

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業
先行住宅地街区に係る従前地の土地評価の修正に関する説明会
令和5年12月3日（日）質疑応答内容

※説明会の質疑応答部分の逐語録になります。

原則として、発言された内容を記載しておりますので、ご承知おきください。

○…参加者 ●…市（奈良副市長） ■…市（大田部長） ▲…市（松枝所長）

- 質問はたくさんありますが、よろしくお願ひします。最初となるが、従前地はどこを指すのか。絵で説明してほしい。
- ▲本日は図面を持参していない。
- 何故持ってきてないのか。
- ▲従前地とは移転される前に実際に住んでいたり、所有されていた土地のことで、皆様が承知されていることだと思ひ、従前地の位置を確認する図面は持参していない。
- 従前地の土地評価の見直しとはどういうことか。
- ▲従前地の土地利用の状況や形状等に応じて、従前地の土地の価値を数値化するための計算を行い、権利地積を算出した上で仮換地を決めている。ただ、今回は市の職員による不適切な事務処理や地中障害物が無いことを前提に従前地の土地評価をしており、そのような状態で権利地積を確定し、仮換地指定を行ったため、地中障害物が確認された場合は、その分について土地評価を下げるように見直した。また、市の職員による不適切な事務処理により、地権者間の公平性を欠くような土地評価をした事例も幾つか確認されているため、従前地の土地評価を是正した。
- 地中障害物の件は、事業を開始する前から分かっていたことではないのか。
- ▲事業開始時に地中障害物があることは分かっていた。地権者の皆様に換地申出書を提出していた際に、地中障害物が確認された場合は、その処理費用を負担していただくか、減歩で調整することを説明した上で手続きを行っている。本来は、しっかりと従前地の土地の評価を行うべきだったが、適正な土地評価ができていない中で仮換地指定したことに対して、ここでは是正させていただきたい。
- よく理解できないため、もう一度説明してほしい。
- ▲従前地については権利地積を決定する際に、地中障害物の有無について確認した後に仮換地指定を行うのが通常の手法であった。
- 地中障害物の有無については、土地区画整理事業を始める時に地区全体の調査をしているはずだ。
- ▲地区全体の調査は行っていない。
- 何でやらなかったのか。
- ▲当初の計画では造成しながら調査を行う予定であったが、その手法が不適切であった。
- 不適切では済まされない。結果的にこんなことになっている。
- ▲そういう形で進めることについては、先行住宅地街区の皆様にもご説明した上で、仮換地指定をした経過は確認したが、やり方自体は適切な進め方ではなかった。そのため、施行地区全体で仮換地指定を行っているが、それをすべて適切な形に是正する必要がある。
- 何が正しいのか。
- ▲権利地積どおりの換地地積にするために従前地の土地評価の見直しが必要である。
- 口頭で説明されても理解することができない。

- ▲先行住宅地街区の各土地において、土地評価の修正による影響幅が異なるため、それぞれの土地に対して整理した書類を準備し、個別訪問時に説明したい。
- 何故、本日その資料を持ってきていないのか。
- ▲説明会の時間では、全員の地権者にそれぞれ説明することは困難なため、説明会后に日程調整させていただき、個別説明に伺いたいと考えている。
- 簡単に言うと従前地の土地評価を間違えたということか。
- ▲不適切な土地評価をしていたということである。
- 市が土地評価を間違えたということではないか。
- ▲ご存知の方もいるかと思うが、当時、一部の市職員が不適切な事務処理を行っており、意図的に違う係数を使って土地評価をしたということに対して、市としてはあってはならないような事態になっており、元職員に対して損害賠償請求を行っている。最初の副市長の挨拶や部長の説明の中にもあったが、施行地区内の全ての地権者に対して、公正公平に整理した上で事業を完了させる必要があるため、清算行為が一部発生することをご理解いただきたい。
- 理解できない。市が間違えたのであれば、市が責任を持つのではないのか。地権者に迷惑をかけないでいただきたい。
- ▲適正に土地評価を見直した結果、権利地積以上に換地される方には申し訳ないが、金銭を徴収させていただき、権利地積以下で換地される方に対して、その徴収したお金を交付させていただくという土地区画整理法の清算制度によって不均衡の是正を図るため、本日説明会を開催している。
- 権利地積以下で換地された方に金銭を交付するのは理解できるが、権利地積以上に換地された方に対して金銭で徴収するというのはおかしいのではないか。市が間違えたから、地権者から金銭を徴収するっていうのはおかしい。市が事業を計画して実行しているのに、間違えたから金銭を徴収するというのを何回やるのか。この後も、事業が完了するまでに何回もあるのか。
- ▲土地評価の見直しによる修正内容については、個別訪問時に具体的に説明させていただきたい。
- 市が間違えたのであれば、市が負担するべきだ。何故、地権者が負担しなければならないのか。過去に市が地権者に対して減歩の説明を行い、我々地権者は納得した上で書類を出している。市が間違えたから金をよこせというのはおかしい。
- ▲減歩された土地は、道路や公園等の土地として使う公共減歩や売却して事業資金に充てるための保留地減歩がある。清算は事業費に充てるのではなく、権利地積より換地地積が大きい方と小さい方の不公平を是正するために徴収と交付を行う。
- 交付はまだいいが、徴収するのはおかしいと言っている。
- ▲権利地積以上の換地地積となっている方については、申し訳ないが、換地される地積に見合った分を清算制度で整理させていただきたい。
- だからそれを間違えたのは市の責任だろう。
- ▲不適切な事務処理を行ったのは市である。
- 間違えたところが負担すべきだ。
- ▲権利地積以上に仮換地したことに対して、地権者の皆様が要求したものでないから、市が負担すべきと言われても地区全体の公平性が欠けることになるため、対応することはできない。
- 地権者が間違えたのか。
- ▲地権者が間違えた訳ではない。
- そうであれば、何故地権者に罰を与えるのか。
- ▲罰ではなく、施行地区内の権利者の公平性を考えたものである。
- 公平性ではなくて、今までの経過の中で市が説明して地権者も納得している。個々に地権者から何かそのようなことを言われたことはあるのか。
- ▲はっきりと確定したものはない。

○私は当時納得していなかったが、先行住宅地街区の地権者は換地先について了承した上で事業が進められている。今になって土地評価を見直して、金をよこせというのは市が間違えたのだから、市が負担すべきではないのか。

▲不適切な土地評価は何を原因として発生したのか、内部検証や外部調査の中でもはっきりしてない部分があるが、地権者との合意形成を崩すのが嫌で、一度提示した減歩率に合わせるために、土地評価を操作した事案は確認されている。それ以外にも、地権者からの強い要求があって操作した可能性もあるが、はっきりと分かっていない。何が原因でそうなったかは、内部検証や外部調査でも全て解明することはできなかったが、事業を再開するにあたっては、施行地区内で誰かが得して誰かが損するような不適切な土地評価はあってはならない。公平性が保てるように、まだ使用収益が開始されてない方には、改めて土地評価を見直した上で減歩により対応することを説明している。一方で土地が増える地権者も中にはいるが、適正な土地評価を行った上で事業を再開することを地権者の皆様に説明して事業を再開している。先行住宅地街区の地権者の方については、既に土地の使用収益を開始しているが、本来減歩すべきであった分の土地を市が費用負担することはできないと考えている。

