

第43回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

令和5年2月7日（火）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 4 3 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	令和5年2月7日(火)	開会時間	10時30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 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	副市長 大島 秀彦 部長 漆原 博之 駅北口土地区画整理事業事務所 所長 小賀坂 真志 所長補佐 中島 康洋 統括主査 山崎 恭兵 統括主査 村山 文人 主査 安達 幸代 駅北口地区高度利用化推進室 技術調整幹 佐々木 英治 傍聴 7名 (当初5名・途中追加2名)
議 案	(1) 令和4年度工事の進捗状況について (2) 使用収益開始及び保留地公売の状況について(報告) (3) 駅周辺区域再編の進捗状況と今後の予定について(報告)		

金子会長

ただいまから、第43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。

初めに、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9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9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9番の大橋委員と議席番号1番の齊藤委員にお願いいたします。

それでは、これより会議を始めます。

本日は非公開とすべき事項がございませんので、会議は公開で行います。

本日の議題は3件ございます。

議題(1)の「令和4年度工事の進捗状況について」は、工事の説明となります。

議題（２）の「使用収益開始及び保留地公売の状況について」は使用収益開始された仮換地の報告と、今年度の保留地公売の報告となります。

議題（３）の「駅周辺区域再編の進捗状況と今後の予定について」は、市街地再開発事業に関する取組の報告となります。

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）

金子会長

それでは、傍聴者の皆様にご説明します。

本日の審議会につきましては、３件を議題としております。

傍聴の皆様からの質疑を承ることはできませんので、あらかじめご了承ください。

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

皆様おはようございます。副市長の大島でございます。

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。

本日は、第４３回和光市駅北口土地区画整理審議会を招集しましたところ、委員の皆様方には、大変お忙しい中、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

新しい年を迎え、区画整理事業も頑張ってみりたいところですが、世の中ではウクライナ情勢等の影響もあり、様々なエネルギー資源の高騰を受けた物価上昇が市民生活にも影響を与えております。

また、新型コロナウイルス感染症についても、大分下火になってはまいりましたがまだ安心というわけにはいかず、心に霽がかかったような状態で新年を迎えられたことと思われませんが、私共が取り組んでいる区画整理事業は、事業期間が２０年、長いところでは３０年かかるものであり、１００年先の街を見据えた計画を立て、整備を進めることを目標としております。様々な社会情勢の変化は読めないところもございますが、そのような中でも状況に一喜一憂せず、着実に区画整理事業を進めていくことが我々の役目と認識しております。

また、和光市では、埼玉県と一緒に「スーパーシティ構想」を立ち上げ、今後まちづくりを進めていきたいと考えております。その中で、駅北口土地区画整理事業と市街地再開発事業が第一の拠点事業と考えており、区画整理事業の重要性が更に高まっております。

本日は、令和４年度の工事の実施状況、並びに使用収益開始・保留地公売についての報告の後、駅周辺区域再編の進捗状況と今後の予定についてご報告いたします。

色々状況は変わっておりますが、この事業の重要性を鑑みて、本日の審議会が

円滑に進むことを祈念いたしまして、簡単ではございますが挨拶とさせていただきます

ます。よろしくお願い申し上げます。

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。よろしくお願いいたします。

副市長

皆様、よろしくお願いいたします。失礼いたします。

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）

事前にお配りした資料は4種類です。

「議事次第」が1枚、ホチキス留めで右肩に資料1とある「令和4年度工事の進捗状況」が1冊、資料2として「使用収益開始及び保留地公売の状況」が1冊、資料3として、横書きの「駅周辺再編区域の進捗状況と今後の予定」、以上4種類になります。

金子会長

それでは、議事を進めます。

議題（1）「令和4年度工事の進捗状況について」、事務局からお願いします。

事務局（山崎）

工事担当の山崎です。令和4年度工事の進捗状況についてご説明させていただきます。よろしくお願い致します。

配布資料の1をご覧ください。こちらの図面は「令和4年度工事実施箇所図」で、道路の新設・街路築造、及び宅地の造成工事の進捗状況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令和4年度に施工された又は施工中の街路築造になります。赤色の網掛けの箇所は令和4年度に施工又は施工中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。青色の塗りつぶし箇所は過年度に施行した街路築造です。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。また、前回の審議会の「令和4年度工事予定箇所図」で示した箇所でも工事着手できていない箇所につきましては、権利者様と合意形成を図りながら交渉を継続させていただいております。

それでは今年度の主な工事箇所につきまして、図面の右下の欄「令和4年度発注工事件名・工事概要」及び図面上の丸を付けているところの説明を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、現場の状況が進展したため、お配りした資料と少し異なっておりますが、街路築造部分の部分整備については、現在、整備予定地内にある建物の解体が令和5年1月に完了したため、2月より街路築造工事に着手しております。令和5年度への繰越工事となる予定です。

