

第7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11月11日（金）10時05分から12時05分まで
開催場所	能ヶ谷いこい会館 1階 多目的ホール
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、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0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	1 開会 2 第6回審議会の議事録の確認 3 審議事項 <b>【議題22-05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変更について（諮問） <b>【議題22-06号】</b> 町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理事業の施行者限りで仮換地の指定の効力発生の日を定めることについて（諮問） <b>【議題22-07号】</b> 町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理事業の仮換地の指定について（諮問） <b>【議題22-08号】</b> 町田都市計画事業鶴川駅南土地地区画整理事業の仮換地指定の軽微な変更の取扱いについて（諮問） 4 その他 経過及び今後の予定について 5 閉会
決定事項	<b>【議題22-05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。 <b>【議題22-06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。 <b>【議題22-07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>【議題 22-08号】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 (会長) 第7回町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理審議会の開会を宣言した。</p> <p>(事務局) 審議会の成立、会議の公開・非公開、傍聴について説明を行った。 挨拶を行った。 審議会の主旨説明、議事録署名人の説明、配布資料の確認を行った。</p> <p>2 第6回審議会の議事録の確認 (会長) 第6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) 第6回の議事録の確認事項について、説明を行った。</p> <p>(会長) 審議会に質問を求めた。 以下の第6回審議会の議事録の確認の内容は非公開。</p> <p>3 【議題 22-05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変更について（諮問） (会長) 事務局に諮問文の読み上げ及び説明を指示した。</p> <p>(事務局) 諮問文を読み上げ、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変更について（諮問）説明を行った。</p> <p>(会長) 審議会に質問を求めた。 以下の【議題 22-05号】町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理事業</p>

の換地設計の変更について（諮問）の内容は非公開。

【議題 22-06号】

町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理事業の施行者限りで仮換地の指定の効力発生の日を定めることについて（諮問）

（会長）

事務局に諮問文の読み上げ及び説明を指示した。

（事務局）

諮問文を読み上げた。

まず本題に入る前に、仮換地指定について御説明させていただきます。  
参考資料1を御覧ください。

はじめに、仮換地指定の時期について御説明いたします。

土地区画整理事業の流れは、計画段階で都市計画あるいは事業計画を決定し、事業がスタートすると実施段階に入ります。

これまで審議会委員の選挙や換地の個別説明をさせていただきました。  
現在は換地設計を決めさせていただいたところです。

仮換地指定はその次の段階で、移転補償や工事など具体的な整備の内容に入る前に行うものになります。

具体的に仮換地指定とはどういうものかということ、土地区画整理法の第98条に規定がございます。

第1項で「施行者(町田市)は換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。」と定められております。

この「土地の区画形質の変更」について、「区画の変更」は新しく宅地や道路を整備して区画が変わること、「形質の変更」は土地の地目が例えば畑から宅地が変わることを意味します。

この後段の「公共施設の新設若しくは変更に係る工事」というのが、道路や公園等公共施設を新しく造る場合の工事のことを指します。

そういう必要がある場合は施行地区内の宅地について仮換地指定ができると定められております。

第5項に仮換地指定はどういったことを行うのかという記載がございます。

「第1項の規定による仮換地の指定は、その仮換地となるべき土地の所有者及び従前の宅地の所有者に対し、仮換地の位置及び地積並びに仮換地

の指定の効力発生の日を通知してするものとする。」と定められております。

今回につきましては、この「仮換地の指定の効力発生の日」を施行者限りで定めさせていただきたいということで、御審議いただくものです。

続きまして、実際にその仮換地指定を行うとどういった効果があるのかということが、土地区画法第99条第1項に定められております。

前条第1項がこの仮換地指定の内容です。

「前条第1項の規定により仮換地が指定された場合においては(中略)仮換地又は仮換地について仮に使用し、若しくは収益することができる権利の目的となるべき宅地若しくはその部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができるものとし、従前の宅地については、使用し、又は収益することができないものとする。」という規定がございます。

仮換地が指定された場合においては、その仮換地は従前の宅地について、使用収益することができる権利を仮換地で同じようにすることができるという内容になっております。

仮換地でその収益を開始すると従前の宅地につきましては、使用収益することができないという内容です。

仮換地指定を行うと、従前の宅地から仮換地先に使用収益の権利が移行します。

そこで、もともとあった従前の宅地につきましては、そうした使用をする権利がなくなるということがこの規定になっております。

ただ、実際に仮換地に移るのは使用収益の権利です。

所有権は従前の宅地のままでございます。

次のページは、今実際に文章で申し上げた内容を図示させていただいたものになります。

①は従前地の使用収益の停止を表しております。

仮換地の指定を行いまして、現在所有している土地や借地などの使用収益の停止を行います。

②は使用収益の停止を行って仮換地の使用収益の開始というところで、A'の土地に使用収益の権利が移るという図になっております。

ただ、③に仮換地となるべき「土地」の使用収益の停止があります。

このA'はBさんの従前の土地にかかっていた場合、Bさんの従前地に建物など支障となる物があると、A'の仮換地の使用収益の開始ができませんので、そういった場合はBさんの建物や支障物がなくなったタイミングでA'の使用収益が開始できるという図になっております。

