

# 会 議 録

会議の名称	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
開催日	令和元年7月7日（日）
開催時間	10時 から 12時40分 まで
開催場所	白岡中学校 体育館
出席者	217名（うち委任状提出者108名含む）
事務局職員の職・氏名	市長 小島卓、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 竹之内、土木設計部 小林、林、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"> <li>1 開会</li> <li>2 あいさつ</li> <li>3 議事 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 報告事項 平成30年度の事業報告について</li> <li>(2) 審議事項 <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>議案第2号 今後の事業の進め方について</li> </ol> </li> <li>(3) その他</li> </ol> </li> <li>4 閉会</li> </ol>
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 白岡中学校周辺区域土地利用協議会総会資料 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料1</span></li> <li>・ 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 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料2</span></li> <li>・ 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 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料3</span></li> <li>・ 白岡中学校周辺区域まちづくりの専用ホームページを開設しました！ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">追加資料</span></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
野口副市長	<p><b>1 開会</b></p> <p>野口副市長の進行により協議会総会を開会</p>
井上会長	<p><b>2 あいさつ</b></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の御案内を申しあげましたところ、皆様には、御多忙中にもかかわらず、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>7月に入りまして、今日もこのとおり梅雨空であるが、まもなく1年のうちで最も暑い時期を迎える季節となつてまいりますので、皆様にはお身体を御自愛いただきたく存じます。</p> <p>さて、本区域の土地利用の推進につきましては、本年2月24日に開催した総会において、「事業化検討パートナーの決定」及び「三者協定書」について皆様から御承認をいただいたところでございます。</p> <p>これを受けまして、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㈱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ございます。</p> <p>今後は、この協定に基づき、三者が連携し、多くの課題を整理しながら、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組を進めてまいることになっております。</p> <p>私といたしましては、本事業の推進には、役員の皆様のお力添えと何より関係権利者の皆様の深い御理解が必要であると考えておりますので、何とぞ皆様の御協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。</p> <p>本日の会議は、あらかじめ御案内申し上げたとおり「平成30年度の事業報告」や「今後の事業の進め方」等についてを議事とするものでございます。</p> <p>皆様には、事務局及び事業化検討パートナーの説明をお聞きいただき、忌憚のない御意見を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>結びとしまして、円滑な議事進行に特段の御協力を賜りますようお願い申し上げます。</p>
小島市長	<p>本日は、お忙しい中、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御出席いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>皆様方におかれましては、日頃から、市のまちづくりの推進に格別の御協力をいただいておりますことに、重ねてお礼申し上げます。</p> <p>本区域の土地利用の推進につきましては、先程、井上会長からの御挨拶にもご</p>

<p>東日本総合計画(株) 中川支店長</p>	<p>ございましたとおり、本年2月の総会において、皆様の承認を得て、土地利用協議会及び市とともに事業を推進していく事業化検討パートナーを東日本総合計画(株)に決定いたしました。</p> <p>また、3月14日には、この三者間において、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ございます。</p> <p>今後は、この協定で定める令和3年9月末を目標に、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三者で連携し、スピード感をもって事業を進めてまいります。</p> <p>本日は、今後の事業の進め方などについて説明させていただくものでございます。</p> <p>詳細につきましては、この後、担当から御説明申し上げますが、本事業を成功させるためには、皆様の合意形成が特に重要となるものでございます。</p> <p>そのため、市では、事業化検討パートナーとともに、区画整理等に関する勉強会やワークショップを開催するなどして、皆様に理解を深めていただくための取組を進めてまいります。</p> <p>また、今年度は、皆様の御意見を伺いながら土地利用計画を概定させ、来年8月に事業計画の素案を作成した後、個別相談会を開催し、皆様から事業に対する仮同意をいただいた上で、来年12月に土地区画整理組合準備会を設立したいと考えているところでございます。</p> <p>準備会につきましては、関係権利者の9割以上の方の合意を得て設立させたいと考えておりますが、全ての権利者の合意なくして進められる事業ではありません。</p> <p>役員の皆様の御尽力をいただきながら事業を推進してまいりますので、権利者の皆様におかれましては、より一層の御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>さて、市では、今年度も引き続き、重要施策といたしまして、白岡駅西口線及び白岡宮代線などの都市計画道路整備の着実な進捗や教育の充実、防災・減災施策などを進めているところでございます。</p> <p>今後も皆様とともに魅力ある、住みよいまちづくりを進めてまいりますので、引き続き、皆様の御支援と御協力を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>結びといたしまして、本区域の益々の御発展と御出席いただきました皆様の御健勝を御祈念申し上げます。</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「民間企業と自治体を結ぶコーディネーター」として、埼玉県を初め関東地域、東北地域において多くの区画整理事業、開発事業に携わっております。</p> <p>特に埼玉県内においては、新座市大和田二・三丁目地区で産業系・商業系土地</p>
-----------------------------	--

	<p>利用による区画整理事業、圏央道桶川加納インターチェンジ近接の加納原地区で産業系土地利用による区画整理事業を行っております。</p> <p>また、近年では、業務代行方式による区画整理事業も多く、民間企業とのネットワークも拡大しております。</p> <p>さて、本区域においては白岡市総合振興計画の「まちなぎわい創出プロジェクト」として、重点プロジェクトに位置付けられております。</p> <p>弊社も事業化検討パートナーとして、白岡中学校周辺土地利用協議会様、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ります。</p> <p>最後に、白岡中学校周辺土地利用協議会様、白岡市様の引き続いての御指導御鞭撻をお願い申し上げます。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>本日の出席者は、代理人を含め<u>109名</u>の方に御出席をいただいております。議長委任者は<u>108名</u>でございます。合計<u>217名</u>の方に御出席いただいております。</p> <p>従いまして、全権利者数277名の過半数を超えており、白岡中学校周辺区域土地利用協議会規約第9条第3項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御報告いたします。</p> <p>また、傍聴の方に申し上げます。傍聴にあたりましては、受付時にお渡しいたしました「傍聴要領」を遵守いただきますようお願い申し上げます。</p> <p>なお、会議資料につきましては、会議終了後回収させていただきますので、併せて御理解くださいますようお願い申し上げます。</p> <p>申し遅れましたが、私は、本日の司会進行を務めさせていただきます、白岡市副市長の野口でございます。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
野口副市長	市職員の紹介
中川支店長	東日本総合計画(株)社員の紹介
野口副市長	資料の確認
野口副市長	<p>不足等がないようでございますので、本日受付でお配りしたカードについて説明させていただきます。カードの色については、白色、黄色、青色、緑色がございます。</p> <p>総会の議案につきまして、御承認いただける場合に、挙手をしていただく時に挙げていただくものでございます。白色カードの1につきましては、権利者が1名に対して1票とお考えいただきたいと存じます。</p> <p>それと黄色カードの2につきましては、権利者本人と誰か1名から委任を受け</p>

<p>関係権利者</p>	<p>ている場合の2票、青色カードの3につきましては、権利者本人と誰か2名から委任を受けている場合の3票ということでございます。緑色カードの4につきましては、権利者本人と誰か3名から委任を受けている場合の4票ということになります。</p> <p>そのため、各議案について、御承認いただける場合は、お配りしたカードを持って挙手をお願いいたします。</p> <p>それぞれ担当職員がおりますので、ブロックごとに確認をさせていただきますので、どうか御協力をお願いしたいと存じます。</p> <p>何か御不明な点等はございませんか。</p> <p>票数について、1票、2票、3票、4票、数はわかったんですけども、票数の1票というのは、土地の大きさに関連しているのでしょうか。例えば、100坪持っていても1票なのか、1000坪持っていても1票なのか。その辺について最初に教えてください。</p>
<p>野口副市長</p>	<p>お答え申し上げます。</p> <p>これは面積ではございません。1㎡であっても1000㎡であっても権利があれば1票でございます。</p>
<p>関係権利者</p>	<p>そうすると、仮に100票集まっても10坪しかないというケースもあり得るということですね。極端なところ。</p>
<p>野口副市長</p>	<p>そういうこともあります。</p>
<p>関係権利者</p>	<p>そういうこともありますではなく、そういう理解でよろしいですよ。</p>
<p>野口副市長</p>	<p>そういうことです。</p> <p>他によろしいでしょうか。</p>
<p>関係権利者</p>	<p>この問題より先に、前回のことでお尋ねしたいことがあるんですけど。</p> <p>前回ですね、会議録ですか、回ってきたんですけど、それには私の発言がほとんど入っていないし、それに発言しようと思って手を挙げて、係りの方がマイクを持ってこようとしても、それを会長さんが差し止めて、その時はその後発言できなかつたんですけど、これはどうなのか、あまりにもね。ろくな発言が多いから、やめてしまえという感じも、ちょっと薄ら笑いしてやっているような感じで、非常に傷ついているんですよ。</p> <p>その経緯はどういうことなのか、ここできちんと釈明していただきたいと思っております。</p>

	<p>それは後でまた釈明。</p> <p>それにこの前に、役員メンバーの指名というのは、不公平じゃないかと申し上げましたが、一応皆さんの了承を得ているとのことで、私はその役員指名の時には欠席いたしまして、事情は分からないけども、なんか意見を申し上げても、全部却下してやられたらしいですね。役員さんがどんな立派な活躍しているのかわからなかったんですけど、総会資料ですか、あれにありますと結構会議を重ねているような感じですけど、その内容につきましては、なんについてやってきたなどということばかりで、どんなような結論が出たかまではわかってなかったですね。それで、こもればの森で一応公開で行われたんですけど、それがあれもいけないこれも駄目という感じで、いかにも嚴重にチェックして、資料もないし、まるでものものしい雰囲気の中で行われて、結局はよくわからなかったですね。</p> <p>こういう事業を始める場合は、一応ね、ある程度どこへ、区割りは必要なことかと思うんですけど、今回の場合、私がすっかりしないのは、あちこちで駅前再開発なんかが行われているのに、どうして駅からあんな遠いところに、ああいう商業地域なのか。</p> <p>せっかく作っても大型の店舗なんかが来る予定がないと、シャッターの開かない商店街を作るような結果になるんじゃないか。</p> <p>それよりも、今回のことに地権者の実際に土地を利用している人は、この事業に反対な人が結構多いんですよ。</p> <p>その場合どのように割り振るのか、その点も。これはおそらく成功例だけを参考に始まったことじゃないかと思うんですけど、色々あちこちやってみると失敗している例も結構多いですよ。それを参考にして、白岡市全体の均衡ある発展のために、考え直してもいいんじゃないかというような私の考えです。</p> <p>それで先程に戻りますけど、どのようにして会議録から発言をカットしたり、発言を差し押さえたりしたのか、理由をきちんと説明していただきたいと思います。</p> <p>今、御質疑いただきましたけれども、総会の前でございますので、本日の議案を整えて、そのお話については、後程回答させていただくという形でよろしいでしょうか。</p> <p>個人的な問題であれですけどね。私たちは、胸のつかえがいつまでも。</p> <p>開会前ですけど、議事が始まる前ですけども、私の方からお答えしたいと思います。会議の方はですね、こういった総会や会議というのは、限られた時間の中で進行していかなければならない、議長としてはそういう責務を負っているわけでごさいます、その中でなるべく多くの方の御意見、御質問をお受けするというのが、私の任務だと思っておりますので、場合によってはカットさせていただ</p>
野口副市長	
関係権利者	
井上会長	

