

第44回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

令和5年5月30日（火）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 4 4 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	令和5年5月30日(火)	開会時間	10時00分
会 場	駅北口土地区画整理事業事務所	閉会時間	11時10分
委員の出欠	出席	欠席	事務局
	1番 齊藤 秀雄 3番 和田 正夫 4番 田中 義久 5番 富岡 征四郎 6番 永戸 章義 8番 井口 末男 9番 大橋 利喜夫 10番 金子 正義	2番 柳下 茂 7番 石田 良子	副市長 大島 秀彦 建設部長 香取 裕司 駅北口土地区画整理事業事務所 所長 小賀坂 真志 技術調整幹 石橋 仁子 所長補佐 中島 康洋 統括主査 村山 文人 主査 児島 聡 主事補 堤 日菜乃
			傍聴 11名(当初9名・途中追加2名)
議 案	(1) 和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業の評価員の選任について(諮問) (2) 令和5年度工事等の予定について(説明) (3) 使用収益開始について(報告) (4) 駅周辺区域再編の状況と予定について(報告) (5) 仮換地指定について(報告)		

金子会長 ただいまから、第44回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会を開催いたします。

はじめに、会議の成立要件の確認をいたします。事務局に本日の出席委員数の報告を求めます。

事務局（小賀坂） ご報告いたします。柳下委員、石田委員から欠席の申し出がありましたので、本日の出席委員数は8名でございます。

金子会長 報告のとおり、本日の出席委員数は8名でございますので、会議が成立していることを確認いたしました。

次に、議事録署名委員の指名でございますが、本日の署名委員は、議席番号3番の和田委員と議席番号4番の田中委員にお願いいたします。なお、会議をはじめる前に、施行者において人事異動がありましたので、事務局より報告がございます。事務局、お願いします。

香取部長 令和5年4月1日付けで職員の人事異動がありましたので報告いたします。

はじめに、私ですが、前任の漆原建設部長が埼玉県へ帰任し、新たに埼玉県より建設部長として拝命いたしました香取でございます。よろしく申し上げます。

同じく、令和5年4月1日付で、駅北口事務所には、堤主事補が配属になり、高度利用化推進室には、石橋技術調整幹、児島主査が配属となりました。

以上、新たな職員体制のもと、事業の早期完了に向け職員一丸となり取り組んでいきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

金子会長 ありがとうございます。それでは、これより会議を始めます。

本日の議題は5件ございます。

議題(1)は、評価員の選任についての諮問事項、

議題(2)は、予算・工事の説明、

議題(3)は、使用収益開始および保留地公売状況の報告、

議題(4)は、駅周辺区域再編の市街地再開発事業等に関する取組の報告、

議題(5)は、権利者個人の仮換地指定の軽微変更に関する報告で、個人情報を含むものです。

議題(1)から議題(4)は個人情報を含まないため公開とし、議題(5)の「仮換地指定について」は非公開で行いたいと思います。

ご異議ございませんか。

(「異議なし」の声)

異議なしと認め議題(1)から議題(4)については公開、議題(5)については、非公開とすることに決定しました。

つづきまして、土地区画整理審議会の傍聴に関する取扱要領第3に基づく傍聴者

は、現在9名でございます。これより傍聴者に入場していただきます。それでは、傍聴者入場お願いいたします。

(傍聴者入場)

金子会長

傍聴の皆様にご説明申し上げます。本日の審議会は、5件を議題としております。議題(5)の「仮換地指定について」は、個人情報が含まれることから、審議会の議決において、非公開と決しております。議題(1)から議題(4)のみ公開となりますので、ご了承願います。

それでは開会に先立ちまして、和光市副市長から挨拶をお願いします。

副市長

皆さん、おはようございます。和光市副市長の大島でございます。本日は第44回駅北口土地区画整理事業審議会を招集しましたところ、委員の皆様におかれましては大変ご多用の所、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。また、日頃より和光市政の推進にご協力、またこの区画整理事業の推進にご尽力を賜っていることを重ねて感謝を申し上げます。

さて、この駅北口のような既成市街地の区画整理事業というのは、中々事業の進捗が見られないというのが大きな課題で、事業期間も非常に長くなってきております。今日詳細は説明があるかと思いますが、現在使用収益を開始されているのが全体の30%弱と聞いておりますけれども、そういう中でこれからも進めていかなくちやならないのは、やはり権利者の方々の協力を得ることが1番の課題でございます。その協力を得るためには、事業が進んでいるんだというものが見えてくる、「見える化」と言いますが、事業の進捗が目で見えるような形を取っていかなくちやならないと。それはやはり協力を得られたところについては工事を推進して、街路ができていく、宅地造成が進んでいるという姿を見せることが、この事業全体を進めることだと感じているところでございます。市といたしましても、事務所と一体となって、この事業を推進して参る覚悟でございます。本日は先程会長さんからありましたように、議題が5つございます。この議案がスムーズに進むよう祈念といたしまして私の挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくようお願いいたします。

