

様式第3号(第12条関係)

会 議 録

会議の名称	第9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11月14日(木) 午前・ 午後 2時00分から 午前・ 午後 3時20分まで
開催場所	吉川市役所204会議室
出席委員(者)氏名	中村嘉市委員、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、名倉嘉一委員、名倉定一委員、 小倉重治委員、水上欽也委員、飯島長壽委員、村瀬信雄委員
欠席委員(者)氏名	竹内清武委員
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) 第3回仮換地指定について(非公開) (3) 閉会
非公開の理由 (会議を非公開にした場合)	「第3回仮換地指定について」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	0人
会議資料の名称	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 席次表 ・ 仮換地供覧以降の未合意者への対応について(資料1) ・ 交渉難航地権者の状況(資料2)(回収資料) ・ 第3回仮換地指定について(資料3)(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)

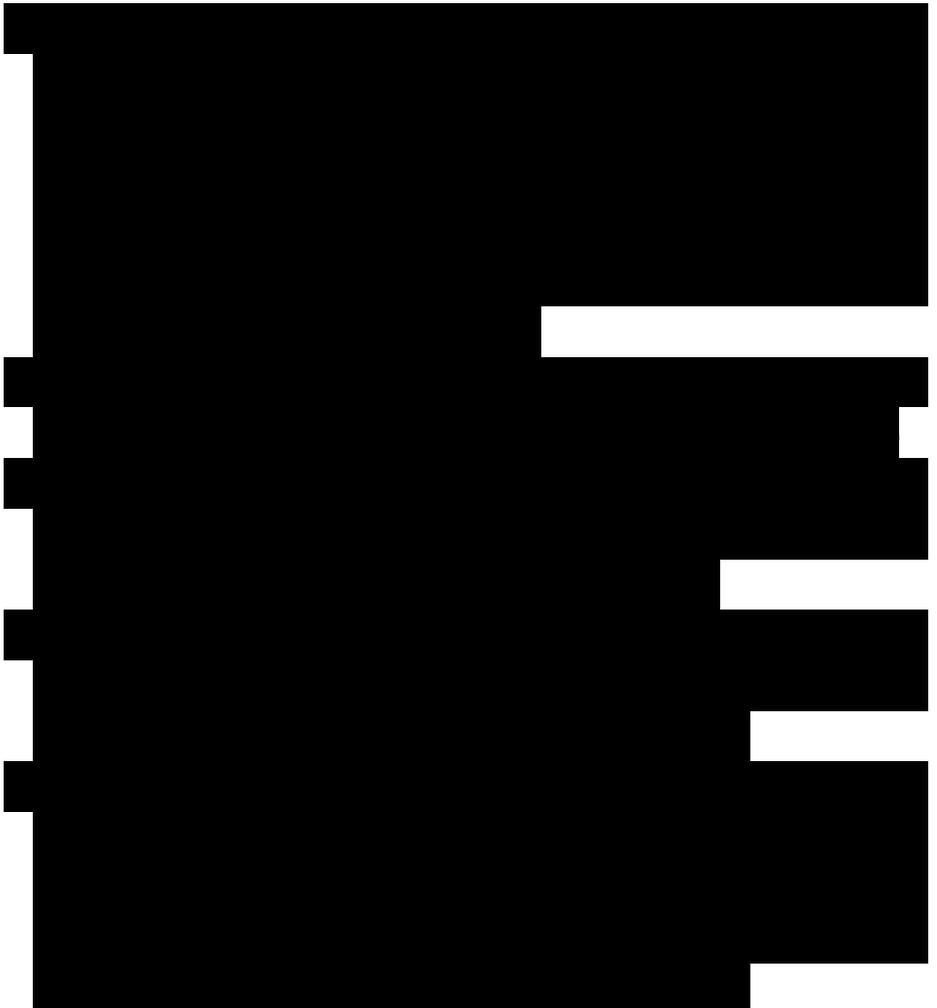
	・第3回仮換地指定位置図（掲示資料）
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 録音機器を使用した全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 録音機器を使用した要点記録 <input type="checkbox"/> 要点記録
会議録確認指定者	飯島長壽委員、永塚守利委員
その他の必要事項	無

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
	(2) 配布資料の確認
末重会長	(3) 会長挨拶
	(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12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。
	(5) 議事録署名委員の選出
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> ・本日の議事録署名委員は、席次順に、飯島長壽委員と永塚守利委員にお願いします。
	(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3回仮換地指定について」は、閲覧していただ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。
	(7) 議事
	【第3回仮換地指定について】
事務局	(「諮問文第10号」朗読。)
	(「仮換地供覧以降の未合意者への対応について(資料1)」、「交渉難航地権者の状況(資料2)」、「第3回仮換地指定について(資料3)」を用いて説明。)
	[仮換地供覧以降の未合意者への対応について]
	<ul style="list-style-type: none"> ・仮換地供覧以降の合意形成率については、(資料1)参照。 ・第1回、第2回の仮換地指定では、仮換地に合意かつ工事エリアで土地使用契約済みの地権者を対象として、仮換地指定を行ってきましたが、今後は事業進捗上、仮換地に未合意であっても、やむを得ず仮換地指定が必要となる場合があります。 ・地権者からの意見が換地設計基準や申出要領などに合致せず、他の地権者との公平性から逸脱する意見で、施行者として意見を受け入れることができない場合や、地区の骨格となる主要道路等公共施設の整備、他の地権者の仮換地先の整備に遅延を及ぼす等、

