

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10日（日）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。

○：参加者 ●：市（鈴木局長） ■：市（角所長） ▲：市（望月総括副主幹）

- これまで、何度か仮換地先に関して意見を求められ、場所であるとか、減歩率を提示いただいたこともあったと思うが、そういったものを白紙に戻して、改めて令和7年度から仮換地の希望を再度求め、場所を指定するという作業が、これから開始されるということか。
- 事業再開の判断を令和4年5月に行った後、中断期間が長くなったため改めて皆様の土地利用意向を確認し、それをもとに換地設計を進めてきた結果として、昨年度末、換地設計案の供覧、或いは資料をお持ちしての個別説明を行った。法的な手続き上、換地設計案に基づいて、皆様の仮換地がここ（仮換地指定の取消・再指定）のタイミングで正式に決まるということである。
- 例えばAブロックに仮換地先が決まったとして、この土地に関して売却や賃貸を希望する場合には、誰とどういう契約なりの手続きが必要なのか。
- Aブロックの下段にある大きな街区（43街区）が共同売却街区となるが、このあたりの売却のイメージでよいか。
- よい。
- Aブロックの下段にある大きな街区（43街区）については、ギオン・GLPという共同企業体が、将来的に土地を使う立地事業者として決まっており、今後、皆様と立地事業者とで契約していただくことになる。仮換地指定の取消・再指定という正式な手続きが完了したら、その後どのようなスケジュールになるか、このエリアの売却希望の地権者の皆様に見通しをご説明したいと思っている。
- 現段階では、資料11ページ、令和8年度のステップ2になると、43街区が使用収益を開始できるタイミングになるので、概ねこの令和8年度頃には、契約が完了すると思っている。
- 前段でお答えした内容に関して1点補足させていただく。仮換地指定の取消・再指定の手続きによって、今まで調整してきた換地設計案に基づき、皆様の仮換地が決まると説明したが、現在、Eブロックの住居系街区希望の方に対して、Aブロッ

クへの換地変更を提案しており、そういった一部の方については、仮換地の確定がもう少し遅くなる可能性がある。このような方を除いて、概ね皆様の仮換地が決まるのが、資料に示した仮換地指定の取消・再指定のスケジュールである。

○ 事業再開に当たって、市長の口から本事業をやりきるという説明があったと記憶しているが、本日の説明の中で、まだ何かこの事業の実施について議論が続いているのかなと感じた。そういった議論がある時点で、市長が替わったら事業が中止になるんじゃないかといった不安が残る。この事業の実施に関する市全体の姿勢について知りたい。

■ 途中私の説明が分かりにくく、いらぬ心配をおかけしてしまった。結論から言えば、この事業をやり切るとするのが市の統一見解である。過去不手際もあって、皆様からおしかりをいただくことも多々あるが、皆様にも協力していただきながら、できる限り早く土地使っていただけるように頑張りたいというのが、今の総意である。

○ 市が考えている、この土地区画整理事業の必要性というものを、簡単に熱く教えていただけたらと思う。

● この麻溝台・新磯野第一整備地区の土地区画整理事業は、やはり高速のインターチェンジから非常に近いという立地、そして地盤として安定しているというところから、市の発展に大きく貢献する事業だと考えている。

新しく事業系の街区、業務用の街区をきちんと構成し、新しい街を切り開くことで、この事業が市の発展に欠かせない事業になっていくと思っており、様々な議論、過去の経緯があったが、やはりこれはしっかり成し遂げようということで、令和4年5月に庁内意思決定を行ったものである。

したがって、市としてこの事業をやめる、という選択肢は持ち合わせていない。

○ 事業中断前の施工業者は、大変な問題を引き起こしたと認識している。

私がかねてから、この土地区画整理事業は、市内業者で十分対応できるため、市内業者に発注してもらいたいと申し上げてきた。今後の施工業者について、どのように考えているか、伺いたい。

■ これからの工事発注については、AからFまでのブロック毎に、順次規模や金額に応じた適正な発注手法を選択することになるが、一般的な競争入札になると予想される。市内業者だけが受注できる、或いは市外業者しか受注できないといった話は一概に申し上げられないが、市議会の議員からも、同様の市内発注に関する意見をいただいている。

