

# 第 11 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11月26日（水）

14：00～16：22

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 11 回 倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会議事録

平成20年11月26(水)

14:00~16:22

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、小野委員、(有)津島、鈴木委員、ジエム(有)、  
土倉委員、小林委員、(有)三和硝子工業所  
(欠席:1名、欠員:1名)

事務局 ; 中田部長、吉川次長、受川所長、岡野次長、佐伯課長主幹、  
片山課長主幹、河田課長主幹、古城主幹、小玉主幹、山本主幹、  
光枝主任

【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10回審議会議事録の内容について」
- 6 審議事項  
(1) 第7号議案「発表すべき換地設計(案)について」
- 7 閉 会

## 【議事】

( 会長 委員 事務局 個人情報 )

1 : 開 会

2 会議の成立宣言

: 本日の会議の出席者は8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

〔審議会委員要望資料の配布〕

: 第10回審議会におきまして、質問事項への回答の一つでございました「評価員の署名について」に関連いたしまして、委員より提出のご要望がございました「評価委員会の議事録」を「第11回倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会 審議会要望資料」として事前に配付させていただいております。内容に関しましては、時間の都合上、説明は省略させていただきますので、ご了承いただきたいと思います。

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小林委員と、有限会社三和硝子工業所竹原委員をお願いいたします。

: 次に、本日の審議会は、前回の審議会での議題でございました「発表すべき換地設計(案)について」の諮問がございますので、前回と同様の取り扱いといたしまして、非公開とさせていただいておりますので、ご了承くださいようお願いいたします。

5 報告事項(1)「第10回審議会議事録の内容について」

: この件に関し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ページをご覧ください。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1及び2の開会から会議の成立宣言、3として事務局開会挨拶、4といたしまして署名委員の指名、8ページからが5といたしまして質問事項への回答、(1)「評価員の署名について」9ページに(2)「土地区画整理法第89条の取り扱いについて」を、また12ページから(3)「土地区画整理法第90条の申請期限について」15ページからが6といたしまして審議事項1(1)第5号議案「換地設計基準(案)について」また23ページには、7報告事項(1)「第9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。また、24ページからが、8といたしまして審議事項2(1)第6号議案

「評価員の選任について」がございます。29ページからが、審議事項2(2)第7号議案「発表すべき換地設計(案)について」がございます。32ページに、9といたしまして閉会ということでございます。

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、発言に関しましては記号による表記のみとさせていただきます。

署名委員からのご指摘は特にございませんでしたが、後日、委員のほうから一部ご指摘がございましたのでご報告いたします。

資料の7ページをご覧ください。下から11、12行目「私は常に積極的にそのような発言をしてきました。やたらとせこい民主主義を唱えられても困ります。」という文言がございますが、「せこい民主主義」ということにつきまして「安っぽい」という表現だということのご指摘をいただきましたので、テープを聞き直しましたところ、ご指摘のとおり「安っぽい」という言葉でございましたので、訂正をさせていただきたいと思っております。

それから、14ページをお開きください。真ん中のところで、「理解できました。先ほどの売買を個別に行ってもらうことになるのは」ということでございますが、これは脱字がございまして、「個別に行ってもらうことになるのは」ということでございます。これも確認いたしましたら、脱字になっていましたので、訂正をさせていただきたいと思っております。

一部ご指摘がございましたので、ご報告をさせていただきます。

: はい、どうぞ 委員。

: 今の報告の中で「安っぽい」か「せこい」か知りませんが、「民主主義を唱えられても困ります。」というところですが、多分これは私の発言についてのご意見だったと思っております。安っぽいも重厚もなく、民主主義は民主主義ですから、それだけは、あえて言いたいと思っております。以上です。

: 以上で議事録に関するご説明を終わらせていただきます。

: ありがとうございます。ただいまの議事録の内容について、何かご質問がございましたでしょうか。どうぞ、 委員。

: 前回の審議会中、評価員選任のところ、確認ができておりませんでしたので、後で確認をとらせて報告させていただきます、というのがありましたが、その件については、いつされるのでしょうか。

: 事務局、答弁できますか。

: すみませんが、何ページかわかりますか。

- : ページと言われても、例えば評価員の国家公務員法による兼職等で「そういう確認等  
とっていませんので後日報告します。」というのがあるでしょう。これはいつされるの  
ですか、という質問です。
- : 兼職の確認ですか。
- : 兼職もあるし、例えば地方公務員法であれば38条、国家公務員法も、もちろん同様  
ではありますので、これについては後日報告というように事務局が答えているので、当  
然そういう回答がないまま、前にいけませんから。
- : 評価員の身分につきましては、地方公務員法第3条で特別地方公務員ということが、  
審議会委員及び評価員につきましては身分が定められております。先ほど申しあげました  
条文を受けまして、市の条例で審議会並びに評価員の報酬を支払う関係で審議会委員、  
評価員の身分を定めたものでございます。  
営利を目的ではございませんから。
- : 今言っているのは25ページです。
- : 営利を目的とした兼職には当たらないということです。
- : いや、だから。
- : 急でしたので、まとめた回答にはなっていないかもしれません。
- : では、今度私が答えてみましょう。  
税務署の身分を定めている、いわゆる国家公務員法の規定での職場、いわゆる所属長  
といいますが、最低限の所属長、例えば県で言えば助役か、場合によっては知事とい  
うような、という任命権者による承認、またはその代理人による承認を得る必要はないか  
という話をしたわけです。  
それに対して、25ページの真ん中ぐらいのところに「国家公務員法につきましては  
は、しばらく時間をいただけますか。」という回答をいただきました。それに対して、  
こういったことをそのままにして、前回、他の委員は承認しました。未確認にもかかわ  
らず承認したというようなことがあったりするので、それについての回答はどうなりま  
すかということです。
- : 委員が言われているのは、それをクリアしているのかということです。
- : 簡単なことです。
- : この点につきましては、税務署の署長より推薦をいただいております。

- : 推薦は違う。会議に対しての推薦なのです。内部処理がなされているかということの確認がとられているのですか、いないのですかという質問です。
- : 税務署の中ですか。
- : 例えば私でしたら、こういうようなものがきて、まわってきている。わかりますか。
- : 委員につきましては、内部で決裁をあげていただきまして、推薦をいただいております。
- : ですから、税務署内でクリアしているのか、という質問ですから。しているなら、している。
- : していないなら、していない。「確認をします。」というような返事であれば良いけれど。
- : すみません。質問の趣旨が少しよくわからなかったので、申しわけありません。
- : それでは、クリアしているのですか。
- : はい。
- : そういうことでございますから、委員、ご了解をお願いします。
- : 本当ですか。推薦書は出ているけれども、承認書という、確認はとられていますか。とってないのですか。
- : 確認書というものはとっておりません。
- : 推薦書は内部的な処理、決裁をした書類ではないですから。それは税務署員として誰々を推薦しますというだけです。  
とにかく何でもかんでも中途半端なままで、いろいろ判断材料が出ていないのに、前へ前へいかないように。基本的には、それを言いたくて確認をとらせていただきました。まだ他にもあります。
- : 他にありますか。
- : もう一つは、前回決めたことになりました換地設計基準（案）ですが、これはいつどのような時点で関係住民等には提示されるのですか。または、されないのですか。どういう形で住民はその内容を知ることができるのですか。これが2番目の質問です。

