

第 1 期第 15 回 羽村市土地区画整理審議会 議事録

1 日時	平成 17 年 8 月 29 日（月曜日） 午後 2 時～午後 4 時 12 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】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	【委員】小山豊
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	10 名
7 配布資料	なし

会長（新井明夫君） 定刻となりましたので、ただいまから第 15 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） 本審議会の定数は 10 名でございます。本日、出席をいただいております委員の数につきましては、9 名でございます。以上でございます。

会長（新井明夫君） 報告のとおり、本日の出席委員数は 9 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 9 番の島田委員と議席番号 1 番の黒木委員にお願いいたします。

なお、本日の会議は公開で行います。

土地区画整理審議会の傍聴に関する取り扱い要領第 2 条に基づく傍聴者は、現在 8 名でございます。

会議を進めるにあたり、傍聴についてお願いがございます。

傍聴の皆さん、ご苦労さまです。静かに審議の状況をお聞きなさる方は別でございますが、前回、会長の制止命令にかかわらず発言を続け、退場命令にも従わなかった傍聴者がおりました。傍聴の決まりを遵守するという前提で入場なさっておられるのでございますので、これを守っていただきたいということでもあります。いかなる理由があろうとも、傍聴なさる方の発言を禁じております。以上でございます。

それでは初めに、施行者である市におきまして助役の人事がございました。森田新助役から発言の申し入れがございましたので、これを許可いたします。森田助役。

助役（森田義男君） 貴重な時間をいただきまして、会長のほうから許可をいただきましたので、一言ごあいさつを申し上げます。

去る 7 月末をもちまして、山本助役が任期満了に伴いまして退任をなさいました。後任といたしまして、8 月 1 日から助役の職に就くことになりました森田でございます。どうぞよろしくお願ひしたいと思ひます。

この羽村駅西口の土地区画整理事業につきましては、市の最重要施策の 1 つでございます。現在、区画整理審議会におきまして、換地設計基準案を皆さんに審議していただいているところでございます。今後とも、ひとつよろしくお願ひしたいということを申し上げまして、簡単でございますが、ごあいさつとさせていただきます。よろしくどうぞお願ひいたします。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

次に、小山委員より書面により提出のありました、第 13 回審議会に提出した文書を撤回します、との文書の件につきましては、本日、小山委員が病気のため欠席されておりますので、次回の取り扱いとさせていただきます。

それでは、議事に入ります前に、第 13 回の審議会において求められている資料が施行者から提出されておりますので、その説明をお願いいたします。

3 番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 進行のときに大変申し訳ございません。

前回のことにつきまして、今日は小山委員が欠席いたしました。今、会長がおっしゃったように次回にすることですが、いわゆる前の助役と小山さんとの間の会話、あるいはやり取りですね、文言のやり取り、そういったことの詮索はさておきまして、やはり前回の審議会のときの最後に私が申し上げましたように、これの大切なところは、やはり議会外で市の職員、それもここに出席してははずの助役が、会議を終わったところで、委員の発言を取り消しなさいとか、あるいは謝罪文を書きなさいとか、そういうようなことで、そしてその意を受けて職員が小山委員の署名を求めに行った

と。そういうような一連の行為が妥当であるのかどうかということは、やはりこれは今ここで皆さんのお考えを聞いて、あるいは聞かなくても、それに対して一体どうなのか。やはり審議会において発言されたその発言を取り消すというようなことがあっていいものかどうか。そこのところを、それも審議会にかけることなくそういうことが行われるということがあっていいものかどうか。これはやはり議論しておくべきではないかと。そして、それによって市のほうに対して、やはりそのことについて注意するなら注意する、そういうような注意喚起を要請してもいいのではないかと私は思うのですが、いかがでしょうか。

会長（新井明夫君） 今、島谷委員さんからご発言がありました、その両者のやり取りについては、今、発言されたとおりであるかどうかは分かりませんが、いわゆるこの場外についての問題について少し議論をしたほうがいいのではないかとということでございます。委員の皆さんの中でご意見がもしございましたら、この際、今、問題提起がありました島谷委員さんの主題について、意見を申し述べていただければありがたいと。

8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） これ、小山豊委員さんだけでなく、だれにでもこういうことというのはあったかもしれない。そういう行為が助役のほうからもし行われた場合、審議会の中で、あの小山豊委員さんの場合は新井会長さんからの見解を求められて、それに対して自分の思っているとおりのことを言ったまでのことなので、それに対して、それはおかしいというようなことを議場の外で、というか会議の外でああいう圧力という形で、それは私もいましたのでその場で、ああいうことはあってはならないことだと思うんです。

それで、やはりこの審議会というのは、諮問機関であれ独立したもので、チェック機関であるとも言えると思うんです。でなければ、住民の中から選挙で選んだりはしないと思うんです。それほど重要性のものがあるので、住民の意見をここで代弁しなければいけない。そういうときに、この事業を進めていこうとする市とはどうしても相たがうところがあると思うんです。そういう場合に、ああいう形で言われたりするということは、非常にこの審議会に対する、何というんですかね、軽視というか、独立を否定するものであると思います。

で、もう1つ私は聞きたいと思うのは、取消文の後の撤回文を市役所のほうの事務局のほうに持っていったときに、受け取ってくださるまでに約2時間かかったんですね。これはあくまでも新井会長さん宛に出しているものなので、審議会で諮ってくださいということで、最後受け取っていただいたんですけども、その事務局のあり方というの、審議会というのは市役所の中の事務局とも違うし、例えば住民の中にも市役所に聞くんじゃなくて審議会のほうにいろいろ聞きたいということも出てくるだろうし、そういう事務局というのあり方というのも非常に問題を感じたんです。

この2点を、私はちょっと述べさせていただきました。以上です。

会長（新井明夫君） ほかにご意見ございますか。小宮委員。

委員（小宮國暉君） ただいま、小山委員から出された発言取消し文書を撤回しますというふうな文面の取り扱いのことだと思いますけど、結論から言いますと、最初に新井会長が言われたように、小山委員がみずからこの場にいるときに説明を受けて、それで意見、また発言を会長が求められれば、各委員、私を含めて各委員が発言すべきであって、おられないときにこの文書の内容云々というものは、この審議会の場にふさわしくない。また、私はすべきではない、何のコメントもできない。ご本人がいるときに言われて初めて、その方から意見を求められれば、何らかの自分としての意見は言えます。

最後に、この文書の終わりに、「審議会として今後このような行為がないよう市に申し入れすることを求めます」と。審議会に求めているのじゃなくて、市に申し入れております。その辺も、この審議会の場に、このことを今取り扱うのはふさわしくない、そのように思います。以上です。

会長（新井明夫君） 場外でのやり取りはまずいという問題提起がございましたので、ほかの委員さん、何かございませうでしょうか。瀧島委員。

委員（瀧島愛夫君） 今、小宮委員のご発言の中にありましたように、やはりこのやり取りというのは前助役の山本助役さんと小山豊委員の二者の間で行われた会話でもあり、行為である。それを、我々、その場において見はしましたけれども、発言内容等を正確に把握はしておりません。この文書だけで判断をし審議会としての判断を下すには、ちょっと本人が出席をされたときに正確なお話をお聞きし、その上で判断をしても遅くはないと私は思います。ですので、今、新井会長さんがお話しになりましたように、本人が出席をされた上で正確な判断を下せばよろしいのじゃないかと、そのように私は思います。

会長（新井明夫君） 今、意見を聞いておまして、意見書に対する意見はまた別として、いずれにしても、この審議会がございしますので、問題はこの審議会の中で解決していくというのが原則であろうと思います。ただ、この原則にあまりとらわれ過ぎて、かえってみずからを縛る結果になるようなケースも、非常に長期にわたる審議会活動の中で全くゼロとは言いかねないのだろうというふうに思います。ですから、それぞれ選挙に選ばれた良識ある委員さんでございしますので、その良識の判断でやっていくと。会でもってこういう方法でいこうということを決めなくても、一定のご理解がいた

だけるんだらうというふうに思います。

今、議論は、本人からの事情を伺うのは次回というふうに決めましたので、そのことは別として、いわゆる場外におけるやり取りはいろんな事情があろうかと思えます。おそらく、山本助役の前の弁明によれば、小山さんとはある面では非常に親しい仲があって、そういう発言もあったわけでございます。その真偽は、自分の立つ位置を変えますと正反対の意味にもとれるわけでございますので、できることならば、この場でいろいろ議論してもらおうと。会長の許可をもらってやるというのが筋ではあろうというふうに思います。いずれにしても、今回の問題は、この会を運営していく上においての今後の1つの教訓にできることであらうかというふうに思います。

それからもう1つは、やはり言葉というのは非常に難しいものだと、こういうことをお互い認識してやっていきたいなというふうに思うわけでございます。

以上でよろしゅうございますか、この件については。島田委員。

委員（島田清四郎君） 私、幸か不幸かお二人の会話というのは、全然、そのときに聞かないで出てしまっておるものですから分からないわけですが、ともかくこういうふうになったことで、やはり小山さんがお元気になられて、そのときにお聞きになったときに、いろいろとお話を伺い、あるいはまた前助役の意思等も聞いてみたいなど、そういうふうに思っております。ですから、まだ何も全く分からないところで、自分自身で理解していないことに対しての発言というのはいけないということで、これは会長さんのおっしゃるように、小山委員が出てきてからというのが正解ではないかと思いません。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。
3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 確かに私も両者の言い分は全然知りません。もちろん、山本助役の釈明はその次の審議会のときに伺いましたし、小山氏とはもちろん個人的に話を聞きました。そういうことで、その現場を実際に見て聞いたわけではない。

私がここで申し上げておりますことは、一般的に、そういう個人のやり取りの問題ではなく、この審議会のあり方として、例えば場外で、あの審議会の中で言ったことに対してそれを取り消せというようなことがあっていいのか。そしてさらに、その取り消せと言ったことに対する一連の行為があつて署名までとつたという、その行為までさせておいて、そういうようなことがあっていいのかどうか。これは本人同士のやり取りの問題でなく審議会のあり方として、そういうことが今問われているんだと私は思います。で、そういうことについて、やはり皆さんの意見を私は聞きたいと、そういうことなんです。

