

# 第51回和光市駅北口土地区画整理審議会 議事録

令和8年5月25日（月）

駅北口まちづくり事務所会議室

第 5 1 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	令和8年5月25日(月)	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 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 9番 清水加奈子	8番 大橋利喜夫	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 所長補佐 野本大輔 統括主査 山崎恭兵 統括主査 岡部英明 主査 児島聡 主任 安部純香 傍聴5名
議 案	(1)令和8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)議案第1号 和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業に係る換地設計基準の変更について(諮問) (4)議案第2号 和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業に係る換地設計の変更について(諮問)		

田中会長	<p>ただいまから、第51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。</p> <p>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。</p>
事務局(柳下)	<p>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8名でございます。</p>
田中会長	<p>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。</p> <p>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番の齊藤委員と議席番号4番の和田委員にお願いいたします。</p> <p>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。</p>
事務局(柳下)	<p>令和8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。</p>

まず、所長補佐 兼 補償担当統括主査 内田、換地担当 堤、補償担当 山田の3名が異動となりました。

後任として、所長補佐 兼 換地担当統括主査に野本、補償担当 統括主査に岡部、換地担当に安部、補償担当に安野が配属になりました。

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4件ございます。

議題(1)は、令和8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、議案第1号 和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業に係る換地設計基準の変更について(諮問)

議題(4)は、議案第2号 和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業に係る換地設計の変更について(諮問)です。

議題(1)から議題(3)は公開とし、議題(4)の「換地設計の変更」については、個人情報を含むものですので、非公開で行いたいと思います。

ご異議はございませんか。

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)

田中会長

傍聴の皆様申し上げます。

本日の審議会は、4件を議題としております。このうち議題(4)の「換地設計の変更」については、審議会の議決において、非公開と決しております。議題(1)から議題(3)のみ公開となりますので、ご了承ください。

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

本日は「第51回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。

委員の皆様には、日頃より本事業の推進に多大なるご尽力を賜っておりますこと、厚く御礼申し上げます。

さて、事業の進捗についてでございますが、事業計画の変更につきましては、予定どおり認可を受け、令和8年3月23日に公告いたしました。これまでの皆様のご協力に、あらためて感謝申し上げます。

本日の審議会では、これに伴う換地設計の変更につきまして、委員の皆様から忌憚のないご意見を頂戴したいと考えております。事業の円滑な推進に向け、皆様のお力

添えを賜れば幸いです。

市といたしましては、引き続き、地域の将来像を見据えながら、事業の着実な推進に努めてまいります。

結びに、今後とも本事業への変わらぬご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

本日もどうぞよろしく願いいたします。

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。

まず、事前にお配りした資料について確認させていただきます。

はじめに、「議事次第」A4 タテ 1 枚のものです。

次に、資料 1-1 「令和 8 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」A4 ヨコ 1 枚のものです。

次に、資料 1-2 「令和 8 年度の工事について」A4 タテ ホチキス留めのものです。

次に、資料 2-1 「使用収益開始等の進捗状況について」A4 タテ 1 枚のものです。

次に、資料 3 「換地設計基準及び換地設計の変更について（諮問）」A3 ヨコ 1 枚のものです。

次に、議案第 1 号の諮問に関する資料として、議案書 A4 タテ 1 枚で、左上に「議案第 1 号」と書かれたものです。

次に、換地設計基準（第 1 回変更案）A4 タテの冊子になっているものです。

こちらの資料につきましては、先にお送りした資料に修正があり、本日、机の上に置かせていただいております。ピンクの付箋を貼らせていただいているものが、正しいものです。ご迷惑をおかけし、お詫び申し上げます。修正箇所は、5 ページ目の最後「附則 第 8 条第 4 項…」以降の部分を加筆した点です。なお、先にお送りした資料につきましては、審議会終了後に回収させていただきます。

次に、議案第 2 号の諮問に関する資料として、議案書 A4 タテ 1 枚で、左上に「議案第 2 号」と書かれたものです。こちらにつきましては、非公開の議題となっておりますので、傍聴者の方々にはお配りしておりません。ご了承ください。

