

第32回 倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会
議事録

日時：令和4年5月24日（火）

10：00～12：15

場所：ウイズアップくらしき第2会議室

第32回倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会議事録

日時：令和4年5月24日（火）

10:00～12:15

場所：ウイズアップくらしき第2会議室

【出席者】

委員：岸本会長、中根副会長、西野委員、林委員、柏尾委員、
小野委員、森山委員、江口委員、荻野委員

事務局：山本局長、森本部長、安部次長、尾形所長、西山副参事、
中上課長主幹、富山課長主幹、光枝課長主幹、谷内課長主幹
三竿主幹、岸本主幹、大河原主幹、中西主幹

【審議会会議内容】

- 1 開 会
- 2 職員の紹介
- 3 審議会委員の紹介
- 4 会議の成立宣言
- 5 会長及び副会長の選出
- 6 議席の決定
- 7 署名委員の指名
- 8 報告事項
 - (1) 第31回審議会議事録の内容について
 - (2) 土地区画整理審議会の役割と権限について
 - (3) 現在の状況と今後の予定について
 - (4) 仮換地指定の軽微な変更について
- 9 その他
 - (1) 仮換地情報の開示について
 - (2) 次回審議会について
- 10 閉 会

【議事】

1 開会

事務局： 定刻になりましたので、第32回倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会を開催させていただきます。審議会委員の皆様には、大変お忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日は、本年3月23日付けで決定した第4期審議会初の審議会でございます。会長、副会長は後で決めていただきますので、会長、副会長が決まりますまで、議事の進行を務めさせていただきます倉敷駅周辺開発事務所の冨山でございます。よろしくお願いたします。それでは、審議会進行にあたりまして、予め3点ほどお知らせいたします。

1点目として、新型コロナウイルス感染対策についてお知らせします。入室の際の手指のアルコール消毒・マスク着用に加えまして、席の間隔を広く確保させていただいております。このため、ご発言の際はマイクが必要になってまいりますので、お手数ですが、発言の際は挙手していただき、アルコール消毒したマイクが届いてからご発言をお願いします。

2点目として、審議会の議事録を作成するためレコーダーにて録音をさせていただきますこと、そして、会議の状況をカメラにて撮影させていただきますことをご了承願います。

3点目として、本日は新しい審議会委員で初の審議会ですので、会議内容は会長及び副会長の選出・議席の決定が主であり、審議していただく事項はなく報告事項のみとなっております。

なお、報告事項として、個人情報があるため非公開とさせていただいておりますので、何とぞよろしくお願いいたします。

それでは、審議会の開会に当たり、本事業の施行者を代表して建設局長の山本がご挨拶申し上げます。

事務局： 皆様方、改めましておはようございます。本日は、ご多忙の中、第二土地区画整理事業の審議会にご参集いただきまして、ありがとうございます。また、日頃から市行政、区画整理事業にご理解ご協力を賜りまして、深く感謝申し上げます。

先ほどもお知らせの中で申しましたが、新型コロナがなかなか収束しておりません。このため、本日の審議会は、前回、令和元年7月12日に開催して以来、約3年ぶりの開催となります。回で言いますと、本日で第32回目となります。

新型コロナが収束しない中、本年の3月23日に委員の改選がございまして、本日は皆様、新しい委員としてお集まりいただいております。

学識経験者といたしまして、新しく●●元建設局長、それから●●弁護士様、それから土地所有者様として新しく●●様、●●様、●●様が新しく委員になりました。●●様につきましては、再登板ということになります。それから、●●様、●●様、●●様につきましては、続投となっております。

また、事務局の方から審議会の役割、権限などについては詳しくご説明があると思いますが、この審議会では、市の方から提案した計画等々について同意していただく事項と意見を聞かせていただく事項がございます。皆様方、権利者の代表として権利者の方のご意見を酌み上げていただいで、公正公平な見地から審議していただいたらと思っております。

よく「市と審議会は車の両輪」ということが言われますが、私も市とこの審議会は車の両輪、両方が協力し合って円滑に事業を進めていくもの

であると思っております。

私ごとではございますが、私は平成14年度の事業計画の決定の年にここに来て、平成29年度まで15年間、事業に携わりました。当初は、約95%の方が区画整理事業に反対で、本当に事業ができるのかと思ったわけですが、その後、審議会委員の皆様とご意見を交わしながら事業を進めて参りました。

減歩については、土地を取られると皆様言われます。当初減歩率は19%でしたが、これを約6%軽減して13%としました。それから、基礎控除方式、つまり、250平米以下の宅地について減歩率の9割を市が負担するという手法を講じまして、ようやく平成27年度には約80%の方のご賛同をいただき、平成28年度、平成29年度にかけて仮換地の指定をしました。仮換地の指定をした後、移転が始まって、皆さん、新しく家を建てていただけるようになり、この3月末にはもう事業費ベースで進捗率が60%になったと聞いております。

ただ、この事業は、令和6年度までの完成を予定していましたが、また5年延伸させていただくようになると思っています。そうした中ですが、できる限り早くこの事業が完成するように審議会の委員の皆様と協力して頑張っていきたいと思っております。

市としても、この第二土地区画整理事業は最重点事業と考えております。区画整理事業と鉄道高架事業が完成すれば、相乗効果が働いて南北の流通が活発になり、よりよいまちになると思っておる訳でございますけれども、県が主体の鉄道高架事業につきましては、なかなか進んでいない状況でございます。ちょっとご報告させていただきました。

どちらにしても、力いっぱい頑張って、早く事業を完成させていきたいと思っておりますので、審議会の委員の皆様方、これから任期5年の間、何卒、よろしく願いいたします。

甚だ簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。本日はよろしく願いいたします。

2 職員の紹介

事務局： それでは、会議次第2、「職員の紹介」に移らせていただきます。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。

先ほどご挨拶を申し上げました建設局長の山本でございます。よろしくお願い致します。

まちづくり部長の森本でございます。

森本でございます。

まちづくり部次長の安部でございます。

安部でございます。よろしくお願い致します。

倉敷駅周辺開発事務所所長の尾形でございます。

よろしくお願い致します。

副参事の西山でございます。

よろしくお願い致します。

課長主幹の中上でございます。

よろしくお願い致します。

同じく光枝でございます。

よろしくお願い致します。

同じく、谷内でございます。主幹の岸本でございます。同じく大河原で
ございます。同じく三竿でございます。同じく中西でございます。私が
富山でございます。よろしく申し上げます。

3 審議会委員の紹介

事務局： 続きまして、会議次第3、「審議会委員の紹介」をさせていただきます。お手元の審議会名簿のとおり、土地所有者委員、学識経験者委員の五十音順に座っていただいておりますので、その順番にご紹介させていただきます。事務局よりお名前の紹介をさせていただきますので、委員の皆様方におかれましては、一言自己紹介をお願いします。

土地所有者委員といたしまして、●●委員。

委員： はい、初めまして。●●と申します。最初なので、全然私分らないので、教えていただければありがたいと思います。どうぞよろしく申し上げます。

事務局： ありがとうございます。続きまして、●●委員。

委員： 石見町の●●でございます。第2期の審議委員を務めさせていただきましたので、そういう意味では出戻りでございます。私、今回10年ぶりに立候補届を書かせていただいたんですが、ちょっと驚いたことがございました。というのは、立候補者の氏名の脇に生年月日を書く欄がございまして、これは立候補者はわざわざ年号を書かなくていいように、親切心から年号は印刷してあるんですね。それを見て驚いたというのは、年号が明治、大正、昭和となっている。明治生まれの人が、「え、審議委員に!？」と、思ってよく考えますと、明治は1912年7月。それまでが明治である。ということは、明治生まれの人は109歳か110歳になる。石見町には明治生まれの人はもういらっしゃいません。要するにね、現実とちょっと離れてのあれというのがあるんじゃないかというものを非常に痛感しまして。ちなみに、平成の人はもう30代の半ばです。そうするとね、明治、大正、昭和じゃなくて、大正、昭和、平成ぐらいがいいんじゃないかと。というのは、従来のままに、そのまま、多分これはね、審議委員の規定といいますか、その中のいわゆる審議委員の選挙規定の中の立候補の届出の様式がそのままなんだと。改訂されていない。まあ、そういうことも考えまして、今度は時代に即応した考えの下で審議に参加させていただきたいと思っております。どうかよろしく申し上げます。

事務局： ありがとうございます。続きまして、●●委員。

委員： おはようございます。●●です。上から3番目になります。私はこの区画整理にももちろん地権者として最初から関わっておりまして、第1期の最初の場面からこれまでずっと全ての期の委員をさせていただきました。その間、会長、副会長もさせていただきました。専門的に言いますと、僕の場合、岡山県庁の衛生部や環境部や土木部の職員OBであるんですが、今日も最初から言っていましたコロナ対策になります。僕は岡大の医学部のほうで公衆衛生学を教えたり、勉強したりというんで、博士を取らせたりとか、というような仕事をしてきたりしましたんで、そういう意味では、全体として、社会システム研究というのを退職後は、やっております。社会のあらゆるところのいいところ、悪いところ、これをどこを拾えばよくなる、悪くなるといったようなことをこれまで実践してきました。以上です。

