

## 第 1 期第 27 回 羽村市土地区画整理審議会 議事録

1 日時	平成 19 年 12 月 27 日（木）午後 2 時 00 分～午後 4 時 15 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換地設計基準第 12「法第 95 条第 1 項」の規定に基づく措置について【議案第 4 号】諮問 ・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 14「その他必要な事項」について【議案第 5 号】諮問
6 傍聴者	6 名
7 配布資料	議案第 4 号】土地区画整理法第 95 条第 1 項該当地調書・該当箇所図 【議案第 5 号】分譲マンションにおける取扱い方針・換地設計基準第 14 該当地調書・該当箇所図

**会長（新井明夫君）** 定刻となりましたので、ただいまから第 27 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 10 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 10 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。

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 8 番の神屋敷委員と、議席番号 9 番の島田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 4 名（注：後に 2 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、ご出席をいただいております並木市長さんから、ごあいさつをお願いします。市長。

**市長（並木心君）** 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ます。

本日は、第 27 回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、議員の皆さん方には、年末の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。

本年は、羽村駅西口土地区画整理事業にとりまして、総体的な事業計画から個々個別の計画段階への移行の年でもあり、審議会委員の皆さんには細部にわたり慎重に審議していただき、事業の進捗が図られましたことに対し、心中より御礼申し上げます。

さて、現在の本事業の取り組み状況ですが、これまで、審議会並びに評価員の意見をお聴きし決定してまいりました換地設計基準および土地評価基準に基づき、次の段階となります仮換地案の設計に入っております。この仮換地案は将来の換地設計の基礎となるもので、権利者の皆さんにとりましては大変かかわりの深い事項でありますことから、私といたしましては、より慎重に関係機関との調整を密にした上で、できるだけ早い時期に権利者の皆さんに説明できるよう準備をするよう指示しております。いずれにいたしましても、本事業の進展を図る上で大変重要な時期に入っておりますので、今後とも審議会委員の皆さんにはご理解、ご協力をお願いする次第であります。

なお、本日の審議会でございますが、土地区画整理法第 95 条の規定に基づく特別の宅地に関する措置、および羽村駅西口土地区画整理事業換地設計基準第 14「その他必要な事項」に関する事項につきまして、それぞれ諮問をさせていただきますので、よろしくご審議をお願い申し上げます。

以上、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。ありがとうございました。

**会長（新井明夫君）** ありがとうございます。

それでは議事に入ります。

議案第 4 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」であります。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

案は土地区画整理法第95条第7項の規定により、本審議会の同意を求めるものであります。

それでは、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4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における換地設計を定めるにあたり、土地区画整理法第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、第25回審議会で諮問させていただき、第26回審議会においてご同意をいただきました墓地において、新たに1件追加いたしたく、土地区画整理法第95条第7項の規定により、本審議会の同意を求めるものであります。

なお、詳細につきましては、区画整理事業課長から説明いたしますので、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）** 詳細説明を求めます。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4号の詳細につきまして、ご説明をさせていただきます。

今回の特別の宅地に関する措置につきましては、10月18日に開催いたしました第25回土地区画整理審議会にお諮りをし、土地区画整理法第95条第1項第1号に規定する該当地として、墓地を49筆、諮問をしております。お手元に配付をさせていただきます該当地調書に記載の羽東2丁目70番3、36平方メートルの墓地1筆を、今回追加しようとするものであります。

この墓地につきましては、本年9月に実施いたしました墓地の意向調査におきまして、既にこの方は羽村市富士見霊園の第一霊園に墓地を所有しておりましたことから、この墓地に移転するという回答を得まして、その後の事務処理を行ってまいっております。しかしながら、つい最近になりまして、改めて親族による話し合いを行ったところ、菩提寺である禅林寺に近接する、事業計画に定める集約墓地に移設するのがよいということになり、意向を変えたいとの申し入れがございました。

このようなことから、羽村駅西口土地区画整理事業において、位置、地積等に特別の考慮を図り換地を定める必要が生じたことから、土地区画整理法第95条第7項の規定により、同意を求めるものでございます。

なお、参考資料として、資料「羽村駅西口地区散在墓地の移転方針」を配付をさせていただいております。西口の散在墓地につきましての取り扱い、三つほどございまして、その内容を記載をさせていただきます。どちらの場合におきましても、補償の関係につきましては、羽村市土地区画整理事業損失補償基準に基づいて、個々に算出し、お支払いをしていくということになってまいります。移転方針の詳細につきましては、事前配付をしておりますので、省略をさせていただきます。

以上で詳細説明とさせていただきます。

**会長（新井明夫君）** 議案第4号の説明が終わりました。

何かご質疑ございますか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** ここの地図に出ている70番の4と、70番の5ですが、ちょっと小さくて見えないんですけども、ルーペで見ると見えるんですけども、そこところは、多分この、抜けているんですけども、今の23番のまじり真下のところと、もう一つ下のところの角この左側のところというのがないんですけども、あとのは、前回のところで、禅林寺対象でピンク色で塗ってあったんですけども、その70の4とか、70の5というのは、3パターンのうちのどれに該当するのでしょうか。まず、それをお聞きしたいんですけども。

**会長（新井明夫君）** 関連質問でございますけれども、地図が細かいので、場所の特定をして今の議論を委員の皆さんが開くには、ちょっと困難だと思うんですが、何かわかる方法がありますか。羽村課長。

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

今の質問でございますけれども、この方、2名でございますけれども、富士見霊園へ希望をされているということで、土地区画整理法に基づく取り扱いはいたしませんので、資料には載ってきていないということでございます。以上です。

**会長（新井明夫君）** 8番委員、よろしいですか。神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** そういうことで、以前、21回のおきに出してくださった資料があるんですけども、これに墓地が全部落とし込まれているんです。で、これを本当はピンクと、例えば富士見霊園に行くのであればそれは紫とか、あと、菩提寺であれば菩提寺ということを書いていただくと、この散在しているお墓がどういう取り扱いになるかというのがわかると思うんですね。で、ぜひその地図を示してほしい。

まず、21回で出ていたのは、ちゃんと面積とかは出ていて各番号が振られているんですけども、それと合わせて、今

回のもの等を現地に行って見てきたんですね。そうすると、前々回の21回のものだと、今私が言った70の5というのは、墓地ではないんですね。墓地として書かれてはいないんだと思うんです。で、現地を見たら、70の5と角っこのところは普通の更地なんですね。ここには埋葬されているのか、いるのであれば、70の5もこの21回の墓地のところに入っていないんじゃないかと思うんですね。で、21回の墓地のところにはないものがある、あるものが、また何かちょっと私どもの話と同じになっちゃうんですけれども、墓地は非常に難しい問題で、きちっと資料を出してくださいということを前から言っているんですけれども、まず、このところの70の5というのは、今のお話だと富士見霊園に希望しているということであれば、これは墓地なんですか。