ですから、小山さんが出てきて、そして小山さんがどう思うかということ、小山さんがここへ出てきてからでいいと私は思います。以上です。

会長（新井明夫君） 私が先ほど申し上げたような運営で、今後やってまいりたいというふうに考えております。
3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） これと関連しまして、関連といいますかこれに付随して、今、神屋敷委員のほうから発言がありましたが、いわゆるその撤回文、私はここで、この審議会の事務局は一体だれが担当しているのか、それをちょっと伺いたい。

会長（新井明夫君） 事務局。

区画整理課長（羽村福寿君） 議事運営規則の中で、事務局は区画整理課というふうになっております。以上です。

会長（新井明夫君） 島谷委員。

委員（島谷晴朗君） そうしますと、区画整理課の課員全員ということになりますか。

会長（新井明夫君） 区画整理課長。

区画整理課長（羽村福寿君） はい、そのようになります。

会長（新井明夫君） 島谷委員。

委員（島谷晴朗君） そうしますと、責任者といいますか、そういうのはだれになるんですかね、事務局の。

会長（新井明夫君） ほかにございますか、責任者のほかに質問が。

委員（島谷晴朗君） 質問ですか、はいあります。

会長（新井明夫君） 全部言ってください。

委員（島谷晴朗君） はい。実はこの間、小山氏の撤回文を事務局へ持参しました。そうしましたら、その文面を見て、この段は文書にしないで口頭で述べてほしいとか、そういうようないわゆる、これは一体事務局の局員が言う言葉か、それとも市の施行者としての考えが入っているのではないかと。確かにこれは市の職員が両方兼ねるんです。我々もよくわかっていますね、それは。よくわかっております、私も。

だけれども、その立場上、この審議会の事務局として扱うことなのか、施行者のいわゆる市の職員として扱うことなのか、いわゆる市の行政ですね、市の行政の職員としてそれを扱うことなのか、その峻別をしなくちゃいけない。したがって、持って行って出した文書に、そういう判断をするのでなくて、私は審議会の会長、新井さん宛にそれを書いたものですから、そのまま事務局はそれを受け取って、判断は会長にお任せすればいいことですね。

そういうような何だか非常にあいまいな判断で、いつも、これは一体なんだろうと。そのときは議論はしましたけれども、そして最終的に受け取りましたけれども、もしも、これを受け取らないで私が持ち帰ったとしたら、一体どういうことになっていたのかなと、後でいろいろと考えました。そういうことはその場では私も判断できませんでしたから、ゆっくり考えてみればおかしな話ですよ。

だから、そういったいわゆる事務局と、それから市の行政に関すること、これは峻別して事にあたってほしい。そして、それが区画整理課の課員全員が事務局であるのであれば、全員そのことに徹底してやらなくちゃいけない。こういうことをぜひ要求したいです。

会長（新井明夫君） 会長からその点はよく指導をいたします。

それでは、先ほど申し上げましたが、指田羽村駅西口地区担当主幹の説明を求めます。主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） それでは、前回の審議会におきまして説明が途中の部分がございますので、資料の1から資料の4までを説明をいたしますが、資料の1と2につきましては、前回ご説明を申し上げておりますので、簡略的にご説明をさせていただきます。

まず、資料の1でございますけれども、これにつきましては「長崎復興土地地区画整理事業損害賠償請求事件」という内容でございます。長崎地裁のほうで53年の11月17日に判決を見ているものでございます。この事業は、昭和25年の6月の15日に区画整理事業が始まりました戦災復興の区画整理ということでございます。

この判決の内容でございますけれども、お手元の前回の資料3ページをごらんをいただきたいと思えます。

ここに長崎土地地区画整理事業損害賠償請求事件（控訴審）の昭和54年7月18日の判決がございますけれども、この「理由要旨」の中で、上から4行目ですね、4行目の「また、土地地区画整合法第104条1、2項各前段によると、換地は従前の土地とみなされるのであって、従前の土地についての権利は換地上に移行するというべきである。」という内容でございます。最終的には「結論」といたしまして、一番下にございます「判例により判断すると、土地地区画整理事業において、借地権は、未登記かつ、施行者に申告していなくても、換地上に移行する。」ということが結論として出ているものでございます。

これにつきましては、中根委員さんのほうから、以前、こういう判例がございますのでそれらを参考に作業を進めてくださいというお話がございましたので、ご説明をさせていただいたものでございます。

続きまして、2番目の換地設計基準等の比較ということでございますけれども、これは神屋敷委員さんのほうから、羽村駅西口土地地区画整理事業換地設計基準（案）と、また、足立区の六町四丁目付近土地地区画整理事業換地設計指針、これらについて、どのような違いといいましょうか、そういうものがあるのかということで、この表を並べて書かせていただきました。

最終的に見ますと、書き方とか文言とか、そういう内容については若干違いはございますけれども、内容的には、ほぼ同様になるのかなということで、まあ、種々違うものとすれば、資料2の2ページ目でございます、一番下段の(4)のところですね。換地の位置。ここの(4)のところ、六町四丁目付近の指針によりますと、優良建築物等整備事業による共同住宅の建設を目的とする集約換地等の内容が記載されておりますけれども、西口の関係については、これらの記載はないということでございます。この文について違いというものがあるというふうにご認識しておりますので、よろしくお願いたします。

それから、資料の3番目でございますけれども、これが前回途中でございましたので、最初から説明をさせていただきますと思えます。

これにつきましては、神屋敷委員さんのほうから第13回の審議会におきまして、羽ヶ上の土地地区画整理事業における指数1個当たりの単価、この定め方はどのような定め方をされているのかというご質問がございまして、その質問に基づきまして資料3を作成したものでございます。

この定め方につきましては、「根拠となる基準」といたしまして、1番目、羽ヶ上土地地区画整理事業における指数1個当

たりの単価については、羽ケ上土地区画整理事業土地評価基準第11、まあ、これは土地評価基準と言われるものですが、
ども、において、次の(1)から(3)等を参しゃくして、評価員の意見を聞いて定めるように規定をされております。こ
の(1)から(3)につきまは鑑定評価額ですね。それから(2)相続税財産課税標準価額、(3)固定資産税課税標準価
額、これらをもとに算定をさせていただきます。

それから、単価を見る場合に、当然、今までの羽村市の行ってきた区画整理事業、また、近隣の各市町等でも行って
おりますので、それらの資料も参考に単価を決めていったということでございます。

それでは、「単価の算定方法および単価」でございます。

土地評価基準の規定に基づき、また、羽村市での実績や近隣市町での実績を鑑み、羽ケ上土地区画整理事業の指数1個
あたりの単価は、固定資産税課税標準価額により決めました、ということでございます。指数1個あたりの単価につま
まは、54円でございます。

それから、単価の計算の方法でございますけれども、その下に表がございます。

まず、「調査地点」。これにつきましては、羽ケ上の区画整理区域内の画地を無作為に53カ所、53画地、抽出をして
ございます。

それから2といたしまして、「調査地点の仮換地地積の合計」でございますけれども、その53カ所の合計面積でござい
ますけれども、1万8,258平方メートルでございます。

3「調査地点の評価指数の合計」。これは、各画地の評価をするわけですが、その評価の合計の個数ということ
でございます。それが1,964万159個ということでございます。これは、評価指数×5という表示が項目の中
にございますが、これは後ろのページに説明を記載してございますので、ご確認をいただきたいと思
います。

それから、4「調査地点の平均平方メートル当たり指数」。これが1,075.70個。これにつきましては、上段の3
ですね、それを面積2で割ってございます。そうしますと、平方メートル当たり1,075.70個という数字
が出るわけでございます。

それから、5としまして「調査地点の固定資産税課税標準額の合計」。これは53カ所のすべての土地の、この53カ所の
土地の固定資産税の課税標準額を足したものでございます。それが10億6,371万1,950円
ということでございます。

それから6。これは「調査地点の固定資産税課税標準額の1平方メートル当たりの平均価格」をここで出して
ございます。これは数字が5万8,260.04円ということでございます。これは、上の段の5
ですね、課税標準額の合計金額10億6,371万1,950円を、調査地点の地積の合計1万8,258平方
メートルで割って、5万8,260.04円ということでございます。

それから、最終的に(7)の「指数1個当たりの価格」、54円ですね。これは6÷4、5万8,260.04を、
個数でございまして、1,075.70個で割りますと、54.16円と算出されまして、それをもとに54円
ということを決めたものでございます。これは評価員に諮問をいたしまして、意見をいただきまして、
その後、市のほうで決定をしたものでございます。

以上で資料3についてのご説明を終わらせていただきます。

続きまして資料4でございます。「第10回審議会における質疑に係る資料」ということ
でございまして、神屋敷委員さんのほうからご質問があった関係でございます。

申し出換地取扱方針(案)の質疑において、委員さんから次の内容について発言がありました。1
としまして、西口地区内には商店は何軒あって、その集積面積は何平方メートルですか、
ということ。2として、商店の集積面積は、事業計画の土地利用計画の商業系面積の何分の一
にあたるのですか、という、この2つの質問がございました。

それで市で調べまして、集計結果は次のとおりでございます。

1としまして、「西口施行地区内の店舗等の面積集計」。これは単純に言いまして、店舗となる土地の面積の合計
でございます。それで、用途としまして店舗。店舗のみという件数でございまして、16件。面積が2万6,044平方
メートルでございます。それから店舗兼住宅。これは併用住宅でございまして、件数が76件、面積が3万2平方
メートルでございます。それから、大変失礼なお話をしてしまいましたけれども、合計の数字なんですけれども、
事務局のほうでちょっと間違いがございまして、94という表示がございまして、これは92件の誤り
でございますので、ご訂正をお願いしたいと思います。その合計面積は5万6,046平方メートル
でございます。

この抽出の条件でございまして、土地利用の状況で抽出しておりますので、件数と実際の店舗数とは若干異
なり。それは、例えば集合住宅の場合、店舗が例えば2件、3件とかあるわけ
でございます。そういう場合については、1個ということでは1件というふう
に計算をさせていただきます。

