

# 会 議 録

会議の名称	令和元年度第4回白岡中学校周辺区域土地利用協議会役員会
開催日	令和元年12月4日(水)
開催時間	午後6時から午後7時30分まで
開催場所	白岡市役所4階 会議室403
出席者	井上日出巳、大橋洋巳、金子光輝、川島由宜代、神田潔、神田幸一、黒須宣夫、染谷信一、日産化学株式会社 瀧井新自、根岸弘子(合計:10名)
事務局職員の職・氏名	副市長 野口仁史、都市整備部長 酒巻光範、都市整備部参事兼新土地利用推進課長 岡安秀夫、新土地利用推進課 主幹 齊藤、主査 大山、主事 池澤
事業化検討パートナー	東日本総合計画株式会社 営業本部関東支店長 中川孝之、まちづくり本部都市再生部 松村、津野、松崎、計画・環境部 長嶋、土木設計部 小林、林
次第	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開会</li> <li>2 あいさつ</li> <li>3 議題 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 区画整理等勉強会の概要について</li> <li>(2) 区域南東部既存住宅地の関係権利者を対象とした意見交換会の開催について</li> </ol> </li> <li>4 その他</li> <li>5 閉会</li> </ol>
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次第</li> <li>・ 令和元年度第4回白岡中学校周辺区域土地利用協議会役員会&lt;資料&gt;</li> </ul>
※備考	会議録は、基本的に実際の発言どおりに作成しておりますが、一部わかりやすい言葉や表現に改めておりますのでご了承ください。

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
都市整備部 岡安参事	<p><b>1 開会</b></p> <p>皆様、こんばんは。</p> <p>定刻となりましたので、ただ今から、「令和元年度第4回白岡中学校周辺区域土地利用協議会役員会」を開会させていただきます。</p> <p>ただ今の出席者は10名でございます。従いまして、協議会規約に基づく定足数に達しておりますことから本日の会議は成立いたしますことをご報告いたします。</p> <p>続いて、傍聴人の方をお願い申し上げます。お手元の傍聴要領をお読みいただき遵守していただきますようお願い申し上げます。</p> <p>また、会議資料は、会議終了後回収させていただきますので、併せてご理解くださいようお願い申し上げます。</p> <p>それではまず、本会議の開催にあたりまして、井上会長からご挨拶を頂戴したいと存じます。</p>
井上会長	<p><b>2 あいさつ</b></p> <p>皆様、こんばんは。</p> <p>夜分にお疲れのところ、皆様方には役員会にご出席をいただきましてありがとうございます。気がつけば、今年も師走の慌ただしい季節となってまいりました。皆様方にはお身体をご自愛いただきたいと思います。</p> <p>ご存じの方も多いと思いますが、議会も現在、定例会の真最中でございまして、本日の一般質問では、市の土地利用の進め方に関して、「どのように進めるのか」というような質問に対し、市は、「まず白岡中学校周辺区域の土地利用を最優先で進める」と力強い答弁をしておりました。私としましても、関係権利者の皆様のご理解の下に円滑にこの事業が進んで欲しいと思うところでございます。</p> <p>さて、本日の会議では、過日実施しました「区画整理等勉強会の概要」と「区域南東部既存住宅地の関係権利者を対象とした意見交換会の開催」についての2点を議題とするものでございます。この後、事務局及び事業化検討パートナーから説明いただきますが、区画整理等勉強会におきましては、参加者から本事業に関する多数のご質問やご意見をいただいているとのことでございます。</p> <p>申し上げるまでもなく、本事業につきましては関係権利者の皆様のご理解とご協力なくして進めることはできませんので、市及び事業化検討パートナーには引き続き疑問点などの解消に努めていただきたいと思います。</p> <p>結びとして、本日も円滑な議事進行にご協力をお願い申し上げまして、開会にあたりましての挨拶とさせていただきます。</p> <p>本日もどうぞよろしく願いいたします。</p>

岡安参事	<p>ありがとうございました。        続きまして、野口副市長からご挨拶申し上げます。</p>
野口副市長	<p>改めまして、こんばんは。        本日は大変お忙しいところ「令和元年度第4回白岡中学校周辺区域土地利用協議会役員会」にお集りいただきまして誠にありがとうございます。        月日が経つのは早いもので、会長からもお話いただきましたが、師走でございます。皆様方におかれましては、年末に向けてご多忙な日々が続くと思いますが、お身体に十分気をつけていただいて、令和2年を迎えていただければと思うところでございます。        令和元年、色々なことがありまして、5月に元号が変わり、日本の国づくりが進められているところでございます。        一方で、9月に台風15号、10月に台風19号ということで、千葉県、風で鉄塔が壊れたり電柱が倒れたりするのを目の当たりにしたところでございます。また、19号では白岡市でも大変心配いたしました。県内でも河川が決壊して大きな被害を受けたところでございます。        さらに、東北にかけても甚大な被害が発生し、いまだ仮設の住宅で生活をされている方が大勢いらっしゃいます。そうした中で、市としましては、今後も国や県と連携して対策を講じるとともに、災害を完全に防ぐことは難しいですが、災害を受けた時に被害を減らしていくことはできると思いますので、市民の皆様には防災意識をさらに向上していただけるよう支援をさせていただきたいと思っております。        また、これも先程の会長のお話しにありましたが、現在、12月議会定例会が会期中でございます。今回15名の議員の皆様方から一般質問をいただいたところでございます。本日、全ての答弁が終了したところでございますけれども、いずれのご質問も、市民生活に直結するご質問、また、今後の新しいまちづくりに対するご質問がございました。市としても、そのご質問に対しまして、これからの市としての考え方を丁寧に申し上げ答弁をさせていただいたところでございます。本区域の土地利用に関しまして、非常に多くの方が関心を寄せておりますので、市としても最優先で取り組んでいかなければいけないと考えております。        従いまして、本日お集りの役員の皆様にも、色々なお知恵、お力をお借りして、より良いまちづくりができるように、市としても最大限の努力を傾注してまいりたいと考えております。        本区域の土地利用でございますが、先だって区画整理等勉強会を行いました。役員の皆様にも大勢声をかけていただき、70名近い権利者の方にご参加いただいたところでございますが、色々なご質問等をいただいております。それに対して、市としてわかりやすい丁寧な回答をしていきたいと考えておるところでございます。</p>

