未同意者に対する代替地による補償のやり方や金額についてはまったく知らず、理事会等で詳細に協議したことはないと主張しており、重要なことは林氏とデベロッパーの西岡氏や中央街区組合事務局で決めたと繰り返し主張しています。

（特別委員会の見解）

しかし、仮にそうであったとしても、組合の理事という役職は、都市再開発法に基づいて権限が付与され、選任される役職です。知らなかったということで、責任が逃れられるものではありません。また、コンサルタントやデベロッパーの責任については、重大な責任があるとの認識で特別委員会においても一致しているところですが、全てをコンサルタントやデベロッパーの責任で整理することは、都市再開発法上においても無理があり、最終的には、事業の決定が組合の役員会と総会に委ねられている以上、組合役員の責任は重大であると強く申し上げておきます。

コンサルタントの都市設計連合及びデベロッパーの熊谷組は、委員会の意見聴取の場で「あくまでも最終決定は組合で行われた」と主張しており、彼らの主張を覆す資料や契約はなかったことから、特別委員会としては最高裁の判決を含め、法に基づいた決定を受け入れざるを得ないとの結論です。結局、法的にコンサルタント及びデベロッパーの責任追及は困難であるというのが、特別委員会の一致した意見であることを申し上げておきます。

四．権利変換と補償費の関係

（権利変換計画とは）

第一種市街地再開発事業の場合、事業施行前の各権利者の権利の種類とその資産額の大きさに応じて、事業完了後のビルの敷地及び床の権利を与える、これが、いわゆる「権利変換」です。

そして、権利変換計画とは、施行地区内に従来存在していた宅地等の所有権、借地権、建物所有権等について、補償費をもらって全て消滅させるか、床等へ変換して床のどの部分を取得するかを定めた計画であります。権利変換計画は、関係する権利者の2／3以上の同意をもって、県知事が認可します。

したがって、権利者全員が権利変換によって新しい床を取得すれば、補償費は極めて少なく、事業は完了することになるものです。しかし、中央街区事業の場合、転出する者が多くあり、特に報告すべき点は、事業がスタートする平成六年七月時点においても、再開発事業そのものに同意していない十三人の権利者、及び事業には同意するが、補償費に異議のある三人の権利者、計十六人の権利者を説得するために多額な補償費と代替物件の確保など関連の経費が必要になった点です。

（未同意者対策への対応と差損の原因）

法的には、未同意者がいても事業の推進は可能です。しかし、中央街区組合は、平成八年三月の権利変換確定後も、未同意者の立ち退きを早期に進めるため、説得に動いています。具体的には、まず、未同意者の権利変換されていた権利を約