

会 議 録

会議の名称	平成31年度第1回白岡中学校周辺区域土地利用協議会役員会
開催日	平成31年4月25日（木）
開催時間	午後6時から 午後7時35分 まで
開催場所	白岡市役所4階 特別大会議室
出席者	井上日出巳、大橋洋巳、大橋進、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、細井みや子、細井佑泰、吉川芳雄（合計：14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、まちづくり本部長 米山芳広、都市再生部 松村、計画・環境部 長嶋、土木設計部 小林、平井、空間計測本部計測技術部 竹渕、営業本部 佐藤、関東支店 小柳
次第	<ol style="list-style-type: none"> 1 開会 2 あいさつ 3 議題 <ol style="list-style-type: none"> (1) 白岡中学校周辺区域土地利用協議会規約の一部改定について (2) 今後の事業の進め方について (3) 令和元年度第1回白岡中学校周辺区域土地利用協議会総会の日程等について 4 その他 5 閉会
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 白岡中学校周辺区域土地利用協議会規約の一部改定について 資料1 ・ 今後の事業の進め方について 資料2 ・ 令和元年度第1回白岡中学校周辺区域土地利用協議会総会次第 資料3 ・ 白岡中学校周辺のまちづくりの事業化に向けた作業 作業実施計画概要 参考資料
※備考	<p>会議録は、本来、一言一句書き起こすものですが、話し言葉等わかりにくい表現もあることから、わかりやすい言葉や表現に改め、また、「である調」で編集しておりますので御了承ください。</p>

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>1 開会</p> <p>岡安都市整備部参事の進行により役員会を開会</p>
井上会長	<p>2 あいさつ</p> <p>井上会長から挨拶が行われた。</p> <p>【要旨】</p> <p>本日は、平成31年度第1回白岡中学校周辺区域土地利用協議会役員会の御案内を申し上げたところ、役員の皆様、また、事業化検討パートナーである東日本総合計画(株)の皆様には、お忙しい中、御出席いただき、感謝申し上げます。</p> <p>4月も下旬となり、新緑が春の光に映える季節となった。今日は初夏のような暑さだったが、季節の変わり目でもあるので、皆様方には御身体を御自愛いただきたい。</p> <p>2月24日の総会においては、「事業化検討パートナーの決定」及び「三者協定書(案)」について関係権利者の皆様に承認をいただいたところである。</p> <p>また、3月14日には、当協議会、市及び事業化検討パートナーである東日本総合計画(株)の三者間において、本区域の土地利用の推進に向けて誠心誠意取り組んでいくことについての合意がなされ、三者協定が締結されたところである。</p> <p>今後は、この協定に基づき、三者が連携し、埼玉県をはじめとした関係機関との協議を進展させるとともに、土地区画整理組合準備会の設立等に向けて関係権利者から同意を得る取り組みを進めてまいることになっている。</p> <p>そのため、関係権利者の方々はもとより、役員の皆様の御支援、御協力が何より重要になるため何とぞよろしくお願いしたい。</p> <p>本日の会議では、「土地利用協議会規約の一部改正」、「今後の事業の進め方」及び「令和元年度第1回土地利用協議会総会の日程等」を議題とするものである。</p> <p>役員の皆様には、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、忌憚のない御意見を賜りたい。</p> <p>円滑な議事進行に御協力を賜りたい。</p>
野口副市長	<p>野口副市長から挨拶が行われた。</p> <p>【要旨】</p> <p>本日は、平成31年度第1回白岡中学校周辺区域土地利用協議会役員会に御出席いただき、感謝申し上げます。</p> <p>月日が経つのは早いもので、2月の総会から2か月が経ち、季節は会長からもお話があったように、初夏のようである。</p> <p>本当に月日が経つのは早いと感じ、それと同時に4月も終わり、平成の時代に</p>

<p>東日本総合計画(株) 中川支店長</p>	<p>幕を閉じるということである。</p> <p>平成は、震災や災害が多い時であったと思うが、平和であったことは間違いのないと思っている。</p> <p>令和という時代が5月になって始まるが、日本国民が、また、地域住民の皆様が、平和でお元気で、生活ができるような時代であってほしいと願っている。</p> <p>4月は統一地方選挙、市議会議員の選挙があり、18名定数のところに21名の方が政策を訴えての選挙戦が繰り広げられたところである。</p> <p>市も、平成31年度ということで、事業が進んできているが、141億3千万円という予算の中で、一番に挙げているのが、白岡中学校周辺の土地利用の関係である。</p> <p>本日は、東日本総合計画(株)中川支店長をはじめ大勢の皆様方に出席いただいている。今後ともよろしくお願ひしたい。</p> <p>3件の議題について担当から説明をさせていただくので、色々な御意見をいただき、より良い土地利用が図れるよう心からお願ひを申し上げる。</p> <p>東日本総合計画(株)中川支店長から挨拶が行われた。</p> <p>【要旨】</p> <p>弊社は、「まちづくりに関わる全ての人々から最も必要とされる企業」をコンセプトに、「民間企業と自治体とをつなぐコーディネーター」として埼玉県内をはじめ多くの土地区画整理事業や開発事業に携わっている。</p> <p>白岡中学校周辺区域においても、これまでの経験とノウハウを生かし、白岡中学校周辺区域土地利用協議会様、白岡市様と一体となり、目標の実現に向け鋭意努力してまいる所存である。</p> <p>本日は弊社の技術担当者より作業に向けたスケジュールを説明させていただくが、今後、土地利用協議会をはじめ、皆様の御理解と御協力が不可欠となるので御支援をお願いしたい。</p>
<p>岡安参事</p>	<p>東日本総合計画(株)の出席者及び市職員の紹介</p>
<p>岡安参事</p>	<p>資料の確認</p>
<p>岡安参事</p>	<p>協議会規約第9条第2項に基づき、議事進行を井上会長に引き継ぐ。</p>
<p>井上議長</p>	<p>3 内容</p> <p>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だく。皆様方には、円滑な議事進行に特段の御協力をお願いする。</p> <p>まず、議題1「白岡中学校周辺区土地利用協議会規約の一部改正について」を議題とする。事務局から説明を求める。</p>

