

平成24年度第1回蕨市公共事業評価監視委員会会議録

召集日時	平成24年11月26日(月) 午後2時00分				
開会場所	蕨市民会館 401室				
開会日時	平成24年11月26日(月) 午後2時00分				
閉会日時	平成24年11月26日(月) 午後3時40分				
委員長	大森 達也	委員長代理	小坂 宏		
委員出席状況					
議席	氏名	出欠	議席	氏名	出欠
1	大森 達也	出	4	北條 浩司	出
2	松本 泰尚	出			
3	小坂 宏	出			
市(事務局及び事業課)			司会及び書記		
蕨市長 頼高 英雄 都市整備部長 田中 光男 都市整備部次長(まちづくり推進室長) 高橋 稔明 まちづくり推進室 係長 丸山 友之 技術主査 鈴木 茂嗣			司会 まちづくり推進室 係長 野田 智之 書記 まちづくり推進室 主事 寺西 謙吾		
(コンサルタント)					
ランドブレイン株式会社 谷口 眞志 川島 弘明					

【開会】

【午後 2 時】

○事務局（野田係長）

委員の皆様にはご多用の中、今日のような寒くて、お足元の悪い中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。まちづくり推進室、野田と申します。よろしくお願いたします。

本日の委員会につきましては、お手元の次第に沿って進めて参りますので、よろしくお願いいたします。

それでは、委員会の開催に先立ちまして市長よりあいさつを申し上げます。

【市長あいさつ】

○市長

改めまして、こんにちは。市長の頼高英雄でございます。

このたびは、昨年の 11 月 1 日付ということでもありますけれども、蕨市公共事業評価監視委員会委員を、お願いをさせていただきましたところ、それぞれの先生方、大変お忙しい中お引き受けをいただきまして、本当にありがとうございます。また、本日は第 1 回目の監視委員会を開催いたしましたところ、お忙しい中、また足元の悪い中お越しいただきまして、重ねて御礼を申し上げたいと思います。

先生方はご存じのことと思いますけれども、この公共事業評価監視委員会は、蕨が進めている、国土交通省の公共事業のうち事業に着手してから一定期間経過した事業について再評価を実施することで、効率性について検討したり、あるいは事業の透明性を高めていくというような趣旨で設置をさせていただいているというものでございます。

そして、本日は、蕨都市計画事業の中央第一土地区画整理事業の対応方針について、皆様にご審議いただくということになっております。今回、引き続きお願い、お引き受けをいただきました大森先生、小坂先生、そして地元、蕨商工会議所の北條委員、加えて新しく埼玉大学の松本先生にお引き受けいただいたということで、感謝を申し上げたいと思います。

この案件については、平成 19 年に対処方針について、実はご審議いただいて、そして、平成 20 年度には一度見直しの状況等もご報告をさせていただいているのですが、新しく松本先生にも加わっていただいたということもあって、後ほど事務局から詳しく経過等をご説明させていただきたいと思っております。冒頭、私からその考え方について、繰り返しになる部分があって恐縮ですが、お話をさせていただきたいと思っております。

平成 19 年度に議論いただいた際に、私自身が市長に就任したのは平成 19 年 6 月ということで、いわゆる私の考え方といいますか公約の中で、この中央第一土地区画整理事業については抜本的に見直そうということを掲げさせていただいておりました。なぜ見直しが必要なのかという点については、当時でいいますと総事業費が約 110 億で市の負担が 70 億円程度と想定されていた事業計画決定であったのですが、当時、市の財政状況が急激に厳しくなってきました。蕨の場合は、錦町土地区画整理事業という、昭和 50 年代後半に事業計画決定をして着手している大きな区画整理事業も同時進行で進めているのですが、そちらも当時で、家屋移転の進捗が半分にも満たない。もう二十数年経っているのに。この中央第一土地区画整理事業は財政的な見通しが見えない中で、平成 8 年度、平成 9 年の 2 月に事業計画決定していたわけですが、その時点でも実は事業着手になかなか至れなかった、というようなかで私が就任をいたしました。

そのような財政状況、特に「蕨の特殊事業」という言い過ぎかもしれませんが、蕨の場合は戸田競艇という公営事業の配分金が大変恵まれていた状況がありました。この中央第一の事業計画決定をした平成 8 年度でいうと、1 年間で配分金が 21 億 2,500 万、当時の一般会計が 200 億に満たない中で、21 億のお金が入ってきていました。それが翌年度、15 億になり、それが 7 億になり、そして今年度は 3 億 7,500 万となっています。戸田競艇からの配

分金というものが蕨の都市計画事業を進める上で大きな支えになってきたわけですが、激変といいますか、そういう状況の中でなかなか事業の見通しが立たず、権利者の皆様からすれば「権利制限がかかって、一体、どうなるのだろうか」という状況が続いておりました。

そうした中、見直しを図っていくということで、この監視委員会でもご審議いただいて、見直していくと結論を出しました。事業を継続して見直しということで方針の決定もいただいて、その後、区画整理を前提として、どのようにして実現可能な方向に転換できるかということで、検討させていただきました。区域を縮小するとか、現道重視型の計画に見直すことで事業費の縮減を図れないかであるとか、色々検討したわけですが、やはりどういう方法を使ったにしても、やはり大変大きな事業費が伴うことは避けられないという状況の中で、区画整理という手法に固執するのではなくて、いわゆる地区計画制度を利用しての修復型のまちづくりに転換を図ることでこの状況を打開できるのではないかと、まちづくりを前に進めることができるのではないかと、そのことが権利者の皆様にとっても、長期にわたる権利制限をなくして、それぞれのライフサイクルに合わせての建て替えも促進できる。結果として道路の隅切り等も含めての整備も図っていけるのではないかと、そのような考えに至ったということです。

権利者皆様のご意見を色々お伺いしているわけですが、やはり総じて「見通しの立たない、制限だけが残るような今の状況を何とかしてほしい」、そして、今、市の考えを申し上げたような地区計画制度等についても、大方の権利者の方々、大変ご理解をいただけてきています。

そのような状況の中で、今回、これまでの検討を踏まえて、新たな「中央第一土地区画整理事業についての対応方針（案）」というものをお示しさせていただき、そして先生方に色々な専門的な立場でご審議いただきたいということで、今回提案をさせていただいているということです。

特に、昨年の3月11日の大震災があつて「防災」ということが、また改めて注目をされています。一般的には区画整理そのものが防災に強いまちづくりに寄与するということは十分承知をしているのですが、先ほど申し上げたような状況が続いている中で、今、市が進めようとしている地区計画制度によるまちづくりを進めれば、もちろん建築制限もなくなりますので、一定のルールに基づいて建て替えを促進できます。この辺は個人住宅が多いので建て替えそのものが防災対策に大きく寄与できるのではないかと、そのような思いもあって、大きな時代の変化の中で、権利者にとっても、蕨のまちづくりにとっても、こういう方向がベターではないかと、そのようなことでお示しをさせていただいたというものであります。

詳しくは、この後、事務局からご説明いたしますが、蕨のこれからのまちづくりにとっては大変重要な案件ということでございますので、ぜひ慎重にご審議をいただければということでお願いを申し上げさせていただきます。冒頭、市長として、若干の経過報告も含めてのごあいさつとさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（野田係長）

ありがとうございました。

【委嘱状交付】

○事務局（野田係長）

先ほど市長もおっしゃられておりましたが、皆様に委員の委嘱をお願いしてから、平成23年11月1日付という、昨年の日付ですが、それから今日が第1回目委員会になりますので、ここで委嘱状の交付を執り行いたいと思います。

