

会 議 録

会議名 (審議会等名)	第 2 3 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 1 0 月 5 日 (水) 午後 1 時 3 0 分～午後 4 時 5 0 分		
開催場所	相模原市民会館 2 階 第 2 大会議室		
出席者	委員	7 人 (別紙のとおり)	
	その他	0 人	
	事務局	1 5 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 1 3 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	1 人
公開不可・一部 不可の場合は、 その理由			
会議次第	1 換地設計基準の一部改正について (諮問) 2 申し出換地実施取扱基準の一部改正について (諮問) 3 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 換地設計基準の一部改正について（諮問）

事務局より、諮問第1号に基づき説明し、意見を付して同意となった。

（田所委員） 換地設計基準（一部改正案）第16条を削るとなっているが、実際は2mまでの地中障害物のうち65%を地権者が負担することになっているので、地権者にとって重要な内容であるため、改正案には費用は一部負担する、又は一部相当額を負担する等、重要な部分は残しておく必要があるのではないかと。また、換地設計基準（一部改正案）第15条に「(以下「申出換地実施取扱基準」という。)を定める」と記載があるため、第16条第2項の申出換地実施取扱基準という文章については重複しており、「別途定める」の文面は不要ではないかと。附則について、施行が令和4年9月となっているが、早く施行すべきと思うので、施行時期はいつになるのか教えていただきたい。

地中障害物の土地評価に関して、地権者負担を2mまでとしているが、地中障害物のあった地権者となかった地権者で公平性が保たれているのか疑問に感じている。地権者の身になって納得感があるようにして欲しい。

（田所会長） 先ずは諮問事項に対しての意見を出していただきたい。諮問に対して、意見を付すのかどうかも合わせて皆さんから意見をいただきたい。

（事務局） 第16条に記載された内容は土地評価の内容となっており、土地評価基準、土地評価基準要領及び土地評価基準細則に集約しており、換地設計基準に馴染まないため削除したいと考えている。

（事務局） 第16条は処理費用を原則、地権者が負担となっているが、その考え方が区画整理法上馴染まないことから、地権者説明会でも土地の評価で整理することを説明したと認識している。また、地中障害物が確認された土地と確認されていない土地の公平性につきましては、確認された土地の土地評価を下げ、減歩負担を上げることとしている。

（事務局） 第16条第2項の「別途定める」については削除したい。附則については、委員の意見を受け、事務手続きが整い次第、速やかに改正を行いたいと考えている。

（駒形委員） 第16条は、地中障害物が発生した場合に、地権者が全て処理を行うことを前提に考えられており、今回の事業計画の見直しに伴い、地中障害物を

掘り上げた土地、そのまま地中障害物を残す土地があるため、根本的な条文の修正は困難であり、削除するのが望ましい。前回の審議会で土地評価の基準について説明があったが、精査がまったく足りていないと考えている。区画整理の土地評価は最終的には減歩負担がどのようになるのかということにつけるので、絶対的な評価でなく相対的なバランスの上で良いかどうかを判断すべきである。地中障害物を掘り上げた土地は、通常の土地評価としては100%となるが、掘り上げた土地については従前より若干柔らかくなっており、土地の地耐力が落ちるが、まったく考慮がされていない。一番肝心なのは、地中障害物の有る土地を持っている人が、地中障害物の無い土地に換地される場合、その減歩の負担割合がどのくらいになるのかが検証されないまま、土地評価基準を変えようとしているが、地中障害物の扱いをどうするのか、掘り上げたところと掘らないところの比較をどうするのか、その面を全部睨み合わせた上できちんと一から見直してもらいたい。

(事務局) 事業計画の見直し案を検討する中で現換地設計をベースとして検証は行っている。地中障害物の有無により土地評価に差をつけ、減歩率を決めてシミュレーションした結果が、事業計画の見直し案で示しているとおおり、事業費として319億円となった。地中障害物が確認された土地を所有している地権者が地中障害物の残る土地へ換地されるのであれば、元々評価の低い土地から評価の低い土地へと換地されることになるが、地中障害物が確認された土地を所有している地権者が地中障害物の確認されていない土地に換地されれば、土地の評価が高い土地へ移るため、減歩率は高くなることから、その様なシミュレーションを行った結果、319億円の事業計画の見直し案となっている。ただ、土地利用意向の再調査を実施し、再度意向を確認する中で、実際にそういった移転がどのくらいの割合で発生するのか確認し、令和6年度の事業計画変更までには換地設計の整理を行いたいと考えている。

