける地中障害物の処理費用に関する規定についても併せて見直しが必要となります。

イ 土地評価基準によらない評価

(ア) 現状と課題

宅地の評価の計算過程において、特定の宅地所有者が有利となるように土地評価基準によらず係数等を操作している事案があります。調査においては、これに係る宅地所有者数は、95人(平成30年12月25日時点での換地設計による換地の令和元年11月時点での所有者。共有の場合を1人で数えたとき。以下本項目において同じ。)であることを確認しています。また、この内訳は、土地利用現況による修正係数の操作に係るものが24人、奥行逡減^{ていげん}割合¹⁹による修正の操作に係るものが72人、内1人は重複となっています。なお、宅地所有者の総数は、351人です。

この経緯について調査したところ、次のとおりとなっていたことを確認しました。

平成26年度には、宅地所有者に対して一定の幅の減歩率を示しながら、換地先に係る意向を確認していました。この際には、減歩率について合意を得ることができるよう換地先を変えるなどしながら、調整を進め、約9割については換地先の合意形成が図られていました。

その後、平成27年度に土地評価基準を策定しましたが、これにより宅地の評価を再算定したところ、一部の宅地においては、平成26年度に示した減歩率の範囲に収まりませんでした。

¹⁹ 奥行逡減割合

画地(一筆の宅地において、所有権、地上権、永小作権、賃借権その他土地を使用収益することができる権利の部分)の価格が奥行により減少する割合をいう。

これを受け、その減歩率の範囲内に収めるために、係数等を操作するよう宅地の評価業務受注者が本市から指示を受けていました。

(イ) 取組の方向性

宅地所有者間の公平性、本事業における公正性の確保のため、操作された評価を是正する必要があります。

また、係数の操作に使用された土地利用現況による修正係数は、土地評価基準においては、相応の修正係数という表現で記載されており、具体的な数値が明示されていません。これを踏まえ、宅地の評価に使用する修正係数等を全て明示することで透明性を確保する必要があります。

このような事実を踏まえ、他の評価の項目においても適正性を確認することが必要です。

(3) 換地設計

本項目においては、地中障害物等の取扱方針において、地中障害物等の調査の結果により仮換地を見直す必要が生じた場合においては、対象街区内の全ての仮換地を再検討した上で、仮換地指定の取消しと再指定を行うことを原則とする旨が規定されていることを踏まえ、優先的に検証を進めました。

検証を進める中では、仮換地の使用収益開始時期、申出換地、保留地の設定及び学校用地の減歩についての課題を確認しました。

このような状況を踏まえ、本事業の再開に向けて整理が必要であると考えられる「仮換地の使用収益開始時期」、「申出換地」、「保留地」及び「学校用地」について、現状と課題及び取組の方向性を示します。

ア 仮換地の使用収益開始時期

(ア) 現状と課題

地中障害物が発出した宅地については、土地評価基準により宅地の評価が減じられることから、換地設計における仮換地地積が減少することになります。この場合、仮換地の位置や形状も変更されることとなり、街区内の他の仮換地にも影響を及ぼす可能性があります。このため、仮換地先の街区に係る全ての従前の宅地について調査等を完了しなければ、仮換地の地積や位置等を確定させることができず、使用収益の開始ができない状況になります。

しかし、このような状況の中、一部の街区において、仮換地の使用収益を開始した後に、従前の宅地の地中障害物の調査等を実施し、地中障害物が発出した事案を確認しています。この場合、仮換地地積が減少し、減少した地積分の保留地が設定されることになります。

本事案の宅地所有者が、この保留地を買い戻さない、又は、買い戻すことができない場合、事業運営上の問題になることが想定されます。

(イ) 取組の方向性

安定した事業運営を図るためには、少なくとも街区内全ての仮換地の従前の宅地における地中障害物の調査等を完了させ、仮換地の地積や位置等を確定してから使用収益を開始する必要があります。

また、自己所有地の地中障害物の調査等のみならず、街区内全ての従前の宅地の調査等が完了するまでは、仮換地の地積や位置等が変更される可能性があることについて、宅地所有者と認識の共有を図る必要があります。

イ 申出換地

(ア) 現状と課題

a 本来、地中障害物の発出が懸念される場合は、その調査や処理に伴う事業への影響を考慮して現位置換地とすることも考えられます。しかし、本事業では、早期に新たな拠点としての将来像を実現することを目的として、法に基づかない申出換地を採用しています。このことが、結果として、事業費等にも大きな影響を与えることを確認しています。

b 仮換地指定手続を進めている中において、換地申出書が提出されていない事案や、換地申出書は提出されているものの、宅地所有者と施行者の認識の相違により仮換地の位置等についての調整が難航し、仮換地の指定に至っていない事案があることを確認しています。

このような事案は、既に仮換地指定に至っている換地があることから、換地先の選択肢が限られてしまっていることが一因となっていることを確認しています。

(イ) 取組の方向性

a 事業費を抑制するという視点を持ちつつ、地中障害物の発出による換地設計等への影響についても改めて整理することが求められます。

方策の一つとしては、地中障害物をなるべく発出させないように、従前の宅地と重なる換地を設定することができる宅地の存在について模索することが考えられます。ただし、換地は、減歩により従前の宅地よりも面積が小さくなるため、重ならない部分については、地中障害物の調査が必要になります。この調査により地中障害物が発出した場合、仮換地地積が減少し、減少した地積分の保留地が設定されることになります。当該宅地所有者がこの保留地を購入しない場合、この保留地部分についての地中障害物の調査を実施する必要が生じるため、事業費の抑制効果が低くなります。また、接道が確保できる場合であることなど、一定の条件が整うことが必要です。

もう一つの方策としては、地中障害物の調査や除却を行う範囲を、用途地域ごとに土地利用を想定するなど一般的な建築行為への影響を考慮した深さまでとすることが考えられます。

この方策は、事業費を抑制することができるだけでなく、施工期間の短縮により早い段階で使用収益を開始できるというメリットもあります。

一方、この方策においては、調査や除却を行う範囲よりも深い場所には、

地中障害物が残置される可能性があります。これにより、地中障害物の埋設状況が各宅地で不均一となるおそれがあることや、宅地の売却処分等を行う際に地中障害物の処理費用の影響を受ける可能性があるというデメリットがあります。

- b 使用収益を開始していない仮換地においては、今後、換地設計の見直し時期等を捉え、調整が難航している宅地所有者の意向も念頭に置いて、当該宅地所有者の仮換地を指定することができるかについて確認する必要があります。

ウ 保留地

(ア) 現状と課題

- a 減歩により設定される保留地は、事業費に充てるための土地であることから、売却に適した位置、形状等を考慮して設定すべきものです。しかし、一部の保留地において、基準による付保留地²⁰とは別に、売却に適しているとは言い難い形状等で設定している事案を確認しています。

また、この中には、図4に示すように、換地と道路の間に細長く保留地を設定することで換地の地積を大きくするよう操作するためのものがあることを確認しています。

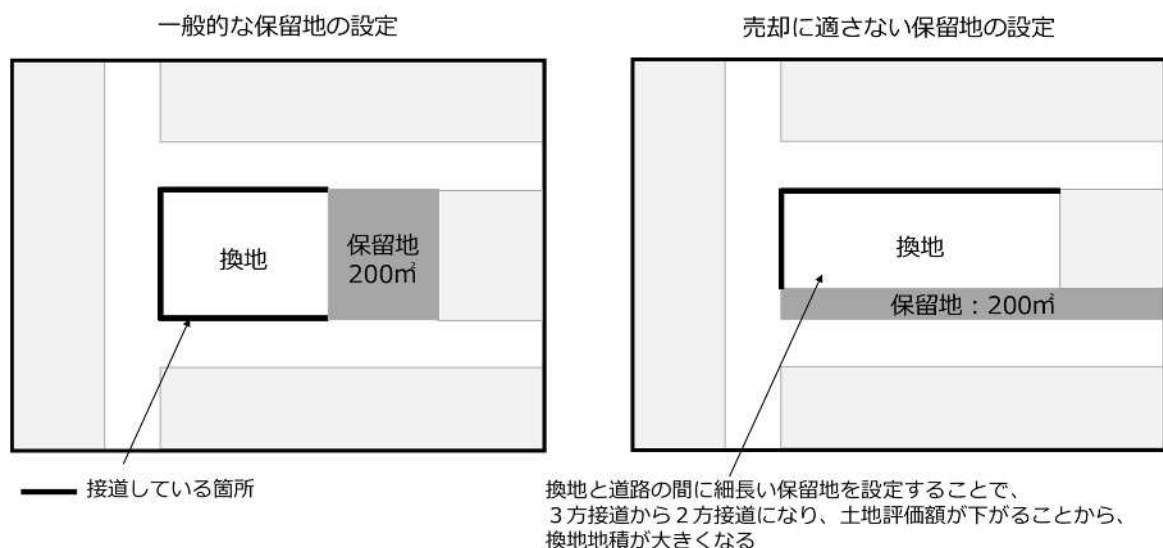


図4 売却に適さない保留地イメージ図

²⁰ 付保留地

減歩等により権利地積では既設の建築物等の存続に不足をきたすような場合に、該当する宅地所有者の換地に隣接して設定する保留地をいう。

b 申し出換地実施取扱基準(平成27年7月1日施行)においては、宅地所有者からの申出があった場合に、換地と保留地の合計地積が従前の宅地の地積を上回らないなど一定の範囲内で付保留地を設定することができる旨が規定されています。

