

第1期第4回 羽村市土地区画整理審議会 議事録

1 日時	平成16年7月29日(木曜日) 午後2時00分～午後4時14分
2 場所	市役所5階委員会室
3 出席者	【会長】新井明夫 【会長代理】黒木中 【委員】小山豊、島谷晴朗、瀧島愛夫、株式会社中根総合建築事務所、中野恒雄、小宮國暉、神屋敷和子、島田清四郎
4 欠席者	なし
5 議題	福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の換地設計基準について【議案第1号】
6 傍聴者	5名
7 配布資料	【資料1】換地設計基準(案)、【資料2】換地設計基準(案)用語解説、【資料3】換地地積の定め方の例

会長(新井明夫君) 定刻となりましたので、ただいまから、第4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) ご報告いたします。本日の出席委員数は10名でございます。

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

次に、議事録署名委員の指名でございますが、本日の署名委員は、議席番号5番の中根委員と、議席番号6番の中野委員をお願いいたします。よろしく願います。

なお、本日の会議は公開で行います。

土地区画整理審議会の傍聴に関する取扱要領第2条に基づく傍聴者は、現在5名でございます。

それでは、開会に先立ちまして、並木市長からごあいさつをお願いしたいと思います。市長。

市長(並木心君) 皆さんこんにちは。お許しをいただきまして、ごあいさつを申し上げます。

本日は、第4回の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。

また、過日は、第3回審議会ということで、足立区の現地にも視察にお出かけいただいたというふう存じております。誠にありがとうございました。

天候の悪い中でございますけれども、また、本日はお出かけいただきましたことに、改めまして御礼を申し上げさせていただきます。

そして、日ごろ、市の行政運営につきましても深いご理解とご協力を賜っておりますことを、重ねて御礼を申し上げます。

さて、西口の土地区画整理事業でございますけれども、現在、権利者の方々に実測地積の確認申請をお願いしているところでございます。施行者としては、基準の地積を決定するための作業を進めているという段階になると承知しております。それらの関連におきまして、本日の審議会には換地設計基準についての議案を提出させていただきたいと存じます。よろしくご審議のほどを賜りたいと存じます。

簡単ではございますけれども、開会にあたってのあいさつとさせていただきます。よろしくどうぞお願いいたします。

会長(新井明夫君) なお、議事に入る前にご報告を申し上げたいと存じますが、各委員に本日配付をいたしました、羽村駅西口区画整理反対の会世話人から、審議会会長に出されております申し入れ書(第2回)の件につきましては、本日のレジュメの「その他」の2番として、この扱い等について各委員のご意見を伺いたいと存じますので、あらかじめご了承願います。

それでは議事に入ります。

ただいま、ごあいさつの中にもございましたが、議案の第1号は「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基準について」でございます。

提案理由の始まる前に、今回の議案の提出の説明が議案書にございますように、福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業施行規程第24条の規定により、本審議会の意見を求めるとするものでございます。

それでは、本案につきまして、市長より提案説明をお願いいたします。

市長(並木心君) それでは、議案第1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基準を定めるため、福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業施行規程第24条の規定により、本審議会の意見を求めるものであります。

換地設計基準は、換地設計の計算方法に必要な基本的事項を定めて条文化したものであります。

この換地設計基準は、羽村駅西口土地区画整理事業の換地設計について必要な事項を定めることにより、適正な換地の設計を行うことを目的に定めるものであります。また、私道の取り扱いや小宅地の取り扱いなどの細部を決める上での基準になるものでもございます。

詳細につきましては、都市整備技術担当参事から説明をいたしますので、よろしくご審議の上、ご承諾いただきますようお願いを申し上げます。以上です。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。
神屋敷委員から発言の申し出がございます。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 傍聴者に、きょうの換地設計案と申し入れとかいう資料は渡されているのでしょうか。多分、説明を聞いていても、それがないと、ちんぷんかんぷんでわからないと思うんですけども。渡していただきたいと思えます。

会長（新井明夫君） 区画整理課長。

区画整理課長（羽村福寿君） 本日、傍聴者にお配りしている資料といたしましては、本日のレジュメ、次第のみお渡しをしております。

換地設計基準の案も配布をするようにとのことでございますけれども、こちらにつきましては、まだ案の段階でございますので、お持ち帰りになる資料としてはお出しはできませんが、やはり手元にないとわからないという委員の意見でございますので、この場で提供をして、それで帰りにまた置いていただくというような方法でしたら、手元で確認ができるのではないかとこのように考えますけれども、いかがでしょうか。

会長（新井明夫君） ただいま、8番の神屋敷委員の発言に対しまして、事務局から1つの案を申し上げましたが、この案により処理することで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） よろしいですね。ありがとうございます。
事務局、用意をしてください。
それでは、引き続き青木参事から補足の説明をお願いします。青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） それでは、換地設計基準（案）につきまして、委員の皆さんに事前にご送付いたしました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（案）の資料、および、本日ご配付いたしました換地設計基準（案）の用語の解説、両方の資料をもとに、ご説明をさせていただきたいと思います。

この基準でございますが、第1の「目的」から第14の「その他必要な事項」までの、14項目からなっております。

それでは、1枚めくっていただきまして、目次がございます。1ページ右側の第1の「目的」からご説明をさせていただきます。

第1「目的」。この基準は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第3条第3項の規定により羽村市が施行する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について必要な事項を定めることにより、適正な換地の設計を行うことを目的とする、と定めたものでございます。

土地区画整理法の3条3項の規定につきましては、お手元に配付いたしました用語の解説の最後のところの、関係法令が載っているかと思えます。3ページになりますが、ここに謳ってあるとおり、3条3項の規定は、都道府県または市町村は施行区域の土地について土地区画整理を施行することができる。いわゆる地方公共団体が施行する土地区画整理事業のことでございます。

続きまして、第2、第3でございますが、これは用語の説明になっております。

第2「換地設計」。換地設計とは、法および事業計画に定める公共施設と宅地の整備計画に適合するよう、この基準に基づき換地の位置、地積、形状を定めることをいう、と定めたものでございます。

ここで言っています公共施設とは、用語の解説にございますが、まず、宅地につきましては、区画整理では国または地方公共団体が所有する公共用地、この公共用地とは道路、公園、水路などのものでございますが、それ以外のものはすべて宅地というふうな表現になっております。

続きまして、第3「画地」。画地とは、従前の宅地または換地をいい、従前の宅地または換地について使用し、または収益することのできる権利が存する場合は、それらの権利で区分される従前の宅地または換地の部分をいう、ということでございます。

続きまして、第4「換地設計の基準時」を定めてものをごさいます、換地設計は、事業計画決定の公告の日（平成15年4月16日）現在における画地の状況を対象として行う。ただし、その後に画地の状況に変動が生じた場合は、その状況を考慮し、換地設計をすることができる、としたものであります。

この公告の日としたことをごさいます、これは従前の宅地の地積や換地などを定めるときに基準となる従前の宅地の地積は、施行規程の第18条で、この施行日が事業計画決定公告の日現在の土地登記簿上の地積と定めておりますことから、これと同日にしたものをごさいます。

なお、ただし書きの規定をごさいます、これにつきましては、事業計画決定後に分筆等を行いまして、建て売りを建てて第三者に売却したとか、そういう場合が実際問題生じております。このような変更があったときの処理をする規定をごさいます。

続きまして、第5「従前の画地の地積」について定めたものでありまして、換地設計を行うための基準となる従前の画地の地積（基準地積）は、福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業施行規程および基準地積決定準則の規定により定める、というふうに定めたものをごさいます、施行規程では、18条、19条、20条でこのような形で定めております。

これにつきましても、用語の解説の4ページを見ていただきたいと思います。4ページに、施行規程の第18条「基準地積の決定」という条文がごさいます。換地計画において換地および清算金を定めるときに基準となる従前の宅地各筆の地積（以下「基準地積」という。）は、この条例の施行日現在における土地登記簿上の地積とする。ただし、施行日現在において登記されていない土地については、施行者が実測した地積とする、ということ。

それと、19条では、この登記簿地積と現状が食い違っている場合の更正、いわゆる基準地積を更正する規定が1項から5項に書いてあるものをごさいます。

また、20条につきましては、いわゆる所有権以外の権利の目的となっています宅地につきましても、地積並びに地積の更正等ができる規定を記載しております。

なお、「施行規程および基準地積決定準則の規定により」というのがありますが、これにつきましては、いわゆる基準地積が、登記簿上の地積だけであればいいのですが、先ほど申しましたように、現状と異なっている場合、地積更正を施行者のほうに申請することになります。これらの手続などについて定めたものをごさいます。

続きまして、第6「従前の宅地と換地の対応」について定めたものをごさいます、「(1)換地は従前の宅地1筆について1個を定める。」。原則的に、宅地1筆について1つの換地を定める。これが1つの原則をごさいます。

「ただし、所有権以外の権利が申告されていることにより従前の宅地が画地によって区分されている場合は、画地の相隣関係を考慮して従前の画地1個について換地1個を定める。」。これにつきましては、所有権以外の権利が申告されている、いわゆる借地権等で1筆の土地に所有者の方の家、それと第三者の家がありまして、そこは分筆しない、同じ筆のところに建物が建っていて借地権がある場合につきましては、それらの画地ごとの相隣関係を考慮してそれぞれ画地を定めるというものを定めたものをごさいます。

「(2)所有者を同じくする2筆以上の従前の宅地で、そのうち地積が著しく小であるため1個の換地を定めることが適当でない認められるものについては、他の従前の宅地に隣接し、または合併して換地を定めることができる。」ということをごさいます。