(駒形委員) 事業費のことではなく、減歩の負担割合がきちんと整合性がとれているのか確認したい。換地を実施する際は様々なパターンがあり、減歩の負担割合についての検証がされているとは到底思えない。係数を用いた土地評価基準についても疑問を持っている。実際に地中障害物を掘り上げており、処理にかかる費用が分かっているにも関わらず、何故その費用をベースとした土地評価基準にしないのか。レーダー探査、ボーリング調査により地中障害物が有る土地は明瞭になっており、それを掘削した場合には、どのくらいの費用負担になるのか推測することは可能である。そのため、その費用の負担割合を地権者と市でどういう割合にするのかを決め、そのような実績から土地評価基準を設計し、説明を行わないと地権者の納得感は得られないのではないかと考えている。今の段階で、こ

の土地評価基準を修正することは全体としての検証が不足しているように思える。

(事務局) 約4割の土地は掘削調査が済んでおり、掘り上げた地中障害物の処理費用も推計してある。仮に、残りの約6割の土地を掘削調査した場合の費用についても出している。その結果、事業費が500億円を超える試算が出ており、地権者及び市に莫大な負担が発生することから、今回事業を再開するにあたり、事業費の圧縮を行い、319億円の事業費を計上している。また、現状の仮換地のまま移転した場合の減歩負担のシミュレーションも行っているが、土地利用意向調査を改めて行った際に減歩負担の割合は変更になるものと考えている。

(田所会長) 土地の評価を係数で出す場合も、地権者ごとに土地評価がどのくらいになるのか明瞭に示してもらおうと、地権者にとって分かりやすい内容となるのではないか。

(事務局) 全ての地権者について、個別に訪問等を行い、土地評価等について丁寧に説明していく方向で考えている。

(駒形委員) 土地評価について、係数を用いて実施すると事務局としては結論付けているのか。

(事務局) そうである。

(駒形委員) 土地評価の基準については、係数の前提を崩して最初から組み立てるべきだ。実際に約4割の土地を既に掘り上げており、その費用も出ている。当初は全て掘削調査であったが、事業計画の見直しに伴い、残りの約6割の土地については掘削しないことになった。全ての地中障害物を取り除いた場合の処理費用の推計もできているので、そこをベースにして土地評価基準を設計したらどうか。推計で算出した処理費用を面積で割り、その内の65%を地権者負担、残りの35%を市負担とすれば、地権者にも納得感が出るのではないか。

(事務局) 土地評価については、地中障害物の割合に基づいて地権者に負担させるという考え方ではなく、係数を用いた土地評価の差によって得られた減歩を事業費に充当するという考えで行っている。

(駒形委員) 土地の評価が下がった分は減歩の比例率をそのままにしておけば、その分保留地は増える。見かけ上の平均減歩率が上がっても、元々地中障害物が無い土地の地権者が地中障害物の無い土地に換地される場合に、影響が出ないような仕組みを作らないとまずいのではないか。

(事務局) 地権者説明会で説明を行っているが、今回の見直しに伴い、平均減歩率は上がっている。ただ、公共減歩を少し下げ、その分保留地減歩の割合を増やしたことにより、地中障害物の確認されていない土地の地権者の負担は従前と変わらないようにしている。また、地中障害物の地権者負担と処理費との差額は、

拠点整備という目的から市が負担している。

(駒形委員) 先程も申し上げたが、地中障害物が有り、掘り上げた土地での評価と地中障害物が有るが掘り上げていない土地評価の整合性がほとんどとられていない。今までの説明を聞いている限りでは、整合性をとって土地評価基準を見直そうとしているようには思えない。評価委員も何の意見も無しに賛成した人はほとんどいないのではないか。私はこの土地評価基準の内容では事業を進めることができないと考えている。

