

第37回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

令和2年2月14日（金）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 3 7 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	令和2年2月14日(金)	開会時間	16時00分
会 場	駅北口土地区画整理事業事務所	閉会時間	16時50分
委員の出欠	出席	欠席	事務局
	1番 齊藤 秀雄 2番 柳下 茂 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		建設部長 木村 暢宏 駅北口土地区画整理事業事務所 所長 榎本 一彦 主幹 永野 淳 所長補佐 入谷 学 統括主査 小川 和宏 主任 安藤 崇男 傍聴者 7名
議 案	(1) 令和元年度工事の進捗状況について (2) 使用収益開始について(報告) (3) 仮換地指定について(報告)		

金子会長

ただいまから、第37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(榎本)

ご報告いたします。

委員から欠席の申し出がございませんので、本日の出席委員数は10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10名で半数以上となっております。全員出席でございますので、会議は成立しております。

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、議席番号4番の田中委員、よろしく願います。

それでは、これより会議を始めます。

本日の議題は3件ございます。

議題(1)の「令和元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「使用収益開始について」は使用収益開始された仮換地についての報告となります。

議題（３）の「仮換地指定について」は、お手元の仮換地指定に関する資料をご覧くださいように、個人情報に関する事項を含むものです。

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

異議なしの声がありましたので異議なしと認め、議題（１）と議題（２）については公開とし、議題（３）については、非公開とすることに決定しました。

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７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

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。このうち議題（３）の「仮換地指定について」は、個人情報が含まれることから非公開としますので、議題（１）と議題（２）のみ公開します。ご了承ください。

それでは、開会に先立ちまして、和光市副市長からご挨拶をお願いします。

建設部長

みなさん、こんにちは。和光市建設部長の木村と申します。開会に先立ち、副市長より皆様にご挨拶させていただく予定でございましたが、急な公務ができて欠席させていただくことになりましたので、誠に僭越ながら、私からご挨拶をさせていただきます。

本日は、委員の皆様方にはお忙しい中、第３７回和光市駅北口土地区画整理審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。本年最初の審議会ということですが、本年も審議会委員の皆様方のご理解ご協力いただいてまいりたいと存じますので、よろしく願い申し上げます。

さて、本年は市制施行５０周年を迎えるとともに、東京オリンピック、パラリンピック競技大会射撃競技が開催となるなど、和光市にとって記念すべき年となります。

また、駅南口の東武鉄道の駅ビルの建設は、既に一部店舗が暫定オープンしておりますが、３月にはホテルを含めた全面オープンが予定されておりますので、和光市駅前の新たな賑わいになるものと期待されております。

駅北口につきましては、駅南口とあわせた駅前の拠点性を高めるため、当地区の区画整理を着実に進めるとともに、駅前の高度利用化の構想につきましても、具体化すべく推進してまいりたいと思っております。

本日の審議会につきましては、令和元年度の工事の進捗状況の説明と、仮換地の使用収益開始及び、仮換地指定について報告をさせていただきますので、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、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をお願いします。

事務局（小川）

はい、本日の資料の確認をさせていただきます。

本日お配りした資料は「次第」、「審議会資料1 令和元年度工事実施箇所図」、「審議会資料2 使用収益開始報告」以上の3種類と、審議会の皆様にはそのほかに「審議会資料3 仮換地指定図」、「審議会資料4 仮換地指定に関する調書」の2種類をお配りしています。

傍聴者の方には、次第を含む資料1と資料2の3種類、審議会委員の皆様には次第を含む資料1から資料4の5種類となります。お揃いでしょうか。

金子会長

それでは、議事を進めます。

議題（1）「令和元年度工事の進捗状況について」事務局から説明をお願いします。

事務局（永野）

プロジェクターの準備をしますので少々お待ちください。

それでは、議題の（1）令和元年度工事の進捗状況について、審議会資料1の図面を基に説明させていただきます。また、同じ図面を正面に写しております。状況写真等もございますので、正面のスクリーンの方をご覧ください。

これより先、着座にてご説明いたします。

第37回審議会資料1-①及び、1-②は令和元年度工事実施箇所図で道路築造や宅地造成、上下水道、都市ガスなどの整備を実施及び、予定する箇所を表示したものです。各図面の左下や右上に、主な工事を記載しております。

