

## 第 1 期第 18 回 羽村市土地区画整理審議会 議事録

1 日時	平成 17 年 12 月 14 日（水）午後 2 時～午後 4 時 26 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	6 名
7 配布資料	【資料 1】羽村駅西口土地区画整理事業基準地積決定準則、【資料 2】羽ヶ上土地区画整理事業換地設計要領、【資料 3】六町地区換地設計実施要領（足立区）、【資料 4】新市街地地区一体型特定土地区画整理事業土地評価および換地設計について（流山市）

**会長（新井明夫君）** 定刻となりましたので、ただいまから第 18 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。

暮れの押し迫った中、寒い中、大変ご苦労さまでございます。

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、9 名の委員の方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 7 番の小宮委員と議席番号 8 番の神屋敷委員をお願いいたします。

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 5 名でございます。

初めにお断りしておきますが、小山委員の文書の件につきましては、本日も本人が病気のため欠席されておりますので、次回以降の取扱いといたします。

それでは、議事に入るわけでございますが、その前に二、三ご報告がございますので、お聞き取りいただきます。

まず 1 番としては、島田委員さんから申し出がございました。今日避けられない他の用件がございまして、午後 4 時 20 分に退席をしたいということでございますので、あらかじめ会長において許可をしておりますので、ご了承を願いたいと存じます。

それから 2 つ目は、島谷委員さんから議事録についての発言を求められております。議事前でございますけれども、発言を許可したいと存じます。3 番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** お時間をいただきまして、どうもありがとうございます。

今、会長から概略、説明がございましたように、議事録について要望したいことがございまして、これはまあ特に市の職員の方々へお願い、そしてまた、ここにいらっしゃる審議会の皆さん方にもお諮りしたいということでございます。

その 1 つは、毎回、議事録が非常に大変な仕事で、職員の方々々がまとめて配ってくださいます。で、私がここでお願いしたいと申しますことは、前回の第 17 回の議事録を例にして、過去にないことをお願いするわけですが、第 17 回の議事録を例にしてお話をいたしますと、いただきます議事録の表紙の裏に、必ず出席委員の名前が出てまいります。その裏にはそのときの議題について出てまいります、その議題の下の空欄のところ、これから出てくる資料、市の提出資料が非常に多くなってまいります。で、その提出資料のいわゆる索引ですね、索引がやはり欲しい。

で、いちいち資料を探すのは、まあ、審議委員はこれはもう、受け取ったそれぞれの委員が整理をして、すぐ索引をつけていらっしゃる方もいらっしゃるでしょうし、すぐ取り出せるようにしておられると思いますが、やはり市民の方々、住民の方々が見るときに、この資料は一体いつ出た資料で、何回目の資料を出したらこちらが思い出すような、考えている資料をどうやったら簡単に取り出せるのだろうかというような要望もございまして、それで、その回の審議会に提出される資料の索引をここに出してもらいたいという考えでございます。

それで具体的に申しますと、この 17 回の議事録を例にして申しますと、例えば「提出資料」という項目をつくって、資料 1、第 15 回審議会資料 2「換地設計基準比較」の改訂版というふう、それから資料 2 は、第 16 回審議会資料 6「羽ヶ上土地区画整理事業における清算金算出事例」の改訂版というふう、出された資料が 17 回のときは 6 つありました。ですから、それを項目を書いていただいて、そしてさらに、その資料ごとの説明ページ、説明箇所、それを明示するために、括弧して例えば資料 1（第 15 回審議会資料 2 換地設計基準比較の改訂版）ということであれば、指田主幹が説明をしたべ

ージはP1～P3というふうには、同じように、例えば資料4であれば、第16回審議会資料2（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）の改訂版、P5～P6というふうにしていただけると、すぐ取り出しやすいというふうで考えたわけです。で、17回の事例でいきますと、6つ、提出資料がございました。そういうふうにしていただけるとありがたい。

それからもう1つは、今度は提出資料、それから今度は課題、課題があります。次回に、あるいは次回以降に、そのときに審議されたものの課題が出てまいりますね。例えば17回で言いますと、これは指田主幹のほうから口頭で説明する予定でありました、賃借権、借家の関係、それから六町四丁目付近の区画整理事業のこと。これは結局時間がなくなりまして今回に持ち越しになりました。

これ、1つの課題として、そういうものを課題として「1. 賃借権の借家の関係」と。これはどこに書いてあるかというところ、議事録のページ40とか、あるいは六町四丁目近辺土地区画整理事業に対する口頭のあれは、これも同じようにページ40とかというふうには、課題があればこの課題を项目的にここへ書いてもらえると、非常にありがたいなど。そうしますと、整理がされて分かりやすいのではないかとというのが、私のお願いでございます。

以上ですが、お分かりでしょうか。

**会長（新井明夫君）** ほかにございませんか。ちょっと事務局から聞いていますが、例の日にちの問題。会議録調整の日にちの問題。3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 大変失礼しました、もう1つ。

署名委員が指名されまして署名いたします。で、その日付ですね、この日付がいつも会議の開いた日付になっているわけです。で、この会議が開かれた日付ではないではないかと、これは事実と違っているではないかという、私の知人のほうからの指摘がありました。

これは、せっかく正確に書かれている記録としては、最後のこの署名のところの日付、これが会議の日ではないはずですね、署名・押印は。ですから、これはその押印した日付にするべきではないかということがありまして、私は全くそういうことは気づきませんでした。こういうことはどういうことかということとはよく分かりませんが、これは羽村さんのほうで調べてもらえますと思いますが、できたら日付と署名、これを署名者が書けばいいことですよ。日付と署名、どうせ署名するんですから。その日付も署名者が書けばいい。そして、おそらく時差ができると思います、3名の署名が必要なんです。ですから、みんな同じときに職員が行って、そしてそこで署名をして日付を書いてもらうということは、一日のうちに済まないこともある、ずれることもあるでしょうが、それはそれでいいのではないかと。ですから、そういう署名者本人が日付もそこに書き込んだらいいのではないかと。

そういうことをつらつら思っているときに、やはり自分でも、銀行なんかへ行きますと、「はい、お名前と日付をここへ書き込んでください」と言って、自分で書かされます。郵便局でもそういうことがありますね。契約のときなんかもそういうあれがあります。ああ、それと同じような事情なのかなというのが、私の思いついたことからなんです、いかがでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 今、2点についてご意見がありました。特に前段の件は、これは島谷委員さん以外の方も、そういうものがあれば便利だなという感じはお持ちだろうと思います。いろんな会議の資料をひっくり返して調べないと、なかなか過去の議事録とそのときに議論された対象の資料がうまく一致しないという経験も、私も持っておりますが、皆さん特にご意見がなければ、前段の問題については、表現方法はいろいろあるかと思いますが、これは事務局で検討していただくことにして、そういうページを設けるということについて、ご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

**会長（新井明夫君）** よろしければ、そのようにさせていただきたいと思います。

それから、後段の議事録の関係は、羽村市さんのほうも、羽村市議会の議事録とか、それから法制担当のご意見では、会議が開かれた日にちが正しいんだということでございますが、せっかく島谷委員さんの知人の方が、我が羽村市のこの区画整理の議事録をご覧になっていただいてご意見をいただいたわけでございますので、次回まで結構ですから、事務局において国会の衆議院の、あるいは参議院の議事録の日にちがどうなっておるのか、それから都議会がどうなっておるのか、そういう上部の団体における会議録の整理の仕方について、日にちについて、ひとつあたっていただいて、そうなっている理由を整理して、次回、報告をいただければよろしいかなというふうに思います。

これは質問者にお尋ねしますが、そういう扱いでよろしゅうございますか。

**委員（島谷晴朗君）** はい。

**会長（新井明夫君）** では、そのようにさせていただきます。

それから、文書をちょっと配っていただけますか。

会長のほうから、ちょっと議事録について皆さんにご了承をいただきたい点がございます。文書を配りますので、ひと

つご覧いただきたいと思います。

私のほうから申し上げるのは、やはり議事録の件でございますが、ご案内のように、本審議会では議事録を原則公開としておりますが、会長が未署名の、いわゆる審議委員さんに確認用にお渡しした草稿と言えるものが、審議委員以外の方に見られている節があります。このため、ただいまお配りした文書写しのように、去る11月16日、会長名をもって羽村市の法制担当に紹介をさせていただきました。そして、裏面にその回答文を載せてあります。羽村市の法制担当さんの回答によれば、福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理審議会において公開としている議事録は、会長および会長が指名した委員の署名がなされたものであることが、改めて確認されております。したがって、今後とも委員各位にはこのことにご留意願いたく、この席をお借りして会長からお願いを申し上げる次第でございます。よろしく願いたします。

それから、次に4番目でございますが、実はもう12回ごろから、意見のある方は発言してほしいということでもうずっと言ってきたわけでございますが、本日につきましては、前日も会議の終了の際に私から申しております。今まで島田委員さんから、ただお一人、諮問案件に対して意見が開陳されておりますが、ほかの方もいらっしゃるのではないかとということで、会議が始まる前に、意見を述べる準備が整っておられる方がおられましたら、これからの会議の割り振りの関係もございますので、手を挙げていただければありがたいと思います。(委員挙手)

今、準備の整っている方は2名でございますね。あ、全部で4名ですか。はい。

で、この意見は、今日だけでなく次回も意見の開陳の場を置きたいと思いますが、会長が12回ごろから何べんも、諮問されている議案に対して意見を出してくれと。これは意見が非常に重要なことですね。施行者から出されたものを、そのままいいというのか、あるいは修正してもらうのか、これは非常に大事な点でございます。それからまた委員さんにおいては、いろんなことをもっと明らかにしないと意見が言えないというご意見も、確かにご意見でございます。

そういう中で、準備の整った方がいらっしゃるということであれば、本日、適当な時間にその意見を開陳していただきたいと思いますが、4名いらっしゃいますので、全部の方が時間が取れるかどうかはちょっと分かりかねますが、後半、意見の開陳の場を設けていきたいと存じますが、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)** ご異議ないものとして、そのように扱わせていただきます。  
8番・神屋敷委員。議事に入ったほうがいいですか。

**委員(神屋敷和子君)** じゃなくて、前段の。

**会長(新井明夫君)** では、どうぞ。神屋敷委員。

**委員(神屋敷和子君)** 2つあるんですけども、先ほど、議事録の後ろのところに、審議会次第のページのあたりに、島谷委員さんのほうから、こういう資料の説明があった、こういう審議のあれがあったということでページ数で記録して、その下に、説明を求められた次回送りのものを書くようにというふうなお話があったんだと思うんですけども、その資料なんですけれども、次回、こういう資料を提出してくださいということで何ページに載っていた、それから、これはこういう件に関して説明を求められたというのが何ページに載っていたというのを、きちっと書いていただきたいと思います。というのは次回……

