

会 議 録

会議名 (審議会等名)	第 2 1 回相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区 土地区画整理審議会		
事務局 (担当課)	麻溝台・新磯野地区整備事務所 電話 0 4 2 - 7 6 9 - 9 2 5 4 (直通)		
開催日時	令和 4 年 5 月 2 0 日 (金) 午後 6 時 0 0 分～午後 7 時 4 0 分		
開催場所	けやき会館 2 階 大研修室		
出席者	委員	8 人 (別紙のとおり)	
	その他	0 人	
	事務局	1 1 人 (都市建設局長、まちづくり推進部長、麻溝台・新磯野地区 整備事務所長外 8 人)	
公開の可否	<input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可 <input type="checkbox"/> 一部不可	傍聴者数	3 人
公開不可・一部 不可の場合は、 その理由			
会議次第	1 評価員の選任について (諮問) 2 事業継続の判断について (報告)		

審 議 経 過

審議会の冒頭、出席委員の人数が定足数に達していることを確認した。

主な内容は次のとおり。

1 評価員の選任について（諮問）

事務局より説明をし、原案のとおり承認された。

（田所委員） 前回の審議会でも同様の意見をしたが、評価員の選任のタイミング等の妥当性を判断するため、新たな評価員の選出経緯等について詳しく説明してもらいたい。

（事務局） これまでの評価員である、きらぼし銀行の佐々木様から、定年退職により令和3年9月8日に辞職の申し出があったため、それに伴い、市として神奈川県不動産鑑定士協会に依頼し、本年の3月に不動産鑑定士協会からこの評価員の目的に資する能力を有されている方ということで、山口隆一様の推薦を書面でいただいたというような経緯である。

（田所委員） 今日以降、評価員会を開く予定はあるか。

（事務局） 事業が再開するので、土地評価の見直し等を想定している。その際には評価員会を開くものと考えている。

（田所委員） 前回の選任の後、評価員会は1年以上、開催がされていないとのことだが、今後、評価員会の開催は一年後か、二年後か。

（事務局） 評価員会の開催については、今後、土地評価の見直し等を行う予定なので、早い段階で開催を考えている。

（田所委員） 山口氏は、何歳代なのか。この先、評価員を続けられる年齢なのか。前任の佐々木氏のように定年退職等を理由に辞職するようなことはないか。

（事務局） 山口様は60歳代で、不動産鑑定士ですので、退職等はない。

（田所委員） 審議会の開催も久しぶりのため、残り二人の評価員の情報も参考で示したらどうか。

（事務局） 一名は、長尾ゆき子様で不動産鑑定士であり、令和3年2月1日から委嘱している。もう一名は、諸田浩之様でこちらも不動産鑑定士である。同じく令和3年2月1日から委嘱している。今回、山口様を承認いただければ3名体制で取り組んで行きたい。

（田所会長） 他にはあるか。よろしければ、決を採らせていただく。全員から挙

手があったので、総員で同意するものとして、本日付けの答申とする。

2 事業継続の判断について（報告）

事務局より、資料2に基づき説明し、質疑応答が行われた。

（田所会長） 審議会に諮る内容かどうかを見極めていただいた上で会を開くようにしてもらいたい。法令により審議する項目は、ある程度定められているので、それ以外の案件は、審議会ではなく、別の形がいいと思うが、審議会の役割等について学識経験者の委員の方からご意見をいただきたい。

（駒形委員） この審議会は、第一整備地区における審議会のため、北部や南部地区について検討するのは無理がある。今の財政状況等の中で、北部と南部地区を市街化区域に編入して事業を前に進めるのは難しいのではないか。市街化調整区域のまま、事業を進める方法も検討していただきたい。第一整備地区の整備が終了した後に、同じようなスタイルで北部や南部地区の事業を進めて行くのではなく、別の展開を検討していく方が良いのではないか。

（事務局） この審議会は、第一整備地区のための法定審議会であり、基本的には北部と南部について何かを議論してもらおうという考えはない。諮問事項以外の案件については、意見交換等を行いながら、事業推進を目指していきたいと思っている。また、後続地区に関する情報については、情報提供という趣旨であり、今後の方向性については、後続地区の地権者の方たちと意見交換をしながら進めて行きたいと考えている。

（田所会長） 後続地区が工業地域だけになると、第一整備地区に商業系の街区を整備する意味がなくなってしまうのではないか。相模原地区から人が訪れ難く、後続地区に人が住まないとなると、商業系街区としての価値がどうなるのか懸念している。

