

# 今後の取組について

## 【説明内容】

- 1 本事業の課題への取組方針と課題の具体例
- 2 具体的な取組とスケジュール
- 3 再建に係る取組の情報提供等

# 1 本事業の課題への取組方針と課題の具体例

## 本事業に係る検証結果（内部検証）

### ○個別課題の項目

- （１）地中障害物の処理、（２）宅地の評価、（３）換地設計、（４）資金計画  
（５）民間事業者包括委託、（６）土地利用、（７）立地事業候補者等

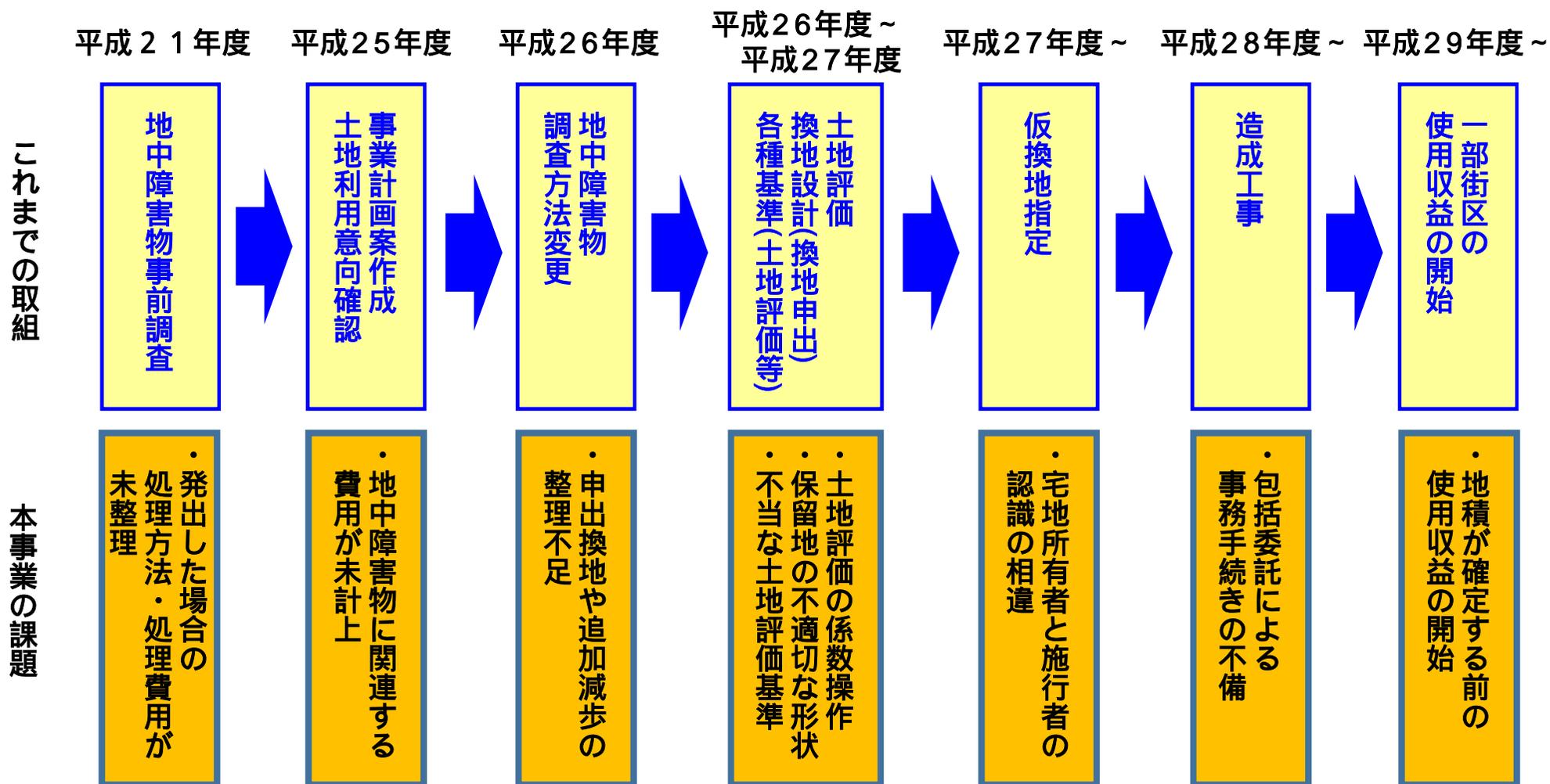
上記7項目について、課題の指摘、取組の方向性が示された。



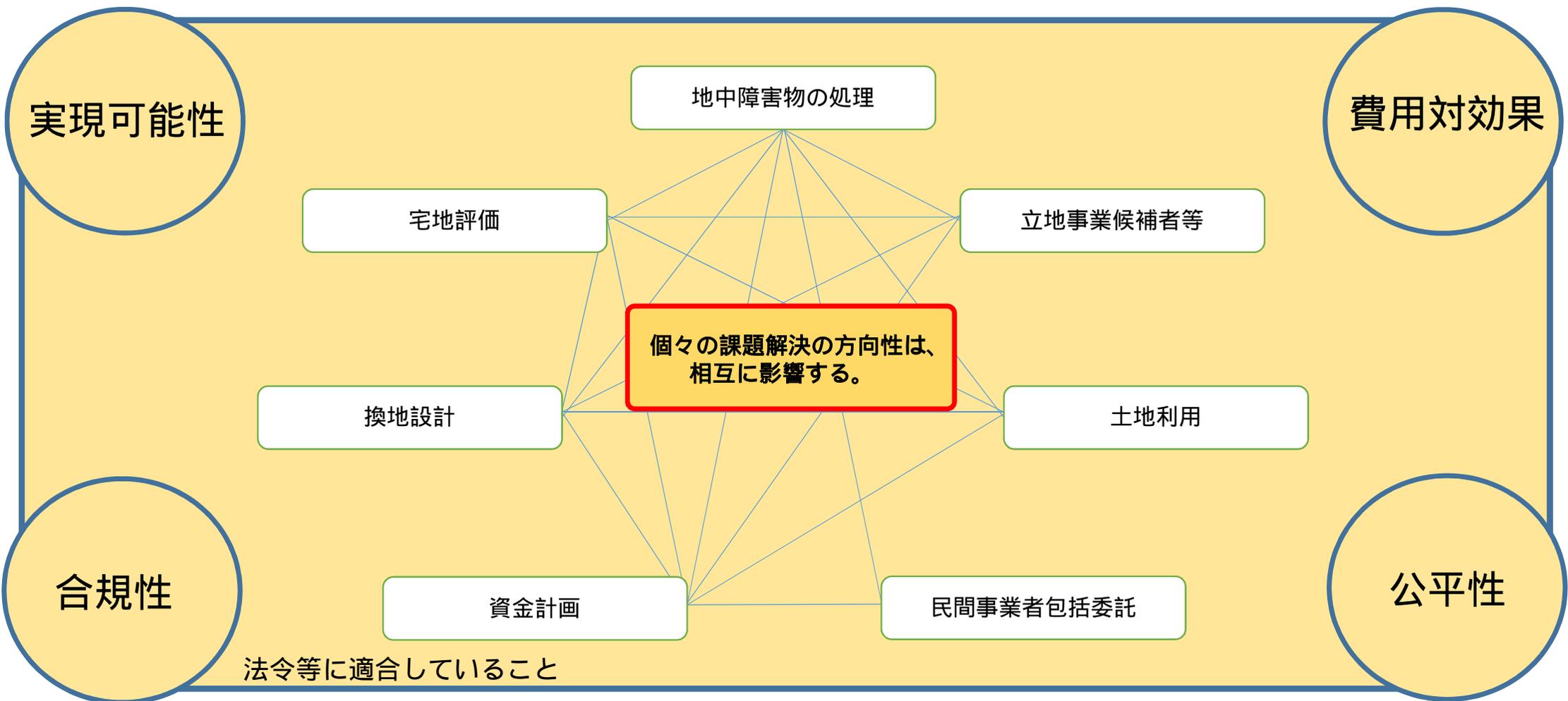
