

第32回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成30年2月23日（金）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 3 2 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成30年2月23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 石田 良子 2番 永戸 章義 3番 井口 未男 4番 富岡 征四郎 5番 大橋 利喜夫 6番 金子 正義	7番 柳下 浩一 10番 小島 英彦	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 主任 大槻 由香
			傍聴者 6名
議 案	(1) 平成29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32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。

 柳下委員と小島委員から事前に欠席の申し出がありましたので、本日の出席委員数は6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6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2番の永戸委員と議席番号3番の井口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件でございます。

 議題(1)の「平成29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６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、第３２回の和光市駅北口土地区画整理審議会を開催しましたところ、大変お忙しい中、委員の皆様にはご参集賜りまして、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、金子会長をはじめ、委員の皆様にはご理解とご協力を賜り、重ねて御礼申し上げます。

松本市政も三期目に入り、今市政の方向としましては、どうしても人口流動が激しい和光市、それと人口が減少していくこのような社会において、住み続けていただけるようなまちをつくっていかうという住み続けていくということをひとつのキーワードとして、二つの柱を持って市政を進めていかうと今考えているところでございます。

一つは子供から高齢者まで安心して住んでいただけるという福祉政策の充実、もう一つが、都市基盤整備を充実させてまちの活力をどんどん高めていかうというものでございます。そのなかで、重点施策として、駅周辺を活性化していかうというのが、一つの施策としてあがっており、まさにこの北口の土地区画整理事業がリーディングプロジェクトとして、和光市の今後のまちづくりを引っ張っていくものだと考えております。この区画整理事業も皆様のおかげを持ちまして形が見えてきて、事業が進ん

でいるということが皆様にアピールできるような状況になってきたところでございます。

本日は、今年度最後の審議会でございます。

先程会長からご説明がありましたように平成29年度の工事の進捗状況の説明と、使用収益開始についてと仮換地指定についてという2点の報告事項がございます。

委員の皆様には、ご理解を賜りまして、円滑な審議が行われるようお願いを申し上げます。本日はよろしく願いいたします。

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(小川)

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29年度工事進捗状況図」、「審議会資料2 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。

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)「平成29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29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。また同様の図面を正面に写しておりますので、あわせてご覧ください。

第32回審議会資料1-①及び1-②は、平成29年度工事実施箇所図で道路築造や宅地造成・上下水道・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。

はじめに、図面の見方から説明します。右下の凡例をご覧ください。

下から濃い灰色は、過年度に道路工事・宅地造成を行った箇所です。赤紫色は、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。肌色は、既存の市道及び現況道路です。緑の線は都市ガスを整備した箇所です。点線が今年度工事を実施した箇所です。黒の線は雨水管を整備した箇所です。点線が今年度実施した箇所です。赤色の線は下水道を整備した箇所です。点線が今年度実施した箇所です。最後に青い線は上水道を整備した箇所です。点線が今年度

実施している箇所です。

それでは、1枚目から工事の進捗状況について説明します。

1枚目は、外環をはさんだ地区西側の工事を表示しています。図面、左上に主な工事を記載しました。

はじめに「工事名 区15-1号線外浸透トレンチ設置工事」については、区画道路15-1号線、12-1号線に雨水を一時貯留し地下に浸透させる、浸透トレンチを2箇所設置しました。

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、「工事名 区8-1号線浸透トレンチ設置工事」は、区8-1号線付近の建物等について、移転が進められたことから、浸透トレンチを設置しました。

次に、「工事名 区15-1号線仮設道路築造他工事」は、今説明しました建物移転が進められた区8-1号線他にライフラインである上下水道、ガスを埋設後、県道から区8-1号線を通り、駅へ向かう仮設通路を整備し昨年末の12月に一部開放しました。現在は今週初めの19日（月）に区8-1号線から特4-1号線・区12-1号線歩道部から妙蓮寺通りへ通じる仮設通路を開放しました。

今後、区6-2号線、仮設通路、区6-1号線、外環側道へ通じる通路の開放を3月末に予定しています。

次に、「工事名 区6-2号線外街路築造他工事」は、昨年度埋設物である雨水管及び浸透トレンチを施工しました区6-1号線、6-2号線、延長約102mの道路築造及び口径600mmの雨水管、工事延長約23m、浸透トレンチを1箇所整備しました。

次に、「工事名 区15-1号線外街路築造他工事」は、共同住宅の建物移転等が進められたことから、浸透トレンチを設置し、区15-1号線、12-1号線の歩道形態を一部施工し、仮設道路、区6-1、6-2号線を併せて舗装工事を今後施工します。

