

平成30年度

第1回 蕨市都市計画審議会議事録

召集日時	平成31年1月17日(木) 午後2時				
開会場所	蕨市役所 4階 第一委員会室				
開会日時	平成31年1月17日(木) 午後1時58分				
閉会日時	平成31年1月17日(木) 午後3時51分				
公開又は非公開の別	公開				
非公開の場合の理由	-				
会長	原田 敬美	副会長	山際 幸平		
委員出席状況					
議席	氏名	出欠	議席	氏名	出欠
1	古川 歩	出	8	鈴木 智	出
2	一関 和一	出	9	池上 智康	欠
3	小林 那智子	出	10	市村 眞	出
4	杉山 芳朗	出	11	榎本 和孝	出
5	佐藤 由利子	出	12	大河原 恵美子	出
6	原田 敬美	出	13	三輪 かずよし	出
7	山際 幸平	出			
蕨市					
市長 頼高 英雄 (事務局)					
都市整備部長 高橋 稔明					
まちづくり推進室長 丸山 友之					
(司会) まちづくり推進室		室長補佐	神山 貴男		
同上		係長	山内 慶太		
同上		技師	迫脇 大輔		
同上		技師補	三浦 壽美花		

【開会】

事務局：それでは、定刻より少し早いのですが、出席予定者が全員揃いましたので、只今より平成30年度第1回都市計画審議会を開会いたします。委員の皆様には、ご多忙のなか都市計画審議会にご参集いただきまして誠にありがとうございます。私は本日司会を務めますまちづくり推進室の神山と申します。よろしくお願いいたします。

ここで、資料の確認をいたします。「次第」と「都市計画審議会委員名簿」については、本日配布しております。「議案書」などの資料については、封筒に入れて事前に配布しております。資料をお持ちでない方がいらっしゃいましたら、お申し出ください。

それでは、はじめに、頼高市長よりご挨拶を申し上げます。よろしくお願いいたします。

【市長挨拶】

市長：皆さん、こんにちは。蕨市長の頼高英雄でございます。

本日は、平成30年度第1回蕨市都市計画審議会を開催いたしましたところ、年始めの大変お忙しい中ご参集をいただき、ありがとうございます。本日は委嘱後最初の審議会となりますが、委員の皆様には日頃から蕨における都市計画行政をはじめ、蕨のまちづくりに大変ご尽力をいただき、市長として心から御礼申し上げたいと思います。

本日、諮問いたします案件は、蕨駅西口再開発事業に関する3つの議案についてであります。また、報告案件と致しまして、都市農地の更なる保全、そして活用を推進するための、生産緑地地区に関する方針（案）というものを、このたび作成しましたので、ご説明をさせていただき、委員の皆様からもご意見をいただければと思っております。

さて、蕨駅西口の再開発事業につきましては、蕨の魅力あるまちづくりや、まちの活性化、将来に向けた発展にとって、大変重要な事業であると考えております。同時に、厳しい財政状況の中で、市の負担については、なるべく抑制をしていく必要があることから、この間計画の見直しについて、権利者の皆さんとともに作業を進めてまいりました。そうした中で、私の3期目のマニフェストでは、「蕨の玄関口にふさわしい蕨駅西口再開発の推進」というものを掲げさせていただき、蕨の3月定例市議会における平成30年度の施政方針表明の中において、蕨の西口再開発については、蕨の「未来に向けた3大プロジェクト」の一つに位置付けさせていただき、今年度、事業の推進に向けて大きな一歩を踏み出していこうということも申し上げさせていただいたところでございます。

現在の西口再開発に係る都市計画については、平成17年に決定されたものであり

ますが、全体を 3 つの工区に分けて実施をしていくということが主な内容になっておりまして、既に、第 1 工区については、平成 22 年度に竣工しておりますが、第 2、第 3 工区については、権利者の皆様とともに事業性等を踏まえながら、先程申し上げた市の負担軽減も含めて、様々な角度から見直しを進めてきたというところでありまして。