(事務局) この事業は、現位置換地ではなく、申出換地であり、現換地設計を元に、予定していた換地先に地中障害物の有無を加味してシミュレーションを行っている。区画整理上は、基本的には照応の原則に則り換地を行うため、基本的には地中障害物の確認されていない土地の地権者については、原則、地中障害物の無い土地へ換地を行いたいと考えている。約4割の土地については掘り上げているため、地中障害物の確認された土地の地権者が地中障害物の無い土地へ換地されることは必ずある。また、地中障害物の確認されていない土地の地権者は、基本的には地中障害物の無い土地へと換地できる予定である。そのため、今回改めて全ての地権者に土地利用意向の確認を行い、照応の原則に則った調整をしてきたいと考えている。

(駒形委員) 非常に申出換地の難しさ、それと単純な土地を交換する交換分合とは違う。場合によっては、土地の横ずれや、地中障害物が有る土地が一部かかってしまう場合も想定される。そういった場合には例外的に、掘り上げることを考えておかないと成立はしない。

(事務局) 現在、発注しているコンサルからもその点は指摘されている。実際に換地設計の見直しで、土地がまたがる地権者が出てくる可能性はある。どのくらい影響が出るかは土地利用意向を確認した中で整理していきたい。基本的な考えとしては、地中障害物が確認されていない土地の地権者は無い土地へ換地し、地中障害物が確認された土地の地権者については照応の原則に基づき、地中障害物の有る土地へできるだけ換地したいと考えている。

(駒形委員) 今回の換地設計は簡単なものではなく、必ず地中障害物をまたがる土地が出てくる。そういう場合に減歩率をどうするのか。換地先の地盤が半分固い地盤、半分柔らかい地盤になり、換地先で建物を建てたら傾いてしまうようなことを含め、換地の位置を決めることは非常に難しい。コンサルの意見がどのようなものか把握していないが、係数として土地評価を見直すという考え方は無理があるのではないか。地中障害物を全部掘り上げるという方針をやめて方向転換したが、既に地中障害物を掘り出したところに関しては実際の処理費用が分かっている。実際の処理費用を基礎にして土地評価基準を組み立てていかないと分か

りにくいと考えている。

(事務局) 掘削調査を行うと費用も期間も足りないため、掘削作業を行っていない土地については、レーダー探査とボーリング調査の方法に転換している。土地評価については、個別の筆の調査を元に係数を設定している。実際に地中障害物を掘り上げた総量は把握しており、掘り上げていない土地はレーダー探査とボーリング調査を駆使して全体の総量を推定している。当然、公平性があるのは全ての土地の地中障害物を掘り出して確認するのが明確であるが、費用や期間の面で事業が立ちいかない中で、2つの調査方法の公平性を図るために考えたやり方である。今回事業を再開するにあたって、土地評価に反映する深さを2mまでとしているのは、地権者から元々は2mまでだったという意見もある中で、施行者の判断である。先程から、土地の65%を地権者負担、残りの35%を市負担という話が出ているが、それは地中障害物を掘り上げた費用全体の65%を地権者の方に負担してもらおうというわけではなく、2mまでをとらえた時に、表層はきれいな土もあったと思われ、その平均値をとり、2mの内の65%を地権者の方に負担してもらい、残りの35%を市の方で負担する形としている。

(駒形委員) 掘削調査、レーダー探査等を実施しているが、土地評価において個別の差はつけられないのではないか。100mmを超える大きな地中障害物、100mm以下の小さな地中障害物であれ、地中障害物が残る以上、有る所に行くか、無い所に行くかしかかないため、差は考えなくていいのではないか。実際に掘り上げた地中障害物の処理費用が出ているため、その処理費用を面積で割ったものを平均値とし、平米あたりの金額を算出できる。その内の65%を地権者の方に負担してもらい、残りの35%を市の方で負担する方法が良いのではないか。地中障害物の有る土地の地権者が地中障害物の有る土地へ換地された場合、それと地中障害物の無い土地へ換地された場合、減歩の負担割合が地中障害物の有る土地の地権者と地中障害物の無い土地の地権者の両方が納得のできる減歩の差になっているのか。地中障害物の有る土地の地権者と地中障害物の無い土地の地権者との大きな2集団があると考えており、この地区ではその両方の地権者が納得できるような仕組みを作らなければいけない。掘削調査によって掘り上げた土地の処理費用が出ている以上は、処理費用から土地評価基準を組み立てないと、地権者が納得できないまま事業が進んでしまうのではないか。地中障害物の有る土地の土地評価の考え方が、とても納得いくような説明になっているとは思えない。

