

第 1 期第 22 回 羽村市土地区画整理審議会 議事録

1 日時	平成 18 年 5 月 18 日（火）午前 10 時 00 分～午後 0 時 17 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	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	5 名
7 配布資料	【資料 1】換地設計基準案（諮問）の審議にかかる当土地区画整理審議会委員の意見 【資料】 ・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第 21 回審議会配布資料修正版 ・小規模画地減歩緩和率図表 ・小山委員の意見書

会長（新井明夫君） 定刻となりましたので、ただいまから第 22 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し、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 2 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されますようお願いいたします。

それでは議事に入りますが、まず、冒頭、お手元に区画整理審議会委員・小山豊さんから意見書が文書で提出されております。これは受理してございますので、その点、ご了承をいただきたいと思っております。

それでは、内容について事務局から朗読をいたさせますので、お聞き取りいただきたいと存じます。区画整理課長。

区画整理課長（羽村福寿君） それでは、小山委員から出されております意見書の朗読をさせていただきます。

「換地設計基準案」に意見を述べるよう求められたが、議事録や資料を読んでも、羽村市作成の「案」により、どのような街になるのか、どのような負担を住民が負わされるのかが全く不明である。

また、今現在も羽村駅西口区画整理事業は住民の合意が得られていないため、「換地」自体が無理な話である。

1、事業計画決定されているから、換地の実務に入るために、換地設計基準を決めるといふが。そもそも換地は住民や地権者の合意がなければ出来ない。

(1)平成 4 年の三点合意（区画整理を基軸に整備する・区域を拡大する・まちづくり委員会を設置する）は羽村市の捏造であるばかりか、今も多くの住民や権利者が羽村駅西口区画整理事業に合意していない。

(2)平成 14 年 12 月、東京都の都市計画審議会は、「事業の実施に当たっては、関係住民にさらに十分説明を行い、円滑な施行を図ること。」という附帯意見を付けたが、関係住民に対する説明さえも羽村市は誠意ある対応を行っていない。

(3)事業計画決定しているといふが、市と都が一方的に強行したもので、多くの住民や権利者は「事業計画決定」を認めていない。

2、議事録や資料を読んでも、不明な点多すぎる。

・換地の地積の計算式や清算金の計算式により、負担が公平になるとは考えられない。

・市の説明でも、どのような負担になるのか不明、また、公平性が保たれるかどうか不明である。

3、今現在の西口地域で充分「安全・快適・便利」な街である。

基盤の目の道路計画で、その上「換地」による曳き家や減歩で環境は悪化し、危険な街になるばかりか、西口の良さや個性もなくなることは明白である。

以上でございます。

会長（新井明夫君） 以上でございます。ひとつご了承をいただきたいと思えます。

それでは、会議の冒頭にあたりまして、本日の審議会の進め方および次回の審議会の運営について、まずお諮りをしたいと存じます。

本日は、初めに幾つかの宿題がございます。これを議題といたします。また、ただいま朗読があった小山委員、それから島谷委員、神屋敷委員、各委員の意見に対して、他の委員からの質問があればお受けをいたします。しかる後に、前々回、別紙にまとめた西口換地設計基準（案）の意見の整理について、を議題としたいと存じます。

開陳された意見を大別すると、既にご案内のように、西口換地設計基準（案）および細目について、直接条文にかかるもの、それから、市における政策にかかるもの、意見を述べるには時期尚早とする意見などがあります。この中で、施行者から諮問された基準案について、具体的に指摘のあった修正条項については答申に反映する必要があります。したがって、修正条項について1件ごとその賛否を諮り、答申に盛り込む内容を決定してまいります。ここまでを本日の日程といたします。

次回の審議会は、この決定内容に基づいて作成した答申書を各委員に確認願うための審議会とします。しかる後、正副会長（P5で「会長と会長代理」に訂正発言）より施行者に答申書を提出するという日程を考えております。

なお、条文修正に直接かかわらない意見については、答申書に添え施行者に提出する考えであります。

お諮りいたします。このような日程と意見の扱いで進めたいと考えますが、ご異議ございませんか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 諮問案の修正条項を答申に反映すべきかどうかを1件ごとに盛り込むことに関して、採決をするということなんですけれども、それに関しては、私と複数の者が時期尚早であるということによって言っているわけです。それで特に私は、細かいいろいろなものがどのように換地設計基準（案）の中に盛り込まれているかというか、そういうことがはっきりしないまま、資料がきちっとしないままでは、特に意見は言えないということを行っているわけなんです。

それで、この3地区、羽ヶ上と西口と六町のものであっても、まだ資料が完成してないんですね。羽ヶ上に関しても文言が抜けていたりしている。それから細目にわたっても、そこに例えば建物があるところの減歩率の上限は25%までにするとか、そういうことを以前審議会で話し合ったということが青木部長さんからあったんですけれども、それを一生懸命探しても見当たらないんです。そういう状況で、1つ1つを議事録の中から見つけなきゃならないというような状況の中で、これがきちっとしているかどうかというのを採決をとるという形でやるのは、非常に危険だと思います。

それで、換地設計基準、どういうものがそろえば換地設計の手續に、実務に入れるのか、換地を切るという言い方をよくなさいますが、そういうことに入れるのかということをおなりに考えました。

それで、それは細目までやはり全部きちっとしていなければ、単にこの換地設計基準（案）だけであれば、「適当でないと認められる場合は何々することができる」とか、「この限りではない」とか、そういう曖昧なものがたくさんあるものの中で計画を立ててしまうということは、それで住民に諮られるとはいえ、少しの変更しかないようなことが市のホームページの中にも載っていますし、そうであれば、換地設計基準で曖昧なものに関係権利者とか住民を投げ込んでしまうことになる。

で、住民に負担や苦勞をかけると言いつつ、この換地設計基準（案）が権利者や住民のものになっていない。細かなことまで先が見えなくて、賛否も問えない状態でどんどん進めていったら、住民にとっては、車とか家でも見積もりがあって初めてどうするかということを決められるものであって、このまま行ってしまえば、各段階でこんなはずじゃなかったという現象が起きて、各地区でこういう心身を病む例は多く聞いているわけですから、それで逆に、行政不服審査請求を出した住民たちが、これは国の総務省の行政管理局の調べでも、区画整理の行政不服は多いんですね、少なくないんです。ただ、この換地設計基準（案）が決まってしまっているということで口封じにされたり、審議会で決まったからということで口封じに使われてしまうことが多いと思うんです。ですから、きちっと最後まで、最後まで見極められる中で、特に審議委員はそこまで責任をきちっと持って、どういうふうになるのかというような形でやっていかなきゃいけないと思うんです。

で、法とかそういうのでは、教科書にしている日本区画整理協会やなんかの定型化とかを使ってやっているんだと思うんですけれども、これは戦後の焼け野原のところとか、農地ばかりのところをやったときはこれでも通用したかもしれないんですけれども、その後、本当に多くの国民がおかしいと言っているのにそれを変えてこなかった、で、多くを苦しい目に遭わせているという、非常に罪は大きいと思うんですね。日本区画整理協会とか新都市建設公社の方は、ずうっとこの仕事をやってきて、いろいろな声が上がってきていて、行政不服やいろんなことが起こっているのに、変えていない。

で、それに従うように、何か羽村市は住民の声を聞かないで、このまだ生はんかなまんまで1つ1つの採決に入るといっても、見えない中で入るといったことはどういうことなのか。例えば、じゃあこれで採決してどういうふうな、審議委員一人ひとりの土地に関してやっていただきたいと思うんですけれども、そうしてみたら、やはり細部まで決まってないと換地という作業はできないと思うんですね。

ですから、きちっとした細部まで、ある地区なんかは補償金のところまできちっと、このぐらいのものなんだよというふうな、青写真とか見せている。それで、その住民や権利者にどうするのかというようなことを聞いている。そういう形にまで今はなっているところもあるのに、もうこういうふうに分らないという人がいる中で、全体が見えない、負担が見えない、どういう街になるか見えないということが言われている中で、1つ1つを、諮問されたものを採決で決め

ていってしまうということは、非常に危険なことだと私は思うんですけども。

会長（新井明夫君） ご意見ありがとうございます。
3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、神屋敷委員の発言内容、私は全く同感です。今、会長の、この審議会の運営の今までのご努力はよく承知しておりますが、この案をまとめて答申する際に、各項目ごとに賛否をとって、用なきものはそこで削ってしまうというやり方はよくない。

それからもう1つは、その1つ項目ごとにでも、反対意見は反対意見としてそこに記録して答申すべきであると思います。今、私の理解が間違っていれば、後ほど会長から訂正をしていただければ結構ですが、また、別紙にして答申書、具申書ですか、それに載せるというような別扱いのやり方はよくない。

要は、私は各項目についての意見は述べていない。全体的な意見について述べているわけですから、その他意見の欄の中に私の意見は含まれているんですが、それはそれで結構です。

しかし、空白であるがゆえに賛成したと思ってもらっても困る。私はそれに対して決して同意しているわけではありませんので、空白は賛成と見なす市のあり方が今まで大変目立っているんです。要は、手を挙げてはっきりと発言をしたときに、賛成である、反対であるという意見開陳があって初めて、賛成、反対ということがはっきりするにもかかわらず、どちらにも発言しないのは、すべて自分の都合のいいように賛成に回してしまうという、そういうやり方が非常に目立っている。そういうことがあっては決してならない。発言のないときには、賛成であるか反対であるかの不明なときは、不明のままではよろしいんです。

ですから、そういう運営の仕方をしていただきたいし、それから、住民の意見を聞くときにも、やはりそういうような態度は市としても、これは非常に大切な態度ですから、それをしっかり守らないと、発言のないものはみな自分の都合のいいように考えるのは間違いであるというふうに思っております。以上。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

今まで、平成16年の7月29日に答申案（P5で「諮問案」に訂正発言）をいただいて、足掛け約2年ぐらいいろいろ審議をしてきて、で、全体的に、不満のご意見が今ございましたような部分も、それから促進すべきだというご意見も、皆さん耳に、この会議を通じて発言なさっているところでございます。

