

## 第1期第7回 羽村市土地区画整理審議会 議事録

1 日時	平成16年11月18日(木曜日) 午後2時00分～午後4時18分
2 場所	市役所5階委員会室
3 出席者	【会長】新井明夫 【会長代理】黒木中 【委員】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	8名
7 配布資料	【資料1】私道割合による換地地積と減歩率の変化、【資料2-1】私道の取扱いフロー図、【資料2-2】私道の取扱いフロー図参考資料、【参考】申し入れ書に対する貴審議会の意見について(照会)

**会長(新井明夫君)** 定刻となりましたので、ただいまから第7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は10名でございます。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が、現在の委員の出席者数は10名でございますので、審議会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。会議が成立していることを確認いたしました。

次に、議事録署名委員の指名ですが、本日の署名委員は、議席番号2番の小山委員と、議席番号3番の島谷委員をお願いいたします。

なお、本日の会議は公開で行うものといたします。

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8名でございます。

ただいまから議事に入るわけでございますが、2点ほど、ご報告がございます。

まず第1点目でございますけれども、前回の審議会におきまして、権利者から選出された委員の数を私は7人と申し上げましたが、8名でございますので、誤りにつきまして謹んでおわび申し上げ、訂正させていただきたいと存じます。よろしくをお願いいたします。

それから2点目でございますけれども、各委員に事前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羽村市長あてに提出された申し入れ書のうち、議事録に関する事項について、施行者から意見を求められております。

したがって、この件につきましては、本日の日程「その他」に追加して、その扱いについて各委員のご意見を伺いたいと存じますので、ご了承をいただきたいと存じます。

それでは、前回の審議会において神屋敷委員と島谷委員から発言のありました、用途地域・地区計画が決まっておらず、まちの全体像がはっきりしないこの時期に、なぜ換地設計基準を定めなければならないのか。また、換地設計基準を定めた場合、用途地域・地区計画と換地がどのように関係し、どう決まっていくのか、こういうことにつきまして、施行者から次回答弁をさせる旨お約束してございますので、まず、この答弁を冒頭お願いしたいと存じます。

3番・島谷委員。

**委員(島谷晴朗君)** 大変申し訳ございません。審議に入りましたのを中断させまして申し訳ございません。

最初に、議事ではなくて非常に事務的なことでございますけれども、それをちょっと申し述べさせていただきたいと思うのですが、1つは、この資料をできるだけ早く、少なくとも10日前には出してくださいませようということをお願いしてございました。今回も少し遅れましたけれども、私たち十分とは言えませんが、その出された資料にしたがっているというところで勉強してまいりました。

ですからこのことは、特に委員の中でも私は一番知識がない者だと思っておりますので、できるだけそのところは約束をお守りいただきたいということ、それからもう1つは、2点ございましてもう1点は、できたらこの冒頭に、前回の議事録について何か修正なり、あるいは意見なり、あるいはそういった議事録についての、前回の議事録についての意見聴取みたいなものを設けてもらえないかという気がいたしますが、いかがでございましょうか。

**会長(新井明夫君)** 前段につきましては、仰せのとおりでございまして、できるだけ各委員さんに審議に必要な資料でございますから、これはできるだけ早く用意をさせ、皆さんのところへお届けするようにしてまいりたいと思います。

それから、後段については、議事録署名委員が責任を持って署名なさるわけでございますから、いろいろその議事録に

ついて、これは結果の事項の整理でございますから、よほどのことがない限り、それは議事録として粛々と整理する、こういう内容でございますから、それを改めて議題としてやるのはいかがかなというように思うわけでございます。

いずれにしても、発言した内容について疑義とか問題がありますれば、各審議会の冒頭に行くということではなくて、よく整理しておいていただいて、この換地設計基準を決める前にいずれ総括質疑、こういった時間も設けていきたいなと会長としては考えておる次第でございます。

したがって、そういう中で発言をしていただくということ、それから、そういうところまで待てないような内容については、関係する議事に関するところで発言をなさるとかそういうことで、会長としては、冒頭、この内容について誤りがある訂正の申し出がある発言についてはよろしいと思っておりますけれども、それを議論の対象にするということは考えておりませんので、ひとつご承知置きをいただきたいと思っております。

3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** そういう議論ではないのです。いわゆる訂正だとか確認のようなことですね。そういうことは、この冒頭にさせていただいた方がいいのではないかと実は思ったわけです。前回のことでありますから。

例えば、具体的に例を申しますと、確かに署名委員の方が責任を持って署名して下さっているわけです。しかし、テープ起こしですので、漢字に置き換えますね。そんな時に、「ああ、この漢字でいいのかな。この漢字だとちょっとニュアンスが違うと思うけれどな」というようなことがありますので、そういうのを、やはりこちらはどうなんだろうかということも、発言者にちょっと確認する。そういうことです。

それから、意見を述べられた方のことを、さらに確認したいような時があるのですね。これでよろしいのでしょうかという確認を。そういうような時に、確認のために時間をとっていただけるとありがたいと思うのですが。

**会長（新井明夫君）** 今、お話しなされた点で、2点あると思います。1つは誤り、それから2つ目は確認ということでございますが、いずれにいたしましても、そういう事態については、議事録が送付されてから早急にお目通しをいただいて、事務局の方へ具体的にそれを記述して提出していただくということにさせていただきたいと思っております。

それで、これは署名委員さんの時間的な問題、それから他の委員さんの発言に関するものであれば、事務局の方でしかるべき対応をして、何らかの形で質問者に対してご返事できるようなことになろうかと思っております。

そのように、できるだけはっきりした質問事項にさせていただいて提出していただくということで、冒頭申し上げましたような会議の運営は進めてまいります。3番の島谷委員さんのご発言に対してはそういう対応でやってまいりたいと存じますが、ほかの委員さん、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）** 新井会長さんをお願いがあるのですが、審議とか協議ではなくて、いつもすぐ審議に入ってしまうのですけれども、その前に「何かありますか」というような、例えば前回のように、事務的なことなんですけれども、資料が本当にどれがどれかわからなくなってしまっていて、というようなこととか、そういうちょっと事務的なことなんですけれども市の方に聞いてみたいとか、そういうようなことがあるのですけれども、そういうことを審議に、すぐ議題に入る前に「事務的なこととか何かありますかでしょうか」とか、聞いていただけたらと思うんですが。

**会長（新井明夫君）** 今、ご質問がございましたが、資料の問題については、冒頭、配付資料については確認をいたさせるということで理解がいただけると思っております。

それから、今ご発言があった内容をつまびらかではございませんが、それぞれの審議を通じて、不明な点はそこでご発言をいただくということで念を押すことができるのではなかろうかと、こういうふうに思いますので、審議の進め方については議題に沿って進めていくということで、今後とも運営をしてみたいというふうに、会長としては考えております。

8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 今回、資料をこれから確認するというのは、これからまた資料が配られるのですか。

**会長（新井明夫君）** いいえ、配った資料についてです。

**委員（神屋敷和子君）** 配った資料ですよ。そうしますと、例えば前回の議事録を見ていただければわかるのですけれども、青木参事さんの方から、「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、質問に対する資料を出す」というふうにおっしゃっているわけなんです。

それで、議事録とかそういう住民に分かりやすい形になった資料というものを、10日前ぐらいには、本当は2週間以上必要だと私は思うんですけれども、少なくとも10日前には出してほしいということを議事録の中にもちゃんと書かれているんですよ。この間の資料の中にも、私道等の「等」を入れるとか、私道を換地した場合、換地しない場合の4つの図柄のところも段を分けて、ここは「一般の宅地がどうなるか見ると」とか入れるとか、20×0.3の0.3のところは、ここは西口の場合はまだそういうことを話し合っていないからということで、「羽ケ上の例では」とか入れるとか、10枚目の裏のところの、質問がたくさん出て分かりにくい数字のところには分かりやすい注釈を入れるとか、そういうものが私の

手元に10日前には出てくると思っていたのです。

それで、島谷委員さんの方からも「ちゃんと資料を出してもらえますか」と、「それを考えた日程を組むようにしてください」と。そうしないと、分からないまま、整理がつかないまま、住民と話している時も整理がつかないまま次の審議会を迎えてしまうということで、これはとても私は、今回も資料がきちっとしてないと思うのです。そういうことは一体どこで言ったらいいのかということもあります。

それから、以前にこの審議会の中で、換地設計基準案を案の段階で住民にお示ししてほしいというような話が出たと。それを受けて中野部長さんの方が、今回の意見を聞く会の中で資料として出していくということがあったのです。

それで、その意見を聞く会の資料を手を持ったところ、私としては、非常にこの審議会の中身がそのまま、現状をそのまま住民に伝えているというものではないということと、私が言った、換地基準案の案の形で住民に示すというのは、ただこれで、非常に複雑で難解なものなので、これで住民に示しましたよという形で、「じゃあ、意見はないですね」って通り過ぎてしまうようなものに使われては困りますから、審議委員が非常に審議して、審議して、審議して、何ていうんですか、この内容がわかるという段階でないといけないということなどを申し上げたんですけども、もう住民の方からもご意見が来て、この意見を聞く会の資料の中に、会長さんとか、ほかの審議委員の方にはこれが渡ってないかもしれないんですけども、評価員の選任についても原案どおり同意することで可決ということで、「これは、もう皆さん、審議委員の方が同意したのでしょうか」というようなご意見もありましたし、換地基準案を説明する時に、わけの分からない数式とかが入って20分間も、青木参事さんの方ですかね、かえってもう、わけの分からないものをああいふうな形で出されて「意見はないか」と言われても、非常に困るというような意見も寄せられているのです。

こういうものが、ここで審議されて、それを受けて市の方で対応した場合に、私たちがそれを何も知らないというのはおかしいと思うんですね。どういうふうに対応されたかというのを。偏った形で書かれていた場合は、私としてはいやなんです。

例えば、私たちの意見が全く不存在のまま、こういう意見を聞く会の資料の中に載っていて、全員がもう勇んで賛成して、どんどん、次はこれ、次はこれとやっていきますよという形の報告の仕方というのは、私はどうも苦しいです。

というのは、私たちを選んだ人たちをも踏みにじる行為につながるというふうに思うんですね。で、そういうようなことを言うのはやはりこの場でしかないと思うんです。審議会で。審議会のことを受けて、やはり市はやったのだと思うので、ですからそういうことを言うのも、審議とか議題もあるだろうけれども、市に質問したり、皆さんにこういう悩みを聞いていただいたりする場合は、この審議会が必要だと私は思うんですが。以上です。

**会長（新井明夫君）** 審議会の審議は、ただいま反対の会世話人からの申し入れ書の扱いを冒頭お諮りいたしましたように、予定された議題について進めていくというのが基本的な考え方でございます。

今、8番・神屋敷委員からいろいろ指摘があった問題については、事務的な処理において精査できる内容であろうと。それが今回示されなかったという点でのご不満もあるわけでございますし、そういった点については、特にこれからのこの審議会に対する、権威ある審議会に対する対応として、補足すべきは補足する、それから守るべきは守る、こういった形で対応していただけるものと考えております。

いずれにいたしましても、議題を定めてそれを審議していくというのが当審議会の役割でございますので、いろいろ問題点や何かあるかと思っておりますので、先ほど申しあげましたように、総括的な質疑の場を私は設けていくべきではないかというふうに考えております。

