

会 議 録

会議の名称	第22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7年2月19日(水) 午前・午後 9時30分から 午前・午後11時30分まで
開催場所	吉川市役所301・302会議室
出席委員(者)氏名	菊名剛委員、菊名三津男委員、末重秀二委員、鈴木晴夫委員、 竹内清武委員、谷口巖委員、永塚守利委員、中村嘉市委員、 木崎秀夫委員、村瀬信雄委員
欠席委員(者)氏名	小倉重治委員、鈴木繁委員、名倉定一委員、細田哲也委員
担当課職員職氏名	吉川美南駅周辺地域整備課課長 木村克芳 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 深瀬友浩 吉川美南駅周辺地域整備課主任 田村大樹
会議次第と会議の公開又は非公開の別	(1) 開会 (2) 審議会議員の辞任について(公開) (3) 事業進捗状況について(公開) (4) 評価員の選任について(報告)(非公開) (5) 評価員の選任について(非公開) (6) 第15回仮換地指定について(非公開) (7) 保留地の一部決定について(非公開) (8) 特別の宅地について(非公開) (9) 法第90条の規定による措置について(非公開) (10) 施行者限りの処理について(非公開)
非公開の理由 (会議を非公開にした場合)	「評価員の選任について」「第15回仮換地指定について」「保留地の一部決定について」「特別の宅地について」「法第90条の規定による措置について」「施行者限りの処理について」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」等が含まれるため、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 ・審議会委員名簿 ・事業進捗状況について（資料1） ・評価員の選任について（資料2）（回収資料） ・第15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） ・特別の宅地について（資料5）（回収資料） ・法第90条の規定による措置について（資料6）（回収資料） ・施行者限りの処理について（資料7）（回収資料） ・土地利用計画図（第四回変更）（揭示資料） ・従前の土地図（揭示資料） ・第15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	谷口巖委員、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	<p>(1) 開 会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(有)大幸牧場委員から、一身上の都合により委員を辞任したいとの申出があり、辞任届を受理いたしました。委員の辞任による欠員の補充については、「吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業施行条例第17条」の規定により、宅地所有者から選挙された委員の欠員の数が4名以上となった場合には、補欠選挙を行うことになっていることから、今回の委員辞任による補欠選挙は行わず、今後は、学識委員3名、宅地所有者から選挙された委員11名の計14名で審議会を運営していきます。
末重会長	<p>(2) 配付資料の確認</p> <p>(3) 会長の挨拶</p> <p>(4) 会議の成立</p>
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います。 ・本日、委員14名のうち10名が出席のため、本審議会は成立していることを報告します。
末重会長	<p>(5) 議事録の署名委員の選出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本日の議事録署名委員は、谷口巖委員、永塚守利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"> ・本日の議事である「評価員の選任について」、「第15回仮換地指定について」、「保留地の一部決定について」、「特別の宅地について」、「法第90条の規定による措置について」、「施行者限りの処理について」は、閲覧していただく資料に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」等が含まれるため、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。
各委員	<p>(異議なし)</p>
事務局	<p>(7) 議事</p> <p>【事業進捗状況について】</p> <p>(「事業進捗状況について(資料1)」を用いて説明。)</p>

