

第45回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

令和5年12月18日（月）

駅北口まちづくり事務所 会議室

第 4 5 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	令和5年12月18日(月)	開会時間	14時00分
会 場	駅北口まちづくり事務所	閉会時間	15時20分
委員の出欠	出席	欠席	事務局
	1番 齊藤 秀雄 4番 田中 義久 5番 富岡 征四郎 7番 石田 良子 8番 井口 末男 9番 大橋 利喜夫 10番 金子 正義	2番 柳下 茂 3番 和田 正夫 6番 永戸 章義	都市整備部長 香取 裕司 駅北口まちづくり事務所 所長 小賀坂 真志 技術調整幹 石橋 仁子 所長補佐 柳下 三佐男 統括主査 村山 文人 統括主査 山崎 恭兵 主事補 堤 日菜乃
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年度工事の進捗状況について(報告) (3) 使用収益開始の状況について(報告) (4) 駅周辺区域再編の取組状況と今後の予定について(説明)		
傍聴 7名(当初5名・途中追加2名)			

金子会長

ただいまから、第45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、和田委員、永戸委員、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7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7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5番の富岡委員と議席番号7番の石田委員にお願いいたします。

なお、会議をはじめる前に、施行者において組織改正及び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。

事務局（小賀坂）

令和5年10月1日付けで組織改正及び職員の人事異動がありましたので報告いたします。まず、組織改正についてご報告いたします。これまで、「建設部 駅北口土地区画整理事業事務所」として事業を施行して参りましたが、今年度10月1日から、区画整理事務所と、高度利用化推進室が一体化し、「都市整備部 駅北口まちづくり事務所」となりました。

また、人事異動においては、中島所長補佐が異動となり、後任として、柳下所長補佐が配属となりました。中島所長補佐同様、補償担当統括主査と兼任になります。

以上、新たな体制のもと、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たします。

金子会長

ありがとうございました。それでは、これより会議を始めます。本日の議題は4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、工事の進捗状況の報告、

議題(3)は、使用収益開始の状況報告、

議題(4)は、駅周辺区域再編の取組状況と今後の予定に関する説明 です。

本日の全ての議題は、個人情報を含まないため、全て公開としたいと思います。ご異議ございませんか。

(「異議なし」の声)

異議なしと認め、本日の審議会は、全て公開とすることに決しました。

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5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。

(傍聴者入場)

只今新たに1名、傍聴者がいらっしゃいましたので、計6名となります。

傍聴の皆様にご説明します。本日の審議会は、4件を議題としております。本日の全ての議題は個人情報を含まないため、審議会の議決において、全て公開と決しております。

それでは開会に先立ちまして、和光市都市整備部長から挨拶をお願いします。

香取部長

皆様こんにちは。都市整備部長の香取でございます。委員の皆様方には、年末のお忙しい中、第45回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会にご出席頂きまして、誠にありがとうございます。開会に先立ち、市長に代わりまして、ご挨拶を申し上げます。

先程所長からも話がありましたが、市役所では更なる行政サービスの向上を図るため、10月1日付けで組織改正を行いました。建設部につきましては、実は昭和45年10月に、和光が市政を引きまして、昭和46年の10月に「課制」を改め、4部か

らなる「部制」を採用いたしました。当時作られた4部の内の1つに建設部というのがございました。今まで残っていたのは、総務部と建設部だけで、その後も一時名前を変更していた時期もありましたが、52年間建設部としてやって参り、この度、「都市整備部」という形で名称変更をさせていただきました。

また、建設部にありました「駅北口事務所」に関しましては、土地区画整理事務所と高度利用化推進室を一体化し、「駅北口まちづくり事務所」として業務を開始してございます。

また、現在駅北口まちづくり事務所におきましては、権利者の皆様の協力をいただきながら道路整備や宅地造成を進めているところでございます。今後は、来週の12月27日水曜日に、市街地再開発事業関連の都市計画が、都市計画審議会にて付議され、さらに、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、駅北口の拠点形成や賑わいづくりを推進し、魅力づくりに取り組んで参りたいと考えておりますので、あらためて、皆様方のご協力、ご理解をお願いいたします。

本日は、「評価員の選任についての諮問」、「令和5年度工事や使用収益開始の状況報告」、「駅周辺区域再編の状況と予定についての説明」をさせていただきますので、改めて本日はよろしくをお願いいたします。

金子会長

ありがとうございます。それでは、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、当日配布の資料がございます。

事前配布資料につきましては、

- ①「議事次第」が1枚
- ②「第45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年度の工事について」
- ④資料2が「使用収益開始の状況」

続いて、資料3は2つに分かれておりまして、

- ⑤資料3-1が「市街地再開発事業等の都市計画決定」
- ⑥資料3-2が「土地区画整理事業の事業計画変更等の方針」になります。ここまでが事前配布させていただいた資料でございます。