金子会長

ありがとうございました。

事務局(小賀坂)

申し訳ございませんが、副市長につきましては、この後公務が控えておりますので、ここで退席させていただきたいと思っております。よろしくようお願いいたします。

副市長

すみません。よろしくようお願いいたします。

(副市長退席)

金子会長

それでは、本日の次第に沿って進めさせていただきます。
議事に入る前に事務局より本日の資料の確認がございます。お願いします。

事務局(村山)

それでは、本日の資料を確認させていただきます。事前に配布させていただいたものと、

本日机に置かせていただいたもの2つ配布資料がございます。

事前配布資料につきましては、

- ①「議事次第」が1枚
- ②右肩に「第44回審議会資料（諮問事項）」と書いてある資料が1枚
- ③資料1が「令和5年度北口区画整理事業の特別会計歳入歳出予算」
- ④資料2が「令和5年度の工事について」
- ⑤資料3が「使用収益開始及び保留地公売の状況」
- ⑥資料4が「和光市駅北口地区市街地再開発事業 都市計画手続について」 になります。

本日、個人情報を含むものとして当日配布させていただいたものが机にございます。付箋で「当日配布資料」と貼らせていただきましたが、2種類ございまして、1つが議題（1）関連。諮問事項の所で個人情報になっておりますのでご覧ください。もう1つが資料5と右肩に書いた議題（5）関連ですね。これは仮換地の軽微変更に関する資料になります。この2種類については、会議終了後に回収させていただきます。以上、全ての資料はお揃いでしょうか。ありがとうございます。以上でございます。

金子会長

それでは、議事を進めます。議題（1）和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業の評価員の選任については、諮問事項となっております。はじめに施行者から議案説明及び諮問を行なっていただきます。お願いします。

香取部長

議案第1号につきまして、和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業の評価員に新たに畔見司氏を選任したいので、審議会の同意を求めるものでございます。それでは、諮問書を読み上げさせていただきます。

和北第10号

和光都市計画事業

和光市駅北口土地区画整理審議会

会長 金子 正義 様

和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業の評価員に、新たに畔見司氏を選任することについて、土地区画整理法第65条第1項の規定により、貴会の同意を求めます。

令和5年5月30日

和光都市計画事業

和光市駅北口土地区画整理事業

施行者 和光市

代表者 和光市長 柴崎 光子

それではよろしくお願ひします。

金子会長

ありがとうございます。それでは、次に事務局から説明をお願いします。

事務局（中島）

評価員の選任について説明させていただきます。和光市駅北口土地区画整理事業の評価員につきましては、審議会において選任の同意をいただき、現在3名委嘱しております。このうち1名の評価員は、和光市の総務部課税課資産税担当職員桶田和幸氏を委嘱しておりましたが、令和5年4月1日の人事異動により職務が変わったことから、新たな評価員として総務部課税課資産税課統括主査の畔見司氏を選任したいので、同意を求めるものです。

それではここで、畔見司氏の主な経歴をご紹介します。委員の皆様には、お手元に議案第1号資料経歴書をお配りいたしましたので、ご覧ください。畔見司氏は、平成21年4月に和光市役所に入職し、市民環境部スポーツ青少年課に配属、平成23年4月から教育委員会事務局スポーツ青少年課、平成25年4月から市民環境部市民活動推進課を経て、平成31年4月から総務部課税課資産税担当の業務を務め、令和5年4月より同担当の統括主査として、現在に至っております。畔見司氏は、課税課資産税担当として、通年で4年、固定資産税の評価、算定に携わり、土地の価格事情に精通し、経験も豊富であることから、今回評価員として選任することを提案するものです。以上で評価員の選任についての説明を終わります。よろしくお願ひします。

金子会長

只今事務局の説明が終わりました。ご質問等ございましたらお願ひします。

はい、どうぞ。

富岡委員

畔見さんの任期はいつからいつまでなんですか。これ任期は全然書いてませんけども。

金子会長

どうぞ、事務局。

事務局（小賀坂）

委嘱日につきましては、委嘱日から事業終了までを予定しております。

富岡委員

事業とは区画整理事業の終了までということですか。

事務局（小賀坂）

はい。そうですね。

金子会長

よろしいでしょうか。ほかに何かございませんか。

（「異議なし」の声）

無いようでしたら裁決を行います。

議案第1号「和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業の評価員の選任について」承認することに賛成する方は、挙手をお願いします。

