

第48回和光市駅北口土地区画整理審議会 議事録

令和7年6月4日（水）

駅北口まちづくり事務所 会議室

第 4 8 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	令和7年6月4日（水）	開会時間	10時00分
会 場	駅北口まちづくり事務所	閉会時間	11時00分
委 員 の 出 欠	出席	欠席	事務局
	1 番 井口 末男 2 番 田中 義久 3 番 齊藤 秀雄 5 番 石田 良子 6 番 柳下 和美 7 番 富岡 征四郎 8 番 大橋 利喜夫 9 番 清水 加奈子	4 番 和田 正夫	都市整備部長 福田 順一 都市整備部次長 渡邊 宗臣 駅北口まちづくり事務所 所長 柳下 三佐男 技術調整幹 小林 健二 所長補佐 内田 竜也 統括主査 山崎 恭兵 統括主査 野本 大輔 主任 塩部 真規 主事補 堤 日菜乃 傍聴 6名
議 案	（１）令和7年度における予算及び工事予定について（説明） （２）使用収益開始等の進捗状況について（報告） （３）事業計画変更（第3回）について（説明）		

田中会長

ただいまから、第48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（柳下）

ご報告いたします。

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。

田中会長

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番の石田委員と議席番号6番の柳下委員にお願いいたします。

なお、会議をはじめる前に、施行者において人事異動がありましたので、事務局より報告がございます。事務局、お願いします。

福田部長

令和7年4月1日付けで職員の人事異動がありましたので報告いたします。

はじめに、私ですが、前任の香取が埼玉県へ帰任し、新たに埼玉県より都市整備部長として拝命いたしました福田でございます。よろしくお願いいたします。

福田部長	そして、駅北口事務所では、同じく埼玉県より、高度利用化推進担当 技術調整幹として、小林が配属いたしました。次に、工事担当であった野本が換地担当統括主査へ配置換えとなっております。そして、工事担当 主任に、新たに塩部が配属されました。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いきますので、どうぞよろしくお願いいたします。
田中会長	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。 本日の議題は3件ございます。 議題(1)は、令和7年度における予算及び工事予定について（説明） 議題(2)は、使用収益開始等の進捗状況について（報告） 議題(3)は、事業計画変更（第3回）について（説明）です。 本日の議題はすべて個人情報を含まないため、公開いたします。 つづきまして、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）
田中会長	傍聴の皆様にご説明します。 本日の審議会は、3件を議題としております。本日の議題はすべて個人情報を含まないため、公開いたします。 それでは開会に先立ちまして、都市整備部長よりご挨拶をお願いします。
福田部長	改めまして、この4月に都市整備部長を拝命いたしました福田と申します。よろしくお願いいたします。開会にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。 本日は第48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。本事業は本日ご参加いただいている皆様のご協力とご尽力なくして成し遂げることができません。 審議会を通じ皆様からの貴重なご意見をいただきながら、ともに最善の方向性を模索していければと思っております。本日の議題につきましては既にご案内の通り3件予定しております。 このうち事業計画変更につきましては事業施行期間の延伸を行うこととなります。 権利者の皆様には多大なるご心配ご負担をおかけしますことを心よりお詫び申し上げます。 今回の事業計画変更に応じて新たな施行期間を定めますが、1日でも早く事業が完了するように職員一丸となって事業の推進に努めてまいりますので、ご理解ご協力をよろしくお願いいたします。最後になりましたが本日は貴重なお時間いただき、心より感謝いたします。