（事務局） 今後、企業の動向も含め、地権者の方たちと意見交換や、4月に設置された企業誘致の専門部署とも連携する中で考えていきたい。

（先崎委員） 土地の評価に減額係数を掛けるのは、裁判の判例に反するのではないか。また、廃掃法第3条では「事業主が産業廃棄物を適正に処理する義務が有る」となっている。地権者は2m以上掘ってくれとは言っていない。市が事業の進行上必要だから掘り上げたのだから、その処理は市の責任で行うべきではないか。地権者に負担させるのはおかしい。見直し（案）といっても、この2点について適正な見直しが行われていない。

（事務局） 今回は、事業を再開することを決定したことと、内部検証で確認され

た課題や外部調査での指摘事項を踏まえた事業計画の見直し案をお示ししている。この見直し案については、今後、地権者説明会や市民説明会等を通じて皆様に説明させていただく予定である。その後、この見直し案についての賛同調査を実施し、賛同を得た上で手続きを進める。

(事務局) 見直し案では地中障害物の有無によって係数を掛けることにより評価に差をつけるという考え方で整理している。土地が無くなることは制度上問題なので、土地が無くならないラインで負担を求めることにしている。

(事務局) 廃掃法3条では、建設工事で発出させたものについて処理義務があると明確に書いてあるが、処理費用の負担については特に規定がない。国等に意見を聞いたりした中で、土地の評価で減歩負担を求めて事業費に充当することは法的に問題が無いことを確認済である。また、土地区画整理事業での土地所有者負担は、土地の評価で求めるべきとの判決が東京高裁で示されており、この判決に沿った形で整理している。

(先崎委員) ガラが出たから減額係数を掛けることについては間違いである。廃掃法3条の話も掘り起こし責任は市にあると考える。

(大木委員) 最初は市も2m掘れば区画整理ができるという前提で進めてきたのに、急に地山まで掘ってしまったので事業がストップすることになってしまった。減歩が必要ないとは言わないが、市の責任でやらないとできないのではないかと思う。

(田所委員) 資料2ページに本事業の再開を決定とあるが、いつか。また、市債の発行、今後のスケジュール、組織体制及び企業誘致等についてももう少し詳細に説明をしてもらいたい。

(事務局) 再開の決定は、政策決定の決裁日である5月17日となる。また、市債については、基本的には将来に渡り市民に使っていただける道路や公園等を整備する時に発行できるものである。

(事務局) スケジュールについては、今後、事業計画の見直し案等について、説明会を行うなど地権者の方々のご理解やご賛同をいただくなかで確定していくと考えている。また、進行管理のためにPDCAサイクルなどを確認しながら進めていく必要があると考えている。組織体制については、今も再任用を含め23名の職員で取り組んでおり、事業が本格的に始まれば人員の確保や支援業務等のコンサルタントへの委託を強化していくものと考えている。

(事務局) 企業誘致については、今後、どういった企業を誘致すべきかということも含め、意見交換をさせていただきたい。

(田所委員) 市議会、市民等関係者の理解を得るため、市債発行の妥当性のロジックやスケジューリング等については、早期に提示していただきたい。また、土地評価の減額係数の考え方について説明してもらいたい。

(事務局) 元々は、地中障害物の処理費用は全て地権者に負担してもらおうという考え方であったが、内部検証により土地が無くなるケースについては法規性に問題があることが確認されたため、換地地積がなくなることを前提として、処理費を踏まえた一定の係数により土地評価を減じることとした。減額係数の考え方については、庁内で様々な会議に諮って議論する中で決定しており、今後、地権者や72万市民に対して理解いただけるよう説明していきたい。

(先崎委員) 審議会では区画整理法でどうしても諮問しなくてはいけないことだけが議題とされてしまうが、それ以外の重要な案件もあるため、審議会だけでなく、協議する場が必要と考えている。

(田所会長) 地権者だけで話ができるような場所を作って欲しい。そうすれば、本来の審議会の形にできるのではないかと思うが、皆さんいかがか。

(大木委員) 賛成である。一日でも早く実行に移していただきたい。

(田所委員) 皆さんも言っているとおり、もっと審議会を開催し審議会委員を活用していただきたい。

(野口委員) この地区ではここ20年で県立高校が二つも廃校になっている。この地区で何ができるのかを、政令指定都市である相模原市として考えていただきたい。

以 上

相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理審議会規則第11条
第2項の規定により、ここに署名する。

相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理審議会

会 長 _____

委 員 _____

委 員 _____

第21回麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理審議会委員出欠席名簿

	選出区分	氏名	備考	出欠席
1	土地所有者	野口 比壽		出席
2	土地所有者	大木 正		出席
3	土地所有者	先崎 武		出席
4	土地所有者	田所 利一		出席
5	土地所有者	株式会社栄光メデイコ		出席
		花岡 伸		
6	土地所有者	横田 廣司		出席
7	土地所有者	田所 昇司		出席
8	学識経験者	駒形 正三	土地区画整理士	出席
9	学識経験者	常磐 重雄	弁護士	欠席