本事業は、橋梁やトンネルを作るという話ではなく、一般的な工種での発注となるので、市内業者で十分担えると考えており、市内業者も当然参画いただきたいと思っているが、規模・金額に応じた適切な手法を選択しなければならないため、その条件の中で市内業者に受注いただきたいといったことしか、現時点では申し上げられない。

少なくとも従前のような、全街区を一括して発注するやり方と異なり、AからFのブロックに分割することで、市内業者にも、受注いただける機会が増えると思っている。

- 市の事業なので、市内業者に限定して発注していただきたい。JV等を組めば、金額が大きくなってでも対応できる。わざわざ市の事業資金を市外の事業者に与えることはない。そしてそれは、相模原市の税収にも還元されるものだ と確信している。再度、お考えいただければと思う。

■ ご意見も踏まえて、今後進めていきたい。

- 生活支援系のBブロックについて、今現在、何社程度の進出希望があるのか。また、令和何年度頃に正式に進出企業等が決まるのか、教えていただきたい。

▲ Bブロックの生活支援系街区（12・13街区）には、スーパーマーケット、ホームセンター、ドラッグストア、家電量販店等々10社以上の企業から電話や面談の形で問い合わせをいただいている。令和9年度から10年度にこのブロックの工事は終わる予定だが、仮移転用地としてこの場所を使うため、進出企業がここで工事を始められるのは、令和12年度から13年度になる見込みである。

また、令和7年度に入ったところで、仮換地指定の取消・再指定を予定しており、この仮換地指定の取消・再指定の後に、12・13街区の地権者を中心に選定組織を立ち上げ、進出企業を決定したいと考えている。

- 施工業者の選定に当たって、入札を行うという話があったが、市内業者に限定した発注を求めるような意見もある中で、入札によって安かろう悪かろうな施工をされることを危惧している。

そのような危惧も含め、プロポーザル方式などの業者選定方法を市で検討していれば、説明いただきたい。

■ おっしゃるとおり、安くても、求める状態にならないのであれば我々も望むところではない。本市の土木工事でもそのような発注方式を採用した経験はあるので、これから発注方式を決定するに当たっては、工事の難易度や品質といった部分も一つの判断項目として考慮しつつ、関係課とも調整をした上で、適正に発注を行っていきたい。

- 私はEブロックからBブロックへ移転を予定しているが、資料10ページを見ると、Bブロックの移転期限が令和8年度で、工事が令和9年度から10年度となっている。この移転というのは、どこからどこへ移転するのか。
- 説明が至らず申し訳ないが、まず皆様が今住んでいる、或いは事業を行っている場所は、そのままでは工事に入れないので、その土地の工事開始前に一旦どいていただく必要がある。それが資料に示した移転期限である。

質問いただいた、Eブロックであれば、工事開始前の令和11年度にはどいていただかなければならない。

一方で、Bブロックが換地先とのことなので、Eブロックの工事に先立って、Bブロックの換地先が使用収益を開始できる状態になっていれば、2つの土地を同時に使用することはできないため、令和11年度を待たず、その時点で移転していただく必要がある。
- Eブロックの工事が始まるのは、令和12年度から13年度で、Bブロックの工事が終わるのは、令和9年度から10年度とある。であれば、令和9年度から10年度にBブロックの工事が完成したときに、直接移転するというのでいいのではないか。
- Bブロックの工事自体は令和9年度から10年度で終わる予定だが、12街区が仮移転用地として使う予定の土地であるため、資料11ページのステップ6まで使用いただくことはできない見通しである。
- 12街区ではなく、先行住宅地街区の上のところに移転予定である。
- であれば、おっしゃるとおり、直接移転していただければ問題ないと思われる。
- 資料10ページの移転期限について、Bブロックが令和8年度という記載の意味がわからない。これは誰がどこへ移動するのか。
- Bブロックの工事が令和9年度から開始するので、Bブロックの範囲に現在、居住等している方については、工事開始前の令和8年度中にどいていただかなければならないということである。仮にお住いの方であれば地区外に一時的に引っ越していただく必要があり、事業を営んでいる方であれば、一旦仮移転用地に移っていただくことになると考えている。工事の支障となるものの除却やその費用等に関する補償契約などを工事開始前に終わらせていただきたいという意図で移転期限を記載している。
- Aブロックに移転する予定だが、私たち自身の計画をどのように立てていったらよいか。まだ補償に関する話もなく、今後建物の設計なども必要になると思うが、どのように考えて進めていったらいいのか。助言いただきたい。

