

## 木津東地区土地区画整理準備組合総会（第6回）議事録要旨

1 日 時 令和5年7月22日（土）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 98名（出席18名、委任状出席80名）

木津東地区土地区画整理準備組合役員 駒谷理事長、山田副理事長、

五十嵐理事、會津監事、樋田監事

業務代行予定者 株式会社日本エスコン

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7号：（仮称）木津東地区土地区画整理事業に関する事業協力協定書（案）

について（資料1）

議案第8号：個人情報等の保護及び取扱いに関する覚書（案）について（資料2）

議案第9号：木津東地区土地区画整理準備組合規約の変更について（資料3）

議案第10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4）

報 告 6：（仮称）木津東地区土地区画整理事業のご提案（資料5、6、7）

（総会の成立について）

まず、総会の成立についてでございますが、木津東地区土地区画整理準備組合規約第14条第1項におきまして、総会は、準備組合員の過半数の出席により成立する旨規定されておりまして、本日の出席者が18名、委任状による出席者が80名、合計98名であり、準備組合員の過半数以上の出席が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166票）

(総会の進行について)

それではこれより、次第の内容に沿いまして進めさせていただきます。

なお、木津東地区土地区画整理準備組合規約第12条第3項におきまして、「総会の議長は、準備組合員の中から選出する。」と規定されておりますが、この先の進行におきましても事務局の方で進める旨について、予め理事長から仰せつかっておりますので、このまま事務局の方で進めさせていただきたく存じますが、よろしいでしょうか。

(賛成多数)

ありがとうございます。

議案第7号　（仮称）木津東地区土地区画整理事業に関する事業協力協定書（案）について（資料1）

それでは、議案第7号：（仮称）木津東地区土地区画整理事業に関する事業協力協定書（案）について、ご説明させていただきます。

資料1をご覧ください。

この協定書は、本組合の設立のために、準備組合からの委託で、業務代行予定者が行う業務内容であったり、それに伴って生じる費用の立替であったり、本組合設立後の保留地取得に関する事項等を定めることを目的に締結するものとなります。

第2条に業務内容を記載しています。

これは業務代行予定者の募集を行った際の募集要項に記載していた業務内容に準じて、より詳細に記載しております。

また、第4条で本組合設立までの費用の立替え金額を記載しております。株式会社日本エスコン様の方で積算いただきまして、内訳は最後のページに記載しております。

続いて、第5条でこの立替金の清算について記載しています。本組合設立後に、この立替金を事業費の一部とする旨を総会で承認を得るものとしております。

続いて第6条で保留地の買取りについて記載しております。本組合設立後、事業計画に基づいて保留地については全て業務代行予定者が買い取ることを予定する旨を記載しております。ただし、地権者の換地調整に伴う保留地については、業務代行予定者と協議の上で、本組合が直接処分することができる旨記載しております。

なお、この条文はあくまでも予定者に優先交渉権が付与されるもので、買取りを義務付けるものではなく、予約契約ではない旨を記載しております。

続いて、第7条で、本組合設立後は当該協定書の甲・乙の地位及び権利義務を本組合に承継させる旨記載しております。

続いて、第8条で有効期限を定めており、協定書締結の日から令和7年3月末日、本組合設立予定日までとしております。

少し飛んで第11条で協定の解除について記載しております。

社会的経済情勢の急激な変化・紛争・天変地異等の合理的理由により事業遂行困難と判断される場合や、事業認可等が不調に終わった場合または不調となる見通しとなった場合等に誠意をもって協議のうえ、本協定を解除できるものとしております。

最後に、第15条で規定外事項については甲乙協議のうえ、解決を図る旨規定しております。

以上が事業協力協定書（案）の主な事項でございます。議案第7号の説明について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、ただいまの議案第7号「（仮称）木津東地区土地

区画整理事業に関する事業協力協定書（案）について」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。賛成多数により、「（仮称）木津東地区土地区画整理事業に関する事業協力協定書（案）について」は可決されました。