しかし、換地に当該基準の範囲内の付保留地を設定し、さらにこれに隣接する形で宅地所有者の意向を取り入れた保留地を設定している事案を確認しています。このような保留地は、従前の宅地の地積を超えるなど当該基準によらない付保留地として設定していることとなります。また、当該保留地の購入意向を示していた宅地所有者の事情によっては購入されずに、売却処分に窮してしまう事態も想定されます。

(イ) 取組の方向性

a 基準による付保留地とは別に、売却に適しているとは言い難い形状等で設定されている保留地は、事業運営に影響を及ぼすとともに、保留地の設定により換地地積を操作することは、宅地所有者間の公平性を欠くこととなるため、見直しが必要です。

b 従前の宅地の地積を超えるなど基準によらない付保留地は、今後、換地設計の見直し時期等を捉え、集約して保留地本来の売却に適した位置、形状等に設定することや、宅地所有者間の公平性が保たれる範囲において各換地に分配し、不均衡が生ずると認められる場合は、清算金により対応することなどが考えられます。

エ 学校用地

(ア) 現状と課題

現在の換地設計においては、若草小学校の敷地規模を確保するために、付保留地が設定されています。この経緯について調査したところ、次のとおりとなっていたことを確認しました。

平成10年7月の庁内会議では、麻溝台・新磯野地区全体(約148ha)を事業化することを前提として、当該学校用地を減歩対象とし、付保留地として買い戻すことが承認されていました。

第一整備地区(約38ha)の事業化を議題とした平成23年8月の庁内会議では、当該学校用地について、法第95条の規定に基づく特別な考慮により、位置や面積について、現状のままとする予定であることが報告されました。

平成27年6月の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審議会においては、法第95条第1項の規定により、地積に特別な考慮を払い換地を定めたい旨が諮問されており、原案のとおり同意を得ていました。その際、減歩地積相当の保留地を確保して本市に随意契約で売却することを説明しています。

このような経緯を確認しましたが、本市がこの保留地を購入する時点で予算措置が必要になることについて関係部局との具体的な協議や調整に至っておらず、意思決定がなされていない状況です。

(イ) 取組の方向性

このような経緯を踏まえ、関係部局において整理が必要です。

(4) 資金計画

本項目においては、地中障害物等の取扱方針に地中障害物の調査や処理の費用に係る規定があることを踏まえ、資金計画における地中障害物関連収支等について優先的に検証を進めました。

検証を進める中では、地中障害物に関連する費用が十分に計上されていないことを確認するとともに、地中障害物関連費用以外にも不足する見込みの費用があること、既に見込めなくなっている収入があること、資金計画の整理や調整、変更手続等が行われていないことなどの問題点や課題を確認しました。

このような状況を踏まえ、本事業の再開に向けて、整理等が必要であると考えられる「支出予算」、「収入予算」及び「資金計画の管理」について、現状と課題及び取組の方向性を示します。

ア 支出予算

(ア) 現状と課題

- a 地中障害物の調査や処理、地中障害物発出に伴う宅地の評価や換地設計の見直しなど、地中障害物に関連して必要となる作業等の費用が資金計画に十分に計上されていません。

このうち処理に要する費用については、負担方法として減歩を想定する以上、事業計画において減歩により設定される保留地の予定地積等の考え方について整理し、地中障害物の処理費用とそれに相当する保留地処分金を資金計画に計上する必要がありましたが、地中障害物の量が見込めなかった、自己負担と認識していたなどの理由により計上されていませんでした。

- b 大量の地中障害物が発出しているという現在の状況に即して、地中障害物関連費用を計上した資金計画に変更することが必要です。

この地中障害物関連費用の算定に当たっては、約60億円から約100億円という相当に広い幅を持った処理費用の推計額の積算精度を高める必要があります。また、早期に土地評価基準等の見直し方針を定め、換地設計の見直しなどについても、必要となる費用の算定に取り組むべきです。

- c 工事関連の費用、移転関連損失補償費や宅地の使用収益ができないことに係る損失補償費等も増額が必要となるほか、土地評価基準によらない宅地の評価等の見直しについても費用が必要となります。さらに、地中障害物の処理期間等に応じて事業施行期間を延長する場合、使用収益ができな

いことに係る損失補償費等、増額が必要となる費用もあることから、支出項目について総点検し、変更を要する費用の有無や計上すべき額を整理する必要があります。

(イ) 取組の方向性

- a 資金計画の変更案の検討に当たっては、本事業の施行に必要な総事業費を把握する必要があります。

このため、道路や公園、下水道等の工事費、建築物等の移転や使用収益ができないことに係る損失補償費、その他事務費等、資金計画の項目ごとに過年度の施工実績や支出実績の整理及びそれらに基づく残事業費の推計を実施するとともに、状況の変化により新たに必要となった事業費を算出し、資金計画に計上すべき支出を算定することが急務です。

- b 地中障害物の発出を始めとする様々な課題については、対応策の内容によって必要となる費用が大きく異なるため、処理に係る計画を作成するなど、対応策の立案のための詳細な調査やより具体的な検討等を実施し、それぞれの課題への対応策を定め、総事業費の積算精度を高める必要があります。なお、地中障害物に係る課題の対応策の検討に当たっては、調査・処理に要する費用は当然ながら、要する期間の長短も念頭に置く必要があります。

また、工事計画や移転計画等の正確な情報の把握と的確な分析により積算精度を高める必要があるとともに、コスト意識をもって内容を精査しつつ、事業全体を俯瞰して総合的な視点から総事業費の圧縮に取り組むことが求められます。

イ 収入予算

(ア) 現状と課題

- a 売却処分に窮してしまう事態が想定される保留地や一部の国庫補助金の運用が厳格化されたことなどにより、当初の資金計画において見込んでいた収入額を確保できないおそれがある中、新たに別の国庫補助金を活用することにも取り組んでいますが、大幅な事業費の増加が見込まれています。
- b 売却処分に窮してしまう事態が想定される保留地が計画的に処分できないことなどにより、保留地処分金の収入見込みが減少することは、本事業の成否に影響を与えます。このため、換地設計の見直し状況等に応じて、保留地処分金の収入見込額を整理する必要があります。

(イ) 取組の方向性

- a 事業費の増加が明らかになっていることを踏まえ、より多額の収入の確保に努めることが求められます。

このため、国庫補助金の対象事業費を再整理し、国への相談や調整を行うなど、国庫補助金増額の可能性の有無について確認することが必要です。

- b 保留地は、宅地所有者の資産から捻出されているものであるということを改めて念頭に置き、換地設計の見直し時に、競争入札等による処分に適した位置、形状等を考慮して配置するなど、保留地処分金の確保に向けて取り組む必要があります。

- c 支出の精査及び収入の増額に取り組んでもなお不足する財源については、市費及び保留地処分金にて賄わざるを得ません。このため、市費及び保留地処分金について、本事業の現状を踏まえて負担の考え方を整理する必要があります。

ウ 資金計画の管理

(ア) 現状と課題

本事業においては、地中障害物関連費用等の増額が見込まれていることに加え、先に述べた国庫補助金等、収入の見込みも既に変動している中、資金計画の整理や調整、変更手続等が行われていませんでした。

資金計画の変更に至らなかった要因としては、土地区画整理事業の事業運営としての「総務・経理」や「計画・調整」を行う十分な組織体制が構築されていなかったことや、施工状況等について本市と本包括委託の受注者との間で認識の相違が生じたことなどにより、資金計画書に記載が必要となる単位ごとの事業費、例えば、道路種別ごとの事業費といった詳細なレベルの資金管理が実施できず、実績把握が困難な状況となったことなどが挙げられます。

今後については、事業進捗の状況と連動した実績管理や将来予測等により継続的に資金計画の妥当性を保持する必要があります。

(イ) 取組の方向性

資金計画を適切に管理するために必要な情報について改めて整理するとともに、常に資金計画について注視し、資金計画上の課題が生じるおそれのあるときに、速やかにその対応策を講じることができるよう、組織的な体制の構築に向けて取り組むことが必要です。

(5) 民間事業者包括委託

本項目においては、地中障害物等の取扱方針に地中障害物の調査は民間事業者包括委託の受注者が行う旨が規定されていることを踏まえつつ、民間事業者包括委託の在り方等について、優先的に検証を進めました。

検証を進める中では、本包括委託の業務内容が、地方公共団体が施行する土地区画整理事業に於ける民間事業者包括委託方式ガイドライン(平成24年5月公益財団法人区画整理促進機構策定)において示されている施行者業務の相当部分を委託する方式の体制モデルとは大きく異なっていることを確認しました。

このほか、本包括委託の入札の際に契約内容に含まれていない業務を評価対象として設定していることや、業務内容の変更の際に適正な事務手続が行われていないことも確認しました。

このような状況を踏まえ、本事業の再開に向けて、整理等が必要であると考えられる「本包括委託を含めた事業推進の在り方」、「契約に係る事務手続」及び「工事等に係る事務手続」について、現状と課題及び取組の方向性を示します。