そういった場合は、この図面にはないですけれども、さらにBさんの仮換地先のB'の使用収益が開始されれば、Bさんの使用収益の権利が移り

ますので、それで建物を壊していただいて、A´の仮換地の使用収益を開始できる形になります。

この間、①は従前地の使用収益の停止によってもう従前地は使えず、本当は②で仮換地の使用収益がA´で開始できるはずですが、Bさんの土地に建物がある場合、一時的に仮住まいという形で別の場所に住んでいただく場合があります。

今回の鶴川の区画整理では、どうしても工事の都合上、仮住まいをしていただく形になります。

その間の補償につきましては土地区画整理事業で補償させていただく形になります。

これが仮換地指定の効果になります。

以上でございます。

(会長)

審議会に質問を求めた。

(委員)

参考資料1の仮換地指定の効果の文章は3段目以下が切れて全文が入っていませんね。

(事務局)

お配りした資料では印刷時に切れてしまいました。

申し訳ございません。

(会長)

必要であれば何かの機会にお渡ししてください。

(委員)

今の説明の中で、例えば①、Aの方は従前地の使用収益の停止となって、その方はA´に移る。

ただ、移った場合に、Bさんの建物があっても何もできない。

その間、AさんがA´に移ったときに差がありますね。

Aさんの停止と同時にA´で使えるようにはならないわけですね。

その辺のところは一緒にできるように、例えばA´が使用できるようになるまではA´の収益を停止するわけにはいかないのですか。

(事務局)

通常、A´の使用収益の開始がされると同時に、それに合わせて使用収益の停止もしていくという流れですが、今回の工事は都合上、道路や宅地

の整備をさせていただく関係がございますので、まず従前地の使用収益の停止をさせていただき道路・宅地の工事に入ります。

その工事が完成して使えるようになると、併せて使用収益の開始を行っていく形になります。

同時に行えればよいのですが、今回の場合については使用収益の停止をさせていただき、使用を開始できるまでの期間については補償で御対応させていただく形で考えております。

(委員)

分かりました。

(会長)

他に御質問はございませんか。

この仮換地の仕組みについては、これからまだまだそういう機会があるので、指定についてはまた機会があれば皆さんにも御質問していただきたいと思います。

もう1回諮問文の1. 2. 3の御確認をしていただいた後に答申をしていきたいと思います。

よろしく申し上げます。

(事務局)

それでは改めて説明させていただきます。

諮問文の1から再度読み上げさせていただきます。

1. 仮換地指定に関し、土地区画整理法第98条第3項の規定により貴会に仮換地の位置及び地積について意見を聴き異議ない旨の答申が得られた場合において、その答申が得られた日から翌年度の末日までに仮換地の指定の「効力発生の日」を定めるとき。

この場合につきましては、同意をいただければ施行者限りで決めさせていただきますという内容になります。

実際に「効力発生の日」を定めるときとは、どういったものか御説明させていただきますと、参考資料3を御覧ください。

これが仮換地指定通知の様式になっております。

真ん中に仮換地の指定の効力発生の日を記載する欄がございます。

下の注意書きの1に、仮換地の指定の効力発生の日とは何かということで、1. この通知書記載の「仮換地の指定の効力発生の日」から、従前の宅地については使用し、または収益することができません、という記載がございます。

先ほどの資料で言うと①の仮換地の使用収益の停止の内容になります。

この仮換地の指定の効力発生の日を、答申を得られた日から翌年度の末日までに行う場合、指定の日を定めるときは施行者限りで定めさせていただきたいという内容でございます。

続けて諮問文の2の御説明をさせていただきます。

2. 前項の仮換地指定のうち、同法第99条第2項の規定により、仮換地の使用収益開始の日を従前の宅地の使用収益の日と別に定める場合において、当該仮換地の「使用収益開始の日」を定めるとき。

これも今の仮換地指定通知の見本を見ていただきますと、「仮換地指定の効力発生の日」の下欄に、「仮換地について使用又は収益を開始することができる日」を別に定めて通知すると記載しております。

