

会 議 録

会議名 (審議会等名)	第22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042-769-9254 (直通)		
開催日時	令和4年9月16日(金) 午後2時00分～午後4時25分		
開催場所	環境情報センター 2階 学習室		
出席者	委員	9人(別紙のとおり)	
	その他	0人	
	事務局	12人(まちづくり推進部長、麻溝台・新磯野地区整備事務所長外 10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	1 審議会会議録について 2 事業の進捗状況について 3 土地評価基準の一部改正について 4 土地評価要領の一部改正について 5 土地評価基準細則の一部改正について 6 換地設計基準の一部改正について(諮問) 7 申し出換地実施取扱基準の一部改正について(諮問) 8 土地利用意向調査について		

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 審議会会議録について

議題提案者である田所委員より主旨等について説明し、今後の会議録は事務局にて案を作成した後に出席委員全員に確認し、その後に議事録署名人が確認することになった。

(田所委員) 何か問題が起きた時に、検証する又は適切に方向転換できるように、審議会の議事録を丁寧に残したい。ポイントは提案や賛否を示すときに、理由を述べ、それら議論の流れを明確に残すことが大事だと思う。

前回の審議会議事録に事務局の回答として「法定諮問事項以外の案件については、意見交換を行いながら事業推進をしていきたいと思っている」とあるが、法定諮問事項以外についても、審議会に情報提供し、それに対して我々が意見することを事務局は了解しているのか。

(事務局) 法定諮問事項に限らず、審議会の意見を聴く事項である換地計画に関わることなど、関連している内容をご意見を伺いながら進めていきたいと考えている。

(田所委員) この件は以前の審議会でも議論されましたが、私の理解も同じです。次に、議事録の2ページの下段ですが、先崎委員が廃掃法に関して事務局に意見していて、それに対して事務局が回答をしているが、先崎委員はこの回答に了解されているのでしょうか。

(先崎委員) 了解していません。後ほど発言する。

(田所委員) 先崎委員は廃掃法第3条の処理責任は市にあるということを前から述べていて、それに対して事務局の回答は出ている。この件は以前の審議会でも先崎委員が文書を配布し、それに対して市が文書で回答をしたが、その内容は了解されているのでしょうか。

(先崎委員) 議事録の2ページ目に発言しているように、市は土地の評価減の根拠を東京高裁の判例に基づき、地権者に負担させることとしているが、当判例は土壌汚染のケースであり、本ケースの地中瓦礫に類推適用はできない。よって本事業において、地中に瓦礫があることを理由に当該土地の評価を減じることとはできない。このことは弁護士に協議して確認している。また、市は廃掃法に処理費負担規定がないから、地権者負担としているが、市にはそう解釈する蓋然性がな

いため、地権者負担とはできない。市は合意形成期の平成6年から25年度に地権者へ事業賛同者には土地評価の減があるなど、デメリットを含めて説明し、納得を得る責任がありましたが、それを怠って事業成立を急いだ。市がその手続きを怠らなかったら市には蓋然性があり、地権者は瓦礫処理費を負担すべきだった。だが、市は事業により地権者が皆良くなるなど、勧誘宣伝するばかりで、コンセンサス責任を怠ったため、市には蓋然性がない。先月今月の議会の議事録によると、地権者から提出された換地申出書を見ると瓦礫負担に合意していとしているが、その時期は平成26年度以降であり、市が強制権を持った以降の事である。平成26年度以降に私が当面した強制的換地指定の実例で、1つ目は、従前の私の土地は間口13m奥行15mでしたが、換地先は間口8m奥行18mで、18mの沿道は自動車が乗り入れ禁止というところに換地を指定された。法に定める照応の原則に反するし、使用収益が困難なため反対したら、市の担当者から「あなたの換地先はここしかない」と言われた。「道路使用については後日協議に応じる旨の念書を書き、人事交替があれば後任に引き継ぐので年度末でもあるため、ハンコを押してくれ」と言われたので捺印した。しかし、後日事務所に聞いたら、「念書はない」と言う。私は市に騙された。このように、換地申出書の捺印は違法、強制及び騙しによって、捺印されたのであって、市は当該換地申出書の捺印をもって、地権者の合意があったとしています。地権者の任意の合意ではない。2つ目は、念書がないことに抗議したが、本来ならば念書を継承すべきである後任の担当者から、「あり得ないこと」と否定された。しかし、照応の原則に反する仮換地指定は公文書として残っていて否定できない。3つ目は、私はこの実例を踏まえて、本村市長に検証は合意形成期に遡って行うように提言したが、市は行わなかった。私の提言を受けて検証すれば、先崎の事例やその他が露見するからの不作為と考える。反論があれば、明確な法的根拠を示してください。審議の結果は後日、議事録で確認する。関連質問として、市は建築許可に当たって、必ず地下を掘るのか。2つ目、事業における地権者の土地は建築許可と関連して相違の有無を聞かせてください。3つ目、前回の審議会の議事録は先崎と市の応酬ばかりで、地権者に開示できていない。今回は審議会での議論の全部を議事録として開示し、周知を図ってください。議事録署名人に立候補します。