<p>岡安参事</p>	<p>います。</p> <p>本日の会議内容について、事務局及び事業化検討パートナーからの説明をお聞きいただき、忌憚のないご意見をいただければ幸いです。</p> <p>結びといたしまして、本日の会議が実りあるものとなりますようご祈念いたしましてご挨拶とさせていただきます。</p> <p>よろしく願いいたします。</p> <p>続きまして東日本総合計画(株)関東支店 中川支店長からご挨拶を頂戴したいと存じます。</p> <p>よろしく願いいたします。</p>
<p>東日本総合計画(株) 中川支店長</p>	<p>皆様、こんばんは。</p> <p>12月に入りお忙しいところ、役員会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。今回は概略の土地利用を決定する前に区画整理勉強会の方を開催させていただきました。</p> <p>参加された方々からは様々な疑問やご意見等をいただきました。</p> <p>本日の役員会では開催内容の方の報告をさせていただきます。</p> <p>また、これまでですね、商業需要等のアンケート調査を進めさせておりましたけれども、また次のステップとして企業アンケートの方についての段取り等も順次進めていきたいと思っております。</p> <p>引き続き、事業化に向けて精一杯頑張っていきたいと思っておりますので、また皆様のご意見等含めて頂戴できればと思っておりますのでよろしく願いいたします。</p>
<p>岡安参事</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>続きまして、配布資料の確認をさせていただきます。</p> <p>恐れ入りますがお手元にあります資料をご覧ください。</p> <p>本日の資料はお手元に配布してございますが、次第と令和元年度第4回白岡中学校周辺区域土地利用協議会役員会&lt;資料&gt;の2点になります。</p> <p>不足等はありませんでしょうか。</p>
<p>岡安参事</p>	<p>それでは、これより次第3の議題に入っております。</p> <p>ここからの議事の進行につきましては、協議会規約の規定に基づきまして、井上会長にお願いしたいと存じます。</p> <p>よろしく願いいたします。</p>
<p>井上議長</p>	<p><b>3 内容</b></p> <p>それでは、本日の議事が終了するまでの間、暫時、議長の職を務めさせていた</p>

井上議長	<p>できます。皆様方には円滑な議事進行に特段のご協力をお願いいたします。</p> <p>それでは議題に入ります。議題1「区画整理等勉強会の概要について」を議題といたします。</p> <p>事業化検討パートナーから説明をお願いいたします。</p>
東日本総合計画(株) 松村	<p>区画整理等勉強会の概要について説明させていただきます。</p> <p>1頁めくっていただきまして、区画整理等勉強会の概要でございます。</p> <p>令和元年10月24日(木)及び26日(土)に開催いたしました。それぞれ2回ずつ開催いたしました。勉強会の中では、基本的な区画整理事業の仕組み(事業運営、減歩、補償等)や地区計画に関する説明を行いました。その後、班に分かれておりましたので、班の中で参加者の皆様が抱えている疑問や不安、意見等を出し合ったというのが区画整理等勉強会の概要でございます。</p> <p>下に表がございますが、24日午後2時から白岡市コミュニティセンターで参加者数21名、24日午後6時30分から白岡市中央公民館で参加者数12名、26日午前10時から白岡市中央公民館の方で参加者数25名、午後2時から白岡市コミュニティセンターで参加者数4名、合計で62名の方にご参加いただき、ご質問等をいただいた状況でございます。</p> <p>続きまして、2頁をご覧ください、区画整理等勉強会での質問や意見の概要でございます。</p> <p>勉強会の中で28名の方から1人当たり一つ二つというような形で、55件のご質問やご意見をいただきました。</p> <p>下の表にありますように、まず土地区画整理事業に関する質問が合計26件、その概要としては、再配置(換地)に関する質問が9件、減歩に関する質問が8件、評価に関する質問が1件、移転に関する質問が2件、公的助成に関する質問が1件、運営に関する質問が3件、事業期間に関する質問が2件でございました。</p> <p>次に表の右側ですけれども、計画全般に関する質問が13件、税金に関する質問が7件、意見・要望が9件、土地区画整理事業に関する質問も合わせて合計55件でございました。</p> <p>こちらのご質問やご意見に対する回答でございますけれども、整い次第ご本人に郵送します。</p> <p>なお、質問等の中で権利者の皆様に共有していただきたい内容につきましては、個人が特定できないように配慮した上で次号のまちづくりニュースに掲載する予定でございます。</p> <p>続きまして、3頁をご覧ください。</p> <p>勉強会での主な質問や意見ということで、記載させていただいております。</p> <p>下の表にございますように、区画整理等勉強会での主な質問や意見ということで、ここでは主なものだけを説明させていただきます。</p>

土地区画整理事業に関する質問ですが、「仮換地は発生するのか。」、「移転が発生するのか。」、「負担金は発生するのか。」、「清算金の金額について教えて欲しい。」、「具体的に減歩率を教えて欲しい。」、「減歩により保留地を用意するのはおかしいのではないか(市債を発行して事業費に充てるべき。)」というようなご質問を受けています。

また、計画全般に関する質問としましては、「責任の所在等はどこにあるのか。組合、市、東日本総合計画（事業化検討パートナー）。」、「今後も営農を続けていきたい人の意見や要望を聞いているのか。」、次に、税金に関する質問としては、「税金はどうなるのか。固定資産税はどの段階で上昇していくのか。」等でございます。意見といたしましては、「事業の対象区域に含まれていることについて疑問がある。」、「商業を作るのであれば駅前からではないのか。市全体を考えて欲しい。」、「土地区画整理事業については誰が立案したのか。地権者を無視して、市が主導しているのか。」など、色々なご意見やご質問をいただきました。

