

第1期第5回 羽村市土地区画整理審議会 議事録

1 日時	平成16年9月24日（金曜日） 午後2時00分～午後3時33分
2 場所	市役所5階委員会室
3 出席者	【会長】新井明夫 【会長代理】黒木中 【委員】小山豊、島谷晴朗、瀧島愛夫、株式会社中根総合建築事務所、中野恒雄、小宮國暉、神屋敷和子、島田清四郎
4 欠席者	なし
5 議題	福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業の換地設計基準について【継続審議】
6 傍聴者	7名
7 配布資料	換地設計基準（案）に基づく取扱方針について

会長（新井明夫君） 皆さん、こんにちは。定刻となりましたので、ただいまから第5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。事務局。

区画整理課長（羽村福寿君） 本日の出席人数でございますけれども、本審議会の委員の定数は、施行規程の第10条におきまして10人と定められております。また、議事運営規則第2条第2項で、委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができないと定められておりますが、現在の出席者数は10名でありますことを報告させていただきます。以上です。

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

次に、議事録署名委員の指名でございますが、本日の署名委員は、議席番号7番の小宮委員と、議席番号8番の神屋敷委員にお願いします。

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7名でございます。

では、会議に先立ちまして、並木市長からごあいさつをお願いします。市長。

市長（並木心君） 開会に先立ちまして、一言ごあいさつを申し上げます。

本日は、第5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。

また、日ごろ、市の行政運営に対しまして深いご理解とご協力を賜っておりますことを、重ねて御礼申し上げます。

さて、羽村駅西口土地区画整理事業につきましては、換地設計に入っていく準備を進めている段階であります。この関係から、前回の第4回審議会におきまして、換地設計基準についての議案を提出させていただきました。過日は、この案件に関する勉強会が、全員の皆さんのご出席で行われたと聞いております。

本日も、継続審議となっておりますこの換地設計基準について、ご審議をいただくわけでございますけれども、前回も申し上げましたが、私道の取り扱いや小宅地の取り扱いなど細部を決める上での基本になるものでございますので、ご審議のほど、どうぞよろしくお願いを申し上げます。

簡単ですが、開会にあたりまして、あいさつ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。

なお、議事に入る前にご報告をいたします。

第4回審議会でご各委員に配付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の私あてに出されました、申し入れ書（第2回）の件の扱いにつきましては、本日のレジュメの「その他」として追加し、施行者が整理しております法的解釈等の考え方を伺った上で、最終的な方向づけを行っていきたいと考えておりますので、あらかじめご了承願います。

それでは議事に入ります。

継続審議となっております「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（案）について」を議題といたします。

この換地設計基準（案）の取り扱いにつきましては、前回の第4回におきまして勉強会を進めて疑問点を明らかにし、基準案で「別に定めること」としておる細目等についてさらに審議を進め、これらの審議の結果を見届けた段階で、この換地設計基準（案）に対する当審議会での意見を集約し最終的に決定する、ということで皆さんのご了承をいただいております。

したがって、第4回における質疑および8月の勉強会を経て、さらに疑問点などございましたら、発言をお願いし

たいと存じます。

その前に、前回、小宮委員から審議会において質問された事項がございます。この件は、換地設計基準第 12、法第 95 条の規定に基づく措置 3 の 3、「宅地の現に公共の用に供している内容を、次回、具体的に説明を」というご質問でございました。

これは預かっておりますので、まず冒頭に、施行者のほうからの説明を求める次第であります。青木参事。

(8 番、神屋敷委員より「その前に、傍聴の方が換地設計基準(案)を持っておられないと、せっかく時間を割いて来てくださったのに、またわからない点もあると思うんですけれども、お配りしていただけたらと思います。」との発言あり)

会長(新井明夫君) 事務局。

区画整理課長(羽村福寿君) 換地設計基準案につきましては、前回の第 4 回のときにご意見をいただいて、そのような形をとっておりますので、今回の第 5 回につきましても、入り口で既に配布をしてございます。

会長(新井明夫君) よろしいですね。

委員(神屋敷和子君) ありがとうございます。

会長(新井明夫君) 青木参事。

都市整備技術担当参事(青木次郎君) それでは、小宮委員の質問につきまして、ご回答申し上げます。

「公共の用に供している宅地」とは、ということでございますが、お手元の換地設計基準(案)の 12 の 3 項のところにございますが、ここで定めております「公共の用に供している宅地」とは、西口地区におきましては、いわゆる公衆用道路というふうなことでございます。

これにつきましては、土地区画整理事業の 95 条の第 6 項の規定に該当する宅地でありまして、この 95 条の 6 項では、「第 1 項第 6 号に掲げる宅地については、土地区画整理事業の施行により当該宅地に存する公共施設に代わるべき公共施設が設置され、その結果、当該公共用地が廃止される場合、その他特別の事情がある場合においては、換地計画において当該宅地について換地を定めないことができる。」ということでございます。いわゆる公共に供している、西口地区につきましては、いわゆる道路というふうな形になります。

したがいまして、今現在、西口地区におきましても、市が個人の方から一時的に公園等でお借りしているところがありますが、これらは対象にならないということでございます。以上です。

会長(新井明夫君) 小宮委員、よろしいですか。

委員(小宮國暉君) 結構です。

会長(新井明夫君) それでは、ほかにご質疑のある方、発言をお願いします。8 番、神屋敷委員。

委員(神屋敷和子君) 第 12 のところなんですけれども、「換地を定めないことができる」というところで、前回、私道とか幾つか例が挙げたんですけれども、例えば私道の部分とセットバックの部分、それからあと、現在、新奥多摩街道沿いなんかでよく見られるもので、地目上は自分の土地だけれども道路として提供している、分筆されていなくても固定資産税の減免を受けている宅地とか、そのように幾つか例が挙げたんですけれども、こういうのはほかに例があるのでしょうか。

それと、それぞれの、1 つ 1 つちょっとわからないことがあるんですけど、まず、ほかにあるのでしょうか、「定めないことができる」という項目の中に。

会長(新井明夫君) 青木参事。

都市整備技術担当参事(青木次郎君) 基本的には、第 12 でお示ししております第 3 項、いわゆるここに挙げています 3 の中に、道路法による道路とか、いわゆる建築基準法の 42 条第 1 項 2 号の規定とか、1 号から 4 号まででありまして、また、4 号の中には 3 つに分かれております。

先ほど、セットバックというお話がありました、これにつきましては 4 号の (3)、これらに該当するわけでございます。

一応、西口地区で想定されます、換地を定めないことができる条文につきましては、おおむねここに掲載されている内容で網羅できると考えております。

なお、この中で、解釈上いろいろな状況が出てくるといいますのは、3 号です。いわゆる登記簿の地目にかかわらず、

現に公共の用に供している宅地、いわゆる公衆用道路的なものなのですが、この点につきましては、やはり今後細部について、西口の現状について、こういうふうな状況がありますということをお示しして、皆様のご意見を伺い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） 神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今の説明だとよくわからないんですけども、結局、私道ということですか。それから、先ほど言った新奥多摩街道に見られる、地目上は自分の土地だが道路としてと、それはどのような。この間も言ったんですけども、具体例が欲しいんです。具体的に説明していただかないと、「何条、何条による」とか、「何号の何による」と言われても、初めてこういう区画整理というものにぶちあたったもので、よくわからないです。具体的なことで説明していただきたいんですけど。