その見直しの主な内容といたしましては、1 つは、駅前広場について、従前の都市計画の内容は、経済の右肩上がりの時代に計画されたもので、人工地盤、いわゆるペDESTリアンデッキも含めて、大変大きな規模にするという内容でありましたが、その後、交通量調査などを実施し、適正な規模に見直しを図ることで、この駅前広場の規模が市の負担にも大きく関わってくることから、そのような見直しの内容となっております。また、駅前広場の拡幅規模を抑制することで、建築できる敷地の面積が大きくなりますので、この再開発事業において、大変重要な事業の成立性に係る保留床も大きくできるという内容となっております。

2 つ目としては、第 2・第 3 工区については、一体的に整備することで、経費の削減にもつながりますし、また、その中に持っている市有地を一体的に活用できるため、より有効な活用が可能になると考えております。

3 つ目としては、この再開発の中では、公共公益施設の整備も予定されていますが、市の負担軽減に向けた方針の中では、過大な公共公益施設の整備は行わないということも申し上げてきました。そうしたことから、庁内で検討委員会をつくって、公共公益施設の在り方について検討し、規模としては、概ね 2,000~2,200 m²、用途としては行政センターと図書館とするという方針案をまとめさせていただき、昨年 10 月のパブリックコメントを経て、公共公益施設の整備方針の決定をさせていただいたところでありまして。

こうした流れの中で、準備組合が主体となって、見直しも含めた計画をさらに煮詰める作業も進められてきました。あわせて、JR 東日本、あるいは蕨警察署を含めての関係機関協議をこの間進めてきましたが、それらの見通しが概ねついてきたということから、平成 30 年度は、事業化に向けた大きな一歩となる都市計画の変更手続きに入らせていただきました。昨年の 7 月には住民説明会を開催させていただき、その後、公聴会、さらには都市計画図書の縦覧等の手続きを経て、本日、この審議会に、3 つの議案を諮問させていただくということに至ったところでありまして。

審議会委員の皆様には、それぞれ専門的な立場から、あるいは市民の代表という立場から、この議案についてご議論いただければと思います。蕨駅西口再開発事業については、先程申し上げたように、人口減少社会に突入する中での、蕨のまちの将来に向けた発展・活性化、選ばれる都市づくり、蕨の顔、都市づくりの核と位置付けさせていただいておりますが、大変重要な事業ということでもありますので、よ

ろしくご決定いただければと思っております。以上、お願いを申しあげまして、市長としての挨拶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：ありがとうございました。

【定足数の確認】

事務局：それでは、当審議会を開催するに当たり、定足数の確認を行います。

本日、池上委員が欠席されておりますが、蕨市都市計画審議会条例第6条第2項に規定する定足数である過半数を満たしておりますので、本日の審議会は成立することをご報告いたします。

【議席の決定】

事務局：次に、せっかくご着席のところ誠に恐れ入りますが、本日は、本審議会の新しい任期の最初の会議でございますので、議席の決定を行いたいと思います。これから議席のくじを持って回りますので、順次お引きください。よろしくお願いいたします。
なお、本日ご欠席の委員の議席につきましては、最後に事務局がくじを引くことでよろしいでしょうか。

一 同：はい。

事務局：ありがとうございます。それでは、くじを持って回らせていただきます。

(出席委員自身がかくじを引く)

事務局：最後に、本日ご欠席の池上委員の議席を高橋部長により、くじを引かせていただきます。

(事務局がかくじを引く)

事務局：それでは、議席番号を確認させていただきます。番号を申し上げますので、挙手をお願いいたします。

1 番古川委員、2 番一関委員、3 番小林委員、4 番杉山委員、5 番佐藤委員
6 番原田委員、7 番山際委員、8 番鈴木委員、9 番池上委員、10 番市村委員
11 番榎本委員、12 番大河原委員、13 番三輪委員。

それでは、議席が決まりましたので、これから皆様の名札を机の上に置かせていただきます。恐れ入りますが、資料をお持ちの上、ご自分の名札の座席に移動をお願いいたします。

【各委員及び市職員の自己紹介】

事務局：皆様が着席されましたので、1 番の委員の方より自己紹介をお願いいたします。

よろしく申し上げます。

(各委員の自己紹介)

事務局：ありがとうございました。続きまして、職員の紹介をさせていただきます。部長より申し上げます。

(各職員の自己紹介)

【会長の選出】

事務局：続きまして、会長の選出を行います。

市長に座長をお願いしまして、会長を選出していただきたいと思います。よろしく申し上げます。

市長：それでは、私が座長となりまして会長の選出を行いたいと思います。

蕨市都市計画審議会条例第5条第2項において、会長は学識経験のある者につき任命された委員のうちから委員の選挙により定めるとされておりますが、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が、よろしいでしょうか。

