

第3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	2021年11月13日(土) 午前9時30分から午後12時まで
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、武藤金一、神藏成美 株式会社ワールド地所、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、鈴木、松永</p>
欠席者	3名(山本里佳、神藏晶子、神藏良実) ※敬称略
開催形態	一部公開(傍聴者0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 開会 2 第2回審議会の議事録の確認 3 土地評価と換地の計算について 4 個別説明における説明内容と資料の紹介 5 換地設計(案)の概略説明 6 審議事項【議題21-02号】換地設計(案)について(諮問)
決定事項	・議題6について説明を行い、次回の審議会で引き続き説明を行うことを決定した。
議事	1 開会 (会長) 第3回町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理審議会の開催を宣言した。 (事務局) 挨拶を行った。議事録署名人、審議会の主旨、審議会の成立、会議の公開非公開、傍聴人の有無について説明を行った。 2 第2回審議会の議事録の確認 (会長) 前回の議事録の確認事項について、事務局に説明を指示した。 (事務局) 前回の議事録の確認事項について説明を行った。

(会長)
審議会に質問を求めた。

意見なし

3 土地評価と換地の計算について

(会長)
土地評価と換地の計算について、事務局に説明を指示した。

(事務局)
土地評価と換地の計算について説明を行った。

(会長)
審議会に質問を求めた。

(委員)
路線価の算定については、街路係数、それから接近係数、それから宅地係数ということで説明していただきましたが、宅地係数について、用途とか下水道の整備状況、これがいわゆる算定の中に入るわけですよね。この算定係数の中で宅地係数を、下水道がないとか、あるいはその用途などを考えると、結局もとの係数というのは安くなるわけですね。

今度新しいところには下水道も整備されるということで、係数は高くなる。そのときに、宅地係数の用途の下水道が今までなかったということは、基本的には、これはもう作画的といってもいいほど、市ではこちらの要望を入れてくれなかったわけです。だから、市でそれをやらないでいて、いざ算定に当たっては宅地係数を低く抑えるということは、住んでいた人にとっては、非常に矛盾していることだと思うのです。

この辺をできればやはり、先ほどの説明ではあまりなかったわけですが、その辺をどう考えておられるのか、少しお聞きしておいて、やはり住民の方にお話しするときには、その辺のことを、市には考慮していただきたいということをお願いしたいわけです。

(会長)
今の御質問ですが、例えば下水道、宅地係数の中で下水道がないということは、これまで市が作画的に整備をしなかった。そういうところがあるので、その辺はこの区画整理でどのように考えているのかという御質問です。

(事務局)

今御質問いただいた点について、市の考え方を説明させていただきます。
委員がおっしゃるとおり、この地区については、駅前でありながら、ずっと下水道が整備されてこなかったという背景があつて、皆様から、早く下水道を整備してほしいという御要望をいただいていたことは私どもも承知しております。

一方、私どもとしては、区画整理をしていくという都市計画決定もしておりますので、下水道整備は区画整理事業と同時に進めていく。先に下水道を整備して、また区画整理をすると、1回入れたものをまた全部やり直すことになる可能性もあるので、区画整理事業に併せて下水道整備は行うという考えをしております。ただ、当時、昭和40年代に都市計画決定してから、事業が始まるのが今に至っていますので、その間お待たせしてしまったというところはあります。

一方で、土地の評価の考え方については、国が定めている宅地の評価基準に基づいており、そういうところの評価方法ではやはりどうしても上下水道の整備の状況が評価の対象からなかなか外せないということが現状としてあります。ではそれは外してもらいたいということが気持ちとしてはあるかと思いますが、下水道整備だけをやれば、下水道は確かに入りますが、道路の幅がなかったり、皆様の土地の状況がそのままだったり、道路も狭いままだったりというところで、街として改善はされません。

ただ、土地区画整理事業と併せて下水道整備を行っていく中で、土地区画整理事業によって道路も広がり、宅地も整備されて、同時に皆様の評価点も上がっていく形になりますので、区画整理の性質上、こういうところの評価は外せない部分があるということと、総合的に、面的に整備するものなので、この路線価の係数には含めていかなければならないということで御理解いただきたいと考えております。以上です。

(委員)