（全員挙手）

全員挙手して頂きました。賛成が過半数に達しているため、議案第1号について同意することに決定いたしました。諮問について、同意することの旨を、施行者である

事務局 (小賀坂)

市長に答申を行います。事務局、読み上げてください。

読み上げさせていただきます。

令和5年5月30日

和光都市計画事業

和光市駅北口土地区画整理事業

施行者 和光市

代表者 和光市長 柴崎 光子 様

和光都市計画事業

和光市駅北口土地区画整理審議会

会 長 金子 正義

和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業の評価員の選任について (答申)
令和5年5月30日付け和北第10号で諮問された評価員の選任については、原案のとおり同意いたします。以上でございます。

金子会長

只今傍聴者が9名でしたが、2名加わりまして11名になりましたので皆様にお知らせいたします。それでは、議事を進めます。議題(2)「令和5年度工事等の予定について」事務局から説明をお願いします。

事務局 (中島)

プロジェクターの準備をいたしますので少々お待ちください。

それでは、議題(1) 令和5年度工事等の予定についてご説明いたします。なお、本審議会は年度初めてとなりますので、令和5年度の予算概要も併せてご説明させていただきます。お配りしました審議会資料1及び2の資料を基に説明させていただきます。また、同様の資料を正面に写しております。スクリーン上で説明いたしますので、正面スクリーンをご覧ください。これより先、着座にてご説明させていただきます。

それでは、はじめに資料1「令和5年度 和光市駅北口土地区画整理事業特別会計歳入歳出予算」について概要を説明させていただきます。

歳入及び歳出の総額は10億848万円です。本年度も前年度に引き続き道路築造や宅地造成を行い、仮換地の使用収益を順次開始できるよう、移転が必要な建物等の補償調査及び補償契約、その後工事を行う内容で、予算計上をしております。このため、歳出においては、事業を進めるための業務委託・補償・工事が主なものとなります。

資料右側の歳出区画整理事業費として9億3,921万8,000円を計上しています。主な内容としまして、業務委託料は7,117万円、内容は、建物移転等補償調査や工事実施設計・埋蔵文化財調査・画地確定測量などです。

次に工事請負費は1億4,611万円、内容は、道路築造・宅地造成・雨水管や水道管新設の工事費となります。

最後に、補償・補填及び賠償金として5億2,802万1,000円を計上しています。内容は、建物移転等補償費・損失補償費・電柱、水道等の移設費です。

他にも予算の項目はございますが「その他」にまとめさせていただきました。以上、本年度においても、これら予算に基づき着実な進捗を目指し進めて参ります。引き続き、配付資料2の令和5年度工事の予定について、ご説明いたします。

工事担当から令和5年度の主な工事箇所について説明させていただきます。配布資料の2をご覧ください。こちらの図面は「令和5年度工事実施予定箇所図」で、道路の新設・街路築造、及び宅地の造成工事を予定している箇所を表したものになります。資料と併せて正面のスクリーンでご確認ください。

図面の見かた・凡例としまして、
赤色の塗りつぶし箇所は今年度、令和5年度施工予定の街路築造になります。
赤色の網掛けの箇所は令和5年度施工予定の宅地造成になります。
緑色の箇所は現在の道路や通路を表しています。
水色の塗りつぶし箇所は昨年度、令和4年度繰越の街路築造になります。
水色の網掛けの箇所は令和4年度繰越の宅地造成になります。
紫色の塗りつぶし箇所は過年度に施工した街路築造になります。
紫色の網掛け箇所は過年度に施工した宅地造成になります。

それでは今年度の主な工事箇所につきまして、図面上の丸付け数字のところから、順番に説明させていただきます。

まず地区の西側、図面上の「①」として示されている工事箇所について。従前地解体後、北口駅前線及び宮本清水線の街路築造の部分整備を予定しています。

次に図面上の「②」と示されている工事箇所については、令和4年度発注の繰越工事となります。宮本清水線歩道部・特4-3号線の道路整備及び隣接する1街区宅地造成工事を令和5年8月末までの完了を予定しています。また上下水道工事については、令和5年7月末までの完了を予定しています。ガス工事に関しては、令和5年3月に完了しました。

