

## 第 6 回 倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会議事録

### 議事（要旨）

日時：平成20年6月23日（月）

13：58～15：50

場所：倉敷駅周辺第二土地区画整理地区内

オープンハウス会議室

## 第 6 回 倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会議事録

平成20年6月23(月)

13:58~15:50

於 倉敷駅周辺第二土地区画整理地区内  
オープンハウス会議室

### 【出席者】

委員； 守谷会長、陶浪副会長、小野委員、(有)津島、鈴木委員、  
土倉委員、小林委員、(有)三和硝子工業所、ジエム(有)  
(欠員：1名)

事務局； 中田部長、吉川次長、受川所長、室山副参事、岡野次長、  
佐伯課長主幹、片山課長主幹、古城主幹、小玉主幹、山本主幹、  
光枝主任、塚本技師

傍聴者； 0名

### 【審議会会議内容】

- 1 開 会
- 2 会議の成立宣言
- 3 開会挨拶
- 4 署名委員の指名
- 5 報告事項(1)「第5回審議会議事録の内容について」
- 6 第3号議案 「付市有地制度について」(諮問)
- 7 閉 会

### (区画整理勉強会)

- 1 土地区画整理法第95条6項の取扱いについて

## 【議事】

( 会長 委員 事務局 )

1 : 開 会

2 会議の成立宣言

: 本日の会議の出席者は9名でございますので、土地区画整理法第62条第3項の規定によりまして、会議は成立いたしますことをご報告申し上げます。

3 : 開 会 挨拶

4 署名委員の指名

: 本日の審議会議事録の署名委員でございますが、倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会会議規程に基づき、本日の署名委員として、有限会社津島委員とジエム有限会社委員をお願いいたします。

次に、本日の審議会の公開、非公開についてでございますが、本日の審議会は、報告事項の「第5回審議会議事録の内容について」と、審議事項の「付市有地制度について」でございます。原則、審議会は公開となっており、また本日は個人情報など、公開に支障がある案件ではございませんので、前回の審議会閉会時に諮らせていただいたとおり、本日の審議会は公開としておりますので、このことをご報告いたします。

5 報告事項(1) 「第5回審議会議事録の内容について」

: 続きまして、会議次第5、報告事項(1)「第5回審議会議事録の内容について」でございます。

この件につきまして、事務局より報告をお願いいたします。

: 審議会資料の2ページからが議事録となっております。

審議会資料の3ページをごらんください。議事録といたしまして、会議開催の年月日、時間、場所、出席者、欠席人数、審議会会議内容を取りまとめることとなっております。

次のページ、4ページからが議事録でございますが、審議会の内容といたしましては、審議会会議内容の1及び2の開会から会議の成立報告、3といたしまして事務局の開催挨拶、4といたしまして署名委員の指名、5といたしまして報告事項(1)の「第4回審議会議事録の内容について」をまとめさせていただいております。議事録の内容といたしましては、時間の制約がございますので、省略をさせていただきます。

なお、前回同様に、発言者に関しましては、記号による表記のみとさせていただいております。また、署名委員からのご指摘といたしまして、3ページの出席委員の項目に欠席委員の人数及び欠員人数を表記するようにご指摘をいただきました。

また同じく、4ページの2、「会議の成立宣言」のところには、事務局発言として成立要件を満たしていることの発言内容を表記するようにご指摘をいただきましたので、表記いたしました。

また、11ページの26行及び27行には、審議会委員の発言内容に敬称を追加いたしております。

以上、簡単ではございますが、議事録に関する説明を終わらせていただきます。

何かご質問がございますか。

： 署名委員として、先ほど説明があったような形で指摘しましたけれども、内容についての問題は特にありません。

ただし前回のときに、これまで質問なり説明を求めたりしたものに、その説明等がないではないかということに関して、他の委員のほうから文書等でまとめたもので返せばいいのではないだろうかというような発言がありましたが、その点に対する経過及び今後への予定はどうなのでしょう。

： 答弁をお願いします。

： 審議会委員欠員の件と、用地買収の件で2点ほど残っていたと思いますが、その内容でよろしいですか。

： 質問を前回したときには、それだけではなく、きちんと審議なり決をとる前に、そういった疑問点を全てただしてください、そしてそれに対する市役所側の見解を出してください、ということをお願いしたので、今の言われた2点だけにとどめるものではありませんが、お話の経過からいきますと、準備ができていないようですので、その辺をきちんと準備をして、改めてお願いいたします。