<p>新土地利用推進課 大山主査</p>	<p>議題1「白岡中学校周辺区土地利用協議会規約の一部改正について」説明させていただきます。資料1を御覧いただきたい。</p> <p>今回の改正については、今年度、市側の組織が都市整備部付新土地利用推進担当から都市整備部新土地利用推進課に改変されたところである。</p> <p>そのため、協議会規約第14条中の組織の名称を改めるものである。</p> <p>なお、規約の改正については、規約第10条において総会の議決事項となっているため、本日の役員会で承認をいただいた上で、次回の総会に議案として提出するので、よろしくお願ひしたい。</p> <p>以上で議題1の説明を終わらせていただく。</p>
<p>井上議長</p>	<p>事務局の説明が終了した。ただいまの説明について質疑等があったら、挙手をお願いしたい。</p> <p>(質疑なしを確認)</p>
<p>井上議長</p>	<p>質疑が無いようなので、これにて質疑を終了させていただきます。</p> <p>それでは、お諮りする。</p> <p>議題1「白岡中学校周辺区土地利用協議会規約の一部改正について」は、事務局案のとおりとして決定し、総会に諮らせていただいでよろしいか。</p> <p>(異議なしを確認)</p>
<p>井上議長</p>	<p>それでは、議題1「白岡中学校周辺区土地利用協議会規約の一部改正について」は、事務局案のとおりとして決定し、総会に諮らせていただく。</p>
<p>井上議長</p>	<p>次に、議題2「今後の事業の進め方について」を議題とする。事業化検討パートナーの東日本総合計画㈱から説明を求める。</p>
<p>東日本総合計画㈱ 松村</p>	<p>議題2「今後の事業の進め方について」説明させていただきます。</p> <p>資料については、資料2を御覧いただきたい。</p> <p>まず、2頁の作業名・作業範囲について、作業名は「白岡中学校周辺区域のまちづくりの事業化に向けた作業」である。</p> <p>作業範囲は、白岡中学校を含む約38haの区域であるが、作業項目・内容に応じて、適切な範囲を設定する。</p> <p>3頁の作業の目的について、市の重点施策である「まちなにぎわい創出プロジェクト」の実現に向け、本区域のまちづくりの事業化を推進することを目的とする。</p>

目的を達成するための一つ目の目標は、現在の白岡中学校周辺区域約38haは市街化調整区域であり、今回のまちづくりを機に市街化区域に編入するため、「都市計画（区域区分）の変更の案の申出」である。二つ目の目標は、市街化編入するためには市街地整備事業の土地区画整理事業を施行する必要がある、組合施行を予定しているため、その準備段階である「土地区画整理組合準備会の発足」である。

4頁の各組織の係わりと弊社の作業体制について、二つの目標を達成し、まちづくりの事業化を進めるために、地元組織である白岡中学校周辺区域土地利用協議会、市及び事業化検討パートナーの弊社が一体となり検討していく。

弊社の作業体制は、総合窓口の現場責任者を中心に、総括責任者、測量担当、土木設計担当、都市計画・交通計画担当、区画整理担当、税務相談、企業誘致担当、営業担当が連携して事業化に向けた支援を行う。

5頁の作業工程表だが、2019年4月から2021年9月までが契約工期であり、2か年半の工程スケジュールを説明する。

初年度の2019年度は、現況測量、権利調査を進め、最初に基礎的な条件と現況把握を行い、それと並行して、提案している広域商業ゾーン、健康医療福祉ゾーン等への誘致に対する商業需要調査を行い、地区中央を東西に横断している県道春日部菖蒲線の渋滞緩和策等を検討する。

商業需要調査では市民アンケートを予定しており、市のホームページ等において行う予定である。商業規模検討を行い、その検討を踏まえ、概略の土地利用として骨格プランを作成する。ワークショップを開催して関係権利者の皆様と骨格プラン等に対する意見交換を行い、区画整理設計を進める予定である。

また、企業へのアンケート等を行いながら商業規模を概定し、将来交通量を推計して、2019年度末には土地利用計画を概定させる予定である。ここまでは2019年度の概略スケジュールである。

2020年度は、その土地利用計画を基に、ワークショップを開催して、関係権利者の皆様と意見交換を行い、都市計画の案を作成し、区画整理事業の事業計画のたたき台を作成する予定である。その後、埼玉県等へ説明及び相談を行い、指導を受け、事業計画の素案を作成する。

事業計画の素案等概算のものを協議会の総会等で説明を行い、個別相談会を開催して、土地区画整理組合の準備会を設立するために仮の仮同意書を取得する予定である。概ね90%以上を目標に取得を行い、取得できた段階で土地区画整理組合準備会を発足させる予定である。

