

第33回 倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会
議事録

日時：令和6年1月11日（木）10時～
場所：ウイズアップくらしき第2会議室

第33回倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会議事録

日時：令和6年1月11日（木）10時～

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：亀山局長、下村部長、安部次長、尾形所長、光枝次長、
中上課長主幹、富山課長主幹、三宅課長主幹、谷内課長主幹、
平原主幹、岸本主幹、渡谷主幹、福島主幹、大河原主幹

【審議会会議内容】

- 1 開 会
- 2 職員を紹介
- 3 会議の成立宣言
- 4 署名委員の指名
- 5 報告事項
 - (1) 第32回審議会議事録の内容について
 - (2) 現在の状況について
 - (3) 事業計画の変更及び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
- 6 その他
 - (1) 次回審議会について
- 7 閉 会

【議事】

1 開 会

事務局： それでは、定刻になりました。第33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、新年早々にご出席をいただきまして誠にありがとうございます。審議会進行にあたりまして、あらかじめ3点ほどお知らせいたします。

1点目は、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、ご発言の際は挙手していただき、マイクが届いてからご発言をお願いいたします。2点目は、審議会の議事録を作成するにあたり、レコーダーにて録音させていただくこと、また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点目は、本日の審議会は、報告事項のみの内容であり、審議会としてご審議いただく事項はございません。なお、報告事項に個人情報がありますので、非公開とさせていただきますので、何とぞよろしくをお願いいたします。

それでは、審議会の開会にあたり、本事業の施行者を代表して、建設局長の亀山がご挨拶を申し上げます。

事務局： 皆様、おはようございます。建設局長の亀山と申します。本日は、審議会委員の皆様には、新年早々、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。審議会の開会にあたり、施行者を代表いたしまして、一言ご挨拶を申し上げます。

平素から市行政、倉敷駅周辺第二土地区画整理事業にご理解とご協力を賜り、深く感謝申し上げます。昨年5月には、新型コロナウイルスの感染症の蔓延も落ち着き、第5類に引下げとなり、本来の日常を取り戻しつつありますが、コロナ禍では、4年の中で社会情勢が大きく変化し、原油価格や電気、ガス料金を含む物価高騰の影響を受け、本事業計画にも大きな影響が生じてきております。そのため、本日の審議会では、報告事項により、事業計画の変更についてもご報告させていただきたいと考えております。

最後に、この事業の完成までには、まだ期間を要する事業ではありますが、審議会委員の皆様には健康に十分留意していただき、本市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。

甚だ簡単ではございますが、開会の挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

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。職員は起立願います。先ほど、ご挨拶を申し上げました、建設局長の亀山でございます。まちづくり部長の下村でございます。まちづくり部次長の安部でございます。倉敷駅周辺開発事務所所長の尾形でございます。次長の光枝でございます。課長主幹の中上でございます。同じく三宅でございます。同じく谷内でございます。主幹の平原でございます。同じく福島でございます。同じく岸本でございます。同じく大河原でございます。同じく渡谷でございます。そして、私が、課長主幹の富山でございます。どうぞよろしくお願いいたします。一同礼。着席願います。

3 会議の成立宣言

事務局 : 引き続きまして、会議次第3、「会議の成立宣言」に移らせていただきます。本日の出席は9名で、委員の全員の出席をいただいておりますので、土地区画整理法第62条第3項の規定により、会議は成立いたしますことをご報告申し上げます。それでは、●●会長、会議次第4、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した。

4 署名委員の指名

会長 : ●●です。おはようございます。本年もよろしくお願いいたします。これより議事進行させていただきます。それでは、会議次第4、「署名委員の指名」でございますが、本日の審議会議事録の署名委員は、議席番号3、●●委員と、議席番号4、●●委員にお願いします。よろしくお願いいたします。

5 報告事項 (1) 第32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5、報告事項(1)、「第32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32回審議会議事録の内容についてご説明します。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

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、6ページに3の審議会委員の紹介、7ページに4の会議成立宣言、8ページに5の会長及び副会長の選出、9ページに6の議席の決定、10ページに7の署名委員の指名がございます。10ページから12ページまでが、8報告事項、1の第31回審議会議事録の内容についてです。12ページから13ページまでが、8報告事項、2の土地区画整理審議会の役割と権限についてです。13ページから21ページまでが、8報告事項、3の現在の状況及び今後の予定についてです。21ページから22ページまでが、8報告事項、4の仮換地指定の軽微な変更についてです。22ページから27ページまでが、9その他、1の仮換地情報の開示についてです。27ページから28ページまでが、9その他、2の次回審議会についてです。28ページに、10として閉会がございます。なお、●●会長から、語句や句読点の使い方についてご指摘事項をいただき、修正させていただきました。また、第31回と同様に、発言者に関しましては伏せさせていただきます。29ページに、委員からご指摘がありました第31回倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会議事録正誤表がございます。第32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、ご意見やご質問がありますか。はい、●●委員。

委員 : 6ページの下。

会長 : マイクを持ってください。

委員 : 6ページの下から4段目のところなんです、「これをどこで拾えばよくなる」という文章の「拾う」というのは、漢字はこれでいいんですかね。普通は、いとへんにみさきのさきという右側を書いたり、上におうへんを書いて、下に一升ますの升の字を書いたりするのが普通なんです。字の適否の話です。

会長 : 事務局、答弁をお願いします。

事務局 : 失礼いたします。

まずは文脈の前後の意味を考えまして、再度、こちらの漢字につきまして、何が正しいかということで、●●委員の言われたことを参考に、確認をいたします。本日のところは、ちょっと確認をするということでご了承いただきたいと思っております。

会長 : ●●委員、よろしいですか。ほかにはございませんか。ないようでしたら、はい、●●委員。

委員 : 14ページ、下から6行目、第1号公園に約100tとございますが、これは1,000tの間違いではないでしょうか。私の認識では、1,000tの

地下貯蔵設備が3個できるというふうに理解しておりますが、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 : 今、●●委員のご指摘がありました、これが、一番当初の設計で第3号公園に1,000t、第1号公園に100tという計画をしておりましたが、その後、見直しを今行っております、●●委員がおっしゃられた3つの公園にそれぞれ配置をしていくということで、今検討を行っているところでございます。以上でございます。よろしくをお願いします。

会長 : はい、●●委員。

委員 : どうもありがとうございました。

それではこの数字は、当初、オリジナルに区画整理事務所が考えていた貯水槽のキャパシティーということで、現在は、1,000tの貯水槽を3か所ということでよろしゅうございますか。

会長 : 事務局、答弁をお願いします。

事務局 : 各公園に1,000tということではなくて、全体を見直した中で、3か所にそれぞれ必要な容量として雨水貯留槽を設置していくように、検討を進めております。

委員 : すみません。

会長 : ●●委員。

委員 : はい。そうであれば、現在は、3,000tという数字は、区画整理事務所は認識していないということでしょうか。

会長 : あの、ちょっとお待ちください。これは、第31回の議事録の話でありまして、議事録、この審議会をした当時、計画は幾らだったということ、●●委員は言われているのではないですか。

委員 : 知りたいのは、この審議会において、第3号公園に1,000t、第1号公園に100t取るということ、これ記していますが、この記載が正しいのかどうかというのを確認したかったわけでございます。

会長 : 事務局、答弁をお願いします。

事務局 : ここに書いてある公園の雨水の貯留槽の容量につきましては、当時、この審議会でやったように、当初の、最初に、事務所のほうで計画していたということで、第3号公園に1,000t、第1号公園に約100tと、これは間違いございません。今後、●●委員の言われるような形で見直しをかけていきますというところで、先ほどこちらが申しましたように、現在見直しを進めておりますので、その容量が分かり次第、またお伝えしたいかなと思っております。