したがって、今は各委員から意見が出されましたので、それをまとめるというのが会長のこの審議会の運営のこれは責任でございます。お二方の委員から、私が提案申し上げた会議の進行についての異論がございましたが、と同時に、他の発言のなかった方にも、順次ご意見を伺いたいと思っておりますが、その前に8番の神屋敷委員が手を挙げておりますので、発言を許可します。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 六町でも、あれだけ事業計画決定前の事前に、もう何百回とか何千回と言われてますが、住民と話し合いをしていったり、いろいろなことをやってきた六町でさえ、事業計画決定から供覧までは3年かかっているんですね。羽村駅西口の場合は、もうあらゆる問題が吹き出している中で強行して事業計画決定をしたわけです。ですから、視察に行った六町でさえ3年かかっているんで、何でそんなに急ぐ必要があるのかということ、まず思います。

で、資料がそろってないということはもう決定的なことで、もう理解をし得ていないという、審議会の何人か複数が理解がし得ないということが、もうこれは決定的なことだと思うんです。事業を促進したいという人がいることも分かります。促進するかどうかじゃなくて、この換地が公平・公正に、また負担を少なくするためにはどうしたらいいかということ、審議委員が本当に検討して答申していかなくちゃいけないんだと思うんですね。そのためには、きちっとした資料が出されていないということが、ものすごく大きなことだと思います。

会長（新井明夫君） 私の発言で2つほど間違いがありましたので、訂正させていただきます。

16年7月に「答申案」と申し上げましたが、「諮問案」が正しいので、ひとつ訂正をお願いします。

それから、最初に「正副会長」という表現をとりました。「正副会長」ではなくて、「会長と会長代理」でございますので、重ねて訂正をお願いいたします。

それでは、お二方の意見を聴取したわけでございますが、1番の黒木委員、それから小山委員が欠席でございますので、4番、5番、6番、7番、9番各委員、発言をお願いしたいと存じます。黒木委員。

委員（黒木中君） 長い間、この審議会をやっているわけなんですけれども、まあ、諮問案そのものというよりは、その前の段階のことでいろいろ解決というか、しこりが残っていることがあって、この審議会の本来の目的の審議すべき事項でないことに時間を費やしていることが多いと思うんですけども、まあそれは区画整理をやるということ前提にしたこの審議会の中で、やっていいんだろうかというような思いの方、それから、このままで進んで大丈夫なんだろうかという不安な思いを持っていらっしゃる方がたくさんいらっしゃるから、そういうことになっているんだと思うんですね。

ただ、そうは思うんですが、賛成の方もいらっしゃるわけで、2年近い歳月を費やして審議をしてきて、前々々回ぐら

いでしたでしょうか、意見の開陳の打ち切りの決議もしましたし、それから、意見をまだ出してない方は出して下さいということで時間も設けられましたし、賛成の方、そういうふうに進めていく方の賛成、決をとりましたところ、それが多いということで、やはり審議会としては、今、会長がおっしゃったような方法で粛々と、やはり審議会としては進めるべきだというふうには私は考えます。

いろんなほかの方法があると思うので、いろんなことを使って、この審議会の場だけではなくて、この区画整理が本当にみんなでやってよかったねというふうなものになっていくことを祈る、そんな気持ちです。以上です。

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） ただいまの会長の、この審議会を進める方策についてご発言がありましたけれども、私も、会長の意見、進め方でよろしいと思います。

本日、ここに小山委員の意見が文書で出されておりますけれども、この事業計画決定がなされた段階で、この設計基準案というものがこの審議会に諮られたと思うんですね。で、この意見を見させていただくと、要は区画整理自体が要するに違法なんだという意見で、この審議会に付託されている案件とちょっと内容が違うと思うんです。この西口の区画整理を進めていく上で基本となる基準の決定であり、やはりこの基準案に沿ってやっていくのが、強いて言えば公平な結果が得られると私は思います。

以上の観点から、私も意見を言わせていただきましたけれども、私が疑問に思うところは修正をしてほしいというようなことで意見を述べさせていただきました。その範囲で粛々と進めていただければよろしいのではないかと思います。以上です。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

5番・中根委員。

委員（中根総合建築事務所） 私、常々申し上げておりますけれども、審議会の権限というのは、残念ながら非常に限られておるわけでございます。いろいろな考え方があるのは承知しておりますけれども、意見としては大分出尽くしたな、そんなふうな感じがしておりますので、私は、先刻、会長が提案申されました本日の議事の進め方で了承いたします。以上でございます。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

6番・中野委員。

委員（中野恒雄君） 先ほど、小山さんの意見の中に、平成4年からこの区画整理の問題が出ているわけですけど、先ほど、神屋敷さんは3年というような、六町の3年というようなお話もしてたんですけど、その面では非常に長いこと、この西口の区画整理をいろんな方が心配して議論しているわけですけども、そういう中に、先般、うちのほうでも土地権利者の会の川崎の支部の総会をしたんですけども、私も述べたように、川崎地区というのは旧の集約地ですから、青梅線以北からのいろいろな区画整理に携わっていた人が多いわけですね。そういうことで、非常に早く促進していただきたいという皆さんのご意見なわけですから、そういう中で、自分の家を当面建てたいんだけどというようなことで、まだ、このままどういくなだと、俺の人生が非常に狂っちゃんじゃないかというような、この間も話が出たんですけど、そういう中で、先ほど会長が申されたように、この審議を進めていただいて、早いとこ換地設計ができるよう、ひとつ進めていただきたいと思います。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

7番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） 先ほどの審議会会長の進め方に対しては、私は異論はございません。先般の審議会で私が述べましたけれども、この換地設計をするにあたっての課題はいっぱいございます。例えば、基盤目にされた計画道路が果たしてそのままいいのかと、それから清算金の問題、いろいろそういう施策面での課題が山積みされると思います。この換地設計基準を決める、イコールすぐに図面にかかる、換地設計にかかるというものでは、私はないと思います。基準はきちんと決め、さらにそこから換地設計という業務を遂行するにあたっての課題を、1つ1つ地権者の立場になってクリアしていく、見直すところは見直す、そういった姿勢を求められるのではないかと。ですから、換地設計基準（案）に対しての諮問事項に対しては、会長の進め方に賛同するものであります。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） 先ほど、会長さんのほうから、今日の審議会と、それからまた次回の審議会につきましての進め方につきまして話がありましたわけですが、全く私も同感しておりますし、賛成を申し上げます。

特に私は、いろいろ権利者の会のほうの仕事もしております、その中で、何をぐずぐずしているんだと、もっと早くやってくれよという、先ほども中野委員もおっしゃってございましたけれども、その辺のところもありまして、もう本当に皆さんも心待ちというか、もう早くしてくれというふうな意見も大変大勢から聞いておりますので、ぜひひとつこの形で進めていただきたいということで、私の意見といたします。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。
3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） すみません。もう先ほど、私は意見を述べさせていただいて、それで皆さんの意見を聞いて、最後にまた意見を述べさせてもらう、非常に申しわけないんですが、一言申し上げたいことがあります。

なぜ、これを急いでしなくちゃならないのかということは、今、各委員さんの話の中で、それぞれの住民の方々の意見であると、考えであると、困っている、というその話もよく聞きます。承知しております。もちろん、その反対のことも私たちの耳に入ってまいります。

どちらがどうであるかということは、要は、やはりこの区画整理事業そのものが、先ほど神屋敷さんが述べられたように、既にもう用済みになってしかるべき時代が、もうそこまで先へ進んでいる。にもかかわらず昭和29年のこの区画整理法が、もう合わなくなってきているんです。そういうようなことを、実は我々も、この身近な区画整理が西口に行われるということと同時に、これを通してやはり法の不備をこれから訴えて、やはりそれを国全体で変えていかなくちゃいけないということですよ。

で、細かいことを申しますが、この審議会に出す資料は、やはりこちらで要求した資料が正確に出してもらわないと困るんですね。卑近な例で申しわけないんですが、今日、ここに出されました羽ヶ上の例の清算金徴収の場合の路線価計算、これ、訂正されて出てきております。

前回のときに、これ、私はおかしいから、何でこれは片方は市役所が起点になっており、片方は小作台なんだという質問をして、どうしてもこれ、理解できない。ところが今日来たのは、ちゃんと直ってるんですよ。これなら理解できますね。非常に分かりやすい。でも、前のときに私が質問したことに対する指田主幹の答えは非常に分かりづらい。何だかよく分からない。それをわかったつもりで流しているのかということが、これ、1つ大きな問題じゃありませんか。ですから僕は、そういう意味ではやはり正確に、やはり我々がよく理解をした上で、この換地設計基準（案）なるものを、やはり正確に議論しながらやっていきたい。

それから、確かに私の意見書は、ここにそぐわないものと思われる方も多と思います。そのとおりかも知れません。しかし、それを述べて、やはりこの問題を住民の人たちにも、それから審議会そのものにも、やはり知ってもらいたい。それを諮問範囲外のものであるとって除外されたという結果がありますので、やはり除外されても意見は意見としてここで述べさせてもらいたいという強い信念があります。以上です。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。あと1問にしてください。

委員（神屋敷和子君） 私ももう1つ意見を付け加えるんですけども、採決と会長さんはおっしゃったんですけども、私たちはやはり代表として選挙で選ばれていて、最近、国済寺とかいう、埼玉のほうでも全会一致をとっているんですね。分からない者がいる、資料がそろっていないという者がいる。で、細目が分からない限り、これがどうなるか分からないのここで採決をとられてしまうということ自体が、非常に間違っていると思うんです。

で、これは議事録なので、中野委員さんから、川崎の方で早くやれという方がいるとおっしゃいますけれども、川崎にも反対の方はたくさんいます。こういう中で、事業が見切り発車して強行されてきたところに問題があり、区画整理の違法だどうのこうののだというのがおかしいと言うけれども、区画整理を止めたいといった審議委員が3人受かったということも、これは現実的にあるわけなんです。

ですから、きちっともっと丁寧に、六町でさえ3年かかっているんですよ、ってさっき言ったんですけども、細目のほうのことまできちっと提出していただいて、それを検討してわかるところまでいかなければ意見が言えないというのは、私は逆に言えば当然だと思うんですけども。

会長（新井明夫君） 以上で意見の発表を会長として伺いました。

先ほど申し上げましたように、諮問された内容について答申の時期が来ておると、こういう判断で、運営についてお諮りを申し上げているわけですが。残念ながら、私が提案したこれからの、今回の審議会、それから次回の審議会の運営について、ご異論が一部がございますので、やむを得ず、これは採決によりお諮りをしたいと存じます。