それらを踏まえていきますと、これらは「土地区画整理事業の仕組み」や「組合土地区画整理事業はどのように進めていくのか」、「業務代行方式がどのようなものか」といった基本的なことについての理解がまだ得られていないためのご質問と考えられます。

特に、区域南東部にお住いの参加者の方々からは、事業の対象区域に含まれていることについて疑問があるところのご意見をいただいたところです。

続きまして、4頁をご覧ください。今後の課題について記載させていただいております。

区画整理等勉強会で出された質問や参加者の認識状況などから考えたところ、農地を所有されている権利者の方は、権利者自身が主体となって進める事業ではなく、市が進めてくれる事業との認識をされておりまして、ご自身の土地の減歩率や再配置された土地、換地がどうなるのか、誰に売ればよいのか等が最大の関心事となっているような状況でございます。

また、既存住宅地の権利者の方々には、事業の対象区域に含まれていることについて疑問をいただいております、特に区域南東部の権利者に対して土地区画整理事業と地区計画それぞれの場合に、どのようなメリット、影響があるのか理解いただけていないという状況がわかりました。

このような状況の中でワークショップを開催いたしましても、市が勝手に事業を進めているといったイメージが払拭できず、土地区画整理組合による事業を進めることが困難になるということで課題として挙げさせていただいております。

当初の段階から皆様と決めてきた中で、組合施行の区画整理事業で白岡中学校周辺区域のまちづくりを行っていきましょう、業務代行方式の区画整理事業で行っていきましょうというような内容で進めてきましたが、実際のところ、まだまだ区画整理事業についての権利者の皆様の認識がなかなか得られていなかっ

井上議長	<p>たという状況でございます。</p> <p>以上が区画整理等勉強会の概要でございます。</p> <p>説明が終了いたしました。</p> <p>ただいまの説明につきまして、質疑等がございましたら挙手をお願いします。</p>
役員	<p>参加者62名ということですが、この中に宅地の方は何名いるのですか。</p>
市	<p>手元に正確な数値は持ち合わせていませんが、18名前後と記憶しています。</p>
井上議長	<p>他に質疑はございませんか。</p>
役員	<p>仕事で両方、当日出られなかったもので、雰囲気がちよっと分からないので、雰囲気を含めてお伺いしたいのですが、こちら勉強会ですと人数が多いときは25名とかあるのですが、多い場合は班に分かれてこうやった、ああやったとか、あと雰囲気ですね。勉強会なのでどちらかという自分達の土地などをどういう形で良くしていこうかと話が、どういう雰囲気だとか、これも前回の7月7日の総会でもどちらかという、あまり、正直この事業自体に疑問を持った方々のご意見が非常に多くて、ちよっと心配な感じになったのですが、その辺の雰囲気も教えていただければと思います。</p>
東日本総合計画(株)	<p>区画整理等勉強会では、最初から10名単位くらいの班に分かれて座っていたが、本来は45分程度の予定でしたけれども、1時間くらい掛けて基本的な土地区画整理事業の仕組みや地区計画制度の概要につきまして、まずは説明をさせていただきました。その後、少し休憩を挟んで、各班に弊社の社員が1名ずつ入りまして、皆様からご意見やご質問をいただくという形で進めました。</p> <p>弊社の社員が各班に入り、最初に土地区画整理事業の概要や仕組み、地区計画について説明させていただいた内容をご理解いただくことができたか確認を行い、その後、事業全体に関することや、やり方などについての色々なご意見やご要望も踏まえてディスカッション（話し合い）をさせていただきました。</p> <p>一貫して「情報がまだ少ない。」、「現在の情報くらいでは、色々なことがまだ検討できない。」など色々なご意見をいただいたところですが、区画整理を経験されてない方達からは、「今回の勉強会で少しずつ分かってきた。」というご意見もいただいております。雰囲気の概要はそのような形でございました。</p>
井上議長	<p>他に質疑はございませんか。</p>

役員	<p>私も都合により勉強会に参加することができず、雰囲気がよくわからないので申し訳ないのですが、役員会を開催した初回か2回目の時に、南東部の宅地の方をこの区画整理に入れることで、田んぼをどうするのかという問題と住んでいる方が大丈夫なのかという不安があったのですが、吉川副会長から、既存の住んでいる方も道路が良くなり、上下水道が立派になるため、多少の減歩は覚悟して参加している方が多いという話で良かったと思っていたのですが、先程の話を聞くと全く状況が異なり、区域南東部の住民の方が理解されないと進まない雰囲気ですけれども、どうなのですか。</p> <p>私の頭の中では、区域南東部の方はこの減歩にも理解されて参加されているとのイメージでずっと進めてきたが、ここにきて大分違うような気がしてきましたが、どうなのですか。</p>
市	<p>おっしゃられるように、当初は公共下水道を引いて欲しいという話もございまして、市としても一体的に整備しようと考えていたわけですが、勉強会において、メリットやデメリットがわからない、何故区域に入っているのかわからない、近くに商業施設ができるから呼ばれていると思っていたなどのご意見が多数ございまして、このままワークショップを開催することは適切ではないと判断し、この後に説明いたします意見交換会を開催したいと考えたところでございます。</p>
役員	<p>よろしくをお願いします。</p>
井上議長	<p>他に質疑はございませんか。</p>
役員	<p>私は先日の勉強会に参加したのですが、確かに何で今頃そういう質問するのだとか、そういう感じを受けた1人なんですよね。</p> <p>この会議の1年くらい前か2年くらい前に戻ったかのような質問される方もいたので、同じような質問を何回か聞いたような気がするのですが、そういう方も沢山いるのではないかと思います。</p> <p>それからもう一つが、賛成ですよという方の意見がほとんど聞こえないんですよ。</p> <p>ですから、そういうやり方じゃ不満があるよと不満の意見の人が非常に前面に強く出ていて、それで参加した7、8割の人は説明の内容がよく理解できたとか、私の隣に座った女性の方も、今までこういう会合に出たことが無かったけれども、今回初めて少数の説明会なので参加して、この時間でよくわかったと言う人もいますよね。来て良かったと。だけど、私が理解できたのに何で理解できない人がいるんだとか、そういう意見もありました。</p> <p>賛成というか、内容についてよく理解している人はいいのですが、先程から南</p>