議案第8号 個人情報等の保護及び取扱いに関する覚書（案）について（資料2）

それでは、議案第8号：個人情報等の保護及び取扱いに関する覚書（案）について、ご説明させていただきます。

資料2をご覧ください。

これから地権者情報の整理等、業務代行予定者の方で個人情報等を扱うことが多々ありますので、個人情報等の保護及び取扱いに関する覚書を締結するものでございます。

第3条で、管理体制等の報告について記載しております。様式1号に沿って個人情報の取扱責任者及び担当者、管理及び実施体制を報告していただきます。

続いて裏面をご覧いただきまして、第9条で第三者への委託時にも様式2号に基づいて準備組合の承諾を得ることとしております。

続いて3ページ目の第12条において、個人情報等の管理の状況について準備組合が報告を求めたときは、様式3号に基づき報告しなければならない旨を規定しております。

また、第13条で、この覚書に加えて、別添の個人情報等に係る取扱手順書に従って個人情報等を扱わなければならない旨を規定しております。

以上が覚書（案）の主な事項でございます。

議案第8号の説明について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、ただいまの議案第8号「個人情報等の保護及び取扱いに関する覚書（案）について」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。賛成多数により、「個人情報等の保護及び取扱いに関する覚書（案）について」は可決されました。

#### 議案第9号 木津東地区土地区画整理準備組合規約の変更について（資料3）

それでは、議案第9号：木津東地区土地区画整理準備組合規約の変更について、ご説明させていただきます。

資料3をご覧ください。

早速ですが、ページをおめくりいただきまして、4ページ目をご覧ください。

昨年度に業務代行予定者が選定されましたので、いよいよ業務代行方式の組合土地区画整理事業の実現に向けて、本格的に歩みを進めることとなります。

これまで事業を円滑に進捗させるため、将来の業務代行者に代わって市が事務局を担つてまいりましたが、業務代行予定者が選定されたことから、その事務局運営を市から業務代行予定者に引継ぐにあたり、第19条の規定をご覧のように変更致します。

5ページ目の新旧対照表をご覧ください。

第19条第2項について、従来、業務代行予定者が選定されるまでの準備組合の事務局は、木津川市役所土地区画整理事業担当部局に置く、としておりましたが、京都府木津川市木津南垣外110番地9に置く、とし、木津川市役所の住所を記載して

おります。

その上で、同条第3項を新たに追加し、準備組合の事務局運営は、準備組合の業務代行予定者が行う、としております。

今後も役員会や総会等を市役所で実施いただくことができるよう事務局所在地を市役所の住所とし、その事務局運営を業務代行予定者で実施いただくよう、ご覧の変更内容としております。

以上が規約の変更箇所でございます。

議案第9号の説明について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、ただいまの議案第9号「木津東地区土地区画整理準備組合規約の変更について」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。賛成多数により、「木津東地区土地区画整理準備組合規約の変更について」は可決されました。

議案第10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4）

それでは、議案第10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、ご説明させていただきます。

資料4をご覧ください。

厳正なる評価を経て業務代行予定者の選定も行えたこのタイミングで、準備組合規約の第8条に基づき、事務局からの推薦で、新役員の選任をお諮りしたく存じま

す。

本地区の大規模地権者でもあり、事業に対する豊富な知見も有しておられ、これまでアドバイザーをお務めいただきましたF S J ホールディングス株式会社の代表取締役である古瀬様に、理事として役員へご就任いただければと考えております。

また、株式会社オオバ様、独立行政法人都市再生機構様におかれましては、アドバイザーとして、本地区の念願であった業務代行予定者の選定まで正しく導いていただき、その役割を大いに全ういただいたと認識しております。多大なるご尽力の結果、今後は豊富な知見を有する業務代行予定者を中心に事業を進めていただくことが可能となりましたので、このタイミングでアドバイザーとしての役割を解かせていただきます。

