

第 22 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26年8月25日（月）

14：00～17：00

場所：倉敷駅周辺開発事務所

2階 会議室

第 22 回 倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会議事録

平成26年8月25日(月)

14:00～17:00

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 ; 久本局長、小西部長、山路次長、潮見所長、小原副参事、
山本次長、鳩課長主幹、柳井主幹、光枝主幹、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 報告事項
(1) 「第21回審議会議事録の内容について」
- 5 審議事項
(1) 第12号議案「仮換地の指定について」
- 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。

これより議事に入らせていただきますが、会議録作成のため、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くださいませようよろしくお願いをいたします。

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。

そして、この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になっており、お手元に審議資料を配付いたしておりますが、こちらの資料につきましては、個人情報も入っておりますので、審議会終了時に回収をさせていただきますので、よろしくお願いをいたします。それでは会長、よろしくお願いいたします。

- ◎： 皆様、お暑い中ご苦労さまです。ありがとうございます。それでは、これより議事の進行をさせていただきますが、本日の審議会の「公開・非公開」についてということになっておりますが、「非公開」というのはどの段階で誰が言ったのでしょうか。続きまして、個人情報等含まれておりますということですが、報告事項が第1番目に上がっております。そして、仮換地指定の内容についての諮問ということになっておりますが、事務局の方から提示されました今日の会議次第ということでこのようにやって欲しいという文章が提示されておりますけれども、諮問書を朗読させていただきますという文章があったりしますが、今日の会議の前に私宛てに対して諮問書を示したりして会議を開いて欲しいということも一切ありませんでしたし、8月の第1週のとときに、まだ日程等については、次々と日程が入っておりますのに、今すぐには答えられないというようなことで会議について開催についての思考を示したりしましたが、今日のような形で市の方からそれを無視した形で一切、まして今日の日程ということが示されてきたりもしました。そういったことがあります。おかしいことだと思っております。

3 署名委員の指名

◎： 続きまして、今日の署名委員ということになりますけれども、本日の署名人としては、荻野委員と陶浪委員にお願いをいたします。よろしいでしょうか。

[委員から発言なし]

4 報告事項（１）「第２１回審議会議事録の内容について」

◎： では、ご承認いただいたということで、続きまして会議次第第４、報告事項（１）「第２１回審議会議事録の内容について」というのがありまして、お手元にあります審議会の議事録といったものがお手元にあるかと存じます。この内容についてのご意見等があればお願いしたいと思っておりますけれども、これの議事録が皆さん方のお手元に提示されるまでに前回の審議会の終了から相当長期にわたって数カ月間もこれの会議録の議事録の内容及び署名についてお願いしますということが事務局側である倉敷市側から私宛てに提示がなかったりしたのですが、なぜそのように議事録の提示等についてもそんなに時間をかけるのでしょうか。これは私からの質問です。議事録の内容については、基本的には記憶、そのメモ等をもって確認する訳なのですが、時間をかければかけるほど中身についての検査等が難しくなる。それを申し上げておきます。

以上なのですが、まずもとへ戻りまして、この議事録の内容についてご意見があります委員さんはお願いいたします。はい、■■委員。

○： 済みません、会議の議事録云々ではないのですが、この中でもこの前の私１人が復唱したのですが、ここの審議会というのは、基本的には倉敷市の組織の中の、一部の員であるという認識でおります。その中で、前々から話が出て、これをまた蒸し返すと皆さん文句が出るかもしれませんが、審議会で２年前ぐらいに、最初のころ動議が出されて可決された案件がまだ保留になったままでございます。そういう議事の進行というやり方は、非常に一般的な私ら会社員からすれば、非常にアブノーマルな感じを持っております。今回、このままこのような会議で、動議がされたにもかかわらずペンディングのままずっと続けられる所存でしょうか、それともそのペンディング、保留された事項については、ちゃんとどこかのタイミング、どこかのタイミングと言ったらおかしいのですが、もう２年もたちますが、早急にその案件について議事の再スタートを開くようなお考えはないのでしょうか、市の方にお尋ねしたいと思います。

◎： 今の■■委員のこれまでのペンディング、いわゆる未処理案件についての答弁についてなのですが、所長以上の役職の方でご答弁いただけますか。はい、事務局。

●： ２件の動議が可決された訳なのですが、市としては当時の諮問事項ではないという判断をさせていただいております。動議の関係があって出てきたのですが、それはまた審

議会とは別に勉強会であるとか意見交換会であるとか、そういった方面で議論していきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

◎： ■■委員。

○： 済みません。そうすると、審議会そのものというのは、前々から進んでいっていますように、市から諮問されたことに対して審議するという建前であります。一方では、その審議をするに当たって、それに非常に関連した事項を前回の、前回というか前のその動議2件については、非常に関連した事項と考えております。そういう中で、その関連事項を留保したままで議事を進めるというのは、皆さんの審議をする上での判断材料が十分ないままにやってきたというふうなことも考えられます。そういう意味で、どちらかといえば速やかに可決された動議については対処願いたいと思っております。

それともう一つは、先ほど言った審議の審議事項ということでございますが、これは非常に審議会という立場からして、市が考えていることについては非常に狭義、見方が狭い解釈だと思っております。これだけの、もう今から20年も揉めている訳でございますが、その発端に返ってお互いが真摯な立場で議論するというふうな場があっただろうと思っておりますが、そういう面からしても早急にこの動議事項について、この審議会でも話し合いをさせていただければと思います。私の意見です。

◎： 倉敷市としてはいかがですか。

●： はい。

◎： はい、所長。

●： この区画整理審議会そのものというのが、区画整理事業の段階ごとに一応審査をしていただくと、事業の進んでいく段階において必要な審議事項を審議会の場で意見を聞く場合があり、同意を求める場合もございますが、あくまでも事業を進めていく中でそういった意見を審議していきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

◎： 今の答弁なのですがね、会長としてまたは審議会の委員として第1期及び第2期通算して受けている感じなのですが、市役所は住民の意見なり一番最初からのみんなの意見が反映した形でのこの事業計画等を推進するという考え方は毛頭ないのですかね。ただの一件も今まで表に出た審議会における審議についても、みんなの意見を一切封殺して、市役所の計画どおり一切変更もなしにやっていこうと、そのこと自体が20年もそれ以上もなり、今後も何十年かかるかわからないしというような状況を現につくり出しているのです。調整すればいいという話ではないのですよ。駅の鉄道高架事業についても、県は現実的にあれやれない、できるはずがない、やりたくないというような形で再計画案をJRに作らせた。その後も、またその前も含めてですが、この審議会においても鉄道高架事業の用地取得等含めて区画整理事業があるという話であったのですけれども、ここの審議会の中ではそういった形一切ありません、一切別の事業ですというよ

うなことを、平気で嘘を言うような、そういう整合性のない形で今まで来ているのですが。その段階で、今は審議の議事録とそれの前提となるこれまでの意見書についての話をやっているのですが、それで今後うまくいきますか。大いに疑問を持っておりますが、市役所いかがですか。

もう一つ追加で言わせていただければ、私の名前で前々回でしたかね、審議会の答申書を換地指定についての、一番最初の諮問に対する私が出した答弁書といいますか答申書を完全に無視してしまって、その内容については一切認めませんという形で採用もしていない。審議会の議事録と同じように市のホームページに載せなさいと言っても一切載せない。そのような事実が今まで積み重なってきて、■■委員の発言等であるみんなの意見なりを含めてこれまでの動議等で、その他審議会からの申し入れ、動議提案に対して可決された動議を実行もしようとしない、それどういうことなのか。説明をいただきたいと思います。

- ： 議事進行について意見があります。
- ◎： はい、では■■委員どうぞ。
- ： 要するに、今日の会議はあらかじめ提示された事項、特に審議事項は決まっている訳ですね。その前のものはあくまでも「議事録の内容について」は報告事項です。今会長とか副会長が言われていることについては、いろいろ議論はあります。ただ、はっきり言って、我々のこの審議会自体は土地区画整理法に基づいて設立された審議会であって、この土地区画整理法を外れて議論をしたって、審議会としての議論としては意味がない、審議会としてのですよ。地元の意見が意味がないというようなことを言っているのではないですよ。審議会の意見としては意味がないという原則をはっきりしないと。確かに地元の方がいろいろな意見を持っておられる、それはあると思います。そういう発言自体を言わないようにというようなことを言っているのではないのです。我々が今来ているのは、審議会の委員として来ている訳だから、あくまでも土地区画整理法で定めた事項、具体的には議案として審議事項として「仮換地の指定について」というのが出ているのだから、その前の報告事項というのは自分の発言について明らかにここは間違っているというのがあれば指摘されたいので、それをまたもとへ戻って住民の意見を聞くべきか聞くべきでないかというその議論と本日の議題とは直接は関係がないので、速やかに決められた事項についての審議をお願いしたい。以上です。
- ： ■■委員に賛成です。
- ◎： ■■委員。
- ： ■■さんが言われる区画整理法、当然今言われたとおりでございます。しかし、その上に都市計画法というのがございます。都市計画法は、もうちょっとオーバーオールな非常に社会常識からしてごもっともな法律を述べています。そこには、当然住民のこう

いう区画整理については同意を得ることよというふうなことも書いておられます。ですから、その区画整理法の上に都市計画法があって、そういう上位の法律にこの条件を満たした上での区画整理法だと思います。しかしながら、今回の場合において、上位の都市計画法について、その条件を満たしてない訳でございますから、ないと少なくとも私は思っていますから、そういうふうなことでございますから、そこにおいては■■さんが思われているようにその考え方が対象とする範囲を非常に狭義にとるか、それとももうちょっとオーバーオールにいくかというところの観点の差だと思っております。

○： 議長。

◎： ■■委員。

○： 簡単に考えましょう。都市計画法と土地区画整理法について、それぞれの条文について全てどちらが上位でどちらが下位という解釈はできない。それぞれの条項について、それぞれの条項について上位とか高い、上位下位というよりも、それぞれの法律で決まっている訳です。我々の仕事は、土地区画整理法に基づく審議委員なので、むしろ土地区画整理法に違反するとかなんとかというのは、大いに議会とかで議論してもらえばいいので、我々がそういう議論をしたって、ああそうですかと市長が言ったらそれで終わりになるのです。以上です。

◎： ■■委員。

○： それについては、私と■■さんとで根底で差があるかもしれませんが、市長がああそうですよと言ってしまえばそれで終わりです。

○： そうですかです。

○： そうですかというのであれば、それは個人的な見解の相違だと思うのですが、市長という立場は、基本的にやはりこの市政のトップにいる訳でございますので、当然その中で今回のように区画整理されている対象の地域があって、その住民が十分納得してないにもかかわらず市が強引にやるということについて、住民がああそうですかでは済まされない訳です。個人的に言えば、もう役所の方は13%の減歩率でやられると少なくともウン千万以上の個人資産が没収されるということになる訳です。そうすると、そういうふうに個人の財産権というのは憲法で保障されていますが、市長の一言でその個人の財産権が無視されるというふうなことは、今の時代にあってはあり得ないような、あってはならないというふうに思っております。これらは一般的な平民といいますか普通の人の考えだろうと思えます。以上です。

○： 議長。

◎： はい、どうぞ。

○： ■■委員に反発する訳ではございませんけれども、前回の市長選挙で市民は、約9割が伊東市長へ投票されました。地元の大百姓の方は、共産党を支持、投票されたのかも

しれませんけれども、圧倒的な多数の市民がやりなさいという発言ではないけれども意思表示をされてるということで、5割や6割ではない訳です。9割の方、約9割の方が伊東市長へ投票されて、区画整理を片や非難、片やするというようなことで約9割ですから、圧倒的な多数なのです、地元を含めてですよ。ですから、動議は別として、やはり■■委員がおっしゃるように審議会ですから、審議会の枠内でのことしかできない訳ですから、それを拡大解釈すればいいのですが、それは審議会の場ではなく地元の権利者と市当局との協議の場、それで大いにやっていただければいいのではないかなというふうに私は思っております。以上でございます。よろしくお願ひします。