**会長(新井明夫君)** ちょっと待ってください。それは島谷委員さんがおっしゃってましたよ。それもひっくるめて、そういうふうに整理したいということです。

**委員(神屋敷和子君)** そうですか。では、分かりました。

あと、もう1つお願いがあるんですけども、この審議会議事録の公開についてというお話なんですけれども、審議会の、何ていうんですか、確認用じゃない審議会議事録が届くというのは、かなり後なんですよね。それで、別に確認用をみんなに配っているということではなくて、検討する場合にはどうしても議事録を見ながら、ここではこういう説明をしていたということで、見合いながらやらなければならないと思うんです。そのためには、検討するために、例えば私をお貸しする場合もあるかもしれませんが、公開ということで多くの方に配るのではなくて、検討をするという場合にはどうしても確認用のが必要になる場合があるんです。

で、もしそれができないのでありましたら、きちっとした審議会議事録を早く出していただく。そのためには、次回の審議会までの期間を延ばすということを考えていただきたいんです。今回の資料に関しましても、10日前じゃなくて、約9日ぐらいしかなくて来ています。で、本来は、非常に難しい内容ですので2週間は必要だと私は以前から言っているんですけども、検討するための資料と時間をちゃんと保障していただきたいんですが、そのためにはどうしたらいいんでしょうか。

**会長(新井明夫君)** 議事録の公開の問題と、今の、議事録を早くつくってくれということとは本質的に違います。前段は、私が文書で今ご説明申し上げたような対応をしていただきたいと思います。これから、どれが公開でどれが非公開

という、非常にデリケートな問題が今後ずっと控えているわけですね。そういう点からも、今の段階でその線引きはきちっとしていただきたいというのが会長のお願いです。

それから、あとの、議事録は早いほうがいいですね。だからできるだけ早く、委員さんも時間を惜しまず、草稿が来たらすぐ見ていただいて、できるだけ早く会長がサインできるような、そういうご協力を全体をお願いを申し上げて、今、神屋敷さんが意図している点について対応を図っていただきたいというふうに思います。

よろしいですか。今の件ですか。神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** そうすると、検討会のときに確認用の議事録を見てはいけないということになるのでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 今ね、そのところで、よろしいですか、今配付いたしましたように、会長並びに会長が指名したものが、その議事録が、審議会における公開とされた議事録なんですね。ですから、それ以外はまだ責任のないものですから、それは第三者にお見せせずに、審議委員さんがそれは自分でご検討いただくということ、このように理解を願いたいと思います。これは、私の、会長の私見ではありません。法担当の見解ですから、そのようにさせていただきたいと思います。

3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 今の話は、私もあとでこのことを、確かに今、会長の言われたように前段と後段は違う。で、前段が、これはおそらく変えられないんだろうと思いますが、後段ですね、運用の点で、提出のあと、この審議会を開くまでのあいだの期間猶予を、余裕をつくってもらおうとか、そういう具体的な方策でこれは解決できることですから、ですからそういうほうでお願いしようとは思っておりました。ですから、10日ないし2週間ぐらいですね、余裕をつくってもらえれば十分それはでき得ることですから、ですからそういうような方法を講じてもらえたらと、実は思っております。

**会長（新井明夫君）** ご意見として伺っておきます。

それでは、議事に入りたいと存じますが、ただいまご了承をいただきましたように、意見を述べていただく時間も設けたいと思いますので、大体これからの会議の進行がどういうふうに行くのか、今もって即断はできませんけれども、そういうことを念頭に、施行者におかれましては要領のいい説明をぜひお願いをしたいと存じます。

それでは、まず第17回の審議会において委員から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、その説明をお願いするわけでございますが、意見が半分に分かれた、いわゆるこの換地設計基準案のあと作業に入る要領等についてはどういうものがあるのか、そこが前回の焦点であったわけでございますので、その辺を頭に入れた上で、今までの条文を解釈するのは違う視点から説明をお願いしたいと存じます。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、前回の第17回の審議会におきまして資料等を求められておりますので、ご説明をさせていただきます。

なお、資料の提出を求められております事項につきましては、委員さんのほうに事前に資料をご配付させていただいておりますので、概略的に説明をさせていただきます。

それでは、資料1でございますけれども、「羽村駅西口地区土地区画整理事業基準地積決定準則」につきまして、説明をさせていただきます。

この準則でございますが、羽村駅西口土地区画整理事業において、宅地の基準地積、これを適正に決定するために必要な事項を定めているものでございます。

まず1ページでございますけれども、1ページにつきましては、目的から始まりまして、用語の定義、地積の算出方法を定めております。それから、2ページの第6条では、登記をされていない宅地の基準地積、これらについて説明をさせていただきます。これは、ちょっと読まさせていただきますと、事業計画決定の公告以降に登記された場合、国や地方公共団体の所有地、また、大蔵省（これは現財務省でございますが）所管の二線引国有畦畔などに該当する場合の扱い、これを定めております。

また、次の第7条では、本事業の施行規程で規定しております、基準地積が事実と相違すると認める宅地、そのようなものがどんなものがあるかと、該当するものはどういうものかということ定めております。また、第10条でございますけれども、宅地の一部につきまして特別な措置をする場合の基準地積の決定方法です。また、第11条では、使用収益権の扱い。次の4ページの第12条でございますけれども、そこにつきましては、自用地や転貸借の扱い、また、使用収益権が競合する場合の扱い、これらにつきまして16条にわたりまして定めているものでございます。

以上で基準地積決定準則の説明を終わります。

次に資料の2です。これは「福生都市計画事業羽村羽ヶ上土地区画整理事業換地設計要領」でございます。

この要領でございますけれども、これは換地設計を行うための資料作成などの要領を定めているということでございます。それから、この要領なんですけれども、日本土地区画整理協会が発行しております定型化というものがございまして、内容的にはその定型化をもとに作成されているということでございます。

まず、要領の1ページでございますけれども、1番で「換地設計の準備」として、換地設計の資料作成について定められておまして、宅地の処理、また施行前後の対象を明らかにするために、ここでいきますとアからエまでですね、このよう

な資料を作成するということを定めております。

次の2ページでございますが、図面関係の作成について定めております。それから3ページの2番でございますけれども、換地設計の関係でございますけど、(1)では「換地設計の方法」。作業内容等につきまして、アからオまでの5項目を定めております。また、(2)では「換地の位置および形状の想定」ですね、それを標準的な場合とその他の場合について定めております。

次に、4ページの(3)でございますけれども、これにつきましては、4ページから5ページにかけて「仮換地の割込み」の方法などにつきまして、アからエまでの4項目について定めております。また、5ページの一番下でございますけれども、(4)では「保留地」の関係につきまして定めております。

それから6ページの(5)でございますが、これは「換地設計の整理」ということで、換地設計資料をイからワまで、このような図面とか資料を作成するということが定めております。それから、6ページから7ページにかけては、3番としまして「換地の変更」があった場合の取り扱いについて定めたものでございます。

これは、先ほども申し上げましたように、定型化をもとに作成をしているものでございまして、当然、西口につきましてもそれらを参考に作成をしていくということでございますので、今後また審議会のほうにお諮りしたいと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

次に、資料の3でございますけれども、これはやはり前回、資料として出していただきたいということでございました内容でございまして、六町四丁目土地区画整理事業の機関紙、これは「六町」という機関紙でございますけれども、その平成11年の12月6日付、第18号、これのコピーでございますけれども、六町地区の換地設計実施要領、これがこの「六町」の機関紙の中に載っておりますので、これを資料として配付をいたしましたものでございますので、ご覧をいただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

次に、資料の4でございますけれども、これも前回、資料としてお出しただけたらというようなことでございましたので、流山の都市計画事業です。新市街地地区一体型特定土地区画整理事業、これにつきましての資料でございますが、これは都市基盤整備公団、現在これは都市再生機構と申しますけれども、そこをお願いをいたしましたところ、快く送っていただきました。

これにつきましては、土地評価および換地設計についてということで、中を見ていただければお分かりいただけますけれども、漫画等を使った中で説明をしている内容でございます。これも特に、中身につきましてはご覧をいただきたいと思っておりますので、ご説明のほうはいたしません、よろしくお願ひいたします。

以上でございます。

**会長（新井明夫君）** 今、用意された資料1番から4番までの説明があったわけでございます。前回は議論になりましたけれども、特に換地基準が決まりますと、こういった点について、また委員の皆さんに意見を伺う、それで要領をつかっていくということのようでございます。ひとつ、視点はそういう視点から今既に送られた資料を一瞥して、例えば羽ケ上の設計要領と六町の実施要領ですか、まあ要領ですね、相当違いがありますよね。前者は定型化に基づいてつくった内容、それから後者は六町の職員がつくったのかな、作成の経緯は分かりませんが、一見比べて、頭へ入ってくるのは六町のほうが分かりやすいのかなということもございまして、どんなものを、西口でつくるのに審議会として事前に申し上げておいたほうがいいのか、一たん活字になってしまいますと、全体のフォームを変えるなんてことはまず不可能に近いことではないかなと。そうすると、どうしても枝葉末節の表現について、いたずらにそこで時間が費やされるという心配もあるわけです。

そういった視点に立って、せっかく1番から4番まで説明があったわけですから、そういう資料の作り方について注文があるとすればそういうご意見、それから質問は、うっかり換地設計基準を決めちゃったら、もう、このところは直らないというような点がもしあったら、それを指摘して施行者のほうから答えを引き出すということも、この資料についてはあるのではないかなというふうに思います。

発言を許可したいと思います。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** この資料がなぜ出てきたかという、一番最初、羽ケ上と西口と六町の比較の換地設計基準案の中に、こういういろいろな規定があるということが分かって、それについて出てきたわけなので、そちらの3つの地区の表をまた戻して、この基準なんかを併せて見ていかないと私は分からないと思うんですけど、まず、今、資料の簡単な説明がありましたので、その資料について、質問とか、ちょっと思うことを言わせていただきたいと思います。

まず、1なんですけれども、非常にこれは分かりにくい。で、基準地積の決定準則というふうに書いてあるんですけど、前回は3つの地区の基準地積の決定方法をきちんと、施行規程、基準地積決定準則、それから換地設計基準案に出ている基準地積の決定のやり方ということで、説明してくださいと言ってありますので、いつかそれは説明していただけるんだと思うんですけど、羽村市の資料を見ると、何回も同じようなことがバラバラ、バラバラ出てくる。ですから、施行規程とこれとの関係も、分かりやすいものにしていかなきゃいけないというふうに私は思っています。

