

## 会 議 録

|                            |   |  |     |
|----------------------------|---|--|-----|
| 会議名<br>(審議会等名)             | 第 2 7 回相模原都市計画事業麻溝台・新磯野第一整備地区<br>土地区画整理審議会  |  |     |
| 事務局<br>(担当課)               | 麻溝台・新磯野地区整備事務所<br>電話 0 4 2 - 7 6 9 - 9 2 5 4 (直通)   |  |     |
| 開催日時                       | 令和 5 年 1 2 月 2 2 日 (金) 午前 1 0 時～正午  |  |     |
| 開催場所                       | 相模原市役所 会議室棟 1 階 第 2 会議室   |  |     |
| 出席者                        | 委員  | 8 人 (別紙のとおり)   |     |
|                            | その他   | 0 人  |     |
|                            | 事務局   | 1 2 人 (まちづくり推進部長、麻溝台・新磯野地区整備事務所長、<br>事業計画班 北村総括副主幹 換地補償班 望月総括副主<br>幹、整備班 角総括副主幹、事業支援班 安西担当課長 外<br>6 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<br>不可の場合は、<br>その理由 |   |  |     |
| 会議次第                       | 議題<br>1 換地設計 (案) の策定方法について<br>2 換地設計 (案) の策定・発表スケジュールについて<br>3 換地設計 (案) について (諮問)               |  |     |

## 審 議 経 過

会議の開催に先立ち、株式会社栄光メデイコの代理人である花岡伸委員が令和5年10月31日付で辞職したことに伴い、株式会社栄光メデイコの代理人として小田桐信人様が審議会委員となったことを事務局より報告した。

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3については、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、会長が審議会に諮り、非公開となった。

主な内容は次のとおり。

(田所委員) 個人情報とは具体的にどのようなことが想定されているのか。地権者等の関係者には幅広い情報を受け取る権利があるため、なるべく公開すべきだと考えている。

(望月総括副主幹) 換地設計(案)については、従前地と仮換地を示した図面を用意しており、個人情報が含まれる。今後、地権者に対して供覧を実施する予定となっているが、審議会の諮問事項として審議していただき、答申後に公開する情報となっているため、供覧前に情報を公開することは公平性が欠けると考えている。

(田所委員) 議題3の資料を確認して、公開の可否について判断したいが、議題3の資料にある個人情報は地番だけで個別の氏名、職業、犯罪歴等の情報は記載されていない。換地設計(案)の段階で審議会に諮問することは非常によいと思うため、市が早い段階で審議会に諮問し、地権者に早く仮換地先を示したいという意向であれば、議題1及び議題2は公開し、議題3は個人情報を含む情報のため非公開という方針でよいと思う。

(望月総括副主幹) 議題1及び議題2は公開とし、議題3は非公開と考えている。

(田所会長) 議題3は非公開としてよいか。

(各委員) 異議なし。

(田所委員) 念のため、常盤委員に確認したいが、議題3については非公開で問題無いか。

(常盤委員) 非公開相当の議題であると思う。登記簿謄本を取得すれば、個人に結び付く可能性があるため、センシティブ情報となる。傍聴人の氏名を確認しているのか参考に教えていただきたい。

(望月総括副主幹) 一般公開となっているため、傍聴人の氏名は確認していない。  
(田所委員) 議題3の資料は配付後に回収することになっているが、審議の中で地番の発言があった場合も個人情報となるのか。  
(松枝所長) 個人の氏名が入っていても、個人が特定できる可能性がある情報については、個人情報として取り扱う。審議会の中で地番を聞き取り、個人を特定することが可能となることから、市としても非公開が妥当だと考えている。

