

# 第33回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成30年5月16日（水）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 3 3 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成30年5月16日(水)	開会時間	14時00分
会 場	駅北口土地区画整理事業事務所	閉会時間	15時00分
委員の出欠	出席	欠席	事務局
	1番 石田 良子 2番 永戸 章義 3番 井口 末男 4番 富岡 征四郎 6番 金子 正義 7番 柳下 浩一 10番 小島 英彦	5番 大橋 利喜夫	副市長 大島 秀彦 建設部長 小島 孝文 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 主査 大槻 由香 主任 安藤 崇男 傍聴者 5名
議 案	(1) 平成30年度工事等の予定について (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33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。

大橋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、半数以上となっておりますので、会議が成立していることを確認いたしました。

次に、議事録署名委員を指名させていただきます。本日の署名委員は、議席番号4番の富岡委員と議席番号7番の柳下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。

本日の議題は3件ございます。

議題(1)の「平成30年度工事等の予定について」は、予算及び工事の説明と、

前回ご意見のありました概略施工計画についての説明となります。

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頂きますように、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ので、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）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

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、審議会の議決において、非公開と決しております。

議題（１）と議題（２）のみ公開となります。ご了承ください。

それでは、開会に先立ちまして、和光市副市長から挨拶をお願いします。

副市長

皆様こんにちは。副市長の大島でございます。

本日は、本年度初めての審議会となりますが、和光市駅北口土地区画整理審議会の委員の皆様におかれましては、お忙しいところご参集賜りまして、厚く御礼申し上げます。また、日頃より和光市のまちづくりにつきまして、ご理解とご協力を賜り、重ねて御礼申し上げます。

さて、和光市では平成３０年度におきましては、「のびゆく和光」をテーマに大きな二つの柱を立てて、市政の運営に取り組んでいく方針でございます。

一つは福祉政策の充実、もう一つ大きな柱が都市基盤整備の推進でございます。

皆様にご案内のとおり、東武東上線を挟みまして北側が、人口の増加に都市基盤整備が追いつかず、開発が遅れているという状況でございます。

また、和光市駅を中心として、大体１キロ圏内に約４割の市民の方が在住しているという状況もございます。それと、今後都市間競争が非常に厳しくなってくるなかで、和光市に住んでいただくという選ばれる都市になるため、和光市駅を中心としたエリ

アの拠点性、魅力のアップを図っていかなければいけないと考えているところでございます。

そのなかで、この土地区画整理事業もそのリーディングプロジェクトとして位置づけているところであり、駅北口の駅周辺につきましては、現在土地区画整理事業と併せて再開発の計画を予定しているところでございます。

また、最近新聞紙上で皆様もご覧頂いているかと思いますが、駅南口に東武鉄道が7階建てのホテルを併設した複合ビルの建設をするということが発表されました。

それと併せて、南と北が相乗効果として和光市の拠点性を高めていって頂ければと思っているところであります。

市としましても、市政運営の方針にあげられているとおり、土地区画整理事業をはじめとする都市基盤整備に全力で取り組んで参る所存でございます。

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。

結びに本日の審議会が実り多きものとなるよう、祈念いたしまして挨拶とさせていただきます。

本日は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。

事務局（榎本）

誠に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。

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（大槻）

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 平成30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」、「審議会資料2 平成30年度工事実施予定箇所図及び概略施工計画図」、「審議会資料3 使用収益開始報告」の以上3種類と、審議会委員の皆様には、「審議会資料4 仮換地指定図」、「審議会資料5 仮換地指定に関する調書」の2種類をお配りしています。

お揃いでしょうか。

金子会長

それでは、議事を進めます。

事務局（永野）

議題（1）「平成30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。プロジェクトの準備を致しますのでそのままお待ちください。

それでは、議題（1）平成30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、平成30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, 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ので、あわせてご覧ください。

それでは、はじめに配布資料の1「平成30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909,924,000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822,406,000円を計上しています。

