

第 1 期第 12 回 羽村市土地区画整理審議会 議事録

1 日時	平成 17 年 5 月 11 日（水曜日） 午後 2 時 2 分～午後 4 時 21 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】土地区画整理法第 95 条第 1 項の取り扱いについて、【資料 2】申し出換地フロー図、【資料 3】換地設計に必要な主な事項、【資料 4】基準地積の決定方法、【資料 5】換地設計の手順

会長（新井明夫君） それでは、定刻を過ぎましたので、ただいまから第 12 回福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理審議会を開催いたします。

初めに、会議の成立要件の確認をいたします。事務局に、本日の出席委員数の報告を求めます。区画整理課長。

区画整理課長（羽村福寿君） 本審議会の委員の定数は 10 名でございます。本日、出席をされております委員数 10 名でございます。以上、報告と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すが、本日の署名委員は、議席番号 3 番の島谷委員と議席番号 4 番の瀧島委員にお願いいたします。

なお、本日の会議は公開で行うものといたします。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 6 名でございます。

それでは初めに、議事に入ります前に、前回の審議会における審議内容等に係る資料が施行者から提出されておりますので、その説明をお願いします。

然る後に、質問を今回送りにされました件について、ご質問をお受けしたいというふうに考えておりますので、よろしくお願いたします。

指田羽村駅西口地区担当主幹。以下、担当主幹と呼びますので、よろしくお願いたします。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） それでは、お手元にお配りしてございます、資料の 1 から資料の 5 までございますけれども、それらにつきましてご説明を申し上げます。

まず、資料の 1 でございますが、これは第 10 回の審議会だと思いますが、島谷委員さんのほうからお話がございました。土地区画整理法の第 95 条にかかわります施設等、土地等については、どういうものがあるのかというようなお話でございまして、それらをまとめたものでございます。

まず、土地区画整理法第 95 条第 1 項の取り扱いについて、福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業換地設計基準（案）の第 12 条第 1 項に該当する宅地でございますけれども、以下、この下に表がございますけれども、それらの施設が該当するというので、次の施設の宅地を定めよう一応考えておりますけれども、この、現在審議をいただいております換地設計基準が定まった後に、また、この区画整理審議会にお諮りをしまして、同意を得て決定をすることになります。

今の段階で考えられます施設としまして、1 番から 11 番までございまして、しらうめ保育園、駅前派出所、本町会館、消防団第三分団車庫、阿蘇神社、これは聖徳神社と申しますか、太子堂と言われている場所でございます。

それから、稲荷神社、ルーテル教会、ルーテル羽村幼稚園、羽村東小学校、児魂神社。これは東小学校の南側にゲートボール場、また緑地になっている公園があるんですけども、その脇にございます神社でございます。

それから、墓地でございます。これは禅林寺裏の墓地、また、散在墓地等も考えられるかと思えます。

以上が、95 条の第 1 項のところを取り扱う宅地ということで考えられるものをお示ししてございます。

それから、資料の 2 でございますが、これは第 10 回、それから前回の第 11 回の中でもお話が出ました。小宮委員さんのほうからご照会がありまして、ぜひ出していただきたいということでございました、申し出換地のフロー図でございます。

これは言葉であり長く書けませんので、分かりやすく示してございます。

まず一番最初に、土地に建物があるかないかということが、まず最初の要件になるかと思えます。現在、申し出換地と申しますと、商業を営むとか、そういった方々の土地が該当すると。また、逆の方もあるわけですけども、今現在、商業地である方が住宅地のほうに移られる、それも両方できるというようなことでございますので、とりあえず、それは両

方ができるというようなことの内容のフロー図でございます。

まず最初に、「土地に建物はありますか?」。これは「Yes」の場合ですと、「専ら居住用に利用していますか?」。これは住宅、集合住宅、賃貸住宅に利用している場合、これは「Yes」なんですけれども、「No」の場合、これは家が商業を営んでいないということでございますので、とりあえず申し出はできませんということでございます。

それで住宅として利用しているということでございまして、その場合は、最初に下のほうを説明させていただきますと、住宅の場合ですと、とりあえず商業集積という観点からいきますと、商業地のほうに行くということは住宅の場合ですと考えられないということでございますので、「No」の場合ですと、これは住宅以外の建物が建っているということでございますので、将来の商業系の土地利用区域に換地位置の申し出ができますということでございます。

これは、店舗、事務所、作業所、工場等、これらの業務に利用している建物でございます。これは併用住宅についても含まれるということで理解しております。

それから、「Yes」のほうでいきますと、「建物の位置が将来の商業系土地利用区域に入っていますか?」ということでございまして、「Yes」の場合ですと、逆に今度は、将来の住居系の土地利用区域に換地位置の申し出ができますということでございます。

これは今現在、商業系にお家がございます、私はどうしても住居系のほうに行きたいよという方については、住居系のほうに申し出をできるということでございます。

それで「No」の場合ですと、これは申し出はできませんよということでございます。

続けて説明をしてよろしいでしょうか。

会長（新井明夫君） はい、説明してください。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） それでは、続きまして資料の3に移らせていただきます。

これは、前回、第11回の審議会で小宮委員さんのほうからご依頼があった件でございます。いわゆる換地設計基準が決まって、その後、換地設計をしていく中で、どのような必要な要件があるのですかというようなことで、「換地設計に必要な主な事項」ということでまとめたものでございます。

まず、従前の宅地につきましては、1としまして、従前の宅地の地積を決定しなければいけないということがございます。これは基準地積を決定するわけですが、全体を設計する中では、基準となる面積がはっきりしておりませんと定めることができませんので、基準となる従前の宅地の地積を定める必要があるということでございます。

それから2といたしまして、現地調査。これは道路の幅員ですとか宅地の形状、これらを調査する必要があるということでございます。これは当然、設計をする上では、図面の上でも当然そうですが、実際の現地を見てははっきりさせないと設計もなかなかできませんので、現況を調査するというところでございます。

それから当然、利用状況の調査、また埋設物や供給施設の調査、これらもする必要がございます。これらについては、上水道または下水道、これらの埋設管等の調査が必要になってくるということでございます。

それから3番といたしまして、権利関係の調査。これにつきましては、所有権あるいは借地権等、これらの権利関係ですね、それらについても当然、特定をする必要がございますので、これらについてはやはり、登記の関係ですね、それらについて綿密な調査をするということでございます。

それから、最終的には従前の宅地についても土地の評価をするわけでございますので、現在は換地設計基準をご協議いただいているところでございますけれども、最終的に土地評価員さんのほうにお諮りしまして、土地評価基準を決めていただき、それらに基づいて従前の宅地の評価を行う、そういう必要があるということでございます。

それから、今度は換地に移るわけでございますけれども、換地につきましては、まず1番目としまして、街区地積の算出をするということでございます。これは現在、図面上でしかあれないわけですが、図面の上に、現況に合った図面に基づいて、例えば6メートルの街路を入れた段階で、計算上、正確な地積を定めていく必要があるということでございます。図面上に街区を正確なスケールに基づいて入れた段階で、街区の面積を確定していくということでございます。

それから2番としまして、特別処分地等の決定。これにつきましては、土地区画整理法の90条の規定によります「換地を定めない宅地」、また、95条の規定によります「特別に換地を考慮する宅地」、これらを決定する必要がございます。

これにつきましては、すみません、ちょっと資料がございません。申しわけございません。じゃあ、ここの内容につきましては、ちょっと後ほど、ご説明をさせていただきたいと思っております。

それから3につきましては、土地評価。これもやはり、先ほども言いましたように、土地評価基準を決めていただきまして換地の評価を行っていくということでございます。

以上、上の従前の土地また換地について、このような条件のもとに、換地設計基準および土地評価基準に基づきまして換地設計を行っていく必要があるということでございます。

続きまして、資料の4番に移らせていただきます。

これは基準地積を当然決めなければいけないわけなんですけれども、これも前回、小宮委員さんのほうからお話がありましたその関係で、基準地積を決定するということが必要になってくるわけでございます。

基準地積を決定するものについては、既に決まっているものがございます。これは地積決定の方法、これがA、B、Cと3つに分かれております。

A につきましては、法務局、これはいわゆる登記所と言われてますけれども、法務局のほうに既に地積測量図がある土地がございます。これは法務局では、昭和 45 年の 3 月 1 日以降の登記については地積測量図が添付されているということで、登記地積が基準地積となるということでございます。

これは、下の図面、また基準地積の枠というんでしょうか、その枠の中を見ていただきたいと思いますが、A というのは登記所に届け出がされている土地、これが 1 番地と 4 番地。これは仮の面積でございますけれども、両方合わせて 450 平方メートルでございます。基準地積として、もうこれは確定をしているものでございますので、これは縄延びの按分対象からは除かれますよ、というものでございます。

それから B としまして、実測確認申請が出された土地。これは、市のほうに申請をいただきまして、既にちゃんとした地積測量図が添付されたものでございます。これが、下の図面でいきますと、2 番地と 6 番地ということでございます。これは、仮の 472.5 平方メートルです。これも縄延び按分対象からは除かれますということでございます。

それから、面積を決定する中で一番按分をしなればいけないという部分がございます。これは実際に確定がされていない土地なわけですが、それが C ということになりす。

登記地積の割合に応じて按分した地積を加えて基準地積とする。これが仮の地番として 3 番地と 5 番地。これの合計面積が 577.5 平方メートルになるということでございます。

それから、一番最後の C の基準地積の算出方法、これが一番問題になるかと思われましても、まず、下の図面等を見ていただきまして、1 としまして、道路に囲まれた区域の地積を測量をいたします。これは下に図面がございますけれども、周りに囲まれたのはこれは道路でございます、その道路を測量すると。これが、表上でいきますと、全体が 1,500 平方メートルでございます。

それから今度は 2 としまして、先ほども言いました、地積が確定している宅地。これは A と B、これが面積が既に確定しているということでございますので、その地積を差し引きます。1,500 平方メートルから 450 平方メートル、それから 472.5 平方メートルを引きますと、577.5 平方メートルになります。

それから 3 として、按分する宅地の登記地積を差し引いた残りの地積。これが縄延び分になります。これは、按分を受ける前の登記地積というのが、3 番と 5 番ですと 550 平方メートルでございます。それで縄延び分については、577.5 平方メートルから 550 平方メートルを引きますと、27.5 平方メートルになります。これで縄延びの率というものを出します。それで 27.5 平方メートルを登記地積の 550 平方メートルで割りますと 0.05 という数字が出てまいります。

それで、(4) 番といたしまして、縄延び分を各宅地の登記地積の割合に応じて按分した地積を加え基準地積とする、ということございまして、登記地積に応じて縄延び分を分けますと、まず 3 番地の按分した地積は、登記地積が 200 平方メートルでございますので、200 平方メートル×0.05 の縄延び率を掛けまして、10 平方メートル。