それから、表示用途以外に使用している部分も含まれます。これは、例えば併用住宅
なんかで店舗と住宅がある場合ですけれども、簡単に分けるわけには
いけませんので、それについては1筆ということ、1カ所ですね、1区画
で計算をさせていただきます。

それから2番として、「土地利用計画における商業系区域の面積」。これが8.4ヘクタール。これは8万4,000平方
メートルでございます。

3としまして、「土地利用計画の商業系面積に対する商店の集積面積の割合」
でございます。これにつきましては、1、これが5万6,046平方メートル
でございますけれども、その面積を8万4,000平方メートルで割りますと、
割合としては66.72%ということ
で出ておりますので、ご理解をよろしく
お願いしたいと思います。

以上で資料の説明とさせていただきます。

会長(新井明夫君) 説明は終わりました。

ご質問がある方。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 資料1について質問します。

これは1つの裁判ですか。この概要のところにありますね、昭和26年6月の長崎地裁のこの件は、1つの裁判ですか、これ。1つの裁判の判例としてこの概要は書いてあるのですか。

会長（新井明夫君） 主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） そのとおりでございまして、53年の11月17日に判決が出されておりました、その判決について原告側が控訴したということで、54年の7月ですか、まあ、1年まではたっておりませんが、54年の7月18日に判決が出されておりました、やはり棄却という形でございまして、裁判としては同じ裁判でございます。以上です。

会長（新井明夫君） ほかにございますか。島谷委員。

委員（島谷晴朗君） そうしますと、この概要を読んでまして、民事訴訟あり、行政訴訟あり、それから損害賠償ですか、これ、一連のものです。それが全部一緒になって地裁に上程されているわけですか。

会長（新井明夫君） 主幹、分かりますか。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 内容的に見ますと、確かにいろんな内容があるんですけども、これ一緒にされているものでございます。

会長（新井明夫君） 島谷委員。

委員（島谷晴朗君） これは、ちょっと原告だとか被告だとか、それがちょっと書いてない。非常に分かりづらいんですけども、1つは、これ、土地の所有者とそれから借地権者ですね。それから行政は、これ、長崎県知事ってなってますけれども、これ、長崎県ではないんですね、知事なんですね。そのところもちょっと分かりかねます。

2番は、所有者が長崎県に行政訴訟として起こしてます。それから、所有者がやはり長崎県に対して損害賠償を、これ、起こしてるんですね。これは1つの何かあれですか、僕はよく分からないんですが、この資料はインターネットかなにかで出してきたものですか。

会長（新井明夫君） 2つありますから、2つの質問に。主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これは、資料といたしましては、そういう判例の本がございまして、それをもとに出してございます。ただ、内容も非常に長くて複雑なんですね。で、これを全文をそのまま出しますと、本当にもう理解ができなくなってしまうような内容でございましたので、我々のほうで、市のほうで内容を見て、当時の中根委員さんのほうからお話のあったものが、できるだけわかるような内容に、これでも縮めてあるようなわけでございます。

ただ、確かに原告が要するに借地人を訴えるという、1つございましてけれども、そのほかに換地処分なり、借地権の処分をした県ですか、知事ですね、そういう内容のものも実は入っておりますので、2つでしょうかね、そんな内容が一緒に入っているものでございます。

会長（新井明夫君） 今の質問の件と事業の関係はいいですか。答弁、ないんですが。よろしいですか。じゃあ、島谷委員。

委員（島谷晴朗君） その判例の複雑なものもよく分かります。私も読んで、さっぱり分からないんですけども、それでも読んでいてどうしても分からないのは、私はこの文書、概要を読んでいて、一番のいわゆる民事訴訟です。この民事訴訟のところは、いわゆる2の、2番目。2番目というのはどの辺か分かりますか。主幹、いいですか。上から1、2、3、4、5、5段目。5段目から5、6、7、8、9段目。これ、民事ですね。その下、「この訴訟のほか」、そして「上告審の判決に確定した」。これは行政になるんですね。これの何か判断が異なっているように思うんですね、僕は。違うように思うんです。

というのは、行政のほうは従前地上の借地権は消滅しているとして請求を認めて、そして上告審の判決により確定しているわけですが、これは、だから判断としてはこれ、異なっているんです。次は高裁のほうに行ってますから、高裁のところであれしませんが、損害賠償は長崎県に対して損害賠償を求めたものであって、これは知事ではないんですね。長崎県なんです、これ。で、その損害賠償は、高裁のほうでは長崎県にその責任はないというふうになっているんですが。

さてですね、非常に難解なんですが、資料の3ページ。これは、長崎高裁じゃないでしょう、これ。福岡高裁ですよ、これ。長崎に高裁はないでしょう。九州はたしか福岡だけだと思いますよ。そうすると、これは判例の中に福岡と長崎と

間違えて書いてあるんですか。これはタイプを打ったのは、主幹がタイプを打ったの。そうじゃないの。

会長（新井明夫君） 主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 島谷委員さんのおっしゃるとおりでございます、これは私のほうで間違えてございます。福岡高裁でございます。

委員（島谷晴朗君） ああ、そうですか。いや、その判例集をそのままずうっとコピーするのであれば、こんな間違いはないと僕は思ったものだから、そう聞いたわけです。そこで、その3ページの一番下のところの結論、「判例により判断すると、土地区画整理事業において、借地権は、未登記かつ、施行者に申告していなくても、換地上に移行する。」、こういうふうに導き出されるのは間違いないですか、この結論。間違いない。ちょっと会長、聞いてください。

会長（新井明夫君） 主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 先ほどもご説明いたしましたけれども、上から4行目ですね、「換地は従前の土地とみなされるのであって、

委員（島谷晴朗君） 上から4行目、何ページですか。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 3ページですね。福岡高裁の控訴審の資料の「理由要旨」の上から4行目です。

「また、土地区画整理法第104条1、2項各前段によると、換地は従前の土地とみなされるのであって、従前の土地についての権利は、換地上に移行するというべきである。」、この部分でこれを結論としたものでございます。以上です。

会長（新井明夫君） 島谷委員。

委員（島谷晴朗君） この結論を、もちろんこれは記録として残りますので、これは間違いないと市が判断するのであれば、私はこれでいいと思うんですね。で、そうしますと、「まちなみ」の第1号、平成14年7月、これの、今資料はないかも分かりませんが、持っていらっしやらないかも分からない、だから私は読みますが、この「まちなみ」の第1号の「土地の権利関係の申告について」というのがありまして、これは事業計画を決定した後、権利者の皆さんに、手続が必要であるのでその手続の流れについて説明したものです。「土地の権利関係の申告について」という欄がありまして、そして、これ一応読みます。

「土地区画整理事業では、整理前の土地（従前地）にある権利を整理後の土地（換地）に移すことになります。従前地にある権利は土地の登記簿等により調査しますが、すべての権利が登記されているとは限りません。このため、登記されていない権利については皆さんから申告していただく以外に知ることができませんので、所有権以外の未登記の権利またはこれらの権利の変更、消滅等について、市に申告していただく必要があります。」

その次なんです。「この申告がされない場合は、権利を持っていたとしても、その借地権等はないものとみなして事業を進めることになります。なお、申告時期、申告方法などの詳細については後日改めてお知らせします。」と。

いわゆる問題は、その借地権を申告しなければ、借地権等はないものとみなして事業を進めることになりますと。これは、前々回ですか、瀧島委員がここのところをやはり強調して、その申告方法だとか時期をはっきりと周知しろというような話をなさいましたね。そのことと関連があるんだと私は思いますが、この「権利を持っていたとしても、その借地権等はないものとみなして」というのは、これはどういうふうに解釈するんですか。

会長（新井明夫君） 主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これについては、まあ一応ということを出しているものでございますけれども、やはり事業を進めていく中では、例えば土地を借りてお店をやっている方とかが当然いらっしやいますので、ここにはこういうふうに記載されておりますけれども、市としてはそれを、まず借地権があるだろうという考え方でやはり調べていかないと、後でいろいろな問題等が起きては困りますので、ここにはこういうふうに記載されておりますけれども、やはり市としてはすべてを調べて、「ないものとみなす」というふうに書かれておりますけれども、これについては市のほうではちゃんと調べて進めていくということでご理解をいただきたいと思っております。

会長（新井明夫君） 島谷委員。

委員（島谷晴朗君） ですから、これは「借地権等はないものとみなして」じゃなくて、もう、あるんです。もう、これは必ず。今、私、何回も確認しましたように、施行者に申告しなくても地上権は移行するというふうに、今、主幹が言

われたとおり、あるんだと思いますね。ですから、こういう書き方をすると、やはり借地権を取られるのではないかと
いうふうな誤解を招く。したがって、これはもう少し懇切丁寧に、それぞれの権利に関するからです、これは懇切丁寧に、そして心配を与えないように、不安を与えないように、そういう解説を加えて出さないといふべきですね。これは非常に重要なことですよ、小さなことだけど。小さなことじゃないな、ここは。

会長（新井明夫君） その前に、今ちょっと、この判例の読み方に一部誤謬がありましたので、「換地上に移行する」というのを、3 ページの一番最後ね、「地上権上に移行する」とおっしゃったのかな。これ、換地上に訂正させていただきます。

主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） ただいま、島谷委員さんのほうからお話がありましたことにつきましては、今後、肝に銘じて間違いのないように調査をして進めてまいりたいと思います。よろしくお願いたします。

会長（新井明夫君） 島谷委員、非常に重要な指摘でございました。今の指摘ですね。これは、いろんな裁判の背景というのがあって、施行者として、一般的に全く申告がないと、現実の問題として借地権、換地できないような実態があるわけですね、一方には。ですから、その辺のこれから換地を切る上においてはどのような対応をしたらいいのか、施行者においてもこれは一考をしていただかないといけない部分かなと。

ですから、この裁判の内容をもうちょっとよく分析して、で、市が「まちなみ」1 号に書いたことがこの判例とどういうつながりが出てくるのか、これを明らかにして、少なくとも次回には、これ、今の疑問にきちっと答えていただいて、今後、換地を切っていく上において施行者においても疑問のないように、会長からもお願いしておきます。次回、ひとつ今の点については。

