

会 議 録

会議の名称	第8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	令和元年7月30日(火) 午前・ 午後 2時00分から 午前・ 午後 3時30分まで
開催場所	吉川市役所201会議室
出席委員(者)氏名	中村嘉市委員、菊名剛委員、末重秀二委員、菊名三津男委員、鈴木繁委員、名倉定一委員、竹内清武委員、水上欽也委員、村瀬信雄委員
欠席委員(者)氏名	永塚守利委員、名倉嘉一委員、小倉重治委員、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技師 川井義久
会議次第と会議の公開又は非公開の別	(1) 開会 (2) 地権者説明会等の実施報告(公開) (3) 施行者限りの処理について(公開) (4) 第2回仮換地指定について(非公開) (5) 保留地の一部決定について(非公開) (6) 閉会
非公開の理由 (会議を非公開にした場合)	「第2回仮換地指定について」および「保留地の一部決定について」は、吉川市情報公開条例第7条第2号に規定されている「個人に関する情報」が含まれるため、吉川市市民参画条例施行規則第3条第2号の規定に基づき、非公開とする。
傍聴者の数	2人
会議資料の名称	・次第 ・席次表 ・地権者説明会等の実施報告(資料1)

	<ul style="list-style-type: none"> ・産業ゾーンにおける第1回事業者募集概要（資料1-2） ・施行者限りの処理（換地設計の軽微な変更）について（資料2） ・第2回仮換地指定について（資料3）（回収資料） ・保留地調書（資料4）（回収資料） ・土地利用計画図（第二回変更）（揭示資料） ・従前の土地図（揭示資料） ・第2回仮換地指定位置図（揭示資料）
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 録音機器を使用した全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 録音機器を使用した要点記録 <input type="checkbox"/> 要点記録
会議録確認指定者	鈴木繁委員、村瀬信雄委員
その他の必要事項	無

審議内容(発言者、発言内容、審議経過、決定事項等)	
事務局	(1) 開 会
末重会長	(2) 配布資料の確認
事務局	(3) 会長挨拶
末重会長	(4) 会議の成立
事務局	<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。 ・ 本日、委員14名のうち9名の出席のため、本審議会は成立していることを報告します。
末重会長	(5) 議事録署名委員の選出
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日の議事録署名委員は、席次順に、鈴木繁委員と村瀬信雄委員にお願いします。
事務局	(6) 会議の公開・非公開の決定
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日の議事である「第2回仮換地指定について」および「保留地の一部決定について」は、閲覧して頂く資料には地権者の個人情報に記載されているなど、吉川市情報公開条例第7条第2号に規定されている「個人に関する情報」が含まれるため、吉川市市民参画条例施行規則第3条第2号の規定に基づき、非公開とすることが妥当であると考えます。
事務局	【傍聴人の確認】
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 傍聴人1名いらしております。 <p style="text-align: center;">(傍聴人1名入場、着座)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本日の議事である「第2回仮換地指定について」および「保留地の一部決定について」は、個人情報を含む事項であるため「非公開」としますので、途中で退出をお願いします。あらかじめご了承ください。
事務局	(7) 議事
事務局	【地権者説明会等の実施報告】 (「地権者説明会等の実施報告(資料1)」および「産業ゾーンにおける第1回事業者募集概要(資料1-2)」を用いて説明。)

事務局

[近隣公園ワークショップ]

- ・ 地区内に計画している近隣公園の使い方や過ごし方について、公募で申し込まれた方の意見を頂きながら検討するワークショップを本年2月20日から本年6月24日まで、計5回開催しました。第4回ワークショップでは、「市民が考えるこれからの公園の使い方社会実験」と謳い、ワークショップを通じて参加者の提案したアイデアを、実際の美南中央公園で試す社会実験を実施しました。この社会実験を通して、将来の公園を想定した活用の仕方についてアイデアを膨らませることができました。この成果を、第5回ワークショップにおいてとりまとめ、今後の近隣公園基本計画に活かしていきたいと考えています。

[産業ゾーンの事業者募集に係る説明会]

