

第 21 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25年11月22日（金）

9：28～12：47

場所：倉敷駅周辺開発事務所

2階 会議室

第 21 回 倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会議事録

平成25年11月22日(金)

9:28~12:47

於 倉敷駅周辺開発事務所

2階 会議室

【出席者】

委員 ; 小野(質)会長、森山副会長、荻野委員、陶浪委員、鳥越委員、  
(有)三和硝子工業所、小野(年)委員、小野(太)委員、  
守谷委員、藤原委員

事務局 ; 久本参与、斉藤所長、潮見副参事、山本次長、鳩課長主幹、  
柳井主幹、光枝主任、三宅主任、佐藤主任

傍聴者 ; 0名

【審議会会議内容】

- 1 開 会
- 2 会議の成立宣言
- 3 署名委員の指名
- 4 審議事項  
(1) 第11号議案「仮換地の指定について」
- 5 報告事項  
(1) 「第20回審議会議事録の内容について」
- 6 閉 会

## 【議事】

(◎会長 ○委員 ●事務局)

1 ●： 開 会

2 会議の成立宣言

●： それでは、開会に際しまして、会議の成立要件の確認でございますが、本日の会議の出席者は10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。

それでは、これより議事に入らせていただきますが、会議記録作成のため、会議を録音させていただきますこと及び会議状況をカメラにて撮影させていただきますことをあらかじめご了承いただきますようよろしくお願いいたします。また、ご案内いたしておりましたように、本日の審議会では、審議事項として「仮換地の指定について」をご審議いただくようお願いしておりますので、お手元に審議資料を配付させていただいております。なお、説明資料には個人情報が含まれております。後ほど回収させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会会議規定第2条第1項の規定に基づき、会長が会議の議長になることと定められておりますので、これより小野会長に議事進行をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

◎： ありがとうございます。委員の皆様おはようございます。ご苦労さまです。これより議事の進行等させていただきますが、本日の審議会の「公開・非公開」ということにつきましては、仮換地指定というのが議題の中に入っておりますので、「非公開」ということが事務局より指示されております。それでよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と委員より発言〕

◎： では「非公開」ということで確認させていただきました。続きまして、前回から相当時間等が経過しておりますし、その間のことも含めまして、少し頭の中の整理なり状況整理なりも含めて確認をしたいと思っております。まず、今日の会議に至ることにつきまして、これ通常進行上はないのですが、はっきり言いまして、今日の審議会の日程というのを、各委員の皆さん方も日程調整については相当のご無理をお願いする形で事務局の方から要請がありました。私も、今日ブッキングしておりまして、はっきり言いまし

て、もう大いに迷惑して、私の日程等無視して開かれているというのがあります。各委員さんも似たような状況にあるのではないかと思います。前回のとき、相当に物すごくといたしますか、2時間の予定のところを5時間も6時間もなどという無茶な形の運営がありました。はっきり言って、そういうことが今後ないように、事務局の方、よろしくをお願いします。

それと、今日の日程につきましては、3番「審議事項」、4番「報告事項」となっておりますが、この順番等につきましては、実は前の所長の際に、皆さん方のお手元にあります議事録が今やっとお手元に来ており、これもついこの間、配達記録というのですかね、というのがありました。じっくり読んでいただければいいのですが、結果的にこれまで長時間経っておりますので、それ自体が市のホームページにまだ掲載されていないような状況のようです。ですから、それまでのことを含めていきたいと思うのですが、まず議事録の中のページ68ページのところで、前の所長が、この冒頭の部分、順番について。

- ： ちょっとよろしいですか。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： 先ほども難しいことを言われるのですが、それは後のその他でやっていただき、今日は市の準備した内容に沿ってやっていただきたいとお願いしたいのですけれど。個人的な、前を蒸し返すようなお話をここで出されたのでは、物事がまた長引くようでどうでしょうか皆さん。
- ◎： 蒸し返しているつもりはないのですが。
- ： 審議会への諮問事項は今回の第21回については出ている訳ですから、諮問事項についての審議から優先すべきではないかと思うのです。議長はいろいろお考えとかあると思うのですが、最後にいろいろなご意見はおっしゃったらいかがかと思うのです。まず、私どもは諮問されている審議をするのが優先すべきだと思います。
- ： 賛成ですね。
- ： とりあえずそれでいきましょう。諮問事項をまずやり、その後にその他の事項で、前回の整理、総括をしていただきたい。時間はもう決まっているのですから。
- ◎： ほかにご意見ありますか。
- ： 私は、審議というか、話し合いのベースができてないと思っております。ですからその話し合いのベースができてないので、小学校、幼稚園で習った基本的なこと、意見の交換という約束をしたにもかかわらず、意見をお互いにキャッチボールして認識を高めた上で、それを自分の判断のもとに判断するというのが基本的な話し合い、審議の場と思っております。その前提条件が担保されないままやるのはどうかという意見でございます。

### 3 署名委員の指名

- ◎： ちょっと待ってください。今の話ではなくて、会議の進行のことにつきまして、一応議事録署名人をまだ確定しておりませんので、とりあえず指名します。本日の署名委員でございますが、会議規定に基づいて、本日の署名委員として藤原委員と森山委員にお願いします。それを確認させていただきます。どうぞ。
- ： 済みません。委員の皆さんそれぞれ思われている進め方というものがあるかと思いますが、今回につきましては、開催をご案内したときから審議事項として順序も決めさせていただいております。審議会でございますし、施行者の諮問機関でもあります。まず審議事項を優先していただけたらと思っております。よろしくお願ひしたいと思ひます。
- ◎： 1つ、言っておきます。68、69ページの中で、「順番がちょっと違って誠に申し訳ございませんでした」という前所長の発言もあります。このことを言いたかったのですが、その前に発言を求められたので、発言を許しました。さて、そういうことは置いておきまして、次に行きたいと思ひます。では、ほかの委員さん等は審議事項をやつて欲しいということですので、予定と違うのですけれども、議事録等の内容について、報告事項は後回しということによろしいのでしょうか。それを前提にしての今回の審議事項に入るべきだと私は思っておりますが。

### 4 諮問事項（1） 第11号議案「仮換地の指定について」

- ◎： それでは、会議の運営方法につきましては議長の責任でやるということなのですが、審議事項の（1）、第11号議案「仮換地の指定について」から入りたいと思ひます。引き続きまして、これまでの審議会の議事録の内容なり、関連することとか、その前後の時間が埋まっていないところをどう埋めるのかという話に行きたいと思ひます。はい、事務局どうぞ。
- ： それでは、お手元の諮問書につきまして朗読をさせていただきたいと思ひます。  
倉第123号、平成25年11月22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小野質様。  
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施行者倉敷市、代表者倉敷市長伊東香織。  
第11号議案仮換地の指定について（諮問）。  
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施行区内の別紙調書及び図面に掲げる宅地について、土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地の

指定を行いたい。については、同法第98条第3項の規定により貴会の意見を伺います。以上です。

- ： 続きます、この仮換地の指定についてご説明させていただきます。今回の仮換地の指定については9件ございます。前回、1月22日と25日と第20回審議会で4件の仮換地の指定についてご説明いたしました内容と同様に、建物補償金に税控除の適用を受けることができるように仮換地の指定を行うものでございます。お手元の資料に、1から9まで、インデックスに番号を書いております。個々に9件の資料がございます。また、前の図面をごらんください。9件全ての従前地と従後地、換地を示した図面となります。従前地の番号と前の図面の番号は同一となっておりますのでご確認ください。それでは、1番から順番にご説明いたします。

・・・以下、仮換地の指定について説明・・・ (約8分間)

- ◎： ありがとうございます。それでは、審議を始めたいと思いますけれども、この9件について、ご質問等お願いいたします。
- ： 基本的なことを教えてください。今オリジナルの場所がありますね。それを仮換地というところで、例えばあるA点ならAというところに、そのこと自体は全然大丈夫でございまして、問題ないと思うのですが、当然A点のところ、既に、現在生計を営まれている方がございますよね。その人の権利はどうなるのですか。
- ： 例えばAさんがいくところへBさんの建物があるという場合ですね。
- ： Bさんの権利はどうなるのですか。
- ： 今回の仮換地の指定については、使用収益できる日を別に定めるとしております。ですからこのBさんのところへAさんが行くにしても、まだ使用収益は開始できないということになっております。
- ： 今の説明ではそうですね。
- ： ですから問題ないということでございます。
- ： そうすると、その所有権が移るの。
- ： 所有権などは、まだ全然使用収益を開始していない訳ですから、何も問題ありません。ですから、Bさんは従前地で今と同じように生活をしていただければ結構です。Bさんが、今度どこかへ動くようになる、Bさんの土地が今度使えるようになったときに、使用収益開始の通知というものをまた平成26年何月何日に使用収益ができますという通知をAさんにするのです。
- ： そうすると、このように何件もあって、お互いが次のアベイラビリティが決まらないと、そのAさんがある地点に行くということも開始できないということになってしまう訳

ですね。

- ：　　そうです。
- ：　　わかりました。
- ◎：　　それでは私から確認の質問をさせてもらいたいと思うのですが。ということは、AがB、BがC、CがDという形でところてんになっていくという形になりますよね。
- ：　　はい、そうなります。
- ◎：　　その場合、簡単に言えば、最終的に自分のところにほかの人が来るという人がノーよと言ったときにはどうなるのですか。AがBというか、AがB、BがCという形でところてんになっていきますよね。そうした場合に、その最後に行く予定の人が移動してくれないと事は前にいきませんよね。その方の言われることがご無理ごもつもの場合に、その辺の権利関係を含めた権利の移動予定はどのように調整等されていくことになるのでしょうか。意味わかっていただけましたかね。
- ：　　今、会長が言われることをご確認しますと、AさんがBさんのところに行こうとしたときに、Bさんがどけないよという意味でございましょうか。
- ◎：　　そうです。どけないよというよりも、その人の言い分がもっともな場合。
- ：　　だから、Bさんがまだここにいるといった場合、Aさんが行けないけどどうするのかということでございますが、これについては、Bさんは今度Cのところへ行くというときに、BさんにCさんのところへ行ってくださいと、もうお願いするしかありません。そういう形になります。
- ◎：　　はい、どうぞ。
- ：　　会長が言われたことが、最終的には今、駅の東でもまだ数件残っておりますけれども、あちらは住宅密集地でもございます。こちらは、まだ幸いなことに農地がたくさんあります。例えば農地が換地先になっている人は、宅地造成とか土地の形成をする、土地造成ということは割合建物がなくてところへ行きますので、換地先が確保しやすいという条件はあると思います。ですから、少し詰んでいった場合が、問題が少なく宅地造成しやすいのではなかろうかという予測は持てると思います。
- ◎：　　はい、■■委員。
- ：　　うまく話がまとまるのですが、農地を持っている人がノーと言ったときには、その一発目の前提というのが始まらない訳ですよね。それはまた別個の話で、とりあえず今はそう考えていますということですね、わかりました。

もう一つ教えてください。今回、A地点からB地点、仮換地ですから、先ほど説明されたとおり、使用開始については改めて通知するというので、ただそこに指定するだけの話と、法律的に。そうすると、全てはその指定日を越えないと、全ての資産、権利等はオリジナルの場所でそのまま継続していると考えてよろしいのでしょうか。