(田所委員) 先崎委員の発言により非常に明確になったので、引き続き議論していただきたいと思う。また、議事録署名人には私も立候補しますので、会長、副会長ご理解をお願いします。次に、議事録の3ページ目の下段、「今後どういった企業を誘致すべきかということも含めて意見交換をさせていただきたい」とありますが、いつ誰がどのような形にして、誰に意見をただすのか、教えてください。企業誘致については非常に大事な話で、近隣の自治体に負けないように是非頑張

って欲しいと思う。

(田所会長) 今は議事録の作成方法の議題であり、中身を議論する時ではないのではないか。

(田所委員) 議題は議事録についてであり、議事録が中途半端になっている箇所を確認しているので、問題ないのではないか。

(田所会長) 前から意見しているが、審議会はそもそもどういうものなのか、あり方が決まっている。審議会の意見と、地権者の意見が混同すると審議会が立ち行かなくなる。地権者の協議会がないので、こういう形になってしまうが、審議会のあり方について、駒形委員からご意見をいただきたい。

(駒形委員) この地区の場合は地中埋設物の問題や申出換地の問題があり、土地区画整理法で細かく地区の実情には対応していないので、この地区に合わせた特殊な仕組みもいくつか決めている。それは法律上審議が必須ではないが、仕組みをつくって合意の上で進めていくということで、審議を重ねた中で、仕組みづくりに審議会として関わってきたと思う。一方、組合施行の場合は地権者数の1/10以上が総代会の委員になり、それと比べると、市から直接説明を受けられる人数が凄く少ないという面もある。事業がスタートするまでは多くの地権者が関わってきたこともあり、多くの方が関わる協議会というのもいい面もあるが、法律上は何の権限もなく、2階建のようになってしまうこともある。地区によって色々なパターンがあり、一概にどちらがいいとも言い切れなく、どちらがこの地区に馴染むかどうかで、検討するのがよいかと思う。

(事務局) この審議会は法定審議会であり、法律により同意事項と意見を聴く事項が定められている。同意事項は評価員の選任、保留地の決定、宅地地積の適正化などがあり、意見を聴く事項は、換地計画の作成や変更、換地計画の縦覧に対して意見書が提出された時の内容審査、仮換地の指定などとなっている。先ほど組合施行のお話もでしたが、どちらも事業計画の決定、もしくは組合設立認可までに地権者の方々に参加いただき、事業計画に対して議論して固めていくというのが一般的である。組合施行の場合は全地権者が組合員となり、失敗した場合は組合員である地権者が責任をとり、市施行の場合は施行者である市が責任をとるとというのが基本的な考え方である。事業計画決定された後は、法定審議会と市が責任をもって進めるということで、進めてきている。地権者の情報を得る機会には「まちづくりだより」や機会をとらえた説明会を開催していくことを考えている。それと企業誘致の話が出ていましたが、区画整理は基盤を整備する事業なので別となる。大きな街区に企業を公募で誘致しようとなったときは、その街区に換地された地権者や公募条件について提案したい組織が必要ということであれば、検討する。また、企業誘致担当部長も設置されましたので、連携しながら、