: 皆様に法的にお示しするのは、換地計画縦覧のときです。ただそれ以前に、審議会で換地設計（案）発表の同意をいただきましたら、関係権利者の方々に換地図を供覧いたしますので、そのときにはそれを持ってご説明するように考えております。以上です。

: はい、では2点目了解です。

3点目14ページですが、「換地をする前に申し出をしていただくのが90条です。」こういう答えになっているのですが、ここで言う90条の適用ということを明記して先行取得したわけではないと思うのです。そのことがどこにも明記されていないのに、いわゆる後講釈ではないのですか。その点の確認をとりたいと思います。

: 後講釈ではないのですが、そういう認識で土地を売っていただける方にはご説明しております。

: はい、ありがとうございました。

#### 6 審議事項（1）第7号議案「発表すべき換地設計（案）について」

: 事務局より説明をお願いいたします。

: 換地設計とは、今まで審議会委員の皆様方にご審議いただいた換地設計基準、及び評価員の皆様方にご審議いただいた土地評価基準に基づきまして、関係権利者の皆様方の土地がどこに移動して、どれぐらいの面積になるかを決定したものであり、これから委員の皆様方に説明するのがこの（案）ということになります。

今後、この案を関係権利者に発表する、つまり供覧していく予定であります。その供覧をする前に、まず審議会委員の皆様方にこれからその案の換地図及び調書を見ていただき、公正、公平の見地よりご意見を聞いて、同意をいただき、関係権利者の方々に発表したいと考えておりますので、よろしくをお願いいたします。

なお、関係権利者への供覧行為、また審議会の同意等につきましては、法的に義務づけはされておませんが、全国的な通例として、また関係権利者へ懇切丁寧な事業説明をしていくという本市の方針に従いまして、このような行為をしているということをし添えておきます。

〔ホワイトボードに従前の図面と従後の図面を貼付け〕

お手元で見ていただけるように1000分の1の図面と、調書をこれから配付させていただきます。なお、従後の図面につきましては、個々の名前を記載しております。

それでは、お手元の資料のご説明をいたします。配付資料の従後図面につきましては、街区が46あります。それと、画地の番号を記載しております。調書につきましては、最初に一覧表というのがあります。次に、所有権というところを開いていただければ、調書が出てきます。この調書につきましては、右上欄に氏名、左欄に従前の土地の地番、地目、登記簿面積、基準地積を記載しております。右側の欄には、換地される場所として、街区、画地を記載しております。その横に換地面積、地積を記載しております。この街区、画地の番号で、従後の図面を見ていただければ、誰がどこに移動しているかというのがわかると思います。

この資料を皆さんに見ていただく時間といたしまして、約10分程度お時間をとろうと思います。この資料につきましては、持ち帰ることができませんので、あらかじめご了承ください。

〔資料確認開始〕

- : 所有者番号というのはアイウエオ順ですか。
- : 基本的にはアイウエオ順ですが、共有の方は別にしております。
- : 共有は別、前半は個人ですか。
- : はい。だから、委員に関しましては、共有者ですので。
- : ここからは代表者ですか。
- : 共有者は全員名前を書いておりますから、委員の場合でしたら、5ページ目に書かれております。
- : 前半と後半が分かれて、並べ方はわかりました。番号が3桁と4桁で分けているわけですか。
- : そうです。共有と個人で分けています。
- : 番号が飛んでいるのはどうしてですか。
- : 番号が飛んでいるのは、買収した人とか、換地不交付の番号で抜けています。
- : 枝番号がついているのも同じですか。
- : そうです。

〔資料確認終了〕

- : 説明する内容の確認ですが、最初に換地の供覧の郵送書類について、次に今回の換地設計を行ってきた基本方針、最後に実際にどのように設計したのか、土地評価基準と換地設計基準を用いて2事例を抽出して説明するように考えております。なお、質疑につきましては、最後に一括してお受けしたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

では最初に、換地の供覧の案内をいたします郵送書類についてご説明いたします。換地の供覧の案内は、換地の供覧日より10日程度前に郵送する予定にしております。また、換地供覧期間につきましては、前回の審議会の説明どおり2週間を予定しております。郵送する書類につきましては、換地の供覧の案内文、これには換地の供覧期間、場



所、時間等を記入している案内文でございます。さらに、付市有地の要件に該当する方については、付市有地の購入希望書類を同封いたします。換地の図面、調書まで同封するかにつきましては、他都市の事例を見ましても様々であります。当事業では市外の権利者、県外の権利者の方々に配慮いたしまして、わざわざ倉敷まで図面を見るために来るのも何かとご面倒をおかけいたしますので、換地の図面、調書を同封することといたしました。

〔図面、調書をスクリーンに映して説明〕

まず、換地の位置図であります。これは区域全体のどこの街区に自分の私有地が位置しているのかわかるような図面でございます。街区を二重丸で示しております。次の図面は、この街区の中のどこに位置しているかわかる図面であります。枝番につきましては、付市有地に該当する事例を用いていますので、付市有地を記入しております。

次に、調書のご説明であります。従前地の地番、地目、登記簿地積、基準地積を左の欄に記入しております。

基準地積とは、この場所はたまたま事例が日吉町でございますので、縄延びの率が1.0007527となり、登記簿地積に先ほどの1.0007527を乗じた値が基準地積です。縄延びというのは、皆様の登記簿地積の合計と、実際に日吉なら日吉地区を測量した値の差というのが出ますから、これを皆様方に均等にお返りする面積、すなわちプラスに働いている面積が幾分比例案分で増えているということになっておりますから、幾分基準地積は増えております。この基準地積に対して換地の計算を行っていきますが、後で具体的な事例を計算過程から詳細にご説明していきます。

この調書の右の欄が、換地の地積であります。実際の計算では少数も出ていますが、工事等による誤差が生じますので、数字は変わってきます。従いまして、あえて記入しておりませんが、最終的には少数が出てくるというようになってきます。換地の供覧の際には、個々の権利者の方にはきちんとその点もご説明していきます。ここで、スクリーン上では減歩率を一番右に計算していますが、ここでも少数を記入していない関係で実際は若干下がるという傾向にあります。

次の調書が付市有地の調書で、これに該当する方のみ郵送するように考えております。これは審議会で同意をいただいているところの付市有地ということでございます。

先ほど申しましたが、スクリーン上でも書いていますが、少数の関係で数字が若干違っております。これは換地の供覧郵送書類調書の見方ということで記載しております。

これが皆様方に郵送する書類でございます。ですから、これらの書類を見ていただければ、自分が行く位置、面積、減歩率というのを確認していただければと思います。その上で換地の供覧に来ていただいて、さらなる詳細な説明を行いまして、皆様方にも納得していただけるようにしていきたいと考えております。

この郵送書類につきましては、重要書類ということでありますから、配達証明という形式で郵送させていただくように考えております。

続きまして、当事業の換地の設計はどのような基本方針で行ったかということをご説明いたします。

皆様方の従前、従後の土地につきましては、平成20年1月から平成20年6月までの間、計3回の評価委員会を開催し、委員の皆様方の意見を聞いた上で作成いたしました。

路線価式評価法を用いた土地評価基準に基づき、道路に路線価を付し、土地の形状等により補正係数を乗じ評価指数を算出しております。また、土地区画整理法及び事業計画に定める公共施設と宅地の整理に適合するよう換地設計を行うため、平成19年10月から平成20年11月まで計10回の土地区画整理審議会を開催し、同委員の皆様方の貴重な意見を伺い「基礎控除方式」「付市有地制度」「特別の宅地に関する措置」について同意をいただいた換地設計基準に基づき、換地の位置、地積、形状等を定めております。

