

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事業
全体説明会
次 第

日 時 ①令和2年7月31日（金） 午後 7時から
②令和2年8月 1日（土） 午前10時から
③令和2年8月 2日（日） 午後 2時から

場 所 相模原南市民ホール

1 開 会

2 説明事項

麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の検証結果及び今後の取組について

（1）庁内検証結果及び第三者委員会の調査報告・・・・・・・・・・資料1

（2）現状の報告・・・・・・・・・・資料2

（3）今後の取組・・・・・・・・・・資料3

3 閉 会

庁内検証結果及び 第三者委員会の調査報告

【説明内容】

1 庁内検証について (1) 検証の概要

(2) 検証結果

2 第三者委員会の調査について (1) 調査の概要

(2) 調査報告

庁内検証の結果

庁内検証の概要

○目的

本事業の推進を困難にしている主な課題等について確認し、再開に向けて整理すべき事項や調整事項等について、一定の方向性を示すために行ったもの

○検証の取組方針

施行地区内の宅地所有者、進出企業等の民間事業者、市民、市議会等に対して、本事業の課題を整理し、推進を図るためにはどうすべきかを示すため、公正性・透明性の確保を図り、検証を行ったもの

○検証の期間

令和元年7月1日から令和2年1月31日まで

庁内検証の結果

検証結果（主なもの）

1 地中障害物の処理

- 発出した地中障害物の適正な処理費用、処理期間の算定等を行うために地中障害物の処理に係る計画の策定が必要

2 宅地の評価

- 地中障害物の処理費用を当該宅地の価額から減ずる現行の算定方法では、従前の宅地がゼロ以下となる場合があり、土地区画整理法に抵触していることを確認
- 宅地の評価の計算過程において、特定の宅地所有者が有利となるように土地評価基準によらず係数等を操作している事案を確認

庁内検証の結果

3 換地設計

- 仮換地の使用収益を開始した後に、地中障害物の調査を実施し、地中障害物が発出した事案を確認
- 換地申出書が提出されていない事案や、宅地所有者と認識の相違により、仮換地の指定に至っていない事案を確認
- 一部の保留地において、売却に適しているとは言い難い形状で設定していることを確認

4 資金計画

- 地中障害物に関連して必要となる作業等の費用が資金計画に十分に計上されていないことを確認

庁内検証の結果

5 民間事業者包括委託

- 事業を推進するに十分な体制が構築されていないことを確認
- 設計変更の内容等について、本市と受注者との間で認識の相違があり、受注者から協議を求められている事実を確認

6 土地利用

- 土地利用開始後に仮換地地積が減少する宅地への対応方法について整理が必要
- 事業計画を変更する際は、現在の都市計画との整合が必要

7 立地事業候補者等

- 43街区におけるスケジュールを再設定するために、当該街区に係る施工状況等の整理と立地事業候補者が所有権等を取得するにあたっての整理が必要

庁内検証の結果

今後の取組の方向性

- 地中障害物の処理費用に関する規定の見直しが必要
- 土地評価基準の算定方法について、全ての宅地について合規性と公平性が確保できる評価となるような検討が必要
- 売却に適しているとはいえない形状等で設定されている保留地は見直しが必要
- 過年度の支出実績や新たに必要になる事業費を整理し、資金計画に計上すべき支出を算定することが必要
- 本事業を総合的にマネジメントできる体制の構築が必要



優先的に整理する事項として、
事業実施体制の見直しと地中障害物の処理負担の在り方

第三者委員会調査報告書

調査の概要

○設置の経緯

庁内検証の過程において、不適切な事務処理を確認したことから、より客観的な視点での調査が必要と判断し、3名の弁護士で構成される第三者委員会を設置

○委員会の目的

- ① 事業に係る政策決定、その後の契約等の過程の調査及び検証
- ② ①の検証結果を踏まえた市の組織運営上の問題提起
- ③ ②で提起された問題の改善策の提言

○検証の期間

令和2年1月9日から令和2年3月31日まで

第三者委員会調査報告書

主な確認された事実

- 地中調査が不十分ないし過剰であった点
- 地中障害物等の取扱いに関する検討が不十分であった点
- 資金計画に地中障害物の処理費用が計上されていない点
- 土地評価基準に土地利用現況修正係数が明記されていない点
- 土地利用現況修正係数の意思決定過程が分かる文書が作成されていない点
- 土地利用現況を実態と異なる認定をするなど係数操作が行われていた点
- 民間事業者包括委託の「施行者業務の相当部分を委託する方式」という概念から実態が乖離していた点

第三者委員会調査報告書

原因の分析（主なもの）

○ 時間的制約

事業を急ぐあまり十分な議論が尽くされず、問題を先送り

○ 人的制約

土地区画整理事業に精通している職員の不在

事業規模に比して職員定数の不足

○ 地中障害物の存在や処理費用に関する認識の甘さ

○ A&A事務所内におけるハラスメントの横行や業務過多等の過酷な

職場環境による職員の遵法意識の低下

○ 組織体制の未整備

民間事業者包括委託に「総務・経理」「計画・調整」等が含まれておらず、その業務を実施するA&A事務所の組織体制の未整備

第三者委員会調査報告書

改善策の提言

- 本事業における事業運営上の問題、コンプライアンス上の問題は、組織上の問題に大きく起因すると指摘



10項目の組織運営上の問題提起と改善策の提言

○主な改善策の提言

- ・コンプライアンス上の意識改革
- ・内部統制等の強化
- ・人材の育成(スペシャリストの育成)
- ・適正な人員配置
- ・情報やノウハウの共有・議論ができる職場づくり など

現状の報告

【説明内容】

- 1 包括委託契約の解除について
- 2 現場の維持管理について
- 3 事業の中断による影響への対応について
- 4 その他

1 包括委託契約の解除について

委託の名称	「相模原都市計画事業 麻溝台・新磯野第一整備地区 土地区画整理事業の工事等に関する業務の包括委託」
契約金額	7,560,000,000円(税込)
工期	平成28年3月24日～平成35年(令和5年)3月31日
受託者	清水建設株式会社横浜支店