以上でございます。

委員 : はい、了解しました。

会長 : はい、ほかにはございませんか。
〔「なし」の声あり〕

5 報告事項 (2) 現在の状況について

会長 : はい。ないようでしたら、次に会議次第5、報告事項(2)、「現在の状況について」、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2、「現在の状況について」、説明させていただきます。正面に示しております図面をご覧ください。まず、図面の灰色の部分についてですが、既に工事を完了した箇所になります。次に、令和5年度の工事状況について説明させていただきます。工事箇所は、オレンジ色及び青色で着色した箇所となります。道路改良工事ですが、図面の北側、1街区の造成工事等の道路改良工事5-1についてですが、工事は既に9月末をもって完了しております。その西側及び南側、3街区周辺及び8、9街区周辺の造成工事等の道路改良工事、5-8及び5-7についてですが、現在工事中になっております。引き続き、図面東側になりますが、42街区から44街区周辺の造成及び道路工事の道路改良工事5-4及び39街区の敷地造成工事についても、現在工事中になっております。道路改良工事の最後になりますが、工事中に伴う道路の迂回で、皆様方に大変ご迷惑をおかけしています西側の28街区、30街区周辺の造成工事等の道路改良工事5-2及び5-3についても、現在、工事を行っております。なお、迂回道路の解除は、令和6年2月末を予定しております。次に、電線共同工事につきましては、無電柱化路線に指定しております都市計画道路寿町八王寺線の一部の区間を施工しておりましたが、工事は既に11月末に完了しております。次に、下水道工事につきましては、青色で示しており、日吉町内は12月末に完了。石見町は、工事中でございます。そのほか、各工事に合わせて、水道管、ガス管、電柱等のライフラインの工事も進めております。次の図面になりますけれども、この図面につきましては、令和5年11月時点での航空写真になります。ご覧のとおり、宅地整備や区画道路、水路などの公共施設整備も進んでおります。以上で報告事項(2)、「現在の状況について」の説明を終わります。

会長 : はい、それでは、この件に関しまして、ご意見やご質問がありますか。はい、●●委員。

- 委員 : 今の話の中で、用水路工事をやっていますが、用水路についてはいつ完成する予定でしょうか。というのが、これから3月ぐらいになると、雨が降り始めます。工事がまだ完成してないと、既存のいつも言っている伯備線から西側にある日吉町の雨水が、この地区に流れ込んできますが、先ほど言ったように、工事が完成してないと、西側の地区の水がはけないということで、もう既に床下浸水になっていますが、床上浸水の可能性もあるというふうなことでございますので、そのあたりを配慮されているのかどうかというのを確認したいと思います。
- 会長 : 事務局、答弁をお願いします。はい、どうぞ。
- 事務局 : 令和5年度の発注工事の水路の工事に関しましては、大体、非出水期までには完了する予定にしております。その部分といいますのが、道路改良工事の5-2、この下流部分になりますけども、これについては、6月頃を目処に完成する予定です。そのほかの水路工事については、年度内の完成を予定しております。以上でございます。
- 会長 : はい、●●委員。
- 委員 : そうすると、今、既存の日吉町の水路がこれで、八王寺踏切を通過して、こっちへ抜けていますが、この水路が、今の話でございますと、今年度ということは、3月末までには完成すると考えておるんですね。
- 会長 : はい。
- 事務局 : その部分については、年度内に水路は繋がります。
- 委員 : ああ、繋がるわけね。
- 事務局 : はい。
- 委員 : そうすると、こちらの工事はまだ繋がってないというふうなご説明でしたが、これは、そうすると、今は、ここに水路が1本ありますが、これで、これに入ってきているんですが、ここが工事していると、これはバイパスか何かになるわけですか。
- 事務局 : この3号水路と言いますけれども、この水路に関しても、年度末を目処に、繋がるのは繋がります。
- 委員 : ああ、繋がるのは繋がる。そうすると、流せるわけ、水は。
- 事務局 : 水は流れます。その周辺の造成工事が6月を目処に完了する予定となっております。
- 委員 : そうすると、用水路関連では、年度末までに、ほとんどか全部か知らないけど、取りあえず終わると。
- 事務局 : そうですね。

- 委員 : 通常の、今、雨水が流れている用水路は、その機能を発揮できるようになっているということではないですか。
- 事務局 : そのとおりでございます。
- 委員 : はい、分かりました。ありがとうございました。
- 会長 : ほかにありませんか。はい、●●委員。
- 委員 : すみません。30m道路沿いのみが無電柱化だということで工事をしていたりした状況を時々見ているんですが、それ以外の地区については、何でしないんですか。美観地区なんかは、今年も結構広範囲でやっているんですが。それが1点目の質問。2点目の質問、今、●●委員が指摘したような形の用水が繋がったとしても、前回の審議会の議事録等でも、かなり力を入れて発言をされておりましたが、この区画整理区域外との排水路の接続、排水能力の問題、倉敷川等への流入の問題等の、倉敷市としての全体の排水調整はどうなっているんですか。どこが担当しているんですか。または、やる気がないんですか、あるんですか。そのあたりについて質問します。
- 会長 : 事務局、答弁をお願いします。
- 事務局 : まず、第1点目、無電柱化路線についてですけれども、現在、無電柱化路線につきましては、中央東西に計画しております都市計画道路寿町八王寺線、それから中央の南北に計画しております寿町石見線、この2路線について計画しております。こちらの2路線につきましては、道路の幅員30m、結構大きな道路幅員もあり、歩道の幅員も大きいというところもありまして、この2路線については、無電柱化路線という指定を取っております。ほかのところにつきましては、基本的に歩道のあるところが、やはり無電柱化としての位置づけはしやすいところであり、また今回、ほかの都市計画路線としては、ちょっとなかなか難しいというのも、ちょっと中途半端なところもありますので、現在では、この2路線についての無電柱化路線の指定ということで、今対応しております。以上です。
- 会長 : いいですか。はい、●●委員。
- 委員 : 今の無電柱化の問題についてですが、ついこの間、正月に起きました能登沖地震では、もう道路の液状化現象及びそれに関連する電柱がばたばたあちらこちらで倒れたりして、当然、そういったことは、南海トラフ大地震、そういったものは、もう来ると言いながら、いつ来るかという、今日来るか、30年後に来るかというような形で、皆さん、目の当たりにしている被害が出ているんですが、そういった検討そのものもしないんですか。場合によっては、電柱の高さだとか、太さだとか、それから中の金属そのほかひっくるめて、コンクリ

一ト含めて、構造とか、そういったもので、目の前でそういう現象があるのに、ぜひそれ検討して欲しいと思う。

会長 : はい、事務局、答弁願います。

事務局 : まず、無電柱化路線の指定をするためには、実際の行政及び各電線事業者等との協議をしていかなければいけないということで、かなり時間もかかります。費用的なものも含めてなんですけれども、そういったところも踏まえまして、この事業については2路線ということで、現在指定しております。実際、かなり事業の進捗も進んでおまして、なかなか、ちょっとこれから、各電線事業者さんとの協議調整、それから路線を指定するということについては、かなり時間的なものもありますので、この事業につきましてはこの2路線を無電柱化路線ということで進めているというところでございます。以上です。

会長 : はい、●●委員。

委員 : 無電柱化というのを、分からんとダメです。災害が発生したときに、緊急車両、消防、警察等ひっくるめた運搬等の、そういうふうなものの、倒壊物等による通行不能を防ぐために、無電柱化というのが、美観地区なんかの景観保護とともに推奨されているというのは知っているんですが、目の前の災害が、現に起きているのにそれを参考にしないのであれば、人間としての知恵が回らないということになるので、それは引き続き、どういう方法で無電柱化、またはそれに近いような電柱化等をやるかという、再検討ぐらいは最低されてもいいと思うんですけど。取りあえず、1の質問については以上です。

会長 : はい、事務局、答弁願います。

事務局 : もう一点目ですが、前回の審議会するときにもご意見をいただきまして、ただ、私どもがやらせていただいています区画整理事業が、22.5haの中での対応ということでやらせてもらっています。大雨の時とか、水位が上がっている時に降った時とかいうのは、地区内のパトロールも十分させていただきながら、それから先ほどちょっと申し上げましたように、激甚化する気候変動に対して、雨水貯留槽で下流のほうへ影響が出ないように対応は考えているところでございます。それから、地区内の都市計画道路につきましては、歩道部には透水性舗装を設けたり、水路断面、道路側溝を整備したりとかいうことで、地区内では、できる限りの雨水対策はさせていただくように考えておりますので、よろしく願います。

