

第6回町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理審議会	
開催日時	2022年7月6日(水) 9時30分から12時00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><b>【審議会委員】</b>  佐藤元昭、神藏孝、土屋重弘、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><b>【事務局】</b>  町田市 地区街づくり課 荒木課長、井上係長、市川担当係長、  須藤担当係長、高橋主任、鈴木主事  松永主事</p>
欠席者	3名(山本里佳、神藏成美、神藏良実) ※敬称略
開催形態	一部公開(傍聴者1名)
成立要件	委員の半数以上の出席(土地地区画整理法第62条第3項)
議題	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開会</li> <li>2 第5回審議会の議事録の確認</li> <li>3 審議事項 <p><b>【議題22-02号】</b>  町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理事業の換地設計(案)の変更について(諮問)</p> <p><b>【議題22-03号】</b>  町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理事業換地設計方針の変更について(諮問)</p> <p><b>【議題22-04号】</b>  町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理事業の換地設計の軽微な変更の取扱いについて(諮問)</p> </li> <li>4 その他 <ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の予定について</li> <li>・事業計画の軽微な変更について</li> </ul> </li> </ol>
決定事項	<p><b>【議題22-02号】</b>について審議した結果、原案のとおり異議がないことの答申を行うことを決定した。</p> <p><b>【議題22-03号】</b>について審議した結果、原案のとおり異議がないことの答申を行うことを決定した。</p> <p><b>【議題22-04号】</b>について審議した結果、原案のとおり異議がないことの答申を行うことを決定した。</p>

議事	<p>1 開会</p> <p>(会長)</p> <p>第6回町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理審議会の開催を宣言した。</p> <p>(事務局)</p> <p>審議会の成立、会議の公開非公開、傍聴人の出席について説明を行った。挨拶を行った。</p> <p>(会長)</p> <p>傍聴人の入室を許可した。</p> <p>(事務局)</p> <p>審議会の主旨説明、議事録署名人の説明、配布資料の確認</p> <p>(会長)</p> <p>傍聴人の退室を指示した。</p> <p>2 第5回審議会の議事録の確認</p> <p>(会長)</p> <p>第5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。</p> <p>(事務局)</p> <p>第5回の議事録の確認事項について説明を行った。</p> <p>(会長)</p> <p>審議会に質問を求めた。</p> <p>以下の2 第5回審議会の議事録の確認の内容は非公開。</p> <p>3 【議題22-02号】</p> <p>町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理事業の換地設計(案)の変更について(諮問)</p> <p>(会長)</p> <p>町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理事業の換地設計(案)の変更について(諮問)、事務局に説明を指示した。</p>
----	---

(事務局)

諮問文を朗読し、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(案)の変更について(諮問)について説明を行った。

(会長)

審議会に質問を求めた。

以下の【議題22-02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(案)の変更について(諮問)の内容は非公開。

【議題22-03号】

町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理事業換地設計方針の変更について(諮問)

(会長)

町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理事業換地設計方針の変更について(諮問)、事務局に説明を指示した。

(事務局)

それでは内容を御説明いたします。資料を1枚おめくりいただきまして、換地設計方針を御覧いただければと思います。今回換地設計方針の3項目目として、町田市の土地の取扱いについて追記をしたいと考えております。初めに追記する内容を読み上げさせていただきます。赤字のところがございます。

3町田市が所有する宅地について。町田市が所有する宅地については、本事業の事業効果及び他権利者の宅地の利用増進を図るため、特別な考慮を払い換地を定めることができるものとする。という内容でございます。

なぜ今これを追記していきたいかというところの御説明を、次に地図がありますのでそちらで御説明させていただきます。鶴川駅南地区の換地設計は、まず換地の基本的な考え方は、換地の位置は原位置付近を原則としていくと。ただ、飛換地の場合は土地利用や減歩率などに配慮して換地の位置を検討していきますという内容が、皆様の共通の方針として挙げております。ただ町田市の土地につきましては、これまでも御説明させていただきましたけれども、今この黄色く塗られているところが町田市の換地を受ける宅地の場所になっておりますが、実際町田市の土地はピンクで塗られているところのような場所で、飛換地であり、分割換地でありというような状況で、では換地設計の位置の原則現地付近とするとか、飛換地の土地利用や減歩率に配慮して少し違う扱いをしております。

では町田市の土地だから方針に沿わなくていいのかということだと、

町田市はこの事業のために買っているんですが、やはり町田市の換地をなぜここにしたのかというような基本的な方針は入れるべきだということを感じているところでして、今回この内容を追記して、町田市の土地はこういった本事業の効果であったり、他権利者様の宅地利用の増進を図るために使っていくんだというところを明確にしておきたいというのが今回の趣旨でございます。

ではどのようになっているかというところで、改めて御説明ですが、まず本事業の効果というところでして、今 7 街区の河川沿いのところに町田市の換地をしております。代表的なもので挙げます。今、鶴川駅再整備基本方針、2016 年に定めたものであったり、そういったところで鶴見川沿いの景観形成とか、自然の環境資源を生かしたまちづくりとか、そういったところの御意見をいただいております、少しでもそういったところが生かせるような土地を生み出しておきたいというところであったり、他権利者さんの宅地利用の増進を図るといのは、こういった角のところに権利者さんの宅地があっても、それはなかなか土地利用が困難な場所だと思います。です。ですのでそういった場所については、町田市が換地を受けて、緑地であったり、歩道状空地であったり、何か公共的な活用をしていくというところを目的として換地を定めております。今までも御説明はそういった形でさせていただきましたが、今回こういった文言で改めて方針に加えていきたいという内容でございます。