したがって、議案に関連する事項についてのご質疑の中で、明らかにできるものはしていったほしいということで、予定された議案に従って審議を進めていくというのが、冒頭申しあげている内容でございます。

特に施行者において、資料の問題について、前回約束したとおりにになってないのではないかとこの点については、考えがあったら発言をお許ししますが、何かございますか。青木参事。

**都市整備技術担当参事（青木次郎君）** 質疑の中では、いろいろこういうふうにしたらということだったのですが、私どももいたしましては、最終的に「じゃあ、こういうふうな形で資料をお願いします」とか、細かな具体的なことについて、最終的には委員さんとの詰めがなかったこともありました。

そういうことで、今回は私どもの方で何点か資料をお出ししたということで、今後そういうふうな中では、求められている資料を、具体的な形は事前に打合せをした中で資料は作成したいというふうに考えております。

**会長（新井明夫君）** それでは、各委員さんに申し上げますが、いろいろ聞きたいことですか、権利者の皆さんにご説明するのに必要な部分もしございましたら、この審議会の席で答えてもらうような内容もあれば、それぞれの委員さんの方へ情報を提出してもらうというような機会もあろうかと思っております。

できることならば、特定の方に出された資料は、必ず後日、審議会にご報告をいただいて、皆さんにも配っていただくと、こういうことが非常に大事なことであろうと思いますが、この審議会を終えて次の審議会の間にいろんな問題が出てきましたら、できるだけ事務局、施行者と密接な関連を持ちながら不明な点を明らかにしていくとか、そういう努力をお願いしたいと存じます。

それでは、冒頭申しあげましたような順序に従いまして審議に入りたいと思います。申しあげましたように、前回お約束の答弁について、中野部長、答弁をお願いします。

**都市整備担当部長（中野祐司君）** それでは、会長から指示を受けました用途地域および地区計画と換地設計基準の関係につきまして、ご説明を申し上げます。

羽村駅西口土地区画整理事業につきましては、ご承知のとおり、「美しく快適で住みよい活力に満ちたまち」を基本目標とし、羽村駅を中心とした利便性の高い駅前市街地の再編を図るとともに、都市施設と自然が調和した市街地の再生を図ることを目的として進めているものでございます。

そして、事業計画における土地利用計画の中で、羽村駅周辺区域につきましては、商業機能の集積を図り、商業地として地域住民等の利便性を高め活気ある地区とすること、その他の地域は、住宅地としての土地利用を進め、安全で緑豊かな環境のよい住みよい街並みが形成できるような地区とすることを定めております。

こうしたまちづくりを進めるため、用途地域および地区計画により規制・誘導等をし、その実現を図るものであります。

用途地域につきましては、商業系および住居系の両地域をさらに区分いたしまして、それぞれの地域について、土地利用の将来あるべき姿を示し、建物の用途、規模、密度および形態等について個別の建築活動の規制と誘導を通じて、その実現を図ることを目的とするものであります。

この用途地域は東京都が決定することになりますが、羽村市としましては、関係権利者や市民の意見等を聴取し、それらを参考に原案を作成し、東京都にこの内容を申し出る考えであります。

地区計画につきましては、用途地域を補完する制度でございまして、それぞれの地域の特性に応じた、きめ細かなルール、例えば建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、敷地面積の最低限度、建築物の意匠の制限、これらを東京都との協議を経て市の条例で定めるものでございます。

そこで、用途地域および地区計画と換地とのかかわりでございますが、ただいま説明したとおり、用途地域および地区計画は、建築基準法等と連動して個別の建築活動を規制・誘導することにより、この地区の土地利用の将来像を実現するためのツールでございます。

換地につきましては、従前の土地の代わりに交付される整理後の土地であり、個々の宅地について、現在ご審議いただいている換地設計基準に基づき、換地の位置、地積、形状などを定めるものであります。

この換地設計基準は、土地区画整理法に即して、個々の従前の宅地について適正な換地の設計を行うための基本的なルールを定めるものでございます。このため、用途地域等で規制・誘導する、この地区のまちづくりと換地設計基準そのものが直接関係してくるものではないと、市では考えております。

以上でございます。

**会長（新井明夫君）** 以上でございます。

8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** これは大分前から積み残してきた問題なんですけれども、時系列できちっと、用途地域と地区計画と換地設計というものを、時系列でどう重なっていくのかというのを資料で示していただきたいと思います。

先ほど、新井会長さんの方が、言葉で説明できるものもあるし、ちゃんとした資料にしなければいけないものもあるというふうにおっしゃいましたけれども、確かに言葉で今聞いていても、分からないんですよ。いちいち議事録をめくって、めくってというふうにやらなければならない。

やはり、だからこの間の資料の中にも、きちっと分かりやすいものをつくらないと、私たちが住民から聞かれて見せても、分からないんですよ。余りにも羽村市の出してくる資料が分からないから、住民の方の中で、羽村市から出してくる資料を事前に審議委員に配る前にチェックして、本当に分かりやすいものにするのに協力してもいいというような、協力という言い方は変ですけども、そういうご意見も出ているぐらいなんです。

建築関係に携わっている方とか、以前、区画整理に携わった方、そういう方はある程度の知識はあると思いますけれども、私等はまだ本当に一般住民で、ずぶの素人で、ほかの住民の方もほとんど私なんかと同じ感覚だと思うんですね。ですから、分かりやすい資料をつくっていただかないと、説明するにも説明できないということがあります。

それで、いつも議事進行は、確かに市から議題を受けたものを審議するということが審議委員の務めだとおっしゃるんですけども、先ほど言った、意見を聞く会の、私が言った資料の、私としては納得できない、これを書き換えてほしいというような意見は、どこでどういうふうに言ったらいいのでしょうか。

私なんかは、ここには反対者が3人いたわけですよ。そういうことは全然ここには触れてなくて、もう、こういうふうに進めますよ、こういうふうに進めていきますよということで書かれている。それがどれだけ、納得してないとか、反対している住民の心を傷つけて踏みにじっていく行為であるかというのを審議委員がわからなければ、本当に住民のためのまちづくりなんて私はできないと思うのです。

それで、審議会イコール羽村市じゃないわけですよ。羽村市の諮問機関ではあるのですけれども、審議会は羽村市ではない。だから、市として意図的に報告しているのであれば、審議会としてはこういう報告の仕方は現状とは違うのじゃないかというのは、この場で言っても私は構わないと思うんです。

大体から、この意見を聞く会の資料というのが、多分、審議会の方とか会長さんや副会長さんには渡っていないと思います。余りにも、私たちがここで意見を言ったことがどこにも触れられてない。中野部長さんは、この間の審議会の中で

説明していくとおっしゃってましたけど、どのような説明をしたか分からないんですけども、聞いた方から聞いた話によりますと、青木参事さんが20分間、数式を含めて、かえって難解な、わけの分からないような説明をしたというふうに聞いたのです。

ですから、こういうことは審議会の中で出てきた住民の、案の段階で示してくれということに依ってやっただけで、こういう形で出るというのは、私は絶対これは書き換えてほしい、そう思うのです。資料だって、そんなにたくさんの方がまだ参加してないと思うのです。市の方に聞いたら、54人中2人とか、100人中7人とか、非常に少ない数なんですけれども、後で、12月の末ごろにこれを全員に配るというお話なんです。

その時に、やはり偏った、間違っただけの情報を伝えられては、私は困ると思うんです。ここに私たちが3人存在したということ、ここにわかるように事実を書いていただきたい。せめて、例えば「原案どおり同意することで可決」じゃなくて、「原案どおり可決になった」とか、そういうことなんです。

**会長（新井明夫君）** 今、2点ありまして、後段は、前段申し上げたように、これは事務局と十分整理をしてやっていただきたい。

前段は、今日の冒頭の施行者の説明に対する指摘です。第4回に、同様、その問題提起がありまして、その時ご発言なさった神屋敷さん、それから島谷委員さん、それから、並行してやっていても矛盾はないとおっしゃった委員さんがほかにいらっしやいます。そこで1回討議をしておりますから、問題は、なぜ並行していても問題ないのか、それを今、部長が説明したと思うんですね。

それに対して、神屋敷委員から時系列にという、この資料の提示を求められたわけでございますので、それができるのかどうか。できるとしたら、いつ出してもらえるものか、その辺をお答えいただきたいと思います。中野部長。

**都市整備担当部長（中野祐司君）** ただいまの関係でございますが、先ほどお答えした中では、用途地域、地区計画等と、それから換地設計基準、それは直接的に関係するものではないということでお話しさせていただきました。

そういうことで、ただいまの、時系列でそれらについてのものをお示ししてほしいということでございますが、換地設計基準と用途地域の関係はかかわりないという、直接関係しないものということで、時系列で両者を比較して出すというのは困難でございますが、用途地域、地区計画の関係につきましては、今年の6月に行いました、用途地域の見直し、また地区計画の制定の素案作成に関する話し合いということで、説明会というか話し合いを行っております。

その中で、それらにつきまして市としての考え方、これをお示したところでございまして、ただいまの用途地域、地区計画につきましての決定のプロセス、その辺につきまして、次回の審議会に資料としてお示しをしまいたいと存じます。

それから、現在行っている説明会等の中で、幾つかの指摘がございました。そういう中で、審議会の現在の進捗の状況と申しますか、また、これまでの過去の経過等を踏まえた形での説明をさせていただきます。そういう中で、先ほど資料等の扱いの関係も出ましたが、市としては、できるだけ出席された方に分かりやすくというような、そのような努力をさせていただきます。

ただ、それが来られた方にそのとおりに受け取っていただけるかどうかは別にしまして、黒板を使ったり、そのほかの資料等を使いまして、いろいろと理解できるような形でもっての説明に努めているところでございます。

いろいろと審議委員の皆さんから、この部分はこういうような形でもって説明をしたらよろしいとか、そういうようなご提言等ございましたら、そういうこともまだまだこれから説明会等がございまして、そういう中に反映をしまいたいと思いますので、何かありましたらよろしくお願ひしたいと思います。以上です。

**会長（新井明夫君）** 神屋敷委員さんからのご発言については、ほかの委員さんもそういうお考えをお持ちかと思いますが、今後、権利者の方に接する場合、この審議会の状況については正しく伝えていただくということが肝要であろうと思いますので、今、部長さんがその決意を表明していただいたということで、この件については了承したいと存じます。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** そういたしましたら、いろいろな方から「3人も同意したんですね」と言われたいような資料に、表紙のところはせめて替えていただきたいと思います。

それから、地区計画と用途地域のところなんですけれども、前に、確かに「まちなみ」とか説明会で配布された資料を私も知っております。ただ、それが、例えば申し出換地のこととかいろいろあるわけですよね。で、移った後にまた、高いビルが建って、そこが日陰になってしまったとか、いろいろな問題が出てくると。

住民としては、後でこういう結果になって、何でこういう結果になったのかというふうな、そういうまちづくりはおかしいだろうというような意見がたくさんあるのです。ですから、地区計画と用途地域がどういうふうに進んでいくかという、ばらばらの、いつ公告縦覧をやって、都から認可をもらって、こっちは市で、と、そういうことは知っております。ちゃんとそこところは勉強しております。