会長 : はい、●●委員。

委員 : はい、よろしく願いますと言われても、周りとの整合性の問題とか排水能力というのは、まさしく大雨の時の洪水、浸水であって、言いたいのは、今

まで●●委員がずっと言ってきたりした地区外との排水能力や排水方法や排水量等の河川の整備とか、そういった、今回の区画整理地域外との物理的な連携がきちっとできているのかいないのか、しているのかいないのかということであって、はっきり言って、今までの倉敷市の建設局、そういったことに対して、知っとる人があまりいないというのを、現実にあちこち話をして聞いているし、職員とも話をして聞いているし、そういった地区防災会議等で、倉敷市、ここだけじゃなくて、日吉も含めたりした、第一、第二、第三、第四という区画整理、まさに一応計画等は俎上には上がっております。やるかは別にしても。そういう地区を、空から見た鳥瞰図としての物理的対応が、都市計画で、できているかないかという話なんです。それがないと、●●委員が、この地区はこうで、4万tが、2万tがというような話をされても、じゃあ八王寺も、八王寺医院のところまで水が来たとかというのを、現実には話を聞いて知っていますし、そこの医院に通っていますからというようなのがあるので、都市計画自体は、倉敷市の建設局として、そこが中核になるのか、どこが、防災対策関係が中核になるのか知りませんが、全然整合性が、行政の中で取れてない。横の連絡が取れてないと。それともう一つは、昔、山田屋旅館があったあの近辺等で、耕地水路課、あそこが関与したりしてから、幅が2mほどに狭まっているとか、マンション業者の申し出に対して、川の幅を狭めるなんていうのは言語道断で、むしろ広げるような形でもって業者を指導すべきであって。倉敷市の都市計画全体として見たら、実は、建築指導課、時々行ったりしますが、マンションなんか倉敷市にたくさん乱立しています。本来、造っちゃいけないところにも造っているし、それについて、建築指導課に聞けば、倉敷市には、その規制権限がないんだと。東京の方の業者が、指定業者が建築確認を下ろして倉敷市にマンションを建てているんだというようなことがあって、倉敷市のまちを、どういうふうな高さ制限で、どういう景観でどういうふうな人口で、それに対して、子供たちが生まれたりしたら、小学校の定員がどうかというような、横の何十年単位での倉敷市の姿がどうなるかということが全然計画されてないという認識を持っております。その辺をきちんと市長をはじめ、やって欲しい。やっていけないんだったら、その職員は外す。または、退職してもらって、できる人間を採用して欲しい。そのくらいに、実は倉敷市の土地行政については思っていますし、不信任的な目で見えています。現実にはそれが起こっているからということです。以上。

会長 : はい、●●委員。

委員 : 今、●●委員から話がありましたが、これ基本的に、この貯水槽3つほど造

るという話でございますが、降雨量の設計値は幾らなんですか。

会長 : 事務局、答弁をお願いします。

事務局 : 降雨強度につきましては、今計画しておりますのは、50年に一度の雨ということで、石見と日吉で、60mmから70mmぐらいの雨を降らせて計画するように考えております。先ほど、●●委員さんからもありましたように、我々、当然、市の行政でありますので、当然、下水の方とも、浸水対策の方とも調整をしております。その中で、雨水の総合管理計画というのもございます。その中で、倉敷市全域は389の排水分区に分かれております。その中で、当然、雨水を整備していくには、何十年も、それから莫大な費用がかかりますので、下水の方といたしましては、重点対策地区、整備優先地区というもの、39の排水分区について優先順位を決めさせていただいております。その中で、床上があるというところがほとんど、実績があるということで、その39排水分区が優先的に整備されるということになっておりまして、ここの二土地につきましては、緊急度、重要度を加味して、緊急度が高い、中くらい、低い、それから重要度が、高い、中くらい、低いと、9つの中で分けさせていただく中で、ここの二土地につきましては、緊急度は低い、重要度は中ということで、整備優先地区という中には、現時点では入っておりません。ただ、浸水対策条例の中で、二土地に当然、宅地化されますので、雨が降ったときの対応として、雨水の、そういった流出抑制対策ということで、水路幅を広げる、宅地を高くする、それから透水性舗装をする、それから先ほど公園の地下に雨水の貯留施設を設置するというところで、我々も、下水の中でできる、それから二土地の中でできる雨水対策については、しっかり整備していくというように考えております。以上でございます。

会長 : はい、●●委員。

委員 : 倉敷市は一方、これは下水処理の関係の部署であろうかと思うんですが、浸水のスタディーをやっていますよね。そのスタディーの中では、降雨量が46mm/hという数字が取られています。46mm、ここに本当に雨が降ったときは、1つは、浸水対策室が取っているスタディーの中で、46mmという数字がありますが、区画整理については、それと同じ数字を取るのか、それとも別の設計値を取るのかという大きなところがございまして、まずは、そちらはどうでしょうか。

会長 : はい、事務局、答弁願います。

事務局 : 下水の方は、5年に一度降る雨、先ほど、●●委員さんが言われた46mmというところになっております。こちらの方につきましては、別途、石見町、

日吉町での降雨強度式が違うという現時点の考え方がありますので、50年に一度の雨を降らすということで、ちょっと数字が、ちょっと正確かどうか分かんませんが、60mmから70mmぐらいになるんじゃないかなというふうなところで計算をさせていただいていると思います。

会長： ●●委員、ちょっとよろしいですか。今は、今後の、先ほども話がありましたが、貯留施設を増設するとか、今後の事業計画の変更に係るような話も出ておりますので、このあたりで、今のところは、現在の状況については、もうこのあたりで終わらせていただいて、次の事業計画の変更等、今後の予定についての中で、また、いろんなものが出てくるかと思っておりますので、そのあたりで、●●委員、ご質問なり、意見を言っていただけたらと思うんですが、よろしいでしょうか。

委員： いや、1点言わせてください。去年の9月11日、夕方の6時頃、6時から6時10分の間、ゲリラ豪雨が来ました。そこで、実際起こったことをご説明したいと思っております。これが通常、倉敷用水と言われている水路でございますが、ここに、カルバート、暗渠があるわけです。これがオーバーフローしました。この一体、全部、水浸しになりました。それから、アリオのアウトレットの駐車場の出口、これも20cmぐらい冠水しました。それから、これを、山陽線をくぐって、川西町へずつと行って、昔、交番があったところでございますが、交番の下流のところまでオーバーフローしました。「あちてらす」までは、精々200mもないようなところまで冠水しております。それで、一方、幾らあるか知らないんですが、アリオの公園に、同じように地下タンクが、何ぼかあるんですかね。2つか何かあるんですが、そういう瞬間的に降った時に、今、考えておられる地下タンクでは対処できない。浸かったらどうするのと。その時、日吉町はどうなったかという、八王寺踏切、ここにもカルバートがあります。これから東側に水路があったんですが、これはもう抜けないと。ここの昔の倉敷レーヨンの循環線、それから水路の間、これは水が溜まりました。いつも言っている西中学校の北門前、それから春日神社の裏、ここら辺も冠水をしております。そういうことで、本当に、この区画整理をした時に、水がどうなるかというのを真面目にシミュレーションしていただければと思っております。以上です。

会長： それでは、●●委員。

委員： 私、県の下水道公社で技術の課長代理をしたことから、岡山県内の3分の1以上の下水の管理を、設計も含めてやってきた人間ですが、今までの区画整理事務所の説明等では、この地区だけに限って言えば、下水と雨水と完全分離

できているんですね。計画上はできているという返事がありました。倉敷の美観地区の周辺というのは、実は、合流式なんです。「大雨が降ったら、東京湾に流れ出る、東京の下水と同じように、雨と下水と一緒にってから東京湾に出ていってしまって、汚いのが出る」と。「大腸菌そのほかひっくるめてから、最大の汚染がある」という。倉敷の美観地区との接続点、接続場所等に関して言えば、「そのあたりは、倉敷市の建設や下水では、合流式のままで、ずっと今後も何百年できます」と。「それ以外のところの下水と汚水の分離ができるところは分離します」ということなのですが、今までの区画整理の話を聞いていると、一部タンクに貯めるという、その後の下流域においては、完全分流式になるんですか。それとも、美観地区の方に流れて、やっぱり一部合流式になるんですか。そのあたりのことについてはどうなのでしょう。