- Aブロックの住居系街区に換地予定という理解でよいか。
- そのとおり。
- Aブロックの工事は令和7年度から9年度で完成することになる。  
 移転期限令和7年度と資料に記載しているとおり、工事の前にはどいていただかなければならないという状況だが、そういった前提が整っているのであれば、街区としての整地や周辺道路、下水、上水道等の整備を進め、これが完了した段階で、市から使用収益が開始可能となる旨の案内をすることになると思っている。個別具体的な内容については、今後、補償調査・契約の時期や内容、その後のスケジュールなどをお知らせする予定なので、これを基に新居の設計や工事時期といった生活設計を立てていただくことができると思っている。  
 説明会の場では個々の権利者の皆様の都合を踏まえた十分な話をすることはできないため、市からの連絡をお待ちいただきたい。
- Aブロックの一番大きい街区（43街区）は、大きな流通関係の業者が使うことになるかと伺っている。この売却予定の街区の土地について、売主は立地事業者と直接契約するというお話しであったが、金額交渉も含めて全て個別に対応するということか。それとも売主を代表する者が、金額交渉を行い、皆の合意を得るのか。
- まず、平成30年に43街区の公募を行った時、平米17万円で購入するという条件で、ギオン・GLPを立地事業者として決定しているので、金額は確定している。
- 現在、令和6年度で、これだけ地価高騰している中、再度見直しを行わないのか。
- 基本的にはこの条件で企業側も手を挙げて確定しているので、今現在金額の見直しという話は、ギオン・GLPからもなく、市からも求めていない。
- それは、地権者皆了解している話か。いくらで売るとの話は一切聞いていない。
- 意向調査の段階で聞いていないということか。
- 最終的にいくらになったという話は聞いていない。
- 今いただいたご意見については、我々市がお金をお支払いするものではないので、経過などを確認し、皆様に改めてご提示する。  
 また、進め方についてだが、立地事業者が突然皆様のお宅に伺って契約というのも、混乱を招きかねないので、対象の皆様が集まっていただき、金額や時期など、市も入って説明させていただいた上で、次のステップに進むようにしたい。
- こんな重要な話が、資料に何も無いというのは、どういうことか。さっと流したいという意図が感じられる。
- 平米17万円で購入するという話自体が初耳ということか。

- 初耳といえば初耳。まだ、決まっていな中で、17万円ぐらいという話は聞いたことあるが、決定したという話は一切聞いていない。
- 我々の説明が足りないところがあったとすれば大変申し訳ない。
- 足りないのではなく、あなたたちは避けている。そういう意図がすごい伺える。
- そのような意図はない。売却等を希望する方向けの大街区は、Aブロックのほかには、BブロックやDブロックにもあるが、現在、事業者が決まっているのは、Aブロックのギオン・GLPのみであり、金額も含めて公募の条件になっていたため、平米17万円という金額は確定している。一方で、Bブロック、Dブロックの大街区は、まだ事業者が決まっておらず、これから公募することになるため、金額も決まっていない。意向調査の際には、このような内容も説明した上で、他の街区に変えることも可能という理解のもとお話を伺ったと思っている。
- 通常、物を売買するときは、見積書の提出を受けて、その見積書の内容を承諾するか否かを判断するが、大体見積書というのは、3ヶ月とか半年間といった有効期限がある。それが、どんな事情があろうと、7～8年前に決めた金額がそのまま今も維持されるということはありません。
- 少なくとも現時点なり、昨年の時価でもいいから、見直して欲しい。
- 今日は市長がいらないが、市長にもはっきりお伝えしたい。
- こんなのは商取引にあり得ない。もう一度持ち帰って、説明会を開くなり、どういう結果になったかを示すと約束して欲しい。
- 承知した。
  
