

第49回和光市駅北口土地区画整理審議会 議事録

令和7年9月25日（木）

駅北口まちづくり事務所 会議室

第 4 9 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	令和7年9月25日（木）	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	10時30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 4 番 和田 正夫 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		都市整備部長 福田 順一 駅北口まちづくり事務所 所長 柳下 三佐男 所長補佐 内田 竜也 統括主査 野本 大輔 主事補 堤 日菜乃
			傍聴 1 名
議 案	(1) 事業計画変更（第3回）に伴う説明会及び縦覧について（説明）		

田中会長	ただいまから、第49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。 本日の出席委員数は9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9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7番の富岡委員と議席番号8番の大橋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1件でございます。議題は、事業計画変更（第3回）に伴う説明会及び縦覧について（説明）です。本日の議題は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1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	傍聴の皆様申し上げます。 本日の審議会は、1件を議題としております。本日の議題は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	皆様、こんにちは。都市整備部長の福田でございます。開会にあたり、一言ご挨拶を申し上げます。 本日は、「第49回和光都市計画事業 和光市駅北口土地区画整理審議会」にご出席いただき、誠にありがとうございます。ご多忙の中、委員の皆様にお集まりいただきましたこと、心より御礼申し上げます。 さて、事業計画変更の進捗につきましては、県との協議も無事に終了し、着実に前進しております。これもひとえに、委員の皆様のご理解とご協力の賜物であり、改めて感謝申し上げます。 今回の審議会では、事業計画変更に伴う説明会についてご報告いたします。市といたしましては、関係者の皆様に十分にご理解をいただけるよう、丁寧な説明に努めてまいります。また、事業の早期完了に向けて、引き続き全力で取り組んでまいります。 結びに、本日は貴重なお時間を割いてご出席いただきましたこと、改めて深く感謝申し上げます。今後とも、区画整理事業へのご支援・ご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。ありがとうございました。
田中会長	ありがとうございます。 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。お願いします。
事務局（堤）	事前にお配りした資料は、4種類です。 ① 「議事次第」が1枚 ② 資料1が「事業計画変更（第3回）説明会 実施要領」 ③ 資料2が「事業計画変更（第3回）案について」 ④ 資料3が「事業計画書（第3回変更）案」 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）「事業計画変更（第3回）に伴う説明会及び縦覧について」 事務局から説明をお願いします。
事務局（野本）	議題1の「事業計画変更第3回に伴う説明会及び縦覧」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1「事業計画変更（第3回）説明会実施要領」をご覧ください。同じ内容をこれから、画面に映しますので、そちらも合わせてご覧いただければと思います。説明会については、この要領に基づき、行います。

まず、1番 目的は、本事業の事業計画変更にあたり変更内容を周知するためです。

次に、2番 説明会の日程です。説明会は、休日に1回、平日の午前、午後、夜間に、2回ずつ、計7回実施いたします。具体的な日程は、10月4日土曜日午前10時から、10月8日水曜日午前10時から、午後2時から、午後7時から10月10日金曜日午前10時から、午後2時から、午後7時からです。それぞれ、1時間程度を想定しております。

次に、3番 会場についてですが、この駅北口まちづくり事務所会議室で開催します。

次に、4番 説明対象です。説明会にご出席が可能な方としては、利害関係者、施行地区内権利者、地区周辺権利者、和光市民等です。

次に、5番 説明内容ですが、事業計画変更の内容縦覧について意見書提出についてです。

次に、6番 説明資料です。説明資料は1つ目が、「事業計画書（第3回）（案）について」です。こちらは、お手元の資料2です。この資料は、前回の審議会で、委員の皆様にご説明させていただいたものです。2つ目が、「事業計画書（第3回変更）（案）」です。こちらは、お手元の資料3です。これは、県に認可申請を行う事業計画書そのものです。今後、縦覧する資料もこちらになります。