◎： 今の■■委員の話なのですけれど、前回の信任を得た倉敷市長のという話がありましたが、そのときの選挙の投票率は33.7%、倉敷市の有権者の3分の1です。有権者の過半数が投票した訳ではありませんので。当選はしたかもしれませんが、信任されるという状況にはないことは事実です。はい、次、■■委員どうぞ。

○： 議長ね、これやめませんか。もうまたやるというと。

◎： いや、まあまあ、話は戻りますけど。

○： いろいろな考え方があって、今、会長が言われたのも1つだろうと思うのですが、その中でやはり根本に返って申し訳ないのですが、本当にこの案件ですね、ここの住民の人が了解しているかというところが一番の肝心でございます。それで、先日も同じような話がある他の機会でお話しさせていただいたのですが、そのとき市の説明では市議会に諮っているというふうな発言がございました。これについて、市議会事務局に確認をしました。そうすると、この2つの案件といいますか、区域決定の内容の内申、それから事業計画の認可申請、この2件については市議会にはかけられてないですというふうな返事をもってあります。ということで、この案件については市議会が承認をしたとかしないとかということではない訳です。先日の他の会合では、これは市議会に諮って承認を得られましたというような発言がございましたが、これはこの事項は市議会に諮る事項ではないのでかけていませんということでございます。そういうことで、先ほどのこの案件が信任されるか信任されない、いろいろな話がありますが、少なくとも住民は反対、その当時反対していた、それから市議会にも諮られてない。それでは、市長さんがただこういうことをうたい文句で当選したこと自体でこの案件がみんなから承認を得たというのは、余りにも論議が飛躍しているような感じもします。これは私の意見です。

○： 議長、よろしいですか。

◎： ■■委員どうぞ。

○： ■■委員のおっしゃるのもよくわかるのです。地域住民、地権者の権利をないがしろにしているのではないかとおっしゃるのはよくわかるのですが、事業計画が出た段階で

はそういう地権者の利益を侵害しているならば訴訟を起こしなさいという期間を設けられている訳ですよ。それを訴訟を起こさずについて後出しじゃんけんでやっても意味がない訳ですよ。もし今でもやるというのであれば、先ほど■■委員もおっしゃったように地域の人たち集めて訴訟起こされたらいい訳ですね。審議会でやることではないと思うのですよ。本来の審議会の中の問題として、私ちょっとお願いしたいというか、あるのですが、本来審議会の議事録は今日あるように各審議委員含めて議事録の概要をチェックして初めて公になるものだと思うのです、問題があると困りますから。ところがですね、開発事務所のホームページには既に21回の議事録が載っているのですよね。公開されているのですよ。これは、私、審議会に対する甚だしいもう無視だと思うのですよね、ないがしろにしていると思うのです。これ以外にも審議会をないがしろにしているのではないかと思われるようなことがいろいろありまして、この際開発事務所には審議会をないがしろにすることのないよう強力に申し入れるべきだと思うのです。もう既に公開されているのなら私たちチェックする必要はないのですよ。というふうに思います。

◎： はい、■■委員ありがとうございました。私が今日会議の冒頭でも言いましたように、審議会自体がこれまでのちゃんとした市当局に対しても同じようなことを指摘し、それに対しての誠実な回答なり関係市民等の権利義務、意見等を尊重せずに来た、それに対する今の審議会委員の立場としての審議会のあり方、その位置づけを尊重しなさいという■■委員の意見、私はもっともだと思っています。今日の冒頭でも私、会長に対する今日の会議についても何ら事前の日程等について明確な答弁ができない時点で今日の日程を決めるとかいろいろ問題申しましたけれども、その辺のところを、100%市はもう関係者の意見を無視して決めるのですかというふうに申し上げたと思いますが、その姿勢を堅持する限りにおいては、皆さん地権者ひっくるめて意見を反映しないし、事業も前に行かないと思うし、その辺のところをどう考えるのかという大問題が今日のこの議事録の内容についてというところから始まって■■委員、その他委員の疑問点として出てきたものだと思っています。あと■■委員、また後で結構なのですが、今日の議題には載っていないのですけれども、先般の8月6日と8日の日に都計道路の一部工事を着工したいという市からの説明会、そのときの状況についてもまたお願いします。

○： 言わせていただきます。

◎： 今よろしいですか。

○： はい。先ほどちょっとお話ししたように、審議会をないがしろにしているのではないかというのが幾つかあるというお話をしましたのは、実は8月6日に石見町の工事についての説明会がございまして、そのときも私、事務所の方にはお話ししたのですが、説明会の案内状に都市計画道路寿町八王寺線の道路工事の開始を始めますかな、という

云々という文言がございまして、都市計画道路の工事を開始するというのは審議会で一度も議題に上ってない訳ですよ。それをいかにも始めることになりました、開始しますだったと思いますが、これはけしからん話でね、審議会をないがしろにするもので、私本当にいいかげんにして欲しいと思っているのです。そのほか幾つかいろいろ挙げるときりがないくらいあるのですけれども、きっちりとやはり審議会を、審議会としての役目を果たすためにもそういう点は改めていただきたいと思う訳です。

- ◎： はい、ありがとうございます。後半部分もひっくるめて市の本件区画整理事業に対するやり方、姿勢、みんなの意見を反映することを含めてのみんなの合意が成り立つような条件づくり、やり方というものに関しての真摯な反省を求めますということになります。その前提をなしのままで次々と進めて欲しくない、進めてはいけないという意見が集約されたものと思います。少し話を軌道修正いたします。

いろいろありましたが、今日の審議会の中の報告事項の本件議事録の中身について、先ほどやり方を言いましたが、中身についての意見なり修正なりというのがありましたらお願いいたします。一応これで内容については終了したいと思います。ご意見が追加等でありましたら。はい、■■委員。

- ： 今の件で、うやむやにはっきりせずに進めるからこういうことになっているのでしょう。市がわかりましたとか、それはできないとか言ってくれたらもう済むのだけど。それで会長が打ち切ったのもこういうことなのですよと行って、そのままだから引き継いで、また次に問題が出るのでしょう。市がはっきり今までの動議について、言われていることに対して返事をしますとはっきり言ってくれたらもうそれで済むのでしょう。

- ◎： ごもつとも。

- ： それを市がひとつも言わないから、蒸し返しになっている訳でしょう。だから、はっきりされたらどうですか。それから■■委員さんが言われるように、やはり審議会を無視したと言っていることなども、はっきりこれからは無視しませんとか返事をいただければそれで済むことでしょう。それで次へ進めばいいと思うのですがいかがでしょう。

- ◎： 今の■■委員、ごもつともなのですが。他の委員。

- ： いや、私もごもつともだと思います。

- ◎： ■■委員。

- ： よろしいかな。

- ： はい、どうぞ。

- ： こういう問題は、■■委員、できてもできなくてもどうでもいいと、部外だから大して関心がないと。我々みんなはこの中のものですから、よりよい区画整理をやっていると思っているのですよ。議長も一生懸命だろうと思う。我々の言うことを聞いてもらって、それぞれいい区画整理を、もうここまでできたら後へ下がれないということは十

分皆さん知っていると思う。

- ： ■■委員から前向きなご発言ございましたが、前向きなご発言に対してどう言いますか。私は非常にいい発言だと思いますが、そのためにはやはり一つ一つがそれぞれの段階で採決していき、そのことが土台になって次の意見がいろいろ審議されるというのが一番望ましい姿だろうと思います。
- ： ちょっとよろしい。
- ◎： はい、■■委員、どうぞ。
- ： 今さっき議論されていた動議の件ですけれど、これを済ませてからやはり次の段階へ入ってもらわないと私はいけないと思うのです。ほったらかしてそのまま何も回答もなしに、返答もせずにするするするやっっていくことには私は賛成できません。私はこの会が始まるまでにそれをきちんとやるのかなあと考えていたのですけど。何もそういうことがなしにまた審議会を今日するということになった。だから、そういうするするすると、ほったらかして進めていくやり方は賛成できません。
- ： その動議2つというのは、地域の権利者の意見を聞くという動議ですか。
- ： いや、動議は2件あったと思いますが、一つだけ覚えている、もう一つは頭の中にないのですが、1つは動議を出したときに、動議を出したタイミングと伺いますか、第2期の審議委員、僕らが第2期の審議委員として最初に協議したのですね。そのときに、第1の審議委員会の意義や定義があります。その中で当然いろんな地域の地権者の方からいろんな質問と要望等が倉敷市に出ています。それについて、いつの時点でどんな要望が出て、市がどう答えて、その問題はその地域の住民の方が納得したのかしないのか、またペンディングで検討中なのか、そういった点を項目ごとにちゃんと出してよねと。そうすれば、全体が今までどういうふうな案件がペンディングで残っていて、それについてどういうふうにアプローチしていくのか等がわからないから、そういうものを一覧表で出してくださいねというのが1件でございます。もう一件、ちょっと頭の中にないのですが、誰か頭の中へ残っている人が説明していただければありがたいなと思いますが。
- ： それはあれです、よろしいですか。
- ◎： はい、■■委員どうぞ。
- ： この計画が進まない理由は、どういうことですか、どういう理由があって進まないのですから、市の方で回答してくださいと、そういうことを何回も申し上げたと思うのですけど、その回答は何もない。その回答を受けて議論をしたらいいと私は思っているのです。だから、市の方からそれについてはっきりどういうことだろうとあって、皆さんここへ大勢おられるのですから、お一人お一人がしゃべっていただければ、また材料ができていろいろ話し合いができるのではないかと思っているのです。

○： これは私が言うのはおかしいのですが、市の方ではっきりね、例えばさつき所長が簡単に言われたこと、市として審議会に諮る事項はこうこうであると、こうこうについては説明する必要がありませんとかはっきり言い切らないからややこしくなる。むしろこれは私が言うややこしいですが、市の方で、はっきり言ってね、今■■委員が言われたことについて答える必要はないと思っています。けども、それを私が言うややこしいので、私は市としてはっきり言わないからこういう議論になると思うのです。それから、■■委員が言われたことも、気持ちはわかるのですよ。耳打ちぐらいにしといた方がよかったのではないかと思うのだけど、具体的には工事施工について審議会に諮る事項ではないです。それなら無視していいかという、それはまたややこしい問題になるので、これについては、耳打ちぐらいはしておいた方がよかったのではないかという感じを持ちましたけどね。市はやはりはっきりイエス、ノーを言うべき。ノー言うとな後の交渉に差し支えるというお気持ちもあるのだろうと思うけど、ノーならノーとはっきり言わないからこういう問題になるのではないかなと、私の意見です。

◎： はい、■■委員。

○： 審議会の中でですか。

○： ではない。個人的にという、その関係の人に対して。

○： いやいや、会議の中ではあったのですよ。都計道路の話はあったのですよ。そのプロセスで今言われるように確におっしゃる必要はないということね。だから、我々が早く、■■委員もおっしゃっていたけど、これ自体がもう進むだろうと。それでは我々地権者の立場を良く汲んで、接点を早く、代替え案を早く見つけるとか、今回のこの審議委員、前回の仮換地のときと同じことがまたスタートしている。だから、一歩、歩を進めてきて欲しい。気になったのがさっきの問題点、賛否を。意見書が出ておりましたね、仮換地に対する意見書が50件。気になるのは、この間の説明会で、先ほど11月に50件のうち11件は調整できた。ところが、この間9ヶ月だったのに12件とおっしゃった訳です。ということは、約1年近く掛かって一件しか進んでいない。その間、我々はここへ住んでいる土地も、借地がいつごろどうなっているのだろうというのを強く懸念しますね。この間の説明会のときに、前回の時よりも人がどんどん減ってきたのがどういう意味なのかというのが1つはありました。皆さん拍手された方がいらっしゃるのですよ、早くやって欲しいというようなことをその時に。それが本音だろうと思うのですね。不承不承、もう来ているのでしょうがないなという。ちょっと話が違いましたけれど、今■■さんがおっしゃったように、問題点は50件の意見書、あれ1年近くたって一件しか進んでいないのは、非常に我々危惧をしますね。だから、もうおっしゃられるようにもっと具体的な返事を行政側は我々にして欲しいと、ずっと前からですけども思っております。

