

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の取組状況及び検証の経過について

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。)については、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であったことから、本年6月に、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月に庁内に検証組織を設置した上で、同組織による検証を進めてきました。

現在、検証を順次進めながら、並行して本事業における必要な取組を行っているところですが、それらに係る現時点の状況を明らかにするため、本事業の取組状況及び検証の経過について、次のとおり報告します。

第1 本事業の取組状況

1 地権者等への対応

(1) 本事業の立ち止まりに係る説明会

立ち止まりに係る本事業の現状、課題等について、本年7月9日から同月15日までの間に、地権者等を対象に計6回の説明会を開催し、延べ239人が参加しました。地中障害物の発出想定、処理費用の負担方法に関するものなど様々な質問・意見が出され、それらについては、質疑応答集としてまとめた上、本年8月1日付けで地権者等に送付したほか、説明会資料と併せ、市ホームページにおいて公表しています。

(2) 地中障害物調査の結果の確認

ア 地中障害物が発出した宅地¹所有者(51人(共有の場合を1人と数えたとき。イにおいて同じ。))について

地中障害物等の取扱方針(平成28年9月策定)において、各筆の調査完了後に仮置場所へ集積した地中障害物については、宅地所有者との立会確認を行い、調査票の作成を行うこととしていましたが、これまで、調査票の作成ができていなかったことから、その内容についても地中障害物が発出した宅地所有者による確認が取れていませんでした。

本年8月以降、調査票を作成した上で宅地所有者に順次連絡し、立会い及び

¹ 宅地

土地区画整理法においては、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、全て宅地としている。

調査票の確認を依頼しており、本年10月末現在において、17人の宅地所有者による立会い及び調査票の確認が完了しています。

イ 地中障害物が発出していない宅地所有者(91人)について

調査結果について、一部の宅地所有者を除き、書面による確認ができていなかったことから、本年8月以降、改めて各宅地所有者に連絡を取った上で、調査結果の通知を発送しており、本年10月末時点で、特別の事情がある3人の方を除いた88人に通知を発送済みです。

(3) 移転補償関連

現時点で従前の宅地の建築物等の除却が完了している地権者等で、中断移転²により宅地の使用収益³ができない方について、損失補償契約に基づき、定期的に補償費を支払っています。

また、建築物等の移転に係る損失補償契約予定者については、本事業の立ち止まりにより補償に係る協議を中断することについての通知発送や面談など、個別の状況に応じて、対応を図っています。

(4) その他

次のとおり、地権者等に対する情報提供等の対応を図っています。

ア 土地区画整理審議会の開催

本事業の立ち止まり後、本年7月5日、9月19日及び10月4日に、地権者代表及び学識経験者で組織する土地区画整理審議会を開催し、本事業の現状、課題等や取組状況、委員選挙等について報告したほか、地中障害物等の取扱い方針に関する審議が行われました。

イ 後続地区まちづくり研究会役員会の開催及び後続地区まちづくり研究会だよりの送付

本年8月1日及び9月25日に、後続地区である麻溝台・新磯野北部地区及び麻溝台・新磯野南部地区それぞれの地権者で構成するまちづくり研究会の役員会が合同開催され、市から本事業の現状、課題等や役員改選等に関する報告を行いました。

また、本年7月31日及び10月18日付けで、両研究会の事務局である市から、後続地区の地権者等に対し、それぞれの地区のまちづくり研究会だよ

² 中断移転

仮換地の使用収益ができない状態で建築物等を除却し、従前の宅地と仮換地の両方の使用収益ができない期間を経た後に、仮換地の使用収益が可能となった時点で建築物の再築等を行う移転方法

³ 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。

を送付し、第一整備地区の現状、後続地区のこれまでの取組状況、役員の公募等についてお知らせしました。

ウ 第一整備地区まちづくりだよりの送付

本年10月24日付けで、第一整備地区の地権者等に対し、まちづくりだよりを送付し、今後の説明会の予定、土地区画整理審議会の委員選挙等についてお知らせしました。

2 事業計画変更に向けた取組

工事や移転補償に関連する事業費の増加が見込まれることから、必要となる事業費の精査を行っています。

3 現場の管理

本事業の立ち止まり後においても、カーブミラーの点検、速度注意喚起のための路面標示の設置等による既存道路の交差点の安全対策に取り組むほか、市が施行者として管理する土地においては、不法投棄抑制等のためのバリケード等の設置、除草等により、適切に現場の維持管理を図っています。

第2 検証の経過

1 取組方針

施行地区内の宅地所有者、進出企業等の民間事業者、市民及び市議会に対して、本事業の課題を整理し、推進を図るためにはどうするべきかを示すため、公正性・透明性の確保を図りながら、検証に取り組むこととしました。

2 検証の視点

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んでいます。

- (1) 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った土地区画整理事業の目的にかなっているか。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。

