

第1期第11回 羽村市土地区画整理審議会 議事録

1 日時	平成17年3月28日(月曜日) 午前9時30分～午前11時21分
2 場所	市役所5階委員会室
3 出席者	【会長】新井明夫 【会長代理】黒木中 【委員】小山豊、島谷晴朗、瀧島愛夫、株式会社中根総合建築事務所、中野恒雄、小宮國暉、神屋敷和子、島田清四郎
4 欠席者	なし
5 議題	福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の換地設計基準について【継続審議】
6 傍聴者	12名
7 配布資料	なし

会長(新井明夫君) おはようございます。

定刻となりましたので、ただいまから第11回福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理審議会を開催いたします。

初めに、会議の成立要件の確認をいたします。

事務局に、本日の出席委員数の報告を求めます。区画整理課長。

区画整理課長(羽村福寿君) 本審議会の委員の定数は10名でございます。本日、10名全員の出席をいただいております。以上です。

会長(新井明夫君) 報告のとおり、本日の出席委員数は10名でございますので、会議が成立していることを確認いたしました。

次に、議事録署名委員の指名ですが、本日の署名委員は、議席番号1番の黒木委員と、議席番号2番の小山委員をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

なお、本日の会議は公開で行うものといたします。

土地区画整理審議会の傍聴に関する取扱要領第2条に基づく傍聴者は、現在6名でございます。

それでは、議事に入ります。

本日の進め方でございますが、前回の審議会が、会議時間の関係により議論を次回に委ねるということで終了しております。したがって、前回の関連質疑の場を設けていきたいと存じます。

初めに、前回の審議会において、会議時間の関係から小宮委員に、それから神屋敷委員さんには会議の途中で、「資料に基づく質問が終わった後で」ということで後送りにしたご質問があります。そのお二方の質問から始めさせていただきたいと思います。小宮委員。

(神屋敷委員より「ちょっとすみません。その前に、ちょっとお願い等が2、3点ぐらいあるんですけど」との発言あり)

会長(新井明夫君) 終わってからでは、まずいですか。では、神屋敷委員。

委員(神屋敷和子君) 終わりのころになると、ちょっと時間がなくなってしまって、いつも言うのができないので、先に皆さんにお願い等が3つほどあるんですけど、1つは議事録のことなんですけれども、前回の議事録の署名委員が私と島田委員さんなんですけれども、今回、前回の議事録に訂正の場所がすごく多いんです。

それで、今まででもずうっと、テープで点検してきたんですけど、いつもは語句がちょっと違っていたりとか、漢字が違っていたりとかいうことだったんですけど、今度は9カ所ぐらい大きく抜けていたり、それから、違うものとか言葉が入っていたりとか、あと、引用文の括弧が抜けていたり、その一部が違っていたりということがあって、なかなか私一人では点検できないんです。

それで、島田委員さんにも、そのことをこの間ちょっと相談したんですけど、私といたしましては、ぜひ皆さんでもう一度見ていただいて、協力していただけたらと思うんです。それで、テープは市が録っていると思うのですが、市としては確認しているのだと思うんですけど、もう一度、市のほうで確認していただけたらと思うんですけど。

それから、あともう1つ、私が今年の7月29日に足立区六町の質問事項を出しているんですけど、これは現場でも「質問がありましたら出してください」ということで出したものなんですけれども、何度か市のほうに回答のお願いをしているんですけど、1回目は、まだはっきりしなくて、2回目は、何か六町のほうから「来てほしい」というような、質問の回答に対して回答するからという意味だと思うんですけど、「来てほしい」というようなことになっていることなので、ぜひ、羽村市のほうから行っていただきたいということと、私もし一緒にのほうがいいのであれば私も行きますので、回答のほうをお願いしたいなという、その2点、お願いしたいことがあるんですけど。

会長(新井明夫君) この会議で、皆さん、今の神屋敷委員さんの指摘の点については伺ったわけでございますから、

施行者並びに事務局において対応をお願いしたいと思います。

特に、議事録の各委員さんの確認は、これは後世に残るものでございまして、自分の発言がフレーズによって意味が取り違えるような記録になっておるような場合が生じた場合は、非常に大変な事態を招来するかもしれませんので、ひとつ慎重に、ご自分の発言のところだけでも結構でございしますが、チェックをぜひお願いしたいと存じます。以上です。

3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、神屋敷さんのほうから議事録のことについて話が出ましたが、確かに今回は非常に微妙な、意味の取り違いがあると困るような微妙な点も含まれておりますので、確かに今、神屋敷委員の言われたような、そういう確認を、やはりしておかなくてはならないなど。

これは、ほかの審議委員さんの発言の場合、あるいは市の発言の場合、自分の発言ですと大体もう分かりますけれども、他の人の場合には、やはり自分でそれはどうなのかなということも思っている、やはりここで確認しないと、ちょっとその人をないがしろにするような心配もありますので、だからそういうことで、やはり議事録の改訂あるいは修正、そういったことは、皆さんの前でできるというふうに思います。

これは、1つには録音テープ起こしを市がやってくれているわけですから、市を信頼して、そしてできるだけ間違いがないようにしていただくわけですが、でもこれは、やはりどうしたってミスというのはあり得ることなので、そうやって、かといって他人の意見についても、これは直接市のほうに申し出てもいいんですけど、そういったようなことで、特に市の発言に関してはこれは非常に微妙、今回はそういうところがありましたので、それで大変これは重要なことだと実は思っております。ありがとうございます。

会長（新井明夫君） 会長から申し上げますが、テープ起こしをしております、その発言の内容まで、仮に間違っていたからといって、発言した内容を変えてしまうというような修正は、これは慎むべきであって、みずから発言された内容が後刻議事録を見て違っていたという場合には、次回の会議において、その訂正を求める発言をして訂正するという形は、ぜひとっていただきたい、そのように思います。

今のお二方の件については、そのように扱ってまいりたいと、皆さんのご協力をお願いいたします。

それでは、小宮委員。

委員（小宮國暉君） 前回の終了時にあたって、質問あるいは要請をした事項について、改めてここで申し述べさせていただきます。

「申し出換地の取扱い方針」の中の、特に第2番に相当するところなんですけど、申し出できる宅地、まあ、地権者ですね、それと申し出の区域、この条項について、より具体的な形のフロー図といいますか、そういうものを提示していたければ結構じゃないかということを、質問または要請をいたしました。それについて、施行者側の今の現状をお伝え願いたいと思います。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 小宮委員からのご要望のありましたフロー図なんですけれども、今、精査をしております、次回の審議会までには資料としてお出ししたいと考えております。

会長（新井明夫君） 7番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） はい、了解いたしました。

会長（新井明夫君） 次に、8番・神屋敷委員。前回の、第7回の資料に基づく箇所について質問を保留しておきましたので、この機会にご質問をしてください。

委員（神屋敷和子君） そうしますと、先ほど会長さんがおっしゃいました、例えば評価員さんのこととか、そのことでもよろしいですか。

会長（新井明夫君） いや。この前保留したのは、私道を換地しない場合と、私道を一般宅地の3割で評価したりした場合、要するに面積が広がるとか、換地しないほうが広がるとか、そういう資料があって、それのお尋ねだったので。それは、第10回の資料の質問が終わった後にしてくれということの後送りしましたので、それをやっていただきたい。

委員（神屋敷和子君） 前回配られた「私道等の取扱いフロー図参考資料」のところだと思うんですけど、ここでもう一度確認しておきたいところがあるんですけど、(2)と(3)の違いなんですけれども……

会長（新井明夫君） ちょっとお待ちください。

(事務局に向けて)資料をよろしいですか。準備できたら教えてくださいね。

8番・神屋敷委員。

委員(神屋敷和子君) 「私道等の取扱いフロー図参考資料」というのが、第7回審議会配付資料2-2改訂版というのがあると思うんですけども、それに起因していることが、随分前に配られた、私道を換地しない場合と私道を一般宅地の3割で評価して換地した場合とか、そういうところの説明図とも関わってくるんですけども、まず、分かりやすく説明いたしますと、分からない質問事項というのは、前々回になるのですか、「私道等の取扱いフロー図参考資料」のところで(1)、(2)、(3)、(4)というのがあるんですけども、そこでいろいろ青木参事さんと島谷さんとのやりとりも、前回もちょっとそのまま、分からないまま、私、終わってしまっているんですけども、市が何を考えているかということで、(1)のところの、分筆線がある場合、これはBの部分は清算金対応もないと考えているのでしょうか。

