

第 7 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7月30日（水）

10：03～11：43

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 7 回 倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会議事録

平成20年7月30(水)

10:03～11:43

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 ; 16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 審議会の公開、非公開について
- 5 署名委員の指名
- 6 報告事項(1) 「第6回審議会議事録の内容について」
(2) 「質問事項への回答」
- 7 第4号議案 「特別の宅地に関する措置について」
- 8 閉 会

【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報告いたします。

3 : 開 会 挨拶

4 審議会の公開、非公開について

: 本審議会の公開・非公開の取扱いについては、倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会会議規程第6条に「審議会の会議は、公開とする。ただし、会長が必要と認めるときは、非公開とすることができる。」と規定されており、基本的には公開することといたしております。

しかしながら、会議の内容に個人情報等を有し会議を公開することがふさわしくないと判断される場合においては、会議規定に「会長が必要と認めるときは、非公開とすることができる。」となっておりますので、本審議会では審議会にて委員の皆様にお諮りして公開か非公開かを決定したいと考えております。

なお、通常の場合には、できるだけ審議会終了後に次回の審議会を公開とするか非公開とするかを決定するように取扱いを行うことといたしたいと思っております。

委員の皆様、このような取扱いでよろしゅうございますでしょうか。

: 結構です。異議ありません。

: ありがとうございました。

5 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陶浪委員と土倉委員をお願いいたします。

6 報告事項(1) 「第6回審議会議事録の内容について」

: 事務局よりご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。

議事録といたしまして、会議の開催年月日、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、3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開催の挨拶、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)「第5

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。7ページからは、第3号議案「付市有地について」がございます。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、署名委員からの特別なご指摘はございませんでした。

以上、議事録に関するご説明を終わらせていただきます。

- ： ただいまの説明に対しまして何か質疑等ありますか。
- ： 議事録の5ページ、上の方なのですが、これまでに質問なり説明を求めたりしたもののついて、その説明等がないではないかというようなこと、そしてそれに対しての経過とか今後の予定はどうかという質問があるのですが、それは具体的にはどうなっているのですか。今まで審議会ということで審議、審議ときていたのですが、具体的にどういう問題があるとか、ないとかというような問題点、いわゆる論点、こういったものをきちんと整理されないうまま、議長の方が曖昧な形で最後の議決をとるというようなことが頻繁にあります。そのことに対して、前回の審議会の中で不信任というようなことが出ています。不信任というのは基本的には動議ですから、これに対してどうする、というようなことも決めなければならないし、このようなことをきちんと行えないままに、審議会が前へ進むということでは良くないと思います。以上。
- ： 事務局、質問に対しての答弁等、これは改めてする予定ですか。
- ： 式次第、報告事項(2)のところへ「質問事項への回答」がございまして、これは後ほど担当者の方から説明をすることにしております。
- ： 委員、ただいまの回答でよろしいでしょうか。
- ： 質問事項については結構ですが、その前に、先ほど言いました議長のやり方についての問題、動議、その辺のことについての回答はないのではないのでしょうか。
- ： 本審議会の進行方法について、以前の審議会で、様々なご意見がございました。それを踏まえまして、特に会議規程等で明快な規定がない部分がございますので、事務局といたしましては、できれば次回ぐらいに、特に議長の不信任等のことだと思っておりますけれども、その辺の取扱いについて一部お諮りをさせていただくように考えております。
- ： 先ほどのご質問の後半は2点あると思います。第1点は議事を進める中で採決による議決がどうかという問題、第2点は言葉として議事録にも載っていますが、議長不信任という発言が出ていることに対する対応、以上2点が含まれていると思います。
- 第1点については、私が動議を2回にわたって出しているのですが、ある程度議論されれば、やはり採決するかどうかを委員の皆さんに会長は諮り、多数によって採決するかどうかを決め、改めて採決するという考えは全く間違っていないように考えてお

ります。

第2点は、今事務局が言いましたが、議長不信任という言葉が出る場合は、通常それが動議であれば動議に何人賛成したら動議として成立するか、そして成立した場合、一応議長は交代して委員の皆さんに諮り、多数によって動議が認められるか認められないかを定める。そういう規定が少なくともこの審議会にありませんので、早急に定めるべきだというように私は考えております。以上です。

： そのほかに何か質疑等ありませんか。

： 7ページの黒丸の上から2番目なのですが、現時点では家屋移転をしていた家屋が74軒あります、というように書かれてあるのですが、結局この意味は、土地所有者が440名、借地権者が41人、総権利者481名となっていますが、74軒が移転されたということは、土地所有者が440から74引いた366軒になったということなのですか。

： 事務局、答弁をお願いします。

： 前回お答えしているのは、事業計画決定時、平成14年の値をお答えしておりました、現時点、平成20年3月31日時点では土地所有者がサンコーポを除きまして271名と把握しております。建物移転につきましては、現在74軒移転をしております、全戸数が310あり、それから75を引いて残戸数が235という格好になっております。

