

会 議 録

会議の名称	令和元年度第2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6月13日(木)
開催時間	午後6時から午後7時40分まで
開催場所	白岡市生涯学習センター(こもれびの森)1階 集会室2、音楽・軽スポーツ室
出席者	阿部道夫、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、細井みや子、吉川芳雄(合計:13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、津野、松崎、計画・環境部 長嶋、土木設計部 小林、清水、空間計測本部計測技術部 竹淵、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 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に諮る議事について 4 その他 5 閉会
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 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 ・ 白岡中学校周辺区域土地利用協議会総会資料 資料1 ・ 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 資料2 ・ 白岡中学校周辺の土地利用推進に向けたアンケートのご協力について 資料3 ・ 白岡中学校周辺区域『まちづくりニュース』 資料4
※備考	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。

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、令和元年度第2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㈱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>早いもので6月も中旬となり、梅雨の時期である。本日は晴れて暑くなったが、梅雨寒とも言われる寒い日も多いため、体調を崩すことも聞かれる。皆様には御身体を御自愛いただきたい。</p> <p>前回会議においては、「協議会規約の一部改正」、「今後の事業の進め方」及び「協議会総会の日程等」の3議案について決定いただいた。</p> <p>本日の会議では、前回会議で日程等が決定した「土地利用協議会総会に諮る議事について」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>なお、本年3月に三者で締結した協定書には、三者が共同事業という認識を共有し、それぞれの責務を全うしなければならないとされ、また、この事業を円滑に推進するため、最善を尽くし連携を図るものとされている。</p> <p>従って、三者は理解を深め、良好な関係を築いて行くことが重要となる。</p> <p>そのためには、市及び事業化検討パートナーには、関係権利者に寄り添って取り組みを進めていただくよう改めてお願いしたい。</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>皆様には、季節柄大変お忙しいところお集りいただき、厚く御礼申し上げます。季節は梅雨だが、本日は幸い梅雨の晴れ間で、貴重な良い天気であった。</p> <p>市では、現在議会中である。本日は、傍聴にも大勢の市議会議員の皆様においでいただき、厚く感謝を申し上げます。</p> <p>6月6日に開会した議会だが、6月26日まで開会される。21日間という期間だが、色々御審議いただいている。</p> <p>その中で、月曜日、火曜日、水曜日と一般質問があり、15名の市議会議員の</p>

	<p>皆様から質問をいただいた。白岡市中学校周辺の土地利用に関する御質問もいただいた。</p> <p>市としては、今後、市民の皆様の声を伺いながら、土地利用協議会、事業化検討パートナー及び市の三者で協働し、魅力と特色のあるまちづくりを進めていきたい、また、できるだけスピード感をもって取り組んでいきたいとの答弁をしたところである。</p> <p>これから皆様に御審議等いただくわけだが、是非とも本地域が、後世、あの時まちづくりをやって良かった、土地利用を進めて良かったと言われるような良い土地利用を図れば良いと考えているところである。</p> <p>市としては、これから色々な高いハードルがあるが、土地利用協議会の皆様、また、事業化検討パートナーの力をお借りして、速やかな事業化実現に努めてまいりたいと考えているので、よろしくお願ひしたい。</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>東日本総合計画(株) 中川支店長</p>	<p>【要旨】</p> <p>本日は前回に引き続いて、弊社の技術担当者より作業概要について説明させていただく。</p> <p>今回、皆様から色々な御意見をいただけるようアンケートやホームページの開設等をしたいと考えているので、その内容について担当者より説明をさせていただく。</p> <p>なお、電話だけではなく、皆様の御心配などを吸い上げる仕組みを今後進めていきたいと考えている。</p> <p>役員の皆様には、忌憚のない御意見を賜りたい。</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、議長の職を務めさせていただく。</p> <p>皆様には、円滑な議事進行に特段の御協力をお願いする。</p> <p>本日は、「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に諮る議事について」を議題とする。</p> <p>事務局及び事業化検討パートナーから説明を求める。</p>
<p>新土地利用推進課 大山主査</p>	<p>議題「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に諮る議事について」説明させていただく。</p> <p>なお、説明については、前回役員会の時と重複する部分もあることを御了承い</p>

ただきたい。

総会の資料については、次第、資料1から3までの4点となり、本日の役員会で御承認をいただいた上で、関係権利者へ事前配布したいと考えている。

総会の次第を御覧いただきたい。

日時、場所だが、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。

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。

(1)の報告事項だが、平成30年度の事業報告を行うものである。

(2)の審議事項だが、議案第1号「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「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。

(3)その他であるが、市側から連絡事項などを申し上げるほか、関係権利者から御意見をいただくものである。

続いて、詳細を説明させていただく。

資料1の1頁を御覧いただきたい。

報告事項「平成30年度の事業報告について」説明させていただく。

こちらは平成30年度の事業内容をまとめたものである。

内容としては、役員会を6回開催し、「年間スケジュール」、「事業化検討パートナー募集のための要項や選定方法」、「総会へ諮る議案」などについて御審議いただいている。

また、総会については、2回開催し、「本区域の事業手法・事業主体・土地利用構想図」、「事業化検討パートナーの募集」、「事業化検討パートナーの決定」、「三者協定書（案）」などについて御審議いただいている。