会長(新井明夫君) 青木参事。

都市整備技術担当参事(青木次郎君) このところは、いわゆる建築基準法の42条2項道路のいわゆるセットバック部分ですので、この部分というのはあくまでも所有者がおります。といいますことは、所有権があるわけですね。そうしますと、当然、清算金で対応するというふうな形になります。以上です。

会長(新井明夫君) 8番・神屋敷委員。

委員(神屋敷和子君) (1)のBの部分ですけども、これはAのみを換地で、そうするとBの部分というのは清算金対応ということですね。確認ですけど。

会長(新井明夫君) 青木参事。

都市整備技術担当参事(青木次郎君) はい、そのとおりでございます。

会長(新井明夫君) 3番・島谷委員。関連ですか。はい、どうぞ。

委員(島谷晴朗君) 今の青木さんのあれでは、前には清算はないと言ってましたよ。この(1)。

会長(新井明夫君) 青木参事。

都市整備技術担当参事(青木次郎君) ちょっと私、その発言についてはどういうことで発言しているか分からないんですけども、もし、そういうことであれば訂正させていただきます。

ここは、42条2項道路のいわゆるセットバック部分というのは、あくまでも所有権があるわけですね、この所有権があるわけです。それを、いわゆる見なし道路として提供されているわけですから、そのところは当然、清算金で対応していきたいというふうな形になります。

会長(新井明夫君) ほかに。8番・神屋敷委員。

委員(神屋敷和子君) そうすると、市のほうの例では、ここは羽ヶ上の例で出した0.3対応、清算金で0.3対応ということでしょうか。

会長(新井明夫君) 青木参事。

都市整備技術担当参事(青木次郎君) この評価の、0.3になるとか、0.1になるとか、まあ、0.5とか0.7という係数がありますが、これにつきましては、評価員に諮って決めていくというふうな形になります。以上です。

会長(新井明夫君) 現在は決まってないということですね。

都市整備技術担当参事(青木次郎君) はい、そのとおりでございます。

会長(新井明夫君) 8番・神屋敷委員。

委員(神屋敷和子君) もちろん決まってないんです。市のほうで案という形で説明文の中によく0.3というのが出てきて、これは私のほうも、おかしいと。評価が決まってないのにおかしいということで、先ほど言った、前に、私道を換

地しない場合、換地した場合なんかで0.3という言葉が出てきて、「それはおかしいですよ」と私も言ったんですけども、そこに対応するのがこのBの部分なんでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 道路として使用されているところにつきましては、いずれにしても一般宅地との評価が変わってきます。そのところに、掛ける係数というふうな形で、仮に0.3というふうな形でお示しをさせていただいたということでございます。以上です。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そういたしますと、では次に(2)の部分なんですけれども、これは課税されている部分は、市のお考え、案の考えですけども、AとプラスB、両方が換地すると。そのBの部分というのはAの宅地と同等と考え、面積において換地ということ以案が出ているということなんでしょうか

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） このBの部分につきましては、セットバック部分が分筆してない、課税されているということで、現実として道路等お使いになっていきますと、Aの宅地の部分の評価とBの宅地の部分の評価は変わってきます。

しかしながら、基準地積としては、Aの基準地積、そしてBの基準地積それぞれを足して換地の対象にしていくということになります。Bの部分につきましては、やはり道路として使っていますので、評価は下がるというふうな形になります。以上です。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） じゃあ、Bの部分の評価はまた違ってくるということだとらえていいわけですね。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） はい、そのとおりでございます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） (3)なんですけれども、この非課税のBの部分というのは、前回のお話だと、やはり清算金対応と市は考えていると。そうすると、先ほど言った(1)の部分と同じぐらいのことで考えているのでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） この考え方としますと、(1)と同じ考え方でございます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） それで、先ほど言った、ずっと以前に配られた第7回資料1という、4段に分かれて、私道部分の換地した場合と、私道一般宅地の3割で評価して換地した場合という図があるんですけども、これの0.3の部分というのは、これは面積対応で書いてあるわけですね。平成16年11月9日の資料です。第7回資料1。また、後にも配られたかもしれないんですけど。配られてないですね。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 具体的には、資料に出されたこの大きい図面があるかと思うんですけども、このA3です。1月25日に出した。(神屋敷委員より「はい、あります」との発言あり)これで、もしよろしければご質問いただければと思います。

委員（神屋敷和子君） そうすると、以前のこの資料というのは、非常にグラフまで書いて、10%のところ逆転するか、11%のところ逆転するかというようなお話が、市と私のほうの検討会の間であったんですけども、この資料と

いうのは非常にずうっと後を引いていて、そうではなくて、これの訂正版がこの資料2になるということなんですか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） いいえ、訂正版というよりは、より具体的に、「こういうふうな場合にはこのような換地になります」というふうな資料でございます。

委員（神屋敷和子君） そうすると、ごちゃごちゃになってしまうと分からないので、最初に出た0.3というこれは、一方的に例として、羽ケ上の場合とはということなんだと思うんですけども、平成16年11月9日の第7回資料1をずうっと討議してきたこともありまして、これの0.3対応というのは、ここでは面積で書いてあるんですけども、私道が、課税によるか、非課税によるか、分筆されているものかによって、全然ここは違ってくるといってえ方でいいんでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） ここは、皆さんからいわゆる要求されている資料が若干違っている。審議とすると、ずうっとこう流れているんですけども、第7回の資料1は、これはいわゆる私道割合による換地地積と減歩率の変化というふうな形でお出ししている資料でございます。

ですから、自分の持っている宅地で、そこに占めている私道の割合があるわけですね。その場合、「こういう場合ですと、こうなりますよ。ですから、ここですと20%から5%の割合で、そのときにはこういうふうになります」と。「そのときに、仮に私道として提供している部分についての評価は3割で評価しますよ」というふうな形でお示した資料でございます。以上です。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） ちょっと私のほうで分からないのかもしれないんですけど、結局、現実的にはどうなるかということで、架空の中でいろいろ議論したりグラフを作っても、仕方がないと思うんですね。

それで、これは面積対応で書いてあるんですけども、先ほどの話によると、面積ではなく、結局市が何を考えているかという清算金対応を考えているわけで、これは先ほど言った(2)の部分の例なのでしょうか。非常に、こういうのが出てしまうと、現実には何が起こるかというのが感わされてしまうというか、結局この地域においては面積という部分が非常に大きいと思うんですね。で、そこがどうなるかということは、ものすごく大きな問題だと思うんです。

計算上とか、「もし、こうしたら」という話ばかりでやっていると、本当にシュミレーションというんですかね、シュミレーションというんですか、それが全くできない。これは面積対応だということだったので、仮に0.3の面積対応だということだったので、こちらはグラフまで作ってみんなで検討して、じゃあ面積の違いがどう逆転してくるかというようなこともやったんですけども、これはそういう意味があるのでしょうか、ここの表には。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 第7回のこの資料1は、「私道を換地しない場合」というのが一番上に書いてありますね。ここが、先ほどのこれでいきますと(1)と(3)になるわけですね。その地積ですね。それで、その右側の表は、私道を一般宅地の3割で評価して換地した場合ということで、この場合は(2)ですね、そのような形になるということです。

ですから、要求されているその資料は、いろんな形で皆さんが要求されて、資料を作って出しているわけですけども、ここでは、私道を持っている、私道を含んでいる宅地ですね、その場合の減歩率の変化というふうな形で参考に資料を出させていただきました。

それとあと、神屋敷委員がおっしゃられます、この西口の、まあ、一般的に区画整理はすべてそうなんですけれども、いろんなケース・バイ・ケースがあります。ですから、1つの標準的パターンというんでしょうか、そういうものを1つの参考例にしてルールづくりをしていく、いわゆる換地設計基準を決めていくというのが一般的ですので、この今の西口の事業につきましても、そのような形で換地設計基準案を皆さんにお示しているということでございます。

会長（新井明夫君） 神屋敷さん、委員名を名乗ってください。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そういたしますと、青木参事さんの今のご説明だと、右側の一連の4つの図というのは、(2)ということにとらえてよろしいわけですか。先ほどのフロー図。今おっしゃった……。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 第7回資料1がでございますね。7回の真ん中、「私道を換地しない場合」という

のがあります。真ん中は換地してないわけです。「換地しない場合の減歩率はこうなりますよ」ということの想定ですので、これは私道を換地しませんので、いわゆる(1)と(3)の部分をお示しをしている。

これはあくまでも想定なんですけど、ここでは、ですからこの部分との絡みというよりは、私道というものはいろいろあるわけですね。このセットバック部分以外に、私道として作っている、作っていると云ったらおかしいんですけども、開発等で作られた私道もあるわけです。