会長 : 事務局、答弁をお願いします。

事務局 : 美観地区の方につきましては、合流区域がございます。現段階でも、先ほどお話しした雨水管理総合計画の中では、優先順位も高く、合流地区については、現在、ポンプの新設とか、そういったところを、場所でいうと、倉敷商業高校の野球場のある近くに、ポンプの増設というような話も聞いておりますので、ここは、あくまでも、その排水分区がそちらに分かれていますけど、こちらの排水部分は、あくまでも、そちらの方には基本的には流れていきますが、分流式なんで、合流するということではございません。以上でございます。

会長 : ●●委員。

委員 : 完全分流ができている。

事務局 : ここは分流ができています。

委員 : ここはできているね。下流域では一部合流があり得るということですか。

会長 : 事務局、お願いします。

事務局 : 元々、下水道の整備を、汚水の整備をするにあたって、昔、既に設置しているところは合流区域、美観地区とか、水島の一部とか、児島の一部につきましては、そういった合流区域がございます。ただ、合流区域だと非常に大きな管になってしまうので、汚水の計画というところで分流式が、今、倉敷市の方は主流で、分流式に分かれております。以上です。

会長 : ●●委員、よろしいですか。はい、それでしたら、この報告事項(2)、「現在の状況について」は、以上をもって次に移らせていただきます。よろしいでしょうか。

〔「なし」の声あり〕

5 報告事項 (3) 事業計画の変更及び今後の予定について

会長 : はい。それでは、会議次第5、報告事項(3)、「事業計画の変更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5、(3)の「事業計画の変更及び今後の予定について」、ご説明をさせていただきます。前のスクリーン資料をご覧ください。

今回、倉敷駅周辺第二土地区画整理事業の事業計画を変更させていただくこととなりましたので、その内容についてご説明をさせていただきます。現在の事業計画での事業期間は、清算期間5か年を含んで、令和11年度末となっております。しかし、令和2年度からの新型コロナウイルス感染症の拡大等により、移転計画や工事スケジュール等に影響が生じています。また、社会情勢の変化に伴う物価高騰により総事業費が増加するなど、現在の事業期間内での概成が困難な状態となりました。これまで関係機関との協議を進めており、事業計画の変更を行うこととさせていただきました。今回の変更内容といたしましては2点ございます。1点目は、事業期間を7年延伸させていただき、清算期間5か年を含んで、令和11年度末から令和18年度末までとさせていただきます。期間延伸の主な理由といたしましては、新型コロナウイルス感染症の拡大により、感染リスクを回避するため、権利者の皆様との移転交渉の中断や建物調査の延期等があり、建物移転計画に遅れが生じました。また、昨今の激甚化する気象変動に対応するため、先ほど申し上げた雨水貯留施設等の実施を含めまして、建物移転計画を見直すことにより、事業期間を7年延伸することとなりました。次に、2点目でございますが、総事業費を約48億円増額いたしました。現在の計画の総事業費約172億円から約220億円とさせていただきます。増額となった主な理由といたしましては、近年の物価高騰による影響を考慮して、事業当初から行っていなかった残事業費の見直しを行いました。また、これまでの過年度の実績の精査を行うことにより、総事業費が48億円増加することとなりました。今後も、社会情勢を見ながら、実績との精査を行い、適正な事業推進を図りたいと考えております。

次に、今後のスケジュールでございますが、今月20日の土曜日に、石見町の地元説明会にて、今回の変更をご説明させていただくように予定しております。また、日吉町におきましては、今月27日の土曜日と28日の日曜日に地元説明会を開催させていただくよう予定しております。権利者の皆様への説明が終了した後に、施行者倉敷市により事業計画変更の公告を行い、公告後には、国及び岡山県へ正式に提出することとなります。以上が事業計画の変更に

についての説明となります。

続きまして、今後の予定について説明をさせていただきます。前のスクリーンをご覧ください。こちらには、今回の事業期間を7年延伸することによる、今後の工事予定を示しております。まず、グレーの部分ですが、先ほどの現在の状況で説明いたしました、今年度施工中の箇所を含んで、既に権利者の皆様へお返しさせていただいた箇所になります。石見町では、引き続き、来年度以降も、水色の箇所の工事を進めていくようになります。日吉町に関しましては、昨年度から本格的に工事を進めてきており、現時点では、グレー部分の使用収益を開始、もしくは現在施工中であり、本年の4月末から5月頃にはお返しできる予定の箇所もございます。今後は、令和6年度から令和8年度を目途に、水色の箇所の工事を進めていく予定としております。また、令和7年度から9年度を目途に、緑色の箇所を進めてまいります。次に、令和8年から令和10年度を目途に、紫色の箇所についての整備を進めながら、石見町の一部なども整備を行います。次に、令和9年度から令和11年度にかけて、オレンジ色の部分の整備を行います。また、石見町の一部なども併せて進めてまいります。最後になりますが、令和11年度から12年度を目途に、朱色の部分を整備し、石見町でも倉敷用水の整備を行うこととしております。なお、都市計画道路の暫定的な供用開始時期は、電線共同溝の地中配線からの振替や、既設の撤去、また照明の設置や歩道舗装などを行った後、令和10年度から11年度になる予定となっております。令和13年度には、地区全体の工事を完成させた後に、換地計画や測量作業、換地処分に向けた事務手続を行い、事業完了を行えるよう進めていくことと考えています。この計画図面で着色した箇所は、宅地造成の時期でございまして、実際に造成工事に着手する1年から2年前には、権利者の皆様と補償契約を締結し、建物の除却等を行っていただき、1年前には、先行して下水工事に着手させていただきたいと考えております。その後、宅地造成工事と併せてライフライン整備工事も行なってまいります。また、宅地造成工事の現場作業が完了した後、工事の竣工検査を受け、境界設置のための測量作業を行い、仮換地の引継ぎのための手続を進め、概ね、現場の完了後の2か月後には仮換地の使用収益の開始ができることとなります。

今後、この計画に沿って、権利者の皆様方と協議を重ねながら、仮住居への移転や建物の除却、公共施設整備工事等を進めてまいりたいと考えておりますので、移転時期がまいりましたら、各担当者からご連絡をさせ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。以上で今後の予定についての説明を終わらせていただきます。よろしく願いします。

会長 : それでは、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 : すみません、教えてください。先ほど、金額が48億円上がると言われましたが、これは7年先も見込んでのことであろうと思うんですが、インフレ率はいくらほど取っていますか。

会長 : 事務局、答弁を願います。

事務局 : 概ね、過年度からの増額で見越した金額では、現在、約2割増額を見込んでおりましたが、過年度の事業当初から、近年では40%程度増加しましたので、その分の過年度の増加分プラス将来計画を見越して、それを見込んでおります。

会長 : はい、●●委員。

委員 : 今、聞きたかったのは、当然、先の工事をこの数字として計上するわけですから、当然、そこには、最近のことですから、建設資材、それから労働者の労務費がどんどん上がっているような状況でございますよね。そうすると、48億円という数字を作ったベースであれば、当然そこにはインフレ率というのが加味されて、数字ができていると思っておりますが、違いますか。

会長 : 事務局、お願いします。

事務局 : 概ね1から1.3倍ぐらいを見込んでおります。

委員 : それは、年ですか。年1.3倍。例えば、今年がベースとして、来年の数字がありますよ。そうすると、1年、年度がずれます。延びますので、そこで当然、インフレのプラスアルファが出ますよね。それはどのくらいを見込んでいますか。

会長 : 事務局、答弁願います。

事務局 : 年ではなくて、将来を見越して計画をしております。

委員 : そうすると、今、言われるのは、令和18年度までで、トータル48億円増えるよと言ったんだけど、それは今の残工事で、実施されてない工事と、新たにこれから7年、ちんたらちんたらやる工事について積算しているわけよね、ある程度の概算を。そしたら、そこには当然、インフレ率というのは計上されるべきじゃないでしょうか。というのが、先日、建設資材の物価上昇率、レイバーコストの物価上昇率を調べました。そうすると、これは日本全国ですから、倉敷に当てはめるかどうか分かりませんが、場所によっても変わりますが、ちょっと待ってくださいね。2011年から2023年2月、これで建設資機材の上昇率は年2.2%です。それから、2020年3月から2023年2月、これは3.4%、直近の2020年4月から2022年3月、これは4.9%です。そ

