

## 会 議 録

会議の名称	第21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6年3月28日(木) 午前・ <input checked="" type="checkbox"/> 午後 2時00分から 午前・ <input checked="" type="checkbox"/> 午後 4時00分まで
開催場所	吉川市役所203会議室
出席委員(者)氏名	小倉重治委員、菊名剛委員、菊名三津男委員、末重秀二委員、鈴木繁委員、竹内清武委員、谷口巖委員、永塚守利委員、中村嘉市委員、名倉定一委員、細田哲也委員、村瀬信雄委員
欠席委員(者)氏名	鈴木晴夫委員、木崎秀夫委員、 有限会社大幸牧場委員
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事 深瀬友浩
会議次第と会議の公開又は非公開の別	(1) 開会 (2) 保留地の一部決定について (公開) (3) 第14回仮換地指定について (非公開) (4) 特別の宅地について (非公開) (5) 施行者限りの処理について (非公開) (6) 閉会
非公開の理由 (会議を非公開にした場合)	「第14回仮換地指定について」「特別の宅地」「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	・次第 ・席次表 ・保留地の一部決定について (資料1)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第14回仮換地指定について（資料2）（回収資料）</li> <li>・特別の宅地について（資料3）（回収資料）</li> <li>・施行者限りの処理について（資料4）（回収資料）</li> <li>・事業者募集状況について（参考資料）</li> <li>・土地利用計画図（第三回変更）（揭示資料）</li> <li>・従前の土地図（揭示資料）</li> <li>・第14回仮換地指定位置図（揭示資料）</li> </ul>
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	中村嘉市委員、名倉定一委員
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) 配付資料の確認
事務局	(3) 会長の挨拶
末重会長	(4) 会議の成立
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・本日、委員15名のうち12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。</li> </ul>
末重会長	(5) 議事録の署名委員の選出
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日の議事録署名委員は、中村嘉市委員、名倉定一委員にお願いします。</li> </ul>
各委員	(6) 会議の公開・非公開の決定
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日の議事である「第14回仮換地指定について」、「特別の宅地について」、「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。</li> </ul>
事務局	(7) 議事
事務局	<p><b>【保留地の一部決定について】</b></p> <p>(「諮問文第25号」朗読。)</p> <p>(「保留地の一部決定について(資料1)」、「事業者募集状況について(参考資料)」を用いて説明。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

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をさせていただくものです。

- ・今回の件に関しましては、本審議会の前、3月14日及び18日に評価員に土地評価の意見を聴き、適正である旨の答申をいただいています。
- ・今回、決定する保留地は、商業・業務ゾーンに配置する保留地になります。
- ・商業・業務ゾーンは、令和5年8月25日から事業者募集を開始し、画地番号①については、大和ハウス工業（株）を代表とし、共同申込者を医療法人社団葵会が提案した総合病院、画地番号②については、（株）カインズを代表とし、共同申込者を（株）カインズリアルエステートが提案した次世代店舗型ホームセンターの進出が決定しております。
- ・各優先交渉権者との手続きの状況としましては、画地番号①に決定した「大和ハウス工業（株）」とは、基本協定の締結に向けた協議を実施しており、画地番号②に決定した「（株）カインズ」とは基本協定の締結が済んでいる状況です。
- ・今回、決定する商業・業務ゾーンの保留地は、画地番号①の敷地55街区1画地の面積13,153.12㎡、画地番号②の敷地の一部を構成する55街区2画地の面積2,652.05㎡の計2画地であり、1㎡当たり指数2,367個となります。
- ・「1㎡当たり指数」とは、土地地区画整理事業の土地評価に使用する評価上の数値で、参考に記載しております。
- ・保留地は、ピンク色に着色している55街区①画地、55街区②画地となります。
- ・55街区の保留地を除く短冊状の土地については、商業・業務ゾーンへ換地申出をされた売買と賃貸を希望された地権者の仮換地となり、次第3番目の第14回仮換地指定にて諮問をさせていただきます。
- ・今後も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、審議会に諮問をしていきます。

