

第 31 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：令和元年7月12日（金）

10：00～12：10

場所：倉敷駅周辺開発事務所

2階 会議室

第 31 回 倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会議事録

令和元年7月12日(金)

10:00～12:10

於 倉敷駅周辺開発事務所  
2階 会議室

【出席者】

委員 ; 守谷会長、小野(質)副会長、鳥越委員、小野(太)委員、  
中根委員、森山委員、陶浪委員、小野(年)委員、  
(有)三和硝子工業所

事務局 ; 小松局長、梅本部長、高木次長、間野所長、西山次長、  
塩津課長主幹、加藤主幹、光枝主幹、中村主幹、  
三竿主幹、谷中主幹、藤原主幹、山代主幹、中西主任

傍聴者 ; 2名

【審議会会議内容】

- 1 開 会
- 2 職員の紹介
- 3 会議の成立宣言
- 4 署名委員の指名
- 5 審議事項  
(1) 第18号議案「仮換地指定の軽微な変更の取り扱いについて」
- 6 報告事項  
(1) 「第30回審議会議事録の内容について」  
(2) 「現在の状況と今後の予定について」
- 7 閉 会

## 【議事】

(◎会長 ○委員 ●事務局)

### 1 開 会

●： 審議会の開催に先立ちまして、本事業の施行者を代表して小松建設局長がご挨拶を申し上げます。

●： 皆さん、おはようございます。

ご紹介いただきました小松でございます。本日は守谷会長を初め、審議会委員の皆様方には、大変お忙しい中、また暑い中、ここにお集まりいただきましてまことにありがとうございます。

審議会の開会に当たり、一言ご挨拶を申し上げさせていただきます。

まずもって、平素より市政全般にわたりご理解とご協力をいただくとともに、特に、この倉敷周辺第二地区の事業には格別のご尽力を賜りまして深く感謝申し上げます。

既に皆様ご承知のとおり、本市では、当地を含め倉敷駅周辺の中心市街地をまさに倉敷の顔として都市機能が集積された回遊性の高い、そういった町にすべくさまざまな事業を推進しております。その中でも、とりわけ本地区の事業は大変重要なものと認識しておりまして、これまで平成11年の都市計画の決定以来、実に20年以上にわたり事業を推進してきております。昨年初めには、おかげさまをもちまして地区全体の仮換地指定を終えるようになり、工事も目に見えるようになってきております。今年度は、引き続き道路や水路など、公共施設の整備工事、建物の移転、街区の造成工事などを行ってまいらる予定でございます。

さて、本日の審議会では、審議事項1件、報告事項2件をお諮りすることとなっております。委員の皆様方には、十分にご審議のほどよろしく願いいたします。

結びに、この事業は、まだまだ完成までに期間を要する事業と思っております。これから厳しい夏を迎えますが、委員の皆様方にはどうぞ健康に留意され、今後とも倉敷のまちづくりのため本事業にご尽力くださいますようよろしくお願い申し上げます。

以上、甚だ簡単ではございますが、開会に当たりのご挨拶とさせていただきます。

●： 本日はどうぞよろしく願いいたします。

ありがとうございました。それでは続きまして、会議次第2「職員の紹介」に移らせていただきます。

4月の定期人事異動がございましたので、本日出席しております職員の紹介をさせていただきます。

## 2 職員の紹介

[出席職員の紹介]

## 3 会議の成立宣言

- ： 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9名でございますので、土地区画整理法第62条第3項の規定によりまして、会議は成立いたしますことをご報告申し上げます。
- ： ここで、新年度となり、事務局も定期人事異動がございましたので、改めて「審議会委員の役割と権限」を朗読させていただきます。審議会委員の皆様も一緒にご確認ください。

[審議会委員の役割と権限]

- ： 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、会長が会議の議長となることに定められておりますので、これより守谷会長に議事進行をお願いいたします。
- ◎： 失礼をいたしました。  
それでは、これより議事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」についてでございますが、本日の審議会は審議事項といたしまして、「仮換地指定の軽微な変更の取り扱いについて」と、報告事項といたしまして、「第30回審議会議事録の内容について」と「現在の状況と今後の予定について」でございます。審議事項及び報告事項に個人情報に含まれておりませんので、本日は「公開」とさせていただきます。

## 4 署名委員の指名

- ◎： 続きまして、会議次第4、本日の審議会議事録の署名委員でございますが、倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会会議規程に基づき、本日の署名委員として議席番号7番、小野年紀委員と議席番号8番、有限会社三和硝子工業所委員をお願いいたします。

す。よろしくお願ひいたします。

- 5 審議事項（１） 第１８号議案「仮換地指定の軽微な変更の取り扱いについて」  
この件に関しまして、事務局より諮問書の朗読及び説明をお願いいたします。

◎： よろしくどうぞ。

●： それでは、諮問書を朗読させていただきます。

倉開第 71 号 令和元年 7 月 12 日

岡山県南広域都市計画事業 倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会

会長 守谷麗様

岡山県南広域都市計画事業 倉敷駅周辺第二土地区画整事業 施行者 倉敷市 代  
表者 倉敷市長 伊東香織

第 18 号議案 仮換地指定の軽微な変更の取り扱いについて（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土地区画整理法（昭  
和 29 年法律第 119 号）第 98 条第 3 項の規定により、貴会に諮問した仮換地の  
指定案を変更して仮換地の指定を行う場合、又は同法第 98 条第 5 項若しくは第 6  
項の規定により、通知した仮換地の指定を変更する必要がある場合において、別  
紙の各項目に掲げる軽微な変更は、土地区画整理施行者限りで処理することとした  
い。ついては、貴会の同意を求めます。

以上でございます。

●： それでは引き続き、諮問事項であります第 18 号議案、「仮換地指定の軽微な変更  
について」をご説明いたします。

諮問の内容といたしましては、仮換地指定の軽微な変更は施行者限りで処理するこ  
ととさせていただきたいということですが、仮換地指定の軽微な変更につき  
ましては、お配りしております資料の 3-4 の別紙、仮換地指定の軽微な変更をごら  
んください。

先ほど見ていただきました諮問書の次のページになります。

読み上げさせていただきます。

仮換地指定の軽微な変更。

1、換地設計の軽微な変更として、土地区画整理事業施行者限りで処理することが  
できる旨の貴会の同意を平成 23 年 9 月 29 日付けで得たもののうち、次に掲げるも  
のを原因とするもの。（換地設計の軽微な変更の内容 下記に掲げる各号のいずれか  
に該当し、換地の実質を変更しないもの）。

①従前の宅地の地番、地目または地積の変更。

②従前の宅地の分割または合併。

③新たな借地権等の登記または申告によるもので、その借地権等の存する宅地またはその部分が、一筆の全部または地主自用地の全部のもの。

④借地権等の消滅。

⑤「換地変更願」による換地の変更で、その内容が願い出どおりのものであり、かつ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。

2、仮換地指定等調書及び添付図並びに仮換地指定通知の明らかな記載の誤りを訂正するもの。というのが軽微な変更の内容となります。

ここにあります土地区画整理事業施行者限りで処理ことができる旨の貴会の同意を平成23年9月29日付で得たものについてでございますが、参考資料としてお配りしております青いファイルをごらんいただきたいと思っております。

青いファイルの1ページ目から3ページ目までが、平成23年9月29日に開催させていただきました第14回土地区画整理審議会において、第8号議案といたしまして「換地設計の軽微な変更の取り扱いについて」を諮問させていただき、当審議会より同意する旨の答申をいただいております。当日の議案諮問書、答申書の写しとなっております。

今回新たに第18号議案で「仮換地指定の軽微な変更の取り扱いについて」を諮問させていただいたかといいますと、現在仮換地指定を行っている倉敷市所有の「土地」、「宅地」、「市有地」と表現いたしますが、仮換地指定によって倉敷市の市有地も皆様の土地と同じく仮換地指定を行っております。当事業においては、市の施策として付市有地制度というものがあります。これは、特別な宅地の取り扱いといたしまして、当事業では宅地面積が250㎡以下の方で仮換地の面積が登記簿地積より減った方を対象といたしまして、隣接市有地を購入していただき、登記簿地積まで戻せるように市有地を該当の換地に隣接して換地しております。

それから、換地設計の供覧後に提出された意見書の対応として、換地調整用地として追加買収させていただいた土地が市有地として同様に換地されております。これらの市有地のうち、換地設計上、「日吉町〇〇地番のうち」として従前地の面積から換地設計上の面積を算出して仮換地を配置し、仮換地指定を倉敷市に行っている状況でございます。

今後、事業の進捗に伴い工事が完了したところから、仮換地について使用収益の開始を行い、関係権利者の皆様へ順次仮換地を引き渡させていただき、再築等を行っていただくこととなります。その際、隣接の付市有地の購入を希望される方へ売却するために、仮換地の従前地の分筆が生じてまいります。それに伴い、仮換地指定も従前地の分筆による新たな地番が生じたものに改めて行う必要があります。このため、倉敷市宛に行っております仮換地指定を一旦取り消し、改めて仮換地指定を行うことに