： 今お話がありました、74軒家屋移転がありますという、この移転はどういう意味なのですか。

： これは土地を買収させていただいた上に建屋、建物がある場合で地区内から出ていかれ権利がなくなった軒数が74軒ということでございます。

： それで、75を引くのはどういう意味なのですか。

： ただ今の説明の中で1軒違う件につきましては、契約はできておりますが、いまだ撤去が完了していないということでございます。

： 撤去の期限はいつになっているのですか。

： 今の予定は今年度中です。

： そのほか何かありますか。

： 区画整理地内におられる方の正式な権利者数はいつ確定するのですか。年度云々の問

題とか移転の問題等ではなく、その辺を明らかにしてほしいです。審議会が早く決定しないと、土地所有者並びに家屋の経営者は不安で仕方がないという意見をずっと聞いてきたのです。だから、審議会を急ぎ、それぞれの審議内容について賛成とか反対とかという決議をとり、議長は性急にされているように思うのです。性急にする審議会というものを明らかにしていただきたいのです。

： 審議会には審議会の権限といいますか、職務の限界というのがございまして、その範囲内しかできないわけですから、それ以外のことについては関係地権者と施行者との関係になると思います。ですから、それを審議会へ引き込んで議論をするわけにはいかない。そのように私は理解しています。

： 今の議長の話は、いわゆる最後の議決とか、そういうような範囲をどこまで決めるかということに関してはそうなのだろうとは思いますが、しかし、それまでにどういう問題点があるのか、これまでも言ってきたように、95%の人たちが基本的には反対している事業で、こういうような聞きたいことがあると、こういう点についてはどうなのかといったことについて、我々はこの中でそれに対してはどうだ、というような回答等を求めてきて、それに対しての回答がいいかげんなまま、議決に至るといったようなことが現実に何回もなされてきました。そういうようなこととは別のものとして理解すべきではないですか。採決の段階ではそうかもしれませんが.....。

： いえ、いえ。

： どういう問題点があって、その問題点はこういうような方法で解決しますとか、そういう問題点については解決の能力がないので、ではその方法を決めてください、という形で、ここの審議会は決めていくべきものだと私は思います。だから、全て小さくとらえ、権限の範囲外という考え方は、僕もおかしいと思います。

： やはり日本は法治国家ですから、審議会の権限等を判断して、議決するとか発言すべきだと私は考えております。

： それは違うのです。この審議会の前半では、県議会のほうで.....。

： 県議会ですか。

： ええ、岡山県議会。

： それは関係ないでしょう。

： 住民の合意を得て事業を進めること、という附帯事項があるけれども、それに対してはどうか、というようなことをこの審議会の中でも言ってきました。こういう附帯事項等を我々審議会のほうでも、これからは諮問事項に対して、それをそのまま全面的に賛

成するのではなくて、こういうような点を考慮してください、というふうな附帯決議等も当然できる権限は我々にあるわけなので、小さく小さく捉えないということです。

： それは県議会で、審議会とは違います。審議会の委員として良識を持たなければなりません。そして、95%が反対だから、県が計画決定のときに付帯事項を付けているということは、私も伺いました。それから、事業計画決定時には付帯事項が付いてないということも聞いております。

どうぞ、委員。

： 例えば前回について言えば、付市有地制度についての議案が諮られました。私は地元の方がどれだけ反対されている、ないしは賛成されている、この辺のことについては正確には把握はしていません。ただ、前回の質疑討論の中で付市有地制度についている議論があり、それについて付市有地についての議論は出尽くしていると思ったので、採決するかどうか会長に諮ってください、ということをお願いしたわけです。やはりそれぞれの議題について、ただ採決をすればいいというのではなく、やはり十分な質疑討論はなされるべきですが、前回、前々回、あるいはその前から、ある委員が言われたように、同じことを何回も議論しても、これはもう結論は出ないわけです。やはり採決に適する状態になっているかどうか、これは最終的には会長が議長として判断されることだということに思うのです。私は、従来採決を行った審議会に出席させていただいておりますけれども、特に議論が熟してないというか、採決するには早過ぎるのではないか、という段階で採決をされたとは全く思っておりません。以上です。

： 前回、問題点を煮詰めようとしたら、黙れと言われました。それは議事録にも載っています。大きな声で言われて、また今日も言われて、この審議会で今度は違う課題を議長に了解を得て言っていこうと思います。今日は地元の地権者が、多数傍聴に来られています。傍聴にこられないのは、審議会のPRが足りないという指摘の中から、皆さんに知っていただけたと思います。皆で協議しようというのが日本の民主主義だと思いますし、私もそうだと思います。

はっきり言うと、要するに公示という制度があるのですから、1枚の紙切れを公示板に貼ればそれで済むのです。それでは理解できない問題が今あるのです。だから、そうではない区画整理事業をやりましょうというのが、当初からの委員の願望的な発言なのです。そういう事項を踏まえて、今日まで来て、同じ問題を何回議論してもいけません、と言われても、同じ問題も繰り返し言わなければなりません。それで、議長も十人十色と言われましたが、そうではない接点があるわけです。それを求めていけるところに良い組織ができると思います。それは、日本の文化だと思います。そういうものをこの地域に作っていくようにしましょう、というつもりで私は来ました。ここに来られている委員は、それぞれの考えで来られていると思うのです。皆さん、地元に戻られるとそれぞれの形の中で任務というものを与えられて、私は審議委員として、そういう任務はどうかということ非常に疑問に思いながらしています。