続いて、本日机の上に置かせていただいた資料についてです。

資料 2-2 「使用収益開始箇所図」A3 ヨコ 1 枚のカラー印刷のものです。

次に、議案第 1 号の諮問に関する資料として、諮問書 A4 タテ 1 枚で、右上に「和北まち第 4 号」と書かれ、市長の印が押されたものの写しです。

次に、議案第 2 号の諮問に関する資料として、諮問書 A4 タテ 1 枚で、右上に「和北まち第 8 号」と書かれ、市長の印が押されたものの写しです。

最後に、議案第 2 号の諮問に関する資料として、A3 ヨコの冊子になっているものが

田中会長

事務局 (安部)

2冊ございまして、「駅前街区仮換地変更調書」「駅前街区仮換地変更対照図」です。  
これら当日配布の資料のうち、緑色のテプラが貼ってある資料に関しましては、個人情報等が含まれますので、会議後に回収いたします。また、これらの資料については、傍聴者の方々にはお配りしておりません。ご了承ください。

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８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（野本）

それでは議題１ 令和８年度における予算および工事について、野本と、工事担当山崎より説明いたします。

着座にてご説明させていただきます。

ご説明の前に、１点ご報告させていただきます。

昨年度の審議会で説明させていただきました第３回事業計画変更については、令和８年３月３日に県への認可申請を行い、令和８年３月６日に県からの認可を受け、令和８年３月２３日に公告を行いました。変更内容は、再開発事業に伴う設計図の変更と工区設定及び施行期間と資金計画の変更です。

委員の皆様にはご協力いただき誠にありがとうございました。

はじめに、配布資料１－１ 令和８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の概要についてご説明いたします。

歳入歳出の総額は、１８億４,６３７万３千円でございます。

これは前年度の当初予算と比較して、約２４％の増となっております。

本年度も引き続き土地利用を順次開始できるよう、建物等の移転補償調査および補償契約を進めるとともに、道路工事や宅地造成を推進するための予算を計上しております。

主な歳入としましては、国庫補助金・県補助金、一般会計等からの繰入金、および市債が中心となります。

一方、歳出の主なものは、事業推進のための区画整理事業費でございます。

その主な内訳ですが、まず業務委託料として、建物移転調査や工事実施設計、画地確定測量などに１億９,４９５万８千円を計上しております。

次に工事請負費は、道路築造や宅地造成などの費用として４億８,２８８万６千円を計上いたしました。

なお、具体的な工事の予定箇所につきましては、後ほど別添の図面にてご説明いたします。

最後に、補償・補填及び賠償金として、建物移転や損失補償、電柱・水道等の移設費用に７億８,１９７万７千円を計上しております。

事務局（山崎）

このほか、諸経費等の詳細な項目につきましては、資料の通り『その他』にまとめさせていただいております。

本年度におきましても、この予算に基づき、事業の着実な進捗を図ってまいります。

引き続き、配布資料1-2 令和8年度工事予定についてご説明いたします。

工事担当の山崎です。よろしくお願いいたします。

それでは、令和8年度に予定している工事について説明いたします。

お手元の資料、1-2「令和8年度工事予定箇所図」をご覧ください。

資料と併せて正面のスクリーンにも、同じ図を映しておりますので、見やすい方でご確認ください。

図面の赤色の塗りつぶし箇所は、令和7年度繰越工事を含む、令和8年度施工予定の街路築造になります。赤色の網掛けの箇所は、令和8年度施工予定の宅地造成になります。

なお、今年度の施工箇所については、事業計画変更の説明時に進捗管理資料としてお示しした『概略施工計画図』のとおりとなります。こちらが、『概略施工計画図』となります。令和8年度の施工計画図を拡大いたします。引き続き、この『概略施工計画図』に基づき、的確に進捗管理を行い、着実に事業を進めてまいります。

それでは今年度の工事箇所につきまして、番号順に概要を説明いたします。

まず「①」について。北口駅前線・区8-1号線の街路築造・上下水道の新設工事を約50m施工します。また、隣接する7街区の宅地造成工事を約470㎡施工します。

次に「②」について。北口駅前線・区10.5-1号線の街路築造工事を約80m、さらに水道の新設工事を約50m施工します。

次に「③」について。和光市駅北口線の街路築造工事を約20m、和光市駅北口線・区12-1号線の南側歩道内の上下水道の新設工事を約130m施工します。

こちらは、現在、発注準備中です。

次に「④」について。区12-1号線の街路築造工事です。こちらは、令和7年度からの繰越工事で、街路築造工事を令和8年7月末の完了を目指し、現在施工中です。工事完了後、同路線の歩道に水道の新設工事約90m、舗装工事を約65mを順次施工いたします。