なります。

この仮換地指定を行う行為につきましては、皆さんに配付しております水色の本でございます「土地区画整理法逐条解釈」の第98条第3項にございますように、「第1項の規定により仮換地を指定し、または仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地もしくはその部分を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について施行者は、土地区画整理審議会の意見を聴かなければならないものとする」となっております。

このように、今まで仮換地指定を行う場合、審議会を開催させていただき、その内容をご説明し、ご審議いただき、ご意見をいただいた後に仮換地指定を行ってまいりました。しかし、今回諮問させていただく件に関しましては、今後希望されている皆さんに購入していただく市有地であり今後従前地の分筆を行った後に換地設計の変更ということになりますが、これに関しましては軽微な変更の取り扱いとさせていただき、施行者限りで行うことができる内容と判断させていただきたいと考えております。

その仮換地指定につきましても、先ほどごらんいただいた諮問書の別紙に示す仮換地指定の軽微な変更の内容にある範囲であれば、施行者限りで仮換地指定の変更を行うことができるということでお考えいただきたいということでもあります。

先ほど申し上げましたとおり、仮換地指定という行為を行う場合、土地区画整理法第98条第3項の規定に基づき、土地区画整理審議会の意見を聴く必要があります。ただ、その内容は、換地設計の軽微な変更による仮換地指定という行為になりますので、毎回審議会委員の皆様にお集まりいただき、審議会を開催するというよりは、あくまでも軽微な変更の取り扱いの範囲内であるということをご鑑み、施行者限りで仮換地指定を行わせていただきたいという内容でございます。

当然ではございますが、この軽微な変更にて施行者限りで行う仮換地指定につきましては、報告事項といたしまして審議会で内容をご説明させていただきます。

次に、今回の諮問について、一例を挙げてご説明をさせていただきます。

先ほど見ていただきました青いファイルの4ページ目をごらんいただきたいと思っております。

平成30年1月11日付で仮換地指定を行っておりますが、倉敷市への仮換地指定を「倉開第208号」で行っております。その調書の一部を4ページ目から6ページ目に添付しておりますが、そこがございますように倉敷市の市有地も皆さんの宅地と同様に仮換地指定を行っております。そのうち今回5ページ目にあります赤の枠を囲っておりますが、30街区にある市有地を使って説明させていただきます。

赤の枠で囲っております30街区にある3-10画地について、従前地の地番が日

吉町字下瀬507-3のうち、地目が田、地積は登録簿地積が1,496㎡、基準地積が1,497.13㎡となっております。これは、従前地が倉敷市の土地になっているところのうち、一部を30街区3-10画地換地するという内容で、仮換地の面積は1平米となっております。

仮換地指定時点ではこの状況でも問題ないのですが、最終的な換地処分を行い、区画整理事業で新たに土地を法務局で登記する作業を行います。この場合、1筆の土地を複数の換地先へ移動し、換地先となっている状態では登記ができないため、従前の土地の地番、地積を明確にさせる必要があります。また、今後使用収益開始に向けて付市有地等を購入していただく状況になってまいります。この場合、購入後は、先行した仮換地指定の内容は継承されますが、現在倉敷市への仮換地指定のようだと、どの部分が継承されたのかははっきりいたしません。そこで、今後の事業の進捗にあわせ段階を追って市有地部分を整理し、従前地を分筆し、新たにその部分を仮換地指定する作業を行っていくということです。

また、資料のほうに戻りまして、青色のファイルの7ページ目をごらんいただきたいと思えます。

7ページにあるような507-3から分筆を行い、ここでは番号がはっきりしていませんので、507-〇という表現をさせていただいておりますが、507-〇番地という地番ができた状態で仮換地指定を倉敷市へ行うこととなります。これは、あくでも倉敷市への仮換地指定を行ったものに対する変更のための仮換地指定でありますので、ほかの隣接する権利者の方へ影響するものではありません。

今後、付市有地等の売買により今回のような事例が多数発生いたしますが、もう一点想定される軽微な変更の例といたしまして、関係権利者から提出された換地変更願についても、その内容により同様に軽微な変更の取り扱いとさせていただく旨の包括諮問となります。これは、同じく権利者から換地変更願が提出された場合や、所有権の変更があり、「仮換地分割願」が提出された場合が想定されます。ただし、このうち「換地変更願」は換地設計基準にもありますように、施行者がこの願い出の内容が換地を定めたときの基準におおむね適合するかを審査しなければなりません。よって、「換地変更願」によって全てが変更できるというものではありません。

また、「仮換地分割願」は、仮換地指定後に従前の宅地が相続等によって分割された場合に提出されるものであり、「権利変更届出書」とともに提出いただきましたら仮換地を分割するようになります。これも届け出を提出された方の仮換地のみ影響を与えるものですので、軽微な変更として取り扱いをさせていただくこととなります。

仮換地変更願は、従前地の権利の変動や分筆などが原因となるものであるということをご理解いただきたいと思います。



以上のように、仮換地の軽微な変更の内容に則した形の変更のみとなりますので、同様の処理が生じてまいります。このように軽微な変更の内容について、仮換地指定を行ったものについて仮換地指定の軽微な変更をさせていただく場合、施行者限りで処理を行うことについて同意いただきたいということが今回の諮問内容となります。

以上で第18号議案「仮換地指定の軽微な変更について」の諮問内容の説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしく願いいたします。

- ◎： ありがとうございます。
- 今説明がございましたけれども、審議会の委員さん、何かご質問、ご意見等ございましたらご自由にご発言を頂戴したいと思います。よろしく願いします。
- どうぞ。
- ： ■■です。おはようございます。
- 今の説明ですが、正直抵抗がある。何が理由で何のためにこれをやるというのか、2㎡のやつを1㎡か何かに変えるということらしいですが、このことが最初の換地、軽微な変更の内容という換地設計の軽微な変更の①から⑤まで該当していますが、これはどれに当たるのですか。よろしく願いします。
- ： 会長、よろしいですか。
- ◎： どうぞ。
- ： 別紙の仮換地指定の軽微な変更のうちの換地設計の軽微な変更の内容のうちの②の従前の宅地の分割、こちらに当たるようになります。
- そのほかに何かご意見、ご質問等ございましたらご自由にご発言を頂戴したいと思います。
- ： いいですか。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： ■■でございます。5番の仮換地指定の軽微な変更の⑤ですけど、換地変更願による云々っておりますが、極めて小規模、狭小範囲とありますが、これは人によってとり方が小規模か大規模かいうのは違いますので、これは具体的にどれぐらいの面積で、どれぐらいのものまでという判断でおられるのかお聞かせいただきたいと思うのです。これ極めて曖昧な表現になっておりますので、やっぱり明確にしといていただければというふうに思うのですけど。
- ◎： 事務局お願いします。
- ： よろしいでしょうか。
- ◎： はい。
- ： 変更の範囲が極めて小範囲であってということではありますが、こちらに関しましては、換地の変更願が提出された権利者の換地先以外に基本的には影響を及ぼさないと

ということで考えていただければと思います。ですので、例えばAさんという方が提出をされたものに対して変更の願い出をされたものに対して、Bさんのほうへ換地の影響が出るものであるとか、隣のCさんに影響が出ることだとか、そういうものに関しては小範囲ではないというふうに判断させていただこうと考えておりますが、実際変更の願い出の内容については人それぞれさまざまなものがありますので、こちらに関しては、そのときに検討させて、審査をさせていただきたいと考えております。よろしく申し上げます。

◎： ケース・バイ・ケースでやるということでございますね。

●： はい。

◎： どうぞ。

○： 今の話だったらおかしいじゃないの。というのは、既に区画整理の仮換地先は全部決まっていますよね。それで、例えばAさんはどこ、Bさんはどこって決まっていますよね。だけど、一方では23億で当初の区画整理で換地先を市は買ったわけですね。追加で30億かけて、まだ換地先を買い求めているわけです。計53億買ったわけですね。そうすると、市が持っている換地先というのはいっぱいあり得るわけです。そうすると、Aさんが今あるところに仮換地指定で行くことになっています。だけど、ここは嫌だから、ほかのところは、いっぱい今倉敷市は持っているのだから、ほかのところに行きたいよといったときには、これ全部軽微な変更で通るのですか。

◎： 事務局は答弁申し上げます。

●： すみません。

◎： どうぞ。

●： よろしく申し上げます。

先ほどのご質問ですが、今回の仮換地指定の軽微な変更というのは、換地先の場所とか面積とか大きさを変更するものではなくて、従前地から換地先へ示すときに従前地の分筆が完全にできてないところ、先程の「507番地のうち」というところにとまっているような仮換地指定書の従前地を分筆することによって、換地先の土地の地番を指定するという作業です。例えば、皆さん、Aさん、Bさん、Cさんそれぞれ少し隣接した市有地があったりすると、その市有地に地番がはっきりついてはいませんので、市有地を買いいたいというふうなときの手続も今の状態ではなかなかできないので、使用収益開始をどんどん今かけていき始めたところなので、従前地の地番を整理しよう。それぞれもともと決まっていたのですが、分筆の手続ができてないので、分筆登記をして、行き先の地番をつけるという作業です。ですので、先ほど■■■からも報告しましたが、周りの隣接した人に全く影響を与えない換地の軽微な変更ということで今回諮問をさせていただいているというところですよ。よろしく申し上げます。