(事務局) 地中障害物の有無だけで判断する方法も検討したが、実際に掘り上げた地中障害物が100㎡未満もあれば、3,000㎡以上掘り上げた土地もある。これを一緒くたにして平均した場合、100㎡未満の土地の地権者がおそらく1,500㎡程度負担することになり、公正性がとれないと考えている。土地評価に

については個別の筆ごとに計算した上で、地権者に費用を負担させすぎないように配慮して設定したものである。

(駒形委員) 地中障害物を掘り上げた結果としての処理費用が出ているため、その処理費用を総面積で割ったものを平均値とすることができる。それによって不利益を受けそうな地権者については、特別な配慮をすればいいのではないか。根本的に土地評価の考え方において、地中障害物をどう扱うかについての考え方に無理があるため、決裁は止めていただきたい。土地評価基準については、様々な視点からの比較、検討があまりにも不足している。

(横田委員) 市として減歩負担を2 mまでとしているが、レーダー探査等の調査も2 mまでを対象としているのか。事務局から説明のあったように、2 mまでを対象に一律に減歩をするという形になっているため、2 mという基準は公平性があるのではないか。

(駒形委員) 2 mまでということであれば、何故2 m以上の地山まで掘り上げたのか。掘り上げた土地については、再度土を埋めるため若干地耐力が落ちるが、地中障害物の無い土地に変わっている。掘り上げていない土地もあるため、個別の格差が発生するが、個別の格差は考慮しない方がよい。実際に掘り上げた処理費用の平均値から市と地権者の負担割合を考えなければ、掘り上げていない土地との整合性がとれない。それによって不利益になる地権者については、別途、特別な措置を講じて対応すれば良いと考えている。また、2 mを対象にしていることも、地中障害物の無い地権者から見たら何故と思うのではないか。

(事務局) 1つの例で、5 m掘り上げた土地については、5 m分の地中障害物を掘り上げているが、土地評価については、その内の2 m分を地権者に負担していただく、ただ、地権者によっては、1 mしか掘り上げていない地権者もいるため、その地権者についての負担分は1 mまでとしている。地権者の費用負担は最大で2 mまでを対象と定めている。

(田所委員) 先程から2 mという説明を受けているが、まだ土地評価の方法については決まっていない。実際に掘り上げた結果があるのだから、その事実を元に組み立てないと地権者に説明できないのではないか。

(事務局) 今回の評価については、事実を元に算出している。実際に掘り上げた地中障害物の量の全てを元に土地評価を行うと、土地が無くなる地権者がおり、事業が立ち行かなくなるという中で土地評価基準を見直したものである。

(田所会長) 市の方針で原則、地中障害物の無い土地の地権者は無い土地へ換地すると説明を受けているので、方向性は概ね良いと考えている。土地評価の基準を、市の方で速やかに決めていただきたい。最大2 mまでを対象に全て当てはめてやっていかないと事業自体が先に進んでいかないのではないか。最終的には全

での地権者に個別に説明をしていただき、納得してもらうように進んでいけば良いと考えている。

(横田委員) 今までやってきた地中障害物を全て掘り出す作業は、莫大な費用がかかってしまうため、事業が一時立ち止まりした。従前に決めた2 mまでを対象に区画整理ができるのであれば、そこまで個別の格差は無いと考えている。