この場をお借りいたしまして、これまでのご尽力に対しまして心からお礼申し上げます。誠にありがとうございました。

また、事務局を担っていた都市計画課については、オブザーバーとして引き続き尽力させていただきます。

立場は変わりますが、市としても本地区の事業の推進を心から願っておりますので、事業の推進についてできる限りサポートさせていただきます。今後ともよろしくお願い申し上げます。議案第10号の説明について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、ただいまの議案第10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」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。賛成多数により、「木津東地区土地区画整理準備組合役員の選任について」は可決されました。

#### 報告 6 (仮称) 木津東地区土地区画整理事業のご提案 (資料 5、6、7)

ここからは、株式会社日本エスコン様からご説明をお願いします。

#### ～株式会社日本エスコン挨拶～

日本エスコン) 資料 5、6、7についてご説明します。今後の進め方として、資料 7で説明会のご案内を入れています。当グループが考えている事業内容を資料 5で、簡単にご説明いたしましたが、改めて全体説明会により本地区の事業の進め方について、ご説明をさせていただくとともに、地権者様のご意向を今後確認させていただきたい旨の全体説明会を 8月 26 日、27 日に開催予定です。全体説明会の後、皆様のご意向を確認させていただくための調査書をお配りします。全体説明会では聞きづらいこと等については、個別で面談打合せをさせていただき、皆様のご意向確認事務を進めて、事業認可につなげる第一歩として考えております。

資料 5 の表紙をご覧ください。イメージパースでございます。詳細はこれからになりますが、このようなまちにできればと考えております。

ご提案書の方は 1 枚おめくりいただき、実施体制については、図示したとおりになります。挨拶の中にもありましたように、ものづくり拠点といった話がありました  
が、右側のページで私共が考えているまちづくりの考え方を記載しております。冒頭に、関西学研都市の新たな飛躍を目指す研究開発型のものづくり拠点を形成します、としています。

この場所は、元々は住宅地も含めるとして公団時代にはあったかと思いますが、昨今の情勢を踏まえ、ものづくりの拠点がこの地域にも必要だろうとご提案をし、ご

採用いただきました。なぜ、ものづくり拠点にこの場所は良いかという理由を、端的に 3つ記載しております。

1つ目は、優れた交通条件を活かします、です。ご承知のとおり、京奈和自動車道沿いに学研都市があり、学研都市のなかでも、いくつかのクラスターが動き出している状況でございますが、道路との関係でいえば、京奈和自動車道の方が立地条件が良いといえば、言えなくはないが、この場所も、将来は城陽井手木津川バイパスが開通予定であり、新名神にも繋がる、或いは、木津南地区までは京奈和自動車道がきている等々、右側の図をご覧いただければ分かるとおり、アクセスは、大きく関西全般でみても、良い場所だといえることが一つ目でございます。

2つ目は、内陸部で大規模な用地が確保できることです。これだけまとまった土地をものづくり拠点として、供給できる場所は、関西全体でみても無いと考えております。我々はそこを目指して事業を進めることで、この地域の価値も上がる、皆様の土地も有効に活用できると考えております。

3つ目は、労働力の問題です。企業側からすれば、大きな企業が移転してくる、或いは新規の企業がここに進出する場合、働き手が近隣に存在するか否かが、立地側にとっては、気になるところです。地元にとっても働く場所ができる。両社にとって非常に良い立地だ、働く場所という目で見ても、良い場所だと、考えております。

この3つを活かすためのまちづくりを進めたいと考えております。

その際、ページの上5行程に記載しておりますが、この区画整理事業は、地権者による組合施行で行うとあります。そうすると、資金的には組合が資金を出すというのが一般的仕組みになりますが、そうなれば地権者の方がリスクを負うことになりますので、私共は保留地を買い取らせていただくことと引き換えに、事業費全体の立替え、事業費のリスクが地権者の方に及ばないような仕組みで進めることを考えております。併せて、皆様の換地について、皆様のご希望に沿うように、3つのご提案をしておりますが、事業が成立する構造にしたいというのが、このページの説明です。次

