

蕨駅西口駅前まちづくり市民検討委員会
報 告 書

平成21年3月

目 次

1. はじめに	1
2. 西口駅前広場の在り方に関する事	4
3. 西口駅前の公共公益施設の在り方に関する事	5
附属資料	7
各委員の意見	7
駅前まちづくりの経緯	17
駐輪場参考資料	21

1. はじめに

蕨駅西口駅前は、平成17年3月の都市計画に従って、第1工区において市街地再開発組合により、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業が進められている。第2工区、第3工区も、今後、事業計画を策定し、推進していくことになる。特に、第2工区は、西口駅前広場を含む。

蕨駅西口駅前地区のまちづくりについて広く市民の意見を聴くため、検討委員会を組織し、

- (1) 西口駅前広場の在り方に関する事。
- (2) 西口駅前の公共公益施設の在り方に関する事。

について検討を加えることにした。

本委員会は、

- | | |
|-----------|----|
| ①学識経験者 | 1名 |
| ②公共的団体の代表 | 8名 |
| ③一般公募 | 5名 |

で構成され、一般公募委員は、平成19年12月1日から平成19年12月17日に広報及びホームページで、市内にお住まいの満18歳以上の方を募集し、12名の方の応募があり、応募用紙に記載の「わたしの考える蕨駅西口駅前まちづくりについて」の小論文を基に、蕨駅西口駅前まちづくり市民検討委員会公募委員によって5名の方が選出された。

別紙に委員名簿を示す。

委員会は、別紙に示すように、合計6回開催され、検討を重ねた。検討に先立って各委員の意見を聴取し、また、検討に役立つと思える資料を配付した。

蕨駅前地区のまちづくりは、昭和61年以来、議論を重ねてきた。平成22年夏、竣工予定の第1工区の事業が進行している。今回の委員会での意見は、それらの経緯を明確にふまえているものではない。また、各委員の意見間に矛盾がない訳ではない。所属各団体からの委員は、団体の意見をまとめている訳ではない。

世界的な経済の不振の中、地方財政も大変厳しい状況であるが、蕨市民の利便性向上・誇り向上に役立つ提案や、市財政に資するような提案がなされている。今後の事業計画に反映されることを期待する。各提案は、その実現性について検討されていないので、これらの提案を元に現実的な対応を望む。

付属資料として、各委員の意見、駅前まちづくりの経緯、駐輪場参考資料を添付しているので参照してほしい。

平成21年3月 市民検討委員会委員長

蕨駅西口駅前まちづくり市民検討委員会委員名簿

◎委員長 ○副委員長

区 分	氏 名	所 属 団 体 ・ 役 職 等
1号委員 学識経験者	◎ 深 海 隆 恒	東京工業大学名誉教授
2号委員 公共的団体の 代表者	須 賀 博 史	中央1丁目旭町町会長
	酒 井 博	中央3丁目旭町町会長
	石 田 公 夫	蕨西口みゆき商店会会長
	須 賀 文 雄	蕨西口商店街協同組合理事長
	○ 野 島 善 蔵	ぶぎん通り商店会会長
	滝 澤 勝 三	蕨銀座商店街協同組合理事長
	牛 窪 啓 詞	蕨商工会議所副会頭
	田 中 健 裕	(社)とだわらび青年会議所理事長
3号委員 公募により募 集した者	伊 藤 誠 次	
	植 田 富美子	
	芳 賀 敏 夫	
	結 城 辰 雄	
	石 川 保	

(順不同)

< 蕨駅西口駅前まちづくり市民検討委員会開催経緯 >

1. 平成20年2月4日(月) 第1回蕨駅西口駅前まちづくり市民検討委員会
 - (1) 正副委員長選出
 - (2) 委員会の公開について
 - (3) 委員会の趣旨及び今後のスケジュールについて

2. 平成20年4月16日(木) 第2回蕨駅西口駅前まちづくり市民検討委員会
 - (1) 蕨駅西口7番街区第一種市街地再開発事業の施設概要について
 - (2) 蕨駅西口広場都市計画等の変遷と現状について
 - (3) 蕨駅西口駅前市有地の現状と市有地の暫定活用について

3. 平成20年7月15日(火) 第3回蕨駅西口駅前まちづくり市民検討委員会
補足説明
 - (1) 現況道路の利用状況
 - (2) 西口駅前広場の都市計画決定について議題
 - (1) 西口駅前広場に関する検討事項について

4. 平成20年10月23日(木) 第4回蕨駅西口駅前まちづくり市民検討委員会
補足説明
 - (1) 現在の市有地活用と現状の課題について議題
 - (1) 西口駅前市有地の有効活用について

5. 平成20年11月18日(火) 第5回蕨駅西口駅前まちづくり市民検討委員会
 - (1) 西口駅前市有地の有効活用について

6. 平成21年2月5日(木) 第6回蕨駅西口駅前まちづくり市民検討委員会
 - (1) 検討委員会のまとめ

2. 西口駅前広場の在り方に関すること

(1) 蕨駅西口駅前広場の現状と課題

西口駅前広場の印象としては、「暗く汚く、殺風景である」「ほっとする雰囲気欲しい」「緑の潤いが欲しい」「緑・花・水・音・光の統一性がない」「蕨の特色が見られない」といった感想が述べられた。また、使い勝手としては、「歩道が狭すぎるので、歩道を明るくきれいに広くする」「一般車輛の駐停車、乗降スペースが少なく、場所が不明瞭で送迎等に不便である」「タクシー待機スペースは大きすぎるようだ」といった指摘がある。

必要な機能としては、「駅を利用する人が、ほっと安堵する安らぎの空間とするために、緑が必要である」「また、使い勝手の良いような地下に駐輪場が欲しい」「案内板、案内所も必要な機能である」「イベント広場については今後議論検討して欲しい」と指摘がある。

