

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業  
令和7年度以降の工事実施に係る地権者説明会  
令和6年11月6日（水）質疑応答内容

※説明会の質疑応答部分の記録です。

発言内容は、内容を違えない範囲で、重複を割愛するなどの要約を行っています。

※一部、説明会当日に説明が不十分・不正確だった事項について、四角囲いで補足を行っています。

○：参加者 ●：市（鈴木局長） ■：市（角所長） ▲：市（望月総括副主幹）

○ 私は43街区に仮換地予定の土地を持っている。資料でいうとAブロックになると思う。今の説明では令和7年度から9年度までの間に工事を行うということで、最初に着手するとのことだが、順次進めていくと、11ページのステップ2のところで43街区は黒く塗りつぶされており、整地が完了するということだろうと思う。その場合、売却に当たっては、個別に市から連絡いただいて、買主と直接話をするような形になっていくのか。その辺りを教えていただきたい。

■ 43街区については、立地事業者がギオン・GLPに決まっており、11ページのステップ2の令和8年度のどこかの段階では、造成が完了する予定になっている。具体的な契約などのスケジュールがわかれば、市からもあらかじめお伝えしたいと思っている。

基本的にはギオン・GLPと皆様で契約をしていただくことになる。

ただし、市としても一切かわらないということではなく、その情報を共有しながら、ご説明、情報提供させていただきたいと考えている。

○ 先ほどスケジュールの説明の中で、令和7年の9月頃に、仮換地指定の取消・再指定が予定されていて、10月以降Aブロックの工事を再開するとあった。

令和8年度にインフラと造成が終わり、令和8年度以降に使用収益が可能になると理解した。

使用収益が可能になったとき、43街区は事業者売却することになるわけだが、使用収益開始後も、換地処分までは、現時点の地権者が、土地について税金を払っていかねばならないという理解で間違いはないか。

▲ 使用収益開始時に売買する場合は、使用収益を開始する土地を直接売買することができないので、従前地の登記簿で売買することになる。

所有権移転登記が完了すれば、その翌年の1月1日以降は、購入した事業者が税金を負担することになる。

- 売買した後もまだ、権利自体は地権者の方に残っているのではないのか。登記簿上変わっていないわけだから。登記簿上変わっていても事業者が税金を払うことになるのか。
- ▲ 売買が完了したら、従前の地権者から事業者に所有権移転登記を行うことになる。
- 所有権移転登記というのは、換地処分とは別なのか。今まで説明なかった。
- ▲ 換地処分とは別である。
- 換地処分までは、43街区を売却しても、地権者の権利はそのまま継続するから、税金は払わなくてはいけないという理解をしていた。登記簿上変更するという話が出てきたので、そういうことが可能なのか、という理解をしたが、これについて時間軸を入れて、地権者がわかるように、説明資料作ってもらいたい。今回の説明会のまとめと合わせて、出してもらいたい。
- 承知した。
  
- 12街区のことをお聞きする。令和12年度から使用可能となっているが、ここは貸地になると理解している。応募者は今現在あるのか。
- 先ほどの43街区と違い、この12街区は事業者がまだ決まっていないが、12街区がいつ頃使えるようになるのかといった問い合わせは、かなりの数いただいている。この地域の利便性、ポテンシャルを感じる場所である。今後、仮換地指定の取消・再指定を行う中で、この12街区に換地される方が決まった後、その地権者の方を中心に、市も入りつつ、どんな企業に使っていただくかということを決めていこうと考えている。
  
- 村富線が完成して、Bブロックの路地とかEとBの間の路地へ全部下水をひいてしまった。それ以前は、どんな台風が来ても水が上がりなかったが、その工事をやったおかげで、BとCの間の十字路で1m~2mのかん水を、毎年してしまうようになった。  
私の家も床上浸水は年に2回、3回。一応工事してもらったが今も水が上がる。  
資料を見ると下水の工事をやることになっていて、Eブロックの排水が町田新磯線の方にくるような話になっている。この工事でかん水・浸水の状況が完全に100%直るか聞きたい。
- 小松会病院近くの交差点がかん水するという話は、我々も承知している。また、他の地権者からも、家の前が少しくぼんでいて、水がたまるといった話を耳にしており、この地区全体に共通する課題だと認識している。  
まず、この整備を進めるに当たって、道路自体も、もう1回新設するので、できる範囲で、線形自体、道路の高低差等を直しながら、排水の整備も、区画整理事業と合わせて行っていくので安心いただきたい。
  
