

第 1 期第 19 回 羽村市土地区画整理審議会 議事録

1 日時	平成 18 年 1 月 25 日（水）午後 2 時～午後 4 時 13 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	12 名
7 配布資料	【資料 1】羽ヶ上土地区画整理事業「小規模宅地の特例について」、【資料 2】羽ヶ上土地区画整理事業「土地評価要領」、【資料 3】西口・羽ヶ上・六町の換地設計基準比較表の改訂版

会長（新井明夫君） 定刻となりましたので、ただいまから第 19 回福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理審議会を開催いたします。

初めに、会議の成立要件の確認をいたします。事務局に、本日の出席委員数の報告を求めます。区画整理課長。

区画整理課長（羽村福寿君） 本審議会の定数は 10 名でございます。本日、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 9 番の島田委員と、議席番号 1 番の黒木委員にお願いいたします。

なお、本日の会議は公開で行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、10 名でございます。

傍聴の皆さん方には、審議会の進行が損なわれることのないよう、受付で配布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て提出のありました、第 13 回審議会に提出した文書を撤回しますとの文書の件につきましては、本日も小山委員が欠席されておりますので、次回以降の取り扱いといたします。

また、本日、島谷委員さんから申し出がございまして、避けられない他の要件がございまして、午後 4 時に退席をしたいということでございます。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。

それでは議事に入りますが、まず、第 18 回、前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、その説明をお願いいたします。そして、質疑が終わりました後、続いて「口頭説明を要する事項について」を説明をお願いすることといたします。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 18 回の審議会におきまして、資料の提出を求められておりますので、説明をさせていただきます。

資料につきましては事前にご配付してございますので、概略的に説明をいたします。

まず、資料 1 の「小規模宅地の特例」につきましては、羽ヶ上土地区画整理事業の換地設計を行う上で、換地設計基準第 7 条第 3 項に規定をします小宅地の取り扱いについて、小宅地減歩緩和基準と換地設計の方針、これを別に定めたもので、この基準等をもとに減歩緩和を図ったものでございます。

続きまして、資料の 2 でございますが、羽ヶ上土地区画整理事業の「土地評価要領」でございますが、これにつきましては、土地評価基準の実施細目として各基準での計算例や処理方法等を示したものでございまして、実務を行っていく上での要領を定めたものでございます。

次に、資料 3 の西口、羽ヶ上、六町四丁目の「換地設計基準比較」表の改訂版につきましては、既にご確認をいただいていると思いますが、必要な部分につきましては資料の中に追加記述という形でしてございますので、よろしくお願いをしたいと存じます。

それから、今回資料がございませんけれども、前回の審議会におきまして、「羽ヶ上の区画整理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、大きな土地の清算金交付額が大きくなったのはなぜか」とのご質問につきまして、口頭により説明をいたしましたわけですが、絵などを使って資料の提出をいただきたいとのことでございましたが、絵による資料が、申しわけございませんが間に合いませんでしたので、次回には必ず提出をいただきたいと思いますので、よろしくお願いをしたいと思います。以上でございます。

会長（新井明夫君） まず、資料について 1 番から 3 番、それから今、資料がないんですけれども、補足の説明があっ

たわけでございます。1番と2番は羽ケ上の土地区画整理事業、いわゆる小宅地の特例とか、それら資料があるのではないかという指摘があって、今日出していただいたわけでございますが、これはいずれ西口についても正式な議案として出していただいて、議論をする時間を今後設けていく必要があるかと思っております。

そういった意味で、この資料1、資料2については、こういった内容を規定した要領等であるというご理解をいただければなというふうに思っております。

それから資料3については、かねてからいろいろ質疑がありまして、だんだん、だんだん、いい資料になってきたのかなというふうに思うんですが、これについて、まだ足りてない部分等がありましたら、ご指摘をいただいて、施行者のほうにつくらせるということでございますが、そういう点を踏まえてご発言を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） すべて、この小規模宅地の特例についてとか、土地評価要領なんかは、後から出てくるんですけども、前回の説明によりますと、審議委員さんのほうから要望があったので、こういうものを出しましたということだったんですけども、本来はこの3つの地域、羽ケ上とか六町、ばらばら出ているんですけども、換地設計基準および土地評価基準に関してのもの資料は、そんなに多い量ではないと思うんですね。すごい冊子になるとか、そういうものではないので、手元に置いておく必要があると思うんです。

それで、後になって、10何回で、前々々回で出たものと前回で出たものとを組み合わせるというの、非常に難しいものなので、一応、この3地区の比較とは別に、特に換地設計基準案を中心に1つの分かりやすい資料をつくっていただけたらと思うんです。

例えば、換地設計基準の1項に関しては、施行規程だったら施行規程、それから基準地積の決定であれば準則、そういうものが関わってくるわけです。それから、減歩緩和については、その項が西口のものももう案としてある。そういうものは換地設計基準（案）の項の下にそれを入れるというような資料ですか、関係しているものをずうっと流れに沿ってというか、分かりやすく入れていただくような資料をつくっていただければ、もっと分かりやすくなるかなと思います。量としても、小宅地の今度羽ケ上で出たものは1枚とか、基準地積の決定準則のほうも、量としては大きい字で3枚なので、あそこまで大きい字にしないで小さい字で入れることもできるので、1つの流れで全部まとまって見られるようなものをつくっていただけたらと思います。そうしないと非常に分かりにくいので、疑問が出た場合、そこにたどり着くのに非常に時間がかかるので、よろしくお願ひしたいなと思っております。

それで、例えばまだできていない羽ケ上のものに関しては、これは羽ケ上のものなのだとということで括弧してそこに入れるというようなことを、まず、3地区の比較のところとはまた別に、そういう換地設計基準（案）の簡単な資料をまとめたものをつくっていただきたいと思うんですけども。

会長（新井明夫君） 先ほど私が説明した資料2の土地評価要領は、これは評価員の権限に属するもので、将来、西口の土地評価要領ができましたら、勉強会で使う資料、そういうふうなご理解をいただいております。

それから、今、ご提案のありました点については、いずれにしてもこの資料3で相当分かりやすくできておまして、それから、今までここで審議してきた資料はそれぞれの委員さんが、何といひますか、十分理解して、どこと関係してくるのかということはお勉強なさっているものであろうというふうに思っております。

いずれ機会を見てそういうものをつくっていただければ、いろいろ地元へ帰って権利者の皆さんにご説明する際にはプラスにはなると思っておりますので、これは後刻、ひとつ時間をかけてでも結構ですから、何といひますか、のりづけをして、今、ご指摘があったような資料に集大成していくということでもよろしいかなというふうに、会長としては考えております。そういうことをご理解いただきたいと思います。

3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今のことに関連いたしまして、どういうことかといひますと、例えば、例えばですよ、具体的に説明すると分かりやすいんですが、前回の18回ですけれども、前回の場合、資料2、これは羽ケ上の換地設計要領が出まして、それをずうっと調べていきましたらば、いわゆる「街区の評定指数」とか、そういう言葉が出てまいりますね。これ、どこかで聞いたことがあるなとは思っているいろいろ調べて、やっとたどりついたのが第10回のときの資料の中にそういう言葉が出てきて、もちろんその言葉の意味はそこには説明がないんですね。だから、そういう関連性があると大変いいなど。そういう関連性のあるものが、見やすくまとまっているといいなということが1つ。そういうことだと私は思いません。

で、よく分かっている方は、もう頭の中に入っている場合には、例えばもうどこに何かあるかということが頭に入っている場合には、もうそこまでいちいち見なくてもいいわけですけども、やはり分からない者にとってみれば、そういったことが前のほうにあったなと思って一生懸命探さなくちゃいけないというようなことがありますして、そういうところで、全くの分からない者を中心にひとつつくっていただければ、今、会長のおっしゃったようなことをやっていたら、大変ありがたいと思います。

会長（新井明夫君） これは通常の審議会活動にずうっとこれから先も続くわけですから、そういったもののいわゆる索引というか、そういう資料という位置づけで、冒頭申し上げましたように、これは時間をかけて事務局で工夫していた

だくということで、今日の明日ということではない、資料として受けとめておきたいと思います。

ほかにございますか。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 大変、議事録の、これは索引をつくってくださって本当にありがとうございます。これで大変見やすくなりましたし、整理に大変、これ都合がよくなりました。さらに詳しく、残された課題だとか、そういったものもちゃんと下のほうにまとめて書いてくださいましたので、これは大変ありがたく思っております。これは、こういうのを1つ作るだけでも大変なエネルギーが要るものだと私は思いますので、非常にありがたいと思っております。

で、もう少し付け加えさせていただくならば、今回、提出されました資料3、これは何回も何回も、改訂、改訂、改訂で来た資料でございます。その改訂資料が出ているということは、一番上の「提出資料の説明」というところに出ておりますが、(3)のところに出ておりますが、できましたら、これ、せっかく資料3の一番下のところに、もう本当に丁寧に「第15回審議会資料2改訂版」と、ここまで書いてくださっているわけですね。これは大変ありがたいんですが、ありがたいんですが、できたらこれを、改訂の場合はこれも一緒にここへ出していただけるとさらに分かりやすくなるし、それから改訂の何回目であるか、これが大体4回目のはずなんです、改訂4というふうな、ちょっと番号をつけていただけると、さらに分かりやすいなということでございます。

また、私の今の説明が分かりづらければ、また後で具体的に書いてお渡ししたいと思っております。

会長（新井明夫君） 改訂の履歴については事務局でもできると思っていますので、そのように指示をいたします。
8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 先ほどの続きで申しわけないんですけども、今回、羽ケ上の「換地設計の方針について」というのを見て初めて、普通地が、ハケとか私道を除くんですけど、1.5倍を超えないことということが分かりました。それから家屋の存する、ある宅地については、敷地部分の減歩率が25%以下とするということが、換地設計の方針の中で決まっているということが分かりました。それから、羽ケ上の小宅地減歩緩和基準を見て初めて、家屋がある場合と家屋がない場合と分けて減歩の緩和を行っていたということが分かりました。

それで、西口の場合は家屋のないという画地については緩和を設けていないのか、初めてそこで質問が出てくるので、できるだけ早く、換地設計基準を中心としたいろいろな基準とか、準則とか、そういうものが流れに沿ってわかるものをつくっていただかないと、検討しているときにはっきり分からないまま、対比させていると言いながら、きちっと対比しない状態でいろいろ討議してしまうということもありますので、できるだけそういうものは早く、分かりやすいものをつくっていただけたらと思います。