それでは、市長、よろしく申し上げます。

○市長

委嘱状。大森達也様。蕨市公共事業評価監視委員会委員に委嘱します。平成23年11月1日。蕨市長、頼高英雄。

引き続き、よろしくお願いいたします。

委嘱状。小坂宏様。蕨市公共事業評価監視委員会委員に委嘱します。平成23年11月1日。蕨市長、頼高英雄。

どうぞ、引き続きよろしくお願いいたします。

委嘱状。松本泰尚様。蕨市公共事業評価監視委員会委員に委嘱します。平成23年11月1日。蕨市長、頼高英雄。

どうぞよろしくお願いいたします。

※北條委員については遅れて出席されたので、後で交付を執り行った。

【定足数の確認】

○事務局（野田係長）

それでは、ここで当委員会を開催するに当たりまして、定足数の確認を行いたいと思います。

北條委員が遅れてお越しいただくとは思いますが、出席委員の数により、蕨市公共事業評価監視委員会条例5条第2項に規定する定足数を満たしておりますので、本日の委員会の成立をご報告いたします。

【議席の決定】

○事務局（野田係長）

それでは、現在着席していただいている席は、仮の席となっておりますので、議席の決定を行いたいと思います。

これより職員がくじを持って回りますので、よろしくお願いいたします。

○事務局（野田係長）

1番が大森委員、2番が松本委員、3番が小坂委員、4番が北條委員ということで決まりました。

（委員、席を移動）

【委員の自己紹介】

○事務局（野田係長）

それでは、皆様には番号通りご着席いただいておりますので、1番の大森委員より、簡単な自己紹介をよろしくお願いいたします。

○大森委員

大森でございます。専門は経済学で、聖学院大学のコミュニティー政策学科で教鞭を執っております。

先ほど頼高市長より、この案件について、平成19年度に再評価があったのですが、その時も私、関わっておりまして、そういう意味では思い入れのある案件だという気がしております。ぜひ、まちの方々にとって本当に住みやすい、いいまちというのをつくっていきように、今回のこの案件を議論して、本当に次につながる方針が出せるように考えていきたいと思っています。

よろしくお願いいたします。

○松本委員

埼玉大学の松本と申します。よろしくお願いいたします。

私、土木・建築系の学科におります。前任の柴山先生のようにはとてみかないとは思いますが、微力ながらお手伝いをしたいと思います。

よろしくお願いいたします。

○小坂委員

小坂宏と申します。よろしくお願ひします。

名簿に書いていただきましたように、この3月で芝浦工大を退職いたしました。都市計画を専門にしまして、今日の議題の区画整理とか地区計画というのは、ずっと考えてきたところでもありますので、格好な議題だなと思っております。

よろしくお願ひします。

【事務局の自己紹介】

○各自自己紹介

【委員長の選出】

○事務局（野田係長）

それでは、続きまして、委員長の選出を行います。

市長には、座長をお願いしまして、委員長の選出をお願いいたします。よろしくお願ひいたします。

○市長

それでは、私が座長となりまして委員長の選出を行いたいと思います。よろしくお願ひいたします。

選出方法につきましては、地方自治法第118条の指名推選の方法を準用して行いたいと思いますけれども、それでよろしいでしょうか。

【北條氏、到着】

○市長

北條委員、お忙しい中、ありがとうございます。

今まさに委員長を決めるところでした。少しだけ自己紹介をお願いします。

○事務局（野田係長）

皆様、北條委員さんが到着されました。よろしくお願ひします。

○北條委員

北條浩司と申します。近所で近江屋という呉服屋を経営しております。地元の間でございまして、よろしくお願ひいたします。

そして、今日は遅くなりまして申し訳ございません。

○事務局（野田係長）

ありがとうございました。

○市長

北條委員には、引き続き、よろしくお願ひいたします。

先ほどご紹介させていただいたのですが、大森委員とお隣の小坂委員は引き続きまた委員をお願いし、また埼玉大学の先生、松本委員に新しく委員を引き受けていただきましたので、よろしくお願ひいたします。

若干また繰り返させていただきますが、委員長を選出させていただきたいということで、今、地方自治法第118条の指名推選のところを準用して行いたいということでご了解をいただいたところなのですが、北條委員、それでよろしいでしょうか。

○北條委員

はい。

○市長

それでは、選出をさせていただきたいと思います。どなたかご推薦をいただければと思うのですが、いかがでしょうか。

大森先生に引き続き委員長をお願いしたいということでお諮りしたいのですが、委員の皆様、いかがでしょうか。

【異議なし】

○市長

よろしいですか。ありがとうございます。

それでは、皆様のご了解をいただきましたので、大森委員に委員長の就任をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【委員長あいさつ】

○事務局（野田係長）

それでは、大森先生には一言ごあいさつをよろしくお願いいたします。

○大森委員長

今、事務局から名前を挙げていただきまして、委員の方々にご承認いただきました、大森でございます。

今回の案件についての重要性については、市民の方々の利便性や住み心地、そういうものを考えた上での再考ということになっていて、この審議会で答申を出すという重要な役割をわれわれは担っていると思っております。そして、市政の根幹となっている事業を再評価する委員会の委員長として皆様からご推薦されましたことを厳粛に受け止めて、皆様のご協力をいただきながら、委員長の職を務めてまいりたいと思います。よろしくお願いいたします。

【拍手】

【諮問】

○事務局（野田係長）

それでは、本日の議題となります「蕨都市計画事業中央第一土地区画整理事業の対応方針（案）について」、市長より諮問をさせていただきたいと思います。

○市長

蕨第 241126 号。平成 24 年 11 月 26 日。蕨市公共事業評価監視委員会委員長様。蕨市長、頼高英雄。「蕨都市計画事業中央第一土地区画整理事業の対応方針（案）について」諮問。蕨市公共事業評価監視委員会条例第 2 条第 1 項第（1）号に基づき、蕨都市計画事業中央第一土地区画整理事業の対応方針（案）について、貴委員会の意見を求めます。

以上です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（野田係長）

ありがとうございました。それでは、これから審議に入りますので、委員会条例第 5 条 1 項の規定によりまして、会議の進行は委員長にお願いしたいと思います。

大森委員長、よろしくお願いいたします。

【委員長代理選出】

○大森委員長

それでは、審議に先立ちまして、委員会条例第 3 条第 4 項の規定により、委員長の代理の指名を行いたいと思います。

委員長代理の職は蕨市公共事業評価監視委員会条例第 3 条第 4 項により委員長が指名することになっておりますので、よろしいでしょうか。

それでは、小坂委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

【委員長代理あいさつ】

○大森委員長

それでは、委員長代理の小坂委員にごあいさつをお願いいたします。

○小坂委員

小坂でございます。

条例によりますと、「委員長に事故」があったときとありますが、そういうことはほとんどないと思っております。よろしく願いいたします。

【専門家の出席について】

○大森委員長

それでは、次に専門家の出席について、委員の皆様にご意見をお伺いいたします。

詳細については、事務局より説明、お願いいたします。

○事務局（高橋室長）

蕨市公共事業評価監視委員会運営要領第2条第2項では、「委員会は、審議において必要と認めるときは、専門的な知識を有する者の出席を求め、または説明を聴くことができる。」と定められております。本日諮問させていただいております中央第一土地区画整理事業の再評価に当たりましては、費用便益比の算出など、事業の見直しに必要な資料を作成しております、ランドブレイン株式会社の担当者の方を本日はお呼びしておりますので、出席の方、お願いしたいと考えております。

