

第2回町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理審議会	
開催日時	令和3年5月31日（月）午前10時から午前11時20分まで
開催場所	和光大学ポプリホール鶴川 3階 多目的室
出席者	<p>【審議会委員】 佐藤元昭、神藏孝、土屋重弘、山本里佳、武藤金一、 株式会社ワールド地所、神藏晶子、宮野松岡 ※敬称略</p> <p>【事務局】 町田市 地区街づくり課 荒木課長、日比野担当課長、 井上担当係長、高橋、相場、鈴木</p>
欠席者	2名（神藏成美、神藏良実） ※敬称略
開催形態	公開（傍聴者4名）
成立要件	委員の半数以上の出席（土地区画整理法第62条第3項）
議題	1 町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理事業の換地設計基準（案） 及び換地設計方針（案）について（諮問）
決定事項	・議題1について審議した結果、原案のとおり同意する答申を行うことを決定した。
議事	<p>1 町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理事業の換地設計基準（案） 及び換地設計方針（案）について（諮問）</p> <p>（1）諮問 （会長） 施行者である町田市長から資料2のとおり諮問書が提出されておりますので、この議題について審議を進めます。</p> <p>（事務局） 初めに諮問書を読み上げます。 「町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理審議会への諮問について、下記について、土地区画整理法第88条第6項に基づき、貴審議会への意見を求めます。議題21-1号 町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理事業の換地設計基準（案）及び換地設計方針（案）について」 このことについてご審議をお願いいたします。</p> <p>（2）換地設計基準（案）についての説明 （事務局） それでは、説明に入ります。資料3は換地設計基準（案）です。資料4の補足資料と併せてご説明させていただきます。</p>

第1条は換地設計の目的が記載されております。この基準は換地設計を行うにあたり必要な事項を定めることにより、適正な換地設計を行うことを目的としています。

第2条は換地設計と画地に関する用語の定義が記載されています。換地設計とは、土地区画整理法や事業計画に定める道路や公園等の公共施設と宅地の整備計画に適合するよう、この基準に基づき換地の位置、地積、形状を定めることをいいます。

画地とは、従前の宅地または換地（区画整理後の宅地）をいい、皆様の個々の土地のことです。

換地とは、区画整理をした後の皆様の個々の土地とご理解いただいて差し支えありません。参考資料にイメージが書いてありますので、こちらも参考にお願いします。

第3条はいつの時点の評価を基に換地設計を行うかが記載されています。こちらは事業のスタートの日にあたる事業計画決定の公告の日、2020年3月26日としています。

ただし、事業がスタートした後に画地が変動した場合については、換地設計全般へ影響しない範囲において換地設計上その状況を考慮します。例えば、相続等が発生して画地が変わった場合等が想定されます。

第4条は換地設計を行う際の基準となる施行前の画地の地積について記載されています。皆様の土地の面積のことをいいます。画地の地積は登記簿に記載されていますが、換地設計を行う際の地積は別に定めた基準地積を採用します。

第5条は施行前の画地に対する換地について記載されています。基本的には一対一の換地を行います。一対一の換地とは、画地1個に対して1個の換地を行うことをいいます。ただし、従前の宅地や換地の状況により合併換地または分割換地を行う場合があります。

合併換地とは、権利を同じくする二筆以上の宅地について、利用状況が一筆の宅地と同様であると認められる場合については、二筆以上の宅地を合わせて1個の換地を定めることをいいます。

分割換地とは、土地が著しく大きい場合等で一筆の従前の宅地について1個の換地を定めることが困難である場合等は、分割して数個の換地を定めることをいいます。

第6条は換地設計の方法や画地の評価について記載されています。換地設計は比例評価式換地設計法に基づき行われます。この方式は全国的に広く採用されている評価方法です。

また、画地の評価は別に定める土地評価基準に基づいて行います。土地評価基準は法律で評価員の意見を聴くこととされており、3月に評価員の方々から意見を聴取し、現在は決定に向けて手続きを進めています。