それでもう1つ、会長さんのほうから、土地評価要領のことなんですけれども、これは、その前の前あたりに羽ケ上の土地評価基準というのが出ているので、それと一緒にこちらで合わせて、あと、またほかのも、土地評価のことに関連すれば、こちらでそれは合わせていろいろすることはできるとは思います。

ただ、ちょっと私が言いたいのは、土地評価基準も、いろいろ換地設計基準と絡めた中で「ご意見があれば」と言われても、なかなか難しく、意見がなかなか言えません。それで、定型化の、今、実務標準と言うんですけども、その中に、審議委員に説明するよというように、最近の実務標準のほうには載っていますので、ぜひその辺の説明を、「土地区画整理審議会への諮問および説明」というところで「説明すべき事項」で、「評価員に諮問すべき事項については審議会に十分説明する」という項目があって、その中身には「土地評価基準について説明する」と、「路線価指数および計算方法について説明する」とか、「画地の評価の方法について説明する」とか、保留地についての説明、減価補償金の総額および交付について説明するよというように、最近の平成16年3月31日の発行のものの中に載っているの、ぜひ、その説明がしていただければなと私は思うのです。以上2つですが。

会長（新井明夫君） 後段につきましては、かねてからこの審議会が私が申し上げておりますが、換地設計基準ができ上がって、その後、土地評価基準というものが評価員に諮問される時期と前後して勉強会を開いて、今の定型化ですか、その中で指摘されているような内容は、この審議会でも説明してもらおうというふうを考えております。

それから、前段の小宅地の減歩緩和基準に属する西口の今のあれですね、これ、施行者に伺いますが、宅地は25%云々とか、そういうものは換地設計基準が決まった後、この緩和基準ですか、こういったものをつくり、審議会にこれは相談をしていただくということでよろしいですね。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これにつきましては、減歩緩和取扱方針の中でご説明をいたしました。羽ケ上の場合は、建物がある場合については25%というふうな形になっておりましたが、これにつきましては、瀧島委員のほうからもご説明がありました。その中で、ご説明をいたしておりますが、建物がある、なしにかかわらず、西口ではそういうふうな線引きをしないでというふうな考え方を、今、施行者のほうといたしますと、そういうふうな考え方を持っていますということ、それと、25%の頭打ちというものは西口ではお示しをしております。以上でございます。

会長（新井明夫君） 示してない。

都市整備部長（青木次郎君） はい。

会長（新井明夫君） で、今、羽ケ上ではそういう数字があつて、初めて知つたと神屋敷委員さんから発言があつたんですが、西口の緩和基準には入ってませんよね。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 取扱方針の中に示してありますように、西口ではその上限の減歩の25%という減歩は定めておりません。今現在ですね。

会長（新井明夫君） そのように理解を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） 今、瀧島委員さんに市が説明したということは、審議会の席での話なんでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これは審議会の会議の中で、そのようなことをご説明したということでございます。

会長（新井明夫君） よろしいですね。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） やはり羽ケ上ではそういうことがあつて、家屋がある、なしでとかいう、細かいこういう基準があるということが後になってばらばら出てくるよりも、今回初めて出たんですけど、1つの比較の上で、きちっと全体を眺めて比較ができるようにしないと、きちっとした意見は言えないと思うんですね。

それで、羽ケ上の問題とかいろいろなことを検証して、西口の特性との違い、では西口ではという考え方をしないと整理がつかなくなってくると思うので、その辺は早く資料をお願いしたいと思います。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） すみませんが、この資料の2の羽ケ上の土地評価要領。これの一番最後の「等価点早見表」、これの見方をちょっと教えてください。幾ら読んでも分かん。

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、島谷委員さんのほうからご質問のありました、等価点の早見表の関係なんですけれども、この早見表の中に、中段に奥行きが50メートルの場合の計算の例が使用法という形で出てるんですけども、まず、上段に1020、これは路線なんですけれども、1020という路線がございます。また、下段に990という路線価の道路があるわけですね。で、全体で奥行きが50メートルと。そういう場合にどう計算をするかということなんですけれども、まず、この50メートルというものを、表が段々に下に下りてきますけれども、その一番上の25番という場所を、ちょっと見ていただけますか。それをずうっと下に下ろしてください。一番上段に25番という数字がございます。それをずうっと下ろします。

そうすると、50という数字がございますね。一番下から2段目です。その50というところが、これが奥行きと考えていただいて、そこるところから計算をしていくんですけども、まず1として、正面路線価指数で背面路線価指数を除するというので、 $990 \div 1020 = 0.970$ というのが中段にございますね。それで、先ほど言った上の表の50のところから斜め右に上がっていただくんですけど、それで0.97に一番近い数字、50の斜め右上ですと99.5がございますね。その上に99.0、それをずうっと斜めに上がっていきますと96.9でございますね。それが97に一番近いということで、それをずうっと一番上に上げていきますと31という数字がございます。その数字を、いわゆる路線価格の高い正面路線から31メートルと、それで990からは19メートルと、そういうことがこの早見表でわかると、そういう表でございますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

会長（新井明夫君） 島谷委員さん。詳しいことは、とにかく勉強会でよく勉強しましょう、これは。

委員（島谷晴朗君） 分かりました。今の説明で。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） この配付された資料についてなんですけれども、資料1です。この「小宅地減歩緩和基準」のところなんですけれども、「家屋の存するもの」と書いてありまして、「その他の宅地」というのは、これは家屋がない土

地ということですよ。そうすると、これがそういうふうにして書かないのかなということ、「私道等の道路の用に供している宅地については原則としてこれを含めないものとする。」というのは、私道の部分の認定面積を考えるという意味なんですか。

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） そのとおりでございます。「家屋の存するもの」、「その他の宅地」というのは家屋がないものということで、「その他の宅地」という表現をしてございます。それから、私道等につきましても、それを除いた部分で評価をするということで、委員さんのおっしゃるとおりでございます。よろしく申し上げます。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） それで、この羽ヶ上の羽村市のつくったものが非常に分かりにくいんですけども、今の「減歩緩和後の換地地積は従前の規模の範囲内で定めるものとする。」というのは、従前の面積より小さくしなさいよという意味でとってよろしいんでしょうか。

それからもう1つ、3番の「減歩緩和の修正率は宅地の規模と利用状況などにより次の方法とする。」というのは、下の4の、次の方法とするという意味なんですか。ちょっと2つまとめて聞きたいんですけど。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 緩和基準の2でございますね。

換地は従前の規模の範囲内で定めるということでございます。これは当然、従前の地積が該当するわけでございますので、先ほども言ったように、私道等については別ですけども、現実、基準地積となる地積ですね、それをもとに定めるということでございます。

それからもう1つは。

委員（神屋敷和子君） 3番のところの「次の方法」というのがあるんですけども、これは、下の4という意味ですか。非常に1つ1つ説明を括弧してつけていただかないと、これを理解するのがものすごく至難の業なので聞いてるんですけど、4ということで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） 4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） これは、3地区との比較のほうにも関係してくるんだと思うんですけども、その次の、今度は「換地設計の方針について」というものがあって、そここのところに「家屋の存する宅地については、敷地として利用されている部分の減歩率は原則として25%以下」とか、そういうふうには、家屋の存する宅地についてとか、減歩緩和とか、こういうことに関しては、西口では全く、存するか、存しないかということの例は出てないように思うんですけども、それはそうなんですか。

会長（新井明夫君） 青木部長。これから決める内容だろうと思うんですが、その辺をポイントに。

都市整備部長（青木次郎君） これは確か審議会の審議の中でもご説明しておりますが、その中でまた審議委員からのご質問によって、家屋が存するか、存しないか、そのときにはどうなのかというふうなご質問があったときに、西口では、今現在、施行者が考えていますのは、区分けをしないで、いわゆるそれは建物があろうが、なかろうが、減歩緩和は同じ扱いで対応していきたいというふうな考えを述べております。以上です。

会長（新井明夫君） 今の件ね、こういう換地設計の方針というものをつくって、その中に、今答えたような内容を記載するのかどうか、審議会の答弁で全部済ませるということなのか、ちょっとそこをはっきりさせておいてください。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これにつきましては、換地設計基準（案）並びに減歩緩和の取扱方針（案）を示しております。その中で、やはりそういうところも、もう少しははっきり明記する必要があるということであれば、書き加えて、よりわかるような形で対応していきたいというふうな考えを述べております。

会長（新井明夫君） ちょっと会長がやり取りして申しわけないけど、これは意見がどうのこうのじゃなくて、換地基準のほかに換地設計の方針というのがあるわけですね、羽ケ上の場合は。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 換地設計の方針というのは、私どもが議案 1-4 でお示ししております減歩緩和の取扱方針（案）の中で、このようないわゆる減歩緩和の方針を定めております。ですから、そういうような形で、とりあえず現段階では方針案を示しておりますので、その考え方に基づいて進めていきたいと考えておりますが。

会長（新井明夫君） はい、分かりました。

もう一度確認しますが、私の思い違いでありましたけれども、我々に示された換地設計方針について、意見でこれを述べないと、あの方針の中へこの部分は入ってこない、そういうことでよろしゅうございますか。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） はい、そのとおりでございます。

会長（新井明夫君） はい、分かりました。

各委員さん、今の件は、意見という方法でもってはっきりさせるか、審議会の答弁で了とするか、そういう判断であろうというふうに思っておりますので、参考までに申し添えます。

8 番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 換地設計基準（案）というのは、これだけじゃなくて、基準案の中の申し出換地の項と減歩緩和の項と、それが一緒にあるわけですね。そここのところを抜いてこの表になってしまっているから、もしかしたら問題になっていると思うんですけど、申し出換地の取扱いと、減歩緩和の取扱方針と私道の取扱方針、こういうものも含めて換地設計基準（案）として私たちのほうに投げられているわけですから、やはりそここのところこの表の中につながって入ってこない、後で整合性がどうか、検討しきれない部分が出てくるし、羽ケ上との比較もできなくなる。