ですから、第7回で出しました資料1は、「事業計画全体の中で、このような形で減歩率が変化していきますよ」という資料というふうな形で見ていただければと思います。以上です。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今の神屋敷さんの質問は、この第7回の資料1と、それから先ほどの、第10回のときに訂正して出されましたフロー図ですね、その関係のところを問うているわけですが、結局、第10回の、後から出されましたフロー図、私道のセットバック部分のこのフロー図、このフロー図のセットバック部分の換地と、換地される、あるいは換地されないという、それぞれのケースがあるわけですが、それと第7回のこの資料1とは直接関係がないということでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 直接関係ないというよりも、この7回で出したときには、いわゆる私道をどのように扱うかというふうな形になりまして、その中の「事業計画の中ではこうなっています。そうすると、じゃあ私道を換地した場合と換地しなかった場合にはどういうふうに変化していくのですか」というふうな資料です。

それともう1つの、今度その次は、セットバックはセットバック部分の取り扱い、いわゆるその部分をどういうふうな形で換地するか換地しないかというところの資料、そのように見ていただければと思います。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そういたしますと、この7回資料の1というのは非常にグラフやなにか出てきて、検討して検討して、市のほうも、逆転はここだというお話もあったんだと思うんですけども。私道を持っている部分の割合が。

そうすると、さっきのフロー図の中で言うと、今現在、青木さんのおっしゃっているのは「(1)と(3)の対応がこの右側の図だよ」というふうにとっていいわけですね。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 要は、ここの換地しない場合、この面積というのとちょっと違うんですけども、要は、もう少し端的に、第7回のこの資料というの、一番先にここに書いてありますように「私道の宅地に占める割合によって、換地地積および減歩率が下図のように変化します」というような変化、これは事業計画全体の中を示している。そしてもう1つのほうは、訂正した資料は、これはいわゆる42条2項道路のセットバック部分の私道の取り扱いについてを記入した資料というふうに見ていただければと思います。以上です。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 第7回資料1のこれが出てきた意味というのが、いまだに分かりません、私は。その説明を、どなたか分かりやすく、していただきたいんですけども。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これにつきましては、いわゆる道路、いわゆる私道の取り扱いについては、換地設計基準の中でもいろいろ定めているわけですね。その中で、「では、私道を換地する場合と換地しない場合はどのように変化するのですか」というふうなことからお示した、いわゆる事業計画全体の中でお示したということでございます。

会長（新井明夫君） いかがですか。今、お二方の論議を聞いていて、会長としてはこう感ずるんです。要するに私道の問題が、権利者にとって、それを保有されている方は非常に関心が高いわけですね。で、一般的に換地をしないということは、非常に不利益を被る、そういう印象が強いわけですね。で、私なんか、素人考えでそう思うんです。

ところが、ケースによっては、例えば宅地に占める割合が小さくなればなるほど、逆転現象があるということ、権利者の皆さんにお知らせしようとしているのが、この表だろうというふう思うんですね。

そういうふうに理解して、それを目的でこれは作られた表ではないのかなというふうに思うんですが、施行者としてはいかがですか、青木参事。この表をつくった目的は。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 会長がおっしゃったように、この段階で、いわゆる私道の取り扱いはどのようになるのか、100%、まあ100%と言ったらおかしいのですけれども、当然評価はしますが、いわゆる基準地積の中に含めるか、いや、これはもう、区画整理によって私道がいわゆる公道、羽村市道として整備されますので、ですから道路については換地をしません。そういうふうになった場合、事業計画全体の中で私道が占めている割合によって、いわゆる減歩率とか換地地積が変わってきます。そういうものをお示しした資料ということでございます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そういたしますと、右側のところの4.63とか0.3対応の例を述べているんですけれども、これはあくまでも例なんですけれども、これは面積対応ということでここには図で示されている。現実的にはこの面積対応というのは(2)で起こることなのですか、という質問をちょっと教えていただきたいんですけど。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） この第7回資料1で、私道を含む割合が20%とか15%とかいろいろありますが、全くじゃあ、このところを無視して、1つ右側の一番上、これを仮に80、白い部分で80とありますね。それで下に黒く塗られているところが20とありますね。これを、例えば面積として置き換えた場合、いわゆる宅地として使っている、一般の宅地、一般の宅地と言ったらおかしいんですけれども、いわゆる建築の敷地として使っている部分が80平方メートル、そして、道路として提供しているのも、20平方メートルとした場合には、この20平方メートルが、こちらに書いてあるような計算式 $20 \times 0.3 \times (1 - \text{幾つ})$ とありますが、これは減歩率です、ここでは平均減歩率を掛けておりますが、掛けることによってこのような地積になると。いわゆる4.63平方メートルになるということです。

そして、この建築敷地として使っていた宅地については、平均減歩率のままいきますと、このような形で61.76平方メートルになりますよというふうな形に置き換えることも可能ですが、第7回資料で出しているのはそういうふうなことじゃなくて、先ほど言いましたような形で出しているということでございます。以上です。

会長（新井明夫君） 1番・黒木委員。

委員（黒木中君） 私のほうからお答えするのも変かと思いますが、先ほどの神屋敷委員のご質問で、第7回資料1の一番右のケースが起こるのは、このフロー図で(1)、(2)、(3)、(4)とありますけれども、(2)番だけかというご質問ですよね。そうだと思います。この案のとおり決まればそうだと思います。案のとおり決まればそういうことです。

こういう現象が起こるのは、この率が幾らになるかとかはこれからですけど、こういう現象が起こるのは、現象というか、こういう取り扱いをするのは、ご質問のとおり(2)番のときだけです。だから、(1)番と(3)番のときについては、こういう取り扱いは起こらないということです。どっちかという、こっち側の取り扱いになるということです。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） それで、じゃあ私の言った、(2)のところの0.3対応したときの例であるというような、これは説明資料になるんだと思うんですね。今までのずうっと経過でいくと。青木参事さん、それでよろしいんでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） そういう置き換えた場合は、このような(2)の換地地積を出す場合には、先ほど黒木委員さんがおっしゃいましたが、このような計算式で算出されるというふうな形になります。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） ずうっとこれは検討してきたんですけれども、余り意味のない資料というんですか、逆に、非常に検討しているほうとしましては惑わされてしまう。現実には何が起こるかというようなことが、ますます分からなくなってくるというような、余り意味のない、それから、もしかしたら0.3対応なんていうのは、これはまだ全然架空であって、前に黒木委員さんがおっしゃっていたと思うんですけど「1であっていいし」って。こういうような資料というのは、むしろ出さないでいただきたいと私は思うんです。

まず、この件に関しては、私の意見として、出さないでほしい。このような意味がなく、ある意味では0.3というのは間違っているものである可能性もあるわけですから、出さないでいただきたいと思います。

会長（新井明夫君） ただいまのご意見ですから。
ほかにございますか。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 確かに今、神屋敷委員さんの言われるとおりでして、これはやはり、この資料をもらったときに、この7回の資料1は、当日いただいた場合に、非常にこれ、後で検討しなくてはよく分からないです。

で、今、黒木委員がはっきりと、こういう場合は(2)になるのではないかなということと言われると、こちらもそういうふうにかけていたことが確認されたような気持ち、「ああ、やっぱりそうだったのか」と。だから、我々の考えはそれほど間違えじゃなかったんだなという気持ちになりますね。

こういうことを、やはり説明するときにもちゃんとしてほしいし、それから3割云々ということは、先ほどから出ていますけれども、これはもうたびたび、確定数値じゃありませんので、こういう確定数値を例えば出しておいて、数式なりあるいは例として出さなくちゃならないこともあるだろうと思います。そのほうが、具体的な例として出したほうが分かりやすいわけですから。

だから、そういったときには誤解がないように、そういう数値が、これは架空のものであるとか、あるいは想定のものであるとかというようなこと、まあ、市のほうでもそのことは言っておりましたので、念のためにそういうことの誤解が生じないように、やはりたびたび確認させてもらいたいと思っております。以上。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そういたしますと、「私道の取扱いフロー図参考資料」のところには、先ほど私が質問したような内容のことは、書いておかないとよく分からないと思うんですね。もちろん、それはまだ決まっていないことなんですけれども、清算金対応なのか、土地であってもBの部分というのは同じ土地対応ではないというようなことを考えている。そういうことを言っていたらかないと、意見の言いようもないしということなので、それは市に対するお願いなんですけれども。

会長（新井明夫君） ほかにございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） ちょっと私のほうで、議事のほうで混乱しているんですけど、進め方のことで分からないんですけれども、以前に資料を、私たちも検討委員会でこういう資料を、分かりやすい資料を出してほしいということで、私道の取り扱いとか、検討するためのものなんですけれども、いつ出したものでしょうか、12月6日に出しているんですね。