○よく理解できない。

○今の説明では地権者は誰も納得できない。市の責任の中でこのような問題が起きたのは事実であり、地権者が原因ではない。土地区画整理事業の開始前に、コンサルタントの会社を入れて調査したり、資料を作ったり、土地区画整理法に基づいた中で開始している。コンサルタント会社と協力しながら市が施行して、市の不手際があったから、今更になって地権者が負担しろというのはおかしい。市の職員が色んな要因で係数操作の処理をしていたと説明があったが、1つの問題として地中障害物の問題もある。清水建設株式会社が事業を撤退したのは、どこに理由があったのか。市は地権者に対して何も説明していない。

市はこの事業に対する取組みが甘かったのではないのか。我々地権者に余分に土地をくださいと言っている人はいない。この説明会自体もおかしい。先行住宅地街区に移った人に負担をさせる、こんな馬鹿な話はない。個人的な話であるが、従前地の宅地から先行住宅地街区の宅地に移った際に減歩されているが、市の職員に言われて余っていた土地をつけられている。100あったものが80になって、十分に土地を確保できているのにも関わらず、市の職員から余った土地をこれだけつけました、それは他の部分からとるのでいいですよと言われた。こんな馬鹿な区画整理があるのか。先行住宅地街区に移った段階で、今度は土地評価の内容が変わったので金銭で負担してください、地権者に対して徴収する金額は大きいと交付する金額は少ないと、こんな馬鹿な世の中はない。所長、しっかりしてください。過去に地中障害物の調査があったときに、地中障害物が埋まっている可能性がある方は申請してくださいと言われ、書面を提出している。書面を提出してない方がいたのであれば、その人の責任で全面的にやっていただきたい。過去にもこの問題は起きている。減歩率が0になる事例、例えば、300坪あったところで、地中障害物があるのに申告せず、調査してみたら大量の地中障害物が埋まっていたと。その方は地中障害物の処理費用を負担すると、300坪がなくなってしまふ。そういう負担を軽減するために、他の地中障害物が確認されていない土地の地権者まで減歩が増えるのであれば割に合わない。我々も減歩はあるが、事前に地中障害物が埋まっている土地について申告している。申告してない地権者の地中障害物の処理費用がものすごく多いのではないのか。そういう負担方法を考えて整理しないと、先行住宅地街区に移った人は減歩をして移転しているのに哀れである。こんな馬鹿馬鹿しい区画整理はない。事前に市から説明を受け、我々も市に協力しようと思いやってきている。資料の内容についても、表現の仕方がおかしいのが幾つかある。これでは、我々地権者は納得することはできない。清水建設株式会社が撤退した段階で、市の負担はさらに増えている。市が施行を決めて、地権者を集め、事業が始まって、その後発生した債務は地権者に負担しろというのはおかしい。答えてください。もしできないのであれば、区画整

理を中止すべきだ。まだ80%から90%は工事を着手していない。大量に地中障害物が確認された土地もそのままの状態に残せばいい。答えてください。

▲地中障害物の有無については、土地所有者にアンケート調査を実施して概要をつかもうとした経過はある。アンケート調査の結果と現地調査の結果については、かなりずれがあったということを確認している。全部調査をしてから、造成に入ると時間を要することから、当時の判断としては、造成しながら地中障害物の状況を把握して進めていくという判断がされていた。地中障害物の処理費用を、地中障害物が確認されていない人に負担させるために減歩を増やすのではないかとのお話があったが、事業再開時の説明会でも説明しているが、基本的に当初設定された減歩率は、地中障害物が無いことを前提に設定されていたため、実際に地中障害物が確認された方に対しては、その分、従前地の土地評価を下げた減歩を増やすこととし、地中障害物が確認されていない方は、原則、地中障害物の処理費のために減歩負担を増やすことはしないと説明をしている。地中障害物の処理費用を地中障害物が確認されていない方が負担することは無いと、そこはご安心いただきたい。清水建設株式会社が撤退した理由は、この事業が令和元年6月に一時立ち止まり、その後、事業を再開するかどうか分からない状態が続いていた。その様な状況下で清水建設株式会社としては、いつ始まるのかも分からない現場に人員を当てておくわけにいかないということから、撤退の意向が示され、契約解除となっている。清水建設株式会社が撤退したことで市の余計な負担が増えたのではないかと意見があったが、実際に清水建設株式会社から撤退時に約22億円の金額を請求されたが、市としては契約書に基づき着手した分は支払うが、それ以外のものについては、言い値で払う訳にはいかないと、神奈川県建設工事紛争審査会で紛争となった。最終的に、市が契約に基づき着手したと確認できる範囲内での和解勧告がなされ、市から清水建設株式会社に4億円を支払うことで和解している。4億円は現場で施工された範囲内の支払いとなるため、事業費がその分増える訳ではない。感覚的に清水建設株式会社が撤退して市が4億円払った部分だけを見ると、余計なお金を支払ったのではないかと見えるかもしれないが、実際は施工された未払いの範囲内で支払ったものと認識している。また、土地区画整理事業のコンサルタント会社と市が調整して、土地区画整理法に基づいて事業を進めてきたのではないかと指摘があったが、土地区画整理事業のコンサルタント会社が入っていたのは事実である。土地の評価方法や従前地から換地先を定める際のルールがあったが、そのルール通りにやっていた。一部の権利者の意向で、土地を動かしたような形跡が見られ、事業再開時の説明会では、希望していない場所に換地されたケース、「あなたはこしかない」と言われて換地されたケース、申出をしていないのにも関わらず勝手に換地されたケース等、多くの地権者から様々な声をいただいている。事業再開後はその様なことが無いように、地権者の皆様に再度意向を聞いた中で、換地設計の見直しをする必要があると判断して事業を進めている。先行住宅地街区の皆様には、仮換地指定を行い、既に使用収益を開始しているため、換地先を変更することはできない。できるだけ公正な形で事業を完了まで持っていきたいということで取り組んでいるため、繰り返しの説明となるが、権利地積以上の換地となっている地権者の方については、申し訳ないが、金銭を負担していただく形で整理させていただきというのが市の考え方である。

○申し訳ないで地権者に金銭を負担させることは愚の骨頂である。先行住宅地街区に土地を持っている方は従前地も宅地で利用していた方が多い。こんなこと言うと失礼かもしれないが、事業が長期化したことで、当時小学校1年生の子どもが今は小学校6年生になっている。移転した後に長期間に渡り仮住まいしているような事例は全国の土地区画整理事業を見ても例があまりない。未だに工事始まっておらず、工事する業者も正式に発表されていない。市長が出席し、株式会社ギオンと市が協定式をやったとニュースで見たがどういう事なのか。地権者に対して、工事を施工する業者は何も発表されていない。第一整備地区を工事する会社はどこなのか。市長が地域情報紙に出ているのを見て、我々は驚いた。工事の施工業者も決まっておらず、第一整備地区内にある地中障害物も

