

第 9 回 倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会議事録
議事（要旨）

日時：平成20年10月9日（木）

10：00～12：13

場所：倉敷駅周辺第二土地区画整理地区内

オープンハウス会議室

第 9 回 倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会議事録

平成20年10月9（木）

10：00～12：13

於 倉敷駅周辺第二土地区画整理地区内
オープンハウス会議室

【出席者】

委 員 ； 守谷会長、陶浪副会長、小野委員、(有)津島、鈴木委員、
ジエム（有）、土倉委員、小林委員、(有)三和硝子工業所
（欠員：1名）

事務局 ； 中田部長、吉川次長、受川所長、岡野次長、佐伯課長主幹、
片山課長主幹、河田課長主幹、古城主幹、小玉主幹、山本主幹、
光枝主任、塚本技師

傍聴者 ； 16名

【審議会会議内容】

- 1 開 会
- 2 会議の成立宣言
- 3 開会挨拶
- 4 署名委員の指名
- 5 質問事項への回答
 - （1） 「評価員会での質疑応答」
 - （2） 「新倉敷駅南土地区画整理事業の土地評価基準・換地設計基準」
 - （3） 「評価員の署名について」
- 6 報告事項
 - （1） 「第8回審議会議事録の内容について」
- 7 審議事項
 - （1） 第5号議案「換地設計基準（案）について」
 - （2） 「動議の取扱いについて」
- 8 閉 会

【議事】

(◎会長 ○委員 ●事務局)

1 ●： 開 会

2 会議の成立宣言

●： 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報告いたします。

3 ●： 開 会 挨 拶

4 署名委員の指名

◎： 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小野委員と有限会社津島委員をお願いいたします。

次に、本日の審議会は前回の審議会終了時での採決のとおり「公開」とさせていただきます。

5 質問事項への回答（１）「評価員会での質疑応答」

◎： この件に関しまして、事務局より説明をお願いします。

●： 「第9回審議会資料（別冊）【質問事項への回答】」の1ページをご覧ください。

こちらに評価員会を3回開催させていただき、評価員からご意見をいただきました内容について、質疑事項全てを一覧表にまとめさせていただいております。

質問概要1土地評価基準（案）採用数値、2接近係数（受益施設）、3路線価、4チボリ公園と事業の関係、5特殊道路、6接近係数（受益施設）、7同じく接近係数、8隣り合う袋地と普通地の評価、9審議会への対応、10宅地の方向修正係数、11街路係数のt値、12袋地・無道路地修正係数、13仮換地指定方法、14財産評価基準と土地評価基準（案）の相違点、15接近係数（受益施設）となっております。

次に3ページ、4ページをご覧ください。こちらには第1回評価員会の質疑内容を7件とりまとめております。5ページには第2回評価員会の質疑内容を3件とりまとめております。6ページ、7ページには第3回評価員会の質疑内容を5件とりまとめております。

資料は事前に配布させていただいておりますので、時間の都合上、内容の朗読は控えさせていただきます。以上でございます。

◎： ありがとうございます。それではこの件に関しまして何か質問がございますでしょうか。はい、○委員。

○： 第1点、毎回のことなのですが、資料の配布の日時が遅すぎて、審議会の日までに時間が取れない。中身は難しい。よく理解し、住民の方を代表して質問をしようと

思っても、なかなか上手く質問が出来ない。そういうことで、もっときちんとした時間を確保するように、資料配布をお願いします。これが第1点。

第2点につきましては、今の資料の中で、1月、4月、6月というように質問、回答が設けられておりますけれども、これについてなのですが、この時の出席者というのは誰々なのでしょうか。これが第2点目の質問。

第3点目の質問ですけれども、税務署推薦の方を次回に繰越し、新たに選任するという予定のようですが、初回の評価員の方が退職されたための後任ということなのですが、この方の退職年月日を教えていただきたい。以上3点。

◎： 事務局、答弁をお願いします。

●： はい、まず1点目ですが、時間につきましては、今後出来るだけ早く資料を作成して、皆さま方に配布するようにいたします。

2点目、評価員会の出席者ですが、第1回、第2回、第3回共に評価員会の3名全員出席しております。

●： 3点目ですが、平成20年7月10日付で退職されております。以上でよろしいでしょうか。

○： はい、了解しました。7月10日、国家公務員というのは、こういうようにわりと不規則なのですか。3月末ではないのですか。

●： 税務署は、そのようです。

○： なぜお聞きしたかということ、普通ならば3月末、4月1日というのが役所の通常の年度で、退職したり新任したりということになるのですけれども、この質問の回答日等が、3回のうちの1月23日だけが、3月以前で、4月15日以降が4月1日以降ということになりますので、退職日を聞いたわけですね。全員がきちんとした意見を述べられているのかどうかを、確認しているわけですね。

◎： その他に何かご質問ございますでしょうか。質問が無いようでございますので、質疑を終了いたします。

5 質問事項への回答（2）「新倉敷駅南土地区画整理事業の土地評価基準・換地設計基準」

◎： この件に関しまして、事務局より説明をお願いします。

●： 「第9回審議会資料（別冊）【質問事項への回答】」の8ページからをご覧ください。
前回の審議会にて委員より「過去の施行事例の換地設計基準及び土地評価基準を提示して欲しい」とのご意見をいただきました。事前に配布させていただきました審議会資料に添付させていただいておりますものが、「新倉敷駅南第一土地区画整理事業及び第二土地区画整理事業」の「土地評価基準」と「換地設計基準」でございます。なおもう

一地区の沖地区に関しましては組合施行であり、施行も昭和50年代と古いものでございますので、公共施行とは若干の差異がございますので、提出いたしておりません。ご了承ください。

なお、内容に関しましては資料を事前に配布させていただいておりますので時間の都合上、朗読は省略させていただきます。よろしくお願いいたします。

◎： ただいまの報告に関しまして、何かご質問、ご意見等ございますでしょうか。

○： 今日出していただいた新倉敷駅前の区画整理事業の土地評価基準と本日審議する評価基準との大きい違いがあるのでしょうか。

◎： 答弁をお願いします。

●： はい、2点ほど違いがあります。

まず1点目ですが、接近係数の取扱い、要するにその施工地区で小学校とか中学校のような公益施設がある、なしで接近係数が変わってきますので、当地区においてもまた違ってきますので、接近係数については相違があります。

2点目ですが、新倉では宅地の方向の修正ということで、東西南北の修正は行っておりませんが、当地区におきましては家の向き東西南北についての修正係数を入れております。以上2点でございます。

◎： ありがとうございます。

5 質問事項への回答（3）「評価員会の署名について」

◎： この件に関しまして、事務局より説明をお願いします。

●： 「土地評価基準」に関しまして、「評価員の署名を取っているか」との質問をいただいた件ですが、前回の審議会で回答させていただきましたとおり土地区画整理法第65条第3項の規程により「評価員の意見を聞くこと」となっておりますので署名は取っておりません。また土地区画整理事業を進めていく上で、土地区画整理実務標準という標準書があります。それに従って換地設計等も進めておりますが、土地評価基準の作成においての決定手続きとして、「評価員の意見を聞いて決定する」ともなっております。

なお、第3回評価員会において、当土地評価基準の採用について評価員の方へご了解も得ておりますので、よろしくお願いいたします。以上でございます。

◎： ただいまの説明でよろしゅうございますか。何かご質問がございますでしょうか。

○： 本当は署名が無いというのは、おかしいと思います。我々のこの審議会でも、審議会の議事録に会長を含めて3名の者が署名、捺印をしています。それにより中身の確認をしたことが担保されるわけです。議事録だけでは、あくまで内容の基本的には承認前の案という段階なので、署名があるのが普通です。どう考えても私はおかしいと思います。

◎： その辺事務局の意見はどうですか。

●： 事務局といたしまして、今の委員の方のご質問、ご意見なのですが、今のところ議事録にも了解していただいていると書いておりますので、その辺でご納得していただきたいと思います。