	<p>く場合もあります。ですけれども、それは勝手にこっちでカットするわけではなく、御了解いただいた後に進行したものでございますので、御理解をいただきたいと思います。よろしいですか。</p>
関係権利者	<p>聞き取りにくいから後で書面ででも。</p>
井上会長	<p>では後で説明申し上げますので、よろしいですか。</p>
関係権利者	<p>それと、今回のことは土地を利用している人が、反対が結構多いらしいですね。先祖代々の土地を守っている者にとっては、これは天地がひっくり返るような大事件でもあるんです。</p> <p>今までおそらく成功例だけを参考にしているんじゃないかと思うんですけど、やはり失敗例も参考に練り直した方がいいかと思って。</p> <p>会長さん自身、耕作放棄地を持って、自分の土地に出入りしたことのないような方ですから、我々と到底考え方が違うかもわかりません。また、会長さんの家庭の事情が、この関係にどれほど甚大な関係があるのか、私の理解できないところはあるんですけど。そんなところで、なかなか頭も回らないので、よく話せないけど、また思い出したら。</p>
井上会長	<p>なるべく皆さん方の意見を丁寧にお聞きしていくつもりでおりますので、御理解いただきたいと思います。</p>
関係権利者	<p>会長さんが家庭大変なことはわかるが、その問題とこれとそれほど重大な関わりがあるかどうかまでは、我々理解できなかった。</p>
井上会長	<p>御意見は真摯に受け止めてまいりますので、よろしく御理解いただきたいと思っております。そして、議事の方に入らせていただきたいと思っておりますけれども、よろしくお願いたします。</p>
関係権利者	<p>最初に申し上げたことは人格の尊厳に関わることですからね。きちんと返答をお願いしたいと思っております。書面でお願いします。</p>
野口副市長	<p>それでは、御質問いただいた件につきましては、また後程お話をさせていただきますと存じます。</p> <p>ここからの議事進行につきましては、協議会規約の規定に基づき、井上会長にお願いしたいと存じます。</p> <p>井上会長、よろしくお願いたします。</p>

井上議長	<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だきます。</p> <p>議事の進行にあたっては、皆様方の特段の御協力をお願い申し上げます。</p> <p>まず始めに、本日提出いたしました1報告と2議案の概要について御説明申し上げます。</p> <p>報告事項は、「平成30年度の事業報告について」でございます。</p> <p>平成30年度に本協議会が実施した事業の内容について御報告するものでございます。</p> <p>次に、議案第1号は、「本協議会規約の一部改正について」でございます。</p> <p>今年度、事務局である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のでございます。</p> <p>次に、議案第2号は、「今後の事業の進め方について」でございます。</p> <p>令和3年9月末までの事業の進め方について、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」のとおりといたく御提案するものでございます。</p> <p>詳細につきましては、事務局及び事業化検討パートナーから説明を申し上げますので、よろしく願いいたします。</p>
井上議長	<p>それでは、議題に入ります。</p> <p>まず初めに、「報告事項 平成30年度の事業報告について」事務局より説明を求めます。</p>
都市整備部 岡安参事	<p>それでは、本日の議事に沿って順に説明してまいります。</p> <p>まず、(1)報告事項 「平成30年度の事業報告について」御説明を申し上げますので、お手元の資料1の表紙をめくっていただきまして、1頁を御覧願います。</p> <p>こちらは、平成30年度に白岡中学校周辺区域土地利用協議会が実施した事業を、日付順に列記したのですが、併せて、これまでの経緯の概要を途中に盛り込みながら御説明申し上げます。</p> <p>まず、平成30年の5月30日に第1回目の役員会を開催し、平成30年度の白岡中学校周辺区域土地利用協議会のスケジュールと、協議会の総会に諮る議案について協議をいただきました。</p> <p>6月27日に第2回目の役員会を開催し、事業化検討パートナーの募集要項案について協議をいただきました。</p> <p>続いて、8月10日に第3回目の役員会を開催し、事業化検討パートナーの選定方法と協議会の総会に諮る議案について協議をいただきました。</p>



	<p>そして、9月2日には、30年度の第1回目の総会を開催いたしました。</p> <p>この中で、まず1点目、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きましては、協議会の会議は原則非公開と定められていたものを、原則公開に改める旨の改正を行うことについて御承認をいただいたものでございます。</p> <p>2点目は、平成29年度の協議会の事業報告を説明いたしました。</p> <p>3点目の白岡中学校周辺区域の事業手法につきましては、「白岡中学校周辺区域の都市的土地利用の推進に向けた事業手法は、土地区画整理事業とする。なお、既存の住宅部分については、土地区画整理事業以外の手法も併せて検討する。」と定めることについて御承認をいただいたものでございます。</p> <p>白岡中学校周辺区域の都市的土地利用を実現するにあたりましては、事業を実施することとなる現行の市街化調整区域については、市街化区域へ編入する都市計画の変更を行う必要がございます。また、新市街地編入にあたっては、土地区画整理事業の実施が確実であることとされております。</p> <p>一方、既存の住宅ゾーンにつきましては、農地ゾーンとは異なり、既に市街化が形成されていると認められる場合もでございますことから、土地区画整理事業以外の手法も併せて検討することとしたものでございます。</p>
関係権利者	すみません、どこを読んでいるんですか。どこに書いてあるのか。
岡安参事	事業報告の中を日付順に読んでいます。
関係権利者	これには載っていないのか。
岡安参事	本日の資料には記載しておりません。
岡安参事	<p>4点目の白岡中学校周辺区域の事業主体につきましては、「白岡中学校周辺区域の都市的土地利用の推進に向けた事業手体は、土地区画整理組合とする。」と定めることについて御承認をいただいたものでございます。</p> <p>白岡中学校周辺区域につきましては、土地区画整理組合を設立し、併せて、民間企業を業務代行者として参画させる方向で推進していくことといたしました。</p> <p>組合施行による土地区画整理事業を進めることにより、財政面、技術面、人材面での行政援助が可能となるほか、民間活力を導入することにより、大区画の保留地に対する企業誘致や事業の早期完了が期待されますことから、総合的に有利であると判断したことによるものでございます。</p> <p>また、これらに関連し、白岡中学校周辺区域では段階を二つに分けて事業を推進することといたしました。</p> <p>第1段階は事業化を目指す段階とし、「事業化検討パートナー」を選定して、令和3年度の上半期末を事業の見通しが見える目標ラインと定め、関係権利者か</p>

ら仮同意を得た上で土地区画整理組合準備会を発足し、併せて県関係当局との事前協議を整え、都市計画の変更案の申し出を目指します。

第2段階は事業実施段階とし、区画整理組合の定款及び事業計画案を定め、関係権利者の本同意を得て土地区画整理組合の設立認可を受け、併せて、「業務代行予定者」を選定して、造成工事に着手し、区画整理事業の完了を目指します。

5点目には、区域内の幹線道路や公園、雨水調整池などの公共施設の配置と各ゾーンの土地利用のイメージを定めた白岡中学校周辺区域の土地利用基本構想図について御承認をいただいたものでございます。

6点目には、土地利用協議会の総会、役員会、事業化検討パートナーの選定など、平成30年度の白岡中学校周辺区域土地利用協議会事業計画について御承認をいただいたものでございます。

7点目は、事業化検討パートナーの募集を行うにあたりまして、その募集要領等について御承認をいただいたものでございます。

続いて2頁を御覧願います。

事業化検討パートナーにつきましては、昨年10月4日に募集の告知を開始した以後、11月20日の第4回目の役員会、12月19日の第5回役員会及び書類選考による第一次審査委員会、本年1月17日には第二次審査に向けての審査委員会勉強会、そして、1月27日には、白岡市生涯学習センター「こもれびの森」において、第二次審査委員会を開催し、提案のプレゼンテーション審査を行い、今般エントリーのあった企業等4社の提案説明が終了後、即時各審査委員の評価を集計し、引き続き審査委員会を開催し、事業化検討パートナーの候補者と補欠者を決定いたしました。

1月30日の第6回目の役員会では、事業化検討パートナーの内定、土地利用協議会、市及び事業化検討パートナーの三者間で締結する協定案などについて協議をいただきました。

2月24日には、平成30年度の第2回目の総会を開催し、東日本総合計画㈱を事業化検討パートナーと決定することについてと、土地利用協議会、白岡市及び東日本総合計画㈱の三者が、各々協働して、誠心誠意取り組んで参ることを合意する協定書案の2議案について御承認をいただいたものでございます。

そして、3月14日には、市役所において三者協定の締結式を執り行ったものでございます。

以上、本日の報告事項、「平成30年度の事業報告について」の説明を終わります。

事務局の説明が終わりました。

これから御質問等をお受けしたいと思っておりますけれども、限られた時間ですので、大変恐縮ですが、質問事項等あるいは意見等につきましては、簡潔にお願いしたいと思います。よろしく御協力をお願いいたします。

井上議長

	<p>それでは質問等がございましたら、挙手をお願いいたします。</p> <p>なお、質問者につきましては、私が指名いたしましたら、お名前を名乗っていただいた後、御発言くださるようお願いいたします。</p>
関係権利者	<p>ただいま岡安参事から説明がありましたが、長々と説明された中で、資料に載ってない大事なことを何か話されていましたが、書類に不備があるように思うんですけど。今大事なことを話されたことを、少なくともここにいる方には内容が書かれた書類を配布して欲しいです。先程、野口副市長から賛否の票の説明がありましたけども、明細がわからなければ判断のしようがありません。お願いします。</p>
市	<p>大変申し訳ございません。報告事項につきましては、昨年の土地利用協議会、平成30年の5月から今年の3月14日までの事業の内容について御説明を申し上げたところですが、資料につきましては、これまで権利者の方々にお配りした内容と同じものでございましたので、今回につきましては省略させていただきましたが、次回以降注意していきたいと思っておりますので、御理解いただけますようお願い申し上げます。</p>
関係権利者	<p>そうしますと、賛否の票をいただいても判断のしようがないんですけど、自然と賛成ではない危険なところに私が立つようになりますけど、それはそれでやむを得ないのでしょうか。判断のしようがありません。</p>
市	<p>こちらの最初の説明は報告事項ですので、本日の賛否をとる内容となるものではございませんので、御理解ください。あくまでも報告事項です。</p>
井上議長	<p>他に質疑等がありますか。</p>
関係権利者	<p>時間が無いのはわかるんですけど、そちらの方が一方的なスタンスでおやりになるなら、地権者に必要な情報等をしっかり説明なり、準備するようなことをやってからやらないと、ラインがそのラインがはっきり見えて、そちらは一方的に説明するんだと、こちらは説明が不十分じゃないかと。そういうふうな立ち位置でやってるんで、さっき言った90%を超えるなんてとんでもなく高いハードルじゃないかなって、そういう心象を受けます。</p> <p>岡安さんは「準備してますよ」と「自分の仕事やってますよ私は」という話に聞こえるんで、全然誠意だとか、やっていこうというような歩み寄りが全く感じられないので、その点、ここでコメントを述べさせていただきます。</p>
井上議長	<p>御意見ということでよろしいですか。</p>