それに加えて、本日配布させていただいた資料が2種類ございます。クリップ止めしてある資料が、議題（1）関連で、諮問事項の所で個人情報を含むものとなっております。また、A3 1枚の資料がございます。これは議題（4）関連で、再開発の準備組合で検討している資料となります。これら当日配布の資料につきましては、会議終了後に回収させていただきます。

加えまして、傍聴者の皆様については、当日配布の資料は個人情報等が含まれますため配布しておりません。ご了承願います。

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。

金子会長

傍聴者が1名追加となり、計7名となりました。

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2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西脇正樹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。

和北まち第63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、新たに西脇正樹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12月18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いします。

金子会長

ありがとうございました。それでは、次に事務局から説明をお願いします。

事務局（柳下）

所長補佐の柳下と申します。よろしくお願いたします。それでは、評価員の選任について説明させていただきます。大変恐縮ですが、着座にて失礼いたします。

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、不動産鑑定士の斉木信夫氏を委嘱しておりましたが、一身上の都合により、令和5年11月2日付で辞職届を提出されたことから、新たな評価員として、不動産鑑定士の西脇正樹氏を選任したいので、同意を求めます。

それではここで、西脇正樹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2号資料経歴書をお配りいたしましたので、ご覧ください。西脇正樹氏は、平成14年に公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員になられ、現在に至

るまで不動産鑑定士としてご活躍されております。平成23年には、西脇不動産鑑定事務所改め、株式会社和光不動産鑑定を和光市丸山台に開設されました。

不動産鑑定士以外にも、国土交通省地価公示評価員、国税局鑑定評価員、また、平成24年から都道府県地価調査評価員としての資格を所持され、平成28年からは和光市、朝霞市、新座市、志木市の固定資産税評価員として、当市の地価評価にもご尽力いただいております。

西脇正樹氏は、通年で21年、不動産鑑定や地価評価に携わり、土地の価格事情に精通し、経験が豊富であること及び和光市内で唯一市内に事務所を構える固定資産税評価員であることから、今回評価員として選任することを提案するものです。

なお、任期につきましては、委嘱日から土地区画整理事業終了までとなります。以上で評価員の選任についての説明を終わります。

金子会長

説明が終わりました。ご質問がある方は、挙手をお願いいたします。

よろしいでしょうか。それでは、質問が無いようですので、採決を行います。

議案第2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。全員賛成です。

賛成が過半数に達しているため、議案第2号について、同意することに決しました。

諮問について、同意することの旨を、私から、施行者である市長に答申を行います。事務局、読み上げてください。

事務局（小賀坂）

読み上げさせていただきます。

令和5年12月18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12月18日付け和北まち第63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。

答申書は、コピーをし、最後に諮問書と共に委員の皆様へお配りいたします。以上でございます。

金子会長

ありがとうございます。それでは、議事を進めます。議題（2）「令和5年度工事の進捗について」事務局から報告をお願いします。

事務局（山崎）

工事担当の山崎です。よろしくお願いたします。令和5年度の工事の進捗状況について説明させていただきます。配布資料の1をご覧ください。

図面については、右上に凡例を示しております。

ピンク色の塗りつぶし箇所は、今年度、令和5年度に施工された、又は施行中の街路築造工事になります。

ピンク色の網掛けの箇所は令和5年度に施工された、または施工中の宅地造成工事になります。

薄い赤色は現在の道路や通路を表しています。

薄い青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工事になります。

薄い青色の網掛けの箇所は令和4年度繰越の宅地造成工事になります。

濃い青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。

濃い青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。

図面右下には、令和5年度に発注、施行した工事件名及び工事内容を示しております。図面の丸付け数字は、工事を実施している箇所を示しております。資料の図面と同じものをスクリーンに映し出しますので、併せてご覧下さい。

それでは今年度の工事の実施状況につきまして、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、図面の「①」についてですが、北口駅前線・宮本清水線の街路築造工事になります。整備予定区域内にある建物等の解体が完了したため、街路築造工事の部分整備5.3mに令和5年12月より着手しており、現在施工中でございます。

次に、「②」についてですが、令和4年度発注の繰越工事で、特殊道路4-3号線の街路築造及び上下水道工事、1街区の宅地造成工事になります。街路築造工事、上下水道工事、宅地造成工事について、令和5年9月に全て完了いたしました。また、ガス工事についても完了しております。

次に図面の「③」についてですが、7街区5画地の宅地造成工事になります。令和5年10月より着手しており、現在施行中で、令和6年1月末で完了する予定となっております。

次に図面上の「④」と示されている工事箇所についてですが、令和4年度発注の繰越工事で、区15-1号線幅員15mの街路築造工事となります。当該工事は、令和5年6月に整備が完了いたしました。

