

第1期第6回 羽村市土地区画整理審議会 議事録

1 日時	平成16年10月27日(水曜日) 午後2時00分～午後4時55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	【資料1】他地区の私道取扱い、【資料2】換地設計基準比較、【資料3】私道の換地を定めないことによる減歩率への影響について、【資料3-2】「私道の換地を定めないことによる減歩率への影響について」の追加資料、【資料4】換地地積の算出式の代数について、【議案1-2】私道取扱い方針(案)、【議案1-3】申し出換地取扱い方針(案)、【参考】羽村駅西口土地区画整理事業道路分類図

会長(新井明夫君) 皆さん、こんにちは。ただいまから第6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。

区画整理課長(羽村福寿君) 本審議会の委員の定数につきましては、施行規程で10名と定められております。また、議事運営規則では、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。現在の委員の出席者は、10名でありますので、会議が成立していることをご報告させていただきます。

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9番の島田委員と、議席番号1番の黒木委員をお願いいたします。

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条に基づき傍聴者は、現在7名でございます。

初めに、議事に入ります前に、前回の審議会において8番・神屋敷委員さんのご質問のうち、「換地設計基準案の段階での公開の件」「換地を定めない宅地があった場合、減歩率はどのように変化するのか」「換地地積の計算式の代数および他地区の私道取扱い」これにつきまして、今回、答弁をすることになっておりますので、部長、参事の順に発言を許可いたします。中野部長。

都市整備担当部長(中野祐司君) 第5回の審議会におきまして、換地設計基準案につきまして、案の段階で住民等にお知らせをしてほしいという、そのような意見がございまして、会長から、次回の審議会で見解を示してほしい、このような求めがございました。そこで、このことにつきまして市の見解を申し上げます。

換地設計基準案につきましては、既に市政情報として開示をございまして、その概要につきましては、10月18日付の「まちなみ」第9号で関係権利者等にお知らせをしたところでございます。また、詳しい説明につきましては、西口の個別説明事務所で行っていることを、併せてお知らせをさせていただきます。

さらに、11月4日から12月17日までの間で、事業施行区域を19に分けて、関係権利者等の方々から意見を聞く会の開催を予定してございます。この中で、換地設計基準案に関することにつきましては、審議会でのこれまでの審議経過等を説明し、意見や要望を聞いてまいる考えであります。

なお、本事業に関し審議会に提出いたしました審議関係の資料につきましては、羽村市個人情報保護条例で規定する個人情報、および羽村市情報公開条例に規定する不開示情報を除き、開示していく考えであります。

そこで、開示の時期につきましては、審議会に議題・審議事項として提出した日以後とする考えでございます。以上でございます。

会長(新井明夫君) 参事。

都市整備技術担当参事(青木次郎君) それでは、お手元にご配付してあります資料に基づきまして、ご説明をさせていただきたいと思っております。順序がちょっと、会長のほうからお話ししました順序とは変わってまいります、ご説明させていただきます。

会長（新井明夫君） 暫時休憩にいたします。資料の整理を事務局においてお願いします。

午後 2 時 10 分 休憩

午後 2 時 19 分 再開

会長（新井明夫君） それでは再開いたします。青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） それではご説明させていただきます。

まず、右にあります資料 1「他地区の私道取扱い」がお手元に行っているかと思えますけれども、この取り扱いの内容につきましては、羽ケ上地区の換地基準と、それと武蔵村山市で現在行われております武蔵村山市の土地区画整理地区の換地基準、これらを記載したものでございます。

羽ケ上地区につきましては、この換地を定めないことができることにつきましては、4 項目ございます。

1 項目が、道路法に規定している道路の用に供している宅地。

2 項目が、登記簿の地目欄に公共施設を表示した地目が記載されている宅地で、現に公共の用に供しているもの。

3 項目に、公共の用に供している宅地またはその部分で街路の築造または舗装等工事を地方公共団体が施行したもの。

4 項目といたしまして、公衆の通行に供している宅地またはその部分で建築基準法第 42 条第 1 項 5 号により道路の指定を受けたもの。いわゆる道路位置指定というものでございますが、これらにつきましては換地を定めないということができるということでございまして、羽ケ上地区では、その下に表がございまして、換地を定めなかった宅地が、面積では 1,925 平方メートルあります。筆数では 22 筆。

この場所が、お手元の、次にありますこちらの図面になっておりまして、こちらでは、今 1 項目から 4 項目で記載した表現にはなっておりませんが、地目上の表現をさせていただいております。

まず、ピンクで塗っているのは、地目が公衆用道路になっているところ、それと茶色で塗られているのが、いわゆる地目が畑だったところ。それと、ブルーのところは地目が宅地であったところ。それと、一部、右端にあります。これは鉄道用地になっているところ。この箇所につきましては、換地を定めなかったというものでございます。

現実的に見ていただくために、お手元に羽ケ上の竣功パンフレットを一緒にご配付してありますが、そここのところの 9 ページに現状の写真が載っております。

当時、これは昭和 56 年の 10 月に撮影したものでございますが、このような状況になっていたということでございます。

ここで、お示しをいたしましたところについては換地を定めなかったということでございます。

2 番目でございますが、2 点目の武蔵村山のこの換地基準につきましては、やはりほぼ同じ項目が記載してありますが、1 項目から 4 項目までありまして、この中に、具体的に 4 の中で、建築基準法第 42 条第 2 項に掲げる特定行政庁の指定したもの。いわゆるセットバック部分については換地を定めないとしているということで、現在、ここではこれから事業が進んでいくところでございますが、このような形でセットバック部分については換地を定めないと基準を定めているということでございます。

先ほど、申し忘れましたが、羽ケ上の地区につきましては、このようなことから、42 条 2 項のセットバック部分については換地を定めたというふうなことでございます。

続きまして資料 2 でございますが、この資料 2 につきましては、他地区の私道取扱いに絡んで、全般的な換地設計基準の比較表という形で皆さんにご配付させていただきました。羽村駅の西口が一番左にありまして、その次に羽ケ上地区、その次が箱根ヶ崎駅西地区、そして武蔵村山市の都市核地区です。この 4 つの換地設計基準を記載したものでございます。

ここで、それぞれ見ていただくとおわかりになると思いますが、基準でございますので、大きくは変わっておりません。ただ、3 ページ目になりますが、「換地の地積」という欄がございまして、換地の地積では、計算式は各 4 地区とも同じでございますが、2 項目めが若干違ってございます。

ちなみに、一番右端にあります、(2) であります武蔵村山のところでございますが、この 2 項目めでは、平均減歩率 24.97 の 2 倍を超えることとなっている画地、これが生じた場合には 2 倍を超えないように換地を定めることができるというふうな規定がございまして。

羽ケ上地区では、「平均減歩率を勘案して」というふうな文言になっておりまして、実際、実施した上では 1.5 倍にしたということでございます。

続きまして 4 枚目でございますが、4 枚目の中央、これは先ほどの道路に絡んでくるところでございますが、「法第 95 条の規定に基づく措置」ということで、すべて 4 つございますが、西地区の定めは武蔵村山市が定めた内容とほぼ同じということでございます。

これにつきましては、羽ケ上地区、また箱根ヶ崎、特に羽ケ上地区ですと事業認可が昭和 57 年ということで、かなり前だということで、いわゆるセットバック部分の規定も厳密に行われてなかったという経緯もあります。

こういうことから、その点についてはまだ詳細に明記されてなかったと考えます。

その後、現段階では、武蔵村山市のように、平成 13 年に事業認可がなされたところについては具体的に挙げているというところでございます。

それでは、続きまして資料 3 でございますが、「私道の換地を定めないことによる減歩率の影響について」ということで、これにつきましては 3 枚、それと、きょう新たに追加資料でご配付させていただきました 3-2 がございまして、この 4

枚の資料に基づきまして、ご説明をさせていただきたいと思っております。

まず、1枚目に書いてありますものは、これは一番上に「事業計画上の減歩率計算表は、下記の表となっております。」ということで、整理前の宅地の地積 338,120 です。それとその右側が、これが同更正地積。これは測量増、いわゆる縄伸び分等を加えたものが 364,037 平方メートルというふうな形になっております。

その次が、整理後の宅地の地積でございますが、保留地を含めた宅地、これが、281,705 平方メートル。小数点以下は省略させていただきますが。それで、保留地を除いた宅地地積でございますが、280,705 平方メートル。

次に、差引減歩地積でございますが、公共減歩の地積が 82,331 平方メートル、公共保留地を合算した減歩地積が 83,331 平方メートルということで、減歩率でございますが、公共減歩率ですが、これが 22.62、そして公共保留地合算減歩率が 22.89 というふうな形になっております。

下の括弧書きがございますが、これは、下に※であります。施行者が先行取得をした用地を従前の公共用地に加算することによって、減歩率の低減を図ったような形がこのようになっています。この事業計画ですと、公共減歩率が 21.99、そして公共保留地を合算した減歩率が 22.27 というふうな形になっております。

ここにあります「減歩とは、区画整理では、道路や公園などの公共施設を整備するために必要となる土地を、地区内の皆さんから出し合っていただきます。この出し合っていただくことを『減歩』といいます。」

この計算式でございますが、(2)更正した地積、いわゆる縄伸びも足した分ですが、それから保留地を含めた宅地、これを引きますと(5)が出ます。これが公共減歩地積になりまして、そして(2)から(4)を引いたものが公共保留地を合算した減歩地積。それで「減歩率とは減歩の面積と整理前の宅地の面積の割合です。」ということでございます。いわゆる(5)÷(2)が減歩率になるということでございます。

ということは、いわゆる公共減歩の地積と整理前の宅地の割合というふうな形になります。

その下には、「更正地積は整理前宅地地積に測量増を加減したものです。」ということで、現在は縄伸びを足してこういうふうな数値になっているということでございます。

整理後の宅地は、地区面積から整理後の公共用地、いわゆる公共用地というのは道路とか公園、緑地の面積を除いた面積です。

(3)は、保留地を含めた整理後の宅地、(4)は保留地を除いた整理後の宅地でございます。

この表の中の数字は、土地の種目別施行前後対照表に集計されている数字であり、事業計画でそのように記載されているものでございます。これは、皆さんのお手元に行っています事業計画書を参照していただければと思います。

整理前の宅地(1)が整理前宅地地積で、(1)に測量増を加えた(2)の更正地積。保留地と整理後宅地を加えた地積が、先ほど言いましたが、保留地を含めた宅地地積です。

「上記より、減歩率の計算にかかわる、(1)から(4)の面積は、集計により求められており、私道の換地を定めないことによる、事業計画上の減歩率は変わることはありません。」ということでございます。公衆用道路等については、この宅地地積にカウントされているところから、そういうふうなことになっております。

それで、2枚目で「しかし」というふうになりまして、しかし、見かけの減歩率、実際、個々の形は変わってきますよというふうなことでございますが、これは左にありますように、区画整理前後の面積模式図でお示ししてありますが、これは面積とかそういう数字の割合で示してありますが、整理前、黒い点で色がついているところが、これがいわゆる整理前の宅地の地積。左側にあります、公共用地が 60。それで宅地の中に含まれます、いわゆる私道分が 13 あります。これを、整理後、宅地が 281 になる。