そこじゃなくて、換地設計とか、換地との関係というのをどういうふうにかかわってくるのかというのを、時系列であらわしていただきたいというふうに思うのです。難しいかもしれないけれども、降りかかってくることで、全部3つとも

降りかかってくるとしたら、どういう形で降りかかってくるのかというのを、やはり知りたいというのは普通の感覚だと思うので、分かりやすい形で出していただければと思います。以上です。

**会長（新井明夫君）** はい、ご意見として伺いました。  
7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 先ほどの中野部長の説明の中で、1つだけ指摘したいと思います。

用途地域または地区計画が、換地設計基準と分かれているというか、二本立てと申しますか、関連性が少ないと申しますか、そういうふうな説明だったと思いますが、これに関して、換地設計というものは1つのAさんならAさんのお宅を、今100坪あったと。これが基準によって計算すると85坪になりました。

その中身というのは、その土地の評価と同時に、価格的な評価とそれから環境という評価があると思います。その環境の中に、用途地域というものが多分に反映されなければならないと私は思っています。

具体的な例で申しますと、今現在、商業地域に、現状の用途地域で商業地域に住んでいた方がおられると。土地を持っている方がおられる。これが、もう私は住居地域に移りたいと言った時に、その換地の評価、数式ですね、面積数値、それを案分する場合には、必ず商業地域は商業地域なりの評価があるし、住居地域は住居地域の評価がある。私はそれはそういうふうに認識しております。

ですから、用途地域を決めると申すことは、すなわち換地設計基準に、もう自動的に入り込むというふうなことを認識しているのですが、分離しているという考えはちょっといかがかと。二本立てでね、こっちはこっち、こっちはこっただと。そうじゃないというふうに私は認識していますが、その点について、中野部長にもう一度確認したいと思います。

**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）** まず、部長からご説明したのは、あくまでも換地設計基準です。その換地設計基準を定めた上で、今度は土地利用計画、いわゆる用途地域に、先ほど小宮委員の言われた、そういうふうな設計をしていく。換地を設計していく上では、住居系は住居系の地域に換地をするか、もしくは商業系の地域から住居系に移すとかいう、その設計は行っていきます。

しかしながら、その設計をするための今回は基準なわけですね。ですから、直接的に用途地域とこの換地設計基準の案は、直接関連してこないということをご説明したということでございます。

**会長（新井明夫君）** 7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** そういう認識のもとで分かれているというふうなご説明であれば、業務としては確かに関連する。ただ、基準案をつくる上では直接的には関連しないと、こういうことと申しますね。分かりました。ありがとうございました。

**会長（新井明夫君）** 3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 今の小宮さんの質問について、回答が青木さんからありましたけれども、そういう単純な割り切り方でいけるのかどうか、私は非常に疑問に思っています。考え方としてそういうことにはあるけれども、実際やりますと、決してそんな考え方どおりいかないですよ。そういう事例をたくさん知っています。

だから、何か並行してやるということの意味は、両方一緒にやると。それは、片方は考え方としてやるが、実際にはそうでないから並行してやるんだということなんじゃないの。ですから、要は、考え方としてはこの審議会でも基準案をつくり、でも、実質ああいう説明会のところへ行きますと、それが、何ですか渾然一体に両方関連しているような話をするわけでしょう。ですから、そういうのはおかしいのじゃないかなと思います。

**会長（新井明夫君）** 青木参事。参事わかりましたか。

**都市整備技術担当参事（青木次郎君）** 説明会でそういう説明をしているとかということではなく、あくまでも換地設計基準というものは1つのルールを定めるわけです。実際問題、この用途地域の見直しというのは10年おきに通常やっていきます。例えば羽ヶ上の例をとりますと、羽ヶ上が施行されて、用途地域を大きく変えたのは平成8年に変えているわけですね。実際、事業は進んでいます。

しかしながら、大きく事業計画の中では、住宅地としての基盤整備を図る。ですから、西口地区につきましても、事業計画では駅周辺の商業集積、いわゆる商業地域としての機能、あと、ほかのところには住宅地、そのような大きなエリアのゾーンを事業計画では定めているわけです。

で、その換地設計基準というものは、従前に持っている土地の状況があるわけですね。その従前の土地をどのように区画整理によって換地をするかという、そういうふうな決め事なわけですね。ですから、用途地域と換地設計基準では直接

は関係してこない。しかしながら、実際に、設計する上では、今度そういうふうな用途地域を踏まえて、その基準に基づいて設計していくというふうなことです。ですから、ルールづくりと、そうでないところがあるということです。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 例えば過小宅地ってありますよね。過小宅地は、限度というのは、商業地域の場合は何坪まで、それから普通の住宅地のところは何坪までと限度が違ってきますよね。限度が違う。青木参事さん、そうですね。

だから、設計するというのは、きちっと用途地域や何かが決まった上でいろいろなものを計画していかないといけないということではないのですか。全くそういうのは全然関係ない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）** ですからそういうふうな、商業地域でしたら商業地域の小規模宅地の規模は幾つにしようか、そういうルールをまず決めるということです。

それは商業地域がどこに行こうが行くまいが、いわゆる商業地域は、じゃあこういうルール、住宅地はこういうルール、こういうふうな形で従前の土地に対してこういうような換地を定めましょと、まずそういうルールはルールで決めなければいけない。ですから、直接そここの関係はなくなってくるということでございます。

それともう1点、商業地域は、法律上は商業地域の、法律上の過小宅地というのはございます。商業地域と住居系は当然変わってきますので。しかしながら、今まで羽村市の区画整理につきましては、小規模宅地につきましてはまた若干、そういうことではなく、特殊な事情を考慮しながらいわゆる小規模宅地を決めて施行しております。

西口につきましてもそのような考え方で、今後の審議会に、そういう小規模宅地並びに減歩緩和の方針につきましてはお示しするというふうな形で考えております。

**会長（新井明夫君）** 会長から申し上げます。第4回、7月29日の審議でも、この問題が提起されて、施行者側としては一貫して、この換地設計基準と用途地域とについて、要するに変更案ですね、そういうものについては支障がないんだと。先に換地基準を決めて、その決めたことによって、その後の土地利用計画の変更に影響を来すということはないんだということを述べております。

それから、その時に瀧島委員、中野委員、それから島田委員、それから中根委員さんもその趣旨のご発言等で、それは支障がないという認識をほかの委員さんはお持ちでございます。これ以上この問題について意見を交わしても、いかがかなと。施行者が、そういうことで2回の審議会においてははっきり申しておるわけでございますから、その発言を審議会としては認めるということで、この問題については切りをつけたいというふうに、会長としては思います。ご異議ございませんか。小山委員。

**委員（小山豊君）** 今、青木君が言った、これは平成8年のことで、多分、会長もこれを手に行っていると思うんだけど、これは国土交通省から土地区画整理事業運用指針、平成13年12月26日付というのが出ているんですよ。これ、ご存じですか。

**会長（新井明夫君）** いや、持っていません。

**委員（小山豊君）** 持ってないですか。それにはね、こういうことが書いてあるんですよ。会長は何か前へ進めたいらしいけれども、事業の立ち上げの段階から住民との適切な話し合いをしてくれと。

それで、区画整合法で通すなら、憲法13条の中で国民の権利および義務があって、それからずうっと延々とあるのですが、ここで農林水産省農林振興局長の太田信介さんからの談話があるんですが、「住民の合意がないまま私権を制限する強行施行に踏み切るとは絶対に許される法は認めてない」と書いてあるんですよ。それと同時に「当初の計画を打ち出してから20数年余りたって、今は住民の合意がなければ前へ進めない。基本的人権を最大限尊重する」と出ているんですよ。何かさっさと、さっさと進めようとしているけれども。

**会長（新井明夫君）** 小山委員、ご質問は以上でよろしいですか。

**委員（小山豊君）** はい。

**会長（新井明夫君）** さっさと進めようとしているという、私の議事運営にご異論があったわけでもございまして、いろんな意見がおありで結構だと思いますが、ただいまの第4回の審議会と、それから今回の第7回の審議会で同一案件について質問が出て、答えが出ている。それは、その第4回、最初の質問に対しての答弁は変わってないわけです。

で、その答弁に誤りがあるとすれば、これは会長として指摘をしなければいけません、施行者の方で答弁をいただいた2回の答弁、これは間違えてないと思います。そういうことで、この問題はここで決着をつけたいと。

それから前段の、今、書類をごらんになって発言なされたことは、これは審議会長の権能でなくて、施行者の権能に委ねられるべき問題でございまして、それを会長にその問題を振られると、私としても当惑をするということでございます。

**委員（小山豊君）** ただ、今、青木君が言ったみたいに、平成8年のことを持ち出したから、私はこれを言ったんです。

**会長（新井明夫君）** 分かりました。いずれにしても、冒頭申し上げましたように、施行者の方で2度にわたって同じ回答をされておるわけでございます。しかも、第4回の際は権利者から選ばれたほかの委員さんも、それで間違いないんだというご発言もございました。したがって、この問題については、再度やっても同じことであろうというふうに思いますので、ここで決まりをつけたい。他意はございません。以上でございます。ご了承いただけますか。

8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 小山委員さんの言った、全体の住民の合意、それももちろん大事ですが、それと同時にこの審議会での、やはり何人が分かっている、何人が分かってない。分かってないまま、それでいいよということにはならないと思うんですね。

例えば、この間、足立区六町の方に視察に行ったんですけれども、足立区六町なんか、審議会でも1人でも反対者がいた場合は、最後まで、その方が納得するまで審議を続けるということでした。それから、埼玉の国済寺区画整理もそうです、審議会の中で。もう、だんだんそういうふうに変ってきている。

というのは、この事業の重みが、処分事業なんですね。普通の事業と違って処分事業である。それで、あと、この羽村駅西口区画整理には付帯意見もついていると。もう、都の方も認めているわけですよ。住民が合意してない、このままいくともう非常に、がたがた、がたがたするのは目に見えていると。どんどん、どんどん時期も延び、どんどん、どんどん予算も上乗せされていくしかないわけですよ。

ですから、やはりこここのところで何とかわかる方法をとらないと、分からないという人が何人かいれば、その後ろには選挙した住民がいるわけですよ。ですから、これで打ち切りにするのじゃなくて、せめて私が行った時系列で書いていただいて、もう一度それを見て私が見えるかどうか調べてみたい、勉強をしたいということでよろしいでしょうか。

**会長（新井明夫君）** それは、先ほど会長の方からお答えしておいででございます。

それでは、次回、その時系列の資料が出れば、当然それに対する議論は、これはしていただきたいというふうに思います。

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区画整理事業の換地設計基準案について、その細目でございます「私道の取扱い方針（案）」の審議に入りたいと存じます。

施行者より資料が提出されておりますので、まず、その説明からお願いします。青木参事。

**都市整備技術担当参事（青木次郎君）** それでは、まず、第7回資料1というものが、お手元にご配付されているかと思いますが、その資料から、まずご説明いたします。

これにつきましては、前回お示しいたしました資料3の区画整理前後の面積模式図に基づきまして算出したものですが、ここで言わんとすることは、宅地の私道が占める割合によって換地地積と減歩率が変わってくるというものを示したものでございます。

