

第 26 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28年5月24日（火）

14：00～16：10

場所：倉敷駅周辺開発事務所

2階 会議室

第 26 回 倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会議事録

平成28年5月24日（火）

14:00～16:10

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 ; 河野部長、梅本次長、小原所長、山本副参事、亀山副参事、  
鳩課長主幹、塩津主幹、光枝主幹、横山主幹、中村主幹、  
星島主任、三宅主任

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 報告事項
  - (1) 「第25回審議会議事録の内容について」
  - (2) 「換地の調整状況について」
- 5 閉 会

## 【議事】

(◎会長 ○委員 ●事務局)

### 1 ●： 開 会

●： ……職員紹介……

### 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。

そして、本日の審議会は、事前にお配りしております開催通知のとおり、報告事項2件を予定しております。内容といたしまして、「第25回審議会議事録の内容について」と、「換地の調整状況について」でございます。報告事項に関しまして十分質疑・応答をさせていただくように考えておりますが、報告事項でございますので、約1時間を目途に、15時には終了できるよう事務局として努力してまいりますので、審議会委員の皆様、ご協力をよろしくお願いいたします。また、会長におかれましても、この点にご理解をいただき、議事を進行していただきますようよろしくお願いいたします。

それでは、これより議事に入らせていただきますが、議事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写真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。

それでは、倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会会議規程第2条第2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。

なお、審議に先立ちまして、ご案内しておりましたように、本日の審議会では報告事項として「換地の調整状況について」を報告させていただくようになっております。お手元に審議資料を配付しておりますが、こちらの資料につきましては、審議会終了時に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、会長、よろしくお願いいたします。

◎： はい、ありがとうございました。それでは、これより議事の進行をさせていただきます。まず、本日の審議会の「公開」、「非公開」ということについてですが、本日は「換地の調整状況について」ということがございまして、報告事項に個人情報が含まれているという事務局の話ですので、「非公開」ということにさせていただいているよう

ですが、それでよろしいでしょうか。

〔「はい」と委員より発言〕

◎： では、「非公開」ということで審議会を進めたいと思います。

### 3 署名委員の指名

◎： 続きます、会議次第の報告事項ということで、(1)、(2)がありますが、本日の議事録の署名委員ということなのですが、倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会会議規程に基づいて、本日の署名委員として森山徹委員と荻野安弘委員の2名にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

### 4 報告事項 (1) 「第25回審議会議事録の内容について」

◎： では続きます、会議次第の第3ですね、報告事項の(1)「第25回審議会議事録の内容について」ということですが、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。

●： それでは、報告事項(1)「第25回審議会議事録の内容について」をご説明させていただきます。今回の第26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。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、審議会会議内容を取りまとめることとなっております。次のページの4ページからが議事でございますが、審議会の内容といたしましては、審議会会議内容1の開会から2の会議の成立宣言、5ページからが3といたしまして署名委員の指名、審議事項を、また14ページからが第24回審議会議事録の内容についてとなっております。34ページに閉会がございます。また、署名ページの後ろに、前回の審議会にてご指摘をいただきました「第24回審議会議事録」の正誤表を添付させていただいております。議事録の内容といたしましては、時間の制約がございますので省略させていただきます。なお、署名委員でございました小野会長、守谷委員及び藤原委員からのご指摘事項は、誤字や表記方法等がございました。また、前回と同様に、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。よろしくお願いいたします。

◎： それでは順次、議事録の内容について審議委員の方からご発言がありましたら、お願いいたします。

○： 議長。

◎： はい、■■委員どうぞ。

○： 内容的には余り誤字誤植はないのですが、1点だけ。30ページの上から11行目でしょうか、30ページ。「要するに、今副会長のおっしゃっているのは、」というのが

ありまして、副会長さんがどこを発言したかわかるのですが、副会長が気にされていないのならよろしいのですが、これは建前上、皆さんわからないようにしているので、消した方がよろしいのではないかと思うのですが、些細なことです。私はその1点だけです。

- ： これが問題になることはないが。
- ： ないでしょう。
- ： 今後いろいろあると思うので、会長以外は全部丸印だけでということで書いておりますので、その方がいいと思います。
- ： ありがとうございます。
- ： 何でもないようなことだけど、会長。
- ◎： はい、では■■委員お願いします。
- ： 済みません。まず場所なのですが、12ページ、事務局の説明6行目。言わんとされることはわかるのですが、事務局の説明の4行目、ずっと前から続いて、「まだ本来の仮換地の指定の前段の前段で今、仮換地ということでございます。」これ、意味はわかるのですが。拘りません、これでいいのならこれでいいので、ちょっとわかりにくいですが、読んでいてね。これは訂正の意見ではないので。今後お考えいただきたいという程度です。それともう一点、これは28ページ、2行目、会長の発言の「地権者の人が強行なのですか。」の「コウ」は、「行く」ではなく「硬い」ですね、普通は。
- ◎： 28ページの。
- ： 上から2行目。これ普通は「行く」ではない、「硬い」でしょう。
- ◎： これは指摘していなかったかな、私。
- ： これも拘らないのだけれど。
- ： 「キョウコウ」が「強く行く」のか「強く硬く」か。
- ◎： 字そのものが違いますね、意味も若干。
- ： まあ、会長にお任せします。「コウ」というのは、普通「硬い」という字を書きます。そういった会長の発言なので。
- ◎： これは私も指摘していたはずなのだけれど、■■さん、これ覚えがないかな。私、前に指摘しているのと一致してないので。
- ： これをどうこう言うつもりはない。
- ◎： これも明らかに訂正をしなければいけなかったね。
- ： 訂正といっても、この最後にあるこういう訂正だろうと思うのですよね。文章はもう今さら直せませんから、訂正文を添付するということだろうと思います。会長にお任せします。普通は「硬い」でしょう。
- ： 強行突破。

- ： 強行突破はこれですけど、そっちのつもりで言われたのかですわ。
- ： 意味はどっちも。
- ： 「強行突破」ならこれですよ。
- ： 私はそっちの方の意味だと思って。
- ： 会長のそのときの発言がどちらかということです。
- ◎： これは前のところのですね、■■さんが発言されたと思うのだけれども、いわゆる「行く」という字が、いしへの「硬い」という字ですよ、本来ね。
- ： いや、どういう意味で言われたかです。
- ◎： では、そのように事務局の方で訂正をお願いしますか。
- ： はい、了解しました。
- ： どちらでもいいので、会長のご判断で。
- ◎： 私の意図もこういうことです、あくまで文意を受けた。はい、■■委員、どうぞ。
- ： 私も申し上げたところなのですが、この25回の後のような訂正文では黒潰しできませんので、原文がわかってしまいますよね。これについては非常に申し訳ないけど、原文をやはり黒塗りにしていただきたいと思うのですが。
- ◎： 今の段階での事務局発表はどうなっていますか。まだインターネットには載ってないのですか。
- ： インターネットの方には掲載させていただいております。ですので、正誤表で出す訳にも、訂正がおかしいことになりますので。
- ： いや、ただ副会長のだけですよね。
- ◎： ■■さんがそれなら了とするかどうかです。今さら消すというのでもできません。
- ： もう載せたのなら、公開されているから無理ですよ。
- ◎： 役職から発言したということで理解すれば、積極的に隠すものでもない。では、そのように理解して、ここは変更なしで。
- ： 後ろに載るのでしょう。
- ◎： 字句の訂正については載せますが、今のような隠す、隠さないについては、もう隠しようがない。変更なし、訂正箇所なしの扱いということですよ。
- ： はい、わかりました。
- ◎： ほかにありますでしょうか。これが済んでからの発表ですと、こういったケースはないのです。ほかにはいかがでしょうか。ご発言がないようでしたら、とりあえず今のこの議事録で、先ほどの訂正等の箇所についての訂正をやるということでもよろしいでしょうか。

〔「はい」と委員より発言〕

- ◎： それでは、事務局の方にはこれで処理をよろしく願いいたします。我々も添削はし

ているのですけれども、事務局の方でもいま一層の注意を払って、よろしくお願ひしたいと思ひます。

- ： わかりました。
- ： 1人見たのでは駄目なのですよ。
- ◎： ですよ。思い込みとかいろいろある。
- ： 忙しくされているのだろうけど、2人か3人で見れば出てくるので、1人だけだったらどうしても、どんなに能力がある人が見ても落ちはず出ます。
- ◎： 私も、これを見ていただいたらわかるけど、この程度訂正、事務局には依頼しているのですけど。
- ： ついでにちょっとご質問してよろしいですか。
- ◎： では■■■委員、どうぞ。
- ： 先ほど、もうネットに公開されたということですが、いつされましたか。
- ： 先週ですね。
- ： 先週ですか。先週ということは、今日24日なので17日ですか。
- ： 皆様に開会通知をお配りした日だと思います。
- ： ああ、そうですか。
- ： 19日ですか、ちょっと正確には今わからないです。
- ： ちょっと気になったのは、調印日、この議事録の調印が16日になっていて、まだ10日経たないのに、そうおっしゃったので、できれば1週間後には審議会があるのだから、待っていただければなというのをちょっと思ったものですので、わかりました。
- ◎： 本来は完璧なものを上程したいですね。それでは、報告事項の(2)に移らせてもらってもよろしいでしょうか。
- ： ちょっと。
- ◎： どうぞ、■■■委員。
- ： よろしいですか。
- ◎： はい、そのままどうぞ。
- ： 市の方にちょっとお尋ねしたいのですけど、20ページの換地設計案というのをつくるのは、外部の業者に依頼されたということは、私も多分そうだろうとは思いますが、その辺はどうなのですか。市役所の方がつくられたのではないのでしょうか。
- ： はい、会長。
- ◎： 事務局、どうぞ。
- ： 外部にというところですが、その区画整理専門のコンサルタントにそういう業務を発注して、その中で市が精査した、そういう設計をしていったというように考えていただいたらと思います。