次に図面上の「③」と示されている工事箇所について説明いたします。7街区11画地から13画地について、従前の建物解体後、宅地造成工事を予定しております。次に北口駅前線歩道部、特1-1号線の整備を予定しております。まず上下水道・ガスの工事を行い、その後の建築工事に合わせ歩車道境界ブロック設置・一部ガードレール撤去を行います。

次に図面上の「④」と示されている工事箇所について説明いたします。区15-1号線の道路整備は令和4年度発注の繰越工事となりますので、令和5年6月末までの完了を予定しています。併せて、市道233号線の道路拡幅工事を令和5年度工事として

予定しています。工事内容としては、現況幅員 4 m の道路を 6 m の幅員に拡幅する工事です。現在、朝霞警察と協議中です。

次に図面上の「⑤」と示された工事箇所について説明いたします。区 8-1 号線について、道路整備・上下水道工事を実施いたします。ガス工事に関しましては、令和 5 年度工事として、東京ガスへ埋設依頼済みです。道路整備完了後、6 街区 2 画地造成工事を続けて発注し、令和 6 年 3 月末完了を予定しています。区 8-1 号線の道路整備完了後、6 街区 2 画地にある仮設道路が廃止されますので、2 本の仮設道路を設置し、区 6-1 号線、区 6-2 号線、区 8-1 号線沿線にお住まいの方々が区 12-1 号線にアクセスできるように整備を行います。

続きまして、地区の東側、図面上の「⑥」として示されている工事箇所について説明いたします。宮本清水線の幅員 4 m の歩道を含む道路整備 2 箇所、合計 22 m を予定しています。併せて上下水道・ガス工事も行います。道路整備完了後、隣接する 2 箇所の宅地造成工事も予定しています。

次に「⑦」と示されている工事箇所について。北側部分において、電柱移設が令和 5 年 3 月に完了しましたので、県道と光インター線巻き込み部改良工事を予定しています。また交渉整次、区 4. 8-1 号線の北側側溝整備等を予定しています。

次に「⑧」と示されている工事箇所について説明いたします。交渉完了後、区 4. 1-1・4. 8-1 号線の南側側溝整備等を予定しています。

次に「⑨」と示されている工事箇所について説明いたします。交渉整次、幅員 4 m の区画道路区 4. 2-1 号線他の道路整備を予定しています。併せて上水道・ガス工事も行います。施工について、基本的には通行止めの作業になりますが、区 4. 2-1 号線沿いの地権者様の出入りは確保いたします。但し、車両の出入りは出来なくなりますので個別に利用状況を確認し、対応いたします。

これまで、ご説明させていただきました丸付数字部の詳細については図面右下の工事件名及び工事概要欄をご覧ください。説明は以上になります。

金子会長

説明が終わりました。ご質問等ございましたら挙手にてお願いいたします。

それでは、議題を進めます。議題（3）「使用収益開始及び保留地公売の状況について」事務局から説明をお願いします。

事務局（村山）

それでは、資料 3 の使用収益開始と保留地公売の状況について、スクリーンで説明させていただきます。換地担当の村山と申します。よろしくお願いいたします。

まず、使用収益開始の状況になります。前の図を見ていただきますと、前回審議会以降、使用収益を開始した仮換地が 1 箇所ございます。赤丸を付けた所で、4 街区 5 画地の 1 か所になります。

使用収益開始率の状況ですが、前回審議会までの使用収益開始率は 27. 87% でした。

今回までに新たに1宅地で使用収益が開始されまして、合計で使用収益開始率が28.07%となりました。使用収益開始に関しては以上になります。

つづきまして、「保留地公売」について、ご説明いたします。昨年度に、17街区4画地を公売また、抽選会を行いました。経緯としましては、令和4年12月28日に当選された方と売買契約を締結させていただきました。その後令和5年3月3日に保留地売買契約を解除いたしました。と申しますのは、当選者の方が最終的に「銀行との融資契約が不成立」となったため解除せざるを得なくなったということでございます。

このため現在は、抽選で補欠者の方と売買契約の手続き中で、令和5年の4月28日、約1か月前でございますが補欠者の方と売買契約を締結いたしました。本日の午後に、保留地の引き渡しまで行う予定で進めています。昨年度の保留地公売については以上でございます。

最後に、本年度の保留地公売については、現段階で具体的なスケジュールが定まった箇所はございませんので、スケジュールが定まり次第、審議会で報告させていただきます。

以上で、今年度の使用収益開始及び保留地公売の状況の報告を終わらせていただきます。

金子会長

事務局からの説明が終わりました。ご質問ございましたら挙手をしてお願いします。無いようですので、それでは次の議題に進みたいと思います。

議題(4)「駅周辺区域再編の状況と予定」について、事務局から説明をお願いします。

事務局(石橋)