いわゆる整理前の宅地の面積は 325 と測量増の 26 と私道の 13、全部で 364 ありました。それが、整理後 281 になるということでございます。そうしますと、減歩地積が 83 になりまして、減歩率は $83 \div 364$ というところで 0.2280、22.8%の減歩率になる。これは先ほどお示ししておりました事業計画上にほぼ近い形での数値でございます。

今回これでは、私道分を換地を定めなかった場合、その下にありますが、私道を換地しない場合の換地の減歩率ということで、これは整理前の地積が、今度、私道分の 13 が計算上はなくなってきました、325 と 26 で 351。それで、整理後の宅地の面積は変わりません。このことから、いわゆる分母のほうが大きくなりますので、減歩率が 0.199、19.9%になるということでございます。

それで、この換地すべき面積が変わりますので、個々の方の換地の減歩率の計算は、次のようになるということでございます。

これで、3枚目がございますが、3枚目と4枚目をあわせてご説明させていただきますが、4枚目の今回追加した資料と両方見ながらご説明させていただきますが、まず、個々の宅地でございますが、個々の宅地につきましては、現在、3枚目の図面のように、私道を含む宅地、ちなみに 80 が宅地利用している地積、そして私道として利用されている地積を 20 とした場合、先ほど、換地を定めなかった場合の減歩率が 19.9%でございますので、いわゆる換地を与える地積が 64 となります。そうしますと、減歩の地積が 36 というふうな形になるということでございます。

それでは、私道分を換地を定めた場合はということになりますと、この場合ですと、減歩率は、先ほど事業計画上の減歩率ということで 22.8%でありますので、この場合、宅地利用の分の 80 に、22.8%、 $1 - 0.228$ の減歩率で出しますと、61.8 となります。それで私道部分でございますが、私道部分につきましては、ここでは私道部分の換地の地積は、評価を仮に 30%と想定すると、換地を与える面積が $20 \times (1 - 0.228) \times 0.3$ というところで 4.6 というふうな形になりまして、換地の合計が 66.4 となるというふうな形になります。そうしますと、換地地積が 66.4、減歩地積が 33.6 というふうな形になります。

このことから、4枚目の一番下にありますが、「私道部分の換地を定めない場合と換地を定める場合とが私道を存しない宅地へ与える影響について」ということで、「換地を定めない場合の減歩率が19.9%で、換地を定める場合の減歩率が22.8%であり、このことから私道を存しない宅地の換地地積は、換地を定めない場合のほうが大きくなります。」というふうな形になります。

いわゆる平均的に、私道を持ってない方の分が地積がふえると。その分、私道を持っていた方の分が、実際、減歩が高くなるというふうなことで、このような形になります。

私道の換地を定めないことによる減歩率の影響についての説明とさせていただきます。

続きまして資料4でございますが、「換地地積の算出式の代数について」ということでございます。

これは、こちらに記載したとおりでございます。Eはestateで、財産とか地所、所有地、所有権、これらのイニシャルをとったということでございます。

Aはareaで、面積とか領域、そのような頭文字をとったということでございます。

dですが、これはdecreaseで減少とか減少量、こういうふうなイニシャルをとってございます。

yでございますが、増進率で、これは変数符号ということで、yを使っております。

それとiでございますが、これは箇所を示す符号というふうな形で書いてありますが、これにつきましては、実際、換地の地積を計算する場合、原則は各筆ごとに換地計算をするわけでございますが、現実に土地利用状況が異なっている場合があります。いわゆる1筆であっても、どなたか第三者に借地権があるとか、または道路であるとか、そのような形で1筆であっても土地利用状況が変わってきます。その際に、いわゆる宅地として利用しているところと、そうでないところ、または何カ所かありますが、そういうふうな箇所を示す符号ということでございます。

以上で説明を終わらせていただきます。

会長（新井明夫君） 今、前回の8番・神屋敷委員さんからございました質問に対しましての答弁が行われたわけでございます。

4点の答弁であったわけでございますが、この中で、一番最初の説明「他地区の私道取扱い」、これにつきましては、今後、私道の扱いについての議論があるわけでございますから、その討議の際の参考ということで、これに対するご質問も、もしございましたら、その場でやっていただきたいというふうに思います。

したがって、残りの3点、すなわち「公開の件」と、それから「換地を定めない宅地があった場合、減歩率はどのように変化するのか」。もう1点、「換地地積の計算式の代数」。これにつきましてご質問がございましたら、今の答弁に対しての質問を許可いたします。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 先ほどの市の説明によりますと、換地設計基準案を皆さんにお示しするということですよ。それで、今度やる「まちなみ」9号の意見を聴く会というのが11月4日から12月17日にあるんですけども、そこで提示、こういうふうな案で、こんな審議の今継続中ですよ、という説明をするということですよ。それはよろしいでしょうか。

会長（新井明夫君） 中野部長。

都市整備担当部長（中野祐司君） そのとおりでございます。ただ、市政情報として既に全体は開示しておりますが、権利者の皆さん方には、基準案のすべて、そういうことではなくて、「まちなみ」のほうでは概要をお示しし、概要の中では基準案に書かれている事項がわかりやすく、要領よくという形でもってご説明してございます。

それで、具体的にまだ今回の、19回にわたって開催されます「意見を聴く会」の中では、どのような形でもっていくのがよろしいかどうかという、そこまでは最終的には煮詰めてございませんが、余りここに細かいところまでご説明しても、なかなかその場での理解は難しいんじゃないかなというふうにも感じております。

ただ、審議会の中でご審議いただいたいろんなご意見等につきましては、意見を聴く会の中で、こういうようなご意見等がございましたとか、何か等についてお話しする中で、権利者等の皆さんにわかりやすく、また理解されやすいような形でご説明をし、そういうところから出ました意見等を、今後、この基準案を定めるにあたっての参考にしていきたいと考えております。以上でございます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今、中野部長さんがおっしゃったとおり、まだまだ審議委員自身が、この換地設計基準案に対して分からない部分が大変多いので、逆に、今のままのままを、「こういう例があるんだよ」って出ただけで、「もう、皆さんには見せました」という形で通されるようなことがあっても困りますので、審議会としては、こういう審議をして、こういうところに疑問がいっぱい出ています、というような、中間報告みたいな形で皆さんにお示ししていただきたいと思います。こういう疑問が非常に出てくるというようなことを書いていただきたいと思います。

それで、この「まちなみ」のところで出ている、意見を聴く会でそういう換地設計基準案のことをやるというお話なんですけれども、この「まちなみ」に関しては、会長さんとか副会長さんにはお渡ししてありますでしょうか。

会長（新井明夫君） 事務局。

区画整理課長（羽村福寿君） お渡ししてございます。以上です。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） それで、非常に私はこの「まちなみ」を見て矛盾をすごく感じたことがあるんですけども、ここでいろいろな会のほうから羽村市が話を聞いたりして、街路計画を変更する場合には、権利者の意向を十分反映したものとする。駅前周辺については商店主の意向や要望を反映したものとする。今後においては、地域の方々の意見を十分に聞く機会を設けていく、というふうな、この事業の根幹にかかわるようなお話もここに載っているわけなんです。

それで、聞く意見というのは、多分、地区計画や用途地域、駅前のことというのを聞くのだと思うんですけども、用途地域や地区計画の説明会や意見を聞く会はもう何回も羽村市がやっていて、会員さんのほうでとったそのときの皆さんの意見がここにまとめられています。その意見を見ると、かなり、やはり今の計画に対する意見が多くて、このまま計画をという意見は非常に少ないんです。

それで、私が今、非常に矛盾を感じるというのは、セットバック部分を換地先を与えないというような話がここで出ている。それは非常に大変なことでありまして、余り類を見ない過酷なものとなるわけで、そのセットバック部分をあげないで今のままの位置にいるならいいんですけども、セットバック部分のところをあげないで基盤の目の地域にまた減歩されて当てはめられていったときには、もう今の家が入らなくなったりして、家を建て替えたりとか、高層化して密集するというシミュレーションが出てくる、私の頭の中にはそういうものが出てくるんですね。

きちっとした、まちづくりに関しての皆さんの意見を聞くということをはっきりしない限り、私は、換地先を与えない部分ができるだの、申し出換地のことなんかを、この審議会で話し合うこと自体に矛盾を感じます。

ちょっと、先ほど市のほうで、このときに換地設計基準案がこういうふうに審議されていますよと、今、問題点はこういうことが挙げられて、審議の途中ですよ、という形で報告するというようなことだったんですけども、ここにそういうふうを書いてありますよね。

ですけども、そここのところの、非常に私の頭の中でリンクするのが難しいというか、一番最初の島谷委員さんからの、用途地域、地区計画、このまちをどうするかということとこの換地というものの関係が分からない、ということに来るんだと思うんですけども、その辺を私、もう一度どうしても説明を聞きたいんですが。以上です。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員に申し上げますが、先ほど、「換地を定めない宅地があった場合、減歩率はどうに変化するか」、それから「換地設計基準案の段階での公開の件」ということであったわけです。

今のご質問は、いわゆる公開をする段階で、この審議会においてどういう問題があったのか、それを権利者の説明会の中で明らかにして、問題点に対する当局の見解を述べるべきだということであろうと思うんです。

極めて総論的というか、これは非常に大事な論点でございますけれども、本日は前回の質問に対する答弁ということで限定しておりますので、いずれかの機会を設けて、今の点については議論の場をつくりたいと思いますが、それはそれとして、1回だけ、今のご質問に対して、できましたら施行者のほうで答弁をいただいておりますというふうに思います。中野部長。

都市整備担当部長（中野祐司君） 換地設計基準案を、今後、開催予定の説明会の中で説明していくという関係でございますが、これにつきましては、先ほどご説明いたしましたが、問題点等につきましてはその中でお話しをしていくということではなくて、「現在の審議会の中でどのような審議がなされている」、場合によっては「このようなことが審議会の中では意見として出されております」とか、その辺のところまでは触れたいと思いますが、施行者としては、ただいまいろいろの形でもって審議されていることは、問題点ということでは認識をしてございません。以上です。

会長（新井明夫君） この3つの答弁に対してほかに質問ございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 換地設計基準案をどういうふうに説明会で説明するかというのを聞いたのではなくて、ちょっと教えてほしいんですけども、用途地域の決定とか、地区計画とか、換地というのがどういうふうな形で関係していつて、どう決まっていくかというのが分からないということなんですけど。

会長（新井明夫君） 今、ご質問の件は、再三申し上げますけれども、前回お約束した質問に対する答弁があって、それに対する質疑でございますから、大事な視点でございますけれども、この場では今、中野部長の発言を許したわけですが、この場ではいかがかと思えます。

したがって、いずれかの場所で、今のは根幹に関する問題でございますから、施行者のほうにおいてしっかりした見解を整理して、お話しをしていく場、時間をつくりたいと、こういうふうに考えております。