2つに離れていても、通常、一定の宅地利用できる規模の宅地、もう一つは宅地利用ができないような非常に小さい狭い宅地につきましても、これらについては、離れていてもそれぞれを合併することもできますし、その宅地に隣接して換地することができるということをごさいます。

続きまして「(3)既登記の所有権以外の権利等が存せず、かつ所有者を同じくする2筆以上の隣接する従前の宅地で、それらの利用状況が1筆と同様であると認められるものについては、その2筆以上の従前の宅地に対し1個の換地を定めることができる。」

これについては、2筆、3筆あっても、所有権以外の権利がなかった場合には、これらがいわゆる3筆を1つの住宅用の宅地に使っていた場合には、その3筆を1つとして換地することができる、1個の換地を定めることができるというふうにごさいます。

「(4)従前の宅地の地積が大であるためまたはその他の理由により、1筆の従前の宅地について1個の換地を定めることが困難である場合、または適当でない認められる場合は、数個の換地を定めることができる。」ということをごさいます。

大きい宅地でその街区の中に入らなかった場合、その場合は従前が1筆でありましても2つの画地の換地を定めることができるというものを規定したものをごさいます。

続きまして、第7「換地の設計方式」を定めたものをごさいます、1. 換地設計は、比例評価式換地設計法による。

この方式につきましては、用語の解説の方のところにありますが、1ページをごさいます。この方法は従前の宅地の総評価指数に対する換地の総評価指数の比、比例率を従前のそれぞれの宅地の評価指数に乗じて、換地権利価格（換地配当指数または権利指数）を算出し、これを換地の平方メートル当たり指数で除して換地の地積を算出する方法のことをごさいます、比例率の計算式はこのような形になるということをごさいます。

この方式は、現在、施行規程の中で清算金を算定するにあたりまして、比例清算方式で行うことになっておりますことから、換地の地積につきましても同様な方式で定めるといものをごさいます。

続きまして、2. 画地の評価をごさいます、画地の評価は別に定める土地評価基準による。この土地評価基準につきましては、評価員の意見を聞いて定めることとなります。

続きまして、第8「換地の位置」について定めたものでありまして、1. 換地の位置は、従前の画地の相隣関係および土

土地利用を考慮して原位置の近傍に定める。現在の宅地の付近に定めるということを決めたものでございまして、ただし、特に必要があると認められる場合はこの限りでない。このただし書きでございますが、これは1つは事業計画におきまして駅前商業の集積を図るというふうな事業計画で位置づけております。また、点在墓地を集約するというふうな基本的な考え方もございます。このようなことを換地設計していくためにも、このただし書きを明文化したものでございます。

2. 従前の画地が法令の規定により許認可を必要とする用途に供されているときは、その法令に定める許認可の条件を勘案して換地の位置を定めることができる。

これにつきましては、今回は従前と整理後の用途地域が変わってきます。そういうところから、用途地域に不適合になるような場合を考慮して、その適法な形になるような換地を定めるというふうなことを決めたものでございます。

続きまして、第9「換地の地積」。

これは換地の地積を算出する計算式を示したものでございまして、1. 換地の地積は、次式により算出した換地地積を標準として定める。

式はこうになっておりまして、これにつきましては、皆さんお手元にご配付いたしました「換地地積を定める例」というものを行っているかと思っております。Aさん、Bさんというふうな書いてあります。

この計算式では比例率が載っております。比例率は、右側にあります $(1-d)y$ 、が、比例率にもなるわけでございますが、この換地の定める例では、この比例率までは考慮しないで、とりあえず整理前の土地に対して整理後の土地がこうなるというふうな形で決めたものでございまして、まず、従前の土地 200 平方メートルで路線価を 550 とした場合に、この整理前の宅地の評価指数が 108,000 になります。

この 108,000 を整理後の道路の、路線価を 700 と想定した場合、これを 700 で割った場合に、整理後の地積、換地地積が 155 平方メートルになります。この場合、減歩率が 22.5% というふうな形になります。

あと、Bさんの場合ですが、Bさんの場合は従前のところも道路がある程度広くてこのような 200 平方メートルの土地にあった場合には、路線価を 720 と置いたときには、この整理前の土地の評価は 200 平方メートル× 720 で 14 万 4,000 個。これを整理後の路線価を 800 とした場合には 14 万 4,000 ÷ 800 で、換地の地積、整理後の地積が 180 平方メートルとなるというふうなことでございます。

この計算ではあくまでも簡略した形になっておりまして、下に米印がありますが、上記の計算では、いわゆる修正計数および比例率、減歩緩和率を考慮しないで、単純に計算した場合にはこのような形になります。これを定めておりますが、今お示ししました、この第9で示している計算式でございます。

続きまして、2. 前項の規定により算出して得た地積が、従前の画地の地積に対し著しく減少する場合は、前項の規定にかかわらず、平均減歩率を勘案して換地の地積を定めることができる。

ここで言っていますのは、減歩率が著しく大きくなった場合、この場合の緩和措置を考えていく必要があるということ、このような規定をさせていただいたものでございます。ちなみに羽ヶ上地区では、平均減歩率の 1.5 倍を上限といたしました。

続きまして、3. 小規模画地（従前の地積が小であり、原則として建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。

これにつきましては、以前からの説明会でも言っておりますが、いわゆるノー減歩、減歩をしない宅地の規模、これをどのくらいの規模に定めるかということの規定したものでございますが、ちなみに今までの説明会等では、仮にということで、40坪までをノー減歩として、それから 120坪までを傾斜的な形で低減を図っていくというふうな形になった場合の事例等でご説明はしております。この件につきましては、このような基準を定めまして、具体的には今後この数値を具体化していくというふうなことになります。

続きまして、第10「換地の形状」について規定したものでございまして、換地の形状は、長方形を標準として定める。

2. 換地の間口長は、従前の画地の利用状況および換地の土地利用を勘案して定める。換地は、道路に面するとともにその側境界線は道路境界線に直角になるように定めることを原則とする。

いわゆる、換地の形状につきましては極力整形化して定めるというふうなものを規定したものでございます。

続きまして、第11「法第90条の規定に基づく措置」でありまして、これにつきましては、用語の解説にもございますが、こちらの規定もほぼ同様な表現にしております。

法令関係の3ページでございますが、第90条「所有者の同意により換地を定めない場合」ということで、所有者の申し出によって「換地は要りませんよ」という申し出や同意があった場合には、換地を定めないことができるというものを規定したものでございます。

続きまして、第12「法第95条の規定にもとづく措置」でございます。

この土地地区画整理法の95条の規定につきましても、3ページのところにありますが、「特別の宅地に関する措置」ということでございまして、1. 法第95条第1項に掲げる宅地で、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いては、その宅地の公共公益性、機能等を勘案して換地を定めることができる、ということでございます。この95条の1項の中には1号から7号までございますが、いわゆる公共施設、公益施設でございます。第1号は鉄道とか学校等の公共施設。墓地も含まれます。

2号といたしましては医療施設、3号としては社会福祉事業に供する施設、4号が電気工作物等の公益事業に供する施設、5号は国や地方公共団体の庁舎等の事務または事業に供する施設、6号は公共施設の用に供している宅地、7号はその他特別の事情がある宅地で政令に定めるものというふうな決めたものでございます。

これらについては、特別な形で換地を定めることができるというものを定めたものでございます。

続きまして、同条第3項の規定により定める換地については、当該施設の機能、効用等を勘案して、その位置および地積を定めることができる、ということをごさいます、この3項、こちらにも3ページにあります、第1項の1号から5号までの、公共公益施設で換地計画に係る地区内の居住する者の利便に供する者の用に新たに供すべき土地については、換地計画において一定の土地の換地として定めないで、その土地を当該施設の用に供すべき宅地として定めることができる、というふうに、いわゆるこれは創設換地と言いまして、新たな形でその土地を換地することができるというものを規定したものでございます。

続きまして、第3、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、換地を定めないことができるということで、これについては、いわゆる私道の規定を定めたものでございまして、道路法に規定する道路の用に供している宅地、建築基準法の42条第1項第2号に規定する道路の用に供している宅地、これにつきましては、都市計画法の29条に基づきます開発行為によって道路を設置したものなどが対象になっております。

三、土地登記簿の地目欄の地目にかかわらず、現に公共の用に供している宅地。

四、公衆の通行の用に供している宅地で次に掲げるもの。(1)道路の築造または舗装等の工事を公共団体が施工したものの。(2)建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項第5号に掲げる道路の指定を受けているもの。いわゆる道路位置指定というものです。(3)建築基準法42条第2項または第3項の規定により特定行政庁の指定を受け道路とみなされているもの。いわゆるこれはセットバック部分で、道路中心線から2メートルとか、片側から4メートルとか、そういうふうなセットバックの規定で、このような用途に供されているものについては換地を定めないことができるというものを規定したものでございます。

続きまして、第13「保留地」について定めたものでございまして、保留地は、換地に支障ない範囲で宅地として利用できるよう適正な規模のものとして定めることができる。ただし、特に必要性があると認められる場合はこの限りではない。

このただし書きでございますが、この保留地、今現在、事業計画では1,000平方メートルと定めておりますが、点在墓地等の跡地を宅地に換地することができない場合等につきましては、そういうところにつきましてはこのような保留地を当てまして、ポケットパークとか、そういうふうなものにいたしまして、最終的には羽村市で買い上げるというような形等が考えられます。このようなことを定めたものでございます。