福田部長	引き続き区画整理事業に対するご支援を賜りますようお願い申し上げ、開会の挨拶とさせていただきます。本日はよろしく願いいたします。
田中会長	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がございます。お願いします。
事務局（堤）	事前にお配りした資料は、議事次第を含め、6種類です。 「議事次第」が1枚 資料1が「令和7年度和光市駅北口区画整理事業特別会計歳入歳出予算」 資料2が「令和7年度の工事について」 資料3が「使用収益開始等の状況」 資料4が「事業計画変更（第3回）案について」 資料5が「和光市駅北口土地区画整理事業 概略施工計画図」になります。 以上、全ての資料はお揃いでしょうか。
田中会長	それでは、議事をはじめます。 議題（1）「令和7年度における予算及び工事予定について」事務局から説明をお願いします。
事務局（内田）	それでは議題（1）、令和7年度における予算および工事について、私内田と、工事担当山崎より説明いたします。プロジェクターの準備を致しますのでそのままでお待ちください。 それでは、議題（1）令和7年度における予算及び工事の予定についてご説明いたします。お配りしました審議会資料1及び2の資料を基に説明させていただきます。 また、同様の資料を正面に写しております。スクリーン上で説明いたしますので、正面スクリーンをご覧ください。これより先、着座にてご説明します。 それでは、はじめに配布資料1「令和7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14億9002万円です。前年度当初予算に対して、約40%アップしているものになります。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、工事を行う内容で、予算計上をしております。 歳入においては国・県の補助金、繰入金、市債が主なものとなります。 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。 歳出の項目2番、区画整理事業費として14億308万8千円を計上しています。主な内容としまして、業務委託料は1億6739万9千円、内容は、建物移転等補償調査や工事実施設計・画地確定測量などです。 次に工事請負費は1億8172万円、内容は、道路築造・宅地造成・雨水管や水道

事務局（内田）	管新設の工事費となります。こちらは前年度予算と比較し、約70%アップした金額を取らせていただいております。 最後に、補償・補填及び賠償金として8億2622万2千円を計上しています。こちらは前年度予算と比較し、34%アップした金額となっております。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7年度工事の予定について、ご説明いたします。
事務局（山崎）	工事担当山崎です。よろしく願いいたします。それでは、令和7年度の主な工事箇所について説明させていただきます。配布資料2をご覧ください。こちらの図面は「令和7年度工事予定箇所図」で、街路築造、及び宅地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。 図面の見かた・凡例としまして、 ピンク色の塗りつぶし箇所は令和7年度施工予定の街路築造になります。 ピンク色の網掛けの箇所は令和7年度施工予定の宅地造成になります。 薄橙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、図面上の丸付け数字のところから、順番に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。 北口駅前線の街路築造工事になります。整備予定区域内にある建物等の解体が令和7年4月に完了したため、街路築造工事の部分整備20mに着手しており、令和7年6月から施工中です。 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・特1-1号線の歩道等の街路築造と、ライフライン（上下水道）の埋設工事、及び、隣接する7街区の宅地造成工事を予定しております。令和7年度上期内に建物移転完了予定ですので、その後工事を進めてまいります。 次に図面上の「③」と示されている工事箇所について。 区12-1号線、南側歩道内の下水道工事・仮設水道管工事、北側歩道内の下水道整備を予定しております。現在南側歩道内の下水道工事を施工しております。 なお、本体工事である、区12-1号線街路築造工事については、来年度に着手する計画となっており、現在発注準備をしております。 次に図面上の「④」と示されている工事箇所について。 区8-2号線の街路築造工事の部分整備を予定しております。令和7年度下期に建

事務局（山崎）	物移転完了予定ですので、年明けの工事となります。 続きまして、地区の東側、図面上の「⑤」と示されている工事箇所について。 宮本清水線の歩道を含む街路築造と、ライフラインの埋設工事、及び、隣接する 17 街区の宅地造成工事を予定しております。令和 7 年 5 月に建物移転が完了しておりますので、現在、発注準備をしております。 次に図面上の「⑥」と示されている工事箇所について。21 街区の宅地造成等の工事になります。現在発注準備を行っております。 令和 7 年度の主な工事箇所については以上となります。これまで、ご説明させていただきました丸付数字部の詳細については図面右下の工事件名及び工事概要欄をご覧ください。説明は以上になります。
田中会長	説明が終わりましたので、質疑応答に入ります。 まず、資料 1 の歳入歳出予算について、ご質問等がある方はお願いいたします。
井口委員	よろしいですか。
田中会長	はい、井口委員。
井口委員	再開発事業に関する予算は、どこに計上されているのですか。
事務局（内田）	こちらにつきましては、再開発事業は組合施行になっておりまして、今回ご説明を差し上げたのは、駅北口の区画事業に係る特別会計予算の説明となっております。 再開発事業については、現在、準備組合というものがありますので、そちらの方から業者へ発注等をかけていくこととなります。市としては、一般会計の方でそちらの補助等をして参ります。ですので、今回の区画整理事業を進めるための予算の中にはそちらは入っておりません。
田中会長	他にございますでしょうか。
石田委員	よろしいでしょうか。
田中会長	はい、石田委員。
石田委員	今回の歳入のところで、前年度比 40 % アップしていると仰っていましたが、アップしている要因として、いわゆる昨今の人件費の高騰や、その他の経費にお金がかかるからこのような予算取りとなっているのですか。
事務局（内田）	はい。今おっしゃっていただいた通り、補償費等に関しましては部材単価の上昇等があり、実際に値上がりしているという状況がございます。 ただ、先程工事担当から説明があった通り、今年度から地区内のメイン道路の施工を行っていく為、例年よりも移転補償させる戸数や、工事の数量が多くなっております。今回の当初予算もそれを見込んで予算要望をした結果、約 40 % アップをしたという経緯になります。
石田委員	ありがとうございます。
田中会長	他にございますでしょうか。