その後は、準備会への支援を行いながら、都市計画案や事業計画の素案を精査し、埼玉県との下協議を2020年度末（2021年3月）までに行う予定である。

2021年度は、埼玉県の下協議結果を踏まえ、事業計画素案の減歩率等について関係権利者の皆様に説明を行い、事業計画素案の内容に対して個別相談会を

再度開催して、仮同意書を取得する予定である。この仮同意書についても概ね90%以上を目標に取得を行い、2021年9月末までに都市計画案の申出を行う予定である。

2か年半という短い期間で都市計画の変更の案の申出までを計画しているが、関係権利者の皆様の合意なくして進められる事業ではない。協議会の皆様及び市と連携を図り進める予定である。

また、作業工程表にある作業項目ごとの作業内容方針等については、本日別に配付している参考資料「作業実施計画概要」に、各業務の作業実施計画の概要を作業フローと共に記載してあるため、御確認いただきたい。

本日は関係権利者の皆様とのかかわり等の部分について、特に事業管理支援の内容を説明するため、6頁を御覧いただきたい。

関係権利者の皆様との合意形成・事業促進を図るために運営支援を行っていく。

まずは流れだが、協議会役員会を中心に、商業関連調査、概略土地利用計画等について検討した内容を協議会役員会に諮り、検討内容等をまちづくりニュースの発行により、関係権利者全員に周知し、その後に協議会総会やワークショップに進むことを繰り返していく予定である。

1年目は、役員会を開催、まちづくりニュースの発行、総会やワークショップ、という基本的な流れを繰り返し、協議会役員会は、概ね2か月に1回程度開催する計画としている。

2年目も準備会の発足までは1年目と同じ流れで、事業計画のたたき台や事業計画素案等について段階ごとに協議会役員会へ諮り、まちづくりニュースを発行し、総会やワークショップを進める。

概ね事業計画の素案が出来た段階で個別相談会を開いて、仮の仮同意書を取得し、90%を超えた段階で準備会を発足させる予定である。準備会発足後は、協議会の総会は、準備会の総会へ移行することになる。

その後は、埼玉県等との関係機関協議や関係権利者の皆様との話し合いにおいて、事業計画の素案等の精度を上げ、再度個別相談会を開催する計画としている。

3年目は、仮同意書を取得し、90%を超えた段階で準備会総会を経て、目標の「都市計画（区域区分）の変更の案の申し出」という流れで進め、この2か年半の中で、「準備会の発足」と「都市計画の案の申出」という二つの目標を達成する予定である。

続いて7頁の協議会等への支援内容等について説明させていただく。

協議会役員会は、2か月に1回程度開催する。まちづくりの方向性確認や進め方等の意思決定機関として、協議会役員が対象となり、総会、ワークショップ、アンケート調査等の説明・検討、まちづくりニュースの内容確認等を行う予定である。

協議会総会は、年に2回程度開催する。関係権利者全員に対する最終意思決定

機関であり、全関係権利者への情報共有の場であることから、色々な意見を聞き入れながら、その後に進めて行く予定である。

2020年12月頃に準備会を発足させる予定であり、準備会役員会は適宜開催する。事業概要の確認や進め方等の意思決定機関として、準備会の役員が対象となり、総会、個別相談会等の説明・検討を行い、まちづくりニュースの内容確認等を行う予定である。

準備会総会についても必要に応じて適宜開催する。協議会総会と同じように、関係権利者全員に対する最終意思決定機関であり、全関係権利者への情報共有の場である。

続いて8頁の商業需要調査に含まれる市民アンケートについては、2019年7月頃に行う予定であり、商品別購入先、白岡市内の商業施設別満足度、本区域への誘致業種・業態等について、現時点では、市のホームページ等により、アンケート調査を行う予定である。

ワークショップ①については、まちづくり事業の理解を深め、合意形成を促進させるために、2020年1月頃に開催する予定であり、関係権利者全員が対象である。このワークショップは、少人数、おおむね10人程度に分かれ、まちづくりの方向性等の意見交換を行い、皆様の意見をできるだけ多く吸い上げ、意向等を確認することを目的としている。ワークショップ①では、概略の土地利用計画図（骨格プラン）を基に、まちづくりについて関係権利者の皆様と意見交換を行う予定である。

地権者アンケートについて、現在土地を所有している方の農業意向等を踏まえた将来土地活用を把握するため、2020年2月以降に予定する。

続いて9頁の2020年5月頃に予定しているワークショップ②については、商業関連調査、区画整理設計による土地利用計画が概定されており、この土地利用計画について、皆様と意見交換を行い意向等について確認する。このワークショップ②を受けて、土地区画整理事業の事業計画のたたき台を作成する。

個別相談会①については、2020年9月から11月頃に、関係権利者全員を対象に行う相談会であり、粗々の事業計画素案内容を説明し、事業化へ進めるために仮の仮同意書を取得する。仮の仮同意書が90%以上取得できた段階で、土地区画整理組合を設立するための準備段階である準備会を2020年の12月頃には発足させたいと考えている。

個別相談会②については、2021年4月から6月頃に掛けて関係権利者全員を対象に行う。案の申出の一手手前の段階であり、都市計画の内容や事業計画の素案内容に対する仮同意書を取得する。仮同意書を90%以上取得した後、2021年9月には、都市計画（区域区分）の変更の案の申出ができるよう、関係権利者と協力しながら行う予定である。

