

## 会 議 録

会議名 (審議会等名)	第 2 6 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 5 年 8 月 1 日 (火) 午後 2 時 0 0 分～午後 4 時 4 0 分		
開催場所	相模原市民会館 4 階 第 3 中会議室		
出席者	委 員	7 人 (別紙のとおり)	
	その他	0 人	
	事務局	1 0 人 (まちづくり推進部長、麻溝台・新磯野地区整備事務所長、 換地補償班 望月総括副主幹、整備班 角総括副主幹、事業 支援班 安西担当課長 外 5 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	2 人
公開不可・一部 不可の場合は、 その理由			
会議次第	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 地中障害物等の取扱方針について (諮問)</li> <li>2 土地評価基準の一部改正について</li> <li>3 土地評価基準細則の一部改正について</li> <li>4 汚染土壌の確認された宅地の評価について</li> </ol>		

## 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 地中障害物等の取扱方針について（諮問）

事務局から資料に基づき説明を行い、答申については、本日付けで会長一任とすることが確認された。

（大木委員）地中障害物等の取扱方針についての審議が継続しており、結論が出ていないが、事業を速やかに進めるために、具体的に実行できるような段取りをしてほしい。

（田所会長）駒形委員が作成した「地中障害物に関し施行者から提供された資料の分析結果と提案」について、審議会としてどのように取り扱うのかを決めさせていただきたい。

（駒形委員）まず、市からの諮問事項と報告事項について、審議会として結論を出した後に、市に提供を求めた資料に基づき作成した分析結果と提案の説明を行いたい。

（田所会長）市と駒形委員の意見は土地評価の手法が異なると思っており、諮問事項に関係する内容もあるが、先ず、答申の結論を出し、その後に駒形委員の分析結果と提案について説明を受け、審議会として審議する方向で進めたいと思っている。

（駒形委員）私が作成した資料は、今回の審議事項の中の報告事項に関する内容であり、前回の審議会で、報告事項は市が決定した内容の説明であるため、審議会の審議事項ではないと言われている。土地評価基準、土地評価基準細則の一部改正案については、必要に応じて改正することができるため、私が作成した資料の内容について結論を出さないと諮問事項を決められないことはない。まず、諮問事項と報告事項について審議した後に、私が作成した資料を報告する形で問題無い。

（田所会長）諮問事項について審議する。

（横田副会長）第一整備地区の事業は計画通りに進めていくと市長も発言しており、事業が遅延することはあってはならない。

（田所委員）諮問事項は重要事項であり、前回の説明からだいぶ時間が経っているため、再度事務局から説明をしていただきたい。

（角総括副主幹）資料1－3に基づき、簡潔に説明させていただく。地中障害物等

の取扱方針について、主な変更点が4点ある。1点目は、地中障害物等の調査にレーダ調査を追加した。2点目は、地中障害物等の処理費用に対する負担を削除し、処理費用を踏まえた一定の係数により宅地評価を見直すことを追加した。地中障害物等の処理費用の全額を地権者が負担するという考え方から、処理費用を踏まえた一定の係数を用いて宅地評価を見直す手法に変更している。3点目は、住居系エリア、生活支援系エリア、工業系エリアの地中障害物等の取扱いについて明記している。住居系エリアについては、地表から1メートルは地中障害物が無い状態にし、生活支援系と工業系エリアについては、レーダ調査で確認された地中障害物の除去は行わないとしている。4点目は、包括委託業者の名称を削除している。前回の審議会で地権者の皆様に理解が得られるような資料や説明を求められており、まちづくりだより等でもお知らせをしたいと考えている。

(田所委員) 前回の審議会で、レーダ調査と掘削調査の地中障害物の発出率に3倍の差異があるとの意見が出たが、莫大な費用をかけてレーダ調査を取り入れたこと自体に問題は無いのか。

(角総括副主幹) 当初は、全て掘削調査を行う予定で事業をスタートしたが、発出した地中障害物等が想定以上にあり、事業の一時立ち止まりとなった。事業を再開するにあたり、掘削調査に代わる手法を検討した結果、汎用性や正確性が高いレーダ調査を採用することになった。

(田所委員) 掘削調査とレーダ調査の地中障害物の発出率に疑義があり、これまで市が実施した掘削調査とレーダ調査の結果がデータとしてあるため、再度、レーダ調査の精度に問題が無いか検証していただきたい。レーダ調査とは、レーダによる探査とボーリング調査の組み合わせとの説明を受けたが、資料1-3の5ページに、側線は縦・横3メートル間隔と記載されているが深さについての記載がないため、深さ5メートルまでという図解を追記して分かりやすくした方がよい。また、包括委託業者の文言を削除するとの説明があったが、今後、市としては包括委託をせずに、個別契約をしていく方向性なのか。