ア 本包括委託を含めた事業推進の在り方

(ア) 現状と課題

民間事業者包括委託方式については、施行者として行う業務の相当部分を豊富な経験を有する民間事業者に委託することで、事業運営等が円滑で迅速に行われることや施行者業務の担当職員を減らすことができることをメリットとしています。

しかし、本包括委託の業務内容は、施行者業務の一部となっています。



※1 約定の締結の例

施行者と受注者の役割分担について、基本協定を締結し、基本協定に基づいて、毎年度、事業量を勘案し、単年度契約を締結する。

※2 工事の施工のみ建設会社へ別途発注する民間事業者包括委託方式の体制モデルもある。

注 この図は公益財団法人区画整理促進機構の包括委託方式の体制モデルに主な業務内容を追記したものである。

図5 民間事業者包括委託方式の体制モデルイメージ図

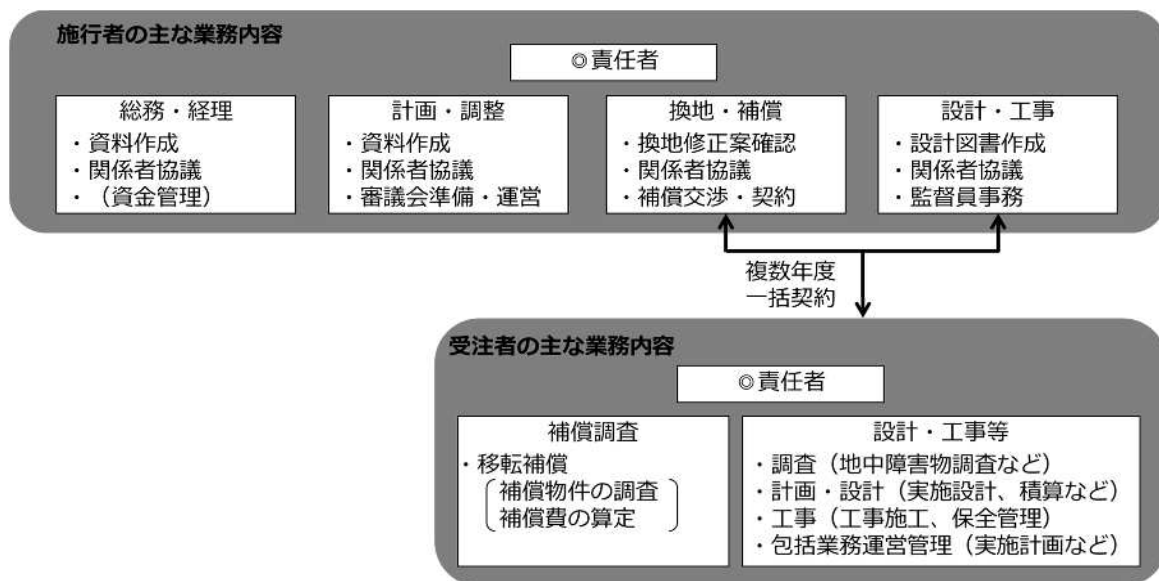


図6 本包括委託の体制イメージ図

このような状況を踏まえ、本包括委託の業務内容が施行者業務の一部となった経過等について調査を行いました。

民間事業者包括委託方式を導入することについては、地中障害物調査等の実施を踏まえた事業実施に当たり、円滑な工事施工及び職員数の削減を図ることを目的として、平成27年2月の庁内会議において決定しました。また、この会議における契約内容は、「総務・経理」を除く、「計画・調整」、「換地・補償」及び「設計・工事」となっていました。

その後、本包括委託の発注に向けた検討の中で、「計画・調整」や「換地」等が対象外となり、本包括委託の業務内容は、「補償調査」及び「設計・工事等」のみとなりました。

このように本包括委託には、土地区画整理事業のノウハウを必要とする業務が含まれていないことから、民間事業者包括委託方式とは言い難いものとなっています。

本事業については、このような本包括委託の業務内容を含めて体制の構築を図る必要がありましたが、結果として、十分な体制が構築されませんでした。

(イ) 取組の方向性

施行者として本事業を総合的にマネジメントできる体制の構築が必要です。

イ 契約に係る事務手続

(ア) 現状と課題

- a 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工事等に関する業務の包括委託に係る落札者決定基準(以下「落札者決定基準」という。)において、技術提案の評価対象として設定している地中障害物の処理に関する業務が契約内容に含まれていませんでした。

このような状況を踏まえ、本包括委託の入札関係書類を調査したところ、質問回答書において、本包括委託の受注者が地中障害物の処理を実施するのかという質問に対して、別途発注となる旨を回答していることを確認しました。また、設計図書に地中障害物の処理が含まれていないことから、その理由について調査したところ、地中障害物の量が見込めなかった、自己負担と認識していたなどを確認しました。

このように、本包括委託の受注者が地中障害物を処理することが契約内

容に含まれていないにもかかわらず、その処理についての技術提案を求め、評価対象としたことは、適正とはいえません。

- b 落札者決定基準において、技術点を価格点より優位となる配分に設定した経過が不明瞭であることから、本包括委託の落札者決定基準の作成経過を調査しました。

しかしながら、書類調査では技術点75点と価格点25点の設定根拠を確認することができず、市職員等への調査でも、技術点を価格点より優位となる配分に設定した具体的な理由は確認できませんでした。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工事等に関する業務の包括委託に係る総合評価審査会の審議経過についての調査においては、落札者の決定方法や評価方法を説明した後、委員の「落札者決定基準の技術点と価格点の配分について、これは」という発言に対し、市職員から「これで。これをベースに考えて」という旨のやりとりがあり、技術点と価格点の配分は議論せず、落札者決定基準の別の項目に議論が進んだことを確認しました。

また、庁内における本包括委託の落札者決定基準の決定経過についても調査したところ、予定価格3億円以上の議決を要する工事請負契約であることから、相模原市競争入札参加者選定基準(平成6年4月1日施行)により入札参加者選定委員会において審議する必要性がありましたが、本包括委託は、同委員会に付議されていないことを確認しました。

このように、技術点を価格点より優位となる配分に設定した具体的な理由は確認できませんでした。相模原市競争入札参加者選定基準が遵守されておらず、入札参加者選定委員会に付議されていないことは、適正とはいえません。

(イ) 取組の方向性

本事業に係る今後の契約事務手続においては、常に根拠となる法令等を確認するとともに、事務手続の透明性及び公正性を確保することが必要です。

ウ 工事等に係る事務手続

(ア) 現状と課題

本包括委託の契約書の工事編第18条及び調査設計編第18条には、施工条件や履行条件の変更等があった場合、事実の確認や設計図書の変更等を行う旨が規定されています。しかし、一部の内容について、当該規定に基づく

事務手続が適正に行われていないことから、設計変更の内容等について、本市と受注者との間で認識の相違があり、施工実績の取扱いについて、受注者から協議を求められている事実を確認しています。

この事実については、宅地所有者や立地事業候補者に対して示していたスケジュールを遵守することを優先した結果、一部の工事等において、契約図書に記載のある手続を行わずに工事等を進めていたことが要因の一つであることを確認しています。

(イ) 取組の方向性

本事業の工事等に係る事務手続においては、公正性を確保するとともに、その状況を確認する体制を整える必要があります。

また、施工実績の取扱いについては、協議の上、妥当な内容での設計変更が必要になります。

(6) 土地利用

本項目においては、地中障害物が発出した場合、宅地の評価等の見直しが必要になることなどを踏まえ、地中障害物の発出が土地利用に与える影響について、優先的に検証を進めました。

検証を進める中では、従前の宅地における地中障害物調査が完了するまでは、仮換地の位置等が確定できないため、土地利用の開始時期等に影響があることを確認しました。また、本事業を速やかに再開するのは困難な状況であることを確認したため、改めて異なる視点から土地利用に係る事項についての検証に取り組みました。

このような状況を踏まえ、本事業の再開に向けて、整理等が必要であると考えられる「地中障害物の発出による影響」、「事業再開までの期間に係る影響」及び「第一整備地区の都市計画」について、現状と課題及び取組の方向性を示します。

ア 地中障害物の発出による影響

(ア) 現状と課題

一般的に、施行者から通知される仮換地の使用収益開始日以降、宅地所有者は、仮換地に住宅を建築するなどの土地利用を開始することになります。

しかしながら、本事業においては、仮換地の使用収益が開始されていても従前の宅地における地中障害物の調査が未了の場合、土地利用開始後に仮換地地積等が変動する可能性があるため、留意が必要です。

例えば、仮換地に住宅を建築した後に、従前の宅地の地中障害物の調査を実施し、地中障害物が発出した場合、事後的に従前の宅地の評価の見直しを行うことになります。この場合、住宅が建築されている状態で仮換地地積が減少し、減少した地積分が保留地となるため、権利を取得していない保留地を敷地として住宅を建築した状態になる可能性があります。

この状況を回避するためには、使用収益の開始時期を見直すことが必要です。また、一部の街区においては、既に使用収益が開始されているため、土地利用開始後に仮換地地積が減少する宅地への対応方法についての整理が必要です。

(イ) 取組の方向性

土地利用開始後に仮換地地積が減少し、減少した地積分の保留地が設定される場合において、宅地所有者がその土地利用を継続するためには、減少地積分の保留地購入に係る売買契約を施行者である本市と締結し、保留地の使

