

## 第 1 期第 17 回 羽村市土地区画整理審議会 議事録

1 日時	平成 17 年 11 月 7 日（月曜日） 午後 1 時 30 分～午後 4 時 24 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	9 名
7 配布資料	【資料 1】換地設計基準比較（第 15 回審議会資料 2 改定版）、【資料 2】羽ヶ上土地区画整理事業における清算金算出事例（第 16 回審議会資料 6 改定版）、【資料 3】羽ヶ上土地区画整理事業における借地権のある土地の清算金算出事例、【資料 4】長崎復興土地区画整理事業損害賠償請求事件および控訴審（第 16 回審議会資料 2 改定版）、【資料 5】資料の内容について、【資料 6】六町四丁目付近土地区画整理事業に関する質問について（回答）

**会長（新井明夫君）** 定刻となりましたので、ただいまから第 17 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、本日の出席委員の報告を求めます。事務局。

**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、9 名の委員さんにご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 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 5 番の中根委員と、議席番号 6 番の中野委員にお願いいたします。

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。傍聴の皆さん方には、受付で配付いたしました遵守事項を守られて傍聴いただきますようお願いいたします。

初めにお断りしておきますが、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をしますとの文書の件につきましては、本日も小山委員が病気のため欠席されておりますので、次回の取り扱いといたします。

それでは、早速議事に入りますが、第 16 回の審議会において求められてお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が、説明者をお願いしておきます。改定版につきましては、前回との重複を避けて、補足すべきところだけの説明にとどめていただきたいと思います。お願いします。指田担当主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** それでは、前回、皆さんからこの会で資料等が求められているものにつきまして、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。これは、西口、羽ヶ上、六町四丁目の区画整理事業の基準の比較でございます。この比較につきましては、全文はお読みいたしませんで、「比較」のところ、変わったところ等につきましてご説明を申し上げます。

まず、1 ページ目の換地設計。ここにつきましては、換地設計部分が西口のみ入っているわけでございますけれども、これにつきましては、日本土地区画整理協会が発行しております「土地区画整理事業定型化」、まあ、現在これは「土地区画整理事業実務標準」というふうになっておりますけれども、これを参考にいたしまして、はっきりと定義付けをしたということでございます。羽ヶ上、六町につきましては、定義はしてございません。

続きまして、4 番目の「換地設計の基準時」です。ここで、比較の中で一番下にございます六町のところでは、公告日以降に宅地が宅地以外の土地となった場合は換地設計の対象としないと規定をしているところなんですけど、これは、宅地以外の土地といいますのは、東京都、また足立区が、権利者の負担軽減を図るために先行取得をした公共用地充当地のことを指すものでございます。これは、公共用地というの、道路などと扱いを同じとするというような内容でございますので、よろしく申し上げます。

続きまして、2 ページ目ですけれども、2 ページ目の 2 段目にありますが、「従前の宅地と換地の対応」の関係でございます。これにつきましては、内容的には同じなんですけれども、たまたま羽ヶ上の区画整理では従前の宅地と換地の対応についての条件、これを細かく列挙していないということでございますけれども、内容につきましては大きな違いはございません。換地の方法としては、整理前が 1 筆だったもの場合は整理後も 1 筆と。整理前に 1 筆だったものが整理後に数

筆の換地ができる。また、整理前に数筆あったものが、整理後、換地になった際に1筆になる、そういうことができるということを定めたものでございます。

それから、「換地の位置」でございますけれども、これについては、六町のところで、申し出の換地とか共同住宅の建設のための集約換地、これらの部分が西口等と違っているところということでございます。

それから3ページでございます。3ページ目の「換地の地積」でございましては、以前、説明をしておりますけれども、小宅地の関係については、六町は「170平方メートル以下の場合」と規定をしております。羽ケ上の場合には、別に基準を定めまして行ったところでございます。また、西口につきましても、別に基準を定めるところでございます。これにつきましても、審議会にお諮りして決定をするということでございます。

それから、六町では、ちょっと変わったところで私道を整理前の形状で換地する場合の地積の取り扱いについて規定しているわけでございますけれども、括弧内でございます「私道所有者が、従前のまま私道を残すと希望した場合は原位置換地としている」と、こういうことなんですけれども、これについては、六町の場合ですと、以前、耕地整理を行っている関係がございまして、既に区画がされているところが多いわけなんですけれども、そういった中で私道の所有者のほうからそういった希望があれば、原位置換地ということで、地積についても整理前の地積としているという定めがございます。

それから、4ページ目に行きたいと思えます。4ページ目の一番上のところでございますけれども、「法第90条の規定にもとづく措置」。これは特別の宅地の定めなわけでございますけれども、これにつきましては、西口では「定めることができる」と規定をしまして、羽ケ上、六町では「定めない」と規定をしているわけなんですけれども、これにつきましては、法90条の法文に合わせて西口ではこういう定めをしたものでございますので、よろしくお願いたします。

方法につきましては、換地計画においてその宅地の全部または一部について、換地を定めないのであるというよう内容でございますので、よろしくお願いたします。

それから、次の「法第95条の規定にもとづく措置」の関係でございますけれども、六町のところでは、私道に関する事項、墓地に関する事項等を規定しております。墓地については「六町地区換地設計実施要領」というものができておまして、その中で、従前の位置を考慮して換地を定めると、きちっと規定をしているということでございます。

それから、下から2番目です。これは「保留地」なんですけれども、以前も説明をしたかと思えますけれども、六町では保留地が事業計画に定められておりませんので、規定がないということでございます。

その他必要な事項につきましては、いずれも違いはございません。

以上で、資料1の説明を終わらせていただきます。

(神屋敷委員より発言あり)

**会長(新井明夫君)** ちょっと待ってください。改定の箇所ですから、改定したところを一通り説明をしていただいて、チェックしておいてください。メモしておいてください。

引き続き改定版の説明をお願いします。

**羽村駅西口地区担当主幹(指田富一君)** 続きまして、資料2の説明でございますけれども、これは羽ケ上の土地区画整理事業におきます清算金の算出の事例ということで提出をさせていただいておりますが、これにつきまして、まず最初に、算出の事例の1。これは「清算金徴収(減歩なし)の例」でございますけれども、これも細かい内容は以前説明させていただきましたので、すべてについては説明をいたしませんけれども、変わったところにつきまして説明をさせていただきます。

まず、整理前は基準地積が89.08、換地が89.11平方メートル。これは減歩なしということでございます。それから、整理前の土地評価の計算でございます。この上の表につきましては、下に計算がございまして、事前には委員さんのほうにはお配りをして目を通していただいておりますので、簡略的に説明をさせていただきます。

整理前の土地評価の計算でございますけれども、これは基本的に路線価指数に基準地積を掛けまして、その他奥行逓減、これらの要件によってそれらを逓減等を行うこととなります。それで、指数につきましては6万7,701個ということでございまして、それから平米当たり指数、またその次に、既成宅地加算等があった場合には既成宅地加算係数等を掛け合わせまして、修正指数を出しまして、その前に出ております指数と修正指数を足して、指数の計、これを求めます。

これを求めて基準地積等で割りまして、平方当たり指数を出しまして、それから最終的には土地評価指数を算出いたしまして、その後、土地評価指数×比例率、これは1.054797661となっておりますけれども、これが換地の全体の総指数から保留地の総指数を引いたものを従前の総評価で割ったもの、この率でございまして、それを掛け合わせたものが最終的な整理前の土地の権利指数、これが7万4,981個になります。

で、その次に整理後の計算になるわけなんですけれども、これにつきましても同様の、路線価、換地地積、奥行逓減等を掛け合わせまして指数を求めまして、最終的に平米当たり指数と換地地積を掛け合わせまして、土地の権利指数、これが9万2,496個でございますけれども、これを出しまして、整理後の土地の権利指数9万2,496個から整理前の土地権利指数7万4,981個を引きまして、これが清算指数になります。

この1万7,515個と出ております。これは整理後の土地の権利指数のほうが高いわけでございますので、この場合ですと徴収ということになります。それで、その清算指数に1個当たり単価54円を掛けまして、ここに権利割合1.0とありますが、これは1人の所有の場合ですので、割合は1.0ということで、徴収清算金94万5,810円。羽ケ上の場合には3分の1

を補助したということですので、徴収額は63万540円ということになります。これで事例1のご説明を終わります。

続きまして事例2でございますけれども、これは、計算の方法等につきましてはほとんど同じなんですけれども、たまたまこの土地の場合は、整理前がちょっと、くの字の反対のような、道路がちょっと曲がっているところに接した土地でございました。それが整理後は6メートル道路の、いわゆる両方の6メートル道路に囲まれた土地になったということでございます。

これはたまたま、整理後に同じ6メートル道路に面しておりまして、たまたま路線価の指数も同じでございました。この場合の説明なんですけれども、これにつきましては、路線価指数のA995個、また、路線価指数B995個、この両方から奥行きを見まして、この場合、路線価が同じですので、この場合ですと、両方からセンターまでの距離、これを2回計算をするというような形になります。これは計算では、下のほうの2ですね、「整理後の土地評価の計算」、この中で（路線価指数A）995個×（換地地積÷2）322.605平方メートル×奥行減率。また今度は路線価指数のB、これも同様の計算をして出してくると。それでそれを出し合わせて指数が出てくるということでございます。

最終的に、土地の権利指数については先ほどの計算と同様なこととなりますので、権利指数が64万1,984個ということでございます。従前の土地の評価指数が66万826個ということでございます。これにつきましては、整理後の土地権利指数から整理前の土地権利指数を引きますと、清算指数が1万8,842個。これはマイナスになるわけでございます。この場合については整理後の権利指数のほうが低くなっておりますので、この場合には清算金が交付ということになります。

したがって、清算指数1万8,842個×1個当たりの単価54円を掛けまして、権利割合が1.0でございますので101万7,468円。交付清算金の場合も3分の1を市のほうで補助しておりますので、3分の4を掛けますと135万6,624円ということでございます。で、最終的には権利者の交付額としては135万6,700円ということでございます。これは100円単位の部分を四捨五入しているということでございますので、よろしくお願いたします。これで算出事例2のほうの説明を終わらせていただきます。

**会長（新井明夫君）** それと、改定版ではありませんが、資料3の説明と、その次の資料4、そこまで通して説明してください。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** はい、分かりました。

続きまして、資料3の説明をさせていただきます。

これにつきましては、「羽ヶ上土地区画整理事業における借地権のある土地の清算金算出事例」ということでございます。これは以前に委員さんのほうから、借地権のあった場合の清算金の算出方法をお示しいただきたいということございましたので、出したものでございます。

これにつきましては、整理前が169.50平方メートル、これは左側の図面なんですけれども、路線価指数750個のところと奥行き15メートルの土地があったわけでございます。それが、整理後には換地の地積168.89平方メートルでございます。これは6メートル道路の路線価指数が1,030個のところの道路に面しまして、奥行きが11.4メートルということでございます。この計算方法でございますけれども、これは一番計算方法としてはシンプルなものでございます。計算方法は、さきの資料の2でご説明をした内容と同じでございます。ただ、違うのは、既成宅地加算等が変わってくるということでございますので、よろしくお願したいと思います。

それで、ここで借地権がある土地の場合ですと、最終的に土地の所有者と借地権者によりまして権利割合が、羽ヶ上の場合も当然あったわけでございますけれども、その割合によって清算金が土地の所有者と借地権者に両方に影響というか、この場合ですと徴収なんですけれども、徴収されたということでございます。一番下から2番目の3-1、「清算金の計算式（土地所有者）」とございます。これの2でございます。2の（清算指数）×（指数1個当たりの単価）54円×（権利割合）0.4、これが徴収清算金ということで、72万5,933円。3分の1を減しまして、48万3,955円ということでございます。

それから3-2、清算金の計算式で借地権者の部分につきましては、2のところ、権利割合が羽ヶ上の場合ですと6割、60%ということございましたので、権利割合0.6を掛けまして108万8,899円。これの3分の1を減しまして72万5,933円。こういった計算になりますので、よろしくお願したいと思います。

続きまして、資料の4でございます。

これは前回もお示したわけでございますけれども、判決です。要するに「判決がどういうことになって、その理由はどういうことなんでしょうか」ということございましたので、ちょっと様式を変更させていただきましたが、このように書かせていただきました。

まず、概要でございますけれども、この裁判につきましては、民事訴訟と行政訴訟の両方がございます。まず民事訴訟のほうでございますけれども、土地の所有者が原告となりまして、被告が借地人ということ。それで、土地所有者が仮借地指定処分を、従前地上に借地権が存在しない等を理由に、建物、土地の明け渡し等を求めたものでございます。これにつきましては、借地人が勝訴ということでございます。これについては、借地人が従前地に原告に対抗できる借地権を有していることが認められたということで、勝訴ということでございます。

