

事案調書(戦略会議)

審議日 令和4年3月24日

案件名	麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の事業継続について							
所管	都市建設	局	まちづくり推進	部	麻溝台・新磯野地区整備事務所	課	担当者	内線
審議事項 庁議で決定したいこと及び想定(希望)している結論	事業継続(総事業費・施行期間・市財政への影響等)について							
戦略会議 審議結果(政策課記入)	○継続審議。							

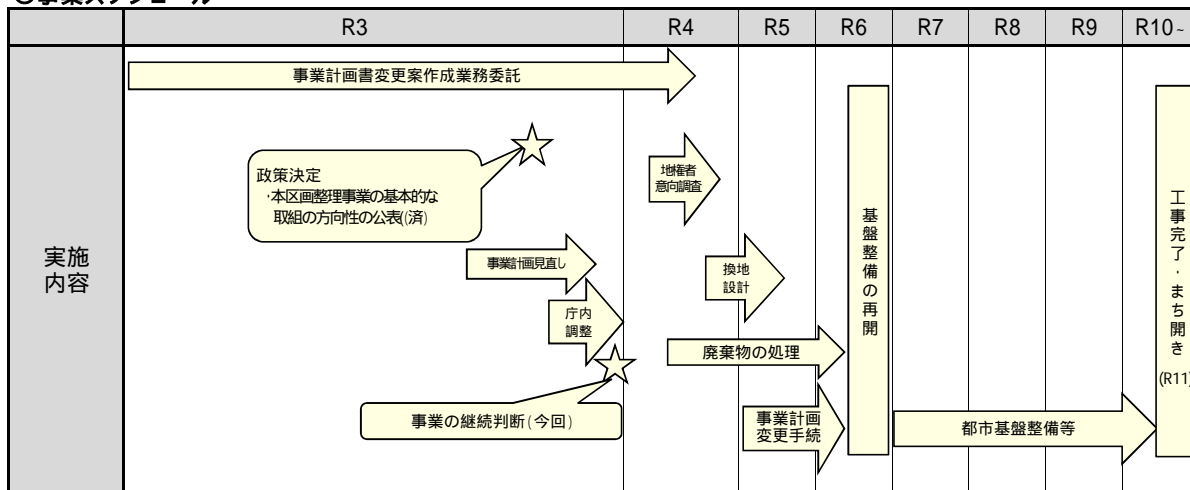
事案概要 / 事業の実施期間

○事案概要
大量の地中障害物等が発出したこと等により、事業の推進が困難となった麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業(施行地区約38ha、以下「本区画整理事業」という。)について、必要な項目や費用の精査、地中障害物等の調査結果に基づく土地評価の在り方など事業計画の見直しを進めてきたが、この度、見直し案がまとまったことから、事業継続について諮るもの。

○事業の実施時期
政策決定後、第一整備地区の地権者へ速やかに公表

事業スケジュール / 事業経費・財源 / 必要人工

○事業スケジュール



○事業経費・財源

(千円)

項目	補助率/充当率	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10-
事業費(費)								
うち任意分								
特財								
国、県支出金								
地方債								
その他								
一般財源								
うち任意分								
捻出する財源								
一般財源拠出見込額								

総事業費 約319億円
(国費約4.2億円 市費約21.6億円 保留地処分金約6.1億円)

捻出する財源概要...

○必要人工(事業実施に当たり、新たな人員配置を求める場合のみ記入)

(人工)

項目		R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10-
実施に係る人工	A	0	2	0	0	0	0	0
局内で捻出する人工	B	0	0	0	0	0	0	0
必要な人工	C=A-B	0	2	0	0	0	0	0

局内で捻出する人工概要 ...

日程等 調整事項	条例等の調整		議会提案時期		報道への情報提供	なし
	パブリックコメント	なし	時期		議会への情報提供	全協

事前調整、検討経過等	
調整部局名等	調整内容・結果
政策課	事案内容及び審議日程の調整
総務法制課	議会对応について
財政課	総事業費、行財政構造改革プランについて
人事・給与課	必要人工について
都市計画課	都市計画との整合(都市計画道路の見直しなど)
道路計画課	道路ネットワークについて
道路整備課	都市計画道路の整備について
公園課	公園、緑地の配置、規模及び役割について
交通政策課	相模原市総合都市交通計画との整合について
環境保全課	汚染土壌等の取扱いについて
清掃施設課	管理分別土の活用について
路政課	管理分別土の活用について

備 考	

調整会議
3/11,15

・主な意見

【地中障害物等について】

○レーダー探査による調査結果で「廃棄物あり」の割合がイメージ的に少ないと感じる。レーダー探査の精度はどの程度なのか。

レーダー探査では、基本的に深度5m程度にある地中障害物であれば探査することができる。また、調査間隔については3mメッシュで調査を行っており、現時点での技術では最も有効な方法と考えている。

○阻害要因による試算を行った結果として、計算例では地中障害物の有無による減歩率の差が3.2%しかなく、障害物がなかった地権者との不公平感が生まれぬか。

不公平感についてであるが、地中障害物の違法性が問えない状況下においては、駐車場や資材置き場など他の手法による不動産収入との大きな違いはなく、土地活用等による過去の収益による負担配分を課することはできないものとする。また、換地先については、原則として、障害物のなかった土地の地権者は障害物のない換地先へ換地するなど公平感に配慮した方法について検討する予定である。

○仮置き土すべてを掘削深さで割り、阻害割合とすることはできないのか。

仮置き土のすべてを阻害要因として採用すると掘削調査とレーダー探査で評価対象が大きく異なることが問題となる。

【事業費について】

○事業を継続しないと判断した場合の事業費はどの程度か。

「縮小案」として示しているが、市費としては243億程度かかると想定している。

○事業外経費の考え方は。

先行住宅地区としている範囲外の部分についても財産価値を維持することを考えると最低限の公共施設の整備を行う必要があると考えており、その事業費を積算したものである。令和3年12月の庁議の際は縮小した際の土地地区画整理事業の範囲外は逆線引きで市街化調整区域とする想定であったが、地権者の財産価値を確保できる手法として市街化区域のままとすることで検討した結果を載せている。

○工事関連経費等が増額しているが、そもそもの減歩率を見直す考えはないのか。

市施行の場合、最初に設定した減歩率を変えることは難しいとされている。今回の土地利用計画の見直しにより、公共減歩を減らし、当該減少分を保留地減歩として整理することにより、地中障害物のない地権者の平均減歩率の上昇を抑えることとしている。

○事業費の増額の主な要因として、施行体制を包括委託方式から個別契約方式にすることにより、諸経費率が上昇していることを挙げている。契約方式を変更することが前提となっているが、そのことについて対外的な説明が必要と考える。

今回計上した事業費は、通常の土地地区画整理事業での施行方法を前提に、現時点で想定される費用の全てを計上しており、今後、事業計画を作成していく際に施行体制等の検討は行う必要があると考えている。なお、当初は、地中障害物の処理等の問題から包括委託を選択したが、通常の施行体制でも事業の実施は可能であると考えている。

○包括委託の課題と個別契約のメリットは何か。

本事業における包括委託は、経営管理上の課題があったもので、適正に行っていれば、包括委託もメリットがあったと認識している。個別契約は、市内業者を活用できること、業者間の競争原理により、事業費の圧縮も期待できることがメリットとして挙げられる。

○本事業を長期財政収支に計上することとなれば、歳出超過分に上乗せすることとなる。その後は他の事業と同様に、事業費の詳細は精査させていただく。

【その他】

○新たに市費を投じるということになるため、事業効果等事業継続によるメリットについて、市民に示す必要がある。

本事業の効果・必要性については、令和3年12月の庁議で整理している。また、地中障害物を有する土地の評価による負担については、廃棄物処理費用などを売却費用から減ずるといった通常の不動産取引の考え方と土地地区画整理事業の評価の考え方が異なるため、理解されづらいことは認識しているが、国の評価実例等を参考に係数設定し計算しており、妥当な評価方法であると考えている。