す。

第7条は換地の位置について記載されています。原則として、換地の位置は施行前の画地の相隣関係及び土地利用に考慮し、原位置付近に定めます。やむを得ず原位置付近に換地できない場合は、飛び換地をできるものとしします。

補足資料で、「はら」の字の原位置と、「現在」の現位置の用語説明があります。原位置とは従前に近い位置で、従前の土地利用等を考慮した位置をいいます。一方、現位置は従前地と換地が重なる場合に使用しします。

第8条は換地の地積について記載されています。こちらの計算式も広く採用されている計算式です。換地の地積は、施行前の画地の評価と換地先の画地の評価により計算されます。

第9条は換地の形状について記載されています。長方形を標準として1辺以上が道路に接することや間口の長さは施行前の画地と比べて著しく減じないようなことが記載されています。

第10条の法90条に基づく措置とは、換地がいないという申し出があった場合の措置のことです。

第11条は法95条の規定に基づく措置が記載されています。当地区に該当はありませんので、参考にご覧ください。

例えば、学校や病院等の公共性の高い宅地があった場合に特別に換地の位置を定めたり、民地ではあるが市等が管理する道路になっている宅地がある場合等は換地を定めないことができるといった、特別な配慮が必要な場合の内容が記載されています。

第12条は換地設計案の発表について記載されています。次回の審議会では換地設計案をご説明した後、権利者の皆様へ個別説明会を行うことを予定しています。

第13条は換地設計の決定について記載されています。個別説明の時に権利者の方から要望書が出た場合は、審議会の意見を聞いて、内容の採否を決定します。要望書の内容を採択すべきとしたときは換地設計案を修正します。要望書の提出がなかった場合または要望書の手続きが完了した段階で、換地設計を決定します。

第14条から第16条は、換地設計決定後の変更の取り扱いが記載されています。

第17条はその他に換地設計に必要な事項は審議会の意見を聴いて定めるとしています。

様式につきましては、換地を定めない場合の申出書、換地に対する要望書、換地設計が決定した際に送付する換地設計決定通知書、換地変更願がございます。なお、昨今話題となっておりますハンコレスにつま

しては、今後検討してまいります。

(3) 換地設計方針(案)についての説明

(事務局)

資料5をご覧ください。こちらは当地区の特徴を考慮した換地の方向性を示したものでございます。

1点目は、換地の位置についてです。原位置付近を原則としますが、次の事項は除外します。

駅前商業街区とは、区画整理で整備される駅前交通広場に接する街区のことです。こちらは、2016年に町田市が定めた鶴川駅周辺再整備基本方針に基づき、駅前商業としての利用が可能な換地設計とします。原位置付近の宅地を第一優先とし、次に、原位置付近にあって、高度利用に適した換地地積を有する宅地を第二優先とします。第二優先までの換地を行っても街区内地積に残余が生じる場合は、従前の宅地の利用状況を考慮して換地設計を行うものとします。

次に、飛び換地についてです。換地設計上、原位置付近への換地が困難な場合は、土地利用や減歩率に配慮して換地位置を検討します。

2点目は、権利を異にする複数の筆が同一利用の宅地における換地設計についてです。例えばご夫婦等で所有権は異なる二筆の上に建物があり、利用状況が一筆の状況と同様であると認められるときは、二筆を隣接して定めることができるというものです。筆は二筆に限らず二筆以上でも可能です。

説明は以上です。ご審議のほど、よろしくお願いたします。

(4) 質疑応答

(会長)

このことについて、委員の皆様からご質問、ご意見があればお受けしたいと思います。

(会長代理)

過小宅地の取り扱いについては換地設計基準上どこに書いてありますか。

また、過小宅地について、どのような考え方をお持ちでしょうか。

(事務局)