- ： ちょっとよろしいですか。
- ◎： はい、■■■委員さん。
- ： それで発注される場合に、条件はやはり出されたのですか。こういう条件でやって欲しいとか、こういうふうにして欲しいとか。何も条件を出さずに張りつけて欲しいと言われたのですか、その辺を。
- ： はい、会長。
- ◎： 事務局、どうぞ。
- ： 土地区画整理法の89条の照応の原則に則ってしております。また、この目で市の方も照査しております。
- ： いや、具体的にちょっと教えて欲しいのですけど。というのが、減歩率は平均いくらであるとか、それから地形がどうなのか、現状の地形と換地先の地形がどうなっているとか。それを同じような形にするとか。それから、どう言えばいいのですかね、田であれば田に移転とか、宅地であれば宅地に移転とか、そういう条件は全然出していない訳ですね。
- ： よろしいでしょうか。
- ◎： はい、事務局。
- ： 換地に関することについては、平成23年の換地の供覧の際に、■■■委員個人のことについてもご説明させていただいておりますし、全体的なことについても審議会の中で述べさせていただいております。ただ、個人的なことで教えていただきたいということであれば、また審議会の場ではなくて、違う場で説明をさせていただきます。以上です。
- ◎： 個人的なことではないのですかね、■■■委員。
- ： それから、業者に渡して返ってきた時に、現地なんか見られて十分精査されたのですか、市役所の方。
- ◎： 事務局、どうぞ。
- ： 先ほども申しましたように、平成23年7月にきちんと説明させていただいております。また、その後の審議会においても説明をさせていただいております。また、現地に行って精査したかということですが、現地も見て精査しております。そうした結果でやっております。以上です。
- ◎： はい、■■■委員。
- ： それで、おかしいということに気づかれるところがあったのではないですか、少し。
- ： それについては意見書を出していただきまして、意見書に基づいて審議会に諮って全部不採択になったのですけれども、付帯意見としてできるだけ調整を図ることという付帯意見がついておりますので、できるだけ調整をしていると。ただ、その調整をした結



果、50件中のうち、まだ27件しかできておりませんが、それについて今日、次の議題でご説明するようには準備しておりますので、そちらの方で説明させていただきます。以上です。

◎： ■■委員の発言の趣旨は、この20ページの上から4行目ぐらいのところに書いてある私の発言に関連してのことですよね。ですから言っているのは、今現在の道路等の街区の区割り、それが出てくるまでに、地権者の方たちの意見なり意思なり考え方なりというようなものが反映した形でできていたのかどうかということでしょうか。

○： 流れとして。

◎： 流れとしてね。先ほどの事務局の答弁からすると、それに対してはこれまでの各段階での説明等も行われておりますということなのですが、いわゆる、第1期の審議会の時にその意見書を出す機会があって、それに対して出てきたものを審議会において審議してきたと。しかし、それについての件数は112件ぐらいだったですかね、については全てが一応不採択というような結論に以前の審議会ではなかったと。その後それについては調整を図ることという付帯意見がついた形で、区画整理事務所の方では動いてこられたという流れがあったと思うのですが。私がこの段階で発言をしていたのは、みんなの意見なり意思なりそういったものが反映したまちづくりである第二区画整理事業の区割りなり道路なり、道路の位置なりというようなものが反映された形になっていないという流れの中で、どのようにそれが反映されているのかということは、未だに問題点として残っていると。それをベースにした■■委員の発言だったですね。それがどう保障されているのかと、みんなの意見の反映がどう保障されているのかという総合的な質問なので、各段階で説明しましたということで済ませるべき話ではないと、私は今聞かせてもらっていたのですが。■■委員、それでよろしいですかね、私の解釈なりにこの会議の流れを見た場合に。そのように調べるということで伺いました。■■委員、どうぞ。

○： 一般論でございますが、先ほどの話からいけば、業者の方に発注した訳ですよ。発注書には当然検討条件というのがついていますよね。その検討条件がどんなものだったかというのは、発注書に書かれているその検討条件を全て教えていただければというふうな趣旨じゃないでしょうか。

◎： 事務局、どうぞ。

●： よろしいでしょうか。結論から申しますと、換地設計についてはもう決定しておりますので、決定した事項について後からこうなっている、ああなっているという、この場でそういう説明をするようにはなっていないと判断いたします。ただ、そういうことをお伺いしたいということであれば、審議会後にご説明をさせていただくということをお願いしたいと思っております。

- ◎： ■■委員、どうぞ。
- ： 一般的にこういう注文をするときに発注書を出しますよね、倉敷市から業者に出す訳でしょう。それには当然検討条件というのが書かれている訳でしょう。業者は何を検討していいか分からないから、倉敷市が意図するその検討の条件を、普通であれば何項目かあって、それについての説明書きを書いているはずですよね。それを教えていただければそれでいいのではないですか。それが話できないのですか。
- ◎： 事務局、どうぞ。
- ： 一般的にはそういう精査をするとかいう項目がございますけれども、そこにどういふ項目があったかというのは、今現在用意しておりません。今、そういう質問等があるということはお伺いしておりませんでしたので、そういう用意はしておりませんので、またそういう事項については、この審議会が終わった後に、お話ができる件については話をさせていただきます。そのようにご理解していただきたいと思ひます。
- ： ちょっと済みません。
- ◎： ■■委員、どうぞ。
- ： 結局、何が今議論になっているかというのがよくわからないのですが、仮に個々の場合だったらこういうところでは議論できないし、それから一般論だったら既に決まったことを議論する訳にはいかない訳で。将来的な展望なら将来的な展望として議論する。また、昔の書類を出す云々ということだって、既に決まったことについて書類を出してどうこうという問題にならないと思うのです。だから、同じことの繰り返しですが、個々の問題をこういうところでは議論はできない。一般論として議論する場合には、既に確定したことについて、言葉は悪いですが、蒸し返して議論する実益はない。仮にその一般論であっても、将来の問題については議論する余地はある。そこら辺の区分けをはっきりしないと、何かばらばらと、失礼な言い方だけど。古い書類を出すということだって、それはどういう目的で、過去の問題について出すとか出さないとかの問題は出てこないと思う。将来こういう問題があるから、書類を検討したいというのであれば分かります。発注した問題についての書類がどうこうというのは、既にそれは少なくとも確定した問題の蒸し返しになったら、全く意味がない。ちょっとこれは私の考えが間違っているかな。議長の方で整理していただきたいと思ひますが。だから、個々の問題の場合は、やはりこういうところで議論するのではなく、個人対事務所の間で十分討議をしていただきたい。
- ◎： はい、■■委員。
- ： 今の■■委員さんの意見でございますが、ごもっともでございます。その中で、例えば過去の一般論に対して事実確認をしたいということであればどうでしょうか。それは意味がないですか。

- ： それは目的が何かです。
- ： だから、それはどういうふうに市が業者に発注の条件を提示しているかを知りたい、事実として。ただそれだけの話です。だから、それに対してどうだこうだ、将来がどうなるようになるというような話は一切出ません。今とりあえずその事実を知りたいということだけでございます。であればディスクローズしてもいいような気がしますけどね。
- ： やはりそれだけでは意味ないと思うのですよ、それだけでは。
- ： ちょっとよろしいですか。
- ◎： はい、■■■委員、どうぞ。
- ： 今日メニューで準備されているものを先やりませんか、それからにしましょう。やはり審議会は審議会としてきちっと進めてから、その次でそういう話があるのであれば、その次で動議を出せばよろしいですが。次回資料を準備してくれという話でしていかないと、今の話では。できない話をしろと言っているのと一緒ですから、ちょっと外れているのかなという気がするのですけど、いかがでしょうか。
- ： 私もそう思います。
- ◎： ■■■委員、どうですか。
- ： いや、この1番のところで第25回の審議会の内容についてということだから、私が言い出した訳です。そのあたりはいかがですか。
- ◎： はい、お願いします。
- ： 私が言うべきでないかもしれませんが、■■■委員のおっしゃっているのは、地権者の考えを入れて、要するに換地設計をしたかどうかということではないかと思うのですよ。私は、それはほとんどされていないと思うのです、それは事実だと思うのです。ただし、先ほど■■■委員がおっしゃったように、これは最初に事業計画が通ったときにも道路は決まっているのです。ですから道路が決まっています、その空いたところはどう換地を埋め込んでいくかという設計を外部に依頼されたのだと思うのです。これは非常に高度なテクニックが要ります。それぞれの面積が違って、減歩率もいろいろ変わる訳です。それを空いているところに埋めていくというのは、もう至難の業なので、これはかなり専門の会社でないとできないことだと思いますが、そういうことをやって最初に換地設計が出ているんですよね。ですから、それを非常に問題があるというのは、先ほどちょっと■■■さんがおっしゃったように、その意見書の提出ということで救う、あるいはずっと前ですと、換地設計が出た時に行政訴訟をしてということがちゃんとあるんですよ。ですから、直近でいえば、意見書を出された方が非常にその換地設計では不満だからというので出されているはずですよ。先ほど、私は余り詳しくありませんが、基本的には飛び越えて換地設計はしない。ところてんでやるのが原則とか、特段のことがない限りそうしなさいということがあるんですよ。というのは、かなり離れたと