それから、次の行政訴訟のほうでございますが、原告が土地の所有者、被告が長崎県知事でございます。土地所有者が

換地処分と借地指定処分の取り消しを求めたものでございますが、これにつきましては、土地の所有者、原告が一部勝訴ということでございます。

まず、借地指定処分の取り消しは認められたということでございます。この理由なんですけれども、借地人の従前地に対する借地権は一時使用のもので、既に契約上で解約されてしまっているという判断が下されたものでございます。それから、換地処分の取り消しは棄却ということでございます。これは、区画整理事業の場合、土地を法に基づいて変更するという手続でございますので、これについては取り消しは棄却ということでございます。そういう理由でございます。

続きまして、控訴審の関係でございますけれども、これは、本件につきましては53年の長崎地裁、また、控訴審につきましては54年の福岡高裁で争われたものでございます。原告が土地の所有者、被告が国と長崎県ということでございます。長崎県知事の違法な借地指定処分により、借地人が換地を不法占有したり、知事が借地人所有の建物を放置するなどして土地の使用が妨害されたので、損害賠償を求めたということでございますが、これにつきましては被告の勝訴ということでございます。

これは括弧の中で、「また、判決の中で、換地処分は、土地についての私権の設定、処分をすることはできない。したがって、借地指定処分が行政事件訴訟の確定判決によって取り消されても、従前地に存在した借地権が消滅することはなく、換地上に移行している」というふうに、判決の中では述べられているものでございます。

この一連の裁判等を見てまいりますと、行政訴訟の中では、これはあくまでも契約がもう切れているということで、それを消滅しているという判断であったわけでございますけれども、実際にその土地にはまだ建物が存在するわけございまして、その借地権については消滅しないということでございます。

これらを総合しますと、「本事業における借地権は、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。」ということの判断が下されたものであるということでございます。

以上で説明を終わらせていただきます。よろしくお願いたします。

**会長（新井明夫君）** 資料1番から資料4番まで、説明が終わりました。

この4つの資料に関して、ご質問のある方はご発言を願います。神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** その前に資料のことなんですけれども、前回、キャッチボールということで、事前に資料を、こういうのでどうかということでした。それで、私のほうで、こういう資料をつけてほしいと、ここに注釈を入れてほしいというようなことを市のほうにお願いしたんですけど、あと、ここに出ている資料もつけて、つけてというか、ほしいということだったんですけども、それはほんの一部だけは満たされたんですけども、ほとんどがそのボールは返ってこないという状態だということ、まず言います。

それから、あと、もう1つは、前回、資料の訂正だけじゃなくて、あと、六町の供覧時の概算清算金と清算時の差をどうするか、どのように対応して権利者に周知していくか、さまざまな権利の変更等に十分に対応できる作業であったかということ、聞いてくるという宿題と、借地権に借家は入るのかというようなことを専門家に聞いてくるということとか、あと、商業地域の割合を分かりやすく2段にして出すというようなお話があったと思うんですけども、それはいつ出てくるのでしょうか。

**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）** ただいま、神屋敷委員さんのほうからお話のありました中で、借地権の関係ですね、借家についてのご質問、また六町の関係についての説明でございますけれども、資料としてはお出しはしておりませんが、この資料の説明後に口頭で説明をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

**会長（新井明夫君）** よろしいですか。ほかに。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** それでは、資料の1のほうからなんですけれども、画地のところで特に、なぜ、羽ヶ上から西口のところで変更があった場合は、なぜそういうふうな変更をしたかという、何か不都合があったからそういうふうにしたんだというようなことを、比較の中に書いていただけたらと思うんですね。

で、ちょっと質問なんですけれども、羽ヶ上のところの「一筆または数筆」で、数筆でも画地ということは言うのかということ、ちょっとすみません、時間がなかったのだから聞けなかったんですけど、自用地をちょっと教えてほしいということ。

**会長（新井明夫君）** 担当主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** ただいまの画地の関係でございますけれども、これは羽ヶ上と西口の関係でございますけれども、これは若干言い回しも違いますけれども、内容もまあ違うわけでございますけど、これにつきましても、土地区画整理協会の発行しております「土地区画整理事業定型化」等を参考にいたしまして、西口の場合に最適だろうというような内容で、この画地の表現をさせていただいたものでございます。

それから、『画地』とは一筆または数筆」というような表現がございますけれども、これは筆はあくまでも一筆ですけれども、宅地として使う場合に二筆の場合もあるし、また三筆の場合もあるわけがございます、その全体を1つの使用でしている土地、それについては画地という表現をしているということでございます。

それから、一番最後の自用地でございますけれども、例えば1つの土地、筆は一筆でございますけれども、たまたまその土地を建物建ててお店として貸しているとか、そういった場合には、土地の所有者が使っている土地と借地として使っている土地がございます。そういった土地があった場合に、自分のほうの使っている土地について自用地という表現をしているものでございます。以上でございます。

**会長（新井明夫君）** よろしいですね、これ。ほかにございますでしょうか。3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** この資料1の1ページの「換地設計の基準時」。「換地設計は、事業計画決定の公告の日（平成15年4月16日）現在における画地の状況を対象として行う」。これはあれですかね、ちょっとこれを読んでいて疑問があるんですが、この基準時と、それから、この間、基準地積を決めるために縄伸びのあるところに市からお知らせが行って、そしてそれを測量をして登記をしてくださいよと、それから申告してくださいよという、そういう申告のお知らせが出ましたね。で、あれは、期限は何日までというふうに期限を設定いたしますね。その期限と、この基準時ということの差は、どう違うんですか。これ、教えてください。

**会長（新井明夫君）** 担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これはあくまでも、換地設計については当然、事業計画決定の公告の日ということであるわけなんですけれども、実際に面積等が、地積等が違う場合には、やはり権利者の方々に不利があってはいけないというようなことございまして、それらについては修正をしていただくことが一番いいわけでございますので、それらについては期限を設けて、それまでに提出をしていただいて、現在の、現況にある土地がはっきりわかるように、また、それらが区画整理事業の中で地積として反映できるようにしなければならぬということで、期限を設けて提出をしていただいている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）** 分かりました。そうしますと、まとめますと、基準時は基準時として、区画整理施行上、この基準時は平成15年4月16日というふうに決まっておるが、実際に施行上、土地の測量だとかそういうことを施行上必要なものがその期限であって、その期限は必ずしもこの基準時には拘束されないと、期限は。そういう考え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） そういうことございまして、法の中でもそういう定めがございますので、それらに基づきまして、期限を定めて提出をしていただい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）** 期限があるということですね。

**委員（島谷晴朗君）** ですからその期限は、基準時には拘束されないということですね。施行上の期限であって。

**会長（新井明夫君）** でいいんですね。

**委員（島谷晴朗君）** そうだという、今、話があったんです。

**会長（新井明夫君）** 担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） はい、結構でございます。

**会長（新井明夫君）** 3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** そうしますと、確かに修正を申告してもらうために、権利者の利益になるであろうということでも市のほうで申告の期限を、何回かこう、期限を定め直しをしておりますね。ですから、最終期限というか、もうこれが最終期限だという、この間、そういうお知らせがありました。その最終期限後にまた期限直し、改めて期限を定めるということは、可能性もある、そういうことも可能性もあるということになるんでしょうかね。

**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）** 先日、そういう対象の方々に通知を差し上げているわけですが、今後の作業の関係等もございまして、今回をもって最終的に申告していただかないと、本来の基準地積が現況の地積にはもうなくなりますよということで、今回が最終ということで期限を定めてお願いを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）** 3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** やはりその権利者の都合によって、最終期限に間に合わないという、そういう方もおられようかと思えますね。ですから、そのただし書きが生きてくるのかなど実は思ったんですが。原則は原則で最終期限はあるけれども、「ただし、その後の画地の状況に変動が生じた場合は」というような、ただし書きがあるのは、そういうことを認めていると考えてよろしいわけでしょうか。

**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）** ここで言っている、その後に画地の状況に変動が生じたということはですね、先ほど申し上げました、申告をしていただくこととの関係とは違うものだと思います。これは、例えば登記上の関係ですとか、そういったことで変更が生じた場合というようなことで理解しております。以上でございます。

**会長（新井明夫君）** よろしいですか。3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 今の話では、このただし書きは、いわゆる画地の測量とかそういうことではなく、いわゆる登記上の変更とか、例えば遺産相続によって生じる登記の変更だとか、そういうことに関係をするただし書きなんだという、こういうふうにご理解してよろしいわけですね。

**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）** そのようなご理解でよろしいかと思います。

**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）** 今の同じ「換地設計の基準時」のところ、羽ヶ上のところにも、六町のところにも、宅地以外の土地ということが出てくるんですね、「宅地以外となった土地」。これは比較のところを見ると、「東京都・足立区が権利者の負担軽減を図るために先行取得した、公共用地充当地のことを指す。」という、これは非常に大きいんだと思うんですけども、権利者の負担を軽減するために先行取得をすることを、何ていうんですかね、六町の場合も期限を決めずに、事業決定後も施行者のほうで買うというか、そういうことが行われたというのを聞いているような気がするんですけど、それから羽ヶ上でも、「前項に定める日以後において、宅地となった土地、宅地以外となった土地」とか、そういうのがあるんですけども、この羽ヶ上のも、そういう意味が含まれている、六町と同じような意味が含まれているのでしょうか。

**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）** この羽ヶ上での宅地以外となった土地につきましては、大変申しわけございませんが少し調べさせ……、大変失礼しました。六町と同様で、宅地以外となった土地というのは、六町の説明がございまして、そういった土地のことを指すということでございます。

**会長（新井明夫君）** 青木部長、間違いはないですか。青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** 羽ヶ上におきましても、当初、事業計画で定められます。事業計画で定められますというのは、大きく分けて、土地につきましては公共用地と、それと宅地、それと保留地、測量増、いわゆる大きく分けて4つございます。そして、ここで言っていますのは、宅地以外の土地になったということは、当然、保留地に変わるか、もしくは公共用地に変わっていくというふうな形になります。まあ、六町の場合ですと、すべてが負担軽減のほうに行っているようですけども、実際は羽ヶ上につきましても、私の記憶ですと、保留地は確か少なくなっているような形になっておりまして、事業計画の変更によりまして、いわゆる公共用地をふやすことによりまして、減歩の軽減が図れるというふうな形になります。

いずれにいたしましても、ここで実際的にこの土地が何平米、どういうふうに変わってきたのかというのは、今ちょっとここではお示しできませんが、基本的には、宅地以外になった土地というのは、そういうふうな形に事業計画の変更に基づいて行っていくというふうな形になる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）** ちょっと、今の羽ケ上のところ、宅地以外となった土地というのがそういうものであれば、事業計画決定の後もそういう形に変更していったということが、六町も羽ケ上でもあり得たということなんだと思うんですけども、西口の場合はこの項がないということは、そういうことはしないということの案だということなんですか。

**会長（新井明夫君）** 青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** しないということではなくて、皆さんから、私のほうとしますと、基本的に案をお示ししております。その中で今、皆さんにご審議していただいておりますので、審議会としてそのような答申があれば、市のほうといたしますと、その点につきましては検討していく必要があるというふうと考えております。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** その何か外した理由ということが、これは結構大きなことだと思うんですけども、負担を軽減するために充当していくということで大事なことだと思うんですけども、何か外した意味というのがあるのでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** いいえ、特にはございません。

**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）** じゃあ、何しろ市は、特に理由はないけれども、それは外して充当するというようなことは、西口では考えなかったということですね。

あと、もう1つは、この出てくる「他の宅地との関連上支障のない範囲内において換地設計時現在にすることができるものとする。」という、この意味がよく分からないんですけど、「他の宅地との関連上支障のない範囲」、これは羽ケ上のことなんですけれども、これ、意味がよく分からないんですけども、「他の宅地との関連上支障のない範囲内において換地設計時現在にすることができるものとする。」という意味なんですけれども。

宅地について、結局、分割とか合併が行われたときに、これは多分、西口の場合の「その後に画地の状況に変動が生じた場合」ということはそれを指すんだと思うんですけども、分割とか合併が行われた宅地ということも指すんだと思うんですけども、「変動が生じた場合は、その状況を考慮し、換地設計することができる」と。それは前の「支障のない範囲内において」ということはなく、「その状況を考慮し、換地設計することができる。」というふうにしたということですよ。

だから、「他の宅地との関連上支障のない範囲内において」という意味が羽ケ上のところにはあったんですけども、この意味というのがどういうものなのか。それで、それはもう考慮しなくていいということで、西口はとれてしまったのかということなんですけれど。