一同：はい。

市長：それでは、異議なしとお認めいただきましたので、指名推選の方法を準用したいと思います。それでは3名の学識経験者のうち、どなたかをご推選いただけますでしょうか。

委員：原田先生にお願いできればと思います。

市長：ただいま原田委員を推選するご発言がございましたが、他にご推選はございますか。

一同：なし。

市長：なしの声がございました。原田委員に会長になっていただくことに、ご異議ございませんでしょうか。

一同：異議なし。

市長：ありがとうございます。それでは、ご異議が無いということで、原田委員に会長をお願いしたいと思います。原田委員お願いしてよろしいでしょうか。

会長：はい。

市長：どうぞ、よろしく願いいたします。

【会長挨拶】

事務局：早速ではございますが、会長であります原田委員よりご挨拶をいただきたいと存じます。よろしく願いいたします。

会長：只今、蕨市都市計画審議会の会長に任命をいただきました原田敬美でございます。

どうぞよろしくお願ひ申し上げます。円滑な運営に皆様のご協力をいただきたいと思ひます。

以前も、自己紹介を申し上げた次第でございますが、私は東京の都心部からこちらにお邪魔しているのですけれども、私の母親が蕨市塚越の出身でございます、そういう意味で、私の体の半分は蕨市民であると認識しております。

それから、何よりも、母の土地をしばらく預かっていたことがございましたものですから、母になりかわって、蕨市に固定資産税を払っており、そういう意味では納税者でございますから、個人的なことで大変恐縮ではございますけれども、母の故郷でもあります蕨市のまちづくりの発展のためということで、微力ながらお手伝いをさせていただければということでございますので、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

事務局：ありがとうございます。それでは、これからの進行は、蕨市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、原田会長に議長をお願いしたいと存じます。よろしくお願ひいたします。

【副会長の選出】

会 長：それでは、これから私が議事進行を務めさせていただきます。まず、次第にもございますけれども、副会長の選出を行います。副会長の選出につきましては、蕨市都市計画審議会条例第5条第2項により、委員の互選とありますが、いかがいたしましょうか。どなたかご意見がございましたら、よろしくお願ひいたします。

委 員：会長一任。

会 長：ただいま、会長一任というご意見がございましたが、いかがでございますでしょうか。会長一任ということでよろしゅうございますか。

一 同：はい。

会 長：それでは、ご承認いただいたということで、私の方でご指名をさせていただきたいと思ひます。山際委員に副会長をお願いしたいと思ひます。山際委員は一級建築士でいらっしゃる、この審議会に長くお勤めで、地元の事情にも詳しく、また、専門家であるということで、私は大変ふさわしい方ではないかと思ひておりますけれども、いかがでございますでしょうか。ご異議ございませんでしょうか。

一 同：異議なし。

会 長：ありがとうございます。それでは山際委員に副会長をお願いいたします。よろしくお願ひいたします。

【議事録署名委員の指名】

会 長：それでは議事次第に従ひまして、次に、議事録署名委員のご指名をさせていただきます。

きます。1番の古川委員と2番の一関委員に議事録署名をお願いいたします。よろしくをお願いいたします。

なお、会議録の公開につきましては、前回同様、議事全文を会議録とし、発言者氏名を記載せず、「委員」、「事務局」という記載にとどめたいと思いますが、よろしいでしょうか。

一 同：はい。

会 長：ありがとうございます。それではそういう方式で議事録を取り扱いさせていただきます。次に本日の会議の公開・非公開の扱いについて事務局より説明をお願いいたします。

事務局：本日の案件には、蕨市情報公開条例の非公開事項に該当するものはございません。

会 長：ありがとうございました。ただいま、事務局からご説明がありましたが、非公開事項がありませんので、本日の会議は公開といたします。本日の会議に傍聴人はいらっしゃいますか。

事務局：本日6名の方が傍聴にお越しになっております。

会 長：それでは、傍聴人がいらっしゃるということですので、入室をお願いいたします。

(傍聴人入室)