お諮りいたします。会長案に賛成の方の挙手をお願いします。

[賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、7番 小宮委員、9番 島田委員]

会長（新井明夫君） 6人です。

反対の方の挙手を願います。

〔反対者挙手。3番島谷委員、8番神屋敷委員〕

会長（新井明夫君） 2名です。議事録に名前を記録してください。

よって、冒頭ご提案を申し上げました方法により、本日の審議会および次回の審議会の運営を進めてまいりたいと存じます。

それでは、まず最初に、島谷委員さんからご指摘があった、前回の審議会資料5、羽ヶ上土地区画整理事業における清算算出事例1の場合の路線価計算において、訂正箇所があるということでございますので、お手元に資料を配付させましたが、この説明から願います。なお、この件については、関係市民の方からも私のところにそういう指摘がございましたことも含めて、担当に修正を命じた点、ご理解をいただきたいと存じます。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） それでは、ただいまお話がありました、前回ご配付をさせていただきました資料5の修正版につきまして、ご説明を申し上げます。

修正の箇所でございますが、2段目の接近係数、一番上に街路係数、その下に接近係数とございますが、その中の表示に不適切な部分があったので、今回、修正をさせていただくものでございます。

まず、係数のmでございますが、影響力の強さを表す係数。その横に、前回の資料ですと「駅」という表示がされていたわけですが、これは小作駅ということでございます。それからS（ラーゼス）。次の、施設の影響距離限度。これも表示がされておりましたので、「小作駅」という表示をさせていただきました。それからその下、s（スモールエス）でございます。算定起点よりその路線までの距離。これにつきましても、前は※（米印）で「算定起点は羽村市役所です」という表示がございました。これは誤りでございました。大変失礼しました。これも「小作駅」ということで修正をさせていただきます。

それから、私が説明の際に、羽村市役所からの距離が900メートルというふうにお答えを申し上げましたが、これにつきましては、大変失礼しました、小作駅からの距離が900メートルということでございますので、訂正をさせていただきます。

それから、その次のn、影響力の通減率。これにつきましても、「小作駅」という形で表示をさせていただきました。それから、右側の整理後につきましても、同様に「小作駅」ということでm、S、s、nにつきましても、表示を「小作駅」というものを入れさせていただきました。

それから、一番下に注?というのがございます。これは羽ヶ上の場合ですと、対象となる施設、これにつきましては、小作駅と、当時、羽村町役場、この2カ所をとっておりました。それで、小作駅からの距離が最大で2,500メートル、それから町役場からの距離が最大500メートル、そういう2施設について係数を考慮するというように決めておりましたので、このような表示をさせていただいております。

上記の計算におきましては、たまたま、町役場からの500メートルから若干外れた箇所があったので、計算につきましては、小作駅からの距離ということで計算をさせていただいております。

なお、町役場からの距離が500メートル以内で、なおかつ、小作駅からの距離の2,500メートルに該当するものもございますので、その場合には2つ接近係数を計算をして、両方を足した形で出しているということでございますので、よろしくお願いたします。以上でございます。

会長（新井明夫君） 会長から一言申し上げますが、これは数字にかかるもの、その他資料全般についてですが、チェック機能をきちっと設けて、今回のような権利者からの、あるいは委員からの指摘によって誤りが発見されるということは、この事業を進めていく上において、ただでさえ、先ほど来の意見にも象徴されるように、いろいろなご意見があるわけですが、そういう中で、権利者に不信を与える大きな要因になるわけでございます。

したがって、本審議会に提出される資料が、今後、十分なチェックを経た上で、横から見て、縦から見ても誤りがないというような資料、それから、今まで指摘されたように、分かりにくさをできるだけ取り外して、分かりやすい資料、これは非常に難しい技術的な内容を含む場合にはなかなか困難な作業であろうかと思いますが、人間がつくるものですから、努めれば可能であろうというふうに思います。

したがって、今回の、大きなこれは過去の羽ヶ上の事例ではありますが、これから西口を進めていく上における資料作成上等々の警鐘としてこれを受けとめていただければありがたいというふうに、特に会長から申し上げておきたいと存じます。

3番・島谷委員、よろしいですか。島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 訂正していただいたこの資料、ありがとうございます。これですぐ分かります。ただし、もう少しやはり挿入していただきたい箇所がございます。この街路係数の計算式ですが、この街路係数の計算式は、一番下に書いてありますね、 $t \times F$ 、 F の関数ですね、 $+X$ になっていますが、これは ΣX なんです。そこへ Σ を入れないといけなと思いますね。

なぜかといいますと、この X は、1つのファクターですから、 Σ はいろんな要素がプラス、プラスされていくわけですから

ね。だから、ここではXしか出ていませんけれども、実はこれはX以外に、例えば何々、Zがあるかも分からない。あるいはQがあるかも分からない、そういうことですから、これは必ずΣを入れてください。お分かりですね。路線係数の欄の一番下、接近係数との境目のところにありますt・F(w)、ごめんなさい、これは+です、+ΣXですね。これはΣを入れなくちゃいけないんです。整理後のほうも同じです。これは羽ヶ上だけの問題じゃないですね。当然、西口もこの式を使うんだろうと思います。

それからもう1つ、これは前にも出た話ですけれども、下の欄外の注?の、羽ヶ上地区における3要素の路線価指数の「最高値」とありますが、これは恐らく「従前の最高値」だと思いますね。「従前」が抜けていると思います。これは「従前」を入れるべきだと思いますが、いかがでしょうか。従前の路線価指数。

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） まず最初に、下の路線価指数の「従前」です。これはそういうことですね。「従前」というものが入れば、なお分かりやすいということになるかと思います。

それから、上の街路係数のΣX。Σが必要ではないかというお話でございますが、ちょっと資料を確認をさせていただきたいと思います。

会長（新井明夫君） よろしいですね。

委員（島谷晴朗君） はい。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今、質問があった部分なんですけれども、接近係数のところのΣは、結局これは、下を見ると小作駅と町役場で、羽ヶ上の場合はこの2つだけだったということなんでしょうか。ちょっと、まずそれ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） そのとおりでございます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そうすると、例えばスポーツセンターとかいろいろなものがあったんですけども、それは生活の便利だどうのこうのということも度外視して、この2つだけでやったということによろしいんですね、羽ヶ上は。

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、そのとおりでございます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） じゃあ、それはまたちょっとこちらで、そういうものなのかどうか調べてみたいと思います。

私は、この羽ヶ上土地区画整理事業における清算金算出事例1の路線価計算のことを出してくださいって、そこが分かりやすくしてくださいって言ったのは、この私なんです。これはなぜかといいますと、換地設計基準(案)のAiイコール、下の分母がEi分のという、その式のところに関係しているもので、どういう形で関係していくかというのを見たかったというのがあります。

それで、清算金の算出のときに羽ヶ上の例が出たんですけども、これじゃあ分からないので、分かりやすいものにしてほしいというのが発端で、ずうっとこういうものが出てきているんですけども、これで大体そろってはいるんですけども、路線価係数の算定、この間、街路係数が羽ヶ上の場合には1.0496とか、接近係数が0.6960とか出たんですけども、その例えは計算式、それで羽ヶ上の路線価係数はこういうふうな算定式でしたというものと、それから今回のある事例の、この方の路線価が760と従後1,040になったときのこれが計算式。それからあと、1個が54円でしたっけ、その算定式。それから最後に、清算金の算定式を、分かりやすくつくってほしいということを羽村市のほうにずうっと前から言っているものです。

それでそれは、1つ1つはこうなりますけれども、全部を1つの式にまとめるということは無理だろうけれども、その4つの段階に分けて、1つ1つ数字を入れ、その数字の下に、これがこういう係数である、これがこういう係数であるということを書いて、分かりやすいものができるのではないかと思います。前からそれをつくってくださいと言っているの

で、よろしくお願いたします。

それからもう1つ、1個の算定式のところの質問をずうっと、私は分からないということできてきたんですけども、普通は1個が幾らになるかというのは固定資産税標準価格を使用するのですね。そうすると、これは事業終了のときのものを使うんでしょうか。すみません、何回も聞いているかもしれないんですけども、教えていただきたいんですけど。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） そうですね、その課税標準につきましては、工事の概成時ということで、換地処分が一番近いときの標準額を使わせていただいております。以上です。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） すみません、羽ヶ上の工事の概成時というのは何年何月に あたるのでしょうか。

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） 換地処分が13年の2月ということになっておりまして、評価委員会におきましてその54円を諮問いたしましたのが、11年度の課税標準を使わせていただいていると記憶しております。以上です。

会長（新井明夫君） よろしいですね。記憶ですか、間違いはないですか。間違いなければいいんですけども。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 間違いございません。よろしくお願いたします。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そうすると、工事の完成時というのはいつにあたるのでしょうか。

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） 一応概成時ということでありますので、工事自体は最終で、平成12年に最後の工事が終わったというふうに記憶をしております。以上でございます。

会長（新井明夫君） よろしいですか。記憶ですけども、よろしいですね。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） それで市と、この資料をつくっていただくにあたりまして、いろいろここが分からないということを紙面によって聞いてきたわけなんですけれども、それで、この計算式を完成してほしいということで、1個の算定式のところにもそのことを入れていただきたいんですね。

まず1つとしては、今まで何回も、聞き間違いじゃないと思うんですけども、工事の概成時が12年だった、13年の2月に処分だったのに、どうして11年度の固定資産税標準価額を使用したのかが、ちょっと私は分からないんですけども、そういうことも含めて、1つの羽ヶ上の事例でいいんですが、計算の分かりやすいものをつくっていただきたいと思います。

会長（新井明夫君） 逆に私から聞きますが、1つ資料をつくってくれというのは、さっきから関連で話がありますね。内容は分かりますか。もし分からなかったら、逆に神屋敷さんに確認をとってください。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 神屋敷さんの言われることを、1つの紙面に表せるかどうかというようなことをございますけれども、また、委員さんのほうとちょっと調整をさせていただいて、こういう内容であればというようなことを確認した上で対応してまいりたいというふうに考えております。

それから、先ほど平成11年度の課税標準というお話がございましたが、これは土地評価員会にどうしても諮問をする時期がございまして、その際に平成11年度の課税標準を使うことになったのが、その時期がございまして、その年度に諮問したということで11年度を使わせていただいていると、そういうことをございます。以上です。