**会長（新井明夫君）** 会長から申し上げますが、換地設計していく上において、こういう表現で全く支障がなく進められるのかどうかね。例えば、六町とか羽ケ上のような状況が換地設計時あるいはその後の状況の変化によって起こった場合に、進められるかどうかということについての、今、質問ですから、ここの答えによって、これからの換地設計に支障が出てこなければいいんですけども、仮にその辺が、今この質疑応答を聞いていますと、会長としてもすっきり頭の中へストンと、こう、落ちてこない。そういった点がありますのでね、この件については少し保留をして、よくこの中身を吟味して説明をいただいたほうがよろしいかと思うんですが、8番・神屋敷委員、そういう扱いでよろしゅうございませうか。

**委員（神屋敷和子君）** はい、いいです、ここは。

**会長（新井明夫君）** 3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 先ほど私が説明しました、ただし書きですね、「換地設計の基準時」の、西口の。その場合には、

登記上の変更には当てはまるようなことということと、今、神屋敷委員が質問したことと、変更には当てはまることになるんだということに関連するわけですね。そういうことですね。今、会長の質問の中に、そういうことも入っているんですね。

**会長（新井明夫君）** まあ、よく質疑を聞いていて、幾つかのケースがね、例えば権利申告の話だとか、それからあと、それ以外、保留地だって動くわけですから、保留地のない六町との対比で考えていくと、少し様子が違ってくるのかなという点や、また、私の不勉強もありますけれども、もうちょっとすっきりした説明をこの場でお伺いできればそれでいいんですけども、そういう点を少しまだ時間をもらって精査したほうがいいということであれば、私が8番・神屋敷委員に同意を求めたようなことで、質問者からご理解がいただければ、そのような扱いにしたいと。

青木部長さん、いかがですか。担当部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** 基本的に会長さんがおっしゃったとおりなんですけど、まず、その前に大まかに、ここであっているただし書きのところは、先ほど主幹のほうから登記に関するということのが出ましたが、いわゆる大きな土地がありまして、相続等でそのところを事業計画後に、平成15年4月16日以降に分割をして分筆したとか、あとは、私道を入れて宅地を分譲したとかというふうなところが出てきます。そういう場合のようなところを、ただし書きではこのように、変動があった場合にはその状況を考慮して換地設計を行うことができるというふうなことを書いております。

ですから、ここで羽ケ上のところにつきましても、そういうふうな場合等が考えられます。ここににつきましては、次回もう少し細かな事例を挙げてご説明をしていきたいと思いますが、基本的にはそのような状況が起きたときのことを、ここでは文章にしている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）** すみません。資料のキャッチボールのときに私が言ったんですけども、こういう表になっている場合、字がびちびちに入っていると、みっちり入っていると見えにくくなってしまいますけれども、米印を入れて、具体例としてはこんなことだというふうに書いていただかないと、例えばこの「換地設計の基準時」のところでは、結構大きな内容のものが入っているので、なぜそういうふうに変ったというようなことを、空いているのですから、米印で箇条書きで構わないので、書いていただきたいと思います。再度言いますが。

**会長（新井明夫君）** 1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** 先ほどからのやり取りを聞いていますと、私がちょっと理解していたのと違うので、後日また、ご説明いただけるということなんですけれども、ちょっとそれに関して確認したいんですが、六町の場合は、まあ事業がどんどん進んでいく過程であっても、足立区とか東京都が買収をして、その土地を換地設計の対象としない、つまり、要するに減歩率がどんどん低くなっていくということに当てるということで、当該土地は換地設計の対象としないというふうには、はっきり目的をもう、「しない」というふううたってあるんですけども、先ほどのお答えとちょっと違うと思うんですけども、羽ケ上の場合は「できるものとする」という表現になっているので、そういうふうにする場合もあるというような表現に聞こえたんですけども、特にそれは予定してなかったんじゃないかなと思うんですけども、羽ケ上の場合。実際そういうことが行われたかどうかは、私、ちょっと存じ上げないんですけども。

だから、羽ケ上の場合と西口の場合はスタンスは変わっていないんじゃないかなというふうには、これを見て思うんですけど。その辺も含めて、今度整理しておいていただければと。

**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）** 次のページに行って「従前の画地の地積」、ここのところで、これもキャッチボールのときに言ったんですけども、「換地設計を行うための基準となる従前の画地の地積（基準地積）は、羽村駅西口土地区画整理事業施行規程および基準地積決定準則の規定により定める。」ということが書いてあるんです。で、簡単なことは、ちらっとこう最初のころに、まず初めて換地設計基準案を渡されて、ここの審議会の席でお話があったかのように思うんですけども、もう以前、今日始まる前、資料を配付する前に、基準地積決定準則というのをもいただきたいということを事務局のほうに言うてあるので、これは渡していただきたいということ。

それから、先ほど島谷委員さんのほうからもあったんですけども、今、土地の地積の実測確定申請というのがいろいろなお宅に配布されていて、いろいろ質問が来ているわけなんですけれども、縄延びとの関係もあるということで、以前、第12回の土地区画整理審議会のときの資料4というので「基準地積の決定方法」という資料が配られて、縄延びの部分の計算の仕方とか、どういう対処になるかということの説明いただいたんですけども、このときなんか、施行規程とこの基準地積決定準則というのを一緒にして、ここのこれによるからこういうふうになっているんだということを説明していただかないと、よく分からないんですね。だから、住民の方の中にも、いろいろなことがよく分からない、よく分からないという。審議委員にもよくわかるような資料を渡していただきたいんですけど、住民の方も、どう質問していいかさえ分からないというような声が多く聞かれるんですけども。



このところで、施行規程と基準地積決定準則、これを一緒にして、今回の地積の実測確定申告と前回の12回の縄延びの説明をもう一度やっていただきたいと思うんですけども、非常に画地の地積の決定というのは、特に従前のものは、もう基本となるものだと思うんですね。それで、一番後ろのほうの「比較」のところ、施行規程の施行日現在における登記地積と規定してありますと書いてあるんですけど、この「基準地積は施行規程の施行日現在」というのは、施行日はいつなんでしょうか。これ、事業計画決定の日ということなんでしょうか。

あと、それで説明してもらいたいということと、そうでなければ、よく測量の意味が分からないという、やらないでどうなるのか、やってどうなるのか、もちろん「まちなみ」の資料も一緒に配られているんですけども、その縄延びの関係がどうなっていくのかというのがよく分からないということなんです。それで、私も前の資料の縄延びのところを見て一生懸命理解しようとはしたんですけども、基準地積の決定準則というのがないので、今日配付されるのかなと思ったんですけども、ないので、そこの説明がよくできないんです。で、市のほうは、まず審議委員にそれをわかるように説明していただきたいと思います。

それとその比較のところ、今言ったんですけど、「基準地積は施行規程の施行日現在における登記簿地積」というふうに言っているんですけども、施行規程の施行日というのは、事業計画決定の日でしょうか。

**会長（新井明夫君）** たくさん質問がありました、どなたが答えますか。指田主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** まず、基準地積決定準則の規定により定めるということで、この準則を渡していただきたいということでもよろしいですかね。こちらのほうで少し調査をさせていただきまして、お出しできるものであればお出しするというでもよろしいでしょうか。

**会長（新井明夫君）** いやいや、ここにも書いてあるから、できていけば出してください。調査のあれはないと思うんですが。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** 失礼しました。お出しします。

**会長（新井明夫君）** じゃあね、基準地積の決定準則はよろしいですね。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** お出しすることになりますので、よろしくをお願いします。

**会長（新井明夫君）** で、それをいただいてから、質問を続けますか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** ちょっとその前に、それもそうなんですけれども、この「比較」のところ、「基準地積は施行規程の施行日現在における登記地積」と規定しているんですけども、施行規程の施行日というのはいつなんでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 配付された施行規程に日が載っておりますね。もう一度言ってください。指田主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** この施行規程の公布の日ですね。施行規程の公布の日というのは条例のほうにあるわけなんですけれども、その施行規程の中の公布日は、15年の4月1日から施行すると、あっ、事業計画の公告の日がその日でございます。失礼しました。付則のところ、「この条例は、福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の事業計画決定の公告の日から施行する」ということに規定をされておりますので、事業計画決定の公告の日ということでございます。よろしくをお願いします。

**会長（新井明夫君）** じゃあ、準則については次回出ますから、それでやってください。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** それで、以前配られた施行規程の施行日は15年4月1日に なっていると思うんですよ。で、本来は公告日が施行日になるんだから、4月の16日じゃないかと思うんですけども、ということは、基準地積を決定する、規定するというのは、2つ、日にちがあることになってしまうんじゃないかと思うんですけど。

**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）** これにつきましては、施行日については、あくまでも公告の日でございます。この条例は15年の4月1日から施行されるということでもございまして、あくまでも事業計画決定の公告の日がその日になる、施行日となるということでもございます。以上です。

**会長（新井明夫君）** よろしいですね。ちょっと分かりにくい、法の関係ですからこうなっちゃうんですけども、施

行規程の施行日は公告の日ということを決めた条例の施行日が15年4月1日と、こういうことです。

ほかにございますか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** ですと、もう一度、基準地積は4月の16日ということによろしいわけですね。

**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）** そのとおりでございます。

**会長（新井明夫君）** ほかにございますか。資料1だけでなく、資料4までございますから。はい、どうぞ。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 2ページなんですけれども、「従前の宅地と換地の対応」のところなんですけれども、これは、一番後ろの比較のところの筆と個が出ているんですけれども、これは個というのは、アパートとかそういうことを指すのですか。

**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）** 区画整理の場合ですと、一筆に1個というような表現をしているわけなんですけれども、これは換地を1個というふうに表示しているものでございまして、一筆、まあ最終的に筆なんですけれども、それを1個という表現で定めているということなんですけれども。よろしいでしょうか。

**会長（新井明夫君）** ほかにございますか。今の答弁のとおりだと思います。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** じゃあ、筆と個は同じということで使っていいわけですね。

それで、次なんですけれども、「従前の宅地と換地の対応」の2と3のところは、合併換地のことということでとらえていいんですか。

**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）** 2と3の内容でございましてね。そうですね、合併換地でございまして。2につきましては合併換地、また、3につきましても、「二筆以上の従前の宅地に対し1個の換地を定めることができる」、これは合併換地のことでございます。以上です。

**会長（新井明夫君）** ほかにございますか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** その合併換地に関しての規定とかそういうのは、今、申し出換地とかいろいろ細かいことを決めている中で、こういう取り決めということは羽村市のほうにはあるんでしょうか。合併換地の中の規定ということはあるんでしょうか。

**会長（新井明夫君）** いいですか、指田主幹。あるか、ないか。この換地基準だけで進めていくのかどうかということですね。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** そうですね、いわゆるこの基準に基づいて当然進めていくわけでございますけれども、ちょっと今、大変失礼なんですけれども、質問の内容がちょっと理解できなかったもので、もう一度、もしできましたら、よろしいでしょうか。

**会長（新井明夫君）** よろしいですか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 例えば、小さい土地を、ものすごく三角形の小さい土地とか、いろんな小さい土地のところに引き寄せられていくのかとか、前のページにもありましたけれども、いろいろな支障、他の宅地との関連上の支障とか、そういうことでの取り決めというんですかね、何か規定みたいなものは羽村市はつくっていたのでしょうかということですが。

**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）** これにつきましては、過去の区画整理でということでもよろしいわけでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 西口ではどうするのかと、こういう質問ですが。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** 合併換地の場合ですと、土地が当然幾つかあるわけですね。ですから、基本的には大きい土地に例えば集めるとか、合併をするとか、そういったケースが今までの場合ですとあったというふうに思いますが。

**会長（新井明夫君）** ちょっとね、質問はね、要するにこの合併換地は換地設計基準でこういう形で決めておいて、状況によって合併換地を審議会で諮って決めていくという方法もありますね。それからもう1つ、一つのルールをつくって決めていくという方法もあると思うんですね。一長一短だと思いますね。ルールを決めても、現象を全部理解できない場合には、特別なルールをつくったことによって、何ていうんですか、応用が効かなくなるというデメリットもあるわけですね。まあ、そういうことも考えて、今は具体的につくったものはないんですね、合併換地。青木担当部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** これは合併換地だけではなく、以前、島谷委員さんのほうから、この換地設計基準だけでなく、もう少し、角地とかいろんな状況がある、それに対してどのような換地を定めていくかというのにも必要ではないか、そういうふうな決め事も必要ではないかというふうなご質問がありました。これにつきましては、まずこの換地設計基準が定まりましたら、その後、それらの要領というんでしょうか、そういうものも整備をしていきたいというふうなご答弁をいたしました。その中で、この件につきましては対応していくというふうな形でございます。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員さん、よろしいですか。