事業進捗への影響が大きい場合には、土地区画整理法第98条に基づく工事のためにやむを得ず仮換地指定を行う場合があります。

- この仮換地指定を行うことで、従前地に物件等がない場合、施行者は工事着手することができます。既に従前地に物件等がある場合には、移転行為を市が実施する「直接施行」という手法等によって、物件等を移転し事業を進めていくこととなります。
- 当地区において重点的に工事展開を図る箇所は、「主要幹線道路」、「調整池」、「産業ゾーン」、「商業・業務ゾーン」となります。これらを先行的に整備することで、地区の骨格となる施設を形成、今後の地区内整備に発展させていきます。
- 重点整備箇所にある従前地の地権者と仮換地については、先行的に合意形成を図っていますが、一部の地権者と合意形成が図れていない状況があり、重点的に整備する施設の完成に遅延を及ぼさないように、本審議会において工事のために必要となる仮換地指定を諮問させていただきます。

[交渉難航地権者の状況]



[第3回仮換地指定について]

- ・今回、仮換地指定の対象は、従前の宅地の筆数39筆、登記地積7,872.00㎡、基準地積8,311.33㎡。仮換地の画地数は14画地、地積は3,649㎡、仮換地指定の権利毎の件数は10件です。今回の仮換地指定対象者について、原則として仮換地に合意を得られた方を対象としていますが、一部の地権者においては交渉難

	<p>航地権者も含まれています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「交渉難航地権者の状況（資料2）」および「第3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。 <p>（第3回仮換地指定について（資料3）及び従前の土地図（掲示資料）及び第3回仮換地指定位置図（掲示資料） 閲覧）</p>
<p>中村嘉市委員</p>	<p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仮換地供覧以降の地権者との交渉について、今までの審議会では未合意の理由に関する明確な説明がなく、釈然としなかった。今回、「資料2 交渉難航地権者の状況」を拝見して、釈然としない部分を払拭することができたので、感謝したい。今後も工事が遅滞なく進むように対応をお願いします。
<p>事務局</p>	<p>産業ゾーンの公募に関する周知方法について、新聞の小さな記事を見たが、もっと費用をかけて大規模に行うべきではなかったか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度から県や銀行、デベロッパー等を通じて事前の案内を行いました。今回の公募については市のプレスリリースを利用して、新聞各社へ情報を案内しています。また、県や国に対して、公募に関する情報を周知していただくよう対応をお願いしました。
<p>名倉定一委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・台風19号による地区内の被害状況はどうだったのか。また、地区内の災害対策について教えてほしい。
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・台風19号による地区内の被害はありませんでした。地区内の災害対策として、大量の雨が降った際に備えて、調整池を2か所整備します。一時的に雨水を調整池で貯めた後、上第二大場川へ放流していきます。また、地区内の地盤は吉川美南駅西口の開発と同じように地盤を嵩上げし、整備していきます。
<p>水上欽也委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・交渉難航地権者への対応について、理解が得られるようにさらなる交渉をお願いします。
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・交渉は引き続き継続していきます。
<p>小倉重治委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・重点整備箇所の完成年度はいつ頃になるのか。
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・商業・業務ゾーン、都市計画道路、2号調整池が令和3年度完成予定になります。沿道サービスゾーンは令和4年度完成予定になります。

末重会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 諮問第10号「第3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"> ・ 全員挙手により、諮問第10号「第3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>【連絡事項等】</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本年8月から募集手続きを開始している産業ゾーンの第1回事業者募集について、審査の途中段階ではありますが、状況を報告します。食料品製造業を対象として募集し、9月27日の締め切りまでに1社の申込みがありました。10月23日には資力・事業企画提案書を審査する1次審査を実施、11月19日には事業企画提案・価格を審査する2次審査が控えています。12月上旬頃には優先交渉権者が決定する予定です。決定しましたら市ホームページ等で公表します。また、産業ゾーンの第2回事業者募集及び商業・業務ゾーンの事業者募集は今年度中に募集が開始できるよう準備しています。 ・ 生活用仮設道路において、車止めやフェンスの破損が相次いでいます。警察にも相談をし、施行者としてパトロールを行っていますが、常時、監視することはできないため、地域の皆様にも監視のご協力とお気付きの点があれば当課まで連絡をお願いします。 ・ 第10回の審議会は、来年2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いただくため、「交渉難航地権者の状況(資料2)」と「第3回仮換地指定について(資料3)」は回収させていただきます。
末重会長	<p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 台風により電柱の倒壊被害がニュースで大きく取り上げられてい