会長（新井明夫君） 答弁者に会長からお願いしますが、シドウというのが発音が同じですので、質問者にもお願いします。私のほうは私道（わたくしどう）、公の道路は市道（しどう）、このように使い分けをしていただくとよろしいと思います。お願いします。

では、青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎） まず、この点につきましては、確かに詳細を示してということでございますので、これにつきましては、前回も一部お話いたしました。それぞれの状況が、現状の道路の扱いがいろいろございますので、その点につきましては、図面等でお示ししながら皆様からのご意見をお伺いしたいと考えております。

先ほどの新奥多摩街道の例をとりますと、これは3項の1、いわゆる道路法に規定する道路の用に供している宅地ということで、あそここのところはもう都道として、いわゆる供用開始されております。しかしながら、民地が入っているところがありますが、これはあくまでも道路法による道路とされているというところでございます。

具体的にということになりますと、この道路については公図でお示しして、こここのところは個人の名義になっておりますけれども、現実には道路としてお使いになっている。これは道路法による道路となっております、とか、そういうふうな形でお示していくことになると考えております。以上です。

会長（新井明夫君） ちょっと会長のほうから申し上げますが、今、青木参事のほうからは、それぞれのいろんな、ここで換地を定めないことができる道路には態様があるから、いずれかの機会に図面でもって示したいというご答弁でございますが、その点についてよろしゅうございますか。8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 申しわけないんですけども、事務局のほうに私として言いたいことがあるんですが、やはり準備不足だと思います。

例えば、この間、小宮委員さんのほうから、換地を定めないところの具体化した形を出すというのを、今、口頭では言ってくださったんですけども、やはり紙面でいただきたいと思います。言葉でさらさらと言われても、よく意味がわかりません。

それから、前回の25日と27日、勉強会をしてくださりました。それで、そこで出た質問で、どういう質問が出て、どういう回答がなされたか、それをやはりこの審議会の前にいただきたいかと思っております。

それでなければ、同じことをまた聞く可能性もあります。今回の今のことも、やはり小宮委員から質問が出たときには、もう図面で示したものを準備していただいて、今、この場で説明していただくという形をとらないと、なかなか、理解は難しいと思います。

でも、次回か、その後かわからないんですけど、図面で示していただいて、「ここがそれに当たる」「ここが新奥多摩のところの、地目上はこうだけど、こういうものにあたる」とか、そういうことが示されるということを知ったので、それまで待ちます。

会長（新井明夫君） 今、8番の神屋敷委員からご発言がありましたように、この換地設計基準（案）は総論でございます。いずれにしても、今の私道の問題については非常に重要なテーマでございまして、今後、各論という議論の段階に入っていくわけでございますので、その各論には、しっかりした準備をこの審議会に開陳していただくということで、委員の皆さん、ご理解をいただきたいと思っております。

ほかにもございますか。3番、島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、神屋敷委員から、具体的な例で説明してほしいということは、これは前回の勉強会のときにもそういう意見を出しました。やはり、この条文を理解するというには、そういう実際の経験とか、そういうことのある人とそうでない人では、これは大きな違いがあります。

私は、やはりその条文の当てはめが、将来的に決まったときに、どんなところに、どういうふうに応用され、その適用された後の結果がどうなるのかという、そこまでの見通しが全然立ちません。

したがって、これは具体的にやはり説明をされるとありがたいということは、1 つには直近の区画整理、例えば直近ですから羽ケ上とか、そういったところの具体的な例を出して、「これはこうこうで、こういう結末になったんだ」というような例を示してもらえると、大変これはありがたい。そういうような方法を、ぜひとってもらいたいです。今、会長からお話が出ましたように、これが総論でなくて各論になってくれば、ますますそのことが重要になってくるんですね。

それで、今、この総論のところでもそういう問題を理解しながら、やはりこの問題については、我々としては理解していきたいというのが切実な願いなんです。ですから、これを話し合うというようなときには、そういう準備といいますか、資料の提示をぜひお願いしたい。

それから、先ほど、小宮委員が前回提案されましたことについても、私も実はそういうことが文書で資料として出されるのだと思っておりまして、そうでなくて口頭で返答なさったのですが、できたらこれもやはり紙面を出していただくと、さらによくわかるんですね。そういうことをお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

会長（新井明夫君） 今、3 番の島谷委員からご発言がありました。神屋敷委員に申し上げたことと通ずるんですが、総論とそれから各論に作業を分けて行って、総論は、施行者のほうからこれから先提案されるであろう各論の範囲内で議論を進める段階で、いろいろな考え方が出てこようかと思えます。

それが、最終的に総論に影響するような事案に立ち入ったと仮定した場合に、先般から、私、皆さん方にお諮りしておりますのは、これを採決をせず保留扱いにし、ここで定めようとしている細目の議論を並行して行おうと、こういう考え方で継続移行してきておるわけですから、今のご心配の点は、そういう点でフィードバックが適当であるというふうに、この委員会で決定したものについては、そういう道がまだ開かれておるということでご理解をいただきたいと思えます。

したがって、青木参事の方で答弁されたように、図面にあらわして、そういう難しい、神経を十分行き渡らせるような議論に際しては、具体的なものを提示しながら皆さんに議論していただくということでご理解をいただきたいと思えます。3 番、島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、会長のお話にありましたように、ここで話し合いをした、その事柄が、これは将来的にはおそらく各論でいろんな難しい問題が出てくるのであろうと想像します。

そのときに、今、会長がお話しなさったように、そこで話し合い、あるいは審議された事柄の内容が、この総論に触れるようなところになってきた場合、そこで今、フィードバックとおっしゃっていただいたんですが、そういうふうに元に戻してさらに考えを総論にまで持っていくということについては、大賛成です。これは大変重要なことだと思って、今のご提案には賛成したいと思っております。

会長（新井明夫君） よろしいですか、今の発言は。

3 番の島谷委員に申し上げますが、フィードバックと申し上げた前段がございますので、「この審議会においてフィードバックすることについて決定された場合」という前提条件がございますので、それはひとつ頭の中へ置いておいていただきたいと思えます。以上です。

ほかにございますか。8 番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） さっきの続きなんですけれども、わからないのは、セットバックとは限らないんですけれど、換地を定めないことができるということは、換地を定めるのと、定めない例が、羽ケ上なんかではあったのかどうか。

それから私道のところは、羽ケ上の場合には多分 3 分の 1 ぐらいの価格で清算金になっている形をとっていると思うんですけれども、そういう例はどこの私道も羽ケ上の場合と同じだったのか、とか、そういう具体的な例を知りたいということ。

それから、1 つ、セットバック部分の話なんですけれども、基準地積の減歩率で減歩が決まります。そのときに、セットバックの換地を定めないことができるというラインから、またさらに減歩をされるという形をとるのか、その辺のこともよくわからないんですけれど。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） まず、羽ケ上の場合ですが、これは私道、いわゆる開発された道路、羽ケ上には開発された道路がありました。そのところについては所有権は個人の方があるわけですが、当然、それについての道路の扱いの評価はされるわけですね。宅地としての、機能は道路ですから評価は下がりますが、そういうふうな形で評価されまして、換地を定めないかわりに清算金で対応するという形になります。

