

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7日（木）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）

○ 今後のスケジュールについてだが、我々は換地先を売却する方法で考えている。  
お金に変わるタイミングは、事業が全て終わった後に、Aブロックから順番にお金に変えていくのか。それとも、終わったところから順次清算していくのか、どちらか伺いたい。

■ 売却エリアは、図面の右下にある43街区という大街区の他にもいくつかあるが、43街区については、立地事業者がギオン・G L Pに決まっている。

最終的にお金が支払われるタイミングは、基本的にギオン・G L Pが使用収益を開始する状態になってからになると想定している。

その前段、仮換地指定の取消・再指定で43街区の権利者が確定するので、その段階で、ギオン・G L P、市も入り説明会を開催した上で、契約という運びになると考えている。基本的に、市と権利者が契約するわけではなく、ギオン・G L Pと契約することになる。お支払いの方法は、最後に一括というパターンか、契約をした段階でいくらかお支払いがあつて、全ての土地が使えるようになってから残りの金額が支払われるなど、やり方はいくつかあり得ると思う。

43街区は令和8年度には使用収益を開始できる状態になっているので、令和8年度のどこかのタイミングでギオン・G L Pが工事に入れる条件が整った段階で、お金が支払われるのではないかと考えている。

詳細なスケジュールは、決まり次第ギオン・G L Pからお知らせされると考えている。

○ 来年の3月に我々と立地事業者は契約するという話を聞いていたので、そこでいつ支払われるか決まるということか。

最悪のパターンと言ったらおかしいが、全て終わってから順次払っていきますということではないのか。

- 基本的にはギオン・G L Pが使用できるような状態が整ってからお支払いとなる。

そのほかの生活支援系街区や工業系街区にも、これから企業を誘致するところがあるが、そちらはまだ進出事業者が決まっていないため、仮換地指定の取消・再指定後に権利者が確定した後、その方達と一緒にどのような企業を誘致していくか決めていく。基本的な考え方としては、進出事業者が土地を使用できるような状態になってから契約というのが、大筋の流れという認識である。

- 承知した。

- 今ギオン・G L Pの話が出たが、いくらで売るなどの条件は、個人的にギオン・G L Pと地権者で話し合いをするということか。市でやっていただけののではないのか。

- 43街区の話をさせていただくと、過去の公募の段階で、平米当たり17万円で購入すると言われているため、その単価については固定されていると考えている。

- その価格で決まっているのか。

- そのとおり。その条件で立地事業者として選定している。

- まず、スタッフの方に言いたい。工事が遅れた理由の説明が全然なかった。遅れた理由を皆さんに細かくわかりやすいように説明していただきたい。

それともう一つ。このスケジュールは、本来なら事業が止まった後に出てこなければいけないのではないかと考えている。

- 皆様に郵送した資料3に代表的なQ & Aを記載している。事業再開判断のときには、令和11年度に工事が完了するとご説明してきた。

事業再開の判断をする過程においては、麻溝台・新磯野第一整備地区の土地区画整理事業が、想定を超える廃棄物が出た関係で、一時立ち止まった後に、このまま続けていくべき事業なのか、或いはこの事業をやめるのかといったところも含めた検討があった。我々事業課としては、必要な事業のため続けていくべきだという立場で、市の中でも調整をしてきた。

令和4年5月に再開の判断をしたときの考え方は、当初の事業計画に工事の中断期間を足して令和11年度までに完了するというご説明してきた。

当時は、やめるという選択肢もある中で検討していたため、再開以降に伺った土地利用の意向調査や、土地利用計画等の細かい検討はできていなかった。事業再開後、皆様に土地利用の意向を聞き、換地設計をもう1度見直して、その中で費用を圧縮できるとこはないかと検討を進めながら、工事手順の設計も踏まえて、今回ようやく根拠に基づいた計画ができた。令和11年度に工事を完了すると説明してい

たではないか、というお気持ちは私も本当に申し訳なく思っている。今回検討した結果、非常に申し訳ないが、3年間延長せざるをえないという判断に至った。ご理解いただきたい。