まだ片づいていないのに、株式会社ギオンと協定を締結したと市長が発表した。何故、本日は市長が来てないのか。説明会のお知らせの文書も市長の名前で出している。それだったら市長名で出している意味がない。私も色々情報があり、地権者の方とも話している中で、今日の説明会には来ないと思うが、先行住宅地街区に移転していない地権者に対する補償が変わっているものがある。例えば、倉庫や木などの補償の部分、これについても、再度お金で清算してくださいという話を聞いている。先行住宅地街区に住居も移っていない人に対して、従前に支払った補償費を払い過ぎたから返してくださいって話がある。木とか、そういう部分の補償費を払い過ぎたから返してくださいという話は事実なのか。先行住宅地街区以外にもその様なケースがあり、今までやっていた担当者のやり方が悪いのか、はっきり言ってデタラメである。移転もしていない地権者に対して、払い過ぎた補償費を市に返せと。こんな区画整理はない。基本ができてないからである。教えてください。

- ▲以前に市がお支払いした補償費の一部を返していただくような事例が発生しているのは事実です。何故発生したかという、従前の土地利用意向により、当初居住していた方が除却して転居した後に換地先に戻り、地区内に家を建てると決めた方に対しては、再築補償と言い、建物を除却して建て替える算定手法の補償費を支払っているが、その後、事業が一時立ち止まり、事業を再開することになったが、既に数年経過し、当時の土地利用意向が変わっている可能性もあったため、改めて土地利用意向調査を実施している。補償費を支払った当時の状況から土地利用意向が変わり、地区内に戻る見込みが無くなった方や、既に他の地区に家を購入したため、再築しない方など、土地利用の意向が変わり、土地を売却したいため、売却街区に換地してほしいという意向があった。その場合は、再築補償ではなく、価値補償という算定方法に変更する必要があるため、土地利用の意向を変更された方については、算出方法の変更に伴う補償費の差額分を返還していただく必要があると説明している。ただし、当初の土地利用意向を変えない方について、補償費の変更は一切していない。土地利用意向が変わった方の補償費については、整理させてくださいとお願いしている。
- そもそも、今の説明を聞いて、市の不手際の原因がはっきりしていない状態であるのに、お金だけ出してくださいというのはおかしい。市の不手際が原因であるため、確実に状況を把握した上で説明するのであれば筋は通るが、自分のところの原因はよくわかりません、でもお金がかかるのでくださいというのは、そもそもの話がおかしいのではないか。今の説明を聞いていて、そこがはっきりしない状態であるため、この説明会自体に筋が通ってないし、あり得ないと思って聞いている。
- ▲従前地の土地評価を適正に評価していなかった原因については、はっきりしていないため、全てを説明することができない。土地評価基準に基づき改めて土地評価を見直し、従前地の土地評価がどのような要因で見直しとなったのかは、全ての土地に対して見直しの整理が終わっているため、土地評価の変更点や現在の仮換地指定されている地積との差についてお示しできる説明資料を個々の土地に対して作成している。個別訪問により、土地の評価がなぜ変わったのか、例えば、土地の形による修正を本来すべきであったところ、適正な土地評価が出来ていなかったというような説明資料を用意して説明するため、個別に説明させていただきたいと考えている。適正な土地評価をしなかった原因については、申し訳ないが、はっきりとしていない。
- 普通の感覚としては、市の不手際で発生した事案なのに、市は責任をとりませんというのは違うのではないか。そもそも計算が違ふとか、市の都合で土地評価を操作したにも関わらず、土地評価を見直した結果、土地が減るため、その分をお金で負担してくださいというのはおかしい。
- 先程も説明させていただいたが、令和元年6月に事業が一時立ち止まり、この事業の問題や課題について検証を行った。令和4年5月に事業再開を決定するにあたり、改めて全件調査を行い、土地評価を適正に見直した中で、第一整備地区全体の地権者間で平等・公平になるように、従前地の土地評価の修正に伴う負担を先行住宅地街区の皆様にもお願いするため、説明会を開催している。
- 地権者が何かクレームをつけたから、このような事態となったのか。
- そういうわけではない。

- 事業を進める中で地権者からクレームがないのであれば、これまで通りに進めればいいのではないか。地権者から減歩して土地区画整理事業をやると決めたのに、何故これまで通りに進めないのか。
- 先程、従前地の地中障害物の取扱いについて意見が出たが、地中障害物の処理費用を地中障害物が確認された方に負担していただくということについては、土地評価基準に基づき一定の係数により土地評価を低減することとしている。
- 当時はどのような話になっていたのか。地権者の減歩を増やすようなことはしないでほしい。
- 事業の再開にあたり、先行住宅地街区を含む第一整備地区全体の公平性を保った上で、適正に事業を進めようとしている。
- 公平性の意味がよく理解できない。地権者の誰かが何かクレームをつけているのか。
- ▲本日説明している清算制度は、事業費が不足するから事業費に充てるために先行住宅地街区の地権者からお金を徴収するものではなく、本来の権利地積以上に換地される方には、金銭で清算するための負担をしていただきたいと説明している。
- 間違えたのは誰なのか。地権者が間違えたのか。
- ▲適正な土地評価をしていなかったのは市である。
- 問題は地権者が間違えたのかってことだ。
- ▲地権者が間違えたのではなく、市が間違えていた。
- そうであれば市が負担すべきだ。市は地権者にこれまで多くの迷惑をかけている。これ以上、地権者に迷惑をかけないでいただきたい。
- ▲権利地積よりも土地が少なくなる地権者もいるため、先行住宅地街区の地権者とまだ使用収益を開始していない地権者の土地評価を適正に行い、地権者間の負担を公平にする必要がある。
- 私は、地権者の誰かがクレームをつけたのかと言っている。
- ▲権利地積よりも土地が少なくなる地権者に対して、土地が少なくなっていてよいということにはならない。
- それで先行住宅地街区の地権者にお金を徴収するのはおかしい。
- ▲権利地積より大きい換地面積になっている地権者と換地地積より小さくなる地権者がいた場合、権利地積より換地面積が小さくなる地権者が損してもよいという整理はできない。
- そもそも何故、公平性を欠くことになったのか、そこの説明がなければ誰も納得しない。そこが分からない以上、話を進めることはできない。納得できる説明をしていただきたい。
- ▲この事業は令和元年6月に一時立ち止まり、この事業の課題や問題点を全て確認することになった。この事業の問題の中に、明らかに当初設定した土地評価基準に基づかない土地評価をしていたことが確認されている。ただ、その原因については、当時の職員への聞き取り調査では、一度地権者に提示した数字を変更するわけにはいかないと判断して係数操作をしたということが確認されているが、それが全ての原因ではないと思われ、はっきりとした理由が分からない状況である。市の内部検証、弁護士による第三者委員会の調査、市議会の98条委員会、100条委員会で詳細な調査を行っているが、明確な原因は分からなかった。これ以上、何が原因でこのような事になったのかは説明することができない。
- 原因が分からないのは仕方ないとしても、それで金銭で負担してくださいと言われても納得することはできない。
- 今回事業を再開するにあたり、適正に事業を進めていくため、土地評価基準に基づき、改めて従前地の土地評価を全件調査し、その結果、権利地積以上の換地面積となる地権者については、清算制度で徴収させていただき、権利地積以下の換地面積となる地権者へ交付させていただくように整理し、公平性を担保したいと考えている。そのような整理を行うため、今回説明の場を設けさせていただいた。
- 先行住宅地街区に移った地権者とまだ使用収益を開始していない地権者の割合を見ると、先行住宅