会長（新井明夫君） ほかにございますか。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今のことです。今のことについて、ちょっと追加質問したいのですが、平成11年度の課税標準額を使用したというのは、評価員の方に、何ておっしゃったんですかね、ちょっとそのところを。今、11年度の評価、課

税標準額を利用したというのは、その理由は評価員に諮問するために11年度のものを。ああ、なるほどそういうことですか。いわゆる完成時の平成12年度を使わなかったのは、そういうことだということなんですね。

会長（新井明夫君） この件につきましては、今、資料請求がありましたから、それが出てきた段階の審議会で、また継続してやっていただきたいと思います。

本件については、以上で質疑を終了いたします。

次に、前回の審議会において回答を約束した事項が6点ございます。その内容につきましては、内容確認のため事前配付してございます。第21回審議会議事録の索引部分に記載してございます。これについて施行者から説明をお願いします。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） それでは、前回第21回の審議会におきまして、報告をするようにということでご意見等いただきました6項目につきまして、口頭でございまして、説明をさせていただきます。

まず、お手元の資料の索引の2の?、八王子市上野第一地区の減歩緩和施策についてということでございますが、前回の審議会資料1の「減歩および清算金負担軽減策の各地区取り組み」の表中、これは2段目になりますけれども、八王子市の上野第一の取り組みの中で、市の施策のうち減歩緩和について2点あったわけでございますが、そのうちの1点目に「市が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」となっておりますけれども、その財政負担はどうなっているのかというご質問でございました。

調査をいたしましたところ、これにつきましては、市が減歩相当分の土地を買収し、過小宅地の所有者に付け換地をし、その付け換地分をその所有者に購入してもらうということで減歩を確保したということでございます。

それから、これは清算金の関係が出てくるわけでございますけれども、これにつきましては、もともになる評価、これにある程度の操作を加えるというようなことで、以前の資料等にも載っておりましたけれども、清算金の関係についてはそういった操作、整理前と整理後ですね、それらの評価額に差がないような形ですね、そういう操作をして清算金を軽減しているということのようなことでございます。

例えば例として、たまたま角地に例えばその土地があったときに、正面路線と側方という、こういう道路が2方にある場合はそういう取り方をするんですけれども、例えば側方側、路線価が低い場所のほうですね、そちらを正面として見るとか、そういった操作をしているというようなことのようにございます。それはすべては調べてございませぬが、一応そういう内容もやっているということをお聞きしました。

続きまして2点目でございますが、土地区画整理法の第109条、減歩緩和の手段として採用できるのかというようなことでございますが、広島県の段原がどういう事情でそうなったのか、また、事業計画をつくったときから減価補償地区だったのか、それらを検証してくださいということでした。

これにつきましては、まず、土地区画整理法の第109条でございますけれども、地方公共団体が事業を施行する場合に、事業の施行後の宅地価格の総額、これが施行前の宅地の総額より減少した場合、この差額ですね、この差額に相当する金額を減価補償という形で交付をするという規定がございます。

続いて、どんな場合に減価補償となる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、一般的に言われているのが、事業地区が既成市街地であって、事業の実施に伴いまして、宅地の利用増進自体は比較的小さい。一方で、例えば大規模な道路ですとか広場、これらが新設された場合、それを事業計画に盛り込んで、実際に大幅な公共用地の増加、これらがあつた場合にそういう傾向があらわれるということでございます。

前回、審議会で説明をいたしました広島市の段原の西部地区、これにつきましては、やはりこの地区はご承知のとおり原爆投下の被害を受けた地区でありまして、たまたま戦後の復興事業から取り残されてしまった、そういう場所のようでございます。道路あるいは下水道、これが未整備であると。それで狭小な私道ですね、私道を中心とした密集市街地、そのような場所でありまして、再開発の必要性、これが強く言われてきたと。そのために土地区画整理事業によりまして、都市計画道路、あるいは区画の道路、公園、これらの整備、これが必要だということで、大幅な公共用地の増加、これらがあつたということで、事業計画の段階で減価補償地区であつたということでございます。

この段原西部地区の場合もそうなんですけれども、減価補償地区の場合ですと、どんな方法で事業を進めたかといいますと、実際の施行にあたっては、減価補償金相当額の範囲の中で従前の宅地を公共施設充当地として先買いをします。そういうことによりまして減価補償金を交付しないようにしていくと。また、あるいはその額を少なくする。そういうことによりまして、結果的に減歩緩和、こういう権利者の減歩負担、これらの軽減につながつたということでございます。

続きまして3点目でございます。前回の審議会資料の2の「換地設計方法比較表」にあります折衷式換地計算法、これを用いている事例があるかどうか、あつたらどの地区か、また、採用の理由等がわかつたら報告をしてくださいということでございます。

まず、東京都の建設局と区画整理担当のほうに確認をいたしましたところ、折衷式の換地計算法を採用している事業については把握をしていないということでございます。そういったことでもございましたので、私のほうでもちょっと調べて、インターネット等を検索いたしましたところ、3件ございました。

まず1点目が、熊本県。これは九州でございます。熊本県の大津町で、大津の土地区画整理事業、これが1件ございました。

それから、やはり九州、宮崎県都城市です。これは祝吉（いわよし）、ちょっと難しいんですが、お祝いの祝に吉（キチ）

ですね、ヨシ、吉ですね。それから郡元（こおりもと）、郡元というのは、西多摩郡とかの郡に、元、元気の元です。祝吉・郡元土地区画整理事業というのがございました。

それから、同じく都城で、都原。都（ト）の原ですね、原っぱの原、これで「みやこぼる」というふうを読むんですけども、その土地区画整理事業。この2件で、合計の3件ですね、折衷式を採用しているというのが分かりました。

この3件につきましては、地区の状況を電話で確認をいたしました。そうしたところ、大津の場合ですと、やはり従前が、周りが田んぼであったところを区画整理をしたということで、新たに開発する場所であるということで、この折衷式を採用した理由というのは、折衷式が適しているのは新たに開発するような場所、そういった場所には適しているというようなこと理由から、この計算方法を使用しましたということでお話しをいただきました。

それから、都城の関係でございますけれども、やはりこの地区も従前が田んぼなどの農地で、その中に点々という形で住宅があるという、そういうような場所だそうでございます、やはり、先ほども申し上げましたように、新たに開発するということから、それに適した折衷式を採用しましたということでお話しをいただきました。

それから4点目でございますが、前回の審議会資料の1、「減歩および清算金負担軽減策の各地区取り組み」の表中の1段目でございますけれども、六町四丁目付近の事業概要、この中に減歩率の19.33%、これを、整理前の宅地の買収完了後14.12%、約5%強ということになるかと思えますけれども、こんなに平均減歩率が下がっていると。何か思い切った策があったのではないかとというようなことで、これは小宮委員さんのほうからお話しをいただいたものでございます。

これにつきまして、本地区につきましては、新駅の開設ですとかがございました関係で、事前に早いうちから、東京都や足立区ですね、それらが積極的に先行買収をしているということで、これは資料等を調べましたところ、約4万2,900平方メートル、相当膨大な量でございますけれども、それらの土地を取得しているということでございます。その中で、先行買収した土地を使う中には、小宅地ですね、これが170平方メートル以下の宅地、これが小宅地ということで、これの減歩緩和の分、これが約4,000平方メートルぐらいあるということで、そのうち1万4,200平方メートル、これについては地区全体の減歩緩和を図るというために使っていますということでございます。その残りというか、何万平方メートルとあるわけですが、これについては駅等の関係で当然使うということでございます。

それから、堤防の用地、これは建設省のほうからこの堤防用地について協議をさせていただいて、今まで堤防用地だったものを宅地に変更するとかですね、そういったこともやっているというようなことでございます。それで、一般の宅地の実質的な平均減歩率というのは約5%強まで下げることができたということのようでございます。これはまだ最終的な換地処分が終わっておりませんので、今の時点ではそういうことだということでございます。

それから5点目でございますが、前回の審議会資料の3でお示しました墓地の合計面積、これは図面上で4,792平方メートルということでございましたが、第20回の審議会でご回答しております事業計画上の墓地の面積、これが4,358.76平方メートルということでございますが、この違いは何でしょうかということでございますが、この面積の433.24平方メートルの違いについては、事業計画上の面積以外で、登記上の地目が畑または山林、このもので現況が墓地、また課税上も墓地になっているもの、これが市のほうのお出しした資料には入っているということでございますので、この差が出たものでございますので、よろしくお願ひしたいと思います。

それから、最後に6点目でございますけれども、やはり小宮委員さんのほうから、基準地積の決定の関係でございませうけれども、按分により基準地積を決定する場合に本人の了承が必要ではないかというご意見がございました。これにつきましては、前回の審議会の中で、按分により基準地積を更正する場合に事前に通知を差し上げるというお答えをしております。

また、小宮委員さんのお話の件でございませうけれども、権利者の了承が必要じゃないかということでございませうけれども、これにつきましては、今回、換地設計基準等に直接影響がないというようなこともございませうので、また法的な部分等も、検証を後でしてからやらないといけないというようなことで、申しわけございませうが、前向きに検討をさせていただくということで、よろしくご理解をいただきたいと思ひます。

以上で6項目につきまして、ご説明を終わりにいたします。以上です。

会長（新井明夫君） ご質問ございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） まず、このような減歩緩和の各地の取り組み、いかに一般宅地等、メリットがないものを救済するかというような、いろいろな苦勞です、そういうもの、それが1つ。それから羽ヶ上と六町と羽村駅西口の3つの比べたもの。それから各規程です、羽村駅西口の場合は施行規程とか、そういう関係した規程。まだつくっていないものに関しては羽ヶ上の規程。その3つをしっかりと整えて出していくということが大事だと思うんです。

先ほども言ったんですけれども、3地区のものも、羽ヶ上の文言が違っていたり、まだまだきちっと書いておかないと分かりにくいものがあるということで、それもまだ、もっときちっとつくってほしいということと、この、今、各地の取り組みのものに関しても、言葉でじゃなくて、やはり私なんかは、今、事前に資料が配られるわけですが、そこるところにおいてきちっと配られるものと思っていたんですけれども、ぜひこれは作り直して、今、指田主幹さんがおっしゃったことなんか、きちっと書いて出していきたいと思ひます。

