

会 議 録

会議名 (審議会等名)	第 3 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 8 年 2 月 1 2 日 (木) 午後 2 時 0 0 分～午後 4 時 3 0 分		
開催場所	相模原市立あじさい会館 3 階 研修室		
出席者	委員	9 人 (別紙のとおり)	
	その他	0 人	
	事務局	1 2 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、麻溝台・新磯野まちづくり課長、事業計 画班 望月総括主幹、整備班 吉嶋総括主幹、換地補償班 小泉総括副主幹、外 6 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 仮換地指定の軽微な変更について (報告) 2 仮換地の指定 (第 7 回指定) について (諮問) 3 保留地の決定について (諮問) 4 関連事項		

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、2及び3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、非公開となることを確認した。

議題2の答申については、原案に異議がないこととし、会長一任とすることとなった。

議題3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となった。

関連事項4 企業誘致に伴う企業選定審査委員会委員の選出について

事務局より、資料に基づき関連事項4について説明した。

主な内容は次のとおり。

(横田副会長) 委員の選定にあたり事務局の考えはあるのか。

(望月総括主幹) 43街区の企業選定審査委員会委員の選出のときは、会長及び副会長に委員となっていていただき、事務局としては今回も同様に審議会を代表して会長及び副会長になっていただくのがよろしいかと考えている。

(紙田委員) 12、13街区をまとめて応募する際、13街区の区画はそのままか。

(角所長) インフラ等の関係もあり、区画はそのままである。

(紙田委員) 道路を挟んで同じ事業者が使う形になるということで理解した。

(田所委員) 企業誘致については、関係者は非常に関心があり、私は2、3年前から早く企業選定審査委員会を立ち上げてほしいと言いつけてきた。非常に遅すぎる。進出企業を誘致するチャンスなのに企業にとって非常にタイトなスケジュールとなっている。非常にもったいない。見直す必要があると思う。本日、意見を申し上げた後、検討して意見を反映する余地はあるのか。

(望月総括主幹) 使用収益開始時期を変えることは難しいが、その他は決定している事項ではないのでご意見をいただければと思う。

(田所委員) その対応は非常に良いと思う。使用収益開始時期について、以前の説明会では12街区の使用収益開始時期は令和12年度と聞いていたが、資料4では令和11年度となっている。前倒しで進めることは大変良いことであり、評価している。一方、13街区の使用収益開始時期は令和14年度となっているが資料6の工事スケジュールを見ると令和12年度に使用収益開始できるのでは

ないか。なぜ2年延びてしまっているのか。私も含め地権者としては早く使用収益を開始していただきたい。損してしまっている。私もそうだが、人生設計が変わってしまった人が何人もいる。なぜ令和12年度でなく令和14年度なのかちゃんと説明していただきたい。

(田所委員) 次に、企業選定審査委員会について、審議会委員から2名選定するという話であるが、検討の幅を広げてほしい。我々は地権者の代表として審議会委員となっているのでより適切で妥当な組織を作りたいと思う。43街区の企業選定審査委員会のときを踏まえ、会長、副会長にお願いしたいとのことであるが、地権者の公募枠と重複した場合の重複防止策はあるのかまず確認したい。また、市の職員2名ということであるが、進出企業を最終的に決定するのは市であると理解した。そうであれば、市の職員は委員としてではなく参考人として必要に応じて審査委員会に情報提供を行う役割で良いのではないか。一步譲って市の職員は1名でも良いのではないか。それから、総委員数17名に対して学識経験者4名というのも多いのではないか。大事にすべきは一番関心のある利害関係者となる地権者であり、その地権者の数が少ないのではないか。もう少しいい方向に持っていけるような工夫ができるのではないかと思う。

(田所会長) 人数を決めるのは最終的には市が決めればよいのではないか。

(田所委員) 冒頭に申し上げたように意見を聞いて、いいところを反映してほしいと思っている。

(田所会長) 具体的に何名なら良いとか提案はないのか。

(田所委員) しっかりとした情報を聞いてからでなければ提案できない。そのため質問している。例えば、「自己利用街区に仮換地指定された地権者(3人)(公募)」とあるがこれはどういう意味か。