田中会長

それでは引き続き、工事についてご質問等があればよろしくお願いいたします。
無いようですので、議事を進めます。

事務局（堤）

議題（２）使用収益開始等の進捗状況について事務局から説明をお願いします。

換地担当の堤と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、資料３の使用収益開始等の状況について、スクリーンで説明させていただきます。着座にて失礼します。

はじめに、使用収益開始の状況ですが、前回の審議会以降、新たに使用収益を開始した仮換地が３箇所ございます。前のスクリーンにて、図面を提示いたしますので、ご覧ください。赤く塗られた箇所が今回使用収益を開始した位置となります。赤く塗られた画地で１番北側の画地が、４街区４画地、そのすぐ下の画地が４街区１０画地、そして、１番南の画地が６街区１画地になります。

なお、委員の皆様にお配りしている資料３の２枚目、Ａ３の図面資料には、画地別の面積を記載しております。ご参考までにご確認下さい。

使用収益開始率の状況ですが、前回審議会までの使用収益開始率は３１．８６％でした。今回までに新たに３宅地で使用収益が開始されまして、合計で使用収益開始率は３３．４０％となっております。

今年度については、先程ご説明をした３画地を含め、最低でも６画地以上使用収益開始ができる見込みでございまして、総使用収益開始率は３５％程度となる予定です。先程工事担当から説明があった箇所について宅地造成工事が始まっておりますので、工事が完了次第、早々に使用収益開始手続を開始できるよう、所内での連携を図って作業を進めて参ります。

それでは続いて、保留地の処分状況について、ご報告いたします。

今回処分を行ったのは、地区西側１街区１３画地です。スクリーンにて提示している図面内にて、黄色に色塗をされた画地が該当地となります。面積は１１３．１１㎡でございます。

こちらについては、以前審議会でもご説明させていただいた通り、市街地再開発事業に係る代替地として、施行規定第７条第２項第３号の規定により、施行者が認めるものとして随意契約で売却手続を行っております。