よろしく願いします。

○大森委員長

ただ今説明がありましたとおり、専門家の出席及び説明を認めてよろしいでしょうか。

ありがとうございます。

事務局は専門家の入場をお願いいたします。

【蕨市公共事業評価監視委員会運営要領の改正及び会議の公開・非公開の扱いについて】

○大森委員長

次に、会議の公開・非公開の扱いについてお伺いいたします。

詳細については、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局（高橋室長）

当委員会は、運営要領第4条第1項の規定により、「会議は、原則公開とする」としております。「ただし、「蕨市情報公開条例」の非公開事項に該当すると認められるとき」または「会議を公開することにより、公平かつ円滑な議事運営に著しい支障が生じると認められる」場合、委員会の「会議の全部又は一部を非公開とすることができる」とされております。また、非公開の決定方法は「委員長又は委員の発議に基づき会議に諮り、出席委員の過半数の同意を得なければならない」とされております。

説明は以上でございます。

○大森委員長

ありがとうございます。

本日の議案について、非公開に該当する事項が含まれているか、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（高橋室長）

本日の議案ですが、事前に配布した資料その他、個人情報等の非公開に該当する部分はありません。

○大森委員長

委員の皆様にお伺いいたします。会議を公開することにより、公平かつ円滑な議事運営に著しい支障が生じないと判断いたしまして、本日の会議を公開にしてよろしいでしょうか。

【「はい」の声】

○大森委員長

それでは、傍聴者はいらっしゃいますか。

○事務局（寺西）

います。

○大森委員長

1名。それでは、本日の議案は公開ということで進めたいと思います。

傍聴者及び報道関係者の方がいらっしゃいましたら、事務局はその方々の入場をお願いいたします。

【傍聴者入場】

○大森委員長

一言、傍聴される方に申し上げます。

既にお配りしております「傍聴要領」に書かれている事項を遵守され、傍聴されるようお願いいたします。

【「承知しました」の声】

【議案の審議】

○大森委員長

それでは、ただ今から審議に入ります。

本日予定されております議案は「中央第一土地区画整理事業の対応方針（案）について」の1件であります。

まず事業の内容・経緯について市より説明があり、その後、市として対応方針案が示されますので、委員の方々には意見を出し合ってください、当委員会の意見として集約したいと思います。よろしく願いいたします。

それでは、議第1号「中央第一土地区画整理事業の対応方針（案）について」の説明をお願いいたします。

○事務局（丸山係長）・・・これよりスクリーンを用いて説明

それでは、私からご説明させていただきます。蕨都市計画事業中央第一土地区画整理事業について、ご説明させていただきます。

お手元の方には、「中央第一土地区画整理事業」と題した資料と、「中央第一地区まちづくりプラン（案）」と題した資料の2つをお配りしております。

資料の内容につきましては、こちらのスライドを用いて説明させていただきます。

よろしく願いいたします。

はじめに、今回再評価をお願いする理由について、ご説明させていただきます。

再評価は蕨市公共事業再評価実施要綱に基づき行われているもので、その目的は「公共事業の効率性及びその実施過程の透明性をより一層高める」ために行うものです。対象事業としては「都市整備部が実施する国土交通省の所管事業のうち、管理に関する事業等を除くすべての補助事業」について行います。この事業のうち既に再評価を実施した事業につきましては、再評価から一定期間が経過した時点で再度再評価を行うこととなっております。中央第一地区につきましては、平成19年度に当委員会において「現計画の見直しを前提とした事業の継続」として答申をいただいております、これまで事業の見直しを行ってまいりました。

また、土地区画整理事業は前回の再評価から5年が経過した時点で再度実施することとされているため、今回お願いするものです。

続きまして、地区の位置をご説明させていただきます。

こちらが（図示）京浜東北線の蕨駅になります。こちらが大宮方面、そしてこちらが東京方面になります。こちらの赤く囲まれた部分が中央第一地区になります。蕨駅の西口から一番近い所で150m、一番遠い所でも500mという距離で蕨市の中でも中心的な市街地という位置付けになっております。

次に、事業の概要について、ご説明させていただきます。

事業名は、こちら、「蕨都市計画事業中央第一土地区画整理事業」。事業の主体は蕨市となっております。場所といたしましては蕨市中央三丁目と四丁目の各一部、施行面積は6.5haとなっております。

事業の目的といたしましては、本地区の中央部に蕨駅前通り西口線がございますが、こちらは蕨市の基本構想において本市の「にぎわいの軸」に位置付けられ、市を代表する魅力ある商店街の形成が求められております。また、地区内道路の大部分は幅員が狭小であることから、緊急車両等の円滑な活動に支障が生じており、地区の立地条件に見合った土地利用が行えない状況となっております。これらのことから商店街の近代化、土地の合理的な高度利用を促進し、都市中心部にふさわしい市街地を形成すること、そして、災害に強い都市構造化を促進することを目的としております。

次に、事業の総事業費は110億8,800万円。事業期間は平成9年2月から平成28年の3月。整備される主な公共施設は、都市計画道路が延長で1,210m、幅員が12mから16mです。区画道路等の延長が896m、幅員は4mから12mとなっております。事業の進捗率といたしましては、平成23年度末の時点で、事業費ベースで7.2%。仮換地の指定は行っておりませんので0%となっております。費用対効果につきましては、今回改めて算出させていただいた結果、街路整備の効果、これは都市計画道路の整備に投じる費用と道路の供用後50年間に生じる便益との比により投資効果を算出させていただいたものですが、1.77という数値が得られております。また、土地区画整理事業の効果、こちらは、土地区画整理事業を行った場合と事業が行われなかった場合の地価ですとか地代の差を便益といたしまして、これを土地区画整理事業に投じた事業費との比により投資効果を算出いたします。こちらの数字は1.72という数値が得られております。

これらの数値をみる限り事業を行うことによる投資に対する事業効果というものは発揮されるというふうに判断できますが、これらの便益は、再評価のマニュアルに基づき、現計画の施行期間である平成28年3月に土地区画整理事業が完了することを前提に、算出させていただいております。

次に、事業が長期化している理由についてです。地区内の権利者数が多く、建物も密集していることから、集団的な移転が予測されたため、地区全体での仮換地の合意形成に時間を要してまいりました。また、本市の厳しい財政状況下では計画的な事業の推進が図れず工事の着手ができなかった、というようなことが挙げられます。

次に、事業の進捗状況についてです。

平成7年2月に都市計画の決定、平成9年2月に事業計画の決定を行っております。平成12年9月には資金計画の関係から第1回事業計画の変更を行い、平成17年6月には施行期間の延長を行うため、第2回目の事業計画の変更を行っております。平成19年11月には本委員会でもご審議いただきましたが、現在の厳しい市の財政状況下では、計画的な事業の推進を図ることが困難であること、また現地での移転・工事の進捗は皆無の状況であることから、平成19年12月に「現計画の見直しを前提とした継続」として対応方針を決定しております。この決定を受け、平成20年4月から本格的な事業の見直しに着手いたしました。

それでは、これまでに行ってきた事業の見直しについて、ご説明させていただきます。

はじめに、事業の課題について整理させていただきます。

今ご覧いただいているのは、中央第一地区の区画整理事業による設計図となります。

都市計画道路として、こちら（図示）になりますが、幅員15mの「蕨駅前通り西口線」、そして、こちらの方（地区の西側）に幅員16mの「蕨中央通り線」、そして、一部なのですが、こちらの方（地区の東側、蕨駅側）に「旭町丁張線」を一部、都市計画道路として整備いたします。

また、幅員12m、こちらとこちら（蕨駅前通り西口線の北側と南側）になりますが、こちらは、12mのコミュニティー道路として「中央北通り線」と「中央南通り線」という名称で、2本のコミュニティー道路を配置させていただいております。

また、地区の中央部、こちらになりますが、南北を貫くように、幅員12mの区画道路を配置し、これらの道路に合わせて、幅員6mの道路ですとか、こういう緑色の歩行者専用道路、こういったものを計画的に配置させていただきました。