それから資料2。この換地設計要領というのがあるんですけど、前回、指田主幹さんのおっしゃっていた、まあ、島谷委員さんからの「ルールというのはどういうふうに決まるのか」ということの中のお話の結果だと思うんですけど、基準もそうなんですけど、細かい実施要領というのが作成してあって、その中で二方の場合とか、三方の場合とかやっているということがお話の中にあっただけなんですけれども、西口はないと思うんですけど、羽ケ上で実施要領というの

があれば、それも出していただかないと分からないと思います。

で、この要領を見ましたところ、この設計要領のポイントが何なのか、これを決めて何を決定したいのかということが分からない。換地設計基準に必要なものを書き足すぐらいでいいような内容なんじゃないかというふうに思うぐらいです。で、六町のものは、今、会長さんもおっしゃったように、内容として非常に意味が分かります。ですけれども、これは、ある意味がよく分かりません。

また、その辺のことは市のほうから説明していただけると思うんですけれども、例えば、その要領の1ページ目を見ても、真ん中あたりに「土地区画整理審議会に諮問または協議してその宅地の取扱いを決定しておくこととする。」ということは、別に前のところにも、ほかのところにもあることだし、これは当然のこと、「必要なのかな」と思います。そして、下の資料というのは、もしあるんだとしたら添付するのが筋かなと思います。こういうのをいただいても、余りよく分からないということがあります。

それから、資料3のところなんですけれども、前回、墓地の規定は六町の換地設計実施要領の中にあるとおっしゃってたんですけれども、これを見ても、墓地の取扱いというのが2ページの真ん中ちょっと下に「墓地」というのが1つあるぐらいで、私には墓地をどう取り扱うのかというのが、ここに出ているのかどうかというのがよく分かりません。

それから3ページの、間口についてなんですけれども、これは3つの地区のところと比較しなきゃいけないと思うんですけれども、間口のところで、六町と西口とは同様の取扱いをしているというような比較の文が載っていたんですけれども、これが西口の場合は何もないわけで、これを見ても、同じだというふうにはとれません。

それから資料4。これは流山の都市計画事業のものですが、私がこの資料を出していただきたいと思って、すごく分かりやすいということを小耳に挟みましてので取り入れていただいたんですけれども、ここに書いてあるように「土地評価および換地設計」といって、2つのものが一緒になって審議会のほうに説明資料として出ているんだと思うんです。ですから、西口でもやはりこういう2つのことが絡み合っ出てくる換地設計なわけですから、この2つを一緒にして説明しないと、分からないところがたくさんあるのではないかなと思っています。

それから、全部まとめてやっちゃいますけど、これは事務局への質問なんですけれども、資料4の四角の囲いの中に「取扱い上の注意事項等」というのは、羽村市が書いたものなのか、流山のほうから出たものなのか、16から18は何が書いてあるのか、何ていうんですか、題名だけでもいいんですけれども教えていただけたらと思います。

で、私が市の事務局のほうに「この資料を出してください」と言ったときには、確かにいろいろ既成宅地係数だといろいろ出てきて、羽村市と違うものがあるから、そういう場合には括弧して、ここは羽村市と違いますって、分かりやすくするための資料として出したほうがいいかもしれませんね、ということは言いましたけれども、こういうことは言っておりませんので、これは事務局への質問です。

それから、中身に関することは今言っているのかどうか分からないんですけど……

**会長（新井明夫君）** 中身はあとにしてください。あとというか、換地設計基準が決まってからでないと、こういう基準というのは本来存在しないわけですから。中身はまだ十分議論する時間が後刻あるということで、どうしてもそれをやっておかないと換地基準が決まっちゃってからはもう遅くなってしまいう点があれば、これはまたここで指摘をさせていただいて施行者の見解も伺っておかなければいけません。今、神屋敷委員がこれは問題だと言われているものが、まだこれから先、私は十分機会があるんだろうというふうに思いますから、そこまでいってしまいますと、もう全部、区画整理の終わりまでやらないと、ということになりかねませんので、そこは線引きをしていただきたいと思います。

**委員（神屋敷和子君）** では、続けます。

これは、流山の資料を見て思ったんですけれども、16回の土地区画整理審議会の資料9のところ、羽村市のほうの羽ヶ上の奥行通減率とか既成宅地加算についてというグラフが出ているんですけれども、例えば奥行きのことに関しても、既成宅地加算に関しても、過小宅地をどうするかとか、減歩緩和をどうするかということにも関係してくるし、奥行通減率に関しては、間口、奥行きにも関係してくるので、全くこれは換地設計基準案と関係ないとは言えないと思うんです。

それで、なぜ奥行通減率が定型化等、流山なんかは100までであるのに、なぜ羽ヶ上のものは70までしかないのか、それがどういうふうに関地に関わってくるのか、関係してくるのかということでしょうか、そういうのを教えていただきたいということ、既成宅地加算に関しても、これは小宅地への配慮とか減歩緩和とかの関係もしてくるんだと思うんですけれども、羽ヶ上の場合は1.01から1.06なんですけれども、流山の場合は1.30なんです。一般的にはよく1.10という数字を私は聞いたことがあるんですけれども、それはどういうふうに関地が出てくるのかとか、そういうのを、前回の私の質問の中にも関係してくると思うんですけれども、教えていただきたいと思います。

今回の資料の質問に関しては以上ですけれども。

**会長（新井明夫君）** では施行者に答えていただく前に、まず、この準則はいろいろご意見があったんですが、これは既に決められたものですね、平成15年6月24日、そういうことですから、今からつくるのであればいろんなご意見を反映できると思いますが、というご認識をいただきたいと思います。

それから、羽ヶ上の設計要領と六町、これはせつかく2つ出てきて、羽ヶ上のように西口の設計要領をつくるのか、これからの話だろうというふうに思います。そういう点から、読んでみますと何か区画整理を施行するものを、自ら、何ていいますか、守らせるというのがこの羽ヶ上の設計要領の書き方かなと。で、六町は、権利者に対してこういう内容なん

だよという、実施設計要領を示している。そういう、視点が若干違うのかなというふうに思うわけですね。そういう点も意見を言っていただいて、これは西口をつくる際にどういう視点にいくのか、必ずしも定型化でなくても、定型化が分かりにくいのであれば、より権利者から見て分かりやすい実施要領のほうがいいだろうと。そういう中へ実務者に対してある程度の足かせを課すると。要するに、こうするんだよと。そういう要領が非常に分かりやすいのかというふうに思います。今のご意見はそういうことではなかったかなというふうに思います。

それで、事務局への質問にありました取扱い注意と、それから羽ヶ上と流山の奥行きの問題やら何やら考え方が違いますが、西口ではどういうスタンスでいくのか、そういう視点から答えていただければありがたいと。前者は指田さんで、後者は青木部長から、ひとつお願いします。指田主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** まず、資料1の関係でございますけれども、委員さんのほうから、分かりづらいついようなお話があったわけでございますけれども、これにつきましては……

**会長（新井明夫君）** ちょっと、取扱い注意は施行者が書いたのか、それとも前々から流山で書いていたのか、そのところを。それについて教えてください。

失礼しました。では、こっちだそうですね。区画整理課長。

**区画整理課長（羽村福寿君）** それでは、資料4のその注意事項の関係のご質問ですけれども、この資料を取り寄せるにあたりまして担当者のほうと数度やり取りをいたしまして、その中で、資料を送っていただけというお話がまとまりましたけれども、送っていただく中で、その「取扱い上の注意事項等」と書いてあるこの内容が明記をされて、16ページから18ページまでは割愛させていただきますということで、先方からは送られてきておりますので、このような形で出させていただきました。

**会長（新井明夫君）** この囲みはどちらが書いたの。

**区画整理課長（羽村福寿君）** この囲みは、先方がこちらのほうに送付してきた中にメモ書きがありまして、そのメモ書きをこの表紙に張り付けてこれを出しているということでございます。

**会長（新井明夫君）** はい、分かりました。神屋敷委員、よろしいですね。そうすると、後段の件を。青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** これにつきましては、流山の件につきましては、神屋敷委員のご質問は、すべてこれ、評価に関するところでございます。ですから、まずこの換地設計基準が決まった段階で、これでいわゆる西口の特性を考慮しながら、評価員に諮りながら決めて、そして審議会の皆さんに今度のご説明するというふうな考え方で進めていきたいというふうに考えております。

それと、またちょっと戻りますが、資料2のほうの、先ほどいろいろ羽ヶ上の例と六町の関係で会長さんのほうからのご説明もありました、確かに視点的な違いもありません。そして、第12回の審議会でも審議されたと思っておりますが、いわゆる特別な宅地の扱いのところも審議会でもそこを審議しておるわけですね、神社や教会はどうなるかと。そういうものがありますので、そういうところは、こちらでありますような、今度この要領の中で定めていくと。いわゆる審議されて施行者のほうから説明した内容を要領の中に定めていって、より具体的なものにしていくことが望ましいのではないかと、そういうふうな形で要領を作成していきたいというふうに考えております。

**会長（新井明夫君）** 3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 今の青木部長の発言について質問させていただきますが、例えば特別な宅地、それを要領で規定していきましようという話ですよね。で、これは、区画整理法の何条だったか、パッとすぐ出てこないけれども、それに規定されているものをさらに要領で規定して、例えば墓地の場合を挙げて、それを一般住宅と同じような減歩をするような、そういうようなことをしてもよろしいんですか、要領で。

**会長（新井明夫君）** 青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** 基本的にはこれはもう法律に定めておりますので、審議会ですらどのようなものかというのは第12回の中でお示ししたと思っております。それで、六町もですね、こちらに書いてありますように、「従前の位置を考慮して換地を定める宅地は」ということで、保育園とか幼稚園とか、こうありますね。そういうふうな形のものを記入していけば、西口の地域にある公共施設とかそういうものはわかるわけですから、そういうものを記入していって、より具体的な形で要領が作成できる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）** いわゆる今の話で、こういうふうと考えていいですか。土地区画整理法で規定している特別宅地、そしてその特別宅地の、墓地のように減歩を考えるようなこと、それから特別宅地に含めるもの、そういうものをその地域の特性にしたがって審議会で、自由といたらあれですけども、審議会で話し合っただけで定めることができるというふうに解釈していいんですか。

**会長（新井明夫君）** 青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** これはあくまでも法律に基づいて、こういうものが特別宅地として扱っていいというふうな条件があるわけです。その中に、西口地区に当てはまる、西口の中にある施設はどういうものなのかというところは、ある程度、もう特定できるのではないかなというところを要領の中で明記すれば、より分かりやすいのではないかなというふうなことでございます。