5 番地の按分した地積につきましては、登記地積が 350 平方メートル×0.05 の縄延び率を掛けまして、17.5 平方メートルということになります。

それで、この 10 平方メートルと 17.5 平方メートルを各筆に按分をして、最終的な基準地積とするということでございます。

それから、資料の 5 でございますけれども、これもやはり前回、第 11 回の審議会の中で、手順というものを示していただきたいというお話がございましたので、今回お示しをいたしました。

まず、換地設計の手順でございますけれども、まず「換地設計の準備」。これにつきましては、先ほども申し上げましたような権利申告の受理ですとか、従前の宅地の地積の決定ですとか、特別な取扱いをする宅地の抽出というようなことを行いまして、業務方針を策定した後に換地設計基準を作成するわけですが、これにつきましては、現在、当審議会でご審議をいただいております換地設計基準（案）、これを審議をいただいて決定をしていくということでございます。

それから、その右側に「土地評価基準の作成」ということがございます。これは換地設計基準の中に、評価する上で土地評価基準に基づいてというような内容がございますけれども、換地設計基準（案）を当審議会で決定をいただいた後、土地評価基準を評価員さんにお諮りしまして決定をしていくということでございます。

それから、その下の「換地設計作業」でございますけれども、換地位置の想定、換地の割込み等を行いまして、換地設計（案）を作成するというところでございます。これは、先ほども言ったように、街区をある程度決めただけで皆さんの土地を割り込んでいくという、組み込んでいって、その街区の中で収まるかどうかとか、そういった作業をしていくということでございます。

それから、「換地設計決定手続」ということで、換地設計（案）ができた段階で換地設計（案）を皆さん方にお示しをします。これがいわゆる供覧と言われているものでございます。換地設計（案）の発表。これが供覧ということでございます。

これは、ちなみに羽ケ上なんかの場合ですと、10 日間、供覧を行っているということでございます。これは法的な規定はないんですけれども、やはり当然、皆さんに見ていただいて、いろんなご意見をいただいた中で調整をしていく、そういう必要があるということで、お示しをするということでございます。

案の発表をした後に皆さん方から意見書をいただいて、それらの処理をします。それによって、またこの設計案を修正して、最終的に換地設計を決定するというところでございます。

その決定をした中でも、若干変更する事項があれば、またそれらについても変更、また軽微な変更等についても行った上で、最終的に仮換地指定を行っていくということでございます。

以上で説明のほうを終わらせていただきます。

それから、先ほどちょっと説明が漏れました、資料3の特別処分地等の決定につきまして、説明を申し上げます。

これは90条によりますと、90条の1項、これに「宅地の所有者の申し出または同意があった場合においては、換地計画においてその宅地の全部または一部について換地を定めないことができる」という事項がございます。この条項に基づきまして、先ほど言いました、90条の規定により換地を定めない宅地というものが出てくるものがございます。

これはあくまでも所有者の方の、当然、同意なり、また、本人様の「私は換地はやらないよ」というようなものがなければ、当然できないわけでございますけど、そういうこともできるということでございます。

それと、95条の関係につきましては、換地計画において特別に定めができるということでございます。それは先ほども言いました、このような土地について特別の定めができますよということでございますので、ご理解を賜りたいと思います。

以上でございます。

会長（新井明夫君） 資料1から資料5まで、通して説明をいただきました。ご質問のある方は発言をしてください。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今、説明があったものの資料に対する質問ですか。例えば、前回のものに対しての質問というのはできないのでしょうか。

会長（新井明夫君） 今、説明がありましたものを、とりあえず優先して対応してますから、この質問にしてください。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 資料1につきまして、11番の墓地。この墓地の換地の基準案というのは、これはまたできるわけですか。これはどういうふうにされるわけなのでしょうね、具体的に。

ああ、ごめんなさい。換地はこれはないというような場合ですが、この墓地は何かまたルールがあるんですか。これは個別的にするということですか、どうなんですか。

会長（新井明夫君） 主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これはやはり所有者の方が当然いらっしゃいますので、別々な形といいたいでしょうか、通常の形でいくわけですけども、ただ、墓地の場合ですと、小さくなってしまって墓地としての機能が成り立たないとか、そういった関係もございまして、当然、特別の取り扱いをするわけでございます。その中に墓地も当然含まれてくるということございまして、墓地だけを特別にするということではございません。以上でございます。

会長（新井明夫君） 私のほうから。この前、要請をされました7番の小宮委員さんは、これで了解でございますか。7番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） 資料の、まず2番ですか、申し出換地ができる、フローといいますか、できる・できないのフローの中で、まあ図面があれば一番いいんですけど、ずうっとこの矢印に沿って右のほうへずうっと行きまして、一番右の上段ですね、将来の住居系土地利用区域に換地位置の申し出ができるという、この「Yes」という方の手前に点線がございます。点線の枠の中で。

「建物の位置が将来の商業系土地利用区域に入っていますか？」というところで「Yes」というふうに申し出換地ができるんですけど、道路ですね、特に都市計画道路というんですか、これの中に入っている方、これはこの斜線のところに入れてよろしいのでしょうか。点線の中の場所だと。

道路の上に乗っかっているお宅は、自動的に動くわけですね。申し出換地がその中に入っているのかどうか。前回、10月だか、その質問をしたら、それは入っていないということだったんですけど、その辺は今回いかなもののでしょうか。

会長（新井明夫君） 都市整備部長。

都市整備部長（青木次郎君） これは、その道路も用途がかかっていますので、その用地が、もし商業系の地域に指定されていれば申し出ができますが、その都市計画道路が住居系の用途になっていれば、それは照応の原則に基づいて近くに換地されるというふうな解釈をしていただきたいと思います。

会長（新井明夫君） よろしいですね。7番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） そうしますと、用途地域というものが事前に皆さんにオープン化されて、「このように用途地域を考えてます」ということとこれとは、並行作業として皆さんにお知らせするということが必要かと思われませんが、その点いかがでしょう。

会長（新井明夫君） 都市計画課長。

都市計画課長（中村幸夫君） 用途地域の関係でございますが、これにつきましては、現在、この精査をしております、今後、5月の27・28日、広報等、また「まちなみ」等でお知らせするわけですが、これについてまた説明会をさせていただきたい、そういうような考えでございます。

その中で市案を出しまして、その後、都市計画審議会等に諮りまして市案の原案を決めていきたいと、換地設計に使用できるような市案の原案を決めていきたいという考えでございます。以上です。

（7番・小宮委員より「了承しました」との発言あり）

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） その今の用途地域のことなんですけど、地区計画というものもあると思うんですけど、申し出されようとする方が非常にいろんなことが分からない中でやっていくのは、非常にまずいと思うんですね。

いろんなことがはっきりしてこないといけないと思うんですけども、1つ、私、疑問に思うことがあるんですが、用途地域が決められて、例えば駅前なんかはかなり高層まで建てられる状況の用途地域になって、そのあと、地区計画がかけて、例えばこの地域は4階建てまでに制限しようとかいう場合になった場合、固定資産税とか土地の税金なんていうのは用途地域に準ずるのか、地区計画も考慮されて決定していくのでしょうか。そのところを教えていただきたいんですけども。

会長（新井明夫君） よその部署の話ですが、いいんですか。青木都市整備部長。

都市整備部長（青木次郎君） ちょっとご質問に十分にお答えできるかどうか分かりませんが、やはり固定資産税はこれはあくまでも税ですので、区画整理上の土地の評価とは若干変わってきます。

いわゆる、固定資産税の課税というものは、その時代その時代によって、まあ3年に1回見直しがされております。しかしながら、今、区画整理の中でこういうふうな1つの区画整理を実施していく中で申し出等を定めていく。駅前も商業地域でございます。そして、当然、用途を定めたときには、やはり地区計画もあわせた形で皆さんにお示ししていくというふうにご考えております。

ですから、用途地域が決まって、そのあと地区計画が定めていくということではなく、その用途地域とあわせた形で、地区計画もこういうふうな地区計画を定めていきたいということをお示しをしていきたいというふうにご考えております。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そうすると、土地の評価というのは用途地域での評価になるんですか。それとも、「3階までですよ」となったら3階までの土地であるということの評価になるんですか。

会長（新井明夫君） 質問者に確認しますが、土地の評価は固定資産の評価なのか、そういうことでよろしいですか。

委員（神屋敷和子君） はい。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 基本的にはやはり用途地域というふうにご考えています。まあ、私よりもこれは黒木委員さんのほうが専門ですから。やはりこれは、固定資産税につきましては各路線価を定めるわけですが、当然、時価というんでしょうか、その売買実例等を勘案しながら路線価を定めて、固定資産税の路線価を定めていくというふうになっているというふうにご考えております。

ですから、基本的には用途地域も、その1つの固定資産税の路線価を定めるためには大きな要因になるというふうにご考えております。

会長（新井明夫君） ほかにございますか。

ないようでしたら、この資料についての質問は以上といたします。

2番・小山委員。前回のご質問で保留としまして今回へ送った件について、ご発言があれば、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） 前回の私の質問に対して、市の方針が分かりましたから、それで結構です。

会長（新井明夫君） そうですか。それでは、資料についての質疑を冒頭設けたわけでございますが、以上で……今の資料の関係ですか。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 私がお願いしました資料について、セットバックの度数分布、規模別度数分布、それが今回出まsensenでしたが、いつ出していただけるのでしょうか。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これにつきましては、現在、委員さんのほうからの、内容というんでしょうか、というのが本当に必要なのかという部分がちょっと分からないところがございますので、いまひとつ。

委員（島谷晴朗君） ああ、なるほど。議事録の25ページの下から6段目のところにちゃんと書いてあります。縄延びの度数分布表と、それからセットバック部分の度数分布表を出していただきたい。縄延びのほうは何か大変なんだそうですね。そのことは伺いました。遅れるということですが。セットバック部分のほうはどうなのかということです。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） この件につきましては、後ほど、詳しくお聞きするということでよろしいでしょうか。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員、今答弁がありましたように、少し時間がかかるだろうと。できた段階で、それについては示していくというのが、前回、青木部長から答弁されてますが、それでご了承をいただきたいと思います。ちょっと待ってください。今の資料の関係を整理したいんですが。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 実は前回の審議の中で、やはり分からない点がありますので、その質問の時間をちょうだいしたいと思います。

会長（新井明夫君） じゃあ、ちょっとお待ちください。それでは、資料については……資料ですか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今回の資料1から資料5までのを、今、通して質問がありますかということですか。