次に図面上の「⑤」についてですが、区8-1号線の街路築造工事、上下水道工事及び6街区2画地の宅地造成工事となります。上下水道工事及びガス工事に関しましては、令和5年11月に整備が完了いたしました。街路築造工事、6街区2画地の造成工事につきましては、令和5年度中の完成を目指して施工中です。

また6街区2画地にある仮設道路が廃止されましたので、区6-1号線、区6-2号線、区8-1号線、区12-1号線の沿道にお住いの方々が、妙蓮寺通りにアクセスできるよう2本の仮設道路を設置し、整備いたしました。

続きまして、地区の東側、図面上の「⑥」工事箇所についてですが、県道和光インター線巻き込み部改良工事及び区4.8-1号線の北側の側溝整備等になります。当該工事については、令和5年12月に整備が完了しました。

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。ご質問等のある方については、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)「使用収益開始の状況について」事務局から報告をお願いします。

事務局(堤)

換地担当の堤と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、資料2の使用収益開始の状況について、スクリーンで説明させていただきます。大変恐縮ですが、着座にて失礼いたします。

はじめに、使用収益開始の状況ですが、前回の審議会以降、新たに使用収益を開始した仮換地が7箇所ございます。前のスクリーンにて、図面を提示いたしますので、ご覧ください。赤く塗られた箇所が今回使用収益を開始した位置となります。

北側から、1街区15画地、16画地、4街区に移りまして、4街区1画地、2画地、3画地、そして地区の東側、28街区4画地、5画地になります。

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28.07%でした。今回までに新たに7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29.48%となりました。以上で、使用収益開始の状況の報告を終わります。

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。

富岡委員

すみません。

金子会長

はい、どうぞ。

富岡委員

質問というよりも提案なのですが、今説明された地区の面積を一緒に説明してくれたら非常にわかりやすいと思います。

金子会長

今できますか。

事務局(村山)

はい。今できます。

事務局(堤)

今回新たに7画地で使用収益が開始されまして、前の図の2段目になりますが、7画地の合計面積は1,048.43㎡となっております。

富岡委員

合計だけではなくて、各画地の面積があると便利だと思います。

金子会長

回答できますか。

事務局（村山） すみません。少し時間をいただいてもよろしいでしょうか。

富岡委員 今日のところは結構ですので、次回の説明からお願いいたします。

事務局（村山） 各画地ごとの面積ですね。

金子会長 では、事務局は次回からそのようによろしくをお願いいたします。

事務局（村山） はい。申し訳ございませんでした。

金子会長 そのほか、何か質問はございますか。ないようでしたら次に進めたいと思います。

議題（４）「駅周辺区域再編の取組み状況と今後の予定に関する説明」でございますが、これは、資料３-１と３-２がございます。それぞれ内容が違いますので、質問をお分けしたいと思います。

それではまず、資料３-１「市街地再開発事業等の都市計画決定」について事務局から説明をお願いします。

事務局（石橋） 高度利用化推進担当の石橋と申します。よろしくをお願いいたします。

「駅周辺区域再編の取組状況と今後の予定について」のうち、「市街地再開発事業等の都市計画決定」について、お手元の資料３-１によりご説明をさせていただきます。着座にて失礼いたします。

本地区の市街地再開発事業については、５月３０日に開催された第４４回審議会において、都市計画決定に向けた手続きの流れをご説明をさせていただきました。その後、都市計画法に基づく縦覧・説明会の開催等手続きを進め、今年度末である令和６年３月に予定通り都市計画決定告示を行う流れとなりました。本日はこれまでの手続きについてご報告すると共に、改めて今回の都市計画の案についてご説明をさせていただきます。

それでは、始めさせていただきます。始めに今回決定する都市計画の位置づけについてご説明いたします。和光市の都市計画は、上位計画である「第五次和光市総合振興計画」等に即して決定をしていきます。今回は和光市駅北口の市街地再開発事業に関連する、市街地開発事業・土地利用の利用規制・都市施設の３つの分野にわたり都市計画の決定及び変更を行います。

次に、これまでの手続きの流れ及び今後の予定についてご説明いたします。前回５月の審議会ののち、都市計画法第１６条及び和光市まちづくり条例第１１条・第１２条に基づき、都市計画の原案の縦覧及び説明会を行いました。６月２８日から７月１９日の３週間、縦覧を行い、またこの期間に３回説明会を実施しました。説明会には合計７５名の方にご参加いただき、また、４件の意見書の提出がありました。ここで委員に事前配布させて頂いた資料の訂正をいたします。お手元の資料では意見書の提出が３件とされておりますが、１６条縦覧の際の意見書の提出は４件が正となっております。大変失礼いたしました。意見書については都市計画の原案に係る内容ではな