何かありますか。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 「まちなみ」でお出ししていますのは、これは土地区画整理法の 85 条で、いわゆる未登記のものについては申告をしなければならないというふうな基準があります。一般的には、やはり申告していただくのが原則です。ただ、こういうふうには訴訟までして権利を勝ち取るか勝ち取らないかというのは、ちょっと、これは異例と言ったらおかしいんですけど、ですからこの訴訟になったわけですね。通常ですと、やはり申告していただくのが原則でございまして。たまたま、申告されなくてもこのような形で、いわゆる借地権は、もとの従前地と同じような権利は確保できた。ただ、法律上は、区画整理法上では、やはり申告していただくというのが原則になっておりますので、そこだけはご理解いただきたいと思います。

会長（新井明夫君） 中根委員。

委員（中根総合建築事務所） 私が以前にこの件で発言させていただきましたのは、地方のほうですが、高裁の判例も出ておりますよと、研究してください、というような趣旨の発言でした。これはですね、この判例はこれで結構なんですが、私が、ここに書いてあるように、いわゆる未申告者であってもその権利というものが保障されるんだということですね。これが明白であるということを一つ言いたかったわけなんです。

それで、西口の場合は、現実にかなりまだ未申告者がいるように私には見えるんです。それで住居系の場合は、いいということではありませんが、未申告でもまあ何とかいいだろうと。問題は商業系の場合が、換地の切り方等によっては、権利の問題だけではなくて後で営業やなんかの問題で、やはり今度は民同士のトラブルが起きてくる可能性が非常に危惧されるということです。

ですからそういったところを、特に未申告者のほうの取り扱いを、単なる条文だけで切るとかなんかではなくて、よく注意をしていただきたいということを申し上げたかったということでございます。以上です。

会長（新井明夫君） 今の点について何か、よろしいですか。島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、会長がお話しなさったように、第 1 ページのこの概要も、本当に分かりづらい。おそらく判例全文を引用したらもっと大変だと思うんですけども、そこからこれを概要にしてまとめたということになれば、もっと難しい作業だとは思いますが。しかしやはり、これを読んでいると、どうも内容が、どうも民事と行政では何かこう、反対の結論になってきているので、そういうことを感じるわけですね。

で、専門ではないので非常に分からないんですけども、さらに控訴審、福岡高裁の控訴審の結論ですね、一番最後。3 ページの後ろの。この結論が、これで市はよろしいというのであればこれで判断していくよりないんですけども、やはりこれで判断して本当にいいのかどうか。

それから、今、中根委員からもお話がございましたように、やはりこれはトラブルのもとになってしまうように、本当に事業をやっていくときに、そういうようなことが起こらないとも限らない。こういうことが、非常に難しい問題がたくさんあるので、だから区画整理というのは本当に僕は反対なんです。で、こういう問題をやはりクリアしていかな

くちやならないと。だからこれは慎重に。それから、今お話がありましたように、これ、もう少し私のほうでも勉強させてください。

また、次回にでも。

会長（新井明夫君） 同じ件ですか。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今、島谷委員さんのほうからも発言があったんですけども、市の出した資料がとても分かりにくいんですね。それで、1ページの資料1の1のところ、民事のところでは借地権が認められていて、次の行政訴訟では借地権が認められなかったというような判決だったんじゃないかなというふうに思うんです。で、この辺の長崎県と借地人と土地所有者というのをきちっと書いて、もう一度出していただきたいんです。「そこで原告は」って書いてあるんですけども、これは原告（土地所有者）ということですよ。そういうふうに書いていただかないと、分かりにくい。

それから、この3つの裁判がまとめてここに何行か入っているんですけど、ちゃんと段落を切って、これは結果的にこうなってる、これは結果的にこうなってる、ここにはこうだ、ということを知りやすく書いて、これは読む相手のことを本当に考えてないと思うんですけども。

3段目のところでは、損害賠償になっているんですけども、これはどういうもので、どういう結論なのかというのを分かりやすく書いていただきたいんです。

それで、その3ページ目のところで、福岡高裁のものが載っているんですけども、これがまた分かりにくい文書なので、やはりすごく整理して、ここでこういうふうに結論になったという、その結論のところはどうして導かれたのかというのを、はっきり書いていただきたいと思うんですね。そうでなければ、一体その、手続が未登記でも借地権が認められるのか、認められないのか、そういうのがはっきりしない。あいまいなまま来てしまうわけですね。

先ほど中根委員さんがおっしゃったように、法ではこうだけれども、じゃあ、法から離れたところの民民の問題としていろんなことが起こっているのが現状だと思うんですね。そのところを、以前も小山委員さんからも、それから島谷委員さんも出ていたんですけど、借地の場合のどうなっていくのかというのを、もうちょっと分かりやすく説明してほしいということがありました。

で、まずこの判例、判例のことでもうちょっと整理をしてほしいということと、あと一番大事なのは、私は3ページ目に出ている最高裁の判例、昭和52年の最高裁判例というのがどこかに出なかったかしら、その辺のことを出して説明もしていただきたいと思うんですけども。

ちょっと昭和52年というのが私のほうには資料として、自分で取り寄せたものか分からないんですけども、昭和52年最高裁判例というのがかなり重要なものが出ていると思うんですね。換地処分がなされた場合、従前地上の権利を例えれば権利者がなくても消滅することがないというような最高裁判決が出ていると思うんです。その辺の判例も資料として出していただいて、もう少しこの辺を、法的にはどうなのか、それから法的なものを離れて民民の場合にはどうなっていくのかというのを、借地権のことに限っては整理していただきたいんです。

それで、先ほど「まちなみ」の1号のところ、島谷委員さんのほうからお話があったんですけども、そのクエスチョン5、これは市が書いているものなんですけど、「借地権がある場合の清算金はどうなるのですか」というような質問に対して、「土地所有者と借地権をお持ちの方と権利割合に応じて清算金の徴収または交付を行います。例えば、権利割合、借地権割合が60%であれば、清算金の60%が借地権者、残りの40%が土地所有者の徴収または交付額になります」とか、そういうことで市のほうの答えにあるんですね。そういうようなことも含めて、いろいろな説明をもう一度していただきたいと思うんです。

これは小松川のほうのまちづくりのほうの、冊子になっているんですけども、これは借地のことなんですけれども、いろいろな質問、それから事例が出てくるんですね。羽村市の場合は、小作台、それから羽ヶ上でそういう借地権のことでいろいろなものが起きている。それで、名前は要らないわけですから、こういうことが問題に、トラブルであったと、これはこういうことが原因だったということ、きちっと出していただきたいと思うんです。以上、よろしく願います。

それで、私は借地権じゃなくて借家権に関しても、借家に関してもどういうふうになるのかというのをまとめて出していただきたいと思います。換地設計基準案の中にも賃借権とかそういうことがありまして、借地権と賃借権のこのところでも、私は借家の場合が入るのかどうかということがまだ分からないんですけども、この申し出換地の取扱い方針の中にも出てることなんですけれども、同じ地域に住む方々がいろんな場合があるわけですね。それが全部わかるようにしていただきたいというふうに思うんですね。以上、よろしく願います。

会長（新井明夫君） 今の要請に対して、何か考えがありますか。次回までに用意できますか。

今、この判例の問題、それから新たに最高裁の判例の問題、それから借家人・借地人、その具体的な名前は要らないけれども、具体的なケースでどういう問題があったか。多岐にわたっておりますから、もし落ちがあってもう一度議論が戻るということはいかかなものかと思っておりますので、先ほど場外でやってはいかんといいましたが、ひとつ質問者とよく辻褃合わせをして、それで漏れのないようにして調査をしていただければありがたいと。そういう手続をとりながら、「次回までに用意ができますか」と、こういう会長からのお尋ねですが、よろしいですか。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） ただいまの件でございますけれども、確かにうちのほうで判決の全文をここ

に本来であれば載せるべきだったかもしれないんですけど、ちょっと抽出して書いたことによって、またなおさら、分からない部分が多くなったのかなというふうな気がしますので、これについてはもう一度資料をつくって全文をここに載せさせていただいたものをお出ししたいと思います。

それから、借地、借家ですか、それらの関係については委員さんと後ほど相談をさせていただいて、資料を出したいというふうに考えております。

会長（新井明夫君） 前段はですね、これ、大変な作業だと思うんですが、こういう点は少し精査しておく必要があると思うんで、全文を皆さんにお配りするというのは結構なんですが、その読みを入れておいていただきたい。施行者としてね。これは当然のことながら、施行者だけの見解では間違っただけの見解が出る可能性もあるので、よく専門的なところを探し当てて、共通の判断、そういうものに基づいてこの審議会で審議委員さんにインプットしていただきたい、そのようにお願いしておきます。

島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、神屋敷委員のほうから最高裁のあれが出ておりました。これは参考として市のほうにお知らせしたいと思いますが。

昭和43年3月1日の上告審の最高裁第二小法廷判決、昭和42年（オ）326号がございます。これは耕地整理法と関連して行われた、第1審は津地裁で判決があって、それから名古屋高裁に上告されて、さらに最高裁第2小法廷までいったものです。これはまた後で参考に供しますので。以上です。

会長（新井明夫君） 提出された資料についてのご質問は以上でよろしいですか。 中野委員。

委員（中野恒雄君） 4番なんですけど、これ、調査したのはいつなんですかね。何かシャッターも閉まってるようなお店も見受けられるんですけど、調査日はいつなんですかね、これ。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） ちょっと資料が古いものでございまして、事業計画の際の資料ということでございます。ちょっとお待ちください。平成15年の4月の資料でございます。以上でございます。