業務委託料は112,842,000円、内容は、建物移転等補償調査や工事实施設計・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217,637,000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です。

最後に、補償・補填及び賠償金として422,691,000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、工事担当より、平成30年度の工事の予定についてご説明いたします。

事務局（小川）

工事担当から平成30年度の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「平成30年度工事实施予定箇所図」で、道路の新設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。

図面の凡例としまして、赤色の塗りつぶし箇所は今年度、平成30年度施工予定の街路築造になります。赤色のハッチ箇所は平成30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平成29年度から平成30年度に繰越した街路築造です。また、水色のハッチ箇所も繰越した宅地造成になります。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。青色ハッチ箇所は過年度に施工した宅地造成になります。

それでは今年度の工事箇所につきまして、図面の右下の欄「平成30年度発注工事件名・工事概要」から工事の詳細を説明させていただきます。まずは地区の西側の街

路築造工事として歩行者専用道路の特4-3号線、施工延長33mの側溝の新設と舗装工事を行います。

次に区6-2号線、過年度工事で、区6-1、区6-2号線の側溝新設と仮設通路を含めた舗装工事まで完了していますので、未施工分の区6-2号線の新設工事、施工延長153mを計画しています。併せまして雨水管布設工事を延長25m計画しています。

次に区12-1号線、道路の新設工事、延長50mを施工し、妙蓮寺通りの拡幅を進める計画をしています。

次に区15-1号線、用地確保が完了次第、歩道・車道の整備を延長90mの実施し、併せまして雨水の浸透トレンチを1箇所設置と雨水管布設工事を延長55m実施します。同じく用地確保が完了次第、北口駅前線の歩道整備を延長36m実施します。

次に宅地造成工事として3街区の1、177㎡、4街区については現在、いなげやさんの砂利駐車場あたり1、232㎡、6街区443㎡、7街区711㎡、を予定しています。この7街区造成工事は、工事を円滑に進めるために、先行して4月入札で発注させていただきました。受注者は市内業者の紀和建設工業㈱と契約を締結しています。

事業を進める上で重要なポイントとして4街区の宅地造成工事になります。この場所は全体的に盛土を行う街区であり、駅北口地区の道路工事で発生する土を盛土材として転用したいと考えています。また、現在、土をストックできる用地も地区内では限界であり、このままでは盛土材を処分しなければなりません。また、先に説明した区6-2号線街路築造工事と併せまして、4街区周辺の道路整備と宅地造成を重点的に進めていきたいと考えています。

次にライフライン工事として、区6-2号線上水道布設工事、延長132mと併せて撤去工事、延長50m撤去工事は現在の仮設通路に昨年度埋設した上水道の撤去になります。

次に工事発注は上下水道部、下水道課になりますが、区6-2号線に延長165m、区15-1号線の歩道内に延長78mの汚水管を埋設する工事を計画しています。

次に西側地区の繰越工事の報告として、昨年度から施工中の1号街区公園造成工事（水色のハッチ箇所）については4月末日現在、進捗率80%となり、6月中旬には工事が完了する予定です。

次に地区の東側になります。

まず街路築造工事として、区4.8-3号線、幅員4.8m、施工延長45m、接続する路線として区6-17号線、幅員6m、施工延長30m、区5-2号線、幅員5m、施工延長20m、3路線の合計延長95mの側溝新設工事、舗装工事を行いま

す。

次に区5-1号線、幅員5m、施工延長75mの街路の整備になります。併せまして雨水の浸透トレンチを2箇所設置します。

次に宮本清水線について施工延長53mの車道・歩道の整備を予定しています。

隣接する区6-9号線、延長8mと区4-2号線、延長3mの整備も併せて予定しています。

次に宅地造成工事として、17街区1、436㎡、27街区2、272㎡を予定しています。

次にライフライン工事として宮本清水線の17街区側に水道管を施工延長90m布設、同じく17街区側に污水管を施工延長80m布設します。この污水管布設工事により既設の污水管が不要となることから延長50m撤去を行います。