説明については以上でございます。

(事務局)

今、傍聴人の方が戻られたということですので、公開形式の会議でございますので傍聴人の方の入室を確認させていただければと思います。よろしくをお願いします。

(会長)

傍聴人の入室を許可した。

(会長)

それでは会議を再開いたします。説明が終わって、御質問を受けているところなので、それでは施行者の説明に対する御質問はございますでしょうか。皆様よろしいでしょうか。

(委員)

今の説明で、最後の地図を見ると、非常に町田市の土地というのは少なくなっていて、換地はこちらへ来ているんですけども、もちろんそうですけれども、今までの結果を見ていると、町田市は駐車場置場を買収したり、それか

ら私たちの近くのところの土地をお買いいただいたりしてやっていますね。だから町田市は市としての土地が相当広くやられたなど、そして少しでも減歩を少なくしようということで努力していただいたと思うんですけども、今までどれぐらいの、もしもそれがここで言える土地なのかどうかは別として、もしも言えなかったら結構ですけども、できるのだったら町田市はどのぐらい買い占めた、と言うと語弊がありますので、どのぐらい空き地を買い取ることができたんでしょうか。

それから、今残っている面積というのは、こうやって見ると本当に何でこのぐらいしかないのかと感じてしまうんですけども、その辺のことについて少し御説明いただければありがたいと思います。

(会長)

お手元の資料がありましたら御説明をお願いいたします。

(事務局)

数字の件は少々お待ちいただけますか。

すみません、正確な数字が手元にないので、おおよその数字で御説明させていただきますと、まず町田市が用地取得を進めている土地というのが、全部でいくと約 4,100 平米ぐらいになります。今、現状取得ができてい土地は、事業計画上のお話をさせていただきますと、事業を始める前までに A 様の近くの土地とか、今 B 様のお隣、このあたりですね、前にタイムズの駐車場があったり、昔あったところの面積を全部足すと大体 1,500 平米ぐらいの土地、事業認可前までに買った土地がありました。

その後、今小田急電鉄さんから土地を随時購入しているんですけども、小田急電鉄さんから買うところ、あと今後河川沿い、川沿いのところの国有地を買うところ、全部を含めると大体 4,100 平米ぐらいになると思うんですが、ごめんなさい、もしも数字に振れがあったらまた次回審議会で訂正の御説明をさせていただければと思うんですが、大体それぐらいの面積を買っているというのが 1 つです。

では、そんな面積を買っているのになぜ、この黄色い宅地は全然小さいではないかというところがあるかと思うんですが、例えばもともとタイムズの駐車場があったこの土地も今町田市の土地なんです。ではここはどうなったのかといいますと、それは道路とか、公園とか、そういったものの土地に充てていきますので、そういったところはこの黄色塗りからは除かれているような形になります。この黄色い塗りについては、町田市が取扱いとしては宅地として一度受けるところに対する今の土地というのがこの黄色い部分になりますので、今もここだったり、北東のほうとか、最近小田急さんから買ったこのあたりとかがあるんですけども、それは皆さんの減歩の

負担を軽減するために道路や公園や緑地等に充てる土地という分けになっております。

(委員)

では実際にここに表示されている土地というのはおよそどのぐらいの面積なんですか。

(事務局)

少々お待ちください、今確認します。1～2分お待ちいただければすぐ出ます。

先ほどの変更対照調書があるんですが、今町田市の土地は434.77平米になります。この黄色いところの土地です。全体では、まだ全部は買い切れていないんですけれども、大体4,100平米を買ううちの、この面積というのが434.77平米です。そのほかの土地については、道路とか、公園とか、そういったところの用地として活用していくというような内容になっております。ピンクの土地については428平米、黄色の従前の土地は434.77平米でございます。

以上でございます。

(会長)

ありがとうございます。ほかに御質問、御意見はございますでしょうか。はいどうぞ。

(委員)

一応今回追加された内容につきましては、事業当初からある意味では町田市さんの基本的な方針だろうと理解しております。その中で今回明文化していくということですので、この趣旨に沿いまして事業推進に努めていただきたいと思います。

以上です。

(会長)

ありがとうございます。御意見ということで伺っておきます。それではほかの方、御質問、御意見はございますでしょうか。

それでは皆さんもうないというようなことなので、答申をしていきたいんですけれども、今皆さんからお話があったように、施行者の提案でよろしいというようなことだと思いますので、そういう趣旨に沿って案文のほうはつくられているということですから、それをお配りいただきたいと思います。

それでは御説明の朗読をお願いしたいと思います。

(事務局)

では答申文の案を読み上げさせていただきます。文書番号 22 鶴南審第 3 号、2022 年 7 月 6 日、町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理事業、施行者町田市、代表者町田市長石阪丈一様。町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理審議会会長佐藤元昭。