## 1 換地設計(案)の策定方法について

事務局より、資料に基づき議題1について説明した。

主な内容は次のとおり。

(駒形委員) Aエリアの場合、どの優先順位まで換地することができたのか。  
(宇谷主査) A1エリアについては、資料1の3ページのイメージ図通りとなっており、優先順位③の幹線道路が(都)町田新磯線に接道している宅地まで換地することができている。  
(駒形委員) 資料1の3ページにエリアの面積を超過した場合の優先順位を定めているが、優先順位⑤の用途(住居系)が同一の宅地は全く入ることができず、優先順位④の用途地域が同一(第二種住居地域)の宅地は、Aエリアに換地できる人もいれば、できなかった人もいるという理解でよいか。  
(宇谷主査) A1エリアについては、優先順位③までが換地可能となっているため、優先順位④は申出のあった地積の総量が、エリアの面積が超過したことにより換地できていない。  
(野口委員) 商業地の説明がなかったが、Aエリアに商業地はあるのか。  
(松枝所長) 都市計画で定めている用途地域では、Aエリアは第二種住居地域となっており、建築制限はあるが店舗等を建てることができる。Cエリアについては、生活支援系エリアとなっており、今後、公募等によりスーパー等の商業施設を誘致する予定となっている。  
(田所委員) 全体像が見えないため質問するが、市が換地設計(案)を地権者に発表するために、審議会ですべて事前に説明しているという理解でよいか。  
(望月総括副主幹) 議題3の換地設計(案)を説明する前に、換地設計(案)の策定方法を説明しており、エリアの面積を超過した場合や照応の原則に基づいた策定方法について説明している。  
(田所委員) 土地所有者に対して、換地設計の結果だけを伝えても理解できないのではないか。  
(望月総括副主幹) 従前地や仮換地後の場所を個別に説明する予定となっている。

(田所委員) 市が策定したルールに基づいて、換地設計(案)を作成したのではないのか。

(松枝所長) 審議会の答申後に、約400人以上の地権者に対して個別説明を実施し、土地利用意向調査時の希望や要望を踏まえ、どのような基準により希望エリアに換地できたのか、又は、換地できなかったのかを丁寧に説明させていただく。

(田所委員) それは非常に重要だと思う。個別説明時は、本日説明している内容と同じ説明をした方がよい。審議会への説明と個別説明の内容に齟齬があっては困る。以前、駒形委員から指摘があったと思うが、市の説明不足や理解不足により、市の説明内容と実際の進め方が違う部分もある。この資料に基づいて個別説明を行い、地権者に対して結果を説明しないと納得を得られないのではないのか。

(松枝所長) 事業の一時立ち止まり前は、説明時の資料を回収する、適切な資料を提示しない等の不適切な対応を市の担当者が行った事例も確認されているため、事業再開後は説明に使用する資料は統一したものを使い、地権者の方にきちんと提示した上で説明するように取組んでいる。

(田所委員) 審議会で資料を確認した後、同一の資料を使い個別説明するのか。

(松枝所長) そうである。

(田所委員) 合理的であると思う。個別説明時は議題3の資料も提示するのか。

(松枝所長) 換地設計書等の資料を使い、個別の権利地積や仮換地先の画地等の内容について説明する予定になっている。

(田所委員) 地権者が理解できるような説明資料を作成し、曖昧な表現や説明がないように準備していただきたい。全体を通して説明するよりも、エリアごとの説明に分けて審議した方がよいのではないのか。

(駒形委員) エリアごとに分けて審議した方がよいと思う。

(松枝所長) 事務局としては、全てのエリアを一通り説明してから審議していただきたい。

(常盤委員) 他のエリアの説明と関係するところはないのか。

(望月総括副主幹) 全体の説明の中で、複数のエリアの説明と関連するところはある。

(常盤委員) 通常、議事の進行は議題の説明を一通りしてから審議に入るため、通しで説明しても差し支えないのではないのか。

(田所会長) 全体の説明を一通り聞いてから、審議に入る形で進める。

(野口委員) 資料1の12ページにある付保留地についてだが、権利指数600,000個と説明があったが、権利指数の内容について教えていただきたい。優先順位等はあるのか。

(宇谷主査) 土地区画整理事業は長期間に渡る事業であるため、経済情勢等の変化

の影響を受けないように1坪あたり何十万円という円単価ではなく、個という単価を用いて土地評価をしている。

(野口委員) 権利指数の割り振りを市が行っているが、どのように決めているのかわからない地権者は多いのではないか。

(宇谷主査) 市が定めた土地評価基準に基づき算出している。

(野口委員) 地権者は何百人もおり、個々の土地によって土地評価は変わるため、どのように土地評価されているか理解できないのではないか。

(松枝所長) 土地評価基準に基づき、一定の係数を用いて算出するが、筆ごとに個別に計算して算出しているため、個別訪問時に個々の筆ごとに算出した資料を使い、指数の算出方法等は説明させていただく。