3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、神屋敷委員のほうの発問に対して、関連して質問させていただきますが、意見を聞く会で、用途地域、それから地区計画、そういうことに対して意見を聞く会をブロックごとに行いましたね。その意見についても、どういうふうになったのか、それがどういうふうに反映されるのか、そういったことが、聞くだけであって、どういうふうになっているのかということの後のほう、聞いた後のこと、これについてはさっぱり分からない。

そこへもってきて、こういう換地設計基準案だとか、それから今の私道の問題だとか、そういうことがどんどん先に出てくるわけですよ。これは審議委員にとっても、何だか市が市民に対してやっている説明会だとかそういったものと、それから、審議会でどんどん、どんどん先へ進んでいってしまう、こういうギャップを非常に「どうなっているんだ」と、そういうギャップを感じますね、私自身も。

だから、1つ1つそういうことのけじめをつけてから先へ進んでもらったほうがわかりやすい。

それで、先ほど神屋敷委員が言われた、いわゆるこの換地設計基準とそれから用途地域と、それから地区計画、これは並行してやれるんだというような話が、前に青木参事からありました。

でも、そうではなくて、この用途地域については都計審の認可が必要でしょう。それにあわせてやるとすれば、用途地域の中身がよくわかっていないと、どういうふうに変更するかという、それがわかっていないと、まち全体の像が浮かんでこないんじゃないんですか。そして換地設計基準があって、というふうには私は思うんですけどね。

そういう段取りというのが非常にこう、まあ急いで先へ先へと進みたいんですけど、そういうものじゃないと僕は思う。住民にやはりある程度、時間的余裕を与えないとだめですよ。我々審議委員にも。そう思っています。以上。

会長（新井明夫君） はい、ご意見でございますね。

委員（島谷晴朗君） はい。

会長（新井明夫君） それでは、先ほど申し上げましたように、前回の神屋敷委員に対する答弁の質疑は、これで打ち切りにさせていただきます。で、今、議論の途中で申し上げました根幹に関する問題については、本日あるいは次回、施行者において整理をして、今、お二人の委員さんから発言がありました件についてのご答弁をお願いしたいと、そのようをお願いしておきます。

それでは、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、その細目の審議に入りたいと思います。

この細目については、前回、第5回に申し出換地の取扱い方針、減歩緩和の取扱い方針、そして私道の取扱い方針の3点が、施行者から文書で示されております。その際、審議の順序として、申し出換地、それから私道の取扱い方針、こういう形でやりたいという青木参事からの説明がございましたが、会長の私といたしましては、多くの権利者がかかわる私道の問題、そして減歩緩和の取扱い、こういったものを先に出して、申し出換地は3番目にしたいと、このように順序を変えてこれからの審議に入ってまいりたいと存じますが、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。

それでは、ご異議ないようでございますので、そのような順序で、細目についての審議を進めてまいりたいと思います。本日の審議会におきましては、お手元にお配りがしております議案1-2、私道の取扱い方針を議題といたします。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 先ほど、青木参事さんが説明した他地区の私道の取り扱いとかは、その私道の細目のところで、議題のところでもやっておっしゃいましたよね。それで、資料2の換地設計基準の比較、これと、その後のことに関しては、今質問していいわけですよね。

会長（新井明夫君） よろしいですか。ご質問の内容はそういうことで。

委員（神屋敷和子君） だから、私が質問したことに関して市から回答があったわけですよね。前回、私が「資料とかをください」とか質問したことに関して、市からの回答がありまして、それに対しての質問というか、「何か分からないことがありますか」ということだったわけですよね。

会長（新井明夫君） よろしいですか。では、私のほうから申し上げます。

今、神屋敷委員からご指摘のありました点については、これから私道の取扱い方針が議題でございますから、関連する事項、お求めになった資料の中の私道に関連する部分は、当然これは質問の対象として結構でございますので、そのようにご了承をいただきたいと思います。

それでは、青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） それでは、議案 1-2「福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業私道取扱方針（案）」について、ご説明をさせていただきます。

この方針でございますが、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）第 12 第 3 項の規定に基づく宅地で建築敷地面積に算入されない次に示す私道等に供している宅地は、換地を定めないものとする、というふうにしたものでございます。

この基本的に私道を定めない場合、いわゆる私道を換地を定めない場合には、当然、換地の代わりに清算金が交付されるというふうな形になります。

その理由でございますが、私道は当然でございますが、いわゆる公道から宅地まで、公道に面している宅地ならいいんですけども、公道に面していない宅地の場合は、そこを私道等で接続される通路が必要となります。それらの通路部分の宅地については当然、制限、いわゆる私有の所有権である宅地であっても制限されること、また、区画整理事業によりまして、今まで私道で使っていた宅地が今後、その私道の代わりに公道、いわゆる公道の道路ですね、市道が整備され、それにそれぞれの画地が接面すること、それと、区画整理法では公共施設の用に供している宅地、今は私道等でございますがその部分については、公共施設に代わるべき公共施設が設置され、その結果、当該公共施設が廃止される場合、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は換地を定めないことができる、というふうな法律的な基準もあります。

そういうようなことから、今回、公共の用に供している私道については、換地を定めないとしたものでございます。

まず、1 があります、「道路法に規定する道路に供している宅地」。これでございますが、お手元の資料の図面で道路分類図というのがあるかと思いますが、これで薄紫に塗っているところが道路法による道路になっております。

なお、説明で申し遅れましたが、この道路分類図を作成するにあたりましては、この基本となりますのは、東京都の多摩建築指導事務所で作成しました道路種別図に基づきまして、現況および課税状況を調査してこの分類図を作成しております。

それではまず、一の「道路法に規定する道路の用に供している宅地」というところでございますが、これは、この図面ですと、こちらにも図面を用意してございますが、新興多摩街道で、ここに 2 カ所、登記簿上でございますが、私有の土地がございます。それと駅前通り、西武信用金庫等があるところですが、そこにつきましても、このような一に規定する宅地がございます。

これらにつきましては、既に道路として供用開始がなされておりますことから、これらの宅地については換地を定めないとしたものでございます。

次に二番目でございますが、「建築基準法第 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」。これは、お手元の図面で黄色く塗っているところでございますが、これにつきましては、ちょっと見づらいかもわかりませんが、6 カ所ございます。左側からいきますと、介山記念館公園の周辺、その箇所です。それと、駅前の中央のところ、それと東小学校の付近のところ。こういうふうな 6 カ所ございます。

この 6 カ所につきましては、こちらにありますように、都市計画法第 29 条の「開発行為による道路」で、もともと、左の図面でお示ししてありますように、1 つの大きな宅地を細分化しまして、細分化した宅地にいわゆる私道を整備いたしまして、それぞれの宅地が建築可能な敷地にするために、このような形の道路を整備したもので、こういうふうな道路につきましても、今回、換地を定めない宅地としたいというものでございます。

ちなみに、この 6 カ所でございますが、筆でいきますと 8 筆ございます。また、当然、課税状況もこれは非課税となっております。

続きまして三ですが、「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」ということで、こちらは、図面のように現に複数の宅地の所有者が通路等に使用している箇所ということで、このようなところがございますが、図面では濃い紫色で塗っているところでございますが、19 カ所ございます。

見づらいかと思いますが、こちらのところで場所を確認していただきたいと思いますが、このような形で、全部で 19 カ所ございます。これらのところにつきましては 53 筆ございまして、やはり非課税となっているところでございます。

いわゆるこのところにつきましては、一般的には公衆用道路という、地目上、公衆用道路となっているところもありますが、そうでなくて、地目上は宅地というところもございます。

続きまして四の (1) でございますが、「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」ということで、これは緑で塗った、稲荷神社の、この図面でいきますと左側です。いわゆる小作側のほうですね。この箇所 1 カ所でございます。このところにつきましても非課税ということになっております。この道路につきましても、換地を定めない土地に定めたいと考えております。

続きまして四の (2) でございますが、これは「建築基準法の 42 条第 1 項第 5 号に掲げる道路」ということで、これは道路位置指定をとったもので、橙色で塗っている箇所でございます。大きいところもありますが、小さいところもあります。全てで 15 カ所ございます。全部で 35 筆ございます。

このところにつきましても、すべて非課税でございます。また、地目上、公衆用道路となっているものと、そのままの、地目上は宅地として地目を変えてないものもございます。

続きまして四の (3) でございますが、これが「建築基準法第 42 条第 2 項または第 3 項の規定による特定行政庁の指定

を受け道路と見なされているもの」ということで、いわゆるこれがセットバック部分になるものであります。

これにつきましては、こちらの図面では青で塗っているものでございます。この西口地区は、このようないわゆる4メートル未満の道路が非常に多いということで、これが42条2項の適用を受けている道路ということでございます。

それで、こちらに図面で記載してありますのは、現在考えておりますのは、左の図面は、建物がありまして事実上分筆をされてないもの、右側の図面は、建物がありまして道路部分は分筆をしているもの。これらについては道路も色が塗りつぶされてありますが、この場合は公道であるか私道であるかは別といたしまして、この道路につきましては私道の場合では換地は定めないというふうな形にしたものでございます。

以上、このセットバック部分につきましては、いろいろなご意見があるかと思いますが、今、この中で定めています案はあくまでも、冒頭に述べましたように、「建築敷地面積に算入されていない次に示す私道等」ということ、それと、この4号でございますが、「公衆の通行に供している宅地で次に挙げるもの」、ですからセットバックされているものは、既に公共の通行に供している宅地の場合は換地を定めないというふうな規定にしたものでございます。

以上で説明を終わります。

会長（新井明夫君） 説明を終わりました。

これから私道についての質疑をお受けいたします。ご発言をお願いします。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 私、進め方の問題なんですけれども、前回、換地設計基準案を、まず、わかろうということいろいろやってきたわけなんです。それで質問が幾つか出て、その質問に関して今回、回答が来たんだと思うんですけれども、ほかの部分でも、まだ質問が私はあるんです。そういうのが分からないまま、私道の部分だけを抽出してしまう、申し出換地のところだけを抽出してやってしまうという議論の仕方は、私はとても危険だと思います。

例えば、換地設計基準案を網羅して、全部理解するということまでいくときに、もちろん重なって私道の話が出る。「これはどういうことですか」と。私道の取り扱いということは初めて私たちは経験することであるので、「これはどういうことですか」という形で質問するというので、重なって出てくることはあると思うんです。

そして、換地設計基準案にすべて、もう、ある程度納得がいくというか説明がわかったと、この内容がわかったという段階で、この私道についてとか、細案についてということにいかないと、私はまだ頭の中がごちゃごちゃのまま、こちらに入ってしまったので、非常に分からないまま、審議委員として意見を言うという段階に至る前に、こちらの細案に入ってしまったという感じがします。

それで、この間も、私の質問は終わったわけではなくて、換地設計基準案に対して私はいろいろ質問がまだあるんです、分からないところが。

勉強会のときも、第4回審議会の青木参事さんの説明に関して質問できるのかなと思ったんですけれども、そうではなくて、区画整理事業全般にわたっての説明、それから、換地はどういう位置にあるのかという、換地設計案の供覧とかあいうのとか、そういうものを網羅したもっと大きな広い意味での説明だったので、その後に青木参事さんの説明した第4回審議会の換地設計基準案についていろいろ質問できるものというふうに思っていたわけなんです。