- ◎： はい、事務局。
- ： 今、■■委員が言われたことを確認しますと、AさんがBさんのところに来る、Bさんはここに建物があって、まだ動く予定がない。ただ、Bさんはそこへずっと居てもいいのですかというような質問だと思うのですが。
- ： いえ、逆に、Aさんの方、動く側の権利というのは、オリジナルの場所でそのまま現状維持で保持されているままになっていますかという意味です。
- ： ここへBさんがいます、Aさんの換地がこの赤で囲んだところで、Bさんの建物がまだここへありますというパターンですね。仮換地の指定については、今、Aさんがこの換地へ、赤の換地へ行きますと。ただし、ここを使用できるのは、先ほどスクリーンに書いてありましたとおり、使用開始できる日は別に定めるという形にする訳ですね。だから、Aさんは、このBさんが動いてBの換地が使えるようになるまではここへ住んでおいてくださいという話です。ただ、前もちょっとお話したのですが、主要な都市計画道路がここにあり、市はここを工事したいとした場合、Aさんはここも使えない、こっちも使えないということが生じれば、この使用ができないことに対しての補償というか、使用収益の補償、例えばアパートだったら家賃補償、田んぼだったら田んぼの収益補償というのを出していく。だから、ここが使えるのであれば、仮換地の指定をこっちにしていますが、別に定めていますので、ここでずっと住んでいてくださいという話です。
- ： 確認したいのは、Aさんは、今の使用開始時期以前においては、現在おられるところの所有権もそのままだし、営業等の既得権の権利もそのまま保持しておく訳ですね。
- ： そうです、はい。
- ： よろしいでしょうか。
- ◎： ■■委員。
- ： 先ほどの話も聞いたのですが、AさんがBさんのところへ行く、Bさんが、将来的に私はもうどうしても動くのは嫌だというお話が出た時に、AさんはBさんのところへ行けない。こうなった場合には強制執行をされるのですか。それを一度お聞きしたいです。
- ： よろしいですか。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： 市といたしましては、最終的に粘り強く交渉をして合意形成を図った中でBさんに動いていただくという形で進めてまいりたいと思っております。今、■■委員さんが言われたように、最終的に土地区画整理法第77条の直接施行という方法もございます。何回話をしてもどうしても駄目だということであれば、そういった直接施行も最終的に視野に入れながら交渉していかざるを得ないとは考えております。以上でございます。
- ： よろしいですか。以前からいろいろ話も聞いていて、市の方からはこの区画整理では



強制執行はありませんというお話をずっと聞いてきたのですが、やはり最後にはそういった手段というお話もあるのですか。市側の言っていることが、我々が聞いてきたこととちょっと違って、だんだん違う方に引っ張り込まれるような感じも受けて、そこがちよっと腹立たしいと私は受けとっております。

◎： 私の方でちょっと確認させてもらいますが、先ほどの■■委員の質問に対して、強制執行というような形もあり得るという事務局の話だったのですが、過去のこの第二土地区画整理事業における審議の過程において、これは議事録にもきちんと載っておりますが、強制執行は行いませんということは明言されており、それと矛盾する意見が今、いくらか出たのですが、そのあたりどうなのでしょう。

●： よろしいでしょうか。

◎： はい、どうぞ。

●： 強制執行をするということで話をした訳ではございません。ですが、そういった手法もあるということのご紹介をさせていただいたという認識でおります。ですから、先ほど、■■委員の話のとおり、強制執行をしないという形で、皆様方と交渉しながら進めてまいりたいと思っております。

●： 会長、済みません。

◎： 議事録を精査してください。きちんと、もっと上層部の方から、強制執行等はしないということは明言されておりますので、確認しておいてください。どうぞ。

●： 先ほどの直接施行の件なのですが、市側といたしましても、できる限り皆さんとお話をさせていただき、直接施行を優先的にやっていくということで思っている訳ではありません。以前からこの直接施行をしないということを話の中でも再三出ているということは伺っております。しかしながら、実際に、最終的にどうしても話がかからないということになれば、事業の性格上、そういったことも検討していかざるを得ないという状況になるかもしれないというところがございます。ですから、法的にそういったことができるようにもなっておりますが、あえてそちらを優先していくということでは全くございませんし、■■委員がおっしゃられたように、以前からの姿勢で、皆さんとできるだけ話をさせていただくという姿勢は変わっておりません。そういうことでよろしくお願いしたいと思います。

○： 今まで倉敷市は直接施行といたらないですね。

●： はい。会長

◎： はい、どうぞ。

●： 区画整理事業におきまして、直接施行という形は法的に認められておりますが、倉敷市においては実際にはまだ実施しておりません。ですが、今後そういった話し合いの中で解決していくという状態に全てなっていけば、これほど望ましいことはないのですけ

れども、できるだけそういった方向に持っていけるように努力してまいりたいと考えております。よろしくお願いします。

○： 済みません。

◎： はい、■■■委員。

○： 先ほどの事務局の説明からもう一つ確認させて欲しいのですが、法的に権利はまだ移ってなくて、AさんはオリジナルのBさんのとこの権利しか残っていないという状況であれば、同じようにBさんも、これは既存のところに住むという権利を持っている訳ですよ、それに間違いないですね。

◎： どうぞ。

●： はい。■■■委員が言われたとおり、ですから使用収益開始ができる日を別に定めるとしているということでございます。以上です。

○： 会長。

◎： はい、■■■委員。

○： 代執行の件で、倉敷市の区画整理ではしてないと。それから、私が認識している範囲では、用地買収とかそういう面でも倉敷市は代執行をしたことはないと認識しております。岡山県はたびたびやっており、国もやっております。倉敷市ではやってないと私は認識しております。以上でございます。

◎： ■■■委員、どうぞ。

○： 私が聞いている範囲では、これは区画整理に関連するものでなく、再開発に関係するものですが、具体的に代執行まで考えて準備もした、しかし実行する直前に話し合いがついたというケースはあります。もう具体的な計画の段取り、何月何日の何時からやるという段取りまで決めて、人も全部決めて、やる直前に話し合いができたというケースは聞いております。

○： 済みません、もう一つ。

◎： ■■■委員。

○： もう一つ確認させてください。例えば今のA、Bのケースで、Aさんがあるときに仮換地の指定ができました。だけど、Bさんは、ずっと動く意思がないから、動きたくない、またはその先が詰まってくるということで、Bさんはずっとそこにいるという状況になったとき、例えば仮換地を指定してから何年間か動かなかった場合、その権利は消滅するとかそういった事項はないのですか。それは永久に生きるのですか。

●： はい。

◎： どうぞ。

●： はい。今、■■■委員が言われたとおり、永久と言うとなんですが、例えば5年とかというスパンがありましたら5年、仮換地の指定についてはいけます。ただ、使用収益が

できる日を別に定めておりますので、法的には何も問題はないという認識をしております。

◎： ■■委員。

○： 仮換地の指定をした、効力を発揮している期間が例えば5年というのはいり得るといふ内容の説明ですね。そうすると、期間的に5年というのが妥当かどうか知りませんが、例えば話がこじれて10年も15年もそのままだったとしたときに、15年もAさんはBさんのところへ行くという仮換地の効力が発揮し続けていると、機能し続けていると市は解釈されるということですか。

●： はい、今回の仮換地の指定につきましては、主に買収すると、土地を買うということでございますから、買収すれば、あとの仮換地については市の土地になるということでございますので、今仮換地をした件について、長くその使用収益の停止を引っ張っているということではございません。先ほど■■委員が言われたように、今後について、実際に公共施設の工事等をしていく時、これは仮換地の指定について、できるところの目途が立ったところから指定をかけていきます。ですから、何でもかんでも指定をかけていくということではございません。そういった目処がたったところから指定をかけて、それで新たなところへ皆さん家を建てていただくとかというような目途が立つところから仮換地をしていく。ただし、公共工事を優先していくことにつきましては、使用収益の停止補償などをしながらやっていくということになります。今回と、今後やっていく仮換地指定については別物とお考えいただけたらと思います。

◎： ■■委員、どうぞ。

○： そうなると、今説明された中で、AさんはBさんのところへ行く仮換地については了解しました。Aさんの行くところに道路、仮に道路をそこにつくりますといった時に、道路についての条件はそろいました。だけど、Bさんはまだ動く気がありませんとか動きませんかとかいうような形になったときに、先ほど一つの対案として言われたのは、一時的にAさんはどこかに行っていただき、市がその全てのコストを面倒見て、一時的に回避をするというのはあるのかと思いますが、依然としてBさんは動かないということになった時に、Bさんに対して強制執行みたいなものはあるのですか。

◎： 事務局、どうぞ。

●： 今、■■委員が言われたことを整理していきますと、まずAさん、例えばここが居宅の場合について、何年も仮住居に入っていていただく、Bさんのところが使えないわけですから、帰っていただく訳にはいかなということ。具体的には、市としては1年以内を目処に仮住居に入っていていただくというようなことで考えております。ただ、もうAさんのところが、例えば田んぼとか、駐車場とか、アパートとか、アパートの場合は借家人さんの関係もございしますが、そういうところであれば、1年ではなく、2年とか3年

とかのスパンで使用収益の停止補償も払っていかざるを得ないのかなというように考えております。それからもう一点、Bさんに対して、Aさんが行けないのだから強制執行ということをおっしゃっていましたが、これは先ほど言いましたけれども、Bさんに対して粘り強く、こちらのCが使えるようになるというものであれば、Bさん早くこちらへ行ってくださいということをお願いするということになります。

◎： ■■委員、どうぞ。

○： 今、資料を市がお持ちかどうか分かりませんが、市がやった区画整理というのは幾つもある訳ですよね。例えば新倉だけでも2つの地区がある。それから、児島元浜も区画整理されましたね。児島の場合はそう問題ないと思うのだけれど、新倉の場合なんかで、仮換地指定をした後、今いろいろここで議論になった、■■委員が指摘されたようなことで、仮換地指定のままどのくらいの期間、今、■■さんが言われる補償とか何とかを含めて、宙ぶらりんと言うと失礼だけど、そういう状態の期間というのが、今までの例として、どのくらいの期間かという資料までは今は持っておられないですね。

●： はい、持ってありません。

○： というのは、5年も10年も宙ぶらりんになってからなるのでしょうか。区画整理事業自体が終結はしない訳ですね。だから、区画整理事業が終結しているということは、今いろいろ心配しておられるような、仮換地のまま、塩漬けと言うと悪いけど、そういう状態が5年も10年も続いていたら、区画整理事業は終結していないけれども、住んでいますよね。だから、その辺りの何か資料はお持ちかなと思って質問をした訳ですが。塩漬けの期間がこんなに長くある、私は知らないで教えていただきたいという趣旨で質問した訳ですが、なければいいし、またそれ一々資料がきちっと出てくるかどうか、担当も違うし、わかりませんけども、質問として聞き流していただいても構いませんが。

◎： 事務局、どうぞ。

●： 今、■■委員が言われましたように、新倉の資料というのは今、手元にございませから、これが何年かということはお答えできません。ただ、今回の区画整理事業につきましては、皆様にご負担がかからないように、できるだけその期間を短くできるように努力していきたいと考えております。よろしく願いいたします。

◎： ■■委員、どうぞ。

○： さっきの話を聞いていまして、AとBの、とりあえず見通しがある程度たった上で当然、その指定は出ているのでしょうか。

●： 今回の件は、基本的に市が買うということですので、使用収益の停止補償というのは出て来ません。

- ： もちろん今後も。
- ： 今後、もう工事をするという事で仮換地指定をして、実際に換地があるという人についてはそういうことが出てくる。今回は換地はほとんど市の土地になったと。
- ： AもBも了解して、とりあえず聞いたということなのですね。
- ： はい。
- ◎： ■■委員、どうぞ。
- ： Bさんがずっとここにいたいと言って長引くのであれば、今、市がどんどん土地を買っていますがこういった土地は、仮換地の指定をしてBさんが動かなかつたら、市からこういった土地がここにもありますよという紹介があるでしょうか。
- ◎： 事務局、どうぞ。
- ： そういった移っていただきやすい環境にしていきたいと考えております。まず一番にそれを考えたいと思います。それから、仮住居などに入らせていただいている方につきましては、長い期間ご負担をいただく、精神的にもご負担をいただく、不自由な生活をしていただくという期間はできるだけ最小限にしていきたいと考えておりますので、特にこういった環境のいいところに住まわれている方がアパートで長期間生活するというのも難しいと思いますので、その辺はできるだけ短い期間で済むように考えていきたいと思っております。
- ◎： ちなみに本件の9件に関して、この施行区域内に権利がとどまる人は、結局何人いるのですか。要するに別の言葉で言えば、区画整理完了後のこの地区に、子孫またはご本人を含めて、残られる方は9名の中で何人おられますか。皆さんを追い出してしまうというような形にはならないのですか。所謂、買うということでの対価を払うのでしょうか、結果的にこの地区に住みたいということで、もともとの居住があつたりしたはずの人を追い出してしまうということにならないのですか。事務局どうぞ。
- ： 今回の仮換地の指定につきましては、基本的に皆様方からの意見書の調整について、市にご協力いただけるのであれば市に売っていただければという中で申し出をしていただいて、こういう形で仮換地の指定をしております。これが一点です。もう一点につきまして、この区域内に残る方残らない方を教えて欲しいということですので、前の図面でご説明します。
- ・・・個別に状況を説明・・・
- ◎： ということは、この施行エリアに残るのは■番と■番ということになるのですね。
- ： そうですね。
- ◎： 今はまだその段階でいいでしょうが、駅東でいろいろと問題があると。あそこの場合