過小宅地につきましては、記載する場合は換地設計方針の中で記載をしていくような形となりますが、今、私どもが考えている中では、過小宅地対策を行う計画はございません。

初めに、過小宅地についてご説明します。区画整理を行うと、減歩で皆様の宅地が少し減ってしまうような形になります。減歩により利用増進が見込めない宅地を供給してしまうことがある場合は、その対策として宅地の規模に応じて減歩を行わないことや、減歩を軽減するという方策を行っていきます。

行わない理由といたしましては、この地区の特性として、本地区の中央部に駅前広場ができる予定となっています。駅前広場ができることで本地区の中央部から東部にかけて高い減歩率となる傾向がございます。

ただ、この高い減歩率となるところについては、もともと従前の土地が広く、施行後も大幅な土地利用の増進が現在見込めており、一定規模の換地面積も確保できるというところから、今回は減歩率についての特別な措置は行わないと考えております。

(会長代理)

換地設計基準に載っていないということは、過小宅地を設けないということで分かりました。設けない理由も、この区画整理を進めるにあたり仕方がないのかと思います。

ただ、できれば過小宅地を設定してもらおうと嬉しかったなというのがあります。

書いていないということは、原則的に設けないということを理解すれば良いということですね。以上です。

(委員)

資料について、最初に郵送されてきた資料と、今配られたものとの違いがあるのか、ご説明ください。

(事務局)

今回の審議会にあたって専門的な言葉が多くございますので、私どものほうから各委員の皆様に対して事前に資料をお配りして、事前に概要の説明もさせていただいた経過がございます。

その資料と今の資料がどう違うかについてのご説明となりますが、まず換地設計基準(案)については、内容は一切変わっておりません。

追加した資料としましては、資料5の換地設計方針(案)です。こちらは口頭でお話はさせていただきましたが、資料としてこちらを追加いたしました。

(委員)

何点か質問させていただきます。

1点目は、第6条関係の比例評価式換地設計法というのはどういうものでしょうか。第8条でも非常に難しい式が出ているのでご説明していただきたいです。

2点目は、第7条第3項の、「施行前の画地が特殊な土質、水利、位置等を特別に利用しているときは、その利用形態を考慮した位置に施行後の画地を定めるものとする。」というのはどういうイメージのものでしょうか。

3点目は、第11条の第2項の(2)です。現に公共施設の用に供している宅地というのは、これまでのいろいろな歴史があるけれどどういうことなのかご説明いただきたいです。

(事務局)

まず第6条に記載されております比例評価式換地設計法についてと、第8条の計算式のお話も少しいただきましたので、そちらの部分のご説明をさせていただきます。

土地区画整理事業を行っている地区で広く採用されている設計法になります。細かな話につきましてはまた次回、換地設計(案)のときに、設計法について詳細に説明をさせていただければと思います。

基本的には区画整理をする前の土地の評価と整理後の土地の評価額が同じ額になるように設計をしていくというような内容になっています。

2点目の第7条に書いております施行前の画地が特殊な土質、水利、位置などを特別に利用してというところと、土地区画整理法第95条の特別な配慮のところについてご説明します。

第7条の第3項について、例えば、田んぼをやっている方がいた場合は、水の使用や土地の質も必要ですし、位置の配慮というのにも必要になってくるかと思います。

そういう方がいらっしゃる場合は、利用形態を配慮して施行後の画地を定めるということも考えられると思いますが、当地区では、該当はありません。

一方、区画整理法第95条の話は、法律に基づく措置でして、第2項の(1)から(3)までの宅地については、換地を定めないことができるという内容になっています。

こちらにつきましても対象はございませんということをお申し上げましたが、特にご質問をいただきました(2)のところ、「登記簿の地目欄の地目にかかわらず、現に公共施設の用に供している宅地」というのが、例えば地目は宅地になっているけれども、道路のような形態でずっと昔から使われているとなると、それは換地を定めないということもできますという内容になります。

我々としては、現在そのようなところは見受けられないのですが、万が一そういう土地があったとしても、基本的には個人の土地がある場合はできるだけ宅地とみなして、換地を設定できるように進めていきたいと考えています。