かったことから、今後の計画で参考とする旨申し添え、案の作成において意見書に係る修正は行わないものとなりました。その後、都市計画法第19条に基づく知事協議を経て、同法17条に基づく都市計画の案の縦覧を11月8日から22日の2週間で行いました。こちらの17条縦覧では意見書の提出はございませんでした。これら縦覧の結果を受け、今年12月27日に市の都市計画審議会に都市計画の案についてお諮りします。その後、今回の都市計画と併せて改正を行う地区計画条例の公布と同時に、令和6年3月に都市計画決定及び変更の告示を行う予定です。

次に、今回決定及び変更する都市計画の概要についてご説明いたします。新たに決定する都市計画は2つ、第一種市街地再開発事業と高度利用地区です。従来から変更を行う都市計画は4つ、高度地区、防火地域及び準防火地域、地区計画、道路です。

次からは個別の都市計画の決定及び変更内容についてご説明をいたします。始めに第一種市街地整備事業についてご説明します。和光市駅北口に駅直結型の再開発ビルを整備するため、土地区画整理事業地区内外に渡り、駅前の0.7haについて新たに都市計画に位置付けを行います。市街地再開発事業については、建築物及び建築敷地の整備の内容についても都市計画に定めてまいります。主要用途は商業業務・住宅・公益・駐車場とし、低層階を商業施設等にぎわい施設とし、高層階を住宅として整備する計画です。また、住宅建設の目標として約300戸の整備を位置づけます。

次に高度利用地区についてご説明します。こちらも今回新たに位置づけるもので、土地の高度利用及び有効な空地を確保するため、容積率の最高限度の緩和と壁面の位置の制限を行うものです。高度利用地区は市街地再開発事業の施行要件の1つになっております。今回は、第一種市街地再開発事業として位置づけする区域と同じエリアについて、容積率・建ぺい率・建築面積の限度及び壁面の位置の制限について定めていきます。高度地区は市街地の環境を維持するために高さに一定の制限を定める地域です。本地区は、これまで35mの最高高さの限度を位置づけしておりました。土地の更なる高度利用を行うにあたり、市街地再開発事業を施行する区域0.7haについては35m高度地区の廃止を行うものです。

防火地域・準防火は火災を防ぐために建築物の構造に一定の制限を定める地域です。今回、市街再開発事業の区域として位置づけする範囲において、防火地域の未指定であった区域約0.2haについて新たに追加をするものです。

地区計画についてご説明いたします。和光市駅北口地区計画は、お示ししている図のように、従前より商業地区と住宅地区に区分し計画をされております。今回の変更では、これらの区分については従前のおりとし、新たに市街地再開発事業の施行区域に含まれることとなる0.2haを商業地区に追加するとともに、駅前の街区再編に伴い、商業地区をA～Cの3種に区分します。住宅地区に近接する商業地区Cについ

ては、従来の商業地区の地区計画のとおりとし、駅前の街区である商業地区A・Bについては建築面積の最低限度や住宅系に関する用途の制限を行います。

さらに、和光市駅に直結する街区である商業地区Aについては、建築物の周辺に有効な空地を確保するため、地区計画において地区施設及び壁面線の制限を定めます。幅員2m～4mの歩行者通路等を確保することにより、歩行者の安全な通行を確保するものとしております。最後に道路の変更についてご説明します。道路については、駅前の街区再編により、北口駅前広場を従来より北側に計画することに伴う変更を行います。変更前は3・4・6号北口駅前線の一部を北口駅前広場を位置づけしていましたが、新たに幅員15mの3・5・14号和光市駅北口線を設け、その一部を駅前広場として位置づけしてまいります。これらの都市計画の案について12月27日の和光市都市計画審議会でお諮りし、令和6年3月の都市計画の決定及び変更に向け手続きを進めてまいります。「市街地再開発事業等の都市計画決定」についての説明は以上となります。

続きまして、お手元の灰色の見出しのA3資料をご覧くださいと思います。前回の第44回審議会において、ご説明した内容の補足資料について再度ご説明させていただきます。

前回審議会においては、動画にて都市計画の案のご説明をさせていただきました。しかし、その際にお手元に内容をご説明する資料がございませんでしたので、今回改めて資料をご準備させていただきました。

なお、資料中、上段がこれからお示しする動画から切り取ったアングル、下段が先ほどの都市計画案でお示ししました、地区計画で位置づけをする地区施設の位置を示したものです。前回から間があいておりますので、改めて資料と動画をご覧くださいながら、内容についてご説明させていただきます。

なお、こちらの動画における施設計画は現時点における最新の施設イメージをお示しするものであるため、先にお示ししたスライド上のパースと若干異なる点がございます。今回投影する動画及び資料に掲載されている建物イメージは、準備組合で検討段階の内容となりますので、動画の録画はご遠慮いただきますようお願いいたします。また、お手元の資料は説明後、事務局にて回収をさせていただきます。

事務局（小賀坂）

申し訳ありませんが、傍聴の方には資料をお配りしておりませんので、画面の方をご覧くださいと思います。

事務局（石橋）

それでは始めさせていただきます。

こちらは、和光市駅の南西側の西友さんが入っている建物の上空から駅北口方面を望む角度になります。投影されている画面の右下に駅南口の駅前広場と駅ビルがあり、中央に見えているのが、現在検討している再開発ビルのイメージとなります。