には既存の反対意見というか、おかしいという声を上げておられる方を、一応、前所長のときに、一応合意形成がなされる条件で手を打ったと。しかし、それを市の上層部がそんな条件ではだめだということで蹴ったということで態度をさらに硬化させているという事実があるのですが、そういうことは起こらないのですか。

●： はい、会長。

◎： はい、所長、どうぞ。

●： 先ほど例としまして駅東のことが出ましたけれども、駅東につきまして、先ほど言われましたような、全体的に残っておられる方の話が、合意形成がなされた上に、市のほうからそれを破棄したというようなことでしたが、そういったことは私の方では受けとめておりません。事実としては少し違うのではなかろうかと思えます。駅東につきましては、全体的にというよりも、個別にそれぞれ権利者の方の条件が異なっております。それで、駅東の方はそれぞれの権利者の方と今、個別に交渉させていただいているところでございます。ですから、ある程度のところまでいって、それが破棄されたとかということは事実ではありません。こちらの方につきまして、そういったことになるのではないかというようなことを今懸念されているようでございますけれども、冒頭から申し上げておりますように、できるだけ権利者の方とこれから詰めて話をさせていただいた上で進めさせていただきたいと思っておりますので、そういうことがないように努めていきたいと思えます。

◎： 今の所長の説明は、私が直接ご本人から聞いた話ですが、真っ向から対立する、反対の事実ですね。そのためにこの前所長は辞めざるを得ないことになったという事実があるのですか。

○： 会長、よろしいでしょうか。

◎： はい、どうぞ。

○： 会長、それを追及したからと言って、どうこうするわけにもいかないので、それは聞かないふりをして済ませた方がいいと思うのですが。

○： ちょっとよろしいか。全くの別件です。

◎： はい、■■■委員。

○： この土地区画整理法の解説文を読んで理解できないところがあるのですが、ここで仮換地指定を受けましたよ、もしくは売却を市にしましたよと。売却した人は、売却上、特に用地買収に応じた人については、測量面積で買収の金額の算定をなしているのですかね。それから、2つ目の質問、仮換地の指定を受ける場合、例えば減歩の面積になりますよね。その仮換地の指定の面積に対してか、従前の現行の面積に対してですかね、課税は。課税の積算についてはどのようになるのですか。その2つがよく理解できません。書いたものはあるのですけれど、よく理解できませんので、わかりやすく説明して

もらえませんか。

◎： はい、事務局どうぞ。

●： ■■委員から今2点質問をいただきましたが、まず1点目ですが、買収については、登記簿面積で買わせていただきます。2点目の課税の件でございますが、仮換地、今回はもう市の土地にほとんどなるということもあるのですが、仮換地の指定をすることで、その課税について、今の現況の評価で減歩された面積になります。だから、仮換地の指定をすると軽減される、そういう形になります。今度、使用収益の開始を受けて、使用収益の開始ができることによって、減歩された面積と新しい街区形成された土地の評価というふうに見直されてくるということになってまいります。

○： わかりました。

◎： ■■委員。

○： 例えば、Aさんはオリジナルで入ったときに、面積は100でしたよと。それで、Bさん、この仮換地指定でございますので、基本的には減歩というのがあると。例えば今、仮に13%というのを仮定すれば、Aさんが受けるBさんのところの仮換地の面積は0.87のエリアになるということですよ。それで、交換と言ったらおかしいのですが、そういう条件でAさんが行くBさんが住んでいるところの面積になるよと。今度は課税の方は、■■さんが言われた件なのですが、Aさんは仮換地の指定を受けても、権利はこの使用開始時のアナウンスがあるまではオリジナルのところの100という、オリジナルの土地についても課税がされますと。使用開始ということになった後に、0.87の面積、面積が多少少なくなったエリアに対して、その場所の経済的な評価を踏まえて新たに課税額が決まるといように理解してよろしいでしょうか。

●： 1番目の質問の趣旨をちょっとよく理解できなかったのですが、もう一度1番目の質問をお願いできますか。

○： ごめんなさい、説明が悪くて。Aさんは、オリジナルが道路かなんかのところにありますね。面積が今100ですよ。今度はBさんのところへ行くことになっていますと。今の市の大まかな減歩率でそこは87よと、それでいいですよ。それで、使用開始前については当然そのAさんがオリジナルのところでの全ての権利を有している訳ですから、100、今と状況は全然変わらなくて、100㎡のもので、そのAさんのオリジナルの土地の経済的評価を加味した現在の課税額が課税されています。それで、使用開始が何年何月何日ですよと言われたときをもって、今度AさんはBさんの土地のところに行きますと。そうすると、そこで、面積というのは87㎡のもので、場所が変わるわけですから、当然その経済的評価が変わりまして、それに合ったベースで、その使用開始時以降についてそのペースで課税されると、課税額が決まると、こういうふうにご考えていいのですよね。

- ◎： 事務局、どうぞ。
- ： 先ほど1番目、2番目とあったので、その課税のことでまとめてお答えさせていただいてよろしいでしょうか。
- ： はい。
- ： 先ほど■■委員にもご説明したことになるのですが、今、Aさんのところは100㎡、それでAさんは、今現在はここの周りは田んぼがあるかないかなど、今の現況の評価をされます。当然100㎡に対して固定資産税がかかっている。今度、Aさんがこっちへ、この赤の方へ仮換地の指定をします。使用収益の日は別に定める、まだここは使えませんよとなっていて、Aさんの換地は、減歩が生じてこれが87㎡ですから、87㎡に対して従前の評価がされ、これが100万なら100万と、従前の値になるわけです。ここで評価は変わらない訳です。変わらないけれど、面積が100から87に減ってくるので、固定資産税については、仮換地の指定をして、使用収益の日を別に定めるとすれば、固定資産税が下がってくる、そういう状況になります。
- ： それがわからない。何で。
- ： これは市の資産税課との協議の中でそういう取り決めをしています。
- ： けどね、Aさんが固定資産とかを持っている、所有権が変わっていないのに、勝手に87㎡ですよって課税額を変更できるの。
- ： これは市の資産税課との取り決めの中でこういうことになっています。それで、その後、Aさんがここへ、この赤のところを使用できると。例えば平成26年1月1日から使用できるようになったら、その後は、今大きい道路が通りましたね。当然ここは評価が上がってきますよね。評価が上がった価値にこの87㎡の面積がかかってくるという形になるのです。
- ： 今、言われることについてわかるのだけど、わかったというか、課税評価する基準が2つあるということね。㎡についてと、その経済的な評価額を加味して課税される、当然ね。使用開始時期に、僕はおかしいなと思ったのは、この仮換地指定ができたときに、少なくとも周囲の環境というのは変わってない、登記的にも変わってないから、オリジナルのこのところでの経済評価を踏まえて課税額がいくらかぐらい。だけど、㎡数については87㎡をベースにして課税されるということですよ。それは倉敷市と税務署と話を決めてという次元の問題ではなくて、本来所有権がAからBのところへ移っていないと言われましたよね、仮換地の指定のときには、所有権が移ってないのに、その所有権に対して87という評価をして課税をするということは法律上おかしいのではない、権利が動いてないのに。
- ◎： 私も同じこと思う。
- ： 権利が動いていないのに課税できるのがおかしいでしょう。



- ◎： 事務局、どうぞ。
- ： 資産税課との話で、市の資産税課でこれは税務署ではございません。市の資産税課と仮換地指定について、こういう仮換地の指定についてはこういう課税になりますよということを取り決めております。今、私が説明させていただいたその根拠はどのようなのかということ、資料を今探しに行っておりますので、ちょっと待ってください。
- ： 会長、よろしいですか。
- ◎： ■■委員。
- ： 私も税金の話にまでなると、頭がこんがらがってわかりにくいのですが、まず今回の9件の案件については、あそこで言う赤から青で、赤の土地として市は売買契約というか、契約を結ばれる訳ですよ。仮換地指定をすれば、青の土地を将来市は利用しますよということで契約になる訳ですよ。ただし、登記等は事業計画が終わるまではできませんよね、事業が終わるまでは。終結して初めて所有権は移る。それまでは架空のまま、だから仮換地な訳ね。今回の重点は、赤をみんな、区画の区域調整のために使いたい。それは、青のところを将来の場所として市は権利を持ちますから、それを使って調整をしたいという解釈でよろしいですね。それから、税金については、赤も青も土地の価値としては等価ですから、したがって固定資産税は同じです。ですが、面積が青のほうが小さいから、結果として高いことになりますよという解釈でよろしいでしょう。
- ： そうですね。基本的にはそうです。
- ： ということですよ。要するに移っても移らなくても、固定資産税は一緒ですよ。あともう一つは、仮換地指定というのは、何月何日、いついつまでにどこどこに、要するに赤から青に移りなさいという行政命令ですよ。したがって、命令に従わないケースの場合は、事業が進みませんから、例えば一部の人が移っても、事業が終了しない限り、所有権の移転はできませんから、周りも困るし、施行者としては、移らない人いろいろ話しかけをして、それでもどうしようもなければ、これは一応行政命令ですから、法律に従って強制執行できる権利は有しているという解釈でよろしいですね。
- ： 税のちょっとこまかなところは確認させていただいております。
- ： はい、概略はそういうことだと思うのです。したがって、今回の9件の案件は、区域の、いわゆる2年前ですか、23年11月25日、2年前に換地設計案に対する意見書を出された方について、不採択に全部なった訳ですが、その方についてもできる限り市で調整することという付帯意見をつけて換地設計案についての同意をしたと、審議委員会として。それに対する、できる限りの調整をそれを利用してやりたいという解釈でよろしいですね。
- ◎： はい、どうぞ。

