

## 第 1 期第 25 回 羽村市土地区画整理審議会 議事録

1 日時	平成 19 年 10 月 18 日 (木) 午前 10 時 00 分～午後 0 時 18 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】吉永功、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第 12 「法第 95 条の規定にもとづく措置」について【議案第 3 号】
6 傍聴者	6 名
7 配布資料	【議案第 3 号】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第 12 「法第 95 条の規定にもとづく措置」について 【配布資料】土地区画整理法第 95 条第 1 項該当地調書・該当箇所図 土地区画整理法第 95 条第 6 項該当地調書・該当箇所図

**会長（新井明夫君）** おはようございます。定刻となりましたので、ただいまから第 25 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。区画整理管理課長。

**区画整理管理課長（阿部敏彦君）** 本審議会の委員の定数は 10 名でございます。本日の出席委員は 8 名でございます。以上でございます。

**会長（新井明夫君）** 報告のとおり、ただいまの出席委員数は 8 名でございます。会議が成立していることを確認いたしました。

なお、4 番・瀧島委員、5 番・中根委員におかれましては、公務のため若干遅れるとの申し出がありましたので、併せて報告いたします。

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 6 番の中野委員と、議席番号 7 番の小宮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ております。土地区画整理審議会の傍聴に関する取扱要領第 2 条に基づく傍聴者数は、現在 3 名（注：後に 3 名入室があり合計 6 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、開会に先立ちまして、並木市長さんからご挨拶をお願いいたします。市長。

**市長（並木心君）** それでは、会長のお許しをいただきまして、開会に先立ちまして一言ご挨拶を申し上げさせていただきます。

本日は、第 25 回福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理審議会を招集いたしましたところ、委員の皆さん方には、大変お忙しい中ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

本事業でございますけれども、昨年、審議会から答申をいただき決定いたしました換地設計基準をもとに、昨年 11 月から本年 1 月にかけて、関係権利者の皆さんを対象とした説明会を開催したところであり、その後、第 24 回当審議会において、換地設計基準第 12、法第 95 条の規定に基づく措置に関する一部を議案として提出させていただき、ご同意をいただいたところでもあります。さらに、本年 7 月には、土地評価員からの答申を踏まえ土地評価基準を決定したところであり、次の段階となります仮換地案の作成に向け、事業を進めているところであります。

本日の審議会は、仮換地案、いわゆる換地設計を定めるにあたっての特別の宅地に関する措置について、前回に引き続き諮問させていただきますので、よろしくご審議をいただきたいと存じます。

羽村駅西口土地区画整理事業は、平成 15 年 4 月に事業認可を受けて以来、審議委員の皆さんのご協力をいただき着実に事業を進めておりますことを、ここにご報告させていただき、簡単ではありますが、開会にあたりましての挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

**会長（新井明夫君）** ありがとうございます。

それでは、議事に入るわけでございますが、幾つか報告、お願い等がございますので、お時間をいただきたいと思っております。

まず、地方自治法の改正によりまして、本年 4 月 1 日から、森田助役さんが森田副市長さんというふうに変更になっておりますので、ご報告を申し上げます。

それからもう1点は、職員の異動、それから組織の改正でございますが、この2件については、先般の勉強会においてご紹介をして、委員の皆さん方にご承知をいただいたところでございますが、本公式の審議会でございます。改めて紹介をいただくべきではございますが、前回の施行者側の説明を事務局において整理をして、これを議事録にとどめておきたいと存じますが、ご異議ございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

**会長(新井明夫君)** ありがとうございます。そのように整理をさせていただきます。

●地方自治法改正(平成19年4月1日現在)

\*助役制度から副市長制度に改められる。

副市長森田義男

●組織改正(平成19年4月1日現在)

\*これまでの、都市整備部「区画整理課」から都市整備部「区画整理管理課」と「区画整理事業課」の2課体制となる。

都市整備部長青木次郎

都市整備部区画整理管理課長阿部敏彦

都市整備部区画整理管理課管理係長(課長補佐) 石川直人

都市整備部区画整理事業課長羽村福寿

都市整備部区画整理事業課事業係長(課長補佐) 橋本昌

都市整備部区画整理事業課事業係主任橋本雅央

都市整備部区画整理事業課事業係主事山崎信介

それから3点目でございますが、青木部長さんに申し上げます。審議会が始まりまして数年たっておるわけでございますが、第6回の審議会において、区画整理事業のこの審議会に付議する資料については開会の10日前までに送付すると、こういう約束事がございます。審議会は他の庁の附属機関と違いまして、権利者から選挙された委員により構成される、非常に権威ある審議会でございます。したがいまして、審議会軽視という誹りを避ける上からも、約束事につきましては、しっかりと守っていただくと。いろんな事情がおありなことはわかりますが、そういう努力、それからそれを守るということにつきまして、会長からお願い申し上げます、対処をよろしく願います。

(8番・神屋敷委員より「今の資料のことなんですけど」との発言の申し出あり)

**会長(新井明夫君)** じゃあ、発言を許します。8番・神屋敷委員。

**委員(神屋敷和子君)** 資料のことなんですけれども、前回のこの特別宅地を扱ったときにも、私が、なぜ特別宅地としたかの理由を備考のところに書いてほしいとか、そういうような要望を言っているんです。それから、ずうっと前から、法何条何項というところには、コメジルシでその説明を書きたくていいんだけれども、法的にはそういうのは必要ない、どうのこうのとおっしゃるかもしれないんですけれども、市のほうではおっしゃるかもしれないんですけれども、権利者にとっては、議事録とこの資料が大変な資料に、これからいろんなことを知っていく上で大切なものになるので、そういうことを入れてほしいということと言ったんですけれども、今回もそのまま、そのことが入っていないんです。前回、私が言ったことは何一つここには満たされていないんです。

それで以前、今、会長さんがおっしゃいましたとおり、10日前ということだったんですけれども、昔、簡単なチェック用のものを各審議委員に渡してチェックして、正式なものを10日前にという、10日前というか、やるようにというお話もあって、一回そのキャッチボールをしたことがあります。でも次からは、市のほうから出てくる日数が足りないがために、そのキャッチボールができなかったんです。で、同じ資料が何回も何回も訂正版で出て、むだな時間とむだな資料がいっぱい出されてしまったんですけれども、10日前ということと、やはり簡単な確認用というんですか、議案は、これで、この資料でいいかということ審議委員に聞いていただきたいんですけど。

**会長(新井明夫君)** 青木部長さん、何かございますか。

前段の、コメジルシとか、必要な発言はされておりますから、これは事務局において25回分の議事録をもう一回精査をしていただいて、その都度、約束した事項が、26回以降の区画整理審議会の資料の中で遺憾のないように対応していただきたいと存じます。

それから、資料を配付するにあたって事前の委員さんとのキャッチボールについて、青木部長さん、今、そういうご質問でございますから、それに対する見解を述べていただきたい。青木部長。

**都市整備部長(青木次郎君)** 資料につきましては、先ほど会長が言われましたように、10日前までに、そのお約束は守っていきたいというふうに考えております。

その前段としての資料のキャッチボールにつきましては、当然、審議会を終えて、次はこういうふうな形になりますというのが、委員さんの皆さんにはある程度おわかりになるかなと思います。そういう中で、審議委員さんとしての活動の

中で、もし、こういう資料が必要ですよというようなものは事務局のほうに言っていたら、それを整理して資料をつくっていく。ですから、事前に正式な形でキャッチボールをした資料を云々というふうなことにつきましても、わかりやすい資料をつくるということは当然でございますので、審議委員さんとして要望があれば、事前に事務局のほうに言っていただければ、そのような作成をしていくことで考えていきたいと思っております。

**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）** もう一度確認しますが、では、チェック用の簡単なものでもいいんですけども、議題はこれである、この資料でいきたいということの確認というか、チェック用の資料は3日ぐらい前か4日ぐらい前に渡してくださるということでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 今の3日前というのは、何を基準とした、13日前ということですか。