地街区の地権者の割合は1割に満たないくらいではないか。先行住宅地街区の地権者に対して、第一整備地区全体の土地評価が変わったから、従前地の土地評価の修正に伴う負担をしてもらわないとこの事業が平均化しないという考え方はおかしい。市を信用して協力した地権者や納得できないが市に協力した地権者もいる。そのような中で、第一整備地区全体の土地評価を見直したら、先行住宅地の地権者にも負担金が出るというのは馬鹿げた話だ。土地区画整理事業でこんな事例は無い。ご存知の方も多いと思うが、麻溝台・新磯野地区は、私が子どもの時から、誰が指示したかわからないが、東京や横浜から持ってこられた廃棄物等が埋まっている土地がたくさんあり、尚且つ、国会議員が指導した中で、裁判を何十年もやっていた。地権者の皆さんもご存知だと思うが、第一整備地区はそんな状況の土地である。この地区で土地区画整理事業をするのであれば、もっと慎重にやるべきであり、綿密に計画を練って、地中障害物の問題や地権者の問題を把握した上で、適正に事業を進めてほしかった。地権者としては、市の進め方で納得できない部分があまりにもたくさんある。他の地権者の意見をよく聞いていただき、意見がある地権者は積極的に発言し、是正してもらいたい。市が是正できないのであれば、この段階から土地区画整理事業を中止していただきたい。市の負担も中止すれば減るではないか。新たに市が予算を計上して事業を再開しているが、それでも事業費が不足するから先行住宅地街区の地権者に負担金が発生するのではないか。先行住宅地街区以外の地権者は土地評価の見直しにより、事業再開時に市が提示した事業計画により多少負担が減ることになり、市が第一整備地区全体で負担してもらうことで平均化しようとしているように受け止めている。これでは市を信頼して先行住宅地街区に移った地権者は到底納得できない。できないのであれば、この土地区画整理事業を白紙に戻して欲しい。

▲この地区に廃棄物が埋まっている事実は、当然市も承知していたため、本来は、事前調査をしっかりと行い、計画をよく練ってから事業計画を作成し、事業計画決定をするべきであった。実際は、地中障害物を一切加味せずに事業計画を作成し、当初の事業計画では、総事業費127億円を見込み事業化している。事業の一時立ち止まり以降、改めて事業費を試算したところ、当初の事業方針のまま進めた場合、約500億円近くの事業費が必要な地区だということがわかり、地中障害物をこれ以上掘り起こさないとか、専門用語で申し訳ないが、換地を整理する中で地中障害物の影響をできるだけ抑えようと試算した事業計画の総事業費の想定が約319億円となっている。事業再開を決定する際、増額した事業費の不足分に充てるために、地権者が所有する土地の増進分、いわゆる価値が上がる分をさらに減歩するべきではないかという議論もあったが、当初、127億円の総事業費でこの事業を進めると市は宣言した。減歩については、地中障害物が確認された地権者については事業費に充てるための土地を生み出すために減歩負担を上げているが、それだけでは事業費を賄うことができないため、事業再開時に提示した事業計画の中で不足する費用は、全て市が負担すると説明している。市費として約212億円の金額を試算しているが、地中障害物が確認されていない地権者の減歩負担を当初設定した以上には負担させることがない方向で取り組んでいる。超長期で見れば、第一整備地区の市街地整備を行うことで、魅力ある街に変わり、企業等の事業者が進出することで、雇用や人口も増加すれば、法人市民税等の税収効果も見込まれるため、市が212億円の事業費を負担したとしても、プラスに転じる時期が来ると考えている。市が発展するためには、この事業が必要だという決断をして取り組んでおり、公正公平な考えのもとに事業を進める必要があるため、先程、部長も説明しているが、公正公平を前提に事業を再開し、事業完了に向けて取り組むため、ご理解いただきたい。

○この事業は、前市長も含めて新しいまちづくりという題目の下、発足している。私はこの地区に住んでいるが、新しいまちづくりをするはずのこの地区で色々なものができている。とても新しいまちづくりとは思えない。このような言い方をすると失礼になるが、調整区域内に市がどんどん許可を出して、ここ2、3年で新しい事業所が建てられている。許可を申請するのがA事業所、管理するのはB事業所で車の駐車場になっている。市が許可を出して、車は確かに出入りしているので、

一度調べてほしい。新しいまちづくりでも何でもない。大型の車がバンバン通っている。見てくださいよ、所長。許可を出した場所を開発して、10メートル以上の大型トラックが7、8台停まっている。朝頃に散歩をしていると、大型トラックが午前6時頃にどンドン出てくる。たった1年の間に駐車場もできています。それ以外にも、ゴミ処理場の裏も、車の駐車場として調整区域内で許可を出して、実際は廃棄物業者が来ています。廃棄物業者が悪いと言っているわけではないが、その隣で新しいまちづくりを10年以上前からこの地区は進めてきている。そういう事業所ができると、二階建ての従業員の住居まで建てられている。一度見ていただきたい。新しいまちづくりではなく、大型トラックはバンバン通り、ゴミも捨てられている。今まで農地だった調整区域の場所が、みんな事業所になっている。それは市が許可を出したからやっている。町田新磯野線沿いにある調整区域の場所も民間業者に売却している。地権者の方には申し訳ないが、市が許可を出したからそのようになっている。黙ってやっていないはずだ。我々もこんな土地区画整理事業ではなく、個々に譲渡してはどうか。調整区域なのに駐車場等の許可を市が出してしまっているが、許可した後の管理は市にはないと言われた。この事業は残念でしょうがない。新しいまちづくりでも何でもない。

