

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業 地権者説明会

6月2日(木) 質疑応答内容

地権者説明会の質疑応答部分の逐語録になります。発言者の趣旨を違えないようにするため、原則として、発言されたままの記載となっておりますので、ご承知おきください。

…参加者 …市(市長) …市(森副市長) …市(山口局長) …市(加藤部長)
 …市(松枝所長)

以前は事業地内に一軒家に住んでおりました。私の家は当初は平屋でしたが、子どもが成長したので2階を作りました。子どもを育て上げて、やっとローンも終わった頃にこの話が来ました。私は市を完全に信じており、家を解体して団地から団地へ渡り歩いています。自分の家がなくなりました。3年後には必ず家は作りますという話でした。平成30年4月23日に職員の××さん、××さん、あとURの××さんと3年後には必ず家を作りますという条件で、書類を作成し、それで家を解体しましたが、そのまま今に至っています。私なんて73歳です。全く知らない人間を騙したでんす。この事実をどうしてくれるんですか。今までスケジュールやら何億というお金の話をしていますが、私は新たな場所に家を建てる条件で家を解体しました。大きな事業の計画はわかります。ただ個人的な住宅のことは一言も言いませんね。さっきから山口さんのお話を聞いていましたが、個人の住宅のことは全く触れませんか。自分たちの家ですよ。他は工業地帯でしょ。農地の方も大変だと思えますけど、失礼ですが、やはり明日住むところがないんです。そんなことも考えてやっていないんですか。私は弁護士を頼んでいます。今後のことをね。大体の事業のことを言っているんじゃないかと、やっぱりあそこには何十件も住宅が建つ予定なんですよ。そういうことは一言もないですよ。局長さんどういう考えなんですか。市長さん、我々は今日を生きてるんですよ。工場作って産業とかじゃないんですよ。狭い団地に住んでいます。この自分の50坪近い家をどうしてくれるんですか。住宅がいつできるかの条件を出してください。私はそんなに大きいことを言っているわけではないんです。明日住むところがないんですよ。住宅ローン払い終わってやっとどうにかなるねと女房と相談して、じゃあ3年後だから家を壊して、建て直そうかとなり、ところが1年もしないうちに職員が来て、後何年かかるかわかりませんと言われた。冗談じゃないですよ。何言っているんですか。こんなこと私言葉悪いですけど、これ実際に家を無くしているんです。自分でローンを組んで、コツコツ、コツコツ働いて作ったものを。この責任どうしてくれるんですか。市の方で前の市長は加山さんですよ。どうしてくれるんですか。100%市を信用していましたよ。3年後には家が建てる。基礎もこういう風に作って、契約もしました。それが何年かかるか分からない。そんな馬鹿げた話はないでしょう。ここに書いてあるけどね。「間違っていることを正すことができない、当時の職場環境の中で失われた結果、事業全体が立ち行かなくなりました。」こんなことはね。私たちに言うことではないですよ。市の中の責任ですよ。こんなこと書かれたってどうしようもないでしょう。間違っていることを正すことができなかった。そんなこと地権者に言うもんじゃない。家を持っている人が解体をして、そういう人が1人でも3人でも、電話番号書いたんでね。みんな一人で悩んでいるんですよ。この悩み分かりますか。狭い団地に住んで、上がうるさい、隣がうるさい。山口さんいつになったら住宅ができるんですか。はっきり言ってください。全体の事業のことはいいです。私は73歳です。80歳になって家建ててあと何年生きれるんですか。はっきりしてください。返事をしてください。よろしくお願いします。どうも失礼しました。