駅北口地区高度利用化推進室の石橋と申します。よろしくお願いたします。高度利用化の検討状況については、2月7日に開催された第43回審議会において、駅周辺の区域再編の状況や今後のスケジュールについてご説明をさせていただきました。今年度は本地区の事業化に向けて都市計画決定を行うべく、法に基づく手続きを進めていくこととなります。そのため、本日は改めて市街地再開発事業の今後の流れ等についてご説明をさせていただきます。着座にて失礼いたします。

それでは、始めさせていただきます。和光市駅北口地区市街地再開発事業は、和光市の基本戦略の1つである「和光市駅周辺の魅力の向上」に係る取組です。本日は今後、再開発でまちづくりを行うにあたって、大きく2点についてご説明をさせていただきます。1点目は、本地区の都市計画の考え方、2点目は今後の都市計画に関するスケジュールでございます。2月の審議会から少し時間があきましたので、簡単ではございますが次のスライドから前回の振り返りをさせていただきます。最初に全体の事業スケジュールについてでございます。

本地区は、区画整理と再開発の一体的施行によるものであるため、各事業の手続きを順番に進めていくこととなります。令和5年度に再開発の都市計画決定を行ったのち、区画整理の手続きが開始され、事業計画変更・換地計画の認可後に特定仮換地指定へ進みます。この中で換地計画の認可の際に、改めて審議会でお諮りすることになる予定です。その後、再開発の組合設立・事業計画認可、権利変換計画認可を経て、令和8年度工事着工、令和10年度の竣工を目指していきます。

次に、街区再編についてでございます。こちらは街区再編を行う8・9・10街区を拡大してお示ししたものととなります。再編後は、交通広場が区15-1号線側に移動し、交通広場と駅前間の青線で囲まれている範囲が再開発敷地となります。街区再編の内容が、今年度行う都市計画決定の内容に関連してまいります。前回の振り返りの最後となりますが、再開発ビルの概要としてパースをお示ししました。現在も引き続き検討パートナーにより、高層階は住宅、低層階は商業施設などの賑わい施設として、施設計画の検討が行われております。以上が前回審議会でご説明した内容となります。次のスライドからは、今後手続きを行う、本地区の都市計画の考え方についてご説明をさせていただきます。

始めに、和光市における本地区周辺の位置づけについてご説明をさせていただきます。本地区は、市の総合的な指針を示す「第五次和光市総合振興計画」の基本戦略において、「和光市駅周辺の魅力の向上」に係る取組の一つとして位置づけされています。本地区の整備により、道路網と鉄道網を結ぶ「ハブ機能を有するバスターミナル」の駅前広場への導入及び駅直結型高層ビルの実現を目指すものでございます。その他、本地区の再開発は、都市計画マスタープランや都市再開発の方針等、上位計画に即して進めてまいります。次のスライドでは都市計画の内容についてご説明させていただきます。

先ほどの振り返りでお示したとおり、今回の都市計画の決定及び変更は、8・9・10街区の街区再編と連動した形で行います。具体的には、6つの都市計画について新規決定又は変更を行ってまいります。新規決定を行うものは、市街地再開発事業、高度利用地区の2つ、変更を行うものは、高度地区、準防火地域及び防火地域、道路、地区計画の4つです。ここでは個別の都市計画の決定及び変更について概要をご説明させていただきます。

赤い実線で囲んだ区域、こちらが市街地再開発事業を行う区域となります。こちらについて、「第一種市街地再開発事業」及び「高度利用地区」の新規決定を行います。「高度利用地区」は土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目指すために指定する地区です。本地区は従来から「高度地区」によって建築物の最高限度を35mとする規制がかけられていましたが、土地の高度利用を図るため、再開発事業区域につ

いては最高限度の規制を廃止します。こちらが「高度地区」の変更になります。

和光市駅の北側に黄色に着色した範囲については、防火地域の追加指定を行います。今回再開発を行う区域は区画整理区域の内外にわたっており、一部防火地域に指定されていない箇所がございます。そのため、防火地域の追加指定を行い、再開発を行う区域の全域の防災性・安全性向上のため、防火地域の網をかけるという変更を行います。

また、「道路」の都市計画変更においては、青い実線で囲んだ位置に交通広場の位置の変更を行います。併せて、北口駅前線の線形を青色点線のとおり変更します。

最後に地区計画の変更でございます。こちらは緑の実線で囲んだ範囲について変更を行います。地区計画では再開発による土地の高度利用を図りつつ、良好な居住環境を図るため、適切な土地利用の誘導・規制を行います。今回の変更では、壁面の位置の制限や和光市駅沿いの東西にわたる歩行者通路の確保など地区施設に係る変更等を行います。これらの都市計画の新規決定及び変更により、計画的に本地区再開発の施行を進めてまいります。