事務局： ありがとうございます。続きまして、●●委員。

委員： 失礼します。●●です。私、初めてこの審議会に参加させていただいて

おりますので、これからいろいろと委員の任期のうちに勉強させていただいて、皆さんと一緒に整備が着実に進むように頑張っていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

事務局：ありがとうございます。続きまして、●●委員。

委員：●●でございます。どうぞよろしく願いいたします。

事務局：ありがとうございます。続きまして、●●委員。

委員：初めまして。●●といたします。よろしく願います。私は、今年度から委員を務めさせていただきます。今までの審議会の内容は、最初の頃、少しかじったぐらいで、途中経過がほとんど分かっていません。申し訳ないのですが、勉強させていただくとともに、ご指導をお願いしたいと思います。よろしく願います。

事務局：ありがとうございます。続きまして、●●委員。

委員：おはようございます。●●と申します。私は日吉町の農業土木委員をやっています。この区画整理に非常に深く関わっております。行政庁の存続にも影響するというふうなプロジェクトでございます。それで、私の経歴は、今、●●委員、言われましたが、今回で3回目です。元は水島にあります石油精製会社のプロセスエンジニアと海外でのプロジェクトエンジニアをやっていました。今後ともよろしく願います。

事務局：ありがとうございます。以上7名が土地所有者委員でございます。続きまして、学識経験者委員でございますが、まず先にお二方の簡単な経歴をご紹介させていただきます。その後自己紹介をお願いいたします。

まず、●●委員ですが、長年にわたり市の建設行政に携わり、開発指導課長、水島支所長、都市計画部長を歴任され、平成29年3月に建設局長を最後に定年退職されておられます。それでは、●●委員、自己紹介をお願いいたします。

委員：ただいまご紹介いただきました●●と申します。このたび、初めてこの審議会の委員に選任していただきました。私は倉敷市で、先ほども紹介がありましたように、土木職の職員としてまちづくりに関わる開発許可をはじめとした土木行政に携わらせていただきました。未熟な経験ではありますが、このたびの土地区画整理審議会に少しでもお役に立てばと考えておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

事務局：ありがとうございます。続きまして、●●委員ですが、岡山弁護士会に登録され、市の顧問弁護士でいらっしゃいます。令和3年4月22日から陶浪保夫委員の後任として学識経験者委員を務めておられます。それでは、●●委員、自己紹介をお願いいたします。

委員：●●と申します。よろしく願いいたします。先ほどご紹介いただきましたように、約30年弁護士として仕事をしております。ただ、土地区画整理そのものについて、特に手続等、よく分かっているというわけではありません。審議会の委員にさせていただくに当たっては、法的に問題があるかないかという点について、きちんと検討していきたいと思っております。よろしく願いいたします。

事務局：ありがとうございます。以上2名が学識経験者委員でございます。合計9名の方が審議会委員の皆様でございます。なお、借地権者委員の定員1名につきましては、候補者全員がご辞退されましたので、欠員となっております。ご承知おきください。

4 会議の成立宣言

事務局： 続きまして、会議次第4、「会議の成立宣言」に移らせていただきます。本日の出席者は9名で、委員の定数の半数以上の出席をいただいております。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。

5 会長及び副会長の選出

事務局： それでは、会議次第5、「会長及び副会長の選出」に移らせていただきます。土地区画整理法第61条第2項では、「会長は、委員のうちから委員が選挙する」となっており、その手続は、倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会会議規程第2条第4項によりまして「会長及び副会長は、委員のうちから委員が選挙する」となっております。選挙については、事務局が進行することといたしますが、よろしいでしょうか。

異議がないようなので、事務局の方が進行させていただくことといたします。

それでは、会長の選出を行います。まず、会長に立候補ないし推薦される方はおられますでしょうか。挙手をお願いいたします。

委員： 私、会長に立候補したいと思います。副会長には、●●委員を推薦いたします。

事務局： まず会長の選出を行いまして、会長が決まりましたら、副会長を選出させていただくような流れで、順次選出を行います。まず会長に●●委員が立候補されました。ほかにはおられませんでしょうか。推薦される方も結構でございます。

委員： すみません、●●といいます。●●さんを推薦したいので、よろしくお願い致します。

事務局： はい、分かりました。推薦がありました。●●委員、推薦がありました。が、いかがでございましょうか。

委員： 突然の推薦で戸惑いもありますが、せっかく推薦していただきましたので、立候補させていただきます。

事務局： それでは、●●委員と●●委員が今、立候補されています。ほかに立候補される方、推薦される方はおられませんでしょうか。

ほかにいらっしゃいませんので、会長候補はお二人になります。ここで、規定によりまして会長の選挙をいたします。投票用紙をお配りいたしますので、無記名で●●委員もしくは●●委員のお名前をご記入ください。それでは、用紙を配付いたします。

投票箱を持ち回りいたしますので、書かれましたら、投票箱にお入れください。

皆様、投票していただきましたので、これより開票いたします。

結果を報告いたします。●●委員6票、●●委員2票、●●委員1票となりました。●●委員に会長をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。

それでは、次に副会長の選出に移ります。先ほど●●委員より推薦をいただきました●●委員、立候補はしていただけますでしょうか。

委員： 私、この委員会ですべての話をしたいと思っておりますので、副会長は辞退させていただきます。

事務局： ●●委員は辞退されました。副会長に立候補ないしは推薦される方、どなたかいらっしゃいますでしょうか。

委員： では、私が副会長に立候補します。

事務局： ●●委員が副会長に立候補されました。ほかに推薦される方、立候補される方、いらっしゃいませんか。

- 委員： ●●委員を推薦します。私、行政庁の役員をやっております、●●委員は環境協議会の方の相談役もされていますので、まとめ役にいいんじゃないかと思っております。
- 事務局： ありがとうございます。●●委員への推薦がありました、●●委員、いかがでございますでしょうか。
- 委員： 皆様からご決定がいただければ頑張りたいと思います。よろしく願います。
- 事務局： ●●委員も立候補されましたので、●●委員と●●委員が副会長候補となりました。ほかに立候補される方、推薦される方、いらっしゃいませんか。
- いच्छいませので、ここで副会長の選挙をいたしたいと思います。会長選挙と同じように投票用紙をお配りいたしますので、無記名で●●委員もしくは●●委員のお名前をご記入ください。
- 投票箱を持ち回りますので、その中にお入れください。
- 皆様投票していただいたようですので、これより開票いたします。
- 結果を報告いたします。●●委員が5票、●●委員が3票、●●委員が1票ですので、副会長は●●委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしく願います。
- 改めまして、会長に●●委員、副会長に●●委員に就任していただきます。よろしく願います。

6 議席の決定

- 事務局： 続きまして、会議次第6、「議席の決定」でございますが、審議会会議規程第3条により、「委員の議席は初回の審議会において抽選によって定める」となっておりますので、抽選させていただきます。抽選は、現在の席次順で抽選くじを引いていただくこととしてよろしいでしょうか。
- 異議がございませんので、抽選に入らせていただきます。議席の順番は、前のホワイトボードにある議席配置図のとおり、正面の机、向かって左側を会長席、会長席から時計回りに議席番号1から8といたします。したがって、会長席の左側が議席番号1の副会長席となります。会長に就任された●●委員と副会長に就任された●●委員の議席は決まっていますので、お二人を除く7名の委員で抽選をお願いいたします。
- それでは、持ってまいります。中を開けて見てください。事務局が確認に回りますので議席番号を教えてください。
- 委員、7番です。●●委員、8番です。●●委員、5番です。●●委員、4番です。●●委員、3番です。●●委員、6番です。●●委員、2番です。
- 抽選の結果、議席番号が決定いたしましたので、ご報告いたします。
- まず、議席番号2は●●委員でございます。議席番号3は●●委員でございます。議席番号4は●●委員でございます。議席番号5は●●委員でございます。議席番号6は●●委員でございます。議席番号7は●●委員でございます。議席番号8は●●委員でございます。
- それでは、名札をお持ちになられて、議席抽選の番号の議席へ移動していただくようお願いいたします。また、今後の会議におきましても議席は変更いたしませんので、よろしく願います。お水も持って、移動してください。

事務局： はい、ありがとうございます。皆様方の議席が決定いたしました。
ここで、議事進行につきまして会長と打合せをいたしますので、10分
程度休憩とさせていただきます。10時40分からの再開といたします
ので、よろしくお願いいたします。

(10分間休憩)

事務局： それでは、会議を再開いたします。●●委員並びに●●委員、会長、副
会長の就任のご挨拶をお願いします。まず会長からお願いいたします。

会長： 先ほどは皆様方のご推挙により会長という大役を仰せつかりまして、誠
に身の引き締まる思いであります。今後は皆様方のご協力のもと、この
審議会が適正、公平に運営され、この事業が円滑に推進されますよう微
力ながら誠意を持ってこの職責を全うしたいと思います。どうぞよろし
くお願いいたします。