それで、いわゆるここで定めております私道の扱い、セットバックもそうですけれども、開発して私道をつくった道路におきましても、あくまでもその宅地を建築敷地として使用する場合には、建築基準法で、4 メートル以上の道路に 2 メートル以上接しなければならぬというふうな基準がございます。

ですから、セットバックした敷地は、建築基準法でも敷地面積に算入されないわけです。ですから、当然、算入されなければその分について、そのセットバック部分を加えて基準地積にするということは、いわゆる他の、一般的に、下がっ

てそこのところをもう道路として提供している方もおります。

そういうふうな公平性からいきましても、あくまでも法律にのっとって、その敷地を建築敷地として利用されているわけですから、やはりそこのところの基準地積は、あくまでもその範囲内の基準地積とすべきであります。

セットバック部分はまたセットバック部分で、当然そこのところにつきましてもは所有権があるわけです。ただ、そこのところにつきましてもは換地はされませんが、清算金で処理していくというふうな形に、通常の場合ですと、換地を設計していく上ではそういうような考え方に基づいて行っているのが一般的であります。以上です。

会長（新井明夫君） よろしいですか。ほかにございますか。8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 減歩のところがよくわからないんですけども、そうすると基準地積は、セットバック部分がもう登記されている場合は、その面積で計算されて、セットバックをマイナスされたところからその部分が引かれるかということなんですけど。結局、そういう人がすごく多いと思うんですね、この地域は。ですから、住民のほうからも質問が来ているんですけども、ほかの田畑とか空き地をやる場所とは違って、非常にそういう対象者は多いと思うんです。

ですから、すごくその辺は一般の住民がわかるように説明しないと、後で、何でこういうふうになったのかということになると思うんですけども、そこのところをもう少しわかりやすく言っていただきたいんですけど。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） まず、セットバックされている土地については、大きく分けて2つあります。1つは、いわゆる分筆をされてなくて、現況、セットバックしている宅地。それと、あくまでもセットバックした道路部分については分筆をして、そこのところは道路として、地目が宅地であっても分筆され、建築敷地としている。その2つの場合があると思います。

しかしながら、それぞれ1筆でやっている場合につきましても、換地を定めるときの基準は、その土地の利用状況が違いますので、いわゆる宅地に使っている、いわゆる建築敷地として使っている宅地と、それと、道路敷地として使っている宅地を区分けして、それで換地の地積を定めるというふうな形になります。

これにつきましては、例えば建物が建っていた場合にそういうふうな、いわゆるセットバックをしているというふうな形で、じゃあ、建物が建っていないところについては、農地等についてはセットバックをしてないわけです。隣が宅地がありまして建物が建っている。隣の敷地は当然、全く利用されてなかった場合には、セットバックがされてないわけです。

そうしますと、その、いわゆるそれぞれの宅地に対します道路の幅員が、おのずから違ってきます。住宅が建っているところにつきましても、最低4メートルというものが1つの基準になりますから、4メートルの幅員としての路線価が振られますし、そうでないところ、いわゆる2.7メートルとか、3.6メートルとか、いわゆる4メートル未満のところにつきましても、やはりそういうふうな狭隘な道路としての路線価が振られるというふうな形になってきます。

ですから、基準地積については、1筆の場合ですと、それぞれ土地の利用状況によってそれぞれ地積を出して、換地の定める地積になってくるというふうな形になります。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） 青木さんの説明というのは、路線価の話が入ってきたり、いろいろな話が入ってごっちゃになっちゃいます。私、ちょっと相当頭が悪いのか、よくわからないので、やはり住民の方から質問されたことを、私の口から説明が今のままでできないんです。

ですから次回までに、細目を決めるとかそうじゃなくて、ここのところを、特に換地を定めないことができるということの案件に関して、細かく説明を書きいただきたいと思います。はっきり言って、今のを聞いても全然わかりません。ですから、文章にして書いてきていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 文章というか、ここで言われている、3項に定めているところについての形は、文章にしてお出しいたしますが、基本的に、先ほど言いましたように、土地を利用している、建築敷地として利用している、いわゆる建築物をつくる場合の敷地は、先ほど言いましたように接道義務があります。

いくら個人の土地であっても、道路として提供し、いわゆる私道として提供している、それはあくまでも道路ですので、それは基本的には換地を定めなくていい考え方であるということでございます。

いずれにいたしましても、この項目につきましては、例示をとって図でお示したいと思います。

会長（新井明夫君） 次回に提案できますか。提出できますね。青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） はい、次回に提出いたします。

会長（新井明夫君） では、そのようにお願いします。
8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 続けてることなので、続けてやらせていただきたいんですけども、セットバックを与えなくなった場合、例えば私道とか、セットバック部分とか、新奥多摩街道のさっき言った部分とか、換地を定めないというふうに決まった場合には、減歩率というのに関係してくるのでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） そこは、基本的にはセットバックしているところは道路として提供しているわけですので、それぞれケース・バイ・ケースがありますが、基本的に減歩率に影響するか、個々の宅地がどのように影響してくるかというのは、今の状況ですと、それぞれの土地が接道している状況によって変わってくるというふうに考えております。

会長（新井明夫君） 8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） すみません。個々の問題じゃなくて、私が言ったのは約23%の減歩率というのは、与えなくていいところができるのだから、減歩率というのは下がるのでしょうか、トータル的なことで言えば。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 減歩率が下がるというよりは、基本的に今の事業計画の中で定めていますのは、いわゆる既存の宅地が、従前の宅地が、整理後、道路面積や公園等によって減少されるわけです。その減少された分が、皆さんの中で出していただく公共減歩率としてお出しいただくわけですので、基本的に減歩率が下がるということではなくて、現在あります宅地が、いわゆる事業計画でいきますと、22%少なくなった宅地で配分されるというふうな形です。

ですから、それにつきましては、現在持っています公共用地の地積のとり方等によっても若干変わってきますが、若干は影響があるかと思えますけれども、大きな影響はないというふうに考えております。

会長（新井明夫君） よろしいですか。8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） この質問は、住民の方から寄せられている中に、減歩率が変わる可能性があるというような説明が青木参事さんのほうからあって、その中でこういうようなことが例に挙げたのかもしれないんですけども、前回の第4回の審議会で。減歩を下げるということで市がどのような努力をしているかというようなことを、私のほうに住民の方が質問に来られたんです。

それで、その中で、例えばセットバックとかそういうところを換地を与えないことができるというところをたくさんつくっちゃって、与えなくていいんだから減歩率は下がるんだよというふうになっては困るのじゃないかというようなニュアンスもありましたので今聞いたんですけども、やはりこれもよくわからないので、さっきのに関連して文章化して、総合トータル的な減歩率にかかわってくるのか、この換地を定めないということができるということがかかわってくるのか、こないかを、また紙面で説明していただければと思います。すみません。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） わかりました。その辺も次回にお出しするようにしたいと思います。