審議委員としては、やはり、何だかわけが分からないうちに決まっちゃったとか、この地区像がシミュレーションできないまま終わっちゃって、やり終わってから「何だ、住めるまちならなかつた」とか後で後悔したり、やはり地権者一人ひとりにかかわることですので、そんな誤りがあるてはいけないことだと思うので、換地設計基準案に関して、きちっと審議委員全員がわかるという、まず理解できるという感じのところまでもっていただいて、それから意見を求めたいと思うんですが。以上です。

会長（新井明夫君） 前回、会議の進め方について審議委員の皆さん方のご了承をいただいて、その審議の手順に従って、きょうの議題になっているわけです。その際、3番委員の島谷委員さんから、会長のほうから申し上げた、いずれにしてもこの審議会において皆さんの同意がいただければ、フィードバックがあり得るということについてご賛成をいただいているわけですから、今の神屋敷委員さんの懸念は、そういう機会をとらえて払拭できるであろうというふうに思います。

ここに権利者から選出された7人の委員さんが、全員、訳の分からないまま、施行者が諮問した内容について、いいと言うはずはないと思います。私は、7人の委員さんの良識を信じて、今後審議を進めていきたいということでご理解をいただきたいと思います。

それでは、3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 会長さんはそうおっしゃいますけども、フィードバックのことについては、その段階で本当にそういうことが担保されてできるのかどうかという、それが僕は疑心暗鬼ですが、それはまあ、会長さんを信頼してそれをやるより仕方がないとは思いますが、ないよりはずっといいと思っております。

けれども、今の神屋敷委員のあれは、やはり前の問題で、換地基準についてこの間勉強会をしました。勉強会をしましたけれども、まだ、やはりよく分からないですよ。例えば数式についても、あれは非常にわかりづらいし、それから、市のほうからいただいた参考資料の中にも、こういうのがあるんですよ。

非常に前に戻って申しわけございませんけれども、この審議会の講習会資料、これ、勉強会のときにいただいたもので

すが、5ページのところに、私もこれ、何回も質問させてもらいました。途中のところですけども、文を読みます。

「前述したように、土地区画整理事業の換地の手法が従前の宅地と配置替え後の換地がその同一性の保持により、公平な権利の擁護を建前として成り立たせているものと言える」と。これは確かに、僕はそのとおりだと思うんですね。換地計画の内容としては、これがないと、この前提がないと、だれだって不公平を感じますしね、その同一性の保持により公平な権利の擁護を建前として成立させているということなんです。

これは、じゃあ、同一性をいったいどうやって保持するんだと。こういう問題は具体的に何の答えも出てきませんね。で、もちろん説明されたのは新都市建設公社の方なんです。ですから、新都市建設公社の方は、これは答えられない。市の責任ある立場の人でないと。こういう担保もなしに、やって進めていいのかどうかなんて、非常に不安がある。

だから、こういう疑問についてもう少し討論したいんですよ。だから、そういう勉強会で疑問になったような事柄、もちろん数式のこともわかりません。私もよくわかりませんが、だけれども、こういう大切なことについて議論なしで進められていいのかという、そういう心配は非常にある。

だから、この担保もなしに、このときに青木参事が来てましたけれど、青木参事だって答えられなかった。それで僕の考え、私の考えを申しました。そのときに申したことは、こういう同一性をあれするためには、地権者のいろんな要件がある、要望もある。そういったことを1つ1つやはり聞き取り調査をして、そしてそういうデータをちゃんと、作って、言ってみれば戸籍みたいなものですね、そういうのを作って、そういうものの上に成り立たせていかないと、枠の中にはめ込んでいけばそれでいいというものにはならない。

それで、換地して枠の中にはめ込むときだって、そのはめ込み方をいろいろと操作して、そしてやりなおしを何回もやりながらやっていくというようなことだって、必要になってくるのじゃないかと思うんですね。だから僕は、今、神屋敷さんの言うとおりで、前の基準案の勉強をやったけれども、勉強をやった中でも、また疑問が出てくる。これはいったいどこで取り上げるんだと。「その後でまた取り上げます」とおっしゃっても、そうなるのかどうか。そこへまた、バックしてまで行けるのかどうか。何か非常に住民にとっては困ることじゃないかなと思います。以上。

会長（新井明夫君） 今、お二人の委員さんからご発言がありましたが、ほかの委員さんのご意見も伺いたいと思います。7番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） 先ほど、会長がおっしゃられたような、今回の議題は(1)、いわゆる(1)の(1)に絞ってやるのが会議の進め方であり、その内容を十分この審議会場で議論したいというふうな趣旨だと思います。また、質問も受け。

ただいまの二人の方のご意見は、総論に対して、例えば(1)のことにしても言いたいこともある、大きなことも言いたいことがある、それは話としてはわかりますが、これは議題としての(1)でございまして、これを進めることが、全体をとらえる上においても部分を理解しなければ全体はとらえられません。全体の中の部分というものは非常に大事でございます。

そういう意味で、その進め方は、会長のおっしゃられるとおり、(1)に絞って、私も質問したいし、意見も言いたいし、そういうことで進めていただきたいと、かように思います。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 私は、だから私道のことに関して話をしないとやっているわけじゃないんですよ。その1つだけを抽出してやってしまうことは危険だと言っているんですよ。ほかのところはわからなくて、ここところがわかるか、と言いたいんですよ。

例えば、島谷委員が今言った、換地のときに同等になるということで、結局、換地地積の算出式の代数なんかの数式がありますよね。あれなんかは非常に大事なものだと思うんですけども、これに関してだって、黒木会長代理さんのほうから「この式でいくと、施行前と施行後は清算金は発生しないことになりますよね」というご意見があって、市のほうは「そのとおりです」とおっしゃいましたよね。

ところが、後のほうになると、きちっとした換地はできないから、ちゃんとした評価というのは不可能に近いから、その部分を「清算金で補う」というふうにおっしゃいましたよね。それから、また少し読んでいくと、「清算金の全体のプラス・マイナスはゼロになる」って。私、それも分からないんですよ。

そういうことも分からないで、じゃあ、もし、ここにいらっしゃる審議委員の方々がそういうことも質問され、いろんなことを質問されたときにわかるか、というんですよ。最初に、私道の細かい部分の、一部分のところに入ってしまっていいかということなんです。それはいつかは入るかもしれない。だけどその前に、全体的に換地設計基準案というものを、ある程度でもわかっていないと、そういう意見の言いようがないと、私はそう思います。

会長（新井明夫君） ほかにご意見ございますか。2番・小山委員。

委員（小山豊君） 何か話が先へ先へ飛んじゃっているんだけど、我々審議委員は、議会議員と違って、議会だったら野党が提案された議題を賛成・反対でやるんでしょうけれども、我々審議委員は憲法で決められた、つまりらかに論

議する、詳しく論議する、というのが審議委員なんですよ。

ですから、やはり徹底した論議を通していかないと、今みたいに先へ先へ進められたら、分からないうちに進めていかれちゃう。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。ほかにご意見ございますか。発言のない方のご意見を伺いたいです。ほかにご意見ございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 議案をまずやらなければならないということじゃなくて、審議委員の務めというのは、「施行者と施行区域内の地権者の間に立って、その関係を調整し、事業の適正な運営に資する機関である」というふうに書いてあります。これは平成13年12月の国土交通省都市地域整備局長が書いた指針なんですけれども。

ですから、選挙で選ばれたんですから、選んでくれた方々に責任ある態度をとらないといけないと思うんです。それで、田畑がいっぱいあって、多くの住民が賛成して「これはいい事業だ」ってみんな勇んでこれをやるという状況だったら、今のような進め方でも構わないかもしれないんですけれども、私たちは非常に重い任務を背負っています。そのためには、やはりこの換地設計基準案のごく1つでも分からないことがあったら、私は細かい審議に入ってはならないと思うんです。以上です。

会長（新井明夫君） 瀧島委員。

委員（瀧島愛夫君） この換地設計基準の取扱いについては、決定はしないで、事業を進めていく段階で1つずつつづいていこうというような内容だったと、私は記憶しているんですけれども。

今、神屋敷委員からお話がありました内容ですけれども、1つずつ、分からないというのは、総論からわかるのか、各論から入っていつてわかるのか、それは2つあると思うんです。

それで、1つその方法論なんですけれども、やはり1つの換地の件ならそれに集中して審議をして、その中で分からないことが発生したときには、それを突き詰めていけば、必然的にこの換地基準自体がすべて理解できるようになると思うんです。ですから、進め方で総論から入っていくのか、各論から入っていくのかということだと思うんです。

ですので私は、今、会長さんが進めておられるように、私道の取り扱い、それについてやっていけば、必然的に換地基準というものがすべてがわかってくると思います。ですので、そのような進め方でよろしいのではないかと、そういうふうに思います。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。5番・中根委員。

委員（中根康雄君） 私も、今、瀧島委員の発言に同じでございます。今の発言のとおりでお進めいただきたいと思います。以上。

会長（新井明夫君） 2番・小山委員。

委員（小山豊君） 瀧島委員と中根委員は議会人であるから、そのように進めたいと思うけど、やはり我々は審議委員なんです。つまびらかに論議する、詳しく論議する、意見を述べ合う、これが審議委員なんです。我々は議会議員じゃありませんから、そこをよくわきまえてやってくださいよ。

会長（新井明夫君） ちょっとご注意申し上げますが、非常にお時間お忙しい中、傍聴に来ていただいた方々、ご苦労さまでございます。ただ、決まり事でございまして、発言については、ご遠慮、自粛をしていただくということでお知らせが行っておると思いますので、ひとつご理解をいただきたいと思います。

島田委員。

委員（島田清四郎君） ちょっとこれは会長にお願いしたいんですが、意見と質疑ときちんと分けていただきたい。そうしないと、もう、意見の連続で質疑ができなくなっちゃうんですね。ぜひ、ひとつその辺のところをきちんとやっていただきたいと思います。

会長（新井明夫君） はい。

大体皆さんのご意見を伺いましたが、私、かねてから、この換地設計基準については、これは1つの骨格ですから、通常ですと審議会ですとこれを決めて、決めた後に各論へ入っていくというのが1つの方法であろうと思うんです。

それで、審議会はあくまでも施行者からの諮問に対して答えるということでございまして、区画整理は、その色分けをどこですのかというのは非常に難しい点がございまして。

審議会ではなく、直に施行者とお話する場面もあるかと思いますが、いずれにしてもそういうことで、前段でこの基本となるものについて決定を避けて継続審査をして、それで細部についていろんな議論をしていく段階で、つまびらかに

すべきところは大きにさせていただくという道も、私は十分配慮しておるつもりでございます。なおかつ、前回、第5回の審議会において、次回以降の審議の進め方について、皆さんのご同意をいただいて本日の審議を進めようとしているところでございます。

そういった点で、いろんな疑問点については、先ほどご発言が瀧島委員のほうからもございましたが、いろんな疑問点については各論を議論する段階でやっていただく、それから、これはフィードバックという道も私は否定はしていないわけでございまして、この委員会でその必要性を唱えていただければ、そのような審議をやっていききたいというふうにも考えております。