今、委員が言われた、一件一件審議内容だけを協議し、煮詰めれば決議していくのは会議の進め方の方法論かもしれません。賛成的な考えを持っている人たちを、五十

何%求めればいいのかわかりませんが、10人いる場合は6人まで集まれば賛成になるわけです。そうではなく、一人でも意見を聞きだそうということの中で、採決は最後にしたらどうかということが希望なのです。皆さん忙しいでしょうけれども、時間をかけて論議、協議ができる審議会でありたいと思います。

少し話変わりますが、付市有地というのは、私もよく理解できないのですけれども、やはり同じ考え方で公平であるべきだと思います。一番曖昧なのは250㎡です。そのギリギリにいる人が、一番不安なのです。

それから、公的所有地、今日も議題に上がっている問題点の、要するに私有地を他人に貸しているから、公共事業としてどう認めるのだろうか、ということが挙がってくるのですが、その公的使用についての諮問は今までにあったのですか。このような、便利が良いから、そこを使用していたことだけで理解してもいいですか。そうではないものは、全部公共所有地としていくのですか、ということも聞かなければならない。少し話が先に飛びましたが、その辺のところも踏まえて時間をとって理解していきたいということです。以上です。

： 今日、私ばかり発言して悪いのだけれども、傍聴者の方もたくさんおられるし、ちょうど今日は良いのではないかと思います。従来、傍聴者がいなかったので、どのように議論して決まったのかわからない人が全てだろうと思います。今日の議題についてそれぞれ議論をして、その上でどうなるかを決めればよいのであって、むしろそういう意味では地元の人に、賛成、反対は別として理解していただけるわけで、今日の議題も非常に地元の方とは関係がある。公的使用の道路等をどうするかの問題ですので、大いに議論を進めるということをお願いしたいと思います。

： はい、ありがとうございました。何か他にありますか。
それでは、議事録につきましては以上といたします。

6 報告事項(2) 「質疑事項への回答」

： それでは事務局、質問事項について報告、説明をお願いします。

： それでは、今までの審議会におきまして、審議会委員の皆様から質問がございました件につきまして、まとめて回答をさせていただきます。

まず、第1点といたしまして、第3回の審議会議事録について一部訂正事項の確認をご指示いただきました。その結果についてご報告させていただきます。議事録内の審議会委員の発言でございます「反動」は、録音を確認いたしました。「反動」と発言されておりましたが、前後の文章内容から推測すると「反対」という趣旨であると考えられますが、議事録の作成は審議会委員の皆様が発言を変えずに表記するようしております。

続きまして、第2点目といたしまして、審議会委員の欠員に関しまして、なぜ議事録に載せないのかという点をご質疑いただいております。これに関しまして、議事録は審議会委員の発言の趣旨を中心に反映させた形で表記させていただいております。逆に、事務局発言はできるだけ簡素化させていただいて、議事録の要旨として取りまとめをさ

せていただいております。ただ、そういうご指摘がございましたので、内容につきましては事務局のほうで検討させていただきまして、毎回署名をいただく署名委員へご確認をいただいて表記させていただくように考えております。また、ご指摘いただきました第3回の審議会におきまして欠員報告をさせていただきましたところではございますが、その内容を議事録のほうへ載せるべきであるところのご指摘をいただきましたので、本日改めてご報告をさせていただき、議事録に掲載させていただくように考えております。それでは、審議会委員の欠員についての報告をさせていただきます。

本審議会委員、議席6番の楨委員が倉敷駅周辺第二土地区画整理事業地内に所有しておられました土地を平成20年1月に売却され、平成20年1月23日付で所有権移転がなされました。土地区画整理法第58条第5項により、「施行地区内の宅地の所有者又は施行地区内の宅地について借地権を有する者のうちからそれぞれ選挙された委員が当該権利を有しなくなった場合においては、委員は、その地位を失う。」ことになり、現状では土地所有者代表の審議委員が1名欠員で6名となりました。

欠員の取扱いにつきましては、土地区画整理法第60条第1項の規定では、「選挙された委員の欠員の数が施行規程で定める数をこえるに至った場合において、委員となるべき予備委員がないときは、政令で定めるところにより、補欠選挙が行われなければならない。」と定めがございます。

本審議会においては、倉敷駅周辺第二土地区画整理事業施行条例第13条において、宅地所有者から選挙された委員の欠員の数が、定員7名の3分の1を超えた場合において補充すべき委員がないときは委員の補欠選挙を行うと規定されております。3分の1を超える委員の数は2名でございますので、本審議会は土地所有者6名、借地権代表者1名、学識経験者2名の計9名で運営されることをあわせて報告いたします。

またその際、予備委員の選出がなぜされなかったのかという点に関しましては、審議会委員と申しますのは、通常土地所有者の方、借地権代表者の方の合計8名を選挙にて選出していただくわけですが、予備委員については立候補者が定数を超えた場合にその必要得票数に応じて予備委員を決めることと規定されております。本審議会の場合におきましては、立候補者の締め切りまでに立候補者の数が定員ちょうどに達しておりましたので、予備委員の補充が結果的にはできていなかったという状況でございます。

続きまして、審議会の開催をどのように地域住民の皆様へお知らせしていくのかというご質問をいただいております。これに関しましては、倉敷市本庁にございます情報政策課情報公開室のホームページ及び倉敷駅周辺開発事務所のホームページにて開催告知をさせていただいております。また「区画整理だより」の配布時に開催時期が合うようであれば掲載させていただき、配布時に個別訪問でお知らせするようにしております。また、今月より当オープンハウスの入り口に掲示板を設置いたしました。こちらには地域の皆様にご覧いただけるように、審議会開催のお知らせや「区画整理だより」を掲載させていただき、皆さんに広く知っていただくよう考えております。