- ： 基本的には、今■■委員がおっしゃられた形になってまいります。ちょっと税の細かいところの確認は今、させていただいておりますので、それにつきましては後ほど補足をさせていただきたいと思います。
- ： ちょっとよろしい。
- ◎： ■■委員、どうぞ。
- ： ちょっと今■■さんが言われたことを確認しておく、全部市が買い上げて市の所有の土地になるということ、これはどうですか。全てではないでしょう。
- ： はい、全てを買う訳ではありません。できるだけ換地調整を行うことができる範囲の土地を買わせていただきたいということです。
- ： この青と赤になっているところ、今回出てきている仮換地指定の案件について、全て市が買い上げる土地ではないということ。それを今言われたから、それ1点確認。それからもう一つ、固定資産税が同額だと言われたけれど、これ違うでしょう。仮換地指定を受けた後、固定資産税は変わるの、変わらないの。減額されるといって今説明があったよね、8.7%に。だから同額ではないですよ。固定資産税は仮換地指定に協力した人は下がるのです。だから、そこを訂正しとかなないと、違うでしょう。
- ： もう少しご説明をさせていただきます。今■■委員の質問の中で、1番目、今回市が買うところと買わないところがあるということで、それをご説明させていただきます。2番目については、もう一回こちらの方で税の関係の説明をさせていただきます。その後、その根拠を、今言った資料を持ってきましたので、その根拠について説明させていただきます。最初の説明でございますが、この1から8番までにつきましては、従前地を市が買いますので、青のところは換地として市の土地ということになります。9番については、この方がここの換地ということで、ここの換地に行くよという指定でございます、まずこれが1点です。それから、課税につきましては、再度説明することになるのですが、今Aさんが100㎡ございます。これは、今ある評価をします、今ある評価です。区画整理後ではなくて、今の評価で100㎡に対して固定資産税をAさんは払う。今度、仮換地の指定、先ほどの5号様式、使用収益の開始日を別に定めるという仮換地の指定をしたら、Aさんは換地が8.7㎡、8.7㎡に対しての評価というのは従前の評価でございます。だから、固定資産税は下がってくる訳です。ではこの後、AさんがBさんのところが使えるようになったといたら、今度使用収益の開始の通知をします。通知をした後は、そのAさんは新しく、例えば都市計画道路に沿ったような形になったとすれば評価が上がってくるので、その評価が上がったものに対して、実際8.7㎡ですから、換地が、この固定資産税になるという形になります。よろしいでしょうか。その根拠についてご説明いたします。法令を準備しましたので皆さんのお手元にお配りいたします。

●： 今、固定資産税関係の資料をお配りさせていただきましたが、仮換地の指定に伴う減歩負担土地に係る固定資産税の減免措置ということで、昭和25年以降、国の方から発せられています。これでいきますと、仮換地指定の場合は公共の用地に供される土地のため、減歩を負担した土地、100から87ということで減歩を負担しているという、こういう状況の土地について固定資産税をかける場合、従前面積100で課すのは適当でないので、減歩を負担する地積に相当する土地に対しては、ここに書いておりますが、公益等による課税免除および不均一課税という言い方の減免することができる、87㎡に換算してかけることができますよということで、当初の場合も内部で協議をしているという状況でございます。それで、固定資産税の場合、面積は当然前提になりますが、それぞれ一つ一つの土地に単価、いわゆる税務署とよく似ておりますけども、まず路線価方式という形で、その土地の1㎡あたりは何円ですと。それが100㎡あるので、㎡単価を掛ける100㎡で総額幾らと。総額に対して、課税計算で課税標準を出して税率を掛けるという形になるのです。ですから、この場合、Aの土地の単価をそのまま使うのですけど、面積はBというように減歩するので、課税対象の総額は下がる。ですから税金が下がるという流れということでご理解いただければと思います。ただ、その後、固定資産税については、毎年課税標準額とか、あるいは路線価は変更されておりますので、それは区画整理の事業による換地だろうと、使えるか使えないかということではなく、毎年そういう評価の変更というのはあり得ますので、それによって下がる、地価が下がっていれば下がる、上がっていれば上がる、その部分はございますけども、基本的には面積が減ると税金は減ることになるかと思っております。よろしくお願ひします。

◎： ■■委員。

○： ルールブックにはこう書いていますが、まず1つ非常に基本的に思ったのは、所有権が移転していないのに何でこの税金が下がるかなというところだと思うのです。非常にわかりやすくいえば、区画整理に協力したインセンティブによるというような評価であれば、それは市が課税する訳でございますから、そのインセンティブを13%見ますということでもどこを買いましたというのであればごもっともだと思いますが、基本的に所有権も何も変わってなくて、その100㎡自体が、実際にAさんが現時点で持っているのだったら、それに対して課税するのが87㎡でいいよという法的な根拠がないように思われます。

◎： 今の質問にちょっと併せて質問をして、それに対して回答を求めます。結局、この137ページ第6節の文章は、マイナスの方向に減額しますという、「減免することができる」となっているのですね。ではその率等の計算式はどこに根拠があって、倉敷市としてはそれを妥当とされているのかを併せた答弁を事務局お願ひします。

- ： よろしいでしょうか。
- ◎： 事務局、どうぞ。
- ： ■■委員からの質問なのですが、所有権が変わっていないのにそういうことができるのか、何をもってできるのかということなのですが、仮換地の指定というのは、区画整理法の98条の第1項に基づいた行政処分です。だから、この処分に基づいて、これは決定事項なのです。決定事項で、土地区画整理事業の仕組みとして、最終的に換地処分、あなたの土地はもうここですという換地処分を行います。その後、区画整理登記、正式に登記されるというのが区画整理事業の仕組みですので、それまでは仮換地の指定をしたところが増えていると。ただ、98条第1項に則ったこの指定というのが生きてきますので、法に則ってずっと進めていくということになります。それからもう一点、会長からの質問なのですが、税率については、従前の面積、従後の面積にするということになっておりますので、面積で減免措置ということになる。だから、率からということではございません、面積がそれだけ減っておりますということでございますので、ご理解ください。よろしく申し上げます。
- ◎： ということは、路線価の評価単価でもって減っていくと。だから、減歩率だけ安くなると、簡単に言えばそんな感じなのですか。
- ： 皆さん個々の減歩率によって違う訳です。今13%と言われましたけど、これが10%だったら下がり方が少ない、例えば50%だったらどんと下がるということで。皆さんの減歩率によって面積が変わってきますから、個々にこれは違ってきます。課税されるお金についても、皆さんの減歩率によって変わってきているのです。要は面積が違う訳ですから。そういうことでご理解をいただきたい。
- ： 済みません、ちょっと繰り返しになるかもしれませんが、固定資産税はAさんが100㎡で、例えばAさんの土地の単価が1㎡当たり1万円なら、100万円の評価をされている。それが、今そういう仮換地指定をすることによって、もうBさんのところを使う訳ではないけれども、Aさんというところはもう87㎡になるのです。例えばAさんの隣に100㎡あったと。だけど、換地先は、その方90㎡になりましたというのと、Aさんも換地の場所が違うんで90でしたと。単価が1万円だったら100万円だったけど、仮換地指定によって行った先が90㎡、だけどまだ土地は使えませんよ、使用収益開始の日は別に定められているから使えないということであれば、Bさんはもとの㎡当たり1万円のまま87㎡で計算されるし、Aダッシュのこちらは1万円単価で100万円だけど、今度は1万円の単価を持って、ただ面積はこの方は90㎡ですから、90万円で評価をされますよということで、平均減歩率ということではなく、個々の方の行った先の面積に切り変わっているということになります。それで、後でこの件については、所有権は、副会長がおっしゃったように、この土地のまま登記簿上はございますけ

れども、ただこの方の仮換地を使える権利部分としては、面積が少なく指定をさせていただいている訳ですから、面積については少ない面積で課税課としては判断をしていただけという状況です。

◎： 質問ですが250㎡以上、以下でもってこれは減歩率も違いましたね。ということは、250㎡以上についてはごく普通の減歩率、13%平均のような形で事業完了までは固定資産税等の課税は少なくなる。けれども、250㎡以下については1.3%ですか、ほとんど変わらないということなのですか。

●： よろしいですか。

◎： はい、どうぞ。

●： 今、■■■がご説明したように、個々によって違う訳です。この平均減歩率13%とするのは、市の施策としてやっている訳ですから、そういった形で皆さん個々に減歩が違ってきますので、皆さん面積もそれぞれ違ってきますから、それが250㎡以上であろうが以下であろうが一緒なのです、固定資産の考え方は。減歩率で面積が変わってくるから、これに前の評価でするので下がってくるということです。

●： 重ねて説明よろしいでしょうか。例えば平均の減歩率とかいろいろございます。何かというと、結果としてこの土地が区画整理によって、以前状況的に良いとこの中で増えるところもあると思います、増換地的に。そういうところであれば増えた面積で課税をするし、それから今は狭い道にしか面していないけど、仮換地が都市計画道路沿いなら減歩率をもっと大きい土地もあるかもしれません、私どもちょっと全部の土地のパーセントは覚えてないものですから。そういう場合ですと、少ない面積の方になっていくということで、それはもう、今の土地がどこの街区へ行って、どういう形状、あるいはどういう広さの土地に面する、広い土地に面するから有利な面が多くなるか、あるいは以前と変わらないかそういうことによって個々に違ってまいります。それは、今までの換地設計、基準で評価をやった結果として土地に対する面積ということでの計算になってきますので、もう個々の土地の状況によって、どういう面積になるのかということによって個々に状況が違うということになってまいります。

◎： 7件については売ってしまうのですね、市の方に。

●： よろしいですか。先ほどのご質問は、ここの中にまだ残る方とは言われたので、残る方は2名、あとの7名についての人は売ることです。

◎： だから、今の話は範囲を狭くすれば、今日の議題の中の2名だけに関する制度の適用の説明ですよね。

●： いえ、仮換地するのは9件です。今日9件全て、仮換地の指定をいたしますので、ご意見をお伺いしたいということでございます。

○： 議長。

- ◎： はい、■■■委員。
- ： この9件の案件について、市との間に売買の話はもう終わっている訳ですね。したがって、前回1月25日でしょうか、第10号議案の4件と同じように、税控除のための仮換地指定をして欲しいというのが11号議案ですね。私は、一応お互いに話が決まっています、税控除のためということと、もう一つは、先ほどお話ししたように、一昨年11月25日の、所謂、区域決定案についての同意、審議会として同意したものの附帯事項、できる限り市としては調整を図るということをするためにこの土地を買いたいということですので、それは私は認めていいのではないかと思います。ただ、願いがあるのですが、今回の9件、前回4件と合わせるとかなりの件数購入される訳です。これは調整のためということで購入される訳ですが、今回の9件をざっと計算すると6,000㎡ぐらいありますか。6,000㎡と、この中に造らないといけない公園3つ、6,800㎡かな、これとほぼ匹敵するのですよ、非常に多いですね。前回4件合わせて、あるいはそれ以前、換地計画の設計案が公示されて以降、購入された土地は全体で幾らなのですか。
- ◎： はい、事務局。
- ： 以前、減歩緩和等について購入した土地については約4万5,000㎡買っております。そのうち、換地調整として。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： ちょっと手元の資料を調べさせていただきますので、時間いただきたいと思います。
- ： 私が言いたいのは、要するに換地設計案を公示以降に開発用地として土地をかなり購入されたのであれば、換地計画そのものをもう一度見直す必要があるのではないかとこのことを思っているのです。今回の9件の案件でも、全体の約3%位になるのですよね。ということは、かなりの分を開発用地として、設計案を皆さんにお示しし、代替地としてここですと示された以降に土地を買ってらっしゃるのであれば、もう一度設計を見直すべきではないかというお話をしているのです。よりその方が意見書を提出されて不採択になった方の、できる限り調整しなさいというよりもその方が調整はスムーズに行くのではないかということをお話ししている訳です。
- ： 済みません。
- ◎： 事務局どうぞ。
- ： 先ほどの■■■委員のお答えに全てイコールになる訳ではございませんが、手元の資料でお答えさせていただきますと、24年に換地調整用といたしまして1,100㎡購入しております。25年、今年度なのですが今のところ約3,100㎡購入させていただいております。24年と25年で、今現在で約4,200㎡購入させていただいております。現在のところ、今の手元資料ではその範囲しか把握することができません。

○：　　ということは、この9件、約6, 000㎡、これから購入される訳ですから、約1万㎡、24年以降に購入されている。先ほどのその以前は4万5, 000㎡ですか、4万5, 000㎡の約4分の1を新たに区域決定、要するに区画整理案を提示されて以降に購入されているということは、私はかなりの額の面積の購入されているのであれば、これは軽微な変更ではないのではないかとということをお話ししたいのです。そうであれば、もともとの区画整理の設計案自身を見直すべきではないかと。あるいは、それ以降の購入された1万㎡については、前の設計案が不満であって出された方の調整をこういうふうにしておりますということを明らかにしていただきたい。