それでは、動画を始めさせていただきます。再開発ビルは高層部分と低層部分があり、高層部は住宅として、低層部は商業等の賑わい施設として検討が行われています。こちらは駅前広場です。今回の街区の再編により、再開発ビルの北側を駅前広場として計画しております。

再開発ビルを北側から望むアングルです。こちらはお手元の資料上段右上のアングルです。区画道路の区15・1号線から南側に視線を向けている形です。再開発ビル北側の駅前広場に降りて参りました。こちらからは、歩く人の視線で駅前広場を移動して行きます。

駅前広場から駅へは、再開発ビル1階の「ガレリア」という通路を経由して向かうこととなります。ガレリアは幅15mほどの施設内を通りぬける通路として検討されています。また賑わいづくりに寄与するイベントスペースとしての利用も検討されています。ガレリアを通ると駅の入口が見えてきます。再開発ビルと駅南北通路の高低差がある部分については、バリアフリー対策の検討が行われています。

こちらは資料上段右中央・和光市駅地下通路からガレリアを望むイメージです。さらに駅舎と建物の間には、東西への通行を可能とするよう、歩行者用の通路を設ける計画となっております。

こちらの通路は地区施設・歩行者通路として位置づけをされるものです。資料下段右のうち、黄色に着色された歩行者通路1号がこちらの通路の範囲になります。こちらの東西通路を東側に向かって移動していきます。今後、通路への庇の設置等についてさらに検討が進められていく予定です。

再開発ビルの東側につきました。敷地に沿いながら北側に向かって移動します。こちらの建物沿いの通路及び広場も地区施設として位置づけを行います。資料下段中央のうち、緑に着色された歩道状空地2号、小広場の範囲になります。さらに再開発ビルと駅前広場を望みながら、再開発区域の北東側から北西側へ向かって移動していきます。

お手元の資料の上段、和光市駅の北口側から再開発ビル・北口駅前広場を望むイメージをご参照ください。ここでは、駅前の街区再編後の北口駅前広場・区画道路の位置関係をお示しさせて頂いております。動画が開始した再開発ビルから南西側の位置まで戻ってまいりました。

以上が、前回審議会でご説明した都市計画案に係る動画の補足説明になります。ありがとうございました。

金子会長

只今、事務局の説明が終わりました。ご質問などがある方は挙手をしてお願いいたします。

井口委員

いいですか。

金子会長 はい、どうぞ。

井口委員 この地権者は、今変動があったかどうかは分かりませんが、前は23人と聞いたが、この人達の考え方だよね。今、三菱地所に委託をして会議をしているんだと思いますけれども、そういう人達の感触はどうなんですか。

金子会長 事務局、どうぞ。

事務局（石橋） ありがとうございます。合意形成の状況について、ご説明させていただきます。今の進捗としては、概ね合意をいただいているものと承知しております。ただ、地権者の皆様におきまして、個々にご事情がございますので、そこについては個別に説明を進めていきたいと考えております。

富岡委員 すみません。

金子会長 はい、どうぞ。

富岡委員 今の質問の続きなんですが、地権者に対しては、代替地がないわけですよね。ですから、その代替地がないのに話し合いが続くというのはどういうことなんですか。再開発の中に入りたくないという人に対する対応はどうする予定ですか。

金子会長 事務局、どうぞ。

事務局（石橋） はい。代替地の対応についてお答えいたします。代替地をご希望される地権者様もいらっしゃいますので、こちらにつきましては、なるべくご希望に添えるような代替地をご準備させていただきながら協議をさせていただいているところです。

金子会長 はい、どうぞ。

富岡委員 「なるべく代替地の希望に沿う」と言いましたけど、私の経験上は全然沿っていないですよ。ですから、この代替地を希望する方に対する対応は、どのようにする予定ですか。市としては。

金子会長 はい、どうぞ事務局。

事務局（石橋） はい。代替地をご希望される方につきましては、それぞれのご希望される要件等をお伺いして、希望に添えるようにご準備させていただきながら対応させていただいているところです。

富岡委員 ということは、欲しいという人には代替地を見つけてくれるということですか。

金子会長 はい、どうぞ事務局。

事務局（石橋） はい。可能な限りそのように対応させていただきたいと考えております。

富岡委員 分かりました。そのようお願いいたします。

金子会長 よろしいですか。はい、どうぞ。

富岡委員 この図面の中にですね、今までと違ったのは、高層階の住宅と商業施設が分かれていますけど、高層階には商業施設が入らないということですか。

金子会長 どうぞ。

事務局（石橋） 現時点での検討内容になりますので、今後変わる可能性があるかと思えますけれども、現在は建物として一棟の中に、低層階部分は商業、高層部分については住宅という形で検討を進めていくと伺っております。