事務局： それでは、●●委員、副会長ご就任のご挨拶をお願いいたします。

委員： では、失礼いたします。私、審議委員は2回目になります。昨年に続い
て2回目でございますが、十分によく分かっているわけではございませ
んが、会長を補佐して頑張りたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局： ありがとうございます。それでは、●●会長、会議次第7、「署名委
員の指名」から議事進行をよろしくお願いいたします。

私の進行役はここで終わらせていただきます。ありがとうございます。
た。

7 署名委員の指名

会長： これより議事進行をさせていただきます。それでは、会議次第7、「署
名委員の指名」でございますが、審議会会議規程第8条に基づいて「会
長が指名する」ということになっておりますので、議席番号順にお願い
したいと思います。議席番号1の●●委員と議席番号2の●●委員にお
願いいたします。よろしくお願いいたします。

8 報告事項 (1) 第31回審議会議事録の内容について

会長： 続きまして、会議次第8、報告事項(1)「第31回審議会議事録の内
容について」、事務局より報告をお願いします。

事務局： 第31回審議会議事録の内容についてご説明します。審議会資料をご覧
ください。

3ページに会議開催の年月日、時間、場所、出席者、審議会会議内容を
取りまとめています。4ページに審議会会議内容1の「開会」、5ペー
ジに、2の「職員の紹介」、3の「会議の成立宣言」、4の「署名委員
の指名」がございます。6ページから25ページまでが5審議事項
(1)の「仮換地の軽微な変更の取扱いについて」です。25ページま
で続きます。25ページから28ページまでが6報告事項(1)の「第
30回審議会議事録の内容について」です。28ページから30ページ
までが6報告事項(2)の「現在の状況と今後の予定について」です。
35ページに7として「閉会」がございます。

なお、署名委員でございました●●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、修正させていただきました。また、第30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いてお

ります。

第31回審議会議事録の内容についての説明は以上でございます。

会長：この件に関しまして、ご意見やご質問はございますか。

委員：はい、よろしいでしょうか。

会長：はい、●●委員。

委員：この議事録は約3年ほど前なんですよね、31回は。3年ほど前の議事録でありまして、私は当然第3期の審議委員じゃございませんので出席しておりません。したがって、内容についてはね、云々できる立場ではございません。それで、ただ、誤字やね、ちょっとおかしいなと思う点がありますので、それをご指摘したいと思います。

まず、9ページの下から17行目。下から17行目で、右のほうで、「これはあくでも倉敷市への仮換地」云々とあるんですが、これはどうも「ま」が抜けているんじゃないかと。テキストに換えられた人がウィットに非常に富んだ人で、気がつくかどうかで「ま」抜けの字を入れられたんじゃないかと思うんです。これは、「あくまでも」ということで、「ま」が抜けているんだと思います。

それから、次は23ページ。23ページの下から2行目、二重丸になっているんですが、これは会長さんの発言となっているんですが、前の番号からいきますと、この二重丸は削除すべきじゃないかと思うんです。多分、前の文章からつながっていますので、この二重丸は削除。

それから、次は31ページですが、31ページの下から3行目なんです。これは、その前の審議委員の方の発言に続いたままとなっているんですが、どうも、これは違うかもしれません。ここは施行者側の発言なんじゃないかと思うんですが。そうすると、ここは黒丸をつけるべきだと。これですと、審議委員の方が、先ほどありました流水、断面、前後対比、どれぐらい流量がキャパシティーが大きくなるのかという質問に対して、流速とかもありますので云々というのは、これは施行者側の発言で黒丸じゃないかと。このとき、私、出ていませんので、勘で言っていますので。どうもこの審議委員の方は土木委員もされているような非常に詳しい方なので、ここも審議委員の方がおっしゃったのかもしれないませんが、私はこれは施行者側の発言じゃないかなと思ったんですが。

それから、次のページの32ページ。上から16行目。ここは、白丸で審議委員の発言となっていますが、その前の施行者側の「はい」の前から考えますと、審議委員の方が1時間に120。それから、施行者側が「はい」で、その次が土砂降りが30ミリなので、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の事務所の下に設ける貯留槽です。これは白丸でなくて、黒丸の質問かなと。継続しての発言じゃないかと思うんですが。ちょっと出てないので分かりませんが、見たのでは、この辺がちょっとおかしいなと思います。

それともう一つは、実は今これチェックしていますが、既に施行者側の、いわゆる開発事務所のホームページにはこれはもう載っています。既に載っているのをここで出席していない人も含めて報告事項として承認するのはいいのかどうかという問題があるかと思うんですが。ちょっと審議とか報告事項などとは違うかもしれませんが、私、2期のときに、やはりこういう問題がありまして、いわゆる議事録の承認をするまでの期間が非常に長い場合、既にそのときのホームページに載せているケースがあるんですね。そのときに、議事録の署名者が署名する前に、いわゆる持ち回りでいいから、ほかの審議委員の方の了承を取ったらいかが

ですかというお話をしたことがあるんですが、これは取り入れられませんが、訂正があれば、その都度、ホームページ上で訂正の文書をご掲載することで終わっているんですが、3年も放っておいて承認してくださいと言われても、非常に問題じゃないかと思うんですけど。その点、いかがでしょうか。

- 会長：事務局、答弁をお願いします。
- 事務局：まず、誤りのご指摘、ありがとうございます。
コロナの関係で審議会の開催ができませんでしたので、本日の報告になりました。委員のご指摘については修正し、今後の議事録作成に生かしていきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。
- 会長：●●委員、よろしいでしょうか。
- 委員：はい、はい、結構ですよ。
- 会長：それでは、先ほど委員からご指摘のあった訂正については、今後、ホームページに掲載されるということでよろしいでしょうか。
- 事務局：すみません、先ほどご指摘をいただきました誤字等につきまして、発言内容などを精査させていただきまして、訂正がございましたら、本日の議事録の末尾に修正版をご掲載させていただきますので、よろしくお願いたします。
- 委員：はい、もう1件、軽微ですが、よろしいでしょうか。
- 会長：●●委員、どうぞ。
- 委員：多分ですね、今、テキストに書かれるのは、録音したテープを聴いて、それでテキストにされているんじゃないかと思うんですよ。実際には、それで大体1か月以上はかかりますよね、大変ですから。最近はAIが非常に発達していますから、音声をすぐテキストに換えてくれるようなソフトはたくさんあるんですよ。そういうあれを使われてはいかがかな。そうすると、多分1週間ぐらいでできあがる。これは意見です。
- 会長：事務局、答弁をお願いします。
- 事務局：はい、ありがとうございます。
実は、市役所にもAIを使った議事録を起こすシステムがございまして、適宜各部署で使っている状況でございます。可能な限りそういったものを使用して早期に議事録作成ができるよう努めてまいりたいと思っております。ご指摘ありがとうございます。

8 報告事項 (2) 土地区画整理審議会の役割と権限について

- 会長：それでは、引き続き次の報告事項に移らせていただきます。会議次第8、報告事項(2)「土地区画整理審議会の役割と権限について」、事務局より報告をお願いします。
- 事務局：会議次第8、報告事項(2)「土地区画整理審議会の役割と権限について」、このたび、改選により新たに審議会委員になられた方もおられますので、いま一度、審議会委員の役割と権限について簡単にご説明させていただきます。
- まず、第4期の委員の皆様の任期につきましては、土地区画整理法第58条第6項及び施行条例第9条によりまして、任期は5年となっております。従いまして、任期は令和4年3月23日から令和9年3月22日までとなります。
- では、配付しております「審議会委員の役割と権限」をご覧ください。土地区画整理審議会の役割は、「土地区画整理審議会に換地計画、仮換

地の指定及び減価補償金の交付に関する事項に対し土地区画整理法の定める権限を行う」となっています。

次に、土地区画整理審議会の権限につきまして、表の左側に審議事項、その右側に審議事項に対する権限、一番右側には適用条項を記載しています。

「1 換地計画に関する事項」の内、「(5) 宅地地積の適正化」、「(6) 特別な宅地に関する措置」については、既に同意をいただいています。「2 仮換地の指定に関する事項」については、平成30年1月に仮換地指定を終えております。

今後、当審議会に意見を聞く事項は、「1 換地計画に関する事項」の内、「(1) 換地計画を作成しようとする場合」、「(2) 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」、「(3) 換地計画を変更しようとする場合」、「(4) 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」となっております。換地計画は換地処分前に作成するものです。

「3 評価員の選任に関する事項」について、事業の最終段階で清算金などを決定する際に評価員の変更があった場合には、審議会の同意を得て行います。

このように換地計画、仮換地の指定などの事業の主要な部分は、審議会の意見を聞いたり、同意を得たりしながら進めていきます。以上、審議会の役割と権限を審議事項に沿ってご説明させていただきました。

最後に、審議会委員の身分についてご説明いたします。審議会委員は、刑法第7条の「公務に従事する委員」に該当いたしますので、公務員として知り得た情報、個人情報等の守秘義務がございます。また、当然のことながら、収賄等による罰則もございます。このような点をご理解の上、今後審議会にて知り得た個人情報等には十分留意していただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