基本的にはそういったことが、出して済んでからでないと、本来の次の審議事項等はないように、また提案しないようにお願いしたいと思います。

： よくわかりました。

： それでは、事務局、今後その姿勢でよろしくをお願いします。

そのほか何かご質問等ありますでしょうか。

： 前回のときに、審議会は原則公開していくという結論で終わったと思うのですが、その結果、どのように対応されて審議会が開催されていますか。説明をしていただきたいと思います。

： 前回、そういうPRを関係地権者にするよということ、審議会から事務局へ申し入れをしていたと思います。事務局、答弁をよろしくをお願いします。

： 審議会の開催につきましては、事前にホームページのほうへ載せるようにしておりますが、いつもご指摘がございますように、ホームページにつきましては、特定の方だけになり、特にお年寄り等見ることができないという部分がございます。審議회를公開して、内容を十分に知っていただくということは非常に大切なことですので、基本的には

「区画整理だより」でPR、それからそれを持って個別訪問により、区画整理事業に対する考え方や、補足的な説明をさせていただくようにしております。以前と同じような答えになるかもわかりませんが、できるだけ事務所職員の人手を使い、直接周知していくということで努力していきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

： そういう答えは毎回返ってくるのですが、それをこの1カ月間、どのような形でやられましたか。「区画整理だより」というものを、私は見たことがないのですが、どのように配られましたか。個別訪問はどうされたのか、具体的に件数等、お答えいただきたい。審議会は何をしているのですかと聞かれた時に、市民の方に説明のしようがないのです。その辺のところを理解していただきたいと思っております。今回は、公開制で周知を図りましょうという会長のまとめであったと私は理解しております。

： 「区画整理だより」は、定期的に配布していますか。

： 今、「区画整理だより第13号」を配っております。その都度というわけにはいきませんが、ある程度何回かまとめたものを配らせていただこうと考えております。近々、審議会の内容も含めまして、配らせていただくという予定にしております。

権利者の方にそれぞれ担当を決めてございますので、定期的に個別訪問して説明するようにしております。

： 事務局、タイミングを見て、「区画整理だより」を発行されるとともに、担当職員が関係各地権者に、審議会の開催日あるいは日時、公開、非公開の別を説明するように努力してください。お願いします。

： はい、わかりました。

： 担当というのは何ですか。

： 具体的には、誰のところへは誰がというような、班編成をしています。その都度、担当が違いますと、経緯がわかりませんので、1年間程度は継続する形で行っています。

： だから、その説明をして下さいと言っているのです。そうしないと、毎回同じことを繰り返しても、理解されないものは理解されないわけですから。事務局はこうしました、こうしましたと報告されるのなら、一般公開の中で、私たちはどうということでしょうかということ、この審議会内だけではなく、枠を広げて、一般市民としての立場をとっていかなければならないときが、もうそろそろ来ていると私は思いますし、その方向で考えていかないといけませんので、単なる審議会の中の担当者だけの話をまとめていけばいいという段階ではないと思うのです。その辺を毎回説明の中で、今回は公開、非公開の問題を抱えて、ずっと述べてきたわけですが、そういう説明が全然ないし、具体的な地権者との関わり合いもないし、それから内容的な説明もないのです。その辺のところを、もうそろそろ公開してもいいのではないかと、思います。

: 委員。

: 私はもっと効率のいい、筋の通った議論をお願いしたい。くどくどと同じことを議論してもしょうがない。大体、コミュニケーションというのは、双方向なのです。一方がいいとか悪いとかではない。受けるほうにも責任はあります。関心があることなら情報を得る努力をしてください。我々の責任なのです。この辺でこの議論をやめにしましょう。以上です。

: 委員、どうぞ。

: 2件教えてください。今回の区画整理は何軒ありますか。それから、「だより」は全地権者へ配布していますか。

大体で結構です。先ほどのご説明から、どの程度行っているか確認したいのです。

: 事業計画を作成した時点での人数でございますが、土地所有者440名、借地権者41人、総権利者として481名でございます。

: 現時点ではどうですか。

: 現時点では、家屋移転をしていただいた家屋が74軒あります。

: もう一つ。「だより」は各家に配られていますか。

: はい。権利者すべての方にお配りをしています。

: それだけの努力はされているんですね。

: はい。

: それは結構です。

: それでは、意見も出尽くしたと思いますので、次に進ませていただきたいと思います。

## 6 第3号議案 「付市有地制度について」

: 次に、会議次第6、議案第3号「付市有地について」に入らせていただきます。

初めに、議案第3号「岡山県南広域都市計画事業倉敷駅周辺第二土地区画整理事業の付市有地制度について」を議題といたします。

事務局より提案説明をお願いします。

: 説明に関しましては、前回の勉強会にて説明させていただいたことの要点を再度説明させていただきます。

〔会議室スクリーンへ資料を写して説明〕

上から順番にですが、1点目といたしましては、換地面積が250平方メートル以下の方が対象となります。すなわち、平均減歩率13%での減歩面積を控除した後の土地の換地面積が250平方メートル以下の土地の場合、もしくは登記簿面積が当初から250平方メートル以下の場合で、基礎控除方式による平均減歩率13%での換地面積を控除した後の土地の換地面積が250平方メートル以下の方が対象となる制度でございます。