会長（新井明夫君） 中野委員、よろしいですか。中野委員。

委員（中野恒雄君） そうしますと、2年ばかりのあれがあるわけなんですけど、その間、非常に現状は厳しい商業の世界だと思うんですけど、実際、具体的にもう少し調べてもらってこの数値を挙げていただきたいと思うんですが。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） それにつきましては、できるだけ新しいものを調査をさせていただきたいと思っております。以上です。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 資料の2と3があるんですけど、今、4号に関係するので、4号をちょっと質問したいんですけども、中野委員さんと同じようなところを私も聞きたかったんですけども、この件数の中に病院とか、駐車場とか、アパートというものも入っているのでしょうか。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） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） ただいま、ちょっと資料がございませんので、少しお時間をいただけますでしょうか。

会長（新井明夫君） じゃあ、保留とさせていただきます。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） でしたら次のときに、その後の質問も、先ほどの中野委員さんの、件数やなにかとか面積が違ってくると意味がないので、それから店舗のところにもどんなものが入っているのかとか、そのお答えがないと分からないので、じゃあ、次回でいいです。

会長（新井明夫君） ほかに、提出された資料についてご質問ございますか。小宮委員。

委員（小宮國暉君） 資料4のことについては先ほどの内容と一致してますのであれですが、1つだけ資料4で、この「店舗」または「店舗兼住宅」とありますけど、この店舗の内容ですね、これはいろんな店舗があると思います。それと、テナントとして入っている店舗もこの中に入っているのかどうかということがまず1点と、だから、店舗の内容を総別してもらいたいということ。これはテナントが何軒あってというのを。

それから、面積というのは土地の面積ですね、これは。床面積じゃないですよ。まあ、その辺も、面積となると何の面積なのという、面積の種別をはっきり明示してもらいたい。土地の面積なのか、まあ、そういう意味です。

それはまあ、後で、次に出す資料のときに、こういうことをはっきりしてもらえればと思います。

会長（新井明夫君） じゃあ、よろしいですね。

委員（小宮國暉君） もう一つよろしいですか、続けて。

会長（新井明夫君） 小宮委員。

委員（小宮國暉君） 資料2の1ページ、資料2ですね。いわゆる六町付近土地区画整理事業との比較です。基準値の比較なんですけど、その1ページの下、一番下にあります「従前の画地の地積」というところに、六町四丁目付近というところには傍線が引いてあると。まあ、設計指針になかったから傍線になっているというふうに私は理解してはいますが、必ず従前の画地の地積の確定は、これは整理事業をする上にあたっては、間違いなく、なくちゃあ嘘ですよ。

例えば登記面積を確定するとか、この審議会の審議事項にありました、例えば4メートル未満の道路に対してはこれこれ、これをもって従前の地積とするとか、あるいは縄のびの件とかですね、地積の確定というのは必ずもう、いの一番、原則です、これ。めいめいの地権者のね。これがこの傍線が引いてあるということは、ほかの何か基準みたいなのがあって、それで基づいてるんじゃないかと思うんですよ、六町四丁目の場合は。

ですから、ここに括弧として、ほかの基準でこういうものがありますよと。要するに左側の羽村駅西口区画整理事業と対比できるものをここに載せていただければ、分かりやすいと思います。単なる傍線を引っ張ってありますと、対比ができない。羽村駅の西口を基準として向こうはどうだったのかという表でございまして、その辺も改めて出していきたいと思っております。以上です。

会長（新井明夫君） 今、口頭で説明できれば、それでもよろしいですか。よろしいですか、質問者に聞いてるんですが。

委員（小宮國暉君） 口頭って言いましても、かなり。

会長（新井明夫君） じゃあ、次回でよろしいですか。

委員（小宮國暉君） 次回で結構です。

会長（新井明夫君） じゃあ、そのようにお願いします。
8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 同じような内容なんですけれども、六町の場合には換地設計指針になってますよね。そうすると、換地設計基準とかそういうのはなくて、換地設計指針というものがここに書かれていて、換地設計のところの傍線はないというのではなくて、換地設計基準みたいな、ほかの指針というか基準案みたいなものの中にあるということなのか。まず、その1つ質問なんですけど。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これは六町四丁目の区画整理事業に関しましては、基準ということではなくて指針という言い方をしているようです。傍線等の関係については他の、例えばこの指針だけじゃなくてほかのものにあれば、そういうものを標準でということではよろしいでしょうか、先ほどの。じゃあ、そのように調べさせていただきますので、よろしく願いいたします。

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） また何回も何回も資料をつくり直してもらうのは、ちょっと資料の莫大な量になってしまうの

で、こちらから先に言っておきますけれども、そのこのところに、もし換地設計と、この抜けてるところにあるのであれば、六町四丁目では何ていうものにそれが規定されているかということを含弧付きで書くということをお願いしたいということ。

それから、先ほど主幹さんのほうから、若干違いがあるけど、ほぼ同じような内容であるというような、簡単なさらっとした説明なんですけれども、とんでもなくて、特に4ページのところに、セットバックですよ、早い話。私道なんかの取り扱いに関しても、六町のところには、2番目のところでしたっけ、「私道を整理前の形状で換地するよう申し出がある場合は、土地区画整理法第95条第6項の取扱いをしないことができる」とか、違いがあるんですよ。

で、私、前から言っているんですけども、羽ヶ上と西口と六町、六町をなぜ言うかという、視察に行ったからなんです。それでかなり進んでいる。区画整理として非常に住民が納得している。6,000回も話し合いを持ったり、いろいろな形で住民一人ひとりの、地権者一人ひとりの要望とか、どういう街を望むかとか、そういうカルテができていて、申し出なんかも、一部ではなくて全区域で行ってとか、いろいろ違いがあるんですね。ですから指田主幹さんの言ったように、ほぼ同じような内容であるって簡単におっしゃいますけれども、非常に違うところがたくさんある。

それで、羽村駅西口じゃなくて、羽ヶ上のところと、西口のこれからのものと、六町のを3つつけて、目的はどこがどう違って、どういうふうなことが羽ヶ上で起きて、六町ではこういうふうによくいったかとかいう、そういう説明がなければ、この比較をしたって意味がないんですね。

ですからちゃんと、前から言っているんですけども、羽ヶ上、西口、六町、その3つをつけて、1つ1つに考察を書いていただきたいんです。事務局としては、そのぐらいやるのが私は当然だと思うんですね。それから、もう一度この資料を見させていただきたいと思うんですけど。

それから、1つ間違いがあるんですけども、2番の、小さいことかもしれないんですけども、(4)がどこへ行っちゃったのか、私、探したんですけども、羽村駅西口の場合、上から(1)(2)(3)の(4)、従前の宅地の前に(4)が抜けてます。

そういう間違いもないようにして、先ほどの小宮委員さんが言った六町のところで抜けているところがどこにどう規定されているかを書いて、それから羽ヶ上のも書いて、あと、どこがどう違うかの考察を書いて出させていただきたいと思えます。資料2に関しては以上です。

会長(新井明夫君) ほかにございますか。今の件はよろしいですか。指田主幹。今の件はね、次回までに3つの基準あるいは指針を並べて、で、施行者としての考察をそこへ記入してほしいと。あるいは口頭で述べてもいいと思えますが、そういうことです。主幹。

羽村駅西口地区担当主幹(指田富一君) 分かりました。ちょっとお時間を。次回ということで作るよう努力いたしますので、またどうしてもということであれば、またその次というようなことで。次回に間に合いそうもないということであれば、その次でもよろしいでしょうか。

会長(新井明夫君) そういう幅を持たせてほしいということですか。よろしいですか。神屋敷委員。

委員(神屋敷和子君) 前に羽ヶ上のはどこかで出ている。前にも出ているんでしょうか。そういうのもつなぎ合わせて、考察というのはやはり口頭ではなくて、私としては文章で載せていただきたいと思えます。どこか違い、どういうことがあって、これはこういうことがいい部分であるとか、そういうことできちっと文章で載せていただきたいと思えます。

会長(新井明夫君) 幅のほうはよろしいですね。幅はよろしいですから、考察は文書によると、こういう注文です。よろしいですか。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹(指田富一君) 了解をいたしました。

会長(新井明夫君) まあ、大変な作業ですから、ひとつよろしくお願います。ほかにごございますか。島谷委員。

委員(島谷晴朗君) 資料3に移ってよろしいでしょうか。

会長(新井明夫君) はい。

委員(島谷晴朗君) この資料3の表ですが、順序3の調査地点の評価指数の合計。これは従前と従後について調べるわけですよ、評価は。評価指数は出てきますね。これは従前の個数なんですか、従後の個数ですか。

会長(新井明夫君) 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これは換地になる従後でございます。以上です。

会長（新井明夫君） 島谷委員。

委員（島谷晴朗君） そうしますと、従前のほうは出す必要はないんですか、これ。従後だけでよろしいんですか。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） この単価については、一番、換地処分に近いときのものをやはり出すということでございまして、現況が要するに区画整理後の土地であって、単価についても一番新しいもの、そういう考え方でいきますので、従前というものではなくて従後、でき上がったものという考え方でやるということでございます。

会長（新井明夫君） 島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今ここは※5がついてますね。で、その裏のほうに※5、評価指数。その解説に、従前の宅地および換地（これ、換地というのは従後だと思いますが）従後について、そして路線価指数×地積×修正係数で算出される、それぞれの土地の評価の値のこと。これはそれぞれの、画地の評価の値のことなんですが、ここに書いてありますように、従前の宅地および従後についての路線価指数×地積×修正係数でしょう。でないと、従後だけではおかしいですよ。

で、その下にあります路線価指数（これも評価指数の中の路線価指数だと思います）、その下の修正係数、これは従前から従後、それぞれについて出さなくちゃおかしいわけですよ。このところは、私のこの質問についてどう考えていらっしゃるんですかね。おかしいところがあったら、ちょっと教えてください。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これは基本的には、この単価を出す際に関係から言いますと、この路線価指数×地積×修正係数というのは、これは確かにあるものがございますけれども、今回、新しい1点単価を決めるときのもので、やはり従前でなくて新しいものなんですね。路線価指数としての説明としてはいいんですけども、今回、単価を出す際の説明としては、ちょっとこれは違う部分じゃないですかね。確かに評価指数で説明としてはいいと思うんですけどね。