また、当協議会役員10名の方に御出席いただき「事業化検討パートナーの選定に係る審査委員会」を3回開催したほか、白岡中学校周辺区域のまちづくりの事業化に関する協定書の締結式を開催し、土地利用協議会、市及び事業化検討パートナーの三者において基本協定を締結している。

なお、前回役員会において、役員より「総会でやる事業報告の際には、議事の進行を円滑に進めるため、今までの決定内容等を含めて説明することも必要ではないか。」との御提案をいただいていることから、総会では要点をまとめながらこれまでの決定内容等を丁寧に説明していきたいと考えている。

報告事項については、以上である。

続いて、3頁を御覧いただきたい。

議案第1号「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」説明させていただく。

規約の一部改正については、前回役員会で御承認いただいたところである。

繰り返しになるが、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編されたことから規約の一部改正を行うも

<p>東日本総合計画(株) 松村</p>	<p>のである。</p> <p>以上で、議案第1号の説明を終わらせていただく。</p> <p>続いて、4頁を御覧いただきたい。</p> <p>議案第2号「今後の進め方について」説明させていただきます。</p> <p>今後の事業の進め方については、別添資料2「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」のとおりとするものである。</p> <p>説明については、事業化検討パートナーである東日本総合計画(株)から説明させていただきます。</p> <p>総会議案の第2号、「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2を御覧いただきたい。</p> <p>4月25日の協議会役員会で了承いただいた内容と重複するが、その後に追加した項目等を重点的に説明させていただきます。</p> <p>2頁を御覧いただきたい。白岡中学校周辺区域の土地利用推進については、土地利用協議会、市及び東日本総合計画の三者において締結した基本協定に基づき、「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」を行うものである。白岡中学校を含む約38haの区域が作業範囲である。</p> <p>3頁を御覧いただきたい。作業の目的については、市の重点施策である「まちのにぎわい創出プロジェクト」の実現に向け、目標を2つ設定している。</p> <p>1つ目は、「都市計画の変更の案の申出」、2つ目は、「土地区画整理組合準備会の発足」である。</p> <p>まちづくりの事業化を進めるために、権利者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目標実現に向け取り組むこととする。</p> <p>4頁を御覧いただきたい。弊社の体制として、各担当と連携を図りながら進めていく。</p> <p>5頁を御覧いただきたい。作業期間は2019年4月から2021年9月までであり、2年半の工程スケジュールを説明させていただきます。</p> <p>今年度は、現況測量や権利調査、計画作成のための基本的条件の整理等の現況把握を行う。</p> <p>これらの作業と並行して、商業需要調査を行うとともに、県道春日部菖蒲線の渋滞緩和対策を検討するため、交通量調査を実施する。</p> <p>商業需要調査においては、商業規模の検討の補足材料とするため、市民を対象としたアンケートを実施する。</p> <p>アンケートの結果を踏まえ、11月には概略土地利用計画を作成し、関係権利者を対象としたワークショップを12月に開催して意見交換を行い、区画整理設計を進めていく。</p> <p>このワークショップにおいて、色々な意見を出していただくために、ワーク</p>
--------------------------	--

ワークショップ開催前の10月末頃に、土地区画整理事業のしくみや地区計画等の概要を説明し、その理解を深めていただくための区画整理等勉強会を開催する。この内容が4月25日の役員会の時点では入っていなかった項目である。

併せて、企業へのアンケートやヒアリングを実施し、商業規模を概定するとともに将来交通量の推計や営農意向調査の結果を考慮した土地利用計画の概定を今年度末に行う予定である。

令和2年度は、土地利用計画の概定をもとにワークショップを開催し、都市計画案や土地区画整理事業の事業計画のたたき台を作成していく。それと並行して、農林漁業との調整措置等を検討し、農政協議用資料を作成し、事業計画の素案を策定していく。

その事業計画の素案について、協議会の総会で内容等を説明し、権利者への個別相談会を開催して、仮の仮同意書の90%以上の取得を目指していく。

この取得をもって準備会を発足させるよう進めていく。

令和3年度は、土地区画整理事業の減歩率なども関係権利者へ説明しながら、再度、個別相談会を開催し、仮同意書を取得する。

この仮同意書の取得においても90%以上の同意を目標に設定しているが、出来る限り権利者全員から100%の同意が得られるように努める。

仮同意書の取得後に、都市計画の変更の案の申出を埼玉県に行く。

以上が2年半の作業の流れであり、2年半の期間で「土地区画整理組合準備会の発足」と「都市計画の変更の案の申出」の2つの目標が達成出来るように作業を進めていく。

土地区画整理事業は、権利者の皆様の合意なくして進められる事業ではないため、協議会の皆様や市と連携を図り進めていく。よろしくお願ひしたい。

6頁を御覧いただきたい。事業管理支援の内容について、権利者様の合意形成と事業促進を図るために、協議会、勉強会、同意取得等の運営支援を行う。

基本の流れは、商業関連調査、概略土地利用計画等についての内容を協議会役員会に諮り、その検討内容等をまちづくりニュース等により関係権利者全員に周知する。その後協議会総会やワークショップ等で議論していただくことを繰り返していく予定である。

1年目は、役員会の開催、まちづくりニュースの発行、総会やワークショップの実施といった基本的な流れを繰り返す予定である。協議会役員会は、概ね2ヶ月に1回程度開催する計画である。