- ・ 6月27日木曜日に市役所301会議室において、19名の方に参加頂き、産業ゾーンの事業者募集に向けた今後の進め方について説明しました。募集の進め方や募集手続きの事務やスケジュールなど具体的な募集に入る前の準備事項については、次のとおりです。
- ・ 募集方法については、産業ゾーンの敷地を分割して複数の事業者が進出できる形とし、かつ複数回に分けて募集する予定です。
- ・ 募集業種については、当地区のまちづくりコンセプトを実現するために、ふさわしい業種の募集を予定しています。
- ・ 選定方法については、事業者から当地区に進出する際の事業内容の提案及び価格提示を受けたのち、学識者、有識者及び市職員で構成する事業者選定委員会が総合的に評価を行い、優先交渉権者となる事業者を選定します。
- ・ 今後のスケジュールについては、第1回事業者募集の開始が令和元年8月頃、事業者の選定が令和元年10月から11月頃を予定しています。優先交渉権者となる事業者の決定が、令和元年12月頃、事業者と市との間で結ぶ基本協定書の締結が、令和2年2月頃を予定しています。

[産業ゾーンの事業者募集に係る説明会]

- ・ 7月26日金曜日に産業ゾーンに申出をされている方に郵送した資料について説明します。この資料は当地区に求める事業者像を産業ゾーンへの申出者の皆様にお伝えできるよう、募集する業種や応募条件、審査項目などを記載しています。
- ・ 募集業種については、食料品製造業における工場等の単独又は複

事務局

合用途としています。

- ・ 募集画地面積及び最低譲渡価格については、今回の募集は2画地あり、西側駅寄りの1画地を7,000㎡、最低売買単価を106,000円、最低売買価格を7億4,200万円としています。その東隣の2画地を7,000㎡、最低売買単価を104,000円、最低売買価格を7億2,800万円としています。この価格は最低価格であり、実際の譲渡価格はこれ以上になると予想されています。いずれの画地も間口約70m、奥行約100mとなります。
- ・ 応募条件については、工場見学機能を備えた施設であること、地域貢献に資する提案があることを条件にし、当地区産業ゾーンのまちづくりコンセプトである「コミュニティの庭」を実現できる事業者を求めています。土地引渡しの日から3年以内に建物着工することで、早い時期でのまちの活性化を期待しています。
- ・ 主な審査項目については、事業者からの次のような提案内容を審査することとしています。
 - 工場見学機能の魅力度評価
 - 地域貢献策の充実度評価（地元雇用計画含む）
 - 事業計画評価
 - 施設計画評価（環境、景観、交通等）
 - 価格評価
- ・ 優先交渉権者の決定については、これらの審査項目を考慮した事業者からの申込書類、事業企画提案、価格提示について、総合的に評価をしたうえで優先交渉者を決定します。審査については、学識経験を有する者、企業立地又は地域振興等の知識を有する者、市職員で構成する吉川美南駅東口周辺地区事業者選定委員会により実施します。
- ・ 募集の手続きに係る事務については、事業者募集から契約に至るまでの事前調整および事務手続きを市に一任して頂く承諾書の提出をお願いする項目になります。
- ・ 企業選定スケジュールについては、資料1に記載している内容よりも詳細な募集要項の配布期間と申込み受付期間等の日程を記載しています。
- ・ 今後の案内については、申出者への募集開始の案内を周知するとともに、事業者公募の詳細については、8月6日に市ホームページに掲載する旨をお知らせしています。
- ・ 産業ゾーンに申出している方には、今後も進捗に応じた情報提供等を行い、事業者との契約に向けて進めていく予定です。また、

