

木津東地区土地区画整理準備組合総会（第1回）議事録要旨

- 1 日 時 令和4年2月27日（日） 午前10時から
- 2 場 所 木津川市役所4階 会議室4-3、4-4
- 3 出席者 権利者 97名（出席25名、委任状出席72名）
事務局 都市計画課、アドバイザー（F S J ホールディングス株式会
社、株式会社オオバ、UR都市機構）
- 4 内 容 議案第1号 木津東地区土地区画整理準備組合規約（案）について
(資料1)
議案第2号 木津東地区土地区画整理準備組合役員の選任について
(資料2)
議案第3号 事業化検討パートナー募集要項（案）、覚書（案）につ
いて(資料3、4)
報 告 1 今後のスケジュールについて(資料5)
報 告 2 事業者ヒアリングの状況について

(総会の設立について)

後ほど、準備組合の規約についてご審議いただきますが、規約（案）の第14条では、出席者25名、委任状による出席者72名、合計97名であり、準備組合員の過半数以上であることを確認しておりますので、本日の総会が成立することをご報告させていただきます。（準備組合票全体165票）

(準備組合の成立について)

本日の総会に先立ちまして、土地区画整理準備組合の設立に関し、土地所有者の皆様に同意書の提出をお願いしておりました。お手元に配付しております「木津東地区

土地区画整理準備組合設立同意取得状況」をご覧ください。

本日の総会の案内でもご報告させていただいておりましたが、土地区画整理組合を立ち上げる際には、土地区画整理法第18条により、権利者の2／3以上の同意が必要となります。これに準じた準備組合を設立するために、今回、全体165件のうち130件の同意をいただきまして、件数で約78.79%、面積で約93.92%の同意が得られたことにより、本日、「木津東地区土地区画整理準備組合」を設立したいと思いますが、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成多数)

ありがとうございます。只今の件については承認されましたので、令和4年2月27日をもって「木津東地区土地区画整理準備組合」を設立いたします。

なお、この準備組合の事務局は木津川市都市計画課でさせていただきますのでよろしくお願いします。また、F S J ホールディングス株式会社様、株式会社オオバ様、UR都市機構様はこれまで同様にアドバイザーとしてご協力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。

議案第1号 木津東地区土地区画整理準備組合規約（案）について（資料1）

それでは、議案1：木津東地区土地区画整理準備組合規約（案）について説明させていただきます。

お配りしていますA4両面刷り（左肩ホッチキス止め）の「資料1」をご覧ください。

これは、本日、設立いたしました木津東地区土地区画整理準備組合における決まり事をご承認いただくものでございます。

まず、1ページ目をご覧ください。

第2条の「目的」としましては、土地区画整理法に規定する土地区画整理組合の設立に向けた準備組合の運営を目的といたします。

第4条の「事業」といたしましては、土地区画整理組合設立のための調査、計画の検討や関係する権利者との意見調整・意向集約、会議の開催、その他目的を達成するための必要なことでございます。

第2章の「準備組合員」について、最終ページに示されている事業範囲に位置する土地の所有者又は借地権者とし、議決権につきましては所有権及び借地権毎に各1個を有します。ただし、共有地については共有者のうちの代表者が1個の議決権を有することになります。

2ページをご覧ください。

第3章の「役員等」でございます。

第8条第2項に規程する役職を役員の互選で選任することになっております。

役員の職務につきましては、第9条の1号から5号に規程している事項でございます。

任期につきましては、第10条の規定により、準備組合が解散するまでござります。

なお、報酬につきましては、第11条の規定により無報酬でございます。

3ページをご覧ください。

第13条で総会は役員会で必要と認めたとき、又は準備組合員の1/3以上から請求があった場合に招集することを規定しています。

同条第2項に総会で審議する事項を規程しております。

第14条で総会の議事等について規程しています。総会は組合員の過半数の出席により成立し、議事は出席者の過半数で決することとなります。

第15条で役員会について規定しています。第8条第2項で規程する役員で構成します。議事は出席者の過半数により決します。

また、第16条で役員会の議決事項を規程しております。

4ページをご覧ください。

第5章に「雑則」を規程しています。主要な条項以外の事をここで規定しており、準備組合事務局は担当部課である都市計画課が引き続き行います。

議案1の説明は以上でございます。

(質疑応答)