で、その資料をもとに、また、今言ったように何しろ分かりにくいんですね、資料が。ですから、分かりやすいものにしていただいて、こちらで検討したいということがあって、私道の取り扱いやなんかもそういうのを市のほうに出しているんですけれども、そういうことに関して、また資料が出てきたことに関しては、次回とか次々回でできるのでしょうか。

会長（新井明夫君） ちょっとよく分からないんですけど、何か約束されて、施行者のほうで宿題になっている資料があるのですか。それとも、今後の問題ですか。

委員（神屋敷和子君） はい、一応私たちのほうから、ここにはこういうものを入れてくれという……

会長（新井明夫君） もう既に提出されているのですね。

委員（神屋敷和子君） はい、12月6日です。

会長（新井明夫君） ちょっとその展開を述べてください。どんなものが出されているのか、ちょっと承知してないものですから。区画整理課長。

区画整理課長（羽村福寿君） 12月に、これまで審議会で出しておりました資料について、「こういう点を訂正をして出していきたい」ということで、その中でも、出せる資料、出せない資料がございますので、出せる資料につきましては、今、議論をしておりました「私道等の取扱いフロー図」ですとか、前回お配りしました、取扱いフロー図の第7回審議会資料の改訂版というような形でお出しをしている資料ですとか、申し出換地の取扱基準の表示の方法ですとか、これらにつきまして審議会で直接お出しをしていると。

この中で、今、0.3というお話もございましたけれども、出せる資料ということでございますので、0.3について、これは「1に表示をし直して出してください」というような要求がございましたので、こちらにつきましては、今、市のほうで例示したものは0.3ということで、改訂されたものは現時点では出しておりません。

それとあと、六町の関係につきましては、こちらの六町の評価、換地設計基準案の、今まで3地区を例に挙げて対比を

していたわけですが、それにつきまして、「六町の分についても対比をして、4例として挙げて出してください」というご依頼がありまして、それにつきまして六町地区のほうに、換地設計基準案の六町で用いているものについて資料の提供をいただきたいということで、現時点においても、まだ要請をしているという段階でございます。以上でございます。

会長（新井明夫君） 今、事務局のほうから、8番・神屋敷委員の質問に関連して、出された資料の扱いについて、整理して答弁がありました。

大部分のものは審議会に出されたそうですが、今、先方へ照会しているもので、まだ来てないもの等があるようです。

で、これは施行者とよく相談していただいて、審議会への資料を出すべきか、出す必要があるかどうか、その辺の判断は市側に委ねたいと思います。で、施行者のほう、あるいは事務局双方で相談して、審議委員の皆さん方に周知して、そこで不明な点については議論してもらう必要があるという判断をされた場合には、次回、提出をお願いしたいというふうにお願いしておきます。

ほかにごございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今、「ほかにありますか」ということは、どこからどの部分ですか。

会長（新井明夫君） はい。現在審議しておりますのは、評価基準案の中の細目でございます。資料の扱い、減歩緩和……失礼しました、換地設計基準案ですね。細目についてやっておるわけです。

これが終わりますと、その細目以外の本文のほう、並びに若干この評価の問題も出ていますから、そういったものに関連しての総括的な質疑、ただし、評価の問題について、この審議会がどこかの例を出して審議会で直せるんだという論議までは、会長としては考えておりません。質問に対して見解を述べてもらうと、その程度であろうかと思うんですね。

評価員の権能に属するものについては、質問までここでストップするという考えは、前回、ないことを申し上げてありますので、それもひっくるめて、もし細目についてご質問がなければ、そろそろ、皆さんもう既に総括質疑のような質問も始まっておりますから、どこかでそれをギアチェンジしていきたいというふうに考えております。

その中で、再三申し上げますが、細目についての質疑も拒絶はしません。どうしても聞き落としちゃった、これは大事なことですから、総括の中でも触れてもらっても結構ですよということで、そういう前提で、これは審議委員の皆さん方に、全体のタイミングを見ながら総括質疑への移行についてお諮りしてもいいと思うんです。

そういうことで、ひとつ総括質疑へもうそろそろ入る時期に来ているのかなというふうに思います。そういったことから、各委員の意見を聞きたいと思います。1番・黒木委員。ずうっと順番に聞きますので、ひとつ見解を述べていただければありがたいと思います。

委員（黒木中君） 質疑については、もうほとんど私の感触としては出尽くしたんじゃないかなと思うので、質疑の中でも意見が随分飛び交っているように思うので、まあ、意見、総括質疑もできるということですから、そろそろ細目の質疑を終了して、そちらのほうへ移ったらどうかというふうに思います。

会長（新井明夫君） 2番・小山委員。

委員（小山豊君） まだまだ、分からない部分がたくさんあるんです。第1に、借地権者がどのくらい補償されるものか、それをまだ聞いてないんですけど、ここで聞いていいですか。

会長（新井明夫君） 一通り、総括へ入ることについての意見ですから。それはまだ質問の時間を作りますから。分かりました。

委員（小山豊君） いや、この前も言っているんですけど、なかなか質問の……

会長（新井明夫君） いや、手を挙げていただければ、いつでも指名していますよ。

委員（小山豊君） ああ、そうですか。

会長（新井明夫君） で、今はその場面ではありませんので、ちょっとお待ちくださいね。そうすると、じゃあ、3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 私はまだ疑義がありますし、それから不明な点もあります。ですから、まだ総括には至らないです、私の感覚としては。以上です。

会長（新井明夫君） 瀧島委員。

委員（瀧島愛夫君） 黒木委員さんがおっしゃったとおり、もう、今のを聞いていますと、まあ、総合的な意見も含まれていると思いますので、そろそろ総括に入ってもよろしいのではないかと、そのように思います。

会長（新井明夫君） 5番・中根委員。

委員（中根康雄君） 私は、総括にそろそろ入るべきだと思います。総括の中でも、細目についてもご質問もできるものはあるわけでございますので、今の所は、いわゆる質疑のはずなんですが、意見開陳まで入っている部分もありますので、まずその前に総括質疑をすべきであると、そのように考えます。

会長（新井明夫君） 6番・中野委員。

委員（中野恒雄君） 私も、総括にもう入ったらいかがかと思っております。細目については、会長も認めていることですから、またその場はその場でやればいいことですから、もうここで、ちょうどもう機会もいいころだと思いますし、ぜひともそうしていただきたいと思っております。

会長（新井明夫君） 7番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） 細目についての、まだ分からない点もある方はおられるし、また、私も若干ございます。しかし、絶えず細目だけにいきますと、やはり全体が見えなくなる可能性もありますので、全体をしながら、そこで細目が出てきた場合はそこで質疑応答をするというふうな形で、お互いが全体を見極めながら、部分も見極めていくという並行状態が望ましいと思われれます。以上です。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 2つ、言いたいことがあるんですけども、まず1つは、総括の中で細目をやる場合、今回、羽村市のほうから議案ということで次から次に、1回ごとぐらいに、最初は私道の取り扱い、それから減歩の緩和のこと、申し出のことって、次から次へ出たんですけども、そこで不消化のままの部分がたくさんあります。それで、資料をきちっとそろえていただかないと分からないということを、何回も私は申し上げています。

それで、細目をやることに関して、きちっと資料をそろえて、1つずつ区切って、質疑というのですか、をやらせていただきたいと思っております。それで、先ほど小宮委員さんがおっしゃったように、全体を見ながら細目をやれるということであれば、そういうものを総括というのであれば、きちっと私たちがわかるということを保証してくださるということであれば、総括という言葉を使っていいと思っております。

それからもう1つ、先ほど会長のほうから評価のことで出たんですけども、私はやはり、換地設計基準案の中の第7、第8、第9というのが、換地の設計方式、8が換地の位置、第9が換地の地積というところに、評価の問題がどうしても入ってくるわけなんです。

で、第7のところにも「画地の評価は別に定める」「土地評価基準による」と。それから第8のところにも「位置というのは相隣関係および土地利用」という、これは照応の原則なんだと思うんですけども、土地の評価に関係してくる。

第9の地積の計算式の中のeiとaiは、何回か前にお尋ねしたんですけども、ここの指数というのはやはり土地の評価にかかわってくるということで、ぜひ、日野市のところでも勉強会で、私は一番最初にこの勉強会をやってくださいと言ったときに、羽村市さんは1回で終わらせてしまったんですけども、ほかのところを見ましたところ、やっぱり評価のことが入っています。評価の勉強が入っています。