会長（新井明夫君） ほかにございませんか。8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） まだ、結構こういう例は、前の羽ヶ上のことを例に挙げて、こういう場合はこうだったというように挙げて、言ってもらいたいというところが結構たくさんあります。

それから、いろんなところにおいて、それを具体例として、羽ヶ上ではこうだったというのを挙げていただきたいなということ、それをまた紙面で第8の第1項はこうだったとかいう形であらわしていただければと思います。

それから、換地の地積のところ、数式のところに入んですけども、ここで、住民の方からのご質問で、市のほうの勉強会のときにも言ったんですけども、AI、ai、それからEI、eiとか、bとか、yは、何の略語でしょうかというようなことなんです。

会長（新井明夫君） 2つありますね。施行者、青木参事に申し上げますが、羽ヶ上との比較。それから2つ目は、こ

れが単に1番、2番、3番でなくて、何かの頭文字かなにかかというご質問ですから。それを答弁願います。青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） まず1点、羽ケ上の例を挙げて。これからも換地基準の中で、いろいろ細目について定めなければならない項目があります。それにつきましては、他市の例とか羽ケ上の例をお示しして、お出ししたいと考えております。

それともう1つ。これにつきましては、それぞれ直接私もこの作成していると確認したわけではありませんが、これにつきましてはの頭文字を、それぞれの頭文字をとって行っているということでございますが、これにつきましては、それぞれこれにつきまして文章にした形でお示しをしたいと考えております。

あくまでも換地設計基準をとっていく中での記号でございますので、この換地基準案ではこういうふうな頭文字をとって定めてい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。8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） すみません。指数のことなんですけど、eiとaiの指数のことなんですけれども、ここの指数にあられる内容に関して、前回の審議会等で、例えば島地だとか傾斜地だとか、あと、面している道路の幅とか、そういうことが指数の中にあられてくるんだよというような説明があったんですけれども、例えば、これもご質問の中にあるんですけれども、路地なんかの静かで、うるさい公道やなにかに面していない場合の価値ということ、そういうものなんかはあらわせないのだろうか。ですから、このei、aiで、加味される価値と加味されない価値というのですか、そういうものをはっきり書いていただきたいと思うんですけれども。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） この指数につきましては、あくまでも評価基準に定めてこの数値が出ているというふうな形になります。そこで、区画整理の場合の評価基準でそれぞれの路線価が振られるわけですが、その路線価に対して、それぞれの持っている宅地の特性、そこで、それぞれの係数がかかってくるというふうな形になります。

これは、いずれにしてもその評価基準を定めることにはなりますが、その基準を定める定め方についての基本的な考え方につきましては、お示しをいたします。

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） その「土地評価基準」という言葉が今出てきたんですけれども、土地評価基準と換地設計基準案というのは、セットになっているというふうな本で勉強したんですね。

それで、結局、指数というのも、土地評価基準を見て、どういうところがどういう評価になっているとか、そういうのを勉強しないと、この式自体の意味が本当の意味でわからないということなんです、その土地評価基準というのを一緒に出して、「ここはこういうふうな計算になるんだよ」というふうなことはやっていただけるのでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これにつきましては、評価員の意見を聞いて定めることにはなりますので、定まった段階で皆さんにお示しをいたします。

会長（新井明夫君） そのようにお願いします。8番委員、よろしいですね。8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 評価員の意見を聞いて定めるということなんですけれども、一番最初か2番目の審議会のときに私が述べたんですが、評価員の議事録または評価員が評価員会というものをどういう内容でやっているかというのを、審議会のほうに報告していただきたいということを言ったのですが、この土地評価基準とか土地の評価とかいうのは、一体いつ出てくるのでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 基本的には、この基準案と並行しまして評価基準を定めていきたいわけですが、今現在、ここで換地設計基準を審議会に投げかけているところでございますので、これから評価員の方々に評価基準をお示しして、意見を聞いていくというふうな形です。

ですから、基本的には、本来ですとこの基準が定まった後に評価基準が定まるということでございますので、完全な形では、この換地設計基準と同時に評価基準が決まるというふうには、若干ずれがあるというふうには、今、スケジュールで考えております。以上です。

会長（新井明夫君） タイムラグがあるということの中で、時期を見て審議会に、評価員に諮る、あるいは諮っている内容について報告がいただけるという答弁ですが、よろしいですか。8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 本来はそういうような評価の仕方も一緒に、この指数の中に出てくるわけですから、きちっとそういうことも勉強しながらやっていかないといけないと思うので、本来は評価員も一緒になって、この換地設計基準(案)も勉強したり、土地評価基準も勉強したほうがいいのだと思うんですけども。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これは審議会委員の皆さんには審議会委員のお役目がありますし、評価員の方には評価員のお役目がございますので、それぞれの立場で、この区画整理事業は公平に、かつ適正に執行できるような形のところを決めていただくというふうな形だと思います。

それと、この計算式でございますが、あくまでもこういうふうな計算式に基づいて換地の地積が定まっていくという、1つの方程式というんでしょうか、そういうところでございます。それに対してのそれぞれの画地の指数はこういうふうな計算式で出される、算出されるんですというところが、先ほど申しましたが、それぞれの指数の出し方についての一般的な計算式はお出しするというところでございますので、それでこの式はご理解いただけるというふうに考えております。

会長（新井明夫君） よろしいですね。3番、島谷委員。

委員（島谷晴朗君） この間の勉強会で、この式の成り立ちについていろいろと疑問を提出しましたが、やはり分かりづらいですね。この式だけの問題でなくて、我々がよく理解し得るために、この間勉強会をやったんですが、でも、なかなか理解が我々、まあ、ほかの審議委員さんはどうか知りませんが、私にとっては、ちょっとこれ、理解が非常に難しい。现阶段でも、断然、マスターできていると思っておりません。

これを住民から質問されたときに、いわゆるこうこうこうで、こうありました、こういう説明でした、というような受け入れの、そういうことしか言えないわけですよ。だから、これをもう少し具体的に、こうこうこうで、こうなるんですよと、それで先はこうなるんですよという説明ですね、住民に対する説明とかそういったものを、我々審議委員に任せられるわけですか。そこのところがちょっと。

でなければ、もしもそうでなくて、そういう説明を聞きたいという人たちがいたとすれば、そこへよくわかっている人が来て説明をしてくれるというふうになるんでしょうかね。そこのところ、どうでしょうか。それをお尋ねします。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これにつきましても、島谷委員さんがおっしゃるとおり、私のほうとすれば、やはり説明の必要性、説明は十分していかなければいけないということは考えておりますので、できる限り、私のほうとしても説明いたします。また、審議委員さんとしても説明ができるような、例えば、先ほどからも言っていますけれども、羽ヶ上の事例等を取り上げて、こういう場合はこういうふうになりますと。

換地地積については、計算式ではこういうふうな形ですけども、以前も、まちなみでもそうですが、説明会のときの資料でも、「従前の敷地に対してこういうふうな道路があって、それが、区画整理後、こういうふうな道路になった場合の地積はこういうふうになります」というふうな、本当に大ざっぱな形でお示しをしております。