**会長（新井明夫君）** 羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 私どもの調査では、こちらの70の5につきましては登記上も墓地ということで、こちらの墓地につきましては経営許可等もとられている墓地でございます。以上です。

**会長（新井明夫君）** 神屋敷委員ね、23番の方は富士見霊園を希望していたけれど、親族会議で禅林寺のほうへというのがこの議案ですから、今の、墓地をめぐる図面の整理とかそういうものは、その意向を体して後刻整理してもらおうということで、担当のほうも理解していると思いますから、23番の墓地の移転について、いいか、悪いか、そういうことに関して判断する上において疑問に思われる点のご質疑に絞っていただければありがたいと思います。

8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** そうすると、例えば今反対して、反対というか市議会でもこの間問題になっていたんですけれども、アンケートの結果、まだ未決定の方が、11名でしたっけ、ちょっと忘れたんですけれども、いらっしゃって、その方たちは一応今、禅林寺のほうにいくというふうになっている。だけれども、23番みたいに富士見霊園のものが禅林寺に行ったり、禅林寺のものが富士見霊園に行ったりということは、まだあるのかということ。

それから、なぜ私が聞いたかということ、70の5が埋葬されていないんであってここに載ってきたのだとしたら、前の墓地の地図には載っていないので、載ってきたのであれば、前から言っているようにきちっと、埋葬されていないけれども墓地であったところ等の地図も、私が今要求した、3パターンのうちお墓がそれぞれどこに行くか、21回のあれに載っているお墓のところのどこに行くかということなんかも載せていただきたいのと、あと、埋葬されていないけれども、つい最近まで墓地だったということも載せていただきたいということです。

いま一つは、さっき言ったように、この23番のように、これからも特別宅地ということで動いていくという可能性はあるんじゃないか。

**会長（新井明夫君）** 羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** ただいまの質問でございますけれども、まず、変更はあるのか、ないのかということでございますけれども、今回のように富士見霊園を希望されている方が区画整理による換地を希望するという変更があった場合のみ、審議会にお諮りをしていくということになります。これは、特別な取り扱いをする上で同意を受けなければいけないという決まりがございますので、それにのっとって手続を行うということでございます。

あと、埋葬されているか、いないかというようなところにつきましては、今回、補償をしていく上で墓地調査というのを実施することになります。その中で、ご本人からの申告に基づいて、この土地については土葬が何体、火葬が何体というような形での申告をいただいて補償額を算定していくというような、調査に入って初めて埋葬の有無、本人意向を確認できるというような形になりますので、現時点で埋葬の、確かにそこに埋まっているかどうかという明言は、ちょっとできないのかなというふうに思っております。うちのほうとすれば、以前から登記上が墓地になっていますので、かなり古い形でのものが埋葬されているというふうな解釈をしております。以上です。

**会長（新井明夫君）** 島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** そうしますと、95条関係になる場合にはもちろん審議会のほうに諮ることになりますが、それは別に期限とかそういったものはないわけですね。私が要望したいことは、今、課長が言われたことを、墓地の取扱い方針、いわゆる要領ですね、取扱い方針にそのことを記しておいてほしいと思うんです。そういうことです。以上ですが。

[神屋敷委員より発言の申し出あり]

**会長（新井明夫君）** この墓地の直接のご質問にしてくださいね。さっき、広くなりつつありますけれども、それはそれで、また図面だとか、特に埋葬の関係は、課長のお話があったように、これは役所といえども、しかるべきスケジュールの中でないとこれは対応できない問題だろうと思いますので、その辺も踏まえた発言をしていただきたいと思います。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 私が言ったのは、今、埋葬しているかどうかわからないって言って、70の5番とかは石も何も建っていないところの更地だったので、もしそうであれば、埋葬されているかどうかというので、またほかのことと問題が出てくるかなと思って聞いたんです。

あと、参考資料のところに入るんですけども、これは、取扱い方針で、今、島谷委員さんが言ったみたいに、取扱い方針のことに関係してくると思うので、また後でこれは言います。

**会長（新井明夫君）** ほかにご質疑ございますか。

（「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ので、お諮りします。同意することについてご異議ございませんか。

（「異議なし」および「保留をお願いします」と呼ぶ者あり）

**会長（新井明夫君）** 23番が富士見霊園から禅林寺のほうへ移りたいということを権利者の方から申し出があって、それはここの同意が必要なわけですね。その同意を保留する理由がつまびらかでないと、ちょっと保留ということについては対処しかねるんですが、8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 前回のときも、墓地に関しては保留にしていると思うんですね。それはなぜかという、先ほども言ったんですけども、資料等がきちっとしていないので、面積的なこととか、いろいろなことが一般宅地に与える影響等もありまして、その方がどう希望しているかということよりも、きちっと特別宅地としての説明と資料が足りないということで保留にしております。

**会長（新井明夫君）** わかりました。当審議会としては、ひとまず、この諮問がありました件についてはその決定をする必要がございます。で、ただいまお諮りしましたところ、同意することについて多数の委員の方が賛成でございますが、保留という方がございましたので、改めて採決をいたします。

同意することに賛成の方の挙手を願います。

[賛成者挙手]

[賛成者挙手 1 番黒木委員、2 番吉永委員、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）** 7名でございます。ありがとうございました。  
保留という方の挙手を願います。

[保留者挙手]

[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。

議事録に詳細を記載したいと存じます。

よって、本提案がございました件につきましては、審議会としては同意ということで結論を得ました。

4 番・瀧島委員。

**委員（瀧島愛夫君）** 先ほど、課長のご説明の中に、富士見霊園から区画整理区域内に希望が移る場合には審議会の承諾を得なければいけないので、という発言があったんですけども、ここで仮換地を切りますよね。これ以降、富士見霊園から区域内の禅林寺の墓地の隣接地に移動を希望するような方は、また出てくる可能性があるんですか。もう、この換地を切って、換地を発表した段階では、もうその意向を変更することはだめだと、なしですよ、というふうに決めておいたほうが、区画整理の区域も、限定区域内で土地が出たり入ったり、出たり入ったりすることはいかかなものかと思うので、そこのところをはっきりさせていただいて、これ以降、墓地の富士見霊園から区画整理区域内への移動希望は受け付けませんよと、もうないですよ、というふうな決めはできないんですか。今は仮定ですからいいですけど、これ以降、あったら困ると。

**会長（新井明夫君）** 羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 今、瀧島委員さんが言われましたように、当初、9月に意向調査をかけまして、それ以降、市の条例の整備の関係で、当初のアンケート調査においては永代使用は有料ですよという形でアンケートをとっ