●：　　よろしいですか。

◎：　　はい、どうぞ。

●：　　質問は以上でよろしいですか。先ほどご質問が4点出ていたと思いますが、土地の面積については先ほど所長が申し上げたとおり、それから2番目が交渉の状況はどのようになっているのかということでございますが、これはきちっと了解をいただいておりますので、今後審議会の意見を聞きましたら契約へ向けて進んでいくという形になります。それから、3点目の換地の変更をしたらどうかというお話でございますが、換地設計はもうこれでできておりますので、換地設計をこれから見直す訳にはまいりません。ただ、今■■委員が言われたように、空いている土地があるのであれば、また換地設計をやってそれで。これはきちんと従前の評価の点数、従後の評価の点数、全て計算した中でこういう形で来ておりますので、換地設計をこれから見直すという訳にはいきません。ただ、市としては、換地でこういうところが市の土地にありますので、意見書を出されている方に、Aさんここを交換どうですかと、ここだったら納得するわということ調整をしている土地なのです。だから、これについては、全体を見直すとかということではできません。もう一点でございますが、換地の調整状況はこの前もお話ししたと思うのですが、換地に関する意見書は50件ございました、そのうち11件調整が済んでいる。今十数件、この土地の買収なども踏まえて、今交渉中でございます。この十数件がある程度また調整ができた中で、また調整は増えてくると思いますので、その状況については、ある程度ストックして話のできる状況になりましたら、きちっと審議会にこういう調整をしたというご報告はさせていただくように予定しておりますので、ご理解をお願いいたします。

◎：　　■■委員、どうぞ。

○：　　今のお話はわかるのですが、要するにこの区画設計の案は既に公示したから変えるつもりはないというより変えられないというお話ですが、それ以降、軽微な変更であればよろしいのですが、軽微な変更でないというケースの場合は、法的には一番最初に戻すというふうになっているはずだと思うのです。要するに区画設計をもう一度考え直した

さいと、軽微な変更でないケースの場合。それで、できる限り調整をするというのは軽微な変更の範囲内かどうかというのが一番の問題だと。そのためには、明らかにしていただかないと私達もわからない。したがって、その区画設計案を提示以降の購入された土地についてどのように調整をしたかということ明らかにしていただかない限り、2年前の審議会の時の同意というのは破棄せざるを得ないのではないかとというのが私の考えなのです。したがって、それを明らかにしてください。

◎： 確認はいいのですか、■■■さん。私も第1期の審議会の時にいたのですが、結局軽微な変更の場合には倉敷市でできますと、専決できますという話だったのですが、今の■■■委員の話は、相当に当時とは条件が違って、大規模修正等が必要だという状況にもう現になっているし、今日のこの9件について認めれば、それが確定するだろうという話の中で、そうすると、県知事認可、いわゆる別の手段において改めて事業認可を取り直さなければならないレベルになっているのではないかとのお話ですね。それを踏まえて説明をお願いします。

●： 市の見解といたしましては、今調整しているのは、Aさん、Bさんとの交換を基準に調整をしております。したがって、軽微な変更に該当すると判断してやっていますので、ご理解をしていただきたいと思います。

◎： ■■■委員どうぞ。

○： 変更ということについて、その辺の見解を持っているかということが大切だと思うのですが、この事業を進めるに当たって、要は市が土地を購入して、市の所有物にして調整を図っていかないと、そうしないとできないという判断のもとに、いずれにしても金をどこからか借りて土地を購入して、ここから先は臆測なのですが、区画整理が完成した後に売却をすると、それでもって借入金を返済するというような計画でやられているのではないかと思うのですが、それが正しいのかどうか。それから、それだけ金を借り入れして、この区画整理を当初計画どおりのものに仕上げるといことで借り入れをした、それによって事業を進めていっているということが軽微か軽微でないのかという判断をするのであれば審議委員会すべきだと思います。いずれにしても、売却をするという計画があったら何も言えないと思うのですよ、最後に残って。だから、これを完全に区画整理用として用地を売った、取得したのなら、それはもう一度やり直して減歩を減していただきたいと、それをしてくれたら一番いいのですが、もしもそうでなく、最後に売却をするということで議会の承認を得たとか、そういう事実があるのなら、それをちゃんと説明しておいてもらわないと、今の質問が出てくる訳ですから。私は戻すと未だに思っています。

◎： ありがとうございます。市の方として何かありますか、今の■■■委員の発言に対して。



- ： はい、会長。
- ◎： 事務局、どうぞ。
- ： 先ほどの軽微な変更と、それからその後今の購入している土地をどういった形にしていくのかということでありませけれども、軽微な変更につきましては、設計基準の方でもうたわれておりますけれども、今回の場合、もう所有者が変更しているということで捉えておりますので、我々の判断といたしましては軽微な変更という基準の中で対処しております。また、購入した土地の今後についてでございますけれども、具体的にどこが残るとか、どういった形に残るとかということはまだ確定できておりません。これからどういった土地を買わせていただくかということも、いろんなお話をいただく中で、換地に適している土地を購入させていただきたいと考えておりますけれども、残った土地がどういった形になるかわかりませんので、今■■委員が言われました、先で売却するとか、どういった処置をとっていくとかというものの具体的な形は決まっておりますけれども、いずれにしても換地処分前に市の土地が保有されている状況になれば、市がいつまでも持っておくというような状況にはならないと思っております。以上です。
- ◎： ■■委員、どうぞ。
- ： 市の方の軽微な変更、あれでいえば赤い土地を買って、換地先の権利を持つから、それで軽微な変更を地権者同士、第三者に影響を及ぼさないことというにおさまるので軽微な変更だとおっしゃるのでしょうが、要するに換地設計の大前提はところてんでやるというのが大前提で、飛び地、端から端へ飛んだりするような換地設計はしないというのが確か原則だと思うのですが、そうしますと先ほどのようにかなり離れたところに飛び人も出てくるというのは軽微な変更以前に、換地設計の原則をもう超えることをやっているのではないかと。したがって、私どもに軽微な変更とお考えになる内容を教えていただかない限り、それは認められないのではないかとということを私はお話ししているのであって、換地設計の原則を壊してまでやるのであれば、換地設計をもう一度最初から見直すべきではないですかと。
- ： よろしいですか。答弁になります。
- ◎： 答弁、はい。
- ： ■■委員から、調整した中で飛び換地ですか、こういうことが生じてくるので、換地の一番の原則、照応の原則ですか、８９条にあります。これに基づいて捉えたら問題になるということですが、換地設計は、以前皆様にお示しさせていただいて、まず意見書がいろいろ出た中で、きちんと８９条に則った中でこの換地は全てやっております。全てやっておりますが、皆様方からそういう意見が出てきたので、飛び換地であっても、この土地のＡさんが了解するのであれば、Ａさんに調整していくという考えでやっております。何が問題かということではありますと、仮換地の指定というのは、対

個人と市が指定します。だから、個人のAさんならAさんがそれに不服があれば、市を訴えるなり何なりということができる訳で、そういう門戸も開いている訳です。そういうことにならないように今調整をさせていただいておりますので、■■さんがどういう仕組みだと言われたら照応の原則に反するのではないかということには当てはまらなないと考えておりますので、ご理解していただきたいと思います。

◎： はい、■■委員。

○： ■■さんのご説明なのですが、Aさんは、最初のオリジナルのところからどこか、俺は気に食わないから行くよと言って調整ということになるらしいのですが、そのときも、基本的には照応の原則というのをキープできるのであれば、それは■■さんが言われるように市のストーリーと合致します。しかしながら、Aさんが、市から提出された案で、俺はここに行きたいと言って、そこで市とAさんが了解できたとしても、それではその条件が原因と言える、照応の原則というのが担保されているか、されていないかというのは、基本的に市の今までのスタンスからいけば、それはちゃんと担保された上での選択というのがあるべきだと思います。いかがでしょうか。

●： よろしいでしょうか。

◎： はい、どうぞ。

●： 一般的な区画整理事業の進め方からすれば、仮換地の指定という行政処分をすれば、本来もうそれで終わりなのです。その前に、すぐ仮換地の指定をすると、余りにも横暴なので、皆様方にもうワンクッション、換地の供覧という行為をして、事前に皆様の方に換地の行き先をお示しした中でご意見を聞こうというステップを設けた訳です。本来なら、もう何も聞かずにこれがあなたの仮換地の指定ですよということを、昔はそういうことをやっていた訳です。ただ、それだったら余りにも乱暴なのでということで、事前に換地の供覧という行為をさせていただいて、意見書をいただいて、その意見書の中で、審議会で調整をなさいという付帯意見がついたので、普通のやり方ではなくて、皆様方にできるだけご理解していただく、ご協力していただくということでそういう行為をしております。だから、その行為については、89条に限定されるものではないと認識しております。

◎： ■■委員。

○： 今言われますその意見、ごもっともなのですが、一方で、その前に岡山県の都市計画の審議会、計画をつくるときに住民と計画について合意をなさいよというようになっています。だから、乱暴に市がおまえはここ行け、あそこ行けというのを決めるということを説明されましたが、その前に、この案ができたときに、住民と合意をもって、その合意された案をベースにこういう区画整理をされるというのであれば、非常に今回の区画整理の中核にも係る問題でございますが、やはり住民がその案を了解していないと

いうベースで今までやってきているというところの整合性というのか、今の案で市が区画をしている事業が今回動かないことについて、何らかの用地を残してそういう調整をやっていますと言われましたが、その前にやることがあるのではないかなと思います。

◎： よくわかります。もともとこの土地の買収とかそういうことが、もとの懸案のまま関係者の意見を含めた合意がない計画のままここまで来てしまったから、結果的に途中で路線変更して買収部分等含めた形で持ち駒を増やしていこうというように市では方針を変えられているようですが、そうすると、今まで■■■委員、■■■委員等からも出ました、結果的に軽微な変更の段階を超えているのではないかと。根本的に、最初に否決しておいて、軽微な変更の範囲内でその合意をとっていく、調整していくということに無理があるかというように思います。となると、今現在、ここの審議委員がおられますが、この今までの市との質問、答弁を踏まえて、もう今の段階になると、軽微な変更であるのかないのか、逆に言えば大規模変更にもういつているのではないかと、どのような認識を持っているかについて、この10人の委員の方、どのように思っているかということに対して、議決といいますか、その割合について確認したいのですが、各委員さん、いかがでしょうか。

●： 会長。

◎： はい。

●： 確かに今■■■委員からの懸案がございました軽微な変更かどうかということに今話が走っている訳なのですけれども、今ご審議いただいております仮換地の指定ということと、軽微な変更かどうかということについて、話を混同したような形になっているのですけれども、軽微な変更は、先ほど申し上げましたように、他の換地へ影響を及ぼさないものと施行者の方では判断しております。その中で、今日のご審議をお願いしております仮換地の指定ということとは別々にまた話をさせていただきたいと思うのですが、そこのところが軽微な変更ということの話を議論になりますと、全く話が前にいかない、それから軽微な変更を行うにしても、我々といたしましてもどういった形でやっていけるものかということとは十分判断した上でのございますので、その辺は分けてご審議をお願いしたいと思います。