また、2点目として、土地登記簿面積がもともと250平方メートル以下で、換地によって減歩される土地の換地面積が登記簿面積を下回る土地につきましては、登記簿面積まで回復させる制度でございます。

次に、3点目といたしまして挙げておりますのが、この制度は、登記簿面積が250平方メートルを超える土地の場合において、換地により減歩された土地の換地面積が250平方メートル以下となる土地につきまして、250平方メートルを上限として回復させる制度でございます。

4点目といたしまして、この付市有地制度に関しましては、権利者の方のそれぞれの所有面積を合計したものに対する換地面積、すなわち換地数筆の合計が250平方メートルまでの土地所有者の方を対象としております。ですから、換地を複数所有され、換地面積の合計が250平方メートルを超える土地所有者の方は対象とはなりません。

最後に、5点目といたしまして、この付市有地の制度は、あくまでも権利者の方のご希望により、市有地を換地することによって土地の面積を従前の大きさまで戻すことのできる制度ですが、すべて有償で土地を購入していただく制度でございます。

以上が「付市有地制度について」の内容でございます。

これ以降は、前回説明させていただきました計算の例をあらわしております。

以上で簡単ではございますが、「付市有地制度について」の説明とさせていただきます。

: ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明、前回の説明も含めてですが、ご質問等がございましたら、積極的にご発言をお願いいたします。

: 2点ほどあります。

: どうぞ、委員。

: ここに250平米ということが書いてありますが、この土地区画整理法の、この本（土地区画整理法逐条解釈）の場合には、100平米または65平米ということが書いてありますが、250平米というのは、（倉敷駅周辺）第二区画整理事業に限定されて

適用されるものですか。

もう一つは、土地登記面積というように明記してありますけれども、実測面積がこれ以下あるいは以上の場合もあり得ると思うのですけれど、実測面積は全然考慮しないということなのですか。

その2点をお教えしていただければと思います。

: 答弁をお願いします。

: まず、最後の実測か登記簿かということですが、第二土地区画整理事業の中では、登記簿面積ということに定めさせていただこうと思っております。これはあくまでも登記簿、第三者に対抗しうる面積でやらせていただこうと思っております。

それともう一点、100平米ではないのかということですが、これは過小宅地の取り扱いということになっていると思います。第二地区では、まず基礎控除方式という中で250平米を決めさせていただきました。それ以前に小宅地の救済という話の中で、250平方メートルまでは救済いたします、という制度の中で現在に至っております。よろしく願いいたします。

: わかりました。

: そのほか何かございますでしょうか。

: 250平米ではなく、もう少し大きいところで区切った方が、良いのではないのでしょうかというような話が出ていたと思うのですけれど、それに対するご返事はありましたか。

: あれは、この地区における土地の一般的な利用形態からいけば、290(平米)程度のところで、ちょうど合理的に分けられると思うが、なぜ250(平米)にする必要があるのかという質問をしたのです。それに対しては、きちんと答えになるような、ならないようなことを言われ、250(平米)と決めましたから250(平米)でという話で、理由は述べられてないのです。だから、私も納得はできてないのですけれども。

: ありがとうございます。どう言えばいいか、私もわかりません。

: 様々な見方があると思います。それは私どももありますし、わかりますけれども。

: どうしようもないのではなくて、本来この第二土地区画整理事業とか、事業ごとにこの数字は決められるようになっていると思います。市の方にお尋ねします。

: はい、そうです。

: その決めた数字250(平米)が合理的ではないという話を私がして、それに対して



は250（平米）と決めているので、これをお願いしたいという話だったと思います。それで間違いないと思います。

それと、確認したいのですけれども、この付市有地制度は、条文の何条何項で規定されていますか。

： 付市有地に関しては、区画整理法の中で、条文第何条何項はございません。

： 法定根拠はないですか。

： はい。宅地を持たれている方に関しまして、前回のご説明の中で、基礎控除方式をさせていただき、減歩率の1割相当に関しましては、そのまま減歩になりますということだったと思います。それに対して整理をし、減歩分に関しては付市有地を有償で付けることができる、ということで今回この制度を諮問させていただいております。