うすると、この7年後に数字を、工事費が何ぼ上がるかというのをそれぞれで計算してみると、2. 2%の時で数字を取れば、14%上がるわけね。それから、3. 4%のときは22%上がる。4. 9%の時は33%上がると、このくらい物価が上がるわけです。そうすると、今、区画整理事務所がはじめてくれた48億円という数字は、そのインフレ率が適正に反映されてあれば、48億円で収まるかも分らんけど、往々にして、こういうのは、後になれば全て工事費が上がってきます。そうすると、この48億円、今どういう形で承認してもらえるのか知らんけど、その数字の整合性というのが、インフレ率を入れてなかったら大変なことになりますよということでございます。

会長 : 事務局、はい、答弁を願います。

事務局 : 私の先ほどの説明でちょっと間違いがありますので、改めてご説明させていただきます。工事につきましては、平成14年度の事業計画当初から見直しをかけたさせていただきますして、令和4年、令和5年度の作業での単価、施工単価、資材単価等を用いまして、残事業費の積算を行っております。過年度につきましては、実際の実績分を積み上げた積算になっております。

会長 : はい、●●委員。

委員 : 今言われたように、残事業費を積み上げて48億円余りと言ったんですが、残事業費の数字のベースは、令和4年、5年の実績の数字と。だから、これにさらに市としては、インフレ率を何ぼ加味するかというのを、13%か22%か33%か知りませんが、加味した数字で承認をもらわないと、もうちょっとしたら、あと数年もしたら、また金足りませんよということになるんじゃないですか。

会長 : 事務局、はい。答弁を願います。

事務局 : 委員がおっしゃられるインフレ率というのもございますが、現時点での計画変更につきましては、48億円の増額というものは、先ほど申し上げた工事費の補償費の過年度実績と、令和4年、5年に作業しております単価を用いて積算をしております。もし今後、また物価上昇等ございますようであれば、また増額になる可能性もあるかもしれません。以上でございます。

会長 : はい、●●委員。

委員 : 質問ちょっと変えます。この48億円というのは誰が払うんですか。全部市ですか。それとも、国から何か貰えるんですか。

会長 : はい、事務局お願いします。

事務局 : 国庫補助事業で行っておりますので、国からの補助事業費、あと単独の市費と合わせて行うようになっております。

- 委員 : 国と市なんですね。
- 事務局 : はい。
- 会長 : はい、●●委員。マイクを持ってお願いします。
- 委員 : これは、国が50、市が50ですか。
- 会長 : 事務局、答弁願います。
- 事務局 : いえ、国費、補助事業費で受け持つ分と、単独の市費で受け持つ部分がございます。
- 委員 : だから、その割合は幾らになっていますか。えいやで構いません。
- 会長 : 事務局、お願いします。
- 事務局 : 国庫補助事業につきましては、総事業費の50%を国費、残りを単独の市費という形になっております。
- 会長 : ●●委員。
- 委員 : それは、当初、倉敷市が20年か30年前に県に提出したこの事業計画書の中に書いてありますが、それはほぼ50、50で数字が出来ていたと認識しております。今後、こういうふうインフレの世の中になって、金がどんどん上がるということを考慮に入れると、48億円を今回申請しますということになった時に、また次は上がるのよねというふうなことになる、これはもう、たちごっこでどうしようもなくなります。言いたかったのは、この事業をやって、どれだけメリットがあって、どれだけ投資して、そのリターンは何ぼあるのよというのをちゃんと押さえてないと、これは事業をやりましたよというだけの自己満足に陥ります。そのほかにも、これだけの水の問題とか諸々の問題がありますが、これもだんだん顕在化してきます。そういうことで、予算管理等につきましては十分配慮をお願いしたいと思っております。それから、もう一つ、この48億円というのは、伯備線の高架の事前調査とかいう数字は入ってないでしょうね。
- 会長 : 事務局お願いします。
- 事務局 : 高架事業に関する調査とかの事業費は含んでおりません。
- 委員 : ありがとうございます。
- 会長 : はい。よろしいですか。はい、●●委員。
- 委員 : 先ほどの現状につきましては、今こうなっています、ですから、質問してもしょうがないのでしなかったんですが、事業期間の変更について、やっぱり言わせていただきたいことがある。先ほどのように、事業期間は令和11年度から7年延長、18年度まで。先ほどの図で見せていただきますと、図に変えていただけますか。これを見ますと、令和11年度じゃなくて、12年度からの工事の場所は、あの赤いところだけなんです。ということは、それ以外は、従来の事業期間

で終了するということですか。

会長 : 事務局、答弁願います。

事務局 : すみません。11年度というのが、現在の事業計画の事業期間として11年度末なんです。

委員 : いや、清算期間ではなくて、工事としては終わるんですかと言っている。

事務局 : 工事としては、今のこの計画で、11年度末で、黄色の分までは終わらせることを計画しています。

委員 : というのは、それをお話ししているのは、事業期間の延長は今回初めてじゃありませんよね。いつもずるずるずるずる行っているんですよ。その一番大きい原因は何かというと、どうもスケジュール計画がちゃんとしてないんじゃないか。前回の審議会でも、当時の局長ですが、お願いしたのは、ちゃんとしたスケジュール計画を教えてくださいと。いつも、工事直前、何か月かの間に、ここ工事ですからって来るだけなんです。少なくとも、審議会委員には、細かいスケジュール計画を教えてください。そういう、今回も、この都市計画事業が、ずるずるずるずる行った。何かというと、先ほどもコロナで、何か宅地の交渉が難しいとか何とか言われていますが、本来、都市計画は、道路、それから水道、下水道、電気、インフラをまずやるのが先だと。その辺がルーズでずるずる行くから、いつまでたってもずるずる行く。確かに、古代は、勝手に家を造って、それから道路ができました。でも、今は違うんですよ。しかも、都市計画として決まった以上、道路とか、それはきちっと決まっているから。それをいかに早く造るかというのを、まずやれば、あとはゆっくりでもいい。ただし、遅くなれば、建物の評価価値が落ちますから、それには、中に居る人は、なるべく早く造りたいというのはありますけど、インフラの整備が終わってれば、あとは、あまり交渉して何とかしなくても、ちゃんと早くできる。そういう意味では、インフラの道路は一体いつになるのか。この計画表を見ますと、いろんな色が着いていますが、全部2年から3年の間ということ。特に、道路については、3年、建物だけは2年かな。大体3年ですか。大体3年の計画ですか。3年の計画なんてルーズなのは、一般企業だったら許されませんよ。きちっと、いつからいつまでのスケジュール表を全部出して、それに伴ってチェックするというのがあたり前の話。ということで、前回の審議会でも、お願いしたけれども、スケジュール表を少なくとも教えてください。本来は、立ち入ったところまでといたら、例えば、寿町八王寺線は、どこからどこまでがどの業者をお願いして、いつからいつまで。その期間に終わらなかつたら、ペンディングね。要するにね、いかに保証させるか。だから、そういう条項付きの契約になると思うんですが、そこまでは出してくれと

は言いませんが、そういうスケジュールをきちっと出して欲しい。私どもそれに従って監視するという。ずるずるずるずるして欲しくない。ということで、あれなんです。もっと細かい計画は出していただけませんか。これは所長さんよりも、局長さんをお願いすべきなのかな。

会長 : 事務局、答弁願います。

事務局 : はい。細かいスケジュールと、今、表に出てあるものは、確かに3か年ということがございます。当初にもお話があったように、予算もきちっと決めて、令和13年度までという工事の中でやり切るという、一番、計画上最短、最適かという中で計画しております。区画整理の中で一番難しいのが、どうしても、元々住んでいる方々のところが道路になるというようなことになると、当然、既存の家の生活があります。それから、将来、皆さんが換地先になるところの生活もありますので、ライフラインというのは、今現在、建っている方のところが道になるとしたら、当然その方の生活も活かしていかないといけないという中で、非常にパズル的に難しいところがあります。エリア的に、うちの担当の方が、こういった形を分けさせていただいている中で、来年度、予算要求した中で、満額つけば、色を塗っているところの令和6年度のところが行けるのであろうというところはあるのですが、もし満額つかなければ、また少し計画を変えていかなければならないという中で、皆さんに非常にご迷惑をかけるというのは分かっております。特に、下水道とかっていえば、管を自然流下で深い管になりますので、既存の家とか、そういったところが道路になるとかいうところになると、どちらに流していったらいいのか、その方の生活も考えながら、今後、また新しい土地に帰ってくる方々のライフラインを考えるということがございますので、当然、大きな計画は立てておりますが、混み入った各年度の計画については、また改めて、担当なり、そういった工事、交渉の中でお話をさせていただければありがたいかなと。今日は、あくまで大きな計画というところでお示しをしておりますので、そこはちょっと許してやっていただけないかなと思っております。申し訳ございません。