▲この地区は都市計画で市街化調整区域に区分されており、基本的に建物利用ができないように制限されている。昭和45年に線引きという言い方をしますが、市街化調整区域になった経緯がある。その後、建物が建てられなくなったため、駐車場や資材置き場等にすることを目的として、農地が転用されてきた。実務上、駐車場や資材置き場にする場合、農地を転用する場合は市（農業委員会）の許可が必要となるが、それ以外の土地については、駐車場や資材置き場として活用する際には市の許可は必要ない。違反建築で建物を建てているケースが、このエリア内に点在していることは承知しており、市の方でも指導を行っているが現在の状態となっている。建物利用ができないと、駐車場や資材置き場で活用することを考えてしまうが、計画的な市街地整備を進めるために、第一整備地区は市施行の区画整理を行い、北部地区・南部地区は民間事業者の活力を生かしながら新しい拠点になるように事業に取り組んでいる。時間を要すると思うが、きっちり形にしていきたいと考えているため、期待していただきたいと思う。

○お金が払えない場合はどうするのか。

▲個別説明時にとっても払えないという意見があれば、通常、土地区画整理は減歩が原則となるため、土地を再度減歩することも含めて、検討していきたい。個々の事情を鑑みながら、今後の対応については検討させていただきたい。

○減歩する土地が無い場合はどうするのか。

▲既に仮換地指定されているので、減歩する土地が無いことは基本的には発生しないと考えている。

○既に住居を建てている先行住宅地街区の地権者は多いと思うが、どうなるのか。

▲先行住宅地街区で既に家を建てている地権者もいるが、金銭での負担ができないということであれば、換地地積に見合った換地処分を行うことも選択肢として検討している。

○市の方でどのような選択肢があり、どのように地権者に影響するのか事前に説明するべきだ。

○娘が既に家を購入し住んでいる。減歩することやお金を出すつもりはない。はっきり言って出す気はない。分割も可能であるが利子が発生すると説明があったが、それもおかしい。今の説明で、減歩するというのは、娘の土地の駐車場を削ってまでも払えという意味である。お金は出せない。徴収対象の地権者の最大想定金額が約350万円、平均で約100万円と説明があったが、交付対象の地権者の平均は約10万円となっており少ない。払えないのであれば、土地を減歩するという事は、簡単に言うと駐車場を削れということか。先行住宅地街区に移りたくないが、市に協力して移った地権者もおそらくいると思う。今になってお金をくださいということはおかしい。こんな時期に100万円と簡単に役所の人と言うが、100万円の金額は、私たちにとっては大金である。

▲徴収と交付に関する資料は、先行住宅地街区用に作っており、第一整備地区全体で見ると徴収が多くて、交付が少ないということはない。第一整備地区全体で見ると徴収と交付の金額は差し引きゼロ

ロとなる。権利地積より土地が少なくなった方に対して交付するため、先行住宅地街区の徴収金が多く見えているが、先行住宅地街区以外の権利者に交付することになる。お金を払えない場合の対応については、一つの方法として、権利地積で換地することも考えられるということであり、その場合は細長い土地となると思うが減歩する形となる。ただ、今すぐに減歩するという話ではなく、皆様と個々の状況を確認する中で、そういった方法も選択肢の一つとしてあるということを説明している。個々の状況に応じて、今後の対応策については検討させていただきたい。

○調整、調整というが、これまで市の職員が間違っただけで進めていたこともあったのではないかと。市は信用できない。所長の言っていることも分かるが、相模原市の市長の名前を出して説明会を開いているのに、事務局にそこまで言われても信用できない。

●先程、市長がいないのかと意見があったが、市長に代わって副市長の私が出席している。市長と同じ立場だと認識させていただきたい。皆様も同じように事務局を信用できないと思っているのか。

○信用できない。

●少し話が変わるが、令和元年6月5日にこの事業は一時立ち止まり、当時のまちづくり事業の部長は私であった。私はその年の4月にまちづくり事業部長になり、この事業の報告を受け、職員から話を聞き、このままでは駄目だということで当時の市長である現市長と共に一時立ち止まりを決定した。その後、3年近くの期間、事業の再開について検討を重ねた結果、令和4年5月に事業再開を決断した。先程、所長が説明したが、当初の事業計画では総事業費127億円の事業であったが、事業再開時の試算では319億円になる事業と分かり、そこまで事業費をかけて再開すべきかどうかについて決断する必要があり、庁内の会議で何度も何度も検討を重ねた。地権者の皆様にこれまで市の事業に対して多大なる支援や協力をいただいたことも踏まえ、総事業費127億円が319億円となる事業であるが、そのほとんどは、市の負担、つまり、この地区に住んでいない他の市民の皆様の税金を投入しても、この事業は再開すべきだと、そういう判断をさせていただいた。今、この事務所にいる多くの職員は、何故自分たちが他の職員がやった部分の責任を取ってやらなければならないのかという気持ちもあるが、職員皆がこの地域を良くしたいと思っている。この地区全体で見ると約148ヘクタールあり、第一整備地区、北部地区、南部地区と分かれているが、事業をやりきりたいという気持ちでやっている。私はこの事務所の職員を信じて、事業を再開し、実際に令和7年から工事を開始する予定となっている。令和5年、令和6年は地中障害物の処理を主にやっていくが、私は令和7年からの工事開始を夢見て、本日の説明会に出席している。市長でなく私が出席したのは、事業の一時立ち止まりを決め、事業の再開を決め、またここで副市長として職員と一緒に進めていく立場になったため、一番の適任だと思出席している。もうしばらく市を信じていただきたい。それでも駄目であれば、私に直接言ってほしい。

○何もならないではないか。一生懸命やるのは当たり前だ。

●先程、地中障害物が確認された場合の減歩について意見があったが、事業当初の慎重さが欠けていたことや計画段階から認識が甘かったということもあったため、改めて、どのように整理すればこの事業を再開できるのか精査した結果、令和4年5月の事業再開となった。今回、清算金の徴収と交付の説明をしているが、土地地区画整理事業の中では、清算金の徴収と交付は通常発生する手続きである。事業再開の説明と清算金の徴収交付の説明が混在しているが、清算金が確定するのは換地処分後の令和12年度を予定している。清算金の徴収交付は、市の職員が悪いとかではなく、土地地区画整理事業の中で通常発生するものである。ただ、令和11年度、令和12年度頃に説明すると急すぎることもあり、事業の再開にあたって、清算金の徴収交付の手続きや想定済みの清算金がどの程度になるかということは、あらかじめ地権者の皆様、特に先行住宅地街区の地権者の皆様にはお知らせすべきと判断し、清算金の徴収交付の説明会を開催している。先程から何度も説明して恐縮だが、事業費の不足分を地権者の皆様から徴収するものではない。土地地区画整理事業はほとんどの地権者がこれまで経験したことのない事業と思うため、何度も繰り返し個別訪問により説明し、

理解をいただきたいと考えている。事務局が信用できないと意見があったが、是非市を信用していただきたい。今後、第一整備地区がどのような街になっていくのか、もしかしたら説明会の機会も不足していかもしれないが、1人1人に具体的に説明していきたい。先程、43街区の状況について、地域情報紙を見て初めて知ったと意見があったが、まちづくりだより等で情報提供する以外に、一軒一軒のお宅に訪問して、説明する部分が足りなかったのではないかと思う。令和4年5月に事業を再開し、ここでもう一度、この地区を良くするために事業を再開したため、市や職員を信じていただきたい。また、皆様から様々なご意見をいただければと思う。