だから、羽ケ上においても、この換地設計の方針とか小宅地減歩緩和基準とも、同じように一緒に換地設計基準のときに審議委員に投げられたのじゃないかと私は思うんですけども、私たちのほうには、そうなってもう配付されて、案として換地設計基準（案）の一部として来ているわけですから、その辺も全部比較するようにならないと、例えば何坪から何坪まで減歩緩和でどうのこうのという、今、議論をなさっているわけですけども、そういうことも換地設計基準（案）だけの中には出てこないわけですね。ほかのものを開かないと。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員、おっしゃる意味は分かりました。で、この審議会でいわゆる細目について原案を出していただいて議論しておりますから、換地基準案と、それからその中で細目に譲った部分、これは既に議論の対象になっていると。で、私が申し上げたのは、その中に 25%の問題が入ってなかったから、その扱いをちょっと指摘したということ、ご理解をいただきたいと思います。

では、次へ進ませていただきます。指田主幹、口頭の説明の部分をやってください。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） それでは、前回の審議会におきまして説明を求められております 3 点につきまして、口頭で説明をいたします。

まず 1 点目でございますが、前回の審議会の資料の 2 でございますけれども、羽ケ上土地区画整理事業換地設計要領の 4 ページの中段にあります、「イ. 街区の評定指数と換地標準指数との均衡」の説明の下にあります数式は、間違いではないかというご指摘がございました。

これは島谷委員さんのほうからご指摘があったわけでございますけれども、この関係につきましては、まず、この換地位置を、これは想定する場合の定めてございますけれども、文言をちょっと申し上げますが、「当該街区に想定する画地の換地標準指数の合計と街区の評定指数との差は、各街区間の均衡を図る目的をもって原則として街区の評定指数に対し 5%を超えないように定める。」ということになっております。

それで、この数式につきましては、画地の換地標準指数の合計と街区の評定指数との差について、これはプラスとマイナスの両方ともに出ないようにということで、±（プラスマイナス）と、そういう符号を付けているものでございます。また、正と負、まあプラスとマイナスですね、それぞれ 5%を超えないことを意図しているもので、そのところで ≤（不等号）という記号ですね、これをつけているものでございまして、これは委員さんがご指摘のように、数式としてはこれは表現が妥当ではないというふうに考えておりますけれども、その意図するところはプラスとマイナス、それぞれ 5%を超えないことを意味しているんですよ、ということで記載をしているものでございますので、ご理解をいただきたいと思います。

また、この数式の表現としては、 $-0.05 \leq$ 、それから「街区の評定指数」分の「街区の想定する画地の換地標準指数の合計」 -1 、それで ≤ 0.05 と、それは前回、委員さんのほうからちょっとお話があったと思っておりますけれども、そういう表示が妥当であるというふうに考えております。

それから、実はこの羽ケ上の表なんですけれども、この式に一部表現に誤りがございました。これにつきましては、「街

区に想定する画地の換地標準指数」、これは分子の部分なんですけれども、そういう表現があるんですけれども、正確に言いますと「街区に想定する画地の換地標準指数の合計」、この「合計」というものが抜けておりました。これが正しい表現でございますので、よろしくお願ひします。まあ、これは羽ケ上の場合ですと、既に事業が終了しておりますして作業的には問題がないということでございますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

次に、2例目の六町の墓地の取り扱いに関しまして、「換地設計実施要領中で従前の位置を考慮して換地を定める宅地」の中に「墓地」というのが記載をされておりますが、墓地について要領とは別に詳細な定めがあるかというようなご質問でございましたけれども、これは東京都のほうに確認をいたしました、詳細事項は定めていないということでございます。これは、要領の中には墓地が入っておりますけれども、聞いたところによりますと、地区内には墓地がないということのようでございますので、よろしくお願ひします。

次に3点目の、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に申し出をしても、面積は等面積で変わらないのはなぜかということについて、法律的な面に問題はないかということでございます。

これにつきましては、土地区画整理事業では、公共施設の整備改善および宅地の利用増進を図るということで、区画整理法の定めによりまして、土地の区画形質の変更および公共施設の新設または変更を行う事業でございます。区画整理の前提といたしましては、法の定義によりまして利用増進が図られることを想定をしておりますので、減歩がすべての土地にかかるということで考えているわけでございます。面積がふえることは公平性に欠けてくるというようなことから、その分については清算金で対応するということになるわけでございます。このことは、権利者相互間の均衡を保つという考えで事業を行いますので、換地の面積のみが整理後の権利の判断要素ではなく、不均衡を是正するための清算金も含めて考えるというものでございます。

それで、申し出換地によりまして評価の低い場所に換地された場合は、面積は基準地積までを換地をしまして、清算金を交付ということになります。また逆に、申し出によりまして評価の高い場所に換地された場合には、減歩というものが生じてくるということでございます。このように、区画整理地区全体で事業計画に必要な面積になるよう換地をするということでございますので、地区全体の中で評価をしていくということでありまして、法律的問題については生じるものではないということでございます。

なお、まあ申し出換地に限りませんが、換地設計基準が定まりまして実際に評価作業を進めていく中におきましては、換地についてさらに、例えば細かい取り決め等が必要な場合が出てくる場合もあると思ひます。その場合には、審議会にお諮りをしまして決めていきたいということでございます。

それから、前回、説明を申し上げましたが、申し出換地により計算上で要換地面積がふえることがある場合には、計算上でそういうふうに出てくる場合、その場合等についても、当然、こういうことが生じておりますということで、審議会の方にもお諮りをして決定をしていきたいというふうに考えておりますので、よろしくお願ひいたします。

それから、前回からの持ち越しの事項が2点ございました。これにつきまして、2点を説明させていただきます。

まず、賃借権の中に借家が入りますか、ということでございますけれども、これは神屋敷委員のほうからご質問があった関係でございますが、西口の申し出換地取扱方針（案）第4の4号、「申し出の手続」の中に、「借地権、地上権、永小作権、賃借権、その他当該宅地を使用または収益することができる権利を有する者がある場合は、土地所有者はその使用収益権者の同意書を添付し申し出をするものとする。」とあります。この方針案で言いますと、賃借権の中に借家も入のかとのご質問ですから、これを見ますと、土地区画整理法第2条第7項に規定する定義では、「この法律において、借地権とは借地借家法にいう借地権をいい、借地とは借地権の目的となっている宅地をいう。」と、そういう規定がございます。

これは建物の所有を目的としまして土地を借りている場合の権利でありまして、確かに借地借家法の中には借家という位置づけがございます。また、それについての賃借権もあるわけでございますけれども、ここではあくまでも土地に対する賃借権をいうものであって、借家は含まれないものでございます。よろしくお願ひいたします。

それから、最後ですけれども、六町四丁目土地区画整理事業において、換地設計案の供覧時に清算金の概算額を示したことにつきましてでございますが、六町の区画整理事業におきましては、換地設計案の供覧時に清算金の概算額を示しているわけですけれども、まず、「清算金の概算額を出して問題がなかったか」、また「供覧時の清算金概算額と換地処分時の清算金額に差が出る可能性があるが、六町ではどのように対応し権利者に周知する考えでいるか」について確認をいたしました、この事業については、平成13年の2月に換地設計案を発表いたしまして、その際に清算金の概算額を算出して権利者にお示しをしています。

その算出方法なんですけれども、施行前後の土地評価計算を行いまして、土地権利指数の差に、従前と換地です、その土地権利指数の差に、1個当たりの単価、これはちょっと確認をしたんですけれども、発表時の固定資産税路線価、これの地区内の平均単価です、これを掛け合わせて算出しているということでございます。ちなみに、金額も確認できましたのでお示ししますが、250円ということでございます。

これについては、権利者に対しては、これらの関係書類を郵送しているようでございます。それからその後、それをもとに地区を分けをして個別の説明会を行っているわけですけれども、そういった中にはいろんな意見を出された方もいらっしゃるようでございまして、概算額が高いとか、いろんなご意見があったようでございます。

今後の関係でございますけれども、仮換地を行って、工事を完了した後に測量を実施して、土地の引き渡し後に清算金額を確定して、希望者には仮清算を行う予定としているようでございますけれども、最終的に換地処分時点で権利変動とかそういうものが生じる場合が想定をされるわけでございますので、そういった残された課題もあるということで、現在では仮清算を実施をしていないということでございます。検討中であるということでございます。

以上で、18回の審議会の質問事項と確認事項についての報告を終わります。以上です。

会長（新井明夫君） 議事録署名日の問題については、事務局の課長のほうから説明させます。課長。

区画整理課長（羽村福寿君） それでは、議事録の署名日の関係でございますけれども、現在、本審議会の議事録の署名日につきましては、羽村市議会にならしまして会議の開催日ということにしております。前回の審議会におきまして、島谷委員さんから、実際の署名をした日にすべきではないかというご意見が出されまして、会長より、上部団体ではどうなっているのかを調べて、次回、報告をしてくださいということでございました。

そこで、衆議院、参議院、都議会の議事録の署名日がどういうふうになっているのかということで確認をいたしましたところ、衆参両院、都議会においては、署名日としての日付記載はしていないということでございました。また、他市の状況でございますけれども、慣例として、羽村市と同様に会議の開催日としているところや、実際の署名日としているところなど、その取り扱いはまちまちでありました。以上でございます。

会長（新井明夫君） ご理解いただけたと思いますが、どれをとるかという問題でございまして、第1回から署名してきておりますように、会議開催日を今後も署名日とするということで、いかがでございましょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

会長（新井明夫君） では、そのようにさせていただきたいと思えます。

ただいま、口頭で説明がありました件について、ご質問がありましたらご発言を。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 下のほうの「説明・報告を要する事項」の2番、資料2、これは間違いではないかというのが私の質問でした。話はよく分かります。確かにこれは、恐らく5%を超えない、いわゆるプラスマイナス5%の範囲内ということを表しているのだらうとは思いますが、やはりこれ、一般的には、数学的にはこういう扱いをしませんですね。不等号で、プラスマイナス0.05、こういうあれではなくて、正確に、マイナス0.05は左のほうへ持って行って、マイナス0.05よりも大きくというふうに不等号で記すのが普通だと思います。

ですから、よってこれはいわゆる特殊な業界用語だと私は思いますので、それならばそれで、今のように説明をしてくだされば、その上に評価指数に対し5%を超えない、すなわち5%内と、プラスマイナス5%内ということなので、それはわかるわけですが、普通はこれ、こういう書き方はしないと思います。

それから、今、「合計」という文字を分数式に入れるということが言われましたので、それはそうでない、これは困るわけですね。ですから、この「合計」という数字を今入れるということでございましたので、それは納得いたしました。