次に「⑤」について。区8-2・7-1号線の街路築造工事を約90m施工します。

続きまして、「⑥」について。宮本清水線、区4-2・6-9号線の街路築造工事を約80m、宮本清水線の歩道に下水道の新設工事を約70m施工します。また隣接する16街区の宅地造成工事を約157㎡施工します。

次に「⑦」について。区4.1-1・4.8-1号線の側溝整備工事を約28m施工します。

現在、発注準備中です。

次に「⑧」について。区4.2-1・5-1・4.8-4号線の街路築造工事を約129m、さらに区4.2-1号線の水道の新設工事を約45m施工します。

次に「⑨」について。区6-18号線の街路築造工事の整備を予定しております。

以上が、令和8年度に予定している工事の概要となります。

工事内容の詳細については、資料右下にも記載しておりますので、併せてご確認ください。

以上です。

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。

井口委員 はい

田中会長 井口委員、お願いします。

井口委員 工事予定箇所④の区12-1号線の街路築造工事について、こちらが工事完了すると最終的には外環まで道路がつながるのか。

事務局(山崎) はい、道路の供用に向けて今年度に工事をし、令和9年度の暫定的な開放を目指しています。

田中会長 他にご質問等はございますか。

無ければ、議事を進めます。

事務局(安部) 議題(2)「使用収益開始等の進捗状況について」事務局から報告をお願いします。換地担当の安部と申します。よろしくお願ひいたします。

それでは、資料2の使用収益開始の状況について、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。

使用収益開始の状況ですが、前回の審議会から4月30日までの期間に、新たに使用収益を開始した仮換地が4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西側の画地が、4街区7, 8, 9画地、そして、東側の画地が17街区1画地になります。本日配布させていただきました資料の「使用収益開始箇所図」に、画地別の面積を記載しております。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34.95%でした。今回までに新たに4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36.03%となっております。

以上で、使用収益開始の状況についての報告を終わります。

田中会長 説明が終わりました。ご質問等はございませんか。(質問なし)

それでは、議事を進めます。

議題(3)「議案第1号 和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業に係る換地設計基準の変更について」ですが、諮問事項となっております。

施行者から議案説明及び諮問を行ってください。

福田部長  
田中会長

都市整備部長、お願いいたします。

— 「議案書」「諮問書」を読み上げ、「諮問書」を会長に提出 —  
ありがとうございました。

それでは、事務局にて説明をお願いします。

事務局（野本）

議題 3 議案第 1 号 和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業に係る換地設計基準の変更について、換地担当の野本よりご説明申し上げます。着座にて失礼いたします。

お手元の資料 3 をご覧ください。

本日は、前回の審議会で概要をご説明しました換地設計基準と換地設計の変更について、諮問させていただきます。一部、前回と重複する内容もございますが、改めて詳細をご説明させていただきます。

今回の変更は、市街地再開発事業に伴う事業計画の変更を受け、市街地再開発事業の権利者を確定するための仮換地指定を行うことを目的としております。

それでは、画面をご覧ください。こちらの図が換地設計のイメージです。左上が変更前、右下が変更後です。

両方の図面の赤枠部分が今回の変更箇所ですが、特に、変更後の図で赤く塗られた部分が第 1 工区であり、市街地再開発事業を施行する区域となります。

この第 1 工区では、将来的にエリア全体を一体的に利用するため、換地の配置や形状について、特別な取扱いが必要となります。

それに伴い、換地設計基準につきましても、新たなルールを定める必要がございます。

主な変更内容は、5 つございますので、説明させていただきます。

1 つ目は、市街地再開発事業に参加する権利者の換地を集約することです。

2 つ目は、換地の形状を短冊状とすることです。もう一度、画面の図をご覧ください。第 1 工区の換地が細長い形状になっております。これは、将来的にエリア全体を一体利用することを前提としつつ、すべての宅地が道路に接するように配置するためです。

3 つ目は、小規模宅地でも減歩緩和をしないことです。通常は、そのままでは利用できない土地については、減歩を緩和する措置がありますが、第 1 工区は最終的に 1 つの敷地として利用するため、個別に緩和を行う必要がないためです。

4 つ目が、換地地積の合計と工区面積に差分が生じた場合は、公有地の換地で地積調整を行い、金銭で清算することです。もう一度、画面の図をご覧ください。本来、元の換地を並べ替えると変更後の街区にぴったり収まるはずですが、減歩緩和を行わないことなどから、換地面積に変動が生じるため、結果として、再開発事業区域の面積と、再開発参加者の換地面積の合計に差が生じることとなります。