**委員（神屋敷和子君）** そうですね、そのぐらいということです。

**会長（新井明夫君）** 青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** そういうことではなく、そういうチェックリストなどにつきまして改めてつくるという考え方はございませんので、いわゆる審議会委員の活動の中で、こういうものがどうしても欲しいということであれば、事前に事務局のほうにその旨伝えていただければ、その中でそういうようなものを検討しながら、わかりやすい資料を作成していきたいというふうに考えております。以上です。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 「こういうものが欲しい」のではなくて、市が用意した資料を、あまりにも何回も何回も言っていて、非常に不親切でわかりにくいんですね。だから、それをもう少しわかりやすいものにしてほしいということ、  
「コメジルシを入れてくれ」「ここはこうしてくれ」ということを言うようなものを、チェック用として配ってほしいんですけども。

**会長（新井明夫君）** 青木部長。今まで発言があったような、注釈などが回を重ねるにあたって、なかなか改善されない。それが、今、発言者の根本にあると思うんですね。ですから、今までの審議会の25回分の議事録を精査して、どういう点に気を付けていかなければいかんのか、こういう点に注意すれば、神屋敷委員の今ご指摘の部分は払拭されるであろうと会長は思います。

で、10日前に資料を配付するというのが、これはぎりぎりの努力であろうというふうに私は思います。これをさらに3日前までに、資料としてチェックしていただくために皆さんに配付するということは、ものによってはなかなかこれは困難なことであろうと思いますので、審議委員さんはその10日間のあいだ、できるだけ、そこで不審な点があり、あるいはこうしたほうが良いという点については、事務局にその期間を利用して申し出ていただく。事務局のほうは、それが適当であるというふうに判断した場合には、議案の差し替えがあってもいいと思うんですね。そういうことで、議案の本旨に及ぶ内容についてはこれは別でございますが、より理解を助けるというご指摘であれば、それは会議の当日差し替えがあっても、これはいささかも支障がないのではないかなど。会長の判断でこのように整理させていただきます。よろしいですね。

それでは、議事に入りたいと思います。

議案第3号「福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業換地設計基準第12『法第95条の規定に基づく措置（特別の宅地に関する措置）』について」でございますが、提出議案につきましては、あらかじめ配付いたしておりますとおり、本案は、土地区画整理事業法第95条第7項の規定により本審議会の同意を求めますので、そのようにご承願いたします。

それでは、施行者たる並木市長より提案説明をお願いいたします。市長。

**市長（並木心君）** それでは、議案第3号、福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業換地設計基準第12「法第95条の規定に基づく措置（特別の宅地に関する措置）」につきまして、ご説明を申し上げます。

本案は、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を定めるにあたり、土地区画整理事業法第95条の規定に基づく措置として、「換地設計においてその位置、地積等に特別の考慮を払い換地を定めることができる」とするもので、本事業計画区域内に存する公共公益性、機能等を有する宅地の位置、地積等について、特別の措置を講ずる必要がありますことから、前回に引き続き土地区画整理事業法第95条第7項の規定により、本審議会の同意を求めますのであります。

なお、詳細につきましては、区画整理事業課長より説明をいたしますので、よろしくご審議の上、ご同意いただきますようお願い申し上げます。以上です。

**会長（新井明夫君）** 補足説明を求めます。羽村区画整理事業課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** それでは、議案第3号、換地設計基準第12「法第95条の規定に基づく措置」につきまして、その内容をご説明をさせていただきます。

お手元でございます「該当地調書」並びに図面のほうをご覧くださいと思います。

まず、95条第1項1号の取り扱いの関係で、「水道用地」という表紙になっているものからご説明をさせていただきます。

95条第1項1号に掲げる宅地で、換地を定める場合に、その位置、地積等に特別の考慮をする必要があると認められる宅地につきましては、該当地調書に記載をさせていただきます水道用地の7筆ございますけれども、こちらが該当地として挙げさせていただいております。これは東京都の水道局の用地になるわけでございますけれども、羽村堰から東へ、川崎地区を通過して村山貯水池へ飲料水を送水するための用地に導水管がございます。

この水道局の用地につきましては、羽村堰から川崎地区を通過して村山貯水池まで送水用として用地が確保されておまして、その下に導水管が布設をされております。また、その上部を羽村市道が専有をしているという状況でございます。そのため、従前と同様に当該用地を確保する必要があるとともに、その水道局用地上を道路として引き続き専用する計画でありますので、特別の考慮を図る必要があるものです。

なお、図面のちょうど真ん中に飛び出ている用地がございます。この用地でございますけれども、該当調書では一番下に書いてございます、川崎四丁目の276の17、105平方メートルという土地になりますけれども、この土地につきましては、図面を見ていただくとわかりますけれども、こちらの導水路上のところに赤道、無地番の道路が横切っております。で、この用地分を確保する必要がございますので、この充当用地として、そちらの用地105平方メートルを確保しているという状況でございます。

（島谷委員より発言の申し出あり）

**会長（新井明夫君）** 島谷委員。  
説明中ですが、ちょっと聞いてください。

**委員（島谷晴朗君）** あなたの説明がどうのこうのという質問ではなくて、言葉が聞きづらかった。何を言っているのかわからない。

**会長（新井明夫君）** わからないところを先に述べてください。そしてあと、説明させますから。

**委員（島谷晴朗君）** 赤道と聞こえたんですけど。だから、おかしいなと思ったの。

**会長（新井明夫君）** じゃあ、赤道と聞こえた点を、正しくはどういう表現なのか。区画整理事業課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 赤道と私は発言しておりますけれども、この図面の中で、この導水路の上を無地番の道路が横切っております。そうすると、このところについては東京都の用地がつかないわけですね。ですから、そこに充当する用地として、こちらの飛び出ている用地を充てているということでございます。

（島谷委員より「了解しました」との発言あり）

**会長（新井明夫君）** じゃあ、説明を継続してください。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** それでは、説明を継続させていただきます。

次に、同じく95条第1項1号の「墓地」という調書をご覧くださいと思います。こちらの墓地として挙げられる筆につきましては49筆、集計のところには筆数が記載してございますけれども、49筆挙げることができます。地区内に散在する墓地につきましては、富士見霊園拡張地への移転を希望された方以外の墓地につきまして、これを禅林寺の集合墓地に隣接をいたします集約予定地に移す計画としておりますことから、位置、地積等に特別の考慮を図る必要があるというものでございます。

また、地図で言いますと17番になります。地図番号17番、図面のほうでも17ということで、禅林寺の集合墓地になりますけれども、こちらにつきましては、やはり現状からその機能等を考慮して、位置、地積等に特別の考慮を図る必要があるということで、ここに挙げさせていただいております。

その次に、95条第1項7号の「マンション」という調書を、よろしいでしょうか。それでは説明を続けさせていただきます。次に、法第95条第1項7号のその他特別の事情のある宅地で、土地区画整理事業法施行令第58条第6項に定めるもの該当地ということになりますけれども、川崎一丁目587の1にございますMAC羽村コート2を挙げさせていただいております。この建物につきましては分譲マンションでございまして、7階建て31戸の建物でございます。また、この地区の用途地域につきましては、近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%の地域であります。

この建物につきましては、敷地を減歩対象として移転した場合、建築基準法におきます容積率の制限により、既存不的確建築物になるとともに、建て替えた場合にはすべての権利者の居住面積が担保できなくなることが想定をされております。このようなことから、土地区画整理法施行令第58条6項の、特別の事情のある宅地に指定いたします、建築物、その他の工作物で構造上移転もしくは除却の著しく困難なものとして、位置、地積等に特別の考慮を図る必要があるものでございます。

それでは、次の調書に移りたいと思います。次に、95条第6項の調書をご覧をいただきたいと思います。

**会長（新井明夫君）** 説明に入る前にちょっと待ってください。島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** きょう、新しく配られましたですね。これが第95条第6項。これを差し替えるわけですね。で、前のと、きょう差し替えた分と、大きく変わるところがあったら、ちょっとそれを先に教えてもらえるとありがたいです。結局、何かといいますと、前ので私は調べておりますので。そちらのほうに書き込みもありますし。だから、それをちょっと教えてくださると、こちらは助かるんです。