ですから、そういうふうになる過程のことをもう少し、より細かく現実……現実というのはなかなか難しいんですけども、他の事業等で、ある程度の参考、一般的な画地などを参考例としてお示しをしていきたいと思っております。

会長（新井明夫君） では、そのようにお願いします。

ほかのご質問ですか。3番、島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今の青木さんの、それは画一にそういうふうにするという、これをやらないと、仮に私のような者が説明して、「何だ違うじゃないか」と、そういうような、これは非常に困るわけですね。質問された方に変な迷惑をかけることになる。

ですから、そういうことが同じように、公平に、同一に、そして均等に、そういう説明が行き渡る、そういうようなやはり努力をしてもらう。これは非常に大切なことなんですよ。

何かというと、やはり分からないまま進むということじゃなくて、やはり納得してもらおうということが、これは第一前提ですから。だからそのところは、これから具体化していくときには、これはいろんな問題点が出てくる。羽ヶ上でも、それについて説明が足りなかったことによって、意見書が初期には非常にたくさん出ましたね。今でもまだ続けて何人かの人たちがやっていたらいいんですけども。

結局、それが決まってどんどん進行してしまうと、ああいうような結果になるということを実感、目の当たりにした場

合に、「あれ、何でもっとそのときにちゃんと聞いておかなかったか」とか、あるいは、現在、「市の職員の話をちゃんと文書でとっておけばよかった」とかという、そういうような話が出てくるわけですね、ま。これは、やはりそういうことの努力が、やはり行き渡っていなかったということではないかと私は思うわけね。

だから、そういうことをやはりしっかりとやって、そして、やはり第一前提としては納得させる、あるいは、よく理解してもらおうということをやらないと、これはもう、だめですね。そのことを、よく肝に銘じてほしいと思います。

会長（新井明夫君） ただいまの島谷委員さんのご意見は、施行者においても理解されておることと思います。そういうことで、事業が円滑に進むための対応について、会長のほうからも、よろしく願いを申し上げます。

ほかに。ここで、ご発言のない、ほかの委員さんのご発言もちょっと承りたいと思います。小宮委員。

委員（小宮國暉君） ちょっと換地設計基準のことについて、一等先から、私からの質問が取り上げられまして、やった件でございますが、ページ数は、これは3ページの第12の、項目で言うと3項目です。

「次の各号に掲げる宅地で、同上第6項の規定に該当するものについては、換地を定めないのである。」と、こういうふうに書いてあります。基本的に、この「換地を定めないのである」という文章、またはその認識なんですけど、定めることもできると、定めないのであると、どちらもこれは解釈できるというふうには私は認識してらっしゃいますよ。

そうしませんと、「定める」とか「定めないのである」とかと、ここでぶつちぎってしまいますと、非常に換地設計、または、これから権利者の方の理解を得るために、縛ってしまうことになる。要するに、事業を円滑に進めるには、その辺はフレキシブルに条文を考えておいたほうが良いというふうには私は理解しているんですよ。

だから、ここで「定める」とやっちゃいますと、いやあ、それは異論が出てくる。「定めないのである」とやっちゃいますと、これまた異論が出てくる。だから、「定めないのである」んですよ、こういうふうに書いておけば、例えば先ほどの私道、あるいはセットバック部分、これは、今回のこの区画整理事業ではこういうふうにしようじゃないかというふうな形になったときに、この条文が足を引っ張ることになっちゃうといけないうふうには私は理解してらっしゃいますよ。基準ですから。

かえって基準を決めることによって、こういうふうにしたいなど、施行者もそうだし、全員がこういうふうにしたいなと思ったときに、その基準が足を引っ張ってしまう。これがならないように定めるのが基準だと私は考えているんですよ。

ですから、「定めないのである」というふうに書けば、定めることもできるわけですね。どちらもできるような、いわゆるフレキシブルな考えでこの条文が成り立っているのじゃないかと。

おおむね、もちろんわかります。「定めないのである」というふうにやったのは、道路とかそういうことに関しては、どちらかという、先ほど青木参事が説明されているように、公共にもう、供しているんだから、換地の基準面積、地積には勘定しないようにしようじゃないかというふうな意向は、もう、99%伝わります。

しかし、その残りの1%か2%が残されておかないと円滑に進まないのが、こういった個々の権利の形態の、やはり事業の進め方において、非常に禍根を残す、あるいは円滑に進めることができない、そういうふうには私は理解していますので、この点、「定めることができます」ということに対しても、定めないのであるかというふうな認識では私は持ってないし、やはり皆さんも同様かというふうに思われますが、いかがでしょうか。そういった考え、条文の考えです。

会長（新井明夫君） 今、小宮委員からの発言に対しまして、施行者のこれは法的な解釈の問題もあろうと思いますが、その辺を含めてご答弁をいただきたいと思います。青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これにつきましては、基本的には土地区画整理法から来ておりまして、法律の条文も、やはり「定めないのである」というふうな言い回しになっております。

最近の区画整理事業ですと、やはり先ほど申しました、私道として使っている、私道がなければ、その土地がいわゆる建築の敷地として利用できない、それについては当然、当然と言ったらおかしいんですけども、やはりそのところについては換地を定めないのである。いわゆるこれは、区画整理によって新たに私道が公共の道路として生まれ変わる。

ですから、換地を定めないのであるという形で今現在進められているのが、どこの区画整理でも現状でございます。

ですから、こういうふうな道路につきましては、基本的には「定めないのである」というふうな条文ですが、市のほうとしては、基本的には、やはりそういうふうな私道につきましては、やはり換地を定めていかない方針で換地設計をしたいと考えております。

それはすべてということではなく、やはりこれは状況によって、確かにこの場合はどうなのかという、いわゆる不特定多数の利用されている道路なのか、個人だけがお使いになっている敷地なのか、また、この敷地が建築敷地として利用されているか。建築敷地として利用されていけば、当然、換地を定めなければなりませんけれども、建築敷地として利用されていない場合については、やはり換地を定めないのであることが望ましいというふうには考えております。

会長（新井明夫君） よろしいですか。小宮委員。

委員（小宮國暉君） まあ、市の施行者として今お考えになっている1つの案ですよ。案ですよ。それは理解できます。

ただ、条文上は「定めないのである」、じゃあ「定めないのである」と書いてしまったほうが市としてはいいわけですよ、

施行者としては、それはそうですね。「定めないことができる」なんていう、可能性を持たせるようなあいまいな文章でなく、定めないんだというふうに、解釈上ですか、定めないことができるんだからやっつけてしまおうというか、その選択は、例えば「定めない」「ゼロあるいは50%定める」んだと、「100%定める」んだというふうなパターンがいろいろありますね、さっきみたいな。

だから、そういうことを示しながら、この場合はゼロですよ、この場合は100%認めますよと、あとは3・7に分けるとか、いろいろあると思います。そういうことをこれからのご説明の中で、提示する中で説明していただければ助かりますね。

会長（新井明夫君） 助役。

助役（山本昭吉君） このところで今、議論がされておりますが、区画整理事業は、実際、換地作業していきますと、いろんな事例が出てまいります。ですから、今ここで予測ができない、予見ができないようなものもある、そういうことも心配されますので、これはそういうようなことから、基準ですので、あくまでも基準ですので、「定めないことができる」と。