たものですから、条例制定後、今度、無料というような取り扱いに変わった関係から、意向に変更があるのではないかと  
いうことで、再度、全員に意向の再確認という形で調査を出しております。その締め切りが、今月、12月の25日付をも  
って締め切りを迎えておりますので、これから富士見霊園から地区内の墓地への意向の変更は、換地設計を組む関係から、  
今、委員さんが言われたような形で、事実上変更は困難ということでございますので、12月25日をもってその期限はい  
ったん切られているという形で理解しております。

**会長（新井明夫君）** よろしいですか。

**委員（瀧島愛夫君）** はい。

**会長（新井明夫君）** それでは、続きまして議案第5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14『その他必要な事項』について」であります。本案は、換地設計に関し必要な事項は施行者が土地区画整理審議会  
の意見を聞いて定めることと規定されており、本審議会の意見を聞くものであります。

それでは、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5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14「その他  
必要な事項」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における換地設計を定めるにあたり、宅地の位置、地積等に特  
別の考慮を図り換地を定める必要がありますので、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14の規  
定により、分譲マンションの宅地における取扱い方針について、本審議会の意見を伺うものであります。

なお、詳細につきましては区画整理事業課長から説明いたしますので、よろしくご審議くださいますようお願い申し上  
げます。以上です。

**会長（新井明夫君）** 詳細説明を求めます。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5号の詳細につきまして、ご説明をさせていただきます。

その前に、まず参考資料の1をご覧くださいと思います。A3版の資料になりますけれども。この一覧表でございま  
すけれども、換地設計基準第12第1項の規定に基づく宅地として、こちらに記載してあります東京都水道局用地や墓地、  
また、羽村東小学校などの公共的な施設の宅地、あと、神社などの宗教上の宅地、あるいは構造上、移転もしくは除却の  
著しく困難なものとしたしまして、分譲マンションとして、換地を定めるにあたって宅地の位置、地積等に特別の考慮を  
図って換地を定める宅地ということで、本審議会にお諮りをしてきたものでございます。これまでお諮りしてきた内容  
につきましては、参考資料1に記載の該当地なわけでございますけれども、あくまで、根拠とすると、土地区画整理法の  
第95条の規定に基づく措置としての取り扱いをしているものでございます。

一方、今回の案件でございすけれども、換地設計基準第14に規定をいたします「その他必要な事項」を定めるもので、  
この基準に定める事項のほか、換地設計に関し必要な事項は施行者が土地区画整理審議会の意見を聴いて、また別に定め  
ることになっておりますことから、新たに、分譲マンションの宅地における取扱い方針を定めるにあたりまして、  
審議会の意見をお伺いをするものでございます。

その内容といたしましては、議案第5号資料1に取扱い方針がございすけれども、分譲マンションの宅地を減歩をし  
た場合、用途地域の規制による容積率等の制約のために現在の居住面積を確保できない場合には、の一つ目といたしまし  
て、「換地の位置・形状は、原則として、用途地域等を考慮し換地位置・形状を定める」ということ、二つ目といたしまし  
て、「換地地積は、原則として、基準地積を上限とする」という2項目の内容を定めるものでございます。

なお、新たに定める分譲マンションの宅地における取扱い方針に該当する宅地といたしましては、その次に該当地調書  
(分譲マンション)ということで付けてございすけれども、この方針に該当する宅地としてこちらに記載の5筆ござい  
まして、建物といたしましては、ジョイム羽村、および第壹参コーワコーボ羽村ということになります。それぞれの建物  
の状況につきましては、これは資料のほうになりますけれども、参考資料3に、前回の法に基づく諮問をしたときに、こ  
の地区内の建物一覧表をつくってくださいということがございましたので、その一覧表を付けてございます。この今回の  
諮問の部分につきましては、上から二つ目と三つ目、図上番号でいくと11番と32番という建物、こちらが今回の新たに  
定める取扱い方針に該当する宅地でございます。どちらの建物につきましても、現状で規定容積率をほぼいっぱい使用  
しているような状況でございまして、将来想定におきましても、建ぺい率、容積率は変わらないというようなことから、  
通常の場合減歩をかけてしまいますと、そこにお住まいの現在の居住面積が担保できないと、将来担保できないという  
ような状況になってしまいます。このようなことから、今回、分譲マンションの宅地における取扱い方針を定め、これらの建物  
にお住まいの方の居住面積を確保していこうということで、この方針を定めるにあたって審議会の意見をお伺いをする  
ものでございます。以上で説明を終わります。

**会長（新井明夫君）** 説明は終わりました。

何かご質疑ございますか。1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** 今回のこの取扱い方針ですけれども、「換地の位置・形状は、原則として、用途地域等を考慮し換地位置・形状を定める」。この「原則として」というのがついている意味合いですね、それから次もそうなんですけれども、「換地地積は、原則として、基準地積を上限とする」。「原則として」というのは、これは何か例外があるよというようなニュアンスに感じるんですけれども、この意味合いをちょっと教えていただければありがたいんですが。

**会長（新井明夫君）** 羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 今、ご質問のございました「原則として」というところの意味合いでございますけれども、まず、「換地の位置・形状は、原則として」ということで、こちらの「原則として」の中には、希望により現地換地ということも想定がされて「原則として」と。「換地地積は、原則として」の「原則」は、こちらにつきましては、次に「基準地積を上限とする」という項目がございます。今回の中では、あくまで最大、マックスは基準地積までというようなことでございまして、この「原則として」という記載は、実際、今回の取り扱いの中にもございますけれども、実際に丸々減歩なしで換地をしなければいけないというケースと、基準地積を上限とするということですので、この趣旨が居住面積確保ということでございますので、居住面積が確保できるところまでは緩和をいたしますけれども、それを超える部分については減歩がかかっていくという、その使い分けです。あとは、確かに今言われた換地地積のほうの「原則として」は、なくても意味合いは同じなのかなというようなことでございます。以上です。

**会長（新井明夫君）** 黒木委員。

**委員（黒木中君）** これは、換地地積は基準地積を上限とすることを枠組みとして定めるという取り扱いだと思っただけですね。だから、2番目のほうの「原則として」は、ないほうが、より役目を果たすんじゃないかなと思うんですけれども。

**会長（新井明夫君）** 都市整備部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** 黒木委員さんのおっしゃることも理解できますが、この「原則」といいますのは、もし現地換地で行った場合、その基準地積が、当然、従前の画地の測量がすべてそのまま、動かないんですからイコールになるわけなんですけれども、万が一、その事業が終わった後、確定測量をした場合に、若干増減が出てくる場合があります。ですから、基本的にはこれはもう「上限とする」という枠を決めているわけですから、「原則」がなくても、考え方とすれば、それ以上の増し換地をするわけではありませんから、なくてもいいんじゃないかというのはありますが、先ほど申しましたように、確定測量のとき、現地のままであっても、若干、そこどころの測量の誤差によって増減が出てくるのが想定できるということも一応含んでいるということです。しかしながら、それは影響としたり少ないというふうな解釈であれば、ここの「原則」につきましては、割愛しても意味合いとしたり十分理解できるのではないかなというふうに考えております。