表題が町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理審議会への諮問について(答申)。すみません、本文のところ、皆様にお配りしているのがまた文書番号が抜けておりましたので、画面は今追記をしております。2022 年 7 月 6 日付、22 町都地第 197 号、議題 22-03 号。町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理事業換地設計方針の変更について(諮問)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。

以上でございます。

(会長)

ありがとうございます。皆様この案文でよろしいでしょうか。  
それではこの案文で答申いたします。

【議題 22-04 号】

町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理事業の換地設計の軽微な変更の取り扱いについて(諮問)

(会長)

町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理事業の換地設計の軽微な変更の取り扱いについて(諮問)、事務局に説明を指示した。

(事務局)

それでは 3 点目の審議事項になりますが、22-04 号、町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理事業の換地設計の軽微な変更の取り扱いについて(諮問)御説明させていただきたいと思います。よろしくお願ひします。

まず初めに諮問文を読み上げさせていただきます。

22 町都地第 197 号、2022 年 7 月 6 日、町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理審議会会長佐藤元昭様。町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理事業施行者町田市、代表者町田市長石阪丈一。

下記について、町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理事業換地設計基準第 15 条に基づき、貴審議会へ同意を求めます。

記の内容ですが、議題 22-04 号、町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整

理事業の換地設計の軽微な変更の取扱いについて（諮問）。換地設計の軽微な変更の取扱い、第15条、換地設計の決定以後、換地設計を変更する必要が生じ、その変更の内容が次の各号のいずれかに該当する場合において、審議会に施行者限りで処理できる旨の包括諮問をし、同意を得ているときは前条の手続を省略し、施行者限りで処理することができる。

(1) 施行前の宅地の地番、地目または地積の変更によるもので、換地の実質を変更しないもの。

(2) 従前の宅地の分筆または合筆によるもので、換地の実質を変更しないもの。

(3) 従前の宅地の権利変動または登記記録事項等のその他の権利変動によるもので、合併換地または合併換地の解消を必要とし、換地の実質を変更しないもの。

(4) 新たな借地権等の登記または申告によるもので、その借地権等の存する宅地またはその部分が一筆の全部または自用地の全部であり、換地の実質を変更しないもの。

(5) 借地権等の消滅によるもので、借地権等の目的となるべき宅地の換地を定める必要がなくなったもの。

(6) 町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理事業上の必要から、分割換地をするとき、または当該事業の進捗により分割換地を解消するときで、換地の実質を変更しないもの。

(7) 関係権利者から提出された換地変更願による換地の変更で、当該願出どおりのものであり、かつ、その変更の範囲が極めて小範囲であって、他の換地に影響を及ぼさないもの。

(8) 換地設計調書、添付図または換地設計決定通知書の明らかな記載の誤り等を訂正するもの。

になります。具体的なこの軽微の取扱いの内容につきましては、1枚おめくりいただきまして参考として資料を付けさせていただきましたので、こちらで具体例について御説明をさせていただきます。

1番の施行前の宅地の地番、地目または地積の変更によるもので、換地の実質を変更しないものの具体的な例を申し上げますと、例えば上の段、能ヶ谷1丁目1の1、地目が田で、地積が150平米という土地があったとしまして、それが能ヶ谷1丁目1の1、地目が宅地になって、あとは面積が150平米だったものが150.20平米とか、実際に測量をして少し誤差が生じて地積を変えたり、このような取扱いをする場合のことを指しております。

2番目の当該宅地の分筆または合筆によるものが、従前地が1の1で、換地1の1、1の5という形のものが換地設計上1の1から1の5を分筆して、1の1だったものが1の1から1の5に分筆されたり、または1の1から1の5だったものを1の1に分筆したり、そういう分筆や合筆が生じた



場合、特段換地の実質を変更しないものであればこういった取扱いを軽微な変更の取扱いとさせていただくところです。

3番目は、所有者またはその他の権利変動による合併換地または合併換地を解消するものというところで、換地設計におきまして2の1、A氏所有地、2の2、A氏所有地というところを2の1、A氏所有地、2の2、B氏所有地というような形で合併換地を解消したり、逆にまた分かれていた所有地を2の1、2の2でA氏所有地に合併で換地したり、そういった合併換地をしたり、あるいは合併換地を解消したりというようなものについて、軽微な取扱いとさせていただくところです。

4番、新たな借地権等の登記または申告によるものということで、換地設計上3の1でC氏の所有地に対しまして、G氏の借地権が登記あるいは申告によって追加されたりする場合を指しております。

5番に関してはこれと逆の話になりまして、もともと借地権が付いていた土地から借地権を消滅した場合というのが5番の具体例になります。

6番は事業上の必要から分割換地とするとき、または事業の進捗により分割換地を解消するときということで、換地設計上4の1という大きな土地だったところを4の1の甲、4の1の乙という形で甲と乙に分割換地する場合であるとか、または逆に4の1の甲、4の1の乙という分割換地だったものを解消して4の1という大きな形の換地とさせていただくことを指しております。