(駒形委員) 申出のあった地積の総量がエリアの面積を超過したのは、Aエリアの他にあるのか。

(望月総括副主幹) Eエリアの19街区である。

(田所委員) 説明の趣旨は理解したが、市が作成した策定方法に妥当性があるのか確認したい。この事業は過去に地中障害物等の影響により、当初の基準から変更になった経緯もあるため、今後、地権者等とトラブルとなった時に説明できるようにきちんと妥当性があるか確認しておきたい。また、仮換地については、市が策定した換地設計基準や申出換地実施取扱基準に基づき定めっていると説明があったが、これらの基準は数年前に定められた基準である。今回、エリアごとの仮換地を定める策定方法を市の方で新しく基準を作り決めているが、基準に妥当性があるのか確認したい。

(松枝所長) 事業の一時立ち止まり前の換地設計は、要望の強い地権者を優先的に配置し、残った部分に他の地権者を配置するような不公平な換地設計をしているとの指摘を受けており、説明会等でも地権者からその様な声を多くいただいている。事業再開にあたり、事業を公正・公平に進めていくために、誰が聞いても納得できるような統一された基準を市の方で作成した。先程、付保留地の話もあったが、当初の換地設計ではルールを逸脱し、要望の強い地権者を優先して従前地の地積以上に付保留地を与えるような行為も確認されている。従前地の権利に基づき、公平に仮換地先を定め、付保留地の設定についても整理している。AエリアやEエリアの19街区は申出の希望が多かったエリアであり、申出のあった地積の総量がエリアの面積を超過したことから、市が定めた策定方法により第2希望の申出エリアへの換地について調整をしている。実際には、約95%の地権者が第1希望に換地されることとなり、約4%の地権者は第2希望に換地される結果となっている。約1%の地権者は第1希望、第2希望ともに換地することができなかつたため、その方たちについては個別に説明をさせていただき、再度申出

エリアの意向確認をしている。審議会で換地設計（案）について答申をいただければ、個別説明を実施したいと考えている。

（田所委員） 所長から説明があった方法で問題無いと思うが、最後まで公平性を保ち、事業を完了してもらいたい。換地設計（案）は諮問事項となっているため、審議の中で出た意見を反映していただければと思う。また、資料1の3ページに「照応の原則に基づき、当該エリアに照応している宅地から順に換地するため、次の優先順位により換地する宅地を決定しました」と書いてあるが、順の次に優先順位という表現になっているため、説明文書が分かりづらく感じる。当該エリアに照応して換地するために優先順位を決めているため、今後、地権者に個別説明を実施する際は、文章表現を見直していただきたい。また、換地を定める宅地の決定方法の優先順位の付け方は非常に重要な内容である。優先順位の付け方に妥当性があるかどうか重要であり、国からのガイドライン、条例、市の運用方針等に事例があれば、地権者への説明時にも根拠を説明できる。市は、どのような考え方でこの優先順位を決めたのか教えてほしい。

（駒形委員） Aエリアに申出を希望した地権者全員を換地できるのであれば、当然、優先順位を付ける必要はない。エリアの面積を超過したことにより、換地できない人が発生した時に、換地を定めるルールが必要となる。私も細かく優先順位の付け方を確認したが、全く問題は無かった。優先順位①から⑤で順位付けが必要な場合は、エリアに近い宅地を優先する方法も全く問題は無い。それよりも換地設計（案）を発表する前に、このようなルールを決めて換地先を定めていることを地権者に対して事前に公表することが大事である。

（田所委員） もっと早く公表した方がよかったということか。

（駒形委員） そんなに早く公表できる内容ではないが、市が適切なルールを定め、ルールに基づいて換地設計をすれば、誰がやっても同じ順番で換地先を定めることになるため、権利者の納得が得られやすく、申出の希望エリアから外れた権利者は反論しづらくなる。そのためにも、事前にルールを公表することが重要であり、今回市が換地設計（案）の段階でルールを定めて公表したことは正解だと思う。

（田所委員） 換地設計（案）の段階で市がルールを示したことはよいと思う。

（駒形委員） 申出の希望エリアから溢れてしまった権利者は、必ず溢れてしまった理由を確認すると思うが、事前に市が優先順位のルールを決めて、ルールに基づいて機械的に処理していれば、誰がやっても同じ結果となる。優先順位①から⑤の中で順位付けが必要な場合、エリアに近い宅地を優先する方法は、通常の手法であり、申出の希望エリアから溢れてしまった権利者に対しても説得力があるため、このルールで全く問題無い。