市	<p>東部の住宅地の方々の地域で、今後のことを自分達でどうするのか自分達で考えてもらう、そういうことも必要なんじゃないかというふうに思いましたが、まあ、それもこれから考えていく中で、行動に移していただければというふうに思うのですが、いかがでしょうか。</p> <p>区域南東部の住宅地の方につきましては、確かにこちらからの説明が不足したというのは大変申し訳なく思っております。今後、わかりやすく丁寧な説明を行うことで、事業に対するご理解を得てまいりたいと考えております。</p> <p>また、地元の方も自分達で考えた方が良くはないかというご意見をいただきましたが、その辺も踏まえまして、1月には意見交換会を実施したいと考えております。説明の仕方等については吉川副会長にもご相談をさせていただきながら対応していきたいと考えております。</p>
井上議長	<p>他に質疑はございませんか。</p>
役員	<p>勉強会の出席者62名ということはですね、権利者が270名近くいることからすると、理解が進んでいる方はより理解が深まりますけれども、理解をされない方については出席してもらえなければ理解が進まないというのがあるんですね。</p> <p>そのため、事務局には以前から伝えてはいますが、来られない方については訪問などをして、懇切丁寧に説明を続けて欲しいというのをお願いしているんですけども、その辺についてどれくらいやっているのか伺いたいと思います。</p>
市	<p>関係権利者への訪問についてですが、市と事業化検討パートナーといたしましては、先般の総会でご意見を多数いただいた方には早めに事業に対してご理解いただく必要があると考えていること、また、総会等において少人数の方だけに質問等の時間を取られてしまい、他の方からご意見をいただくことができない、他の方が委縮してご意見を言うことができないということが生じていることから、まずはその方達を第1グループということで既に訪問をしております。</p> <p>お会いしていただけない方もいらっしゃるような状況ではございますが、ご自宅にお伺いして意見交換等をさせていただいており、宿題等をいただいて、まだ回答できていない部分はありますが今後も丁寧に説明をしてまいりたいと考えています。</p> <p>また、その方々だけでなく他の権利者の方々にもお会いしなければいけないと思っており、アンケートを実施する際などに直接手渡しをして、調査のお願いや意向の確認をしたいと考えています。まずは一度お会いして事業に関して説明させていただきたいと考えています。</p>

<p>役員</p>	<p>3頁にも、『「土地地区画整理事業のしくみ」や「組合土地地区画整理事業はどのようにして進められていくのか」、「業務代行方式はどのようなものか」といった基本的なことについて理解が得られていないための質問と考えられます。』との記載がありますが、参加して理解を深めようという姿勢がなければ、いつまで経っても同じことが続くと思います。</p> <p>いずれにしても土俵に上っていただかなければ、なかなか理解が深まらないというところがございますので、事務局は大変だと思いますが、地道にそういった方を回っていただいて説明していただければと思います。そうでなければ、いつまで経っても先に進まないと思いますので、お願いしたいと思います。</p>
<p>井上議長</p>	<p>他に質疑はございませんか。よろしいでしょうか。</p> <p>(質疑なしを確認)</p>
<p>井上議長</p>	<p>それでは質疑等が無いようでございますので、これにて質疑を終了させていただきます。</p> <p>これにて議題の1「区画整理等勉強会の概要について」は報告済みとさせていただきます。</p> <p>次に議題の2「区域南東部既存住宅地の関係権利者を対象とした意見交換会の開催について」を議題といたします。</p> <p>事務局から説明をお願いいたします。</p>
<p>新土地利用推進課 大山主査</p>	<p>先程ご質問をいただき回答させていただいた内容と一部重複してしまう部分がございますが、よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、議題の2、区域南東部既存住宅地の関係権利者を対象とした意見交換会の開催につきまして今後の進め方も含め説明させていただきます。</p> <p>5頁をご覧くださいければと思います。</p> <p>市では、先程の議題の1で説明させていただいた課題を踏まえ、次のとおり進めていきたいと考えております。</p> <p>まず、一つ目でございますが、区画整理等勉強会で出された質問や意見については、単に質問された事柄に対する回答に留まるのではなく、何故そのような質問に至ったのかの背景を考慮し、出来るだけわかりやすく回答することが必要であると考えております。</p> <p>特に、市が事業を進めていくものと思われている質問者に対しては、将来、権利者で組織する土地地区画整理組合準備会（認可後は、土地地区画整理組合となる。）が主体となって進める事業であることを回答していきたいと考えております。</p> <p>続いて、二つ目でございますが、今回、議題として出させていただいておりますが、先程説明させていただきましたように、既存住宅地の権利者からは、事業</p>