まちや市が発展していく企業の誘致を考えていきたいと思う。

(田所会長) 議事録に関して、当日の内容を記載すればいいのか、それとも応答まで含めて、その日に決まらなかったことについても記載するのかなど、記録の残し方について、再度確認をしたい。

(事務局) 他都市の事例では、要約して要点だけ記録しているものと、逐語録の形式で残しているものもありますので、この場で議論して決めていただきたい。

(田所委員) 市の文書管理規定に定められているように、結論などに至った議論の流れが分かるように記載し、結論が出ない場合はその理由など経過を記載すればよい。検証時に役立つように、方向性が変わった場合など、意思決定の経過を明確にすることにより、責任の所在が分かるようにしておく。一般的には、発言者の趣旨が伝わるようにし、速記録を発言者に確認してもらった後に公開していくか、又は議事の流れがわかる概要版とその裏付けとなる逐語録のようなものをつくっておくと、何かあったときに役に立つ。

議事録の4ページ目に先崎委員の発言で、諮問事項以外の重要な案件もあるので協議する場が必要とありますが、私も賛成で審議会の中で議論してもいいと思っており、事務局からも重要な事項は意見を伺うと先ほど回答がありました。駒形委員から他地区で法的事項以外も議論しているところもあるとの話もありました。法的事項以外も議論して議事録に残し、責任ある発言と責任ある回答を積み重ねていくことが大事だと思っている。今できることは、全体説明会、まちづくりだよりというのものもあるが、地権者からすると全体説明会は聞きやすく受動的なため効果があるので、是非再開していただきたい。これから職員が個別説明に回ると思うが、すごく大変だと思うので、事前に全体説明会を行った方がよい。また広報9月1日号別冊は分かりやすく大変良かったと思う。

(田所会長) 議事録について皆さんのご意見はどうですか。

(野口委員) 議事録をしっかりと残した中で、何かあっても全ての地権者が納得できるよう回答もお願いしたい。また、私も推進委員の時から携わらせていただいているが、事務局としてももう少し長い間、担当の方が地権者の考えに則ったなかで数年くらいはやっていただきたいと思っている。私個人としても納得のいかない部分もあるが、地権者が気持ちよく協力できるような形で進めていただければと思っている。

(常磐委員) 議事録には発言者と発言要旨を書けばよいと思います。また今は議事録の確認をしているので、内容が正確に反映されているかを議論する場であり、内容の正誤は別の場で確認すべきだと思いますので、確認することではないということで進行していただければと思います。

(田所会長) 議事録には発言者と発言した要旨を全て記録することと判断した

が、皆様のご意見はどうか。

(横田委員) 議事録に発言とそれに対する回答の全てを記載するのは難しいと思う。記載がない場合は、次の審議会の時に指摘すればいいのではないか。

(駒形委員) 事務局や議事録を作成する側になったこともある経験から申し上げますと、一語一句全部書き起こすというのは膨大な手間がかかるので、その時間は地権者一人一人への説明に充ててもらいたい。諮問事項については、発言者、発言内容とその結論をしっかりと記載する。検証が必要になった時への備えとして、録音を保管しておけばよい。基本的に記録として残すのは要約版とし、今のような形の会議録でいいのではないかと思う。

(田所委員) 結論の提案ですが、今後は事務局が作成したドラフトを出席委員全員に確認してもらい、適宜修正した上で議事録署名人が最終確認するのが現実的ではないか、理由等をしっかりと入れ、結論に至った流れの要約の程度は今のレベル感でいいと思う。任せるといふ人もいれば、間違っただけを書かれたら困るので確認する人もいるだろう。

(事務局) 今までの議事録は審議事項と関係ない議論は記載を省略して発言者と要旨をまとめた形としてきた。市のルールでは審議事項と関係のない意見は基本的に載せないという考えがあるが、審議事項に関係なくとも発言者と要旨を記載することはできる。