- ◎： はい、■■■委員。
- ： 意見で申し訳ないのですが、やはり■■■さんが言われた前向きな意見、■■■さんも同じように、前向きな意見は非常に僕も賛成です。前向きな意見はそれでいいのですが、それではあと残った意見、同じような感じのものが幾らか残っている訳です。そうすると、何でそこに前を向いて今の案件を処理できていないかという、やはりこれは審議会の中だけではなく地権者とも、やはり市と地権者との対話が欠けていると言わざるを得ないのではないかなど。それは、やはり最初の案件が始まったときからの対話が欠けたままですとこの20年間進んできた結果が今の状態であると。そうすると、あの先ほどの■■■さんの意見にも戻るのですが、それではどうして今20年たってこの案件がこんな感じで進まないのかという原因の中は、やはり非常に前向きに発言をすると、市民、地権者と市との対話が欠けている結果だと言わざるを得ないのです。そうすると、このまま、先走ることになると、これはやはり地権者にとっても市にとっても非常に負担が大きい。それでは、お互いに腹を割ってどこかで話し合いませんかねというところに持って行っていただければ非常にありがたいと思っております。個人的な意見です。
- ： 補足ですけど、対話というのですかね。
- ◎： どうぞ。
- ： 集団の、あるいは集会での中ではいつまでたっても堂々めぐり。やはりそれは努力されているのだと思うのですが、個々にそれぞれ意見が皆違う訳ですよ、それをやはり審議会の中でされて、ある程度集約した中でこういう点が問題点ですというのを書いて欲しいというのはありますね。みんな違う訳ですよ、個人の生活圏だとか所有権だとかいろいろ価値観は皆違う。それがなくて、ざっくりと本当に上っ面だけの説明だけは聞かせてもらえるのですよ。だから、我々審議委員で周りの人からいろいろ声をかけられても何も答えられない、どこまで進んでいるのかとか、どうだとか。そういうことを本当に我々の目線で行政側もやって欲しいということは思いますね。
- ◎： いろいろ意見は確かにありますが、基本的に市の方でこれまでのやり方に対する態度を明確に変えて市民、関係者の協力を得られるような形で進めるのかどうかについての明確な答弁をまずお願いします。続きまして、2番目としては、市と関係者との間での話し合いをひっくるめた市長も出てきてくれという要望に対して出てきませんというような待遇ではなくて、双方の谷間を埋めるような形の行動をとっていただけるのかとか、とって欲しいと思いますが、その2点についてのご回答を是非お願いします。これは、■■■委員の要望をひっくるめての一つのけじめとしての答弁を求めます。
- ： 議長。
- ◎： 答弁はないのですか。

- ： 関連で。
- ◎： はい、関連でどうぞ。
- ： 先ほどちょっとお話ししたように、審議会をないがしろにしないで欲しいということの関連で、是非お願いしたいことがございます。1期の審議会の15回の5回目のときに、当時の開発事務所のどなたか、多分所長さんだと思いますが、こういうことを、議事録にこれは載っていますから、ちょっと言いますと、付帯意見の「不採択になったものについては、出来る限り市で調整を図ること」にのっとり換地に関する事項を記載している意見書の調整を図ってまいります。その調整については、実際調整した後、審議会に報告させていただくように考えております。15回の審議会の5回目の時にこういう発言をされているのです。審議会に報告させていただくと施行者側が言っているのですから、これは間違いなく報告していただきたいと思うのです。審議会をないがしろにしないということをはっきりと示していただきたいと私は思っています。これは関連でお願いしたいと思います。
- ◎： では、今の■■委員の補足要望に対するものを含めました市側の回答、答弁を求めます。
- ： 2件ほどいただきました。議事録が今日の審議会の前にホームページに載っているということにつきましては、前回、1期からずっとやっておりますように、署名委員に印鑑をもらいましたらホームページの方へ議事録を載せているという状況にさせていただいております。審議会をないがしろにしているということなのですが、事業を進めていく上では住民の皆さんと意見を聞きながら進めてまいりたいと思います。
- それから、市民との対話ということもありますので、先般6日と8日に工事の地元説明会を久しぶりにした訳なのですが、地元の意見を聞くことも当然必要なことでありますし、できる範囲で地元説明会なりを開催して地元の意見を聞きたいと思っております。
- それから、不採択になった意見書の調整ですが、後ほどご説明させてもらおうと思っておりましたが、調整後には審議会委員の皆様にご報告させてもらうように考えておりますので、よろしく申し上げます。
- ◎： はい、■■委員。
- ： 所長さんからありがたいお話ですが、本来問題があるのは軽微な変更かどうかということなのです。軽微な変更の6番、「関係権利者から提出された換地変更願により換地の変更で、当該願い出どおりのものであり、かつ変更の内容が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」ということなのです。ということは、要するに意見書提出者の調整のために1カ所変えたら、それはもうそこで終わる訳です。昨年11月で確か12件既に調整をしたというお話ですから、12件のものについては私どもに報告をいただいてもいいのではないかと。そのほかの換地へ影響を及ぼ

すのであれば、最終的に終わるまで駄目ですよ。でも、それであれば軽微な変更ではないと言っているのですから。軽微な変更である以上、その1件で終わりです。ですから、それは私どもに報告するというをおっしゃっているのですから、速やかに報告していただきたいと思うのです。

- ： はい、会長。
- ◎： 所長でいいの。もっと上の人でなくてもいいの。局長よろしいか。
- ： ■■委員さんからの軽微な変更の考え方、これについても後ほど担当の方からお話しさせてもらう予定にしておりますので、できれば会長、審議の方に入っていただければ大変うれしいと思っておりますが、いかがでしょう。
- ： よろしいか。
- ◎： 回しますからどうぞ。
- ： 今、市の言われたことを議事録ではわかりにくいから、別の紙へ約束事をちゃんと書いて一札だけいただけないでしょうか。それでこの会議を次進めたらどうかと私は思うのですが、わかるかな。市から一筆書いていただいて。
- ◎： ええ、わかります。要するに、しゃべっただけでおしまいではなく、きちんと。
- ： 書いてあることがわかりにくい。
- ◎： 今発言があったことに対して文書でこの審議会に対して提示いただきたいと、こういうことですね。
- ： そうです。
- ： 議事録以外に何を書くのですか。
- ： いやいや、こういった進め方をしたいということをやったでしょう。
- ◎： いや、進め方ではなくて、このように。
- ： 所長が今言われたことを。
- ◎： 要望を文書にして我々に審議会に提示して欲しいということですね。
- ： そうです。それで返してもらったら。議事録は沢山になって読みにくい。ただ1枚のものに書いてもらって、これを見たらすぐわかるでしょう、ないがしろにしているかしていないかということが。そういうふう到一个一個わかるようにしていただいて、次へ進んだらどうでしょう。
- ： 議事録でいいのではないですか。
- ◎： 議事録ではなくて、発言の中で約束をしたことを誓約書とまでいかにしないにしても、そのことを文書に示して欲しい。誓約書でも。
- ： いや、それで嘘をつくからそういうことになるのでしょう。
- ◎： 今までのようにね。問題点解決には貴重ですね。
- ： 嘘をつかれたということでは、私は最初の仮換地のことについても、一応これは認め

ましよう。しかしながら、これで一步進むのではありませんよ、市長にちゃんと届けてくださいよというお願いをしていますよね。その届けたという報告も何もないでしょう。そういうことを約束した以上は、それを届けましたというのが当たり前でしょう。何もせずにどうなっているのか、届けていないからこそ次々この話が進んでいっているのではないかと私は思うのです。

- ◎： それはごもつともだと思います。私も今日の会議の中でちょっと言いましたけども、私の名前で出した答申書も一切無視されて、こんなことができるかということで没にされているという、答申書を市として受け付けて、いわゆる受理してないということが現にわかったりしたのですよ。そんな中で、市の思惑だけに沿った審議会の答申を出せるものではないと、こう思っております。市役所としてどうですか、今の■■委員の発言にありました文書にての今後守っていただけることに対する言質をとって欲しいということに関して。
- ： 議事録につきましては、第二地区の審議会では第1期から発言を全て載せたような格好で分厚い議事録になっております。極端に言いますと、要約版みたいなもので発言の趣旨だけを載せたような形で簡単にするようなことは可能なのですが、それは皆さんの方でそのような議事録にすればということで決めていただければ、そういった対応はさせていただきますか。
- ◎： 要約を出せということを要求している■■委員ではないので、約束したこと、事項を上げて、それを守る守らない、またはこうしますという将来の行動計画等についての約束を文書で欲しいと言っているのです。要約を出して欲しいとは誰も言ってないですね。
- ： それは議事録へ載せてあるような格好で、今回の審議会の議事録に全部載せるような格好になりますので。
- ◎： ■■委員。
- ： 会社だったら、こういう問題が起きたときに、当然会社側でその問題が起きた事項がずっとピックアップされて、その進捗管理表みたいなものです。それは、例えばこの前来た団体で動議が出ました。これは、いつまでに解決しました、タイムスケジュールが出る訳ですね。そうすると、その案件はいつのときに済むか、済む予定になっているかというものが一目でわかるようなものをつくっていただければ非常に、何が今まで議会で話されて、それがまだ解決されていないかされているかというのが一目でわかるような進捗管理表みたいなものをイメージしているのではないかなと、■■さんが言われたことを僕が勝手に思ったのですが、そんなスケジュールの資料ではどうなのかなと思ったのです。
- ： 議長。

- ◎： はい、■■■委員どうぞ。
- ： ■■■委員のおっしゃることは20回の議事録に載っています。要するに、税控除のための仮換地をするけれども、それが事業の進展と捉えてもらっては困るという記載が議事録にちゃんと載っています。それに対して、わかりましたとも、いや、そういうことはできませんとも言われていませので、それはどちらでもとるようにできるということで、私の方は当然事業の進展をする際には審議会にそれなりの意見の諮問をされるものと思っていますから、先ほどお話ししたように都市計画道路の工事を開始しますというのはね、私どもは寝耳に水でね、これはけしからんということで、審議会をちゃんとないがしろにしないで尊重して欲しいということを言っている訳で、先ほど言いましたように、換地の調整をしたものにも施行者側が報告しますと約束している訳ですから、しかも議事録にちゃんと載って、私、議事録を読んでいるのですよ。私、1期おりませんので。議事録に載っているのに、未だにしないというのは審議会をないがしろ、無視しているのですかということを行っている訳です。ですから、当然施行者側はそういうことはないと思いますので、速やかに報告されるものと期待しているということを行っている訳です。ですから、速やかにして欲しいなと思います。
- ◎： 今回の■■■委員のことをひっくり返してかなりの部分については、私が答申書を出したときの、倉敷市側がそれを無視されました答申書の中に相当部分入っているのですが、それを含めての倉敷市側からの今後の行動を含めた答弁を求めます。それに対して文書で出されますか、いかがですか、その2点です。とにかくなし崩しで昔のことは忘れた、今現在で、既成事実だけ積み上げる、そういう態度は許せないと思っております。倉敷市側からの発言ないのですが、■■■委員。
- ： なかなかご返事がいただけないのですが、速やかに報告させてくださるものと思っておりますが、私が思っているのは、何も軽微な変更に入るのではないかとかなんとか、文句をつけようとかかなんとかではないのですよ。1期の審議委員会が出た換地設計案に対しての付帯意見、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ということになっておりますよね。これは、要するに事業を進める上でこれが必ず問題になってくると思うから速やかにその部分を解決することをしてくださいと。この14回、15回の審議会の議事録を読ませていただきますと、調整をするから不採択にしないでというように言って、同意を求めようとしただけのことがずっと続く訳ですよ。
- ◎： いや、もうそれは事実だと思います、100%不採択になっていますから。
- ： だと思うのです。軽微な変更であるのであれば堂々と、少なくとも私どもは公務員ですから守秘義務がございますから、それについて表に出すということはしませんしね、堂々と軽微な変更の中で収まるのであればおっしゃればいいし、また調整をしたものに