その差については、和光市の換地で埋めることとし、その調整した分については、換地処分時に清算金として金銭で清算いたします。

5つ目が、第1工区には保留地を設けないというものです。

それでは、実際の換地設計基準の変更案についてお手元にお配りしております資料にて、変わった部分を確認させていただければと思います。お手元の資料は、A4タテの中央に換地設計基準（第1回変更案）と書かれたものです。

まずは、2ページをご覧ください。第8条第4項を追加しております。第1工区の街区には、市街地再開発事業に参加する権利者の整理前の画地を定める。としており、これは、換地を集約することを意味します。

次に、3ページをご覧ください。第10条第4項を追加しております。第1工区における整理後の換地の形状は、短冊状の形状を原則とする。としております。

次に、4ページをご覧ください。第14条第6項を追加しております。第1工区に換地を定めたときは、小規模宅地の取扱いはしないものとする。としており、これは、減歩緩和を行わないことを意味します。

次に、同じく4ページの第16条を追加しております。第1工区における換地の位置は、原則として整理前の換地の位置等を考慮して整理後の画地の位置を定める。続いて、5ページの第2項をご覧ください。第1工区における換地の地積は、第9条により算出した地積を標準として定める。ただし、算出した換地地積の合計と第1工区の宅地地積とに差分が生じた場合は、公有地の換地で地積調整を行い、その調整した地積分は整理後の画地の評価によって金銭で清算する、としております。これは、先ほど説明させて頂いた、地積調整により、和光市の換地が大きくなった場合の清算について定めるものです。

次に、同じく5ページ第17条第2項を追加しております。第1工区には、保留地を定めない、としております。

基準についての説明は以上となります。

引き続き、もう一度お手元の資料3をご覧ください。資料3にあります「2 換地設計変更案」については、この後の議題（4）にて説明させていただきますが、ただいまご説明いたしました換地設計基準に基づき、調書と仮換地図の案を変更するものでございます。具体的には実際に、どの位置にどなたの仮換地が配置されるかを示したものでございます。

最後に、今後の予定について説明します。

まず、6月に仮換地個別説明を実施します。これは、本日ご審議いただいた内容に基づき、変更の対象となる権利者の方々へ、個別に説明を行うものです。

次に、7月の審議会にて、換地計画について諮問させていただく予定です。この換地計画は、先ほど説明した換地設計の内容について、県の認可を受けるためのもので

す。本来、換地計画は事業の終盤に策定するものですが、途中で市街地再開発事業を施行する場合、権利者を確定させるために換地計画に基づく仮換地指定が必要となります。

その後、8月にこの換地計画の縦覧を経て、同じく8月に換地計画の認可申請を行います。

そして、9月に埼玉県からの認可を頂く予定となっております。

最後に10月、改めて審議会にて諮問させていただいた上で、現行の仮換地指定を取り消し、換地計画に基づいた仮換地指定を行う予定です。

以上を持ちまして、議題3議案第1号の説明を終わります。

ご審議の程よろしくお願い申し上げます。

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。

井口委員

はい

田中会長

井口委員、お願いします。

井口委員

資料3の換地設計基準変更案について、第一工区の換地を短冊の形状とするとのことだが、ここの権利者が何人いるかはわからないが、将来的に10年、20年後、やむを得ず売却せざるを得ないという話が出てきた場合、思う通りに売れないこともあるかと思う。そういったことを皆さんが納得してからの変更が良いと思うが、その辺りはどうなのでしょう。

事務局(野本)

資料3の第1工区のピンク色に塗られている部分につきましては、再開発事業を行うエリアになっておりますので、将来的には一つの土地として利用する計画になっております。仮に将来的に売買をされた場合も、敷地権といいまして、この敷地の何分のいくつという部分の売買をするという流れになります。

また、この短冊上の換地につきましては、市街地再開発事業に参加される方のみが対象になりまして、換地計画を定める際には、皆様の合意をいただいた上で、進める予定となっております。

井口委員

資産が多い者、(今回の換地設計により)狭くなる者等、様々な者がいる様々なケースがあると思うが。

清水委員

この(第一工区の場所の)上にビルが建つわけですね。

つまり、あの(短冊上の)土地をそのままもらうのではなくて、上にビルが建つので、短冊の部分の割合で地権者さんは、建物の床をいただく。そのため、それが短冊であろうが変わらない。「単体で土地を売るのではなくて、権利を売る」という話では。