◎： ○委員と事務局の意見が対立しているわけでございますけれども、今後どうするかについて事務局いかがですか。

●： 審議会の中で今まで諮問事項として同意を求めてきたのですが、今後、換地計画の作成、意見書の審査、これは土地区画整理法第88条で規定されておりますが、この中で審議会の意見を聴かなければなりません。それから仮換地の指定も第98条第3項にあるのですが、こちらについても審議会の意見を聴かなければならないというようになっておりますので、今後、取り決めをした方が良くと思いますので、次回に案を提示したいと思います。これでよろしいでしょうか。

◎： はい、ありがとうございました。○委員、今の説明でよろしゅうございますか。

○： ○委員の意見は評価員のサインをどうするかという質問であって、審議会にあたって署名をどうするかという質問ではない。だから例えば、従来行っていることが100%正しいとは申しませんが、従来のいくつも行われている区画整理について評価員の署名を取っているか、取っていないか。仮に取っていなければそれで問題が起こったかどうか。その辺を含めて一応調べた上で、次回に報告していただきたい。

いろんな会議に出っていますが、意見を聞く程度で署名を求められたことはほとんどないので、私はいらないように思うのですが、それは私個人の意見です。市全体としてどうするかということを従来の経験を踏まえて、次回にご報告いただけたらと思います。

◎： ありがとうございました。それでは、○委員のご意見により、事務局から次回に回答をお願いします。それでは以上で質疑を終了させていただきます。

6 報告事項（１）「第8回審議会議事録の内容について」

◎： この件に関しまして、事務局より報告をお願いします。

●： 審議会資料の2ページからが議事録となっております。3ページをご覧ください。議事録といたしまして、会議開催の年月日、時間、場所、出席者、欠席人数、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、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、審議会会議内容の1及び2の開会から会議の成立宣言、3として事務局開会挨拶、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）「平成20年8月付人事異動の報告」、（２）「評価員の変更報告」を、6ページから報告事項（３）の「第7回審議会議事録の内容について」をまと

めさせていただいております。9ページから報告事項（４）「土地評価基準について」がございます。また17ページから6説明事項「換地設計基準（案）」がございます。26ページから7「その他」がございます。議事録の内容といたしましては、時間の制約がございますので、省略させていただきます。

なお、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いております。また署名委員からのご指摘といたしましては、誤字についてのご指摘をいただいております。

以上、議事録に関するご説明を終わらせていただきます。

◎： それではこの件に関しまして何かご質問がございますでしょうか。

○： まず14ページ、中身が正しいとか、正しくないとかということではないのですが、ここで会長が発言しておりますが、「ですから、地権者とのお話は当然施行者である市が積極的にしなさいということは審議会でも再三申し上げます。」ということなのですが、これに関しての市の対応に対してのお話を聞かせていただきたい。

前回の審議会が終了した後、傍聴人の方が要求されて、ここに出席されております事務所の方々との話し合いをもたれました。私はその場におりましたけれども、その時点での話なのですけれども、前の古市市長から新市長の伊東市長に変わったので、改めて地権者との対話集会を要求されているのに、こちらの所長をはじめ部長も1ヶ月以上の間、何も市長に対してそのような出席を説得していない、というようなことがあるのです。このようなことで、会長がわざわざ議事録の中でも「再三」というように言われているのに、なぜそのような対応をされないのかをお伺いしたい。

◎： それは審議会で議論する対象ではないと私は思いますがいかがですか。

○委員どうぞ。

○： 会長のおっしゃるとおりだと思います。

◎： 私はそう思うのですが、事務局はどうお考えですか。

●： 今回の○委員さんのご質問なのですが、この件に関しましては今行われております審議会において、市としてそういうお話は出来ないと思います。しかしながら、お話は皆さまにお聞きしておりますので、調整をしながら前向きに事業が出来るよう、皆さまのご理解がいただけるよう努力していくということでございます。

◎： ありがとうございます。○委員ということで、この場は納めましょう。その他に何かございますでしょうか。それでは質疑を終了させていただきます。

7 審議事項（１）第5号議案「換地設計基準（案）について」

◎： この件に関しまして、事務局より報告をお願いします。

○： 少し待ってください。その前に、審議事項（２）「動議の取扱いについて」の方が、（１）の議題等にも関係してくる前提条件となりますので、審議の順番を前後差し替えるようにお願いしたいと思います。

◎： 事務局が準備されている順番でございますし、大して影響ないだろうと思います。

○： これは会長が決められることですが、（２）「動議の取扱いについて」を公開するのか非公開するのか、という問題と関連してくると思います。仮に（２）を先に行い、仮に非公開となれば傍聴者の方全て一旦出ていただくことになります。それで「動議の取扱いについて」はおそらく５分や１０分では済まず、２、３０分かかると思います。外に出ていただいたり、次は公開の審議ですから中に入っていたりするよりも、特に（２）を先にしなければ絶対にならないという特別な理由がない限りは、このままの順序でやられた方が良いのではないかというのが私の意見です。

◎： 私もそのように思っております。
それでは引き続きまして、第５号議案に参らせていただきます。事務局、説明をお願いいたします。

●： 前回の審議会におきまして、説明させていただきましたこの「換地設計基準（案）」は、当審議会におきまして平成２０年４月２３日に同意いただきました第２号議案「基礎控除方式について」、同じく平成２０年６月２３日に同意いただきました第３号議案「付市有地制度について」、及び平成２０年７月３０日に同意いただきました第４号議案「特別の宅地に関する措置について」の３つの案件を含め、一般的に土地区画整理事業における、換地設計を行う上での必要な事項をまとめ、小冊子にした基準でございます。

審議会の委員みなさまには土地区画整理法で定められている諮問が必要な部分につきましては、同意いただいておりますが、改めて全体としてとりまとめさせていただきました。本日諮問させていただくにあたり、簡単に「換地設計基準（案）」を説明させていただきます。

では、配布させていただいております資料の内容について説明をさせていただきます。審議会資料の３３ページから４４ページまで１２枚ございますのが「換地設計基準（案）」でございます。

３４ページには「１目的」、「２定義」、「３従前の宅地」が記述されております。１としては本基準を定める目的が記されております。２といたしましては本基準での用語の定義が記されております。３といたしましては施行前の画地の取扱いとその地積について記述されております。

３５ページには「４従前の宅地と換地の対応」、「５換地設計の方式」、「換地の標準（照応換地の定め方）」についてが記述されております。

４としては従前の宅地と換地の対応として従前の宅地に対して換地をどう対応させて定めるかを記述しております。５としては換地設計を行う方式が記述されております。６として３５ページから３７ページにかけて換地の位置についての考え方や、３６ペー

ジは換地の地積の算出式を示しており、従前と従後の土地の評価が変わらないように定めることなどが記述されております。また換地の形状などにつきましても36ページから37ページに記述しております。なお、36ページの中程、「第9換地の地積」の「2.」に記述しておりますのが第2号議案にて同意いただきました「基礎控除の取扱い」について記述しておりまして、この点は43ページに別で「基礎控除取扱いの特別措置要領」としてとりまとめをさせていただいております。

次に37ページには「7法に定める特別な宅地に関する措置」が記述されています。ここには土地区画整理法においてそれぞれ定められた特別な宅地の取扱いについて記述されております。ここで平成20年6月23日に第3号議案として同意いただきました「付市有地制度について」と平成20年7月30日に第4号議案として同意いただきました「特別な宅地に関する措置」として土地区画整理法第95条第6項の取扱いを、法第91条及び法第95条の措置としてそれぞれ第12、第13として記述されています。そのうち第3号議案「付市有地について」は先ほどの「基礎控除取扱い」と同様に44ページに「小宅地取扱いの特別措置要領」としてまとめさせていただいております。

38ページには「8換地設計の手順」、「9換地設計の決定手続」を記述しております。これは換地設計の手順及び換地割込みの手順を41ページ及び42ページにフローチャートでまとめさせていただいております。また9の換地設計の決定手続については、今後の換地設計（案）の供覧及び換地設計の決定についての手順や期限などが記述されております。

39ページには「10換地設計の変更手続」が40ページにかけて記述されております。こちらには前の9において換地設計を決定した後に変更を行う場合における、手続きや手順、対象となる変更内容などが記述されております。