(角総括副主幹) 当初の地中障害物等の取扱方針は包括委託業者が調査を行うとしていたため、今回の見直しで削除した。今後の業者選定方法については決まっていない。

(田所委員) 包括委託契約のメリットもあるため、業者選定方式を決定する際は、様々な選択肢を検討していただきたい。

(野口委員) レーダ調査はどの程度完了しているのか。レーダ調査が未調査の土地もあると思うが、どのくらいの期間をかけて全ての調査を行う予定なのか。また、調査の結果について地権者にしっかりと報告してほしい。レーダ調査の業者選定や造成時の業者等を今の時期からある程度目途をつけて、地権者に対して、具体

的な今後のスケジュールを説明できるようにした方がよい。

(角総括副主幹) レーダ調査については、一部調査した箇所を含めると、全体の9割弱程度は調査が終わっている。一部未調査の土地については、使用収益中の土地となるため、今後移転や除却等が終了した後に調査を行う。

(野口委員) 事務局は、移転時期も含め、どうすれば早く調査が完了することができるのか、どのくらいの期間があれば調査や移転が完了できるのか、しっかりと検討していただきたい。移転だけして、まだ戻ってこれない地権者もいる。地権者によって状況は様々であると思うが、既に10年以上経過しているため、市はそのような地権者への配慮も行い、速やかに事業を進めるようにしてほしい。レーダ調査は何年以内に終了する予定だとか、具体的な事業計画を地権者に周知してもらいたい。

(田所委員) 資料1-3の7ページの住居系エリアについて、1メートルは地中障害物が無い状態にするとあるが、地中障害物や土壌汚染の処理について、地権者説明会や市民説明会等で説明した内容と齟齬があってはならないため、正確で丁寧な説明をしていただきたい。

(田所会長) では、前回の審議会の意見を踏まえ、答申してよいか。

(駒形委員) 答申の賛否について採決をしていただきたい。

(田所会長) 採決することに賛成の委員は挙手を願いたい。賛成多数ということで、地中障害物等の取扱方針について、本日付けで答申してもよいと思う委員は挙手を願いたい。

～横田副会長、大木委員、野口委員、花岡委員の4名が賛成した。～

(田所会長) 賛成多数ということで、本日付けで答申する。答申書については、私に一任でよいか。

(各委員) 異議なし。

- 2 土地評価基準の一部改正について
- 3 土地評価基準細則の一部改正について
- 4 汚染土壌の確認された宅地の評価について

事務局より、資料に基づき議題2から議題4について報告した。

(駒形委員) 議題2から議題4については答申でないため、審議会が事務局から報告事項の説明を受けたということでよいか。

(田所会長) そうである。

(駒形委員) 市は2メートルまでの地中障害物の処理費用負担の65%を地権者負担と再三に渡り説明しているが、私が検証分析した結果、実際には地権者負担の金額がさらに7掛けして圧縮されている。そうであれば、審議会や地権者にこ

れまで説明してきた内容と市の土地評価基準の内容は異なるため、意図的に違う説明をしているという理解でよいか。この場での回答は求めないが、問題点を指摘させていただく。また、生活支援系エリアの共同売却、共同賃貸街区と工業系エリアの共同売却街区があるが、街区全体を1つの単価で設定している。通常の地区であれば問題無い手法であるが、第一整備地区は一部を掘削して全て掘り上げ、途中から掘削調査からレーダ調査に変更したため、地中障害物をそのまま残す手法へと転換している。一般的に共同賃貸をする場合、定期借地権で契約することがほとんどであり、契約期間終了後は建物を壊し、土地所有者に更地にして返還する。その場合、従前地に地中障害物が確認されていない地権者に、地中障害物の確認された土地が換地される可能性があり、以前、市に問題点を指摘した。市の回答は、地中障害物が確認された土地は保留地として集約し、処分することを検討していると回答を得ている。地中障害物が残っている土地は、全て市が保留地として穴埋めすることになるため、施行者の保留地処分金が目減りするのではないか。事業計画に大きく影響するため、市はきちんと検討し、改めて説明していただきたい。