会 長：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、傍聴されますようお願いいたします。

それでは、議事に入りたいと思います。

【諮問】

事務局：それでは、本日の審議事項であります「蕨都市計画道路の変更（蕨市決定）」、「蕨都市計画第一種市街地再開発事業の変更（蕨市決定）」及び「蕨都市計画高度利用地区の変更（蕨市決定）」について、市長より諮問をお願いいたします。

市 長：蕨第310117号、平成31年1月17日

蕨市都市計画審議会会長 原田敬美様

蕨市上記代表者 蕨市長 頼高英雄

「蕨都市計画道路の変更（蕨市決定）」、「蕨都市計画第一種市街地再開発事業の変更（蕨市決定）」及び「蕨都市計画高度利用地区の変更（蕨市決定）」について諮問

上記のことについて、都市計画法第77条の2第1項及び都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により諮問いたします。よろしくお願ひします。

会 長：はい。

【議事】

事務局：引き続き、会長を議長として審議をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

会 長：はい。それでは、市長より諮問のありました「議第1号蕨都市計画道路の変更（蕨市決定）」、「議第2号蕨都市計画第一種市街地再開発事業の変更（蕨市決定）」及び「議第3号蕨都市計画高度利用地区の変更（蕨市決定）」であります。関連がございますので一括して議題といたします。

それでは、事務局より説明をお願いいたします。

事務局：それでは、議第1号「蕨都市計画道路の変更（蕨市決定）」、議第2号「蕨都市計画第一種市街地再開発事業の変更（蕨市決定）」、議第3号「蕨都市計画 高度利用地区の変更（蕨市決定）」について、関連がありますので、一括してご説明させていただきます。

始めに、事前にお配りしております資料についてですが、議第1号から議第3号までは、今回の変更に係る都市計画の法規図書となっております。資料1につきましては、補足説明用の資料でございます。

それでは、各議案の内容についてご説明する前に、蕨駅西口地区の概要について、ご説明させていただきます。資料1の1ページをご覧ください。

蕨駅西口地区の区域は、蕨駅の西口、駅前広場から南側で、既に整備が終わっている第1工区を含んだ、約1.9haとなっております。

今回の都市計画変更を経て、再開発事業により整備を進めていく範囲は、図上の赤で塗られた約1.3haの区域です。

続いて、上位計画における再開発事業の位置付けです。2ページをご覧ください。

まず始めに、市の最上位計画である「コンパクトシティ蕨」将来ビジョンについてです。「コンパクトシティ蕨」将来ビジョンでは、将来構想のまちづくりの基本フレームにおいて、蕨駅周辺を「都市機能の核」として位置付け、土地の有効活用を図りつつ、交通拠点機能や商業業務機能なども高めながら、まちの顔としてのイメージアップにつなげ、「にぎわい」の空間づくりを進めていくことが位置付けられております。

これを実現させるため、3ページと4ページにあります実現計画では、この再開発事業を重点プロジェクトのひとつに位置付け、市の玄関口にふさわしい蕨駅前の都市基盤整備を進め、都市機能の集積と土地の高度利用を図る再開発事業を推進するものとしています。

次に、中心市街地活性化基本計画についてです。5ページをご覧ください。

平成27年3月に内閣総理大臣から認定を受けた中心市街地活性化基本計画では、再開発事業を実施することにより、「蕨駅西口における都市空間の魅力づくり」「交通環境の整備」「新規居住者の確保」「都市機能の更新・集積の形成」を進めること

で、“都市活力の創出”や“来街目的の多様化による賑わい性の創出”に貢献することが期待されています。

このような上位計画での位置付けを基に、この再開発事業の目的を「蕨の玄関口の再生と魅力づくり」としております。6ページをご覧ください。

再開発事業では、住宅施設、商業業務施設、公共公益施設による建物の整備と、駅前広場の再整備や、第1工区との連続性に配慮した歩行者空間であるプロムナードの整備など、魅力ある空間の整備を一体的に進めていきます。

駅前広場をきれいに再整備し、周辺の建物も新しく再生することで、市の顔である蕨駅前の印象が一新され、それにより、駅前周辺の求心力を向上させて、更なる賑わいを創出できるものと考えております。

また、そこに集う人々、今住んでいる方々と、新たに来られる方々が交流することによって、新しいコミュニティが形成され、駅前の新たな魅力づくりに繋がるものと考えております。

