

様式第3号(第12条関係)

会 議 録

会議の名称	第4回越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理審議会
開催日時	平成30年8月22日(水) 午前・ 午後 3時00分から 午前・ 午後 3時40分まで
開催場所	吉川市役所202会議室
出席委員(者)氏名	中村嘉市委員、奥村隆司委員、菊名剛委員、永塚守利委員、末重秀二委員、菊名三津男委員、鈴木繁委員、名倉定一委員、小倉重治委員、水上欽也委員、村瀬信雄委員
欠席委員(者)氏名	名倉嘉一委員、竹内清武委員、飯島長壽委員
担当課職員職氏名	吉川美南駅周辺地域整備課課長 堀江豊 吉川美南駅周辺地域整備課副主幹 小林浩二 吉川美南駅周辺地域整備課主査 田口裕章 吉川美南駅周辺地域整備課主任 平塚雅史 吉川美南駅周辺地域整備課主事 秋元美佐
会議次第と会議の公開 又は非公開の別	(1) 開会 (2) 土地利用計画の見直し等について (公開) (3) 企業誘致活動中間報告 (公開) (4) 平成30年度工事展開等について (公開) (5) 閉会
非公開の理由 (会議を非公開にした 場合)	
傍聴者の数	0人

<p>会議資料の名称</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・席次表 ・土地利用計画の見直し等について（資料1） ・企業誘致活動中間報告（資料2） ・平成30年度工事展開等について（資料3）
<p>会議録の作成方法</p>	<p><input type="checkbox"/> 録音機器を使用した全文記録</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 録音機器を使用した要点記録</p> <p><input type="checkbox"/> 要点記録</p>
<p>会議録確認指定者</p>	<p>名倉定一委員、水上欽也委員</p>
<p>その他の必要事項</p>	<p>無</p>

審議内容(発言者、発言内容、審議経過、決定事項等)	
奥村会長 事務局	<p>(1) 開 会</p> <p>(2) 配布資料の確認</p> <p>(3) 会長挨拶</p> <p>(4) 会議の成立</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会議の成立は、土地区画整理法第62条第3項の規定により、委員の半数以上の出席が必要とされております。 ・小倉重治委員からは遅刻するとの連絡があり、現在、委員14名のうち10名の出席のため、本審議會は成立していることを報告します。
奥村会長	<p>(5) 議事録署名委員の選出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本日の議事録署名委員は、席次順に、名倉定一委員と水上欽也委員にお願いします。
事務局	<p>(6) 会議の公開・非公開の決定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本日の議題である「土地利用計画の見直し等について」、「企業誘致活動中間報告」、「平成30年度工事展開等について」は、いずれも「吉川市市民参画条例施行規則第3条第1項各号」に該当するような、非公開情報となるものではないため、会議の全部を公開とします。
事務局	<p>【傍聴人の確認】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・傍聴人は、おりません。 <p>※小倉重治委員、途中出席。</p>
事務局	<p>(7) 議事</p> <p>【土地利用計画の見直し等について】</p> <p>(「土地利用計画の見直し等について(資料1)」を用いて説明。)</p> <p><① 計画住宅ゾーンの街区形状変更></p> <ul style="list-style-type: none"> ・昨年12月に実施した本申出の結果、「沿道サービスゾーン」及び「戸建住宅ゾーン」の申出が計画面積に対して超過しており、一方で「計画住宅ゾーン」については、計画面積に余裕がある申出結果になったため、「計画住宅ゾーン」の街区形状を変更する。 ・この変更により、「沿道サービスゾーン」の面積は、3.0haから4.6haへ、「戸建住宅ゾーン」の面積は、19.5haから20.5haに増え、「計画住宅ゾーン」の面積は、3.9haから

1. 0 haへ減ることになる。

- ・この変更に伴い、申出ゾーンが大きく変更になったため、5月に「沿道サービスゾーン」に申出をされた方を対象とした個別説明会を実施し、申出継続の意思等について確認を行った。

<② 区画道路の幅員変更>

- ・土地区画整理事業により幅員6メートルの道路に再整備する計画だったが、換地設計を進める中で、この道路の境界が動いてしまうと、既存建付け地の方々への影響が大きいとの判断に至り、現況と同様の幅員7.2メートルから8.9メートルの道路として整備する計画に変更する。
- ・既存水路については、必要がなくなるため廃止する。

<③ 緑道の追加変更>

- ・県道越谷流山線沿いの既存住宅地方面から駅方向へ向かう際の円滑な歩行者導線を確認するため、緑道を1本追加する。

<④ 4号公園の配置変更>

- ・公園向かいの道路正面に配置する計画としていたが、換地設計を進める中で、公園南側の宅地が鍵の手形状となり、換地の配置が困難との判断に至り、4号公園の位置を若干南側へ変更する。
- ・4号公園の面積に変更はない。