この「別に定めて通知する」内容は、参考資料4を御覧ください。

こちらが仮換地の使用収益開始日の通知になります。

まず「記」の下に年月日を記載させていただきまして、この日から仮換地を使用し、収益をすることができる、ということになります。

先ほど仮換地指定について御説明させていただきましたが、この地区に関してはどうしても工事の関係上、使用収益の停止の日と、開始の日を別に定めさせていただく必要がございますので、まず仮換地指定通知において、仮換地指定の効力発生の日を施行者限りで定めさせていただきます。

その後、何年か経った後に工事が完成して宅地を皆様にお返しして使用できるようになったときには、改めて使用収益開始の日の通知をさせていただき、その日から換地について皆様に利用を図っていただく、という手続きの流れを考えております。

この1と2につきまして、審議会の同意をいただければ、施行者限りで定めさせていただきたいというものでございます。

最後に、諮問文の3の内容について御説明いたします。

3. 換地計画において換地を定めない宅地の使用収益の停止に関し貴会に諮問し異議ない旨の答申が得られた場合において、その答申が得られた日から翌年度の末日までに従前の宅地の「使用収益停止の日」を定めるとき。

こちらは今、申し上げたとおり、使用収益の停止の日を定めるときについて、施行者限りで決めさせていただきたいということです。

ただ、ここは換地計画において換地を定めない宅地の場合でございますが、いわゆる換地の不交付と申しまして、換地は要りませんという方ですが、現在そういう方はおりません。

今後もし出てきた場合、換地は要りませんよ、と言われた方の従前の宅地の使用収益を停止させていただく場合は、施行者のほうで使用収益の停止を定めさせていただきたいと思っております。

ただ、基本的に現在のところ3の予定はございません。

基本的には1と2の手続きについて、施行者限りで定めさせていただければというものでございます。

御説明は以上でございます。

(会長)

御質問はございますでしょうか。

(委員)

この使用収益の停止は、当然移動などの交渉がありますから、これは仮換地が決まった人それぞれで使用収益の停止の時期はずれるということですね。

逆に、工事が終わって完成してからそれぞれ開始するときは、仮換地指定があって、使用収益の話し合い、建物の補償や移動の調整は個々になってくると考えておいてよろしいでしょうか。

(事務局)

委員のお話は、基本的にはそういうことで、皆さん個別の御対応という形になります。

ただ、これから工事のスケジュールを決めさせていただきますが、ある程度何軒かまとまって使用収益の停止をさせていただいて、その部分の道路や宅地を整備します。

使用収益の停止をさせていただいた部分の道路や宅地は大体同じ時期に出来上がりますので、そのまとまった部分で戻っていただいて使用収益を開始していただくという流れでございます。

それを何区かに分かれてやらせていただく形でございます。

具体的な各地権者様の使用収益の停止や移転のスケジュール、戻っていただいて使っていただけるようになる大体のタイミングについてはこれから検討してまいりますので、来年度には皆様の前で御説明させていただけると思っております。

(委員)

単純に地権者からすると仮換地指定をしたことによって自分が戻るところの権利がほぼ確定して、要するに例えば収益停止になってから、今度は開始になったときの計画などができると考えていい、と考えてよろしいでしょうか。

その辺をもう少し1人ずつの地権者にとって分かりやすく説明して欲しいです。

例えば仮換地指定によって自分の戻ってくる土地の権利が決まりますよ



という考え方でいいのか、と私は解釈しましたが、そういう解釈でいいのか。

それで例えば次の工事や補償等が決まってきたところで使用権利の停止が当然できて、それから全部工事が終わったところで戻ってくる、という三段階であると思っていいいですか。

文章的に書かれてしまうと少し分かりにくいです。

(事務局)

御認識のとおりです。

まず工事のスケジュールをこちらで決めさせていただいて、各権利者様の意見や工事に入るタイミングが固まってまいりますので、移転する1～2年前には、移転してください、とお話をさせていただきます。

そして使用収益の停止をしてから、移転をしていただきます。

もちろん想定スケジュールは事前に御説明いたしますが、戻るタイミングがはっきり分かりましたらまたそれをお知らせして、使用収益開始の日を定めさせていただくという流れでございます。

(委員)

分かりました。

(会長)

他に御質問はございますか。

それでは答申に移りたいと思います。

内容的には「施行者限り」というのは、仮換地指定をやることについては審議会の了解はいただきたい。

いつ指定するかは工事の都合などで施行者にお任せしてほしいが、いつまでも待たせてはいけないという内容だと理解出来ました。

それでは原案のとおり答申してもよろしいでしょうか。

異議なし

(会長)