・結果

○原案のとおり、上部会議に付議する。

決定会議
3/16,17

・主な意見

【地中障害物について】

- 阻害率表に地形や道路付けなどの補正が加えられていないのではないか。
補正については、区画整理に使用される補正を実施し整理前指数に加え、更に阻害係数をかけることで算出している。
- がけ地の評価を地中障害物の評価の比較対象とすることの適切か。
一番類似しているものを参考にすることが手法として一番適切であると判断した。
- 阻害率表は他に用いる基準や手法はないのか。
国税庁の財産評価を参考としており、家屋が立たない土地やがけ地においても財産価値を認める評価手法は、土地区画整理での評価手法とも整合性があると考えている。
- この数値は公平性や法規性の視点から考えた最良なものであるとの判断をしたと考えてよいか。
そのとおりである。
- 阻害率の考え方を整理する際に第三者の評価などは実施したか。
委託業者からは、不動産鑑定士などに意見を求め妥当との判断を受けたとの報告を受けている。
- 通常減歩と地中障害物ありの場合の減歩の差がわずかであることが適切であるか。地権者寄りの考え方になっていないか。
法規性があり、且つ根拠のある係数表に用いることが整合性のあるものと考えている。

【事業費について】

- 事業費に対する市の負担割合は当初3割程度だったものが、今回は6割程度になっている。この負担割合は他の区画整理と比べ妥当であるのか。
負担率の考え方ではなく、当初計画では本来計上すべき経費が計上されていなかったなどの問題があった。現在の積み上げにおいては、中断費用などを除けば、計上すべき工事費であり負担は妥当と言える。
- 市費が増額されることの妥当性判断が必要なのではないか。事業継続判断の一つの基準が大規模事業評価なのではないか。
大規模事業評価の実施目的は、事業着手前に費用対効果などを算出し事業の実施判断を行うためのものである。事業開始後の事業費変更などは進行管理などにより判断するもので、再評価する目的として実施はしないと考えている。ただし、大規模事業評価委員に対しては報告の上、今後の評価対象事業に対し、一層厳しい視点で臨んでいただきたい。
- 事業費はこれ以上増えないと考えてよいか。
増額の可能性がないわけではないが、現時点で想定できる費用の最大値を示している。

【その他】

- 事業費の算出方法に不足があったとしても、新たな拠点の創出を進めるにあたり、この場所ではなければならなかったとの理解でよいか。
既に進めている区画整理事業を縮小し、元の形に戻すことにまた新たな市費を投じるのであれば、市の財政負担が多くなるとしても税源涵養となる拠点づくりが必要と考えている。

・結果

- 原案のとおり、上部会議に付議する。

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の事業継続について

令和4年3月24日

1 概要

大量の地中障害物等が発出したこと等により、事業の推進が困難となった麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業（施行地区約38ha、以下「本区画整理事業」という。）について、必要な項目や費用の精査、地中障害物等の調査結果に基づく土地評価の在り方など事業計画の見直しを進めてきたが、この度、見直し案がまとまったことから、事業継続について諮るもの。

2 確認事項

（1）本区画整理事業の基本的な方向性と個別説明について

- ・ 令和3年12月の戦略会議において、本区画整理事業の基本的な取組の方向性について審議後、令和4年1月に政策決定
- ・ 令和4年1月17日（月）から2月21日（月）にかけて、全地権者（419名）に対し、政策決定した内容をまとめた「まちづくりだより」を送付するとともに、個別訪問等による補足説明を実施した。

別紙1「まちづくりだより」参照

（2）地中障害物等調査の結果について

- ・ 令和3年1月に作成した地中障害物等調査計画に基づき令和3年3月16日から令和4年2月18日の間、レーダ探査等を実施した。
- ・ 調査により地中障害物等が無と判定した宅地から、地中障害物等が確認された場合の対応について今後検討する。

別紙2「地中障害物等調査の結果について」参照

3 事業継続について

（1）総事業費、施行期間について（見直し案）

- ・ 総事業費は、約319億円
- ・ 施行期間は令和17年度まで（換地処分：令和12年度）とする。
- ・ 土地利用計画は、現行の土地利用計画を基本に、大街区化、道路等の公共施設整備の見直しを行い、費用圧縮を図った。

別紙3「土地利用計画」参照

(2) 市財政への影響等について

- ・ 当初事業計画案（当初の事業方針を変えずに事業を継続した場合の費用推計を含む）、見直し案及び事業の縮小案に係る総事業費等は次のとおり。

（単位：億円）

項目	現計画		見直し案	(参考) 縮小案 ^{※2}
	当初計画	継続推計		
総事業費	127	348	319	243
うち市費 ^{※1}	43	-	216	243
国庫補助金	34	-	42	-
保留地処分金	50	-	61	-

※1 内訳は、概算で市債 約 122 億円、一般財源 約 94 億円

※2 想定による概算値 財源は、全て市費に計上することとした。

- ・ 総事業費については、現行の事業計画の課題を見直し、現時点で想定される項目や費用について全て計上した。見直しの主な内容は、以下のとおり。
 - 未計上費用の計上（地中障害物等の処理費や道路関連費用、中断補償費 など）
 - 事業費の圧縮（処理方法の見直し、大街区化など土地利用の見直し など）
 - 工事や委託費の単価見直し（電線共同溝、物価上昇の影響 など）
- ・ 地中障害物等の処理費用の圧縮など更なる費用縮減に向けた取組を進める。
- ・ 事業進捗に伴う経費増減を適切に管理し、必要に応じて資金計画の変更を行う。

別紙4 「費用比較について」参照

別紙5 「地中障害物等に係る土地評価方法について」参照

4 その他

(1) 合意形成について

・ 市議会対応について

政策決定後、全員協議会に内容を報告するとともに、必要となる補正予算について速やかに上程できるよう手続き等を進める。

・ 地権者、市民対応について

政策決定後速やかにまちづくりだよりを発送し、地権者説明会を実施する。
事業計画の策定に当たり、賛同調査を実施する。

(2) スケジュールについて

別紙6 「今後のスケジュール」参照

以上

まちづくりだより

別紙 1

第34号

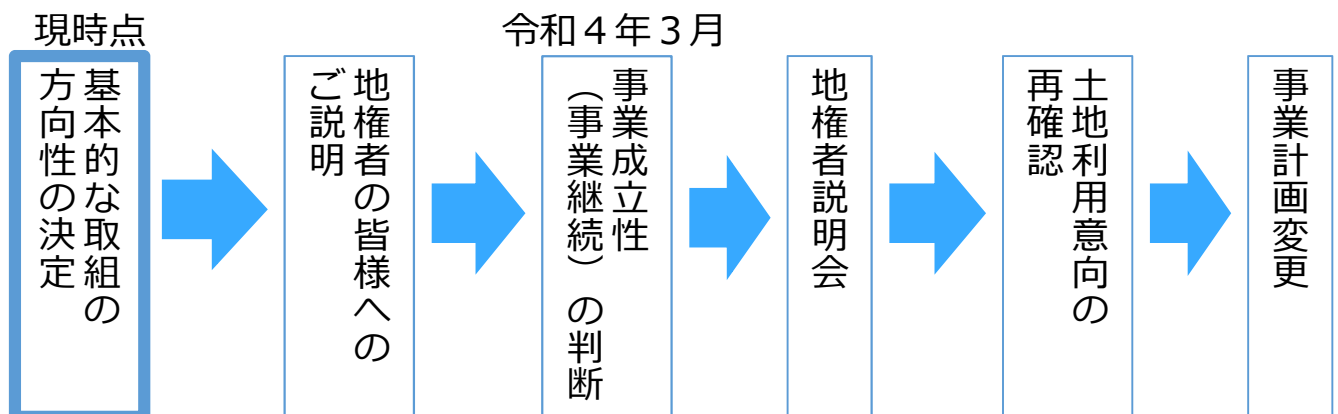
① 第一整備地区土地区画整理事業の基本的な取組の方向性について

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業につきましては、新たな拠点の形成を目的とした都市計画事業であることから、継続を視野に入れて検討し、令和3年度末を目指して、事業の成立性（事業継続）を判断するための作業に取り組んでおりますが、今回次のとおり基本的な取組の方向性を決定しましたのでお知らせします。