(事務局) 従前の土地の評価については、地中障害物が確認されたかどうか、その地中障害物の量によって評価の差をつける考え方でやってきた。元々、地中障害物は2 mのところまでに埋まっているだろう、2 mで地山となるという仮定でこれまで説明してきた経過があるため、最大2 mまでを対象に費用負担としている。また、2 mの中には覆土している部分も想定されることから、地権者負担については、表層の覆土した部分を差し引いた65%を前提に考えている。そのため、地中障害物の確認された土地の地権者については、係数設定をして減歩率を見直す方法としている。今後は、掘削したデータや、レーダー探査、ボーリング調査を実施したデータを地権者に提示し、土地の評価について個々に訪問等を行い、個別に説明する予定である。また、地権者説明会、市民説明会等で説明を行っており、事業を再開することに対して一定の賛同を得られていると考えている。今後、地権者の方については個別に説明を行い、再度合意形成を得られるように進めていきたい。市としては、コンサルの意見を踏まえ、様々なシミュレーションを行った中で、今の内容で説明をさせていただいており、この方法が難しいとなるとさらに検討する期間を設けなければならない。

(田所委員) 場合によっては、審議会委員もコンサルとの意見交換の場に立ち会ってもよいと考えている。様々な立場の意見を聞いた上で、事業を進めていかないと、また同じような過ちが発生するのではと危惧している。

(事務局) 市としては、今説明した基準で土地評価方法の見直しを進めていきたいと考えている。

(田所会長) 表の横軸が処理費用とのことだが、筆每だと最大で面積が990 m²で深さが2 mの場合に、処理費用は1万円/m³くらいかと思うので、処理費が高すぎるのではないか。

(事務局) 処理費用に関しては100 mmを超えるものと、100 mmを下回る廃棄物混じり土でそれぞれの見積を元に算出している。

(事務局) 地中障害物が確認された土地の評価に一定の係数を用いる考え方は、評価員にも概ね良いということでした承が得られている。また、地中障害物の残る土地に換地される場合には、地中障害物の有無だけでなく、その量も考慮し、公平性を念頭に置き、整理していきたいと考えている。

(田所委員) 市が実施しているレーダー探査により、反応があった場合に、その

後ボーリング調査をするが、一部の地権者がボーリング調査を拒否するようなことがあってはならない。それと、賛同調査を更に進め、精度を上げることにより、地権者の納得感につながると思う。また、従前の土地利用計画には無かった道路が増えたりと、当初の計画とずれてきているところもある。今後、地権者に説明を行い、了承を得るためには、従前の減歩率と今回の減歩率を比べられるようにするなど、換地後の明確なデータを示さないと地権者は判断できないと考えている。具体的な土地評価に関する情報提供を地権者に行わないと、換地申出書を迅速に提出できないのではないかと危惧している。

(田所会長) 諮問内容から派生し、様々な意見が出たわけですが、諮問第1号について意見を伺いたい。

(田所委員) 換地設計基準(一部改正案)の第16条第2項で、「別途定める」とあるが、第15条で「(以下「申出換地実施取扱基準」という。)を定める。」としており、既に定めているため、後段の条文に載せる必要はないのではないかと。

(事務局) 第15条に「(以下「申出換地実施取扱基準」という。)を定める。」と記載があるため、第16条第2項の「別途定める」については削除してもよいと考えている。

(田所委員) 関係庁内の調整をより慎重かつ迅速に行っていただき、迅速に施行できるようにしていただきたい。それと、換地設計基準(一部改正案)の第16条2項において、「など」と記載があるが、この「など」はどのような事態を想定しているのか。「など」を記載するのであれば、別に細則で想定される内容を記載した方がよいのではないかと。

(先崎委員) 地権者説明会で見直しについてはまだ終わっていないこと、見直し方針には重大な間違いがあることを発言したが、賛同調査では私の意見が掲載されないまま、市は実施した結果が、賛同率が94.7%となっているが、この数字には疑問があり、無効ではないかと思っている。前回の審議会でも意見したが、市は土地の評価減の根拠を東京高裁の裁判例に基づき、地権者に負担させることとしているが、類推適用はできないと意見している。それに対し、事務局からは、費用負担については判例を準用できると回答があった。しかし、事務局は法的根拠を示しておらず、地権者の資産減に係る行政措置のため、扱いが私観的であり軽すぎるのではないかと。