**会長（新井明夫君）** 1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** ありがとうございます。そういう測量誤差で予定した面積を若干超えてしまうことを懸念してのことであれば、それは包括的にそういう取扱い方針を、別途、全部に適用できるように設けたほうがいいのではないかと思います。それで、ここに「原則として」と書いてあるのがそれを指すというふうには、文書になったときになかなか読みづらいので、もう、割愛していただいたほうがよろしいんじゃないかと思っただけです。

**会長（新井明夫君）** 青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** そのようにさせていただきます。

**会長（新井明夫君）** まだ、そういう回答はいいですから。こちらの意見に入れる問題ですから。青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** 「原則として」を省いた形で修正をさせていただきます。

**会長（新井明夫君）** そうでなくて、青木部長さん、よろしいですか。原案は原案で、それに対して審議会で付ける意見が大切なわけですから、その意見をもって対処してもらおうというのが今回の諮問の内容でしょうから、そのようにご理解ください。

ほかにご質疑ございますか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 上のほうの「原則として」というのは、これは「希望」という、何か言葉の説明がありましたか、今。それはないですか。ちょっと聞き間違いですか、私が。

**会長（新井明夫君）** 何ですか、もう一度。

**委員（神屋敷和子君）** 上の「換地の位置・形状は、原則として」という、どうして「原則」が入るのかというところに、何か「希望」という、希望者のことですか、希望があったりしたときのことということですか。

**会長（新井明夫君）** 羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 私が申しあげましたのは、現位置が想定されるということで申しあげました。希望とかいうことは言ってなかったと思うんですけど。以上です。

**会長（新井明夫君）** さっき、「希望による現位置換地」という答えがあったんですよ。だから、修正する必要があるれば修正してもらえばいいんですよ。さっきのそれは黒木委員さんに対する回答の中にあったんです。黒木委員さんの「原則」の意味合いについて聞かれた際に、そういうお答えがありましたので、もし「希望」を取ったほうがいいのかどうか、整理してお答えいただければよろしいと思います。羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** それでは訂正をさせていただきます。「原則として」というところで、「希望により」という表現は取り下げさせていただきますして、現位置が想定をされることから原則としてということに訂正をさせていただきます。

**会長（新井明夫君）** 1番・黒木委員さん、よろしいですか。さっきの回答と若干意味合いが違いますが。1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** 何かよくわからないんですけども、申し訳ありません、ちょっと教えていただければありがたいんですが、取扱い方針ですから、「分譲マンションの宅地は、用途地域の規制による容積率等の制約のため、減歩した場合、現在と同等の居住面積を確保できない場合は、次のとおり換地を定めることができる。」と。で、「換地の位置・形状は、原則として、用途地域等を考慮し換地位置・形状を定める。」という文章ですよ。だから、これは「原則として」というのは、例外があるとすれば、換地の位置・形状は用途地域等を考慮しないで換地位置・形状を定めるという場合があるというふうに読めるんですけど、そんな場合があるんですか。もし、なければ、ここも「原則として」はなくてもいいんじゃないかなと思うんですけど、文章として、何かあるとリスクがあるからとりあえず付けておけ、みたいな文章は、できたらやめてもらいたいと思いますけど。以上です。

**会長（新井明夫君）** ありがとうございます。  
暫時休憩いたします。

午後2時45分休憩  
午後2時47分再開

**会長（新井明夫君）** 再開いたします。  
羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** ただいまのご指摘の関係でございますけれども、ご指摘のとおり、現時点では想定ができないということでございます。以上です。

**会長（新井明夫君）** 1番・黒木委員。想定ができないそうです。それに対して。

**委員（黒木中君）** 想定ができないというのは、例外があるかもしれないけれども、どういう場合か、今の段階では明確にイメージできないという意味でしょうか。

**会長（新井明夫君）** 羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** はい、ご指摘のとおりでございます。

**会長（新井明夫君）** 1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** これ、「換地の位置・形状は、原則として、用途地域等を考慮し換地位置・形状を定める」というのは、分譲マンションで居住面積が確保できなくなるというようなことだけに当てはまるのではなくて、換地を決めていくときの、これは原則ではないんですか。違いますか。原則のうちの一つじゃないんですか。

**会長（新井明夫君）** 羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 確かに黒木委員さんが言われますように、この文言につきましては、照応の原則論ということでございます。

**会長（新井明夫君）** 1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** 2番目の取扱い方針、「基準地積を上限とする」というのは、ここに定める意味合いがこれはよくわかるんですけど、最初のは、これは何のためにこういう文章でここへ出てきているんでしょうか。何を意図して、どういう場合を意図していらっしゃるのかというのがわからないんです。これ、現在と同等の居住面積を確保できない場合には「用途地域等を考慮し換地位置・形状を定める」という。だから、照応の原則の例外的な措置をしたいという意味合いで、もし、出していっちゃうのであれば、文章をもう少し変えられたほうがいいんじゃないかなと思うんですけど。そういう意図でなければ、また話は別ですけども。以上です。

**会長（新井明夫君）** 1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** これ、二つ別々に思っていたんですけど、これはこういう意味ですかね。換地の位置・形状は、用途地域等を考慮し換地位置・形状を定めることができると。減歩して居住面積を確保できない場合にはそういうことができるんだけど、ただし、換地地積はその場合でも基準地積を上限とするという、こう、つながっているんでしょうか。何か上の文章だけだと、よく意味がわからないんですけど。わからないというか、この文章の意味はわかるんですけど、何でここに載っているかがよくわからないんですが。以上です。

**会長（新井明夫君）** 羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** こちらの一目の記載につきましては、照応の原則の基本的な一つを記載をしたと。

**会長（新井明夫君）** はっきり。照応の何ですか。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 照応の原則としてこちらに記載を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）** 要するに、用途地域がAというところにある建物は、そのAという用途地域が、離れた場所へ行って用途地域の照応ということで、他の土地へそれを移転するというのは、照応の原則だからここへ書く必要はないと思うんですが、それは違うんですか。照応の原則はこうなだけけれども、例外としてこういう特別な取扱い方針をするという定めなら理解できるということを、1番委員さんはおっしゃっているのではないかなと思うんですが、違いますかね。羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 黒木委員さん、また、会長が言われますように、こちらにつきましては照応の原則というところを、その内容を記載をしたものということでございますので、特にそのところを、照応の原則につきまして明確にまたそこで文章表現を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）** 7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 今に関連してお聞きをするんですけども、この文章を読みますと、「分譲マンションの宅地は、用途地域の規制による容積率等の制約のため、減歩した場合、現在と同等の居住面積を確保できない場合は」というのが主語になっていると思うんですね。それで、下のが二つあるというふうに、私は理解といいますか認識したんですが。これはもう当然ながら、予想される事態ということで、改めてここで、通常の減歩をかけてやっちゃうと、もう建物の機能が維持できないというのが、特にこの分譲マンションということによって改めて提起されたというふうに解釈したんですが。ですから、先ほど言われた「原則として」というのはこれから議論になるとは思いますけれども。私はそういう解釈なんですね。同じかどうかわかりませんが。