次に区12-2号線の歩道内の両側と隣接する区12-3号線の歩道内に污水管の布設を併せて170m計画しています。

この路線、区12-2号線（水色の塗りつぶし箇所）については繰越工事として今月の5月下旬より街路築造に着手する予定です。現在、既存の共同住宅の解体工事が行われ、撤去率としては90%以上となっています。

その他のライフラインとして都市ガスについても街路築造工事に併せて埋設できるように東京ガス㈱に依頼を行ったところです。

また、換地先が早期に利用できるように各ライフラインの管理者とも協議を重ねています。

平成30年度の工事箇所につきましては以上です。

事務局（安藤）

引き続き概略施工計画について説明させていただきます。配布資料をご覧ください。

前回の審議会でご指摘のあったとおり、事業の進捗が遅れていることを鑑みて今回、見直しを行いました。

なお、概略施工計画図を作成するにあたり前提条件が三点あります。

一つ目は、先程説明した平成30年度工事実施予定箇所図に基づき今年度の施工が順調に完了したことを想定していること。また、現時点で建物移転や仮換地に対する合意形成が得られていない方もいますが、公共施行の区画整理として地区内の整備を進めていく上で必要と考えられる施工順序に基づき作成した施工計画です。

二つ目は、当初の概略施工計画図では単年度の施工区域としていましたが、仮換地指定以降、重点的に整備を進めてきた地区東側の16街区、17街区、18街区、19街区付近の整備におおよそ3から4箇年要していることから、それぞれの施工区域については2年から5年程度の幅を持たせた施工期間としています。また、施工区

域によっては重なりが生じている部分もありますが、区分けを明確に行えないことをご了承ください。施工区域については地区の東側、西側をそれぞれ6つの区域に分割し、W-1からW-6、E-1からE-6と表記しています。

最後に、事業期間については当初計画では平成34年度を予定していましたが、進捗の遅れ等を鑑みて当初よりも5年間遅れるものと想定し、工事の施工完了を平成39年度としています。なお、図面は施工年度を示していますので、移転補償や工事等の説明については施工時期のおおよそ一年半前を目途に行う予定です。

それでは図面の説明をさせていただきます。

概略施工計画図は従前地における施工予定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。なお、凡例は平成30年度工事実施予定箇所図と同じく施工済み箇所は青色、平成30年度工事予定箇所は赤で着色しています。

平成31年度以降の施工計画を地区西側から説明します。地区西側については大まかに二系統に分かれて整備を進めていきます。まず、7街区周辺の整備を進めていく予定です。その後、7街区の北側に位置する2街区及び1街区の未整備箇所を含む都市計画道路、宮本清水線、北口駅前線の整備に着手します。もう一系統は5街区周辺の整備を進めていく予定です。その後、4街区、6街区、11街区、12街区、13街区、14街区、15街区と整備を進めていきます。これは、ライフライン（下水道や雨水管）の整備上、下流側から整備を進めていく必要があるためです。また、現在、北口駅前の高度利用化を推進しているところですが、そのエリアである駅前広場を含む8街区、9街区、10街区についても平成35年度から整備を進めていく予定です。

地区東側については建物移転を伴わない街区が多くあるため、25街区、26街区、23街区、24街区の順に整備を優先的に進めていき、20街区、22街区の整備を谷中地区の区画整理と接続する区12-2号線を中心に進めていき、移転を多く伴う28街区、29街区、30街区の整備を行っていく予定です。E-5については今申し上げたとおり移転を多く伴うため、整備完了までに5ヵ年を見込んでおります。

なお、図面のW-6、E-6につきましては、公共施設である公園を含むエリアとなっておりますので、事業の最終年度頃の工事着手となる予定です。

概略施工計画についての説明は以上となります。

金子会長

事務局の説明が終わりました。

「平成30年度工事等の予定について」と「概略施工計画」とは内容が異なりますので、はじめに、資料2の「平成30年度工事実施予定箇所図」について、ご質問等はありませんか。