どうしても市としては自分たちでやっていて自分たちでいのように解釈する。簡単に言えばそう考えられるのですが、今の説明で、入れるということですが、基本的には、私は、こういうふうに決まっていくなら、住んでいる人に納得してもらおうようにやっていただければいいのだったら別に構わないのですが、しかし単純に考えれば、今言ったような、何があつてもそういうことをちゃんと説明していただければいいのでしたら、私はいいと思いますが、ただ、市ではこのようにやりますと、数字をたくさん並べられても、今住んでいる人たちには高齢者も多いし、少し、納得というよりも、市はうまく丸めてしまう、丸めてしまうと言うと大変語弊がありますが、納得いくようにしていただければいいのでしたら、それはそれで構わないと思います。事業遂行上ど

うしても数字を上げて説明しないと根拠が出てこないと思いますから、それを基に住民の方とはいろいろ話し合いをしていただいで、進めていただくのでしたら構わないと思います。以上です。

(事務局)

今委員からも丁寧な説明をということですので、個別説明時に丁寧に説明いたします。

例えばそこで要望書が出たりした場合は、また後日御説明いたしますが、要望書が出た場合は土地区画整理審議会に上げて審議するという段階もあるので、そういった説明をして、要望とかがありましたら、また審議会の場で情報を共有させていただければと考えております。以上です。

4 個別説明における説明内容と資料の紹介

(会長)

個別説明における説明内容と資料の紹介について、事務局に説明を指示した。

(事務局)

個別説明における説明内容を資料をもとに説明を行った。

(会長)

審議会に質問を求めた。

(委員)

丁寧に説明はしていただいでいますが、これと絡んで、少し先ほどに戻るというか、先ほどの説明の中で、いわゆる減歩率が32%という話が出てきました。これによって、清算指数が上がって行って、そのために、例えば清算のときに、プラスマイナスゼロ、あるいは、オーバーするということで、清算金が上がってその分はいただくこととなりますよと、そういうことではなかったですか。

(事務局)

例えば下水道の要素を入れていくということを先ほど御説明いたしましたが、仮に、入れないとなった場合は、清算金という形ではなく、基本的には、皆様の路線価のほうに反映されるような形です。

(委員)

路線価というのは、一応下水道等も配慮した中で路線価というのは出ているわけでしょう。それは反映されていないのですか。

(事務局)

反映されています。

(委員)

路線価に反映されているので、下水道の整備ができていないということは、特に上げる必要がないということですか。市として3つの要素は上がっているけれども。先ほど説明もなかったのですが。その辺は、路線価に含まれているから、市では、宅地の下水道については、含まないでやっているということですか。

(会長)

少し皆さんにも分かるように、今私が理解したのは、先ほどの、下水を見ないと、路線価は、現状の評価が下がってくるのではないかと。そうすると、減歩が小さくなって清算金も取られるという関係にあるというのは、区画整理と税金との違いもあるので、区画整理の場合は、もう減歩率というのは決まってしまうのですね。従前の宅地と整備後の宅地の平均減歩率が、例えば30%とかと。皆さん平均すると30%になるというので、それで、市の方が説明してくれるのは、それを見なかったらどうなるかという話ですが、全体の減歩は変わらないので、バランスの問題ではないかと思いますが、その辺、少し難しい話なので、皆さんに分かるように。また説明する機会はあるかもしれませんが、その辺を少しはつきりさせていただきたいと思います。

(委員)

いわゆる清算金が出てお金も徴収すると、先ほどおっしゃったような気がします。そうすると、前回のときもお話ししたように、終わった後にこれだけの清算金ですと、1, 300万円請求が来たということで。今の話と、清算金が出るという話にまたなってしまった。

この前、町田市としては、清算金が出ないようにやるという話を聞いていたのですが、今の話では、今度は清算金が出るということだから、私は少しびっくりしてしまいました。この辺は、清算金は、うちではそういうことはしないというお話をこの前聞きました。それが、今聞いていると、清算金が出ると。清算金が出ないこともあると。この3つの段階があると思うんです。前の高かったときは、清算金ではなく、むしろプラスになってくるという話

と、3つ話を聞いたようなことなので、私は分からなくなっていました。その辺を説明していただければ有り難いと思います。

(会長)

清算金がないという話を聞いたけれども、ということですね。清算金は、今の話だと、徴収と交付が両方あると言っていました。その辺も少し、評価も含めての話です。評価と清算金について、もう少し御説明をお願いします。