それから参考資料の3の、これ、一覧表が図上番号33番までずうっとありまして、分譲が7物件、ここで記載されているわけなんですけど、MAC羽村コート2については前回の審議会で、もう現状の場所と、変わらずということですから、

問題はなしということです。今回、11番と32番だけ、ここで審議の中身として具体的なこの2物件を取り上げたところ、どういうところで取り上げられたかを質問したいと思います。

**会長（新井明夫君）** ちょっとその前に、今の前段で触れた黒木委員の質問の問題がまだ宙ぶらりんになっていますので、これを一つ整理して、然る後のことであっていただきたいんですが。

会長からちょっとお尋ねしますが、今、小宮委員が指摘された主語の部分に対して、それを受ける形で「換地地積は、基準地積を上限とする」という取扱い方針だけにした場合に、具体的に起こる問題点は何かというのを明らかにしていたら、その明らかにする過程で、どうしても1番目のこの表現は必要だということを委員の皆さんは理解できると思うんですね。ですから、1番目の「原則として、用途地域等を考慮し換地位置・形状を定める」という文章がなかったら、どういう弊害ができるか、それをここで検証していただければ、審議会としても、これを継続とせず意見を出せると思うんですね。ちょっとその辺が、文脈からちょっとストンと委員の皆さんに落ちていかないんじゃないかなというふうに思うんです。それをちょっとお話しをしていただいて、なるほど、1番目のこの表現が不可欠なんだということを皆さんのほうで主張していただければいいと思うんですね。

青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** これは照応の原則を特記したわけでございますけれども、照応の原則の中にも、用途地域をすべてイコールにしなければならない、いわゆる従前と整理後をイコールにしなければならないという、そういう考え方もありますが、一方、例えば今現在建ぺい率が60%が80%の、同じ用途、いわゆる住居系の地域でも、60%からそれが80%のところとか、用途、容積が変わる、いわゆるゾーンがレベルアップして、換地を定める。ですから、住居系から商業系が行くというのは非常に、確かにそここのところですと照応の原則を逸脱することがありますが、住居系の中でもその建ぺい容積のところが当然的にレベルアップ、規制が緩やかになったところに移行する。そういうことも、現在の居住面積を確保する場合には、一つの策というふうなことも現実としては考えられるのではないかなというふうなことが想定できます。

ただ、いずれにいたしましても、そういうような場合でも、やはり現地の建ぺい容積がそのままアップすれば問題ないんですけども、そここのところについても、その近くのところ、そういうふうな緩和、若干、従前地の建ぺい率よりも緩やかなところへ位置を移すことによって居住面積が確保できるというふうな場合が、換地設計によって割り込みをしていく場合には考えられるというふうなことが想定はできるわけです。それを実際やっていくかは別としても、そういうことが考えられるということです。

**会長（新井明夫君）** 要するに、照応の原則がそこで全うできないために、この一文が入れば、これを審議会がこれでいいですよという意見を付ければ、これが生きてきて、そのように定める。そうすると、今言った照応の原則からはやや外れるけれども、レベルダウンした建ぺい率のところへもっていくことによって窮状が救われるという意味なんですか。建ぺい率が緩やかになったところへもっていくことによって救済できると。それがこの一文であると。

**都市整備部長（青木次郎君）** はい。

**会長（新井明夫君）** 黒木委員、よろしいですか。1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** 事前に少しお伺いしておけばよかったんですけども、95条の規定に基づく措置ではなくて、換地設計基準14「その他必要な事項」についてということで今回上がってきているわけですね。で、取扱い方針、この方針を決めるの具体的な、考えられる、想定されるのが、この1番と2番の分譲マンションだということで、例示で、こう、出てきているんだと思うんですけども、これについて特別に、MAC羽村コート2ですか、あれについては95条のほうの規定だったので、その場所については建ぺい容積の関係からそれを考慮した換地を定めることができるということで同意を求められたので、そうですねという話になったんですけど、これはこの二つを例示で出してこられて、そここのところだけを特別に扱うということではないんだと思う。

ああ、そうか。「下記の宅地について」というのは、分譲マンションの宅地における取扱い方針ですから、分譲マンションについては全般的にこの取扱い方針を適用することができるということですよ。で、趣旨は減歩をすると現在と同じように居住面積が確保できない、要するに建ぺい率、容積率の問題として確保できないので、その場合には減歩を緩和する、あるいは、しないことができると。ですけども、その場合でも基準面積を上限とした換地にしないでいいよということの取扱い方針だというふうに思って見ていると、この文章で真ん中に「用途地域等を考慮し換地位置・形状を定める」というのは、この原則のことをわざわざ、大原則ですよ区画整理の換地のね、これね、区画整理の換地の大原則ですよ。それをここでわざわざこういうふうにかかれてある意味合いというのが、何かよくわからない。別に目くじらを立てるようなことではないんですけども、何か文章としてよくわからない、何を意図しているのかがよくわからないということです。以上です。

**会長（新井明夫君）** 青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** ここはやはり、先ほども申しましたように、大原則を特記したということで記載したということでございます。

**会長（新井明夫君）** ほかの委員さん、気づいた点ございますか。4番・瀧島委員。

**委員（瀧島愛夫君）** 今、黒木さんの発言とちょっとダブるかもしれないんですけども、今ここで諮問をされている物件は、図面上に1、2とふられているジョイム羽村、あと、第壱参コーワコーボ羽村、この2件だと思うんですけども、この「分譲マンションの宅地における取扱い方針」というのは、この2件にだけ適用をするものなのか。そのほか、ここに資料として出ていますよね。分譲マンションの一覧かなにかがあったような記憶があるんですけど、その分譲マンションのすべてにかかってくる取扱い方針と理解するのでしょうか。そこをちょっと明確にしておいていただければと思います。

**会長（新井明夫君）** 羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 今のご質問でございますけれども、諮問が取扱い方針を定めるということございまして、その中で現時点として想定ができる建物としてこの2棟を上げさせていただいております。で、換地を組む中で、ほかの建物で居住面積を確保できないというケースが出てくれば、この取扱い方針が適用になると。ですから、今回の2棟だけじゃなくて、全部にこの方針はかかってくる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）** 「分譲マンションの宅地における取扱い方針」となっているんですけども、もちろん分譲であればその地積を、部屋を持っている方たちが小宅地の形で持っているとか、そういうことはわかるんです。だけれども、その下の、分譲じゃない場合のその他の場合も、きちきちに建っている場合がありますよね。7番のレジデンス第7石川なんかを見ると、200%のところ178.5ですよ。で、こういう場合は、分譲しているからじゃなくて、この方一人でその面積を持っていることは持っているんですけども、堅固な建物であってきちきちに建っているんですけど、こういうのは対象にならないのは、なぜなんだかわからないんですけど。