「審議会委員の役割と権限」につきましてのご説明は以上でございます。よろしく願いします。

会長： この件に関しまして、ご意見、ご質問がございますか。ありませんか。ないようですので、次に移らせていただきます。

8 報告事項 (3) 現在の状況及び今後の予定について

会長： 会議次第8、報告事項(3)「現在の状況及び今後の予定について」、事務局より報告をお願いします。

事務局： それでは、報告事項(3)の「現在の状況と今後の予定について」ご説明させていただきます。

まず、平成28年11月18日付けで石見町の一部、平成30年1月11日付けで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、地区全体の仮換地指定が完了しております。その後、街区ごとの小規模説明会や移転時期等のお知らせをさせていただき、本格的に建物調査、建物移転、公共施設等の整備を行っております。

それでは、前に示しています図面をご覧ください。また、お手元にもA3サイズの図面、令和4年度工事箇所平面図がありますのでご覧ください。

まず、図面の灰色の部分は既に工事を完了した箇所です。図面で示しますと、都市計画道路寿町八王寺線が東西に計画されており、特に石見町の南側、北側の地区が既に工事を完了しております。日吉町エリアにつきましては、2号公園の一部及び北側の一部が工事を既に完了しており

ます。

緑色の箇所が令和3年度に工事が完了した箇所です。図面で示しますと、主に石見町のエリアの一部です。これらの箇所は、使用収益を開始した箇所もあり、既に新しい建物の建築が行われております。これまでに約2万3,000平米の土地の使用収益を開始しております。

次に、現在の状況についてご説明させていただきます。図面の紫色の箇所が令和3年度繰越工事の箇所を示しています。図面南側にあります32街区、33街区の整地工事及び区画道路6-23号線の道路改良工事は、日進土木株式会社が作業を進めております。図面中央の17街区、18街区、19街区、20街区、及び区画道路の6-17号線、6-18号線、8-4号線は、株式会社オガワコーポレーションが作業を進めております。図面北側の43街区、44街区、45街区と第1号公園の一部及び区画道路4-1号線、6-20号線、6-21号線は未来開発有限会社が、1街区、2街区の一部及び区画道路6-1号線及び都市計画道路の北浜日吉線は朝倉龍水園が作業を進めております。また、工事に合わせて下水道管理設工事や水道管、ガス管、電柱等々のライフラインの工事も進めております。そして、電線共同溝の工事は、都市計画道路寿町八王寺線の中央部の北側及び南側において中央建設株式会社が、同じく同路線の東端の北側においてはプリード湯谷株式会社が作業を進めております。

次に、今年度の工事発注予定についてご説明をさせていただきます。図面の赤色は今年度の工事を示しております。まず、都市計画道路寿町八王寺線については、倉敷用水の横断箇所において、内空3.4メートル、高さ1メートル、全長約30メートルの水路ボックスの工事を行います。同じく同路線と寿町石見線との交差点を横断する3号水路において、内空1.8メートル、高さ80センチ、全長約30メートルの水路ボックスの工事を行います。また、電線共同溝は、都市計画道路寿町八王寺線西側の北側及び寿町石見線の北側の一部で工事を行います。その他工事としましては、42街区、43街区の一部の整地工事及び区画道路の6-21号線、6-22号線の道路改良工事。34街区、39街区の整地工事及び区画道路44号線の道路改良工事。34街区の一部に仮設の駐車場整備工事。仮称高架側道及び区画道路8-5号線の道路改良工事。26街区の整地工事及び都市計画道路川入日吉線及び区画道路6-1号線、6-12号線、6-16号線の一部の道路改良工事。最後に、北浜日吉線及び区画道路6-2号線の一部の道路改良工事を行う予定です。また、各工事に合わせて下水道管理設工事や水道管、ガス管、電柱等のライフラインの整備を進めてまいります。

最後になりましたが、土地区画整理区域内の浸水対策についてご説明します。当事業においては、浸水対策として、地盤の低い箇所については地盤のかさ上げを計画し、都市計画道路寿町八王寺線や寿町石見線の歩道部については、透水性舗装を計画しております。また、各公園等において現在、雨水の貯留槽の設置の検討をしております。雨水の貯留槽につきましましては、これまでの審議会において第3号公園に約1,000トン、第1号公園に約100トンの雨水の貯留槽を設置するとご報告いたしました。現在、公園用地内のボーリング調査を完了して、貯留槽について見直しを行っております。雨水の貯留量が決まり次第、報告させていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上で8報告事項(3)の「現在の状況及び今後の予定について」の説明を終わります。よろしくお願いいたします。

会長： この件に関しまして、ご意見やご質問がございますか。

はい、●●委員。

委員： 浸水対策について説明がありましたが、実際には、全然現実に合わせていません。というのも、これは区画整理法施行規則9条にちゃんと書いていますが、第7項、設計の概要は、施行地区内の宅地が建築物を建築するに適切な宅地となるよう、必要な排水設備の改善を考慮して定めなければいけないというふうに書いております。

それで、実際にこの法令にミートしてないというエビデンスは、まずは、真備町が浸かった2018年7月7日、これは、ほとんど今、日吉町が区画整理を受ける全体が水没しました。その水量は、推定によれば約4万トンでございます。それに、倉敷市役所がこの日吉町の区画整理関連でいろんな部門がいろんなことをやっています。例えば、耕地水路課、それから浸水対策室。だけど、これは全然それにここの区画整理事務所の区画整理事業、これが全部うまいことかみ合っていない。どうするんですかと。今、このままここの区画整理事業を始めると、日吉町は全部水没します。

まずは耕地水路課のやったことですが、この日吉町の区画整理事業のエリアは、上流側から5本の水路で入ってきます。出口は、伯備線がカーブしている前の旅館がありましたが、旅館の上流側のカルバート、伯備線を通っていますけど、ここ1点でございます。それで、幅は3メートル、深さが1.2メートル、これしかありません。5本が入ってきて1本しか行っていません。その下流側、これは石見町の人がマンションを建てたということで、耕地水路課はその当時4メートルあった用水路を2メートルに縮小しました。そういうことで、今までの降雨量からして、経験的に約10ミリ、7,000t/hでしか抜けません。しかしながら、この耕地水路課がやった下流側の用水路を狭めたということで、多分10ミリ以下に雨が降っても、この区画整理地区は冠水を始めると思います。

それから、次に日吉町は、ご存じのとおり、伯備線の西側に主な住居者の住居があります。約900世帯が住んでいます。ここに降った雨はどこをどういうふうに流れるかというと、八王寺踏切のカルバート、それからもう一つ北側の柳内のカルバート、この2か所からこの区画整理地域に入ってきて、山田屋旅館の1つしかないカルバートを通過して川西町に流れていくというふうになっております。

それで、去年、西中学校、西中学校はこの辺の地域の避難場所に指定されていますが、北の正門の付近から水没しました。よく聞いてみると、その西側にある八王寺クリニックというクリニックがございますが、あのあたりも冠水をしたということでございます。この理由をいろいろ調べてみると、この水系は、もとは酒津の15樋、倉敷用水から枝が出ています。で、酒津、大内、東八王寺、日吉と入ってきて、川西付近に抜けるということでございます。

その中で、上流側で宅地化が進んでいます。この3年ぐらいで宅地化になった平米数を調べてみると、1万7,000平米です。雨が降ったときに、大体50センチ水田は水をためていますが、この1万7,000平米に50センチの水深を掛けると、約9,000トンぐらいの水が行き場がなくなったわけです。この9,000トン行き場がなくなった水が日吉町に押し寄せて、西中学校の周り、それから先ほど言った八王寺クリニックの周りの冠水を引き起こしたと。

これから順次この区画整理事業が始まりますと、日吉町の今住民がいる

西側の雨水の水系が崩れます。はけません。浸かります。この水系の区画整理側はまだ工事をやっていませんので、この影響は今回はなかったはずですが、ここが区画整理を始めると、全く水の行き場がありません。それをそのまま放置してこの区画整理事業をやるんですかということの大前提のところの倉敷市役所としての判断をせざるを得ないと思います。ましてや、今この工事をやっているのは倉敷の税金です。それで、先ほど言ったとおり、区画整理法規則9条の先ほど7項に述べていることに対して満足していません、条件的に。それで、この事業をそのまま継続するのかどうか。もうちょっと頭を冷やして考えてもらいたいと思います。

この数年でこれからずっとこの工事を継続すると、日吉町は、先ほど言った伯備線の西側、これが浸かり始めます。それから、4万トンのたまった区画整理地区の水、これも順次宅地化が進んでいくと、街区を作っていくと、水の溜まり場所がありません。そうすると、物ができた頃には、日吉町は全部水につかるというふうな状況になります。これで、先ほどありましたが、この審議会の検討事項の内か外か別として、本来、この事業をやるに当たっての事前検討というのが全くできていません。私は、プロジェクトエンジニアからいえば、こんなことを200億もお金をかけて検討から漏れているというのはとんでもないことです。