次に、7番 説明会開催の周知についてです。周知の方法については、地区内権利者様に対する、開催通知の郵送、広報わこう9月号、10月号への掲載ホームページへの掲載を行っております。

次に、縦覧と意見書について説明させていただきます。こちらについては、資料2「事業計画変更（第3回）案について」をご覧ください。こちらの資料は、説明会当日に使用するものです。この資料については、前回の審議会で委員の皆様にご説明したものと同じです。

ただ、5ページが追記となっておりますので、説明させていただきます。こちらに、縦覧と意見書の提出について書かれております。同じ内容を画面にも映しますので、併せてご覧ください。まず、縦覧についてです。縦覧については、土地区画整理法に基づき行います。一度、お手元の資料3をご覧くださいませでしょうか。こちらが、縦覧図書そのものでございます。

資料の中の赤い文字が変更前で、黒い文字が変更後になりますので、ご確認いただければと思います。縦覧時期は10月3日金曜日から10月16日木曜日までです。時刻は事務所の開庁時刻と同じ8時半から17時15分までです。場所はこの駅北口まちづくり事務所です。対象については、どなたでも、閲覧することが可能です。

なお、市のホームページにも掲載します。次に、意見書提出についてです。土地区画整理法に基づき、利害関係者は意見書を提出することができます。また、意見書に

事務局（野本）

については、同法に基づき、埼玉県都市計画審議会に付議されます。

提出期限は、１０月３日金曜日から１０月３０日木曜日までです。

なお、消印有効で、また、提出期限が経過した場合でも、受理される場合がございます。提出先は、埼玉県知事 大野 元裕氏です。提出先の住所はお手元の資料に書かれておりますのでご確認ください。持参もしくは郵送のみとなっており、メールやファックスでの受け付けはできかねますのでご了承ください。提出できる対象者については、利害関係者です。

利害関係者については、お手元の資料の下段※２に法律上の表現が記載されておりますが、簡潔に申し上げますと、この土地区画整理事業の施行区域内およびその周辺に所在する土地や建物等に、いずれかの権利を有していられる方が該当いたします。

意見書が出せる内容については、今回の変更内容に関係することに限られております。また、都市計画決定されている内容については、意見書を出すことができませんので、ご注意ください。

なお、様式は定めておりませんが、記載例を市のホームページに掲載しておりますのでご覧いただければと思います。

ここまでの説明で説明する内容です。この説明会では、質疑応答の時間を設けますが、ご出席の方が質問される際には、挙手していただき、お名前をお聞きしようと考えております。

また、質問についても、今回の事業計画変更に関する事項のみとして、個人的な質問については、別途、事務所に問い合わせいただくようご案内しようと考えております。

最後に、「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。

画面をご覧ください。縦覧及び意見書については、先ほど説明した通り、１０月に行います。そして、意見書が出されなかった場合は、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に付議され、その手続きを経て、認可されるという流れになるため、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。説明は、以上となります。

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。

ご質問がなければ、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せんか。

石田委員

はい。

田中会長

石田委員。

石田委員

資料3の用途地域について伺いたいのですが、20年前に説明があったという話を聞いていますが、その後そのままの商業地域で、現在再開発事業が進んでいるかと思っています。

和光市駅から南側の商業地域のゾーンは、農協通りの方までとても広く設定されています。しかし、こちらの駅北口については、再開発事業とその周辺のみに限られて設定されており、これはちょっとどうなのかなと思います。

勿論、従前地の利用方法に沿って、居住地域として設定されることも承知しておりますが、あれから20年経ち、世代交代等もあった中で、もっと土地を有効活用できるものがあればいいんじゃないかなと思います。

やはり、ここを住宅地にしていくのは、勿体無いと思います。もっと商業施設の部分を広げて、活性化できるまちづくりができるのではないかなと思います。今更ながら、どうでしょうか。

和光市は住みたい町ランキングにいつも入っており、この度駅周辺は折角再開発で綺麗な高さもある商業ゾーンができ、区画整理事業で綺麗な町並みができてきている中、とても勿体無いと思います。