(望月総括主幹) 公募委員については、12街区であれば、12街区に仮換地指定されている地権者の方から4名(売却希望:2名、賃貸希望:2名)、12街区以外の街区で自己利用街区に仮換地指定されている地権者の方から3名の計7名を公募で募集したいと考えている。

(田所委員) 私が質問したかったのはこの自己利用街区はどここの街区なのかということである。17、18街区でよいのか。

(望月総括主幹) 12、13、19、43街区の大街区以外の自己利用街区が対象となる。

(角所長) 区画整理事業が完了後も、引き続きこのエリアを利用される地権者という解釈である。

(田所委員) その街区から選ぶ理由は、どのような配慮があるのかしっかりと説明いただきたい。

(望月総括主幹) 自己利用街区を入れた考え方としては、売却する地権者と違い自己利用街区の地権者は事業完了後もまちに残ることが考えられる。将来的なエリア全体の発展を踏まえ、そのような立場の方々の意見も重要であると考えている。

(田所委員) 17、18街区がメインとなるので、2名は必要だという考え方であれば理解できるが。

(望月総括主幹) 自己利用街区は17、18街区の工業系エリアだけでなく、村富線沿いの住居系エリアなども自己利用街区であり、広く募集したいと考えている。

(田所委員) 公募なので、場合によっては17、18街区が取り残されてしまう可能性が出てくる。

(望月総括主幹) 多くの方に手を挙げていただいた場合は、抽選という形になる。

(田所委員) 17、18街区は自己利用の地権者が多いので、ある程度ウエイト付けが必要だと考えられる。まだ検討の余地があるように思われる。それから所掌事項について、審査要項や基準は最終的には誰が決定するのか。審査委員会で決定するのか。

(望月総括主幹) 最終的な決定を行うのは市である。市で募集要項や審査基準の案を作成し、審査委員会で協議していただきそれに基づいて決定する。そのため、協議していただいたものから違う形で意思決定されるということは考えられない。それに基づいて市は企業募集を行う。

(田所委員) 資料の市の所掌事項に策定や決定という言葉を入れると先程の事務局の説明と整合が取れて、明確になる。募集要項も審査基準も最終的に市が策定するとなると、構成員の市職員2名も不要なのではないか。また、学識経験者が4名もいればしっかりとしたものができるはずなのに、市が最終的に決定するとなると4名も必要なのかと感じる。

(田所会長) 田所委員のご発言について、何をしようとしているのか意図がわからない。要するに構成員を増やしたほうが良いと言っているのか、それとも別の意図からのご発言なのか、建設的なご意見をいただきたい。

(田所委員) 冒頭申し上げたように、地権者の意見を尊重するような体制が必要である。今の構成では十分ではないと思われるため考え方を確認している。情報をいただいてその妥当性を確認してから意見を出したかった。結論から言うと、2点ありもっと地権者の数を増やしていただきたいということと、17、18街区はほとんど全域が自己利用街区の地権者であるので、その地権者が委員に入れるような体制にすべきである。

(秋森委員) 将来的なエリア全体の発展を踏まえという話もあったが、可能であれ

ば各街区からそれぞれ委員を選定して多くの意見をもらえる委員構成に変えたほうがいいのではないか。

(横田副会長) 今回、12、13、19街区の進出企業を決めるため、その街区の地権者の意見が重要である。

(秋森委員) 該当街区の方の意見を十分に聞く必要があるが、影響を受ける周辺の街区の方の意見も聞く必要があると思われる。

(田所委員) 43街区の進出企業を決めた際、私は委員ではなかったが提案の中には平米20万円程度の提案もあったと認識している。技術面での評価など総合的に評価して、最終的な売却価格は平米17万に落ち着いたと理解している。私が言いたいこととしては、12街区で決定することが周辺の土地評価にも影響するため、周辺の街区の地権者からも委員として参画させるべきである。