市は、地中障害物の処理費用を地権者が負担するという蓋然性の無いことを言っており、市の経年人事異動による事業経過の風化は、合意形成期と事業成立でのっぴきならなくなった地権者の時期を混同して、市職員によって勝手に横行されたものだと考えている。市内部の政策会議で決めた「地中障害物は地権者負担」という考えを、地権者に同意も求めずにまちづくりニュースで流した。地権者側

の「自地を自治する」という組合施行構想を無視した上意下達であり、合意形成とは程遠い独断措置であった。市は合意形成期である平成6年から平成25年度まで、地権者に対して事業賛同者には土地評価の減少もあるなどデメリットを含めて説明し、地権者の納得を得る責務があったのに怠ったものである。また、市の担当課長は事業により100人が100人ラッキーになると勧誘宣言したり、バスターミナル設置など擬餌をまいたりするばかりで合意形成の責務を怠った。よって市には蓋然性がないものと捉えている。

平成26年度以降に私が当面した強制的換地指定の実例を申し上げる。従前は間口13m×奥行15mの土地の換地先が間口8m×奥行18mで、18mの沿道は自動車乗り入れ禁止であった。照応の原則に反するのではないか、使用収益は難しいと反対したところ、「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ますよ、人事交代があれば後任へ引き継ぐ。年度末でもあり捺印してくれ」、と言われた。私は当時、麻溝台・新磯野土地区画整理事業連絡協議の会長であり、事業のブレーキになるのは避けたかったので捺印した。後日、事務所へ聞いたら「念書はありません」と回答され、ここでも職員のかばい合いが見られた。私は市に騙された。

(田所会長) 前回の審議会でも同じことを言われましたが、今の諮問事項とどう関連しているのか。地権者の費用負担を65%という方向で進めているが、それも反対で、全額を市の方で負担すべきということか。

(先崎委員) そういうことである。市は廃掃法第3条によって基本的に事業主に責任があるが、処理費の負担は別だと言っている。規定が無いから地権者に負担させるということになっている。規定が無い場合は、地権者が負担するという考え方は、市が地権者に対して公平な説明を行った上で事業を発足していない以上、蓋然性がないものと考えている。市はデメリットを含めて懇切丁寧に地権者に説明し、合意を求めている。

事務局は事業の見直しが終わったと言っているが、見直しが終わっているとは言えないと思う。私の申出は地中障害物等の処理費は地権者負担と明記があるなかで提出されている。市が強引にとか、一方的に提出させることではないという認識であるという風に答えています。市は、先崎の申出換地の実例は嘘だったということにしているわけです。令和元年から本日まで事務局と折衝して感じたのは、市職員のかばい合い、市民権利の保護の壁となっている実態である。地中障害物の地権者負担については、法律的な根拠を踏まえて、土地の評価をやらないとこれから紛争が起こる。

皆様には大変お世話になりましたが、審議会の委員を本日限りで辞任したい。今回の議事経過を見ると私の発言は嘘である、市には蓋然性が有るという結論で

あると認識している。最後まで事務局に抵抗したが、おそらくこのまま進んでしまうのではないかと考えている。今まで私がやってきたことは何の役にも立たなかったどころか、嘘をついているということまで言われては、非常に不本意であるため、本日をもって辞任させていただきたい。

(横田委員) 先崎委員とは二十年、三十年と一緒にやってきたが、嘘はついていない。色々な問題が出て、個々に整理した結果、納得できない場合もあると思うが、ある程度のところで事業を進めていかないと事業が成り立たない。先崎委員の言っていることは間違っていない。3年前に立ち止まりした事業であるため、事務局は今後も色々な問題を地権者から聞き、間違いがないように進めていただきたい。色々な問題を、あのような大きな不祥事とならないように、個々に問題を丁寧に整理していけば、前みたいなことにはならないのではないかとと思う。