続いて、再開発事業に関する、これまでの経緯をご説明いたします。

当地区では、平成7年に再開発事業に関連する都市計画の決定又は変更を行っております。しかし、バブル経済崩壊後の社会経済状況の変化の影響を受けて、事業が停滞していた中、計画の見直しの必要性が示され、庁内の検討委員会で見直しの検討を行った結果、平成14年には「工区を3つに分割する段階的な整備とする」報告がなされました。そして平成17年には、その報告に基づき、都市計画の変更を行っております。

その後、第1工区が着工されましたが、平成22年には更なる事業見直しの方針として、「駅前広場の拡張は必要最小限に」することや、当時工事中であった第1工区以外の残る工区は「一体的な整備」をすること、「市場動向を反映させた工事費の削減や補助金の低減」を図ること、「過度な公共公益施設を整備しないこと」の4つの手法が、示されております。

その見直しの方針に基づいて、市では、関係権利者による地区協議会とともに、交通量調査に基づく見直しや商業需要調査などを踏まえた、施設構成の検討などを進めてきました。

そうした取組みの中、平成26年12月に設立された蕨駅西口地区市街地再開発準備組合により、権利者の合意形成に努めながら、施設計画及び公共施設の整備計画の検討が重ねられ、準備組合のとりまとめた計画をもって、この度、都市計画の変更を行おうとするものです。

それでは、これから各議案についてご説明させていただきます。

始めに、議第1号蕨都市計画道路の変更について、ご説明いたします。

7ページをご覧ください。上の図が現在の都市計画を表す図で、下の図が変更案に

なります。変更する内容は、蕨駅西口広場の計画の面積を縮小することがメインになります。

現在の都市計画は、将来、人口が増加して、駅を利用する人、駅前広場を利用する人が増えます、という前提で、平成7年に定められた面積になっております。近年の人口減少社会の到来という社会的傾向に加えて、駅利用者数の動向や、今後の人口変動の予測などから、当時の予測ほど、駅前広場の利用者が増加することはないと考えられるため、計画の面積を縮小いたしました。

現在の計画面積は、水色で囲まれた地表部の約5,800㎡と、緑で塗られたペデストリアンデッキの約1,200㎡を合わせて約7,000㎡となっておりますが、今回、変更案として下の図に示すとおり、ペデストリアンデッキを取りやめ、地表部も縮小して、約5,100㎡にしようと考えております。なお、現況の駅前広場の範囲は、点線までですので、現況よりは約800㎡広がることとなります。

8ページに蕨駅西口広場に関する都市計画の新旧対照表がございます。

上段の「新」が今回の変更案、下段の「旧」が現在の都市計画です。下線部が今回の変更に係る部分です。下線部の左から順に説明いたしますと、構造形式については、デッキをやめるため、地表式のみになります。

幅員については、最大116mを103mとします。面積は約7,000㎡から約5,100㎡に変更します。

都市計画を変更する主な理由と致しましては、議案書の方に記載しておりますが、「平成7年の都市計画変更時は、蕨駅の駅勢圏人口は増加するものとしておりましたが、平成27年度に策定した蕨市まち・ひと・しごと創生人口ビジョンでは、今後、25年間の市の人口は、概ね7万人程度で推移するものと推計しており、実際に平成7年当時と比較すると駅の利用者数は減少しております。また、現在の利用状況や交通量調査の結果を勘案しながら、計画面積の再計算を行った結果、適正な規模になるよう縮小するものです。」

以上の内容を議第1号の議案書にありますように、都市計画の図書として、とりまとめを行っております。

続いて、議第2号蕨都市計画 第一種市街地再開発事業の変更について、ご説明いたします。

9ページをご覧ください。再開発事業の変更点は、3点であります。

1点目が、左上の「①駅前広場等の公共施設の規模の変更」です。右の図をご覧ください。上の図が現在の都市計画を表す図で、下の図が変更案になります。先ほど、ご説明したように、駅前広場（オレンジの部分）の計画面積を縮小します。また、区画街路3号線（濃い青色の一番下側の部分）については、幅員を16mから12mに変更します。こうした影響により、区画道路2号線と3号線の延長についても変更

していきます。

2 点目が「②建築敷地及び建築物の規模の変更」です。駅前広場と区画街路 3 号線を縮小することで、再開発ビルの敷地（緑色の部分）が大きくなります。敷地が広がると、そこに建てられる建物の規模も大きくなります。