す。

◎： 了解しました。

●： 一例を書いてご説明いたしますが、こちらのほうへ、例えばAさんという方の従前地があります。換地先がこっちが従後になりますが、こちらが今Aさんという形で換地をされています。

先ほどの説明の中でもありましたが、今回わかりやすく倉敷市を挙げていますが、例えばAさんという方が相続をされてここを分筆された場合は、Aさんの換地をこちらのほうの分筆されたものに対して変更するという形なので、こちらの例えばBさんの換地であるとかCさんの換地であるとかに影響を及ぼさない土地について施行者限りで仮換地指定を変更させていただきたい、処理させていただきたいということでございます。ですので、先ほど■■委員様が言われるように、例えばここに倉敷市の土地があって、Aさんがご希望されて倉敷市のこの土地に変わらせてくれというようなことでの変更ではございませんので、あくまでご自身の権利の中で変更が生じたものに対して換地先を変更させていただくという扱いを軽微な変更でさせていただきます。

◎： どうぞ。

○： ちょっと今、■■さんが、説明してくれたことは、従後のAさんが持っている土地、これは例えば日吉町の何番地というのがあるけど、相続等でAというトータルの中で、例えば100㎡としたら、10㎡が相続で、例えば、Aさんといったときに、こういう手続が必要ですよという意味なのですか。そういう意味なのでしょ。

●： 変な話なので私の名前を出しますけど、例えば■■さんという所有者さんがおられて、■■さんが亡くなりました。そういった時に相続をされて、こちらが509-1という地番がご兄弟でご相続された場合に分筆をされて、509-1と509-10になった場合に分筆を権利者様でされたときに届け出があったものについては、こちらのところを変更すると。新しい地番について仮換地先を指定させていただくという形のものです。

○： 了解です。

●： 倉敷市のところも、倉敷市のところを今後皆様の隣接地に換地をさせていただいていきます市有地部分について、新しく分筆をさせていただいた筆番号がついたものについて指定をするという形の手続を施行者限りでとらせていただきたいということの諮問の内容でございます。

○： 質問いいですか。

◎： どうぞ。

○： それでは、Aさんといったら個人の場合が相続になるのでいろいろそういうケース

が出てくる可能性がございますが、例えば倉敷市は何でそこで分けないといけないの。分ける理由が何かあるのですか。

- ： 市の施策として、先ほど申し上げた付市有地制度というのがございます。
- ： 付市有地制度。
- ： 付市有地制度でございます。こちらについては、平成20年6月23日の審議会におきまして、「付市有地制度について」ということで、換地面積が250㎡以下の権利者の方を対象として、権利者のご希望により市有地を換地し、有償で購入することができるという施策をとっております。ですので、皆さんの今一例を挙げているところにもありますけど、こういうところに市有地がついているものがございます。こちらについては、Aさんが購入をご希望されれば市有地を購入いただける。これについては、先ほど申し上げたように換地面積が250㎡以下の方の権利者を対象とさせていただいた市の施策でやっておりますので、こちらのほうへ市有地を持ってくるものについて購入をご希望される場所は分筆をさせていただいて、新しい筆を立ててこちらへ換地を変更して指定し直すという手続のために今回の諮問内容を入れております。

こちらについては、先ほど申し上げました平成20年6月23日の審議会においてご審議をいただいた内容でございます。平成20年6月23日の第6回審議会におきまして、第3号議案でご審議をいただいている内容でございます。ですので、この付市有地制度というのを第6回の審議会でございますので、一番最初の審議会のご審議をいただいていた内容でございますので、新しく審議会委員になられた方はご存じではない方もおられるかもしれませんし、対象となっておられる方には仮換地の指定通知をお示ししたときとか、それから小規模の説明会であるとか、まちづくり通信で配布をさせていただいて訪問させていただいたときとかに、その内容については担当からご説明をさせていただいていると思うのですが、先ほど申し上げたように換地面積が250㎡以下の方なのですが、登記簿地積が250㎡以下で、換地の面積が登記簿面積を下回る換地の場合は、登記簿面積まで回復させる制度として本市の事業に盛り込んでおります。

一例を挙げますが、200㎡の登記簿地積をお持ちの方がいらっしゃるとします。そうしますと、こちらで換地を行った後に換地面積が198㎡となったとします。減歩によって2㎡減歩が生じています。こちらに関しましては、換地面積が250㎡よりも小さいので、付市有地の対象になります。これに関しましては、この2㎡分をこちらの方が換地をされる隣接に換地を配置させていただきまして、こちらの登記簿地積まで回復できるような形で制度として市有地を配置しております。

例えば、登記簿地積が250㎡の方で、換地面積が245㎡になられる方がおられ

ましたら、同じくマイナス5㎡ですので、こちらの面積をご購入いただけるという形になります。

こちらで、もし300㎡の方が登記簿地積300㎡なのですが、減歩によりまして249㎡になられた方がおられましたら、こちらの方については250㎡が基準になりますので、1㎡分を付市有地として配置をさせていただきます。

こういう形ですので、これがもし300㎡の方が減歩によって285㎡というような場合においては、付市有地制度の対象にはなりませんので、今の仮換地指定の方もこのようにしております。こういう形で小規模な方の登記簿地積まで回復できるという土地を付市有地と言います。

- ： そしたらそれは、オリジナルの所有面積までは付市有地制度で買えるのですか。
- ： オリジナルというのが、先ほど申し上げた登記簿地積……。
- ： 換地までの登記の地積ね。そうすると、それとは別に市の空き地というのはいっぱいあるのだから、あるときにAさんが200㎡に対応するどっかの新しい換地先に行きましたと。周りはいっぱい空いています。もうちょっと欲しいですよといえば、これは完全なるAさんと市の売買契約になるわね。それとどういうふうに違うのかなと思ったのだけど。
- ： こちらは、あくまで登記簿を基準とさせていただきますして、小宅地になられる方におきましては、250㎡を基準とさせていただきますが、そちらまでは回復ができる。今、■■さんが、言われたような形でいくと……。
- ： 回復ができるってどういう意味、具体的に。
- ： 回復ができるというのは、結局250㎡の登記簿地積の方が減歩によって245㎡になりますので、こちらの隣接地を5㎡分、これ換地面積ですので、実際に購入いただくのは、これの従前の面積になりますので、それをご購入いただければ換地面積としてここへ5㎡付きますので、登記簿地積の250㎡、全体として買っていただければ。
- ： しかし、250㎡のオリジナルの面積があって、換地後に250㎡欲しいよって5㎡だけ、付市有地があるのであれば、そのときに5㎡分は払わなくていい？、市に払わなくていい。
- ： いえ、こちらはご購入をいただくと。
- ： そうすると、購入しなくていいのに。本来であれば245㎡だから5㎡分少ないから、本当は250㎡オリジナルな㎡数が欲しいよといったら、5㎡分市と契約して新しく買わせてくださいということになるよね。
- ： 先ほど■■さんが、言われたような、Aさん登記簿が、例えば300㎡の方がおられまして、こちらの方が換地で280㎡になりましたというときに、先ほどおっしゃ

ったようにここに市有地の大きいのがある場合につきましては、こちらについては今後どういう形で売買させていただくか、それについては今後のお話ですので、こちらをこの制度と同じような形でというものではないです。あくまでこれは、付市有地という市の施策として審議会でご同意いただいた施策のためにやっているものです。ですので、おっしゃったように市有地がもしここにいっぱいあった場合に、ご希望される方もおられるかもしれませんし、それはまた今後のお話になります。

○： だけど、それは単なる市とAさんならAさんの売買契約で済む話なのですよ。例えば、もともとの300㎡が280㎡になったとする。だけど、周りは市が所有している土地でございます。例えば仮換地を買いたいわねといったときには、オリジナルの300㎡以上に、500㎡あるのであればトータルで500㎡買いたいねといったら、それはそれで売買契約で済む。

●： 済みません。隣接する市有地について、今の付市有地というのは10cmとか20cmの幅で狭いのも多いです。これは、もともと狭小地の方の救済措置として買っていたということで付市有地を設けていると。隣接する市有地が、例えば100㎡とか200㎡とかいうときは、あくまでも市有地ですので、市の公有財産活用室との協議にもよるのですが、今まで街区ごとの説明会で説明させていただいているのは、隣接する人、換地先が隣接する方へ優先的にお声がけはするのですが、その市有地が、例えばAさん、Bさん、Cさん、Dさんとそれぞれ接している場合は、皆さんと協議して同意をいただかないと1人の人に売ることができない制度になっています。隣接同意がとれれば、隣の人に買っただけということになるのですが、これは街区ごとの説明会のときにも毎回説明させていただいているのですが、市有地の規模にもよりますが、規模が余りにも大きい市有地になりますと公有財産活用室と協議をしながら、隣接の方へ売ることか、あるいは競売をかけていくのかというようなことは、今後それぞれの場所によって決めていかなければいけないと思います。