- 今日は防災の日にもかかわらず、多くの方が集まっている。本件への関心の高さが伺える。お金の話が出たので言わせてもらおうが、土地区画整理法101条の補償金を、見直して、上げてもらいたい。現在、補償金は3%だが、固定資産税と都市計画税を合わせると1.7%になるので、これをプラスして4.7%にしてもらいたい。工事完了が延びることで、我々地権者が損失を被るのは避けなければならないので、ぜひ4.7%に見直してもらいたい。
- 次に、Bブロックの生活支援系街区だが、借地料や売却した場合の価格がわからなければ、次の議論ができない。来年募集するといった説明があったが、ぜひ早めにやってもらいたい。近隣市町村に進出企業を奪われないように早めにやってもらいたい。
- それから、もう一つ101条補償の話で、既に地権者が締結していた契約に基づいて、その金額を市から損失補填として支払っているものがあるが、これも6～7年前の話であり、当然、その間賃借料は上がっている。従って、当時の契約額を補填するのではなく、物価上昇率や、使用収益開始後の契約で見込まれる金額を参考に、補償

額の見直し余地を設けていただきたい。

ほかにも、資料について指摘したいことがたくさんある。時間の関係で割愛するが、例えば資料の10ページと11ページとで、Bブロックの工事予定時期に不整合がある。

また、事業計画変更について、変更案の縦覧場所として現地事務所でも見るようにしてもらいたい。加えて、事業計画書が欲しいという人には、郵送するなどの便宜を図って欲しい。

最後に、今回のスケジュールは、パラレルシンキングで前倒し、スピードアップ可能である。このような私の発言を議事録に残し、本日出席していない地権者も閲覧できるようにしてもらいたい。そうすることで、本件に関する理解が深まり、最終的に、事業推進に際しての市の応援団になることも期待できる。

- 補償額に関する意見をいただいたが、事業期間が延びていることの補償額に対する影響も、先ほどのAブロックの売却単価の話と同じ観点かと思うので、一旦持ち帰らせていただく。

Bブロックの企業誘致については、期を逸さないように早期に対応していきたい。

また、縦覧についても、あらかじめ何日の何時に見たいといった連絡をいただければ、我々もできる範囲で対応したいと思っている。

事業が遅れることは、我々にとっても、地権者の皆様にとっても最大の問題だと認識している。今お示ししている計画はあるが、1ヶ月でも2ヶ月でも早く皆様に土地を使ってもらえるように頑張るので、ご協力をお願いしたい。

本日この場では手を挙げられない方もいらっしゃると思う。電話でも構わないので、お気持ちを聞かせていただければと思う。

- 前向きな検討をお願いします。

もう一点、工事の話だが、発注に当たってはスピード感も要件に入れてもらいたい。コストダウン、品質に加え、施工期間の圧縮が望まれる。場合によっては包括契約も検討対象入れて、スピードアップの方策を練ってもらいたい。

- 現在Cブロックに住んでいる。Cブロックは令和9年に移転しなければいけないとのことだが、2年程前倒して令和7年に移転をしても移転の補償はされるのか。

- 移転については、基本的に移転しなければいけない事由が発生した場合に、そのタイミングで移転をしていただくことが原則となる。例えば、令和9年に移転をしていただきたい場合に、令和7年から補償してほしいと言われると、希望に沿うことは難しいというのが正直な意見である。具体的な内容については、今後、補償の担当がつくため、個別に調整させていただきたいが、原則としては、移転の事由が

発生したときに、補償するということが決まりになっている。

- それはどこかに書いてあるのか。
- 法及び市の補償の基準がある。
- そこには移転補償は前年から決まっているのか。
- 工事の何年何ヶ月前から補償されるという書き方ではなく、移転が必要になったときという書き方になっている。今回の資料では、工事が始まる前に移転していただかないと工事が始められないため、工事が始まる年度の前の年度を移転期限としている。
- しかし、いつから移転ができるとは書いていないではないか。
- この資料には書いていないが、2年前、3年前からでも補償を受けられるのかという質問に対しては、原則受けられないという回答になる。
- 原則として受けられないということは、個別対応はあり得るということか。
- 事情によるが、2年前、3年前から補償することは難しい。
- 今回の工事計画はいつできたのか。
- 工事計画の考え方、移転期限の年度について市の内部で合意を得られたのは先月である。
- ということは、事業が止まる前は示されていないというか。
- 具体的な計画が作成できる段階ではなかったため、事業が止まる時には示していない。
- であれば、現在確定している換地先も振り出しに戻して、新たにもう1度決めるべきではないのか。