◎： 分ける必要があるのでしょうか。ほかの委員さん、どう思われていますか。

○： 会長。

◎： はい、■■■委員、どうぞ。

○： 軽微な変更であるかどうかを審議会で決められるようになっていないと私は思いますが、会長、ご意見どうですか。会長にお尋ねしています。

◎： 私は。

○： 審議会の権限とか責任とか、会長は認識されているのでしょうか。

- ◎： もちろんです。
- ： もちろんなら、そんな発言が出ますか。
- ◎： いや、もとの発言をしたのは■■■委員等の他の委員でしょう。それを受けて私はどう考えているのか。
- ： いや、会長が判断されたらいいのでしょうか。審議会に諮る必要はないのではないですか。諮るべき事項ではないと私は思っております。他の委員さん、いかがですか。
- ◎： ■■■委員。
- ： 今、■■■委員のおっしゃるように、私は11号議案については前回と同様にこれは賛成すべきだ、認めるべきだというのが私の意見です。ただし、これだけたくさん開発用地を取得するのであれば、既に2年前の区画設計案に対して不満を表された方たちへできる限り調整しなさいということで買われたのはわかる。ただし、不満を出さない方もいたかもしれない。それは前の計画で開発用地とならなかったから。だから、もしそれが軽微な変更の枠を超えたとしたら、それはもう一度見直しをしなさいということになっているから、その開発用地として取得された点について、施行者側がどういう調整を図ったかということをはっきりと明らかなにしていただかないと、付帯意見として2年前につけたまま、反故にされるのではないかと。したがって、その内容を聞いて、なるほどよく調整されているということがわかれば、それは前回の付帯事項についてもよくやられたと、進めてくださいということになるでしょう。したがって、どういう調整をしたか。先ほど施行者側は、当事者同士だから、市が購入したある人と当事者同士でやるから、これは個人同士の場だからそうしなさいとなっている。それに従うから軽微だとおっしゃるけれども、本当にそうなのかどうか。私のお話ししているのは、設計案の前、2年以上前に出された、実際は6年ほど前にもうあったのかな。そのときの案のまままでやっているともたまた不満が出るでしょう。例えば■■■が動く、あの近くにいてちょっと離れたところに換地設計されている方がいたとしたら、前があれだけ空くのであれば何でそこに移れないのというのが出るかもしれない。そうすると、もう軽微な変更ではない。いわゆる換地設計の原則を超えているから、それが軽微な変更かどうかというのは問題ではないかというお話をしているのです。したがって11号議案は、私は賛成です、認めるべきだと。それ以降について、軽微かどうかというのは、そうでないという説明、具体的な例を、実際にどういうことをしましたということで調整をしましたというお話を聞かない限り、やはり認めるべきではないのではないかとのお話をしているのです。
- ： 会長。
- ◎： ■■■委員、どうぞ。
- ： 今■■■委員が言われたとおりだと思うのです。本件の議題は、9件の仮換地指定につ

いて審議会の意見を聴くと、それが諮問事項なのです。それについての結論を早急に、それは一人一人いろいろご意見があると思うのですが、結論を出していただきたい、これが1点。したがって、軽微な変更かどうかの採決をする、これは今そんなことができる訳でもない。例えば軽微な変更かどうかを、■■委員が言われるのは、具体的に資料を出して、こういうケースに買った土地を利用していますと、そういう意見が出た後、初めてそれが軽微か軽微でないかという話になる訳で、抽象的に軽微か軽微でないかということを採用するなんていうのは全然審議会の権限でもないし、また今の時点で採決するというのは審議会の権限でも何でもありません。ただ、そうかといって、■■委員が言われる、実態を報告して欲しいということは、やはりこれは必要なことだと思うのです。それが私の意見です。だから、あくまでも諮問事項と、それから買った土地をどのように権利返還に使っておられるか、これは交渉中の場合は報告しようがないと思うので、もしも確定しているのがあればこれは報告していただく、それについてお互いに議論をするというように思います。だから、諮問事項の採決と軽微云々とは完全に別です。以上です。

●： 会長。

◎： はい、事務局どうぞ。

●： 先ほど■■委員、それから■■委員のおっしゃられたことに関連することなのですが、我々といたしましても、先ほど言われました購入した土地がどういうふうに活用されているかということにつきましては、これから情報が出せる時期、交渉の進み具合、そういったものを見計らいながら、内容についてご説明をさせていただきたいと思っております。どういった時期にどのぐらいということがお約束はちょっとしかねるところがあるのですけれども、状況報告をさせていただきたいと思っております。よろしくお願ひします。

◎： ■■委員、どうぞ。

○： 今の所長のお話でよくわかるのですが、今回の11号議案は、税控除のための仮換地指定をしたいということですから、私はよろしいのではないかと。したがって、次の段階の工事のための仮換地指定ということになれば、23年11月25日、前の審議会の問題、付帯事項が解決したと、私どもがほぼ調整がうまくいったと思えるようにならない限り、その次の仮換地指定については議論させていただきますよというお話をしているのです。ですから、いつの時になるのかわからないというのではなく、なるべく早くしていただきたい。具体的にどういうところでどういう調整をしましたということがない限り、あれはただ付帯意見としてつけただけということではありませんよということを私は思っているのです。

●： 会長。

- ◎： はい、どうぞ。
- ： ありがとうございます。今後の進め方につきましても、委員の皆様には土地の活用方法というようなことがご理解いただけますよう、早い時期にそういったことをご説明させていただいて、次の審議のことも併せてご確認をさせていただくような状況に進めさせていただきたいと思います。
- ◎： はい、■■委員。
- ： 大筋、私個人としては的を射ていると思います。その中で、1つ確認というか、今後軽微な変更についてのご説明と申しますか、軽微の変更というデフィニションがどうあるか、それを具体的に書いてないと、これが軽微な変更であるかないかというのは、幾ら例をもって示しても、それがどうこういう話になるので、軽微な変更ということは何か法律上ちゃんとデフィニションがあるのであれば、それにあつてこうでございますという形で説明していただければと思います。
- ◎： それによって、事業認可の決裁とも違うのです。市長の場合と、県知事からさらに再認可をとれというようなものがあつたりするような、記載がありました。ところで、1つ私から質問していいですか。今回9件に対して、その税控除の枠を使わなければいけない、またそれ以上のオーバーする案件というのはあつたのですか、なかつたのですか。それ以下でおさまっているのですか、そんなに大きい面積でもないと思うのですけれど。
- ： 金額の大小によらず、皆様方に均等に税控除をやっていくという認識をしておりますので、よろしく願いいたします。
- ◎： ということは、額ではなくて、単にその枠が使えるようにしていただきたいというだけの話ですか。
- ： そうです。
- ◎： それで、各委員の皆さんにお諮りしたいのですが、次の段階ということで、この9件に関する答申と申しますか、その方向について
- ： それと諮問とのこと。
- ◎： ですからその考えで申して、関連されてもらったのですが。その場合には2つあるかと思うのですが、1つにはもうそれを認める、認めないという判断と、その答申書をどうしていくかという部分と、物理的な対応の判断かと思うのですが。まずはこの9件に関して、諮問をそのとおり認めます、または認めません、その決と申しますか、その判断をしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と委員より発言あり〕

- ◎： それではそのようにさせていただきたいと思います。本日の諮問、第11号議案「仮換地の指定について」、これが妥当であると、認めるという方は挙手をお願いしたいと思います。

[賛成の委員挙手]

- ◎： 一応、全員一致と、10名一致という結論でした。では、具体的にその文面その他、答申書をどのようにするかということに関してはいかがでしょうか、意見を求めます。
- ： 答申書案はないの。
- ： はい、案をお作りすることもすぐできますので、なんでしたら、それぞれ意見をお持ちでしたらすぐそこへまとめますし、事務局から案を持ってこいということであればすぐ持ってこさせていただきます。
- ： 事務局が出したものに対して、区画整理法上の今日配っている審議会の役割、権限との関係で、その範囲の意見は入れるべきだとか、入れるべきではないとか、そういうことのたたき台がないのに、ただ一般的に意見を言っても仕方がない。
- ◎： それに関しては、前回の時に■■委員から、我々全員でちゃんと意見を集約したものをつくる形で、それを各自納得される形で答申書にして出すという方向はありまして、それはそれでいいかと思うのですが、今日のことには。
- ： とりあえず案を見ていただくということはできますけれども、それを見ながらご意見を頂戴するということもできます。そういう形でしていただければ有り難いですが。
- ◎： ほかの委員の皆さん、いかがですか、時間も2時間以上経過しておりますが。もしよろしければ、ちょっと休憩いたします。皆さんどうですか。

(11時38分～11時48分の間 休憩)

- ◎： 済みません。暫時休憩ということで。基本的にはもう審議に入っている感じですよ。話題の中身も入っている感じですが。■■委員。
- ： 所長が言われた中で、誤解を招くと困るのだけど、要するに具体的に権利返還と関連があるのと、それから区画整理自体に疑問を持つという意見と分けて、それで付帯意見がついたというのは、具体的には区画整理に関連する事案について、不採択と決めた事案について、付帯意見が全部についた。区画整理計画自体で、要するに2つに分けた訳ですよ。その場合、付帯決議がついたのは全部について付いたのだったかどうか、ちょっと私今そのときの議事録がないので、その点はどうだったのですか。
- ◎： ちょっと今、まず意見があるのですが、最初、県の事業認可のときの付帯意見のこと

ですか、それともその後のここでの。

- ： 意見書についての採否のときです。
- ◎： 個別の意見を最終的に否決した後の付帯意見ですね。
- ： これは、意見書全部に付いたのですか。
- ： ■■さんがおっしゃられているのは、5回目か6回目の15回の審議会のときの意見書、要するに同意をするという意見書。そのときに付帯意見がついている。
- ： 全部だったか、権利返還に関連することだけだったのかということですが、質問は。
- ： はい。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： 付帯意見は全部につきました、112件。
- ： 付帯意見がついて。
- ： この付帯意見の中身なのですが、換地に関する事項についてはということを書いておきますので、換地に関する事項の意見書が50通であったということでございます。
- ： だから、不採択、採択すべきでないと認めます。なお、土地区画整理審議会より下記の付帯意見が付されております。換地に関する事項で不採択になったものについてはできる限り市で調整を図ること。これはそのときなのでしょう、そういう意味ですかね。ただ、これは権利者に対する通知ですか。
- ： 意見書を出した人に対する通知です。
- ： 済みません。
- ◎： はい。
- ： 議事進行の内容が見えないのですが、どういう状況なのか、今。答申を文章で検討するのか、それともその辺のもろもろの話に入っているのか、ちょっと見えないのですが。
- ： 会長、一回整理して。
- ◎： そういう状況ですから、仕方ないです。とりあえず今日はもう諮問そのもの、仮換地の指定に関しては認めます、同意しますということですが、第一段階としては、その文案と付帯意見その他が単に原文どおりとするというだけではなくて、意見を付けるか付けないか、付けるとすればどんな内容のものを付けるかということになるのですが、基本的に付けると意見等あれば、今現在は同意するというところまでの議決と、確認ということになりますが、それに対して今日は、もう時間も押しているのですが、一旦ここで閉会にして、その付帯意見等についての整理調整等を図るために、答申書そのものの提出は後日ということで、先ほど皆さんにまとめたものをお配りになり、回覧等をしてから市当局に提出するという段階にしたいなと思っておりますが、いかがでしょうか。
- ： 会長。