のページへお進みください。

次に、どのようなまちにしていくか、というもう少し具体的な説明です。道路・河川等の関係機関との協議はこれからですので、詳細の検討はこれからになりますが、大きな考え方としては、学研都市らしい研究開発型のものづくり用の用地をつくりしていくことです。併せて、区画整理事業上、保留地と呼んでおりますが、事業費を生み出す用地ですが、我々が事業完了時に取得させていただくと申しましたが、事業費を担保するために、保留地が売れないと事業資金が担保できないことになりますので、そこで保留地のうち、全部ではないですが、当該エリアの中央を走っている東西線から西側に非常に大きな街区をつくって、できればそこに大きな企業が来れるようにしておきたい。そこには相手企業との協議上、我々と相手とで、1社で協議をしたいですので、基本的には全体を保留地にさせていただきたい。東西線の東側のエリアについて、皆様方の換地と呼んでいますが、減歩を行った上で、皆様方の換地と保留地を用地にしていきたい、と考えております。

更に、右側には、四角で囲み【みなさま方の換地】と記載した部分ですが、非常に大きな土地、企業用の巨大な土地を考えております。ヘクタール未満の土地所有者様、何百平米、何千平米と従前の土地をお持ちの方々がおられます。企業用に一筆だけでは、企業用用地としては利用できませんので、図示しているように、短冊形に、例えば1ヘクタールの土地を企業様にお売りするとした場合、その1ヘクタールの土地を短冊のように換地を行い、まとめてお売りし、企業側が立地し易いようにすることを考えております。道路をたくさん入れ、細切れにするような小さな土地ばかりでは、企業の進出は見込めません。そういうことを避ける手立てとして、短冊型の細長い換地にしていきたい。ということで、換地は保留地と一体で売れるようになる場合と、その換地だけで使われる場合とが想定されます。その点につきましては、最終ページをご覧ください、皆様方に3つのご提案をいたします。詳しくは、8月26、27日に行う全体説明会を行いまして、その後、個々の方々と、皆様のご意向を

確認できるような意向確認を予定しております。その際、この3つのいずれかをご選択いただることになります。

1つ目は、事業が認可され、皆様の土地はここに換地されますよ、という仮換地指定という行為、使用収益権はここに移りますよ、という案をご提示しますが、そうするとそこに仮換地後、仮換地が使えるという、現地は工事しておりませんが、権利上は移りますので、その移った土地を先行して業務代行者に売る、という方法が1つ目です。この売買の行為は事業期間内にできますので、事業中に仮換地指定された土地を売るという行為を申出いただき、買わせていただくというのが1つ目です。

2つ目は、保留地と一緒に、できあがった後、まとめてどこかの企業にお売りされる、この場合は、保留地を売る、我々が決めた企業等に売る。一緒になって売ることがあります。販売時期は事業完了後になります。共同で売るという方法を選択される場合は、2番をお選びください。ただし、売却できる時期と価格については分からぬ状況です。

3つ目は、ご自由に使っていただく、というのが3つ目です。

この3種類のご提案をいたしますので、どれかを選択いただきたい、この決定が非常に重要になります。一度決定いただくとそれに基づいて事業を進めていきますので、途中での変更は難しくなります。全体説明会や個別の意向調査で、できれば全地権者の方、全筆に対して、先にさせていただき、各人のご意向を踏まえた事業計画案を作成し、その案に基づいて皆様方から本同意をいただいた上で事業に着手することを考えております。

事業が始まってから、皆様のご意向を確認しているようでは、事業が進まなくなっていますので、今回の事業の進め方としては、事業が始まるまでにこの3つを選んでいただきますように丁寧にご議論を先行して行いたい、と私共は考えております。今日この場だけで選ぶことができるような内容ではございませんので、全体説明会や個別の意向調査で行う、というのが我々の考えでございます。説明は以上です。