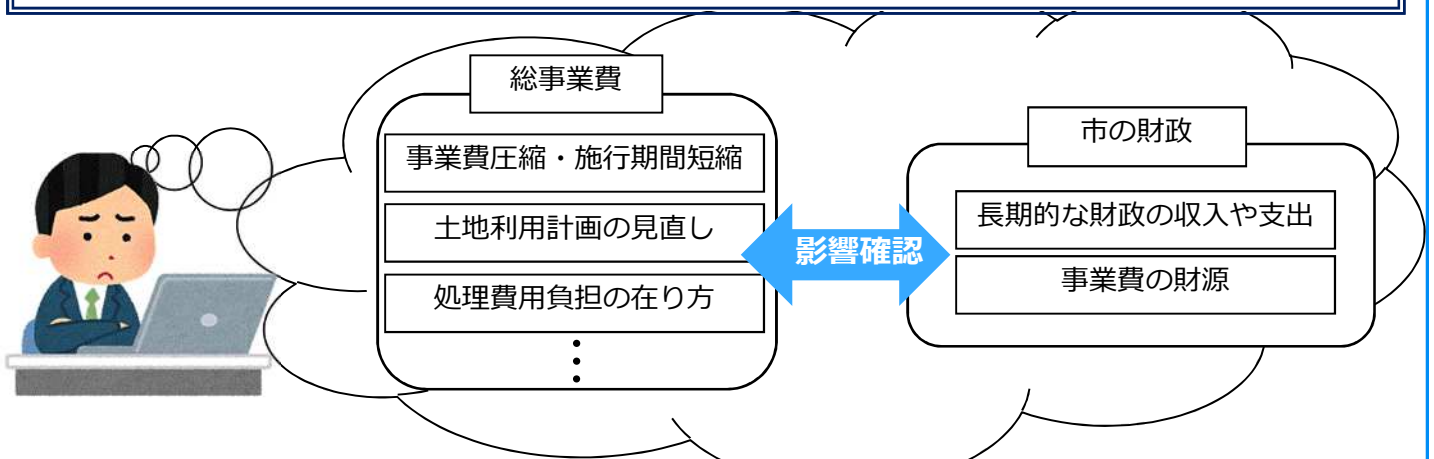
今後、この基本的な取組の方向性について、地権者の皆様に個別に説明してまいりたいと考えております。（詳細は、最終ページをご参照ください。）

関係者の皆様には、大変なご心配やご負担をおかけしておりますが、皆様に情報提供しながら、鋭意進めてまいりますので、ご理解とご協力をお願いします。

○今後の主な流れ



・事業の成立性（事業継続）は、総事業費や施行者負担と地権者負担のバランスなどを確認したうえで判断します。

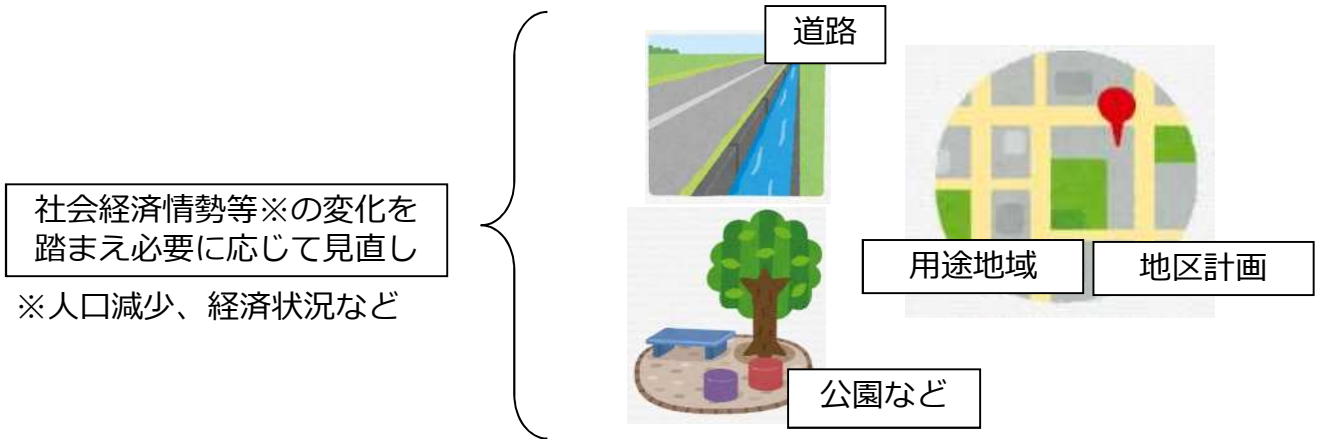


事業に関するご意見やご不明な点がございましたら、下記までご連絡ください。

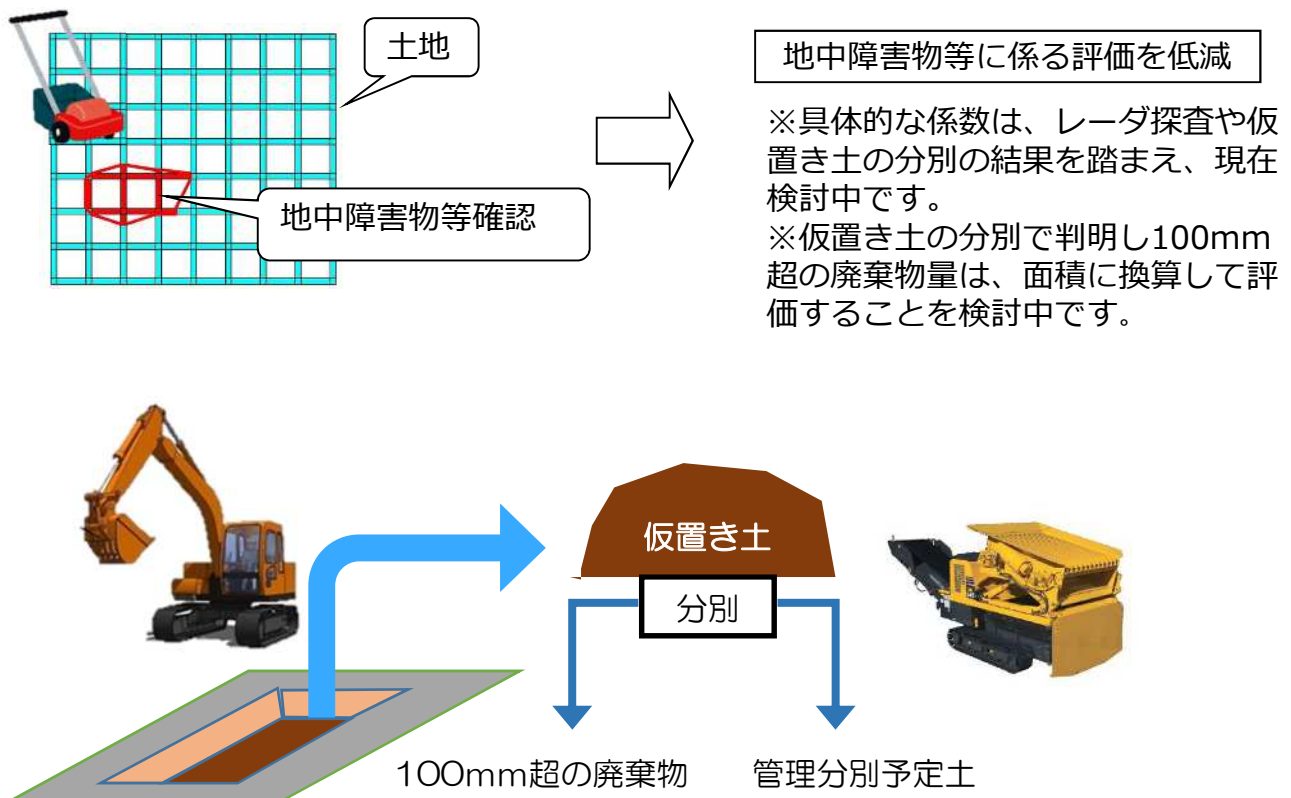
発行 相模原市 都市建設局 まちづくり推進部 麻溝台・新磯野地区整備事務所
 〒252-5277 中央区中央2-11-15 相模原市役所第1別館3階
 TEL：042-769-9254（事業計画・補償等に関すること）
 TEL：042-707-7184（分別工事・調査・現場管理に関すること）
 FAX：042-754-8490