- 令和7年度にAブロックから工事を始めていくということをご説明いただいた。  
Aブロックが換地先となっている方もいると思うが、まだ地中障害物の処理が完了してないところもあると思う。その地中障害物の処理は、工事と同時進行で処理していくのかお聞かせいただきたい。
- Aブロックについては、現在土地を使われている方が数名いらっしゃる。当然、建物が建っていれば、基本的に地中の調査は終わっていない。一旦移転していただいた段階で地中の調査を行う。  
かつて、Aブロックに掘り上げた廃棄物混じり土を仮置きしていたが、その処理は終わっている。  
まだ調査が完了していない箇所は調査を行い、必要に応じて地中障害物を取り除いていく作業になるが、Aブロックについては、ほとんど調査が終わっていると理解していただきたい。
- 今はAブロックの大部分の地中調査が終わって、処理も全て終わっているのか。
- 使用収益中の箇所の地中調査は、まだ実施できていない。これまで清水建設が施工を続けてきた中で、地山まで掘り起こした際に発出した地中障害物を一旦仮置きしていたが、その処理については終わっているという状況である。
- 今お話しいただいた、積み上げてあった地中障害物は、表面的には全て処理されているが、更地で市の管理地になっている土地で、1度も地中を掘り起こしていない状態の箇所もまだまだあると認識している。そこも終わっているのか。
- 更地のところの調査はすべて終わっている。
- 調査が終わって、その中の地中障害物も全部処理されているということか。
- 過去、清水建設の時に全て掘り上げるという調査を行っていたが、事業を再開してからは、同様の調査を実施するとお金も場所も足りないということでやり方を見直し、基本的には掘らないことを前提とした調査の方法に切り変えている。  
照応の原則から、従前地に地中障害物がなかった方の換地先に地中障害物があると条件が異なるので、基本的には従前地に地中障害物が無かった方の換地先については、地中障害物がない状態にした上で引き渡しを行おうと考えている。そのような意味で部分的に地中障害物が残っているところはある。
- 従前地について、以前の方がどのような使い方をしていたか、またどのようなことをしていたかある程度はわかっており、地中に何か入っているだろうということが予想されるところもあるため、今お聞きした。まだ掘り起こして処理をしてな

い箇所は一度掘り起こして、使用収益開始までには、必ず地中障害物の処理はされるということでしょうか。

- 従前の土地に地中障害物のない人は条件を合わせなければいけないため、地中障害物がない状態にする。

ただ、従前地に地中障害物があり、換地先が同じ場所（原位置換地）のときには、地中障害物を取るようなことはしない。

- 承知した。

- 事業計画変更について伺いたい。総事業費が319億円となっているが、材料費や人件費の高騰、工期がこれだけ長いということになってくると、この工事費用に変更が生じるのではないかと思うが、その場合、減歩率は変わることになるのか伺いたい。

- 総事業費を算出するに当たっては、ご指摘いただいた通り、物価が上昇することも考えられるため、今後の見通しを踏まえて、根拠ある数字で物価が上昇することも加味し、319億円を算出している。ただ今後、予想を上回ることも当然考えられる。その時は319億円を超えることもあると思うが、基本的には、減歩率についての考え方を今後見直すことは考えていない。地権者の皆様の負担については、ここからさらに上乘せすることは基本的に考えていない。

物価が上昇しても、減歩率を上げて、皆様の負担を増やすという考えは持ち合わせていないのでご安心いただきたい。

- 承知した。

- 補償費のことにに関して、私達はもう先行住宅地に住んでいるが、補償金は全て使わなければいけないのか。

移転してから1年間の間に使わなければ、残った分は所得としてみなされるということで翌年度に所得税が来た。

補償金は元あった家の補償なので、納得がいらず税務署に言ったが、全く認めてもらえなかった。そのようなことがあるのなら早めに教えていただき、これから移転する方にも、きちんと説明をしていただきたい。

所得税として見なされた分はとっくに使っている。何を言っても税務署ではそのようになっているというので、翌年に所得税をかなり支払った。そのようなことはあるのか。それがわかっていたら早めにそういうことも調べて、これからの方にきちんと説明していただけたらと思う。

- ▲ 今おっしゃられたとおりになる。

お支払いする補償費については、使い切らない場合は所得として課税がされるの

で、今後、補償契約を結ぶときには、今いただいた助言のように契約時によくお伝えをして、紙面でもお渡しさせていただきたい。

○ 市の方で補償金を計算していただいたときに、全部使わないと駄目ですよと言っていたら、早めに車庫を建てたりできた。しかし、そのようなことは一言も言わなかったではないか。

▲ 補償契約を結んでから実際に移転をして、家を建てるまでは数年かかるため、口頭だけでは時間も経過し不十分だと考える。補償契約時に紙面で渡す等、より丁寧な説明を今後は心がけたいと思う。