富岡委員 そうですか。すみません、今の話の続きなんですけれども。

金子会長 はい、どうぞ。

富岡委員 以前は高層階の中に市の施設が入ったりだとか、公共の施設が入る計画の話が出ていましたけれども、それは全部撤回されるんですか。それともその考え方はまだ残って、高層階に、市又は公共の施設が入る可能性はあるんでしょうか。

金子会長 はい、どうぞ。

事務局（石橋） 公共の施設につきましては、位置については組合さんと協議を行っていて、市の内部でも調整している所ではございますが、都市計画の中で主要用途に位置づけもしておりますので、引き続き検討していきます。

富岡委員 ちょっと話が、ずれているというか、あるいは逃げのように聞こえるんですよ。要するに、そのような考えでやります。やっています。ということじゃなくて、逃げのような、どっちにでも取れるような。市としては、行政としてはこういうやり方でやりたいんだ。と、その駅前の再開発については、公共施設、市の施設、図書館、そういったものが入るのかどうかというのをはっきりと言ってもらいたいなと思うんですけれども。皆さんはどう思いますか。

金子会長 市の方で、今の意見に対する回答があれば、回答してください。

事務局（石橋） 具体的な規模等に関しましては、先程も申しあげました通り、ちょっとまだ検討中の段階ではございますが、都市計画の中にも位置づけされておりますので、導入する方向で検討は進めているところでございます。

富岡委員 わかりました。規模は別として、計画としてこういう施設を入れる、入れた方がいいということは言っているわけですね。

金子会長 よろしいですか。

富岡委員 はい。ありがとうございました。

金子会長 はい。何かほかにも。

井口委員 いいですか。

金子会長 では、どうぞ。

井口委員 ちょっと年取ってきたからね、ずれているかもしれませんが。都市計画審議会というのがありましたよね。我々の若いころの審議会の人だったら、まあ、そういう表現をしたらおかしいけど、泥の上に住んでいる人のメンバーも入っていたんだよ。今は泥の所に住んでいる人のメンバーがいないから、そういう考え方や発想というのがないみたいな感じがするのね。やっぱり、今回のこの所の人は、代替地を要

望している人が多いと思う。空中に代替の床を泥のところと交換ということでやっていくわけでしょう。

富岡委員

そうじゃなくて、よろしいですか。今の質問に対してですね。要するに代替地というのは、再開発の地域に住んでいる人は、再開発の建物の中に入るんじゃなくて、外に出て、要するに自分の土地を所有したい、その上に自分の建物を建てたいということで、その代替地というのがあるわけですね。

井口委員

このエリア7,000㎡か。このエリア以外にということですよ。

富岡委員

そういうことですね。7,000㎡は別として、再開発の区域外に出て、自分の土地を持ちたい。という意味です。

それを希望する人に関しては、その希望を叶える事ができるのか。あるいはそれができなくて、多くの人が高層階に入って、それが換地という事になるのか。それについての答えを市にお願いしたいです。

井口委員

簡単に言えば、泥の所に換地をとということです。

富岡委員

まあ、自分の所有権の所に自分の所有できる土地に対する換地ということです。

井口委員

それは強いと思いますよ。

富岡委員

そうですね。僕もそう思いますけど、

井口委員

空中なんかよりも、泥の所の方がいいよ。

金子会長

はい。只今質問があった内容については、2つに話が分かれています。はじめの質問は、その場所から外に移りたいという人について、市の方はどのように考えているかと。それはさっきお答えになったところです。

井口委員の方は、いわゆる代替地というよりも、換地の方法に関する説明がありました。今まで土地の上に住んでいた人が、ビルの中に入ることについては、今後再開発事業の中で色々話し合われて進めていただくことだと思いますので、よろしくお願いいたします。

井口委員

絵に描いた餅みたいじゃだめだって言ってるんだよ。絵に描いた餅だよこれじゃ。

富岡委員

すみません。言葉の定義ですが、よろしいですか。

金子会長

はい。どうぞ。

富岡委員

言葉の定義で、今2つの言葉が出てきていますが、「代替地」と「換地」。

換地というのは、区画整理の区域の内での土地の変更なんですね。ですから、例えば、駅前の再開発の中に住んでいる方が、換地をするということは、区画整理区域内に土地を見つけてくれると。それが換地なんです。

代替地というのは、基本区画整理外の場所に土地を探してくれると。ですから、最初は換地が出来る予定だったんですけど、再開発が後から決定したことだったので、その時はもう換地の場所はなかったというところで、代替地というのが出てきたわけ

ですね。

ですから、もう一度私の質問は、都市計画の中での土地の所有者は、換地はもうできないから、代替地でもいいから探してほしいという要望を前から出しているんです。それに対して未だに答えがありません。それに対して、もう少しはっきりとした意見や、計画を述べてもらいたいと。そういうことで質問をしました。以上です。