それがなぜ、すぐこの換地設計基準案を討議していく上で必要かといいますと、例えば換地の供覧や、いろんなところで権利者から意見書が出てきた場合、それを審議したりするのは、評価員ではなくて審議委員の責務ということになります。そういったところ、換地設計基準案だけを見て1つの例を当てはめていくと、一番大きなのがやっぱり第7、第8、第9。早い話が、どこに行き、どれだけの面積で、どういう減歩で、どういう清算金かというようなことの説明を強いられることになると思うんですね、審議委員は。

その時にきちっと説明をできなければいけない、または理解していなければいけないということで、これは評価の問題の勉強をしなければいけないということと、評価員会さんからの土地評価基準の案の段階で、こちらにも教えていただきたいという気持ちがあります。それはぜひ、していただきたいと思っております。

その2つです。そうでなければ、とても審議委員として責任をとれるというような状況にはならないと思っております。この第7、第8、第9が入っている限り。以上です。

会長（新井明夫君） 9番・島田委員。

委員（島田清四郎君） 私のほうからは、やはり総括にそろそろ入るべきであるというふうに思います。特に細目に関しては、会長が非常に細かく丁寧に審議会を運営してくれたので、本当によかったなというふうに思っ

ているんですけども、まだまだ総括の中で細目のほうにも若干触れてもよろしいというふうな会長のほうからお答えをいただいておりますので、これでぜひともそちらのほうに、そのようにお願いいたします。

会長（新井明夫君） 今、全委員のご意見を伺いました。いろいろ細部について、小山さん、島谷さん、それから神屋敷委員さんから、細部についてまだあるよというお話があって、これはまあ、なかなか簡単に理解するということは難しいということは、会長としても認識しております。

そういう中で、総括へ入って、そういう細部もひっくるめて、総括という舞台の中で進めていったらどうかという委員の皆さん方が、多数でございます。

会長としては、そのご意見に従って今後進めてまいります、神屋敷さんからも指摘があったような、1点ずつ今後やれという、この会議の運営については、会長が考えてやっていきたいと思いますが、分からない点についての質問は、どうぞ、なさって結構だと思います。

それから、評価の点については、勉強会をするのは結構ですが、評価案について、ただその説明を聞くのは構いませんが、それに対して物を申すというのはいかなるものかなど。

これは評価員が審議会とは別の権能にあるという点に、私はやはり意を用いていくべきであろうというふうに考えておりますが、ここから先の見解は、請われれば施行者においてまとめておいていただければいいと思うんです。

いずれにしても、そういうことから、小山委員のご質問も含めて総括に切り替えていきたい。ただし、ここでは採決というような運営上の方法は私は避けていきたいというふうに思っておりますので、その点はご了承いただきたいと思いません。

そういうことで、ただいまから総括質疑を受けます。なお、細部の点についても、ご発言がありましたら発言していただければ結構でございます。よろしくお願いたします。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 総括質疑の中の細目というようなことになるのかと思うんですが、早速私は、疑問の点と、それから資料請求をしたいと思っております。

1つは、前回の議事録の3ページの下から7行目、一番下から7行目ですが、ちょっと読んでみます。「それと、稲荷神社も入っているんですけども」という言葉があるんですが、この「稲荷神社」は、テープでは「稲荷緑地」になっているんですね。非常にこれ、微妙だと、私は冒頭に申し上げましたがね。

ですから、稲荷緑地と稲荷神社という、この言葉の差異が非常に微妙だということは、これは稲荷緑地というのは、これ、俗称ですね。区画整理では緑地はないわけですから。施行後にできるわけですから。ですからこれは、我々審議会で使っている場合には、これは稲荷緑地というのが俗称として、それで前回のこれは青木さんの発言ですから、おそらく稲荷緑地と発言しているんですが、この記録では稲荷神社になっている。このほうが正確であるとは私は思っております。稲荷神社というほうが正確なんです、こここのところ、まず確認させてから質問に移ります。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これは、私もちょっとテープを確認したんですけど、神屋敷委員の質問を受けて、私が「稲荷緑地も入っているんですけども」という、そうしますと言葉が通じていかないということで、ここは正式にはやはり「稲荷神社も」というふうな形になりませんと、神屋敷委員のご質問の回答になってないということで、このような表現をしたというふうに確認しております。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） だろうと思います。それで、この議事録のとおりだと思っております。

そこで、これは私もこの議事録を見ればわかるのですが、こここのところで質問しておりますが、この稲荷神社は、これはいわゆる宗教施設、言ってみれば特別宅地という分野に入るんだろうと思います。

そうしますと、これに対して青木さんは、「換地設計を進める中で特別宅地にするかどうかということを決めていく」と。換地設計を進める中で、この特別宅地にするのかどうかということを決めていくと。これは、神屋敷委員の関連質問で、その前にありますルーテル教会のことも含めて話が入っているわけですが。

で、進める中で決めるという、この意味がちょっとよく分からないんですね。私は、もう前もって、こういう特別宅地として法的にこれは認められるものは認めるというふうに認識しておりますが、進める中で、そういう特別宅地にするのかしないのかと、そういうことなのかなということ。それを1つ質問。

会長（新井明夫君） 青木参事。この議事録の最後のほうに、審議会へ文書として出したいという発言がされてますから、それとの関連で答えてください。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これは前回の審議会でも、その辺で不明な点があってはまずいということで、宗教施設は宗教施設としての取り扱いをしていく。そうしますと、当然、神社も教会も同じ扱いでしていきたい。そこで、

具体的な形でお示しする必要があるというふうな私のほうも答弁しておりますので、そのところははっきりした形で明示を、文書として明示をしていきたいというふうに考えております。

会長（新井明夫君） よろしいですか。今の関連ですか。ほかの件ですか。もし、ほかの件でしたら、先に2番の小山委員が借地権のことで、さっきちょっと口を挟まれておるので、それから。よろしいですか。今の関連ですか。はい、3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） それでは、その文書をぜひ出していただきたいと思います。それを待っておりますので。それはいつごろ出そうですか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これは次回の審議会までにお出ししたいと考えております。

会長（新井明夫君） 2番・小山委員。

委員（小山豊君） 簡単なことなんですけど、借地権者は保障されるか、されないか。それだけ聞きたいのですが。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 借地権者もやはり権利者ですので、その権利は保障されます。以上です。

会長（新井明夫君） 2番・小山委員。

委員（小山豊君） この区画整理法で出ていますか、そのように。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 借地権者は、いわゆる土地所有者、そして借地権者というのは、区画整理審議会の委員の選挙もできるというふうになっております。いわゆる借地権を届けてない方が多いわけですけども、これは権利の申告というのがございまして、申告していただければ、借地権を所有しているんですよということであれば、いわゆる借地権者としての権利者というふうな形になります。以上です。

会長（新井明夫君） 小山委員、よろしいですか。

委員（小山豊君） いや、もう一度。

会長（新井明夫君） 2番・小山委員。

委員（小山豊君） これは大分前に戻りますけれども、小作台で区画整理がありましたですね。そのときに、やはり借地権者は、いったん、もう市とは切り離されて施行されたと聞いたんですけども。そうすると、借地権者はあくまでもそこで、スタートされた時点で、もう市から切り離されているから補償がないというふうの小作台では聞いたんですが。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） そのホシヨウ（保障 or 補償）というのは、ちょっとどういう意味で言っているホシヨウなのかどうか、ちょっと私のほうとすると小山委員のご質問が分からないんですけども、あくまでも区画整理事業上の、あくまでも所有権者、そして借地権者という、その権利者というふうな形になりますので、その権利は継続されていくというふうな形になります。

会長（新井明夫君） 小山委員。これは非常に答え方によっては影響が出てくる内容ですから、ご質問なさっているケースを具体的に事例として確認した上でご質問していただければ、一番ありがたいと思うんですが、よろしいですか。2番・小山委員。

委員（小山豊君） 買取方式だと借地権者は70%の補償があると出ていますけれども。買取方式ですよ。ところが、区画整理法では1坪も補償はされないが出ていたんですけども。そこがちょっと、おれにはおたくの答えが分からないんですけども。そこをはっきり、もう一度言ってください。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） そのホショウされないというのが、ちょっとよく分からないんですけども、借地権者の借地権割合というのがございます。これはAさんからBさんが借りているといたしますと、そのBさんは、いわゆる借地権の権利ですね、それが何割になるかということ、これにつきましては、当然、評価員に諮って決めるわけですが、通常の場合ですと、今までの事例ですと、これは借地権割合というのは商業地域とか住宅地等によってもかなり違って来るんですけども……

(2番・小山委員より「その割合を聞いているのじゃなくて、補償されるか……」との発言あり)