(田所会長) 委員の辞任については、私が受理してよいか。

(事務局) 辞任の手続きに関しては、改めて先崎委員に説明し、事務局で確認をさせていただきたい。

(田所委員) 規定上の委員定数は確保されているのか。

(事務局) 確保されている。

(田所会長) 時間も迫っているため、このまま審議を進めたい。

(事務局) 先ほどの田所委員の第16条第2項の質問についてだが、付保留地については、原則、宅地の所有者から申し出ていただくことになっているが、申出換地実施取扱基準に基づき換地設計を進めていく中で、施行者側の都合で付保留地を設定する可能性も否定できない。原則、宅地の所有者から申し出ということであるが、今後そのような事態を想定して「など」としている。

(田所委員) 換地設計基準(一部改正案)の第16条第2項の「など」は、今後の事態を想定して残すということで認識した。

(田所会長) 文章を修正し、改めて諮問を行うのか、それともこの場で修正という形にするのか。

(事務局) 再度諮問ではなく、この場で修正させていただく。

(田所会長) 諮問1について、賛成ということによろしいか。

委員一同了承

2 申し出換地実施取扱基準の一部改正について(諮問)

事務局より、資料3に基づき説明し、意見を付して同意となった。

(大木委員) 非常に合理的に考えられた案であるが、地権者の中には、換地は不要だから売りたいという方もいると思う。その場合はどうなるか。

(事務局) 土地を売却したい地権者は、生活支援系エリアや工業系大規模エリアが共同で売却するエリアとなるので、そこに申出することになる。

(大木委員) 換地は不要で、金銭が欲しいという方には、例えば市が一時的に買うということはあるのか。

(事務局) 市が一時的に買う考えはなく、今までと同じで売却希望の方は共同で売却するエリアに申出をすることになる。

(駒形委員) A-1とA-2の用途は準住居というイメージで説明を受けたが、用途地域までは重ねていないという理解でよいか。

(事務局) 完全に一致しているわけではないが、ここは第2種住居地域と第1種中高層住居専用地域となる。

(駒形委員) 明確にA-1、A-2とB-1、B-2で差がついているということで理解した。

(田所委員) 第2条、資料3の5ページの図でエリアを区切っているが、基本的に変更前の区分と同じなのか。

(事務局) 違うところもある。

(田所委員) コストがかかるのに街区が増えたり、道路が増えているところがあるので、妥当性を判断するために、エリアを変えた理由を説明していただきたい。それと資料3の9ページ、第3項のただし書き以降で、対象外と言い切ってしまうが、従前の土地評価が変わるのに妥当性は大丈夫なのか。

(事務局) 先行住宅街区でない方は、過去の申出が効力を失い、新たに出していただく申出が有効となり、先行住宅街区の方は過去の申出が有効となる。

(田所委員) それは分かるが、従前の評価を見直すので、減歩が増え換地された面積が不足するとか、付保留地が必要になったなどの事情が出た場合に、対象外と言い切って大丈夫なのか。

(事務局) 先行住宅街区の方についても、従前の評価は再度整理する。その結果、減歩が増え、換地面積が足りない場合は清算行為となり、その面積に見合った金銭を徴収することになる。

(野口委員) 先行住宅街区に移っている場合に、従前地から殻が出たら、減歩ではなく金銭で対応するという事か。

(事務局) 金銭で清算することになる。

(野口委員) 事情はよくわからないが、先行住宅街区と言っても、住居の無い人が移っていて、建物を建てないまま土地を持っている状況がある。一方で、未だに仮住居のままで、移転が出来ない人がいる状況になってしまっている。

(田所委員) いろいろな方がいるので、「原則として」を入れて、例外として救えるようにしておいた方がよいのではないかと。

(野口委員) 事業が長期になりすぎて、親から子への世代交代が起きており、事業を知らない人が増え、不安を抱えている状況もある。

(事務局) 基本的に、使用収益を開始しているところは、影響も大きいので変えずにそのままとし、評価で差が出た場合は清算する。使用収益を開始していなく、補償にも影響がない方については、今の意向を尊重した換地設計をしたいと考えている。個別説明を進めていく中で、想定外が発生した場合は検討をする必要があると考えている。

