

第 1 期第 21 回 羽村市土地区画整理審議会 議事録

1 日時	平成 18 年 4 月 6 日（火）午後 1 時 11 分～午後 4 時 04 分
2 場所	市役所 5 階委員会室
3 出席者	【会長】新井明夫 【会長代理】黒木中 【委員】小山豊、島谷晴朗、瀧島愛夫、株式会社 中根総合建築事務所、中野恒雄、小宮國暉、神屋敷和子、島田清四郎
4 欠席者	なし
5 議題	福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の換地設計基準について【継続審議】
6 傍聴者	6 名
7 配布資料	【資料 1】減歩および清算金負担軽減策の各地区の取り組み 【資料 2】換地設計方法比較表 【資料 3】墓地および井戸位置図 【資料 4】第 10 回審議会における質疑に係る資料（商店の集積面積） 【資料 5】羽ヶ上土地区画整理事業における清算金算出事例 1【清算金徴収（減歩なし）の 例】の場合の路線価計算 【資料 6】借地権者および借家人に関係する手続き等一覧 【資料 7】基準地積の決定方法（基準地積決定についての説明）

会長（新井明夫君） それでは、大変お待たせいたしました。ただいまから第 21 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、10 名全員の出席をいただいております。以上です。

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

次に、議事録署名委員の指名ですが、本日の署名委員は、議席番号 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 5 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。

それでは初めに、小山さんがお元気になられ、この審議会に出席していただける日まで保留としてまいりました、昨年の 6 月 16 日、第 14 回のこの区画整理審議会に提出されました、その前の会の 13 回に提出した文書を撤回するとする会長宛の文書の扱いを議題といたします。

経過は、各委員ご案内のとおりであろうと思います。

会長として、第 13 回から 15 回の 3 回にわたる、この問題に対する議論から受けとめた印象を総括して述べたいと思います。

今回、この問題についての議論の重要な部分は施行者の対応で、施行者の一連の行為は、審議会の存立、審議会の軽重が問われる行為で、これはあってはならないということであったというふうに思います。委員から、時々の問題点は、場外でやるのではなく、この審議会で議論をすべきという厳しいご指摘がございました。会長としても、今後の審議会運営の 1 つの教訓になるという見解を述べてきたところでございます。

こうした総括を申し上げたわけでございますが、今までの議論の中で、小山委員さんをご出席の場合には、なお不明な点についてご質問の意思を示された方もいらっしゃいますが、約 1 年の経過がありまして、小山委員さんも病を押してご出席をいただいたというふうにご理解をしております。したがって、ご質問があれば許可を申し上げますが、どなたかご質問がございませうでしょうか。

ないようでございますので、会長から一言、ご本人にお確かめをしていきたいと思っております。

ちょっとくどいことで大変恐縮ですが、再度、今回の撤回の文書を、また翻すということはないということよろしく申し上げます。小山委員。

委員（小山豊君） 最初、市のほうから二人お見えになりました。そのときに私、署名したんですが、あのときには私の頭を、ご覧のとおり相当きつい抗ガン剤を打たされまして朦朧としているところを、今言ったお二人さんが見えまして、何が何だか分からなくて署名したわけです。で、後から出したのが、確か私、いくらか冷静になってから提出した書面は、

間違いなくそのとおりでございます。ですから、くどいようですが、最初来られたときには何が何だか分からなくて署名したわけです。以上です。

会長（新井明夫君） 今、ご発言があったとおりでございますけれども、会長から申し上げますが、今後、施行者において、より慎重な対応をお願いを申し上げたいと存じます。また同時に小山委員さんには、酷でございますけれども、どんないきさつがあろうと押印は本人の意思そのものでございますので、今後ともよろしくをお願いを申し上げたい、そのようにお願いをしておきます。

それでは次に、前回の審議会で、施行者から諮問のあった換地設計基準（案）に対する意見は今回で締め切るということを決定しております。したがって、会議の冒頭、全委員さんから、今まで意見を開陳された方も含めて、追加の意見がおりかどうか、一人ずつご発言をお願いしたいと存じます。会長から指名をいたしますので、意見についてよろしくお祈りいたします。1番・黒木委員。

委員（黒木中君） 以前申し上げたとおり、議案の1の3の申し出換地の取扱方針が案で出ていますが、申し出換地そのものを取りやめたほうが良いという意見を申し上げておりますが、それ以外には原案どおりで結構だと思います。私の意見です。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。
2番・小山委員。

委員（小山豊君） まだ1年なのに、諮問された換地設計基準（案）に対する意見開陳を打ち切りにしてほしいという案が島田委員からなされたそうですが、まだまだ分からない点がすごくあるんです。実は、この計算方法ですが、すみませんけれど島田委員にお尋ねしますけれども、 $F(P \cdot Q) = 1 + \sqrt{(P_0 \text{分の} P) \times (Q_0 \text{分の} Q)}$ というのがあるんですが、これ、誠に恥ずかしいんですけども、ぜひこの計算方法を教えてほしいと思うんですが。

会長（新井明夫君） 小山委員に申し上げますが、ここでは、冒頭申し上げましたように、換地設計基準の諮問がこの審議会になされておまして、その諮問に対する意見を伺うということで、1番・黒木委員から発言をお願いしているわけですから、その範囲でひとつご意見を述べていただければありがたいと思います。専門的な質問は、これは施行者に対して行うのが筋であろうというふうに思いますので、それはまた別の機会ということで、意見について絞って発言をお願いします。2番・小山委員。

委員（小山豊君） 今、会長からも言われましたけれども、我々は審議会委員のためにあるもので、やはり審議会委員の人が、市から出された計算方法、いろいろなものをマスターして、初めて審議委員の価値があるのじゃないかと思うんです。それなのに、飛び飛びでやられると、例えば土地をお持ちの方なんか、島田さんなんかすごく土地をお持ちでいるんですが、相当損をしますよ、この計算方法をよく分からないと。それで私は、恥ずかしいんですけども、そのようなことを聞いたわけです。

会長（新井明夫君） それがお意見ですね。

委員（小山豊君） はい。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 前回の審議会で、きょう、意見を申しますということを申し上げておりましたので、私なりの意見をこれから申し述べます。原稿にまとめてきましたので、原稿を読むことにいたします。

換地設計基準（案）審議における意見陳述を、一方的に今回で終わらせようとしていることには反対である。反対の要点は次のとおりである。

1. 換地設計基準（案）に不明の点がある。恣意的不確定要素が多い。したがって、その根拠も曖昧であり、今は質問続行中の段階である。

2. 区画整理における基本のルールは、換地設計基準であるという。ならば、このルールによって西口の街並みが決定づけられる。この設計基準から、将来の街並みをどのようにすることが多くの住民の幸せにつながるかを議論しないで、何のためのルールづくりか。さらに、住民の安全・快適・便利に配慮された街並みになり得るのか。また、既に安全・快適・便利なこの地域を阻害するものであるならば、これを修正、または新たにルールをつくり直すべきである。審議は余りにも片手落ちであり、まさに「木を見て森を見ず」と言うべきである。

3. 「森を見ないで木ばかりを見ていればよい」というのが市の言い分である。本当はそうではない。換地設計基準を通じて将来の街並みを論じることは当然のことであり、どのような街並みにするか、どのような住環境がよいか選択するのは、現にそこで生活をしている住民である。審議委員はこの住民の負託に応じてここにいるのであり、我々審議委員は、

井戸の底から狭い青空を見上げるのではなく、井戸の縁まで身を起こして視野を広くして判断するべきである。今、審議中の換地設計基準（案）で、本当に安全・快適・便利な街並みにできるのか。決してそうなるとは思えない。むしろ環境悪化につながる公算は大きい。

4. 市の説明によると、用途地域の変更で縮小される画地に対応して、住居は高度化する。このような状況を基盤整備の名のもとに進められようとしている。潤いのある、豊かさを感じさせる個性的な街並みとはどんなものかを、当審議会においても議論が必要である。

以上。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

4番・瀧島委員。

委員（瀧島愛夫君） 私は、昨年12月14日の、第9回の審議会で意見を述べさせていただきました。私が述べた意見は、今、ノー減歩の予定が40坪なんです。それを、羽村市のほかの区画整理と同じ規模の50坪までに引き上げてほしいということ、やはりこの区画整理区域内に都市計画道路等大きなのがたくさん入っていて、やはりその権利者負担を少なくするために、施行者において先行取得をして、なるべく権利者の負担を少なくしてほしいと。

それと、申し出換地につきましては、区画整理の手法にはそぐわないのではないかと、別の方法でやってほしい。

そのような趣旨の3点を申し上げております。なるべく権利者の負担を軽減することをお願いをいたしまして、私の意見とします。

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） 換地設計基準および申し出換地取扱方針、並びに私道取扱いの各案につきましては、既に意見開陳したとおりであります。訂正および追加意見はございません。ただし、政策に係る部分についても意見を同時に述べておりますので、これは事務局において整理をしていただきたいと思います。また、権利者の軽減を負担する、軽減をする方法を、ぜひさらに進めていただきたいと思います。それを併せて申し上げて、従来の意見開陳のとおりとしたいと思います。

会長（新井明夫君） 最後の言葉、負担軽減でよろしいわけですね。

委員（中根総合建築事務所） 負担軽減です。

会長（新井明夫君） の方策ですね。ありがとうございます。

それでは、6番・中野委員。

委員（中野恒雄君） 私、開陳どおりでございまして、特に川崎地区というようなことで、それぞれの方々が区画整理という手法をよく理解しているわけでございます。特にこれからは先行取得を進めていただいってもらって、減歩率を軽減していただきたいと思います。以上であります。

会長（新井明夫君） 7番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） 1月の審議会におきまして、本年の1月でございしますが、文書でもって提出してあります。意見開陳を行っております。なお、2月のときに、一部、換地設計をするにあたっての道路と直角というところを、指摘といいますか、直角ということをごさうたうてしまいますと、換地設計する場合に非常に窮屈な思いをする。理由は、やはり道路が、今の計画図では基盤目に敷かれておりますが、このとおりに施行するということになりますと、大変この事業が難しい。多少、既存の道路を生かしながら、斜めの道があってもいいのではないかと。そういうような観点から、斜めの道をつくりますと、道路に直角という設計業務の指針にあたっては非常に矛盾するところが出てきてしまいますので、その辺は換地設計をする仕事上での作図のあり方で、そこに直角ということをごさうたわないほうがいいというふうにごさいます。

また、意見開陳のときにも言いましたけれども、申し出換地については、もう少しフレキシブルな形で対応をお願いしたい。具体的な例を言っておりますので、商業を営んでいる方、これが阻害して、どこかに行きたいということも、一理、申し出換地のことを提案した市のほうで、施行者側が提案した中でもいい面がある。それと、非常に矛盾な、後で非常に混乱を起こすことも考えられるので、いい面だけは採用すべきではないかと。

それから、今、都市計画道路の上に、現在の都市計画道路、計画図の上に居住している方は、その申し出換地という権利といいますかね、申し出をする道を開いておいて、その方のご自由といいますか、選択肢をやはり広げたらどうかというふうにごさいます。

政策的なことに関しては、一昨年(2019年)の12月には既に平均減歩率を減らす方策を努力してもらいたいと。市または施行者当局はもとより、新都市建設公社の方も、これ、減歩率を減らす方策を考えないと事業は円滑に進まないということで、申し述べておきます。答えはまだいただいておりませんが、これからまだまだ時間が十分あると思いますので、その辺も踏まえてひとつ努力をしていただきたいと、かように思います。以上です。

会長(新井明夫君) ありがとうございます。

8番・神屋敷委員。この審議会の換地設計基準(案)に対して答申をしなくては行けませんから、その意見ということです。

委員(神屋敷和子君) まず、全体を通して、私の意見。羽村市からの換地設計基準(案)は、言葉不足、注釈不足、説明不足のため非常に分かりにくく、また、それを補う形で要領や規定が示されていないため、現在も資料について羽村市とやり取りをしている段階です。理解し検証するためには時間が必要で、意見を言う段階ではありません。