	<p>の対象区域に含まれていることについて疑問をいただいております、特に区域南東部の権利者は、土地区画整理事業と地区計画それぞれの場合に、どのようなメリット、影響があるのか理解いただけていない状況でございます。</p> <p>そのようなことから、区域南東部既存住宅地の権利者に対しましては、市街化区域へ編入する経緯やその手法についてより具体的な案を示しながら意見交換を行っていくことが必要であると考え、1月下旬に意見交換会を開催する予定で進めております。</p> <p>市といたしましては、その結果を踏まえ、同区域を市街化区域へ編入することや事業区域に含めること等を検討してまいりたいと考えております。</p> <p>最後に、三つ目でございます。市及び東日本総合計画(株)では、当初、12月15日に第1回ワークショップを開催し将来の土地利用計画に反映していきたいと考えていたところでございます。</p> <p>しかしながら、このような状況でワークショップを開催し、権利者の皆様から将来の土地利用に関するご意見を伺うことは適切ではないと考え、12月15日に開催を予定しておりました第1回ワークショップの開催を延期することといたしました。</p> <p>今後は、意見交換会の結果等を踏まえ、ワークショップの日程を決定してまいりたいと考えております。</p> <p>なお、その後に予定しておりました権利者への土地利用の意向調査などにつきましては、この意見交換会を追加することに連動して後ろへずれ込む形になってまいります。</p> <p>今後の全体スケジュールにつきましては、精査させていただき次回以降の役員会で、ご説明させていただきたいと考えております。</p> <p>以上で説明を終わらせていただきます。</p>
井上議長	<p>説明が終了いたしました。</p> <p>ただいまの説明につきまして、質疑等がございましたら挙手をお願いします。</p>
役員	<p>区域南東部の方への1月末の意見交換会以降に、権利者への意向調査等がずれ込むとの説明だったということによろしいですか。</p>
市	<p>当初は年明けから意向調査を実施したいと考えておりましたが、意見交換会を1月下旬に予定しており、その意向等も踏まえた形で土地利用計画案を作成し、ワークショップを実施していきたいと考えております。</p> <p>また、その後は、それらを踏まえ、土地利用計画を固めた後に意向調査を実施したいと考えており、その関係で後ろにずれ込む形になってまいります。</p>
役員	<p>ずれ込むとなると、大体どれくらいずれ込む予定なのでしょうか。</p>

<p>東日本総合計画㈱</p>	<p>何故かと言うと、区域南東部の方達の意見交換会は良いと思いますけれども、それとは別に農地などの権利者に対して意向調査を並行して行うことはできないのか疑問に思ったので質問しました。</p> <p>今回のワークショップは、概略の土地利用計画を立てて権利者の皆様からご意見をいただいでいくというようなことを計画しております。その関係もございまして、ワークショップを開催しながら、皆様方からの意向、意見を集約していきたいというようなところなので、まずは南東部の方々の意向等を確認しながら、わかっていただかないと前に進めていけないというようなところもございまして、概略の土地利用計画図を立てるためも含めて、その次に少しワンクッションおいて次の段階のステップにさせていただきたいということで遅らせていただきたい内容でございました。</p>
<p>役員</p>	<p>遅れるとなると、大体どれくらい遅れる感じなのでしょうか。</p>
<p>東日本総合計画㈱</p>	<p>精査できていない状況での説明となり申し訳ございませんが、今の想定で申し上げますと3か月程度遅れてしまうのではないかと考えております。</p>
<p>井上議長</p>	<p>他に質疑はございませんか。</p>
<p>役員</p>	<p>南東部の既存住宅地の関係者に対して意見交換会を予定しているということですが、意見交換会の中で、極論ですが、この地区は今回の土地区画整理にはもう入らないよというようなことも可能性としてはあるわけですね。</p> <p>そういうことも想定して、極論ですが、例えば減歩とか移転とか、そういう問題で、かなり負担の大きな問題が出てくる家庭もあるかと思えます。そのことを踏まえて、そういう場合にどうするのかということも対応していただいた方がよろしいかと思うのですけれども、本当はできれば一緒ということになるのでしょうかけれども、できるだけ多くの家庭から参加していただいて、全体でこの地区はどのようにやっていくのだと、住民の方へははっきりと示していただいた方が今後もやりやすいのではないかと、どちらの方向に行ったとしてもその方がいいかなと私は考えています。</p>
<p>市</p>	<p>当初このプロジェクトを立ち上げる時には、白岡中学校周辺区域の企業立地ということからスタートしているのですけれども、日産化学㈱も含めた区域南東部につきましては、概ね住宅が建ち並び、市街地が形成させている状態であるということをご承知のとおりだと思います。</p> <p>また、区域南東部の住宅ゾーンの南側には黒沼用水路がありますけれども、用水路を挟んで南側は商業地域、北側が市街化調整区域となっており、このような</p>

	<p>都市計画のあり方は県内でも稀な状況でございます。</p> <p>そのような中、今回のプロジェクトにおいて、都市計画を整理していく意味でも、白岡中学校周辺の農地ゾーンと併せて、市街化区域へ編入して公共下水道の整備などができないかというのを市としても考えたため、南東部も含めて検討していくこととしたものでございます。</p> <p>ただし、先程説明させていただいたとおり、これまでも総会等を開催して説明してまいりましたが、関係権利者の方々へ上手く市側の思いが伝わっていなかったというのは事実でございます。</p> <p>そのようなことから、地区の一部の方から聞いた範囲では、どうしても公共下水道は欲しいという意見が多かったということで、事業にも協力していただけるのではないかとということで38ha全体を含めて検討してまいりましたが、将来の土地利用計画を概定するには、概ね事業区域を決定していかなければならないため、今度の意見交換会を踏まえて、区域南東部の住宅ゾーンを一体の整備に含めるのか否かについて検討していかなければならないと考えております。</p> <p>従いまして、意見交換会に多くの方に参加していただき、その一人一人の意見を丁寧に聞いて持ち帰り、市と事業化検討パートナーで検討し、その後の役員会でお諮りして、その形を事業計画に反映していくことになると考えております。</p> <p>そのため、意見交換会で出されたご意見等を、区域南東部を事業区域に入れるか否かという判断の材料にしていかなければならないことから、先程申し上げたとおり、ワークショップについても今月に開催する予定でしたが、まずは権利者のご意見を聞きまして、事業の区域取りを決めていかなければならないということがありますので、全体的にスケジュールがずれ込むということでございます。</p> <p>なお、このプロジェクトの中で区域南東部につきましては、土地区画整理事業と併せて別の手法も検討することとなっております、基本的には、市街地整備は土地区画整理事業なのですが、それ以外の方法も併行して検討しているところです。</p> <p>区域南東部につきましては、今度の意見交換会を踏まえて判断していかなければならないものだと考えておりますので、ご理解いただきたいと思っております。</p>
役員	<p>区域南東部には、何世帯くらいの方が暮らしているのですか。</p>
市	<p>約60世帯です。</p>
役員	<p>これから意見交換会を開催するとのことですが、その約60世帯の方がこれまでの総会に何回出席している、勉強会に出席しているなどについては、マトリックスになっているのですか。</p> <p>勉強会に参加された方の中には、初めて聞いたという人も結構いたようなので、要するに相続などで代替わりした人などともいると思っておりますから、そのようなことを踏まえて、その約60世帯の方が意見交換会に参加して意見を出すことが</p>