こちらが従前の土地の地図であります。区域全体面積が22.5ha、従前の用地の区分であります。宅地面積といたしまして193,000㎡、それから公共用地面積といたしまして32,000㎡でございます。また、従後の宅地面積は、144,000㎡、公共用地面積といたしまして81,000㎡というようになっております。

都市計画道路、区画道路の間が街区ということになってきますが、これにつきまして従前の土地の形態等を考慮いたしまして46街区というのを設定しております。この街区の中に、法89条、照応の原則に基づきまして、換地を定めてまいります。

石見町につきましては、寿町八王寺線のような大きい都市計画道路、それから区画道路があります。先行買収面積を除いた従前の宅地基準地積は59,000㎡で、従後において石見町に再配置できる街区面積が50,000㎡ということで、入り切ることができません。ということで、必然的に石見町分の換地が西に移動し、全体的に西側へ移動するという換地になっておりますので、必ず原位置ということにはなっておりません。

従前に主要幹線道路に張りついている宅地については、従後にも主要幹線道路に換地するように配慮して計画しています。また、都市計画道路の線下敷の宅地にありましては、都市計画道路沿いに換地するように原則いたしております。

しかしながら、照応の原則には基づくものの、一部従前の1筆が大き過ぎて1街区に入り切らない場合、それから数筆従前にありまして数筆が1街区に入り切らない場合など、多少従前、従後での位置が離れている場合がありますが、隣地同士での間に不公平が生じないよう、また横の関係の釣合いに不整合が生じないよう配慮して換地設計しておりますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

以上が当換地設計の基本方針でございます。

: 口頭では、わからない。

: では続きまして、どういう計算で換地の面積等がでているのか、2事例を抽出してご説明いたします。抽出例といたしまして、この赤で囲っている部分ですが、従前は、石見町が倉敷用水とチボりに囲まれた少し東のあたり、日吉町が日吉公園北の西側のあたりの宅地です。この2事例を用いまして、ゆっくりご説明したいと思っております。

まず、路線価というものを算出するということを土地評価基準でも申しておりましたが、道路に路線価という点数を付していきます。これからご説明するのは、従後の16番の道路に路線価を付しておりますから、この路線価がどのように出てきたのか、ということをご説明いたします。土地評価基準の34ページをご覧ください。

最初に書いておりますが、路線価係数 = 街路係数 + 接近係数 + 宅地係数というようになっております。

まず、街路係数というのをこの式に基づきまして算出いたします。

街路係数 =  $t \cdot F(w) + X$  という式になっています。

t につきましては、次のページの35ページをご覧ください。別記表第1 t の値というところがございますが、この区画幹線の1.2という数字を用いております。

F(w) につきましては、Wはそこの道路幅員が4mですので、 $W/W + 3$  で算出した値が0.571ということになります。Xについては該当項目がありませんので、なしです。

ということで、街路係数は  $t \cdot 1.2 \times F(w) \cdot 0.571 = 0.685$  という値になります。

続きまして、接近係数をご説明いたします。接近係数につきましては、36ページをご覧ください。

接近係数 =  $m \cdot F(s)$  という式になっています。これは公共施設等にどれだけ接近しているかという値を出すものであります。

m につきましては、倉敷駅と倉敷市駅（水島臨海鉄道）が該当ということになっております。37ページをご覧ください。一番右の住宅地のmという数値の倉敷駅という欄を見ていただければ0.3という数字が出てきます。

F(s) につきましては、距離に応じて制限する係数を算出する式で、36ページをご覧ください。この場合ですとsがR以上であるということになりますから、 $F(s) = (S - R)$  分の  $(S - s)$  のn乗ということになっております。係数につきましては、倉敷駅のSが800、それからRが50、nが2、それから対象施設からその路線までの実際の距離sが630、それを計算いたしますと0.05138という数字が出てきます。

ということで、 $0.3 \times 0.05138 = 0.015$  という値になります。

引き続き、倉敷市駅（水島臨海鉄道）も適用範囲に入ってくるということでありまして、別記表第3よりmは0.2となります。

F(s) につきましては、先ほどの倉敷駅と同様でありまして、一番下のsが599mということで、計算いたしますと0.07182という数字が出てきます。

よって倉敷市駅の接近係数は、 $0.2 \times 0.07182 = 0.014$  という値になります。

また、37ページに書いておりますように、日吉公園につきましては、全ての地区につきまして0.055という数字を与えます。

これでイロハ3つ係数が出てきましたが、それを足したもの  $0.015 + 0.014 + 0.055 = 0.084$ 、これが接近係数となります。

続きまして、宅地係数を算出していきます。宅地係数につきましては、38ページをご覧ください。この係数は、宅地の利用状況、安全性、環境等に基づいた数値を表わす係数です。

宅地係数 =  $u \cdot F(P, Q) + Y$  という式になっています。

F(P, Q) の式の分母  $P_0$ 、 $Q_0$  は定数ということで、39ページの別記表第5より  $P_0$  が25、 $Q_0$  が250です。Pは対象地域の公共用地率、Qは対象地域の道路長密

度ということで、それを計算いたしますとPが23.72%、Qが392.32m/h aという値が出てまいります。その係数を38ページの式に代入いたしますと、2.22という数字が出てまいります。

Yの値につきましては、39ページの別記表第6Yの値、これは上水道が整備されているのか、上下水道が整備されているのかということであり、この区域は0.4ということになります。

よって宅地係数 =  $1.3 \times 2.22 + 0.4 = 3.286$  という値が出てまいります。

従いまして、街路係数、接近係数、宅地係数が各々出ましたから、 $0.685 + 0.084 + 3.286 = 4.055$  という路線価係数ができます。

続きまして、路線価指数の算定で28ページの一番下のところをご覧ください。「路線価指数は別表1により算出する施行前後の各路線係数のうち施行前の路線価係数の最大のものを1,000個として換算する。」となっております、本地区の場合、チボリ公園沿いの石見町の北側の道路が一番高い路線で5.111という値が出ておりますので、これを換算指数1,000点を割り戻しますと、195.656427という換算指数が出てまいります。

一番高いところを1,000点に置きかえると、ここで今計算した路線は幾らになるのかという比例の計算をすると、路線番号16の路線価は先ほど出しました路線価係数  $4.055 \times 195.656427 = 793.4$  で、やはり四捨五入いたしますので793点という点数が出てまいります。

これが、比例評価式の算出方法ということであります。

続きまして、もう一事例、従後の路線番号8-4-1というところにおきましても、同様の計算をしておりますが、接近係数において西公民館も該当しますので、接近係数はこのようになります。

最終的に路線価は、路線価係数が街路係数、接近係数、宅地係数の和になりますので合計4.505となり、先ほどの換算係数195.656427を掛けることによりまして、881.4よって881という値が出てまいります。

こういう方法を用いまして、すべての道路に路線価を付しております。これが路線価で土地を評価している算定のやり方でございます。

引き続きまして、その路線価を用いて、どのように宅地の面積が算定されるのかということ、まず事例1、日吉町の先ほど図面に示しましたところが従後にどういう格好で点数があがっていくのかということをご説明してまいります。事例1をご覧ください。