以上3点、過去の質問事項に対する回答ということで今日ご報告をさせていただきます。

- ： ありがとうございます。
ただいまの報告に対して何かご質疑がありますか。

: 今回の議事録に今の説明は付けるのですか。

: 前回の説明のときには、事務局側の説明が議事録に載っていないということでございましたので、今説明申し上げましたことを議事録に載せたいと考えております。

: そうでなければ、土地区画法整理法第何条何項によってと言われても、聞いただけではわかりません。

: それでは、議事録に載せるということで了解いたしました。

7 第4号議案 「特別の宅地に関する措置について」

: 会議次第6、議案第4号「特別の宅地に関する措置について」を議題といたします。事務局、説明をお願いします。

〔会議室スクリーンに映して説明〕

: こちらに示しておりますのが、「土地区画整理法第95条第6項の取扱いについて」といたしまして、土地区画整理法第95条第6項及び関連する条文を表記しております。こちらは、以前配付させていただいております緑色の本でございます、社団法人街づくり区画整理協会の土地区画整理法逐条解釈の171ページにもございますので、お持ちの方はご参考いただいで構いません。

ここに表示しておりますように、土地区画整理事業におきまして特別の宅地に関する措置を行う場合は、この土地区画整理法第95条に該当いたします。本地区におきましても、第95条第6項の対象に該当するものがございます。

では、第95条第6項とはどういったものかといいますと、ここに挙げておりますように、まず「第6項 第1項第6号に掲げる宅地については、土地区画整理事業の施行により当該宅地に存する公共施設に代わるべき公共施設が設置され、その結果当該公共施設が廃止される場合、その他特別の事情のある場合においては、換地計画において当該宅地について換地を定めないのである。」とされております。また、この第6項による場合は、その下に表記しておりますように、「第7項 第3条第4項もしくは第5項、第3条の2または第3条の3の規定による施行者は、前各項の規定により換地計画において特別の定めをしようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。」となっております。

なお、第6項にございます、アンダーラインの部分、第1項第6号とは、同じく土地区画整理法逐条解釈の171ページにございます漢数字の「六」、前のスクリーンにも表記しておりますが、「公共施設の用に供している宅地」でございます。また、第7項のアンダーラインの部分、第3条第4項とは、同じく逐条解釈の4ページにもございます算用数字の「4」項になりますが、こちらもスクリーンに書いてありますが、「都道府県又は市町村は施行区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。」とされており、本地区では倉敷市となります。

それでは次に、先ほど申し上げました「公共施設の用に供している宅地」とは一体どういったものが該当するのかということになりますが、ここに書いてありますが、現実には一般交通の通行の用に供している道路及び水路が該当します。これは、通路や私道、進入道路、用水路などということになります。では、この「公共施設の用に供している宅地」とは具体的にどういったものなのかということをお簡単な略図でその下に表記しておりますのでご覧ください。ここに事例として「公共施設の用に供している宅地」に該当するものを大きく3つ挙げております。

まず、第1といたしまして、「隣接地宅地保有あり」といたしまして挙げておりますのがこちらになります。この図のように、市道に接してAからDまでの宅地への通路がある場合に、この通路が一般交通の通行に用いられていますので該当地となります。

次に、「市道内にあり」として挙げておりますのがこちらになります。こちらは、現在市道として一般交通が通行の用に供しているものの中に個人所有の土地が含まれている場合がございます、こちらも該当地となります。

次に、第3といたしまして「用悪水路」の場合を挙げておりますが、こちらになります。用悪水路も該当地となります。

それでは、なぜ換地不交付とするのか。ここまで、土地区画整理法第95条第6項とはどういったものであり、該当するものがどのようなものであるかを説明させていただきました。では、なぜ換地不交付とするのかということになりますが、土地区画整理事業ではすべての換地、宅地が道路に接するようになるとともに、水路については必要な箇所を設置するように計画していますので、従前の私道、水路としての機能は十分確保できるものと考えております。従いまして、従前の私道には、換地設計時に換地を定め、「換地不交付」といいますが、換地を定めないようにするものがございます。

では、具体的に換地不交付の場合、どのようになるのかをその下へ略図で表記しております。こちらは、通路の場合を例にとって挙げております。

従前地として、こちらの左側にあるような土地があったとします。市道に接して通路を共有してAからFまで宅地があったとします。この従前地を土地区画整理事業によって新しく換地をした場合は、右側の従後地のように宅地Aから宅地Fまで新しい区画道路に接するようになります。なお、この略図の配置はあくまでも例でございますので、位置に関しましては特に定めたものではありません。このように、新しく換地された宅地はすべて新しい道路に接するようになり、従前で利用していた道路の機能が新しい区画道路で十分確保できるものと考えまして、通路部分については換地を定めないようにするものです。

この換地を定めない通路部分については、所有者の方へ清算金として対応させていただくように考えております。なお、この清算金に関しましては、一番下の米印に表記しておりますが、工事概成時に換地計画を行いまして、その際評価員にお諮りして決定することと考えておりますので、よろしく願いいたします。