(田所委員) 優先順位①から⑤の付け方は、教科書か何かに載っているものなのか。

(駒形委員) 教科書等で決められているものではない。地区によって事情は全く異なり、照応の原則の概念もぼやとしたものであるため、解釈によっては様々な考え方があり、人によって差が出てしまう。そのため、事前に考え方を統一したルールを定めることで、誰がやっても機械的に同じ結果となる。換地設計(案)を発表する際も、ルールに基づき換地設計をした結果、第1希望から溢れ、第2希望となったという説明は、権利者の納得感を得やすい手法であるため、非常に有効的なやり方だと思う。換地設計は地区の特色、道路付け、用途地域等が複雑に絡んでおり、私が優先順位を決めるとしても同じ順位をつけるため、妥当な優先順位の付け方である。

(田所委員) 市の考え方で駒形委員の意見と違うところがあれば教えていただきたい。

(松枝所長) 駒形委員の意見の通りであり、この地区の実情に合わせて、どこを優先すべきかを判断して策定方法を決めている。地権者から強い要望があった場合に、このルールを変更するようなことがあっては公平性に欠けるため、揺るぎない基準として策定したい。

(横田副会長) 地区の実情に合わせて優先順位を決めているが、地権者の要望は加味していないのか。

(駒形委員) 地権者の要望については、市が定めたルールに当てはめて考慮することになる。土地区画整理法の照応の原則で最も優先されるのは位置であるため、底地となっている宅地の権利者の優先順位は何よりも最優先で一番となる。次に、幹線道路に接道している宅地となり、次に、用途地域が同一の宅地となる。最後は用途が住居系で同一の宅地となるが、申出のあった地積の総量がエリアの面積を超過するため、従前地とA1エリアとの距離の近さを優先して定めると誰がやっても同じ順番となり、作為の無い換地設計となる。

(野口委員) 先程、公平と発言があったが、私が先行住宅地街区に移転した際は、市から最優先で移転しないと工事が出来ないとと言われて移住した。他の地権者からも従前の区割りや方法が不公平との意見をたくさん聴いているため、今後はそのような事を絶対にしないようにしていただきたい。

(松枝所長) 換地設計を見直すにあたり、先行住宅地街区についても従前の土地評価の見直しをしている。造成工事を始めるため、先行住宅地街区を設定し、移転交渉をしていた経過があることは確認している。ただし、先行住宅地街区以外の街区を希望した地権者については、地区外に転出していただき、移転できる時期まで待ってもらっている状況である。中断移転の対象者が10人程度いるが、当時は意向を確認した上で、そのような対応をしている。

(野口委員) そうであれば土地を空けておけばよかったのではないか。

(松枝所長) 先行住宅地街区に現在空き地となっている土地があるが、そこに換地された方が何故そこに換地されたのか明確な理由は確認できていない。地権者からの要望なのか、市が一方向的に換地したのかも確認できない。現在、地区外で仮住まいしている地権者の方については、先行住宅地街区の空き地となっている土地に換地変更することができないか調整を行っている状況である。

(野口委員) 不公平とならない区画整理をやっていただきたい。

(横田副会長) 過去の資料を見返したが、今回市が説明しているような資料は一切無かった。前回の換地設計の進め方は非常に雑であり、不公平なところもたくさんあったが、市が今回のような資料を使って丁寧に地権者に説明をすれば、今後は不公平感も生まれないのではないかと思う。

(常盤委員) エリア区分はいつどこで、どのように決まったのか。また、AエリアとBエリアの間に空白のエリアがあるが何故か。資料1の4ページに集約換地について定めており、優先順位が高い従前地と同程度の指数まで他の筆を集約できるとなっているが、一般的な方法なのか。集約換地を認めた結果、Aエリアの換地については申出の地積の総量よりエリアの面積が超過することになったのか。

(松枝所長) エリア区分については、事業開始前の市街化区域編入時に設定された用途地域を踏まえて設定している。

(常盤委員) 市が決めたということか。

(松枝所長) そうである。

(常盤委員) エリア区分の決め方が妥当であることが確認できる資料を準備しておいた方がよいのではないか。

(松枝所長) 都市計画で決定された用途地域をベースにして決めている。また、AエリアとBエリアの間の空白箇所には小学校が立地しており、現位置換地とすることが決まっており、その隣接地で空白となっている街区については、先行住宅地街区として既に使用収益を開始している箇所であり、換地設計の見直し対象外となるため、エリア設定をしていない。