については報告しますと約束されているのですから、そういう約束があって1期の審議委員の方は不採択に了承されたのだと思うのです。であれば、なおのこと早くそれを明らかにしつつね、もし事業を進めるのであれば進めるべきではないかと言っているのです、それが無い限り進まないと思いますよ。だから、なるべく早くご報告してくださいとお話ししている訳です。

- ◎： 基本的に住民権利者が参加できない状況をつくっておいて、事が前に進まないのをゴリ押ししないでくださいと、そういうことですね。
- ： 今の■■さんの意見について。
- ◎： はい。
- ： 私はやはり、これは軽微な変更の場合にこういう風にしたというのは、恐らく準備していると思うのだけど、それは報告すべきものだと思います。
- ： 会長、よろしいでしょうか。
- ： ちょっと私が幾つか言います。
- ◎： ちょっと待って、発言が続いているから。
- ： それからもう一つ、これは私が途中退席した後の議論だったと思うのです。細かいことまでわかりませんが、そもそも議事録を作成するのは誰が作成するのかということ等まで遡るので、これについてはやはり市は市として、あるいは最後の議論、何か4、5時間かけたのを私途中で抜けた日のことだろうと思うのです。やはり市として、会長が提案されたのはこういった理由で採用しませんということをはっきり言うべきだと思います。それを何にも触れずにずっと来るからややこしくいなる。話し合いは必要なのでしょうが、イエス、ノーをはっきりさせるとこははっきりさせるべきだと。それについて、審議会委員にこうしましたということを報告するということだと思います。それから最後の1点、地元の方の意見を意見として聞くことは必要だろうと思うのですが、審議会の議事として、前回の議事録も読ませていただいたし、今日も聞かせていただいたのですが、はっきり言って今日の審議事項というのは仮換地指定です。仮換地指定については、とにかく意見を聞くだけで、具体的に意見を聞かなくても仮換地指定自体は有効だという最高裁の判決がある訳です。■■委員がいつだったか指摘されたあれは事案が全然違います。もしも必要があれば答えますけれども、仮換地指定についての最高裁の判決ではないのです。ちょっと時間長くなって申し訳ありませんが、■■委員が指摘された最高裁の判決というのは、事業計画決定に対する異議の申し立ては具体的な手続が個々について進んだ後でないと不服申し立てはできないというケースだったのを、それでは事業がほとんど出来てしまってから遡って事業計画決定の段階でも不服の申し立てはできますよという最高裁の判決が言い渡されたと思うので、仮換地指定自体の判決は、意見を聞くことであって、極端な場合、諮らなくてもそれは無効ではありませんよ

という判決です。市はそういうことはしないと思うのですが、こういう議論が続いて、議論が無意味と言うのではないですよ。議論はすればいいけども、それは審議会だけで議論する問題ないしは審議会で議論する問題ではないという趣旨です。議論が不必要ということを言っているわけではありません。ただ、こういうことで時間だけかかって議事、提案された議事に進まないのだったら、極端な場合、今日の審議を打ち切り、仮換地指定だってできる訳です。それに対して、審議会の委員は文句を言えない訳ですよ。だから、その辺も審議会として決めることがあります、土地区画整理法にもとづいて。仮換地指定の場合は、意見を聞く事項なのです。別にその意見には拘束されない、法律上そうなっている訳です。この間の付帯意見の議論でもあったと思うのですが、これからも来年もまだ買う、区画整理だよりも3月に打ち切るとのことだとまだまだ出てくる。やはり、極端な場合、議事に入らなかったから採決に至りませんでしたということだったら、それでも仮換地指定できる訳です、適法なのだから。その辺を考えて会長、議事の進行をしていただきたいということ、一種の権利放棄ですよ、我々にとってはね、と思います。

◎： ■■委員。

○： 今■■さんからいろいろ法律の話が出てまいりましたが、確かに審議会は諮問、意見の提出を求められて、何度も求めても提出しない場合、それは審議会の意見を聞かなくてもよろしいということにはなっていますね。今のところ、私どもの意見は後から。それで仮換地についても、結局要するに換地設計案についての意見書が出て、その採択、不採択で全てが不採択になれば、一応法律的には換地設計案が認められるということから法律的には行政処分を行える権利が発生する訳ですよ。私が間違っていたらちょっと教えていただきたいのですが。そうしますと、1期の15回の、全部で6回に渡ったのだったかな、6日間、その結果として付帯意見付きで一応全て換地に関する意見書50通は不採択にしますと、通ったのです。ところが、その後、先ほどお話ししたように、報告しますということは5回目の時におっしゃっている訳です。ということは、報告せずに虚偽で、虚偽のことで導いてやったのであれば、私、これは認められないのだと。

○： 私は報告すべき、したらいいという意見です、さっき申し上げたとおり。

○： うん、ただそういう問題があるけれども、軽微な中で調整をされればそれはよいことであって、意見書を出された人たちは不満を持っている訳ですから、調整の結果、満足されればいい訳で、中身は、議事録の中身も施行者側からは100%満足はできるかどうかかわからないが、50ないし60、70%は満足していただけるような調整を図りたいとおっしゃっているのが議事録には載っている訳です。だからこそ、審議会に調整の結果は報告しますとおっしゃっているのであれば、速やかに報告をして、なお問題を抱

えてらっしゃる方についても速やかにやるべく努力をしていただきたいということを言っている訳で、そういうことをしない限りなかなか進まないのではないかと。ただもうその仮換地指定はもう審議会に意見を諮らなくてもできるというのでやれるのかもしれませんが、それでは問題が多いのではないかとっているのです。

- ： ■■委員の意見について全く同感です。
- ： だから速やかに報告はしていただきたい。
- ： それについて反対していません。
- ： いやあ。
- ： 今日するかどうかは別として。
- ： そうです。
- ◎： 今日たちまちにはできないでしょう。基本的なところで言いますと、やはり市がみんなの意見をきちんと捉えずに既成事実だけを積み上げて強引にやろうとしてきた。それに対して、約束事項その他について守らずに来て放置してきた、そのことの上に立っての次の段階に進むのはどう考えてもおかしいという中で、今、審議の議事録の中に書いてある関係等についての意見や約束を守れという意見が出てきたということだと思います。一応、それについては途中で何度か言いましたが、倉敷市とすればきちんと、■■委員の話ではないですが、文書による答弁なり約束なりということをして欲しいと思います。それともう一つ、補足的なものなのですが、■■委員が言われた軽微な変更云々についても、私が直接市の方で確認したところによりますと、軽微な変更であれば倉敷市長の裁量の範囲内で出来るのだと。それが、軽微な変更でない大規模なものになると、これは県の方で最初の認可の取得というところからやらなければならないから、そんな方法はとりたくないということを聞いております。結果的に、県の認可を取り直しなければいけないというような大規模な変更が現実にこれまでの調整事項の中で出てきております。隣に影響を与える土地を買収等しなければその代替用地等の確保ができないから買収に再度踏み切ったというようなこともあります。素朴に思えば、違法行為または合法的にやっているように見せかけながら、それが合法的な手続等無しのままに既成事実の積み上げを今までしてきている。それが、今までの全ての資料を私持っておりますが、その中でも顕著に表現されております。これについて、倉敷市はきちんとしたやり方をしていただきたい。それに対する返答なり対応なりが続かない限り審議会に諮問をされても、審議そのものに入る前の状況を倉敷市がつくってもらわない限り、■■委員が言われた我々の審議会としての権利放棄というような形にはならないと、このように話を聞かせていただきました。
- ： 権利放棄ですよ。
- ◎： はい、■■委員どうぞ。

- ： 私がお願いしたのは、すぐにといいことにはならないと思いますので、施行者側がお約束になっている報告については、順次どういう計画で報告するかというのは、会長と開発事務所の間で日程等についてご相談いただきたいと思うのです。
- ◎： 今回の■■委員の、審議会の会長としての私と市との間で協議を、内容については協議して欲しいという発言もあったのですが、倉敷市としてはいかがですか。それが済まないと次の段階には進めないと思います。もし今のお話について協議ということになれば、一応私と副会長とで対応をしたいなと思います。
- ： 要するに換地の調整をしたことに関する報告ですよ。だから、それは審議会の席上でないと、だから審議会の開催とそれと関係してくるということになりますけどね。ただ、今日すぐに、ではいつから報告を始めますというのは出そうにないので、それは調整をしてくださいということをお願いしている訳です。やはり、審議会の席上であれば、私どもも公務員としての守秘義務については非常に厳しくなる訳で、第三者を入れたりには当然しない訳ですしね、曖昧な形の意見交換会では守秘義務があるかどうかなんてことになりますから、きっちりとしたところでやっていただきたいと思います。
- ◎： 倉敷市いかがですか。私のせっきくの提案に対して。もちろんその中身をその次の段階等で審議会の方に提出するということになる前提なのでしょうか。
- ： いろいろ準備もあるでしょうから、会長と事務所の方でご相談してくださいということを行っている訳です。
- ： はい。
- ◎： はい、所長。
- ： 先ほどから意見調整したことについての報告ということで、審議会の方へご報告はさせていただきますと思います。ちょっと時期については、また会長さん、副会長、審議会の中でのご報告という形になりますので、そこら辺は会長さんに、日程調整させていただきたいと思っております。今日説明のあとさせていただきたいと思うのですが、そういうことも一緒に今日ご説明をさせていただこうと思っておりますので、会長、是非時間も大分過ぎましたので、ご審議の方をよろしくお願ひしたいと思ひます。
- ◎： では、一応お約束はいただける訳ですね。
- ： 何の約束ですか。前に具体的な点を言わないと、また嘘を言ったとか言わないとか。最初から聞いていると、やはりもう少し具体的に約束を守るとか守らないとか、議事録を見た上での話なので、次回には恐らく回答できないと思うのです、議事録を見た上での回答でないと。ただ約束を守っていただけますか言っただけでは具体的な問題について、中には答える必要がないこともある。
- ◎： もちろん議事録は見なければいけませんけれど、その前に具体的な問題は市に投げかけるつもりなのです。