各委員	<p><b>【質疑応答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・無し。</li> </ul>
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・諮問第25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。</li> </ul>
各委員	<p style="text-align: center;">(挙手全員)</p>
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・挙手全員により、諮問第25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。</li> </ul> <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"> <li>・答申文を代読願います。</li> </ul>
事務局	<p style="text-align: center;">(答申文の代読)</p>
事務局	<p><b>【第14回仮換地指定について】</b>  (「諮問文第26号」朗読。)  (「第14回仮換地指定について(資料2)」を用いて説明。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今回、仮換地の対象は、従前の宅地の筆数205筆、登記地積100,514.90㎡、基準地積103,893.69㎡。仮換地の画地数は、97画地、地積は47,893.90㎡、仮換地の権利毎の件数は85件です。</li> <li>・今後、事業の進捗に伴い、移転補償契約が必要となる方、商業・業務ゾーンの優先交渉権者へ売却、または定期借地契約を締結する方、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約9割の仮換地指定が実施されることとなります。</li> <li>・55街区の仮換地指定について説明をいたします。55街区は、商業・業務ゾーン北側街区に位置しており、商業・業務ゾーンに換地申出をされた権利者は、売却または賃貸を希望された方々です。</li> </ul>

- ・ 図面の画地②は保留地で、③-1画地から③-23画地は売却を希望された権利者の仮換地、④-1画地から④-38画地は賃貸を希望された権利者の仮換地となっており、共同利用が前提の換地申出であることから短冊状の仮換地となっています。
- ・ 仮換地変更に伴う「取消指定」「再指定」を行う55街区の仮換地について説明します。
- ・ 今回、対象となる画地は、産業ゾーンの使用収益開始、都市計画道路の暫定供用開始に向けて、従前地が産業ゾーンと都市計画道路の底地に該当する方々の従前地の使用収益権を停止するため、令和4年3月に開催した第16回審議会を経て、一度、仮換地指定をしています。この度、商業・業務ゾーンの事業者公募により、優先交渉権者が決定したことを受け、仮換地の「取消指定」「再指定」を行うものです。
- ・ 仮換地指定の「取消指定」「再指定」を行う■■■■様について説明します。
- ・ 43街区の仮換地については、事業認可前から既存家屋があり、周辺の盛土工事の実施にあたり、既存家屋へ影響が生じないように、一部工作物等の除却にご協力いただく内容に同意を得て、補償のための仮換地指定を行ってまいりました。
- ・ その後、■■■■様から工作物の除却を依頼された施工業者が詳細な現地確認をしたところ、工作物を除却することで、既存家屋への影響が懸念されるとの報告があったため、■■■■様が5街区に所有していた仮換地の一部を43街区に付け足すことで、除却対象としていた工作物を仮換地内に収める内容で、仮換地の「取消指定」「再指定」を行うものです。
- ・ なお、5街区および43街区の仮換地の「取消指定」「再指定」にあたり、隣接する権利者の仮換地についても若干の形状変更が生じることから、事前に各権利者にも状況を説明し、仮換地の形状変更に同意を得ております。

(第14回仮換地指定について(資料2)及び従前の土地図(揭示資料)及び第14回仮換地指定位置図(揭示資料) 閲覧)

竹内委員	<p><b>【質疑応答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業・業務ゾーンの事業者募集を実施するにあたり、医療法人からの申出があり、街区を分割したのか。それとも、街区を分割した上で医療法人からの申出があったのか、経緯等を教えてください。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業・業務ゾーンは以前から市で企業誘致活動を実施してきました。その中で、画地全体で手を挙げていただける事業者を事業当初から探しており、令和2年度には、一度、事業者募集を実施しましたが、何処の事業者からも手が挙がらなかった経緯がございます。その後、市で引き続き企業誘致活動を取り進む中で、企業側から面積的な希望や進出にあたっての条件等を伺いながら、最終的に画地を①と②に分割した方が、事業者から手が挙がると判断をさせていただき、商業・業務ゾーンの募集を画地①と②に分けて事業者募集を開始しております。その後、各画地に今回、優先交渉権者となった各社からの提案をいただき、市の職員と外部の学識で構成される事業者選定委員会において、両社の提案は妥当であるとの判断をいただき、優先交渉権者に決定しております。</li> </ul>
竹内委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業・業務ゾーンの事業者募集の方法は、どのように実施したのか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市のホームページ、業界紙への掲載、事業者募集を開始するまでに様々なご意見を伺ってきた複数の企業に対し、商業・業務ゾーンの事業者募集を開始した情報を提供するなど、広く事業者募集の開始を周知しております。</li> </ul>
竹内委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前の大規模な土地にも関わらず、処分予定価格が安価であることについて、今後の事業へ影響がないか懸念しております。今後実施する、一般の保留地の処分価格を決定する際には留意して決めていただけると、事業へ良い影響を与えたいと思います。</li> </ul>
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・画地番号②の進出事業者の（株）カインズは、関東北部で食料品や酒類を取り扱うディスカウントスーパー、家電、ガソリンスタンドなどが一つにまとまったトータルな街づくりを行っておりますので、今回</li> </ul>