3年後には家が建てるからという約束を職員がして、事業を始めていたわけですが、今回、

市長の方からご説明させていただきましたが、事業の着手時点でしっかりと整理をしたうえで事業を行わなかったというところが、今回の立ち止まりになった要因ですし、そこは私共の至らなかった点です。地権者の皆様の信頼を得て、市役所を信じてというお話をいただいておりますが、信頼をしていただいて、事業を始めていたということだったものを裏切る行為をしてしまったことは、誠に申し訳ないと思っております。73歳というお年ということで、また住んでいた家も解体されて、仮住まいをされているという話を聞きました。今日の説明は、令和元年6月に立ち止まりをいたしまして、その後、様々な検証と再建に向けた検討をしてきたことであり、事業自体をどうしていくかという、様々な検討をして現在に至っており、先ほどお話ししましたとおり、中止、縮小してしまうことは、目指すべき土地の利用が図れず、望むべき効果があがらないという中でですね、事業費を投資して、まずこの事業をこの土地利用計画に基づく形でやり遂げるように再建に向けた見直しを行ったところでございます。××さんと同じように家屋を解体されて、仮住まいをされているという方からも、今までの説明会の中でもお話をいただいております。どこからやるのか。どこが先なんだというお話もいただいております。今、この再開という判断をさせていただいた上で、地権者の皆様の同意、その後、土地利用意向を確認し、どこの部分から事業を再開していくのか。施工展開計画もこれから立ち上げていくというところでございます。そうした仮住まいされている方たちの現状は、私達も把握させていただいておりますが、早くに戻っていただける形を作っていく必要があると認識しております。今の時点でいつだということをお話ということでございますが、この施工計画を作成していく中で、そうした現状も踏まえて、私どももより良い形になるように作り上げていこうと思っておりますし、そうした取り組みにおいて、崩れてしまった信頼関係を回復させていながら、事業の再開をさせていただきたいと思っております。

22ページの一番下に書いてありますよね。「ご不明な点などございましたら、個別にお伺いし、ご説明いたしますので、ご連絡ください。」と。どなたを指名すればいいのですか。全員が返答できるのですか。

ここの番号に電話いただきますと事務所の者が電話に出ます。内容をお伝えいただき、対応ができる職員が、丁寧に説明をさせていただきます。

その方は何という方ですか。「私じゃありません。」「私じゃありません。」と言われたら、かなわないんですよ。

係が違う部分もございますが、お話につきましては、もし「わかりません。」ということならば、改めて、分かるものからお伝えさせていただきたいと思っております。基本的にはほとんどの者が、対応ができるようにしておりますが、不手際があってははいけませんので、もし対応できない場合につきましては、ご連絡先を教えていただき、私共の方から、再度折り返しをさせていただくようにしたいと考えております。

あと住宅の件ですが、申し訳ないです。ごめんなさいね。住宅の件ですが、まず7、8年先になってしまうと私は生きておりません。そんな時、残った土地は子どもには関係ないんですよ。私の土地ですから。前もって売却することはできるんですか。できないんですか。その返事をしてください。

現在事業が中止になっておりますが、土地の使用を停止している街区におきましても、土地の売買は可能です。

それはそうですね。固定資産税払ってますからね。

本日の内容については、また丁寧に説明させていただきますので、先ほど申しましたように、電話をいただくのか、この説明会が終わった後に、連絡先を聞いて今のような案件について、個別に説明をさせていただこうと思っておりますので、こちらから連絡をさせていただくことも可能です。

そうしてもらいたいですね。やっぱり失礼にならないようにね。本当にもう、まず1つごめんなさい。上の階がうるさいと「この野郎うるせいな！」となり、ドアをダウンとするような人がいるんですよ。戸建ての家ではそんなことはありません。そういうこと1つ1つにかーとなってはいけませんが、まだ若いからね。やっぱり住む環境が大切で、段々慣れてきてはいるんですけど。やっぱりね。心が残っているんですよ。たくさんね。

本当にご心配とご迷惑をおかけしております。419名の地権者の方、様々な考えを持たれており、そうしたところにつきましては、対応について協議させていただきながら、説明させていただきたいと思っておりますので、