40ページには「11その他必要な事項」としてこの基準に定めがない事項についての取扱いが記されています。

また附則といたしまして、この基準の施行日を記すことになっておりますが、先にも申し上げましたように、本日、この「換地設計基準（案）」にて諮問させていただき、同意いただきましたら、本日以降が本基準の施行日となります。

次に41ページ、42ページは先ほど説明させていただきました、「換地設計の手順」及び「換地割込みの手順」をフローチャートにて記述しております。

次に43ページには36ページの「第9換地の地積」の2のありました基礎控除の取扱いについて別で定めているものがございます。こちらには、平成20年4月23日の第4回審議会にて同意いただいた「基礎控除取扱いの特別措置要領」でございます。第1といたしまして、この基礎控除取扱いに当たる要件について規定しております。第2といたしまして、基礎控除取扱いの方法として、地積が250㎡以下の場合と250㎡を超過した場合における算出式を記述しており、この算出式により基礎控除にて取扱いをした地積の算出を行うことと定めております。

次に44ページには37ページの法第91条の規程に基づく措置として別に「小宅地取扱いの特別措置」について記述しております。こちらには平成20年6月23日の第6回審議会にて同意いただいた「付市有地の取扱い」についての特別措置要領を定めさせていただいております。

第1にこの取扱いの要件について記述しております。第2及び第3といたしまして「付市有地」の取扱いの措置方法を記述しております。第4といたしましてはこの措置にあてる宅地について記述しております。

以上が簡単ではございますが、「換地設計基準（案）」についての説明でございます。ありがとうございました。

◎： この件に関しまして何かご質問、ご意見がございますでしょうか。

○： 以下の質問は換地設計基準に記載されている問題なのか、そうではなく、施行者が最終的に裁量の範囲で行う問題なのかが質問の趣旨です。

具体的な問題として提起します。新倉でも区画整理審議会の委員をやらせていただいたのですが、当地域で従来主たる道路が変更になって、新たに主たる道路が出来るような状況があるのかどうか。何でそのようなことを言うのかというと、新倉の場合は駅道といって、駅からバスが通る道があり、これがメインだったと思います。ところが、皆さんご存知のように新倉の駅を降りて、銀行等がある真直ぐ南に行く道路がメインになりました。委員の中に権利者がいたのですが、駅道に沿って非常に広い土地を持たれている人がいました。その人は新しいメインの道路に持っていけと言われたのだけれど、そうならず駅道の近くの道路へ貼り付けようとしてしました。けれども、何しろ面積が広すぎて、全部同じ所へもっていけない。そこで、それをある程度区切り、もちろん道路に沿った土地ですが、東や西、従前の付近へもっていったりしました。新倉の区画整理の中でそういうような、意見が出たのです。具体的な問題として、そういう問題は設計基準の問題ではなく、具体的に場所を決めるときの裁量の問題なのか、設計基準の中に載っておりますが照応の原則に準じて、出来るだけ前の位置関係を重視しようとするのか、今の段階でお答えが出来ればいいし、出来なければかまいません。

だから、設計基準にそういう問題に対応する文言があるのかどうか、ということを質問します。長々と言ったので、ピントがずれたかも知れません。

○： 少しいいですか。質問ではなく、私の理解度が○委員の言われるとおりかどうか知りたいのですが。今日の資料の37ページの「7法に定める特別な宅地に関する措置」というのがありまして、90条から95条とあるのですけれども、この緑の本（土地区画整理法逐条解釈）の中の資料でいうと172ページ、そういったことを言われたのですか。

○： 私はそういうことよりも、具体的に新倉で問題になったことが、○委員にご指摘いただいた37ページの7第13「公共公益性、機能等を勘案して換地を定める。」というこの規定が基本ですというお答えならばそれで良いのです。

○： 私はそう理解したのですけれども。

○： 設計基準の中の○委員がご指摘になった部分を基準に換地させていただきますと言われるのなら、それで了解します。それについて市のご意見があれば、お聞かせいただき

たいという意味です。

○： 私も聞きたいです。

○： 質問の意味はわかりましたか。

●： 今、○委員が言われたのは、要するに大宅地があり新しく換地される時に、主たる道路がその近くへ来た場合、その大宅地がばらばらに換地される場合に、主たる道路を変更して大宅地が1つに貼り付くようにするということがあるのか、というご質問ですか。

○： それともう1つ、前提としてこの場合どうか知りませんが、メインの道路が変わってくるような場合に、かつてのメイン道路沿いの人が、新しいメイン道路でなくなっても、やはり以前の場所で貼り付けをやるのが、原則というのかどうかということを含めてです。

具体的に言いましたら、かつて新倉の場合は駅道といってバスの通る道が文句なくメイン道路だったのですが、前の産業道路と完全に合致しているかどうかは自信ないのですが、そちらが中心になっていると思います。駅道も斜めに通っていたのが真直ぐになり、場所も変わっています。そういう場合、かつてメイン道路沿いだったから新しいメイン道路沿いにもっていけというのは、無理だと思います。ただ、そういう意見はあったのです。無理なら無理で良いです。それから、広い面積をそのままそこにもっていけば、言葉は悪いけれど他の人がはじき飛ばされる。そういう場合はある程度区切り、その近くへ配置するということも十分に換地設計の場合は考えられるわけです。そこら辺のことについて、理論的に37ページのこれが基準だと言えればそれで答えは良いのです。そこから先のことは、裁量の問題だと言われるのならそれでも良いのですが、一応かつて問題になったことを審議会に紹介して、施行者である市のご意見をお聞かせいただきたいという意味です。

設計基準を一生懸命説明されてもわかりにくいですから、具体的な問題を提起しなければという意味です。

●： これから換地設計基準、土地評価基準を決めさせていただいて、それから換地設計に入っていきたいと思っております。その中で、旧のメイン道路に面しておられた方が、今度、都市計画道路等に面するのか、面しないのかというご質問だと思いますが、新倉の場合は新しく都市計画決定がなされている道路に関しましては、それに面する方に対して換地をさせていただいております。当区域も考え方といたしましては、新倉と同じようなルールの中で、今後もそういう方向では進めさせていただきたいと考えております。

○： 確認します。私はそうだと思うのですが、前のメインの道路がこちらにあって、今度のメインの道路が出来たから、前のメインの道路に接していた人がこちらになるというのは、少しおかしいと思うのです。今のご説明は新しく都市計画決定された道路に面している人については、その道路沿いに換地するという理解でいいわけですか。

- ： 今までに市が出しているこういう道路の地形と、新しくあそこに出してある図面の区画を比べてみたとき、例えば皆さん方から見える場所としては、この北側に1階が店舗のアパートがありますが、あそこの前の道路はなくなります。今までは道路沿いにあり、1階が店舗として利用できたのですが、そういった例も含まれるわけですか、○委員。
- ： 私は、そこまでは考えてなくて、話題になった新倉の例ではどうなのですかという質問です。
- ： 今の○委員のご質問は、都市計画道路に決定されている道路にはどういう形で面するのかということをお聞きされているのだと思います。今、○委員が言われている今度は中の道路ですが、市道等に関しましては照応の原則の中で換地設計をやっていきたいと考えております。
- ： 今のメインの道路です。都計道路は全然そこから何十mも離れたところから、東へずっと振っていくようになります。そうすると目の前から道路がなくなります。
- ： いいえ、区画整理は必ず道路に面するというのがやり方ですから。
- ： 例えば、ここから見えている北側の建物のその前の道路はなくなるのですか。
- ： ですから、その道路は東になるから、その土地が中に入り込む。こちらの道路へは出ないわけで、評価は下がるわけでしょう。
- ： そうすると1階は店舗として機能しないということになる。
- ： 今日、皆さんに同意いただいた中でこれから換地設計をさせていただきますので、具体的なことに関して今は少しお答えできません。ご理解願いたいと思います。
- ： 新倉でこういう意見が出たので、それは換地設計基準のここを見たら、○委員にご指摘いただいた37ページの第13がそうだとされれば、そうですかということになるのです。具体的な問題について、そこから先の現地の貼り付けをどうするかということまでは、質問の趣旨には入っていません。
- ： 少しいいですか。今出ている問題点は、誰もが気にすることなのです。私もそうなのですが、共用道路が換地設計でなくなります。土地が減るわけですから。そういう中で、今度はメイン道路の話です。東にあるのがメイン道路なのですがけれども、西側にも同じようなメイン道路があります。これはバスが通っています。そうするとこれもメイン道路です。それには沿うだろうと思いますけれども、沿わないかもわからない。そういうことになってくると、土地評価は大きく変わってくるのではないかというのが、誰もの心配ですし、今度は税制の問題がかかってきますから、その辺のところを、もうそろそろ