最後に、今後予定している都市計画手続きの流れについてご説明させていただきます。本日審議会でのご説明ののち、都市計画法第16条及び和光市まちづくり条例第12条に基づき、6月28日から7月19日までの3週間、都市計画の原案の縦覧及び説明会を行います。また、この間、6月28日水曜日の夜・7月2日日曜日の午前と午後、合計3回説明会を開催します。説明会の開催については、広報わこうや区画整理だよりで皆様あてにお知らせを行う予定です。その後、意見書の提出を経て、都市計画変更の案を作成し、都市計画法第17条に基づき、9月下旬に2週間都市計画の案の縦覧を行います。さらに意見書の提出を経て、和光市の都市計画審議会へお諮りし、令和6年3月に都市計画決定の告示を行う予定です。

なお、今回は区画整理と再開発の円滑な事業進捗を図るため、都市計画決定の段階から、関係する権利者の皆様全員についての合意形成を図ってまいります。以上が和光市駅北口地区市街地再開発事業の都市計画手続きについてのご説明となります。ありがとうございました。

事務局（児島）

続きまして、今回再開発事業を行うという形で再開発のビルを建てることを検討しているんですけども、そのイメージを皆様にお伝えするために、前にVRの資料を提示させていただきます。

（VR資料 スクリーンに提示しながら説明）

今この絵が区画整理の全景を俯瞰して見ている絵になります。先ほど説明した市街地再開発事業をやる箇所に関して、今建物の絵を付けております。その前に関しては駅前広場になっております。

今回の都市計画に関しましては、ここの再開発ビルと駅前広場併せてその周辺街区の地区計画等を行う形で今回このような模式図を示させていただきました。ただこの絵に関しましてはあくまで現時点でのイメージになりますので、こういう建物を建てると決まったようなものではありません。ただ、今回高度利用地区として高さの制限を100mに制限する地区もありますので、その高さはどれくらいのものなのかというイメージにしていいただければと思います。こちらの全域なんですけれども、ちょっと近くに寄って見ることもできます。この周辺にあるのが駅舎になります。奥に見えるのが南口の駅ビルですね。現況の高さに合わせております。こうして比べると（再開発の）建物が高いなというのがわかると思います。

次は駅前広場の人の目線で立った時の映像になります。これが駅前広場になります。こちらが15-1号線、都市計画道路になる場所ですね。建物もこのくらいの高さのビルが建つイメージを持っていただければと思います。少し駅のほうに向かって歩いて行きます。これが今想定している駅に行くための施設の中の通路、ガレリアというものになります。こちらを歩いて駅まで通るという形を想定をしています。ただ、この建物の高さなどもまだまだ検討段階ですので、これもイメージだと思っていただければと思います。こちらが今の和光市駅になります。現況でも和光市駅との高さの違いがありますので、ここに関しては段差として階段もしくはスロープという形で検討しております。それを通して駅に入っていくという形を考えております。東西に関しましては、高層ビルと駅の間にはしっかりと通路を設けさせていただいております。この通路に関しましては、先程の地区計画の地区施設としてしっかりと通路を確保するという形で今回都市計画を考えております。ただ、現状今は屋根がなかったりもするんですけども、あとはスロープになっていたり、これに関しても今現状でのイメージですので、まだこれから詳細を詰めていくという形になっております。

では改札から降りた駅の状況を確認させていただきます。今改札を降りて、隣にスターボックスがあります。右手北口に行くとき先程の駅前ビルが見えてくるという形になります。先ほど言ったように、通路が左右にあり、人の動線を確保するという形を想定しています。建物に関しても中々広々とした空間を持っていて、駅前広場に向かうという形で想定しております。今皆様に再開発の施設が出来たらどのようなのかというイメージについて資料で説明させていただきました。今後予定している都市計画の説明会等にもこちらの資料を用いて皆さんに周知していきたいと思っております。説明は以上になります。ありがとうございました。