○： だから、そこで僕はこの制度と、単なるAさんと市との売買契約で買うということの違いがわからない。

●： 付市有地は、あくまでもAさんのためにAさんが250㎡に足りなかったから、換地先がさらに小さくなるとどうしても負担が大きいうことで、買っただけよくなるのですが、もとの登記簿の面積まで回復できるように市有地を付けているという制度です。

○： ということは、買うという行為については同じですか。

●： 同じです。

○： その付市有地制度というのは、Aさんに優先権がありますと。

●： 付市有地は、あくまでAさんの登記簿地積まで回復ができますという考え方をさせ

ていただいた市有地の配置になりますので、購入はAさんに権利がありますと。先ほどおっしゃったように、極端な例ですけど、例えば隣接があった場合には、Aさん、Bさん、Cさん、Dさんと、こういう土地があつてここに土地がありますということになれば、この隣接の方の合意をもって公有財産活用室との協議により売買していくというような形になってくるかとは思いますが。

- ： この制度によって、ディスカウントはないのね。そこの一連のところの。例えば、Aさん、Bさん、Cさんはそういうふうに付市有地制度を活用できますと。だけど、全体としての単価は同じですと。
- ： ディスカウントではなくて、不動産鑑定をかけて決定していくようになると思います。
- ： わかりました。
- ◎： じゃあ、3番の■■委員。
- ： 済みません。仮換地指定の軽微な変更という議題に戻しませんか。外れているので。もう一つ言いますと、もっとわかりやすい説明をちゃんとしてくれないといけません。僕が解釈している範疇でよろしいか、言ってもよろしいか。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： とえあえず250㎡を切る人、隣に市の土地がありました。それを250㎡に復活するために軽微なものは市が、要は市と売買契約をしますよと。その場合、250㎡に戻った人は1筆になりますよと、2筆ではありませんよと、1筆にしますよ、そういう話でしょう。違うのかな。
- ： 1筆になるというわけではないですけど、もともと付市有地制度が、先ほど説明させていただきましたが、一つの筆からいろいろ分けて付市有地になっているものですから、もとの筆が1筆のものに対していろんな筆がある程度ございますので、そのもとの筆を分筆させていただいて、付市有地に分筆した地番で仮換地指定をさせていただくという行為になってきますので、それに対して軽微な変更として取り扱いをお願いしたいということの内容になります。
- ： 端的に250㎡以下の救済措置として、従前の250㎡に近づくだけの土地を市と売買契約しますよと。2筆ですよと。地番は変わりますよと、こういうことですか。
- ： そういうことになります。
- ： わかりました。それで理解しました。
- ◎： その時点で地番が2筆になっておりますけれども、最終的に本人の所有ですから、できれば1筆のほうがいいと僕は思うのですけれども、その辺のお考えはいかがですか。
- ： 区画整理事業でございますので、従前地の筆の数によって換地先が決まってまいり

ますので、どうしても付市有地を買われる方は筆が2筆になってしまいます。それを1筆にされたいという場合は大変申しわけないですけど、個人さんで後で合筆していただくという形になりますので、よろしく願いいたします。

◎： わかりました。

時間が大分経過したようでございますけれども、そのほかに何かご意見が頂戴できればと思っておりますが、なければ次へ進めさせていただきたいと思えます。

[審議会委員からの発言なし]

◎： それでは、ないようでございますので、事務局で意見の取りまとめをお願いしたいと思えますが。

●： それでは、ご審議をいただきました内容で答申書を用意いたしますので、しばらくお待ちください。

◎： どのぐらい。

●： これから配らせていただきます。

◎： はい、了解。

[事務局より答申書を配布]

●： 先ほどご審議いただいた内容で諮問をさせていただいたものに対する答申書の案をお配りいたしました。こちらでよろしければ、会長のほうからご朗読をお願いいたします。

◎： それでは、朗読をさせていただきます。

倉開第71号 令和元年7月12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事業

施行者 倉敷市 代表者 倉敷市長 伊東香織様

岡山県南広域都市計画事業 倉敷駅周辺第二土地区画審議会 会長 守谷麗

仮換地指定の軽微な変更の取り扱いについて（答申）

令和元年7月12日付、第18号議案仮換地指定の軽微な変更の取り扱いについては原案のとおり同意する。

以上でございます。よろしく願いいたします。

●： ありがとうございます。

引き続きお願いいたします。

◎： はい。



次でしたね。

- ： 次は、会議次第6の報告事項……。
- ： ちょっと済みません。
- ◎： はい。
- ： これでいいか悪いか聞いてください。
- ： これが今日の議題なので、できれば挙手か何かで議事録にはっきり残すということが必要だと思うのですが、議長、よろしく願いいたします。
- ◎： 済みません。  
それでは、ただいま朗読をいたしましたけれども、その内容についてご了解いただければと思ひまして、ご了解いただける方の挙手をお願いしたいと思ひます。よろしく願ひします。（挙手）
- ： ちょっと質問よろしい。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： 済みません。これ250㎡以下の救済措置でしょう。
- ◎： そうですよ。
- ： いや、先ほど申し上げたように、250㎡以下の救済措置については、以前の第3号議案でご審議いただいております。今回ご審議いただいたものにつきましては、仮換地指定の軽微な変更の取り扱いについて、施行者限りで処理する旨のご審議をお願いしているところでございます。ですので、先ほど申し上げたように付市有地ということで一例を挙げましたが、権利者さんのご都合によって分筆されたものに対する変更であるとか、先ほど諮問書の後ろの別紙に付いてございます「換地設計の軽微な変更の取り扱い」、こちらの内容について今回施行者限りで処理する旨のご審議をお願いしているところでございます。ですので、先ほど諮問内容の中でご説明をいたしました、1. 換地設計の軽微な変更の内容等が5点、それから2. 「仮換地指定等調書及び添付図並びに仮換地指定通知」の明らかな記載の誤りを訂正するものとか、こういうものについての取り扱いのご審議をお願いしたところでございます。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： それぞれご意見があると思うので、ご意見をそれぞれある方は出していただいた上で最終的にどうするかを決めていただきたいと思います。
- ◎： わかりました。
- ： 済みません。この第18号議案という2枚目の紙のこの仮換地指定の軽微な変更というところに書かれているものは、これは区画整理法のそのままですか、それとも市のほうで何かアレンジしたものでございますか。これは区画整理法のそのままですか。

- ◎： 事務局、答弁お願いします。
- ： 区画整理法の第98条第3項の規定により諮問しているものでございます。
- ： この内容が、法律そのものの表現になっているわけね。
- ： はい、法律です。
- ： 済みません。
- ◎： はい。
- ： もう一度だけ説明させてください。
- ◎： どうぞ。
- ： 従前地の土地の市有地があって、Aさんがいて、Aさんがここに換地されたと。そのときにAさんの面積が250㎡以下だったら付市有地を設けましょうと。これは市の施策ですので、250㎡まで復活できるように付市有地を設けていますので、Aさんに優先権があります。この幅としては10cmとか20cmとか、本当に少ないものです。そのAさんの隣に隣接して市有地が来ていると。その場合に、例えばここへ来た市有地が、従前地が大きな市有地だったと。それが仮換地指定をして配置していく中で、この市有地というのはあっちこっちに散らばっていくのですが、大きい市有地が散らばっていく中でAさんの隣にも市有地が来ていると。

例えば、従前地の市有地の全体が500㎡あって、これが換地したらこのうちの『507番地のうち』と示していたと思うのですが、このうちの一部がこの市有地で来ていると。Aさんがこの市有地を買おうとしたときに、この市有地の地番がついてないと、今回、仮換地指定では、『507番地のうち』という表現で止まっているのです。従前地の市有地を分筆して100㎡分をここへ持っていくという作業をしないと、市有地をAさんに売ることができないということで、この市有地を分筆する作業をさせてくださいというのが今回の軽微な変更ということです。これをほかのところにも行っているかもわかりませんが、仮にAさんの隣に市有地で100㎡が来ているということは、ここを分筆しないと100㎡に番地を付けてここへ行くということで、この市有地に番地がついて初めてAさんに買っていただくと。ただ、説明しましたようにこの市有地にBさんとかCさんが隣接している場合は、隣接同意をとる必要がありますので、Aさん、Bさん、Cさんで協議をしていただくようになります。例えばBさん、Cさんがもう余分な土地は要らないよと、うちの換地先だけで十分だということになればAさんが買えるということになります。この市有地に番地を付けるために、今回この軽微な変更を諮問しているということです。仮にこれが個人の土地でしたら、先ほど説明しましたように個人の土地を分筆、細かく分けるためにも従前地を分けなければいけないという作業があるので、それは個人の裁量でできるので、受け付けますよと、市は受け付けて、Bさん、Cさんに迷惑をかけないのでAさんの

土地を分ける作業はやっていきたいと思いますというところで、その2つを今回諮問させていただいているということでご理解のほうをよろしく申し上げます。

それで、この市有地が極端に大きい面積になりましたら、これは公有財産活用室と協議していく必要があるということで、例えば200㎡、300㎡、400㎡、どれくらいならいけるのかというふうなことは公有財産活用室と協議していくということになります。今回は従前地を切り取る、分筆させてくださいという諮問です。よろしく申し上げます。