3 検証項目の設定

大量の地中障害物の発出は、宅地の評価や事業費、施行期間等に様々な形で影響を及ぼしており、課題を複雑にしています。

このような状況を踏まえ、本事業の在り方について検証するに当たり、地中障害物の影響が特に大きいことが推測される次の事項を、優先的に検証が必要な項目として設定し、検証作業を進めています。

(1) 地中障害物の処理手続

地中障害物等の取扱方針において、「除却することが必要と認める地中障害物等が確認された場合においては、施行者は、関係法令等に基づき、地中障害物等を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、処理手続について検証します。

(2) 宅地の評価

土地評価基準(平成27年7月1日施行)や土地評価基準細則(平成28年10月1日施行)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⁴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検証します。

(3) 換地設計

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、換地設計への影響について検証します。

(4) 資金計画

地中障害物等の取扱方針において、地中障害物の「調査費用は施行者が負担する」ことや地中障害物の処理費用の負担の方法として「保留地⁵処分金を収入財源に繰り入れる」旨が規定されていることを踏まえ、資金計画における地中障害物関連収支などについて検証します。

(5) 民間事業者包括委託

地中障害物等の取扱方針において、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、民間事業者包括委託の在り方などについて検証します。

(6) 土地利用

地中障害物の処理に当たっては、地中障害物のある宅地の評価やその宅地のある街区の換地設計など、仮換地の使用収益を開始する際の基本的な事項の見直しが必要となることを踏まえ、土地利用への影響について検証します。

(7) 立地事業候補者等

産業系共同売却街区である43街区を対象地とした進出企業については、既に立地事業候補者の決定に至っていますが、地中障害物の発出等により、立地事業候補者との協定書の締結に至っていないことを踏まえ、仮換地の使用収益開始予定時期等の遅延による立地事業候補者等への影響について検証します。

⁴ 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。

⁵ 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。

4 検証の取組状況

(1) 地中障害物の処理手続

ア 主な課題等

(ア) 地中障害物の確認手続に係る課題等

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が確認されています。

また、平成28年12月から令和元年5月まで行われた施行地区内の地中障害物の調査により、土の入替えが行われたと推測される宅地から大量の地中障害物が発出した状況を踏まえると、土の入替えの際に障害物が埋められた可能性があると考えられます。

廃棄物の処理については、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。)第15条に「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が、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⁶及び管理型処分場⁷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。

本事業で地中障害物の処理を行うに当たっては、発出した地中障害物が廃掃法に反する行為により埋められたものなのか否かを確認する必要がありますが、地中障害物が発出した際に、廃掃法の適用の有無について調査した記録が確認できません。

(イ) 地中障害物の処理手続に係る課題等

廃棄物混じり土等の発出量は現在約57,900m³であり、施行地区全体では約260,000m³、また、その処理費用は約60億円から約100億円と推計されていますが、発出した場所によって廃棄物の種類、量及び混入

⁶ 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。

⁷ 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。

状況に違いがあり、選択する分別・処分手法によって、処理の費用、期間等が異なります。

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が、費用の算出等に必要な分別・処分手法等が確立されていません。

イ 関係法令等

(ア) 廃掃法第3条第1項においては、「事業者は、その事業活動に伴って生じた廃棄物を自らの責任において適正に処理しなければならない」旨、廃掃法第16条においては、「何人も、みだりに廃棄物を捨ててはならない」旨が規定されています。

(イ) 地中障害物等の取扱方針では、「施行者は、関係法令等に基づき、地中障害物を適正に処理する」、「処理費用は、当該従前の宅地⁸所有者の仮換地地積を追加減歩⁹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」、「処理費用の負担方法は、追加減歩により生じた地積を保留地に変更し、その処分金を収入財源に充てる」旨が規定されています。

ウ 今後の検証等の方向性

(ア) 地中障害物の適法性に関する確認手続の追加

発出した地中障害物については、施行者が適正に処理を行う責任がありますが、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、不法投棄者の責任において処理すべきものです。

地中障害物の調査において地中障害物が発出した場合には、宅地所有者への聞き取り、廃棄物指導に係る必要な手続及び不法投棄に該当するか否かの調査を行い、適法性を確認する必要があります。

(イ) 廃棄物の処理に係る計画の作成

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、速やかに廃棄物の処理に係る計画を作成し、再生利用等の減量化、処分方法、分別方法等について定めるべきです。

⁸ 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。

⁹ 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。

(2) 宅地の評価

ア 主な課題等

(ア) 地中障害物発出に係る課題等

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を超えた場合、宅地の評価がマイナスとなります。

実際に、大量の地中障害物が発出した宅地においては、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ています。

宅地の利用の増進を一つの目的としている土地区画整理事業により、換地地積が無くなる宅地が発生することについて、法令上許容されるかが課題となります。

(イ) その他確認された課題等

宅地の評価の計算過程において、本事業に対する合意を得るために、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を確認しています。

イ 関係法令等

(ア) 法第2条では、「土地区画整理事業とは、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために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」である旨が規定されています。