したがいまして、前回決めた方式に従って進めることについて、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) 異議ないようでございますので、そのように進めさせていただきたいと存じます。

では引き続き、私道の取扱い方針、1-2についてご質問をちょうだいいたします。

7番・小宮委員。

委員(小宮國暉君) 私道等に供している宅地というふうには、私道だけでなく、この説明がありましたように、「私道等取扱い方針」というふうには、「等」を入れておかないと、私道だけではないわけですね。公道に面しているところにもこれを、公私混じってますから、この漢数字の一番から四番までの内容は、そのように改めていただきたいと思います。

私道だけでしたら私道だけに絞って、あるいは公道に面しているところは公道に面している、公私の区分と、それから道路法とか類似ですね、総別を分けていただきたい。これでいくのでしたら、私道「等」という字を入れていただきたいと思います。

それがまず1点と、それから、先ほどご説明があった平均減歩率、減歩率との整合性なんですけれども、「定めのないものとする」という今の施行者側の案ですと、個々の減歩率は変わりますが、平均減歩率には影響があるのか、ないのか。

要するに数式上の y ですね。数式がありますね。換地面積を定める場合に方程式がございまして、ここに、平均減歩率というところの記号が入っていると思いますが、この平均減歩率のところ、この私道等取扱い方針の中で決められた場合には変動があるのかどうか。その辺、ちょっとお聞きしたいんですけど。

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1点目でございますが、小宮委員ご指摘のとおり、「等」を入れるべきだと考えておりますので、そのような形にさせていただきたいと思います。

2点目のご質問でございますが、これは先ほどご説明いたしました資料の2枚目に、こちらの資料を見ていただけますでしょうか、資料3の2枚目です。資料3の2枚目に、この事業計画は整理前の、今、この西口の地区の土地利用状況は、大きく分けまして宅地と公共用地、その2つに分かれます。そしてその宅地の中には、これはいわゆる学校も、羽村市が持っている土地もありますし、東京都が持っています西多摩建設事務所の羽村工区の土地もございまして、それと、公衆用道路という道路も、これも宅地扱いでございます。

ですから、その宅地が今度、整理後、全体でこちらの数字は281になっております。整理前は私道まで含めて346。これは全く変わらないわけです。あくまでも、整理後、宅地が281の広さが確保される。そのことが、今、281にするためのその減歩率が、ここですと0.228、22.8%となっているわけです。

ですから、この私道が換地されようが、されまいが、減歩率とすると、事業計画上の減歩率は変わらないというふうな形になります。それで個々の、それぞれの宅地につきましては、私道を持っている方が減歩をされないわけですから、当然、減歩率は高くなりますし、その分、私道を存しない宅地の方につきましては、減歩率が低減されますので換地地積がふえてくる、その方たちは減歩率が下がっていくというふうな形になります。以上でございます。

会長(新井明夫君) 3番・島谷委員。

委員(島谷晴朗君) 今の説明はちょっとわかりづらいんですが、事業計画上のこれは平均減歩率ですよ、22.8%。結局、市が私道を取り上げるから、私道には換地を与えないんですから、これから問題になる、私道に関して換地を与えないわけですから、だから始めから、もう道路としてあれしているから、だから減歩率は19.9%になると。何か緩和されているように思うんですが、これ、決して緩和ではないでしょう。緩和でなくて、むしろこれは減歩、いわゆる私道を持っている人たちは私道を取り上げられて、さらに私道のない部分で減歩される。ですから、さらに狭い土地になって、その狭い土地のところに家を建てる。曳き家の場合には曳き家してくるわけですけども。そういう状況になって、さらに、これ、狭くなるんじゃないかな。そうじゃないですか。

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） まず基本的に、この事業計画と申しますのは、いわゆる事業計画は、この区画整理の場合ですと公共用地と宅地という、その2つ、2種類しかないわけなんです、用途的に。それで、私道が公共用地のほうにいけば、従前の公共用地がふえれば全体の減歩率は下がってくるということになるわけですが、実際は、私道はあくまでも宅地の中で扱いますので、その中で、持っている方、ない方の減歩率の中で相殺されるということでございます。

もう1つ、島谷委員さんの「私道を取られて」ということのご発言ですが、こちらでも、現在お示ししていますのは、あくまでも今、土地利用されている宅地の方で、ここでは建築面積に算入されていない、私道等に供している宅地ですね、いわゆる私道です。

ですから、そうしますとそこからまた減歩、減歩は確かに宅地上、現在利用されている、建築敷地の中で減歩の対象になりますが、私道で使っているものというものは、もともと建築の敷地の中には算入されていない敷地です。それが今までは、私道というのはいわゆる公共の用に供しているとか、公衆の通路などに供している、そういうものについては、区画整理事業によって、それが公道、いわゆる市道として、羽村の市道として整備されますので、その分は清算金で交付いたします。そのかわり、土地については換地をいたしません、というふうな基準なわけです。

それが区画整理法に基づきまして、換地基準で具体的な、私道につきまして、それぞれのケース・バイ・ケースがございますので、今回このような形でお示しをさせていただいた、そしてここに、このような形の私道については換地を定めないものとして取り扱いたいというふうなことです。

ですから、いわゆる建築面積に算入されないわけですから、それは道路としてお使いになっているものなわけですね。そういうところから、このような基準を定めているということでございます。以上です。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、いわゆる、各個々人では緩和されるということをおっしゃいましたね、今ね。減歩率が。緩和されるわけじゃないですよ、これ。今の説明でも。

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） 緩和されるというよりは、いわゆる相殺されるということです。ですから、先ほどお示ししている、今日、追加資料でお出しいたしました一番最後のほうに書いてありますように、換地を定めない場合、私道の部分のところを換地を定めない場合の減歩率が、あくまでもこの図上の計算上だけですと19.9%。それで、換地を定める場合の減歩率は、これは22.8というふうな形です。

このことから、私道を存しない宅地、一般の宅地については、私道について換地を定めない場合のほうが大きくなる。ですから、私道を持っている方については表面上、減歩率は高くなりますけれども、私道を持っていない所有者の方には減歩率が下がるというふうな形でございます。以上です。

会長（新井明夫君） おわかりになりましたか。

青木参事。換地を定めないこととした場合の私道の地面がどこへいくのか。誤解があると思うんですね。さっきの青木参事の説明では「公の所有物にはなりません」という説明ですから、そうしますと民地に行くわけですね。その辺を、ちょっとわかりやすく説明していただくと、今の減歩率の変化が理解できるんだろうと思います。青木参事。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） これは、ともかく事業計画上の区分けの仕方なんです。まず、公共用地。公共用地というのは、この事業計画の中で定めている公共用地。こちらでは60というふうな数字を定めています。

そして宅地と、先ほどの資料3の2枚目ですね、事業計画上は変わりませんが、結局見かけの減歩率と言ったらいいんでしょうか、実際のこういうふうな形ですと、まず整理前は公共用地が60、そして測量増が26で、宅地が325、私道が13ありました。これを、整理後はあくまでも換地の地積が281、そして公共用地が142。これは最終的な事業によって土地が区分けされるのはこういうふうな形になるわけです。そのうち、保留地1がありますけれども、このような割合になるわけです。

その中で、この私道分の13というものが、この中で組み込まれて、宅地の325、測量増の26、これらの合計が364でございますが、これが281になると。まず、そこなんです。

そうしますと、では、私道を持っていた方は、今日追加の資料でお渡ししました中にありますように、例えば、この例は減歩緩和とかを一切考えないで、この資料3-2でご説明いたしますと、宅地利用が80、そして私道で利用しているのが20で、合計で100といたします。それで私道の分を換地を定めない場合は、先ほどのこちらのほうに書いてあるように、いわゆる19.9に減歩率が下がるわけです。

事業計画上ですと22.8ですけども、19.9。これだけ下がった。それは全ての方、いわゆる道路を持っている方だけがこれだけ負担するというよりは、この軽減されたものは、もう一度全宅地に、全権利者の方にその分が行き渡るというふうな形になります。いわゆる全体の宅地に対して減歩率が下がるということなんです。

ですから、実情、表面的には確かに道路分まで私有の宅地は宅地なんですけれども、実際、宅地として土地利用がなさ

れてない、それまで含めて次の土地利用を考えようとする場合ですと、「いや、土地が少なくなるのじゃないか」ということが言えますけれども、実際はそれは、私道というものは現に公共の用に供している宅地でございますので、それは換地は定めなくても、現在の持っている宅地によって、このような低減された形での減歩率で換地が設計されているというふうなことです。

会長（新井明夫君） 瀧島委員。

委員（瀧島愛夫君） 今のところに関連してなんですけれども、要するに私道を換地しない場合には換地先が 64 になると。私道を換地する場合には 66.4。それで、ここで計算すると、換地する場合の計算式の、 20×0.3 とありますよね。要するにこの数字があるがために、数値が近くなってほとんど変わらないような状況じゃないですか。これ、100 として、平均減歩率の 22.8 でやると 77.2 というのになりますよね。まあ、これは宅地に使ってないからそれだけの利用率が 3 割きり見込めないんだと、評価で。やはりそういうところまで細かく説明してもらわないと、分からないんですよ、皆さんが。

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、先ほどの資料 3 の 3 ページ、3 枚目に、このものがありますが、資料 3 の 3 枚目です。

それで、この上の「私道を含む宅地」は、先ほど説明いたしました、その下のほうは、これは私道を持ってない、いわゆる一般の宅地の場合です。これは、上の私道を含む宅地を換地する場合、換地しなかった場合に、その結果、いわゆる一般の私道をお持ちでない宅地の場合の状況を書いたものです。

それで左側の場合ですと、減歩率が約 20% ですので、100 あった土地はそのまま 20% の減歩で 80 になります。右側は、これは私道を換地した場合ですので、これは事業計画でお示ししている 22.8 になりますので、ここですと約 23% という計算をしております、100 平方メートルあったものが 77 になると。100 あったものが 77 というふうな形です。

それでは、細かいことになりますが、その上の欄には、道路部分の換地を定める場合は、先ほど申しましたように、実際これは宅地として利用されているわけじゃなくて、あくまでもそういうふうな道路として利用されてますので、そこには宅地の評価でなく、いわゆるその宅地の評価を低減した形での評価をするというふうなことになります。ここでは、仮に宅地の 3 割の評価で計算したものが、このような形になりまして、ここでは 33.6% の減歩率という形の図面でございます。以上です。

会長（新井明夫君） 4 番・瀧島委員。

委員（瀧島愛夫君） 1 つ確認させてください。この場合の私道というのは、よく建て売りなんかで 4 軒、5 軒建ちますよね。その真ん中に道路が入って、よく、その道路部分はその 5 軒が持ち分で持ってますよね。そういう道路ですよ。実際、建物を建てて敷地を塀で囲った外側の土地ですよ。そう理解してよろしいのでしょうか。

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） そのように解釈していただきたいと思います。それにつきましては、私道等取扱い方針の案の中の、おそらく一般の大きい宅地を 5 つとか 6 つに分割して、そして真ん中に私道を入れるのは 1 つとすると、この 2 の都市計画によって開発するものと、それと 4 の (2) のいわゆる道路位置指定をとっていく、そういう場合が考えられるかと思えます。