(田所会長) 市から、地中障害物が確認された人も確認されていない人も、原則、地中障害物が確認されていない土地に換地すると説明を受けている。

(駒形委員) 市から街区全体を同じ単価で設定すると説明を受け、地中障害物が確認された土地に地中障害物が確認されていない人が換地されることもあるのか、と質問したところ、市はその可能性もあると回答した。定期借地権の定義から外れているため、問題点を指摘したところ、市から地中障害物が確認された土地は全て保留地として処分すると説明があった。資金計画に大きな穴があると思われるため、この問題点に対する回答を求める。土地評価基準の一部改正案自体は、審議会で決定する事項ではないが、きちんと検討してほしい。さらに、生活支援系エリア、工業系エリアは、住宅系エリアと地中障害物等の取扱いが異なり、レーダ調査で確認された地中障害物の除去は行わないと説明を受けた。生活支援系、工業系エリアの建物は基礎を地山まで打つから除去しない方針としたと事務局から説明があったが、私がこれまで関わってきた定期借地権で共同賃貸している場所は、平屋や2階建ての建物がほとんどである。定期借地は建物の撤去が容易にできるように、平屋や2階縦建ての建物を建築することが多いため、住居系エリアと取扱いを区別することは実態と合わないと考えている。他地区の事例等も含めて確認していただき、生活支援系エリア、工業系エリアは除去しない取扱いとした理由を明確に教えていただきたい。住居系エリアと同じように、1メートルまでは地中障害物が無い状態にするルールでやらないと、後々、支障が出るのではないか。

(田所会長) 市からの回答はどうするのか。

(駒形委員) 再度検証していただき、後日回答していただきたい。

(田所委員) 資料3-2の2ページ、第4条2項にただし書きがあり、「地中障害物の処理に必要と想定される費用とする。」と記載があるが、想定という言葉はあやふやな表現であるため、想定という言葉を使った理由を教えてください。

(望月総括副主幹) 入札等の方法により業者を選定する予定であり、見積り段階の金額となっているため、想定という言葉を使用した。

(田所委員) 入札等により、金額が決定するのであれば、想定という言葉ではなく、この規定で多用している相当等の表現方法を検討した方がよいのではないかと。また、整理後評価の計算方法を地権者に分かりやすく説明するために、フローチャート図を作成することを提案する。誰にでも正確に計算できるようフローチャート図等の資料を作成することで、地権者が簡潔明瞭に理解でき、さらに、事務局の人事異動等で担当者が変わった場合にも活用することができるため、検討していただきたい。

(大木委員) 施行する時期や業者の選定方法等について、具体的に決めた方がよいのではないかと。

(松枝所長) 令和6年度に都市計画変更及び事業計画変更を予定しており、基盤整備は令和7年度を予定している。令和5年から令和6年にかけて廃棄物混じり土の処分を行い、令和7年度から道路や公園などの本格的な造成工事を始めるため、業者選定もその時期になると考えている。

(大木委員) 施行者が発出した廃棄物混じり土は、県外で処分できないと聞いたことがあるが、どのように対応するのか。

(松枝所長) 公共工事で排出された産業廃棄物は、受注した業者が処理できる業者に依頼して処分することが一般的であり、県外で処分できないということはない。

(田所会長) では、駒形委員が作成した分析結果と提案について審議したい。

(駒形委員) 地中障害物に関し施行者から提供された資料の分析結果と提案(概要版)を用いて説明する。1ページ目は、減歩の仕組みを示した図となっており、整理前の評価と整理後の評価を比較して、価値がどのように変化するかを計測して減歩率が決まることを説明している。例えば、面積や路線価が同一で土地評価額が一緒の宅地でも、換地先での土地評価は異なるため、減歩率で差をつけるのが区画整理の考え方である。2ページ目は、他地区の事例であるが、地価の推移の事例であり、公示地価は国や都道府県が前の年に比べてどれだけ変動するか調査して決めているが、この地価の変動に基づいて評価をすると、区画整理は事業

が長期化する事業であり、公平な土地評価ができないため、整理前の路線価の最大値を1,000個として比較換算した指数によって土地評価を行う。一般的には地価で影響が無いように指数に換算して土地の評価を行うが、地中障害物が確認された画地の土地評価を市が過度に負担することで、減歩負担を軽減する仕組みとなっている。3ページ目のイメージ図は、市が2メートル以上の地中障害物の処理費用を過度に負担することで、一部の地権者の減歩負担を緩和しようとしているイメージ図になる。全体の4割程度は全て掘削しており、残りはレーダ調査に切り替えて、地中障害物を掘り起こさないことにしたため、整理後も当然ながら地中障害物が残ったままの画地がある。地中障害物がある従前の宅地を、地中障害物が確認された場所に換地すれば、市が過度な税金を投入しないで減歩負担を大幅に軽減することができるというのが私の提案内容である。市の土地評価基準の一部改正案は、レーダ調査で地中障害物が確認された地権者にはあまり影響が無く、掘削調査により地中障害物を全て掘り上げた地権者が恩恵を受ける手法となっており、非常に不公平な仕組みになっている。