(事務局)

はじめに少し清算金のお話からさせていただければと思います。前回、1,300万円の清算金が発生したというお話をいただいて、そういう高額になるような清算金というのは、全く今はない。一部の地権者さんは特別な事情があって、これは後ほど御説明いたしますが、1,300万円とかいうレベルではなく、もっと低いレベルです。発生しない、全くのゼロになるようにというのは、それは技術的に困難で、先ほどの計算でもあったように割り切れない数が出てきたり、現場に入ったときに設計の数値と全くずれないようにやるのはやはり難しい面があるので、設計上はフラットであっても、最終的にはどなたかに少なからず清算金徴収、あるいは交付ということが出てきます。

ではそれはどれぐらいなのかというところが、一番皆さんは気になるかと思いますが、それは工事が終わったときの状況によって決まります。参考事例として少し申し上げますと、例えば鶴川北側の区画整理を行った場合、特別な事情が発生しなければ数万円程度の交付、徴収ということで清算されています。中には換地をされない方とか、減歩も評価で少し変わっている方とかもおられますので、やはり皆さんの数万円程度の徴収、交付というのは発生してしまいますので、では南地区も数万円なのかと言われると、今の時点ではなかなかそれは申し上げられませんが、そういったところで誤差がないように設計はしていきますが、割り切れない数や現場の状況で清算金は発生しているというのが、清算金の話になります。

(委員)

今話を聞いていると、あくまで清算金が出るということが担保されているわけですね。 そうすると、やはり例えば役所というのは、結果的に最後になって「そう言っていました、清算金はこうなりました」と言われてしまうと、もうこちらは何も言えないではないですか。その辺が怖いところです。清算金は、今言ったように、最初は清算金が出ないようにやるとおっしゃったけれども、今日になると今度は清算金が出るという話になって

くる。そして結果的には、最後に「お宅はこれだけです」と。「これは法律で決まっていますから、仕方がないです」と言われて、そっぽを向かれて、もう、こちらは何の手段もなくなってしまう。こういうことをやる時には、そこが一番怖いところです。今言ったように清算金は、数万円でもなんでも「出る」という話になってきているものだから、その辺が、住んでいる人にとっては非常に怖いです。

しかも、今は私の周りは年金暮らしが多くて、そういう人たちに突然入ってくる金は何もないわけです。今の政府の話ではないけれども、18歳未満の子どもに10万円とか20万円とかをくれるとかいうのとは違って、高齢者にはそういう余裕は全然ないわけです。それがいざ区画整理が終わって「はい、これが清算金です」と言われたら、これは本当に踏んだり蹴ったりになってしまいませんか。その辺をよく考えてやっていただきたいと、私は思います。以上です。

(会長)

清算金については、徴収も交付もないというのを私は聞いたことがないので、多分あるのだろうなどは思っていました。その辺は委員の方との行き違いがあったのかと思います。今後どのぐらいの額になるかということについては、今おっしゃったように年金暮らしの方もおられるしということです。

(委員)

僕の理解は基本的には、この計算式のように、換地の路線価を従前の路線価で割って面積が出るけれども、だからあくまでも面積はぴったりになるのがいいけれども、小数点以下の問題が出てくるので、差が出る分だけと解釈していたのですが、それは違うのでしょうか。要は、基本的に面積を路線価で算出してしまうから、差の清算金というのは、特殊な土地は別ですが、だから僕が前に言ったように、過小宅地などをつくるともっと大きくなりますが、この計算式でいうと、区画整理で換地になった路線価を、従前の路線価で割ると少数点何コマまでしか出ないと。そうすると、A割るBはCでも、B掛けるCになると、ここの単価が変わる分だけが清算金で出るという解釈をしていたのですが、そういうことではないのですか。

(事務局)

今委員が言われたとおり、割り切れないところが出てきますので、その差のところ清算金として発生してくるというように、私たちは今考えています。

(委員)

金額的にもそんなに大きくはならない。要するに、小数点以下のコンマの形ですよ。

(事務局)

そうです。何百万とか何千万とかにはなりません。

(会長)

先ほど御説明の中で、計算式は誤差の問題がありましたが、ほかに要因があると思うので、その辺も含めて説明していただいたほうが、工事上とか、換地上、測量上、誤差といってもいろいろあるので、その辺も含めてお話ししていただいたほうが、計算式だけの誤差というのは誤りがあると思われるので補足をお願いします。