ですから、それは塀の外のいわゆる道路としてご利用になっているところというふうな解釈でございます。

会長（新井明夫君） ほかにございますか。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 分からないところがまだまだあるんですけど、今のところで、私道を換地する場合のところは、私道を含む宅地の私道を換地する場合のところの一番右のところ、換地した場合 61.8 + 4.6 ですよ。これ、単位は全部、平方メートルですよ。仮に平方メートルを入れたとしたら、一番右のは、足して 66.4 平米になったというふうにとらえるわけですよ。

そうしたら、さっき、青木参事さんが言っていたみたいに「私道を含む宅地の場合は、私道を換地しない場合のほうが平方メートルが多くなりますよ」って言ったと思うんですけど、その説明と違ってきちゃうんじゃないんですか。

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、今日の資料 3-2 の一番下に書いてあるのは、私道を持っている方の

宅地でなくて、私道の部分の換地を定めない場合と換地を定める場合とが私道を存しない宅地へ与える影響ということで、私道を持ってない宅地についてはこのような形に、いわゆる換地地積がふえますよ、ということのご説明でした。

会長（新井明夫君） 7番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） 今のご説明でこれはわかったんですけど、上のほうに、私道を換地しない場合と換地する場合と、2通りに分かれてますね。これが縦にいくわけですね。要は、私道を含む宅地を持っている方と、含まない宅地を持っている方に、縦にこれはいくと。もちろん横もあわせて比較していると、こういうことでございますね。

そうしますと、私道を含む宅地を持っている方は、今回の基準案で示された、換地しない場合は、まあ、換地面積が減ってしまうということですね。そういうことですね。64から66.4になるわけですよ。一応、数字上はですね。

ところが、私道を含まない宅地に関しての方は、今回のものを一律におしなべて、換地しないとやっちゃった案を万一採用した場合は、私道を含まない宅地の方が、より数値的に、ここで言うと3ポイントですか、上がるというふうに解釈してよろしゅうございますね。

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） そのとおりでございます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） これは図が分からないですよ、はっきり言って。全体の話と個々の話が一緒くたになっているんですよ。だから、下の「私道を含まない宅地」で、どうして私道を換地する場合が出てくるのかと、普通の人だったら思っちゃいますよね。全体の話と個々の話は分けないといけないと思いますよ。以上。

会長（新井明夫君） 今、神屋敷委員がご指摘のとおりで、上の「私道を含む宅地」と、それから下の「私道を含まない宅地」というのは、私道と無関係な宅地ですね。要するに私道に関係のない宅地、一般の宅地。その間は、縦の説明はありますけれども、横の表側ですね、表の左側の説明は、そこでは分断されるということです。

縦は、要するに一般の私道を含む宅地の私道を換地しない場合には、全く私道に関係のない土地にその面積はいきますよ。もっと厳密に言えば、私道を含む宅地にもいくんですけども、全部の宅地にとにかくいくわけですよ。ところが、私道を換地した場合には、もう換地してしまいますから、私道に関係のない宅地には一切いかないと。

それでここで言えることは、1つ、公道にはいかないと。公の財産にはならないと、こういうことです。要するに一般宅地に配分されるということですね。ですから、私道を持っておられる方が換地を受けるとその分は、という表ですね、これは。

青木参事。では、まとめて言ってください。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） この表は、一緒くたになっているというのは、この3枚目の表も、個々の宅地について、私道を含む宅地と私道を含まない宅地で換地を、前記の、2枚目の減歩率を参考に概算すると下記の表になります、というふうな表現の仕方になりまして、下の一般的な私道を含まない宅地について、上記の表の場合、これらの場合には一般の宅地はこのような形になります、ということでございます。

いずれにしても、会長がおっしゃいましたように、事業計画の中では、既存の公共用地、それと既存の宅地、現在、既存の従前の宅地が整理後の宅地というのは、大きさが決まっているわけですね。それで、従前の宅地も、そのような私道も含んだ形での宅地の量になっていますので、最終的に換地の量が変わらないわけですので、事業計画全体の中では減歩率が変わらない。しかしながら、個々ではこのような形で変わってくるということでございます。

先ほど島谷委員から、減歩が低減されるのではなくて、ということのご発言がありましたが、個々に減歩率が実際動いてくるということは事実でございます。ですから、全体と個々の考え方を切り離して考えていただければと思います。以上でございます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 市の資料が、いつも配慮が足りないと思うんですけども、一般の人が、私を含めて普通の人がわかるような資料にしていきたいんですよ。

例えば、下の今の部分だと、完全に切り離して「全体的な図から見れば」とか、そういう形の言葉を入れて別にして書いていただかないと分からないということと、各ページに何年、2004年、今日は10月27日のページ幾つというふうに、全部、ページ数とこういう年号を振っていただかないと、もう、3日置きに資料が届いたわけでしょう。私なんか、今回、審議会議事録の判を押す当番だったので、それも見なきゃならないし、これも見なきゃならない。

前の資料に対しての意見したものを私が整理して行って、また、きょう違うのが出てきてしまうという、こういう状態

では、本当に頭の中が混乱するとともに、住民の方に責任ある対応ができないと思いますので。

すみません、ちょっと話が違っちゃうんですけど、審議会議事録も早く渡していただいて、この当日の審議会のときに配るのじゃなくて、判をいただいた後、早めに配っていただきたい。それから、資料も早めに配っていただきたいということと、わかりやすい資料にしていきたい。

私、初めて今わかったので、これからまた家に帰って、また頭を整理してやっていかなければいけないなと思っているんですけども、事務局のほうにその辺をよろしくお願ひしたいと思います。

会長（新井明夫君） 配慮させます。
ほかにご質問ございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 「資料3」と書いてあるところの全体の、これは事業計画書の中にあつた表だと思うんですけど、「整理前宅地地積」とか「更正地積（測量増を加減したもの）」というのがありまして、今、「測量増を加減したもの」というのが縄延びの申請で変わるとおっしゃいましたよね。「縄延びも」とおっしゃいましたよね。縄延びの分がここに入ってくるということですか。

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） これは縄延びの分を足した形です。今やっているところでは、事業計画上でございますので、いわゆる登記簿地積から現況全体の42.4ヘクタール、登記簿地積すべて足した差があります。その中の差がこのような形になっているということでございます。

会長（新井明夫君） よろしいですか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 縄延びの申請というのは、事業計画決定した後も、やったんじゃないかったですか。

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） これはあくまでも、事業計画上でいいますのは、ここにあります「整理前の宅地の地積」というのは、登記簿上の地積です。ですから登記簿上の地積、そして全体は42.4ヘクタール。そしてそのうち公共用地がありまして、そうしますと、登記簿地積の合計が、公共用地と各それぞれの宅地を足しても、全体の42.4ヘクタールにならないわけです。

その分が、それぞれの宅地のいわゆる登記簿よりも現実には延びている宅地ということで、これが測量増というふうな形でカウントしてあり、これはあくまでも事業計画上ですから、事業計画を定めたときに調査した数字ということでございます。

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） そうすると、まだ、これはふえる可能性があるということでしょうか。

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） 現実的に、これは宅地の地積も現在、基準地積を定めるわけですので、その基準地積が定まって、また縄延びの申告が出された形で最終的に基準地積が決まります。そのときには当然、この宅地の地積というのは変わってまいります。その中では事業計画を変更するというふうな形になります。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） じゃあ、全体の総量としては、まだまだ変わる可能性があるということですか。

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） 全体の42.4ヘクタールというのは、全く、これは変わりません。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） ここに書いてあるのは364,037.20で、43ヘクタールという文字と違うんですけど。

会長（新井明夫君） 会長から申し上げますが、ここには宅地地積ということで、公共用地、水路、そういったものは含んでない数字で、40 数ヘクタールというのは、そういう公共用地を含んだ数字ですから、そういうご理解を。
8 番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そうすると、縄延びとかいろいろやって、まだ変わる可能性はあるんでしょうか。

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） 先ほど言いましたように、都市計画決定をとっています施行区域の 42.4 ヘクタールは変わらないわけです。あと、それぞれ画地の地積等については、この宅地や、あくまでも台帳上地積というふうな形になっています。ですから、そういうことからいえば、実測地積が決まった段階で当然変わってくるということになります。

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） じゃあ、変わっていくということで。
あと、もう 1 つ。ちょっと変な質問かもしれないんですけども、セットバック部分というのは、この(1)、(2)、(3)、(4)、(5)と書いてあるところの、どこの部分と、どこの部分に入るのでしょうか。

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） これは(1)。ですから(1)、(2)も入ります。いわゆる整理前の宅地の地積の部分に入っているということでございます。以上です。

会長（新井明夫君） 8 番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そうすると整理後のところが(1)と(2)だけに入っていて、あとは、ないということですか。

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） そういうふうなもろもろすべての宅地を最終的に、ここですと、整理後の宅地の面積というのがございますが、最終的に保留地を除いた宅地の面積というのが 28 万ありますが、その部分にすべての土地を、私道も入ってますし、普通の宅地も入っています。いわゆる宅地としている土地を 28 万平方メートルにするということになります。

ですから、どこがどこに入ったというか、現在入っているその宅地が、測量増まで含めた 364,000 が、保留地まで含めて 281,000 になるということですよ。その差がいわゆる減歩というふうな形になります。ですから、どこがどこに入ったというよりも、要は宅地がそのように減歩されるというふうな形でございます。

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、四角い図が書いてある資料 3 の裏のページのところにいくと、私道というのは、宅地の 325、整理後の宅地の 281 のところに入っているということですよ。

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） そうです。私道とか測量増まで含めたすべてを宅地が、右側の整理後の宅地に変っていくというふうな形です。

会長（新井明夫君） 3 番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今の説明は、セットバックのことですか。

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） これはセットバックにしろ、いわゆる私道としている、今まで議論しておりま

すすべての私道というふうに解釈していただければと思います。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今のセットバックも含めて、全体、私道と考えるわけですか。

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） セットバックという、その定義でございますが、先ほど言いました、この中のそのセットバックというものは、まず1つ、これは換地基準案ですと4号では「公衆の通行の用に供している宅地」、そしてセットバック部分は、その(3)で、いわゆる建築基準法で指定を受けた、というふうな形になりますので、その場所、そのところについては換地を定めないということになると、ここで示している。

ですから、すべてがということじゃなくて、セットバック部分の定義ですね。現にこういうふうに家屋が建っていて、現に交通の用に供しているところというふうな解釈をしていただければと思います。

会長（新井明夫君） 4番・瀧島委員。

委員（瀧島愛夫君） 今、その話は、まあ、ご本人たちは分からないんだけど、さっき私が話したときに、要するに宅地と道路という話をしましたよね。それで今度、こっちへ来ての宅地はまた別じゃないですか。この区画整理の、この表になっている宅地は、要するに家が建っている一般的にいう宅地と、それ以外のものも入っているんでしょう。

だから、同じ説明の中に2種類の宅地が出てきて、それが行ったり来たり、行ったり来たりしているから、要するに道路部分のセットバックが入るのか、とかという話になるんじゃないでしょうかね。そこのところをもうちょっと整理すれば、もうちょっとすっきりするでしょう。