(2) 新しい駅前広場について

都市計画で示されている広場面積7000平方メートル、嵩上式（ダブルデッキ）で広場面積を抑える内容について、計画策定時と情勢が違ったから見直す必要があると指摘があった。併せて、歩行者の配慮、駐輪場の計画などにも再検討の余地があると指摘された。

市街地再開発事業で駅前広場の整備をおこなうと、行政負担が軽減され、また、橋上駅改札口の高さとバス乗降レベルの関係や隣接する大規模建築との連絡を考慮すると、ダブルデッキの考えは合理的である。蕨駅にダブルデッキは似合わないとの指摘があり、それらの姿形を含めて、駅前広場の設計は、広く説明が必要である。

(2) - 1 駅前広場の設計方針について

明るく、近代的で落ち着いた雰囲気が必要である。駅を利用する人にとって安全で便利で、デザインには、形、色、光、音、テキスタイル、樹木、草花に配慮することが求められた。現在のケヤキの木は生かし、全体をグリーン印象にし、周辺の駅前とは違う蕨にふさわしい、品のあるものを求める。足湯など憩いの空間を設けた広い待ち合わせ空間がほしい。

(2) - 2 交通について

駐輪場を設け、駅への自転車利用の利便に資する。歩車の分離を図り、広場および周囲の歩行者動線は連続させる。また、バス・タクシーと錯綜しない一般車輛の動線を確保する。駐車場については、広場内に設けることに賛否両論があった。将来の蕨駅西口におけるキス・アンド・ライド（駅で人を降ろしたり、乗せたりする形の駅前の停車）や、パーク・アンド・ライド（駅周辺に駐車し、電車を利用する）の必要量が不明であるので、技術的な検討を待つこととした。しかし、蕨市の地形を考えると、自動車利用より、自転車利用の環境を充実させる方がよいと指摘された。

3. 西口駅前の公共公益施設の在り方に関すること

現在の市有地を売却して市財政に寄与せよと意見があったが、道路その他の条件から高く売却出来ず効果は少ないとされ、市街地再開発事業で市有地の対価である権利床としてその利用を考えることとした。

現在の暫定利用の店舗部分については賑わいの創設に寄与していることが指摘され、駐車場、駐輪場利用については、再開発事業の中でその機能を積極的に取り組むこととする。

(3) - 1 市が有する権利床の利用について

スーパー・マーケット、ホテル、土産コーナー、物産館、オフィス（起業家を育てる空間を含む）、観光案内所、マンション等民間施設があがった。また、公共公益施設としては、行政（市役所、市役所の分室、警察、郵便局）、保育所、幼稚園、大学の分校、科学博物館、専門的な図書館、音の資料館、アーカイブの分室、生涯学習センター、会議場等、集会所、展示場、ボランティア・センター、都道府県のPR情報センター、等があげられた。

(3) - 2 蕨駅を利用する市民に利する施設

- ①駐輪場を中心に、利便性を高めるのに役立つ施設。
- ②働く女性のための支援施設を充実し、運営者を市内から広く募る。保育所、幼稚園など。
- ③行政施設窓口、等。

(3) - 3 広く市民に利する施設

- ① 市役所または分室
- ② 警察、郵便局、等
- ③ 展示場・ギャラリー、川口NHKアーカイブスの分室、音の博物館、等
- ④ 市民活動支援施設、ボランティア・センター、集会所、等
- ⑤ 大学分校、専門図書館、科学博物館、等
- ⑥ スーパー・マーケット等
- ⑦ 土産コーナー等