**会長（新井明夫君）** じゃあ、少し説明を中断してください。羽村課長、よろしいですね。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** はい。

**会長（新井明夫君）** では管理課長のほうから、差し替えの理由、重複と聞いておりますが、その説明をさせます。課長。

**区画整理管理課長（阿部敏彦君）** 今、島谷委員さんからのご質問でございます。95条第6項に、この調書の中におきましては、建築基準法の42条の規定の道路がございます。これが種別で今回分かれているわけですが、42条1項1号から1項5号まで5種類の道路に分かれていて、一番最初の、図面で見ていただきますと、基準第12の3の一、「道路法に規定する道路」というようにあるわけです。当初の調書の中には、この道路法に規定する道路に、1項3号、つまり公に供されている道路と一緒にここにに入れてしまった経過があったので、これを分けさせていただいたということです。つまり、12の3の一の「道路法に規定する道路」というのは、既に4メートル以上の道路になっている道路というような法の解釈なんですね。それが、既に公の道路になっているものと意味が違いますので、それを分けさせていただいたということでございます。つまり西口の地区の中には、95条6項の12の3、道路法による道路というのは、それほど数が実はないわけです。これが確認できた関係がありましたので、改めてその内容を変更させていただいたということでございます。よろしいでしょうか。

**会長（新井明夫君）** よろしいですね。

**委員（島谷晴朗君）** わかりました。どうもありがとうございます。

**会長（新井明夫君）** じゃあ、説明を継続してください。羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** それでは、説明を継続させていただきます。

95条第6項の取り扱いの関係でございますけれども、私道等の取り扱いということでございます。こちらにつきましては、換地設計基準第12第3項におきまして、法第95条第6項に掲げる公共の施設の用に供している宅地については、本事業の施行により当該宅地に代わるべき公共施設、道路でございますけれども、これを設置するため、換地を定めないことができるとしております。また、これを受けまして、私道等取扱方針において、換地設計基準第12第3項の規定に基づく宅地で、建築敷地面積に算入されない私道等に供している宅地は、換地を定めないものとする規定をさせていただきます。この対象となる宅地につきまして、お手元の「該当地調書」に5分類でお示しをしているところでございます。この法第95条第6項の全体では、181筆、9,103.08平方メートルでございます。まず、調書におきまして、「道路法に規定する道路」と括弧書きをしてある部分でございますけれども、こちらにつきましては45筆ございまして、対象地積が2,973.35平方メートルとなります。

その次の3ページ。これは「建築基準法第42条第1項第2号の道路」ということで、いわゆる開発による私道でございますけれども、こちらは8筆でございます。対象地積といたしましては、1,094.13平方メートルとなります。

次に、4ページ、5ページ、6ページまでになりますけれども、「現に公共の用に供している宅地」。こちらにつきましては64筆でございます。対象地積につきましては、3,323.91平方メートルでございます。

その次、四つ目です、「建築基準法第42条第1項第5号の道路」。これはいわゆる道路位置指定を受けているものでございますけれども、こちらが30筆でございます。対象地域につきましては、1,398.78平方メートルでございます。

最後に、五つ目になりますけれども、こちらにつきましては、「建築基準法第42条第2項または第3項の道路」と。いわゆるセットバックの部分になりますけれども、こちらが34筆でございます。対象地積につきましては、312.91平方メー

トルとなります。

なお、備考欄に「一部」と記載してある筆がございますけれども、土地所有者の方に立ち会い等をお願いいたしまして、換地を定めない私道等の確定作業を行っておりますが、分筆まではまだできておりませんので、このような記載等をさせていただきます。以上で内容説明とさせていただきます。

**会長（新井明夫君）** 説明は終わりました。

これから質疑に入りますが、ご質疑ある方、よろしくお願いします。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 前回のときにも言ったんですけども、この備考のところに、どんな理由でこういうものになったのかを書くように。それは道路や何かとかはもう書いてあるんですけども、そこの法のところにも、今説明したようなことを、コメジルシできちっと書いてほしいんです。

それから、これをどうするかというような地積と、これは全体のことに言えるんですけど、地積と位置に関して考慮を払い換地を定めるもの、というふうになっているんですけども、私道とかセットバック部分については土地評価等に定められているような規定みたいなものがあるわけですよね。しかし、ほかのものに関しては、道路以外はそういうものがないわけなんです。で、羽村市としては、これをどういうふうな扱いにしたいかというようなことは、合意をさせていただきたいというふうに、先ほど市長さんからお話があったんですけども、その合意の中身のことでございまして、その件に関しては、ここの備考の中には入らないのでしょうか。場所だけということで今回は終わるのでしょうか。場所だけで、どういう考慮をするかということは関係ないということなのでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 羽村事業課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 今回の諮問でございますけれども、この95条関係のもの、これにつきまして特別な取り扱い、位置、地積等に特別な考慮を払う宅地について、こういうものがありますということで、これは審議会の同意事項になっておりますから、その特別な取り扱いをするところの決定をいただくというものでございます。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）** そういたしますと、内容に関してはどのような形になってくるのでしょうか。例えば、もう既にお墓なんかは、審議会を通らないで、小さくするとか、ここの場合は現位置換地とか、そういうことが権利者のほうにはお話が行っているわけですよね。

それで、12回の審議会で特別宅地のことが出たんですけども、特別な宅地の扱いのところを、審議会で審議している神社や教会はどうなるか、今度この要領の中で定めていくと、審議されて施行者のほうから説明した内容を要領の中に定めていって、より具体的なものにしていくとか、そういうような市からの説明があったんですけども、それでこのあいだも、小学校の面積の話で、減歩しないのであればその部分は負担を権利者にはかけないようにするというようなお話で、中身に入った話もこのあいだは出てきているわけなんです。ただ、小学校から本当に減歩しないのか、するのか。そういうようなお話というのは、どういうようなところで決まってくるものなのでしょうか。で、合意事項の中にはそれは含まれないというようなものなのでしょうか。

そこのところの説明がきちっとしていなければ、面積の問題で、後でいろんな問題が出てくると思うんですけども、単に場所だけ決めておいて、面積的なものというのは一つの大きな公共用地と宅地と二つに分かれているんですけども、お墓のほうもポケットパークになるということは、パークですから公園ですので、公共用地のほうにまたがってくる。そうすると、事業計画自体の面積比率のところから問題が出てくるんじゃないかと思うんですけども、説明していただきたいんですけど。

**会長（新井明夫君）** 内容は、12回の審議会で一定の展望が施行者から示されているけれども、その展望を具体化するのはいつかと、こういうことですね。羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 今のお尋ねの関係でございますけれども、この特別宅地の扱いにつきましては、これまで審議会の中でも、予定とするとこういうものが挙げられますよ、というような形でお示しをしてきた経緯がございます。それを、より具体化といいますか、これらの特別宅地を定めるにあたっては審議会での同意が必要ということでありまして、前回の第24回の審議会では、学校ですとか、神社、教会ですとか、そういうものにつきましてお諮りをさせていただきます。

また、今回につきましては、それに伴って、95条1項の関係では水道用地と墓地、また1項7号ではマンションの関係、95条6項の関係では私道等の取り扱いの関係につきまして、お諮りをして同意をいただきたいということでございますけれども、具体的な内容がわからないということでございますけれども、実際に今回お諮りしている中では、明確に答えられる部分とすると、95条6項の内容につきましては、これは明確に私道等の取扱方針の中で換地を定めないということでありますので、そのことは明確になっているわけでございます。それ以外の事項につきましては、換地を組む段階の中で、

特別の宅地としての取り扱いをご同意いただいた上で、換地設計の中でその割り込み作業を行っていくという、そういう段取りになるわけでございます。以上です。

**会長（新井明夫君）** 質問者の、どんな特別扱いをするのかということが質問の概要ですね。具体的には、換地を切りながらいろいろやるんだろうけれども、その扱いについて、特別という扱いについて、例えばマンションなどは、あれを移転するとなれば膨大な費用がかかって、それが即権利者の負担になるということから、移転について非常に難しい問題については特別な扱いをしようとする。その扱い方というのは、要するに現地換地だろうと思うんですね。で、例えば墓地だとか、幾つかこうありますけれども、そういったものの特別の扱いの展望が施行者から明らかにされないと、扱いをすることができるといふ基準に対しては理解できているんだけれども、決めるにあたってはやはり納得できない部分があるんだらうと思うんですね。どんな特別な扱いをするのか。例えば地積は減らさないとか、それから、位置は動かすんだとか動かさないとか、少なくともそういった点、両用あるんだらう両用ありますよと。それはこれこれこういう場合には両方ともこうなるんですよ、というような、要するに特別の扱いの展望をここで示してもらえれば、今の質問の回答になるんだらうと思いますね。何か、それがここで展望を明らかにするのにこういった支障があるということであれば、その支障をここで明確に答えていただければいいんだらうと。