○従前地の土地評価の修正については撤回してほしい。

■本日説明した内容で、撤回ということはできない。

○この説明会をやる意味は無かったのではないか。

■個々の事情も含めて、個別訪問により説明したい。地権者の皆様も所有地の状態が分からない部分もあると思うため、丁寧に個別に説明をさせていただいた中で、ご理解いただきたい。

○市がこのように決めたから金を払えと地権者に説明に来るわけか。

■清算金については、換地地積が多くなってしまった理由、又は、換地地積が少なくなってしまった理由等を説明し、第一整備地区全体の公平性を保つため、市の考え方を説明させていただいた上で、理解いただきたいと考えている。

○理解できなかつたらどうするのか。

■そこは理解いただくように努力を重ねますということしか、今の段階では申し上げられない。

○だから、市がこういうことを決めたから、金払えというのは納得できない。地権者は何か悪いことをしたのか。

■地権者の皆様が何か悪いことをしたとは思っていない。

○悪いことをした人が払えばいい。

■繰り返しの説明となり申し訳ないが、従前地の土地評価について全件調査を実施し、適正な土地評価に是正している。今回、想定 of 清算金について算定したため、その状況について個別に丁寧に説明させていただきたい。

○仮換地先を決める際に色々と揉めてるいという話は聞いたことがあるが、今回は既に移転まで終わっている人に対して今更になって金を払えというのはおかしい。

▲土地区画整理法上、権利地積以上に換地された地権者の方からは清算金を徴収し、権利地積以下で換地された地権者の方には清算金を交付する制度があるため、今回このように整理している。

○だから、地権者は間違えていない。

■地権者が間違えたとは思っていない。

○間違えた市が責任とってよ。

■繰り返しの説明になるが、今回の事業再開にあたり、適正に従前地の土地評価を行い、実態に合った仮換地の地積に整理する。清算金が生じる方については、徴収または交付という形で整理させていただくということを説明しているため、理解いただきたい。

○だから理解できない。

●この段階で理解できないということは分かったが、市としては、本日と7日の説明会後に、個別訪問をさせていただき、皆様に説明をしていきたいと考えている。個別訪問の結果、どういう意見があったかということも含めて、今後、報告させていただきたい。本日の説明会だけで納得をしてもらえるとは思っていない。市がこのような整理を進めていることをまず説明させていただきたい。説明会に出席できない方もいるが、個々で条件も違うため、今後個別に訪問し、丁寧に説明した中で皆様の意見を一つ一つ聞きながら、対応していきたいと考えている。理解できない気持ちは、我々も十分に受けとめている。

○それは市がもう決めた内容ではないのか。

●市の今の考え方として、清算制度で整理したいと説明している。

○私たちは今住んでいるところに移住して5年半経過している。先行住宅地街区から工事が始まるから、早く移住してくださいと市に言われ移り住んだ。やっと落ち着いて生活できるようになり、移住当初に植えた植木も育ち始めて、やっと落ち着いて生活できると思っていたらこの話か。何でこういうことになったのか。また元の状態に戻ってしまうではないか。地権者から市に要望したのではなく、市の方が計算をして減歩率を算出し、従前の土地からどのくらい地積が減るのか私たちは確認をして先行住宅地街区に移っている。それが今になって土地評価が間違っていたから、途中でお金を返してくれと言われても納得できない。5年半も経過してからと言われても困る。私たちの生活が元の状態に戻ってしまうし、また何年か経過したら、市からまた同じような事を言われるのではないか。自宅や植木等の工作物の補償費も市から出してもらっているが、今回の説明会でまた補償費の算出が間違っていたと言われるのではと思います、説明会の前に全て資料を確認してきている。従前地からどの程度土地が減歩されて先行住宅地街区に移ったかも資料を確認して来ているが、それだって私たちが計算して、これだけ減歩してほしいと言ったわけではない。それを5年半も経過した今になって、従前地の土地評価が間違っていて、お宅の地積が多すぎたから、土地を返してください。土地で負担できない地権者はお金で負担してください。そんなことと言われて誰が納得するのか。ああ、そうですか、ありがとうございますで済む問題と思っているのか。

▲通常は、一度土地の評価をして補償費を支払ったら、その数字や金額が変わることは基本的には無いが、繰り返しの説明となるが、この事業は様々な要因があり、当初提示した数字や金額が変更となる状況になっている。ただ、事業再開にあたっては、この事業の課題を適正に整理した上で進めたいと考えているため、この説明会後は、補償費や土地評価を変更することは無いものと考えている。適正な形で事業を進める必要があり、事業再開に向けて整理している。

○今までがいい加減だったということか。計算がいい加減だったのか。

▲土地評価基準に基づかない評価をしていた事実は確認している。いい加減だったのかと言われてれば、そのように思われても仕方ない。

○私たちは、いい加減に進められた事業の中で先行住宅地街区に移ってきたのか。減歩されてまで移ってきたのか。

▲実態としては、適切な権利地積での仮換地指定になっていない地権者がいた。

○今になってと言われても、何故そんなことになったのか。これから移るのであればまだいいが、既に家も建てて生活している。

○地権者に責任を負わせないでほしい。もうこれ以上、地権者に迷惑をかけるな。

■責任をとってくださいという話ではなく、従前地の土地評価を適正に見直して計算した中で、どのように修正となるのかを説明会以降に個別に説明させていただき、理解していただくため、本日は説明会を開催している。本日、地権者の皆様からいただいた意見については市も受け止めているが、先行住宅地街区の地権者の皆様に個別説明により個々の状況を説明させていただきたい。

○この説明会の内容が理解できないのに、個別説明に来られても理解できない。

■個々で事情が異なるため、個別訪問により説明させていただきたいと考えている。

○少し話は変わるが、先程、副市長や所長の説明で今回は減歩ではなく、清算によるお金の徴収と発言があった。事業費が増えた分の212億円の説明や地中障害物の処理費用は清算による徴収から捻出するものではないと説明があったが、その内容については、本日配布された資料を読んでも記載がない。その説明は、地権者にとっても重要な部分であり、的確に資料の中で説明されていれば、もちろんそれだけでは納得できない人もいると思うが、納得できる人もいるかなと思う。何故、一番大事な部分を説明しないのか疑問に思う。

▲資料の5ページに清算金の徴収金額の合計と交付金額の合計は、総額として差し引きゼロになりますと記載しており、徴収する金額を多くして、その分を事業費に充てるということではない。

○すごく分かりにくい説明になっている。その部分を説明するように明文化しないと、私はこっそり事業費に充てているのではないかと最初に思っていた。

▲資料の7ページに平均の徴収清算金が約100万円で平均の交付清算金が約10万円と記載しているが、ここだけを見ると、差額の90万円分を事業費に充てているのではないかと誤解を受けるような説明になっていた。差額の90万円分は、先行住宅地街区以外の地権者で換地地積が権利地積より小くなる地権者に交付させていただくことになる。資料の5ページに記載のある徴収金額の合計と交付金額の合計は総額として差し引きゼロとなるのが清算制度である。