事務局	<p>審議会の中でも進捗について報告していきます。</p> <p>【傍聴人の確認】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・傍聴人1名いらしております。 <p>(傍聴人1名入場、着座)</p>
末重会長	<p>(傍聴に関する注意事項説明)</p>
中村嘉市委員	<p>【質疑応答】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①今回募集する画地以外の残りの土地について、今後の募集職種、画地規模、予定価格はどうなるのか。 ②予定している募集価格よりも高額で落札され、余剰金が発生した場合は、地権者に還元されるのか。 ③今回募集している業種は食料品製造業としているが、当該企業を誘致することによる地区への波及効果をどう予測しているのか。 ④今回募集する産業ゾーンは都市計画道路に面した画地になるが、広幅員道路に面した価格が高い土地から先に売ってしまうと、今後残った産業ゾーンの土地の価格が低くなるのではないかと。
事務局	<ol style="list-style-type: none"> ①今後の募集職種、画地規模、予定価格については、現在、検討中です。決まり次第、産業ゾーンへ申出している地権者に説明を行い、併せて審議会にも報告する予定です。 ②これから募集をしていく段階であり、実際の売却価格がどうなるか未確定であるため、余剰金が発生するかどうかは現段階では判断できません。 ③募集項目の中に地域貢献策等を審査基準として設定しています。審査の際に事業者選定委員に地区への波及効果を判断して頂き、地区にふさわしい事業者を選定します。 ④産業ゾーンへの誘致企業を複数回募集することから、1回目の募集が業界紙等に掲載され、地区の情報が露出することで、2回目以降、多くの企業からの応募に繋がると期待しています。また、1回目の募集で予定よりも高い価格で売却できた場合、今後募集する土地も高く売却される可能性があると考えています。
名倉定一委員	<ul style="list-style-type: none"> ・資料1-2の募集概要に添付されている位置図には道路幅員が記載されておらず、募集する企業に提示する情報として不足しているのではないかと。また、募集する企業へは当地区周辺だけでなく、広域的な情報を提供する必要はないのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・募集要項では道路幅員等の詳細な情報は記載していないが、今後、広

事務局	<p>域的な情報や募集画地に係る道路、宅地造成、上下水道がわかる図面等は応募してきた企業に提供する予定です。</p> <p>【施行者限りの処理について】</p> <p>(「諮問文第7号」朗読。)</p> <p>(「施行者限りの処理(換地設計の軽微な変更)について(資料2)」を用いて説明。)</p>
事務局	<p>[施行者限りの処理について]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仮換地指定を行う場合、審議会に諮問し意見を聴き、答申を得たうえで進んでいます。今後事業が進捗していく中で、地権者ニーズや事業施行のタイミングによって、仮換地分割などの軽微な変更が多くなり、迅速な事務手続きを求められることが予想されます。 ・施行者限りの処理とは、軽微な変更内容をあらかじめ定めておくことにより、審議会への諮問手続きを省略し、施行者限りで事務処理を行い、事業を円滑に進めようとするものです。 ・軽微な内容の仮換地変更をするための仮換地指定通知の作成および通知についても、施行者限りで事務処理を行うことで、地権者ニーズへの迅速な対応が可能になります。 ・施行者限りの処理については、他の土地区画整理事業施行地区においても一般的に採用されている方法になります。施行者限りの処理をしたものについては、後日、審議会に対応した旨を報告させていただきます。 ・施行者限りで処理する内容は次の通りです。 <ol style="list-style-type: none"> 1 従前の宅地の地番、地目または地積の変更 2 従前の宅地の合筆または分筆に伴う変更 3 新たな借地権等の登記または申告に伴う変更 4 借地権等の消滅に伴う変更 5 関係権利者から提出された願い出(分割、合併)による仮換地の変更で、他の仮換地に影響を及ぼさないもの 6 宅地整備工事完了後における、工事出来形確認測量に伴う換地の辺長(形状の変更含む)及び面積の増減に関するもの 7 仮換地指定等調書および添付図ならびに仮換地指定通知の明らかな記載の誤りを訂正するもの
各委員	<p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無し。