用収益権を得る必要があります。しかしながら、地中障害物が発出した場合の宅地の評価方法等に課題があることなどを踏まえると、現時点においては購入すべき保留地の地積や価格等を確定できないため、契約手続を進めることが困難な状況にあります。

建築行為等を行った宅地所有者は、仮換地地積が自己所有地の地積となることを見据えた上で、その土地利用を決めたものと想定されます。このことを踏まえ、地中障害物が発出した場合の宅地の評価方法等について早期に見直し方針等を定め、個別の仮換地ごとの具体的な変更内容等を確定し、該当者に対する説明や保留地売買に係る契約手続を進めるなど、宅地所有者が安定した権利関係の下において、土地利用を継続できるよう取り組む必要があります。

また、同様の状況にあるものの、具体的な土地利用が開始されていない場合は、従前の宅地における地中障害物の調査が完了するまでの間、再び使用収益を停止することについても考え方を整理しておく必要があります。

イ 事業再開までの期間に係る影響

本事業は、大量の地中障害物の発出を始めとする複数の課題を抱えており、速やかに再開するのは困難な状況にあります。しかしながら、その間においても、施行地区内の居住者や地区外での生活を余儀なくされている方等に対して施行者としての責務を果たす必要があることから、それぞれの方が置かれている状況下における生活等が一定の水準を維持し、又は、使用収益開始後に円滑に土地利用を開始することができるよう、事業再開までの期間に係る「生活環境への影響」、「使用収益ができない宅地への影響」、「仮換地が指定されていない宅地への影響」について検証し、現状と課題及び取組の方向性を示します。

(ア) 生活環境への影響

a 現状と課題

施行地区内における土地利用が進まない期間が長期化する場合、居住者や従業者等が増えず、また、本事業に係る工事業者等も減っているなど、人の往来による監視機能が低下することにより、施行地区内の居住者の生活環境が悪化することが懸念されます。

例えば、道路等の公共施設や施行者管理地における雑草の繁茂、不法投棄等による環境の悪化が懸念されるほか、工事が完了していない状態で中断され、通行機能が十分ではない道路においては安全面での問題が生じる

可能性もあります。

b 取組の方向性

居住者の生活環境の悪化を予防するためには、定期的なパトロール等を継続するなど、施行者管理地等を適切に維持管理することが求められます。また、施行者管理地等の異変に係る通報等を受けた場合には、速やかに現地を調査し、対策を講じることができるよう体制を整備しておく必要があります。

工事中断中の道路における通行機能等の問題については、再開までの期間等を考慮して講ずべき対策を検討し、安全確保に向けて取り組む必要があります。

(イ) 使用収益ができない宅地への影響

a 現状と課題

従前の宅地を工事する必要が生じたものの、仮換地の造成工事等が完了していない場合等においては、仮換地指定の日と仮換地の使用収益の開始日とを別に定めることとなります。この場合、宅地所有者等は、従前の宅地も仮換地も使用収益ができなくなりますが、法第101条の規定により使用収益ができないことによる損失が補償されます。また、市街化区域への編入により、固定資産税額等が増加しており、今後も段階的に上昇していくことが想定されます。

本事業においては、法第101条の規定に基づき、具体的な土地利用がなされていなかった宅地の所有者等に対して、固定資産税等相当額を損失と捉えて補償費を支出しており、固定資産税等の納期限から当該補償費の支出時期までの間に一時的な負担が生じることについて、理解、協力を得ながら運営しています。使用収益できない期間が長期化する場合、その間、一時的な負担額が増加し続けることなどが懸念されます。

また、土地利用がなされており、地代等の収益を得ていた宅地の所有者等に対しては、その収益に応じた損失補償費を支出しています。この場合において、従前の宅地も仮換地も使用することができない中で、固定資産税等の増額傾向が今後も継続すると、収益に応じた損失補償費に対する固定資産税等の割合が高まっていくこととなります。

b 取組の方向性

使用収益ができない宅地については、仮換地の使用収益が開始され次第、円滑に土地利用を開始することができるよう、使用収益できない期間の長

期化による影響をできる限り抑えるように努める必要があります。

具体的な方策としては、使用収益ができない間、法に基づいてこの損失補償が確実に実施されるものであることを周知することで不安軽減を図ることや、固定資産税等の納期限から補償費の支出時期の間の一時的な負担に対する相談等に応じて、可能な範囲で補償時期を変更することで負担軽減を図ることなどが考えられます。

また、地代等の収益に応じた損失補償については、固定資産税等を納めるに当たり、従前の宅地も仮換地も使用収益できないため、納税額に見合った地代の設定ができないという状況に鑑み、固定資産税等相当額の損失補償とのバランスを考慮して、損失補償の考え方を整理する必要があります。

このように、固定資産税等の負担状況等に応じた損失補償の考え方について整理し、対応可能な範囲や今後の検討の方向性等についての見解を示す必要があります。

(ウ) 仮換地が指定されていない宅地への影響

a 現状と課題

仮換地が指定されていない宅地については、従前の宅地における土地利用を継続することが可能であり、使用収益できない宅地に対する損失補償のような制度は法上設けられていません。

しかしながら、仮換地が指定されていない宅地についても、使用収益ができない宅地と同様に固定資産税等が増額傾向にあることから、当該宅地所有者は、その税額に見合った土地利用を検討することになります。

その一方で、法第76条第1項の規定により、施行地区内においては、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある建築行為等を行うためには許可が必要になることから、建築行為等を伴う土地利用に一定の制限が課される状況にあります。

仮換地指定に伴う移転時期の予定等、事業進捗の目途を示すことができない状況が生じる可能性があることに鑑み、この制限が過度なものとならないよう留意する必要があります。

b 取組の方向性

新たな補償物件が生じることは、本事業の施行期間や事業費に影響を与える可能性があるため、宅地所有者の理解を得られる範囲において、土地利用を控えるよう求めていくことも考えられますが、仮換地指定までの期

間を大幅に延長することが見込まれる場合においては、固定資産税等の負担状況等も勘案した中で、従前の宅地における建築行為等の制限について、不当な私権の制限とならないように、法第76条の許可に係る施行者としての考え方を明確にする必要があります。

例えば、法第76条の許可に係る判断基準や付すべき条件等について仮換地指定までの年数等の状況に応じて整理することや、容易に移転除却できる建築物等の考え方を整理することなどが考えられます。

ウ 第一整備地区の都市計画

本事業は、新たな拠点の形成を目指し、市街化調整区域から市街化区域への区域区分の変更を始め、土地利用を規制・誘導するために必要となる用途地域や都市計画道路といった施設等と合わせて、土地区画整理事業を施行する区域等を都市計画に定めており、この都市計画を前提として、本事業の事業計画においては、「新たな都市づくりの拠点」や「新たな産業創出の拠点」としての市街地環境の形成を図ることを目的とした土地利用計画や公共施設計画等を定めています。

このため、事業計画を変更するに当たっては、都市計画との整合が求められることから、第一整備地区の都市計画について検証し、現状と課題及び取組の方向性を示します。

(ア) 現状と課題

a 平成26年5月には、区域区分の変更を始めとして、用途地域、都市計画道路、土地区画整理事業、地区計画等の第一整備地区に係る都市計画を決定しています。

この都市計画においては、事業完了時を見据えた用途地域や詳細な建築制限を定めた地区計画を既に決定しているため、事業計画の変更に際して大幅な土地利用の変更や道路等地区施設の配置の変更を行う場合には、現在の都市計画との整合が求められます。

b 第一整備地区に関する都市計画のうち都市施設である都市計画道路麻溝台新磯野中通り線については、本事業により施行地区内の区間が整備されますが、都市施設の機能を発揮するには、施行地区外の整備も必要となります。このような状況を踏まえ、施行地区内における本路線の機能と役割について再確認する必要があります。

(イ) 取組の方向性

- a 土地区画整理事業の事業計画の見直しを検討する過程では、現在の都市計画と整合を図るだけでなく、都市の将来像への影響を加味した上で、都市計画制度の運用を検討することも必要です。
- b 都市計画道路麻溝台新磯野中通り線については、都市計画の目的を達成できるよう本事業の進捗に合わせた整備に向けた調整等が必要です。

(7) 立地事業候補者等

本事業においては、自己利用、賃貸、売却といった宅地所有者の土地活用意向に対応するための街区が設定されており、売却意向を有する宅地所有者の換地は、申出換地により共同売却街区に集約されます。当該宅地所有者は、共同売却街区に進出する企業に換地を売却することで意向を叶えることとなります。43街区は、この共同売却街区であり、産業系ゾーンに売却意向の宅地所有者の換地及び保留地を配置した街区となっています。

また、進出企業募集については、事業進捗に併せて段階的に進める計画となっており、本市は、この第1段階として43街区を対象とする進出企業募集手続を進め、立地事業候補者を決定しています。

本項目においては、このような経過を確認しつつ、スケジュールの遅延による立地事業候補者等への影響について優先的に検証を進めました。

検証を進める中では、本事業の進捗見込みや土地売買契約、電力供給契約等についての問題点や課題を確認しました。

このような状況を踏まえ、本事業の再開に向けて、整理等が必要であると考えられる「43街区に係るスケジュール」、「進出企業募集手続への関与」及び「電力供給契約に係る対応」について、現状と課題及び取組の方向性を示します。