10頁のまちづくりニュースについては非常に大事だと考えている。協議会総会や協議会役員会で何が話されているのか、どのように動いているのか等につい

	<p>て全関係権利者で共有することを目的に、まちづくりのプロセスを全関係権利者に伝えていくツールとして、まちづくりニュースを作成し発行する。まちづくりニュースの内容については、そのプロセス以外にも、総会で決まった事や今後のスケジュール等についてタイムリーに情報提供を行う。</p> <p>まちづくりニュースへの掲載概要は、協議会総会及び協議会役員会開催後の内容報告、アンケート調査の結果報告、ワークショップ後の報告、各種会議での質問事項についての回答等を予定している。</p> <p>また、土地利用計画案、概略の事業計画案、今後の進め方等については、特に大事なことであり、関係権利者の皆様へ周知するため発行し活用する。</p> <p>続いて11頁の測量関係について、全関係権利者へ「現況測量等の実施のお知らせ」を配布しており、「白岡市公共測量受託者」という黄色の腕章をつけ、市が発行する身分証を携帯した作業員が測量を行うために現地に入る予定である。4月26日から7月末までを予定している。</p> <p>作業区域は38haを予定しているが、その地区外部50m程度は現況測量を行い、現況測量図を作成する。作業は、基準点測量、水準点測量、現況測量及び方眼測量を行い、現況測量図の仕上がりは8月末を予定している。</p> <p>最後に12頁の弊社の取り組みについて説明させていただく。</p> <p>1点目の個人情報の取り扱いについて、弊社はプライバシーマーク制度（JISQ15001に適合した個人情報の適切な保護のための体制を整備している事業者）に認定される制度の認定事業者であり、業務履行中はそれに則した管理規定で全成果を適切に保管し、情報漏洩を防ぐ対応を行っている。</p> <p>また、このプロジェクトに係わる社員全員の誓約書を市へ提出し、個人情報の取り扱いについては十分に注意して対応する。</p> <p>2点目は、地権者様からの事業に対する不安解消等のために、区画整理の担当部署に専用電話の開設とメールBOXを設置する。専用電話とメールBOXのアドレスが決定した段階で、全関係権利者へ周知する予定である。</p> <p>以上で議題2の説明を終わらせていただく。</p>
井上議長	<p>事業化検討パートナーの説明が終了した。ただいまの説明について、質疑等があったら、挙手をお願いしたい。</p>
役員	<p>8頁にアンケートを行うとの記載があるが、件数や対象、どのように行うのか伺いたい。今まで協議会総会の際に、アンケート件数が少ないという意見が結構あったので、件数や方法を含めて協議会総会で質問が出た際に足りる内容、件数であるかを確認したい。</p>
東日本総合計画(株)	<p>アンケートについて、WEBアンケートも一つの案として挙げている。何通出すのか、通常のアンケート調査を行うのか、WEBで良いのか、具体的</p>

	<p>にどのような形で行うのかなどについても詰めていないため今後検討していく。 また、どのように周知するか市と調整しながら今後進めていきたいと考えている。</p>
役員	<p>住民の高齢化等を考えた場合、それが適当とは思えない。不安があるため柔軟な検討をお願いしたい。市への要望である。</p>
市	<p>具体的には決まっていないが、協議会総会等でも御意見をいただいているため、アンケート方法については、場合によっては複数の方法があると考えている。 例えば、紙ベースで統計上の最低限の数のアンケートを行い、それにプラスして、広く市民の意見を伺うことができるようにインターネットを活用したWEBアンケートを実施することも考えられる。 WEB等で広く回答してもらおう手法としては、例えば、学校の保護者の方宛に通知を行い、QRコード等を添付し、携帯電話、スマートフォン等で簡単に回答ができるような工夫もできないかと考え始めているところである。 しかし、それについては十分な検討をし、案を作らせていただき、次回の役員会等で示すことができればと考えているので御理解をいただきたい。</p>
役員	<p>権利者に対しては、一般のアンケートを取らないということなのか。</p>
市	<p>具体的には決まっていないが、権利者の御意向も、この土地利用を実施していく上で非常に重要なことであるため、紙ベースのアンケートは前向きに考えていきたいと考えている。</p>
役員	<p>私もインターネットをあまり利用しないため、インターネットでアンケートを行う場合には対象が限定されてしまうと思う。権利者の中には高齢な方もおり、情報が良く解らないため、意見を言いたくても言えないという方が結構いるようなので、そのような方への対応もお願いしたい。</p>
役員	<p>5頁の全体工程表の⑦設計業務の中で、交通量調査、課題整理とあるが、期間が2か月であり、プレゼンテーションに参加する際にも交通量調査を行っていると思うが、プレゼンテーションでの東日本総合計画(株)からの説明は、学校前の道路の渋滞解消については明確な案になってないと思う。この2か月でそれを補充するような交通量調査が実施できるか不安である。 東日本総合計画(株)は川越市に立地しているため存じていると思うが、東武東上線の高坂(東松山市)から東松山(東松山市)へ行く国道407号東松山バイパスの西側にショッピングタウンができていますが、右折の車が絶えず渋滞している。仮に、白岡でも同じように右折で入っていく計画であれば交通渋滞の緩和に</p>