(1) 契約の解除

大量の地中障害物の発出等により事業の推進が困難となったことから、令和元年6月5日に工事の施工及び調査設計業務を一時中止しましたが、受注者より本件契約書の(※)工事編第49条(調査設計編第44条)第1項第2号により令和2年3月31日をもって、本件契約が解除されました。

《解除理由》

◆事業の一時中止期間が更に2年以上延長されることへの対応が出来ない。

※工事編第49条(調査設計編第44条)第1項第2号(要約)

工事の施工の中止期間が6ヶ月を超えたとき、受注者はこの契約を解除することができる。

(2) 受託者との協議状況

契約業務の一時中止及び解除に伴い、本事業で要した費用

《協議事項》

- ①令和元年6月5日（工事の施工及び調査設計業務の一時中止）
までの工事等 実績に係る費用
◆清水建設から提出された調査土工や調査設計等の出来高の確認

神奈川県
建設工事
紛争審査会

- ②令和元年6月5日から令和2年3月31日（包括委託契約の解除）
までの一時中止期間中に要した現場管理費
◆一時中止期間中の現場管理費用の確認

一部和解
について
調整中

- ③令和2年3月31日の契約解除に伴う現場引渡し等費用
◆現場管理施設の引継ぎ等に関する調整

引き渡し、
管理について
協議中

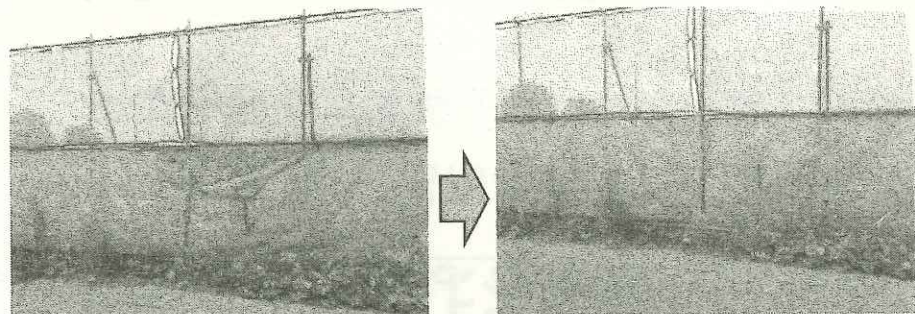
2 現場の維持管理について

令和2年4月以降、市職員が午前及び午後の現地パトロールを実施するなど、現場環境の保全や安全を確保するための維持管理業務を行っています。

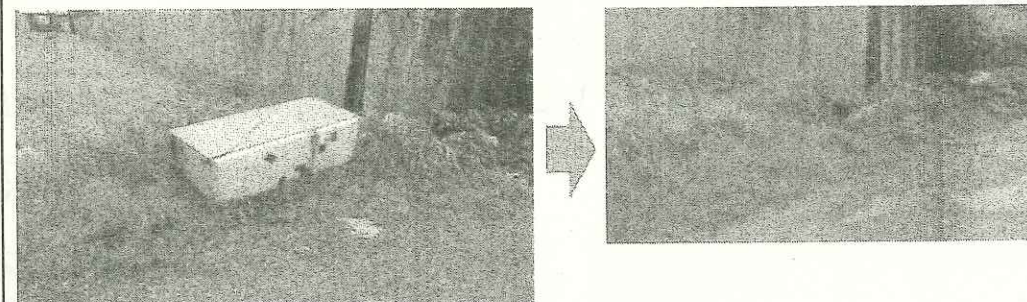
《主な内容》

- ・安全柵（防塵ネット等）の維持管理
- ・カーブミラーなど交差点の見通し確保や安全啓発施設の維持管理
- ・除草業務に係る現地確認及び対応
- ・不法投棄物の確認及び撤去等の対応
- ・豪雨や台風への備え など