- ： いろいろ言われたのだから。
- ◎： できた議事録によって再確認した上での話にしたいと思います。
- ： いや、今の話でね。
- ◎： はい、■■■委員。
- ： 具体的に答弁は全て言われていますからね、11月のあれで。50件、調整についての過程は次回の審議会ですとされていますから。
- ： それはわかる。■■■さんも言われている。
- ： それと日程調整の問題はまた技術的なことなのでしょうけど。やはりその中である程度問題点があぶり出されていると思うのです。
- ： 報告について私は賛成なのですよ。
- ： だから、調整をどのように調整されて、どういうものが問題点になるというのは報告します、前の所長か、前々の所長。今年から言ったら前の所長ですね。議事録がありましたね。そのことをおっしゃってまして、課題のうちの一つはそれですね。一番大きな問題も、その調整がうまく具合にいつているのなら、ある程度先の見通しが立つのですが、本日のように進んでない状態なのであれば、もっと具体的に話をしないと前に進まないと思うのです。この間も説明会の時に女の方ともう一人の方が、私も年ですと言う方がおられて拍手が出たのではないですか、あの場で。日吉町の説明会で、8日でしたよね。我々が言うことは、全く先が見えない、今おっしゃったように具体的なこと、約束なら約束、それを守っていただいて進めていただきたいこと、対応の仕方にしてもしっかり決めていただいて、その中で進めるように。スタートしてもう十数年経って決定し、多分みんな基本的な問題があるのでしょうか、やはり審議会の中では審議、我々も質をもってやっていきましょう。
- ◎： いや、当然そうなるのですが、今までやはり問題点がいつまでも出てくるということ自体が、住民等にとっても100%いけないですね、自分たちの意見は反映していないし、もともと求めてもないし、それに対する市の態度なり要請、方向というものに妥協をもって臨んでもらわない限り、事は解決つかないだろうと思いますね。ただ、それを今からでももう一遍再チェックかけて、それが可能な方向に持っていきたいということであって、いたずらにトラブルを長引かせようとかいうような意見ではないのでね、態度ではない。要は、みんながやってよかったということになるか、やはりやらなくてよかったということになるのか、それは施行者側である市の裁量一つだろうと思います。とりあえず少しもとに戻します。審議会議事録の内容についての話で、やり方、その他についての意見等が多数出てきました。とにかく、この審議会の内容について、一応私をひっくるめて委員3人が署名捺印しております。ほとんど相違、その他ないものと思います。改めて言います。この内容について特に意見、訂正等無いようであれば、これ

については確認、承認することとしたいと思いますが、皆さんよろしいですか。

どうぞ、■■■委員どうぞ。

- ： この前いただいた冊子の24ページのところで、平成24年度以前の4万5,000平米、あれ購入しているのですか。それからあと、それ以降に約1万平米購入されているのですか。私、前に資料をいただいたのですが、市の方から。20年8月までに4万4,718.96平米、市が土地を買い上げた。その土地の費用が53億2,000万円。1平米当たり約11万9,000円。それから、それと同じように建物を75件購入しているのですか。あれの費用が26億600万円、これはいただいた資料です。1件当たり3,475万円ぐらい。今さっき言った6,000平米と4,200購入して1万平米を買った時の土地の代金とか建物の代金はわかるのでしょうか、わかれば教えてください。
- ： 個々のですか、全体ですか。
- ： いや、個々ではなく
- ◎： 合計だけですな。
- ： はい。
- ◎： 今の■■■委員の質問に対して、倉敷市答弁できますか。はい、どうぞ。
- ： 今すぐにはできません。後日ということをお願いいたします。
- ： それともう一件。
- ◎： はい、二件目どうぞ。
- ： この地区の整備前、この区画整理に入る前の地価について、平米当たりどのぐらいを予定されていたのですか。この地区の平均の1平米当たり。
- ： 事業計画に。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： 事業計画策定時の単価ですか。
- ： はい。
- ： 事業計画書に載っておりますので、取りに行ってみますのでお待ちください。
- ： それからついでになるのですが、新倉の区画整理というのはいつごろ始まっていつごろ終わったのでしょうか。
- ： これは資料があると思うので、今すぐは無理でしょうが、次回までに揃えといて。
- ： 新倉については、ちょっと今手元に資料がございませんので。
- ： また持ってきておいてください。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： はい、先ほど質問のございました事業計画策定時の単価でございますが、平米当たり15万2,000でございます。

- ◎： では、今の質問の件の2番の回答はあったと、1番と3番の回答が今すぐはできないということよろしいか。これについては、後日報告すると。
- ： それから、新倉をする前の価格、事業計画のときの価格の平米当たり幾らかというものもついでにお願いします。
- ： これは公表しているの。
- ◎： 予算が絡んでいるから必ずできていると思うけど。
- ： 総額はあるのですよね。
- ： ただ、ここは農地だから宅地とは違う。
- ： これはあくまで平均だと思う。
- ： 平均ですね、接道の問題や路線価の問題が皆違うから。
- ： だから、新倉とこの辺りが事業計画の時の平米当たりの値段が、どのくらい差があるのかということ。
- ： 新倉とここと都市条件が全然違う。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： ちょっと確認なのですが、10ページの下から6行目なのですけど、おおよそ意味はわかるのですが、これは直接施行はないですねということですね。
- ◎： 下から4つ目の白丸の発言。
- ： 倉敷市ではない。
- ： ないが正しいのでしょ。
- ： 今まで倉敷市が直接施行といたら無いですよということだから、倉敷市がしないのだなという。
- ： いや、しないのではないでしょう。
- ： これがどういう意味なのかということね、やはり明確にしておいた方がいいと思うのです。
- ： それは質問なので市が答えるのでしょうか。
- ： 今まではしていません。ただ、これからはわかりません。
- ： これ録音されているのだから聞いたらわかるのでしょうか、どういう意味でどういう雰囲気でもうだったかというのは、私が記憶しているのは、発言された方が今までは倉敷市では直接施行というのはしたことがないですねという問いかけです。
- ： そう思いますね。
- ： そういう意味でしょう。ないですよ、しないんですよという意味にもとれる訳です。
- ◎： いや、その前の段階でね、10ページの上から2つ目の黒丸のところと、それから私会長が言った上から8行目のところの強制執行は行いませんということは明言されてい

るとかですね、強制執行しないという形でとかというような言葉を受けての直接施行の議論ですから、普通の方に解釈すれば、この直接施行というのは、強制執行はしませんよねという趣旨で質問されたと理解できますけど、いかがですか。

- ： いや、強制執行はしないというのは古市市長が言われたのです。
- ◎： 5回の、市民との対話のときに言っていましたね。
- ： その時に強制執行という言葉はありませんよ、区画整理にはという言葉がぼろぼろっと出てくるから、それで多分、直接施行という言葉に区画整理の場合置きかえるのではないですかと。それが倉敷市はないですよという話をここで質問されたように私は汲んでいます。ここははっきりしておいた方がいいと思うのです、議事録だから。
- ： いや、これは事務局の説明ではないのですね。
- ： いやいや、これ文章になっている訳ですから、録音を辿っていったらどういう意味なのかということがわかればいいなということで質問させてもらいました。これ明確にしとかないといけないことだと思いますけど。
- ： そういう意味でしょう。
- ： ただそれがね、その後の回答が、そういうことは法的には認められているけれどもやるつもりはありませんと、話し合いでやっていきますという回答になっている訳ですよ、読んでいくとね。だから、その必要がないように、直接施行はしないのですねと、倉敷市はやらないのでしょうか。
- ： 努力してまいりますと書いてあるではないですか。発言内容が違うのであれば、訂正しないといけないのです。
- ： だから、私が言っていますが。録音してあるのだから、こういう今まで倉敷市は直接施行といたらないですよという、正確にそうなっていますかといって質問しているのです。だから、確認している。
- ： だから議事録の内容が違うかどうかというのと今のは別です。
- ： は。
- ： 議事録の内容と発言者の発言が違う場合は直さないといけない。
- ： そういう意味ではないです、私が言っているのは。本当にこう発言されているのかと聞いて聞いているのです。だから音を確認してくださいと言っています。
- ： はい、ではそれで。
- ： 変にとらないようにしてください。
- ◎： これは、署名人も誰も録音との対比はしていませんのでね。
- ： ■■委員がおっしゃるように、ここは努力してまいります、ということではなかったということであれば。
- ： そんなことは言っていないです。私は本当に録音でこうなっているのですかと、明確に

しておいた方がいいのではと行って質問している訳ですから、後のことは何も言ってないです。

- ： いや、だから、ここの発言が違うということであれば、それはテープを持ってきて聞かないといけない訳ですよ。
- ： 明確に違うとも何とも言ってないですよ。
- ： だからそうしたらどこが問題だとおっしゃっているのですか。訂正すべきところはどこだとおっしゃっているのかよくわかりません。
- ： 録音を明確に確認して、こうこうだったということを確認してくださいねと言っている訳です、それだけのことです。
- ◎： いや、難しいことを言われているのではなくて。
- ： 議事録の文言を訂正するかどうか。
- ◎： 文章とすれば、文字は10ページの今のようになっていますが、そのとおりであるかどうかをテープとの対比を改めて確認をしておいてくださいというお願いなのですね。
- ： 言葉遊びをしているつもりありませんから。
- ◎： 要するに、言葉の解釈として。
- ： 解釈ではない。
- ◎： いやいや、解釈に齟齬がないように、このとおりの直接施行というような言葉を使った、言葉の流れになっているかどうかの確認をしておいてくださいねというだけで、それ以上でも以下でもないのです。だから、これに対しては、倉敷市の区画整理事務所の方で改めてテープを聞いて、そのとおりでしたということの確認をしておいてもらって、そのとおりでしたという報告を次回いただければ、それだけのことですね。
- ： そういうことです。
- ： それでいいです。
- ◎： 難しいことではないですね。再確認してくださいという要望です。それに対して、区画整理事務所よろしいですか。
- ： はい、また確認して、次回の審議会でご報告させていただきます。
- ◎： それでは、大体そんなところでよろしいですか、議事録に関しては。
〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕
- ◎： では、よろしいということで解釈させていただきます。では、議事録の内容については承認、これのとおりで、あとホームページ等への掲載の方をきちんとしておいていただきたい。では、時間もおしせまっております。別に審議拒否するものではありません。今日の審議事項の(1)第12号議案「仮換地の指定について」という段階に移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。
- ： 休憩しよう。

- ◎： ただ今、休憩しようという意見がありますが、いかがですか。
- ： このままいったら。説明に1時間もかからないでしょう。
- ◎： 今までの時間の経過もありますが、そういうふうなやり方ではなくて、途中時間が来れば、基本的に次回廻しの打ち切りということにしたいと思います。ただ、今日のところは問題点がたくさんありますから、審議に入る時間も多少遅れましたから。
- ： このままやったらどうですか。
- ： そうですね。やりましょう。

5 審議事項（1） 第12号議案「仮換地の指定について」

- ◎： はい。それでは、審議事項の（1）第12号議案にこれより時間がありませんが入りたいと思います。手短にお願いします。
- ： はい、よろしいでしょうか。
- ◎： 準備できましたか。では、倉敷市側からの説明をお願いします。
- ： それでは、諮問書を朗読させていただきます。お手元の方へ諮問書の写しがあると思います。

倉開第95号、平成26年8月25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12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地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。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。

よろしくお願いします。

- ： それでは、諮問事項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は8件ございます。前回、平成25年11月22日の第21回審議会では9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8までインデックスに番号が書いてあります。個々に8件の資料をまとめております。また、前の図面をご覧ください。8件全ての従前地、これが赤になります。それから、従後地、換地が青になります。この番号とお手元のインデックスの番号が同一という形で見いただきたらと思っております。