(3) - 4 周辺の住民に資する施設

- ① 生涯学習センター
- ② 集会室、等。

(3) - 5 周辺商店街に利する施設

- ① 商店街運営のアンテナショップ、等。
- ② 観光案内所

(3) - 6 市の産業振興・雇用増加に資する施設

- ① オフィス・スペース型のインキュベーター用施設と設備
- ② キャリア・アップに資する施設、生涯学習センター、職業訓練施設、等。

(3) - 7 その他

- ① 第1工区に造られるプロムナードの駅前までの延長をはかる。
- ② 都道府県のPRセンター、等。

付属資料 各委員の意見

項 目	意 見
<p>I. 蕨駅西口広場に関する検討</p> <p>1. 蕨駅西口に降りた際の印象</p> <p>a. 西口駅前広場の印象</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 何しろ暗い汚い。蕨に帰ってきてホッとする空気が欲しい。 ・ 樗の下に池をつくり、噴水をあげる。パン屋の前のバス停を交番の所に異動し、現在のバス停を廃止する、バス停の椅子の奥行き狭める。 ・ 殺風景の感はあるが、現状7万の市の玄関口としては、特に違和感はない。 ・ 可能な限り広くし小広場としし彫像を設置し、駅前に空間を持たせる。 ・ 日中ビル街での生活から開放された生活空間を求めてみて、駅前のけやきの広場を中心に落ち着きを取り戻される。 ・ 緑の潤いがほしいところである。スペース的に言って浦和のケヤキほどは無理としてももう少し緑があるべきだと思う。その場合、常緑樹と落葉樹の混栽が好ましいと思う。 ・ ロータリー周辺の建物が低い分、緑のシンボル性は高いと思う。 ・ 駅前が暗い。汚い。 ・ 朝の街頭演説はやめてもらいたい。(夜の商売の人が多いのに早朝よりうるさい。) ・ シンボルのケヤキの回りは、” おつかれさま広場 ” として活用されるが、同時に駅へ行き通う道路でもありバスターミナルのエンジンや、排気ガス、騒音が市民の広場とは言えない。 ・ 駅前の歩道は狭すぎる。もっと、余裕があったら蕨市のPR方法もある。 ・ タクシーが多すぎる (広場が大き過ぎる)。バスの乗り場も分かりにくく、市内の案内所もなく分かりにくい。
<p>b. 景観の印象</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 蕨市を居住の街として位置づける為の緑・花・水・音・光の統一性がない。 ・ 無責任な言い方であるがアーケードを取り払い (雨の時困るが) 青空と太陽大きな明るい空間を取り入れる。 ・ アーケードは、老朽化し撤去する。商店街がすっきりとし明るくなる。 ・ 近隣の他の駅前に比べて何もない感じがし、殺風景な感じがする。快活な色味が必要か。また、高い建物がないのも特徴だと思うが、これはうまくすればメリットになる可能性もあると思う。 ・ 駅前通りの違法駐輪がなくなると益々店舗も衰え、人通りも減少すると思う。 ・ 建築物に特徴がないので、蕨の特色が見られない。 ・ 例えば、ケヤキを中心に緑の木々を街路樹にし、環境にやさしいバリアフリー化をして、お休み処 (ポケットパーク等) を入れる。 ・ アーケードを作る場合は、空と光を取り入れる。1～4Fのビルから見ても人通りが見えるものとする。歩道は、今の倍は必要。装飾も統一が必要と思う。 ・ 宿場町” 蕨 ” の顔を建築物へ取り入れる (瓦屋根や鳥居) ・ 樗を生かした広場の景観をベースに設計するのが良い。景観は駅から出た時及び街から駅を見たとき両面からのアプローチが必要。 ・ 広場の周辺の建物は、高さを統一する規制があっても良いのではないか。アーケードは不用、看板は一定のルールで、歩道はバリアフリーで拡大が必要、リサイクル素材で吸水性のあるものが良い。
<p>2. 蕨駅西口駅前広場の現状と課題</p> <p>a. 使い勝手</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ターミナル廻りの歩道をもっと明るくきれいに広げる。 ・ 異動したバス停を一般乗降の乗降場所にする、駅の階段に近い。 ・ 歩行者優先の信号機の設置 (安全性が問題であれば) ・ けやき広場を拡げて、自家用車の乗降スペースを設けると良い。 ・ エレベーター設置などの関係通行スペース等を考え、駅横の植込みを検討すべき。 ・ 「一般乗降の駐停車 (待機)、乗降スペースが少なく、利用場所が不明瞭で送迎等に不便さがある」というのは私も常々感じているところだが、第2、3工区を利用して車の寄り付きを良くする計画が可能だろうと思う。 ・ タクシー待機スペースが大きすぎではないか。(利用者が少ない割りに)

付属資料 各委員の意見

項 目	意 見
	<ul style="list-style-type: none"> ・案内人・案内板・案内所がなく、あってもフェンスへ貼り付けていて、機能しているかどうか疑問である。 ・歩行者も自転車も自動車もハラハラして行き交っている。 ・地下へ駐輪場を作ったらどうか。地上のバスターミナルは、他地区（沖電気の駐輪場線路側へ）へ移動し、タクシー広場は最小限残す。（高齢者や子育て母子、ぷらっとわらびのみ）コミュニティ広場を作ったらよいと思う。 ・一応、合理的だと評価する。 ・自転車の広場への乗入れは禁止した方がよい。 ・商店の選択が不可欠である。 ・一般車の乗降場所は分かり易くすればよい。
<p>b. 必要な機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・櫓と池のまわり、沖電気に行くところの三角土地の利用を考えたい。 ・駅前広場に憩いの空間を求めるのは不賛成である。使い勝手を優先にすれば良いのではないか。 ・駅を利用する人が、ホット安堵するやすらぎの空間が欲しい。 <ul style="list-style-type: none"> ①ポケットパーク、お休み処 ②せせらぎの流れる（足湯） ③緑の囲む（花等）彫刻の森公園（小さくてもいい） ・自転車は駅に最も近いほうがよいので地下へ持っていく。（駅へも通じるようにする） ・商店街形成に問題があるのではないか。 ・集客性のある商店街に整備すべきである。 ・周辺商業施設に導くといっても商店側の魅力の問題もあり一筋縄では行かないと思うが、駅前広場の計画は駅前通商店街が始まる四つ角まで含めて考える必要があると思う。 ・駐輪場について言えば、駐輪台数をもっと増やしてほしいという要望をよく聞く。 ・駅前広場の一方通行を進入は駅前から、出る通路を芝園方向へ逆にすれば歩行者は安心できる。 ・余裕のない地域であり、駅前広場を新しく造るのは難しいのではないか。 ・魅力ある店舗であれば足は向く。 ・駅を利用する人々にとって、駅前広場と周辺商業施設との連携性に問題がある。駅前広場からバス等に乗って帰宅する人、自転車駐車場を利用する人等を商業系街路に導く工夫が必要である。 ・憩いの空間として活用できる余裕のあるスペースがない。
<p>3. 今後の蕨駅西口についての懸念事項 a. 人の流れについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・もともと西口は駅からの流れが左右に分かれている。居住配置がそうになっているからで、これが再開発ビルの影響で更に大きくなる訳では無い。 ・人の流れが大きく変るとは思えない。 ・人の流れは、現市役所あたりに30階建の建物ができると変わるであろう。 ・慎重に検討しなければならない。 ・計画された時点で既に考えられた事ではないか。 ・マンション建設による人口増を、企業努力で引き寄せる事を考え営業チャンスに変える。 ・蕨駅前に立った時にまっすぐに見渡せる商店街だから、各商店街の協力してもらい、特徴のある素敵なアーケードを作り、高齢者・子育て・女性の求める商店を作ってもらよう工夫する。 （良い品、本物、サービス、防犯性の高い安全なまち）