私の今のまとめは何か違っていませんか、神屋敷委員。足りない部分がある。何ですか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** それは換地設計基準要領なのじゃないかと思うんですけども、違うのでしょうか。以前は換地設計基準が決まったあと、皆さんのお話を審議して換地設計基準要領等細かい策定のルールをつくっていくというふうなお話があったんだと思うんです。

というのは、そんなに簡単な話じゃないんです。墓地一つをとりましても、同じ特別宅地であっても、禅林寺さんのところの特別宅地のお墓は、もう減歩もしなければ移動もしないと。同じ墓地でも二つの種類が出てきたり、そういうことを、もう地権者のほうにアンケートで配っているという状況なんですね。そういうことをする前に、本当はルールたるものを審議会できちっと決めてやらなければ、やはり権利者の方の中にも「なぜなんだ」「なぜなんだ」という質問がたくさん寄せられているんですね、墓地の方から。特別宅地ということだといっても、動くものと動かないものがあると。区域の中に禅林寺さんのお墓が含まれているということは皆さん承知しているわけですよ、区域図を持っているから。あそこはもう動かさないというのはわかる。だけれども我々は、動かなければならない、それで小さくならなければならないのは、どういうルールによって、どういう要領や規定によってなされるのか、というご質問が複数来ているんです。以上ですが。

**会長（新井明夫君）** 答弁願います。羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** どんな特別な取り扱いをするのかというところでございますけれども、確かに今、神屋敷委員さんが言われたように、禅林寺の集合墓地につきましては現状から減歩をすることは実際不可能なわけですね。ですからあの墓地については、計画の中では現位置で減歩をしないと。ですから特別な宅地の中で、位置も、地積の関係も、特別な扱いをしていると。で、地域に散在する墓地につきましては、区画整理の大前提でございます、照応の原則ということから外れるわけですね。地域の住環境を整備するためにももちろん集約をしていこうという考えの中で、その照応の換地ではなくて特別な宅地の扱いをして集約していこうというような、そういうような特別な扱いなわけでございます。また、今回の水道用地も然りで、その、村山までつながっている導水路を分断するわけにはまいりませんので、これも必然的に現位置で、換地を減歩なしでやらざるを得ないというような状況にあるわけです。

ただ、散在する墓地につきましては、神屋敷委員が言われました面積的な部分ですね、これにつきましては、位置、地積等に特別な考慮ということで、不確定な部分は確かにあるかと思っておりますけれども、これにつきましては墓地の土地のほうの所有者の方、また、その上を使っている使用者の方、両方にその意向等を確認をした上で、墓地の地積等も確定をしていきたいということがございますので、実際、換地をしていく中でないと、やはりどういう面積的な面での特別な扱いになってしまうのかということについては、明確に答えられない部分になってくるということでございます。

**会長（新井明夫君）** 水道と、それから集約墓地はよろしいですね。それにも問題があるんですか。水道はどういう問題がありますか。

**委員（神屋敷和子君）** 水道は、まだ質問することがあるんですけども。

**会長（新井明夫君）** いやいや、今の説明で、なぜ特別扱いするかということをご理解いただきましたね、水道は。

**委員（神屋敷和子君）** 水道はまだ質問がありますけど、わかりました、説明は。

**会長（新井明夫君）** それから集約墓地についてはどうですか。集約墓地だけですよ、散在墓地は別として。集約墓地は照応の原則から外れるから特別な扱いをするんだと、ほかへ集約すると。それは理解できますか、集約墓地。じゃあ、

集約墓地についてどういう点が理解できないか、発言してください。

**委員（神屋敷和子君）** 集約墓地も二つに分かれるわけですね。で、一つは富士見霊園に行くもの、一つは禅林寺さんの横に行くもの、それから菩提寺に行くもの、それぞれ違うわけです。で、禅林寺さんに行くほうに関しては、区画整理の中でやっていくから減歩が発生しますというような内容のことなわけですね。ですけれども、もともと二つにそういうふうに分かれること自体にも、扱いが違ってくるということがあります。

それからもう一つは、禅林寺さんに今そのままあるお墓は、そのままなわけですね。だから幾つもの対応が出てくるものなんです。それで問題は、権利者の納得というか、権利者の方の理解というもので非常に難しい部分がある。それは禅林寺さんの隣に、地図で見ていただければわかりますけど、私が持っている墓地が続いているわけなんです。そこの持ち主の方が言ったわけじゃないんですけど、そこの方は以前、その地域の方に聞きますと、学校のプールをつくる関係のことかなんかわからないんですけど、それで一度移動している。で、今度また移動するというようなことになる。その方たちは、区画整理手法による特別宅地にしても、移動ということを迫られるわけですね。片や禅林寺さんのほうのお墓の方々は、そういう対応ではない。そこへ来てその人たちは、じゃあ何のために、あんな小さな大事なお墓の、禅林寺さんに今ある、集約もしなければ小さくもならない、移動もしないというお墓の人たちは、単に地域に入っていくだけで清算金を取られるという形になるのか。何かよくわからないんですけど、ばらばらの対応になっているんですね。

で、そういうのを一つのきちっとした、お墓をどうするかという要領を決めるところで、審議会にきちっと先にかけてなかったことが問題だったと私は思うんです。そりゃあ、富士見霊園に行きますよとか、禅林寺さんに行きますよという人もいるかもしれない。でも中には、本当に大事なお墓で、多摩川を見下ろせるようなところに代々からのお墓があったり、自分の親戚一同の地域のお家が周りにあって、その中にあるお家の方々が移動を迫られるわけですよ。それが納得できるかどうかというのは、やはりきちっとした説明がない限りできないんです。私たちが安易にここで同意してしまっ、後でもって、ああ、お墓はそんなに減らすことはなかった、面積比率からいったら、なかったんじゃないかというような結果も出るかもしれない。要は、事業計画のときの面積の、宅地とこういう公共用地のところから発生している宅地の中の面積がどういうふうに分かるとか、すごく大きな問題だと私は思うんです。単に、ここここを特別宅地にしましょうという問題ではないって私は思うんです。最初にまず要領を決めていかなければいけないんじゃないかなっていうふうに、私は思うんですけれども。

**会長（新井明夫君）** 集約墓地について、ほかの委員さん、何か意見ございますか。島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 実は今、神屋敷さんの言っていることは非常に重要な問題でして、今回のこの特別宅地の95条関係のあれは、例えば、もういろいろ質問があるんですけど、やはり一つの基準のようなルールがあって、もちろんあるんですよ、ルールがあるんです。ちゃんと。例えば一つ事例で言いますと、今回出ているマンションにしましても、何でここがそれに該当するのかということは、先ほど羽村課長から説明がありました。それは納得できるんです、こういう規定によるんだということが。

だけれども、こういうような移築しにくいようなもの、あるいは30何戸ですか、分譲されて住んでいる何戸かの複数の権利者がいると。それだけの問題でなくて、ほかにもそういう移築しにくいところはたくさんあるわけですね。そうすると、そういう移築しにくいところはどういうふうにしなくちゃならないのか。あなたのところはそのまま現地換地しましょう、移築し難いから現地換地しましょうとか、そういうようなあれであれば、そういうルールをやはりつくっておく必要がある。

それから墓地にしても、前に、ここにも副市長の森田さん、当時、助役さんだったけれども、墓地のことで前もって、どんどん、どんどん、減歩しますとか何とかという具体的な例を権利者のほうに言ってどんどん進めて、いわゆる審議会無視でやっていたわけですね。それについて「いや、今後はそういうことはしません」と言って、その当時の助役さんが謝まれたんですよ。にもかかわらず、やはり今回も、アンケートをとって調査をしているけれども、そういうことを、調査の段階であればいいけれども、それはもう既に実施していこうというような段階になってくると、何かそこに一つのルールみたいなものがないと困るんじゃないかと。

だから先ほど、まあ、そういう言葉が適当かどうかわかりませんが、換地設計要領か、要綱か、あるいは規則か何かわかりませんが、そういうものがないと、いたずらにこれはどんどん、どんどん、あれしていくのではないかと。で、今、私は、これは位置の決定、すなわち位置だけを決定する、あるいは、ものによっては地積が関係あるのかもわかりませんが、そういう段階であって、まだ、ここをどれだけ減歩するか、あるいは禅林寺の墓地の場合だったら、ひよっとしたら清算金問題も生じてくるんじゃないかと実は思います。そういうことをどうするかという内容のことについては、また改めて、そういう基準をつくった段階でやる必要があるのではないかとということだと思えます。おわかりでしょうか、私の説明。