ア 43街区に係るスケジュール

(ア) 現状と課題

本事業においては、産業用地を創出し、「新たな産業創出の拠点」の形成を目指していることから、43街区に係る道路等の公共施設の工事や電力供給の準備を含めた進出企業の募集等を計画的に進めてきました。

一方で、大量の地中障害物が発出したことなどにより、現時点においては、進出企業募集要項(以下「募集要項」という。)において示したスケジュールから既に1年以上の遅れが生じています。

結果から見れば、スケジュールを示して進出企業募集を行う前に、43街区に係る宅地の地中障害物調査を進め、その結果を確認した上で、地中障害物に係る課題を整理し、スケジュールを設定すべきであったといえます。

このような中、今後に向けて43街区におけるスケジュールを再設定するためには、少なくとも当該街区に係る施工状況等の整理と立地事業候補者が所有権等を取得するに当たっての状況整理が必要となります。

(イ) 取組の方向性

a 一般的には、仮換地に接続する道路や上下水道等の整備と宅地造成が完了した段階で仮換地の使用収益を開始することになります。これを受けて、仮換地の所有者等は、建築物を建築するなど、土地利用を開始します。

このため、スケジュールの再設定に当たっては、当該街区に係る施工状況等の整理が必要になります。

具体的には、道路や宅地造成等の工事やそれらの工事の支障となる建築物等の移転・除却の進捗状況を確認する必要があるとともに、地中障害物の調査状況等についても確認が必要になります。

これらの状況整理の結果に応じて、改めて工事計画を立案するに当たっては、効率的な作業手順や工法の検討等について取り組む必要があります。

b 立地事業候補者が仮換地や保留地に係る売買契約を円滑に締結するためには、対象となる仮換地や保留地の地積等を確定させておく必要があります。しかしながら、本事業においては、従前の宅地において地中障害物が発出した場合、仮換地地積が減少することになるため、地中障害物の調査等が完了しなければ、対象となる仮換地等の地積を確定することができません。さらに、地中障害物が発出した場合の従前の宅地の評価方法についても見直す必要があることから、対象となる仮換地等の地積等を確定することができるよう早期に土地評価基準等の見直しの検討に取り組む必要があります。

イ 進出企業募集手続への関与

(ア) 現状と課題

進出企業の選定に係る取組について、権利者に対する一定の説明や周知を行ってきた実績は確認できるものの、売買時の諸条件等に係る権利者から本市への委任を証する書面等については確認できません。

また、地中障害物の発出等によるスケジュールの遅延が長期化するほど、相続の発生等により所有権が移転し、説明を受けていない権利者が増加する可能性も懸念されます。

このため、立地事業候補者と権利者との間における土地の売買に関する契約締結が担保できない状態になっていることから、事業進捗の見通しの状況に応じて、共同売却街区等における進出企業募集の今後の進め方等について整理する必要があります。

(イ) 取組の方向性

a 43街区

43街区については、本市が中心となって進出企業募集等の手続を進めてきており、既に立地事業候補者の決定に至っています。

このような状況に鑑みると、まずは、立地事業候補者に今後の見通しを提示するなどしつつ、立地事業候補者の意向確認や今後の方向性に係る調整に取り組む必要があります。また、権利者には、これまでの説明内容からの変更点等を整理し、現在の本事業の状況や今後の見通しなどについて情報提供を行うなど、フォローアップを行うべきです。

なお、所有権移転の状況等によっては、これまで説明してきた進出企業の選定に係る経過等についても情報提供するなど、柔軟に対応する必要があります。

ただし、今後の見通しについての情報は、スケジュールの再検討の状況や立地事業候補者との調整状況等、検討や調整の熟度によって大きく変わるため、情報提供の方法や時期等を適切に判断することが必要です。

b 43街区以外の共同売却街区等

土地区画整理事業の施行者は、法に基づいて仮換地を指定し、従前の宅地の使用収益をできなくすることや保留地を処分することなどはできませんが、仮換地の所有権移転に係る法的権限は有していません。

このように、換地の売却先や売却価格の決定等については、法的には土地区画整理事業の範囲外になっているため、進出企業の募集手続に本市が関与する場合の目的や位置付けについて再確認し、その目的等に相応しい体制や進め方等について改めて整理しておくことが望ましいものと考えられます。

また、本市が募集手続に関与する場合は、本市と権利者との間において認識の相違が生じることなどにより、結果として企業進出に支障を来すことを予防する必要があります。例えば、関与の範囲や権利承継の取扱い等について、本市と権利者の双方の合意の下で書面に残しておくなど、関与に対する合意形成等の仕組みを構築することが求められます。

なお、共同賃貸街区の場合、事業完了後も権利者と企業との間の賃貸借の関係が存続することに鑑み、権利者の意向によっては、権利者自らが進出企業の募集手続等から主体的に進めることができるように、権利者組織の設置を支援することなども考えられます。

ウ 電力供給契約に係る対応

(ア) 現状と課題

43街区では、特別高圧による電力供給が計画されており、当該街区の土地利用の開始時期を見据えて準備が進められてきました。

平成29年1月には、特別高圧による電力供給に必要な調査等を進めるために、本市は一般送配電事業者との間で、当該事業者が事前調査等を進めること、また、供給開始希望日等を取消・変更する場合などに事前調査等に要した費用を本市が負担することなどについての契約（以下「弁償契約」という。）を締結しています。

この後、平成30年1月に、先の弁償契約を前提として、「立地事業者が小売電気事業者と特別高圧の受電契約を締結しない場合や契約内容を変更する場合は費用負担を求める」旨を記載した募集要項を公表し、同年4月には、応募者の中から立地事業候補者を決定しました。

そして、立地事業候補者は、募集要項に基づき、受電に係る契約を小売電気事業者と締結するなどの準備を進めてきました。

このように、特別高圧による電力供給の準備は平成28年度から順次進められてきましたが、スケジュールの見直しを避けることはできない状況であるため、特別高圧による電力供給に係る各契約の内容を踏まえた上で、立地事業候補者への影響等について整理する必要があります。

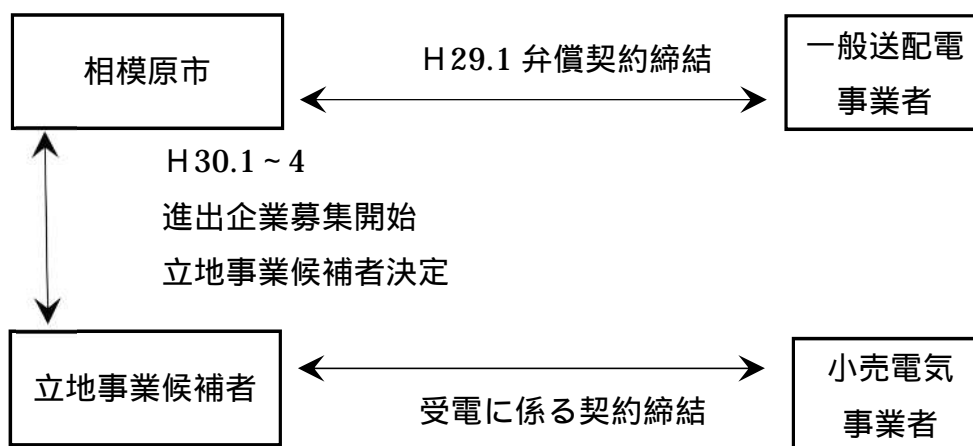


図7 特別高圧受電電力の電力供給契約に係る関係

(イ) 取組の方向性

本事業の状況に鑑みると、当初の予定どおり各者が締結している契約を履行することは困難であり、供給開始希望日等の契約内容の見直しは避けがたい状況にあるものと考えられます。このため、契約内容の見直しによる各者への影響を念頭に置きつつ、関係者間において事業の見通し等についての情報共有を図り、関係者の合意の下で責任の所在や負担の考え方等を定めることができるよう対応を図る必要があります。

(8) 本事業の振り返り

本事業の事業化に至る主な経緯として、平成 7 年度には、麻溝台・新磯野地区全体を対象として事業手法や事業主体等を決定しており、本市が土地区画整理事業を施行することを前提に更なる検討が進められることになりました。

以降、土地区画整理事業の事業化検討が進められ、平成 1 2 年度には、地中障害物を事業計画上考慮しないものとして取り扱うことや、土地利用の混在を解消するために申出換地を採用することなどが決定され、事業化の方針が固められていきました。

その後、平成 2 3 年度には、早期事業化、早期完成に向け、事業区域を分割し、事業実現性が高い第一整備地区の事業化を図ることとされましたが、現時点から振り返ると、本事業は課題が多く、短期間で事業を完了させることが困難な事業であったといえます。

これを踏まえ、本事業に係る検証においては、庁内での意思決定や経緯等を含めて確認しました。その中では、資料調査の上、目的、理由等を確認するため市職員等への調査を実施しましたが、その詳細が明らかにならないものもありました。

ア 調査・準備から都市計画決定までの段階(H 2 2 ~ H 2 6)

この段階においては、主に土地区画整理事業における地中障害物の処理の考え方の整理に問題がありました。

認可申請図書の作成に向け、事業計画(素案)の作成、修正等が行われる中、資金計画に地中障害物の調査費用は計上されましたが、その処理費用については地中障害物が発出した場合の処理量が見込めないことや、宅地所有者が事業外で全額負担することを想定していたことなどを理由として計上されませんでした。