会長（新井明夫君） 資料の質問はあるかということですから、通すも、個別もひっくるめて。

委員（神屋敷和子君） あっ、そうですか。そうすると、まず、今回配ったこの資料のことで、まだ私はたくさん質問があるんですけど。

会長（新井明夫君） はい。じゃあ、どうぞなさってください。それと、質問ですから不明な点を端的にひとつご発言いただきたい。

委員（神屋敷和子君） はい。まず、資料1なんですけれども、今、墓地のことが、ちょっと出たんですけれども、以前のこの審議会でも市のほうが、墓地については個別にいろいろ墓地所有者と当たっているというお話があったんですけれども、墓地の換地ということのルールというのを、どのように考えているのかということをお聞きしたいと思います。

それで、非常に特殊な例で羽村駅西口の場合は市は考えていて、希望者は、地区内にとどまるものはとどまる。それから、地区外に出る、富士見霊園でしたっけ、そちらのほうに出る場合はそうすると。

それから、減歩という言葉はおかしいのかもしれないんですけれども、地区内での移動の場合は減歩という形をとる。それから、地区外に移動する場合も面積は少なくなるというようなお話が、墓地所有者のほうの説明会やアンケートの中に書かれていたんですけれども、その辺のことというのは、特別な宅地ということの取り扱いの中で、基本的なことというのをどのように市は考えているのか教えていただきたいんですけど。

会長（新井明夫君） 答弁をお願いします。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 現在のところでは、はっきりしたものは出ておりません。ですから、これから所有者の方々等のご意見等も伺いながら、また、今までの例等もございまして、それらを研究しながら、より良いものにしていきたいというように考えております。以上です。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） しかし、もう既にアンケートの中に、土地は狭まりますというような文言が出ているんですね。ですから、現在のところはっきりしたものは出ていないと言っている、そういうふうに墓地所有者の、地権者のほうにそういうアンケートを配っているということは、市が案という形でこういうものを考えているというものがあるんだと思うんです。

そういうものに対してもきちっと、例えばここでは「特別な宅地」というんですか、それに対して、墓地に関してはこんなことを考えて、もう既にアンケートでこういうふうを書いてあるということを書いておいていただきたいということと、あと、いつも思うんですけれども、この資料の95条第1項とか、換地設計基準（案）12第1項とか、確かにめくってめくってやればできることなんですけれども、今、指田さんがおっしゃったようなことだったら、概略を右側に十分入れることができると思うんですね。

なるだけ私たちが分かりやすい方法をとるようにと以前から言っていて、セットバックのところでは、市は概略を載せてくださったんですけれども、資料に関して、できるだけそれは簡単なものを載せていただきたいと思います。

で、今の墓地のことなんですけれども、もう市は既に言っているところがあれば、現にこういう形でアンケートをとっている、というのを入れていただきたいということを要望しておきます。まず、資料1はそこまでなんですけど。

会長（新井明夫君） じゃあ、要望としてひとつ検討すべき点があれば、検討をなさるように。ほかにございますか、この資料について。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 資料2なんですけれども、これであると、分かりにくい部分がたくさんあると思うんですね、まだまだ。

それで、例えば今、小宮委員さんから出た質問なんですけれども、私のほうも、だれができて、だれができないかというのは、確かに商業をやっている者とか限られてはいるんですけれども、こういうのはバツだよとか、そういうような資料を出してほしいというようなことがご意見であったと思うんですけれども、もう少し分かりやすいものを出していただけたらいいのではないかなと思うんです。

それで、それを見て、また私たちが意見を言う。例えばここに、私、新横浜の長島地区の区画整理の「土地利用地区の申し出に関する要領」というのがあるんですけれども、非常に住民に分かりやすく書かれているんです。

それで、これはこの資料だけの問題じゃないんですけれども、以前私が言ったことで、この申し出換地の目的というのははっきりしていないということを行ったんですけれども、ここの地区ではきちっと、業務研究開発機能等の集積を図る地区と位置づけているということを前置きしているんですね。それで、そのあと「目的」という言葉がついているんです。

羽村市の西口の場合は、商業の集積を図るということを目的としているのであれば、それが正しいか間違いかはまた別問題だと思うんですけれども、その文言を入れて、そして初めて審議会でたたいていくということができると思うんです。

それで、この長島地区なんかも、業務研究開発機能等の集積を図る地区と位置づけておきながら、全地域に関して所有者の申し出ができるようになっていくんです。それで、各地域を4つに分けてそれぞれの、ここの地域はこういう地域、商業地域どうのこうのって、全体的に申し出ができるようになっていく。

これは私がシュミレーションのことを言ったんですけれども、商業の集積を図るシュミレーションが果たして市のほうにあるのか、できるのか。こういうようなフロー図を出されていても、本当にこの街をつくっていく中で、それが商業の集積になるのかどうかというの私も分かりません。

ただ、今、市が何を考えているかというのを、きちっとこの図でわかるようにしていただきたいと思うんですけれども、非常にこの図では、どういう人ができて、例えば都市計画道路の人は、さっきも言ったけれども、商業地域の中に入っている都市計画道路の人はできるけど、ほかのところはできないとか、駅前広場の人はどうなるのかとか、そういうのが住民に分らなければ、私にも分からないんですけれども、住民に分らなければ、どういうふうに申し出をしていいか分からないと思うんですね。

それで、この文章の中でも、左から2番目の「専ら居住用に利用していますか？」という、こういう聞き方も非常に分かりにくいと思うんです。「あなたの土地に建物はありますか？」というので、建物といってもいろいろありまして、倉庫だけのところもある、いろんなところもあると思うんですけれども、「専ら居住用に利用していますか？」。倉庫だけだったら、してない。そうしたら「No」のほうに行って、商業系に入る。

普通の一般の人が見た場合は、私も含めて、専門ではないので、本当に分かりやすいものをお示ししないとできないと思うので、もう少し、こう、住民とか一般の方のことを考えて、こういう図なんかもつくっていただきたいと思うんですけれども。

会長（新井明夫君） さっきと同じように、検討の要があれば検討するというので、質問者とよく調整を図っていただければよろしいと思います。

8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 資料3のところなんですけれども、皆さんがご質問がないのであれば、ちょっと私のほうで。

このところは、換地設計に必要な主な事項ということなんですけれども、小宮委員さんも前回おっしゃってましたけれども、地積の確定なり、道路の幅員、幅とか、延長幅とか、駅前広場などの項目が決まらなければ設計業務に入れないんじゃないですか、と。

それで、「その設計業務に入るにあたって何が必要なんですか」って聞いたんですよ。私も全くそれと同じ気持ちだったので、どんなものが今回の資料に出てくるのかなって期待していたんです。

でも、これは単なる、何ていうんですかね、割り付けていうんですか、換地設計基準や土地評価基準というのは換地設計の割り付けのルールにすぎない、物差しにすぎない。

物差しのことだけを聞いたんじゃないで、重要なのは道路幅とか平均減歩率。この平均減歩率は、今、決まっていると市は言っていますが、いろんなこの審議会の委員さんから高いと、減歩率が高いという意見がほかの委員さんからも出ていて、それはどういうふうな努力をしようとしていて、下げるのか、下げないのかというようなご質問もあったと思うんですけれども、そういう平均減歩率とか、さっき言った用途地域地区計画、それから駅前広場のことなんかははっきりしていなければ、この換地の設計に入れないんじゃないかというようなことを、私はあのおとき聞きたかったんです。

そのようなことをここに書いていただきたいなというふうには私は思います。ルールというんですか、物差しだけのことじゃない。その以前の問題で、こういうことが決まればできませんよと。

この席で青木部長さんは、道路も変えることもできるというようなお話もあったんですけれども、そういうのなんか、もう、どういうふうになって、どういう段階になったら換地設計に入れるのかということ、書いていただきたいと思うんですけど。

会長（新井明夫君） 何かございますか。

この審議会の運営にあたって、今の問題点もいろいろあるかと思いますがね。審議会の運営は、前提としては、これは何度も申し上げてありますが、現在決定されている事業計画の中でそれに基づいた、例えば道路計画にしても、減歩率の問題にしても、決定されたその法的効力のあるものを前提として審議会で施行者から諮問されているということで、今、神屋敷委員さんがご発言の非常に重要な点は、施行者において一定の見解がこの審議会とは別に出されて、権利者という協議をするという、そういう次元の問題であろうというふうに考えておるわけでございます。

したがって、今、換地設計に必要な事項ということで、1つのこれからのやり方について資料3で出されているわけでございまして、それと並行した、今ご指摘の点はもちろんあるわけでございますか、どうもこの審議会の場でそれをやるのはなじまないのではないかというふうに思うわけでございます。

したがって、何ていいますか、基本的な問題については都市計画の問題であり、区画整理の問題であり、いわゆる羽村市長さんのお考えの問題になってくるわけでございますから、今は、諮問された内容について、その中で議論をしていくということが大事なというふうに会長としては思うわけでございますが、施行者のほうでご意見がありましたら、ご開陳をいただければありがたいと思います。

会長（新井明夫君） 助役。

助役（山本昭吉君） ただいま、会長さんのほうからお話がありましたように、市では、事業認可、東京都の事業認可を得た後に事業計画の決定をしております。このことについて、今、ご諮問申し上げておりますのは、換地設計基準についてご審議をいただきたいということでございますので、その範囲の中でご審議をぜひお願いしたいと思います。

ただいま神屋敷委員さんからご指摘がありました、そうしたことは、地権者の方々、権利者の方々から、市長に対して別の機会にまた、もし、おありでしたら、お願いしていただくと、そういうことでございます。よろしくお願ひしたいと存じます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） その地権者の方々から、いろいろ市長さんのほうに要望等を出しているいろいろやっていくという今のお話なんですけれども、それはそれで。だから、何が決まっていなくて、どこでそれを審議するかどうのこののじゃなくて、資料3に書いてあることは、当たり前のこととか、大体わかることなんです。

こういうことをやらないと換地設計できない。これは手続的というルール、物差しの問題であって、そのほかに、こういうことが決まっていなくて割り込みはできないんだよというような、分かりやすいものが、それがどこで審議されるかを問題にしてるんじゃないで、どういうものがはっきりしていないと割り付けができないかというようなことを書いていただきたいと思います。

会長（新井明夫君） 今の点は、ここにまだ不足しているケースがあるとすれば書き足してもらおうということで、会長のほうからもお願いしておきます。

8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 資料4番のほうに行きます。基準地積の決定方法のところ、いろいろここに説明が載って

るんですけど、施行規程の第19条「基準地積の更正等」の4というところを見ますと、「施行者は施行地区を適当と認める区域に分割し、各地域について実測した宅地の地積と区域内基準地積を合計した地積との間に差異がある場合は、その差異にかかわる地積をその区域内の基準地積に按分して基準地積を更正する」とあります。

その「施行者は施行地区を適当と認める区域に分割し」というのは、この道路で囲まれた部分というふうに考えればいんでしょうか。そういたしますと、例えばそれが2軒の場合もあるし、10軒の場合もあるんですけども、その道路で区切られたものは合併しないで、たとえ2軒でも2軒のまま、10軒の場合は10軒のままという形で、施行者は、この道路で区切るということできちっと決められているんでしょうか。