(イ) 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)では、宅地の評価については、「宅地相互の均衡・公正に配慮すべきである」旨が示されています。

(ウ) 地方公務員法(昭和25年法律第261号)第3章第6節では職員の服務について、相模原市職員の倫理及び服務に関する規程(昭和40年相模原市訓令第10号)第2条では職員の倫理及び服務の原則について、それぞれ規定されています。

ウ 今後の検証等の方向性

(ア) 地中障害物の処理費用と宅地の評価の関係

法の趣旨・目的を踏まえると、従前の宅地の評価がマイナスとなり、換地地積が無くなることになる土地評価基準の合規性に対して疑義を抱かざるを

得ません。例えば、資材置場等として賃料等による収益を得ている宅地の価値をマイナス評価し、換地地積を無くすことは、収益を得ていた財産を土地区画整理事業により失わせることとなります。このような状況は、法の趣旨・目的に反する可能性があることから、現在、適法性について確認しています。

(イ) 宅地の評価の適正性について

宅地の評価は、土地区画整理事業を公正かつ公平に行うための基本であり、評価の適正と均衡を図ることを目的とした土地評価基準により実施されなければなりません。土地評価基準によらず係数等を操作し、評価したことは、結果として施行地区内の他の宅地所有者との公平性を欠くことになることから、宅地の評価の適正性について、引き続き検証に取り組みます。

また、これについては、コンプライアンス上の問題として別途対応を図る必要があります。

(3) 換地設計

ア 主な課題等

(ア) 地中障害物発出に係る課題等

a 地中障害物が発出した宅地については、その処理費用に応じて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るため、仮換地先の街区に係る全ての従前の宅地について調査を実施し、処理費用を算定しなければ、仮換地の位置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となります。しかし一部の街区において、従前の宅地の地中障害物の調査が未実施にもかかわらず仮換地先の宅地の使用収益を開始したことにより、その後の地中障害物の発出による仮換地地積減少分の保留地としての処分などについて、事業運営上の問題があることを確認しています。

b 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土地区画整理事業への影響を考慮して現位置換地¹⁰とすることも考えられますが、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、各街区に換地される宅地所有者の土地利用意向(売却、賃貸及び自己利用)を集約するなど、進出企業の立地を早めることを優先し、法に基づかない申出換地¹¹を採用したことが、結果として地中障害物がない宅地所有者の仮換地にも大きな影響を与えていることを確認しています。

(イ) その他確認された課題等

a 法に基づかない申出換地は、宅地所有者の合意に基づくものでなければなりません。その合意を示すことになる換地申出書が数名の宅地所有者から提出されていないものや、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合意に至っていないものについて、仮換地を指定していないことを確認しています。また、そのような状態で本事業が進捗していることから、既に合意に至っている宅地所有者に比べて、それ以外の宅地所有者の換地先の選択肢が限られてしまうことにより、合意形成が難航している状況を確認しています。

¹⁰ 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。

¹¹ 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。

b 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が、一部の保留地において、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おり、この中には特定の宅地の評価を操作するために行われているものがあることも確認しています。

また、宅地所有者からの申出があった場合には、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等一定の範囲内で付保留地¹²を設定することができますが、申し出換地実施取扱基準(平成27年7月1日施行)によらず、その範囲を超える付保留地を設定している事案を確認しています。

c 学校(若草小学校)の用に供している施設の宅地の取扱いについて、平成10年7月の政策会議では、減歩対象とし、付保留地として買い戻すこととなっていますが、平成23年8月の政策会議では、法第95条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ていることを確認しています。

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ることから、市がこの付保留地を購入する時点で予算措置が必要となりますが、本事業における当該学校用地の取扱いに係る意思決定の状況が不明瞭であるとともに、関係部署との具体的な協議調整に至っていない状況を確認しています。

イ 関係法令等

(ア) 法第98条では仮換地の指定について、法第99条では仮換地の指定により従前の宅地の使用収益ができなくなることについて、法第101条では仮換地の指定等に伴う補償について規定されています。

(イ) 申出換地について、土地区画整理事業運用指針では、「換地の位置、範囲に関して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」旨が示されています。

(ウ) 法第96条では、「換地計画においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、一定の土地を換地として定めないうで、その土地を保留地として

¹² 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。

定めることができる」旨が規定されています。

(エ) 申し出換地実施取扱基準第7条では、「従前の土地における土地利用を継続するために必要があるとき等は、換地と保留地の合計地積が従前の土地の地積を上回らない等一定の範囲内で付保留地の買受けを申し出ることができる」旨が規定されています。

(オ) 法第95条では、「学校等の公共の用に供する施設の宅地に対しては、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」旨が規定されています。

ウ 今後の検証等の方向性

(ア) 補償の見直しについて

地中障害物の発出に伴う換地設計の見直しの必要性から、仮換地先の街区に係る全ての従前の宅地について地中障害物の処理費用が確定されるまでは、仮換地の使用収益開始は避けるべきで、使用収益を開始した後の換地設計の見直しにより地権者等に損失が発生した場合は補償しなければならないことなど、事業計画における補償等の影響について検証する必要があります。