表記したらどうなのですか。そうしないと、それは個人の問題ではないと思います。

○： 私が質問しながら火を付けて、火を消すようなおかしなことになって、わけがわからないのですが、○委員の言われたことが1番関心の強いことだと思います。今言われたことが全く意味のないこととは言いませんが、審議されている換地設計基準で、この問題はこの基準に基づくのだという説明があれば、私の質問はそれで十分なのです。

○： 要するにこの中に網羅されているかということです。こういう問題があった時に根拠がないので、どうすれば良いかということが起こらないようになっているかどうかということですか。

○： 基準が示されているかという質問です。

◎： この問題につきましては、過去三回の審議会で慎重にご審議していただいておりますから、原則的に間違っていないと私は信じていますが、根本的な質問とか、ひっくり返るような質問はないのだろうと私は思っています。

○： 少し確認させてください。35ページで確認したいのですが、「5. 第7換地設計の方式」の中で換地設計法について「比例評価式換地設計法による。」と書いてあるのですが、言葉だけ言われてもわからないので、どういう趣旨の方法なのかお聞かせ願いたい。これが第1点。

第2点目は36ページの第9換地の地積の計算式、及びその下の指数差率というのがありますが、この式の合理性というのはどこにあるのですか。または、過去どのように利用されてきたのですか。というのが第2点。

第3点目が37ページの「7法に定める特別な宅地に関する措置」ということで、この審議会で過去に審議してきた要するに小さな意味での特別小宅地等のこととは違うのですか。

●： ここに上げさせていただいているものは、法に定める換地不交付等そういうもので、今回該当がないものも、基本的なものをここに明記させていただいています。ここに書いてあるから、これに対して全てを審議会で審議していただいたか、ということとはまた違ってきます。

○： では37ページの確認についてなのですが、ということは区画整理の対象土地について、「私はもういりません」という意思表示を文書等ですれば、形の上では金銭による対応がとられるということですか。この緑の本（土地区画整理法逐条解釈）164ページの注意書きの2に書いてありますが、それはそのとおりにされると理解すれば良いのですか。

そうしますと、今まで市役所の方で減歩率を19%から13%へというような形で、プラスアルファの買い上げをしたと聞いていますが、その時に用地についてはもう十分であるということで、買い上げをストップされました。それはそれで良いのですが、そ

の後、この規定を適用する形で「もう私はここから出て行くのでこの土地はいりません」という形でこの条文が適用されるような意思表示をすれば、お金をもらって出て行くこともできる制度だと理解して良いのですか。

●： 今日もし換地設計基準の同意を得られた場合、今日からその施行に入ります。入った後に「私はもういりません」ということに対して、このルールが適用されるということではございません。

○： そうすると、2つの条件を対象の住民に提示しないといけないと思います。

1つは設計日よりいつ以降は適用しません、それ以前は適用しますという形で、意思表示ができる何月何日までという時限を設定しなければなりません。

第2点目とすれば、今の現状と将来の設計図面といいますか、例えば壁に書いてあるような形の図面、あれを変更しないという前提で話していますが、それをにらんで、本人が今言った時限以前に「私は換地不交付、金銭でお願いします」という意思表示が出来るだけの準備を市役所側がしなければならないと思います。

○： 委員同士で質問するのが許されるかわかりませんが、○委員の質問で市にお聞きしたいのですけれども、換地不交付はいつまでに届出すれば良いということになっているのですか。これから貼り付けを行い「こんなところならいりませんから市に買ってください」というのを聞いていたら、工事の完成までに施行者としたら大変になる。だから極端な場合、ある一定の時期以降は全ての登記その他の手続が完全にできるかどうかは別として、売買契約で換金し市はタッチしません、ということなのかどうかということですが。これは少し○委員の質問とは外れると思いますが。

○： 私は住民の手段としてそのような方法があるのであれば、いつまでなら出来ていつ以降はできないのか、という時期の問題は当然出てくると思います。それを市役所側が明示しない限り住民とすれば納得できません。

後、それと関連して1、2点の質問の回答をお願いします。

○： 今検討されるのなら次回でもいいのですが。

●： まず1点目の35ページ比例評価式換地設計法についてでございますが、土地区画整理事業で土地の評価法といたしまして様々な方法があります。例えば、達観式評価法、地帯価式評価法、今採用しております路線化式評価法という様々な評価方法がありますが、区画整理として一般的に路線化式評価法が広く採用されているということで、採用しております。

この方法につきましては、宅地に面する道路に付した路線化を基に、各宅地の個別要素を加味して評価する方法でございます。具体的に言いますと、土地評価基準、お手元にあると思いますが、以前に配布させていただいた資料に路線価の算定とか、路線価を付ける道路、それから路線化指数の算定ということで、路線価を道路に付けて評価する方法です。

- ： 総論的なことをおたずねします。この方式は地区の方全員にとって、基本的に先ほど複数の方法があるといわれた中で、住民寄りに有利な、またはどんなマイナス点をもった評価方法なのですか。
- ： この評価方法につきましては、土地区画整理事業のように施行前後を評価することによって事業による宅地の利用増進を客観的、理論的に評価する方法で、1番妥当な方法であるということで採用させていただいております。
- ： 前後でと言われましたが、当然区画整理によって価値が上がれば、土地評価額が上がります。額が上がれば税率は変わらないのだから、固定資産税等は当然増えてくるということに結びつく方式だということですか。
- ： 区画整理は施行前後で総評価は変わりませんから、基本的には固定資産税も変わってこないと考えております。
- ： 変わってこないのですか。その後の時代によっては上がったり、下がったりするということですか。
- ： 時代の変動によっては、その差異は出てくると思います。
次に2点目ですが、36ページのこの式の定理についてのご質問ですが、これにつきましては施行前と施行後の評点にあまり格差が生じないように、3%を超えないように出来れば1%以内という目安で評価していく上で、均衡を図りながら行う式でございます。施行前後に格差を生じないようにそれを検証していくための式でございます。
- ： 3%、1%というのはどこの指示ですか。当時の建設省ですか。
- ： これにつきましては、先ほども言いました、社団法人街づくり区画整理協会というところが出ております土地区画整理実務標準というもので、大体そういう目安にしないという指導に基づいておりますから、法律でどうということではございません。
- ： ということは、結論的に妥当性があるということで採用した方式であるということで理解すれば良いわけですか。
- ： そうです。
- ： はい、わかりました。
- ◎： その他に何か。どうぞ、○委員。
- ： 「換地設計基準（案）」なのですけれども、これは元々、建設省の都市局区画整理課

というところが作成された「換地設計基準（案）」というのがありまして、それが日本土地区画整理協会発行の月刊区画整理、昭和58年2月号に掲載されておるのですが、それに「換地設計基準（案）」として掲載されております。今、○委員もおっしゃった換地の設計方法というのは、その中でやはり比例評価式換地設計法という案が建設省の方から出ております。それを基準にして全国でいろいろな「換地設計基準（案）」が作られたわけです。