会長 : はい、●●委員。

委員 : 言っているのは、事業期間の延長というのは、スケジュールと綿密に関連する問題なんです。だからこそ、細かいスケジュールを出してもらえないかと。確かに、寿町石見線、ガードになるかどうか分からない石見線、あそこは工事が遅れると、お客様から、その事由を聞きましたから、それは分かる。ですけれど、それは、スケジュールから見たら、何でこんな変になっているのというのが出て、初めて皆さん分かる。こういう3年ぐらいをまとめて、こう言われれば、

何であそこできないんだ、ここできないんだという話になる。だから、そういうスケジュールを基に、例えば審議会委員の方にも、それを見て、何でここが遅れるのかという理由を説明していただければ、遅れるのだらうと分かります。ですから、少なくとも審議会委員には、そういうスケジュール表を教えてもらえないかとお話ししている。よく検討していただきたいと思うんです。

会長 : はい、事務局お願いします。

事務局 : ●●委員の言われたような形で、少しうちの中も、各年度の中で精査してまいります。当然、ライフラインということになれば、NTTや中電とか、それからガス、色々なところがございますので、そういう関係機関とも協議した中で、またこういった審議会とか、地元説明会の中でご説明させていただければと思います。少しこれは時間をいただけないかなと思っております。今後の計画も密にしてお話をさせてやってください。申し訳ございません。

会長 : ●●委員、よろしいですか。

委員 : 確かに、工事としてはこういう予定で行きたいと。18年度まで延長したいというのは分かりますが、もう少し期間をそれぞれ短くして、3年ってね、幾ら何でも、多分、3年後は、ひょっとしたらおらんかもしれんという期間ですから、もうちょっと短い計画を立ててもらいたいと申し上げます。

会長 : よろしいですか。はい、事務局お願いします。

事務局 : 毎年、審議会を開催することと、それから地元説明会ということもございますので、その中で、皆様から、権利者様からのご意見もいただきながら、計画を、再度個々に、皆さん方にまたお話しするようなスケジュールも踏まえまして、きちっと対応させていただきますのでよろしくお願い致します。どうもありがとうございます。

会長 : はい、●●委員。

委員 : 別件でございますが、今期工事が延期いうか、完工が遅れるということでございますが、これによって、ここの住民の方が、例えば工事の契約はやりましたよと、だけど、全体像が遅れるということで、その人の、例えば移設先での新築工事が遅れますと。そういうふうなことになった時に、当然、ご本人から見れば、業者との契約のお話、それからもう一つは、市との契約の話という2つの契約がございますが、例えば、既存の居宅の評価額をある時点で見積もりましたと。だけど、今の時点で、例えばまだ着工できていませんねといった時に、昨今のインフレ率からすれば、例えば5%上がるとかいうふうなのを、多分ざらだと思うんです。そうすると、そこにご本人が、追加の金を払わないといけないというふうなことになりますが、市の中では、そういう補償とかいうふうなシステムはない

のでしょうか。

- 会長 : 事務局、答弁をお願いします。
- 事務局 : はい。
- 会長 : お願いします。
- 事務局 : 先ほどのご質問ですが、市との契約後に工事会社さんと契約を延期した場合と
いうことでよろしかったでしょうか。その場合、市の契約した後に追加の補償と
いうものは、市の中では行っておりません。以上です。
- 会長 : はい、●●委員。
- 委員 : そうしますと、民間で、民民で、いろんな工事契約をする場合がございます。
その契約には、当然、請負高というか、工事金額も書いていますし、完工の何
月何日完工というふうなことが、最低条件がその契約書の中には入ってしま
すが、例えば、市役所と今の居宅の評価額を算定した中で、ここで当該の住民と市
とこれで折り合いましたというふうな時に、書類のやり取りの中に、何月何日ま
で、この数字は有効ですよというふうなことは、一筆入ってないんですか。
- 会長 : 事務局、答弁願います。はい、事務局。
- 事務局 : 契約書を交わされた地権者の方もいらっしゃるかと思えますけれども、その契
約書の中にそういう条項は入っておりません。入ってない条項については、最後
の条項に、甲乙協議の上、決めるというようなところがございますので、そこ
でどのような話になるかということになると思います。
- 会長 : はい、●●委員。
- 委員 : ありがとうございます。そうすると、民間であれば、契約書に基づいて、あ
んた完工が遅れたねと、それであれば、総請負額の何%ペナルティーよというふう
な条項が常に入っていますが、少なくとも、私が現役の頃、経産省でやっていた
ような契約の仕方というのは、ここの倉敷市ではやってないんですか。契約書
の中にそういう条項がないということは、非常に曖昧で、あと契約をした居住人に
非常に不利じゃないでしょうか。
- 会長 : 事務局、答弁願います。
- 事務局 : 現段階の契約書の内容としては、契約の条項にないものについては甲乙協議の
上確認をするというふうな文言がございますので、今、●●委員さんが言われて
いるようなところで、不利とか、そういうことについては、その契約において、
双方が協議し合うということでご理解いただきたいと思います。
- 会長 : ●●委員。
- 委員 : 社会一般の契約書の中で、その条項が抜けていると、非常に重要な条項が抜け
ていて、ネゴをやるというのは、これは非常に、早う言うと、これを出す方から

して不利でございます。市役所の中には、ビジネスルールとして、そういう個人と契約をするにあたっての、契約書のひな形というのがないのでしょうか。

会長 : ●●委員、ちょっと今ご質問されたところですけど、もう会も始まりまして1時間、もうすぐで30分余りになりますので、ここで少し休憩を入れたいと思いますので、よろしいでしょうか。

委員 : 結構でございます。

会長 : はい。それでは、ここで休憩をさせていただいて、11時30分から再開ということによろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

会長 : はい。それでは、しばし休憩をお願いします。

〔休憩〕

会長 : すみません。先ほど、11時30分再開ということでしたが、皆さん方、お席に戻られたようなので、これより再開したいと思います。先ほどの●●委員の質問に対して、事務局、答弁をお願いします。はい、事務局。

事務局 : すみません。ちょっと先ほどの契約の関係について、訂正をちょっとさせていただきたいと思います。工事契約をされた後で延びた場合の追加補償という形のお話でしたが、現在行っている補償については、建物等の現在価格と、それから解体に係る費用の補償を行っておりまして、現在の建物を解体していただく期間を契約書に書かせていただいているものであります。仮換地先が使用できる期間は、ある程度、交渉の際に皆様方にお伝えしておりまして、その時点で工事業者、ハウスメーカーさん等の契約していただく形になりますので、工事契約を延期するというようなことはないと考えております。また、物価上昇の影響についてなんですが、先ほど行っておりませんと申し上げましたが、引き続き、国や他の自治体等の動向などで情報を収集させてもらいまして、検討できるような形であればさせていただければと考えております。以上です。

会長 : はい、●●委員。

委員 : ありがとうございます。それで、懸念したのは、最初に、契約が2つあると言いましたよね。市との契約、それからあとその人が新築するにあたって、工事業者さんとの契約。個人と建設業者さんとの契約は、これは市が管理をしてないんで、これはそれぞれの2者でネゴをやっていただければいいと思っております。しかしながら、今の現在の居宅の評価額については、ある時点で市が評価した数字でございますが、これしか当然、市から金が出ないわけですよ。そうすると、それが今のような物価上昇の時期におきましては、例えば1年先には、例えば1年前に100だったのが、1年先には110になっているというふうなこと