風で剥がれた防塵ネット



不法投棄されていた冷蔵庫



お気づきの点等がございましたら、当事務所までご連絡ください。

3 事業の中断による影響への対応について

○固定資産税・都市計画税の負担の軽減について

- ・軽減を図る方策等を検討するため、法律上の整理や事例の調査を行っています。

○事業の中断による影響への対応について

- ・事業が中断したことにより生じる事業上の損失等について、確認を行っています。

4 その他

本事業に関する住民監査請求書が7月16日に提出されました。

今後の取組について

【説明内容】

- 1 本事業の課題への取組方針と課題の具体例
- 2 具体的な取組とスケジュール
- 3 再建に係る取組の情報提供等

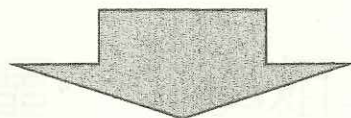
1 本事業の課題への取組方針と課題の具体例

本事業に係る検証結果（内部検証）

○個別課題の項目

- （１）地中障害物の処理、（２）宅地の評価、（３）換地設計、（４）資金計画
（５）民間事業者包括委託、（６）土地利用、（７）立地事業候補者等

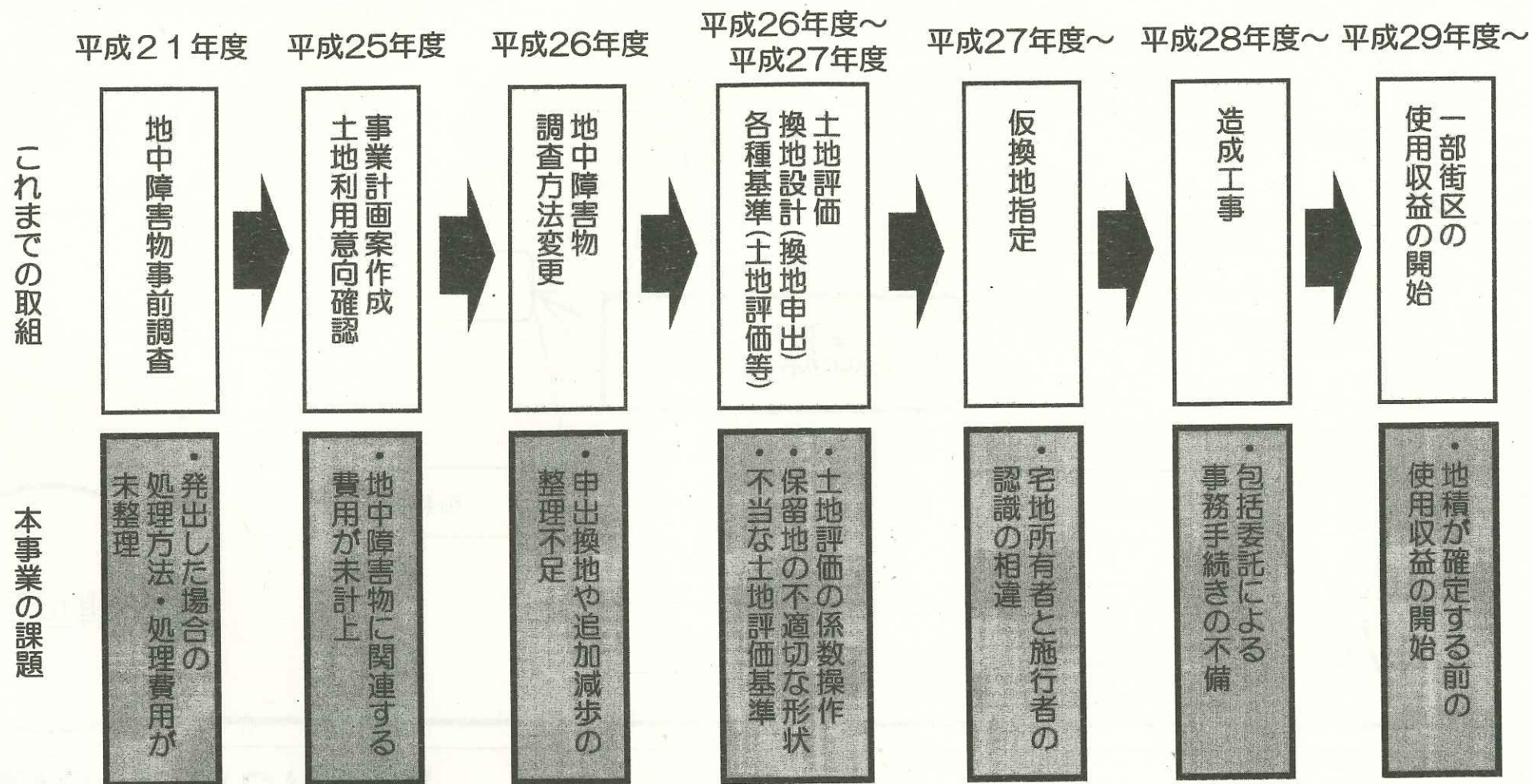
⇒ 上記7項目について、課題の指摘、取組の方向性が示された。



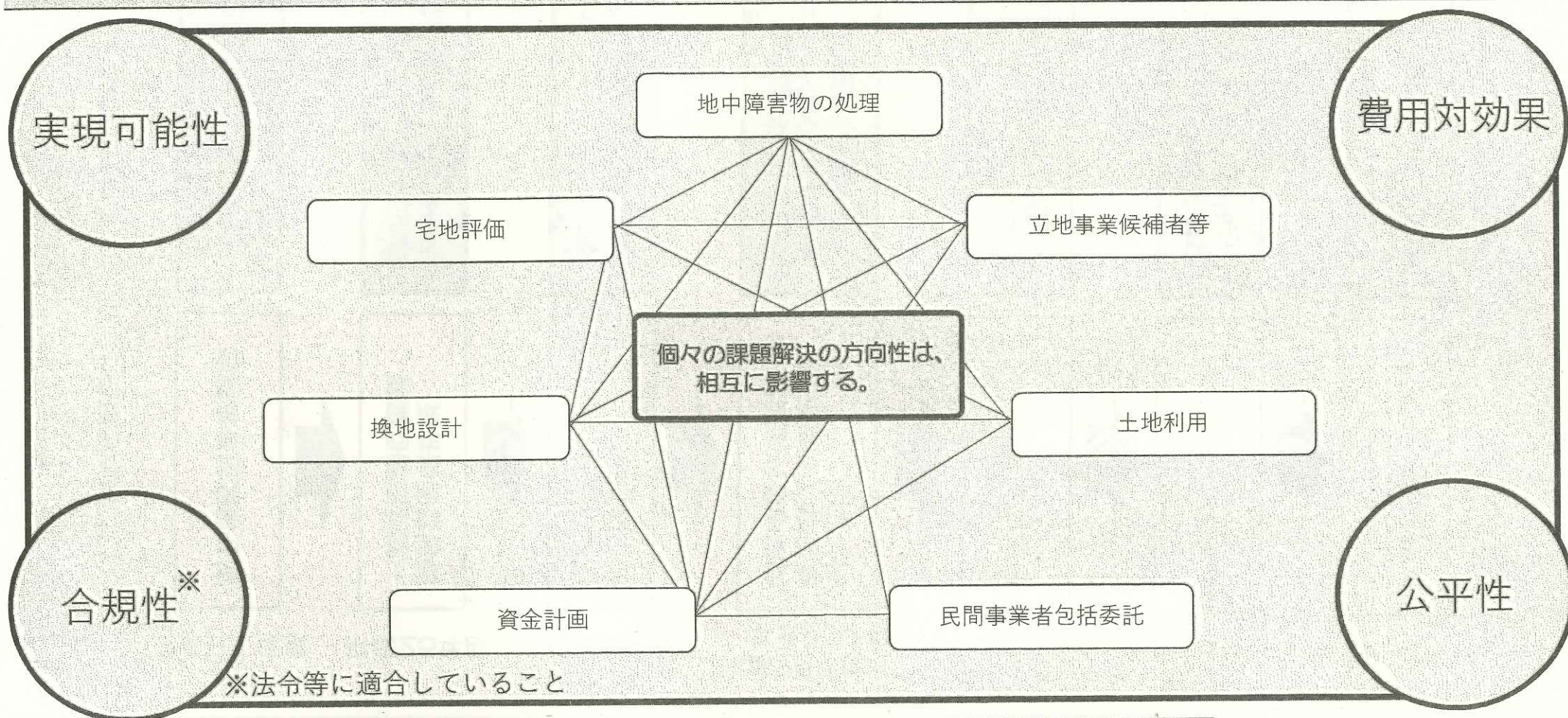
○課題への取組方針