会長（新井明夫君） 単一の単位であるのか、あくまでも例であるのかということだろうと思いますね。指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） あくまでも、基本的には公共施設に囲まれた道路、道路に囲まれた部分を1つの単位としていきたいわけですけども、中には、小さい土地だとか、小さい、道路に囲まれたところもあろうかと思えます。これらについては、現況なりを見ながら、またそれを広げて行くとか、そういうこともあろうかと思えます。以上です。

会長（新井明夫君） よろしいですか、今の件は。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そうすると、縄延びで按分しなきゃいけない地積が出た場合、その小さいところを、現況を見ながら合併しちゃった場合としない場合とだと、すごく大きな差が出てくると思うんですけども、それを決定するのは、区域を決定する場合は、審議会とかそういうところでもお話があるのでしょうか。それとも、施行者として決めるのでしょうか。

いろいろ意図的なこともかかわってくると、非常に公平公正なおっしゃっている中で、我々としては、どこで公平公正であるかということを見極めていいか分からなくなるんですけども。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 先ほど、合併というお話がございましたけれども、やはり道路は道路として、要するに小さい街区であってもはっきりしているわけがございますので、それはそれとして出さないやはり公平さに欠けますので、それは一緒にしたとしても、その道路部分についての面積は当然はっきりさせて、それでいわゆる出さなければいけないのじゃないかと思えますけれど。

会長（新井明夫君） 今の質問は、区域を決めるのはだれかと。どういう場面で決めるのか、審議会で諮って決めるのか。この縄延びの想定区域を決めていかなければしょうがないでしょう。全地区でやるわけではないからね。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） それは施行者のほうで決めるということでございます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そうすると、合併する場合もあるということですね。

会長（新井明夫君） 今の合併を正しく。ちょっとね、合併換地が別にありますからね。道路に囲まれた区域を合併という意味と、それから、いわゆる区画整理の合併換地とありますから、どちらかを。

委員（神屋敷和子君） 道路で囲まれたお家が2軒だとしたら、隣の、また道路で囲まれた地域と足した中で按分することも市は考えているのでしょうか。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 先ほど、小さい街区の場合是一緒にというようなお話をしましたが、やはりはっきりさせる上では、あくまでも道路に囲まれた部分、それが2軒であっても、その部分はその部分として出すということできたいと思います。以上です。

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） 今ので分かりました。

それで、次に資料5のほうに行きたいんですけども、この資料5「換地設計の手順」、これがとっても重要な資料だと思うんです。

それで、まず「換地設計の準備」、ここのところに、権利の申告の受理、従前の宅地の地積の決定、それから特別な取扱いをする宅地の抽出、というのがあるとは思いますが、この特別な取扱いをする宅地の抽出というのは、換地設計基準の中の一部です。でもこれは、一部だけでも、まずここだけを突出して先にやるということをごに明記されているのでしょうか。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） この特別な取扱いをする宅地というのは、一番最初に申しあげました土地等でございます。これをはっきりやほりさせないと換地設計の中にも入っていけないということで、ここに明記され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） よろしいですか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そうすると、換地設計基準を案を取った形で決めるというところで、全体的に網羅して決めるのではなくて、特別な取扱いをする宅地の抽出というのは先にやるということですか。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これは、基準案も当然あれですけれども、当然、抽出はあくまでもしていただいて、それをまた審議会のほうにお諮りをして、最終的に決めていくということでございます。以上です。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そうすると換地設計基準の中の、まあ、大事だから特別にここに書いたというだけのことだということよろしいですか。はい。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そのところで、「換地設計の基本方針の策定」というのがあるとは思いますが、今、換地設計基準（案）を話し合っているんですけれども、この換地設計の基本方針というのは別にまた策定をするわけですか。この「換地設計の基本方針」というのは何なんですか。

会長（新井明夫君） 指田主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これは、ここで審議会にお諮りをしてございます案を作る段階で、当然、この地区についてはこういうものを入れたらいいんじゃないかというふうなことを、施行者側としてある程度方針を決めて、それに基づいてこの基準案を作りまして、それを皆さん方にお諮りをしているということで、ここに記載をしたものでございます。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） そういたしますと、羽村市がやってきた今までの区画整理とは違って、羽村駅西口の場合はこういう特殊性があるから、こういう方針を持ってやるんだというようなことを、まず策定するということでしょうか。であれば、これはいつ、我々のところに提示されるのでしょうか。

会長（新井明夫君） 事業計画との関係で少し触れてもらえばよろしいと思います。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これは策定となっておりますが、これは西口は西口の事業、これは事業計画を定めて、そして今現在、換地設計基準（案）を皆さんにお示ししているわけです。それは、西口事業に合った換地設計はこういうふうな方針でいこうというふうな、大まかな括りでごに書いたものです。

ですから、いきなり「換地設計基準の作成」というよりは、その事業計画に合わせた形でこの基本方針を定めたというものでございます。そして、今現在、市案を案として皆さんにお示ししている、もとになる、検討材料としたものでございます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 換地設計基準（案）のもとになるものであれば、先にそれを見せるべきだと思うんですけども。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これは、もとになるものは、あくまでも換地設計基準でございます。結局その中で、いわゆる今回の場合はいろいろな詳細もあわせてご議論をいただいているところです。

いわゆる換地設計基準の中でどうしても定められない、今までいろいろ出ておりますが、私道の取扱いとか、いわゆる小宅地の規模の取扱いとか、そういうものも含めて換地設計基準として作成して皆さんにお出ししているわけです。

ですから、この一番冒頭にありますのは、あくまでも本当の概略的なものの基本的な方針を定めたというものでございます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 概略的な基本方針みたいなものをここで策定してから、換地設計基準の作成となっているんですけども、その概略的なもの、非常にこの地域は確かに特殊性が、先ほど市のほうからおっしゃったとおり、特殊性がありますし、その方針等、今言った概略というものが策定されるのであれば、それをまずやはり示すべきだと私は思います。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これはもう既に、現在、換地設計基準（案）として皆さんにお示ししております。その中で皆さんの、これはこういうふうな考え方があるということをご意見をいただければ、また施行者といたしましては、そのところに対して検討していくというふうな形になります。

今はあくまでも、これらの流れによって換地設計基準（案）を作成して、今現在は皆さんにお示しをしているわけです。ですから、その中で皆さんのご意見がございましたら、その換地設計基準（案）に対してご意見をいただきたいというふうに考えております。

会長（新井明夫君） 会長としてちょっと。こういうふうに表で2つに分けるから、今のような議論が出てくるんだろうと思うんです。

というのは、換地設計を行っていく上において、その指針となるものが換地設計基準（案）なんです。ですから、その指針となるものが換地設計基準であるから、基本方針を策定して、しかる後にこれを基準を作るのじゃなくて、その策定の基本的な考え方を換地設計基準の中に入れて我々に示して、私は、そういう形でこの審議会でこれについては議論したいというふうに受けているわけですから、そこは誤解を与えるような答弁はまずいというふうに私は思います。

で、私の考えでいいかどうか。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 会長のおっしゃるとおりでございます。

会長（新井明夫君） 換地設計基準は換地の指針であると、こういう理解で、ひとつ質問者はご理解をいただきたい。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 実は、この換地設計の基本方針なるものは、私は換地設計基準がその指針になって、もちろん換地設計基準、今、我々が議論しておりますこの換地設計基準（案）がその指針になるという、これ具体的なものであると思いますね。

それをさらに上に、いわゆる市として、この西口のまちづくりのいわゆる設計の基本方針みたいなものが当然あって、そしてこの換地設計の基準ができ上がっているんだろうと思うのですが、そのところがいつも非常に漠然としていて分からない。

例えば、快適・安全・便利なんて言うておりますけれども、その快適・安全・便利なる、そういうような基本方針が、みんなそれぞれの人によって考え方が違うんですよ。これが非常にぐらぐら、ぐらぐらして、で、一体安全とは何だとか、そういうような、これが安全なんだというふうなもう指針もないし、快適だということの指針もさらさない。便利だなんて言ったらもったない。この西口ほどこんな便利なところはないと、みんな思っているわけですから。

ですから、そういうようなところから、やはり、いわゆる換地設計をするための、そういう市の、こういう一番最初に安全・快適・便利といった、そういうようなものの大きな基本方針があるんだと思えば、じゃあ、そういうものはいつもの、人に言われてぐらぐら、ぐらぐら、ぐらついているというような状況じゃないですか。「会長のおっしゃるとおり」だなんて言ったら、おかしいよ、これ。

会長（新井明夫君） 傍聴者の方に、私は良識を持ってこの会議を傍聴なさっておられるというふうに信じております。そのため、発言について会長の、審議委員ですら発言については会長の許可が必要なんです。

ひとつ静かに聞いていただくということが前提になっておりますので、不規則なご発言はひとつ自重していただければというふうに会長から、規則でこう決まっているということをご指摘申し上げる前に申し上げておきますので、ご協力をお願い申し上げます。

会長（新井明夫君） この会は総体的に、傍聴者の発言は会長として基本的に認めないと、そういう考えでおります。4番・瀧島委員。

委員（瀧島愛夫君） 考え違いしてますよ。この審議会は委員が討議する場所であって、傍聴人が討議に加わる権利はないんですよ。ですから発言は、私はいけないと思います。傍聴の方が発言許可を得るなんて、審議会でもってのほかですよ。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） この審議会の運営規則のいわゆる解釈の問題、第10条はどういうふうになるのでしょうか。傍聴者でも認められるんですか、第10条は。

会長（新井明夫君） 認められません。会長としては認めません。

じゃあ、審議を継続します。

今の、非常に重要な部分ですね、街がどうなっていくかどうか。その部分を、審議会の諮問の範囲に施行者として入れているのか、入っていないのか。それをまず、助役さんのほうから見解をお示しいただきたいと思います。

助役（山本昭吉君） 先ほど申し上げましたけれども、この事業につきましては、事業計画の決定をしております。で、決定をした、そのもとにおいて換地設計基準を今作りたいと。それで諮問をさせていただいているということでございます。ですから、換地設計基準についてご議論をいただいて、それで答申をいただきたいということでございます。

ちょっと分かりにくいかと存じますが、事業計画の決定がされている。それに基づいて換地設計基準をここで市としては定めたいということでございます。で、その設計基準について今、ご諮問申し上げているわけですから、そのあいだに基本方針というのは、換地設計基準そのものが基本方針ということになりますので、そのようにご理解をいただきたい、そのように思います。