- ◎： はい。
- ： 皆さんの意見を個々に頂戴していくということになれば、総体的にでき上がった答申書をまた皆さんで確認する必要も出てくるかと思えます。できましたら、申し訳ございませんが、今ここで答申書の原稿案を参考にされて、それに何かつけ足すところがありましたら、それを配らせていただきたいと思うのですけれども。
- ： ここで決めればいいでしょう。
- ： 会長。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： 前の第10議案の時もここで答申書つくるかどうかもめまして、もうかなり前ですからお忘れかもしれませんが、ここでできなくて、私は憤慨して、審議委員の報酬を受け取らないと言ったことを記憶しておりますが、その後事務局側から出てきた答申書は、ややいかななものかという思いがあったので、実は2月14日に、私なりの案というのはこういうものでやるべきではないかというのがあるのです。これを皆さんに配布して、そこで問題があれば訂正あるいは加筆してやっていただいて答申書として出したらいかがかと思うのです。
- ◎： いつやりますか。
- ： 1月25日だったと思うけれど、10号議案の件については、継続審議した時ですよ。一応4件については認める、それはその時のままですが、4件の案について、10号議案についての答申書としていかななものかというので、こういう案をつくって、実は当時の所長さんも出された答申書案についていかななものかと思うので、私なりにつくってみたのがある、こういうふうにすべきではないかというので事務局の方に。もしよろしければコピーして、それで問題があれば訂正あるいは加筆して答申書とされたらいかがかと思えます。
- ◎： はい。
- ： 済みません、今日の審議内容については基本的に了解した訳ですよ。みんながおかしいと思っていることを1行、せめて1行ぐらい付け加えとかというような、要は内容の真摯な答申書がいいと思うのです。例えばの話ですけど、みんながおかしいと思っているのは、我々が、この計画ができた時点と現状とは大きく地区の環境が変わっている訳ですよ。それをわかりやすい1つだけの表現で言えと言われたら、そこに市の大きい公園ができていますよね。
- ◎： はい。みらい公園ですね。
- ： その公園と道一つ隔てて、ここに第1公園がある。軽微な変更には値するのかわかりませんが、ここを計画された時点での地域の環境というのは現状とは違うということですよ、あそこへ公園ができたのですから。だから、そういう誰が見てもおかしい

と思うところの、要は現状の環境に照らし合わせて、その辺の公共用地等の変更を見直し、これは適切にするべきではないかというような意味のこと、誰が見てもそうだろうと思うようなことに1つだけ絞ってやるなどの、やる側としてもわかりやすい内容にしてあげてはどうかと思うのです。あそこには計画当初は、全くなかった訳ですから。

◎： いわゆるみらい公園がなかったところにできてしまって、みんな三角公園のところまで本来なくてもいいのではないかという状況にあるということですよ。

○： だから、そういう迅速な状況判断ができるような、迅速な行動というのが執行部側にあれば、皆さん納得していくと思うのです。その辺、やはりきちっとそれに合わせたやり方をして欲しいという方針に付随すれば、僕は誰が見てもおかしいと思うことをそのとき書いていくと、シンプルなものにしていくというようなことをお願いをしたいと思っております。だから、ややこしくせずに、ぱっと了解をしたと、ついてはここへ入っている中で、この公園については第二区画としては吟味して、より地権者の負担を軽減すべきではないかと。背景としてはすぐ近くに公園できているではないか、本当に必要なの、全体を見回したときに。そういう本当に市に対して是か非かといったら是というような方向の軽減をしていったらどうですかね、と思います。

○： 会長、よろしいです。

◎： はい、どうぞ。

○： ■■委員さんのご意見もごもっともだと思いますが、今回の諮問につきましては、仮換地の指定についての諮問ですから、私はこの仮換地の指定の範囲内での付帯意見に限るべきだと考えますが、いかがでしょうか。

◎： どうぞ。

○： ■■さんが言われた、購入用地がもはや5万㎡を越す訳ですね。だから、公園用地などやはり随分これから大きな要素になると思うのです。第二が南へまだ拡大するのではたか、ああいう例えば換地に供しないような土地も購入しとられるのですよね。公園が何方所かで分かれてもいいのではないかと、例えば総面積が3%でしたか。ああいうことを考えることによって、例えば減歩に供するとか、やはり今回の仮換地に若干関連をして、それに関する付帯事項ぐらいではないですかね、今回の答申に入れるとすれば。軽微な変更云々、そういうことから見直せということになると、それこそ大変なことになると思うのです、これからタイムスケジュールを出してやるからには。

◎： ■■委員、どうぞ。

○： 先ほどから議論もできている、あくまでも諮問に対しての答申、これは諮問を認めることに、仮換地指定についての諮問を了解すると。これは言葉がどういう言葉になるかは別で、了解する。恐らく次に意見をつけるとすると、これは付帯意見だろうと。さっきも私読み上げさせていただいたと思う。意見書の不採択について、換地に関する事項

で不採択のものについてはできる限り市で調整を図る、いわゆる換地に関する事項だったのです。今度の場合は、仮換地指定に関する事項という絞りを、付帯意見であっても仮換地指定に関する付帯意見。それなら、これが1行になるのか2行になるのかそれ以上になるのかわかりませんが、仮換地指定に関する付帯意見として、次のとおりの意見を付しますということなので、その辺はやはり本件議案については、■■委員のおっしゃる意味はわかるのですが、この諮問に対する付帯意見とすればどういうことになるか。仮換地で購入する土地について、区画整理事業の進展を図るために利用されたいとか。ここで減歩とか何とか言うのではなく、非常に抽象的な言葉の付帯意見を付す。そういう抽象的なことしか書きようがないのではないかなという感じはします、思いつきの意見で恐縮ですが。くどいようですが、仮換地指定の諮問に対して答申で了解する、ただし、次のとおりの付帯意見があった。その中に、仮換地指定によって市が購入した土地については、抽象的に区画整理事業の進行を図るために利用することを考えられたいとか、言葉はこだわりません。

- ： 議長、ちょっとよろしいでしょうか。
- ◎： ■■さん、どうぞ。
- ： 確かに付帯意見は、今諮問されているのは9件の仮換地指定についての案件ですから、その枠を超えるような付帯意見はつけるべきではないと。ただし、今の諮問内容について、類似の起こり得ることについては付帯意見をつけることは私は構わないと。先ほどお話ししたように、2月の時点でお出ししたのは、今■■委員は仮換地とおっしゃったのだけど、私はもっと厳密に、税控除のための仮換地についてということ。したがって将来、1月の時点ではまだ9件出るとは思いませんでしたから、「今回に限り特例として」という文言は入っていますが、付帯意見としては、将来起こり得る税控除のため、その該当の地権者に利あるケースの場合は速やかに審議会に説明をして意見を求めてください。同意ではありませんから、意見を求めて欲しいというのは付帯意見として実は付けてあるのですよ。だから、そのあとを加えるのはやはりいかななものかと思うのですけど。だから、今回諮問されている内容に関しての付帯意見は、そういう形でやはり付けておくべきだと。案としては、そういうので私つくりましたが、もしよろしければ、コピーをとっていただいて、案文としてご提案したいと思います。
- ： いいですか。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： ■■委員のおっしゃった内容で、もうそれでいいと思います、私は。
- ： それでいいかどうかは皆さんのご意見を。
- ： とり方が幅広いから、それでいいと思います。
- ： 要するに、ちょっとでも仮換地に関連しておかないといけないので、それに関連して

の広い、抽象的なものはどうか、市はどう言うか知りませんよ。

- ◎： それでは、■■■委員の先ほどの案といたしますか、提案といたしますか、それが文章できますかね。
- ： はい、今、皆さんにおっしゃっていただいた内容で急遽作ってまいりますので、それをまたちょっと見ていただきたいと思います。お時間いただきたいと思います。

[ホワイトボードに書き出し]

- ： 今書きましたので、前を見てもらえますか。「今回仮換地指定して購入した土地は、事業の進展のために適切に使用されたい。」修正等あれば幾らでも直します。
- ◎： もう一度。「今回仮換地指定して購入した土地は」、「購入した」、「購入する土地は」ではないのですか。
- ： 「購入した」ではないですね、「購入する」ですか。
- ◎： 「する」でしょう。
- ： その前へ「付帯意見」と書いといたほうがいい。抽象的に書いたら、それぞれ理解すればいいのではないか。
- ◎： 事業というだけではなく、どの事業か特定した文言で絞った事業というのがいいのではないのでしょうか。
- ： 要するに23年11月25日付答申書の付帯意見である「できる限り市で調整を図る」ためにこの土地を購入するのですよということを私どもは認めたということ。したがって、それは当然事業の進展かどうかは別にして、事業のために購入するのだということ認めたということだから認められると。
- ： 意見を言うのだから、余りこだわらなくていいのではないかな。付帯意見であくまでも意見を言うのだから。
- ： この後に、例えばこれからどんどん市が買うとあって、この土地、市が購入して、こんなふうに使いたいとかいうことは審議会に諮る必要があるのですか、ないのですか。
- ： それはない。報告はしてもらいべきですよ。しかし、何に使うかは審議会の権限ではない。
- ： 今、こちらの付帯意見を付した文書を造っておりますので、5分ぐらい休憩をお願いいたします。
- ： お互いの立場で、理解すればいいのではないかな。
- ◎： 今は休憩にしています。

[12時12分～12時17分まで休憩]

◎： それでは、審議に戻ります。今、事務局の方から提出いただいた案ですが、日付は今日の日付。宛名は代表者伊東香織、会長、私。

仮換地の指定について（答申）。

平成25年11月22日付。

第11号議案「仮換地の指定について」は原案のとおり同意する。なお、答申に当たっては、下記の付帯意見を付します。

（付帯意見）今回仮換地指定する土地は、土地区画整理事業のために適切に使用されたいというのを1行まとめておりますね、ご覧ください。その条件以外に何か、お手元に配られたとおりですが、いかがでしょうか。はい、■■委員。

○： 付帯意見として、「今回仮換地指定するとき」というのは日本語的にもおかしいのではないですか。「仮換地指定に供する」とかというような言葉を書いたらいかがですか。

○： 全く馬鹿な質問させてください。

◎： はい、どうぞ、■■さん。

○： これ、「仮換地指定する土地」は全てが対象となっているのだけれど、個人が所有するもので仮換地指定するものを、例えば個人の所有物について、特に区画整理事業のために適切に使用するという文言というのがどうなのかなという馬鹿みたいな質問です。個人の物が残っている訳でしょう。市の所有物ではないもの、仮換地に指定されたものが。だから広くとればこれでいいと思うのですが、土地区画整理事業のために適切に使用されたいというのが、あれは除外しなくてもいいのでしょうかという馬鹿みたいな質問です。個人の所有物、アパートを仮換地指定、■番のところの下の青い枠というのは、上の人がアパートを売却して、あれは個人の所有物でしょう。そのほかは市の名義になる訳ですよ、ほとんど。だから市の名義になるのに、このままでもいいのですけど、どうなのでしょうかと質問です。

◎： はい、■■委員。

○： 今、■■さんが言われたのは、この文言の理解は、このエリアにある仮換地土地全部を意味しているというような。

○： いや、今回です。

○： 今回のですな。

○： それと、やはり残ることについて、これでいいのかというご質問。

○： だから、解釈を広くとれば、あの人も仮換地に行くのだから、区画整理が適切に使用されていると取れる訳です、個人の所有物も。だけど、市が所有する土地を指してこれをもっと言うのであれば、ちょっとそれは除外しておいた方がいいのではないかと

う、個人の所有する土地以外の、例えばもっと言うと市が所有する、仮にでも市が所有するものについては適切に使用されたいというようなことを言わないといけないのかなという、揚げ足取るようなことで申し訳ありませんが。

- ： 市の土地に対して審議会が適切に使用されたいということが言えるか言えないかと言ったら、それは言えないでしょう。
- ： それは■■さんが言われるとおりでと思う。
- ： だから、■■さん言われた仮換地を指定する土地を、指定に供される土地になって。
- ： (所有) ぐらい書いてもいいのではないか。
- ◎： そうすると、「今回仮換地指定の対象である土地は区画整理事業のために適切に使用することとする」ですか。はい、どうぞ。
- ： よろしいですか。前文の方から、まずこれでは実際に具体的な諮問内容の9件については出ていませんので、11号議案仮換地の指定についての9件の案件は税控除のための仮換地指定であると認められるので、原案のとおり同意すると。要するに税控除のために限定しておかないと、いつの間にか税控除のないままされたら困るのです。答申に当たっては下記の付帯意見を付けますが、今回税控除のために仮換地指定する9件の土地については土地区画整理事業のために適切に使用する。本来ここに、土地区画整理事業ではなくて、第二土地何とか言ったかな、長いものを付けないと曖昧なままで。というのは、土地区画整理事業のためにこっちへ飛び火するケースもあるかもしれない。だから、この第二土地区画整理事業の中のためにだけに使用してください。
- ： 会長、よろしいですか。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： 税控除のという付帯をつけたらどうなるのか。次に、例えば市が買っている土地で、誰かがそこと、私が行くところがそこならいいよ、オーケーするよと言ったときに、税控除以外だから、区画整理事業は税控除以外だから使えないようになるよ、この付帯がね。だから、その税控除という主語の使い方。誰かにその仮換地先を方向転換するのに、その買った土地を使えないようになったら。
- ： 余り縛りはかけない方がいいと思う。
- ： そうなのですが、もともと換地計画の段階で、もうこれ以上の土地の取得は必要ないということであの換地計画ができていく訳です。ところがいろいろな不満が出て不採択になったけれども、その人たちの調整をするために土地の購入をするということであるから、あくまでそういう人たちのための調整のために使ってくださいよということではないとおかしい訳。だからもうこれ以上買う必要がないと言っていたが、それを購入するのだったら、最初の時点に戻って、いわゆる公共用地が広がる訳なので、そうしたら見直すべきだという意見になるのは当然ではないですか。そうでないのであれば、もう不