	<p>進出が決まった画地についても、スーパーなどが併設したホームセンターを希望します。</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者提案では、生鮮食料品以外の商品であれば、取り扱うと聞いています。生鮮食料品を販売する施設については、沿道サービスゾーンや商業・業務ゾーンの南側街区での立地を期待しています。</li> </ul>
永塚委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>保留地単価は、土地区画整理事業、市財政等を踏まえた価格設定の検討をしてもらいたいと思います。</li> <li>委員の皆様からも話があったとおり、地区内には、居住者に喜ばれるスーパー等が必要だと思いますので、是非、地権者や市民等が期待する企業の誘致をお願いいたします。また、吉川美南駅周辺では、西口と東口が一体となった街づくりを望みます。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後、保留地の売却などもあるため、全体の土地活用の中で、スーパー等の業態が立地が可能となるような工夫なども検討していきたいと思います。</li> </ul>
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>諮問第26号「第14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。</li> </ul>
各委員	<p style="text-align: center;">(全員挙手)</p>
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>全員挙手により、諮問第26号「第14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。</li> </ul> <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"> <li>答申文を代読願います。</li> </ul>
事務局	<p style="text-align: center;">(答申文の代読)</p>

事務局	<p><b>【特別の宅地について】</b></p> <p>(「諮問文第27号」朗読。)</p> <p>(「特別の宅地について」(資料3)を用いて説明。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・今回、諮問する宅地2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。</li> <li>・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。</li> <li>・「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。なお、██████ 様は、すでに亡くなっていることから、法定相続人の方々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、ご理解を得ており、事前に同意書を受領しております。</li> </ul> <p><b>【質疑応答】</b></p>
各委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無し。</li> </ul>
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・諮問第27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。</li> </ul>
各委員	<p>(全員挙手)</p>
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全員挙手により、諮問第27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。</li> </ul>

	(会長が答申書へ署名・捺印)
末重会長	・ 答申文を代読願います。
事務局	(答申文の代読)
事務局	<p><b>【施行者限りの処理について】</b></p> <p>(「施行者限りの処理について(資料4)」を用いて説明。)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 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7件について、報告します。</li><li>・ 土地所有者である ██████████ 様より、2街区1画地、11画地の計2画地387㎡と、31街区1画地、9画地の計2画地450㎡を将来の土地利用に合わせて、仮換地の面積及び形状を変更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。取消指定前7筆であった従前地を11筆に分筆して、4画地であった仮換地を6画地に分割しました。対象地である仮換地は、取消指定前と取消指定後の面積及び形状に変更はありません。</li><li>・ 2件目以降も同様に、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。</li></ul>
各委員	<p><b>【質疑応答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 無し。</li></ul>
事務局	<p><b>【連絡事項等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 1点目は、評価員の交代についてです。事業認可当初から、当地区の評価員を務めていただいております、(株)九段緒方総合鑑定の堀内智委員より、後進育成の観点から評価員を辞任し、同社従業員を評価員へ推薦したいとの要望を受けました。評価員の選任につきまして、特段のご意見等がなければ、次回の審議会で意見を伺い、評価員に選任したいと考えております。</li><li>・ 2点目は、令和4年から吉川市が被告となり審理が行われておりました、仮換地指定処分取消請求事件についてのご報告です。</li></ul>