しかし、過年度の調査において地中障害物の存在が懸念されている中で、土地区画整理事業で地中障害物の調査を行う必要があるとするのであれば、発出した場合の処理も土地区画整理事業で行うものとして処理の仕方、概算費用、処理期間等を検討した上での事業計画の整理が必要でした。

仮に地中障害物の処理費用を土地区画整理事業外で宅地所有者の負担とするのであれば、その仕組みと合わせた事業計画の整理が必要でした。

また、学校用地の取扱いについても、この時期に整理すべきでした。

イ 事業計画決定から仮換地指定までの段階(H 2 6・H 2 7)

この段階においては、厳しいスケジュールの中で宅地所有者の意向を確認するなど申出換地の調整を行い、仮換地指定をしています。

その中では、本事業に対する合意形成への影響を恐れて、それまでに宅地所有者に対して示していた減歩率の範囲内に収めるために、基準によらない宅地の評価の操作等が行われました。

また、民間事業者包括委託の導入を決定していますが、その委託業務の内容を勘案し、本事業を推進するための体制を構築すべきでした。

ウ 地中障害物の調査から本事業の立ち止まりまでの段階(H 2 8～R 1)

この段階においては、従前の宅地の使用収益を停止し、地中障害物の調査を行っていますが、発出した地中障害物を処理すべき者や処理方法の検討に時間を要し、処理に至っていません。

一部の街区においては、従前の宅地の地中障害物の調査が未実施の状態では仮換地の使用収益を開始していますが、その後、従前の宅地から地中障害物の発出により仮換地地積が減少することが確認されているにもかかわらず、その影響への対応について整理されていません。

また、本包括委託において、設計変更の内容等に本市と受注者との間で認識の相違が生じています。

このように、本事業は、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り、立ち止まりに至ったものといえます。

おわりに

検証においては、本事業の推進を困難なものにしている主な課題等について、再開に向けて整理すべき事項、調整事項等について一定の方向性を示すことを目的として取り組みました。

検証結果で示したとおり本事業には解決しなければならない課題が複数あり、一つの課題を整理するためには他の課題を併せて検討しなければならない状況となっています。

その中で優先的に確認・整理すべき事項としては、事業実施体制の見直しと地中障害物の処理負担の在り方が挙げられます。

また、課題の整理に当たっては、法的・実務的な検討を行い、基本的な枠組みを作ることが必要です。

本事業は、事業費の増加や事業期間の延長が確実な状況となっているため、再開に向けては、宅地所有者、進出企業等の民間事業者、市民、市議会等へ理解を求めていく必要があります。

1 土地区画整理法(昭和29年法律第119号) 抜粋

(この法律の目的)

第1条 この法律は、土地区画整理事業に関し、その施行者、施行方法、費用の負担等必要な事項を規定することにより、健全な市街地の造成を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「土地区画整理事業」とは、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、この法律で定めるところに従つて行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業をいう。

2 前項の事業の施行のため若しくはその事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の設置、管理及び処分に関する事業又は埋立若しくは干拓に関する事業が前項の事業にあわせて行われる場合においては、これらの事業は、土地区画整理事業に含まれるものとする。

3 この法律において「施行者」とは、土地区画整理事業を施行する者をいう。

4 この法律において「施行地区」とは、土地区画整理事業を施行する土地の区域をいう。

5 この法律において「公共施設」とは、道路、公園、広場、河川その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

6 この法律において「宅地」とは、公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地をいう。

7 この法律において「借地権」とは、借地借家法(平成3年法律第90号)にいう借地権をいい、「借地」とは、借地権の目的となつている宅地をいう。

8 この法律において「施行区域」とは、都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条第2項の規定により土地区画整理事業について都市計画に定められた施行区域をいう。

(土地区画整理事業の施行)

第3条 略

2・3 略

4 都道府県又は市町村は、施行区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

5 略

(事業計画)

第6条 第4条第1項の事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、施行地区(- 中略 -)、設計の概要、事業施行期間及び資金計画を定めなければならない。

2～7 略

8 事業計画においては、環境の整備改善を図り、交通の安全を確保し、災害の発生を防止し、その他健全な市街地を造成するために必要な公共施設及び宅地に関する計画が適正に定められていなければならない。

9 事業計画においては、施行地区は施行区域の内外にわたらないように定め、事業施行期間は適切に定めなければならない。

10 事業計画は、公共施設その他の施設又は土地区画整理事業に関する都市計画が定められている場合においては、その都市計画に適合して定めなければならない。

11 事業計画の設定について必要な技術的基準は、国土交通省令で定める。

(施行規程及び事業計画の決定)

第52条 都道府県又は市町村は、第3条第4項の規定により土地区画整理事業を施行しようとする場合においては、施行規程及び事業計画を定めなければならない。この場合において、その事業計画において定める設計の概要について、国土交通省令で定めるところにより、都道府県にあつては国土交通大臣の、市町村にあつては都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 略

(施行規程)

第53条 前条第1項の施行規程は、当該都道府県又は市町村の条例で定める。

2 前項の施行規程には、左の各号に掲げる事項を記載しなければならない。

- (1) 土地区画整理事業の名称
- (2) 施行地区(- 中略 -)に含まれる地域の名称
- (3) 土地区画整理事業の範囲
- (4) 事務所の所在地
- (5) 費用の分担に関する事項
- (6) 保留地を定めようとする場合においては、保留地の処分方法に関する事項
- (7) 土地区画整理審議会並びにその委員及び予備委員に関する事項(委員の報酬及び費用弁償に関する事項を除く。)
- (8) その他政令で定める事項

(事業計画)

第54条 第6条の規定は、第52条第1項の事業計画について準用する。

(事業計画の決定及び変更)

第55条 都道府県又は市町村が第52条第1項の事業計画を定めようとする場合においては、都道府県知事又は市町村長は、政令で定めるところにより、事業計画を2週間公衆の縦覧に供しなければならない。この場合においては、市町村長は、あらかじめ、その事業計画を都道府県知事に送付しなければならない。

2 利害関係者は、前項の規定により縦覧に供された事業計画について意見がある場合においては、縦覧期間満了の日の翌日から起算して2週間を経過する日までに、都道府県知事に意見書を提出することができる。ただし、都市計画において定められた事項については、この限りでない。

3 都道府県知事は、前項の規定により意見書の提出があつた場合においては、これを都道府県都市計画審議会に付議しなければならない。

4 都道府県知事は、都道府県都市計画審議会が前項の意見書の内容を審査し、その意見書に係る意見を採択すべきであると議決した場合においては、都道府県が定めようとする事業計画については自ら必要な修正を加え、市町村が定めようとする事業計画についてはその市町村に対し必要な修正を加えるべきことを求め、都道府県都市計画審議会がその意見書に係る意見を採択すべきでないと議決した場合においては、その旨を意見書を提出した者に通知しなければならない。

5 前項の規定による意見書の内容の審査については、行政不服審査法第2章第3節(- 中略 -)の規定を準用する。この場合において、同節中「審理員」とあるのは、

「都道府県都市計画審議会」と読み替えるものとする。

- 6 都道府県知事又は市町村が第4項の規定により事業計画に修正を加えた場合(政令で定める軽微な修正を加えた場合を除く。)においては、その修正に係る部分について、更に第1項から本項までに規定する手続を行うべきものとする。
- 7 第52条第1項に規定する認可を申請する場合には、施行地区(施行地区を工区に分ける場合においては、施行地区及び工区。以下この条において同じ。)及び設計の概要を表示する図書を提出しなければならない。
- 8 国土交通大臣又は都道府県知事は、第52条第1項に規定する認可をした場合においては、遅滞なく、国土交通大臣にあつては関係市町村長に、都道府県知事にあつては国土交通大臣及び関係市町村長に前項の図書の写しを送付しなければならない。
- 9 都道府県又は市町村が第52条第1項の事業計画を定めた場合においては、都道府県知事又は市町村長は、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、施行者の名称、事業施行期間、施行地区その他国土交通省令で定める事項を公告しなければならない。
- 10 市町村長は、前項の公告の日から第103条第4項の公告の日まで、政令で定めるところにより、第8項の図書を当該市町村の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない。
- 11 都道府県又は市町村は、第9項の公告があるまでは、事業計画をもつて第三者に対抗することができない。
- 12 都道府県又は市町村は、第52条第1項の事業計画において定めた設計の概要の変更をしようとする場合(政令で定める軽微な変更をしようとする場合を除く。)においては、その変更について、都道府県にあつては国土交通大臣の、市町村にあつては都道府県知事の認可を受けなければならない。
- 13 第1項から第7項までの規定は、第52条第1項の事業計画を変更しようとする場合(政令で定める軽微な変更をしようとする場合を除く。)について、第8項の規定は、設計の概要の変更の認可をした場合について、第9項から第11項までの規定は、同条第1項の事業計画の変更をした場合について準用する。この場合において、第7項及び第8項中「第52条第1項」とあるのは「第55条第12項」と、第7項中「を表示する」とあるのは「についての変更を表示する」と、第9項中「を公告し」とあるのは「についての変更に係る事項を公告し」と、第11項中「事業計画をもつて」とあるのは「事業計画の変更をもつて」と読み替えるものとする。

(土地区画整理審議会の設置)