「定めない……」としますと、換地を定めない、定めることもある。事業を進めていく中でいろんな土地の関係、権利がありますので、そういうことで、基準ですからこういうような表現をしているわけです。以上でございます。

委員（小宮國暉君） はい、わかりました。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。ほかにもございますか。ほかの委員さん、ございますか。ないようでございますので、8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今、市は、方向性としては定めない方向でいくというふうな青木さんのお話があって、山本助役さんのほうからは、またそれぞれのいろいろな事例が出てきて予測できないことがあるとおっしゃったところなんですけれども、大枠の基準として、換地設計基準（案）というものを、今回は全部おしなべていろいろなことを勉強して、研究して、それから最後に換地設計基準（案）をどうするかということになるんだからよかったですけれども、やはりその辺のことが大枠で、いろいろな事例ができてわけがわからない状態の中で、換地設計基準（案）なんたるものを決める必要があるのかと私は思っています。ほかの地区の事例なんかを見てみますと、もっと細かいところまでいろいろの中に入ったものも、時間をかけてやっているというところもあります。

それから、さっき、換地先を定めないことができるというので、もうほかの地区なんかでは半分の面積として渡すとか、そういういろんな事例があるわけなんです。で、私が非常に懸念していることというのは、「定めないことができる」ということというのは、大体、行政が決めると、羽ケ上の方なんかには聞くと「もう、定めないという方向になってしまうんだよ」というお話を聞いています。

ですから、先ほど私が言ったとおりに、羽ケ上でどういう場合に定め、どういう場合に定めなかったか、そういうことの検証からしていかなければいけないということを私は言ったんです。非常に危険なものを含むわけなんです。だから、その辺をよろしくお願ひしたいということ。

もう1つ。それから島谷委員さんの方から出たんですけれども、この換地設計基準の方を住民の方に説明してほしいということなんですけれども、これは案の段階でやっていただきたい。私のこれは切実な願ひなんですけれども。

今まで、羽村駅西口の区画整理事業は何が悪かったかといいますと、まず、区画整理法で縛られる。その前に実は施行規程で縛られているんですね。で、この換地設計基準（案）の話の中にも、「施行規程何条により」というふうに出てきていますね。今回の審議会を始める冒頭でも、「施行規程により」という言葉が出てきている。

そういうふうには縛られていくわけなんですけれども、そのときも、施行規程のときも、住民に提示してほしいということ、情報公開を、開示請求をしましたところ、意思形成過程であるということで、しませんということだったんですけれども、結局その中では非常に大事なことがいっぱい、縛りの中に入ってきている。換地のことに関しても、清算金に関しても、延滞利息に関しても、ものすごい住民の切実な生活の中にかかわることまで出てきていたんですね。

ですから、この換地設計基準（案）に関しても、住民に案の形でまず投げかけ、それで意見を聞いていただきたいと思ひます。

会長（新井明夫君） 今のはご意見ですね。

委員（神屋敷和子君） はい。

会長（新井明夫君） 施行者において、ただいまのご意見に何かございますか。さっきもお答えはあったと思うんですけれども、もしあれば、再度ご答弁をいただければいいと。参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これはやはり、審議会委員の皆さんに今審議していただいている最中ですので、その決まった段階で権利者の皆さんにはお話しをする。審議会委員の皆さんには審議会委員としてのお役目を果たされな

がら、いろいろな形でこの西口の区画整理事業に対して、これが円滑に事務を進めていく。また、これらの基準というものは適正かつ公正に進めていかなければならない大まかな基準でございますので、これについてはやはり審議会委員の皆さんに諮った上で、そして権利者の皆さんにはお示しをしていきたいというふうに考えております。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） まず、審議会委員の我々にこのことを諮るということはわかります。それで、「案」を取らない段階で住民の中に出していただきたいということなんです。だから、まずは我々が納得、理解する。その後、住民に「これでどうですか」ということで出す。これが順当だと思うんですけども、いかがでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これは、いずれにいたしましても、審議会委員の皆さんに意見をお聞きするというふうな形でございます。その中でどういうふうなご意見が出てくるか、今現在、審議中ですので何とも言えません。ですから、市といたしますと、その審議会委員の皆さんから出てくる意見、それらも当然踏まえた上で、これを最終的な形で決めなければならないというふうに考えております。

いずれにいたしましても、審議会委員の意見を聞いて定めるということになっておりますので、そういうふうな手続を踏んだ形で権利者の皆さんにはお示しをしたいと思います。

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） 結局は、「案」を取った段階で、住民には「こういうふうに決まりましたから説明します」ということに、青木さんの話だとそういうことですよ、そういうふうにしたいと言っているわけですよ。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） あくまでも、こういうふうな基準を定めるには1つのルールがありますので、そのルールにのっとった形で定める。それで権利者の皆さんにお示しするというふうな形です。

会長（新井明夫君） 8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） その前に、住民から意見を聞いたりしてはいけないという規則は何もないと思います。

それで、この区画整理というのは、普通の事業と違って、ほかのところに何かをつくるのじゃなくて、生の人間が生活しているところの土地を動かしたり減歩したりとか、そういう事業なんですよ。

ですから、行政手続法なんかの中の権利基準、行政手続法とはちょっと違うんですけど、権利基準に当たると思うんですよ、この換地設計基準（案）というのは。それで、不利益処分の可能性があるかもしれない事業で、行政手続法においては告知と聴聞が必要だということになっているんです。

それから、都市計画法の3条3項には、住民に知らせなければいけない、そういうふうに世の中が変わってきているんだということが、これは平成12年の、建設省でしょう、都市計画課のほうで出しているQ&Aの中に、「都市計画制度は極めて複雑で、一般の住民には理解することが困難だ」という批判も寄せられています。このため、今回の改正でいろいろ住民の参加の促進を位置づける、これらの住民参加を実効あらしめるよう、国および地方公共団体に対し住民への都市計画に関する知識の普及および情報の提供の責務を課す、ということが載っているんですね。

ですから、やはり決めてしまって、「こうなんだよ」という形で住民にお知らせするのじゃなくて、これが今までの区画整理の間違いだっただと思うんですよ。

この換地設計基準というのは、私が考えるに、区画整理法という手段を選ぶ前に説明すべきものだったと思います。今になってこういうことを言われても、例えばこの数式で、1.3倍になるから減歩することが正当化されるとか、さっき言った、セットバックの部分には換地先が与えられないかもしれないし、よくわからないんですけど、可能性が出てくるわけですよ。セットバック分とか私道の部分、皆が愛している路地、そういうものに換地先が与えられなくなるかもしれないという可能性が含まれているわけですよ。

そういうことを、まちづくり委員というのは知っていたのでしょうか。私はここで伺いたいんです。いつも、「これは、皆さんに選ばれたまちづくり委員の具申書をもとにつくっている」とおっしゃいますけれども、そこまでまちづくり委員は知っていたのでしょうか。手順が逆なんですよ。