① 第一整備地区土地区画整理事業の基本的な取組の方向性について

- 拠点としての位置づけや社会経済情勢等の変化を踏まえ、都市計画については、必要に応じて見直しを行います。



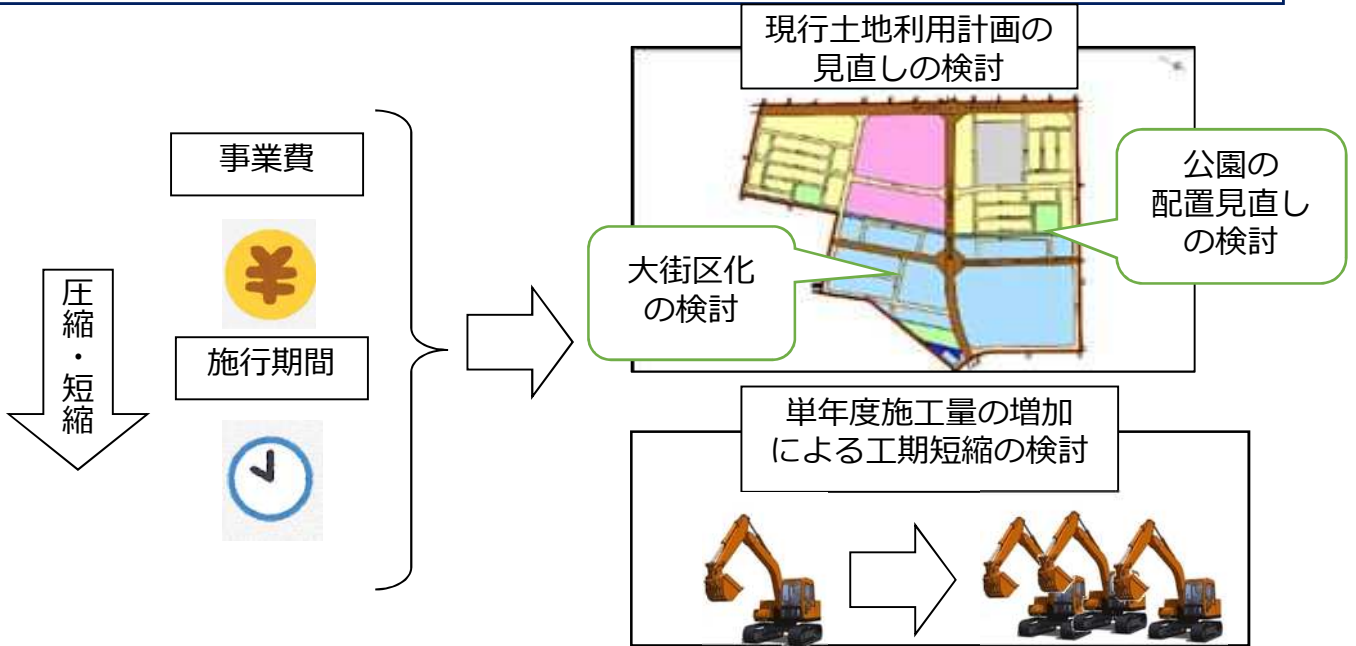
- レーダ探査や仮置き土の分別で地中障害物が確認された宅地は、土地の阻害要因に基づく一定の係数により宅地の評価を低減します。



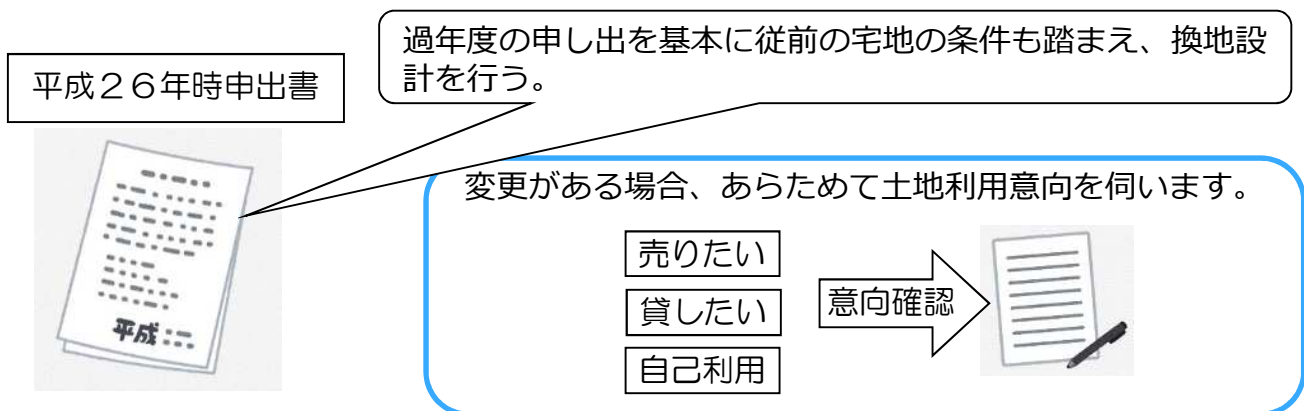
- 地中障害物等が確認されなかった宅地については、原則として地中障害物等の処理費用負担を影響させないように整理を進めます。

① 第一整備地区土地区画整理事業の基本的な取組の方向性について

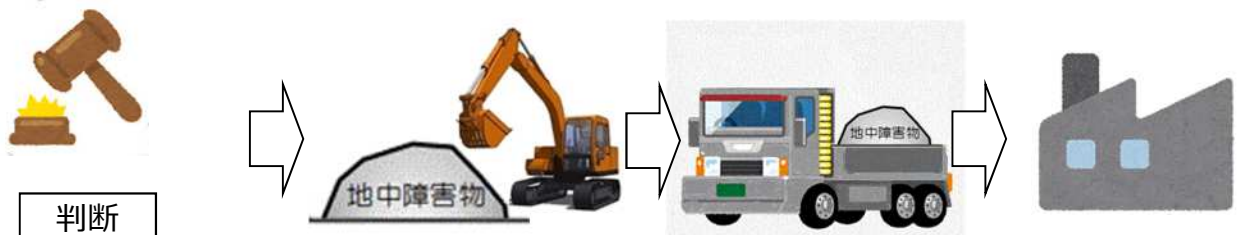
- 事業費の圧縮や施行期間の短縮を図るため、大街区化や公園の配置見直しなどの検討を行います。



- 換地設計は現在の申し出を基本とし、変更がある場合は、土地利用意向（売りたい・貸したい・自己利用したい。）を確認します。



- 地中障害物等の処理は、事業の成立性（事業継続）の判断後、必要な調整や手続きを行い、早期に開始します。



- 安定した施行体制による事業運営を行います。

職員体制の強化・協力体制



総合的な再開支援に係る業務委託

市



専門的
事業者

② 測量作業について

事業計画書変更案作成等の業務の一環で、測量作業を実施いたします。実施に伴い、3月までの間で、地区内でドローンの飛行が行われます。期間中ご迷惑をおかけいたしますが、ご了承ください。

③ 地権者の皆様へのご説明について(1月中旬～2月中旬を予定)

事業の現状等を説明させていただきたく、地権者の皆様を対象に個別に伺わせていただきます。短期間で多くの地権者の皆様へ訪問するため、事前の連絡はできかねますので、ご了承ください。

※新型コロナウイルスのまん延状況等により個別説明が中止となる場合がございます。

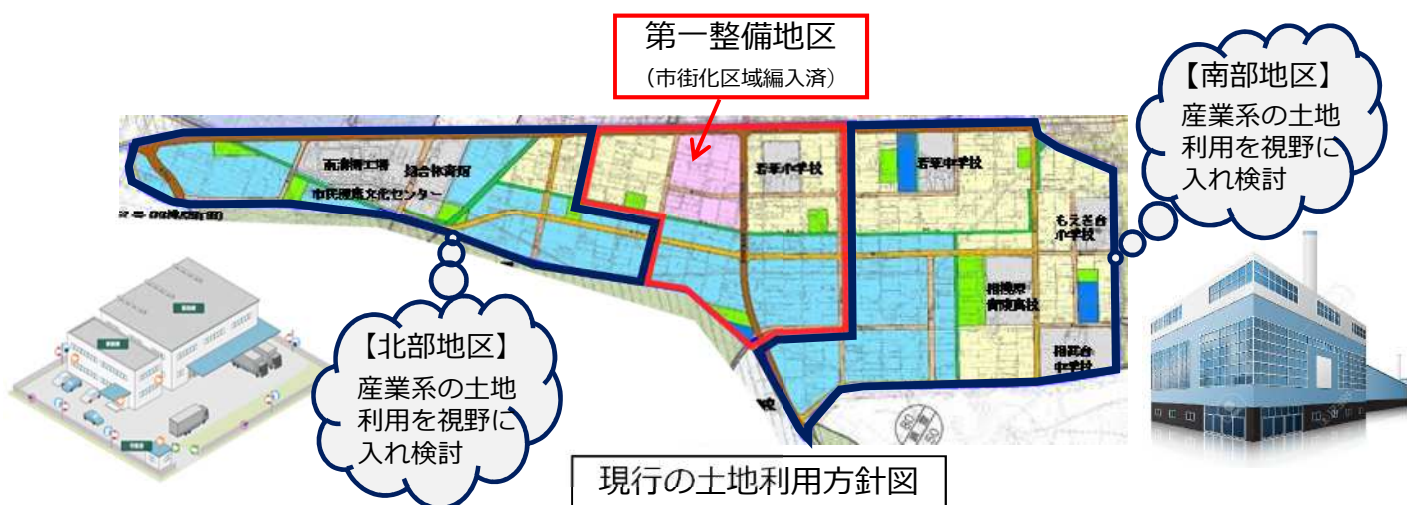
④ 麻溝台・新磯野地区整備推進事業(約148ha)の取組の方向性について

！ポイント

- ✓麻溝台・新磯野地区全体を、まちづくりに関する市の計画(総合計画及び都市計画マスタープラン)に、産業を中心とした新たな拠点として、引き続き位置づけていきます。
- ✓人口減少下でも持続可能なまちを目指すため、北部及び南部地区の土地利用方針の見直しを行い、産業系の土地利用による市街化区域への編入を視野に入れて検討を進めていきます。