井口委員

平成39年度に道路工事が終わるということで良いのか。

事務局（榎本）

概略施工計画においては、平成39年度で工事が終わる予定で計画しております。



井口委員 40件くらいの審査請求については、そのほとんどが埼玉県から棄却裁決されたと聞いているが、棄却されたからといって、市が話し合いをしましょうと言ったとしても、権利者はそんなに簡単に承諾をするわけがない。平成39年度に工事が終わるわけがない。

事務局（榎本） 井口委員のおっしゃるとおり、審査請求を提出された権利者は数多くおりますし、棄却されたとしても、換地に対するご不満やそれぞれのご意見があることは承知しています。

ただ、市としては土地区画整理事業の施行をするということで動いておりますので、伺って怒られたとしても粘り強く事業の目的等をご説明して、合意を得ながら進めていきたいと考えております。

井口委員 計画は計画で必要ですけど、私は職員在籍中と市議会議員を務めている間、建設一本でやってきました。12年間、関西やその他色々な区画整理事業を見てきましたが、色々な話や経験上から言いますと、この事業は30年間かかる話です。無理です。

これから施工する箇所は建物が密集しているのだから、この物件移転は簡単なものではないよ。だから、あまり期待感を抱かせるような話ではいかなものかなと思います。あと5年で終わるのかなと期待してしまう。あと30年間かかるよ。当たるから、絶対。そういうことを申し上げておきます。

金子会長 これは意見ということでよろしいですか。

井口委員 意見ということで良いです。

金子会長 先に資料2の1枚目「平成30年度工事実施予定箇所図」について、ご質問等はいかがでしょうか。「概略施工計画」については、次にご質問等をお受けします。

如何でしょうか。

ご質問がないようですので、次の「概略施工計画」について質疑に入りたいと思います。ご質問等はいかがでしょうか。

富岡委員 概略施工計画図の図面が非常に雑な作り方である。

何故かという、図面のW3とW4のエリアの重なりが三角形になっているところが、色で見ると茶色でもあり水色でもあります。ということは、この部分はどちらの区域になるのか。年度が随分違ってくるわけです。このような図面を作成するときは、何年を計画しているのか一方的に決めないと、このように全く曖昧なものになる。地図が読める人が見るとこのようないい加減な地図はありません。たぶんこの皆さんのなかには、技術士とか資格を持った人が誰もいないからこのようなものを作成して、配布していると思います。これが世間に出るととんでもない笑いものになるんです。それを分かったうえで、今後資料を作成してください。この資料の再作成などを踏まえて、いつ施工するのかも考えてください。例えばW4とW5の重なっているW4の

南側とW5の北側のこの線がピンクで変わっています。水色は途中で切れています。切れた部分はどうするんですか。

金子会長

事務局説明をお願いします。

事務局（榎本）

ご説明のなかでもありましたように、実情としまして、これまで単年度で何年度から何年度、それを区分けにして計画しておりましたが、やはり先程井口委員から話がありましたように、合意形成というものが、図れるか図れないかということが施工計画にとって重要になってまいります。そのようなことを考えると、やはり線をきっちり引いていくことが今の施工の状況からして難しいというように考えているところです。ただ、この重なっているところをどのように見れば良いのかということに関しては、W3であれば平成33年度から平成36年度、W4であれば平成35年度から平成38年度という大変大きな期間になりますけれど、概ね平成33年度から35年度あたりにはこちらの方の工事に入るのであろうという目安でお考えいただきたい。

それからもう一つ、工事に入る前には皆様方に建物移転等がありますので、それについては1年半前くらいを目処に事前に建物等の移転と施工の方法、そういうものをきちんと説明しながら進めていきたいと考えています。