**会長（新井明夫君）** ちょっと待ってください。とにかく、神屋敷さん、ちょっとお待ちください。この取扱い方針について今、問題が出ていて、あと、拡大するかどうかという議論はまた後で、小宮さんのも保留にしておりますから後でしますが、委員の皆さん、これ、どういうふうに扱ったらいいのか。1番・黒木さん、何かございますか。1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** 諮問機関ですから、こういうことはどうでしょうかと聞かれたら、まあいいんですけど、これ、換地設計基準の第14に基づいて出してこられているわけですよ。そうすると、それは「その他必要な事項」で、「この基準に定める事項のほか換地設計に関し必要な事項は、施行者が土地区画整理審議会の意見を聴いて別に定める」ということで、それに基づいて、今までやってきたこととは何か違う場合が出てきたので、これを特に定めなきゃいけないということを出してこられたのだと思うんですけども、95条で出てきていないというのは、原則論でそれをしたいということなんですか。

この場所はMAC羽村コートみたいに違反建築物になるおそれがあるので減歩をすると。容積率違反になるおそれがあるって、居住面積を今と同じように確保できない可能性があるんで、特別な宅地としての扱いをしてくださいということで、前回、意見を求められたと思うんですけども、今回のこの第14の「その他必要な事項」ということでこれが出てきて、しかも「その他必要な事項」ですから、何か今まで網羅的に、網羅的にというか、やってきたことで何かすごく例外的なことだからという意味合いで出てきているんだと思うんですけど、その割には、真ん中の文章が入ると何かすごくぼやけてしまって、何を意図しているのかわからないというのがあるんですね。

だから、分譲マンションの宅地は容積率制限を考慮して減歩をしないこともできる、と。で、その場合でも基準地積を超えることはできない、とか、そういうことだったらまだわかるんですけど、何か焦点がぼけてよくわからないというのが正直なところ。こういうことを考えていらっしゃるんじゃないかというような推測はできるんですけど、もう少し明確な文章のほうがよろしいんじゃないかと思います。

**会長（新井明夫君）** これは非常に、黒木委員の指摘は重要な側面を持っております。青木部長。

**都市整備部長（青木次郎君）** MAC羽村コートにつきましては、これは95条で示されている政令で定めています「移転が困難な建物」というふうな該当になるわけです。なおかつ、建ぺい容積、現位置で、結局、区画道路とか、いわゆる公共施設もあたってない。ですからそれは95条の対象になりますが、今回の場合は95条の対象になってないわけですね。

法律からいくと。それで、換地設計をするために必要な事項、いわゆるこれにつきましては、方針につきましては、減歩緩和の方針とか、道路とかの方針、そういうふうな、いわゆるこの西口土地区画整理事業に合わせた形での一つの換地設計を行う上での方針を定めさせていただく。それが分譲マンションの取り扱いはこのような形で決めていきたいというものを、今回、方針として定めたいということでご意見を伺ったということでございます。

**会長（新井明夫君）** それでね、それはそういうことなんです。要するに、それ以外のものについて 14 を使おうということでしょう。その結果、出てきたこの方針が、非常に何ていうか、今、みんながすっかりしてない要因を含んでいるわけですね。ですから、対案を出してもらうのか、あるいは意見として、もう少しわかりやすいものにしたいという意見にするのか、あるいは継続にして、もう少し文案を詰めて権利者誰もが理解できるような表現に置き直して再度出させていただくとか、幾つかの選択肢があるわけです。それをどれをとろうかということで今悩んでおいて、あと、委員さんの意見を聞かなくちゃいかなと思うんですが、今ここで、ここの表現はこういうふうにすればわかりやすくなるという提案が、こちらからも、例えば黒木さんから若干出ているんですが、それで支障があるような……。どういうふうにしますかね。4 番・瀧島委員。

**委員（瀧島愛夫君）** 一回、ちょっと休憩をとっていただいて、ディスカッション的に。一対一でやっても話つかないと思うので。

**会長（新井明夫君）** 瀧島委員さんからご提案がございましたが、暫時休憩をして、若干、フリートーキングをする時間を設けたいと思いますが、よろしゅうございますか。

（「結構です」と呼ぶ者あり）

**会長（新井明夫君）** じゃあ、そのようにさせていただきます。暫時休憩します。

午後 3 時 15 分休憩

午後 3 時 40 分再開

**会長（新井明夫君）** 長らくお待たせしました。会議を再開いたします。

先ほど来、議論の対象になっております、分譲マンションの宅地における取扱い方針、施行者から出されました議案第 5 号の付属資料 1 について、1 番の黒木委員さんからご発言がありますので、お聞き取りをいただきたいと存じます。1 番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** 今、休み時間の間に関係の方々ちょっと協議をしまして、このように変えたらどうだろうということなんです。

要するに減歩を緩和するというのがその趣旨なので、そういう文章にしたほうがいいんじゃないかということで、ちょっと読ませていただきますが、「分譲マンションの宅地は用途地域の規制による容積率等の制約を受けるため、減歩した場合、現在と同等の居住面積を確保できない場合は減歩を緩和することができる」と。で、ただし書きで、「ただし、換地地積は基準地積を上限に定めることができる」と。これ、「できる」に対しての文章を受けてのただし書きなので、ただし書きの最後が「基準地積を上限とする」とか、そういうふうにしたほうがいいかなと思います。

**会長（新井明夫君）** じゃあ、「する」と言い換えてください。

**委員（黒木中君）** はい。じゃあ、ただし書きは「ただし、換地地積は基準地積を上限とする」と。

**会長（新井明夫君）** 今、黒木委員さんのほうから、そういう意見が出ております。この取扱い方針の点についていろいろ議論があったわけですが、施行者に対して、後ほど意見について決定をいたしますが、とりあえずその意見の中に、今お配りしたものを、それから黒木委員が訂正をした部分もございまして、そういったものを付けて最終的に答申していったらどうかというふうに考えておりますが、この点については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。そのように扱わせていただきます。

それでは、お二人から質問が出ておまして保留にさせていただきますので、発言を許可いたします。

まず、7 番・小宮委員からのご質問は、この 2 棟以外に他の案件がこの参考資料から上がっていないのはどういうわけか、というご質問でございました。何か補足がございますか。7 番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** じゃあもう一度伺いますけど、この 2 棟だけが取り上げられた理由と、分譲と違いますか、あと、