ですので、選択肢の一つで、ただの居宅だけではなく、ある程度高さが持てるようなものにしていった方が、町並みとしてもいいのではないかと思いますし、如何なものでしょうか。

田中会長

事務局、今のご質問に対してはいかがでしょうか。

事務局（内田）

当時に作成した施行前後の予想図等を基にして、こちらの用途地域などを設定させていただいております。

石田委員のおっしゃる通り、商業地域は駅前に指定してありまして、それ以外の部分については、やはり元々お住まいの方が換地に戻ってくるような形になっておりますので、住環境上今の用途地域を設置させていただいております。

こちらに関しては、既に都市計画決定をされているものですので、今おっしゃって頂いたような内容を今後検討していくことは勿論可能ですが、今回の変更で反映させることは難しいというのが現状と、やはり商業地域以外の所は、住居系が多いので、今現在はこのままの状態を進めていければと考えております。

ただ、未来永劫このままということではなく、時代やその他の状況を見て、随時検討をしていくこととなると思います。

石田委員

将来的には、変更の可能性もあるということでしょうか。

事務局（内田）

本件に関しては、事務局だけで決められる話ではありません。

石田委員

これはどこで決めることなのですか。

事務局（内田）

駅北口まちづくり事務所と、都市整備課の用途の担当がございますので、そちらと調整をしつつ、決めて参ります。

事務局（内田）	申し訳ありませんが正直に申し上げますと、現状で用途地域を変更するといったような内容は一切庁内では出ておりませんので、今現在変更する予定はないといった状況になっております。
石田委員	なるほど。 今後、私が今発言したようなことを、周りの人たちからも意見としてある程度纏まってきた場合は、変更をしていただける可能性もあるのでしょうか。また、疎いので申し訳ないのですが、これは市で決められることなのでしょうか。それとも県で決めることなのでしょうか。
事務局（内田）	県の都市計画審議会にかけて都市計画決定をして行っていくものなので、市だけで決めているといったものではございません。
石田委員	決定までの手続には、順番を追っていかないといけませんね。
事務局（内田）	おっしゃる通りです。
石田委員	私個人の意見ですが、やはり、折角開発までしているのに、勿体ないなと感じます。出来上がったビルの隣がこれかとなってしてしまうなど。 今のタイミングで何かできればなんて思ったものですから、そのためには周りの人たちの意見をある程度纏めることが必要なのではないかと思ったということです。
事務局（内田）	意見を纏めてというよりは、今この場で意見を頂けましたので、事務所の方で、都市整備課へ共有させていただきまして、まず意見をお伝えはさせていただきたいと思います。 ただ、先程申したように、県の都計審にもかける都合上、今回の変更では物理的に難しいことと、やはり認可までに段階と手続きを踏んでいく必要が出てくるので、すぐの変更も難しいという状況です。申し訳ございません。
石田委員	わかりました。でも、ここで変更は絶対無理という回答でしたら、とても残念でしたが、可能性があるって聞いただけでも、そこにトライしていただきたいなと思うし、そういう人たちの意見も吸い上げてもらいたいと思います。
事務局（内田）	わかりました。ありがとうございます。
井口委員	はい、いいですか。
田中会長	はい、井口委員。
井口委員	今の用途地域の話を聞いて、20年も経ち、世の中は昨日の常識は今日の常識じゃないというぐらい変わっていると思う。20年一律で物を考えているのは役所だけではないか。よく考えてもらいたいと思います。
石田委員	井口委員、ありがとうございます。
事務局（内田）	今いただいた意見は、部内で共有させていただきます。
清水委員	よろしいですか。
田中会長	はい。清水委員。

清水委員

石田さんもお優しいので、オブラートに包んでおっしゃっていましたが、要は、今回延伸を行って、今から10年後に計画が回された方たちは、容積率や建ぺい率を緩和していただかないと、50年のマイナスも取れないということを、多分皆さん言いませんけど、心の底では思っていると思います。