図面の見方からご説明いたします。右下の凡例をご覧ください。

はだ色は既存の市道、現況道路です。

灰色は過年度に道路工事、宅地造成を行った箇所です。

青色は車道を整備した箇所です。

薄い緑は歩道を整備した箇所です。

あかむらさき色は宅地造成を行った箇所です。

青い線は上水道を整備した箇所です。

点線は今年度施工箇所、実線は過年度に整備した箇所になります。

茶色の線は下水道を整備した箇所です。

黒の線は雨水管を整備した箇所です。

最後に、緑の線は都市ガスを整備した箇所になります。

1 枚目については、外環を挟んだ地区西側の工事を表示しております。

はじめに、赤色の破線で囲まれた「工事名 区15-1号線歩道築造他工事」については、旧事務所から北口駅前線に抜ける幅員15mの計画道路上にありました戸建住宅2棟の建物移転が、平成30年度に完了しました。区画道路15-1号線の北側の歩道について、延長約35mの歩道築造を施工しました。なお、舗装は行わずライフラインである埋設物の工事が出来るようにしました。

現状の写真がございませう。赤色矢印の方向からの写真です。青色矢印の方向からの写真です。現在路盤、砂利の状態て歩道形体には見えませんが、ライフライン埋設後歩道等を整備する予定となつております。

以下、区画道路については「区」と表現させていただきます。

次に、赤色の破線で囲まれた「工事名 北口駅前線歩道築造他工事」は、いなげやさんと隣接する戸建て住宅1棟、店舗1棟の建物移転が平成30年度及び、令和元年度に完了しました。

北口駅前線の延長約15mの歩道築造及び、237㎡の宅地造成を行いました。

現状の写真がございませう。赤色矢印の方向からの写真です。青色矢印の方向からの写真です。

次に、赤色の破線で囲まれた「工事名 区15-1号線舗装工事」は、昨年度に繰越明許費の手続を行った場所になります。繰越した工事が7月に完成し、12月に車道部の舗装工事を行いました。

現状の写真がございませう。赤色矢印の方向からの写真です。青色矢印の方向からの写真です。

次に、赤色の破線で囲まれた「工事名 区12-1号線街路築造他工事」は、外環側道から妙蓮寺通りと重なる区12-1号線、延長約40mの道路築造及び、内径1.2m×1.2mのボックスカルバートの雨水函渠45mを設置する工事、和光インター線に埋設されている雨水管へ接続するための割込人孔の築造工事の執行を、2月入札で行います。隣接する権利者とは移転に対する承諾を得られていることから、令和2年3月定例会に、繰越明許費の手続を行う予定です。

現状の写真がございませう。赤色矢印の方向からの写真です。青色矢印の方向からの写真です。

次に、「宅地造成工事」は、赤色の破線で囲まれた1街区の二つの画地を造成しました。

現状の写真がございませう。赤色矢印の方向からの写真です。現在、住宅が建築されております。

次に、青色の破線で囲まれた7街区の一つの画地を造成しました。

現状の写真がございます。青色矢印の方向からの写真です。現在、住宅の建築中となっております。

緑色の破線で囲まれた5街区の三つの画地を造成しました。

現状の写真がございます。緑色矢印の方向からの写真です。今後、建築工事が始まる予定となっております。

次に、「建築工事」は、赤色の破線で囲まれた「工事名 仮設店舗建設工事」は自家自用で営業を行っている権利者の建物が移転する際に、仮設店舗があれば営業継続を確保することになり、合意形成が得られやすく、早期移転が見込まれるため、仮設店舗兼仮倉庫の建設工事費の増額補正を、9月定例会に上程し認められました。11月入札で業者が決定し、令和2年1月27日より工事着手しております。

現状の写真がございます。赤色矢印の方向からの写真です。計画施設は軽量鉄骨造り平屋建て、延床面積38.88㎡です。建築場所はいなげやさん南側の1号街区公園の一部です。今後は仮設店舗はもとより、仮倉庫としても利用します。3月末に完成予定で、4月から利用できるよう現在工事を進めております。

次に、「上水道工事」は、赤色の破線で囲まれた「工事名 区15-1号線外配水管新設工事」は口径150mmと100mmの水道管を北口駅前線から区15-1号線、区12-1号線、妙蓮寺通りまで延長約141mを埋設しました。

次に「下水道工事」は、赤色の破線で囲まれた「工事名 19中央分区枝線工事(区6-2号線)」は、昨年度に繰越明許費の手続を行った場所になります。

口径200mmの污水管を区6-2号線に延長48mを埋設し、その後舗装を行いました。

赤色の破線で囲まれた「19中央分区枝線工事(区15-1号線)」も、昨年度繰越明許費の手続を行った場所になります。口径200mmの污水管を区15-1号線北側歩道に延長約57mを埋設しました。