(委員)

第11条第2項について、実際に市が道路を急に広げてきた、できなくなったからといって狭くなっているところがあります。実際はないとおっしゃいましたけれども、私が見たところではあります。私のほうの道路でも、30cmぐらい宅地が道路に使われています。

市で確認していただいて、実際に私も立ち会って説明を受けさせていただいたら大変ありがたいなと思っております。

(会長)

今のご質問の中で、民有の道路、私有地なのに公道になっている箇所が、町田市さんはこの地区にはないと、おっしゃっている。なので、そういうものの取り扱いもないという話ですが、委員がおっしゃるには、そういう道路があるはずだというご主張だと思いますので、これは具体的に対応していただきたいと思っています。お願いします。

(事務局)

今の内容については、一緒に確認をさせていただきます。

(会長)

では具体的なことが分かっていたら委員から市役所に教えていただいて、聞き取り等をやっていただけたらいかがでしょうか。よろしくお願いいたします。

ほかに本件についてご質問、ご意見はございますでしょうか。

(委員)

今、換地設計の手法や画地の計算式についての質問に対し、次回の審議会のところでご説明をいただけるというご答弁がありました。

換地設計基準の中の言葉というのは結構専門的な用語が混じっていますので、ぜひ、丁寧な説明をお願いしたいと思います。

併せて、換地設計は土地評価と密接な関係があります。土地評価基準につきましても別ところで評価委員会の中で審議いただいて、現在の基準を作成中というお話でありますので、その辺も併せて次回の審議会の中で、できれば例等を表示しながら、分かりやすい説明をお願いし

たいと思います。

(事務局)

今、いただきましたお話については、そのとおりだと思っております。次回の換地設計(案)は皆様の土地がどうなるかという図面も出てきます。そのときは計算式についても具体的にご説明をする必要があると思いますので、図面や計算式も実際の数値が記載されている内容部分をご説明していきたいと考えています。

(会長)

その辺は丁寧に説明をお願いいたします。

(会長代理)

従前の面積について、換地設計基準の第4条について、例えば完全に実測になっていない土地も登記簿でやるのですか。それとも一律測量した実測で行うのでしょうか。

(事務局)

基本的には登記の地積になるのですが、登記の地積になりますと、実際の地積と違う場合がございます。そのため、実際に登記されている土地のうち、地積測量図まで備わっている場合は、登記地積を基準地積としております。また、市が実測をした土地についても、その地積を基準地積としております。

一方、地積測量図がない場合は、市が街区ごとに地積を測量していますので、その街区内で地積測量図がある土地や市が実測した土地を除いて計算し、街区面積と差がある場合は、その差を按分しております。

(委員)

今のお話にもありましたけれども、登記簿上の面積と、市のほうで測量された面積とも違いがあると思うのですが、その辺のいわゆる縄伸び、縄縮みのことについて、実際に区画整理に入っている土地ではどういう状態であったかということについて教えていただきたいです。

もう1つは、換地設計をやった場合に、審議会が一つの決定機関のように進んでいくわけですが、この審議会の意見や、それから市の話では、例えば土地の面積について、皆さん不思議に思ったら市のほうへ行ってちゃんと見てくださいという言葉で済んでしまうわけですね。

換地を決定した場合も、第13条の5の中に、「換地設計を決定した場合においては、権利者ごとの換地の位置、形状、地積等を記載した換

地設計決定通知書を当該権利者に通知するものとする」と書いてあります。

換地をするときに、個々の方に説明をするのかどうか。そして意見を聞くのかどうかということやされるのかどうかということをお聞きしたいと思います。

(事務局)

1点目につきましては、縄縮みはございません。

2点目につきましては、4ページの第13条第5項の換地設計決定通知書の前の説明というところですが、次回の審議会で換地設計(案)の諮問・答申を経た後で、市がしっかり行ってまいります。