会長（新井明夫君） はい、ありがとうございました。

今、施行者を代表して助役さんから見解が述べられました。この見解に対して、各委員さんのご意見を私は伺いたいと思います。そして、その意見によって、どう確認がされるか、非常にこれは重要な問題で、将来とも関係してくることはなかろうかなというふうに思いますので、ひとつ議席順に2番の黒木委員から順次ご意見を述べていただきたいと思います。今の助役さんの見解に対しまして。黒木委員。

委員（黒木 中君） 審議委員として委嘱を受けたときからの説明と一貫していますので、今の助役さんのおっしゃったように私は受けとめております。よろしいでしょうか。

会長（新井明夫君） 2番・小山委員。

委員（小山 豊君） 助役は都市計画決定されると言ってますけれども、あなたは区画整理反対の会をだまして、うまく丸めた……

会長（新井明夫君） 小山委員に申し上げますが、発言は、公のこれは会議でございまして、ですから言葉については、ひとつ吟味をしていただいてご発言をいただきたい。

委員（小山 豊君） 助役は事業決定されたと言うけれども、その前に区画整理反対の会をだまして、うまく丸めて、それで事業決定したわけでしょう。

会長（新井明夫君） 小山委員に申し上げますが、会長がお願いしたのは、見解に対してどういうご意見を持つか、意見を開陳していただきたいと思います。もし、なければ、3番委員のほうへ。

3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、事業決定がなされたと、それを高々と言われますけれど、あの都計審ではですよ、付帯意見

として、住民と話し合っただけでスムーズに進めなさいと言っているじゃないですか。

(傍聴者より発言あり)

会長(新井明夫君) 発言を控えてください。

委員(島谷晴朗君) 一体いつ話し合ったんですか。いわゆる都計審の付帯意見はどうなっているんです。あれは、都計審のときには、反対の会としては出席しませんでした。

会長(新井明夫君) 島谷委員。質問ではなくて、見解に対してご意見を述べてください。

委員(島谷晴朗君) ですから、その見解をちょっと分かっていただくために、今説明しているんです。

それはなぜ出席しなかったかという、都に対して話し合いをしながら、そして事業を進めるという、そういう市の態度に不満があるからですよ。だから、いったん止めて、そして私たちと話し合いましょうという態度を貫いておりますから、都計審のあれにはお断りしたんです。そういう事情ですと。

ですから、その都計審の付帯意見をクリアしないで、どんどんどんどんやって、そして、決定はできたなんて、これ全くおかしい話。いつ、話し合いはしたんですか。

ですから、都市計画決定なんて話は、声高に言えるような問題じゃないと思います。

会長(新井明夫君) 4番・瀧島委員。

委員(瀧島愛夫君) 今、助役さんからお話がありましたように、この区画整理については、もう動き出していますし、権利者の権利について、これは事業が長引くということは権利者にとってすごいマイナスです。ですので、今、我々が審議しているこの換地設計基準、これを今まで同様に審議をし、で、決定をし、粛々と区画整理を進めていけばよろしいのではないかと、そのように考えます。

会長(新井明夫君) 5番・中根委員。

委員(中根康雄君) 権利者といたしますと、移転とか補償、その他工事内容等のいろいろと問題を討議したいところですが、これは残念ながら審議会の権能の権限外でございます。したがって、権能というのは土地の問題だけに限るといのが我々の権能だと理解しておりますので、市の見解のとおりと私は理解しております。以上。

会長(新井明夫君) 6番・中野委員。

委員(中野恒雄君) 今の助役さんのお話なんですけど、実際、自分たちもこの事業計画書というのを、もうずうっと前にいただいて、いろいろ検討したわけですよ。先ほど来、神屋敷さんは、いろいろな戻ったり進んだりというような、前へ行ったり後ろへ行ったりと、少し。自分たちも昨晚、権利者の会の支部総会をしたんですけれども、非常に今、中根さんや瀧島さんがおっしゃったように、この区画整理はどんどん推移しているわけですから、そういう中でいろんな心配事が出ているわけですね。

だからもう、私も、この事業をどんどん進めて、基準案を作成して、それなりの1つの行動をとっていかないといけないと思います。

会長(新井明夫君) 7番・小宮委員。

委員(小宮國暉君) 先ほどの非常に重要なことということで認識をしておりますが、この審議会の役割といいますか、まあ権能という言葉もございますけど、委員として、また会としての役割は、やはり1つの羽村市、市長ですね、市長の諮問機関であると。で、諮問とは何かということに1つの議論の別れ道といいますか、物差しができてくるのじゃないかと思っております。

市長といえども、現場の部隊と言っただけ失礼かもしれませんが、都市整備部が行おうとしていることに関して、市長としてはやはり、これでいいのかと、このままでいいのかと、このままだと、やはり審議会に諮って、それで市民皆さんの合意を得ながら市政を進めていくと。

現場の部隊がこれをやろうとしたときに、もちろん大筋で、大筋といいますか、全面的に市長としては印を押し納得をして市政を進めるのが市長でございます。ですけど、問題点がいろいろあるというときに、審議会というものを設立して審議委員の皆さん方の声を聞きながら、もちろん市民の方々の、まあここで言えば権利者ですか、権利者の方々の意見を聞きながら進めていくというのが、やはり市政の一番根本なところだというふうには私は認識しております。

その意味で、その、部分の輪切りにしたところをどういうふうにとらえるかは、これは、今で言えば行政側、施行者で

あると。施行者が、ここまでやってもらえればありがたいなと、またやっていただきたいというふうに、市長をはじめ行政側が、施行者が、十分その辺を理解して、諮問の内容を提示していただきたいと思います。

まあ、今、助役は、山本助役さんは輪切りにしてくださいました。で、もう一度、やはりそこら辺は、ここでぶつちぎるんじゃないかと、もう一度やっぱりどこまでがいいだろうかと。もちろん審議会の時間的なもの、また、委員の皆さん方の、これは別途テーブルだと、これは審議会の場だということ、もう一度やはり検討していただきたい。

それで、同じ答えが出てくるのであれば、それに従って私たちも審議会の委員としての発言をさせていただきたいし、別途、それはこうだということであれば、別なテーブルというんですか、場に持ち込みたいと。また、意見、提案をしていきたい。そのように思います。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） 審議会というのは、以前も申し上げたんですけれども、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ことが、国土交通省のほうから出ています。

それで、諮問機関であっても、やはり選挙で選ばれているというところはほかの審議会にはないわけですね。それだけ審議会の重さ、責任の重さ、財産にもかかわる、生活にもかかわる、ある意味では命にもかかわる、そういうことをすべて背負わなきゃならないわけです。

それで、この審議会の中で、公平公正であるか、快適・安全・便利で本当にあるか、そこのところを検証しながら物差しをつくっていかなきゃいけないと思うんです。物差しを作るのであれば、公平公正であり、快適・安全・便利であるのか、多くの人が泣かないとか、もうこのままいけばかなりの人が苦しい目に遭うのではないかと思います。

今、中野委員さんのほうからも、土地権利者の会で心配事が出てきているとありましたけれども、本当に推進の方たちの中にも、1軒1軒いろんなお家もありますと、やはりいろんな意見が出てきます。要望書もあるように、いろいろなことが心配なんだと思うんですね。

それを背負って我々がいろんなことを決めていくのには、中途半端なものじゃだめだと思うんです。あとで、例えばここに私、羽ヶ上での意見書を持っています。これは事業計画決定して、あと、審議会があって、そのあと「仮換地案についてあなたからの意見」ということであるんですけれども、私道の扱いについてとか、減歩緩和についてこうしてほしいとかいうことが出ていますけれども、「換地設計基準案で決まっています」「土地評価基準で決まっています」、市のほうはこういうふうな回答をしますけれども、それは私たちが質問をきちっとしてきたか、本当にこれが妥当な物差しであったかということ、とことん、もう本当に研究して検討してやっていかないと、私は責任とれません。

ですから、やはりこの地域がどういう地域であって、本当に安全・快適・便利なものになるのかどうか、それから、私が以前から言っている商業の集積になるのかどうか、いろんなこともやっぱり検討しながら、時代も変わっていきますし、財政も変わっていきます。そういうものも含めながら、いろいろここで話し合っていくべきだと私は思います。

会長（新井明夫君） 9番・島田委員。

委員（島田清四郎君） 何か今までのやってきたことを、全然壊しちゃって、また一番元の姿に戻って、昨年のおごろの会議のような状況下に、また回ってきちゃったと。これじゃあ、いつまでたっても前へは進んでこない。

今は、換地設計基準をどうしたということで、それを審議する、今、場なんですから、それを真剣にやっつけば別にどうということはないんですから、またまたその基本方針の策定なんていうことで議論をするというようなことは、ちょっとおかしいと思うので、私はこのまま、会長が示してくれたとおりこの審議会を運んでいかなければならないというふうに思っています。

会長（新井明夫君） 9人の委員さんから、改めてまた意見を聞いたわけですが、冒頭、私が申し上げておりますのは、都市計画を決める部隊、区画整理を推進していく部隊、それぞれその部隊があるわけですが、都市計画の部隊は都市計画審議会、それから羽村市議会、そういう1つの市の将来のありようを決める部隊があるわけですが。

そこへ、市を代表する市長がみずからの考え方をそこへ提案して、まちづくりのありよう、将来あるべき姿、そういったものを、選挙という1つの手段を経て選ばれて、住民の皆さん方の代表となって、議決機関である議会、あるいは審議機関である都市計画審議会、そういったところとやる。

そこでの意見、これはそこで大いに述べてもらいたい。それから、当審議会は区画整理が決まった、やることが決まった、やるについて細かな手順がある。その手順について施行者が、これについては意見をくれないかと、こういう呼びかけがあって初めて、それに対して意見を申し上げる、意見を申し上げるための議論を重ねていく、これが非常に審議会に与えられた重要な役割でございますから、その線引きをしっかりしないと、この審議会の運営は成り立っていかないというふうに思います。

幸いなことに、9人の委員さんのご意見を集約いたしますと、ほぼ私と同じような見解であろうと、で、異論がある方もございますが、そういうことで総括をいたしまして、区画整理審議会が市長から諮問されたことについて、これを粛々と方向を過たないように皆さんの意見を十分出していただいて整理をしていくと、そういうような会とすることを改めてここで会長から申し上げて、確認をとらせていただきます。よろしくお願いします。

8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今の、じゃあ換地設計基本方針のところは、ただ私は、これは市にビジョンがないからだと思うんですね。きちっとしたビジョンを示していただければ、この地域をどうするかというものがないから、いつもぐるぐる、ぐるぐるいろんなところで回り、地権者の合意も得られないというところになるんだと思うんです。

まあ、そのところはちょっと置いておいて、まず換地設計作業に入る前に、この換地設計基準、これをどのように住民に説明して住民の納得を得るのか。これは9回の1月25日、青木部長さんが、ルールをオープンにして納得いくルールをつくっていくんだと、そういうふうにおっしゃっています。