東日本総合計画(株)	<p>はならないため、2か月か3か月の交通量調査のみで具体策が出てくるのか疑問であるが、どのように考えているのか。</p> <p>全体工程表の交通量調査と課題整理は2か月を考えている。将来交通量の推計解析は10月か11月くらいから行い、検討する渋滞がどのようになっていくか将来交通量の配分を推計しながら、どこでその問題を解決できるのか白岡市全体の将来交通量の配分を行いながら検討していくことになる。</p>
役員	<p>将来交通量の推計を行って、プレゼンテーションでイメージしていた道路線形が変わる可能性もあるのか。</p>
東日本総合計画(株)	<p>プレゼンテーションでの提案の中では、実際に交通量の配分を行ってないため、今回、大規模商業施設が立地した場合の台数を含めた形で交通の解析、将来交通量の配分などを行いながら検討していくこととなる。</p> <p>道路線形が極端に変わるかどうかは現時点ではお答えできないが、プロポーザルの時の道路線形になるかということは、まだ決定してない。</p>
役員	<p>渋滞緩和になるのかとの疑問を抱いている権利者が多く、協議会総会で説明できないと次に進めないと思う。</p>
役員	<p>11頁に「区画整理設計に必要な骨格測量及び調査測量のうち、次の測量を行います。」と書いてあるが、測量費用は地権者の面積によって請求がくるのか、無料で測量を行ってくれるのか、後々、市が払ってくれるのか疑問であり、どのように考えているのか。不動産取引の場合、民間に土地を売った場合は売主が測量を依頼し、請求を買主へ渡すのが普通である。今回、測量だけ先に入ってしまう、誰に請求がくるのか不安である。測量に関する通知が届いてから、周りの方からも無料で行ってくれる訳はないと言われている。</p>
市	<p>白岡中学校周辺のまちづくりの進め方について、大きく分けて2段階方式であることを前年度に説明していると思う。第1段階の作業として、東日本総合計画(株)から説明があったとおり、都市計画の変更の案の申出と土地区画整理組合準備会の発足のための関連作業である。第2段階以降は土地区画事業認可の取得を経て、実際の土地区画整理事業というハードの部分に入っていく。</p> <p>現在は第1段階のスタート地点であり、今回、プレゼンテーションにより、東日本総合計画(株)が事業化検討パートナーとなり、先般、市と東日本総合計画(株)と土地利用協議会で3者協定を締結した。</p> <p>今回の第1段階の作業については、実質2年半になるが、3年の間に市が単年度ずつ予算を計上して、市が費用負担をして作業を実施することになる。</p>

	<p>第1段階の目標達成のためには測量業務が必要であり、市の負担で行うため、御理解いただきたい。</p>
井上議長	<p>以前にも説明があったが、心配されるとおりである。</p>
役員	<p>通知が届かないと、権利者同士でそのような話になってしまう。</p>
井上議長	<p>その場合には良く説明していただきたい。</p>
役員	<p>5頁の全体工程表に市民アンケートの後に企業アンケートというのがあるが、当然市民アンケートの結果を受けて、商業施設だけではなく色々な要望があった場合に企業アンケートを行うと思うが、具体的なイメージがつかめないため、過去の経験を踏まえて企業アンケートのイメージを教えてください。</p>
東日本総合計画(株)	<p>企業アンケートは、まず、商業関係企業にアンケート調査を行うが、今回、進出する企業や弊社のネットワークでの商業関係にもアンケート調査を行う。実際にここに企業として進出することが可能か否かについて、設問項目に入れようと思っている。</p> <p>また、商業以外の企業として、医療、福祉も考えているため、医療、福祉の企業に対してもアンケート調査を行い、開発地区に立地が可能なのかどうかアンケートを想定している。</p>
役員	<p>ネットワークを使うということは、東日本総合計画(株)に関係のある企業にだけ打診するのか、また、広く一般的な企業に公募する形を取るのかなど、どのように考えているのか。</p>
東日本総合計画(株)	<p>土地利用の市民アンケート調査後、商業の需要調査を行いながら1回概略の土地利用の作成をする。</p> <p>それに基づき、大体の商業のイメージが作られるため、それについて企業が「この土地利用だったら出たい」、「検討したい」という部分がどの程度あるか企業アンケートやヒアリングにより確認していきたいと思う。</p> <p>それによって、商業の規模がどのくらい見込めるのかについても併せて検討していきたいと考えている。</p> <p>先程、ネットワークの話となったが、弊社との付き合いがあるが、一般的に知られている企業については、郵送等で広く企業アンケートを取って行きたいと考えている。</p>
役員	<p>なるべく広くアンケートを取るのが成功の一つのポイントだと思うので、その</p>