次に、「工事名 区8-1号線舗装他工事」は県道から区8-1号線、仮設道路に接道するまでの舗装工事を上下水道、ガス管のライフライン埋設後行いました。

次に、「工事名 1号街区公園造成工事」は、公園と南側に接する画地に高低差が生じることからL型擁壁、コンクリート矢板を設置する工事を発注しました。当初、平成30年1月末に、二次製品のコンクリート矢板を納品後、工事に着手する計画でしたが、メーカーの事業再編による工場の縮小による生産量の減少により、当該工事への製品納期が3月中旬となることから年度内の完成が見込めなくなったため、平成30年3月定例会に繰越明許費の手続を行う予定です。

その他、赤紫色に塗られた場所は、宅地造成を行う箇所です。

次に、「工事名 和光インター線雨水管接続工事」は、昨年度、区6-1号線に埋設した雨水管を県道和光インター線に埋設されている既設管へ接続する工事を行いました。

次に、「工事名 区8-1号線外配水管新設工事」は、県道新倉蕨線から区8-1号線、区6-2号線、仮設通路、区6-2号線、区6-1号線、県道和光インター線のルートで水道管を埋設しました。

次に、「下水道工事」です。

区6-1号線、区6-2号線、区8-1号線、区12-1号線に汚水管を埋設する工事を行いました。また、ガス工事も区6-1号線、区6-2号線、県道和光インター線、区8-1号線に埋設する工事を行いました。

以上が、地区西側の工事です。

1枚めくり二枚目をご覧ください。

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、「工事名 宮本清水線街路築造工事」です。権利者との交渉を進めた結果、合意が得られましたので補償契約を締結し、工作物等の除却完了後、埋蔵文化財の試掘調査を行いました。遺跡等検出されなかったため、工事に着手しました。浸透トレンチを設置し、表の一番下の下水道工事実施後、延長約36m、4mの歩道及び車道の一部工事を行いました。

次に、「工事名 区12-2号線外街路築造工事」は、現在、市管理地と共同住宅があるところです。浸透トレンチを7箇所設置後、区12-2号線、12-3号線、延長約85m歩車道の道路築造工事です。建物所有者からは移転に対する承諾を得ています。共同住宅内の占有者とは移転に伴う補償契約を締結しました。しかしながら現時点において、物件移転補償契約が完了していないため、工事の施工が出来ないことから、平成30年3月定例会に繰越明許費の手続を行う予定です。

次に、「工事名 区6-13号線外街路築造工事」は、区画整理事務所に接する区6-13号線及び6-14号線の一部です。事務所側の側溝等は平成26年度に施工しましたので、反対側の道路築造工事です。

次に「工事名 区12-3号線歩道築造工事」は、17街区に接する区12-3号線、宮本清水線の歩道整備工事です。建物解体後、暫定的に整備しましたが、建物建築の着手及び建物計画が進められましたので、車の乗入部、地先境界ブロック、歩車道境界ブロック及び舗装の工事を行うものです。工事に先立ちましてガス管の埋設工事も終了しています。

以上で平成29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、事務局の説明が終わりました。ご質問がございましたらお願いします。

金子会長

富岡委員 今説明された区域内に高圧線の鉄塔がありますが、資料1の図面に表示されていません。どういう訳で高圧線及び鉄塔の位置が表示されていないのか。

事務局(榎本) 地区内の鉄塔は、1号街区公園の中の四角で囲ってあるところが鉄塔の位置になります。この鉄塔と高圧線の位置が表示されていないとのことですので、今後図面に表示していくことは可能です。次回からは。

富岡委員 いやそうじゃなくて、私は、何年も前から同じ質問をしているんです。しかし、市は同じ答えなんです。ですから、私が何年も前から、図面には必ず、鉄塔の位置及び高圧線の位置を表示するようにお願いしています。

それについては、今までも市は全く同じ答えなんです。ところが、この図面にも、最近の図面にもこれは表示されていません。以前の図面でも表示されてません。表示されているときもあります。これは気分によって違うのか分かりませんが、そういうことでは困るんです。要するに高圧線の位置というのは、非常に区画整理で障害物となったり、いろんな意味がありますから、必ず鉄塔の位置、高圧線の位置は表示してください。

事務局(榎本) 分かりました。次回から十分図面については気を付けます。

富岡委員 次回からではなくて、前に遡って全部表示してください。何故かという、今回の図面のように、高圧線の位置が分からないと、どこからどこまで高圧線があるのか分からない。建物の高さ及び利用が違って来る訳です。そういうことを含めて高圧線及び鉄塔の位置を図面に表示してください。