売買契約は済んでおり、今月中に引き渡しを予定しておりますので、今回の審議会にてご報告差し上げたものでございます。

以上で、議題３使用収益開始等の状況の報告を終わります。

田中会長

説明が終わりました。ご質問等のある方は挙手にてお願いします。

井口委員

いいですか。

田中会長

はい、井口委員。

井口委員

保留地について、今世間では、お米が随意契約で販売をしており、それと同じ契約

井口委員	だと思いますが、通常は一般競争販売の方が高額で売れると思いますが価格差はあるのですか。
事務局（堤）	今回の保留地については、市街地再開発事業に係る代替地として、特定の方に随意契約を行って売却を行ったというものでございますが、保留地の価格については、基本的には不動産鑑定をかけた価格で売却を行っております。 原則、当地区で保留地を売却するときは、公売という形で抽選販売をすることとなっておりますが、いずれも不動産鑑定額にて売却を行いますので、こちらの価格の差はないということで手続を進めさせていただいております。
田中会長	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。議題（３）事業計画変更（第３回）について、事務局から説明をお願いします。
事務局（野本）	議題（３）第３回事業計画変更について、換地担当 野本から説明させていただきます。着座にて失礼します。 お手元の資料４をご覧ください。この資料は、前回の審議会でお配りしたものと概ね同じですので、今回は、前回から変更があった箇所のみをご説明させていただきます。 それでは、まず、事業計画変更の概要を説明させていただきます。今回の事業計画変更の内容は１番「設計図の変更と工区分け」２番「事業施行期間の延伸と資金計画の変更」となります。さっそくですが、「設計図の変更・工区分け」について、前回お配りした資料に修正がございますので、述べさせていただきます。 資料４の１ページをご覧ください。該当箇所を画面にも映しておりますが、お手元の資料１ページの表で、特殊道路の幅員の数値に誤記がありましたので、訂正しました。今回お配りした資料は、その修正を既に反映させております。 続いて、設計図についてですが、前回の説明から変わった点がございませんので、説明を割愛させていただきます。設計図は、前回説明したものと同じですが、お配りした資料に修正点がございますので、述べさせていただきます。 資料４の３ページをご覧ください。該当箇所を画面にも映しておりますが、３ページの表で、施行前の宅地の数値に誤記があったので訂正しました。今回お配りした資料は、その修正を既に反映させております。 次に、施行期間の延伸について説明いたします。前回の審議会でも説明させていただきましたが、この事業は、平成２０年度に認可を受け、平成２５年度に仮換地指定を行い、現在、工事を進めております。 変更前の計画では、令和９年度に工事を完了させ、令和１１年度に事業を完了させる計画でしたが、この度、７年間延伸することとなりました。 こちらについては、前回の審議会でも、延伸の理由や、７年間の根拠などについて、委員の皆様からご質問をいただきましたので、後ほど、詳細を説明させていただきます。

次に、資金計画についてご説明します。こちらについては、前回の審議会の説明から変更点がありますので、改めて説明させていただきます。

まず、①総事業費の増額３６．５９億円、②市の負担額の増額約２７億円。こちらについては、前回の審議会で説明させていただいた内容から変更はございません。

次に、国庫補助金についてですが、画面をご覧ください。市の負担を軽減させるため、国庫補助金の増額を行います。こちらの内容が前回の審議会での説明から変更しております。

国庫補助金は、今回の事業計画変更で、約７０億円から約８２億円に増額を行います。この国庫補助金約８２億円の内訳について、補助金の名称別の金額として、旧地域活力基盤創造交付金 約６８億円、都市再生区画整理 約１４億円と言うように前回の審議会で説明しましたが、これが、国及び県との協議により、この度、画面に映しているように変更となりました。

前回の審議会で説明した時点では、都市再生区画整理について、国と県から内諾を受けておりましたが、その後、協議を進めていく中で、継続協議が必要となったため、今回の事業計画変更には反映させることができませんでした。

ただ、都市再生区画整理が採択されなくなったことによる減額分については、これまでの旧地域活力基盤創造交付金を増額しております。そのため、国庫補助金の合計金額約８２億円には変更がないため、資金計画に影響はございません。

次に、事業計画変更の認可スケジュールについて説明します。お手元の資料は、５ページをご覧ください。画面にも映しておりますが、こちらの図は、事業計画変更の認可の全体スケジュールです。

事業計画変更は、埼玉県認可が必要ですが、令和７年度中に認可を得るスケジュールで進めていきます。

このスケジュールで、令和７年９月から１０月の所に、説明会・縦覧とありますが、こちらは、前回の審議会での説明では、５月から６月に行うと申しておりました。

この予定が変更した理由としては、今回の事業計画変更が、工区分けを伴うもので、それにより、分筆が必要となる宅地が存在します。埼玉県からの指導により、事業計画変更の事前協議に先立ち、分筆に関する協議を整えておくよう指示されておりますが、関係権利者の間で、分筆に関する合意がまだ、完全には整っておらず、手続が想定より遅れる見込みとなっているためです。

これにより、県には事前協議を受け付けてもらうことができず、その後の手続である縦覧の時期も見直すことになりました。しかし、この縦覧時期の変更によって本事業が停滞することはございません。