続きまして、第14「その他必要な事項」について定めたものでございまして、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をごさいます、ここで言っています必要な事項でございますが、先ほども申し上げましたが、小宅地の取り扱いや、減歩緩和の取扱要領、または申し出換地の取り扱い、または墓地の集約の取り扱いなど、これらの要領を定める必要があります。

このことにつきましては、きょう、皆さんにご配付しております土地区画整理審議会の主な議題「今後の予定」でご配付しておりますが、第4回は7月29日、第5回は8月24日、6回は9月の24日、このような予定をさせていただいておりますが、このような形で今後この基準に基づいた細部の要領について、皆さんにご意見等をお伺いしたいと考えております。

いわゆる小宅地の取り扱い等について、申し出換地等の取り扱いについて、それとまた、私道の取り扱いについて、このようなことにつきまして、皆さんからご意見を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) 会長からちょっとお尋ねしますが、最後の説明の事項の第5回と第6回の具体的な日にちについては、これはこういうことでもいいですか、改めて審議会にこの日程調整をするということでもよろしゅうございませうか。青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事(青木次郎君) これにつきましては、後ほど会議終了後に事務局のほうから日程を諮っていたいで、委員さんが出席できる日にちを選んでいただければと思います。大雑把な日程といたしましてこのような形で進めていきたいと思いまして、今回提示させていただきました。

会長(新井明夫君) 議案第1号についての補足の説明が終わったわけでございます。

この換地設計基準というのは、区画整理の1つの骨格、非常に重要なものでございまして、十分な審議を皆さんにさせていただきたいというふうに思います。

そういうことから、次のような運び方でよろしいかお諮りを申し上げます、まず、本日の説明に対しまして質疑をしていただくということ、それから、皆さんの質疑が終了した段階において、この換地基準の扱い、どういう今後の日程の中で最終的な意見を取りまとめていくか、特に今、青木担当参事のほうから、最後の議案の第14番にございましたように、今読んでいただいて換地設計基準の中で、飛び換地であるとか、申し出換地であるとか、小規模宅地のノー減歩であるとか、傾斜配分であるとか、減歩率の上限緩和であるとか、こういったものが具体的に数字としてコンクリートされてこない、この設計基準は機能していかないのじゃないかなというふうに思うわけでございます。

そういうことも踏まえて、質疑の終わった後、腹蔵のないご意見を、各委員さんから伺って考えをまとめていきたい、このように考えます。よろしゅうございませうか。

(「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。

それでは、ただいま理事者のほうから説明がありましたこの換地設計基準案につきまして、ご質疑をお受けします。どうぞ。8番、神屋敷委員。

ちょっと発言の前に、形式的で大変恐縮ですが、議席番号とお名前をおっしゃってから発言をお願いします。

委員（神屋敷和子君） 8番の神屋敷です。私としては、わからないんですけども、今、市のほうで用途地域とか地区計画を含めてどんな地域にするかということに住民の方に投げかけて決めていきたいというような段階なんです。

それで、市のほうは、この地域の特性を生かしながらまちづくりをやっていくということをおっしゃっているんですけども、こんな早い段階にどういうまちにするかということも決まってない段階でこのような基準案をつくってしまうということは、私としてはよくわかりません。早過ぎるのではないかというような気がします。また、特性がどのようにこの中で生かされているのか、それもわかりません。質問です。

会長（新井明夫君） それでは会長のほうから、ちょっと質問者にも申し上げますが、質疑ですからいろんなご質問もあろうかと思いますが、区画整理が事業認可されて、決定されて、それを土台にしてこれからのいろんな技術基準を決めていこうという段階ですから、まちづくりの根幹がその事業決定の中に反映されているという前提でこの審議会を進めませんと、その原点にまで戻ってということになると、これは審議会の権能を越えてしまうのではないかなというふうに思います。これは会長の私見でございますが、どうぞ。

委員（神屋敷和子君） 原点に戻ってとかそういうことを言っているのじゃなくて、今、羽村市が、用途地域とか地区計画を含めてどのようなまちにしたいかということに住民の方々に聞いているわけです。逆を言えば、なぜ先にこれをやらなければならないかという理由が私にははっきりわかりません。

それで、私が市に、区画整理というのは非常に基盤の目がどうのこうのと言ったときに、「いや、区画整理にも既存の道の残したままの区画整理だってあるんですよ」とか、「区画道路を変えることだって、幾らだってこれからだったらできるんですよ」と、そのような回答が返ってきます。

それで、住民の中でもいろいろそういうことで議論を呼んでいて、どういうまちにしたいかということの議論が非常に今高まっているところなんです。それなのに、先にこんな細かいことを決めてしまうということが、私にはわかりません。

それで、なぜ私は恐れるかといいますと、羽ヶ上やいろんなところで行政不服審査請求というのを住民が出すんですけども、全部このように、第何項により換地基準の何々によりこういうふうに決まっているんだ、こういうふうになっているんだということを回答で市から来てしまった場合、その住民にとっては口封じに等しいようなことが行われてしまうんです。ですから、私は審議委員としてもものすごく責任を感じておりますので、そう簡単に決めることはできない内容だと思っています。

ちなみに、皆さんにちょっとお知らせしたいことがあるんですが、ここに持っているのは日野市の豊田南の区画整理でやった勉強会なんですけど、換地計画のこのことに関して、審議委員のひとと市の職員約10名が勉強会をずっとやってきたと。それからいろいろな話に入っていった。会長さんがおっしゃったとおり、それほど骨格になることだと思いますので、私は、急いでこちらのほうにどんどん入っていくことには反対です。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員に申し上げます。

冒頭、各委員の了解をいただいたことは、まず、この基準案の逐条についてご質疑をいただいて、それが全部終わった段階で今後の扱いについてということで、今のお話もその後段の扱いの分野に入ってくるのかなというふうに思いますが、よろしゅうございますか。発言の機会はあるわけでございますので。

委員（神屋敷和子君） まちがどうなるかということが分からない中で、意見をこれ一つ一つ確認していくのは難しいと思います。例えば、第10の「換地の形状」ですけれども、換地の形状は長方形を標準として定めるとか、道路にすべて面することとか、そういうようなことまで全部入っています。でも、まちをどうするかということで、いろいろな形の案が出てくる可能性があるわけで、そのような曖昧な中でこういうものを決めてしまうということは非常に危険なものだと思うんですけども。

会長（新井明夫君） 一度、議事進行でまず質疑を先に行いたいというふうに思っていますので、冒頭、了承いただいたわけでございますから、この会の進行についてご協力を各委員さんをお願いしたいと思います。

質疑ですから、この条文の質問に対してまずやろうと、こういうことですから、一度皆さんにお諮りをして「異議なし」と決めたわけでございますから、次のこの扱いについての段階で大いに発言をさせていただければよろしいかと。そこで理事者の答えもいただけるものというふうに思っております。

3番、島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、神屋敷さんが発言なさった内容のことは、もうおわかりだと思いますが、要は、ここでこの

基準案を話し合うことによって後で、今、会長の提案なさいました、後でこの扱いをどうするかという後段の問題ですね、ここのところで審議するとき、内容が、先ほど神屋敷委員が言われたことは、6月に意見を聞く会、これが地区別に5回行われております。それから、つい先週には、その総合的な意見を聴取したい、聞きたいという会が市で行われまして、そういうところでたくさんいろんな意見が出てるんです。

その意見に対して、まだ決まっていないのに、それをどういうふうに集約するかというのはこれから市のほうから出されるそうですけれども、そういう集約も、それから決まりもない状況で、この基準案だけが先行して先にどんどん進められるということの心配が1つあります。これは私にも当然あります。

で、先ほど会長が提案された、後段でこの扱いをどうしましょうかと、一応きょうの内容について質疑をしますが、その後にどんどん先行して、そちらのほうが進められるということは、大変心配なんです。これはもう私も同じで、そういうことの懸念を今、表明されているんだと思います。

会長（新井明夫君） お話の内容を否定しているわけではなくて、そういう意見もあろうかと思えます。したがって、こういう会議の運営についてお話ししたわけですから、それでオーケーになった、その進め方にぜひご協力いただきたいと、会長はそう申しております。

ご質疑のある方、どうぞ。2番、小山委員。

委員（小山豊君） こういう難しい法律、昭和29年法律第119号、たしか私の六法全書には載っているんだけど、もしも市のほうでこれを出すのだったら、もうちょっと前に戻って話をされたほうが良いと思うんですよ。

この公文の中の、六法全書の区画整理法の中で、一段上にちゃんと書いてあるんですよ。ところが、途中抜けちゃって、直にこの本題のほうへ入っちゃってるみたい。

会長（新井明夫君） ご質問の趣旨はわかりますか。もう少し詳しく教えていただけますか、答えさせますので。

委員（小山豊君） 羽村市のほうでは、本題のほうへ行っちゃってるけど、その前にやらなくちゃならない事務的な手続があるんじゃないかと思うんです。それは知っているでしょう、私が言わなくても。例えば「住民の賛否を問う」とかというのが出ていたでしょう、六法全書の中で。この段に来る前に。多分そんなに六法全書が変わっていないのよ。これは余りにも先に難しいところへ入っちゃってるから、神屋敷委員も、島谷委員も言ってますけど、飛んじやって、肝心なところが抜けちゃって、都合のいいほうへ行っちゃってるみたいだね。

まだまだ、区画整理法の中ではたくさんやらなくてはならないハードルがあると思うんだよね。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 今のご質問の回答になるかどうか、ちょっとわかりませんが、これは区画整理法に基づきまして、一番最初ですと都市計画法に基づいた都市計画決定をとり、その次には土地区画整理法に基づきまして事業計画の決定をしたわけですよ。