金子会長 高圧線及び鉄塔の位置を図面に表示することを事務局お願いします。

事務局(榎本) 分かりました。

井口委員 この工事の図面を見て、市民のおそらくほとんどの人、9割の人がこれが区画整理なのかと思う。自動車の教習所なのかと思う。これで何の問題意識もなく、工事を発注していたのか。普通の人にはこれは区画整理ではないと言うよ。

事務局(榎本) 土地区画整理事業においては、事業計画で定めた道路などの設計図がございますので、その設計図に基づいて公共施設や宅地などを整備していきます。従前と同じように宅地を使用できるように整備をしています。

井口委員 区画整理が出来上がって10年、20年経ったら、これで区画整理をやったのかと話題になるよ。何の疑問も持たなかったのか。

事務局(榎本) 従前地には、これだけの建物があるわけですので、それぞれの宅地が道路に接するようになることが事業としては一番のやり方ですので、それにあうように道路をつくってきています。また、それぞれ皆様方の従前お持ちになっている土地が大小ありますから、それをこのなかに、入り込めるような形で、設計図をつくっているという訳です。

井口委員 うちにもいろんな人が来るが、駅北口の設計図を見せると10人中10人がこれは区画整理じゃないよと言うよ。駅前なんか特にそうだ。こんなのは見たことも聞いたこともない。これに疑問を持たないで、道路工事などを発注していったという訳だよね。

事務局(榎本) 色々な地区はあります。他の区画整理でも区画道路の形については様々です。何故かという、地区の設定の仕方がある訳ですので、地区の設定をしたときにおいても、地区の外側にある道路との取り付けなどもあります。

井口委員 区画整理では、道路は基盤状に配置することが基本ではないか。これでは教習所だ。こんなのあるのか。

事務局(榎本) 以前にもそのような話がありましたが、道路が真四角になっていた方が良いというようなことがありました。ただ、この地区の設定の仕方と地区の外側の道路との取り付け方を考えていかないと地区内外の道路と接続できません。

井口委員 そのような理屈は、一般社会では通らない。
これは10人中10人通らない。

金子会長
富岡委員 これについては、井口委員からの意見ということでよろしいですね。
今の井口委員の意見の続きで。市の答弁に対する反論ですが、土地区画整理事業は、今までの反論では、一つの宅地造成、宅地だけではなく、まちづくりを考えて、和光市全体、和光市駅北口を考えてまちをつくる。要するに環境をつくるんだという話だったんです。今の井口委員の話は、要するに道路のあり方、道路の曲げ方、まちづくりのあり方については、何度も話をしました。それについては、多くの方が、疑問と同時に反対をしてきました。私も反対者の一人です。だけど、これを見ても分かるように、今になって、気がついたのか、いつ気がついたのか、井口委員は分かりませんが、だけど、これはやっぱり、今でも私は思います。これはまちづくりではありません。
残念だけど、このまちづくり、これがもしできあがったとしても、今の状態であっても、いつの状態であっても、良いまちをつくったということにはなりません。
これに参加された地権者の皆様は、非常に残念、今でも残念と思っている方は多いです。というのは何故かという、まちづくりというのは環境づくり、要するに安全、安心なまちづくり、そういう観点から考えても、道路のあり方、公園の整地の仕方、公園の場所、そういうもの、色んなものを考慮しても、良いまちとは言えません。良いまちづくりをしたとは言えません。これは私の個人的な意見でもあり、また、専門家としての意見でもあります。以上です。

金子会長 これも意見ということでよろしいですね。
他に工事について、ご質問等はございませんか。

事務局(入谷)

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。

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。

第30回の審議会において、平成29年5月31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、審議会資料2「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30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25画地、権利者数12人、使用収益開始地積5,459.41㎡、使用収益開始率が7.38%となっております。

昨年7月4日に第31回審議会を開催しておりますが、使用収益開始の報告は行っておりませんので、第30回審議会を前回までの報告としております。

下段が前回の審議会以降、今日現在まで、新たに使用収益開始された仮換地で、画地数が4画地、権利者数4人、使用収益開始地積2,017.10㎡となっております。

合計しますと、画地数が29画地、権利者数16人、使用収益開始地積7,476.51㎡、使用収益開始率が全体の仮換地指定面積に対して10.1%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。

グレーで表示されている箇所は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4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。17街区2箇所、18街区1箇所、21街区1箇所となります。

以上で使用収益開始の説明を終わります。

金子会長

ただいま、事務局の説明が終わりました。ご質問がございましたらお願いします。

富岡委員

只今の説明は、使用収益開始された現在までの率ですね。約10.1%が終わりましたということですね。90%近くがまだ残っています。90%の残りはどうなっているのか。いつ終わるのか、いつ区画整理全体が終わるのか。以前の5、6年前に発表された完了予定と今考えている完了予定の時間的なずれがどのようになっているのか、説明してください。