一番上に記載してありますのは、これは6回目にお示ししたもので、ここでは小数点第2位まで記載しておりますが、この場合は私道の占める割合が20%の時を示してあります。それから、その下に15%の場合、10%の場合、5%の場合と。

いわゆる私道の占める割合が少なくなっていくと、この模式図を1つの基準でいきますと、ここですと私道の含む割合が10%になりますと、いわゆる私道を換地をしない場合と、私道を3割評価で評価して換地した場合では、私道を換地しない場合の方が、ここでは若干面積が大きくなっているというものを示したものでございます。

いずれにしても、私道の占める割合によって、このように変化していくということがございます。

6回目のところでお示ししていますその模式図でございますが、これにつきましては、あくまでも仮にこういうふうな割合の場合、というふうな注釈がつかましてこのような形になっているということでございます。まず、それが資料1のものでございます。

続きまして資料2でございますが、資料2につきましては2枚でございます。資料2-1と2がございまして、これにつきましては、いわゆるセットバックの道路、いわゆる42条2項の道路ですが、この42条2項のいわゆる見なし道路部分について、換地を定めるか定めないかというものを、まずフロー図にしております。そのフロー図の説明が資料2でございます。

まず、フロー図の方からいきますと、ここ一番左側から、「土地が接している道路が建築基準法第42条第2項の指定を受けていますか」。「イエス」か「ノー」ですね。これを受けてなければ、これは当然、換地の対象になってくると。

で、「指定を受けています」。そして今度は「セットバックしているか、していないか」ということで「セットバックしていない」ということであれば、これは4項でも、うたってありますように、交通の用に供していないわけですので、これは「換地を定めていく」というふうな形になります。

「イエス」で、今度はセットバックしていて「分筆しているか、していないか」。これは、している場合も、していない場合



も、結果的にはここでは「課税しているか、していないか」。基本的には、フロー図の中央から右側は、一番上でいきますと「地目が公衆用道路になっています」、「イエス」であれば、「換地をしない」。これも、公衆用道路になっていて非課税であるために換地をしないということでございます。地目は公衆用道路になっていませんが、課税上は課税をされてないということになりますと、これは換地をしない。

そのような形で、まず課税されているか、されていないかということで、42条2項道路のところについては区分けをしたということでございます。非課税のところにつきましては換地を定めません。

それが、資料2で具体的にそのフロー図の参考図がございますが、見ていただきたいのですが、こちら、図面の(1)から(4)のパターンを想定いたしました。

まず(1)ですが、この場合はセットバック部分のところと分筆線が、いわゆる分筆をしております、Bのところにつきましては、分筆をしていて地目が公衆用道路で非課税の場合、この場合については、いわゆる換地となるのがAの部分だけになります。

(2)につきましては、事実上AとBに分かれておりますが、まず、分筆をしてないというのと、いわゆるその部分は課税されている。課税されているということであると、AとBの部分ですね、A+Bが換地となります。この場合の土地の評価でございますが、A+Bとなった時の、宅地の評価につきましては、道路幅員の登記簿上というか、現状の3メートルの狭い幅員で評価をいたします。

(3)につきましては、ここでは、分筆をしてないけれども課税はされてませんよ、いわゆる非課税。その場合は、分筆されてなくてもA部分だけを換地の対象といたします。その時につきましては、このAの部分の宅地につきましては、道路中心線から2メートルとっているわけですので、前面道路の4メートルの幅員として評価をしていく。これは前面道路を4メートルの評価をするか、もしくはAの宅地のいわゆる宅地加算というのでしょうか、そういうような形、いずれにしても、その評価については前面道路が4メートルであるということ想定した形でAの部分の評価をするということでございます。

(4)でございますが、これは畑とか駐車場。いわゆる建築行為がされてなくて全くセットバックしてない。この場合については、当然、A+Bの部分で換地の対象にします。この場合も、この土地につきましては、今こちらの図面のように3メートルの道路幅員で土地は評価するということでございます。

以上で説明を終わります。

**会長（新井明夫君）** 会長からお願いしますが、最後のこの資料2-2は、換地基準の設計基準案の何番の幾つに当たるか、それをちょっと補足説明を求めます。青木参事。

**都市整備技術担当参事（青木次郎君）** これは、換地設計基準案ですと第12第3項第4号の(3)です。それで、私道等取扱い方針案ですと、これですと漢数字の四の「公衆の通行の用に供している宅地で次に掲げるもの」の(3)の建築基準法第42条第2項または第3項に規定する特定行政庁の指定を受けた道路と見なされているもの、いわゆるセットバック部分、そこのところを説明したものでございます。

**会長（新井明夫君）** はい、ありがとうございました。

前回、9番の島田委員さんからご発言がありましたように、この議事の運営が質疑と意見がごちゃごちゃになっていると、こういうご指摘がございました。私もそのとおりでございますので、これを整理して、まず質疑からお受けしたいと存じます。

質疑のある方、挙手をお願いします。3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 今の資料の2-2ですが、これは私道の取扱いフロー図参考資料。これはセットバック部分の取扱いと解釈してよろしいんですね。

**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）** はい、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）** そうすると、ここの題名のところも、セットバック部分の取扱いフロー図参考資料というふうに直した方が分かりやすいということですよ。

**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）** ここで、フロー図の一番左側にありますように、ここのところがまずスタートなんですね。一番左側にあります。「土地が接している道路が建築基準法第42条第2項の指定を受けている」、ここのとこ

ろからスタートしておりますので、ここに関する資料だというふうな形で理解していただきたいと思います。

**会長（新井明夫君）** 分かりましたか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** それでも、題名のところは住民とかが見た場合には、私道といった場合はいろんなものが入ってくるので、これはセットバック部分に限っての取扱いということで書いた方が分かりやすいのじゃないでしょうか。

**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）** このところにつきましては、セットバックしているか、していないか、このフロー図に基づいて、一連の形で資料をつくっておりますので、おそらく委員さんはこれでご理解できるというふうに考えております。

**会長（新井明夫君）** ほかにご質疑ございますか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** そうすると、一番右の(4)は、畑とか駐車場とおっしゃっていたのですが、これは家が建っているか建っていないかで、建築物がないということなのでしょう。

**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）** (4)の場合は、これはいわゆる42条2項という、いわゆる規定を受けた時期ですけれども、羽村市が受けたのは都市計画区域に入った時です。42条2項という、いわゆるセットバックの規定というのは、都市計画区域の規定でございます。

ですから、都市計画区域に指定されてないところ、例えば東京都ですと檜原村とか奥多摩ですね、そういうところは都市計画区域に入っていません。そういうところだと、家を建築する際に、道路が4メートルなくても家が建つわけです。

ですから、この(4)といいますと、都市計画区域に入る前から家があった場合なんかは、そのまま家がずうっと続いている場合には、全くセットバックする義務がないと言ったらおかしいですが、建築行為をしない限り、そういう法律の規制はかかってこないわけです。

また、建築行為をしない場合、いわゆる畑で使っているとか、そうでない形で使っている場合には、この規定を受けませんので、このような(4)のことが想定されるというものを示したものでございます。

**会長（新井明夫君）** 5番・中根委員。

**委員（中根康雄君）** これが分かりづらいということであれば、この表題のところに建築基準法上の42条2項道路に関する換地、それに関するフロー図だと、先ほど言われたように、私道取扱い方針の案の第4の3であるというようなことを、分かりづらければ書いておけば、さらに分かりやすいのかなと、そんなふうに思います。

**会長（新井明夫君）** ただいまは質問の補足ということですね。

**委員（中根康雄君）** そういうことです。

**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）** そのような形で、分かりやすく表題も示したいと思います。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 今の補足ということで、もう1つ私も補足したいのですが、そういう時に簡単に住民がパッと見てわかるように、12の4の(3)というのも、こういうものだよと1行で書けるようなものを添えて、資料をつくっていただきたいと思います。

**会長（新井明夫君）** 会長からもお願いしておきますが、これはセットバックの50センチの分が入っておりますが、上にも当然、50センチのセットバック部分があるわけですね。それをトータルして4メートルという、このセットバックした場合の評価になるわけですから、その辺がわかるような図にいただいた方が、権利者の方はより理解が深まると思います。お願いしておきます。

他にございますか。7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 先ほどの中根委員と若干同じようなことだと思うのですが、この資料 2-2 です、この絵柄の中で、この道路というのは、もちろん建築基準法上の 42 条第 2 項、この道路ということには間違いはないと思いますが、この道路そのものは、私道であってもいわゆる公道、市、まあ都道はないと思いますけれども、公私どもの道路扱いですか。これは絡むわけですね。

**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）** この場合は、やはり 42 条 2 項道路に指定するのはこれは特定行政庁が指定するわけですが、やはり公道の場合もありますし、私道の場合もあります。

**会長（新井明夫君）** 7 番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** そういう場合には、私道の取扱いフロー図じゃなくて、4 メートル未満の道路とか、そういうふうな表現の方が、これは私道だけが対象になるのかというふうに思ってしまう。ですから、中根委員と同じなんですが、公私どもの道路、すなわち 4 メートル未満の道路といった方が、ごく一般的に、建築基準法 42 条なんていう表現ももちろん必要でしょうけど、4 メートル未満の道路なんだというふうなうたい書きにした方が、より分かりやすいのじゃないかと思うんですが、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）** 今、小宮委員の言われたような、事実上 1 つの基準を定めていく時に、ある程度、何を根拠にということになりますと、法に基づいた形で指定された道路、42 条 2 項道路でというふうな形、4 メートル未満というふうに解釈しますと、非常に難しいのは、いわゆるセットバックしないでいい道路も現実にはあるわけです。

この中には、42 条 2 項道路に指定されていない 4 メートル未満の道路があるわけなんです。それが私道じゃなくて公の場合なんかですと、これでは建築基準法の適用されている道路になってないわけですね。ただ、それはもう公共用地としてカウントされているわけですが、

この場合は、あくまでも 1 つは、いわゆる 4 メートル未満で道路中心線から 2 メートルセットバックしなければいけませんよ、その 2 メートルセットバックした部分が自分の敷地を提供する、道路として見なす部分に対して換地を定めるか、定めないかというふうなものの資料というふうに解釈していただきたい。

例えば、この資料 2-2 であります、この道路の 3 メートルが、これが公衆用道路、おかしいんですけどこれは私道ですね、私道でなっているものの場合なんかですと、このところについては、今度は現実的には基準が、先ほど言った私道等の取扱い方針の中では、いわゆる公衆用道路的な扱いでカウントして、この公衆用道路については今現在は換地を定めないというふうな形での、1 つの中でも 2 つのものが出てくるというふうになるかと思えます。以上です。

**会長（新井明夫君）** 7 番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 内容的には私、分かっているのですが、私道だけではないでしょうという点だけです。「私」とやっちゃうと、私道だけに限ってのフローなのかというふうに解釈するから、公私どもの道路でしょう、それだけです。

**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）** ご指摘のとおり、ここは公私、いわゆる公道でもあるし、私でもあるというふうにしたいと思います。

**会長（新井明夫君）** 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）** 8 番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 今、42 条何項とかいう時も、必ず住民に分かりやすいように、横に簡単なものを添えて、もう一度これもつくり直してほしいと思うんです。