左側に簡単に略図的なものを書いております。現状がこのような形の土地であります。地番 で、それぞれ登記簿地積、基準地積がその右に書いてあります。

縄延びがあるという話をいたしました、日吉町につきましては縄延び率といたしまして1.0007527という縄延び率がありますから、これをすべての面積に掛けて、例えば でありましたら、登記簿面積が432.24に1.0007527を掛けまして432.57ということになり、各々計算をいたしますと、登記簿地積1,458.23に対して基準地積は1,459.34で約4㎡ほど縄延びがあるため

に増えています。この基準地積が減歩を算出するときの基準の面積になってきます。

これから、実際に評価計算を行ってまいります。

まず正面路線ですが、正面路線というのは、この中で道路が12番、16番、20番がございますが、一番高い点を持っているのが16番、先ほど算出しました793点、この一番高いところを正面路線といたします。正面路線に対しての点数、それから、12番、20番の側面、側方加算ということが出てきますが、これについての点数を算出して、その全ての和が総評点ということになってございます。

路線価の算定で29ページをご覧ください。普通地の計算というところで、普通地は、その画地の接する路線価指数に係数を用いて修正、算出なさいということになっております。

まず路線価が793点。修正項目といたしまして、41ページに奥行きに対する修正が記載されています。この場合奥行きが21mとなっていますので、21mの欄を見ますと、0.994という数字が出てくると思います。続いて、方向の修正は42ページの一番下ですが、別記表第13宅地の方向修正係数と言うところで東の欄に0.99という数字が出ております。修正路線価といたしまして、793点に先ほどの奥行き通減率と方向修正係数を掛けますと780点という点数が出てきます。

これに対しまして、先ほどの面積が1,459.34㎡ということでありますから、これに780点を掛けて、1,138,285点というのが正面計算の指数ということになります。

続きまして、両側面が道路に接しておりますから、側面加算ということで、評価が高くなってまいります。側面の道路の路線価が626点ということでありますので、30ページの上から4行目のところで、側方加算指数 = 側方路線価指数 × 側方路線間口 × 側方加算率ということになっておりますので、39ページ別記表第7側方加算率より、2路線の交差する角地ということになりますので、加算率が0.5ということになります。宅地の間口につきましては、26mということですので、側方加算指数は626 × 26m × 0.5 = 8,138点ということになります。

南側の道にも接しておりますので、この路線価732点、側方路線間口16m、側方加算率を掛けますと5,856点ということになります。

従いまして、側方加算の累計は8,138 + 5,856 = 13,994点、先ほどの正面路線価の総指数が1,138,285点ですから、それと先ほどの13,994点を加えますと1,152,279点という総指数が出てきます。

この総指数を㎡当たりで割り戻し、790点ということになります。

その790点を先ほどの基準地積432.57、20.02、999.75、7.00㎡に各々掛けていきますと、右側の数値になりまして、評点の指数の合計が1,152,879点という点が出てきています。これが普通の点数を出す出し方です。

その下に書いておりますのが、第二区画整理事業特有の減歩の緩和の仕方といたしまして、減歩率緩和措置ということをとりますので、平均減歩率を19%から13%に緩和させるということになりますから、皆様方に平均減歩率13%に対する比例案分の率1.0564を掛けることになります。

これはどういうことかといいますと、従前の土地の総点数に対しまして、点数ということから減歩を13%とするとどれぐらいの面積が必要なのかという面積が、約1万弱

面積が必要だと。1万弱という面積に対して、皆様方の点数の平均が何点あるかというのを掛けることによりまして、点数を幾ら加算しなさいという総点数が出てきます。それを割り戻した係数というのが1.0564ということになり、これを皆様方の点数に個々に掛けていくということになります。

従いまして、341, 730点等に対しまして1.0564という数字を各々掛けていきますので、さらに割増となりまして1, 217, 902点というのがこの宅地の従前の持ち点、総持ち点ということになります。

整理後はどのような評価になってくるのか、ということをご説明いたします。

街区画地ということで、総面積は1, 399.89㎡です。この面積は、従前の先ほど出しました点数と、従後に最終的に等しくなるようにコンピューターで繰り返し計算を行いながら面積を算出しているということになります。今回のこの説明におきましては、これが等しくなっているかという検証という意味の計算になってこようかと思えます。

まず、一番東の8-4-1という路線ですが、これは先ほども説明いたしました881点という点数が出てまいります。北側は6-7、西側は6-6にも接している換地の土地になり、この土地を評価したら何点になるかということをごこれから算出していきます。

正面路線といたしまして、一番点数が高いところが881点でありますから、路線価として881、修正項目といたしまして、奥行修正が39mですから0.93、それから方向修正といたしまして東側ということで0.99、修正路線価といたしましては、 $881 \times 0.93 \times 0.99 = 811$ という修正の路線価が出てきます。

今説明している土地の宅地形態といたしまして(1)(2)緑色と水色というように色で分けております。水色のところが正面路線と反対側に道路があり、道路に面する宅地の形態が違うということで、面積を132㎡と残りの面積に分けて計算しております。

今計算しているのは緑部分の(1)132㎡に対してでございますので、評価指数といたしましては $132 \times 811 = 107,052$ という点数が出てまいります。

続きまして、先ほどの(2)分で、北側の道路に囲まれている部分の宅地の正面路線価ということについて算出していきます。この面積が1, 267.89㎡、路線価といたしましては、正面路線が先ほどと同様に881、奥行修正、方向修正を加えて $881 \times 0.932 \times 0.99 = 813$ 点という点数が出てまいります。評価指数といたしましては、面積 $1, 267.89 \text{ m}^2 \times 813 \text{ 点} = 1, 030, 795$ 点という点数が出てまいります。

また、側方、北側の道路に面しているということで、先ほどご説明した式を用いまして、側面路線価825点に対しまして側面の間口37m、側方加算率0.5を掛けて15, 263点という点数が出てまいります。さらに、背面加算ということになりますので、土地評価基準の30ページの中ほどを見ていただいたらわかるのですが、背面加算指数 = 背面路線価指数 × 全奥行の修正奥行逓減率 × 背面加算率 × 背面間口 × 奥行 × (背面路線価指数 / 正面路線価指数)<sup>2</sup> という式になってきますので、その式にそれぞれの値を代入していきますと、 $825 \times 0.932 \times 0.075 \times 1, 267.89 \text{ m}^2$ 、これが総面積になります。これ掛ける $(825 / 881)^2$  ということで、64,

116点ということが算出されてございます。

従いまして、この宅地の総指数は、前々画面で算出したしました107,052 + 1,030,795 + 15,263 + 64,116 = 1,217,226点ということになってきます。

要するに、道路に囲まれていれば囲まれているほど、そういう加算する点数が増えていき、宅地としての評価が上がってくるという考えになっております。

ここで㎡当たりの指数を出しますと、 $1,217,226 \div 1,399.89 \text{ m}^2 = 870$ 点ということが出てきます。これをまた先ほどの面積  $1,399.89 \text{ m}^2 \times 870 = 1,217,904$ 点という点数、これが従後のこの土地の持ち点ということになります。

先ほどご説明いたしました従前の持ち点が1,217,902点ということで、2点の差があります。2点につきましては、こういうことが生じてくるということもありますので、徴収、交付という精算で対処するとして、ほぼ等しくなるということで、従前と従後の評価としては、この面積で評点とすれば等しくなってくる、ということになっているわけです。これが評点での従前と従後の価値が等しくなるという意味合いでございまして。

それからさらに、この第二地区におきましては、基礎控除方式ということで、さらに減歩をカバーするという措置をとることになっております。ここでは250㎡を超えておりますから、250㎡を超える場合は減歩率の1割を本人が負担する。9割を市が負担となっております。これにつきましては、換地設計基準53ページの皆様方に同意をいただいた事項を反映しているものであります。