こちらの計画での総事業費は111億円となります。収入の内訳といたしましては、国費が約39億円、そして県の負担金が約3,000万円、そして市の支出が約72億円となっております。支出の内訳といたしましては、公共施設整備費が約5億円、建物等の移転移設補償費が約100億円、調査設計・事務費等が約6億円となっております。

事業の課題といたしましては、地区内には市を代表する商店街が形成されており、建物も密集していることから、短期間に計画的に、集団的な移転を行う必要がございます。しかしながら、仮換地については地区全体で権利者との合意形成には至っておらず、また現在の厳しい市の財政状況下では継続的な事業費の支出の目途が立たない、そういうことから計画的に事業の推進が図ることができないということが挙げられます。

次に、区画整理事業の見直しを進めるに当たっての基本的な考え方についてです。こちらの緑の部分（スライドに示した緑色で囲まれた部分に基本方針を示している）になりますが、「地域住民の参加と合意の下、今日的に実施可能な整備手法を選択する」としております。見直しに当たっては埼玉県等の指導に基づき行っております。

具体的な検討案といたしましては、1つ目として、地区内の現道を極力活かした道路計画の区画整理事業である、現道重視型の案について。そしてもう一つが、土地区画整理事業やまちづくりに関する手法を総合的に判断して、地区計画などの手法により整備を行う、施行区域の縮小の可能性について、検討を行ってまいりました。

区域を縮小する場合でも、区画整理事業の事業区域から外れた区域につきましては何も整備を行わないということではなく、地区計画などによる整備手法を用いてまちづくりを進めていく必要がございます。また、この見直しに当たっては2本のコミュニティ道路である中央北通り線と中央南通り線の廃止を前提に作業を進めております。

それでは、この2つの考え方による見直しの案について、ご説明させていただきます。

見直し案につきましては、お手元の「中央第一土地区画整理事業」と題した資料の7、「事業見直しの経緯（総括表）」と書かれたものが、ページの最後、10ページになりますが、併せてご覧いただければと思います。

こちらの図面は、区域内にある現道を活かした道路計画の区画整理事業による図面で、現道重視型の案の図面となっております。都市計画道路、中央北通り線と南通り線、こちらの方（蕨駅前通り西口線）から南北に平行になった都市計画道路2本、これについては廃止を前提に計画をしております。この案は、地区内全てを土地区画整理事業により施行するもので、宅地が整形化されることや幹線街路と沿道市街地の一体的な整備が図れるなど、合理的な土地利用が図れるというメリットがございます。現況の道路を活用しているため地下埋設物の移設補償費や道路整備費の削減は図れるものの、この地区は建物が密集しておりますので建物移転戸数を大幅に削減することはできず、計画の見直しに伴う新たな仮換地案、代替地の案を作成するに当たる費用ですとか、あるいはそういった協議に関する時間を考えますと、工事着手までにはさらなる時間を要する可能性があるというデメリットもございます。

こちらの図は、ただ今ご説明させていただいた現道重視型の土地区画整理事業から、建築基準法による再建築が可能と思われる区域を一部除外して区画整理事業を実施しようとする、区域縮小型の案です。区域を縮小、除外するのは、こちらの大きな部分（地区中央北のエリアと南のエリア）とこちらの部分（地区南東部のエリア）です。この黒枠で囲まれている部分が区画整理事業の区域になります。区画整理事業の区域から除外された部分については、区画整理事業と同等の整備目標が求められますので、新たな都市計画として地区計画などによるまちづくりを実施する必要がございます。

お手元の「資料7」では3つの案を検討させていただいておりますが、ここでは代表的な第1案について、ご説明させていただきます。

区域縮小案は、現道重視型の案に比べて整備費用の削減を図ることや、他の整備手法を導入することで、事業費の軽減が図れるというメリットがございます。ただし、縮小する区域境の設定に検討を要することや、先ほど説明させていただいた現道重視型の見直し案と同様

に、計画の見直しによる新たな仮換地の作成に要する費用、換地協議に対する合意形成を考えますと、工事の着手までにはさらなる時間を要する可能性があるといったデメリットもございます。

次に、こちらの表は、現在の計画、現道重視型の案、区域縮小の案について、概算事業費と施行期間を一覧にしたものです。

現在の計画は、こちら（図示）になります。事業費で 110 億 8,800 万円、市の負担は 72 億 3,700 万円。現道重視型の案は、事業費が 86 億 1,000 万円で、市の負担は 55 億 7,200 万円となっております。区域縮小の案、こちらになりますけど、事業費は 68 億 3,900 万円で、市の負担は総額で 42 億 7,100 万円です。

現道重視型の案、区域縮小案は、現在の計画に比べて事業費や市負担の総額の削減を見込むことができます。ただし、事業の見直しにより一定の事業費の圧縮はみられるものの、国費を含む事業費を仮に 3 億円、画面表の真中の段になりますが、年間 3 億円の支出と想定した場合、事業期間は、現道重視型で 27 年間、区域縮小型では 21 年間という事業期間となります。仮に事業への投入額を 5 億円の支出と想定した場合は、事業期間が、現道重視型の場合で 16 年間、区域縮小型の場合は 13 年間という結果になりました。

いずれの案にいたしましても、改めて換地計画や換地協議を行うには時間を要するとともに、建物の移転や工事に着手したとしても、事業費を継続的に支出していくことは難しく、事業の長期化は避けられないことから、土地区画整理事業によるまちづくりを断念せざるを得ないという判断をいたしました。そして、地区の課題や権利制限の問題から一日でも早い解決や、現在の社会経済状況など事業を取り巻く環境を総合的に勘案いたしますと、平成 7 年に起きた阪神・淡路大震災ですとか平成 16 年の新潟県中越地震、そういったものから、首都直下型の地震が切迫しているというような状況で、建物の耐震化や不燃化などの防災対策を一刻も早く進めていく必要があるということで、本地区のまちづくりの手法を、土地区画整理事業によるまちづくりから都市計画による新たなまちづくりに変更していくことが急務である、という結論に達して、中央第一土地区画整理事業の見直しの方向性を平成 21 年 2 月に庁議で決定させていただきました。

決定した見直しの方向性としては、こちらに 3 つございます。

1 つ目といたしましては、中央第一地区の 6.5 ヘクタールの全域において、土地区画整理事業によるまちづくりを見直し、地区計画によるまちづくりの誘導、木造密集市街地整備事業による、緊急車両の通行が可能な地区公共施設の整備を行う、都市計画による新たなまちづくりの方法について検討し、生活・防災環境面で支障のないまちづくりを進めます。

2 つ目として、都市計画道路の見直しについて検討し、埼玉県関係機関と協議していきます。

3 つ目として、新たなまちづくりに際しては、権利者の皆様と共に（仮称）中央第一地区まちづくり整備計画を作成するとともに、国、埼玉県と協議し、事業を進めていきます。

この決定を受け、平成 21 年 5 月から平成 23 年 4 月にかけて、住民説明会や、地区を細かく 12 の地区に分けたブロック別意見交換会などを合計 20 回開催し、併せて住民説明会に出席いただけなかった権利者の方に対しましては個別の訪問を実施するなど、多くの皆様から意見を伺い、集約してまいりました。

平成 23 年 5 月には、土地区画整理事業に代えて新たなまちづくりの指針となる「中央第一地区まちづくりプラン（案）」を作成し、権利者の皆様にご説明させていただきました。平成 23 年 7 月からは、この「まちづくりプラン（案）」に対する意向調査を行い、その結果、全権利者の約 95%の方から回答をいただき、そのうち約 88%の方からこの「プラン（案）」に基づく事業の転換に賛成をいただくことができました。