**委員（神屋敷和子君）** 結局、いろいろなところに、「することができる」とか、「勘案して考慮をする」とか、いろいろな複雑な物の書き方が、非常に西口の場合は換地設計基準案の中に多くなっているんですね。「定めないものとする」という羽ケ上のものが、「定めないことができる」に変わっていたり。

で、そういう決まり事みたいなのがあるのであれば、一緒に出していただきたいというのと同時に、私がこれから言おうと思っていたんですけれども、六町の中にどうもそういう取り決めがある、その取り決めかどうかは分からないんですけれども、六町地区換地設計実施要領というのがあるんです。で、これが、実は墓地の取り決めとかそういうことが書いてある。

で、私は、ここに空いているところがあれば、六町でどういう取り決めをしているのか、簡単に箇条書きで書いてくださいと言ったんですけれども、それもなされていないので、次回、六町から取り寄せていただけたら、そういうものを見る必要があると思うんですね。せっかく視察に行ったところですので、で、墓地の取り扱いが非常に西口の場合は難しいということもあって、六町の場合はそれが規定があるというか、決まり事があるということなので、そういうのも一緒に見せていただけたらと思うので、そういうことは一緒に話していかないと、実は後で「こういうものがあるんだ」と要領を出されるというよりも、一緒にどんなものが、もし羽ケ上でもあったのだったらばと思ったんですけれども、羽ケ上にはなかったんですね。

**会長（新井明夫君）** 今、羽ケ上のその前のところで、ちょっと切ってください。

見解をお伺いしたいんですが、先ほど島谷委員の、角地はどういう順番であれするのかというところの議論もありましたね。そういう中で、たしか私が言っていると思うんですが、非常に難しい問題でね、そのとおりにいかないケースも出てくるんじゃないかと、いろいろ実際に作業をしてみると、さまざまな事例が出てくるわけですね。

そういったことも頭に入れた上で、入れた上でね、どうい、この換地基準が決まったら、換地基準の、何ていうんですか、これを実際に運営していく上での要領ですか、そういったものを審議会に示して、その示していただいた段階で、「六町はこうだよ」と、「ほかはこうだよ」という議論ができるような、そういう、これは換地基準を決めてしまわないと、それはなかなか難しいんだと思うんです。今は換地基準の中へはそういうことは具体的に入れてないのが、提案されている諮問案だろうというふうに思います。

で、まあ、ここの中で委員さんが、それはもっと細かいのをこの中へ書き込むべきだということであれば、これは意見として出す方法もあるかと思いますが、まあ、いずれにしても、その扱いをどうするかということは課題としてありまして、その課題に対して、今ここで、やるとか、やらないとかという返事はいいと思うんですが、見解だけはちょっと聞かせていただきたいなというふうに思います。青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** これは六町も、やはり換地設計基準は速やかに、まあ、速やかにと言ったらおかしいですが、審議会で図りまして決めました。その後、いわゆるこういうふうな私道の取り扱いとか、そういうものを皆さんで議論して時間をかけていったという経緯があります。

羽村市の西口につきましては、この審議会におきまして、大きな取扱い方針、3つの方針ですね、私道とか申し出換地、

それと小規模宅地の減歩緩和、この3つにつきましては、やはり換地設計基準を定める上でも大きなウエートを示す点から、そこのところにつきましては、この換地設計基準を定める上で審議をしていきたいと思いますというふうな形になりました。

ですから、まず、この換地設計基準案を換地設計基準にさせていただき、その中では、先ほど言った3つの大きなウエートを示す取扱方針も定めていただいた後に、細部もですね、今、神屋敷委員から言われていますような問題点も、実際、「西口ではこういうふうなものがあります」「こういうものがあります」と、こういうものを示しながら、具体的なものをつくっていくというふうなことに進め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）** 3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 今話を聞いておまして、今、青木さんのほうからは、申し出換地だとか、私道の取り扱いとか、そういう大きなウエートを持つ内容をこの換地設計基準案の中であるわけだから、それをまず、あれしてくれと。ところが、我々にとってみれば、その後まだまだ、それと同じような内容の、いわゆる六町で言っているところの換地設計実施要領、いわゆる実施要領のようなものですね。これ、具体的に施行するには必要な実施要領、そういったものが、実は後に控えているんだということが分かってきたわけですね。

そういうことをやはり市のほうで、換地設計基準案なるものの中身は、3つだとか4つでなくて、もっとたくさんあるんだというようなことであれば、やはりそういうことを把握することで、この区画整理事業というものは一体どういうものなのかということの中身を理解するということになるわけです、我々にとっては。

だから、そういうものがあるならば、やはりこの審議会に出して、そして我々は住民に対して説明するときに、「ああ、こういうものがあるから、これに従って実際には行われるのではないかと」というような説明ができるわけです。だから、それはこの基準案というものの中身は、何もその3つ4つに、申し出換地だとか、減歩だとか、私道の取り扱いとか、それに限らずほかにもあるとなると、それはやはり出して明らかにしてもらったほうが、我々の理解にも、それから把握にも役立つということで、ひいてはこれ住民にも、地権者の方々にも、それをお知らせすることができるわけですからね。だから、そういうことが大切なのではないかと、この審議会でも大切なのではないかと私は思います。いかがですか、部長さん。

**会長（新井明夫君）** よろしいですか。青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** これはもう、前々回でしょうか、かなり前の審議会でも、島谷委員さんのやはりそういうふうなご主張がありましたけれども、やはり換地設計基準というのは、まあ、法律等で言えば法ですね。それから実際、政令があって、細則があったり、細かいものが決めてある。ですから、まず骨格となる換地設計基準を定めませんと、次のステップに移れないということもあります。

いずれにしても、区画整理の場合はいろんなケースが出てまいりますので、最初からすべてを決めて換地設計をしていくというのは、非常に困難な面があります。ですから、まず換地設計基準を定め、そして、先ほど言いました大きな3項目について、そういうものを踏まえながら換地設計を行っていく。そこには当然、細かなルールも当然定めながらやっていかなければなりませんので、ですから、そういう換地設計を進めていく上でも、順序は先ほど私が申したような形でいかないと、実際、事業が進んでいかないとというふうな形になります。

先ほど六町のお話もしましたが、六町でもやはり換地設計基準は速やかに定めているわけです。まあ、六町の場合は換地設計基準というよりは、ですから、その中でいくわけですので、そのような形で進めていきたいというふうに考えております。

（傍聴者より発言あり）

**会長（新井明夫君）** 発言を謹んでください。

今、部長から出されたように、大変重要な点ですから、ほかの委員さん、ご意見があったら発言をいただければありがたいと思います。7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 今、青木部長の言われていることは、私は非常に理解できます。大きなものを決めながら、小さなものに入ってきたときには、その都度いろんなパターンが予想されると。それで、そういう実施要領というんですか、作図要領というのか、実施要領というのか、そういうものをこの審議会に示しながら換地設計を進めていくという手段には、手法というんですか、やり方、これは私はいいいのじゃないかと、かように思います。

もう1つ、ちょっと付け加えさせていただきたいのは、まあ、それはそれなんですけど、この2ページの一番下にある「換地の位置」というところでございますが、換地の位置は「相隣関係および土地利用を考慮して原位置の近傍に定める。」と。その次なんですけれども、「ただし、特に必要があると認められる場合は、この限りでない。」と。で、それと同じようなことを、もうちょっと具体的に六町四丁目付近の指針にはうたっているんですね。特に2なんていうのはそういうことでございます。

ですから、この西口の設計基準の中には、「特に必要があると認めている場合」と。だれが必要として考えるのか。設計

者が考えるのか。事務局が考えるのか。あるいは地権者が考えてくれるのか。「これは必要だよ」と。で、認めるのはだれが認めるのかということも1つございますので、表現的にはこれからのことです。六町四丁目付近の2で書いてあるような、あるいは3にもうたっているわけですね。こういうふうな具体的に1つの方向というものが示されていますと、皆さんが納得しやすいと、また、換地設計する場合でも範囲も十分に広がるのじゃないかと、かように思います。以上です。

**会長（新井明夫君）** 設計基準に対して、表現をそういうふうにするべきであろうという意見ですから、いずれこの意見は最終的にはまとめていく中の1つであろうというふうに理解します。

ほかにご意見ございますでしょうか、今の。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 細かい取り決めのさきのルールなんですけれども、羽ケ上にもあったはずですよ、それは。であれば、羽ケ上のとか六町の、何しろ私の手元には、まあ、初めての区画整理ですので、そういうわかる内容がないと、先の先まで細かくとは言いませんけど、見えない。見えない中でこの換地設計基準案を、「定める」と決めたらいいのか、「定めることができる」というふうにしておいたほうがいいのかとか、だけれども、それが後々非常に大きく住民のほうに降りかかってくるということを聞いています。行政不服審査請求のときも、ここで、換地設計基準案で決められているからということと答えをいただくということなんで、小出しにしないで、資料を、いろいろな資料を手元に渡していただきたいと思うんですよ。

いろいろな、分からない中で模索していくというのは、非常につらいんですよ。ですから1つ1つ、説明するときも、こういうものがあって、だからこうなんだということを説明していただかないと、意見の言いようがない、そういう状況に置かれるんですよ。ですからそれは、例えばこの西口がないのであれば、絶対そういうルールがなければいけないはずですので、羽ケ上のこととか、視察に行った六町のことを、「こんなものなんだよ」ということを見せていただきたいと思います。

あともう1つ、それから今、小宮委員さんのほうから「換地の位置」のところの1のところ「必要があると認める場合」、これも、下にこれだけの3センチか4センチの枠があれば、例えばということで、箇条書きで、ここがびっちり埋まらないようにうまくまとめて、例えば申し出換地のときとか、いろいろこれ、六町のほうには書いてありますけれども、まあ、羽ケ上の場合は六町とは地域が違いますので、西口の場合はこういうことが考えられる、こういうこと、こういうこととようなことを書いておいていただかないと、想像してもよく分からないということがありますので、その辺もお願いしたいんですけども。

**会長（新井明夫君）** 暫時休憩いたします。

午後2時52分 休憩

午後2時53分 再開

**会長（新井明夫君）** 再開いたします。ほかにご意見ございますでしょうか。7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** これは意見じゃなくて、ちょっと質問として受け取っていただければと思います。この清算金のことなんですけど、資料2、資料3、まあ詳しく清算金についての事例、これが示されて、大変結構だと思います。

この清算金の時系列といいますかね、整理前というのは、当然ながら換地設計する前に設計基準が決まり、評価基準が決まりますと、もう整理前のポイントというのはだれしもみんな出ちゃうと。どの権利者、どの土地にも、土地権利指数というのが、全部、まあ計算できちゃう。個々にですね。800件なら800件あったら、全部出ちゃう。ところが、整理後、まあ、これが整理前ですから、もう施行になる前に整理前のものが出ちゃう。それで今度、整理後というのが、従来、全部施行が、事業が終わらないと、この清算金で出ないんだということを聞いております。

その整理後の中で、じゃあ、なぜ出ないのかといいますと、指数1個当たりの単価、この54円ですね、この資料2の右のほうの表の中の例で言えば54円という、その単価が出ないから、例えば10年後に全部終わったと、そのときに改めて、この54円が48円になるのか、60円になるのかということで、その下の金額が出ないんだというふうに聞いております。

ですから、それはそれでわかるんですけど、清算金については非常に皆さん関心が深いこともあります。件数も多いということでありまして、この資料2の事例でいいんですけど、整理前の権利指数が出た年ですね、まあ昭和何年だか、平成何年だか分かりませんが。それと、整理後にこの清算金が発生して、発生したというか、清算金がもうつまびらかになって、ご本人に徴収するなり交付した、この年数ですね、具体的に言えば、どういうふうな年数がかかっていったのかを、ちょっと教えていただきたいと思います。それが1点です。

**会長（新井明夫君）** 指田担当主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** この清算金の算出の事例の関係でございますけれども、やはり清算指数までは当然出てくるわけですが、最終的に、1個当たりの単価、これはまあ事業が終わる概成時、換地処分に一番近いときに算出をされるわけですが、この指数までは当然出てくるわけですが、これは基準をお決めいただいて、

その基準に基づきまして、整理後も、例えばここへ換地をしたいということで割り込みを入れていくわけですが、そうした場合には、その基準をもとに、いわゆる何といいますか、評価をしていくわけですね。

