

日野都市計画事業西平山土地区画整理審議会
第 4 1 回 審 議 会 議 事 録

1. 招集通知の日 令和6年6月13日
2. 開催の日 令和6年6月20日
3. 開催場所 西平山まちづくり事務所
4. 審議会委員の数 15名

内訳 ・所有権者 11名
・借地権者 1名
・学識経験者 3名

5. 出席者数 28名

内訳 ・審議会委員 14名

田中 博明、原田 龍次、角 胤生、神田 耕治、吉澤 武夫、
山本 富生、社会福祉法人大家族 檉村 正男、石岡 恒夫、
菱山 富美男、鈴木 健治、馬場 達夫、村野 米三、
西浦 定継、馬場 豊治

・市 8名

まちづくり部長	岡田 正和
区画整理課長	井上 泰芳
区画整理課長補佐	山本 修平
区画整理課工事係長	窪寺 昌司
区画整理課補償係長	天野 克己
区画整理課換地係長	岡澤 健一郎
区画整理課換地係主任	矢光 亜紀子
区画整理課換地係主任	野上 俊輔

・都市づくり公社 6名

日野事務所長	若月 純子
換地・補償担当課長	木原 博史
移転工事課長	宮川 雄一
換地係長	川嶋 輝之
換地担当係長	安瀬 英孝
換地係主事	笹生 朋宏

6. 欠席者 1名 長野 基

7. 傍聴人 1名

8. 会議の目的たる事項

- ・ 仮換地の変更について (諮問第95号)
- ・ 仮換地の指定について (諮問第96号)
- ・ 保留地の決定について (諮問第97号)

[審議会開会] <午後2時00分>

会長：皆様、こんにちは。本日はお忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。今年度初めての審議会の開催になります。よろしくお願いいたします。

審議会の開催に先立ちまして、日野市の岡田部長よりご挨拶がございます。岡田部長、お願いいたします。

岡田：皆さん、こんにちは。まちづくり部長の岡田でございます。日頃より大変お世話になっております。

さて、本日の案件でございますが、仮換地の変更、それから仮換地の指定、保留地の決定の諮問をさせていただきます。令和6年度の西平山地区の当初予算についてちょっとご紹介させていただきます。区画整理特別会計になりますが、こちらは約10億5100万円ということで、次第にもあるとおり、担当が説明をさせていただきますので、概略だけ申し上げます。

この額については、昨年度に比べると約31%増えたことになってございます。市のほうでは市施行で4地区の区画整理をやっておりますが、その総額が約24億5000万円でございますので、約43%が西平山地区の予算ということになります。昨年度に引き続いて、市施行の4地区の中では最も多い予算額を西平山地区につけているというところでございます。

市の財政事情ですけれども、昨年度令和5年度から令和9年度までが財政再建期間ということで、内容としては基金を増やして市債の残高を減らそうということ。つまり、枯渇した貯金を増やして、増大した借金を減らすということに注力しております。そのような事情を踏まえた健全な財政状態にするため、皆様にご迷惑を大変おかけしているところですが、当面は緊縮予算とせざるを得ないという状況がまた今年度も続いているところでございます。

このような厳しい予算状況であっても、道路や建物、いわゆる箱物にかかる市の全体予算のうち、昨年度は5割、今年度も4割を区画整理の事業のほうにつぎ込んでおります。区画整理に対する、市役所内ですとか市議会、それから市民の目もよ

り厳しくなっている中、我々職員も気を引き締めて業務に当たっているところでございます。権利者の皆様には、目に見えた事業の進捗がないなどご迷惑をおかけしておりますが、何とぞご理解をいただきたく、重ねてお願い申し上げます。最後に、この場をお借りして、区画整理課から新しい職員を紹介させていただきたいと思います。工事係長の窪寺です。

窪寺：窪寺と申します。よろしくお願いします。

岡田：昨年度までは大野が担当しておりましたけれども、大野が異動になりまして、4月から窪寺が担当となっております。よろしくお願いいたします。ほかの職員の変更はございません。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

会長：ありがとうございました。

続きまして、東京都都市づくり公社日野区画整理事務所、若月所長様よりご挨拶をお願いします。

若月：失礼いたします、都市づくり公社でございます。

日頃より、事業執行に当たりましてはご理解ご協力をいただきまして、ありがとうございます。まもなく7月に入りますと工事も本格化してまいります。今年度も安全管理に努めながら事業執行をしてまいりますので、引き続きご理解ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

どうもありがとうございます。

会長：ありがとうございました。

それでは、ただいまから第41回西平山土地区画整理審議会を開会いたします。本日の議事の進め方につきましては、お手元にごございます次第に沿って進めさせていただきます。

次に、本日の欠席委員について報告いたします。本日の欠席委員は長野基委員1名です。よって、本日は14名の審議会委員の出席をいただいておりますので、土地区画整理法第62条第3項の規定に基づき、本審議会は成立いたしました。

続きまして、議事録署名委員を指名させていただきます。本日の署名委員は樫村正男委員と石岡恒夫委員をお願いいたします。

議事録の書記は、事務局の矢光主任と野上主任をお願いいたします。

それでは、続きまして、本日の審議会の趣旨について事務局よりご説明を、山本課長補佐よりお願いいたします。

山本：事務局でございます。

本日の議題につきましては諮問案件が3件ございます。諮問第95号として「仮換地の変更について」、諮問第96号として「仮換地の指定について」、それから諮問第97号として「保留地の決定について」を審議していただきます。そのほか、報告事項として令和6年度の予算及び工事内容についてご報告をさせていただく予定

でございます。

本日お手元にお配りしております資料について、確認をさせていただきます。委員の皆様、お手元の資料、上からご紹介します。まず、次第でございます。その次、右肩に「諮問第 95 号」と書いてあります諮問文、続きまして 96 号の諮問文、続きまして 97 号の諮問文でございます。その下が本日の審議会の席次表でございます。その下が本年度の職員名簿でございます。さらにその下に、上のほうに「特別会計予算の概要」と書かれている表のシートでございます。またその下、恐らく折りたたまれた状態で入っていたと思います、「西平山区画整理だより」がカラー刷りで A3 横のものになります。

続きまして、A3 横版で、これは審議会後回収させていただきます、地区内全体の図面を描いた諮問内容説明図でございます。その下がこれも A3 の 1 枚もので、仮換地変更説明図でございます。これも回収をさせていただきます。その下にホチキス留めで、A3 横版で諮問第 95 号の仮換地変更調書であります。これも最後、回収させていただきます。続いて、諮問第 96 号の仮換地指定調書、これも回収予定でございます。最後、「諮問第 97 号」と書いてある、これもホチキス留めで、保留地調書でございます。これは回収しません。

以上、お手元にあるかと思います。もし、ないものがありましたら、近くの職員などに声かけいただければと思います。

以上でございます。

会長：はい、ありがとうございました。

それでは、審議に入りたいと思います。初めに、本日の審議手順について説明いたします。本日は傍聴人がいらしておりますので、諮問第 95 号、96 号は個人情報を含みますので、諮問文を朗読後、傍聴人の方には退席をしていただきます。その後、諮問第 95 号、96 号の説明及び質疑応答が終わりましたら、再び傍聴人の方に入室していただきます。そして、採決を行います。

それでは、諮問第 95 号、96 号の諮問文の朗読を事務局より、矢光主任、お願いいたします。

矢光：はい。

「諮問第 95 号。令和 6 年 6 月 20 日。日野都市計画事業西平山土地地区画整理審議会様。日野都市計画事業西平山土地地区画整理事業、施行者、日野市、代表者、日野市長大坪冬彦。

日野都市計画事業西平山土地地区画整理事業の仮換地の変更について（諮問）。このことについて、別添の調書及び図面のとおりに変更したいので土地地区画整理法第 98 条第 3 項の規定に基づき貴会の意見を求めます」

続きまして、「諮問第 96 号。令和 6 年 6 月 20 日。日野都市計画事業西平山土地地区

画整理審議会様。日野都市計画事業西平山土地地区画整理事業、施行者、日野市、代表者、日野市長大坪冬彦。

日野都市計画事業西平山土地地区画整理事業の仮換地の指定について（諮問）。このことについて、土地地区画整理法第 98 条第 1 項の規定により、別添の調書及び図面のとおりに仮換地の指定をしたいので、同法同条第 3 項に基づき貴会の意見を求めます」。

よろしくお願いいたします。

会長：はい、ありがとうございました。

それでは、諮問第 95 号、96 号は個人情報に関わる内容となりますので、審議会議事運営規則第 6 条の規定に基づき非公開といたします。傍聴人の方は退席をお願いいたします。なお、この審議が終了しましたら改めて入室していただきます。