金子会長
井口委員
金子会長

それでは、只今事務局の説明が終わりました。ご質問等はございませんか。

はい。

どうぞ。

井口委員

所長さんも変わったことですから、改めてお聞きします。今の絵だと、いい部分だけしかやっていないんですかね。以前にも質問してきたんですが、東電の高圧線があります。これはそのまま計画していると思うんですけどね。これね、30年後、50年後したら、我々はとっくにいないんですけども、30年後、50年後の子供や孫の代にあのぶらんぶらんした電線、あれはみっともないって言われるよ。前の所長にも言ったんですけど、新しい所長が来たから、やっぱりなんとも感じないのとかどうかね。何度も言うように、子供や孫にね、評価される、「あぁいい街。」「区画整理の時やったから。」ぶらんぶらんぶらんぶらんないんだよ。問われると思うよ。新たな所長さんどう思われます。それが1点目。

それと、これから県に認可申請していくと思うんですけど、確か都市計画法上では2/3の同意という規定がありますけども、県の方の指導は9割の同意がなければ今まで認可を下ろしてなかった。こういったところで、和光は県に申請を出すと思うんですが、県の考え方も緩和されて法律通りの2/3でいっちゃうんだかどうなんだかね。そこんところ緩和されてきてんのか、2/3、66%でいっちゃうんだか、少し下げて7割だか7割5分になってるのか。ここの所ずっと県は9割を目途にっていうことで認可を下ろしてきた。そういう形になっているということは予め県と相談しているのかなとは思いますが。ハードルを下げる傾向にあるのか。2点お聞きします。新しい所長さん。

事務局 (小賀坂)

まず1点目の高圧線の話なんですけど、勿論委員が仰るように、将来を思えばそういったところはかなり懸念であり、私個人としても仰る事も理解しております。ただ、線架の形がこの再開発ができることによって変わるとか、区画整理事業の中で云々というところは当然相手がありますので、実際のところは今のこの形で進めていく形になっています。どうしても高圧線はどこかのところに市内を通らなければならない所の中で、今この時点でどうしますということはお答えできません。

それと2点目につきましては、県の認可が、昔は9割の同意というところが緩和されているような状況があると認識されているのかと思いますが、この再開発事業につきましては区画整理事業一体施行ということで考えておりますので、100%の同意を得ることを条件に進めて参りたいと考えております。以上でございます。

金子会長

よろしいですか。どうぞ。

井口委員

とにかくやり方によっては和光の駅前、埼玉県というか首都圏ぐらゐのエリアで考えた場合、そんなぶらんぶらんぶらんぶらんしたみっともないことやんないよ。金だっけかけたっていいんだよ。金をかけるべきところと、使わないところ、やっぱり使うべきところは使って、投資するってことは大切だろう。東京、首都圏の中の和光の位置付けになりますよ。ボロな街にするかいい出来栄えにするか、まちづくりの基本

は見栄えを良くする事じゃないですか。

事務局 (小賀坂)

貴重なご意見ありがとうございます。

金子会長

はい、どうぞ。

富岡委員

今の質問と大体同じようなことなんですけども、市の職員が色々説明してくれました数字的なもの、それと絵でもって和光市の将来の駅前広場の在り方、駅前の建物の在り方、色んな言葉では説明してくれたけど資料がないんですよ。我々の手元には。ですから、市の職員が説明したこと、それはその資料でどのようなことを説明したのか、どういうことになるのか、資料として配布していただきたいと思います。

事務局 (児島)

わかりました。

富岡委員

別に今日じゃなくてもいいですよ。次回までに。

事務局 (児島)

了解しました。用意しておきます。

金子会長

わかりやすく、再開発の内容についてね。

富岡委員

もう1つあります。これはですね、今日の資料の中でですね、使用収益開始状況調査というのがありますね。現在の時点、要するに令和5年5月末で全体の使用収益開始率でいうと28.07%なんです。非常に少ないです。区画整理事業、再開発事業始まってもう何年経ちますか。区画整理事業と都市計画事業の予定表を見るとですね、一応その駅前広場の完成が令和10年度なんです。令和8年に工事が始まって令和10年度に工事が竣工する、ということは今からあと5年なんです。5年でこの工事が終わると思いますか。僕は今までの経過から見ると、ちょっと無理な想定じゃないかと思います。それについて、市の職員はどのように考えますか。

金子会長

はい、事務局。

事務局 (小賀坂)

はい。確かにスケジュール的に考えさせて頂くと非常に厳しいという印象はあるんですが、今後も手続きをしっかりと踏んでいった中で、審議会や地権者様に丁寧に説明をしていきます。また、皆様には概略施工計画図というのをお知らせしながら、大体この街区はどのくらいの時期に工事に入っていくというところをお見せしています。予算についても、事業計画の工事期間が令和9年度までという中で、それを逆算しながらですね、予算を計上したりですとか、そういった移転計画、工事計画を立てながら、職員一丸となってやっております。