それで質問は、農地の場合、農地とか駐車場というんですか、今、新井会長さんがおっしゃったように、あっち側にも 50 センチあるわけですね。ところが、前が農地だった場合は、4 メートルというのは、その農地の終わったところか

らこっち側に食い込んだ形で考えるのかということと、あと、区域図で、43ヘクタールのここが区域ですよというので、道路のあちら側というんですかね、その区域のところへちょうど道路が来てるんですけども、その道路のところに線が入っていた場合は、そこから4メートル道路にするとか、そういうのは中側に入っただけの4メートルなんですか。

**会長（新井明夫君）** 青木参事。2つ、問題点がありますから。

**都市整備技術担当参事（青木次郎君）** 2つご質問があるんですけど、まず基本的に、ここで反対側を示してないということは、あくまでも道路中心線から2メートルセットバックしなければならないという1つの基準があるわけですね。そういう場合もありますし、あとは42条2項の中にも、現実的には片方は崖とか、片側から下がらなければいけないという、それは法律もあります。

今現在、ここでお示ししていますのは、道路中心線からその方が2メートルセットバックすれば、それはもう、反対側が農地でセットバックしてなくても、現実、そのところは3.5メートルであっても4メートルとして評価しないと、いわゆる法律を遵守している方が不利益を被るような形になりますので、そのような考え方で今考えているところです。

地区界のところも、その地区界の道路が道路中心線からセットバックする道路なのか、もしくは、いわゆる崖があって、それは片方が下がらなければいけない道路だと。そこはその道路によっても違うのですが、基本的にはあくまでも道路中心線から2メートルバックしていればいいと。そのところは、またその道路がどういうふうな形で建築基準法の指導を受けているかによっても変わってくるわけです。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員、よろしいですか。どうぞ。

**委員（神屋敷和子君）** そうすると、この間、地図でいろいろ色を落としたのがあったんですけども、そういうのなんか、それぞれのケースによって色を変えて、ここは今おっしゃった中のどれに当たるのかということとか、あと、住民の方から質問が出たのは、対象件数というんですか、この対象になる件数は何件か。前の時に、道路としても使われていて宅地になっている人は対象者が何件で何棟でしたというような、ずうっとお話があったんですけども、最後のセットバックの辺のところになると、対象が何件であるかというようなことがなかったんで、そういうのはきちっと資料として出していただきたいなと思います。

**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）** 今、実際問題、それぞれの土地が権利者に委ねられておまして、あくまでもセットバック部分については非課税の方について換地を定めないということですので、そのところのカウントだけはしておきたいなと思います。ただ、どこのところをどういうふうにして地図で表わすかといいますと、またそのところについてはいろいろなことがあります、いずれにしても、ある程度調査はしておりますが、具体的にその数字については大まかな形での数字というものはつかんでありますが、それをどのような形で皆さんにご報告していったらいいのかというのは、非常に難しい点があるかと思っております。

ですからあくまでも、審議委員の皆さんには1つそういうものが換地設計基準の中で、私道という取り扱いがこの区画整理事業によって換地することが望ましいのか、いや、そうではないのかという、1つの区画整理事業の中から考えた中で、私道をどういうふうにしていくかということをおもひながら施行者の方にご意見をいただきたいというのが、施行者としての投げかけですので、その辺はよろしくお願ひしたいと思います。

**会長（新井明夫君）** 6番・中野委員。

**委員（中野恒雄君）** こうやっていろいろ議論するより、おそらくこの地に現場があるわけですから、それを1回見学して、それぞれ認識することが一番早いんじゃないかと思うんですけど、いかがなものですか。

**会長（新井明夫君）** そういうご質問です。青木参事。

**都市整備技術担当参事（青木次郎君）** 当然これは、考え方として2つあるかと思うんですけど、42.4ヘクタールの中、「これはもう区画整理事業区域の中に入ったのだから、これは権利者皆さん一緒なんだから、何もどうぞ自由に見てください、構いませんよ」という方もおられれば、「いや、ちょっと私のところはいやですよ。見ないでください」という方もおられますので、そのところは、できましたら、皆さん地域の中にお住まいですので、ぜひ、実際問題、個々に見ていただくことがよろしいのかなと思っております。以上です。

**会長（新井明夫君）** 6番・中野委員さん、それでよろしいですか。

**委員（中野恒雄君）** そうですね、まあ、いろいろ問題はあるかと思うんですけど、そういう施行者側の意見だったら、

それでもいいんじゃないですか。

**会長（新井明夫君）** 今、非常に重要なというか、非常に理解を深めるご提案だったと思います。それで、一方においてはプライバシーの問題があると、青木参事のおっしゃったとおりだと思うんです。

ですから、両方うまくクリアーできる、例えば映像でもって、こういう要するにプライバシーに触れる部分を伏せた形の映像で私道なるものをうまく説明できるような工夫ができないかどうか、会長からも検討してみてほしいという、いや、ここで答えは結構ですから、お願いを申し上げておきたいと思います。

8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** これは決まったことじゃなくて、まだ非課税のところには換地しないとか、そういうことは決まったわけじゃなくて、これは市が提出した1つの案なわけですよ。

だからその辺を気をつけて、青木参事さん、言っていたきたいんですけど、先ほどの議事録のところでも、この間の一番最後のところでも、「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」という言い方をしているんですけど、これは、本来は「私道取扱い方針案として定めて」という、「案」が抜けているんですよ、言葉の中に。それを言うのを気をつけていただきたいんですけども、別に案の段階ですので、こういうのが、ここがこういうのだということを見に行くのも別に差し支えないと私は思います。

それは置いておいて、私の質問なんですけれども、この(4)の建築物がない、(4)でありますよね、これは畑地とか駐車場というふうな説明があったんですけども、この地目というんですか、この間も私、不思議に思ったんですけども、セットバック部分のところで、片や「建築敷地として利用する際に道路と見なされている箇所」とかいう言葉が出てきたんですけども、農地ということと宅地というものの地目というのはどこで決まるのでしょうか。

**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）** 地目が現実、農地であっても、家ができれば今度は登記簿上、宅地になっていくわけです。ですから、こここのところの見なし道路については、当然、建物があればその土地は宅地となっています。建物が建ってなければ、それは地目はいろいろ雑種地であったり、農地であったり、現状と地目とはかなり相違点がございます。

地目というのはあくまでも、皆さんがその土地をどういうふうに登記されているかというところがありますが、セットバック部分のところについては、農地であろうが宅地であろうが、建築する際にそのところを、見なし道路として家をつくっている、その部分のところの見なし道路部分については、地目云々ということは今考えてないということでございます。

**会長（新井明夫君）** ほかにございますか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** そうすると、この地目というのは登記してあるところの畑地とかそういうものではないということですね。登記とか、固定資産税で払っている時に、何ていうんですか、登記地目とか現況地目とか、そういうのが出てきますよね。それとは関係ないということなんですか、この地目というのは。

**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）** あくまでもこの部分、セットバック部分については、公衆用道路として登記されている、そして非課税のところ。これについて、まず非課税ですね、原則的には非課税で。ですから、宅地であっても非課税の箇所もあります。実際、セットバックしている部分で。そういうところについては、換地を定めないというふうな考え方であります。

ですから、地目というのは、本来は現状で地目を定めるわけですが、実際は、現状の状況と地目がイコールになっていない場合が、かなり現実的にはあるということです。

**会長（新井明夫君）** ほかにございますか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** そうしたら、(4)番は、非課税であるか課税であるかの違いで、畑地であるか一般宅地であるかの違いではないのじゃないですか。

**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）** 先ほど申しましたように、例えばこれは畑とか、それともう1つは、結局、法

律上セットバックしなくてもいいという、いわゆる42条2項にはなっているんですけども、その羽村市が都市計画区域に入る以前から家があって、現実そのままで建築行為がされてない場合には、この(4)なんです。この場合も(4)です。ですから畑でも(4)です、駐車場でも(4)、そういうことをご説明したものです。

**委員（神屋敷和子君）** 宅地で買ったとしてもですか。

**都市整備技術担当参事（青木次郎君）** そうです。

**委員（神屋敷和子君）** そのまま家が建っていなければ、ということですか。

**都市整備技術担当参事（青木次郎君）** はい、そういうことでございます。

**会長（新井明夫君）** それは一定の時期があるということですね。よろしいですか。  
8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 一定の時期があるということは、この事業計画決定の時ということですか。

**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、先ほど言いましたが、一定の時期というか、このいわゆる道路中心線からセットバックしなければいけないというのは、羽村市が都市計画区域に指定された時です。その時から、この規定というんですか、いわゆるセットバックしなければなりませんよ、という規制が、羽村市全域にかかったわけです。

しかしながら、以前から家が建っていたり、畑であったり、宅地で買って建築行為をしてなければ、このままなわけですね、まだ。セットバックもしてないわけですね。ですから、これについてはA+Bでの基準地積として、いわゆるセットバック部分をしてないわけですから、A+Bで換地を定めていくというふうな考え方でございます。

**会長（新井明夫君）** よろしいですか。青木参事。

**都市整備技術担当参事（青木次郎君）** 羽村市が都市計画区域になりましたのは、昭和32年の12月なんですね。これは福生都市計画として決定されたものでございます。

**会長（新井明夫君）** 7番・小宮委員。

**委員（小宮國暉君）** 条件という欄がございます。それで(4)のところには空白になっていますけど、先ほどご説明したような形ですと、(2)の条件のところとイコールじゃないかなと思いますけど、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）** はい、申し訳ありません。(1)のところにつきましても、(3)の条件が(1)にも入りますし、(4)のところについては(2)の条件が入るということです。しかしながら、ここで3メートルで評価する。これは評価員の方に聞くわけですけども、3メートルで評価をこれはしております。

あと、(3)の場合は4メートルで評価する。ですからそれぞれの路線価で、そういうふうにセットバックしている宅地を、いわゆるアップするのか、もしくは既存宅地としての利用ができるということで既存宅地係数を上げるかは、これは評価員に委ねていきたい、意見を聞いて定めていきたい。

いずれにしても、セットバックしているわけですので、そのところは何らかの形での処置をしたいというふうに考えております。

**会長（新井明夫君）** ほかにございますか。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 先ほど、セットバック部分のことは、地目に関してはそうなんだけれども。ほかのことに關しては、例えば減歩とかそういう扱いに關しての地目という考え方とは違うのですか。

セットバック部分はそういう扱いをする、地目や何かはそういう考え方をすると今おっしゃったんですけども、そのセットバック部分のことを抜きにして、例えば1つの100坪の土地を評価で計算して減歩したりする時は、その地目というのは、やはり農地であるか宅地であるかは違ってくるわけですよ。

**会長（新井明夫君）** 青木参事。農地であるか宅地であるかで差が出てくるのかという質問ですけども。

都市整備技術担当参事（青木次郎君） 基本的にはそういうふうなことではなく、家が宅地で利用されて、そこを動く場合には、当然その土地はそのような形で評価、土地は土地で評価しますので、宅地だろうが、家が建っていても建っていないが、そこのところは本来は基本的な考え方は同じです。しかしながら、今までの区画整理の中では、農地については減歩緩和のところでは差をつけていたという例はございます。