それでは、諮問第 95 号の説明を事務局よりお願いいたします。岡澤係長、お願いいたします。

岡澤：はい。

それでは、諮問第 95 号、「仮換地の変更について」ご説明をさせていただきます。今回は、A3 横 1 枚のこういったカラー刷りの図面をご用意させていただきました。地区全体の図面になっていまして、灰色が既に完成している道路、この水色が、仮換地になっていて既に新しい土地としてお使いいただいている箇所、黄色が処分済みの保留地、また、青で濃く塗っているのが今年度の工事の予定の箇所になります。今年度の工事の箇所につきましては最後にまたご説明させていただきますので、そのときにご確認ください。

このうち今回、諮問第 95 号として諮問させていただくのが、図面の上のほうに、日 3・3・2 号線、日野バイパス延伸部ですね、「用地空け関連」と書かせていただいている、■街区と■街区にまたがる換地の変更となります。■街区というのがこちらです。■があるのがこちらになります。そこよりちょっと西側の街区になります。■街区というのが、■から 2 つ隣の街区のこちらの場所になります。こちらの仮換地の変更を行うものになっております。また、1 枚めくっていただきますと詳しい図面になっております。今回の変更の対象の方につきましては、従前の土地、こちらにお持ちの土地になります。■がこちらですね。そこからさらに奥に行ったところで、従前で■、こちらにつきましてはバイパスの用地に一部かかる土地になりまして、この小宅地というのが減歩をいただかないことにしています。原位置換地ができませんので、元の設計の地点からある程度、飛換地という形で離れたところに移っていただくというような計画になっておりました。

今、鋭意、国との約束に基づいてバイパスの用地空けを進めているところなんですけれども、こちらの方たちの移転を予定している場所、変更前の ■■■ 街区、こちらの場所につきまして ■■■ と

ころがございまして、こちらの土地がまだご用意できないというような状態にございます。そこで今回は、バイパスの用地空けということの目的のため、 ■■■ 街区ということで、 ■■■、こちらの道路、 ■■■ に築造した道路でございます。それに伴って造成もある程度済んでいるところなんですけれども、こういった ■■■

という計画のところを、 ■■■ というようなことで変更させていただければと思っております。

それと同時に、もともとのこの ■■■ 街区というところは 1 つの大きな保留地であったところをこの ■■■ の画地を割り込みまして、残った部分はこういった敷地延長の形状の保留地が 2 つ残る。また、この ■■■ 街区につきましても、 ■■■ が抜けますので、代わりにこの部分を保留地にさせていただく。こういったような変更の内容になっております。

続きまして、この A3 横のホチキス留めをしております、「諮問第 95 号」と書かれた仮換地の変更調書、こちらのほうをご確認ください。1 枚めくっていただきますと、位置図になっております。先ほどご説明申し上げました A3 横のカラーのほうも見やすいと思いますので、見比べて見ていただければと思います。

もう 1 枚めくっていただきますと、変更前の形状が描いてある図面になります。さらにもう 1 枚めくっていただきますと、変更の調書になってございます。読み上げをさせていただきます。

変更前につきまして、番号①、地番が ■■■、地目が ■■■、登記地積が ■■■ m²、基準地積が ■■■ m²。仮換地が ■■■ 街区、仮換地の符号が ■■■、仮換地の地積が約 ■■■ m²、減歩率が ■■■。権利者のお名前が ■■■ 様となっております。

続けて、②番の画地、 ■■■、地目が ■■■ で登記地積が ■■■ m²、基準地積が ■■■ m²。仮換地が ■■■ 街区、仮換地の符号が ■■■、仮換地の地積が約 ■■■ m²、減歩率が ■■■。 ■■■、権利者のお名前が ■■■ 様となっております。

③番の画地につきましては、地番が ■■■、地目が ■■■、登記地積が ■■■ m²、基準地積が ■■■ m²。仮換地が ■■■ 街区、仮換地の符号が ■■■、仮換地の地積が約 ■■■ m²、減歩率が ■■■。権利者のお名前が ■■■ 様となっております。

並びに、⑤番、⑥番と書いてございます、 ■■■ 街区に ■■■ m²の保留地 (1)、 ■■■ m²の

こちらについて、変更後、①番の画地について、従前の土地の情報は割愛させていただきますが、仮換地が 〇〇 街区。仮換地の符号、こちらと同じですね、〇〇 〇〇、地積についても約 〇〇 m²、減歩率が 〇〇。こちら、小宅地の扱いになっています。

③番の画地につきましても、変更後の仮換地の街区は [] 街区、仮換地の符号が [] []、仮換地の地積が約 [] m²、減歩率が []。権利者のお名前が [] 様となっております、こちらについても小宅地の扱いとなっております。

変更後の保留地につきまして、 街区、従前この という方が換地される予定だった場所に m²の保留地（２）というもの設定されます。また、同時に、 街区に m²の保留地（１）、 m²の保留地（２）ということで設定してまいります。

1枚めくっていただきますと、変更前、変更後の図面になります。向かって左側が変更前の図面になっておりまして、①②③、[]と[]ですね。[]の換地設計だったものを、変更後、[]という変更になりますので、抜けた後の保留地という形で []㎡の保留地(2)ということで設定してございます。

また、1枚めくっていただきますと、今度は 〇〇〇〇 街区の変更前と変更後の形になります。〇〇〇〇 街区、変更前につきましては、〇〇〇〇 m²の保留地(1)というものと、〇〇〇〇 m²の保留地(2)という形で、このような形の保留地が設定されておりました。こちらに①番、②番の 〇〇〇〇、③番の 〇〇〇〇、こういう形で割り込みますので、残った形の保留地(1)が 〇〇〇〇 m²、こういう旗竿状といいますか敷延のある土地、⑥番の保留地(2)として 〇〇〇〇 m²、同様に敷地延長のある旗竿の形状の土地、こちらを保留地ということで変更させていただければと思っております。

説明については以上になります。ご審議のほど、よろしくお願いします。

会長：はい、ありがとうございました。

以上で諮問内容の説明は終わりました。これより質疑を行いたいと思いますので、質問やご意見のある委員はお願いいたします。

■ : いいですか。

会長：はい、どうぞ。

■：■でございます。よろしく申し上げます。

この資料かな。諮問第95号、A3の紙になります。3枚目かな。3枚目を見ると、①②③とも小宅地ということになっておりますが、仮換地の段階でも減歩されているんですが、実際に今度、変更後の面積についてもそのまま減歩という形になっておりまして。わずかですけれどね。これは、物理的な問題でこうなっているのでしょうか。

会長：はい、どうぞ。

岡澤：はい。

今回の対象地につきましては、①番と③番の画地が小宅地の扱いになっております。西平山土地区画整理事業では130㎡以下の土地、従前130㎡以下の土地については減歩をいただかないという扱いになっておりますので、どこの場所に行こうが同様の地積で仮換地をお返しするという形になっております。したがって、①番の画地、③番の画地、こちらにつきましては減歩率が■■■■に固定されておりまして、仮換地が①番が約■■■■㎡、③番が約■■■■㎡という扱いになっております。

また、②番につきましては、こちらはいわゆる付換地というものでして、平成の初期に宅地購入者組合の方たちが、小宅地の救済施策ということで、それぞれ土地を購入されて換地に分配するというようなことで設計をされているものでして。こちらも地積についてはそれぞれ固定で換地をお返しするというような取組をされておるところですので、これにつきましても■■■■㎡の仮換地ということで固定された数字になっているというような設計になっております。

以上でございます。

■■■■：すみません、よろしいですか。

会長：■■■■委員、どうぞ。

■■■■：はい。

従前の土地より若干、わずかですけれど狭くなっている。そこがちょっと気になっておりまして。わずかですけれどね。例えば①だと■■■■㎡が小さくなっていますし、それから②だと■■■■㎡、それから③も■■■■㎡狭くなっているということで、先ほどの話で小宅地については減歩しないという話からいくと、ここはすり替わっているんで、そこがどういうことか教えてください。

会長：岡澤係長、どうぞ。

岡澤：すみません。説明が不足していて申し訳ございませんでした。

仮換地はこちら、約表記ということで約■■■■㎡というふうに整数で表記はしているんですが、実は■■■■.00㎡ということではございません。実際には仮換地についても事業上は■■■■点何々㎡と、小数2桁まで面積の数字を持っております。

ただ、こちらの少数以下の数字というのは、最後の換地処分をするときにもう一度確定測量を行います。確定測量に基づいて最後の少数以下の数字を決定するので、

事業中はあえて表記をしていないんです。約表記で扱うという形にしております。なので、実はこれは、座標とか面積を復元すると ■■■点何々㎡という形になります。そこで、最終的に確定測量をしたときに微小に増減する、この0点数㎡増減するということが起こり得るんですが、基本的には従前の基準地積である ■■■㎡なり、■■■㎡の換地がお返しできるようにということで設計はされているところです。また、②番のこの付換地と呼ばれる換地なんですけれども、その宅地購入者組合さんの方たちと、事業の開始当初に小宅地の救済策ということで日野市のほうと協議をして、■■㎡、従前の地積で■■■㎡の土地については■■㎡の仮換地といたしますということで設計をしているものになりますので、減歩率だとか仮換地の計算で■■㎡をお出ししているというよりは、ご協議の中でこういうような設計をしているというような取扱いになっております。