事務局に答申文案の読み上げを指示した。

(事務局)

答申文案を読み上げた。

(会長)

ありがとうございます。それではこの案文案でよろしいでしょうか。

異議なし

(会長)

ありがとうございます。

それでは本案文で答申したいと思います。

**【議題 22-07号】**

町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理事業の仮換地の指定について（諮問）

(会長)

事務局に諮問文の読み上げ及び説明を指示した。

(事務局)

諮問文を読み上げた。

内容について御説明させていただきます。

まず参考資料2の図面を御覧ください。

仮換地指定につきましては、前の議題の御説明のとおり、工事に必要がある場合などに指定させていただくものですが、今回、工事のために必要があることから、町田市の一部の宅地について仮換地指定をさせていただくものでございます。

赤く囲った部分が工事のヤード、工事の作業スペースに使う範囲でございます。

この工事の作業範囲は来年度から土地区画整理事業や駅舎及び自由通路整備で使用する工事の作業所の一部となりますので、工事車両が止まったり、資材を置くために使うスペースになります。

今回、工事で必要になるため、町田市所有地の一部について仮換地の指定をさせていただき、使用収益の停止をさせていただきます。

ここはもともと町田市の所有地ですから、施行者が管理しても町田市になりますが、施行者管理地として工事車両を止めたり、工事資材を置かせていただくスペースのために仮換地指定をさせていただきます。

この従前の場所は今、市が駐車場として使っている部分の一部です。減価償償で先行買収させていただいている土地の一部を使わせていただくというところです。

この図面にはないですけれども、芝溝街道から南下して鶴川1号踏切を左折して、小田急さんが使用されている建物は今年度中にこれから解体してまいりますので、それが解体すると作業の車が通れるスペースが生まれます。

そこを通過して区画整理や駅舎、自由通路の工事に使わせていただく計画で考えております。

今回、指定をさせていただく土地について、仮換地の指定等の状況は資料22-07-1を御覧ください。

資料を横に読み上げさせていただきますと、従前の宅地が能ヶ谷一丁目114-1、地目は宅地、登記地積は300.79㎡、基準地積はそのうち50.54㎡です。

仮換地が街区番号1、能ヶ谷一丁目114-1(甲)、地積は約47㎡、土地の所有者は東京都町田市です。

効力の発生の日は先ほど答申をいただきましたので施行者限りで、使用収益の開始につきましても、別に定めて通知する、とさせていただいております。

適用欄は5号とありますが、仮換地指定の通知が5号様式と呼ばれるもので、その様式の番号を記載させていただいております。

同様に2行目も読み上げさせていただきますと、従前の宅地が能ヶ谷一丁目114-1、地目は宅地、登記地積は300.79㎡、基準地積は31.02㎡でございます。

仮換地は街区番号2、114-1(乙)、地積は約28㎡、土地所有者は東京都町田市、効力の発生の日も別に定めて通知をさせていただきます。

続きまして能ヶ谷一丁目114-1、地目は宅地、登記地積は300.79㎡、基準地積は39.05㎡です。

仮換地は街区番号4、114-1(丙)、地積は約37㎡、所有者は東京都町田市、効力の発生の日も別に定めて通知します。

最後は、能ヶ谷一丁目114-1、地目は宅地、登記地積は300.79㎡、基準地積は8.99㎡です。

街区番号7、114-1(戊)、地積は約7㎡、土地の所有者は東京都町田市、効力の発生の日は別に定めて通知させていただきます。

こちらの調書の実際の仮換地先については、次に案内図がございます。

ピンクで色塗りをさせていただいた箇所が仮換地先になります。

バラバラに分かれて仮換地を指定させていただいております。

次のページが重ね図になります。

仮換地となるべき土地はこの黄色の部分になります。

仮換地先は先ほど調書で申し上げた、左から114-1(甲)、4街区の上の北、114-1(丙)、2街区は114-1(乙)がございまして、7街

区が114-1(戊)です。

次のページが仮換地の明細図になります。実際に辺長等を記載させていただいている図面になっております。

資料22-07\_\_4は仮換地の全体が入るように辺長を記載させていただいたもので、資料22-07\_\_5からはより細かく詳細に拡大させていただいて、辺長も記載させていただいている図面になっております。

御説明としては以上でございます。

(会長)

審議会に質問を求めた。

(会長)

図面の赤いエリアが工事ヤードになっていて、今、諮問されたのはその黄色のところですね。

(事務局)

はい。

(会長)