(角所長) 広く意見を募りながら偏ったものにならないようにしたいというのは市も同じ考えである。今のご意見も踏まえ、委員構成を検討させていただきたい。

(横田副会長) 委員構成については再検討する必要もあるかもしれないが、今日の会議の趣旨としては、審議会から委員を2名決めるということであると思うが、事務局から説明があったように43街区の時と同様に審議会を代表して会長、副会長で良いかという議論であったと思うがそれについてはどうか。

(田所委員) 今回が最大3つの企業選定審査委員会ができることから、委員の重複防止対策など課題がある。審議会委員の中から輪番制や抽選、立候補などやり方はいろいろあると思うが、私の提案を持ち帰って再度検討されてはどうか。

(田所会長) スケジュール上の制約もあるが、これまでの意見をまとめると一度事務局で再検討するということが良いか。

(角所長) まず12、13街区に関しては、これまで審議会委員としても携わっていただいた会長及び副会長にお願いするということがよろしければそうさせていただきます。

(田所委員) 反対である。

(角所長) 重複するという話があったが、例えば19街区では田所委員については地権者枠として委員になっていただくこともでき一旦審議会の代表という形でいうと会長、副会長にお願いすることが一番自然であると考えている。いろいろご意見もあると思うがまず12、13街区についてはそのような形で進めていただきたい。

(田所委員) 反対である。この場で結論を出すのではなく一度持ち帰って再検討いただきたい。より多くの地権者が参加できる構成を検討していただきたい。

(角所長) 再検討させていただく。

(田所会長) 検討する時間もあまりないためなるべく早く事務局から再提案をお願い

いする。

(常磐委員) 本日、審議会で決めたかったことは何か。本日の意見を踏まえ、次回また事務局から提案があるということか。

(角所長) まず企業誘致に伴う企業選定審査委員会について、ご承知おきいただきたかったというのが一点目と、審議会委員の枠として2名の選出について、ご意見がなければ、事務局としては会長及び副会長にお願いしたいということを今回決めたかったことではあるが、選出方法や委員構成についてご意見をいただいたため、一旦持ち帰り再検討させていただく。

(田所委員) スケジュールについても意見を申し上げたい。良い企業を選定するためにも応募企業に時間的余裕を十分に与えるということが大事であるということと、提案企業が何社かによるが企業からの提案内容の審査については、少なくとも2回は審査委員会を開催していただきたい。

(田所会長) 事務局への意見として承知した。他の議題もあるため、次に進んでよろしいか。

関連事項5 条例改正について

事務局より、資料に基づき関連事項5について説明した。

主な内容は次のとおり。

(横田副会長) 資料4ページの地中障害物等により従前地の評価を低減したことによる清算金を除きますとあるがこれはどういったことか。

(松岡主任) 地中障害物については、まだ調査が完了していない従前地があるが、既に仮換地指定を行っており地積の変更が変更できないため、地中障害物で土地評価が低減する分は清算金でお支払いただくことになる。その際の清算については利子助成の対象外となる。

(田所委員) その考えの理由は何か。

(松岡主任) この利子を助成するものについては、市の係数操作等によって、清算金として払わざるをえない方に限定させていただきたいと考えている。地中障害物がこれから見つかってしまった方については、その土地を所有されていた方にも、帰責する部分があるため、その利子の助成というものは対象外としている。

(角所長) 今回の条例改正の経緯を説明させていただく。土地評価にあたり、過去、市で基準に基づかないやり方で評価していたため、本来よりも土地の地積を多く換地してしまった方がいる。本来の権利よりも多い土地になっているため、本来であればその土地の部分を返還してもらう必要があるが、先行住宅地街区の地権者についてはもう既に土地利用を開始してしまっているため、そこについては区

画整理事業の制度の枠組みの中で、清算金という形でお支払いただくことで、その他の地権者との公平性を確保したいと考えている。先行住宅街区以外の地権者については、減歩という形で一定の責を果たしていただくという状況である。なお、まだ従前地を使われている方については、建物下の地中障害物調査ができていないため、移転・除去後に調査を実施する予定であるが、仮に地中障害物が確認された場合は、すでに皆様にお示ししているとおりに換地設計は完了しているため、追加で減歩してしまうと活用できない土地ができてしまい、まちとして成立しなくなってしまうため、そういう地権者の方については、先行住宅街区の地権者と同様に清算金という形でお支払をいただきたいということである。