9名中、3名もの審議委員から、まだ検証が必要という意見がある中で、意見提出の期限を次回4月までと多数決で決定することは、3名にとって、未検証で見えない部分があるまま、意見を言えない状況で換地の物差したるを決めてしまうこととなります。検証完了の確認は全会一致をもって行い、意見を述べる段階に入るべきと考えます。

3番目。換地設計基準をつくってから細かな規定をつくるという手順では、総合的に分析、検証するのが難しく、また、いろいろなケースについての検証もできません。後で、整合性がなくなったり不公平が発生します。羽ヶ上や他地区の資料等も提示した形での十分な分析と検証がなされていません。例えば羽ヶ上で「家屋が存するものは減歩を25%以下とする」などは、初めから資料に載せるべき内容です。それなども抜けていました。

4、それぞれの取扱方針や細則や規程等を換地設計基準(案)の中に入れ、1つにまとめ、換地設計基準(案)としてつくらなければ、大変分かりにくく、また、整合性がなくなる危険性があり、意見を言うことがすごく難しいです。

5番目。政策として何ができるかがはっきりしない状況で、権利者負担がそれによって全く違ってくるために、意見を言うことは難しいです。また、非常に無責任な結果ともなると思います。例えば、減歩緩和部分に先行取得地を充て、その分は清算金対応となるのか、政策としてその部分を税金で対応すれば清算金はゼロとなることもあるのではないかと、それから、先行取得地を道路に充てれば全体の減歩率が下がる、などが考えられます。

6番。借地や借家について森田助役から、問題を残さないために今後いろいろなところを通してきちんと対応していく、とのことでしたが、どのように対応するのか、どこにも規定がないため扱いが不明です。民民の問題であっても、何が発生するかを予測した調査や検討もなされていません。

7番。審議委員は、手続や負担が各権利者にどのように降りかかっていくか、特に羽村市は技術屋に徹しており、この部分の配慮が大きく欠落していると私は考えます。また、それからどのようなまちになるか十分検証すべきです。検証しないで進めることは、多くの住民を苦しめる結果となり、審議委員としての責務を果たさず、無責任な行為となります。

8番。墓地や井戸が非常に多い地域ですが、両者とも、現在使用されているものの地図しかなく、調査による正確な地図をもとに面積に関する検証がなされていません。

9番。施行者は本事業により、安全・快適・便利なまちになるとしていますが、換地設計基準(案)により、安全・快適・便利なまちになるのでしょうか。また、住民や権利者の生活および歴史的景観や地域の個性がどのように守られるのかが不明です。

10番。地域の特性も考慮していない計画図に問題があって、換地自体に無理があると考えます。幹線道路が広過ぎるという意見は事業推進者からも指摘されています。それから、モルレールの道路に関して、モノレールがたとえ来るとしても、道路幅は広過ぎて、幹線道路や駅前広場の用地確保のために減歩率の上昇や私道のセットバック部分の取り上げにつながります。商業地域が広過ぎる、なども含め、時代の変化に合ったまちづくりのための地区計画を十分練ることが重要だったのではないかと思います。

それから、第6項「従前の宅地と換地の対応」の?、?、?、?。例えば、?の「適当ではない」という言葉が出てきますが、だれが何をもって決めるのか、細かな取り決めの定義が示されていないので、どのようなことがなされるのかが不明です。

第7「換地設計方式」の1。減歩の上限を平均減歩の1.5倍にすることや減歩緩和など、既に比例評価式換地設計法の原則は崩れています。また、羽村駅西口は既成市街地で住宅中心の地域のため、土地は生活の場です。不動産的な価値中心に評価する比例評価式換地設計法による弊害や、他の方式に対する検討もしていないため、意見を言うことができません。

「換地設計方式」の2。換地を求める式の中に、ai(従前の指数)、ei(従後の指数)があり、換地の決定要素に評価が入っています。評価もあわせて議論しなければ、見解を出すことは難しいです。

5番。第9「換地の地積」の1。羽村駅西口の現在の道路網は、生活に合っているばかりでなく、道路網自体が歴史的な景観として重要な地域であり、羽村市で唯一、観光資源となる地域でもあります。碁盤の目の道路網になれば評価は下がるはずで、yの利用増進率が1.3に上がると、だれが、どのようにして決定したのか不明です。権利者100人には100人の思想信条があって土地を選択しています。

また、ei、aiの係数の中に、緑被率や、治安とか交通事故、類焼安全率等、生活係数がありません。地権者の目的が不動産的価値を求めることで一致している場合と違い、既成市街地で多種多様な目的を持つ権利者がいる。算出式に対して十分な検討がなされていないと思います。

「換地の地積」の2と3。「減歩」の言葉は区画整理法の中にはありません。利用増進やメリットがなければ、減歩はあ

ってはなりません。既成市街地において、ただ住むだけの権利者にとって区画整理のメリットはなく、その上多くの庭を奪うことになり、家々が密集し危険なまちとなり、羽村駅西口においては、一般住宅の減歩の発生さえ理由が不明確です。

7番。第10「換地の形状」の1と2と3。羽ヶ上と違い、間口など決まりがないが、地積の構成からの分析が全くなされない。シミュレーションによる説明もありません。

第11「法第90条の規定に基づく措置」。法の権利を有する者の同意の記述がなく、どのような手続でなされていくのか、よく分かりません。

第12「法第95条の規定に基づく措置」の1。考慮するという法の精神を酌み取っていないばかりか、墓地の取り扱いについての規定もなく、どのような規則で、どのような手順で行うかが不明です。

参考として、墓地に関しては、平成15年10月31日、東京都の防災部の区画整理課公共区画整理係の座間さん、土屋さん、山田氏から、権利者の小倉氏に対する回答で、墓地について、95条「特別な宅地に関する措置」第1項、その位置の地積等に特別の考慮を払い換地を定めることができる、とある。「特別の考慮を払い」とはどのようなことですか、との回答は、位置については現地換地等で、地積については無減歩、減歩の緩和、増し換地等である。ただし、この特別の考慮を払う場合は、施行者が公共団体等であるときは、土地区画整理審議会の同意が必要である。

質問2、墓地について減歩をすることは可能か、可能とすれば具体例を挙げてください、との回答。墓地の減歩は可能であるが、減歩をした具体例は把握していない。審議会にかけることもなく墓地の移転や土地の減少について権利者に勝手に通知を出したことについて森田助役は、このようなことがないように中身を精査するとあり、また、不安に思っている権利者によく説明するようにと会長から指示がありましたが、市はどのように対処したかの報告も、その後ありません。

第12「法第95条の規定に基づく措置」の3。減歩でさえ密集化を招くが、セットバック部分の取り上げにより、ますます密集化し住環境を悪化します。私道といえども財産であり、小規模宅地にとっては貴重なスペースです。合計でたった1,000平方メートルしかない、その部分さえも取り上げる理由は分かりません。

2、非課税・課税を問題にするのであれば、2万6,000平方メートルの縄のびは非課税でも換地を認めており、なぜ違いが出るのか理由が不明です。

第13「保留地」。「特に必要があると認められる場合はこの限りでない」という文は、裁量でいかようにもできる、基準案の必要性を否定する文面です。この検討がなされていません。

第14「その他の必要な事項」。1つ1つのケースを事業の前に検証せず、事業の始めと後で負担に差が生じたり、不公平や不幸な結果を生む可能性をはらむ文言です。また、施行者がいかようにもできることを許す項になる可能性が大きく、今までの区画整理でどのように使われ、何が必要な事項となったのか、検証がされていません。

「私道の取扱い方針」。減歩緩和をしても、セットバック部分の取り上げや評価を下げて換地することによって、小宅地の面積が小さくなってしまいます。その結果、どのようなまちになるかシミュレーションによる検証がなされていません。

次。個々の私道の特定が決まっていないので意見は述べられませんが、参考資料として、「袋小路（路地）について固定資産税評価のポイント」。平成13年3月に出たもので、昭和42年4号、地公第43号岩手県総務部長宛、自治省固定資産税課長の回答によると、「公共の用に供される道路とは、広く不特定多数の人が利用するものをいい、袋小路は広く一般の公衆の利用に供されるものでないので公共の用に供する道路には該当しないと解される。」としています。公共の用に供される道路の定義についても検討がなされていません。

申し出換地の取扱方針。羽村市の計画原案は、商業地域の面積が広過ぎることに大きな問題があり、計画前に商業者の将来の生活設計や希望調査や地域の特性を踏まえシミュレーションして、計画に関する検証が行われていません。

2、申し出から決定までの手続の流れが全く見えません。競合した場合、優先順位等を、現在、資料を市に請求中です。

15、申し出換地の取扱方針第4と8。第4の申し出の手続で、「別途協議する」や第8の「必要な事項は施行者が別に定める」の項は、審議会の同意を得ることの記述さえもなく、どのような内容を、だれが、どこで、どのように行うのか、別規定もなく不明です。

16、減歩緩和の取扱方針。減歩率が平均減歩率の1.5倍を超えない範囲で換地するとか、羽ヶ上の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25%以下とする、それから、減歩緩和範囲の拡大によって地積の分布による該当部分と、それによって影響を受ける部分と、その内容についての検証がなされていません。

それから、減歩緩和はあったものの、羽ヶ上では大地主優遇で小宅地の負担が大きくなったとの声が多く聞かれましたが、区画整理のメリットのない小宅地をどのように救済するかが不明です。

以上です。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

9番・島田委員。

委員（島田清四郎君） 私は、去年の6月の第13回で意見を具申したわけでございますが、それは減歩緩和の関係、135平方メートルを165平方メートル、いわゆる40坪からの減歩を50坪まで持ってほしいという考え方でやったわけでございますが、それと、それに訂正するものとか加えるものというのは一切ありませんので、これで結構だと私は思っております。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

各委員から、前回の意見、あるいは新しく意見の開陳があったわけでございまして、特に冒頭、あれは13回か14回でしたか、ペーパーでお出しをいただくということでございますので、2番・小山委員、3番・島谷委員、それから8番・神屋敷委員さん、ペーパーで、後で事務局のほうへ発言されたものについてお出しをいただきたいと思っております。

それで、この意見の処理でございますけれども、今お伺いしますと、区画整理の換地設計基準の修正を求める意見、それから、この審議会の運営そのものについての意見、それから、施行者がこの事業に対する姿勢に対する意見、もろもろあったわけでございますけれども、これは事務局において、これを区分けし整理をして、各審議委員さんの申された内容が一覧できるようにまとめる作業を事務局に命じたいと思っております。

で、それをもとに答申案ということになるわけでございますが、当面は、そのただいま発言のありました意見の処理、この目安がどうなりますか、その辺を十分考えながら、少しでも早い時期にまとめれば、次回の審議会の前に、そのまとめの過程についてご異論がある場合も多いと思っておりますので、そこでご意見を伺うということを経済局に命じますので、まず、以上のようなプロセスで行うということについて、まずご理解をいただきたい。

で、その各委員さんの意見が全部まとまった段階において、施行者から諮問がありました設計基準(案)、それから細則の問題、そういったものについての各委員さんのお話があった意見を、最終的には直接その文言を変える、あるいは新たな文言を追加するといった具体的な答申案については、意見が一致する場合においてはそれでよろしいんですが、意見が分かれる場合においては採決をして決めざるを得ない、そういったこともひとつご理解をいただきたいと思っております。

実際問題として、これからの作業としては、まず発言のあった内容を整理をする。しかる後に答申原案をつくる。原案は、また事務局においてたたき台をつくっていただいて、この審議会において修正すべき点は皆さんのご意見を伺いながら、多数のご意見、少数の意見、いろいろあろうかと思っておりますが、必要によっては採決という方法でこれを決めざるを得ない、そういうふうに展望しておりますので、よろしくお願ひいたします。 本日は、意見をここで聞き取ったわけでございますので、よろしくお願ひいたします。