7番は換地変更願という、換地設計を一度決めさせていただいたんですが、地権者さんの御希望によって換地変更願というものを提出することができるんですけども、その変更の願出による換地の変更でほかの換地の方に影響を及ぼさない場合、換地設計上5の1という大きな換地だったものを願出によって、上の6番は事業の進捗なんですが、7番は願出による変更ということで、大きな換地だったものを5の1、5の2、例えば届出によって分割してほしいとか、そういったものでほかの権利者の方に影響を及ぼさない場合を指しております。

8番につきましては換地設計決定通知書等、通常記載に誤りがないようにさせていただくんですが、万が一明らかな記載等の誤りがあった場合、それを訂正させていただくような場合を指しております。

なお、1から4及び6番につきましては換地の実質を変更しないことを前提とさせていただいているところがございます。

具体的な取扱いとしては以上になりまして、ここで同意をいただくのが、今こういった具体例、1から8番までの内容につきましては、ここの審議会で諮問をさせていただきまして、施行者限りでこの内容につきましては処理をしてよいということで同意をいただければ、今後こういった変更が生じた場合は審議会にお諮りすることなく施行者のほうで処理をさせていた

できればというものになります。

以上、よろしく願いいたします。

(会長)

佐藤会長 ありがとうございます。御質問、御意見はございますでしょうか。よろしく願いいたします。

(委員)

今回の取扱いの中で、換地の実質を変更しないという記述がありますが、これをもう少し具体的に御説明いただければと思います。例えば、2つの筆を1つにすることによって、当然多分宅地の評価が変わってしまう、そういうことが生じてもそれは反映をしませんよという指示だと思んですが、そのあたりの御説明をお願いしたいと思っています。

(会長)

実質という意味、もしくはプラス評価上の扱い等ですね、それについて事務局からお願いいたします。

(事務局)

では、御説明させていただきます。今、委員から御質問いただきました、では分割したときとか、そういったところの例を1つ申し上げさせていただきますと、委員がおっしゃるとおり、では例えば1筆だったものを分筆して、さらにその分筆した筆ごとに評価をするとすると、土地の形状も変わってきますので評価が変わってきます。そうすると換地も変わってきます。そうすると換地の実質は変更になってまいりますので、そういう場合は審議会で諮る内容となっていきます。

ただ、例えば分筆はしたけれども、現状一体で使っているとか、そういった状況なので引き続き筆は分かれているけれども1筆で一体で評価している場合は、そこに登記上の筆が1本入っただけで、土地区画整理上の評価は変わらないので、換地の実質は変わらないという状況になりますが、そういった場合は施行者限りで変更していきますと。全体的にそういった内容になってきます。数字が動いても実質変わらないというところは施行者限り、そこで動きがあればもちろん審議会にお諮りしてというところが、この軽微な変更の線引きというか内容になっております。

以上でございます。

(会長)

よろしいですか。他のものに影響があるようなものはここでは認められ

ていないと、要するに 2 人でやるのであれば 2 人の中だけで全体の評価を賄うなり、計上は其中でやっていただくということだと思います。よろしいですね。ほかにございますか。

それでは答申をしたいと思います。今の御質問も含めて、この案でよろしいという方向で皆様の御意向と思われまますので、答申文をお配りいただいて、原案の施行者の提案でいいということで答申したいと思います。よろしくお願ひします。

(事務局)

それでは答申文を読み上げさせていただきます。22 鶴南審第 4 号、2022 年 7 月 6 日、町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理事業、施行者町田市、代表者町田市長石阪丈一様。町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理審議会会長佐藤元昭。

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）。2022 年 7 月 6 日付、22 町都地第 197 号、こちらを追記させていただいております。議題 22-04 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の軽微な変更の取扱いについて（諮問）により、同意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。

以上でございます。

(会長)

ありがとうございます。それではこのような案文で答申してもよろしいでしょうか。そのように認めて、これで提出させていただきます。よろしくお願ひします。

以上で 22-04 号を終了いたします。

次の議題はその他になりますが、その他について御説明はありますか。お願ひいたします。

(事務局)

それでは、今までの審議事項になりまして、ここからはその他の今後の予定であるとか、皆様にお知らせしたい事項についてお話しさせていただきます。

まず今後の予定について、説明事項の 1 点目になりますけれども、前方のスクリーン、あるいはお手元の今後の予定の資料を御覧いただければと思います。本日、議題 3 点について審議の上答申をいただく形となりました。換地設計が決定いたしましたので、今後各換地の正確な位置であったり、面積、公共施設の位置及び面積を把握するために、8 月から 9 月にかけてまして画地確定計算測量を行ってまいります。ここで面積に多少の誤差等

が測定の結果生じた場合は、事業計画の軽微な変更というものを9月にその測定の結果に基づいて行ってまいります。この軽微な変更の内容につきましては、後ほど箇所図等で御説明させていただきます。

続きまして10月の第7回審議会を開催予定しております、そこで換地設計の変更、ここで画地確定計算測量でまず面積等の誤差が出た場合、事業計画も軽微な変更で変えていくんですが、換地設計自体でその面積の軽微な変更をさせていただいたりということがございますので、誤差が生じた場合はまず換地設計の変更についてを審議させていただければと思います。