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、区画整理上の宅地というのは、通常、一般的に使っている宅地もあれば、墓地もあれば、学校用地もあれば、いわゆる先ほど言いました、開発でつくった道路で、地目上、公衆用道路であっても、それは宅地扱いなんです。そういうようなものを、今回、この私道等取扱い基準で、換地を定めるものと定めたいものを、ここで定めていきたい。

ですから、それは開発でつくった道路もあれば、セットバックで下がっている、そういうふうに公共の用に供している道路もあるということで、いわゆる道路と言ったらおかしいけれども、宅地もあるということです。

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） そうしますと、セットバックのところでは、名義上は例えばAさんになっている。ところが、実質そこは公共の道路みたいに使っていると。そういうときに、換地するときに換地をさせないとなると、さっきもたびたび出ていた話ですけども、いわゆるセットバック部分のところは換地されないわけですから、その分を差し引いた残りのところで減歩されるわけですね。一層これは狭くなるということですね。セットバックは換地されるというふうに説明会で聞きましたけれどね。

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） この場合、過小宅地になる場合、それは区画整理法で言いますと、住居地域ですと100平方メートルとかというふうな、1つの基準があります。

そうしますと、それ以上、小さい宅地はできませんから、当然それは減歩できないということで、ただ、この審議会でも、小宅地の規模を幾らぐらいにしたらいいかという、そこの議論に入ってくるかと思うんですけど、それはまた皆さんからご意見を伺うわけですけども、家が入らないという、これは1つの宅地の中で、道路として提供しているものは、当然それは建築基準法、建ぺい率とか、容積率とか、いろいろな建築制限の中では除外されている敷地ですので、その建築敷地の中で建築するということですので、過小宅地が法律を越えるように小さくなる場合であれば、これは当然、減歩はできないというふうな形でご説明をしているということだと思います。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今、島谷さんが言ったことは、セットバックのことですよ。過小宅地は例えば羽ヶ上では50坪でしたよ、と。その50坪の家はセットバック部分を含んでいても、換地先に行ったときにはそれは守られますよ、とい

うふうに説明しているのを、私ははっきり聞いているんですよ。はっきり聞いてますよ、それは。

だから、普通の工事で50坪の過小宅地の人が家を建てるときはセットバックしなきゃならないけれども、換地すればそのセットバック部分を持っていきますよ、という話はずうっと聞いています。それは、じゃあ、今回は違ってくるということなんですか。

それとあともう1つ。私道の13というところにはセットバック部分も入っているわけですよね。

会長（新井明夫君） 青木参事。最初についてお答え願います。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 最小宅地を決めたときにはセットバック部分を、セットバック部分ということ自体はもう既に、実際は宅地としてご利用されてないわけなんですね。

それで、西口地区ではこれ以上宅地を小さくしませんよという1つの基準が定めれば、当然そこからは減歩ができないということになりますので、そここのところのセットバック部分というのはなくなってくるということだと思うんですね。ですから、1つの最小宅地というものが決まった上での話というふうに考えておりますけれども。

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、過小宅地というか、最小限度のところは40坪ともし決まった場合は、40坪の人がセットバック部分も含めて、2.何メートルの道路に面してセットバック部分も持って40坪で登記してあれば、それはそのまま守られるということなんですか。

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） まず、そこで非常に難しいことは、公平性というんですか、権利者間の公平性がどういうふうに保たれるかだと思うんですね。「セットバック部分の方はそれでいいよ。じゃあ、開発した道路のところの方で共有で持っている方はどうですか」というところになると思うんですね。ですから、そういうところについては具体的に、方向性もそうですけれども、やはり審議会の中で実際、お互い、公平性というものはどういうところなのかということ、やはり議論していただくというふうな形になるかと思えます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） それで、あともう1つ聞きたかったのは、資料3の裏側の整理前の私道の13というのは、セットバック部分もこれは入っているわけですよね。セットバック部分も含めて、325+私道が13で、その表が資料3のところでは合計されて宅地のところに入っているわけですよね。

ところが宅地が、整理後は281になってしまうということは、私道とかそういうものはなくなってしまうという形で、もう最初からこの事業計画のときには、この数値の資料3の表のところには、もう、そういう中にそういうものが入っていたということなんですか。そういうことなんですか、この表は。

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） ちょっとご質問の内容がわかりかねるんですが、要は、この中で3つありますね。宅地325、それと測量増の26、それと私道の13とありますね。この私道の13という表現をしていますのは、今日お示しいたしました、ここに書かれている、いわゆる換地を定めない私道というふうに解釈していただければと。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） 結局、整理前の合計の地積というのが325+26+13で364になっていて、整理後は281になっているというふうに資料3の事業計画のところに入っているわけですよね。事業計画書の中には入っているということは、もともと、もうそのときから私道の13というのは換地先を与えないというようなことですよね。

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） いいえ、そういうことでなく、あくまでも整理後の宅地の面積は281です。これは変わらないわけです。それで、こちらにあります宅地と言っている私道まで含めた宅地、整理前の宅地は全部で364ありますが、これが区画整理後は281になる。保留地を入れて282になるということです。

ですから、最初から換地を定めなかったとか定めるとかじゃなくて、区画整理事業の中での土地利用の区分けは、公共用地、いわゆる道路ですね、それとその他は宅地ですので、すべて公衆用道路も入っていれば、墓地も入っていれば、い

いろいろなものが入って宅地と称しているわけです。それが今現在 346、整理後は 281 になるというふうなことです。

会長（新井明夫君） 8 番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 青木参事さんの今の説明ではよく分からないんですけど、私道の 13 というのが整理後のところではなくなくなっちゃっているということは、これは私道を認めないという形のもので、換地先を与えないというような意味も含めていたのかなと思うんですけども、何しろ住民は、何回も説明会で、セットバック部分に関してはそこを含めた部分で登記されていれば、そこから含めた部分で減歩をして、やるというふうに説明を受けているので、それをもとに賛成した人もいるし、賛成の意見書を書いた人もいるから、ここで大きく話が変わってきているというのは、ちょっとすごい問題だなというふうに私は思います。

会長（新井明夫君） 1 番・黒木委員。

副会長（黒木中君） 審議委員という立場ですから、私が言うのもちょっと変かなと思うんですけど、ちょっと誤解があるみたいなので申し上げますけど、この私道の 13 という例示をおつくりになってきたのは、多分、例示として 13 という数字をお挙げになっただけで、ここが私道が 0 でも、1 でも、仮に 30 でも、同じなんですわ。

それは例示であって、ここの左右見開きのページを数字的に整合性を保つために、例えば私道が 13 あつたらという表示を多分されただけで、それからもう 1 つ言うと、今日の議題になっています、私道で「換地先を含めないこととする」ということは、これから決めるものであって、それが決まることによって、この 13 が、全部定めるんだということになればゼロになりますし、そういう例示のことで、この宅地という表現が二重になっているので、先ほど瀧島委員さんの方からご指摘がありましたけど、ちょっと理解がなかなかできないのかなというふうに思うんですけど。

ですから、神屋敷委員さんがご心配なさっているように、最初から予定してあつたんじゃないかとかということではなくて、まあ、施行者側としては、いろいろ腹づもりはあつたんだと思うんですけども、セットバックを換地を定めないものとするかどうかというのは、この場でこれから決めていくことであって、その話の中で「いや、セットバックも換地先を定めるというふうに住民に今まで説明してきたじゃないか」ということであれば、それを踏まえた上での議論をしていかなければいけないと思うんですけども、この 13 ということは最初から予定されてたということじゃなくて、これが 20 でも、50 でも、例示として出してあるだけで、全然、数値に影響がないというか。

会長（新井明夫君） 8 番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） だったら、この私道 13 が、ちょんちょん、ちょんちょんと、右でなくなっちゃってるからそういうふうに思うので、市の図がよくわかりにくいんですよ。

だから、じゃあ、もう数字を抜きにして、なにしろ私はセットバック部分を含めてというふうに、賛成した方の中で、そういうこともあるからというふうにして聞いて賛成意見書を出した人とか、賛成した人がいるということは、ここではっきり言うておきますので、ここで大きく変わっている案を市が出したということですよ。

まだ決まってないというから、市がどういうふうに説明したり、この換地基準案をどういうふうな説明をしていますよ、ということで私なんかは今、住民の方に説明しているわけだから、もちろんこういうふうになるとは私も全然思ってません。だけれども、市がこういうふうに言ってますよ、ということで説明していかなきゃいけないので、そういうことはわかりやすくしなきゃいけないということ。

それから、資料 3 の次のページの、次のページのところの私道。さっき私が、もっとわかりやすく書いてくださいと言ったところの「私道を含む宅地」のところの、右側に「私道を換地しない場合」と、「私道を換地する場合」があるんですけど、 $80 \times (1 - 0.199)$ という減歩率ですよ。これは同じ 80 でありながら、それで私道を同じく 20 持ちながら、何で片方が $80 \times (1 - 0.199)$ で、右側が何で $80 \times (1 - 0.228)$ になっているかということが分からないんですけど。

会長（新井明夫君） 1 番・黒木委員。

副会長（黒木中君） 私が説明することではないかもしれないんですけど、確かにわかりづらいので。

減歩率という言葉の定義にとらわれると、やはりこういう図面の表現にならざるを得ないんだと思うんですけど、もっとわかりやすく言えば、4 つ絵が書いてありますよね、マスに分けて。一番左上の「私道を換地しない場合で私道を含む宅地」の場合の減歩というのは、わかりやすく言えば、宅地として使われている部分だけに限定して、平米だとしたら 80 平米ですよ。80 平米×、減歩率が 2 割ですから 8 割を掛けて、八八、六十四というふうに単純に考えたほうが、個々の一人ひとりの人にはわかりやすいのかもしれないというふうに思うんですけど。

だから、点線を引くのが、80 と 20 の間の網かけになっているところから 64 に向けて引いていって、80 平米×減歩率 2 割を引いた 80 と。まあ、下は減歩率が 2 割になってますよね。こども 19.9 という数字が違っているので、余計またわかりづらいんですけど、これは四捨五入で、多分 2 割という意味だと思うんですけどね。

その右側のマスについても同じことで、私道を含めない宅地をお持ちの方は 23%の減歩率ですよ。だから 100×77

です。平米にすれば 77 平米です。ここも同じで、宅地だけの私道換地をする場合は、89 平米については 77 を掛けて 61.8 になって、それから私道部分のところについては、この 3 割というのが、20 平米×0.3 というのが掛けてありますけど、これをもっとわかりやすく言えば、私道も普通の宅地と同じ評価をするということであればこの 0.3 は掛けないわけですから、単純に言えば、私道を換地する場合は私道も宅地と同じような価値を持たせるとすれば、私道を含まない宅地も私道を含む宅地も 100 平米に対しては 77 平米の換地になりますよ、ということなんですね。

だけど、私道の場合は経験則的に 3 割ぐらいが妥当だろうということを前提に、市の方でこういう資料をお作りになったと思うんですけども、もっとわかりやすく言えば、私道も宅地と同じように、敷地と同じように考えるのであれば、左側の 2 つは両方とも 77 平米の換地になりますよ、ということですね。