ころへ行った特定の人だけが利益を被るようなことはしないということが原則なのです。それから、なるべく従前と従後のその面積が極端なことのないようにするとかということを入れますから、非常に換地設計は難しいんですよ。すき間だらけだと困りますよね。ということもあるから、これは本当に専門のところでないとできないのです。私らはやれと言われてもできないです。それはこの中に地権者が160ぐらいある中で、それでみんなうまい具合に埋めなさいと言われてもできないです。そういう意味合いでは、この後の意見書で非常に不満を持った方々をどう調整したのかというのを聞くべきではないかというふうに私は思いますよ。

- ◎： ありがとうございます。言いたいこと、歴史的なことは確かにわかります。それで、なおざりにしてきたこともわかっておりますが、今日の基本的な流れの中では、ちょっとその当時の資料の整理、提出を含めてまぜ返すような話にもなりかねないので、今日はこれでおきたいなと思うのですが、よろしいですか。

〔委員より「異議なし」との発言あり〕

- ◎： では、そういった問題点があることは認識しておりますし、それがあって20ページのところで私の発言もそう言ったりしているので。要は市役所側にどの程度住民の意見等が反映された、計画として進んでいるのか。そこに根本的な不満があって、そこに個別の不満が出てきたというのがある訳なので、要は住民のための計画にして欲しいと、そうっていないのが、もしなっていないければ、それは恐らく修正できるところを含めて修正して欲しいということだったと思います。今日の2番目の換地の調整状況ということの報告事項のベースになる発言だったということで、全く無関係ではなかったというふうに理解をして、換地の調整状況についての説明の段階に移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と委員より発言〕

- ◎： では事務局、よろしくお願いします。
- ： 意見書に基づく換地の調整状況についてご説明する前に、3点、確認しておきたいことがございます。まず1点目ですが、今までの審議会で同意をいただいた事項、意見を聴いた事項につきましては、審議会としての決定事項でございますので、そのようにご認識していただきたいと思っております。2点目でございますが、審議会委員の皆様方の法律上の身分は非常勤の特別職地方公務員であり、刑法第7条の公務に従事する委員となりますので、守秘義務等につきましては十分留意していただきたい。3点目でございますが、「審議会委員の権限について」でございます。また改めて再度、文書を皆様にご配付させていただきたいと思っております。

（事務局にて「役割と権限」を配付）

よろしいでしょうか。これ、前回もお配りさせていただいた「審議会の委員の役割と

権限」という文書でございますが、ちょっと改めて読ませていただきます。

まず、換地計画に関する事項で、換地計画を作成しようとする場合には意見を聴きます。次の換地計画の縦覧により意見書の提出があった場合の内容審査につきましても、意見を伺います。それから、換地計画を変更しようとする場合についても、意見を伺います。それから、換地計画の変更の縦覧により意見書の提出があった場合の内容審査についても、意見を伺います。

続きまして、宅地地積の適正化でございますが、適地が著しく小さいために、地積を増して換地を定めることが著しく不適當な住宅の換地を定めないことについては、同意を求めます。次の地積を特に減じて換地を定める時についても同意を求めます。次の特別の宅地に関する措置でございますが、換地計画において特別の定めをしようとする場合については同意を求めてまいります。次の仮換地の指定に関する事項で、仮換地及び仮に権利の目的を指定しようとする場合については意見を聴いてまいります。次の評価員の選任に関する事項で、評価員を選任しようとする場合については同意を求めます。上記以外の件でございますけれども、事業運用上、意見を聴いて進めることが望ましい事項として、換地設計案の発表及び閲覧、公開、換地設計に関する意見書の審査などについても意見を求めます。というように、審議会にてご審議いただく事項は、このように土地区画整理法の中で決まっております。ただ、審議内容と違うから事務局が回答しないというようなことはいたしません、委員の皆様方の貴重なお時間をいただいていることもございますので、内容によりましては、審議会以外に場を設けますので、そちらの方で対応させていただきたいと思っております。

以上の3点のご理解を賜りたいと思っておりますので、今後のご審議の際にはよろしく願いいたします。では、本題の換地の調整状況のご説明をさせていただきます。

前の図面をごらんください。

- ： 先によろしいですか。
- ◎： ちょっと事務局、中断してください。■■委員、どうぞ。
- ： 今のお話、私どもは非常勤であります但し特別公務員ですので、守秘義務があるのは十分知っている。ここにあるのは、何度も何度も見せられていますからよくわかっています。ただ、今回のことは調整の経過のお話をさせていただき、報告いただきたいというのは、1つには、前々から審議会でご報告しますというのは、議事録を見ても書いてあるということ。それから、意見書を不採択にしたときの答申書には、できる限り調整をすることというのは、付帯事項として出ている。これはここで言うのとは別で、審議会でご決めたことです。審議会でごそれを認めない限り、その先には進めませんよということなのです。だから早く報告をしてくださいと。調整が十分できていると判断したら、その先に進むことは可能になりますよというお話をしているのであって、私どもが守秘義務

を守らないことなんてありませんよ。その辺のことをわかっていただいて報告していただきたい。以上です。

- ◎： ■■委員もかなり婉曲に言われたのですが、これストレートに先ほどの事務局の話聞きますと、その3点を守れという恫喝のように聞こえなくもない、そのようにも感じた委員が何人かおられるようですが。
- ： 当たり前のことですよ、今の説明は。新しい問題ではない。
- ： だから、十分わかっているのは当たり前ですよ。
- ◎： ここで私が1つ質問いいですかね。先ほど配られましたこの説明書の中の下から2つ目の枠の中の3番、評価員の選任に関する事項というのがあったりしますが、ここだけ括弧書きをして団体施行と書いてあるのですが、この場合、この評価員というのは、基本的には倉敷の税務署の職員をもって充てるというのが第1期の審議会のときの流れがそのまま続いているのですよね。事務局、どうぞ。
- ： 評価員は3人、以前審議会で選任いただいております。1人は不動産鑑定士の個人の方、1人は税理士の方、そしてもう一人が今おっしゃいました倉敷税務署の職員、これは充て職になる訳です。税務署の職員については定期人事異動等がございますので、いろいろ変わってくると。現在も、前、選任いただいたのが広瀬さんといわれる税務署の職員だったのですが、もうこの方、今は代わっておられると思いますので、またそういう評価員に関する事項ができた時に、選任についてこの審議会に諮って同意をいただきたいと思っております。詳しいことは開催させていただいて、同意を得るというふうにしたいと思っております。
- ◎： ということは、その3名の方については、変更もあつたけれども、特に今変更の状況を我々審議会の方に報告する必要もないという認識でおられるということなのですね。
- ： はい、そのように考えております。
- ： 今は評価の問題はないということでしょう。
- ◎： 今の段階ではね。
- ： それが必要になったら絶対に。
- ◎： 事実、過去において評価をされたというのはあるのではないですか。
- ： 以前、税務署の職員の平田さんから広瀬さんに代わる時に、この審議会において同意を得ております。
- ◎： 同意はね。
- ： 今度また評価員会を開催するとかという事項が出てくる前に、税務署の充て職になりますから、その職員の方を選任していただく、審議会で同意をいただく、その後に評価員会を開催していくという段になっていきます。今はそういうことがないので、そういう選任については問題にしていけないという状況です。

- ： さっき会長が言われた**団体施行**という意味は、この条文のどこへある訳ですか。
- ： 括弧のですね、条文か。
- ◎： 所謂、**組合施行**ですかね。今回は該当しないという。ただ、条文にそのことが書いてあったから、括弧書きしたというだけですかね。第二区画については、このことは決定をすることはないですよ。公共団体施行、市の施行ですから。
- ： 意味がわかりません。
- ◎： 事務局どうぞ。
- ： **団体**というのも**市施行**とお考えいただいたらと思います。
- ◎： 市も入っているのですか。
- ： 市が施行。
- ◎： 組合ではないから。
- ： 組合施行に対する言葉ですか。
- ： 市がする**施行**と。
- ◎： では、これは**ずばり**今回のこの**第二地区**も該当するというその点で、ここに書いてあるということですね。
- ： はい、わかりました。
- ◎： ではそれで理解できたようですので、3点の確認事項とそれからA4の「役割と権限」という審議会委員の説明の紙が配られたことに対する質疑は以上ということによろしいですか。