赤色の破線で囲まれた「19中央分区枝線工事(区15-1号線その2)」は、口径200mmの污水管を区15-1号線について、延長約20mを今後埋設する予定です。

そのほか、赤色の破線で囲まれた区15-1号線等に東京ガスによるガス管を埋設する工事です。一部污水管理設後に工事を行う部分が残っております。

次に2枚目になります。

審議会資料1-②は地区の東側の工事を表示しています。

はじめに、赤色の破線で囲まれた「工事名 宮本清水線歩道築造他工事」です。延長約15mの歩道築造を施工し、392㎡の宅地造成を行いました。

現状の写真がございます。赤色矢印の方向からの写真です。青色矢印の方向からの

写真です。

次に、赤色の破線で囲まれた「工事名 区5-1号線外街路築造他工事」は、昨年度繰越明許費の手続を行った場所の隣地になります。

浸透トレンチを1箇所設置し 区5-1号線、区4.1-1号線を延長約60m道路築造を行います。285㎡の宅地造成、延長約27mの擁壁を設置します。

現状の写真がございませう。赤色矢印の方向からの写真です。青色矢印の方向からの写真です。緑色矢印の方向からの写真です。

次に、赤色の破線で囲まれた「工事名 区4.8-2号線外街路築造他工事」は、区4.8-2号線の南側に接する権利者の合意形成が得られましたので、区4.8-2号線、区4.8-3号線、区5-1号線、全幅員施工していない部分もございませうが、延長49mの道路築造工事を行います。

現状の写真がございませう。赤色矢印の方向からの写真です。青色矢印の方向からの写真です。緑色矢印の方向からの写真です。

次に、赤色の破線で囲まれた「工事名 27街区10画地造成工事」は、160㎡の宅地造成を行いました。

現状の写真がございませう。赤色矢印の方向からの写真です。

そのほか、赤色の破線で囲まれた箇所と青色の破線で囲まれた箇所の27街区に接する道路に、東京ガスによるガス管の埋設工事を行いました。

以上で、令和元年度工事の進捗状況について説明を終わります。

ただいま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。

はい。

一年前と比べて、私の記憶からすると全体から見てたいして進んでいないなと思うんです。今日は、傍聴もいつもより来ているから関心もあると思う。終わる予定はあと何十年くらいかかるんですか。

金子会長
井口委員

事務局（榎本）

今のご指摘の通り、昨年と比べてなかなか工事の範囲も広がっていないということで、どのくらい事業が続くのかというご質問をいただきましたが、この事業は平成20年度から平成34年度という計画でスタートしております。これらの遅れているという状況から見ますと、約5年は事業計画期間の延長をせざるを得ない状況となっております。今後、事業計画の期間延長の手続を取っていきたいと考えております。

井口委員

アバウトでいくと、工事を行っている面積はまだ全然、10分の1位だろうと思うんですよ。5年やそこらで終わるわけがない。2,30年はかかるだろう。もう少し分かりやすくしてもらえないでしょうか。

事務局（榎本）

34年度から5年延長いたしましても令和9年度ということございませう。実際にこの地区は11.3ヘクタールを施行しています。多くの建物が移転を要するという

計画になっておりますが、移転を要しない建物も残っておりますので、私ども施行者といたしましては令和9年度を目指して、権利者の皆様のご協力を得ながら移転を進めて、事業の完成を目指していきたいということでございます。

井口委員

はい、最後にひと言。

私も自分なりに行政や色々な所を見てきたつもりですけども、今日も市長も助役も来ていない。土地を皆から取るんだから、こちらから言えば取られるんだから大変なことなんだよ。トップがだめならツーが来るくらいの気合がなければ地権者の心を打たない、協力をもらえないよ。そう思うんですがどうですか。

事務局（榎本）

急な公務で出られないということでございますが、通常であればこの審議会に副市長が出席をさせていただいて、皆様ごとにご意見を聞いていくという姿勢でございます。また、市長についても何度も耳にしているかと思いますが、駅を中心とした北口の事業についてもきちんとした都市整備、基盤整備を進めていくと言っております。皆様方の遅れているというご意見もありますが、着実に前進をして進めていきたいと考えております。

井口委員

はい、もう一つ

ここの反対側で、今から20年30年前に丸山台をやった当時の柳下市長というのは気合が入っていたよ。本当に気合が入っていたから心を打つものがあった。今はちっともない、関係ないところで理想論を語っている。逆に反発されるだけ。関係のない場所でなくここに出席して語ってくださいと言っておいてください。要望です。

