

第 1 期第 16 回 羽村市土地区画整理審議会 議事録

1 日時	平成 17 年 9 月 29 日（木曜日） 午後 2 時～午後 5 時 7 分
2 場所	市役所 4 階大会議室 A
3 出席者	【会長】新井明夫 【会長代理】黒木中 【委員】島谷晴朗、瀧島愛夫、株式会社中根総合建築事務所、小宮國暉、神屋敷和子、島田清四郎
4 欠席者	【委員】小山豊、中野恒雄
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】まちなみ 1 号掲載記事と第 15 回審議会資料 1 の長崎復興土地区画整理事業損害賠償請求事件（控訴審）の判決との関係について、【資料 2】長崎復興土地区画整理事業損害賠償請求事件および控訴審、【資料 3】最高裁判所判例集判決全文表示、【資料 4】第 10 回審議会における質疑に係る資料、【資料 5】換地設計基準比較（第 15 回審議会資料 2【改訂版】）、【資料 6】算出事例 1、2、【資料 7】羽村駅西口土地区画整理事業に関する質問について（回答）、【資料 8】羽村駅西口土地区画整理事業に係る調査について（お願い）、【資料 9】羽ヶ上土地区画整理事業における土地評価基準（奥行逓減および既成宅地加算）について、【資料 10】福生都市計画事業羽村羽ヶ上土地区画整理事業土地評価基準

会長（新井明夫君） 定刻となりましたので、ただいまから第 16 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、本日の出席人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） 本審議会の定数は 10 名でございます。本日、8 名の委員に出席をいただいております。以上です。

会長（新井明夫君） 報告のとおり、本日の出席人数は 8 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、議席番号 2 番の小山委員が欠席しておりますので、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 7 名でございます。

傍聴の皆さん方には、会議の進行が損なわれることのないように、受付で配付いたしました遵守事項を守られて傍聴いただきますよう、お願いいたします。

初めに、先ほど申し上げましたように、小山委員が本日欠席でございます。かねてから、本人がご出席の上審議をするということになっております文書については、次回以降の取扱いといたします。

それでは、議事に入ります前に、第 15 回の審議会において求められております資料が、既にご送付された分、それから本日分等を合わせまして施行者から提出されております。資料番号の確認と合わせて、その説明をお願いしたいと思います。区画整理課長。

区画整理課長（羽村福寿君） それでは、資料の確認をさせていただきます。

9 月の 16 日付でお送りいたしました資料が、資料 1 から資料 7 まで、7 番が私道の取扱いに関する市の回答文書、それが事前にお送りしたもので、1 から 7 となります。そして、本日、追加の資料といたしまして、墓地アンケートの関係ですね、それが資料 8、あと、羽ヶ上土地区画整理事業における奥行逓減、そして宅地加算の関係、これが資料 9、3 つ目としまして、羽ヶ上土地区画整理事業における土地評価基準、これが資料 10 と、この 3 つの資料につきまして本日追加をさせていただきますので、ご確認をお願いしたいと思います。

なお、9 月 16 日付でお送りした送付分の中で、六町四丁目付近の質問の回答の件と、日野市の裁判の関係については、この審議会で資料を配付するということに記載をさせていただきますけれども、両件につきましては、もう少し時間をとるとことで、次回の審議会での配付とさせていただきますと思います。よろしくお祈りいたします。

会長（新井明夫君） 資料の扱いにつきましては、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） 資料が大変多うございますので、資料説明については、ちょっと区切らせていただいて、例えば

1、2、3の資料は、これは共通項で困むことができますので、まず1、2、3のこの資料説明をしていただいて、ここを質疑応答して、それからその後また、幾つか区切って、そういうふうにやっていただけませんか。

会長（新井明夫君） 今、島谷委員から、資料説明扱いについてご提案がございましたが、そのように扱う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。それでは、ご提案のとおりに整理をさせていただいて説明をいたします。

それでは、資料説明をお願いいたします。

まず、資料1番の「まちなみ1号掲載記事と第15回審議会資料1の長崎復興土地区画整理事業損害賠償請求事件の判決との関係について」、資料2番「長崎復興土地区画整理事業損害賠償請求事件および控訴審」について、資料3番「昭和52年最高裁判例〔昭和51（オ）219建物収去土地明渡請求〕」でございます。この3件について、担当より説明をお願いいたします。担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） それでは、お配りしてございます資料の説明をさせていただきたいと存じます。

それでは資料の1でございますが、「まちなみ1号掲載記事と第15回審議会資料1の長崎復興土地区画整理事業損害賠償請求事件（控訴審）の判決との関係について」ということでございます。

まず、(1)番目といたしまして、まちなみ1号に掲載いたしました記事の関係でございますが、まちなみ1号では、未登記の権利の申告について、「この申告がされない場合は、権利を持っていたとしても、その借地権等はないものとみなして事業を進めることとなります」という記載でございましたが、これにつきましては、土地区画整理法の85条、これは「権利の申告」でございますが、第1項におきまして、「施行地区内の宅地についての所有権以外の権利で登記のないものを有し、または有することとなった者は、当該権利の存する宅地の所有権若しくは当該権利の目的である権利を有する者と連署し、または当該権利を証する書類を添えて、国土交通省令で定めるところにより、書面をもってその権利の種類および内容を施行者に申告しなければならない。」という規定がございます。

また、法85条の5項におきましては、「施行者は、第1項の規定により申告しなければならない権利でその申告のないものについては、その申告がない限り、これを存しないものとみなして、（ここに略がありますが）処分または決定をすることができるものとし、（また略でございませぬ）その届出のない限り、その権利の移転、変更または消滅がないものとみなして、（ここで略です）処分または決定をすることができる。」というふうな規定がございます。

したがって、これらの規定に基づきますと、権利の申告をしていただくのが原則でありますことから、まちなみ1号におきまして、この記事に掲載したということでございます。

この下にあるんですけれども、事業を進める上での取り扱いですね。これについては、取り扱いについて示したものでありまして、換地によって従前の権利、まあ借地権等ですね、これが消滅するものではないわけでございます。あくまでも、ないものとして事業を進めますということでございますので、よろしくお願ひしたいと思います。

それから、(2)長崎復興土地区画整理事業損害賠償請求事件（控訴審）の判決についてでございます。

本件につきましては、土地区画整理法による換地処分は、土地区画整理事業の目的達成のため、土地の区画整理をするだけであって、土地についての私権の処分、これをするにはできないというものです。また、換地処分がなされると、換地は従前地とみなされるものでありまして、従前地にあった未登記、未申告の権利、それらについては、換地に移行することになるというようなことで、司法判断が下されたということがございます。

続きまして資料の2でございますが、これは前回の審議会におきまして、私のほうから全文をお出して、それについて注釈を、判例を全部出して、市のほうで注釈をしたらどうかというようなお話も会長のほうからございましたけれども、法制担当のほうと協議をいたしまして、全文を出して、またそれに対して、判例に対して市が注釈を加えるということについては、余り好ましくないということで、内容を少し簡略的にいたしましたけれども、内容を、全体の中のこういう部分がありますよということで、資料のほうを作成させていただいたものでございます。

資料の2でございますけれども、「長崎復興土地区画整理事業損害賠償請求事件および控訴審」の内容でございますけれども、この中身につきましては、民事訴訟、これは原告が土地の所有者、被告が借地人ということで、内容としましては、従前地上に借地権が存在しないというようなことを理由に、建物の撤去、土地の明け渡しを求めたものでございまして、これについては、借地人が勝訴したということでございます。

それから、行政訴訟の部分でございますけれども、原告が土地所有者、被告が長崎県知事でございます。これにつきましては、内容としましては換地処分と借地指定処分の取消し、これを土地の所有者が求めたものでございまして、これにつきましては、原告、土地の所有者が一部勝訴。これにつきましては借地指定処分の取消しを認める、それが1つと、それから換地処分の取消しは棄却ということでございます。

この仮換地指定処分の取消しがどういうことでこうなったかということで、いろいろ私どものほうでも手を尽くしてみたいんですけれども、ネットあるいは文献、それら等を調べたんですけれども、残念ながら確認ができませんでした。これ

につきましては、こういった内容があったというようなことで、よろしくご理解をいただきたいと思ます。

それから、控訴審でございますけれども、原告が土地所有者、被告が国、長崎県でございます。これは、長崎県知事の違法な借地指定処分により、借地人が換地を不法占有したり、知事が借地人所有の建物を放置するなど土地の使用が妨害されたので、損害賠償を求めたということでございますけれども、これにつきましては、被告側が勝訴ということでございます。本件につきましては、昭和 53 年 11 月 17 日の長崎の地裁の内容、また控訴審につきましては、昭和 54 年 7 月 18 日、福岡高裁の内容でございます。

一番下に、結論ということで書いてございますけれども、これを見ますと、本件につきましては、「本事業における借地権は、未登記かつ、施行者に申告していなくても、換地上に移行する。」と、こういう判断が下されたということでございます。

それから、資料の 3 でございますが、「最高裁判所判例集判決全文表示」でございますけれども、これは昭和 52 年 1 月の 20 日、最高裁の第一小法廷判決です。昭和 51 年、建物取去土地明渡請求ということで、「土地区画整理法による換地処分といわゆる権利申告がされていない従前の土地についての未登記賃借権の帰する」ということでございまして、要旨としましては「土地区画整理法による換地処分がされた場合、従前の土地に存在した未登記賃借権は、これについて同法 85 条の権利申告がされていないときでも、換地上に移行して存続する。」という内容でございます。

理由等につきましては下に記載されておりますけれども、「土地区画整理法による換地処分がされた場合、従前の土地に存在した未登記賃借権は、これについて同法 85 条のいわゆる権利申告がされていないときでも、換地上に移行して存続すると解すべきである。」というところでございます。

内容につきましては、以上でございます。

資料 3 までで、よろしゅうございますでしょうか。よろしく申し上げます。

会長（新井明夫君） ただいまの説明事項について、ご質疑ございますか。3 番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） まず、資料 1 のほうからまいります。まちなみ 1 号の掲載記事について、これを実は (1) のところの「借地権等はないものとみなして事業を進めることとなります」という記載がありましたので、今、資料 2 以下を説明してもらいました、その裁判関係とどういふふうに関連にこれになるのか、ということで質問をした経過があります。

で、まずやはり、これをちょっと、何ていうんですかね、資料の提供の仕方です。注文をまず、つけさせていただきたいんですが、このまちなみ 1 号の資料を、そのままこへ一緒につけていただくと、よかったですかと思ます。傍聴の方もいらっしやいますので、そうすると、余計にこれが分かりやすいのではないかといいふうに思いました。これから、そういう資料があれば、ぜひ、つけていただければと思ます。

それでは質問に移りますが、2 段目のところの「土地区画整理法第 85 条」以下、その段です。途中からになります。当該権利の存する宅地の所有権若しくは当該権利の目的である権利を有する者と連署し」とありますね。おそらくこの連署というのは、所有者とそれから借りている人との、関係者の連署だと僕は思ます。この連署が、もしもらえない場合はどういふふうになるのかなということなんですが、これはいかがでしょうか。

会長（新井明夫君） 担当主幹。

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、やはり法の上では当然、連署して提出するものということでございますので、市としましては連署をもって提出をしていただくということをお願いすることになります。

会長（新井明夫君） 3 番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） もう、まさにそのとおりなんです。この文章で読み下していけばそういうことになるんですが、実際にはこういう、もらえない場合が起こり得るであろうと。では、そういうときの対処の仕方としては、どういふふうにするのかなと思ってしまうんですね。

で、おそらくこの連署をするときには、どうしても借り手のほうが立場としては弱い立場が多いのではないかといいふうがいたします。そういうようなときに、やはりここに何らかの方法を講じて、お互いの間のトラブルになりかねないような、そういう方法を、やはり説明するなり、そういうことがあり得るから、だからこのところは、どうぞ貸し手も、それから借り手も、お互いに話し合いにスムーズにいけるような、そういう説明とか、今後の説明会でもそういう説明が必要なのではないかと。このことを、前回からたびたび議題に上っておりますことの意味は、やはりこのところは、終わってからでも市民の間でトラブルが継続して起こっている。それは現に羽ヶ上でも、それから小作台のところでも、あるということを実に聞いております。

ですから、こういうことが非常に重要なんじゃないかと。文書で読んでしまえば非常に細かなことだけれども、実際に起こるときにはこういった事柄が障害になっているのではないかと。ですから、そういうようなことに対する対応の仕方の、いわゆる心がけといふかな、そういうような考え方が、心構えといふか、そういうことはいかがでしょうか。

会長（新井明夫君） 今、答える前に、ちょっと会長のほうから申し上げます。

区画整理の一番これは肝心な点であろうと思います。さきに中根委員さんから、一般の住宅地もさることながら、特に商業を営んでおられる地域等々で、この借地権の申告が今どういう状況になっておりますか、皆さん連署でスムーズに出していただければいいんですけども、法律は、出ない場合でも権利を移行するよということなんですが、一々訴訟に持ち込んで、そのことを獲得していくとか、それで解決するということは、双方にとって、利害関係者にとっては相当の重荷になってくるんだろうと思います。

そういった点から、まあ借家の問題もそうだろうと思うんですけども、この資料のつくり方について、相当そういうことを十分に想定してつくと。で、これは非常に二律背反的なところがあって、申告をしたことによって清算金の問題が出てくるとか、いろんな問題が出てくるわけですね。

ですが、まあ、いずれにしても1つの基本的な権利がこの区画整理事業によって十分説明されて、いろいろ困った問題がこれから先々に残らない、こういった対応が非常に重要であろうと。まあ、審議会がそこまで申し上げるのかどうか、若干の私は疑義もありますけれども、少なくとも今までの質疑の中でそう感じます。