- 排水の基準は、1時間当たり50ミリの雨量だと理解しているが、最近では50ミリでは

すまない。どのように考えているか。

- ご指摘いただいたとおり、我々も時間50ミリという基準に基づいて進めている。

現状、物理的に集まって溜まってしまうというような線形のところだと、水がどんどん流れてきて、排水が難しいところもあるかと思うが、時間50ミリという基準に基づきつつも、道路の線形も、排水に配慮した形で見直しを行うことで対応する。昨今、一時的に時間50ミリを超える雨が降ることがあるというのは承知しており、時間100ミリ、200ミリで設計すれば問題ないだろうという議論はあるが、基準に基づいた整備をしつつ、他にもできるソフトの対策も含めて、まちづくりというものを進めていくことで、排水に強い、事業地内にしていけたらと考えている。

〈補足説明〉

本事業における雨水管の設計につきましては、相模原市下水道設計指針に基づき、1時間の平均降雨強度（計画降雨）51.1 mm/hr（5年確率）を用いて計算を行っております。

- 私はEブロックの、最後の方まで待たされる立場になる。また、使用収益が開始できるまでの期間に、早い方と遅い方では、5～6年の差がある。工事の進捗やその影響、それから事業中断前に新磯野側から工事を始めたことによる移転の状況から、施工の順序などが資料に示されたような形になるのは仕方ない。だが、使用収益を開始できる時期にこれだけの差がある以上、後に回る側の不満というのは十分承知していただきたい。

何ともできるものではないだろうが、公平公正ではないように感じており、それがEブロックの方々の感想だと思うので伝えておく。

Eブロックの方にとってみれば、その前のAからDが順調に進んだとして、今想定されている令和12年から13年の工事を待つ形になるが、そのAからDのブロックでまた何か問題が起きたり、移転の関係でもめたりといったことがあると、すべて最後のEブロックに遅れが生じることになる。仮にAからDのブロックでもめるようなことがあったとしても、Eブロックは予定どおりに工事・使用収益が開始できるような体制づくりというか、今度は逆にもめているところは後回しにするとか、何らかの形で、遅れをEブロックに影響させないような対応と共に、最後まで待っている人がいるという前提で、AからDブロックは順調に進むように、心がけてもらいたい。

工事が完了するまでの7年間、ほかの区域の状況は把握できないので、定期的に発行されているまちづくりだよりで、完了まであと何ヶ月というような表示を設けてもらいたい。予定どおり進んでいるのか、遅れが生じているのであればその中で、その遅れの内容を提示していただくような形でないと、最後まで待っている側はたまらない。

- E地区の地権者におかれては、使用収益の順番が最後に回ってしまうということで、お待たせしてしまい、またご不便をおかけすることを、改めてお詫び申し上げます。

市としても、お待ちいただいている地権者の皆様に、1日も早く使用収益を開始していただけるよう、全力で取り組んでいくので、引き続きよろしくようお願い申し上げます。

- まちづくりだよりの提案をいただいた。待つ身になれば、目標がないと大変苦しいと思う。事業の進捗について、逐次、案内できるように心がけていきたい。

この事業は我々だけが前のめりになっても、絶対に成功しない。

地権者の皆様、事業者の皆様の協力あってこそであり、引き続きよろしくお願ひしたい。

- スケジュールの中で、施工業者についての表記がないが、新たな工事をする施工業者はいつ選定するのか。以前は清水建設が行ったが、3社の入札があつて、過去の実績や経験を踏まえて、順調に進むことを願つて、金額的には一番高いところを選定したと記憶している。今度の再開にあたって選定する施工業者は、どういう目的で選ぼうとしているのか、決まっていれば伺いたい。