(イ) 申出換地について

「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た本事業において、宅地所有者の合意に基づく申出換地は効果的な手法です。しかし、本事業においては、申出換地に係る個別の宅地所有者の合意が無いままでは当該宅地所有者の仮換地を指定しないという運用がなされているため、合意が得られない従前の宅地について、仮換地指定に至らず、本事業の推進に影響を及ぼしていることから、換地手法の在り方について検証する必要があります。

(ウ) 保留地について

売却に適しているとは言い難い形状等で設定している保留地は、資金計画に影響を与えることになり、申し出換地実施取扱基準に適合しない付保留地の設定は、合規性や公平性の面に問題があることから、換地設計における保留地設定の適正性について、引き続き検証作業に取り組みます。

また、コンプライアンス上の問題があるものについては、別途対応を図る必要があります。

(エ) 学校用地について

平成10年7月の政策会議において、学校等の公共の用に供する施設の宅

地を減歩対象とすることとした事項は、当時の約148ha全体の土地区画整理事業を前提にしたものであり、また、平成23年8月の政策会議では、法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ていたことから、本事業における若草小学校の宅地の取扱いについて、庁内等で整理する必要があります。

(4) 資金計画

ア 主な課題等

(ア) 地中障害物発出に係る課題等

- a 地中障害物の取扱いに係る諸規程によると、本事業は、地中障害物の調査や処理に要する費用、地中障害物発出時における土地評価や換地設計の見直しに要する費用など、地中障害物が無い地区における土地区画整理事業と比較して多額の経費を要すると想定されますが、資金計画上、それらの費用の収入・支出が十分に計上されていることが確認できません。
- b 国土交通省が所管する国庫補助金である社会資本整備総合交付金の運用厳格化により、地中障害物の調査費の財源として計上していた国庫補助金収入が見込めなくなっていますが、資金計画における収入・支出の整理や調整、変更手続等が行われていません。

(イ) その他確認された課題等

- a (ア) bと同様の理由により、下水道や公園などの整備費用の財源として計上していた国庫補助金収入が見込めなくなっています。また、これとは別の国庫補助金が新たに活用されていますが、資金計画には計上されていません。このように、国庫補助金収入が変動していますが、資金計画における収入・支出の整理や調整、変更手続等が行われていません。
- b 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など、地中障害物処理費用以外の増額が見込まれている費用において、資金計画に計上されている支出予算を超えることが見込まれるものがあります。
- c 地中障害物関連経費以外の費用も含めた総事業費の現状や将来見込みを把握する必要がありますが、現時点における資金計画ベースでの収入・支出の執行状況等の詳細が確認できません。

イ 関係法令等

土地区画整理法施行規則(昭和30年建設省令第5号)第7条においては、「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、さらに、同令第10条においては、「収入予算においては収入の確実であると認められる金額を収入金として、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て支出金として計上しなければならない」旨が規定されています。

また、国土交通省の技術的助言である土地区画整理事業運用指針においては、「常に資金計画について注視し、課題が生じるおそれのあるときは速やかにその対応策を講じる必要がある」旨が示されています。

ウ 今後の検証等の方向性

本事業においては、多額の地中障害物処理費用や地中障害物に関連する工事費、補償費のほか、地中障害物の発出によらない支出も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のように収入も既に変動しているなど、様々な要因が絡み合っており、資金計画の確認に要する資料等が多岐にわたっていることが資金計画の現状を把握するに当たっての阻害要因となっています。

このため、資金計画における支出予算及び収入予算の整理を進めるに当たっては、改めて過年度における収入・支出の状況を確認するとともに、将来見込額の算出に必要な情報を整理する必要があります。

なお、支出予算の変更内容に対応する収入予算を検討するに当たっては、宅地の利用の増進度合いの状況等も判断材料とし、適切な負担割合を判断する必要がありますと考えられます。

このような状況を踏まえ、今後は資金計画全体の状況や資金計画が適切に変更されていなかった要因等について、引き続き検証作業に取り組みます。

(5) 民間事業者包括委託

ア 主な課題等

(ア) 地中障害物に係る課題等

- a 地中障害物については、本事業に先立ち事業予定地内で行った調査によりその存在が確認されていましたが、平成28年3月24日に民間事業者と契約をした「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」(以下「本包括委託」という。)の委託項目には地中障害物の処理に関する業務が含まれていません。
- b 本包括委託の入札に当たっては、「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」により、本包括委託の業務には含まれていない地中障害物の処理に関する業務についての技術提案を求めています。また、その評価においては技術点が価格点より優位となる設定となっておりますが、その比率について議論された記録が確認できません。