(望月総括副主幹) 集約換地については、土地の利用増進を図る観点から、一定程度の集約換地を認めている。コンサルタントの意見等も踏まえ、優先順位が一番高い従前地の指数と同程度であれば、集約しても差し支えないと判断した。例えば、(都)村富相武台線に100平米の土地を所有している地権者が、他に所有している1反、2反の土地を全て集約すると不公平となるが、減歩により概ね3割程度の地積が減ることもあり、優先順位が一番高い従前地の指数と同程度であれば集約換地を認めることとした。

(常盤委員) 優先順位が一番高い従前地の指数と同程度の集約換地を認めた結果、



従前地の指数の2倍程度まで集約できることになり、Aエリアの面積を超過することになっているのではないのか。集約換地のルールを優先順位が一番高い従前地の指数と同程度までとしなければ、Aエリアから溢れてしまった地権者も換地することができた可能性があるため、市はその点を説明できるように準備した方がよいと思う。

(駒形委員) 集約換地の決め方はこの地区のローカルルールである。一般的に、隣接した土地が売りに出るとは非常に稀であり、仮に隣接した土地が売りに出た場合、土地を広げたい人にとっては非常に価値の高い土地となり、通常の倍の値段であっても購入したい土地となる。この地区の土地区画整理事業では、離れたところに土地がある場合も集約換地により隣接することができるため、集約を希望する地権者にとって非常に有利となる。そのため、集約換地を認めると、条件の良い土地に集中するため、常盤委員の発言された内容については、私も懸念しており、既に事務局に伝えている。集約換地する際は、利用価値の高い場所に集中するため、ある程度制約をかけるのが一般的な考え方である。権利指数600,000個が仮に2,000平米とした場合、集約換地により4,000平米まで集約することができることになるため、私は多すぎると思っている。また、指数よりも換地の箇所数を懸念しており、複数筆の土地を所有している人の換地が、今回の換地設計(案)で最終的に何筆に集約されているのか、市の集約換地のルールに無理はないのか、その結果、Aエリアから溢れてしまった人がいるのかいないのかを換地設計(案)を公表する前にしっかり確認してほしい。離れた土地を集約して隣接できるメリットは皆知っており、希望が集中するため、ルールの度が過ぎると、本来、換地できた人が希望のエリアから外れてしまうことがあるかもしれないため、よく確認していただきたい。

(田所会長) 市の説明では、土地の利用増進の機会を作る目的もあり、離れた場所の土地を集約することを認めているのではないのか。

(駒形委員) 自己利用の集約換地は、土地区画整理事業の土地評価以外のところで、プラスアルファの価値が発生する。通常の換地では戸建てしかできない土地でも、集約することで大規模なアパートを建築することができるようになるなど、集約換地される地権者が優遇されることになるため、集約換地を認めるのであれば、利用価値の低い土地への集約とすべきであると考え。集約換地のルールの度が過ぎると、他の地権者から不公平と言われかねないため、集約換地によって希望エリアに入れたい地権者がいないかを事前に確認した方がよい。

(田所会長) 市の方はどのように考えているのか。

(松枝所長) すべての希望を優先的に受け入れて集約換地を行うと、影響を受ける権利者が出る可能性があるため、市としては集約換地について一定の基準を作る

必要があると考えた。市としては、土地区画整理事業による効果として、土地利用の選択肢をできるだけ広げたいと考えており、一定の基準に基づき集約換地を行うことにより、積極的な土地活用を促したいと考えている。例えば、施行地区内に点在して所有している土地があり、それぞれの筆だと戸建てしか土地活用ができない場合でも、集約することでアパート経営や店舗等の土地活用が可能となる。地権者の納得感を得るために、各地権者の土地利用意向を可能な限り尊重した換地を実現したいと考えている。

(田所会長) 今回の換地設計(案)の中で問題が発生しそうな事例はあるのか。

(松枝所長) 現時点では確認されていない。各地権者の申し出に対して、第1希望に約95%、第2希望に約4%が収まっており、全体の約99%が概ね希望通りに換地できているため、集約換地による問題はないと認識している。