都市整備技術担当参事（青木次郎君） ですから、そのホショウがどういう意味のホショウなのかという、あくまでもその権利は継続されていくというふうな形になります。

会長（新井明夫君） ちょっと今の議論で、学識経験委員のほうからご意見があるようです。1番・黒木委員。

委員（黒木中君） 買取方式だと70%補償されて、区画整理だと補償されないっておっしゃいました。それはどこに書いてあるんですか。

会長（新井明夫君） 2番・小山委員。

委員（小山豊君） ちょっと見つけますけど、先へ。

会長（新井明夫君） 黒木委員。

委員（黒木中君） お見つけいただければ結構なんですけど、多分その意味合いは、ちょっと議論がかみ合っていないように思うんですけども、買取だと、土地に対して、例えば坪100万円のところについては坪100万円の補償をするわけですね。1坪100万円で買い上げると。

借地権者と所有者の方がいらっしゃって、例えばそのケースであれば、借地権者の方に70万円を渡して、所有者の方に30万円を渡すと、そういう意味合いだというふうに推測をするんですけども、区画整理の場合には借地権者には何にもないよというのは、要するに土地の所有権としては1坪ももらえないということですね。借地権を取得することができます。同じように。そういう意味合いじゃないかなと。先ほど青木参事がお答えになろうとしたのも、そのことじゃないかなと思うんですけども。

会長（新井明夫君） 小山委員に申し上げますが、今の黒木委員のお話に、少しお時間をいただいて、何かまたさらに施行者に質問すべき点が整理できましたら、その時点でお願いいたします。

8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） その件に関してなんですけれども、9回の審議会のところで、青木参事さんが「土地所有者の考え方が将来優先されるべきですが、合意が得られなかった場合、現在利用している方にもそこには権利があり、区画整理の中だと照応の原則に基づいて換地を行うことが妥当ではないかと考えます」という、これは借地権のところから出てきたんだと思うんです。

それで、その後に瀧島委員さんのほうから、「借地権者と土地所有者というのは一定の権利割合で権利を持っているので、双方の了解が得られたら、借地権者も署名があればいい」というような話があって、その後も瀧島委員さんのほうから、「合意ができなかった場合でも、基本的には現在の宅地がある場所に、基本的に照応の原則として底地換地（これは近くに換地されるという意味ですか）、底地換地されるのが区画整理の原則で、まるっきり借地権が解消されるのではない」というような、そういうやり取りがあったんですね。これは借地権のことだと思うんです。

で、ここところが、小山委員さんがよくおっしゃいますけど、つまびらかに、非常に分かりやすく、審議委員が分かっていると、この地域には借地、借家の方がいっぱいいます。また借家の話は別になると思うんですけども。

で、借地権というのは、選挙の折には30人ぐらいで、借地権を結んでいる人はそれだけですけども、結んでない場合はどうなるのか。結んでいる場合にはどういう権利が保障されるのか。それで、市はそういうことをどのようにその人たちに連絡し、どのような手続になるのかというようなことも、審議委員としてはいろいろ分かっていると、何でこんな不幸なことが起きてしまったのだろうかというような結果になっては、絶対いけなと思うんですね。

ですから、この辺のことも、私もはっきり言って、この底地換地とかいろいろ権利の持ち具合やなんかで、その上に乗っている建物やなんかで、まあ、昔勉強したとき、ABBとか、ACBとか、いろんな種類が出てくるんだと思うんです。それに関してはこういうふうになる、で、今、黒木委員さんがおっしゃったように、買取であれば3・7だとかいう、そういう何割だなんていうことも、そこに話が出てくるんだと思うんですね。

で、その辺のことも、きちっと分かりやすい資料をいただけたらと思うんですけども、どうでしょうか。

会長（新井明夫君） 黒木委員。

委員（黒木中君） 何か私のほうから申し上げるのも筋違いな気もするんですけども、まず、今、神屋敷委員さんがおっしゃった最初の、前半の内容なんですけれども、その部分だけ借地権のことだからということで取り出してこれらたんだと思うんですけども、その話は私の記憶だと、ちょっと違っているかもしれませんが、申し出換地をするのに、所有権者からの申し出だけを受け付けるような内容になってたんですね。

これは当審議会に、市のほうからそういう審議、諮問があったことなので、その件について借地権者からも申し出ができるようにしたらどうでしょうかということ、瀧島委員さんのほうから、そういう意見、質問というか意見というか、があったんですね。

それは単にそれだけのことで、その後におっしゃった借地権の方に市がどういうふうに対応するとか、連絡をするとかということは、当審議会に諮問されていないことなので、特にこの場で私は取り上げる必要はないのじゃないかというふうに思うんですが、要するに審議会として、それを審議委員としてももちろん知っておくことは大事だとは思いますが、この審議会の場でそういう議論をする必要はないんだというふうに思いますね。

会長（新井明夫君） 施行者として見解がありますか。青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これは当然、借地権を所有されている方には、当然、情報は常に施行者としてお出ししなければなりません。それともう1つ、借地権、申告されている方はいいんですけども、申告されていない方といますのは、非常にその、いわゆる民民の契約になるわけですね。いわゆる所有者と実際にお使いになっている借地権者が実際どのような形で契約をなされているかというのは、なかなか把握できない。

ただ、いずれにしても市とすれば、当然、そこにお住まいの方には情報は提供して、申告していただくものは申告していただくというふうにお知らせしておりますので、今後も当然、情報は提供していくというふうに考えております。

会長（新井明夫君） 今のところ、よろしいですか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 換地ということで、換地設計基準案の関連だと思うんですけど、換地で何が起こるかというのは、もしこの文面が出てないことで何かが起こって、この同じ地域の中に住んでいる方が困ったことになるというようなことが出てきてはおかしいと思うんですね。

ですから、やはり換地設計基準案とは関係ないとしても、換地ということで何が起こるかということで、借地の方たちにどういうふうに降りかかっていって、権利がどのように守られるかという質問が出たんですから、それはやはり市のほうできちっと資料として、関連資料として出すべきであると思う。

それから、私がそのところで、これは申し出換地のところだと思うんですけども、民民の問題ということ、青木参事さんもおっしゃったんですけども、そのところで私は「民民の問題の事例を述べてください」と。で、そのときは述べられなかったんだと思うんですけども、「後日、そういうのは」ということで、ずうっと先送りしているんですね。

それで、幾つも幾つもそういうところがあって、事例、具体例とか、六町での場合はこうだというようなことを出してくださいということを、申し出とか私道全部に言ってきているんです。それを全部、私は記入しているんですね。で、これが出てこない、やはり実感を伴って、初めてのことで分からないんですね。

ですから、なるだけわかるようにして、この換地ということを知っていききたい。市が何を考えているか、それから区画整理法の中では何が起こっていくのかというのを分からなければ、地権者から質問が出てきたり、行政不服審査請求、意見書が出たときに、どうしたらいいかというのが分からないと思うんですよ。ですから、やはり資料は出して、関連資料として出していただきたいと思います。

会長（新井明夫君） 借地権者の委員である中根委員さん。今の議論から、借地権者のいろんなトラブルというのは、区画整理といわず、一般の土地の所有権の移転に伴って起こり得るわけですね。で、区画整理審議会として、民法上、どこまで立ち入ることが妥当なのか、民法上。

そういった問題をひっくるめて、それで青木参事のほうは、借地権の権利申請、これが区画整理における借地権者として認定して、その方を通常の権利者と同じように、区画整理法上、保護できるんだということをお話しているわけです。

で、そこから一歩先の、いわゆる通常の買収においても起こり得る借地権者と権利者とのトラブル、それが区画整理がどこまで立ち入れるのか。それから今度は、立ち入るとしたらどういう手段があるのか。例えば選挙で出されている各審議委員さんが、そういう中へ入って仲立ちをする。

これは換地設計基準の決め方が悪いから起こるのではないだろうと会長は思うんですが、その辺もひっくるめて、借地権者委員として、ひとつ見解があったら述べていただきたい。5番・中根委員。

委員（中根康雄君） まず、借地権の問題が出てきたと思うんですが、1つは、区画整理によって借地権は消滅しないということです。まず1つはですね。

ただし、1 つ気になりますのが、申告をされている方、これについては別に問題ないと私は思っています。問題は、借地権の未申告の方ですね。これがどの程度いらっしゃるかわかりませんが、この取り扱いは非常に重要だろうと思っています。

それで、仮換地の指定が行われますと、使用収益権も当然移転をする、いわゆる移動する可能性があるわけですから、その辺のところをよく検討されたほうが、取り扱いをですね、されたほうがよろしいかと思うんです。