それからもう1つ、ここで、同じところで意味の分からないことがあります。それは、その数式の2段上、「各街区間の均衡を図る目的をもって」とあるんですね。で、これは、ここだけ急に「各街区間の均衡を図る目的」となるんですね。でも、それまでの、このイの中では、街区の中で各画地に均衡しない、余りにもかけ離れたような状況が起こるといけないので、だから街区内の各画地の均衡を図るものだというふうに解釈していたんですが、今度は「各街区間の均衡を図る目的」と出てきますから、これはAという街区と隣のBという街区、もっと極端に言えば、もっと離れたところのCという街区、この街区間の均衡を図るという意味になるんでしょうかね。これは可能なんでしょうか、もしもそういう解釈であるとすれば。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） ただいまの「各街区間」というところなんですけれども、これはやはり照応の原則をもって換地をしますので、従前の位置等で街区に入る換地がほとんど決まってくると思うんですけれども、それが何かの理由でもって若干隣の、例えば街区との影響が出てくるとか、そういうことがあった場合には、やはり全体を見て考えざるを得ないというような場合が出てくると思われますので、そういった表現をしているのだらう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） 今の指田さんの説明でいくと、これは大変なことになると僕は思うんですけどね。僕はこれ、「各街区間の均衡」というよりも、その上のほうにありますように、例えば、Aという街区の中に1、2、3、4、5、6というふうに各画地がありますね。このAという街区の中の画地に、例えば南東の角地に行くものと、反対の北西の角地に行くものと、そういったところに均衡が余りにもかけ離れた場合には、これを5%以内にするというので、こういうあれが出てくるんじゃないかと僕は思うんですよ。そうでしょう。ここの文言のように、各街区間、Aの街区、Bの街区、Cの街区をこれ、均衡にさせるという意味ですかね。

そうしますと、路線価の問題が入ってくるでしょう。まあ恐らく路線価というのは最高を1000にするという話ですから、

例えばまあ、どういうところが1000になるかという、大体駅に近いとか、どこかにとっても便利なところ、一番よく繁盛しているところは1000にする。そうすると、極端に離れたところの路線価はぐっと少なくなってきましたから、そういったところこの街区を比較するということはありません。そんなの5%以内で収まりますか。恐らく収まらないと思う。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員さん、5%というのと、各街区間というのとは、ちょっとこの文章の構成は違うかなど。「各街区間の均衡」というのは別の意図があって、今、指摘の街区は少なくとも5%ということだろうと思うんですが。ちょっと専門的な見解を。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これは、島谷委員、各街区、たくさん街区がありますね。その街区の指数は全部違うわけですね、それぞれ持っていますから。その中に、本来でいけば1になれば、プラスマイナスちょうどその指数に割り込めればいいんですけども、そうじゃない場合がありますね。ですから、そのところを、全体の街区がプラスマイナス5%以内の差でそれぞれ設計にある割り込みをしていく場合に、この設計する場合はその均衡を、それぞれの街区の均衡を図りましょうということなんです。ですから、1つの街区の中のそれぞれの画地の均衡というわけじゃないわけなんです。

これは、もしあれでしたら、実際この図面をお示ししながらご説明したほうが、より分かりやすいかと思しますので、そういうふうにさせていただければと思います。

会長（新井明夫君） 青木部長に尋ねますが、「各街区間の均衡」という言葉はなくても、5%以内ということであれば、結果として各街区の均衡を図れるわけでしょう。だから、この文章が非常に分かりにくい組み立てになっているように思いますが。

まあこれは、島谷委員、いずれにしても西口の文章をつくるわけですから、ほかのところでも皆さんの目を通していただいて、文章の構成上おかしいところは、前例にとらわれず、理解しやすいようなフレームにしていかなければならないかと思しますので、そういう点でご理解をいただきたい。

委員（島谷晴朗君） おっしゃるとおりで、ですから、これは羽ケ上でこれで実施したわけですね。ですから、こういうことで実施できて、一体羽ケ上は大丈夫だったのかなと、逆に心配なんですよ、これ。ですから、これは全く羽ケ上で気づかなかったとなれば、これは仕方のないことですが、今さらこんなことを言っても。だから、そういうようなことでもしもいったとすれば、やはりよくよくこれ、説明をしてあげないと、むしろ、こういうことがあるんじゃないのかなというようなことを、施行者のほうから我々の素人に説明してもらえると、さらに分かりやすいなと思えますね。

これ、ちょっと、この街区間の問題はこの文章にそぐわないというような会長のお話もありますので、僕も、そうじゃないかなと思いますけれども、これプラスマイナス0.05と、羽ケ上ではプラスマイナス5%で中に収まるようにということですから、プラス5%、マイナス5%となりますと、これ10%ですよ。そうすると、同じ街区の中でも10%の格差というのがもしもあつたら、それが評定のいわゆる何ていうんですかね、評定指数としてこれが10%も差が起こるなんていうことは、「大きいなあ」と実は思ったんですね。ですから、標準のほうでは、これ3%を目標にしろと。そして、できれば1%なんて書いてあるんですね。だから僕は、こういうことで進められた羽ケ上というのは一体どうなっているんだと、やはり疑問になってしまうと、そういうことで今、質問をさせていただきました。

会長（新井明夫君） 西口のときに、またいろいろご意見を賜りたいと思います。
8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 先ほど、申し出換地のところで面積が変わらないのはなぜかというところを言われた方がいて、それはなぜかということ私に質問したところからそういう話になったんだと思うんですけども、今の市の説明だと、結局、等面積ではないということですよ。高いところに行った場合は減歩があるし、ふえる場合は審議会にかけるといことなんでしょうか。ちょっと、今の説明がよく分からないんですけど。もう一度ちょっとそこのところをお願いしたいんですけど。

会長（新井明夫君） 指田主幹。簡単に説明してください。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） ふえるというお話をしましたけれども、計算上、要換地という形で計算をしていく上では、ふえる場合もあるということですが、実際には基準地積以上に換地をされるということはないわけですので。ただ、計算の上でそういう場所もありますということで、当然、審議会の中にお話をすることになるので、よろしくお願ひしたいと思います。

（神屋敷委員より発言の申し出あり）

会長（新井明夫君） 今の件ですか。私のほうから説明しましょうか。よろしいですか。私も、この前はね、土地がなくなるのはおかしいということで、したんですが、まあ1つの考え方として、清算金で対応するんだということですね。で、現在、商業地区、従前がね、そこから路線価の低いところへ結果として出ていった場合は、基準地積以上ふやさない、ということなんですね。本来ならば面積がふえるんだろうと思うんですが、それは清算金で対応すると、ということですね。

ですから、そういう点については、今の区画整理のそれがやり方だということで、このやり方も否定はできないということで、私は、そういうことかなというふうに理解したんですが、違いますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） ちょっと私の聞き間違いかもしれないんですけど、高いところに行った場合は減歩というような言葉が、先ほどはなかったでしたっけ。

会長（新井明夫君） 減歩は起こりますね。

委員（神屋敷和子君） では、等面積ではないという。

会長（新井明夫君） だからね、土地がどこへ行っちゃうのかという指摘を会長はして、それはよく調べるようにというふうに話したわけです、前回。そうしたら今の答えは、土地で対応するのではなくて、申し出で住居のほうへ、ご自分の意向で行った場合は、基準地積でストップ、あと、超える面積は清算で対応すると、こういう今、答えだったわけです。だからそういう基準をはっきりして、なおかつ、申し出をなさる方がいるのかどうか。これは申し出換地の問題もまだ換地基準の中で決めたわけじゃないんだけど、そういう判断ですね。

指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） そういうこともございますので、それについてはこの審議会等で、取り決めですね、やはり要領ですとか方針になるかと思うんですけど、そういうものも当然決めていただいて、それをもとにやっていくということをお願いしたいということでございます。

会長（新井明夫君） 今の件はよろしいですか。何か相談があるそうですから。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そうすると、市のもちろんこれは案で、この間は意見の中で瀧島委員さんからもこのことは出していますので、これはもうあくまでも市の案としての、換地設計基準（案）の申し出換地の取り扱いのところで出てきたお考えがそこに入っているんだと、案として入っているんだと思うんですね。

で、これはやはり分かりやすく説明したものがなくて分からないので、やはりこの辺も、市の言っていることはこういうことなんだよというのを資料として、もちろんそれがそうなるということを言っているんじゃないで、この間も意見も出ましたけれども、市としてはこういうことを言っているんだよというのがまず分からないと、私のほうとしてもなかなか意見がまとめられないので、その辺は、特にここのところはかなり重要な、例えば法ではそれはクリアしていても、現実として現場でそれが起こった場合どうなるのかという、生活している人々の上にそういうことが入ってきた場合どうなるのかということもあるので、やはりその辺のことはきちっと説明した資料が必要だと思います。以上です。

会長（新井明夫君） まあ、いずれにしても、換地基準の中で申し出換地ができるという原案が、もう既にご意見の中では、それはいかがなものかという意見もあるわけですね。ですから、換地基準が決まった後、今お話があったような必要性があれば、それはそれでやっていかなくちやいかんというふうに思っております。

3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 前々々回ですか、会長は施行者に対して、市のほうで、いわゆる施行者のほうで市の施策としてやるもの、そういったものをまとめて、いわゆるペーパーにして出してください、まあ資料でしょうか、出してくださいということをおっしゃいましたね。それはまだ出てこないんですけれども、今、話になっているようなことが、そういう中に入るものなんじゃないんですか。

会長（新井明夫君） それは違います。今のは、換地基準の中ではっきり申し出換地の問題があるわけですね。その申し出の換地の中に、問題点として今の事案が出たわけですから、これは意見によって、例えばそういう申し出、商業集積のための申し出は区画整理にはなじまないよという意見になれば、これは全く議論の対象にならないわけですね。

それからもう1つ、私が言いました政策の問題というのは、清算金ですね。要するにこの区画整理は、びたりいけば清算金がゼロですね。ところが、そこへ人為的に、例えば上限減歩を一定のところまで決めてしまうと、例えば25%に上限を抑えると、そうすると、本来ならば50%の減歩の人が得してしまうというか、で、どなたかがその分を負担する、これが区画整理の原則ですから、必ず清算金が起こる。で、その起こった清算金を誰が払うかという、権利者みんなでプールでやるわけですね。これが区画整理。