- ・ 複雑に関連した課題を整理
- ・ 事業計画の変更案を令和3年度末までに作成
- ・ 事業計画の変更案に基づき、事業の再開を判断

これまでの取組と課題



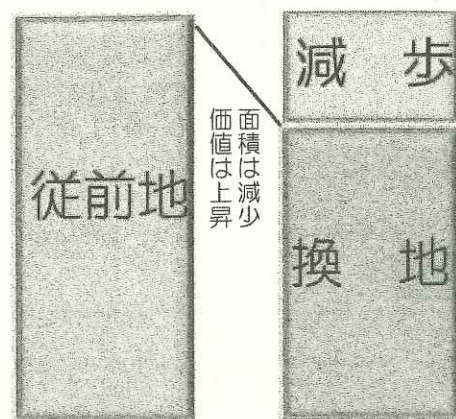
複雑に関連した課題



事業の大幅かつ総合的な見直しが必要

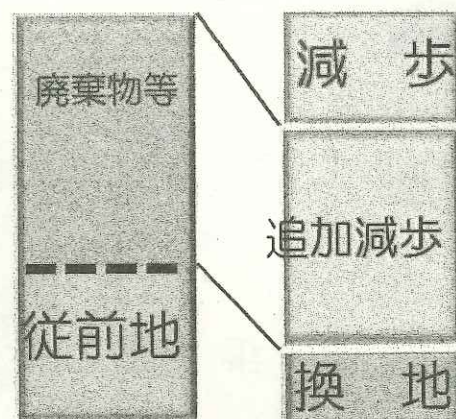
土地区画整理事業の概要（イメージ）

【通常】



土地区画整理事業とは、道路・公園などの公共施設の整備・改善と宅地の利用増進が目的であり、従前地は減歩された上で換地されますが、価値は上昇します。

【本事業】



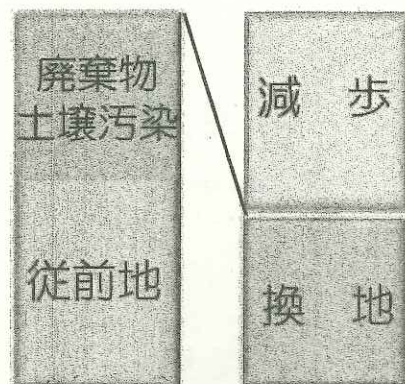
今までは・・・調査：地山まで掘削している状況
処分費用：追加減歩で対応

課題

- 大量の障害物が発出⇒調査費・処理費が増大する。
- 従前地の価額を超える処理費⇒土地区画整理法に抵触

※地中障害物に関する調査方法や宅地の評価方法の再検討が必要

複雑な課題の具体例（イメージ）【地中障害物調査と宅地の評価】



※減歩のイメージ

- ◎処理費用を直接減ずるのではなく、地中障害物等の状況を踏まえた、新たな評価の方法を検討します。
- ◎新たな評価では、調査方法が異なる未調査箇所と調査済箇所とのバランスを考慮します。
- ◎評価は同一時点とし、公平性に配慮します。