ですから、整理後の評価については、指数のところまでについては、年数的には基準をお決めいただいて、今度、換地の供覧をするわけですが、その時点ぐらいで計算をすることはできるわけです。指数の計算まではですね。ただし、清算金のところまでに至りますと、換地処分に一番近い日ということでございますので、例えば羽ケ上の例ではこういうことになっているわけですが、そういった単価を参考にして計算せざるを得ないということでございます。以上です。

**会長（新井明夫君）** 7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 今、私が質問したのは、この難しい計算をした、そういうことは分かります。だから、整理前のその数値が出た年数と、羽ケ上土地区画整理事業というのはもう終わっちゃったわけでしょう。だから清算金が出ているわけでしょう。その年数を知りたいというんです。それだけの話ですよ。

**会長（新井明夫君）** 指田担当主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** 年数は、羽ケ上の場合だと、これにつきましては、供覧が羽ケ上の場合だと59年なんですね。で、事業が始まって認可、57年の3月に事業計画の決定をしています。最初ですね、一番最初に。事業計画の決定が57年の3月です。それで、その後、仮換地案の供覧が59年の5月にしてございます。大体2年ぐらいかかっておりますけれども。供覧の前、当然、供覧をする際にはその評価をしませんといけませんので、それで面積が決まって換地が決まるわけですから、その時点で、この路線価指数等についても決まるということでございます。

整理後の路線価指数がございまして、これについても、その時点では決めてあるということでございます。路線価指数です。それにつきましても、59年の時点で、もう路線価指数も決めてございます。以上でございます。

**会長（新井明夫君）** 小宮委員さん、よろしいですか。7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 昭和59年に供覧がなされて、61年ごろまでかかったと、これはもう、これでいいんですよ。終わってですね、権利者の方に、要は清算金を徴収する、そのお知らせをするわけで、請求書を出すわけでしょう。あれは、交付するといったら交付のお知らせをするわけでしょう。そこからやり取りが始まるわけ。その時点を「何年ですか」と聞いているんですよ。要は、「事業が終わった時点」というふうな、前から答えだったものですからね、清算金の発生する。

**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）** 最終的に清算金の換地、幾らかということが通知されるわけですが、これは換地処分をして、それから1年後ぐらいに清算金の通知を出します。それで、羽ケ上の場合は、平成13年の2月9日に換地処分をしています。失礼しました。その前に、換地処分通知を差し上げています。換地処分通知というのを、先に郵送をいたします。郵送して、確認をしていただいて、その後、換地処分の公告をするということでございます。

それから、まあその時点では、清算金額が計算上幾らかというのは、その換地処分通知のところでもわかるわけですが、それで実際にあなたの清算金は幾らになりますという通知を差し上げます。それが約1年後ぐらいになるかと思っております。平成14年、そうですね。そういうことでございます。

**会長（新井明夫君）** 7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 結構です。およそ、3年からですから、平成14年ですから17年間ぐらいかかっていると、こういうことで認識してよろしいですね。その最初のお知らせから、実際に17年間。

それで、1つこれは意見として結構ですが、その中で最初の、羽ケ上で言えば昭和60年代の、61年ぐらいに、この指数1個当たりの単価54円が設定できなかったと。あと、ほかはみんなもう、設定できちゃうわけですね、掛け算ですから。そういうふうな認識でよろしいですね。

**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）** ええ、そういうことになります。

**会長（新井明夫君）** 7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** これはまあ意見です。今回、西口にも清算金の事例が出てきたり、皆さん関心があるので、あれしますけど、この54円というのが17年もかかっていると。17年たって初めて、54円で、ああ、私は100万出すようだ、私は100万受け取る、という具体的なことがわかる。

西口については、まあ、羽ヶ上事業よりももっとかかるだろうということが、私、今予測できるんですけど、そうしますと、この54円というのが、羽ヶ上でさえも17年間かかっていると。まして西口は幾らになるか分からない。その不安というものが非常に多いんじゃないかと。この権利者の方々がね、件数が多いものですから。

そうしますと、事業を円滑に進めていく上には、この清算金分からないで、すぐに「ああ、事業をやっていいよ」と、「どんどん進めようじゃないか」というふうな前向きな気持ちになれない。「ああ、いつになることやら分からない」という事業では、これはやるほうも、あるいは権利者にとっても、「そんな計画はないだろう」と。大体、概算でもいいからつかみたいというのが、これは当たり前のものであって、54円というのがこの時点であるならば、すなわち今、土地の指数1個当たりの単価というものが、およそこのくらいになるだろうと、だからこれはまだ概算なんだけれどもということで、事前に示すわけにいかないんでしょうか、というのが私の、権利者一人一人にですね、およそこのくらいの清算金が発生しそうですよと、まあ括弧でもなんでも。そういうことが示されれば、よりこの事業に前向きに関心を持ち、協力態勢ができるのではないかと、かように思います。意見として聞いてください。以上です。

**会長（新井明夫君）** よろしいですか。

それでは、最初に私が問題提起をしました課題について、5人の委員さんから、まだ意見を聞いておりませんので、また、例によって議案順にご意見を出していただきたいと思いますが。要は、今、換地基準案が諮問されてこの議論をしておるんですけども、この議論をするについて、さらに実務要領といいますが、これを実際に進めていく上において、委員さんからもご指摘があった、例えば角地の利用はどういう順番で角地へ行くのか、行かないのか等々あったわけですね。で、そういうものは要領で決めていきたいというという答弁もいただいておりますし、六町では何かそれに相当するようなものがあるよだというようにございまして、そういうのを先に求めていくのか、あるいは答申後、そういうものを今度は実際の換地作業にあたって議論していくのか出していただいて、それから、神屋敷さんからお話があったように、羽ヶ上の事例をここへ参考までに出していただいて、それでもって実際にどういう要領が必要かという判断をしていくというか、この換地基準の理解を深めていくとか、そういう三様のお話があったわけですが、ほかの5人の委員の方の、どういう方法でやるべきかお考えがあるかと思っておりますので、今までたくさん発言されてない方について、もしあれば最後。

ちょっと待ってください、さっきの関連ですか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 私は、西口のはまだないと思って言ったんですけど。

**会長（新井明夫君）** いや、あるかないかね、私も見てないので。

**委員（神屋敷和子君）** ないのであれば、羽ヶ上と六町と行ったんです。

**会長（新井明夫君）** 非常に重要な点の確認をしておきます。西口には、内容はいささか違うかも知れませんが、六町でつくったような換地基準によって作業を進めていく上においての約束事、細かい約束事、そういったものは西口の場合はできておりますか。青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** まだ具体的にできておりません。

**会長（新井明夫君）** はい、分かりました。じゃあ、そういう前提でひとつご意見を聞かせていただきたいと思っております。1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** 先ほど、青木部長のほうからご説明がありましたように、私はこの換地設計基準というのを大枠を今出していらっしゃるの、これを答申をした後に、要領等について、もし、諮るようなことがあれば、ご意見を申し上げる機会をいただければというふうに思っております。

**会長（新井明夫君）** 4番・瀧島委員。

**委員（瀧島愛夫君）** ただいま、会長さんのほうからご説明がありました。この換地設計基準とその他これに関連する細目について、すべてのものについて疑問を払拭した上で、換地設計基準を決定をしたいというようなご意見が委員さんの中から出てきましたけれども、私は、この換地設計基準というのは、一定の換地を進めていく上で、最低限、権利者の換地について平等に施行できるような考えのもとに作成された基準と私は理解しております。

それで、この合併だとかそういうものについては、やはり換地を設計していくときに、この西口の区域に合った問題というのが出てくると思うんですよ。やはりそういう発生した問題について、個々にやはり審議会で審議をして、それで進

めていけば、別段支障はないのではないかと。ですから、換地設計基準については、ある程度出されました、私道の取り扱い、申し出換地、それと減歩緩和、この程度のところを検討材料として、この換地設計基準は早いうちに決定をし換地設計に移っていくことがよろしいのではないかと、そのように考えます。

**会長（新井明夫君）** ありがとうございます。5番・中根委員。

**委員（中根総合建築事務所）** 抽象的な言い方をしますと、まず、主体となるものをつくって、次に枝となるものを定めていくというのが順番だと思いますけれども、しかし、ただし書きだとか、「何々を定める」とか、「必要があると認められるときは」とか、こういう文言になるのは、文書 作成上理解はいたしますけれども、現実的には非常に漠然としている。

したがって私は、西口では実際に何をどのように想定をしているのかということ、この委員会に明確にさせていただいて、それらをやはり議論に供したほうがよいのではないかと、そういうふうを考えております。合併とか申し出、あるいは私道の取り扱い、こういったものを、やはりそれなりの基準は定めておいたほうがいいと。従来のやり方というのは参考にして、私は、西口方式というものがあつたっていいのじゃないかと、そのように考えております。以上。

**会長（新井明夫君）** ありがとうございます。6番・中野委員。

**委員（中野恒雄君）** そういうものは大綱ですから、まずはつくって、先ほども会長が言っていましたように、いろんな約束事をつくりますと、長所も短所も出てくると思うんですね。自分たちがその中で縛られていくというようなことが起きてくるんですね。

**会長（新井明夫君）** 傍聴者に申し上げます。発言したい場合は退場してから発言をしていただきたい。よろしいですか。自分の意見と合わない発言がされたらと、それに対して、発言を認めないという決まりで入場をいただいておりますから、約束事は守っていただきたいと思っております。発言を続けてください。

**委員（中野恒雄君）** そのように、大綱、本来の筋をまずつくるということから始めて、まあ、先ほど中根さんも言ったように、いろいろな自分たちの、西口というのは今まで区画整理をやったところとちょっとケースが違うような地域でございますから、そういうものを考慮しながら、いろんな問題が出てくると思います。その間、いろいろここで審議していくということが、今までより多くなってくると思うので、まあ、それが分かっているようなことでしたら、いろいろな約束事を今後つくっていったらいいのじゃないかなと思います。まあ、そんなことなんですけれども。

**会長（新井明夫君）** これは、換地基準の答申の前につくるべきだと、こういうことですね。

**委員（中野恒雄君）** そうです。

**会長（新井明夫君）** 9番・島田委員。

**委員（島田清四郎君）** 私は基本的にはやはり、先ほど部長が発言したような形でいくべきであるというふうに思っております。で、基準案、これは正に大枠ですので、それからあと、細部の詰めというものが当然出てこなければおかしい。それは、審議する上にも大枠が決まってないと、というように思います。そういうふうに思っていますので、それは即刻進めるべきだというふうに思います。以上です。

**会長（新井明夫君）** ちょうどご意見が半分、半分ですか。7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 私も、一番先に発言したように、青木部長がさっき言われた、この道筋を決めて、それから、もう問題だらけのこれは換地設計だと思いますよ。それこそもう、クモの巣を突つたようなことになりますから、もうどんどん、そういう換地設計上の問題を出してもらって、基準は決めますと。

だから、そういうことをダツと出してもらって、それで議論を進めていけばいいのじゃないかと、かように思います。順番としてはそういうことです。換地設計基準をもうここで一遍決めると。それから後、個々の問題、疑問点やら問題点やらですね、要するに設計上の細かな要領、そういうものは、当然ながらこれはつくらなければいけませんから、それを出してもらって、それでこの場で議論し合うというほうがい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）** 私は、こういうことが全く初めてですから、その換地設計基準案として出されてきたものが、申し出換地だとか、それから減歩だとか、私道の取り扱いとか、いわゆる基準になるものはこれだけなのかということの、



その判断がつかないんですよ。基準になるものがほかにあるんじゃないのかと、そういう考えを持っているんですよ。で、そここのところの基準になるものの判断の選択は市がやっているわけですから、ですから、そここのところが分からないがゆえに、もっとほかに基準になり得るものがあるのではないかと、そういう心配はあるんです。そここのところを、ですから危惧しているということが、私の本旨なんです。

**会長（新井明夫君）** 今、それぞれのお考えが述べられました。私としては、まあ、法律ができてから省令をつくると、物事の進め方としてはそういう事例であろうと思います。したがって、換地基準の意見を述べられないような状況ではないと思いますね。だれが角地へ行くかという問題とは別の問題であろうというふうに思います。で、大綱で特に、例えば合併換地は認めないとか、認める道を開くとか、基準というのは、この辺でいいのかなというふうに思います。

ただ、ただいまの発言を聞いておると、やはり心配事であることは間違いないですね。したがって私は、会長としては、皆さんのご了承がいただければ、既に先行した羽ケ上の事例を出していただいて、それで西口の実施要領はこういうふうにしてほしいと。まだ、青木部長さんのお話ではできてないようでございますから、原案ができる前に注文を出しておくというような、若干時間がかかりますが、そういう配慮をもって、この問題については対応していったらいいかななど。皆さんのご了承がいただければ、そういう方法でやっていきたいなど。