それで、前回の、各地の取り組みの資料1なんですけれども、上野第一なんかの平均減歩率が20.35%となっているんですけれども、たしかここは過小宅地のところのノ一清算とか、ノ一減歩とか、そういうもので、平均減歩率なんかがもっと下がっていると思ひます。で、西平山なんか、このまま27.だったのか、もうちょっとその辺も調べていただ

きたいなと思います。

この表の中で、ちょっと上の、六町のところの過小宅地係数というのが、6%として小宅地係数を適用したと書いてあるんですけども、こういうのというのは羽ケ上ではどのぐらいだったのか、ちょっと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） 資料をちょっと調べる時間をちょうだいしたいと思います。以上でございます。

会長（新井明夫君） ほかにございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） それから、今、説明されてしまうと、まだ分からないことがあるままで終わってしまうんですけども、下のほうの減価補償金のところで、従後が羽村駅西口の場合は656億3,741万4,000円ということなんですけれども、こういうのの算定式というのがあはずだと思んですけども、そういうものというの、算定式というか事業計画書で一番最初に説明してくださった、8ページの整理前の宅地の総額とか、従後の総額とかが書いてあって、それを掛け算して出ているんですけども、何で1.3というものを出したかという計算式というのはあるんでしょうか。地価が下がっている時代であって、ここの地区の特別な地域の特殊性を失うというようなこともあるんですけども、何の根拠なのかというのが非常に分からないんですけども。

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） 今のお話ですけれども、事業計画の上では、前回ですか、お話しをいたしましたけれども、これは保留地の予定地積を算出する中で、それぞれの宅地価格総額というのと整理後の宅地価格総額が出ておまして、これを引いたものが減価になる場合は整理後が低いということになるわけなんですけれども、ただ、計算式まではここには載ってはいけません。事業計画の表示の上では、それは表示がされないわけでございますけれども、当然それをつくる上ではそういったものが必要でございますので、それは事務局、いわゆる担当として、それは当然、資料等を所有しているということでございます。以上でございます。

それから、先ほどの既成宅地加算係数。これが羽ケ上の場合ですと基準ののってございます。これは地積によって係数が変わってくるということでございます。これは以前に羽ケ上の土地評価基準をお渡ししていると思んですけども、その17ページということで、100平方メートルの場合ですと係数が1.05、5%ですね、（神屋敷委員より「既成宅地が小宅地という意味なんですか。」との発言あり）いや、そうではございません。これはそうではございません。あくまでも、いわゆる従前が宅地の場合の係数ということで、小宅地という意味ではないんですけども、面積が100以下の場合ですと5%ですよということでございます。

失礼しました。それからそれ以上、面積が大きい場合も、係数その面積に応じて変わってくるということでございます。評価基準の17ページでございますけれども、よろしければごらんいただければと思っております。以上です。

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） 既成宅地というのは、例えばインフラとか、下水ができていたかとかそういうことの、宅地としての価値がありますよということであったような気がして、小さいからということとはまた別なんじゃないかなと思ったんですけど。

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） 今、委員さんが言われたような要件等も当然ありますし、面積等もあるということでございますので、よろしく申し上げます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員、よろしいですか。

委員（神屋敷和子君） じゃあ、もう一度、ちょっと私なりに勉強してみます。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 先ほど、墓地の面積の食い違いはどういうことであるかということには分かりましたが、そうしますと、地目は畑であって、墓地があるということでこちらの出された資料のほうが多くなっているということなんです。

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） はい、そうでございます。市のほうで調べた面積が多くなっています。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） それにちょっと付随して、これ、前回の審議会のときに、墓地の跡、それから井戸であった場所の跡に換地されるということは、人間の感情的な心理が働いて、移りたくないよというのはよく分かりますね。それでそういうような回答もありました。僕は、確かにそれが改葬されて宅地になって、それを地権者がご自分で使う分には、これはもう構わないことですが、全くの他人が使うときに、後になって、何でそれを言ってくれないのかというようなことでは困るので、大体近所の人たちはそういう、古老の人たちはそこには何があったよなんていうことはすぐわかるわけですから、いずれ耳に入るわけですね。ですからこれが、青木部長のおっしゃるように、道路だとかパークになればいいですけれども、そうでないような場合は、少なくともやはり情報を出して、それで納得してそこへ換地されるというようなことは大切なんだと僕は思うんですね。

で、やはり情報をそこへまず出して、それで納得されていくのであれば、そこはいろいろ説得することもあるでしょうけれども、何しろ情報を出して、隠してではなくて、情報をやはりその換地される方にちゃんと出して納得していただくと、これが非常に大切な、僕はやり方ではなかろうかと実は思います。その点をつけ加えさせていただきたいと思います。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。
8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 墓地のところ、これはトラブルは必ず発生するというので、以前、市の説明会のときも住民の方が質問なさっていて、市の職員の方が、上何センチを土を取り替えるから、それでいいんだというようなお話をして、非常に住民の方が怒ったということがあったんですけども、何しろこの事業が納得していない人もいる中で進めようということをしているわけですね。

で、その中で井戸とか墓地が公表されていないというのは、やはり施行者がそういう形でやるというのは、民民の問題とは違うのでまずいと思うんです。ちゃんと聞き取り調査をして、今、ご高齢の方とかそういう方が知っている範囲のものなんかはちゃんと地図に落としていかないと、必ずすごいトラブルが発生すると思うので、前回も言って、多分地図は出る、重ね図ということで、重ね図だと鉛筆の先でちょっとずれると問題ということなので、重ね図ということは難しいのかもしれないんですけど、まずは墓地とか井戸に関しては、きちっと出すようにということをやっているの、出していきたいと思っております。

会長（新井明夫君） 部長さん。さっきの、情報を出して今後の換地作業にあたるべきだということと、今の発言ですね、要するにできるだけ聞き取りですか、要するに昔のことを知っていらっしゃる方が、結構この地区にまだ大勢いらっしゃるんだと思うんですね。そういった方から情報を取ると。これは非常にケースは少ないと思うんですが、非常に大きな問題を後に引きずって、結果としては余計にお金がかかってしまうようなこともあるわけですね。これにかかる事務費なんていうのはばかにならないわけですから。したがって、今のこの墓地、それから井戸の問題については、何回もここで議論が出ているわけですから、ひとつぜひ真摯に取り組んでほしいと思っております、見解がありましたらどうぞ。部長。

都市整備部長（青木次郎） 神屋敷委員さんがおっしゃるとおり、お年寄り等に聞き取りをいたしまして、現況調査をさせていただきたいと思っております。

ただ、資料を出す時期は、当然今すぐというわけにはいきませんが、いずれ、墓地につきましては、95条の扱いになりますので、委員さんのほうにはお示しすることになります。今、全く市街地化されて分からない旧の墓地等につきましても、お年寄り等に聞いて、聞き取り調査をしていきたいと思っております。以上です。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） その95条の該当になるということで、以前、先にお墓を持っていらっしゃる方にアンケートを配って、それで面積が狭まるということをおっしゃって、それは助役さん等が、これは先回りしたやり方というようなお話がこの審議会の中であったと思うんですけども、もう羽村市が、2006年から2008年度の実施計画の中で18年度に西口の地区内の墓地の移転先の整備工事のために3,300万円ということ、委託契約というんですか、そういう形でやっていく。で、供用開始が19年度とか、移転補償が1,000万とか、移転補償とかそういう話が、とあるところから、そういう計画がありますよという、実施計画で出ているんですけども、これはやはりお墓に関しては減歩するというか、特別な配慮を要するという、法では手厚くということが中心に書いてあるんだと思うんです。それを安易に、特別な扱いというのは、元土地を、過小宅地でさえ何坪にするかを話しているのに、お墓までこういうことをやるというのを簡単に

決めて、どんどんこういうふうにするというの、おかしいというような住民のほうからのご意見もありました。

ですから、この今おっしゃっている話だと、もう先に、やる中でという感じがするんですけども、そうではなくて、きちんとまず地図とかを出し、ということが先にやらなきゃいけないことだと私は思います。

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） それで、さっき1.3のところ、指田主幹さんが説明してたんですけども、これは多分、基盤整備ができて、従後が道路とかそういうものが整備されるということで1.3という数字が出てきたんだと思うんですけども、その、何で1.3になったかということが、分からない。単にそういうふうな「1平方メートルが幾らになって、掛け算をすれば、事業計画書の8ページに書いてあるからそうなるんだよ」じゃなくて、なぜ1.3になって、これが全部、減歩の大元になっているわけですので、そこをもう少しきちっと言っていただきたいと思います。

それで、資料なんですけれど、こうやって当日、言葉で説明されると、もし資料で2週間ぐらい前に出ていれば、いろいろ市とのやり取りで少しはわかるんですけども、こうやって言葉で聞くといろんなことが疑問に出てきてしまうので、今言ったことなんかもきちんと表にして、ちゃんと審議委員に配っていただきたいと思うんですけども、どうでしょうか。

会長（新井明夫君） 何かありますか、お考えが。主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 最後の、神屋敷委員さんが今言われました資料の関係でございまして、委員の皆さんのほうで、そういうご意向であるということでありましたら、つくることについてはやぶさかではございません。

それから、増進率の関係でございまして、これは当時、事業計画を決定する際に、やはり鑑定ですね、いわゆる実際の実勢の価格、そういったものをもとにいわゆる総額を出しているわけですので、従後についてはこれは想定でございまして、それが整備された場合にどうかということで、これもある程度、近い場所の整備をされたところのある程度の鑑定の価格を、そういったものをもとに比較をいたしまして、1.3とか、そういった数字が出てくるということですので、よろしくお願いたします。

会長（新井明夫君） よろしいですね。7番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） まず先ほどの、この1番から6番までの間の4番の件につきましては、先ほど神屋敷委員が言われたように、一応、口頭でなく、表みたいなかたちで表してくれればと思います。