<p>役員</p>	<p>ような形でよろしくお願ひしたい。</p> <p>12頁のプライバシーマークについて、管理規定で適切に保管すると書いてあるが、営業の方は川越市から白岡市までは車で移動しているのか、また、直行、直帰はあり得るのか。</p>
<p>東日本総合計画(株)</p>	<p>基本的には直行や直帰はない。個人情報の取り扱いについては、基本的に営業が直接お客様から個人情報のリスト等を扱うことはほとんどないのが現状である。</p> <p>例えば、個人情報を扱う際には、技術担当者が厳重に暗号化されたハードディスクを使用し、データのやり取りをさせていただき、仮に紛失したとしてもパスワードのロックがかかっており、パスワードを数回間違えると中のデータが消えるものを使用している。個人情報を持ち歩く時には、そのようなものを使うことが義務付けられている。</p> <p>また、プライバシーマークでは、技術担当者が作業を行うに当たり、個人情報を机の上に置きながら作業する際、基本は放置できないルールであり、施錠ができるロッカー等に必ず保管する体制を整えている。</p> <p>そのため、個人情報を放置して、例えばトイレに行くことはない。各フロアについても、外部から侵入ができない設備としており、社員はカードキーにより入室し、第三者が執務室に入って何かを行うことは基本的にはできない。</p>
<p>役員</p>	<p>時節柄、個人情報については問題となっており、車上狙いで個人情報を持って行かれるのが一番怖い。管理がしっかりとされているということなので、継続してよろしくお願ひしたい。</p>
<p>井上議長</p>	<p>1点目は、2頁の作業範囲について、「本作業の範囲は、白岡中学校を含む約38haの区域とする。ただし、作業項目・内容に応じて、適切な範囲を設定する。」とあるが、これは既存宅地とか、その部分のことを言っているのか。</p> <p>2点目は、概略の土地利用、土地利用計画を概定する前に、その範囲が決まらないといけないと思うが、どこにも書いてないため伺いたい。</p>
<p>東日本総合計画(株)</p>	<p>「約38haの区域とする。ただし、作業項目・内容に応じて、適切な範囲を設定する。」というところが先程の質問と思うが、現況測量は区域から約50mの範囲も併せて実施するという意味を含めている部分である。</p> <p>また、これから現況の交通量調査等も行うが、区域内というよりも区域外の主要な交差点を調査するので、そのような部分について適切に調査範囲を設定して実施するという意味を含めている。そのように御理解いただきたい。</p> <p>既存宅地は調査の範囲には入っているため、御理解いただきたい。</p>

井上議長	<p>了解した。今の質問を市へさせていただくが、範囲はいつ決めていくのか。既存住宅ゾーンで反対意見があった場合、一緒に区画整理をしていくのが難しい場合も生じてくると思う。区画整理事業の施行区域を決めるのは、いつなのか。</p>
市	<p>事業区域などをいつ頃決定するのかとの質問だが、白岡中学校周辺は、日産化学(株)や既存住宅ゾーンも含めて、現時点で市街化調整区域となっている。</p> <p>今回、白岡中学校周辺の事業は、現段階では約38haだが、その38haを市街化区域に編入して整備していくことになる。市街化区域へ編入するということは、土地区画整理事業の事業性が確実であることが要件になっているため、セットで考えなければならない。</p> <p>現在は38haを区域として定めているが、「市街化区域に編入する区域」と「市街化区域に編入する区域の中で区画整理事業を施行する区域」の二つがあり、さらに「施行区域の中に施行地区」を決める場合がある。</p> <p>市街化区域に編入する区域、施行区域、施行区域イコール施行地区になるかどうかは、これから別に検討して決まっていくことである。</p> <p>本区域は多くが農地であり、日産化学(株)周辺の住宅ゾーンを含めると、現時点でも土地利用が大きく異なっているのが御理解いただけると思う。そのような意味で、一体として38haの全区域を土地区画整理事業とするか、あるいは、住宅ゾーンについては別の手法とするかというのは、今後検討しながら進めていきたいと市では考えている。</p> <p>今後のワークショップ等において、最終的に区画整理事業を施行する区域を決定していきたいと思う。</p>
井上議長	<p>つまり、まだ決まっていないが、ワークショップ等での意見を踏まえて決めていく。それで間に合うということなのか。</p>
市	<p>間に合うかとは少し違うが、まずは区域区分の変更、いわゆる市街化区域編入の区域を決めなければならない。どの区域まで市街化区域に編入するかが最初に必要となる。</p> <p>土地区画整理事業を予定する区域、これが施行区域だが、段階を追って決めて行くため、今年度中に決めなければならないというものではないと思う。もう少し時間をおいて決めていくことで十分対応ができると思うので、御理解いただきたい。</p>
役員	<p>現在、既存住宅ゾーンも市街化区域編入の区域に入っているが、市街化区域から外すという事もあり得るのか、そのような受け取り方をした。</p>