〔「はい」と委員より発言〕

#### 4 報告事項 (2) 「換地の調整状況について」

- ◎： では引き続きまして事務局、今日の換地の調整状況について順次お願いいたします。
- ： では、前の図面を皆さんご覧ください。また、お手元の調整一覧表をご覧ください。図面番号と前の図面の番号とお手元の一覧表の一番左の番号につきましてはリンクしております。現在、換地に関する意見書50件のうち、27件が完了しております。調整案に対して同意書をいただいております。残りの23件につきましても、調整案を提示して回答待ちの方も、残り23件のうち約半分の方がおられます。

今回の説明は、お手元の資料で黒く網かけしている方は調整できていない方で、網かけしていない部分が調整完了の方ですので、この方についてご説明してまいります。調整完了している27件についてでございます。今後、残り23件の方については、6月末ぐらいを目途にできる限り調整し同意をいただきたいと考えております。それから、調整前と調整できていない方の現在の箇所が青色で囲っております。調整できた箇所が赤色となっております。

それでは、早速1番からご説明いたします。

・・・以下、換地の調整状況について説明・・・（約8分間）

●： 換地の調整状況についての説明は以上でございます。

続きまして、ちょっと項目には上がっておりませんが、簡単に今後の予定についてご説明させていただきます。まず、工事についてでございますが、こちらの前の図面をご覧ください。現在、都市計画道路寿町八王寺線の道路側溝工事が約174m施工済みとなっております。今後も引き続いて寿町八王寺線の道路側溝工事約200m、それから新たに都市計画道路寿町石見線の水路工事60mを年内には工事着手したいと考えています。次に、今後の事業の流れについてでございますが、先ほどご説明いたしました換地の調整状況、それから皆様のご意向、ご協力をいただける場所などを鑑みながら、本来の工事着手するための仮換地の指定という行政処分を行っていきたいと考えております。時期的には、先ほどの状況等を見定めた中で決めてまいります。今後の工事の説明で申し上げましたように、年内にはと考えております。また、来年度の工事等を見据えた中で、ご協力をいただける方の建物の取り壊しなども部分的に行っていくこともございます。今後の予定については以上でございます。会長、よろしく願いいたします。

◎： 以上の説明に対して、各審議委員の方からのご意見をお伺いいたします。はい、■■委員。

○： この27カ所ですか、大変なご苦労だったと思うのですが、換地設計以上に大変難しいですね。というのは、前から私、軽微な変更ではないかどうか、そういう疑義があると言ったのは、今の説明ではわからない。要するに換地設計でAさんが意見書で出されていたからBに移りましたと今おっしゃっています。そのBのところ、もしCさんが設計上、換地であればこれは第三者が影響を受ける。そういうことをしてはいけないということになっている、軽微な変更ではないかということ。ですから、今の説明では例えば先ほどだと、これは消されると思うのだけど、最初の2番の■■さん、移られた。ここからここに移りました。移った先は、誰かの換地先ではありませんでしたかと。それを聞かない限り、私も納得できないのです。要するに、市が買ったところに移るのであれば、市との間にやったということになります。ですが、もし換地設計上、第三者の人の換地先であったら、第三者に影響を及ぼしますからそれは軽微ではないということになる。ですから、そこをお聞かせ願わないといけない。ということになりますと、最初に換地設計案が出た段階の換地の図面を見て照らし合わないと、私どもは納得できないということですので、その辺の報告を是非お願いしたいと。



- ◎： 説明を聞いた限りにおいては、軽微な変更の内容ではないという認識ですよ。
- ： いや、要するに理解できない。
- ◎： 今の説明だけでは。はい、事務局どうぞ。
- ： 先ほど27件について、前の図面を見ていただきますと分かると思いますが、こういう形で市と個人の方と調整をして同意を得ている。先ほど■■委員が言いましたCさんのところへというような話もございましたけれども、Cさんについても同様に同意を得ております。だから、全て同意を得た中で、こういう形で調整をしていただいているとご認識いただきたいと思ひますし、また前回の審議会でもご説明いたしましたとおり、これについては全て市が責任を負う訳ですので、審議会の委員の皆様にご覧しして、これがいい、これが悪いというご判断を仰ぐものでは決してございませぬ。このように調整をしていった中で、市と同意を得られている。得られない場合については、前回は審議会の中でご説明いたしましたように、仮換地の指定という行政処分を行うと同時に、岡山県に審査請求ができる、また国に対しても再審査請求ができるというように門戸が開けておりますので、そちらの方で倉敷市を提訴して、そういう行政事件訴訟なども提起できるようになっておりますので、そちらの方で争うというのですか、そちらの方で是非を判断していただくというようになっていきますので、審議会でご覧の■■委員さんが言いましたように、審議会の中でこれがいい、悪いというようなことにはなっていないと、これを一番ご理解していただきたいと。
- ◎： ■■委員、どうぞ。
- ： 私はこれがいい、これが悪いと言っているのではないですよ。要するに軽微な変更の範囲内でやっているから、全ていいのだということではないのではないかと思うからお話をしているのであって、その辺の疑義が解かれない限り、私どもは付帯事項についてはうんとは言えませぬねと言っているのですよ。ですから、当然私も守秘義務はありますから、素直に出していただければいいだけでね。ちょっと例えばこの辺、例えばの一例、ここの赤のところがございますよね。この方は意見書出されています。この方は、道路の上と下と両方道路なので、嫌だなというので意見書を出した。この方はここへ移ったのかな。
- ： いえ、反対です。
- ： 反対、こっち側。
- ： その青のところは調整前で、赤が調整後です。
- ： 調整前が青、それで赤に移ったということですか。
- ： そうです、それに同意をいただいているということです。
- ： ちょっと私の勘違いもあります。ここのところはね、たしか市がここのところを買って、調整してここに何か、ここへつけましたよという話ではなかった。これは所謂、減

税のために出てきたところですよ。これは今持っているのですか。この土地を市が買ってというのは、この人は意見書を出してなかったのですか。

- ： 出されておられません。
- ： 出してない。ということは、市が意見書を出してない人に、事前にその土地を購入した訳ですか。
- ： 会長、よろしいでしょうか。
- ◎： 事務局、どうぞ。
- ： この方については、市が換地調整のために、24年5月から、市にご協力いただける方は換地調整のために市が土地を買ってもよろしいですよといった中で、それなら買ってくださいということで買ったところでございます。
- ： ということは、この人は意見書を出してなくても、市に売ったということ。そうすると、みんな、私の言っているような疑義はないということであれば、今度移った先がどうであったかというのはあれですね。先ほどお話ししたのはこれかな。この方はこっちへ移ったのかな。青が赤に移るのですね。
- ： いえ、その方については、土地を買ったところですね。網かけしている方の網かけは。
- ： こことここを。
- ： はい。■■■■さんのところを市が土地を買ったのです。先ほどの話と同様です。
- ： これは市の土地になったから。
- ： 調整させていただいて、ここにかわっていただいたということです。
- ： だから、そういうあれを、これはここが空いて多分このマンションを売って、代替地のここが市の土地になったから、これを移したということかな。
- ： そうですね、その南側のアパートですかね、これは■■さんのところ。■■さんのアパートのところを買ったから、その換地が斜線のところだったので、こちらへ■■さんを調整していったということです。
- ： ■■さんのところはこっちからこっちへ移った？これがこっちへ移ったのだろうか。
- ： 当初の換地がここだったものを、調整させていただいてここに移った。従前地は違います。今ある居宅とか今の土地はここに書いていませんから。
- ： 元地はないけど、ここにあるあれは元地のあれではないのですか、この建物と。これ元地でしょう。
- ： この線がもともとの土地なので。
- ： そういう話、例えば■■さんのところを使うのは大変ですよ。審議会で来たのが全然あれで。だから、これなんかちゃんとわかるようにしていただければ、なるほど、苦労されてやられているのだなというのが分かる訳ですよ。そうすると、残ったところの

後どういう難しいのがあるかということで、それがもうそれ以上なかなか難しいかもしれないということになる訳です。ちょっとそういう意味合いでの、私どもはどこが市の土地になって、どうしましたよということがない限り、なかなか難しいなど。

◎： ■■委員の最初の質問の趣旨からすると、軽微な変更の範囲内で簡単な調整で済んだのか、それとも別の第三者に迷惑をどの程度かけた事例があるのかなのか、そういう質問だったですね。

○： いや、要するに、ただ例えば意見書を出された、何番の意見書を出された方はここに移りましたよということだけでは、なかなか私どもは分からないというのはある。先ほどの報告に対する私の発言です。要するに、先がどういう場所であったか、移った先、そこで第三者に影響を及ぼさないというのを。軽微な変更として認められるのは、第三者に影響を及ぼさないということがある訳です。