インターネットを調べますと5万9千程出てきます。その中で、平成の18年くらいの分を探しましたが、これは広島県の都市計画事業の「換地設計基準（案）」です。それと今回の倉敷第二土地区画整理事業の分との比較をしたわけです。前回の時に新倉の第一、第二土地区画整理の時の「換地設計基準（案）」を見せていただきたいと申し上げ、素人なりにいろいろ比較してみたわけです。新倉の時には田畑が主体でしたが、それに対して今回は石見町の場合は特に住宅がたくさんございますので、それなりに比較したときに変わっているところが多々ありました。特に6換地の標準（照応換地の定め方）、第8換地の位置、第9換地の地積、7の第11、12、13この辺が新倉の中には載っておりません。そういう意味では、それなりに市街地の区画整理を考えた1つの「換地設計基準（案）」ではないかと思いましたが、先ほど申し上げました広島県の分と比較したときに気付いたことは、6換地の標準の換地の位置というところなのですが、ここでは「換地及び使用収益権で区分された換地の部分の位置は、原則として施行前の画地の相隣関係及び土地利用を考慮して原位置付近に定める。」とそういうように書いてございます。広島県の場合は、それが「原位置又はその付近に定めるとする」と書いております。また、この緑の土地区画整理法逐条解釈の中のページ163ページの上から9行目に「位置については、原位置又はその近くを原則とするとしても、」という書き方をしています。そうしますと、この第二区画整理事業の中の第8換地の位置の1項目の中で「原位置付近に定める。」と書いてありますけれどもむしろ「原位置又は原位置付近に定める。」その時ももちろん照応の換地ということも付け足していただきたいとそういうように思います。

それから、広島の方の方で見ますと、基準の中に換地の間口というものが書いてあります。その間口の数字はここへは出ておりませんが、規則というものとは別で細則の方に書いてあります。例えば奥行は18m以内、間口はそれの1/3以内等そんなような項目まで挙がってきております。そういうことを考えますと、次の細則というもののこの基準（案）というものの相違性が私はよくわかりませんが、もう少し詳しくこの中に書いてあれば良いと思います。

それからもう1つは角地という問題があります。角地を取得する順位というもののまで決まっております。角地が今回の区画整理の中でどれだけ出来てくるのかわかりませんが、従来角地におられた方が角地が欲しいとか、それから方位の問題も出てくると思います。そういう時の順位というものをやはり規定するような項目をどこかで入れていただきたいなとそういうような意見です。以上です。

◎： 事務局、説明、答弁をできたらお願いいたします。

●： まず、35ページの6換地の標準の換地の位置で、広島では「原位置又はその付近に

定めるとする」と書かれているということでございますが、この点につきましては、原位置付近ということで原位置も網羅するというような考えで市の方は考えております。

それから間口の取扱い、角地の取扱いということでありますが、これにつきましては土地評価基準である程度定めておりますが、これを細かくしていきますと煩雑になり、評価がわかりにくいということが生じてきます。ですから、これにつきましても土地区画整理事業実務標準という標準書に基づきまして、決めさせていただいております。また、一旦ルールを決めますと皆さん平等に取り扱うということになりますので、評価する上では平等と考えております。

◎： ○委員、ただ今の説明でよろしゅうございますでしょうか。

○： 角地の質問がありました。

〔ホワイトボードに書いて説明〕

●： 角地の場合の評価の仕方ですが、例えばこんな台形の土地があるとしたしますと、評価をする上ではこの土地とこの土地とを分けて評価するようになっています。ですから、この土地につきましては、道からどれぐらい距離があるか等いろんな係数をかけていき、この土地を評価します。この土地がこのような形のものであっても、土地を分けて評価していきますから、細かく係数をつくる必要はないと考えております。

○： 質問したのは評価ではなくて、新しくできた角地への配置です。広島の場合では、角地へ換地を定める順位は、次のとおりとする。ただし、特別の理由がある場合においては、この限りではないということで第1位として従前の土地が事業の施行後における道路中心線の交差点を含むもの。第2位として事業の施行後における道路中心線の交点から従前の土地の距離が近いものというようになっています。角地を取得する順位というものが決められているわけです。

●： わかりました。今○委員の言われたことは、換地後に角地になる方がおられて、それで評価する上での順位というものを決めているということでございますか。

○： そうです。

●： 基本的には角地をつくらないように換地いたします。できるだけ正方形、長方形に、近い配置をするように考えておりますから、極端な角地の換地はされません。

○： 道路の角地がたくさんできると思いますが。

○： そこの茶色の部分。

○： オレンジ色の道路を。

- ： 例えば、こういうところを言われたと思うのですが。
- ： そうです。その道路に面して。
- ： 区画整理事業を進めていく上でこの街区の中、こういうのを街区というのですが、これがうちの区域に46街区あります。その街区の中で市として換地を操作する土地というのを持っておりますので、こういう角にはできるだけ市の土地、そういう土地を貼り付けて、皆様の土地は正方形とか長方形になるように操作いたします。
- ： 三角形のような角地は市のほうで操作されるとおっしゃるのですが、そうではなくて、長方形のところがございますが、そういうところの角地への移転の順位というのはどうですか。
- ： 基本的には先ほど言いましたように、89条の照応の原則にのっとって、原位置付近に貼りつけるということになりますから、図面上で一番上から1番、2番、3番となっておりますと、こういうところへも1番、2番、3番と順序を持って貼り付けていくようになります。
- ： その時の規則的なものはないのですか。ここに書いてありますような道路の中心線に近い、従前の土地が今度つくった道路の中心線の交点を含むとか、それに近いとかそういうことが順位になってこないのですか。
- ： そうですね。そうきめ細かなことは決めていないですけれども、照応の原則にのっとって、そういうことも踏まえて行うというようにご理解してください。ただ、換地の供覧という行為をいたしますから、皆様方にはどうしてここの換地になったのか、というような説明ができるだけの資料を持って対応したいと考えております。
- ◎： ただいまの説明でよろしいでしょうか。その他に何か。はいどうぞ。
- ： 関連の質問でありますけれども、結局この35ページの6換地の標準というところは、162ページの換地第89条第1項、2項、これが適用されるということでしょう。回答はいりませんけれども、ですけれども、先ほどの○委員の話の中ではこの換地の原則、照応の原則には6要素あるというように書いています。163ページの上から5行目、6要素ありますと。位置が1番、2番が地積、3番が土質、4番が水利、5番が使用状況、6番が環境、環境の中には当然日照の問題であるとか、風の問題とか出てくると思いますが、その中の結局2つの部分しかこの6番換地の標準の中では表だっては決めてないのです。
- だから、この2つ以外はどこで確保されるのかということを改めておたずねしたい。これが質問です。
- ： 土質、水利、利用状況、環境等に関しましては従前の位置から区画整理で再配置され

たことで、公共等の施設を整備いたしました中でそういうものを改善していくということでご理解願いたいと思います。

◎： ○委員よろしいでしょうか。

○： やはり○委員が言われたように、この第6のところは要素的に見て不完全だと思います。だから、その不完全な部分をどう1行等に含んだ表現のものを入れるか入れないか。今、入れてほしいと言われています。私もそれに賛同します。

○： 第8、3番のところの中に土質、水利という言葉は入っています。

◎： だけれど余り細かく決めると矛盾がおこり、不公平が出てきたりするようなことにもなりかねないので、その辺を総合的に勘案して判断するほうが良いのではないかと私は思っております。細かく決めてしまい動きがとれなくなると、それでかえって不公平になるようでは良くないと思うのです。

○： だけれど法律では「定めなければならない」となっています。

◎： 動きがとれなくて良いというのなら、それはそれで良いですけど、私は少し地権者に不親切ではないかと思いますがどうでしょうか。

○： 今この中で全く必要のないものもあるわけです。ですから、ここの実情に合ったものにそれを今後みんなで添削していく必要があると思います。以上。

◎： どうぞ、○委員。

○： 私はよくわかりませんが、区画整理後にまだ農業を続けたいという方も多分おられると思うのですが、そういうときには生産緑地として集合的に集められた場所をおつくりになるような考えを市のほうはお持ちでございますでしょうか。