**会長（新井明夫君）** 3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** そういうことが区画整理法で認められているという、その条文をちょっとあとで教えてください。

**会長（新井明夫君）** 今、分かりますか。部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** ちょっとそのご質問というか、いわゆる95条の1項にありますように、いわゆる特別な宅地として、こういう場合にはこうですよというのがあります。また、換地設計基準の中では、95条の規定に基づく措置ということで、この中ではいわゆる換地設計基準の12では「法第95条の規定に基づく措置」ということで、1項として、法第95条第1項に掲げる宅地で、換地を定める場合にその位置、地積等に特別の考慮をする必要があると認められる宅地については、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ふうに、これは法律の95条を受けて、こういうふうに換地設計基準を定めているわけです。ですから、今度それを西口地区では、それではどういふものかといったときに、前回の12回の審議会でも、十何項目ですか、十項目ぐらいですか、たしか挙げていると思います。そういうものを要領の中で記載していくことのほうが、より具体的になるのではないかなというふうに今現在考えているところでございます。

**会長（新井明夫君）** 3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 土地区画整理法の95条ということの、私も何回読んだってなかなか頭に入らないものだから、だからそういうのが入っていたかどうか、もう一度確認させていただきます。そうやって徐々に条文の中身を頭にインプットしていきたいと思っております。分かりました。

それで、次に私なりの質問を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）** 資料の2の4ページですが、4ページの(2)のイ。このイの最後のところに数式が書いてあります。で、この数式はこれでよろしいんですかね。僕はこれ、間違いだと思っているんですが。

**会長（新井明夫君）** 指田主幹。間違いかどうか。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** どのようなところが間違いかという部分が、ちょっとはつきり分からないんですが、教えていただけたらと思います。

**会長（新井明夫君）** 3番・島谷委員。具体的に指摘してください。

**委員（島谷晴朗君）** 街区評定指数分の街区に想定する画地の換地標準指数 $-1$ そして $\leq \pm 0.05$ というのは、これはどういうことですか。

分かりやすく説明しますね。1、何分の何々 $-1 = \pm 0.05$ 。こういうふうに置いたら、どういうふうに解釈しますか。

そしてさらにですよ、 $=$ でなくて、 $\pm 0.05$ のほうが大きくなるというわけでしょ、これ。 $+0.05$ よりも大きくて、 $-0.05$ よりも大きいというのは、一体どう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）** これはですね、その前にあります、要は±0.05 を超えないというふうに書いてありますので、いわゆるこういうふうな解釈をしていただければと思います。

**委員（島谷晴朗君）** それであれば、言いますよ。-0.05 より大きく、何々分の何々-1、そして+0.05 より小さく、というふうになるんじゃないの。

**会長（新井明夫君）** 島谷委員さん、こういう表現になっちゃうんです。

**委員（島谷晴朗君）** これ、間違いじゃないんですか。

**会長（新井明夫君）** ええ、算数でいくと、こうなっちゃうんです。

**委員（島谷晴朗君）** それだったら、マイナスは幾らでも大きくなりますよ。

**会長（新井明夫君）** 青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** いずれこのところを、島谷委員さんのほうからご指摘がありましたので、ちょっと私のほうも具体的な形で検証してご説明させていただきたいと思いますが。

**会長（新井明夫君）** じゃあ、専門家によく確認してください。この件は保留です。次回、報告してください。  
7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** ちょっと基本的なことで質問、またそれに対する意見を言いたいと思います。  
資料1でございますが、基準地積の決定準則。これは末尾で示されたように、附則のところにて平成15年6月24日から施行すると。これをいわゆる採用すると。これを決めたのはどちらが決めたのでしょうか。

**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）** これは市のほうで決裁を受けまして、その決裁の完了した日が15年の6月24日ということで、その日から施行したものでございます。

**会長（新井明夫君）** 小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** これは市が、まあ窓口になっているのは当然ながら区画整理の方でしょう。そうすると、市がこの準則をつくった、区画整理課がその原案をつくった、そういう流れは今分かりました。  
これは非常に個別の、地権者にとってみれば個別の財産を扱うことになります。公の機関が、個別の財産をこうやって規定しますよというふうな準則をつくる場合には、ほかの手段、つくるのは結構だと思います、その流れの中でこの準則が決定されれば、私は何のあれもございません。どういう流れでこの準則が決まったのか。当然ながら、換地設計を決めるにあたっては、個別の基準地積が決まらなければ換地設計もなにもできない、区画整理はできない、こういったまちづくりはできない、これは私はもう十二分に承知してます。個別の財産を、こういう形で決めますよという、その経緯、承認の仕方、それをお聞きしたい、かように思います。

**会長（新井明夫君）** 青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** これは施行規程、西口の施行規程、これはまあ条例で定めているものがありまして、ここに基準地積の決定というものが18条から20条まで、失礼しました、18条および19条で定めております。それを具体的に、いわゆる作業をしていく上で、その事務を進めていく上に、公平かつ効率よくというような目的がありますが、そのような形でできる準則を定めたというふうに解釈していただきたいと思いますが。

**会長（新井明夫君）** よろしいですね。小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 引き続きその件に関して質問させていただきます。  
この基準地積決定準則がオープン化されたのは、今回が初めてなんでございましょうか。

**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）** 一般に、まあ公開というんでしょうか、されたという解釈でよろしいわけでしょうか。これについては今回初めてということでございます。以上です。

**会長（新井明夫君）** 小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 次に意見として言っておきます。こういう基準地積決定準則が明るみに出る、あるいは決めましたよと、これがすなわち、今まで審議されてきた、やれ私道の件だとか、縄延びの件だとか、個々に携わってくるのはこの決定準則に基づいてのあり方だと、この規則があるからこういった方々、特殊な方々が、いわゆるこういうふうな計算上のもとで基準地積が決めるんだよと。もともとこの基準地積決定準則が審議会が始まっていきなり出てくれば、この基準地積に基づいて説明をしていただければ、これ、意見として言っておきます。1年半にさかのぼる、これは事項なんです。それに基づいて、縄延びはこういう形で登記の面積あるいは確定申告を出された以外の縄延びのことに關しては、あん分比率をするとか、あるいはこういう図面のもとで、決定された図面のもとで各この基準地積が決めるんだというふうな経緯、審議会に出されるその項目の基準がここにあるんですよ。流れの仕方を、資料の出し方、あるいは流れのやり方もこれからもいろいろあると思います。十二分に、手戻りがないようにしていただきたい。

それから、情報のオープン化あるいは公開、これらはもう、一の原則であります。これがなされなければ、今までに40年間もかかってきた。なぜ40年間もかかってきたのか、この反省が得られない限り、この事業の推進はかなりの困難な要素があらわれると。以上、意見として言わせていただきます。以上です。

**会長（新井明夫君）** ありがとうございます。  
青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** 全般的に資料の公開とかオープン化は、当然、皆さんに情報提供していかなければならないんですけども、この決定準則、先ほど縄延び云々というお話が出ましたが、これは施行規程のほうで、地積の更正等ということで具体的にそこに明記されているもの、それを実際、現地に入って事務手続をやっていくためにはこの準則に基づいてやっていきますよということで、ちょっと意味がダブリにはなっていますが、実際問題、ここの地積、いわゆる基準地積の更正等で、先ほど、前回のこの審議会の中でもいろいろご審議いただいております最終的な登記簿地積と違う場合の内容についてはこういうふうにしますということは、施行規程のほうで定めさせていただいているということだけ、付け加えさせていただきます。

いずれにしても、小宮委員さんの趣旨というのは十分理解しておりますので、それに基づいてやっていきたいと考えております。

**会長（新井明夫君）** 今の件は、施行規程の説明の際に、こういったものができておれば、早く同時に説明してもらえればというご意見のようでしたね。よろしいですか、その件は。

**委員（小宮國暉君）** 付け加えさせていただきます。

**会長（新井明夫君）** 小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 私は、オープン化というのは当然ながら必要だと。これはもう認識されていると思うんですよ。オープンの仕方なんです。この審議会のこの場にあたってこの決定準則が、この審議会の席にオープン化されたこと自体が、私は問題だと言っているんですよ。まあ少なくとも、この15年の6月ですか、こういう準則を決めましたよということを広く地権者にオープン化されることが、本当の意味のオープン化なんです。それがまた、区画整理課の人たちの仕事だと私は思います。仕事なんです。オープン化というのは仕事なんです。業務なんです。以上です。

**会長（新井明夫君）** ありがとうございます。まあ今後、今の意見を生かす機会が、また別の面であろうかと思えます。そういうことで受けとめをいただければありがたいと思います。

それから次に、神屋敷委員から、前回の審議会で3点でしたかね……

**委員（神屋敷和子君）** ちょっと待ってください。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 今、この資料について私が質問したことで、お答えいただけてないのがあるんですけども、指田主幹さんが、35ページで、ルールの中で三方とかの場合とか二方の場合とかというのは実施要領というのが作成してあるって、羽ケ上ではあるんだというようなお話だったんですけども、ここに出ているのは設計要領で、まだ実施要

領というのを隠しているのかなって思ってしまうのですが、そうでなければ、この実施要領を見ても換地するときのルールにそんなに役立つものとは思えませんので、その辺が分からないということと、あと、六町の墓地のことは、墓地に関してこの六町のところに規定がしてあるというのほどに書いてあるのかということ、それから、先ほど言った奥行逓減率とか既成宅地のことに関しては、一般的なことを聞いているのであって、それを説明しないという理由が私には分からないです。その3つ。以上です。

**会長（新井明夫君）** 簡潔に教えてください。指田主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** まず、実施要領の関係でございますけれども、これにつきましては、前回、委員さんのほうから換地設計要領ということで羽ケ上の資料を出していただけないかということでございましたものから、そういうことで今回出ささせていただいたということでございます。実際にこういった評価をする場合の例とかそういったものが、この中には載っていないということでございますけれども、羽ケ上の資料としてはこれ以外にも実はございます。例ですね、そういったものが載った資料がございます。これは当然、オープンになっているものでございますので、資料として出せますので、出ささせていただきたいというふうに考えております。以上でございます。

**会長（新井明夫君）** 全部じゃないですね。まだ幾つかあったね。主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** それから、六町の要領の関係でございますけれども、これは資料3の表（おもて）の一番下から3行目です。「実施要領の全文は、2、3ページに掲載しましたのでご覧ください。」ということで載っておりますので、これが六町のほうの換地設計実施要領の全文であるというふうに私のほうでは解釈しております。ですから墓地の関係が、「換地の位置等に関する事項」、その中にクとしまして墓地等入っているんですけども、実際に要領の中には、墓地という関係についてはこれだけというふうに思われます。以上でございます。