以上、事業の概要、状況、これまでの経緯について、ご説明させていただきましたが、「事業の対応方針（案）」といたしましては、中央第一土地区画整理事業について事業を中止し、これからご説明いたします「まちづくりプラン（案）」に基づいて、地区計画等の制度を活用

した都市計画による新たなまちづくりに転換を図りたいと考えております。

それでは、「まちづくりプラン（案）」について、ご説明させていただきます。

「まちづくりプラン（案）」は、ご覧の通り8つの項目から構成されています。

1つ目の「地区の現状と課題」につきましては、これまでの説明と重複している部分がございますので、説明は省略させていただきます。また、「まちづくりプラン」の24ページ以降になるのですが、こちらの「参考資料」につきましては、これまでの説明会の経緯ですとか、あるいはアンケートの結果について記述したものですので、こちらについても説明は省略させていただきます。

それでは、目次に従ってご説明させていただきます。

「2.」の「上位計画の整合」から、ご説明させていただきます。

「まちづくりプラン」は既存の上位計画と整合が必要です。既存の上位計画としては「第4次蕨市総合振興計画 改訂基本計画」と「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」がございます。「第4次蕨市総合振興計画 改訂基本計画」では、事業見直しの方向性に基づき、中央第一土地区画整理事業については必要な見直しを図りながら、にぎわいの拠点づくりを進めること、災害に強いまちづくりを進めることが明記されております。また、「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」につきましては、土地区画整備事業について明記されており、見直しに向けて埼玉県と調整を進めております。

以上を踏まえまして整備目標を定めております。

本格的に到来する人口減少・高齢社会にも対応した、持続可能な集約型都市構造を持つ、コンパクトシティを大きな目標として、それを具現化するために、「安全・安心に住み続けたいまち」、「歩行者に優しい道路環境のまち」、「中心市街地として魅力的な商業空間のまち」、「緊急車両が迅速に通行できる道路網の形成されたまち」、こういったまちを目指していきます。

整備目標といたしましては、次の4つのまちづくり方針を定めさせていただきました。それぞれの方針に基づき、ご説明させていただきます。

「1）の土地利用の方針」です。

地区内の蕨駅前通り西口線の沿道部分、こちら（図示）の赤色の部分になりますが、赤色の部分を「沿道商業地区」として、それ以外の、この青色の部分、こちらの方を「商業・住宅地区」というふうに、2つの区域に区分し、それぞれ土地利用の方針を定めております。沿道商業地区は、今後も商業空間として土地利用を目指していきます。商業・住宅地区につきましては、沿道商業地区の後背地に当たりますが、老朽住宅等の建て替えや道路の拡幅、公園・広場の整備を進め、住・商調和の取れた市街地環境を目指していきます。

「2）道づくりの方針」です。

蕨駅前通り西口線は現況幅員の中で整備していきます。既に一部壁面後退が行われている敷地につきましては、権利者の意向を踏まえ、歩行空間として整備し、車道部分は色彩等のグレードを向上させることで、明るいイメージの商業空間を演出していきます。

こちらの方（整備イメージ図）は、蕨駅前通り西口線の整備イメージを表しております。

地区内の区画道路につきましては、整備方針として次の4点を掲げさせていただいております。最低4m以上の幅員を確保します。権利者の理解と協力の下、建築物の建て替えに併せて適宜拡幅整備していきます。交差点には隅切りを設けて見通しを確保し、緊急車両等の円滑な通行を実現します。接道不良等の宅地は、周辺権利者の意向を踏まえ、区画道路の配置や隣接所有地の交換等により接道を確保していきます。

次に、「3）広場・みどりづくりの方針」です。

2つの方針を掲げております。日常的には住民の交流・憩いの場となり、災害時には一時集合場所や延焼遮断空間としての防災機能が期待できる広場等を、蕨市所有の用地などを活用しながら整備していきます。地区内に不足している緑環境の拡張を図るため、広場や歩道への植栽に努めるとともに、敷地内の緑地や屋上緑化などを促進します。

「4) 建物づくりの方針」です。

2つの方針を掲げています。生活に密着した、魅力ある商店街の形成を目指すとともに、住環境に配慮して、性風俗店等の立地を制限します。建物の屋根または外壁の色彩は、住・商調和の取れたまち並みを形成するため、刺激的な原色や蛍光色を避け、周辺的环境と調和したものとしていきます。

次に、実現の方策について、ご説明させていただきます。

事業手法の見直しとして、まずこちらの区域の土地区画整理事業を廃止し、新たなまちづくりへ転換していきます。同時に、土地区画整理事業の施行区域を廃止することで、建築制限を廃止いたします。併せて、こちら(図示)の青色の部分、3本の都市計画道路を変更または廃止し、用途地域の見直しを進めていきます。用途地域につきましては、蕨駅前通り西口線、こちらの駅前通りの路線廃止に伴いまして、今この都市計画道路の端っから25mの範囲で用途地域は定められておりますが、それが現況の道路から25mというふうに変更していきたいと考えております。

次に、整備の進め方についてです。

まず、宅地の活用を誘導しながら道路の整備を進めていきます。これは、後に説明する建て替えや新築に併せて建物をセットバックする計画を定め、地区計画とセットバックに併せて緩やかに街路事業を進めるという手法です。このとき、用地を買収するとともに買収地に掛かる工作物や建物の除却費、撤去費のみになりますが、こういったものを補償するために、国の補助制度である住宅市街地総合整備事業の導入を目指します。

次に、未接道宅地の解消を図るため、区画道路を新設していきます。このとき、希望する権利者には市が用意する代替地と宅地を交換いたします。

その他、道路や広場を整備するために、市が先行買収した用地を活用していきます。

蕨駅前通り西口線は、インターロッキング等で整備し、商店街としての景観の向上を図ってまいります。

以上の方針に基づきまちづくりを進めると、画面のような全体計画図になります。こちらは、平成22年7月からブロック別に各権利者と意見交換を行い、作成いたしました。

こちらの青色の部分は都市計画道路の蕨中央通り線です。黄色の部分が幅員4mの道路、黄緑色の部分が幅員4.5mの道路、オレンジ色の部分が幅員5mの道路、そしてピンク色の部分が幅員5mから7mの道路となっております。水色の部分につきましては幅員が7m以上の道路ということになります。

緑色の箇所、こういったところ(緑色で塗りつぶした部分)につきましては、地区内に公園または広場として3カ所設ける計画となっております。

また、区画道路の11号線、こちらになります。こちらにつきましては、延長が35mを超えているという形になりますので、「転回広場」といって、こういった羽根のようなものになります。自動車は方向転換できるような、転回広場を設けて対応をしていく。

こちらは、新たなまちづくりのイメージ図になります。

蕨駅前通り西口線につきましては、多少交互いたしますが、こちらにあります「ファミリーマート」の所からこちらの「ライオンズマンション蕨シティ」の所まで、歩道が、若干交互になります。確保されることとなります。また、この線形を活用いたしまして、若干ではございますが、この辺り(グランデ蕨付近)で車道部分についてもシフトしていくというふうにご考えてございます。

次に、整備水準の検証についてです。

土地区画整理事業を廃止するためには、県が定める9つの整備水準について満足する必要があります。それでは、各検証項目について、ご説明させていただきます。

区画道路率につきましては、規定では16%以上となっております。整備が完了いたしますと18.7%になります。

都市計画道路の整備は、住宅市街地総合整備事業で整備を位置付けています。

区画道路の幅員は、用途地域は全て商業系の用途となっておりますが、住宅が混在している地区であるということで、最低幅員を4m以上で整備していきます。

隅切りにつきましては、全部で45カ所、整備いたします。

袋地状道路は、延長35mを超える路線については転回広場を設けて整備します。

宅地の接道率は100%を目指して道路を配置しています。一部、道路配置で対応できない敷地につきましては、蕨市が所有している用地との交換あるいは買収等を行うことで問題を解決していきます。