じゃあ、後でね。個人的にね。ありがとうございます。

××さんのおっしゃるお気持ちは、十分理解させていただいております。ご心配とご迷惑をおかけした点は、お詫びしたいと思っておりますし、私のあいさつ文に対してもご意見をいただきましたが、私もこの3年間を振り返って、本村が市長になって、いろんな事業が止まったと議会や市民からも言われていますが、私としては、そもそも止まっていたというのが本音です。例えば小田急多摩線の延伸の唐木田から相模原駅、上溝駅まで来るという説明をしていたんですが、実際、私も延伸賛成派で国会議員の時代から質問に立って、国土交通委員会で大臣に質問してきましたが、終始採算性の課題とか、例えば町田市で言うと多摩モノレール線の延伸というものがあまして、関係自治体との優先整備路線という位置づけとの関係もございまして、なかなか課題が多くありました。この中で当時相模原市自体が上溝の皆様に対しても「上溝まで来る」と説明していたようです。大きな期待を抱かせていたわけですね。私自身が小田急の社長をはじめ、幹部ともお会いする中で、はっきりとこう言われております。「加山市長の時代から本村市長に変わっても小田急は一貫して、言っていることは一緒です。当時から事業計画はありません。」これが実態なんです。ですから、こういう案件が非常に多くあり、みなさん私が止めたかのように言われますが、止めているつもりはないし、そもそも1つ1つの事業が、予算の裏付けや中長期的な財政の試算をしないで、何となくいい話ばかりしてきたんです。私が市長になって令和元年5月28日に小田急多摩線の一括整備が難しいという答申が関係者会議から出されて、その後、上溝地区の人たちから大変お叱りをいただき、私も7月に森副市長と一緒にこういう対話集会を開いて小田急電鉄がまず現状の説明、そして私たちは、補給廠のまちづくりをしっかり示して、小田急が来なくなるまちづくりをこれから進めるので、是非お力を貸していただきたいという説明会を行いました。11月のまちづくりを考える懇談会でも、そういった同じ話をさせてもらいましたが、本当にご期待を、皆さんに一番身近で、一番身近なサービスを提供しなければならない相模原市が皆様のご期待を裏切ったということは本当に恥ずべきことだと思いますし、こういうことはあってはならないと思っております。ですから、さきほど地権者の皆様には余計な話かもしれませんが、職員も人生をかけて公務員になっているんです。30年40年して退職するときこの職場で良かったと、自分のやってきたことは間違っていなかったと一人一人が胸を張って卒業してほしいと思っています。しかし、私が来た時には、そのような環境にない部署もあり、A&A事務所は、本当に自由な発言ができないパワハラが起こっていたり、国交省に行った復命書、報告書があるんですが、そこで国交省が言うことと違うことを当時の所長が持ってきたりしており、検証したら、やはりめちゃくちゃな事業だったなと思います。こんなに素晴らしい。例えば先ほど言われましたが、1100世帯2800人の皆さんの新しい住居ができ、そして工業系、産業系の地域も南区に出来てきます。中央区は補給廠の返還で15haのまちづくりが進む。そして、緑区はリニアの関係で、橋本のまちづくりで14haというのをやっております。南区は伊勢丹が無くなってこれからどうなっちゃうのと南区のみなさんから、よく言われております。その中で、私はこのA&Aこそ、南区の新しい産業の拠点、そして皆様が住まわれる新しい、素晴らしい居住の拠

点として、作っていきたいという思いでいます。本当にお気持ちは十分承知しておりますし、本当に私たちが何度頭を下げてもお許しをいただけないかもしれませんが、まずは信頼関係をもう一度しっかり取り戻してまいりたいと思いますので、私をはじめとし、職員ともども、みなさんとの対話をまた続けてまいります。是非、先ほど局長が言ったように私共の担当から、ご連絡させていただきますので、ご不明な点やご不安な点等、教えていただきたいと思います。後ほどこの会が終わったら、ご連絡先を教えていただきたいと思いますので、よろしく願います。