付属資料 各委員の意見

項 目	意 見
b.周辺環境について	<ul style="list-style-type: none"> ・住民税増による供給増に期待したい。 ・開発地区1・2・3工区は、同じデザインイメージで開発される事が望ましい。周辺の環境はそのモデルを参考にして計画するのがベターだ。 ・2・3工区への施設は例として <ul style="list-style-type: none"> ①図書館 ②NHKアーカイブスの蔵サロン（レストラン併用） ③レンタル会議室・レンタルサロン（子供&シルバー） ④NKK、読売新聞等の文化教室 ⑤SKIP CITYとの関連事業 ・やはり駅前に小さくても良いが収容力のあるスーパー（大型店）があった方がよい。仕事帰りの主婦や独身者の衣食住の利便性は必要である。 ・2F～4Fはレストラン、フランチャイズ又プロムナードへ通じる店は次々と出来ると思う。 ・駅前店は、10～20年後の事を考えて思い切って蔵の駅前を作ってほしい。 ・何らかの「売り」を作る必要があるのではないかと。鋳物の川口、足袋の行田というような、織物の蔵というような「売り」はないだろうか。積極的にギャラリーをテキスタイル系の作家に開放するとか、子供に機織を教えるとか。ただ過去に頼るのは難しい面も多々あるが。 ・新しい建物が出来れば、当然、新旧の格差は生じる。どこまで開発しても必ず起因する現象と思う。 ・地権者、権利者がどのくらいいるのか。補償はどうなるのか。開発した場合、費用対効果はどうなるのか。効果は期待できないと思う。 ・慎重に検討しなければならない。
c.周辺商店街について	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街の活性化には、人口（消費者）の増大が不可欠である。 ・蔵に行ってみようと言える場所づくり、店舗、施設づくりが必要である。 ・市内の観光施設を支援拡充させる。また、定期的に植木市や骨董市等を開き人が集まる施設、イベントを実施する。 ・何らかの「売り」を作る必要があるのではないかと。鋳物の川口、足袋の行田というような、織物の蔵というような「売り」はないだろうか。積極的にギャラリーをテキスタイル系の作家に開放するとか子供に機織を教えるとか。ただ過去に頼るのは難しい面も多々あるが。 ・商店街の通りに最近駐車場が多く出来ている。歯医者、整体、美容室、薬屋のみでは、人とのにぎわいはなくなる。駅前周辺は夜など多少のにぎわいはあるが、良い品物や贈答用の品揃えに乏しい。思い切った考え方で商店主に取り組んでほしい。 ・周辺商店街の活性化は別のプロジェクトで対応すべきだと思う。
4. 駅西口駅前広場の規模等 a. 規模	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場は広いほうがよい。今のままだと、歩行者と車との関係で危ないと思う。 ・魅力ある駅前広場を作らなければ、若者がこない。安全だから、人がいないから広げなくてもいいというわけではなくて、人を呼び込むような駅前を作らなければいけないと思う。 ・駅前広場が貧弱だと、これからの蔵も先が思われる。 ・決定されたところまで広げなくても、足湯とか憩いの場、とか市民のコミュニケーションの場をつくる考え方をしたらと思う。 ・駅前広場は狭くてもよい。そのかわりビルを建てるとよい。 ・拡大は必要でない。 ・現状でよい。きれいにする。
b.その他	<ul style="list-style-type: none"> ・イベント広場も一つの考え方である。 ・癒しの部分とする。

付属資料 各委員の意見

項 目	意 見
	<ul style="list-style-type: none"> ・きれいなグリーン、ステージとする。 ・駐輪場をしっかりやったらいい。 ・グリーンで駅広全体をデザインする。 ・公園がよいかもわからない。
<p>5. 新しい駅前広場について</p> <p>a. 駅前広場の計画方針について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・蕨市は居住の街として位置づけ、外に向けアピールする。その玄関に当たる駅前は明るく、近代的でそして落ちついた雰囲気が必要である。 ・駅を利用する人にとって安全で便利な方針が良い。イベント広場の発想は賛成できない。 ・「身の丈に合った駅前整備であるべきである」、に賛成。中型施設のスーパーの誘致は必要と思う。99 ショップが人気なのを見ても7番街区のマンションや公共施設が出来るので、ある程度の相乗効果はある。 ・「身の丈に合った駅前整備であるべきである」、に賛成。近隣の川口、浦和などで大型商業施設等もう飽和状態だと思う。 ・各デザインにはテキスタイルをイメージできる要素（ひらひらっとしたものの、とか）を加えていったらどうか。 ・現状を基本に駅前開発をすべき、開発しても人の集まる要素が無い。 ・アーケードを撤去し、街路樹を植え、広く明るく雰囲気を作る。
<p>b. 交通について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、駅西口広場には、自動車車輛の通行が可能な場所が4箇所ある。駅前広場に入る自動車車輛の動線を駅前通りに一元化し、広場そのものの周囲に関しては歩行者の動線を連続するべきである。自動車車輛と歩行者の動線の交錯は避けたい。 ・駐輪場のスペースを外側に拡大して確保すべきである。駅へは侵入禁止が良いと思う。 ・西口のスペースを活用し、東口の人も利用できる構想が望まれる。（地下道新設等） ・駐車場は道路の交通量及び一方通行の導入等道路が流れ易くすることを前提にスペースと場所を確保すべきである。民間とのタイアップもある。西川口より便利ならば来街者が増える。 ・自転車の駐輪場は地下へ設置して、地下から駅へ通じるようにする。 バスは、他地区へ移動する。プロムナードを歩いて沖電気周辺へ作る。（キスアンドライド）。 タクシーは最小限残す。（ぶらっとわらびも残す） 他はコミュニティー広場として活用する。 ・特に北側から駅前にアプローチする道路は道幅も狭く、歩車の接触の可能性が高い。 ・「バス、タクシーと錯綜しない一般車輛の動線を確保する」は、第2、3工区を使えば充分に実現可能と考える。 ・線路わきの道路が狭すぎる。現在、再開発中の第1工区に出来るプロムナードの延長としての道路巾を設ける。 ・駅前広場の交通は、正面の出入のみとし、現在、駅により左道路は一方通行である。右道路も駅より一方通行にし広場への流れを単純化する。 ・駅前中央通り商店街の一方通行も駅からの方向に変えれば人の動きも変化が出るのではないか。 ・バス、タクシーと錯綜しない一般車輛の動線を確保し、待機及び乗降スペース（キス・アンド・ライドへの対応）を設けたい。
<p>c. 駐車場について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理地域内に現在、駐車場は足りているが、この土地は換地用である為、区画整理が始まると無くなってしまうので、駐車場は用意しておくべき ・駅ビルが出来るのであれば駐車場問題は大きな課題だと思う。 ・商店街にとって駐車場が必要ならば必要な場所、駐車能力等を聞きたいものです。 ・駐車場は反対である。もう既に店舗跡地に多く出来ており、駅前にはいらないと思う。 ・公共有料駐車場は「身の丈」に合っていないし、狭い駅前に一般自動車交通を闇雲に導くのは時代錯誤かと思える。自転車駐輪場の台数を増やし、またコミュニティーバスの運行を増やすことがこのエコロジー重視の時代の蕨のあり方かと思う。