(イ) その他確認された課題等

- a 民間事業者包括委託方式については、土地区画整理事業の施行者として行う業務の相当部分である「総務・経理」、「計画・調整」、「換地・補償」及び「設計・工事」を民間事業者に委託することによって、民間事業者の豊富な経験を生かすことや地方公共団体の担当職員を減らすことができるものですが、本包括委託については、「補償調査」及び「設計・工事」のみを委託するものとなっております。このため、市が「総務・経理」、「計画・調整」及び「換地・補償」の業務を行う必要がありますが、これらの業務を行う十分な体制が構築されていません。
- b 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」旨が規定されているにもかかわらず、これに基づく適正な事務手続が行われていない事案があることを確認しています。

また、本包括委託の施工状況に関し、市と受注者との間で認識の相違があり、一部契約範囲を超える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。

イ 関係法令等

- (ア) 総合評価方式による入札については、公共工事における総合評価方式活用ガイドライン¹³ (平成17年9月公共工事における総合評価方式活用検討委員会策定)において、「価格評価点に対する技術評価点の割合が適切に設定されていない場合には、品質が十分に評価されない結果となることに留意するものとする」とあります。
- (イ) 民間事業者包括委託方式については、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、「施行者である地方公共団体が、施行者業務の相当部分を委託する方式」とあります。
- (ウ) 相模原市請負工事設計変更事務取扱要綱(平成19年4月1日施行)第4条においては、「監督員は、設計変更が必要と認めるときは、その都度、設計変更の可否及びその手続について、設計変更伺いにより、相模原市事務専決規程の区分に従い、決裁を得なければならない」、「監督員は、設計変更伺い決裁後速やかに、工事打合せ書等により、当該設計変更の内容等について受注者に通知するとともに、設計変更伺いの写しを技術監理課に送付しなければならない」旨が規定されています。

ウ 今後の検証等の方向性

(ア) 契約手続について

契約内容に含まれていない業務を本包括委託の入札の際の評価対象として設定していることや、評価に際して技術点と価格点の比率について議論された記録が確認できないことは、適当でないと考えられることから、本包括委託に係る契約の在り方について引き続き検証作業に取り組みます。

(イ) 本包括委託の在り方について

本包括委託は、市が土地区画整理事業の施行者として行う業務の一部のみを委託するものとなっており、「総務・経理」、「計画・調査」及び「換地・補償」の業務を行う十分な体制が構築されていないことや、施工条件や履行条件の変更の際に適正な事務手続が行われていないことを踏まえ、円滑な事業

¹³ 公共工事における総合評価方式活用ガイドライン

競争参加者に技術提案を求め、価格と性能等を総合的に考慮して落札者を決定する総合評価方式の適用拡大を図ることを目的に策定されたもの

推進に向けた本包括委託の在り方について引き続き検証作業に取り組みます。

(6) 土地利用

ア 主な課題等

(ア) 土地利用の開始時期の遅れ

対象街区内の全ての仮換地に係る従前の宅地の地中障害物調査が完了するまでは、仮換地の位置、形状及び面積が確定できず、仮換地の使用収益を開始することが困難となるため、土地利用の開始時期が遅れることが見込まれます。

(イ) 使用収益を開始した場合の影響

仮換地での土地利用開始後に、従前の宅地において地中障害物が発出した場合、既に建築物が建てられている等の状態で仮換地地積が減じられることが想定されるなど、当該宅地所有者の負担方法の選択肢が限られるおそれがあります。

また、対象街区内の仮換地を再検討した結果、当該宅地の位置を変更する事態に陥ると、既に移転補償費を支出したにもかかわらず、再度移転が必要となる可能性があるなど、宅地所有者の生活設計や営業活動等が暫定的にならざるを得ないことに加え、事業費の更なる増加が懸念されるなど、本事業自体にも大きな影響を及ぼすことが想定されます。

イ 関係法令等

法第99条第2項においては「施行者は、使用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、使用収益開始日を仮換地指定日とは別に定めることができる」旨が、法第101条第1項においては「仮換地について使用収益開始日を別に定められた宅地所有者等が損失を受けた場合、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」旨が規定されています。

ウ 今後の検証等の方向性

仮換地の使用収益を開始し、早期に土地利用を図ることは、宅地所有者だけでなく、施行者にもメリットがあります。しかしながら、更なる地中障害物の発出が見込まれる状況下においては、地中障害物の調査結果に基づく仮換地地積等の変更状況やその変更による換地設計の変更の必要性の有無が確認できるまでは、仮換地の使用収益を開始することは避けるべきであるため、引き続き、使用収益の開始時期の判断に必要な事項等について検証を進めます。

(7) 立地事業候補者等

ア 主な課題等

(ア) 立地事業候補者に係る課題等

- a 大量の地中障害物の発出により、平成30年1月公表の進出企業募集要項(以下「募集要項」という。)で示したスケジュールに遅れが生じているだけでなく、43街区の使用収益の開始予定時期の変更案を示すことも困難な状況となっています。
- b 平成31年1月10日までに特別高圧の受電契約をしない場合等は、測量調査等に要した費用の実費の負担が生じる旨が募集要項に記載されていること等を踏まえると、スケジュールの遅れにより立地事業候補者に損害を与えるおそれが生じています。
- c 電力供給の準備を含めた進出企業募集等の手続については、現場の進捗状況等を踏まえた事業全体のスケジュールと整合を図りながら進める必要がありますが、本事業については、適切なスケジュール管理がなされておらず、事業進捗の見込みが不十分であった可能性があります。