があると思うんですが、そのときに、市としては、その評価の見直しをやると。例えば、それからプラス10のものを、新たに市と、今度は居宅の住人と協議して、ある数字で収めるとかいうふうなことが考えられると思うんですが、市とご本人との評価額の調整というのは考慮されないんでしょうか、ということでございます。

会長 : 事務局、答弁願います。

事務局 : 評価額の調整というお話ですが、現在の建物の価値、現在価値等を補償算定する際には、国と市の基準に基づいて算定をしております。それに基づいて行っておりますので、居住者様、権利者様との調整というものは行っておりません。以上です。

会長 : はい、●●委員。

委員 : そうすると、国と市のある基準に沿って算定をいたしましたというのは、どの時点の、それは現在価値なんでしょうか。だから、多分一般的には、その年の現在価値ですよ。違いますか。

会長 : 事務局、答弁願います。

事務局 : 現在価値の評価の時点というものにつきましては、調査をさせていただきまして、契約をさせていただくという形になりますので、その間で、基準日等を設けて、その時点での評価をさせていただくという形になると思います。以上です。

会長 : はい、●●委員。

委員 : はい、そこまではいいです。だけど、今回みたいに、工事の完工時期がずれましたと。そうすると、その居宅している人は、例えば、ある業者と契約したんだけど、当然、着工時期も遅れるわけですよ。そうすると、遅れたときに、それじゃあインフレ率、例えば年に10%であれば、前年度に見積もった評価額にプラス10%したもので市が了解するかどうかというふうなことになるかと思いますが、そのあたりはいかがでしょうか。できませんか。

会長 : 事務局、答弁願います。

事務局 : 国の損失補償基準3条においては、価格の変動による差額という中で、補償金の追加払いはしないと規定されています。この事業を進める中で、物価高騰というのが、当然地元の方でも話題になってきていることはございます。その中で、我々もそういったご意見を聞きながら、それに対して、国の基準では追加払いはできないということがあるので、何かいい知恵はないかなということ、いろんな他都市の情報とかも集めております。ただ、現段階の中では、その物価変動の状況から、当然下落した時は、返還を求めるのかというような問題も出てく

るのが常ですが、公平に対象範囲を設定するとか、そういった制度の運用の中で難しい課題がございます。今後も、国や他の自治体の動向を見ながら、情報収集には努めてまいりたいと考えておりますので、現段階では、基準がそうなっているとしか言いようがありませんけど、当然、皆様方のご意見も聞いておりますので、今後も情報収集しながら、何ができるか、何ができないかというさび分けはきっちりさせていただこうかなと思っておりますので、お願いいたします。

会長 : はい、●●委員。

委員 : どうもありがとうございました。こういう業務を、官の部分と民の部分がありますので、どうしても今までの歴史的経緯から、官が強いというふうなことでございますが、昨今、民も自分の権利を主張するというふうな風潮もございまして、対等にそこら辺を良心的に評価して、数字を作っていただければと思っております。ありがとうございました。

会長 : はい、●●委員。

委員 : 簡単に言えば、要するに市が算定した分でも、具体的には、うちなんかでも、43%しか見てくれてないんです。それで、今度新しい家を造る、単価が上がった状態で造れといっても、1,000万円じゃ足りないぐらいの自己持ち出しをしなきゃいけないという現実が、あちらこちらの、これから事業をする人、それから家を建てる人について、同じことが起こっているんです。それを、●●委員の話の聞いていて総括的に思ったんですけど。それプラス、実はうちの場合なんかもそうなんですけれども、ほかのことは知らないんであれなんですけれども、換地先を、家を解体するときの業者の解体した資材や車なんかを置いたりする場所として利用させてくれということを区画整理事務所に申し入れをしたら、その使用収益という形で、固定資産税を払ってもらう手続を取らないと貸しませんと。使ってはいけませんということを言われまして、1年間丸々、お金、税金を払って使うような状況を作ったりというような、目に見えない負担があつて、そういう市の名義の跡地を、そういう解体工事の市の目的に沿った使用のために、物も何もないので使わせてくれと言っても使わせてくれないなんていう対応を今までされてきました。そういうことを含めて、細かいところの配慮がないんです。

と同時に、追加でお話をしますと、実は、あっちこちでちょろちょろちょろちょろ、市役所が具体的に区画整理の図面や配置やなんかを作ったんじゃなくて、全部、外注して作って、市役所はほとんど関与してないというところから、配置図ができていますけれども、当然、あちこちに、市の保有地じゃ、三角地じゃ、長い長方形の土地だとか、きちんとした利用価値がないようなことがあ

るような道路、線引き計画等があったりしてきたと。それに対する市の、隣地を含めたりした買入れ希望等があったりして、そういう市有地がゼロになるような形で土地の有効利用をしたいということを申し入れしても、その実は評価のための基準がない。評価は、不動産鑑定士が評価をする土地で、その鑑定金額でない和下りませんか、こう言うんだけど、不動産業界等で聞いてみても、計算式がでたらめで、情報公開で手に入れましたけど、それがあちこちで今後とも出てくるし、今でも出てきておるといふ状況もあります。

そういうふうな形でいくと、もっと主体的に区画整理に協力したくて、家を倒す人、これから造る人、そこの土地をさらにもっと有効に利用したいと思っている人たちに協力を求めたり、その人たちの要望なり不満なり出てこない区画整理事業というのはできないでしょうか。する気がないんですか。前の局長や、その前の市の方の幹部と話をしたら、区画整理をやったら、大体最高でも16年ぐらいたったら、区画整理事業費は全額回収できるんだというふうに言っていました。その一番の理由は固定資産税等が上がったりして、評価額が上がって税収が上がるからということなんです。その過程においては、個人の財産評価等があったりして、それがきちんと評価されないがために持ち出し等があったりして、事業が進まないという現実があると。コロナ騒ぎがあったとかなんとかよりも、あんなのほとんど理由にならないんでね。その下にある物流等の問題があったり、資材が高騰したりだとかいうような、円高含めたりした輸入資材等が高く上がって、人件費が上がってとかいう理由がほとんどの理由なんです。そういう面で、もっと鳥瞰図的に、政治経済社会、区画整理の在り方、その場所の地勢的な問題、そういったものを何で考慮した区画整理ができないんですか。それが言いたいですね。今まで1期、2期、3期、全部の審議会委員やってきてから、完全に抜け落ちているのはその1点です。

それか、照応の原則というのが、最初の1期の審議会の時にもありましたが、この照応の原則も、JRの鉄道の音なんか、考慮に入れろと言っても、全く考慮しない形の照応の原則を決めてしまっているのだとかというのもあるし。少なくとも、審議会の委員で出ている人は、勉強しますなんてこと言わずに、知った上で審議会の委員になって欲しいと思うし、とことん頭の中の知識、技能、経験等含めて発言しているし、それを、●●さんは、土木者また国際的な事業の経験からの発言をもちろんされているわけだし。はっきり言って、もっと知能があればいいんだけど、知能、見識があつて、そういう区画整理事業をやつて欲しい。それができてないから、こんなことで相当時間取られたりするんですけども、期間が延びたり、お金が上がったりだとか、いろんな問題が出てくるし、今度の

大震災、能登の問題もあるだろうし、当然、物資がものすごいこと、今度はそっちで消費されたりするし、大阪の万博なんていうのがあったりする。そっちでも今、何十億円も、下手すりゃ、1兆円以上の資材を集中的に投下するなんていう日本全体がそうなったりすれば、当然、地方の第二土地区画整理事業に回せる資材も少なくなるでしょうし、それと比例して高くなる、それ当り前の話でね。そういうところが出てない。それが、倉敷市の、市長はじめとして何度も話をしましたけれども、この区画整理でもそうだし、現局長でもそうだし。そこをできない人間は担当させてもいけないし、出世させてもいけないし、そういう人間が、公務員が、昔から言われている、10年、30年、50年、100年先を見越した行政をしてくれと言った時に、一般市民は期待している公務員像なんです。今出た話、全部の話を、何と何の項目を言ったかというのを後で精査して、次回の時には、それをどうするかということをやってください。特に、市の所有地なんかの売却条件なんていうのは今でもでたらめで、私もハンコを押そうか押すまいかと思って、だいぶ調べたりしているんですが、具体的な障害が今でも出ています。そういうことに関しては、弁護士さんがおられるんですけども、市の顧問弁護士ということなんで、僕が目から見たら、一般的な公平な弁護士さんとは見てないんだけど、市の立場を補完するような形の解釈しかされないんだろうなと、前の時も、裁判の時でもそうだったし。そういう立場でもう一步話が、色々質問が出たりした時に、法律的な関係についてのコメントなり解釈なり、こういうのが一般常識として通るんですよ、といったような発言はされないんですか。本来、それを期待して、弁護士さんを入れていると思うんだけど、市の、回答は要りませんよ。そう思っているだけなんで。ほかの人も思っていれば別ですけども。そういう区画整理事業をやって欲しい。それから、会長にしても、元市の局長だっていえば、今まで何年も対応してきたわけですから、その歴史を踏まえた上で、これでいいのかという、そういう見識を示して欲しい。そういう司会をして欲しいと思いますが、すみません。総合的な話になって申し訳ないんですけど、1期から3期まで、全期の資料も整理してきて、関与してきた人間だから言えることだと思います。以上で終わります。