： 私は法的なところを勉強してきましたのですけれども、皆様方のお手元にあるこの緑の本（土地区画整理法逐条解釈）の165ページ第91条第1項ということで、「宅地地積の適正化」に一応入るのではないですか。

： ということになります。

： 今の第91条第1項の「その換地計画に係る区域内の地積が小である宅地について、過小宅地とならないように、換地を定めることができる。」ここを受けていると思いますから、きちんと法定根拠はあります。

： そうです。

： 本来、条文上は250（平米）に根拠はないし、それから有償で買い取ることができるということに関する根拠もないと思います。そういう制度を導入したいと言っているだけだと思います。

： そうです。

： 希望がある方のみ、買っていただくということです。

： この制度に関しまして、委員に諮問させていただいたのは、制度の導入に関してでございます。導入後に、付市有地を付けるか、付けないかは、権利者の皆様にご判断をさせていただいて、仮換地時、必要だということになれば、契約をさせてもらうということでございます。

： わかりました。

- : この辺は、第何条の問題ではないと思います。当事者同士で、しっかり議論するべき問題であって、条文何条でどうこうという問題ではない。これはこれでいいと、私は思っております。以上です。
- : 委員、どうぞ。
- : この制度は、250平米以下の方の場合、減歩率が1.3%になってますけれども、それを希望して有償で買えば、250平米までの方は実質的な面積の減歩はないということになるわけですね。
- : そういう考え方も成り立つと思います。
- : そうすると、250平米以上の人も、実質的なこの1.3%の減歩がかかっているわけです。それは有償では戻るわけにはいかないですか。
- : 要するに、過小宅地を救済するためにどのようにするかという規程なのです。全体について、減歩した部分をそのまま購入するという出発ではないわけです。その過小宅地を幾らにして付市有地をどうするかという問題は、直接には、例えば250平米とは条文には載ってないし、結局、政策的判断、施工者が最終的に決定する事案というように理解しております。
- : 委員、どうぞ。
- : これは、区画整理の区域内面積のみが対象ですか、それとも、その人の全所有面積（区域外含む）によって規定されるのですか。  
それともう一つ、宅地を2軒、3軒、分離で持っている場合ですが、私はその1つの宅地が250平米以下になった場合に、有効的に活用できないから、それに対する救済であろうと理解したのですが、合計して基準面積を超過すると対象にならないわけですから、それらの宅地は全部利用価値が持てなくなるのです。その辺のところはどういう説明になるのですか。
- : 付市有地は権利者ごとに換地数の合計面積が250平方メートルを超える方は対象とならないということでございます。
- : 合計面積というのは、どこまでを合計とするのですか。
- : 3筆持たれていても、合計が250平方メートル以下であれば対象になります。換地面積が250平方メートル以上になりますと、対象にならないということになります。
- : どういう意味かわかりません。

- : 一人の所有者が2筆持たれていたとして、片方が200平米、もう片方も200平米であるとします。これが換地されたことによって減歩を受け、それぞれが150平米、と160平米になるとします。この2つの土地を合計すると、150足す160の310平米になり、基準としての250平米を超えておりますので、付市有地制度の対象にはなりません、という制度を今ご説明させていただきました。
- : この例では換地をする場合には、その2つを一緒にしたものを1カ所で換地するということになるわけですか。
- : 違います。
- : 基本的に考えて言われているのですけれども、それでは救済にならないわけです。
- : 今の説明はわかりました。次の段階に多分なと思うのですけれども、それぞれが減歩され、別々の場所に換地されるようになるのですか。
- : 事務局、明快に説明をお願いします。
- : 先ほどの説明での登記簿地積200と200、これは場所を限定しておりません。全く離れたところに2つの土地がある場合、次に換地されるときに、これが一緒になるということに対しての限定はございません。位置が離れておりますと、別々に換地される場合もございます。ですが、その別々に換地された合計面積が、一権利者あたり250平米以上になると、付市有地の制度は適用いたしませんという説明でございます。
- : よくわかりませんが、要するに別々の分かれた換地をいただいた場合には、それぞれが対象面積になるのですか。
- : ならないです。一権利者が持たれている面積の合計で計算をいたします。
- : これは極端に言えば、書面上の問題と考えていいのではないかと僕は思っています。以上です。
- : 結論的には、あくまでも面積に基づいて減歩し、それについて過小宅地の救済をどうするかという問題で、現実に換地がどこへ行くかと付市有地の問題とは別だというように私は理解しています。
- : 換地場所が希望によってできるかどうかという問題は、今上がってないのですけれども……。
- 要するに、この制度の対象となる人が何軒あって、それが希望をとった場合に、どの程度におさまると計算されていますか。その対象市有地が足らないとなればできないわけですから。そういう問題も現実には起こってくると思います。