で、前回の説明会でも、途中経過ということで中野部長さんのほうで、今、審議会でこのような話をしているというように、途中経過のことがあったんだと思うんですけれども、この換地設計基準（案）というものを、今、案はこういう形で煮詰まっているんだよとか、そういう話を、いつ、住民に対してどのような形でやっていくのか。

なぜ、それを私が心配するかといいますと、換地設計の作業のあとに、換地設計決定手続のところで、換地設計（案）の発表の供覧のあとに「意見書の処理」というのがあるんですけれども、意見書を書くときに、住民はこの換地設計基準（案）がどうしてそういうふうになったのかが分からなければ、きちっとした意見は書けないと思うんです。

そうでなければ、先ほど言ったような羽ケ上の意見書、一生懸命書いても「換地設計基準（案）でそう決まっていますよ」という形になってしまう。そうすると、この換地設計基準（案）をどのような形で、いつ、住民に対し説明をし、納得いくルールを作るというふうに考えていらっしゃるのでしょうか。

会長（新井明夫君） 前回の発言が、今、青木部長ということでありましたけれども、前回の回答の延長線上で何か見解ございますか。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これにつきましては、今現在、換地設計基準（案）を皆さんにお示しをしております。そして、皆さんから出された意見、これを踏まえまして、修正するべきところは修正をして、そして権利者の方々にお示しをしていく。当然、その前に、審議会のほうには、こういうふうな形で修正をしますというふうな形でご報告をさせていただいて、後、各権利者にご説明に行くというふうな形で考えております。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 「皆さん」というのが何を指しているのかちょっと分からないので、きちっと答えていただきたいんですけれども。

まず、じゃあ、今の話だと皆さんというのは審議委員のことですよ。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） まず、審議会は審議会に今お諮りして、皆さんから審議会として意見を、今、施行者が示している案に対して意見をお出ししていただき、そしてその意見がございましたら、施行者といたしまして、修正すべき点があればそれを修正して、そして審議会にこのような形で訂正した、修正したということをご報告をして決めるというふうな形になります。

そして、その決まったものについて、今度は関係権利者にご説明をしていくというふうな順序になります。以上です。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そういたしますと、私なんかでもまだまだ、分からないことや、気づかないことや、ものすごく複雑で難しい区画整理の内容なので、逆に私はいろんなケースが考えられると思うんですね。いろんなケースの家があるというんですか、この43ヘクタールの中には、それぞれの家が案を見て、いろんなケースが出てきてしまうと思うんですね。

で、やはり私は案の段階で地権者に示し、そこから、こういうまずい問題が出てくるのじゃないかということで、審議委員のほうにまた出していただくという形にしないと、とてもじゃないけれども、いろんなケースの場合を、責任を持っていないというんですか、そういうことが出てくると思うので、私は案の段階で、審議会からこういう意見が出たけれども、市としてはこういうふうな換地設計基準（案）を考えているという形でお示ししていただきたい。

そうしないと、シミュレーションもその段階でしていただかないと、1軒1軒のシミュレーションも、それぞれができないと、これでいいのかどうか分からないと思うんですが。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これは当然、やはり施行者は責任を持って権利者の方々に説明をしていかなければなら

ないことは、もうこれは当たり前のごさいまして、いずれにしましても、神屋敷委員がおっしゃるように、確かにケース・バイ・ケースでいろんなケースがあるかと思ひます。

しかしながら、この42.4ヘクタールをいわゆる換地設計していく中では、どうしても1つのルール、基本的なルールですね、これがこの換地設計基準（案）でござひます。その基準に基づいて設計をする必要があります。そして、その基準につきましても審議会の意見を聞くということになっておりまひますので、今現在お聞きをされているわけにござひます。

そして、この換地設計基準案につきましても、前回の説明会とか話し合いの中で、関係権利者の方々には、今現在、審議会でこういう内容のものを諮っておりまひます。いわゆる小宅地の扱いにつきましても、私道につきましてもどうか、そういうものをお示しをして、ご説明はしておりまひます。

いずれにいたしましても、最終的に換地設計基準（案）を定めた上で、関係権利者に説明をしていくということが必要であると考えておりまひます。

会長（新井明夫君） 今の件はよろしいですね。権利者に説明をするという答弁ですね。今しているけれども、さらにすると。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 以前も案の段階で市は出しています。私道のこととか。ですから、一応、案の段階で「まちなみ」ですか、そういうので出したり、地権者に示すということで、あのときも地権者のほうから意見をもらいたいというような。

しかし非常に難しくて分かりにくいので、もう少し分かりやすいものでお願いしたいんですけども、前回のように、案の段階で地権者のほうに示してご意見を伺うということで、そうしていただきたいと思ひます。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 今現在、私どもが考えているのは、審議会にお諮りしておりまひますので、審議会から出された意見、これをもとに修正を加えて、そして審議会にご説明をし、そして決まったものを関係権利者に説明していくというふうな順序で進めていきたいというふうに考えておりまひます。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そういたしますと、私道のところまでの途中までだけが案の段階で出たということになるのは、私はおかしいと思ひます。やはり最後まで、こういう形で案を、前も示したんですから、きちっと示して、何か不都合なことはないかとか、聞くべきだと私は思ひます。

会長（新井明夫君） 要望ですね。じゃあ、そういうご要望ですから。何か見解ありますか。助役。

助役（山本昭吉君） 区画整理の中で換地をするというのは、施行者である市長の責任において換地を行うわけですね。その換地を責任において行う上で、基準について皆さんにご諮問をさせていただいて、で、その答申をいただいて、それをもとにして市長が、施行者が責任を持って換地をしていくと、こういうことになるわけですね。その辺のところはそういう決まり、そういう手順で行っていくということを、ぜひご理解いただきたいと、このように思ひます。

会長（新井明夫君） 2番・小山委員。

委員（小山 豊君） このような重大なものですから、毎回、市長が出席されてもいいと思ひますよ。私は、市長が出てきたら言うことがたくさんあるので待っているんだけど、なかなか出てこない。

会長（新井明夫君） 何か見解ござひますか。助役。

助役（山本昭吉君） 本来、市長は施行者ですから、諮問をして、諮問をした内容について審議会の委員の皆さんにご審議をして答申をいただくということにござひますので、そういう立場で、諮問をして、あとは答申をいただくということにござひまして、あくまでもここにいるスタッフは説明員として出席しておりまひますので、その点はぜひご理解をいただきたいと思ひます。

会長（新井明夫君） ほかにござひますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 付帯意見のところでも、もう「事業の実施にあたっては関係住民にさらに十分説明を行い円滑な施行を図ること」とあるんですよ。これは本当に異例のことであって、やはりそれを忠実にきちっと十分なる説明を行

って、そうでなければ、あとになって住民が、何でこんなことになったのかと、公平公正じゃないじゃないか、安全快適じゃないじゃないかというような結果になっては困るわけですね。

絶対それはならないんだというふうに市長が断言したとしても、私たちとしては、非常にそれは今までの運びを見ていて、非常に、責任がとれないというのですか、今までの運びも非常に住民にとって、地権者にとって納得いく手続の進め方でなかったの、今ここで責任をとれると言っても、私たちは一人ひとりの地権者にどんなことが降りかかるのかなと思うと、末恐ろしい気持ちになりますので、やはりそれは1つ1ついろんなところ、何ていうんですか、今までの羽村市の区画整理がそういうやり方をしていたからそれでいいというものではないと思うんです。

特に西口の場合は非常に問題の多い、だからこそ付帯意見もついたし、市街地であるということで、ますます危険な市街地になるということは多くの住民が言っているわけですから、やはり1つ1つ石橋をたたくぐらいの思いで、住民に1つ1つ確認をとって、それでも分からないことがあるぐらいだと私は思うんですけども、できるだけ分かりやすい説明をしてやっていくべきだと思うんですけど。

会長（新井明夫君） 資料についてのご質問はほかにございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今のあれは、十分、市に考えていただいて、次回にでも答弁いただきたいと思うんですけども、次に換地設計の作業のところの想定の部分なんですけれども、これ、このあいだの島谷委員から質問があったと思うんですけども、現在の宅地の中には南向きとか南東向きとか、そういうふうな形で大きい幅のゆとりの中で回転できるので、南向き、南東向きの建てられた家は幾つもあると。

ところが、街区に入ると南東の角地というのは1つになってしまうと。その優先順位とは何なのか、というような質問があったと思うんですね。

それで、その基準を示してほしいというようなことがあって、青木部長さんが、ルールはつくっていくし、基準はあると思うんですけども、その中で公平公正にされるそのものというのは、非常にこの西口の場合大きな問題だと思うんですけども、その想定、換地位置の想定というのはどのように、そういう場合、幾つもの家が南東の角地の場合、どういふふうな想定で決定していくのかということをお教えいただきたいんですけど。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これは換地設計をする上では、いろんな確かに条件が出てきます。これは土地の形もそうですし、方位もそうです。道路の位置。いわゆるこれらは、従前から今度は整理後のいわゆる街区、いわゆる道路にそれぞれの宅地を割り込むわけでございますので、従前と全く同じということはありませんけれども、それらが個々が平均的に公平になるように設計をしていくと、いわゆる割り込みをするということが建前です。

ですから、その中ではいろいろなケースがありますが、基本的にはそれぞれの個々の、この方はこちらではマイナスだけれども、こちらではプラスになると。Aさんはまた逆がある、そういうふうなことが必ず出てきます。しかしながら、トータル的にそれぞれが同じ、いわゆるプラスの面もマイナスの面も、おおむねほぼ等しくなるような形で換地を割り込んでいくというふうなことでございます。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員、よろしいですか。今の議論については、前回、ご指摘のように島谷委員が申し上げて、そのときの青木当時参事のお答えは、人によってやり方が変わってしまうと具合が悪いよと。普遍的にどなたがやってもこうなるんだと、そういうルールづくりをしたいと。

それに対して島谷委員さんは、ルールが示された段階で、この問題については再び論議をしたいと。こういうことで決まっていますから、今ちょっと、ルールがない中で議論しても、なかなかこう、かみ合わないだろうと思うので、この点についてはひとつ理解をお願いします。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） じゃあ、そのルールが出されるのを待ちます。それで、表に見える形ですべてが運んでいくようにしていただきたい。

それで、その次の換地設計の案のところなんですけれども、これは前回のところで青木部長さんが、供覧の前段で審議委員に見てもらって、どうしてこうなったか説明して、疑義があれば、基準に合わない、修正する、というふうにあります。