それから、なお、前回から神屋敷委員に対する質問があるわけでございまして、事務局のほうで今回の審議会に対して資料として配付してございますので、施行者のほうからそれぞれの資料についての説明、それから、委員からの質問をお願いをしたいと存じます。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹(指田富一君) それでは、今回の第21回の審議会に資料を提出している事項につきまして、説明をいたします。

まず、お手元の資料の1でございます。これは「減歩および清算金負担軽減策の各地区取り組み」ということでございますが、これは、左側に記載をされております5カ所につきまして、施行地区別に減歩や清算金の負担軽減策、それらの取り組みにつきまして表にしたもので、平均減歩率を下げるためにはどういうものを行っているか、また、減歩緩和についてはどういう方策を行っているか、また、清算金の軽減等についてどういう政策をとっているか、そういったことでまとめてございます。それから最終的に、一番右でございますけれども、市の見解ということで掲載をしているものでございます。

これにつきましては、第18回の審議会のほうで口頭で説明をさせていただいているものがほとんどでございますので、すべては説明いたしませんけれども、概略的に説明をいたしたいと思っております。

まず、一番上の六町の四丁目付近。これは足立区でございますけれども。平均減歩率を下げるためにどのようなことをしているかということで、これは換地設計基準、また土地評価基準、それらについてどのような規定をしているかということでございますけれども、換地設計基準の中で、公告の日の翌日以降において、宅地が宅地以外の土地となった場合は、当該土地は換地設計の対象としない、というようなものを基準に盛り込んでいるということでございます。

それから、施策としましては、都、また足立区が先行取得した土地については換地を交付しないということで、それに伴いまして平均減歩率の低減を図っているということでございます。この土地の取得の関係でございますけれども、一番下に※印がございますが、取得費については税金を当然投入をしているということでございます。

それから、その右に行かせていただきます。減歩緩和でございますが、これにつきましては換地設計指針のほうで、小規模宅地の減歩あるいは緩和、それらを設けているということでございます。

それからその右に行って、清算金の軽減。これにつきましては土地評価基準の中で、これにつきましても小宅地について6%を上限として小宅地係数を適用していると。そういうことによって整理前の土地の評価を上げる、そうすることによって清算金を圧縮すると、そういう基準等を設けているということでございます。

これにつきましては、市のほうの見解としましては、羽村市としても、現在もそうでございますけれども、減歩緩和を図るために事業用地の取得に努めているということでございます。それから小宅地係数、これらにつきましては当然、今後決めていかなければならないものでございますけれども、これは評価員のほうに委ねられる事項であるということでございます。

それから、2番目の上野第一、これは八王子市でございますが、減歩緩和をするために、これは市の施策でございますけれども、ノー減歩に必要な土地を買収し、過小宅地に付け換地するというところでございます。これは以前にもお話ししましたけれども、ノー減歩ということではないんですけれども、その減歩された分、その分については土地を買収して付け換地をすると、そういうことでございますので、よろしくお願ひいたします。

それからその下の、希望する土地所有者には施行者が他の土地所有者の土地をあっせんし、それを購入していただいて付け換地をすると、そういう施策等もとっているということでございます。

それから、清算金の軽減でございますが、土地評価基準におきまして、これは評価の関係になりますけれども、従前の評価額はより高く、整理後の評価額を低くなるように評価をします。そういうことによって清算金の軽減を図っていくと、そういうことでございます。

それから、その市の見解でございますけれども、減歩相当分の土地を購入しておき合併換地することにより、従前地と同面積程度を確保するという、そういうことについては市としても可能ではないかということでございます。それから、評価の関係につきましては、やはり先ほども申し上げましたように、評価員に委ねられる事項であるということでございます。

それから、西平山。これは日野市でございます。減歩緩和の関係でございますけれども、これはやはり換地設計基準の中で130平方メートルまでは減歩なしと。130平方メートルを超え330平方メートル以下の宅地については、減歩の緩和をしているということでございます。

それから、清算金の軽減でございますけれども、この評価におきまして、やはり整理前の土地の評価を上げて清算金を軽減をしているということでございます。

それで、市の見解としましては、この減歩緩和の措置につきましては、市のほうでも当然、行っていくということでございます。

それから、次の前橋駅南口。これは前橋市でございます。減歩緩和の関係でございますけれども、施行規程の中で、保留地の処分の方法のただし書きの中に、随意契約により処分をできるということで、行っているということでございます。これは、以前にご説明してございますので、それらも参考にいただければと思います。

それから、施策としましては、市で買収した土地、それから学校の跡地などの公共用地を土地所有者が随意契約保留地として安く買い取る。それで付け換地をして、実質、減歩がなかったような形にするというような施策だということでございます。この土地も、やはり買収費については、当然、税金を投入して行っているということでございます。

それから、このような関係については、西口の関係は保留地の面積が1,000平方メートルというようなことで、面積がございません。そのようなことから、この施策というのはちょっと実施が困難であるというようなことでございます。

それから、最後に段原西部地区。これは広島市でございます。

まず、平均減歩率を下げるために、まあ、この地区については減価補償の地区であるというようなことから、減価補償金相当額による宅地の先行買収、これにより減歩率を緩和をしているということでございます。減価補償金というのは、下に説明がございますので、ご覧いただきたいと思います。

それから、市の見解でございますけれども、西口については減価補償地区ではないということでございます。それから、今までも言っているように、減歩緩和を図るために事業用地の取得に努めているということでございます。よろしく願います。

会長（新井明夫君） 説明を終わりました。まだあるの。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 資料が7つございますけれども、その説明につきましては、続けて説明をしたほうがよろしいでしょうか。

会長（新井明夫君） 関連のところは一括説明していただきますが、7つですから、どこかで切らなくてはいけないですね。ですから、そちらが説明しやすいところで切ってください。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） はい、分かりました。

それでは、続きまして資料の2に入らせていただきます。

これは、「換地設計方法の比較表」ということございまして、本事業の換地設計を行うにあたりましては、その設計方法でございますけれども、比例評価式換地設計法、これを提案しているものでございまして、今回、他の設計方法との比較ということでお示しをしたものでございます。

まず一番左側でございますけれども、比例評価式です。これは今回この事業でも提案しているものでございますけれども、計算方法としては、従前地の総評価指数と換地の総評価指数とを計算をしまして、従前地の総評価指数に対する換地の総評価指数の比を従前地の評価指数に乗じる、これを従前地の権利指数として換地地積を算出する方法ということでございます。

これは、主な特徴でございますけれども、下の欄で、(1)計算方法が理論的で理解しやすいということでございます。それから、各宅地の減歩率は、その宅地の整理前後の評価に比例をして増減をするというようなことで、施行地区内の宅地の条件が類似して各宅地の単価の差が余り大きくない場合、また、既成市街地の事業のように増進率の値が比較的小さい場合に適しているということでございます。

それから、整理前後の宅地の評価が換地設計の基礎となっているため、宅地の評価など計算がやや複雑で換地設計に時間がかかるというところがありますが、宅地の財産としての取り扱いについて均衡がとれているということでございます。

それから、評価指数だけでは表現しきれない要素もありますので、評価指数の均衡だけでなく、減歩率の均衡についても配慮する必要があると、そういうことでございます。

それから、右に行きまして地積式でございますけれども、これは従前地が接する道路の一部の地積を従前地の地積に加

算し、これは地先加算というんですけれども、例えば道路の幅員が3メートルあれば、その半分、1.5メートル分を面積として加えるというような方法なんですけれども、その地積加算をします。そしてその合計の地積を換地権利地積というわけなんですけれども、それから施行後に接する道路の地先減歩、および公園、保留地等の公共減歩を減じて換地地積を算出する方法ということでございます。

この特徴でございますけれども、整理前後とも、宅地の地積、接する道路の幅員および間口などを基準として、各宅地の減歩率の均衡に重点を置いて換地の割り込みを行う計算なんですけれども、計算が比較的容易であると。また、事業によって各宅地が受ける利益は、必ずしも道路幅員だけで決まるものではないということから、各宅地の受益に不均衡が生じるという、そういうデメリットもございます。

それから、換地設計の際に整理前後の評価の差を考慮に入れていないため、道路計画によっては各宅地の受益に大きな差が生じる場合が多く、現位置付近に換地されない場合、特に受益の不均衡が生じる、そういうような特徴がございます。

それから折衷式でございますけれども、これにつきましては、ただいまの地積式換地設計法を主体にしまして、比例評価式換地設計法を加味した計算方法ということで、公共減歩は地積式換地設計法で算出しまして、暫定換地という形を定めます。それから、保留地減歩は従前地の評価指数と暫定換地の評価指数の差に比例して算出し、換地地積を算出する方法であるということでございます。

この特徴でございますけれども、2つの設計方法を計算するために、計算がちょっと複雑である。地積式が主体となっていることから、地積式同様、各宅地の受益に不均衡が生じてしまうということがございます。また、ちょっとここには記載してございませんけれども、文献で調べましたところ、宅地利用増進率の大きい郊外、また新開発の場合に適した方法で、既成市街地のような地区については不適当であろうというようなことも載っております。

それでは、資料の3まで説明をさせていただきたいと思っております。

次に資料の3でございますけれども、これにつきましては墓地および井戸の位置図でございます。この図面は、個人のお持ちの墓地、また、お寺さんが所有する墓地、また、井戸の位置を落としたものでございまして、墓地につきましては、土地の所有者数では64名です。これは若干、共有の方もいらっしゃいますので、単純に人数はもう少し増えるかと思っておりますけれども、墓地の数と所有者の関係で行きますと64名と。箇所数では、例えば3つ墓地があったとして、それを1つという考え方をしますと、箇所数では32カ所になります。また、井戸につきましては、現在明らかになっております14カ所、これにつきましては表示をしているものでございます。

資料3まで説明を終わりました、ここで一旦、さらさせていただきますたいと思っております。よろしく申し上げます。

会長（新井明夫君） 冒頭、私、間違えて発言をしましたので、会議録の訂正をお願いしたいと思います。

その箇所は、「神屋敷委員に対する質問があった」、こう申し上げたんですが、正確には「神屋敷委員より施行者に対する質問」というふうに発言を訂正させていただきたいと思っております。よろしくお願ひいたします。

それでは、説明を終わりました。資料1から3までのご質問をお受けします。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） ずっといろんな資料を求めていて、3月10日段階で、私のほうから、こういう資料をと、市の事務局に渡したんですけれども、3月の24日に、こういうのでどうですかということで、またそれに対して私が土・日を利用して、本当に大変な作業で、月曜日にその回答を出して、また市から来るという、もうたまたみ込むような感じなので、やはり少し難しい内容が多いので、資料なんかは早く渡していただきたいということをお願いしておきます。

それから、まずこの減歩軽減とか、負担のどうやって軽減するかという取り組みなんかを、いろんな地区の、これはたまたま私が挙げた地区のなんですけれども、本来はこういうのは、私はたまたま知っていたということで、いろいろなところで市の事務局のほうから、同じ区画整理課や、こういうことを東京都をまとめてたり全国をまとめてたりしている組織があるわけですから、何とか協会とか、そういうところに聞いて、こういう取り組みがいろんなところでなされているんだよというのを、わざわざ私が言わなくても出していただきたいなっすごく思いました。

会長（新井明夫君） ちょっと発言を中止してください。

傍聴者に冒頭申し上げましたね。ここは、合の手を入れる場所ではございませんので、余りそれが続きますと、私も言わなくてもいいようなご指導をすることになろうかと思っておりますので、ひとつ少し我慢してください。言いたいことがあるんですけど、合の手は入れない。ここで皆、真剣になって議論しているわけですから、それが約束ができないということであれば困るわけでございますので、ひとつその点は私の指示に従っていただきたいと思っております。