第56条 都道府県又は市町村が第3条第4項の規定により施行する土地区画整理事業ごとに、都道府県又は市町村に、土地区画整理審議会(以下この節において「審議会」という。)を置く。

2 略

3 審議会は、換地計画、仮換地の指定及び減価補償金の交付に関する事項についてこの法律に定める権限を行う。

4 審議会は、その任務を終了した場合においては、廃止されるものとする。

(評価員)

第65条 都道府県知事又は市町村長は、都道府県又は市町村が第3条第4項の規定により施行する土地区画整理事業ごとに、土地又は建築物の評価について経験を有する者3人以上を、審議会の同意を得て、評価員に選任しなければならない。

2 前項の評価員は、非常勤とする。

3 都道府県又は市町村は、換地計画において清算金若しくは保留地を定めようとする場合又は第109条第1項の規定により減価補償金を交付しようとする場合においては、土地及び土地について存する権利の価額並びに第93条第1項、第2項、第4項又は第5項の規定により定められる建築物の部分の価額を評価しなければならないものとし、その評価については、第1項の規定により選任された評価員の意見を聴かなければならない。

(建築行為等の制限)

第76条 次に掲げる公告があつた日後、第103条第4項の公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、国土交通大臣が施行する土地区画整理事業にあつては国土交通大臣の、その他の者が施行する土地区画整理事業にあつては都道府県知事(- 中略 - 市が第3条第4項の規定により施行する土地区画整理事業にあつては、当該市の長。以下この条において「都道府県知事等」という。)の許可を受けなければならない。

(1) ~ (3) 略

(4) 市町村、都道府県又は国土交通大臣が第 3 条第 4 項又は第 5 項の規定により施行する土地区画整理事業にあつては、事業計画の決定の公告又は事業計画の変更の公告

(5) 略

2 都道府県知事等は、前項に規定する許可の申請があつた場合において、その許可をしようとするときは、施行者の意見を聴かなければならない。

3 国土交通大臣又は都道府県知事等は、第 1 項に規定する許可をする場合において、土地区画整理事業の施行のため必要があると認めるときは、許可に期限その他必要な条件を付することができる。この場合において、これらの条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

4・5 略

(建築物等の移転及び除却)

第 7 7 条 施行者は、第 9 8 条第 1 項の規定により仮換地若しくは仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定した場合、第 1 0 0 条第 1 項の規定により従前の宅地若しくはその部分について使用し、若しくは収益することを停止させた場合又は公共施設の変更若しくは廃止に関する工事を施行する場合において、従前の宅地又は公共施設の用に供する土地に存する建築物その他の工作物又は竹木土石等(以下これらをこの条及び次条において「建築物等」と総称する。)を移転し、又は除却することが必要となつたときは、これらの建築物等を移転し、又は除却することができる。

2 施行者は、前項の規定により建築物等を移転し、又は除却しようとする場合においては、相当の期限を定め、その期限後においてはこれを移転し、又は除却する旨をその建築物等の所有者及び占有者に対し通知するとともに、その期限までに自ら移転し、又は除却する意思の有無をその所有者に対し照会しなければならない。

3 ~ 9 略

(移転等に伴う損失補償)

第 7 8 条 前条第 1 項の規定により施行者が建築物等を移転し、若しくは除却したことにより他人に損失を与えた場合又は同条第 2 項の照会を受けた者が自ら建築物等を移転し、若しくは除却したことによりその者が損失を受け、若しくは他人に損失を与えた場合においては、施行者(- 中略 -)は、その損失を受けた者に対して、通

常生すべき損失を補償しなければならない。

2～6 略

(換地計画の決定及び認可)

第86条 施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない。この場合において、施行者が個人施行者、組合、区画整理会社、市町村又は機構等であるときは、国土交通省令で定めるところにより、その換地計画について都道府県知事の認可を受けなければならない。

2～5 略

(換地計画)

第87条 前条第1項の換地計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

(1) 換地設計

(2) 各筆換地明細

(3) 各筆各権利別清算金明細

(4) 保留地その他の特別の定めをする土地の明細

2 施行者は、清算金の決定に先立つて前項第1号、第2号及び第4号に掲げる事項を定める必要があると認める場合においては、これらの事項のみを定める換地計画を定めることができる。

3 施行者は、前項の換地計画を定めた場合には、第103条第1項の規定による換地処分を行うまでに、当該換地計画に第1項第3号に掲げる事項を定めなければならない。

(換地)

第89条 換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない。

2 略

(所有者の同意により換地を定めない場合)

第90条 宅地の所有者の申出又は同意があつた場合においては、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないことができる。この場合において、

施行者は、換地を定めない宅地又はその部分について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者がいるときは、換地を定めないことについてこれらの者の同意を得なければならない。

(宅地地積の適正化)

第91条 第3条第4項 - 中略 - の規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、災害を防止し、及び衛生の向上を図るため宅地の地積の規模を適正にする特別な必要があると認められる場合においては、その換地計画に係る区域内の地積が小である宅地について、過小宅地とならないように換地を定めることができる。

2 前項の過小宅地の基準となる地積は、政令で定める基準に従い、施行者が土地区画整理審議会の同意を得て定める。

3 第1項の場合において、同項に規定する地積が小である宅地の所有者及びその宅地に隣接する宅地の所有者の申出があつたときは、当該申出に係る宅地について、換地計画において換地を定めなくて、施行地区内の土地の共有持分を与えるように定めることができる。ただし、当該申出に係る宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利(地役権を除く。)が存する場合においては、この限りでない。

4 第1項の場合において、土地区画整理審議会の同意があつたときは、地積が著しく小であるため地積を増して換地を定めることが適当でないとして認められる宅地について、換地計画において換地を定めないことができる。

5 第1項の規定により宅地が過小宅地とならないように換地を定めるため特別な必要があると認められる場合において、土地区画整理審議会の同意があつたときは、地積が大で余裕がある宅地について、換地計画において地積を特に減じて換地を定めることができる。

(清算金)

第94条 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及び換地若しくは換地について定める権利の目的となるべき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。

(特別の宅地に関する措置)

第95条 次に掲げる宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができる。

(1) 鉄道、軌道、飛行場、港湾、学校、市場、と畜場、墓地、火葬場、ごみ焼却場及び防火、防水、防砂又は防潮の施設その他の公共の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地

(2) 病院、療養所、診療所その他の医療事業の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地

(3)～(7) 略

2～4 略

5 第1項第1号から第5号までに掲げる施設で主として当該換地計画に係る区域内に居住する者の利便に供するものの用に供している宅地又はその用に供すべき土地については、換地計画において、金銭により清算すべき額に関し特別の定めをすることができる。

6 略

7 第3条第4項 - 中略 - の規定による施行者は、前各項の規定により換地計画において特別の定めをしようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

(保留地)

第96条 略

2 第3条第4項 - 中略 - の規定により施行する土地区画整理事業の換地計画においては、その土地区画整理事業の施行後の宅地の価額の総額(- 中略 -)がその土地区画整理事業の施行前の宅地の価額の総額を超える場合においては、土地区画整理事

業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する金額を超えない価額の一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。

- 3 第3条第4項 - 中略 - の規定による施行者は、前項の規定により保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。

(仮換地の指定)

第98条 施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。この場合において、従前の宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、その仮換地について仮にそれらの権利の目的となるべき宅地又はその部分を指定しなければならない。

2 略

- 3 第1項の規定により仮換地を指定し、又は仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、 - 中略 - 第3条第4項 - 中略 - の規定による施行者は、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならないものとする。

4 略

- 5 第1項の規定による仮換地の指定は、その仮換地となるべき土地の所有者及び従前の宅地の所有者に対し、仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を通知してするものとする。

- 6 前項の規定により通知をする場合において、仮換地となるべき土地について地上権、永小作権、賃借権その他の土地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、これらの者に仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を、従前の宅地についてこれらの権利を有する者があるときは、これらの者にその宅地に対する仮換地となるべき土地について定められる仮にこれらの権利の目的となるべき宅地又はその部分及び仮換地の指定の効力発生の日を通知しなければならない。

7 略

(仮換地の指定の効果)

第99条 前条第1項の規定により仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から第103条第4項の公告がある日まで、仮換地又は仮換地について仮に使用し、若しくは収益することができる権利の目的となるべき宅地若しくはその部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができるものとし、従前の宅地については、使用し、又は収益することができないものとする。

2 施行者は、前条第1項の規定により仮換地を指定した場合において、その仮換地に使用又は収益の障害となる物件が存するときその他特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を同条第5項に規定する日と別に定めることができる。この場合においては、同項及び同条第6項の規定による通知に併せてその旨を通知しなければならない。

3 前2項の場合においては、仮換地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、前条第5項に規定する日(前項前段の規定によりその仮換地について使用又は収益を開始することができる日を別に定めた場合においては、その日)から第103条第4項の公告がある日まで、当該仮換地を使用し、又は収益することができない。

(使用収益の停止)

第100条 施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基き換地処分を行うため必要がある場合においては、換地計画において換地を定めないこととされる宅地の所有者又は換地について権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を定めないこととされる権利を有する者に対して、期日を定めて、その期日からその宅地又はその部分について使用し、又は収益することを停止させることができる。この場合においては、その期日の相当期間前に、その旨をこれらの者に通知しなければならない。