ですから、西口については、これはどのような形でいくかということは、現在、検討しているところでございますが、基本的に既成市街地ですので、既成市街地ということになりますと、それぞれ皆さんが、土地を求めて計画的に、「いつごろ家を建てたかった」「いや、家が建ってないから、じゃあその減歩緩和はないでしょう」というふうな、そういうふうな差のつけ方というのは、やはり既成市街地の中ではちょっと無理があるのではないかなというふうに考えております。以上です。

**会長（新井明夫君）** ほかにご質問ございますか。6番・中野委員。

**委員（中野恒雄君）** 道路の幅員というようなことで、そのセットバックということなんですけど、これは前回の審議会で、道路分類図というのをいただいているわけなんですけど、これは赤道に対しての地図というのはございますか。実際は赤道上に拡張されてセットバックというケースは、もう多いと思うんですけど、その地図というのは配付していただけますかね。非常にそれがあると見やすいというか、いろいろ考えやすいと思うんですけど。

**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）** 道だけの分類図をつくって、資料としてお出ししたいと思います。

**会長（新井明夫君）** 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、一番後ろの地図のところには話が来たので、ここの要望を住民の方から言われたんですけど、この図表のスケールというんですか、何分の1の縮尺かということとか、青木参事さんの方から、この地図は都の多摩建築事務所で作成した道路種別図に基づき現況および課税状況を調査し、この道路分類図を作成した、というようなこともきちっとここに入れる。

それから、凡例のところの色のところ、小さい字で、何条何とか法によると書いてあるんですけども、その横に、道路用に供している宅地、例えば新奥多摩街道に2カ所、駅前通り、西武信用金庫通りにこのような宅地が何カ所とか、そういうことを、ここにきちっと記入してほしいということでした。分かりにくい。だから、セットバック部分も、そこに対して対象になる家はどのぐらいあるとか、そういうようなことも書くというようなことでした。

また、ほかの方からは、私道なのに色がついてないところなんかがありますけれども、というようなご質問も来ているんですけども、それはどうなんでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 青木参事。地図の作成についての提案というか、分かりやすくしてほしいということです。

**都市整備技術担当参事（青木次郎君）** これにつきましては、私どもとしますと、あくまでも審議会において1つ審議していく過程での資料という形で、住民の皆さんに分かりやすく作っているものではございません。

その時には、またそのような形で何らかの形をとらなければいけないとは思いますが、この審議会におきましてこういうふうな資料をお出しして、また説明の中で1つの審議していく資料ということになっておりますので、また、住民の方に配布する資料とかは、また別な形で考えていきたいと考えております。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 審議委員の私としても分かりづらいんです。同じ意見なんですよ、そういう方々と。ですから、分かりやすく、やはり書いていただきたいなと思いますけど。

**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）** 極力分かりやすくは書きますが、今までの、なかなか資料がずうっと時系列的な形でいきますと、おそらくこの1枚の資料だけではなく、前の資料を見ていただいたりというような形になっていくかと思えます。それにつきましても、審議委員さんにもひとつご協力をいただきたいと考えております。

**会長（新井明夫君）** 3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 道路分類図にスケールは入れてもらえませんか。縮尺。大体2500分の1なんだろうと思うけれど

ども。

**会長（新井明夫君）** 事務局からお答えさせます。課長。

**区画整理課長（羽村福寿君）** ただいま図面の方の縮尺のお話がありましたけれども、こちらの図面は 3500 分の 1 でございます。

**会長（新井明夫君）** 中野部長。

**都市整備担当部長（中野祐司君）** 今、事務局から 3500 分の 1 ということでご説明いたしましたが、これにつきましては、委員さんにお渡ししてあるものにつきましては、市で 3500 分の 1 という形で、縮尺等、コピー等を重ねておりますことから、正確にスケールが 3500 分の 1 ということではありませんので、その辺のところだけご理解をいただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

**会長（新井明夫君）** そういうことでございます。よろしいですか。  
8 番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 今、市の方から、分かりやすいようになるたけするので協力願いたいといったことがあったので、前の資料の、11 と書いてあって傍聴の方々に配ったもので、審議委員に配られた、だからこの間の資料なんですけれども、そのところで非常に分かりにくいということがあるので、その議案 1-2 のところから、ちょっと言っていいでしょうか。

**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）** 資料の作成につきましては、もし、委員さんの方からご要望がありましたら、事務局の方でも市の方でも結構なんですけれども、メモしたものを出示していただければと思います。そこで、できるものできないものを精査して委員さんの方に回答し、また、より分かりやすく作る必要があれば、そのような形で作り替えるというふうな形にしたいと思います。

**会長（新井明夫君）** その際は全委員に配付をお願いします。

**都市整備技術担当参事（青木次郎君）** 了解いたしました。

**会長（新井明夫君）** 1 番・黒木委員。何かございますか。

**委員（黒木 中君）** もう、これについては質疑は大体終わったみたいなので、何かほかの方向に話が行っていたので、質疑を終わるのだったら終わって、意見の方に移っていただければなと思って、そういう顔をしたわけです。

**会長（新井明夫君）** 言ってみれば動議というものでございますが、今、黒木委員の方からお話ございましたように、ここで質疑を打ち切って、なお、この私道の問題については、今後また疑問があればそこでお答えできる場面も考えております。したがって、質疑は以上で打ち切りまして、意見がございましたら、ご発言をいただきたいと思っております。2 番・小山委員。

**委員（小山豊君）** 聞くところによりますと、羽村駅西口の 14 棟に対して 11 億数千万が用意されたとか、それを大体計算すると、1 棟につき、これは再築ですよ、あくまでも再築補償で 8,000 万円の計算になるんですけども、そういう話は全然聞いてないんですけども、果たしてあるものかどうか。

**会長（新井明夫君）** 小山委員、大変申し訳ないんですが、私道の取扱い方針に対するご意見を、今伺っているところでございますので、また、総括のところか何かでご発言をいただければと思います。2 番・小山委員。

**委員（小山豊君）** これは実は計算してみたところ、相当の面積が出てくるのですよ。計算しましたら。私道が。それと、区画整理に対する減歩率、約 23%にしてもいいけども、それだともう少し減歩率を下げられるのじゃないかと。それと、市有地がまだたくさんあるし。これ、実は計算したんですよ。細かく、細かく。

**会長（新井明夫君）** 小山委員から、もっと下げられるだろうというご意見がございました。いずれまた、換地基準と



かそういう細目に入っていきますが、機会をとらえて今の点については答弁をしていただければと思います。

ほかにご意見ございますか。3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** ごめんなさい。意見じゃないんですけども、ちょっと質問で。これの資料3ですね、どうしても分からない。資料3の裏。前回いただいた資料3の裏です。私道13というのが、これはよく分からないんですよ。これ、ちょっと説明してもらえませんか。模式図。前回、散々これを討議いたしましたですね。資料3というのはお分かりですか。前回いただいた資料3です。「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」。

**会長（新井明夫君）** そうしますと、質問は打ち切ったわけですが、今、お二方から質問がまた出たわけですね。一応のルールで会議を運営したいと思いますが、ひとつまだ初めて今日はそういう進行をしたわけですが、若干、委員さんにおいても不慣れな点があるだろうと思います。特別に今日、お答えできれば答えていただいて、以後は意見ということに収斂していきたいというふうに思います。

青木参事。

**都市整備技術担当参事（青木次郎君）** 資料3の裏ですね。模式図。「しかし、見かけ減歩率は」という、そこではないでしょうか。個々の宅地についてということ。

**委員（島谷晴朗君）** そうです、そうです。そのところです。

**都市整備技術担当参事（青木次郎君）** これは、こちらにあります左側が区画整理前後の面積模式図になっております。一番左側に「区画整理前後の面積模式図」というのが書いてありますね。そのタイトルの、絵図のこれですね、こちらでよろしいわけですね。

これが、整理前のいわゆる土地の状況を数字であらわしたものです。土地の状況といいますのは、いわゆる公共用地を60、それと宅地を325、測量増（いわゆる縄伸び分ですね）、測量増が20。それで私道を13。これはあくまでも想定した数字を書いたわけですね。あくまでもこれは仮にこのような形で数値を決めたわけですね。仮です。

これは、ここの13というのは、今ここに私道を全部13というふうに置き換えた、拾って13としたということではないのです。ここのところは、今かなり、もう少し細部について拾い分けておりますが、これは以前、黒木委員さんにも補足説明していただきましたが、仮にこういうふうに想定した場合に、いわゆる減歩率がこう変わりますよと。

あくまでもこの資料というのは、神屋敷委員の「私道の部分を換地を定めないとすると、減歩率はどのように変わるのですか」という質問に対しての、これは資料でございます。

ですから、現実的なところは、先ほどもいろいろ意見が出ていました。私道部分についてももう少し数値を出して欲しいというふうなご希望がありました。ですから、そういうところはもう少しはっきり、施行者として、はっきりした数字が出れば、そこでお示しした形でのこの模式図も、再度また出せるというふうなことでございます。

**会長（新井明夫君）** 2点目の小山委員さんは、たくさんいわゆる私道があるということと減歩の関係、これについてお尋ねがあったわけですから、それも答えてください。片手落ちになりますので。青木参事。

**都市整備技術担当参事（青木次郎君）** この中で、今回お示ししていますように、私道の取扱いが、換地するかしないか、そういうところははっきりしてきますと、おのずから減歩率がどのように変化するかというのもお示しできます。それがまず1つです。

もう1つ、減歩率をまた下げて下さいということは、私道の取扱いとはちょっと別だと思っておりますので、それにつきましては、市といたしますと極力先行取得に努めまして、全体の減歩率を下げるように考えております。

**会長（新井明夫君）** 2番・小山委員。

**委員（小山豊君）** 計算はできているの。

**都市整備技術担当参事（青木次郎君）** 先ほど申しましたように、今、こちらだけじゃなくていろいろな形で、模式図の中では仮に13とやっていますけれども、実際もう少し精査して、今カウントしている最中でございます。

**会長（新井明夫君）** ほかにご意見ございませんか。意見ということで。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 今、青木さんの話だと、13というのはあくまでも仮にというふうにおっしゃったんですけど、第6回の議事録の20ページを見ますと、「そして宅地と、先ほどの資料3の2枚目ですね、事業計画には変わりませんが、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……」というふうな説明

があるんですね。

これを私はちゃんとその時も聞いているから、この13というのはどこから出したのかなというふうな、それで多分、これにもう1つ資料がないとだめなんだと思うんですよ。その資料というのは、事業計画の中にある、いろいろ、この土地は何平方メートル、何平方メートルというのが事業計画書の中にありますよね。

皆さん、事業計画書をお持ちかどうか分からないんですけど、6ページあたりだと思うんですけども、公共用地、宅地、その整理前、整理後のこの表をきちっとまとめて、この次のページにつけて説明しないと、この60とか、325とか、281とか、そういうのはうまく説明できないのじゃないでしょうか。

それでその中で、13というのはどこから出てきたのかというのを、きちっと説明すべきだと思うんですけども。いや、ここで何しろ「私道が13ありました」と、はっきり言っているんです。

**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）** これはあくまでも想定、これは以前もお話ししたと思うんですけど、これは先ほど言いましたが、黒木委員も仮に「こういうふうなことですよ」と。