これは、どのような形で、今のルールやなんか全部つまびらかにされて、なぜ1軒1軒こうなったかというのが審議会の席で示され議論できるということとっていいわけですね。

会長（新井明夫君） 前提条件です。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） この換地設計（案）をお示しする、その中で当然、まあ審議会の中では時間的问题がありますが、いずれにしても、やはりご納得、「これは確かにそういうふうな基準に基づいて、このAさんの宅地はこういうふうな換地されているのか、Bさんの宅地はこういうふうになっているのか」、また「学校の敷地はこういうふうになっているのか」とか、当然そういうものは、いわゆる関係権利者に換地設計（案）を発表する前に、審議会のほうにお示しす

ると。そして説明する。

その中で、十分にというふうなことがあります。それは、また審議会とは別な形でも、審議委員の皆さんでご納得いただければ区画整理課のほうに来て聞くなり、その時間は設けたいというふうを考えております。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） このところなんですけれども、時間に問題があるとか、十分にできるかどうか分からないというような、それは非常に無責任な発言だと思うんです。ここは十分時間をかけなきゃいけないことであるし、もう1つ評価について審議委員とか住民が、評価について我々審議委員が知ってなければ、これでいいのかどうかというのは全く分からないと思うんですね。

で、やはり他地区でもあるように、いろいろこれから質問させていただいて、今回じゃなくてもいいんですけども、いろいろな評価の問題で、例えば奥行き低減率とか、どれだけ1つの宅地の奥行きがあるかによって評価が違ってくる。それなんかも、どこで打ち切るかというようなことで、ものすごくその地域の負担の割合が小規模と大きい宅地の人の間で揺れていくんですね。

それとか、既成市街地であるので、その既成市街地のための、何ていうんですか、評価の高くするという、そういういろいろな問題があるんですけども、それによって、全くその評価のつけ方によってこの街のあり方も変わってくるし、一人ひとりの評価も違ってくるので、評価についても審議委員が勉強していないと、ただ見せられて、1つ1つが妥当で公平公正に行われているのか、それから、街のあり方が安全・快適・便利になるのかということによって分からないと思うので、その辺はきちっと勉強を、勉強というかどこかで質問に答えていただければと思うんですけど。

会長（新井明夫君） 質問者に申し上げますが、後段についてはいずれ、前回も申し上げましたが、勉強会は必要であろうという認識を持っております。そういう点で、次回あたりに委員の皆さん方にお諮りをして、委員の皆さん方もそれやってほしいということであれば、考えていきたいというふうに考えます。

そういうことで、まだありますか。端的にお願いします。

委員（神屋敷和子君） じゃあ、そのことはお願いします。

その次に、換地設計決定手続のところ、供覧のところが一番大きな問題だと思います。換地設計案の発表、これほどのような形でやるのか。

いろいろな他地区を調べてみましたら、郵送してくる、各地権者に郵送していく。それから評価の計算書、それを個々の計算書も私はその郵送の中に入れるべきだと思います。それから、他と比べられる資料。1番の人がどこに行ったか。1番の人は1番に、2番の人はどこに2番として行ったか。それでなければ、意見書というのは出せないと思うんです。

で、意見書が出せる形の供覧の仕方をしていただかないと、本当に不幸な状況が起ってしまうということがあるので、羽村駅西口の場合は供覧をどのように考えているのか、まず、市のお考えを聞きたいと思います。

会長（新井明夫君） 質問者に申し上げますが、資料5は換地設計の手順を示した資料でございまして、中身はこれからでございますから、施行者のほうも、今お話があったような点は十分配慮していく必要があるんだろうというような、参考意見として、またいずれ、これはどういう方法で発表していくのか、審議会でおそらくご相談が出てくるんだろうと思いますが、その際に今の論議についてはやっていけばいいのかなというふうに思います。

何かありますか。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） この件につきましては、以前の審議会の中でも神屋敷委員のほうから、たしかご質問があったように聞いております。施行者としての考え方は、この審議会ですというふうな供覧の方法がいいのかということを決めていただければ、それに従って供覧をしていくというふうなことを、たしか私は答弁したというふうに記憶しております。

ですから、発表方法、これにつきましては、ぜひ審議会ですというふうな形がいいのかということ審議していただきたいというふうに考えます。

会長（新井明夫君） 以上で、資料の質問については終了とさせていただきます。

3番の島谷委員さんから、当初、手が挙がっておりますので、大変遅くなって恐縮ですが、発言を許可します。

委員（島谷晴朗君） 今日、資料として出してもらえらるであろうと思っておりましたけれども、出ていないのは、それで確認ですが、借地権の話が前回出ておりましたね。それで、借地権者の権利は継続されるんだという市のほうからの話がありました。

で、その借地権者に対する扱いについて、施行者としては今後考えていくというものをペーパーとしてまとめられれば、8番の神屋敷委員の申し出の内容を勘案しながら、次回の審議会に出していただければというふうに、会長の発言として出ておりますね。

今日、僕は出てくるかと思ったら、出てませんね。じゃあ、これ、次回でもまたお出しいただきたいと思います。

会長（新井明夫君） 未申告者対応のね、ペーパーでひとつまとめられたら出してほしいと、この前お願いした点です。よろしくをお願いします。
3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） それからもう1つ付け加えさせてください。

ちょっと先ほど、神屋敷委員のほうから、具体的な換地の方法というのは、これは大変難しいんだろうと思います。それでも、やはり手加減やさじ加減でやるわけじゃあないわけだから、そういうルールのようなものがあるのであろうと。

これはやはり、実は小宮委員のほうからもそういうような、私の考え方と違うかも分かりませんが、それに触発されたようなところもあって、そういうことが出ればいいなという、それについての見解を聞きました。

聞きましたけれども、やはりこういうのは、どうなんですかね、他地区のを見ますと、

いずれ土地評価基準みたいなものが出てきますね、土地評価基準。そういった中でも、それがすくい上げられるのかどうか。そこのところは私もよく分からないんで、どうなんでしょうね、そういったところでもすくい上げていくことはできるんですか。土地評価基準のようなもので。

これは出してもらえるんですよね、土地評価基準なんていうのは。今後。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 土地評価基準につきましては、評価員に諮りまして、決まったものをお出しいたします。それで、今、島谷委員さんのほうから、土地評価基準によってもすくい上げられるという、その意味合いがちょっと分からないので。

委員（島谷晴朗君） ごめんない、僕の言い方が悪かったと思いますが。

そういう具体的な手順はこうこう、こうでなくちゃならないというような、何かルールが僕はあるのではないかと実は思うんですね。全くないということではない。

でも、やはりケース・バイ・ケースというようなことが、やはりその時点その時点で起こってくるから、やはりそれを1つのルールにまとめるというのは難しい。したがって、ケース・バイ・ケースで、その時点その時点で皆さんに諮って進めていくというような見解を、このあいだ、青木さんから述べられましたね。

どうも、ケース・バイ・ケースでやっていくということもよく分かります、それは。非常に難しい問題がある。それであっても、僕は基本的には難しい、そういうのを1つに括って難しいと思うけれども、さらにやはり何か、例えば路地の奥のほうに住んでいる人と、それから道路に近いほうに住んでいる人たちと比較したら、まあ、順位がそこで何かこう、数値が何かあって、いろいろと決まって、照応の原則かなにかで決まっていくわけですね。

だから、そういうような、結局そういうようなことが、路線価の何か数値化することによって、これがきちっと決まってくるんではないかと。それが分からないから質問しているんですけども。何かそういうルールみたいなものがある。僕もちょっと質問の仕方が分からないんですけどもね、先が分からないものだから。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 基本的にそれぞれの、従前も、整理後も、土地の評価というのは路線価で定めるわけです。そうしますと、その路線価で定めていく中で、今の現状の従前値がどういうふうな状況によるか。いわゆる手前にあるのか、奥にあるのかによっては、確かにそれは評価が違ってきます。

そして今度は新しく、新しいというか整理後のところに張りついていったときには、もし、しかしながら1つの道路ができたときには、皆さんその道路に、整理後、全部、その道路に一直線に並んだとすると、奥の人も前に出てくるわけですね。それは、整理前よりも整理後が、いわゆる評価面では上がったというふうな形に区画整理上はなるわけなんですね。

そうしますと、そこでの、実際問題は減歩の対象にはなってくるわけですけども、もし減歩されなかった場合には、それが清算金に跳ね返るというふうな形になります。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） ちょっと質問も、自分のほうでもまとまってない。分からないから、質問がちょっとまとめられないんです。ちょっと考えさせてください。

会長（新井明夫君） じゃあ、次回にしましょう。

委員（島谷晴朗君） はい、次回をお願いします。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今の、今日の資料の前の、前回の資料で分からないところがあると言ったんですけれども、質問したいと。前回の続き。それは次回にやっていただけるんですか。

会長（新井明夫君） 何項目ありますか。

委員（神屋敷和子君） 幾つかあるんですけれども、島谷さんの分もありますね。いつも、だからできれば前回までのというので、前回の続きという形で質問させていただければいいかなと思います。

会長（新井明夫君） それはいいんですけれども、どうですか、ひとつ質問者のほうにおいても工夫をしていただいて、答えるのは施行者ですから、施行者へ要するに積み残しの質問が、権利者のところへお帰りになりますと、またいろんなご意見があったりして、絶えず質問というのがあるんだろうと思うんですね。

で、まあできるだけ、まあ、この場でやっていただいてもやぶさかでないんですけれども、施行者がこの役所におられるわけですから、そこで質疑をやっていただいて、施行者側においては、島谷委員さんといつやった、神屋敷委員さんといつやった、内容はこう、回答はこうしましたというのを、この席へご報告をいただくと。そういうようなことが一番いいのかなというふうに思うんですね。

ですから、うまく活用してください。それによれない場合もあれば、これは質問をなさるのはやぶさかでないんですけれども。

そうしますと、それは事務局側から会議の冒頭、こういう質疑があつて、こういうような対応をしましたということ報告してもらって、ほかの委員さんから、それに対して疑義があつたら発言をしてもらおうというようなことでやったほうが、やる方法もあろうかというふうに思ひまして、ぜひ、全部とは言いませんが、そういう点でご理解をいただければありがたいというふうに、運営上申し上げます。

8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） ただ、やはり審議会の議事録の中に、「こういうことがありました」という形で載せるとおっしゃったんですけれども、できる限り、本当はほかの委員さんも、私はここはこう思うというふうなことを言って、いろいろ質問に関してもいろいろもつと書いていただいたほうが、私はいいと思うんです。

で、市と、例えば私じゃないほかの方が話した場合、例えば、この間の中野委員さんの赤道のことなんかも、市と中野委員さんとは納得しているのかもしれないんですけれども、私としてはまだ何かこう、頭の中で分からないというか、それぞれが市とそういうのがあると、本当につまびらかにすべて議事録にきちっと残していかないと、私は非常に区画整理というこういう問題に関しては、残していけなきゃいけないと思いますけど。