以上になります。

■■■：分かりました。ありがとうございました。

会長：はい、どうぞ。■■■委員、どうぞ。

■■■：はい。

じゃあ、今の付換地というのは、この人たちだけじゃなくて全員がそういう扱いになるということなんですか。

会長：岡澤係長。

岡澤：はい。

そうですね。付換地を持っていいらっしゃる方、場所によってはちょっと従前の地積が違う方もいらっしゃいます。ですが、ここの方たちは従前で■■■㎡持っていいらっしゃる。■■■㎡、■■■の何がしという地番を持っていいらっしゃる方たちは■■■㎡の仮換地をお返ししております。

■■■：例外がありましたよね。1筆だけ大きいのがありましたね。

川嶋：あります、はい。

会長、すみません、ちょっと補足です。

会長：はい。

川嶋：今の宅地購入者組合の従前の土地の地積についてなんですけれども、何か所か細かく切っている場所があつて。5 か所ぐらいでしたかね。それぞれ、土地の評価がやはり違うわけですね。

なので、■■■㎡っていう換地はどこを買っても同じなんですけれども、その土地の評価が低いところを買ったところの場合は、例えば■■■㎡というところの従前の購入分のところもあります。ほとんどが■■■㎡ぐらいなんですけれども、中には土地の評価がいいところの付換地のところを買っている人は従前の登記が■■■㎡。だから、3種類ぐらいあると思っていただければ。

なった理由といえますか、書いてございます。繰り返しになるところはありますが、説明させていただきます。

今、従前、こちらの土地でございます。こちらは土地の一部がバイパス用地にかかっていて、小宅地ですので、単純にバイパスに引っかけた部分だけ切り取って減歩をいただくということができません。なので、元から、少し離れたところに飛換地していただくというような設計をしております。で、当初はこちらに飛んでいただく予定だったところなんです、こちらの土地を用意するために■■■■■ですとか、■■■■■をしていたんですけれども、こちらが■■■■■

時間がかかる中でも、バイパスの用地空けというのは今、国との約束で令和8年度までにやっていかなければいけないというようなことになっています。また、バイパス開通ということでいえば、地区全体にプラスの影響をもたらすようなことですので、西平山地区、区画整理事業の中でも優先してやらせていただいている、バイパスへの用地空けというような事業になっておるところから、今すぐに用意できる場所ということで、こちらの■■■■■整備したほうと空いている保留地予定地の一部に割り込ませていただいたというところですよ。

じゃあ、他にそのような条件の場所がなかったかということですが、地区全体の図面を見ていただくと整備の状況が分かるんですけれども。こちらに予定していた仮換地について、なるべく同条件でこの場所から離れないように、かつ、■■■■■、■■■■■される予定だった。これ■■■■■、なるべく同条件の場所で■■■■■というのを探しました。

この中で設定されている保留地、■■■■■と呼ばれているエリアですね。この中で今すぐ整備が可能、今すぐ土地として使うことが可能で、かつ■■■■■。この■■■■■㎡と■■■■■㎡と付換地が■■■■■㎡ですか、この分が割り込み可能で、かつ、保留地もある程度一宅地として成立する形で残すことができるというような場所について検討した結果、こちらが最適であろうということで、今回この場所に変更をさせていただこうと計画しているところでございます。

以上です。

■■■■■：はい。

会長：■■■■■委員、どうぞ。

■■■■■：いつもこういう飛換地のことで気になるんですけども。区画整理法の中での換地の決め方っていうのはどういうふうな原則になっているんですか。区画整理法の中での決め方はどういうものですか。

会長：岡澤係長、どうぞ。

岡澤：はい。

区画整理法の中での換地の決め方と言われますと、一番有名なというか、よく言われる、照応の原則と呼ばれるものですね。照応させるように換地を定めることが必要であるというふうに、法律に書いてあるところです。

また、法律の中で定めるものとしている施行規程、西平山土地区画整理の施行規程というものがございます。そちらは日野市の条例で定めております。施行規程においてまた、換地基準というものを定めることにしています。西平山土地区画整理事業の換地設計基準というものを定めております。こちらは昨年、委員の皆様、改選いただいてもう一度着任をいただいたときに、換地設計基準というものをお配りしているかと思います。

こちらにおいて、換地設計基準の第 5、こちらに「換地の位置は原位置付近において従前の画地の位置に照応する位置に定める」、こちらを原則としております。

「ただし」ということで定めているのが、「原位置付近に定めることが困難な場合」。今回そうですが、バイパスがかかってしまって従前の位置に、原位置付近に定めることが困難、今回はこれに該当するかと思います。「従前の画地に照応するほかの位置に定めることができるようにする」ということで、飛換地を規定しております。

また、今回変更させていただくに当たっては、換地設計基準の第 5 の第 3 項の (4)、第 4 号、こちらに「事業の円滑な推進が必要な場合」ということで、飛換地、集合換地であったり、合併換地であったり、こういったことができるというような規定にございますので、今回もこれを適用してこういうような変更をさせていただくというようなものでございます。

以上です。

会長：はい、ありがとうございます。

■ 委員、どうぞ。

■：分かりました。説明している内容は分かったんですが。

法律の中で照応の原則があると。だけど、それを超えて、要するに規程、施行規程、換地基準の規則というのかな、そういう中ではそれを超えて決めているということですね。

会長：岡澤係長、どうぞ。

岡澤：法律の条文は、換地は従前の土地と照応するように定めなければならないという書き方ですが、実務上、どうしても全てが全て、全部が全部、一から十まで照応させられるかというと、なかなかこれは困難な場合が多くてですね。照応の原則というと裁判の争点にもなったりするようなことではございますが、総合的に見て

おおむね照応しているということが認められればこの法律の範囲内であるということで、判例も過去にはございます。

今回、飛換地をさせるとはいえ、[REDACTED]という同じような地区の中でおおむね同様な、急にバイパスの沿道に行ったりとか、急に角地に行ったりだとか、急に不利な土地に行ったりとか、そういうようなことでなく、一宅地として、小宅地ではありますけれども宅地として利用可能な場所に変更しているということになりますので、おおむね照応というところの中には収まっているのかなというふうには考えてございます。

以上です。

[REDACTED]：会長、すみません。

会長：はい、[REDACTED]委員。

[REDACTED]：個々に総合的かどうかの判断はちょっと分からないんですけども。少なくとも施行規程を受けて決めている換地基準の中で、事業の円滑な進行のためにということがあること自体がちょっとおかしいんじゃないですかと。100%照応したら、換地、区画整理が動かないというのは十分承知している上で言っているんですけども、そのこと自体がおかしいんじゃないですかと。それを根拠にして進めることがおかしいんじゃないですかということが言いたいよ。

自治法の中では何かそういう規定があるんじゃないですか。法律を超えて条例では決めちゃいけませんよという規定があるんじゃないですか。

仮に審議会の中で、いつの時代かちょっと分かりませんが、あるいは私がいたのかもしれませんが、昔決めたことだからそのままいいというんじゃないくて、途中でもっと、もし、法律を超えて決めているということが明らかだしたら、それはちょっと、そのままにしておくのはまずいのかなと思うんですけどね。

会長：岡澤係長、どうぞ。

岡澤：法律の範疇を超えているというふうな認識はしておりません。おおむね照応という中では、範囲に入っているのかなというところと。

委員もちょっとおっしゃいましたけれども、換地設計基準というものは、年代は今、出てこないんですけども、事業開始当初の審議会で委員の皆様に諮問させていただいて、決めさせていただいているというふうなところで。運用上こういったことをどこの地区もやっているところがございますし、決して法律からはみ出たようなことを運用するための基準ではないかなというふうには考えております。

以上です。

会長：[REDACTED]委員、どうぞ。

[REDACTED]：法律の中では照応の原則しか決めていないじゃないですか。だけど、それを超えて

決めているじゃないですか。事業の円滑のためということで、簡単に言えば、どこでも行っちゃっていいですよという感じじゃないですか。もちろん、総合的にそれなりの、南は南側だとかやるにしても、距離の関係は関係なくて、どこでも行っちゃっていいんじゃないですかと。そういうことを換地基準の中では決めちゃっているわけだよね。それはやっぱり、法律を超えて決めているということじゃないですか。

これはあれですか。条例なり換地基準をつくる時には、そういうところの検討っていうのは東京都なんかも含めて協議をしたとか、市の中はもちろんだろうと思いますけれど、その辺はどうなんですか。もう昔のことだから、あまりそこは分からないということなのかな。