2年目も準備会の発足までは1年目と同じ流れで進み、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ていく計画である。

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。

その後、事業計画素案等の精度を上げ再度個別相談会を開催するまでが2年目

である。

3年目は、個別相談会と同時に、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1つである「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、2ヵ年半の中で、「準備会の発足」と「都市計画の案の申し出」という2つの目標を達成する予定である。

7頁を御覧いただきたい。協議会等への支援について説明させていただく。

協議会役員会、協議会総会、準備会役員会、準備会総会という流れとし、役員会については2ヶ月に1回、総会については年に2回程度行う予定であり、スケジュールの中で説明してきた内容を役員会や総会に諮る計画である。

8頁を御覧いただきたい。商業需要調査に含まれる市民アンケートについて説明させていただく。

アンケートは、2019年7～8月に行い、買い物動向や本区域に望まれる誘致業種等について、幅広い年齢層の方から聞き取るために、インターネットによる方法に加え、郵送による紙媒体での方法も行う。

なお、別紙資料3として、「市民アンケート」の調査票を配布しているため、今後の事業の進め方を説明した後に説明させていただく。

また、今回追加した項目である区画整理等勉強会についてだが、概略土地利用計画を作成した後に実施するワークショップに先駆け2019年10月頃に、関係権利者全員を対象として、区画整理等の理解を深めるために開催する予定である。

土地区画整理事業の仕組みや都市計画の地区計画制度の概要等について勉強することで事業や制度に関する理解を深め、12月に開催するワークショップで活発な意見を出してもらえるように進めていきたいと考えている。

ワークショップ①については、関係権利者の皆様を対象に、白岡中学校周辺地区の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、2019年12月に開催する予定である。

概ね10人程度の少人数に分け、概略の土地利用計画図（骨格プラン）をもとに、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、意向等の確認をしたいと考えている。

9頁を御覧いただきたい。権利者アンケートについて、2020年1～2月頃に、現在土地を所有している方の営農意向等を踏まえた将来土地活用を把握するために行う。

2020年5月頃に予定しているワークショップ②では、商業関連調査や区画整理設計により概定した土地利用計画について、関係権利者の皆様と意見交換を行い意向等について確認していく。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相談会を行い、都市計画素案や事業計画たたき台の内容を説明し、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準備会を発足させる予定であり、2020年の12月頃を想定している。

個別相談会②については、都市計画素案や事業計画たたき台を基に県と調整した案について関係権利者全員を対象に、2021年4月から6月にかけて行う。これは案の申出の一手手前の段階であり、並行して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、2021年9月には、都市計画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。

以上が協議会等支援の内容である。

10頁を御覧いただきたい。まちづくりニュースの発行について説明させていただく。別添資料として、まちづくりニュース第1号を配布しているが、それについては後程、説明させていただく。

このまちづくりニュースは、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て、全関係権利者が情報共有する手段として発行するものである。

掲載する項目は、協議会総会、役員会の内容報告、アンケート調査の結果報告、また、ワークショップの内容、各種会議での質問事項やその回答等を掲載する予定である。

11頁を御覧いただきたい。測量については、現在作業を行っているが、再度説明させていただく。

既に皆様に測量の御案内と弊社からの挨拶を同封して送付していると思うが、連休明けから現地で作業を行っている。

現地の作業は、市が発行する身分証を携帯した作業員が、黄色の白岡市公共測量受託者の腕章を付けて行っており、現地での作業期間は、余裕をみて7月31日までを予定している。

また、秋口にはドローンによる撮影を予定しているため、その際には、その旨をまちづくりニュース等において周知して行きたいと考えている。

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。

1点目は、個人情報の取り扱いについてである。弊社はプライバシーマーク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。

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ており、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。

続いて、事業に対する不安解消等のための専用相談窓口についてである。当初は、電話とメールBOXを予定していたが、「白岡中学校周辺区域のまちづくり」としてホームページを開設し、より密着した対応を図っていく。

この専用相談窓口については、7月7日の総会時に発表を行い、7月8日から

運用開始できるように準備を進めている。

また、電話による対応についても、弊社に専用電話を設置して対応する予定である。こちらも専用線の開設準備を行っている。

なお、13頁にホームページのイメージを掲載している。白岡中学校周辺区域のまちづくりと題して、ホームページを作成しているところだが、まだ詳細までは確定していない。総会時にはホームページの表紙となる部分を皆様に説明させていただく予定である。

概要を説明させていただくが、左側にメニューを配置し、例えば、まちづくりニュースの第1回をクリックすると、皆様に今後配布していくまちづくりニュース第1回の内容が真ん中に表示されるような作りとする予定である。

また、下段に「市民アンケートの回答」、「まちづくりへのご意見はこちら」といったボタンを設置する予定である。

「まちづくりへのご意見はこちら」のボタンを押すと、14頁のような画面が表示される予定である。氏名、連絡先、メールアドレスといった必須項目を入力すると、問合せたいことが入力できるようになり、送信ボタンを押すと、弊社の方に情報が送信される仕組みになっている。いただいた問合せへの回答については、市と協力しながら情報提供できるような体制をとっていきたいと考えている。