◎： ですね。だから、それを越えた調整というところでの影響を与えた事例があるのかなのかということですよ。

○： それを判断するためには、どこの場所をどうしましたというご説明でないと、ここに行きました、これでは分からないというお話をした。

◎： 事務局、返答できますか。

●： よろしいでしょうか。第三者にそういう影響を及ぼす場合には、市は必ず第三者の方の同意を得ております。だから、勝手に第三者に対してそういう影響を及ぼすようなことはしておりません。そういう方についてもきちんと同意を得て調整をしているのがこちらということになっておりますので、あくまで市としては軽微な変更でやらせていただいているという認識でございますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

○： いや、ちょっと。

◎： ■■委員、発言されますか。

○： ちょっと今の話、私、専門ではないので、法律的に、法律の専門の話をしなないといけないけど、第三者の同意を得てやったということであると、これは第三者に影響を及ぼしていないということで、よろしいのですか。同意を得たというのは、第三者に影響を及ぼしたということではないの。法律的にはそういうことではないの。

○： 議論の内容がどうも私はわからない。

○： 同意しているからいいのです。責任は市が取る訳ですから。

○： それはそれでいいのではないかと思いますかね。

○： 関与する権限があるのかなのか。

○： 私はそれでいいと思うし、それからそれが問題になったら、誰が何を問題にするのですか。誰が、誰がですよ。少なくとも審議会ではないです。誰が、どういうふうに、誰を相手に問題にするかということ。審議会ではないです。影響を及ぼさないのが、同意

があったかどうかそこら辺の話は。非常に単純に考えると、同意をしたら、それで影響はなくなったということではないかと思うのですけど。議論自体がよくわからない。

- ◎： ■■委員が言われたのは、私の理解では、双方の当事者だけの話であれば、軽微な変更の範囲内での扱いでいざいざけれども、第三者を絡めての調整というような方法をとらないと合意に至らないし、それで合意になったとしても、それは軽微な変更の範囲を超えてしまって、結論的に言えば、県知事の再承認を取る必要があるのではなかろうかと、その範疇に踏み込んだのではなかろうかということですね。
- ： そうです。
- ◎： そうですね。そういう発言の趣旨だったのですね。
- ： その第三者の方に同意を得て、Aさんと第三者のCさんとの間でしたのならわかります。だけど、そこに市が入ってCさんにこの先どこに移りますよという合意を取ったとしたら、それはやはり第三者に影響を及ぼした変更ではないかと思うのですが。
- ： 軽微な変更というのは何条にあるの。
- ◎： 事務局、どうぞ。
- ： 前々回の審議会でしたか、軽微な変更についてもご説明させていただいたと思うのですが、軽微な変更については法律では決まっておられません。換地設計基準、この第二区画整理事業に関する換地設計基準の中で謳われているということで、前々回にも資料をお見せして項目も示したと思うのですが。なぜ問題になっているかというのが、私も意見書に対して、この調整を図るというようなことが審議会の付帯意見で付くということを想定していなかった訳です。だから、軽微な変更の項目の中にそういう項目が入っていなかったのですけれども、先ほどご説明したように、第三者に対してもきちっと同意を得てやっておりますので、もう軽微な変更であると市は認識しております。この前も説明いたしましたように、例えば軽微な変更にならないとなった場合についてもご説明したと思うのですが、その場合にも、意見書が出ればまた審議会に諮るという形になるのですけれども、もう同意を皆さんから得ている訳ですから、意見書が出てくるということにはございませんので、審議会にまた諮る必要もないということを前にご説明させていただきました。だから、もう軽微な変更なのですという市の見解です。
- ： 土地区画整理法には載っていないの。今言われた、何に載っていると言われたの。
- ： 換地設計基準です。
- ： そこに軽微な変更の定義があるの。
- ： 同じものなのですが。
- ◎： はい、■■委員どうぞ。
- ： 今も市の説明がきちつとなされ、この前もそういう資料も見せていただきました。これでいいのではないですか。これ以上追及したって、どうにもならないことではないの

ですか。これで早く済ますようにお話をしたらどうですか、皆さん。もう長く引っ張っても同じことです。それで市の説明が気に入らない人は、また残って市と折衝してもらえればいいと思うのですが、いかがでしょうか。

- ◎： 議論は本来表ですべきものなので。
- ： 要するにこの事業を変な形でやって欲しくない。正しいやり方でやられているかどうかというのを見極めないといけないというのが、私どもの役目ですよ。後々おかしいやり方でやったなというのが出たら、もっと悪くなる。審議委員としての私達の役割を果たしたかった、そのためにもきっちりとしたことをやって欲しいというのが、私の今まで言っていることです。第三者の人に同意を得たからというのは、明らかに第三者に影響を及ぼしていますよ。そういうことがなければ、それは第三者に影響を及ぼしてないと言えますよ。もしそういうことを得てやっているのだったら、明らかにわかっているやっています。軽微な変更は第三者に影響を及ぼさないことと書いてあるはずですよ。だから言っているのであって、まず万一どうしてもこうせざるを得ないということの説明をされれば、それはちょっと問題だけど、多少はやむを得ないというのを考えるべきだったということはあるかと思うのです。
- ◎： ■■委員どうぞ。
- ： 具体的に軽微な変更、これは市の条例で決まっているのですか。
- ◎： 違う違う。
- ： 換地設計基準ですか。そういうもので軽微な変更かどうかという議論で■■委員の言われる、変更の内容が1から6まで前回配られているのですが、その中のどれが問題なのかということ。第三者に影響があったら軽微な変更とは言えないというのは、どこへ載っている訳ですか。
- ： 他の換地に影響を及ぼす。
- ： 関係権利者から提出された換地変更願による換地の変更で、当該願い出どおりのものであり、かつその変更の範囲が極めて小範囲であって、他の換地に影響を及ぼさないもの。
- ： 他の換地に影響を及ぼさない。
- ： それは同意していたら影響を及ぼさないということではないのですか。その他の換地所有者が同意していたら、他の換地に影響を及ぼさないということではないのですか。影響を及ぼすということは、本人が了解しない場合に影響を及ぼす訳です。本人がよろしいと言った場合に影響を及ぼさないもの、そういう解釈でいいと思うのです。
- ： 影響を及ぼした結果に第三者が同意したのならば、影響を及ぼさない、いいのでしょうかね。
- ： 及ぼさない。それでいいように思うのですけどね。

- ： 同意を得て前へ進めている。
- ： 済みません、会長。
- ◎： ■■委員、どうぞ。
- ： 十分議論は進んだと思うので採決はどうでしょうか。話を聞いていて、これはもう先へ行かないでしょう。採決はどうでしょうか。
- ： これはただ報告事項だから、採決は。
- ： いいか悪いかです。
- ◎： 対象じゃないけれども。
- ： いろいろと案が出ているようで、弁護士さんがそうおっしゃるので、ちょっと私もわからないところがある。私の知り合いの弁護士とちょっと話をしてみます。ですから、今日はここまで結構です。ただし、私はどう考えてもその他の換地に影響を及ぼさないということは、その人に同意を得たから影響を及ぼしていないということはできないと思います、明らかに他の換地に影響を及ぼすから。要するにもともとは、さっき■■■さんがおっしゃったように、住人の意見を酌み上げたりしない、十分酌み上げないで換地設計をしたから、こういう齟齬がいっぱい出てきている訳です。非常に苦労されてまたこうされたのだと。でも、途中で換地設計を変更するというのは大変なことですよ、一旦決まったものを変えるというのは。ですから、そのためには軽微な変更は認めると、施行者側で変えるのは認めますけれども、でも今言ったようなことはどうなのだという議論になりますが、それを勝手に侵してはいけませんよというのは、他の換地に影響を及ぼさないことと。そうしないと、施行者側が圧力もいろいろあるでしょう。そういうことから勝手にここを変えられたら、それは無茶苦茶になる。だから、そういう歯止めがちゃんと入っている訳です。勝手にあっちこっち動かしてはいけませんよと言っている。それはなぜかという、最初の換地設計がきっちり決まっているという前提の上です。ですから、不満のある方は意見書を出しなさい、でも極力意見書が通らないように一生懸命探す。それはまた換地設計やり直しなさいとなる。ですから、軽微な変更は大いに結構ですが、他の換地に影響を及ぼさない範囲内でやりなさいとなっているのに、それを超えるやり方でやっているのであれば、やはりそれはいかがなものかと言わざるを得ないというふうに私は思っています。
- ： 解釈の問題でしょう。
- ： だから、弁護士さんがそうおっしゃる、私も知り合いに弁護士がおりますからちょっとどうなのだと聞きますけど。今日はこれで結構です。ただし、方向性については非常に不満があります。
- ◎： 本来的には解釈の問題ではないのですよ。一番最初からちゃんと民意が反映された形で、意見書もほとんど出てこないところまで調整済みなり、そういった配置図なり、そ

ういう換地設計案ができた段階で公開をして、それでもうほとんど意見が出てこない。ただ、出てきても本当に軽微な、当事者だけの調整で済む、そういう区画整理であるべきだったのを、そういう方法をとらずに倉敷市役所側が今日まで進めてきた。その結果、軽微な変更だと言われるけれども、軽微な変更ではないのではなかろうかという意見を、第三者に影響を及ぼしているからという意味で■■委員が指摘されたということですね。とりあえず今日はそれでよろしいですか。