以上が「土地区画整理法第95条第6項の取扱いについて」の説明でございます。

なお、前回の第6回勉強会資料の4ページ目もしくは今回の第7回審議会資料の28ページに本地区における第95条第6項の該当地を表示した図面を添付しております。この平面図で着色している部分が該当地になります。また、本地区での第95条第6項に該当する宅地といたしましては、今回の審議会資料26及び27ページに一覧表を添

付しております、総筆数が64筆、総面積として2,859.06平米でございます。

次に、今回諮問させていただく案件の「特別の宅地に関する措置について」第95条第6項に該当する宅地として取扱いをさせていただいた場合について、その宅地には路線価をつけることとなります。このことについて簡単に説明させていただきます。

こちらに第95条第6項に該当する宅地として、取扱いをさせていただくことによって従前の土地の評価が変化することを表しています。

まず、左側に表しておりますのが、「路線価をつける場合」を表記しております。こちらに表しておりますように、市道に面して6つの宅地があったとします。このとき、一番奥の宅地、これを宅地Aとして仮に200平方メートルであったとします。この宅地には市道から宅地Aへ進入するための通路がつくられてあったとします。このグレー部分になりますが、これが第95条第6項に該当する宅地に当たり、この宅地に路線価をつけた場合、宅地Aの評価指数を算定してみます。

市道の路線価が900個/m²、1m²当たり900個あり、通路の路線価が850個/m²だったと仮定すると、宅地Aの評価指数は、路線価を付けた道路に面しておりますので標準宅地となります。よって、宅地Aの評価指数は、路線価指数850かける、修正率はございませんので1.00かける面積200m²、イコール17万個となります。

一方、この宅地に路線価をつけなかった場合、宅地Aは道路に接していないこととなりますので、扱いとしては「無道路地」の扱いとなります。この場合、無道路地の修正率及び市道からの奥行逓減による修正率が影響してまいります。

仮に無道路地の修正係数が0.9、市道から宅地の中心までの距離が25mだったとした場合は、奥行逓減を仮に83.6(%)とした場合の評価指数が、こちらになりますが900個かける奥行逓減率かける無道路地の修正率かける面積で13万5,432個という形で、評価指数について差が出てきます。

このように、路線価をつけることによって無道路地としての取扱いを回避し、従前の宅地の評価が上がる方向になっております。これにより、権利者の皆様へ有利に働くように考えるところでございます。

なお、今回説明させていただきました路線価指数、修正率、面積等は参考値でございます。また、この土地評価に関する基準につきましては、次回以降改めて審議会委員の皆様にご報告をさせていただくように考えております。

以上、簡単ではございますが、「土地区画整理法第95条第6項の取扱いについて」の説明を終わらせていただきます。

: ということは、無償でというのではなく、最後になるけれども、評価したものでその金額を各所有者へお出しするというところでよろしいか。

: はい、そうでございます。

: ただいまの説明につきまして、何かご意見、ご質問等ありますでしょうか。

: 今の説明は、この緑色の本（土地区画整理法逐条解釈）の中の175ページのちょう

ど真ん中辺、註1も該当するかと思うのですが。ここには、私道が不要に帰した場合、今回の事業に該当する場合ですが、その一番下のところに、全く換地を交付しないのは違法であるとされていた、というように書いてあるのですが、換地せず金銭対価だけで行う場合も違法ではないのですか。

それともう一点、今まで田んぼがあり、その田んぼの中を宅地分譲等しますと、進入路等が今の車社会においては必要になったりするというので、もとの所有者が道をつけるというので該当すると思うのです。そうした場合、人によっては倉敷市役所等に、固定資産税等を賦課されている場合と、されていない場合とがあると思います。いわゆる軽減措置の申請をしている所有者と、していない所有者、この辺についての考慮事項は今後どうなるのかについての説明がないです。この辺についても合わせて質問します。以上です。

: まず第1点目ですが、以前はこういうことで換地を交付しないのは違法であったとされていたということで、現在はそういうことにはなっておりません。ですから、今ご説明をいたしましたように、道路にすべての宅地が面するというので、換地不交付というやり方を審議していただければということでございます。

次に、減免等があった場合はどうなるのかというご質問ですが、これに関しましては、きちんとしたものはまだ皆さんにお知らせをしていないのですが、減免されている方と税を納めている方に対しては少し格差を付けるということで、それに対して清算金を皆様配付するというので行っていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

: 減免している箇所と、していない箇所との確認はしていますか。

: 既に調査しています。

: 今の減免されている場合というのは、具体的にはどういうケースがあるのですか。

: 市役所が減免してくれるというのは、私の知る限りにおいては、その土地を全くの制限なしに進入道路として一般の方に公開、いわゆる自由にお使いくださいという状況になっている場合に減免対象にしていると思います。全免という場合と一部免除という場合があるというように聞いております。いわゆる構造として、権利は公のものではなく、個人のものという場合です。ですから、そうなると道路として供給していたわけですから、当然それなりに上乗せさせるということがあってしかるべきではないかというようなことで、換地を交付しないで金銭により清算することができる。ただし、先ほどの175ページでは事情により異なると、この辺のところを確認させてもらったということです。ただ、この相当低く定めるとというのが、どのレベルだというのは住民側の人も知りたいことだと思うのですが、これに対する回答が今はないということでしょう。