宅地の評価の検討には、事前に地中障害物の総量を把握する調査の実施が必要

宅地の評価は

調査方法
換地設計
資金計画

に影響します。

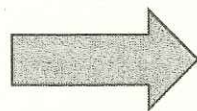
課題の総合的な整理・検討

事業計画の変更案の検討（まとめ）

個々の項目の最終的な取組の方向性は、複雑に関連した課題の総合的な検討を行った上で示すこととなります。

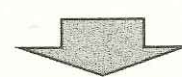
地中障害物の総量等把握

※調査方法や費用圧縮の検討

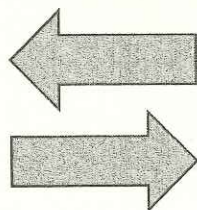


費用積算・宅地の評価

※処理計画、評価方法の検討
※費用負担の在り方の検討



事業計画の変更案



※合規性、公平性、実現可能性、
費用対効果などを総合的な検討

換地設計の見直し

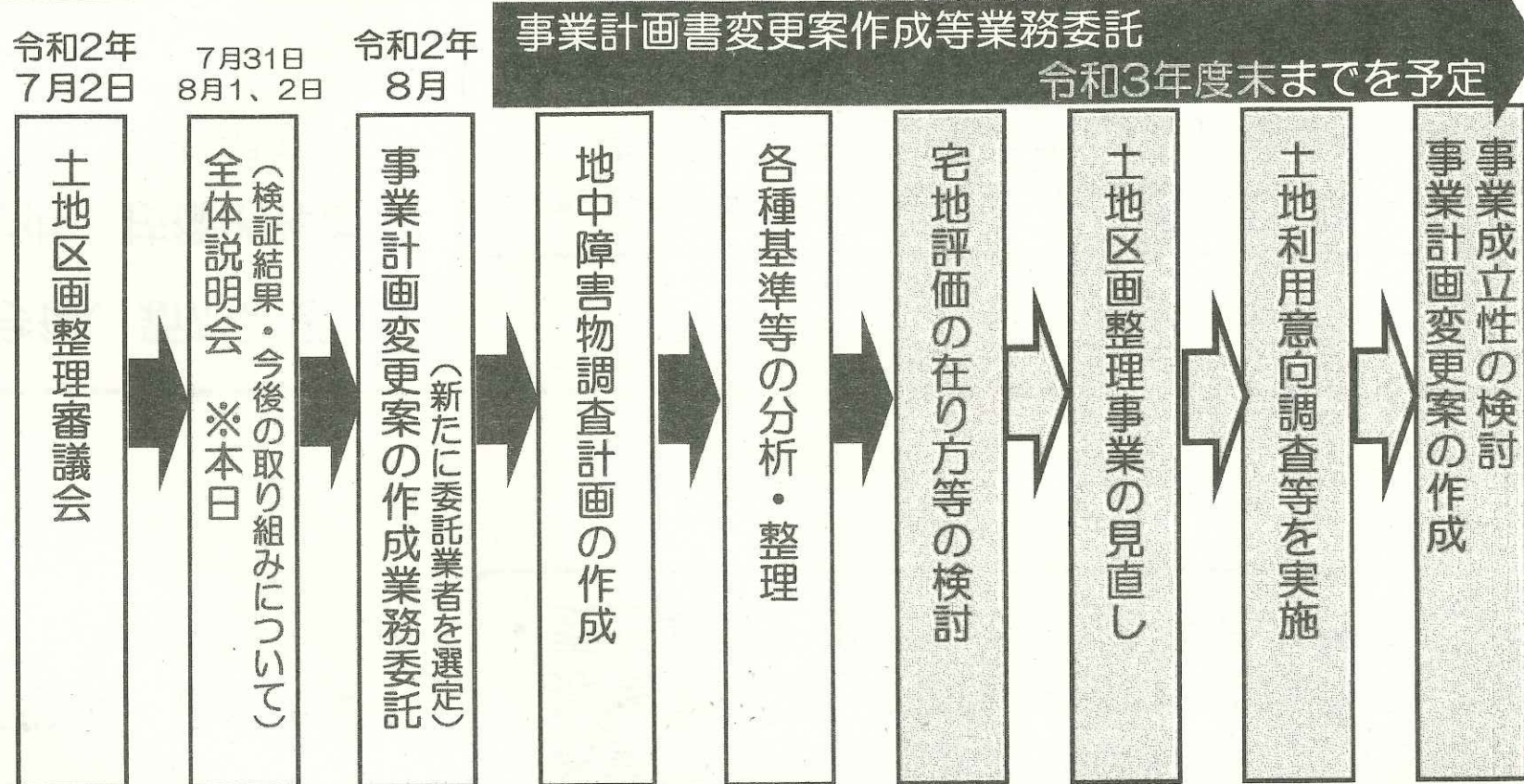
※公共施設・保留地配置の再検討
※土地利用意向の再確認

個々の項目を的確かつ迅速に検討し、早期に事業計画の変更案の作成までを行うことが必要と考えております。

2 具体的な取組とスケジュール

具体的な取組とスケジュール

○事業費の圧縮・事業期間の短縮を最優先
○法規性の遵守と公平性の確保
【業務実施の基本方針】



地中障害物等の調査、仮置き土の移設・分別

※別途発注 調査期間は、今後検討しますが、
数ヵ月単位を予定しています。

委託費7,900万円
(上限額)

令和2年度 (2,800万円)

令和3年度 (5,100万円)

市と委託業者との役割について

施行者（市）

（全体統括、進行管理、企画立案）

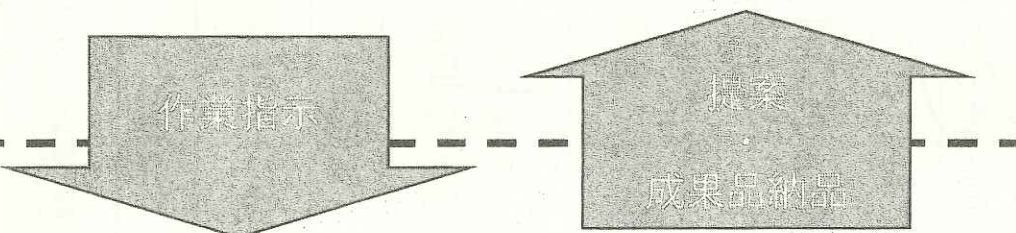
- ・ 施行者として、事業全体の統括を行います。

- ・ 各業務における基本的な作業方針の指示
- ・ 提案を確認して最終的な作業方針の決定
- ・ 委託業務の進行管理や成果品の確認など

委託業者（今後、新たに選定）

（専門的知見の提供、技術的作業）

- ・ 課題の解決に専門的知見からの提案を活用します。
- ・ また、大量のデータ処理や設計などについては委託して作業を効率化します。



- ・ 委託業者が保有する区画整理の専門システムを活用した技術的作業
- ・ 各種事例に係る情報収集
- ・ 豊富な経験等を活かした提案など

事業計画の変更案の検討

- 今回の委託では、様々なシミュレーションを行い、事業の再開を判断するための検討資料を作成します。
- 既に発出している廃棄物混じり土の処理費用のほか、新たに必要となる事業費を適切に積算し、計上します。
- 土地評価や換地設計の見直しに当たっては、土地利用計画や公共施設等の配置についても再検討します。
- 皆様の土地利用意向の再確認を実施します。
- 総事業費の財源については、宅地所有者と市の負担のバランスを考慮した上で、検討し、今後、皆様にお示ししてまいります。