金子会長

それについては、先程ね、事務局の方から話があったように、代替地として色々努力されるということですね。

石田委員

すみません。いいですか。

金子会長

はい。どうぞ。

石田委員

私は再開発の準備組合の方に入っているのですが、今色々質問されているようなことは、決まっています。代替地もそうですけれども、その辺の所は所長さんが全部詳しく知っていらっしゃると思いますので、きちんとお話を受けた方がいいと思います。誤解があるといけないので。

事務局（小賀坂）

今、市と準備組合と事業協力者の中で、皆さん個別に交渉を進めた中で、当然さっき富岡さんも仰った地区内の換地という形で、それとマッチングするようなものですね、代替地と言われている、いわゆる地区外の土地については、今探しているような状況でございます。今、中々はっきりとしたことが決まらないところがございしますが、今後におきましては、権利者の要望等も聞きまして、進めていきたいと考えております。

富岡委員

わかりました。今の所長の説明と、先程説明があった内容が全く違うんですよ。最初の説明では、要するに、代替地があるような、換地があるような説明でしたけど、今の所長の説明では、そういう要望はあるんだけど、代替地の計画がない、予定がないと彼は言っているわけですね。

ですから、それについてはどうなのかということをおは、要望しているわけです。

金子会長

要望でよろしいですね。

富岡委員

はい。

金子会長

じゃあ只今のは要望ということで。できるだけ代替地の意見を取り入れてやっていくと。

ほかに何かございますか。無いようでしたら、資料3-1の説明につきましては以上としまして、続きまして、資料3-2「土地区画整理事業の事業計画等の方針」について、説明願います。

事務局（村山）

換地担当の村山と申します。今、再開発事業の説明がありましたが、再開発を導入するために区画整理事業で整理しなくてはならないことがあります。今検討段階ではありますが、その段階のものを今回方針ということで、ご説明したいと思っております。

資料はA3の、資料3-2となりますが、全て前のスクリーンで説明いたしますので、大変恐縮ですが、前のスクリーンをご覧くださいと思います。

はじめに土地区画整理事業と市街地再開発事業の「区域の関係」についてご説明します。先程も説明はありましたが、詳しく説明しますと、こちらの図は、今検討している駅周辺地区の変更予定の図になります。黄色の枠は、「街区再編区域」と呼んでいます。この中で、駅前広場ですとか、公共施設の配置を変更していきます。

次に、赤色の枠は、市街地再開発事業の施行区域になります。黄色い枠からはみ出て、再開発のエリアが設定されています。この水色エリアが区画整理事業の区域で再開発事業が入るところ、その下の白色のエリアは区画整理区域外となっているところ、和光市駅に近い所ですね。こういった位置関係になっておりまして、市街地再開発事業区域は、区画整理区域にまたがるように設定されています。今回、区画整理事業では事業計画変更をしますが、市街地再開発区域で白色のエリアは、区画整理の事業計画変更には含まれないということになります。

まずはじめに、「設計図の変更と工区分け」について、概要を方向性としてお示しします。左が現在の設計図、右が変更予定の設計図になります。現在、駅前広場は和光市駅前に近い位置に配置されておりまして、それに繋がるように都市計画道路が通っています。右側を見ていただきますと、今度変更するときは、南側に赤い枠で市街地再開発事業が設定される予定となっています。これに伴いまして、駅前広場とそれに接続する道路の位置関係を変更していくということになります。さらに駅前広場の両側に、宅地、緑地を配置しています。こういった方向で、この黄色い枠の街区再編区域の中で公共施設の配置を変更していきますが、重要なことは、この設計図の変更によって、公共施設面積の変更が生じないようにしてございます。したがって、区画整理地区全体の公共減歩率の変更はありません。今の段階で、こういった方向性で検討しております。

もう一つなんですけれども、右側の図で、区画整理の事業計画では、再開発事業区域を第一工区と設定しまして、それ以外を第二工区と位置付けます。このように工区を設定する目的は、土地区画整理区域内で再開発の区域を区分しまして、ここに再開発に入りたい方を集めて、将来的に土地の権利を再開発ビルの床に変換していくということになります。このように今回の事業計画で工区を設定する予定にしております。

続きまして、設計図の変更に伴いまして、資金計画の変更もしていきます。大きく3点ありまして、1点目は、事業収支の実績について、令和2年から令和4年の決算を受けたものを今回の事業計画の変更で実績として反映します。

2点目は、支出事業費の反映事項としまして、大きく2点ございます。1点は物価

上昇を反映します。近年物価が相当上がっている状況で、事業計画の中でも物価の上昇を考慮して、材料費や人件費の上昇分を反映していく予定です。更に再開発の移転対象分費用を支出から削減します。再開発事業のエリア内で、元々は区画整理で移転対象としていた一部建物を再開発事業側で移転費用を負担という調整をしながら、区画整理事業費から再開発の移転対象分費用を削減する予定です。

