

第40回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

令和3年6月25日（金）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 4 0 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	令和3年6月25日(金)	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00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 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 3番 和田 正夫	市長 柴崎 光子 建設部長 漆原 博之 駅北口土地区画整理事業事務所 所長 榎本 一彦 所長補佐 入谷 学 副主幹 黒田 繁 統括主査 小川 和宏 統括主査 村山 文人 主査 大槻 由香
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3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) 仮換地指定について(報告)		
傍聴 中止 (新型コロナウイルス感染予防のため)			

金子会長

ただいまから、第40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(榎本)

ご報告いたします。柳下委員、和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5番の富岡委員と議席番号6番の永戸委員にお願いいたします。

それでは開会に先立ちまして、和光市長から挨拶をお願いします。

市長

皆様おはようございます。

このたびの市長選挙によりまして、多くの市民の皆様のご支持を賜り、今後4年間の市政運営をあたらせていただくことになりました柴崎光子でございます。

開会に先立ちまして、ご挨拶を申し上げます。

本日は、第40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。

さて、松本前市長は3期約12年間にわたり市政に取り組み、少子高齢化社会に対応した様々な福祉体制の整備や、都市基盤整備においては、駅北口地区をはじめとする土地区画整理事業や駅北口地区高度利用化の推進、和光北インターチェンジ周辺の新たな産業拠点の整備など、将来の和光市の発展に向けた様々な事業が大きく進展しました。私も、前市長がこれまで進めてきたまちづくりの流れを断ち切ることなく、さらに前進させてまいります。

特に、この駅北口土地区画整理事業は、市の中心市街地形成に向けた重要な施策としてまちづくりの核となる事業であります。

現在、新型コロナウイルスの感染拡大が続いており、未だ収束の目途が立たず、市民生活や地域経済に大きな影響を及ぼしており、市政運営も大変厳しい状況にありますが、駅北口の高度利用化の推進とあわせて、駅周辺の拠点づくり、賑わいにつながるまちづくりを進め、時代の変化に対応した新しい和光市のまちづくりを進めていきたいと思っております。

引き続き、審議会委員の皆様におかれましては、ご理解とご協力を賜りますようお願いを申し上げます。

本日は、「評価員の選任についての諮問」と、「令和3年度の工事等の予定について」の説明、「使用収益開始や仮換地指定について」ご報告をさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

結びになりますが、本年度も円滑な事業運営の推進を図るため、審議会委員の皆様のご協力、ご理解を賜りたく重ねてお願い申し上げます。

金子会長

ありがとうございました。

会議を始める前に、施行者において、人事異動がありましたので、事務局より報告をお願いします。

建設部長

昨年度は、新型コロナウイルス感染症の影響により、書面による審議会の開催となり、人事異動のご報告ができなかったため、令和2年度及び令和3年4月1日付けの異動についてご報告いたします。

はじめに、私ですが、前任の木村建設部長が埼玉県へ帰任いたしまして、令和3年4月1日付けで新たに埼玉県より建設部長として拝命いたしました漆原でございます。よろしくお願い申し上げます。

駅北口事務所につきましては、令和2年10月1日付けで、西大立目主査が工事担

当に配属となり、山田主事補が補償担当に配属となりました。また、令和3年4月1日付けで、村山統括主査が換地担当に配属となりました。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まいりますので、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した。

それでは、これより会議を始めます。

本日の会議の傍聴については、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、中止としております。本日、傍聴者はいませんが、審議会については公開となるため、個人情報に関する事項を含むものなど非公開としたいと思います。

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)は予算及び工事等の説明、議題(3)は使用収益開始の報告、議題(4)は権利者個人の仮換地指定の軽微変更に関する報告となります。

配布資料をご覧いただいたとおり、議題(4)に関する資料4及び資料5は、個人情報を含むものとなっています。

このため、議題(1)、議題(2)、議題(3)は個人情報を含まないため公開とし、議題(4)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)