あるいはね。じゃあ、こういう聞き方を。他市町村では同じような決め方をしているところはありますか。

会長：岡澤係長、どうぞ。

岡澤：すみません。ちょっと今、手元に確認できる資料がないので。

恐らく、過去の時代から、同様の基準を使ってここまできているのかなと思うのですが、その辺の成り立ちなども含めて、法令に反しているんじゃないかというご指摘ですので、きちんと確認してから回答させていただければ。

■：会長。

会長：■委員、どうぞ。

■：そのあたりはやってもらったほうがいいなと思いますけど。

だとするとね。今日はその換地基準で決めているところの事業の円滑な推進を図るとか、そういった理由をもって、この飛ばしているところの根拠としているということですね、さっきの説明では。

岡澤：よろしいですか。

会長：岡澤係長、どうぞ。

岡澤：円滑な推進のためだけではないですね。従前付近に定めることが困難な場合。こちら、もともと飛換地の画地ですので。従前の原位置に近い場所に定めていた方を進捗の都合だけで飛換地にするというよりは、もともとバイパスにかかるということで飛換地をせざるを得ない方っていうような扱いであるので。事業の円滑な推進のためだけに関わらず、原位置付近に定めるのが困難な場合というのが今回は該当するのかなとは思いますが。

■：ちょっといいですか。

会長：はい、■委員、どうぞ。

■：住所は一緒なんでしょう。地番の。どうなんですか。その住所。

会長：岡澤係長。

岡澤：はい。そうですね。■■■■■というような範囲からは出ていない。

■■■■■：そうしたら、そんなに大きな変更ではないと、私なんかはそう思いますけれども。その辺はちょっと、議論しないと駄目かも分かりませんが。私自身は、同じ地番とか住所のところで換地するなら、そんなに激しい飛換地じゃないというような印象を持ちますけれども。

■■■■■：ちょっと。

会長■■■■■委員、どうぞ。

■■■■■：経験的というか、同じ町名の中だったら、そういう1つのくくりの中に当てはまっているのが今までの例なんですか。

■■■■■：覚えていないけれど、私自身はそう思っておりますけれども。

■■■■■：ただ、それだとね。例えば町境にいる人はすぐ、越えちゃえば、もう。だから、距離の問題のほうがやっぱり大事だろうなと。

現実的には、■■■■■丁目から■■■■■丁目に行くというようなケースっていうのは、過去には随分あったんです。ただ、距離的にはこれよりかもっと短い距離。というのはたくさんあるんですよ。だから、私はあまり町名だけにこだわるっていうのはちょっとおかしいかなというふうに思います。

■■■■■：今まで町名の中で移動していくというのはそんなに大きな変更ではないんじゃないかと、私自身はそう思うということだけです。私の意見としては。

■■■■■：私はそういうことでもないだろうなと。境界にいた人が、わずか50メートルでも境界を越えるっていうことはたくさんありますから。

■■■■■：それはそうですね。一丁目と二丁目の。

■■■■■：だから、私が言いたいのは、今言っている、事業の進捗のためとか、事業を円滑に進めるためっていうことは、ちょっと原則からずれているんじゃないですかと。それを決めている換地基準というのもちょっとおかしいんじゃないですかということ。今、指摘をしているわけですよ。

かといって、岡澤さんが言うように、100%従前と見合うところということ、それを現実にやったら区画整理ができなくなっちゃうから、ほどほどのところっていうのはあるとは思いますが。

会長：はい。

井上：■■■■■委員がおっしゃることは分かります。

ただ、区画整理法の中で施行規程を定めなければいけない。それを条例化している。その中で換地基準というものを定めなければいけない。それについて審議会の意見を聞くという中で、手続き的にそういうとき、やり方を決めています。

従前から、区画整理の設計図を見ても分かりますよね。岡澤が言うように、全てが原位置で収まるわけではありませんので、その基準に基づいて、■■■■■委員も

おっしゃっていましたがけれども、飛換地というものは換地設計上、当時からあるかもしれないというところの想定をしつつ、あとは事業進捗の中でどう判断するのかというところですので。規程があつて、基準があつて、その中で施行者の考えに基づいていくということで、一応、確認していますので。成り立ちについてはもう一度、そこは説明をさせていただきますけれども、そこでご判断をしていただければと。

換地の設計が終わったときは、東京都にたしか説明はしていますね。換地基準についても、こういう考えでいきますと。施行規程はもちろんですけれど、説明させていただきます。あとは、その手続きに則ってその市の判断の中ということで。

先ほど言いましたがけれども、他市はどうなんだというと、大体、実務標準という標準的なものがありますので、大体似たようなものになると思います。あと、地区の特性で、駅を持っているとか、持っていないとか。そちらは評価のほうだったと思うんですけれども。基本的な換地の基準となると、小宅地の減歩緩和が日野市の特徴なのかもしれませんし、特徴的なものがあれば、そういったものを入れていくのかなというところ。

取りあえず、過去の経過については確認して説明させていただきます。

■：はい、会長。

会長：はい、■委員、どうぞ。

■：ちょっと納得できないところがあるんですけれど。

少なくとも他市町村で、公社地区でいいと思うんですけど、どういうところ、例えば八王子であるとか、この近辺、町田も含めてありますから、そのところはちよつと調べて、次回でもいいですから教えてくださいませんか。

井上：ただしそこは、それぞれの施行者の考えで作っているものということで紹介させていただきます。

■：それは、他市町村、まず見せてくださいということを言っています。

井上：全然そこはいいんでそれは確認しますけれども。その市の判断の中でどういうものが出来ているか分からないですが。

あとは、こういう目的でこういうものを定めているというところは、公表されているものも含めて確認はさせていただければというふうに思っております。で、報告はさせていただきます。

■：いや、私が言いたいのはね。要するに、法律で決まっている以上のことを条例、施行規程、あるいは換地基準って規則に相当するのかな、そういうところで覆すようなことを決めるのはおかしいんじゃないですかと。それを根拠にやるのはおかしいでしょうと。その昔決めたことであっても、そういう事実がもし分かてきたとすれば、それはやっぱり何らかの修正というのは必要じゃないですかという

ことを言いたいということです。

井上：会長、いいですか。

会長：はい、井上課長。

井上：施行者とする、区画整理法であったり、規程であったり、基準であったり、やっぱりそこをよりどころにして、それに基づいてどう判断するのかというベースがありますので。それが覆す云々ではなく。一応、施行者として説明すると、そこに則った中の判断の中で変更について意見をお願いいたしますということでご理解いただければと思います。

■：■委員のおっしゃるのはよく分かるんですけども。

やはり、市の施行規程、これは条例で定めていますけれども、これはあくまでも区画整理法の範囲内でやっているということで、それはしっかり言っておいたほうがいいと思います。

井上：そうですね。

■：■委員がちょっと誤解というかね。引っかかっているのは、区画整理法を外れて、市の条例がやりやすいようにやっているんじゃないかと、簡単に言うと、そういうような考え方をされているようなあれですから。それは、区画整理法の主旨に基づいて市の条例はやっているよということだけは確認しておかないと、と思います。

井上：そのとおりです。

■：いいですか。

会長：はい。

■：僕は実務はやっていないので、区画整理の実務はどうかというのは分からないんですけど。

法律の運用においてすごくやっぱり説明が求められるっていうのは、例えば換地の距離、平均距離とか分散とか標準偏差とかをざっと過去を調べて、大体、多分、正規分布に乗ってくるかどうか分からないですけど、外れがすごく外れているとすると、ここは相当な説明が要る。だから、法律の運用だけで通せるわけじゃなくて、それ相応の根拠が要るので、これはデータをちょっと拾ったほうがいいですね。今回のやつは、その分布の中でどれぐらい外れているのかというふうに。外れていなければ、ある程度のところで、例えば標準偏差の中に入っているならば、大体それは普通の解釈でいけるんだけど、それよりも外れて遠くに飛んでいるんだったらそれ相応の説明が要る。果たしてそれが今回の説明で通るのかどうかっていう話になるので。やっぱり、法律の解釈だけではなくて、数字を追ったほうがいいんじゃないかと私は思います。過去を調べる場合に、ぜひ1回数字を追ってみてください。

■：おっしゃるとおりですね。

■：はい。それは調べてみる必要が。

■：激しい飛換地は、意見でなくて同意を得ないと駄目なんです。土地区画整理法ではね。だから、そこまでいっていないと私なんかは解釈している。ただ、今、ご意見があるから、それは数字に基づいて、これは許容できる範囲なのかどうか、はっきりさせておいたほうがいいかなという気がしますけれど。