市	<p>既存住宅ゾーンについては、市街化区域のように見えるが市街化調整区域である。</p> <p>既存住宅ゾーンも市街化区域に編入する予定だが、土地区画整理事業に取り込むかどうかは別のことで、市街化区域に編入する区域が土地区画整理事業の区域と同一である場合もあるが、そうでない事もあるため、御理解いただきたい。</p>
井上議長	<p>解りにくいと思うが、事業区域に既存宅地を含めるが、既存宅地については別手法も考えられるのでないかという話は再三している。</p> <p>そのため、それはいつ頃決定するのか質問している。遅れて混乱を生じなければそれで結構である。</p> <p>もう一点は、東日本総合計画(株)にも伺いたいですが、既に土地利用協議会総会ではゾーニングを示して、承認いただいている。</p> <p>資料2の8頁に「まちづくりの方向性等の意見交換、概略土地利用計画図（骨格プラン）を基にまちづくりについて」ということが記載されているが、ワークショップではどのようなことを求めているのか、また、既にゾーニングが決まっている中で、ワークショップで何を求めていくのかイメージできないため、それについて教えていただきたい。</p>
東日本総合計画(株)	<p>現況測量等を行い、様々な植生や地形等を調査し、設計の条件をしっかりと確認検討していきたいと思う。</p> <p>企業アンケート等もあるが、将来、土地利用をどうするのかという部分は、市民の意見や企業アンケートを踏まえて骨格的なものを弊社が提案して、協議会で検討協議していただければと考えている。その過程を経て事業計画のたたき台や素案を作成していきたいと考えている。</p>
市	<p>市の考えを説明させていただく。</p> <p>また、東日本総合計画(株)とは細部まで協議していない部分もあり、まだ意見が統一されていないことについてはお許しいただきたい。</p> <p>市としては、このワークショップは、例えば、土地区画整理事業とはどのようなものを権利者の皆様に良く御理解いただく機会にしなければならないと考えている。</p> <p>また、アンケート等の色々な作業によって、商業的な土地利用をするゾーニングや道路をどのように配置するかということが徐々に決まると考えている。</p> <p>それに対して、権利者の皆様が、その土地活用をどのように考えていくのか、例えば、「売りたい」、「貸したい」、「自分で使いたい」という時のメリット、デメリットが何であるかを御理解いただかなければ、最終的に自己の土地をどう活用するのも判断できないのではないかと考えている。</p> <p>土地利用についても、どのような土地利用を皆様として考えているのかが当然</p>

	<p>必要となるため、まずは事業に対する理解を深めていただく、土地活用に対する考え方を整理していただくための契機としていただくことが基本になると思われる。</p> <p>東日本総合計画(株)には、そのようなところを含めて、権利者の皆様の御理解をいただけるワークショップを考えていただきたい。今後、担当間でよく調整をしていきたいと思っている。</p>
井上議長	<p>既に協議会総会で承認いただいているゾーニングがベースになり、大きく変わるということは無いという理解で良いか。</p>
市	<p>基本的には、提案いただいたものをベースに考えていくべきだと思う。</p> <p>しかし、本区域の最大の問題である、県道春日部菖蒲線の渋滞解消を考えると、今の形でそれが十分可能なかどうか、場合によっては違った道路形態を考えなければならないため、埼玉県や警察の意見を踏まえて変更する場合には、権利者の皆様に丁寧な説明を行いながら対応していきたいと考えている。</p>
井上議長	<p>了解した。</p> <p>その他、質疑等はあるか。</p> <p style="text-align: center;">(質疑なしを確認)</p>
井上議長	<p>質疑が無いようなので、これにて質疑を終了させていただく。</p> <p>皆様から色々質疑が出されたので、回答した内容を整理し、次回の協議会役員会で示していただければと思う。</p> <p>それでは、議題2「今後の事業の進め方について」は、事業化検討パートナーの説明のとおり了承する。</p>
井上議長	<p>次に、議題3「令和元年度第1回白岡中学校周辺区域土地利用協議会総会の日程等について」を議題とする。</p> <p>事務局から説明を求める。</p>
大山主査	<p>議題3「令和元年度第1回白岡中学校周辺区域土地利用協議会総会の日程等について」説明させていただく。</p> <p>資料3の総会次第案を御覧いただきたい。</p> <p>まず、総会の日時と場所について、令和元年7月7日(日)午前10時から白岡中学校体育館で開催させていただくものである。</p> <p>次に総会に諮る事項であるが、3の議事を御覧いただきたい。</p> <p>まず(1)報告事項については、「平成30年度の事業報告」を行うものである。</p>

	<p>次に(2)審議事項については、議案第1号で「白岡中学校周辺区域土地利用協議会規約の一部改正について」、議案第2号で「今後の事業の進め方について」を御審議いただくものである。</p> <p>最後に(3)その他については、市側からの連絡事項を申し上げるほか、関係権利者の皆様からも御意見をいただくものである。</p> <p>なお、詳細については、6月に開催予定の第2回役員会で説明させていただく。以上で議題3の説明を終わらせていただく。</p>
井上議長	<p>事務局の説明が終了した。ただいまの説明について、質疑等があったら、挙手をお願いしたい。</p>
役員	<p>前回の協議会総会もだが、質問する方の中には前回やったことをすっかり忘れていたりするため、例えば、次回7月に開催する場合には、事業報告の中で前回はこのように決めたとの説明をしていただければ、議事の進行が円滑になると思う。</p>
市	<p>御指摘いただいたとおりに対応していきたいと思う。</p>
井上議長	<p>その他、質疑等はあるか。</p> <p>色々と質疑が出たが、それを反映した形で、今後の事業の進め方等については説明をしていただきたいと思います。</p>
井上議長	<p>(質疑なしを確認)</p> <p>質疑が無いようなので、これにて質疑を終了させていただく。</p> <p>それでは、お諮りする。</p> <p>議題3「令和元年度第1回白岡中学校周辺区域土地利用協議会総会の日程等について」は、事務局案のとおりとしてよろしいか。</p> <p>(異議なしを確認)</p>
井上議長	<p>それでは、議題3「令和元年度第1回白岡中学校周辺区域土地利用協議会総会の日程等について」は、事務局案のとおりとして決定させていただく。</p>
井上議長	<p>以上で本日の議題が全て終了した。</p> <p>これをもって、議長の仕事が完了したと見做し、進行を事務局にお返しする。役員の皆様には、円滑な議事進行に御協力をいただき、感謝申し上げます。</p>