(田所委員) 資料からはそのようには読めない。

(角所長) 先行住宅街区の地権者については、市の不適切な処理に起因することから、今年度、市として何かできることはないかと庁内で議論を重ね分割期間の5年から10年への延長とその分割によって生じる利子分については助成させていただくということを決めさせていただいた。一方、地中障害物が確認された地権者につきましては、土地の所有者の管理責任なども考えられることから、その方の分割に伴う利子については対象としていない。そのことがわかる資料としている。

(横田副会長) 対象となる地権者はどのくらいいるのか。

(角所長) 先行住宅街区以外の地権者については、まだこれから調査してみないとわからないが、先行住宅街区の地権者については約20名の方に清算金を払っていただく必要がある。

(横田副会長) 今後、問題が生じる可能性があると思われる。

(角所長) 清算金が必要ないとなってしまうとその他の減歩で対応されている地権者との公平性を担保できなくなってしまう。対象となる地権者については、今、個別で説明に回っているところである。

(田所委員) 理由としては、地中障害物が確認された地権者については、評価低減して減歩しているから十分であるということか。

(角所長) そうではない。ここで言っているのは、これから従前地のレーダー調査を行う地権者について、地中障害物が確認され土地評価が低減された場合は、もう既に換地設計が終わっており減歩で対応することができないため、清算金で対応する地権者のことを説明している。

(田所委員) 資料からはわからないが、先に地中障害物が確認された地権者は減歩対応するということか。

(角所長) その地権者は減歩で対応している。

(横田副会長) 減歩対応している地権者もいるため、清算金の対応は必要である。

(角所長) これから地中障害物調査を行い、地中障害物が確認された地権者についてはその結果をお示しする際に、清算金についても一人ひとりしっかりと説明させていただく。

(横田副会長) まだ地中障害物調査をしていない地権者はどのくらいいるのか。

(角所長) 約7、8割の地権者はレーダー調査が完了しており、まだ従前地を活用されている地権者が対象となる。

(横田副会長) 承知した。

(常磐委員) 条例改正はこれから行う予定のものなのか、または既に市議会で議決されたものなのか。

(角所長) 市議会で議決されたものである。

(常磐委員) 承知した。既に決定している事項であるため、改めて意見を述べても対応は難しいのではないか。

(田所委員) 条例も不適切なものは修正できる。市議会で議決されたからといって不条理なものは改正が必要である。他の条例でも改正し規則を変えたほうがいいものは多くある。その判断をするためにも、まず今回の条例改正に至った経緯を知りたい。市が積極的に考えたものなのか、地権者からクレームが入って検討をはじめたのか経緯を知りたい。経緯がしっかりわかれば改正した理由にも納得できる。

(角所長) 一度事業中断した後に、市の中の内部検証や、弁護士、第三者委員会の中で、事業全体を洗い出してもらった。その結果、このように、基準に基づかない手法で評価しているということが明るみになり先行住宅地街区の方については多額の清算金が出るということがわかったため、令和5年度に説明会を開きご説明させていただいた。地権者の皆様から非難をいただいて、その中で今後市としてどういうことができるのか、皆様のためにどういうことをすべきなのかということを検討して、お示ししますという回答で、令和5年度の説明会を終えていた。そのため、今年度、我々事業課としてはこういうことをやりたいと、庁内で、何度も議論した中で、議会も含めて、判断をいただいているものが今回説明している2点の改正内容である。

(横田副会長) これが、市としてできる一番妥当性のある改正内容であり、また、理解を得るために対象となる地権者には個別で説明に回っているということで、問題ないのではないか。