したがって、施行者としてその点に対してどういうPRをして、また、ご指導申し上げて、とにかく後へできるだけ問題が残らないようご努力をするか、この辺ですすね、せっかく助役さんがお出ででございますから、決意表明をしていたければありがたいなというふうに思います。よろしく願いいたします。助役。

助役（森田義男君） まさしく今会長がおっしゃったとおりでございます、その説明というのは大変重要であると考えております。今、委員さんのほうからのご指摘がございましたので、その辺のところは、今後説明会、あるいはいろんなところを通じまして、きちっとした対応をしていきたいというふうに思います。以上です。

会長（新井明夫君） よろしくお願いを申し上げます。

ほかにごございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 資料1のところなんですけれども、この資料が、やはりまた分かりづらいいんですね。それで、今、島谷委員さんから「まちなみ1号」をつけて皆さんに渡したほうがいいのではないかというご意見があったんですけども、私もそれも同感であると同時に、この(1)のまちなみ1号掲載記事については、囲うというんですか、囲って、次の2段は「区画整理法では」という題名がないと、意味がよく分からないと思うんです。それで最後のほうに「したがってこれらの規定に基づき権利の申告をしていただくのが原則であることから、関係する方々に申告を促すために本記事を掲載したものです。」というのは、これは市の見解ですよ。それは市の見解として、また、その説明というんですか、まちなみ1号の説明ということできちっと、何ていうんですか、項目を分けて書いていただきたいなと思います。

それで、事務局のほうからも「今回の資料はどうですか」という連絡をいただいて、私のほうも、ちょっと幾つか、今のこととか、六町の表になっているところが中身が入っていないというようなことも申し上げたんですけども、やはりその後でも、やはり検討していると、ここはこうしないと分かりにくいというのが出てくるんですね。で、できれば資料のたたき台というものをまず配っていただいて、だから本当はこれがたたき台になって、ちゃんとした資料をそろえて次の審議会に臨むというふうな形をとらないと、また次の審議会まで資料の訂正を待たなきゃならないというので、非常に時間がかかるので、それで特に私のほうも今回資料があったんですけども、資料をつくるのに非常に、後々まで残るものですので、間違えてしまったりしたらいけないということで、確認を何回もしなきゃいけないということで、時間がかかるということが分かりました。

それで、私の意見なんですけれども、この資料に対して、一度、「こういう資料を出したいと思うんですけど、いかがですか」ということを審議委員の方々に聞いていただいて、それでもう一度、その意見を入れた資料をつくって配付するという形をとっていただけたらと思います。そういうのはどうでしょうか。資料のことなんですけど。資料1のことじゃなくて。

会長（新井明夫君） 全体の資料について、今、神屋敷委員から指摘がありました。これは委員さんに、ひとつこの資料についてお考えがあれば少し議論していただければと思うんですね。どなたかございますか。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 神屋敷さんの主張するところの意味は、やはり読む者に分かりやすく伝わるということが第一の前提なんです。そのことを今話されたんだと僕は思いますが、やはり次の資料2、それから前回にいただいた資料1でしたか、を比べますと、雲泥の差に今回の資料2のほうは分かりやすく読みやすいですね。前回のときはこんがらがって、本当にこちらは、読むとますます混乱してしまうというような状況です。ですから、やはりよくよくわかるように知恵を絞ってもらえると、資料2のような分かりやすい資料になってくると。例を出せばそういうことだと思うんです。

ですから、例えば今、具体的に資料1で申しますと、これは「まちなみ」の掲載記事であると。それを枠組みにして見ればわかるのではないかと。それから、市のいわゆる解釈として「こういうふうに皆さんにお願いしますよ」というところは、これはまた、段を空けるなどして、そしてこれは市の、皆さんに要求したい、ぜひこれを守っていただきたいというような、そういう相手に伝えるものによって段落をつけるとか、枠組みをつけるとか、そういう工夫があってもいいのではないかなという、そういう資料の書き込みの工夫を、もう少し、してほしいということだと思いますし、私もそれは大

切なことだと思います。

会長（新井明夫君） ほかの委員さん、ございますか。7番・小宮委員。

委員（小宮國暉君） 資料を審議委員の方々に事前に、具体的に言えば配って、それでこの審議会のときには、まあ、ある程度、質問も何も出ないような、意見もあったとしてもですね、質問も何も出ないような形で審議を次の段階に進める。これはまあ、審議会の運営、または議事の進行ですね、これに非常に役立つのではないかと思います。今までの審議会で、進んできてるんですけども、資料が出るたびに質問が出る。また、それに対して訂正が次回になるという、ちょっと繰り返しがあつたんじゃないかと。

そういう意味で、できる限り、事務局も大変でしょうけど、事前のキャッチボールというんですか、この審議会の事前「次回、こういう資料を出しますよ」というふうな、まあ、事前にこれも配られてますけど、そのキャッチボールをさらに進めることによって、肝心の審議会としての機能、進める上での機能が進んでいくのではないかと、このように思います。まあ、繰り返しのことが結構今まであったものですから、それを避ける意味で事前のキャッチボールというのを進めていただければ、委員として助かります。以上です。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。今の件、結論を出したいと思いますが、よろしいですか。

3人の委員さん、それぞれまとめご発言だと思います。そもそも、物を難しく書くことは非常にたやすいことで、これをやさしくまとめるというのは非常に至難なことです。で、それぞれ考え方もございますから、万人によい資料というのは、なかなかこれはできないだろうというように思います。

これは資料をつくるのは施行者側、事務局等でございますから、ひとつ今のご発言を参考に、何を分かってほしいのか、そこが1つのポイントだろうと思うんですね。まあ、この審議会にそういう資料のチェック期間というのを設けるのはいかがかというふうにも思いますので、今のご発言を体して、できるだけ工夫をして、場合によっては「どうだろう」と、これは委員さんの意見を聞くのもいいと思いますね。そういうことも活用しながら、これから先の資料等、特に審議会に提出される資料ですね。まあ、「まちなみ」は、これは市長さんの管轄になりますから会長から云々はできませんが、会長としては、審議会の審議経過等については誤解のないように、かつ、権利者の皆さんに分かりやすいような表現、大事な点については多角的な見地から、間違いないような文脈ということを入れてつくっていただくことが肝要かなというふうに思います。この点については以上といたします。

次に、ほかの質問ございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今のにちょっと足しますが、先ほど私が言ったみたいに案を一度出していただいて、それから私たち審議委員の人が意見を言ってきちっとした資料にするというほうがいいというのは、今回も事務局のほうに意見を言ったんですけども、もうそれはこの資料ができ上がってきてしまっからなので、結局はまた次回に書き直さなきゃならないということが出てくると思うので、資料の量がものすごい、少しずつ少しずつ、少しずつ変わって、ものすごい量になってしまうので、私は事務局のほうにそのように、ちょっと日程的に1カ月じゃ難しいかもしれないんですけども、ゆとりをとって、少しそういうようなことをしていただければなと思います。資料に関しては以上です。

会長（新井明夫君） 今のご意見として伺っておきます。

それでまとめについては、先ほど申し上げたようにですね、つくる側がいろいろ工夫を凝らして出してもらおうと。だから、それがここへ出されて皆さんの採点がどうなのか、これはいろいろあろうかと思えますけれども、ひとつそういう気持ちを体して、準備をしていただくようお願いいたします。

ほかにごございますか。この資料の1、2、3について。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 「まちなみ」を一緒に添付してほしかったということに関しては、「まちなみ」のところで抜粋しているこの文だけじゃなくて、その次のページに、市のほうから「借地権は土地所有者との関係ですので借地権がなくなってしまうことはありませんが、区画整理事業を進める上では借地権はないものとしてみなします。したがって、換地先の使用については土地所有者との話し合いになります。」という、もう第1号で早々とそういうことを言っているんですね。

こういう記事をトータル的に見ますと、ここで書いてある市の見解のところに、「関係する方々に申告を促すために」というよりは、いろいろなトラブルの発生は市民でやっていただきたいというような、そういうふうにとれます。それで上の文章は、ここの資料1に出ている文章は、非常に「ないものとして事業を進めることとなります」ということで促すのではなく、強権的であり、かつ市民のトラブルはそちら側の話になりますというような、こういう市の姿勢が非常に見えている文章だと思います、このまちなみ1号は。

それで、何を私は危惧するかというと、羽村駅西口はほかの地域と違って、非常にもう既成市街地であるということと、借地・借家の方が非常に多いところなんです。で、事業を進める中で最後のほうに、いつ知んだか分からないんですけども、「こんなことになるってどうして」ってというふう非常にづらい思いをなさることがあつてはならないと思うんですね。ですから、こういう市の、今、会長のさんのほうからもお話があつたと思うんですけども、トラブルが発生しない

ようにどのような手立てをしていくのか、調査するというのを、この間、指田主幹さんもおっしゃっていたんですけども、それを具体的に言っていただきたい。

それから、私なんかはカルテをつくる必要があると思いますね、地権者の。そうすると、どういうふうに賃借しているかということもそこに出てきます。それがあいまいなまま進んでいきますと、最終的には結局、借地・借家の方が困難な局面に対することになってしまうんだと思います。

それで、私が1つここで聞きたいのは、この借地・借家の方々には換地の供覧のときに、通知というのは、羽ケ上なんかでは来たのでしょうか。いつ、このことを詳しく知るのでしょうか。それをちょっと市のほうにお伺いしたいんですけども。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員さんの前段の発言につきましては、先ほど助役から総括的に、抽象的ではありますが、総括的に部下を指揮してというご答弁をいただきましたので、そういうことです。

で、今ご質問の件について、だれですか、お答えになるのは。指田担当主幹。借地・借家人の通知のことで。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 借地・借家の関係なんですけれども、羽ケ上の中では、全般的にそうなんですけれども、借家の場合ですと供覧ですか、そういうことの通知というものが直接は行っていないというふうに思います。所有者、また、借地権の申告がされている方、そういった方については通知等は差し上げていると思いますけれども、借家の方には通知は来ていないと思います。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） そういたしますと、換地設計の供覧のときの通知は、借地権の方も行くということでよろしいのでしょうか。

会長（新井明夫君） 指田担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 供覧の場合ですね。借地権の方についても、通知が行くと、所有権のある方と借地権のある方に通知が行くということでございます。

会長（新井明夫君） 正確に教えてください。申告ができない借地権の所有者と、それから申告している借地権利者、2つありますから。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 失礼しました。申告をされている借地権の方です。申告をされていない方については、通知は行かない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） 申告していない方にはそれは行かないということは、じゃあ、そのところは、後でトラブルが起きないように市はきちっと拾い上げていくということですね。

それで、先ほどの問題なんですけれども、島谷委員さんのほうも言っていたんですけども、申告がなかった場合、どのようなトラブルとか不利が生ずるかということは、連絡が行かないと、ちょっと頭の中でよく分からないんですけども、多分、前回私が言った羽ケ上とか小作台で、いろいろな例を、具体的な例を、こういう例があったと。お名前は伏せても、で、こういう原因で起きていて、こういう対処が必要だったのではないかとというようなものを、出していただけたらと思います。

会長（新井明夫君） 指田担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） ただいまの神屋敷委員の関係なんですけれども、前回だと思ってしまうんですけども、小作、羽ケ上地区でも借地権に関するトラブル、これにつきましては、市で調査をいたしまして、今まで確認したところによりますと、借地権に関するトラブル、それが市のほうに来たという例はございませんでした。

どういうものが問題になるかということでございますが、当然、借地権の申告をされておりませんと、審議委員の選挙等の関係が、権利があったとしてもできないとか、そういったこともございますし、また、先ほど会長のほうからもお話がありましたように、換地処分をした際に清算金、これが当然発生してくるわけなんですけれども、その清算金が借地をされている方ですと何割という権利があるわけなんですけど、それが発生しなくなる。そういった問題があるかと思えます。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） 借地だけじゃなくて、借家のところでもいろいろな問題が発生すると思うので、それから今、口で言っていた清算金のこと、それも、結局供覧のとき意見書が来たりした場合、審議委員が1つ1ついろんな意見を述べていくことになると思うんですけども、そのときに、やはり点数の差というのが、今回、従前従後の点数の差というものが出るのであれば、やはりまちなみ1号にも書いてあるんですけども、借地権のある場合の清算金、その辺の説明なんかもしていただかないと分からないと思うので、その辺の資料も一応よろしくお願ひしたいと思います。

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） 清算金の関係でございますけれども、これは最終的に清算金が発生いたしますのが、換地処分の際、地番の概成時ということになるわけですが、供覧の際にお示しできるのは指数ですね、指数等などはお示しができるのかなと思いますけれども、最終的に借地権がある場合には、借地権割合によって出てくる清算金等が、所有者と借地者というようなことで割合によって出るわけですが、その割合を決めることが今の時点ではまだできておりませんし、それは換地処分に近い段階で決めていくということでございますので、その辺の割合等についてはまだちょっとお話しができないのかなというようなことでございます。よろしくお願ひいたします。

会長（新井明夫君） できないということです。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今回の西口のことじゃなくて、一般的な話でもいいので、いつかそういう話を、次回に触れていただきたいと思います。審議委員というのは、やはり権利者の利益代表というか、皆さんのいろいろな問題をここで、先ほども言ったけれども、後で「どうしてこういうことに」ということにならないように細心の注意を払って、「あのとき、どうして分からなかったんだろう」というふうに私自身も苦しむと思うんですね。ですからその辺のことも、まず一般的な話で、ここの具体的な西口のことじゃなくて、教えていただけたらと思います。

