

会 議 録

会議の名称	第10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2年7月30日(木) 午前・ 午後 2時00分から 午前・ 午後 3時00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、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、小倉重治委員、水上欽也委員、 飯島長壽委員
欠席委員(者)氏名	名倉嘉一委員、名倉定一委員、竹内清武委員、村瀬信雄委員
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4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4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 ・ 交渉難航地権者の状況(資料1)(回収資料) ・ 第4回仮換地指定について(資料2)(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4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	小倉重治委員、水上欽也委員
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、小倉重治委員と水上欽也委員にお願いします。
末重会長	(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4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。 ・ 本日の議事である第4回仮換地では、個人情報を含まれるため非公開として進めたいと思いますが、いかがでしょうか。
各委員	(異議なし)
事務局	(7) 議事
事務局	【第4回仮換地指定について】 (「諮問文第11号」朗読。) (「交渉難航地権者の状況(資料1)」、「第4回仮換地指定について(資料2)」を用いて説明。) [第3回仮換地指定の対象者に関する報告] <ul style="list-style-type: none"> ・ 前回の審議会でご答申をいただいた仮換地指定10件について、昨年11月15日付けで仮換地指定通知を送付したところ、そのうち交渉難航地権者である4名の地権者から行政不服審査請求が審査請求の窓口である埼玉県に提出されたと報告がありました。行政不服審査請求とは、国や地方公共団体による行政処分に対して不服があるときにその処分に対して、不服の申立てをすることが

できる制度です。仮換地指定は行政処分であることから、審査庁である埼玉県に審査請求書が提出されました。

- 審査請求の内容については、審査中であるためその内容を説明することはできません。
- 審査請求の流れについて説明します。吉川市から仮換地指定という行政処分が地権者に行われました。その仮換地指定の行政処分に不服がある地権者から、審査請求書が埼玉県に提出されました。審査請求書は、埼玉県が指名した審理員から吉川市に送付されます。吉川市は審査請求書に対する弁明書を審理員に提出し、審理員から地権者に弁明書が送付されます。それを受け取った地権者は吉川市の弁明書に対して反論があれば反論書を審理員に提出します。審理員は双方から提出された書面について審理をし、意見書を作成し審査庁である埼玉県に提出します。埼玉県は行政不服審査会に諮問し答申を受けたのち、埼玉県から吉川市、地権者に裁決がなされます。
- 埼玉県のホームページで確認しますと、仮換地指定に対する審理は約1年から3年の期間で裁決までがされているようです。あくまでこちらは、埼玉県が所掌する内容でありますので、今回の裁決に至るまでどの程度の期間が掛かるか分かりませんが、制度に従って適切な対応をしていきます。
- その他に6名から審査請求書が提出されましたが、この6名については、行政不服審査法に定められた期間である処分を知った日から3ヶ月が経過していたため、こちらは不適法な手続きであるとし、6名とも「却下」の裁決がすでにされています。
- 前回の審議会で説明した交渉難航地権者については、従前地に無断で資材等を放置するなどの行為を行っていることについて前回の審議会で説明したとおりです。
- 吉川市はこの行為に対処するため、交渉難航地権者との面談と並行して、市の顧問弁護士に相談し、司法による解決を図る準備をしてきました。
- 仮換地指定を行ったことで、仮換地指定の効力発生の日である令和元年12月1日以降は、土地区画整理法に基づき、吉川市の管理地になっている土地に資材等が置かれたままとなっております。吉川市としては、吉川市の管理地に置かれている資材等の撤去を求め、協議を重ねてきました。
- 相手側は資材等の撤去に応じず、これ以上の協議を続けても解決が困難であること、資材等が撤去されないことで工事を進めるこ

とができないことにより、事業が遅延し、多くの地権者へ影響が生じる恐れがあることから、やむを得ず、土地の占有者に対して、土地明け渡しの訴訟を起こすこととしました。

- ・現在は、一部の資材等について、相手方により撤去が進められましたが、碎石や土砂がそのまま残されている状態となっています。
- ・市は、訴訟を起こすために4月臨時議会での可決を得て、4月20日、さいたま地方裁判所越谷支部に訴状を提出していますが、コロナウィルスの影響により、第1回の口頭弁論の期日が決まっていない状況となっています。なお、訴状提出後においても相手方との任意による和解に向けた提案をしましたが、相手方からは何も返答がないという状況です。
- ・昨年末から『市政評論』と題するチラシが市内に配布されています。
- ・『Vol.1』から『Vol.5』までが配布されており、当事業を含む市政に関する批評がされているものです。吉川市の対応としては、『Vol.1』から『Vol.3』が配布された段階で、チラシをご覧になった地権者の皆様の不安を解消するため、チラシに掲載された内容について、市の見解を説明する書面を2月末に郵送しました。
- ・この件についてのお問合せがあまり寄せられていないことから、地権者の皆様には一定のご理解をいただけているものと考えています。
- ・上記が、第3回仮換地指定に関連した、これまでの行政不服審査請求、裁判などに関する一連の報告です。今後もこれらの動きについては、法令や制度に従い、適切に進めていくとともに、進捗については、審議会でも報告をしていきます。

[第4回仮換地指定対象地権者の状況]