○再建に係る取組の情報提供等

- 取組内容については、適宜、説明会の開催や、まちづくりニュースなどで情報提供を行います。
- 本年度中（令和3年2～3月頃）までには、現地の未調査箇所の調査を行う予定としており、詳細については、説明会等でご案内いたします。
- 職員一丸となって取り組みますので、皆様のご理解とご協力をお願いいたします。



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事業

～よくある質問集～（令和２年７月作成）

この「よくある質問集」は、麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業の検証結果及び今後の取組について、地権者の皆様等からの代表的な質問に対する回答をまとめたものです。

1	事業の全般に関するご質問	1 ページ
2	地中障害物等に関するご質問	4 ページ
3	補償等に関するご質問	6 ページ
4	税金に関するご質問	7 ページ
5	共同売却街区（43 街区）に関するご質問	7 ページ
6	土地評価・換地設計に関するご質問	7 ページ
7	民間事業者包括委託、現場の維持管理に関するご質問	9 ページ
8	事業計画変更案の作成業務委託に関するご質問	10 ページ

お問合せ先 相模原市麻溝台・新磯野地区整備事務所 Tel 042-769-9254

1 事業の全般に関するご質問

Q1-1 事業の推進が困難になった状況に対し、どのような対応を考えているのか。

A1-1 本事業は、「新たな都市づくりの拠点」及び「新たな産業創出の拠点」として魅力ある良好な市街地環境の形成を図ることを事業の目的として進めてきた経過を踏まえ、検証等により明らかになった課題を整理し、事業の再建に向けて取り組んでまいります。

Q1-2 何故、事業の推進が困難となったのか。

A1-2 本事業の推進が困難となってしまった原因は、大量の地中障害物の発出や調査・準備の段階から各段階において生じた問題や課題について、法的・実務的な詰めをせず、未整理のまま進めてきたことによるものと考えております。
今後、課題や問題を整理し、適切に対応してまいります。

Q1-3 後続地区（北部地区・南部地区）の事業を進めていくことを約束してもらえるのか。

A1-3 後続地区を含む麻溝台・新磯野地区は、本市の都市計画マスタープランにおいて、相模原愛川インターチェンジ周辺という立地特性を生かし、都市の活力を支える産業や新たな居住の場として、環境との共生に配慮した複合的な都市づくりを進めることとしていることから、その実現に向けて、取り組んでまいりたいと考えております。

Q1-4 事業の計画期間について、当初の2023年度から2042年度になる見込みや、総事業費も最大348億円と当初の127億円から約2.7倍に膨らむ試算がされているが、どういうことか。

A1-4 これまでの事業方針を継続することを前提とした想定総事業費・事業期間であって、確定したものではありません。令和3年度末までに、本事業の課題を整理し、地権者負担や市の財政状況を見据えた事業計画の変更案を作成した上で、事業の再開の判断を行う見込みとしており、改めてお示ししてまいります。

Q1-5 今後、仮換地へ移転が必要となるが、移転時期を示してもらいたい。

A1-5 今後、本事業の課題を整理し、令和3年度末までに事業計画の変更案を作成した上で、事業の再開の判断を行う見込みとしております。事業再開後に移転計画を作成するまでは、現時点で移転時期をお示しすることはできません。

Q1-6 これから2年間かけて、事業計画の変更案を作成するとのことであるが、市は事業検証からこれまでの間に何もやってこなかったのか。

A1-6 事業検証からこれまでの間に、次の項目について対応しておりました。

- 地中障害物調査の結果について、宅地所有者への確認作業
- 中断移転により土地を使用収益できない権利者に対する損失補償
- 土地区画整理審議会に関する事務
- まちづくりだよりの発行
- 現場の安全管理
- 検証結果報告の課題整理
- 事業計画の見直しに関する業務委託の仕様検討
- // 民間事業者へのヒアリング
- プロポーザルの準備
- 事業中断による影響調査 など

Q1-7 事業計画の変更案の作成及び事業再開の判断を令和3年度末までにするとあるが、2年間もかかるのはなぜか。

A1-7 本事業では、複数の課題が複雑に関連していることや、大幅な見直しが必要な状況もある中、地中障害物の総量を把握する調査に要する期間と、総合的な検討を行う期間などを考慮すると、令和3年度末までの検討期間が必要になると判断したものです。

Q1-8 事業再開の判断基準はあるのか。

A1-8 事業再開に当たっては、取りまとめた事業計画の変更案に対して、公平性、合規性、実現可能性などの視点、宅地所有者への影響、市の財政負担、事業費の圧縮や事業期間の短縮などの事項を確認した上で、総合的に判断する予定です。

Q1-9 今後、事業進捗等の状況は、どのような形でお知らせしてくれるのか。

A1-9 事業再建に係る進捗状況につきましては、まちづくりだよりや市のホームページなどのほか、説明会を開催し、宅地所有者など関係する皆様にお知らせしていく予定です。

Q1-10 保留地を購入しているが、その取扱いはどうなるのか。

A1-10 保留地を購入され、既に使用収益している方については、今後の事業の見直しにおいても、影響がないよう考慮します。

Q1-11 今後、事業計画の変更により新たに示される総事業費は、どのように負担していくことになるのか。

A1-11 新たな総事業費に対応する費用負担については、宅地所有者の皆様の負担と市の財政上の影響とのバランスを考慮し、検討します。

Q1-12 こんなに事業が長期化するなら、事業を廃止し、もとの土地に戻すことはできないのか。

A1-12 事業再建に向けた検討を進めているため、現時点では土地区画整理前の状況に戻すことについては想定しておりません。すでに仮換地による使用収益を開始している街区があるなど、もとの状況に戻すとした場合、大きな課題や問題の整理が必要となることが想定されます。

2 地中障害物等に関するご質問

Q2-1 地中障害物の種類はどのようなものか。また、その処理をどのように考えているのか。

A2-1 実際に発出しているものについては、コンクリートガラ、アスファルトガラ、金属くず、ビニール片などが多く、現在、廃棄物混じり土として事業地に仮置きしております。発出した地中障害物については、適正かつ効率的に処理するための方法等を定める計画を策定し、処理を開始する見込みです。