(事務局)

ゼロというところの行き違いがあつて、申し訳なく思いますが、まず今の時点で言うと、設計は、皆様の清算金、評価がイコールになるように設計上は行っておりまして、今時点では追い切れない数とかそういったところで多少の誤差が発生していますし、誤差というか、その分の端数のところで清算金というのが出ているのが、今の設計上の話です。

この後、設計をし終わった後に、測量をかけて、現場で実物工事に入っていきます。ではその設計がそのまま現場でぴったり、全くずれずに行えるかということ、それはやはり技術的に難しいところがあります。これは誤解がないように、今から清算金取りますよという趣旨ではなくて、皆様に御理解いただきたいところがありますが、これが全くぴったりにできるというのは技術的に難しい面がありますので、その分でまた、設計上と実際に出来上がったもので誤差が出てまいります。

最終的には、現場で出来上がって、敷地の周りに杭が入って、どういう形かを測量して、その面積で換地、清算が最終的に確定するので、設計の段階で全くぴったりいって、最終的に清算金はないかということ、そうではないという、現状そういう内容になっています。

ただ、皆様が心配されている、設計上は今端数のところなので、現場が終わって、もともとほぼ1,000円とか2,000円だった清算金予定が、現場の状況で何十万円とかに上がるとか、そういったことは想定していません。ただ、どうしてこういう言い方になってしまうかということ、結局指数1個が何円ですかというのは、そのときの社会情勢によって変わってくるんですね。1個当たり何円かというのは、物価等で固定資産税の路線価も変わってくるので、そこがなかなか歯切れの悪い、言い切れないところなので

すが、この、工事の誤差だけが要因で何百万円になるというのは、こちらは全然想定していないというか、もちろんそうになったら御理解いただけないというのは当然のことですから、そこはしっかり現場の管理も行って、設計のものが現場で出来上がるように私たちとしては努めていくということです。

(会長)

工事も含めて、今後清算金が発生しないような、いや、発生しないでは誤解があるので、大きくならないような、約束したものとそう変わらない面積で工事ができるよう、十分に管理をしてほしいと思います。

5 換地設計（案）の概略説明

(会長)

換地設計（案）の概略説明について、事務局に説明を指示した。

(事務局)

換地設計（案）の概略について説明を行った。

(会長)

審議会に質問を求めた。

(委員)

この3番の土地利用の方針の中に、周辺商業地区A、周辺商業地区Bと書いてありますね。この図面を見ると、どの辺がAでどの辺がBかということが、少し私、年をとったから分からないのか、ただ番号の①②③④⑤というのはよく分かりますが、この中でA地区はどこ、B地区はどこを指して言っているのかというのが、単純な質問で申し訳ありませんが、お話しいただければ有り難いのですが。

(事務局)

まず、駅前商業地区は、ここの8街区のところから9街区のところまで、こちらが駅前商業地区。正確にいうと道路中心とかいろいろあるのですが、ここの部分が駅前商業地区になります。沿道商業地区は、この12メートル道路から南側のところと、12メートル道路の沿道から20メートルの辺りの範囲。あとこの西側と東側の街区が周辺商業地区と想定しております。以上です。

(委員)

先ほど、いわゆる橋上駅にして、駅が向こう側、新宿寄りになるという話でありまして、そして現在、先ほども説明があったように、第1踏切のところから入れるようになっているわけですね。駅に入るのが。そうすると、これはこちらに住んでいる人、当然こちらの左というか、町田寄りのほうは住宅地になっていますよね。それで現在下水道整備をしていますよね。そちらは住宅地になっているのに、駅が新宿寄りにずれることによって、そしてこの第1踏切はそのままでしょうけれども、そこから駅へ入れるようにはならないかどうかという問題。先ほどの話を聞いていると、駅に入らないような話でしたが。しかもこちらは今まで便利で、第1踏切が住宅地になっているわけですよね。その辺のところをどうお考えになっているのか、お聞きしたいと思います。

(事務局)

委員が言われたように、今改札はこの辺りにありますが、これが自由通路の階段になりますが、こちらへ移動できます。先ほどの直接行けるというのは、この道というイメージでしょうか。

(委員)