**会長（新井明夫君）** はい、わかります。

**委員（島谷晴朗君）** だからそういうことが大事なのではないかと。そういうことを考えています。



**会長（新井明夫君）** 3番の島谷委員さん、ほかの委員さんの意見も伺いたいと思います。8番、3番委員以外の方で、全体の工程ですよね、予め換地設計基準に定められた特別宅地を、これとこれと整理しておいて、特別宅地を指定しておいて、その換地を切る前段階にそのルールをつくって、一定の合意を審議会としてもあらかじめそこでつくっておく。こういう方法によるのか、今、理事者が提案されたように、この特別宅地をここで決めて、あとは全権を換地を切る施行者に委ねるといふことにするのか、その選択の問題であろうというふうに思います。その選択の中に、順番としてあらかじめルールをつくって95条をかけるという方法と、95条を決めておいて、決めたあとルールをつくるということ、いずれにしても換地を切る前にそういう作業をするということ、どちらも同じような内容でございますけれども、そういうことについて、ひとつ忌憚のない意見を、3番、8番の委員さんの意見はわかりましたから、他の委員さんのご意見を伺っておきたいなというふうに思います。

7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 今、全体的なことあるんですけども、墓地に関することを述べさせていただきますが、換地設計要領というものが墓地に関して、またその他に関して、きちんとしたものが示されていないからというふうなご意見ありまして、一部は私、そのように思っております。

一部というのは、前から換地設計要領に近い形での説明はございましたし、また同意されていることもある。それから、このような墓地に関するところは、移転するとか、あるいはそこところは減歩しないとかいうふうな、もうちょっと、より具体的なところの説明または文書があれば、非常に納得しやすい。そういう点での整理が墓地に関しては、今の段階で、施行者側のこういうふうにもっていきたいというところを整理した形でお示し願えれば、より納得しやすいんじゃないかと、かように思います。いわゆる補償料の問題もそれに絡んで、こちらに移転する場合はこういう基準のもとで補償料を出す。移転費というんですか。そうしませんと、墓地そのものは非常に、いわゆる心の問題もございまして、お金では済まないというふうな観点もございまして、墓地の移転にあたっては、そこで御祓いという儀式も当然発生すると思います。じゃあ、御祓いの代金はどのような形でお支払い願えるのかという不安、または質問も身近に聞こえてまいります。そういう点から、墓地については要領も含めてお示し願えればありがたいと思います。

それから、先ほどのマンションの件で、動かせないというところが、まだほかにもあるように私は見受けもします。すなわちコンクリートの集合住宅ですね。これをやはり実際換地する場合にはプロットされると思いますけれども、その中であってそういうところは要は換地設計にあたっての道路ですね、街路づくりにあたって非常に考慮が必要なんじゃないかと思えます。

それと、今度は42項道路または私道に関する事なんですけど、これも換地設計基準では、いわゆる持ち主の宅地に換算されないということは、認知、合意されておりますけれども、じゃあ、その評価についてはきちんとした形で最後に、逆に清算金のプラスのほうの清算金ですね、そういうものにきちんと反映しますよというところとか、あるいは、現にもう公共の道路に供しているところ、同じ私道であっても、2種類または3種類ぐらいある。それぞれの形でそういった換地後の対応ですね、それも一つの表みたいになって出てくれば、なお理解しやすいんじゃないかと思えます。

あと、水道道路のことなんですけれども、これについては、その部分の上には、いわゆる建物、建築物が構築されているものかどうか、または一般の宅地として扱っているものかどうかというところが疑問に思うんですけれども、それについての、また換地の計画上、今現在お持ちの考えをお聞きしたいと、そのように思います。一応、以上でございます。

**会長（新井明夫君）** ほかの委員さんのご質問は、1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** まず、大きく分けて4つのグループに、一応、上げられた案件になっていると思うんですが、第95条6項のほうの、道路に使われているものに対して換地を定めないこととすると。これは既にもう、そういうふうな取り決めに同意をしていますので、その具体的な場所が上がってきたということでしょうから、この具体的な場所一つ一つについて、現地を見て「そうだ」「そうだ」と確認したわけではないんですけども、ご担当のほうできちんと確認されたのでしょから、これは私としては、そういうことであれば特に問題ないんじゃないかなというふうに思います。

それから、マンションの用地の件です。95条第1項7号のマンションが1件出てきていますけれども、これについても、先ほどご説明がありましたけれども、別なところに換地を定めたり減歩をしたりすることは極めて困難であるということなので、これも特別な扱いをすることには、それはそれで合理的な理由があるというふうに思います。

それから水道用地の件ですが、95条第1項1号ですね。これも、先ほどご説明があったように、ずうっとつながっている、この下に水道管がつまり通っているということですよ。で、しかも横に出ているところは、やはり同じ東京都がお持ちの土地で、ほかの道路用地で少し土地が足りない部分に補てんするために必要なもので、これも特別な扱いをしたいということで併せて出ているということだと思んですけど、これも納得できるものなので差し支えないと思います。

それで、先ほどからいろんな委員さんから発言が出ている主なものは、墓地のことだと思んですけども、墓地について特別な宅地として扱うということは既に決まっていることなので、これについても、具体的にこの場所ですよということが出てきた、そのことについては、「ああ、ここが墓地なんですか」と、これも1カ所1カ所回ったわけではないんですけども、これも差し支えないんじゃないかなとは思いますが、先ほどからほかの委員さんのお話を聞いていますと、話はこうだと思んですけど、ここを特別な宅地として扱うことはいいだろうと思うと。だけど、その先のことがどうなるんだろうというのが、ちょっと不安とか心配だとかということがあるというご意見が出ているんだと思んですけどね。

それは、今日の諮問事項の中で併せて検討しなきゃいけないことなのかどうかというのは、私としては、まあ立場もいろいろありますので、私としては、きょうの諮問事項のこととはまた性格が違うことなんじゃないかなと思うので、ここを特別な墓地として扱いをするということ自体に対しては構わないと思いますが、いろんなことを円滑に進めていく上で、その先々のことまで、こういう形で考えていますよというようなことを、この場でご説明されるなり、後に明らかにだんだんされていくなりというような形で進めていかれたほうが、いいんじゃないかなということは感じました。以上です。

**会長（新井明夫君）** 2番・吉永委員。

**委員（吉永功君）** 道路関係につきましては、水道用地も納得できるわけですが、マンションにつきましては、やはりこの1カ所が今、上げられているわけですけど、その他のマンションも非常に多くありますので、これらとの違いについて、もう少し詳しい説明がいただければいいのではないかとこのように思います。

それから墓地につきましては、幾つかのケースがありますので、富士見霊園への移転、あるいは禅林寺への移転等につきまして、もう少し減歩の問題であるとか、具体的な説明があればいいのではないかとこのように思います。そして、やはりこれだけの点在した墓地があるわけですので、これらについて良い形でやはり移転を進めていくということをするためには、ぜひそういった説明が必要ではないかとこのように思います。以上でございます。

**会長（新井明夫君）** 4番・瀧島委員。

**委員（瀧島愛夫君）** 私なりに、私道、マンション、水道用地については、概ね、よろしいと思いますが、墓地についてなんですけれども、これはやはり一定の基準に基づいて、個々の所有者との折衝ということではなくて、誰から見ても、誰が見ても納得いく、同じ基準の中で処理されていけばいい。これは、富士見霊園に行くにしても、他に行くにしても、納得のいく一定の基準で、すべての墓地が上にいって、何平方メートルになりますよと、そういうことでもいいですし、割合で何%の減歩になりますよと。やはりそれは目に見える形での、誰が見ても同じ条件で、公平性が維持できるような方法でやれるのがいいと思います。以上です。

**会長（新井明夫君）** 5番・中根委員。

**委員（株式会社中根総合建築事務所）** 私は、特別な考慮を払うということについては理解ができます。ただ、しかし、後日同じような案件で、位置だとか規模の違いで、あそこは特別な宅地扱いを受けたとか、あるいは、私のところは受けなかったとか、そういったトラブル防止のためにも、それから公平性を保つためにも、やはり説明のできる取扱基準、このようなものを定めておいたほうが、後日のためにもいいだろうというふうに考えております。以上。