それともう一点は、要するに区画整理の指定地域にある人は、土地を分割したり、希望地へ持っていかれたりする場合がありますか。

： できないと思います。

： 倉敷市として換地設計は、まだきちんとできていません。皆様に今制度を決めていただいておりますから。ある程度の条件がクリアできるようなものは、事前に土地の取得も考慮する中でさせていただいております。それも踏まえて、付市有地となるべき対象者が何棟あるのかということ、今後早急にうち（市）のほうは決めていこうと思っております。

： ですから、今後の問題ではなく、その問題が一番、皆の関心事項なので、それは要するに登記簿の所有地を……。

： 議長、よろしいか。

： 委員、どうぞ。

： ちょっと発言させていただきます。  
むだな議論が非常に多いようです。今日、議論すべきことと、今日ではないことが一緒になっている。

： いやそんなことはないです。

： いや、これ今日は……。

： 審議するのには審議する……。

： 黙れ。

： 今の言葉、どういう言葉か。

： 私は議長に許可を得て今発言しています。

： 黙れとは、何ですか。きちんとしなさいよ。議員が議員として役目を果たしなさい。議長は議長。

： これから議長から許可を得て私は話す。

： そういう問題ではないでしょう。審議会は審議会としてやっていきましょう。審議会は審議会、問題点は問題点、質問は質問、その問題点をただペーパー上の問題

ではないでしょう。審議会は審議会としてきちんと審議しましょう。

： ちょっと冷静にしてください。

： 感情論でこの議論は……。

： 感情ではありませんよ。審議会は審議会、そのこのところ……。

： 今日は 委員が言われたように、土地の問題をどうするかということが主題としての議論なので、この問題中心でやっていけばいいと思います。例えば私もそのうちの一人だと思いますが、非常に猫の額ほどの土地しかない。恐らくこれを2つに分けようという考えはないと思います。2つに分けたら使い道はないです。そういうことを考えられる方は、非常に大きな大地主だけであって、その問題と今のこの付地の問題とは、論点も全然違うのです。だからそこを考えて、今日は、多くの場合は小さい弱小、土地登記に250平米以下の土地の地主にとっては、2つに分けることのできない問題なのです。よくできて2つできるかもしれませんけれど。この付地の問題を今日はしっかり議論したほうがいいです。今日は今日でしっかりやりましょう。以上です。

： 元地が別々にある場合この制度の中では、1権利者の合計面積が250平方メートルを超えた場合に関しては、付市有地の対象になりません、という制度として説明をさせていただきました。だから、例えば1,000平米の土地を所有していたとして、その上にあと200平米あっても、これは合計がすでに250平米を超えますので、超えたものに関しては対象にならないということです。換地がどこになるとか、複数になるとか、1つになることとは、全く関係ございません。

： その場合、何軒あるのかは、数字の上ですぐ出るわけですから、今出る、出ないの問題ではないと思います。何軒がそういう問題の対象になるのですか、ということを質問しているのです。

： まだ換地設計が済んでおりません。詳細に関しましては、今ルールを決めさせていただいておりますから、これから換地設計が終了すれば、その対象者も今後わかってまいります。ですから、今は不確定要素がある中で、数字が幾らぐらいです、というお話は失礼だと思い、今回はまだ対象者の数を皆様にお知らせするわけにはいかないということでございます。

： 委員、よろしゅうございますか。今の答弁で。

： 大体、市の方針っていうのは、要するに決めたことは決めたことだから守りなさいということ言っているのだと思います。他の意見が出ています。この審議会で決議したら、その制度は生きてくるわけです。それは当然ですから、その前の問題をきちんと審議するのが、審議会としての地権者に対する姿勢だと思います。そういうことをきちんと

と踏まえて審議はしましょう。そうしないと、ただポイントだけ押さえていくと、皆、大きな不満を持っていきます。基本の説明までをして、ルールを決めているのが審議会  
で、審議といえば審議なのですけれども、そういう問題ではない問題も考えていきたい  
と私は思います。