それから政策の問題というのは、じゃあ、そういう大きくなった清算金を、政策として、まちづくりを主張しているまちがどういう政策関与をして、市民の理解、これは議会の議決になると思うんですが、そういう中で助成制度をつかっていくな、これは政策の問題になる。ですから、そういう政策の問題については諮問はされてないんです。

だけれども、意見があるとすれば、それは政策的課題として、諮問書とは別に、こういう政策に関する意見がありましたということを実施者に出せばいい。いわゆるこれは権利者が実施者と対応する内容なんですね。で、今度はそれを負担するとなると、全市民が負担するわけですから、その政策決定は市議会に委ねられると。そういう意味合いで、清算金が膨大になるというご発言がありましたから、それはよく、政策と区画整理と切り離して絵にかいて説明するよというふうに、私は申し上げたわけです。

委員（島谷晴朗君） 分かりました。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） それでその、今回のこの索引の3の(3)なんだと思うんですけども、私は、ノー減歩とか、ノー清算とか、そこに向かうためにいろいろ努力しているところがありますよということで、前回、説明いただいたんですけども、それを、施策と別にして資料をとということで、今回間に合わないで次回なんですけれども、そのところに、私、六町も絶対入れていただきたいと思います。視察に行っているわけですから、そのところは入れていただきたいということ、事務局のほうにお願いしておきます。

それで、次の申し出換地のことなんですけれども、瀧島委員さんのほうから、この間、意見として出ています。それから、市が案として持っているものがあります。その両者も、どういうことが言いたいのかということが分からなければ、私は意見がなかなか言えないので、両方ともまずわかるようにしないとけないということで、ぜひ、まずは市のほうにその辺の資料をよろしく願いますということをお願いします。

会長（新井明夫君） それは、今ここで発言させたらいかがですか。資料じゃなくてね、発言させたらいかがですか。いわゆる商業集積を区画整理の手法によって図ろうと、こういう原案ですね、あれは。ほかの委員さんに確認するんですが、そういう理解でよろしいですね。

（「そうです」と呼ぶ者あり）

会長（新井明夫君） ですから、それは区画整理の手法を用いて、あそこへ市の土地などを、あるいは理解くださる権利者の土地をあそこへ換地をして、そこへ遠くに今まで商業活動を営んでいた人や何やら希望をとって、そこへ集約を図ろうということですね。で、瀧島委員のお話ですと、やはりいろいろ投機的な、投機的というか、何ていいますか、区画整理は非常に長くかかるんで、いろいろトラブルが発生するだろうと。だから別の施策でそれは対応すべきではないかというご意見なわけです。

で、これは説明するまでもなく、そういうことですから、それでご判断をいただくと。で、ほかの委員さんも判断して、既に瀧島委員さんはそういう意見を申し上げられたわけですから、これは資料ということにはならないというふうに思います。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） じゃあ、ちょっとさっきのところの借家権のところも意見があるんですけども、ちょっと飛んじゃうんですけども、前回、瀧島委員さんが、申し出換地は区画整理と切り離し別の方法で検討を、というお話があったんですけども、別の方法ということというのが、どのようなことなのかというのが分からないんですけども。

会長（新井明夫君） 恐縮ですが、4番・瀧島委員さん、今の質問に対してお答えいただけますか。

委員（瀧島愛夫君） 私の考えをこの間述べさせてもらいましたが、申し出換地については、やはり評価が低いところと高いところの、要するに申し出交換ですよね。そうすると、やはり区画整理というのは計画でも20年の長い間にわたりますので、やはりそこで、損した、得した、評価から見てもですね。で、先ほどありましたように、要するに従前の画地より土地がふえないんだということがありますよね。そうすると、やはりそこに不公平感が発生する。

だから、区画整理の中でその施策をやるのはなじまないだろうと。やはり今度は羽村市が独自にそういう施策を、羽村市が独自に、だから羽村市が土地を購入してでも商業集積を図るとか、要するに区画整理とは別に、羽村の行政の施策としてそれはやられたほうがいいでしょうということが、私のこの間述べさせていただいた意見の内容です。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

前回、意見を述べてもらうために伺いましたら、まだ、次回に述べるという方もいらっしゃるわけですから、そろそろ意見の発表の場にしていきたいと思いますが、あと15分ぐらいのうちに、神屋敷さん、質問を仕上げていただけますか。せっかく用意してくださった委員の方が発表できないのでは困るので。

委員（神屋敷和子君） そういたしますと、今の話でいきますと、市が集めて区画整理とは別の手法でやるということになると、そこは区域除外ということになるのでしょうか。

会長（新井明夫君） ちょっと、じゃあ私が交通整理をしないといけませんけどね。

これは、さっきお答えしていただいたから、再度お答えしていただくというのは失礼だと思いますので、私が聞いた理解を申し上げますと、例えば人為的によそから市の土地をあそこへ持ってくるということではないんですね。ああ、失礼。その近くに市の土地があれば換地でそこへ土地を持ってくることは可能なわけです。ただ、その受け皿に対して、受け皿に対してどうこうするのでなくて、受け皿は受け皿としてそこへ市の土地を確保するという事です。それで、そこをどうやって埋めるかというのは全く別に、区画整理は別に、何か手法を考慮してやるべきだろうと。その考え方は、これは施行者が考えることですから、私が申し上げるわけにいきませんけれども、まあ、いろんな方法があるかと思うんです。

ですから区画整理で行うのは、換地によって市の土地を駅前へ換地するとか、そういう方法では区画整理で可能だと思うんですね。ただ、そこを埋めるために申し出換地という方法をとると、後々、問題を残すのではないかなと、そういうお考えが瀧島委員さんのご発言につながったんだろうというふうに思います。

で、これは少数意見であれば、何ていうんですか、余り施行者に対して効果はないと思いますが、まだほかにもご意見を控えていらっしゃる方がどういうふうにそれを考えますかね。ということで、その問題点はよろしいんだろうと思うんですね。要するに、区画整理の手法で、申し出換地でボンボンそこへ、出る人は出てもらって、そこへ入れるということは、いろいろ問題があるだろうということのようですね。

3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 関連して、全く素朴な質問です。土地区画整理法で、区画整理地区を決めて、そしてそこを換地させるというような中で、そういういわゆる区画整理手法でない方法で区画整理地区内のことをやるということは、いわゆる法ではもう認められているんですか。

会長（新井明夫君） これは、余り難しく考えないほうがいいと思いますね。仮換地をしますね。で、そこへ家を建てることはできるんです。そういうことです。ですから、市の土地があれば、仮換地をしてね、ただ単に仮換地をしますね、市の土地を。そうすると市は、その土地は換地処分まで使っちゃいかんという法的な規制はないです。これは一般の宅地も同様でございます。

ですから、区画整理でやるのは換地だけです。そこへ、何ていうんですか、本来ならば原位置換地なんだけれども、申し出とかそういう、権利者同士が話し合って飛び換地する例はありますね。これは全く別のことで申し出とは違いますが。申し出の場合には、今、市のほうで我々に検討を願っている文言は明らかに、区画整理手法によって商業集積を図っていくという手段として、申し出がその中にあると、こういう理解でよろしいと思います。

今の件ですか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） もう一度ちょっと確認して聞きたいんですけども、どうやって市の土地をその駅前の部分に持ってくるのか。それから、どうやってその土地をほかの方の申し出の方のものにするのかということ。

会長（新井明夫君） 申し出はまずいというご意見ですよ。

委員（神屋敷和子君） あっ、申し出じゃなくて、そこに来るのかという。

会長（新井明夫君） いやいや、それはね、それは別の方法ですから、例えば市が、その近辺の土地があつてですね、それで区画整理の法律の中で換地ができるかどうか私は知りませんが、これはもろもろ行政のほうにおいて考えるべきことじゃないんでしょうか。だから、これはまだ意見を施行者が取り上げるかどうかという問題も、もう1つハードルとしてはあるわけですね。

委員（島谷晴朗君） そういうところまで行かないで、素朴な考えとして今僕は申し上げたような、そういうようなことでちょっと。

会長（新井明夫君） それでは黒木委員さん。

委員（黒木 中君） 多分こういうことじゃないかと思うんです。区画整理の事業の一環として、例えば施行者側の市長の方針として、まちづくりのために駅前商業集積をしたいという意向が例えばあったとしますね。そのために、その地域にいない人でも商売をやっている人はそこへ申し出換地ができるようにしたらどうだろうという案が出ているわけですね。で、その件については瀧島委員さんも、余り芳しくなんじゃないかというようなご意見をお持ちで、私も実はそういう意見を持っているんです。

で、商業集積をするのであれば、仮にするとしてですよ、するのであれば、区画整理の手法の中にそれを組み入れて申し出換地という方法をとるのではなくて、例えば、そこで商売をやりたい人がその土地を買えばいいだけの話ですから。例えばですよ。分かりますか。こっちで商売をやっていた人が駅前で商売をやりたいのであれば、駅前の土地を買えばいいわけです。で、それをそういう民間ベースに任せるのか、あるいは市として、駅前で商業をしたい人に対して、土地を買うときにとか、商業集積をするために何らかの別途の補助金を、別な施策として用意して、そういう集積がしやすく政策的なものを用意するのか、そういう話で、区画整理の話とは全然違うので。

だから、別な方法に委ねたらどうでしょうかということ、申し出換地という方法はとらないで、商売をやりたい人は、その土地を買ってそこで商売をやればいいし、民間ベースに任せるのではなくて、ある程度市の施策としてそれを後押ししたいのであれば、じゃあ、そこに商店を建てる際には建物の幾らかを補助しますよとか、そういう施策が別にあるんじゃないでしょうかという、まあ、これはたとえ話ですけど、そういうレベルの話です。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） よく分かりました。そうしますとね、僕はこういうふうを考えちゃうんです。なるほど、それならば、確かに市が施策としてその場所に大きく土地を買って、そしてそれを商売をやりたいという人に売る。それは売買で成立し、一体何のために区画整理をするんだと。こんな大きな、広い範囲のね。商業集積というのが1つの目的になっているんです、この区画整理は、確かに。