- ・仮換地指定を予定している地権者のご意見が、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ものであるため、市がその意見を受け入れることができない状況にあります。
- ・地区の骨格となる主要道路等公共施設の整備や、他の地権者の仮換地先の整備に遅延を及ぼすなど、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条に基づき工事のために必要となる仮換地指定を行います。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には、施行者である吉川市は工事に着手することができるようになります。

- ・物件等がある場合には、市が直接、移転行為を実施する「直接施行」という手法によって、物件等を移転し事業を進めていくこととなります。
- ・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、先行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。

- ・当地区の土地評価基準は、国土交通省監修の土地評価基準や他地区の土地評価基準を参考に策定しており、土地建物の評価に精通する評価員からも了承をいただいている内容です。

意見については、換地設計基準と他の地権者との公平性の観点から逸脱する内容であり、意見を受け入れることはできません。

- [REDACTED]
- ・ 保留地の処分が遅延するという事は、予定していた時期に事業資金が入ってこなくなるため、計画通りに工事を進めていくことができなくなり、事業遅延に繋がりがねません。
 - ・ 上記の影響を避けるために、工事のために必要となる仮換地指定を実施するという事になります。

[REDACTED] この交渉の中で土地評価や移転補償について、当課職員や課長、都市整備部長からも説明しましたが、ご理解いただけませんでした。

- ・ 7月には書面にて市長面談を申し入れしましたが、返答はありませんでした。
- ・ 交渉難航地権者が新たに発生した場合は、今後の審議会におきましても、今回同様、仮換地指定の必要性について説明してまいります。

[第4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3筆、登記地積400.61㎡、基準地積402.35㎡。仮換地の画地数は3画地、地積は167㎡、仮換地指定の権利毎の件数は2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。一部の地権者においては交渉難航地権者も含まれています。
- ・ 「交渉難航地権者の状況（資料1）」および「第4回仮換地指定について（資料2）」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。

（第4回仮換地指定について（資料2）及び従前の土地図（掲示資料）及び第4回仮換地指定位置図（掲示資料） 閲覧）

[補足説明]

[REDACTED]

	<p>この土地評価基準は、国土交通省が監修している資料や他地区事例を参考に作成し、土地の評価に精通した当地区の評価員に諮問し答申を得た基準となっています。</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11「第4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	<p>(全員挙手)</p>
末重会長	<ul style="list-style-type: none"> ・全員挙手により、諮問第11号「第4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。 <p>(答申文の代読)</p>
事務局	<p>【連絡事項等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・産業ゾーンの第1回事業者募集において、埼玉県川口市に本社を構える株式会社アヤベ洋菓子をお優先交渉権者に決定しております。アヤベ洋菓子さんは、大手カフェチェーンや一流ホテルなど、クライアントの要望に応じて商品の開発提案から製造を行っている焼き菓子専門の製造会社で、当地区に進出するにあたって、オリジナルブランド商品を生み出す生産拠点の建設や工場見学及びお菓子作り教室の実施、工場直売店の設置など、企業と地域市民が関わりを持てる機会の創出をご提案いただきました。4月下旬に市とアヤベ洋菓子さんとの間で産業ゾーン進出に向けた基本協定を締結しましたので、今後は、地権者用地や保留地等の土地売買契約の締結を実施し、令和4年度中の土地の引渡しを予定しております。また、産業ゾーンの第2回事業者募集を7月上旬から開始しており、商業・業務ゾーンの第1回事業者募集を8月3日から開始する予定となっております。詳細につきましては

	<p>は、市HPに掲載しておりますので、ご確認ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次回第11回の審議会は、9月頃を予定しています。 ・本日の資料につきましては、個人情報の記載等がありますので、漏えいなど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1）」と「第4回仮換地指定について（資料2）」は回収させていただきます。
<p>中村嘉市委員 事務局</p>	<p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第2回産業ゾーンの販売価格が、常識的一般的に考えて安い。少しでも高く売ろうとする努力をしているのか。 ・価格設定に関しては不動産鑑定士の鑑定評価を参考に設定していることから適正な価格であると考えています。また、吉川市が募集の際に提示しているのは最低売買価格となりますので、進出企業はその価格以上の金額で価格提示することになります。進出企業は、他の企業がどのような金額を提示するかを知ることが出来ないことから、少しでも価格が上がるような競争原理が働いていると考えます。
<p>中村嘉市委員 事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・常識的な価格ではなくて馬鹿な価格であるとよく聞くのだが、坪60万円で売れるところを坪30万円で募集をしている。多少の誤差はあるのだろうが、あまりにも価格が開きすぎているのではないか。高く売却する努力が足りないのではないか。 ・場所によっては高い価格で取引がされているというような話は聞きますが、あまりにも突出した価格を最低価格として設定してしまうと事業者からの応募が集まらないというような弊害も出てくるため鑑定評価による金額を参考に最低売買価格を設定させていただいています。
<p>中村嘉市委員 事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・第1回募集時もそうであったが、公募に関する周知方法について、新聞にも小さな記事しか載らなかった。費用をかけて大規模に行うのが普通ではないか。吉川市がやっている公募は、出来レースではないか。わざとわからないように小さな記事にしているとしか思えない。 ・企業の公募をするにあたっては、プレスリリースという形で吉川市から情報を発信させていただいている。吉川市としては大きな記事で取り扱っていただきたいが、新聞記事の大小は、各新聞社が紙面でどのくらいの大ききで扱うか決めるため、新聞社によってまちまちとなってしまいます。もちろん吉川市としては、情報