直接というのは、第1踏切のところから入れるようになっている。

(事務局)

今はここから入れるようになっていますが、今度の動線は、この道とか、こういった道とかの動線になっていきます。こちら側の方々から、駅の改札が離れるような形にはなりますが、市としては、こちら側に駅の機能を集積して、新しい街づくりを進めていきたいと考えております。

たまにこう直線的な道とか、どこかすぐ入れるところはないですかというお話をいただきますが、ここの道路とかそういったところににぎわいのできる空間を作っていくって、こちらの方々はこういった形で歩いていくことになるのですが、街を歩いていただいて、にぎわいのある街、歩きやすいところを歩いていただいて、駅まで行けるような、そういう街づくりを進めていきたいと考えております。

こちらの方々については、この後詳細を説明する減歩とかもあるのですが、そういったところも離れて、遠くなるのではないかという話もあるかと思いますが、新たな街が生まれるという面もありますので、この沿道と周辺と駅前とを含めて、一体的に街ができてにぎわいが形成されるように進めていきたいと市では考えております。以上です。

(委員)

今聞いていると、わざわざにぎわいのある街をつくるために遠回りをしてやっていくという話に聞こえます。例えば、線路沿いにずっと行って、橋上駅のところまで行かないと入れなくなるわけですよ。市として、町田寄りに住んでいる人は、特に住宅街になっているわけですから、できればやはり、第1踏切に近いところから駅へ入れるようにしてもらいたい。線路の位置が変わるわけではないですね。

(事務局)

線路の位置は変わらない。

(委員)

ホームは変わるわけではない。

(事務局)

ホームも変わらないです。

(委員)

今でも相当な乗降者がいるわけですよ。こちらの、町田寄りの改札において。だからその辺は、市としても、特に要望していただいて、こちらに、やはり今までどおりのものをつくってもらいたいということを、私は要望しようと思います。お願いします。

(会長)

ご要望でよろしいでしょうか。では、ご要望ということで。反対側からも入れるように、もう少し近いところに出入口ができないかということですね。

私から1つお願いします。先ほど減価買収というご説明がありましたが、これによって権利者の、多分皆様の減歩がかなり、本当でしたらもっときつい減歩だったのが、大分緩和するというので、町田市さんがやっていただけるのかなと思っていますが、本来であれば、駅前広場などは、皆さんで負担すると大変に重いことになるのではないかと思います。

先ほど平均32%とありましたが、買収前はどのくらいだったか手元がないので分かりませんが、少し御説明していただければと思います。どのくらい町田市さんも頑張ってくださいているのか、お願いします。

(事務局)

今御質問いただいた買収を進めなかった場合、どれぐらいの減歩率かというところですが、今の計算では約40%になります。この買収を進めることによって、約32%になるということで、8%ほど下がるという計算になっております。

(会長)

審議会の休憩を宣言した。

[休憩]

(会長)

審議会の再開を宣言した。

6 審議事項【議題21-02号】換地設計(案)について(諮問)

(会長)

換地設計(案)について(諮問)、事務局に説明を指示した。(1街区)

(事務局)

諮問文を朗読し、換地設計(案)について(諮問)について説明を行った。
(1街区)

(会長)

審議会に質問を求めた。

以下の6 審議事項【議題21-02号】換地設計(案)について(諮問)の内容は非公開。

	<p>(事務局)</p> <p>今日は5街区までと申し上げましたが、時間がまいりましたので、今日は3街区までとさせていただきます。次回、4街区から10街区までについて継続審議をしていただければと思います。何か、こうしてほしいとかありましたら、次回まで1週間なので改善できるかどうかというのがありますが、御連絡いただければできる限り、皆様には知っていただくということが、私としては一番伝えていかなければいけないというところなので、何かありましたら御連絡いただければと思います。</p> <p>(会長)</p> <p>第3回町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理審議会の閉会を宣言した。</p>
資料	<ol style="list-style-type: none"> 1 「次第」 2 資料1 「第2回審議会の議事録」 3 資料2 「土地区画整理事業の土地評価」 4 資料3 「換地地積と清算金の計算方法」 5 資料4 「仮換地調書の見方」 6 資料5 「鶴川駅南地区街づくり方針（案）」 7 資料6 「換地設計方針」 8 資料7 「諮問書」 <p>参考資料「換地設計基準」</p>
特記事項	なし