末重会長	<ul style="list-style-type: none"> ・他にご質問等が無いようですので、採決に移ります。 <p>諮問第7号「施行者限りの処理（換地設計の軽微な変更）について」、原案に同意される方は、挙手をお願いします。</p>
各委員	(全員挙手)
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> ・全員賛成により、諮問第7号「施行者限りの処理（換地設計の軽微な変更）について」、原案のとおり同意しますので、答申致します。事務局は、答申書の準備をお願いします。 <p>(会長が答申書へ署名・捺印)</p>
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> ・答申文を代読願います。
事務局	(答申文の代読)
末重会長	<p>【傍聴人の退出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・傍聴人の皆様、これ以降の議題は個人情報を含む議題になります。会議の途中ですが退出をお願いします。 <p>(傍聴人退出後に会議再開)</p>
事務局	<p>【第2回仮換地指定について】 (「諮問文第8号」朗読。) (「第2回仮換地指定について(資料3)」を用いて説明。)</p> <p>[第2回仮換地指定について]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「第2回仮換地指定について(資料3)」については、個人情報が含まれるため、会議終了後回収し、事務局で適切に管理させていただきます。 ・今回、仮換地指定の対象は、従前の宅地の筆数26筆、登記地積19,012.65㎡、基準地積19,716.99㎡。仮換地の画地数は12画地、地積は16,247㎡、仮換地指定の権利毎の件数は11件です。仮換地の供覧やそれ以降の協議で合意を得られた方、かつ従前地の土地使用契約が完了している方、もしくは事業の進捗に伴い移転補償契約を必要としている方を対象としています。

	<p>(第2回仮換地指定について(資料3) 及び 従前の土地図(揭示資料) 及び 第2回仮換地指定位置図(揭示資料) 閲覧)</p>
各委員	<p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無し
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> ・諮問第8号「第2回仮換地指定について」、原案に異存のない方は、挙手をお願いします。
各委員	(全員挙手)
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> ・全員賛成により、諮問第8号「第2回仮換地指定について」、原案のとおり、異存のない旨を答申いたします。事務局は、答申書の準備をお願いします。 <p>(会長が答申書へ署名・捺印)</p>
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> ・答申文を代読願います。
事務局	(答申文の代読)
事務局	<p>【保留地の一部決定について】</p> <p>(「諮問文第9号」朗読。)</p> <p>(「保留地調書(資料4)」を用いて説明。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保留地を定める場合の手続きについて、土地区画整理法第65条第3項の規定により保留地を定めようとする場合には、「評価員の意見を聴かなければならない。」とあります。また、土地区画整理法第96条第3項の規定には、「保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない。」とあります。この手続きに基づき諮問させて頂くものです。 ・今回の件に関しては、本審議会の前、7月10日、12日に評価員に意見を聴き、適正である旨の答申を頂いています。 ・今回諮問いたします保留地は、従前の機能を保全するための付保留地になります。付保留地処分規則第4条に基づき、「付保留地買受申込書」を購入予定者である地権者の方から提出頂いています。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> 今後も付保留地を定める場合には、事業スケジュールに合わせて評価員、審議会に諮問していきます。
末重会長	<p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> 今回、諮問する付保留地は細長い形状のため、将来的には道路になるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> この付保留地は道路用地ではなく、従前地の機能を確保する目的で仮換地と一体的に利用するための宅地です。
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> 他にご質問等が無いようですので、採決に移ります。 諮問第9号「保留地の一部決定について」、原案に同意される方は、挙手をお願いします。
各委員	(全員挙手)
末重委員	<ul style="list-style-type: none"> 全員賛成により、諮問第9号「保留地の一部決定について」、原案のとおり同意しますので、答申致します。事務局は、答申書の準備をお願いします。
	(会長が答申書へ署名・捺印)
末重委員	<ul style="list-style-type: none"> 答申文を代読願います。
事務局	(答申文の代読)
事務局	<p>【連絡事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> 第9回の審議会は、12月頃を予定しています。 本日の配布資料について、個人情報記載等があり、漏えい等が無いよう事務局で適切に管理させて頂くため、「第2回仮換地指定について(資料3)」と「保留地調書(資料4)」は回収させて頂きます。
各委員	<p>【連絡事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> 無し。
末重委員	<p>(8) 閉 会</p> <ul style="list-style-type: none"> 以上をもちまして、第8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を閉会いたします。

	以 上
<p>以上、会議の内容に相違ないことを証するため、ここに署名する。</p> <p>令和元年9月9日</p> <p>署名委員 鈴木 繁 (自署) 署名委員 村瀬 信雄 (自署)</p>	