(野口委員) この事業が始まり、先行住宅地街区に移転する際に市に計画書を提出したが、一つも要望や希望は認められなかった。一方で、市の担当者がやったのか、市の指示でやったのか分からないが、他の地権者で要望通りに換地された人もいる。これまでの市のやり方はでたらめで、不平等であり公平性に欠けていたため、今後はこの様な事が無いように進めていただきたい。

(松枝所長) 議題3は非公開の内容となるが、従前地をどの場所に換地したのか確認できる図面を用意しているため、この後、確認していただければと思う。

(田所委員) 市の定めた基準については、今後、地権者から不満等が出た時に適切に対応できるように準備しておく必要がある。資料1の3ページにあるAエリアの優先順位①の意味は、Aエリアに従前地がある権利者という意味か。地権者の中には説明内容の意味が理解できない方もいると思うため、もう一度細かく文章表現や内容を見直す必要があると思う。また、資料1の中に指数と権利指数という言葉がある。以前、土地評価は従前地の権利指数と換地後の権利指数を同じにして換地地積を定めると説明されているが、資料の中の指数と権利指数は全て同じ指数という理解でよいのか。

(望月総括副主幹) そうである。

(田所委員) この指数の正式名称を教えてください。

(駒形委員) 保留地を除き、従前地の土地評価に1.12を乗じて換地後の指数を算出している。減歩により地積は減るが、従前地の土地評価に12%を上乗せして換地地積を定めている。従前地の指数を評定指数といい、12%を上乗せした指数を権利指数という。資料1の4ページにある指数600,000個は権利指数を指している。

(田所委員) それでは、資料1の3ページの指数という表現は全て権利指数に統一した方がよい。

(駒形委員) 集約換地については、市は権利指数でルールを定めているが、これによってエリアの希望から溢れる権利者がいなければいいが、集約した筆の箇所数について懸念している。

(田所委員) 市は状況を把握できる立場であるため、確認していただきたい。

(松枝所長) 土地利用意向調査をする中では、複数筆を所有していて集約換地を希望する方もいれば、それぞれ個別に換地を希望する方もいたが、皆様の要望等を踏まえて換地設計(案)を作成した結果、第2希望までに約99%の地権者が収まっているため、公正公平性の観点からも問題は無いと考えている。

(田所委員) 距離の説明があったが、エリアの中心点から見るのか、それとも境界線で見るとか。

(駒形委員) エリアの中心ではなく、従前地の場所から一番近い距離で判断しており、誰がやっても同じ優先順位になるようになっている。

(田所委員) 資料1の7ページに12街区の説明があるが、賃貸希望者と売却希望者の換地はどのように配置するのか。

(松枝所長) 短冊状に細長くして換地し、賃貸希望者と売却希望者の換地先が混在しないように配置する。

(田所委員) 賃貸希望者のエリアと売却希望者のエリアに分けることで、どのようなメリット、デメリットがあるのか。

(松枝所長) 売却エリアについては、土地の所有権が売却により移転するため、売却希望者を集めて仮換地することで、所有権に基づく単独での土地利用が可能となるが、売却と賃貸が混在すると、そのような土地活用が困難となるため、賃貸希望者と売却希望者を分けている。

(駒形委員) 保留地も売却エリアに作るのか。また、短冊換地で換地するのか。

(松枝所長) そうである。保留地は将来的に売却するため、売却エリアに配置する。

(田所委員) 資料1の9ページに従前の宅地が43街区にある宅地と記載があるが、これは従前地が43街区にある宅地を優先するという理解でよいか。

(松枝所長) そのとおりである。

(田所委員) 前回の仮換地指定が43街区の宅地と従前の宅地が43街区にある宅地ではどちらが優先順位は高いのか。

(駒形委員) 優先順位は同等と考えてよい。前回の申出の結果、行政処分である仮換地指定で43街区に換地されているため、従前の宅地が43街区にある宅地と同等の優先順位で考えた方がよい。推測であるが、従前の宅地が43街区にある宅地の権利者で、前回の仮換地指定では43街区を希望しなかったが、価格が判明したため、今回の申出により希望を43街区に変更した可能性もある。

(田所委員) そうであれば、市の決め方で問題無いのかもしれない。

(駒形委員) 前回の申出で43街区に仮換地された権利者は価格のことは分からずに希望した。今回の申出により43街区を希望した権利者は、価格を把握した上で、43街区を希望している可能性があるが、従前の宅地が43街区にある宅地までは43街区への換地を認めるというルールで問題は無いと思う。