それから6番の、按分により基準地積を決定する場合の手続の方法で、前回と同じ、「前向き」という言葉がまた今出されましたけれども、前回でも、前向きとか後ろ向きとかということではないと、こういうお知らせすることは必要条件でありますけれども、十分な条件といえば、相手から承をとることだと私は思います。それを会長が、法的なもの、これをよく調べて検討してもらいたいというふうなコメントがございました。今までこういう事例がなかったからそのままいいんだという考えは、払拭していただきたいと思います。十分な条件も併せて、そういうリスクですね、施行者側のリスクというものを十分お考えになった上で、そういう施策に入っていただければと思います。リスクイコール、これは市民のリスクになります。市、行政側のリスクということは、すなわち税金を拠出している市民の方々のリスクにもつながるわけです。ですから、そういうリスク負担をできるだけ回避した形での施策が私は望ましいんじゃないかと、そういうふうに思います。以上です。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 按分のところで、私も今聞こうと思っていましたんですけども、按分ということ自体が非常に納得できないんです。で、これはもう施行規程等にあることなので、ということなんですけれども、こういうのを見ても、ああ、区画整理事業というのは事前に合意が必要である事業なんだっていうのを非常に感じるわけなんです。

更正しなければいけないというふうなのは、この公共事業で実測の必要性が出た場合というのは施行者側のことであって、土地権利者というのは何十万もかけて測量しなければならなくなるんですよ。施行者がやるんだから施行者が測量する、または合意があつて自分もこの区画整理事業で道路をつくって価値を上げたいんだという方たちも、農地のところでもう合意を得られてやっているところならわかるんですけども、まずその測量費の問題も出てくる。

で、按分すること自体がおかしいなということは、測量費が払えないで期日までに測量できない人もいるし、事業を納得しなくて測量していない人もいるし、隣との関係で立ち会い不可能でこういう状況の中ではできないという人も出てくる。この人たちの面積のみが按分という形に対象になるということ、もうこの時点で不公平だなというふうに思うんですけども、その辺のことはどうしたらいいんでしょうか。

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、按分が不合理であるというようなお話でございますけれども、これは施行規程のほうで決めているわけでございまして、基本的には登記をした面積が一番最初にくるわけですね。それで、その登記面積よりも大きいというのがはっきりした場合には、地積更正等をして、測量をして、それを市の方へ出していただいて最終的に決まると。その残った方、残った方といましようか、手続をされなかった方、それについては、本来であれば登記面積でいいですよという理解をお持ちの方かもしれません。これは、基本的には登記地積になるわけですが、ご本人が、若干伸びがあるけれども、それはお金の関係等もあってやらないというようなこともあるかと思いません。

ある一定の道路に囲まれた中でやっていくわけでございますので、面積がはっきりしているもの以外の場合ですと、どうしてもその分を按分なりの手続をもってやらないと、面積がその土地が浮いてしまうような形になりますので、それはどうしてもそういった形で按分をするというようなことで取り決めをしていかないと、宙に浮いたような形にもなってしまいうようなことになりますので、それで施行規程でもって規定をして按分をするということになるわけでございます。以上でございます。

会長（新井明夫君） 今の件は、これはなかなか答えようがない部分ですね。私、思うに、一番気の毒な方は、いろんなケースがありますね。今、8番の神屋敷委員が指摘されたように、土地というのはいろいろと、相剋といいますかね、いろんな歴史がそこへ絡んできますね。それから普段のコミュニケーションの問題もそこへ影響が出てくる。土地が縄のびがあると分かっている、お金も出せるのに、判こをもらえないと、こういう方が一番気の毒ですね。かといって、縄のびが分かっている土地を、市のほうが本人の申請によってそれを基準地積にするということも、これはまたかなわないことだろうと思うんですね。

で、いわゆる売買によって土地を求めて買った方は、ほとんどが登記されていますから問題ないと思うんですけども、昔からの土地をお持ちで、例えば全然処分せず持っておられる方や、それから切り売りをしてその残りの土地のある人、特に縄のびのある土地は、切り売りをして最後に残った土地というのはものすごく縄のびがあるわけですね。そういう方が判をもらえれば、測量をしてそれを自分の土地とできるんですが、その方の土地と分かっているながら、形状で分かっているながら、測量、実測ができないと、それは登記されてない他の土地などと一緒にもどうしても按分せざるを得ない。

だから、その不公平を最小限に対応するのが、もう従前議論にもなりましたけれども、ブロックを想定して、そのブロックの中でそういう土地の按分率を決めて、持っている土地にその率を掛けて求めていくということになるかと思うんですね。

ですから小宮委員から、前回もそうですが、今回も発言がありまして、私が法的な裏づけをもって了承という、要するに判こが必要なのかということをよく明らかにしなさいと言ったんですが、基本的にはブロックをどういうふうにするか、そこで決まっちゃうんです。本人の了承もとるかという問題ではなくてくるんですね。もうブロックを決めれば、その中に縄のびを持っている地主さんがいるか、いないかですから。地主さんがごくわずかな縄のびきりなれば、按分は、本人が了承しようが、しまいが、その率でいってしまうわけです。ですから、審議会で大事な議論というのは、ブロックをどう決めるかと。

ただし、そのブロックの中にどれだけの縄のびがあるかというのは、これはプライバシーの問題ですから、そこまで明らかにブロックを決めるということは、まずできないだろうというふうに思うんですね。

ですからこの問題は、これは全員がなるほどという方法があったとしたら、私の経験ではないんですけども、まあいろいろとまたこの問題になりましたら議論をしていただければよろしいと思うんですが、問題の課題として、私のほうから発言をさせていただきたいと思います。

ほかにもございますか。ないようでしたら、この宿題はまた次回、資料が出るわけでございますから、そこで明らかにしておいていただきたいと思います。

それでは、冒頭の日程に基づいて、各委員から換地設計基準（案）に対する意見を受けております。冒頭申し上げますが、条文にかかる修正意見については、これはどうしたって、採決をして諮問された原案に対して審議会としての意思をあらわさなければいかんということで、委員さんから、こういうふうに直してくれという点があるわけでございます。それからもう1つは、全然意見のないところで、原案でいいという問題もあります。ところが、3番の島谷委員さんが冒頭ご発言がありましたように、賛成でも反対でもない、要するに採決に加わらないというご意見もあるわけでございます。

で、そういうことでこれを整理すると、いずれにしても審議会の運営規則の、採決という方法をとらざるを得ないので、3番あるいは8番委員さんは、その点にご不満だろうと思っておりますけれども、会議の運営上、審議会運営規則に基づいて、意見が違う場合にはそういう採決の方法をとらせていただく。ですから、何と申しますか、手を挙げられない場合は棄権という扱いにさせていただきたいと存じます。よろしゅうございますね。

それでは、事前にご送付されております資料1「福生都市計画事業羽村駅西口土地地区画整理事業換地設計基準案（諮問）の審議にかかる当土地地区画整理審議会委員の意見」を参照していただきたいと思います。

で、項目によって、今、ご指摘申し上げましたように、1つの項目に何通りかの意見が出されておりますので、これらについては採決により多数意見を審議会答申といたしたいと存じます。なお、意思の表明がなかった委員さんにつきましては、棄権と見なさせていただきます。

8 番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 最初、会長さんがおっしゃったときは、まずこの意見について皆さんから、その意見に対する意見とか質問とかを聞くとおっしゃったような気がするんですけど。

会長（新井明夫君） 失礼しました。肝心なところを落としました。

前回、意見に対して6名の方からご意見がありまして、それに対しての質問の時間を設けました。それとの、何ていうんですか、整合性を持たせるために、小山委員、それから3番の島谷委員、8番の神屋敷委員からの意見が出されておまして、それに対して6名の先に出された委員さんからの質問時間が留保されておりますので、その質問からまず始めたいと存じます。大変失礼しました。

ただいま申し上げた委員さんに対しましてご質問でございますが、小山委員については欠席でございますので、3番委員、8番委員さんの意見に対してご質問、ご意見等がありましたら、発言を願います。ございませんか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

会長（新井明夫君） ないようですので、3番、8番委員さんの意見に対する質疑、質問は、これで打ち切りといたします。

8 番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） ここにどう書いていいか分からなかったんですけども、全体を通して、以前、中根委員さんからも西口方式という言葉が出てきたんですけども、もちろん中根委員さんがどういう形の意味で使ったかは分からないんですけども、この換地設計基準（案）というのは今までずっとこういう形でほとんどあったんだと思うんですけども、中根委員さんが、言葉のところの、第12の「法第95条の規定にもとづく」というところも、「特別宅地に関する措置」というのを挿入して分かりやすいものにしてほしいというのがあったんですけども、全体的に私なんかも含めて分かりやすいものに、例えば「何条の」ということがあれば、この95条みたいに「特別宅地に関する措置」というふうに、その法の説明を入れてわかる形にしたほうが、文章を1つ1つ分かりやすいものにするところから始めないといけないんじゃないかと思うことと、あともう1つは、第6のところ、中根委員さんのところから、「減歩のままでよいが、宅地の従後の利用目的が異なる権利者もいるので、意向を確認した上で対応する配慮が必要」とか、「住宅地が市民が生活するために利用しているので不動産の市場の中で決まる価値とは本来別」というようなものの意見が出されたんですけども、それはここには書かれていないんですけども、まあ、それは私のことではないんですけども、そういうのはここには書かれないのでしょうか。ご意見が出ていたと思うんですけど。その2点で。

○会長（新井明夫君） 中根委員、今の発言についてちょっと答えていただけますか。

○委員（中根総合建築事務所） 特にございません。

○会長（新井明夫君） 特にないですか。この意見書のまとめでよろしいんですね。

中根委員ご本人が、この意見でよろしいということで、したがって、今、8番の神屋敷委員さんからの、分かりやすいような表現にしろというのは、何カ所か出てまいりますので、そういう委員さんの意見については、意見としてこれからお諮りをするわけでございます。

それでは、まず第1の「目的」から、それから第5の「従前の画地の地積」について、原案どおりとする意見が多数でございますが、諮問案のとおりでよろしいでしょうか。ご異議ございませんか。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 私は、これは保留にします。

会長（新井明夫君） それでは、ご異議ない方は挙手をお願いいたします。

[賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、7番 小宮委員、9番 島田委員]

会長（新井明夫君） 6名でございます。

それから保留が2名（3番 島谷委員、8番 神屋敷委員）でございます。

それから、次の第6の「従前の宅地と換地の対応」から、第8の「換地の位置」についても、原案どおりの意見が多数でございますが、諮問案のとおりでよろしいか伺います。

賛成の方、挙手を願います。

[賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、7番 小宮委員、9番 島田委員]