(田所会長) 今までと同じような時間で可能なのか。

(事務局) 今までよりは皆さんの確認時間がある分、少し時間を要しますが、皆さんの確認に期限を設けて進めたいと思う。

(田所会長) では、そのような形で進めてください。

2 事業の進捗状況について

事務局から、賛同調査の回答状況（9月15日現在）について以下のとおり説明し、質問等はなかった。

回収率	うち賛同
80.4%	94.7% (全体に占める割合としては74.1%)

3 土地評価基準の一部改正について

4 土地評価要領の一部改正について

5 土地評価基準細則の一部改正について

議題3～5は関連議題のため、事務局から一括して、資料2-4に基づき説明をした。

(田所委員) 資料2-4のP3は筆ベースだが、面積ベースの方がよい。それとP14のプロットと関係するのであれば、地権者数にした方がわかりやすい。質問ですが、プロットは全部で何人か。

(事務局) 100人を少し超えたくらいで、まだ調査できていない箇所については反映できていない。

(田所委員) 全部でないとするとなってしまう可能性があるのですが、検証をしっかりとっておく必要がある。質問ですが、土地がゼロになる地権者はいるのか。

(事務局) 処理に要する費用を全額積算してしまうと、ゼロになってしまう人がいるが、P14の一定の修正係数では、ゼロになる人はいない。

(田所委員) 今はそうかもしれないが、レーダー探査はまだ全部できていないので、今後、出てくる可能性はあるのではないかと。

(事務局) 建物がある箇所については、レーダー探査は除却後となるが、これまでの調査記録によると、建物の下にはそんなに地中障害物があるという状況ではなく、また土地がゼロになることはないように設定しているので、大丈夫であると考えている。

(田所委員) 説明は理解しました。

(野口委員) 掘削調査とレーダー探査の両方の結果をいただいているが、個人の差はあるのか。

(事務局) 個人個人の差は当然あるが、掘削調査もレーダー探査も面積に対する発出割合は変わらない結果となっている。

(野口委員) P14の係数によるオレンジの線以上にはならないようにしているとのことだが、それだと不公平がでないのか。掘削調査とレーダー探査の両方ある地権者もいるだろうし、今の説明ではわからないのではないかと。

(事務局) 審議会の後に、土地利用意向調査を再度行うなかで、個々の地権者の土地の状況や地中障害物によって、評価がどう変わるのかというのを、全地権者に説明して回りたいと考えているので、そこでは細かく説明したいと考えている。

(野口委員) そうするのがよいと思う。地権者が多いので、しっかり説明し、地権者の方々から地中障害物による低減について、不満が出ないようにして欲しい。

(事務局) 地中障害物の処理負担は、元々は全額地権者だったが、問題があるため、東京高裁の判決を準用し、土地の評価を減ずることによって負担を求めることとした。この判決は土壌汚染に関するもので、先崎委員からは類推適用はできないとの発言があったが、費用負担に関する考え方としては準用できると考えている。

(常磐委員) レーダー探査をして、地中埋設物があった場合は、除去して地盤改

良工事はするのか。

(事務局) 地耐力は確保するが、除去せず残ったままとなり、地中障害物があることを説明して換地する。

(常磐委員) その土地の地盤改良は誰が行うのか、それとも保留地になるのか。

(事務局) 地盤改良が必要であれば、換地された方の自費となる。従前に地中障害物が確認された土地の所有者が従後に地中障害物がある土地へ換地され、区画整理法の照応の原則に近いと解釈している。

(野口委員) 地権者も何百人といるので、状況も様々なためよく説明して欲しい。また、市施行なので、地権者が不利にならないような方法で考えて欲しい。市に協力をして、土地がほとんどなくなるようなことがあってはかわいそうだと思う。

(事務局) 一般的には説明会で考え方を説明し、あとは淡々と事務を進めてしまうのだが、約400名の地権者全員がこれらを理解できるようにすべきと考えているので、全地権者に個別に説明して進めていきたいと思っている。

(大木委員) 地中障害物があるときにその評価はきちんと出し、その土地は公園など建物を建てないような土地利用を市で検討するのがいいのではないか。地権者に押し付けると、協力してもらえず進まなくなる懸念がある。

