

## 会 議 録

会議名 (審議会等名)	第 3 2 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・新磯野区画整理事務所 電話 0 4 2 - 7 6 9 - 9 2 5 4 (直通)		
開催日時	令和 7 年 2 月 2 8 日 (金) 午後 1 時 4 5 分～午後 4 時 0 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	9 人 (麻溝台・新磯野まちづくり担当部長、麻溝台・新磯野区画 整理事務所長、事業計画班 北村総括副主幹、換地補償班 望月総括副主幹、整備班 香山総括副主幹、外 4 人)	
公開の可否	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可 <input checked="" type="checkbox"/> 一部不可	傍聴者数	0 人
公開不可・一部 不可の場合は、 その理由	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 9 条の権利者の個人情報、相互の利害に関わる事項に該 当するため		
会議次第	議題 1 仮換地の指定 (第 6 回取消・再指定及び第 6 回指定) について (諮問) 【非公開】 2 保留地の取消及び決定について (諮問) 【非公開】 3 仮換地指定の軽微な変更について (諮問) 4 保留地の軽微な変更について (諮問)		

## 審 議 経 過

審議会の冒頭に、出席委員の人数が定足数に達していることを確認した。

議題 1 及び議題 2 について、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 9 条の権利者の個人情報、相互の利害に関わる事項に該当するため、非公開となった。

議題 1 及び議題 2 については関連議題であるため、一括審議となった。

議題 1 仮換地の指定（第 6 回取消・再指定及び第 6 回指定）について（諮問）

議題 2 保留地の取消及び決定について（諮問）

議題 1 の答申については、本日の議論を踏まえて附帯意見を附して、会長一任とすることが確認された。

議題 2 の答申については、原案に同意することとし、会長一任とすることが確認された。

議題 3 及び議題 4 については関連議題であるため、一括審議となった。

議題 3 仮換地指定の軽微な修正について（諮問）

議題 4 保留地の軽微な修正について（諮問）

事務局より、資料に基づき議題 3 及び議題 4 について説明した。

主な内容は次のとおり。

（横田副会長）まだ地中障害物の影響により、換地面積が変更になることがあるのか。

（角所長）使用収益中の土地や建物が建っている土地は、レーダ調査を行っておらず、今後実施するため変更になる可能性がある。調査が可能な土地は既に調査が完了しているため変更はない。

（横田副会長）レーダ調査はいつ実施するのか。

（角所長）建物の除却後に実施する。

（田所委員）限定的なものであることがわかるように、筆数やパーセンテージ等を資料に載せた方がいい。ごくわずかであるとの情報があれば、我々も安心する。なぜ軽微なのかということの説明の方がいい。

（田所会長）前回の審議会で、換地先を変更した方は、レーダ調査が完了した上で換地されているのか。

（望月総括）土地を使用されている方についてはレーダ調査ができないため、除却

してレーダ調査で地中障害物が確認されれば、清算で支払っていただく旨をお話している。

(田所委員) 地中障害物が確認されて換地面積が変更になる場合は、審議会の議題にはならないということか。私はそれこそ問題や揉め事になると考えるが、軽微という扱いとし審議会の審議は行わないということか。

(角所長) 換地面積が機械的に決まってしまう、議論の余地がないため、軽微な修正だと考えている。

(田所委員) 市からすれば問答無用の話なのだと思うが、審議会が知らない中で話が進むことになる。

(常磐委員) 前回の審議会でも軽微な変更の諮問がされたが、前回この内容が含まれなかった理由を教えてもらいたい。本来であれば前回まとめて諮問してもよかったという点と、今回の内容が軽微かと問われると、私は換地と保留地の面積が変更になるのであれば、軽微ではないと思うので審議会に諮ってもいいのではないかと考える。

(望月総括) あくまで従前地の評価に応じて、地中障害物が確認されればその量に応じて面積が減るという機械的なものである。諮るべきということであればお諮りするが、議論の余地がないものである。また、前回は換地設計(案)の軽微な修正だが、今回は地中障害物が確認された場合であり、仮換地指定以降でも問題ないため、仮換地指定の諮問に合わせて諮問させていただいている。