また、市民アンケートについては、「広報しらおか」に掲載し、「市公式ホームページ」で案内を出す予定だが、このホームページからも「市民アンケートの回答」のボタンを押すと、市民アンケートが表示され、アンケートの期間内は回答ができることになる。

また、専用の相談窓口についても、ホームページから問合せができるようになる。

本日は最終形を御提示することができなかったが、7月7日の総会時には権利者の方に提示ができるように準備している。

以上で資料2「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の概要」の説明を終わらせていただく。

続いて、資料3「白岡中学校周辺の土地利用推進に向けたアンケートのご協力について」説明させていただく。

資料3を御覧いただきたい。

このアンケートは、白岡中学校周辺区域における都市的土地利用を実現するに当たり、白岡市内に在住の方々の御意見や御希望を把握し、土地利用やまちづくりの在り方を検討するための基礎資料を得るために実施するものである。

持続的な発展を考えた際、市民や権利者との協働によるまちづくりが不可欠であり、その第一歩になるものと考えている。

手法としては、より幅広く多くの方の御意見を伺うため、インターネットを活用する。

しかしながら、本計画区域内の権利者をはじめ、市内には御高齢の方も多いことから、こうした方々を対象として、郵送による方法も併用する。

アンケートの質問については、全体で20問である。

最初の問1から問5までは、回答者の属性を問う内容である。これにより、年齢や性別、居住地や就業先等の違いによる差異があるかどうかの分析を行うことになる。

問6から問11までは買い物の状況をより具体的に問う内容である。これまでの調査結果では、本計画区域については、商業的な機能の導入が求められている。

しかしながら、持続的な賑わいを創出することがより重要であり、買い物に関してより具体的な内容を回答してもらうほか、時間をかけてでも購入する買い物や交通手段等を併せて回答してもらうことで、地元購買率を高める要因、その中であって本計画区域に求められている商業を分析することとしている。

問12から問14では、住民が抱えている将来のまちのイメージや本計画区域への要望を回答してもらい、具体的なまちづくりの検討資料にすることとしている。

以上で、市民アンケートの説明を終わらせていただく。

市民アンケートについては、7月12日から市公式ホームページでも実施していく予定である。権利者の皆様は、紙媒体による回答となる。

続いて、資料4が白岡中学校周辺地域まちづくりニュースの第1号である。

先程も説明させていただいたとおり、まちづくりニュースは、「白岡中学校周辺の土地利用やまちづくりの方向性がどのように進もうとしているのか」、「今後のスケジュールはどうなっているのか」等を全権利者に伝えていくためのものである。

掲載する項目としては、「役員会や協議会総会の内容」、「アンケート調査の結果」、「各種会議での質問事項」等だが、今回は協議会発足後の第1号ということで、「井上会長の挨拶」、「協定書の締結」、「今後の流れ」等を中心に作成している。

体裁としては、A4中折を考えている。

1頁目に「井上会長の挨拶」と「協定書締結時の模様」、2頁と3頁は見開きで、いよいよこれから白岡中学校周辺のまちづくりが始まるということを前面に出すため、上段に既に測量が始まっている事と目標を掲げ、左側に事業の流れを、右側に本年実施した協議会総会と役員会の開催報告を記載している。裏側の4頁目には、権利者の皆様と取り組む勉強会やワークショップのお知らせを掲載する。

特に、より良い街づくりのためには、権利者の皆様の声が不可欠であり、協働してまちづくりを進めたいとの観点から「皆さんの考えをまちづくりに活かしましょう」ということで、勉強会やワークショップへの参加を呼び掛ける内容を掲載して、まちづくりニュースを構成している。

	<p>以上が、まちづくりニュース第1号であり、本日、役員の皆様に内容を確認していただいた上で発行していきたいと考えている。</p>
<p>新土地利用推進課 齊藤主幹</p>	<p>市から補足させていただく。 資料3のアンケートについては、先ほど市民の皆様が対象と説明させていただいたが、権利者の皆様も対象である。権利者の方へは、紙媒体で調査をさせていただく。 また、65歳以上の方から無作為に抽出した約2割の方についても、権利者の方と同様に紙媒体で調査を行いたいと考えている。</p>
<p>井上議長</p>	<p>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>役員</p>	<p>資料3については、このままアンケートとして権利者に配布するのか。</p>
<p>市</p>	<p>こちらを郵送させていただきたいと考えている。</p>
<p>役員</p>	<p>13問目、14問目の「本区域に、特にどのような店舗の出店を期待しますか。」と「本区域に商業施設以外にどのような機能・施設を期待しますか。」との質問で、「3つまで○」と書いてあるが、これは3つでなければいけないのか。このアンケートをいただいた場合に、選択肢が狭くなると感じた。 アンケートで回答する数を限定しているものもあるが、希望の数など回答する数を限定していないアンケートもあるように思う。 私が「○」を付ける場合に3つでは足りないと感じたので、数字を限定するのはどうなのか確認したい。</p>
<p>東日本総合計画(株)</p>	<p>今回のアンケートにおける回答数については、3つまでとしている。 それについては、特に必要なものを複数回答いただく場合もあるが、今回のアンケートでは、特にこの地域で必要なものが何であるかを確認するため、回答数を限定したいと考えている。 また、数が多い複数回答であると逆に判断がつかなくなる場合もあるため、特に限定させていただいた。</p>
<p>役員</p>	<p>資料2の「白岡中学校周辺区域のまちづくり事業化にむけた作業」は総会前に権利者に配布するのか。</p>
<p>市</p>	<p>本日、役員会で御承認いただいた上で、事前送付したい。</p>