- ： これ以上は皆さんに任せます。
- ◎： では、それ以外のことについて、先ほどの市の説明、50件に関する意見等がありましたらどうぞ。■■委員、どうぞ。
- ： 済みません、非常にプライベートで申し訳ないのですが、このリストの中に私のおやじの名前が出ていますが、これはもう換地を了解したというふうなカテゴリーで出ているのですが、どうなっているのですかね。
- ： 亡くなったということです。
- ： 亡くなっているのだけど、了解しましたよと。だけど、実際にはおやじの息子2人がばらばらに分けたはずなのですが。
- ◎： 事務局、どうぞ。
- ： ■■委員のお父さんの■■さんになるのですけれども、意見書を出した後にお亡くなりになられたということで、仮に■■委員が意見書を出していない場合については、そちらへ相続、意見書についても相続されるのかなと推測はするのですが、■■委員もご自身で意見書を出しておりますので、また内容についてもほぼ似たような内容だったということを判断して、お父様の方については調整が終わったと見させていただいております。そういうことをご理解を賜りたいと思います。
- ： 形式だけの話でね、おやじが亡くなったから、意見を出した人は資格を失ったよという意味ですね。
- ◎： 資格を失ったということは、相続人がその意見表明権を行使できるのとは違うのですか。
- ： その内容とダブるのでしょうか。だから、意味がないということでしょう。
- ： わかりました。理解しました。
- ◎： 亡くなりましたので、ではよろしいという話、私もちょっとふと思って。
- ： 済みません、非常に根本的な話を教えてください。先ほど軽微な変更というので■■委員からいろいろなご質問が出ましたが、大分前、■■さんから多分ご説明があったと思うのですが、今回の区画整理をやるにおいて1.6ヘクタールか余分の土地を買いましたと。それは皆さんのいろいろな意見書を踏まえて、もう少しフレキシブルに換地先を選択する自由度を与えるためにやったのですよという説明があったかと思うのです

が、その中で1.6ヘクタールというのが本当に軽微かどうかというところがやはり気になるのですが。計画書の中では、多分当初個人の宅地と耕作地、田んぼですね、これのトータルが18.7ヘクタールあったと。それが最終的に区画整理後は14.0ヘクタールになりますよと。だから、差額4.7ヘクタールを減らさなければならぬという中で、1.6ヘクタールを余分に買うというのは、30%以上余分に買っている訳ですね。これは先ほどの換地のこととはちょっと違いますが、数字的にはやはり30%を超しているというのは、これが本当に軽微な変更かというところがちょっと疑問にあるように思うのですが、そちらの見解はいかがでしょうか。

- ◎： はい、事務局どうぞ。
- ： 軽微な変更で、先ほど■■委員が言われていたのは、換地の調整についての軽微な変更ということで先ほど議論していただいた。今、■■委員が言われたのは、この事業計画に対しての今度の変更について、これが軽微か軽微でないかというご発言だったと思うのですが、これは軽微ではございませんので、これについては後精査します。精査して変更させていただく、事業計画についてはそういう形で考えております。今すぐやるものではない、それは今後やっていくと。精査して、きちんと現状の形と合うように事業計画書を変更します。これはまた換地の軽微な変更とは違う話なので。
- ： さっきの議論の軽微な変更とは違う問題です。
- ◎： 全体計画のです。
- ： 全体計画の問題。1.6ヘクタールは軽微ではない。
- ◎： これは具体的にちょっと教えて欲しいのですが、その1.6ヘクタールはどの段階で決裁なり、どの機関が決裁等をするという形での事務処理になるのでしょうか。市だけの話で済むのですか、県で再認可なり変更認可を通す必要があったりする話になるのでしょうか。事務局、どうぞ。
- ： 最終的に事業計画の変更については、県の認可をまた取るようになるのですが、市が土地を買う、買わないについては、県は関わってございません。市の施行として、方策としてやったということで。最終的に事業計画の変更については、県の認可をとっていくという形になっていきます。
- ： 買う分については市が買う。
- ◎： はい、■■委員どうぞ。
- ： 今のお話とちょっと絡むのですが、たしか非常に後から調整のために土地を買われている。ですが、減歩率が19%から13%台に落ちる時までの土地は開発公社で買った。これは13%で換地設計されているから買っているのです。それ以降は市が買っている、これは前回おっしゃった。市は不動産業をやろうとしているのか。私は、これはいろいろ言われれば議員さんがやらないといけない仕事なので、市が定款に不動産があ



る、不動産業が。要するに空いたところは市の土地だから、後で売れるのです。減歩率をもっと下げるべきではないか、公共用地が出たのだから。というのは、それはできません、13%で決まりですとおっしゃった。じゃあ、残った地区は市が不動産として売買するのか。将来的には売らないで、市有地としてそのまま温存するのか。要するに公園等の用にするのか。だけど、間、細いところとかいろいろ出てきますよね。だから、市は不動産業をやるのかなと私は思っているのですが、これは私が市議会で言ったり、議員さんをお願いしてそういう質問をしてもらいたいと思うのですが、これは市がいろんな土地を買いあさったということです。将来ここは土地が余るかもしれない。買いあさりましたというのと一緒ですよ。それに私どもの税金が使われたというだけです。確かに売れば、市の財政は潤うかもしれませんが、それはやはりおかしいのではないかと。公共用地が増えたのであれば地元に還元して、皆さんの減歩率をもっと下げるべきだというのが私の考えですけども、私は別に不動産業がどうかということと言うだけの資格は今ありませんので、ここまでにしておきますが。

- ◎： 今の■■委員の質問に対する回答はいいですか。
- ： いや、答えようがないでしょう。
- ◎： 答えようがないですか。
- ： 議場でやってもらえればいだけ。
- ： よろしいですか。
- ◎： はい、事務局。
- ： まず1点、この平成24年5月から換地の調整のために用地を買った。これは事業上、買う必要はございませんでした。なぜ買ったか、これは皆様方から112通意見書が出た、換地の供覧に対して。そのうち換地に関する意見は50件あった。このまま仮換地指定という行政処分をかけても、問題はなかったのです、ないのですけれども、できるだけ皆様のご協力を得た中でこの事業を進めていきたい。どうしてそのように進めていくかという、そういう土地がないと調整はできない。だからあえて土地まで買って、皆さんの調整をして同意を得て、事業賛成ということで事業を進めていこうということで、市が英断をしてこういうお金を使ってやったというのが事実です。不動産業として土地を買ったということではございません。皆さま方のために、ご協力を得て同意を得て事業を進めていきたいということで買ったと。それ以前についても、減歩緩和のために買っております。これはこの地域の皆様方の減歩緩和を図るために、税金を投入して減歩緩和を図っている訳ですから、そのようにご理解していただきたいと思っております。以上です。
- ◎： ■■委員。
- ： 余り言い過ぎるとあれなのですが、私はその努力されているのはわからないと言って

いるのではないのです。ですが、1つ前は、某市長のときには保留地は作らないという話がありました。現実にかかなりの土地が市の所有地として出てきたら、保留地と一緒にはないのですかと言っているのです。それであれば、保留地ができて、それによって事業費が下がるのであれば、それに見合う分を精算金で地権者にお配りしなさいと言っているのです。そういういろんなケースがあると思うのです。ですから、かなり実際に石見町を見られたらわかるけどもう穴だらけになりました。それだけ市が買いあさったということです。そうしたら、それに見合う分だけのことをちゃんとやっていただかないといけない。市は不動産業をやろうということではないでしょう。それは市の本来の仕事ではないはず。これは私、議員でありませんで言えませんが、私、議員だったら絶対本会議でかみつきますよ。倉敷市は不動産業をやるのかと。だから、調整のために買われたことはわかる。でも、ちょっと買い過ぎではないのですかと言っているのです。これは幾ら言っても物れんに腕押しでしょうから、もうやめます。

- ： もうどうにもなりません。
- ： そうです。とりあえずは市会議員がつついて、はっきりさせろということでしょう。
- ： 意見をいわれたということに尽きる。
- ◎： いろんな余波が後から後から出てきたということですね。■■委員、どうぞ。
- ： 1つだけ確認させてください。今の話の中で市が買ったという言葉が出ましたが、これは倉敷市が買ったのですか、それとも倉敷開発公社が買ったのですか。
- ： 前回、途中までは開発公社で、その後は市が買ったという説明があった。
- ： 13%までは開発公社、それ以後は市。だから、換地設計までは開発公社が買った、それ以降は市が買ったと。
- ◎： それ以降のものについては地権者、地元へ、それについてはプラ・マイ・ゼロになるような形で考定していただけるのでしょうか。というしか今は言えませんが、という形で50件に対する今までの意見書の調整一覧というものが出ましたが、とりあえず今日のところはその辺で、説明の範囲内では納得をせざるを得ないでしょうか。いろいろ出た意見に関しては、確かにごもっともな意見ばかりではあったのですが、とりあえず今日の4番、報告事項の(2)「換地の調整状況について」の説明はこれで、今まで宿題になっていたことがされたということなのですが、特に追加の質問なりを含めてそのほかかなにか。もし無いようでしたら、次回以降についての市側の予定等の説明の段階に移っていいでしょうか。はい、事務局どうぞ。
- ： 次回の第27回の審議会でございますが、先ほどの「今後の予定」でもご説明いたしましたとおり、換地の調整状況、皆さん方の状況、ご協力をいただける場所などを鑑みながら、本来の工事着手するための仮換地の指定という行政処分を行っていきたいと考えております。その際には、仮換地の指定について審議会のご意見をお伺いするように