いわゆる地主さんにとってみると、仮換地の使用収益権というのは自分であって、借地権者ではないという解釈をとるかもしれませんから。で、それらについての、実際に地方のほうですが、高裁の判例も出ておりますので、そのあたりのところを少し研究されたらよろしいと。

特に、今申し上げました未申告者の借地人ですね。その方については施行者のやはり責任で、仮換地の問題、いわゆる借地権の問題、これはきちんと処理をしておかないと、後で民民の間でのトラブルが必ず出てくるだろう、そのように私は思っております。したがって、未申告者、ぜひこの取り扱いを十分にさせていただきたい、そのように思います。差し当たって以上です。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

今、数人の委員さんから発言がありましたが、施行者において、未申告、申告できない状況が、これ、非常に難しい問題なんです。申告という制度は受け身ですから。だけれども、情報を十分差し上げて、申告できるような機会をできるだけ広く広げてやるということは大事だろうと思うんですね。

で、そういうこともひっくるめて、この借地権者に対する扱いについて、施行者としては今後こう考えていくというものをペーパーとしてまとめられれば、8 番の神屋敷委員の申し入れの内容も勘案しながら、次回の審議会に出していただければ、それをまたテーマにして、いろいろ議論ができるのではないかなというふうに思います。会長から、ひとつ検討をお願いしておきます。

借地権の考えは、あと、小山さんの質問を残して、この程度にします。

ほかに何かございますか。7 番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） 総合的なことに触れていきますけれども、換地設計という業務をこれから行うというふうにスケジューリング的にはなっております。換地設計をするにあたって、どのような項目が具体的に必要条件になってくるのか。または必要な資料、必要な項目ですね。それを、実際に換地設計を行う新都市建設公社の方にお尋ねしたいと思います。

会長（新井明夫君） 今、公社の職員に対しての質問でございますが、説明員としての出席は認めておりますので、答えをさせていきたいと思っております。よろしゅうございますね。公社所長。

多摩西部区画整理事務所所長（国枝英明君） ただいまの小宮委員のご質問でございますけれども、私ども、ご審議をずうっとこちらで拝聴いたしておまして、まさにこれから私どもが換地設計に取り組むためにも、今までご審議いただいております換地設計基準、それをまた繰り返すようでございますけれども、その中の各種取り扱いということでは、まず、私道の取り扱いでございます。それから、減歩緩和でございます。そして、申し出換地。これらをしっかりとご審議いただき答申いただけることを、実務作業者としては待っているわけでございます。

それから、評価ということに関しましても、土地評価の基準というものを評価員からご意見を賜りながら、このような作業で私どもは換地設計を進めてまいりたい、かように存じております。以上です。

会長（新井明夫君） 小宮委員。

委員（小宮國暉君） 全体的なことは確かにそうでございますが、もうちょっと突っ込んで、例えば地積の確定。確定がなければ設計業務に入れないことは明らかでございます。それから道路そのものの確定。これがなければ設計業務にかかれないうと。

換地設計基準は決まっています、まあ、細部にわたって確かに決めなければ、必要条件だと思えます。まあ、そういった地積の確定なり、道路の幅員ないし延長幅、駅前広場も含めてですね、そういった項目が決まらないと設計業務に入れないんじゃないかなというふうに思われますので、その辺のところと、先ほど言われたことも整理されて、次回に出していただきたいと思えます。

言葉ですと、非常にみずからの業務が不明になってくる。やはりこう、項目なり、そういった資料内容を整理した上でかかられたほうが、より私たちも理解できるし、また、設計される方も、十分にその課題をみずからがとらえることができるのではないかなというふうに思えます。

それから、さらに突っ込むと、やはり必要条件だけでは、我々地権者、私たち地権者の方々の意見という、あるいは気持ちというものが反映されない。そこに十分な条件というものも検討されて、その項目を挙げていただきたいと思えます。

十分というのはどういうことかと申しますと、例えば長方形の細長い敷地に面するお宅があったと。これを換地設計という形で仕事をする場合に、今の現状の敷地に合わせた住宅が建っていると思えます。

それを、例えば幅員を矩形の絵柄を書いた場合に、細長い敷地に建っているのは細長い建物が建っていたとしますと、

それをもう少し奥行きとか間口とかというものを検討されて、その建物が生かせるような、そういった現状把握というものがようになってくるのではないかとというふうに思われます。要は、今の現状がどのような形の環境にその方がお住まいなのかと。

先ほど、借地の問題が出ました。借地というのは、上に上物を建って、それを利用している人が借地をされているわけですね。そういった個々の現状というものを把握しながら換地設計をされるのが必要なのではないかと、また、十分な条件に入ってくるのではないかと、そのように思われますので、その辺を整理立てた形でこういう項目を、お仕事の内容の項目を挙げていただきたいと思います。以上です。

会長（新井明夫君） 今、答弁を求めますか。

委員（小宮國暉君） いや。

会長（新井明夫君） よろしいですか。では、そういう課題が提示されたわけでございますので、施行者において、可能ところで結構ですから、まとめていただきたいと思いますというふうに思います。

3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、小宮さんのほうからお話が出ましたが、私もそれに関連しまして。

具体的に換地をするときに、作業をするときに、いわゆる照応の原則とかいろいろありますが、それだけでは当然足りないだろうと思うんですね。したがって、何ていうんですか、これは住民からの質問ですが、街区の中に、割り当てというんですか、各家を割り当ててそこへ換地していくわけですね。それが設計なんでしょう。そのための、いわゆる基準になるようなものがあるのではないかとと思うんですね。

具体的に、極端な例ですけれども、南東の角地に現在住んでいる方が仮に3軒あったとしましょう。街区に割り当てるときに、南東の当てはめるところは1カ所しかない。そういったときの割り当て方ですね。おそらく順位がつくんだらうと思いますね。そういったときに、何か基準のようなものがないと困るでしょう。だから、その基準を教えてほしいということです。

換地設計基準案というのを今やっているものですから、具体的に作業をするときのそういう基準案を必ず出してほしいと思います。

会長（新井明夫君） どなたが答弁なさいますか。公社所長。

多摩西部区画整理事務所所長（国枝英明君） 一応、作業として換地の割り込みという作業がございます。この辺も、こういうものを1つの目安、基準として割り込んでいくというのをお示ししていきたいと思います。

会長（新井明夫君） 青木参事。施行者としての見解を述べてください。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） まず、やはり当然、現状の道路に、今、家が張りついて、いわゆる土地利用がされているわけですね。今度、事業計画に基づいた街路に張りつけますと、当然、照応の原則といいましても、全く同じということはあり得ません。

じゃあ、順番というよりは、照応の原則といいますのは、一般的にすべての条件がそれぞれほぼ同じになるような形で割り振っていくわけですね。これは位置についても、地積についてもそうです。ですから、すべて角地なら角地にあったものが、すべて角地に来るとということには、これはならないというのが現実です。

そこで、それぞれのこの条件が合うように、いわゆる照応の原則というのは6項目ありますが、そういうものを平均的、総合的に見て換地を割り振っていくわけですね。で、その中で作業とすると、その設計をして、そして供覧というふうな形で皆さんにお示ししていくというふうな作業になります。

そこで、その供覧をする前段として、審議委員の皆さんに当然見ていただいて、これはどういうふうな形でこういうふうになっているのかとか、そこで疑義があった場合にはご質問していただいて、確かにそのところはこういう基準からいってもちょっと合わないのじゃないかということであれば、そのところは修正していかなければならないと思うんです。

いずれにしても、設計の段階ではあくまでも、平等と言ったらおかしいんでしょうけれども、その照応の原則がそれぞれ平均的に合うような形で設計をしていくというふうな形です。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） もちろん、公正、公平でなくちゃならないんですが、僕が今お願いしていることは、そういうことを設計する段階のその基準になるものがないと、それこそ、さじ加減、手加減になってしまわないかという、その心配なんですよ。

公平、公正というのは、そういう基準に照らしてどうなるかということなんだと僕は思う。だから、その基準を示してほしいということなんです。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） この換地設計をしていく中では、細部についての基準を、現段階の換地設計基準ですね、これに基づきまして、これをまず基本のルールとして設計をしていくわけです。

そして、すべてのルールを定めていくというのは、実際前段で、作業する前にというのは、これは今までの区画整理を実施してきた中での1つの換地設計の中でのルールというのは、細かなルールはありますが、いずれにしても西口はまた西口の、ケース・バイ・ケースと言ったらいいんでしょうか、やはりどうしても、その都度その都度、検討していかなければならない項目が多々出てくるかと思えます。