※令和7年に予定している線引き見直し(注1)において、産業用地として市街地を拡大する必要性が明らかになることが前提となります。

注1) 線引き見直しとは、都市計画区域について、人口や産業など概ね10年後の将来予測をもとに、都市計画の目標などや、市街化区域と市街化調整区域の区分を定期的に見直すもので、将来のまちづくりの根幹となるものです。



④に関する問い合わせ先：都市計画課 042-769-8247

地中障害物等調査の結果について

1 調査手法

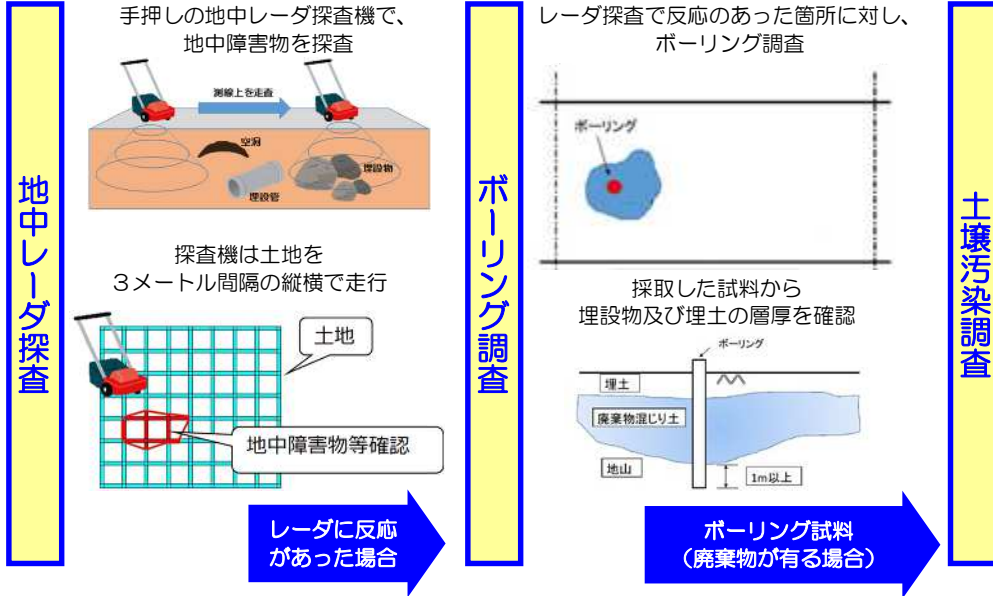
(1) 掘削調査（立ち止まり前）

掘削により、地中障害物を調査



掘削し、仮置きした土について
土壌汚染調査を実施

(2) レーダ探査等



2 結果

(1) 全体

項目	筆数	割合	備考
廃棄物あり	107 筆	17.6%	重複分 3 筆 ボーリング中断箇所 2 筆含む。
土壌汚染なし	99 筆	16.3%	
土壌汚染あり	8 筆	1.3%	
廃棄物なし	452 筆	74.4%	
地歴による土壌汚染確認箇所	4 筆	0.7%	鉛（含有）、ベンゼン（ガス）を確認
調査不可	44 筆	7.3%	建築物等存置しているため調査不可の筆
合計	607 筆	100.0%	掘削調査とレーダ探査の重複分 15 筆含む。

※その他、処理が必要な表層残置物からダイオキシンを確認

(2) 発出状況（発出面積及び割合別）

阻害率：筆全体の面積に占める阻害面積の割合

廃棄物あり				土壌汚染あり			
障害阻害面積	筆数	障害阻害率	筆数	汚染阻害面積	筆数	汚染阻害率	筆数
1 m ² 未満	20	1 %未満	60	1 m ² 未満	3	1 %未満	6
5 m ² 未満	33	5 %未満	38	5 m ² 未満	3	5 %未満	2
10 m ² 未満	21	10 %未満	3	10 m ² 未満	1	10 %未満	0
20 m ² 未満	18	15 %未満	0	20 m ² 未満	1	15 %未満	0
30 m ² 未満	4	20 %未満	1	30 m ² 未満	0	20 %未満	0
50 m ² 未満	4	25 %未満	0	50 m ² 未満	0	25 %未満	0
100 m ² 未満	2	30 %未満	0	100 m ² 未満	1	30 %未満	0
100 m ² 以上	0	35 %未満	0	100 m ² 以上	3	35 %未満	0
計	102	40 %未満	0	計	12	40 %未満	0
		45 %未満	0			45 %未満	0
		50 %未満	0			50 %未満	0
		50 %以上	0			50 %以上	4
		計	102			計	12

※1

※2

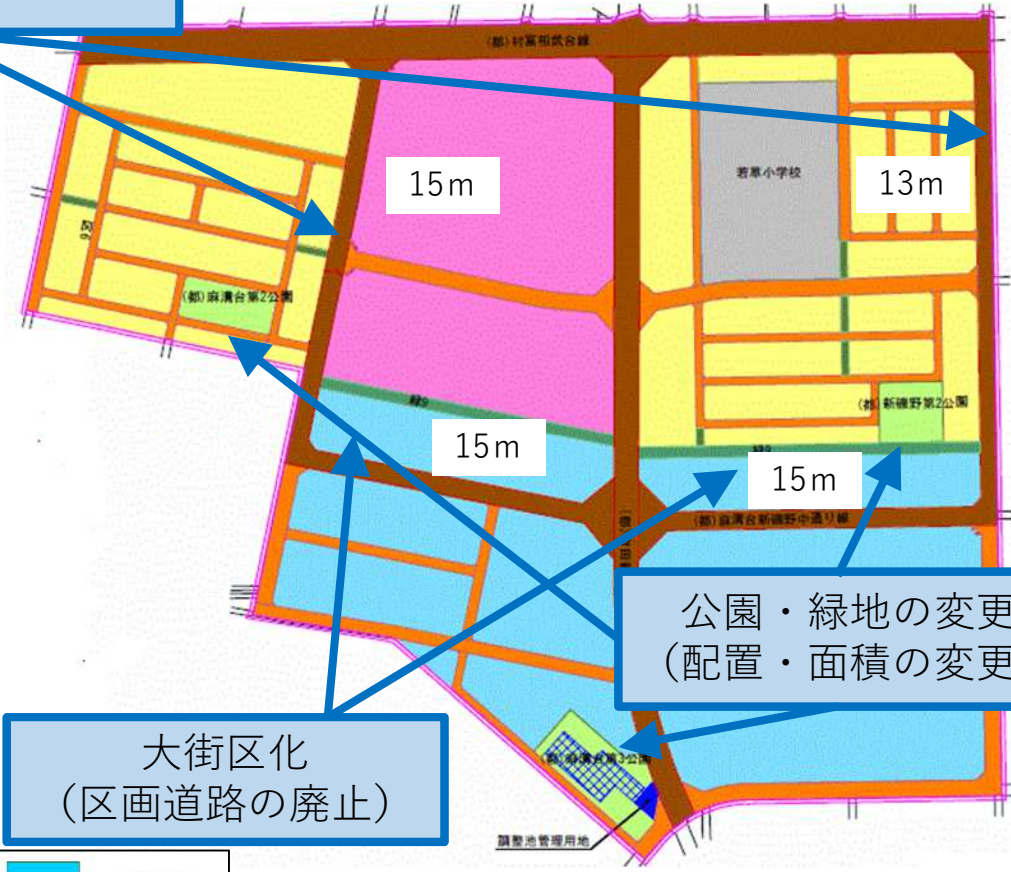
※1：重複・中断箇所を除いている。

※2：表層土調査4件分を含んだ数値

現行





見直し案

都市計画道路の見直し
(起終点・幅員の変更)