委員が仰ったように、非常に厳しい中でも今回1つのまちづくり、再開発といったところもありながらですね、将来の和光の未来図、和光市の北側の発展といいますか、職員一丸となって考えながら進めて参りますので、そういったところも加味しながらスピードアップを図りながら頑張っていりますので、見守っていただければと考えております。

富岡委員

今の答えに対してですね、皆さん今まで同じようなことを何回も言ってきました。

だからそれに対して私は、過去の事例から見るとこれから5年間で駅前広場を含めた、再開発を含めた全ての駅北口区画整理事業、再開発事業は終了するんだというこの計画はあまりにも甘い見方じゃないかと。確かにそうあってほしいですけど。だけどそれは無理な、現在の使用収益の開始率が28.07%この率からいうと、今までのかけた時間の中から計算すると、後最低でも10年はかかるんじゃないかと想定ができますね。ですから、それについて和光市はどのようなやり方でやったら駅前広場を含めた再開発事業、区画整理事業があと5年なり10年なりでやっていくのか、完成するのか。それも計画してください。お願いします。

金子会長

計画をするわけですね。では事務局の方、今委員さんに言われたようなことでお願いします。

他に何かございますか。はい、どうぞ。

和田委員

すみません、最初の方のご質問とちょっと似てるんですけども、東電の電線もそうなんですけど、電柱の地中化というのがやっぱり必要なのかなと思っていて、この前少し話させてもらったんですけど、それをやらない方向であるというお話だったので。やはりこれから災害が増える中で、電柱が景観の問題もあるんですけども、防災という面から見ても電柱の地中化というのが必要なのかなと思います。

それと駅前広場の考え方なんですけど、今の北口を見ていると、雨の日は自家用車での送迎が多くて、すごい交通渋滞になっているというのが1つと、人と車が同じ平面にいるので、これは南口もそうなんですけれど、やはり折角こういう新しい区画整理をするのであれば、人と車を分ける方法を検討していただいたほうがいいなと思います。以上です。

金子会長

はい、事務局。

事務局(小賀坂)

はい。今の電線の地中化の話がありましたけど、やはり北側の駅前に面したところについては、無電柱化というような考え方で今後取り組んでいきたいと考えています。あと交通体系における人と車の分離。今自転車等も往来して危険なところもありますので、そういったところで往来する方々の安全性であったり、歩道と車道の分離であったりですとか、歩道も整備してきれいな形にしていきますので、委員の意見を拝聴しながら進めて参りたいと考えております。

追記ですけれども、無電柱化につきましては駅前広場の周辺につきましては進めるような計画で県から認可を受けています。

和田委員

例えば住宅街とかその辺はどうなんですか。外環の近くとか。

事務局(小賀坂)

まだそこまでの想定は考えていないというような状況でございます。

和田委員

要するに先程のご質問の中で令和10年までに終わるかどうかなどというのと含めて考えると、折角今回の地区の中で進められるなら進めてもらった方がいいのかなと。

それと駅前広場について、歩道を広げるとかそういう話ではなくて、要するに大きい道路を渡らなくてはいけないわけですよね。そうすると車と人の関係ができてしまうのでそこもやっぱり信号とかじゃなくて別のやり方を何か考えたほうがいいのかなど思っています。

金子会長

はい。事務局の方。

事務局 (小賀坂)

当然規制とかはありますので、信号機や交差点について、警察との協議も進めながらまちづくりも進めて参ります。

和田委員

よろしくをお願いします。

金子会長

よろしいですか。他に何かございますか。無いようでしたら議題（５）に移りたいと思いますが。議題（５）につきましては個人情報が含まれるため、審議会の議決により非公開となりましたので、ここからは非公開で行います。

傍聴者の方につきましては、ここで退席をお願いいたします。

(傍聴者退席)

-----議題（５）審議内容については非公開-----

以下、議題（５）審議終了後

金子会長

以上をもちまして会議を終了いたします。ありがとうございました。次回の審議会日程等について、事務局から説明をお願いします。

事務局 (小賀坂)

今後の審議会につきましては、令和６年２月を予定しておりますが、再開発事業の進捗等により、これより早い時期に、ご連絡を差し上げた上で開催させていただく場合もございますので、宜しくをお願いいたします。

なお、本日配布しました議題（１）及び議題（５）に関する資料は、個人情報を含むため、事務局で各委員のフォルダーに保管いたします。再度ご覧頂きたい場合は、事務局にお申出ください。お手数をおかけしますが、ご理解、ご協力をお願いします。本日はありがとうございました。