その次の段階でいきますと、事業を実際にスタートしていく、そういうことになりますと、まず審議会委員の選出をしなければならぬ。で、審議会委員の選出をし、そして審議会に諮らなければならぬ、同意を得なければならぬものとか、いろいろ諮問事項として委員会に聞かなければならぬ、そういう事項があります。

今回は、この区画整理事業を進めていく上の1つの換地設計というものを定める上で、審議会の委員からこの基準案に対して意見を伺う、それが今日のこの審議会の内容と、私どもはそのように受けとめておまして、そこで出された意見等を、やはり当然、いろんな意見が出るかと思えますけれども、先ほど申しましたように、この設計基準というのはあくまでも骨格だけでありまして、それぞれの細かな、細かなと言ったらおかしいんですけども、実際やっていく上での取り扱わなければならない小規模の宅地とか、ノー減歩や申し出換地。

ですから、そういうものはまた別途、ここで骨格の基準を定めて、その次の段階として、また皆さんで審議をいただくというふうな形の流れになっていくのではないかと考えております。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） 流れのことなんですけれども、先ほど会長さんが、この換地基準案に関して質疑をしてくださったということでしたよね。で、私はトータル的なことを聞いたのであって、全く基準案に関係ないことを聞いたわけじゃないんです。なぜ、すべて基準案をきょうの段階で出さなきゃならないかということなんです。

それで、私が驚いたのは、今後の予定。これは傍聴者の方には配られていないと思うんですけども、次の第5回が8月24日で、もう小宅地の取り扱い等について、申し出換地等の取り扱いについて審議するという事になっているんですね。だけれども、こんな換地設計、今、青木さんのほうから、どういうものかの説明があっただけで、わからないですよ。

会長（新井明夫君） ご意見は先ほどから申し上げましたように、会議のルールがございますから、そのルールに従ってご発言をいただきたいと、こういうふうを考えております。ですから、今の発言はこの質疑が終わった後、述べていただくということでお願いをしたいと存じます。

条文について質疑のある方、ご発言を願います。9番、島田委員。

委員（島田清四郎君） 第10「換地の形状」。これは3つでいいと思うんですけども、いわゆる道路に面している側、道路境界と言っているんですか、それから、これの奥行きのほうが側境界線、こういうふうに理解しているのかどうかわかりませんが、そうした場合、奥行きの方の長さ、それから道路の境界線に沿って道路に面している方の長さ、それが長方形というふうなことでここでは書いてあるわけですが、この長方形もいいんですけども、そのまま、全然縛りがないと、ウナギの寝床みたいなふうになっちゃいけないかというふうな懸念があるわけです。その辺のところは細則で決めていくのか、それともこれには明示しないのか、その辺のところを説明願いたいと思います。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） ここでは「第10の2」で、換地の間口の長さは従前の画地、従前の宅地と読んでもいいんでしょうけれども、従前の画地、今使っている土地の利用状況および、今度は換地の土地利用を勘案して定めるということでございますので、現在ウナギの寝床のように細長い土地だったら換地もまた同じということではなくて、換地するときには土地利用も考慮するというふうな形になります。

ですから、当然、9番委員さんが言われるようなことも、その比ですね、間口対奥行の長さの比についても、数値を具体的に定めたほうがいいのか、ある程度、現在利用されている土地の状況、それとまた換地設計していく中で考えながら、配慮しながらしていくということで、具体的な数値は定めないことのほうがよろしいのではないかなと、考えております。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） いわゆる間口と奥行きの比のすべてを決めるのじゃなくて、最長というか、そういうものはやはり、これ以上は絶対だめだよというふうなことを決める必要はないんですか。

会長（新井明夫君） 都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 実際、これは換地設計をしていく中で、そのような換地の土地利用状況を、ここで謳っておりますように、勘案して定めるというふうな形にしておきませんと、敷地の大きさとか、いろんな形状が出てくるかと思えます。ですから、そのような形で定めておくことが、ある程度、換地設計の幅というんでしょうか、そのようなものを考えておく必要があるのではないかなと考えております。

会長（新井明夫君） よろしゅうございますか。
ほかに何かございますか。5番、中根委員。

委員（中根康雄君） 第7に換地の設計方法が記載されております。この中で、換地設計は比例評価式換地設計法によって書いてございますが、このほかに他の方法というものがあるかどうか。もしあるとすればどのようなものがあるのか、ありましたら、参考までにお聞かせいただきたいと思えます。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） このほかの方法といたしまして、現在ほとんど使われていませんが、地積式換地設計法、それと折衷式換地設計法、これらがあります。地積式換地設計法といいますのは、現在の宅地に前面道路がありますが、その前面道路の半分までを1つの基準宅地として定めて、そして換地につきましては換地の道路の半分、それとあと、公園等の減歩、または保留地の減歩、そういうものを差し引いた形で出す、そのような地積式換地設計法というのがございます。

もう1つの、折衷式換地設計法でございますが、これは地積式換地設計法にプラスされたもので、道路の半分と公園等が含まれておりますけれども、折衷の場合ですと、保留地分を新たに足して算出するというふうな、そのような方法がございます。しかしながら、ほとんどの区画整理につきましては、現在、比例評価式換地設計法で行っているのが実情でございます。以上です。

会長（新井明夫君） よろしゅうございますか。
ほかに。3番、島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今の換地の設計方式で、中根委員が質問されて、そしてそのほかの地積式、それから折衷式の換地設計方式、これと、それからこの今ここで問題にしております比例評価式換地設計法、これはどう差があるんですか。違いをちょっと教えてもらえますか。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 具体的にそれぞれ特徴があるんですけども、やはり他の公共、いわゆる3条3項で行っています区画整理につきましては、やはりこの比例評価式換地設計法を使っております。

そして、現在、先ほどもちょっとご説明いたしました、清算金を算出する上でも、この比例率によって清算金を算出するというふうな形になっております。といいますのは、この比例率といいますのは、通常ですと従前の宅地の総評価が、換地の評価が、通常ですと大体、1%から5%程度、整理後のほうが評価が高く数値が出ております。ですから、その比例率を従前のほうにプラスいたしまして算出する。これは整理前の評価と、整理後の評価が全体の総評価の中でイコールになるというのが、この比例評価式換地設計というものでございます。

それで、もう2つの地積式とかこれにつきましては、それぞれ土地の、現在使っているその土地の道路に面しているその道路分の半分を足した形での、算出方法というふうな形になります。そういうところからいきますと、やはり既成市街地等における換地設計法には則していないというふうな、新市街地、いわゆる大きな広い農地とかそういうものをする場合にはいいんですけども、西口のような地域のところに適していないというふうなことです。

また、具体的にもし資料等をご必要でありましたら、資料でご説明をしたいと思っております。以上です。

委員（島谷晴朗君） はい、それ、よろしくお願ひします。

会長（新井明夫君） ほかに、8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） この簡単な説明というか、この文字を読むだけの青木さんの説明はあったんですけども、住民の方やなにかから質問とかをされたときに、全部私たちが説明できる立場にならないとまずいと思うんですね。それで、今の比例評価式換地設計法によるとか、そういうことに関しても、なぜ黒板等を持ってきてここで皆さんに説明するとか、そういうことを考えないのでしょうか。

それから、この式なんか、私はeiのところ、換地地積のところ、これなんかものすごく重要なもので、減歩とか清算金にかかわってくるわけですね。(1-d)yなんていうのも、これが何を意味しているのか、実際にはどう反映していくのかということが実感を伴ってわかりません。

私はこういう仕事をやっているわけじゃなくて、市の方は毎日毎日こういうことをやっているから、それはわかるかもしれないけれども、言葉一つ一つに関しても、字面ではわかってはまだまだ質問はたくさんあります。このような形では私は理解できないんですけども、日野市でやったように、みんなで勉強会をするとか、そういうことが必要だと思います。

それで先ほどの、今、どういうまちにするかが決まってない段階で、なぜこれを決めなければ、先に急がなければならぬかという理由の答えは、市から私はいただけていないんですけど。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） まず、どのようなまちにするかという、これにつきましては、用途地域等について皆さんからご意見を伺っております。地区計画等についてはですね。その関係と、今回のこの換地設計基準とは直接、どのようなまちにしていくにしても、今現在、事業計画で定めたところの換地設計はしていくわけです。ですから、その大まかな換地の基準の方法を、今回、審議委員の皆さんにご提示してご意見を伺っているということでございます。

ですから、これから当然、まちづくりについては、住宅地はやはりこういうふうなまちにしていく、その関係と、換地を設計する、いわゆる持っている皆さんのそれぞれの従前の宅地をどのように換地するかということは、直接この基準を定めたからといって、望むまちの方法が定まっていくということでもないですし、これを定めたからといって、逆も、こういうふうなまちづくりにいきたいということでこの基準が妨げになるということではないと考えております。

それともう1点でございますが、今回、この土地区画整理審議会はあくまでも審議会委員の皆さんに同意していただくこと、また諮問していただくこと、意見を聞くというふうな形で、その審議会の権能というんでしょうか、機能というんでしょうか、それがございます。

そして、今、8番委員さんがおっしゃるようなこと、当然、委員さんからのご要望があれば、私のほうとしたら、審議会ではなく、審議会委員の皆さんに対しての共同の研修会というんでしょうか、そういうものはやっていくことは、私のほうとしても一向にやぶさかではありません。