末重会長	<p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大和ハウス工業㈱が辞退した、商業・業務ゾーンの画地について、広報誌等の市長の発言では、別の病院事業者から問合せがあるような発言があったが、その後、何か進捗はあるのでしょうか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・病院の辞退については、令和6年11月頃に公表をさせていただき、3ヶ月程度経過している状況ですが、実際に、お問い合わせがあるのは事実としてあります。ただし、進出を希望される医療事業者の病床数の確保などの問題があるため、進展等はございません。
木崎委員	<ul style="list-style-type: none"> ・優先交渉権者に決定した企業が辞退された訳ですが、優先交渉権は、相手側が一方向的に辞退できるのでしょうか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・優先交渉権者に決定したら、市と企業側で基本協定書を締結し、その後、土地の売買契約書の締結という流れになります。基本協定書の締結には、土地の売買でいう手付金のような条項があり、土地売買代金の2割を納めていただく形になります。今回の状況としては、基本協定書を締結する段階になって、大和ハウス工業㈱と医療法人社団葵会との間で建築費の話がきっちり詰まっていなかったことから、その点が合意できるまでは、基本協定書を結ぶことができないという相談を受けておりました。結果として、大和ハウス工業㈱と医療法人社団葵会の双方の経営判断により辞退という結論に至った状況です。
事務局	<p>【評価員の選任について】 （「諮問文第28号」朗読。） （「評価員の選任について」（資料2）を用いて説明。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まず、新たな評価員を選任したことについての報告となります。評価員の選任については、第6回審議会 諮問第5号において、市課税課長、さいたま地方法務局越谷支局の統括登記官に人事異動があった場合には、後任となる同職の方を評価員に選任することについて、本審議会の同意を得ております。今回は、令和6年4月1日付けの市の人事異動に伴い、櫻井前課税課長から、同職の後任となられた中野勝課税課長を評価員に選任したことをご報告させていただくものです。 ・次に、諮問第28号評価員の選任についてですが、前回の審議会でご意見を伺ったとおり、事業認可当初から当地区の評価員を務めていただいた、㈱九段緒方総合鑑定の堀内評価員から後進育成の観点から評価員を辞任したいとの要望を受けたことをご報告しております。 <p>本日の諮問第28号では、新たな評価員を選任するため、土地区画整理法第65条第1項の規定に基づき、本審議会の同意を求め</p>

	<p>るものとなります。 今回、新たに評価員に選任をしたい方は、堀内評価員と同じ、(株)九段緒方総合鑑定に所属されている黒瀬賢一様となります。</p>
各委員	<p>【質疑応答】 ・無し。</p>
末重会長	<p>・諮問第28号「評価員の選任について」、原案に異存のない方は、挙手をお願いします。</p>
各委員	<p>(挙手全員)</p>
末重会長	<p>・挙手全員により、諮問第28号「評価員の選任について」、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> <p>(会長が答申書へ署名・捺印)</p>
末重会長	<p>・答申文を代読願います。</p>
事務局	<p>(答申文の代読)</p>
事務局	<p>【第15回仮換地指定について】 (「諮問文第29号」朗読。) (「第15回仮換地指定について」(資料3)を用いて説明。)</p> <p>・今回、仮換地の対象は、従前の宅地の筆数40筆、登記地積22,683.40㎡、基準地積22,799.04㎡。仮換地の画地数は、26画地、地積は18,159.00㎡、仮換地の権利毎の件数は19件です。</p> <p>・前回同様、新たな仮換地指定のほか、換地変更に伴い仮換地の「取消指定」「再指定」を行う方を対象としています。今回の仮換地指定により仮換地の面積ベースで地区全体の約96%の仮換地指定が実施されることとなります。</p> <p>・仮換地変更に伴う「取消指定」「再指定」を行う19街区及び21街区の仮換地について説明いたします。</p> <p>・19街区及び21街区は、第四回事業計画変更によって、道路線形を変更したため、変更後の道路形状にあわせた内容で仮換地の「取消指定」「再指定」を行うものです。</p> <p>・なお、19街区及び21街区の仮換地の「取消指定」「再指定」にあ</p>