**会長（新井明夫君）** そこには書いてないということですね。何か別途、別の方法でやったのかも分かりませんが、これは聞いてみないと分からないことですね。

指田主幹に申し上げますが、この会議が終わってからでいいんですが、聞いてくださいね、今の件、墓地の件。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** 六町のほうにですね。

**会長（新井明夫君）** ええ。  
島谷委員、よろしいですか。

**委員（島谷晴朗君）** 羽ケ上の、そのほかにも実施要領みたいのがあるようですけども、それは、じゃあ次回、必ず資料を提出していただけるわけですね。今、おっしゃった、そうじゃないんですか、実施要領。羽ケ上のですよ。

**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）** 出ささせていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

**委員（島谷晴朗君）** そのほかにもあるんですか、そんな何とか要領、何とか要領とほかにもあるんでしょうかね。よく分からんが。

**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）** 先ほども申し上げましたように、前回、換地設計要領ということでございましたので今回お出ししたということでございます。それで、羽ケ上の場合ですと土地評価要領というのがございます。その中には、いろんな評価、路線価の関係ですとか、実際にこういう場合にはどういう評価をするかとか、そういった内容の資料がございます、要領がございますので、それを次回出ささせていただきたいと思います。以上でございます。

**会長（新井明夫君）** 神屋敷委員のあとの口頭でお答えするケースがありますが、前段、今日出していただいた資料で、先ほどもちょっと触れましたが、西口の設計要領ですね、これは何回もこの資料については申し上げておりますが、できるだけ分かりやすい設計要領、定型化にとらわれず工夫していただければいいかなと。たまたま六町がいい参考になると思いますが、そういう視点で資料をつくっていただければありがたいと思います。

それでは、神屋敷委員から、そのほか駅前から申し出換地で住宅地へ行ったときに等面積になるのはいかなる理由かということ、それから、あれは前橋ですか、前橋、それから日野の北平山とか八王子とか幾つかのところで、清算金も出ない、それから減歩もされない、一体どんなからくりなのかという質問があったですね。

それからもう1つ、比例率ですか、要するに減歩の枠を広げたら清算金がたくさん来たと。それは比例率であるとか土地評価が絡んでいるのかなというような、この3点の質問があったわけで、答えは保留にしたと思いますので、分かりましたら、端からちょっと答弁をいただければいいかと思います。いいですか。指田主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** それから、先ほど神屋敷委員のほうからご質問があった関係で、流山では奥行きが100メートルということになってますけれども、羽ケ上では70メートルということで、なぜでしょうかということなんですけれども、これは、羽ケ上の場合ですと現地を当然確認をして、70メートルであればその中に全部収まると。ですから、流山の場合ですと奥行きが100メートルに達するものがあるということで、そういう基準ができていうふうに解釈をいたしますので、よろしく願いいたします。

それから、前回ご質問をいただきまして、今回説明をさせていただきますという内容がございました。それから、前回の審議会の中で、口頭で説明をいたしますということでありましたが、ちょっと時間の関係で、できませんでした内容が2点ございますので、それも含めて説明をさせていただきたいと思います。

**会長（新井明夫君）** はい、では、そのように追加を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）** それではまず最初の、前回の第17回の審議会におきまして神屋敷委員のほうから説明を求められております4点、これにつきまして口頭で説明をさせていただきます。

まず1点目でございますが、過小宅地のノー減歩、ノー清算を行ったところがどのようにして可能になったのかと、そういうご質問がございました。これは、例としまして日野市の西平山、八王子、前橋、これらについての例ということでございましたので、説明をさせていただきます。

まず、このような関係は、当然、市の施策として行う内容であろうかと思えます。そんな関係で、過小宅地の減歩を緩和することで、当然、清算金がふえてくる、これは考えられることでございます。それで、当然、その清算金をできるだけ少なくする方法というのが2点ばかりあると思うんですけど、まずその1点目なんですけれども、これは市ですね、市や町になるかと思えますけど、もう財政負担によって清算金を例えば補助するようなことですね、まあ肩代わりというんでしょうか、そういう方法が1点考えられます。

もう1点なんですけれども、これは清算金を低く抑えるために、土地の評価、この評価において従前地の過小宅地の評価を補正をしたりして、従前の評価といわゆる整理後の評価の差を小さくする方法、これが考えられると思えます。ですから、2点ほど方法としてはあるのじゃないかというように思えます。

羽村の場合ですと、小作台地区と羽ケ上地区でございますけれども、市の施策としまして清算金を3分の1を補助していると、そういうことをやっております。これについても市の施策です。

それから、お尋ねの地区でございますけれども、八王子の上野第一地区、ここでは市の一般財源によりまして土地の先行取得ですね、全体の減歩を下げるために、また過小宅地の減歩緩和、その分に充てるために先行取得をして、当然その土地を道路ですとか、そういった公共施設ですね、そういうものに充てると。それによって平均の減歩率を下げるということをやっているようです。それからその一方で、土地の評価をする上において、過小宅地の従前の評価、これをやはり補正しているんですね。それで、従前と整理後の評価の差を小さくしていると。やはりそういう軽減策を図っているということでございます。

いずれにしても、どうしてもそういうことを、減歩を少なくするか清算金を少なくするという考え方に立ちますと、そういった方法を、当然、市の施策としてとるということが必要になってくるということでございます。

それから、例として挙げられた各地区の状況を若干説明をいたしますと、まず日野の西平山では、これはノー清算ということではないということです。それでまあ、施策の中で減歩緩和を当然やっているんですけども、130平方メートルまでを減歩なしです。130平方メートルまでは減歩なし。それから、130平方メートルを超えて330平方メートルまでを段階的に緩和をしていると、そういうことでございます。また、従前の評価を土地の評価基準のほうで最大85%まで緩和をするという、何か方法をとっているということでございます。これはおそらく従前の評価をできるだけ上げて、整理後と差を少なくする、そういう方法だということでございます。この差を小さくして清算金を少なくすると、そういう方策でございます。

それから八王子市につきましても、これはノー清算ということではありませんということでございます。それで、最近、八王子の市の施行でやっているものについては、新しいものでいきますと平成17年の3月、これは換地処分していますけれども、北野駅の南口でございますね、南口地区。それから平成3年の、先ほど説明をいたしました上野第一地区。また、昭和63年の栲田地区。これらの地区があるわけですけども、これらすべて清算なしということではないです、清算金が発生しておりますということでございました。

それから前橋市ですけども、これもノー清算ということではないということでございます。ここはちょっと変わった手法をとっておりまして、一度減歩された地積を、当然、道路とか公共施設に充てるんですけども、それ以外に保留地をつくるわけです。それで、その保留地をまた権利者に安く買い戻す方法をとっているようです。これは随意契約保留地方式、随意契約保留地方式というふうですけども、簡単に言ってしまうと、宅地の利用価値を高めるために、一度減歩された土地をまた保留地として生み出して、各宅地の横にその保留地をつけるんだそうですね。その保留地を隣接する地権者の方に安く買っていただいてそれを一体的に使うと、そういう買い戻しですね、ちょっと変わっているんですけども、

れど、そういう方法をとっているということでございます。

いずれにしましても、その3つのケースにつきましては以上のようなことございまして、いずれの事業につきましてもノー清算ということではないと。市の施策としていろんな方法をとっているということでございます。

それから、2点目でございますけれども、羽ケ上の区画整理事業で減歩緩和の枠を広げたら小宅地の清算金の徴収額が大きくなり、多く土地を持っている人の清算金交付額が大きくなったのはなぜかというような、そういうご質問でございます。

これにつきましては、羽ケ上の地区では当初、換地設計基準を、事業が始まって昭和58年の2月に審議会におきましてその基準を仮決定しています。それから、当然、小宅地緩和基準につきましても同様に決めております。その内容なんですけれども、これを若干説明しますと、羽ケ上では家屋が存在する宅地とその他の宅地と分けております。それで、家屋がある場合には緩和基準を165平方メートルまでは減歩なしでございます。それで、165平方メートルから330平方メートル、これまでが傾斜的に減歩緩和を行っています。それから家屋のない場合ですね、ない場合には99平方メートルまでが減歩なしです。それで、99平方メートルから200平方メートル、これまでを傾斜的に減歩緩和を行っているということでございます。

その後、羽ケ上の地主会等から、また審議会等からも、その面積の上限、これを見直しをしていただきたいという要望がございまして、その要望によりまして、昭和60年の11月になりますけれども、審議会におきまして、家屋がある場合の宅地を165平方メートルから495平方メートルまでに変更しています。それから、家屋のない宅地が99平方メートルから330平方メートル、そういう面積に基準を変えているということでございます。

ですから、当然、このことによりまして、例えば家屋が存在する宅地であれば、今まで330平方メートルまでが緩和を受けていたものが、それが495平方メートルまでにふえるわけですね。そうしますと当然、傾斜的に緩和をすることによって減歩されるべきはずの土地が緩和されてしまいますので、減歩が実際にはされなくなる、面積が減ってくるわけですね。そういう現象が当然出てきます。その面積分については、当然、減歩の緩和を受けるということは、面積は減らない部分がふえてくるわけですから、その部分については当然、清算金が発生してくるということでございます。

そういうことによりまして今度は一方では、緩和分について、当然どこかの土地で負担をする必要が出てきます。それは当然、減歩緩和を受けていない土地からその面積を減歩をしていかざるを得なくなるわけですね。そうすると、当然、必要以上に減歩を受ける土地については、当然清算金が今度は交付という形になります。それで、比例清算ですからプラスマイナスゼロ、そういう形で清算金の徴収・交付が発生してくるということでございます。

このように、清算金というものは換地相互間の不均衡、これを是正するというものでございます。そんなことから、減歩緩和を受けたことによりまして、整理後の宅地の権利価格、それが従前の宅地の権利価格より上回ると、そういうことになるわけです。それが徴収ということになるわけです。

一方では、交付清算金になる場合というのは、当然、道路だとか公園に充てる用地、また、その減歩緩和分にも負担をしていただくということになりますので、より多くの面積を提供するということになりますので、整理後の宅地の権利価格が従前の権利価格を下回ってしまうと。そういったものについては清算金は交付になると、そういうことでございますので、よろしくお願いいたします。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員、よろしいですか。ありますか、何か今の件で。神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** やはり、質問事項ということで11月30日に私は事務局のほうに出しているんですけど、資料を用いて分かりやすい説明をしてくださって言ったんですけども、とても大事なことだと思うんですね。で、いろんな地区でノー減歩とか清算金を少なくしようという努力をしている地区がたくさんあって、そういうところがどういうことをしてきたのかというのを、やはり出していくべきだと思うんです。