付属資料 各委員の意見

項 目	意 見
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺の有料駐車場の利用状況からみて充分であり特別の設置は必要ない。 ・ 駐輪場を駅にもっとも近い場所(例えば、貨物跡地、現在のツタヤ・マクドナルドの場所)設置し、駅前広場の違法駐輪を減らす。 ・ 地下駐車場は必要ない。 ・ 駅より徒歩5分以内に2、3ヶ所ある現状で十分に対応されている。又、駐車してまで必要とする店舗、事業所が無い。
d. 駅前広場の設計について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歩道（人の居場所）を十分広く取る。そして、最初の信号（ツツミの交差点）まで歩道を広げて一体感を持たせて回遊させる。将来的には、区画整理エリアの歩道も同一にしたい。 ・ 樗を生かしたデザインが良い。イベント広場的発想は不賛成である。 ・ 人が留まるような空間づくりに賛成です。大宮駅の中にある”ジャックと豆の木”シンボルのように、待ち合わせの場所は2F部分の（ペDESTリアンデッキ）所を作って、多目的活用の空間が必要である。 ・ 緑（植栽計画）と一体化したオープンスペースはイメージアップに大きく寄与すると思う。駅から三学院、蕨神社、資料館まで連続的に織物の散歩道などという仕掛けができると良い。 ・ 現広場を基本に小規模な開発による明るい駅前造りで良い。 ・ 川口西口駅のようなつくりが良い。樗を見上げ、噴水下の見える所に、野外ミニステージを作り、少人数のコンサートを開催する。開催しないときは、噴水、花の台となる。 ・ 各デザインにはテキストイルをイメージできる要素（ひらひらっとしたもの、とか）を加えていったらどうか。 ・ 現状を基本に駅前開発をすべきである。開発しても人の集まる要素が無い。 ・ アーケードを撤去し、街路樹を植え、広く明るく雰囲気を作る。
6. ペDESTリアンデッキ a. ペDESTリアンデッキ設置の是非について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地再開発事業による建物へ人を導くためだけのペDESTリアンデッキは不要である。 ・ ペDESTリアンデッキは、不用である。この案の根拠を説明して欲しい。 ・ 美観上も作らない方が良くと思う。 ・ 「市街地再開発事業による建物へ人を導くためだけのペDESTリアンデッキは不要である」に賛成である。 ・ 駅前広場は小さいのに無理にペDESTリアンデッキを作り、かえって駅前がうっとしくなった感じがする駅前をいくつか見ている。蕨駅前にはオーバースケールな気がする。何とか地上レベルで対応できる交通量ではないか。 ・ 周辺商店に対してもオーバースケールである。 ・ ペDESTリアンデッキを利用する施設、集合設備が無く、不要と考える。 ・ 新設してはならない事項である。 ・ 目的が不解である。 ・ 空間的な連続性を強調するため、ペDESTリアンデッキを採用して積極的に市街地再開発事業による建物との一体性を図るべきである。駅前広場整備が、プロムナードの整備とともに、街並み整備の重要な空間として明確に位置付けられる。 ・ 商店を4F建てくらいにして欲しいから、ペDESTリアンデッキは一部必要と考える。 ・ 2F部分から楽しい店、本物の店を作ってほしいから、ペDESTリアンデッキは一部必要と考える。
b. ペDESTリアンデッキを設ける場合について	<ul style="list-style-type: none"> ・ ペDESTリアンデッキを設置する場合、街の印象を具現化するデザインとすべきである。 ・ ペDESTリアンデッキからの直接の出入りを確保する等、既存駅前広場隣接建物との連携、利便性を図るべきである。 ・ ペDESTリアンデッキ隣接施設と連携を図る。