その他4件がここで取り上げられなかった理由を明確にしていただければと思います。

**会長（新井明夫君）** 区画整理課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 今回の2件につきましては、参考資料の3をご覧いただきたいと思いますが、その中で、現在の容積率が、現行の規定のほぼいっぱいのような状態まで容積率を使っています。そのような中で、こちらにつきましては将来の想定の中で居住面積が確保できないということから、この2棟は上げさせていただきまして、ほかのところにつきましても、将来想定の中で、じゃあ問題があるかどうかということまでやっていますけれども、現時点におきましては、この2棟だけが将来、居住面積を担保できないという試算でございますので、今回、2件だけ上げ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）** よろしいですか。7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 2件、MACコートを加えますと3件が、そういうふうな対象になったということで、わかりました。

それから、ほかのマンションについてなんですけど、法的なマンションというのと、どうしても、例えば窓先空地と専門用語で言うんですけど、建物の外に敷地内で4メートルを確保しなさいよ、なんていう法があるわけですね。全部当てはまるかどうかわかりませんが。そういうふうなことで、単なる居住面積が建ぺい率とか容積率とかによって確保されるものでなくて、そういうふうな付帯条件、自転車置場、ゴミ置場、いろいろあります。駐車場もあります。そういうことを加味した上で、ここに居住できるかどうかということ配慮していただければと思います。単なる数値的にいいますと、こっちからこっちへマンションを動かして、住めるよというのは表面的なことでございます。もっと裏に隠れた法的な規制を受けてますから、それをクリアした上でないと、はっきりと、居住できる、できない、いわゆる法的に満足したマンションかどうかと、違法じゃないんだなということを確認して、換地を定めていただければと思います。また、土地の面積も十分加わってきます、使われ方もそこで変わってきますから、何しろ違法にならないようお願いしたいと、かように思います。以上です。

**会長（新井明夫君）** 施行者側で、今の要望に対して何かございますか。羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 確かに委員さんが言われますように、今回の方針につきましては、将来、居住面積が担保できるかどうかということだけに焦点を絞って精査をしたわけでございますけれども、やはりマンションにはそれ以外の、今言われたようなところもやはり加味をされる、面積が確保できるのが一番よろしいかとは思いますが、実際の換地の中では、ほかのところについては通常減歩をやったときに、通常減歩がかけられても居住面積は確保できると。じゃあ、そのほかのところはどうなんだということにつきましては、換地となる場所等によって減歩率等も変わってまいりますので、そこら辺を、今現在も換地につきましては組んでいる状況でございますので、そこら辺が確保されているのかどうか、また改めて確認をさせていただきたいというふうに考えております。

**会長（新井明夫君）** どうもありがとうございました。

次に、神屋敷委員さんから、7番のレジデンス第7石川、非常に建ぺい率、容積率とも基準に対して厳しいということ例に挙げながら、ほかにかからないのかというご質問があったと思います。補足質問がございましたらどうぞ。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 今おっしゃったとおり、レジデンス石川のことをさっきは挙げたんですけども、本来は95条の、前回出た移転できないというものに関して、堅固な建物とかいろいろな理由があつて移転できない。その移転できないとするものは何なのかということ、やはり取扱い方針の中に書いておかなければならないのではないかと思うんですね。それで、今度はこういう全体の堅固な建物一覧表が出たわけなんですけれども、この中で、今、換地設計基準14の「その他」のところ当たる特別な配慮が必要だというものに、どうしたら、なぜ、どういうふうに対応するのかということをごどこかで取扱い方針の中で決めてないと、いろいろなものが「なぜなんだ」「なぜなんだ」って出てくると思うんです。

で、先ほどの文章がすごくわかりにくかったのと同じに、やはりこの参考資料のところもわかりにくいので、ちょっと私が理解し得ないのかもしれないんですけども、例えば、なぜ、この全部で33番までですか、それを選んだかということ、一番下にある地上3階以上で建築面積が1,000平米以上。だからこれがandなのか、orなのかもわからないし、この建築面積というのが、上でいうと建築敷地面積なのか、ちょっとよくわからないんですけども、どなたが見ても理解し得るようなわかりやすい表にしていきたい。で、備考のところ、なぜこれは14に当たらなかったのか、または95条に当たりそうなものがあれば、なぜ当たらなかったのかがわかるような表にしていきたい。でないと、ちょっと私みたいに「7番がどうしてなんだろう」って思う方がいると思うんですね。

それで、ついでになんですけど、次の参考資料4で、下の地図のところが出ていますよね。このところの、前回の95

条のところでは、街路計画線にかかっていないからとか、だから移転困難であるとか、計画道路図入りだからと。計画道路図入りで、できれば用途地域の市案等が重なったものが示されていると、また、前回の羽村課長さんの話がわかるんじゃないかなと思うんです。

それで、私が理解できないのかもしれないんですけども、何でレジデンス石川が14に当たらないのかというのがわからないんですけど。建ぺい率とかを見ると、ぎりぎりで建っているんじゃないかなと思うんですけども。

**会長（新井明夫君）** 後段は、資料をつくるにあたっての、たびたび出ておりますが、わかりやすい資料をという要望でございますので、それはぜひ心がけていただきたいと思います。前段の、なぜかというところについて、よろしいですか。羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 確かにこのレジデンス第7石川につきましては、現位置換地ということで、用途、容積につきましては変更はなしということで、将来想定の中ではこの条件をクリアしていくということでございます。

**会長（新井明夫君）** 1番・黒木委員。

**委員（黒木中君）** 今、神屋敷委員のほうからのご質問は、何で7番が今回上がってきた分譲マンションの宅地における取扱い方針から、例示に二つ挙がっていますが、それから漏れているかということですけど、これは私が思うに、分譲マンションじゃないから漏れているということですよ。それでよろしいでしょうか。今、そういうお答えじゃなかったの。

**会長（新井明夫君）** 羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 今、黒木委員がおっしゃいました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、分譲じゃないものに関しても、何かこういう、結構大きい堅固な建物なわけですよ。で、前回では、移転するのに非常に移転費がかかるとか、そういうような説明もあったんですけども、普通のマンションみたいなどころに関しても、こういう取扱い方針というのは何らかできるのでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** ほかの基準、賃貸に対してのこういう基準ができないかということでございますけれども、今回、「その他」という分譲以外のところですね、そういうところは賃貸という形になります。で、今回は、そこに実際権利を持ち、居住面積を確保できないということで、分譲マンションだけに方針を限らせていただいておりますので、現時点では、賃貸のところについては新たにその方針を定めるというような考えはございません。

**会長（新井明夫君）** ほかにご質問がございますか。3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 今、課長のほうの答弁で、賃貸は除くということですか。どういうふう。ちょっとそこが聞こえなかったんですが。最後の言葉の尻尾が。