それで、羽ケ上のところなんかの、今、説明を言葉で聞いてもよく分からないんですけども、やはりこういうのも資料として別枠で、議事録の中を見て探せというのではなくて、ちゃんとした資料をつくっていただけたらと思うんですけども、今ここで、「はい、分かりました」とか、ちょっとその辺のからくりは、今すぐにはご返事はできないんですけど。すみません。

**会長（新井明夫君）** 分かりました。いいです。今の件はやはり非常に重要な点ですから、資料をつくってもらっては結構なんですけど、前回私が指摘したように、区画整理の原則での絵と、それから政策が関与する絵、これをごっちゃにしないでやっていただきたいと思えますね。よろしいですか。

とかく清算金を、何ていうんですか、市が財政支出をさせてね、それをゼロにするということが区画整理法の中において行われるやに、ごっちゃに理解されると厄介なことだと思いますね。ですから、財政を使途させるということは羽村市民全部の合意ということになるわけですから、一地区のまちづくりのためにですね。ですから、政策の関与と区画整理の関与を絵の中でよくわかるようにして、で、それを資料として将来残しておくことは非常に重要なことだろうというふうに思います。

で、審議委員がどの部分について権能があるかということになると、非常に弱い部分があることを、あたかもそれは審議委員の強い部分だというふうな幻影を施行者の資料によって与えるということは、これは問題があるかと思えます。そういう点に留意した資料を、次回出していただきたい。

それで、いわゆるそれに対する市の見解は、これは別の、この審議会にご出席をいただいている助役さんが、ここでの発言に対してどういう方向でやっていくか、これは軽々にはお答えできない問題であろうと思います。議会との意思の疎通もこれは重要な問題ですから、そういう点でひとつはつきりこれは整理をして資料として出していただきたい。これを会長からお願いしておきます。青木部長、よろしいですか。

**都市整備部長（青木次郎君）** はい。

**会長（新井明夫君）** では、そのようにお願いします。

8番・神屋敷委員、その資料が出ましたら、今の不可解と思われる点について、さらにまだ分かりかねる部分があったら、そこで発言をしていただければよろしいと思います。

宿題としました点については以上でよろしいですか。まだ、ありますか。

**羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君）** まだ報告がございます。

**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）** それでは前回のですが、これは4点ございまして、ただいま2点説明をさせていただきましたけれども、あと2点につきまして説明をさせていただきます。

まず、3点目でございますけれども、申し出換地について、土地評価の高いところから評価の低いところへ申し出をしても、面積は等面積、従前の地積と変わらないのはなぜかということでございました。これにつきましては、土地区画整理事業の場合、公共施設を整備改善して宅地の利用増進を図るというために、地区の中から減歩として土地を負担をしていただけて行く事業であります。地区内には当然、大きい土地から小宅地に至るまで、さまざまな土地があるわけがございますけれども、面積が大きな土地からは相応の土地でのご負担をいただいて、小宅地で土地の負担ができない土地からは清算金によってご負担をいただくと。それでまあ、公平な事業を行っていくということでございます。

したがって、公共施設を整備していくためには、地区内の宅地の総面積が、当然、宅地の面積としては減少するわけがございますけれども、これは特定の土地を、またそれによって大きくするということができません。いわゆる申し出換地をして評価が低いところへ行っても、特定の土地の面積を大きくすることはできませんので、当然、原則的にはそういう想定はしておりません。

また、前回説明を申し上げましたが、申し出換地の際に、計算上例えば要換地面積というんですけど、計算していく上でこれだけの面積が必要ですよという面積が出るわけですが、その計算上ではそれがふえる場合もあるかと思えます。これらの扱いについては、当然、審議会の中にいろいろお諮りをして、また決定をしていかなければならないというふうに考えておりますので、そういう扱いをさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いをしたいと思っております。

それから4点目でございますけれども、私道の所有者が従前のまま私道を残すと希望した場合、現位置換地としていることについて、どうしたら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、その理由はどういうことなのでしょうということなんですけれども、これについては、六町地区の特性としまして、以前、耕地整理が一度行われているということで、街区の整理、整形化されているということに加えまして、また、新たな街区計画が現在の道路に重複するような形で計画されていることから、公道に変えることなく私道のまま現位置に残してほしいと、そういった要望が出されまして、審議会に諮った上で従前のまま私道を残すということも可能になったわけです。

まあ、六町地区では私道を、その現況、使われ方、分筆の有無、課税の状況などをもとにしまして、換地を定めない私道と換地を定める私道、このように区分をして、取扱方針を定めているんですね。この取扱方針において、「換地を定める私道」の6項目目でございますけれども、「私道および私道に面する宅地の所有者全員が平成10年8月末までに、私道のまま換地するよう施行者に申し出たもの」、そういう申し出があったものということが定められまして、それらについては現位置換地が可能になっているということでございます。したがって、西口の場合ですと、整形化された街路になっておりませんので、従前のままで私道を残すということはちょっと難しいのかなというふうに考えております。

これが、前回、説明をしていただきたいという4点でございます。

それから、前回に説明できませんでした内容が2点ございます。それにつきましても、続けて説明をさせていただいてよろしいでしょうか。

**会長（新井明夫君）** ちょっと待ってください。

重要な点が1つあって、前段の件は事業計画でいろいろ定める宅地の面積が、申し出換地によって宅地でなくなるという点について、ひとつ専門的な立場の人に、それがいろんな法律的な面で問題がないのかどうか、そこを、宅地がなくなっちゃうということは、これは今の説明で初めて知ったんですけれども、本来ならば駅前の例えば評価の高い方が申し出換地で評価の低いところへ行って、宅地を事業計画で定める宅地として維持するためには土地が広がらなくてははいけないよね。というのは、評価の低い宅地が駅のところへ来ると、おそらく減歩がきつくなるんだらうと思うんです。

そういう非常に難しい、これはここで我々が判断できない要素を含んでおりますから、法的に、なくなっていく財産に対してこれはどういうことで、法的な根拠によってそれが可能になるのか、そのところは少し慎重を期して調べて、こ

これは審議会の会場ですから、ここではっきり結論を述べていただきたい。

ここでうっかりこれは議論を進めていって、「じゃないかな」という議論で答えが出て、あと、いろんな支障が出てくると困るので、恐らくこれは専門的な経験からこういう考え方があるんだろうと思うので、あなたがそれは間違いだと私は言いませんが、どうも聞いていて、会長として、これはそのところを確認した上で皆さんが認識を同じにしたほうがいいかなという印象ですから、もし、委員の皆さんがよろしければ、この件についてはちょっと間を置かしていただきたい。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)** では、そのように取り扱わせていただきます。部長さん、よろしくお願いたします。

それから、後段の件について何かございますか。六町が、現位置換地かな、私道の問題が出ましたですね、その件、何かございますか。よろしいですか、今の説明で。こちらは耕地整理をやって整然としている。こっちはそうでない。だから、なかなか六町のような絵は物理的にもかけないだろうと、こういう答えだったんですね。

**委員(島谷晴朗君)** 耕地整理だけの理由でそういうことになっているかということですね。それを東京都へ確認してほしいと。

**会長(新井明夫君)** ええ、よろしいですね。

ちょっと待ってください。東京都へ確認されましたか。耕地整理以外の理由があったのかどうか。そういう換地ができたこと背景ですね。確認して、耕地整理してあるからできたんですよと、それ以外の理由はないということであれば、そういうように答えてもらえばいい。指田主幹。

**羽村駅西口地区担当主幹(指田富一君)** これは東京都のほうに確認をしてございます。それでその際に、耕地整理、これができていることが、できた一番の要因であるということでございます。

**会長(新井明夫君)** はい、結構です。そういうことだそうですね。

8番・神屋敷委員。

**委員(神屋敷和子君)** 前回の資料についての質問というのは、まだ分からないことはたくさんあるんですけども、特にこの西口と羽ヶ上と六町の比べる表なんですけれども、この中でまだ保留の部分があると思うんですね。

特に、一番私が気にしているところは、1 ページの一番下の段で「宅地が宅地以外の土地となった場合」という、足立区六町四丁目の(3)の「換地設計の基準時」、このところとか、「他の宅地との関連上支障のない範囲内において」とか、この辺に関してはまだ保留という形なんですけれども、このところは非常に何か私は大きな、足立区六町が非常に住民の負担がなかったというところに結びつく項目じゃないかなというふうに思うんです。

それで、まず、このところの説明がはっきりしてないということで、保留して中身を吟味して説明してくださいということが会長のほうからもあったし、あと、黒木副会長さんからも、今度整理してほしいというところがあったと思うんですけども。

**会長(新井明夫君)** 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)** 確かに審議会の中でそういうお話がございました。今回、資料につきましては、この審議会に間に合いませんでしたので、次回までには資料として出ささせていただければと思いますので、よろしくお願い致します。

**会長(新井明夫君)** そのようにお願いします。

それではここで、冒頭申し上げました意見の準備のできた方に待ってもらっておりますので、意見の開陳は今回だけでございますので、次回も考えておりますが、順次発言を許可したいと思いますので、この議席番号順でよろしいですか。4名の方が手を挙げられたと思いますが。黒木委員、準備はよろしいですか。1番・黒木委員。

**委員(黒木中君)** ちょっと整理する意味で、紙に書いてきたのを今配っていただいておりますので。

幾つかあるんですけども、とりあえず今日は減歩緩和の取扱いについて、ちょっと意見を申し述べたいと思いますが、諮問事項は換地設計基準案の第9「換地の地積」というところにありますことですが、それに付随して、減歩緩和の取扱い方針案というのが出ております。その2番と3番に関連することですが。

審議の経緯としましては、原案が出されておまして、それにつきまして島田委員さんのほうから別な意見が出されております。13回の審議会のときに、島田委員さんのほうから意見が出されておまして、で、減歩率をゼロとする宅地を135平方メートルとするというのが原案でしたのですが、島田委員さんのほうから、それは165平方メートルにしたほうがい

いのじゃないかというご意見が出されております。それから、減歩緩和の適用する上限の規模についてですけれども、施行者のほうからは405平方メートルという形で出されておりますが、島田委員さんのほうから435平方メートルにしたいというふうな意見が出されております。