神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） それでこの資料も、何回か市とやり取りしたんですけれど、まだまだ、例えば最後の「市の見解」というのが羽村市の見解なのか、それぞれの地区の見解なのかというのが分からない、分かりにくいというので、はっきりここに「羽村市」って書いていただきたかったということもあります。

それから、市の見解のところと異様に、評価員に委ねられている事項ですからということで、見解を避けて市のほうは書かれているんですけれども、案としては、羽村市が換地設計基準（案）を出したように、土地評価基準案も案として市は出すのだと思うので、その辺の施策というんでしょうかね、方針というんでしょうか、小宅地の救済をどう考えているかというようなことは書けるんだと思うんですね。例えば、羽ヶ上ではこうでしたとか、そういうことは書けると思いま

す。この辺はもう少しきちっと書くということは、まずはできないのでしょうか。

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） これにつきましては、以前にも、当然、羽ケ上の評価基準とこれを、もう委員さんのほうにお渡しをしているものでございまして、それらにつきましては、ぜひ内容を見ていただいて、それらをここへ当てはめて理解をいただければと思いますので、よろしく願いいたします。

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） 羽村市のその対応の仕方が、私は非常にいつもいやなんですけれども、一々そうやって私たちが調べるということは、もう本当に素人ですから、ここに少し書くだけのことはできると思うんですね。羽ケ上ではこうでしたと。それはそう言われてしまったら終わりなんですけれども、いかに私たちに理解してもらうかという姿勢があるのであれば、そういう労を惜しまないで、もう私たちに渡してあって分かりやすくすることができるのであれば、ここに書くべきだと思います。

会長（新井明夫君） 会長としても同感でございますので、今後その方向で資料づくりをしてください。ほかにございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 一番上の六町のところで「小宅地係数 6%を上限とし」ということでも、そのところへ、羽ケ上ではどうだったのかとか、そういうことが一番知りたいことなんです。ですからその辺は、書けるものであればこれを補充して書いていただきたいと思います。

それから、八王子市の上野第一なんですけれども、減歩緩和のところ、必要な土地を買収したとか、その下の西平山のところでも、減歩を緩和したって書いてあるんですけれども、それだけではちょっと、これを出していただいたときの趣旨では、それを清算金として地権者が負ったのか、または政策として何かなされたのかというような、そういうコメントもいただきたいというふうには思っています。

それから、併せて言ってしまうんですけど、日野市の西平山のところなんですけれども、土地評価基準、評価において整理前の土地の評価を上げて清算金を軽減していると書いてあるんですけれども、これ、ちょっと私のほうで調べたら、2つのことをやっているんですね。1つが宅地加算係数の設定をしたということ、もう1つは、第2に修正増進率の設計をした。だから、先ほど私が言った、増進率を変えたということなんだと思うんですね。私なんかちょっとこの辺素人なので、よく分からないで言っているところもあるんですけれども、書いたものを調べるとそういうふうにしてあって、この2つのことをやったことによって、面積ないし金銭での負担が10分の1になったというようなことが書いてありました。

それで、加算宅地係数の設定では、既存の家が建った建物付きのところには、100平方メートルのところは10%加算してあげて、150平方メートルのところは8.3%加算してあげたとか、そういうようなことも書いてありました。そういうようなのを調べて書いていただきたかったと思います。

もう少し細かく、例えば専門のところに聞いて、いろいろところを1つの会社でやっているところもあるので、そういうところに聞いて、こういう表はもっとも細かいものが出てきたり、もっとすごい、住民のことを考えて、こんなところでこんなことをやっているよというのを知りたいなと私は思うんですけれども。

あともう1つ。一番最後の「市の見解」の最後のところ、西口は減価補償地区ではないというのが、これがちょっとよく分かりません。西口の場合、従前のほうが評価が高いぐらいに思うし、今は地価が下がっているときで、道路だけの観点というのもおかしいし、最近では、70年代以降だと思うんですけれども、宅地での幹線道路の評価は余り高く見ない傾向があるのではないかというようなお話も聞いたこともあるんですけれども、なぜ、西口は減価補償地区ではないというのは、どういうところで、だれが決めて、なったのかということをお聞きしたいんですけど。

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） これは、事業計画でも定めておりますとおり、減価補償地区ではない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、事業計画書を今持ってきているんですけれども、何ページを見たらいいのでしょうか。

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） 事業計画書の8ページでございますけれども、(5)でございます。その中に保留地の予定地積等がございますが、その下に、整理前の宅地価格総額がございます。これが651億6,265万9,000円ですね。それから、この右に、整理後の宅地価格総額がございます。これが656億3,741万4,000円ということで、整理後、減価となっていないと、そういうことで申し上げたところでございます。よろしく申し上げます。

会長（新井明夫君） 先そのほかのところで、答えるところはありますか。上野地区、西平山。質問がありましたよね。見解はありますか。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これにつきましては、私どものほうでも調べているわけなんですけれども、そこまで詳しい内容につきましては把握ができなかったということでございます。

それから、宅地加算との関係につきましては、当然、今までの区画整理の中でも行っているところでございます。また、増進率等の関係につきましては、今後、研究をしていきたいということで、よろしくお願ひしたいと思ひます。

会長（新井明夫君） 上野第一の減歩緩和のところ、どういふ方法で緩和したか、もうちょっと具体的に書いたほうがいいというご指摘があったわけですね。で、これは2つ丸ポチがあって上下に書いてありますが、私からお伺ひしますが、上の買収した土地は、付け換地した場合にその結果の財政負担が書いてない。2番目の丸ポチのところは財政負担が書いてありますね。ですから、上の丸ポチの財政負担はどうだったのかというのは分かっていますか。下と同じなんですか。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） この財政負担等につきましては、申しわけございませぬが、現時点で把握しておりませぬ。調べさせていただきたいと思ひます。

会長（新井明夫君） 下は、土地を購入させた。だから本人が財政負担をした。書いてありますよね。だからその上です。上も同じなかどうか。違うんですか。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 市が買収をして、その土地について付け換地、いわゆるそのときには市からまた個人に売っていると、そういう形になろうかと思ひます。実際に金額が動いているか、または清算金の扱いかどうかははっきり分かりませぬが、いずれかの方法で対応していると思ひれます。以上でございます。

会長（新井明夫君） じゃあ、それは調べてくださいね。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 分かりました。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そのの、同じ上野第一の清算金の軽減のところも、評価において、従前の評価額より高く、整理後の評価額を安くなるように評価に操作を加え清算金を軽減しているということはわかるんですけども、もうちょっとここは詳しく書いて、どのように操作をしたかということが書かれてなければ、余り意味がないように思うんですけども。この辺も整えていただきたいんですけど。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これにつきましては、私どものほうではわかる範囲で調べてみたところなんですけれども、そこまでのところまでは、申しわけございませぬが、分かりませぬでしたので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

会長（新井明夫君） ご理解をいただきたいと思ひます。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） それは聞けばわかると。区画整理課に聞けばわかると思うんですけども。

会長（新井明夫君） 聞く意思がおありですか。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、私どものほうでも担当のほうに電話をしまして確認をいたしましたけれども、やはり事業が古い事業なんかになりますと、担当が替わってしまう場合があるんですね。実際にそのときどういふふうに対応したかというのは、今の担当レベルで分からない部分もかなりあります。そんなことで、調

べてはみましたが、そこまではっきり分からなかった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。

会長（新井明夫君） そういうことだそうですね。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 羽村市の区画整理において、小宅地とか一般宅地に対する負担に、軽減が非常に薄いというか、そういうことに関して熱意がないというか、そういう話をすごく聞きますので、あと、非常にいろんなところを市として研究して、こういう方法があった、こういう方法があったということを私たちに言っていただきたいと思ひます。

それから、さっきの減価補償地区の話なんですけれども、そういう計算の仕方というのは、それで増進率Yが1.3になったとか、そういうことは以前説明を聞きましたので分かっているんですけれども、それが途中で変わるということがあり得るということが、私はこの表で自分なりに調べたらわかった。もちろん間違っただけ解釈しているのかもしれないんですけれども、西平山なんかの修正増進率という言葉が出てきたり、それからこの段原に関しても、これは最初から決まっていた増進率とかそういうのは変わらないで、そのまま最後まで来て、減価補償という形になったのか、何かそういう操作をしてこういうことになったのか、ということが知りたい。

前に私がここで言ったのは、市のほうが、小宅地やなんかを思うばかりにどんどん先行取得してしまつたら、何百万というすごいお金を一人ひとりが抱えることになって、施行者のほうで、これは大変だということでは何か手を尽くしたということを知りたいんだ、ということはこの席で言ったと思うんですけれども、それがこのことであれば、途中でこの増進率等を変えて減価補償金という形で、もらうはずだった清算金のほうを抑えたとか、そういうことがなされたんでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） ちょっとご質問の趣旨が分からないのですが、段原は、神屋敷委員がおっしゃられた、そういうふうに感じているということでしょうか。質問のご趣旨が、私のほうで聞いていてちょっと分からなかったんですけども、こちらに書いてあります「西口は減価補償地区ではない」というのは、今現在、事業計画で定めていますのは、いわゆる公共減歩、また保留地減歩をとつても、整理後のほうの土地の総評価額、こちらのほうが金額が、こちらで見ただければわかるように、高くなっているわけですので、減価補償地区ではないということでございます。

それで、じゃあ、増進率が変わるのか変わらないのかというのがありますが、これはあくまでも、事業計画書を作成したときのそれぞれ整理前の土地の価格と、整理後の想定した土地の価格、そういうところから計算した結果、このような形になっているということで、事業計画上、減価補償地区でないということをご理解いただきたいと思ひます。

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） 西口は減価補償地区ではないと。それは、これから長い事業の期間においてそういうことが必ずしも、必ず増進率が上へ行くという、逆に低減になっていく可能性もあるわけですから、これは全然そういうことは、そのときになって考えるということになるんですか。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これは事業計画でこのように定めております。この事業計画ですね。いわゆるこの事業計画で定めているのは整理前の土地の評価と整理後のですね。整理後の土地の評価といひますのは、いわゆる公共減歩とか保留地減歩がされるわけですね、いわゆる宅地上の面積が小さくなっているわけなんですけれども。それが、こちらでいひます総価格では整理後の土地のほうが大きくなっているわけですね。そういうところから、いわゆるこれがもし逆転していれば、当然、減価になるわけなんですけれども、今の事業計画で定めていますのは、これは減価補償地区ではないということでございます。

しかしながら、島谷委員さんがおっしゃるのは、これから大きな変化があるとか、その辺の、結局、土地の評価というのは、整理前は整理前で現状の評価ができたわけなんですけれども、整理後はあくまでも想定して出しているわけですね。それはこの事業計画を定める段階で、そのように定めたということでございます。ですから、この事業計画に基づいて、今、この区画整理を進めていこうとしているわけですね。そここのところをご理解をいただきたいと思ひます。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） まだ分からないのは、私が尋ねている中身は、今、事業計画段階では定めてないと。それで、長い期間中に減価になるような事態が生じた場合ということですが、私が聞きたいことは、そういうときはどういうふうになるんですか。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 基本的に区画整理の場合、いわゆる従前の土地の、使われている現状の区域が、やはり公共施設が未整備であったり、この公共施設というのは道路でもそうですし、公園とかそういうところが未整備であった、それが区画整理事業によって基盤の整備がなされる、そういうところが土地の利用増進率が図れるわけですね。その図れる範囲内で、範囲内でそれぞれの今、減歩を、減歩というか、いわゆる皆さんの持っている土地を少しずつ出し合ってそういうふうな形に整備をしていただくというのが1つの基本的な区画整理事業のルールでございます。