○： 今の話だったら、従前地、今の説明の市の500㎡というのは、これは何かの番地が付いているわけですね。

507番地とか、今ご説明した例ですと507のうちとかいう。

番地が入ってくるようになりますよね。そうすると、個人については仮換地を指定されたときにあるA番地があると、全部指定されるのに、市は何で今、■■さんが、書いたA、B、Cの間の市の100㎡というのを、これは番地をつけないですと、ここの500㎡というところでちゃんと番地があるじゃないですか。

●： 仮換地指定の手の段階では、例えばこの500㎡の中からこの付市有地へも行っているかもわからないのですが、その作業を完全に仕上げ仮換地指定をしていないので、ここでその作業をさせていただくと。

○： そうすると、現在の状況で市の所有地というのは、それぞれが登記されている番地は全て番地がないのですか。例えば従前のAの500㎡というのは何かの番地があるわけでしょう。そうすると、当然個人については従前のAから従後のAに、それをここへ番地が指定されているわけです。だけど、市についてはその番地の指定が何もなかったわけですか。

●： ちょっとわかりにくくなっております。流れを簡単に説明させていただければと思います。

今、例を挙げて説明させていただいたのが、例えばここに従前地があって、507-3という土地がありまして、この一部を付市有地として3-10画地にあてるということで現在仮換地指定を行っております。これを、払い下げを行うにあたりまして、この507-3を分筆する作業が例えば出てきたとします。分筆して507の、例えば10という新しい筆で、従前地が分筆された形になります。そうなりますと、換地設計において、この3-10画地に507-3の一部を507-10に換地設計を変えていくという格好になります。これが第14回の審議会で承認していただいた軽微な変更で、ここまですると。

○： だから、変えればいい。

●： その後、これに対応して仮換地指定、既に行っております。現在仮換地指定を行っ

ているのが、507-3の一部が3-10画地になっているということで、仮換地指定が終わっているのですが、これを分筆したことによって、3-10画地が507-10となりますので、仮換地指定も507-3の一部という表現から507-10に変わるということで仮換地指定の変更をさせていただきたいという内容になります。

- ： それはできるのではないの、できないの。
- ： 基本的に仮換地指定につきましては、審議会のご意見を聞かせていただくということになっていきますので、その都度この仮換地指定の変更をして、審議会を開かせていただくよりは、この軽微な変更の範囲であれば施行者限りで処理をさせていただきたいという内容でございます。
- ◎： いろんな意見が出ましたけれども、時間の関係もありますし、簡単にまとめていただいて、事務局から意見をまとめたものを発表していただきたいと思いますが、よろしくをお願いします。
- ： 今回の答申に関しまして何かご意見がございますか。いろいろとご質問はあったと思うのですが、それに関して。
- ◎： ■■委員。
- ： 私は本件の提案自体は別に難しい問題とは思わないのですが、仮にそれがこの会議で認められなかったら、私の理解では、軽微な変更について、その都度審議会にかけるとあるという理解なのですが。
- ◎： どうぞ。
- ： 同じ質問なので。基本的に今日の質問は個別の案件に対して同意を求めるのか、一般論化した形での方法論としてこういう方法を今後とっていきます、という同意を求めている範囲を含むのか、場合によって250㎡以下が250㎡より上になり、さらに今度はそれ以上大きくなったりするときにはどういう形で今後執行していきたいと思っているのかという、その中のどの範囲を今回諮問されているのかというのを明確にする必要がある。それが結局、原理原則という形で■■委員が本筋に戻しませんかという質問をしたときの意図でもあると思うのです。それに対して、市はどのように考えておられるのか、それどう受けとめておられるかをお尋ねしたい。
- ： 先ほど■■委員のほうからもご意見があったのですが、仮換地指定というものはもう手続をとらせていただいて決まっている中で、従前地のほうの分筆をしていく作業を今おっしゃられたように付市有地の分筆とか、市有地の分筆、従前地の分筆をするたびにそれぞれ市有地を売ったり、付市有地を売ったりするたびに審議会委員さんの意見を聞くというのは非常に大変な作業になりますので、ここは軽微な変更ということで、皆様のご了解をいただいて、市の方でその作業を進めていきたいと、市の事務所で作業を進めていって、その作業の結果は来年度の審議会のときにまとめて、こ

この市有地を分筆しましたという報告をさせていただきたいという諮問であります。

- ： ちょっとそれに関連して。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： 結局、その都度分筆するとかしないとかは、これは別に審議事項じゃないですよ。分筆するとかしないとかいうこと自体。
- ： 会長、よろしいですかね。
- ◎： どうぞ。
- ： 分筆作業については審議事項ではございません。先ほど申し上げたとおり仮換地の指定をさせていただく場合は土地区画整理法の98条にございますとおり、その都度審議会の意見を聞かなければならないということになっております。今回のように市有地をたくさん今後分筆していく作業が出てくる中で、その都度審議会へお諮りするよりは、包括諮問として取り扱いをして施行者限りで処理させていただきたいということをご諮問させていただいております。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： 済みません、お諮りするという言葉の意味なので、お諮りするというとやはり審議するというふうに普通受けとりますよね。ところが、どうも今日の流れを聞いていたら、分筆その他についても報告事項のような気がするのです、今日の説明は。それは違うのですか、そういう理解は。違うのですか。
- ： いやいや、そうだと思いますよ。
- ◎： その辺どうなのですか。
- ： そうしたら、分筆の都度審議会開いて報告するということですか、今日のその諮問が決まらなかったら。
- ◎： それはちょっと面倒なのではないかな。
- ： 違うのか違ってないのか、ちょっと教えていただきたい。
- ◎： はい、どうぞ。
- ： 分筆の都度審議会を開催するという形ではなくて、分筆に伴って仮換地指定の変更が生じた場合は、させていただくという形になります。分筆によってその仮換地の変更が出てくれば、当然仮換地の変更になりますので、審議会のほうに諮らせていただくという形になろうかと思っております。
- ： だから、前の議決があるのでしょうか。その範囲ではなく、新たな議決事項になるのですか。
- ： 同意をいただく事項に。
- ： 議決事項になるのですか。
- ： 仮換地を指定する場合は審議事項、意見を聞く事項でございますので、土地区画整

理法の98条に則った形で審議会に意見を聞くこととなります。先ほどご指摘いただきましたが、今回についても分筆をした場合に仮換地の指定をする必要が生じます。それについても審議会に意見を聞くことにはなるのですが、先ほど申し上げたように仮換地指定の軽微な変更、軽微なものになりますので、換地設計の軽微な変更に伴う仮換地指定の軽微な変更の作業については、施行者限りで処理させていただきたい、という全体的な諮問でございます。

- ： 諮問文からはそれが理解できない。
- ◎： どうぞ。
- ： ですから、■■委員が言ったような諮問の範囲内が個別案件なのか、そうではなくて、基準というようなものを提示して、今後はその基準に則って市のほうは執行していきたい、それに対する意見を審議会の承認という形でとっておきたいということならわかるのです。だから、そういうふうになっているのかいないのか、またそういうふうにならざるようとしているのかいないのかについて、市の今後の執行態度を表明していただければ、今日のこの案件に関しては次回個別に会議等を開かなくても軽微な変更の、今日の解釈、議決で執行しましたという報告をすればいいのではないのかなという意見です。
- ◎： どうぞ。
- ： ■■委員が、言われますとおり今回基準として考えていただきたいと思います。先ほど見ていただいた別紙の仮換地指定の軽微な変更の内容につきましては、軽微な変更の内容になりますので、施行者限りで処理をさせていただきたい、そういう基準をつくって対応させていただきたいということでご理解いただければと思います。
- ： やはりそういう方向が一番正しいのでしょうか。こういう付市有地なんかにしても、もうウナギの寝床ぐらいの細い土地が残ってもしようがないから、どちらかの帰属にさせていきたいし、その基準として250㎡というとりあえずの線を引きますと、それ以上については、別途購入の形で考慮しますというような形で面積の拡大を図っていくのでしょうか。だったら、そういう説明を最初から文書で出して、ずばり今後の判断基準を意見として出してくださいとかという諮問であれば、今後の文章としては明確に理解できたので、例示をしなくてもよかったと思うんですけど。
- ： そういった意味での説明が、特に賛成や反対、先ほど■■委員が言ったので。それでいいのではないかと思うんですけどね。
- ◎： どうぞ。
- ： 1つだけちょっと質問ですけど、ここへ出ている3-10, 1と書いてあるのは仮
- ◎： 換地の面積が1㎡少ないからこのようにしているのではないのですか。どういう意味ですか。