関係権利者	そうです。意見です。
井上議長	他に質問等ございますか。よろしいでしょうか。  (質疑なしを確認)
井上議長	質問等が無いようでございますので、「報告事項 平成30年度の事業報告について」は、報告済みとし、次に移ります。 続きまして、「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」を議題といたします。 事務局より説明を求めます。
岡安参事	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」御説明を申し上げますので、資料1の3頁を御覧願います。 平成31年度の白岡市組織改編により、これまでの都市整備部付新土地利用推進担当が、都市整備部新土地利用推進課となりましたことから、協議会規約第14条において定める協議会の処務を定める所管を、「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」へと改めるものでございます。 なお、附則におきまして、改正規約は、平成31年4月1日から施行する旨を定めるものでございます。 以上で簡単ですが、議案第1号の説明を終わります。
井上議長	事務局の説明が終わりました。 質問等ございましたら挙手をお願いいたします。  (質疑なしを確認)
井上議長	質問等がないようでございますので、お諮りいたします。 「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」は、原案のとおり御承認いただいでよろしいでしょうか。 御承認をいただける方は、お配りしたカードを持って挙手をお願いいたします。  (挙手した方の数を確認し集計)
井上議長	挙手いただいた方の人数は、委任をされた方を含め71名、議長一任の委任状の提出いただいた方の人数は108名、合計179名の方の挙手をいただきました。

<p>岡安参事</p>	<p>た。</p> <p>従いまして、挙手された方が出席者の過半数を超えておりますので、「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」は、原案のとおり承認することといたします。</p> <p>続きまして、「議案第2号 今後の事業の進め方について」を議題といたします。</p> <p>事務局及び事業化検討パートナーより説明を求めます。</p> <p>それでは、審議事項の2点目、議案第2号「今後の事業の進め方について」御説明を申し上げますので、同じく資料1の4頁を御覧願います。</p> <p>白岡中学校周辺区域に係る今後の事業の進め方につきましては、次に添付してございます、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」とおりとするものでございます。</p> <p>なお、ここからの説明は、本日同席してございます、事業化検討パートナー「東日本総合計画㈱」から御説明を申し上げますので、御理解くださいますようお願い申し上げます。</p>
<p>東日本総合計画㈱ 松村</p>	<p>議案第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、資料3及び追加資料について説明させていただきます。</p> <p>それでは、資料2を御覧願います。</p> <p>3月14日に白岡中学校周辺区域土地利用協議会様と白岡市様と弊社東日本総合計画㈱の3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」について説明させていただきます。</p> <p>1枚めくっていただき、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」であり、右側の航空写真に作業範囲を茶色で表示させておりますが、白岡中学校を含む約38haの区域が作業範囲です。</p> <p>3頁を御覧願います。</p> <p>作業の目的となります。</p> <p>本作業は、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、まちづくりの事業化を推進することが目的です。その目的を達成させるための目標が二つあります。</p> <p>一つ目は、現在、本区域は農業振興地域であり市街化調整区域であることから、市街化区域に編入するための「都市計画の変更の案の申出」です。</p> <p>二つ目は、市街地開発事業による市街化区域編入が前提となりますことから、土地区画整理事業の事業化が必要となり、民間企業の活力を活用する業務代行方式の組合土地区画整理事業を実施する予定です。その準備段階である「土地区画整理組合準備会の発足」が2点目です。</p> <p>4頁を御覧願います。</p>

その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様と白岡市様と事業化検討パートナーである弊社が一体となり目標実現に向けて検討してまいります。

弊社の体制は、総合窓口の現場責任者を中心に、右上から総括責任者、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ってまいります。

続いて、5頁を御覧願います。

二つの目標を達成し、まちづくりの事業化を進めるための全体工程表です。

作業期間は2019年（平成31年）4月15日から2021年（令和3年）9月30日までです。

その2年半の工程スケジュールについて説明させていただきます。

今年度、令和元年度（2019年度）についてですが、まず最初に、作業項目⑥測量業務による現況測量や⑦換地設計業務の権利調査を進め、基本的条件等の整理とともに③区画整理調査業務の現況把握を行ってまいります。

これらの作業に並行して、広域商業ゾーンや健康医療福祉ゾーンへの企業誘致のため、①都市計画調査の商業需要調査を行うとともに、区域中央を東西に横断する県道春日部菖蒲線の渋滞緩和対策を検討するため、⑦設計業務の広域的交通解析を進める上での交通量調査を実施してまいります。

商業需要調査においては、商業規模を検討する補足材料とするため、権利者の皆様に加え、在住、在勤、在学の市民を対象としたアンケートを実施してまいります。

アンケートについてはより多くの方から回答を得るため、「広報しらおか」や市公式ホームページを活用し、手軽に回答できるパソコンやスマートフォンなどによるWEB方式により行い、併せて高齢者に配慮した紙媒体での実施も行います。

詳細は、資料3の「白岡中学校周辺の土地利用推進に向けたアンケート」にて説明させていただきます。

そのアンケート結果を踏まえ、11月には概略土地利用計画（骨格プラン）を作成し、12月に④事業管理支援として、関係権利者を対象としたワークショップを開催して意見交換を行い、③区画整理調査業務の区画整理設計を進めてまいります。

表の下にワークショップの説明書きを記載しておりますが、ワークショップとは地域の課題やこれからのまちづくりについて、権利者の皆様と少人数で話し合い意見交換することです。イメージとしては、井戸端会議のような形で皆様から積極的な意見を聞きとってまいりたいと考えております。

④事業管理支援では、その12月に開催するワークショップにおいて、概略土地利用計画（骨格プラン）に対してなど、色々な意見を出していただくために、ワークショップ開催前の10月末に、土地区画整理事業の仕組みや地区計画等の

概要を説明し、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予定です。

④の事業管理支援については、権利者の皆様との合意形成の部分で非常に大事な事でございますので、後程、目的や対象者など内容等を説明させていただきます。

全体スケジュールに戻させていただきますが、概略土地利用計画（骨格プラン）に対し、ワークショップによる権利者様との意見交換と並行に、①都市計画調査業務の商業需要調査として企業へのアンケートやヒアリングを実施します。それらの結果を踏まえ、商業規模を概定させ、⑦設計業務で将来交通量の推計を行い、④事業管理支援で営農意向調査を行って、今年度末（令和2年3月）には赤で色を付けておりますが土地利用計画の概定を行う予定です。

令和2年度（2020年度）は、その土地利用計画の概定を基に、③区画整理調査業務の区画整理設計や、④事業管理支援業務の関係権利者を対象としたワークショップを開催し意見交換を行い、併せて①都市計画調査業務の都市計画案の作成を行って、令和2年5月には③欄にある区画整理事業の事業計画のたたき台を作成する予定です。

また、②農政協議業務では、農林漁業との調整措置及び農業者の生活再建措置の対応策等を検討し、農政協議用資料を作成します。①都市計画調査業務の都市計画案とともに、埼玉県や関係機関への説明・相談などを行いながら指導を受け、赤書きにしておりますが、令和2年8月には事業計画の素案を策定してまいります。

その後は、④事業管理支援欄になりますが、協議会の総会で事業計画の素案内容を説明し、権利者様への個別相談会を開催して、土地区画整理組合の設立前段階としての準備会を設立するための仮の仮同意書を取得してまいります。

関係権利者の方々から賛同を得まして100%の合意形成を目指す所存ではありますが、90%以上の取得が出来た段階で、準備会を発足させ、次のステップに進んでいきたいと考えております。

しかしながら、100%の賛同が得られていない場合については、継続的に、また、段階的に権利者様と意見交換を続け、最終的には100%の賛同を得て、事業をスタートさせられるように支援を行ってまいりたいと思っております。

この準備会の発足とともに施行区域が概定されることになるため、都市計画案や事業計画の素案を精査し、令和3年3月には埼玉県との協議を行ってまいります。

令和3年度（2021年度）になりますと、埼玉県との協議の結果を踏まえ、事業計画の素案において平均減歩率や事業費など、関係権利者の方々へ、準備会総会で説明後、個別相談会を開催し、色々な意見をいただきながら仮同意書を取得してまいります。

この仮同意書の取得においても100%の合意形成を目指しますが、90%以

上の取得が出来た段階で、準備会総会に諮り、都市計画案の地元説明後に都市計画の変更の案の申出を埼玉県に行ってまいります。

以上が2年半の作業の流れになりますが、権利者の皆様の合意なくして進められる事業ではございませんので、協議会の皆様と市と連携を図り進めてまいりたいと思います。

本日は権利者様との関わり等の部分において、緑色で着色している④事業管理支援を特に説明してまいりたいと思います。

6頁を御覧願います。

事業管理支援の内容ですが、権利者様との合意形成、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います。

基本の流れにつきましては、先程説明した商業関連調査や概略土地利用計画などについて検討した内容を、まず協議会役員会に諮りまして、検討内容等をまちづくりニュースの発行を行い、関係権利者様全員に周知を行ってまいります。その後に協議会総会やワークショップに進むということを繰り返してまいりたいと考えております。

左側に少し濃い青色で着色した中が1年目となりますが、真ん中に協議会役員会とある、その役員会を開催し、左側に進みまして、まちづくりニュースを発行し、次に総会やワークショップという基本的な流れを繰り返してまいります。協議会役員会については、概ね2ヶ月に1回程度開催する予定です。

2年目は右側上段緑色に着色した中でございます。事業計画の素案作成までは1年目と同じ流れですが、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、協議会総会やワークショップを進めてまいります。

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」させる予定です。準備会発足後は、協議会総会は、準備会総会へ移行することになります。

その後は、関係機関協議を進め都市計画案や、関係権利者の皆様との話し合いを進め事業計画の素案などの精度を上げ、令和3年3月には埼玉県と協議を行ってまいります。

3年目につきましては、その下の薄い青色で着色した中でございます。仮同意書を取得し、90%を超えた段階で準備会総会を経て、「都市計画（区域区分）の変更の案の申し出」を行います。

