

## ①⑦「麻溝台・新磯野第一整備地区土地区画整理事業」について現在の状況

現段階における本事業の状況と今後のスケジュールについて、資料「『麻溝台・新磯野地区整備推進事業』の現在の状況”に基づいて簡潔にまとめさせていただきました。

なお、資料1、資料2、資料3は7月末から8月2日にかけて南市民ホールで開催された「全体説明会」の資料です（参考までに）。

## 各事業の課題の整理の“先送り”が事業の一時中断を招いた →資料 P3

### これまでの取組み

平成 21 年度 — 地中障害物の事前調査

平成 25 年度 — 土地利用意向を確認し、事業計画案を作成

平成 26 年度 — 事業計画の決定、地中障害物の調査方法の変更

平成 26～27 年度 — 土地評価等各種基準を作成し、土地評価や換地設計を行い、  
仮換地指定、造成工事

平成 29 年度 — 一部街区の使用収益の開始

### 各段階での課題

「地中障害物の処理」・・・発出した場合の処理方法・費用が未整理

「宅地評価」・・・土地評価の係数操作、保留地の不適切な形状、不当な土地評価基準

「換地設計」・・・申出換地や追加減歩の整理不足

「資金計画」・・・地中障害物に関連する費用が未計上

「民間事業者包括委託」・・・包括委託による事務手続きの不備

「土地利用」・・・宅地所有者と施工者の認識の相違

「立地事業候補者等」・・・地籍が確定する前の使用収益の開始

→それぞれが相互に関連する中、各課題の方向性を決めるにあたっては、他の課題を考慮した総合的な検討が必要。 →資料 P4

「地中障害物の処理」を例にとっても、「土地利用」へ影響を考慮に入れなければならず、同時に「宅地の評価」への反映や「換地設計」への影響も。さらには、その処理費は「資金計画」にも影響を及ぼすこととなり、それぞれの課題は相互に複雑に関連し合う。

課題整理には、総合的な整理・検討が不可欠 →資料 P6

複雑に関連する課題の整理にあたっては、実現可能性や費用対効果、法令適合に係る合規性、さらには地権者間の公平性などに配慮しつつ行う必要がある。

今後は、検証結果を受け、地中障害物の状況を踏まえた土地の評価方法を検討する。ただし、新たな評価方法については、地中障害物の調査方法が異なることによる公平性などについて整理する必要がある。

また、地中障害物をどこまで除去するかについても換地先の土地評価への影響があることから整理が必要であり、今後にあつては、先ず、課題の総合的な整理や検討を行っていかなければならない。

今後において、事業費の圧縮・事業期間の短縮を優先するも…

事業再建期間（令和2、3年度）の取組みとスケジュール →資料P7

- ・ この業務委託は、土地区画整理コンサルタントなどに発注する予定。
- ・ 新たに選定する委託業者との契約は8月上旬を予定
- ・ その後、地中障害物調査計画の作成、各種基準等の分析・整理までを令和2年度中に行う予定
- ・ 宅地評価のあり方などの検討、土地区画整理事業の見直し、土地利用意向調査等の再調査などを行い、事業計画の方向性について様々なシュミレーションを行う。
- ・ 令和3年度末には事業の方向性を示す予定。

\* 「地中障害物等の調査、仮置き土の移設・分別」について…本委託業務とは別に事業計画の検討に必要な地中障害物の総量を把握するための調査やその調査を行うために必要な仮置き土の移設・分別作業は並行して行う予定。