事務局(児島)

現在、権利者さんを中心とした再開発準備組合を組織し、その準備組合で、再開発の準備組合に参加されていない方も含めて、対象となる地権者皆さんから再開発への参加意向について確認をさせていただいています。ただ、再開発参加後に再開発ビルの一室に入るのか、それとも転出という形で、再開発事業に伴って権利をお金に換え

るという形を選択するのかといった点は、また先の話であり、今後も継続して調整していく内容であります。

井口委員 今のところ、権利者全員から再開発に参加するという意向をいただいております。将来、そのうちすぐ相続が発生することも有り得るし、10年後、30年後など様々なケースがあると思います。そこをよく説明した上で納得してもらわないと、後日トラブルになると思う。

事務局(児島) その点も準備組合と連絡を取り十分に確認をしながら、できるだけ今の権利者だけじゃなく、その次の代の方にもご出席いただきながら、確認をいただいている状況です。

田中会長 他にご質問等がありますか。

齋藤委員 はい。

田中会長 齋藤委員、お願いします。

齋藤委員 一つの考えとして短冊型という表現に一つ申し上げたいのは、北インター東部地区土地区画整理事業では、保留地については短冊型でやっています。だから、保留地自体は購入者がおり、一括で購入する。だからその間では全然トラブルはないわけですよ。そのため、上にビルを建てるにしても、企業的資源、それと地権者とのバランス、誰が整合性を持って責任を持ってやっていくか、そこがトラブルのきっかけにならないように、ぜひともお願いします。

石田委員 今のお話なんですけれども、私はこちらの方の準備組合に参加しておりまして、皆さんの意見を聞きながら、今のところ反対意見もなくスムーズに進んでおりまして、その都度皆さんで勉強会をしながら、どうやってつなげていくかなどを考えながら、やっている現状です。

今後、いろんなアクシデントがあるかもしれませんが、準備組合の方としても一生懸命、あとは開発業者さん、市の職員もいらっしゃいますので、いろいろと勉強しながら進んでいきたいなと思っているところでございます。

田中会長 他にご質問等がありますか。

和田委員 はい。

田中会長 和田委員、お願いします。

和田委員 減歩緩和をしないという話なんですけれども、最終的には金銭精算するとのことだが、そこで差分が生じるというのは、どういう形で生じるのかがよく分からないので教えてもらえますか。

事務局(野本) ご説明させていただきます。画面を見ていただいでよろしいでしょうか。こちら(資料3)の上が変更前、下が変更後になるのですが、赤枠のところの変更箇所となりまして、面積は変更前後で同じとなっております。

ただ、この換地の配置を変えただけの変更になりますので、本来であれば変更前の、

画地を全て変更後の方に埋めますと、ぴったり収まるようになるのですが、今回、変更前につきましては減部緩和をしている画地があり、変更後はそれを行わないので、変更後の画地の方が小さくなる場合がございます。その小さくなった部分がありますと、変更後に隙間が発生します。その隙間部分について、誰のものにもしないというわけにはいきませんので、和光市の公用地を大きく換地しまして、そのため、和光市も権利者ですから、本来よりも大きく換地されることによって精算金が発生するという仕組みになっております。

和田委員

和光市が結局精算金を払うような。

事務局(野本)

おっしゃる通りです。

田中会長

他にご質問等がありますか。

(質問なし)

それでは、採決を行います。

まず、議案第1号「和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業に係る換地設計基準の変更について」同意することに賛成する方は、挙手をお願いします。

7名です。

賛成が過半数に達しているため、議案第1号について、同意することに決しました。

諮問について、同意する旨を、施行者に対し答申を行います。

— 答申書作成 —

事務局は、答申書を読み上げてください。

事務局(野本)

— 同意する旨の答申書の読み上げ —

田中会長

それでは、議事を進めます。

議題(4)については、個人情報が含まれるため、審議会の議決により非公開となりましたので、ここからは非公開で行います。

傍聴者の方につきましては、ここで退席をお願いします。

— 傍聴者退席 —

————— 議題(4) 審議内容については非公開 —————

**以下、議題(4) 審議終了後**

田中会長

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8年7月を予定しております。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。

\_\_\_\_\_