岡安参事	井上議長の円滑な議事進行について謝辞を述べる。
新土地利用推進課 池澤主事	<p>4 その他</p> <p>事務局から3点、連絡事項を申し上げる。</p> <p>1点目として、先程、事業化検討パートナーである東日本総合計画㈱から話があった、現況測量等の実施についてである。関係権利者の皆様には、4月19日付で郵送させていただいているが、実施場所は、白岡中学校周辺区域及びその周辺である。実施期間は、明日4月26日から令和元年7月31日を予定している。</p> <p>続いて、2点目として、次回協議会役員会及び協議会総会の予定についてである。協議会役員会については、6月13日（木）午後6時から、場所は別途文書にてお知らせする。また、協議会総会については、7月7日（日）の午前10時から、白岡中学校体育館を予定している。詳細については、別途文書にてお知らせする。</p> <p>最後に、報償費の支払日についてである。5月15日（水）を予定している。なお、口座等の変更があった方は、事務局まで連絡をお願いする。</p> <p>以上で説明を終了させていただく。</p>
岡安参事	<p>説明が終了した。ただいまの説明等について、質疑があったら、挙手をお願いしたい。</p> <p>測量の実施計画の中で、実施期間が4月26日から7月31日までとなっているが、具体的に明日予定を立てている業務はあるか。</p>
東日本総合計画㈱	明日の作業はない。連休明けからスタートする予定である。
岡安参事	<p>承知した。</p> <p>その他、質疑等はあるか。</p>
役員	資料1の規約の改定について、職制の変更は今後も議題へ挙げるのか。報告事項で済むように文言を変えたらどうか。
市	現在、土地利用協議会規約第10条で、規約の改正及び制定に関することは総会の議決事項となっている。これに沿った形で今回提案をする。規約を作る際に良くあるのが、「軽微なものを除く」というものだが、この「軽微なものを除く」というのを盛り込むと、その「軽微なもの」の運用を作らなければならないため、あえて盛り込まなかった。今後の検討課題とさせていただく。
役員	根拠は無いと思うが、「減歩率が50%を超えることが決まっていると、市職員は皆承知している。」との話を立ち話で聞くことがある。「そんなことは無い

市	<p>と思う。」と言っているが、市職員への再度徹底をお願いする。</p> <p>減歩率が50%を超えるという話がどこから出たのか分からないが、これまでも説明しているとおりに、減歩率は事業計画で決まる。その事業計画の中で、減歩率や資金計画などを計画しなければいけないが、事業費に対してどのくらいの資金が入るかというのが資金計画になる。</p> <p>事業費には、保留地処分金のほか、補助地区の場合には国庫補助金や公共施設管理者の負担金を導入する場合などがある。</p> <p>減歩には、公共用地の公園、道路、調整池などに対する公共減歩と保留地に対する減歩があり、それらを合わせて合算減歩と言うが、現時点で減歩率が50%を超えるという根拠は不明である。</p> <p>今後、東日本総合計画(株)からも説明があったとおりに、まずは事業計画のたたき台を作成し、その次に事業計画の素案を作成することになる。事業計画のたたき台と素案と案と3段階を追って事業計画を整備し、その中で最終的にどれくらいの減歩率になるかが決まっていくことになる。減歩率が50%を超えている、市の職員が言っているというのは、根も葉もない話であるため御理解いただきたい。</p>
役員	<p>個人的には承知しているが、そのような話がまことしやかに噂されている。権利者は情報を聞きたくて、市に日々訪れていると思う。立ち話か何かで、とんでもないことになったら困るため、再度徹底をお願いしたい。</p>
役員	<p>これはお願いだが、協議会総会や各種会議などの挨拶の中で、「大型商業複合施設」という言葉が使われていると思う。市長も色々な会合で話されているようである。「大型商業施設」というのは、10年前のアンケートを基に出てきたと思うが、時代とともに大型商業施設、近隣ではモラージュ菖蒲などがあるが、少し時代遅れなのではないかと考える方がいるため、「商業ゾーン」という言葉は良いと思うが、「大型商業施設」という言葉は、今後もプロジェクトの中で使って良いのか、色々なニュースの中で使っていきべきなのか、誤解を招かないように決めていただきたいと思う。</p> <p>2点目として、協議会での話は白岡中学校周辺についてだが、実際には県との協議の中で、白岡駅西口の駅前広場なども非常に重要との話があり、庁内の横断的なプロジェクトチームも発足したなどの話を聞いたが、どの程度話が進んでいるのか伺いたい。</p>
市	<p>「大型商業施設」という言葉は、これまでも使ってきたと思う。</p> <p>しかし、今までの御意見を踏まえ、「大型商業施設」という言葉が近い将来適当かどうかというのも疑問であるため、市、土地利用協議会及び事業化検討パー</p>

<p>岡安参事</p>	<p>トナーで今後検討して決定していければと思う。</p> <p>また、白岡駅西口という訳ではないが、市でも関係各課でプロジェクトチームを立ち上げている。そのプロジェクトチームには、商工会の事務局長も入っている。来月、今年度第1回目のプロジェクトチーム会議を開催する。</p> <p>さらに、日程は決まっていないが、商工会理事会からも、どのくらい事業が進んでいるのか説明していただけないかとの要請を受けているため、これから順を追って丁寧に説明していきたいと考えているので、御理解いただきたい。</p> <p>5 閉会</p> <p>岡安都市整備部参事の閉会宣言により終了</p>
-------------	--