また、意見が反映されるかどうかというところにつきましては、第12条の第4項のところになります。施行者に対して要望書を提出できるというものがございます。要望書をいただいて、それを採択するかどうかというところは、審議会の意見を聞いて判断するような形になります。

(会長)

今のところで、従前の地積がどうなのかという、その差はどうなっているかということの話があったのですが、自分の地積が登記簿よりあるという方は事前に云々という、届出の通知を出していると聞いたのですが、その辺も説明していただけますか。

(事務局)

2020年の3月26日から5月25日まで、実測確認申請といまして、実際うちの土地はこれぐらい持っていますと申告できる期間がございました。この内容につきましては、当時、地権者の皆様にお知らせをお配りしております。実際に、自分の土地は登記の面積より大きいかどうかという相談もいただいた経過がございます。

(会長)

実測の申出をなさった方は中にはいらっしゃったということですね。

(事務局)

相談に来られた方はいらっしゃいますが、資料を確認したところ、地権者様にとって不利な状況にはならないことが確認できましたので、正式な申請までは至りませんでした。

(委員)

換地設計ができて、それが決まれば、区画整理もほとんど出来上がったようなもので、あとは工事に入るだけだと思います。だから、その前の換地がそれぞれの方が納得いくように個々によく話し合っていたいただきたいというのが私の一つのお願いです。

特に役所のほうでは何でも書類を出して、例えばここでも様式があるように、不満があったらこれに書いて提出してくださいということでは一番我々は困るもので、実際にどのように書いたら良いのか、それが届くのかどうか分からないので、やはり話し合いということに重点を置いてやっていただけたらと思います。

(会長)

ではそのような形で、ぜひ皆さん、ご希望などあると思いますので、こちらからもお願いします。

では、私のほうからいいですか。資料5の「換地の位置」のについて、駅前商業街区というところは特別の取り扱いに似たようなことをするというお話だと思うのですが、1行目の鶴川駅周辺再整備基本方針、これに基づいた駅前商業という表現をなさっていますが、どういうイメージ、どういう商業を目標とされているのか教えてください。

もしくは今後、多分市役所のほうで地区計画整備方針、地区計画を立てていくのでしょうかから、その中で今後、住民の方ともお話をして、どういう商業を目指していくのかと、その辺はまだ分からないというお話でしょうけれども、お話できることがあったらよろしく願います。

(事務局)

今、会長からご質問いただきました内容で、一つ目が、鶴川駅周辺再整備基本方針にはどういったことが書いてあるかというところですが、町田市では2016年度に鶴川駅周辺再整備基本方針を策定しております。

その中で、駅の南側においては商業を新設することで利便性と快適性の向上を目指していくことを掲げております。また、現在検討を進めております自由通路の整備により北側と連携することで、商業という買い物が先行するようなイメージがあるかもしれないのですが、買い物や文化活動、市民の交流活動を深めて駅周辺全体のにぎわいを形成していきたいと想定しています。

後段で会長のほうから地区計画のお話もいただきましたのでそちらについてもご説明いたしますが、地区計画の前に用途地域についてご説明

いたします。現在、当地区の用途地域は第一種低層住居専用地域に今はなっております。こういった地域かといいますと、基本的には住宅や学校など、低層の建築物しか基本的にはつくれないという地域となっております。それが今後、区画整理事業に合わせて近隣商業地域に変更する予定になっています。また、建ぺい率、容積率も変更します。これにより、今は住宅や公共施設等しかつくられない区域から、店舗や事務所などの幅広い用途の建築が可能になります。

次に、地区計画をご説明いたします。地区計画は、地区の特性に応じた制限をかけていくような内容になっています。現在検討している内容としましては、建築物の用途の制限や敷地面積の最低限度を、駅前の商業街区に設定していきたいと考えています。

例えば、駅前に狭小の住宅が立ち並んでしまった場合、基本方針に想定しているにぎわい形成はなかなか難しくなってしまいます。そのため、そういったにぎわいの形成が困難にならないように、敷地の最低面積の限度や建築物の用途の制限を今後、地元の皆様に提案をしていきたいと考えています。