### ○課題への取組方針

- ・ 複雑に関連した課題を整理
- ・ 事業計画の変更案を令和3年度末までに作成
- ・ 事業計画の変更案に基づき、事業の再開を判断

# これまでの取組と課題



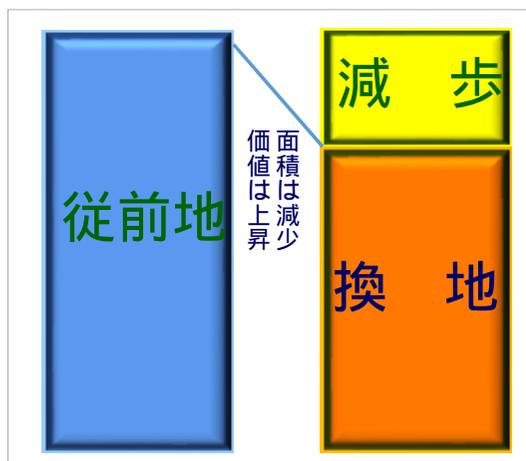
# 複雑に関連した課題



**事業の大幅かつ総合的な見直しが必要**

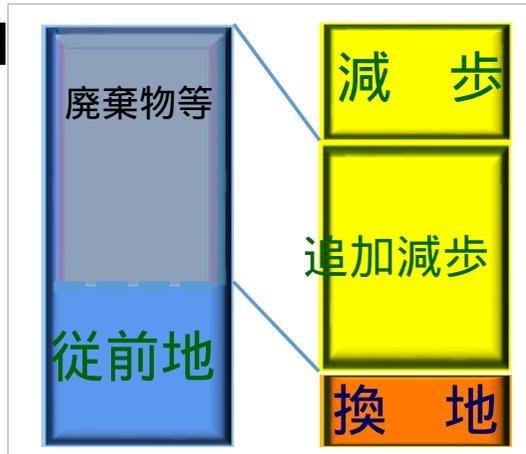
# 土地区画整理事業の概要（イメージ）

【通常】



土地区画整理事業とは、道路・公園などの公共施設の整備・改善と宅地の利用増進が目的であり、**従前地は減歩された上で換地されますが、価値は上昇します。**

【本事業】