その中で、整理後の土地の評価でございますが、それは当然、概成時、いわゆる事業が完成した時点で同時に見直しますので、土地が上がった、下がったということではなくて、整理前のときも、整理後のときも、その時点に置き換えて、同時に土地の評価はいたしますので、今まで区画整理で、当初は減価補償地区でなかったものが大幅に変わって減価補償地区になったという例は、私ども、まだ聞いておりません。全くないとは言えませんが、基本的にはそのような形で土地の利用増進が図れるというふうな形で定めていく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） 私は、この表をつくっていただくというためには、救済ですね、小宅地等の救済のためにどんなことをほかの地区でやっているかということ調べるために出したんです。それで、最初からそれがもう1.3のままで決まっています、計画どおりにやるんだから、最後まで計画どおりにやるんだからと言えば、何も救済できないし、そのままそういう気持ちで施行者側がいくのであれば、羽ケ上なんかと同じように、救済されないままという感覚が強いんですね。

それで、ここの段原のところにも書いてあるんですけども、施行前の土地の価格総額より減少した場合、その減少額を土地の所有者および借地権者に補償金として配分、と書いてあるんですけども、段原の場合は、最初からこういうふうに減少するという計画を立てたんじゃないと思うんですね。やはり救済するために操作をした。それから西平山においても、小宅地に対して救済するために修正増進率ということを設定して、まあ、ここは負担緩和を図ったために130平方メートル以下は85%の免除のというようなことが書かれていたんです。私も、読んでもなかなか分からない部分があるんですけども、何か一生懸命、施行側のほうがやっているというのが見えるんです。

で、この段原とか、西口は減価補償地区ではないって言い切ってしまう、今のような青木部長さんの説明だと、何かとも一生懸命やっても、一生懸命この資料もつくっていただけないみたいだし、ただ、ただ計画どおりに全部進めていけばいいというような、そんな気持ちが酌み取れてしまうんですけども、やはり真面目に資料をつくっていただいて、1つ1つどう救済するかということ、ここの紙面の中に、各地で救済してきたかというのをわかるように書いていただきたいと思うんですけども。

会長（新井明夫君） ちょっと施行者に申し上げますが、減歩緩和の手段として資料を要求したということですね。ですから、そういうことが、109条が可能な手段として採用できるのかどうか、この段原がどういう事情でそうなったのか、事業計画をつくったときから減価補償地区としての計画であったのかどうか、その辺の検証もされていけばそれを話していただきたいし、要するに減歩緩和の手段として109条はないんだろうと思うんですね。その辺をはっきりしてください。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 今、神屋敷委員のほうから、小宅地の減歩緩和と。区画整理法に基づいて、やはり1つの基準でやるものと、施策でやっていく。この施策は、確かに施行者の、区画整理法とは別な形でいろんないわゆる軽減策を考えていると思うんですね。で、私ども、ちょっと段原のは詳しくは調べてないんですけども、当然、区画整理事業で行うべきものと、それをなおかつ施策として緩和をしていくというのは、またこれは別なことでございます。

いずれにしても、施策につきましても皆さんからご意見をいただいております、減歩緩和の軽減を図る、また、今の神屋敷委員さんのご発言ですと、小規模宅地について最終的に清算金が跳ね返らないような何らかの施策として対応を図れというふうなご意見に、私どもは伺っているんですけども、そういうところにつきましては、これから当然、換地設計基準も定めていかなければなりません。その中で市の施策として小宅地の方々にどれだけ軽減が図れるかというところは、これから検討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） 今の件ですか。

委員（神屋敷和子君） はい。

会長（新井明夫君） ちょっとその前に、次回でいいですから、この109条をもう少し、109条がなぜ区画整理法にこれが位置づけられたか、これをよく調べることで、それから事業計画において、普通ですと再開発なんかは要するに宅地の増進が問題になるところは減価補償制度を採用してやっているわけですから、そういった、何ていうのかな、西口をとらえた場合の理論的な判断というものがあるはずですから、それをよく整理して、次回答してほしいと思うんです。

これ、今やってもね、神屋敷委員は、減歩緩和の手段として段原でこの制度、109条を活用したんじゃないかというこ

となので、そこのところを明らかにしないと、法が、109 条をなぜ区画整理法の中でこういうのを位置づけたか、その理論的な背景をしっかりと、歴史的な理論的な背景をはっきりここで言っていたかかないと、これは時間をかけても答えは出ませんから、次回の宿題にします。よろしいですか、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） はい。

会長（新井明夫君） では、ほかの質問をお願いします。はい、どうぞ。8 番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 資料 2 なんですからけれども、この折衷式というのをやっているところは、全国の中であると聞いているんですけども、どういったところでやっているのか、ちょっと私のほうの資料はそこは分からないんですけども、どういうところの特徴があるところで、また、どういうところでやっているのか、わかったら教えていただきたいんですけど。

会長（新井明夫君） 分かりますか。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） そのようなお話なんですけど、私のほうで、大変申しわけございませんが、そこまでは調べることができませんでしたので、よろしくをお願いします。

会長（新井明夫君） 次回までに調べられますか。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） いろいろなところに確認をして調べたところ、分かりませんでしたので、よろしくお願ひしたいと思います。

会長（新井明夫君） 建設省へ照会しましたか。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） いいえ、建設省へはしておりません。

会長（新井明夫君） では次回までに、建設局のこの区画整理を担当している部局へ照会して、そこでそういう事例はない、ある、あったらどこ、その採用の理由、それらを調べてここで報告してください。
よろしいですか、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） はい。

会長（新井明夫君） ほかにございますか。7 番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） 先ほど、意見のときに、平均減歩率を下げる施策ということで、この資料 1 の表の六町四丁目付近というところの事業の概要の一番下のところに、平均減歩率が 19.33、それから※印で、整理前の宅地の買収完了後 14.12 という数値があがっております。これ、約 5%強の平均減歩率を下げているんですね。これは相当な減歩率の低減をやっているというふうに見受けられます。事業を推進していく上で、もともとの試算の 19.33 が、こうやって 5%も減らすということをやらざるを得なかったんじゃないかと。事業を推進していく上でね。

その意味で、この「平均減歩率を下げるために」という区分から 2 つ目の行なんですけど、この 2 つ、あるいは施策でもって 5%も減らすことができたのかどうかという、その内容をもうちょっと参考で知りたいと思うんですが、次回でも結構ですけど、相当なこれ、率を下げてますので、何か思い切った策も入ったのじゃないかと思うので、それを、次回で結構です、ちょっと調べておいてもらえればと思います。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） この減歩率の関係なんですけれども、5%もの減歩が低減しているわけがございますけれども、この地区では堤防を、恐らく建設省等からの払い下げというんでしょうか、そういったものを、大きな土地ですね、面積的には相当の土地になるかと思うんですけど、それらをこの区画整理の区域に加えるといいましようか、そういったことをしていることによって減歩率が 5%も下がると、そういうことになっているというふうに思います。ちょっと資料を調べさせていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

会長（新井明夫君） 小宮委員、よろしいですか。

委員（小宮國暉君） 結構です。次回で結構です。

会長（新井明夫君） 趣旨はお分かりのようですから。結局、この施策のところに書いてあるのはこのとおりだと思うんですけども、先行取得をした土地の種類も大事なんですけど、何のために先行取得をしたのか、これは税金の投入という問題で、1つ根拠がそこにあるんだろうと思うんですね。例えば、どなたでしたっけ、4番の瀧島委員さんからさっきお話があったように、要するにこの地区の権利者だけが背負うのはどうかという、広域的な施設ね、こういったものがあるんだから、少し減歩についてその辺を考える必要があるだろうというご意見だったわけですね。

ですから、例えば幹線道路のように広域的な利用に使用される街路について、一地区の権利者の負担はできるだけ避けようということ、羽村市も土地を一生懸命買っているんだろうというふうに思うんですね。で、あそこは鉄道ができましたから、いろんな意味で、目的があって先行取得したと思うんです。あの視察のときにも聞いたかも分かりませんが、整理をする意味でその辺をしっかりと聞いていただいて、次回、ご報告をいただければ、今のご質問については理解がされるのであろうというふうに思います。

ほかにございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 資料1なんですけれども、先ほど、聞くのを忘れてしまったんですけども、「市の見解」のところの3番目のところで、「減歩相当分の土地を購入（自己負担）しておき、合併換地することにより従前地と同面積程度を確保することは可能」って書いてあるんですけども、この「土地」というのはどのような土地のことなんですか。付け換地とか、付け保留地という言葉があると思うんですけども、そのところのちょっと説明をしていただきたいんです。

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） これは、やはり小さな宅地、そういった宅地の場合に、市が買っておいした土地を、いわゆる少しずつ充てるといっていいのでしょうか、要するに市が持っている土地を個人に買っていただくという。

大変失礼しました。申しわけございません。これは事前に個人の方が土地を購入していただいて、それで将来的に換地を決めるときに、そこへ合併換地をする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います。大変失礼しました。

会長（新井明夫君） ちょっとよろしいですか、部長。

これは、羽ヶ上とか小作台でそうやったという例でお話しになる分には構わないけれども、当西口地区は、何らそういう方針は。これから審議会が、施行者から我々に意見を聞くという形でね。というのはね、合併換地は一定の条件があると思うんですね。東西一番外れのところの土地を買って、一番東を買って西へ持って行ってくれということまで決めるのは、これからの細かい設計要領、そういう段階でしっかりとみんなで議論をして決めていかなきゃいかんことだろうと思うんですね。

今の説明ですと、三角地のどうにもならない土地を買って、それで自分の減歩の土地を充てるといって許容する説明になっているんだよね。ですから、そういう方法はあるけれども、具体的には今後の問題と。後のほうをちょっと付け加えてください。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 大変失礼しました。

そういうことで、将来的にはそれができるような方法も考えなければいけないですし、市としては、当然、それらをよく見た中で、いわゆる審議会とかそういうところに決めていただくということになると思うんですけども、そういう対応を図っていきたいというふうに考えておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

会長（新井明夫君） まあ、いずれにしても、合併換地は必要な制度ですから合併換地を認めているわけですが、そのケースによって審議会で十分揉まなければいかんということでございます。

8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） すみません、私、分からないんですけども、事前に買っておいといてという、この土地なんですけど、保留地でもないし、先行取得地というようなことですか。

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） 先行取得といいましょうか、個人が、やはりこれだけの土地は確保したいという思いがあってその分を確保するには、別に土地をまた新たに設けて、減歩がもしされたときにも、その事前の土地の面積が確保できればいいという、そういうことになろうかと思ひます。よろしくお願ひします。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 補足説明をさせていただきますが、これは西口ではないんですけど、ほかの市町村ではこういう例があるんです。50坪なら50坪の土地を10人で共同取得をします。10人でしますと、平均で割りますと5坪ずつになりますね。それを自分のいわゆる減歩相当分、それが減歩相当分か分かりませんが、50坪あれば55坪にして、それを基準地積として新たに換地をしていただいて、実際、従前の土地の50坪を確保するとか、そういう施策をとっている自治体もあるというところから、今回こういうふうなことが可能であるというふうな書き方をさせていただき、まあ、これにつきましては、先ほど言いましたように審議会のほうへ諮って、そういうふうな手法ができるかどうか、また検討していくというふうなことでございます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 幹線道路を先行取得地で買って、平均減歩率も下げられないのに、こういうことを考えるということがあるんでしょうか。全然話が違いますか。

会長（新井明夫君） ちょっとね。今のは平均減歩率を下げる手段でなくて、お住まいになる土地が、全部、100%ノ一減歩の土地は別として、多少なりとも減歩をされる、その宅地をどうしても減らしたくないという方の、救済策というか、でありますね。それを合併換地という方法で救済できるか、できないか。だけでも限度があるであろうというのが、先ほど私が申し上げた点ですが。そういうことでご理解いただきたいと思います。

ほかにごありますか。5番・中野委員。

委員（中野恒雄君） 資料3の井戸なんですけど、これが、調べた実数ですか。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これにつきましては、現地を調べてということではなくて、環境影響評価とか、それに使った際の資料でございまして、これは実際にはもっとあろうかと思えます。これにつきましては、今後、区画整理を進めていく中で、物件の調査、当然そういうものを調査していかなければなりませんので、その際に細かく調べてまいりたいというふうに考えておりますので、この数だけではないと思われまして。以上です。