もう一点、これに該当する場合というのは、土地、進入路といったような土地の場合と、もう一つは畑等の農地に水を引き込んでおられるような用水路、場合によると水路

もあるかもしれませんが、そのような場面も該当するのですか。

： はい、用悪水路も該当いたします。

： だから、そういう場合をどう扱うかということに対する回答というか、こうしたいというのは当然聞かせていただけるのですか。

： ですから、用悪水路も該当いたしますが、先ほども申しましたように、第95条第6項は従前に対して従後には、すべての田にも水が行くように配置いたしますから、換地不交付ということを審議していただけたらと思います。

： ということは、土のある道と水のある用水路との扱いは、全く一緒のようにやりますということなのですか。

： だから、最終的にはその用悪水路、それから本当の水路についても、きちんと換地計画で水が供給されるようにいたします。

： はい、了解しました。

： 地目についての質問なのですが、地目の中には田があったり畑があったりするのですが、これは登記簿上の地目が田であり畑であるだけで、現実にはすべて道路として、厳密には道路としてではなく、特別の事情のある宅地であるわけなのですか。

： 地目におきまして田とか宅地、それから公衆用道路も出てくるのですが、現実に道路として使用されているということで市では判断しております。

： そうすると、例えば公衆用道路というのは、道路位置指定がなされている場所なのですか。

： 道路実勢がどうなっているかということ、建築指導課で調べました。そうしたら、建築指導課の道路位置指定されている道路と、現在ここへお示ししているような道路につきまして、ほとんど測量図が出ておりますから、それと照合して形がほとんど一致しているということで判断しております。

： 道路位置指定がなければ建築確認出ないから。

： はい。

： 特別の事情のある宅地ということで、学術上とか宗教上特別の価値ある宅地というようになっておりますが、いわゆる宗教団体等、今回の対象区画整備地域には、墓地等、こういうものはないのですか。これも該当するかと思うのですが。

- : 今回、該当箇所はありません。
- : そうした場合に、委員が先ほど言われた、地目等による扱いというのがあるのですが、農地法で言えば地目はあくまで現状を追認するという形になっています。今回の区画整理対象事業についても、同じように現状追認という形なのですか。
- : はい、そう考えております。写真を撮っておりますので、事例を示しましょうか。
- : 現状追認という意味がわかりません。
- : 現状追認というのは、どういうことを施行者はおっしゃるのですか。今、委員が言っているのは地目、地権です。それに対する、登録なので、結局登録が基本なのです。それが減免になっているかどうかということは、税務のほうの調査員がおられますから、調査、申告によって動くわけです。その地点が地権者と行政側の管理で、それはもっと上まで上がっていきます。法的処分になります。法務局を通せば通るのです。その場合、区画整理だからといって、どうされるのか知りませんが、考えていきますと、すごい地目課税が掛かってきます。今までは掛かってなかったものに、地目課税が今度掛かってきます。事務局は何か上の建物のことだと言われました。建物と住居のことだけ言われたけれど、地目調査の全然回答がないのです。地目調査の現状と、市等の行政地の官地に距離、空間があるのです。玉島、新倉等もあったと思うのですが、暗黙のうちに公共用地として使用していない、あるのだということになれば、現状建築確認をとろうと思えばできるのです。ここへ道を付けますといえ、家は建ちます。ただ、それを認めてもらえないとできません。その辺のところの調査事項はどう回答されますか。以上です。
- : どうぞ、委員。
- : 質問の内容がわかりますか。ある程度、委員のおっしゃった質問の要点を絞っていいですか。
- 私の理解では、例えば地目は地目として、現状が道路である場合はすべて今問題になっている特別の宅地に関する措置に該当する。登録、登記名義ではなくして現況についてすべて判断するという提案だろうと思います。それについては必ずしも登記面積と一致しているとは限らないと思うので、その点についての調査はどうなっていますか。これが質問の骨子だろうと思うのです。
- それから、先ほどの委員が言われた、評価が変わらないということは、どういう意味か私はよくわかりません。評価が変わるも、変わらないも道路です。不交付にした場合は清算金です。その場合、道路でない宅地についての評価というご指摘だったのですか。
- : 道路は道路でいいのですけれども、その中でどういう割合、この175ページでは

そのとおり定めるべきと書いてあるのだけれども、この辺の割合等々考えているのか。

： それに対する答えで、評価は変わりませんと言われた。ではなかったですか。

： それにつきましては……。

： 私が勝手にほかの委員の質問についてまとめましたが、違っていれば訂正いたしません。市のほうでできるだけ簡潔に絞ってお答えいただきたい。何か会長の言うことを代わりに言ったようで申しわけないのですけれど。

： いや、ありがとうございます。

： 課税の件につきましては、資産税課で調査いたしまして、課税されているもの、それから減免されているもの、そういうものにさび分けをしまして、評価委員に諮った後に決定されるということになります。

それから、委員が言っておられた、面積が違うのではないかということですが、先ほども申しましたように、市の建築指導課の位置指定道路の図面をすべて調査いたしました。それと、法務局へ備え付けされている測量図等調査しまして、位置と形状が合致しているという判断で登記簿の面積、すなわち測量図の面積で書いております。以上です。