また、今回の審議会が第４８回審議会なのですが、このあと、第４９回審議会を開催し、その際に、説明会や縦覧の内容について、詳細の説明をさせていただきたいと

事務局（野本）

考えておりますので、よろしくお願い致します。

続いて、事業計画の縦覧から認可・公告までのスケジュールをご説明します。お手元の資料は、そのまま5ページをご覧ください。画面にも映しております。

縦覧は土地区画整理法に基づき2週間行います。縦覧に対しては、区画整理区域内の全権利者及び、利害関係人の方が意見書を出すことができます。

意見書が出なかった場合は、この画面の上側の青い欄に進み、11月には事業計画変更の認可がされる予定となります。

もし、意見書が出された場合は、この画面の下側の灰色の欄に進むことになります。

意見書については、埼玉県の都市計画審議会への諮問が必要となり、その手続を経て、認可されるという流れになるため、意見書が出された場合は、令和7年度末の事業計画変更の認可になると考えております。

最後になりますが、事業計画変更後は、第一工区での換地計画認可を経て、再開発事業の手続に入っていきます。

ここまでが、事業計画変更の説明になります。このあと、施行期間延伸について説明させていただきますが、ここまでの説明でご質問はございますでしょうか。

田中会長

ご質問はよろしいですか。

事務局（野本）

引き続き、前回の審議会でご質問をいただいた施行期間延伸についてのご説明をさせていただきます。お手元の資料はA3のもので、資料5をご覧ください。

まずは、施行期間を延伸することになった理由について説明させていただきます。延伸する理由は大きく2つございます。

第1に、権利者様との移転交渉に想定以上の時間を要してしまい、合意形成が遅れたため、道路工事や宅地造成が計画通りに進まなかったことです。

第2に、工事が、建物密集地におけるものであり、道路の整備や宅地造成の工事の手順が想定よりも複雑だったためです。

具体的には、既存の上下水道や電気・ガスなどのライフラインを継続的に使用させながら工事工程を組む必要があることや、さらには安全性に配慮した車両や歩行者のルートを確保しながらの、道路整備を行う必要があることなどを加味した計画の組み立てが都度必要になったためです。

そこで、今後このような遅れを出さないように、どのように取り組んで参るかを述べさせていただきます。

皆様のご協力により、駅前周辺の移転や解体工事が着実に進んでおります。

中心部での進捗が目に見える形で現れており、権利者の皆様についても、当事者意識と地域全体への関心が高まっていると思われます。

市としても、ここでタイミングを逃さず、迅速に対応してまいります。

また、実務的な短縮の取組みとして、これまでは建物を1つ1つ順番に移転しなが

事務局（野本）　　ら工事を進めてきましたが、事業の早期推進を図るため、新たに集団的な移転方法を導入します。

特に駅周辺の密集地では、この方法が工事の長期化を軽減する効果的な施策と考えております。

また、事業の進捗の管理として、この度、概略施工計画図を作成し、皆様にお配りしておりますが、これの通りに事業が進んでいるかを都度確認し、必要に応じて、この概略施工計画図を見直してまいります。

ここで、概略施工計画図について説明させていただきます。資料５と書かれているＡ３のものをご覧ください。画面にも映しております。

これは、延伸期間を７年とした根拠であり、また、今後の事業の進捗予定を示すものです。

左上から、令和６年度末時点、令和７年度、令和８年度と続き、工事完了年度までの施工箇所を示しております。

左上の図には、令和６年度末時点で工事が完了している箇所を灰色で示しております。

そして、令和７年度以降は、その年度で施工する箇所を桃色で示しております。

工事が進むにつれ、図面の灰色の箇所が増えていきます。

また、右下のグラフは、工事の進捗に伴い使用収益開始率がどのように伸びていくかを示したものとなります。

続いて、年度ごとのステップ図について説明させていただきます。図面を拡大しますので、画面をご覧ください。

令和７年度については、先ほど、工事担当が説明した今年度の施工箇所が示されております。

区１２－１号線の整備、北口駅前線の部分整備、宅地造成などを中心に工事を進めてまいります。図面の下に書いておりますが、年度末時点の整備済み道路延長が１，６００ｍになります。また、令和７年度末の使用収益開始率は３５％となります。