(角所長) 厳しいご意見もいただくが、ご理解いただけるよう努めている。

(田所委員) これまでも述べているとおり、結論のみが示されるのではなく、結論に至った経緯や検討内容についても十分に説明いただきたい。また、本審議会では法定審議事項に限らず、関連事項もしっかりと議論しようとなっているのでは

ないか。なお、資料4ページについては、これから地中障害物が確認された地権者を対象としているということで理解した。

(田所会長) 時間も限られているため、次の議題に移ってよいか。

(田所委員) 最後に利子を全額助成するというのであれば、条例に明確に全額と記載してはどうか。本当に全額担保されているのかわからない。

(角所長) 全額担保している。法制部門と調整してこの表現としている。

関連事項6 地区内の工事進捗について

事務局より、資料に基づき関連事項6について説明した。

主な内容は次のとおり。

(横田副会長) 43街区には鉄骨造の建物が残っているが工事に影響はないのか。

(角所長) 最終的には移転いただくよう進めている。

(田所委員) 私も現場を見ているが、重機やトラックの数も少なくまだ余裕があるように見える。もっと工期を短縮できるのではないか、同時並行で進められるのではないか。

(吉嶋総括主幹) 工事は随時進めているところである。

(田所委員) なんとなく想像がつくが、契約や、図面作成、市の文書作成などに時間がかかっており、現場はその待ち状態なのではないかと思う。

(吉嶋総括主幹) 随時進めていく。

(田所会長) 上下水道などのインフラについて、将来的な北部・南部地区の整備も見据えて、整備を行っているのか。

(吉嶋総括主幹) 北部・南部地区がこういった需要の形態になるかまだ決まっていない状態のため、今この第一整備地区に限った形で工事を進めている。

(田所会長) 将来的に北部・南部地区の状況によっては、第一整備地区も整備のやり直しになり、費用が追加でかかってしまう。先行投資になってしまうが、第一整備地区だけインフラを整備するのではなく将来的な北部・南部地区を含めて整備をできないのか。

(角所長) 集水や、排水など全体で考えているので、北部・南部の整備にあわせて第一整備地区の工事のやり直しにはならないと思われる。

(田所会長) そうすると本来、北部・南部地区で確保が必要な費用を第一整備地区の事業費で見ているということか。

(角所長) 38ヘクタールの第一整備地区に必要なものを整備している。

(田所委員) 先行投資ではないが、下水などある程度先を見越した形で進める必要があるのではないか。第一整備地区だけなのか、北部・南部地区も見据えて設計

されているのか、どちらであるか。

(角所長) 雨水の話でいうと、地形や集水エリアというものはもう市の全体の計画の中で決まっているため、それに基づき整備を進めている。例えば北部地区のものが必ず第一整備地区をすべて通過した場合を想定した計画ではない。北部・南部地区で必要なものは地区ごとに整備が必要となっている。

(田所会長) 雨水調整池も38ヘクタールの第一整備地区で考えているということか。

(角所長) 各種基準に基づいて、開発エリアごと設ける必要がある。

(田所会長) 今であればまだ北部・南部地区を含めてできることがあるのではないかと思います。質問させていただきました。

(田所委員) 第一整備地区、北部・南部地区一帯で考える必要がある。別の会議の委員も言っていたがまったく考慮されていない。はじめからわかっているのだから麻溝台・新磯野まちづくり課と麻溝台・新磯野区画整理事務所がもっと連携して進めるべきである。今更私からこんなことを言わせないでいただきたい。

(角所長) 連携しながら適切に進めているところである。

関連事項7 その他

事務局より、資料に基づき北部・南部地区に関する進捗状況について説明した。主な内容は次のとおり。

(田所会長) 第一整備地区とも連携しながら進めていただき、なるべく早く事業を完了していただきたい。

以 上

以 上

第33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	横田 廣司		出席
5	土地所有者	田所 昇司		出席
6	土地所有者	株式会社秋森鉄筋		出席
		秋森 誠一		
7	土地所有者	宇佐美 邦子		出席
8	学識経験者	紙田 和代	土地区画整理士	出席
9	学識経験者	常磐 重雄	弁護士	出席