当然、審議会委員の皆さんには事業に対してのご協力をいただかなければなりませんので、ぜひ、そういうご要望がありましたら、私の方ではいつでも設定をしますので、積極的に委員さんに入ってやっていきたいというふうにご考えており

ます。

会長（新井明夫君） 8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そういうご意思があるんでしたら、やはりその勉強会を先にしてから議案として出すべきだと思います。1週間前にこれが送られて、普通の住民でわかる人がいません。ですから、勉強会をきちっとやっていただきたい。

それからもう1つ。諮問する項目と、意見を言う項目、審議会はそういうものに限られているとおっしゃっていますけれども、平成16年4月13日の判決文、これは東京地裁ですけれども、豊田南地区の区画整理審議会に対する判決文の中にこういう文が載っています。

「審議会は、施行区域内の権利者の意見を反映するために設けられたものというべきであり、そのような土地区画整理審議会設置の趣旨に鑑みれば、審議会の権限について法の定めは、意見を聞く項、諮問する項、これは施行者が審議会に認めなければならない最低のものを法定したものと見るべきであり、法は施行規程の定めにより法が定める事項以外の権限を審議会に付与することを禁じてはいないと見るべきである。」という文が載っています。調べていただきたいと思いますが、調べていただきたいと思いませんけれども。

結局、住民から選ばれた審議委員でありますから、住民に対して無責任なことはいけませんし、住民一人でも苦しい思いとか不幸にすることはできません、この事業で。ですから、もしこれを通すのであれば、ここにいる審議委員が、この項に対して全部説明ができる段階で議案として出していただきたいと思いません。

会長（新井明夫君） 助役。

助役（山本昭吉君） この換地設計基準につきましては、審議会の皆さんからご意見をいただく、そのために今ご審議をいただいているわけですが、それで、原案としましては、施行者としてこれを提示して、その中でご質疑をいただいて、最終的にご意見をいただく、こういうことになるわけですが、今のような、中身についてさらに細かく勉強をされたいということがもしあれば、会長のほうでご判断いただいて、そのような形が必要であれば、そういうことについて施行者側としましてはそういうこともしていきたい、そのように考えております。以上でございます。

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） そういたしましたら、何しろ質問をするのも何もかも、まずこれを理解しないと質問のしようがないんです。区画整理というのはものすごく複雑な事業です。でも、住民に負担を強いるわけです。ですから、全部一つの語句に対しても納得いくという形で審議委員一人ひとりになれば住民の質問には答えられませんので、やはりそれを先にやっていただきたいと思いません。

会長（新井明夫君） ほかにご質疑ございますか。3番、島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、神屋敷委員から質問したその回答として、青木さんが、今日のこの提案された議題と、それから、まちづくりの大枠が決まらなくても、それは関係ないとおっしゃいましたね。本当にそうなんですか。そここのところがちょっと引っかかるんです。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 今、大枠というか、あくまでも今回のこの西口の事業は、大枠といいますのは、現在、事業計画で定めている設計方針がございます。その範囲の中で、先ほどここにもありますように、換地設計をしていくということになります。この基準はですね。

それと、今の市のほうで皆さんからご意見をいただいております用途地域、また地区計画、そういう中で皆さんがどういふような街並み、住む環境をどういふような形でのまちにしたいかと。それと、現在あります皆さんの土地をどういふような換地でいっていく基準というものは、直接関係していくというものでないと考えております。

これは具体的に、個々にとっていきますとそれは、じゃあここで言っている整形化というのは、具体的に出来るじゃないかというのは、これはあくまでも原則でございます。その減歩を生かしたときには当然、そこはそのような形で換地されていくと思えますし、また、そここのところを住居系なのか、商業系なのかによっても違いますけれども、その街並み、一つの区域の街並みをつくっていく、そこに当てはめる換地のこれは基準ですので、若干ラップしないところがあるのではないかと。

会長（新井明夫君） 3番、島谷委員。

委員（島谷晴朗君） ちょっとよく分かりませんですね。僕は、これは大いに関係するのじゃないかと実は思っているんですね。この間から用途地域の説明などがございました。当然それには出席者からいろんな意見が出ておりますね。実質、説明会で出てきた案では、全くその用途地域が変わって、今の街並みがすっかり変わってしまいますね。それに合わせるように、この換地基準がつくられているんだろうと僕は思います。

そうすると、提出されたその案と全く違うようなものになってきた場合に、この基準でいいのかなんて、当然考えられないんでしょうかね。換地に関するものだけをここで議事して、そして決めて、これだけが独立して先行している、もちろん会長が一番最初に提案されたこの問題をどういうふうに扱うかということは、また詳しく後段でなさるという話ですから、そのことは承知して今は申し上げているんですけれどもね。

だから、そこのところは何かやはり我々分からない者に対しての、分かっている者の何とかの手口みたいなことになって困ると思うんです。これは非常に慎重であるべきじゃないかと、実は思っております。

会長（新井明夫君） 答弁者の方へ申し上げますけれども、今の質問に対して適切な答弁はできますか。青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これはご理解していただけるかどうかは別といたしまして、これはあくまでも今回のこの基準というのは大枠でございます。これから、先ほど言いました小宅地の取り扱いですね、これについては住居系の土地のところについて、このくらいの規模でないと住宅が混み合っ、やはり将来、皆さんが理想とする街並みができないんじゃないかとかという点が1つあります。

また、申し出換地というのがありますが、申し出換地は事業計画の中でも定めております。そういう中で、いわゆる飛び換地をしていく中で、やはりこういうふうな街並みにするために、これは事業計画の中で定めております。ですから、事業計画の範囲を包囲した中でつくられている基本的なことなんです。

この次の段階の中に入ってきますと、先ほど言った、小宅地については、住宅地のエリアで、ここのところはこのくらいの規模の宅地として、皆さんで互いにルールを守りながらやっていくんだということに入ってきますと、若干具体的なところに関係すると思いますけれども、換地設計基準は、基本的に事業計画をもとにした大まかな、基本的な基準である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） 先ほど来、会長が議事進行について大変苦慮していらっしゃるのを横で聞いていたんですけれども、今、質疑の時間ですので、この提出された議題の文言の理解が及ばない、自分の理解が及ばない部分についての説明だとか、それから用語のもう少し詳しい解説だとか、そういうものを求める時間であろうかと思うんですね。

その上で、先ほど神屋敷委員もおっしゃっていましたが、理解できないことがたくさんあると。ですから、それの一つ一つ文言を理解するための時間で、そのための質疑する時間だと思うんです。

ですので、議事進行に会長が苦勞していらっしゃる、そういう方向で進めていったらどうでしょうかというのが1つと、それから、先ほどのそういう流れの中で、文言についての質疑を、ここで質疑をしても漠然としているという意味だと思うんですけれども、もう少しその積極的に提案者のほうから詳しい勉強会みたいなものをしていただいて、質疑の内容が整理できるようにしてもらったらどうだろうかというような意味合いだと思うんですけれども、そういう提案もあったみたいですが、それも含めて質疑という形のもをもう少し整理して、我々がこの中身を理解した上で、それから意見とかいろいろ方向性を模索できるようなふう、流れを少し整理していただきたいと思うんですけれども。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

今、1番の黒木委員さんからお話がありましたように、先ほど理事者の方からもご答弁の中でありました、いろんなこの基準に対する理解、こういったものが本日のご質疑の時間で十分行き着かない場合に、勉強会とかそういう機会を設けてやったらどうか。これは神屋敷委員からも発言があったわけですが、ほかに質疑をお持ちの方がいらっしゃればそれをまず伺いまして、それが全部終了しましたら、今の黒木委員の勉強会の提案について委員の皆さん方に諮りたいなというふうに思っております。

ほかにご質疑ございますか。3番、島谷委員。今の黒木委員の発言の趣旨に従って。

委員（島谷晴朗君） 第9の「換地の地積」、この算式はほかにもありますか。

2ページ、第9の「換地の地積」の、この次式により算出した地積を標準として定めるとありますが、この方式はほかにもあるんでしょうか、教えてください。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これのみでございます。

会長（新井明夫君） 3番、島谷委員。

委員（島谷晴朗君） この数式も、ちょっと私も幾ら考えてもわからないんですが、非常に単純に私なりに考えて、例えば、この d は一般宅地の平均減歩率となっております。この減歩率ゼロという場合は、これ、地積はゼロになりますね、 I （アイ）は。

意味がわかりませんか。意味がわかりますか。もう一度言いますね。

会長（新井明夫君） 3番の島谷委員、これは I （アイ）じゃなくて、 1 （いち）じゃあないでしょうか。

委員（島谷晴朗君） ごめんなさい。

言いますよ。 $1-d$ （スモールディー）、括弧内ですが、 $1-d$ がありますね。この d は、下にあります一般宅地の平均減歩率。で、これがゼロの場合には、この地積はゼロですよね。で、一般宅地の平均減歩率というのはゼロということはありません。ないですか。

で、そうしますと、今ほかに考えたのは、これは素人考えですよ。限りなく 1 に近づいていけば、この d 、減歩率が限りなく 1 に近づいていけば、地積は非常に小さくなっていきますね。これが大きくなっていけば、地積は大きくなるということですか。反対に d が 1 より大きくなれば、「 1 より大きくなるということはないです。」との声あり） 1 より大きくならないですか。

会長（新井明夫君） 質問ですから、青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） d は、今ここで、事業計画の中では、これは減歩率ですから、 1 を超えることはありません。で、この減歩率が大きくなれば、換地の地積が小さくなる。減歩率が少なければ、換地の地積が大きくなるというふうなことです。

