

会 議 録

会議名 (審議会等名)	第 3 1 回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		
事務局 (担当課)	麻溝台・新磯野区画整理事務所 電話 0 4 2 - 7 6 9 - 9 2 5 4 (直通)		
開催日時	令和 7 年 2 月 5 日 (水) 午後 2 時～午後 3 時 3 0 分		
開催場所	相模原市民会館 2 階 第 2 大会議室		
出席者	委員	8 人 (別紙のとおり)	
	その他	0 人	
	事務局	9 人 (麻溝台・新磯野まちづくり担当部長、麻溝台・新磯野区画 整理事務所長、事業計画班 北村総括副主幹、換地補償班 望月総括副主幹、整備班 香山総括副主幹、外 4 人)	
公開の可否	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可 <input checked="" type="checkbox"/> 一部不可	傍聴者数	0 人
公開不可・一部 不可の場合は、 その理由	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		
会議次第	議題 1 換地設計 (案) の一部修正について (諮問) 2 換地設計 (案) の軽微な修正について (諮問)		

審 議 経 過

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 1 について、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、非公開とする決議を行った。

議題 1 換地設計（案）の一部修正について（諮問）

答申については、原案に異議がないことが確認された。

議題 2 換地設計（案）の軽微な修正について（諮問）

事務局より、資料に基づき議題 2 について説明した。

主な内容は次のとおり。

（田所会長）番地が違って、隣であれば合筆、または分筆できるということなのか。例えば土地が三筆あり、それを合筆して一つの筆に変えることができるという意味なのか。

（駒形委員）三筆を一筆にするというのは、換地としてはあり得る。合筆ではなく合併換地となるが、筆が離れていても同じ所有者で抵当権がなければ一筆にすることができる。ただし、議題で示しているのは全く違う前提で、従前地での分筆を想定している。田所会長が言われたことは、従前に対する換地としては、離れている筆をまとめることは可能であるが、この議題には該当しない。この内容は第 1 回仮換地指定の際に、軽微な変更という内容で一度同意をとっている。法律上は換地設計を少しでも変える際は、審議会を開催して、意見を聞いてからでないと手を入れられないことになっているが、それでは一人でも何かの事情で換地を変更する必要がある時に、その都度審議会を開催しなければならない。それでは負担になるので、軽微なものについては審議会に諮らず進めていい、という同意を過去の審議会ですべて得ている。現在約 9 割の人は仮換地指定を行っているが、事業計画が変更されると不整合となるため、仮換地を一度取消しして再指定となる。まだ仮換地指定していない人は、工事のエリアに入った時に初めて仮換地指定となるが、それまでの間に様々な事情で仮換地に手を加えなければならないこともあり、非常に形式的な、あるいは他人に影響を及ぼさないものまで、今回のように審議会を開いて意見を聞かなくてもいい、というのが本議題の内容である。今回の議題 1 は、工事の順番による影響で造成時期が遅れ仮換地先を変更

するため、審議会に諮ったが、最初から換地設計についても合意があれば、今後は審議会を開催しなくても、軽微なものについては施行者限りで変更できるということになる。

(田所委員) 資料2別紙に修正前と修正後とあるが、これは資料1-2の従前地の地番や地目、登記簿地積が変更されたことを前提と考えるが、その場合、地目を変更する必要があるのか。相続等で土地を分割することを想定すると、地番が変わり、分割すれば当然地積が変わる。だが、地目が変わるといえるのはどうか。

(駒形委員) 地目は申請すれば変えることができる。例えば、地目が畑の土地に家を建てようとする、市街化区域に編入されているので、農業委員会の土地台帳から外す届出をすれば建てられるが、人に売る時に地目が畑では買い手が嫌がることもある。法務局は、地目が畑や田だと農家以外に売買できないと考える場合があり、その場合家を建てる時に地目を雑種地や宅地に変更したり、売却したい場合に変更することがある。仮換地指定した後なので、あまり問題はないと考えられるが、変えたいと思えば変えられるため、可能性としてないものではない。

(田所委員) 3の換地設計(案)修正願とあるが、今後も修正があるということか。もう修正はないという認識だったので説明してもらいたい。また、変更の範囲が極めて小範囲とあるが、その範囲は市が判断するものだと考えるが、どの程度の面積を想定しているのか。

(駒形委員) 物差しはない。面積というより、関係権利者の中で話がついていけば、審議会を開催し、諮る必要はないということである。全く同じ文言で、仮換地指定の軽微な変更という内容で過去に一度同意をしておき、内容は変わっていない。

(田所委員) 最終的に変更の影響がなければいいという基準か。

(駒形委員) 変更があるので仮換地指定にも影響するが、他人には影響がないということである。

(田所委員) では、修正願について説明してもらいたい。

(駒形委員) 申請者の意向が後で変わっても困るので、修正の申し出を文書で提出してもらい、そのとおりに変更したというやり方をするものである。内容的には問題ないとわかっている、申し出という形をとることが、一般的な手法である。

(田所委員) 法的な手続きではないのか。

(駒形委員) 法的な手続きを回避するための方法である。

(田所委員) 3の換地設計(案)修正願というのは、1や2を行う際にも修正願の提出を受けて修正するというのか。今回の3件についても修正願が提出されているということか。

(駒形委員) 今回は提出されていないため、審議会に諮問して、意見を聞いて仮換地を入れ替えるという正規の手続きを行っている。それに代わる方法として、審議会を開かないで、申請者から修正願を提出してもらうということである。そうでないと、一人の入替のために審議会を開かなければならず、審議会の回数も増えてしまう。第1期審議会の第1回仮換地指定の諮問の時にも同じ内容で同意している。

(田所委員) 非常に合理的だと考える。軽微な修正の場合は、提出文書を「軽微な修正願」として、他の「修正願」と区別した方が対応がわかりやすくなるのではないか。

(常磐委員) 資料2の1の地積の変更があったが実質が変わらないというのは、どういう場合を想定しているのか。また、今後仮換地の変更はいつまで行う可能性があるのか。

(駒形委員) 地目を変更する際、宅地が変わった時にだけ1未満の端数が付く可能性がある。そうすると明らかに違うのだが、区画整理としては、基準地積という法定の計算上の面積を持っており、その計算は変わらない。だが、見かけ上の登記地積としては、端数が付けば明らかに変わる。その端数は付けてもいいが、換算した地積であれば換算し直して端数を計算するか、地積測量図に戻って端数を確認して付けるか、小数点第2位まで0を付けて宅地としても問題ない。また、仮換地は、最終的には国から換地処分のお知らせが出る日まで登記の動きがあるため変更があり得る。

(常磐委員) 地目変更に伴って地積が変わるということは、存じ上げなかった。

(駒形委員) 形式だけだが、登記地積としては小数点第2位まで付く0も含めており、100平米と100.00平米は別物として見ている。そういう意味では、地目が変わることによって面積が変動することはあり得る。だが、端数を含めた基準地積があるので、何の影響もなく、見た目だけの違いである。

答申については原案に異議がないこととし、会長一任とすることが確認された。

以 上

第31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		欠席
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		出席
		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