2 前項の規定により宅地又はその部分について使用し、又は収益することが停止された場合においては、当該宅地又はその部分について権原に基き使用し、又は収益することができる者は、同項の期日から第103条第4項の公告がある日まで、当該宅地又はその部分について使用し、又は収益することができない。

3 略

(仮換地に指定されない土地の管理)

第100条の2 第98条第1項の規定により仮換地若しくは仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定した場合又は前条第1項の規定により従前の宅地若しくはその部分について使用し、若しくは収益することを停止させた場合において、それらの処分に因り使用し、又は収益することができる者のなくなつた従前の宅地又はその部分については、当該処分に因り当該宅地又はその部分を使用し、又は収益することができる者のなくなつた時から第103条第4項の公告がある日までは、施行者がこれを管理するものとする。

(仮換地の指定等に伴う補償)

第101条 従前の宅地の所有者及びその宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者が、第99条第2項の規定によりその仮換地について使用又は収益を開始することができる日を別に定められたため、従前の宅地について使用し、又は収益することができなくなつたことにより損失を受けた場合においては、施行者は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

2 仮換地の所有者及びその仮換地について地上権、永小作権、賃借権その他の土地を使用し、又は収益することができる権利を有する者が、第99条第3項の規定によりその仮換地を使用し、又は収益することができなくなつたことに因り損失を受けた場合においては、施行者は、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

3～5 略

(保留地等の処分)

第108条 第3条第4項 - 中略 - の規定による施行者は、第104条第11項の規定により取得した保留地を、当該保留地を定めた目的のために、当該保留地を定めた目的に適合し、かつ、施行規程で定める方法に従つて処分しなければならない。この場合において、施行者が国土交通大臣であるときは国の、都道府県であるときは都道府県の、市町村であるときは市町村の、それぞれの財産の処分に関する法令の規定は、適用しない。

2 略

(清算金の徴収及び交付)

第110条 施行者は、第103条第4項の公告があつた場合においては、第104条第8項の規定により確定した清算金を徴収し、又は交付しなければならない。この場合において、確定した清算金の額と第102条第1項の規定により徴収し、又は交付した仮清算金の額との間に差額があるときは、施行者は、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならない。

2 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。

3 第3条第2項から第5項まで、第3条の2又は第3条の3の規定による施行者は、第1項の規定により徴収すべき清算金(前項の規定により利子を付した場合においては、その利子を含む。以下同じ。)を滞納する者がある場合においては、督促状によつて納付すべき期限を指定して督促しなければならない。

4 前項の督促をする場合においては、第3条 - 中略 - 第4項 - 中略 - の規定による施行者は施行規程で定めるところにより、督促状の送付に要する費用を勘案して国土交通省令で定める額以下の督促手数料及び年10.75パーセントの割合を乗じて計算した額の範囲内の延滞金を徴収することができる。

5 第3項の規定による督促を受けた者がその督促状において指定した期限までにその納付すべき金額を納付しない場合においては、第3条第4項 - 中略 - の規定による施行者は、国税滞納処分の例により、第3項に規定する清算金並びに前項に規定する督促手数料及び延滞金を徴収することができる。この場合における清算金並びに督促手数料及び延滞金の先取特権の順位は、国税及び地方税に次ぐものとする。

6 督促手数料及び延滞金は、清算金に先立つものとする。

7・8 略

2 土地区画整理法施行規則(昭和30年建設省令第5号) 抜粋

(資金計画書)

第7条 法第6条第1項に規定する資金計画は、資金計画書を作成し、収支予算を明らかにして定めなければならない。

(資金計画に関する基準)

第10条 法第6条第1項に規定する資金計画に関する同条第11項(法第16条第1項、第51条の4、第54条、第68条及び第71条の3第2項において準用する場合を含む。)に規定する技術的基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 資金計画のうち収入予算においては、収入の确实であると認められる金額を収入金として計上しなければならない。
- (2) 資金計画のうち支出予算においては、適正かつ合理的な基準によりその経費を算定し、これを支出金として計上しなければならない。

3 土地区画整理事業運用指針(平成13年12月国土交通省策定) 抜粋

- 2 土地区画整理事業の活用にあたっての基本的考え方

1 . 都市計画制度との関係

(4) 土地区画整理事業と他の都市計画との関係等

土地区画整理事業は、公共施設と宅地を面的に整備する事業手法であるが、これにあわせて建築物等の整備・誘導を行い、目指すべき土地利用を計画的に実現することが可能な事業である。したがって、土地区画整理事業を計画するにあたっては、当該土地区画整理事業が都市計画において定めるものであるか否かにかかわらず、目指すべき市街地像について十分検討を行い、必要がある場合には、あらかじめ用途地域等の土地利用に関する都市計画の決定又は変更について適切な調整をすることが望ましい。

新市街地における土地区画整理事業など建築物整備計画が事業当初には明らかにできない場合でも、土地区画整理事業の事業展開に応じて、適切な宅地の利用により目指すべき市街地の形成や良好な都市環境の保全が図られるよう、関係権利者間の合意形成を図りつつ、適切な時期に地区計画等を都市計画に定めることが望ましい。

このほか、土地区画整理事業の検討にあたっては、都市計画運用指針「

2 - 3 市街地開発事業、2 . 他の都市計画との関係等」において、用途地域等との整合性の確保、拠点開発等における施行区域外の都市施設の適切な見直し、連続立体交差事業と一体的な市街地開発事業の推進、地域に身近な施設の取り扱い、地区計画等の活用、事業完了後の市街地開発事業の都市計画の扱い及び都市計画法第53条の制限の取扱い、環境影響評価、被災復興時における対応についての考え方が示されているので、留意すべきである。

- 2 土地区画整理事業の事業計画等の策定の考え方

2 . 土地区画整理事業の事業計画の考え方

(4) 資金計画

規則第7条において、資金計画は、資金計画書を作成し、収支予算を明らかにして定めなければならないと規定されており、規則第10条において、収入予算については収入が確実であると認められるもの、支出予算については適正かつ合理的な基準によりその経費を算定したものを計上しなければな

らないと規定されている。

資金計画を定める際には、上記に加え、以下に掲げるようなものに留意されることが望ましい。

<運用にあたっての基本的考え方>

精度の高い資金計画を作成すること

資金計画は土地区画整理事業の成立を考える上で重要な要素の一つであるため、規則第7条及び第10条に定められている通り、正確な情報の把握と的確な分析により、精度の高い資金計画書を作成することが必要である。

支出予算(事業費)の妥当性について検討すること

施行地区の特性や整備水準等を考慮して、合理的な基準に基づいた支出予算を算定し、その額が妥当なものであるか、確認しておくことが望ましい。

収入の可能性について早期に明確化を図ること

助成金や公共施設管理者負担金の公的資金等については、可能な限り早い段階から、関係機関と十分協議をし、どれだけの活用が考えられるのか確実な額を明らかにする必要がある。

また、保留地処分金については、地価の動向や宅地需要を勘案し、現実的な処分が可能な設定とすることが必要である。

スケジュール的な不確定要素があることに配慮すること

収入面では、公的機関の補助金等や保留地処分金には、事業工程により不確定な要素があることに留意する必要がある。

継続的に資金計画の妥当性を保持すること

事業経営の観点からも、資金計画に課題が生じた場合には、事業計画の変更を検討することが望ましい。

事業計画の変更は、事業進捗が進むにつれその選択肢が限られてくる。よって、事業の初期段階から、常に資金計画について注視し、課題が生じる恐れのあるときは速やかにその対応策を講じることが必要である。

V - 2 土地区画整理業の完了手続に係る運用のあり方

1 . 換地計画

(6) 申出換地等に伴う留意事項

住宅先行建設区や市街地再開発事業区制度等以外の、法律に基づかない申出換地は、より良い市街地の形成のため等事業上必要となる場合に行われる。申出換地とは、土地区画整理事業の換地計画において換地を定めるにあたり、施行地区内の特定の数筆の土地につき所有権その他の権利を有する者全員が他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内において、これらの土地に対する換地の位置、範囲に関する合意をし、この合意による換地を求める旨の申出があった場合に、施行者は、公益に反せず、事業施行上支障を生じない限り、法第89条第1項所定の基準によることなく当該合意されたところに従って各土地の換地を定めることができるものである。

申出換地を行う場合には、上記の趣旨の他、申出をしなかった者についての換地を定めるにあたって、照応の原則に従って換地を定める必要があることのほか、さらに以下の点に留意する必要がある。

情報提供と機会均等

申出換地を行おうとする場合には、権利者全てがその情報を知らされる必要がある。このため、施行者は、申出換地の実施理由、申出換地を行う街区の位置、換地者選定の時期・方法等の周知を行うと共に、各地区の換地設計基準に明記する等、申出換地にかかる情報の提供に努める必要がある。

また、換地の申出にあたっては、地区内権利者の誰もが申出に参加できるよう機会均等に配慮することが望ましい。ただし、土地利用上の要請から、敷地規模等の条件を付与する場合も考えられるが、このような場合にも共同利用等の広範な参加を可能とするような方策を工夫することが望ましい。

権利者の意思確認

申出換地の実施にあたっては、関係する権利者の合意が必要であり、権利者の意思の確認を文書により行う等、十分に権利者の意思を確認した上で行うことが望ましい。