会長（新井明夫君） ほかにございますか。4番、瀧島委員。

委員（瀧島愛夫君） 今の数式のところなんですけれども、ちょっとこの y 、一般宅地の宅地利用増進率というのがあるんですけど、これがどのような性格のものか、ちょっとご説明をいただければと思います。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 増進率は2ページに書いてあります。用語の解説の2ページです。これですと、わかりづらいんですけれども、事業計画書をお持ちになればわかるんですけれども、今現在、この西口の事業計画上で定め算出されます宅地利用増進率は、 1.30 というふうな状況です。この換地の平均の平方メートル当たりの指数、事業計画では平方メートルの単価になっておりますが、これが $233,000$ 円。そして、従前の宅地の平均の平方メートル当たりの単価が $179,000$ 円ということで、 $233,000$ 円を $179,000$ 円で割った数字が 1.30 というふうなことになると思います。そのような計算式で利用増進率は出されるというふうなことでございます。

会長（新井明夫君） よろしいですか。

ほかに。8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） ここの数式のところに行ってしまったので、ちょっとそこを質問したいんですけれども、この表全体では、換地の地積となっているんですけれども、結局、住民がわかりやすく言えば、換地されたときのあなたの地積はこうなりますよという計算式のことなんですよね。そういうことですよ。

そうすると、この数式を当てはめれば、換地先が狭くなくても地価が上がれば財産をとったことにならないよという、そういうような意味であるということでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これはあくまでもそういうことではなくて、新しい土地の地積を定める計算式はこういうふうな式で定めます。ですから、大勢の方がおるわけですので、一つの基準を定めて公平かつ適正な形で算出される式がこの式であるというふうにご理解をいただきたいと思います。

委員（神屋敷和子君） 例えば島地とか、畑地とか、あと傾斜とか、各家にいろいろな条件があると思うんですけれども、そこはどこにあらわされているのでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） ここでは、今度はそれぞれの換地もそうですけれども、従前の画地の平方メートル当たり指数、この指数にいわゆる係数がカウントされるということになります。ですから、従前の土地だけではなく、換地のほうにも段差があるとかということも出てくる場合もあります。ですから、それらについては指数のほうにカウントされるという形になります。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） そういたしますと、この数式でいくと、aiということ、そこにあらわされるということですか。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） ai と、ei です。換地のほうにもそういう場合が出てくるということでございます。

会長（新井明夫君） よろしいですね。ほかにございますか。3番、島谷委員。

委員（島谷晴朗君） その指数はどういうふうにして出されているんですか。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これは先ほどの評価基準で定めることになります。第7になりますが、画地の評価は別に定める土地評価基準によるということで、これは評価員に意見を聞いて定めるというふうな形になります。以上です。

会長（新井明夫君） よろしいですね。
ほかにございますか。8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今、評価員という話が出て、ふと思ったんですけども、この換地設計基準案というのは、たき台は誰がつくったんでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これにつきましては、平成16年に、今年ですけれども、日本土地区画整理協会というのが、実務標準というのを出しております。この実務標準に基づきましてつくっ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。3番、島谷委員。

委員（島谷晴朗君） もう一度、それをおっしゃってください。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これは社団法人の日本土地区画整理協会土地区画整理事業実務標準というのがございます。これを参考にして施行者が定めて、今回、皆さんに案として提示したということでございます。

会長（新井明夫君） よろしいですか。8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そういたしますと、評価員の方には、これは評価員会みたいなのには通していないんでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） あくまでも、換地設計基準につきましては審議委員さんにお諮りするということでございます。この基準が定まれば、当然、評価員の方にも、このような形で設計基準が定まりましたということをご報告をさせていただくということになります。

会長（新井明夫君） ほかにございませんね。1番、黒木委員。

委員（黒木中君） 式のことを眺めていて、私もよくわからなくなっただけですけども、この式が全部イコールであれば、清算金はどこも出ないということですか。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） そのとおりでございまして、等式のとおりには換地すれば、清算金はほとんど実務上の実測の違いだけでしかありませんので、ほとんど清算金は出てこないというふうな形になります。

会長（新井明夫君） よろしいですか。1番、黒木委員。

委員（黒木中君） この式の中に、 E_i とか、 e_i とか、 A_i とか、 a_i とか、 d とか、 y とか、変数が6つ出てくるんですけども、この要するに今は確定してない6つの数字の、確定していく順序というか、あるいは作業の中でどこどこを関連しながらやっていくかと。先に質問した、清算金が出ない場合の想定で構わないんですけども、それが私が考えるに、もし違っていたら教えていただきたいんですけども、まず、従前の画地の面積 A_i というのは、今、確定の作業をしていらっしゃるわけですね。だからこれは間もなく確定するというのでいいわけですね。

それから、 a_i というのは次に確定するのかなと思うんですけども、そうなんですか。それとも、その a_i というのはどの時点で確定する、それとも最後まで確定しないものなのかどうか。わかる範囲で結構ですので教えていただければと。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これは e_i 、それと a_i 、これはいわゆる先ほど言いました評価基準に基づいて、それぞれまず路線価を振って、それぞれ各宅地ですね、宅地というよりも画地というんでしょうか、その評価をします。それには従前の路線価、それと整理後の路線価も定めて、そしてこの指数を出すことになります。

そしてそこで、 d につきましては平均減歩率ですので、これにつきましては先ほどのこの第12、法第95条の換地をされない土地とかいろいろ出てきますので、その辺も若干数値は変わってきますが、一般宅地の平均減歩率が出てくるというふうな形になります。そして、 y につきましても、従前と整理後の路線価が定まってくると、この増進率も出てくるというふうな形になります。

ですから、順番ですと、まず1に従前の画地の地積、 A_i は間もなく決まりまして、後の e_i 、 a_i につきましては、評価基準によって定まってくるというふうな形になるというふうなことでございます。

それと、これはまた後ほど勉強会等でもご説明させていただきたいと思いますが、ここにあります括弧の数値ですね、 $(1-d)y$ ですね、これがいわゆる先ほども申しましたが、比例率というふうなことになるしまして、この比例率につきましては、もう一つの考え方がありまして、1ページのいわゆる用語の解説の1にありますように、この比例率は換地の総評価指数を従前の宅地の総評価指数で割ると比例率が出る。これがイコールになっているというふうな形をとっております。

会長（新井明夫君） ほかに何かございますか。7番、小宮委員。

委員（小宮國暉君） 質問をいたします。

3ページの第12「法第95条の規定に基づく措置」ということで、1、2、3とあります。この中で、まず1点は、3番の中の三です。一、二、三、四とありますけれども。漢数字の三でございます。土地登記簿の地目欄の地目にかかわらず、現に公共の用に供している宅地は、普通の数字の3の項目の、換地を定めないのであるというふうに理解して、その言葉はわかるんですけども、その意味なんですけれども。現に公共の用に供している宅地ということは、例えば例で申し上げますと、ある宅地の所有者がいて、こども広場に市のほうがそれを借りて、それで所定の団体に広場として使ってくれと、じゃあ使いましょうというふうなものも、公共の用に供している土地というふうに理解してよろしいでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） そうではなく、それはやはり一般の宅地ですから当然、換地をしなければならぬんですけども、ここで言っているのは、主に道路として、使用している土地。これはいわゆるいろいろの形がありまして、西口ですと旧青梅街道のところなんかもそうなんですけれども、地目上は自分の宅地、1つの土地になっているんですけども、実際に道路として提供している、ただそれが分筆されてなくても道路の用に供していて、そして固定資

産税も減免を受けているというような宅地のことをここで言っている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） そうしますと、公共の用に供している内容ですね、これを例として、3つ4つあると思います。それは次回でも結構ですし、この「公共の用に供している」という内容を、具体化した形であらわしてくれば、文面が理解できます。

それからもう1つ、よろしいですか。その次の四でございます。漢数字の四、この公衆の通行の用に供している宅地で、次に掲げるものというのは、先ほどもちょっと参事からの説明とダブるんですけども、この中で、いわゆる特に(3)です。建築基準法の第42条第2項というのが、この用語の解説が今ございますけれども、いわゆる4メートル未満、そういう道路だと思います。

この中で、一般的に4メートル未満が発生したという経緯については、ここでとやかく言うことでもないんですけども、現に私道としての関係、これがあると、このところの「公衆の通行の用に供している宅地」というところに非常に引っかかってくるのじゃないかと思えます。私道ですね。

そういう面で、普通でいうと市道、市の道路というものは最低限4メートル確保されているのじゃないかと。されてないところもあると思えますけど。今まで行政のあり方からして、道路は最低4メートルですから。私道の取り扱いについての、こういうところでいわゆる換地を定めないことができるというふうにここでうたってしまいますと、もう身動きとれないかという懸念ですね。何かそこで緩和措置がとられるのかどうか。

6月のときとか、以前から私道の取り扱いについては非常に、地権者の方ですか、いろいろご意見を伺っていますので、その辺でこれをもとにして決めてしまったあかつきに、そういった方々にご理解が得られるかどうか、そういうところを懸念したもので、何かそこで少し緩和的に、いわゆる緩めるといふか、そういう文面が必要かなというふうに思いますので。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） この四番ですね、漢数字の四番、公衆の通行に供している宅地で次に掲げるといふもので、(1)から(3)までありまして、まず、(2)の道路位置指定、これについては、漢数字の二にも同様なんですけれども、これは都市計画法の開発行為によって築造された道路、(2)はいわゆる道路位置指定を東京都の許可をとってつくっている、いわゆるそういうふうな道路によって宅地利用がなされる。結局、道路に2メートル以上接しなければ、宅地としての用をなさないというか、機能を持たないわけですね。ですから、そうしますと、当然それは道路があつて宅地として利用ができる。ですから、その私道が公共用地として、いわゆる市道として整備されますので、それは換地としては交付しませんよというふうな、これはできる規定ですけども、できないと定めることができるというふうな形になっているわけですね。