(イ) 立地事業候補者と権利者との売買契約等に係る課題等

- a 募集要項には、換地に係る契約対象は各権利者であることなどが示されていますが、地中障害物の発出により、売買契約の締結を進めることが困難な状況となっています。
- b 進出企業の選定について、権利者に対する一定の説明や周知が行われている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市への委任を証する書面等については確認できないことから、市が権利者の換地に係る売買時の諸条件等について立地事業候補者と協定を締結したとしても、立地事業候補者と権利者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となっています。
- c 地中障害物の発出によるスケジュール遅延が長期化するほど、相続の発生など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。

イ 関係法令等

民法(明治29年法律第89号)第3編第2章第1節第1款には、契約の成立について、また、同節第2款には、契約の効力について規定されています。

ウ 今後の検証等の方向性

今後のスケジュールについては、仮換地の指定状況、公共施設整備や造成工事の進捗状況など、本事業を構成する様々な要素を網羅的に確認しつつ、可能な限り确实性を高めて立案する必要があるため、その際の必要条件等について引き続き検証を進めます。

また、本事業においては、43街区以外の共同売却街区等についても段階的に進出企業の公募を進める計画となっていることを踏まえ、企業公募手続に市が関与する際の留意事項について、引き続き検証を進めます。

5 中間報告のまとめ

本事業の検証に当たっては、立ち止まりの原因となっている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、庁内での意思決定や経緯等を含めて確認していますが、地中障害物の発出とは関係のない事項にも問題や課題があることが明らかになっています。

本事業の立ち止まりの原因となっている大量の地中障害物の発出については、あらかじめ地中障害物の発出が想定されていた事業でありながら、発出した場合の処理方法、誰が処理をし、又は処理費用を負担すべきなのかの法的整理、処理費用が宅地の評価額を超えた場合の算定方法等、事前に想定できたはずの事態に対し、突き詰めて整理してこなかったことにより、実際に地中障害物が発出した際に対応方針を決めることができず、本事業を進めることができない状況となっているため、それぞれ整理が必要です。

宅地の評価については、宅地相互間の均衡を取りながら統一的に公平かつ妥当な算定方法による必要がありますが、本事業においては、特定の宅地所有者に有利となるよう評価の係数を操作している事案を確認しています。

また、換地設計については、換地先の宅地の評価を引き下げのために保留地を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。

本事業を再開するに当たっては、それぞれ見直しが必要です。

資金計画については、地中障害物の調査や処理に要する費用、地中障害物発出時における宅地の評価や換地設計の見直しに要する費用、移転関連補償費など支出予算の増額が見込まれ、また、一部の国庫補助金の収入が見込めなくなっているなど収入予算にも変動が生じており、収入・支出の整理や調整・変更手続が必要です。

民間事業者包括委託方式については、土地区画整理事業の施行者として行う業務の相当部分である「総務・経理」、「計画・調整」、「換地・補償」及び「設計・工事」を民間事業者に委託することによって、民間事業者の豊富な経験を生かすことや地方公共団体の担当職員を減らすことができるものですが、本包括委託については、「補償調査」及び「設計・工事」のみを委託するものとなっています。このため、市が「総務・経理」、「計画・調整」及び「換地・補償」の業務を行う必要があります。

すが、これらの業務を行う体制が十分に構築されないまま事業が進められ、事業計画の進行管理が十分になされていない状況が確認されています。このため、速やかに当該業務を行う体制の構築が必要です。

これらの状況に鑑みると、本事業を速やかに再開するのは困難な状況にあり、資金計画を始め事業計画の変更を検討した上で慎重な判断が必要です。

また、不適正な事務等のコンプライアンス上問題のある事案については、別途対応を図る必要があります。

今後は、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更に検証を進めるとともに、本事業を再開するために整理すべき事項や必要となる調整事項についても一定の方向性が示せるよう検証を進め、最終報告に向けて取り組んでいきます。

第3 今後の予定

令和元年11月14日～17日 地権者等に対する説明会の開催(6回)
令和2年 2月 検証結果の報告

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業における地中障害物等に係る主な経緯

<平成8年度>

- ・平成9年3月28日 第4回線引き見直し

相模原都市計画区域の区域区分の見直し(第4回線引き見直し)により、麻溝台・新磯野地区(約134ha)が特定保留区域(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)として位置付け