この工事計画ができて初めて、土地の利用意向を聞き、換地先を決めていくのが筋なのではないか。今から地区内居住の方や仮住まいの方の換地先をAエリアに変えらるとなると、保留地しか選べないため不公平である。
- もう一点、Eブロックの下水をCブロックやDブロックに流すのではなく、村富線を渡った向こう側に流せばいいのではないか。

Eブロックの北側にセブンイレブンがあるので、そちら側に流せば、早期に工事ができるのではないか。

あるいは、BブロックとCブロックの間に1本太い下水管を入れれば、もっとEブロックも早く工事ができる。

初めに太い管をBブロックとCブロックの間に通すとか、CブロックとDブロックの間に通すといった対応をとれば良い。現状のブロックごとに考えているからこのような計画になる。

移転交渉などいろいろなことがあるのは分かるが、今回の資料を出すのが遅いのではないかというのが自分の意見である。

- これだけの広さがあるので、使用収益開始が早い人もいれば、遅い人もでてきてしまう。地区内に住んでいる方や仮住まいをされている方に対して配慮しなければいけないという中で、比較的使用収益の早いAブロックの保留地への仮換地先の変更を提案している状況である。今回の工事計画が決まった上で、もう1度、土地利用意向調査を行うとかなりの期間要してしまうため、現実的に、振り出しに戻って換地先を決めなおすということは、申し訳がないができない。

Aブロックの保留地を残り物と感じる気持ちは理解するが、事業中断前は声の大きい人等が優先して換地先を決めてしまった経過があった。しかし、今回は場所の希望は一切聞いていない。土地を売りたいか、自己利用したいか、貸したいかという意向を踏まえた上で、従前地に照応する換地先を決めさせてもらっているため、今回の公平性についてはご理解いただければと思っている。

もう1点、Eブロックを優先的に工事できないかという話について、コンサルとのやりとりの中で、先に道路を作り、下水だけ施工というのはどうかという検討をしたが、下水だけ施工しようとしても、今使っている方にどいてもらわなければならない、その方の行き先がないこと、道路だけでできても土地が使えないことなどから、まずはまとまった一団のエリアを施工し、完成したら順次使用していただくことを軸に考えている。

- それはわかるが、Eブロックのために村富線を横断することはできないのか。

水道やガスはどこからもってきてもいいとして、下水は勾配が必要ということ踏まえても、村富線を横断するとか、セブンイレブンの方から持ってくるとか、方法はあるのではないかな。

この事業区域の中でやろうと思うから、Eエリアが最後になる。それであればEブロックは遅くなることを最初の意向調査の時に言って欲しかった。

- 今のご提案は持ち帰り確認したいと思う。大まかな地形として、村富線から西側に向かって縦断勾配があるということもあり、基本的には今ご説明した内容になる。もし、根本的に、このようにしたらもっと早期に完了できる可能性があるといったものがあれば、持ち帰り検討してみたいと思う。

自然流下がベースにはなるが、発想を変えて確認したいと思う。

- 43街区からセブンイレブンのメイン管に流す等の方法もあるのではないかな。

- おっしゃるとおり、下水道は基本的に自然勾配で流す必要があるため、施行地区の端で村富線の本管に自然流下できるかどうかを確認したいと思う。自然流下できないとなるとポンプアップが必要になり、事業費が高騰してしまうリスクも出てくる。

また、そこまでのルートとして、使用収益中の地権者宅地を通らないとどうしても自然流下できないといった、施工条件も出てくると思われるので、ご指摘の点については、持ち帰って、本当に見直しができないか、最後まで検証させてもらいたいと考

えている。

そして、本来であればもっと早くに、こういった事業手順を示すべきであったという指摘はもっともであり、その時点でお示しできなかったことをお詫び申し上げます。これからどうやって早くできるかは、引き続き考え抜いていきたいと思っており、ご理解いただきたい。

- 令和4年の5月時点では、令和11年度に事業を完了するという事で、市長以下で説明し、進めてきた中で、今回3年延びるというのは、一種の詐欺である。

場合によっては、換地先の希望を再度取り直すというのも、一つの選択肢だと思う。

令和11年度の工事完了は、死守して欲しい。今回この事業全体の仕事量が見えてきたはずである。全体の仕事量があったのであれば、これは人と時間と機械と材料ででき上がっているものだと思うので、変数である人と時間と機械を調整することで、3年延長ではなく、なんとしても令和11年度で完了させて欲しい。