会長（新井明夫君） 今、どちらなんです。 「案」を取る前に説明を求めるといってご質問がありましたね。あとは、この事業の本質にさかのぼる点についての議論であったわけです。

審議会としては、今、議題となっておりますのが基準案でございますから、この基準案を審議するということが、私ど

もの責務でございます。で、その成案がされる間に権利者の方に説明を願えないかと、今、そういう前段でのお話がありました。

これはいろんな、やはり熟慮して答えを出す事項であろうと私は思います。したがって、次回までに、今の前段のお話については、施行者において見解を整理して回答を願いたい。会長としてそのように、この問題については整理をさせていただきます。

ほかにございますか。

(「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、冒頭申し上げましたが、この換地設計基準(案)の取り扱いでございますけれども、大変くどくて恐縮ですが、再度お諮りしますが、この換地設計基準に基づいて、施行者が当面定めを必要とする細目の決定がされる見通しが得られる間は、換地設計基準(案)はひとまず保留扱いとします。

したがって、継続審査事項とすることについてご異議ございませんでしょうか。

(「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。ないようでございますので、本案につきましては、そのように取り扱いをすることに決定させていただきます。

次に、換地設計基準(案)に関係する細目について、一体どういう内容について今後審議が必要であり、また、どのような手順で今後進めていくかについて、おおむねの日程を含めて、施行者からご説明を願いたいと存じます。青木参事。

都市整備技術担当参事(青木次郎君) それでは、今の換地基準(案)に基づきます細目、取扱方針として1つ案を定めております項目ですが、それを今、事務局のほうから配付をさせていただきたいと思っております。

会長(新井明夫君) 資料を配付いたさせます。

[資料配付]

会長(新井明夫君) 青木参事。

都市整備技術担当参事(青木次郎君) それでは、今後、皆さんからご意見を伺いたい細目でございますが、換地基準(案)の取扱方針についてということで、資料をちょっと参考に見ていただきたいと思っておりますが、大きく分けまして3項目でございます。

まず1つが、申し出換地の取扱方針。

これは換地設計基準(案)の第8の第1項のただし書きに基づきます方針でございます。いわゆるここでは、事業計画の設計方針におきまして、「駅の周辺や幹線道路沿線に商業機能の集積を図り」というふうなことが明記されております。これらを実施していくために、申し出換地の取扱方針を定めて、換地設計をしていきたいというふうなことがございます。これがまず1つです。

2つ目でございますが、減歩緩和の取扱方針でございますが、これにつきましては、換地基準(案)の第9第2項の緩和の方針でございますが、これにつきましては、この条文では、これは計算式によって算出される換地地積でございますが、「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。」、この辺につきましては、いわゆる減歩率の上限を定めたいというふうなことでございます。

続きまして(2)でございますが、小規模画地の取扱方針。これにつきましては、換地設計基準(案)の第9第3項の緩和の方針でございますが、これにつきましては、条文では「小規模画地(従前の地積が小であり、原則として建築物等の敷地として利用されているもの)についての換地の地積は、前2項の規定にかかわらず、その利用状況等を勘案して減歩率を緩和して定めることができる。」というふうなことでございます。

これは、前回にもご説明いたしましたが、いわゆるノー減歩にする画地の地積を幾つにするかというふうなことを定める、いわゆる緩和の方針でございます。

続きまして、3点目が私道の取扱方針。

これにつきましては、先ほどから議論がありました換地設計基準(案)の第12第3項の取扱方針ということで、主に私道、それとか、また道路がいわゆる個人の敷地のところになっているとか、これらをどのように取り扱うか。

これにつきましては、基本的に換地するか、しないかというふうな形になるわけですが、それぞれ、先ほども申しましたが、現状の道路がこのような種類、いわゆる1号から4号までありますが、現状がこういうふうな道路になっていますというふうな形をお示しして、皆さんに、これは換地すべき、換地すべきではないというふうなところのご意見をお伺いするというふうな形で取扱方針を定めていきたいと考えております。

なお、これらの取扱方針につきましては、おおむね12月をめどに、この方針を定め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） 換地設計基準（案）に基づく細目について、3点について、今後、審議会に議論をお願いしたいと、こういう説明でございます。

本日のところは、その項目の提示を審議会として受けたという、こういう方針であるということでお話を受けたという形にしたいと思います。これに基づいて、今後、数値等細部について、それぞれ提案があるかと思いますが、この3件についてどういう順序で今後審議していくのか、そういった提案も含めまして、次回に具体的に示していただきたいということでございます。

願うことならば、本日、この3つの項目のうち、次回、どれを審議会に提案なさるのか、その辺までの見解はここで何っておきたいなということで、腹案がございましたら、発言願います。参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） まず1点目は、申し出換地の取り扱いの方針と、それと、先ほどから議論のありました私道の、これにつきましては、取扱方針までは求めておりませんが、私のほうから資料等をお出しして、皆さんにその資料をご配付していろいろご意見を伺いたいというふうに考えております。

会長（新井明夫君） 実際の議論は、そういう資料を目の前にして議論を深めるということが正しいのではないかというふうに思いますが、会長が今申し上げました方針で次回以降、対応したいと存じますが、ご異議ございませんか。1番、黒木委員。

会長代理（黒木中君） 方針にどうのこうのということじゃないんですけども、真ん中あたりの「減歩緩和の取扱方針」の(2)の「小規模画地の取扱方針」のその次なんですけど、「第9第3項の緩和方針」と書いてあって、次に「第9第2項の条文」と書いてありますけど、3号のミスプリントだと思うんですけど、よろしいですかね。

それから、3番の「私道の取扱方針」につきましても、「第12第3項」と書いてあるんですが、「第9第2項」のままになっていますので、この点がミスプリなのかどうかということと、もう1つ、ちょっとこれは解釈が私が違うのかもしれないんですけど、上のほうに戻りまして、2の「減歩緩和の取扱方針」と書いてありまして、「平均減歩率の上限」というふうに書いてあるんですが、この内容を見ますと、平均減歩率を勘案して減歩率の上限を定めるみたいな内容に思えるんですね。

ですから、題目は「平均減歩率の上限」というよりかは、個別の減歩率の上限というふうな意味合いなんではないでしょうか。そうではなくて、平均減歩率そのものの上限を決めるということなんではないでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 申しわけございませんでした。

まず1点目の、(2)の換地基準（案）の条文のところでございますが、これは「第9第3項」の誤りです。それと、3の「私道の取扱方針」の換地設計基準（案）の条文でございますが、これは「第12第3項」の条文というふうな形でご訂正をお願いしたいと思います。

それと、2点目でございますが、これは黒木委員がおっしゃるとおり、個別の減歩率の上限。私どもといたしますと、平均減歩率を勘案してというふうな形ですと、今までの定め方が平均減歩率の2倍とか、平均減歩率の1.5倍を上限として、というふうな形での最大減歩率を定めたことから、このような表現にいたしました。

意味合いは、それぞれ個々の減歩率の上限、いわゆる減歩率の上限は幾つというふうな形でここでは定めたいというふうな考え方を、その取扱方針を定めているというふうなことでございます。