●： 当地区では集合的な換地は考えておりません。

○： そうですか。はい、わかりました。

●： ただ、農業をされる方に対しましては、今後工事等で、水利、水の回し等を細かくご協議させていただこうと思っております。

○： はい、わかりました。

◎： ○委員何かありませんでしょうか。

- ： 非常に難しい。どちらにも賛成というような。ある程度は決めたほうがいいような。
- ： ある程度決めていたほうが良いと思うのですが、その前に換地設計の原案が出てからです。要するにここで不換地でよろしいということになるそうですから、その時期はいつごろにやってくるのですか。そういうものがあって初めて具体的な地権者の意見も大きく出てくると思います。
- ◎： 時期については、先ほどのご質問にございましたが、事務局いかがですか。
- ： 換地不交付、90条のご質問だと思いますが。
- ： 90条も含めて、それだけではなく、要するに農業はなくなるわけでしょう。農地はなくなるわけです。考えてないわけですから。
- ： いいえ、農地は農地として換地をさせていただきます。
- ： 農地として換地するのですか。
- ： そうです。原則農地は農地として換地させていただきます。
- ： そうすると水利問題が最大の大きな路線になります。道路ではなく、水利の路線というものが表示されていません。
- ： 大きな水路につきましては、何号水路、何号水路とメインの水路はつけさせてもらっています。その中に今度は区画道路が入ってきますので、道路側溝で良いのか、田んぼの水が必要なので水を回す水路が必要なのか、またはそれを兼ねるのかということに関しましては、換地設計がまだ決まっておりませんから、換地が決まり皆様の土地が確定した段階でそういうお話をさせていただこうと思っております。
- ： 水利の場合は現状ということが一番大事なのです。現状がないと水が入りません。道路は付替えられますから、それを重点にしないといけない。水利を付替えたら水が動きませんよ。
- ： だから、その辺は設計の中できちんと計算をしながらやらせていただいております。
- ： はい。だから、要するに一般の地権者に対して、こういうものですということを公示する時期というのがわかっているのでしたら、大まかに表示してください。
- ： ただ、今の時点で換地の供覧ができていませんので。
- ： ○委員の言われたのは、恐らく事務所は計画があるのですが、いろんな関係、例

えばこの審議の問題もあるし、だから目標はあっても余り先に言うと、それと食い違う可能性がよくあるのです。少しこれ無理だと思います。ただ、少なくとも仮換地の指定をした場合は、公示して、それで意見書を求めるということははっきりしています。ただ、時期について今から明確にいつですということは、言うなれば審議会の審議を無視することになる、とてもではないけれど言えないと思います。

○： はい、わかりました。

○： それと、今お答えいただかなくてもいいのですが、換地不交付で精算金をもらう、「位置が気に入らないから市に買ってください」とこれを計画の最後まで行うとなればどうにもならない。

○： そうはされないようです。私もそんなことまではする必要はないと思っています。

○： まだ決まってははいませんか。

●： 日にちについて決めているわけではございません。換地の不交付について、その土地が発生するということは、今現在はありません。今後出てくる問題につきましては、これは換地の供覧もやるように考えておりますから、その方法につきましては、個人間で売買なりを考えていただきたいと思っております。

◎： 事業の流れの中でどこまで進んだ、あるいは法的な日にちがあるのかどうか知りませんが、ここまで進めば、それから後は買わないというような目安というものはあるのですか。

○： 今まで買ったことは別の段階ですから。

●： 今まで個人と折衝をさせていただいた中の申し出で、換地不交付でお願いしますというような方は今まではありませんでした。

○： 言葉は悪いけれど、一つの目安としていつごろまで事務所は相談に乗るのですか。ある時期以降はもう売買の問題になると思うのです。

もしくは今もうそういう段階に来ているのかどうか、もう来ているのなら来ているのでいいのです。次回に答えていただいても。

○： 入れ込まないかの段階の話になりますから。

●： 今の段階で換地不交付ということは考えておりませんでしたから、いつまでに申告をすればいいとか、そういうことにつきまして勉強不足でありました。今即答できませんので、次回にいつまでというご返答をしたいと思っておりますのでご了承ください。

◎： はい、わかりました。それで結構でございます。大分質問も出ましたし、時間も経過しましたので、質疑を終了させてもらってよろしゅうございますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

それでは、質疑を終了させていただきます。続きまして、第5号議案「換地設計基準（案）」についての採決を行いたいと思いますが、採決を行ってよいかどうかということの採決を前もってお願いしたいと思います。

○： はい、意見があります。

先ほどの市役所からの回答によっても完全な状態ではないということもよくわかりましたので、改めて次回、回答があった後の採決段階になるのだらうと理解をしますが、いかがでしょうか。

◎： ほかの委員のご意見いかがでしょうか。

○： せっかくここまで議論を詰めてきているわけですから、この問題はまた一つ分けて、この次でも議論したら良いわけで、全体的なこのことに対して、私は採決すべきだと思います。以上です。

◎： そのほかの委員さんご意見をお伺いしたいのですか。どうぞ○委員。

○： 基本的には積み残しがゼロとは言いませんが、大筋において今日は非常に充実した議論がなされたと思っていますので、採決をされたらいいというように思っております。

○： 採決をするかしないかの議決もとられるのですか。

◎： はい、それはとります。

○： やはりとったほうが良いと思います。

◎： それでは、皆様のご意見を総合勘案いたしまして、採決をするかどうかの決をとりたいと思います。本原案に関しまして採決すべきであると思われる委員の挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

挙手4名でございます。

それでは、採決をすべきでないという委員の挙手をお願いします。

〔反対者挙手〕

3名でございます。それでは……。

- ： 発言させていただいていいですか。
ある程度疑問点を○委員も出されている訳だし、そこら辺もある程度まとめられてから次回ということでどうでしょうか。基本的に賛成ですけど。採決をするのは……。
- ： まだ100%、今日の問題点が全部返ってきてないのだから、今日ではいけないと言っているのです。
- ： 少しよろしいでしょうか。
- ◎： どうぞ○委員。
- ： やはりこういう委員会では採決が最高の決議なのです。今採決されたので、ここでどちらかを決めましょう。そのためにきちんとお互いに賛成か反対かの採決であって、それで多数と少数に分かれるわけですから、進めていただければと思います。以上です。
- ◎： 採決すべきであるというご意見と採決すべきでないというご意見がありましたが、採決すべきであるというご意見が多数でありますので、多数の意見に私は会長として従わざるを得ない判断をいたしております。
- ： 4が賛成で3が今日は反対という結果ですか。
- ◎： そうです。
- ： では会長を除けば8人いるのに、1人棄権ですか。どなたか手を挙げず、良いとも悪いとも言われてないのですか。
- ： それはそれでしょうがないと思います。
- ： それでしたら、棄権1名ということも議事録に追加されなければいけません。
- ◎： そうです。
- ： 採決しましょう。
- ◎： それでは、採決すべきであるというご意見のもとに採決をさせていただきます。第5号議案に対して賛成か反対かの採決でございますが、賛成の委員の方の挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

合計4委員さんでございます。

それでは、第5号議案に反対の委員さんの挙手をお願いいたします。

〔反対者挙手〕

お二人でございます。反対がお二人でございました。それから、棄権された委員がお二人でございます。以上でございます。

それでは、これによりまして、第5号議案は議決をされたわけでございます。

○： 少しいいですか。採決に参加される人数は8人で、4人しかいなくて、50%、いわゆる2分の1です。過半数と言い切れないと思うのですが。

○： 出席者の過半数です。議長は当然、議長当然入っています。

◎： 議長は入っていないですから。

○： 議決のやり方としては問題ないと思います。

◎： 議決のやり方は仕方がないと思うのです。

○： 100人いれば100の議論が出ます。集約しなければ駄目です。

7 審議事項（2）「動議の取扱いについて」

◎： 事務局の提案をお願いいたします。

○： これはもう公開でやりますか。

○： いいでしょう。

◎： 私もこだわらないので、いいでしょう。

●： それでは、次の議題ですが、審議会の審議中に議題にない事項が委員より提出されたことがございますので、そちらに関しまして提案された議案の取り扱いについて、今後審議会のほうで方針を決めていただきたいと思いますと考えております。