会長（新井明夫君） 6名でございます。

反対の方2名、保留でよろしいですね。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 全く今の採決とは関係ないんですけども、

会長（新井明夫君） じゃあ、ちょっと採決を終えてから発言をしていただけますか。採決の途中でございますから。

委員（島谷晴朗君） 私は保留にします。特に第7「換地の設計方式」、これはよくありません。したがって、これは西口方式をとらないとだめだと思っています。

会長（新井明夫君） それでは、第1の「目的」から、第8の「換地の位置」までは原案どおりとする意見が多数でございますので、そのように決定させていただきます。

次に、第9の「換地の地積」につきましては、1項および2項が原案どおりという意見でございます。また、3項につきましては、括弧書きの「(従前の地積が小であり、原則として建築物等の敷地として利用されているもの)」を削除するとの意見が、瀧島委員より出されております。

まず、3項あるうちの第1項および第2項は諮問案のとおりでよろしいか、賛成の方の挙手を願います。

[賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、9番 島田委員]

会長（新井明夫君） 5名でございます。

反対の方の挙手を願います。

(「保留」と呼ぶ者あり)

会長（新井明夫君） 3番、8番委員さんは保留ですか。

(「はい」と呼ぶ者あり)

会長（新井明夫君） 7番委員さんは。小宮委員さん。

委員（小宮國暉君） 保留にします。

会長（新井明夫君） 保留ですか。保留3名(3番 島谷委員、7番 小宮委員、8番 神屋敷委員)でございます。よって、賛成多数で決定をいたしました。

次に、第9の3項については、ただいま朗読しましたように修正意見でございますが、3項について、内容は「小規模画地(従前の地積が小であり、原則として建築物等の敷地として利用されているもの)についての換地の地積は、前2項の規定にかかわらず、その利用状況等を勘案して減歩率を緩和して定めることができる。」という条文のうち、括弧書き部分の「(従前の地積が小であり、原則として建築物等の敷地として利用されているもの)」を削除するという意見でございます。

挙手により採決を行います。

賛成の方の挙手を願います。修正案です。

[賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、7番 小宮委員、9番 島田委員]

会長（新井明夫君） 賛成の方6名でございます。

反対の方。保留。

[保留者挙手。3番 島谷委員、8番 神屋敷委員]

3番、8番委員さんは保留でございます。

よって、この3項の修正意見は、修正意見のとおり決定いたしました。

次に、第10の「換地の形状」第1項につきましては、修正意見があります。これを先決したいと存じます。

内容を申し上げますと、「換地の形状は、長方形を標準として定める。」という条文に、「長方形」の前に「原則的に」を追加し、「原則的に長方形」とする意見でございます。

挙手により採決を行います。

賛成の方の挙手をお願いします。

[賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、7番 小宮委員、9番 島田委員]

会長（新井明夫君） ありがとうございます。6名でございます。

保留の方、2名(3番 島谷委員、8番 神屋敷委員)でよろしゅうございますか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

会長（新井明夫君） よって、修正意見のとおり、「原則的に長方形」という文言に決定いたしました。

次に、第10の「換地の形状」の2項につきましては、原案どおりとする意見のみですが、諮問案のとおりでよろしゅうございますか、お諮りをいたします。

賛成の方の挙手をお願いします。

[賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、7番 小宮委員、9番 島田委員]

会長（新井明夫君） 挙手6名でございます。

保留の方、挙手を願います。

[保留者挙手。3番 島谷委員、8番 神屋敷委員]

会長（新井明夫君） 2名でございます。

よって、「換地の形状」については原案どおり決定いたしました。

次に、第10の「換地の形状」3項につきましては、小宮委員より、直角でなくてもよいとする修正意見が出されております。ここには、「直角になるように定めることを原則とする。」というのが原文でございますが、ほぼご指摘の内容と同じではないかなというふうに思いますが、よろしいですか、小宮委員。

委員（小宮國暉君） 「原則」という言葉がある限り、イレギュラーのところもあっていいというふうな、丸く解釈すればですね、十分でございますが、逆に言えば、直角が原則なんだから基盤目の道路にしなくちゃならないというふうな、逆な方向に行ったのでは困るから、私はここで「直角」は取ってもいいんじゃないかということございまして、それをきちんと換地設計する方が、直角だから、道路はもう基盤目だということを逆にとったのでは困るということです。斜めの道がもう方々に出てきたときには、この原則どころじゃなくなってしまう。

会長（新井明夫君） 分かりました。そうすると、修正意見ということでよろしいですね。

委員（小宮國暉君） 原則はこのままで結構ですけれども、そういった方向、それを楕円にとって、原則だからこうやらなくちゃいけないという、道路のほうは逆に基盤目になっちゃうわけですよ。そうですね。

会長（新井明夫君） 分かりました。そういう趣旨でございますので、ここは少数意見ということなのか、多数意見なのか、ひとまず採決をさせていただきたいと存じますが、よろしいですか。

委員（小宮國暉君） 結構です。

会長（新井明夫君） それでは、直角でなくてもよいという小宮委員の意見でございますが、賛成の方の挙手を願います。

[賛成者挙手。7番 小宮委員]

会長（新井明夫君） 1名でございます。

それでは、少数意見でございますが、ただいま発言のありました内容は、答申書にコメントをしたいと存じます。

それでは、10の第3項については、原案どおりとすることに賛成の方の挙手を願います。

[賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、9番 島田委員]

会長（新井明夫君） 5名でございます。

小宮委員さんは反対でございますね。

委員（小宮國暉君） 修正意見です。

会長（新井明夫君） 修正を出されたわけですからね。反対1名。

それから、保留は3番、8番委員さん、よろしゅうございますね。

よって、10の3項は原案のとおり決定いたしました。

次に、第11の「法第90条の規定にもとづく措置」でございますが、原案どおりの意見が多数ですが、諮問案のとおりでよろしいか、採決をいたします。

賛成の方の挙手を願います。

[賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、7番 小宮委員、9番 島田委員]

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

保留の方の挙手を願います。

〔保留者挙手。3番 島谷委員、8番 神屋敷委員〕

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

6名賛成、2名保留でございます。

次に、第12の「法第95条の規定にもとづく措置」第1項につきましては、修正意見がありますので、これを先決いたします。

内容を申し上げますと、見出し部分の「法第95条」のあとに、括弧書きで「(特別の宅地に関する措置)」を挿入して、分かりやすくするとの修正意見でございます。

挙手により採決を行います。

賛成の方の挙手を願います。

〔賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、

7番 小宮委員、9番 島田委員〕

会長（新井明夫君） 6名でございます。

保留の方は2名（3番 島谷委員、8番 神屋敷委員）でございます。

よって、第12の措置につきましては、修正案のとおり決定させていただきます。

次に、第12の「法第95条の規定にもとづく措置」2項につきましては、原案どおりとする意見みなのですが、諮問案のとおりでよろしいか、賛成の方の挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、

7番 小宮委員、9番 島田委員〕

会長（新井明夫君） ありがとうございます。6名でございます。

保留の方の挙手を願います。

〔保留者挙手。3番 島谷委員、8番 神屋敷委員〕

会長（新井明夫君） 2名でございます。ありがとうございます。

次に、第12の「法第95条の規定にもとづく措置」3項につきましては、修正意見がありますので、これを先決いたします。

大変失礼しました。もう一回、私の言葉を修正して発言させていただきます。

次に、第12の「法第95条の規定にもとづく措置」3項につきましては、修正意見がありますので、これを先決いたします。

内容を申し上げますと、「次の各号に掲げる宅地で、同条第6項の規定に該当するものについては、換地を定めないのである。」とする条文で、「同条第6項」のあとに、括弧書きで「(公共施設の用に供している宅地)」を挿入して、分かりやすくする意見でございます。

挙手により採決を行います。

賛成の方の挙手を願います。

〔賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、

7番 小宮委員、9番 島田委員〕

会長（新井明夫君） 6名でございます。

保留の方の挙手を願います。

〔保留者挙手。3番 島谷委員、8番 神屋敷委員〕

会長（新井明夫君） 2名でございます。

よって、修正案のとおり決定いたしました。

次に、第13の「保留地」、および第14の「その他必要な事項」については、原案どおりの意見が多数ですが、諮問案のとおりでよろしいか伺います。

賛成の方の挙手を願います。

〔賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、

7番 小宮委員、9番 島田委員〕

会長（新井明夫君） 6名でございます。

保留の方の挙手を願います。

[保留者挙手。3番 島谷委員、8番 神屋敷委員]

会長（新井明夫君） 2名でございます。

よって、第13「保留地」、および第14「その他必要な事項」については、原案どおり決定いたしました。

続きまして、資料1の4ページ、換地設計基準（案）の細目となりますが、私道取扱い方針（案）について、確認をいたします。

一から四（2）につきましては、原案どおりとする意見のみですが、諮問案のとおりでよろしいか、賛成の方の挙手を求めます。

[賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、7番 小宮委員、9番 島田委員]

会長（新井明夫君） 6名でございます。

保留の方の挙手を願います。

反対の方の挙手を願います。

[反対者挙手。3番 島谷委員、8番 神屋敷委員]

会長（新井明夫君） 2名でございます。

賛成6名、反対2名。よって、原案どおり決定いたします。

四（3）につきましては、5ページ記載のとおり、「セットバック部分の取り扱いにおいて、課税状況により換地交付・不交付を分けることを取扱方針に明文化する」という修正意見がありますので、これを先決いたします。

挙手により採決を行います。

賛成の方の挙手を願います。

[賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、7番 小宮委員、9番 島田委員]

会長（新井明夫君） 賛成6名でございます。

反対ですか、保留ですか。反対ですか。

反対の方の挙手を願います。

[反対者挙手。3番 島谷委員、8番 神屋敷委員]

会長（新井明夫君） 2名でございます。

よって、修正意見のとおり決定をいたしました。

続きまして、資料1の6ページ、申し出換地取扱い方針（案）について、確認をいたします。

本案につきましては、施行者から、土地区画整理の手法として取り入れていきたいとの諮問があったわけですが、委員からは、「区画整理では、土地の経済的価値の公平性の確保に問題が生ずる可能性がある。商業集積は、市の施策として考慮し、地域の核となる施設も市の施設として整備する」などの意見が出されております。