それともう1つは、(3)いわゆるセットバック部分のところなんですけれども、これは特定行政庁の指定を受け道路とみなされているもの、4メートル未満であれば建築する際には必ずセットバックをして、4メートル未満の場合ですね、家をつくっているわけですけども、ですから、それを提供しない限り宅地として利用できないわけですので、一般的に現在行われている土地区画整理事業ですと、そのセットバック部分については換地を定めてないことが多いということでございます。

ただ、これにつきましては、先ほども申しましたが、いわゆる私道の取り扱いをこれからまたいろんな形で、いろんな状況があります、私道という定義もまたこれだけあるわけですので、ここでは私どもとしても、いろんな形を想定してご提言させていただいて、また皆さんからご意見を伺って、どのようにしていくのかということを決めていきたいと思っております。

会長（新井明夫君） 7番、小宮委員。

委員（小宮國暉君） ただいまの説明で、確かにこれからのことでいろいろ緩和的なものが可能だと。もちろん私道についてはですね。で、私が今懸念したといいますか、この文章上で懸念したことは、まあ、これはある種の憲法みたいなものですね、この設計基準というものは。憲法で定めたことだから、幾ら細則とかそういうのが、骨組みを揺るがすようなことで細則ができていかない。これは確かでございますよね、法律というものは、基準というものは。基準を損ねるような細則ができちゃったら、これは改めてまた元へ戻ってしまう、手戻りが発生するわけです。

ですから、そういうことの懸念を避けるために、当然、緩和措置とかいろいろあるでしょうけど、これで「定めないことができる」というふうに、この言葉ですよ、「ことがあり得る」とか、または何かほかの文もあるでしょう、何かそういう少し膨らんだ形での文面でないと、この基準が縛ってしまうわけですよ、と私は思いますけれども。

会長（新井明夫君） 青木都市整備技術担当参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これは3ページから4ページにかけまして、関連法令のところでは土地区画整理法の95条第6項の規定に該当するものについて、この条項を受けております。ここでも当該宅地について換地を定めないのであるということになっております。いわゆるこれは法文の言い回しと合わせたということでご理解をいただきたいと思っております。

会長（新井明夫君） よろしゅうございますか。

委員（小宮國暉君） はい。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。

また、勉強会のこともありまして、しかる後にまた質疑の時間も考えていきたいと思っておりますので、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） それでは質疑はこれで打ち切ります。

次に、この基準の扱いについて、私が冒頭申し上げましたのは、今、奇しくも7番の小宮委員さんからもご指摘がありましたように、もろもろ細かい物差し、基準を明らかにして決める、これが決まらないと実質的にはこの換地基準は前へ進まないだろうというふうに思います。したがって、そういうものを十分勉強して質疑をして、どうあるべきかという必要最小限の範囲が施行者の方から示されて、それに対する意見が最終的に、これは全員一致で決まるかどうか分かりませんが、最終的に委員会としてこういう意見を施行者のほうへ申し上げようということを決まった段階において、段階に合わせてこの基準を決めたらどうかと、成案としたらどうかというふうに考えております。その点について、いかがでしょうか。3番、島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、会長のご提案ですけれども、最初に神屋敷委員から発言がございました。この時期にこの議案を議題とするような状況にまだ至っていないのではないかと、この懸念が私も非常に強くあります。

したがって、今、意見を聞く会だとか、それから用途地域に関する市民の皆さんの考えを聞くとか、そういう会をやったばかりでございまして、それについてのいわゆる集約もまだ行われていない状況、そのことについてやはり住民は非常に関心を持っておりますので、用途地域の変わり方ということは非常に関心を持っておりますから、そういうものが済んでから、そういうものが済んでからこういうふうなものに入っていてもいいのではないかなど。事務的にどんどん進行してしまうということに対する不安、それから懸念、そういったものはどうしても消えないんですね。だから、そのところをもう少し考慮してもらえないのか、考慮すべきではないのかというふうに思いますが、いかがでしょうか。

会長（新井明夫君） 委員さんの順次ご意見を賜りたいと思っております。4番、瀧島委員。

委員（瀧島愛夫君） 私の考えを申し述べさせていただきます。

先ほど青木参事の方からお話がありました。まるきり関係はないことではないんですけれども、これは今、島谷委員のご指摘がありました用途地域だとかそういう面とこの換地設計について、同時進行、並行して進めていっても別に問題がない事項だと私は思います。

ですので、ただいま会長さんのほうからご提案がございましたように、この換地設計の条文について勉強しながら、細目について決定をしていくと、そのような段取りでよろしいのではないかと思います。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。ほかに。6番、中野委員。

委員（中野恒雄君） 先ほど来、神屋敷さんや島谷さんが、まだ今の状況では早いんじゃないかというお話なんですけど、私は西口駅前のみちづくり委員会というのを平成6年からずっとやっていたわけですね。逆に言ったら遅いんじゃないかという気持ちがあるんですね。その間、いろんなフィードバックはしたんですけど、もういろんな審議がされていると思うんです。いろんなあれを提出しておりますし、そういう面では今、瀧島さんが申されたように、進めていくというのがいいのではないかと私は思います。

会長（新井明夫君） 8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 小宅地が細部にわたって決めていく中で、小宅地をどこから、何平米から小宅地にするかとか、それから先ほどの形状の長方形のこととか、いろんなことはどういうまちにするかということが決まらなければ決めることができないと思うんですね。

まちづくり委員の方々がいろいろ活動していたことは知っておりますけれども、あの議事録なんか、今ここにも持つ

ておりますが、中にも商業地域が広過ぎるのじゃないとか、そうすると市のほうから「いや、モノレールが来るから」と。あれは以前の、もうモノレールを想定した中でやられたもので、今はほとんどその可能性がないという中で、いろんなものが変わってきているんですね。それで、やはりもう随分時間がたった、バブルのころのあれですので、いろいろ住民の中でこのまま行ってしまうのは不安であるということもあるので、やはりまちづくりをどうするかというところから議論しなければいけないと思うんです。

ざっくばらんに言わせていただきますと、市のほうの計画が、駅前を早くやりたいということが、着工したいということがある。予算も組んでいるということもあると思うんですけども、この街並みをどうしようかということがはっきりしないと、駅前をどうするかというイメージ的なものも住民には湧いてこないし、いろいろ先には進まないと思うんですね。ですから私は、まちをどういうふうにするかというようなことを先決にして、それからじゃないと小宅地は何平米からとか、いろんなことは決まらなないと私は考えますので、ここはひとつストップしておいたほうがいいと思います。以上です。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。ほかに。9番、島田委員、

委員（島田清四郎君） 基本的には瀧島委員、それから中野委員の考え方と同じなんですけれども、先ほど来ています用途地域だとか、あるいは地区計画、こういうものと、本日議題になっています換地設計基準、これといわゆるいずれが卵か、いずれが親かというふうな形で、こんなことを議論していたらいつまでたっても進まないと思います。ぜひ、今、会長がおっしゃったように、十分時間を尽くしていいですから、どんどん、どんどん進めていっていただくように、よろしく願いをいたします。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。ほかに。5番、中根委員。

委員（中根康雄君） この中の大部分のところは、どちらかといえば用語の説明のような内容なわけなんですけど、非常に大事な第9とか第12、こういった部分は、特に数値に関しては、数字が入ってこないと実際には機能しないものだと思うんですね。

したがって、今言った9、12、こういったところの施行細則のようなものがやはり定まっていけないと、これらは有効に働かないのじゃないか。そういった意味で施行細則のようなものを定めながら、同時にこれらも定めるということによろしいのじゃないかと、そのように感じます。以上。

会長（新井明夫君） ほかにご意見ございますか。黒木委員。

委員（黒木中君） 私としましては、市長のほうから諮問されましたこれについての意見ということでですから、まず、質疑の延長上の勉強会というのをやった上で、これの中身をもう少し深く理解しました上で進めていくのが筋じゃないかなというふうに思うんですが、それでちょっと先走って言わせていただければ、今回の内容については、先ほど神屋敷委員のほうから小規模宅地の具体的な数字が決まらないのかという、それから長方形でいいのかというような、2点、具体的なご指摘があったんですが、今回の諮問事項につきましては、具体的な小規模宅地の面積についての記載があるわけじゃなくて、小規模宅地というものを定めることができると、減歩率を緩和することができるというような一般的な枠組みのことであり、それから形状については「長方形を標準として定める」ですから、みんな台形にするとか、みんな丸形にするとかいうことは余り考えづらいので、そういう画地が幾つか出るかもしれませんが、それはその都度、その都度またやっていけばいいことですので、標準として定めるということですので、これでいいんじゃないかなと。

ですから、もう少し内容を深くお伺いして、質疑の延長上の勉強会を進めさせていただきながら、これについてのご意見を審議会で市長のほうへお返しするという形がいいのじゃないかなというふうに思います。

会長（新井明夫君） 2番、小山委員。

委員（小山豊君） 最初、新井会長から、東京都から認可されたと言われましたね。その認可された東京都の石原知事は、反対の会とよく相談しなさい、会合を持ちなさいと言われていた。だれとやったんですか、その会合は、羽村市は。賛成の会と会合を持ったんじゃないの。