付属資料 各委員の意見

項 目	意 見
<p>II. 蕨駅西口駅前市有地の活用に関する検討</p> <p>1. 市有地活用の現状と課題</p> <p>a. 月極駐車場約 240 m²について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅から直近は駐車場や駐輪場よりも他用途の転換を考える方が良いと思う。集合住宅から通勤する人は多く、生鮮食料品や野菜の産直店、惣菜店弁当等、小さくても通勤の方が立ち寄れる店の立地が可能である。 ・ 他に転換が必要である。 ・ 再開発と一体化（駐車場は終了）が良い。 ・ 駐車場の利用頻度は、理解していないのだが、駅周辺にやたら車を乗り入れることができる方向性は疑問に思う。駐車場については、民間事業を主体としてマスタープランで市が調整・協力をお願いする。 ・ 最高の立地なので駐車場としても高層な駐車場を考えられないか。 ・ 駐輪場は、今後も積極的に活用すべきと思う。
<p>b. 駐輪場及び駐車場約 390 m²について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今の所は便利で良いと思うが、今後はもう少し広げてこの倍位の大きさで（ワンコイン式）駐輪場のみが良いと思う。 ・ 駐輪場は有効に利用されている。駐車場は転換が必要である。 ・ 駐輪場は、今後も積極的に活用すべきと思う。 ・ 駐車場の利用頻度は、理解していないのだが、駅周辺にやたら車を乗り入れることができる方向性は疑問に思う。 ・ 再開発事業と一体化して活用する。 <p>駐輪場については、蕨市全体として自転車都市として発信し、道路の自転車専用道路、車の一方通行、右折禁止、商業地区の駐輪場、そして、そのシンボルとして駅付近の駐輪場を新設し、世の中の見本となるようなものにする（沖電気前活用）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅の近くの駐車場は、1台でも多く駐車出来る場所を要求するが、駐車場では街の発展に今ひとつであり商業的な建物を望む。
<p>c. 複合店舗部分の暫定開発事業用地について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前らしく賑わって明るくなって人通りや利用者もあり、良くなったと思う。 ・ 現状を評価する。（暫定期間）再開発事業と一体化する。（契約終了する）。 ・ 賑わいは出たと考えられる。商業施設の建物で良いと考えられる。 ・ 店舗になり人が集まるようになった。 ・ ここに市民が使えるギャラリーが欲しいという意見がある。
<p>d. 時間貸駐車場部分暫定開発事業用地について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前周辺には、沢山駐車場があるので、むしろ時間貸駐車ではなく、契約駐車場の方が良いのではと思う。 ・ 暫定事業が不明確で無評価です。一体化計画にする。 ・ 他用途への転換が必要である。 ・ 有効と見ている。

付属資料 各委員の意見

項 目	意 見
<p>2. 将来の市有地活用方法について</p> <p>a. 市有地活用の考え方について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業区域であるから再開発事業と一体で活用する。 将来の蔵を考慮して再開発は進めて欲しい。地権者の方々のご理解を心から願う。 ・市内で道路の改善で、問題がある場所を駅前再開発で解決出来るものがあるか検討する。 ・市有地の有効活用度を棚卸しする必要がある。 ・市有地だと施設に制限がある。民間企業の方が発展的に考えられる。 ・市単独での整備が良い。 ・民間に売却するのは反対である。 <p>(第3工区について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活支援施設は如何か。 ・図書館、学習センターはどうか。 ・市庁舎はどうか。 ・音や映像の図書館をつくったらよい。 ・ギャラリーや会議室がいい。
<p>b. 市有地を公共公益施設に活用することについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前に公共公益施設は必要である。 蔵市総合庁舎を移転して欲しい。その中には(防災センター、生涯学習センター、図書館等々)上記の施設も併設して5F～10Fの高層ビルにして民間の貸ビルや、ホテルも良いかと思う。 ・駅付近という立地から不特定多数の人が利用する施設が優先されるべきである。(図書館・集会室)。 ・公共公益施設のサービスセンターとして移設・統廃整備する。 ・他市からの集客という点から間口を狭くし、オリジナル性のある施設を企画する。(情報関連、デザイン関連) ・市民が自由に使えるギャラリーがよい。 ・浦和東口のパルコ9Fのコミュニティー広場的なものがよい。 ・公共公益施設では、街の発展にならない。 ・駅前に公共公益施設は必要ない。7番街区公共公益施設を利用出来ないか。 ・先人が国鉄用地を市有地として評決したのであるからその活用を考えることが肝腎である。商業地の発想は再考すべきだと思う。
<p>c. 再開発事業と一体で市有地を活用する場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・第2工区、第3工区別に、将来の市有地活用を考えていくことについて 第2工区……やはり蔵の顔となる広場(コミュニティー)があり、(地下利用駐輪場)集える空間や店舗が欲しい。 第3工区……蔵市総合庁舎を移転して欲しい。その中には(防災センター、生涯学習センター、図書館等々)上記の施設も併設して5F～10Fの高層ビルにして民間の貸ビルや、ホテルも良いかと思う。 ・第2工区、第3工区別ではなく、一体的に将来の市有地活用を考えていくことについて 街づくりとして、1・2・3工区共同化したデザインが必要です。マスタープランを持ち予算の面で工程表は必要であろう。他の商業地区まで拡大すると前進しないから注意。

付属資料 各委員の意見

項 目	意 見
	<ul style="list-style-type: none"> ・一体的に市有地活用しないと飛び地になっては、活用度が悪くなる。
<p>3. 将来の市有地活用について</p> <p>a. 第2工区内の月極駐車場 約240㎡について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・民間企業に売却することについて 小さすぎて売るか第2工区全体として考える。 民間に売却するのは反対である。 ・再開発で公共月極駐車場を設置することについて 再開発事業として利用する。 ・第3工区の市有地とまとめて、活用することについて 工区全体で検討しなければならない。 ・現状の沖電気前と横の駐輪場について このスペースは、今回の検討委員会の対象に含まれていないようですが、このスペースが駐輪場として多層階活用することが可能であるなら駅下の新設案は撤回し、このスペースを拡大し、線路に通路新設し、東口の住民も利用出来るようにする（5,000台規模）。 第3工区にまとめられれば小さな土地では活用が限られてしまう。 ・市単独で市有地の整備。土地が変形で施設よりも駐輪場か緑地しておく。
<p>b. 第2工区内の駐輪場及び 駐車場390㎡について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業で公共駐輪場、駐車場を設置することについて 再開発事業として利用する。 ・第3工区の市有地とまとめて、利用することについて 第2・3工区全体で検討し活用を考える。 駐車場、駐輪場のスペースを決め、民間に運営を委託する事は良い。 ・駐車場は必要と考えられるが、街の活性化にはならないと考えられる。 ・市単独で市有地の整備。駐輪場は利用度も高く駐車場は近くに数ヶ所あり、駐輪場にしたら市民は喜ぶのではないか。 ・再開発事業で公共駐輪場、駐車場を設置する。
<p>c. 暫定開発事業用地(複合店 舗部分)について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市の老朽化が進んだ施設の移転先とすることについて 蕨市総合庁舎を作る。 ・再開発事業で公共公益施設を設置することについて 蕨市総合庁舎を作る。 ・契約と再開発計画と問題点はないのだろうか。 ・TMOとの契約の基本条件を説明して欲しい。 ・TMOの構成メンバーを説明して欲しい。 ・公共公益施設では、駅前だけに駅周辺の発展に良くないと考える。 ・マンション建設を条件に民間に売却する。 ・収益性が高ければ再契約も必要。 ・蕨市TMOと賃貸借を交わす事も可である。