会長： 時間も迫っておりますので、報告事項の3の「事業計画の変更及び今後の予定について」は、もう以上でよろしいでしょうか。

〔「なし」の声あり〕

5 報告事項 (4) 仮換地指定の軽微な変更について

会長 : はい。続きまして、報告事項(4)の「仮換地指定の軽微な変更について」、事務局より報告をお願いします。

事務局 : それでは、「仮換地指定の軽微な変更について」、ご説明します。このことにつきましては、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の第18号議案換地設計の軽微な変更の取扱いについて、ご審議の上、ご同意をいただき、以降は、実際に案件が生じましたらご報告させていただくこととしておりました。このたび、前回の第32回の審議会でご報告したものより後に、この軽微な変更として取扱いをさせていただきました案件を、前方のスクリーン上にてご報告させていただきます。前方のスクリーンをご覧ください。従前地または仮換地を分割した案件が、7つの街区でございました。街区のまとめりごとに説明してまいります。まず、●●街区、ピンク色部分、権利者様にて従前地を分割したことによる仮換地の分割でございます。続いて、●●街区、青色部分は、権利者様にて借地権の消滅及び従前地を一部売却されたことによる分割でございます。次に、●●街区、青色部分は、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ございます。次に、●●街区、青色部分は、先ほどと同様に、市の従前地の宅地を分割させていただいたものでございます。また、同じ権利者様ですが、従前土地の共有を解消し、従前地を分割したことによる仮換地の分割でございます。次に、●●街区、青色部分は、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ございます。次に、●●街区、青色部分は、先ほどと同様に、市の従前地の宅地を分割させていただいたものでございます。続いて、●●街区、青色部分は、権利者様の従前土地の共有を解消し、従前地を分割したことによる仮換地の分割でございます。以上が、仮換地の軽微な変更の内容に即した施行者限りで処理を行った内容でございます。報告を終わらせていただきます。

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 : 色々な土地の市保有地の整理、整合性のある売却、分割という話ですね。どちらかというと。

会長 : 事務局、答弁を願います。

事務局 : 市の方で行わせていただく売却でございます。

委員 : それで、その土地の売却評価額の決定のための、その数字を決めたとか、計算式はこうだったとか、単価はこうだったとかというようなことについては、どういう方法で決定されましたか。また、それどのように皆さん、理解されていますか。

- 会長 : 事務局、お願いします。
- 事務局 : 市有地の売却の価格決定はどういった法律というか、条項に基づいて決めているのかという質問でよろしいでしょうか。
- 会長 : ●●委員。
- 委員 : ほぼそれでいいです。
- 事務局 : 市有地につきましては、担当課は公有財産活用課というところが担当しておりますが、倉敷市の土地売払評価基準に則り、不動産鑑定士の鑑定を参考に価格を決定しているものでございます。●●委員から、以前に、市有地売却価格は固定資産税評価の路線価と価格が大きく違うというふうなご質問も個人的にいただいていたと思いますけれども、固定資産税の評価の路線価はあくまでも固定資産税の基準となるもので、売却価格の基準とは異なるものでございまして、先ほど申し上げた基準に則って、不動産鑑定士の鑑定を参考に価格を決定して、皆様方にご提示させていただいているものでございます。以上です。
- 会長 : はい、●●委員。
- 委員 : 表向きはそれでいいんでしょうけれど、はっきり言って、不動産鑑定士、能力あるのかなと思っています。参考にした土地なんかでも、結構大きく離れたでたらめな、こことこことが比較できないようなところを参考にして、それを参考値として計算したりとか提示したりとか、していたりするものが、情報公開によって分かったりしました。別に、この仮換地のこの議題である軽微な変更に関文句つけるんじゃないんだけど、そういった形で、余った市有地等が無くなり、境界線が整然とされることはいいことだと思うんで、この軽微な変更に関する方向性、また、そうやりましたということについて、別に反対するつもりはないんですけども、もうちょっと、先ほどの若干的に長話をさせてもらいましたが、在り方、基準、そのほかについて、もっと文章的なもの等はないのかなと。この話を聞いてもやっぱり思いました。権利放棄、購入する意志があるかないか、権利放棄の書面を出してくれとか、どことどこが欲しいという形で申請してくれという手続等についても知ったつもりで話をしているんですが。本来なら、土地と土地との境界は、なるべく本当の境界のところ、点接だとか線接だとか、そういうふうな形できれいに線引きをしたところで、こことここの真ん中を2分の1ずつにしましょうというのは、確かに明示合意だからいいとは思いますが、将来、何十年も、場合によっては何百年も土地境界が残るわけですから。僕らの住まいにしたってそうでしょう。そうしたら、ちょうど直線、境界線が直角に接して点接になりますよというような形の線引きぐらいはしてもいいんじゃないかな。一部そうでなかったところがあったりしましたが。別にこの案件に反

対ではなくて、ちょっとそういうことを聞いて思いました。

会長 : はい、それでは、この件はよろしいでしょうか。

〔「なし」の声あり〕

6 その他 (1) 次回審議会について

会長 : それでは続きまして、会議次第6、その他、「次回審議会について」、事務局より説明をお願いします。

事務局 : はい、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、今後も定期的に開催させていただくように考えております。次回審議会は、4月以降、来年度に開催予定です。時期につきましては、日程調整を含めて、ご連絡させていただきたいと思っております。公開、非公開については、今回同様の仮換地指定の軽微な変更のご報告をする場合は、個人情報が含まれる事項ですので、非公開とさせていただくことになります。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、何かご意見とかありますか。はい、●●委員。

委員 : 今日、なかなか時間が迫っていますというような雰囲気は会長から伝わってきたんですけど、もうちょっと審議会の頻度、報告だけでもいいと思うんですけども、もっと協議なり、問題点を表に出して検討するという形で、回数をもっとたくさん増やしていただきたい。そう思います。

会長 : 事務局、答弁をお願いします。

事務局 : はい。必要に応じて回数をどうするかは、委員の皆様方ともご相談しながらやっていきたいと思っております。以上でございます。

会長 : よろしいでしょうか。ほかには、何かご意見等ありますか。

〔「なし」の声あり〕

7 閉会

会長 : はい。ほかにないようであれば、以上で第33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。ありがとうございました。

事務局 : それでは、審議会の閉会にあたりまして、所長の尾形より一言ご挨拶申し上げます。

事務局 : 所長の尾形でございます。最後に、一言ご挨拶を申し上げます。本日は、新年早々の審議会開催にもかかわらず、ご出席賜り、誠にありがとうございました。

委員皆様のご協力のおかげで、予定どおり終了することができました。また、貴重なご意見も賜り、感謝申し上げます。今回の審議会で、皆様方へご報告したとおり、本事業の期間を7年延伸させていただくこととなります。このため、権利者の皆様には多大なご心配とご迷惑をおかけすることとなりますが、地元説明会を開催し、権利者の皆様へ丁寧に説明を行い、ご理解いただけるよう努めてまいります。また、2月には、事務所のホームページの掲載やまちづくり通信を配布する予定にもしております。今後も施行者として、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。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。本日は長時間ありがとうございました。

第 33 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 6 年 2 月 15 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 芳 正 
委 員 林 篤 司 
委 員 柏 尾 淳 二 