- ： 今の仮換地の面積が1㎡ない土地を出させていただきますので。
- ： 1㎡に足りない。
- ： なりますという、1㎡ですという。
- ： それで1㎡売ったら仮換地の指定の面積になる。
- ： 仮換地の指定面積が1㎡ということで書かせていただいています。
- ： わかりました。
- ： 要するに、過不足ゼロにしたいだけ。
- ： ということで、すっきりするのではないですか。
- ◎： 意見も大分出たようでございますけれども、このあたりで審議会としての取りまとめをしたいと思いますが、よろしく願いいたします。
- 事務局、取りまとめをお願いしたいと思います。
- ： これではちょっとまずい。
- ◎： どうぞ。
- ： 事務局といたしまして、先ほどは皆さんからいろいろご意見をいただきまして、内容的にはこれ以上ないということで、この諮問の内容をご承認いただければと思うのですが。
- ： こっちは個別案件に対する承認だけ。■■委員が言った基準的なものはこれには入っていないと理解したらいいのですか。
- ： 議事録に残るでしょう、審議の内容は。
- ◎： そうですね。
- ： そういうことです。
- ： 済みません。説明の内容が非常にわかりにくくて申しわけなかったのですが、仮換地指定については、ここには仮換地指定の軽微な変更の取り扱いについてとしか書いておりませんが、諮問の内容に軽微な変更の内容を書かせていただいております。その内容につきまして包括的にご審議いただき、ご承認いただければと思いますので、よろしく願いいたします。
- ◎： それは議事録にも残りますし、お手元へお配りしております仮換地指定の軽微な変更の取り扱いについて答申ということで、決定させていただきたいと思いますが、いかがでございましょうか。

〔「異議なし」と発言あり〕

- ◎： それでは、異議ないようでございますので、決定させていただきたいと思います。ありがとうございました。

それでは、答申書が決定いたしましたので、次へ進めさせていただきたいと思えます。

事務局、説明をお願いします。

6 報告事項について (1) 「第31回審議会議事録の内容について」

●： それでは、会議次第6、報告事項の(1)「第30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たいと思えます。

今回の第31回審議会資料の2ページからが前回の議事録となっております。

3ページから取り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ページからが議事録でございますが、審議会の内容といたしましては、審議会会議内容1の開会から、2の職員の紹介、3の会議の成立宣言、5ページからが、4といたしまして署名委員の指名、5といたしまして報告事項(1)第29回審議会議事録内容と審議会議事録の内容について、10ページからが報告事項(2)現在の状況及び今後の予定について、を記載しており、22ページに6といたしまして閉会がございます。

なお、署名委員でございました■■会長、それから■■委員、■■委員から表記方法や言い回しについてご指摘をいただき、修正をいたしております。

また、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。よろしくをお願いします。

ただいまの報告に対しまして、委員の皆様方のご意見があれば頂戴したいと思えます。

◎： ■■委員。

○： 内容自体表現については異存ございませんが、書いている内容について確認したいと思えます。

前回におきまして、私とその前の審議会配付しました資料について取り扱いが書かれています。実際にこの議事録に載っていない、私が資料を配付したことについて書かれています。実際にはテープに残っていないということでございます。私も聞かせていただきましたが、テープには残っていません。しかしながら、非常に奇異に感じるのは、前々回私がしゃべったことは多分このポジションで、ここに録音機が2つありますが、ちょうど何もしゃべらずにこの席を立ったとは考えにくい。何で私の発言の



ところでちょうど録音が途絶えてまた再開できていたのか、非常に奇異に感じます。それで、その中では7ページの真ん中辺、これはどなたが言ったか知りませんが、ちょうど真ん中、丸とか黒丸とか二重丸がついていますが、丸、黒丸、丸、二重丸、その次の白丸、一重丸のところの下から2行目なのですが、何でもかんでも全部添付する必要はないと、添付する必要がある場合は、添付するけど、それはやはり議論の内容によると思うのですというふうに書かれています。これについては非常に異論がありまして、私自体は今までこの審議会の場では話されたことは基本的にこの議事録に載るというふうなこととっておりましたが、これは方針が違うのですかね。皆さん、どう思われますか。基本的にこの議事録にはこの会議で皆さんが話されたことは文言として残るというふうを考えておりますが、この方針は変わってないわけですか、それとも方針はここに書いているように必要でないものは削除するという意味でございませうか。

- ◎： いろんな意見があると思いますけれども、審議会の品位を落とすと、下げるような発言とか、やはり審議会ですから、良識がある発言じゃないと困ると思いますので、その辺も委員の皆様個人々が自覚されて発言を頂戴できたらとっております。よろしくをお願いします。
- ： もし会長がそういうふうにご考えてございましたら、第2期の審議会において、私はある人から、おまえは能力がないとって誹謗されました。その言葉自体はちゃんとこの議事録に載っています。
- ◎： それは委員から出た言葉ですか。
- ： はい、そうです。
- ◎： そうですか。
- ： 今■■■のお話ですと、それは載せるほどの内容は起こってないということですよ。ですが、これにちゃんと載っています。ということは、やっていることと言っていることが違うのではないのというふうに言いたいと思います。いかがですかね。
- ◎： 人間性の問題でね、能力があるとかないとか、そういう発言もお互い人間として慎んでいただきたいと僕は思っています。
- ： 失礼ですが、言ったのはあなたですよ。
- ◎： え。
- ： 言ったのはあなたですよ。
- ◎： 何がです。
- ： 私が、能力がないと言われたのは。
- ◎： そんなことは、僕は言うわけありませんし。
- ： ちゃんと議事録に載っています。

- ◎：　　そうですか。
- ：　　はい。
- ◎：　　どうぞ。
- ：　　基本的には審議会の区画整理法が規定している目的、審議事項、それに関連した事項については原則として全て記載する。それと直接関係がない事項について、それは確かに前々回ですか、水の問題については重要なのです。だから、一概にこれを外していいとまでは言い切れませんが、特にこれは市全体の問題であって、この審議会で議論したって、それだけで解決する問題でもないの、いろいろ議論があるのは載っている、やはりこの程度で、それ以上に特に写真があったとか、なかったとか、そういうふうな形で議論する必要はないというふうに、私は思います。
- ：　　■ ■さんは、そう思われるのですね。私はこの審議会、基本的に区画整理をするに当たっての諮問事項という原則はございますが、一方ではこの審議会が、なぜあるかという、これはやはり地域住民が区画整理をするに当たっている問題を抱えている、これがちゃんと反映されて、その上でその区画整理の不満なり、だけどその意図が全然反映されずに、幾ら話をしてその正式な回答がなしに、そのまま進んでいるというふうなことであれば、これは非常に昨今言われていますが、今ちょうど去年真備の豪雨から1年がたって、今でもいろいろマスメディアで言われていますけど、あちこちで問題が出ている、そういう中で災害に強い都市をつくと、まちをつくるというふうなことで進んでおられますが、一方ここでもこの前の去年の7月6日の夜の豪雨で大変な目に遭ったと、だけどそれをオフィシャルにせずに、この区画整理案が進んでいるということは非常に住民軽視の姿勢だと思っております。というわけで、9ページのこのちょうど真ん中でございますが、これは市がしゃべったところでございます、私の意見はズラズラズラッとありまして、その下から3番目、具体的にどうするこうするというを議事録に残すべきではないと思っているのですが、皆さんの意見はいかがですかというふうなことを書いておられます。その中で、今回、先に行きまして13ページの真ん中、そこにいろいろ詳細が書いていますが、もう2ページ進みまして15ページの真ん中の黒丸の2つ目、これについては次回の審議会のときに資料をまとめて排水対策を口頭で説明していただく、このへんのところをまとめて説明できるようにさせていただきたいと思っておりますというふうにこのとき書いておられますので、今回市にこの排水対策についてちゃんと説明をしていただければと思います。
- ：　　先程の件につきましては、現状の報告の中で排水対策について説明させていただこうと思っております。よろしく申し上げます。
- ：　　申し上げます。

- ◎： 議事録の内容につきまして意見も出尽くしたようでございますので、事務局から第30回の審議会議事録の内容についてということで報告をお願いしたいと思います。
- ： 議事録の内容につきましては、先ほどご説明をさせていただきましたので、よろしくをお願いします。
- これ報告事項ですからね、審議事項じゃない。いろいろ意見はあると思うんですよ。報告事項案件であって。
- ： 1つ意見を。これはホームページにはもう公開されているのですね。したとすればいつごろですか。
- ： 議事録の署名をいただいております平成30年9月12日付で最終の方に署名をいただきました。その後ホームページへはアップさせていただいております。
- ◎： ありがとうございます。

#### 6 報告事項について (2) 「現在の状況と今後の予定について」

- ◎： それでは、議事録につきましては、以上をもちまして終了させていただきまして、次へ進めさせていただきますが、報告事項の(2)の現在の状況及び今後の予定について、事務局から報告をお願いいたします。
- ： それでは、報告事項2といたしまして、現在の状況と今後の予定などについてご説明させていただきます。

まず、現在の状況についてですが、平成30年1月11日付にて日吉町と石見町の一部の対象者の方へ仮換地指定通知を送付させていただき、倉敷駅周辺第二地区における地区全体の仮換地指定が完了しております。その後前回の審議会でもご説明いたしましたとおり日吉町と石見町の一部の権利者の方を対象に、昨年5月28日の月曜日から順次街区ごとの小規模説明会を開催させていただき、合計13回開催いたしております。大変多くの方々のご出席をいただき、今後の予定や建物補償の内容など、具体的な説明をさせていただいております。その後皆様の意見をお伺いいたしまして、本年2月から3月にかけて日吉町の皆様のご自宅へお伺いいたしまして、移転時期等についてのお知らせをさせていただきました。皆様の土地の使用収益開始時期によって建物調査時期や建物の除却時期を含め、お知らせさせていただいております。