次に、紙に「基本的な立場」というふうに書いてありますけど、これは私の基本的な立場というか、意見です、具体的な意見ということではなくて。まあ、これは皆さんも同じの方が多と思うんですけども、事業の円滑な進行を机上の換地設計を優先して論議するのであれば、減歩緩和は少ないほうがよいということですね。スムーズに割り付けがやりやすいということで。しかし生活環境の、これは市のほうが減歩緩和をしたというときの最初の説明にもありましたけれども、生活環境の確保という観点からも、減歩緩和をする必要があるものについてはするということ、市のほうの基本的なスタンスですね。

で、考えますに、先ほどから清算金の問題も云々されてますが、まあ、地権者の方で、清算金の支払いを前提とした上で減歩緩和を求める権利者が大多数いらっしゃるというのであれば、まあ、バランス感覚からいって、施行者において減歩緩和用地の十分な手当てのめどを立てた上で、減歩緩和の具体的施策を決定すべきだろうというふうに思うんです。

で、それが135平方メートルと165平方メートル、あるいは405平方メートルか435平方メートルかという具体的な数字、あるいは別な数字にするかということ、これからこの場で審議していくんだと思うんですけども、それについて、材料としてちょっと幾つか私、その具体的な数字を決めていくのに確認したいということとか、分からないことがあるので、ご質問をさせていただきたいんですが、それは簡単に、3つ質問ということを書いてあるんですけども、市のほうがこの原案にしたという根拠については、これの説明があったときに一応、第8回のときの議事録に載っておりますので大体わかるんですけども、島田委員さんが165平方メートルあるいは135平方メートルというふうな意見を出されたものに何か根拠が、根拠といいますか、どうしてこういう数字が具体的に出てきたのかという、根拠的なお考えがあれば、それをお聞かせいただきたいということ、それから、減歩緩和をしていくについては、用地の確保がなければ決めることだけ決めて具体的には進んでいかないわけですから、施行者において、用地の確保の現状と、今後の方針があればお聞かせ願いたいというのが2つ目の質問です。

それから3つ目の質問として、用地を確保するについて、予算の手当てだとか、それから議会での承認だとかという手続があるんだと思うんですけども、減歩緩和用地として買い求めるものなのか、あるいは一般的に買い求めたものを減歩緩和用地に充ててもいいものなのか、あるいは、減歩緩和用地ということで買っておいたものを減歩緩和に回さないようになって、例えば保留地で処分して財源にまた再度充てるとかですね、そういうふうな、減歩緩和用地というもので買うときの用途の制限があるものなのかどうかということです。それは羽村市の方針として、あるいは決まりとして、それがあるのかどうかというのを、ちょっと聞かせていただければというふうに。

それでまあ、今日聞かせていただければ、それに越したことはないですけど、別に次回でも構わないんですが。一応整理して書いておきましたので。

それを踏まえた上で具体的な、基本的な意見というのは「基本的な立場」というところに書いてあるんですけども。例えば前回ご説明いただいたときの資料の中に、例えば八王子地区であれば減歩緩和をしない面積は100平方メートル、それから、減歩緩和の適用の上限の面積というのは330平方メートルというふうなことが書いてあったりするわけで、原案より小さい面積を採用している区画整理の前例も、よその市町村ですけれども、あるわけなので。

**会長（新井明夫君）** 要するに、今、質問3項目を黒木委員は明らかにした上で述べる意見があると、こういうことでございますね。

**委員（黒木中君）** はい。

**会長（新井明夫君）** そうすると、最初に出た島田委員さん、よろしいですか。9番・島田委員。

**委員（島田清四郎君）** 島田のほうから、ただいまの黒木委員さんの関係につきまして、ご回答といいますか、申し上げますと、端的に言いますと、羽村駅西口区画整理事業を促進する権利者の会というのがありまして、そこで、この春、市に対して要望書を持って上がったわけでございます。その要望書をつくる関係につきまして、まず第一にこの区画整理の関係では減歩緩和というところが一番主体となりまして、そこで50坪未満は何とかせいというふうな話が出まして、それが要望書に書いて提出されたわけでございます。その中で、それをとって今回の私のほうの意見として皆さんの前に報告を申し上げたというところでございます。大体それが主なる提案の理由でございます。

**会長（新井明夫君）** 青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** 2点目でございますが、施行者における用地の確保の現状ということでございますが、今現在、約2万500平方メートルが確保されております。それと、今後の方針でございますが、今年度中、まだ約2,000平方メートルぐらいを買う予定です。また来年度も買っていきたいというふうに考えております。その数はということは、ちょっとはつきり申し上げられませんが、いずれにしても用地を確保していくというふうに考えております。

それと3点目でございますが、確保用地の用途の制限の有無ということでございますが、今現在、予算上の説明はあく



までも先行取得用地、いわゆる事業を進めていく上での先行取得用地にというふうな形で買っております。これはいわゆる権利者の負担軽減、いわゆる減歩率を下げるための負担軽減ということで説明をしております。ですから、これは小規模宅地の方の負担軽減でも、それか、若しくは全体の権利者に対して負担軽減をするかというのは、これはここの審議会で、小規模宅地をいつから、どのような形で緩和していくかということに絡んでくることというふうに考えております。いずれにしても、それを保留地にしてしまうとかということじゃなくて、あくまでも権利者の負担軽減ということで先買いをしているということでございます。

**会長（新井明夫君）** そういうことで、予算を議決していただくときの議会の承認ということの理解でよろしいですね。

**都市整備部長（青木次郎君）** はい。

**会長（新井明夫君）** 1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** 具体的な数字の意見については、次回申し上げるということよろしいでしょうか。

**会長（新井明夫君）** はい、結構です。  
8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** いろいろ今お話を聞いているんですけども、減歩の緩和で必ず清算金と関係して……

**会長（新井明夫君）** ちょっと。失礼しました。これは以前、私から申し上げたんですが、発言をして意見を出された方は、後、この意見をペーパーにして事務局のほうへご提出を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）** 今、意見もまた出されたんですけども、減歩の緩和はよくご意見で出ています。これは必ず清算金とタイアップしてくるもので、随分、私が今、3地区の比較の中でもっともっと検討しなきゃいけないと言ったのは、六町の「宅地以外の土地となった場合」というところが、非常に私は引っかかるんですね。で、ある広島の段原西で起きたことなんですけど、市が住民のために減歩を下げようとして、どんどん、どんどん先行取得した。約3万平方メートル。すると最終的に合計20億の清算金が発生して、終わりのほうだったんですけども事業が凍結という形になってしまったというようなことが起きているんです。

それで、減歩の緩和のために先行取得するということが非常に清算金を上げたりするということに結びついていく。それで、市が道路のために先行取得するけれども、それを換地を与えないで、例えば内務省の土地とかいろんなところで清算金が発生しない方法があるのではないかと。消滅の土地と言うんですけども、それが、もしかしたらこの六町の四丁目の宅地が宅地以外となった場合は換地設計の対象としない、これは私にはまだ分かりません。

ただ、市のほうからのお答えでは、都や区が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、というようなご説明があったんですけども、私は、ここで減歩をどうのこうのという前に、まだまだ分からないところがたくさんあるし、ここら辺のことを研究しないとだめだということを言っているんです。

それで換地設計も、物差しとかルールと言っているんですけども、今までこうやって見てきても、とてもルールというふうには見えない。それから、井戸、お墓、駅前のことに関しても、市のほうから個別にあたっているというようなお話しが聞けない。これでは、きちっとした何ていうかスタンスもなければ、きちっとした換地の設計になるのだろうか、で、十分研究しないとだめな地域であるということは前から私言ってますけれども、今それこそ本当に姉齒の設計のことで問題になっていますけれども、チェックする機能というのの責任の重大さというのがあると思うんですね。

それでもっともっと、羽ケ上で起きたこととか、西口の特にこの井戸、お墓の問題が随分出てますけれど、そういうのを地図に落として、使えない土地なんかがあるはずなんです。で、そういうものも資料に出していただいてもっとやらないと、今いろいろ意見を出しても、それがどう跳ね返ってくるかというのが分からないので、私は非常にこの西口地区では危険だと思うんですけども。以上ですが。

**会長（新井明夫君）** 4番・瀧島委員。

**委員（瀧島愛夫君）** では、換地設計基準について意見の開陳をさせていただきます。

福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業は、現在、西口地区が抱えている諸課題を解決し、将来に向けて人々が生活しやすく環境にやさしく、安全、快適で健全な市街地の整備を目的としている事業であります。本事業は、平成10年3月に土地区画整理事業の都市計画決定がされ、権利者の土地利用等の権利が制限される状況が今も継続されていますことから、一日も早く区画整理事業本体に着手して、早期の完成に向けて努力を傾注していかなければならないと考えております。

こうした中であって、昨年3月に土地区画整理審議会委員の選挙が行われ、10人の委員をもって審議会が設置され、

現在、市長から諮問のあった換地設計基準案の審議を、第4回の審議会からこれまで約1年半にわたり継続してまいりました。そこで、本換地設計基準案に対する私の意見を述べさせていただきます。

第1の目的、第2の換地設計、第3の画地、第4の換地設計の基準時、第5の従前の画地の地積、第6の従前の宅地と換地の対応、第7の換地の設計方法、第8の換地の位置、第10の換地の形状、第11の法第90条の規定に基づく措置、第13の位置、第14のその他必要な事項、については、諮問の内容で問題がないと考えております。

しかし、第9の換地の地積についてであります。この中で、第1は減歩の問題であります。減歩は直接、権利者の権利と関係をいたします。減歩を語る上で、まず平均減歩、減歩緩和、施行者による先行取得の土地の総量等が関連すると考えます。減歩緩和の取扱い方針にある、3、?小規模画地の減歩について、宅地の規模が135平方メートル以下の場合には減歩のすべてを緩和する。いわゆるノー減歩の規定がありますが、羽村市でこれまで施行された小作台や羽ヶ上土地区画整理事業において、ノー減歩の面積が165平方メートル以下と規定をされております。これまで羽村市が施行した区画整理との公平性の観点から、当区画整理事業においても、できる限り同様の基準で施行していただきたいと思っております。

また、当区域内には都市計画道路3本のほか駅前広場などが計画をされております。相当の広さの公共施設用地の確保が必要ですが、今現在、施行者が手当てしている2万500平方メートルの先行取得用地では、私が希望しております165平方メートル以下の小規模宅地の減歩緩和に相当するに足りるだけの量だけだと思われまます。すべての権利者に関係のある平均減歩を下げるためには、さらに土地の先行取得を進めてもらう以外にないと思われまます。

都市計画道路や駅前広場は、一部に、区域に住まわれる人々の生活道路としての性格もありますが、都市間を結ぶ幹線道路としての性格、羽村駅を利用する地区外の方々の利用など、大変公益性の高い施設であります。こうした施設に要する土地について、広く公で負担すべき性格のものであると、常々私は考えております。そこで、この公の負担すべき土地については、区画整理権利者の減歩に頼ることなく進めていただくためにも、土地の先行取得はぜひ進めていただきたいと希望するものであります。