会長（新井明夫君） 中野委員、よろしいですか。

委員（中野恒雄君） はい、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） 中野委員さんからも今お話があったんですけども、やはりほかの方からも、井戸がこんな少ないわけない、例えば防災の井戸、何とかの井戸と、今、環境のほうからの資料と言ったんですけど、そういうところで調べた井戸だなどというもので、伏せられていて今は使っていないけれども、井戸として空洞があってというのは、もっともっとたくさんある。それを進める中で物件の調査をするのじゃなくて、やはり先に聞いておけばすぐわかることですし、あと、墓地に関しても、この間、市のほうに私は今回の審議会を迎える前にも言ったんですけども、ほかのところにもあるということ言ってます。それはまだ1カ所だけだったんですけども、ほかにも聞いています。

やはりつい最近までも、昔の、みんなが忘れちゃったようなのは分からないんですけども、最近も皆さんが分かっている範囲のお墓だったというところが駐車場になっていたりとか、そういうところはやはりここに書いておかないと、後でいろんな問題が起きると思いますので、入れてください。それと、あと、重ね図も一緒にここに重ねて出していただかないと、ちょっとよく分からないので、そういうきちっと、墓地、井戸、調べて、あと重ね図も重ねて出していただきたいということ。

あともう1つは、ここで、ふれあい公園というのは私が言ったから、これはもう純然たる、つい最近までお墓だったのを公園にしたわけなんですけれども、これがもう、1,097平方メートル増えているということで、これはもう事業計画の中でも墳墓地ということで入っていた面積なんでしょうか。

会長（新井明夫君） まず前段の、井戸を入れること、重ね図、それは可能ですか。それからあと、2番目の質問。続けてでいいですから、お答えください。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 墓地につきましては、従前、古い墓地等が昔あった場所もあるかと思えますけれども、それらを改葬して、すべてもう今の時点では宅地として扱っているところ等があるものと思われまして。それについては、もうすべて、墓地でなく宅地としての措置をしているものでございますので、それらについて、また墓地として取り上げるというのは、余り適切ではないのかなというふうに私どもでは考えております。

それから、井戸の関係でございますけれども、これにつきましては、当然、井戸がちゃんと埋められている場所であれば、それもよろしいんでしょうけれども、今後、事業を進めていく中で調査を、当然、細かくしていかなければならないというふうには認識しておりますが、現時点でそれを調査をして図面化をするということは、今の時点では私どもでは考えておりませんので、よろしくお願ひしたいと思います。

それから、ふれあい公園の場所につきましては、墓地跡地 1,097 平方メートルですか、これについては、今の段階では墓地という地籍になっておりますので、この計画の中にも入っておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

会長（新井明夫君） 3 番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） この数字がちょっと違っているんですよ。この墓地面積。墓地の合計面積は 4,792 ではなくて、4,358.76 となっている。これは、前回のですよ、前回のときに部長が答えてるんですよ。前回記録の 27 ページ。20 回です。だから、これは逆に減っているというのは、今のような、指田さんの説明による、宅地にしてしまったら墓地が減っちゃったと、そういうことかな。

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、島谷委員さんのそういったご質問がございますので、再度ちょっと調べさせていただきたいと思ひますので、よろしくお願ひします。

会長（新井明夫君） はい、お願ひします。
ほかにもございますか、資料 3 までので。8 番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今は宅地になっているから、もうお墓はこれだというのは、やはりちょっとおかしいと思ひんです。住民の方々から、やはり井戸の水神様の問題とか、ご先祖のことでということで、もう家をそこには建てることは、そこに行く人はいないわよねとか、そういうふうないろんな話が入ってきて、この地図を見ると、とても抜けているというふうなお話があるんです。

それで、進める中でそういうことを調査するのじゃなくて、きちんと、どこと、どこと、どこが、どのようになっているか、重ね図と合わせてきちっと検証していかないと、面積の上でも、非常にここの西口というのは、ほかのところと違うわけですから、後になって辻つま合わせになってきて、後の人たちのほうが大変なことになるということはあると思ひるので、きちっとした計画を検証していかなくちゃいけないと思ひるので、その辺は「進める中で」じゃなくて、今、きちっと資料を出していただきたいと思ひます。

会長（新井明夫君） 何かありますか、施行者のほうでお考えは。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 先ほど申し上げましたように、従前の墓地、それらをすべて改葬して、もう宅地に既になっている場所、それについては、やはり宅地ということで扱わざるを得ないのじゃないかと思ひます。そのために、ご本人が墓地を改葬して宅地という形にしているわけでございますので、それをさらに調べるという考え方は市のほうでは持っておりませんので、よろしくお願ひします。

会長（新井明夫君） 3 番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 例えば、今、指田主幹のお話の中で、自分の土地の中の墓地のところへ宅地をするということであれば、これはそこへ家を建てるのかなんとかということに関しては、もう本人がそういうことを承知でなさるからいいけれども、換地するとき、後になって、「ああ、この墓地だったのか」なんて聞かされたら、換地者にとってはこれはたまったものじゃないでしょう。

まあ、そんなことは迷信だどうだと言ったって、なかなか人間はそういうところはすぐには吹っ切れるものじゃないですから、それはやはりちゃんと調べておいて、そこに来る人は、「墓地ですよ」なんて、まあ恐らくそんなことを言ったらどうなるか分からないけれども、青木部長は、パークにするとか道路にするということは言っておられましたから、そういうことであればいいんでしょうけれども。そういうことなんですよ、いわゆる人間の気持ちというのはね。そここのころをもう少し考慮する必要があるんじゃないかな。

会長（新井明夫君） 指田主幹、何かありますか。主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 委員さんのおっしゃることは、よく私も分かります。ただ、それはもう、従前は墓地であったかもしれないですけど、大昔になるかもしれないですけど、それを正規の方法で宅地化をして、そこを掘り上げて別の場所に移しているということであれば、私どものほうでも宅地という形で見ざるを得ないということ

ございますので、ぜひご理解をいただきたいと思います。

会長（新井明夫君） まあ、今の段階でね、いろいろ問題があって、なかなか難しいですよ。実際に手続をとってやったものやら、いろんな歴史があるからね、そのケース・バイ・ケースで、これはまた問題になる。だけど、じゃあ問題を事前に調べたから防げるかという、これもまた至難なことだね。

1 つ申し上げますが、重ね図のご注文があったんですが、重ね図というのはひとり歩きしましてね、この元の図面がいかにげんなりものですね、これね。測量して書いたのじゃないでしょう、今。ですから、そういうところへもう1つ、今の区画整理で出ている街路計画やなんかは正しいんだろうとは思いますが、ちょっとでもずれると、墓地なんかは地図の上ではこんなもんですからね。ちょっとボールペンの先っちょで落ちるかどうかの問題で、これは非常に誤解を与えますから。何ていうのかね、もし仮にそれが可能だとして、それを施行者のほうで出したほうがいいというご判断があった場合は、これは図面は注釈をつけたいとね。そういう慎重な配慮はしてください。権利者はそのように理解しますから、こういうものはね。よろしくをお願いします。

それでは、きょうは2時間たちましたから、ここで暫時10分ほど休憩をさせていただきたいと思います。

午後3時02分 休憩

午後3時11分 再開

会長（新井明夫君） 再開いたします。

資料4以降の説明を施行者においてお願いします。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） それでは、資料4の説明をさせていただきます。

資料4につきましては、「第10回審議会における質疑に係る資料」でございますが、第15回の審議会の配付資料の改定版でございます。この上の部分につきましては、1番までの部分につきましては、既にご説明をしているものでございます。2番につきましては、これを新たに加えたわけでございますので、その説明をさせていただきたいと思います。

下段の2につきましては、土地利用計画の商業系面積に対する商店の集積面積の割合。これを土地利用計画の見直し(案)とした場合に、割合的にどうなのかというようなことで記載をしたものでございます。これにつきましては、事業計画の土地利用計画の段階では、商業系区域の面積が8.4ヘクタール、それから右側の土地利用計画の見直し(案)の段階におきましては、7.9ヘクタールということでございます。

それから、その下の商店の集積面積割合。これが平成15年の4月の時点でございますけれども、この段階で、上の表にもございます5万6,046平方メートルに対しまして、商業系の区域の面積が8.4ヘクタールあるということで、それで割りますと、15年の4月の段階では土地利用計画として、土地が66.72%になるということでございます。

それから、今度は右側にいきまして、利用計画の見直しをした場合です。それが、5万6,046平方メートルを見直しの面積の7,900平方メートルで割りますと、70.94%ということになります。

それから、その下の平成17年の9月の時点でございますけれども、その時点につきましては、上の表にもございます5万4,036平方メートルを8万4,000平方メートルで割りますと、64.32%となります。

それから、土地利用計画の見直しをした場合の数値でございますが、5万4,036平方メートルを7万9,000平方メートルで割りますと、68.40%という数字になりますので、よろしくおもしろいと思います。

次に、資料の5に移らせていただきたいと思います。

資料の5でございますけれども、これにつきましては、「羽ヶ上土地区画整理事業における清算金算出事例1」。この場合、清算金徴収で減歩なしの例の場合の路線価計算ということでございますが、これも以前にお出しをしました計算例の中の路線価が760点、1,040点という数字が出ていたんですけれども、その説明ということで表にしたものでございます。

まず、左側が整理前になります。右側が整理後でございます。それで、路線価の計算につきましては、街路係数、接近係数、宅地係数、これを合計したものでございます。それから、これを確認いただくために、第16回の審議会の資料の10、それで、羽ヶ上の土地の評価基準を配付してございます。その12ページ、これを併せて見ていただきますと、分かりやすいのかなというふうに考えております。

まず、街路係数でございますけれども、街路係数を出す場合には、幅員とか、街路の性質を表す係数だとか、構造ですとか、その辺の部分が計算の中に入ってまいります。計算式としますと、 $t \cdot F(w) + \Sigma X$ ということで計算をされます。そうしますと、右側の真ん中ほどに数字がございます。そうしますと、 t というのは街路の性質を表す係数ということでございまして、この場合、3.6メートルということで、その他ということになりますので、 t の値というのは1.0というふうになります。

それから、この計算式でいきますと、 $F(w)$ ですね、その部分につきましては、 $3.6 / (3.6 + 4)$ ということになりますので、0.474という数字になります。それから X 。これは街路の構造による係数と。これは簡易舗装の場合ですと0.13、それらを足したものが0.604ということになります。それから、今度は右側にいきますと、幅員が6メートルになったということで、同様の形で係数がございますけれども、それらを計算してまいりますと、※印がありますけれども、0.84という数字になります。

それが1つございまして、それから今度、接近係数、それを出すわけでございますけれども、これも、駅ですとかいわゆる公共的な施設、それらからの距離という形で計算をするものでございます。計算式としましては、 $\sum m \{(S-s)/S\}$? という計算なんですけど、ちょっとややこしい計算になりますけれども、まず、 m の数字というのが影響力の強さを表す係数ということで、これは1.0ということで1ですね。

それから S 、施設の影響距離限度ということで、これは駅からの距離が2500ということになります。それでここに2500が入ります。それで、 s につきましては算定起点よりその路線までの距離ということで、羽村市役所からの距離が900メートルということで、 $2500-900$ 、それを2500で割るということでございます。その1乗、それが0.64という数字になります。それから右側についても、整理後ですけれども、それらについても同様の計算をして、0.652という数字が出てまいります。

それから、今度は宅地の係数になります。これは従前の宅地が、いわゆるインフラの整備だとかいろいろな部分を加味しまして、宅地係数というものを出すわけでございます。これにつきましては、式としましては $U \cdot F(p) + \sum Y$ という計算になります。そうしますと、 U ですね、これは整理前でございますけれども、0.7というのは新奥多摩街道のみということで、それ以外は0.6という数字がございしますが、それをもってまいります。