○わかりました。

○従前の事業計画の中で、市が徴収清算金を負担することはできないのか。先行住宅地街区から徴収する金額は事業費全体で見ると微々たるものだと思う。第一整備地区全体で見ると、約9割近くはまだ工事を開始していない。市が説明していることも分かるが、納得はできない。既に掘り起こした地中障害物も3年前、4年前に掘り起こした当時の処理費用と現在の処理費用は全然違っている。この前も処理事業者が来ており、相当なお金を市が払って掘り起こした廃棄物混じり土の処理をしていたが、当時に処理していれば、もっとこの地域から近い業者を選定でき、処理費用も安かったのではないかと。私も情報を聞いているので状況は理解している。例えば、あの当時が100とすると、今は120、130、140と費用が上がっているのではないかと。地区近隣で処理ができないため、廃棄物混じり土を遠方まで運んでいる。そのような要素は、地権者の皆さんにも説明した方がいい。一時立ち止まりした数年間でコストは上がっているのではないかと。ガソリンだって上がっている。第一整備地区全体で見ると、10年以上土地区画整理事業をやっており、ダラダラとやられた印象が強い。地権者無視。皆さんそう思っているのではないかと。

○そのとおりだ。

○事業の再開に向けて新しい計画が出て、市が予算を組んで事業費が増えたことについて理屈は分かるが、先程も言ったとおり、発足当時から事業計画の甘さを最後に地権者に押し付けるのは理解できない。それであれば、事業を止めた方がいい。そうすれば、市が予算を212億円増やしてやらなくて済むし、現状から元の状態に戻して中止すればいいのではないかと。今後、新しく移住してくる地権者も含め、後のことは後で考えればいいのではないかと。現に市が許可を出して開発が進んでいる場所もあるが、その場所の土地所有者は土地を売却している。調整区域の農地転用を市が許可していけば、我々も負担金を払う必要がなく、土地区画整理事業をやって減歩されても幾らにもならないのだから、農地を10万円で売却した方がいいのではないかと。だって市は車の駐車場に許可を出すでしょ。金額は別にして。それであれば、まちづくりしなくても、自然に事業者が増えるから、事業の税金も入るし、住む人も増えてくるから、東京から来る人でなくても、近くで住居を借りることができれば人口も増えるのではないかと。相乗効果も出る。余りにも区画整理、区画整理と言っているが、周りの状況をもう少し見てほしい。そうすれば、市の予算もまた200億円近く増やす必要もない。今の事業を片づけた場合、経費がどのくらいかかるか試算すれば、3年、5年、7年後の予算も必要なくなる。まちづくりしなくていい。

■市としては今後必要となる経費や、幾ら事業費が増えるという部分も含めて検討した結果、第一整備地区の事業を進めることが市にとって必要であると判断し、事業再開を決定している。今いただいた意見も含めて、どうあるべきかを検討した上で事業の再開を決定しているので、理解いただきたい。

○個々に説明をすると説明があつたが、地権者は市に押し切られてしまうのではないかと。今までそういう事例がいっぱいある。私を含めて押し切られてしまう。

▲個別に資料を作成しているため、権利地積が変更となった理由を説明した中で、金銭で負担なんてとてもできないとか、例えば、こういうことで整理することはできないのかとか、そういった意見を聞いた中で、令和12年以降の清算手続きまでの間、地権者の皆様の意向を反映できるものは、

採用させていただいて、調整していきたいと考えている。先行住宅地街区の地権者の方は、既に使用収益を開始しているため、先行住宅地街区以外の土地で整理できないのかという意見もあったが、そのように整理すると、まだ使用収益を開始されてない地権者の本来の権利地積を少しずつ削り、その分を先行住宅地街区の地権者の土地に充てるということになる。公正、公平性の観点からそのような整理はできないというのが、現在の市の考え方である。

○市が予算を確保すればよいではないか。市の責任でこのような結果になっている。

▲この時点で土地区画整理事業を中止する選択肢もあった。事業を再建するにあたり、再開した場合と中止した場合にかかる費用を試算して検討している。この時点で事業を中止すると、元の状態に整備するために100億円を超える費用が必要となることを確認している。中止した場合、周辺地域はそのまま調整区域のままとなり、100億円以上の予算を市が負担して元に戻したとしても、その後、100億円を回収するための税収効果はほとんど見込まれなかった。そう考えると、212億円を市が負担してでも事業を完了することで、超長期的に見れば、必ず市民の方に還元できる事業になることを確認した上で事業再開を市として決断している。事業に対して理解いただけないという意見もあったが、公正公平に最後までやり切るという方向で、職員も頑張っているので理解していただきたい。

○個別に説明するのは結構だが、以前、担当によって説明のばらつきが物凄くあり、信用できないため、本日採決をしてもよいのではないか。本日の説明会で何割の方が個別訪問を実施することに賛成するのか、7日の説明会でも同様に採決して確認し、皆さんが賛成するのであれば、個別訪問を開始すればよいのではないか。こんな馬鹿馬鹿しい説明会はない。市のために協力した人間が、後になってこうです、ああですって言われたら、失礼な言い方かもしれないが、何の面白みもない。

▲説明会で、先行住宅地街区の現状や清算制度の説明をさせていただき、実際に徴収と交付対象となる方に個別に説明させていただき、いただいた意見を集約し、今後どのように整理すべきか検討したい。先程も説明したが、換地処分後の清算時期は、令和12年以降になるため、その間にできることはないか検討させていただく。

○この件について理解できないから、永遠に協力しないと行った場合はどうなるのか。

▲実際に個別説明した中で、絶対に協力しないという方がいた場合は、土地区画整理法上の整理の中で手続きを進めていくことになる。ただ、市の方で適正な換地地積を算出しなかった、地権者が何かしたわけではないという意見もいただいているため、その辺を加味した上で、どう整理すべきか検討し、必要な手続きをとらせていただく。

○だから、今のこの案について、協力しなかったらどうなるのか。

■最終的に協力いただけなかった場合に、どうなるかということは、この場で申し上げることができない。ただ、地権者間の公平性の観点というところを含めて、従前地の土地評価を修正する必要があると市としては整理しているため、そういった形で説明をさせていただきたい。