会長（新井明夫君） もうちょっと正しく説明してください。従前の評価指数の説明はこれでいいというところで終わってしまうと、表の資料3の3ですか、この※5と合わないのじゃないのかな。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 島谷委員さんのご懸念というのは、確かにこちらの調査地点の評価指数という言葉の定義でいきますと、確かにこれは従前の、こちらに説明しています従前の宅地というのはおかしい。これは今回、1点単価を、いわゆる1個当たりの単価指数を出す式としますと、これは整理後の、整理後のその土地に対して評価をする、いわゆる評価に基づいて出すわけなんです。

といいますのは、区画整理というのは長い期間が、時間が経って終わるわけですので、それを同時に換地処分というふうな形で、同時期に入れ替えを行うわけですね。そのときの評価というのは、やはり従前地、従前地の1点の単価は、その整理後に定めた、いわゆるここですと54円という単価を定めた、その点数に従前の評価を掛けて、いわゆる権利価格というものを出すわけなんですね。ですから、従前の宅地に対して1点単価を出すのではなくて、従後、いわゆる整理後の単価に基づいて出すということでございます。

そして、裏のこの定義がですね、いわゆる評価指数というものは、評価指数というものはこういうふうな形で算出されると。評価指数だけを見ただけならば、従前の土地も換地の土地もこういうふうな式に基づいて算出されるということでございます。以上でございます。

委員（島谷晴朗君） そうしますと、いわゆる従後の1個あたり単価ですよ。そうすると、この従後の1個あたり単価は、事業が終わらないと出てこないというわけですか。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これは換地処分をする、一般的には区画整理でいきますと、いわゆる概成時、概ね事業が終わる時点で単価を定めるというふうな考え方になっております。ですから、事業がある程度もう収束になった段階でなければ、清算金の金額が出てこないというふうな形になります。

会長（新井明夫君） 島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今の答弁、もうちょっとまた考えさせてもらいます。

従前の宅地とそれから従後の宅地の評価指数は、1 個当たりの単価を出す場合には、今関係ないと、いわゆる従前は関係ないということですが、いわゆる清算金計算なんかをするときには、当然これは重要な問題になってくると思いますね、僕は。そうですよね。それをちょっと確認させてください。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 委員さんのおっしゃるとおりでございまして、清算金を算出する場合には当然、従前と従後、それをいわゆる比較といいたいまいしょうか、そういうことになりますので、当然、従前の指数と従後の指数、両方を算出しなければならないということでございます。今回、この分については、あくまでも1 点単価を算出する中の説明でございまして、説明としては間違っていないんですけども、今回の54 円の関係でいきますと従後の指数ということでございますので、よろしく願いいたします。

会長（新井明夫君） 島谷委員。

委員（島谷晴朗君） それで、これは羽ケ上の例ですから、羽ケ上の例で問うているわけですけども、指数1 個当たりの価格54 円と出てきました、羽ケ上では。これはいわゆる、言ってみれば平均ですよ。53 画地の平均で出て来たものですね。ですから、この平均値を、各A、B、Cそれぞれの画地に、平均で出された1 個当たり単価54 円というものを各画地の、それこそ画地はいろんなさまざまなあれがあって、それぞれ点数で出てくるんですが、それに平均であるこの54 円というものを掛けてよろしいものなんですか。これがちょっとはつきりしないですね。そういうものなのかな。

会長（新井明夫君） ちょっと、これを決める時点は相当先のことですよ。ですから、今ここで軽々に見解を述べてもらっても困る、会長はそういうふうに思いますが、質問者はいかがですか。羽村の羽ケ上の例はこうだと、そういうことで、ですからそれに対して今後どうするかというのは、もうちょっと先の時点で議論をしていただきたいと思います。

委員（島谷晴朗君） これを理解するために羽ケ上の例で今、質問させてもらっているということです。ちょっとそれでよろしいですか、羽ケ上の例で。回答は無理ですか。

会長（新井明夫君） 市はそれでいいという判断で、これでやったんだと思うんですね。だから西口は今後またいろいろ検討するんでしょうけど。よろしいですか、それで。青木部長。そういう視点から答えてください。部長。

都市整備部長（青木次郎） これはもう羽ケ上は換地処分を行いました。これは島谷委員、全部平均でいいんですかということですけども、ここの羽ケ上につきましても、羽ケ上につきましてもというより小作台地区につきましても、やはり区画整理事業の場合はこういうふうな手法に基づいてやっております。いずれにしても、こういうふうなことにつきましても、先ほど島谷委員さんが、いわゆる矛盾とか質問なさっていることにつきましても、できましたら事務局でいいですし、私のほうに来ていただければ、こういうふうな形で区画整理に対しては評価をしているんですというようなことも、もしあれでしたらご説明をさせていただきたいと思います。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 私がこの資料3を請求したものです。で、なぜこれを私は請求したかといいますと、換地設計の供覧というときに羽村市は従前と従後の個数の差を教えるというようなことがこの審議会の中でお話があったんですね。それで、換地設計基準案が、皆さんがもう意見が出せる状態になったら、もういろいろ分かりまして、そうしたらすぐ設計が皆さんの住民に出た場合、住民が従前、従後の点数を教えられたからといって、大体自分の清算金は幾らなのかというのがわかるんだろうかということで、私はこの資料請求をしたわけなんです。

それで、今、いろんなお話を聞いていて、私、思うんですけど、この資料も事務局がつくった資料が非常に分かりにくいんですよ。で、先ほど最後の指数というのは1 個当たりが4分の6 だっておっしゃいましたよね。そこの式をそこに書いて、あと、ほかのところで、これは何ていうんですかね、参考として評価指数というものはこのようものだよというの欄外に書いて、分かりやすくしてほしいんです。

それで、私としては換地設計の供覧のときにいろいろな人が「ああ、従前と従後の点数の差は1,000 点だわ。じゃあ1,000 円なんだわ」というふうになってしまう人が他地区にいるそうなんです。で、そのところで、掛ける幾つなのかということが分からないとだめだと思うんですね。それで、羽ケ上の場合には1 個が54 円と出た場合、どういう計算式で今度は清算金が出るのかということまで書いていただかないと、私の資料を請求したものを全部満たしているとは言えないんですね。

それで、まず、そこまできちっと整理をして計算式を書いていただきたいということ、それでもろもろの参考になるというものは欄外に※で書いていただくという形で、資料を分かりやすくしていただきたい。そして、清算金の求め方というんですか、計算の仕方を事例で、例えば53画地に選んだ人の例でもいいんですけど、1画地、2画地のそれを例にして、清算金はこういう形になりますというふうな形で出していただきたいんですが。

会長（新井明夫君） 会長からちょっと神屋敷委員さんをお願いを申し上げたいんですが、今のようなお話を最初の資料請求のときにひとつ細かく、やはり若干温度差がありますから、質問を受けた側とそれから回答する側において資料のつくり方に微妙な差異があるわけですね。その微妙な差異はいろんな議論で埋めつくされるという判断であればそれでいいんですが、今のように最終的にそこまでシビアな資料を求めるとすれば、質問の際にあらかじめそのエリアをきちっと定義して、それで資料要求をしていただければ一回で資料作成は済むんだらうというふうに思います。ひとつ、これは双方難しいことですが、よく相談していただいて、その辺はひとつ配慮をぜひお願いしたいと思います。

ただいまの点について、今のは資料をつくるにあたってのご意見ということでもよろしいですか、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） はい。

会長（新井明夫君） 島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、最後のところに神屋敷委員の発言がございましたように、これ、羽ヶ上の例ですので、具体例ですね、画地が53ありますが、全部でなくて二、三でいいんです、二、三例を具体例で、土地の広さとか建物とのいわゆる評価をしながら、評価して、そして清算金を算出するまでのその経過を具体的にぜひ出してください。お願いします。そうすると理解も早いと思いますので、よろしくお願いします。以上。

会長（新井明夫君） ほかにご質問ございますか。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 先ほど従後の単価で、単価というか従後の評価で54円というのが出てくるとおっしゃったんですけども、例えば六町の場合は供覧のときに1円単位まで出たというのは、これはどういうことなんでしょうか。住民に提示されたという。

会長（新井明夫君） 分かりますか。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これはおそらく、そのときの単価あるいはほかの地区ののでしょうかね、そういうものを例えば使った場合はこうなるということではないかと思われまじけれども、換地処分の際に一番近い段階のやはり単価等を使うわけですから、最初の供覧ですと、まだ全然進んでいないというような時期だと思うんですね。ですから、どこか想定した単価を使わなければ、出せないのじゃないかと思えますけれど。六町のほうを私どもで調べまして、分かれば次回ご報告させていただきます。

会長（新井明夫君） そのようにお願いします。
神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） ですから前回から言っている、私が、7月29日、1年たってしまったんですけども、六町の見学のときに市のほうから言われたわけですよ、質問があったら書いて出してくださいということで、私も何か月もかけてまとめて、それを市に出してるんですけども、その中でやはり換地設計案のことがいっぱい質問が出てるわけなんです。

で、もうこれ、本当に何回言わせるんですかって言いたくなるんですけども、六町のほうで羽村市に、来てくださいと言われてるのであれば、行って聞いてきて、ちゃんと回答を出していただきたいと思います。それでこの場に、あれは個人的なものじゃなくて審議会として視察に行ったわけです。たとえ質問が私一人であっても、こういう質問が出て、こういう回答が来ましたということは、審議会の席で配るべきだと思います。で、もし六町のほうで答えられないとか、分からないことがあれば、それはそういうことをそのまま書いていただきたいと思います。

今、指田主幹さんがおっしゃったように、供覧のときに他地区のものを参考に清算金を、大体このぐらいたんて出すわけが私はないと思うんですね。やはり視察に行ったんですから、市のほうもきちっと勉強して、六町がどういうことをやってきたというのを、ちゃんと答えられるようにしていただきたいと思います。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） やはりその地区の単価をその場で供覧の際に出すということは、おそらくその土地の例えば評価ですとか、その地区のですね、そういったものを使うか、他の事業で今まではこういう単価があった

のでと、そういう単価を使わないと出せないのじゃないかと思います。以上です。

会長（新井明夫君） ちょっとこれは、まあ、指田主幹の見解はあろうかと思いますが、要は六町がどういうふうに使ったか、その答えを求めているわけですから、そういうふう理解してください。