原案が出る前に、他の事例をもとに、西口ではどうあるべきか、そういう換地の細かいやり取り、中には議論していく中では当然細かいことを決め過ぎて問題になるという議論だって大いにしていただきたいと思うんです。非常にこれは微妙でございますから。そういう点で、羽ケ上ではどうであったか、その辺の意見を聞いて、スタンスをそこで決めていくということも1つの方法ではなかるうか、会長からご提案申し上げました。

こういうことで、中をとったような形ですが、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）** ご異議ないようでございますから、そのように扱わせていただきます。

施行者におきましては、次回、羽ケ上の内容について、皆さんがご心配になっている部分、まあ、そういう点をよく理解の上、ご説明をお願いしたいと思います。

それでは、1から4番まで、ほかにご質問ございますか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 先ほど言った、六町の同じような規程がありましたよね。これは、ここに名前が載っているんですけども、それも見てみたいので、墓地のこととか載っているというので、資料をできるだけ早く取り寄せて配付していただけたらと思います。

それから、換地の設計方式のところなんですけれども、2 ページの真ん中、こここのところにも、比例評価式換地設計法によるということが書いてあるんですけども、もちろんこれも簡単な式を下に、もう前にもあるんですけども、これは審議委員だけが見るんじゃないかと、ほかの住民の方々も勉強するので見る方もいるということ念頭に置いて、なるだけ分かりやすいようにしていただきたいということで、ここに入れていただきたい、式を。簡単なものですよ、文字の、比例率＝（イコール）というものをに入れていただきたいということ。これは要望です。

それから、3 ページのほうに移ります。こここのところ、すごく大きな違いというのは、六町のところと比較のところに出ているんですけども、私道を整理前の形状で換地する場合の換地地積は、原則として整理前の地積とするということが六町のところに出ている、あと、私道所有者が、従前のまま私道を残すと希望した場合、そのままの原位置換地としている。これはものすごく大きな違いだと思うんですけども、どうしたらこのような、六町のようなことができるのか。もし、これが可能でないということなら、その理由というのが知りたいんですけども。

**会長（新井明夫君）** 指田担当主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** ただいまの六町の私道の関係でございまして、これは説明の際にもちよっとお話をしたんですけども、既に耕地整理がされておりまして、その区域も含めて区画整理の区域を設定しているわけなんですけれども、それで、位置的にそれほど動かないわけですね。若干、道路が広がるとか、そういったところがあるわけでございまして、やはり六町の場合ですとそういう特別な部分があるということで、こういうことができるということだろうと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

**会長（新井明夫君）** 資料についてはよろしゅうございますか。まだありますか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** そここのところも、耕地整理だけが理由なのでしょうか。今のところ、これ、非常に大きなことなんだと思うんですけども、耕地整理をしたところで、ほとんど図面が変わらないからということなのでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 分かりますか。聞いてますか。聞いてなかったら、聞いてから答えてもらわないと具合が悪いので。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、直接、東京都のほうから、その件についてはっきり聞いておりませんので、確認をさせていただくということによろしいでしょうか。

**会長（新井明夫君）** じゃあ、その点についてはよろしいですね。8番・神屋敷委員。  
ほかの質問ございますか、これ以外の。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** その換地の間口のところなんですけれども、羽ケ上のときは、区画整理後の画地の間口は原則として奥行き長さの10分の3以上にするように定めるといふことがあるんですけれども、これが西口の案ではなくなってしまっているんですけれども、これは何でなくなってしまった案が出されているのでしょうか。

**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、間口につきましてこちらのほうで、西口のほうはもう少し、「10分の3以上」といふふうになっておりますが、これらはこういうふうには定めないで、西口のほうではある程度そのところは幅をもたせて、明言をしなかったということでございます。いずれにしても、従前の画地の土地利用の状況および換地の土地利用を勘案して定めるといふふうには、これから当然、宅地といいますのは、当然、土地利用の目的があつて定めていくわけですので、こういうふうな10分の3とか、そういうものを定めなかった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）** 六町でも、幅員4メートル以上の道路に2メートル以上接するとか、いろいろ書いてあるんですけれども、西口では、何かこれをとらなければならないというようなことが予想されるということで抜いたんでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 今の質問はちょっと分からないんですけど、六町では当然、換地は接道義務が、要件がありますからそういうふうには定めてるんですけれども、西口では当然、建築基準法はもとより、都市計画法もそうですけれども、区画整理の細部につきましての細かな基準がありますので、それにのっとり、それぞれの宅地が利用しやすいような換地を定めていくということですので、あえて細かくこういうふうには定めなくても、これからいわゆる換地設計をしていく上では、そういうふうなことを想定して設計をしていくというふうな形になりますので、細かく定めなかったということでございます。

**会長（新井明夫君）** よろしいですね。問題のないような換地が切れるということで、こういうあれは予想の中で、要するにここで言う10分の3以下になるような換地はしないと、こういうことですね。違いますか。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これは、従前の画地の利用状況および換地の土地利用を、これを勘案して定めるといふことでございますので、そこにつきましては、それぞれの画地が例えば敷地延長で使っている土地なんかもあるわけですね。そういうものにつきましては、奥行き10分の3以上となるように定めるといふことがここに書いてありますけれども、そこにつきましては、やはり西口の場合は既に既成宅地として土地利用がなされていますので、そういうふうな状況をよく勘案していかなければならないわけですね。

しかしながら、原則的にはそれぞれ、いわゆる旗竿という換地の名称がありますが、そういうふうな形じゃなくてしていこうというふうな形を持っておりますので、あまりこのような、羽ケ上のような細かい規定をしないで、それぞれの宅地が土地利用しやすいような換地の設計をしていくということで、細かな基準を定めなかっ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。3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** ですから、今、神屋敷さんの質問されていることは、やはり西口のいわゆる特殊事情だと僕は思う。羽ケ上と違ってね。だから、そういうことがあれば、それこそさっき神屋敷さんが言ったように、米印でちょっとここに注釈をつければ分かりやすいんですよ。

なぜ、羽ケ上とね、おそらく私もね、これは羽ケ上とはやはり事情が違う、いわゆるあなたがおっしゃったように、既成の市街地であるということのように、そういう非常に羽ケ上よりも難しい問題があるんだらうと、それは理解できるんですよ。だけれども、こういう漠然とした書き方をするのであれば、それこそ米印で注を添えろとか、そういうことをやれば一目瞭然で僕はわかるのじゃないかと、そういうところの心遣いもしてほしいと思いますね。

**会長（新井明夫君）** ご意見ありがとうございました。そういうことでございます。

ほかにございますでしょうか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 4ページのところなんですけれども、これ、私が違っていたら言っていたきたいんですけれども、「法第95条の規定にもとづく措置」のところ、区画整理法の中では、地積等に特別の考慮の必要があると認められたとき、これは考慮を払い、となっているんですけれども、「考慮をする必要があると認められる宅地については」という、ちょっと法とは違ってきたりしているところがあるんですけれども、これは何でなんでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 答弁はどなたですか。指田主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** ただいまご質問の場所でございますが、「95条の規定にもとづく措置」のところの1番目です。よろしいわけでしょうか。「その宅地の公共公益性、機能等を勘案して換地を定めることができる」という部分でございますか。

**委員（神屋敷和子君）** はい。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** 法文等を参考に、それは出てるわけなんですけれども、そうですね、法文等を使って載せているということでございます。

**会長（新井明夫君）** 神屋敷委員。今の件はね、法律は特別な考慮を払えと言っていますね。で、その払う必要がある宅地はこうだということ、それを受けてやっていますから、文章の構成は若干変わりますけれども、言っていることは同じですね。

**委員（神屋敷和子君）** あっ、そうですか。はい。それからもう1つなんですけど。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** その2番のところ「同条第3項」というのは、下の3項のことですよ。で、これは定めないうことができるということの規定の問題なのに、「同条3項の規定により定める換地について」というと、非常に分かりにくい文章になっているのではないかと。読んでいて、ちょっと分かりにくいんですけれども、これはこういうふうな書き方をするものなのでしょうか。

**会長（新井明夫君）** これも同じような表現ですね。これも同じですね。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** やはり法文等で、このような書き方というのでしょうか、そういうようなことになっているということでございますので、どうぞよろしくお願ひします。

**会長（新井明夫君）** よろしいですか。ほかにございますか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 資料2のほうに移ってもいいでしょうか。

**会長（新井明夫君）** はい、お願ひします。

**委員（神屋敷和子君）** 資料の2のところなんですけれども、さっきの質問に関しては、もう一度ちょっとこちらのほうでも法文と照らし合わせて、なるだけ、住民の方が分かりにくいという意見があったんですけれども、もう一度照らし合わせて見てみます。

資料2のところなんですけれども、これ、計算なんですけれども、資料を配付される前に、非常に分かりにくいということを市の事務局のほうにお伝えしまして、この1、2、3、4、5、6、7の前に、これは何なのかというような注釈を入れてくださいと言ったんですけれども、それは上にある1、2、3を見てもらえればわかるのだという回答だったんですけれども、非常に分かりにくくて、これは何か考えなきゃいけないと思ふんです。

それで、住民の方が、やはり市から説明を受けた方が、非常にこれを見せられて分からなくて、これは2、3回説明を聞いても分からないという。それでは、非常に住民の方が困るだけなんだと思ふんですけれども、全体的に見渡せる説明というのが必要だと思うんですね。先ほど基準地積のところでも私が言ったんですけれども、施行規程と準則とか、そういうのが全部かかわって、現象としては現実には起こってくるということなんです。

それで、この清算算出例ということは、題名にはなっているんですけれども、そこだけとるとこういうふうになるんだろうけれども、非常に見て分かりにくい。で、一番最初のときに、 $E_i = (I - A) I \text{ コール}$  って換地を求める式があったと思ふんですけれども、先ほど、換地設計基準案のところにも出ていましたけれども、それとの流れの関係、例えば

ここで言うと基準地積の従前は大きいAi ですよ。で、次の整理後の換地地積は大きいEi で、ei (スモールイーアイ) とAi (スモールエーアイ) がどれに当たるのか、そういうことと、あと、このページの前の1 ページ、先ほどもありましたけれども、指数1 点がどう計算になるかというのを以前出していたんですけれども、それをつけて、で、その時も私は54 円になるという説明が非常に不要なものまで入っていて分かりにくいと言ったと思うんですけれども、分かりやすい形にして、この流れを説明できないかというふうに考えていただきたいんですね。

特に、この「整理前の土地評価の計算」の1、2、3、4 という、7 までありますけれども、これはいちいち指数とか1 平方メートル当たりのものとかに戻る必要はないと思うんです。ちょっと検討会のほうで勉強して、まだ私もよく分かっていないんですけれども、横長の長い式で、路線価指数の最初の760 個、これに基準地積を掛けて、それから奥行通減率とか、既成宅地加算係数とか、そういうのは修正になっていくわけですよ。もちろん奥行通減率は修正指数という言い方はしてないんだと思うんですけれども、最初の路線価指数と基準地積を掛け合わせたものがなぜ変わっていくかというのは、奥行通減率があり、修正係数があり、その修正係数の中には既成宅地加算係数とか、これと、これと、これが入っていると。それはそれぞれで違うわけですよ。で、この算出例1 のところの方のどういうふうになっているかというのを、いろいろ分かりやすい形で書いていただきたい。

それで、路線価指数の760 個というのがあるんですけれども、この間お配りいただいた土地評価基準、それを当てはめると、路線価指数がどうしてこういう760 個になるかということ、それも書けると思うんです。それで、事例1 というのは出てくると思うんですけれども、どうでしょうか。

それで、羽ヶ上の路線価算定調書というのがあるはずなんですけれども、そういうのを土地の評価基準等から見れば、これが1 つの森に当たって、「木を見て森を見ず」の森に当たって、あと、この間、六町の供覧のときに換地設計調書が郵送されたということがありましたけれども、これが各筆計算調書というのは個人のもので木に当たるものだと思うんですけれども、その各筆計算調書の木に当たるものがどういうものかというのは、またこれは市にちょっと今説明していただかないと分からないんですけれども、権利者の方が渡されたときに、なぜ自分がこういうことになっているのかということが一目瞭然でわかるものでなければいけないと思うんですね。

**会長(新井明夫君)** 神屋敷委員。要するに資料はこれじゃあ分かりにくいということを先から述べられていらっしゃいますから、で、会長からは、前回、よく質問者とすり合わせをして資料をつくりなさいということでお願いしてきたわけですが、そのすり合わせの中から、今のような問題は出なかったんでしょうか。8 番・神屋敷委員。