	<p>できるように進めてもらいたいと思う。</p> <p>仮に次回の総会で初めて聞いたという声が出てきたら、また後退してしまうと思うので、意見交換会を開催することは良いと思いますけれども、権利者に市の考え方を浸透させることが重要だと思いますので、是非、マトリックスなどを活用して有効に進めていくことをご検討いただきたいと思います。</p>
市	わかりました。
井上議長	他に質疑はございませんか。
役員	<p>会長や他の役員の方もおっしゃっていましたが、繰返しになってしまいますけれども、私のような素人が役員会に何回も出てやっと色々なことがわかる状態なので、全体会議に出て少し聞いただけではわからない方も大勢いらっしゃると思うし、先程説明していただいたとおり、区域南東部の方の中には、近くに商業施設ができるからご自身達も呼ばれているとしか思われていない方もいらっしゃるということなので、大変だと思うのですが、今回意見交換会を開催するとしても、出席できない方もおそらくいらっしゃると思うので、市の方へは大変申し訳なく思うのですが出来るだけ一軒一軒回って説明していただきたいと思います。</p> <p>先程、区域南東部以外の権利者の方達への意向調査も同時進行はできないですかと質問したのは、その他の権利者の方達でも良くわかっていない方がおそらく大勢いらっしゃると思うので、できれば早い段階から一軒一軒回って意見等を聞いていただくとか、説明をしていただくことが早い段階から必要ではないかと思っておりますので、1月の意見交換会を経てからということなのですが、できれば早めにそういったこともしていただければと思います。お忙しいとは思いますが、よろしく申し上げます。</p>
市	<p>確かに一軒一軒回ることについては重要だと考えておりますけれども、初めから個別に回ると全体の意見を聞くことができないため、まずは区域の権利者お一人一人にご連絡を申し上げまして、一旦は説明会、今回は意見交換会という形を取らせていただきますが、多くの方にお越しいただいて意見を言っていただくというのが重要なことだと考えております。</p> <p>なお、欠席された方への対応については、次に検討していきます。</p>
井上議長	他に質疑はございませんか。
役員	<p>区域南東部の既存住宅地の方々が、区画整理に含めないで別手法で行う場合には、それも拒否した場合には結局その部分が市街化調整区域のまま残ってしまうと思います。</p>

市	<p>その場合に、農地ゾーンの田んぼや畑の方の土地区画整理事業は成り立つのですか。商業地域から市街化調整区域があって、その後に市街化区域の編入というのは大丈夫なのですか。</p> <p>先程の説明で申し上げたとおり、商業地域の北側が市街化調整区域となっているわけですが、都市計画の整理上は、あまり好ましい状態ではないと思いますが、最終的に区画整理も地区計画についても同意がいただけないということになると基本的には市街化調整区域のまま残るといことになるかと思えます。</p> <p>しかし、白岡中学校周辺区域の市街化編入というのは個別事案であり、その他にも5年に1回の定期見直しというのがあるため、そちらで可能かどうかも含めてこれから相談して行って、今後の県との協議の中で調整していきたいと考えております。</p> <p>基本的には、市街化編入することによって都市計画を張るということになり、どちらも区画整理も地区計画の中で地区整備計画があるのでありますが、どちらについても、住宅ゾーンの方にメリットがないということになれば、やむを得ず市街化調整区域のまま残るとい可能性もあります。</p>
役員	<p>ということは、それでも県の方の許可は下りるといことですか。</p>
市	<p>白岡中学校周辺区域の農地ゾーンにつきましては、個別事案ということで市街化編入の協議を進めますけれども、住宅ゾーンについて別途検討することになれば定期見直しということになります。住宅ゾーンの部分については、定期見直しで市街化編入する協議をできなくはないですけれども、実はその住宅ゾーンのようなところも他にもあるわけです。</p> <p>市街化区域に隣接し、市街化調整区域であるが既に市街地を形成しているところが他にもある中で、白岡中学校周辺区域の区域南東部だけを定期見直しで入れるというのは相応の理由がなければ、ここだけを市街化区域に入れるのは難しい問題がございます。</p> <p>そのため、白岡中学校周辺区域の農地ゾーンと一体で市街化編入できれば良いと思っていたわけですが、先般の勉強会で権利者お一人一人のご意見を伺うと、ほとんどの方が、メリットがないというご意見でございました。</p> <p>ただし、出席された方も少ないため、多くの方に意見交換会に出席していただいて、もう一度ご意見を伺っていきたいというのが今回の趣旨でございますので、ご理解いただきと思います。</p>
役員	<p>大変ですけれども、よろしくお願ひしたいと思います。</p> <p>手法は変わっても市街化区域へ編入できるようにお願ひしたいと思います。</p>