というふうなことで、根本的に倉敷市として、後からちょっと話をしたいんですが、この事業全体の責任者というか、頭となっているのはどの部門か、組織の中で。それで、その下に工事部隊として区画整理事務所がある。それから、一方では耕地水路課が水路を担当している。それから、もう一方では、浸水対策室が関与している。それで、浸水対策室は、下水にこの余った水を入れますと言っていますが、これも計算してみました。約4万トンで溜まったわけですが、倉敷の気象庁のデータ、4時間で約4万トンたまっています。1時間で1万トンです。で、この1万トンの雨水を例えば下水につぎ込んだときに、どれだけ流れるかというのを計算してみました。そうすると、1万トンで埋設管をダイヤを1メートルと仮に想定して、現在、この下水処理をやっている児島湾の入り口の汚水処理場、ここまで配管をすることで計算すると、ヘッド、吐出圧力、ポンプをつけないと流れません。そのポンプの必要量は、吐出圧力は約20キロになります。それで、20キロで例えば1万トンの水を排出できるポンプとしては、大きなポンプが必要でございます。これを既存の電力ケーブルのシステムの中でつなぐと、これは電圧降下を起こします。電圧降下を起こすと、旧倉敷市市内が全部ブラックアウトします。

それでは、仮にポンプはつけませんとしますと、ここの倉敷市、今、日吉町のこの整備地区は海拔約4メートルです。4メートルで、1メートルの埋設管を児島の排水処理場までつなぐとすると、1,300立米しか流れません。そうすると、浸水対策室がやっている対策といたって、現状に全く合っていないようなシナリオで一生懸命作業をやっていきます。誰がディシジョンしたんか知りませんが、これではどうにもこうにもなりません。

それから、そんな感じですね。簡単に言えば、ここの日吉町の区画整理地区は、排水ラインの詰まったバスタブです。それで、この問題をそのまま放置して、これから工事を進めるのであれば、先ほど言ったように、日吉町は冠水いたします。もう少し頭を冷やして、全体像を見ながら市は決断をしてもらいたいと思います。以上です。

会長：事務局、答弁をお願いします。

事務局：●●委員からかなり細かいご指摘をいただきました。

●●委員は日吉町の土木委員を務めておられます。いつも土木工事にご協力いただいております。事業が大きな問題もなく進捗していることにつきまして、ご尽力に感謝申し上げます。これからの台風の時期には、水路の管理等で非常に危険な作業を伴うような状況にも従事していただいております。それについても重ねて感謝いたします。いつもありがとうございます。

先ほど、●●委員は、渋江悪水という水路に酒津からの用水が集まって、最終的にJRのアンダーのところ1本しか水が出て行かないと発言されました。●●委員は、西中学校の周辺について、浸水箇所が見受けられたと言われましたが、昨年度、我々が台風時期にパトロールした結果、地盤が低いと言われているところにおいて、道路の冠水等は見受けられませんでした。浸水等についても見受けられませんでした。

上流からの用水全てをこの事業区域の中で対処することは困難ですので、当事務所では、この事業地内において必要となる貯留量を検討しています。委員が指摘されている上流から大量の水が入ってくることに、どこの所管なのか、市全体のプランは誰がどう考えているのかという点についてですが、当事務所としては、あくまで事業地内で必要となる貯留量を検討することとしています。

土木委員さんのご心配につきましては、当事務所としても、各関係機関と一緒に検討させていただきたいと考えていますが、当事務所の現時点の貯留量検討の考え方としては、あくまでも地区内での必要量のみ確保することを考えておりますので、よろしく願いいたします。

会長：はい、●●委員。

委員：区画整理事務所としては、それはそれでいいんでしょうが、実際にこの区画整理地区、または日吉町に住んでいる人は、これだけの問題の中で日々、雨が降ったときにはその恐怖に怯えないといけない。また、個人的な資産が水没してダメージを食らうと。それを放置してそのままこの区画整理事務所だけをやりますよと、工事だけやりますよと言われても困るわけですが、日々の生活に。

2021年で10ミリ。今までの経験上、伯備線の暗渠はどこにある。中か。このあたりですかね。伯備線の暗渠もありますが、ここは、先ほど言ったように、幅が3メートル、深さ1.2メートルです。これ、全部ここの5本、それから西側から1本入ってきて、計6本のやつが全部ここに入ります。そうしたときに、今までは10ミリ降っていたら、それ以上になると、これ、冠水が始まってくる。それでよかったんだけど、耕地水路課はここの水路を4メートルから2メートルに狭めたわけ。そうすると、当然半分になったんだから、ここから出る量は減るわけですよ。一方、先ほど言ったように、これが伯備線ですよ。八王寺踏切がこれか。ここに1個暗渠があります。これ、市中八方から来ますが、上流側は酒津で入ってきます。それから、ここは柳内踏切。これもカルバートがあって、こっちの住宅地から区画整理地区に入ってきます。2本しかない。ここはふん詰まっていると。ましてや用水路が幅が小っちゃくなったんだというふうな状況で、ここに住んでいる人は、もう水没するしかないんよね。

真備町が浸かったときは、実際には、日吉公園の北側に東西道路があります。ここまで水位が上がってきました。で、北側もまだ当時水田がいっぱい残っていました。水田に水がたまっている状態ということでござ

います。

それで、先ほどちょっと言わなかった、ここはですね、ここですね、ここが海拔が2.9メートルです。ここが3.6メートル。ここがずっと上がってアリオとアウトレットの北側の東西道路。それで、ここにヤマザキパンのコンビニがありますが、ここは4.1メートルです、海拔。それで、今さっき言ったように、ここが水に浸かっちゃったと。これ、計算すると、大体4万トンです。それで、今さっき言われたように、3か所に地下の水槽をつくることを今検討しています。1か所は1,000トンですということですが、それじゃ3,000トン、タンク使っても、4万トンつかっているわけですよ。

だから、前の審議会でも言ったとおり、ここにこの水を処分するのであれば、ここに原油タンクみたいな10万トンクラスのタンクを並べんとどうにもなりませんよと言っているわけですね。その対策は何も打たされずに、問題が放置されたままでこの事業をやると、この、日吉町の伯備線から西に住んでいる人たちはどうなりますかと。全部浸かりますよと。それでも倉敷市はやるんですかと。ましてや住民の税金を使ってやるんですかと。区画整理の法律にもちゃんと考慮しろと書いているんだけど、これ、違反じゃないですか。

事務局：先ほども申しましたけれども、我々としては、全く浸水対策をやらないというわけではなくて、貯留槽を設置したり、都市計画道路の歩道部には透水性舗装をしたりと、この事業の中でできるだけことはさせていただきたいと考えています。

委員：うん、事業の中ではね、はい。

事務局：そう考えております。地盤のかさ上げも計画しておりまして、低いところについては5,60センチくらい高くなり、今まで発生していた浸水や冠水が解消すると見込んでいます。

委員：水はどこに行く。

事務局：水は低いところに行ってしまうのは確かにそのとおりです。西中学校の周辺部が浸水している状況については、下水の浸水対策室が所管になるのかまた別の部署の所管になるのか確認して、土木委員さんが作成された資料を基に個別にお話をさせていただきたいと考えています。

委員：うん、分かった。だから、この区画整理事務所の責任範囲というのは、整理するエリアだけだからね。だけど、例えばそれを、今言ったように、浸水対策室のその水を、たまった水を下水に流し込むというふうなことを考えても、それじゃあこの区画整理工事が進捗すると、完成したタイミングでこちらも完成してないと、ここに移った人たちは、また水に浸かるじゃないですか。

事務局：そういう状況になるかどうかというのも含めて…

委員：これはなるのですよ。

事務局：かさ上げすることによって地区外の低い箇所に水が集約していくのかどうか注視していかなければならないと考えています。やはり、地区内の田んぼが全部かさ上げされてきますから。

委員：うん。注視してって言っても、この事業を進めると、ほかに影響が及ぶじゃないですかと。それはどうするんですかと。ちゃんとここに新しい家を移設して、例えば転居先がここですよと言われたときに、ほかの工事ができてなかつたら、水没するじゃないですか。それは倉敷市がどうするんですか。