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） 羽ヶ上等の例ということでございますけれども、資料としてはお出しするというのではなくて、口頭でお話しするということがよろしいでしょうか。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） まちなみ1号でそういうことに触れているということは、やはり責任をもって市のほうも、審議委員が分からないと言った場合には説明をする、口頭じゃなくて、やはりある程度資料で説明していただきたいと思います。

会長（新井明夫君） 指田担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） ただいまの件でございますが、確かにまちなみ1号に、60%であれば、清算金の60%が借地権者ということで、40%が土地所有者の徴収または交付ということになりますということでございます。これは、たまたま羽ヶ上の例が借地権割合が60%でございましたので、このように多分、記載がされているということでございますけれども、また委員さんのほうに、どのような資料がよろしいのかお伺いをして、こういうことで記載がされているわけでございますので、お出しできればというふうに考えておりますので、よろしくお願ひします。

会長（新井明夫君） ほかにございますか。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 先ほど、羽ヶ上、小作台で、いわゆる借地権、それから貸している人の間のトラブルのそういう例が、市のほうには報告としては入っていないということをお聞きしました。ちょっと「あれっ」と思うんですね。それは、羽ヶ上でも小作台でも、そのトラブルは我々よく聞くんですね。それが市には1つも入ってこないというのは一体どういうことなのかなと思って、相談にも来ないのは、もう自分たちで解決できるからいいのかな、もう市にあれしなくてもよろしいとか、あるいは、市に行ってもこれは仕方がないことだとあきらめているのか、そこのところはどういうふうに判断していいのかわかりませんが、ちょっと、「えっ」という気がしましたね。

それはなぜかという、我々はよく聞くわけです。ですから、実際の場面になってくると、住民同士では話をするけれども、市に対しては話をしにくいのかなというような、そういう雰囲気を感じているのではないかなと、そんなふう思うんですね。これは市の職員の皆さんにとっては意外かも知れませんが、この区画整理というのは1つの処分法ですから、だからなかなか住民に十分に納得してもらえようような方策をつくっておかないと、こういうことができる。

それとも反対に、十分に納得できるような説明がなされているから市のほうに行かないのか、といえ、反対に我々の

ほうにはそういう情報が入ってくるというわけだから、そこにやはり差がありますから、だから、おそらく市に対しては相談しにくいのではないかと私は思っていますから、そういう雰囲気を出さずにやっていただきたいと思います。これは希望です。

会長（新井明夫君） 要望ですね。ほかにございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 資料2のところなんですけれども、この一番最初の民事訴訟なんですけれども、これは借地権が存在しないということは、申し出してあるか、していないかというのは別で、もう借地権がこの方にはなかったわけですよ、借地人の方には。それで、土地所有者が土地の明け渡しを求めたのに、どうしてここで借地人が勝訴しているのかというようなことが分からないんですけれども。

会長（新井明夫君） 「借地権が存在しない等」と判断したのは原告のほうでしょう、これ。この文章は。担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） この内容につきましては、「従前地上に借地権が存在しない等を理由に、建物の撤去・明け渡し等を求めた。」、これは原告、土地所有者が求めたものでございます。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） この資料2について質問させていただきますが、今の件です。前回、審議会の資料1ですね、ここに概要は出ているんですが、この概要をここへ持ってきてしても、借地人がなぜ勝訴したのか、勝ったのかということの理由を、やはりここへ記してほしかったですね。ここへしたためてほしい。概要を書くのは、これは大変難しいことだと思います。それはもうよく分かっておりますし、前回はそういうことを私は申し上げました。しかし、前回の審議会の資料1では、そこに概要として書いてくださっているわけですから、これをもう少し咀嚼をしてここへ載せれば、さらに分かりやすかったと思うんです。

なぜ勝訴したのかということ、これだけではちょっと分かりづらいです。確かに、借地権が存在しないのに被告の借地人が勝訴しているわけですね。だから、そこのところはどうしても、存在しないのにですよ、借地人が勝訴しているんです、これ。

会長（新井明夫君） ちょっと整理しますとね、この書き方に手落ちがある。大事な点ね。神屋敷委員が指摘した内容がちょっと書いてあれば。私が言ったようなことがここに書いてあれば、それですんなり行ったんです。ちょっとこれ、はしより過ぎですね。ここのまとめ方をちょっと整理して話していただければ。

委員（島谷晴朗君） と同じように、この行政訴訟のほうでもそのことが言えると思うんですね。で、仮換地処分取消しは棄却されたんですね、これ。今、確認できなかったというお話でした。確認ができないのは、これ、仕方がないんですけれども、そういうことで、ちょっと説明を加えていただくとありがたかったかなと思っております。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 資料2のところなんですけれども、資料3であるような、最高裁判所判例集判決全文表示とありますけれども、こういうように、A4ぐらいで簡単にそれぞれの民事訴訟、行政訴訟、本件の控訴審、それを前回、何ていうんですか文章を、そちらであるわけなんですから、それを整理して載せていただければ、もっと、なぜ借地人が勝ったのかとか、そういうことが分かったのではないかなと思うんですね。だから、この図だけじゃあ、ちょっと分からないというのがあるので、もう少しやはり前回のをうまく整理して、3つの裁判の大体の概略を載せていただければと思います。

会長（新井明夫君） 今、そういうお話ですが、担当のほうを、弁護するわけではないんですけれども、一連のこの訴訟が、借地権の申告がなくても、換地処分された換地先は従前地の土地なんだから、その権利は残るということで一連のこの訴訟の事例が載っているんですね。したがって、そういうものを踏まえて簡単にこれは書いたのかなと思うんですが、今、神屋敷委員が指摘するように若干筆を加えれば、今の疑問点は出てこないだろうというふうに会長としても思いますので、先ほど申し上げた資料のつくり方の中に入る範疇だろうと思います。よろしく願います。

ほかにございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） この資料2を見てみますと、この事例というのは非常に珍しい事案なんだと思うんですね。民事と行政とで結論が違ったりしていますから。ただ、この経過の中に借地人と土地所有者のトラブルというのが浮き上がってくるような気がするんです。最終的には、ここの結論に書いてあるように、換地上に移行するよって裁判で結論が下されたとしても、その後、この方たちはどうなってしまったのかなというのも、本当に心配です。

例えば地主と借地人の換地先の位置がどうなってしまうのか、例えばこの方が商売をやっていたら商売ができなくなってしまうのか、そういうようなことが、本当は区画整理がなければこのような不幸な問題というのは、お互いに降りかからなかったかもしれない。だけれども、こういうことが起こってしまったがゆえに、このお二人は、二人かどうかわからないんですけども、お二人はこういうようなことに巻き込まれていったということなんです。

で、ちょっとここで、やはりこの裁判に関して、ある文献を見ましたところ、従前の土地の一部の権利がどこへ移行するのか、それから、仮換地先の使用の収益を失った者がどうなるのか、それから、仮換地中に取得・賃借した者との関係はどうなるのか、こういうようなことが非常に心配であるというようなことが、「ジュリスト」という本に書かれていたんですけども、やはり私たち審議委員としては、その部分に注目すべきなんだと思うんです。

この間、中根委員さんもおっしゃっていたように、条文ではなく、国民でどんなことが起こるかということ、この地域に関しては十分に検証して、逆に市のほうから、こんなことが今までに起こったことがあるんだよ、それはこういうことが原因で、こういうことを注意して差し上げないと、非常に不幸なことになるんだよというようなことを、むしろ率先して私たちに資料を投げかけてくれるのが、施行者としての務めではないかなと私は思います。どうでしょうか。

会長（新井明夫君） 施行者の見解を。青木都市整備部長。

都市整備部長（青木次郎君） これらの問題につきましては、どうしてもやはり行政として国民の問題に踏み込めないことがあります。これは1つには、区画整理法という法の中で基盤整備をしていくわけですね。本来であれば、こういうふうな訴訟問題は、本来でしたら起きないわけですね。これは区画整理をしようが、しまいが、もともとそこには必ずあった問題ですね。ですから、これが10年、20年先に代が替われば、やはりこの問題は表面に出てくる。そういうものがこの区画整理によって表面化されたという、いつかこの国民の問題は解決しなければならぬ問題だというふうに考えております。

ただ、いずれにしましても、こういうふうなこの事業をやはり契機に、国民の問題もやはりスムーズに解決されることは、これは事業を円滑に進めていく上で必要なこととございますので、先ほどから申しておりますが、これらのいわゆるお互い、いわゆる借地、いわゆる地主と借りている人の、そこで「権利の申告をしないとこういう問題が起きますよ」「こういうマイナスになりますよ」「こういうところはこういうことを注意してください」とかというものは、極力、具体的に事例を挙げながら、借地人または土地所有者に説明をしていくというふうにし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） 私が、なぜこんなにこのところをしつこく言うかといいますと、平成15年の12月、権利の申告を何月何日までにしてくださいというような説明会で、市の職員が「地主さんは押印したら損をしますよ」というような話をしていたということ、複数の方が聞いていたということ、これを耳に入れてあります。

それで、そういうようなことを市の職員が発言し、その方は押印してもらえなくなったという事例が、もう既に出てきています。ですから非常に、このような市の姿勢ですね。皆さんのことを気遣い心遣う。事業をただ遂行すればいいというような、そういうような姿勢ではなく、ここに住んでいらっしゃる方々、借地・借家すべての方も含めて不幸なことにならないように、問題が起きないようにというふうに考えて施行者としてすべきだと思うので、私はここをしつこく聞いたわけですが。以上です。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今、神屋敷さんの発言は、住民の方からの話なんです。そういうことを、まあ、部長はこれからできるだけ当事者同士がスムーズにいくように、事前によく説明をして云々と言うけれども、今までの説明会で、そういうような公正でない、職員として公正でない発言をしている。うかつな発言を。そして実際にその結果は押印をもらえなかったと。先ほど連署という話を私がしましたね。もらえなかったら一体どうするんだと。実はこれと引っかかっているんですよ。そういう事例がある。だから、ここを強く言っているんです。

だから、いわゆる僕は、職員の姿勢が非常にあいまいであるし、それから、どちらかというと、公正でなくちゃならないその姿勢を、もう少しびしっと筋を通して正しくやってほしいと強く思う。そういう実際の実例からこのことを申し上げているんです。以上。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。施行者においては、ひとつ今の発言を意に留めて、適切にやっておられると思いますけれども、これからそういう事案がいっぱい出てくると思うんですね。できるだけ皆さんに理解がいただけるような、日々の対応をよろしく願いいたします。

資料2から3番についてまだありますか。8番・神屋敷委員。じゃあ、最後の質問で。

委員（神屋敷和子君） 資料3の真ん中のところに、「未登記の賃借権」ということがありますよね。この「賃借権」、これの定義なんですけれども、これは私、申し出換地取扱い方針のところでも、「借地権、地上権、永小作権、賃借権、そ

の他当該について、宅地を使用または収益することができる権利を有するものがある場合」というのがあるんですけども、このところでお伺いしたいのは、この賃借権というのの中に借家も入るんでしょうか。まちなみ 11 号のところにも、賃借権のところの説明があるんですけども、この賃借権の中に借家は入るんでしょうか。ちょっと教えていただきたいんですけど。

会長（新井明夫君） よろしいですか。担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 借家も入るといことです。

会長（新井明夫君） ちょっと待ってください。答える前にちょっと発言がありますから。1 番・黒木委員。

委員（黒木中君） 私の解釈ですけども、賃借権というものだけ取り出してきて、この文章の流れとは関係なしに賃借権を取り出してあげれば、土地についての賃借権と建物についての賃借権というのがあるわけですから、建物について賃借権があるかと言われれば、それは建物についても賃借権がありますよ、というお答えになると思うんですけども、この資料 3 の要旨に書いてある流れは、「土地区画整理法による換地処分をされた場合、従前の土地に存在した未登記賃借権は」ということで書いてあるので、ここで使っている賃借権は、当然、前置きがしてある土地に対しての賃借権なので、いわゆる一般的に言えば借地権というものを指しているというふうに理解したほうがいいのじゃないかなというふうに思います。

でも、この文章と関係なしに賃借権というものがあるとしたら、土地についての賃借権と建物についての賃借権というのがあるわけですから、建物についての賃借権は一般的に借家権なので、そういうふうな理解を。

会長（新井明夫君） 5 番・中根委員。

委員（株式会社中根総合建築事務所） 私も、今の黒木委員の解釈で正しいと思います。以上です。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。担当が答える前に、1 番・黒木委員さんと 5 番・中根委員さんがお答えになりましたが、担当は何か別の見解がございますか。西口担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） ただいまの黒木委員さん、中根委員さんのほうからお話しをいただきましたけれども、市の見解としても、そういう解釈というふうに理解しております。以上でございます。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員、よろしいですか。8 番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そうすると、申し出換地のところの賃借権というのは、私、賃借権という言葉がいろんなところでいろいろ解釈が違ってくるといのが、難しいことですね。それで、この申し出換地のところの賃借権というのは、これはどうなるのか教えてください。

会長（新井明夫君） 4 番・瀧島委員。

委員（瀧島愛夫君） これも私の私見なんですけど、今、神屋敷委員のあれで、これは西口の土地区画整理事業なので、要するにここで、この区画整理の中で言われている賃借権というのは土地の上に存する賃借権であって、借家は入らないと私は理解しておりますけど。それでいいんじゃないかと思うんですけども。

会長（新井明夫君） ちょっと待ってください。市の見解も聞いてみましょう。今、4 番の瀧島委員さんの見解ですが、中根委員さん、何かございますか。

委員（中根総合建築事務所） 申し出換地の表現もやはり、ここにも小作権とか賃借権というのがございます。ここでいう賃借権は、先ほど言われましたように、土地に対する賃借権と、私もやはり理解いたします。ですから、借家権はまだ別であるというふうに解釈いたします。あくまでも土地に対する権利、そのように感じます。