そこで何を優先にしていくかということは、作業を進めながら、いずれにしても出てくるということだと思えます。ですから、すべてそれは、大まかなのはこの換地設計基準の中でやっていくと。そして後は、今までの中であったものを1つの参考にしながらかつていくというふうな形になるかと思えます。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） ちょっとよく分かりませんですね。確かに複雑であることは確かです。しかし、今、審議しております換地設計基準案は、これは非常に作業のときには、余り大まか過ぎて、これは当然、もう少し細かな作業基準というんですかね、何ていうんだろう、振り込み基準というんですか、今、何て言いましたかね、割り込みって言いましたか、そういう基準があるんであろうかと思えます。

そういうものは、まず最初に、あるのかないのか。それは作業が始まると、当然、そういう基準が、作業基準があるんでしょね。もう全然ないんですか。そこのところをちょっと確認。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これは基準を、基準と言ったらいいんでしょうか、要領と言ったらいいんでしょうか、それは作りませんと、やはりこれは1つの人間が変わることによって換地設計が変わっていくことになってしまいますので、そこのところはやはり当然、ルールを定めませんと、人によって設計が変わってしまうということになりますので、そこのところは作っていくというふうに考えております。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 分かりました。あるんですね。ですから、それをぜひ示していただきたいと思えます。それから、またそれが出てきたところで検討させていただきたいと思えます。

それからもう1つは、資料として縄延びとセットバックの、このことについてお願いしたいんですが、縄延びの度数分布ですね、これを出していただけないかと。それから、セットバック部分の度数分布表も同じように出してもらえないかと。

これはやはり資料として出していただいて、私も前にも質問しましたが、やはりセットバック部分は換地されないということになりますとこれは非常に、まあ、これは道として最初に購入されたものだから換地はしないという回答でしたが、必ずしもそういう、まあ、区画整理法によるそういう決め方というのはあるんでしょうが、やはり気持ちとして、なかなかこれは不満を持つ人も結構あるのではないかと。

だから、そういうことの不満を持たれるであろうかと思うような方々の人数だとか、総体的にやはり僕は知りたいと思えますので、ぜひ、この縄延びの度数分布表と、それからセットバック部分の度数分布表を出していただきたいと。お願いします。

会長（新井明夫君） 施行者において次回までに用意できますか。青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 縄延びにつきましては、事業計画でお示した全体のあれ（面積）はありますが、やはり縄延びの按分については、ほとんどは各道路で囲まれたところのエリアごとにつけていきますので、ちょっとそのところにつきましては無理かと思えます。

また、セットバック部分につきましても、現在、私のほうで把握しているのは、申告されている方ですね、いわゆる申告されているというのは非課税というふうな申請をされている方については、分かります。あと、また具体的に現地調査をしながら、基準地積を定める段階でそういうものが明確になっていくというふうに考えております。いずれにしても、そういうものは当然、換地を設計していくために必要な書類ですので、できた段階でお出ししたいと思えます。

会長（新井明夫君） 換地設計基準案を議論して、最終的にそれをどうするかやっている、今、期間ですね。そのタイミングに合いますか。青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） そのタイミングには合わないと思います。若干遅れるかと思います。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） よろしいですか、今の件。

委員（島谷晴朗君） それはどちらが遅れるのでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） まず、縄延び……

会長（新井明夫君） どっちが遅れるか、遅れるほうを教えてください。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 縄延び部分が遅れるかと思います。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 縄延びについての把握は、できていないということなんですか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 基準地積を算出しておりますので、そこから出て、いわゆる縄延び分というのは、基準地積を申請している方がいます、それとあと、そうでない方について、その各道路ごとにエリアを決めて、そのごとに縄延びが変わってきますので、平均で幾つということじゃありませんので、出せないということでございます。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） それをもう少し具体的に話してもらえませんか。ちょっとよく分からない。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 縄延びは、全体では約6%という数字が出ておりますが、今、基準地積を申告をされて、登記簿地積では50坪、実際は、でも60坪ですよ、というような方が出てきます。1つの、基本的には道路で囲まれているその範囲の中でそれぞれ縄延び分はカウントしていきますので、各エリア、エリアによって、エリア、エリアと言ったらおかしいですが、地区ごとによって縄延び分が変わってくるわけです。ですから、そのところが確定しない限り、お出しできないということでございます。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 地区ごとに変わるというのはどういうことなんですか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 以前もご説明したと思うんですけど、道路で囲まれた部分ごとに、それぞれ縄延び率というのは変わってきますので、そのごとに出すというふうな形になります。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、地区ごとにと、言葉を変えれば地域ごとに変わるということは、その地域という概念も私には分からないんですが、地域ごとに何かその基準みたいなものがあるって、その基準が変わるという意味じゃないですよ、当然。

会長（新井明夫君） 最終登記をするときにですね、街区の登記をしませんか。その辺で定義をちょっと答弁していたら、分かりやすいと思うんですが。青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 地域、区域というより、いわゆる道路で、今の現状の、既存の道路で囲まれている1つのゾーンがありますね。その中でそれぞれ縄延びというのは違うんですね。ですから、今現在は平均で6%になっていますけれども、その道路で囲まれたことで、それぞれ縄延びの率が違ってまいりますので。縄延びの率が変わってまいります。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 縄延びの率って何ですか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 先ほど、縄延びの率、いわゆる測量増というのは、先ほど全体で6%というふうにお示ししていますね、事業計画で。約6%というような形でお示ししております。

その率というのはおかしいんですけども、縄延びの面積が違いますから、それを配分する率が全く変わってくるわけです。配分する率がですね。ですから、そこのお示しができないということです。

会長（新井明夫君） 7番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） 今のやりとりは、私が認識する限りにおいては、地積の確定をどうするのかということだと思うんですよ。設計業務にあたってね、地積はどうするんですか、Aさんの地積は。

そうしますと、縄延びの確認申請をした方は、測量増をもって申請し、それが地積であると、Aさんは。ところがBさんは、ほぼ登記上の面積と一致していると。だから黙っているわけですね。それからCさんは、縄延びが予想されてても、あえて、測量費云々の問題もあるでしょう、またそれは自己負担ですから、申請しなかったと。この三者に分かれるわけですね。

そうしますと、今のご説明ですと、現状の道路、まあ、いろいろ道路があります。その道路に囲まれた中に、Aさん、Bさん、Cさんという三者が入り交じっていると。そういうことですね。今の道路の中に。

そうすると、Aさんは確認申請しました。これが100平米でした。Bさんは登記上の面積と一致してるから、あるいは航空写真ですか、地図と一致してるから、これは確定だと。

で、Cさん、縄延びをしなかったCさんが、C1、C2、C3と3人もいた場合に、どうしたらいいだろうかといったときに、今のご説明ですと、今の現状の街路の中にA、B、C1、C2、C3があった場合に、C1、C2、C3でもって合算して、その地積の割合によって、その伸びた分を分配すると、そういうことじゃないかと思えます。

ですから、これは言葉で言いますとやりとりになっちゃいますもので、やはり1つの事例を、事例といいますか、具体化した絵でもってA、B、Cというふうな分類に分けて、「こういうふうな計算のもとでC1、C2、C3（申請しなかった人で）に分配しますよ」というふうな図柄を出していただければ、今言ったようなやりとりはなくなると、そういうふうになります。以上です。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 青木さん、今の小宮さんの説明でよろしいわけですね。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 小宮委員のおっしゃったとおりでございます。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） その意味はよく分かりました。で、僕は、それでは分かっている範囲内で結構ですから、今、基準地積をやはり決めなくちゃならない。ですから、分かっている範囲でいいので、大まかでいいですから、その資料を出していただきたいと思えます。それは比較検討する上に、大まかでも大体その見当がつくだろうと私は思いますので、それをよろしく願いいたします。

会長（新井明夫君） どの道路を縄延びの境界にするかというのは非常に重要な案件ですから、資料をつくる場合にはよく検討をして、途中でまた資料を訂正なんてことがないように、ひとつ慎重に扱ってください。

よろしいですね。3 番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） はい、よろしくお願いします。

会長（新井明夫君） ほかに。縄延びの件で、ございますか。縄延びの件で。もし縄延びの件でなければ、そろそろ 2 時間に到達します。皆さん、活発なご発言をしていただきましたので、本日はこの程度にして、次回、継続審査としたいと存じますが、ご異議ございませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

会長（新井明夫君） じゃあ、小山委員、そういうことでひとつよろしくお願いします。

委員（小山豊君） 次回までに、ちゃんと見つけておきます。

会長（新井明夫君） それでは、長時間にわたりました熱心な論議をありがとうございました。これで、第 11 回土地区画整理審議会を閉会といたします。