ただ、私道の場合は 3 割ぐらいの価値で普通は見るので、20 平米に対して 3 割を掛けたものに、同じ減歩率 77%なるものを掛けると 4.6 平米になるので、現実的にはこれに近い数字になるのじゃないでしょうかという意味合いで、実態に近い数字をおつくりになったと思うんです。余計、だからわかりづらく、そういう意味で気を回されて余計わかりづらく、端的な例になってないのでわかりづらくなってるのじゃないかなというふうに思うんですけど。

会長（新井明夫君） 4 番・瀧島委員。

委員（瀧島愛夫君） あと 1 つ、先ほど神屋敷委員がお話しになりました、13 の私道がどこかへ行っちゃうという、なくなっちゃうという、それは、区画整理をやったときに、各宅地、要するに住宅の宅地、個人持ちのものが、基本的には公道にすべて面して換地されるわけですよ、原則。ということは私道は要らなくなっちゃうんですよ。だから私道がなくなるんです。これは私道を取られちゃうのじゃなくて、要するにすべての画地が原則として公道に面する。だから私道は要らなくなるんですよ、整理後の土地には。だから、ここで 13 の私道がなくなっているの、私道を取られるという感覚ではなくて、私道が要らなくなるんです。

会長（新井明夫君） 8 番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今の瀧島委員さんの説明はわかりました。だから、なくなっちゃうんですよ、取られてしまう。やはり住民側から見ると、路地とかそういうので一応広い感じで、今、生活しているわけだから、そうすると取られちゃうということになって、でも、宅地でそういう種類のものがなくなるという意味ですということですよ。それはわかりました。

会長（新井明夫君） それと、ちょっとすみません。さっき、この資料 3 の表の表（ひょう）と裏の表（ひょう）ですが、神屋敷委員からご質問があった点で、裏の表全体は、計算式は別として、この表の意味するものは、今の瀧島委員さんのお話にも関係するんですが、まず、整理後の公共用地というのがありますね。整理後の公共用地 142。これは事業決定されているものなんです。私道を廃止しようと、廃止しまいと。私道を換地しようと、しまいと、あらかじめ事業認可をとった公共用地なんですね。要するに区画整理後の道路、公園なんですね。それがたまたま、数字では 142 という数字です。

従前の公共用地。これはさっき青木参事が説明したように、私道は一切入ってない公共用地なんです。だから学校なんかも一般的には公共用地ですが、これは全部、その隣の宅地に入っています。

そういう前提で、この私道の 13 がどこへ行ったかということなんです、それは宅地の 281、この中へ入っているというふうにご理解いただいて、そういう考えのもとで右側の表を見ていただければよろしいと思いますので、参考までに申し上げます。

7 番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） まあ、今までの説明で、かなりのところまでわかりました。なお、突っ込んで内容的なものを示されるならば、整理前と整理後の表があります。そこに、公共用地、まあ、一応 60 というポイントが入っていますが、それから整理後の公共用地と。これは意味、内容とも、そのところが、今現状は公共用地が 60 なんです、公共用地とはこういうものだ。

それから、一応、事業計画上の公共用地はこうなっちゃいました。地所は 1 つですから、増やしようがありませんから、この外回りの面積を計ったらこれだけのヘクタールがあったと。公共用地が現状がこうあって、事業計画上の公共用地はこれだけとりたいんだと。残ったものは宅地であると。ここでいう宅地ですね。そういう認識でよろしゅうございますね。

ですから、公共用地というものをあからさまにすれば、あとは十把からげると。それで平均減歩率が出たというふうに解釈してよろしいかどうか。

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） そのとおりでございます。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 先ほど説明の、これがとてもいいんじゃないかなと思うんですが、例えば一番最初のページ、議案の1-2の裏側。裏側じゃなくても表側でもいいですね。私のところも建て売りを買いまして、真ん中に4メートルの私道があるわけです。それでその周りの何軒かで共有しているわけですね。これ、私道といいますけど、実はこの私道のありようですね。今、いわゆる公道に面する云々ということが出ておりますけれども、こういう私道のありようが、いわゆる生活環境としてそのありようが、これ本当に私はすばらしいことだと思っているんですね。

すべてを公道に面する云々という、そういうあり方、こういうあり方はどこで議論すべきなんですかね、審議会として。僕は、こういうものも非常に大切なんです。いわゆるここで1つのコミュニティを形成してますからね。だから、区画整理でみんな公道に面するというようなことではなくて、こういう私道だってこれは公道に面しているわけですから、だからこういうものは残したっていい。こういうのはどこで、どういう。これはもうケース・バイ・ケースでしていくんですか。

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） 原則的には、やはり区画整理事業では公共に供する用地はやはり公共用地とすべきと。これは、そこでの土地利用というのは今後またどういうふうな、個人の私意に委ねられて、どのように開発されていくか分からないんですけれども、やはりこういうふうな道路というものは、公共用地として整備すべきというふうな考えております。

そういうところで、突き当たり道路が、住環境に云々ということよりも、やはり将来的に土地がどのように変化していくか、都市の中でいろんな形で開発が進んでくる。そういう中でも、やはり1つの計画的な開発がなされていかないと、やはりどうしても、建物が混んできたとか、その中で相続が起きたり、私有の土地ですからいろんな形でお使いになる。

そうしますと、やはり計画的に処理されてきませんと、やはりそのところが健全な市街地の形成ができていかないと、いうふうな形になります。そういうところから、区画整理事業によって、こういうふうな道路も私道である以上は区画整理によって公共用地として整備するというふうな考えております。

ただ、これは、この間視察をしていただきました六町地区では、こういう中で、これは所有者、この私道の場合ですと、お一人の方が持っているということじゃなくて、必ずその道路をお使いになっている権利者の方がおりますので、そういう権利者の意向によって、私道として残したいという希望をとってやったということで、六町はそのような対策を講じてやったということはお話を聞いております。以上です。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

ちょっとその前に、3時間を超す審議会ということでございます。この私道の問題は重要ですから、きょうここで結論をという考えはございません。したがって、皆さんいろいろまだ疑問の点があるかと思いますが、いわゆる説明を聞いてわかる疑問については、次回までに施行者あてに、ひとつ委員活動の一環として照会をしていただいて、基本的なことを理解した上で次回の審議会に臨んでもらいたいなど、会長としてそう思います。

これは決して他意はなくて、こういうのはお互いさま、勉強を積み重ねていかないと分からない問題ですから、そういう意味でひとつ次回までに、なお研鑽をしていただければありがたい。

それできょうは、3番・島谷委員さんから手を挙げられましたから、そのご質問に対する回答が終わった段階、答弁が終わった段階で、きょうはお開きにして、次回の日程などをご協議を申し上げたい。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。

それでは、3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、青木参事から説明を受けまして、僕はやはりどうしても、こういう個々の問題もさることながら、やはり全体のこの街並みの問題をどういうふうな形成していくのか、この大きなところをひとつやはり話し合っていきたいと思うんですね。

こういうのは一体どこでどうやって話し合いをしていけばいいのか。これを1つ、皆さんにお諮りしたいなど実は思っています。以上です。

会長（新井明夫君） 会長の見解を申し上げてもよろしいんですけれども、この第1回の審議会のときに、審議会はおのずから、審議する内容について、やはり一定限度があるだろうと。要するに、事業を定めるのは施行者側でございますから、施行者において子々孫々にわたるまちづくりについていろんな議論を戦わせて、それで少なくともそういう経過を経て決定された事業計画であるというふうな、会長としては理解せざるを得ない。

というのは、いろんなご意見があるのも、それなりの情報をちょうだいしておりますから理解しておりますけれども、

法律行為として事業認可がされている事業について、それを進めるにあたって施行者からこの審議会にいろいろとご相談があるわけでございまして、そういうこの区画整理事業の根幹に及ぶ今の意見の集約というのは、これは施行者からそういう改めた諮問があれば別であろうと思うんですが、区画整理審議会としての権能からやや遠いお話かなというふうには理解しております。

いずれにしても、他の委員さんのご意見があれば、また、いずれかの機会に施行者のご判断を仰がなくてはいかんだらうというふうに思いますが、会長として与えられた権能というのはそこまでは及ばないなど、残念ながら、そういうふうと考えております。

むしろ、そういうまちづくりの基本になる問題は、市議会という、もっと大きな全体の、市長に対して議案を否決する、こういう民主的な手続をとれる機関があるわけでございまして、そういったところで、羽村市の将来のまちづくりはいかにあるべきか議論するのが適当であろうかなというふうに、会長の見解としてはそのように考えておりますので、きょうは見解披瀝というところで1つとどめておきますが、ということでございます。

それでは、非常に長時間にわたり議論をしていただきました。

ひとまず、きょうの私道に対する扱いについては次回の継続とさせていただきます、それで、次回につきまして11月に開催したいと思いますが、事務局のほうで案があったら報告をいただきたいと思えます。事務局。

区画整理課長（羽村福寿君） 次回、第7回の審議会でございますけれども、日程の方を調整、11月18日の木曜日に開催をしたいと考えてございます。時間は午後2時から、この同じ場所になります。よろしくご審議をお願いします。

会長（新井明夫君） 11月18日、木曜日ということでございますが、よろしゅうございますか。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 市のほうは、ちゃんと資料を出してもらえますか、この日程で。それもちょうとと考えて日程を組まない。

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） 今回は大変、私どものほうの不幸で申し訳ございませんでした。今後そういうことのないように、今回、一度この私道等取扱い方針を定めておりますので、またその中から、今日いただきました質問でお答えしているようなものを加えると同時に、また先ほど、今度は事前に皆さんからご質問をいただいたことの資料等もお出しするようになるかと思えます。

いずれにしても、18日の開催に向けて資料を作成して、対応していきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

委員（島谷晴朗君） 10日ぐらい前には出してほしいというふうに出てあるわけで。

会長（新井明夫君） 前回、島谷委員さんからそういう発言がありまして、約束しているわけでございますので、10日前に資料が到達するように格段のご配慮をお願いします。

それでは、18日、木曜日に、引き続き私道の扱いについて審議会を開催してまいりたいと存じます。

終わりにあたりまして、助役さんに冒頭のごあいさつをいただきませんでしたので、ここで一言ごあいさつをちょうだいして閉会といたします。

助役（山本昭吉君） 本日は埼玉の副都心の方で会議がございまして、遅参をしてしまいました。誠に申し訳ありませんでした。おわびを申し上げます。

ただいまは、第6回の審議会、皆さん方には大変ご多忙の中を、慎重にご審議をいただきまして、まことにありがとうございました。

施行者である市としましては、審議会の皆さん方のご審議の結果をもとにしまして、今後、事業を進めていくということになります。どうぞ、大変お忙しいこととは存じますが、今後とも慎重にご審議をいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。御礼の言葉とさせていただきます。本当にありがとうございました。

会長（新井明夫君） どうもありがとうございました。

委員の皆さん方、ご協力ありがとうございました。

これもちょうと、第6回審議会を閉会させていただきます。