井上議長	<p>それによって他地区との整合性が取れなくなってしまうと思います。そうすると県の方も許可を下ろさないでしょうし、そこだけかとの話になってしまうと思います。</p> <p>何としても関係権利者を説得しなければならないと思いますので、よろしくお願いします。</p>
役員	<p>他に質疑はございませんか。</p>
役員	<p>既存宅地等の区画整理の問題が今話題になりましたが、区域南東部だけではなく、篠津小学校の第2校庭の西側に6世帯あるのですが、そういう方達の少数意見も是非良く聞いていただいて、スムーズに理解が進むような形でお願いしたいと思います。特に高齢者の方が多いものですからその辺も併せてお願いしたいと思います。</p> <p>今まで聞いて様々な意見がでましたけれども、ここでちょっと意見といいますか情報として出ていないのが、このプロジェクトは市の総合振興計画であったり、過去に何回も行われた市民アンケートだとか、あるいはその白岡市全体のやっぱり関係があるわけで、私の個人的な考えは、その一部の人の権利者の方の意見はもちろん尊重しなくてはいけないというのはわかりますけれども、もっとマクロ的なプロジェクトが進行しているわけですから、ある程度区域南東部の方のご意見を聞くっていても、意見交換会1回行いました、それで判断しますでは、なかなか難しそうな気もするので、ある程度期限を切って、3か月か半年かわかりませんが、判断せざるを得ないのではないかと思います。</p> <p>全体のプロジェクトが、市民全体ではこのプロジェクトを賛同している人が多いわけですね。少なくとも。</p> <p>農地をうんぬんというのものもあるし、耕作を続けたい方もいらっしゃいますけれども、今現在耕作している人のほとんどが、60歳以降の方ですね。</p> <p>そうすると10年後は70後半、80後半ってということで耕作ができなくなる可能性もある。</p> <p>そうすると篠津小学校北部と同じような状況をほっとくとできかねませんよね。</p> <p>総合的に考えれば、ある程度期限を切って住宅地の方のご意見を取りまとめて判断をして、このプロジェクトをきちんと進めていただきたいというのが私の意見です。</p>
井上議長	<p>なかなか難しいと思いますけれども、丁寧な説明をして、権利者の皆様に早くご理解をいただけるように市及び事業化検討パートナーには努力していただきたいと思います。</p>



井上議長	他に質疑はございませんか。
役員	<p>議題の2の区域南東部住宅地の権利者を対象とした意見交換会の話と少し離れてしまう形になってしまっていますが、意見交換会等の後に意向調査を行うとの話についてですけれども、この間の総会を見ても、皆さん総論については賛成だと思えますけれども、各論に入るとどうなのかなというのを非常に心配しています。</p> <p>これから区域南東部の既存住宅地の方に対して十分な説明をするっていうのもおそらくそうなのではないかと思えますけど、それ以外に何もしないで意向調査に入るのは非常に不安なので、何かしらできないかと思えます。</p> <p>当然、区画整理を含めて自分達の問題で考えなくてはいけないのに、どちらかというと市対権利者のような形になってしまっている。私達も権利者の立場で入っているだけで市のためにやっているわけではなく、自分達のためにやっているんで、何かそこが市対権利者のような感じではなく、市と一緒に協力しながら進めていくという雰囲気何とか出せないのかと思っています。それが非常に難しいですけれども、何か1回かませられないかなとの考えがあり、過去に東日本総合計画(株)でもそのような事例もあると思うので、そのような中で上手くお互いの距離を近づけるような対策を何か執ってもらえればと思います。</p>
役員	このまま意向調査をするわけではないですよ。ワークショップを開催して色々な意見を伺って、それから意向調査を掛けていくのではないのですか。
東日本総合計画(株)	<p>ご指摘のとおり、市が行っていく事業なのか、組合区画整理事業で権利者が進めていく事業なのかという内容で、現在は、今までどおり市がやってくれるのではないかという権利者の思いから、権利者の方からも対市というような形で色々なご意見やご質問等をいただいている状況だと思います。</p> <p>しかし、この度は、まちづくりニュースを発行するなど、以前とは違うやり方を行っているつもりでございます。まだまだ足りない点や至らない点が数多くありますけれども、そのような中で以前よりは少しずつ認識を持っていただけている状況だと感じております。</p> <p>このまま何とか権利者の皆様と意見交換をできるような状況に持っていきけるように私どもも努力してまいりたいと考えております。</p> <p>また、このまま意向調査というわけではなく、区画整理事業の内容についてご理解いただいた上で、今後進めていこうとしている概略の土地利用計画図の案などについて皆様のご意向やご意見を確認し、その中でご自身達の将来の土地活用について考えていただき、意向調査というような流れで進めていきたいと考えております。</p>

井上議長	<p>一歩ずつとはなってしまうておりますけれども、皆様と相對してお話ができる機会等を作りながら前に進めていきたいと考えております。</p> <p>そうしましたら、12月15日に予定されていたワークショップが延期になるということで、先程説明がありましたけれども、その辺の概略のスケジュールをもう一度整理して説明していただければと思います。</p>
東日本総合計画(株)	<p>今後のスケジュールということでございますが、まだまだ今後調整を掛けていかなければならないですけれども、まず12月15日の概略の土地利用計画を踏まえたワークショップは延期させていただく状況であり、先程想定で申し上げましたが3か月程度遅れてしまうのではないかとというような状況でございます。</p> <p>ただし、それまでの間に、区域南東部の方々との意見交換をするため、1月末ぐらいには区域南東部の既存住宅地の方々との意見交換会を進めていきたいと考えております。</p> <p>次に、3月ぐらいにワークショップの開催を考えておまして、その中で概略土地利用計画等について皆様へ説明し、色々なご意見をいただきたいということでございます。</p> <p>そして、3月にワークショップを開催できることになれば、その後に意向調査というようなことを皆様方と進めていきたいと計画しております。</p>
井上議長	<p>今後の進め方についてご理解いただけましたでしょうか。</p> <p>12月15日に予定されていたワークショップが確定ではありませんけれども3か月程度延び、その間に区域南東部の方を対象とした意見交換会を1月末ぐらいに予定しているということです。</p> <p>また、3月のワークショップ時には、区域南東部を含めるか否か等を含めて土地区画整理の概定図ができ上がっているということです。</p> <p>そして、それを基にワークショップを開催して、その後に意向調査になるということでご理解いただけましたでしょうか。</p> <p>何か他に質疑等ございますか。</p>
役員	<p>3月以降にずれることはわかりましたけれども、東日本総合計画(株)では、プレゼンテーションで出された提案について、交通量などを踏まえてさらに具現化したようなものを説明されるのですか。</p>
東日本総合計画(株)	<p>それと併行して、現在、概略の土地利用計画図の概略的なものを検討して進めております。</p> <p>また、先程説明させていただきましたが、企業アンケートについても準備を進めており、間もなく企業へもアンケートを取っていくという段階でございます。</p>