- 今回はAからFまでの6ブロックに分けて、工事を発注していくことを想定しており、包括委託という形で、全エリアを清水建設のような1社に発注するということは考えていない。

ただし、6ブロックに分けるといっても、大規模な工事になるため、一般的な競争入札という形をとることになると思われ、その工事の金額に応じた選定の方法で、業者を決めていくことになる。したがって、包括委託ではないが、場合によっては清水建設のような大手ゼネコンが落札するかもしれない。いずれにせよ、契約の金額に応じた手続きの中で、適正に決まっていくものと考えている。

- そうすると、ブロック毎に、その工事に入る前に業者選定を行うということか。

- そのとおりである。

- そうすると、もし万が一、問題が起きて止まるようなことがあつたら、工事業者も別なのであれば、それはもうそのブロックの問題として、後に回るブロックは別の施工業者に、予定どおりのスケジュールで取りかかるような前提で行ってもらいたい。

- 今日、相模原市長、副市長が来ていないのが非常に残念である。

- Fブロックが、村富線の拡幅工事だけを指しているというのが、この図面で理解できなかった。また、9ページ目の左側の図で、この地権者は、Fの村富線工事が終わらないと移転はできないように見える。この地権者が、時間軸として、どうして直接移転ができるのか、わかるような資料を出してもらいたい。

- まず大前提として、この図はイメージとして記載しているもので、実際の移転の状況を示したものではないとご理解いただきたい。その上で、もしこのような方が仮にいれば、当然、道路の工事の状況、移転のタイミング、補償の調整等を事前にお話しすることになる。

実際の村富線工事の実施設計、工事ができるレベルでの設計というのは、今後作成する予定であり、工事を進めるに当たっては、警察との協議も必要となるため、今この場で、

詳細をお示しすることはできないが、実施設計や警察協議などを行った上で、当事者には前もって具体的な説明を行う機会を設けるつもりである。

- 今現在、実施設計みたいなものが終わっていないというのは、非常に遅れているのではないかと思う。
- 次に、小松会病院の前の道路は、Bブロックで工事が始まると思うが、今現在小松会病院に勤務されている方は、先行住宅街区のところに仮の駐車場が借りられている。工事の日程の考え方として、小松会病院さんに勤務されている方の現在の駐車場の持って行き方だとか、来客用の駐車場の工事の日程はどのようになっているか。
- 小松会病院に限った質問をいただいた。個別に小松会病院について説明することは、差し控えたいと思うが、Bブロック全体として、皆さんが困らないように、いつ、どのような情報を発信していかなければならないのかということに留意しながら、滞りなく進めていきたい。
- 支障がないよう、事前の説明をお願いしたい。  
次に、村富線とBブロックのところに、歩道橋を作る計画があるが、その歩道橋を作る時間軸だとか、小学生の通学路利用に支障が出ないような配慮など、考え方や日程について説明してもらいたい。
- こどもの安全を確保しながら事業を進めていくというのは、大きな命題の一つである。  
お尋ねの横断歩道橋については、当事務所で工事するものではなく、他部署の所管で行うと承知している。  
一方でFブロックの村富線工事部分は、まさに今、こどもが歩いている位置になるため、実際の工事手順が決まった際は、学校、或いはPTA、地域の自治会とも情報共有しながら進めていくことになろうかと考えている。
- 今現在、こどもの登下校に際して、近所のお年寄りが見守りをしている。できるだけ早い段階で、十分安全が確保できるような考え方とか進め方を検討し、情報共有等をお願いしたい。
- 次に、3年延長について、意見・質問をさせていただく。令和4年5月の地権者説明会の時には、市長や副市長が出席し、11年度の工事完了を説明していた。その地権者説明会の質疑応答集でも、「令和11年度の工事完了は必ず守って欲しい。以前と同じようなことは二度と起こさないで欲しい」という質問に対し、「スケジュールについては、できるだけ早期に工事を完了できるように取り組みます。また、本事業の推進に当たり、同様のことが起こってしまうことは、地権者の皆様や市全体に大きな影響を及ぼすものであるため、二度と失敗してはならないという覚悟を持って進めて参ります。」という答えをされている。