それで、答えていただきたいのは、六町に質問が出て、返ってきてないということに対する、施行者としての考えがあるんだろうと思うんですが、どういうふうになっているのか。今、質問がありました内容です。お答えいただきたいと思います。主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 項目も結構ございますので、今現在、調査をしているということでご理解をいただきたいと思います。分かり次第、出させていただきますと思います。

会長（新井明夫君） 大変くどくて申しわけないんですが、確か質問者が言われるように、議事録に何度か記述がございます。それで、会長としては、出された質問については答えるようにという考え方を持っておりますから、落ちのないように、次回、これは相手がこれこれしかじかで回答はできないということであれば、そのように書いておけばいいと、こういうことですから、ひとつよく調査をして、こっちの主観を交えず、六町の施行者はどう考えたか、そこのところを質問に対して答えてもらうように、会長からお願いしておきたいと思います。よろしくお願ひします。

ほかにございますか。

ないようでございますので、資料の質疑については以上で打ち切ります。

継続審査になっております換地設計基準に対する総括の質疑の場を、引き続いて行いたいと思います。何かございますでしょうか。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 墓地のことなんですけれども、本当は六町のところできちっとして比較ができれば、そこで申し上げようかなと思ったんですけれども、羽村市の場合、墓地のことにに関して特定の規定というものが出はないんですけれども、もう既に市のほうは、墓地所有者に対して調査をしているんですね。

平成13年8月なんですけれども、集約するということを考えていると。その中で墓地の面積が狭くなるというふうなことが書いてあるんですけれども、こういうのってというのは、換地設計基準の特別宅地の墓地という形の取り扱いで、ここで審議するものではなくて、そういうふうにもう勝手に墓地の面積は狭くなりますよという形でお知らせしてしまうものなんでしょうか。

会長（新井明夫君） 答弁をお願いします。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 墓地につきましては、やはりこの区画整理事業から地区外に移転する方法、それとまた地区内に集約する方法、2つの計画で事業について説明をいたしました。

その中で、墓地所有者の方につきましては、当然、移転する先の広さもございますので、それにつきましてはそういうふうな、これはやはり、区画整理法でいきますと95条のただし書きを使いまして、墓地の広さ等につきましては、移転先の広さによってやはり現状の墓地の広さが確保できないということをご説明したという経過でございます。

会長（新井明夫君） よろしいですか。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） それは非常におかしいことだと思うんですけれども、95条に該当するのはあっても、別に狭くなるということをそれで決まっているということではないと思うんですね。ほかの地域なんかは別に、小さな墓地がまた狭くなりますよという形で全部やっているというわけじゃあないと思うんですけれども、それはもう市が95条のものに該当させて狭めるんだというところまで決めてしまうことなんでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これは、先ほど言いましたように、移転先の広さによって、そこところが、皆さんが今現在所有している面積のその分が当然補うということではありませんので、また、当然、墓地の中に園路等をつくっていかなきゃいけないというふうなことがありますので、そういうことで現状の地積は確保できないということをご説明したということでございます。

会長（新井明夫君） ほかにございますか。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そういうことというのは、この審議会とかでのお話し合いというのはないんですか。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 全体の中では事業計画の中で定めておまして、あと、墓地につきまして特別な宅地として取り扱う。ですから、その中で実際その土地がどういうふうになるか。実際問題、区域内であれば、当然そういうふうな、この95条の形になりますし、地区外になりますとまた区画整理とは別の形での手法になってきますので、そここのところについては実際問題、この換地設計基準に適用しないような形で処理するような形になるというように考えております。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） あるものは外に行き、あるものは内に来る。それは希望をとったりしているということですが、中にはこの区画整理事業自体に反対ということで無回答の人もいます。そういう、外に行く、中に入る、両者とも土地は狭まるというようなことを、もう平成13年に地権者のほうにお知らせしている。で、地権者のほうから、これはどういうことなのかというご質問があったんですけども、そういうのというのは、審議会ではなくて羽村市のほうで施行者として独断で決めるということなんでしょうか。

会長（新井明夫君） 手続上の問題ですね。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） まず、地区外のほうに行きますのは、これは羽村市の事業計画に基づいて処理いたしていきます。また、地区内につきましては、やはり区画整理の事業になりますので、これは換地設計を市が行うわけですが、当然その段階で審議会に諮るというふうな形になります。ですから、あくまでも決める、その意見等を当然お伺いしなければなりませんし、また同意をいただかなければならない事項もございますが、計画につきましては市のほうで計画をしていくというふうな形になります。

会長（新井明夫君） 最終的には審議会の意見を聞いて決めると、こういう答弁でよろしいんですね。法はそう書いてあるように思うんですけども。
神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 結局、最終的には審議会にかけなきゃいけないものを、こういうふうに書面で出してしまっているということは非常に問題があると思うんですね。そういうことが幾つか羽村市の場合はあって、私は審議委員になって、一体、審議委員で何なんだろうというふうに思わざるを得ないんです。で、中にはセットバックのことに關しても、3割の対応で清算金対応ですということをもう説明してしまっている、断定説明をしてしまっている。これは一体どういうことなんでしょうかというふうなご質問もあります。そういうことに関して、計画段階ではこうですという言い方ならわかるんですけども、もう3割対応の清算金対応ですというふうなことが述べられるということは、おかしいと思うんですけども、いかがでしょうか。

会長（新井明夫君） 前回はそういうご質問をいただいて、それは注意すると、こういうことでしたね。書き方。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これにつきましては、審議会に提出した資料に基づいて私どもは説明会を行っております。ですから、それを断定したということではなく仮にという、説明会でも必ず、仮に評価を3割とした。あくまでもこれにつきましては、まだ審議会に審議していただいているところでありますし、いわゆる換地するか、しないかですね、それとまた、評価につきましては評価員に諮らなければならないことですので、それは決まっていることではありませんので、そういう断定してそれを説明しているということは今までもございません。

会長（新井明夫君） 審議会の権能に関する部分については、ひとつ注意深くやっていただきたいとお願しておきます。
神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今、そういうふうな説明の仕方をしていとおっしゃいましたけれども、住民のほうから、羽建区発第5932号、それは羽村市のほうで調べていただければわかるんですけども、「私道の扱いについて」というところで、回答で「これら私道は公共施設の用に供している宅地として取り扱い、換地不交付として清算金により処理いたします」ということを、もう文書で平成15年の9月に、もう決定という形で出しているんですね。ですから、清算金により処理いたしますということを出してしまっている。こういうことが起きている。これはまずいと思うんですよ、私。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） そこはですね、ですから今現在、換地設計基準で決まっている文面をそのようにお知らせしているということでございますので、そこで皆さんの意見があれば、ぜひ言っていただきたいというふうに考えております。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） この地権者の方は非常に怒っていられて、今、決まってるっておっしゃいましたけど、まだ決まってないわけですよ。で、意見を言ってくださいということじゃないんですよ。この方は質問をしているんですよ。私道の扱いについてどうなのかということ。ご自分のことで心配なことがあるんでしょう。それに対する回答なんです。これに、市はこういう考えで、今、案を出してますからご意見をくださいというものじゃないんですよ。

だから、説明会でそういう言い方をしているということは、寄せられてるんですよ。もう断定で3割だという。こういうことが多々あって、審議会で私たちが一生懸命ここで検証しようだ、チェックしようだなんて私が言っても、もう既にこういう形で地権者のほうに出ているのであれば、一体この審議会は何なんだと私は言いたくなってしまうんですね。

会長（新井明夫君） その文書を審議委員さんに次回配ってください。断定で通知したとすれば、市側がそれはまずいことだろうというふうに思いますね。ですから、その文書を見れば、皆さん各委員分かりますから。ここでその文書を見ずして議論しても始まらないんですね。そういう処理をさせていただきたいと、この件については思います。

ほかにごありますか。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） ほかに換地設計基準案に関係したところで質問というのは、まだたくさんあるんですけども、土地の評価の第7、第8、第9との関係というのを、換地設計基準案の中の評価との関係を説明していただきたいなと思うんですけど。前から言っているんですけども、これも。

会長（新井明夫君） どなたが答弁なさいますか。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 第7でございますが、これは換地の設計方法。いわゆる、以前もこれご説明しておりますが、1項では換地設計は比例評価式換地設計法による。2が、画地の評価は別に定める土地評価基準によるということ。でございます。7につきましては、これは評価員に、いわゆるこの換地設計基準案が換地基準として定まりましたら、早急に評価員のほうにその換地設計基準をご説明して評価基準を定めるというふうな形になります。

換地の位置でございますが、これにつきましても当然、それぞれ換地設計の中で行っていくわけですが、それぞれの路線に路線価を振りますので、そういう中を、当然これは位置もそうですが、位置、今の使われている状況ですね、そういうものを考慮して、そして整理前と整理後の振られている路線価もあわせて換地を設計するというふうな形になります。

9のこの地積でございますが、この地積は、先ほどもちょっと出ましたが、それぞれの評価、いわゆる地積につきましては従前の評価、それが今度は整理後の移る場所の評価によって計算がされて地積が出てくると。これにつきましては、以前もご説明していると思いますが、この式とはこういう式で算出、いわゆる換地の面積を定めるというふうな形になります。2項、3項、これらにつきましては、それに対する緩和規定というふうな形になります。

いずれにしても、この換地設計基準が定まりませんと、次の評価基準のほうに移行できないということがありますので、早急にこの換地設計基準を、このような形でいくのか、皆さんのご意見がこれに対してあればそのご意見をお伺いして、市のほうでは修正するなら修正して、最終的に換地基準を決めたいというふうに考えております。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 住民にとっては換地設計基準と土地評価基準がばらばらに降りかかってくるわけじゃなくて、両者が一体となって関係してきて、減歩や清算金とかいうことが決まってくるわけなので、換地設計基準が決まった後で土地評価を説明することじゃなくて、土地評価基準というものはあるわけですから、羽ケ上のものとかそういう一般的なものでまずいいんですから、どういうものがあり、どういうふうに関係してくるか。だから路地だったら一番奥の人と表にある人とは全く違ってくる、そういうような説明というのは車の両輪なわけですから、そういう何ていうか一般的な話でもいいんですけども、簡単な項目、この間も言ったんですけど、奥行き逓減率とか、既成市街地の係数とか、そういうものがあるとか、そういうことは説明すべきだと思うんですね。