**会長（新井明夫君）** 6番・中野委員。

**委員（中野恒雄君）** 水道用地なんですけど、川崎ということで、突出部分なんですけど、あそこはおそらく貯水槽が入って、非常に面白い形態になっていると思うんですけど、川崎地区から考えますと、あれはすっかりしてもらったほうがいいわけですね。何か測量するようなお話なんですけど、できたらすっかりしていただきたいと。また、墓地の問題なんですけど、神屋敷さん、いろいろ、お話を聞いていて、約束事とか云々なんですけれども、これは宗教上の一つのことなんです、みんな、いろんなことで複雑化するとですね、これまた問題だと思うので、まず、今まで、皆さんがおっしゃっているように、公平さ、最低限そういう基本的な基準を作ってもらって結構だと思うんです。あとはマンションのことなんですけれども、昔からよく青梅線に側道があったらいいなというのか、今、備わっている地区があるわけなんですけど、その中で、できることなら曳き家工法で前のほうに曳いて、すっかりできたら最高かなというふうな感じを受けています。以上です。

**会長（新井明夫君）** 9番・島田委員。

**委員（島田清四郎君）** 今までの皆さんの発言の中で、道路法に関する形、基準法の42条2項、第5項あるいは又3号との形の説明は一応、皆さんが、各人が述べられた意見と同様です。墓地の関係なんですけれども、これいちばん、やっぱり富士見霊園の予定地がなかなか本格的に決まらなかったということが、神屋敷委員さんなんかの、この審議会を無視しているのではないかとこの考え方にあるんじゃないかと思っている。今後、ようやく本決まりになったということで、権利者にとっては、二者択一というか2通りのメニューが用意されたと思っている。これからの問題点は個々いろいろ出てくると思いますが、是非それも、公正を旨とした形のを、設計とするわけで、よろしいんじゃないかと。区画整理の関係ですので、関係からはずれるかも知れませんが、権利者の気持ちを十分に汲み取り公平な処理を願います。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 今まで言った意見で、きちっとしたものをつくるということがあるんですけども、私は、要領以前に、この審議会に対しての資料があまりにも少な過ぎるんですね。墓地のことにしても、経過、今までこういう調査をして、こういうことがあって、60名中45名が回答したとかいうのが平成13年度のあるんですね。で、こういう説明をして、こういう紙を配って、こういうことになったというような、今までの経過をこの審議会の席で、一応資料として配っていただきたい。

それから、道路なんですけれども、以前、これは皆さんにお配りした、どういう道路であるかということ、赤道の道路なんです。で、きのう、しげしげとこの資料を見ていましたところ、ここにはあるのに、ないのがあったということで、ちょっと区画整理課のほうに質問したんですね。そうしたら、赤道の関係だとかいろいろあったんですけども、そのあと、私はずうっと見ていたら、どうもこれは何かおかしいと思っていたところ、きょう、この訂正版が出たんですけども、もし私がお飾りのときに電話をしなければ、以前のままで同意していたということも考えられるんです。審議委員としては、やはりお飾りではないわけですから、いろんなところで責任が重大なので、せめてこういう私道の、今まで配った、こういう道路がありますよ、それから赤道はこういうのがありますよ、今回はこういう地図が落とされましたよというふうに、全部こういうふうの色が一緒になったものを配って、ここはこういうふうになりました、ああいうふうになりましたという説明がなければ、私はちょっと危なっかしくて、怖くて、同意も何もないと思うんですね。

で、すべて一番最初の話になるんですけども、審議会に対する誠実なとか、誠意ある資料がとても足りない。例えば、このあいだ評価基準が決まりましたということで学習会であったんですけども、それもやはりきちっと、事務局のほうには言っているんですけども、評価員の議事録、議事録といったって要点筆記だったんですけども、私を取り寄せましたら、議事録と、このあいだ一覧表が出たんですけど、なぜ市がそういうふうに決めたかというのを説明に付けてくださいと、それできちっと審議会の席に出してくださいと、私はこのあいだの学習会では言っているんですね。でも、この審議会の席には、きょうもないんです。いつ決まったのかも、はっきり私は知らないです。でも、評価員というのは、私たち審議委員が承認するわけですよ。ですから、責任は非常に、評価員のお決めになることに関しても、法で決めていて、選任は私たちの同意が必要なわけです。私たちは選挙で選ばれている。で、換地に対しては全部、評価員は加わらない中で私たちがいろいろ言っていくということで、非常に評価員が決めた評価基準に関しても、つぶさに報告が必要であり、確認事項として出さざるべきだと私は思っています。

で、今回のこの特別宅地に関しましても、マンションも、「こういういろいろほかにもマンションがあるけれども、ここはこうです」とかいう説明、そういうもの、資料が何しろ足りない。申しわけないんですけども、私はこの資料がまず足りない。それから要領。要領以前に資料が足りないと思うんですけども。以上です。

**会長（新井明夫君）** 3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 今の皆さんの意見を伺って、あれ、こんなふうにならなくていいんですけども、実は思っているんです。会長、初めに私が言ったことは、そういう基準になるような要領を作成してから、こういう問題に入るべきではないかということで話が進んでいったと思ったら、もう既にほかの委員さんたちは、もうそれぞれの個々の問題に入っていて、そして中には基準は必要だという方もいらっしゃる。それで公平にやらなくちゃいけないと、そういうふうにも思っている方もいるわけですよ。ですから、そういう基準をまず我々に示す必要があるんじゃないかということをお願いして、そういう話し合いだと実は僕は思っています。ところが、もう既に具体的な中身に入っていてしまったので、ここからは、会長、ちょっと整理していただけますか。

**会長（新井明夫君）** 先ほど吉永委員から、質問があった、他のマンションとの違い、特別宅地として1つのマンションを、ここで提案されていますね。で、他のマンションとの違いを説明してほしいという質問がありましたけれども。区画整理事業課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 地区内には、確かに今回のMAC羽村コート2以外にも堅固な建物は十数棟ございます。で、現在の建っている場所ですね、さっき説明の中で、いろいろ用途地域ですとか、容積の関係もお話を申し上げましたけれども、現在、市がお示しをしている用途地域等の案なども考慮した上で、現在の、例で挙げれば一中通りですとか、そういうところは用途地域が変更になってくると。そういうところで、そういう堅固な建物につきましても事業費の面もございまして、やはり現在の用途、容積を確保する意味でも、区画整理後も現状の用途、容積と合う形の換地を切っていくというような、そういう考えになってまいりますので、そういう想定のもとで現時点で考えたときに、現状においてはMAC羽村コートが現時点では唯一想定できるということで、今回1棟だけ出ささせていただいたということでございます。

**会長（新井明夫君）** ただいま、吉永委員さんに対する答弁としては口頭であったわけですが、やはり他の事案と違って、これは公平・不公平の問題をもち、建物対建物ということで出るわけですので、これについてはもう少し詳細な資料が必要ではないかなという印象を持っております。

それから次に、島谷委員さんからお話があった、この今回諮問の事項の取りまとめの方向ですが、私は、それぞれの委員さん、皆さんのご意見をお伺いして、一番のやはり皆さんが共通してお話がありましたのは、特に墓地の関係ですね、

墓地の関係については、どなたにも納得できるミニマム、こういったものをこの審議会において責任を持って議論をして決めていくと。これが前提にないと、なかなか換地を切る作業に入ってもらっては困るなど。こういうふうに皆さんの意見から印象づけられました。

それで、扱いですが、95条の問題については既に基準でもって、先ほど黒木委員さんからお話があったように、基本は決まっておるわけですね。今回はその具体的な場所が示されたということでございますから、先ほど前段で申し上げたマンションの問題を除いた他の問題については、ここで結論を出して、私はできるだけ早い時期にこの95条の必要となる要領あるいは取扱基準、こういったものが審議会において議論できる場を、施行者たる並木市長さんにつくっていただきたいと、そのように会長としては整理をしておるわけでございます。で、いずれにしても、ご発言があった点を無視して先へ進むという姿勢をこの審議会ではとっていきたくないなというふうに思っておりますので、その点はご了承いただきたいと思います。

したがいまして、全委員のご意見を伺いましたので、マンションについて、まずお諮りをしたいと思いますが、原案のとおり決めることに会長としてはいささか心配な種がございますので、この問題については継続審議にしたいと存じますが、その点、お諮りをいたします。ご異議ございませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