当初、地中障害物の処理費用は全額地権者が負担する仕組みであり、時価評価額を超える地中障害物の処理費用が発生する宅地があるという矛盾したものであったため、施行者が処理費用の一部を負担し、最低保証の考え方を取り入れるように市に提案し、庁議等で検討してもらったが、まったく取り入れてもらえなかった。今回、審議会から市に資料の提供を求め、それを基に分析・検証した結果、地中障害物の処理費用を2メートルまでとし、65%を地権者負担、35%を市負担という市の説明はまったく異なっていた。5ページ目の(1)地中障害物が筆全体に2メートル程度の深さまで埋まっている場合、(2)地中障害物の処理費用が当該土地の時価評価額の半分程度である場合、(3)地中障害物の処理費用が当該土地の時価評価額を超える場合で検証したが、どの事例も65%が地権者負担という割合にはならず、多少ばらつきはあるが、その70%前後まで地権者負担が圧縮されていることが分かった。市の説明する65%を地権者負担という考え方は、土地評価基準の内容と異なっているため、再三、市に説明を求めてきたが、土地評価基準に基づいた結果としか回答が無い。7ページ目に、地中障害物の評価のイメージ図があり、私の提案内容は、市が地中障害物の処理費用の15%相当分を負担し、処理費用が時価評価額を超える場合、従前地の時価評価額の10%を最低保証する提案となっているため、地中障害物の処理費用が時価評価額を超えた場合でも、最低限の保証は得られると考えている。今の市のやり方は、地中障害物を全て掘り上げた人と、レーダ調査で地中障害物が確認されたが、そのまま掘り上げない人を比較した場合、地中障害物を全て掘り上げた人の方が圧倒的に有利な状況になっている。

9ページ、10ページ目に実際に試算した数値を出しており、市の土地評価基準一部改正案は無理があるため、私から市に対して提案をしている。本当に、この土地評価基準のままでよいのか、疑問を投げかけている。

(横田副会長) 駒形委員の意見は正しいと思うが、仮に、駒形委員の提案内容を市が取り入れてやり直した場合、どの程度時間を要するのか。事業の再開にあたり、計画通りに進めていくと市から説明を受けているが、計画に影響は無いのか。2、3年前であれば検討する余地はあったかもしれないが、地権者としてはこれ以上遅延が無いように事業を進めてほしい。掘削調査で4割程度を全て掘り上げたのは、市に責任があるため、これだけ莫大な予算を計上し、今回の土地評価基準一部改正案に基づき、事業を進めようとしているのではないか。

(松枝所長) 当初、発出した地中障害物の処理費用は、全額地権者負担という考えで事業をスタートしているが、事業計画が甘く事業の立ち止まりを招いた。地中障害物の処理は、造成のための必要な工事の一つとして考えており、区画整理上、地中障害物の処理費用についても減歩で負担していただくという考えである。そのため、地中障害物等が確認された宅地は、一定の修正係数により評価を減じるものと整理しており、市としては適正な土地評価であると考えている。前回の審議会でも説明したが、通常の土地取引において、崖地で宅地としての価値がないような土地であっても、区画整理事業では5割程度の価値を残す評価を行う。地中障害物が大量に確認されたからといって、駒形委員が提案されている土地評価の1割分だけを最低保証するという考えは、地権者に過度な負担を求めるものだと考えており、区画整理上、個人に過度な負担を求めることは妥当では無いと捉えている。適正な負担を求めるために整理したのが今回の土地評価基準一部改正案であり、改めて土地評価基準を見直して、地権者の負担を増やすということはない。また、市として先行投資の意味合いもあり、区画整理完了後、街の活性化による税収等を収入として得ることができるため、市の発展のために必要な事業として計画通り進めていきたい。ただし、審議会委員である学識経験者からの提案があったため、その内容については反映させるべきかを含め、内部で検証する。