○副市長、どうなるの。協力できないと言っている。

●繰り返になりますが。

○違うよ、どうなるのかって聞いている。

●反対したらどうなるのかということか。

○そうである。協力できないと言っている。だから、個別説明に来ても協力できないため、それが継続した場合はどうなるのか。

●繰り返し、理解していただけるように説明に伺う。

○だから、それで協力できなかったらどうなるのか。

●事業は進めさせてもらうが、継続して説明させていただく。

○いや、分からない。どうなるのか。

●清算金の徴収と交付については、今回のこの件がなくても、清算行為は土地区画整理事業上、通常

発生する。

○そんなことは聞いてない。今回のこの件で、協力しなかったらどうなるのか。

●協力していただきたいと思う。

○だから、協力できない。

●協力していただけない気持ちは分かったため、今後どうするかは、職員と一緒に考えたいと思う。

○分からない。

●この場で協力いただけない場合にどうなるのかはお答えすることができないため、改めて職員と共に検討する。

○市の方で、このように進めると決定しているのではないのか。

●市の考え方について、本日説明している。

○市の考え方ということは、このまま決定して進めるということではないのか。

●基本は市が考えた整理でやりたいと思っているが、本日、説明会を実施しているということは、様々な意見が出てくるところを当然想定している。早め早めに説明会や個別訪問をさせていただき、清算金の徴収、交付の考え方を説明し、理解いただきたいと思います、この時期に説明会を開催している。

○それで、協力しない人がいた場合にどうするのか決めてないのか。

●現時点で、決めていない。

○本日の説明会の内容を聞いて、納得したわけではないが、それはそれで今日お話を伺った。これとは別に、我々の他に何名かの方が今も仮住まいしている。今後、工事が始まった場合は、最優先に仮住まいしている人たちの工事をしてほしい。もう何年も、その人たちは仮住まいをしており、いつ戻ってこられるかも分からない。以前の全体説明会で意見したが、仮住まいしている人に1年か2年で戻ってこられるから、それまで待っていてほしいと近所の方と話をしている。それから何年経っているのか、まだこれから事業が終わるのに何年かかるのか。それまで何年待てばよいのか。工事が始まったら、最優先で仮住まいしている人たちをやっていただきたい。仮住まいの人たちに会った時も、まだ移ることができないとずっと言っている。私たちは、たまたま今のところに住んでいるのでよいが、本当に仮住まいしている人たちに申し訳ないと思っている。何年か前の説明で、工事が始まるから1年か2年で戻ってこられると話をしていた、私たちは先にもう住み始めるねって、そういう会話をしたが、次に会った時もまだ移れない、まだ移れない、何年待てばいいのか。私たちと同じような年齢の人が多く、自分たちもそうであるが、何年か先のことはわからない。亡くなった後に移住できますと言われてもどうなのか。私たちと同じぐらいの年齢の方ばかりであり、仮住まいしている方から話を聞く度に申し訳なく思ってしまう。仮住まいの人たちが優先的に移れるように工事することを約束してほしい。仮住まいの人たちが早く住めるように、造成するなり、必要な工事することを約束していただきたい。

○事業が立ち止まる前に、仮住まいしている人たちに見積もりを出していると思う。その方達にもお金を払ってくださいと説明できるのか。事情が変わったという理由で。

▲専門用語で申し訳ないが、中断補償といい、仮住居で地区外に出させていただいている地権者の方たちは10権利者程度いる。土地区画整理事業では中断補償で1回地区外に転居していただき、また戻ってくる場合、大体長くても2、3年で戻ってくるのがおおよその年数となる。移転補償で仮住まいしていただいた方も、その時点では2、3年で戻れる前提で説明していると思う。ただ、その後、事業が一時立ち止まり、全国的にもあまり例のない状況であるが、戻れなくなってしまった。先程も、当時小学生1年生の子どもが、今は小学校6年生になっている状況があるとの話もあったが、実際に生活設計が狂ってしまったという意見もいただいているため、令和7年から本格的な工事に入る際には、仮住まいしている人たちが戻ってくる場所を優先して施工して、1日でも早く戻って来られるように施工工程を組んでいきたいと考えている。

○是非、それはお願いしたい。

- ▲補償費の意見も出たが、通常は2、3年程度で戻ってくるため、物価上昇等の要素を加味していない。基本的には、1回補償費を支払うと、その後、物価変動の差額については、追加で補償することはしないし、返還の義務も発生しないのが土地区画整理事業の原則であるが、この地区は通常とは異なる要因により中断期間中の影響を受けており、確実に損失を受けたことが確認できれば、事業に伴う損失については補償しなければいけないという土地区画整理法の規定を踏まえて、よく検討させていただきたい。
- 補償よりも精神的なことももっと考えていただきたい。本当に、どういう思いでこの何年間を過ごしてきたのか。ただ、金をやるからいいという話ではない。
- ▲先程、副市長がまちづくり事業部長の時に、事業の状況について報告を受け、最終的に事業の立ち止まりを決め、その後、検証作業が始まったとの話があったが、当時、私は担当課長として検証チームにいたため、どんな状況になっているかは、職員の中で誰よりもよくわかっているつもりである。その点を踏まえた上で、事業再建をしていきたいと考えているため、仮住まいで戻れない方や、43街区に早く立地できると思っていたが、立地できていない状況で止まっていることについても、少しでも早く手がつけられるように調整していきたいと考えている。仮住まいで地区外に出ている方にも丁寧に説明した上で、事業の工事再開に着手したいと考えている。
- 説明内容を聞いたが、私が売買により土地を購入した際も仮換地の話は聞いていたため、清算金ことは把握していた。ただ、市の不手際で発生した分をお金で負担していただくという説明に対しては不信感しかない。超長期の狙いで収益を出すと説明があったが、結局、長期間の税収が見込まれる民間事業者もまったく決まってない。正直、市は信用できない。長期の税収の見込みがあるのであれば、今回の先行住宅地街区の地権者に金銭で負担してもらう分は市で調整できないのか。また、説明会後に個別説明をするということは、そこで説明を受けたら、もうそこで市が決定したことにより了承したとみなされるのか。個別説明時に市の職員に押し切られて、もう了承いただきましたみたいな話になると非常に困るので、個別訪問の内容について詳しく教えてほしい。
- ▲個別訪問で説明する内容については、仮換地指定時の地積がどのように決定され、どのような要因で土地の評価が修正になったのか説明させていただく。また、仮換地指定後に土地を売却し、土地の所有者が変更しているケースが数件あることを確認しているため、可能であれば、当時の売買契約書等を確認させていただき、その状況を加味した中で、どのように整理すべきかを改めて調整したいと考えている。通常清算行為は、土地の所有権が変わった場合、換地処分時の土地所有者に対応して行うことになるが、市の不適切な事務処理による影響も入っているため、そこについては売買契約書等を確認し、詳しい話をお聞かせいただいた中で、どのように整理すべきかを検討したい。
- 最初の方の意見で、市長がいないのかと発言があった際に、最後になって副市長から私が市長と同じ立場で来ていると説明があったが、後出しの説明であったため、やはり市は信用できないと思う。
- ▲通常の市の説明会は、事務局の職員が開催し、事務局の最終責任者は局長以下でやるのが一般的である。
- 最初に市長がいないのかと意見があった時に、副市長がその場で説明するのであればわかるが、後になって説明するのは順序がおかしい。
- 冒頭の挨拶で市長に変わって私が出席していることを伝えるべきだったと思う。

以 上