この2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させる計画です。

各会議の内容等についてですが、7頁を御覧願います。

協議会役員会については、2ヶ月に1回程度開催し、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って



まいります。

協議会総会については、年に2回程度開催し、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、色々な意見を情報交換しながら進めてまいります。

2020年12月頃には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していきたいと考えております。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います。

準備会総会についても必要に応じて適宜開催し、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ございます。

続いて8頁の商業需要調査の中の市民アンケートについてですが、2019年7月12日から8月26日まで行い、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であるパソコンやスマートフォンなどに加え、郵送による方法でも行います。なお、資料3において、後程、市民アンケートの説明をさせていただきます。

区画整理等勉強会ですが、概略土地利用計画（骨格プラン）を作成して、ワークショップによる意見交換を行いますが、それに先駆け2019年10月末に、関係権利者全員を対象とした、区画整理事業の理解を深めるための勉強会を開催いたします。土地区画整理事業のしくみや都市計画の地区計画制度の概要等を勉強することで理解を深め、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うために行ってまいります。

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、2019年12月に開催する予定であり、関係権利者全員が対象です。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ます。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す。

9頁を御覧願います。

地権者アンケートについてですが、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ってまいります。

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してまいります。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してまいります。

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、まだ粗々の段階ですが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します。その御理解を得るために、大人数がいる総会や少人数でのワークショップとは違い、個別に相談できる機会を設け、色々な意見が言いやすい場として行ってまいります。

仮の仮同意書の取得については100%を目指しますが、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おります。

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い、都市計画変更の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してまいります。

仮同意書についても、個別相談会などを開催いたしまして、できる限り100%の取得ができるよう努力してまいります。

10頁を御覧願います。

まちづくりニュースの内容についてですが、本総会の資料とともに第1号を発行させていただいております。既にお手元に届いていると思います。

協議会役員会や総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関係権利者や市民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してまいります。

まちづくりニュースについては、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ってまいります。

まちづくりニュースへの掲載内容については、協議会役員会や総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の回答等を予定しております。

周知方法については、関係権利者の方には郵送で配布し、関係権利者以外の方には、白岡市の公式ホームページや各公共施設にて確認できるようにしてまいります。後程、ホームページの開設ということでお知らせいたしますが、その中でも、逐次、情報を提供してまいります。

11頁を御覧願います。

既に皆様方に測量の御案内と弊社からの挨拶も同封して送付しておりますが、5月の連休明けから現地に測量に入っております。区画整理設計に必要な、基準点測量、水準点測量、現況測量等の作業を行っております。

現地の作業については、黄色の白岡市公共測量受託者の腕章を付け、市が発行する身分証を携帯した作業員が行っております。現地作業については、7月31日までを予定しております。

最後に12頁以降に弊社の取り組みを記載しているので説明させていただきます。

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（J I S Q 1 5 0 0 1 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まいります。

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してまいります。

次に、権利者様からの事業に対する不安解消等のために、専用相談窓口として「白岡中学校周辺区域まちづくり」のホームページを開設いたしました。

また、電話による対応についても、弊社、区画整理担当部署に専用電話を設置して対応しております。

13頁以降にホームページのイメージを載せておりますが、明日から問合せ等の内容については公開いたしますので、本日配布いたしました追加資料を御覧願います。

資料2については、イメージをつけさせていただいておりましたが、本日発表いたしましたので、明日7月8日からお問い合わせが可能となります。

こちらにホームページのアドレスが記載されておりますが、パソコン等からはこのアドレスを入力していただくか、また、「白岡中学校周辺区域まちづくり」と検索サイトで入力していただくことで、このホームページを検索することができますようになります。

また、スマートフォン等をお持ちの方は、右に四角形の黒と白の模様が描いてあると思いますが、QRコードと申しまして、このQRコードをスマートフォン等で読み込むことで、このホームページを見ることができます。

このホームページを開いていただくと、追加資料の表面の下にあるホームページ画像になります。

左側赤枠で囲ってある中にアンケートやまちづくりニュース、お問い合わせ等のメニューがありますが、例えば、アンケートという文字をクリックすると裏面にある上側の情報が表示されることとなります。

7月12日から8月26日までのアンケート期間中については、こちらからも回答ができるようになっております。この「アンケートに回答する」を押すことで、アンケートの回答画面に移り、回答できることとなります。より多くの方から手軽にアンケートに答えていただけるものと考えております。

アンケートの内容については、この後説明いたします。

次にメニューの一番下にお問い合わせとありますが、その文字を押すと、裏面の下側にお問い合わせの情報が表示されます。こちらのお問い合わせを押すと、お問い合わせや意見が自由に書き込めることとなります。事業に対する不安なことであったり、知りたいこと、意見等を自由に書き込み、投稿していただき、私どもの方から回答をいたします。その御意見や御質問で、関係権利者の皆様がおわかっていないといけないことや不安解消等につながるというお問い合わせにつ

いては、まちづくりニュースの中で質問内容、それに対する回答を掲載し、皆様に情報発信し、情報共有を進め、合意形成につなげてまいりたいと考えています。

また、まちづくりニュースや協議会役員会などの議事録もこのホームページから見る事が可能となりますので、より多くの方へ周知等が図られると考えています。

まちづくりニュース等を積み重ね、継続していくことで、情報がこのホームページの中にもストックされていくこととなります。

このホームページにより、権利者の方々に加え、白岡市民の方々に対しても、情報を発信し、共有できることとなります。

以上が資料2今後の事業の進め方でした。

続いて、資料3について説明させていただきます。

市民アンケートにつきましては、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あたって、権利者の方々や白岡市内に在住、在勤、在学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とするために実施するものです。

また、持続的な発展を考えたとき、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おります。

手法としましては、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ことといたしました。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ため、こうした方々を対象にして、郵送による方法も併用して行います。

本区域内の権利者の方にも、後日あらためて、この案内とアンケートを郵送させていただきます。本日は総会資料ということで、皆様のお手元に配布しております。

さて、アンケートの質問内容についてですが、全体で20問となっております。

A3版折込みの両面となっておりますが、配布したアンケートを御覧いただきたいと思っております。

最初の問1から問5までは、回答者の属性を問う内容となっております。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っていくこととなります。

問6から問13までは、買い物の状況をより具体的に問う内容です。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おります。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していくこととなります。

問14から問16では、皆様が抱えている、白岡中学校周辺区域の将来のまちのイメージや本計画区域への要望等を回答してもらい、具体的なまちづくりの検

	<p>討資料にしていきたいと考えております。</p> <p>以上が、市民アンケートの説明であり、議案第2号「今後の事業の進め方について」の説明でございました。</p>
井上議長	<p>事務局及び事業化検討パートナーの説明が終わりました。</p> <p>質問等はございますでしょうか。質問等があれば挙手にてお願いいたします。</p>
関係権利者	<p>さっき採決がありましたけど、よくわからなくて棄権したわけだが、採決の方法を1坪も1票、1000坪も1票というのは関係者にはちょっと。地権者の数を最初は265名と言ったのは、前は270名と言いましたね。それは相続か何かによって増えたのではないかと思います。その中には自分の土地がどこにあるかもわからない人もいるかもしれない。それに何十年何百年とやっている人と同じ1票では無理がある。そのような状況ですね。それから、この事業、地方でよくね、施設は作ったが入居者がいないで失敗したと言う話があるんですけど、この事業は絶対に失敗を許されない状況だと思うんですよね。大体のあれではなく、確実な情報が欲しいと思ってね。市長さんもだいぶおとなしいんですけど、総合的に白岡市を考える場合、どのような考えがあるのか、市長さんの考えを一言お願いしたい。それからさっき申し上げた井上会長と、会議録の編集者の方も、誰が責任者かわからないけど、一応、書面の方で回答をよろしくお願いします。</p>
井上議長	<p>今の御質問3点について順次お答えを、事務局の方からお願いします。</p>
市	<p>1票につきましては、例えば小さな面積であっても大きな面積であっても、権利者1人に対して、カード1枚をお配りしているわけですが、今後はパートナーからも説明がありましたとおり、事業を進めていくにあたって、皆様の同意を取得していかなければならないのですが、今回は仮の仮同意があって、時期によってそれが進捗することによって仮同意、最終的には土地区画整理法に基づく法定同意というようになっていくんですけども、この仮同意あるいは仮の仮同意におきまして、あくまでも県の認可基準に準じまして、権利者についても90%、面積割についても90%のそれぞれ90%以上を目安として進めていきたいと考えております。それと事業の失敗の内容についてですが、それについても私どもとパートナーと誠心誠意、皆様の同意、理解を得られるように努力してまいりますので、御理解いただけますようよろしくお願い申し上げます。</p> <p>会議録の関係ですが、会議録につきましては、本日も録音させていただいているんですけども、それを一字一句漏らさず会議録に表示しているつもりなんですけども、ただ、読みやすいように、例えば私どもが答弁した内容が非常にわかりにくい表現だった場合は、それをわかりやすく表現を変えてみたり、ですます調に関しては何とか「である」というような言い方にして、会議録を作っております。</p>

<p>小島市長</p>	<p>すので、御理解いただけますようよろしくお願い申し上げます。</p>
<p>関係権利者</p>	<p>市長の小島でございますが、もちろんこのまちづくりにつきましては、私としては不転の決意でまちづくりを進めることはもちろんでございます。</p> <p>工程表のところで確認したいんですけども、5月6月に商業環境調査やりますよね。これはもう終わっているんですか。終わっているのであれば、丁寧な情報公開をしていただきたい。それから、これを見るとその後市民アンケートというのをやっていますけれども、ひょっとすると商業環境調査のツールの一つとして市民アンケートを実施するんじゃないか。そういうふうに推測されますが、もしそうであればこの工程表自体が非常におかしい。商業環境調査が終わった後で市民アンケートを実施するのであれば、調査結果を詳細に情報公開していただきたい。今まで、都市計画の色々な情報公開をしてきているのだと思いますが、非常に丁寧に欠ける情報公開です。住民を馬鹿にしているのではないか、地権者を馬鹿にしているのではないだろうかというような感を持たざるを得ない情報公開の仕方という感じを受けております。これについてはしっかりと説明していただきたい。よろしくお願いします。</p>
<p>東日本総合計画(株)</p>	<p>質問がございました、商業環境調査というところありますけども、概ね概略というところで今まとめているというところがございます。これについては、今の客観的なものさしとして、どういうふうな白岡市なのか、また、周辺地域においてどのような商業があるのかというところで、そこを中心に現況把握というところで今やっております。ですので、市民アンケートはそれとはまた別に、白岡市の市民の皆様がどのような商業の意向をお持ちなのかというところも、また別の視点から調査するものでありますので、この工程が一緒になるというものではございませんので、どうか御理解いただきたいと思っております。また、商業調査は、これから商業環境調査、そしてアンケートを踏まえまして、商業規模の概算というところをやっていきますので、それはまだ作業の一連の中の途中経過というところでありまして、それをまとめて役員会、総会などで御説明等していきたいと考えております。</p>
<p>関係権利者</p>	<p>それでは、商業環境調査はまだ終わっていないのですよね。そうするとこの工程表はおかしいですよ。6月には終わっているとなっていますよ。それに基づいて市民アンケートをするというふうな工程になっていますよね。</p>
<p>東日本総合計画(株)</p>	<p>概略終わっているということでございます。</p> <p>本来であれば細かい点々が入っているとかというところですが、概ねの目安として見ていただければと考えております。</p>