**委員(神屋敷和子君)** そのときは、1、2、3、4、5 を分かりよく、その前に 従前の修正前土地評価指数とか、2 は修正前平方メートル当たり土地評価指数とか、そういう題名を書いてくださいということを行ったんですけれども、市の方のご説明では、それは1、2、3 は上の表に書いてあるから、それを見てくださいというような、それは新しい資料を配付されたときに言われたので、本当はそれからまた時間があれば今のを言えたんですけれども、時間がなくて、こっちは一生懸命、どうしたらこれがわかやすくなるかなって考えていたときに出てきたものなんです。

**会長(新井明夫君)** いずれにしても、いろいろ資料をつくる作り手と、それから受けとめ方と、絶えずそういう葛藤がある問題だろうと思うんですね。で、今回は特に細かい数字の羅列ですから、なかなか日本語として理解するのが非常に難しい部分があるかと思いますが。

それでは、再度よく、すり合わせをして、どういうものかというのは、次は説明も、それから質問もなしにさせていただいて、それを審議会へ配っていただくということでお願いしたいと思います。

8 番・神屋敷委員。

**委員(神屋敷和子君)** それで、今、私が言った各筆計算調書というのが、この間の説明の中では指田主幹さんからあったんですけれども、六町では換地設計調書が郵送ってあったんですけれども、供覧のときに、それはこういうものが配られるのでしょうか。これだと本当に分からないと思うんですけれども、こういうものが配られるのでしょうか。

**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)** 先ほど言われたのは、六町のほうで配られた資料のことです。そういうことではございませんか。

**会長(新井明夫君)** 8 番・神屋敷委員。

**委員(神屋敷和子君)** それはどちらでもいいと思います。羽ヶ上では各筆計算調書と言っていたのかもしれないんですけれども、どちらでも構わないんですけれども、供覧のときに配布されたものという意味です。

**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）** 羽ケ上の場合ですと、供覧は来ていただいて、それで見ています。ですから、六町のような通知として差し上げてはいないというふうに覚えています。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** それでは、見に来たときに見せられるものでもいいんですけども、羽ケ上のものとか六町の換地設計調書というのは、このような計算書なんですか。

**会長（新井明夫君）** 会長から申し上げますが、その件は、この換地基準が決まった後でも十分にこれは双方で意思の疎通を図ってできるものですから、その程度にとどめておいていただきたいと思います。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** そういたしましたら、じゃあ、その辺は後でまた、どういうものが配られたかというのは教えてください。

それで、ここの修正指数のところ、奥行逓減率とか書いてあるんですけども、それが、この間お配りいただいた土地評価基準の羽ケ上の中のものの中には、単独とか、平均とか、逆逓減という言葉が入っているんです。で、ここで使っているのは、どれに当たるのかがよく分からない。単独というのが、普通の土地じゃなくて、旗竿地とかそういうときに使うのが単独という言い方をするんだということは分かったんですけども、これがどれを使われているのかがよく分からない。

それで、お願いがあるんですけども、路線価指数のところの計算のところも、次回、羽ケ上の土地評価基準で760にどうしてなったかというのを書いていただくわけなんですけれども、これは事務局のほうにお願いがあるんですけども、土地評価基準の非常に難しく、羽ケ上を見てもよく分からないんです。それで、いろいろ換地設計基準と関係したところにおいて審議会で説明を求めたり、市に行って聞いたりとかしているんですけども、それでもなかなか分からないんです。

それで、お願いがあるんですけども、流山の都市計画事業の新都市地区のところの区画整理の審議会で出た「土地評価および換地設計について」という、都市基盤整備公団が出した資料が、非常に一般の人に、一般のことしか書いてないんですけども、分かりやすいということを知ったので、手に入れて配っていただきたいと思うんですけども、だめなんでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 事務局。

**区画整理課長（羽村福寿君）** 今の流山の事業で使われた資料が大変分かりやすいと。私、どういう内容のものか確認をしておりますので、確認をした後、入手可能であればお配りをさせていただきたいというふうに思います。以上です。

**会長（新井明夫君）** お願いします。  
8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** これはどこで質問していいか私も分からないんですけども、資料2にかかわることなんですけれども、従前と従後の土地がこういう形で差が出てくるといって、で、清算金はこうなったということなんですけれども、住民の方からのご質問で、例えば駅前近くの商業地域、評価が多分高いところだと思うんですけども、そこから第1種低層のところへ申し出換地をして換地した場合、面積は広がるのかということを知りたいと、市に聞いたら、等面積だということを知ったということなんです。

そうすると、こういう計算の中で、清算金ではないんですけども、どういう形で等面積になるという評価を受けるのかということを知りたいということと、あともう1つは、過小宅地の減歩清算金が両方なしにするところが出ています。例えば、日野の西平山とか、八王子とか、前橋、そういうところは、どういうふうにしたら、こういうところへ書いてある減歩とか清算金が過小宅地からなくなるようなことが、どういうからくりでできるのかということが分かりません。

それからもう1つ分からないのは、羽ケ上であったことなんですけれども、減歩緩和の枠を広げて、過小宅地をだから少し上まで上げたというか、そういうことをしたら、後のこの清算金のところで非常に過小宅地のほうの清算金がものすごく膨れ上がって、逆に大きな土地を持っていた方々のところに交付が大きくなったということなんです。そういう現象というのは、この計算の中とか、土地評価とか、比例率という方式でやっているということとも関係しているということなんですけれども、その3つの点なんですけれども、教えていただきたいんですけども。

**会長（新井明夫君）** 等面積と、清算金がないということと、緩和面積の跳ね返りはどこへ行くのかということですね。青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** まずこれは、前回もそうなんです、これは評価基準に関することですので、この場で単純に説明いたしても、それぞれケース・バイ・ケースによってかなり違ってきます。ですから、等面積でと言っても、どういうふうなところがどういうふうな形になるかも全くこう、想定が非常に難しい。

ですから、これにつきましては、いずれ、前回もお話いたしました、これはこれで、審議会ではなく勉強会を開くとか、ぜひそういうことを行いまして、それぞれ委員の皆さんには十分そのところを理解していただきたいというふうに考えております。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）** その申し出換地も個々のことで言われたのじゃなくて、一般的なこととして言われたととらえています、住民の方は。で、今言った過小宅地のノー減歩、ノー清算というようなこととか、先ほど、羽ケ上で起こったことがなぜそういうことが起きるのかこそ、ここでよく話が出て、換地設計基準案にどういうふうにならそれが影響してくるかとか、どこに、どういうからくりで、そういうことがなったのか。換地設計基準案と土地評価基準と両方が掛け合わせてそういうことになったんだと思うんですけども、そういうことが一番分からなきゃいけないんじゃないかと思うんです。複合的に起こったときにどうなるのか。

本当はこれは羽村市のほうで、羽ケ上はこういうことが起きた、小作台ではこういうことが起きた、だからこういうふうにしたという分析が必要なんだと思うんですけども、そういうお話が全くなくて1つ1つの規定がばらばらに出されても、なかなか意見を言うのも難しく、責任が非常に重いので、分からないということがあるんですけど。

**会長（新井明夫君）** 青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** これにつきましては、区画整理事業というのが1つの区画整理法に基づいて換地設計基準、そして評価基準というものをつくって、その土地をともかく入れ替える、従前を換地として入れ替えて基盤整備していくわけですけども、その中にはいろんな施策があります。先ほど日野の例も取りましたが、それは1つの施策として、おそらく小規模宅地の減歩緩和については清算金がないようなことをしたと思います。ですから、そういうところにつきましては、この審議会で審議をしていただいて、施行者のほうに要望を出していくとか、そういうところをぜひ委員さん同士で議論し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）** 青木部長。会長からお願いしておきますが、今の3つの事例ですか、羽ケ上のことを言ってますから、実際にあったんだろうと思うんですね。ですから、羽ケ上では、さっきの清算金の計算式でいけば3分の1の清算金の補助を出したとか、側面の政策があるほかに、西口の場合には先買いの問題などもあるわけでしょう。ですから、その政策がどう絡んでくるかによっては、清算金が出たり、出なかったり、いろいろなケースが出てくるわけですから、次回でもいいですから、今の3つの点については簡単に説明してもらえませんか。今、具体的にできますか。青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** それぞれケース・バイ・ケースがございますので、まあ標準的、標準的と言ったらおかしいんですけど、一般的な形で、そういういろんなところでいろんな施策を講じております。その説明はやぶさかではないんですけども、いずれにいたしましても、審議会委員の皆さんにはぜひ、この場合はそれぞれの委員さん同士でこの換地設計基準に対して意見を言ってもらって、また、細部についてのご質問等につきましては、ぜひ区画整理課のほうに来て、羽ケ上の事例とかそういうものはそちらの担当課のほうで十分ご説明できますので、ぜひ審議会委員の活動の中をうまく利用していただきまして、そしてここではそれぞれの、これから事業を進めていく上での、当然、施行者として施策を講じなきゃならない、こういうところは審議会委員としてこういうふうに進めていただきたいとか、意見、要望等をぜひ出していただきたいというふうに考えております。

先ほどの3件につきまして、次回、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）** 青木部長さん、次回の説明の際にぜひお願いしたいのは、区画整理の基本原則がありますね、それと政策の関与、そのかわりを具体的に話していただければ、今の問題点は理解されるのだらうというふうに思います。

政策というのは審議会がどうこうする話じゃありませんから、市長がまちづくりという観点から、どういう財政投資を、市民の皆さんの理解をいただいてそこへ投入していくのか、その投入の大きさによって清算金というのは非常にこう、変化が出てくるわけですね。さっき言ったように、政策が全く関与しなければ、何ていいますか、減歩率の高くなった人が、減歩率というか要するに緩和を受けなかった地主さんのところへ緩和を受けた分が全部行くわけですから、しかも一番の問題は、緩和を受けた地主さんに払われる額で、交付を受けた額で、果たして土地が買えるのかどうかという、非常に難しい問題が起きてくるわけですね。

ですから、羽村市さんの場合は、相当の政策関与をこの区画整理の換地の中へはやっていこうという腹構えは、私、見てとっておるんですが、そういう方向が決まっているとすれば、具体的に事例で話していただければ、そのところは氷解するんだらうというふうに思います。よろしく。

ほかの質問にしてください。今の件は次回に説明してもらいますから。ほかの件ですか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 例えば緩和の枠を広げてくださいとか、例えば換地設計基準案に関して私なんか安易に言ったとしますよね。そのときに、後で逆にそれが清算金に跳ね返ってきて、何百万というお金が過小宅地のほうにかかる

か、そういう現象が起きるといことで、本当は基本的なそういう説明が、こういうことになる逆でこういうことが起きるといことを説明してほしいといことで、これは個人レベルで羽村市に聞きにいような内容では私はないと思ひます。

次の質問に行きます。算出事例の2のところなんですけれども、もちろんこれ、また分かりやすいものにしていくんですけど、確認ですけれども、これはA、B2つの土地を前回は一緒に評価・清算したけれども、今回はA、B2つに土地を分けるみたいな形で計算したといふうにとつていいんですか。事例2です。

**会長（新井明夫君）** 答弁の前に、暫時休憩いたします。

午後3時58分 休憩

午後3時59分 再開

**会長（新井明夫君）** 再開いたします。

指田主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** この算出事例の2の計算でございますけれども、前回、中心から分けてやるような奥行きでなかったんですけれども、計算上はこれ、一緒なんですけれども、実際にこういうケースの場合の計算については、全体の奥行きの真ん中をとつて両側から評価をするといことが正しいわけでございます、実際にこれがこの土地の評価をした事例といことでございます。前回のものについては、市のほうでちょっと記載が適切でなかったといことで、お詫びを申し上げます。以上でございます。

**会長（新井明夫君）** 3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 今の事例のところですよ。これは前回私が質問したのですが、路線価指数がAの道路とBの道路、同じなんです。こういう場合にはどうするのと言つたら、メインのほうで計つて、奥行き30メートルとい、そういうことになる、そういう説明をされたわけですよ。ですから、それで私は納得したんですが、今回は奥行き15メートルですよ。これね、今たまたまね、偶然その数値が一致したんですが、奥行通減率は19メートルから21メートルを1としたのかな、確かに前回そういう説明を受けています。

ですから、もしも前回の計算方式でいくと、片側から奥行き30メートルですから1以上にならずにちやならないわけですよ。19～20メートルは1ですから。30を超えますから、だから1でなくなるわけですよ。ですから、たまたまこれですね、15メートル、ごめんなさい、私の説明がまずいんですが、前回は奥行通減率を掛けてないんですよ。掛けてないんですよ。で、今回は奥行通減率がちゃんと1として掛けられてますから、だから偶然、前回と同じ数値になっているんですよ、結果はね。