次に、議案1-2の私道取扱い方針案については、説明を受けた内容でよろしいと思っております。

次に、第8第1項ただし書きに規定する「換地の位置の申し出」、その詳細については、議案1-3の申し出換地取扱い方針案で施行者から示され、私なりにいろいろ考えてみましたが、限定された区域の中での申し出換地は、土地の実勢価格が反映されにくいこと、また一方で、底地換地を原則としている区画整理にはなじまないと思われまますし、あとで問題が発生する危険性も考えられますので、区画整理とは切り離し、別の方法を検討されたほうがよろしいのではないかと考えます。

以上、意見を述べさせていただきました。

**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）** 換地設計基準について意見の開陳を行います。

まず、当審議会の権能は残念ながら限られており、土地区画整理法第56条3項によって、換地計画、仮換地の指定および減価補償金の交付に関する事項について、この法に定める権限を有するだけであり、施行者から諮問を受けて、意見を述べたり同意を与える補助機関であるということでもあります。

私たちが意見を述べることができるのは、土地の問題についてだけでなく、その意見についても、取り上げるか否かについては施行者側の判断に委ねられており、我々の意見に必ずしもすべて従わなければならない義務は、残念ながらありません。それに対し同意を必要とする事項につきましても、もし不同意とした場合、その事案は実施できず、変更を余儀なくされます。つまり、移転とか、その補償、工事に関することや借家については権限外であり、関係権利者から選出された審議会委員であったとしても、区画整理に関して何でも決められるわけではないことは周知のとおりであります。現在、審議されている換地設計基準については、前段の意見を述べる事項であります。羽村駅西口の将来を左右する重大案件と言えます。

そこで、本題の換地設計基準についてですが、第1から第5までは原文のままとし、第6、従前の宅地と換地の対応について、?から?までの文言は原文のままですが、宅地の従後の利用目的は施行者の思惑と異なる権利者が存在する場合も十分考えられますので、関係権利者の意向を確認した上で対応するよう配慮を求めたい。?および?に類似いたしますが、土地の有効利用上の観点から、集約換地についての1項を挿入したい。

第7、最近の換地設計方式は比例評価式によっているようですが、評価式は、地積だけを考慮して減歩を決める地積式と比べて、一見不公平にならないようにと配慮されているが、特に住宅地は市民が生活するために利用しているのであり、その利用価値と不動産市場の中で決まる地価とは本来別のはずであるべきでありますから、それらをどう表現すべきか検討を要します。これは、清算金での対応は地価に対する清算であり、土地評価は上がっても利用価値は下がるケースも考えられますので、検討をお願いしたいわけあります。

第8、2項において既存不適格建築物とならないよう配慮されているが、都市計画決定以後の無届け等の違法建築物については、ただし書きで考慮しない旨、記すべきではないか。ただし、土地区画整理法第78条の2項を厳密に適用することが担保されるのであれば、それを記す必要はございません。

第9、原文のままですが、本文第9の3項に小規模画地の取扱い方針が記されているが、現在までの説明では、いわゆる過小宅地の扱いを135平方メートル（40坪）としているが、羽村市の他地区と同様に165平方メートル（50坪）

とすることを記入していただきたい。

第10、1に「原則として」を挿入し、「原則的に長方形を標準として」としたい。

第11は、原文のまま。

第12、法第95条のあとに、括弧で（特別の宅地に関する措置）を挿入して、分かりやすくする。同じく3項の同条第6項のあとに、括弧で（公共施設の用に供している宅地）を挿入して分かりやすくする。他は原文のままでよい。

第13、良好な宅地を形成するために、意向調査に基づき、過小宅地の場合には付け保留地を考慮する。ただし、処分価格は時価とする。

第14は、原文のままとする。

最後に、設計基準なるものを文面に表すと案のようになることは理解するが、施行者は、さまざまな負担を強いられる関係権利者に対し、この西口の将来のランドデザインを分かりやすく明確に示す必要があると考えるので、十分検討され、換地設計基準の前に別紙で添付されるよう要望し、私の意見開陳といたします。

**会長（新井明夫君）** 6番・中野委員、ございますか。

**委員（中野恒雄君）** 今、ちょっと考えております。

**会長（新井明夫君）** 7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 具体的に、先ほど開陳されたような文面はつくっておりませんが、これからつくりますけれども、全体的な大きな形の中で換地設計基準ですか、これに対しては、もう今まで皆さん議論されたことで、それを私として、一応事務局のほうで今までの意見をまとめた上で修正をした換地設計基準がこの場に出され、次回かその次の回か分かりませんが、それをもって合意という経過をとればと思います。

もっと根本的なことを言いますと、換地設計基準の中に、地積の確定の中で換地地積確定、従前から従後ですね、この中に平均減歩率のところがございます。式がございますね。この式自体は私はこれで結構だと思いますが、要はその元になる数値です。先ほど来お考えになっている、22.27と。これは昨年の12月に私から、意見また要望として出しておりました。この平均減歩率を減らすこと自体が、事業の推進に役立つのではないかと、一歩でも近づくのではないかと。それから減歩緩和、小規模宅地、なぜ小規模宅地を減歩できないのか。これは、この事業の目的が住みよいまちづくりなんです。区画整理が目的ではない。区画整理は手法であって、目的は住みよいまちづくりです。この目的と手段とを混交している考えがあると、事業を進めることが目的と考えている人と当然、住みよいまちづくりから、かけ離れたことに行っちゃうわけなんです。

その根本的なことから言いますと、例えば現状の道路、生かすべきところは生かしたらどうですか。先ほど5番目の、都市計画決定ですか、東京都に出した事業計画決定というものは、すべて決定では私はないと思います。それは法的手続においてそうしただけであって、予算から、あるいはこれだけ減歩しますよ、これだけの絵柄になりますよというのは、計画書をつくらなければ東京都は認可しないから、あらかじめそのような手続をとったと思います。しかし、限度があります。限度がありますけれども、なるべく現状というものを極力意識した上で、極力その視点を向けて、そしてまちづくりを進めていくということをお願いしたい。それが設計基準の中の一部に現れてくるのではないかと。一部にですね、符合するところが。

例えば22.27%は、何ととっても主に道路をつくるために減歩する誘因なんです。6メートル道路をつくり、5メートルでもいいんじゃないか。40メートルの道路をつくり、35メートルでもいいんじゃないか。この議論がされないままに、皆さんの大事な資産の土地を提供し合う。それが、換地設計をする基準の中に取り入れられてくる。モノレールの問題。これは決定なんですか、決定でないんですかというのが、地権者の皆さんの中ではお腹の中に入っている問題で、オープン化されてない。

そういうことを述べて、今日は終わりにしたいと思います。またいろいろな条項に沿っての考えは次回以降にさせていただきます。ありがとうございました。

**会長（新井明夫君）** ほかに3番の島谷委員さん、まだご指名はしてませんが、今日、換地基準についてご意見ございますか。

**委員（島谷晴朗君）** 私の意見は、また後日させていただきます。

**会長（新井明夫君）** そうしましたら、今日は4時を半分ほど過ぎようとしておりますから、本日はこの程度にいたしまして、で、この意見は、まあいろいろ今、市の市政にわたる大きな展望のご意見もございましたが、今回は換地基準に対するご意見を7番の小宮委員さんにもぜひまとめていただいて、で、今ここで諮問されている換地基準は、意見を出さないとおのり決まってしまうわけでございますから、いろいろ質疑を重ねてきて、先ほど8番の神屋敷委員さんにおかれては、まだ聞き足りてない、理解できてないというご意見もあります。

それはまた、ひとつできるだけ効率的に質問事項をぶつけておいていただいて、次回の冒頭でも明らかにするとか、そ

ういう道は開きますが、併せて次回には、皆さんももう発言がございましたが、また別の視点からこの換地基準について、発言のなかった方もご意見があるかと思えます。そういうものをすべて出して、私としてはできるだけ、すり合わせをしたいという点でございます。

どうしてもすり合わせができない部分が出てこようかと思えますが、それはそれで少数意見として答申案に添付するというので、法律の建前は、どんな意見を出そうとも施行者としては意見を聞かなくてもいいという部分がございますが、羽村の施行者におかれては、前に並木市長さんのごあいさつにもありましたように、審議会がこうしてくれと、こういうふうに直してくれということについては真摯に対応なさる、こういうご発言もでございます。

したがって、この換地基準が、この区画整理を進めていく技術的な指針でございますけれども、その中で間違いのないように審議会としては施行者に注文つけるべきはつけるべきであるというふうに思っておりますので、次回またそういう機会を設けますから、ひとつよろしくお願いを申し上げます。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** この3つの地区の換地設計基準をもっときちっと整理して、例えばほかの審議委員さんが市のほうに直接行っていろいろお聞きになっていることもあるのかもしれないんですけども、具体例とか注釈とかを入れてくださいというものは入れて、それから、90条とかじゃなくて、特別宅地のどうのこうのとか分かりやすい文言にして、きちっとこの資料をつくってほしいと思えます。

で、いろいろなほかの質問が出てくるんですけども、今日、まだお答えがないものもありますから、次回その辺もきちっと整理して出していただきたいと思えます。清算金の表、計算の仕方とか。

**会長（新井明夫君）** 事務局並びに施行者において、よく委員とすり合わせをして、今のお願いにに対して対応していただくようお願いします。

それから、最後に締める前に青木部長。

前回の議事録に誤りがあるようでございますので、訂正の申し入れがございました。青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** ページが33ページでございます。前回第17回の33ページで、私の発言で、ちょっと朗読させていただきますが、「それぞれケース・バイ・ケースがございますので、標準的、標準的と言ったらおかしいんですけども、一般的な形で、そういういろいろなところでいろいろ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、この場はそれぞれの委員さん同士でこの評価基準に対して」という、「評価基準」と私、発言してしまったんですけども、これは「換地設計基準」の間違いですので、訂正をさせていただきたいと思えます。よろしくお願いたします。

**会長（新井明夫君）** 以上のおりです。ご了承願います。

それでは、長時間にわたりまして大変ご苦労さまでした。先ほど申し上げましたように、次回、また再び意見をお聞かせいただければありがたいと思えます。

今年はこれで顔合わせはないと思えますが、皆さんご健勝の上越年なさることを念じております。どうも本日はご苦労さまでございました。

次回は、1月の25日、2時からということでご了承願います。

それでは、どうもありがとうございました。