会長（新井明夫君） まあ、今申し上げましたように、報告という形で、できるだけその内容が、質問者がこれでもいいというような内容で整理したものを報告してもらうことによって、議事録にそれは記録されるということでもありますから、そういう方法もあるということ、ひとつご活用いただきたいというお願いでございます。

で、今日、大分時間がたちました。3番・島谷委員さん、何かございましたか。よろしいですか。

委員（島谷晴朗君） ああ、大丈夫です。

会長（新井明夫君） 資料に基づいてお話があるようでございますので。

委員（島谷晴朗君） 前回の審議会で審議いたしました、全くそのことを、やはり権利者の方から質問もありましたので、私が答えるのでなくて、やはりここで再確認をしておきたいというようなこともありまして、それで権利者の方が、皆さんにわかるようにということで、これは第7回の審議会のときの資料、全く同じもので、遠くの方は非常にこれ見づらいたらうと思いますが、私たちの説明会のときにはこれを使って皆さんに話をして、これを見て、また権利者の方が質問をされるということです。

それで、その権利者の方が、みんなに説明するときに大きく書いたほうがいいというので書かれたものを利用していただいたものです。第7回の審議会のときに出示された資料と全く同じものでございまして、これはいわゆる私道等の取扱いフロー図参考資料です。

で、これを、審議委員の皆さんはこの資料をお持ちですので、それをごらんいただきたいと思うんですが、2番のところ、2番の私道のことについては、換地の対象となるのはAプラスBとなっています。

すなわち、Aの宅地のところと、それからB、これは分筆してないところですね、2番は。で、Bの課税されているところ。これ、A+Bで、その換地される、換地の対象になるわけですが、このときに、なぜこの2番の人は、いわゆるこの下にあります条件、「ただし前面道路の幅員を3メートルで評価する」と。この3メートル評価の場合に、たしか青木さんの

説明では、AとBはそれぞれの評価の仕方が違うであろうという発言をされております。

それはちょっとあとにしておきまして、まずAの部分だけで、なぜこれが3メートル評価でなくちゃならないのか。こちらと同じように、すなわち1番とか3番と同じように、4メートル評価でいいのではないかという疑問が出てきました。それが1つ。第1点。

それから、AとBのこの評価をするときに、青木さんのほうから、それぞれの評価の仕方が違うだろうと。こちらは道路に使われているやもしれないから、ずっと評価が下がるであろうというような話でした。

そのときに、そのいわゆる違うということの意味が、どういうふうに評価するのかという、例えば土地で何割、あるいは、いわゆる評価基準は、私も皆さんに説明すること自体がちょっと難しいんですけども、そういう質問を受けて。

ごめんなさい、第1の疑問は今申し上げた4メートルにならないかということですね、Aの部分が。

それから、AとBの評価の違い。これが、この間では、Bは道路として使われているかも分からないから、評価は下がるであろうというような話でした。そういうことですね。

で、もう1つは、3番と4番が同じ非課税にありながら、Bはこれ、評価されないわけですね。換地の対象にならないのに、4のほうは、これは当然、昭和何年ですか、40何年ですか、その前にたった、以前の法律のときの問題があって、だからそのまま、これは使われているわけであるから、100%の評価であるというような話でしたが、ここのところで、同じ非課税であって、不公平感が起こるのではないかと。

こういう具体的な問題になってきますと、いろんなあれが出てまいりまして、こうなってくると、これはもう、市が考えていることですから、市の考えを聞かせてほしいということです。

まず、こちらのAだけが、なぜ4メートル評価できないのか。3メートル評価なのか。2番ですね。これをちょっと教えてください。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これにつきましては、島谷委員さんがおっしゃるとおり、ここのいわゆる2のBの部分ですね、Bの部分については、これはやはり3メートルの道路に面しているところで評価をして、なおかつ、それは道路として利用していれば、いわゆる一般宅地との軽減を図る。

では、Aの部分はどうかということになりますと、Aの部分も今度3メートルでやった場合ですと、確かにそれは大幅な、今現在、道路として4メートルの道路に接しているという評価をした場合には、当然4メートルでしなければならないというふうに考えます。

ここににつきましては、いろいろなケースがございますので、そのケースをいろいろ抽出して、そして最終的には評価員のご意見を伺いながら、ここのところは決めたいというふうに考えております。

ですから、島谷委員の疑問は、やはり私のほうとしてもその疑問はありまして、現状はそのような形で、ただ、課税か非課税かだけの違いですので、ただ、Bの部分としているところについては、道路として使用していれば、いくら換地の対象になるけれども、道路として使っているの、それは換地の面積を算出する場合には低減しますよということで考えております。

委員（島谷晴朗君） そうしますと、Aの部分については4メートル云々ということ、4メートル評価をすることもあり得ると、ケース・バイ・ケースで。

都市整備部長（青木次郎君） ええ、そこのところは、ケース・バイ・ケースというよりも、そういうこともあれば、どちらかは必ずしっかりした形で決めていきたいというふうに。

委員（島谷晴朗君） そういう事例が出てきて、そしてその事例の、何ていうんですか、共通したところで決めることが可能だということですか。

会長（新井明夫君） 今の資料ですか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） この参考資料なんかでも、市が中途半端に出しているの、案としてきちっとやはり、1番の場合は、Bの部分はこう考えているんだということを出さないと、あいまいなまま行っちゃって、あとで「ええっ、こんなことになっている」ということが起こるんだと思うんですね。

だから、清算金と考えているのであれば、こういう形の清算金で考えていると。説明会では言ってますよね。評価員が決めることだけれども、考えていると。

それから、2番の場合のAは4メートル評価をして、Bは3メートル評価をするのかどうか、そういうこともはっきりしてないんですよね。で、何でもありみたいになっちゃって、いつかどこかで何ていうかルールという形じゃなくて決めていくというのじゃなくて、市がどう考えているかというのを住民に分かりやすい形で示してほしいということ、だから、このセットバック部分というのを、こういう形で清算金にしまったり評価を下げるということに関しては、非常に問題だと思うんですよ。

その、問題であるということの中の1つとして縄延びの問題も出ていて、縄延びの場合は非課税だったんだけど認められるので、セットバック部分のほうも認めるというふうなのが当然ではないかというような住民の意見があります。そういうことですね。

会長（新井明夫君） 島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 結局、このセットバック部分は、ほかの地区でのセットバック部分というのは、この西口ほどにはなかったのではないかと。やはり西口は、そういう面ではセットバック部分が非常に多いのではないかと。

結局、西口は土地を確保するためにセットバック部分をやはり確保していかなくちやいけないという、そういう思いが市にあるわけですね。だから、セットバック部分を確保していく、悪い言葉で言えば取り上げよう、まあ、権利者のほうからは提供しようという言葉はあるんでしょうけれどもね。だから、ほかの地区では、セットバックのその頻度がほかの地区は少なかったから、それはそれほど問題でなかったのではないかとというふうに推測するわけです。

だからそういう面で、他地区はもちろん、セットバック部分は換地しませんよ、と今までずうっとやってきたに違いないけれども、それは頻度のことからいって、やはりそこに公平感、不公平感、そういったものが潜在的にあるのではないかとというふうな気がするわけですね。そういう問題です。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 島谷委員、市がそのセットバック部分を事業上取るとかと、そういうことじゃなくて、既成市街地というところからいきますと、やはり狭隘な道路、いわゆる4メートル未満の道路については、宅地を利用する際、建築基準法上で宅地は4メートルの道路にそれぞれ接しなければならないというふうな基準があるわけですね。

ですから、これは狭隘な道路に面しているところもある、もしくは大きな土地を開発しても、やはりそれなりの、開発の基準に基づいて私道を築造して、それぞれの宅地が宅地利用できるようにしているわけです。

で、それが区画整理事業によって、今現在お使いになっているその道路が、公共施設、いわゆる公共の道路に変わりますので、じゃあ、その分については区画整理法でも換地を定めないことができるというふうな基準があるわけです。ですから、今回もその基準にのっとって、いわゆる1つのルールを定めた。

その中で、セットバック部分については、課税か非課税かというふうな問題が出てくるのは、これは非課税にしてくださいというのは、その地権者の意思によって、いわゆる減免が受けられるわけです。ですから、「それは私はもう道路として提供しましたよ」と。ですから、提供したものについては換地を定めません。しかしながら、清算金で処理をさせていただきますよというふうな考え方をとったというふうなことでございます。

会長（新井明夫君） さらにもう少し、万人が見て分かりやすい表ができれば、そういうものをいづれか。

これは非常に大事な問題ですから、それぞれのこういうセットバックを抱えている方々が納得できるということが、すごく大事なこの区画整理の中では問題だろうと思えますね。そういうことで、会長のほうからもお願いしておきます。

趣旨は大体そういうことだそうです。

何かございますか。誤解があってはいけないので。2番・黒木委員。

委員（黒木 中君） 私、ちょっと勘違いをしてたんですけど、勘違いをしてたというか、2番の状態なんですけれども、3メートルで評価をして、AもBも3メートルの幅員という条件で評価をするんだというふうに、この図から推察して理解を今まではしてたんですけど、先ほどのお話の中で、そうである場合もあるし、そうでない場合もあると。また、さらにこの場合から2つに場合分けが出るというふうなお話だったような気がするんですけど、それでよろしいですか。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） このところにつきましては、やはり非常に路線価を振るのにも非常に難しくなっております。本来であれば2と4、同じではないかというふうな形になってしまうわけです。

しかしながら現実として、いわゆる課税はされていても、道路としてお使いになられているところについては、それなりの評価をする必要があるだろうというところから、その考え方も複雑というか、いろいろな考え方がありますので、このところは実情を精査して方針を決め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） それでは、そういうことで大分議論が伯仲してきたわけでございますが、時間のほうも経過いたしました。

先ほどいろいろご質問がある中で、また、取り残された部分もあろうかと思っておりますので、私のほうから申し上げた方法も活用しながら、不明な点は明らかにしていってほしいというふうに考えております。

前回から総括ということで入ったわけですが、実質総括が、幾つか総括めいたお話もございましたが、次回、引き続き総括質疑を継続してまいります。

それから、やがて、それぞれこの換地設計基準（案）について、ご意見を会長としても拝聴しなきゃいけないので、いろんな権利者との活動を通じて、この換地設計基準（案）についてご意見は、今日の明日じゃ出てこないだろうと思うんですね。そろそろ皆さん心の準備をして、それぞれどういう意見を申すべきか、そういったことも肝要な時期に来たかなというふうに考えております。

いずれにしても、長時間にわたりましてありがとうございました。以上をもって、本日の日程をすべて終了いたします。

次回のことでございますが、第13回土地区画整理審議会につきましては、6月16日の木曜日、午前10時からを予定しておりますので、万障お差し繰りの上、ご出席をお願い申し上げます。

長時間にわたりまして、誠にありがとうございました。これで第12回土地区画整理審議会を閉会といたします。