会長（新井明夫君） 小山委員さん、この基準をどう扱うかということですから、今の問題は権利者対施行者の議論になろうかと思えますね。で、私が申し上げたのは、現実に告示されているわけですから、それを申し上げたに過ぎません。

委員（小山豊君） 私は直にそれを会長から聞いたものですから、これはいつ、羽村市は反対の会と会合を持ったのか。聞いて見ると1回も持ったことがないと。持ったのは賛成の会とそういう会合を持ったという話は聞いたことがあるんですよ。

会長（新井明夫君） 扱いに対するご意見を聞かせてください。

委員（小山豊君） それから、1番の委員から言われました、来月はもう小宅地の扱いになるんですね。来月。

会長（新井明夫君） 小山委員に申し上げます。今、発言の途中ですが、この日程については、あくまでもまだ確定したものではありません。よろしいですか。

委員（小山豊君） はい。

会長（新井明夫君） 8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そうすると、よくわからないんですけども、この換地基準案についてというのは、今日議決がどうのこうのじゃなくて、ずっと勉強会をやって、細かい小宅地だなんだってここに出ているようなことをやったその後、おしなべてすべてということでしょうか。

会長（新井明夫君） ご発言のとおりでございます。

それでは、2つのご意見に集約されると思います。勉強会を進めて疑問の点を明らかにして、それでもって最終的には細則に当たるもろもろの数字、あるいは扱い方を決めて、それを見届けた段階でこの換地設計基準を成案として、これで結構ですという形で施行者のほうへ審議会の意見としてまとめる、そういうこと。

それからもう1つは、私はちょっとよく理解してないので大変失礼をしたんですが、別途、土地利用の検討が市側において、審議会とは別に、市側、要するに施行者たる並木市長ではなくて、羽村市の長である並木市長において、土地利用の検討が今並行してされているということですね。で、これは、いずれ機会を見て理事者のご意向も伺わなければいかんと思うんですが、そういうものと、それからこれから勉強会をして定めていくこの基準の中で、相矛盾する点が仮に理事者の発言によって明らかになった場合においては、それは審議会においても躊躇せざるを得ない、要するにもう一度その辺は明らかにしなければいかんだろうと、こういうふうに思います。

したがって、その点はこれは審議会とは少し格の違う段階でのこれは制度検討ですから、ここでは2つ目の意見としてそういう意見か出ましたが、できたら前段の、私が申し上げた前段でこの扱いについて決めさせていただきたいと、このように思いますが、ご異議ございませんか。黒木委員。

委員（黒木中君） ちょっと、今のご発言に対して質問なんですけれども、会長がおっしゃった、これを進めながら、細部についての見届けをした上でこれを成案とするというふうなご発言がありましたけれども、その解釈なんですけれども、細部について細かい数値まですべて決めた上で、それで一緒にこれを成案するという意味ではなくて、ここの部分、例えば小規模画地のことについては小規模画地の取り扱いというものに委ねますよと、それはまた引き続きやりましょうと、そういう形でこれを成案にするというような意味合いというふうに理解してよろしいでしょうか。

会長（新井明夫君） 今、黒木委員からご意見がございましたように、基準に対する意見を申し上げる、それが審議会の立場でございますから、これから細部のどこまで決めてほしいという提案が施行者のほうから出てくるんだろうと思います。そういったものをきちっと見て、その意見を問われた範囲においてこちらの意見をまとめるということで、まあ想像するに1番・黒木委員さんの発言のようなことになっていくのではないかなというふうに思います。

3番、島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、会長のお話しなされた、施行者としての並木心でなく、市の代表者としての市長、その言葉に分けてお話しなさいましたね。それはどういう意味かちょっと。

会長（新井明夫君） 区画整理法で、何条か条文は若いほうにあるんですけども、区画整理の事業者が一部事務組合長である場合もあるし、組合である場合もあるし、それから公共団体である場合がある。そういうことで、代表者を決める場合に羽村の西口は市施行でございますから、代表者として羽村市長がなっていると、こういうことで人格をそういうふうに一般的には区分けされます。そういうことで申し上げたんです。

それで、土地利用計画が区画整理審議会の施行者たる市長の権能でやっているのではないというふうに思うんです。そういう意味でございます。もし違っていたらご発言いただけると。大変、ちょっとわかりにくいことを申し上げて恐縮でした。

では、特にご異議ないようでございますので、前段、私が申し上げた、これから勉強会をして、内容のまず疑問点を払拭した上で、それぞれ非常に重要な項目がございますから、それをどういうふうに決めていったらいいのか、その案を施行者のほうから出していただいて、それをたたき台にして、最終的な意見を取りまとめていくということにいたしたいと思っております。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） ありがとうございます。

それでは、議案第1号については、当審議会としては継続ということで処理をさせていただきたいというふうに思います。

それでは、大変時間が過ぎましたが、3番の「その他」、(1)六町四丁目付近土地区画整理事業視察報告について、報告について何か落ちがございましたらということで、事務局の方でひとつ説明をお願いします。区画整理課長。

区画整理課長（羽村福寿君） 六町四丁目付近の土地区画整理事業視察報告ということで、第3回の土地区画整理審議会としての位置づけで行いましたけれども、その中で視察報告書を作成をするということが出まして、その視察報告書を既にお送りして、ごらんをいただいていると思いますけれども、まとめさせていただきました。

このまとめ方につきましては、なるべく質問の趣旨、あと、回答につきましても要約をさせていただいております。このようなことから、事前に発言の趣旨等が正しく記載されているかどうかということでお送りさせていただきましたが、27日の火曜日までということで訂正箇所をご連絡をいただいて、最終的な訂正をしたものを、また本日、委員さんの皆さんにお配りするというようにしておりましたけれども、27日までに訂正箇所の連絡は一切入りませんでしたので、事前にお送りしましたこの視察報告書をもって正規のものとさせていただきたいと思います。よろしくお願いたします。

会長（新井明夫君） (1)番につきましては、事務局からご説明申し上げたような扱いとさせていただきたいと存じます。

8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） それと、この事業視察報告書のことじゃないんですけれども、足立区六町のことを進めてこられた東京都の建設局の区画整理部移転工事課の課長さんの土屋信行さんという方が、協働のまちづくり、東京都足立区六町地区での取り組みということ「区画整理」という本に、1999年の9月に載せています。

それで、23ページから51ページにそれが載っているんですけれども、これを見ると、とても参考になると思いますので、ぜひ事務局の方に、審議委員の皆さん全員と区画整理課の方と、山本助役さんと市長さんのほうに、これをぜひ渡していただきたいんですけれども。

会長（新井明夫君） 視察報告ということで、その参考資料のお話でしたが、よろしいですね。はい、そのように扱わせていただきます。

(1)番につきましては、以上とさせていただきます。

次に、(2)羽村駅西口区画整理反対の会からの「申し入れ書（第2回）」についてを議題とします。

実は、きょう、私からちょっと見解を申し述べさせていただきます、少しこれからのこの扱いについてしっかりした考え方を施行者においてまとめていただきたいなというふうに思います。と申しますのは、区画整理審議会の性格でございまして、公文書の管理責任であるとか、説明責任であるとか、いわゆる今の羽村市の情報公開条例等において、諮問機関の長の責任がどの辺にあるのか、この辺がちょっと私、不勉強でわかりかねて、このわからないままこの扱いについて進めるということは、将来に禍根を残すかなというふうに思うわけです。

この申し入れ書がいけないとか、そういうことではございませんので、誤解のないように。要するに、正しくこの扱うべき法的なあり方について、ひとつ次回までにつぶさにご審査をいただいて、考え方をこの審議会に示してほしいと思います。

で、委員の皆さん方には、今、会長が申し上げたようなプロセスを経て今扱いについて最終的な方向づけをするということで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。では、そのようにさせていただきます。

非常に長時間にわたりましたが、本日予定しました案件は以上で終了させていただきます。

最後に日程のお話があるようでございますので、事務局の課長、お願いします。区画整理課長。

区画整理課長（羽村福寿君） それでは、今後の予定ということにつきましては、先ほど青木参事から説明がございましたけれども、勉強会の日程のほうにつきまして、いつごろを予定をしたらいいかということについて、皆さんでお諮りをいただきたいと思います。

会長（新井明夫君） 会長からちょっと申し上げますが、できるだけ、もう今月は無理でございますから、8月ということで、ご都合の悪い日を事務局のほうへ申し入れていただいて、事務局において、特に勉強会ですから、これは理事者の方はご出席いただかなくても結構だと思います。ということで、委員さんのご都合で、皆さんが全員出られる日、それ

からビジュアルなものでご説明をという注文がついておりますから、そういう用意の時間もあろうかと思っておりますので、そういうことで委員の皆さん、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） ありがとうございます。そのように決めさせていただきます。

それでは改めてでございますが、市長さんがお出ででございますので、ごあいさつをいただいた後、閉会の宣言をしたいと思います。市長。

市長（並木心君） 第4回の審議会、ご丁寧なご審議を賜りまして、大変ありがとうございました。

重要な案件でございますので、また勉強会という形で、示させていただいた案件につきまして深くご理解をいただく機会を設けていただくということで、大変ありがとうございます。説明のほうもきちんとしていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございました。

会長（新井明夫君） 各委員さんから、それぞれ十分な深いご意見を開陳していただきまして、非常に充実した審議会であったというふうに思います。

以上で、第4回福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理審議会を閉会といたします。ご協力ありがとうございました。