付属資料 各委員の意見

項 目	意 見
	<ul style="list-style-type: none"> ・市単独で市有地の整備（公共公益施設、公園等）をする。
<p>d. 暫定開発事業用地(時間貸駐車場部分)について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・再発事業で時間貸駐車場として存続させることについて 新旭町公民館利用者の為の駐車場として使用するようにつて欲しい。 ・暫定開発事業用地の契約を再開発事業計画の工程表との整合性を確認、解体期間を含め時期を検討し解消する。 ・再開発については、2・3工区と一体化し検討する。民間売却は先人の評決と異なるのではないか。 ・民間企業の方が街の活性化になると考える。 ・マンション建設を条件に民間に売却する。 ・駐車場より店舗（コンビニ、スーパー）との借地契約が良い。 ・時間貸駐車場の台数と稼動状況を説明して欲しい。
<p>e. 市有地の活用全般について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・デベロッパーに売ってマンションにして、人口を増やして賑やかにする。 ・プロムナードが必要である。 ・市有地を活用して、道路を拡幅して欲しい。 ・グリーン的设计をしっかりしてほしい。 ・建物のカラーも統一すべきである。 ・沖電気前の空地の活用を考えるべきである。

付属資料 各委員の意見

項 目	意 見
<p>Ⅲ. 新しく再開発でできる建物利用</p> <p>a. 駅を利用する市民の利便施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・通勤の方々に便利な施設を作ってはどうか。 ・保育所だとか駐輪場を徹底的に作りましょう。 ・企業家を育てようというオフィスビル（オフィス空間でもやれるような工場も考えて）という試みもある。 ・思い切ってリリアみみたいな3000人クラスのホールも考えられる。 ・演劇、音楽、映画など、聴いたり観たりするというものもあるかもしれない。 ・プロムナードは残さなければいけない。 ・市役所の分室的なものをこの建物の中に入れるということが第一優先ではないだろうか。 ・専門的に分野の間口を狭くした図書館。（DVDとかCDとか音とかそういうものまで含んだものの資料館） ・NHKアーカイブスのPRコーナー、分室。 ・集会所や展示場。（教育関係） ・情報センター。（各都道府県の村おこし支援） ・使い勝手のいい駅前にするために、例えば第3工区の地下を駐輪場にするとか、車が集中しないような駅前にしたらいいかと思います。 ・市有地には公共施設、市役所だとか、会議するところ、図書館だとか公共のものを集めて、駅前に利用しやすくする。 ・第2工区は、下部は店舗、上部は事務所にする。 ・市役所の分室というよりも、市役所と同格くらいのものを作って欲しい。 ・茨城の科学博物館のように、科学の勉強をして科学ってこんなに面白いのかというような施設が良い。 ・やはり駐輪場だと思う。 ・蕨警察のように、下は蕨警察、上は県警もいいと思っている。 ・空き地は、なるべくグリーンを多くして、災害時に避難できる場所にするのが良い。 ・総合的な公園とか取り込んだマンションも多いので、この全体にマンション建設がいいと思う。 ・第3工区には、緑と何かの場合の避難も兼ねた広場を作ってほしい。 ・駐輪場はどうしても駅に近いところに作りたい。 ・蕨にも名物がいっぱいあり、こういうお店があるよと紹介する販売コーナーを作るのもいい。 ・第2工区に作る広場については、今までよりも広がるという設計になっているので、広場として利用した方がいいと思う。 ・第3工区については、1階の部分についてはやっぱりスーパーが良い。 ・ボランティアセンターなども入る、観光がPRできるような案内所が欲しい。 ・上のほうに美術館、コンサートホール、市役所の窓口的な施設。 ・図書館も含めた総合的な生涯学習センター。 ・店の前には少しプロムナードを使えるような、座らせて食事ができるような広場。 ・マンションかホテルを建ててその収益で何かするという考え方で、できるだけ高い建物は第3工区にいいと思う。 ・郵便局。
<p>b. 街を賑やかにする施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街の活性化のためには、観光案内所が駅前に必要だと思う。 ・場外馬券、車券、船券売り場を設けて、まちの活性化に役立たせる。

付属資料 駅前まちづくりの経緯

1. 蕨駅西口再開発事業のこれまでの経緯

- | | | |
|----------------|-----|---------------------------------------|
| 昭和59年 | 2月 | 蕨貨物駅廃止 |
| 昭和61年 | 5月 | 蕨貨物駅跡地利用に関する懇談会が発足 |
| 昭和62年 | 9月 | 蕨貨物駅跡地利用懇談会が市長に答申 |
| 昭和63年 | 10月 | 蕨貨物駅跡地利用基本計画を策定 |
| 平成元年 | 3月 | 蕨駅西口周辺都市整備に関する特別委員会を市議会に設置 |
| 平成2年 | 3月 | 蕨駅西口周辺再開発基本計画を策定 |
| 平成4年 | 3月 | 蕨市土地開発公社が国鉄清算事業団から蕨貨物駅跡地を取得 |
| 平成5年 | 12月 | 蕨駅西口地区市街地再開発事業推進計画を策定 |
| 平成6年 | 3月 | 市が土地開発公社から跡地の一部を取得 |
| 平成7年 | 2月 | 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業の都市計画を決定 |
| (この間事業化に向けた検討) | | |
| 平成10年 | 11月 | 蕨駅西口周辺まちづくり懇談会設置 |
| 平成11年 | 5月 | 蕨駅西口周辺まちづくり懇談会が報告書提出 |
| 平成12年 | 2月 | 蕨市公共事業評価監視委員会が市長に答申 |
| 平成12年 | 4月 | まちづくり懇談会及び監視委員会の意見を踏まえ、計画の抜本的見直し作業に着手 |
| 平成13年 | 4月 | 蕨駅西口市街地再開発事業推進検討委員会設置 |
| 平成14年 | 4月 | 蕨駅西口市街地再開発事業推進検討委員会が報告書提出 |