なし

特にご意見もないようですので、只今の議案第1号「木津東地区土地区画整理準備組合規約（案）」を承認することについて、お諮りいたします。賛成の方は挙手をお願いします。

(賛成多数)

ありがとうございます。只今の「木津東地区土地区画整理準備組合規約（案）」については制定されました。

議案第2号 木津東地区土地区画整理準備組合役員の選任について（資料2）

それでは続きまして、議案第2号の審議に進みたいと思います。

資料2をご確認ください。

先ほど、ご承認いただきました規約第8条第1項の規定により公募及び事務局推薦等により役員候補者となりました8名の方をご紹介します。お名前をお呼びしますので呼ばれた役員候補者は起立していただきますようお願い申し上げます。

(名前は五十音順)

會津 徳亮 様でございます。

五十嵐 正人 様でございます。

鎌田 博匡 様でございます。

北吉 弘 様でございます。

公文代 憲篤 様でございます。

駒谷 憲美 様でございます。

樋田 美血男 様でございます。

山田 浩文 様でございます。

規約第8条第2項、第3項の規定によりまして、この8名の候補者の皆様を役員に選任することについて、お諮りいたします。賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成多数)

ありがとうございます。只今の議案第2号については承認されました。役員の皆様は、この後の休憩時間に3-4会議室において、臨時役員会を開催し8名の方で互選を行い、役職を決定していただきます。

只今、互選により、役職が選任されましたので、ご報告させていただきます。

理事長に駒谷 憲美 様

副理事長に山田 浩文 様

副理事長に公文代 憲篤 様

理事に鎌田 博匡 様

理事に五十嵐 正人 様

理事に北吉 弘 様

監事に會津 徳亮 様

監事に樋田 美血男 様

以上のとおりとなり、理事長、副理事長を含め8名の役職を決定いたしました。

議案第3号 事業化検討パートナー募集要項（案）、覚書（案）について（資料3、
4）

それでは、議案3：事業化検討パートナー募集要項（案）及び覚書（案）について説明させていただきます。

お配りしていますA4両面刷り（左肩ホッチキス止め）の「資料3」をご覧ください。

表紙をめくっていただき、1ページをご覧ください。

事業化検討パートナーを募集する趣旨といたしましては、末尾4行に記載しているとおり、当地区は、業務代行方式による組合施行での事業化を前提としており、民間事業者からの助言が必要不可欠であります。

そのため、複数の事業者の提案を受け、また事業者におきましても、将来、業務代行者として事業を完遂できるかの判断をしていただくため、事業化検討パートナー（以下「パートナー」という。）を募集いたします。

なお、募集するパートナーは1企業に限定せず、応募された企業のうち、資格要件を満たした企業全てを選定いたします。

3ページをご覧ください。

パートナーの役割は最上部に記載のとおりでございます。また、パートナーに対する費用は発生いたしません。

4ページをご覧ください。

パートナー募集等に関するスケジュールを記載しております。

募集要項のご承認後速やかに配付を行い、令和4年4月中旬の結果発表に向けて進めてまいりたいと考えています。

応募等に関する手続の詳細につきましては、ページ中ほどから6ページにかけて記載しています。

6ページの中ほどをご覧ください。

「6. その他」の③に記載のとおり、「業務代行予定者募集」を今後行います。その際、今回のパートナーに参画していただく企業が応募可能となります。また、共同

企業体として応募される場合は、構成体の中にパートナーとして選定された企業が含まれていなければならないことを条件といたします。

これにつきましては、パートナーとして参画せず、一見の企業が業務代行予定者に選定されることを未然に防ぐための申し込み条件としております。

資料3の説明は以上となります。

続きまして、資料4をご覧ください。

こちらにつきましては、事業化検討パートナーに選定されました企業と準備組合とで取り交わす「覚書」でございます。

企業と準備組合とで事業化検討を行うことが目的となっており、必要事項を記載した書面でございます。また、パートナーに要する費用は発生しない旨を第4条で規定しております