その他の審議事項につきましては3点ございまして、仮換地指定要領の決定についてと、仮換地指定の軽微な変更の取扱いについて、仮換地指定についてというところでございます。こちらについても、また次回、10月の第7回審議会で詳細を御説明させていただければと思うんですけども、今年の秋頃から鶴川駅南地区の都市計画の変更の手続に入る予定でございます。都市計画の手続きと並行して、10月の審議会で町田市の一部宅地につきまして仮換地指定をさせていただければと思います。その内容について御審議をいただければと思います。あわせて、仮換地指定を行いますので仮換地指定の要領の決定と、また今回、先ほど御審議いただきました軽微な変更の取扱いについてを御審議いただく予定でございます。

今後の予定については以上になりまして、あわせて、この予定には記載をしていないんですが、直近でいきますとこのチラシ、今月7月22日金曜日に、場所はこちらのポプリホールの地下2階のホールで、夜6時半から8時頃ぐらいを目安に、鶴川駅周辺の再整備事業の説明会を行わせていただきます。定員につきましては地下ホールが280名程度で、こちらは特に申し込み等をせず先着順で来られた方から入っていただくという形になっております。内容につきましては下に3点ほどございまして、まず鶴川駅周辺再整備事業の進捗状況ということで、土地区画整理事業を含めましてその他北口広場の整備事業であったり、踏切の改良工事等を行っておりますので、その進捗状況を御説明させていただきます。実際に北口広場工事と鶴川駅1号踏切の改良工事につきましては、現在これから工事を行ってまいりますので、その内容につきましてはさらに進捗状況に合わせてどういった工事をしていくのかという詳細な内容を御説明させていただきます。最後は鶴川駅南地区のまちづくり方針ということで、都市計画の変更をさせていただくに当たりまして、その内容についてまちづくり方針のお話をさせていただく予定をしております。

今後の予定につきましては以上になります。

続きまして事業計画の軽微な変更についての御説明をさせていただきます。前方のスクリーンかお手元の図面を御覧いただければと思います。こちら

らの図面の概要を説明させていただければと思います。1番から3番まで変更事項がございます、まず1番目につきましては警察との協議によりまして、駅前広場の出入り口の形状を少し変更する必要が生じたので、図面の箇所を駅前の広場から宅地に変更させていただくものでございます。

2番目につきましても、中型車両の軌跡等を再検討させていただいた結果、左折の際に中型車両が曲がるように道路の隅切りの延長を変更させていただくので、こちらも宅地から区画道路へと変更させていただきます。

続きまして3番、地区の東側のところにつきましては、換地設計を行いましたところ、こちらが10街区ですが、10街区の換地がこの街区の中に収まり切らなかったため、各換地がきちんと収まるようにこのアのところもともと道路だったのですが、ここを宅地にして街区を広げております。それに伴って、イのところは緑地だったんですが、道路がきちんと周回できるようにイのところを緑地から区画道路へ変更させていただいて、道路をぐるっと回れるようにしております。ここで減ったイの緑地の面積につきましては、4番の部分を宅地から緑地へと変えさせていただくことで、減った面積分の緑地の面積を確保するというような内容になっております。

こちらにつきまして、1番と2番が事業計画にはまだ反映できていないんですが、換地設計のときにはあらかじめこの内容は反映したもので換地設計を組んでおります。3番につきましては換地設計を行った結果、収まり切らなかったためこの換地設計、今審議いただいた内容には反映させていただいているんですが、事業計画に改めて反映させていただくというものになっております。

説明については以上でございます。

(会長)

審議会に質問を求めた。

(委員)

今のお話の、これからの進め方の中で、利用計画は都市計画の変更というような言葉で私は聞いたんですけども、それはやはり都のほうにそれを出すということなんですか。その辺のことをちょっと。

(会長)

都市計画の変更について説明をお願いします。

(事務局)

スケジュールが具体的でなくて恐縮ですが、都市計画の変更を決定させ

ていただくのは町田市になるんですけども、東京都のほうには都市計画を変更するにあたって協議をさせていただくように都市計画法の法律上決まりがございますので、協議をさせていただくにあたって都市計画の法的な手続に入るのに仮換地指定という行政処分、それをもって都市計画手続がスタートするという形になりますので、仮換地指定をさせていただいて都市計画の変更に入っていくという形でございます。

内容につきましては、次回の審議会で詳しく御説明をさせていただければと思っております。

(委員)

そうすると、計画を出すのと、今お話のあったものでは計画のほうは先に都のほうへ出ていくわけですね。そうではなかったですか。それは計画の変更手続を取るのは都のほうにいつ頃で、そしてこちらのほうで町田市が固めるのとの差というのはいつ頃に、前後してしまってむしろこちらのほうのものを変更なら変更という届出をそれに書いて出してから話を聞くなら分かるけれども、変更届を出してしまって、それで後から都に出して、それは何か要望ということがあった場合にできませんということになると、少し矛盾しているような気もするんですが、その辺のことをもう少し詳しくお話しただけたらと思います。

(会長)

都市計画のことだと思うんですけども、都市計画の手続を都に出すのと、町田市がいろいろ説明会をやったりする、そのタイミングはどうなっているかということをお説明いただきたいと思っております。