これは、神屋敷委員のご質問の中で、「私道を換地しなかった場合、どのように変化するのですか」「いや、個々では変わりますよ」と。「じゃあ、もう少し具体的に」というふうな形で、1つの模式図をつくって、私道を換地を定めない時にはこういうふうに変化していきますよと。ですから、私道の基準が定まって、「私道がこれだけありました」となると、これだけの分がこうなります。

いずれにしても、結論的には換地を定めるか定めないかというのは、前回ご説明したとおりでございます。ですから、これはあくまでも換地を定めなかった時にどのように変化していくかというところの1つの模式図としてあらわして示したもののいうふうに解釈していただきたいと思います。そこでの説明でございます。

**会長（新井明夫君）** 大分、意見というところが質問が変わってしまって、運営上、お詫びを申し上げるわけですが、ほかにご意見はないようでございますので……、ありますか、意見が。

**委員（神屋敷和子君）** 質問は、じゃあ。

**会長（新井明夫君）** さっき、質問と意見を分けて、「質問は以上で、次に意見に移ります」ということで入ったわけで、その過程でお二人から質問が出ましたので、例外的に、それは認めよう。

そういうことで、まだ質問の機会はあるわけですから、意見に入りましたので、ご意見があったらご意見を申し述べてください。

**委員（神屋敷和子君）** そうすると、ちょっと今、整理させていただきますと、これからまたきちっとした資料が、私やいろんな方から寄せられて、きちっと整理された資料になりまして、また、それに対しての質問なんかも聞くことができるということですよ、後で。

**会長（新井明夫君）** ご意見でないのであればなんですが、じゃあ、まとめまして、とりあえず意見がないということで、これで意見を終了させていただきます。

質問と意見を分けて会議を運営するというので、冒頭お諮りをして進めてきたわけですね。それで質問が終わって、今度は意見に今入っておるわけでございます。だから、意見がございましたらどうぞ発言してください、ということでご指名申し上げたわけです。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 意見なんですけれども、意見なのか質問なのか、ちょっと自分でも……。

**会長（新井明夫君）** 意見にしてください。意見は聞いておくということでございますから。

**委員（神屋敷和子君）** 今、その13とかいう数字が出てたところなんですけれども、結局、よくこれを見てみますと、宅地が325が宅地が281になるわけですよ。それは図を見ればわかることなんですけれども。公共用地が60から142になる。それで公共用地というのはほとんど、この羽村駅西口では道路と公園だということですよ。

それで、もう端的に言ってしまうと、今あるこの宅地の増量分を含めると364の宅地の部分を道路や公園がブワッと大きくなるために281にギュッと凝縮するというような事業計画なわけですので、これは私が今から7年ぐらい前に、東京都の方に重ね図をもって初めて住民の方と一緒にいった時に、道路が、こん何たくさん幹線道路が通って区画道路が通るといふのを見せた時に、都の、どなたか分からないんですけど、都市計画か区画整理の方で、「わあ、すごい華美な計画ですね」と言われたんです。「華美な」というのはどういう意味なのかと思って辞書で調べましたら、派手で贅沢だなどという、そういう意味なんです。

それで、この地域にとっては非常に道路が大き過ぎて多過ぎる。そこへきて、お墓が多くて、井戸もたくさんある。お

墓というのは、この間も青木参事さんがおっしゃっていたように、上に家を建てるということは皆さん嫌がるということでポケットパークにしますと。それから井戸の場合も、その上に家を建てるというのは非常に問題があるということで、いろいろな住民の方から意見が出てきている。

そうすると、この地域の中で宅地の 364 を 281 にギュッと凝縮することが非常に無理があると私は思うんです。そこで出てきたのが、このセットバック部分に換地先を与えなかったらどうかとか、まあ、田畑、空き地のところであればそういうセットバック部分とでもそんな大差はないのかもしれないんですけども、もう、この既成市街地においては生活の場になっている部分が非常に多いわけですよ。それがいいか悪いかの問題は別といたしまして、そういうものを全部取り上げて、非常に小さな敷地になっていくのは、もう目に見えているわけなんです。

それで、この間もちょっと住民の方から言われたんですけど、最初、市の説明では 50 坪以下は減歩しないというような話があったと、説明会で。その次には、40 坪以下は減歩しないという話があったと。多分、「これは、しないというのじゃなくて、羽ケ上ではこうでしたよというふうに言いましたよ」って市は言うと思うんですね。

ところが今は、私道の部分まで取ってしまって、この間の説明では 30 何%になる場合も、36%の減歩になる場合の人も出てくるかもしれないと。どんどん、どんどん条件が、最初に住民に示した条件と違ってきているわけなんです。

それで、これはもう本当に悪い宣伝で、よく「駅まで 10 分」というのは、本当の話、十分だったというような、よく悪い宣伝があるんですけども、こういうふうなことでどんどん導いていくというのは問題だと思うんです。

行政というのは、責任を持ってやらなければいけない仕事なので、こういう地域でこういう区画整理をやって、これだけの大きな幹線道路と公園を取った場合は、こういうことも考えられるんだよと、最悪のことを、こういう恐れがあるんだよということを住民に知らせたから、いろいろなことを言って、本当は事業計画とか区画整理にするかどうか、この選択がいいかどうかということを決めるべきだと思うんです。

それで、私はこんな、特に先ほど赤道のこととかいろんな道路のことをもっと研究してみたいという委員さんのご発言もあったんですけど、私はシミュレーションをしていただきたい。これに関して。どういうまちになるのか、これはずっと前から住民の方から出ている意見なんです。

それで、説明会なんかで、私も実際、この間行ったところの説明会で女の方が、何年も前から立体的な図を見せろと。その方は反対ではないんですけども、立体的な図をまず見せてほしいというようなご意見があるんですよ。それで、こういう私道を換地しない場合で、この地域でこういう区画整理をやって、どういふような形になって、今ある家の面積がぎゅうぎゅうになって入っていくのではないかとというようなシミュレーションを示していただきたい。それは絶対やっていただきたい。

それはなぜかといいますと、ちょっと長くなって申し訳ないんですけども、西瑞江なんかでも既成市街地のところを区画整理をやって、住民も合意して、いろいろな条件を出してやっていったんです。

ところが、終わりました今になって、住民の方々がすごく反省している。あの時はよかったと思ってやったけれども、今はもう、お年というか、年齢の高い方がいるのですけれども、みんなピンポンづきあいだというんです。

最初は卓球をやっているのかと思ったら、そうじゃなくて、「ピンポン！」という、あのインターホンで話すだけになってしまったと。昔は平屋とか 2 階建てで庭もあったから、そこで高齢者なんかも話したりすることができたけれども、全くコミュニケーションができなくなったと。それから商売も、採算がとれると思ったけれども、結局、固定資産税が上がったりとか、借地でお店をしている方なんかもやっていけなくなって、今になって、何年もたって、もう 10 年ぐらいになるのでしょか、今になって出ていかなければならないような状況になってしまったと、そういう話を、もう至るところで聞くんですね。

それで、これはものすごく大きな負担を背負うような事業になりそうであるので、きちっとしたシミュレーションを見せていただきたい。

この間の説明会でも、駅前の道路の動画というのを見せられて、CG というんですか、これは、家は密集してないけれども、この区画整理ではもっと密集すると思いますので、この家の部分はこの現実とは違いますというような話があったんですけど、そういう現実を見せないで、こういう事業をどんどん、セットバックがとるだ、どうのこうのというのは、私は納得できません。

それでその隣の、今、島谷委員さんが言った 13 とか 60 とかいう数字が出ている、横の、右側の「私道を換地しない場合、私道を換地する場合」という図が出てますね。これは、セットバック部分をどうするか、だけで説明をしたり聞いたりしてるとこういう話に陥るんですけども、これを路線価を考えた場合には非常に残酷な部分がいっぱい出てくるんですよ。

なぜかという、こういう路地というところの奥の方なんかは路線価は絶対低いわけですよ。で、全部が道路に出るわけでしょう。幹線道路というか、区画道路とかそういうものに出たら、400 とかが 700 になるとか、そういうような事例がたくさん出てくる。それで、この間の説明会でも質問した方がいるようなのですけれども、じゃあ、かなりいろんなものを、セットバック部分を取られる、あれも取られる、どうのこうの、評価も急に上がる。その中で清算金というのは、いつ自分の身に降りかかって、いつわかるのかということなんですけど、市は、それは事業の終わるころだとおっしゃったということで、非常に憤慨なさってました。

そんな、先が見えなくてこれだけ負担がかかるというような、このセットバック部分の、取らなければならないという事業自体が、私はもう失敗だと思うんですね。

それで、先ほど小山委員さんが言ったように、減歩率のことに関しても、セットバック分をこういうふうに皆んなにポ

コボコ、ポコポコ押しつけて分配するんだよと、この間、お話がありましたけど、そんな簡単なものじゃないんですよ。そこには人間が生活して生きているわけですから。

じゃあ、市はどれだけ減歩を下げるために努力をしたかというのを、もっとしっかり聞きたいです。以上です。

**会長（新井明夫君）** 4番・瀧島委員。

**委員（瀧島愛夫君）** 本日の議題についての、ちょっと意見を言わせていただきます。まあ、私道の取り扱いのフロー図、並びに参考図ですけれども、この私道につきましては、建築基準法42条の2項道路、これは法律でそれだけのセットバックをしなければ家が建たない、宅地としては認めないよという、それで基本的には家を建っている人、この42条2項道路に接している宅地については、家を建てる場合は申請ないしそういうものすべてセットバックをしている、また、してなくても図面上はしているような方法で住宅を建てている。そのように、一応は宅地、自分の名義にはなっているけれども、宅地ではなくて公衆用道路、そういう建前で住宅が建つというものだと思います。

それで、このフロー図でいろいろイエス・ノーでやってきますけれども、このような方法で査定をしていくのが、一番公平でよしいのではないかと、そのように思います。以上です。

**会長（新井明夫君）** はい、ありがとうございます。以上で意見を打ち切ります。

何かありますか、ご意見が。大変恐縮なんですけど、端的にご意見を述べていただければありがたいと思います。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 別に、そういうふうには法があるからといって、一気に今のこの時期に、何ていうんですか、区画整理をして一気にやらなければいけないという決まりはないわけですよ。だから、まちづくりというのは、ほかの地区でもあるんですけれども、育てるみたいにゆっくり、その時にその人が家を新築する時、また移転をする時という形で、徐々に徐々に変わっていくわけですよ。

それを、一気にこの段階でやるということは、ものすごく住民にとっても大変なことですし……

**会長（新井明夫君）** 神屋敷委員、発言中でございますけれども、再三申し上げておりますように、総括は別の機会にやりたいと。それで、今の意見は私道に関する意見と、こういうことですので、そこに絞ってひとつご意見を述べていただければありがたいと思います。

今、細目の1つである私道について質疑をしてきたわけですね。で、質疑が終わりまして意見に入ったわけですから、私道に関するご意見、私道の扱いに関するご意見にとどめていただきたいと思います。