次に、工事の状況についてご説明させていただきます。

前の図面をごらんいただきたいと思います。

昨年度の第30回審議会でご説明させていただいた内容からの進捗を説明させていた

だきます。

ちょうど図面では薄い青というか、緑色の箇所になります。都市計画道路寿町八王寺線や区画道路の側溝が $L = 330\text{ m}$ 、38街区や41街区において造成工が $A = 5,517\text{ m}^2$ 、3号水路といたしまして、水路工 $L = 32\text{ m}$ 、区画道路や迂回路として舗装工 $A = 1,952\text{ m}^2$ を施工いたしております。使用収益開始にあわせて下水道管理設工事 $L = 245\text{ m}$ を施工完了しております。また、上水道管理設工事やガス管理設工事も同時期に各企業者におきまして施工しております。以上の内容の工事が完成した中で、41街区、38街区の一部におきまして使用収益が開始できる換地先ができましたので、7月より新築工事に着手された権利者の方がおられることもご報告させていただきます。

以上が現在の状況になります。

引き続きまして、今後の予定などについてご説明させていただきます。

まず、事業の予定について全体的なご説明をさせていただきます。

先ほどご説明させていただきましたとおり日吉町でも移転計画を進めさせていただいております。これにより地区全体での移転計画を進めさせていただいておりますので、今後はこの移転計画に基づき今年度は対象となる権利者の方へ建物調査をお願いさせていただき、順次建物補償額の提示をさせていただくように予定しております。また、工事につきましては、後ほど場所についての説明させていただきますが、今年度も引き続き着手してまいりたいと考えております。

工事に関連いたしまして着手予定の街区にお住まいの皆さんには昨年度より建物補償契約を進めさせていただいておりますので、今年度には仮住居への移転及び建物除却を行っていただく予定となっております。

続きまして、今後の工事の予定についてご説明させていただきます。

ちなみに前の図面を見ていただければと思います。

今年度からは、図面のちょうど赤色部分になります、引き続き、都市計画道路寿町八王寺線や区画道路の道路側溝 $L = 50\text{ m}$ と造成工 $A = 700\text{ m}^2$ 、及び水路工 $L = 14\text{ m}$ に着手する予定としております。その後も37街区、40街区周辺の都市計画道路、寿町八王寺線及び区画道路を含む道路側溝事や造成工事にも着手してまいります。

これらにあわせまして、下水や上水などのライフラインの整備も工事工程の調整を行いながら並行して行うように考えております。

今年度工事を行っていく街区につきましては、来年度には使用収益開始が行えるように進めており、今後ご理解、ご協力いただける街区周辺や移転計画に基づいた街区の道路工事、造成工事、ライフライン工事などに着手していくように考えておりま

す。

以上、今年度の工事予定を説明させていただきました。

●： 続きまして、雨水対策についてご説明させていただきます。

前回の審議会のときに図面を示さずに説明させていただきましたせいで非常にわかりづらかったというご意見もいただいておりますので、今日は図面をつけて説明させていただきます。お手元にも前に掲げている図面と同じものをA3で用意させていただいております。

本地区におきましては、地区の東側に倉敷用水、地区の真ん中、石見町と日吉町の境に3号水路、地区西側に流れます1号水路から2号水路と大きな用水路の付け替えを計画しております。このうち、一番東側にある倉敷用水ですが、現況水路幅は平均3.3m、断面積が3.1㎡ですが、今回の付け替えによって、資料のとおり水路幅を3.7m、断面積を4.1㎡に拡大させていただきます。また、真ん中を流れます3号水路ですが、現況水路幅が1.5m、断面積が0.9㎡ですが、今回用水路としての幅を1.5mから2.1mに広げて、断面積も平均2.1㎡以上に拡大させていただきます。この1.5から2.1というのは、上流から下流に向けて水路幅が変わってきますので、それを表示にさせていただいております。

また、西側の上流が1号水路で、下流で合流する2号水路ですが、こちらは現況水路幅が1.6m、断面積が1.3㎡ですが、水路幅を1.1から1.6m、2号水路では1.0から2.1mに拡大し、断面積も1.8㎡以上の大きさに拡大することとしています。このように主要な水路を現在の断面積から大きいものにさせていただき、現況より流下能力の確保に努め、雨水対策をさせていただく予定であります。

また、昨年のおきもご説明させていただきましたが、防災対策としまして、北側1号公園に100㎡の貯留槽、南側3号公園、この事務所がある場所になります、ここが最下流ということになるのですが、ここに1,000㎡の貯留槽を設置する予定であります。

さらに、今年度から新たに防災対策として、雨水を浸透させる、今国交省の方で非常に推奨しているのですが、その区域の中で雨水を食いとめようということで、保水をしたり、あるいは浸透させるという手法をいろいろな方面から取り入れようと、雨水の流出をすることを抑制するということについて、昨年度末から今年度にかけて今検討中でございます。例えば舗装の仕組みも透水舗装にするとか、あるいは柵なども下へ抜けるような仕組みにする、側溝などもそういう工夫をするといったところで、どんどんどんどん地面に浸透させるという手法が今非常に、これからはグリーンインフラという表現をするのですが、国交省でも推奨していることで、そういったところをどこまでできるかというのはこれから検討していきたいと考えております。この検討は今

ちょうど検討中でありまして、こういったことができるかというのは来年度の審議会のときには具体的にご説明できるのではと考えております。

それから、正面の図面の横に写真で示してあるのですが、うちの区画整理のこの区域の中で南側の伯備線沿いがどうしても土地の高度が低いということで、区画整理の計画の中で計画高さは伯備線沿いがかなり上がってきます。それぞれ今赤白のポールで示しているのですが、どの写真も50cm以上、伯備線沿いはおおむね50cm以上地盤高が上がってくるというように思っただけならば。あと北側につきましては、それぞれ既設の道路がありますので、その道路より高くするというのは非常に難しいので、北側の道路にすりつけて、全体的には20cm、30cmぐらい、地盤高が上がってくるという状況ではあります。

あと、最近ちょっとJRの下の水路を調べたのですが、日吉町の山田屋旅館のほうに抜けていたボックスカルバートは、ボックスカルバート幅は3mありまして、そのボックスカルバートに入るところの用水は幅が2mということで、そこがボトルネックになってあふれているのではなくて、さらに鉄道よりも下流側の用水からずっと影響を受けて流れにくくなっていると。また、倉敷用水のところもJRへ入るところの用水幅4mに対して、JRの下のボックスカルバートは5m幅があるということで、倉敷用水は水量も非常に多いのですが、JRの用水がボトルネックになってあふれているというよりも、倉敷川とか児島湖のほうからずっと真備のウオーターバック現象ではありませんが、ああいった感じで下流からどンドンどンドン影響を受けて流れにくくなって、浸水が始まるという状況かなと。ここで今回の区画整理の区域の中の水路の断面だけを大きくすると、これまた下流側よりこの区域のほうの断面が大きくなると、当然ボトルネックが発生しますので、今度は逆に区域の中の用水があふれやすい状況になるので、今の流量を確保しつつ少し今の状況よりは断面積をどこも大きくしているという状況で整備していこうと考えておりますので、よろしくお願ひします。

以上です。

◎： ありがとうございます。

委員さん、何かご質問があれば。

どうぞ。

○： 先ほどありました流水、断面、前後対比、どれぐらい流水量が、キャパシティーが大きくなるのですか。

流速とかもありますので、何とも一概には言えないのですが、断面積が例えば3.1が4.1になるというその断面積の増加分を%で示せば、それで余裕が出る率になってくると思います。

- ： 特段知識がないのですが、水量は、誰でもわかるのですか。
- ： 勾配がこの用水、酒津のほうからずっと通してこちら、南は倉敷川まで流れていくのですが、勾配はもう変えることができませんので、上流と下流の高さが決まっていますので、どれだけ受けられるかということになりますと、例えば倉敷用水でいきますと、断面積3.1㎡が4.1㎡になるということで130%は断面積的には受けられるということになってくると思います。流速としましては余り変わらないと思います。
- ： 行ってないね、向こうへ……。
- ◎： どうぞ。
- ： 排水対策をやっておられますが、この対策の前提としての降雨量は幾らですか。
- ： 貯留槽を検討する上で1時間120m<sup>3</sup>という条件値で設定しております。
- ： 1時間120m<sup>3</sup>。
- ： 120mmです。1時間に120mm雨量です。
- ： 1時間に120。
- ： はい。
- ： どしゃ降りが30mmなので、その4倍想定しているということ。
- それで、これはあくまで今のここの事務所の下に設ける貯留槽ですが、貯留槽は1,000m<sup>3</sup>の貯留槽を計画しているのですが、それは田んぼが宅地にかわる、今、4ha近くの田んぼがあるのですが、これが区画整理後は宅地になる場合、その流出係数という考え方があるのですが、実際には宅地の場合で0.85、85%は流れ出るというところが、田んぼでいきますと60%ぐらいが流れ出るのに、田んぼのほうで当然保水力がありますので、流れ出る係数は低くなるのですが、その係数の差分をどれだけたくさん流れるようになるかいう、田んぼがなくなることによってどれだけ影響受けるかというところを貯留槽で受けとめるという考えで貯留槽の設計はできております。
- ◎： どうぞ。
- ： 今の時間当たりの降雨量120mmと言われましたが、それでは去年の7月6日、真備豪雨のときに1時間当たり何mm雨が降ったとお考えですか。
- ： 20mm台。
- ： 25mmです。たった25mmです。それじゃ、ここの山田屋旅館の前の伯備線のカルバート、ここに入っている水量がいくらだと思いますか。
- ： 今すぐにはちょっと頭の中にはございません。済みません。
- ： 1万7,000m<sup>3</sup>です。これで今言われたとおりこの辺の公園の地下に1,000m<sup>3</sup>の貯水槽を設けますよと、1万7,000m<sup>3</sup>で1,000m<sup>3</sup>、3分半で満杯になり