次に、令和８年度については、引き続き、区１２－１号線及び区１５－１号線の整備や北口駅前線の整備、区８－２号線の整備、宅地造成などを中心に工事を進めてまいります。年度末時点の整備済み道路延長が１，７００ｍとなります。また、年度末時点の使用収益開始率は４０％となります。

次に、令和９年度については、引き続き、北口駅前線の整備、区８－２号線の整備、宅地造成などを中心に工事を進めてまいります。年度末時点の整備済み道路延長が２，０００ｍになります。また、年度末時点の使用収益開始率は５０％となります。

次に、令和１０年度から１１年度については、引き続き、北口駅前線の整備を、行います。また、駅前広場の造成工事を行います。そして、この年度では、先ほど説明

事務局（野本）	させていただいた、集団的な移転方法に関連する部分の工事を行います。年度末時点の整備済み道路延長が2,500mになります。また、年度末時点の使用収益開始率は55%となります。 次に、令和12年度から13年度については、引き続き、宅地造成及び区画道路の整備を行います。また、この年度では3号公園の造成工事を行います。年度末時点の整備済み道路延長が2,700mになります。また、年度末時点の使用収益開始率は75%となります。 最後に、令和14年度から16年度については、残りの宅地造成及び区画道路の整備を行います。また、この年度では、2号公園と4号公園の造成工事を行います。 令和16年度が工事完了の年度となりますので、整備済み道路延長が全延長となり、3,702.6mとなります。 また、令和16年度末時点の使用収益開始率は80%となり、翌年度の令和17年度に100%となります。 以上が、概略施工計画図の説明です。 最後になりますが、市としては、ここで新たに「令和18年度に事業完了」と目標を定めるわけですから、この目標に向けて、1日でも早く事業が完了するよう、職員一丸となって事業の推進に努めて参りますので、どうかよろしくお願いいたします。 議題（3）についての説明は以上となります。 ありがとうございました。
田中会長	説明が終わりました。ご質問等はございませんか。 石田委員どうぞ。
石田委員	資料5の区画整理事業の概略施工計画について、令和10年から11年の期間から再開発事業付近の駅前広場等のエリアが施工されることになっていますが、これは再開発事業の着工に合わせてこの計画となっているのでしょうか。
事務局（野本）	令和9年度から再開発事業の工事着手をする計画となっておりますので、それに合わせるように、再開発事業の周りの区画整理側の公共施設も整備をしていく計画となっております。
石田委員	再開発事業にとって、ライフラインは大変重要なところですので、区画整理事業が予定通りに進行していただかないと、再開発事業の遅れに繋がると考えています。
事務局（野本）	市としても、再開発事業の準備組合や事務局としっかり連携を取りながら計画を進めて参ろうと考えております。
石田委員	わかりました。 また、集団的移転を取り入れると説明をされていたエリアのことについて、具体的に教えていただけますか。
事務局（内田）	従来は、権利者様の引越しの負担等も考慮し、先に仮換地の造成工事を行い、その