役員	<p>この区画整理が以前から住宅としての開発は駄目だと県が言っているとのことで、商業地と抱き合わせてということで取りあえず今の段階でOKと言っているらしいですけど、これがいたずらに延びて、次の段階ではそれも駄目になったら意味がないので、併行して是非素晴らしい概略図をよろしくお願いします。</p>
役員	<p>3月のワークショップまでに役員会の予定はありますか。</p>
市	<p>年明け2月に役員会を予定しています。住宅地の状況等をご報告できればと考えております。</p>
役員	<p>繰返しになりますが、結局、いつも出席されていない方が参加されないと権利者の理解も進まないと思うので、3月のワークショップにできるだけ多くの方に参加してもらえるように、市から働きかけをしていただけたらと思います。</p>
市	<p>まず、意見交換会につきましては、吉川副会長にご相談し、回覧など何かの仕組みを検討したいと考えております。</p> <p>次に、ワークショップに関しましては、市でも何か仕組みを検討したいと考えておりますが、大変恐縮ではございますが、役員の皆様にもお知り合いの方へお声掛けしていただくなどご協力をお願いできればと思っております。</p>
役員	<p>確認させていただきたいのですが、区域南東部の既存住宅地を対象とした意見交換会については、その対象になるのは既存というくらいですから、家が建っている方だけで、更地になっている方は対象ではないということでしょうか。</p>
市	<p>更地の方も対象とさせていただきます。</p>
役員	<p>要望ですけれども、この前の勉強会に参加した際、女性の方などもいらっしゃいましたが、参加された方の中には、根本からわかっていらっしゃらない方や一応土地は持っていますが意味がわかっていない方が本当に多くいらっしゃいました。</p> <p>また、総会でも質問に対する答えが出てきても何回も同じ質問をされる方がおられたり、その辺で認識が違いすぎたところもあると思いますが、何故今やらなければいけないのか、このまま草だらけになって財政も厳しくなったら私達の子や孫がどうなっていくのかなど、そういうことが本当にわかっていれば協力しなくてはと思うのですよ。</p> <p>しかし、市側としてはそういうことを言うことができない、言い辛いと思いま</p>

	<p>すし、何故今これが必要なのかというのを私達も理解していかないと絶対上手くいかないとしますので、その辺について何か良い方法がないかと思っています。</p>
井上議長	<p>他に質疑はございませんか。</p>
役員	<p>事業化検討パートナーの方に質問します。 不安等がある場合に、電話やインターネットで受け付けてお答えしますというのがあったと思いますが、現状でそのような方はいらっしゃるのでしょうか。</p>
東日本総合計画(株)	<p>専用ホームページを開設させていただき、その中でご意見やご質問等を受け付けますということで皆様にご説明させていただきましたが、インターネットでのご質問が1件、勉強会の概要等について電話でのご質問が1件あった状況です。</p>
役員	<p>現状では非常に少ないということですね。わかりました。</p>
井上議長	<p>他に質疑はございませんか。よろしいでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">(質疑なしを確認)</p>
井上議長	<p>それでは質疑等が無いようでございますので、これにて質疑を終了させていただきます。</p> <p>これにて議題の2「区域南東部既存宅地の関係権利者を対象とした意見交換会の開催について」は報告済みとさせていただきます。</p>
井上議長	<p>以上で本日の議題が終了いたしました。</p> <p>これをもちまして議長の職を解かさせていただき、進行を事務局にお返しいたします。円滑な議事進行にご協力いただき、ありがとうございました。</p>
岡安参事	<p><b>4 その他</b></p> <p>ありがとうございました。</p> <p>それでは最後に、次第の4「その他」でございます。事務局から説明をいたします。</p>
新土地利用推進課 池澤主事	<p>事務局から3点、連絡事項を申し上げます。</p> <p>まず、1点目といたしまして、まちづくりニュース第5号についてでございます。まちづくりニュース第5号につきましては、主に区画整理等勉強会でいただいたご質問等の中から、権利者の皆様に共有していただきたい内容を抜粋して掲</p>

<p>岡安参事</p>	<p>載させていただく予定です。</p> <p>現在調整をさせていただいておりますが、作成でき次第、役員の皆様に送付させていただきますので、内容につきましてご確認いただきたいと存じます。</p> <p>その後、修正点等がありましたら修正等を行った上で、権利者の皆様へ発送させていただきます。</p> <p>続いて、2点目といたしまして、次回役員会の予定についてでございます。令和2年2月中を予定しております。詳細については、日付等が確定した後、別途文書にてお知らせいたします。</p> <p>続いて、3点目といたしまして、報償費の支払いについてでございます。支払い予定日については、12月18日（水）を予定しております。</p> <p>なお、口座等の変更があった方は、事務局までご連絡をお願いします。</p> <p>以上で説明を終わらせていただきます。</p> <p>説明が終了しました。</p> <p>ただ今の説明について、何かご質疑等がございましたらお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(質疑なしを確認)</p>
<p>岡安参事</p>	<p><b>5 閉会</b></p> <p>それでは、本日は長時間にわたりご出席ありがとうございました。</p> <p>これをもちまして、令和元年度第4回目の白岡中学校周辺区域土地利用協議会役員会を閉会とさせていただきます。今後ともよろしく願いいたします。お疲れ様でした。</p>