そこで工事ヤードの出入り口を確保するという御説明でした。

そこだけではなく、小田急の土地や町田市の土地もありますが、そちらは指定しないで使わせていくというその辺が、従前地を指定するところとしないところがあるという状況ですが、それをやると全体が使えるようになるというお話だと思うので、その辺を少し御説明いただけますでしょうか。

(事務局)

今回工事ヤードで使う範囲は小田急電鉄の他に町田市の公共用地ということで、水色で記載させていただいている部分がございます。

町田市の公共用地は従前の公共用地扱いになりますので、こちらにつきましては仮換地指定を行わない土地になります。

町田市が所有している土地という形になりますので、そのままこの土地については利用していきます。

ただ、小田急電鉄の従前の土地は小田急さんが所有されておりますので、ここについては駅舎や自由通路の工事にも使うために、小田急さんと個別に協議をさせていただいて、仮換地指定をしないで使わせていただきます。

仮換地指定をすると使用収益の停止があります。

そうすると先ほど申し上げたように使えなくなってしまうので、補償費

をお支払いしなくてはいけなくなります。

そういう形でお金が発生しますが、今回、ここについては小田急さんも実際に自分たちの工事で使うところになるので、そこについては仮換地指定をせずに小田急さんとの協議で、お互いに工事ヤードとして使いたまうということで今、お話をしております。

したがって、ここは仮換地指定を行わずに進めていくということでございます。

(会長)

ありがとうございます。

他に御質問はございますか。

(委員)

図面の赤い線で囲ってあるのは現在の土地の図と考えていいのでしょうか。

(事務局)

そういうことです。

(委員)

私も何回も言っていて申し訳ないですけども、そこはいわゆる南口の改札になっていますね。

ちょうど今の部分が改札になっているところが、今度は仮換地の土地に渡されてしまうという形になるのでしょうか。

(事務局)

分かりづらくて申し訳ございません。

小田急さんの土地は緑色で着色させていただいている土地になりますが、工事で使うのは赤い枠の範囲でございます。

図面が切れていて申し訳ないですけども、へこんでいるところは現南口改札に入るところです。

工事車両が通るのは赤い枠の範囲内になりますので、南口の改札はそのままです。

一方、小田急さんと協議はしていますけれども、現改札口は廃止する予定になっています。

工事中、使っていただくことができますが、将来的にはなくなる予定です。

将来駅舎ができて改札は自由通路上に集約いたしますが、その間は工事

車両が通っていても使っていただけます。

(委員)

今、暗に言われたわけですがけれども、我々が西口と言っている南口の改札がなくなるということは、市でもそういう考えで進めているということですね。

(事務局)

今の計画では改札は集約する方向になっていますが、委員もおっしゃったように、前にも改札を残してほしいという御要望もいただいていますので、それについては小田急さんにお伝えしているところです。

ただ、現在の換地の計画ではなくなるというところで換地の設計を組んでいますので、今後、仮に南口の改札が残った場合においては、もう一度換地設計をやり直させていただいて、例えば減歩がもう少し強くなって土地がもっと小さくなってしまう場合もあることは御承知おきいただければと思います。

小田急さんには南口の改札を残してほしいという要望が出ていることは伝えております。

(委員)

どうも歯に何か挟まっているような感じではっきりしないですが、あそこについては何回も言って、私も言うのは申し訳ないと思っています。

現在の計画の中に入ってしまったって、それを作ると、そのかわり今、決まっている換地が狭くなるという方針で町田市としてはやっているわけですね。

もう小田急の改札は橋上駅1つだけにしてしまうというのが今の考えですね。

確認としては、これだけ他からの意見があっても、そこに作ってくれという要望は聞かないよ、ということでもいいですか。

(事務局)

改札の件につきましては、以前から申しているとおりですけれども、まず地元さんからの御要望は小田急さんにしっかり伝えております。

この計画自体のお話ですが、当初、2019年の議会に請願をいただいております。

その際、議会において改札がなくなるという方向で請願は不採択となっております。

それも踏まえて、改札がなくなる方向での換地設計を行わせていただい

ております。

仮に小田急さんが地元さんの御要望を含めて、改札を残すという御判断があった場合、これは換地設計に大きく影響をするということです。

町田市としては、現在の改札については本土地区画整理事業上ない方向で設計を行っており、これは地元さんとの御協議で減歩をできるだけ少なくしてほしいという御要望を受けて、決定してきております。

現在、小田急さんにもお伝えしていますが、改札は集約して、西口改札はなくなる方向だということをごさいます。

(委員)

最初からそう決めているから、幾ら何を言ってもそれは取り上げないよ、という形になってやっているということではないですか。

(事務局)