従いまして、ここでの減歩率は基準地積1,459.34分の1,459.34 - 換地1,399.89ということになり、計算すると4.07%となります。その4.07%に250㎡を掛けて、その9割を皆様方に戻すということになりますので、 $9.16 \text{ m}^2$ を皆様方に戻すということになりますから、換地面積といたしましては、さらに  $1,399.89 \text{ m}^2 + 9.16 \text{ m}^2 = 1,409.05 \text{ m}^2$ 、これが最終的な換地面積となってまいります。

従いまして、最終減歩率につきましても1,459.34分の1,459.34 - 1,409.05となり、計算すると3.45%になってまいります。ですから、今ご説明いたしました日吉町の土地につきましては、 $1,409.05 \text{ m}^2$ が換地されまして、減歩率といたしましては3.45%ということになります。

続きまして、石見町の事例をご説明いたします。

これにつきましては、正面路線価といたしまして54番、770点という点数が出ております。土地といたしましては登記簿地積が330㎡、基準地積が338.58㎡。石見町につきましては国調していないということもありまして、縄伸び率が1.026000という数字になりますので、これを掛けますから約8.58㎡ほど基準地積が増えてくるということになります。この率につきましては、石見町全てに掛けるようになっております。

評価計算といたしましては、先ほどと同様に計算いたしますと、正面路線価の㎡当りの指数を算出いたしますと770点ということになりまして、評価指数770点に対して面積が338.58㎡ですから260,707点ということになってきます。さら

に、先ほど減歩緩和、13%に減歩緩和をするということでありますから、ここで比例率1.0564を掛けまして、275,411点になり、これが従前のこの土地の持ち点ということになっています。

引き続きまして、従後の土地はこういうような形で張りついていますので、この場合の正面路線価が一番高いところなので895点、側方加算といたしまして、R-4となり792点の路線価により側方加算が付きます。正面路線を計算いたしますと、この場合はまず(1)、これは三角地でありますから、三角地としての評価をいたします。この面積が13㎡ということで、分割三角という修正も行うと $895 \times 1 \times 0.95 \times 0.97 = 825$ 点という修正の路線価が出てまいります。従って、評価指数といたしましては $13 \text{㎡} \times 825 = 10,725$ 点ができます。

続きまして、残りの部分の面積301.4㎡に対しましての評点を算出してみますと、路線価が895点、それに修正項目を掛けまして $895 \times 1 \times 0.97 = 868$ 点となります。よって評価指数は、先ほどの面積に掛けて261,615点というのが出てきます。

さらに、側方にも面しておりますから、792点に側方の間口、それから側方加算率を掛けますと、3,168点がさらに加算されるということで、すべてを合計いたしますと275,508点という点数が出てきて、これを㎡当たりの単価指数、㎡当たりの指数に換算いたしますと876点、最終評価指数といたしまして、 $314.4 \text{㎡} \times 876 = 275,414$ 点という結果が出てまいります。これが、従後のこの土地の持ち点であります。

先ほどの従前の持ち点が275,411点ということになりますので、ほぼ等しくなるということで、これも換地の計算で評価が合っているということが検証できます。

続きまして、基礎控除方式、この場合も250㎡を超えますので、先ほどと同様に減歩率の1割を本市で負担するということになりますので、9割を戻すということになりますから、250㎡掛ける減歩率が7.14%で、16.07㎡が戻ってきます。

従いまして、換地面積は先ほどの $314.4 \text{㎡} + 16.07 \text{㎡} = 330.47 \text{㎡}$ となり、最終的に減歩率といたしましては、さらに緩和されまして2.4%ということになってまいります。

以上が発表すべき設計換地(案)の説明でございます。

: どうも大変詳しい説明でありがとうございました。ただ今の説明につきまして、ご質問があれば、どうぞ発言をお願いします。

: とにかく全部、数値化したということなのでしょう。数値化で今のような要素もあると思うのですけれど、例えば位置とか日照、間口の東西南北を決めているということで、そういったことがまとめて計算されてしまっていたりします。けれども、住民の人にしてみれば、当然、現状と変わった場所との比較を考えたときに、先程言ったような数字よりも具体的な印象だとか、家を建てる場合の方向だとか、玄関等に対する日照の方向だとかといったようなこと、具体的な心象というか、良いか悪いかを決めるときには大事と思われま。そういったことを基本的には無視されたような計算になっていると理解しています。



： まず、宅地の方向性ということにつきましては、土地評価基準42ページの宅地の方向修正係数ということで、宅地の向きが、北、西、東、南それぞれどちらに向いているかで修正率を加算するというで反映できていると考えています。

間口の大きさにつきましては、42ページ別記表第10間口狭小修正係数ということで、間口4m未満について0.8から1.0までの修正率を掛けてそれぞれ評価に反映させていくというように考えております。

また、日照の問題につきましては、区画整理事業というのは土地を再配置していくことでありまして、建物は何が建つかということは想定していないという事業でありますので、日照についてはそこまでは考えていないということがあります。ただし、宅地の方向ということにつきましてはそういう修正率を掛けておりますので、それでご理解していただきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

： はい、どうぞ 委員。

： 今は、いわゆる金銭的な評価としての数値だけです。先ほど私が言ったような日照を考慮した、例えば今までは前々から玄関があったりして、同じようにまた造っていくことができなくなるとか、というようなことに関して言えば、評価がなされていないという話だったのです。だから、そういったことを評価すれば、当然、基本的な配置というものも変わってくると思います。動かなくても良いという家も当然出てくるだろうし、面積だけで済むようなところも出てくるだろうし、そういったことに対する配慮というか、考察というか、それを加味した配置というはできていないと理解するわけなのです。

： できるだけ市としても動かないように配慮して換地設計をして参ったところなのですが、先ほども基本方針でご説明いたしましたように、石見町については、全ての街区に入りきらないということでございます。街区という限られた区域の中に皆様の土地をそれぞれ入れていくというようになりますので、必然的に皆様すべて動いていただくというように換地設計は、なっているということでご理解していただきたいと思っております。

： 理解せよと言っても、そもそも住民を無視して行ってきたのだから、基本的に理解はできないということです。

： 私は、個人個人が100人いれば100、1,000人いれば1,000の意見があると思います。それを全部取入れるとなれば、それはどうしようもないことなので、初めから何もできないことなのです。そういう極論の議論をここでしてもいけないと思います。ですから、社会がより住みやすく、より良く、そして便利でお互いが幸せに暮らしていける、そういうことの願いを込めてこの改善策というのは極めて重要なのです。これで全て決定ではないと思います。だから供覧もあるわけなので、いろいろな意見がここにもあるのです。それをこれから扱うべきであって、今ここで全部だめだとか、これは0点だとか、という評価は間違っていると私は思います。