■：そうじゃないと、なかなか意見がかみ合わないの。

■：そうなんです。

■：データサイエンスの時代なので、そういうのを押さえないと。幾らでもデータは出てくると思います。それで決着するんじゃないかと思ひます。

会長：ほかにご意見はありますでしょうか。はい。

■：すみません、■です。

会長：はい、■さん、どうぞ。

■：これは諮問なので、これが承認されての話だと思うんですけども。仮に承認されたとなると、スケジュール的にはどういふスケジュールになるのか。というのは、この資料の今の場所では■、ここだけ動いてもあまり進展したように思えないんですけども。

会長：岡澤係長、どうぞ。

岡澤：バイパスの用地空けということで、ご指摘いただいたとおり、この辺の街区である程度移転していただくというふふの必要があります。そのきっかけとして■移転をしていただいて、ここが空くことによつて、この街区、ちょっとずれてもらう方が何人かいらっしゃいます。そこを向こう1年、2年、3年というところでやっていきたいなというふうに計画をしています。また、■。■をきっかけにして、この街区については順次動いていただいて、用地空けを進めて、街区整理をしたいというふうに考えております。

■：■。

岡澤：ここですね。

■：ええ。■、そこだけ今回動かしてもってという感じがしているんです。

岡澤：そうですね。■。とはいえ、■、■、■、用地空けを進めていかなければいけない。少なくとも、■については移転をしていただかないと、ここの街区の整理

がちよっとつかないんですね。この街区を順番順番に整理していくことによって、最終的に、ちょっとだけバイパスにかかっているこちらの方ですかね。こちらの方が換地にすぼっと収まるようになるということ。

こちらの街区の整理はこちらの街区の整理でバイパスの用地空けの一環として行わないといけない。■■■■■■■■■■、■■■■■■■■■■ バイパスの用地空けのために進めなければいけないということで、■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■、用地空けを進めていきたいと今は考えております。

■■■■■■■■■■ : 分かりました。ありがとうございました。

それで、時期的には今回これはいつ終わるんですか。

会長 : はい、岡澤係長。

岡澤 : こちらの■■■■■■■■■■ に関しては今、■■■■■■■■■■ 進めておりまして、今年度から来年度にかけて■■■■■■■■■■ というようなことで予定してございます。

■■■■■■■■■■ : はい、分かりました。

会長 : ほかにご意見ございませんでしょうか。

ご意見ないようでしたら、諮問第 95 号については、原案のとおり異議なしということで取りまとめたいと思いますが、いかがでしょうか。なお、採決につきましては、後ほど諮問第 96 号と一括して行います。

96 号の諮問の説明を事務局、岡澤係長、お願いいたします。

岡澤 : はい、続いて説明させていただきます。諮問第 96 号の説明になります。仮換地の指定の諮問でございます。

この地区全体のこちらの A3 横カラーの図面を見ていただくと、対象の場所が分かりやすいかなと思います。■■■■■■■■■■ がこちらでございます。■■■■■■■■■■ のやや東側に建物が数棟あるような街区になっておりまして、こちらにつきましては今、上段のほうから整備を進めていまして。都市計画道路の 7・5・1 号線、こちらの路線を進めていくためにこちらの方々についても順番に移転をしていただいて、3 年から 4 年ぐらいかけて、こちらのほうの整備も併せて行っていきたい。そのための第一歩として、こちらの方々の移転と、移転をしていただいた後の造成工事を行っていくというものになってございます。

続けて、仮換地の指定調書、「諮問第 96 号」と書いてございます、こちらをご覧ください。1 枚めくっていただきますと、今回の諮問対象の画地の位置図になっております。ちょっと数字が密集しているので見づらいかと思うんですけども、■■■■■■■■■■ 街区、■■■■■■■■■■ 街区、■■■■■■■■■■ 街区、■■■■■■■■■■ 街区といったところに今回の対象箇所の画地を着色させていただいております。

また、先ほどの変更の諮問をさせていただいた■■■■■■■■■■ 街区の変更先の■■■■■■■■■■ 画地、こちらについても仮換地の指定を行っていきたいので諮問させていただくものになって

ございます。

1枚めくっていただきますと、先ほど変更の諮問をさせていただいた[]の従前の場所が示されております。こちらが[]街区のところに換地されるということで、先ほど諮問させていただいたところでございます。

また1枚めくっていただきますと、こちらが質問がございました、付換地と呼ばれるものです。[]のほうに従前の場所はあるんですが、この辺りの一帯の土地を皆さん十数人で購入をされて、それを細切れにしてそれぞれの画地に付換地ということで設計されているもの、先ほどの従前地のほんの一部になっています。

また1枚めくっていただきますと、先ほど変更の諮問をさせていただいた[]街区の①番、②番、こちらは付換地、③番の画地となります。

もう1枚めくっていただきますと、こちら先ほど形は見ていただいていたと思います。①番、②番、③番の画地の換地明細図ということで、周り間、寸法等記載してございます。

さらに1枚めくっていただきますと、仮換地の調書でございます。再度になるんですが、読み上げをさせていただきます。

従前の土地について、地番が[]、地目が[]、登記地積が[] m^2 、基準地積が[] m^2 。仮換地の街区が、変更後の街区ですね、[]街区、仮換地の符号が[]、地積が約[] m^2 、減歩率が[]。土地所有者のお名前が[]様となっております、こちら、小宅地の扱いとなっております。

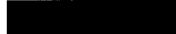
②番の画地につきましては、地番が[]、地目が[]、登記地積が[] m^2 、基準地積が[] m^2 。仮換地の街区、こちら変更後でございますが、[]街区、仮換地の符号、[]、仮換地の地積が約[] m^2 、減歩率が[]。土地所有者のお名前が[]様となっております。

③番の画地につきましては、従前の地番が[]、地目が[]、登記地積が[] m^2 、基準地積が[] m^2 。仮換地の変更先の街区ですが、[]街区、符号が[]、仮換地の地積が約[] m^2 、減歩率が[]。土地所有者様のお名前が[]様となっております、こちら小宅地の扱いになってございます。

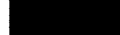
続けて、[]街区、[]街区、[]街区。それから、ちょっとこれ、数字が抜けているんですが、こちらは[]街区という街区になります。こちらの従前の画地の位置と仮換地の場所が重ねて示されてございます。

こちらに着色していない周りの方々も順次移転をしていただくんですが、こちらの

今回の諮問の対象の画地につきましては今年度の移転をお願いしている方になります。その後はですね。今年度仮換地指定をして、建物を一度壊していただく。こちらにつきましては、皆さん一度壊していただいてから、造成をして、1年をかけて帰ってきていただくというようなふうになってございます。

1枚めくっていただきますと、また、これ、付換地ですね。⑤⑥⑦ということで、こちらの場所についても付換地を持っていらっしゃる方がいらっしゃるって、街区の画地にそれぞれ付換地されるということになっております。こちらはの通りですので、なので、こちら、のほうになるんですけれども、こちらも従前、共同で土地を買われた部分の細切れになった一部分をそれぞれお持ちで、それが街区というところに付換地されるというような計画になっております。

1枚めくっていただきますと、図面の一番右上に、着色された部分ですね。街区の南西角にくる画地でございます。こちらの換地明細図になります。形状と寸法と確認いただけたと思います。

また1枚めくっていただきますと、その図面の左上といいますか、街区という部分に換地される4つの画地。また、こちらの3画地につきましては、という地番がそれぞれ先ほど見ていただいた付換地になりますので、こちらの方とこちらの方とこちらの方については、という土地がという土地に付換地されるということで合併換地の設計になっていますけれども、そういうような換地設計になっています。

また1枚めくっていただきますと、先ほど見ていただいた、すぐ南側の、道路を挟んで向かい側の街区です。⑨番、⑩番、⑪番、⑫番ということで画地になっております。こちら、(ア)と(△)と分かれておりますが、使用貸借権ということで権利の届出がなされているものになっております。

最後、1枚めくっていただきますと、今度はA3横なんですけれども、向きとしてはこう、縦にさせていただくと見やすいかなと思います。先ほどの図でいうと右下にあったような画地、街区の2つの画地になっております。

続けて、仮換地の調書になります。一番最初に見ていただいた街区、右上ですね。右上の街区の画地について、仮換地の調書を読み上げさせていただきます。画地番号の④、従前の土地について、地番が、地目が、登記地積が㎡、基準地積が㎡。仮換地の街区が街区、仮換地の符号が、仮換地の地積が約㎡、減歩率が。土地所有者のお名前が様。こちら、小宅地の扱いとなっております。

また1枚めくっていただくと、今度は街区の4つの画地について仮換地の調書になっています。⑤番の画地につきましては、従前の土地が、

地目が■■■■、登記地積が■■■m²、基準地積が■■■m²。また、こちらは合併換地になっていまして、もう一つの地番が■■■■、地目が■■■■、登記地積が■■■m²、基準地積が■■■m²。合わせまして、登記地積が■■■m²、基準地積が■■■m²となっておりまして、こちらの仮換地が、街区番号は■■■街区、仮換地の符号が■■■■、■■■■、仮換地の地積、合併換地されておりますが約■■■m²、減歩率が■■■。土地所有者のお名前が■■■■様となっておりまして、こちらも小宅地の扱いとなっております。