公園・緑地の変更
(配置・面積の変更)

大街区化
(区画道路の廃止)

	住宅地		工業地
	商業地		公共用地


費用比較について

項目	現計画	R2.2試算
施行地区の変更	なし	なし
想定事業期間	約10年間	約24年間
土地利用計画		
変更の概要	-	-
事業経費 a	127	348
工事関連経費	102	151
調査設計費	14	48
損失補償費	1	19
事務費	10	30
地中障害物処理費	0	100
事業外経費 b	0	0
合計 (a+b)	127	348
財源		
国庫補助金	34	-
保留地処分金	50	-
市費 c	43	-
課題	-	-

見直し案
なし
約16年間

街区の見直し（大街区化） 公共施設の見直し ・中通り線 幅員17m→15m ・区画道路 区13-1 幅員13m→15m ・公園配置 ・単価
319 (251)
195 (156)
27 (15)
31 (25)
29 (18)
37 (37)
0 (0)
319 (251)
42 (27)
61 (60)
216 (164)
・地中障害物の処理費用の更なる圧縮に向けた処理方法の検討

(単位：億円 カッコ内はR4以降の経費)

別紙4

参考（縮小案）
あり
約12年間

〈土地区画整理事業〉 ・施行地区の縮小（飛び施行地区） ・整備する公園面積の縮小（別事業） ・既存道路を活かした道路整備への変更 ・整備する公園面積の縮小 ※掘削調査箇所の埋め戻しや、整備済み公共施設等（雨水調整池、区13-5等）の撤去などの原状回復が必要
95 (26)
54 (13)
18 (6)
9 (3)
11 (1)
3 (3)
148 (148)
243 (174)
0 (0)
0 (0)
243 (174)
〈土地区画整理事業〉 ・産業用地の創出は困難（拠点性の低下） ・ほとんど全てを市費で賄う必要がある。 ・投入費用に比して、都市整備効果が著しく少ない。 ・施行地設定に合規性上の問題がある。 ・権利整理等の取り組みが長期化する可能性があり、実現可能性が不明

※総事業費については、労務単価、補償基準単価の上昇等を踏まえた単価の見直しや、土地利用計画の見直しを踏まえた必要工事量の積算などにより、現時点で想定される項目や費用について全て計上しているが、今後、換地設計や実施設計の実施などの各段階においては、通常の区画整理事業と同様に費用の増減が発生するため、必要に応じて見直しを行う。

R4以降の経費については、R2以降の残事業費からR2年度決算とR3年度予算現額（R4.3月補正予算）を控除して算出した。

※「参考（縮小案）」の事業経費等は、想定による概算値である。また、その財源については、国庫補助金や保留地処分金の実績もあるが、分離が困難なため、全て市費として計上した。

地中障害物等に係る土地評価方法について

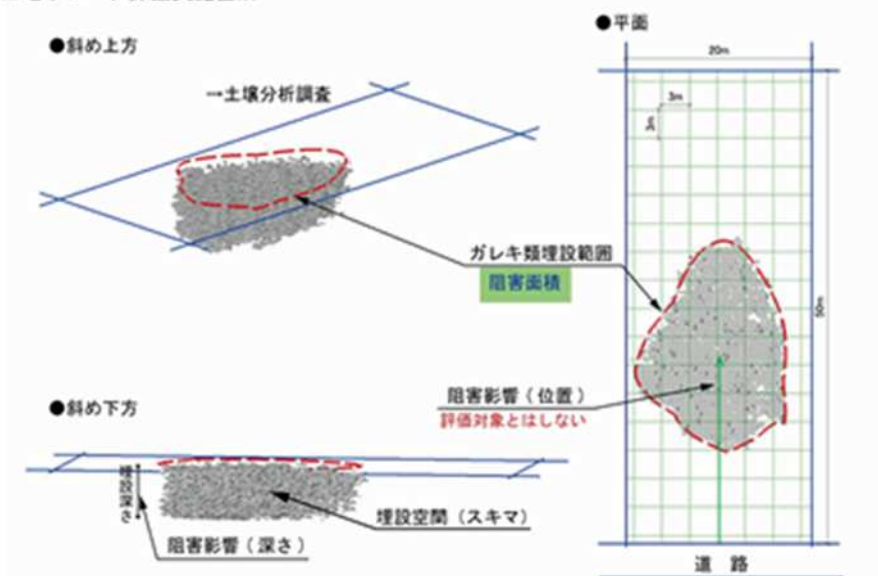
阻害要因に着目し、試算した結果は以下のとおり。

項目	内容																																																																								
概要	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>筆（区画）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">地障埋設</p> <p>地中障害物の埋設面積の筆全体に占める割合により評価を低減。</p> </div> <p>(斜線が評価低減対象)</p> <p>計算例【掘削調査の場合】</p> <p>・面積 1,000 m²①畑</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> </div> </div> <div style="width: 45%;"> <p>【阻害率表】</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>割合</th> <th>地障</th> <th>汚染</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1%未満</td><td>0.98</td><td>0.95</td></tr> <tr style="background-color: yellow;"><td>1~5%未満</td><td>0.95</td><td>0.91</td></tr> <tr><td>5~10%未満</td><td>0.93</td><td>0.87</td></tr> <tr><td>10~15%未満</td><td>0.90</td><td>0.83</td></tr> <tr><td>15~20%未満</td><td>0.87</td><td>0.79</td></tr> <tr><td>20~25%未満</td><td>0.85</td><td>0.75</td></tr> <tr><td>25~30%未満</td><td>0.83</td><td>0.71</td></tr> <tr><td>30~35%未満</td><td>0.80</td><td>0.67</td></tr> <tr><td>35~40%未満</td><td>0.77</td><td>0.63</td></tr> <tr><td>40~45%未満</td><td>0.75</td><td>0.59</td></tr> <tr><td>45~50%未満</td><td>0.73</td><td>0.55</td></tr> <tr><td>50%~</td><td>0.70</td><td>0.50</td></tr> </tbody> </table> </div> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>整理前面積②</th> <th>×</th> <th>整理前指数①</th> <th>×</th> <th>比例率</th> <th>÷</th> <th>整理後面積③</th> <th>×</th> <th>整理後指数</th> <th>減歩率 (1-(③/②))</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>通常減歩</td> <td>1,000</td> <td></td> <td>587</td> <td></td> <td>1.12</td> <td></td> <td>649</td> <td></td> <td>1,013</td> <td>35.1%</td> </tr> <tr> <td>障害物加味</td> <td>1,000</td> <td></td> <td>558</td> <td></td> <td>1.12</td> <td></td> <td>617</td> <td></td> <td>1,013</td> <td>38.3% 【3.2%増】</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small;"> ※障害物のない換地先の場合（整理後指数は、換地先によって異なる） ※障害物加味の評価は整理前指数①について、阻害率 0.95 を乗じる（阻害率表 1~5%） ※保留地は整理後面積③の差が増加する。 649 m²-617 m²=32 m² 保留地処分金 32 m²×97,700 円=3,126,400 円 ※確認されている廃棄物（100mm超）を処理した場合：約 4,200,000 円 【参考】仮置き土を処分した場合：約 2.5 億円 </p>	割合	地障	汚染	1%未満	0.98	0.95	1~5%未満	0.95	0.91	5~10%未満	0.93	0.87	10~15%未満	0.90	0.83	15~20%未満	0.87	0.79	20~25%未満	0.85	0.75	25~30%未満	0.83	0.71	30~35%未満	0.80	0.67	35~40%未満	0.77	0.63	40~45%未満	0.75	0.59	45~50%未満	0.73	0.55	50%~	0.70	0.50	項目	整理前面積②	×	整理前指数①	×	比例率	÷	整理後面積③	×	整理後指数	減歩率 (1-(③/②))	通常減歩	1,000		587		1.12		649		1,013	35.1%	障害物加味	1,000		558		1.12		617		1,013	38.3% 【3.2%増】
割合	地障	汚染																																																																							
1%未満	0.98	0.95																																																																							
1~5%未満	0.95	0.91																																																																							
5~10%未満	0.93	0.87																																																																							
10~15%未満	0.90	0.83																																																																							
15~20%未満	0.87	0.79																																																																							
20~25%未満	0.85	0.75																																																																							
25~30%未満	0.83	0.71																																																																							
30~35%未満	0.80	0.67																																																																							
35~40%未満	0.77	0.63																																																																							
40~45%未満	0.75	0.59																																																																							
45~50%未満	0.73	0.55																																																																							
50%~	0.70	0.50																																																																							
項目	整理前面積②	×	整理前指数①	×	比例率	÷	整理後面積③	×	整理後指数	減歩率 (1-(③/②))																																																															
通常減歩	1,000		587		1.12		649		1,013	35.1%																																																															
障害物加味	1,000		558		1.12		617		1,013	38.3% 【3.2%増】																																																															
保留地面積及び処分金額見込 (単価:97,700 円/m ²)	2, 2 1 6 m ² 約 2.2 億円 ※換地先が変わることによって今後変動する。																																																																								
評価根拠	<p style="text-align: center;">国の評価実例を参考に係数を設定</p> <div style="display: flex;"> <div style="width: 30%;"> <p>【補足説明】 国税庁 財産評価基本通達 「がけ地等を有する宅地の評価」</p> <p>※このがけ地補正率とは、擁壁の設置など自己投資による改善措置により有効利用が可能となる余地を残した不利用地（阻害地）の低減率として捉えることができる点が共通。</p> </div> <div style="width: 30%;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th>がけ地種類 総面積</th> <th>平均</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0.10以上</td><td>0.95</td></tr> <tr><td>0.20 "</td><td>0.90</td></tr> <tr><td>0.30 "</td><td>0.86</td></tr> <tr><td>0.40 "</td><td>0.82</td></tr> <tr><td>0.50 "</td><td>0.79</td></tr> <tr><td>0.60 "</td><td>0.75</td></tr> <tr><td>0.70 "</td><td>0.71</td></tr> <tr><td>0.80 "</td><td>0.67</td></tr> <tr><td>0.90 "</td><td>0.62</td></tr> </tbody> </table> </div> <div style="width: 35%;"> <p>がけ地部分の割合に応じた係数で評価</p> </div> </div>	がけ地種類 総面積	平均	0.10以上	0.95	0.20 "	0.90	0.30 "	0.86	0.40 "	0.82	0.50 "	0.79	0.60 "	0.75	0.70 "	0.71	0.80 "	0.67	0.90 "	0.62																																																				
がけ地種類 総面積	平均																																																																								
0.10以上	0.95																																																																								
0.20 "	0.90																																																																								
0.30 "	0.86																																																																								
0.40 "	0.82																																																																								
0.50 "	0.79																																																																								
0.60 "	0.75																																																																								
0.70 "	0.71																																																																								
0.80 "	0.67																																																																								
0.90 "	0.62																																																																								
評価妥当性	公的評価を参考に係数設定することで、評価の妥当性を確保																																																																								
地権者合意形成	発出面積ではなく、発出面積の割合である「阻害率」で係数が変わり、筆全体が評価低減されることについての説明を丁寧に行うことが必要																																																																								