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6分間）

- ◎： 今のプロジェクターに対する説明は、これを今回の諮問事項の8件に対する共通部分の文書のひな形であると、こういう説明された訳ですね。
- ： はい。通知の宛先が個々の先ほど言いましたように、1番から8番の名前になります、この丸のところです。個々のその土地について、個々の面積、これは従前地の面積、これは地番、地目、面積で、今度換地ですから街区、画地で図面をつけます。お手元にある図面をつけるとこういうことになります。
- ◎： その下の赤で囲んだところには何が入るんですか。
- ： 赤で囲んであるこの部分。
- ◎： 文章がそのまま。
- ： はい。普通でしたら、換地が使えるようになれば、この換地がいつから使えますよという日にちをピンポイントで入れるのですが、今回は使えませんので、別に定めると。
- ◎： 今の説明は、この様式の説明をされたということですね。
- ： そうです。
- ◎： 今の様式の範囲内について、各委員さんは特に質問等はありませんか。この赤枠で囲まれた別に定めて通知するという日にちはいつごろになってくる予定ですか。
- ： 実際にそこはその土地を買います、倉敷市が土地を買う換地なので。
- ◎： この赤線は全部倉敷市の換地ですね。
- ： そうです。だから、倉敷市の土地が増える、換地が増える。
- ◎： よろしいですか。文書から特に質問等ないのでしょうか。なければそう理解したということ。
- ： これは、工事のための仮換地の指定ということとは違うのですか。
- ： 大枠は工事をするためになってきますが、今回は先ほどご説明したように、建物補償金の税控除を適用していくために仮換地指定をしていく。
- ： では、市が全部買われる訳ですか。
- ： そうです。この土地、買った土地を使って、先ほど来話題になっております意見書の調整というのができる訳でございます。ですから、この土地が買えないと意見書の調整が進まないということです。
- ◎： 要するに、この8件について倉敷市が買収をしないと土地の動かせる駒が手元ないということから来る仮換地指定、それに応じてくれた人の意思があったと、こういうことですか。
- ： よろしいですか。

- ◎： はい、どうぞ。
- ： 市が買った土地について、今ストックしている、市の土地をどんどん買っている状況、ストックしている状況なのです。そのストックした中で意見書提出の方にこういう照応の原則等に則りながら再配置して行って調整案を提示していくという形になってまいります。
- ： これは、8件が、赤い斜線が増えるということですね。
- ： そうです。
- ： これは、これまでと同じ税控除と考えてよろしい訳ですね。いや、私、狭い土地があるなどと思ったら、先が一緒になって500㎡になるようになっていたりしているから、それで調整されるのかなと思ったのですが。だから、税控除のための仮換地指定であればね、これまで既に2度やっている訳だから、それは前と同じような付帯意見つければよろしいのではないかと思いますけど。
- ◎： これ税控除になるということは確定しているのですか。
- ： 逆にね、道路の道路工事のために買ったような気もしないではない。でも、売るという話はもうほぼ決まっているのでしょ。
- ◎： 市、どうぞ、はい。
- ： はい、決まっているために今この審議会に諮らせていただいております。
- ◎： ■■委員。
- ： 済みません、先ほどの説明の中で教えて下さい。これで仮換地の調整の枠が増える訳ですよ。そのときに例えば今意見書出された方が、それでは今指定されているところがちょっと気に食わないと。それで、この中のどこかのピースが増えたところで、私ここだったらいいけどという感じになるのだと思うのですが、そのときの新しく増えたところの私はここでいいよという選択をする公平性というのほどのように考えられているのでしょうか。というのが、何も言わなかったらそのままです。
- ： いやいや、スペースはたくさんあります、それは大丈夫ですわ。
- ： 調整の土地は当然換地変更願を出された方についてやる訳ですよ。そのときにこのところでどうですか、当然照応の原則に則ってどうですかということやるから。
- ： そうすると、その照応の原則は基本的にキープされていると思うのだけど、ある最初に言われたとことは違いますよいったら次のところよ、そして調整のところは本人としてはいいですよといって合意したときに、ほかの皆さんもたくさんおられますね。いや、今のところは気に食わないので俺はこっち側行きたい。そうすると、例えばどういうふうに意見を言うかですが50人が一斉に、そこで俺はここにはいかないから次のところに変えてというような機会均等で選ぶチャンスがあるのかなのか。
- ： ないでしょう。

- ： ないのですか。
- ： ないでしょう、それ。
- ： これは、これから意見書を出したりこれから意見を言う人のためではなく、今まで意見書が出ているための解決策で買っているのだから。
- ： そういうことです。
- ◎： はい。
- ： はい、50件の換地に関する意見書、審議会の付帯意見に基づいて今買っている。
- ： だから今から文句を言う人は対象外。
- ： うん、それは対象外でいいのです、そこはわかりました。そうすると、その前に出した50人に対して、50人が同じ機会均等的に俺はここへ行きたい、あそこへ行きたいというチョイスはあるのかどうかというのを。
- ： 11人か12人、もう決まっているのでしょうか。
- ： 今の■■委員のご質問なのですが、その方に選択肢は与えません。市の方で市の考えに基づいて、先ほど言った照応の原則や、それから面積とか形状、そういうきちんと論理づけができた上で、市があなたはこっちの方のところを紹介しますという形で市が決めていって、個々に調整をしていきます。
- ： それだけ言うからややこしいのでね、ここが適当だと思いますというので、そういう意見書を出される人と、いろいろ話をしてここに決まりましたということなのです。
- ： はい。
- ◎： どうぞ。
- ： そういう交渉ももちろんしていきます。
- ： 基本的に50人に選択する上で、機会の均等性というのはありませんよと、市があくまでも最初に指定されたところとは違ったところを、例えば照応の原則であなたの現在の状況からして、調整の中でもこの部分しかありませんよという指定をする訳ですね。
- ： 意見書の内容は個々によって違います。ですから、その意見書に対して市が調整する訳ですから、個々にケースは変わってくると思います。まだこれからという状況でございます。
- ： それは失礼かもわからないけど、50人の方々が自分の意思で俺はここがいいとは言えない訳ね。市があくまでも現状の状況を見て、同じような場所をあっせんすると言ったらおかしいけど、そういう考え。
- ： はい。
- ： 50人にはもう既に全部出されたのですか。
- ◎： それは無いでしょう。
- ： 市とはもう了解したということですか。

- ◎： 50人については出していないですよ、全員に行っていないですよ。調整されてないですよ。そのことだけを言えば、簡単に行政がやりやすかったとこだけ先に。
- ： まあまあ、今この内容を審議しているのだから、違う話はまた次の話で。
- ： これについては双方了解している、官も民も。仮換地については。
- ： いえ、今行っているのは、もう市が買う分ですから、当人さんが市へ売る訳ですから、権利者ではなくなるのです。
- ： ですが次の仮換地の場所を。
- ： 仮換地の場所については、当人はもうどこでもいいのです。換地がなくなる、従前地を市が買うから、ここに土地がなくなる。
- ◎： 要するに、本人は市に売って、この区画整理区域からもう無権利者として出ていくという話ですね。
- ： そうです。だから、換地がどこであろうが関係ないという話でございます。
- ◎： 市とすれば、市有地として、50の案件の中の難しいところ含めての調整の手段が増えるということですね。
- ： そうです、はい。
- ： ごめんなさい、私十分理解できないから。
- ◎： はい。
- ： 今、言われたことであれば、今8名の方々がノミネートされていますが、この人たちは今住んでいる土地を市に売りますというだけの話ね。そうしたら、その売った人がこの区画整理の新たな区域の中に場所を変えて住むということは基本的にはない訳。この8人のケースでは。
- ： はい、そういうことはございません。
- ： はい。
- ： だから、市の所有する仮換地の場所を多くする、赤い斜線になるのだから。市の所有となり本人は関係ない。
- ： 市の所有する面積が増えるだけの話ね。
- ◎： と言えばそうなのだけど、私、個人的にはね。
- ： だから約2,000平米増える訳ですよ、市の開発用地が。だから、より調整しやすくなりますよということですね。
- ： はい、そうです。
- ◎： しかしね、視点を変えれば、権利者が無権利者となって、対象地区で生涯にわたって住みたいと思ってそこに来たという人を、この本件区画整理事業として追い出すという形になりますよね。済みません、視点を変えただけなので。
- ： 十分理解していなくて申し訳ないのですが、オリジナル、この区画整理の対象地域は

エリアとして22ヘクタールあったという話でございましてね、それに対して当然その中には道路があつたり住宅地があつたり田んぼがあつたりというかつこうでね、それに対して例えばこの今50人を含めて最終的に市はどれだけ面積的に選択するエリアを増やそうとしているのですか。

- ◎： どうぞ。
- ： 減歩率の緩和とって、その目標値がある数字ではございません。6%緩和するのであればどれぐらいの面積を買わないといけない、確保しますと。今回は、皆様方の50件出されている意見書の調整をするということで、皆さんの土地を協力して売ってくれる方がいませんかということで今募っている訳です。だから、市がいくら買いたいということではございません。それを先般お配りしている区画整理だよりNo.36で今年度を目途に終了する予定ですのでということで目標値はございません。
- ： わかりました。
- ： はい。
- ◎： どうぞ。
- ： 目標値はないのだけど、これをするのでほぼ解決するという話ですね。いや、現在の意見書はほぼ解決するという意味ですね。そういうことでしょうか、終了するという。
- ： はい。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： 終了する、させたいのですけれど、もう市が土地を売ってくださいと言っても、相手方さんでもう売りませんと言われたらおしまいなので、こういう土地はもうこれ以上増やしようがないのかなあとは思うのですけど、その市の買った土地の中で皆さんに先ほど議事録で出たという50%になるのか60%になるのか30%になるのかわかりませんが、こういう調整をしていきたいと考えています。
- ： 意見書の解決の目途が立った訳ではないのかな、念を押すけど。
- ： ちょっとよろしい。
- ◎： どうぞ、■■■委員。
- ： 減歩率はもう全然変えないということですか。
- ◎： はい、■■■さん。
- ： はい、減歩率は13%のままです。それは変わりません。ただ市の宅地が増える、市の宅地と理解してください。
- ： いやいや、現在来ている減歩率と、それはもうそのままいくということ。
- ： 平均減歩率のことですか。
- ： いや、平均ではなく、その仮換地ではなくて、あれが来ていますが、送って。おたくの土地がここへ。それで減歩率が何%とって。

- ： はい、■■■さんにも行っていますね。変わりません。
- ： もうそれは変わらない。
- ： 変わりません。
- ： そうしたら、もう来ているままの減歩率ということですか。
- ： そうです、ほとんどかわりません。
- ： それは無茶ですね。
- ◎： ちょっといいですか。今のことに関して、今日の仮換地指定等調書の中の⑧番、■■■さんのところ、減歩率が■■■. ■%というところで■■■■が■■■■になっている。そうすると、13%以下の有利な状況になっていると思うのですよ。
- ： 接道とかね、道に面した、面積が大きいとかによってね、条件が。
- ◎： 照応の原則というけど、照応の原則自体が変な基準になって色々今まで審議の中で言ったとおり。
- ： 照応の原則に基づけば、同じ減歩率にはならない。
- ： 条件が違うからね。
- ◎： 指数も違うからね。
- ： ちょっとよろしいか。
- ◎： はい。
- ： 調整をするというのなら、やはり減歩率も人並みにならないと調整をしたことにならないですよ。それから、地形がおかしいとかその辺は全然考慮しない訳ですか。
- ◎： 事務局。
- ： 私、先ほど減歩率が変わらないと言った訳ですが、この50件、今意見書で調整している方については、その形状とか接道とか、そういう部分で減歩率は多少変わってくると思います。計算してみないとわかりませんが、多少形状とかによって変わってくるということがあるかと思います。
- ： やはり人並みにならないとなかなか「うん」言えませんよ。古市市長が来られた時に、1,000平米だったら1.3%の控除を入れたら10%ぐらいになると、1,500平米だと10.何%になる、そういうことを表でもらったことがあるのです、覚えてないですか。私ももらっているのですけれど、持ってきてないからわからないのですけれど。
- ： あくまで平均です。
- ： 平均で。
- ： はい。
- ： 僕はやはり平均に持っていくように調整しないと。減茶苦茶に3倍とか2倍とか、それは無茶ですよ。