<地元説明会参加者数>

- ・①～④の土地利用計画の見直し等について、3月に4か所の会場で地元説明会を開催し、116名が参加した。
- ・地元説明会の中で、今回の土地利用の見直しについての反対意見等はなかった。

【企業誘致活動中間報告】

(「企業誘致活動中間報告(資料2)」を用いて説明。)

<企業誘致のスケジュール・企業誘致の状況>

- ・当地区では、駅前の商業・業務ゾーン及び地区北東の産業ゾーンにおいて企業誘致活動をしている。
- ・平成29年度は、当地区のPR活動を様々な企業へ行った。
- ・平成30年度は、当地区への進出に興味を持つ企業を「まちづくりパートナー」として募集し、市と意見交換・協議を重ねている。
- ・平成31年度には、立地企業を公募し、選定をしていく予定である。

<まちづくりパートナー事業者とは>

- ・市と民間事業者とで意見交換・協議を重ねることにより、市が目指す企業誘致の方向性を理解してもらうとともに、事業者ニーズを的確に捉え、平成31年度の立地企業公募の際に効率的、機能的な事業用地を用意するための制度である。

<まちづくりパートナー事業者数>

- ・6月より「まちづくりパートナー」の募集開始し、商業・業務ゾーン11社、産業ゾーン11社、商業・業務ゾーン及び産業ゾーンの両方3社の計25社を「まちづくりパートナー」として決定し、意見交換・協議を進めている。
- ・応募された事業者による新規事業計画などは、企業秘密として扱う部分が多いため、具体的な業種、社名については、伏せさせていただく。

【平成30年度工事展開等について】

(「平成30年度工事展開等について(資料3)」を用いて説明。)

<平成29年度までの施工状況>

- ・昨年度は、地権者の方から土地使用の承諾をいただき、盛土造成工事、工事中仮設道路工事に入り、写真①仮設調整池工事、写真②生活道路の切り回し工事、写真⑤駐輪場の移設工事を実施した。
- ・写真③盛土した土・砂に飛散防止剤を使用している。
- ・写真④ダンプの泥を落とす機械を設置し、周辺に配慮しながら工事を進めている。

<地中埋設物について>

- ・現況で盛土がされている土地等について、地中埋設物の確認を行うため、平成29年度に土地使用の承諾を得ているエリアにおいて、土地所有者立会いの下、試掘調査を行った。平成30年度も引き続き、試掘調査を実施していく。
- ・試掘対象地
 - ①農地転用許可を得ている箇所
 - ②畑として盛土している箇所
 - ③他の耕作地と比較して、著しく現況地盤が高い箇所
- ・試掘調査の結果、地中埋設物が確認された土地については従前の土地評価に反映させ、埋設物処理への負担として減歩を上乗せすることで、公平性を保つ土地評価を検討している。

	<p><平成30年度の工事展開></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本年度は、盛土造成工事の範囲を広げていくとともに、新たな工事で仮設道路工事を行う。工事の影響で、一部地区内道路が通行できなくなるため、生活用道路の切回し工事を行い、対応していく。また、上第二大場川右岸の仮設調整池工事と、地区北側で切回し用の水路整備工事を実施していく予定である。
<p>名倉定一委員 事務局</p>	<p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在、上第二大場川の側道は通行できるが、今後の工事によっては通行できなくなるのか。 ・側道の通行については、北谷小学校から駅までのルートを確認している。今後も側道の切り回し工事を行いながら、交通に支障がないように河川工事や盛土工事を進めていく。
<p>鈴木繁委員 事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりパートナー事業者25社の応募で、商業・業務ゾーン及び産業ゾーンの面積はすべて埋まるのか。 ・まちづくりパートナー事業者の応募の際に、企業には当地区で取得したい面積の確認をしている。ゾーン全域の取得を希望する企業や、1ha程度の取得を希望する企業など様々ではあるが、すべての希望を勘案すると企業誘致を予定している面積は、満たしている。
<p>永塚守利委員 事務局 永塚守利委員 事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・来年度、仮換地指定を予定しているが、仮換地供覧後、今年度中に仮換地指定ができるようにスケジュールを前倒しできないのか。 ・現在のスケジュール上、仮換地指定を前倒しで行うことは難しい。 ・仮換地指定は来年度のいつ頃行う予定なのか。 ・来年4月から5月頃を予定している。
<p>末重秀二委員 事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・仮換地供覧の説明内容について、教えてほしい。 ・仮換地供覧では、仮換地位置、面積、減歩率等について説明する。
<p>永塚守利委員 事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の宅地を存置とするために、区画道路の幅員を変更するのか。造成後の宅盤の高さは雨水、排水に対して問題はないのか。 ・道路幅員について、既存建付け地への影響が大きいため、既存の水路を含め、現況と同様の幅員で道路を整備する。 宅盤の高さについては、将来計画と現地の高さを検討し、支障がないように設計を進めている。
<p>名倉定一委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・所有者が代替わりしていることで土地や所有者の所在が分からず、