議案3の説明は以上でございます。

(質疑応答)

Q1：事業化検討パートナーと業務代行予定者とアドバイザーの違いを教えてください。

A1：事業化検討パートナーとは、今後当該地区の事業を担うことを希望される事業者で、パートナーとして選定された事業者を指し、現状ですと複数の事業者が選定されることも考えられます。業務代行予定者とは、そのパートナーの中から1社を選定するものであり、将来の業務代行者となる者を指します。つきましては、業務代行者として事業を進めていけるか否かの判断を行っていただくために、事業化検討パートナーとして当該地区に関わっていたらしく期間を設けています。

また、アドバイザーには、事業の円滑な進捗に向け、その豊富な知識及び経験において、ご支援いただいております。

Q 2 : アドバイザーは事業化検討パートナーに応募されるのですか。

また、選定されたパートナーの中から業務代行予定者として1社を選定していくというイメージでよろしいでしょうか。

A 2 : 応募される可能性はあります。

業務代行予定者の選定についてはパートナーの中から選定委員会を立ち上げ、選定します。

他にご意見もないようですので、議案第3号「事業化検討パートナー募集要項（案）・覚書（案）」について、お諮りいたします。賛成の方は挙手をお願いします。

（賛成多数）

ありがとうございます。只今の「事業化検討パートナー募集要項（案）・覚書（案）」については承認されましたので、議案書のスケジュールに沿って進めて行くこととさせていただきます。

報告1 今後のスケジュールについて（資料5）

それでは、報告1の今後のスケジュールについてご報告いたします。

資料5「木津東地区のまちづくりに係る当面のスケジュールイメージ」をご覧ください。

令和4年3月から4月にかけてパートナー募集を実施いたします。

パートナーの選定が完了しましたら、早ければ令和4年夏頃を目途に業務代行予定者（以下「事業者」という。）を決定したいと考えますが、パートナーの数が多くなると事業者の決定時期が延びる可能性がございますことをご承知ください。

事業者が決まれば、そこから実際に自己費用で事業着手に向けた行政機関との協議・事業計画や換地フレームの策定・事業提案による想定事業費・減歩率算定などを

詳細に計画し、土地区画整理組合（以下「本組合」という。）設立の認可に向けた運びとなる予定です。

本組合の認可申請を令和6年1月頃に、同年3月頃に設立認可、同年4月頃からの本組合設立を目指としています。本組合が設立されますと「業務代行予定者」が「業務代行者」となり、本格的な事業化に向けて造成工事等が着手されていく運びとなります。

業務代行者は、事業着手後約5年で完成させないと利益が急激に下がると言われています。したがって、令和6年4月の着手とした場合、令和11年3月を事業完了の目途とされると推測します。

報告1は以上でございます。

報告2 事業者ヒアリングの状況について

続きまして、報告2の事業者ヒアリングの状況についてご報告いたします。
令和2年12月を皮切りに複数社とヒアリングをいたしました結果、多くの企業に興味をお持ちいただいており、多数の企業から引き合いをいただいております。

このような状況になっていることから、事業化検討パートナーとなってまちづくりに参画していただき、民間企業としての第三者的立場からアドバイスをいただいたり、土地所有者の皆様と意見交換をしていただき、最終的に事業者を1者に絞っていきたいと考えております。

報告2は以上でございます。

(質疑応答)

なし

以上