(事務局) 地中障害物がまとまっていれば、そこを公園利用等とすることが考えられるが、ここは地中障害物が点在しているので難しい。地中障害物がある土地に換地される方には、調査結果を提示して説明をしていく。ただ、宅地としての地耐力は確保する。

(大木委員) 今、ブルーシートが被っている殻があるが、処分はどうするのか。

(事務局) それは100mm以下の廃棄物混じり土で、事業計画の見直し案ではセメント材として2次利用する想定だが、その方法が一番いいとは限らないので、今、サウンディング調査を行い、大きく分けると3つから4つの提案をいただいているため、その結果も踏まえて検討していきたい。

(田所会長) 2m以下は掘らないとなっているが、将来その土地を売買した時に、瑕疵担保責任は発生するか。

(常磐委員) 地中埋設物があるという前提での売買のため、それを前提での金額になるのではないかと思う。瑕疵ではなく、明示することになるので、そういう前提での取引になるのではないかと思う。

(田所会長) 地中障害物のない土地の人が、申出換地により地中障害物がある土地に換地されることもあるのか。

(駒形委員) 地中障害物がない人は、換地先も地中障害物のないところへ、地中障害物がある人は換地先も地中障害物のあるところへ換地すべき。途中まで掘削調査で進めてきたので、掘り上げたところは多少土が柔らかくなっているが整理

後は地中障害物がない土地の比率が増えているので可能だと思う。地中障害物があった人でもない土地に換地される場合もでてくると思うので、評価で区別されるように仕組みが作られないと、上手くいかないと思うが、今の段階でよくここまで地中障害物の整理はできたと思う。これは通常の換地よりもはるかに難しいかもしれないが、ここは耕地整理をしているため、座標により位置がわかるので、可能だと思う。これらはルール化する必要があるが、これからの換地設計の考え方の中で整理すればいいと思う。

(横田委員) それは2 m以上のことか。

(駒形委員) そうである。2 mより下の地中障害物は残す方針に変わったので、評価上は差がつき、換地をどう設計するかと評価がリンクすれば、バランスは取れると思う。また、そこをどう評価するかは評価員に考えてもらうことになる。

(野口委員) 私は第1期の移転者で新しい宅地に移転したが、その庭の部分だけで、20～30 cmのコンクリート殻がでてきている。第30、31街区の他の方の土地についても、何軒かは殻が出ていていると聞いている。

(駒形委員) そのようなケースは、現実を踏まえ、個々に対応していくしかないかと思う。現場で物理的にどうするかと、最終的には清算金にかかわる土地評価にどう反映させるかの両面で個別対応だと思う。

(野口委員) 宅地として引き受けたところから、このような殻が出てきているので、心配している。事務局がやっていることに対する信用面での問題として、審議会委員にもいろいろと情報が入ってきている。

(田所委員) 2つの方法での調査のため、公平性に配慮したとのことだが、何をもち判断したのか不明であり、公平性を評価する指標が示されていないなどいろいろと問題があるのではないか。2 mまでを対象にしたとのことだが、なぜ2 mなのか、地権者に説明してきただけという理由だけで本当にいいのか。修正係数を直線としているが、最小二乗法など近似値線や歪曲させた曲線などもあるのではないか。それと個別で説明していくとありましたが、前回の不祥事を繰り返さないために、まずは地中障害物の分布図を早くオープンにし、換地までの詳細なシミュレーションでバランスを確認することが大事である。ところで、地中レーダー探査の精度は何mか。

(事務局) 概ね深さ5 mとなる。

(田所委員) それなら、5 mの事実をつかめており、さらにメーカーに確認すればその信頼度もわかると思うので、評価深を2 mではなく5 mにした方が説得力があると思う。