それでは、議題(1)、議題(2)、議題(3)については公開、議題(4)については、非公開といたします。

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ので、お願いします。

事務局(村山)

事前にお配りした資料は、5種類です。

「議事次第」、右上に「第40回審議会資料(諮問事項)」と書いてある資料、資料1として「歳入歳出予算」に関するA4横書きの資料、1枚目が「資料2 工事実施予定箇所図」A3となっている資料一式、1枚目が「資料3 使用収益開始報告」となっている資料一式になります。

さらに、本日お配りした資料は、3種類です。「議案第1号資料」が、2枚になっておりまして、1枚目下に提案理由、2枚目が経歴書になっております。「資料4 仮換地指定図」、「資料5 仮換地指定に関する調書(施行者限りの処理)」になります。

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っていただきます。

市長

議案第1号について、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、新たに桶田和幸氏を選任したいので、貴会の同意を求めるものです。

それでは、諮問書を読み上げさせていただきます。

和北第11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、新たに桶田和幸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3年6月25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

よろしくお願いします。

金子会長

それでは、次に事務局から説明をお願いします。

事務局 (村山)

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樋口純司氏を委嘱しておりましたが、令和3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担当統括主査の桶田和幸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、桶田和幸氏の主な経歴をご説明いたします。

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。

桶田和幸氏は、平成17年4月に和光市役所に入職し、保健福祉部保健医療課に配属。平成20年4月から保健福祉部健康支援課、平成21年4月から埼玉県後期高齢者医療広域連合への派遣を経て、平成24年4月から総務部課税課資産税担当の業務を務め、令和3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。

桶田和幸氏は、課税課資産税担当として、通算で9年間、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。

金子会長

以上で評価員の選任についての説明を終わります。

ただいま、説明が終わりました。ご質問等ございましたら、挙手をお願いします。
質問が無いようですので、採決を行います。

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)

全員賛成されましたので、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、施行者である和光市に答申を行います。
事務局読み上げてください。

事務局(榎本)

読み上げさせていただきます。

令和3年6月25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3年6月25日付け和北第11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。

大変申し訳ございませんが、市長につきましては、この後、他の公務を控えておりますので、ここで退席させていただきたくお願い申し上げます。

金子会長

それでは、次の議題に進みたいと思います。

議題(2)「令和3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(黒田)

それでは、議題(2)令和3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の会となりますので、令和3年度の予算概要も併せてご説明させていただきます。

お配りの審議会資料1及び2の資料を基に説明させていただきます。また、同様の資料を正面スクリーンに写しておりますので、ご覧ください。

これより先、大変恐縮でございますが、着座にてご説明いたします。

それでは、はじめに配布資料の1「令和3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9億3,336万2,000千円です。

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 2 区画整理事業費として8億4,809万1,000円を計上しています。

業務委託料は8,496万5,000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1億3,676万4,000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4億7,484万8,000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3年度工事の予定について、ご説明いたします。

事務局（小川）

それでは、工事担当から令和3年度の主な工事箇所について説明させていただきます。資料2をご覧ください。こちらの図面は「令和3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3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3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令和2年度から令和3年度に繰越した街路築造です。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。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。

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3年度発注工事件名・工事概要」及び図面上の丸付け数字のところから、工事を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、いなげやさんの東側に幅員6mの区画道路6-2号線の道路整備、及び特殊道路4-3号線の側溝設置を含む合計延長125mの整備を行います。先月、(株)小田建設と契約が完了し、来月の7月より現場着手します。赤色の塗りつぶし箇所になります。併せてライフライン・上下水道の整備95m、東京ガス(株)による都市ガス埋設工事も予定しています。

また、隣接する4街区の宅地造成833㎡も予定しています。赤色の網掛け箇所になります。

次に図面上の「②」と示されている工事箇所について、北口駅前線及び特1-1号線、幅員4mの歩道整備を予定しています。赤色の塗りつぶし箇所になります。また、隣接する7街区の宅地造成1,420㎡も予定しています。赤色の網掛け箇所になります。