3 点目は「③工区の再編」です。平成 22 年に掲げられた「残る工区の一体的な整備」という見直しの方針に則り、今まで第 2 工区、第 3 工区と分かれていた区域を、「第 2 工区」として、1 つにしていきます。

10 ページに第一種市街地再開発事業に関する都市計画の新旧対照がございます。

資料左側の「新」が今回の変更案、右側の「旧」が現在の都市計画です。赤字が変更後、下線部が変更前の部分となっております。

始めに一番上の公共施設の配置及び規模についてです。蔵駅西口広場については、幅員と面積を変更します。区画街路 2 号線は延長を、区画街路 3 号線は、幅員と延長を変更いたします。

続いて、建築物の整備についてです。第 2 工区と第 3 工区を一体的に整備するため、第 2 工区にまとめています。

建築面積については、約 4,000 m²、延べ床面積は、約 52,300 m²、建ぺい率は約 6/10、容積率は約 50/10、主要用途は、住宅、公共公益、商業、業務、駐車場となります。

続いて、建築敷地の整備についてです。先ほどの建築物と同様に、第 2 工区と第 3 工区を一体的に整備するため、第 2 工区にまとめています。建築敷地面積としては、約 7,300 m²になります。

最後に、住宅建設の目標です。戸数を、「約 650 戸」としています。この 650 戸には、第 1 工区で整備した 285 戸も含まれております。

都市計画を変更する主な理由と致しましては、議案書の方に記載しておりますが、「平成 17 年 3 月に事業区域を 3 つの工区に分割する都市計画の変更を行い、第 1 工区については、組合施行により先行的に整備が行われましたが、先行き不透明な社会経済状況や市の厳しい財政状況が続いている中、事業の成立性を勘案しつつ、市の玄関口に相応しい駅前整備を実施するため、駅前広場等の公共施設を適正な規模に縮小し、併せて敷地及び施設建築物の規模の拡大を図るとともに、事業の早期実現を目指し、残る工区を一体的に整備するため、工区を再編するものです。」

以上の内容を議第 2 号の議案書にありますように、都市計画の図書として、とりまとめを行っております。

続いて、議第 3 号蔵都市計画高度利用地区の変更について、ご説明いたします。

11 ページをご覧ください。

高度利用地区とは、建築物の敷地内に有効な空地を確保することで、土地の高度利用に特化した制限を設ける地区に定めるものです。

今回、高度利用地区で、変更しようとする内容は、大きく2点です。

まず、1点目が、区域面積の変更です。右側の図の右下、①の緑色の部分になりますが、第1工区より南側の線路沿いに細長く伸びた区域については、再開発事業の区域と合わせて、高度利用地区の区域から除外し、面積を約2.4haから約1.9haに変更していきます。

続いて、2点目が、壁面の位置の制限の変更です。壁面の位置の制限で、変更するポイントは3箇所あり、1箇所目が、②の駅前広場に面する部分です。こちらは再開発の敷地が広がることにより、敷地のライン、制限のラインの位置を変更します。後退距離については、1.5mと変更しません。

2箇所目が、③の区画街路3号線に面する部分です。こちらも、敷地が広がりますので、敷地のラインを変更いたします。ただし、道路や歩道を合わせた空間としては、現在の都市計画と同じ空間を確保するため、制限のラインは変更せずに、後退距離を1.5mから5.5mに上げていきます。

3箇所目は、④の区画街路2号線に面する部分で、後退距離を1.5mから2.0mに上げていきます。これは、敷地の厚みが増すことから、少しでも空地を確保するためです。

都市計画を変更する主な理由と致しましては、議案書の方に記載しておりますが、再開発事業と同様に、「先行き不透明な社会経済状況が続いている中、駅前広場等の公共施設を適正な規模に縮小し、併せて敷地規模の拡大を図ることを踏まえ、高度利用地区として、市街地環境の向上に資する有効な空地を確保するため、壁面の位置の制限を一部変更するものです。また、併せて第1工区南側のJR京浜東北線に沿った細長い区域についても、再開発事業の施行区域に合せて除外するものです。」