(事務局)

説明が足りなくて申し訳ございません。9月に記載させていただきました事業計画の軽微な変更、こちらにつきましても東京都のほうには事前協議をするんですが、こちらは最終的には軽微な変更になりますので、市のほうで告示を打って決定となりまして、こちらについては画地確定測量を9月にさせていただいて、その内容と、今箇所図で説明させていただいた内容について9月に変更ができるだろうという形になっています。10月に仮換地指定について都市計画審議会でお諮りして、10月から都市計画変更の手続に入っていく予定にはなっておりまして、都市計画の変更自体は最終的には3月の市の都市計画審議会に諮って決定をしていきますので、一応手続的には事業計画変更をまずさせていただいて、それに合わせて都市計画の変更の手続をさせていただくということです。

あと、ここには記載させていただいていないんですが、その都市計画の変更の手続をした内容も事業計画に反映させないといけないので、第2回目

の事業計画の変更というのも都市計画の変更手続と並行して動いていきます。少し複雑で恐縮ですが、2回に分けて事業計画は変えていって、都市計画は1回の手続で変えていくというような形になっております。

(事務局)

少し長くなってしまいうんですが私からよろしいですか。まずこれから手続するのが大きく2つあるんですね。1つは事業計画の変更というのと、都市計画の変更で2つあります。事業計画の変更というのは区画整理事業の手続になってまいります。都市計画の変更というのは、また都市計画の変更の手続になってまいります。それが並行して進んでいくような形になるんですけれども、まず最初に、区画整理のここに書いてあります9月の事業計画の軽微な変更を行っていきます。なぜこれを行っていくかというところですが、やはり都市計画を変えるためには道路の位置がどうなっているのかというところがかなり大きく問われるところなんですね。その道路の幅員がどれぐらいで、それだったら容積率、敷地に対して建物がどれぐらい建てられるかというのが、これぐらい上げて大丈夫だねというところを審査、東京都と協議しながら進めていくんです。ですのでまずこの区画整理事業によってどこに道路ができて、どの辺に公園ができるのかという、公共施設ですね、1個1個の換地というよりは道路や公園がどのようになっているのかというところをまず固めないといけないんです。そのために、今回まず9月に区画整理の事業計画変更といひまして、設計図を先ほどの隅切り等ありましたけれども、まずその認可を受けたときから今の時点で若干変わっているところがありますので、まずはそれをしっかり区画整理の事業計画に反映させるというのがあります。反映した上で、では今度は都市計画のほうをこのように区画整理の道路等がなりますので、前に方針でお伝えしました第一種低層住居専用地域から近隣商業地域に変える、容積率、建蔽率はこれぐらい上げるというような手続きを本格的にスタートしていく、それが秋ぐらいから始まります。最終的には今年度中に今の用途地域、第一種低層住居専用地域から近隣商業地域に今年度中に変更して、その後区画整理が今後進んでまいりますので、建物を移転されて戻ってきた方が新たな容積率や建蔽率で建築ができるような準備を進めていく、そのような流れになってまいります。

すみません、いろいろな手続が輻輳していて申し訳ないです。

(会長)

ありがとうございます。追加質問はございますか。

(委員)

私のような素人が考えるのが、都市計画があって、都市計画に基づいて事

業を進めているわけですね。そうすると、今度都市計画の変更を出すときに、都のほうは多分最初の都市計画を出したときに、なぜ私がこの質問をするかという、都のほうは最初に出す計画の中では現在使われている、先ほどの住民の方の要望もあつたとおり、南口の出口のところの改札口は残してくれということで要望を出したわけです。もしも都市計画事業を変更して出すということになれば、この改札口を残しておくようにという計画はつくれるのではないかと私は思うわけです。東京都に出すときに、最初の計画では多分市としてはあそこの改札口は要らないということで出しているところが多いんです。ということは、話が長くなって申し訳ないですけども、東京都以外の要望の中で、議事録の中で、市議会便りというものがあるんです。この議事録を見ると、3月の議会のときにある議員さんがあそこの南口の改札口を残してくれるようにと質問をしているわけです。その質問への部長さんの答弁は、非常に子供の使いのような答弁で、少し読みますと、鶴川地区の橋梁化に伴い駅は東に移動する。利便性を考えるためには、やはり現在の改札口を残してくれということを行っている。だから特に中には南口の改札口のことも言っているわけですね。その答弁に対して、都市整備担当部長さんは、そうした声が地域の中にあることを小田急電鉄へ伝えておきますと、これだけのことなんです。議員さんの質問に対して伝えておくという、子供の使いのような感じを受けるわけですから、やはりそうすると町田市自体はあそこには改札口は要らないということでりかかっている、だから前回のときにも私がお話したときに、係長さんが伝えますとおっしゃっていましたが、部長さんが伝えますよということを行っているようでは、これは係長さん方がいろいろなことを言えるわけがない。だからこの辺のところは、もしも今回の都市計画を変更するんだったら、やはりこの辺を今回はきちんとその中に入れて、市としての姿勢を示してほしいと思うんです。市のほうは何か人ごとのように、あそこに大事なポプリホールがあつて、非常にあそこの乗り降りは多いんです。私はいつも眺めているんですけども、朝のラッシュ時、夕方のラッシュ時などは改札口から踏み切りを越したところまで人がつながっているわけです。それだけ利用があるところを簡単にふさいでしまうというのは、どうも私は納得がいかないんです。その辺のことを、この前課長さんでしたか、小田急に折衝という言葉でおっしゃっていただいたから、話してくれたんだろうと思うんですけども、ただ伝えておきますという言葉と、折衝するということでは相当違うと思うんです。その辺のところをよく考えていただきたいということを私はお願いしたいと思います。