- : 賛成です。そのとおりだと思います。100%皆が満足して皆が今までどおりというようなことは不可能です。時には我慢するようなことがあるかも知れないけれど、そういう時に内容を話し合うべきだと思います。時には、気に入らないところがあるかも知れない。
- : それは、言いません。配慮ができていないという意味です。
- : そのほか何かご意見が。どうぞ、委員。
- : これは議論ではないのです。水かけをしているだけなのです。前向きで考える以上、やはり肉を切って骨をとるという格言もあるし、皆でどこが大事だということを考える。それが私の気持ちです。
- : どうぞ、委員。
- : どこが大事かというのは、住民の意見がきちんと反映した事業計画であるかどうかというのは憲法的に大事なことで、無茶を言ってはいけません。
- : もう一度いいですか。これから議論を起こそうというような・・・
- : 無茶を言ってはいけません。一番最初からそれをまとめて住民は反対してきたのです。それを勝手に市役所がここまで行ってきたのです。
- : 全員反対はしていません。その辺、誤解のないように。
- : それは、少数派です。
- : 少数派ということは、何もここで言うべきではないです。
- : 全て反対なら初めから止めればよかったのですが、やはり良い街づくりをしようというように委員皆がそういう姿勢で審議してきたのだと、私は思っているのです。
- : そうです。そうだと思います。いかにいい町をつくるかです。
- : 事務局、どうぞ。
- : 今回、皆様に換地の供覧をさせていただく前に、2つの基準、換地設計基準、土地評価基準にのっとりまして、新しく再配置させていただいたものを説明させていただきました。これを今後、皆様に供覧いたします。これからは権利者の方が自分の土地がどうであるかという判断をしていただき、それに対して意見書というものを提出していただ

くこととなりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

： そうしますと、権利者が自分の分を見られて、了解という方もいらっしゃるでしょうし、それから駄目だという人もいらっしゃると思ひます。駄目だという方については、市とその権利者が協議されるわけですか。

： 説明をさせていただいて、それによってどうしてもという方は意見書を提出していただきます。その意見書の提出に関しまして、またこの審議会にご報告をさせていただくことになると思ひます。

： その段階で審議会がその意見に対してどうするかという決定をするわけですか。

： 意見書をそれぞれ細かく種別していきます。位置、減歩率に関して等に区分しまして、それを皆様にお諮りするということになると思ひます。

： 少し、いいですか。

： 委員、どうぞ。

： 権利者がこれから主体になるわけですから、これは個人が聴くのですか。

： 倉敷市として供覧をさせていただきますので、今回、説明させていただいたことを、個人の方それぞれ皆様に説明をさせていただくということになります。

： では個人的な交渉になるのですか。

： 交渉ではなく説明をさせていただきます。

： いや、その意見について、総体的に審議会に諮った。

そこで審議会として、それはイエスかノーかを査定するのですか。要するに審議会へかける前に、それぞれの反対意見というのはどうされるか、ということが論議になってくるわけです。審議会の意見についての最終決定というのは、それはこういうものに対して、こうであったということの答申を受ける立場ですか、それともそれについて事業というものはどうなります、という方向性というものを審議会は出すのですか。

： すべてに関しまして倉敷市として説明責任がございます。審議会の方にその説明責任ということに関してのものはないです。

： だから、その最終決定というのは個人との交渉で、全ての人イエスかノーかというのにも形は色々あると思うのです。要するに、専制的にこうなりますということを個人に押しつけるのか、それとも話し合いによって折半をとるのか、具体的にどのような形で

行っていくのですか。

- : 換地の供覧をさせていただいて、意見書が出た方に対しまして、倉敷市で処理いたします。処理したことに関しまして皆様に報告をさせていただきます。このような意見が出ました、ということに関しまして、まず事務所のほうの考え方を皆様にお示しした中で、今後決めさせていただきたいと思っています。
- : だから、総体的な意見の協議の段階があるわけですか。
- : こういう場をもたしていただきます。しかし、あくまでも倉敷市としての責任でございます。
- : 責任は倉敷市にあり、審議会としてはそういうものの査定はできるわけですか。
- : そうです。
- : はい。どうもありがとうございました。
- : 委員、どうぞ。
- : 今のお話ですけど、最終的には市と個人との対応ということで、審議会がイエスかノーかというような状態まではないわけですか。
- : 皆様には、ルールを作っていただきました。あくまで倉敷市が施行していますから、この責任は、当然倉敷市として負うべきです。
- : はい、わかりました。
- : そのほか何か。はい、 委員。
- : 地権者と借地権者がいると思うのですが、両方に説明資料が送られるのですか。
- : 土地の再配置ですので、従前の権利が従後に移りますから、借地権は自ずとそこに付いて移っていくということでございます。
- : 宅地だった場合、移転補償費とかそういうものですけど。
- : この件に関しましては、今日ここでお話しするべきものでありませんし、皆様方に換地が決まった時点で、それぞれの移転時期に関しまして事前にお知らせをする中で、交渉もさせていただきたいと考えています。

- : わかりました。
- : はい、どうぞ 委員。
- : それと関連いいですか。そうすると、今度土地はいただいても、その上に私達はコーポを持っているのですが、コーポも全部動くのですか。
- : 今見ていただいて、ある程度、位置に関しましては動くということです。
- : 要するに、宅地としたらベターかもしれませんが、コーポとしてはそうでないのです。場所が変わるわけですから、そうなった場合の市としての補償責任等の窓口はどこですか。
- : 当事務所です。
- : その交渉というものはいつですか。
- : 1年前ぐらいから皆様に補償と、そういうものに関しまして全てお話をさせていただくということになると思います。
- : そうすると、すごく時間がかかるのですか。
- : 全体的な移転計画を立てていきますけれど、できれば市も一日でも早く、皆様に新しい土地で土地利用を図っていただきたいと考えておりますので、全力を尽くして事業を行っていきたいと考えています。
- : 委員、どうぞ。
- : 皆いろいろなご意見があるようですが、それはそれでいいです。一般の世間の常識論として、私達はかつて外国で生まれ育って、それである時間の結果、どの国からも、本国からも、どの社会からも、何にも補償ないままで裸一貫で見捨てられたという宿命を実は背負っています。  
こんなことと違い、補償も含めてこれからどんどん話を進めていかなければいけないわけなのです。そういう意味で、我々は市民としての権利を認められているわけなのです。その誤解をされてはいけないと私は思っております。だから、個々の交渉で十分に主張される時はすれば良いのです。だけれど、全体の動きということは、それはまた別の視点で私たちは考えるべきだと考えております。以上です。
- : 過去、私達が審議させていただいた設計基準等で、根本的に掛け算が間違っていたりするかもわかりませんが、市に非常に詳しい説明をしていただきました。こういう段階で意見もかなり出ましたし、この第7号議案について、前回から協議させていた

だいていますから、そろそろ採決をしても良いのではないかと思います。急いでという気持ちではありませんが、具体的な数字も出ましたし、後は今後、権利者の皆様が市当局と協議されて決定していただくことだと思います。

この第7号議案につきまして採決を行って良いかどうかの採決をしたいと思います。採決を行って良いとお考えの委員の挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