以上の内容を議第3号の議案書にありますように、都市計画の図書として、とりまとめを行っております。

議第1号から議第3号までの説明については、以上となります。

最後に、これまでの手続きについて、ご説明いたします。

昨年の7月7日に中央公民館、7月12日に文化ホールくるるにおいて、計2回、住民説明会を開催いたしました。

7月23日から8月6日にかけて、都市計画の素案の閲覧を行ったところ、お一人から公述の申出がありましたので、8月25日に、旭町公民館において、都市計画法第16条に基づく公聴会を開催いたしました。公聴会で公述された意見要旨と、それに対する市の考え方については、12ページから14ページにありますので、ご参照ください。

また、公聴会を踏まえて作成した都市計画の案については、都市計画法第19条の規定に基づき、埼玉県知事との協議を行い、何れも「支障なし」という回答をい

ただいております。

なお、11月15日から30日にかけて、都市計画法第17条の規定に基づく、都市計画案の縦覧を行ったところ、1件の意見書の提出がありましたので、ご説明させていただきます。資料の15ページ、16ページをご覧ください。

意見書の内容と致しましては、今回、変更の手続きを進めている3つの都市計画について、反対の意見となっております。

意見書の要旨と市の見解について、ご説明させていただきます。

1つ目の意見としては、「再開発の結果としての効果が具体的に示されていない」というものです。

主な内容としては、「現在の駅前広場の問題点は何で、どう交通拠点機能が高まるのか」、「現在の駅周辺の商業機能で何が不足なのか」、「都市機能の更新、集積はどのような生活環境の向上をもたらし、なぜ都市活力の創出につながるのか」、「来街目的の多様化とは具体的に何なのか」、「賑わいの創出とは何なのか、その結果としての効果は何なのか」といったご意見です。

これに対する市の見解と致しまして、「現状の駅前広場については、バスとタクシーの輻輳、狭隘な歩行空間、身障者対応スペースの未整備などの課題があり、拡幅整備を行うことで、これらの課題を解消し、交通拠点としての機能が高まるものと考えています。」

「商業機能については、駅西口周辺で充実が望まれている日常生活に密着した食品スーパーをはじめとする小売店舗や飲食店等が計画されています。」

「都市機能の更新・集積については、再開発事業により住宅施設のほかに商業施設や公共公益施設といった生活利便施設の配置や魅力ある空間づくりを進めることで、市民が生活する上での利便性が向上し、駅前周辺の求心力向上に寄与することから、商業活動やコミュニティ活動が活性化するなど、都市活力の創出につながるものと考えております。」

「来街目的の多様化と、にぎわいの創出については、駅前に新たな機能が付加されることで、来街目的が多様化し、これまで以上に多くの人が集まり、にぎわいを創出できるものと考えております。また、多くの人が集まれば、周辺の商店街にも人が回遊するなど、経済的な波及効果や新しいコミュニティが作られるなど、地域の活性化につながるものと考えています。」

2つ目の意見としては、「第1工区のタワーマンションの建設中より、現在に至るまで、厳しい風害を受けている。第2工区で更に2棟のタワーマンションが建設されれば、更なるひどい風害に見舞われることが想像できる。」というものです。

市の見解と致しましては、「計画にあたっては風洞実験等を行い、周辺の風環境に与える影響を可能な限り低減し、風環境の保全について適正な配慮を求めていきま

す。」

3 つ目の意見としては、「公共公益施設行政センターと図書館については、再開発ビルの中に公共公益施設を設置しなければならないので、苦肉の策で、つじつま合わせをしたとしか言いようがない。」というものです。

市の見解と致しましては、「公共公益施設の規模・用途については、庁内の検討委員会において、複数の施設について、にぎわいの創出、駅前立地への適正、蔽らしさ・まちへの愛着、ランニングコストを含めた財政負担などの観点から、調査検討を重ねたうえで、パブリックコメントを経て、方針を策定したものです。」

4 つ目の意見としては、「区画街路 2 号線は幅員 12m もあり、現在も、ほとんどの車の交通量もなく事実上、荷捌場となっている」というものです。

市の見解と致しましては、「再開発事業のような大規模な開発事業において、その敷地に面する区画街路の幅員は、交通量による検証に加えて、良好な都市環境となるよう、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上、事業活動の効率上支障が無いよう適正な配置及び規模で定める必要があり、第 1 工区との連続性も勘案し、幅員 12m で整備する必要があると考えています。」