**会長（新井明夫君）** ありがとうございます。マンションの件につきましては、継続審議とさせていただきます。

それから、他の項目については、原案どおり承認をし、前段で申し上げましたように、基準についての議論の場を早急に設けていただくという条件を付して、お諮りをしたいと存じますが、

8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 私がさっき言った私道に関しても、こういう以前に出た地図と、今回まとめられた地図で、ここがこういうふうに公共の用には供していないと判断したとか、そういう説明がなければ、私はおかしいと思うんですね。審議委員として、とても責任をとれる問題じゃないと思うんです。

それから墓地に関しても、私はまだまだ質問したいことがあったわけです。今回、史跡に関しても、このあいだは派出所が入るとか言ってたけど入らないけれども、ほかの史跡に関して馬の水飲み場でどうのこうのというようなことも、まだまだ質問があるんですね。そういうのはどうなっちゃうんでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 今回諮問されておりますのはこの項目ですから、史跡等についての諮問はないわけですね。ですから、墓地について今までいろんなご意見を伺ってきたわけですね。で、しかも今度、その一步踏み込んだ先の議論については、その機会を設けていただくことを会長から施行者に要請をしたところですから、そこで十分やっただく、そういう道を開いております。

1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** 私はちょっと事前の準備が足りなかったのか、気がつかなかったんですが、今、8番の神屋敷委員さんがおっしゃったところ、何か前の資料と今回上がってきたものと、何か道路のことについて不都合があるようなことを今おっしゃったような気がしたんですけども、具体的にどここの場所がおかしいか、もしおわかりでしたら教えていただければと思いますけれども。

**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）** そのところは市が、公共の用に供していないとか、いろいろ調査して決めたことなので、私は何か所か「この地図には紫であるけれども、それはそうではない」というようなことを、きのう聞いているんですけども、それは市のほうからきちっとこういう資料を準備して、それから「赤道のところと重なっているから、ここところが色がとれます」とか、そういうところまで説明しなきゃ、審議委員として事が足りないと思います。

**会長（新井明夫君）** 1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** 具体的にどここの場所が、まあ、いろいろ事前の資料でということですが、今回上がってきた資料で、どこが特別の宅地として扱うのに不適当だと思われるのかということ。そういうことではないんですか。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** そのところは、きのう、区画整理課のほうから説明がありましたから、きちっと、今回の新しい地図のほうで説明していただければと思います。ここところは公共の用に供していないというふうに判断したとか、いろいろありましたよね、説明が。そのところは説明していただきたいと思います。

**会長（新井明夫君）** 1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** ちょっとすみません、そういうことを言っているのではなくて、きょうの諮問された道路の場所について、どうして神屋敷委員が反対されているのか、どこかが、前の資料から推定して、ここは特別の宅地とすべきじゃないんじゃないかと思われているところがあるんじゃないかなと、私はお話の中で思ったものですから、その場所は具体的にどこでしょうかというふうなご質問をしたつもりなんですけれども、もし、そういう箇所があれば、具体的に教えていただければと思います。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 具体的にこの場所というのも、地図でなくなっているところがあるので、その説明はできないんですけれども、どうしてそれは私が説明しなきゃならないんですか。こちらに新しく資料が出たわけですよ。

**会長（新井明夫君）** お二方に申し上げますが、神屋敷委員が事前のチェックで、この部分はおかしいという疑問を事務局のほうへ提示して、事務局はそのとおりだと判断して、今回、資料の差し替えに至ったと、こういうことで、黒木委員は、その場所がどれかという質問をされておりますので、施行者のほうで答弁を願えればはっきりするんだろうと。違いますか。

じゃあ、ちょっと待ってください。3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 6回目か7回目に、こういう道路分布図をもらいましたね、資料として。もらったんですよ、これ。で、これに書かれている道路地図と、それから今回出てきた資料と比べると、ここに書かれているもので、今回出てこないものがたくさんある、一々チェックしていくと。だから、その消えた部分は一体どうなっているんだろうということ、そういうのを一つ一つやはり説明しないと。これは審議会でもらった資料ですよ。ですから、こういう資料と今回出てきた資料と比べたら、今回の資料には出ているものもあります、ここにね。けれども、消えている部分もある。これはどうなっているんだというような、具体的に言うとなんかそういうことです。

**会長（新井明夫君）** 今、議論の過程で黒木委員が質問された点は、今回の資料についての問題ですね。もう一回、黒木委員、ご発言をお願いします。

**委員（黒木中君）** 以前、何か参考資料で出されたものと、今回の資料とを比べて何か違っている点があるということをおっしゃっているんですけれども、私が先ほど神屋敷委員にご質問させていただいたのは、神屋敷委員の発言の中で、今回、特別な宅地として取り扱いたいということで諮問事項に上がっている地図があるわけですよ。で、この地図の中で、以前もらった地図と比べると、特別な宅地としては認められるかどうか分からない、疑問などところがあるというふうにおっしゃったように聞かえたものですから、そこは具体的にどこなんですとかというご質問をしたわけで、この地図と前の地図が違っている云々ということをお伺いしたわけではなくて、どこの部分についてそんなに問題だというふうにお感じになったのか、具体的に。このところは、例えば「120番は特別な宅地として扱うようになっているけれども、事前の資料から見るとそういうふうな扱いはしなくてもいいんじゃないか」とか、例えば、「事前の地図を見るとこの何番の土地については特別な宅地として扱ったほうがいいのかというふうに思うんですけども、今回の資料には載っていないのはどうしてだ」とか、具体的にどこがおかしいか、把握していらっしゃるんだと思ったので、それを教えてくださいというふうにご質問したわけです。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** だから、この地図にはなくて、新しく配られたものには、新しくというか市から配られたものにはなくて、本来は入れなきゃいけないものがあるかもしれないということですよ、前の地図で。逆に、ここに入っているけれども、どうなのかというのが確認できないというのは、これから私は意見として言おうと思っているんですよ。私道について、95条6項について、これはどうしてこうなのかということは言おうと思っているんですけれども、一つ一つではないんですけれども、12の3の一、道路法の規定する道路、これに関してはどういうことなのかということは、一つ一つの地番のことじゃないんですけれども、質問はあります。

だけれども、私がさっき言ったのは、ここに入れなければいけないのに入っていないのがあるかもしれないし、ここに入れちゃいけないのに入っちゃっているものがあるのではないかとということなんです。それは私はまだ確認はできない。ただ、私は羽村市に、前回配られたものの中にあるのに、ないのがあるのはなぜかということで質問をずっとしたわけですよ。で、赤道とかそういうものがあるからだとということと、それからもう一つ私が気になったのは、「公共の用に供している」のじゃないというふうに判断したということがあったということをお伺いしたんです。だから、そうしたら全部比べていかなきゃいけない、それほど厳密にやっぴいかなきゃいけない審議会で、こういう資料も出されないで、簡単に「これで認められますか」「どれがいけないんですか」といっても、そう簡単には言えないということなんです。

**会長（新井明夫君）** 黒木委員が提起した問題を先に解決したいと思うんです。少しお答えが広くなり過ぎちゃって、整理がつかみませんので。1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** それでは、ちょっと私が勘違いしたんだと思います。具体的にどこがおかしいかということのを既に把握していらっしゃるのではなくて、おかしいところがあるんじゃないかという疑問を持っていると。具体的にどこだとはまだわからないけれども、ということですね。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** それもあります。

そうすると、ちょっと説明の仕方が難しいんですよ。道路分類図という、昔、配られた図のところの、左下のほうの、今皆さんお持ちじゃないですよ、左下の紫のところの道路はなくなっているんですよ。で、それはなぜなのかということで、それは公共の用に供していないというふうに判断したと。で、その基準や何かはどこなのですかということなんです。ただ、それだけじゃなくてほかにもたくさんあるけれども、そういうことを審議会で検証しなきゃいけないと私は言っているんですよ。

それで六町は、一つ一つの道路を歩いたんですね。私が発見したのはほんの幾つかなんですけれども、よーく見ると、まだほかにも短くなったりしているところがあって、それはなぜなのかということのをきちっとこの場で説明していただかないと、そう簡単に、資料としてこれは議事録に付けられて残るものですから、で、権利者の方は見るわけですから、「何でなんだろう」という疑問がわいてくるんですよ。