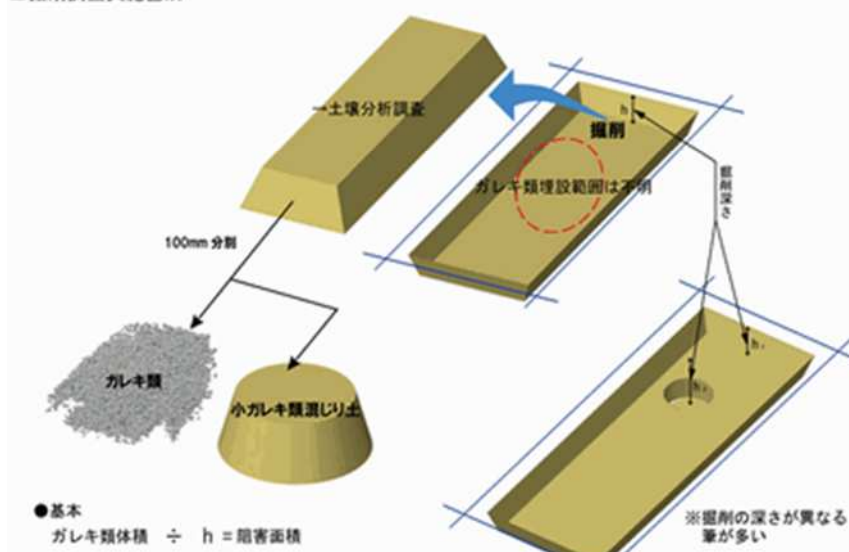
(参考) 調査方法について

項目	見直し前	見直し後	備考
調査方法	掘削して調査	レーダ探査等による調査	掘削による調査による費用増大、廃棄物の発出により事業推進が困難となり、調査方法を見直したもの。