： 違う場合が出てくるでしょう。どこの区画整理地においても、どの町にも残っている、新倉も残っていると思いますが、そういう問題点をどう解決するか。

： 恐らく、家を建てられた時期が30年も40年もそれ以上も前、しかもそれが該当するように公衆用道路として建築確認をとられて、その現状、今言われた建築確認の申請の図面、それから法務局の図面、建築確認の家の保存登記に必要な図面は道路まで載らない。もちろん道路のない公図はありませんから、全体の図面について道路ははっきりあるけれども、建築確認のための図面は、その区画のどの範囲に家を建てるかという図面です。30年も40年も50年も前に建てられた公衆用道路と現実の宅地とは食い違いが見られると思うので、今ここで余りこういう例はどうですかと議論しようとは思いませんが、将来問題が出てきた場合は、こういう例がありますということを報告していただいて、仮に今日この議案が議決された場合でも我々責任があるわけですから、そういう面でこういう問題がある、ということの審議会への報告をお願いしたいというように思っております。単に公衆用道路で、建築指導課の図面と完全に一致しているとは限らないと思うのです。以上がわかったような、わからないような意見です。

： 審議会は報告を受けるだけでいいのですか。

： 承認をした場合は責任がありますから、そういう場合、施行者がどう処理しているかということを知らないで済ますわけにはいかないという趣旨です。ただ、その承認ま

で要るかどうか、今頭の中で整理ができておりません。

： だから、今日の議案に対して、附帯事項として報告をすること、というのを付けていいのですか。話からすると。

： 報告は絶対要ると思うのです。ただ、決議に附帯事項をつけるかどうかについては、行政法の解釈の事例を見ないと宙ではわかりませんが、議決した場合は責任がある。それについて、何も知らないでは済まない。ここまでははっきり言えるのです。そこから先について、委員の言われるとおりかどうかは、今何とも言えません。

： どうぞ、委員。

： 大分これは細かい部分、詰めの議論になっていると思うのですが、最終的には個々による様々な事例が、法律での規程を離れているとあると思うのです。でなければ、裁判所とかというものもあり得ないのです。非常に細かいところまですれば、この議論は無限に続きます。ただ時間遅れという結果だけしか出てこない。だから、大枠では皆で合意するところは合意する。細かい点では個々でも努力していただく。究極は、裁判も止むを得ないではないですか。そのぐらいのつもりで進めていかないと、私達当事者自身の問題だと思えます。大体審議委員会の中で決めることというのは、大枠を決めていくということだと思っています。以上です。

： そのほか何かございますか。

： 今言われたことに賛成なのですが、私の例で、共有登記の道があります。40年以上前の話なのですが、半分ぐらい税金を払って、途中で市に寄附すると申し出たのですが、断られたという道もあります。だから、やはり個々について話し合いをしないと前へ進まないのではないかと、という気がしています。あまり細かく言っても大変だろうと思います。以上です。

： ありがとうございます。どうぞ、委員。

： 細かく言っているつもりではないです。大枠の中で基準が決まってくると、当然、細かい部分になるわけです。審議会は決議事項ですから、ものすごい責任性があります。部分的な採決をとっていきますと、部分採決になってくるから審議会のものすごい責任性の問題なのです。施行者と、審議会は性格が違うのはわかりますけれども、施行者がどうするかの問題を、審議会が決定権をもって、決めるわけです。その向こうに地権者がいる。その辺を整理しておかないといけない。私は、今議論している問題点以前の問題点を挙げている。だからあえて言いますと、決定事項を前に進めるのであれば、審議会で分割して決定していけば、全部進むのです。だけれど、それでは全体の問題ということにはならない。その決定権を今どこまで、どうやったのだという、施行者を対象に言っているのですから、その説明がないのです。施工者の説明が具体的に、要する

に調査しますというところの段階と、私達の調査はここですよというところで、今ぼやけているのです。その辺のところの線をどの辺を対象にして、ここで問題点をどうしますか、ということをする期間がもうすぐに来るのだと思うのですけれども、それを求めているのが地権者でありながら、要するに請求権を持っている地権者と、そうでない地権者とおられるわけですから、その辺を要するに行政側はどうしているのか、具体的に説明してくださいということを行っているわけです。

： 委員のご趣旨はよくわかります。それで、本日の議題は第95条第6項に該当する箇所について換地を交付しないという考え方なのです。最終的には金銭で精算するということです。その評価は、固定資産税を減免しているとか、していないとか、それによって検討もします、という事務局の再度の答弁なのです。ですから本日、減免しているから何割にするとか、減免していないから何割にするとかという議論は、審議会の権限に属しないと私は考えています。評価員という方がいらっしゃいます。ですから、評価員から評価されて決まります。そういう流れですから、具体的に個々の評価がどうなる、という議論はこの場ではふさわしくないと私は思っているのです。

： そのとおりだと思うのですけれども、個々の評価を求めているわけではなく、そういう対象が、清算金対応でということが、今日明らかになっています。要するに公共用地とみなす用地については換地としては出さない。金で行うと言っているわけです。そういう理解をここでせざるを得ないような形です。

でも、換地をとらないといけないわけです。換地を欲しいという人もおられるのです。今の説明では、私道を通して奥へ入っていかなければならない宅地が、今度は公共用地側（市道側）へ出てきます。その上に、今度は課税がどうかという問題点も今出たわけです。今度は交付税が出てきます。そういう部分と、要するに調査がはっきりしないのが九十軒あるのですか。何か今説明がありました。だから、そういう部分の個人調査、聞き取り調査とかというような対象はいつから入るのか、この審議会が決まらないと入れないのだそうですから、ある程度具体的な面も詰めていただかないと、審議できないのではないですか。