その後の市民説明会でも、令和6年度開始、11年度工事完了を説明している。

同年の7月から8月にかけて私は、説明会のフォローということで、再発防止という観点で、スケジュールのリスクは何かないか、という質問しているが、スケジュールに影響

するようなものはない、という回答を受けている。

令和5年3月発行のまちづくりだより第40号、施行期間の変更の内容というページには、令和11年度の工事完了を目標とすることに変更はありません、としっかり記載されている。

加えて、先週面談をしていただき、令和11年度の工事完了のための考え方というのを説明させていただいた。

工事の順番は、造成と上下水道と電気・ガスのインフラをやって、後半に道路や宅地となっているわけだから、例えばAとBを独立して工事するとか、或いは、町田新磯線の右側と左側を同時に、複数の業者でやるということが可能ではないか。

現時点で、コンサルタントの結果も踏まえて、今回のスケジュールを作るに当たってトータルの工事量というものが見えてきたはずである。全体の工事の仕事量がわかったということは、人と時間と機械と材料の合計が仕事量なわけで、人と時間と機械というのは変数、材料は変わらないので、この変数のところを変えれば、令和11年度に工事を完了することはできるのではないか。

或いは、進め方を変えれば、さらに前倒しできるのではないかという話を面談の際にさせていただいた。

今までの説明が守られないで、今回、3年延長という内容が出てきたが、地権者の立場からすると、令和4年5月に示された内容が、実行可能なものかどうか判断できなかった。具体的なものが示されたわけではなかった。それから、法定手続きの遅れも、その方針について、地権者は参加できなかった。

百条委員会等の記録からも、我々地権者は、市を信頼しすぎたために、途中で進捗管理ができなかったのではないかと思う。結論として、今回の3年延長という計画は、認められない。

提案として、市と地権者の間で、組織の見直しを図っていただき、地権者が計画づくりを含めて、進捗管理ができるような場を作って欲しい。

地権者も参加して、もう1回、市で検討し直して、3年延長しないで済むようにするというような約束をしていただきたい。

- 3年の遅れについては、先ほどからご説明してきたところだが、令和4年10月末から始めた土地利用意向調査を踏まえて、この計画の作り直しをした結果である。

最後まで待つていただくEブロックの地権者の皆さんを中心に、遅れてしまうことは申し訳ないと思っているが、実務面の責任者として、1日も早く使用収益が開始できるように取り組んでいくという方針は変わっていないので、ご理解いただければありがたい。

- 我々としても、3年間遅れるという、約束と違うことを言うというのは、非常に心苦しいが、改めて皆様からいただいた土地利用意向を踏まえて換地設計を進めて、或いは基本設計、事業の計画を具体化していく中で、皆様に説明できる根拠を踏まえて検討した結果というのが、先ほどからご説明している内容であり、3年延長させていただくという結論

である。

地権者の皆様なしに、この事業はできないと思っているが、一方で、400人の地権者の皆様それぞれに立場もあれば事情も違っており、工事のやり方などについて、市と地権者の皆様とで協議しながら進めていくというやり方は考えていない。ただし、市に任せられないという不安があるのも事実だと思うので、我々としても出せる情報はいつでも情報提供し、引き続き皆様との対話を図らせていただきたいと考えている。

- やむを得ないかなという事情もあるようだ。第二東名の山北町のところでも、私の土地が道路にかかっているが、非常に工事が延びている。水が出た、古墳が出たといった理由で、やむを得ず工事延長している。しかし、事故がなく進んでくれればいい、というのが正直な気持ちである。今日の質問に対する、市の苦しい答弁も理解できる。

諸々の事情で3年延びたということだが、市も真剣に考えていると承知しており、我々も無事に工事が遂行してもらえればと、願うばかりである。

以 上