更に3点目は、国庫補助金の増額に向けたメニュー変更です。今まで国庫補助金の付きが良くなかった部分もございますので、より沢山貰える補助金にメニュー変更するように、埼玉県、国土交通省と協議をしております。これについては、最終的な段階までわからない部分はありますが、こういう取り組みもさせていただいております。

次に事業計画変更のスケジュールになります。土地区画整理事業では、令和6年度に、今ご説明しました、設計図の変更など事業計画変更の認可を受ける予定で進めていきたいと考えています。その前には、第46回審議会を5月に開催し、その際にはより具体的な内容をご説明させていただいた上で、事業計画変更認可の手続に入っていきたいと考えてございます。以上が事業計画変更の方向性です。

次に、事業計画変更の後に換地の変更を行いますので、その方針についてご説明させていただきます。

左側の図が、現在の駅前再編区域ですが、元々は8街区、9街区、10街区というものがございました。それを右側の図のように、下側に再開発事業を入れて、その上に個別換地、これも換地になりますけれども、このように変更していくことを考えています。最終的には、右の図のように換地変更を予定していますが、先程話があったように、再開発に入りたくないという方もおりますので、今再開発の方で、街区再編区域外で再開発に入りたい方との換地交換のマッチングですとか、更には、保留地を代替地として買っていくと、またあるいは、ここには書いていませんけれども、区画整理区域外を代替地とするような話もございまして、こういった選択肢の中で、再開発の中に入りたくない人と、入りたい人をマッチングさせて、交換させることを取り組んでおります。

更に、再開発に入りたくないんですけども、エリアの中で、個別換地という部分が一部作られますので、そこに換地指定の変更をしていくということも考えている最中でございます。

再開発に入りたい方は、赤い枠の所に換地変更しますが、これが再開発の特定仮換地指定という形で、この再開発エリアに指定していきます。テクニカルなことなので、概要をご説明しますが、特定仮換地指定というのは、指定することによって、仮換地を市街地再開発の権利として扱う、そのため換地計画に基づいて指定したものが、特

特定仮換地指定で、これは区画整理法ではなく、都市再開発法に定められております。通常であれば、区画整理事業の換地処分前に換地計画を作りますが、先程からも申し出ておりますように、土地の権利を再開発では床の権利に変換することになりますので、事業の途中段階で換地計画を策定することになります。中々複雑なので、わかりづらい部分もありますが、概要としてはこのような形となります。

このスケジュールですけれども、令和6年度の区画整理の事業計画変更認可後に、第一工区のみで換地計画を認可していきます。これに基づいて市街地再開発事業の特定仮換地指定を行う、特定仮換地指定をすることで、それぞれの位置・面積が決まりますので、これに基づいて、令和7、8年度に再開発の事業認可、権利変換計画の手続きを進め、その後は従前地を解体したり、本体工事に入っていくというような流れを現時点では考えております。

以上、ざっとご説明させていただきましたが、現在、調整中の事項も多々含まれているものになりますので、次回の審議会では事業計画の変更について、より具体化した内容をご説明したいと考えてございます。以上で資料3-2の説明を終わらせていただきます。

金子会長 只今説明が終わりました。ご質問がある方は挙手をしてお願いいたします。

井口委員 はい。

金子会長 はい、どうぞ。

井口委員 そうすると、ここまで来ているということは、区画整理法の2/3でしたか。大体感触とすると、2/3はクリアできそうだといいことでこういったスケジュールを立てているということですか。

事務局(村山) 再開発ですか。

井口委員 認可取るでしょう。大体感触とすると、大丈夫そうだといいこと。

金子会長 事務局どうですか。

事務局(村山) 再開発の事業認可については、2/3の同意が必要という規定がございますが、今回は既に仮換地指定がなされた街区再編区域で設計図変更がありますので、この区域の方から100%合意を貰うということで進めております。

先程再開発の方でも説明がありましたが、事業については、概ね合意を頂いているという状況で、今後は細かい詰めは必要になると認識しております。

井口委員 クリアできそうだといいことですね。

事務局(村山) はい。現時点ではそのように考えております。

金子会長 よろしいですか。

井口委員 はい。

金子会長 他に何か質問はありますか。よろしいですか。それではないようですので、この議

題については質問を終わりたいと思います。

以上で本日の議題は全て終了いたしました。その他、委員の皆様からご質問等ございませんか。只今の議題以外の質問です。無いようでしたら、以上で会議を終了いたします。今日はどうもありがとうございました。最後に、事務局の方から、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5月を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

なお、本日配布しました議題（1）及び議題（4）に関する資料は、個人情報及び再開発の準備組合で検討中のイメージを含む資料のため、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。

金子会長

本日の審議会につきましては、これもちまして終わりたいと思います。