ですから、その商業集積をするという1つの目的、まあほかにもあるんでしょうが、そのことのために42.5ヘクタールのこの区画整理をやる必要があるのかどうか、そういう問題が生じてくる。それはね、どうも話を聞いていると、「ああ、なるほど」、僕は「区画整理手法の中でそういうやり方も、ああ、あるんだな」と。ということになれば、そういうことをやるのであれば、それだけで集中してやればいいものを、何で区画整理なんていうやり方を持ち込んで、そしてこの広い範囲まで、いろんな問題点を残すようなやり方をしなくちゃいけないのかという問題が生じてくる。これはどうもね、しっくりピツところ、こないんですよ。

ごめんなさい。これね非常に、皆さんにそうやって教えていただいて、そして前にも瀧島さんの発言で「ああ、あれ、どういうことなのかな」「どういうことで」と引っかかってたんですけどね。よく分かりましたけれども、わかると、今度はそういう問題はどうかやってあれするのかということ、1つ問題点として浮かんでくるんです。

会長（新井明夫君） そこから先ぐらいいは、これはもう、当審議会の権能にはないと思いますね。ですからね、非常に残念と思われる委員さんが多いと思いますけれども。いずれにしても、今の法では、多数で意見を申し上げて、市の政策に合わなければそれを必ずしも取り上げなくてもいいと、こういう組み立てですからね、とにかく意見はこの際にやはり出していただく。

はい。

委員（中野恒雄君） まあ、ずうっと感じていたんですけど、実際に身近なところの羽ヶ上の例がよく出るわけですよ。でも、その竣工中は時代背景が違うと思うんですよ。また、農地主体だったし。西口というのは既成市街地の再開発ということですから、よく神屋敷さんが言うように、六町なんかは合ってると思うんですよ。

それで、まあ非常に、視察してますからそういう面はよくわかると思うんですけど、まあ向こうのメリットと言えば耕地整理をしているとか。でも、いろいろバブルの崩壊後、区画整理が破綻したというような話はよく聞くわけですけど、今恐らく足立区は、相当量の区画整理をしていると思うんですよ。恐らく六町じゃなく花畑とか、もう六木ですか、いろんな場所ですいていると思うんですね。要するに今、足立区は恐らく市街開発といいますか、そのルネッサンスではないかと思うんですね。

それはまあ、筑波エクスプレスが開通したということもあるだろうし、要するに政治的には西と東ということで、非常に西側の福生、羽村、青梅は為政者たちが早く取り上げたというか、非常に早期に青梅線の北側は区画整理ができていたわけですよ。今ちょうど、その足立区、筑波新線のところは、非常にそういう既存の市街地が間だけだということで、今言ったように進んでいるわけですね。

だから、対象としてはその辺の時代背景を各自読み合わせて、数値がこうだったからこうだという論理ではなく、もっと冷静に、いろんな背景を勘案しながら考えていったほうがいいんじゃないかと思うんです。以上ですけど。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） またさっきの申し出の話になると、ピンクで書いてあった商業系区域というあれは、そうすると、もし先ほどご説明があったことになると、それはまた変わってくるということですか。

会長（新井明夫君） いや、それは私は分かりません。さっきのお話は、こういう問題が考えられるから、こうしたらいかがですかという、瀧島委員の意見ですから。

委員（神屋敷和子君） 分かりました。そうしたらほかのことで。

先ほど口頭でご説明があった中で、賃借権のところの借家に関して、借家は入らないというようなことなのですが、借家の人にはどのようなことが、市から、例えば営業補償とかそういうものは出るとか、そういう規定みたいなのはあるんでしょうか。

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） これは事業を進めていく中で、補償の基準等がございますので、その中で当然、借家の場合ですとどういう補償が出るかと、そういうようなことが載ったものがございますので、それらをもとに補償をしていくということがございます。どうぞよろしくをお願いします。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） この話は、最初、申し出のところで私が、賃借権のところ借家が入るかどうかということを知ったものなのですが、今の話だと、借家権というのは、合意というんですか、土地権利者の同意書の中には入らないというようなご説明なんですけれども、例えば新横浜の長島地区の土地区画整理事業の土地利用地区の申し出に関する要領の中には、「当該宅地の使用を目的とする所有権以外の権利」、その中に「ただし、地役権は除き当該宅地上、建物の借家権は含む」というような、で、「同意書を添付して申し出する」というふうに書いてあるんですね。

で、たとえば法がそうであっても、裁量権というか、施行者側には非常に、借地している方々にどのようなことが起こり、どのようになっていくかの先まで、同じ地域に住んでいる住民としてきちっとした責任ある施策というか、方針みたいなものが必要だと思うのです。ただ「借家の人はいりませんよ」ということじゃなくて、本来、市はどのように考えているか。例えば減歩においても、その部分が減歩されてということで、申し出換地だけの問題じゃなくて、住む場所が確保されるのかとか、いろいろな問題が出てくると思うので、いろいろなトラブルが発生しますよと私は以前から言っていて、そういうトラブルなんかの例を話してみて、それに対して市はどのように考えるかというようなことを述べてくださいということをおっしゃっています。以上です。

会長（新井明夫君） 今のはご意見ですね。はい、どうぞ。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） ちょっと時間が足りなくて、もう1つだけ言わせていただきます。3地区の比較表のところなんですけれども、これはまだまだ、今日私が聞きたいところもあり、まだ足りない、先ほどもみたいに細かいことまでやはりある程度入ってないと比較ができないというような意見もあったのですが、羽ケ上の土地区画整理の換地設計基準のところ、非常に抜けているところがあるんですね。

語句が抜けていて、その語句が非常に重要で、私が質問しようかなと思ってたところなんか、特に一番最後の「その他必要な事項」のところの羽ケ上のところが、非常に西口と似通ったものにここでは書かれているんですが、例えば「この基準に定める（これは「項目」じゃなくて）もののほか、「換地設計」じゃなくて）換地に関し必要と認められる（が入って）事項は、（その後の「施行者」がないんだと思うんです）土地区画整理審議会の意見を聴いて別に（「定める。」じゃなくて）定めるものとする。」というんですけれども、特に「施行者」というのがなかったと思うんです。

それで、六町と羽ケ上とは同じなんですけれども、西口はここで「施行者が」というふうに、施行者が主になってくるんですね。「必要な事項」の項目のところ「施行者が」ということになるので。それに、幾つか羽ケ上のところで語句とか抜けているところがありますので、たくさん文が入るものはありません。少しずつ少しずつ抜けているので、もしかしたら転記ミスだと思うんですけれども、その辺を訂正していただければと思います。

それで、もう1つ資料についてなんですけれども、この間、議事録の確認を、という話がちょっと出ていたんですけれども、以前、会長さんのほうから、すり合わせをするようにというご意向がありまして、何回か前に一度だけすり合わせをしました。市と。で、そのときは、審議会までに本当に何日しかないときのすり合わせでの、「この資料はこれでよろしいですか」というのが市から来たんですけれども、たとえそれを私が意見で書いたとしても、もう審議会には訂正されたものは出ないという日数の中でやられたんです。

で、私は思うんですけれども、議事録のこの間話があったんですけど、議事録ができるのに2、3週間、で、それから市が索引をつくったりするので、まあ3週間はおかかると思うんですけれども、その段階で確認用と資料の訂正用というのを、それから索引の訂正用というのを配付していただきたいと思います。

それで、約2週間点検して、「こういう資料にしてください」「議事録はこういうところが間違ってますよ」とか、「索引もここが抜けてますよ」というようなことを市のほうに報告して、正式なものをつくって、それを2週間ぐらい前に私たちに配っていただいて、それで審議会においては、正式な資料と正式な議事録、正式な索引で臨めたらと思うんですけれども。そうすると、すごくかかるわけじゃなくて、3プラス2プラス2ぐらいなんで、ぜひその辺、よろしくお願ひしたいと思います。

会長（新井明夫君） 事務局で努力するようにお願いしておきます。

それでは、前回、意見を予告されている方がいらっしゃいましたので、その意見の開陳を許可したいと思います。1番・黒木委員。

委員（黒木 中君） 前回、私、減歩緩和の原案と島田委員さんの案についての比較をするために、いろいろちょっと質問をさせていただいたんですけども、その後、ちょっと考えたんですけども、基本的に、減歩緩和の面積がふえれば清算金が多く発生してしまうと。で、それはやはり照応の原則からは外れてくる。政策的な観点からやるものなので、どちらかという市の原案のほうが、清算金が少ない点が1つと、それから、減歩緩和の面積がふえると、同じ街区の中で換地の割り付けができなくて道路の反対側にってしまうような画地が、そうたくさんは出ないかもしれませんが、出る可能性もあると。

そういうことになりますと、隣組が変わってしまったり、いろんな生活にも支障が出たりすることもあるでしょうし、できたら減歩緩和の面積は余り大きくならないほうがいいんじゃないかというふうに思います。それで、市のほうから提示を受けている原案どおりの、減歩ゼロの面積が135平方メートルまで、それから減歩緩和の適用上限の規模が405平方メートルまでという案のほうが、島田委員さんから出された案よりか、私はいんじゃないかなというふうに思うんですけども。

まあ、清算金を払ってもいいよと、これは権利者の方々からの要望で出ていることですから、その清算金はもうみんな覚悟してこの要望を出しているんだよと、それから、換地の割り付けが少しくまうかなくてちょっと不自由を、今までと違うところに行かなきゃいけない人もいるかもしれないけれども、そういうことも、もう見通した上で意見を出しているんだよということであれば、まあ私みたいな権利者じゃない者が余り口を挟むべきものじゃないかもしれないんですけど、まあ、私が考えるに、市の原案のほうが、より被害が、被害という言い方は変ですけど、スムーズに進むのじゃないかなというふうに思います。それが1点。

もう1つ、先ほどもちょっと申しましたけれども、申し出換地については、もう思い切って、やらないという方針で進められたらどうかと。その2点が私の意見です。あとは原案どおりで、特に意見はございません。

会長（新井明夫君） ほかに。6番・中野委員。

委員（中野恒雄君） まあ、先ほど来の申し出換地、今、黒木さんのお話もあるんですけど、一応、意見開陳をさせていただきたいと思います。

羽村市を俯瞰すれば、JR青梅線北側並びに西側の小作台、羽ヶ上の地域は、区画整理によって良好な宅地、道路、公園等の都市環境が整備されています。羽村駅西口地域については、羽村市の玄関口という地域特性を生かした新しいまちづくりについて、長年にわたって、まちづくり委員会、市当局等が精力的に基盤整備に計画的に取り組み、紆余曲折はあったものの、昭和15年4月に事業計画決定がなされました。その後、審議会の選挙が行われ、選出された我々審議会委員が施行者からの諮問のあった換地設計基準（案）について審議を継続しているところであります。