- ◎： はい。
- ： この換地については、■■さんも意見書出されているので、おいおい話をさせてください。
- ： いや、私の土地だけでなく、小作の土地もあるのですよ。
- ◎： 今、前のパネルにあります右側の地図等の位置関係についての話などは、理解できていますか。私は十分理解ができていないのです。誰がどこへ行ってどうなって。まさに右側の図はどこを倉敷市が買うことになったのかという、どこの人だと。赤いところを売って、赤いところが市のものになるかという図面。いわゆる右の図については、1から8までのどこがどこに対応して権利を移されて指定を放棄するという説明にはなっていないと。番号対応、そのあたり説明されてないですか。
- ： 何でしょうか。
- ◎： 右の図に関しては、1から8までの人はどこの土地を倉敷市に売って無権利化した状態になるという番号対応は表示されていないのですね。
- ： 赤が、これが従前地です。番号対応はちょっと。
- ◎： いやなぜそういうこと聞くかという、私は市の土地その他等が将来出てくるところを優先的に買収交渉しているからそうなのかなというふうに思ったものでね。1番が1番ね。
- ： そうです。
- ◎： 3番の■■さんに関しては■■■のまま、100%の換地ですね、減歩率無し。
- ： はい、減歩率については、権利指数で個々に計算しておりますので、このとおりでございます。
- ◎： しかし、通常の常識で考えれば、土地が合筆されて面積が広がって、このように長方形または正方形の土地になったら当然価格は上がる訳だから、メーター当たりの単価は当然上がるから、本人はこの1から8までの中では。
- ： 今会長が言われるの、市に売る訳ですよ。仮換地先の面積がどのくらい増えるとか変わらないとか減るとかということは、本人にとっては関係ない。
- ◎： 将来の権利者ではないのですね。
- ： もう市に売ったら権利者ではなくなるので、その後の仮換地先の面積が多いとか少ないとかというのは、売った人には関係ないこと。
- ： うん、それはそうですね。
- ： そういう理解でいいんでしょう。
- ： はい。
- ： これは、■■さんのところの減り方が少ないとかという議論が仮にあったとしても、それは■■さんがここへ行く訳ではない。市へ売って、あとは権利者ではなくなる訳で

す。

- ◎： 本人の受け取る金銭額は、左の面積と左の評価によって数字が決定されるのですか。
- ： はい。
- ◎： 右の数字によって。
- ： 現状です。
- ◎： 今の現状。
- ： はい。
- ： だから、右がどうなろうと、それは市が得をするか損をするかだけの話です。
- ◎： 損はしないでしょうけど。
- ： だから関係ない。売った人について右の欄を考える必要はないということです。
- ： 愚問ですけど、右が仮換地ですか。
- ： そうです。
- ： それは一緒なのですね、あなたがここですということですね。
- ◎： ■■委員どうぞ。
- ： ■■さんの説明からいうと、今■■さんもいろいろ疑問言われましたが、そうするとこの区画整理の地域に土地を持っていて、市に売ってこのエリアから出ていくという人は、そのまま残る人とメリットの面で、もう大きな差があるという感じですよ。
- ： 私はそれ分らないです。
- ： 残った人は平均13%取られる訳ですよ、それで移らないといけないのです。だけど、出ていく人はそのオリジナルの面積で税控除を受けて、それで売買ができてそこから出ると。だから、13%も何も削られてない訳ですね。
- ： それは違う。要するに、事業終了後に地価が上がるということで計算されている訳ですから、それは違うのです。面積が減ったといっても地価は上がっている訳。
- ： はい、だけど、その上がり方が13%に見合うかどうか。
- ： いや、だからどうなるか分からなくて、それが逆に上がれば、いた方がよかったということになるでしょうし、全然上がらなければこれは先に出た方がよかったということになるでしょうし、それはそれぞれの地権者がどう考えるかです。いや、私はね、税控除のためだから、この諮問がこれまで2度、それぞれ諮問について一応賛成した訳ですから、今回の12号議案についても同一でよろしいと思うのですが、ただ私危惧していることがちょっとあるのです。本来は換地調整をしたいのですが、よくご覧になったら分かるのですが、みんな計画図の道路上にひっかかっているのです。これが市の土地になればね、換地先ここですよとおっしゃっているが、ここは既に土地としては市の所有地ですから、今回11月ごろにこの辺側溝工事やりますよという話になっていますが、それは市の土地だから仮換地指定をしないで出来るのです。これもね、名前が出ている

はず、■■さんの土地ですよ。これ本来は、ここに道路つくるのであれば、ここへの仮換地指定をしてここに動いてくださいと言わなければならない。だけど、この人は市が購入しますから、ここはもうそういう必要なしでできる。1番の人の今現在のここに道路に何かかかっていますよね。2番の人もここちょっとかかっていますよね。それでいくと、これもそうですね、非常にかかっています。それはね、確かにそういうことをしてでも仮換地指定はかなり無理しているあれですから、わかるのですが、それだけ開発用の土地が増える訳ですから、50件についての換地調整はなるべく早くやっていただいて、私どもにもこういうふうにしましたという報告をいただいて、よろしくお願ひしたい。だから、今回2,000平米です。11月は確か3,000幾ら平米でしたね。5,000平米ほど増えるのですね、開発用地が。この前の2月の時点はいくらかな、1,000平米ほどありましたかね、4件の。それ入れても6,000平米ほど。20から13に落とす時に、4万5,000平米買われたのですか。

- ： 全てが4万。
- ： 4万5,000でしたかね。
- ： 市が購入した土地が全てで4万5,000です。
- ： 25年以前ね。
- ： 20年。
- ： あ、20年。
- ： はい。20年。
- ： いわゆる換地設計案を出す以前。
- ： はい、そうですね。減歩緩和も入れて。
- ： だから20というのは平均13%に落ちた訳ですよ。だから、この辺に匹敵まではしませんけれども、5、6千平米はさらに追加して買われているから、なるべく早くオープンにさせていただいて早くしていただきたい。私が言っているのは、ここにも1件あるのですよね。私のところもひっかかっているのですが、道路にね。仮換地指定をして、あるところだけ道路工事しましたといった後にね、先ほどお話ししたように仮換地、軽微な変更でないとわかった場合に、それではみんな始めからしなさいということになっても既に移った人がいたら困るでしょうと。だから、早い時期に調整したことをご報告いただいて、どうしても難しいということがあるかもしれない。それは審議会でやむを得ないなということになれば、その前のときの審議委員の人たちが決定した採択というのはそれでもういいのではないかと言えると思うのですよ。後になってからというのでは困ると言っているのです。だから、速やかに、11月の時点、確か12件調整終わりました。2月はたしか4件だったと思うのですが、という話だったと思うので、それは11月に3,000平米ちょっと買われていますから、調整はもっと進んでいる

はずなのです。それを早く私の方にご報告いただきたいと言っているのですね。そうすれば、もっと早く工事は進みますよ。軽微な変更以外のことがなければね。

- ◎： いや、軽微な変更ではないのだけれど、実態は。
- ： だから、この12号議案については、税控除ですからそれは私はよろしいのではないかと思っていますのです。
- ◎： 税控除になるのですか。
- ： 土地が1,500万で建物が5,000万で合計で5,000万の税控除を受けることが出来ると。
- ： 済みません、もう一回言って。
- ： 土地が1,500万、建物が5,000万。土地と建物がある場合は、最大で合わせて5,000万が適応範囲です。
- ◎： ちなみに、資料としては提出はされておりましたが、これの適用を超えるような案件があるのですか、今回は。どうぞ。
- ： 超えるというのは金額がということですか。
- ◎： 完全に控除額を目いっぱい使える人というのはいるのですか、いないのですか。
- ： それは土地がある場合、1,500万をオーバーする人もおられます。ただし1,500万しか税控除が使えないと。それでも売りますということで市は買いますということでございます。
- ： 土地の代替地はないの、適用は。
- ： はい。今回は換地の調整のために買収、市が買うということでございますので、道路事業のように強制収用対象とか、そういう適用法令が違いますので、代替地の特例という扱いは受けられないということで、現在の代替地については一つも発生はしていないという状況でございます。
- ： はい、わかりました。
- ： まあいいのではないですか。その人が了解しているのですから。もらえない人がいるのであれば違うけど。2時間半経っているのだからそろそろ決めて。
- ◎： 本当は30分前に切り上げたかったような気持ちですけど。
- ： いや、これについての問題点はないでしょう、これについてですよ。
- ◎： ええ、もちろんです。いいですか。
- ： これについて問題点はないと思います。ただ売ることだけなのだから。
- ◎： それでは今出ております8件の仮換地指定のことについての意思表示をしていただきたいと思いますが。
- ： 前回の11号議案の意見書、会長渡された、あの11号のところを12号と変えてね、同じ文章でよろしいのではないですか。

- ◎： 文章として。ただ、その前にこれがよろしいとなってからの話ですね。
- ： そうです。
- ◎： その前の段階としての今日の8件のことについて意見を伺います。このことに関して問題がありと思っている方は挙手をお願いします。

[反対者挙手]

- ◎： はい、1名です。では、本件8件の指定に関して、これでよろしいと、承認しますという意見の方は挙手をお願いします。

[賛成者挙手]

- ◎： 8人。はい。では、一応今日の第12号議案「仮換地の指定について」は、これを認めますという形での答申書を作成して提出するということよろしいでしょうか。

[委員より発言無し]

- ◎： はい。ではそのように決議がなされたいうことを確認いたしました。それでは、ちょっと答申書の文案についての話をしたいと思います。

[事務局より答申書案を配布]

- ◎： お手元に届きましたでしょうか。今、市から配られましたのが、本日付けの第12号議案に対する指定を別紙のとおり答申するとなっているのですが、ここで別紙が示されておられませんので、その内容についての確認をこれからしたいと思います。■■委員からの話では、前回の答申書の別紙というところに書いてある条件をそのままつけて答申をするという案が出ました。案件の性質は同じですので、それをつけて出すということよろしいでしょうか。特に異議が。
- ： こだわる訳ではないので、前回、私賛成していますからそれに従いますが、問題はこの議案についての付帯意見というのは仮換地指定、つまり対象が市なのです。市が買うものを仮換地指定する、だから余り意味がないように思うけれども。

[事務局より答申書案を配布]

◎： では、お手元に届きませんか。この中には（付帯意見）が追記されたのがあります。ここでは別紙という言葉は使われておりません。読み上げます。

日時、平成26年8月25日、本日です。

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者倉敷市、代表者倉敷市長伊東香織様ということで、その審議会会長小野質、私の名前になっております。

仮換地の指定について（答申）。

平成26年8月25日付第12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」

という文章なのですが、この文案について特にご意見、変更意見等あるかないかお願いいたします。いかがでしょうか。

〔「異議なし」との発言あり〕

◎： はい、ではないというご意見ですので、この採決いただきました答申書をもって本日の審議会の結論ということにさせていただきます。本日は長時間にわたりまして本当にありがとうございました。そういうことでよろしいでしょうか。はい、■■さんどうぞ。

●： よろしいでしょうか。先ほどから話題になっております軽微な変更についてのご説明ができるように今回資料を用意していたのですが、どういたしましょう。

◎： それは判断材料になるものですか。

●： 市の軽微な変更についての考え方を皆様にご説明したいと思っていたのですが。

◎： それは、■■委員から今日の審議会の中でありました次回等での市からの説明書の中に入れても問題ないのではないかと思います。いかがでしょうか。

○： いいです。

◎： ではもう今日はその説明はいただかないと、次回までの資料の中に入れていただくということをお願いいたします。

●： 会長、よろしいですか。

◎： はい、どうぞ。

●： 次回の審議会ですが、8月に配付いたしました「区画整理だよりNo.36」に書いておりましたとおり、現在土地の買収を行っておりますが、今年度を目途に終了する予定でございます。今も建物調査を待って、金額提示する予定の方がまだ数名おられます。その状況次第で次回の審議会を開催させていただくようになりますが、今のところ年末ぐらいを想定しております。開催ができるようになりますと、また事前に日程調整させて