○ それで済ますな。

○ こちらは素人なのでこのようなことはわからない。市の方ではわかっている。私達は何回も引っ越しをしたり、何度も移転したりするような方はいない。私達もこのようなことは初めてなのでしっかり説明していただきたい。

■ すでに税金を負担していただいているということで申し訳ない。それで済まされないという話を今いただき、まさに身につまされる思いであるが、今後は、今いただいた貴重なご意見と同じような事が起こらならないように、我々もできる限りの誠意ある説明を心がけていきたいと思う。本当に申し訳ないがご理解いただきたい。

○ これだけの年月をかけて協力している地権者が集まっているが、これはまだ一部である。今私の妻が言ったとおりである。市、行政の考え方と、それを説明する職員の知識の無さ。人によってみんな違うではないか。考えて欲しい。私は審議会委員をやっているが、再三言っている。今まで約10年近く。こんなばかばかしい区画整理はない。担当者によって言うことが違う。それともう一つ、皆さんのいる前で言うのが、事業計画を出した個人の計画なんか無視されている。私は計画書を出している。直接市役所に行き、私の計画書はあるのか聞くと、持っていますと市はいうが、そんなの全然嘘である。ひどい話、皆さんはよく市がやっているから安全だと思ったらとんでもない間違いだ。今、こちらに副会長がいる。職員が変わってしまうから、前の話は一切駄目。嘘八百。よく調べてください。我々は地権者でも素人なので。何年やっているのか。今も清水建設の話が出たから言うが、なぜ清水建設が手を引いたか、地権者に説明しなさい。市が悪いのか、清水建設が悪いのか、どっちか答えていただきたい。

我々は市がやる事業だから協力しようと思ってやっており、頓挫し、清水建設の良い悪いも何にも報告がない。

4億払った裁判、調停の中で何の説明もないではないか。職員もいつの間にか変わってしまって、なおかつ退職した、クビになったかどうか発表しない。こんな

行政あるわけない。相模原市民として恥ずかしい。何か言うと行政行政と言ったってちゃんとできていない。なぜかわかるか。私が以前家を建てたときも、南区に行っているいろいろ相談をさせていただいた。1年経って、税金から何か全部書面で書いていただいたものがあり信用していたが、次の年追加がきた。南区に行き、担当が書面で書いてくれたものに関して返事が欲しいから、担当を出しなさいと言ったら、転職したと言われた。これは事実である。本当の話。納得ができないから、この部分の支払いはできないと言ったら、1ヶ月後、どなたの責任者が決めたか知らないが免除になった。これが行政のやることなのか。だから私は言っている。だから今皆さんが聞いている話もしっかり言ってしまうと、今後どうなるかわからない。今皆さん意見を言ったが、この意見だって、5年10年経って清算の段階までいったときに、ちゃんとやってくれるかわからない。皆さん、職員はいないんだから、それが行政ってものだ。改めて言うが、私は今回の区画整理に関しては、がっかりである。他の地区の区画整理も私は立ち会ったことがある。これも市がとんでもないことをやっている。

だからギオンがあれだけの土地をやると言っても、信用できない。疑うのは悪いが何かあるのではないか。1年2年経つと担当は変わっていない。私が提出した書類、今回の区画整理の書類も返してくれない。戻してくれるかと言っても戻してくれない。所長はとっくにいない。こんな状態で協力しろと言われても無理である。だから皆さんもわからないことを色々聞いても、1年経ったら担当が変わっちゃうから信用できない。以上。

- この事業の経緯を踏まえれば、そういったご指摘、お気持ちになるのはごもっともだと思っている。

今後は我々が真摯に対応して、仕事でしっかり皆様の信用を一つずついただく形で返していくしかないと思っている。先ほどご指摘いただいた所得税の話にしても、しっかり紙にしてご説明をしていき、しっかり皆さんに返していかなければいけないと思っている。一つ一つ、ご指摘いただいた箇所について真摯に対応させていただき、ご理解とご協力を得られるような努力を重ねていきたいと思う。何卒どうぞよろしくお願ひしたい。

- 今日説明を受けてたくさん確認したいことがあるので、また別途機会があれば、事務局に矛盾点や、もう少しスピードアップができるのではないかと、気が付いた点が散見されるので、別途時間を設けていただければと思う。