また、幅員6m以上の主要な道路の配置につきましては、地区の中央部には既に蕨駅前通り西口線と桜橋通りという大きな通りがございますので、満足しております。

公園の整備率は、地区内の3つの公園などと、地区周辺に4つの公園がございますのでそれを含めると、18%という数値になります。

下水道の整備率につきましては、既に区域内には本下水が合流式という形で整備されております。

以上のことから、今回の全体計画図に基づくまちづくりは埼玉県が定める全ての整備水準を満足するものと判断しております。

次に、実施計画についてです。

事業を実施していくためには、都市計画を変更する必要があります。具体的には、土地地区画整理事業の施行区域の廃止、都市計画道路の変更または廃止、用途地域の変更、地区計画の決定です。

次に、道路などの地区施設の用地買収や建物除却費への国の補助制度である、住宅市街地総合整備事業の導入を目指します。こちらについては平成25年度に承認を受けて平成26年度からの導入を目指します。なお、住宅市街地総合整備事業の終了後におきましても、引き続き地区内の道路用地につきましては市の単独事業で整備を進めてまいります。

事業のスケジュールといたしましては、画面に示している通りです。都市計画の変更決定や住宅市街地総合整備事業の導入後、蕨駅前通り西口線のセットバック用地の買収や公園の整備を進めていきます。また、平成7年に土地地区画整理事業の都市計画決定が行われ、それ以降建築制限がこれまでかかっておりますので建物の更新が停滞しているということを考慮いたしまして、事業の転換後、施行期間はおおむね20年間と想定し、建て替えに併せたまちづくりを進めていきます。

次に、事業費の算出についてです。

総事業費は18億9,800万円。支出といたしまして一番大きいものは用地買収費の11億5,000万円、事業費の約6割を占めております。歳入といたしましては、国費を約4億円、そして市の負担を約15億円、見込んでおります。施行期間は20年を見込んでおりますので、年間の事業費はおおむね1億円前後になるだろうというふうに想定しております。

次に、導入する地区計画について、ご説明させていただきます。

地区計画の目標や方針については、これまで説明させていただいたものと同じ内容になりますので、省略させていただきます。

地区整備計画について、ご説明させていただきます。

地区整備計画では、整備する道路や公園などの地区施設と建築物を整備する際の制限内容を定めています。

地区施設としては、蕨駅前通り西口線、桜橋通りをはじめ区画道路は15の路線を、公園・広場については蕨市所有の用地を活用して合わせて3カ所、定めています。

建築物を整備する際の制限内容としては、建築物の用途の制限として、地区内にふさわしくない性風俗関係の施設を制限します。壁面の位置の制限として、地区施設の境界線を越える建築物の制限と工作物の設置を制限します。形態・意匠の制限として、商業・住宅地区においては周辺環境に配慮した落ち着いた色彩としていきます。

地区施設の配置は画面の通りです。これから公道として整備していくものを地区施設とし

て位置付けております。

次に、規制誘導についてです。

建物の不燃化を誘導するものです。地区中央に既に行われた再開発ビル「ライオンズプラザ蔵シティ」というものがございしますがその部分については防火地域、その他の区域は地区内が全て準防火地域に指定されております。準防火地域では、建物を建てる際に、延べ床の面積ですとかあるいは階数などにより内容は異なりますが、建て替えの促進により一定の防火性能が求められ、地区全体の防災性が高まります。

次に、住民の合意形成の状況についてです。

ただ今ご説明いたしました「中央第一地区まちづくりプラン（案）」に対しては、平成 23 年 7 月から 8 月に実施した意向調査では、全権利者の 94.9%の方から回答をいただき、そのうち 87.8%の方から事業の転換を図ることに賛成の意見をいただいております。おおむねの権利者から賛同をいただけたというふうに理解しております。

以上、事業の見直しについて、ご説明させていただきましたが、市といたしましては、中央第一土地区画整理事業の対応方針を「中止」とし、地区計画等の制度を活用した、建物の建て替えに併せた、道路等の地区施設を整備する、都市計画による新たなまちづくりへ転換したいと考えております。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○大森委員長

ありがとうございました。

ただ今より審議の方に入りたいと思います。何かご質問等ございますでしょうか。

小坂委員、お願いします。

○小坂委員

結局、新しい方針では都市計画道路は 3 本とも廃止するというところでよろしいのでしょうか。

○事務局（高橋室長）

はい。おっしゃる通りです。

○小坂委員

両サイドの部分（中央通り線、旭町丁張線）を除いてということですね。

○事務局（高橋室長）

そうです。はい。

○小坂委員

まだありますが、いいですか。

○大森委員長

どうぞ。

○小坂委員

前半の方の、区画整理がなかなか進まなかったというのは、結論として仕方ないのだろうと思うので、無理に今後、継続してもほとんど意味がないとは思いますが。ご説明の中では、資金的に非常にきつかったというようなご説明が、私の印象としては大きくて、それ以外の諸原因にどんなことがあったのかということがよく分からなかったので、資金的な問題以外に何が問題だったのかというあたりを聞かせていただければと思います。

○事務局（高橋室長）

資金も原因なのですが、区域が非常に小さい区画整理ではありますけれども、その中央を駅至近の駅商店街が構成されておまして、この区域を、区画整理の手法で事業を行う場合には、今お店を営んでいる方が引き続き、お店を営めるような、いわゆる換地の計画をしなければならぬことがあります。また、その事業を進めていく上で、あまり長い時間かかってしまいますと、仮店舗、または逆に移転先の場所に人の流れがないと実質的にその商売が成り立ちません。そういう意味では、速やかに事業の実施というものが求められておま

た。

そういうような事業性の中で、結果として、仮換地について、全員合意がなかなか図れない。それは、やはり、次の仮換地をご案内すると同時に、「一体、いつ事業化されるのか」というところが地権者の方々にとって重要なことなのかなと思います。

そういう中で、先ほどから、説明の中でありました資金という大きな問題がございました。

いわゆるバブル期の中で計画を立ち上げ、都市計画決定についてはもうバブルがはじけた後なのですけれども、まだまだ非常に土地が高い時でした。従前の土地区画整理事業の中では、いわゆる土地の高度利用ということで、狭小宅地についても、ある意味高い建物を建てて、隣り合わせの建物との合築いわゆる共同化を行っていくというようなスキームを組み立てておりました。

また、現状、既にご承知のように土地の価格が非常に下がってきております。そうなりますと、従前の権利者の方が元の建て地を利用してもなかなか高度利用が図れない。前であんな、元の土地を活用すれば、極端な話、業者さんに建物を造っていただいたときに等価の交換という手法をとればある程度はカバーできた。そういう時代だったわけなのですけれども、現状、土地の価格が非常に下がってきた中では、そういったこともかなわなくなってきました。

そういう経済的な、社会的な問題、またはそういったものの影響の中から地権者の合意形成がなかなか図れなかった。そういった面が、事業実施という意味では大きな課題だったのかなというように考えております。

○小坂委員

異議を挟むつもりは全然ないのですが、「建て替えや何かで、メリットが明らかにあれば、地権者もその気になる。だけど、それが見えないから、その気にならなかった」そういうようなこともあるのだらうと思うのです。それから今後の対応で、地区計画を進めるというときに、手法を変えたら地権者がその気になるかという、状況が変わらないから同じだと思うのです。どういうふうに誘導するかというのが、今後問題になるわけです。