(駒形委員) 諮問2号の条文の第3条第3項では、ただし書きで「この限りではない」となっているので、資料3に記載してある「対象外になります」とは意味が少し違うのではないかと、使用収益開始通知が出ていると、本当は対象外だが、若干の現実的な対応が可能という解釈ができると思うが。

(事務局) 第3条第3項の「この限りではない」は、既に使用収益を開始している方は、以前の申出が有効となるということを記載している。

(駒形委員) 対象外になるとまで言い切らなくてもいい内容ではないか、条文の「この限りではない」は少し幅がある文書のはずだが。

(事務局) 資料3は少し誤解がある表記だったが、第3条第3項のただし書き以降は、使用収益を開始しているところは、以前の申出が有効であるということを記載している。

(田所委員) 対象外というのが事務局の考えだと思うが、委員からいろいろな意見が出ているため、それを踏まえて検討する余地はあるのか。

(事務局) この件については、先ほども説明したとおり、使用収益を開始したところは、意向が大きく変わると影響が大きいので対象外にしたいと思う。

(駒形委員) 使用収益を開始しているところは対象外とするなら、原則を入れて、基本は変えられないという考え方が素直である。「この限りではない」は施行者に余地があるという解釈とするのはどうか。

(事務局) この基準に記載の文言に従い、合規性を保って進めていきたいと考えている。

(田所委員) 多少の微調整や余地を残すという考えでよいか。

(事務局) この基準の読める範囲で対応を考えたいと思う。使用収益を開始しているが、建物を建てていなく、事情により意向を変えたいということであれば、事情を汲んだ上で、対応を考えていく。

(田所委員) 真に問題があるようであれば、検討してもらいたいと思う。それから様式についてだが、地権者がすべきことが一番わかりやすいのが様式なので、分かりやすいようにしておくといい。申出エリアが第2希望まで書けるが、以前は無かったので、私の場合は色々考え、第5希望くらいまで書いた記憶がある。

今回は第2希望までとしているが、その理由を説明していただきたい。

(事務局) 例えば、引き続き住みたいという希望がある場合に、住居系はこれまで住んでいる環境にも配慮し、北側と南側にエリアを分けているので、第1希望だけではエリアの容量もあり、希望に沿えない可能性もあることから、第2希望まで記載していただき、希望に収まるようにと考え2つまでと決めた。

(田所委員) メリット・デメリットがあると思うが、その理由なら2つまでとしなくて従前どおりでよいのではないか。

(事務局) 以前は街区という、ごく狭い範囲を希望するやり方だったので、2つでは足りない方もいたかと思うが、今回は複数の街区が集まったエリア単位で希望するため、足りると考えている。

(田所委員) 申出書に添付する本人確認書類が個人番号カードとなっているが、個人番号通知書でもいいのではないか、税務署では問題ない。

(事務局) 本人確認ができる書類であれば問題ない。

(田所委員) では通知書も加えたらどうか、それと印鑑は必要なのか。

(事務局) 押印については、今は廃止の方向になっているので、押印を省略する意味で本人確認書類としており、顔写真付きのものを列記している。本人確認書類であれば、自署で押印不要としている。

(田所委員) 申出換地取扱基準の第1条で「換地設計基準（平成27年7月1日施行）」と記載されているが、これは旧版なので、間違いや勘違いがないように改訂版を記載したらどうか。

(事務局) それについては、例規の作成上、最初に施行した日を書くことになっている。

(田所会長) 時間がないと思うが、議題3はどうするか。

(事務局) 部屋の時間も迫っていますので、議題3の資料4については、ご覧いただき、事務局までご意見をいただきたい。

(田所委員) 資料4は今後の説明で使うものであり、みんなのチェックが入り、間違いもなくなるので、是非この資料を使うとよいと思う。

(事務局) 土地利用意向調査に入るまでにご意見をいただきたい、反映できる事項を修正して、地権者の皆さんのところに説明に行きたいと思う。

(田所会長) では、諮問については意見をつけて同意するという事で、答申書については、私に一任させてください。よろしいですか。

委員一同了承

(田所会長) 本日の議事録署名人は横田副会長と田所委員でお願いします。では

本日はこれで終了とします。

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23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		欠席
		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