ます。それも瞬間値の25mmはそのときの降っただけでそれです。3.5mmです。ということで、それに前々から言っていますように今区画整理のこのエリアで水田は約2万㎡以上の水を蓄えています。これは区画整理されますと、もうお百姓さん、水田というか百姓というビジネス自体が成り立ちませんので、これみんな宅地になります。そうすると、約2万㎡の水が行き先ないです。そういうことで今後そういうことを知った上でここを区画整理本当にやって、今さっきも言ったように災害に強いまちづくりというふうに言えますか。どういうふうに市はギャランティーしますか。

- ： 済みません、先ほどもちょっとお話しさせていただきましたけれど、今までの災害で去年の西日本豪雨におきましても確かに日吉町の水路のJRの下のところがあふれて、50cmぐらい浸水していたのを私も当然災害のときには出勤していましたので見えています。地盤高としましてはその伯備線沿いを50cm以上上げるということで幾らかクリアできるということと、あと流域面積でお話しさせていただくと、当然高梁川の酒津からずっと流域がありますので、この例えば第二地区の水路を幾ら広げても、酒津から、上流から来る水を受けとめて洪水を防ぐということは不可能だと思います。当然下流側、伯備線から下、下流側についても一度に全部水路を改修するわけにはいきませんので、今の降雨量に対して非常に倉敷市の水路は脆弱であるというのは本当に言えるのかなと、それについては下水計画課のほうで総合的にどういうふうに雨水を流すか、総合的な計画を立てておりまして、今年度から来年度にかけてそれを公表していくというように伺っていますが、これ第二地区だけで酒津からの水量を受けとめるというのは不可能だと思います。そこで第二地区で何ができるかというと、地盤を少し上げたり、用水路の断面を少し大きくするという、あとは先ほど言いましたように浸透工法を検討して行って、少しでも冠水するのをほかの地域よりも防ぐというのが大事かなと考えております。

- ： ありがとうございます。先ほど私がみんなに配っていただいた3枚組の資料がございしますが、これが事実でございます。7月6日から7日に真備の51人亡くなったこの西日本豪雨が当然ここでも降ったわけでございますが、そのときの状況を説明させていただきます。

計算前提ということで、降雨量は25mm、これは18年7月6日の最大降雨量でございます。それから、排出係数は仮に1として計算しています。それから、日吉町の区画整理地区のエリア、トータルで22.5haでございますが、日吉地区、この2枚目のところで黄色に囲った部位でございます、約16.5haがあるというふうに踏んでおります。それで、先ほども言いましたが、伯備線のカルバート、これに入ってきた水量1万7,000㎡でございます。これどうやって出したかというと、2014年8月24日、降雨量は7.5mmのときに実際に山田屋旅館の前、それからあと日



吉町のNo.5番の用水路、樋門がございますが、そこで測定した数字から比例計算しております。真ん中の図面がイメージ図でございます、国土地理院の開発のデータによりますと、一番低いと今言われていますカルバート、このポイントが約3mでございます。ずっと北に行くに従って高くなりまして、日吉町の公園の北側の東西道路、このあたりで3.6から8です。ここをずっと行って4mぐらいになるというような状況でございます、このときに7日の朝までに完全につかったのはこの日吉町の日吉公園の南側、これは全部水没しました。それから北は辛うじて残っております。そういう状況でした。

それで、一番、最後にそのときの写真を撮っております。色が白っぽいのは、これが7月7日の朝の6時のデータでございます。それから、黒っぽいのが7月7日、朝の午前0時半の状況でございます。2枚目にあります地図と見比べてそれぞれの写真を見てもらえばいいのですが、A、これがちょうど山田屋旅館の上流が伯備線の入口のカルバートの、これは7日の朝午前6時の状況でございます、まだいっぱい状態で流れています。それから、B、これは日吉町のNo.5番という樋門がございますが、それから南西部位を狙って写した写真でございます、真ん中にちょっと細長いのが見えていますが、これが通常の用水でございます。用水はフルで流れて、その南側の田んぼは水没しております。それから、Cというのは、これは図面を見ていただければいいのですが、八王寺踏切からちょっと北に上がったところから東側をやって写した写真でございます、この手前、今、湖になっていますが、水田が完全に水没しております。全くのレイクです。それから、D、これは見えているのが八王寺踏切の方角でございますが、これも八王寺踏切まで全部水没しております。それから、F、これは日吉公園の斜め北側にマンションがございますが、その駐車場の北側の写真でございます、海拔約3.6から8というところでございますが、そのマンションの北側には休耕田がございますが、これはもう完全につかっていまして、オーバーフローして、その横に南北に水路が今流れています。これは今市の説明では2号水路と言っているルートとそう変わりませんが、これはもうオーバーフローして、満水で流れています。それから、これはF、はこれ八王寺踏切からちょっと北側に行ったところから東側、東南を狙って写したものでございまして、ここも水田がございますが、完全に水没しています。この先には都市計画道路の側溝が施工されていますが、この写真からは見えません。3.3mの側溝高さがございますが、これはもう完全に水没しています。それから、G、これは図面を見ていただけたらいいのですが、今の倉敷市が都市計画道路をつくって、横の宅地で土砂等の工事をやっていますが、そのポイントから東南、ここを狙って写したものでございまして、奥の右側、これが八王寺踏切になっています。ここもほぼ真ん中が、この写真から見ますと道路でござい

ますが、右手側、左手側、面一になっております。

- ◎： 時間の関係もありますので、簡略な説明をお願いします。
- ： H、これはこの事務所のちょっと西側から南を写したもので、これも完全に水没しています。それから、I、これは先ほどそこの一番、ここに写真ございますが、このあたりですね。
- ◎： ■■委員さん、排水対策は審議会のメインのテーマではないので、簡略にお願いします。
- ： 今言っているようにこれは皆さんこの地区に住んでおられる方の基本的な生活権の問題です。
- ◎： そうそう、そうですよ。
- ： それをですね……。
- ◎： それを僕は否定してはいません。審議会でまず審議するのがおかしいと。
- ： いや、おかしくない。
- ◎： いや、おかしいんです。
- ： そりゃいいです。
- ◎： はい、はい。
- ： そういうことで……。
- ◎： 勝手に言われればよろしいですけども。  
それでは、最後に事務局、今後の予定等について説明をお願いします。  
それでは、事務局のほうから次回の審議会についてご説明させていただきます。
- ： まず、今後審議会にてご審議いただく事項は数年先の事業完成前での換地計画の作成後まで、通常であればございませんが、定期的に事業の進捗状況や今後の予定などをご報告させていただくように考えています。しかるに次回第32回審議会は今回の第31回審議会と同様に来年4月の定期人事異動後の5月ごろを目途に今回の審議会議事録、現在の状況、今後の予定など、また本日ご審議いただき、同意いただきました仮換地指定の軽微な変更の案件が生じましたら、その内容を報告させていただきます。開催できる時期になりましたら、日程調整をさせていただきます。なお、そのような報告事項となりますので、次回審議会も「公開」とさせていただきます。ただし、仮換地指定の軽微な変更の内容は個人情報が含まれる場合におきましては「非公開」とさせていただきますので、よろしく願いいたします。  
次回審議会については以上でございます。

## 7 閉 会

◎： ありがとうございます。

本日は委員の皆さんにおかれましては、長時間にわたり、ご熱心な検討をいただきまして、まことにありがとうございました。

今回は事務局が先ほど発表された予定でございますので、よろしくお願いをいたします。長時間にわたりありがとうございました。

それでは、会議を閉めさせていただきます。失礼いたしました。

●： 済みません、先ほどの■■委員さんのご質問、写真のご提供ですが、これにつきましては、■■委員さん、土木委員さん兼ねておりまして、また個別でいろいろとご協議なりご説明なりさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

審議会の皆様におかれましては、本日はご協力のほうどうもありがとうございました。

これをもちまして審議会は終了させていただくこととなります。

諮問事項等の説明用紙につきましては、机の上に置いていただければ回収させていただきますので、よろしくお願いたします。

本日はどうもありがとうございました。

第 31 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。

令和元年10月9日

岡山県南広域都市計画事業

倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会

会 長 宇谷麗 

委 員 小野年紀 

委 員 印  
(有)三和硝子工業所  
代表取締役 竹原良枝 