

まちづくりだより

第一整備地区

第10号

全体説明会を開催しました

日 時：平成29年5月28日（日）

10：00～12：20

場 所：南区合同庁舎（南区役所）

3階 講堂

出席者数：61名

説明事項：

- 1.事業の進捗と今後のスケジュール
- 2.宅地造成等の取扱いについて
- 3.企業選定に係る取組みについて
- 4.事業推進に向けた取組みについて



【全体説明会の様子】

【説明事項】事業の進捗と今後のスケジュールについて

【主なご意見等】

- ・地中障害物調査について、範囲の詳細とスケジュールが知りたい。
- ・施工計画（案）における地中障害物調査等の実施年次と今年度の取組み箇所が異なっているのはなぜか。
- ・固定資産税について、今後どうなるのか。
- ・従前地と仮換地の両方が使えない場合に対する補償等はないのか。
- ・ガスや水道等のインフラ整備はどのように取り組むのか。
- ・仮換地指定通知の記載内容（従前地の使用収益停止）は、不安や誤解を生じる。

【市の回答・方針等】

実際に地中障害物の調査等を行う範囲は、街区造成に関連する道路整備等の影響範囲を含め実施する必要があるため若干違いが生じる。対象となる権利者の皆様には、個別に詳細の内容やスケジュールを説明する。

段階的に課税額が上昇することになる。権利者の負担増とならないよう、スケジュール通り進めることが重要である。損失補償基準等に基づき個々の条件等を確認し、固定資産税・都市計画税の課税額を基に算定した金額を補償する。各インフラ事業者と調整のうえ、道路整備と一体的に整備する方針である。指定通知では「効力発生の日から従前地の使用収益を停止する」旨の記載があるが、市から具体的に移転の時期等の説明があるまでは、従前地を使用いただくこととしている。今後は丁寧に説明していきたい（後ページ参照）。

【説明事項】宅地造成等の取扱いについて

【主なご意見等】

- ・土地区画整理法の「照応の原則」に基づいて、従前地の土質状況と整合した整備対応となるのか。
- ・共同売却街区に換地を希望しているが、進出企業への売却時期と地中障害物調査の時期の関係はどうなっているのか。
- ・現況では地形に起伏があり、宅地と道路の高低差が大きいが、高低差はどのように処理するのか。
- ・過去に他の工事で土地を貸した際、アスファルト殻等を埋められた。今回は同様の事が起きないように指導すること。地権者も注意が必要。

【市の回答・方針等】

権利者の申出に基づく、良好かつ安全な宅地を整備することが事業目的であるため、必ずしも従前地との照応ではなく目的達成に向けた整備を実施する。進出企業と権利者との売買契約前に、地中障害物調査の結果に基づき、最終面積を確定する必要がある。