いただきますので、よろしくお願いいたします。その中で軽微な変更の考え方もご説明させていただきますのでよろしいですか。

- ◎： ほかの委員さん、それでよろしいですね。
- ： 審議事項は何ですか、年末にやられるの。
- ： また同じこの「仮換地の指定について」になると思います。
- ◎： 要するに、今回の8件の後、同じ目的での案件ということですね。
- ： はい、今回と同じ案件で「仮換地の指定について」というのをまたお願いするようになると思います。
- ◎： ということは、正月明けになりますかね。
- ： そのあたりも検討させていただきます。年末になるのか正月になるのか。以上でございます。
- ： 議長。
- ◎： はい、■■■委員。
- ： よろしいですか。次回、年末に調整してということですが、それ以前に先ほどの調整した事案についてのご報告を受けるべきだと思うのです。その時に軽微な変更についてのご説明をしていただきたいと思います。
- ◎： なるほど。要するにもう一回審議会の回数増やして欲しいということですね。
- ： 年末では遅過ぎる。11月にはあそこが一部、3カ所について側溝の工事が始まるという話ですよ。できれば、祭りが終わったり、稲刈りが終わった後にしたいということでは11月頃というふうに考えてよろしいのですよね。所長さんのこの前の話では、11月ごろに造成工事はしたいというお話でしたから、12月に次回をやるのではなくて、私はそれ以前にさせていただきたいと思うのですが。それは、もう会長さんと開発事務所の方で調整をお願いできればと思いますが。
- ◎： わかりました。倉敷市もその調整よろしいですね。
- ： はい、会長と調整させていただきます。
- ◎： はい、わかりました。あとご意見と申しますか発言のある方。はい、■■■委員。
- ： この前、私は行かなかったのですが、30m道路の説明会があったということで、この工事はいつになるのですか。ちょっとお聞きしてみたくて。
- ： 説明会の中でもお話ししたのですが、祭りが終わった後。稲刈りが終わった後です。
- ： いや、それが前から約束で、工事にかかる1年前には必ずお知らせしますということだったのが、すでに話が違うということをお話しているのです。工事にかかる前、1年前にはこうやりますというお話が地元にするということが、今工事をどうこういって、8月にして、11月、もうそれは。
- ： よろしいですか。■■■さんのおっしゃるのはあれなのですが、8月6日の工事の説明

会にも私は道路工事を開始するというのは到底受け付けられないので、訂正してくださいとお話ししたのですが、市はね、広義な意味で考えてくださいということで、それで都市計画道路になる予定の市の土地について側溝の造成工事を行うというのでよろしいですねと言ったら、そうですということですから、要するに道路工事をやるとはなっていないのです。市道という位置に側溝を造成したいということなのです。

- ： いやけど、一般的にはそうではなくて。
- ◎： それは市の換地も道路と一緒だから。
- ： 道路工事を開始するというのであれば。
- ： そんなこじつけのような話。
- ： 当然審議会にかけてくださいよということです。
- ： それと、私が言いたいのは、30m道路をするのではなく、まだ急ぐところがあるので。はっきり言って、交通事故が頻繁に起きる。そこから手をつけた方が一番いいのではないか。今市民が困っているところがある、交通事故が頻繁に起きて、バス路線で。そういった所から手を付けるのが一番ではないかと私は思うのですが。
- ◎： 今の現状での問題点ですね。それを解決してでないと、将来計画なんてのは。
- ： はい、それははっきり住民に。
- ： いや、その時にね、お話ししたのは、当然市の所有地の造成工事であっても、重機等が入るから、当時、石見町の町内会長、副会長さん出てらっしゃったので、町内会とその工事に関しての協定書を結んでくださいよというお願いはしているのです。多分その中に工事の期間、工事を担当する業者とか全て入ってくると思うので。
- ： ちょっと待って。私は市に聞いているのですよ。■■さんに聞いていない。
- ： いや、けどね、市の土地にどういふものをつくられようが。私は危険なものをつくるのであればいかなものかといって文句は言えますが。
- ： いや、約束では1年前に。それによってアパートへ入っている人が動揺するから、ちゃんと1年前には、お知らせしますと。アパートへ入っている人は動揺するということがあるのです。市の土地でもアパートの人はいよいよ何事か始まったと思うから。
- ： でも、市の土地へ穴を掘ろうが溝をつくらうがね、私ら止めるあれないですよ。
- ： いいや、その前から言っていますよ、1年前にすると。
- ◎： いや、それ以前に約束をしたことはちゃんと守りなさいという意味での信義則の話であって、それができたら別に何も問題がない、市のものであれば工事してもいいのだろうと思うし、■■さんが先ほど発言されましたのも私も行って8月6日に聞いています。それは、市が今までどおりいつの間にか有耶無耶になることがないようにとは思いますが。ですから、それは先ほどの■■さんの話があった11月以降で年末ごろになるだろうという次回の審議会への議案提案の前に報告をするよう話をすることによって、将

来の問題点になるべく段取りがいいのではないかと理解していますが、それでご理解いただけますか。

- ： それは自分のことばかり思っている。
- ◎： はい、■■■委員。
- ： とにかくねえ、市がこういうことを言った、こういう約束をした、それはそれぞれ記憶に基づいて言っておられるので、ないことをあるように言われているとは思わないです。ただ問題はいつ言った、言わないというのをある程度、これは事務局にお願いしたいのです。具体的に議事録の中、審議会以外でそれについてどうこう言ったのは分からないです。少なくとも記録をとっている範囲での発言であるならば、いつ言ったと議事録のここにあるとかないとかというのをはっきりさせていただかないと、例えば私も前回委員をやっているけど、その時にそういう話があったかなあとということでわからないことが結構多いので、決議事項についても■■■さんにお聞きしたようなことなのである程度、これは事務局にお願いする。こういう事実が、こういう議事録に載っているのか載っていないのかの整理することをお願いしないと、それぞれの記憶に基づいてやっておられることも、例外的に記憶違いのことも100%正しいか1%程度聞き違いがあるかもわかりません、人間ですから。ただ■■■さん言われるのは、審議会の議論ではなくて。
- ： いや、そういった意味ではなく、審議会より前にみんなが集まった中で市長なりそれ
： ぞれが言ってきたことです。
- ： だから、私が言ったのは■■■さんの発言に対してという意味ではなくて。
- ： だけど、これは審議会委員だけの発言だと言われるから。
- ： ■■■さんの発言に対する反論ではありません。
- ： 初めにこういったことはなかった。
- ： ああだったとか、こういうことに決まったというのはある程度、少なくとも審議会の発言については、審議会の発言ですよ、具体的に議事録を調査して、こういうことがあった、こういう方が、■■■委員のように何月何日の第何回の会でこうあったというような、やはり我々はそういう事実関係に基づいて発言をする。委員の責任として全部見るべきなのです。だから、事務局にお願いするのはおかしいかなという感じもしないでもないけれど、やはり事実関係に基づく発言をチェックしたいというのを感じとして持っている。■■■さんのは、その前の話なのでそれに対する反論ではありません。
- ◎： ■■■委員の言われたのもよくわかりますが、基本的に地権者をひっくるめた皆さんがこれまでこの事業の発端の時から市の対応等については、100%受け身できているし100%受けとめてきているはずですね。その過程においてどのお立場での発言が約束等でなくても、市がそういうふうなことを言ったというのであれば、それは守るべきと

いう話での■■委員の発言であるし、当然ここで審議会の委員としての狭い意味での審議をするだけではなくて、それまでのいろんな発言なりをひっくめてみんなの意見が審議会の審議の内容に反映するように一步出るのが審議会委員の立場というもので。

- ： いや、審議会で決まったとかいうことを言われるのなら、その根拠をはっきりさせる義務が我々お互いにあるという趣旨なのです。審議会でこう決まったという発言をされるとすると、我々自身がいつの審議会でどういうことが決まったかをチェックする義務がある、委員として。それを言っているのです。
- ： ちょっとよろしい。
- ◎： ■■委員どうぞ。
- ： ■■委員が言われる部分については、審議会の席上で言うなということですね、そういうことですね。審議会の席上で審議会の議事録にないことを言うなと。だから私は、それは要は地権者と市とが一番今失われている信頼関係ということを見殺した発言だと思うのです。だから審議会の別の席でやはり信頼関係を構築するようなことを、やはり要は地権者側と代表して局長と信頼関係を構築することをやっていかないと、同じ土俵に上がらないとこれ話、前へ行きませんわ。
- ： いや、私の言っているのは、そういうことを言っているのではなくて。
- ： だから審議会の席で言うなというように聞こえているのです、私は。審議会の裏づけがないことは。
- ： 審議会でこう決まったという発言があるとすれば。
- ： だから、裏づけがない訳でしょう。
- ： それは、根拠をはっきりさせる必要がある。
- ： だから、審議会の席で今■■さんの発言はするなということでしょう。これは審議会の話ではないのだから。
- ： ■■さんは審議会で言ったとは言っておられないけど、それについては関知しませんよということ。
- ： 審議会の中での話なら、ここに上げてくださいよと。それ以外のことは言わないようにしてくれと。
- ： それ以外についてはそれぞれの権利者との関係であって、我々がそれをどうしろこうしろと言う立場ではない。
- ： だから、裏づけがないことをこの審議会の席で言うなと、そういう意味だと。よくわかりますよ、言われている意味は。
- ： あるかないかわからないからという意味で、頭から裏づけがないと決めつけているつもりはありません。
- ： この会合の中の石見町の町民皆さんが知っておられるよ。

- ： だから、それについて私が■■さんの発言がどうこうということは言っていない。
- ： うまく防御策をちゃんと言われて、審議会の席ではそういう発言、裏づけないことはしないでおきましょうという■■さんの意見。
- ： それは、審議会の席でというより審議会ではこう決まったという発言については議事録でチェックする必要がありますよということ。
- ： 言葉遊びはこの程度でやめましょう。
- ： それなら道路の話も、今日の審議会の議題ではないので止めましょう。私が失礼しました、それは。違う発言を。
- ◎： ■■委員。
- ： 今日いろんな話が出て、皆さん関係しているところがいろいろあると思うのですが、要は最初から市と住民の対話が不足しています。局長さんにもお願いしたのですが、この審議会の場だけでなく、市の幹部と地権者ともう20年も話をしていないというところで、最初の出だしからいろんなボタンのかけ違いというか認識の違いがある。これを解消するためにお互いに何回でもいいですからお互いに納得いくまで話をするという機会を市の幹部の方とやりたいと思っていますので、市の方もそれを踏まえていろいろと調整していただいて、そういう対話集会を何回でもやりたい。そうすれば、先ほど最初の話も出ていましたが、20年やってもこの状態でございますので、これはやはり最初のボタンのかけ違いから始まっていると思うので、そこを解決しない限りはどうにもならないと思っております。これを各個人でその認識は大分違うかもわかりませんが。大きな意味では、やはり対話に欠けていると思っておりますので、今の世界では当然対話というのは非常に重要でございますので、お互いがお互いの認識と立場を確認して、あるポイントで合意ができるように何回でも話をいたしましょうというような形で先行きを進めていただければありがたいと思っています。以上、市への要望でございます。

6 閉 会

- ◎： ■■委員の意見もそうなのです。要するに、地権者及びその選挙で選ばれた代表者である私たちをも無視したりするような形で市の原案しか認めないという形での対応等はやめていただきたい、みんなの意見が反映するような結論を出していただきたい。基本的には、その姿勢に戻っていただきたい。その姿勢ではないと私ははっきり言って思っております。本日は、長時間に渡りまして、今ちょうど5時です、3時間にも及びました。なかなか大変な状況なのですが、あくまで我々が正しく判断できて正しく住民権利者の意見を反映する立場で審議等しておりますので、市の方はそれに向けての支援行動等をとっていただきたいと思っております。以上で本日の長時間にわたりまして大変でしたけれども、本日の審議会を終了したいと思っております。本日はありがとうございました。

第 22 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26年8月25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 萩野安弘 

委員 陶浪保夫 