(常磐委員) 議論の余地はないかもしれないが、別紙の1から6の温度感と今回の諮問事項は質的量的に差があると考え。一括りにするような内容なのか疑問である。

(角所長) この事案が発生したときに、この事案だけで審議会を開催する必要があるということであれば構わないが、換地が減れば保留地が増えるというだけなので、議論の余地がないと考えている。保留地の面積が変わるから重要であるということであれば、審議会に諮問させていただく。

(常磐委員) 諮問の頻度がどれくらい生じるかにもよるが、ある程度まとめて審議することができれば問題ないのではないかと。

(紙田委員) 換地が減ったので、その分保留地が増えたという、機械的であることはわかるが、換地と保留地は性質が違うので、換地が保留地が変わるのであれば、私も軽微ではないと考える。

(角所長) 審議会の総意であれば諮問させていただく。

(田所委員) 審議会の開催にあたり集まるのが大変であれば、書面審議も考えられるが可能か。今後検討してもらいたい。また、前回の諮問では別紙に4項目が記載されていたが、今回の別紙には6項目が記載されている。項目が増えているの

はなぜか。

(望月総括) 別紙の6項目は第7回審議会で既に答申をいただいている内容である。今回の諮問はその内容に、一つ項目を追加したいというものである。

(田所委員) 第31回審議会で4項目だったということは事実でよいか。

(望月総括) 前回の第31回審議会でお諮りしたのは換地設計(案)の軽微な修正であり、今回は仮換地指定の軽微な修正であるため、別物である。

(田所委員) 過去に審議した日付を括弧書きでも書いておくと、わかりやすいのではないか。件名が類似しているので、日付を記載することで公文書としても大分わかりやすくなる。諮問書についてだが、議題1は「土地区画整理法第98条第3項の規定により貴会の意見を伺います」とあり、議題2は「同法第96条第3項の規定により貴会の同意を求めます」とあるが、議題3と議題4には根拠法令の記載がないため、記載すべきではないか。

(角所長) 土地区画整理法で指定されている諮問事項であれば記載しているが、軽微な修正については法で指定されていない任意の諮問事項になる。施行者としては換地設計や保留地に係る内容のため、同様に意見を伺うようにしているが、法の規定がないため根拠法令は記載できない。一方、市が定めた換地設計基準第17条において、換地設計に関し必要な事項については、施行者が審議会の意見を聴いて別に定めるとあることから、それに基づいてお諮りしている。

(田所委員) そのような整理であることは、議事録に記載しておくべきである。また、土地区画整理法の規定で解釈できないか、念のため学識経験者に確認してはどうか。もう一点、議題3の諮問書に「下記についても」とあるが、法98条第3項が根拠法令でないならば「も」は不要ではないか。

(角所長) これは別紙の6項目に付け加える意味であり、根拠法令を指しているものではない。

(田所会長) 他に意見がなければ承認することによろしいか。

(常磐委員) 軽微な変更ではないので諮問の対象とした方がいいのではないかとこの意見を申し上げたのだが、それについてはどうするのか。

(田所会長) 附帯意見として付けるか。

(常磐委員) 審議会の意見としてそうなるかは議長にお任せする。

(望月総括) 常磐委員は承認しない方がいいのではないかとこの意見であるため、審議会としてどうするかを決めていただきたい。

(常磐委員) これを軽微な事項として行政に一任とするのか、確認のため審議会に諮ることとするのか、我々がどう考えるかということである。

(田所会長) 審議会にその都度諮るようにすれば問題ないか。

(常磐委員) どの程度の頻度でこの案件が生じるか、審議会をどの程度の間隔で開

催するかはわからないが、まとめて報告するのであれば、それ自体は悪いことではない。紙田委員の発言にもあったが、換地と保留地のバランスが変わるということ、審議会に一切通さなくていいのかという点については少し慎重になった方がいいのではないか。

(横田副会長) だが、この内容を審議会に諮っても、我々はどうすることもできないのではないか。

(常磐委員) 地中障害物が確認されたので、このように変わりましたという報告を審議会に上げなくていいのかということである。全て機械的に決まるから市で決めていいとするのか。