<p>役員</p>	<p>資料に記載されている「ワークショップ」については、若い世代の方には馴染みのある表現だが、高齢者にとって横文字はわかりにくいいため、極力分かりやすい表現でお願いしたい。</p> <p>また、権利者全員を対象としてワークショップを12月に開催すると思うが、具体的にどのような形で行うのか。全員というと結構な人数である。どのような形でワークショップを開催するのか、概略で良いので現在の考えを説明していただきたい。</p>
<p>東日本総合計画(株)</p>	<p>ワークショップとは、スクール形式のように一方的に説明する会議ではなく、例えば、円卓のような形式で自由に意見交換ができるような状況を作りながら進めていくものであり、弊社の職員も1名程度入った少人数の班にわかれ、皆様の意見を汲み取っていきたいと考えている。</p> <p>また、今回、10月末頃に区画整理等勉強会の開催も予定している。</p> <p>勉強会については、最初に土地区画整理事業の仕組みなどを説明し、その後、班形式に分かれ、不安に思っていることや土地区画整理事業に関する疑問など、何でも良いので皆様から言っていただき、それらについて回答し、理解を深めてもらえるような内容にしたいと考えている。</p> <p>ワークショップや勉強会の中で参加者から挙げた意見や質問、それに対する回答をまちづくりニュース等に記載し、参加できなかった方にも情報提供をしていくという流れにしていきたいと考えている。</p> <p>勉強会の開催形式については今後検討していくが、1日を午前と午後に分けて行うなど、できるだけ多くの方々に参加していただけるよう、市と調整していきたい。</p>
<p>役員</p>	<p>資料2の8頁にある区画整理等勉強会は非常に良いと思う。</p> <p>何点か質問させていただく。</p> <p>1点目は、2019年10月頃に区画整理等勉強会、12月にワークショップ①とあり、その中で概略土地利用計画図(骨格プラン)を基にまちづくりをイメージして議論するようだが、商業イメージなどのアウトプット(成果物の発信)を想定しているのか。</p> <p>2点目は、7月8日までに、市役所のホームページから専用のホームページへ移動できるボタンを作成してくれるのか。</p> <p>3点目は、専用のホームページの中で、本日配られたまちづくりニュースを閲覧できるということだが、そのPDFをダウンロードできるようにしていただきたい。</p>
<p>東日本総合計画(株)</p>	<p>1点目の質問についてだが、ワークショップ①の中で概略土地利用計画図(骨格プラン)を見ていただきながら、皆様と意見交換をするような内容である。こ</p>

市	<p>の時点では、規模や道路形態、ゾーニング等がある程度提示しながら意見交換していきたいと考えている。</p> <p>2点目の質問、市公式ホームページから専用のホームページに移動できるようにとのことだが、現在、担当と調整しており、まずは少なくとも分かりやすい場所から入れるようにしたいと考えている。</p> <p>新土地利用推進課のページから移動できるように作るとは可能であるため対応したい。</p> <p>3点目のまちづくりニュースについては、PDFのダウンロードにも対応できるようにしたい。</p>
役員	<p>1点目として、7月から8月にアンケートを行うとのことだが、取りまとめたアンケートを権利者に対して何か発表するのか。例えば、10月のワークショップで発表するなど、そのようなことはあるか。</p> <p>2点目として、まちづくりニュースの周知方法として、一般の方には公共施設と書かれているが、公共施設で発表するのか、それとも公共施設に設置し、誰でも取れるようにするのか。</p>
東日本総合計画(株)	<p>基本的には、まちづくりニュースで調査結果を報告する。</p> <p>また、ワークショップでも報告する。一般の方へは、専用のホームページで結果を報告できればと考えている。</p>
市	<p>まちづくりニュースの周知方法だが、市公式ホームページ上に掲載する。</p> <p>また、各公共施設のラック等に設置するとともに、貼れる場所があれば貼って公表したいと考えている。</p>
役員	<p>よろしく願います。</p>
役員	<p>資料3について質問させていただく。</p> <p>先程、65歳以上の方やそれ以外の方へ郵送するという説明があったが、郵送する対象者として、20代、30代、40代の主婦に重点を置いて欲しい。買い物する人は主婦だと思う。世帯主に郵送されるよりは、主婦に直接アンケートがいくよう工夫ができないか。</p> <p>次に、アンケートの内容についてである。問4「ご職業は何ですか」とあるが、職業を細かく聞く必要はあるのか。答えにくい人もいるのではないか。ここまでアンケートで求める必要があるのか疑問である。</p> <p>次に、Ⅱの「買い物動向について」というタイトルだが、「買い物」ではなく「消費動向」としていただきたい。例えば、質問の中で外食のことは聞いていな</p>