現況の地形を生かし、改良できる範囲で高低差を少なくする方針である。

権利者の皆様に迷惑がかからないよう施工業者等を指導していく。

(その他補足説明事項) 仮換地の引渡し
の翌年度に下水道受益者負担金が75%
減免されて賦課される旨を説明。

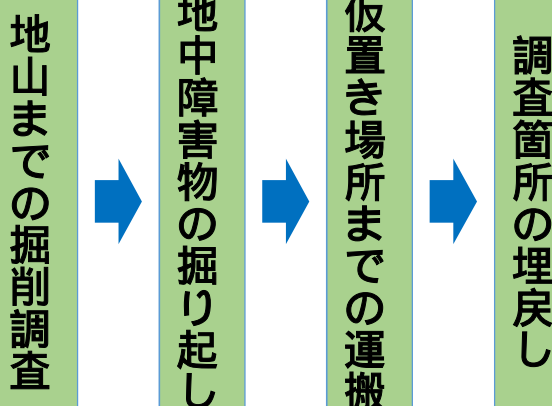
◆地中障害物の調査及び処理の流れ

施工計画(案)に基づき地中障害物調査や造成工事等を進めていきますが、地中障害物に係る調査及び処理は次のように取り組みます。

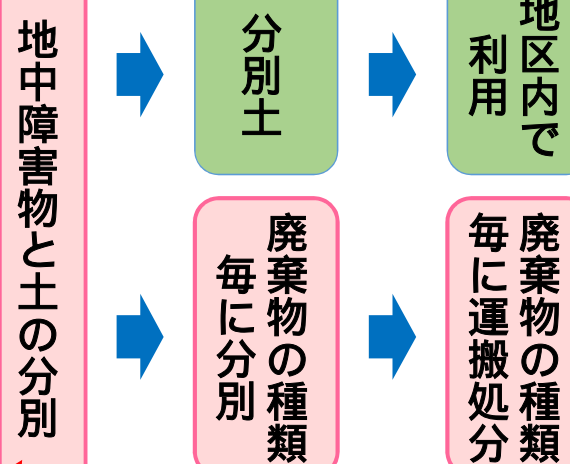
また、地中障害物を確認した場合には、地中障害物と土を分別し、分別土は地区内利用、廃棄物は種類毎に分別後処分していきます。

なお、対象となる皆様には、**地中障害物と土の分別、廃棄物の種類毎の分別及び運搬処分に係る費用についてご負担をお願いします。**

地中障害物調査



地中障害物処理



原則、全宅地で地山の確認を行い、地中障害物の調査結果は、調査報告書により、権利者様へ報告します。

権利者様に費用負担をお願いする部分

◆段階的な取組みに対するご理解ご協力を!!

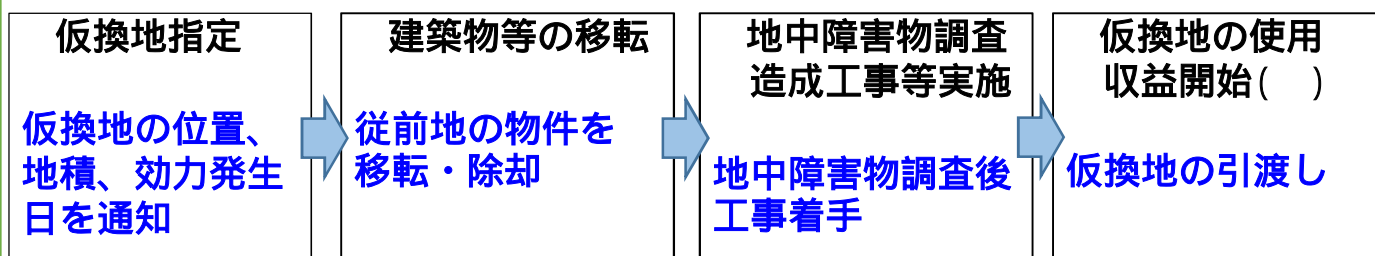
本事業では施工計画（案）に基づき、仮換地指定 建築物等の移転 地中障害物調査 造成工事等と段階的に各種手続き等を行い、事業を進めています。

特に、建築物等の移転については、土地区画整理法において、仮換地指定後に行わなければならない行為となっており、対象となる皆様と個別に協議を行って移転日を決定しています。実務上は、建築物等の移転の完了をもって使用収益の停止と扱うため、仮換地指定通知でお示した使用収益の停止日と実際の使用収益の停止日とでは違いが生じる場合があります。

そもそも「**仮換地指定**」とは・・・

工事等のため必要がある場合には、従前の宅地に代えて使用し収益することができる宅地（仮換地）を指定することができます。この仮換地の位置・地積等を対象権利者に通知することを仮換地指定と言います。仮換地指定により、今まで皆様と個別に調整させていただいた、事業の施行により再配置する土地【仮換地】を法的に確定します。

仮換地指定と工事等の流れ



仮換地の使用収益開始日は仮換地指定とは別に通知します。

上記のとおり段階的に手続き等を進める必要があるため、仮換地指定通知には、従前の宅地の使用収益を停止する「**仮換地の指定の効力の発生日**」を記載していますが、**市から具体的に移転の時期等の説明があるまでは、従来どおり従前の宅地をご利用ください。**