同じ話になりますが、市としましては、なくしたいわけではなく、区画整理の計画を進めるために改札の有無を判断しなくてはいけないので、2019年にお願いいただいたときに議会の判断とあわせて、小田急さんからも集約する方向とのことであったため、現改札は無しとして土地区画整理事業を進めているところをごさいます。

(委員)

あのときの請願書の内容を見ると、請願書については改札のことはあまり入っていなかったのではないですか。

請願書を採択しなかった理由として、まず川崎との話し合いを進めている、早く都市計画を出さないと川崎とのことでまた1年も2年も遅れてくるということで採択しなかった。

採択の中でも、ある程度賛成のところ、できるところはやれるよということで言葉を出していただいたと思います。

この土地の改札については、今現在ある出口のところも閉まってしまうわけですね。

その辺を1つにしまうと、皆さんは近くに住んでいらっしゃるから分からないかもしれないですけども、柿生の駅を見ても、玉川学園の駅を見てもみんな歩かなくてはいけなくて、近くに出られないのです。

あそこは特にポプリホールがあるのにあれだけの距離を歩かせるようにしてしまうのか、その辺がちょっと納得いかないのです。

その辺のことももう少し考えてもらって。

地元住民のためにやっているのではなくて、誰のために区画整理をやっていると感じていますが、いかがなものでしょうか。

(事務局)

土地区画整理事業は1960年代に都市計画が決定しまして、地元の方々から町田市はいつやるのだという御要望を受けながらやっとここまで来たところです。

町田市は、地域住民のための区画整理であり、町田市全体からも要となる事業であると考えております。

(委員)

住民のためなら、住民のためになぜやってくれないのかということ、私どもが住んでいるところではみんな言っています。

それは本当に住民のためなのか。

周りの住民のためであって、そばに住んでいる人のためにも何一ついいことがないのだということで不満が出ています。

市の方は一生懸命やっていたら、今、おっしゃったとおり、最初の話から50年近くにもなり、やっとここまで来たということは知っているし、私も分かっていますが、その周りの住民の方のために近くに住んでいる人は犠牲にならなくてはならないのか、その辺がどうも合点がいかない。

ただ、固定資産税が上がるだけではないかという話が出ているものですから、これは何回も言うようですけれども、私も一応、代表として出させていたでいるわけですから、これはやはり言うておかないといけないということで、今日も申し上げているわけです。

(会長)

改札の問題はこちらの審議会でのこのこと、関係はなくてはいいけれども、そういうことですから、お気持ちは伝えていただかなくてはいいけないと思います。

よろしいですか。

(委員)

はい。

(委員)

会長さんからの質問で先ほど少し分かりましたが、今回ここをやるのは通路のためで、どちらかというと今後個人でやっていくところがこの黄色、今回規制するような土地が全部と思って非常に分かりにくかった。

工事のために114-1を全部仮換地指定にすれば理解しやすかったのか。



114のほんの一部だから、僕たちのところはどうなるのだろうと。

市と小田急さんの土地の兼ね合いで補償の問題などがあるから、一番最低の部分はどうしても必要な部分だけを仮換地指定したという、それが見本。

要はこの一番狭いところ、黄色の部分が本来、これからみんなの仮換地指定をしていく土地になると思っていいのかな。

何となく、この114-1をやれば分かりやすかったのに、なぜこういう分かりにくいあれをしたのかというのがちょっとよく分からなかった。

そういう解釈でいいですか。

会長さんが聞いてくれたので何となくわかりましたが、要は小田急さんたちが駅の工事をするために仮換地指定をしてしまうと補償の問題などが出るから、その通路の部分だけを取りあえず仮換地指定をして収益を停止したいということ、と聞いていいですか。

(事務局)

申し訳ございません。

おっしゃるとおり非常に分かりにくくて、通常の皆さんの従前の宅地については、基本的にその宅地全体で仮換地指定をかけていきますが、今回の町田市の従前地につきましては、工事ヤードで使用する最低限の面積を指定させていただきました。

今回は委員がおっしゃったように、全部ではなく必要最低限の面積、工事として必要最低限の部分だけ停止させていただいた形でございます。

(委員)

そうすると、大体、仮換地指定は全部一緒にしますね。

そのときに残りもやるということで、今回は工事のための先行でともかく本当の一部をやったという形だけと聞いていいですね。

(事務局)

おっしゃるとおりです。

工事に本当に必要な部分だけやらせていただいたという形でございます。

(会長)

他に御質問はございますか。

それでは答申に移りたいと思いますけれども、御質問の中にはこの件に関して特に異論があるというお話ではなかったと思いますので、原案のとおり答申をしていきたいと思っておりますけれども、それでよろしいでしょう