金子会長

要望ですね。わかりました。

ほかに何かご質問ございますか。よろしいですか。

それでは、次の議題に進みたいと思います。議題（2）「使用収益開始について」事務局から説明をお願いします。

事務局（入谷）

それでは、使用収益開始についてご説明させていただきます。前面のスクリーンとお手元の資料をあわせてご覧いただければと思います。

これより先、着座にてご説明いたします。

使用収益開始の状況につきましては、前回は第34回審議会になりますが、平成31年1月24日現在の仮換地の使用収益開始についてご報告いたしました。今回は、それ以降に新たに使用収益を開始した仮換地の状況について、ご報告いたします。

資料は審議会資料2「使用収益開始報告」の2枚目になります。スクリーン上の表は仮換地全体の内容となっており、画地数が320画地、権利者が218人、仮換地指定地積が74,010.02㎡となっております。

下の表が使用収益が開始された仮換地の状況となっており、上段が第34回の審議会までに使用収益開始された仮換地で、画地数が52画地、権利者数が28人、使用

収益開始地積が12,627.76㎡、使用収益開始率が17.06%となっております。

下段が前回の審議会以降、新たに使用収益開始された仮換地で、画地数が2画地、権利者数が1人、使用収益開始地積234.18㎡となっております。

合計しますと、画地数が54画地、権利者数が29人、使用収益開始地積が12,861.94㎡、使用収益開始率17.38%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をいたします。

前面のスクリーンの仮換地図をご覧ください。

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。資料は添付されていないので、スクリーンをご覧くださいいただければと思います。

赤色で表示されている箇所の仮換地が、新たに使用収益開始された箇所となり、1街区の二つの画地となります。この二つの画地につきましては、先ほど工事の説明で写真をご覧くださいましたが、使用収益の開始がされた後に共同住宅が建築され、土地利用が開始されています。

以上で使用収益開始の報告を終わります。

金子会長
大橋委員

以上で説明が終わりました。ご質問のある方は挙手をしてお願いします。

2月14日現在でトータル17.38%の開始率になっていますけれど、今年のこととはかなり具体的になっているでしょうから、令和3年2月14日現在くらいで推定すると、使用収益開始率というのは何パーセントくらいになるのでしょうか。かなり具体的な数字を出してもらえそうな気がするのですが、どうでしょうか。

事務局（入谷）

令和2年2月14日、本日現在ですが、表の一番下にあります数字が今現在までに使用収益開始された合計の数字が17.38%、今年度に限っては2画地の234.18㎡で0.32%が実績になります。

大橋委員

令和3年です。

事務局（入谷）

申し訳ございません。

令和3年につきましては、あくまでも目標になりますけれども、6,453.73㎡を目標として37%を予定しております。

大橋委員

37%というと、かなり大幅に今までのカーブとは違った急激なカーブになるわけですね。井口委員が質問したときの5年延長して令和9年というのが、かなり現実的ではない数字のような気がするんです。

だけど、令和3年だったらかなり具体的になるんじゃないですか。今年から来年のことですからもう少し現実的な数字で、37%は現状の推移からすると、とてもいかならないような感じがするんですけど。

個人的に先が見えないっていうのは我々からすると不安なんです。だからもう少し具体的に、あまり希望論ではなく現実にとどれくらいになるのか。例えば、私の所なら何年くらいになるのか具体的に見えた方が安心するし、いろいろな意味で積極的に協力できるんじゃないかと思うんですね。これは私だけではなく、ほかの人も同じだと思うんです。あまりにも現実からかけ離れている気がするので、もう少し具体的に。

本当に37%できますか。

事務局（入谷）

先ほど工事のご説明をしましたが、今、工事で道路や宅地造成につきましては遅れている所があります。これから3月末にかけまして使用収益開始をかけていきますと、21%くらい今年度で使用収益が上がる予定になっております。

今年度の目標としては、28パーセントを目標にしていたのですが、あと8%につきましては、移転交渉や合意形成が遅れている所がありますので、そこについては引き続き合意形成を得ながら、来年度その8%部分は早期に開始できるようにしていきたいと考えております。

大橋委員が言われました37%なんですけれども、それは28%終わった前提の37%になりますので、来年度につきましては、その30%を超えるよう努力して進めて行ければと考えております。

大橋委員

わかりました。お願いします。

金子会長

ほかに何かございませんか。

ないようですので、次に進めたいと思いますが、議題（3）につきましては個人情報が含まれておりますので、傍聴者の方にはご退席をお願いしたいと思います。

（傍聴者退席）

以下、審議会会議録については非公開となります。