関係権利者	だから後で資料を回収するんですか。
関係権利者	説明がよくわからないんですけど、もう少し丁寧な説明していただけませんか。終わっているのか終わっていないのか、調査結果はどういうふうに公開するのか。ぐちゃぐちゃ言うんじゃないくて、明確にそこをはっきりさせてください。情報公開の在り方が非常に丁寧さに欠ける。それはずっと見ていて、そういうような感じを受けざるを得ない。今回は小さなことですが、その2点の公開の在り方もおかしいのではないかと。そのように思っております。明確に、調査が進んでいるのかどうか、市民アンケートとの関係、調査結果の公開の在り方、これについてもう少し明確に、びしっと答えていただきたい。以上です。
東日本総合計画(株)	商業環境調査でございますけども、私たちの内部作業として終わっているというところでございます。ただ、中身については発注者であります白岡市との調整等が済んでおりませんので、概ねの作業という範囲で御理解いただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。市民アンケートにつきましては、先程、御説明したとおりでございますので、市民の皆様がどのような意向を持っているかということ把握するために行っておりますので、これも含めて将来土地利用計画に反映していく大切な情報でございますので、今の商業環境、そして市民アンケート、その情報を踏まえてこの地区の商業規模というものを、どれくらい必要なかということ算出するものがございますので、同じ質問の答えになるかもしれませんけれども、このようなことでございますので、よろしくお願いいたします。
関係権利者	東日本さん、こちら作成していただいた資料で、疑義があるのでその点について。 今回の資料の4頁目、「白岡市 都市整備部 新土地利用推進課」になっていますが、前の資料だと都市整備部付になっています。チェックが甘いのではないですか。それとホームページの資料、問い合わせということでインターネットでの問い合わせと電話の問い合わせが書いてあります。インターネットで問い合わせとなったらどの程度で返事が返ってくるか書いていない、丁寧ではない文章の書き込みになっています。それと電話の問い合わせも通常だと平日だと想定されるんですけど、受付時間が何も記載されていない。支店長それはおかしいのではないのですか。ちゃんとチェックしていただかないと。それと先程の質問にもあったんですけど、スケジュール感はでているんですけども、情報の共有という点ではやはり劣っていると思います。先程は商業地域というように言っていたんですけども、私は農業の方から考えて、ワークショップ①を開いて、その後いきなり営農意向調査に入っている。前回、岡安参事にも前回の会でお話をさせてい

	<p>ただいたんですけども、この段階で意向調査と言われても回答のしようがありません。わかりませんと答えざるを得ないです。なぜなら中身がまるで分っていない。情報共有がされていない。そこらへんも支店長考えていただけますか。それと資料3のアンケートについて。こちらのアンケートの意向の意図は読めばわかるんですよ。どういったものの店舗を導入したいかということで、買い物動向についてという形で入ってきてはいるんですけども、前に私も考える会でお話させていただいたと思うんですけど、20代・30代の購買層は今ネットが使えるんですよ。私もネットで物を購入するってことがあるんですよ、50代でも。ということはメリットである購買層がインターネットで買われたら、現物を見に来て買い物をしないよという危機感もある。その時はどうするんですか。建物はある、品物はある、でも買い物はしませんよという危機感を感じずにはいられないんですよ。その点、このアンケートに関しては、そのインターネットに関する買い物に関して何も触れられていない。もうインターネットは対象外ですよと最初から切り捨ててしまっているんですけど、そこらへんアンケートに反映することを考えていただけないでしょうか。支店長よろしく願いいたします。</p>
井上議長	<p>いくつか質問が出ましたが、順次回答をお願いします。</p>
市	<p>ただ今の質問ですが。</p>
関係権利者	<p>東日本さんが作成しているんですよ。 何故、市が答えるんですか。</p>
市	<p>白岡市の都市整備部付の質問があったと思うんですけど、東日本の作成した4頁のことでしょうか。</p>
関係権利者	<p>そうですね。</p>
市	<p>4頁で新土地利用推進課、これは今日の議題の一部で説明しましたとおりでございます。今年4月から「都市整備部付新土地利用推進担当」が「都市整備部新土地利用推進課」となったものでございます。付というものが取れたというものでございます。</p>
関係権利者	<p>改定後が付というわけではないのですか。 そこの一例を挙げたのは、ただ単に東日本さんがチェックをやっていますかという質問をしているので、市に回答をお願いしているわけではありません。</p>
東日本総合計画(株)	<p>一番目の御質問の中の白岡市都市整備部新土地利用推進課というところの話</p>



	<p>だと思いますが、改定前が都市整備部付新土地利用推進担当ということになっておりまして、今現在、都市整備部新土地利用推進課というところに改められたということでございますので、よろしく願い申し上げます。</p> <p>続きまして先程の弊社の取り組みの中の、専用相談窓口のところで電話による対応について、いつからいつまでの時間等について記載されていないということで大変失礼いたしました。ホームページの方には時間等も記載してはいるんですけども、平日の午前9時から午後5時半ということで、時間を今設定しております。こちらの書面に記載がなく申し訳ございませんでした。</p> <p>もう一つの御質問の方が、営農関係のアンケートの時期だと考えておりますが、12月に弊社の方で、概略のゾーニング、土地利用のゾーニングを皆様と勉強会を開催した後に、将来的な土地利用のイメージをつかんでいただいた後に、営農アンケートを実施していくイメージだと思いますので、できるだけイメージをつかんでからアンケートをしようということでございますので、御理解いただきたいと思います。ただ、それだけで全て意向が決まるわけではございませんので、ある程度の土地利用の方向性が見えてきた段階で、個別相談会等を開催しながら、より詳細な意向を把握していきたいというふうに考えておりますので、よろしく願いいたします。</p> <p>意向調査の買い物動向についてのインターネットに関するお話だったかと思うんですけど、こちらの方で買い物動向について店舗で行うか通信販売を利用するかというお答えをいただきまして、その比率から実際の店舗での買い物のボリュームですとかの分析を行っていくつもりでこの問題を設定しております。</p>
関係権利者	<p>意図はわかるんです。わかったうえでインターネットの分はどうなんですかということを考えてくださいと言ったんです。このアンケートの作り込みについて質問の意図を間違っています。それと、こちらの意向調査が乱暴ですよと言ったのは、ワークショップの後の打ち返しが何も無いじゃないですかと言っているんです。ワークショップの打ち返しも何も無く、いきなり意向調査だと乱暴じゃないですかという話を聞きたいんです。わかりますか。打ち返しがないのにどうして判断できるんですか。</p>
東日本総合計画(株)	<p>今、例えばワークショップで行ったことですか、意向調査の結果につきましては、まちづくりニュースの回答、あとインターネット上に公開する形で情報共有を図りまして、それをもとに追加して、分析を進めていくつもりでいます。</p>
関係権利者	<p>それはあがるということで間違いはないんですね。打ち返しがあるということで。それが何も書かれていないので乱暴すぎると思います。</p>
東日本総合計画(株)	<p>申し訳ないです。</p>

<p>関係権利者</p>	<p>原則、議事録もそうですし意向調査の結果等につきましても、ペーパーを報告書という形でまとめまして、公開していく予定であります。記載が不足に申し訳ございませんでした。</p> <p>話をだいぶ前に戻して申し訳ないのですが、先日の事業者選定の時も感じたんですが、この広域の調整区域があつて、私は営農者の一人なのですが、私の目の前に役員さんが座っておられて、全部で15人くらいいらっしゃるんですかね。今11人の方が参加してますけど、営農者は20人近い営農者がいるのですが、1人も役員の中に顔が連ねていないのですね。これはあえて役所の方で指名して、営農者を外しているのでしょうか。ようするに先程90%以上の取得という話がありましたけれども、5000㎡作っていても100㎡作っていても同じ一票では、営農者が20人近い営農者がいて、皆さんが反対していると、面積では70%とれるかどうかわかりません。民主主義に反して1票を重く見るか、それとも1票の格差を感じて営農者の意見を大事にするか。女性の方も役員の中にいらっしゃるしまして、今見る限りでは%で27~28%の方がおりますけども、白岡の20年先30年先を見据えている方が、何人いらっしゃるでしょうか。役員会を粛々と進めて、話が進んでおりまして、参加者から色々な意見が出ていますけれども、そういうところはどうにお考えですか。実際に作らないで耕作放棄をして困っている営農者もいるのですが、困っている営農者の反面、耕作放棄している方は賛成回りやすいと思うんですけども、面積など一票の格差ということも念頭に入れて、話を進めてもらいたいと思います。</p>
<p>市</p>	<p>特に農地ゾーンにですね、営農されている、御自身自ら作付けされている方と、貸地にしている方がいらっしゃると思いますが、今回あくまでも営農を希望される方が居るのは私たち事務局としても承知しております。それにつきましては今後、先程来の説明にもございましたけども、営農の希望される方につきましては、個別の相談を受けながら、最善の策を調整していきたいと考えてございます。それと、今質問がございました5000㎡でも100㎡でも同じかということですが、あくまでもこれは区画整理の先程の答えと繰り返しになりますけども、土地区画整理組合を設置するまでには3回の同意書をいただくこととなります。1回目が仮の仮同意書、2回目が仮同意書、3回目が法定同意ということになりますと、いずれもこれは法定同意の埼玉県の認可基準に準じた形で、仮の仮同意であっても仮同意であっても、地権者数でも90%を超える、面積割でも90%を超える、それを目標としていきたいと考えていますので、御理解くださいますようお願いいたします。</p>
<p>関係権利者</p>	<p>確認したい項目がいくつかあります。</p> <p>ここで同意という言葉が何回か出てくるんですけど、これは土地の提供の同意</p>