採択になった人のその調整のために使いますよという文言を入れていただかないとおかしいのではないかと。

- ◎： それでは、どうぞ。
- ： 私はこれでいいと思います。この「適切」というのは幅が広い、そして先ほど税控除ではなく、市側に適切にそれに合ったようにやってくれという意味。だからもうこれでいいのではないかと思います。
- ： 今、開会中でしょう。
- ◎： はい。開会しています。開会宣言しました。
- ： やはり付帯意見、「今回仮換地指定する土地は」の後に「施行者は」というのを入れたら。
- ： 施行者に対して言っているのだから、「施行者が」というのを加えなくても。
- ： そうですね、当たり前のことですね。施行者に対して施行者はと言ったらおかしいな。
- ： さっきの「仮換地指定し、市の所有となる土地は」いう具体的な書き方にしたらいかがでしょうか。
- ： 要するに民地までどうこう言う権限はないね。■■委員の言われるのはそのとおりののですが、ここへ全部入れたら、いよいよもう絞りがかかり過ぎて身動きがとれないようになる感じがするので、おっしゃる意味は、私は正しいと思う。だからここへ用語を幾つか、単語を1つか2つ入れるかぐらいでまとめられたらいかがでしょうか。
- ： はい、議長。よろしいですか。
- ◎： ■■さん、どうぞ。
- ： 今の■■委員の意見はそのとおりののです。これは範囲を広く取るか、狭くしておいて、それが枠を超えることもあれば、それはもう一度審議会委員に諮ってくださいと。それが、私どもはそんな心は狭くない訳ですから、どうしてもその枠を超えるような事態をしたいということであれば、そのときに付帯意見の、こういう規制はしたけれども、その件について特段の事情があるから、それについては認めましょうということまで広げるのでいいのではないですか。広くとっておくと、では何が適切かとか、そういう問題が出てくる訳ですよ。そうしたら、なるべく狭くとっておいて、枠を超えるときに審議会に諮ってくださいということでもよろしいのではないですか。
- ： もう一つは、何回ということが出てこなかったら、今回は何回だったのだということになりますから。今回、第何回の仮換地指定する土地はというように、何回ということを入れとかないと、今回だけだと。
- ◎： ■■委員、どうぞ。
- ： これに関して、審議会が決める事項なら■■委員がおっしゃるとおりだと思います。

これは文字どおり付帯意見で、先ほど配られた資料から、意見も求められて意見を言う。その範囲を外れているか外れていないかというよりも、やはり次の仮換地指定を諮問した時に、前に議論したことがどうなのかということの議論になるので、その範囲を超えているかどうかについて、その都度、議論することにはならない。この付帯意見に関して、その都度、範囲を超えているか超えていないかということ、議論にはならないけど、それならその議論をしなくてもよろしいというのではなく、また次から次へ仮換地指定の問題が恐らく5回や10回ではないと思うのです。その時に、前の時はこうだったけれど、今度がどうだったと。それで、前の時は税金控除のためだけで認めたのだが、今度の場合はどうだという別の理由がある。それなら、それが妥当かどうかということについて意見を闘わせて、また意見を言うということで、余りこの付帯意見から外れるとか外れないとかという議論は、やはり独立した議論にはならない、次の仮換地指定のときに議論するという意味ではこれでいいのではなかろうかと私は思うのですけども。

- ： 会長。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： 文言にもいろいろあると思いますけれども、私はこの付帯意見で、今事務局が配られた文言でいいと思っております。皆さん、いかがでございましょうか。
- ： 「仮換地指定する土地は」というの、これは何を具体的にイメージしていますか。これは、そこへ行ったら、例えばあそこはオリジナルではなく、青枠のところへかわると。
- ： はい、そうです。
- ： それは、基本的には土地区画整理事業のために使用するものですよね。当たり前ですね。そのように考えると、この仮換地指定の土地は土地区画整理事業のために適切に使用されたいといったら、これは全く当たり前のことを言っているだけの話。
- ： だから、それでいいのではないですか。
- ： そう考えれば、それは当たり前のことをあえて書いたよと。
- ： 特に■■委員が言われるような、限定されている一つの表現だと。
- ： だから、いろんな表現の仕方があると思う。私は、現在諮問されているのは9件のこの案件についてであるから、これに限定した書き方でいくと、要するに当然税控除のための仮換地であるということ、それからそれは前のできる限り市で調整をするためにそこを開発用地として購入しているということ、それから売る人と買う方が合意して、売る方も税控除があるので利があること、したがってそれは認めることができる。だから、それ以外に使うためにということであれば、9件は違うのですかということになるから、要するに縛られるということではなくて、縛った方がよろしいのではないかと。



- ： これで縛りかける極めて抽象的な表現だと理解しておく。
- ： 会長。
- ◎： 事務局、どうぞ。
- ： いろいろご審議していただいている中で、皆さんのお考えをいろいろ出していただいているのですが、先ほども意見がありましたが、今後仮換地の指定ということは次から次へ出てくるかと思えます。今回の付帯意見が抽象的な幅が広いものになるかもしれませんが、今の原案を採用していただければ、また次のステップでは違う内容に、新たなものになっていくかもしれません。その辺は今回が固定する訳ではないと思えますので、その辺でご判断をいただければと思います。
- ： くどいようですが、今所長の方から今後またいろいろな仮換地指定の話が出るということでしたから、なおさら私は今回狭く限定しておくべきではないかと言っているのです。これ以上税控除のための仮換地の指定は一体どうなるのですか。ほとんどが開発用地になってしまうのではないか。
- ： それも困るね。
- ： 大規模な変更となるのではないかと。もう既にかなり開発用地として市は購入される訳ですから、それ以上さらにまた出てくると言ったら何ですかというようになる。税控除のためにそんなに出てくるのですかと。ということになれば、やはりここは税控除のためと工事用の仮換地指定は別ですよという文言はやはりここに入れておくべきではないか。要するに工事用の仮換地指定という文言を入れるつもりはありませんが、今回の9件については税控除で、かつ要するに不採択になった人たちのできる限り調整をするという調整のための購入ですよ。したがって、税控除のための仮換地指定をさせていただきますということは認められるので認めますよという。
- ： 会長、よろしい。
- ◎： どうぞ。
- ： もう十分意見が出尽くしたと思えます。採決をもうとりませんか。これをこのままでいくか。
- ◎： この原文でいくか、つけ加えるかで。
- ： まだあと、議事録が残っているのでしょうか。
- ◎： あれは形式的なものです。
- ： 議事録というのは一般に公開するものなので、例えば前回みたいに、発言された行政執行とかという言葉が出てきますが、これを言われた方は間違っていないです。ただやはり正確な土地区画整理法の用語に置きかえるということは事務局に一任していいのではないかと。用語を正確にするだけは事務局に一任していいのではないかという意見を持っています。内容を変えるのではなく、用語を区画整理法に基づく用語に統一する必

要がある。

- ◎： それでは。
- ： 強制執行という文言を例えば土地収用法に基づく執行とかという訳のわからないものではなく。
- ： 土地収用法ではないのですけれど。
- ： 例えばの話ね。
- ： そういう正確な用語にしとかないと、これは公開する訳で、たまたま発言者の名前は出ませんけれども、やはり公的な我々は立場なので。
- ◎： それでは済みません、ちょっとまとめた形で、これから言う文言に付帯意見のとこだけは統一するというのを私はちょっと申し上げたいので、それでいいか悪いかだけ、最後判断してください。「今回仮換地指定の対象である土地は、本件土地区画整理事業の調整用のために適切に使用すること」ではいかがでしょうか。
- ： もう一度お願いします。
- ◎： 今回仮換地指定の対象である土地は、本件土地区画整理事業ということで第二土地区画整理事業に限定しました、の調整用のために適切に使用すること。
- ： 整理事業の調整。
- ◎： 調整用、明らかにそういう言葉でこれまでずっと来ておりますので。「ために適切に使用されたい」ではなくて「すること」。それで、範囲は拡大も縮小もしないと思いますが。
- ： いいのではないですか。
- ◎： では、そのようにご同意を得たというように記録してください。ありがとうございました。それから、ちょっと時間も本当に押しているのですが、どういたしましょうか、報告事項が残っているのですが。
- ： 報告事項は、手際よくやらせていただきたいと思います。大変時間が超過して非常に申し訳なく思うのですけれども、よろしくお願ひしたいと思います。

#### 5 報告事項（１） 「第２０回審議会議事録の内容について」

- ： それでは、報告事項１「第２０回審議会議事録の内容について」を報告させていただきます。

[委員一人が退室]

- ： 今回の第２１回審議会資料の２ページからが議事録となっております。前回の第２０回審議会は、平成２５年１月２２日と、継続審議といたしまして１月２５日の２回に分

かれて開催させていただきましたので、議事録も2つに分かれております。3ページからまとめておりますように、議事録といたしましては、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になっております。4ページからが1月22日の議事録でございます。また、54ページからが1月25日の議事録でございます。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、省略させていただきます。なお、署名委員からの指摘事項は、誤字脱字に関する点、また表現に関する意見がございました。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きます。以上、議事録に関するご説明を終わらせていただきます。

- ◎： それでは、この内容について形式的なもの及び内容については、一応事前にご了解いただいているということで、あと一つ、誤字については私がちょっと追加で指摘しておきます。99ページ、上から3行目、最初のころの「市も承認しれくれた」ではなくて、「してくれた」の「て」ではないかと思えます。それを追加で確認しておりますので、訂正しておいてください。それ以外については内容のとおりで、誤字脱字は今のところないものと理解しておりますので、この内容で皆さんへの法律によるホームページ等への掲載については市の方でよろしくお願ひしたいということで、内容についてはこの内容についてオーケーと理解をしてください。それでよろしいでしょうか。

【委員より「はい」との発言あり】

- ◎： では、この報告の内容でよろしいということになりました。ちょっと先ほどの答申書の付帯意見のところ、皆さんのお手元に今、市が修正したものが来ております。それを確認しておいていただきたいと。「今回、仮換地指定の対象である土地は、本件土地区画整理事業の調整用のために適切に使用すること」ということになりました。先ほどの確認のとおりでございますので、これもそのままご承認いただいたというように扱わせてください。では、以上とさせていただきます。

## 6 閉 会

- ◎： では、次回等につきましては、また市の方も何事も遅滞なくやっていただくと同時に、実態報告等はその都度適切にして欲しいということがあります。これも是非やってください。なお、次回以降は軽微な変更等の段階になるのではないかという疑念が出されましたので、それについても審議に上るように是非していただきたいと思えます。ということで、以上で本日は全て終了とさせていただきます。よろしいでしょうか。では、本日はお

疲れさまでした。次回以降もよろしくお願いいたします。

第 21 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25年11月22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 小野 質 

委 員 森山 徹 

委 員 藤原 博三郎 