私は、土地は父のものとして農業というか、本格的なものではなくやっており、それなりの楽しみを持ってやっていたのですが、こういう事態になり、夫が今82歳で私が76歳でいつまで健康でいられるか保証は全くありませんし、このスケジュールをみますと、最終的に換地処分が令和12年の今から8年後で本当に元気でいられるか保証は全くない訳ですね。ですから、私の土地には、地中障害物があるという通知があり、60坪を2分割して買っていますが、また減歩の対象になり得るということなので、そこに家を建てて住む面積は確保できないと思いますし、まして、この令和12年まで生きていく保証もないので、今どういう風に考えて、この実態を見守っていった方がいいのか分かりません。畑には物置がありましたが、うちはマンションなので、全く物入れがなく、今は年間10万くらいのトランクルームを借りていますが、そういう補償はどうかとか、私たちが死んだ場合の不安が少しあります。どういう風に守っていった方がいいのか、その辺がちょっと不安で、実際問題として売れるのなら、早く手放して、スッキリしたいという気持ちもありますし、トランクルームにあるものについては、どういう風に処分した方がいいのかと色々悩んでおります。

今、お話にありましたように事業が長期化するということでございますが、令和11年度の工事完了、換地処分が令和12年度というのは、工事が全部終わった後に換地処分するというスケジュールで組んでるものでございまして、令和6年から本格的な工事を再開した中で、令和7～10年後のところに書いてありますように、造成ができたところから使用収益を開始していきたいと考えており、それで地権者さん個々のスケジュールについては、施工展開計画を作った中でお話をさせて頂くことになると思っております。今まで3回の説明会を行っている中でも、地権者の方から人生設計が変わってしまったとか、相続が発生して困ってますというお話等も聞いております。そうした方には、先ほどの××様と同じように個別の話につきましては、ご説明や色々意見のやりとり、対話をさせて頂きたいと考えておりますので、個別にお話をさせて頂いただけたらと思っております。

はい、今お話があった物置や貸倉庫の状況については、ご確認させていただき、補償できるかどうかを調査させていただきたいので、説明会が終わった後にご連絡先等を確認させていただければと思います。

本当に皆さんの人生のかかった話、本当に重く受け止めております。ご主人様と奥様とですね、本当にいつまで生きられるのだろうかという話を頂く中で、本当に切実な問題であると思っております。今、局長と所長からお話がありましたように、また個別のお話にも、しっかりと寄り添って対応させて頂きますので、ご不明な点、そしてご心配な点はあると思っておりますので、本当にこの事業で一度失った地権者の皆さんとの信頼をもう一度、私たちも取り戻していかなければ、前に進んでいけない事業だと思っております。私が市長になった時には、担当職員が12名しかいませんでしたが、今は21名プラス会計年度任用職員を2名プラスしており、さらに今後も職員を増強し、地権者の皆さんに寄り添った対応を進めていきたいと思っておりますので、思っていることをどんどんお話頂いて、そして私たちが対応できることはしっかりと対応したいと思いますので、まずは皆様との信頼回復をしっかりと果たしてまいりたいと思

ます。

15ページの費用負担の見直しのところで、一番問題になっているのが地中障害物だと思うんですが、掘り上げた地中障害物の体積と掘削深さから面積を推定し、その前に管理分別予定土100mm以下と100mm超の地中障害物に分けたんですよね。で、一つは、100mm超で100mm以下分別とし、その比率から100mm以下を含む換算率を算出となっています。そうすると100mmを超えたやつはどうするんですか。また、右側のレーダー探査の方では「100mm以下を含む換算率」から、100mm以下を含む地中障害物の面積を推定と書いてありますが、結局100mmを超えたらどういうことになるのでしょうか。で、しかも、のところでは深さ2mまでの体積を算出し、その一部を地権者負担分とするとありますが、2m以上であった場合はどうなるのでしょうか。

まず一点目で分別100mmという境目の話ですが、昨年度一年間かけて掘り上げた廃棄物の分別作業を行いました。その中で、100mm以上の廃棄物というのは産業廃棄物として処理をするということで分別をし、100mm以下で土と混ざって残っているものは、混合廃棄物ということで、処分の方法が変わるとというのがまず一点目です。レーダーは100mm以上に反応する。今後は掘り返しをしないので、一定の係数をかけて土地の評価を低減させて頂きたいと考えております。廃棄物がある土地に換地される人は土地の評価が低減されるため、減歩率も下がった形で換地されることとなります。