会長（新井明夫君） ありがとうございます。非常に重要な問題ですから、委員さんの発言の趣旨を、ひとつ、この会が終わった後でいいですから確認をして、専門機関に問い合わせ確認をして、それで間違いなければ了とするということで、会長としては今の討論についてはこれで終わりにしたいと思います。よろしいですね。施行者、よろしいですね。（事務局より「はい」との発言あり。）では、調べて次回に報告してください。

それでは、資料 1 番から資料 3 番の質疑は終わりにします。4 番以降、島谷委員、まだ全部、通して説明していいです

ね。以降は。

委員（島谷晴朗君） 私は考えてませんが、どうぞ、会長のほうで。

会長（新井明夫君） では、以降を通して説明してください。西口担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） それでは、資料4・5につきまして、ご説明させていただきます。

資料4につきましては、第10回審議会における質疑に係る資料でございます。申し出換地取扱い方針（案）の質疑におきまして、委員さんから次のような質問がございました。

(1)としまして、西口地区内には商店が何軒あって、その集積面積は何平方メートルか。(2)番としまして、商店の集積面積は、事業計画の土地利用計画の商業系面積の何分の一にあたるのですか、というご質問がございました。この資料につきましては、前回、集計結果は次のとおりです。1としまして、西口施行地区内の店舗等の面積集計ということでございまして、左側の資料につきましてご説明をさせていただきました。これは平成15年の4月現在ということでございまして、その後、実際はどうなんでしょうか、というお話がございました。

それにつきましては市で調査をさせていただきました。それが右側の数字でございます。平成17年9月現在、まず、件数と面積でございますけれども、店舗が16件、面積が30,236平方メートルでございます。店舗兼住宅、これが64件、23,800平方メートル。合計で件数が80件、面積が54,036平方メートルということでございます。

それで、下の条件等につきましては、前回ご説明をさせていただいておりますので略させていただきますけれども、3番目の土地利用計画の商業系面積に対する商店の集積面積の割合、これは事業計画上の数字ということで計算させていただいておりますけれども、(1)÷(2)ということで、56,046平方メートル÷84,000平方メートルで、割合としては66.72%ということで、ご理解をいただきたいと思っております。

続きまして、資料の5でございますけれども、資料の5につきましては、第14回の審議会資料の2、換地設計基準比較の改訂版ということで資料のほうをつけさせていただきました。

これは、「換地設計基準比較」ということで、一番左側に西口の基準案、真ん中に羽ヶ上の土地区画整理事業の換地設計基準、一番右側に六町四丁目換地設計指針ということで載せてございます。この中で、下線を引いた部分、これらについて、西口と若干違ってくるのかなということでございます。

それから、2段目の換地設計、また3段目の画地、これらについて、「土地区画整理事業定型化に沿う」というようなことで記載をしておりますけれども、直接その基準なり指針なりではないわけですが、土地区画整理事業定型化というのが日本土地区画整理協会から当時発行されている、もとなる本があるわけですが、それらをもとに各事業において、その定型化というものに基づいて、例えば東京都の事業の関係でいきますと、例えば都の設計基準、そういったものをつくって、その中で対応しているということでご理解いただきたいと思っております。

それで、画地の羽ヶ上部分ですけれど、「この基準において『画地』とは一筆または数筆の宅地において、地上権、永小作権、賃借権、その他土地を使用し、または収益することができる権利（自由地を含む）部分をいう。」これは、ちょっと西口の区画整理事業とは違ってくるのかなというように思います。

続きまして、2ページ目の「換地設計の基準時」でございますけれども、これにつきましては、事業計画決定の公告の日、これは西口の例でございますけれども、羽ヶ上につきましても、「事業決定の日現在における宅地を対象として行う」というようなことは、同様のところでございます。また、2番目としまして「他の宅地との関連上支障のない範囲内において換地設計時現在によることができるものとする」というものが、羽ヶ上の基準の中で書いてあります。

また、六町におきましては、「公告日現在」ということが一番上に載っております。また2項に、変動があった場合、(1)の規定にかかわらず、他の宅地との関係上支障のない範囲で換地設計時現在における宅地を対象とすることができる、というような内容が記載をされてございます。これにつきましては、下線の部分が西口とは違っているということでございますので、お目通しをいただきたいということでございます。

それから3ページ目でございますけれども、これは、「従前の画地の地積」については、ほぼ同様なのかなというふうに思っております。それで、六町四丁目の設計指針なんですけれども、これは施行規程があるということでございまして、その施行規程の中に定められているということでございます。

それから、次の4ページ目に行きたいと思っておりますけれども、「換地の位置」でございますけれども、西口とやはり羽ヶ上の処理と違う部分について、下線の部分、これらについては、若干違ってくるのかなというふうに思っております。

それから、一応、下線の引いてある部分が違っているということでございます。これは、申し訳ございませんがお目通しをいただければと思います。

それから、若干、段ずれ等がございまして、大変申し訳ございません。まず2ページ目の「換地設計の基準時」。これは一番右側の六町四丁目の関係でございますけれども、(1)から(3)まででございます。これは(1)のところはよろしいんですけれども、3行目、「公告の日の翌日以降において」というところが(2)の始まりということでございます。それから、(3)の下から2行目の部分については、その上の3行目から(3)ということでございます。

それから、3ページ目でございますけれども、3ページ目の「整理前の宅地と換地の関係」、この関係の部分でございますけれども、やはり一番下の六町部分の(3)、これが1つ上に繰り上がります。下から3行目からということでございまして、大変に申し訳ございません。

次が4ページでございます。羽ケ上の設計基準でございますけれども、「換地の位置」。下線が2行目から5行目になりますけれども、定めることが困難であるものに「ついは」となっておりますけれども、「ついで」でございます。「て」を加えていただきたいと思っております。

それから、その右の表でございますが、六町四丁目のやはり「換地の位置」でございますけれども、(1)から(5)まででございます。この(3)から(5)まで、この3つの括弧を1行ずつ繰り上げていただきたいということでございます。「(3)宅地との均衡」というときに(3)がございまして、それを1つ繰り上げていただきたいということです。それから(4)。「集約換地など」の横に(4)がございまして、それを1つ繰り上げていただきたい。それから(5)の、「て、1個の」の脇に(5)となっておりますが、それを1つ繰り上げていただきたいと思っております。

それから「換地の地積」でございますけれども、これも六町の部分でございますが、(1)から(3)まででございますが、(3)が一番下でございますが、これを1つ上に(3)を繰り上げていただきたいと思っております。

それと、申し訳ございませんが、もう1点訂正がございまして、5ページ目の羽村羽ケ上土地区画整理の設計基準の「換地の間口」というのがございまして、この上から3行目に「形状の画地は建築基準法第43条および東京と」、これが平仮名になっておりますが、これは東京「都」と、漢字で都と、みやこですね、訂正をお願いいたします。大変申し訳ございませんでした。

それでは、説明等でございますけれども、「換地の位置」のところまで行ったわけでございますが、次に「換地の地積」ということで、羽ケ上の部分につきましては、やはり下線の部分、この部分が入っているということでございます。また、その下については、小規模宅地等の説明、それらが入っていると。算出された整理後の画地の地積と整理前の画地の地積との差を別に定めるといふようなことの記載がされているものでございます。

それから六町につきましては、(2)(3)で小規模宅地等の取扱いについては別に定めるといふことで記載がされているものでございます。

それから5ページにつきましては「換地の形状」。羽ケ上のほうにつきましては「換地の形状」「換地の間口」「換地の側境界線」と表現がございまして、西口の関係につきましては、これらを1つにまとめているということでございます。六町の場合ですと、「換地の形状」、また「換地の間口」、この2つに分けられているということでございます。

それから、六町の場合ですと、一番下でございますけれども、六町地区換地設計実施要領、これらについてのところに記載があるということでございます。その上の形状等についても同様なことでございますので、よろしく申し上げます。

それから6ページ目でございますけれども、これにつきましては、西口等につきましては、法90条の規定に基づく措置または95条の規定に基づく措置、これにつきましては、このような表現をさせていただいております。羽ケ上のほうにつきましては、若干、違っている部分もございまして、ほぼ同様でございますので、よろしく申し上げます。それから六町につきましては、(1)から(3)までのことになっております。それから、墓地につきましたときの換地の定め方については別に定めるといふようなことで、別のものがあるということでございます。

それから次の7ページでございますけれども、「保留地」につきましては、西口、また羽ケ上等ではこのような記載になってございまして、六町の四丁目につきましては、事業計画の上では保留地の区画については定めていないということでございます。

以上で、換地設計基準の説明については終わらせていただきます。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 一応、説明はここで区切っていただけますか。

会長（新井明夫君） 説明はここで区切って質疑ということでございますが、よろしゅうございますか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

会長（新井明夫君） そのようにさせていただきます。質疑をお受けします。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 資料4。細かいことなんですけど、まず最初に、小さいことですが、これはたしか新しい資料はないかという中野委員の前のご発言で、平成17年の9月現在のが出てきたんだと思っておりますが、もしこれが一番新しいのであれば、この新しい計の面積5,430、これで例えば3のところですね、入れて計算してもらえるといいんじゃないかと、私なんかは思うんですけどね。そうしますと、5,436、率にすると64.33%になるんですけど、こういうふうな、ちょっと、せつかくこれを載せてもらったのに、これを利用しない手はないだろうと思うんですけどね。

それで、仮に64.33%として、残り36%というのはどうなるんですかね。これ、集積のことについて、関連して質問させてもらいたいんですけど、そこまで分からないですか。

会長（新井明夫君） 分かりますか。都市整備部長。

都市整備部長（青木次郎君） これは、島谷委員のご質問に回答になるか、ちょっと分からないんですけど、今現

在、この土地利用計画においては、いわゆる8万4,000平方メートルを商業系の用途地域に計画しているということですね。ですから、商業地域と近隣商業地域。そして、その現在は約5万4,000平方メートルの土地がいわゆる商店等で土地利用されていると。そうしますと、確かに残りますね。残りますけれども、それはもう現在、住宅でも、やはり近隣商業の土地に家が建っているというのがありますので、もしそこに換地されれば、やはりその土地の所有者が土地利用をなされるというふうに。

数字の点は、確かにこのとらえ方という、この3番では確かに、今、島谷委員さんがおっしゃるように、せつかく17年の9月現在ので出せばいいんじゃないかということもありますが、ここでは事業計画に定めたところの数字を基本にしておりますが、本来であれば、こここのところに事業計画時とそれと現在の、その2段階書きにすることのほうが、より分かりやすかったのかなというふうに、その辺はこれから注意していきたいと思います。

会長（新井明夫君） ご理解いただきたいと思います。1番・黒木委員。

委員（黒木中君） 今の件なんですけど、私の理解が違っていたらご指摘いただきたいんですけど、申し出換地に関連してのこれはご質問だったので、そういう申し出換地ができるのは15年4月の事業決定のときに商業利用をしているものについてというようなことじゃなかったんでしょうか。それで、この数字を使ってあるのじゃないかというふうに、今、これを見て私は理解したんですけども。

会長（新井明夫君） 都市整備部長

都市整備部長（青木次郎君） いずれにしても、確かに集積面積の割合という、ここでいっていますのは、今現在、商業に使われている土地利用が、事業計画のときには66%だったものが、もし17年の9月ですと64%と下がっていますけれども、実際、申請できるというか、そこで申し出換地ができるのは、先ほど黒木委員さんがおっしゃったような、その時点にさかのぼってということもありますから、それとは、実際ここで出しているのは現段階での土地利用の状況ということでの資料というふうに理解していただければと思います。

会長（新井明夫君） 質問に対する答えをしてくれる。いいんですか、それで。よろしいですか。

委員（黒木中君） 分かりました。

会長（新井明夫君） いいそうです。
ほかに。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） これは私が言った資料なんですけれども、結局、市は商業の集積のため申し出換地を行うというふうにしているわけですね。それで、この間のまちなみ11号でしたっけ、そこらなんかを、配られた最近のものを見ると、「土地の高度利用と公共公益性の高い施設の立地誘導を図ります」ということが書かれているわけなんです。

それで、どうしてこのような広い商業地域の中に土地高度利用と公共公益性の施設の立地誘導を図るということを市のほうが述べているのか。で、シミュレーションをしてみないと分からないということで、その1つの手法としてこれを行ったわけなんですけれども、どのぐらいの面積になるかという、やはり64.33%ですか、ここに書かれてるのは66.72%なんですけれども、あとの部分というのが一体どうなるのかという。

で、何を私は懸念しているかといいますと、申し出換地というのが手続上ありましても、この西口の商店街とかが、どのようなものを目指して、どのようになっていくのかということが余程分かっている人でなければ、申し出というのは難しいんじゃないかな。というのは、申し出して、たとえそれが実現したとしても、後で高層化してみたり、同種の同じような点舗の足引きが起こったりというようなことが各地で見られて、なぜこんなことになってしまったのかというようなことがあるので、市としてどのようなことを、この商業地域集積ということで申し出換地を考えているのかなというふうな疑問がありまして私はこれを出していただいたんですけども、やはり66.72%以外のところ、約4割は、どのように埋めるのかというようなことが私の中ではよく分かりません。市のほうの計画ではどうなっているのか分かりません。

それで、ここには住宅地も住めるということなんですけれども、今も住んでいるということなんですけれども、これは小作台の区画整理で聞いたことなんですけれども、駅前が非常に活性化して、以前とは違って高層化、活性化して、一般住宅はもう、うるさくて住めなくなってしまって、そこを出ていかなければならないというような現象が起きたというようなことがあったんですね。

ですから、市においても、どういうことが起こっていくのかということシミュレーションして我々の前に出していたかかないと、単なる面積上の換地設計基準ということで、面積上のことで申し出換地やなにかをこの数字でいいのか、この文言でいいのかと言われても、なかなかこれでいいのかどうかというような意見は言えないというところがあります。