- : 一つ一つ基本的な問題から決めていかないといけないと思います。はっきり言って、  
どの場所に換地されるかというのは、最終の問題だと思います。
- : いえいえ、そういうことを言っているのではないのです。
- : もし、そうであるとすれば……。
- : 過小宅地の救済です。だから、要するに所有者が別の名前だったら救済されるので  
すが、一人の名前だったら救済されません。その宅地は死んでしまいます。そういう宅  
地の問題は、今審議することではないと言われるのか知りませんが、その辺はどこで救  
済していくのですか。
- : 本来、1カ所250（平米）以下の場合に、救済する制度で、2カ所以上の場合、  
それをまとめて250（平米）以上は一本化にしたいということだと思います。だか  
ら、足して250（平米）以上の場合には、結局どちらも小さい2カ所持っていて、2  
カ所を足したら250（平米）以上だったら、どちらも救済されないということにな  
る。そういう問題は確かにある。
- : あります。
- : その対象に、要するに駅西区画整理の中で、私は3軒も受けているわけです。現在  
それについて課税されています。そういうことが生まれてこないようにしましょう。そ  
ういうことが現実にあります。私はそれを3軒受けています。
- : だから、土地の利用形態とか面積からいけば、この場合、250（平米）以下のもの  
については、それぞれの個別ごとにそうすべきものだと私も思います。だけれど、そう  
しないというのだから、私もおかしいと思っています。
- : だから、これは法的制度でないのでしたら、救済制度をどうするかということも、ど  
こかで審議していかないといけないのではないですか。
- : よろしいですか。
- : どうぞ。
- : 私も先ほど無礼なことをしたかもしれませんが、やはり議長の指示で言うこと

にいたしましょう。そうしないと、お互いの感情論みたいなものになるとどうしようもないのですから。

私は思います。今の段階では、数字の上でとにかく小宅地、あるいは本当にこれ以上の小さいところではお気の毒だと、行政サイドのほうでもお考えいただいている。やはりそれを2つに分ける、3つに分けるということはありませんので、1つ何とかなければいいというのが、精一杯の世界です。ですから、それでいろんな議論は当然すれば切りがないのですけれど、ここでこの土地の種分けの紙面上と言ってもいいのですけれど、これはこの程度でお互いに理解して、次に具体的に、では本当に今年の実際的设计ということになった場合にはどうしたらいいのだろうかという議論を、また皆でしていけばいいではないですか。一つ一つ片づけていかないと、やはり難しい問題だと思います。以上です。

- : いろんなご意見があると思いますけれども、かなり時間も経過しておりますが、そのほかの委員、何かございますか。
- : ちょっと待ってください。  
時間がかかり、ということで審議をされるのは……。
- : もう少し論理的な話をしましょう。
- : だから、論理的っていうのは……。
- : 時間はいいのですが、内容が充実した議論をしないと私はいけないと思います。
- : それはわかります。だから、会長として、あなたはそれだけの裁量を持っているのかもしれませんけれども……。
- : 関係ないことを言わないでください。
- : 関係ないことではないでしょう。審議は審議。
- : 失礼です。
- : はい、失礼は失礼です。だから、失礼ということを公開してください。それが審議。
- : 失礼なことはお互いに……。
- : 穏やかにやれないことを会長が求めているのです。
- : あなたの質問は、もう前回事務局が……。

- : 前は……。
- : 少し待ってください。私の発言を聞いてください。
- : 会長は……。
- : あなたのご質問は、前回、事務局が説明した部分がほとんどなのであって、真新しい部分が余り見られないと私は受けとっております。
- : だから、会長は会長の説明ですから、会長として任務を降りてください。もう会長というのは不信任。
- : よろしい。
- : よろしいでなくて、きちんとした審議をしましょう。そうしないと、物を前へ進めましょう、進めましょうって、進まないではないですか。
- : いいですか。
- : 委員、どうぞ。
- : あまり威圧してもしようがないです。  
それで、この制度の対象者が逆にいなかったら、こういうことを討議するのは無駄だろうと思います。こういう人が何人かいるのではないかと、いう前提なのですが。計算上、これとこれを足したら250平米以上だから、対象には入らないから駄目です。それぞれを補償してくれない、というお話ではないかと思うのです。そうすると、委員が言われるように、救済にならないのではないかと、いうことを言われているのだと私は解釈しました。
- : そう、そのとおり。私もそれはそうではと……。
- : ですから、こういう例の人がいなかったら、何も討議する必要は全くなく、委員が発言されていましたが、無駄だろうと思います。それを反対とか賛成と言っても意味がないと思うのです。要は、こういうことではないかと私は解釈しています。こういう人はいないのだという……。
- : いや、いないとは一度も申し上げたことはありません。ただ、今の時点では、換地設計をしてみないと、最終的な面積、対象者がどのくらいになるのか、明確にわからないと言いました。
- : できないということですから、ですから、宅地を、それは事務局の……。