そこは書いていないですね。

そうですね、そこはすみません。

そこがまた一番重要な問題だと思います。またこれが、何年か後に工事が始まった時に、また問題になるんじゃないですか。なりませんか。

今回ですね、このレーダー調査によって、地中障害物の有無を確認し、それによる掘削した方も、レーダーで調査した方も地中障害物に対する係数をかけさせて頂き、土地の評価を減ずるという形で考えています。で、換地されたところがレーダー探査である場合でも、宅地造成をした時の基準により、宅地の強度を確認した上で、その上に家が建つことを確認し、土地を造成したいと考えております。その土地については、先ほど言いましたように、価値が低い土地ですので、地中障害物がある土地ということで認識してそこに換地がいくということです。その換地というのは、今回の土地利用意向の調査をする中で、売却街区希望や、賃貸を希望しているとか等、そういった項目でですね、土地利用の意向をお伺いし、換地設計の見直すということを考えております。

ということは、仮換地で来る人もそれなりにリスクがあるということですよ。もちろん、減歩率が変わるというのは、あると思いますが、実際にリスクはあるってことですよ。

換地先で当然調査であるのが分かっているところにつきましては、ここはある土地ですということを当然説明させて頂きいて、そこに換地という風になります。

そうですね。そうすると、今度、その土地の換地先を決める時に、またそれが問題になって、やっぱりここ嫌だなとか、色んなことがでてくるといいたくないですか。それで納得してそこでもいいよという人もいれば、いや嫌だよという人もやっぱりでてくるといいたくないんですが。

場所によって特定というか絶対は言えないんですが、例えば、自分で宅地を利用したい人が、自分の宅地に障害物が入っていた場合は、そのままの換地でいいですと、現位置換地という形が取れば、地中障害物が入っていた土地に今までいて、その後も地中障害物がある土地なので、係数のかかった低い価値の土地に、換地後も低い価値の土地に移すということになりますので、そのようなやり方もありますので、そこはいろいろとご相談させて頂くことかなと思います。

それは、自分の土地をそこにするってことですね。今の土地にするってことですね。

はい、ちょっと補足説明させていただきますと、地中障害物がある土地とない土地を比較すると、地中障害物がある土地の方が評価は低くなります。ですから、地中障害物がない方と比べると地中障害物がある方が、地中障害物がない土地へ換地されるとなると、通常の減歩よりもきつい減歩になります。

そういうのも加味するってことですね。

その通りです。そういう形をとらないとやっぱり、不公平が生じてしまいますので、そういった点も含めて、少し換地設計の見直しをさせて頂きたいと考えております。また、その情報につきましては、今、事業計画の見直し案ということで、ご説明させて頂いていますが、この後に賛同調査を行い、この案に対してご賛同頂けるということが確認できれば、この後、改めて土地利用意向調査を実施させて頂き、その段階でそういった個々の細かい情報を個々の地権者の方にご説明し、将来土地を売る方向にいくのか、ご自分で使うのか、そういったものを判断して頂こうと思っております。

分かりました。

私は小さい土地なんで、ますます小さくなってしまっただけでも、例えば、減歩しないで、その分をお金で清算するとか、そういう方法も可能なんでしょうか。

はい、土地区画整理法で、換地地積がすごく小さくなってしまったりして単独利用できないといった場合については、金銭に代えるとか、それから、小さい換地地積をお持ちの方を集めて共同利用するとか、いくつかの方法があります。このどれを選択するかっていうのは、この後の土地利用調査で選択肢を並べさせて頂き、ご検討頂ければなと思っていますので、その段階で相談させてください。

私が聞きたいのは、減歩する分を現金でキャッシュを払うと。つまり、元の坪数を残しておいておきたい。それは金額によりますがそういう方法もあるのかということを知りたいです。

はい、今のこの事業計画、この事業の中の基準でいきますと、従前の地積まで土地を元に戻すことができることになっています。その場合は付保留地という言い方をしますが、土地を買っていただくといったルールになりますのでそれを選択することは可能です。

分かりました。

以上