以上です。すみません、長くなって。

(会長)



それに対する市の答弁はございますか。はいどうぞ、お願いします。

(事務局)

今御紹介いただいたのは市の議会便りですね。

(委員)

そうです。

(事務局)

市の議会便りということで、質問を受けまして都市整備担当部長が答弁させていただいたところですが、前回の審議会でも改札の話はいただきまして、我々としてはしっかり小田急さんのほうに申し伝えて、こういう意見が地元からございますということはしっかりお伝えしております、最終的には小田急さんがどうされるかというところは、引き続き我々も注視していきたいと思っております。

また、先ほどの都市計画の話とは少し違うんですけれども、あくまでも町田市が決めるんです。町田市が都市計画決定をする内容になりますので、当然それに向けては手続をいろいろ手順を踏んでいかなければいけないという中で、まずはこの審議会ですっきり今日も答申をいただきましたけれども、そういった内容を積み重ねて、さらに都市計画、地区計画の変更とか、用途地域の変更、これも町田市が行ってまいりますので、これについても、先ほどの説明があったように、まずは基盤の道路の位置とか、公園の位置とか、そういったものを決めた後に、地区の皆様方に今回7月22日に都市計画の説明といいますか、3項目あったと思いますけれども、その3項目めに南側の今回の区画整理地を含めたところのまちづくりの方針を皆様方に御紹介させていただいて、その上で次の都市計画の手続に入っていく予定ですので、まず皆様方に、この審議会ではお話ししていますけれども、まだ地区全体の方、地区計画の区域内の方々にしっかり御説明をさせていただいて、その意見をいただきながら、では都市計画の内容についてもどうしていきますよということを確認しながら、1つ1つ地域の方に御説明をさせていただいた上で、都市計画、地区計画や用途地域の変更を手順を追ってやってまいりますという内容ですので、町田市が東京都に尋ねて何か提出物を出して、それから東京都さんの御意向を受けて町田市が何か変更するとか、そういうことでは全くございませんので、地域の方々と町田市がしっかり御説明をさせていただいた上で御意見をいただいて、その内容を都市計画にしっかり落としていくということで進めているものでございます。東京都さんはあくまでも都市計画法に基づいて、こういう変更をいたしますよ、こういう内容にしていきますよということを協議という形になっているん

ですけれども、御説明して行って、ああ、そういう内容になっているんですねということを御理解いただいて、都市計画の進め方を進めていくということになっておりますので、御理解いただければと思います。

以上です。

(委員)

今の話では、大分進んで固めていただいているという感じを受けますけれども、やはり行政の意思、住民の意思はもちろんですけれども、第一に住民の意思もあるんですけれども、やはり市のほうがここはどうしても住民のために必要なんだよということを言っていたかかないと、向こうは分からないと思うんですよ。だから小田急さんに住民の人のこういう意見がありますよというような部長さんのような答弁だと、この間の市議会便りを見たときに、非常にがっかりした人が結構いるんですよ。何だか町田市の部長さんのこういう答えでは、これは住民が言っているよというだけで、町田市としてはそういう意思がないんだということが感じ取れるわけです。だから町田市の意思としても、あそこには改札口が欲しいんだということを伝えていただければ大変ありがたいと思っています。

大変長々と申し訳ございません。以上です。

(会長)

事務局のほう、お願いします。

(事務局)

部長の答弁としてはそういった形だったんですけれども、我々のほうは、小田急さんと直接協議しているのは我々事務局になりますので、事あるごとに小田急さんには地元からこういう意見が出ていますという話をさせていただいております。

以上です。

(会長)

ありがとうございます。ほかに御質問、御意見はございますでしょうか。

私からも質問があるのですが、軽微な変更と全体の行程の話でしたね。この行程で仮換地指定というところがあって、仮換地指定が10月頃というお話があったと思います。仮換地指定については、工事の必要性があるところを優先的にやるということになっていると思うんですけれども、その辺が今の時点で分かっているならば今後の計画と結び付くので、分かっている範囲でいいんですけれども、どこをやるつもりで仮換地指定をするのかということについて、次回諮問をするというお話なので、どの辺の諮問をなさるの

かを私のほうでお聞きしたいと思います。よろしくお願ひします。

(事務局)

まず仮換地指定を行う場所については、町田市の土地を仮換地指定いたします。こちら側の土地を仮換地指定していく予定です。ここは工事のためというところがあるかと思うんですが、まず今都市計画も変えていかないと、また戻ってきた方が建て替えができないというところもございますので、今指導を受けているところで仮換地指定を行政処分をしたというところを、それをもって都市計画の手続を進めていくような形ですので、またそのあたりの整理等は次回御説明させていただきますけれども、今の予定は町田市の土地を仮換地指定するということを考えております。