先ほどのお答えでは、あまりピンとしたものはないんですけども、あと、駅前広場と都市計画道路の3・4・13号線に接する区域は、駅から寺坂の手前までだと思うんですけども、その1階部分を点舗にしなければならないというようなことを、市のほうでは住民のほうに出しています。

しかし、ここに載っている件数、これは店舗兼住宅 80。この中にも、私たちがいろいろお話を聞いていると、商店をそのままやるというようなお店はどのぐらいあるのだろうかという、逆に区画整理を機に、もうやめてしまいたいというような声も聞き、非常に難しいことで、やって後、空き地がいっぱい出てくるような状況になってしまって、何でこんな用途地域にしたのだろうかというようなことになっては困るので、市のほうもきちっと、そういうようなところは住民が納得いくような、それから我々にも納得いくような、こういうようなことを考えているというようなことを本当はお話ししていただかないと、今、駅前をどうするかとかいうようなことを盛んに市は言っていますけれども、非常に住民なんかの理解が得られないまま、手続だけを市が進めるということになっています。

ですから、この「土地の高度利用と公共公益性の高い施設の立地誘導を図る」、このようなことはどのように考えているのかということ、ちょっとお伺いしたいんですけど。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これにつきましては、事業計画に基づいて、今現在、この区画整理を進めようとしているわけです。それをまず、この区画整理事業によって面的な整備をする、その中に合わせて土地利用計画も定めているわけです。実際問題、現状というものは確かにございますが、そういうような将来性を見た上でこの土地利用計画を定めていくわけです。ですから、そういう中で換地設計を行い、そしてそこに土地利用を、本当はそこに換地された方がまた土地利用を図る。いわゆる、そういうふうな形で進めていく。いずれにしても、高度利用は高さだけでなく、有効的に使うのも1つの高度利用という形になりますけれども、いずれにしても、基盤整備がされることによりましてそれぞれの土地の有効利用が図られるということになりますので、この事業計画に基づいて実施をしていくというふうなことで考えております。

会長（新井明夫君） 8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） ちょっとよく、結局は事業計画があるのだからということで、あまりよく分からないですけども、ここの店舗兼住宅の合計数が20%ばかり減になっているんですけども、こういうようなのは、市はどのように分析しているかということです。

で、今、事業計画だ、事業計画だとおっしゃいますけれども、それは大分前に、バブル時期にいろいろ考えられたもので、今どんどん時代は変わってきています。東側においてもなかなか商業がうまくいかないというふうなことがあって、逆に商業地域にするよりは、この地域を、特別な景観のいい地域なので、住宅地の中心としてそちらに重点を置いてまちづくりをしていくべきだという声もあります。

本来は、この店舗兼住宅とか店舗に関して、前回、小宮委員さんからも、どんな店舗かを内容総数というんですか、総別というんですか、そういうのを出示していただきたいというご意見もあったと思うんですけども、やはりきちっと審議委員とか施行者で分析していかないと、果たしてもう空論で、すべてが絵に描いた餅で、終わったときには何でこんなことになってしまった、あんなきれいなところだったのに、何でこんなふうになってしまったのかというふうになる可能性が、この地域は十分にあると思うのです。

それで、この2%減っているという、76が64になっているという、減っているということに関して、それでもこの商業系地域のヘクターでいくという、それで申し出換地をさせるという市の考えが、今の青木部長さんのお話を聞いているとよく分からないんですけども、その点、非常に危惧するんですが。

会長（新井明夫君） 会長から申し上げますが、前も私はお話ししたんですか、今の審議委員さんのご心配はもっともだろうと思うんです。ただ、その話は、前回も申し上げましたように、この審議会の1つの事業決定という前提のもとでの換地設計基準の中では、なかなかなじまない。私はむしろ、その地域にお住まいの方が、一体この土地利用、商業のね、あるいは望ましいまちづくり、それをどう考えているのかというね、ですから事業決定に基づくこの審議会の役割とは土俵が違うように思うんです。

で、ご指摘の点はもっともだろうと思うんですけども、そういう線引きをしていかないと、我々諮問を受けている内容から逸脱してしまうように思うんです。ですから、ひとつ十分これは市の理事者と大いに議論していただきたい問題であろうと思うし、そういう場面で、ひとつ活発にそういうことをなさってはいかがかなというふうに思います。以上です。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 確かにこれ、将来、商業の集積をするというような考え方で申し出換地の取扱いの中に出てきているわけですけども、実際にあそこで商業を営んでおられる方々のそういう話し合いというか、個々のそういう、現在営んでいらっしゃる方々の考え、あるいは意識、そういったことの調査といいますか、そういうことは市はなさっていらっしゃるんですか。そういうことは全然、区画整理とは関係ないからやらないと、そういうことですか。どちらなんでしょう。

会長（新井明夫君） どういうサイドで、区画整理事業のサイドでやっているのか、それからまちづくりのサイドでや

っているのか、その仕切り線を明確にした上で答えてほしいと思います。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） これにつきましては、ふれあい通りの会というものが駅周辺の商店の方々に組織されております。そういう中で、この区画整理事業を契機に、じゃあ、街並みをどういうふうにしていこうかということの検討はなされております。そういうところで、じゃあ申し出をしてみようか、いや、今の現状のままでいいとか、いろんな意見は出ておりますが、そういうふうな会の方との話し合いは持っております。以上です。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） いわゆる土地利用計画における商業系区域の面積が8.4ヘクタール。ですから、現在の5万4,000よりもふえるわけです。約3,000。ですから、そういう商業系の区域を広げてここへ集積をして活性化するということが、もちろんねらいであろうと思います。ですけれども、それをやったことの後がどういうふうになるかという、そういうシミュレーションというようなものが区画整理事業の中では必要なのではないかと私は思うんですよ。そういうことを、例えば今お話にありましたふれあい通りの会の人たちと、そういうシミュレーションしたものを出し合って、そしてよく話し合いがなされているかどうか、それをちょっとお尋ねしたいんです。

会長（新井明夫君） ただいまの質問の中で、3,000というのは3万ですから、ご訂正します。青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） まず、3万ふえるということじゃないんですね。今、現在、近隣商業、いわゆる商業系の地域は8万4,000平方メートルありますよという、あるわけです。ですから、そこではいわゆる商店でなくて共同住宅でも、やはり建ぺい率、容積率、これは商業系の容積率、建ぺい率と、住居系の容積率、建ぺい率とでは大幅に違うわけですね。今の西口ですと住居系は40%の80%ですけれども、商業系は80%の300%ですか、そのように非常に大きな有効利用が、土地利用が図れるということですね。ですから、そういうところに実際もう既に建物が建っているものもあります。それは、先ほども言いましたように、住居系のいわゆる共同住宅等ですね。

ですから、そういう中で、今回、区画整理事業によって再整備をなしていくということになりますと、ある程度の現在の、現状のやはりそういうふうな規制されている建ぺい率、容積率もやはり踏まえて、土地利用計画を定めなければならぬというのがあります。

そしてその中で、今、用途地域だけで街並みを規制するのではなく、地区計画等で、いわゆるその地域がやはりその地域にふさわしい用途、建物の高さ、色彩とか、そういうものがきめ細かく地区計画で定めることができるというような形になっておりますので、今回も用途地域と、いわゆる土地利用計画の説明の中で、そういうふうな説明をさせていただいているところでございます。

それと、先ほど言いました、ふれあい通りの会でございますが、ふれあい通りの会はふれあい通りの会で、そういうふうな1つの将来の街並み、いわゆる商店街の形成を図っていこうということで、皆さんに考えていただいておりますので、市のほうとしても、そういうふうなものが正式に出てくれば、それに合わせて、それに合わせてといいますのは、1つのこの区画整理事業の基盤整備の街路計画等に合わせてそういうものを構成されておりますので、そういうものを生かした形で、今度はソフト面でそういうものがうまく商店等が発展していくようなことを、今度は第2弾としてまた考えていく必要があるというふうに考えております。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） ちょっと話が変わりますが、まちなみ11号に折り込み、折り込みといいますかね、白い紙で入ってありましたね。あの中に、10ページのところに、いわゆる試案によると

会長（新井明夫君） ちょっと待ってください。
じゃあ、わかるように説明してください。質問を続けてください。

委員（島谷晴朗君） これ、数字の違いがあるものですからね。試み案によると、商業系区域の面積が7.8ヘクタールと書いてあるんです。これはどういうことなのかな、この違い。分からなければ後でいいんですが、分かりますか。試み案として商業系区域の面積は7.8と書いてあるんですけど、これはどう違うんでしょう。0.6の差がある。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 当初は、現在が8万4,000です、現在ですね。これを土地利用計画で今度お示ししていますのは、それを約6,000平方メートル商業地域を減らして、7万8,000平方メートルで、今、商業系の地域を定めた案を市案として皆さんにお示ししているというふうなことでございます。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） そうすれば、今の2番の土地利用計画における商業系区域の面積は、その試み案に変わっていくということですか。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） はい、そのとおりでございます。ですから、そうしますと、先ほど島谷委員さんがおっしゃいました面積でいきますと、単純に平成17年9月現在が5万4,000平方メートルで、いわゆる商業の建物がですね。で、商業系の地域が7万8,000としますと、約69%の割合になるというふうにご理解いただければと思います。

会長（新井明夫君） 1番・黒木委員。

委員（黒木中君） ちょっと今のお答えについて確認させていただきたいんですけど、8万4,000平米、2番に書いてある8.4ヘクタールというのは、これ、従前地ベースの面積ですね。それで、7万8,000というのは換地後の面積ですか。

会長（新井明夫君） 都市計画課長。

都市計画課長（中村幸夫君） 今、ご質問がありました8.4ヘクタールですね、これにつきましては、従前地、今現在の商業系の地域、これが8.4です。それで、事業計画上で皆さんにお示ししました一番最初の図面、これにつきましては8.4ヘクタールでやっております。

それで、ただいま部長のほうからお話ししました7.8ヘクタールにつきましては、市のほうで市案を説明させていただいたときに、皆さんに説明会で発表させていただいたのが7.8ヘクタールでございます。要するに換地後ということですよ。

会長（新井明夫君） 1番・黒木委員。

委員（黒木中君） そうすると、従前と従後の割算が混同になっているので、きちんとした面積、割合が出てこないのでは。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） いずれにしましても、黒木委員さんがおっしゃるように、確かに出ておりませんので、いずれにしましても、ここでお示ししているのは事業計画に基づいた数値だけを示しておりますので、その点は、今度市案の商業系の面積でお示するというふうな形のほうが皆さんにとっては分かりやすいかと思っておりますので、訂正させていただきたいと思っております。（島谷委員より「いや、比較するためにはいいんですけど」との発言あり）そういうふうな形で、こういう場合はこういう場合というふうな表なら表としてお示しをしていきたいと思っております。

会長（新井明夫君） 土地利用計画を変更しようという作業に入っているわけですね。ですから、土地利用計画の変更前とそれから変更後にフレーズを分けてもらえば、非常に分かりやすいと思っております。

ほかにごございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そうすると、変更後の7.8というのはもう変更されたということなんですか。

会長（新井明夫君） 青木都市整備部長。

都市整備部長（青木次郎君） これは一応、市案としてお示ししておりますので、市案の段階でそのような数値ということでご理解いただきたいと思います。

会長（新井明夫君） シ案のシはどちらのシですか。

都市整備部長（青木次郎君） 羽村市の「市」です。

委員（島谷晴朗君） 試み案は市の案になるんですか。

都市整備部長（青木次郎君） 羽村市の案として、市の案としてご説明しております。

委員（島谷晴朗君） 変更するときは、まだ変更してないんでしょう。

会長（新井明夫君） 都市計画課長、作業の過程をちょっと説明してください。

都市計画課長（中村幸夫君） ただいまの件ですが、この市案については、羽村市の市案でございますが、これについて説明会等で説明させていただいたのは7.8ヘクタールということでございます。これにつきましては、これから換地を組む段階で、この用途が決まらなると、市案の用途が決まらなると換地が組めないようなことがございます。そのようなことから、市案を発表させていただきました。それで、これは正式決定はいつかということになりますと、これにつきましては、用途地域につきましては、東京都の都市計画審議会のほうで決定するということで、最終的には都知事が決定でございます。この案を東京都のほうへ提出しまして、また東京都のほうから、そういう面について縦覧等の関係の公的手続をしまして、それで都市計画審議会の中で決定しまして、東京都の都市計画審議会ですね、この中で決定しまして正式決定ということになっていきます。以上です。

会長（新井明夫君） いいですか、青木さん、今の件。区画整理のかかわりがありますね。よろしいですか。

都市整備部長（青木次郎君） はい、結構でございます。

会長（新井明夫君） 東京都が土地利用計画の変更を都計審に図る前提として、一部でも仮換地が行われないと、向こうは土地利用計画の変更について付議しないということでしたね、前の説明はね。それは変わりませんか。

都市整備部長（青木次郎君） はい。

会長（新井明夫君） そういうことです。ほかにございますか。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 資料5に移っていいですか。

会長（新井明夫君） はい、結構です。

委員（神屋敷和子君） 資料5なんですけれども、前回、ほかの委員さんからも出ていたんですけれども、対比できるようにしてほしいということなので、「定型化に沿う」ということで終わらせちゃってるんですけれども、そうではなくて、やはりここには文言を入れていただきたいと思います。それで縦長にして、線だけじゃなくて、「ここが違うんだよ」「違ってどうなの」というのが、私素人としては分からないんですけれども、専門家の市としては、六町の非常にいい区画整理のところを視察に行ったわけですから、そのところがこう違うということで、前から言っているんですけれども、4番目の欄を設けて、線を引くだけでは「だからどうなの」ということで、分からないんです。