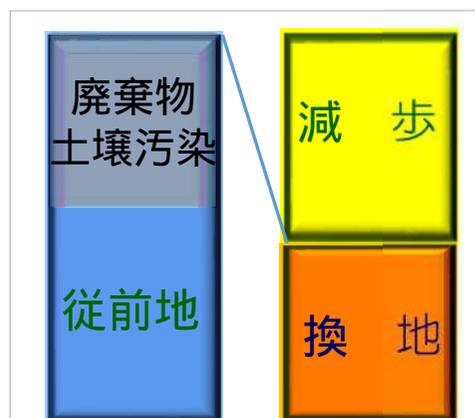
今までは・・・調査：地山まで掘削している状況  
処分費用：追加減歩で対応

課題

- 大量の障害物が発出 **調査費・処理費が増大する。**
- 従前地の価額を超える処理費 **土地区画整理法に抵触**

**地中障害物に関する調査方法や宅地の評価方法の再検討が必要**

## 複雑な課題の具体例（イメージ）【地中障害物調査と宅地の評価】



減歩のイメージ

処理費用を直接減ずるのではなく、地中障害物等の状況を踏まえた、新たな評価の方法を検討します。  
新たな評価では、調査方法が異なる未調査箇所と調査済箇所とのバランスを考慮します。  
評価は同一時点とし、公平性に配慮します。