： どうぞ、委員。

： 私は、委員が言われたように、まず基本が決まらないと換地計画が決まらないと思うのです。換地計画を決める前提として、前日も議論したこと、今日の議論、まだ次から次へ議論があるので、その基本が決まらないと換地設計ができないと思います。具体的に換地設計になると、ここの所有者がこちらへ行くとか、この所有者がこちらへ行くとかあります。ですが基本は基本として、私は承認しないと前へ進まないと思うのです。

ただ、基本を承認しても幾つかの問題が、幾つかではない、相当多くの問題が出てくると思うのです。その場合どうするか。先ほどは少なくとも報告を受けるべきだと言ったのですが、換地計画がおかしいと思うと、個々の権利者は意見書を出す権利があるわけです。それを採用するか採用しないかは、この審議会が決めるわけです。意見書の採

否については審議会の検討事項です。だから、先ほど少し曖昧な発言をしましたが、やはり最終的に審議会の権限とすれば、意見書の採否が最終的な問題だということに思います。それなら、いきなり意見書が出てきて、あれはどういうことであったか、というようなのでは困るので、事務局にお願いしたいのは、権利者との交渉の経緯について、特に私は学識経験者ということで、どれだけ学識があるのか知りませんが、一応そういう枠で出てきているので、交渉の経緯についてはできるだけ教えていただきたい。そうしないと判断が間違える可能性があるということです。

やはり、基本と出てくる問題の対応というのは、分けて考えるべきだということに思います。以上です。

： 分けて考えていただいていた方がいいのですけれども、要するに今まで出てきた調査の説明を具体的に資料としてください。

： いや、今はまだ出ないでしょう。

： 出ないですか。

： 今はわからないと思います。

： だけれど、その基本というものを明らかにしてあげないと、我々もわからない。

： どうぞ、 委員。

： 毎回そうですけれども、こういうところから水かけ論が始まって、不毛の議論の繰り返しになっている。ですから、一つずつ芯のある議論を続けましょう。きちん、きちん、やはり積み上げ方式でいかないと駄目だと思うのです。今、基本をきちんと押さえていて、次回に細かい点をまた審議する機会はあると思いますし、今日はどこまで進めるかという何か目安が必要だと思います。以上です。

： かなり議論も煮詰まったと思いますが、そのほかご意見がございますでしょうか。

- 「なし」と呼ぶ者あり -

： それでは、施行者提出の第4号議案の採決を行うことに異議のない方は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、異議のある委員の挙手をお願いいたします。

- : 採決に反対ということです。議決反対。議決に反対です。
- : ですから、採決するのですけれども、反対の委員の方の挙手をお願いいたします。
- : 反対ではない。議決が反対。
- : 議決にでしよう。
- : だから、議決に反対の委員の皆さんの挙手をお願いいたします。

〔反対者挙手〕

議決反対の委員の皆さんが2名でございます。

- : 審議の進め方の反対です。それを前回からやっているのです。その質問事項があつて、今説明があつたような……。
- : 次は採決でしよう。
- : それでは、採決に進めさせていただきます。
第4号議案について、賛成の委員の挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

賛成の委員、6名でございます。
それでは、反対の委員の挙手をお願いいたします。

〔反対者挙手〕

反対の委員、2名でございます。よつて、賛成者6名、反対者2名でございますので、第4号議案「特別の宅地に関する措置について」原案のとおり同意することに決定をいたしました。

- : 会長、私が報告を求めると言つたのは、次回や次々回で報告を求めるわけではなく、恐らく5回後か10回後か、最初の意見書、換地設計が出る直前か同時ぐらいにはなると思ひます。相当先になると思ひけれども、具体化される段階でないと報告事項も出ないと思ひます。ただ、やはり報告だけはしていただきたいというふうに思ひます。
- : それはもちろん先の話なのですが、そこまで決めてもらえれば、今日賛成に回つたのです。それを決めてもらえないから……。

8 閉 会

: 次回の第8回審議会の開催日程等、事務局よろしく申し上げます。

: 次回につきましては、今回の第7回審議会議事録の内容の説明と、換地設計基準案、それから土地評価基準案の説明を行う予定です。換地設計基準案と申しますのは、20年4月23日の第4回にいただきました「基礎控除方式」、それから20年6月23日の第6回審議会で同意をいただきました「付市有地」及び今回の「特別宅地に関する措置について」を整理いたしまして、換地設計の方法などをまとめて条文化したものです。

開催日程は、9月の第1週で考えております。4日木曜日以降については9月議会が始まりますので、少し期間が短期間になると思っておりますけれどもよろしく申し上げます。

: 内容に個人情報が入っていませんか。

: はい、個人情報は含んでいません。

: 次回の審議会は個人情報が含まれておりませんので、公開にさせていただこうと思っています。よろしく願いいたします。

〔事務局、各委員に聞き取り〕

: 9月2日、火曜日の14時から、このオープンハウスで行いたいと思いますので、よろしく願いをいたします。

: 以上をもちまして第7回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。皆様、お疲れさまでございました。ありがとうございました。

第 7 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 7月30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 陶 農 保 夫 

委 員 土 倉 一 馬 