ここから例えば水がたまりましたよと。このたまった水を下水配管につなぎ込みますよといったときに、30キロも先にパイプ管を埋設して、

- ポンプを据えて、こんな工事をするのがこの数年でできますか。
- 事務局： そういう工事をするようになるかどうか分かりませんが、当事務所のできる範囲で浸水対策をやっていきたくて考えています。
- 委員： だから、できる範囲でやって、やりましたよといっても、ここに新しく今度転居先で帰ってくる人たちは、その対策工事がちゃんと完成してないと、水没するわけです。
- 事務局： 水没するかどうか注視しつつ、順次整理をしてまいります。
- 委員： あのね、ここ、日吉町だけでは16.5ヘクタール、全体がね。その中で道路部分が3.7ヘクタールね。4万トンと3.7ヘクタールの街区の道路の部分で割り返すと、高さが1.3メートルぐらいになります。1.3メートルといたら、家が新しく建ったときに、当然床上浸水するんですよ。分かる？
- 事務局： 実際にどういう状況になるか注視しながら、可能な対策を講じていきたくて考えています。
- 委員： 分かった。それじゃあ、ちょっと待ってね。議長。資料を用意してきたんですが、配付させてもらっていいですか。
- 会長： どのような資料でしょうか。
- 事務局： はい、事務局、何か。
- 事務局： 事務局からよろしいでしょうか。
- 今、●●委員が言われることは、以前から私の方も聞いております。事業区域外において浸水の恐れがあるということですが、区画整理事業の整備の考え方は、22.5ヘクタールの事業地に降った雨をどう処理するかというのが基本です。横の連携が取れてないというご指摘もございしますが、下水道部には浸水対策室がございしますし、水路を管理している耕地水路課もございしますので、そういった部署と横の連携も密にしながら対応させていただきたいと考えています。
- 昨年夏、大雨が降ったときに●●委員が言われていた西中学校の付近も確認させていただきました。当事業地の中だけではなく、影響が出そうな地区外の箇所についても注視しながら、整備を進めていきたくて考えております。今後も引き続き丁寧に対応させていただきます。今日はあくまでもそういったご意見をいただいたということで、この後も報告等の事項もございしますので、審議を進めさせていただいてもよろしいでしょうか。
- 会長： ●●委員。
- 委員： はい、いいですよ。どうぞ。
- 事務局： すみません。わがまま言って申し訳ございません。本当によろしく願いいたします。委員のお話は後ほど私の方が承りますので、よろしく願いいたします。
- 会長： はい。それでは、続きまして会議次第8報告事項(4)の…。
- 委員： 会長、すみません。今後の予定でちょっと質問したいことが。
- 会長： はい。
- 委員： 今後の予定として、なかなかお話しできないこともあると思うんですが、都市計画道路寿町八王寺線、これの全面開通はいつ頃を予定されていますか。
- 会長： 事務局、答弁お願いします。
- 事務局： 現在、寿町八王寺線の石見町部分については、地下埋設物の工事を…
- 委員： いや、だから、全面開通の予定だけをお聞かせ願えればよろしい。
- 事務局： 未定ですのでお答えすることができません。
- 委員： 何年度の何月頃に開通の予定ですか。

- 事務局 : ですから、先ほど申しましたように、未定ですのでお答えすることができない状況です。
- 委員 : え？
- 事務局 : お答えできません。工事完了予定が見通せていない状況です。
- 委員 : 何年ですか？実際に二十何年？
- 事務局 : いいえ、まだちょっと工事の状況が見通せていません。
- 委員 : 予定でお聞かせ願えればよろしいんです。
- 事務局 : 予定としましても、今お答えすることができません。
- 委員 : 今の段階ではお話しできないということですか。
- 事務局 : そうです。お答えすることができません。
- 委員 : 予定も？
- 事務局 : 予定でもお答えすることができません。
- 委員 : ということは、局長さん、全然そういうあれも、計画も立てずにこの事業を進めているということですか。私、確定をお聞きしているんじゃないんですよ。予定としては、いつ頃というお話をしているんです。
- 事務局 : 局長の最初の開会の挨拶もありましたが、現事業計画は令和6年度まで、清算期間を含めて令和11年度まででございます。ただし、現場を見ていただければ分かりますとおり、新型コロナウイルスの影響などにより移転計画が遅れていまして、令和6年度に完成できるような状況ではございません。そこで、計画の見直しを考えていかなければなりません。現時点では5年延伸するとか、何年延伸するとかもまだ見えておりません。このため、都市計画道路寿町八王寺線の完成時期についても、現段階では、令和6年度ですという話しはできないということでございます。
- 至急、そういった見直しを検討していきますので、少しお時間をいただければと思っております。申し訳ございませんが、担当が申しましたように、現時点では予定でも完成が見えてない状態です。見えてきた段階できちんとお示しをさせていただければと思っております。申し訳ございません。
- 委員 : JRとの問題、要するに、踏切のところですね。高架になるか、下を潜らせるかという問題があるんで、まだJRとの問題が解決しない限り、全面開通の時期はちょっとまだはっきりできないということによるのね。
- 会長 : はい、事務局どうぞ。
- 事務局 : 先ほど所長が申しましたように、JRのこと、建物の移転計画のこと等も踏まえて、ご報告をさせていただきますので、よろしくお願い致します。申し訳ございません。
- 委員 : 全面開通はちょっとね、撤回しまして、寿町石見線までは、いつ全面開通できますか。
- 会長 : はい、事務局どうぞ。
- 事務局 : 先ほど申しましたように、建物の移転等もありますし、八王寺踏切の処理についてもJR協議をさせていただかなければなりませんので、ちょっとまだすぐにはお答えすることができません。よろしくお願い致します。
- 委員 : いろいろ難しい点はあるんでしょうけど、寿町八王寺線はね、ほぼ、これ、全ての家はもう撤去されていますよね。両方合わせて。ですよ。それで、いつ頃にできるのかなというのをね、希望だけでもよろしいから知りたい。それが、私は実はこの寿町八王寺線の脇に住んでいましてね、全面開通できるまでにね、家内と言っているのは、私、生きてるかなと言っているんですよ。要するにね、結構これ、周囲に住んでいる人

はね、結構迷惑するんですよ。それで、いつ頃ぐらいまで我慢しないと
いけないのか、予定だけでも聞かせていただきたいという訳です。今、
難しいということであれば、大体何年度にはしますからとかね、なった
時点でお話しいただければ結構かと思えますんで。

事務局： はい。決まり次第お伝えして参ります。4月の上旬に石見町の皆様方に
説明会を行った際も横断歩道や信号のお話が出ましたので、取りまとめ
をして、警察協議等も踏まえて進めてまいります。協議等を終え次第、
また随時地元の方にお話を持っていこうと思えますので、ご協力のほ
ど、よろしく願います。今日は煮え切らない返事で大変申し訳ござ
いませぬ。

会長： ●●委員、よろしいですか。

委員： はい。

会長： それでは、次に移らせてもらってよろしいでしょうか。

8 報告事項 (4) 仮換地指定の軽微な変更について

会長： 異議ありませんので、会議次第8、報告事項(4)の「仮換地指定の軽
微な変更について」、事務局よりご報告をお願いします。

事務局： それでは、報告事項(4)「仮換地指定の軽微な変更について」ご説明
させていただきます。時間が押してきておりますので、簡潔にご説明を
させていただきます。

この件に関しては、令和元年7月12日に開催させていただいた第31
回倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会にて、第18号議案「換地設計の
軽微な変更の取り扱いについて」でご審議をいただき、ご同意をいた
だきました。

第31回の審議会以降にこの軽微な変更として取扱いをさせていただきます
しました案件をご報告させていただきます。

会議の開催前に配付しております青色のファイル、こちらの方をご覧
ください。この資料は審議会閉会時に回収させていただきますので、よ
ろしく願います。

令和元年7月12日以降に施行者限りで軽微な変更を行ったものは12
件ございます。このうち、1つ目の理由として、相続等により従前地の
宅地の分割が行われたものでございます。一覧表の図面のピンク色部分
の③、⑦、⑧、⑩、⑫が該当いたします。

会長： 事務局、ちょっと申し訳ありません。数字が細かいので、先ほど前のと
ころで指していただいたように、どなたか指していただだけませんか。

事務局： ③のところは、こちらの方に仮換地先と書いていると思うのですが、●
●街区、こちらの方になります。こちらの方が権利者様の従前地を分割
されましたので、仮換地をこのように4つに分割という形になっていま
す。

⑦番ですが、次の●●街区はこちらになります。こちらの北側、こちら
が2つに分かれております。

⑧番におきましては、こちらも●●街区。こちらの方が4つに分割され
ております。

⑩番におきましては、●●街区、こちらになります。こちらの方の分割
を行っております。

⑫番におきましては、ここの分、こちらの分が2つに分割をされてお
ります。

以上が1つ目の項目として挙げました「従前地の宅地の分割によるも

の」になっております。

それから、もう一つ、それ以外の番号は、権利者の皆様へ市有地等を売却するために、市の従前地の宅地を分割させていただいたもので、一覧表の水色が該当いたします。

また、⑤番に記載しておりますが、●●様の新たな借地権の登記が行われました。こちらの方も新たな借地権が設定されましたので、同様の処理を行わせていただいております。

以上が仮換地の軽微な変更の内容に則した施行者限りで処理を行った内容でございます。

以上で説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

会長： この件に関しまして、ご意見やご質問がございますか。ございませんか。ないようですので、次に移らせていただきます。

9 その他 (1) 仮換地情報の開示について

会長： 会議次第9、その他(1)「仮換地情報の開示について」、事務局より説明をお願いいたします。

事務局： では、引き続き、報告事項(1)「仮換地情報の開示について」ご説明させていただきます。

現在、事業の進捗状況は、先ほどの「現在の状況及び今後の予定」でご説明させていただきましたとおり、仮換地指定が完了し、順次、移転計画に沿って皆様との移転交渉を進めさせていただき、建物の除却、公共施設の整備工事等を進めさせていただいております。

このような状況の中で、第三者の方から仮換地の情報を当事務所に問い合わせをいただくことが増えてきています。現在の対応としては、仮換地図の閲覧は実施しておらず、仮換地の情報は開示していない状況です。市としては、長年権利者の皆様と共に本事業を進めさせていただいておりますので、まずは権利者の皆様のお考えを大切に、今後の対応について、次のような方針で進めさせていただくこととしましたので、本日ご報告させていただきます。