⑥番の画地、従前の地番が■■■■、地目は■■■■、登記地積が■■■m²、基準地積が■■■m²。こちらも2筆の合併換地となっておりますが、もう一つの筆が■■■■、地目が■■■■、登記地積が■■■m²、基準地積が■■■m²。合わせまして、2筆合計登記地積が■■■m²、基準地積が■■■m²。こちらの仮換地の街区、同様に■■■街区、仮換地の符号が■■■■、■■■■、■■■■、仮換地の地積が約■■■m²、減歩率が■■■。土地所有者のお名前が■■■■様となっておりまして、こちらも小宅地の扱いとなっております。

⑦番の画地につきましては、こちら、3筆での合併換地となっております。従前の地番が■■■■、地目が■■■■、登記地積が■■■m²、基準地積が■■■m²。また、もう1筆が■■■■、地目が■■■■、登記地積が■■■m²、基準地積が■■■m²。最後の1筆が、■■■■、地目が■■■■、登記地積は■■■m²、基準地積が■■■m²。この3筆合計で、登記地積が■■■m²、基準地積が■■■m²。こちらの仮換地につきましては、街区番号が■■■街区、仮換地の符号が■■■■、■■■■、■■■■、仮換地の地積が約■■■m²、減歩率が■■■。土地所有者のお名前が■■■■様。こちら、2筆につきましては小宅地の扱いとなっております。

最後、⑧番の宅地ですが、こちらも2筆の合併換地となっております。従前の土地につきましては、地番が■■■■、地目が■■■■、登記地積が■■■m²、基準地積が■■■m²。もう1筆が、■■■■、地目が■■■■、登記地積が■■■m²、基準地積が■■■m²。2筆合わせまして、登記地積が■■■m²、基準地積が■■■m²。仮換地につきましては、街区番号が■■■街区、仮換地の符号が■■■■、■■■■、仮換地の地積が約■■■m²、減歩率が■■■。土地所有者のお名前が■■■■様。で、2筆とも小宅地の扱いとなっております。

続きまして、■■■街区でございます。これは先ほど図に分割線が入ってございましたが、権利の届出、使用貸借権の届出があったものになります。一番右側のほうを見ていただきますと、土地所有者氏名の欄と借地権者等氏名の欄、同様の方のお名前になっておりまして。これは、届出をいただいた当初は、今は■■■■様なんですけれども、■■■■といいますが■■■■のお名前が土地所有者様で、

借地権者等、こちらは使用貸借権になりますけれども、[]様のお名前で使用貸借権の届出がされていたものになっていました。が、その後、元の土地所有者様が[]、[]、現在は土地所有者様と権利の届出をされている方が同一の名義になってしまっているというようなところでございます。

こちら、調書を読み上げさせていただきます。従前の土地につきましては、地番が[]、地目が[]、登記地積 [] m²、基準地積が [] m²。このうち（ア）という部分、こちらが使用貸借権の届出をしている申告地積になります。申告地積が [] m²、同様に基準権利地積、申告地積に対して基準地積がどれだけ与えられるかというものですが、こちらも [] m²。（△）としている部分が、こちらが自用地といいまして元の所有者様が使われる部分、貸していない部分という扱いの権利になります。こちらにつきまして申告地積、使用貸借の届出がある申告地積をそれぞれ差引いたものになりますけれども、地積が [] m²、同様に基準権利地積も [] m²となっております。

こちらの仮換地につきまして、同様に [] 街区に定めております。仮換地の符号、[]。それぞれ、（ア）として使用貸借権の届出がある権利の部分については、仮換地の地積が約 [] m²と。（△）として自用地、元の所有者様がお使いになるという権利の申告のある部分については、仮換地の地積が約 [] m²となっております。また、借地権等符号ということで、先ほどご説明したとおり、（ア）（△）として使用貸借権の部分、自用地の部分、それぞれ [] m²と [] m²ということで、こちらそれぞれ減歩率の計算をいたします。従前の基準権利地積から減歩率 [] にかかっておりますのが使用貸借権の部分、それから自用地の部分につきましては、従前の基準権利地積 [] m²に対して減歩率が [] となっております。土地所有者様のお名前は今、権利が混同してしまっているのですが、届出をいただいた当初は [] といいますか、[] のお名前でご届けられていて、その後、[] により今、同様のお名前になってしまっているというようになっています。摘要としましては、片方の部分につきましては [] m²以下の土地ですので、小宅地の扱いになってございます。

同様に、[] につきましても使用貸借権と自用地という部分に分かれておりますが。従前の土地の地番、[]、地目が[]、登記地積が [] m²、基準地積が [] m²。こちらについても使用貸借権の届出をいただいている申告地積が [] m²、それに対する基準権利地積が [] m²。また、残りを差引いたものになりますが、自用地の部分として申告地積、登記地積ですね、こちらが [] m²、基準権利地積が [] m²。

これについて仮換地がそれぞれ別に定められていまして、街区番号が []、仮換

地の符号が[]。それぞれ、(ア)として使用貸借権の部分が約[] m^2 、
(△)として自用地の部分が約[] m^2 、減歩率がそれぞれ、使用貸借権部分について
[]、自用地部分について[]。土地所有者のお名前は、先ほどご説明申し上げ
たとおりですが、[]様となっております。

最後です。[]街区になります。画地番号⑬番、こちらも2筆の合併換地になって
おりますが、従前の地番、[]、地目が宅地、登記地積が[] m^2 、基準地積が[] m^2 。またもう1筆が、[]、地目が[]、登記
地積が[] m^2 、基準地積[] m^2 となっていて、2筆合わせまして、登記地積
が[] m^2 、基準地積が[] m^2 。仮換地につきましては、街区番号が[]、仮換
地の符号が[]、[]、仮換地の地積が、合併換
地になっていますが約[] m^2 、減歩率が[]。土地所有者のお名前が[]様
となっております、2筆とも小宅地の適応を受けております。

また、画地番号⑭につきまして、従前の地番が[]、地目が宅地、
登記地積が[] m^2 、基準地積が[] m^2 。仮換地の街区が街区番号[]街区、
仮換地の符号が[]、仮換地の地積が約[] m^2 、減歩率が[]。土
地所有者のお名前が[]様。小宅地の適応を受けている画地になってござい
ます。

説明は以上でございます。よろしくご審議のほど、お願いいたします。

会長：以上で諮問第96号の説明は終わりました。これより質疑を行いたいと思います。

質問やご意見のある委員はお願いいたします。

[]：いいですか。一般的な話なんです。

会長：はい、[]委員どうぞ。

[]：はい。

仮換地指定諮問位置図というのがありますよね、従来から配られたと黄色い。それ
と、今回配られました薄い水色のというか、これは使用収益が開始された仮換地
の箇所が示されていて、諮問はされているんだけど、指定がされていないと
いうところがたくさんあって。例えば、今回この諮問されたところの周辺も結構
黄色にはなっているんだけど、指定はされていないというところがあって。

じゃあ、その諮問の後、どういうふうな経過というか。例えば、諮問をするって
いうことはある程度めどはついていて、例えば地権者にそれなりの了解を得てい
るか、そういうふうなことはどうなのかとか。じゃあ、2、3年後には実際に移転
というか、されるんじゃないかと何となく感じるわけなんです、必ずしもそう
でもなさそうだし。そういった、諮問された後の工程といいますか、それはどん
な感じなのかなというのが素朴な疑問なんですけれども。

会長：はい、岡澤係長、どうぞ。

岡澤：はい。

この土地区画整理審議会で諮問させていただいた場所、黄色く塗られているこちらの図面ですね。こちらにつきましては、おおむね仮換地指定はさせていただいている場所が多いです。

仮換地指定といいましても、使用収益の停止を行う、いわゆる5号指定というものになりますけれども。まだ仮換地は使えないけれども、従前の土地の使用収益を停止させていただくという仮換地指定をさせていただいている場所が多いです。

一方で、■■■■委員がおっしゃるように、仮換地の指定の諮問だけさせていただいて実際に仮換地の指定をしていないという場所もございます。以前は、ある程度、街区単位でというか。昔はですね、この街区を一括で諮問するっていうような扱いで諮問を進めていたんですけれども、今は実際に整備に入っていて仮換地をしていく、イコール、なるべく使用収益も開始させていくっていうことで、そういった、直近で移転をしていただいたり、仮換地の指定をして、実際に事業を動かしていく必要がある場所を諮問させていただいています。