	<p>たり、対象権利者の方にも事前に状況を説明し、仮換地の形状変更に同意を得ております。</p> <ul style="list-style-type: none"> 次に、55街区の商業・業務ゾーンの仮換地について説明いたします。 55街区は、市が誘致する企業に売却又は賃貸をする共同利用が前提とした街区となっており、平成29年度に皆様の将来の土地活用等の意向を伺った、換地申出（本申出）において、XXXXXXXXXX様は、商業・業務ゾーンの賃貸を希望しておりました。 55街区に換地申出をした他の地権者と同様に(株)カインズと賃貸借契約を締結することを予定していましたが、契約直前になって、(株)カインズとの賃貸借契約を締結しないとの意向が示されたため、商業・業務ゾーンから戸建住宅ゾーンへの換地申出変更届書を提出いただきました。 その様なことから、すでに仮換地の指定を行っている商業・業務ゾーン55街区4-13画地の仮換地を取り消しをするものです。 取り消しをした位置の土地は、この後の諮問において新たな保留地を設定した後に商業・業務ゾーン画地番号②に進出が決定した(株)カインズの共同申込者である(株)カインズリアルエステート様に保留地を購入していただく予定となっております。 <p>(第15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15回仮換地指定位置図（揭示資料） 閲覧)</p> <p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> 無し。
各委員	
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 諮問第29号「第15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29号「第15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。
	(会長が答申書へ署名・捺印)
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】 （「諮問文第30号」朗読。） （「保留地の一部決定について」（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りません」とあります。この手続きに基づき諮問をさせて頂くものです。 今回の件に関しては、本審議会の前、2月14日、17日及び18日に各評価員に意見を聴き、適正である旨の答申をいただいております。 今回、諮問いたします保留地は、商業・業務ゾーンに配置する保留地となりまして、先程、仮換地の取消指定をさせて頂きました、画地を保留地として、新たに設定するものです。 今回、決定する保留地は、55街区4-13画地220.62㎡です。
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30号「保留地の一部決定について」、原案に異存のない方は、挙手をお願いします。
各委員	<p style="text-align: center;">(挙手全員)</p>
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> 全員挙手により、諮問第30号「保留地の一部決定について」、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 style="text-align: center;">(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	<p style="text-align: center;">(答申文の代読)</p>
事務局	<p>【特別の宅地について】 （「諮問文第31号」朗読。） （「特別の宅地について」（資料5）を用いて説明。）</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • 土地区画整理法第95条では、換地計画において、その位置、地積などに特別の考慮を払い換地を定める事ができる宅地が規定されております。 • 今回、諮問する宅地1筆は、同法95条第1項第6号に規定される、公共施設の用に供している宅地に該当し、同条第6項において、土地区画整理事業の施行により新たな公共施設が設置され、その結果、当該公共施設が廃止される場合、換地計画において、当該宅地について換地を定めないと規定されております。 • 換地計画において特別の定めにより換地を定めない場合においては、同法第95条第7項の規定により土地区画整理審議会の同意を得なければならないことになっているため、今回諮問をさせていただくものとなります。 • 「特別の宅地」として、換地を定めないとする宅地は、登記簿上、 様名義の土地となりますが、既に登記名義人が亡くなれていることから、法定相続人の方々に事前にご説明をさせていただき、「換地を定めない」ことについてご理解をいただき、事前に同意書を受領しております。
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31号「特別の宅地について」、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31号「特別の宅地について」、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 style="text-align: center;">(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>【法第90条の規定による措置について】 (「法第90条の規定による措置について」(資料6)を用いて説明。)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 土地区画整理法第90条では、宅地の所有者の申出又は同意があった場合においては、換地計画において、その宅地の全部又は一部につい

<p>木崎委員 事務局</p>	<p>て換地を定めないことができるとされています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回、報告をさせていただく宅地は、換地を定めないことについて、権利者の同意があり、換地を定めないこととしたため、報告をさせていただくものです。 ・「法第90条の規定」として、換地を定めないとする宅地の所有者様は、地区内にほかの土地は所有しておりません。該当地は、減歩緩和により、基準地積の22.09㎡までは仮換地を定めることができますが、将来の土地利用が困難な宅地となるため、土地所有者からの同意を得て換地を定めないこととしたものです。 <p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仮換地を定めないという事は、清算金対応となるのでしょうか。 ・清算金対応となります。
<p>事務局</p>	<p>【施行者限りの処理について】 (「施行者限りの処理について」(資料7)を用いて説明。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回は、以前の審議会でも報告した内容と同じく、仮換地の分割こともなう従前地分筆を行った14件と商業・業務ゾーンに誘致した企業からの申出により仮換地の合併を行った1件の計15件について報告します。 ・土地所有者である■■■■様より、2街区2画地2,203㎡を将来の土地利用に合わせて、分割したいとの要望を受けて、従前地の分筆及び仮換地の分割を行いました。 ・2件目以降の土地所有者様も同様に、将来の土地利用にあわせて仮換地の分割をしたいとの要望を受けて、従前地の分筆及び仮換地の分割を行っております。 ・最後に、商業・業務ゾーンの■■■■様の仮換地について報告します。 ・■■■■様より、商業・業務ゾーンへ換地申出された地権者様から購入した土地等を合併したいとの要望を受けて、取消指定前23画地であった仮換地を1画地に合併しております。
<p>各委員 末重秀二委員</p>	<p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無し。 <p>【連絡事項等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・審議事項がなくても、工事や事業の進捗状況等の説明を受けたいので、審議会を定期的開催していただくことを希望します。また、地区内の建柱計画や他地区の建柱事例などについて、次回の審議会で説明を求めます。