ですから私としては、ここに文言を載せる、前も対比ができるようにというご意見があったと思うんですけれども、それで墓地の換地の定め方については別に定めるというふうになっているんですけれども、まあ、要点だけでもいいので、こういうところにはわかる範囲で書いていただいてもいいんじゃないかと思います。それでないと、ちょっと先ほどの説明だけじゃあ、線を引いたところを読んだだけということでは分からないので、「定型化に沿う」ということは括弧つきでどこに入れて、その中の文言は入れていただきたいなと思いますが。

会長（新井明夫君） 指田担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） ただいまの委員さんの内容でございますけれども、もう一度確認をできるものについては確認をさせていただいて、この中に、例えば基準とかそういった入るものがあれば、入れていきたいと思えます。

会長（新井明夫君） 今、指摘されたのは、「どこが違うの」という、その違いのコメントね。それから、「定型化に沿う」というのは、その定型化の中におそらく西口に書いてあるような文言があるんだろうと思うんですね。それを、定型化というのはこういう表現になってますよという、それをここへ転記するということですね。で、その違いなどのコメントは、もう一欄、4つ目の欄をつくって、そこへ書いてくれないかということです。確かに、そうするとよく分かりますね。比較の目的はそこにあるんだろうと思う。

ですから、せっかく比較したけれども、残念ながら答えが表現されていないということを委員さんが指摘されてますから、これを倍の紙で横へ、まあそれは事務的に一つ工夫していただいて、そういう資料にすれば分かりやすいんじゃないかと思うんですけれども、今の主幹のお答えですと、ちょっとかみ合っていないように思うんですが、もう一度お答えをしてください。主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） そうですね。やはり3つ、ここに載っているわけなんですけれども、やはりこういう部分が違うというのを、一番右の欄に設ける形で、また、「定型化に沿う」というようなことについても、わかる範囲で載せていくということでやらせていただきたいと思います。

会長（新井明夫君） お願いします。文言がいろいろ書いてありますが、言っていることが同じであれば、それは同じだという答えを書いておけばいいと思うんですね。

ほかにございますか。ないようでございますから、資料については以上で質疑を終了させていただきます。

4番・瀧島委員。

委員（瀧島愛夫君） その資料なんですけれども、先ほど小宮委員からも言われましたけれども、次回の審議会で、初めて我々の目に触れて、またその内容の質問から始まるのではあれなんで、次回の審議会までの間に資料をつくって、委員さんに見ていただいて、訂正なり何なりという意見をよく聞いて、それで、この審議会に入ってその資料に対する初歩的な質問はないようにお願いします。今日も、もう2時間、要するに前回の資料の説明ですよ。ですから、時間を有効に利用するために、担当の方は大変だと思いますけれども、ご足労願って、そのような段取りを組んでいただければありがたいと思います。要望でございます。

（「賛成です」と呼ぶ者あり）

会長（新井明夫君） よろしいですか。そのように、ひとつ努めていただくように、前からお願いしてありますが、審議がそのことによって遅延するということがないように、ひとつ頑張ってくださいと思います。

3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） 今に関連しまして、それで、やはりこれはもう職員の方には大変労力をお願いするわけなんですけれども、そうしていただくのは私も大賛成です。それに、ちょっとやはり私たちにも勉強する時間を、余裕を与えていただきたいということを思っております。例えばで申しますと、この議事録。議事録を本当に目を通していただいているということで、とても誤字だとかそういうものも、本当にもう97、8%ぐらいまでよくなったと、私どもとしてはそう思っております。ですから、これは相当のエネルギーを費やしてくださっているんだと、それは非常に喜んでおりますが、そういうようなことで、やはり市からそういう労力を使っていただけると、我々もそれに応えたいと思っております。よろしくをお願いします。

会長（新井明夫君） では、そういう点で、またいろいろ大変でしょうけれども、頑張ってくださいというふうに思います。

続いて資料6の説明をお願いします。担当主幹。資料6、7を一緒に。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 6、7、8までよろしいでしょうか。

会長（新井明夫君） はい。いろんなことが書いてありますけれども、ポイントだけ説明すればいいですから。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） それでは、資料の6につきまして、ご説明をさせていただきます。

これは、羽ヶ上の土地区画整理事業におきます清算金の算出の事例でございます。これは例として、2つ出させていただいております。事例の1のほうが、清算金の徴収の例です。これは減歩がない場合ということで、整理前の基準地積が89.08平方メートル、整理後の換地地積が89.11平方メートル。これは小数点以下が若干ふえておりますけれども、まあ、減歩がないという例でございます。

図面を見ていただければお分かりかと思うんですけれども、従前の3.6メートルの道路に面しております、奥行きが10メートル、路線価としては760個。整理後については、幅員が6メートルですね。16メートルの幹線道路から約40メートル中に入った6メートル道路に面した土地ということでございます。換地は若干、駅に近くなっているということでございます。

これは整理前の計算でございますけれども、路線価が760個ございまして、基準地積が89.08。これは奥行きの変換率というのも当然あるんですけれども、ここにはちょっと記載されておられませんけれども、1.0ということでございますので、それを加えていただきたいと思います。

それから、修正指数3,385個。これは既成宅地加算ということで、5%です。路線価指数が760個、それに基準地積の89.08を掛けまして、67,701という数字が出ます。これに既成宅地加算が0.05、それを掛けると3,385個、こういう数字が出てまいります。

この既成宅地加算という部分なんですけれども、最後の資料の10でございますけれども、土地の評価基準、これは羽ヶ上の土地評価基準でございますけれども、それを添付してございます。その中の17ページです。ここに別表第6、既成宅地加算係数というのがございますが、この係数を使っているものでございます。これは100平方メートル以下の場合には1.05

を使うということで基準できておりますので、その数値を使っているということでございます。

それから、そのあと、土地評価指数 71,086 という数字がございますけれども、これは資料のその表の下にございますが、「整理前の土地評価の計算」と。その計算の部分を見ていただきたいと思っておりますけれども、まず、760 個×基準地積、それが 67,701 個。それに、ただいまの修正指数というのが 3,385 個、これを足しますと 71,086 個。こういう計算になります。その数字を、71,086÷基準地積、これは 89.08 で割りますと、平方メートル当り指数というのが 798 個と出ます。この平方メートル当り指数×基準地積、これ、繰り返してみたいになりますけれども、基準地積を掛けますと 71,086 個。それに、次に比例率というのがございますが、この比例率の 1.054797661 という数字が出てまいりますけれども、この数字は、1 枚めくっていただいて、3 ページの真ん中のほうに比例率というのがございます。これは整理後の宅地の総評価指数－保留地評価指数、それを整理前の宅地の総評価指数で割ったもの、これが、この長い 1.054797661 という数字になります。ですから換地後の指数を従前の指数で割ると、そういう数字というふうに言ったほうが理解ができるのかなと思います。それで、土地評価指数の 71,086 個×比例率、先ほどの 1.054797661 を掛けますと、74,981 個という計算になります。

それから、今度は右側の「整理後の土地評価の計算」を見ていただきまして、やはりこれも計算の方法としては同様の計算になります。まず、路線価指数 1,040 個×換地地積の 89.11 平方メートル×奥行通減率、これが図面上で行きますと奥行きが 9.5 となってございますが、これは羽ヶ上の場合ですと 9.5 の 0.5 は切り捨ててございまして、9 メートルということになりますと、この奥行通減率が 0.998 という数字になります。それで計算されたものが、土地評価指数 92,489 ということでございます。それから、土地の評価指数の 92,489 個を換地の地積 89.11 で割りますと 1,038 個。これも繰り返しのよう数字になりますけれども、その平方メートル当り指数が出ますと、それに換地地積の 89.11 を掛けた 92,496 個、これが権利指数ということになります。

それから、その下の 3 番目になりますけれども、92,496 個－整理前の土地権利指数、これが従前の指数でございますけれども、74,981 個を引きます。そうしますと、清算指数が 17,515 個という数字が出てまいります。これが徴収ということになるんですけれども、従前の指数よりも従後の指数のほうが高いわけでございますので、この場合ですと 17,515 個の個数としての徴収ということになります。で、この 17,515 個に清算金の単価、これは 54 円ということで、前回でしょうか、ご説明をさせていただきましたが、その数字を掛けてまして交付清算、ああ、失礼しました、これは徴収ですね。失礼しました。交付清算金と書いてございますけれども、徴収でございます。徴収清算金が 945,810 円。羽ヶ上の場合ですと、徴収交付につきましては 3 分の 1 を補助等をさせていただいておりますので、945,810 円×3 分の 2 ということで徴収額は 630,540 円、そういう計算になります。

ちょっと細かい数字ばかりで、分かりづらくて申し訳ございません。2 枚目の算出事例の 2 ですが、これは「清算金が交付の例」ということでございます。

まず、基準地積が 857.04 平方メートル。形としては幹線道路から約 90 メートルほど中に入った、幅員が 2.7 メートル、これはいわゆる 9 尺道路と言われてますけれども、その公道に面する宅地でございます。路線価が 715 個、基準地積 857.04。これは奥行きが 21 メートルございまして、21 メートルですと、先ほども言いました、土地評価基準の中で 0.999 という数字になります。これは羽ヶ上の場合ですと、奥行きが 10 メートルから 20 メートルまでは 100%、1.0 ですね、そういう計算になります。また、それよりも若干、まあ 1 メートルですけれども、長くなりますので、少し軽減が付されるということですかね、通減をされるということで、0.999 となります。

それから、今度は計算をしますと、715 個×基準地積 857.04 平方メートル×奥行通減 0.999、これを計算をしますと 612,171 個という数字が出てございます。それに修正指数、これはやはり既成宅地加算ということで、計算をしますと 14,686 個になります。それを、612,171 個に 14,686 個を足しますと、土地評価指数として 626,857 個という数字が出てまいります。

それで(3)としまして、土地評価指数の 626,857÷基準地積 857.04 平方メートルにしますと、平方メートル当り指数が 731 個ということになります。この指数に基準地積を掛けます。そうしますと、

626,496 個。その土地評価指数に、先ほども言いました比例率を掛けてまして 660,826 個、これが従前の土地の権利指数ということになります。

それから、整理後の土地評価の計算でございますが、これは路線価が 995 になってございます。それで、換地地積 645.21 平方メートルでございまして、幅員 16 メートルの幹線道路から約 80 メートル中に入った幅員 6 メートルの道路に、二方向ですね、二方向面している宅地ということでございます。6 メートルの道路が背面にある、それで奥行きが 30 メートルあるという土地でございます。計算をいたしますと、995 個×645.21 平方メートル×奥行きが 30m でございます。それで出しますと 641,984 という数字になります。この計算の中では入ってございませぬが、奥行きが 1.0 ということでございますので、641,984 という数字でございます。

それから 2 番目としまして、その 641,984 を換地地積の 645.21 平方メートルで割りますと、平方メートル当り指数が 995 個ということになります。その平方メートル指数に換地地積を掛けますと、土地の権利指数としては 641,984 個という数字が出てまいります。

それから今度 3 番目、清算金の計算ということで、整理後の土地評価指数 641,984 個マイナスの整理前の土地権利指数 660,826 個。これを引きますと－18,842 個。これは交付ということになります。これは、整理前の土地の権利指数が整理後の土地権利指数よりも高いわけございまして、減歩等の関係等もあって、指数が換地のほうが低くなるということで、交付ということでございます。

清算指数が 18,842 個×清算金単価 54 円、これが交付清算金で 1,017,468 円ということで、3 番目としまして交付清算

金の場合ですと、やはり3分の1を補助するというございますので、1,017,468×3分の4ということで、交付額が1,356,624円という計算になるということございます。

それから、途中でいろんな用語が出てまいりますけれども、それにつきましては3ページの「用語の解説」というところご覧をいただければと思いますので、よろしくご願ひいたします。

では、ここで一旦区切らせていただきます。

会長（新井明夫君） では、ご質疑を願ひします。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） これ、非常に分かりづらくて、この資料で一生懸命考えていたんですが、また新しく、いわゆる奥行通減だとか、既成宅地加算云々という話が出てきましたので、それをまた考え直さなくてはいけないんですが、今、ちょっと質問だけさせてもらいますが、この図面の、この図の、これみんな道路を路線価と書いてあるんですが、路線価指数ですよ、これ。760だとか1,040というのは。路線価指数でしょ、「指数」が抜けているんですよ、これ。

会長（新井明夫君） という前提で質問してください。

委員（島谷晴朗君） はい、そうです、質問です。よろしいですね。

でないと、これ括弧の中の、路線価指数760とみんな書いてあるしね、1,040もこれは路線価指数でしょう。だから、図のほうには路線価指数の「指数」が抜けている。これ、全部抜けているんですよ、裏面も、2ページも。

それから、まず事例の1の整理前の幹線道路。これ、幅員は幾らなんですか、これ。幅員何メートルの幹線道路から約25メートル中に入って、これは幅員は書いてないんですね。整理後のほうは16メートルの幹線道路とある。同じなんですよ、これ、裏面も。裏面も、整理前には幅員が入っていない。

会長（新井明夫君） 幅員を答えてください。担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 失礼しました。従前の土地は9メートルございます。幹線道路は9メートルございます。裏面の幹線道路につきましても、9メートル。この地区におきましては幹線道路が1本通っているだけですけど、幅員は9メートルということございます。

会長（新井明夫君） 島谷委員。

委員（島谷晴朗君） それから交付清算、これは徴収になりましたね。これは訂正されました。この奥行通減率が非常に分からなかったんですが、今初めて理解したんですけれども、理解したところで2ページの計算の1。整理前の土地評価の計算の1の、そして(1)。これ、奥行通減率は、19から20メートルは1と今言われたんでしょうか。