切実な本音の話も出たので、二つほどお話しさせていただく。

補償の関係の話が出たが、実は補償の関係で私も税務署から請求された所得税を納めたものの一つとしてお話しさせていただく。

損失補償、皆さんも関係しているかと思うが101条の補償のことである。

2年ぐらい前は固定資産税と都市計画税相当となるものを地権者に還元されていた。従って地権者からすればプラスマイナスゼロだった。

ところが、2年ぐらい前に、早く収益を開始しないということは、収益開始まで損失を被っていると私どもが再三言った。特に3年も遅れたのでその間損をしている。

なんとか補償の対象にするよう申し上げた結果、土地評価額の3%というものが突然出てきて、今までプラスマイナスゼロだったのに、3%増えたのでまあ良いかと思っていたが、最近調べたところ、3%では少ないのではという懸念が生じた。具体的に言うと、地権者は3%をもらって相模原市に固定資産税1.4%、都市計画税0.3%、トータル1.7%を納めている。そうすると地権者は1.3%しか入らない。市のルールは少なくとも3%以上である。一番下限の3%という数値にしたということである。

〈補足説明〉

土地区画整理法第101条の補償と固定資産税及び都市計画税の割合について、説明会当日にお答えができませんでしたので、補足させていただきます。令和4年度から実施している土地利用益相当額補償につきましては、固定資産税評価額の3%としており、補償費から固定資産税及び都市計画税を差し引いた額は、従前地が畑の場合は固定資産税評価額の約2.3%、雑種地の場合は固定資産税評価額の約1.8%となります。

固定資産税は固定資産税課税標準額（固定資産税評価額に一定の割合（原則として畑は1/3、雑種地は70%）をかけた額）の1.4%、都市計画税は都市計画税課税標準額（固定資産税評価額に一定の割合（原則として畑は2/3、雑種地は70%）をかけた額）の0.3%となります。

本来ならずで今年から収益開始で、借地料等でお金が入ってくるはずだが、3年延びてしまうので、3%というのをおかしいという懸念がある。プラス1.7%するということ、3年間伸びるのであれば是非そこを地権者に寄り添って、先ほど局長が言われたような、そのような趣旨で、もう一度再検討して、結果を説明していただきたいというのが1点目である。

それから2つ目、今3%とあったが、これは税務署に言わせると課税対象であるということを知っている人と知らない人がいる。平等性もあるだろうがもう一度そこを市は徹底する必要がある。

確か7年ぐらい前に補償金の話があり、市が補償金を出している。その時には丁

寧にこれは課税対象になると、従って雑所得になるので税務署に申告をする必要があると、そこまで職員が説明していた。

ところが今の段階で、先ほど言っていた説明不足という話が出てきた。

それから、局長着任6ヶ月ということで、非常に勉強されて、非常に優秀な方で期待している。先ほどお話があったように、人事異動が激しい。それでは困るから長くしてほしいと言って、5年ぐらいになった感じを私は受けた。在籍期間が延びたので、言ってよかったと思っていたら、最近は1年ぐらいで異動してしまう人が出てきている。

まちづくりは市長筆頭に、黄色い幸せなまちづくりと言っているので、これの基本である。先ほど地権者の方から出たように、長期の所属、要するに2、3年ではなくて5年ぐらいのスパンを考えていただければと思う。

それからもう1点。先ほど所長からの移転の話で、Eブロックの人の換地先をAブロックに移動するという話を私はすごく気になっており、聞こうかと思っていたが、最後に説明されているので非常にいいことだと思う。

それと同じようなことが他にもある。資料4ページの工事に関する主な意見ということで4つ書いてあるが全然生かされていない。これを尊重しなければいけない。その理由は、10ページの図面を見るとAからFまでであるが、実際、今住んでいる人や、事業をやっている人は、CDEに多い。

しかし、10ページを見ると、C、Dが一番最後になっている。

冒頭で言っている4つのことと全く違っている。これはやろうと思えばできるので別途申し上げる。

最後にお尋ねする。説明の過程で市の内部で検討してきたと、市ではこのように整理をしたと言っている。この説明された案は、市の中でいつ決まったかというのを教えていただきたい。願わくは局長がわざわざ出席されているので、是非要望したいことがある。

決まったものを地権者に説明するのが今回のスタイルだが、今までも同様のスタイルである。そのためまちづくり自体がうまくいわずに市長が嘆いている。

そこで局長に今後是非実行していただきたいことを申し上げる。

結果だけを説明して、それについて了解をいただくという時代遅れなやり方ではなくて、案の段階で地権者に、このような方向になりそうだという話をして、それに対する要望や意見を吸い上げて、次に意見を踏まえた案を説明すると、そのような地権者とのキャッチボールを2回3回やるのが大事ではないか。