(松枝所長) 前回の仮換地指定が43街区の宅地と従前の宅地が43街区にある宅地の権利者の申出地積の総量がエリアの面積を超過する場合は、優先順位を決める必要があるが、換地設計(案)ではそのような状況にならなかったため、優先順位を考える必要はない。

(田所会長) 今回の換地設計(案)で43街区から19街区に移った人はいるのか。

(松枝所長) 43街区から19街区に申出エリアの意向を変えた方は確認されていない。43街区については、立地事業者から17万円/㎡と買取価格が示されていることから、43街区への換地を希望する方はいるが、前回の仮換地指定が43街区の宅地と従前の宅地が43街区にある宅地以外で43街区を含むEエリアに換地を希望された方については、19街区への換地となる。

(田所委員) 従前地が43街区にある宅地の権利者は43街区に換地できるということか。

(松枝所長) 従前地が43街区にある権利者については、43街区に換地できるように基準を定めている。

(田所委員) 43街区は全て埋まっていないということか。

(駒形委員) 19街区については、申出の地積の総量が、エリアの面積を超過しているが、それをすると皆が43街区を希望することになるため、19街区から溢れた人を43街区に持ってこない。前回の仮換地指定は行政処分であり、それは最優先せざるを得ない。

(田所委員) 43街区はまだ余裕があるという理解でよいのか。

(松枝所長) 43街区で隙間が出たところは、全て保留地とする考えである。

(田所委員) 43街区は余裕があるところを保留地としているため、既に満杯になっているということか。

(松枝所長) そうである。

(駒形委員) 19街区は申出のあった地積の総量がエリアの面積を超過しているため、第2希望のエリアとなった人もいる。43街区に底地がある人を除いて、43街区に余裕があったとしても、19街区から溢れた人を43街区に持ってくることはやってはいけない。43街区の価格が出ているため、制限をかける必要があるというのが市の考え方であり、私はそれで納得している。

## 2 換地設計(案)の策定・発表スケジュールについて

事務局より、資料に基づき議題2について説明した。

(田所会長) 資料2の換地設計(案)の策定・発表スケジュールについてだが、市として、この予定で時間的に問題無いと想定しているのか。

(松枝所長) そうである。議題3については、本日の審議会の時間で審議することが難しいため、令和6年1月中旬に予定している審議会の予備日で審議していただきたい。次回の審議会で答申をいただければ、1月下旬から3月中旬にかけて、個々の権利者に個別説明を行い、令和6年3月中旬から換地設計(案)の供覧を行いたいと考えている。

(田所委員) 換地設計(案)の発表はいつ頃になるのか。

(松枝所長) 全体の換地設計(案)の発表は、令和6年3月中旬に予定している供覧となるが、個別訪問による説明を1月中旬から3月中旬に実施し、個々の筆について、どのような基準で仮換地先が決まったのか説明したいと考えている。

(田所委員) 換地設計(案)の策定方法については、供覧の前に、地権者説明会や全体説明会を開催して全体の説明をしないと地権者の理解を得られず、後になって問題が発生するのではないかと。換地設計(案)以外にも、この事業は様々な問題や課題があるため、いきなり、供覧時に全体図を発表するのはリスクがあると思う。

(松枝所長) 供覧の前に説明会を開催することも検討したが、今回の換地設計(案)は約99%まで第2希望のエリアに収まっており、地権者の皆様は自分の換地先がどこになるのかを早く知りたいのではと考えている。まずは、個別訪問を実施し、希望や要望の結果について説明し、その後、供覧により皆様の意見をいただきたいと考えている。

(田所委員) 供覧時はどのような資料を使うのか。

(松枝所長) 議題3の内容になるため、次回の審議会で説明する。

以下の議題については、次回の審議会で審議することとなった。

議題3 換地設計(案)について(諮問)

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27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 | 田所 利一      |         | 出席  |
| 4 | 土地所有者 | 株式会社栄光メデイコ |         | 出席  |
|   |       | 小田桐 信人     |         |     |
| 5 | 土地所有者 | 横田 廣司      |         | 出席  |
| 6 | 土地所有者 | 田所 昇司      |         | 出席  |
| 7 | 土地所有者 | 相陽建設株式会社   |         | 欠席  |
|   |       | 古橋 裕一      |         |     |
| 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  |