まず、第三者の方から仮換地に関する情報の閲覧、開示を求められた場合、仮換地図の白図で開示を希望される仮換地先を伺います。これは、今、皆さんお手元の資料の審議会資料に綴じておりますインデックス、グレーとが緑色のインデックスが挟まっています後ろに1枚図面があると思います。前に張り出している図面が同じものです。こちらが事業のパンフレットと同様に計画線や新しくできる道路や水路及び各街区の位置に加えて個別の画地線を表記し、街区番号と画地番号を表記したものです。街区番号を二重丸で画地番号を小さい番号で表記したのですが、これでは地積、寸法、従前地の地番といった換地先の土地の情報は把握ができません。よって、個人の所有者の方を確定できる情報ではございません。

第三者の方が来られまして、「ここが知りたい」という申し出をした場合、市から仮換地の権利者の方へ確認の連絡をさせていただきます。

「〇〇という業者の方が土地の従前地の情報を知りたいと言われて来られていますが開示してよろしいか」と職員が権利者の方へ連絡して確認を取ります。それに対して権利者の方から「開示をしないでほしい」と要望を承れば開示はいたしません。逆に「開示してもいいですよ」と了解が得られれば、「お問い合わせの何街区の何画地の従前地の地番は、例えば石見町の何の何、日吉町の何の何という地番ですよ」と土地情報

のうちの従前地の地番のみを開示いたします。あくまでも仮換地に対応した従前地の地番のみの開示を行いまして、氏名、住所、電話番号などの連絡先等は開示いたしません。この情報によりまして、第三者は登記所でご自身で調査を行いまして、氏名や住所等を調べて権利者の方へアプローチをされるようになります。

このように、市としては、土地情報に関する開示は従前地の地番のみ行うこととさせていただき、開示する、開示しないの判断を権利者の方に確認して権利者の方のご意向に沿った形で行いたいと思います。開示をしたくないという方がおられれば、そのように回答がありますし、逆に、メーカーなどから情報をもらいたい方がおられれば、開示をするという対応をさせていただきたいと考えております。

本日、この審議会の方でご報告をさせていただき、この審議会以降、このように取扱いをさせていただこうと思います。仮換地情報の開示についての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。

会長： この件に関しまして、ご意見やご質問がございますか。

委員： すみません、今の情報開示なんですけれども、既存の地権者、同じこのエリアにまた住みたいという方で別の場所をいただいたというような計画をもちろん持っている人、かなりおるわけですが。率直に言います。外から勝手に自分たちの商売のネタにするために情報を下さいというような行動に関しては、それは拒否していただきたい。なぜかという、もともとこの区画整理自体が、市の方がよくなるとか、鉄道高架とか、いろんな思惑があつて始まりましたけれども、我々が住んでいた町を我々の手でこのようによくなりました、それに市が協力をしてきて具体化してくれましたという線を堅持してほしいということを第1回目の区画整理の審議会のときから私はずっと言い続けてきました。けれども、結構強引にそうではない状況がつくられたり、審議会の中でもいろいろと審議を当時の会長なんかはもみ消すような形だとか、抑えるようなこともあつたりしました。

元へ戻しますが、我々が求めているこのまちづくり、町の状況、ビルや建物等の配置、そういったものに関与しないところで、外からのそういう圧力なり、儲けなりのその動きは、基本的に排除するという形の行政態度を取ってほしいと思います。これ、要望、意見じゃなくて、具体的な要求というような立場の先ほどの説明に対する私の意見です。ほかの人も同じことを言っています、話を聞いてみてもね。以上です。

会長： 事務局、答弁をお願いします。

事務局： ●●委員、貴重なご意見、ありがとうございました。

先ほども申し上げましたように、権利者の方のお考えは必ず伺います。●●委員のお考えと同じような方であれば、「回答しないでくれ」とおっしゃられると思います。そういうときは、開示を求められた第三者の方に、「開示ができません」というお答えをさせていただきます。権利者の方の中には、土地をどういうふうに使いたいとか、いろいろ考えられる方もおられると思うのです。そういう方に関しましては、お伺いしたときに、「開示をしていいですよ」とご理解をいただいて、ご了解いただければ、そこは、先ほど申し上げた従前地の土地情報だけ市の方が開示させていただきたいと思います。

会長： はい、●●委員。

委員： 確かに、行政とすればそういう態度を取られるのでしょうけど、具体的な対象者、権利者としての我々の立場からすると、従前の例えば取り壊す前の住居表示、及び地番、これと新しい換地先の住居表示がどうなる

かとか、そこの地番がどうなるかとかいうような情報も全く提供されていないんですよ。また、その見込みも発表されていないんですよ。そういったことについても今後どういうふうになっていくんですかね。そういったことも併せて、先ほどの土地利用計画、さらに外から情報を下さいという第三者、報道なんかも全部影響がある検討項目になってくるんですよ。そういうふうなことひっくるめて、もうちょっと区画整理、市としても鳥瞰図的にこの地区がどのような時勢でつくられて、どのようなまちづくりをしたのが一番よくて、みんなが満足して、ここで生まれて、ここで育って、ここで死んでいって、あと相続して続けていくというような町にしてほしいのに、そうではない要素がたくさんあるんですよ。その辺まで想像力を発揮して、行政にそうやってほしい。それが致命的にないのが倉敷市の都市行政です。

- 会長 : はい、事務局、お願いします。
- 事務局 : ●●委員、貴重なご意見、重ね重ねありがとうございます。
今後の住居表示であるとか、石見町、日吉町という町名に関しましても時期が参りましたら、情報提供させていただくように考えておりますので、今後とも引き続きよろしく願いいたします。
- 委員 : だから、その時期がいつになるかも含めて、よく分からない。
- 会長 : ●●委員、よろしいですか。
- 委員 : はい。
- 委員 : よろしいですか。
- 会長 : はい、●●委員。
- 委員 : 当初、この区画整理を始めたときに、市の方は宣伝文句として、未来の新しい土地とか、新しいまちだというふうに一生懸命宣伝をやりました。それで、実際今ここはまだ全部が全部区画整理完成はしていませんが、それぞれ新しい家が建ち始めました。だけど、最終的にこの町をどういうふうな絵姿にするのかというのを考えてもらいたいと思います。というのが、ご存じのとおり、160億の20何億で土地を買った、プラスチックで50億買ったと。市はいっぱいこのところに自分の土地を持っている訳です。それを、例えば、どう言うたらいいのかな。商売目的で売り始めると、この住宅地にいっぱい立て看板が出たり、ネオンサインが出たり。そうすると、何が新しい町ですか。既存の混み入った町と一緒にじゃないですか。
- それで、今、●●委員が言われたように、ここでは、静かに、住宅としてね、みんなが暮らせる駅に近い町と。ましてや家がたくさんあるとかね、そういうふうなイメージをしていたのが、でき上がったら何だよと、既存の町と全然変わらないと、都市計画道路の周辺は基本的にパワーケーブルもコンジットの中に入れてとか言っていたけど、奥に行くと、電信柱がいっぱい立っていて、電線のケーブル、それからWi-Fiのケーブルとかいっぱいあるよと。これじゃあ何をやったのと。200億投資して、倉敷市は何をやったのというふうなことになるんで、もう少しこの新しい町がどういうふうな位置づけで今後倉敷市に、どう言うたらいいかな、ちゃんとした町であって、みんな住みよいんですよというふうな評価をもらえるかというふうなところを総合的に考えてほしいと思います。
- 会長 : 事務局、どうぞ。
- 事務局 : ●●委員、貴重なご意見ありがとうございました。今後の事業の参考にさせていただきたいと考えておりますので、また引き続きよろしくお願いいたします。