次に「③」と示されている工事箇所について、現在、区画道路12-1号線、幅員12mの道路整備を令和3年度に繰越し工事として3工区で施工中です。水色の塗りつぶし箇所になります。右側から歩道整備、延長51mと、中央、自転車駐輪場跡地の道路整備、延長16mを榊新倉造園土木が7月までに完成予定、また、左側の道路整備、延長30mを榊小田建設が同じく7月までの完成を目指して施工中です。本日6月25日現在、3工区とも舗装まで完了しており工期内竣工の予定です。駅に向かう道路・妙蓮寺通りは区画道路12-1号線として拡幅整備されます。車道・歩道が分離され安全な道路に生まれ変わります。

次に地区の東側、「④」と示された工事箇所について、宮本清水線になります。幅員4mの歩道を含む道路整備を2箇所、合計22mを予定しています。赤色の塗りつぶし箇所になります。また、整備箇所に隣接する2箇所の宅地造成も予定しています。赤色の網掛け箇所になります。

次に「⑤」として示された工事箇所について、20街区を囲う道路の整備になります。幅員12mの区画道路12-2号線、及び幅員6mの区画道路6-14号線他の道路整備を合計延長220m予定しています。赤色の塗りつぶし箇所になります。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)に依頼しています。説明は以上です。

金子会長 説明が終わりました。ご質問等ございましたらお願いします。

富岡委員 工事の予定なのですが、いつ頃から始める予定でしょうか。図面の①から⑤の番号は工事の順番を表しているものでしょうか。それとも、順番とは関係なく、説明のための番号なのでしょうか。

事務局(小川) 図面の①から⑤の番号は、工事の順番ではありません。工事の予定としては、まず始めにすでに発注しました①箇所、次に現在設計中の②③箇所、移転交渉が伴う④⑤箇所は関係者のご協力が得られれば発注していくというものになります。

富岡委員 今年度実施予定ではあるけれど、何も決定していないということなのですね。

事務局(小川) 関係者のご協力があって進めていけるものですので、関係者の合意を受けて補償調査を行い、工事に着手していくということになります。

富岡委員 関係者との交渉は始まっているのでしょうか。

事務局(小川) はい。令和2年度に補償調査のお願いをしております。

富岡委員
金子会長

わかりました。
他にご質問等はよろしいでしょうか。
それでは、次の議題に進みたいと思います。

事務局（大槻）

議題（３）「使用収益開始について」事務局から説明をお願いします。
それでは、使用収益開始について、ご説明いたします。着座にてご説明いたします。
前回、第３９回審議会において、令和３年１月３１日現在の仮換地の使用収益開始状況について書面にてご報告いたしましたが、それ以降、新たに仮換地の使用収益を開始しましたので、ご報告いたします。

資料は、事前にお配りした資料３「使用収益開始報告」になりますが、同じ資料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。

はじめに、「使用収益開始状況調書」についてご説明します。

「表１」は、仮換地指定時の仮換地全体の画地数、権利者数、地積を示しています。
「表２」は、使用収益が開始された仮換地の状況となっており、上段が前回第３９回の審議会までに使用収益開始された仮換地で、中段が第３９回審議会以降、新たに使用収益開始された仮換地となり、画地数が１画地、権利者数１人、使用収益開始地積424.54㎡となっております。下段は現在までの累計で、画地数が７９画地、権利者数４６人、使用収益開始地積17,772.89㎡、使用収益開始率が全体の仮換地指定面積に対して24.01%となっております。

次に使用収益開始となった仮換地の箇所についてご説明いたします。

「使用収益開始箇所図」をご覧ください。

グレーで表示されている箇所は、前回審議会までに使用収益開始済となっている仮換地の箇所となります。赤色で表示されている仮換地が、新たに今回使用収益開始された箇所、７街区１箇所となります。