次に、図面上の「②」と示されている工事箇所について、特殊道路4-3号線及び

宮本清水線歩道部の街路築造及び上下水道の整備については、整備予定地内にある建物の解体が令和4年12月に完了したため、令和5年1月より歩道の街路築造工事・水道管の新設工事・下水道管の新設工事に着手しました。令和5年度への繰り越し工事となる予定です。また、歩道部の街路築造工事が終わりましたら、隣接する1街区の宅地造成工事を予定しております。

次に、図面上の「③」と示されている工事箇所について、特1-1号線の歩道整備及び3街区1画地・7街区4画地の宅地造成工事については、整備が完了しました。下水道課発注の雨水幹線工事が令和5年1月に完了したため、区画道路15-1号線の街路築造及び雨水管新設工事について、令和5年1月末日より着手しております。令和5年度への繰越工事となる予定です。また、市道233号線道路拡幅工事については、警察及び埼玉県、朝霞県土整備事務所と、交差点等について協議をしているところです。

次に、図面上の「④」と示されている工事箇所について、区12-1号線と県道和光インター線側溝整備及び塗装本復旧について、整備が完了しました。

次に地区の東側、「⑤」と示された工事箇所について、区5-2号線の道路整備、南側の側溝について、整備が完了しました。

最後に地区内の都市ガス予定箇所についても、道路整備に併せて埋設できるよう東京ガス株式会社に依頼しています。

説明は以上となります。

金子会長
井口委員

説明が終わりました。ご質問等ある方は挙手してお願いいたします。

はい。

②の工事は繰り越しで来年度に行くとのことだけど、例えば夏頃、秋頃までかかるとか、大体の目安はありますか。

事務局（山崎）

完了時期ですね。歩道部分の工事が終わりましたら宅地造成に入りますが、令和5年の10月頃の完了を予定しております。

井口委員
金子会長

分かりました。

他にご質問ございますか。よろしいでしょうか。

では、次の議題に進みたいと思います。

議題（2）「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（安達）

換地担当の安達と申します。それでは、使用収益開始について、ご説明いたします。資料は、資料2の1頁目になります。同じ内容をスクリーンに映して説明いたしますので、正面スクリーンをご覧ください。

恐れ入りますが、着座にて説明させていただきます。

こちらの「表2」は、使用収益開始の状況を示しています。

一番上の段①が前回審議会までの使用収益開始状況です。使用収益開始率は26.30%でした。表の二段目②は、前回審議会以降新たに開始された仮換地です。3画地・3権利者分が、令和4年11月～今年1月初めに開始となりました。三段目は二段目の数値を反映した、資料作成時点での小計値です。次の四段目は、資料作成後に使用収益開始できた箇所です。3画地・2権利者分となっております。一番下の段は三段目と四段目の合計になります。現在までの使用収益開始率の累計は、全体の仮換地指定面積に対して27.87%です。

次に、現在使用収益開始されている仮換地の場所ですが、お手元の資料ではA3の図面となります。こちらもスクリーンをご覧ください。

青い丸で囲んでいる箇所が、今年度中使用収益開始した箇所です。グレーの箇所は、過年度中使用収益開始済です。青い丸とグレーの箇所を全て併せて、先ほどお伝えした27.87%の使用収益が開始しております。

以上で、使用収益開始についての説明を終わります。

続きまして、保留地公売についてご報告いたします。資料2の3頁目です。引き続きスクリーンをご覧ください。

今年度は、外環東側の赤い部分の17街区4画地を公売いたしました。宮本清水線に面した面積293.11㎡、約89坪の敷地です。なお、昨年度の公売箇所は、この南側、図の黄色の箇所で、令和4年2月に購入者への引渡しが完了しております。

今年度の保留地公売スケジュールの進捗についてご報告いたします。

7月に「評価委員会」で処分価格の諮問・答申を行い、価格を決定いたしました。11月に公売抽選会を行い、32名の方々にご参加いただきました。当選者1名・補欠者1名が決定の後、保証金の支払いをいただきまして、昨年末の12月28日に売買契約を締結いたしました。現在は売買代金の残金支払い期間であり、お支払いいただいた後に土地の引渡しを行う予定となっております。

以上で、保留地公売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。ご質問ある方は挙手してお願いいたします。

よろしいですか。質問が無いようですので、次の議題に進みたいと思います。

それでは、議題(3)「駅周辺区域再編の進捗状況と今後の予定について」事務局から説明をお願いします。

事務局(佐々木)

駅北口高度利用化推進室計画推進担当の佐々木と申します。よろしくお願いたします。

それでは、高度利用化の検討状況についてのご説明をする前に、高度利用化の検討状況については、令和3年6月25日に開催された第40回土地区画整理審議会後に

ご説明させていただいているところですが、その後高度利用化の検討が進んだことや、高度利用化の計画により駅北口区画整理事業の計画にも今後変更が生じることとなりますので、本日は改めて検討状況と今後の予定をご説明いたします。