それから p です。これは中ほどにございますけれども、 $(1+0.2\sqrt{p})/(1-5dp)$ という数式がございまして、それを計算をするということでございまして、それが下にございます、1.0874という数字が出てまいります。それから Y 、 $\sum Y$ 。これは水道の引き込みが容易であるというようなことで、それが0.05ということで、それらを足していきますと0.7024という数字になります。それから、右側の整理後につきましても、同様の計算をいたしますと、まあこれは変わっているところというのは、やはり下水道の完備ですとか、そういったことが変わってまいりますので、それらの違いが出てくるということもございまして、それが1.1626という数字になります。

それで、その下に行きまして路線価。街路係数+接近係数+宅地係数。これは上の数字0.604+0.64+0.7024という数字を足して、1.9464というふうになります。それから、整理後につきましても、それを右に行っていただきまして、2.6546という数字が出てまいります。

それから、その下でございましてけれども、 (R) の部分でございまして、これにつきましては、上の数字が下にまいるわけでございます。

それから、一番下の注(1)というのがございまして、これは羽ヶ上地区における3要素の路線価指数の最高値は2.5568という数字でございまして、その数字は、通常、路線価を設ける場合は最高値を1,000点とするということになっております。その1,000点を2.5568で割ります。そうしますと、391.1138923という数字になります。これは小数点以下7桁ということなんですけれども、これはできるだけ正確を期すという意味で7桁を出してございまして、

その数字を、先ほど言いました R' で路線価1.9464×391.1138923を出しますと761という数字が出ます。これにつきましては、1の位を切り捨てをして760というふうになります。今度、右側の整理後につきましては、同様の計算をいたしまして1038ということになりますので、四捨五入をしまして1040と、そういう数字が出てまいります。

これが、審議会にお諮りしたときに提出をした資料にございました、路線価を算出する計算になりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

とりあえず、この2つまでご説明をいたしておきたいと思ひます。

会長(新井明夫君) ありがとうございます。
質疑をお願いします。3番・島谷委員。

委員(島谷晴朗君) 資料5、これはミスプリントじゃないのかな。接近係数の整理前、整理後。これは起点が、整理前は算定起点が羽村市役所と。それから整理後は、算定起点が「羽ヶ上地区は、JR小作駅より最も遠い場所でも2500m圏内のため、係数は同じとなる」。これはどういう意味ですかね。

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) この施設の影響距離限度、これにつきましては、左側の S もそうですけれども、同様の数字になるわけですが、これは同じ扱いをしております。ここにコメントがございまして、同様の扱いをしているということで2500という数字になります。

委員(島谷晴朗君) じゃあ、整理前、整理後、その欄、その S 同士もこれは同じだということですか。

羽村駅西口地区担当主幹(指田富一君) そういうことになります。よろしくお願ひします。

会長(新井明夫君) ほかにございしますか。8番・神屋敷委員。

委員(神屋敷和子君) 先ほど、16回目をちょっと探していて、聞き逃したのかもしれないんですけど、最後の注のところの、街路係数と、接近係数と、宅地係数というのは、ここには数字は何が入るのか教えていただけますか。

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） 注のところの3要素の路線価指数の、何が入るといのは、1,000点の場合の最高値ですね、いわゆる指数の最高値、これが2.5568という数字になるわけですが、それをいわゆる上のほうの当該同様の計算をしてみますと、1,000点のところについては2.5568という数字が出るということでございます。

会長（新井明夫君） それでよろしいですか。下から4行目のところですね。

委員（神屋敷和子君） 下から3行目のところですね。（街路係数+接近係数+宅地係数）の路線価指数の最高値は「2.5568」であるといのは、この街路係数、接近係数、宅地係数といのは、羽ヶ上地区における3要素といのは、これは決まった数値があるわけですね、最高値としての。じゃないんですかね。

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） この2.5568につきましては、同様の計算をさせていただきますので、申しわけないんですけど、今はちょっとお答えできません。ちょっと調べさせてください。

会長（新井明夫君） いや、計算はいいとして、こういう同じ計算をして、最高の地点はこの数字になっていると、こういうことですね。

神屋敷委員、そういうことです。これが一番高いということですね。恐らく、この今のこの計算式にあるような数字が、前面の道路だとか、いろんな要素が変わってくるんだけれども、そういう変化の中で一番高いのはこういう数字だとい、最高点を参考までに言った話ですね。参考といつか。

指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） ちょっと、つけ加えさせてもらいますけど、これは、「街路係数、また接近係数、宅地係数が幾つになりますか」ということでしょうか。2.5568になる場合に幾つになるかということですね。分かりました。では、これはちょっと計算をさせてください。

それから、この2.5568といのは、あくまでも従前の土地を1,000とした場合ですから、右側の換地の係数とは違いますので、それをご理解いただきたいと思います。

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） そうすると、羽ヶ上地区による3要素で最高値といのは、それぞれ街路係数、接近係数、宅地係数は、それぞれ地区によって違うということですね。西口ではこの係数はそれぞれ決まっています、小作台は小作台でそれぞれ決まっています、ということで理解していいのでしょうか。

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） そうですね。計算等につきましては同じと考えますけれども、何ていうんでしょうかね、若干変わる部分もあるかと思えます。これは当然、距離だとかそういうものも変わってきますので、それらの係数といのは変わる可能性は十分あるというように考えております。

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） では、そのところは後で教えていただいて、あと、路線価指数のRとかは、平気で小数点がないか、小数点がいっぱいあるところと、ないところがあるんですけど、こういうのといのは決まり事はないんですか。例えば、ちょっとした0.0幾つの違いで、すぐ3万から4万とか、最終的な清算金等の違いなんかが出てくると思うんですけど、こういうのは何で391.1138923で、あるときは小数点第2位とか決まっているのかといのが、ちょっと随分これは大きな、1円、2円じゃなくて大きな形で響いてくるものだと思うんですけど、そういう決まり事って何かあるのでしょうか。

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） これについては、当然、何をもとに計算をして、ここまで計算した場合は小数点以下何位までということを決めておきませんと、やはり変わってしまうのは困りますので、それらについては今後も、

当然、西口等で行う場合にもその辺は決めていきたいというふうを考えておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

会長（新井明夫君） ほかにございますか。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） それは、じゃあ、どこかにきちっとした決まり事があるということですよ。

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） はい、そのとおりでございます。

会長（新井明夫君） 4番、5番のご質問は以上でよろしいですか。
それでは、次に資料6と、それから一緒にいいですか、資料7の説明は。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） それでは、資料6の説明に入らせていただきます。

資料の6につきましては、「借地権者および借家人に係る手続き等一覧」ということでございまして、これは借地権者および借家人の手続きや、市からどのような連絡、またお知らせ等が配布されるのか、これらを時系列的に示した資料でございます。これにつきましては、申しわけございませんけれども、事前にお配りしているものでございますので、こういう順番で事業が流れる際にはこういう形の手続きがあつていきますと、また、法令等につきましては、こういう法令によって行つていきますということでございますので、ご説明のほうは省略させていただきたいと思ひますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

続きまして、資料の7でございます。これにつきましては、区画整理の換地設計等の基準になります「基準地積の決定方法」ということで資料をつくらせていただきました。これにつきましては、第12回のときに、やはり審議会の中で提出をさせていただいている資料、これを改定をしたというようなことでございます。以前、右側の関連条文等につきまして入つてございませんでしたけれども、それらを入れさせていただいて、当然、その左側の作業ですね、そういったものが決まつていきますということでございます。

簡単に申し上げますと、地積決定の方法としては、A、B、Cということで、これは登記地積を基準地積とする場合、それから実測確認申請が出された土地についてはその申請面積を基準地積とすると。また、Cとしましては、登記地積の割合に応じて按分した地積を加えて基準地積とする、という、3つのものがあるということでございます。それらを、下の図面のような形で、按分するもの等につきましても計算をしたものが、下に各筆の基準地積ということで掲載しております。ご覧をいただきたいと思ひます。

右側の関連する条文につきましては、施行規程第18条、第19条、これらに基づいて、左側のものを決めていくということでございますので、ご理解をいただきたいと思ひます。

それから、最初の1ページ目の右の下側に、Q&Aという形でこれを入れさせていただきました。これは神屋敷委員さんのほうから、こういうご質問がございました。それに対して掲載したものでございます。

まず、質問の1番目でございますけれども、図面の「3番地と5番地の基準地積は、按分した地積で更正するのではなく、実測した地積を基準地積としたほうが明確になるのではないのでしょうか」ということでございましたけれども、これは、たまたま例としてこのように掲載をさせていただいておりますけれども、実際の西口の中でそういったことをやると、2筆だけで済まない部分がございますので、これはあくまでも事例としてお示しをしたことによって、こういう形でやっておりますけれども、実際に実測はいたしませんけれども、やはり現況はたくさんあるということでございますので、すべてを個人の方が実測するということにはちょっとできないということで、そのほかについては按分をするという形になろうかと思ひますので、よろしくお願ひします。

それから、下の「西口の施行規程第18条に規定しているように、基準地積は登記しなければいけないのではないですか」ということでございますけれども、これにつきましては、18条で規定していることは、登記簿上の地積を一度基準地積にすることを表しています。また、施行者が実測しなければならぬ登記されていない土地というのは、現地に土地が存在するものの、例えば土地そのものの記載が登記簿上ないとか、そういったものを表しているものでございます。

続きまして、その裏です。これにつきましては、各基準地積を決定していく上での流れといいましようか、そういったもの、それから、それを規定したものを右側に記載してございます。一番上からいきますと、事業を開始した段階では基準地積を定めていくための図面等をつくる。それらを各筆を書き入れて図面を作成していく。それから、一番最初に登記簿を調べるということ。これは登記簿で、年度によって、45年の3月以降の登記でございますれば、ちゃんとした地積測量図があるというようなことで、当然、その登記簿を調べればわかるということでございます。それらの関係につきましては、登記所で調べていくということでございます。

それから、登記の面積と現況がどうなのかということとを比べるということで、その下にさらにまた図面等をつくりまして、それを現況の部分に実際の図面を当てはめていったらどうかと、そういうことです。そうしますと、当然、Bのところにつきまして、登記簿上の面積と現況が合わない、ということが判明してまいりますので、そういった際には実測の確認申請をしていただくということになりますので、それらに伴います作業、それらをやっていくということでござい

す。

これは当然、確認申請を出したいということになれば、境界の確認ですとか、道路等の立ち会いですかと、そういったものが出てまいります。そういう手を踏んだ中で実測図面を作成をしていただいて申請をしていくという流れになります。その関係につきましての条文は右側でございますので、ご覧いただきたいと思います。

それからその後に、それ以外の方で、例えば縄縮みですね、縄のびでなくて、実際の登記簿面積よりも現況が小さい、そういった方も中にはいらっしゃいます。西口の中でも数件ございました。その方につきましては、これもそのままいきますと現況ではないわけでございますので、それを現況の面積にかえて、やはりしていきませんと、面積が多い状態で計算をするわけにはいきませんので、それを防ぐために、市のほうで実測を行いまして、それらについては図面化をして、その面積を基準地積とするということで手続を行っているということでございます。

それから、一番下は公共用地の確定です。これは、道路等は当然、確定をしませんと実測ができませんので、これらの手続を行っていくということでございます。

それから最後のページでございますけれども、そういうことによりまして、当然、残った部門、これが按分しなければならぬ土地になるわけですが、その区域を、いわゆる登記簿上ははっきりしているもの、実測の確認申請ではっきりしているもの、それ以外のものについて、区域なり、その土地を決定をしていくということでございます。それで、その後、Cの部分で按分の計算をいたしまして、按分しなければならぬ土地の登記面積を合計をして、現況で幾つかというものを按分しなければいけないので、その登記面積を合計したもので各土地を按分して、その按分の率によって面積を割り振っていくということになります。