事務局として案を配らせていただきますので、よろしくお願いします。

〔事務局案を配布〕

あくまで事務局の案といたしまして前回同様の議事の取り扱い、動議の取り扱いについてまとめさせていただいております。簡単に説明させていただきます。

審議会の審議中、議題にない事項が委員より提出された場合の取り扱いについては、以下のように定めるものとする。

1、動議として取り扱うもの、質疑及び討議の省略又は終結の動議について、休憩又は散会の動議、答申文案に関する動議、議事進行に関する動議。この動議を提出する場

合には、動議の内容、理由を提出者のほうで明確に説明していただき、賛成が何名以上という形で考えていただきたいと思います。人数に関しましては空欄にさせていただいております。3といたしまして、動議として取り扱う場合には動議の案件を審議したうえで審議会のほうで案件採決をしていただきたいと思いますと考えております。4として、動議の提案方法についてですが、会議の運営上、緊急動議という取り扱いにし、口頭によるものとしていただければいいと考えております。また、5といたしまして、動議の提出回数について1審議会で何回とかという形で決めていただければと考えておりますが、あくまでこれは事務局からの案としてつくらせていただいておりますので、審議会の方でご審議をよろしくお願いいたします。

◎： ありがとうございました。動議として取り扱うものとして事務局から提案が4点ございましたが、私はこれでおおむね包含されていると思っておりますが、委員の皆様方のご意見があればちょうどいいと思います。

◎： はい、どうぞ○委員。

○： まず第1点、動議として取り扱うものの範囲ということについてなのですが、この4つ中の、1番、3番、4番は当たり前にわかります。2番は少し休養等をしましょうというのでありますが、審議会は意見や勧告や附帯決議等ができる本来役目があるはずなので、こういったことがないのはおかしいです。こういったものを含めた状態で動議として扱える範囲を拡大するように求めます。

◎： 審議会としての権限の範囲はごく限られたものであって、個人的には意見を言ったりすること自体が審議会として相応しいものかどうかということも協議しなければならないと私は思っております。委員の皆さん、ご意見はいかがですか。

○： 具体的にどういう文言を加えるべきですか。

○： はい。意見、勧告、附帯決議及び事業関連事項を含むという一文が入るべきだと思います。小さく小さく解釈する必要はないと思います。

○： その場合、法で審議する事項についての関連事項というように限定をつけないと、何でも動議として賛成多数で決めても意味がないというように思います。例えば今までいろいろ議論があったのですけれども……。

○： わかります。

○： 趣旨がわかると言われたらもう説明できません。

○： 私は大きく要求したので、その中の6割程度でも決めていただければ良いわけで、今の○委員のお話で議事また付議されたことに対する関連事項であればいいと思います。

要求事項で大きく要求して、少しでも取ればいいわけです。少なく要求して、全部取ろうというわけにはいきませんから。

- ： 事務局よりこれはここで決めることだから、議長が整理していただけたらと思います。
- ： 採決されたいいのではないのですか。
- ： ○委員そうしたら、提案をもう少し具体的にお願いできますか。
- ： 言葉では今言われたとおりの一文でいいのです。4つの他に議題として提案されたことに関連する事項を含むでいいのではないのですか。
- ： それでしたら問題ないでしょう。
- ： その関連が入らなければならない。
我々審議会はあくまで住民の意見、言いたいこと聞きたいことを代弁して、それに対して議事録等に載せて、なるべく関連住民にどういう回答等が市役所から出てきて、その決定方法等については、こういうように良いことも悪いこともありますということがわかる状態につくるべきだと思っています。
- ： 本審議会の審議事項に関連する事項。
- ◎： はい、それだけに限ります。
- ： を5番目に。本来1番でもいいですけど。
- ◎： 順番はどこでも良いでしょう。はい、どうぞ○委員。
- ： その方針で今までもずっとやってきたではないですか。いろんな議論もあり、堂々巡りもありました。やはり我々は委員としての責任を持たなければなりません。余りに無責任なことがここで起きたのでは、これは法治国家と言えなくなります。以上です。
- ： 審議事項に関連する事項を入れて採決すれば反対はないと思います。
- ： 賛成。
- ◎： そう思います。
- ： 空欄のところを入れたらどうですか。

○： 2番のところを提案しますが、普通動議の提出はどの団体も1人が手を挙げて動議して、すぐ動議を認めますということになっている団体はないと思うのです。ただ、大きい団体の場合は10名以上等でありますが、ここは9名しかいないわけですから、私は動議を出した人プラス1、2名程度で良いのではないかと思います。余り4人とか5人とかと増やすと全部で9名ですし、さらに議長が1人おられるから8名ですので、動議を封じるような形になりますから、ここは提出者を含め2名以上の賛成ということで良いのではないのでしょうか。

それから5番ですが、国会の審議を対象にしたらわかりにくくなるかもしれませんが、1会期1回というのが大体審議の原則だと思います。それなら1会期がこの審議会にあるかと言えないので、その日の審議会で1回ということで良いのではないかと思います。

○： 5番の件に関して、前回の市役所からの提出資料にはなかったのですが、今回新たに市から提案されたものですが、私はこの5番を削除するよう要求します。

◎： 5番につきましては、○委員の1会期1回という意見と、○委員の撤回せよという意見がございますけれども、他の委員のご意見をお伺いしたいと思いますがいかがでしょうか。どうぞ○委員。

○： 私たちはやはりそれぞれの立場も同じように、この日本の社会というものをお互いにどう支えてどう進めていくのか、大きな視点を忘れた議論ばかりしたらいけないと思うのです。その中で、数名の審議委員の中にあれこれ他の問題を持ち込んでも、とても消化できるものではないのです。我々は審議議案について誠実に対応していくことに尽きると私は思っています。ですから、緊急動議があったにしても、それはもう○委員の言われるとおりの1会期1回で私は良いと思います。

◎： その他の委員のご意見をいただきたいのですが。

○： そのまま1回です。

○： 内容によりますけれども、私は回数をきめず削除するべきだと思います。

○： 多岐にわたる話を出されてもそんなには理解できませんから、その日の審議会でメインのことを1つずつこなしていけないと思います。この資料を見ても、私たち素人には何のことかわからないところが沢山あります。

○： 少し待ってください。わからないままで採決に参加したらいけません。

○： それでも、あの数式を見てわかりますか。私は全然わかりません。

○： だから、細かい説明を求めていき、その妥当性を質問してきたのです。

- ： 余り駄目、駄目と言いながらしていたら、年数月数が経つばかりです。
- ： 別に経っても構いません。
- ： いや、それは困ります。
- ◎： いろいろ議論はありますけれど、例えば動議ばかりで審議が一つも前に進まないというようなことも将来的には考えられるわけです。それでは審議会の意義がなくなってしまう。○委員のご意見で1会期1回というご意見もございました。ここでやはり1回にするのか、何十回出しても良いと決めるのか、良識ある皆さん委員のご意見をいただいて決めさせていただきたいと思っておりますが、いかがでしょうか。
- ： だから、そんなの何回も出てくるわけがないと思う。
- ◎： 先のことなので、そんなことはわかりません。
- ： だから、1回と限定するのではなく、その時の状態で考えれば良いと思いますが。
- ◎： それならば○委員は何回と思われるのですか。何回でも良いと思われるのですか。
- ： それは全員、動議事項と言っても9人しかいないわけで。
- ◎： いいえ、あなたが百回出そうと思えば出せるわけです。
- ： その必要性があれば、百回出ても良い。
- ◎： それはやめましょう。
- ： そういう会長の回答はないです。
- ： ここの内規みたいなものを審議会で決めるのですから、仮に1会期1回が決まっても、次の審議会または何回か先の審議会で1回では少ないから2回にするという動議を出されることは自由です。
将来のことはわからないということで自由にし過ぎるということは問題があるのではないかと思います。どの会でもやはり制限はあります。
- ： 民主主義的な社会性ということ、ここで討議することではございませんが、そういう考え方でこの審議会を進めていくということですか。会長権限により、要するに内規で決めてしまうということですか。