- 平成15年12月 暫定開発事業オープン
- 平成16年11月 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更（案）の説明会開催
- 平成16年12月 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更（案）に関する図書の
閲覧
蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更（案）に関する公聴会
- 平成17年 1月 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更（案）の縦覧
- 平成17年 2月 都市計画審議会
- 平成17年 3月 都市計画変更決定
- 平成18年11月 蕨駅西口地区7番街区市街地再開発組合事業計画の縦覧
- 平成19年 2月 蕨駅西区父区7番街区第一種市街地再開発事業の事業認可
（蕨駅西口地区7番街区市街地再開発組合設立）
- 平成19年 9月 蕨駅西口再開発事業対応方針（案）の発表
パブリックコメントの募集（1日～21日）
タウンミーティングの開催（27日～30日）
- 平成19年10月 蕨駅西口再開発事業対応方針の決定

2. 都市計画決定内容

平成17年3月16日都市計画変更決定告示。

2-1 蕨駅西口交通広場について

種別	名称、幅員、延長	
幹線街路	蕨駅前通り西口線（3.5.10号線）の起点付近に西口交通広場を設ける	約7,000㎡ 地表式約5,800㎡ 嵩上式（ペDESTリアンデッキ） 約1,200㎡

2-2 建築物の整備について

街区番号	建築物		敷地面積に対する		主要用途
	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合	
1	約1,800㎡	約29,800㎡ (約22,600㎡)	約4/10	約48/10	住宅、公共公益、 業務、駐車場
2	約620㎡	約10,200㎡ (約7,900㎡)	約4/10	約50/10	住宅、商業、駐車場
3	約1,700㎡	約31,800㎡ (約24,000㎡)	約4/10	約48/10	住宅、公共公益、 商業、業務、駐車場

(参考) 高度利用地区の制限内容

容積率の最高限度 50/10

容積率の最低限度 20/10

建ぺい率の最高限度 5/10

2-3 建築敷地の整備について

建築敷地の整備	街区番号	建築敷地面積	整備計画
	1	約4,700㎡	敷地周囲に、幅員2.0mの歩道状空地を確保する。
2	約1,600㎡	敷地周囲に、幅員1.5mと2.0mの歩道状空地を確保する。	
3	約5,000㎡	敷地周囲に、幅員2.0mの歩道状空地を確保する。	
計	約11,300㎡		

2-4 住宅建設の目標

戸数580戸、一戸当たり約80㎡

3. 第1工区の事業概要及びスケジュール

(わらびえきにしぐち)

蕨駅西口地区7番街区第一種市街地再開発事業

1. 事業目的

蕨市の玄関口である蕨駅西口周辺地区に相応しい、土地利用（店舗・業務、公益、住宅等）の更新と公共施設（区画道路）を整備することにより、活気と賑わいのある拠点形成を図る。（コミュニティオアシスの形成）

2. 地区概要

- (1) 施行区域面積 : 約 0.6ha (6,126 m²)
(2) 施行者 : 蕨駅西口地区7番街区市街地再開発組合

3. 主な経過

- ・平成 4年 3月 蕨駅西口地区再開発協議会発足
- ・平成 7年 2月 都市計画決定告示(2月14日)
- ・平成16年12月 国庫補助採択
- ・平成16年12月 蕨駅西口地区7番街区市街地再開発準備組合発足(12月21日)
- ・平成17年 3月 都市計画決定変更告示(3月16日)
- ・平成19年 2月 組合設立認可公告(2月23日)
- ・平成20年 2月 権利変換計画認可(2月21日)
- ・平成20年 4月 建築工事着工
- ・平成22年 8月 建築工事竣工予定

4. 計画概要

- (1) 敷地面積 : 約 4,616m²
(2) 延床面積 : 約32,210m²
(3) 規模構造 : 地下1F、地上30階、RC造
(4) 主要用途 : ・店舗・業務施設 約 656m²
・公共公益施設 約1,700m²
・駐車場(住宅) 122台 約2,605m²
・駐車場(非住宅) 4台 約 49m²
・駐輪場(住宅) 431台 約 659m²
・駐輪場(非住宅) 84台
・住宅 住宅総数 285戸
専有面積 約18,890m²
(5) 公共施設 : 区画街路
区画街路1号線 幅員12m
区画街路2号線 幅員12m
(6) 工期 : 平成20年4月着工 平成22年8月竣工予定
(スケジュール)

付属資料 駐輪場参考資料

<駐輪場整備費の検討>

1. 地下駐輪場面積

- ① 自転車駐輪場面積 (3,000台)

$$3,000\text{台} \times 2\text{m}^2/\text{台} = 6,000\text{m}^2 \text{ (通路含む)}$$

- ② バイク置場

$$100\text{台} \times 3\text{m}^2 = 300\text{m}^2 \text{ (通路含む)}$$

- ③ 機械室、管理等

上記①、②の10%

$$6,300\text{m}^2 \times 10\% = 630\text{m}^2$$

- ④ 駐輪場合計

$$\text{①} + \text{②} + \text{③} = 6,930\text{m}^2$$

2. 地下駐輪場整備費

- ① 建築単価の場合

$$6,930\text{m}^2 \times 151.25\text{千円}/\text{m}^2 \text{ (500千円/坪)} = 1,048,163\text{千円}$$

約10億円