したがいまして、本審議会として、申し出換地の取扱い方針（案）については市の施策として行うべきとの見解を示したいと考えますが、そのようにすることに賛成の方の挙手を願います。

[賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、7番 小宮委員、9番 島田委員]

会長（新井明夫君） 6名でございます。

申し出換地取扱い方針（案）について、保留の方は。

[保留者挙手。8番 神屋敷委員]

会長（新井明夫君） 反対ですか。

[反対者挙手。3番 島谷委員]

会長（新井明夫君） 反対1、それから8番委員さんは保留でございます。

よって、申し出換地取扱い方針（案）については、当審議会としては、ただいまお諮りした内容によって答申をすることによって決定をいたしました。

続きまして、1の8ページ、減歩緩和の取扱方針（案）について確認をいたします。

本案につきましては、減歩緩和を行う宅地の規模について、「減歩なし」とする宅地の規模を、原案どおりとする意見と、165平方メートル以下とする意見が出されております。また、傾斜的に緩和する宅地の規模については、原案どおりとする意見、435平方メートルまでとする意見、原則的に市が施行してきた同様の基準とする、という3通りの意見が出されておりますので、本審議会としての見解を求めたいと思います。

お手元に配付してございます減歩緩和の図をごらんください。A4判でございます。
まず、「減歩なし」とする宅地の規模について、採決により、その規模を決定いたします。
「165平方メートル以下」とする委員は、挙手をお願いいたします。
〔賛成者挙手。4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、7番 小宮委員、9番 島田委員〕

会長（新井明夫君） 賛成の方4人でございます。
申しわけございません。5人でございます。修正させていただきます。
それから、そうでなくて、原案どおりとする委員は挙手を願います。
〔賛成者挙手。1番 黒木委員〕

会長（新井明夫君） 1名でございます。
それから、保留とする委員は2名（3番 島谷委員、8番 神屋敷委員）でございます。
よって、「減歩なし」とする宅地の規模については、165平方メートル以下とすることに決定いたしました。
続きまして、傾斜的に緩和する宅地の規模について、採決により、その規模を決定いたします。
ただいま、お手元でお開きいただきました435平方メートル、この曲線を見ながらご判断をいただきたいと思っております。
「435平方メートルまで」とする委員は、挙手を願います。
〔賛成者挙手。5番 中根委員、6番 中野委員、7番 小宮委員、9番 島田委員〕

会長（新井明夫君） 4人でございます。
原則的に市が施行してきた同様の基準とする、その基準はこの表に書いてあります羽ケ上のことを指しておること
でございます。点線で330平方メートルのところ線が曲がっておりますが、この曲線でございます。
「原則的に市が施行してきた同様の基準とする」とする委員は挙手を願います。
〔賛成者挙手。4番 瀧島委員〕

会長（新井明夫君） ありがとうございます。1名でございます。
原案どおりとする委員は、挙手を願います。
〔賛成者挙手。1番 黒木委員〕

会長（新井明夫君） ありがとうございます。1人でございます。
保留とする委員は挙手を願います。
〔保留者挙手。3番 島谷委員、8番 神屋敷委員〕

会長（新井明夫君） 2名でございます。
よって、傾斜的に緩和する宅地の規模については、435平方メートルまでとする委員が多数でございますので、このよ
うに決定をさせていただきます。
なお、ただいまの減歩なしとする宅地の規模および傾斜的に緩和する宅地の規模の採決に伴い、3の(2)につきましては
は、宅地の規模が135平方メートルを超え405平方メートル未満の数値部分、および減歩緩和率の式の数値部分が135平
方メートルを165平方メートルに、405平方メートルを435平方メートルに、それぞれ変更となりますことをご承知置き
ください。
次に、本案のその他の項目につきましては、原案どおりとの意見が出されておりますが、諮問案に賛成の方の挙手を願
います。

委員（島谷晴朗君） どこにありますか。すみません。その他の意見は。

会長（新井明夫君） 減歩緩和の取扱方針のところの、失礼しました、1の8をごらんになってください、8ページ。

委員（島谷晴朗君） 8ページですね。

会長（新井明夫君） はい。8ページの減歩緩和の取扱方針（案）の中に、原案どおりという意見が4項目ございま
すね。それについての採決でございます。
保留の方は挙手を願います。

会長（新井明夫君） 賛成の方はもう、賛成でよろしいんですね、さっき挙手をしましたが。

委員（島谷晴朗君） その他の意見とおっしゃいましたよ、今。

会長（新井明夫君） じゃあ、私の言い方に適切を欠いたかなとも思いますが、1の8ページ、減歩緩和取扱方針（案）で、修正意見を決定したその以外の項目については、原案どおりという意見でございます。
それに賛成の方の挙手を、改めて求めます。挙手をお願いします。
〔賛成者挙手。1番 黒木委員、4番 瀧島委員、5番 中根委員、6番 中野委員、7番 小宮委員、9番 島田委員〕

会長（新井明夫君） 6名でございます。
保留の方。
〔保留者挙手。3番 島谷委員、8番 神屋敷委員〕

会長（新井明夫君） 2名でございます。
以上でございます。よって、減歩緩和取扱方針（案）につきまして、修正意見以外の項目につきましては、原案どおり決定をいたしました。

これで一通り、換地設計基準（案）について、本審議会としての答申内容の確認を行うことができました。前段で申し上げましたように、これが、施行者から出された諮問案に対する各条項の修正意見について確定をしたわけでございますので、それをもとに、示された基準案の各条項について必要な手を加えて答申案を作成し、次の審議会以前に各審議委員さんに、本日の決定と、齟齬があるかないか、確認を願いたいと思います。よろしくお願いたします。

なお、本日のこの答申書の整理した表の中で、少数意見、それから施策に対する意見、それから、その他この区画整理事業施行に関する問題、あるいは審議が不十分である、審議会の運営の問題、さまざまな意見が出されておりますが、これはこの表に整理してありますので、これを施行者につぶさに見ていただきたい。それから、各人からペーパーを預かっております。これも整理して施行者に熟読していただくために、答申書に添付をして、答申する際に施行者にこれを提出をしたいというふうに考えております。

なお、施行者は、この諮問案を諮問してから本日のこの最終的な答申案の決定に至るまで同席をほとんど願ひ、各委員の意見を真摯に聴取して、ときどき施行者としての見解も発表させていただいた経緯もございますので、ひとつ、本日最終的に取りまとめとなる答申案、それからその他の意見等について、受理をぜひお願いをしたいということを会長からお願いを申し上げておきたいと思ひます。

本日の日程につきましては、冒頭に申し上げましたように、すべての日程が終了いたしました。
3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 先ほど採決の最中に、ちょっと関係のない発言をして、大変申しわけございません。

これは語句の用法で質問させていただこうと思っておりますが、換地設計基準（案）の第6、「従前の宅地と換地の対応」というところで、宅地1筆、それから1個、例えば換地は1個、画地は1個、宅地は1筆。これは住民からちょっと質問を受けまして、これは両方とも1筆にしてはどうかとか、そういうような話があるんですが、こういう用法でいつもやるわけでございますか。宅地については1筆、換地、画地は1個という、これは使用としては常識なんでしょうか。ちょっと教えてください。以上です。

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） ただいまのお話なんですけれども、一応そういうことで表示をしているものです、ずっと。

委員（島谷晴朗君） これが普通に使われているということですか。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） はい。

委員（島谷晴朗君） 分かりました。どうもありがとうございます。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。
8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 細目というか、いろいろな規則がありますよね。そういうものに関しては、それが分からないと分からないって、ずうっと私は、ここにも書いてあるんですけれども、そういうものに関してはどうなっていくんでしょうか。

会長（新井明夫君） 何回の審議会でしたか、そういうご意見があつて、要するに小出しするんじゃないよというご指摘があつたんですね。あれは、8番・神屋敷委員さんからでしたか。そうですね。そのときに、会長としては施行者のほう

へ、この西口についてはいろんな細かいこれからの取り決めがあると思いますけれど、今までの議論を体して、そういう取り決めですか、要するに要綱とか要領とか、そういうものはできるだけオープンに審議会に事前に報告をしていただいて、意見があれば真摯にその意見を反映するということが大事だろうと。ただ、施行者としても、いろんな決まりによって出される考え方であろうと思いますから、すべてイエスという内容にはならんとは思いますが、せつかくこの9人の委員さんが、後々問題のないように議論してもらえらるわけですから、これはそのチャンスを最大限に生かすべきであろうと。で、後々の問題発生を最小限に食い止めると。これが西口の審議会の運営のあり方としてはいいのかなと、こういうことで以前申し上げたとおりでございますので、それでその際、たしか助役さんだと思いますが、その意見を体して対応するという確認もいただいておりますので、ただいまご質問については、ひとつそういうことでご理解をいただきたいというふうに思います。

それでは、本日、先ほど閉会の宣言をいたしましたので、次回の審議会でございますが、第23回の審議会の日程につきましては、6月1日木曜日、午前10時から、この委員会室で行いますので、よろしくお願いたします。

委員（神屋敷和子君） 6月1日とおっしゃったんですけれども、ちょっとそれは、検討するのに、いつもここの席で2週間ぐらいは必要だと言っているんですけれども。

会長（新井明夫君） それで、冒頭申し上げましたように、23回はもろもろの審議はいたしません。この答申書をまとめて、非常にこれは重大な案件でございますから、これを各委員さんにここの場で、これでいいという確認をとるための審議会というふうにご理解をいただきたいと。ですから、そういうふうに冒頭申し上げたわけですから、できるだけ早い時期に。

委員（島谷晴朗君） 今の、冒頭の会長のご発言はそれでいいんですが、6月1日はちょっと早過ぎる。それで、もう少し遅くしていただきたいというのが要望でございます。

会長（新井明夫君） そういうことでございますから、次回の審議会は事務方と、それから今お二人さんから意見が出ましたが、ほかの委員さんもみんな所用を持ってこの審議会に出る、要するに選挙でもって出てきた、万難を排して審議会に出るという腹で出てきているとは思いますが、特にただいまの発言がございましたので、日程調整は後刻とさせていただきます。以上でございます。

では、各委員さんには追って日程の調整をさせていただきたいと思いますが、ひとつ調整にご協力をお願いしたいというふうに思います。

これで、第22回土地区画整理審議会を閉会といたします。どうも、皆さんご苦労さまでした。