宅地の評価の検討には、**事前に地中障害物の総量を把握する調査の実施が必要**

宅地の評価は

調査方法  
換地設計  
資金計画

に影響します。

**課題の総合的な整理・検討**

## 事業計画の変更案の検討（まとめ）

個々の項目の最終的な取組の方向性は、複雑に関連した課題の総合的な検討を行った上で示すこととなります。

地中障害物の総量等把握

調査方法や費用圧縮の検討



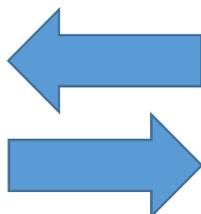
費用積算・宅地の評価

処理計画、評価方法の検討  
費用負担の在り方の検討



事業計画の変更案

合規性、公平性、実現可能性、  
費用対効果などを総合的な検討



換地設計の見直し

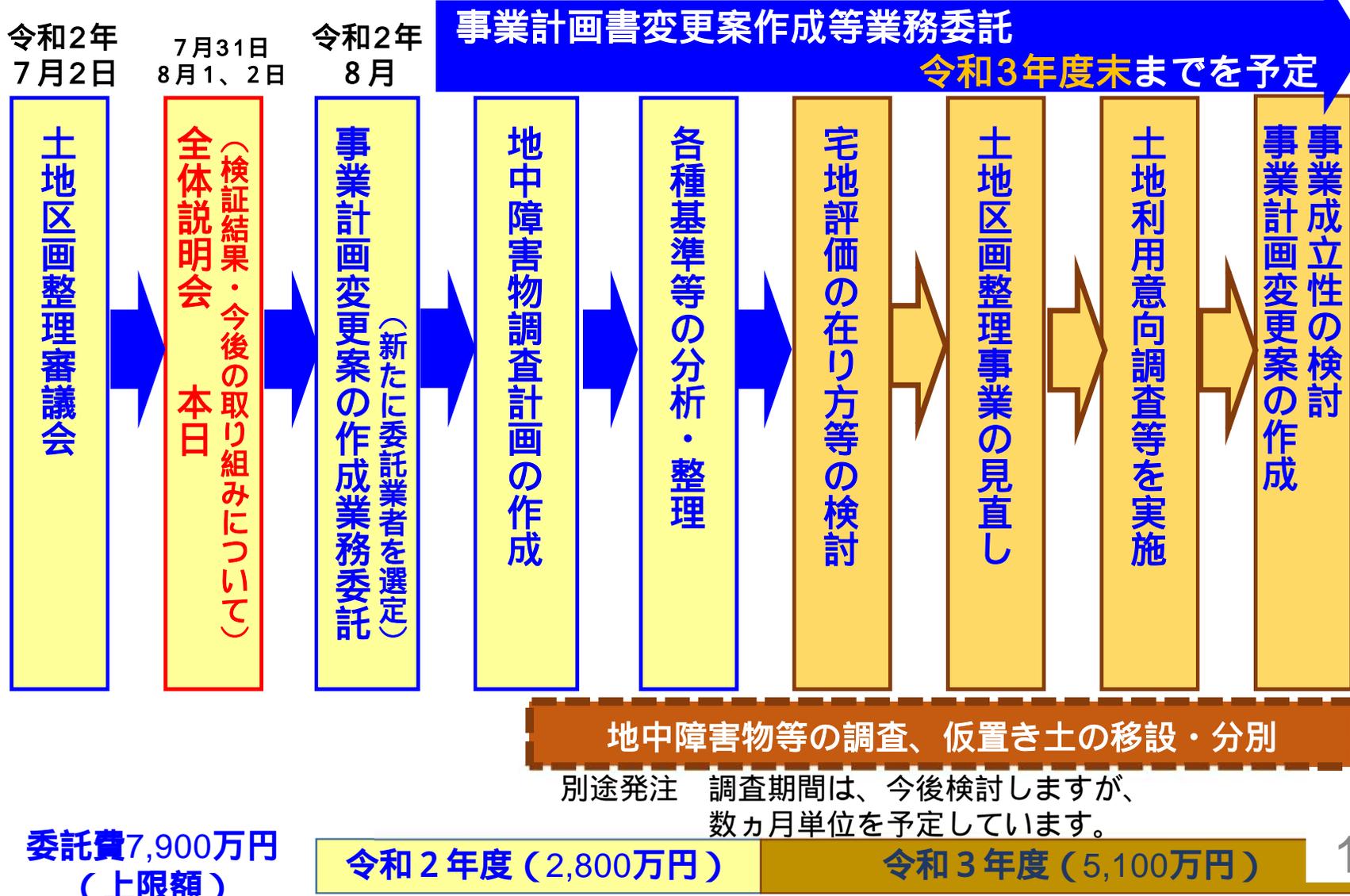
公共施設・保留地配置の再検討  
土地利用意向の再確認

個々の項目を的確かつ迅速に検討し、早期に事業計画の変更案の作成までを行うことが必要と考えております。

## 2 具体的な取組とスケジュール

# 具体的な取組とスケジュール

○事業費の圧縮・事業期間の短縮を最優先  
 ○法規性の遵守と公平性の確保  
**【業務実施の基本方針】**



# 市と委託業者との役割について

## 施行者（市）

（全体統括、進行管理、企画立案）

- ・ 施行者として、事業全体の統括を行います。

- ・ 各業務における基本的な作業方針の指示
- ・ 提案を確認して最終的な作業方針の決定
- ・ 委託業務の進行管理や成果品の確認など

---

## 委託業者（今後、新たに選定）

（専門的知見の提供、技術的作業）

- ・ 課題の解決に専門的知見からの提案を活用します。
- ・ また、大量のデータ処理や設計などについては委託して作業を効率化します。

作業指示

提案  
・  
成果品納品

- ・ 委託業者が保有する区画整理の専門システムを活用した技術的作業
- ・ 各種事例に係る情報収集
- ・ 豊富な経験等を活かした提案など

## 事業計画の変更案の検討

- ・ 今回の委託では、様々なシミュレーションを行い、事業の再開を判断するための検討資料を作成します。
- ・ 既に発出している廃棄物混じり土の処理費用のほか、新たに必要となる事業費を適切に積算し、計上します。
- ・ 土地評価や換地設計の見直しに当たっては、土地利用計画や公共施設等の配置についても再検討します。
- ・ 皆様の土地利用意向の再確認を実施します。
- ・ 総事業費の財源については、宅地所有者と市の負担のバランスを考慮した上で、検討し、今後、皆様にお示ししてまいります。

## ○再建に係る取組の情報提供等

- 取組内容については、適宜、説明会の開催や、まちづくりニュースなどで情報提供を行います。
- 本年度中（令和3年2～3月頃）までには、現地の未調査箇所調査を行う予定としており、詳細については、説明会等でご案内いたします。
- 職員一丸となって取り組みますので、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。