Q2-2 地中障害物の処理費用については、誰がどのように負担することとなるのか。

A2-2 現行の基準では、地中障害物の処理費用分を発出した従前の宅地の評価から減ずる算定方法となっており、処理費用によっては評価がゼロ以下となり換地を定められず、土地区画整理法に抵触するため、合规性と公平性を確保できるように処理費用の負担の在り方について見直しを進めております。

Q2-3 地中障害物の調査について、仮換地指定の前に行う調査方法から、造成工事と合わせて、地山[※]まで掘り起こす調査方法に変更したことが間違いだったのではないか。 ※地山：（盛土などに対して）自然の丘陵。その土地本来の山をいう。

A2-3 現在の調査方法は、仮換地指定により使用収益を停止し、造成工事と同時に掘削して地中障害物の調査を実施するというもので、地中障害物発見の確実性は高く、期間の短縮にもつながることから、一定の合理性があると認識しております。

Q2-4 所有する従前地の地下調査では、地中障害物の発出はなかったが、掘り起した土は移転先となる仮換地の埋戻しに使用しているのか。

A2-4 地中障害物調査が終了した土地の埋戻し土には、事業地内で掘り起した地中障害物のないことを確認した土を使用しておりますが、移転先となる仮換地に、従前の土地で掘り起した土を埋め戻すものではありません。

Q2-5 地中障害物が不法投棄されたものであると判明した場合、その処理費用は宅地所有者ではなく、不法投棄者が負担するということか。

A2-5 地中障害物が不法投棄されたものと判断した場合は、投棄者の責任において適正に処理されるべきものと考えています。そのためには、投棄者の特定、立証が必要であるため、不法投棄に係る調査を行う必要があると考えています。

Q2-6 処理費用の負担の在り方について検討するとのことであるが、地中障害物の発出の有無によって、負担の考え方に差をつけていただきたい。

A2-6 地中障害物の処理費用の負担については、地中障害物が発出している宅地と発出していない宅地とのバランスを踏まえた負担の在り方について見直しを行います。

Q2-7 令和2年から令和3年度に実施を予定している地中障害物等の調査及び仮置き土[※]の移設・分別とは、どのようなことを想定しているのか。

※仮置き土：宅地を掘った後、事業地内に置いてある廃棄物混じり土の山をいう。

A2-7 今後、新たに実施する地中障害物調査は、事業地内の未調査箇所について行うものです。仮置き土の下も地中障害物調査が必要な箇所があることから、その土を移設する必要があるとともに、移設にあわせて、廃棄物と土とに分別する予定です。仮置き土の移設・分別についても、費用の圧縮や期間の短縮に向けた方法を検討してまいります。

Q2-8 委託業務では、地中障害物調査の未調査箇所の調査計画を令和2年度中に作成するようだが、調査はいつ実施する予定か。

A2-8 地中障害物調査は、今後委託により作成する調査計画に基づき、必要な予算を確保した上で、令和2年度末までに開始したいと考えております。

Q2-9 令和2年から令和3年度に実施を予定している未調査箇所における地中障害物の調査は今までと同じ方法で行うのか。

A2-9 今までと同じ方法では、地中障害物の調査や処理に、多額の費用と期間がかかることが想定されているため、事業費の圧縮、期間の短縮を最優先に、施行者として効果的かつ効率的と判断できる手法で実施します。

3 補償等に関するご質問

Q3-1 事業地内の自宅が老朽化しているため建て替えたいが、制限はあるのか。

A3-1 土地区画整理事業地内においては、土地区画整理法第76条第1項に基づき建築行為等（建築物や工作物の新築・改築・増築など）を行う場合に、市の許可が必要です。許可の可否については、行為の内容や工事着手時期などによって異なりますので、まずは、当事務所にご相談いただくようお願いします。

Q3-2 自宅のリフォームを考えているが、制限はあるのか、また、補償金として費用を負担してもらえるのか。

A3-2 自宅のリフォーム（外壁、屋根の葺替・塗替や補修、給排水・給湯設備等の更新など増築や改築を伴わないもの）については、制限がありませんので、自由に行うことができます。また、補償金の算定においては、建物の経過年数によって、一般的な住宅の維持管理のためのリフォームの費用を含めた金額で算定する場合もありますが、実際にリフォームに要した費用を補償するものではありません。

Q3-3 従前地が[※]施行者管理地となっているが、仮換地の使用収益が開始されていない状態である。事業の再開まで土地活用したいが可能か。 ※施行者：相模原市

A3-3 施行者管理地を個人の土地活用のために利用することはできません。従前地が施行者管理地となっており、仮換地についても使用収益ができない宅地所有者につきましては、土地活用が出来ないことによる損失として、固定資産税・都市計画税相当額等を補償しております。

Q3-4 移転を強いられている期間中の精神的負担について、補償してもらえるのか。市が事業を中断しているのだから、地権者に負担がかからないようにしてもらいたい。

A3-4 精神的負担に対する補償はできかねますが、地権者の皆様の負担や事業上の損失につきましては、個別相談などによりお伺いします。

Q3-5 従前地は施行者管理地となっているが、第三者の廃棄物混じり土や、資材置場等になっている。補償としては固定資産税・都市計画税相当額の補償しか受けていないが、使用料相当額を補償するなど検討していただきたい。

A3-5 工事に必要な範囲を施行者管理地としており、廃棄物混じり土の仮置きや、資材置場などの利用についても工事に必要な内容となります。補償については、施行者管理地となる前の内容で判断しており、施行者管理地における利用状況に応じた補償を行うことはできません。