事務局) 先程の日本エスコンさんの説明のなかで、地権者様への説明会ということです、後日に日本エスコンさんの方から、ご案内の封書が届くと思いますので、説明会にご参加される方については、お返事をしていただきまして、説明会にご参加いただき、また改めて個別面談のご案内もさせていただくことになりますので、ご自宅の方に郵送物が届きましたら、必ず中身を見ていただき、ご確認いただきますようよろしくお願いいたします。以上です。

日本エスコン) 補足説明ありがとうございます。資料7で開催日時を記載しておりますので、改めて郵送で確認の返信をいただくようお願いいたしますので、ご協力いただきますようよろしくお願いします。

(質疑応答)

Q1：資料に保留地と換地と記載されているが、保留地の解釈が分からぬ。ご説明をお願いしたい。

A1-1：事業を行う上で事業費が必要になります。事業費は皆様方の土地を減歩という形で減らさせていただき、減らした土地を保留地として、その保留地を事業者が売ることにより、事業費を捻出する。それを保留地減歩と呼びます。減歩には、公用減歩と呼ぶ減歩がありまして、それは道路や公園をつくるために皆様方の土地から出さしていただくことです。減歩は、保留地減歩と公用減歩を合わせて、合算減歩として、皆様方の土地がその分減るということになります。ただ、全体の価値としては、従前の価値よりも、減歩を受けた後の価値の方が高くなる、というような構造で事業を行うことになります。

A 1 – 2 : 今のご質問にお答えするためには、土地区画整理についてのご説明から行います。土地区画整理とは、換地という手法を使い、まちづくりを行う方法で、戦前から行われている手法です。換地は、土地の位置・形状を変えて、元々の土地を別の場所に移すというのが換地です。減歩とは、まちづくりをするためには、道路をつくる必要があり、山・谷といった土地の形状を均す必要があり、それらの工事費の捻出のために、地権者様が一定の割合ずつ従前の土地を減らすことが減歩です。換地と減歩を使い、まちづくりを行うのが土地区画整理です。減歩された分については、一部は公共用地に使われる、一部は事業費を捻出するための売却用用地を保留地と呼びます。そこからの詳細については、A 1 – 1 の説明に繋がります。以上です。

Q 2 : 買う場合は、山、谷等であろうが見てから購入するのではないか。立地条件は、なぜ所有者に負担がかかるのか。減歩の面積は、誰がどのように決めるのか伺いたい。

A 2 – 1 : 今回の場合は、研究開発型のものづくり拠点として利用するご提案をし、選考いただいた。区画整理を行われるのは地権者の皆様であり、組合をつくり行われるので、我々の提案でいこう、と決定していただくか否かになる。業務代行予定者と一緒にになって業務をすすめていこう、というご提案です。

A 2 – 2 : 区画整理をされるのは組合様です。皆様がお話し合いをされて区画整理を進める方法もあり得るが、それではまとまらないので、我々のような協力者、事業をやる者を選定する流れになっています。あくまで、区画整理をされるのは組合様であり、皆様方です。それでは嫌だ、今のままが良いと選択されれば、全く成立しないことになる。そうではなくて、準備組合を設立し、皆様方が皆様の土地を活用し、まちづくりを行う上で、区画整理という手法を使って、変えていこうとして準備組合を設

立された経緯があると思います。200名程の地権者様がおられるなかで、自分達だけで区画整理を進めるのは、現実的ではなく、我々のような事業者が選定されたと考えております。

A 2 - 3 : 区画整理事業とは、木津東地区のような区画整理については、まちづくりを行う上で、事業費が発生します。今回は、組合施行でされるので、地権者の皆様が組合の一員として、お金で負担いただく代わりに土地で負担していただき、負担していただいた土地を、業務代行予定者の保留地であったり、道路、川、公園を作る土地として使うことになり、これが土地区画整理事業になります。当然、土地の地権者から、土地の面積を一定割合減らさせてもらいますが、ただし、区画整理後の平米単価は上昇し、価値は上がります。

以上。