事務局（内田）	後、仮換地先で建物を建てていただいてから、従前地の建物を壊していただく「直接移転」という方法を導入させていただいております。 しかし、区8-2号線から外環までのエリアについては、建物密集地であるため、従来の方法を取り入れることが難しく、先に従前地の建物を解体していただき、仮住まいをしていただいている間に仮換地先を整備していく「中断移転」という方法で移転をしていただく必要がございます。 その中で、当該エリアについては、令和10年から13年にかけて、4つの工区に分けて集团的移転を行っていくことを検討しているところでございます。
石田委員	わかりました。ありがとうございます。 私もこの付近の地権者からご意見を聞く機会があり、高齢化により引越し等に対し、前向きな姿勢ではないように感じられます。ですので、今後はより一層スピード感を持った施行が重要になると思います。
事務局（内田）	市としても、今回、施工計画は立てておりますが、スムーズに進行できれば、前倒しに施工していくということも考えておりますので、少しでも権利者様のご負担にならないように進めさせていただければと思います。
石田委員	ありがとうございます。
田中会長	他にございますでしょうか。
井口委員	よろしいですか。
田中会長	井口委員どうぞ。
井口委員	区画整理事業については、今回のような土地区画整理審議会で進捗の確認ができますが、再発再事業のことについては、皆様よくお分かりになってないと思います。再開事業の進捗状況について教えてください。
事務局（小林）	現時点の計画ですが、令和8年度に事業計画認可及び組合設立認可を受け、その後令和9年度に、従前地の権利を変換して床に入る方が決まる、権利変換計画の認可を受ける予定です。 そのため、令和9年度以降に再開発エリア付近の建物の解体が始まり、本体着工が令和10年度頃の計画となっております。建築期間としては、3年から4年を見込んでおりますので、竣工は令和12年度となる計画です。
井口委員	本再開発事業の対象となる地権者は23名程度と聞きました。その方々の合意状況はどうなっていますか。
事務局（小林）	今現在、準備組合という形で地権者の方に参加をいただきながら、全員の同意を得る状況で進めることとしております。
井口委員	駅前の密集地で、大体の権利者が土地を持ちたいというように考えていると思いますが。
事務局（小林）	現状としましては、再開発事業について都市計画決定をしたことを受け、再開発エ

事務局（小林）	リア内の地権者様において、事業に参画する方とそうでない方が決まりつつある状況であり、事業に参画される方々におかれましては、ご同意をいただけております。
井口委員	わかりました。
田中会長	他にございますか。
	以上で本日の議題は終了いたしました。その他、委員の皆様からご質問等ございましたらお願いいたします。
大橋委員	資料１の中で、事業費のアップについて説明がありましたが、今後の補償費の問題で、材料費や人件費こういったものが高騰している中で、どの程度実情に合わせてスライドされていくのでしょうか。
	それから、補償費の基準については、いつのタイミングで変更になっているのでしょうか。
田中会長	事務局、回答できますか。
事務局（内田）	はい。仰っていただいたように、工事に係る労務単価、資材単価等は値段が上がっております。それに伴い、補償の方も年に１度、県の方から基準の変更がございまして、単価の入れ替えなど、その当時の実情に合わせて基準の変更が行われます。
	令和７年度単価についてはまだ公開されておりませんが、ここ近年の数字を見ると、部材の単価等も含めて、補償費は上がってきております。
	その中で、事業計画変更に係る施行期間の延伸にあたり、市の持ち出しと総事業費も増額することとなります。本日も説明を差し上げた事業計画変更第３回の資金計画については、近年高騰しているそれらの単価を含めたバッファーで見込んでいるといった形で計画をしております。
	本年度の補償費に関しましては、先程石田委員からのご質問もあった通り、再開発事業付近のインフラ関係を早急に整えなければいけないため、補償件数自体、例年より多く見込んでおります。
大橋委員	わかりました。
田中会長	他に何かございますでしょうか。はい、清水委員。
清水委員	年に１度示される労務単価については、どのくらいの割合で上がっているのでしょうか。
事務局（内田）	国・県から示されるものは、労務単価や資材単価がございします。また、補償については基準に基づいて算定しており、例えば、引越し物の距離であったり、そのような基準が変わることもございします。
	上がり幅については、年によって異なりますが、令和５年度から６年度に関しましては、大体平均で１０％から２０％程度上がっている状況です。建物によっても変わってしまうので、あくまでも参考までに捉えていただけますと幸いです。
	今後については、補償のコンサルタントとも確認はしているところでございします