- : 少し待ってください。私の発言を終わりにしますから……。
- : いいや。だから……。
- : それなら、そういうことで……。
- : これは150（平米）という計算を上げるからこうなるので、これが100（平米）だと、3軒あったら対象にならないわけです。50（平米）が5軒あったらならないわけです。ですから、50（平米）を1.3（%）減歩してみてください。この土地は、土地活用ができなくなるではないかと思います。例えば個人名義が違えば、対象になるのです。だから兄弟全部の名前にすれば、対象になるのでしょうか。これが一人の名前になったら対象外になるのです。
- : 一権利者ということで……。
- : この制度は登記簿面積ですから、別の宅地ですと主張してみても、登記簿が父親の名前になっていたら、一律になります。
- : そうです。
- : そうしたら、これは対象外ですから、ここに住んでいる人は対象外です。そうしたら、救済してくれないのでは、不公平ではないですかということを僕は言っているのです。
- : それぞれの土地が小さくなるだけで、何にもなりません。
- : それの救済制度ということが、ここの論議上ではないと言われるのだったら、いつか論議しなければならないことが、起きてきます。私はこれの対象に、駅西は関係ないと言われるかもしれませんが、受けているわけです。要するに、60（平米）の全然どうしようもない土地が何軒もあるのです。それにも税がかかってくるわけです。そういう場合の社会性も、審議の中で考えておいての救済制度というものを対象にしないと、意味はないのだと思います。法令上、救済の方法があるのならできますけれども、法令上がないですから、その辺のところを考える審議会にしましょう。
- : 全くそのとおり。
- : このそれぞれ1.3%減歩され、付市有地になると、あとそれぞれの土地が独立して換地されるということは、別なわけです。これはもう計算上の問題だと思います。最終的には、換地の場合に、このそれぞれの所有地を別々に使えないというのではなく、これこそ具体的には2つを1つにするとか、3つを1つにするとかという形での問題に

なると思います。今の議論は、それぞれの過小宅地についてどうするかという問題なわけです。私は施工者ではありませんから、私の理解です。だから、これはもう全然不公平でも何でもなく、あくまでも、過小宅地の所有者に対する救済の一つの方法だというように、私は思います。私の意見で、市の意見かどうかは知りません。

： だから、それがわかる人はそれでいいのですけれども、全体の中で物を見なさいということを 委員は言っておられるし、駅西がどうしたのか知りません、と言われているわけですが、そういう場合ではないでしょう。過小宅地はどの範囲のものを過小宅地というのかということをはっきりしない限り、今論議できません。

： よろしいでしょうか。すいません。もう一回、発言をさせていただきます。 委員から今出ていたのは、現状の土地を動かさないというような議論であって……。

： 現状の土地を動かさないではないが……。

： とにかく、これから制度が変わり、状況が変わるわけですから、3つのものが1つになってもいいわけなのだし……。

： そういうことを言っても……。

： それがこの宅地の変換の事業なのですから。ある意味ではチャンスにもなるわけですね。60坪しかない土地がまとまった一つの土地になるチャンスでもあるわけなんです。一般論としてこれを議論してはいけないと思います。この場合は特例なんです。この地域だけの特別な事案なんです。以上です。

： そういう意味ではなくて、要するにそこへ住んでいる人はどこに行くかわかりませんという空論の救済制度では、審議にならないではないですか。現実の問題はそういう問題ではない、と私は言っているのです。要するに、行政は行政と言われているのですから、行政は行政、審議会は審議会ということを言っているのですから、そのことを公示してください。行政は行政、審議会は審議会、審議委員はこういうことなんですということを、今主張されているのですから、その専制性をきちんと公示してください。専制性の行政ということを、その点をはっきりしましょう。そうしないと、個々の問題……。

： 隣に私もいてお話を聞いているのですが、もうこれは全然この場での議論ではございません。ひとつ先へ進めていただきたい。発言いたします。以上です。

： 会長、意見が出てきたのですが、審議会で制度として出されたものはどうするかということ審議する以前の議論はあるのですか、ないのですか。審議内容として上がってきたものについて、イエスかノーかを聞くだけの審議会なのではないでしょうか。それとも、区画整理事業がどういう形でまるやかにいくかを審議するものですか。区画整理しましょう、という気持ちは皆持たれているわけですから、その問題点をきちんと理解しながら

ら行いましょう。行政側が提案されたものをどうするかというのを審議するだけが審議会ではありません。議会もそうですから。そういう意見の委員の発言が今あるのですから、その辺を整理してください。