今回の諮問させていただいている■■■■街区■■■■街区、こちらの周辺につきましても、周りがまだ白抜きであったり、■■■■委員がおっしゃられるように、黄色に塗ってあるけれどもまだ使用収益の開始がされていなかったり、まだ従前の土地をお使いいただいていた、いろいろ、状況は様々なんですけれども。こちら側の■■■■街区、■■■■街区、ないしは諮問させていただいている■■■■街区、■■■■街区、そういった場所については今後2年、3年、そうですね、おおむね2年、3年、4年といったスパンで順次移転をしていただいて、新しい土地をお返しして、新しい土地をお使いいただけるようにというふうに考えています。新しい土地が、工事で造成してお返しができる、こちら側の最初に見ていただいている、水色で塗られているような場所が増えていくというようになっていくものと考えています。

なので、諮問だけ先にしてしまっても実は整備が進んでいないというようなところも残ってしまっているんですけれども。今後といいますか、直近、近年ではなるべく整備が実際に進んでいく場所を実際に諮問させていただいて、今後、事業を進めたいということで仮換地を指定していきますよというところで、目安にさせていただけるようにというふうに考えております。

以上でございます。

■■■■：ちょっといいですか。

会長：はい、■■■■委員、どうぞ。

■■■■：今の話で仮換地の指定はしているけれども、使用収益は開始していないところが結構あるということなんですが、その点が理解ができなくて。それだったら仮換地

の指定をする意味がないんじゃないかなと、素朴な疑問なんですが。

会長：岡澤係長、どうぞ。

岡澤：はい。

そうですね。やはり、区画整理を進めるためには、仮換地の指定をして実際に新しい土地に移っていただく、新しい土地を使っていただくということが大目標であることには変わらないんですけれども。

西平山地区、中には仮換地指定をして使用収益の停止だけさせていただいて、その従前の場所の土地を空けていただくということを先行してご協力いただいている方というのがかなりいらっしゃいます。それは、バイパスの用地空けのためであったり、またそのバイパスの用地から移ってくる方の予定の場所であったり、ないしは[REDACTED]、仮換地指定はしているけれども使用収益は開始していなかったり、そういうような扱いの場所が結構ございます。

それが事業の進め方としてどうなのかということで、仮換地指定をしたらなるべく早く使用収益を開始されるようにということとはごもっともだと思いますが、中にはそういうふうにご協力をいただいて、用地空けということで従前の使用収益の停止だけの仮換地指定をさせていただいている方というのが結構多くいらっしゃる。これもまた事実でございます。

ご説明は以上でございます。

会長：ほかにご意見ございませんでしょうか。

ご意見がないようでしたら、諮問第 96 号につきましては、原案どおり異議なしということで取りまとめたいと思いますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

会長：はい。異議なしということで。

じゃあ、傍聴人の方、入室していただきたいんですけれども。

野上：はい。

会長：はい。それでは、第 95 号、仮換地の変更については原案どおり決定するというところでよろしいですか。

〔「異議なし」の声あり〕

会長：それでは、96 号の仮換地の指定については原案どおりでよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

会長：では、原案どおり可決します。

続きまして、諮問第 97 号の朗読を事務局、矢光主任、お願いいたします。

矢光：「諮問第 97 号。令和 6 年 6 月 20 日。日野都市計画事業西平山土地区画整理審議会様。日野都市計画事業西平山土地区画整理事業、施行者、日野市、代表者、日野市長大坪冬彦。

日野都市計画事業西平山土地区画整理事業の保留地の決定について（諮問）。このことについて、土地区画整理法第 96 条第 2 項の規定により別添の調書及び図面のとおりに保留地を定めたいので、同法同条第 3 項の規定に基づき貴会の同意を求めます」

よろしくお願いいたします。

会長：はい、ありがとうございます。

それでは、続いて諮問第 97 号の説明を岡澤係長、お願いいたします。

岡澤：はい、すみません。ご説明させていただきます。

A3、ホチキス留めをしてあります、右肩に「諮問第 97 号」と書かれた保留地調書をご覧ください。1 枚めくっていただきますと、今回の諮問の位置図になります。

①番と旗揚げしています、ちょっと見づらいんですけども、小さな保留地になります。②番、着色していますが、昨年の工事で造成した場所の保留地になっています。

1 枚めくっていただきますと、保留地の調書になっております。番号①につきましては 68 街区、保留地番号が 68 街区の（1）号地、保留地の地積約 11 m²。摘要としまして、令和 6 年度処分予定となっております。

②番の画地につきましては、75 街区、保留地の番号、75 街区の（2）号地、保留地の地積が約 170 m²。こちらも令和 6 年度処分予定としております。

もう 1 枚めくっていただきますと、保留地図、詳細な図面になります。①番の保留地、68 街区第（1）号地につきましては、こちらに設定されている、いわゆる付保留地というような扱いのものになっております。

さらにもう 1 枚めくっていただきまして、②番の保留地、75 街区の第（2）号地につきましては、こういった北東角の保留地になっております。

航空写真を用意していますので、こちら、スクリーンでご確認ください。①番の小さい保留地は、このバイパスの予定地がこうありまして、仮設の道路がこう通っているところの一部、既にこちらお返ししている土地があるんですけども、そちらの隣に設定されている保留地になっています。2 番目の保留地、②番の保留地につきましては、これ、写真が今年の 1 月のものですので、今まさに工事をやっているような航空写真になっていますけれども、こちらも今年の 3 月で工事が完成し

まして、こちらの画地が出来ましたので、本年度の公売をしていくというような保留地になっております。

①番の保留地を拡大すると、こういうような形になっております。仮設道路と従前の山田設備さんに行くこの道路から一部、仮設で道路を造っているんですけども、そちらの部分の仮換地の横に設定された、こういった保留地、付保留地になっております。

現地の写真はこのような形になっています。

もう一つが昨年度の工事で造成をした保留地でして、こちらの角地が保留地でございます。工事完成後の写真はこのような形になっていまして、南側が低いので擁壁を組んで造成をしたような形になっております。こちら、今年度の公売を予定しております。

説明は以上でございます。よろしくご審議のほど、お願いいたします。

会長：はい、ありがとうございます。

以上で諮問内容の説明は終わりました。これより質疑を行いたいと思います。ご質問やご意見のある委員は、お願いいたします。

それでは、採決を行いたいと思います。諮問第 97 号の保留地の決定については、原案どおりでよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声〕

会長：はい、異議なしということで。それでは、諮問第 97 号につきましては、原案どおり決定いたします。

続きまして、その他、「令和 6 年度予算について」、事務局よりお願いいたします。山本課長補佐、お願いいたします。

山本：山本でございます。

それでは、本年度、令和 6 年度の予算についてご説明をさせていただきます。お手元に「たより」の紙面と、それからあと、A4 縦置きで「土地区画整理事業特別会計予算の概要」という資料をご用意ください。先に「たより」のほうをご覧くださいできればと思います。

「区画整理だより」、今回も 3 月に発行させていただきました。表面、「区画整理だより」と書かせていただいて文章が書いてあるほう、表面のところ、1 ページ目のところ、ここの部分に、財政再建期間中ではありますが、財政とのバランスを取りながらですけれども、事業を着実に進めていくということを書かせていただいております。右側の「令和 5 年度の整備箇所」については、7・5・1 周辺の部分で整備させていただいたところ、この部分の写真を載せております。こういっ

た箇所で令和5年度、整備してまいりました。引き続き、同様の箇所を整備させていただくことを予定しております。

今年度につきましては裏面、2ページ目、図面のほうをご覧ください。西平山地区につきましては日野バイパス延伸、日野3・3・2号線、この用地空けとそこにつながる道路、計画道路とバイパス道路を結ぶ道路の整備、雨水排水のルートを確立するといったようなことも含めまして、基盤整備、道路整備を進めているところです。財政状況とバランスを取りながらですけれども、今回、日野3・3・2号線とそれからあと7・5・1号線のところ、この部分について重点的に整備すべきところということで位置づけをして、今年度予算についてはそのエリアを中心に配分をさせていただいております。特に先ほど仮換地の指定の諮問をさせていただいた80街区周辺の部分、その部分で今年度、移転を大きくしていただくように予定をしております。

この区画整理事業特別会計予算の概要のシートをご覧ください。中段に令和6年度の主な事業として、建物移転数14棟、道路築造延長70メートル強といったような形で書いております。今回、先ほどの7・5・1号線の沿道の部分で、集団で移転していただく方中心に14棟、建物移転を今年のうちということでご協力をお願いしていこうと思っております。

こうしたことで、移転費等しっかりと確保するということで、上のほうですけれども、西平山土地区画整理事業については令和6年度の予算額を10億5000万円という形で用意させていただいております。市施行4地区合わせて25億円のところ、そのうちの約4割の金額を投入しているという状況でございます。

令和5年度からすると大体30%ほど増えております。昨年度の移転棟数が少なかったといった事情がありますけれども、今年度もしっかりと予算を確保させていただいているところです。