富岡委員

今の説明に対して非常に曖昧でしかも本当に言い訳しか聞こえません。例えば私が言ったのははっきりW4とW5の間、あるいはW3とW4のオーバーラップされている三角の部分は、何ともいえないような、全くのミスというか、間違いなんです。間違いをきちんと認めることを行政はしないと、いつまでたっても言い訳が上手になるばかりです。本当に言い訳が上手です。他の人が聞いたらそうかなと思うかもしれません。しかし少し考えがある人は何てまたつまらない言い訳をしているんだろうなと思います。それに皆さん忙しいのにこの会議に来てます。これを見てそれがはっきり分かるような言い訳、あるいは、言い訳じゃなかったら、この間違いが自分でどれだけ分かっているのか、分かっているなら私に聞いてください。私ははっきり説明します。

要するに図面では、W4の右上の重なっている部分は、これはどっちの年度に入るのかということもあるし、そのような箇所が他にもいくらかでも見られるんです。

そのようなことがないように、気をつけて色塗りをしてください。これは子供の塗り絵ではないんです。皆様の生活がかかっているんです。しかももう既に5年も6年も遅れている状態なんです。それを皆様に納得していただくためには、それなりに誠意のある図面を作成してください。お願いします。

金子会長

事務局説明をお願いします。

事務局（榎本）

富岡委員がおっしゃるように、きちんとした線を引いて年度が明らかになっていれ

ば、これはもちろん良いと思います。しかしながら、実際に私どもが今進めているなかでは、単年度の予算の計画を立て、適正で効率の良い計画を立てながら考えております。しかしそれがなかなか進まなければ、別の方法を考え、やってきているわけですので。計画が遅れているということについては、もちろん私どもは説明に伺いますし、ご質問があるようであれば、きちっとご説明をいたしますので、ご理解をいただきたいと思います。

金子会長  
富岡委員

事務局の説明についてよろしいでしょうか。

良くないです。

例えばW4の右上の角のところは、8街区、9街区、10街区で市が再開発を計画しているところの一部が、再開発に入るのか、再開発に入っていないのか、それによって大きな計画が変わってくるはずですが。そういうことも踏まえて、本当に市が何をやっているのか。どんなでたらめな言い訳をしているのか。その場限りの言い訳をしているのか、これを見ていると本当に良く分かるんです。そういうときは、もう言い訳をしないでください。つまらない言い訳はこっちは聞きたくないです。

もういいです。これを再度作るときには気をつけて作ってください。

金子会長

概略施工計画図ですので、まだ、移転補償や工事がまだ着手されていません。

井口委員が言われたように、これから合意形成などを進めていくところでありますので、事務局としてまだ完全に計画を詰め切れないところがあるのだろうと思います。

そうであっても、できるだけ富岡委員の言われたことを心がけて作成するようお願いいたします。

事務局（榎本）

分かりました。

金子会長

他に工事について、ご質問等はございませんか。

ご質問がないようですので、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（大槻）

使用収益開始について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ください。

前回開催の第32回審議会において、平成30年2月23日現在の仮換地の使用収益開始状況についてご報告いたしました。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、審議会資料3「使用収益開始報告」の2枚目になります。

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、権利者数が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32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29画地、権利者数16人、使用収益開始地積7,476.51㎡、使用収益開始率が10.10%となっております。

下段が前回の審議会以降、今日まで、新たに使用収益開始された仮換地で、画地数が15画地、権利者数6人、使用収益開始地積2,485.56㎡となっております。

合計しますと、画地数が44画地、権利者数22人、使用収益開始地積9,962.07㎡、使用収益開始率が全体の仮換地指定面積に対して13.46%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。

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。

赤色で表示されている15箇所の仮換地が、新たに使用収益開始された箇所になります。1街区7箇所、17街区7箇所、21街区1箇所となります。

今回ご報告した使用収益開始率13.46%は、平成30年4月以降に開始されたものを含んでおりますが、平成29年度末時点の使用収益開始率は、10.27%となっております。

以上で使用収益開始の説明を終わります。

金子会長

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。

ご質問がないようですので、次の議題に進みたいと思います。

議題(3)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、ここからの審議会は非公開で行います。

傍聴者の皆様につきましては、ここでご退席をお願いします。

(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。