会長（新井明夫君） 黒木委員、いいですか。

会長代理（黒木中君） はい、よろしいです。ありがとうございました。

会長（新井明夫君） 8番、神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 進め方の確認なんですけれども、先ほど換地設計基準（案）について、いろいろ事例や説明書がまた市のほうから出てくると思うんですけども、それに関しても、また、わからないことも出てくると思うんですけども、それも次回審議会で話していくということですよ。

それで、ずうっと最後の最後までいって、換地設計基準（案）を審議委員のほうでこれで妥当だろうということになった段階で、住民のほうに見せるかどうかはそのところで決定するというようなことですか。

会長（新井明夫君） 8番、神屋敷委員から、住民への開示後段の分は、次回、扱いについて施行者のほうから説明を

求めておりますので、それによります。

それから、前段のほうは何か答えがありますか。

では、会長のほうから申し上げますが、この第5回で宿題となった点については、今後の会議もそうしてまいりたいと思いますが、会議の前段で施行者のほうから示していただいて、それをまず優先させる、こういう段取りでいきたいと思っております。で、中身によって、後ほど議題が出てきて、それに関連する事項については、そここのところの交通整理は若干必要となってくると思いますが、基本的には冒頭申し上げましたような方向で運営していきたいというふうに考えております。

ほかにございますか。

(「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、ただいまお手元にお配りした項目について、次回以降、具体的な数値等を施行者のほうから示していただいて、それらの審議に入っていきたいというふうに考えております。

したがいまして、換地設計基準(案)は、先ほども申し上げましたが、継続審査と決定して、この案についてはここで終了したいと存じます。

3番、島谷委員。

委員(島谷晴朗君) 資料を、やはり前もって配付してほしいんですね。そのことをお願いします。

会長(新井明夫君) 今、事前送付について島谷委員から発言がございましたが、これは可能な限り、できるだけ早く委員のもとにご送付を願いたいと思っております。

それでは、会議の冒頭申し上げました、羽村駅西口区画整理反対の会世話人から審議会会長の私宛てに提出されております、申し入れ書(第2回)の件について、前回、施行者に対して会長から法的な見解を求めると、その結果によってこの扱いを決めていきたいというふうに発言したところでございますが、用意ができておりますでしょうか。

中野部長、説明をお願いします。

都市整備担当部長(中野祐司君) それでは、審議会会長に提出されております、申し入れ書の取り扱い、これにつきまして市の見解を述べさせていただきます。

土地区画整理審議会は、施行地区内の権利者の意見が事業に反映され、公正に執行されるよう設置したものであり、その主たる権限は土地区画整理法に規定されており、換地計画、仮換地の指定および減価補償金の交付に関する事項等について、意見を述べたり同意を与えたりすることです。そして、審議会の招集権者は市長で、招集権者が付議しない事項について、審議会が審議し主体的に建議することもできないものとされております。

そこで、羽村駅西口区画整理反対の会世話人から審議会会長宛てに提出された、申し入れ書(第2回)、この取り扱いについてであります。招集権者が審議会に付議していない事項であることから、審議会において、みずからの判断で審議・決定することはできないものと考えます。

以上、申し入れ書(第2回)についての市の見解といたします。以上です。

会長(新井明夫君) 以上です。何か見解に対してご質問ございますでしょうか。8番、神屋敷委員。

委員(神屋敷和子君) ということは、市長宛てに出せばよろしいということですか。

会長(新井明夫君) そのように、今、ご説明がございましたね。市長宛てというか、施行者、代表者、羽村市長ということ。

委員(神屋敷和子君) 文書を施行者宛てに出せばよいと。それでその内容は、今回の第2回のような内容も審議される可能性は出てくるということですね。

会長(新井明夫君) 中野部長。

都市整備担当部長(中野祐司君) 施行者宛てに出されましたら、それにつきましてはそれぞれ文書管理規程に基づきまして事務処理をするわけでございますが、その中で、当然、市長の権限に属することは市長が回答すべきものがあると思っております。

ただ、今回、このような申し入れ書につきましては、審議会の権限に入っているような、そのような範疇のものもありますので、その辺の取り扱いにつきましては考えなくてはいけないんですが、市としては、審議会の意見の必要がある部分については、審議会からご意見を伺ってそれで回答をする、そんなようなことで考えております。

会長（新井明夫君） 以上のような内容でございます。

言ってみれば、附属機関が独立した機関ではないということが1つあります。で、区画整理の施行にあたって権利者の意向というのは非常に重要でございますから、それらの、これは反対の会にとどまらず、いろんな権利者がいろんな意見をお持ちだと思います。それは、ここにご出席の、選挙で選ばれた審議委員さんに対してなされる場合、それから、あとは施行者になされる場合、いろんなケースがあろうかと思えます。

いずれにしても、もろもろのご要望については、窓口は施行者たる羽村市長さん宛てにお願いをして、その中でどうしても審議会の意見を聞かないと答えができないというものについては、本来ならば、施行規程の中に法律で定める以外の事項についても審議会に諮問できるという項目があれば、施行規程に基づいて審議会の意見を求めるということが可能だと思いますが、特にこの西口についてはそういう条文がございません。

しかしながら、施行者から、この委員会会長宛てにこれを審議してくれという申し出があった場合には、これを審議したいということで、きょう、あらかじめ審議委員さんのご同意をいただいておりますというふうに思っています。

これがまた逆に、逆手にとって、施行規程にない事項を審議会が審議したということで法律で争った場合に、その決着がどうなるか非常に疑問な点がございまして、いずれにしても、皆さんのご同意をいただいて、どうしても審議委員の意見が必要であるという、その申し出については、施行者のほうから「その他」の議案として出してもらう、こういうことでご了承をぜひいただきたいと思えます。よろしゅうございますか。

（「はい、結構でございます」と呼ぶ者あり）

会長（新井明夫君） ありがとうございます。次回以降、そのように扱わせていただきます。

なお、2回の申し入れ書が審議会会長宛てに出しておりますのは、施行者並びに事務局において、出された会の代表の方とお話し合いをしていただいて、宛て先を変更するのか、あるいは見なして市長に出したものであるということでご理解いただけるのか、そういう調整はぜひ後ほど、していただきたいというふうに思っています。

いろいろ議論をいただきました。次回以降、正念場を迎えてくるのだらうというふうに思いますが、ほかにご意見、ご質問がもうないと思っておりますので、ここで会議を閉じさせていただきたいと思っておりますが、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、最後に施行者、市長さんから一言、ごあいさつはよろしゅうございますか。

市長（並木心君） 結構でございます。よろしくどうぞ。

会長（新井明夫君） それから、閉会する前に次回の日程についてお諮りを申し上げたいと存じます。事務局。

区画整理課長（羽村福寿君） 次回、第6回の審議会の日程でございますけれども、事前に確認をさせていただきますして、10月27日の水曜日を予定したいと考えておりますので、よろしく願いいたします。以上です。

会長（新井明夫君） 次回の審議会は、10月27日、水曜日を予定しております。よろしく願いいたします。

本日は、大変お忙しい中、全員の委員のご出席をいただきまして、所定の議案について審査を終了いたしました。ご協力ありがとうございました。

これをもって、第5回羽村駅西口土地区画整理審議会の会議を閉じさせていただきます。