4 税金に関するご質問

Q4-1 事業が止まっている一方で固定資産税や都市計画税の税額は上がっている。これらの軽減についてどのように考えているか。

A4-1 使用収益ができない宅地に係る固定資産税等の負担感の軽減を図る方策等を検討するため、法律上の課題の整理や他都市の事例の調査などを行っています。

Q4-2 相続が発生した際の相続税の負担については、どのように考えているのか。

A4-2 土地区画整理事業地内で相続が生じた土地については、納税義務者からの申出により個別評価が行われるものとなります。詳細な内容につきましては、税理士又は税務署にお尋ねください。

5 共同売却街区（43街区）に関するご質問

Q5-1 立地事業候補者とは、いつになったら土地売買契約ができるのか。

A5-1 売買契約に係る課題を整理し、立地事業候補者との調整を行った上で、お知らせしたいと考えております。

Q5-2 43街区の立地事業候補者は、この状況を踏まえ撤退することを考えていないのか。

A5-2 43街区の立地事業候補者（代表企業：株式会社ギオン）につきましては、定期的に状況等の説明をしておりますが、現時点では進出を辞退するとの話はありません。

6 土地評価・換地設計に関するご質問

Q6-1 土地評価や仮換地については、検証結果を受け、今後見直すこととなるのか。

A6-1 土地評価や換地設計については、公正性、公平性を確保するため、令和3年度末までに事業計画の変更案を作成する中で、見直すことを考えております。

Q6-2 宅地の評価が不正に操作されていたとのことだが、自分の土地の評価が、操作されていたのか知りたい。

A6-2 所有している宅地の評価の状況につきましては、当事務所までお問い合わせください。

Q6-3 土地利用意向調査は、もう一度やり直すのか。以前行った意向調査結果や仮換地指定の扱いはどうなるのか。

A6-3 事業計画の変更案の作成に当たっては、土地利用計画や公共施設等の配置についても見直すことを想定しています。このため、皆様の現在の土地利用意向について再確認を実施する必要があると考えております。最終的には事業計画の変更案に基づき、仮換地指定の取消・再指定を行うこととなります。

Q6-4 仮換地指定通知をもとに、土地の売却を検討しているが、その場合の取扱いはどうなるのか。

A6-4 事業期間中の土地の取引は、従前地について所有権移転を行い、仮換地の使用収益権を取得することにより行われます。今後、事業の見直しに伴い、仮換地の位置や地中障害物等の状況による土地評価への影響など、売買契約時点の条件から変更となる場合が想定されます。なお、土地の売買が行われた場合は、「所有権移転届」をご提出いただく必要があります。

Q6-5 既に仮換地に居住しているが、今後の事業見直しでどのような影響があるのか。

A6-5 内部検証により、土地評価基準によらない評価が行われていることが確認されましたが、宅地所有者間の公平性、事業における公正性を確保するため、正しい評価に是正していく必要があります。その結果、仮換地の位置や地積が変更となる可能性があります。既に使用収益が開始されていることを考慮して、検討したいと考えております。最終的に、事業完了時に宅地所有者間で宅地評価における不均衡が生じた場合には、清算金で調整することとなります。

Q6-6 今後、追加で減歩されることはあるのか。

A6-6 土地の評価や換地設計の見直し、新たな総事業費に対応する費用負担など、総合的な検討が必要となる中で、減歩率が変わる可能性はあるものと考えておりますが、現時点において具体的な減歩負担の増加を決定しているわけではありません。

7 民間事業者包括委託、現場の維持管理に関するご質問

Q7-1 清水建設との契約を解除したが、現場の維持管理はどうしているのか。

A7-1 令和2年3月31日に本契約が解除されたことから、4月1日より市が現場の維持管理等を行っています。

Q7-2 現場事務所はどうなったのか。

A7-2 清水建設の現場事務所は撤去されましたが、同じ場所にある市の監督員詰所は、現場連絡所とし、現場の維持管理の拠点としています。

Q7-3 契約解除後、現場の管理はどの様に対応しているのか。何かあったときの対応が遅れるのではないのか。

A7-3 職員によりパトロールを実施しており、安全柵（防塵ネット等）の施設点検や不法投棄の対応等を行っています。

Q7-4 安全柵がいたずら等でかなり切られているが、どのように対応をするのか。

A7-4 軽微なものは職員で対応をしておりますが、範囲が広い等の軽微でないものについては、業者に委託し対応します。

Q7-5 除草はいつやるのか。

A7-5 今年度の除草は、年2回 8月と10月に実施を予定しています。

8 事業計画変更案の作成業務委託に関するご質問

Q8-1 委託を実施するということは、事業の再開が決まったということか。

A8-1 本委託の実施により、事業の再開が決定したわけではありません。事業の再開については、令和3年度末までに施行者として判断する予定です。

Q8-2 委託をしないと事業計画の変更はできないのか。なぜ多額の費用をかけて外部委託をするのか。

A8-2 事業計画の変更案の作成は、時間が掛かるため、より効果的・効率的に検討を進める方策が必要な状況です。このため、民間業者の経験や専門的知見を活かした技術提案や大量なデータ処理を迅速に行える民間業者の専門システムなどを活用するための委託を行うものです。

Q8-3 委託業者に任せるのではなく、市がもっと主体的に取り組むべきと考えるが、市の役割分担は。

A8-3 施行者として企画立案、進行管理等を行い、主体的に事業全体の統括を行ってまいります。

Q8-4 事業計画書変更案作成業務委託にかかる費用（7,900万円）はとても高額だが、地権者が負担することになるのか。

A8-4 今回の委託は、事業を中断している影響を踏まえ、事業再開の方向性を判断するまでは、一時的に市の一般財源による対応としてまいりたいと考えております。最終的な負担につきましては、今後の見直しの中で、資金計画上の財源内訳の整理を行ってまいります。

Q8-5 委託業者の選定は誰が行うのか。地権者は関わることはできるのか。

A8-5 委託業者の選定については、プロポーザルの内容や業務実績なども含めて、市の職員で構成された選定委員会で評価し、適切に実施してまいります。