この審議の過程で、羽村駅西口の換地設計基準（案）と他の地区の基準との違いについて、羽ヶ上土地区画整理事業、瑞穂町の箱根ヶ崎西地区、武蔵村山市の都市核区域、および足立区の六町四丁目の換地設計基準との比較が市から示され、細かな説明もありました。私も、西口の個別説明事務所で、区画整理事業実務標準に記載された換地設計基準を拝見いたしました。

こうした中で、換地設計基準は土地区画整理事業を実施するための基本的事項を定めたものであり、羽村駅西口の換地設計基準（案）をはじめ、それぞれの地区で実施している土地区画整理事業の基準においては、地域特性を具体的に記載しているものや、文言、表現の違いはあるものの、総体的には、ほぼ同様の内容であると思うのであります。このようなことから、羽村駅西口の換地設計基準（案）の本文については、特に瑕疵はないものと理解するとともに、これまで市が行った土地区画整理事業の実績等を勘案すれば、原案のとおりでよいのではないかと考えます。

次に、細則に関する取扱方針の3項目について意見を述べます。

初めに、換地設計基準（案）第12第3項の「換地設計を定めない私道等」に基づきます。議案1の2、私道等取扱方針（案）についてであります。この方針は、土地区画整理事業法第95条6項で定める「土地区画整理事業により当該宅地に存する公共施設に代わるべき公共施設が設置され、その結果、当該公共施設が廃止される場合、換地を定めないことができる。」という規定に基づき、基準第12第3項の細目を掲げたものと考えます。

この方針の内容については異議ありませんが、審議の過程の中で4の3の項目、建築基準法第42条第2項または第3項の規定により特定行政府から指定を受けた道路と見なされているもの、これは道路分類図と赤道位置図を重ね合わせて見れば、西口の発展史が一目のうちに想像でき、時の流れの中で分筆していたり、していなかったり、また、セットバックをしていたり、していなかったりと、さまざまなケースが予想されると考えられます。

このセットバック部分の説明では、固定資産税が非課税となっている場合は換地を交付しない、逆に固定資産税が課税されている場合は基準地積に含め換地を交付することであり、他市等の土地区画整理事業でも、私道部分の固定資産税が非課税の場合は換地を交付しないと定めているところもあります。このようなことから、このことを取扱方針に明文化する必要があると考えます。

次に、換地設計基準（案）第8第1項のただし書きに基づく議案1の3、申し出換地の取扱方針（案）については、事業計画に基づき商業集積を図る目的で規定しようとする旨の説明がありました。申し出換地については、西口の比較的可

コンパクトなエリアに商業者が集まり、店舗密度の高い商業集積を図ることによって、西口地区の住民だけではなく、周辺地区の方々の日常生活を支援し、人々が楽しく交流し憩う場を提供し、活力ある駅前商業エリアが創出されます。また、仮に申し出換地の取り扱いを行わなかった場合には、事業の実施に伴い、現在、商業系の地域で商業を営んでいた店舗の換地先が用途地域の変更等によって住居系の地域に換地されると、商業経営が困難になる店舗が出てくるのではないかと危惧されます。

こうしたことから、羽村駅西口周辺の商業系地域への集積は必要なことであると思うのです。しかし、申し出換地先が駅前周辺の区域であることから、土地区画整理事業による土地評価では、土地の経済的価値に対して土地評価が異なるため、公平性の確保の点で問題が生じないかと心配するところでもあります。これらのことから、羽村駅西口については、羽村市の玄関口として羽村市全体のまちづくりの観点からとらえ、商業集積については市の施策として考慮されることを希望し、併せて羽村駅西口地域が快適で活力あるまちとなるよう、コミュニティ活動の拠点施設、福祉・教育・文化施設等、地域の核となる施設整備を市の施策として整備されるよう要望します。

次に、換地基準（案）第9第2項および3項の減歩緩和に関する議案1の4の減歩緩和の取扱方針（案）についてありますが、第1項の「最大減歩率を平均減歩率の1.5倍を超えない範囲とする」と定めることは、羽ヶ上地区の事業と同様であり、適当であると思います。西口の区画整理事業は既成市街地の再整備であり、該当する宅地は少ないものと思われませんが、仮に減歩によって従前地より著しく地積が減少した換地を指定することは、照応の原則に逸脱する恐れもあるのではないかと、また、権利者の理解を得ることが困難ではないかと思うのであります。

第2項、3項の小規模宅地の取り扱いについては、これまでの審議の過程で、4番・瀧島委員、5番・中根委員、9番の島田委員から出された意見と、私も同様な考えであります。また、平成16年11月に、土地権利者の会の総意として羽村市長に要望書として提出した内容と、考えを同じゅうするものであります。

西口の区画整理は、既成市街地の事業であり、それなりに土地利用がなされておりますが、区画整理による基盤整備によって、施行地域全体が、より安全に安心して暮らせるまちになるわけでありまして。しかし、区画整理事業によって、施行区域内には駅前広場をはじめ幹線道路としての都市計画道路、特に川崎地区には広域的にも南北交通の中核となる3・4・12号線、羽・箱根線が計画されるなど大変公共性の高い公共施設が整備されることになり、このため公共減歩の割合が非常に高くなっております。これらの公共施設は、地区内の土地権利者以外の市民や市外の方々も利用する施設であることから、施行者の羽村市におきまして、極力、事業のための用地を先行取得していただき、土地権利者への負担軽減を図ることが、事業を円滑に進めることになると考えます。

以上で換地設計基準（案）および細則についての意見開陳を終わります。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。委員に申し上げますが、一番最初のほうに、「昭和15年」とありましたが、「平成15年」に改めさせていただきますので、ご了承いただきたいと思っております。

7番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） 前回から、お約束といいますが、お話ししたとおり、この換地設計基準（案）、今まで諮問が出された、この諮問または議案事項に対して、意見書として文書で出しておきましたけれども、今回、口頭でお示ししたいと思います。

初めにということで、当事業の目的は、将来に向けての住みよいまちづくりだと。安全性、快適性の追求はもとより、当西口地区の住を主体とした良好な生活環境づくりに貢献しなければならない、まずこれが必要でございます。それゆえに、手段として採用した区画整理は、前述の目的に沿った形で、当西口地区に住んでいる人々の理解と協力の上で円滑に進めなければならないというふうに前置きさせていただきます。

2番。換地設計基準（案）そのものについて、申し述べさせていただきます。

まず、条文、条項が第1から第14まであるわけでございますが、それぞれその条文、条項を見たところでは、特に問題なしと。ただ、第9の「換地の地積について」というところで、ほかの委員さんからも出ましたけれども、自分としても主張しておりますが、まず減歩の問題です。減歩の問題で、第9の「換地の地積」で計算式がございますが、まず、減歩率を採用するにあたっては、平均減歩率というものがそこに出てきます。これ、計画段階では具体的に22.27%という具体的な数字が出ておりますが、このことについて触れたいと思っております。

減歩（率）の件は、その起因要因を考えると、どうして22.27%ができたのか、算出されたのかということを考えるとき、当事業を円滑に進めるために平均減歩率を下げる、その起因をよーく分析していきますとね、これだけの道路をつくる、これだけのものを取っちゃった残りを、皆さんの宅地を分けてるわけですね。矢印が、そちらの公共というものから矢印が出発して、22.27%ができ上がってるんですよ。

ところが、通常何か計画するときには、例えば減歩を10%にしようじゃないか、そのためにはどういうまちづくりができるかという矢印の方法もあるんです。ですけど、この22.27%は現在認可されてますから、それを下げるやり方を平成16年の12月にも、私から市当局、また実際に換地をされる新都市建設公社の方に、もう何しろ減歩率を下げるための策ですね、方法論、具体的な方法論を、幾つも項目をピックアップしてほしいと、これが事業を円滑に進める第一の条件じゃないかということをお話し申し上げました。まあ、してるとは思いますが、まだその返事がないものですから、ここで改めてそのことを申し述べさせていただきます。要は、平均減歩率を下げる方策をとることが肝要と考えますと。

それから第2番目。先ほど出てきてしまった減歩緩和の問題でございます。これは取扱方針の案の中で細目という形で

出されましたものですから、これについて述べさせていただきます。

まず、減歩緩和。これは対象が当然、小規模宅地ということで、減歩緩和は事業の目的たる良好な生活環境の保全、向上を図る上で必要不可欠だと。当たり前でございます。小さな宅地から平均減歩率の 22.27%を取っちゃったら、生活できないじゃないかと。ましてや地区計画とか、住みよいまちづくりとか、あるいは良好な環境とかというのを目的にして、小さな宅地からトンと削るといことは、まさしくこっちはこう、その目的と手段とがばらばらになっちゃう。そういう意味で私は、どこの区画整理も小規模宅地は守ろうじゃないかというふうな趣旨、目的で、この減歩緩和というものがあるのではないかと思います。割り付けに困るからとか、あるいは清算金が発生するとか、そんなことで坪数とかそういうものをやっているんじゃないと私は思っております。逆さだと。その目的に沿った形で減歩緩和というものを導入するのが、これは当然、必要不可欠だと。

緩和の範囲でございますけど、これは非常に多くのところでも緩和されていると思います。私は、まあ前の発言でも、60坪でも、70坪以下でも、数多くの宅地に反映されるように、できるだけノー減歩をふやしてもらいたい、できることであればですね、そういうことを訴えてまいりましたけど。今まで羽村市がそういったことのために、まあ、そのほかもあると思うんですが、先行取得というのをやっています。土地はもう限られた、盤上でやり取りでございますので、一部の人の減歩をどこかからほかの土地を持ってくるわけにいかない。これはもう、施策として買いつけておいて、そういうことの用に供するということだと思っております。

数値の目標なんでございますが、これは幾ら数値があっても構わないでございますが、そうは言っていられないもので、一応私としては、ほかの委員さんからも出ましたけど、最低限 50坪未満はノー減歩、それから傾斜線でもって 130坪、平方メートルで言えば約 430平方メートルというところの範囲であれば、まあ、それが最低限ですね。これからやっていって、できることであればもっとシフトしてもらいたいんですけれども。そういうことで傾斜的な措置をとることを、ここで、具体的な数値の限度としてですね、そういうことを提言したいと思っております。