なりますので、できれば年内には開催したいと、10月か11月頃にはと思っております。また開催できる時期になりましたら、事前に日程調整をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。それから、最後にご報告なのでございますが、当審議会委員の任期は、土地区画整理事業施行条例第9条で5年と定められております。ということで、このたびの委員の皆様の任期が来年の3月22日までとなっております。したがって、来年の3月上旬頃には審議会委員の選挙があるということをご報告申し上げておきます。以上でございます。

◎： それでは、■■委員どうぞ。

○： 今回の次回以降の審議会の内容についてですが、仮換地指定、また、今度は道路工事のための仮換地指定でしょう。行政処分としての仮換地指定というような枠の中でとなりますから、大変なことになる訳ですから、その前には、私どうしても審議会として望むのは、今の調整の話をお聞きしたら、まだ23件残っているのですかね。それを終わるまでやるのかどうかとか、いわゆる意見書を不採択にした場合のできる限り調整を行うというあの付帯事項、あれの議論をそれよりも先にやっていただきたい。それがない限り認められないでしょう、工事を。

◎： できる限りというのは、無期限、最終最後の一人までの調整をきちんとしなさいという意味ですか。

○： いやいや、その辺のことを含めて、審議会として認めない限り先はできないと思うのです。ですから、本来は行政処分としての工事のための仮換地指定をやりたいというのはわかりますけど、先にこれをきっちり結論が出るように努力していただきたい、施行者側は。それが先だと思いますよ。

◎： 今回の■■委員の。

○： どっちが先でどっちが後の問題ではないですよ。やれる範囲でやる、と同時に話し合いは続けるということではないのでしょうか。行政というのはそんなものではないでしょうか。

○： これは意見の分かれるところで、それは審議委員の皆さんがどう判断されるかということだろうと思いますよ。

○： と同時に、仮換地指定を施行者が指定する、それについて我々は意見を言う。これは決議機関ではない訳です。何かそれと同時に、また■■委員の言われるような希望は希望として会議の席で言われればいだけで、どっちが先でどっちが後の問題ではないと思うのです。極端な場合は、明日の日でも仮換地指定できる訳です。極端な例ですよ。

◎： 極端な例な訳ですね。

○： それをするなということ、我々として言えない訳でしょう。

○： 審議会の権限ではないですから。ですから、審議会の権限としてできるのは、できる限り調整を図ることというのはまだやられていませんねとは言える。

- ： まあ、してくださいですね。
- ： いや、というか意見書を不採択にしたのは、あれがついたから不採択にしたのですよね。付帯事項がついて、意見書は。
- ◎： 付帯事項がついたのは、全てのというのか、全員の意見書を100%無視したことに  
対する代償的措置という形できたのです。だから、その後、とにかく可能な限りの調整  
で、最後の一人まで怒らさないように、きちんとやってくださいよという意を汲んでの  
付帯事項を第1期の審議会でやった訳ですね。だから、本来的にはその時点で、これは  
妥当な意見だというのか、採択というのがあるのもいいし、不採択であってもよかったの  
だけけれど、100%不採択という恣意的な判断がされたことが、今まで尾を引いてきて  
いる訳ですね。そうすると、最後まで誠意を持って市が強制策をしないようにやって欲  
しいということなんでしょうか。
- ： それは極端な時の話をされるけれども、仮換地指定できる訳ですから、これは行政処  
分としてやれる訳ですよ、極端に言えばね。
- ： やろうとすればできるので、だからそれを全員の意見が一致するまで待つてやるかど  
うかは、まさしく施行者が判断することなので、両方とも。片方は片方で要するに同意  
を取るべく努力しながら、また工事計画、計画自体は可能な限りで進めていく、それ以  
外にないと思いますよ。
- ： いろんな考えがあるのは、審議委員の中でもいろいろと考えはあると思うのですけど  
も、審議委員の役割の一つに、事業をうまく早く進めるというのもあるのですよね、確  
か。ただし、間違っているかどうかというのもきちっとやらなければならない。そういう  
ことからいうと、意見書を不採択にした時点の付帯事項というのには、私は非常に重いも  
のがある。事業が円滑にスムーズにいくためには、あれをちゃんと処理しておかない  
と、かえってごたごたして遅くなるのではないのでしょうかと言っている。議事録を何度  
も、第15回かな、私も何度も読んでいたのですが、あそこにはやはり不採択にしない  
といけないという思いが強く出ていて、それで何だかんだ言われているのですよ。調整  
した後はすぐ報告、今回やっと報告は出ましたけれども。そういうことからいって、あ  
れはどうしてもとげのようなものになっているのではないですかと言っている。だから  
こそあれを早く、私ども審議委員が納得するように、来年の3月で私ら改選時期です  
からあれなのですけれど、それまでにはちゃんとあの項目を納得できるようにしておく  
べきではないかというのが私の考え。だから、あれを早くした方がいいのではないかと  
言っているのです。
- ◎： はい、■■■委員。
- ： 私、東地区の委員なのですが、東地区自体はもちろん最後の権利行使をやるとかやら  
ないとか、というような状態で、未解決のまま可能な範囲、その他工事は並行して進め

た訳ですよね。最終的には全部話を聞き、権利行使をせずに済んだ。ということなので、もう画一的にこっちが先、あっちが先というよりも、同時にやっついていかざるを得ないのでしょう。

◎： 時間はあると思います。

基本的にこの区画整理も含めて、住民の基本的な思いなり、住民のためになるということで始めた区画整理なので、それを無視するようなことは本来あってはいけない。ただそれが現に、あってきたから今の問題なり、意見なり、齟齬なり、反論なり、住民分断とかというような問題も起きてきている訳なので、■■■委員はそこを言っておられるのですよね。要は我々含めての権利者が参画したまちづくり、そして完成して次の世代等に喜んで欲しいという形で進んでいって欲しい、終わって欲しい、私もそう思っております。

◎： はい、■■■委員。

○： 今■■■さんがおっしゃるように、駅東のことは私、詳しく知らないのだけれど、駅東の場合は意見書のあれをして、ここの第二地区みたいな、ああいう付帯事項がついているのですかいらないのですか。

●： 駅東も意見書が出まして、審議会に諮って不採択になったのですが、付帯意見で調整をしてきました。付帯意見がついて、調整してきたということ、だからここと一緒です。

○： 同じですか。

○： だから、それは審議会の要するに審議委員がどう判断するかの話ですね。要するに工事を並行でやるか、あるいはやはりそれをきちっと収めて。

○： 審議委員が判断する問題ではないでしょう。

◎： 審議委員は住民の声が的確に届くようにして。

○： それは施行者の判断ですよ。

○： いやいや、施行者は判断ではなくて、やりたいとおっしゃるのはいいのです。けれど、審議会が付帯事項がそれを守ってちゃんとやられているかどうかは、審議会が判断すべきですよね。施行者が判断することではないです。

○： やられているかどうかの判断、審議会が判断をどうやるのですか。

◎： それを市が尊重するかどうかの行政姿勢の問題になってくる訳ですね。

○： さっきの権限問題ではないですね。

◎： 権限の問題ではない。

○： いや、だからやめろとは言えないですよ、それは。だってそれは強制執行までできる権限持つ訳ですから。ただ、要するに姑息な手段でやっていないかどうかということ、私どもは声を上げることはできる、ですよね。あるいはマスコミにそれを流すとか

ね。守秘義務の範囲内でしかできないからあれですけれども、そういうことも含めて正しいやり方でやっているのかどうかということになる訳です。

- ： それは委員個人の発言ですよ。審議会ではないですよ。
- ： 審議会で云々言うからややこしい。
- ： 混同はおかしいでしょう。
- ： いや、付帯意見をつけたのは審議会です。ですから、当然それを尊重してやられたかどうかというのはチェックする必要がある。ですよ。
- ◎： 必要というか、それを含めたという審議会全体としての観察をする義務はある訳ですよ。
- ： そういうことです。
- ◎： それはやってもらいましょう。そういうふうに、みんなの意見が反映されるように。
- ： いや、だから言っているのは、ちゃんと規則どおりの法律どおりのことでやられてない可能性があるのではないですかということ。正しいやり方でやって、正しいかどうかちょっと意見が違うところありますが、課題になるのですが。
- ： もうそこまでにしましょう。
- ◎： それでは皆さん、お忙しい中ご苦労さまでした。本日の第26回の審議会につきましては、（1）議事録の内容について、（2）換地の調整状況についてということで、市からの説明等を受けたということで、今後こういう視点についての問題点がありましたという意見もありました。それを踏まえて、今後の行政の動きをして欲しいなど、こういうふうに思います。では、本日は以上でよろしいでしょうか。