か。

異議なし

(会長)

事務局に答申文案の読み上げを指示した。

(事務局)

答申文案を読み上げた。

(会長)

ありがとうございます。それではこの案文案でよろしいでしょうか。

異議なし

(会長)

ありがとうございます。

それでは本案文で答申したいと思います。

**【議題 22-08号】**

町田都市計画事業鶴川駅南土地区画整理事業の仮換地指定の軽微な変更の取扱いについて（諮問）

(会長)

事務局に諮問文の読み上げ及び説明を求めた。

(事務局)

諮問文を読み上げた。

内容につきまして、引き続き御説明をさせていただきます。

参考資料5を御覧ください。

前回の第6回審議会のときに換地設計の軽微な変更の取り扱いということで御審議いただきました内容と同じでございます。

仮換地指定につきましても、今御説明させていただいた変更につきましては軽微な変更ということで、施行者限りで処理させていただければというものでございます。

1の登記簿の地番、地目または地積の変更はここに記載の例のとおりでございます。地目については例えば田から宅地に変わるなど、地積につ

きましても150㎡が150.20㎡という形で登記の変更があった場合、施行者限りで変更させていただくというところがございます。

2は当該宅地の分筆または合筆によるものです。

こちらも従前地、仮換地ともに分筆、あるいは逆にもともと分かれていたものが合筆して1つの宅地になった場合を指しております。

3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ことで、仮換地につきまして、所有者あるいは権利変動によって合併の換地になったり、あるいは合併換地だったものが解消するものを指しております。

4は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、仮換地につきまして、この記載のとおりC氏の所有地だったものに新しくD氏の借地権が登記あるいは申告によって付いた場合を指しております。

5は借地権等の消滅によるものということで、上記の4と逆の場合です。

借地権等が付いている土地につきまして、それが消滅した場合ということでございます。

6は事業上の必要から分割換地にするとき、または事業の進捗で分割換地を解消するときです。

事業の必要上、当初は1つの換地だったものを甲と乙に分割する場合や、逆に甲と乙に分割していたものを、分割換地を解消して1つの換地にするときを指しております。

7は換地変更願による換地の変更で、他の換地に影響を及ぼさないものということで、ある仮換地につきまして、願出によって他の権利者に対して、他の換地に影響を及ぼさない場合に変更することを施行者限りで対応させていただきたいというものでございます。

8は仮換地指定通知書等で明らかな記載の誤り等があった場合、その訂正を行うものです。

これら1～4及び6につきましては、換地の実質を変更しないことが前提でございます。以上の1～8につきましては、施行者限りで処理をさせていただければというところがございます。

以上です。

(会長)

審議会に質問を求めた。

(委員)

前回のときも、仮換地の軽微な変更の取り扱いについては何かやりましたね。

(事務局)

内容が同じで大変分かりにくいですが、前回は換地設計の軽微な変更の場合、換地設計を変える場合は施行者限りで変えさせていただきますというものです。

今回は仮換地の指定に関して、軽微な変更の場合は施行者限りで変えさせていただきますというものです。

「軽微な変更」の中身は同じですけれども、換地設計と仮換地指定ですので対象が違うという意味です。

(委員)

中身ではなく、では物としては一緒だけれども、今回はどこどこが違うのか教えていただきたい。

特に問題があると言っているわけではなく、どこがこの前と変わって今回出てきたのかということです。

(事務局)

軽微な変更の取り扱いとして変わったものはないです。

ただ、その対象となる行為が、換地設計と仮換地指定ということで違っております。

(委員)

仮が取れたということですか。

(事務局)

仮換地指定は今、お話しさせていただいた「仮換地指定」の通知を出させていただいた内容です。

使用収益を停止させていただいて、使用収益が開始になるという行為です。

その仮換地指定を行った内容で、例えば仮換地の従前地の登記簿の地番や地目の変更があった場合は、施行者限りで定めさせていただければというものです。

同じく、換地設計の場合は登記簿の地番や地目、地積の変更があった場合は、施行者限りで決めさせていただきたいというものですから、取り扱う変更の内容は同じですけれども、換地設計と仮換地の指定とで違う、そこだけ変わっているということです。

変更の内容は同じです。

(委員)

分かりました。

話の出たついでに、今、登記の問題等が出てきましたが、今回この登記などの関係については、新しくできた換地については市のほうで全部やっ  
ていただくことになりますか。

(事務局)