	<p>なんですか、それともこの計画の案全体的な同意なんですか。単純に同意と言われても。</p> <p>あと土地の同意ということであれば、3年間くらいで計画している中で、この同意する時期が遅いのではないかなと私的には思うんですけど、同意が先じゃないで計画ばかり先に進むのかということなんですけども。</p> <p>あと、地権者の方々は、農地を持っている方がほとんどなんですけど、90%が賛成とのことですけど、具体的に私が言いたいのは、私は農地でなくて住宅です。住宅の地権者は何人もいないと思います。</p> <p>その中で残りの10%に仮に住宅の方がなった場合でも、90%を超えましたということで、農地扱いで計画が進まれてしまったらどうなるのかなと。ですから、自分の住んでいる土地がどうなるのかということのを先に提示してもらわないで、計画案を長々と説明されてもなかなか納得していけない。</p> <p>もう一つは、ワークショップというのは我々が参加してというお話ですけど、相手は誰なんですか。東日本さんなのですか、市の土地の課の人とやるんですか。相手の話が出てこなかったんで、どなたとお話するのかを教えてくださいたいと思いますので、もう一回繰り返しですけども採択の方法で、先程、平米数の問題がありましたけども、田んぼか住宅かということで、一概にいつぱんに採択されても困ってしまうんですけども、住宅は住宅の人たちだけで意見を聞いていただきたいんですけど、採択したら同じような中に入れられてしまって、違う意見になるはずなんですけども、他の方がどう考えているかは私もまだわかりませんが、その辺の説明をよろしくお願いします。</p>
東日本総合計画(株)	<p>それでは私の方から説明したいと思いますけど、まず土地の提供の同意なのかという御質問に対してでございますが、基本的な考え方としては、土地区画整理事業を進めていこうという皆さんの了解をいただきたいのが仮の仮同意書の内容でございます。その後の仮同意書という形になりますと、事業として減歩率がいくつくらいなのか、総事業費がどれくらいなのかという形の中で、都市計画の変更も進んでいく中での一歩手前の段階での同意書という内容でございます。最後に本同意書というような形になりますが、その時点でも、まだ、区画整理事業の中での平均減歩率という中で事業を進めていこうと、定款と事業計画書に対する御説明という形なので、計画に対する同意というふうに考えていただきたいと思っております。</p>
関係権利者	<p>ようするに同意ということは、住んでいる住宅の土地、家もあるんですけども、取られてしまうということなんですか。具体的に説明してもらいたいんですよ。どうなるかがわからないで同意してくださいというのが前提で、工程表を書かれていても、早いうちに具体的に教えてください。</p>

東日本総合計画(株)	<p>スケジュールの中にもございますように、皆様方の方にまず土地区画整理事業の特徴や仕組みを説明させていただきます。</p> <p>他の調査の内容で商業の動向調査とか色々な調査をかけていく中で、概略の土地利用計画というのをまず骨格プランを作成いたします。それを11月頃に予定しております。その前に区画整理等の勉強会を開きまして、特徴や仕組み、また、地区計画等についての概要等についての説明をしてまいる予定でございます。</p> <p>その後に概略土地利用計画がでまして、ワークショップを開いて、皆様方とお話し合いの場を持ちながら皆様方の意見を聞きながら、このような形このような道路線形を骨格としていますよとか、ここのゾーニングはこういうような商業用途にしていきたいとか、研究ゾーンにしていきたいとかというような形で話をしてまいりますので、土地を売るとかというような形に対する同意ではございません。</p>
関係権利者	<p>土地が購入できないという前提もあるんですか。購入できなければこの計画はできないんじゃないんですか。一般市民に説明するなら構わないですよ。地権者がわざわざ集まっているんですよ。地権者に対してその持っている人たちの土地がどうなるのかというのを、なんで市は説明してくれないんですか。私は特に住宅で住んでいるところなのです。ただそれが将来どうなるのかがわからずに、一生懸命長々と説明を受けても頭に入れる気はしないです。説明がちゃんとなっていれば賛成するかどうかというのは二の次で考えることであって、しっかりとした将来が見えないのに、同意の話ばかりがでてきたら、賛成するにも賛成できません。</p>
東日本総合計画(株)	<p>補足で付け加えさせていただきます。先程言った同意はあくまでも総論として、区画整理事業をみんなで進めていこうというところの同意と考えていただければと思います。先程おっしゃっていた御心配されている部分については、おそらく土地をいつ頃買うとか売るとかそういう話はいつ頃なのかなというところの部分があるのかなというところもありますけれども。</p>
関係権利者	<p>当たり前だよ。自分の土地、住んでるところがどうなるかを知りたいんだよ。</p>
東日本総合計画(株)	<p>この中でですね、同意をもらうとかというところの作業、内容は入ってこない形になります。ただし個別相談会というのを、個々で開催しますので、そこで売りたいのか、貸したいのか、土地利用を考えているのかというところの相談会をさせていただいて、意向を把握していきたいと思います。</p> <p>その意向を踏まえた形で、将来的な、この事業ですね、業務代行区画整理というところで進めていく予定でございますので、その視野に含めながら一番良い方法で事業が進めるような仕組みを考えていければと考えていますので、どうか</p>

	御理解いただければと思います。
関係権利者	土地がどのくらい確保できるかできないかでこの計画は成り立つのではないですか。それが土地が云々はまた別ですって、それはおかしい。土地ありきなんでしょうこの事業計画は。
東日本総合計画(株)	私の説明が不十分で大変申し訳ございません。意向を、どのような意向を持っているかをまず把握して、どういうここに事業ができるかという計画を、意向を踏まえながら計画してまいりたいと思いますので、それが同意というところの部分では直接結びつかない部分はございますので御理解いただければと思います。
関係権利者	だから何の同意だと聞いているわけです。
関係権利者	理解できっこないだろう。あのな。
井上議長	待ってください。今こちらの方とやり取りしていますので。
関係権利者	土地として考えなくていいんですね。この同意って言葉は。
東日本総合計画(株)	ここで書いてある同意というのは、計画に対する同意でございます、土地を売るとか買うとかというところの部分の合意ではないというふうに御理解いただければと思います。
関係権利者	じゃあ、一般の市民にも同じような意味合いになるんですか、同意というのは、計画の同意ということになると地権者だけでないですよ、同意といたら。
東日本総合計画(株)	区画整理については、権利者の皆様の同意が必要となるということでございますので、一般市民ではなく権利者というふうになりますので。
関係権利者	岡安さん、ぶれていいんですか。土地じゃないって言ったんですよ、東日本は。土地なんじゃないですか。ぼかさないでください話を。私はこれからどうなるのか聞いているんだから。
市	最終的には土地区画整理事業を目指しますので、土地が大きく影響するのは当然事実でございます。ただ、これまでの説明で申し上げました仮の仮同意であるとか仮同意というのは、将来的に土地区画整理準備会を設立することについて同意いただけるかという内容になりますので、個々の土地利用について、最終的には個々の事業計画では、平均減歩率というものを出すんですけども、平均減歩率

	<p>がそのまま皆さんの土地に対して減歩率がそのまま適用されるのかというところではありません。やはり個々の土地によって、状況においてなかなか減歩できない土地もありますし、農地ゾーンだと減歩が大きくなるなど、条件によって違います。ただし、土地区画整理事業ですので、土地に大きく影響するのは事実でございますので、一つ一つ個々の土地利用を今後どうしたいのかを聞いていながら事業計画というのを定めていきたいと思っておりますので、確かに土地に対する同意じゃないのかというところではなくて、最終的には土地区画整理事業を目指すものですので、ただ、その最初の段階で仮の仮同意とか仮同意については、自分の土地がここに置かれることを換地というわけですが、換地に対する同意ではありませんので、これは事業全体を、こういう事業を進めていることに対しての同意をいただくということですので、説明がうまくできませんけども、御理解ください。</p>
東日本総合計画(株)	<p>ワークショップは誰に対してというか、基本的な考え方としては、私どもが計画作りの方を担当させていただきますので、その途中段階での例えば土地利用の考え方ですとか、地区の将来像ですとかを御提示しながら、皆さんの色々な活発な意見を出し合っていて、そこを計画に反映するためということですので、基本的にはファシリテーターとしては弊社が務めさせていただきます、少人数、だいたい10人くらいのグループの中でディスカッションしながら、皆さんの意向・意見などを踏まえて、計画づくりに役立てていきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。</p>
関係権利者	<p>採決方法はどうするんですか。平米数の問題は私的にはあれなんですけども。住宅の方と田んぼの土地を持つ権利者さんと、話を一括に採択されても、全然スタートの次元が違うんですけども。囲った枠の中に住宅地がありますというのは見ればわかると思うんですけど、それをいつでも一緒に採択するんですか。</p>
東日本総合計画(株)	<p>採決をワークショップの中で何か。</p>
関係権利者	<p>それはおたくじゃなくて白岡市の方と。採決方法ですから。</p>
市	<p>ワークショップにおきましては、あくまでもワークショップというのは、グループ討議をしていただきまして、それをグループごとに発表していただく。ですので、誰があげるというのではなく、皆さんでグループ討議していただくものです。</p>
関係権利者	<p>ワークショップの話は終わったの。採決の方法について私は少し疑問に思っているから、田んぼの土地地権者の方と一緒に、住宅を持ってる人は数少ない</p>

市	<p>いんですから、その中でも賛否を問われても割合が合わないんじゃないか。</p> <p>今の御質問でございますが、まず総会、ただいまこのように開催させております総会等に関しましては、人数でやらせていただいているというのが今まででございます。区画整理事業の方の、話が少し戻ってしまいますが、例えば同意率の90%を超える判断というのは、繰り返しの説明になりますが、地権者の数として90%以上、それから面積として90%以上、両方から判断いたしますので、面積だけで決めるとか地権者だけで決めるということではなく、両方がそれぞれ満足して初めて私どもは先に進みたいという思いでございます。御了解いただけますようお願いいたします。</p>
関係権利者	<p>じゃあどうい話なんですか。採決するときの話を。</p>
市	<p>この総会等につきましては、人数でやらせていただきたいと思っております。</p>
関係権利者	<p>住宅持っている人は数少ないんです。少なくとも諦めて多数決でしょうがないということですか。</p>
市	<p>個々の住宅地についてどうしようということに関しましては、昨年度の総会でもお話をさせていただいたとおり、土地区画整理事業以外の手法も検討しますというようなことで考えておりますので、これから行います勉強会、ワークショップという中で、農地をお持ちの方と住宅地の方とグループ分けをして、細かい想いだとかそういった話し合いができる機会を作りながら、皆さんの意見をお伺いしていきたいというふうに考えておりますので、御理解いただければと思います。</p>
関係権利者	<p>意見を聞くということは反映される前提で意見を聞いていただけるのでしょうか。</p>
市	<p>はい。皆様の御意見というのはなるべく計画に反映させていきたいという思いで聞かせていただきますので、100%可能というわけではございませんが、そういった意見につきましては、一つ一つもし無理であればどこにどういう理由で駄目なのかというところを丁寧に説明できるように準備を進めていきたいというふうに考えております。よろしく願いいたします。</p>
関係権利者	<p>市長に聞きますけど、今、私この様子を地権者ですけど、第三者的な見方を取って意見を伝えたいと思うんですけど、状況から考えると今の詳細な説明というのは、まだ時期尚早で、まだそういうタイミングじゃない。見てわかるとおり、こ</p>