以上で使用収益開始についての説明を終わります。

金子会長
齊藤委員

説明が終わりました。ご質問等がありましたら、挙手をお願いします。
使用収益開始状況ということですが、令和２年２月１４日現在の審議会報告のメモが手元にあるのですが、使用収益開始率が令和２年２月には１７％で、令和３年度には２８％の予定であるとなっていました。しかし今の報告では２４％であり、これは、令和２年度の報告時の予定よりも実施率が下がっているのですか。それとも当初の計画通りなのでしょう。

事務局（入谷）

今回報告の使用収益開始率24.01%につきましては、令和３年４月１日に１画地を使用収益開始しましたので、その時点までの実績の報告となっております。今年度はまだ３月までありますので、今年度末には約２９％の使用収益開始を予定しています。

齊藤委員
金子会長

今年度末に約29%ですね。分かりました。
他に何かご質問はございますでしょうか。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。

次の議題（４）につきましては、非公開としています。

-----議題（４）審議内容については非公開-----

以下、議題（４）審議終了後

金子会長

引き続き、事務局から今後の予定等について説明があるとのことですので、説明をお願いします。

事務局（村山）

まず始めに、保留地公売について、ご説明いたします。

資料は、事前にお配りした資料２の最後に添付した「保留地公売スケジュールの予定（素案）」と書いてあるものになりますが、パワーポイントで説明いたしますので、正面スクリーンをご覧ください。

対象箇所は、外環東側の赤い部分の17街区10画地で、妙蓮寺通りに面した面積約280㎡、坪にして約84坪の敷地になります。

こちらが対象箇所を拡大した図になります。旗竿敷地になっていますが、間口が3mありますので、一般車両の出入り、工事車両の出入りには問題ありません。

保留地の公売方法は、公開抽選方式として、多くの方に参加いただくために抽選で購入者を決めることとしております。ただし、転売目的での購入はできません。

次に、保留地公売のスケジュールの予定についてです。今後一部変更の可能性もございますが、現時点での予定についてご説明させていただきます。

今年度中に保留地公売を行い、土地の引き渡しまで実施する予定です。

概ねのスケジュールとしては、7月に「評価委員会」で処分価格についての諮問・答申を行う予定です。9月には、具体的なスケジュールを本審議会に文書等で報告させていただきます予定でおります。

その後、10月中旬に各種広報活動を行い、11月に抽選申込の受付及び公開抽選、12月までに契約の締結を行う予定で考えております。

10月の広報活動については、幅広い方々に申し込んでいただきたいということで、市の広報誌や掲示板・ホームページ、埼玉県の保留地販売のホームページに掲載することを予定しています。権利者の方々には別途「区画整理だより」に情報を記載したものを配布いたします。また、販売現地には、案内看板を設置して、通行する方々にも分かるようにお知らせしていきたいと思います。

以上までを令和3年に行い、令和4年2月までには、購入金額を全納していただいた上で、引き渡しを行うスケジュールを考えています。

保留地公売のスケジュールについては、以上となります。

続きまして、事業計画の変更について、ご説明いたします。資料はございませんので、口頭で説明させていただきます。

事業計画につきましては、現在、施行期間を令和4年度までと定めておりますが、事業の進捗が遅れていることから、5年間延長する予定であります。

また、資金計画についてもあわせて変更を行う予定であり、現在、事業計画の変更について、埼玉県と協議をしております。

なお、施行期間の延長と資金計画の変更については、土地区画整理法第55条の軽微な変更該当するため、埼玉県の事業認可や縦覧手続は不要となります。

事業計画変更の公告については、今年の12月を予定しております。

以上で説明を終わります。

説明が終了しました。ご質問等ございましたら挙手をお願いします。

今、事業計画変更の話がありましたけれども、令和4年が5年間延長ということで令和9年になると思いますが、令和9年に全部終わる予定だということでしょうか。

金子会長
大橋委員

工事期間を5年間延長するというので考えております。

事務局（村山）
大橋委員

それはどういうことでしょうか。

今の進捗状況が遅れていることにつきましては、誠に申し訳ございません。私共も権利者交渉を重ねながら、権利者の方のご協力を頂きながら工事等を進めてきたところでございますが、先程工事の状況をご説明しました通り、まだ工事が進んでいないところがございます。その箇所をこれから進めていくことにおいても、今の施行期間であります令和4年度までにはなかなか終わらないということでもあります。