市	<p>いが、将来の商業施設をイメージすると、単に物を買うだけではなくレストラン等で外食もすると思う。他にもっと良い言葉があるかもしれないが、買い物だけではないと感じた。</p> <p>次に、問6-1だが、市の現状を考えると、食料品と日用品の購入先は別々に聞いて欲しい。白岡には比較的スーパーはあるが、日用品を置いている店は無い。ホームセンターのような店が無いので、これは別々に質問した方が良いと思う。</p> <p>次に、Ⅲの「白岡中学校周辺区域のまちづくりに向けた要望について」である。先程も「○」が3つだけとの質問があったが、受け取る方によっては回答ができないような文章だと感じた。例えば、「高齢者の生活の支援」というと色々なことを想像してしまうので、例を挙げていただけると分かりやすい。</p> <p>また、「イベント等による賑わいの中心場所」とは何か。人によって理解の仕方が異なる。例えば、白岡の場合であれば、コミュニティーセンターや中央公民館など、括弧書きで例を挙げてもらえば、さらに分かりやすくなると感じたので再検討をお願いしたい。</p>
東日本総合計画(株)	<p>1点目について、主婦の方へアンケートを配布した方が良いということだが、市内の各保育園、小中学校などにアンケートの周知をお願いし、アピールしたいと考えているため、お子様を通して主婦の方にも回答していただけるものと考えている。</p> <p>2点目の職業についてだが、回答に該当しない方がいないようにとのことで全て記載させていただいている。</p> <p>次に、3点目のタイトル「買い物動向について」だが、買い物の消費を把握したいということで、買い物の品目についての回答を求めることとしているため、外食を考慮していなかった。再度検討させていただく。</p> <p>次に、問6-1で食料品と日用品を分けて欲しいとのことだが、日用品の店舗が少ないことについては、問13の設問、「本区域に、特にどのような店舗の出店を期待しますか」の回答の際に日用品が不足していると感じている方は、そこに「○」をつけるものと想定している。</p> <p>今回は、WEBでのアンケートを実施することもあり、回答数や設問が多い場合には回収率が下がる傾向があるため、なるべく簡単な設問で回答できるように作成している。</p> <p>次に、Ⅲの「白岡中学校周辺区域のまちづくりに向けた要望について」についてだが、選択肢のイメージをしづらいということがあるため、例が入れられるものについては例を記載するよう検討させていただく。</p>
役員	<p>今の返答に不満がある。問6-1の食料品と日用品を分けて欲しいというのは、仮に、私がこのアンケートに答えるとなると、食料品と日用品は違うもので</p>

	<p>あり、買い物をする場所も違うからである。</p> <p>食料品であれば近くのスーパー、日用品であれば市外のホームセンターに行っても買わないといけない物がたくさんある。どちら側で答えれば良いのか迷いがでる。アンケートを作る側の趣旨は解るが、答える側の趣旨が違うことになりかねない。</p>
東日本総合計画(株)	<p>回答しづらいとの意見もあるため食料品と日用品については、分けた形でアンケートを作成させていただきたい。</p>
役員	<p>資料3に関する質問である。</p> <p>まず1点目として、対象は在住、在勤、在学の方で良いか。</p> <p>問5で「20. 市外在住者（市内に在勤・在学）」、「21. 市外在住者（市内に在勤・在学以外）」と書いてあるが、対象と回答の関係はどうか確認したい。</p> <p>2点目として、在勤、在学の方も対象とすると、例えば「問6-1の1. お住まいの市内の店舗」と書いてあるが、市外で在勤・在学の方はお住まいの市内になるため、蓮田市だったら蓮田市の店舗となる。そのような聞き方が良いのか、それとも白岡市内の店舗と質問する方が良いのかとの疑問があり、在勤・在学の方を考えるとどちらの言い方が良いのか確認したい。</p> <p>3点目として、先程の食料品と日用品を分けた方が良いということに関してである。確かに分けた方が細かくできるが、そうすると問8、問9で、交通手段などについて書いてあるため、それとの整合性はどうか検討していただきたい。</p> <p>買い物動向に関する質問項目は何が良いのかと思うが、統計上ある程度このような項目を分けると傾向がでるとか、多目的の商業施設の場合には、全ては聞けないため、何か統計上のくくりがあるのであれば、それに準じるのが一番良いと思う。</p>
市	<p>1点目のアンケートの対象者の在勤・在学についてだが、WEBアンケートでホームページ等にも掲載ため、対象者以外の方が回答することも想定している。</p> <p>そのため、問5の「21. 市外在住者（市内に在勤・在学以外）」を設けることによって分けが出来るのではないかとということで挙げたものである。</p> <p>2点目については、「市外の方で市内に在勤・在学」の方が、問6-1を回答される場合は分かりづらくなってしまいうため、再度、質問内容を精査してより分かりやすい形で整理し、回答いただけるようにしたいと思う。</p> <p>3点目については、御指摘のとおり、食料品と日用品の関係で、問8、問9にも影響するため、整合が取れるように再度検討していきたいと思う。</p>