今回、この予算額で事業執行をしていった場合、令和6年度の末の見込みですけれども大体62%強の進捗率になるかなと思っております。このところ年間2%程度、事業進捗が進んでいるというところで、それと同じようなペースで進めていくという形になっておりますので、皆様、移転等、ご協力をお願いしたいと思っております。

最後、併せて、区画整理事業と別の補助金を使って少し事業を進めさせていただいているものをご紹介します。「たより」の図面のところをご覧ください。中央部に「川北地区センター」とあります。それと、川北地区センターの西隣のところに、以前テニスコートだったところ、今、遊び場として新たに築造していこうということで、令和7年度の工事に向けて今年度、詳細設計をする予定でございます。これを先ほどの25億の別枠でおおむね1400万円程度、今年度新た

に予算を補助金も含めて持ちまして、今年度、詳細設計を行っていきます。また、昨年に引き続きまして、子供の方、地域の方、併せて意見交換をする場をまた設けていきたいと思っておりますので、ぜひ、皆様もご協力をいただければありがたいと思っております。

こういった形で予算総額 25 億円のうち 10 億円という形で事業を進めてまいりますので、引き続きよろしくお願いします。

工事の説明につきまして、続いて窪寺係長からお願いしたいと思います。

会長：続きまして、令和 6 年度工事について、事務局、窪寺さん、お願いします。

窪寺：それでは、本年度の工事についてご説明させていただきます。この図面よりも、今、見ていただいた「たより」のほう 2 ページ目ですね。そちらのほうに赤く塗っております、工事箇所につきましては 5 か所、件数としては 4 件の工事発注を予定しております。図面の右側、地区の東側からご説明させていただきます。

まず、消防署の西側ですね。3・4・15 号線の暫定的な歩道の整備、幅員が 3.5 メートルで建造が 39 メートルということになります。これが 1 件目です。

2 件目、29 街区の東側、こちらはセブンイレブンがあるところの南北の通り、1 本東側のところですね。こちらの区画道路、幅員は 6 メートルで延長が 47 メートルとなります。

それから、3 か所目です。7・5・1 号線、今いろいろ諮問がありました。昨年施工させていただきました街区の北側に 7・5・1 号線、幅員が 12 メートルでございますけれども、延長が 17 メートルで施行させていただきます。

あと、2 つ目ですけれども、地区の西側、街区でいうと 157 街区の西側の区画道路。幅員が 6 メートルで延長が 9 メートルの整備の予定でございます。

最後に西平山三丁目になりまして、ここにごございますけれども。それがここに今、水路が流れております。これはまだ暫定的な水路でして、ちょっと水路高が現状、高いところにあるんですけれども、それを計画の高さに下げて正式な計画の位置に施工させていただきます。それと併せて今、北側にある道路が水路をまたぐかまぼこ状の道路になっておりますので、その道路と水路を下げると同時にフラットな位置に整備をさせていただく。

この西側 9 メートルと水路の工事、合わせて 1 つの工事として発注させていただきますので、これで件数としては 4 件の発注となります。

本年度の工事については以上でございます。よろしくお願いいたします。

会長：はい、ありがとうございました。

6 年度の予算について、それと工事についてご質問ございます方はどうぞご意見を、お願いいたします。

会長：はい、■■■■委員、どうぞ。

■：ちょっと私が理解できないのかどうか。この資料ですね。

ごめんなさい。分かりました。

道路の関係は17メートルと56メートルを合わせた数字ですよ。ごめんなさい。
17というのがどこに入っているのかなど。要するに、こっち側の表で道路の長さを書いてあります。それを足していくと合っていました。申し訳ございません。

山本：そのとおりでございます。

会長：はい。ほかにございますか。はい、■委員、どうぞ。

■：はい。

今、「たより」の裏で一番最初に説明された、日野消防署前のS字道路ですけれども。順次整備を行いますというんですけれども、順次というのは何年ぐらいを予定しているのか、それが1つ目の質問です。

それから、2つ目の意見ですけれども。年間進捗は令和6年度2.6%。そうすると、100%になるためにはあと19年かかるという計算になっちゃうんだよね。この19年でこの区画整理の進捗が本当に妥当なのか。子供の時代より孫の時代というふうに全体的になりつつある。世の中の定義になっちゃうので、区画整理が本当にこのままで進捗がいいのかどうかという、総体的な意見もお聞きしたいなと思います。

会長：はい、山本課長補佐、どうぞ。

山本：事務局でございます。

まず、1点目の3・4・15号線、豊田出張所そばの急なS字カーブを改善するために順次整備を行うというところで、この「順次」の意味合いでございます。

これから順番に、ここに今いらっしゃる方、今、建物等がありますので、それを順番に移転をしていただいている最中でございます。一番北側にいらっしゃる方は昨年度移転できましたので、その次の方に動いていただく。で、その上でさらに数棟、移転をしていただかないといけませんので、その順番がまた続きます。

あと、それ以外に道路の下にいろいろなインフラ、下水管とかそういったものを埋めないといけない状況があります。そういったものも順番にやっていかないといけないし、下水管を埋める前に埋蔵文化財調査もしないといけないというようなところがあります。それを順次進めていきますので、当然、ごめんなさい、今年度終わる話ではなくて、それこそこの財政再建期間、令和9年度とかそういったところまで恐らく時間はかかってしまうだろうと思うんですけれども、一歩ずつ着実に進めていきたいと思っておりますので、ちょっと時期は皆さんに明示できないんですけれども、少しずつ現場で見えるようにしていきたいなと思っております。

2点目の事業全体の進捗状況とその見通しと、それが恐らく長期にわたるだろうけ

ど、それが妥当かどうかというところなんですけれども。区画整理事業、このエリア、広いエリアで実施しているという事情もあります。あと、今は財政状況がちょっとよくないというところもありますので、バランスを取ってやっていかざるを得ません。

そうなったときに、じゃあ、あと、委員がおっしゃった 19 年みたいなところの数字が、本当にそういう期間がかかるのかどうかも含めて、今、事業完了までどういう工程で進めていけばいいのかということを検討しております。

「たより」の表面をご覧ください。1 ページ目でございます。表の 1 ページでございます。その右上のところに「令和 10 年度以降の事業の進め方」というのを書いてあります。ちょっとごめんなさい、文言だけで恐縮なんですけれど。令和 10 年度以降の事業手順を今、検討しているところですので、それをできれば、早ければ令和 8 年度にお知らせしていきたいなと思っております。それは令和 10 年度から移転する方に事前準備をしていただくといったような意味合いもありますので、令和 8 年度頃にお知らせしていきたいなと思っています。なので、今まさに検討中でございます。

長期化することについてどのような意見があるのかといったところも、地域のご意見もいただかないといけないかなとも思っておりますので、そういったところ、丁寧に進めていきたいと思っておりますので、少し時間がかかりますけれども、お待ちいただければありがたいなと思っております。

以上でございます。

会長：はい、ありがとうございます。ほかにご意見ございますか。

■：はい。

会長：■委員、どうぞ。

■：この事業費ベースというのは、当初の見積りに対してというふうなことなんですか。要は、この数字を信じていいかどうかという気がするんですね。

山本：はい。区画整理課の山本です。

これは事業計画上の、今の西平山地区の事業計画上の事業費に対して幾ら執行したかという、そういう率になっております。なので、今の時点ではこの金額、この進捗率でいいかなと思っておりますけれど、恐らく今、物価高騰といいますか、建設費等もいろいろ上がっている状況があります。そういったものを精査したときに、今の事業計画で全て成り立つのかどうかといったところは再度検討しないといけないかなと思っています。その部分についても今、検証をしているところです。

ですので、例えば事業費が物価上昇に合った形で事業費を増やすということになると、当然この分母が変わってしまいますので、進捗率も変わってしまうというこ

とは生じ得ますけれども、その辺は皆さんに分かりやすく説明できるように工夫をしていきたいなと思っております。

■：そうですね。ですから、19 年で本当に終わるのかという、逆にね、30 年かかるんじゃないかというふうな懸念もあるわけなので、現実的な何か見通しを示してもらえたらと思います。

会長：山本課長補佐。

山本：まさにご指摘のとおりですので、その部分を丁寧に説明できるように、丁寧に検討していきたいと思っております。

以上でございます。

会長：ほかにご意見ございませんか。

質問がなければ、本日の議題は全て終了しましたので、諮問委員会を閉会したいと思います。いかがでしょうか。

それでは、本日はこれにて審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。

一同：ありがとうございました。

事務局：右上②に「回収」と書いてございます図面は、お持ち帰りにならないようお願いいたします。

〔審議会閉会〕

<午後 3 時 49 分>

この議事録は、書記が記載したものであるが、その内容が正確であることを認め
ここに署名押印します。

令和 6 年 9 月 9 日

会 長 田中博明

署名委員 石岡恒夫

署名委員 榎村正男