<平成10年度>

- ・平成10年7月7日 政策会議

麻溝台・新磯野地域に係る土地区画整理事業(全体計画:約148ha)について、学校用地等も減歩対象とすることを承認

- ・区画整理調査設計

空中写真判読により土の入替えの有無を推定

<平成11年度>

- ・事業計画策定事前調査業務

文献調査やアンケート調査結果をもとに地下投棄物の地下レーダー調査を実施

<平成12年度>

- ・事業計画策定事前調査

前年度成果及び追加で行った地下レーダー調査結果より土の入替えが想定される箇所を抽出し、地下投棄物の試掘調査及びボーリング調査を実施

<平成20年度>

- ・事業計画案作成事前調査業務委託

過年度調査の結果や空中写真判読調査、アンケートにより、土の入替えの可能性のある土地を確認

<平成21年度>

- ・事業計画案作成業務委託

表面波探査やボーリング調査を実施し、土の入替えの有無や入替え深さ等を確認

- ・平成22年3月23日 第6回線引き見直し

相模原都市計画区域の区域区分の見直し(第6回線引き見直し)で特定保留区域の分割編入を容認

<平成22年度>

- ・平成22年7月25日
第一整備地区(約38ha)の地権者組織「まちづくり研究会」設立
- ・第一整備地区における事業計画(素案)の作成

<平成23年度>

- ・平成23年8月10日 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
学校用地の取扱いについての質疑応答有
- ・第一整備地区における事業計画(素案)の修正

<平成24年度>

- ・平成25年1月9日 政策会議
第一整備地区を先行して事業化することを承認

<平成25年度>

- ・平成26年3月26日 政策会議
事業計画案の内容や事業施行に関する条例等の制定を承認

<平成26年度>

- ・平成26年5月30日 都市計画の決定及び変更
(区域区分、用途地域、地区計画、土地区画整理事業等)
- ・土地所有者を対象とした地下投棄物等の状況についてのヒアリング
- ・平成26年7月28日 政策会議
事業計画案の見直しや仮換地指定までの期間を短縮することを目的として造成工事と同時に地中障害物調査を進めることを承認
- ・平成26年9月30日 事業計画決定
施行者 : 相模原市
事業期間 : 平成26年9月30日から令和6年3月31日まで
施行地区面積 : 約38.1ha
総事業費 : 127億円
平均減歩率 : 33.99%
(公共減歩率17.66%、保留地減歩率16.33%)
- ・平成26年9月30日
「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」を公布及び施行

- ・平成27年2月6日 政策会議
民間事業者包括委託方式の導入を承認
 - ・平成27年3月20日 第2回土地区画整理審議会(土地評価基準等)
- <平成27年度>
- ・平成27年12月24日 事業計画変更(第1回)
平均減歩率 : 32.95%
(公共減歩率16.62%、保留地減歩率16.33%)
施行者、事業期間、施行地区面積及び総事業費は変更無し
 - ・平成28年1月29日 仮換地指定通知(第1回)
 - ・平成28年3月24日 民間事業者包括委託契約締結
受託者 : 清水建設株式会社横浜支店
契約期間 : 平成28年3月24日から令和5年3月31日まで
契約金額 : 75億6,000万円(税込み)
- <平成28年度>
- ・平成28年6月16日 地区計画(地区整備計画)の変更
 - ・平成28年9月1日 第8回土地区画整理審議会(地中障害物等の取扱方針)
 - ・平成28年9月23日 第9回土地区画整理審議会(地中障害物等の取扱方針)
 - ・平成28年10月16日 全体説明会(地中障害物等の取扱方針等)
 - ・平成28年10月27日~11月22日
民間事業者包括委託における地中障害物の試掘調査
 - ・平成28年12月5日 民間事業者包括委託における地中障害物の本調査開始
 - ・平成29年1月10日 特別高圧受電電力の供給に係る損害実費弁償契約締結
 - ・平成29年1月29日 起工式
- <平成29年度>
- ・平成30年1月11日 産業系共同売却街区(43街区)の進出企業公募開始
 - ・平成30年1月22日 30街区、31街区の使用収益開始
 - ・地中障害物の発出土量 約4,200m³を確認
- <平成30年度>
- ・平成30年4月17日 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18日 29街区の使用収益開始
 - ・平成31年2月6日 産業系共同売却街区(43街区)における特別高圧に係る協議
 - ・地中障害物の発出土量 約45,700m³を確認(累計約49,900m³)

< 令和元年度 >

- ・ 地中障害物の発出土量(5月末時点) 約 8,000 m³を確認
(累計約 57,900 m³)
- ・ 令和元年6月5日 事業の一時立ち止まりを決定

まちづくりの考え方

- ◆麻溝台・新磯野第一整備地区は、産業・みどり・文化及び生活が複合的に融合した新たな拠点の形成をめざし、土地区画整理事業による都市基盤整備の推進を図ります。
- ◆圏央道相模原愛川インターチェンジ周辺地区の立地特性を活かし、「新たな都市づくりの拠点」を形成するため、必要となる産業用地の創出や住宅地の供給を図ります。



事業概要

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
施行者	相模原市
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
施行面積	約38.1ha
事業期間	平成26年度～令和5年度
総事業費	127億円
権利者数	約400人
減歩率	公共減歩率：16.62% 公共保留地合算減歩率：32.95%