事務局（内田）	が、近年の上がり幅は相当大きいものがございます。 国の判断にもよりますが、現在は年に1回、単価の更新があると申しましたが、そのような規程があるわけではありませんので、更新があったその都度、市の方も合わせて切り替えを行っていきたいと考えております。
清水委員	事業の終了まで、単価が下がることはないですね。
事務局（内田）	部材については、現状見ると下がる可能性は低いと考えております。ただ、先程申し上げたように、他の基準で数値が下がる部分が出ることは考えられますので、今回の事業計画変更の資金計画については、そちらも見込んで計画させていただいております。
清水委員	資金計画上では、事業終了まで予算は大丈夫ということですね。
事務局（内田）	はい。必要に応じて補助金の確保等にも努めたいと思っております。
田中会長	他に何かございますか。
清水委員	少し遡りますが、井口委員がご質問された、保留地の随意契約について、一般的に考えると大変安い土地価格で、不思議に感じました。今後の保留地の売却予定はどのようなになっていますか。
事務局（内田）	当地区では、入札という形式ではなくて、公売形式で抽選により購入者を決定しております。販売価格については、いずれの方法も不動産鑑定価格で行いますので、売却方法の変更による価格の上下はございません。 今後の保留地処分方法につきましては、原則公売という形を取らせていただく予定でございますが、小規模な保留地などについては、当該保留地に隣接する仮換地の所有者に随意契約していくこと等を検討しております。
清水委員	随意契約先ってというのは、第三者に売るのではなく、保留地に関係する方になるということですね。
事務局（内田）	おっしゃる通りです。 保留地の処分については制約もあり、当土地区画整理事業が全て終わるまでは転売禁止となっておりますので、あくまで利害関係者の方に随意契約をしていくという形で検討させていただいております。 それ以外の通常の保留地については、以前にも令和3年とか5年に地区の北側の保留地を公売により処分させていただいておりますので、原則は公売、その他の必要がある場合には随意契約という形で今後も処分を行ってまいります。
清水委員	公売はどのように売却を行っているのですか。市で値段を定めた上で購入者を募っているのですか。
事務局（内田）	はい。値段を市で定め、購入希望者に集まっていた上で抽選を行っております。
清水委員	恐らく、不動産鑑定価格は一般市場の坪単価と比較してかなり安価ですね。保留

清水委員	地処分金は、市の歳入になるのにも関わらず、どうしてもっと高く売れる方法を取らないのでしょうか。
事務局（内田）	市内の他の組合施行の区画整理事業では、入札で保留地を売却している事業もございます。しかし、当事業については、不動産鑑定を行った上で、評価委員会というのを設けまして、2名の不動産鑑定士及び市の固定資産税担当職員1名の計3名が審査を行った値段で売却していくこととなっております。そのため、清水委員が仰っていた、市場価格とは乖離が出ていることが現状です。 ただ、当事業としましては、保留地を適正価格で処分をしているという点について、ご理解をいただきたく思います。
清水委員	他の売却方法はありますか。
事務局（内田）	他の地区では入札等を行っているところもございます。
清水委員	当地区でも入札での売却は可能ですか。
事務局（内田）	はい。ただ、保留地の処分規則に則り、公売ということ形で事務を進めているところもございます。
清水委員	そこから変えていかないといけないのですね。
事務局（内田）	はい。しかし、確約はできませんが、今後の事業費も含め、適正な処分方法については今後検討してまいります。 処分方法については、和光市土地区画整理事業施行規程の第7条でも謳っております。抽選による応募がない場合や、施行者が必要と認めた場合等はその他の方法で売却していく規定がありますので、そちらに則り、今回は処分をさせていただきました。
清水委員	規程を変更しなければ市場価格で売却することは難しいということですね。市場価格で売れば1.5倍程度まで高くなるだろうし、その値段で普通の土地を購入した市民は不公平感があることも懸念されると思います。
事務局（内田）	市としましては、できるだけ多くの方に購入申し込みに参加してほしい等の目的もありまして、当地区の場合は公売という形でやらせていただいております。実際に、前回公売を行った際には、約30名程度応募があったというように聞いております。売却方法については、一長一短いろんなことはあると思いますが、ご理解いただけますと幸いです。
清水委員	市の財産になるわけですから、きちんとした方がよろしいかと思います。
事務局（内田）	畏まりました。ありがとうございます。
田中会長	他にご意見ございますでしょうか。 それでは、以上で会議を終了いたします。ありがとうございました。 最後に、次回の審議会日程等について、事務局から説明をお願いします。
事務局（柳下）	次回の審議会につきましては、令和7年9月から10月を予定しておりますが、事業計画変更手続の進捗状況により、これより早い時期に開催させていただく可能性が

事務局（柳下）	ございます。詳細な開催日時については、改めてご連絡差し上げますので、宜しくお願いいたします。 本日はありがとうございました。
---------	--