特に今回のスケジュールはどちらかというと、事業者や居住している人の移転という話が出てきて、これから調整をするという話である。

普通であれば調整なので、フェイストウの、コミュニケーションである。すべて

やっていかなければいけない。これらをやった上で10ページの図面が出るならわかるが、これからである。

先ほど審議会のメンバーが言われたように、このとおりにいく保証はない、また遅れるかもしれないと、そういう類のものである。

事前に移転者や住居されている方の意向をある程度聞けば、もう少し精度の高いものができるが、これからやるという話は非常におかしいと思う。

特に先ほど切実な話が出たので、それを回避するために9ページを直さなければいけない。

補償については移転実施の概ね2年前を目途に、個別にご連絡、ご説明と記載しているが、もう今から進めていただきたい。過去、市民説明会3回、地権者説明会4回、計7回の説明会の中で、人生設計が変わってしまった人が5、6名いた。私も人生設計が変わってしまった。全ての土地を、自己利用しようと思っていたが、事業期間が延びてしまって自己利用が怖くなり、半分に減らしてしまった。

是非、このスケジュールでやる方法を考えた方がいいと思う。

特にスケジュールについては、都市計画でこれは簡単である。是非、局長、全市を挙げてということだが、まず局の中での調整をすれば、整備事業はうまくいく。全国津々浦々たくさんやっていることである。

是非、指導力を期待しているのでよろしく願いたい。

実際しっかり指導をすれば、職員は優秀なのでしっかりやる。ベター、ベストといろいろ考えてやっていけばいいが、どうも1人が言ったことで進んでしまう。この資料のなかで問題点が多くあるので、別途機会があれば申し上げたいと思っている。

● ご意見感謝する。

私から2点ほど、今いただいたご意見についてだが、まず先ほどの課税の件、本当に申し訳なく思っている。

資料にしっかり反映したいと考えているので、皆さんにご負担が強られることのないよう、しっかり気をつけて、対応させていただきたいと思っている。

また、人事異動の件も5年サイクルでというお話があった。

人事について私が管理できるかどうかは別として、職員によって言うことが変わるということはあってはならないことだと思っている。

異動のある、なしに関係なく、どの職員が尋ねられても同じ答えがしっかりできるような、そういった体制を敷いていきたいと考えている。

また、事業計画の変更についてだが、先ほどスケジュールをご説明した中で、16ページにも記載しているが、今回、この計画に決まったという説明ではなく、事業計画変更案をお示ししたというものになる。

11月下旬から実際に縦覧手続きを始めて、12月中旬まで意見書の提出を受け付けさせていただく。

まさに皆様のご意見をいただきながら、この案で可能かどうかを見極めた上で、年度末の事業計画変更を目指している状況であるためご了承いただきたい。

- 個別に言いたいことが多くあるというご指摘もあったので、そのような時間を設けて、ご対応させていただきたいと考えている。

この事務所を預かる長として一言お伝えしたいことがある。今日、非常に貴重な意見、或いは我々の過去の経緯も含めて厳しい意見もいただいたところである。

我々職員としても、一生懸命やろうという気持ちは当然あり、最終的に事業が終わった時に、皆様に、色々あったがいいまちができたと言ってもらえるよう前を向いて頑張っているところである。

今日、勇気を持って発言していただいた方も、貴重なご意見として受けとめたいと思っている。また、今日は手が挙げられなかったが、気持ちの中で不満があったり、言いたいことがあったりした方も、多くいらっしやると思う。

そのような方もお電話をいただければ、思いを受けとめたいと思う。これから我々だけが頑張っても、この事業はできないと思っている。信用がない中で何を言っても信用できないと言われてしまうかもしれないが、我々としては地権者の皆様と協力して、最終的にいいまちにしたい、早くこのまちを完成させたいという思いでやっている。どうかその気持ちだけは汲んでいただけたら幸いと思っている。

今後、行動で示していかなければ、信用は回復しないと思っているがよろしくお願ひしたい。

- 私の質問は、市の案はいつできたかということ。

- この工事のスケジュールや、やり方がいつ決まったのかという質問でよろしいか。

- そのとおり。今回の案が決まった時期である。

- これまで検討した結果、10月に市の上層部まで説明をして決まったものである。

- 早くやろうとか、しっかりやろうとか、これは所長と全く同感である。そこに相違はない。みんな同じだと思う。

問題はそれをやる具体的な手法、方法である。当事者の意見をどのように吸い上げるか、そこに尽きる。

以上