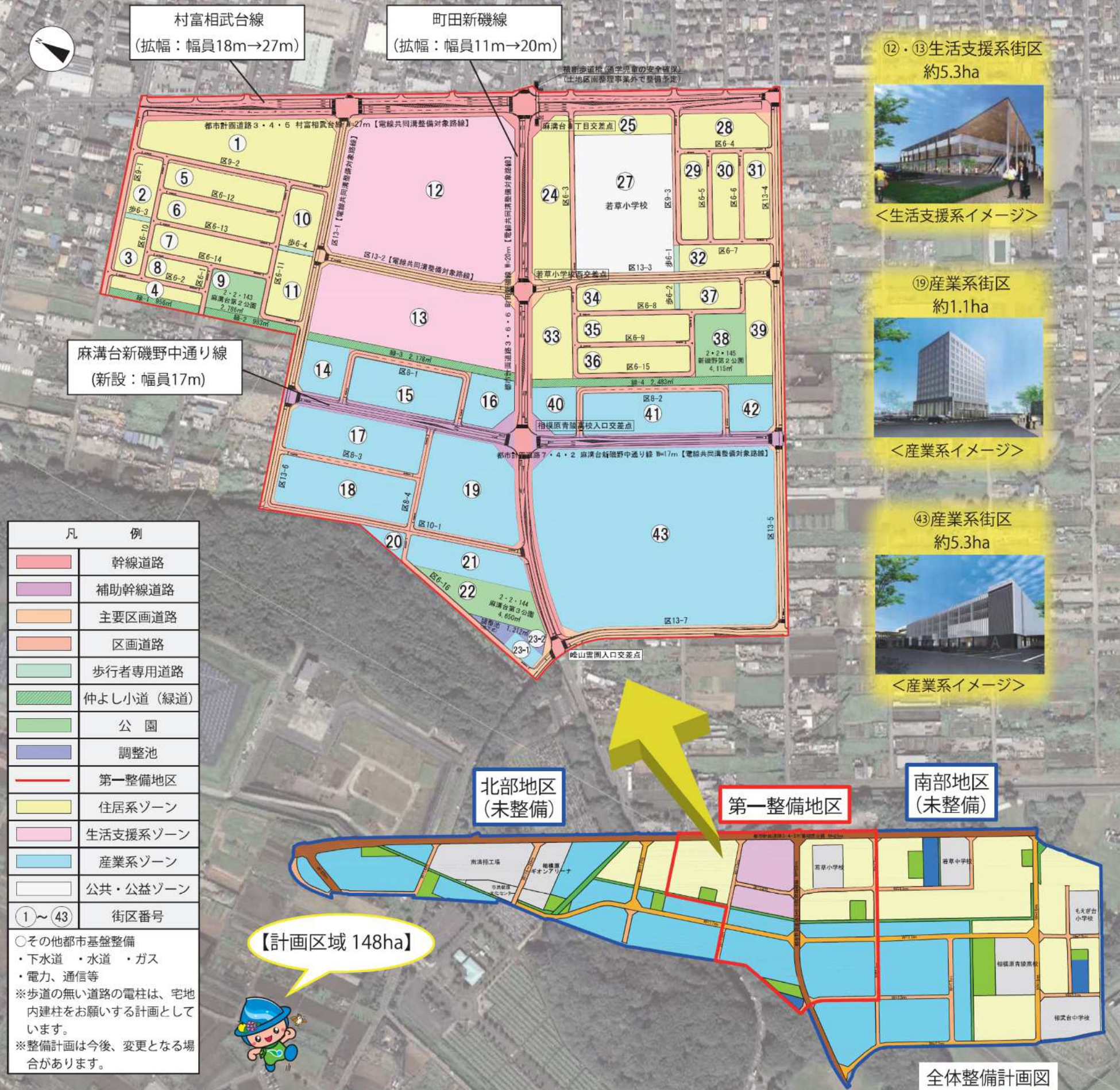
企業選定に係る取組み

【企業選定の目的】
▶▶新たな産業創出の拠点や生活支援系土地利用に係る拠点の形成を図るため、進出企業（立地事業者）を広く募集し選定することを目的としています。

【企業選定の対象】 ▶▶共同売却街区・共同賃貸街区

一第1段階一（43街区） 産業系（共同売却）街区	⇒権利者の土地売買 保留地の売却
一第2段階一（12,13街区） 生活支援系 （共同売却・賃貸）街区	⇒権利者の土地売買 権利者の土地賃貸 保留地の売却
一第3段階以降一 （19街区その他） 産業系（共同売却）街区	⇒権利者の土地売買 保留地の売却

整備計画



⑫・⑬生活支援系街区
約5.3ha



<生活支援系イメージ>

⑭産業系街区
約1.1ha



<産業系イメージ>

④③産業系街区
約5.3ha



<産業系イメージ>