それでは、駅周辺区域再編の進捗状況と今後の予定についてご説明いたします。

まず、高度利用化のこれまでの経緯についてです。平成29年6月から平成31年3月にかけて、高度利用化勉強会が10回開催されました。その後、令和元年5月に和光市駅北口駅前再開発検討会が設立されました。令和元年5月から令和3年12月にかけて、和光市駅北口駅前再開発検討会の役員会が24回、総会及び説明会が6回開催されました。なお、令和2年2月から、三菱地所と三菱地所レジデンスからなる三菱地所グループと大京の三者の共同体が、検討パートナーとして再開発検討委員会と共に施設計画の検討を行いました。その後、令和3年12月に和光市駅北口地区市街地再開発準備組合が設立されました。そして令和3年12月から現在にかけて、和光市駅北口市街地再開発準備組合の理事会が12回、総会及び説明会が3回開催されました。

なお、検討パートナーは、再開発準備組合の設立に伴い名称を「事業協力者」に変更し、引き続き再開発準備組合と共に施設計画の検討を行っております。今後も、都市計画決定に向けて、再開発準備組合を中心に施設計画の具体化を図っていきます。

次に、事業スケジュール案についてご説明いたします。

現在は、令和5年度の都市計画決定に向けて作業を進めております。令和5年度の都市計画決定後は、一旦土地区画整理事業の手続きが行われます。事業計画変更認可、換地計画認可があり、換地計画認可後に仮換地指定がされますと、特定仮換地指定という段階となります。特定仮換地指定がされますと、市街地再開発事業において、組合設立（事業計画）認可ができるようになります。組合設立（事業計画）認可は令和6年度を目標にしております。その後、令和7年度に権利変換計画認可、令和8年度に工事着工、令和10年度の竣工を目指しております。

ここで、あまり聞きなじみのない「権利変換」について補足説明いたします。

権利変換とは、都市再開発法上の手続きとなります。土地所有者、借地権者、建物所有者、借家人が持つ従前の権利に対して、資産額の大きさに応じて、事業完了後のビルの敷地や床に関する権利が与えられることを指します。各所有者の行き先が決まるものでもあり、土地区画整理事業で言う「仮換地指定」に相当するものとなります。

次に、街区再編の検討についてご説明いたします。

まず、街区再編検討区域と駅北口土地区画整理事業区域との位置関係は、スライドのとおりとなります。赤線で囲っている箇所が街区再編検討区域です。

次のスライドは、街区再編検討区域を拡大したものとなります。

右側の絵が街区再編後の案となります。交通広場は区15-1号線側に移動し、交通広場と駅前間のスペースで青線で囲まれたところを再開発敷地として検討しております。

次のスライドは、再開発ビルや歩行者用通路などの位置関係を示しております。再開発敷地は黒線で囲まれた部分となり、オレンジの矢印は歩行者通路を示しております。再開発ビル内には「ガレリア」と言う、屋内を貫通している通路を計画しております。駅の南北通路から直接駅前広場までアクセスできる計画です。交通広場の東側、絵で示すと右側になりますが、こちらは土地区画整理事業による公共空地と再開発敷地内の広場、左側には大規模代替地を計画しております。

ここで、先ほどご説明した「ガレリア」について補足説明いたします。こちらは二子玉川の事例となりますが、スライドにあるような自由に行き来できる半屋内の通路となります。本計画では、ガレリアの上に2階・3階等の床がありますので、このようなガラス張りの天井には現在のところ計画しておりませんが、通路としてのイメージを持っていただければと思います。

最後に、再開発ビルのパースです。こちらは、2019年に検討パートナーから再開発検討会へ提案したイメージです。準備組合が施設計画を検討する中で、計画は更新されていきますが、こちらの高い建物は住宅、低い部分につきましては商業施設となる予定です。更新された内容は令和5年度に取りまとめる予定としております。

駅周辺区域再編の進捗状況と今後の予定は以上です。

金子会長

事務局より説明が終わりました。ご質問等ある方は挙手にてお願いします。

井口委員

いいですか。再開発組合のメンバーは何人くらいいて、その中で今のところ同意している、資料の方向でいいよという人はどれくらいいるか。

事務局(佐々木)

まず、再開発事業の対象となっている権利者は23名おまして、準備組合に加入されている方は15名です。同意の状況は概ね8割程度です。

井口委員

15名のうち8割ということですか。

事務局(佐々木)

23名のうち8割です。

井口委員

はい、いいですか。そうすると、やはり県の認可が必要になるのでしょうか。

事務局(佐々木)

はい。市街地再開発事業は県知事の認可が必要です。

井口委員

その中で、他所の事例でも、何割の賛同者がいれば許可が下りそうなのか。

事務局(佐々木)

一般的な市街地再開発事業でのご説明をいたしますと、人数で3分の2以上、面積で3分の2以上あれば認可が下ります。

井口委員

分かりました。

金子会長

他にご質問はございませんか。無いようでしたら議題(3)を終わりたいと思います。

それでは、以上で本日の議題は終了いたしました。その他、委員の皆様から何か質問ございませんか。

無いようですので、以上で会議を終了いたします。最後に、次回の審議会日程について、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5年5月を予定しておりますので、よろしくお願いたします。本日はありがとうございました。