だから、こういうところを、ちょっと不審を持ちますよね。あれ、前は奥行通減率は30メートルを超えているから、もしも奥行通減率を掛けるのであれば1でなくなるわけですよ。今回は15メートルずつですから、当然、奥行通減率は1なんです、両方。だから数値がたまたま一致する。

だから、こういうのは、何か知らないけど、こんな数式がちゃんと決まっているのに、結果が一緒になったり、ならなかったりなんて、ちょっとおかしいなと僕は思うわけ。前回の資料では奥行通減率を掛けてませんから、当然そういうことになるわけで、何だかこれはおかしい話だなと、実は思ひますね。

今の指田さんの説明はそれでいいとして、では確認なんです。この図面でAの道路とBの道路、両方とも路線価指数は995で同じなんです、仮に三方を道路に囲まれているような場合は、基本としては広い、三方道路のうち1つが広い道路があれば、それがメインになるのでしょうか、ならないんでしょうかね。

**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、やはり基準もそうなんですけれども、細かい実施要領というのが作成して、その中で三方の場合とか、三方の場合とかやっているわけなんですけれども、今の場合ですと三方です。三方の場合ですと、画地が三方路線に囲まれている場合には正面の路線から普通地と計算をした指数に、側方加算指数と背面加算指数を加算すると、そういうような、三方路線地の評価の場合はそういうふうにしなさいといふうな、例といひますか、そういうものがあるわけなんですけれども。ですから、この場合、今言つたような計算例になります。ですから、そのケースによっていろいろあるかと思ひます。以上でございます。

**会長（新井明夫君）** 3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 大体、説明で分かりました。いわゆる今、背面、正面という言葉が出てきましたから。その正面になるのは、必ず広いほうの土地を正面として見るのかどうかといことですね。その確認。

**会長（新井明夫君）** 広い道路ですね。

**委員（島谷晴朗君）** 幅員が広いのを正面とするのかということです。

**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）** 必ずしもあれではないかと思うんですけども、やはり三方に囲まれている場合ですと、今言った真ん中というんでしょうかね、ですから幅員が、一緒の場合も当然出てくるわけですし、いろいろなケースがあるわけですけども、正面から背面というんですか……

**会長（新井明夫君）** 青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** 原則的にやはり広い道路。これというのは、評価指数が一番高い道路になりますから、評価指数の高い道路からですね、そこを大体正面の道路というふうに位置づけております。

**会長（新井明夫君）** 資料4ですか、これはよろしいですか、質問は。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 資料3なんですけれども、60%、40%という、借地のところで出て、割合は換地処分に近い段階で決めていくというような指田主幹さんのお話だったんですけども、前回まで。これというのは、いつ、だれが、そういう決めるというような規定はあるんでしょうか。換地処分に近い段階で決めていくというふうにおっしゃったんですけども、60%、40%の話なんですけど、それは個々の話だと思うんですけども、この間の説明によると、割合は換地処分に近い段階で決めていくというふうなお答えだったんですけど、これはいつ、だれが、どこで決めて、そういう規定というのはあるんでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 羽ヶ上の例で説明してください。指田主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** これはあくまでも工事の概成時に近いところで土地の評価員に決定をさせていただいて、その割合を決めるということでございます。評価員さんにお諮りをして、最終的には市のほうで決めるということでございます。以上でございます。

**会長（新井明夫君）** ほかにございますか。これは分かりやすく書いたわけですから、よろしいですね。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** この民事訴訟のところの、1審と2審があったということが一番最初の市の14回審議会の資料であるんですけども、そここのところの1審のところでは、借地の権利がなかったということが書いてあって、それで敗訴というか、負けていて、これをずっと読んでいくと、借地は途中の行政訴訟のところでも、借地人の従前地に対する借地は一時使用のもので、既に契約上で解約され消滅していると判断されたと。それでも、結局、施行者に申告したか、しないかだけじゃなくて、未登記の場合も換地上に移行するというふうに判断が下されたというふうにとらえていいということでしょうかね。確認なんですけれども。

それは1審のときは違った判断だったんですけども、それがずっと、本当はそこは1審と2審と分けてここに書いて、借地権の存在というのがどこであって、認められて、それがどういうふうに動いてきたかというのともわかると、本当はよかったですけれども、それは確実に未登記でなくても換地上に移行するというので、この54年のものはいいいということにとらえてよろしいでしょうか。

**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）** そういうご解釈でよろしいかと思います。そういうことございまして、最終的に、結論にもございますけれども、未登記であっても、例えば施行者に申告をしていなくても、借地権自体は要するに換地上に移行します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）** 今の指田さんのお話のとおりであれば、結論としては、この資料4の一番最後にある結論になるんだと思います。で、これは前回のときに会長のほうから、やはりここところは慎重に、やはりよく見て、そして間違いないようにという、そういうアドバイスもあって、このものが出てきたわけですね。



ですから、もう一度確認させてもらいますが、まず、神屋敷さんの今質問したのと同じ、重複しますけれども、第1審のときにいわゆる借地権の登記がなされていないがために借地人のほうが負けて、そして第2審では逆に借地人のほうに、登記のした、借地権を有することが証明された書類が出てきたために、借地人のほうが勝訴しているんです。そういうことなんです。

で、要は、一番最後の結論に移りますが、本事業における借地権は、未登記かつ、施行者に申告していなくても、未登記であっても、換地上に移行するという判断、ですから、これに間違いはないんですけども、そういうことを含んだ、そういうことが含んだ結論であるというふうに考えてよろしいかということです。そういうことを、前回、会長のほうからそういうアドバイスがあって、確認をしておいてくださいということだったんですよ。未登記であってもよろしいのかという。

今言ったように、第1審のときは、そういう証拠がないから借地人が負けた。それから、第2審のときにはそういう証拠が借地人のほうに出てきたから勝ったと、簡単に言えばそういうことですよね。だから、借地権を有してないと負けるんだけれども、これ未登記でも移行すると。

これは、前回、市のほうから出してもらった資料の3ですね、最高裁判所判例集判決全文表示という資料3を出していただきました。これは確かにそうなんです。これは最高裁でやはり、未登記であっても移行するって出てるんですよ。間違いなく、そう書いてあるんですね。だから、これは間違いはないだろうと私は思っているんですが、まあ、私は素人ですので、そこの判断に間違いがあるかどうかという自信はありません。

で、この最高裁判例集判決全文表示のこれは、いわゆる司法関係者では異例の判決なんだという注がついてるんですね。今までそういうことはなかったんです。未登記の場合はだめだったんですね。ところがこれが未登記でも移行すると、そういうことで、まあ異例の判決だというふうになっているんだそうです。ですから、最高裁といえども判例は変わることはありますから、そういうことです。

**会長（新井明夫君）** 島谷さん、お説はよく分かりました。それでね、こういうまとめができたわけですが、このまとめは、本件についてはということですから、ほかの件について、これがまたどう変わるか、これはちょっと分からないんですけども、最後の結論は、この長崎復興土地地区画整理事業損害賠償請求事件および控訴審の結果の最終的な判断がここに書かれていると、こういうふうに理解したいと思います。

**委員（島谷晴朗君）** これは福岡高裁のですね。

**会長（新井明夫君）** ああ、はい。

1番から4番までご質問をいただきました。で、1番から4番までは以上とさせていただきます。

次に、資料5。これは会長から神屋敷委員さんをお願いして、相当これは大変なご努力をいただいた資料というふうに思います。大変な作業であったと思います。お礼を申し上げます。

ついでに、会長から申し上げたご質問は、前回15回のときに申し上げてございますけれども、「責任を問われた」というご発言がございまして、そこを、裁判の経過は別として、裁判所がどういう責任があるというふうに判断を下したのか、弁護人がどういう責任があるということで議論をしてみたのか、その辺ですね。最終的な結果としてどういう責任が問われたのか、これは議事録に残っておりますので、そこを、私が調べた内容では、判決にも審議委員の責任が問われたという事実はない。したがって、何ていうんですか、訴訟を起こされた方はそういうお話を神屋敷さんの資料でうかがいできるわけでございますが、結論として、裁判所あるいは弁護人が、最終的にはどういう追求をして、結果的に責任が問われなかったのか、問われたのか議事録にはっきり残しておきたいと、こういうことから調べさせていただいたわけですが、結論だけ申し上げていただければありがたいと思います。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** この資料にあるように、第13回のところで私が述べた、裁判の中で、どういう資料をどういうふうに審議会委員が勉強しているのかということ調べて、責任問題を問われているということ、そういう言い方をしたんですけども、それはどういうことを言いたいのかということが、その資料のずうっと後ろにあります。

それで、裁判のところでは、なかなかそういう事例はなくて、この方は2つの裁判を通して、それは責任があるかないかの裁判ではなくて、裁判をやる中で、いろいろな情報公開をしながら、それから、あちら側から資料を出しながら、審議委員が審議会ですどのようなことをしてきたかということ調べてということで、裁判の結果、判決がどうのこうの、弁護人が追求したという、この方は弁護士をつけてなくて一人で、本人訴訟でやられている方です、弁護人がそういう責任を追求したということではありません。

**会長（新井明夫君）** 私はね、責任を問われたという、そのイントロの部分は、神屋敷さんの今お話があったとおりでと思うんですね。ただ、実際に責任が問われたかどうか、そこをね、議事録を読んで間違った判断をされると具合が悪いから、裁判の結果では責任は問われなかったということによろしゅうございますね。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 裁判の結果ではそうです。私が言っているのは、裁判の中でということ言っていて、ここで、裁判で追求、何ていうんですか、尋問したとか、それから裁判の結果としてそういうものが出たということ言った

んじゃないんです。裁判を通してそういうことを調べたということが、私としてはここでは言いたかったわけです。

で、このところで何が問題かといいますと、そこに書いてあるとおり、私がいろんな換地設計やなにか1つ1つのケースについて責任を持ったことができないと言ったときに、山本助役さんが、市長の責任において行うわけなので説明は要らないというような発言をなさったことに関して私が言ったのであって、換地が公平で公正になるかどうかをかけた意見を言うという責務、それは審議委員にある、その義務と責任はあると私は思っています。選挙で選ばれた者は社会的責任を果たさなければならないし、換地設計基準は特にこの責務を遂行したかどうか、審議委員がどうしたかということ、特に今は情報公開条例ができていろいろなことが変わっています。土地区画整理……

**会長（新井明夫君）** 神屋敷委員さんに申し上げますが、その持論は、13回とかそういったところでご意見を開陳していただいておりますから結構でございます。私、重ねて申し上げますが、裁判の判決の中で責任は問われてない、これだけ確認したいということで、大変なご努力をいただいております。お礼申し上げます。

それでは次に、六町四丁目に対する質問についての回答が参りました。で、会長から申し上げますが、これは六町の回答でございますから、これを読んでいただいて、この中で疑義がある方は、再度、事務局から六町に調べさせますので、ひとつ事務局のほうへ挙げていただいて、追加の回答がありましたら、またこの資料のNo.2ということでご報告を審議会へお願いしたいというふうにご理解いただきます。

本日は非常に長時間にわたって、2時間を経過したわけでございます。換地のいろんな大事な点についての質疑もあるわけでございますが、換地基準の、何といいますか、一番抜本的な部分でまだ議論が足りてないというふうに思います。で、次回、まあいろいろお考えがあらうかと思いますが、今まで細部の資料についての議論で大分時間を食ってしまいましたので、この示された換地案、この中に、このまま進めていって問題があるのか、ないのか、そういう根本的な部分についての議論を、ぜひ次回あたりにはしていきたいと、会長はそういうふうに思っておりますので、ひとつよく読み込んでいただいて、その議論をするために不明な点については事務局に相談をしていただいて、ひとつ口角泡を飛ばすような議論を、この審議会において、次回、期待をしたいと、会長としてはそのように思っております。

本日は、長時間にわたりありがとうございました。主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** 先ほど、最初のほうに、賃借権の借家の関係と、あと、六町四丁目の関係なんですけど、これは口頭でご説明申し上げますというお話をしたんですが、それはいかがいたしましょうか。

**会長（新井明夫君）** 今ここで締めに入っていますから、1つぐらい会長も落とすことがあるのでね、次回、ひとつやってください。

以上をもちまして、本日の日程はすべて終了いたしました。

次回、第18回の審議会につきましては、12月14日、午後2時からを予定しております。で、そういう議論を通じて、もうそろそろ答申案に向かって意見のすり合わせもできるときに至ったのかなというふうに思っておりますので、そういうことも頭に入れながら、次回に臨んでいただきたいと思います。

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17回土地区画整理審議会を閉会といたします。ありがとうございました。