会長（新井明夫君） 西口担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） お手元の資料10に土地の評価基準がついてございますので、ちょっとそれをもとに説明をさせていただきます。

会長（新井明夫君） いや、今の質問があったところだけでいいですよ。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 10メートルから20メートルまでが1.0です。

委員（島谷晴朗君） そして、ついでにですね、この30メートルの奥行通減率は1という、今、話をなさいましたよね。違ったかね、30メートルじゃなかったのかな。今のところで、整理後の土地評価の計算のところ、奥行通減率30メートルのところは1。そうすると、19から20までが1であって、30メートルはもっと小さくなっちゃうのかな。

会長（新井明夫君） 担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これは全体で30メートルがあるわけなんですけれども、道路が2方向、背面にもあるため、それが両方から見た場合ですと15メートルの奥行きで、その間に入りますので、1.0ということございます。

会長（新井明夫君） 島谷委員。

委員（島谷晴朗君） それです、今のに関連して、いわゆる2ページの右の表の路線価指数、これは整理後995個。

これは両サイドに6メートルの道路に挟まれているわけですよね。なのに、片側でもこれ995で、両方に挟まれていても995なんですか。それで、この路線価指数のところを1にするのか。

会長（新井明夫君） 西口担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これは距離がそんなに変わっていないものですから、たまたま路線価の指数が同じ値だったということでございます。

委員（島谷晴朗君） これは片側であっても、路線価指数は995でしょう。そうならないの。

会長（新井明夫君） 西口担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 路線価指数が2方あるわけですね。それで995、両側の路線が995と。

委員（島谷晴朗君） 先ほど言った奥行逓減率は、1にはならないで下がるかも分らんけどね、片側だけだったら。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） そういうことになります。片側ですと下がります。

委員（島谷晴朗君） それなのに路線価指数は995

会長（新井明夫君） ちょっと質疑応答にならないから。まず、質問をまとめてください。

委員（島谷晴朗君） これ、片側だけでも路線価指数は995ですよ。これ、両サイドあるのにどうして路線価指数はもっと上がらないんですか。

会長（新井明夫君） 西口担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これはあくまでも、片側はメインの道路として見ますので、両方から要するに奥行逓減を見るということではないわけではございまして、そういうことではございまして。

会長（新井明夫君） ちょっと今の件、間違いないですか。西口担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） ただいま言ったことで間違いございません。片側から、メインの道路として、それから奥行逓減を見るわけではございますから、その、もう1本のほうから同じような計算をするということではございませんので。メインの道路から奥行きを見るということではございます。

会長（新井明夫君） 3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） そうしますと、奥行逓減率は1でなくなるわけですか。

会長（新井明夫君） それでは島谷委員さん。少し整理をさせて次回に間違いない答えを。今、答えて、間違いないと言っていますが、何となくちょっと、もう少し時間を置いたほうがいいだろうというふうに思いますので、この件については、ひとつよく研究して答えてください。

あくまでも、事例ですからね、これは評価の中身についての追究は避けていただいて、事例として、なるほどと、こういう案があるのかということですから、その範囲で質問してください。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今日配られた羽ヶ上の土地評価基準というのがありますよね。これをやはりちょっと勉強させていただいて、それからこの表を見ないと分からない。今日突然これが出てきたので、私のほうも分からないところが幾つかあるんですけども、まずこれを、今日渡されたんですけど、ちょっと見せていただいて、次回またということ。

会長（新井明夫君） それで、会長のほうから申し上げますが、事例を解説するのに、評価基準ということで出ておると思いますが、評価基準についての質疑はこの会ではやりませんので、ひとつ評価基準を勉強なさる過程で疑問の点は事務局に聞いていただいて、そこで整理したことでこの事例についての質問ということにさせていただきたいと、そのように思います。神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） そうすると、例えばこの事例を通して、やはりこちらを勉強して、見て分からないこととか出

てくると思うんですね。そういうのも、次回ということではできないということですか。

会長（新井明夫君） 評価はね、評価はこの審議会の範疇ではないわけですね。ですから、評価が、どう換地基準に影響してくるかという点に絞って質問をしていただきたい。要するに、例えば今、換地設計基準で案が出てますが、その部分のいろんな物差しに評価基準がこういうふうに影響してくるのじゃないかというあたりが立証されれば、その部分が議論の対象になると思いますけれども、いずれにしても、仕組みを勉強するというためにこの事例を出していただいたわけですから、ひとつその辺の範囲内でご質疑の時間はとりたいと思います。以上です。

神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） それで、前回の8月の審議会のときの資料3が今回抜けてしまっているんですけども、このところの指数1個当りの単価が54円になったというところで、なせ六町では供覧のときに1円刻みで出たかということも、次回お話しするというようなこともありまして、そのときに、この資料3、前回のものに関しては幾つか質問させていただきますというふうには私は思っているんですけども、この資料3はなぜ抜けてしまったのがちょっと分からないんですけど。それに付随して、この計算が出てきたんだと思うんですけども。

会長（新井明夫君） 追加資料のところに、「次回の審議会となります」というあたりと関係するんですか、今のは。ここに書いてありますね、「六町四丁目付近土地区画整理事業に関する質問の回答。今回配付予定とした次の資料は次回の審議会となります。」と書いてありますね。今の神屋敷さんのは。西口担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 資料につきましては、書類ではございません。私の手元のほうに説明用資料を作っておりますので、後ほど説明をさせていただければと思っておりますが。

会長（新井明夫君） 「次回の審議会となります」という意味は、何ですか。区画整理課長。

区画整理課長（羽村福寿君） 今日お配りしましたA4の半分に切りました追加資料というところに書いてあります、その回答につきましては、神屋敷委員から質問のありました、その質問に対する回答ということでございます。これにつきまして、次回の審議会という意味合いでこちらに書いてございます。

主幹のほうに申しているのは、これから後に説明をさせていただくと、今、発言があった事項については、換地の供覧のときになぜ、なぜといいますか、1円までの清算金をどう示したかという、そちらについて確認をしているので、そのことについてお答え申し上げるという意味合いでございます。今日、決めたいということです。

会長（新井明夫君） じゃあ、やれるんですね。はい、分かりました。答弁をしてください。主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 今、事務局のほうからお話したのは、そのとおりでございまして、六町全般の質問書については後ほど、今日じゃない、また次回にでもお出ささせていただきたいということです。で、私が今申し上げましたのは、委員さんのほうから、供覧時に1円単位まで出されたというお話がございましたので、その関係について、六町の関係でちょっとお話をさせていただきたいということでございます。

それで、六町四丁目の関係につきましては、供覧時に1円単位まで清算金をお示したということでございますけれども、概略的にちょっと申し上げさせていただきますと、平成13年の2月に換地設計の発表をしております。その際に、清算金あるいは減歩率等を記載しました換地設計調書というようなものを、地権者のほうに郵送したというようなことでございまして、これについては、この地域では早い時期に仮清算というようなことを行って、清算金に対して不安を解消したいという権利者の要望があったわけですね。それらを踏まえまして、換地設計の発表時に清算金の概算額をお示するというところにいたしまして、審議会に図った上で実施したということでございます。

それで、算出の方についてはですね、換地処分時と同様というようなことで評価指数に一定の単価を掛け合わせて出したものをお示したということでございます。お示しをして進んできているんですけども、今後については、仮換地の工事の完了を、測量等を行いまして、土地の引き渡し後に清算金額を確定して希望者には仮清算も行うというようなことで予定をしているということでございますけれども、現時点、換地処分時点で例えば権利の変動、そういったことも生じるというふうなことも大きな課題になっているということで、現在まででは仮清算等の実施はしていないということでございます。今の時点ではなかなか難しいというような結論で、供覧時に金額をお示しますけれども、仮清算はしていないという、そういう状況のようでございます。以上で終わります。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 指数1個当りの単価というのが54円というのは、羽ヶ上では事業終了後というか、もう完成に近いときに出すんだということだったんですけども、六町の場合は事業終了のときの価格ではないということですか。

会長（新井明夫君） 六町で問題がなかったのかどうか、そういうことだと思うんですね。青木部長が前に答えたのは、事業の概成時でない清算金の単価は、土地の値上がり等あるいは値下げ等がある決めてかねるということで、その基本となる相続税になるのか、固定資産税になるのか分かりませんが、その評価額はできるだけ事業の概成時において決めるということがこちらの方針であると。おそらく西口もそういうふうに理解を、委員さん皆さん、なされたと思うんですね。

それで、今、神屋敷委員が六町の例を出されたんでね、早い時期に、今、あなたから答弁があったように、権利者の気持ち、要するに不安な気持ちに対応するために、仮清算というのは2つ出てきたように思うんですが、要するに仮の清算金を示したわけですね。1円単位に示したというのはそれですね。そのことが、もうそろそろ換地処分に行くのかどうかよく分かりませんが、何か決めてかねているというところは、要するに早く出して問題がなかったのかどうか、その辺の六町の担当の見解は伺ったんですか。主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） ただいまの説明については、これは換地処分ということではなくて、あくまでも供覧時に、そのときのいわゆる単価ですね、それを使って出したということです。ですから、換地処分はまだ行ってないわけですので、あくまでも仮清算というか、そういうことができる方向でということでお見せをしたということなんですけど、実際にはそれはできていないというようなことです。

単価については、当然、概成時ということでございますので、単価は換地処分に一番近いときということになろうかと思えます。いわゆる供覧時ではまだまだ工事が、換地処分までには日が当然あるわけですから、その段階で終わるということにはならないわけでございますので、仮清算ができていないということであると、当時の単価でお見せはしていますが、最終的な清算は後になると。換地処分のときの単価を使って出すということになると思えます。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 神屋敷委員のは、正式にはまた、次回までというより、分かり次第ご説明いたします。といいますのは、供覧時に確かに六町ではその供覧時点でのいわゆる土地の評価をしてお示しして、清算金、いわゆる概算清算金というんでしょうか、それをお示ししているというふうに聞いております。しかしながら、それを今度、換地処分時の清算金との、当然、差が出てくるか出てこないか分からないんですけども、おそらく出てくる可能性があるわけですから、それを実際、六町ではどのように対応して、また権利者の皆さんに周知していくのかももう一度確かめて、皆さんにまたご報告をしたいと思っております。

会長（新井明夫君） それで、ついでに会長からお願いしておきますが、途中で権利変動だとか、いろんな問題が起こるわけだ。だから、六町が早く清算金を示して、それが最終的な換地処分の段階でさまざまな権利の変更等に十分に対応できるような作業であったのかどうか、もうそろそろ反省しているころだろうと、そのように思うので、そのところをよく聞いてほしいんです。

都市整備部長（青木次郎君） 分かりました。その件につきましては、いわゆる清算金の概算払いをするというふうなことで六町も考えていたんですけど、その件につきましては、やはり今、会長が言われたように、権利の変動、いわゆるその土地について回りますので、権利者に清算金がつくわけではありませんで、その土地についてますので、どなたが持つかわからないわけですね。ですから、その点につきましては、やはりなかなか当初を予定しておりましたけれども、なかなか実施に至ってないというふうなことはご報告を受けております。

当然、これは六町も、見てもごらんとおり、かなりこれからは完成まではかなり時間がかかるかと思えます。そういうような形で、実際は清算金の概算払いは実施してないということでございます。

会長（新井明夫君） 神屋敷委員、じゃあ次回、よく調べて報告するそうですので、この件はいいことにしてください。それでは、いいですね、この件はね。その次に、資料7番の説明をお願いします。西口担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 資料7の関係でございますけれども、平成15年の9月1日付の都市整備担当部長からの回答文の内容でございますけれども、神屋敷委員さんのほうから伺ったところもありますけれども、私道の扱いについて、この15年の9月の時点でこういう内容で回答されているのではないですか、というようなお話がございましたけれども、これの2ページ目にいきまして、四角い枠に囲ってございまして3番でございまして、「私道の扱いについて」ということでございまして、この中には後段のところ、ちょっと説明をさせていただきますけれども、「建築基準法の規定に基づき、必要な道路（私道）を設置したことによって、この私道に接する宅地の利用増進が図られたものであり、土地区画整理事業では、これら私道は、『公共施設の用に供している宅地』として取り扱い、換地不交付として、清算金により処理いたします。」と、そういう回答になっているわけでございますけれども、この土地については、まあ当然、私道の扱いについては区画整理審議会の中で最終的には取り扱いするかということで決定をするものでございまして、この時点でこういう回答が出ているわけでございますけれども、これは区画整理法の第95条の第6項ですか、公共施設の用に供している宅地、これについては、当然、その道路部分が廃止されて、新たに換地で公道ができると、こういうことで、こう

いう部分については換地の交付・不交付の扱いができるということになっているわけでありまして、それで、表現が「土地区画整理事業では」ということで、表現では西口ということでは説明をしてごさいませんで、今までの区画整理ですとか、土地区画整理の法の中ではこういう扱いをしていますよということでご回答したものでありまして、少し言葉が足りなかったということにつきましては、市のほうとしても反省をしておりますので、そういうことで書いたということでごさいますので、よろしくご理解をいただきたいと思ひます。

会長（新井明夫君） 会長から申し上げますが、黒枠について注釈をつけてください。今、公文書の守秘義務のところは黒線で消してあるのはわかりますが、黒枠について、このままだと、こういう公文が相手様に行ったのかというふうに思われますので。これ、コピーですね。主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） これは、お出しした文章にはこういう表現ではごさいませんので、当然、この黒枠が入っているものではごさいませんので、ご理解いただきたいと思ひます。

会長（新井明夫君） ここは、あれですか、この文章を説明するのに、この箇所が、前回ご指摘があった場所であるので、参考までに黒枠で囲ったということでもいいですか。主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） そのとおりでございます。