(事務局) ボーリング調査は地山までやっているので、5 m以上のゴミの有無は確認できている。公平性の追求となると、レーダー探査の場所も全て掘削調査に

しないと本当の公平性にはならない。このやり方は検討を重ね、その後、一定の合理性があるという評価員の意見をいただいた内容を報告している。

(田所委員) 評価員が了承しているのは分かっている。宅地評価上、重要な評価深2m、処理費負担分65%、修正係数などについて、その設定の根拠、公平性、妥当性に疑問が残るため、もう少し深掘する必要があるのではなか。その妥当性、要するに納得感が得られるか否かが重要となる。その要素は、法令的、コンプライアンス(ルール等)、世間相場感など、これらの目安を受けて納得感となる。いずれにしても、全体を通した試算や暫定的なシミュレーションの結果を見なければ、公平性などの判断はできないと思う。

(事務局) 地権者の皆様のご負担が多くならないように気を付けながら設定をしている。報告事項に対して、いただいたご意見を踏まえて、今後地権者に説明をしていきたいと思っている。

(田所委員) 資料6ページに関してですが、掘削調査とボーリング調査の両方で出てきてしまった場合はどうなるのか、先ほど個別に説明とのことでしたが、委員から出た意見に対しては、この場で説明する必要がある。おそらく6ページは、個別の土地のことではないか、それともこの地区の全体のことなのか。

(事務局) このやり方はこの地区全体で共通のやり方となる。

(田所会長) 非常に多くの意見が出て時間を要したので、残りの議題である諮問事項以降は、次回にしたいと思うが、皆さんどうか。

(田所委員) いいと思いますが、あと一点だけ確認させてください。資料11ページで1.1%と1.4%について近似していると書いてあるが、両者の差0.3%を割合でみると3割も違うため、近似しているとは言えないと思う。また、修正係数を直線としているが、バラツキが多いので間をとるとか、加重平均で重み付けするとかやってみたらどうか。

(事務局) 市としては、公正、公平、合規制、それと事業費の圧縮、これらを踏まえいろいろ検討した結果、再開している。直線でなく2次曲線などでも検討したが、不公平感があり、完全に皆さんの負担が同じというのはできない。地権者にとって過剰な負担にならない方法であり、評価員からも意見はいただいたが、妥当性があるということでまとめているので、ご理解いただきたいと思う。

(事務局) 先ほどの先崎委員の意見に対して、回答させていただく、今までも何度かやりとりがあり、同様の意見をいただいているが、地中障害物に東京高裁の判決を類推適用するのはできないとのことですが、先ほども述べたように、我々は妥当性があると思っており、金銭負担ではなく、土地の評価を適正に減ずる方法でやっていきたいと思う。これに蓋然性があればとの指摘については、我々は地権者の皆様に、平成9年度から平成25年度までの推進連絡協議会やまちづく

り研究会などで、事業方針などを検討していただき、その結果をまちづくりニュースや説明会でお話をする過程を経て、地権者間の合意形成が図られてきたと認識している。換地申出書の件もこれらの過程を経て、条件に地中障害物の処理費は地権者負担との明記がある中で、提出をされている。我々が強引にとか、一方的に提出させたということではないという認識である。個人の換地の土地の形状については、今後の土地利用意向調査において、従前の評価が変わることも踏まえ、再度照応の原則に則り換地していくので、個別の事項として丁寧に説明し対応していきたいと思っている。

(田所会長) 今回の議事録署名人ですが、横田副会長と田所委員でよろしいですか。

(田所委員) 署名人の件、了解しました。先ほどの先崎委員の質問ですが、市は建築許可に当たって、必ず地下を掘るのかと、事業における地権者の土地は建築許可と関連して相違の有無とあるが、これについてはどうか。

(事務局) 建築確認にあたり地下がどうなっているかという確認はしません。もう一つの質問はどう捉えていいのか。

(田所委員) これは、この事業地内において建築確認や許可を出すときに、掘りますかという意味だと思うが。

(事務局) そうであれば、建築確認は事業地内外問わず、同じ基準である。

(田所会長) では、本日の審議会を終了とする。

以下の議題については次回の審議会にて審議することとなった。

議題6 換地設計基準の一部改正について (諮問)

議題7 申し出換地実施取扱基準の一部改正について (諮問)

議題8 土地利用意向調査について

以 上

第22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	出席