(会長)

ありがとうございます。ぜひ、自慢できる街づくりをお願いしたいと思います。

ほかにご質問ございますでしょうか。

(委員)

私が委員をやっているということで、私の地域の人が記事の切り抜きを持ってきてくれました。その中で、週刊新潮の3月18日号に、「区画整理」協力者に高額請求、という見出しが付いています。この方は年金暮らしなのに今頃1,300万円の支払いを市から言われているそうです。最初は市の担当者も大した金額ではありませんと言っていたそうですが、何度か区画整理事務所へ行って尋ねると、実際には終わらないと分かりませんという回答があったようです。こうして、そんな金は払えませんかということを言うと、市からは法律で決まっていますからと言われ、土地を売って出ていったほうがいいですかと言ったら、その方法もありますと言われたそうです。

このように、非常に今、全国的にこの問題が起きているということが書いてあるわけですがけれども、この南地区の区画整理事業では、そういうことがないように今のうちに市としても心しておいていただきたいということで、ちょっとお話しさせていただきました。

(会長)

清算金のお話、テレビのワイドショーで私も見たことがありますけれども、丸つきりこの換地設計に関係ないというわけではなくて、換地設計の発表や換地設計のやり方というのに大きく関わってくると思いますので、事務局でお答えがありましたらお願いします。

(事務局)

今のお話しいただいた記事のようなことは、この地区では全く考えておりません。

仮に、減歩緩和を採用した場合、減歩が緩和された分はお金で支払うことになるという事業の流れになりますので、何百万円など、そういった清算金の支払いの可能性がありますが、この地区では減歩緩和は採用しません。

できる限り土地で清算金になるべく発生しないように換地設計を進めていきますので、そういった高額な清算金が発生するということは考えておりません。

換地設計の個別説明の中でも、清算金が徴収になるのか、交付になるのかというところをご説明をさせていただき予定でございますので、そういったことがないように配慮して進めていきたいと思っております。

(会長)

ありがとうございます。本審議会としても、そのような高額な清算金が発生しないように目を光らせていこうと思っておりますので、よろしくをお願いします。

(5) 答申

(会長)

ほかにご質問、ご意見ないようですが、いろいろご意見をいただきました。

議題については、換地設計基準(案)、換地設計方針(案)の資料につきましては原案のとおりで認めて答申しても良いのではないかと思います。皆様、よろしいですか。

<「異議なし」の声>

(会長)

それでは、答申文の代読お願いいたします。

	<p>(事務局)</p> <p>「町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理審議会への諮問について (答申) 2021年5月31日付21町都地第33号により意見を求められた事項については、審議の結果、原案のとおり異議ありません。」以上です。</p> <p>(会長)</p> <p>ありがとうございます。さように答申したいと思います。</p> <p>その他</p> <p>今後の予定について</p> <p>(事務局)</p> <p>現在、換地設計(案)について作業を進めています。換地設計(案)は、皆様の区画整理後の土地がどこになるのかという図面が出てくる内容になります。換地設計(案)の作成の流れにつきましては、東京都との協議を経て、次回の審議会で諮問をさせていただきます。</p> <p>次回審議会は、現時点では秋頃を目標に考えておりますが、今回と同様に事前に日程調整させていただきながら進めさせていただきます。</p> <p>なお、今回は個人情報に関する内容でございますので、会議の公開につきましては、一部または全部を非公開とする予定です。引き続きよろしくお願いいたします。</p>
資料	<p>1 「次第」</p> <p>2 資料1「第1回審議会の議事録」</p> <p>3 資料2「諮問書」</p> <p>4 資料3「換地設計基準(案)」</p> <p>5 資料4「換地設計基準(案)について(補足資料)」</p> <p>6 資料5「換地設計方針(案)」</p> <p>参考資料「用語のイメージ」「土地区画整理の設計図」</p>
特記事項	なし