**会長（新井明夫君）** 羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 賃貸については、この方針を定める考えはございませんということです。

**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）** 今の参考資料の表の「建築面積1,000平米以上」、これ、建築面積というのは何ですか。よくわからないんですが。

**会長（新井明夫君）** 羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 建築面積とは、ということでよろしいでしょうか。

**委員（島谷晴朗君）** ええ、1,000平米以上の建物。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** これは2棟でございます、マルフジとダイソーです。これが建築敷地ですね、実際、自分の土地ということですね。建物を建てるための土地。

**委員（島谷晴朗君）** もうちょっとははっきり教えてください。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 1階床面積でダイソーが1,000平米を超えていますね。

**委員（島谷晴朗君）** ごめんなさい。ここの表に掲げてあるのは建築面積1,000平米以上のものを羅列したんじゃないんですね。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** ええ、違います。抽出・・・

**委員（島谷晴朗君）** だって抽出要件として1,000平米以上なんて書いてあるんだから、ここに羅列したのも、みんな抽出要件を満たしていると思うじゃないですか。違うのですか。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 抽出要件につきましては、そこに書いてある、まず地上3階以上の鉄筋コンクリート造および鉄骨造の建物というのが一つですね。それとあと、1,000平米以上の建物ということです。

**委員（島谷晴朗君）** じゃあ、「または」って書けばいいのに。

**会長（新井明夫君）** 今後、資料をつくる時、いろいろまたご配慮をぜひお願いしたいと思います。よろしいですね。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** そうすると、ウイステリアは対象じゃないですか。

**会長（新井明夫君）** 何ですか。

**委員（神屋敷和子君）** ウイステリアというマンションなんですけど、それは1,000平米以上じゃないんですか。

**委員（島谷晴朗君）** ここにはないんですね。

**委員（神屋敷和子君）** ないです。

**会長（新井明夫君）** これは後刻、次回あたりに、調べさせてご答弁させるということでご了承いただけますか。何か手元に資料がないようですから。

手元に資料がないようですから、次回、今のご質問に対してお答えしていただくように、会長からお願いしておきます。神屋敷委員、そういうことでよろしゅうございますか。神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 資料が、やはりさっき言ったみたいに、95条でどうして移転できないのがこの中でこれだけなのかというのを、この全部の表の中から、こうこう、こういうわけですよ、ということがないと、換地設計基準の14に、ほかのがどうして「その他」にあたらぬのかというのが、今回の資料では、私ではわからないんです。

**会長（新井明夫君）** そうしますと、神屋敷委員が申されておりますのは、いわゆるこれから以下の、おそらくここに定めた前提条件から外れた物件だろうと思うんですね。そういうものがどのレベルであるのかということが、ご質問の要旨なんだろうと思うんですね。神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 外れたものの、ウイステリアだけでなく全体のをパッと表であらわされても、そこの後ろのほうに、備考とかそういうので、きちっと説明がないとわからないんです。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員、何の説明がですか。

**委員（神屋敷和子君）** 移動できないということが、95条には一番の条件なんですよ。移転できないということが、ほかのが、確かに鉄筋コンクリートとか書いてあるんですけど、みんな鉄筋コンクリートだし、鉄骨だし、ということがあって、本来はこれは多分、用途地域のことに関係したり移転補償も関係してくるって、このあいだはおっしゃっていたのに、そこのところが備考にもないし、それから今回の14に関しても、「減歩した場合、同等の面積が確保できない

場合は減歩を緩和することができる」って、こういうのに当たるか当たらないかというのは、例えば用途地域の規制によると。用途地域ってまだ決まってないし、いつ決まるのかもわからないし、そういうことがわからないんです。

**会長（新井明夫君）** 会長から申し上げますが、さっき、答弁の中に全部包含されているかなど。というのは、分譲マンションについてはこれこれこういうわけだと、この表の中で説明がありましたね。で、そのほかについては、必要があれば、次回、取扱い方針を出したいという答弁をされているわけですから、それをもって、きょうはよしとしてご理解をいただきたいと思います。いずれ、今ご指摘のようなデータに近いものは期待できるのではないかなど、今までの答弁を聞いていてそうと思いますが、私の発言に対して何か見解がございますか。羽村課長。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** 今、神屋敷委員が言われました資料の関係ですけれども、この資料をお出しをしている根拠でありますけれども、ここに書いてあるとおり、先ほど抽出要件のところ、3階以上の堅固な建物ということと、1,000平米以上の建物という抽出条件でこの資料はできているものでありまして、今回の方針を定めるにあたっての参考資料としての位置づけで出している資料でございますので、そこのところだけご理解をいただきたいということでございます。

**会長（新井明夫君）** 神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** そうすると、1と2は「and」なんですね。「および」ということですね。

**会長（新井明夫君）** 答弁をお願いします。羽村課長。「or」か「and」か、どっちかという質問です。

**区画整理事業課長（羽村福寿君）** これは、この建物およびということです。どっちか満たせばオーケーということです。「or」です。

**会長（新井明夫君）** 神屋敷委員、「or」だそうです。

それでは、ご質疑も尽きたようでございますので、お諮りをいたします。

先ほどの取扱い方針、これは参考資料で出ておりますが、参考資料については、それに対して審議会として、別途お配りした内容によって、答申の際、それを付けたいと思います。で、11番と32番については、原案どおり認めるという意見を付けて答申をしたいと存じますが、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。

それから、最後に3番・島谷委員さんから発言を求められておりますので、許可いたします。島谷委員、発言を認めます。

**委員（島谷晴朗君）** ちょっとお時間をください。わずかで結構なんです。

この審議会の議事録ですが、事務局から校正を依頼されます。でも、今回もそうです、それから前回の部分もそうですけれども、あまりにも欠落部分が多い。これはやはり、もう少し発言者に聞くなり、あるいは録音されているわけですから、それをよく読み取るなり、それでもわからなければ発言者にそれを聞くなり、そういうような労をやはり惜しまないで、できるだけ近づいたもの、間違いのないものを提出するようにお願いしたいと思います。過去においては、ある方がやはり相当苦勞して、そういう間違いがないようなことで、そのための苦勞を惜しまずやってくださったんだと思いますが、最近ちょっとそれがひどいなと思います。以上、よろしく申し上げます。

**会長（新井明夫君）** 一言。阿部管理課長。

**区画整理管理課長（阿部敏彦）** ただいまご指摘をいただきました審議資料につきまして、議事録につきましては、欠落部分が多いということでございます。決して労を惜んでいるわけではございません。一日も早く、できるだけ早く審議委員の皆さんのほうにお届けするために努力をしているところでございますけれども、ご指摘の事項につきましては、今後、欠落のないよう努めてまいりたいと思いますので、よろしくご理解いただきたいと思っております。

**会長（新井明夫君）** お願いします。

長時間にわたりまして、ご審議ありがとうございました。以上をもちまして、審議会を閉会といたします。なお、皆さんご健勝にて越年くださるよう、ご祈念申し上げます。ありがとうございました。