要は、減歩緩和は割り付けとか、それから換地設計のやりやすさとか、そういうことはまるっきり関係がないということ、ここで、じゃないかというふうに思います。机上での割り付けが、当然ながらこの緩和基準ができないと割り付けできませんが、そのために、減歩緩和は今までの市から出された、40坪以下でいいとか、あるいは清算金が増すからそれをあれすとかという、その矢印が、私は逆さでございます。

それから、申し出換地。先ほど来からいろいろ出ておりましたけど。これについては、商業の集積化をねらいとしたこの方針案、これはまちづくりの一環としてそういうことを出されたのではないかと、私は思います。まちづくりのためには、その集積化を図って、いわゆる住宅街にごちゃごちゃ点在している商店というものを、あるところに集めたほうが、よりよいまちづくりの環境につながるのじゃないかということで、私は決して集積化そのものに反対しているのじゃないです。反対とか、意見を言うものではございません。

商業の集積化をねらったこの方針案は、先ほど言ったように投機的な思惑が働くなど、後々の問題を引き起こす恐れがあるということから考えられますと。しかし、申し出換地の対象者を、申し出換地という手法を用いて、対象者、商業をやっているだけじゃあないよと。今の現状で事業をやっている方はおられます、当然ながら。商店ですね。

ところが今度の、先を見越した計画地の用途地域を見ますと、そぐわない、要は法令違反になっちゃう、その用途にそぐわない商売をやっている方がいるのではないかと思います。それは、積極的にそういう方には、こちらのほうへとか、こちらのほうへとか、そのあっせんをする必要があるのではないかと。そのまま商売をやっていたのでは、用途地域、これからやってますけれども、そぐわなくなっちゃう。要するに法の中に違法なところが入り込まざるを得ない。そういう方には積極的に「いやあ、ここはこうなっちゃうんだよ」という形で理解を求めながら、申し出換地という手法、方法論を用いてやられたらいかかと、かように思います。

それから、これは前にもお話ししたと思いますが、このとおりにいくとか、いかないかということ、提案として申し上げます。今現在、都市計画道路の上に乗っている方、これはどっちかへ動かなくちゃならない。好むと好まざるとにかかわらず、都市計画道路の上に乗っているというのは、もう何十年と前から都市計画道路は決まっています。その上に乗っておられる方は、あるリスク、「ああ、いずれは動くようだ」と、こういうことを承知しているんじゃないか、認知しているんじゃないかと思っております。

そのために、そういう方のために申し出換地という手法、手段を用いたほうが、よりその人の個人的な希望ですか、受け入れる、受け入れないは分かりませんが、そういうふうな手段にのっとって受け付けすることは、換地設計上も、あるいは市の方策として、換地設計上にしても有利といたしますかね、より換地しやすければ、都道が早くできるわけですからね。そういう意味からも、住民のほうの希望というものをこの申し出換地のやり方に沿っていったらいかかと、こういうふうなことでございまして、本方針案の見直し、再検討をお願いしたいと、かように思います。

それから、次に 4番としまして私道等の取扱方針なんですが、基準地積に関すること、これは 3段階ありました。図示、資料で示された種別ごとの措置に、私は妥当であると考えます。4メーター未満の通りとか、あるいは、これは地積に勘定する、しない、評価でもってフォローすると。これはもう、まあこれ以外の方法はないんじゃないかなというふうに思っています、「妥当であると考えます」というふうな答えでございます。

ところがですね、課税・非課税区分とセットバック分については、税金というものが自己申告でございます。そういうことを知らなくて、そのまま払っていった方もおられると思います。当然ながら自分の地所だから、税が来れば。そういうことを知っていてあえて非課税にした方もおられる。あるいは課税のまんまで放っておいた方もおられる。いろいろでございます。ですから、この部分については該当地権者へのさらなる周知ですね、お知らせして理解を得ることが必要と

考えます。この区分そのものについては私は妥当と考えると、こういうことでございます。

以上のとおり、今回の審議事項に対して意見書として提出させていただきまして、まあ、本諮問、審議案件が速やかに集約・答申されて、換地設計実務に入ることをお願いしたい。

それから、施策上の問題ですね。例えば「モノレールはもう必要ないんじゃないの」なんていうことは、別テーブルで私は提言しておきたいと思います。ここでのことは、施策上のことに関連することと、それから審議会の委員として諮問機関に対して言う言葉と、分けて私は話したいと思います。若干、その施策の部分に触れた面もございしますが、ご容赦願います。そういうことでございます。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。
何かございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 前回の、ほかの方のご意見等に分からないところがあって、質問するのは次回とか。今のほうがよろしいんですか。

会長（新井明夫君） どなたにご質問ですか。

委員（神屋敷和子君） 中根委員さんのほうの。

会長（新井明夫君） 中根委員、よろしいですか。

委員（中根総合建築事務所） 構いませんが、意見は意見ですから。

会長（新井明夫君） 不明な点はひとつ、委員同士でやってください。意見に対するものですから。議論ではありませんから。各自の意見ですから。

質問は構いませんけれども、質問をお受けなさる方がそうおっしゃってますから、そのようにひとつご理解を。
ほかにもございますか。5番・中根委員。

委員（中根総合建築事務所） 前回、換地設計基準につきまして意見を申し上げましたので、今回、申し出換地取扱方針および私道取扱いについて、意見の開陳をさせていただきたいと思います。

そもそも換地につきましては、土地区画整理法第89条において、換地および従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならないと規定されている。これを照応の原則というのだが、現実ここでいう諸要素が厳密に照応する換地などはあり得ず、利用状況などを勘案して換地が切られるわけであるが、特に商業系用途の建築物で現在は適法なもので、換地により、用途上、不適格建築物となる恐れのある権利者に対し救済する必要から、これら申し出換地の規定をあらかじめ設けようとするものであります。したがって、将来の資産価値の増大をまкруむという人は排除することとする。これらを目的とする人や将来的に商業系事業を営みたい人は、公平の原則からも、自らの努力で交換なり売買で取得すればよいこととあります。以上の理由から、第3を除き、すべて原文のままとしたい。

第3については、「原則として土地所有者」となっているが、土地所有者の中には、年齢的、体力的および判断能力等の理由により、申し出が困難となることも考えられる。「原則として」となると、具体的対応が不明確であるため、「原則として」を外したい。「申し出をすることができる者は土地所有者」とするとしたい。ただし、当該権利者間で文書をもって合意した場合、若しくは土地所有者の相続権利者全員による文書による承諾がある場合等は、借地権者の申し出も可能とすることを、準則または取扱要項で定めておけばよいと考えます。

この際、引き続き私道取扱いについても意見を述べさせていただきます。

都市計画区域内において建築行為をする場合、建築基準法第43条において、当該敷地は道路に2メートル以上接していなければならないとされ、その道路の定義は同法第42条により規定され、一部区域を除いて幅員4メートル以上のものとされています。ただし、この章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が建ち並んでいる幅員4メートル未満の道で特定行政庁の指定したものは、一定の距離を後退させ一般の交通の用に供することによって、所有権は移動しないが同項の道路と見なす、とされている。

したがって、そのような土地を建築物敷地として利用する場合は、それらの条件を満たすことによって建築行為が認められるわけであるから、公共施設の用に供している宅地として取り扱うこととし、換地不交付、清算金による措置とし、第10回審議会において提示された第7回審議会配付資料2の1、および2の2の改訂版によることとしたい。ただし、後退部分が一般の交通の用に供されているか否か、つまり法を遵守しているか否かによって、公平の原則からも当然評価は異なってしまうべきものと考えてる。

以上で私の申し出換地取扱方針および私道取扱いに関する意見開陳といたします。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。
ほかにご意見の方、いらっしゃいますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 意見ではないんですけども、以前、会長さんのほうからも、こういうことについてはここでいろいろ意見を戦わせたり、質問したりというようなことがあったので、やはり出た意見で、これはどういう意味なのかというようなことは、この場でやったほうがいいと思います。

会長（新井明夫君） 今日はね、今日は、そういう点で、もし予告ができるのでしたら、中根委員さんに予告していただいて、あとは中根委員さんのご判断にしたいと思います。

まあ、ほとんどの委員さんからご意見があったわけですが、神屋敷委員さん、今日はたまたま島谷委員さんが所用で欠席でございますけれども、次回ひとつご用意をいただいて、いや、だからその理由を述べて、意見を言える段階でないということは再三私聞いておりますから、そういう意見も意見でございますので、ひとつ述べていただいて、そろそろ、小宮委員からもお話がありましたけれども、答申という方向を目指していくべきではないかと。これは会長として感想を述べておきたいと思います。

ほかにならないようでしたら、4 時も過ぎましたので、本日はこの程度で閉会といたしたいと存じますが、その前に、次回のご予定でございますが、事前に各委員さんにご了承いただきまして、2月28日午後2時ということになっておりますので、ひとつご出席を賜りたいと存じます。

長時間にわたりまして熱心なご議論、また、ご意見をありがとうございました。これで第19回土地区画整理審議会を閉会といたしますが、せっかく意見の言える機会でございますので、ひとつ全部満足にいけるような状況でなくても、この意見を言える機会を権利者に代わって述べることも、審議委員さんとしての大切な役割であろうというふうに思いますので、その点、ひとつ意に留めて委員活動をなさっていただければありがたいと思います。

委員（神屋敷和子君） すみません、日程なんですけど、先ほど私は、何回も訂正版が出てくれば、本当はこの3地区の違いなんかも、きちっとすり合わせができていれば2回ぐらいの改訂でここまで行けたと思うんですね。で、そのことを考えると、やはり先ほど言ったみたいに、約3週間でこれができるんですから、改訂版を見てということで、その時間を確保していただかないと、もう莫大な資料の量になってしまうんですけども。

会長（新井明夫君） それはね、事務局にきつく指示しておきますので、神屋敷委員の意に叶うように、ひとつよろしいですか。課長、決意表明をひとつ。

区画整理課長（羽村福寿君） 先ほど、すり合わせの関係についての神屋敷委員からの発言を伺って、ほとんどできないような状況でというようなお話がございましたけれども、それ以外におきましても、神屋敷委員からの連絡をいただいたり、こちらからしたりということで、状況がございますので、今後においても連絡をさらに密にして、望む資料を提出をさせ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） 寝食を忘れてひとつ頑張ってください。

これで、第19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。