会長（新井明夫君） じゃあ、そのようでございます。議事録に残りますから。3番・島谷委員。

委員（島谷晴朗君） まさにこれ、市のミスですよ、これは。だって、審議会にもかけないでこんなものをね、発信者に回答しているということ自体は、これ、おかしな話ですよ。この黒枠のところは、これ、今回の問題点としてあるんですが、下のほうを読んでいってもね、本当に僕は失礼な書き方だなあと思ひているんですよ。こういうようなものをですね、中野部長さん、よく、これね、書いて出したもんだなと思ひ、僕は感心しているとか驚いてますよ。

例えばですよ、僕はね、先ほどはこれ、やはり住民に対してもっとね、この区画整理事業というのは非常に大変なことから、納得してもらって、納得してもらってというね、そういう姿勢をやはりしていけないと、やはり合意は得られない。で、こういう例えば下のような、まあ、ついだから申しますが、こういう下のような、こういうことを書き立て、まるで鼻を木で括ったような物の言い方をしてはいけない。それから特に「間接民主主義を弱体化させること」なんて、これは勝手に判断して言っていることであって、まさにですよ、今回の衆議院選挙なんて、これ、国民投票じゃない、住民投票と同じじゃないですか。そういうこともあり得るんです。どちらがいい、どちらが悪いという、そういう問題でなくて、そういう「弱体化させる」なんてね判断を入れることじゃない。本当におかしい。

それから(3)の「地域エゴ、少数者エゴを生みやすく、反面、少数者の利益を損なう恐れがあること」、確かに反面、これは論理的にはそうですよ。

会長（新井明夫君） 島谷委員。申し上げますが、

委員（島谷晴朗君） いや、ちょっと言わせてください。これね、非常にね、姿勢でね関係があるんですよ。

会長（新井明夫君） 関係のあることはわかりますが、この議題はこの黒枠で強調された点について疑義ありということを出してもらった資料ですから、今の疑義はどこか別のところで大いにやっていたことにして、この審議会ではね、この文章を皆さん読めばわかりますから、問題の箇所、市はこれは間違いじゃないかという点を追求するというか、今後こういうことのないように。施行者のほうも、これはまずかったという表明があったわけですから、それを了としたい。この事実関係の書類を出させたのはそういう意味でございますから。

委員（島谷晴朗君） それで、この黒枠の部分に関してでも、発信者がどういう文書を市のほうに提出なさったのか、それを資料としてやはり出すべきではないでしょうか。これを読んだだけでは判断しようがないですよ。で、どういう意図をいわゆる発信者は考えていらっしたのか。これはおそらく、僕は住民の方だと思いますよね。そういうことを、やはりこれ、出すべきだと。黒枠に関してでも。

会長（新井明夫君） こういうことを言っは何なんです、前回のご指摘の際に、その辺も一緒に出してもらえば、今日出たわけですから、以後、深く考えて、関係については、回答者のほうもいろいろ質問者と協議をする必要があると思ひますけれども、今回はこの公文書を提示してもらおうということで、そういうことでご了承いただいて出してもらったものですから、今のご意見を今後の参考にすると、そういうことで取り計らいたいと思ひます。8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 今、市の説明によりますと、「土地区画整理事業ではこれら私道は」というふうには、「土地区画整理事業では」で一般的なことを言っているんですよというような言い方なんですけれども、この区画整理法を見ても、

だから清算金で処理するものだというふうには書かれてないわけですよ。それは審議会で諮られるものであるということなんです。

で、今日、これは事務局のほうに言って出してもらったものなんですけれども、墓地の取扱い。これも、2 というので、今日配付されたものの資料 8、今日配付された資料の 8 と書いてあるものの裏にも、お墓のことについてもかなり詳しいことまで、墓地の面積が狭くなった部分は、地区外の場合は補償費で、また、地区内は区画整理に基づく清算金で対応することになりますというふうに細かく書いてあるんですね。これは、今、特別宅地のことなんだと思うんですけども、過小宅地で何十坪以下は減歩しないでほしいだ何だかんだ言っているのに、お墓なんてもっと小さい部分のところを、市が勝手にもう、先行してこういう書き方をしているというのは、とてもおかしいことだと思うんです。

それで、先ほど土地区画整理事業の一般的なことを言ったんだということであれば、この方の質問の紙も一緒に出していただきなかったなと思います。出していただきたいと思います。

それで、これはもう越権行為だと思うんですよ。もう、同意事項なわけですよ、この審議会においては。そうですよね。特別宅地のこととか、調べると同意事項なわけですよ。そうだけれども、もう全然そういうことをする前にこういうことを断定して書いてしまっているというのは、違法であると思うんですよ、ある意味で。で、こういうのはもう完全に撤回して、やはり地権者の方とか墓地の方なんかにも、まだ決まっていらないんだということで撤回して通知する必要があると思うんです。本当にこれは羽村市の姿勢ですよ、こういうのが。区画整理のやり方の。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 墓地につきましては、これは以前、墓地所有者の意向を確認すると。そういう中で、やはりまず基本的な事項は、市といたしましては換地を定めていく、いわゆる墓地の換地を定めていく上で基本的な表現をしたもので、少なくなった場合にはこれこれこういうふうになっていく、こういうふうな形だということをご説明したものでございます。

それと、この私道の取扱いについてはですね、たしか先ほど主幹のほうからは若干足りない文言があったということですが、これにつきましては、やはりこの質問者とのやり取りの中では、その築造されている道路が、もうある程度公共性を持った道路でございましたので、そういうところから、今までというよりも、区画整理事業で一般的な形ではこういうふうな形になりますということをご説明したものを、こういうふうな表現をしたということでございます。それにつきましては、権利者、ご質問者との中でこういうふうな説明文になったということ、ひとつご理解をいただきたいと思えます。

会長（新井明夫君） 8 番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） 青木部長さんのお返事は、全然おかしいと思いますよ。その個人との間のことじゃなくて、これはもう区画整理審議会にかかわることだと思うんです。もうここで同意を得る事項を、勝手にこういうふうな、清算金により処理いたしますって書いたこと、そうすると地権者の方は、「えっ、どういうことなんだ」と思うのは当然だと思うんですよ。真剣にこの事業を考えているわけですから。

それから墓地のことにしても、アンケートをするためにこういうことを書きましたというのも、もう、「部分ができた」という言い方じゃないですよ。「狭くなった部分は」ということですよ。清算金により対応すると。こういう確定した、断定した言い方というのは非常に、同意を得るべきことなのにそれをしていないということは、反省すらないんでしょうか。

会長（新井明夫君） 青木部長。

都市整備部長（青木次郎君） 狭くなった部分は、ということでございますので、それは何らかの形で補てんしなければならぬものですから、それは清算金でします、これは宅地であろうが墓地だろうが、同じ扱いになるかと思えます。ただ、墓地とかというものについては、特別な、いわゆる換地設計基準案に示されておりその計算式で出された、換地式と別な形で算出することができますよ、というふうな取扱いになっているわけですから、そのところはそのような、それと変わった形で墓地は出すわけです。墓地の取扱いはできるわけです。そのときに、そういう計算とは別に、別な形で小さくなった場合、これは当然、清算金で処理をするというのが、区画整理事業上は当然のことだと考えております。

会長（新井明夫君） 部長、文章について反省点はないのかというご指摘ですからね。

都市整備部長（青木次郎君） ですから、私はここでこういうふうに言っている、神屋敷委員がここで言い切っているということに対してのですね、反省点はないかというよりも、この質問 3 のところに対しての、反省するというよりは、逆に言いますと、権利者の方、いわゆる墓地を持っている方にご説明していく文章とすると、これは当然ではないかというように考えております。

会長（新井明夫君） ちょっとね、会長もちょっと異論があるんですけどね。助役さんね、まあ、これは平成13年という非常に前の段階で、今の時点と数年先ですね。こういうこともいろんな調査をする必要があるんだろうと。ただ、1つ言葉遣いが足りてないな。「将来、土地区画整理審議会が定める基準により」とかね、そういう一言が入っていれば、今のような指摘はないんだろうと思うんですね。そういう点について、さかのぼってもう一回文章を出し直すということはないんですが、いずれにしても、そういうことによって一般の権利者の不安というのは的確に出て来るわけですね。そういう点ではね、ひとつ今後どうするかね、助役さん一言。

助役（森田義男君） 今、いろんなご質問をいただきました、ご指摘をいただいた中でですね、確かに見ますと言葉足らずといえますか、誤解を受けるような文面もございます。これらについては、今後いろんなことをお願いしていくわけでございますので、それらの中で十分に認識をしながら、文書一つにしても精査をしまして通知をしたいと、あるいは広報したいというふうに考えてございますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

会長（新井明夫君） それでよろしいですね。ありがとうございました。
ほかのご質問ございますか。今の点は、私、それでいいと思うんですが。今の件ですか。じゃあ短く発言してください。
8番・神屋敷委員。

委員（神屋敷和子君） お墓のことに關しても、アンケートで答えている人がいるわけですね。その中で非常に苦しい思ひをして、回答できない、これじゃあ回答できないということで、つらい思ひをしていらっしゃる方がいるわけですね。そのところは、市は分かっているんでしょうか。これはもう水に流すというふうに言えることなんでしょうか、こういうようなことは。皆さん、本当に会長さんのおっしゃったとおり、不安に思っているし、本当にもう、こういう処理のやり方をされちゃうのか、審議会でもかかかってないのにこういう処理のやられ方をされてしまうのかということで、不安だという声寄せられてるといふことがあるんです。水に流されて終わりなんでしょうか。

会長（新井明夫君） 森田助役。

助役（森田義男） 今のは、墓地のアンケートのほうでしょうか。両方ですか。

委員（神屋敷和子君） 両方ですよ。地権者のほうに困らせていらして、こちらに寄せてきているわけですから。

助役（森田義男） 私も、先ほど申し上げましたように、いろんな言葉の行き違い、あるいは文書、文書というのは活字になりますので、その辺の行き違い、それが相手に誤解を与えるようなこと、あるいは不安を与えるようなことがあつてはいけないわけでございます。その辺のところにつきましても、以後、先ほど言いましたように、文書等の中身も精査をしまして提出をしたいというふうに考えてございますので、ご理解をいただきたいというふうに思っております。

会長（新井明夫君） まあ、いずれにしても、現実に不安に思っている権利者において、よく説明してもらつてということで対応したいと思ひます。
それでは、あと、資料9が残っておりますから、この説明をお願いします。

委員（島谷晴朗君） ちょっと会長、もう、今日はこれくらいにさせてもらえませんか。

会長（新井明夫君） 残りは1つですから。簡単に説明してください。担当主幹。

羽村駅西口地区担当主幹（指田富一君） 資料9でございますけれども、これにつきましては、羽ヶ上土地区画整理事業におきまして土地評価基準の中の奥行逓減および既成宅地加算、これについて説明をしたものでございます。

奥行逓減というのは、先ほども評価の中でありましたけれども、ある一定の奥行きが決まると、その部分について10メートルから20メートルというようなことで羽ヶ上の場合にはなつてございますけれども、その奥行きから、奥が深くなつたり、逆に浅くなつたり、そういうところについてはそれなりの逓減を図っていきます。そういうことで、この逓減率についても土地評価基準の中に入れていふこととさせていただきます。

ここに逓減割合の事例ということで、グラフというか出ておりますけれども、これは羽ヶ上の場合の逓減率をグラフ上で示したものでございます。10メートルから20メートル、この部分についてが100と。これが計算では1.0ということとさせていただきます、それから浅くなつても、深くなつても、逓減をされていきますよということの資料でございます。

それから、既成宅地加算につきましては、従前の土地につきまして、地目が宅地であるもの、また、建物の敷地として利用されているもの、これらについては既に整地費だとかインフラの整備だとか、その辺の投資がされているということとさせていただきます、それらについても評価の上で加算をさせていただいて、その中で係数として盛り込んで最終的な評価をしていくということとさせていただきます、この宅地加算係数を設けているということとさせていただきます。

宅地加算係数でございますけれども、これらについては、この率が5%からになっているわけでございますけれども、

これらについては、実際に整備をした価格ですとか、他の事業の通減でやったときの価格ですとか、幾つかそういった事例等を参考に、また実際の単価等を確認をした中で、最大値を 5%としたようなことで決めたものでございます。以上、説明を終わらせていただきます。

会長（新井明夫君） 何かご質疑ありますか。これはいずれ評価委員会で、西口をどうするか検討されると思いますね。したがって、こういう羽ケ上の事例を参考にして、今の換地設計基準、そういったものにどう影響が出てくるのか、それはそれぞれ、さっきの計算例もございますので、参考にしていただければありがたいと思います。

今日は非常に長時間で、3 時間を超えましたね。非常に長時間、資料だけの説明、質疑になってしまいました。できるだけ、さっき瀧島委員からもお話がございましたように、資料についてはアポイントを十分にとりながら、完璧なものを出していただいて、実質、換地基準の質疑に入って、前回、前々回も長いこと言っていますが、換地基準をどう受けとめて換地設計基準に対する意見を施行者へ上げていくのか、もうそろそろ、まとめの時期にも来ておりますので、効率的なこれからの会の運営について、ご協力をぜひお願いしたいと思います。

以上をもちまして、本日の日程をすべて終了いたしました。

次回 17 回の審議会でございますが、10 月に行います。日程については、事務局のほうから、それぞれの委員さんのご都合を伺いながら調整をさせていただきたいと思いますが、よろしゅうございますか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

会長（新井明夫君） では、そのようにさせていただきたいと存じます。

長時間にわたりまして、熱心な論議をありがとうございました。これで第 16 回土地区画整理審議会を閉会いたします。