これから2050年頃から人口が少しずつ減るという話もあり、住宅地をこれ以上増やしてもと思いますし、商業地域は現状増やさないとお聞きしましたが、そういうこともいろいろ考えて、今のうちからできることをやっていくべきではないかと思います。そういったことをもう少し考えていただくと、地権者や所有者は安心できるのではないかと思いますし、延伸の件も、しょうがないと思える方向に向かうのではないかと思います。

今度説明会がありますけど、皆さんが納得できるご説明をしていただきたいと思います。

事務局（内田）

ありがとうございます。

田中会長

他に何かご意見、ご質問等ございますでしょうか。

齊藤委員、お願いします。

齊藤委員

このまま黙っていて、流れで意見が埋没してはいけないので、賛成の意見を私も述べておきます。

きちんと要望を出していかないと、なし崩し的に意見がないという受け止め方をされると非常に腹立たしく思う。清水委員の指摘されたところも、ピンポイントでいいと思う。

ただ意見を言うだけでは、これまでの計画が台無しになってしまうので、審議委員という立場として弁えて意見を申し上げている。だから基本的には、潜在的というとおかしいけれど、表立って署名活動をしてアピールするなども、どこまでやるかというのも一つの大きな問題だし、また、準商業地域のような、要は住宅地域と商業地域の間がいいのではないかな等、いろんなアイデアが出てくるわけです。市は、今後埼玉県都計審にかける等と言っていたが、目的は理解できる話だと私は思う。

だから、一歩踏み出すかどうかっていうのはまだまだ難しい話だとは思いますが、まずは今日提案があった話を、都市整備課へ報告してみてください。皆さん絶対に関心は持っているはずだから、それを無しにはできないと思う。よろしくお願いします。

事務局（内田）

はい、ありがとうございます。

大橋委員

私も同じ意見なのですが、あえて意思表示しておいた方がいいのかなと思います。発言いたします。

私のところでも、まだあと5年はかかるわけですね。この話もこの5年以内に結論をきちっと出していただいて、その範囲の中で、私の将来計画を組みたいと思っています。

	あまり先に延ばしてもらいたくないですし、それこそ齊藤さんのおっしゃっているように署名活動を行って早くできるものであれば早くやっていただきたいです。
	もうここまで待ったのですから、もうぜひ早く結論出してもらいたいと思います。
事務局（内田）	ありがとうございます。
	申し訳ございません。先程の用途地域の認可に関する説明で、県と協議は必要になりますが、都市計画審議会については、市の都市計画審議会に諮ることとなります。
	協議は必要になるため、全く県が無関係というわけではございませんが、説明内に誤りがあり申し訳ありません。訂正させていただきます。
齊藤委員	県の都市計画審議会には諮る必要はないということか。
事務局（内田）	はい。原則、市の都市計画審議会にかけること、用途変更ができるということで。詳細をよろしければ確認させていただきますが、いかがでしょうか。
齊藤委員	県知事等が関わる事ではないということか。段取り等は、今の段階で確定的なものは話していただかなくても結構です。
事務局（内田）	わかりました。
田中会長	それでは、事務局は今それぞれ委員の皆さんから出た意見について、都市計画の担当課と協議を行ってください。
	また、用途変更に係る法律関係、手続、容積率等いろんな問題がありましたが、即答いただかなくて結構ですので、その辺を含めて、次回の審議会で経過報告をお願いしますか。
事務局（内田）	はい。
田中会長	今の件はそれでよろしいでしょうか。
石田委員	ありがとうございます。ちょうど今日は部長さんもいらっしゃっているので、とてもラッキーだったかなと思います。どうぞよろしくお願いいたします。
田中会長	それではその他、何かご意見等ございますでしょうか。よろしいですか。
	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、換地設計基準の変更等を議題として上げる予定であります。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。