(花岡委員) 地中障害物の処理費用の負担方法は公平性が保たれていると考えてよいか。

(松枝所長) そうである。

(花岡委員) 事業が立ち止まったことにより、病院も苦慮しながら運営を続けているため、事業計画にこれ以上遅延が無いように進めていただきたい。

(田所委員) 私の最大の関心は、修正係数の妥当性と地中障害物の処理費用の負担は公平性が保たれているのかどうかであり、土地評価基準の一部改正案について



は、改善余地があり、検討が不足していると感じている。先程、崖地のような宅地であっても5割程度の価値を残していると言言があったが、5割までは許容範囲として考えているのか。地中障害物の処理費用により、一番評価を下げる画地でも40%程度なのか。

(松枝所長) 0.4程度になる。

(田所委員) 審議会、市議会、市の庁議等はそれぞれ役割が異なると考えている。審議会の法定審議事項以外の内容については、最終的に市の責任で決定すると前回の審議会で発言があったが、地権者の立場からすると、今後事業が立ち止まるようなことがあると、その負担は地権者や市民にシワ寄せがくる。市が決めた土地評価基準は、審議会や評価員から様々な意見が出ているので、その様な意見を踏まえた上で、再度庁議で検証する等、市は慎重な対応をするべきではないのか。

(田所会長) 市が決定した内容を審議会に諮るのであって、審議会が市に対して是正を求める権限は与えられていない。

(松枝所長) 土地評価基準の一部改正案については、報告事項として審議会に説明している。ただ、審議会からの意見については市の方で検証し、反映すべきであると判断すれば、施行者として整理しなければならないと考えている。区画整理法で審議会に同意を得る事項と意見を聞かなければならない事項は定められている。地中障害物等の取扱方針は、本来、諮問すべき事項ではないが、過去に諮問答申という形をとっているため、今回も諮問事項としている。先程、審議の中で答申の結論が出たが、施行者として駒形委員から意見のあった内容等は検証を行い、反映させる必要があるかを含めて再度検討したいと考えている。

(田所委員) 先程、2、3年前であれば検討の余地があったかもしれないとの発言があったが、駒形委員の提案内容を採用した場合、どのくらい事業が遅延するのか。

(松枝所長) 2、3年程度は遅延すると考えている。

(田所委員) 2、3年程度遅れることはリスクがあると思うが、今後、訴訟や不服申し立て等により事業が止まるようなことがあっては困るため、施行者は審議会や評価員の意見をよく聞き、説得力のある資料作りや説明をしていただきたい。

(松枝所長) 田所委員の意見は、市の内部検証や第三者委員会でも指摘されており、事業の立ち止まり前は、市が事業に関わる重要事項を決定する際の記録や資料が一部残されていないものがあり、過去の経過が分からないことがあった。現在は、庁議や関係課との打ち合わせを密に行い、記録や資料等を全て残すことで、市が決定する際の経過が明確に分かるように事務を進めている。

(田所委員) 審議会委員として、少しでも事業のリスクを減らせるように、色々と要望や意見を出している。

(田所会長) 駒形委員が作成した資料について、審議会としてどう取り扱うのか決めたい。議事録に記録は残ると思うが、答申に意見を附す形で進めるのはいかがか。

(駒形委員) 審議会が市に対して資料提供を求め、その資料に基づき作成した分析結果と提案であり、議事録の記録にも残る。今後、市が事業を進める中で問題が起き、事業が立ち止まるようなことがあれば、これだけ審議会から指摘を受けたのにと、市に批判がいく可能性もある。私が分析検証した結果を市に対して説明したため、私が作成した資料をそのまま市に提出すればよいのではないか。

(望月総括副主幹) 審議会として市に対して提出するのか。

(松枝所長) 審議会委員である学識経験者からの意見として提出することもできる。

(駒形委員) 審議会から市に対して資料提供を求めて、分析検証した結果の資料であるため、個人で提出するものとは考えていない。

(田所会長) 審議会として意見を提出するのか、審議会委員の意見として提出するのか決を採りたい。

(駒形委員) 私の報告した資料を市に提出できればよいと考えているため、決を採る必要は無い。私が作成した資料は既に市に対して提出している。

(田所会長) 審議会全体の意見として提出するのか、一委員からの意見として提出するのか決める必要があると考えており、個人的には審議会委員からの意見として提出したい。

(駒形委員) 私が作成した資料は既に市に提出しているため、異論は無い。

(望月総括副主幹) では、審議会としての意見を提出するのではなく、審議会委員からの意見の提出ということでよいか。

(田所会長) 審議会委員からの意見の提出とする。

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26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	田所 利一		出席
4	土地所有者	株式会社栄光メデイコ		出席
		花岡 伸		
5	土地所有者	横田 廣司		出席
6	土地所有者	田所 昇司		出席
7	土地所有者	相陽建設株式会社		欠席
		古橋 裕一		
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