井上議長	<p>ういう意見がカウンターでそちらの第三者の業者の方にやはりいつている。</p> <p>背景を考えると、行政と地権者がもっと誠心誠意、言葉だけじゃなくて誠心誠意対峙して、先程、地権者の方が言われていた20人営農している人がいる。その人を過半数以上入れるだとか、それは理解あるやり方だと私は考えるは考える。</p> <p>一方でそちらに井上会長がおられますけど、井上会長は実際、営農されていないから。農家をやられたことはあるんですかね。</p> <p>あります。</p>
関係権利者	<p>ああOK。私は3～4年時期があって田んぼをやるような流れがあって感じるんですけど、やってる人と色んな思いだとか、その辺の感情的なものは一目、複雑だと思うんですよね。</p> <p>論理的に聞いて、最初の3年前に3%のアンケートを取って、市民がそれを要望しているという説明を受けているんです。</p> <p>その時にもっと入念な、市民がこういうふうなものを望んでいて、町もこういうふうなビジョン。今欠けているのは市長のビジョンがない。本当に行政としてこういうことがやりたいんだというんじゃないで、協議会で決めて第三者のなんですか、第3セクター見つかりましたから、じゃあ開発しましょう。じゃあどれだけの商業施設がいるのかアンケート取ってやりましょう。これは全く順序が逆じゃないかなっていう心象を受ける。</p> <p>38ha、一応この折だから全部開発地域として、線を引いてしまうと。実際どれだけ活用しているのかっていうのは市として持っているんですか。</p> <p>今のは質問ですよ、小島市長に。どういうふうなまちづくりをするためにこの地権者を集めて、今日の説明会は地権者に対する説明というよりは、もうやる前提で、こうやってアンケートやります、これやりますってあんな詳細な話をして、たぶん理解している人は半分もいない。あんな長い話、わかんないと思いますよ、たぶん。</p> <p>まず、ビジョンをこの折に聞きたいんですけど、あのエリアをどういうふうに関係していかうという、行政がどれだけ白岡市を理解していて、どれだけ継続的に発展をしようというふうな絵を書いているのか。全く丸投げで第三者に任せてあとは頼むよと、税金は間違いなく100%入ってくるからねと。</p> <p>だから38haの100倍ですから、適当に換算しても3億、4億、そういうふうな財政が入ってくるから、この財政を市に充てたいんだと。そういうふうな流れになっている。短絡的に令和3年には始まるよ、90%の同意があればね。</p> <p>同意が得られるような感じがしないんですよ。今の状況を見ていて。</p> <p>やり方が変でしょだって、株主総会じゃないですけど、1票は1票だってやっていて、ようは過半数は満たないけど、頭数は揃ったよと、じゃあ進めようよと。</p>



市	<p>         こういうやり方でいいんですかというふうな疑念を生んでいます。          これは総じてそういうような心象なんです、特にビジョン、小島市長、白岡市を、あそこに開発することによってどういうふうに地権者、なおかつ市民が恩恵を受けるんですか。          その辺の考えをこの折で説明してください。       </p> <p>         市長が答える前に、私から若干先に説明させていただきます。市といたしましては、第5次総合振興計画に位置付けられましたプロジェクトの中の「にぎわい創出プロジェクト」というようなことですね、この地区を商業的な土地利用をする区域と、複合的な土地利用をする区域ということで定めさせていただきまして、事業を展開していきたいというふうに考えているところでございます。       </p> <p>         しかしながら、どれだけ商業施設が大丈夫かとか、他に複合的施設といってもどういった企業がきてくれるのかというところがやはり地権者の皆様としては不安な材料の一つだと思います。       </p> <p>         それらを何とかクリアしてやるために、今回、まず市民のアンケートをさせていただきまして、市民の皆様が市内で買い物していただくためには、どういうところに不便を感じているのか、今の商業実態が、お買い物はどういうところに行かれているのかとかというのを把握させていただこうというところでございます。       </p> <p>         市民の皆様の要望、例えば「日用品は市内で買いたいよ」とか、「電気製品は市内で買えればいいよね」というような、御要望が強ければですね、そういったことを実現可能な企業さんを探すという、このマッチングというところにウエイトをおいてやっていきたいというふうに考えています。       </p> <p>         やはりいくら市民が要望しても、それにお使いいただける企業さんがいないということになってきますと継続できないまちづくりになってしまいますので、継続させるためにはそういったマッチングをしていきたいというところで、今年度、市民アンケート、それから商業系の企業を含めた事業者へのアンケートをさせていただこうと思っているところでございます。       </p> <p>         それから、地権者の皆様がなかなか理解しづらいということですが、私どもも地権者の皆様に少しでも理解を深めていただきたいという思いがございまして、先程、東日本総合計画(株)が作成いたしました、スケジュールの中で緑色の部分ですね、地権者の皆様に関係する部分ということで、緑色で塗らせていただいておりますが、まずは区画整理事業などの勉強会をしていただいて、区画整理事業とはどういうものかというのを御説明させていただいて御理解をしていただくと。       </p> <p>         そういったところが見えてきたらですね、次はまちづくりについて、提案させていただく案について、またさらに皆様の御意見をいただきながらやっていきたいというふうに思っているところでございます。       </p>
---	---

小島市長	<p>従いまして、本日皆様をお願いしたいのは、大まかなスケジュールとして今回お示しした内容で今後進ませていただきたいというところに御理解をいただきたいというところでございます。</p> <p>今後、詳細につきましては、例えば情報の公開ですとか、情報の発信力が少ないとか、色々御指摘をいただいておりますが、そういうものを含めた中で皆様に情報を発信し、皆様の御意見をお伺いしながら、共にこのまちづくりを考えていきたいというふうに考えているところでございます。</p> <p>それと最終目的というのが区画整理事業に向けた取り組みというようなことで考えているところでございますので、御理解いただければというふうに思います。</p> <p>私の方からは白岡市を今後、持続可能な「まち」を進めるというような思いから、スタートいたしておりますが、そうした中で市民の皆様から色々、市に対する要望がございました。</p> <p>それを採用していくのに思いついたところが、白岡市では唯一、駅から近くまとまった土地、38haにつきまして、どのように進めるかというようなことを思いついたところでございます。</p> <p>それを皆様、265名の方々のアンケートを取らせていただきまして、そのアンケートの結果が、おおむね開発等にも理解をすると、農業を続けるって方も数名おった訳でございますが、開発についての理解がある程度得られたということで、この事業を進めております。</p> <p>ただ、今日お聞きしたり、また私も市役所の方で幹部に申し上げたのですけれども、やはり会話が足りない、説明が足りない、アンケート、それからワークショップ等もっともっとまちへ出て行って、この事業についての理解を深めましょうというのを、深く確認したところでございます。本日は事業化検討パートナーもおりますし、初めての会合となっておりますが、もっと丁寧によくの方に、皆様のところに出向いて、よく説明をするようにしたいと思っております。</p> <p>皆様の一つ、御協力をよろしくお願い申し上げます。</p>
関係権利者	<p>説明が白岡をどういう「まち」にしたいのかという、具体的なあれはありますか。</p>
小島市長	<p>今、申し上げました。</p>
関係権利者	<p>アンケート取ったから良く、進めるというようなことですか。営農者が数名以外はみんなやりたいから進めたってことですよ、開発を。白岡市はどういうふうなまちに、継続性があるためにというビジョンはお持ちなんですかという</p>

小島市長	<p>質問なんですね。市長として。</p> <p>御案内のとおり白岡市は、私がいつも申し上げているのは、都市圏近郊40キロ圏内に位置をするということで、そして、大変、JRの駅も二つある利便性の高い、圏央道もできて非常に利便性の高いまちであるというような考えでございます。その中で私としては、皆様の住みよい街を進めるということで、作るわけでございますが、それぐらい色々な具体策、方法等がございます。皆様が安心して安全なまちを作ることが、一番であると思っております。具体的なことは色々あると思いますが、今日は総会ということでございますので、その点については御理解いただきたいと存じます。</p>
関係権利者	<p>具体的なビジョンがないという理解でいいんですね。</p>
小島市長	<p>そんなことはございません。</p>
関係権利者	<p>だって今の説明は、良い街にしたい、非常に有効な商圈だと、こういう現状は皆が知っているんですけど、これから先、フューチャーに向かって、どういうふうなまちづくりをしたいか、具体的なことで安心・安全というようなことは私も理解しましたが、そのためにどういうふうなことをやろうとしているのかと、行政で何か考えかアイデアはないんですか。突発的に地権者にこれやるからと言われても困りますから、行政はどういうまちづくりをしようとしているんだというのは、一事が万事、継続的にリリースしていただかないと理解しないですからね。ホームページ開設したって、そちらでやったつもりでいたってこっちは見ませんよ。こういう機会にしっかりと、こういうふうなまちづくりをするから、中学校の時にも協力したことがある地権者もいると思うんですよ。あれは必要なことだから誰でも理解して進めざるを得ないと思うんですけど、そういうふうなビジョンを何か持っているんですかっていう質問です。</p>
小島市長	<p>当然まちづくりを進めるのは、市民の皆様の御理解と御協力をもって進めていかなければならないと思っております。今、白岡市で進めておりますのは、第5次白岡市総合振興計画に基づきまして、色々な事業を進める、検討していくということでございまして、また、ここで第5次総合振興計画も時期が来ましたので、第6次に向けたまちづくりを進める策を講じていくというところになってまいりますので、御理解いただきたいと存じます。</p>
関係権利者	<p>市長、全く理解できない。</p> <p>第6次第7次っていつでもどういう内容なのかわからないですもん。その計画の内容が。第6次第7次計画がこういうふうな指針にのってやっってるって言って</p>