区画整理は、社会経済社会状況が悪いから、なかなか進まなかったということが主要な原因だと思いますけれども、例えば、地権者の意向だとか、それから市役所担当者の説得の仕方とか、そういうことについては何か反省するべきことがあれば反省しておかないと、今後の対応もおぼつかなくなる。損を来すこともあるかもしれない。そのところが、もう少し整理された方がいいかなというような気がするのですが、いかがでしょうか。

○事務局（高橋室長）

確かに、元々区画整理事業自体も、先ほど申し上げた通り、バブル経済の後に都市計画決定してきたということも確かにあるのです。

ただ、まだ平成7年くらいですと、下がってはきているものの、現状のようにここまで悪化するという先見性といえますか。

○小坂委員

分からなかった。

○事務局（高橋室長）

そこまでの予想がなかなか成り立たなかったというのが正直なところなのかなと思っております。まだまだ日本の経済成長っていうのは続くものだと思っていて、結果としてそれが急速に冷えてしまったという中で行政がその辺を読み切れなかったという点では、やはり住民の方に迷惑を掛けているというのは否めないと思います。

そういう中で、今回この事業の見直しに当たっては、そういったことも含めて住民の声を聞くというのがやはり大事だと思えました。平成21年からこの見直しの作業に取り掛かってきたわけなのですけれども、なるべく顔と顔を合わせて、実際にどういうふうな建て替えの意向を持っているのか、ですとか、将来どういう建物を利用していきたいという考えを持っているのかということ、顔を合わせながら話をし、この計画を煮詰めてきたというよう

な状況です。

その中では、今回、お配りしている「まちづくりプラン」の 27 ページにございます、平成 21 年 7 月に皆様にアンケート調査を実施しております。28 ページから答えが付いているのですけれども、このアンケートの時に、当面建て替えの意向ですとか、次建てるときにはどういった建物を考えているか、ですとか、お困りになっていることを問うということで聞いたアンケートとなっております。

ここに載せているのは、地区の課題ですとか優先的に整備してもらいたい事項等について、載せてはいるのですけれども、自由意見欄を設けて聞いてきた中では、やはり、こういう状況の中でなかなか先の見えない都市計画事業をいつまでも掘り下げていただくと、かえって我々住んでいる者にとっては困るんだという意見が非常に多く、少しでも改善できるところは改善していこうということで、道路の一本一本の選定についても意見を聞きながら進めてきたというような経緯がございます。

○小坂委員

ある程度の状況はわかりました。

区画整理とか再開発とかというと、担当者に非常にストレスがかかって病気になってしまったとかお聞きしていますから、仕事としては非常に大変なことだと思うのですけれども、計画がバブルによって、問題があったというようなこともあるのかなと思うのです。

それから、社会経済情勢が変わってきた。それは全てのことと、同じことですから、この区画整理の問題だけではないと思うのです。

こういう計画をつくって、それを実現するための努力というのが、なかなかうまくされていないということがあって計画がなかなか進まないという事例も随分あったようなことを聞いています。これがそういうふうなことだというふうに、私は全然言うつもりはありませんが、この計画が進まなかった理由は何かっていうのを、きちんと整理しておく必要がある。そうしないと、次に手法を変えたとしても同じ轍を踏むことになるおそれはあるかもしれないということがある。私、担当でもないので勝手なことばかり言って申し訳ありませんが、そこは整理された方がいいかなと思います。

あと一つだけ。地区計画は、区画整理よりも制限が少ないと言いながら、随時随所に建て替え意向が出てくるわけだから、それについてはいつも見ていなくてはならない。ということで、担当者のご負担はもっと増える。そうすると、そのたびに色々な説得をしたり補助金の用意をしたり、色々なことをやらなくてはいけないので、ものすごく大変なことだし、それはもう社会経済情勢のせいにはできない部分があります。これをきちんと奇貨として次への糧にするような整理をされた方がいいと思います。

○市長

委員長、よろしいですか。

○大森委員長

はい。どうぞ。

○市長

今、小坂委員からご指摘いただいた点というのは本当に大事な点だと思います。本当に我々が心しなければならぬ点だろうというふうに思っております。

都市計画そのものは、基本的には長いスパンで粘り強く取り組み、あまり右往左往せずにやるというのが大原則だと、私も基本的には思っております。ただ、そうはいってもこの長い歴史の中で、この再評価の仕組みが出てきたのも、そういう一つの時代の行き詰まりの中で出てきたのだろうと思います。今、県でも、長期的に未着手の都市計画道路そのものを廃止も含めて見直しということが、一つの仕組みとして出てきました。

そういう中で、この中央第一は平成 19 年当時でいえば、事業計画から 10 年、今でいえばもう 15 年たったこのものを、どのようにして権利者と蔵のまちづくりにいい方向で解決するかということで、この間検討してきました。この計画を策定する時点では、今、小坂委

員のご指摘のように、財政が厳しくなっているのを感じていながらも、ただ一つの方針として計画を作って決定までいってしまった。担当としては、仮換地の協議としては一生懸命、何とかこの狭い区域に当てはめる努力はしてきたのですが、「これがいつになるのだろうか」ということが一番、苦しいところでした。いくらやっても、全然事業が着手できないという中で、結果としてはだんだん矛盾が生じ、権利者の中でも「できない計画をいくら説明されても」というような中で今回の見直しに至りました。

実は、蕨の場合は、先ほど申し上げた競艇からの配分金というのがものすごく、都市計画事業に大きく寄与しています。錦町の区画整理というのは一般会計ベースで大体 8 億前後、繰り出しをしています。下蕨というもう一つの区画整理を同時施行でやれる力があって、そちらが、やっぱり多いところで合わせて 15 億ぐらい区画整理に投入してきたわけなのです。錦町の方々には、「下蕨が終われば、今の倍のスピードはアップできる」ということで実は言ってきた経緯もあります。下蕨はおかげさまでうまく終わりました。

蕨の従前のスタンスでいえば「2つは何か、蕨としては施行できるだろう」というのがあったのだろうと思うのですが、大きな景気の低迷という範囲を超えて、非常に元手が厳しくなってきたという中、この時期とちょうど重なってきたというのが背景だろうと思います。

今回のこの新しいまちづくりについても、お金は掛かりますので、今お話があったように、権利者の方からこれもまた「やってみたら、やはり難しかった。金がなかった」では、済まないという厳しいご意見もいただいています。

これについては、建て替えのテンポがあるので、年度によってはあまり事業がない年もあり得るのです。そういうときに、そのお金を幸いとして他に使ってしまったと、結果としては事業が必要とされたときに対応できなくなるということがあり得るので、そこはしっかり、そういうこの事業の特性を生かして、必要があったときには対応できる財政的な裏付けというか財源にしようということも今考えながら進めていきたいと思っていますので、きちっと着実に進めるようにしたいなというふうに、施行者側としては考えております。

ありがとうございました。

○大森委員長

松本委員、何かございますでしょうか。

○松本委員

私は、スライドや資料でご説明を受けただけなので、理解が十分でないところがまだある中で申し上げるのですが、なかなか難しいご決断をされたというのが印象です。

小坂委員が大変なお仕事になるとおっしゃっていましたが、私もそれは大変な仕事だろうと思います。住民の方を第一に考え進めていただきたいと思います。

○大森委員長

北條委員は、何かございますか。

○北條委員

私は、地元に住んでいる人間として、今度のプランというのは、市長の一つの英断かなというように捉え方をしています。やはり、今の色々なことを考えたときに、3本ある都市計画道路も、いつまでも進まないのでは迷惑という中でこういう新しいプランを出していただいたのだなというふうに、私は思っております。