**委員（神屋敷和子君）** だから、その件に関して瀧島委員さんから、法的に、もう道路であるから、というようなご意見が出たわけですよ。

**会長（新井明夫君）** 4番・瀧島委員。

**委員（瀧島愛夫君）** これは、今言ったのは私の意見です。ですから、その私の意見に対して反論ではなく、要するに神屋敷さんのこれに対する意見を申し述べていただければいいと思うんですよ。ここは質疑応答の場ではないので、要するに、この私道の取扱い方針（案）について、今やっているわけですよ。それで意見を述べてくれということだから、私はこう思いますと、私は意見を申し上げた。

だから、要するにこれに対して神屋敷さんの意見を言っていたいただければいいので。その中に私の言ったことに対する反論も入っても結構だと思いますけれども、やはりそこで質疑をして結論を出す段階では今はないと思うので。

**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、瀧島委員さんが言ったことではなくて、こういう形で区画整理を機にすべて道路の名義を変えるみたいな形のやり方というのは反対です。それで、名義上、課税であろうと非課税であろうと、その人の財産であることには変わりがないわけです。もし、この事業が何十年も、いま20年と言っていますけど、多分たくさんの方の反対をしている方がいるし、いろいろな問題があるので何十年にもなる。

その中で、もしこの区画整理事業がなくて、もし買収するとかいろいろなどこかの土地に買ってもらうという時には、その財産として、何ていうんですか、持っていらっしゃる土地がそのまま買われたり移ったりということがあるわけなんです。それを財産権ということで考えて、非常にこの区画整理の名のもとに一気に名義を変えてしまうということは、私はしてはいけないと思います。

**会長（新井明夫君）** 3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** 基本的に、今、私道の問題を取り扱っておりますが、私は基本的には「私道があつていい」という立場ですから、必ずしも公道に面する必要はないんです。要は、この私道というものの機能性、有用性、そういったものの検討が一体どこでなされたか、本当に分かりませんが、そういうことをもう少し検討する必要があると思います。

**会長（新井明夫君）** 8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 先ほど、やはりこの説明の中で、非課税の場合は、課税の場合はというような別が出てきているんですけども、先ほど私が説明したみたいに、それだけの問題じゃなくて、奥の方とか、いろいろな方には路線価とかで、道路面に出てきた場合には非常に減歩とか清算金がかかってくる、ものすごい負担がかかるということが想定されることですので、こういうような私道をなくしてしまうという様な、道路にしてしまうという様な、道路にしてしまうというのはちょっと言い方は違うんですけど、皆んなにつけてしまつて整形な土地にするという様な、そういう作業というのは必要がないと思っています。この地域においては。

**会長（新井明夫君）** 以上で意見を打ち切ります。

なお、この私道の取扱い方針（案）につきましては、まだ、各委員ともご不明な点があるいはあるかと思えます。これにつきましては、質問書という形で施行者に出していただいて、疑問を後に残さない、こういうことに努めていただきたいと、このように思います。

それで、この扱いでございますが、冒頭申し上げておりますように、他の細目もあるわけでございますので、それらの審議を行った上で、審議会として全体の換地設計基準案について意見をまとめてまいりたいというふうを考えております。

したがって、次回からは減歩緩和の取扱い方針（案）、この細目の質疑に入つてまいりたいというふうに考えております。それで、委員からも指摘がありましたように、資料をできるだけ早めに各委員さんにご送付をお願いしたいと思います。

そのようにさせていただきます。よろしゅうございますね。

（「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。そのように決定させていただきます。

次に、「その他」に入ります。

会議の冒頭、申し上げましたが、羽村駅西口区画整理反対の会世話人から羽村市長宛てに提出されました申し入れ書について、議事録に記載する事項に関する部分について、施行者から区画整理審議会会長宛て意見を求められております。この取り扱いにつきまして、各委員のご意見をお伺いいたします。

この件について、ご意見がありましたら、発言をお願いいたします。8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** その前に、傍聴の方にはこのような資料は渡されているのでしょうか。

**会長（新井明夫君）** 事務局。

**区画整理課長（羽村福寿君）** 傍聴の方に対しましても、市長から会長宛てに出ました照会文につきまして、お渡ししてございます。以上です。

**会長（新井明夫君）** 4番・瀧島委員。

**委員（瀧島愛夫君）** では、この申し入れ書に対する貴審議会の意見ということで、賛成者、反対者、保留者の委員名を記載することということですが、我々も委員として責任を持って発言をしているものでございますので、賛成・反対・保留者の委員名、これを記載することには別段問題はないと思います。

**会長（新井明夫君）** ありがとうございます。

ただいま瀧島委員から、申し入れの内容を実行していくことについて、問題ないというご意見でございます。したがって、今後、採決を行った場合においては、賛成者、反対者、保留者の委員名を議事録に記載することにご異議ございませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

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

以上をもちまして、本日の日程はすべて終了いたしました。

次回につきましては、12月に開催したいと存じますが、事務局の方で案がありましたら報告をいただきたいと思います。  
区画整理課長。

(「まだ終わっておりませんよ」との発言あり)

**会長（新井明夫君）** 3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** この申し入れ書の全文について、各委員さんの方に回ってないんですね。申し入れ書の全文については。

**会長（新井明夫君）** 事務局。

**区画整理課長（羽村福寿君）** こちらにつきましては、全委員さんに事前配付をいたしております。

**会長（新井明夫君）** 4番・瀧島委員。

**委員（瀧島愛夫君）** 私どもにもこの申し入れ書の写しをいただいておりますけれども、この申し入れ書の宛て先が並木心市長になっておまして、今回、その他のところで照会が来ているのが、市長から会長宛てに、この申し入れ書の中のこの部分だけ審議会で諮ってくれという照会があったと、私は理解しております。

それで、これを審議会で決定をすれば、あとは市長さんがこの申し入れ書に対するご返事はされると、私は理解しているんですけども。

**会長（新井明夫君）** ただいまの資料が委員に届いてないという点については、事前送付されたそうですから、ひとつそれはご了承くださいと思います。

それから、この会議の始まる前の冒頭に私が申し上げました、各委員に事前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羽村市長宛てで提出された申し入れ書のうち、議事録に関する事項について施行者から意見を求められておりますと、こういう、冒頭私の方から申し上げております。そのことにつきまして、問題ないというご意見があって、それについて「異議なし」ということで、これは決定してございます。

8番・神屋敷委員。

**委員（神屋敷和子君）** 前の審議会でも、施行者である市長に出してくださいということでしたよね、申し入れ書を。それで、その申し入れ書を出した方は、施行者である、全責任者である市長に出したのだと思うんですよ。それに対して、回答が市長から来ているはずだと思うんですよ、ほかの部分に関しては。照会の部分じゃなくて、ほかの部分に関しては、そういう回答が来ていると思うんです。

それで、私、思うんですけども、これから反対の会だけでなく、住民の方やいろんな方から審議会関係の申し入れ書とか意見とか、そういうのが出る可能性はあると思うんです。そういう時に、例えば、この全責任者は市長であるからといって、市長とか市の事務局が全部それを回答しちゃって、その申し入れた住民とか意見を述べた住民に渡してしまった場合には、私たちにその回答というのが全く目に触れない状態になってしまうと思うんです。

ですから、審議するかしないかは、またこの場で異議が出たらあれですけども、今回は回答がここに渡されていないんですけども、申し入れ書だけでなく、審議会に関する事なので、審議会に関することはすべて、市長としてこういう回答がありましたということで、私たちに資料として配られた方がいいと思うんです。ほかの住民の方もそうだと思うんですけど。

**会長（新井明夫君）** 資料を配付するかどうかは施行者のお考えですが、この議論をするにあたっては、さきにこの申し入れ書についての審議会としての立場を決定しておりますので、そのことについてはご了承をいただきたいと存じます。  
3番・島谷委員。

**委員（島谷晴朗君）** それはそれでいいですよ。だけれども、住民だとか、直接審議会に対して申し入れをしたい、あるいは要望を出したい、陳情したい、いろいろあると僕は思う。それを市の方で全部一括して、自分の都合のいいように選択するという以外に、直接審議会に諮る必要があるものが必ずあると思うんです。

会長は、前に、市の方でそういう内容を選択してやってくださいということをおっしゃったけれども、しかしこれはいろんな、多様な面がまた後で必ず出てきますよ、実際問題として。だから、それをいわゆる事務局ですね、今、事務局は市と職員が同じですから、市の方に回してみたり、それからこの審議会の事務局としての機能もあると僕は思う。

だから、そういう審議会の事務局としての機能を働かせて、これは審議会に持っていくというようなことがあっていい、直接に。一々市で判断するのでなくて、そういう事務局の機能性を認めていかないと、と私は思う。

**会長（新井明夫君）** ご意見として承りましたが、この問題については整理がついておりますので。

（傍聴者から発言あり）

**会長（新井明夫君）** 発言を控えてください。

（傍聴者から発言あり）

**会長（新井明夫君）** 発言を控えてください。

（傍聴者から発言あり）

**会長（新井明夫君）** 発言者はひとつ静粛をお願いします。

前回、委員の皆さん方にお諮りをいたしましたのは、審議会の権能に属するものについて、私どもに諮問をする施行者に対していろんな意見が寄せられた中で、これは審議会の意見を聞くべくきだと、審議会の権能によって答えが決まってくるという内容については、施行者から審議会に諮問があると、こういうことで対応していくということで、この審議会では皆さんの賛同を得て決定したわけでございますから、私はその決定事項を優先をさせていきたいと。それでないと、審議会としての機能はめちゃくちゃになります。そのように決定をさせていただきます。以上でございます。

それでは、先ほど申し上げましたように、別に権利者のご意見を封鎖するとか、そういう考えは毛頭ございません。審議会の権能に入るもの、それから施行者の権能にかかるもの、これを整理していきたいと、こういうことで前のご決定をいただいたわけでございます。会長の見解は以上でございます。

（傍聴者「発言させてください」と呼ぶ者あり）

**会長（新井明夫君）** 発言は認めません。

次回、第8回審議会につきましては、12月22日ということ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）** では、そのように決定いたしました。

それでは、第9回の審議会につきましては、とりあえず事務局からは1月20日または1月25日でいかがかという提案がございますので、この場でお決めいただければありがたいと存じます。1月20日、木曜日、または1月25日の火曜日。ご都合の悪い日がございますか。

（神屋敷委員より「25日の方が、いいんですけども」との発言あり）

**会長（新井明夫君）** 25日がよろしいというご意見がございました。よろしゅうございますか。

（「結構です」と呼ぶ者あり）

**会長（新井明夫君）** では、1月25日、火曜日ということで決定をさせていただきます。

以上で第7回の審議会を終了させていただきますが、助役さんにご出席でございますので、ごあいさつを一言お願い申し上げます。

**助役（山本昭吉君）** 本日は、前回に引き続きまして換地設計基準（案）、その中の私道取扱い方針（案）、その他につきまして慎重にご審議をいただきまして、誠にありがとうございました。

今回は、減歩緩和の取り扱い方針（案）につきましてご審議をいただきたいと存じます。審議会の皆さん方には大変ご多忙のこととは存じますが、どうぞよろしくごお願い申し上げまして、閉会にあたりましてのごあいさつとさせていただきます。

**会長（新井明夫君）** どうもありがとうございました。

長時間にわたりまして、熱心な議論をありがとうございました。これで第7回区画整理審議会を閉会といたします。