工事が完了し、換地処分の際に登記を行います。

その登記は町田市でさせていただき、皆様の従前の土地から新しい換地  
に全て登記を書き換えさせていただきます。

(会長)

他に御質問はございますか。

それではないようですので、この内容について特に異論がある方はいら  
っしゃらなかったもので、この内容で原案のとおり答申をさせていただいて  
よろしいでしょうか。

異議なし

(会長)

事務局に答申文案の読み上げを指示した。

(事務局)

答申文案を読み上げた。

(会長)

ありがとうございます。それではこの案文案でよろしいでしょうか。

異議なし

(会長)

ありがとうございます。

それでは本案文で答申したいと思います。

#### 4 その他

経過及び今後の予定について

(会長) 事務局に説明を求めた。

(事務局)

最後に経過及び今後予定について御説明させていただきます。

「区画整理事業について」と「都市計画変更について」という2つの内容について御説明させていただきます。

まず、区画整理事業については、10月3日に事業計画変更(第1回)の公告を行いました。

この内容につきましては、前回7月6日の審議会で御説明いたしました、換地設計の面積や形状に合わせた形で事業計画の変更を行ったものでございます。

続きまして11月11日、本日の審議会になります。

その下、続きまして2022年12月～2023年1月に換地設計決定通知発送ということになっております。

こちらにつきましては、本日換地設計の変更の御承認をいただきましたので、区画整理地区内の全権利者の方の換地設計につきまして、皆様に換地設計の決定をしましたというところで、図面等資料を郵送させていただきますと思っております。

来年度の2023年度は、移転実施計画説明会につきましては、区画整理地区内につきまして、いつ、どこから整備を行っていくかということ在地権者の皆様にお伝えさせていただきたいと思っております。

続きまして仮換地の指定諮問による土地区画整理審議会の開催です。

今回の町田市の仮換地指定諮問と同様に、工事のために必要な場所から地権者の方の仮換地指定諮問を行っていく予定でございます。

続きまして工事着手についてです。

来年度より区画整理事業の工事に着手していきたいと思っております。

以上が区画整理事業の内容でございます。

次に都市計画変更の内容でございます。

10月14日に都市計画法に基づく説明会ということで、先日和光大学ポプリホール鶴川の地下2階ホールで開催いたしました。

10月27日～11月9日に都市計画(原案)の縦覧・意見の提出ということですが、今のところ意見書は出ておりません。

2023年1月6日～20日(予定)で都市計画(案)の縦覧・意見の提出を予定しております。

2023年3月に都市計画決定をしていきたいと思っております。

以上で御説明は終わります。

5 閉会

	<p>(会長) 第7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> <p>(事務局) 今年度はこの審議会で一応終了になりまして、来年度は同じように仮換地の指定をさせていただき権利者さんもおりますので、その諮問をさせていただき予定です。 時期については改めて市のほうから御連絡させていただきたいと思います。引き続きよろしくお願いたします。 以上でございます。 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6回審議会の議事録」</p> <p>3 資料3 「【議題 22-05】換地設計の変更について 諮問書」</p> <p>4 資料3-1 「画地確定測量に伴う換地設計変更箇所」</p> <p>5 資料3-2 「換地設計変更対照調書」</p> <p>6 資料3-3 「仮換地調書（街区順）（変更箇所抜粋）」</p> <p>7 資料4-1 「【議題 22-06】施行者限りで仮換地の指定の効力発生の日を定めることについて 諮問書」</p> <p>8 資料4 「(参考資料1) 仮換地指定について」</p> <p>9 資料4 「(参考資料2) 工事ヤード重ね図」</p> <p>10 資料4-1 「(参考資料3) 仮換地指定通知」</p> <p>11 資料4-2 「(参考資料4) 仮換地の使用収益開始日の通知」</p> <p>12 資料5 「【議題 22-07】仮換地の指定について 諮問書」</p> <p>13 資料5-1 「仮換地指定等調書」</p> <p>14 資料5-2 「仮換地案内図」</p> <p>15 資料5-3 「仮換地重ね図」</p> <p>16 資料5-4 「仮換地明細図」</p> <p>17 資料5-5 「仮換地明細図（甲）」</p> <p>18 資料5-6 「仮換地明細図（乙）」</p> <p>19 資料5-7 「仮換地明細図（丙）」</p> <p>20 資料5-8 「仮換地明細図（戊）」</p> <p>21 資料6 「【議題 22-08】仮換地指定の軽微な変更の取扱いについて 諮問書」</p> <p>22 資料6-1 「(参考資料5) 仮換地指定の軽微な変更の取扱い（具体例）」</p>

	23 資料7 「経過及び今後の予定」
特記事項	なし