4名の委員です。

委員。

- ： 次の議会まで少し待っていただきたいのです。
- ： 自分達の資料との突合わせとか、その辺の理解についてもきちんとできていないのに、前へ前へ進めるのもどうかと思います。  
それともう少し質問したいと思うのですけれども、これが例えば進みます。そうした時に縦覧といいますが、皆さんにお見せします。その時には、どこまで本人に関する資料等が、与えると言ったらおかしいけれども、手に入れることができるのか。あるいは、コピーがとれるのか、メモがとれるのかどうかです。  
口頭で言われても、一般的に絶対無理だと思います。一度頭を冷やすと言えばおかしいけれども、その辺の流れや、そういったあり方、決め方そういったものについて理解を深めるべきです。先ほどの 委員としても同じだと思うのです。  
同じことが、前回の審議会の時でも問題になりました。理解していないのに採決に行くのはいかがなものか。
- ： 事務局、どうお考えですか。
- ： まず、供覧の際の説明の方法ですけれども、先ほどスクリーンでご説明いたしましたように、皆様方の従後の街区、街区の中の画地、調書、全てをお送りいたします。お送りした後に、換地の供覧という説明の場を設けようと考えております。その場におきまして、基本的に郵送した書類についてご説明するように考えておりますが、全てをお見せするという事は、個人情報等の関係で考えてはおりません。ただし、自分の隣に誰が来るとか、そこら辺の隣接につきましては、ある程度ご説明はしようというように考えております。  
その後、どうしても納得できないということであれば、意見書の提出に2週間門戸を開いておりますので、その期間に意見書を出していただいて、市の内部でこの意見書については、採択すべきか採択すべきでないかという大筋をまとめまして、審議会の委員の皆様方に意見を聞くという運びになると思います。以上です。
- ： 時間的に急ぎ過ぎではありませんか。
- ： 時間的という以前の問題点は、要するにあなたはここです、という決定事項を郵送して、押しつけるわけですか。

- : 簡単に言えばそういうことです。
- : そういうことでしょうか。そしたら、意見を述べる以前の問題です。その時間がないのではないですか。
- : 後、意見が出たとしても・・・
- : 審議会として採決するかどうかは、今発表されたものに対して良いかどうかということでしょう。審議会がよろしいと言え、もうこのまま決定になるわけです。それから後、意見書が出て審議することがないから、もう無効ですということを行うことができなくなる。
- : 意見書が出て、ほとんどの意見については採択しない、というのを行ってしまふ。無視してしまふ。
- : それはわかりません。内容によると思いますし、出てみないとわかりません。
- : いや、内容というよりも地権者の意見を、要するに良いとか悪いとかでなく、審議会をする以前に、区画整理という事業を行うことに対する反対があるわけです。
- : はい、そういう方もいらっしゃるでしょう。
- : だから、そういう方はどうなるのでしょうか、という審議を行ってきたわけですか。審議会というのは、要するに事業をやることに対して、どういう方向でやりましょう、ということを経ってきたから、そこに意見が出てきたわけです。  
要するに地権者とは全然関係ない社会性で進んで、それをいきなり地権者に、審議会です決まったのですから、あなたはこうなのです、ということを経済するわけです。
- : いいえ、そんなことではないです。
- : いや、だからそんなことではないと、あなた言います。委員の叫びがどういう立場にあるかということを経、本当は聴いていかなければならない。
- : 委員、どうぞ。
- : 今日、私は十分議論が尽くされたと思います。私も随分発言をさせていただきました。発言の少ない委員の方等もいらっしゃいますが、十分考えられていると思います。まだ表決はされておられませんけれど、今日の議案はこれで進めてください、ということを経具申して、私は帰らせていただきます。よろしくお願ひします。

- : 誤解していたらいけないので、採決すべきかどうかの挙手をお願いした時、4人の委員の賛成をいただいたわけですが、数の確認で、過半数に達していないのではないかということになるのですが、その辺を少し確認をさせてください。少し待ってください。
- : いや、だから、少し待ってくださいではないのです。
- : 私が聴いているのですから・・・
- : 議長が、議長がいくら聞いても・・・
- : 静粛にしてください。
- : その辺のところから、議長の不信任にもなっているわけです。事務局は関係ないけれど、議長としての責任というものを問わなければならないときが、今きているわけです。だから、今日の審議は要するに、市はどうしますという提案ですが、それを我々が採決しないと前へ事業が進まないわけです。採決して決めていくということは、要するに審議会がものすごく権力を持つことになります。だから、議長責任ということ、要するに審議会の会長としての権力というものを今提示されているわけです。
- : 少し待ってください。話を・・・
- : 待ってくださいではないです。そういうところ・・・
- : 話ができない。
- : だから、議長不信任です。議長は不信任です。
- : そういうことを、言っているのではないのです。
- : 言っているではなく、議長の不信任です。
- : 少し待ってください。
- : 待ってください、ということはどういうことですか。
- : 何を言っているのですか。
- : 何を言っているのですか、とは何ですか。きちんと待ちなさい。だから、公表しなさい。要するに、何を言っているのですか、という発言があるのです。
- : 待てない人は、退場してもらわなければなりません。



- : 退場すればいい、ということまで言っているわけです。審議会の不信任。
- : 誤解があってはいけないので、今4人の方が賛成されたけれども、過半数に達してなければ、採決はできないわけですから、その辺の確認を事務局をお願いをしたいということを発表しているのです。
- : 会議のことで、会長よりご説明を求められましたので、お答えをいたします。  
この案に対して採決をするかしないかということで採決をしていただきましたが、賛成者4人だったと思います。現在、会長含め8人の出席であり、そのうち（表決権を有する者の）半数が3.5人ということでございますので、過半数ということになれば4名ということになりますので、採決自体は有効でございます。
- : 事務提案のやり方が、要するに議長権限というものを、会長権限なのかもしれませんが、議長権限と会長権限を審議会の中の協議でまとめているわけです。それに対する議員提案ではなく、後とか何とかという問題があるわけです。そういう形の審議会というのは、要するに審議会としての性質上、良いとは思いません。だから、要するに土地区画整理事業の審議会というものは、そういうものではないのではないのですか。だから、あなた達が行ってきた事業に対して、どうでしょうか、という意見を求めることがあるかもしれません。審議会というのは、それに基づいて物事を進めていって良いのか、という体質のものですか。
- : 言葉のやりとり等につきまして、各委員が会議を円満にスムーズにいくような形で進めていただきたいというのは事務局の要望です。ただし、独立した委員会ですので、余り会議運営の中身についてまで事務局が踏み込むことは、慎重に考えております。  
ここで今一番の問題は、直ちに採決をとるかどうかということだろうと思います。次回に持ち越すということも考えられますし、論議も出尽くしたから採決をとるご意見もあると思います。事務局側としては、あくまでも委員でお諮りしていただいた中で、決めていただきたいと思います。
- : だから事務局としての立場と審議会としての立場というのは、性格的にそういうものではないと私は思います。ただ、倉敷市も議会制というものの体質と、審議会の体質というものは違うわけだから、それをベターにして、一緒にして、要するに諮っていく審議会なのかということで、換地設計（案）が出たのだから、この設計（案）は要するに説明だけ受けて帰れば、はっきり言えばそれですむわけです。  
だけれど、会長の責任制については、内部で協議しても良いわけです。これは世論に問わなければなりませんので、はっきり言って私たちは賛成しようにもできません。だから、世論に問う。だから、世論に問うて、この審議会というものが良いか悪いかをこれから問うていかなければならない段階で、今の会長発言があります。黙りなさい等の発言があるわけなのです。

: あなたの発言もあります。

: だから、その辺のところの審議会の体質というものがどうであったのかを、そこから問うていきましょう。事務局は事務局、倉敷市はそういう行政執行をしているということはよくわかります。倉敷市という社会性が、倉敷はそういう社会性です。だから、あなた達職員もそうなのですから、だから一番初めに言ったように、倉敷市の職員は職員としての立場と、一步外へ出て帰った場合の立場と違うわけなのです。その辺のところは、それぞれ個人の主張権があると思います。その辺のところを一緒に考えられたら、要するに困ります。

会長は、学識経験者という形で直接選任されているわけです。私たちは立候補です。その辺のところを間違わないでください。だから、これを世論に問わなければならないと思います。私は世論に問うて、会長不信任ということではなく、審議会の不信任です。審議会というものはベターではありません。会長の独断です。以上です。