先ほどの説明を聞いていた中で幾つか私が申し上げたいと思うのは、一つは、ここに住民合意形成ということで、かなり住民の皆様の意見をよく聞かれたということは非常にいいことだと思っています。ただ、住民というのは、比較的、やっぱり自分たちのエゴというのがかなりありますので、住民の人たちだけの意見だけを聞いていると、なかなか現実的でないようなところが出てくると思います。やはり、それを聞くと同時に、どのような、市としてのまちづくり、コミュニティーをつくるかという、基本的な提案をきちんとすべきだと思います。場合によっては、そういった住民の理解・合意というのは必要なのですが、

やはり、住民の意見を聞きながら、市が説得していくとか、話をしていくとか、納得をしてもらう、ある程度リーダーシップというふうに思うのです。

今、この中央第一地区ということについて話をしているわけですが、その話からあまりそれてしまうとあれですが、やはり、まち全体としてのプランを、私個人としては「どんなまちにしたいの?」、「どんなまちをつくりたいのか」というのがいまいち見えてきていないというのが正直いって一人の住民としての意見です。要するに、コンパクトシティということですが、将来的に、この立地条件と、この中でどのようなまちをここに作るのか、中央第一だけではなくてということが一つ。

それと、先ほど、9ページの中に「まちづくりの目標」ということが書かれていて、4つの、「安全・安心に住み続けたいまち」とか「歩行者に優しいまち」とか、書いてあるわけですが、この中で、12ページに「建物づくりの方針」というのが書かれてありました。その中の2つ目に「建物の屋根又は外壁の色彩は、住商調和のとれた街並みを形成するため」とあって、あるいは「刺激的な原色」うんぬんと書いてありますが。これは、ある意味では当然だろうというふうに私は思っています。

ただ、こういうことだけではなくて、やはり蕨の中心の中でもう一つ、ものすごく人口密集地帯の中に、「おしゃれなまち」というようなイメージの中で色々なことを考えていただけたら、いいのではないかなと思います。

やはり、基本的なことは、当たり前ところで、「安全・安心なまち」、あるいは「歩行者に優しい」、「魅力的な」という。ある意味ではそういう「おしゃれ」というか、「魅力的」とかということが一方ではあるのですけれども、そういう魅力的なまちをつくと同時に、どんな人に住んでもらいたいのか。若者にたくさん住んでもらいたいまちにしたいのか。そうではなくて、今住んでいる住民たちがもっと生活しやすいようにということでもいいのか。

ある意味では、商業都市をつくるというのは、口で言ってもまず、私は不可能だと思っているのです。どんなに我々が頑張ったとしても、商業としても集まっているというのは、まず無理だと思っています。だから、おしゃれなまちをつくっていく中で、ぼつぼつとおしゃれな店が幾つかある。せいぜいそのくらいではないかなというふうに思っています。

それと同時に、これはいつも私が話しているのですけれども、河鍋先生の作品のような、蕨には非常にすごいものがある、そういうようなものをもっと活かす。色々、素晴らしい人がいますね。そういうようなものをもっともっと蕨の中で訴えていけたらいいと思う。もう一つは、今の時代では、食べ物もそうですけれど、ものづくりのまち。

商業で、都心にこのまちから太刀打ちしようとしたって、これはもうどんなに頑張っても、都心に立ち向かえるような商業の核というのは、あり得ない、考えられない。それで、そういう所にはない唯一のものづくり、あるいは蕨が持っている市民力、そういうようなものを何とかまちづくりの柱として位置付けていただきたいというような思いを持っているのです。

○大森委員長

それでは、市の「対応方針（案）」が、中央第一土地区画整理事業については中止とする、というふうな諮問が出ておりますが、委員の方々、よろしいでしょうか。

【特に意見なし】

委員長の方から幾つか申し上げておきたいのですけれども、今の答申自身は「中止」ということで皆様、ご了解いただいたというふうに思います。それはそれといたしまして、市長とはもう20年以上のお付き合いで、小坂先生とも、それから北條さんとも、この委員会を通じて、もう何年になるのか分かりませんが、少なくとも5年は経っているだろうというふうに思います。何を言いたいかという、ここに集まっているメンバー、事務局の方々はどうぞんぞん代替わりしてそれほど年を取っていないのですけれども、委員や市長はどんどん年取っているというふうに見ております。

一番最初に私がここにきた時は、いわゆる総合振興計画の時に来て、まち中をバスや何かで回って見せていただいたというようなこともあります。その時に、蕨の問題は何かという

と、子育てに入ると蕨から若い人たちが出ていってしまうという現状があると聞きました。多分、今もそれが続いているというふうに思います。ですから、非常に高齢化が進んでいるまちだろうというふうに思います。

北條さんが今申されていた「どういうまちづくりをするのか」ということはありますが、やはり、それぞれ年代のそれぞれの方々が住むというのがこれからの日本のあり方だと思うのです。3世代同居だとか、そういったものが一つのあり方だと思うのです。それからすると、この中央第一の所を歩いてみると、歯抜けになったような感じだとか、それから家屋がそろそろ耐久年数を迎えているかなというようなことがあります。

事務局の方から説明がありましたけども、今までの土地区画整理で、全てが止まっているような状況で、建て替えがなかなか進まない。そういった意味で、親としてみたら子供たちを呼んで一緒に住みたいと思っているようなものも全て止まっているような状況。これが新しいプランによって変わっていくというあたりのことについては、先ほど聞いた通りなのですけれども、もう前の見直しの時が19年で、もう既に、24年。5年も経っていて、やっとという感じです。このスピード感というのは、やはり私とすると遅いかなと思います。ぜひ、次のプランを本当に実施するというあたりのことも含めて、早く決めていただいて実行を早くしていただいて、その上で、ここに住んでいる住民の方々にとって本当に住みやすいまちというのを建設していただきたいというふうに思います。

ぜひ、そのあたりのことを、市長を含めてお考えいただいて、次のプランをやっていっていただけたらというふうに思います。

ということで、「対応方針（案）」につきましては賛成ということで、他に意見はよろしゅうございますか。

それでは、当委員会としましては、集約すると、議題第1号「中央第一土地区画整理事業対応の方針（案）について」は、原案通りということで「中止」というふうに決定させていただきます。よろしいでしょうか。

はい。では、異議なしと認めまして、原案通り答申することといたします。

それでは、以上で「中央第一土地区画整理事業の対応方針（案）について」の審議を終わらせていただきます。ご協力、どうもありがとうございました。

委員の皆様には長時間にわたり熱心にご審議いただきまして、ありがとうございました。また、当委員会の開催に当たり資料の作成あるいは委員会の準備等でご尽力いただきました、執行部ならびに事務局の皆様方に感謝いたします。

以上をもちまして、本日の審議を終わりにいたします。

それでは、進行を事務局にお返しします。

○事務局（野田係長）

ありがとうございました。

それでは、本日の審議は終了いたしましたので、傍聴者の方はご退席、お願いいたします。

【傍聴者退席】

○事務局（野田係長）

それでは、閉会に当たりまして、都市整備部長よりごあいさつ申し上げます。

よろしく申し上げます。

○事務局（田中都市整備部長）

ありがとうございました。

それでは、閉会に当たりまして一言ごあいさつを申し上げます。

本日は、蕨市公共事業評価監視委員会を開催にあたりまして、ご多忙中にもかかわらずご出席いただきまして、ありがとうございました。また、「中央第一土地区画整理事業の対応方針（案）」、これを諮問させていただいたところ、大森委員長はじめ委員の皆様のご熱心なご審議をいただきましたこと、重ねて御礼を申し上げます。

市といたしましては、当委員会の答申等を十分尊重いたしまして、今後市としての対応方針を決定してまいりたいと考えております。

本日は、どうもありがとうございました。

○事務局（野田係長）

それでは、これをもちまして閉会といたします。

本日は大変ありがとうございました。

○市長

どうもありがとうございました。

【閉会】

【午後 3 時 4 0 分】