で、道路に関してはまだまだ質問があるんです。例えば、公共の用に供しているとされた道路に関して、例えば減免申請をしていない人はどうするのかというような。減免申請をしている人が適用されてしまうんですけども、中には減免申請をしていないという方がいるんですね。そういう方に関しては、そういうことが全部この備考の中に書かれてなきゃ私はいけないと思うんですよ。登記地積が幾つで一部が幾つなんて訳のわからないことを書いて、でもこれは、ちゃんと確定していないからという先ほどの説明があったんですけども、そういうこともきちっと説明をここに入れて、ここはまだ確認がとれていないというようなことを、なぜなのかということを書かなきゃいけない。

**会長（新井明夫君）** 今、市側に対するお話が大分あったんですが、ちょっとそこだけ整理しましょう。1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** 具体的にということのを先ほど申し上げたら、今のお話の一番最初のほうで、前にいただいた資料の下のほうでという、ちょっと具体的に教えてくださいというふうに、別にそれがどうのこうのということではないんですけど、ちょっと教えていただきたいと思います。

**会長（新井明夫君）** 暫時休憩いたします。

午前 11 時 46 分休憩

午前 11 時 50 分再開

**会長（新井明夫君）** 再開いたします。  
1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** すみません、今教えていただきました。ありがとうございました。今、3カ所ぐらい具体的に教えていただいたんですけども、それを青木部長のほうへ問い合わせましたら、「ああ、なるほど」という、私はざっとした説明で「ああ、そういうことなのか」とわかったんですけど、これから多分説明していただけたと思うんですけど。ただ、そういう包括的な説明でなくて、具体的に1カ所1カ所、ここはどうなんだ、ここはどうなんだということが、まだ資料をもらって間がないもので、審議委員さんたちも一人ひとり、1カ所1カ所具体的にこの場で決められるのはちょっと不安なので、例えば次回までに、そういう具体的なところを事前に事務局に上げて回答をもらうなり、その場で審議するなりという方法をとったらどうかと私は思うんですけど、とりあえず3カ所について今、共通認識が3カ所ありましたので、ご説明をいただければと思いますけど。

**会長（新井明夫君）** 本日の議論を聞いておまして、それぞれ地区内の権利者の立場に立った、非常に真摯な議論が行われておるわけでございます。換地を切っていく上において、特別な措置でございますから、これは相当、何と申しますか深く議論をして、できるだけ共通の認識を持って答えを出していくということが大事だろうというふうに思います。この区画整理は長い道のりですが、ことを急いで、その点を誤りますと、後々いろいろな問題点を惹起することになる

かと思えます。そういったことから、特に施行者にお願いをいたしまして、再度、審議会を開いていただくと。で、そこで先ほど来問題になっております墓地の問題も、お互いさま、できるだけ公・不公平感が払拭されて、まあ80%「やむを得ないね」というぐらいのところまで、これが煮詰められることが大事かなというふうに思います。そういったことから、今回は、ご質問いただいた事項についてはひとまず継続審査として、より真摯な議論を続けていきたいと存じます。

それから、委員の皆さん方には、地区内の今回提示されている道路等について、もう一回、ご自身で精査をいただいて、そこで疑問のあったものについて順に事務局に上げていただくとか、次回の審議会の資料にさせていただきたいと思います。

それから、きょう、以前からもそうですが、資料の作成上いろんな同じような指摘があるわけですので、冒頭申し上げましたように、審議会の権威ということから、同じ指摘は二度受けない、こういった対応も、ぜひ施行者側においてご検討いただきたいと思えます。

非常に長時間にわたりましたが、本日の会議はここで終了いたしますが、その前に、冒頭、市長さんからお話がありましたように、土地評価基準は7月4日に成案となっておりますので、皆さんのお手元の「(案)」は、これはひとつお取りをいただくようお願いを申し上げます。(注：会議の席上、成案日は11日と報告されたが、正しくは4日で、会議終了後、会長より訂正報告がされているため、7月4日に訂正した。)

何かございますか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 先ほど申し上げたんですけれども、評価基準を決まったならば、やはり審議会の席に出していただきたいんです。それで、こういう経過で決まりましたということを説明して、大きなポイントのところは、こうこうで、西口の特徴を生かすためにこうしましたとか、そういうことを説明していただかないと、おかしいと思うんですね。ただポンと渡されるだけでは、換地設計基準はずっとこの中で決まってきたから、最後にはこうでしたというのは全部おしなべてわかるんですけれども、私は反対しましたが、評価員は私たちが選任しているという責任もあります。だから、評価員の諮問なんですけれども、そこでどんな意見を出してくださったのか、それで市はどのようにしてこういうふうにしたのかという説明を交えて、審議委員の席でやらなければいけないと思うんです。

それで幾つか、最近、住民の方からも、評価基準がどうなっているのか質問が来ています。それで、ここの場でちょっと一言言わせていただきたいんですけれども、住民の方から、評価基準と換地設計基準の関係がよくわからないというんですね。それで、評価基準と換地設計基準を合わせた、わかりやすい資料をつくってくださいと。それで住民全体に対する説明をしてくださいという意見が、たくさん寄せられています。

それで私、何回か前の、大分先だったと思うんですけれども、流山の換地設計および土地評価基準でしたか、一緒になった図解入りの、漫画入りのものを皆さんに配ってくださいと言って、配ったんですよね。で、市のほうにお聞きしましたら、こういうようなものをつくっていますとか、途中までつくりましたということ、以前ですけれども、私は聞いているんです。それを、やはりわかりやすいものを配って、それでわかりやすいかどうか、一応また審議委員の人に見せてほしいんですね。それで、住民の方にそれを配布して説明をしてほしいという意見がたくさん出ているんですが、いかがでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 都市整備部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** 資料につきましては、その都度、市民の皆さんにはわかりやすい資料を説明していきます。

それから評価基準につきましては、私のほうといたしますと、あくまでもルールですので、皆さんそれぞれの状況が違いますので、それは換地設計案をお示しする中で具体的な説明をしていきたいというふうに、今、市のほうでは考えております。審議委員の皆さんには、一度、評価基準につきましては勉強会も行いました。まださらに足りないということであれば、評価基準の説明会もまた今後考えていきたいというふうに考えています。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 土地評価基準の説明じゃなくて、「土地評価および換地設計について」というのを流山でも配付したじゃないですか。それを皆さんにお渡ししたじゃないですか。そういう評価基準と換地設計基準が合わさって換地の作業がなされると市が言ったじゃないですか。で、その合わさったものが一緒になってどうなるのか、というのが多くの住民の方から来ているというんですよ。このあいだ配った「まちなみ」の18号、あれは全然わからないって言うんですよ。だから、きちっと、換地設計基準と土地評価基準が一緒になった「土地評価および換地設計について」というようなわかりやすいものを、それがなぜ、市としてまずいんですか。

**会長（新井明夫君）** じゃあ、会長から申し上げます。今、神屋敷委員から指摘された件については、そういう作業を、これは忙しい中、大変だろうと思うんですけれども、できたらまた別途、勉強会を開いて、審議委員が両方の基準に基づいて行われる作業が容易に理解できて、今後の意見書の取り扱いについて議論をしていく資料になるという必要性も私は感じますので、そういう努力をしていただきたいと思えます。

そういうことでよろしいですね。神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 住民のほうには、換地設計基準というのは「まちなみ」で配ってすごく説明したわけです。そのあと、土地評価基準というのは、本当に形だけのを「まちなみ」で出したというんですけれども、以前、流山のを渡したときに、市でも途中までつくっているということを私は聞いているんですよ。土地評価および換地設計についてわかりやすいのを、途中までつくっているとか、つくるとか、そういう話を聞いている。それをどうして住民に配るということとはできないんでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 住民に配るかどうかというのは、別途、ひとつ検討してください。審議会としては、とにかく勉強会を開いて、今、神屋敷委員から指摘があった点が今後の審査に非常に有用だと、こういう理解をしますので、審議会としてはそこまでとしたいと思います。あと、後段の部分は、ひとつ施行者と神屋敷委員、権利者の立場でひとつよくやっていただきたいと思います。

それでは、長時間にわたりましたが、これで本審議会を閉会といたします。非常に長時間ありがとうございました。ひとつよろしく願いいたします。