それで、羽ケ上なんかの路線価図なんかもあるわけですから、それはもう地権者のほうで情報公開して出しているわけですから、そういうものも審議委員に資料として出して説明していかないと、トータルのどうなっていくのかが分からなければ、いろいろ換地設計の供覧のときに意見書が出てきたときに、審議するのは審議委員なわけですから、そこでもろんなことがトータルの分からなければ意見は言えないと思うので、それをやらなければいけないし、換地設計基準案も車の両輪で、評価基準がどうなっているかが分からなければ意見を言うのは難しいということはあると思うので、その辺の資料を羽ケ上のと共に出していただきたいなと思います。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） あくまでも換地設計基準をとにかく決めていただかなければ、次の段階に移れません。そして、羽ケ上は羽ケ上、小作は小作で実施したものではありませんが、皆さんにはあくまでも換地設計基準に対して諮問をしております。ですから、この案でいいのか、悪いのか、ここはこういう修正をすべきなのかという、まず答申をいただいて、その答申に基づきまして、評価基準を定めるのにも、やはり道路のセットバック部分について換地するか、しないかということになりますと、やはりどうしてもそこところは評価の考え方が変わってきますので、とにかく換地設計基準を成案にさせていただく、やはり答申をいただくことが、まず第一前提です。

それと、あと、評価について皆さんそれぞれ知識を得たいということであれば、区画整理課のほうに行きまして、それぞれ知識を習得していただければというふうに考えております。以上です。

会長（新井明夫君） 島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今の青木さんの回答はちょっと、それぞれのあれであれば説明会場に来て聞けばいいというようなことですが、今そういうことを言っているのではなくて、審議委員としてですよ、やはりトータルとして区画整理全体像を把握しておきたいということなんですよ。ですから、評価基準がこの設計基準案ができないとできないと言うけれど、説明はですよ、説明は今までの例ではこうこう、こうだという、その説明はできるはずですよ。

そういうことを望んでいるわけであって、何も一概に説明会場に聞きにいらっしやい。説明会、例えば東小の体育館などで説明しますね。そのときにもよく、詳しいのは説明会場にお越しくださいと言っても、駅前の説明事務所か。そこへ来る人、少ないでしょう。あまりあそこへ人は来ないので、やはりそれはよくわかっていないのか、それとも関心がないのか、いろいろあると思いますけれども、やはりそういうことを市民にも知らせ地権者にも知らせる必要があると同時に、審議会の委員にもやはりどんどん説明すべきだと私は思いますよ。

会長（新井明夫君） ちょっとは、議論がかみ合っていないようですけども、私道の問題についても、3割評価だったらどうなるか、幾つか事例が今まで説明されていると思いますね。したがって、今まで説明されたものと重複をしない範囲で、しかも神屋敷委員さんのほうで、例えば羽ケ上の場合の奥行き通減とか、そういった評価の関係を特定していただいて、その特定した事項について羽ケ上の例を説明してもらおうと、こういうことであれば施行者のほうもウンと言えるのではないかなと。

ただ、基本的にはね、基本的には、これは何度も施行者が答えておまして、私もそのように思いますが、評価基準を決めるには路線価をどうするかということは、これは非常に大きな問題ですね。したがって、特に難しいのは私道をどう特定していくのか、その辺の換地基準が曖昧なまま評価基準をつくるということは、これはできないことだろうと。だから、したがって西口のケースで評価基準も一緒につくれと、あるいは案があるのではないかと。これはこの審議会でそれをまな板に載せるのは無理であろうと、会長としてはそのように考えます。

したがって、今、神屋敷委員から提案された、何も西口のことではなくていいと、羽ケ上のことと。で、羽ケ上のこととしても、冒頭申し上げたように、今まで私道の評価の問題でいろいろ事例を施行者が出して説明された部分は、もうよろしいと思うんですね。よく議事録をもう一回精査していただいて、で、次に奥行き通減とか、今まで議論にならなかったような評価と換地基準との関係、それを羽ケ上の例で幾つか出して説明してもらえれば、今言ったような、例えば島谷委員さんが言われたような、それから青木部長が言われたような、まあ、会場へ行かなくてもね、私もここで聞けるなどというふうに思いますので、そういうご配慮は施行者においてしていただければありがたいというふうに思います。今の件はそういうことでよろしいですか。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） ほかの地区でも土地評価基準の冊子なんかを、前回やったところか、他地区のを資料として配っているわけですよ。で、羽村市だってどうしてそれができないのかなと私は思うんですよ。そこでとやかく言うということじゃなくて、どういうものなのか、土地評価基準でいろんなところに出てくるんですけども、それが一体どのようなものなのかというのが分からないまま審議委員がこのままいくというのは、非常に無責任だって私は思うんですね。

で、今、青木部長さんのお話では、小作台もありました、羽ケ上でもありました、それはそれですとおっしゃるんですけども、青木部長さんたちは区画整理をいろいろ経験しているからわかるんですけど、私なんかは見たこともないわけじゃないですか。でも、いろいろ話を聞いて、他地区のをチラッと見たりとかいうことはあるんですけども、それでいろいろ言葉が出てくるけれども、それは一体何なんだろうと、どういうふうに換地のときに関係してくるのだろうかとか、そういうことすら分からないまま換地設計基準案を決めるということは、何か非常に無責任だと思うんですよ。どういうものかということを知りたいのは当然だと思うんですけども。

会長（新井明夫君） そういうことで、会長からあっせん案を出したわけでございますが、委員の皆さん、そういう方向でよろしゅうございますか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

会長(新井明夫君) 異議ないようですから、ひとつ青木部長さん、よろしくお願いします。

それでは、ほかには何かございますか。

1つ、神屋敷委員さんをお願いするんですが、審議委員の責任の見解をこの前述べていただいたんですが、その中でちょっと気になりましたので、議事録にも載せておきましたが、事例をよく調べるようにということで、特に日野市の裁判の例で、審議委員さんが責任を問われたというくだりがあって、私が納得するような、要するに「ああ、こういうことがあったのか」という、そういう事例が私のところへ入ってこないんです。したがって、次の会で結構ですから、その辺の事例を皆さんにお配りいただいて、どういう責任が問われたのか私も理解しておきたいと思います。また、ほかの審議委員さんもそうだろうと思うんです。よろしくひとつお願いいたします。神屋敷委員。

委員(神屋敷和子君) ちょっとそのことではお話があったので、私も日野のほうの知り合いがやっている2つの裁判のことで、その方が裁判をやる中で、その方の目的は審議委員の責任の追求だということなんです。でも、もし、そこかどうい裁判なのかということが知りたいのであれば、次回持ってきます。

会長(新井明夫君) その経過は別として、裁判所が、あるいは訴えたほうの弁護人がどういう責任を追求をして、結果的に責任が問われたのかどうか、そこを知りたいわけです。訴えるほうは何でも言えるわけですが、客観的にそういうことであったのかどうか、そこを承知したいと思いますので、その部分が分かれば結構です。

委員(神屋敷和子君) 私の言い方もあるのかもしれないんですけども、その説明は、じゃあ、次回いたします。

会長(新井明夫君) そういうことで、ひとつ議事録へ残りますので、よろしくお願いします。

ほかに、総括ご質疑ございますか。中根委員。

委員(中根総合建築事務所) 1つお聞きしたいのがございます。井戸の取り扱いの件なんですが、既に宅地化されている、まあ西口地区になりますので、敷地内に井戸が存在する住宅がございます。ご存じのように、井戸を移転するというわけにはいきませんので、水脈の関係もございますから、やたらに掘ればいいというわけにもいかないと。また、埋めるというのも非常に忌み嫌う場合もございますので、あるいは換地の位置によっては隅にあったものが真ん中へ出てきてしまうというケースも考えられるわけです。したがって、ただ単純に埋めてしまえばいいというの、いかがなものかと思っておりますので、いわゆる井戸の取り扱いというのをどのように考えておりますか、ちょっとお聞きしたいんですが。

会長(新井明夫君) 青木部長。

都市整備部長(青木次郎君) 確かに井戸につきましては、実際、ご利用になっている方もおります。これにつきましては、説明会等のご質問もあったわけですが、やはり大きく換地先が違った場合には、やはりそれは井戸の掘る費用の補償はいたしますけれども、現実そこでまた向こうの場所に行ってもそれができるかどうかというのは、非常に難しいところがあると思うんです。いずれにしても、権利者の意向も確認をしなければならぬんですけども、基本的には補償して対応していくというふうな考え方で今考えております。

会長(新井明夫君) よろしゅうございますか。ほかにごございますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

会長(新井明夫君) ないようでございますので、本日はこの程度にしたいと思いますが、相当、宿題がたくさん出ました。次回はその宿題を解明していただくのでございますが、それとあわせて、前々回からかな、意見を伺う機会ともしております。この意見については、まだその時期には至っていないというご意見も、ご意見として伺っております。ほかの委員さん、意見を申し上げる、要するに換地基準案に対してですね、こうしてほしいとか、そういう意見をお持ちの委員さんもいらっしゃるはずでございますから、次回の、今日宿題になりました事案が整理した段階で、ほかの委員さん、意見がありましたら、この審議会の場を通して発表をしていただければありがたいというふうな考えております。

以上をもちまして、今日は活発な議論をしていただきましたが、本日の日程をすべて終了いたします。

次回16回審議会につきましては、9月29日、木曜日、午後2時からを予定したいとのごことでございますが、よろしゅうございますか。

(「結構です」と呼ぶ者あり)

会長(新井明夫君) ご異議ないようでございますので、そのようにさせていただきます。

長時間にわたりまして、熱心な議論をありがとうございました。これで第15回土地区画整理審議会を閉会といたします。ご苦労さまでした。