事務局（榎本）

今ご質問がありましたが、新たに5年程度延長するという目標を作りましたので、全力をあげて令和9年度までにはこの地区全域の工事を進めていきたいと思っております。新たな目標に向かって、職員一丸となって完成目指してまいりますのでよろしく願いいたします。

大橋委員

分かりましたけれども、言葉尻をとらえるわけではありませんが、令和4年度までにはなかなか終わらないと、そのような言葉では収まらないですね。令和9年と言うけれど、本当に工事が終わる見通しはあるのでしょうか。単純に何となく5年なのか、どこまで具体的なのかということがね。自分のところが本当に令和9年に終わるのか。終わるのであれば、そのつもりで色々なことを予定するし、そうでないのであれば先が見えないというスタンスで考えるしかない。これは自分個人の問題かもしれ

ないですが、とにかく先が見えないというのは非常に不安だし、この5年というのがどの程度具体的なものなのか、今すぐ見せてほしいとは言いませんけれども、ぜひその辺のところの具体性をもう少し明確にしてもらいたいと思います。

事務局（所長）

大変申し訳ございませんでした。

具体的にこの5年間延長してどのように進めていくのかということでございますが、これまでは建物移転を個別に1つ1つ交渉しながら移転を進めてきました。残されたところというのは、一番建物が多く、そして従前地と仮換地が一番重なり合っているところというのは鉄道沿線あたりになります。ここについては、従来のように1つ1つ移転していくことになれば、ご指摘のとおり、なかなか終わらないということになると私共も思っております。そのために、新たに集団移転といたしまして、ある程度複数の建物を同時に移転をさせていく、ブロックごとに進めていく方法で、工期を短くすることについて、研究・検討を進めているところでございます。

ただ、それによっても、まだ課題点も多く残っていると思います。その一つとしてはライフラインの整備ということがあります。いかにこのライフラインを接続させながら宅地を作っていくかということです。今年度中にはそういった検討を進めながら具体的にできるという方向性を見出していきたいと思っております。

富岡委員

今の答弁についてですが、5年間にやらなければいけないことは分かりました。ですが、今後5年間の細かい事業計画を公表していただきたいと思っております。多くの地権者が自分のところはいつ頃どういう形で区画整理が始まるのか、そういうことが分かるような説明書を提出していただきたいと思っております。それによって、多くの方が安心して区画整理に参加できると思うのです。お願いします。

金子会長

事務局、今の要望についてはよろしいですか。

事務局（榎本）

承知しました。

金子会長

ただ今の要望について、事務局は承知したということでございます。

他に何かございますでしょうか。

無いようですので、それでは最後になりますが、次回の審議日程について、事務局から説明をお願いします。

事務局（榎本）

今後の審議会につきましては、換地変更や使用収益開始など報告する事項が出来ましたら、随時ご連絡を差し上げ、開催して参りたいと考えております。

なお、保留地公売のスケジュール等に関しましては、先ほどご説明したとおり、審議会の皆様方には文書をもって詳細をご報告させていただきますので、よろしく願いいたします。

また、本日配布した資料の取り扱いについて、ご説明いたします。

議題（1）の議案第1号の資料は、職員の住所等を含む個人情報となりますので、

本日回収させていただきます。議題（４）に関する資料４、資料５につきましても、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、事務局にお申出いただければ、すぐに開示できるようにしております。お手数をおかけしますが、ご理解、ご協力をお願いいたします。

金子会長

以上で本日の会議は終了いたします。