役員	市外の方のアンケートは、どのように利用するのか。利用するという考えで問うのか、それとも区分けのために問うのか。
市	区分けしたいと考えている。
役員	インターネットの場合には誰でも自由にできると思って聞いていたが、インターネットのアンケートは、誰が対象になるのか。市民の方の2割が対象なのか。また、年配の方については、大変だからインターネットではなく紙なのか。説明が分からなかったなので、確認のために再度説明をお願いしたい。
市	アンケートの対象についてだが、WEB、インターネットのアンケートについては、全市民、在勤、在学の皆様が対象である。 紙の調査票については、関係権利者の皆様と、市内に在住する65歳以上の方の中から無作為に抽出した約2割の方に対して、郵送で調査票を配布する予定である。 WEBの場合、パスワードを入力しなければアンケートに回答することができないのではなく、皆様がアンケートに回答できる。
役員	市民全員が対象ということで良いか。
市	そのとおりである。
役員	資料2について質問させていただく。 1点目として、ワークショップという表現では、ハローワークか何かと勘違いしてしまうと心配している。ワークショップは、東日本総合計画(株)の職員や市職員も入って10人くらいに班分けした勉強会にすると記載しておいた方が良いと思う。 2点目として、5頁の全体工程表に「仮の仮同意書取得」と書いてあるが、これは既に雛形があるのか。「事業計画たたき台作成」というのが来年5月にあるが、たたき台とは総論か、それとも各論まで進んでいるのか。それに関して仮同意書というのは雛形ができているのか。
市	ワークショップについては、確かに分かりづらい部分がある。括弧書き等で注釈等を入れるなど分かりやすい言葉で表現したいと思う。
役員	よろしくをお願いしたい。
東日本総合計画(株)	仮の仮同意書については、土地区画整理事業を進めるという内容に対しての仮

	<p>の同意という形になる。</p> <p>仮同意書については、概ねの事業計画の中で示す平均の減歩率や概算の事業費などに対しての仮同意書といった形になっている。</p>
役員	<p>減歩率まで出しているということなのか。</p>
東日本総合計画(株)	<p>事業計画の中での平均減歩率というような形になる。</p>
役員	<p>総論ではなく、各論の入り口というイメージなのか。</p> <p>仮の仮同意書とは何か。</p>
東日本総合計画(株)	<p>仮の仮同意書の段階では、このような土地区画整理事業を皆で進めていこうというような段階での仮の仮同意書というものになる。</p>
役員	<p>その段階では減歩率の話は無いのか。</p>
東日本総合計画(株)	<p>その段階では、概略的な減歩率は出せるかもしれないが、概ねこのような計画で進んでいこうという段階である。</p>
役員	<p>総会では必ず減歩率についての質問が出てくるため、この段階では概略的な減歩率までしか出せないということを、事務局と事業化検討パートナーで方向性を合わせていただきたい。仮の仮同意書や仮同意書を90%以上、できれば100%同意を取ると書いてあるが、その場合に話が逸れて行ってしまうことが危惧されるので、整理して説明していただきたい。</p>
東日本総合計画(株)	<p>補足させていただく。</p> <p>仮の仮同意書を取るに当たり、先程説明した区画整理等勉強会等において、骨格又は概略の土地利用計画を作った段階で、権利者の皆様と一緒に議論しながら話を進めていき、将来的なまちづくりや大体の土地利用などをまとめていくと御理解いただきたい。その計画を基に概算事業費やまちづくりの方針、ビジョンなどを皆様と共有し、同意書を取っていくという流れである。</p> <p>その中では個別の減歩率等ではなく、この計画だと平均的にこのくらいの減歩になるというところまで示して、その上でこの事業を進めていこうというところの同意を仮の仮同意書という形で取っていきたいと思う。</p> <p>その過程でワークショップや勉強会を開催するというので、徐々に皆様に事業の中身を知っていただき理解を深めていただきながら進めていくというような形を考えている。</p>

役員	<p>仮同意書の段階で明確に答えられるようにお願いしたい。</p> <p>最後に、WEBや紙でのアンケートは、誰でも見ることができるのか。</p>
井上議長	<p>アンケートの結果についてか。</p>
役員	<p>アンケートの内容である。</p> <p>不安なのは誹謗中傷である。そういうものが出来た時にどうなるか。</p> <p>また、紙とWEBの両方で回答した人の意見は、別々の方がアンケートに回答したとなってしまうのか、それとも1人の回答なのか。考え次第で話が変わってくると思う。その辺がどのように整理されているか疑問に思っている。</p>
市	<p>1点目についてだが、市の公式ホームページを開いていただきトップページに貼ってある写真を選択してもらえれば、専用ページに移動して、アンケートの内容が確認できるよう現在作成中である。</p> <p>2点目についてだが、紙のアンケート用紙で回答いただいた方とWEBで回答した方ということで、あくまでも別の人が答えたという形で把握していきたいと思う。</p>
役員	<p>1点目については、アンケートの回答内容を誰でも見ることができるかという質問である。役員など本来見れるべき人が見ることができず、一部の人が本当に重要な意見を言っているにも関わらず、市にとって不利益であるため、それが隠されてしまったら怖いというところがある。少なくとも役員は見ることはできると思い質問した。</p> <p>また、仮に同じ意見の人が5人いる場合、WEBと紙で別々に回答したら10人の意見があったとなってしまうのは怖いと思う。</p>
市	<p>個々の回答内容は見せることはできない。</p> <p>初めにアンケートの結果を見るのは、システムの関係上、東日本総合計画(株)になるため、まずは東日本総合計画に中身を確認していただく。</p> <p>それをまとめていただき、市と確認するが、最終的には役員会に個人が特定されるような情報を除き全て公表というような形にしたいと考えている。</p> <p>また、まとめたものに関しては、信じていただくしかない。</p>
役員	<p>例えば、受付のナンバリングをしてもらい、番号が全て揃っていれば一番安心かと思う。そのような形で集計するように検討していただきたい。</p>
市	<p>同一人物が何度もアンケートに答えているかもしれないと疑うのであれば、アンケートの意味が無くなってしまうため、信じていただくしかない。</p>