■地中レーダ探査実施箇所



■掘削調査実施箇所

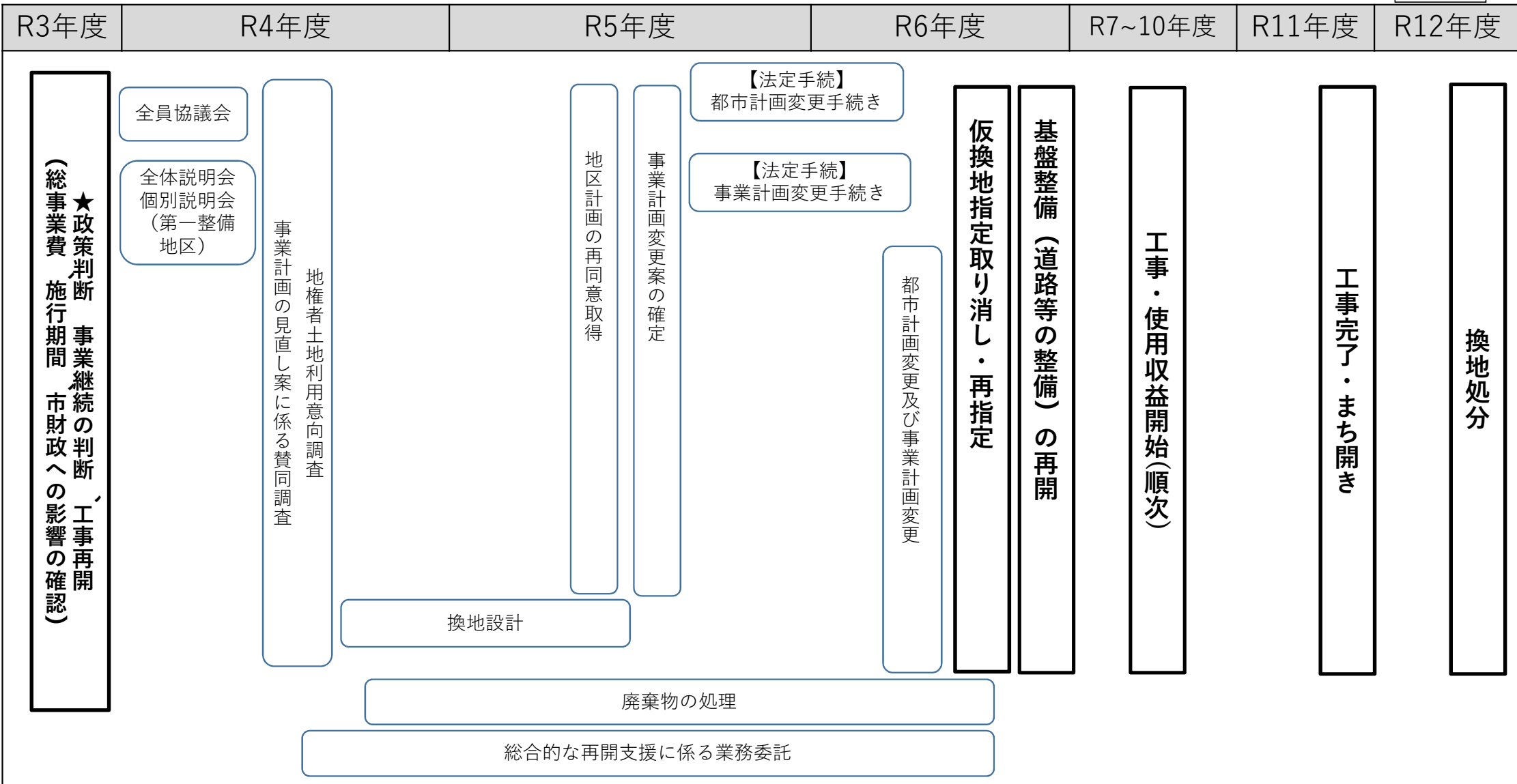


地中レーダ探査、掘削調査それぞれで、地中障害物の埋設面積を割り出し、これを障害要因とする。

事業スケジュール

※本事業スケジュールについては、現時点での想定であり、今後の調整状況によって変更する場合がある。

別紙6



第8回 戦略会議 議事録

令和4年3月24日

1 麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業について

【都市建設局】

(1) 主な意見等

- (市長) 総事業費について319億との説明があった。令和2年2月における想定総事業費の試算では約348億となっているが、相違点を詳しく説明いただきたい。
(都市建設局長) 工事経費は44億の増、調査経費は21億の減、損失補償費12億円の増などにより、総事業費で29億の減となっている。工事経費増の要因については工事単価修正、土地利用計画による見直し、包括委託契約で想定していた経費率を個別契約での諸経費率で再計算したこと。調査設計費減の要因は地中障害物の調査方法をレーダー調査に変更したこと。地中障害物処理費減の要因については調査方法をレーダー調査に変更し掘削しないことによるもの。
- (市長) 今回示されている319億円の総事業費については内部による積算か。外部委託などによる精度が高いものか。
(都市建設局長) 事業費はコンサル委託による調査報告を受けた数値を担当部局にて精査し、ダブルチェックをかけている。現時点において事業費として計上できるものは全て計上していると考えている。
- (市長) 平成27年の総事業費127億から今回の総事業費319億円への増額は約2.5倍の増額でかなり厳しい金額であると感じる。当初計画から7年経過しているとはいえ、工事単価の上昇などを差し引いても増額幅が大きすぎると感じる。
(都市建設局長) 当初計画においては、道路整備に当然必要となる掘削費や排水構造物の築造費などが計上されていないことや、電線共同溝の単価が4分の1程度の単価で計算されていることが増額の大きな要因となっている。また、建物移転補償については、調査が不足していた部分があり再計算したことも影響している。整地費については、諸経費率の上昇に加え、掘削調査後の埋め戻し土の購入費用を計上している。損失補償費の計上も約1億のみでとても賄えない金額であった。地中障害物処理費については、ご承知のように当初計画には計上しておらず、これらを総合すると、2.5倍の経費増となった。
- (市長) 今までの説明を聞くと、当初計画の127億の総事業費の積算が不十分なものであったと思うがいかがか。
(都市建設局長) 内部検証の結果でも報告されているが、過去の調査により地中障害物の発出が想定できたのに積んでいなかったことや、先ほど説明した、本来計上する費用が入っていないなどの要因により、この結果になったと考えている。
- (市長) 当初計画では43億の市費負担の予定が今回計画では216億円になっている。当初計画は総事業費を小さく見せていたのではないかと推測される。仮に事業継続し掘削を続けていたら総事業費はどうなっていたのか。
(都市建設局長) 現行の土地利用計画のまま、掘削調査を継続し、包括委託ではなく個別発注などの工事契約で進めていた場合、総事業費は、概算で500億円を超える金額になっていたと試算している。
- (市長) この試算結果について、市民や議会に対してどのような説明を考えているか。
(都市建設局長) 総事業費319億円の家を示し、説明する必要があると考える。概算で500億円超の金額は精緻に計算しているものではないことから、コンサルに計算を依頼して精査する必要がある。
- (市長) 精査にはどのくらいの期間がかかるのか。
(都市建設局長) コンサルでの調査に3週間程度、内部でのチェックに1週間かかるので

1か月程度の時間を要する。

- (石井市長公室理事)市長の言う通りと考える。説明の際にはきちんとしたプロセスを考える必要がある。また、総事業費500億以上の話が出たが、市費負担の想定はあるか。
(都市建設局長)国庫補助金や保留地処分金は変わらないので、減歩率などを変更しなければ約400億程度と想定している。
- (石井市長公室理事)この額は市の財政が傾く数値である。当初計画のまま進めていた場合、この金額であったことに衝撃を受けている。
(都市建設局長)お示ししている319億円の総事業費は事業の立ち止まりにより、掘削調査を止め、レーダー調査に切り替えたことで大きく事業費が削減できていることもある。
- (総務局長)当初の事業方針のまま進めた場合、さらに事業費が増大し約500億となるが、事業費の圧縮に取組んだ結果、319億で収まるとの説明か。
(都市建設局長)そのとおりである。
(総務局長)立ち止まりの段階では348億円と試算していたものが、今回は500億円となっているなど、言い方は悪いが数字遊びになっているように感じる。数字を複数提示することで新たな混乱を生むのではないか。また、今回の説明で出席者が事案について正しく理解できているか疑問である。
- (総務局長)「通常の工事形式に変更する」との発言が先ほどあったが、「個別に発注することに変更する」とであると理解した。市民に対しての説明資料に使う言葉や単語については、誤解を生まぬよう正確な表現とする必要がある。
- (下仲副市長)地権者負担の考え方について決定会議等で様々な意見が出たことについてはいかがか。
(総務局長)地権者と市負担金との負担の均衡などを考えた場合、33%の減歩負担では低いのではないかと発言した。地権者負担を求めることも必要では無いかと意見として発言したが、様々な意見により減歩率は当初のまま進めるとの判断で、上部会議に付議することとなった。
- (石井市長公室理事)公共施行の土地区画整理事業にて当初示した減歩率の重要性については所管課から説明を受けている。ただし、当初計画では含まれていない事業費を正確に積み上げた結果を示し、実態の数値による減歩率がいくつであったのかの議論が必要と考える。より精査した結果、事業当初計画で進めた場合の負担と現在試算している総事業費の差について説明しないと理解を得られないのではないかと個人的に地権者負担33%のままでは説明がつかないのではないかと意見を持っている。よって実際の姿を示し、議会や市民に現状を説明した上で意見を求める必要性があり、そのまま進めた場合の精緻な事業費が示されない限り判断できないのではないかと考えている。
(都市建設局長)土地区画整理事業の施行者が市であり、地権者負担33%を示したのも市である。その数値を示したうえで事業を進めてきた経過を考えると、今の段階で変更することは出来ないのではないかと。市の積算に不足があったことが主な要因で、合規性の判断から阻害率表を準備し、負担を求めている。
- (市長)地権者に対し、減歩率33%で土地区画整理事業への承諾をいただいていると思うが、当初示した減歩率への法的効力があるか。
(都市建設局長)土地区画整理事業開始時に示す減歩率は地権者への確認であり、法的拘束力はない。
- (市長)そうであるならば、当時の市の試算に不足があったとしても、現在行っている精緻な事業費の積算による総事業費を示し、地権者負担を求めることは必要なのではないかと。総事業費が増えたが市費のみが大きくなることに対し、市民に説明がつくのか。地権者に対し理解を求めることも必要ではないか。
(麻溝台・新磯野地区整備事務所長(以下「AA所長」という。))事業費が上がることを理由として地権者負担を求めるならば、増額要因について市と地権者の過失割合を示した上で減歩での負担をお願いする必要があると考えるが、地権者に過失があるといえる内容

が見当たらないのが現状である。

- (森副市長)今までの議論より、当初土地利用計画に基づき事業継続した場合の総事業費を精緻に計算し、説明する必要があるのではないかと考える。また、地権者に減歩負担をいただくことの実現可能性について再度精査したい。
- (隠田副市長)一般財源のうち、起債を除く市負担はいくらか。財政面の負担や財政調整基金などのやりくりなど、本事業が実施可能であることを示す必要があると考える。
- (市長公室長)127億が500億円以上になることについて、本来積むべき事業費が積みまれていなかった金額と、掘削をしなければかからなかった事業費を分けて算出しておく必要がある。
- (網本市長公室理事)当初計画を進めた場合の金額を精査することはよいが、現在の319億円の数値の根拠についてもしっかりと整理していただきたい。
- (市長)年度末に方向性を示すとのことを言い続けてきたが、かなり厳しい金額が示されている状況であり、今回の会議のみでは判断するには至らず、年度内に方向性を示すことは非常に厳しい状況であると考えている。当初の事業を継続していた場合の総事業費を精緻に出すことをまずは進めていただきたい。

(2) 結果

- 継続審議。
 - ・比較検討材料として必要な事業費の積算を行うなど、課題の整理を行うこと。

以 上