具体的に、今回の3年の遅れの原因についてだが、資料9ページの下枠部分に、移転実施の概ね2年前を目途に個別にご連絡・ご説明します、とある。この考え方が、3年の遅れの原因を作っている。各ブロック2年前という発想ではなく、全ブロック一斉にやって欲しい。複数のブロックを並行して工事に着手しようと思えば、そうせざるを得ないはずである。今の考え方では、ところてん式に遅れる工事しかできない。

2点目は、Bブロックの事業者向け仮移転用地である。資料11ページの説明では、Bブロックは令和9年度から工事が始まり、令和10年度に工事が完了する。しかしながら、この仮移転用地の使用があるために、令和12年度以降にならないと、使用収益が開始できない。自分たちで遅れる原因を作っている。

全ブロックを平行に進めるために、まずは、一斉に移転や補償に関する調整を行い、令和8年ないし令和9年までに終わらせるという発想で取り組んでいただきたい。そうしなければ、令和11年度に工事完了できない。

- 我々も、自分たちで令和11年度に工事完了と言っておきながら、令和14年度に延びるなどとは言いたくない。お金をかけてでも、少し難しいと思っても、令和11年度でやりきるという説明をしたかったが、ご説明したとおり、令和4年当時は、まだ皆様の土地利用意向も聞いておらず、換地設計もできていない中で、以前の計画に中断期間を追加したもので説明せざるを得なかった。非常に申し訳ない。

今回、確実に事業を推進する上で、考え方を整理し、令和14年度という工事完了時期をお示した。誤解を恐れずに言えば、現在施工区域内にいる皆様全員にどいていただき、一斉に、巨額の費用を投じて工事を行えば、それは確かにできるかもしれ

ない。しかし、市の体力や、皆様の移転のスケジュールについて、現実的に考えて作成したのが、本日お示しした内容であり、ご理解いただきたい。一方で、早く移動したい、早く使いたいというのは、皆様の総意と理解しており、お示しした計画はベースにあるものの、下水の考え方も含めて前倒しできることはないか、継続的に検討し、一日も早く使用収益を開始できるような案を引き続き考えていきたい。

また、Bブロックに着目したとき、仮移転用地自体が遅れの原因を作っているとの指摘についてだが、Cブロック、Dブロックを中心に、事業を営んでいる方が多くいる中で、仮移転用地を用意して移転交渉に挑むことが、結果的には全体の施工を早期に完了させることになると考えている。我々としては、今日手を挙げていない方も含めて、皆様が困らない、全体最適はなんだろうかということを考えて、お示しした計画を作成しているということだけは理解していただきたい。その中で皆様からより良い案をいただければ、我々も真摯に受けとめて検討していきたいと思っている。

○ 資料の7ページを見ると、確かに右の方は使用が少ない。色分けをしていないため、どんなタイプの方が使っているかがわからないが、この使っている方が、仮移転先に行くという計画のようで、一斉に移転して欲しいという私の意見に対しては、お金がかかるという話と理解した。しかし、順次移転するとしても費用はかかる。一斉に移転してもらうことで、どのくらい多くなるかはわからないが、それはこの事業の必要経費だろう。Aブロックで、今現在は地区外に仮住まいしている方には、その費用が必要経費として出ている。であるならば、仮移転しなければならない人にかかる費用も、必要経費だという認識で、スケジュールの短縮を考えてもらわないと、地権者は納得できない。

■ 補償しなければならないところは、責任もって補償しなければならない必要経費だという認識を持っており、おっしゃるような地区外に仮住まいしている方についての補償も継続しているが、先ほど説明した仮移転用地の必要性は、お金を圧縮するという観点よりも、事業を継続できる場所を見繕うこと自体が難しい状況を救うという観点が大きい。実現性と事業期間の両方を考慮した結果である。取り入れるべきご意見は取り入れながら、早期使用収益開始という同じ思いを持って進めていけたらと考えているので、皆様のご協力をいただきたい。

以 上