それから、その取り扱い等につきましては、右側の施行規程等でございますので、それをご覧いただきたいと思います。

それから一番下でございますけれども、所有権以外の権利の地積ということで、これは施行者が行うこととして、借地の方にお知らせをしておくということ。それから借地権の申告です。権利者が行っていただくことについては、借地権がある場合には借地権の申告をしていただくということが、これは大事なことになります。これは、当然、選挙等の関係もございまして、変更等があった場合には、当然、速やかに申告をしていただくということが大事なことだろうと思います。

それから、一番右でございますけれども、事業期間中はいつでも申告ができますということでございます。これは、移動等があった場合にはいつでも申告をしていただくということが大事なことだと思っておりますので、よろしくお願ひします。

ちなみに、本地区の中にはでございますけれども、借地権としての登記、これは登記所で調べているわけでございますけれども、地区内には借地権としての登記はないということを確認しておりますので、よろしくお願ひします。

それから、下の図面は、前にございます図面と同様でございますので、よろしくお願ひしたいと思います。

以上で資料7までの説明を終わりにさせていただきます。よろしくお願ひします。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

何かございますでしょうか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 借地権、借家権の資料6は、これは羽ヶ上のものということですか、流れは。

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） はい、そういうことでございます。

会長（新井明夫君） よろしいですか。羽ヶ上というか、西口もこういう形をとるんじゃないのかな。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 注1にございますけれども、本事業で今後配布する予定の通知等については、現在、作成していませんので、他地区の資料や過去の事業で配布した資料を参考事例としてお示ししています。ただ、お知らせの方法等につきましては、当然、今現在、西口の場合は「まちなみ」とか、そういうものを使っておりますので、それらを使わせていただいているということでございますので、よろしくお願ひします。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

ほかにもございますか。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 資料6の裏なんですけれども、借家のところが非常に手薄、手続が3カ月前に、余りにも短いとかいうことがあると思うんですけど、事業の説明はどのようにして、民民の問題が出ないようにどういうふうにするのかというようなこと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） これは当然、借家人の方につきましてもご心配なところでございます。そう

いうところもございますので、一番下でございますけれども、借家人の方にも、市が発行する情報紙「まちなみ」等により、事業の進捗状況などの情報を伝えられるようにしていきたいということで、できるだけ早め早めに対応してまいりたいということでございますので、よろしくお願ひします。

会長（新井明夫君） よろしいですね。ほかにございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 地積の決定方法なんですけれども、これ、ちょっとまだ私、とても難しくて、今いろいろ見ているんですけれども、もう少し簡素化して分かりやすいものにならないのか、結局はどういうふうに決まっていくかというのを、自分の頭の中でまだ分からないので、もし分からないことがあったら、市とか、次回でも構わないですか。

会長（新井明夫君） 結構でございます。できるだけ有効に時間を使っただいて、次回の審議会の中で、よく理解して大事な点の指摘ができるようにお願ひします。

指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 先ほど、神屋敷委員のほうから係数の関係がございました。ちょっと数字を述べさせていただきますので、よろしくお願ひします。

まず、羽ヶ上の最高値のところの街路係数です。これの数字が1.0496でございます。1.0496でございます。それから接近係数、これが0.6960、0.6960でございます。それから宅地係数、0.8112、0.8112でございます。よろしくお願ひします。

会長（新井明夫君） ほかにございませぬか。小宮委員。

委員（小宮國暉君） 基準地積の決定方法というところで、この決定方法については私は理解できていると思っけています。それで、今現在、登記されている方は、当然、登記の面積によって、いわゆる税金ですね、固定資産税、その辺がされているんじゃないかと思っけていますけど、登記の面積と実測が大幅に違っ、大幅といひますか違いが出てくる。それがCの人ですよね。Bの人は、今まであったものが、これは登記をしてくだささいという指導はしているんでしょゆか。それとも、自由に任せているんでしょゆか。その辺、ちょっと。

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） 私どもの区画整理の立場からすると、それをやっけてくださいという指導等はしてございませぬ。

会長（新井明夫君） 7番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） そうですか。それでは、このBの方は登記しているかどうかは、こちらでは不明だということですね。まあ、調べればわかると。Cの人は、今まで登記した面積で税金を払っけていたと。で、これから算定が出来ますね。例えば、登記上500平方メートルの方が、いわゆる縄のびが予想されて、この基準地積の決定という形で数値が算出されます。この方法でいけば算出されますね。そのときにご本人には、当然ながら全地権者ですけど、通知が行くわけですね。その場合にも、その面積を登記する、しないは個人にお任せするんですか、それとも、登記してくだささいというふうに働きかけるか、その点をちょっとお聞きしたいんですけど。

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） そうですね。ごもっともなお話でございませぬけれども、区画整理の立場からすると、それをしてくだささいという指導はいたしませぬ。

会長（新井明夫君） 小宮委員。

委員（小宮國暉君） それはしないということなんですけど、そうすると基準地積の決定という形で区画整理の図面の、換地設計ですね、これが第一の基本になるわけですね。その人の財産といひますか、資産としての価値を、そこでもう図面を始めるところから出発するわけですね。出発するわけですよ。それは皆さんに、この地積になりましたよと、よろしいでしょゆかというのか、了承を得るんでしょゆか、1軒1軒。それとも、関係なくこちらで進めちゃうんでしょゆか。

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） これにつきましては、申請をしていただいて、市で確認をします。現地で確かにこうなっているというのを確認をしまして、最終的にこの図面で基準地積としていいということであれば、ご本人に通知をするということでございます。そこまでは市のほうでやります。

会長（新井明夫君） その申請というのは実測の申請でしょう。だから、3つあって、実測できない人がいますよね。基準地積の決め方が、登記書の登記とどういう関係があるかというのを、関係なければ「ない」、あるんだったら「ある」、それを答えてもらえば今の質問は全部了解されるんだと思います。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 登記をされているものについては、うちのほうから一切いたしません。また、実測確認申請をしていただいた方には、市のほうから、これで結構ですという通知を差し上げます。それから、按分をする場合には、特に通知はいたしません。以上でございます。

会長（新井明夫君） 按分だけですね。実測の方はもう論外で、申請しますから決定通知が行くと。それで按分は按分区域を定めて、まあ皆さんが、1つの区域全部、実測が出れば、もう按分面積はゼロですからいいんですけども、何人かは実測できなかった、お互いの立ち会いが不可能だったとか、いろいろあるわけですね。それでどうしても、登記簿面積よりも多いただければ、実測ができないことによって按分が出ると。それは機械的に按分区域を定めて、それを分母にして比率でもって分けると、こういうことですね。

委員（小宮國暉君） それはわかるんですよ。この計算とか、やり方はわかる。ただ、本人に、登記しているとか、していないとかという問題はもちろんありますけど、この基準地積の決定ということが、本人の財産です、これ。換地設計というのは財産をいじくるわけですよ、図面上であっても。それを、例えばあなたは550平方メートルですよと、これをあなたの基準地積としますという、了承というんですか、本人の承認、これは、私から言わせれば必要なんじゃないかと思うんですね。

会長（新井明夫君） 論点がはっきりしましたから、そこを明確に答えてください。

委員（小宮國暉君） 計算方法はこれでいい。この換地設計をするにあたって、あなたの基準地積は何平方メートルですよ、これによろしゅうございますね、了承を求める、そういうことなんです。

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） これにつきましては、過去には、按分の場合なんかですと通知等をしないでいたということのようですが、当然、それまでは分からないわけですね。それで一番最初にわかるのは、多分、縦覧、供覧の時点だと思います。ですから、今後、この事業の場合は本人のほうに通知を差し上げるような方法で、ぜひ検討していきたいと思います。以上です。

会長（新井明夫君） それは前向きな検討という理解でよろしいですか。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） はい。

会長（新井明夫君） 小宮委員さん、よろしいですか、今の答えで。

委員（小宮國暉君） いや、私は前向きとか、後ろ向きとかと言っているんじゃないんですよ。それが当たり前の作業だろうと、こういうふうには私は認識してるんですよ。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 意味はわかるんですけども、これは基本的に、まず第一前提は登記簿地積なんですよ、基本的には。しかしながら、縄のびの方は実測値を出してください、もしそれに手を挙げなかった方は、それぞれに按分でいきますよと。でも、それは私のほうで、じゃあ基準地積が幾らになるのかというのも、実際問題、やりたくてもできなかった方もおられるかと思うので、それは先ほど指田が言いましたように、いわゆる按分の計算が終わった段階で、「あなたの地積は、登記簿地積は幾らです。それに対して按分された数値がここにありますから、基準地積はこうなります」ということをお知らせをしていくように検討していきたい。それは当然、先ほど言いましたように、前向きに、そういうふうにお知らせするように取り組んでいきたいと思っております。

会長（新井明夫君） 小宮委員。

委員（小宮國暉君） 本人の承認。お知らせというのは一方通行ですよ。わかったと、私はこれで了承しますという本人の承認が、お知らせというのは一方通行ですよ、通知というのは。基準地積を取り扱う、いや、登記簿は登記簿で構わないんですよ。本人にそれをお知らせする、あるいは縄のびによってこの難しい計算に基づいて割り振って、それを本人に通知することはもちろんのことなんですが、本人の了解というより了承というのか、本人の承認というんですか、土地の所有者に。通知するだけで終わっていいものかどうかということを検討しておいてもらいたいと思います。承認が必要なんじゃないかと。

会長（新井明夫君） 施行規程の19条の4項ですか、按分の必要性をいっていますね。で、了承を求めるという小宮委員の発言を、これは権利者にとってはこれは按分の問題ですね。登記面積はもう客観的なものですからこれでいいですね。それから実測も、ご自分でなさって出てきた答えですから、これは了承を求める必要はない。そうすると残りは按分ですね。

ですから、その按分について、やはり感覚で答えるのではなくて、法的な裏付けをもって小宮委員の質問に対して答えるべきだろうと会長は判断します。したがって、次回で結構ですから、分かっている、法的な裏付けをしっかりと答弁の中に入れていただいて、これこれこういう理由で権利者に按分結果について了承を求めべきだ、あるいは了承を求めると必要はない、その判断を示していただければありがたいと思います。

で、小宮委員、それについてまた何かあったら、そこで議論をしてください。

ほかにございますでしょうか。

（「質疑なし」と呼ぶ者あり）

会長（新井明夫君） ないようでございます。長時間にわたりまして、4時を過ぎたわけでございますが、ちょっと私、当初、そのとき申し上げればよかったんですが、議事録を整理する段階で、冒頭、意見書の開陳をお願いしたんですが、小山委員さんの発言の中で、審議会を打ち切るというような言葉があったように思うんですが、よく議事録をもう一回、再度調べまして、もしそういう表現がありましたから、審議会を打ち切るということではなくて、諮問された換地基準（案）に対する意見開陳を打ち切るというふうに、会長権限で精査させていただきたいと存じますが、よろしゅうございますでしょうか。小山さん、よろしいですか。審議会はまだ続くわけですから。

委員（小山豊君） おれ、そんなことを言ったの。

会長（新井明夫君） よく議事録を見させていただかないと、私の記憶違いかも分かりませんので、ひとつそのように、よろしくお願ひしたいと存じます。

それでは、次回の日程は、ちょっと事務局が一生懸命調整しておりますが、まだ結論が出てないようでございますので、できるだけ早く決めて、皆さんにご連絡を申し上げたいと存じます。

それでは長時間にわたり、特に一番大事な換地設計基準（案）に対する諮問をするためのご意見開陳をしていただいたわけでございます。内容をよく精査して、その整理したものを、できるだけ早い時期に皆さんにお目にかけて、修正すべきはしなくちゃいかんだろうと。それをもとに、事務局において答申案の原案を作成させるということで会長が指示をしてまいりますので、よろしくお願ひします。

長時間にわたりまして、ありがとうございました。これで、第21回土地区画整理審議会を閉会といたします。