事務局(榎本)

まず、事業計画における施行期間は、平成20年度から平成34年度で、事業計画

は定めております。ご質問のあるように使用収益開始されている宅地が約10%ということですので、施行期間の延長ということにつきましては、やはりその可能性が出てくるのではないかと考えております。

これから概ね5年程度ぐらいは、34年度以降かかるものかなと考えているところでございます。

富岡委員

当初は平成34年度に完了する予定であったが、その時に2年間早めたということを知っているんですが、2年間の計画を前倒して、平成32年度に完了する予定になりましたね。それはどうなっているんですか。

事務局(榎本)

早めたということではなく、事業計画のつくり方のなかには、平成34年度まで事業期間はありますが、その前の2年間というのは、清算金の処理の期間という形で事業期間は取っているんです。実際に計画上は、平成32年度で工事が終わっていく形での事業計画をつくっているわけではございますが、あとの2年間は清算の期間です。それで34年度になっているため、計画を前倒したわけではございません。ただ、今の現状では、32年度に工事が完了することは難しいですし、34年にプラス5年間くらいはかかっていくものというように今考えているところです。

富岡委員

言葉尻を取るわけではないですが、私の記憶では、5年前か6年前に市の発表では、2年間の前倒しという言葉を使いました。2年間の前倒しで工事を終わるんだということです。そういうことで発表されました。その後2年間は清算金の整理であるとか、工事の整理があるだろうからそれは分かります。ですけどその時も私の意見としては、今まで土地区画整理事業のなかで、2年間の前倒し、工事が2年間早く終わったということは日本中ないんです。当時私が調べた時には、2年間早まって土地区画整理事業が終わったということはありませんでした。現在でもない。今回の私の質問は平成34年度に終わる予定でした、これが終わらないだろうということは分かっています。それに基づいて現在の状況が90%残っている、10%しか使用収益ができてないということを考えると、実際の工事が終わる年度というものがどのようなものか、ある程度詳しいもの、時間の見取り図というものを発表してもらいたいと思います。

事務局(榎本)

きちっと出すということは、かなり難しいと思います。

この地区には建物が266棟あり、そのうち建物の移転戸数が190戸です。約71%の移転ということが関係してきます。そのような建物を動かしながら、そして皆様方の合意形成を取りながらやっていくという形になりますので、いついつと言うのはなかなか難しいというところではございますが、今現状はあと5年ぐらいは延長せざるをえないのかなというように思っているところです。ただ、私どもも一生懸命全力で取り組んでいるようなところではございます。

富岡委員

言葉尻を取るわけではないんですけれども、2年前倒ししたときは、そのような細

かいことは一切なしで、2年前倒しでできるんだと言い切りました。要するに今後どうなるかということは別に細かいもの、例えば使用収益がどうなる、あるいは家との補償の話がどうなるか色々難しいことがあると分かっています。だけど、工事、区画整理事業というのは必ず時間の制約、限られた時間の制約ではなくて、工事のなかで、どのような時間がかかるのかということは、ある程度分かっていると思うんです。

例えば和光市が昭和45年に区画整理事業を始めるということを決めてから、着工に至るまでの時間、かかった時間、着工が始まってから現在に至るまでの時間、及びその間の色々な難しいことがあったのは分かっています。ですからその様なことを踏まえて、今後どのようなことがあるのか、それに基づいて、予想される困難、予想される時間を例えば発表していただきたいと思います。

それは今発表しなくても結構です。この次の審議会の時にある程度予定を、あくまでも予定で結構ですので、予定を発表してください。

事務局(榎本)

概略的なものでよろしいでしょうか

富岡委員

もちろん、詳細は無理でしょう。要するに相手の地権者がいて、地権者の予定も全部ありますから。だけど市としては、どのくらいの予定でやるのか、どこを、どの地域をどの程度やるのか、というのは土地区画整理事業に関する事で、多くの方が非常にいつ自分の所に来るのかそれが分からない、要するに自分の住んでいる家、地域がいつ区画整理が着工されるのか、それに基づいて彼らの生活設計があります。それを考慮して、その計画を出してください。

事務局(榎本)

では、今施工をしている所があり、これから地区内をどのような形で、どのような順番で行っていくのか、流れ的なものを作って、お示しするという事でよろしいですか。

富岡委員

はい、そのとおりです。

金子会長

他に、ご質問等はありませんか。

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、個人情報が含まれておりますので、ここからの審議会は非公開で行いたいと思います。

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。