井上議長	<p>1人1回しか回答できないとの縛りを設けることはできない。その気になれば何回でも回答できてしまうため、信じていただくしかないと思う。</p> <p>私から質問させていただく。</p> <p>資料2については、土地利用協議会の説明資料であるため、このような書き方になるのも仕方ないというところもあるが、気になったのは10頁の「まちづくりニュースの発行」である。「“まちづくり”のプロセスをきちんと全権利者に伝えていくツールとして、「まちづくりニュース」を作成します」とある。また、12頁には「専用相談窓口」において「権利者様からの事業に対する不安解消のため、“ホームページ”を開設し、専用相談窓口対応を行います」とある。</p> <p>権利者に対してはこれで良いと思うが、これだと進捗状況等の情報提供は権利者だけに限られるような感じにも見受けられる。あくまでもまちづくりは市民の最大の関心事であるため、市民の皆様にお知らせし、情報提供できるように配慮していただきたい。</p> <p>また、まちづくりのアンケートについてだが、あれもこれも入れなければならないとなると質問項目が際限なく増えてしまうため、ある程度簡略化しなければならないと私は思う。</p> <p>大事なのは集計した結果とその分析だと思う。どこにお住いの方なのか、どの年齢層なのか、その人達がどこで買い物をしているのか、どのような交通手段を使っているか、そういった事が大事だと思う。</p> <p>その辺の分析をしっかりとやっていただかなければ資料として役に立たないと思うので、その辺はしっかりとやっていただきたい。</p> <p>また、それと同時に、それを市民のどなたにでも見られるようにしていただければと思う。</p>
役員	<p>65歳以上の市民の方の約2割に、紙媒体のアンケートを郵送するとの話があった。役員から主婦の方にもアンケート送っていただけたらとの話もあった。若者や主婦の方の意見も必要だが、やはり年配の方の意見も必要だと思う。その辺のバランスを考えてアンケートを取っていただきたい。</p>
井上議長	<p>アンケートは全市民が対象である。</p> <p>しかし、手法がWEB（インターネット）であるため、高齢者の方が使いにくいだろうということで、高齢者の方には特別に紙媒体でアンケートを行うということである。</p> <p>基本的には各年齢層の方が対象になっており、主婦の方でも若者でも当然参加できるので御理解いただきたい。</p>
井上議長	<p>色々な意見や要望が出たが、決の採り方についてはどのようにした方が良い</p>

役員	<p>か。</p> <p>これまでの質疑は、想定質問である。あくまでもこの資料で決めるということで良いと思う。</p>
井上議長	<p>職業がこんなに必要なのか、食料品と日用品を分けた方が良いのではないか等、事務局に色々な要望や意見が出された。それに対して明確に答えたものもあるが、これから検討しなければならないこともあったと思う。事務局に一任ということで良いか。</p>
役員	<p>そうせざるを得ない。</p>
井上議長	<p>その他、質疑はあるか。</p> <p>(質疑なしを確認)</p>
井上議長	<p>質疑がないようなので、これにて質疑を終了させていただく。 それでは、お諮りする。 議題「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に諮る議事について」は、事務局案のとおりとして決定し、総会に諮ってよろしいか。</p> <p>(異議なしを確認)</p>
井上議長	<p>それでは、「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に諮る議事について」は、事務局案のとおりとして総会に諮ることに決定させていただく。</p>
井上議長	<p>以上で本日の議題が終了した。 これをもって、議長の職を解かせていただき、進行を事務局にお返りする。 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	<p>井上議長の円滑な議事進行について謝辞を述べる。</p>
岡安参事	<p>4 その他 次第4「その他」について、事務局から説明させていただく。</p>
齊藤主幹	<p>事務局から5点、連絡事項を申し上げる。 1点目として、今回いただいた御意見については、事務局で整理し、修正させ</p>

	<p>ていただいた上で、関係権利者の皆様に資料を事前配布する。役員の皆様には、その際に修正箇所が判るようにして資料を送付させていただきたい。</p> <p>2点目として、関係権利者の方へ資料を配布する時期だが、来週金曜日の発送を予定している。</p> <p>3点目として、協議会総会の予定についてである。先程、説明させていただいたとおり、7月7日（日）午前10時から、白岡中学校体育館で開催する。役員の皆様には、前回総会と同様に正面に向かって右前側に役員席を設けているため、そちらに御着席いただきたい。</p> <p>4点目として、次回協議会役員会の予定についてである。次回の役員会については、10月上旬を予定している。詳細決定後、別途通知をさせていただく。</p> <p>5点目として、本日の会議出席に係る報償費については、早めにお支払いしたい。</p> <p>事務局の説明が終了した。</p> <p>ただいまの説明について質疑等があれば、挙手をお願いしたい。</p> <p style="text-align: center;">(質疑なしを確認)</p>
岡安参事	<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>