- ◎： いいえ、そうではないです。委員皆さまの意見で決めようと考えています。
1 回に制限する必要があるという方と、1 回で制限すべきという方に分かれると思いますので、やはり採決をさせていただき、会長として多数の方へ従わざるを得ないと思っております。
- ： 会長は多数ということを回答しているだけですから、審議会の会長として議長ですから、要するに1 回として最終的には専制的に会長が決議するということの判断で、それは審議会で決めることではないわけですか。要するにこの審議会はどういう流れの中で決まっているのかということを、公示しなければいけませんから、民主主義、審議会ですから、そういうことも含めてのことですか。
- ◎： どういう意味ですか。
- ： 公示というのと意味は違いますけれど公になります。
私はこれに対して賛同はできません。
- ◎： はい、それはそれでいいのです。
- ： だから、それは公にしましょう。この中の内規は内規として、公に。ですから、文書で公示しなさいとは言いませんが。
審議会というものは重要なことですから。
- ◎： もちろん重要ですが、公にする必要は何もないです。うちの審議会の内規ですから。重要ですから真剣に審議しているのです。
- ： だから、それでしたら、公に……。
- ◎： あなたみたいな人を曲学阿世の徒と言うのです。
- ： え。
- ◎： はい、どうぞ○委員。
- ： 発言の機会をいただきたいと思います。こういうことはやはりデモクラシーというものを無視しているわけなのです。これがずっといけば独裁国家になるのです。大変怖いことなのです。ですから、やはり多数決で大事なことを決めるということが原則です。たとえ1 票差でも1 票差です。私もある団体において1 票差で負けたこともあります。そういうことで、表決で決めましょう。以上
- ： 賛成です。

◎： たかがと言えば語弊がありますが、審議会の内輪の申し合わせですから、穏やかに決めれば私は良いと思います。

○： だから、会長が言っていることを、今あなたがどうおっしゃったのか知らないけれども、そのことをきちんとおっしゃってください。ここではなくていいです。

○： 要は、動議を出さなくてもいいような会議運営をしていただければ良いのだけれども、今まではそういうことではなかったからということですから。

○： 採決しましょう。

◎： 時間も経過しましたし、やはり事務局が提案された動議取り扱いについて一応決めさせていただいたらどうかと思います。項目ごとにさせてもらうのが良いでしょう。

○： 項目だけ、確認してください。

◎： 1 動議として取り扱うものに、「審議事項に関連する事項」を追加したもので賛成の方の挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

挙手が7名です。

反対が1名ですので、決定をさせていただきました。

2 「動議を提出する場合は、動議の内容、理由を明確に説明し、提出者を含め2名以上の賛成が必要である。」ということで、2名以上の賛成が必要であるということですが、これに賛成の委員の挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

7名委員の賛成でございます。

3 「動議として取り扱う場合には動議の案件を審議した上で案件の採決を行う。」これに賛成の委員の挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

賛成7名でございます。

4 「動議の提案方法については会議の運営上、緊急動議という扱いにし口頭によるものとする。」ということに賛成の委員の挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

賛成7名でございます。

5 「動議の提出は1 審議会について1 回とする。」これについて賛成の委員の挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

5名の委員です。

それでは、3名の方が反対ということでございます。

以上動議についての決定をしていただきました。

8 閉 会

●： それでは次回第10回の内容でございますけれども、本日の議事録の内容報告、それから以前に報告させていただきました評価員の選任の諮問を考えております。それから、換地の供覧方法と換地図を見ていただき意見を伺うようにしております。

また、次回開催予定を平成20年11月10日の第3週で考えておりますので、事前に予定表をお配りしておりますので、少し回収をさせていただきたいと思います。

◎： 回りの審議会の内容でございますが、個人情報についてはいかがですか。

●： 今回は個人情報を含んでいます。

◎： 含んでいるのですか。そうすると、審議会としては公開にするのか、非公開にするのかという議論はあろうかと思えます。原則は個人情報を含んでいる場合は非公開にするということにはなっていますが、委員の皆さんご意見はいかがでしょう。

○委員、どうぞ。

○： 例えば議題の順番なのですが、個人情報を含まない議題を前の方へ持って行って公開にする。個人情報を含むものは、恐らく評価員の選任の問題でしょう。それでしたら、個人の名前も出るし、税務署の人という広い意味での個人情報なので、どうしてもここで非公開と決まるのなら、そこで非公開を決定されればいいことです。その日の審議会全部を公開か非公開かというように決める必要はないのではないかと思います。

◎： 他の委員のご意見はいかがですか。

○： 個人情報と言われるけれども、どこまでその情報は流れていくことになるのか、今の法律ではいろいろありますけれども、住民にとってみればどの人が自分たちの権利関係に入っているのかを知ることが、逆に知る権利にも入ってくるような要素だと思うのです。一概にそれを非公開というのはどうかと思いますけれど。

○： 評価員というのは公示するのですか。

◎： 公示しません。

○： 名前を公示していない場合は、ますます非公開の方が良いし、市の広報に載っていて名前は皆知っているというような場合は、絶対非公開にする程のことではなかろうかと思うのです。それで公示ということを言っているわけですが、ただ、市の広報だより等に

名前まで全部載り、肩書まで載るような人を選ぶときに非公開にしなければならないのかどうかということです。

- ： 今度の提案されるとき個人情報というのは、個人情報保護法の中で決められている項目の内の話ですか。それともそれを外れた内容ですか。ということが判断基準になると思います。生年月日等も入っていれば当然ペケでいいと思うし。
- ： 最初の評価員を決めるときに非公開にさせていただいたので、今までのとおりきちんと推薦をいただいて、審議委員に諮問し任命させていただくものでありますから、事務局としては非公開で、従来に最初の３人を決めたときと同じ対応をさせていただきたいということで非公開をお願いしたい。
- ： わかりました。その段階だけを非公開ということで良いですか。
- ： 最後を非公開にして、傍聴人の方には悪いけれど退席していただくということでいいのではないのでしょうか。
- ◎： そうですね。事務局それなら議案の順番を配慮して、個人情報に該当する議案については非公開にさせていただき、それ以外を公開ですということでしょうか。
- ： それでいいと思います。
- ◎： ありがとうございました。それでは、以上をもちまして……。
- ： 申しわけありません。次回の説明の中で少し説明不足がありまして、少し追加をさせていただきます。評価員の選任につきましては、個人情報等で非公開ということですが、もう一件、換地設計の案を次回予定しております。これに関しましても個人情報が出てまいりますので、この件も含めたものでお考え願いたいと思います。
- ： 貼り付けをしたものが出るのですか。
- ： そうです。
- ： それなら、非公開でしょう。
- ◎： ほとんどの議案が非公開に該当するわけですか。
- ： はい、そうです。次回の件に関しましては、ほとんどの件で個人情報が出るということになります

◎： それでは、次回の議題はほとんどに個人情報が含まれているということで、非公開にさせていただくべきだと私は思っておりますが、委員の皆さんいかがでございましょうか。

○： 情報次第。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

◎： それでは、次回は非公開ということでよろしく願いいたします。

●： それでは、次回の日程を申し上げます。11月10日月曜日の午後2時からこの場でということでよろしく願いいたします。

◎： それでは、今事務局から報告がありましたが、11月10日、午後2時から本会議室で審議会を開催させていただきます。

以上をもちまして審議会を閉会いたします。ご苦労さまでございました。傍聴の皆様ありがとうございました。

〔審議会終了後、委員より以下のような発言がありました。〕

- ： 今日の採決のことなのですが、結局、賛成が過半数ではありませんでした。何故かという、賛成４名だと過半数ではない。半数なのです。
- ◎： 出席者の過半数です。
- ： 出席者の過半数であれば、会長も含まれるのですか。
- ◎： 議長は含まれない。議長は採決に参加しないのでしょう。
- ： だから『過』という言葉は使えないでしょう。４／８だから。
- ◎： いやそれは・・・
- ： $10 - 2 = 8$ で、８の中で賛成は４でした。これは半数であって、過半数ではない。５０％であって有効ではない。
- ◎： 有効でしょう。
- ： それでしたら誰にでも聞いてみてください。
- ◎： 誰にでも聞いてみてください。
- ： 今、第１回に配られた委員会の審議事項を調べてもらうように言っていますので。
- ◎： はい。
- ： 私が余計なことを言いました。単純多数決か過半数かというのは第１回審議の内容を少し調べなければいけません。

第 9 回

倉敷駅周辺第二土地区画整理審議会
議事録について

岡山県南広域都市計画事業倉敷駅周辺第二土地区画整理審議
会会議規程第8条の規程により署名する。

平成20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 守谷 麗 

委 員 小野 質 

委 員 有限会社 津島 
取締役 津島 幸子