: 審議会の会長につきましては、あくまでも審議会委員により選ばれた会長ですので、委員会で処理していただく事項と思います。

審議会の是非につきましては、先ほどの世論に問うという方法というのは、少しわかりませんが、審議会が存在している間は、審議会のルールに基づいて行っていただき、進め方についてはできるだけ円満な方向で行っていただきたいと思います。

: 少し発言させていただきたいのですが、会長の不信任、これは結構だと思いますが、その次の審議会の不信任というのは、どういう意味ですか。他の委員、全部不信任という意味ですか。正確に言ってください。

: はい。会長、貴方が言いたいのはそれだけですか。

: そうではないのですが。

: それをきちんと行ってください。貴方と答弁をするというような会議ではございません。

: 審議会の不信任ということ、わかりやすく説明してください。

: 審議会は不信任です。そこまでいくには段階があります。あなたの責任制なのです。要するに地権者に意見を聞けば良いのですけれどもそうではなく、事業に対してあなたは暴走しているわけです。事業責任というものがあるのですから、それに対する委員としての発言なのです。だから、それを問うには世論に問うことが一番です。地権者に問うても良いのですけれども、世論に問う会議なのです。そういう性格を会長は持っている会議を認めてきたわけです。そうではないものを持っていっているのですから、それに対する答えを問うのは、私と貴方の論議ではありません。世論に問うて、最終は議会に問わなければなりません。

- : どうぞご自由にしてください。貴方のご意見は伺いました。
- : どうぞと言う。今言ったことを社会の中で・・・
- : それで、お伺いしたいのですけれども、委員も退席されましたし、本日採決すべきでないと思っております。色々ご意見出ましたから、次回に第7号議案の結論を出させていたいただきたいと思っております。  
事務局いかがでございますか。次回の予定等あると思っておりますので。
- : それでは次回へ持越しということで、お諮りいただければと思います。
- : 次の日時等が決められれば、決めさせてもらったほうが良いと思っております。
- : 持ち越しということになれば12月15日の週辺りを予定しております。
- : 委員、どうぞ。
- : 何でもかんでもが、少し早過ぎる。きちんと委員が理解をして、その上で判断ができて、現実にはどの程度の問題点が出たのかどうか。今日配られた資料の中の全部とは言わないけれども、部分的にピックアップしてでも、市の説明のとおりであるのかないのか、またそれがどの程度、達成されているのかいないのか、その検証等がすんでからで十分だと思います。  
今日は、とにかく基本的に頭を冷やしましょう。ですから、次回は12月というのではなくて、年明けぐらいまで、しっかり時間をとりましょう。
- : 色々ご相談して、今日はもうよろしいでしょう。
- : 委員が言われたことも、もっともなので、何でも単なる多数決で決めるというよりも、どこまで検討がなされているのかいないのか、わかって賛成したのか反対したのか、というような問題点が最初から尾を引いてきているわけです。そういう時に、何でも一緒にいたいなことを言うてはいけません。
- : 色々な意見があります。どうぞ、委員。
- : 私も、基本的には反対と言うのではないのです。まず1番目に、良くなることについては、当然賛成なのです。だけれど、最初から住民がどこまでないがしろにされてきているとか、意見がどこまで通っているかいないか、というのをまとめて基準、その他についても、どこまで交通整理ができるようなものもできているかいないのか。私以外の委員も今まで言ってきたと思うのです。それをわからないように中途半端にして、市の答弁等が出ていないのに、採決に持ち込んでいったりするような流れがありました。

た。そのことについて、議長不信任は当たり前だと思う。委員の言われるとおり。

だけれど、今日は色々な意味で、少し意図が複雑になろうとしているから、一旦、時間をかけて冷やす必要があると思う。

私も区画整理を住民がしてください、というような要望を出して、市がそれなら行いますから皆さん参加してくれませんか、ということで大多数が賛成して始まったことでしたら、私は一番に率先して皆を説得します。玉島が20年かかったというのでしたら、5年、10年でできるぐらいの労をとります。最初が違っていているから、私はあらゆる面で想定される意見を次々発言し議事録に残して、市の答弁を引き出したりしているわけなのです。それを、何でもかんでも先に先にいっているのは、どうかと思います。

根本的に、私は良いことなら賛成はしますが、やり方等を間違ったらこれは民主主義ではありません。それを、民主主義を言う委員が若干おりますけれども、それは間違えたことを言っているわけです。民主主義というのは、合意、納得できるまで時間をかけるのも民主主義です。とりあえず以上。

: 時間をかけるのが民主主義ではない。

: いや、時間というのは・・・

: それは一概には言えません。時間をかけるばかりが、脳ではありません。それから、他の委員を少し軽蔑したような発言はお互いに慎みましょう。

: 誰が軽蔑していますか。

: 貴方わかりませんか。理解せずに賛成していると言われる委員は・・・

: 議事録にもきちんと載っているではないですか。

: 理解せずに賛成していると言って、賛成した委員を誹謗されているではないですか。お互いに少し発言を慎みましょう。紳士の審議会にしましょう。

: どう思われますか。

: どうではなくて、私から発言はありません。

議長としての責任というものを。だから、協議がどうのこうのではなくて、今日は提案執行です。提案執行は提案執行でいいではないですか。だから、事務局としてどのようなルールで今後進めるのか聞いてみて、それに対する答えはなく、事務局が何か他のことを言われている訳で、そのままでしょう。

それから所長に対して、私がするのは所長に対して、要するに住民意見というものを提示しますから、そこから答えましょう。だから、ここで論議することではありません。

: というような話が出ていますので・・・

: もう私は発言を止められたのです。発言はありませんし、だからこれから倉敷市長との話、対応です。

: どうぞ、どうぞ。

: どうぞ、どうぞ、というような委員を、貴方達は学識経験者として承認しているわけですから、その辺の真意を問うわけです。真意を問わなくてはならないのです。そういうところから間違わないようにしましょう。

貴方達、倉敷市職員はものすごい権力者なのです。だから、所長は個人的にはどうか知りませんが、ものすごい権力者ではないのですか。貴方達そこへ並んでいる人は、ものすごい権力者です。その辺のところを間違わないようにしてください。これは議事に載せようと、載せまいと関係ないですから、このところを間違わないようにしてください。それを問う者は、もうこの会議の人に問うのでなく、住民に問わなければならないのです。貴方達は市の職員として市民に選ばれているわけではないのです。間違わないようにしてください。

: 委員、許してください。もう私はどうにかなりそうです。私は、もう帰りたい。そんなに言われても、何を言っているのか、もう理解を超えています。

## 7 閉 会

: それで事務局、次回についての事務局の意見はどうですか。

: 15日の週を想定しておりましたが、皆様色々なご意見がございますし、意見の集約も難しい面があるかと思しますので、また後ほど調整をさせていただきたいと思えます。

今お渡ししている資料は、お持ち帰りにならずに、回収にまわらせていただきますので、しばらくお待ちください。

それと、次回の審議会は、今回の延長なので非公開と考えております。

: 次回は非公開ということで、皆様ご同意いただけますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

それではご同意いただきました。

委員の皆様、長時間にわたりまして、審議会にご協力いただきましてありがとうございました。

第 11 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11月 26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 宇谷 麗 

委 員 小林 朋 

(有)三和硝子工業所

委 員代表取締役竹原 良 