	<p>くれればわかりますけれども、そちらが一方的に、全てが一方的なんです。そちらはそれでいいと思って、こういうふうな説明を取って、今の説明だってまずは合意してくれと。スケジュールの進行の中で一個一個、個別にワークショップやりますからって、順序逆じゃないですか。皆さん理解してもらったからワークショップやりましょうって、計画がスケジュールありきなんです。もう令和3年にもう始めるから、そのためにみんな合わせて動けて、そういうふうにやっていると、そこはみんな役所の方達だけですから、そちらのサイドは。そちらは進める側なんで、いわゆる権力者です。こっちはいわゆる原住民、インディアンでもいいんですけどね、立場として。そういうふうな立ち位置になってもなかなかラインができてることにお気づきでないですか。市長。</p>
井上議長	<p>少しよろしいですか、時間もだいぶ経過してきた。</p>
関係権利者	<p>ほらまた時間ありきで、時間なんていいですよ。時間、我々割いてきてるんですから。</p>
井上議長	<p>いや、それはあなたの御意見ですけれども、皆さん方にも御都合がそれぞれお有りだと思うんですよ。</p>
関係権利者	<p>じゃあ私はここにいますよ、あなたはどうかですか。</p>
井上議長	<p>皆さん方にもそれぞれ御都合があると思いますので、やはり際限なくこれを進めるということは皆様方にとってどうかということなんです。皆様どうでしょうか、このお話をずっと際限なく続けるということでもよろしいのでしょうか。</p>
関係権利者	<p>だったら居ればいいんだよ。</p>
関係権利者	<p>いったん締めたらどうか。</p>
井上議長	<p>締めてもよろしいでしょうか。</p>
関係権利者	<p>ホームページの中で市長の計画を表示してください。こうしたいんだと。それで終わらせてください。</p>
井上議長	<p>私も会長で仕切り役の立場で申し上げますけれども、今、市長も御説明申し上げたとおり、まだ足りない部分につきましては、個別にお問い合わせをしてやっていただくということで、それでよろしいでしょうか。そうしていただかないとこの話が決をとることもできませんので、決をとることができないというのは</p>

	<p>せっかくお忙しい中お集まりいただいた皆様方に大変御迷惑おかけすると思えますので、そう権限で進行させていただいてよろしいでしょうか。よろしいでしょうか。</p> <p>(出席した関係権利者から多くの拍手あり)</p>
井上議長	<p>ありがとうございます。</p> <p>先程もですね、私の質問を遮られたというお話がありましたが、こういう状況ですから、最初から遮ったわけでは無く、より多くの方々に一人一人御意見を伺うということで私も苦慮しているところです。その辺のところも御理解いただきたいと思うんです。今回も今あちらの方で手を挙げている方がいらっしゃるので、その方にも御意見なり御質問なりをお伺いしたいと思いますので、よろしくお願ひします。</p>
関係権利者	<p>一つお聞きしたいんですけど、対象区域の中に、一番ロケーションの良い所に日産化学がかなり広い面積であるんですよ。それもこの区画整理をやるとしたら対象の地域に入るわけですよ。日産化学さんの方もそれに対して同意しているのか。また、その減歩というのが50%とか40%とかそういう話が出てきた時に、それも了解して協力してくれるのか。その辺ですね、事前で打ち合わせの方をさせていただいているのかどうか。それは個別の問題になるので、なかなかつまびらかにすることは難しいかもわからないんですけど、その辺も一度お聞きしたいなと思ひまして。非常に今後の展開において大事になってくる場所じゃないかと思うんです。その辺一つお願ひいたします。</p>
市	<p>日産化学さんということでございますが、日産化学さんも当然地権者のお一人としてですね、同じような御説明をさせていただいて御理解をいただきながら進めていくというようなことで考えております。よろしくお願ひいたします。</p>
関係権利者	<p>日産化学さんは会社ですので、会社としてちゃんとそれは了解をしているのかですね。社長が変わればまた考え方も変わるとか、そういう問題になってくるとまた計画の方もおかしくなってくるのではないかと思うんですけど、その辺も御理解というか、打ち合わせの方をちゃんとしてもらいたいと思ひます。</p>
井上議長	<p>それでは冒頭、私の方も質問を遮られたと言われて恐縮しているところなんですけど、そちらの方どうぞ。</p>
関係権利者	<p>今までの流れを見ますとね、嫌なものは排除して、ごり押しに前のめりに進んでいるような気がするんです。それと商業地域ですか、あれは作れば絶対に大型</p>

<p>東日本総合計画(株)</p>	<p>商店が入ってくる確信があるんですか。それと医療施設ですかどんなものが入ってくるのか。立派な病院でも入ってくればいいけど、病院も結構経営難で、白岡中央総合病院とか宮代病院などといった病院もありますけど、どういう優良施設を作るのか。なんせ失敗は許されないわけですから、大型店の呼び込みは確実なんでしょうか。ただ施設を作るだけじゃなくとも。あそこだけね、あの辺だけを箱庭みたいにくちゃぐちゃ作ってるようなら、市全体を考えて、将来のまちづくりはやったほうが良いように思うんですけど。市長さんはどうですかね、考えは。最高責任者ですから、市長さんは。</p> <p>大型商業施設についてお話があったと思いますけど、これにつきましてはアンケート調査、商業調査を踏まえながら、市民の皆様の御意見を聞きながら、将来的にこういう施設が望まれているということ把握した上で、我々としては企業さんの今度はアンケートを取って、その中で可能性を見出していきたいと思いますので、それについてはその後ということとなりますので、どうか御理解をいただければと思います。</p>
<p>小島市長</p>	<p>私に対しての質問があったと思いますけれども、私は市長に就任して以来、公約を8つ掲げまして、その公約、マニフェストに基づきまして、政策を進めているというふうに思っております。おかげさまで私が進めた8つの公約につきましては、ある程度順調にいったら思っております。それともう一つの御質問がございました。私はブログを使っております。従って、日々私の考え、まちづくりの考えはブログで、インターネットで発信してございますので、その点は努力もしているつもりでございますので、御理解いただきたいと存じます。</p>
<p>協議会役員</p>	<p>私の考えなんですけど、もちろん営農希望者の皆様もいらっしゃると思いますし、あそこを開発して、前にも私はお話しをさせていただいたと思いますが、できれば、白岡には一ヶ所に行ってそこで買い物を済ませられるところがないので、私は正直言いますとあそこじゃなくてもいい。ただそういうふうに、できれば一ヶ所に行って、ある程度生活に必要なものを買えるものとか、例えばそこで色々なことができるところが、一つにまとまっているところが白岡にあるといいなというのが私の希望なんです。</p> <p>というのは、正直、逆に言うと役員の中にも色々な話はもちろんある。例えば、若い方たちにアンケートを取って、買い物をするのは大体女性の方が多いので、女性の方にアンケートを取った方が良いとか、色々な意見はあるが、私は逆にだんだん自分が年を取っていくと外に買い物にも行けなくなるし、私たちの年代だとインターネットで買い物をすることもありますが、やはりそこに行って買い物をするというのも意味があると思います。</p> <p>できれば、今高齢者の運転の問題などありますが、自分でも例えば白岡の街</p>

	<p>の中でスーパーはこちら、ドラッグストアはこちら、医療品はこちらなど移動して買い物することに対するストレスなどもありますし、確かに人口減の心配もありますが、現実、白岡は昔より人口も増えている。そういった中でできればそういった場所がどこか一ヶ所あるといいなというのが私の思いなんです。</p> <p>例えば、今後の皆さんの意見が色々ある気持ちはわかるのですが、その中で市や東日本さんから説明がありますけれども、皆さんが本当にそんなものは必要ない、欲しくないということがあれば、この話はなくなる可能性も十分にあると思います。</p> <p>なので、皆さんの意見を市と東日本さんには吸い上げていただいて、本当に白岡をどういうふうにするのがいいのかを考えていく中で、私としてはそういったものがどこかにあるといいなという希望があり、そこがたまたま私にとってはあそこだったのかなという思いがあって、私はその開発にとりあえず賛成しているものなんです。一応そういう立場の人もいるということをお話したいなと思って、意見として言わせていただきました。</p>
井上議長	<p>それではですね、先程も意見を遮るような私も発言をしましたが、スムーズに議事を進行するためにとった行動として、皆様方の御容赦をいただきたいと思います。それではですね、そろそろだいぶ時間も経過してきましたので。</p>
関係権利者	<p>一点だけ最後に。失念していたが、日産さんがこの計画の中に入っているということをつい失念してしまして、この情報の共有ということで、市にも東日本さんにもお願いしたいところですけど、日産さんの考えが全然この中に入ってきていない。</p> <p>ですので、次回以降、日産さんの考え等もこの中に含めていただきたいと思います。すいませんが、お願いします。以上です。</p>
井上議長	<p>それでは、だいぶ時間も経過しましたので、心苦しいんですけども、ここでお諮りをさせていただきます。</p> <p>「議案第2号 今後の事業の進め方について」は、原案のとおり御承認いただいてよろしいでしょうか。</p> <p>御承認をいただける方は、お配りしたカードを持って挙手をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(挙手した方の数を確認し集計)</p>
井上議長	<p>挙手いただいた方の人数は、委任をされた方を含め<u>60</u>名、議長一任の委任状の提出いただいた方の人数は<u>108</u>名、合計<u>168</u>名の方の挙手をいただきました。</p>

	<p>従いまして、挙手された方が出席者の過半数を超えておりますので、「議案第2号 今後の事業の進め方について」は、原案のとおり承認することといたします。</p>
関係権利者	<p>議長が手を挙げてなかったんじゃないの。委任されている議長が手を挙げないと、委任者の意見は賛成したことにならないんじゃないんですか。「議長も賛成」って、委任者が108人いるんでしょ。それを代表して議長が賛否の方を加わるってことになっているんだから、議長もちゃんと手を挙げなさいよ。</p>
井上議長	<p>わかりました。</p>
関係権利者	<p>最初から賛成していないってことになっちゃうんだよ。</p>
井上議長	<p>当然のことと思いましたので大変失礼いたしました。</p>
関係権利者	<p>それはおかしい。挙手でとっているんだから。</p>
井上議長	<p>わかりました。私も手を挙げます。</p>
関係権利者	<p>議長の意見がわからない。</p>
井上議長	<p>大変失礼いたしました。</p>
井上議長	<p>続きまして、「その他」についてですが、事務局からは特にございません。皆様方から何かございませんでしょうか。</p>
	<p>(質疑なしを確認)</p>
井上議長	<p>以上をもちまして、本日の議事につきましては、全て終了いたしました。皆様には、円滑な議事進行に御協力いただきましてありがとうございました。これをもちまして、議長の職を解かせていただきます。ありがとうございました。</p>
野口副市長	<p><b>4 閉会</b></p> <p>大変お疲れ様でございました。</p> <p>井上会長におかれましては、円滑な議事進行を大変お疲れ様でございました。ありがとうございました。</p> <p>会議は以上で終了でございます。今後、御質問等がございましたら、都市整備</p>



部新土地利用推進課までお問い合わせいただきたいと思います。

本日は非常に長時間、御審議いただきまして誠にありがとうございます。

今後、権利者の皆様方と市と東日本総合計画㈱と一体となって、この地域のまちづくりを進めていきたいと考えております。

埼玉県内の例を見ますと、やはり権利者の皆様の気持ちが一つになっているところが早いんですね。事業が早いです。

従いまして、これからもしっかりと情報提供してまいりますので、権利者の皆様方、ぜひ心を一つにさせていただいて、この事業を進めていただければ幸いです。

本日は大変お疲れ様でございました。

お帰り、お足元お気をつけていただいております。お疲れ様でございました。