: 委員、どうぞ。

: 基本的には、提案された事項を認めるか、認めないか、それが審議会の権利です。ただ、それなら他のこと、今、委員が言われた、円満に進めるようなことを考えないでいいかという問題については、審議会だけではなく、これはすべて地権者を含めて、そういう理解を得られるように、事務局として、施工者として努力すべきであるということとは間違いありません。

ただ、審議会の結論自体は、提案されたことがイエスかノーかを判断するだけの話です。

: 委員、どうぞ。

: それは核の部分だと思います。ただ、その提案されたことに対して、こういう疑問点があり、こういう改良点があり、思慮されていないところがあるではないかということが、話の過程で出ています。だから、それは不十分な結論なのだから、改めて差し戻して問題点を整理して、了解が得られるように再提案しなければいけないということは当然あっていいわけです。

: それは否決ということですか。

: 委員、どうぞ。

: 今の委員のご意見ですが、それも一つの考え方ですけれども、やはり我々審議委員の責任の問題もあります。私たちがその都度、この議案について、我々は賛成なのか、そうでないのかと決めることは非常に重いことなのです。ですから、そこで決めたことを無視して、また戻って再審議というのだったら、再審議の提案を出して、それを議決しましょう。でしたら、できるかもしれません。以上です。

: 議長、提案について、今日は諮問事項に上がっているわけですから、また採決するかしないかについて諮り、それで採決するという意見が多ければ採決し、採決するという意見が少なく、採決に反対だという意見が多ければ、これはもう今日採決までいかない、というように割り切って議事を進めていただくべきだと私は思います。

: 議案について、大きな疑問がありますので、再審議をしていかないといけない。煮詰まっていないものを審議すると言い、時間の問題です、というのがこの審議会ですという意見があるわけです。そういう審議会ですということをオープンにし、要するに行政というのはそういうことをするので、それは私のほうからもそれぐらいわかりま

す。だから、その辺のところは、議長としてやられるのだったら整理してください。

： 委員のご意見はご意見として承ります。だけれど、それがすべての委員のご意見かどうか、これは諮ってみたいとわからないわけです。

それから、事業を進める場合に、審議会と地権者の関係は、これはもう関係ないと言  
うと語弊ありますけれど、審議会はしっかり議案を答申するというのが役目ですから。

それでは、本日この審議会で採決をすべきかどうかをお諮りしたいと思います。

採決すべきかどうかについて、賛成の方のご挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

6名の委員です。

それでは、反対の方のご挙手をお願いいたします。

〔反対者挙手〕

2名の委員です。

： 問題点が整理されていないのに。

： していないのに。

： すべて考えて我々も手を挙げているのです。

： だから、あなたの意見を言っているのだから、それを……。

： 一人ずつの判断しかないのです。

： だから、すべての意見は……。

： 民主主義ですから、反対もいいのです

： 民主主義は関係ありません。

： もう結論は、出ています。6対2で採決してくださいというご意見が多数ですから、  
採決をさせていただきます。

それでは、第3号議案について、異議のない方のご挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

6名の委員が賛成でございました。

それでは、異議のある方のご挙手をお願いいたします。

〔反対者挙手〕

2名の委員が反対でございました。

賛成挙手多数でございますので、第3号議案「付市有地について」は原案のとおり同意することに決定をいたしました。ありがとうございました。

以上で本日の議案事項は終わりいたします。

次回の審議会の日時等について事務局お願いします。

- ： それでは、次回、第7回の審議会を7月28日の週で、28日から8月1日の週で考えておりますので、ご予約をお聞かせ願いたいと思います。内容につきましては、「土地区画整理法の第95条第6項の扱いについて」でございます。

〔事務局、各委員に聞き込み〕

- ： 次回審議会は、当オープンハウスにて7月30日水曜日10時からお願いします。
- ： ありがとうございました。  
それで、第95条6項ですが、内容的に個人情報含まれていませんか。
- ： はい、含んでおりません。
- ： それでは、委員にお諮りしますが、個人情報を含んでおりませんので、次回は公開にさせていただきますと思いますが、よろしいですか。
- ： 異議なし。

## 7 閉 会

- ： ありがとうございました。  
それでは、以上をもちまして第6回目の倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会は閉会とさせていただきます。

第 6 回


倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会  
議事録について


岡山県南広域都市計画事業倉敷駅周辺第二土地区画整理審議  
会会議規程第8条の規程により署名する。

平成20年 6月23日

岡山県南広域都市計画事業

倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会

会 長 守谷 麗 

委 員 有限会社津島印  
取締役 津島 幸子 

委 員 逸見 利也 