(田所会長) ある程度集まったら、審議会を開催したときに報告をしてもらえばいいのではないか。

(望月総括) 軽微な修正であっても、修正した場合は次回開催する審議会では報告は行う。諮問するのか、報告でよいかということである。報告でよければ、市の方で修正して、ある程度まとまった時点で審議会に報告させていただくが、あくまで諮問ということであれば、ある程度まとまった時点で諮問させていただく。どちらがよろしいか。

(横田副会長) 諮問にしてもどうすることもできないのであれば、報告してもらえばいいのではないか。

(常磐委員) 私は、他の軽微な修正と比べると、少し質的量的に差があるように感じるので、本来は諮問事項ではないかと考えている。

(横田副会長) 言葉上はそうなる。

(田所会長) 諮問事項にするということは、市は決定することができないということになる。

(常磐委員) 一方で、報告事項に格下げするような話ではないと考える。

(田所会長) 施行者が審議会から承認をもらうまでは決定できないことになる。

(常磐委員) 該当するのは共同売却・共同賃貸街区であり、急を要する話でもないのではないか。私の意見としては述べたとおりである。ただ、諮問にすると手間もかかるので、そこを省略するという考えもある。

(田所会長) 他に意見がなければ諮問事項とはせず、後日報告ということで進めてもよろしいか。

(紙田委員) 今の議論とは少し逸れるが、旧換地設計図では大街区に保留地がなかったが、換地設計の見直しによって保留地が図のように入ってくることに對しては、地権者の方は納得しているのか。

(角所長) 地権者の方には説明した上で作成している。どうしても隙間ができてしまうので、市としては保留地にして、大街区として使っていただこうと考えてい

る。

(紙田委員) 保留地だと万が一売却できなかつたり、所有者になるべき人が現れなければ、この状態で残ってしまう可能性はないか。

(望月総括) 大街区でまとめて売却するので、この保留地を買う、買わないということはない。

(角所長) 市が責任を持って、保留地として処分する。

(田所委員) 43街区の仮換地図は公開するのか。

(角所長) 既に供覧時に公開している。

(田所委員) 短冊状であることを知る機会があったわけだが、自分の土地の隣が保留地かどうかは伝えているのか。

(角所長) 伝えていない。

(田所委員) 隣が保留地かどうかはわからなくても、共同売却か共同賃貸街区の方は実害がないと考えられるが、自己利用街区の方には隣が保留地という情報は伝えた方がいいのではないか。

(角所長) 隣の土地の所有者の情報を教えていないのと同じである。

(紙田委員) 先ほどの質問だが、地中障害物が確認された場合は減歩することを地権者の方に納得いただいているのであれば、地積が変更されることについては機械的に決まるため、軽微と取り扱ってよいと考える。

(田所委員) 経緯を説明すると、地中障害物が大量に確認され、減歩率が100%以上になってしまう方が出てきてしまい、土地区画整理法上問題があるため、ある低減係数を用いることになった。私はこの低減係数は問題があると今でも考えているが、その結果、減歩率が高いところで約80%になった。このため、今後レーダ調査の結果次第では、相当面積が減ってしまい、自己利用街区に換地の場合は多額の清算になるため、蓋を開けてみないとわからないが、問題発生が少し心配である。

(望月総括) 地中障害物が確認されて清算となった場合は、換地面積には影響がないため、審議会に報告はさせていただくが、諮問事項にはならない。

(角所長) 市としては、第三者に影響がないということが重要だと考えているため、軽微という表現をさせていただいている。

議題3の答申については本日の議論を踏まえて附帯意見を附して、会長一任とすることが確認された。

議題4の答申については本日の議論を踏まえて附帯意見を附して、会長一任とすることが確認された。

以上

第32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	大木 正		出席
2	土地所有者	田所 利一		出席
3	土地所有者	株式会社栄光メデイコ		出席
		小田桐 信人		
4	土地所有者	田所 昇司		出席
5	土地所有者	横田 廣司		出席
6	学識経験者	紙田 和代	土地区画整理士	出席
7	学識経験者	常磐 重雄	弁護士	出席