(会長)

ありがとうございます。今の件はまた次回じっくりお話を聞かせていただきます。ほかに御質問はありますでしょうか。

(委員)

今、やはり地権者の人たちももうここまで進んできて、ともかく不便な状況の中で、おおざっぱで構わないので、例えば仮換地全体の指定がどのぐらいになって、工事にいつ頃入れそうとか、おおざっぱな今後の大きな予定が分かったら教えていただきたいと思ひます。

(会長)

今後の工事の予定について、事務局お願ひいたします。

(事務局)

町田市では、工事着手を2023年度にしたいというのを今目標にしております。最初に着手する目標にしているのは、ここの公園になるところで、ここが最初に地下に調整池をつくりますので、その調整池の工事のところからスタートするというのが想定でございます。

なぜ想定かというのは、まだ移転の協議、地権者様に移転をしていただかないとここの部分ができないという状況があります。その移転のスケジュールとか、そういったところもお話ができないと、やはり換地が決まらないとその次の移転の話がなかなかできないところがあること、地権者様との調整と、もう1つは私共も移転の計画、どの方にもどういふ順番で換地をしていけばいいか、移転をお願いしていくかというところの計画もまだ正式には定まっていないので、すみません、まだ想定なんですけれども、今、最初に始めるのは来年度からこのあたりを進めていきたいというはあるん

ですが、またそこは随時移転の協議等によってスケジュールが変わってく  
ると思いますので、またこの審議会の場合ですとか、いろいろなところで今後  
もスケジュールについては御説明をし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。追加質問はございますか。はい、お願いします。

(委員)

ということは、まだ例えば曳家移転だ、取り壊し移転だとか、具体的など  
ころはまだ全然そこまで計画が立っているということではなくて、換地や  
工事の内容で進展が決まってからいろいろな詳しい状況になってくると解  
釈すればいいんですか。

(会長)

はい、事務局答弁はありますか。

(事務局)

はい、おっしゃるとおりでございます。

(会長)

ほかにもございますでしょうか。

私からいいですか。移転工事については、今正確なところは、私もお聞き  
したいと思っていたんですが、正確にはお話しできないということですが、  
やはり地区全体の順番とか、換地も決まったことなので、移転工事はこうい  
う年度でやっていきますということをできるだけ全体を早急に出していた  
だいて、それで3年なり5年以内に動く方は、既にいろいろな建築計画も  
あるので、建築の強い制限等をかけなくてはいけない状態になるので、その  
方たち全員に早めにお知らせするというつもりで、今これで大体収まりが  
ついたということなんで、次はそれを早めに審議会にも住民の方にも出し  
ていただきたいと思っております。よろしくお願いします。

(委員)

これはこの会議には関係したことですけれども、区画整理には関係のな  
いことで、今日いただいた資料が右綴じになっていたり左綴じになってい  
たりしまして、ベテランの方がやられるからどうしてそのようになったの  
か分からないんですけれども、私はどちらか、左綴じなら左綴じに統一して

	<p>いただいたほうが非常に見やすいと思うんですよ。こちらをやっていって、こちらからめくって見なければいけなかったり、その辺をできたらお願いしたいと思っております。</p> <p>以上です。すみません。</p> <p>(会長)</p> <p>どうもありがとうございます。御意見として伺っておきたいと思えます。ほかにございますでしょうか。取りあえず大体というか、もう御意見はないかなと思えますので、ありましたら言っていただきたいと思いますと思っております。</p> <p>そういうことで、その他のところは終了したいと思います。</p> <p>本日予定した議題は全てこれで終了しております。議題のほかに、この場を借りて何か発言がある方はいらっしゃいますでしょうか。事務局、よろしいですか。</p> <p>それでは第6回町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理審議会を閉会したいと思います。委員の皆様本日はどうもありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">(了)</p>
資料	<p>1 資料1 「次第」</p> <p>2 資料2 「第5回審議会の議事録」</p> <p>3 資料3 「議題2 2-0 2 換地設計(案)の変更について諮問書」</p> <p>4 資料3-1 「換地設計(案)の変更について説明図(変更前)」</p> <p>5 資料3-2 「換地設計(案)の変更について説明図(変更後)」</p> <p>6 資料3-3 「換地設計(案)変更対象調書」</p> <p>7 資料3-4 「従前の土地図」</p> <p>8 資料3-5 「換地設計図(案)」</p> <p>9 資料3-6 「換地設計調書(街区順)」</p> <p>10 資料3-7 「街区位置図」</p> <p>11 資料4 「議題2 2-0 3 換地設計方針の変更について諮問書」</p> <p>12 資料4-1 「換地設計方針」</p> <p>13 資料4-2 「町田市重ね図(参考図)」</p> <p>14 資料5 「議題2 2-0 4 換地設計の軽微な変更の取扱いについて諮問書」</p> <p>15 資料5-1 「(参考)軽微な変更の具体例」</p> <p>16 資料6 「今後の予定」</p> <p>17 資料7 「事業計画の軽微な変更」</p>
特記事項	なし