- 委員 : よろしいでしょうか。
- 会長 : はい、●●委員。
- 委員 : ちょっと教えてほしいんですが、仮換地を公表するということは、仮換地についての軽微な変更はもうないというふうに考えてよろしいのでしょうか。
- 会長 : 事務局、お願いします。
- 事務局 : 軽微な変更はまだ今後生じる可能性はあります。
- 委員 : 可能性はない？あるかもしれない？
- 事務局 : 生じる可能性があります。
- 委員 : ほぼないということだな。
- 事務局 : いいえ、それは分かりません。
- 委員 : 分からないというのはね、仮換地のままでは、登記等はね、地番が決まっていますので、換地決定するまでは仮の番地で登記している。それで、一応ほぼ仮換地がこれ以上、あまり変わらないのであれば、将来事業終了後の換地決定の際の番地の検討もされるのかなと思ってご質問したんですが。そう考えてよろしいでしょうか。
- 事務局 : 先ほど申し上げたように、まだ軽微な変更が生じる可能性がありますので、まだ確定ではございません。
- 委員 : ということで考えてよろしいの。
- 事務局 : まだ変更が生じる可能性がございます。
- 委員 : ただ、まだ若干変わるかもしれない。
- 事務局 : はい。
- 委員 : はい、はい、分かりました。
- 会長 : よろしいですか。
- 委員 : はい、よろしいです。
- 委員 : ちょっと。
- 会長 : はい、●●委員。
- 委員 : 軽微な変更になるのかならないのかよく分かりませんが、市保有地の申出を受けたりしてハンコを下さい、同意くださいというような形で積極的に同意を求めてこられたりしたんですが、例えば具体的に、うちなんかについても、当初から、この山本局長のおられる頃から、うちはそのことについて、ここが欲しいんだということで境界線の線引きなんかもやってもらったりした事実はあるんですが、早くそれを、市の保有地をうちのものにしてくれど、買うための資金等の用意はできてあるんだとか言うんだけど、いつまでたってもしてくれない。こういったことも先ほどの軽微な変更を含めた、いわゆる最終線引きを確定するのにも、いつ頃になったらしてくれるのかどうかとかね、いうのを思っている人はたくさんいるんです。と同時にそれが進まないし確定しないと、うちも具体的にそこに家を建てられるための設計もできないし、家を南側から少し北にずらす必要が、可能性があつたりしても、そういったことで設計業者を念を押したりするとかいうようなことも起こってきたりする、だから、事例、事象の連続性をもっときちんとした形にしてほしいと。それをやるために市の方の第三者等に対する情報の開示なんか、基本的に僕は一切するなという要求を出したい。希望者には出します。希望されない方は出しませんというのは行政、どっちかといったら中途半端過ぎると思います。
- 会長 : はい、事務局、お願いします。
- 事務局 : 先ほど来、申し上げておおり、開示に関しましては、ご本人様のご希望がどうしてもございますので、それを確認させていただいて、同じ

回答になりますが、開示させていただきたいと考えておりますので、よろしくをお願いします。

会長： はい、●●委員。

委員： ちょっと話を少し進めます。具体的に言いますと、大和ハウスなんかは4階建ての建物を建てたりして、それからあとはミサワホームとか、いろんなとにかく建設業者が次々と買収した、入ってきた。土地の細分化だというような形で、地元住民とは関係のないところでまちづくりに参加して儲けも得たりしてきているという。そういう動きについても、この審議会等においても、過去の審議会においても、何らの審議の対象にもせず、業者が勝手につくってやるから、やらせてくれとか。倉敷市とすれば、お金がかからないんだったら、どうぞ。できた建物については30年の長期の契約に基づいて移転が必要な地権者等には住居を提供します。施設としてつくりますとかいうようなことをひっくるめたりして、何か知らないけれども、あっちこっちのモザイク模様のようなまちづくりになってきております。そういうことを厳にやらないでほしいと思います。

会長： はい、事務局、お願いします。

事務局： ●●委員が言われたのは、倉敷市が仮住居として使用させていただいているアパートですね。それ以外の建物等につきましては、権利者の方が土地利用を考えられて、いろんなメーカーさんにご契約をされて建てられているものですので、権利者の皆様のお考えで建設されたものであると認識しています。よろしくをお願いします。

委員： 納得できん。例えば大和…。

会長： はい、●●委員。

委員： 大和ハウスにしてもね、ここ30年でしよう。ということは、その頃には恐らくこの区画整理はほぼ済んでいるんでしようね。それ以上延ばす必要もないと思うんだけど。でも、その間、あそこの土地なんかについては、具体的にこの区画整理の認可を得たりしたときに、どのように利用計画なりを将来しようとしていたんですか。それを勝手に変更した形ですよね、実際にはね。だから、市としては、金も出さずに、いわゆる定期借地で30年だという。じゃあ、その後、どうなるんだというような話についても漏れ聞く情報しか入ってこない。裏でどこまで倉敷市とそういう業者と癒着しとんか、つるんでいるのか、そういうふうなこともはっきり言って話に出ていました、今までね。周りの人との話の中で。これ、公務員としてはあっちゃならんことなんですけどね、本来ね。

会長： 事務局、お願いします。

事務局： 大和ハウスのアパートについては、仮住居整備事業の中で入札をして事業者を決定し、大和ハウスが建築したものですので、適正な市有地の利用であると考えております。区域内にございます市有地は特に利用が決まっているということはありません。その中で37街区3画地の市有地につきまして、仮住居の整備用地として市が利用させていただいたものです。

委員： だから、部内的にはそう処理されているんでしよう。けども、それが部外、関係者ね、地権者等にそういう形で伝わってない。審議会の委員をずっとやってきた僕でさえそういう認識で過去調べてみてもその説明はされてないんですよね。だから、それじゃいかんわけで。とにかくね、鳥瞰図のように、もっと空から見て、昔の徳川家康がね、江戸城の初めとしてどういうふうにしようとした、東京のまちづくりをしたかという

ような、そこまでの規模ではないにしても、そういう観点、知識、見識を持ったまちづくりをしてほしい。

今日の冒頭あった、●●委員による雨水対策やそういったこともです。このエリアだけで考えたって、はっきり言って何の効果もありません。倉敷川、児島湖、児島湾等への岡山平野、倉敷川を含めた、この辺、もともと扇状地なわけですよ。そういう地勢を前提としたところから始まって、ここはどのような雨水なりの排除ができる能力があったり、難しいところがあったり、場合によっては南海トラフでも大阪の方に来たときに、どうなっていくかというような問題。それから、将来、地球の温暖化が進んだとしても、倉敷市の今の現市庁舎のどこなんか海拔が2、3メートルだったりすると。こんなのは、もう我々が生きるときでも結構海面が上がってきています。そういったことについても本当に検討しているんですか、検討してないんですか。検討する能力がないんですか。意志がないんですか。そういうふうなものを加味した行政をしてほしい。それが行政が関与する30年、50年、100年先を見据えた国家計画、地域計画、行政計画だと思います。そういう能力がない職員は辞めてほしい。そう思います。そういう職員はいっぱい見てきました。

会長： 事務局、よろしいですか。

事務局： 貴重なご意見、ありがとうございます。

我々が至らぬ点も多々あると思います。仮住居整備事業が委員の皆様方に詳細に伝わっていなかったことも、私自身、今、認識させていただきました。今後こういったことがないように、分かった時点で極力皆様方に報告させていただきます。局長の話にもあったように、皆様方と連携し協働して、よりよいまちづくりを行うよう、また、10年、20年先がどうなっていくのか考えられる職員が増えていくように、事務局として目いっぱい頑張らせていただきますので、今後、また至らぬ点があるとは思いますが、またご指導のほど、よろしく願いいたします。ご意見ありがとうございました。

9 その他 (2) 次回審議会について

会長： よろしいですか、はい。

時間も押してまいっておりますので、次に進めさせていただきたいと思っております。

会議次第9、その他(2)「次回審議会について」、事務局よりご説明願います。

事務局： 今後の審議会は、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ため、会長と相談しながら定期的を開催させていただくように考えています。次回審議会は、来年度同時期に開催予定でございます。公開・非公開については、仮換地指定の軽微な変更のご報告がある場合は、個人情報が含まれる事項ですので、今回同様に非公開とさせていただきます。

また、新型コロナウイルスの感染状況等により開催を中止する場合がありますので、ご承知おきください。よろしく願いいたします。以上です。

会長： この件に関しまして、何かございますか。

はい、ないようですので、次、皆さん、ほかにご意見等ありませんか。はい、●●委員。

委員： 先ほどお話しさせていただいたとおり、倉敷市として窓口を作っても

らいたい。どこの部門がインチャージになるのか。それは、ただこの実質の工事を請け負っている区画整理事務所だけでなく、耕地水路課、浸水対策室、諸々の部門でどこの組織が全部を把握して、今後意思決定をするのかというところをご連絡いただければと思います。以上です。

- 会長： 事務局、よろしいでしょうか。
事務局： はい、了解いたしました。
会長： ほかにはございませんか。

10 閉会

- 会長： ないようですので、以上で第32回倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会を閉会とさせていただきます。長時間本当にご苦労さまでした。
- 事務局： ありがとうございます。それでは、審議会の閉会に当たりまして、所長の尾形より一言ご挨拶申し上げます。
- 事務局： 本日は、委員皆様のご協力のおかげで、無事終了することができました。誠にありがとうございます。
- 最後に一言ご挨拶を申し上げます。審議会は、本来ならば、毎年開催し、現在の状況や今後の予定について委員の皆様にご報告させていただくところですが、新型コロナウイルスの感染の影響により、3年ほど延期となり、本日の開催となってしまったことについては、深くお詫び申し上げます。
- 現在、その状況を少しでも打破するため、年4回のまちづくり通信の配布に加え、事務局のホームページのリニューアルを進めております。地域の皆様へ情報を早くお伝えできるよう、6月末を目途に作業しておりますので、もうしばらくお待ちください。
- 今後も事務所一丸となり、地域の皆様と力を合わせ本事業を進めてまいりたいと思います。
- また、本日委員の皆様方からの貴重なご意見、誠にありがとうございました。委員の皆様におかれましては、引き続き本事業へのご理解とご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。甚だ簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。本日は長時間、誠に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 正誤表

頁	正	誤
9	これは、あくま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。	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。
23	○： 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。	○： 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。
31	○： 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。	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。
32	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。	○： 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。

第 32 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条により署名する。

令和 4 年 8 月 23 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 岸本 安正



委 員 中根 公郎



委 員 西野 淑子