また、複数の土地を所有されている権利者の方は、今後の工事等の時期に合わせて順次、仮換地を指定させていただく場合がありますのでご承知願います。

◆ 事業推進に向けた今後の取組みについて

現在、権利者の皆様に対して事業内容を報告・説明する場としては、全体説明会やまちづくりだよりを中心に行っています。

こうした方法においては、場合により、事業に対する合意形成に時間を要してしまう可能性があると感じています。

市としては、円滑な事業の推進を図るために、事業に対する情報共有や権利者の皆様の意見確認を適切に行う必要があると考えています。

今後の取組みとしては…

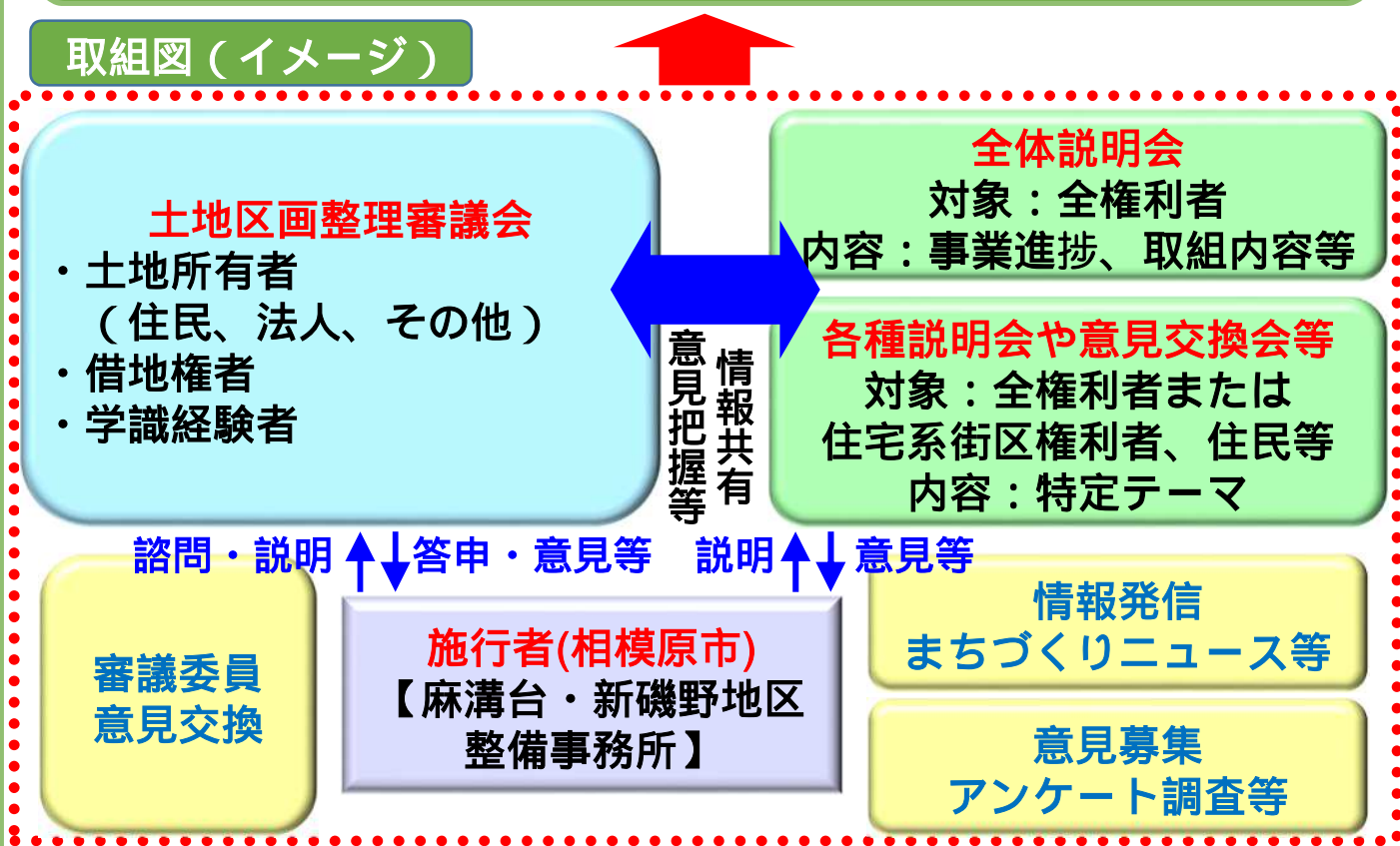
土地区画整理審議会委員と密に意見交換を実施

全体説明会やまちづくりだより発行による説明内容等の充実

特定テーマごとに意見交換等の場を適宜創設

意見交換・説明会等における情報共有・適切な意見把握
権利者の皆様と市にとっての円滑な事業推進を実現

取組図（イメージ）



ご意見やご不明な点がございましたら下記事務局までご連絡ください。

【事務局】

相模原市都市建設局まちづくり事業部
麻溝台・新磯野地区整備事務所

TEL：042-769-9254 FAX：042-754-8490