〔「はい」と委員より発言〕

- ◎： はい、事務局どうぞ。
- ： 失礼します。会長、ただいま事務局から次回審議会について、仮換地の指定について等について審議させていただきたいということをお話をした訳ですが、それには個人情報に当然含まれておりますので、非公開というような方向性についてもご判断をいただきたいと思います。
- ◎： どの程度の個人情報になるのですか。もう仮換地そのものですか。ということは、従前と同じ「非公開」でないといけませんということですか。
- ： そうですね。
- ◎： では各委員さん、そういう予定で市から。
- ： 事業に伴う仮換地ですよ。
- ： 仮換地というのは、税控除のときにご説明をしたような形の。
- ： 次回の税控除のための仮換地を。
- ： 工事のための仮換地指定ですけども、その中にはどなたの土地がどうこう、場所がど

うということが含まれるという意味合いで、個人情報ということですよ。

- ： 工事のための仮換地は。
- ◎： 税控除もこの間で済んでいる訳で、その次の段階ですか。
- ： そうです。今までの仮換地と言葉で混同させてしまったのは申し訳ないのですが、税控除と同じように工事にもそういう換地の場所あるいは情報が含まれていると、そういう意味合いでございます。
- ◎： 道路工事のための仮換地指定は「非公開」にすべきなのですか。道路工事を始めるところは。
- ： だから、道路工事するためのね。
- ： 道路かどうかが問題なのです。仮換地指定は特定の人の土地でしょう。
- ◎： だから、特定の個人が持つて土地を道路用地に工事する時のという、その段階で個人名が出てくるということなのですね。
- ： だけど道路工事は「非公開」にする必要があるのかな。
- ◎： それは発表の仕方だろうと思うのですけども、市側の。
- ： だけど、工事が始まる前に、その人は換地先に移らないといけないのだから、「非公開」にする意味がわからない。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： 次回は本格的な工事を着手するための仮換地指定をと思っております。ただ、どの範囲をどうするかというのは、これから市の方で考えてまいります。それについてはどうということかという、Aさんは従前地がここで、例えば30街区の①画地に行きますという一覧表を全てお見せするようになるので、名前が全部出てきます。だから「非公開」という形をお願いしたいと思っております。また、この工事をするための仮換地の指定をなぜするのか、これはきちんと理由づけを市の方で考えてご提案させていただきます。以上です。
- ◎： ということになると、当然個人情報に関わりますので、「非公開」ということでやっていただくということで、各委員さんよろしいですか。

〔委員より「はい」と発言あり〕

- ◎： では、各委員同意しましたので、そのように扱ってください。■■委員、どうぞ。
- ： 今日の内容は済まれたと思うので、ちょっとお時間をいただけたらと思うのですが、昨年、ちょっと発言しかけたら、今日の審議会の内容ではないことは言わないようにしてくれと言われましたが、しかしながら今日は是非皆さんに聞いていただきたいのが、都市計画道路寿町八王寺線、この基準点はどこですかということ審議会の中でちょっとお聞きしようと思ったら言わないようにしてくれということでした。それが、今現在3カ所ほど工事を30m道路、寿町八王寺線はしているのですが、そこが低いところへし

ているのです、あれだったら浸かると思うのです、我々が見て。あれは直していただきたい。あれは直していただかないと、もうこの第二地区が水没するような状態になっています。郵政のところへ（側溝を）しているのでも、倉敷用水の高さでしているから、道が浸かります。それがあの高さでしたら、あそこ全体海ですわ。そういうことで、時々重要な発言をさせていただきたいと私は思うのです。

- ： 済んだ後でね。結構なことだと思います。
- ◎： ということは、今現在の工事したところを手直しして、GLとの位置関係を上げるように調整しないと、冠水するということですか。
- ： そうです。
- ◎： そんな工事を事務所としてはされたのですか。はい、どうぞ。
- ： また■■委員にもご説明に参りますので、また説明させてください。
- ： いや私だけ聞いたのではいけませんから、ここで他の人に聞いてもらわないと駄目です。だからここでちょっと説明してもらえばいいと思います。もう第二地区皆関係してくると思いますから。
- ： 今■■さんからその話が出ましたが、前々から言っているようにこの第二区画整理地区、20ミリ降ったら水没します。全然エレベーションが取れていません。実際、今の状況で20ミリ降ったら水没です。この事務所の裏、西側からずっと。そういう基本的な対策が、今まで何回も私達は言いましたが、ナシのつぶてでずっと仕事を続けていますが、本当に区画整理をしてしかも水がはけないという基本的なところ、問題点があるのに、どういうふう処理されるのですか。極めて疑問です。
- ◎： 内容的にはどうなのですか。
- ： 前もご説明をしたと思うのですけれども、根本的に最近集中豪雨、ゲリラ豪雨とかあるのですが、児島湖から要はもうバックがかかっているという状況になってくるので、根本的に改善するのであれば、そこから改善しないとどうにもならない。この地区については、そのJRの吐け口ですね、もう決まっております。前もずっとそこからバックしてきているという状況になるので、本当にそれを改修しようとするのであれば、前にご説明させていただいたとおり、倉敷川から児島湖、そのあたりの改修をする必要があるということなのです。
- ： それはおかしい。
- ： だから、区画整理の中でしろと言われても、そちらの方の問題があるので、区画整理の中については区画整理の中で、できるだけそうならないように配慮はさせていただこうと思っておりますし、またご説明が足りないところがあったとご指摘がありましたので、今そういう資料をちょっと用意しておりませんので、説明できる段になりましたら説明させていただきます。



- ： ちょっとよろしい。
- ◎： ■■委員どうぞ。
- ： 区画整理の地盤を2メートル上げたらつからんよ。児島湖は関係ないです。それから話として、ここの下にプールを造る、要は貯水池を造るという話も聞いた。でも、そんな話は具体的に何も出てこない。だから例えば現状で区画整理、所長にも同じことを言ったのですが、要は現状の仕上げ点を1.5メートルとか2メートル上げるとか、そういう案を、今この場所だけで解決しようと思ったら、それしかないと言うから地下へ貯水池を造ります、そういう検討をしていますという回答が出てきたのだけれど、そういう抜本的なことをちょっと考えてもらわないと、今換地がどうのこうのという問題も出ているけど、それよりこっちが最優先だと思います。そういう住んでやはり安心なまちづくりをしてもらわないと、何のためにわざわざあそこを区画整理したのですかという話になると思うので、そこは説明では通らないですよ、計画を変えないと。
- ◎： 今まであったのは平面配置の話だけだったんですね。
- ： 私が覚えているのは、チボリができた開園当時、夕立があったのですが、あのチボリのこっち側の道が海になって、わずか1時間ほどの夕立だったかな。あれでチボリの石見町側の道が海になって、床下浸水が二、三件出ました。そういうことでその後、雨や夕立で2回ほどまた床下浸水があり、田んぼへ越して入るのです。だから私がいくらかは今の道を造るのを上げなければならぬのではないかと思うのです。あのままだったらみんな海になってしまいます。
- ： 今はまだ田んぼがあるからリザーバーの役目をしているけど、全部ここが宅地になるとリザーバーの役目をするところがなくなるので、基本的に今20ミリ雨が降ったら、山田廳旅館の前は、約2,000 t/hの雨水が流れてきます。20ミリですよ。だから、広島の豪雨は80ミリ降ったのですよ。
- ： いや、そういうことをちゃんと考えてやってくれているのですか。出来上がったらみんな水没した区画整理だったと言ったら役所もやったのにどうかと。
- ◎： はい、事務局どうぞ。
- ： 先ほどいろいろな委員からのご質問があったのですが、そういう場をまたどういうふうに設けてどういうふうに説明するのか、またご相談させてください。
- ： 説明ではないです。設計変更をしなければ駄目です、高さ、GLの。
- ： まずは市の考え方を聞いていただいて、その後にとということ。
- ： 考え方では洪水は防げません。それだけは本当に何とかしないと駄目ですよ。これは生活の問題だから。

## 5 閉 会

◎： 今の問題ね、防災ができてないのは話になりませんね。根本的な水平配置だけの問題で今まではきましたが、そういう垂直配置の問題というのが全く取り沙汰されずに残っているというのが今改めて再確認されました。

今日のところは時間もありますので、一応問題提起はなされたということで、市として今後それに対する検討をされるのか、またこの返答を是非お尋ねしたいということで、本日は以上で審議会は解散というふうにさせていただきたいと思います。

第 26 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 28 年 8 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 小野 質 

委 員 森山 徹 

委 員 萩野安弘 

審議会資料 P.28 (ホームページ公開議事録 P.27) 上から2行目

(誤)

◎： 地権者の人が強行なのですか。

(正)

◎： 地権者の人が強硬なのですか。

審議会資料 P.28 (ホームページ公開議事録 P.27) 上から4行目

(誤)

○： 権利者の人が強行で、駅東地区の場合は。

(正)

○： 権利者の人が強硬で、駅東地区の場合は。