5 つ目の意見としては、「30 数年にわたる一連の再開発とのかかわりの中で、市長、市職員、再開発関係者から受けた対応に鑑み、再開発に反対する。また今後も再開発に参画するつもりはない。」というものです。

市の見解と致しましては、「今後も準備組合とともに市民の皆さまや関係権利者への丁寧な説明に努め、着実に事業を推進していきます。」

その他、今回の都市計画の変更の内容に直接かかわるものではありませんが、「市長の公約違反であるといった意見や、第 1 工区での工事被害と市の対応への不満、組合への謝罪のほか、今回の都市計画変更に係わる市の対応について」ご意見をいただいております。

説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いたします。

会 長：ありがとうございます。議題が3件あるということで、それぞれの背景や内容について、非常に丁寧に説明をいただきました。ただいまより、各委員さんから、ご質問、ご意見をいただきたいと思えます。どうぞ自由に、ご質問、あるいはご意見のある方、挙手をお願いいたします。いかがでございますでしょうか。

委 員：西口の再開発事業について、市長は情報公開の徹底などを掲げられていましたが、頼高市長就任以前の計画で進んでいた場合と、今回このような変更の決定をした場合で、市としての負担がどの程度減るのか、金額的なものを確認させていただきたいと思えます。また、公述意見等々を見ていると、反対のご意見があります。こういった方々に対して、強制的な収用とならないように、ご理解を得ていただきたいとお願したいのですが、どのような努力をされていくのか、お伺いしたいと思

ます。

会 長：はい、では事務局どうぞ。

事務局：はじめに、市の負担についてどれくらい減ったのかというご質問でございます。こちらについては、現在、準備組合の方で建物の調査、土地評価、基本設計に関する作業を進めながら、あわせて、事業費の積算についても作業を進めているという状況でございます。具体的な額については、今の時点でお答えすることはできませんが、事業性の向上を図るための工夫といたしましては、はじめに市長からの挨拶にもございましたように、駅前広場の規模や、区画道路の幅員の見直しにより、工事費や用地費の負担について、抑制を図っております。それから、駅前広場や区画道路を見直すことで、建築敷地についても大きくとることができました。面積で言えば、700㎡程度になるのですが、これにより、事業費を確保する上では、とても重要な留床として売却する床面積を増やすことで、事業性の向上を図っているという状況でございます。

また、第2、第3工区を一つにまとめて一体的に整備することで、市有地の効果的な活用や経費の削減にもつながると考えております。

次に、再開発に反対している人に対して、というご質問についてですが、事業を進めるにあたっては、施行者である準備組合が主体となって、事業に反対されている方だけではなく、賛成されている方についても、さらに合意が図れるように努力しているところでございます。今回の都市計画の手続きを進めるにあたっては、1名の方から意見書という形で、ご意見をいただいておりますが、この先の手続きであります事業計画、あるいは権利変換計画の認可といった機会をとらえながら、準備組合と協力し、市も一緒になって丁寧に対応していきたいと考えております。

会 長：委員さんどうぞ。

委 員：ぜひ、ご理解を得られるような努力は丁寧をお願いしたいと思います。また、市の方で、これまでコンパクトシティとして回遊性のあるまちづくりを進めてきたと思いますが、駅前に賑わいが集中すると市として回遊性がどうなのかと思うのですが、その点はどのような考えなのかお伺いしたいのと、以前の議会でありました、2つの大きな建物からJRに直接行けるデッキを造りたいというお話があったと思うのですが、現在JRと交渉、あるいは今後の見通しはどうか、お尋ねしたいと思います。

会 長：事務局お願いいたします。

事務局：まず、回遊性についてでございます。これについては、新たな公共公益施設や商業施設の整備により、駅前に集客があるだろうと考えております。それから、住宅施設ができることで、定住人口の増加を図ることができまますので、そういったことにより、周辺地域で、買い物等による経済的な波及効果というものが期待されてい

ると考えております。

それから、JRとのデッキ接続についてです。駅前広場の中にあるデッキについては、先程都市計画の変更の中でご説明をさせていただきましたが、今、再開発の敷地の中で計画している大きな建物2棟については、それぞれ、デッキで接続するような計画を考えております。そのデッキについても、施行者である準備組合としては、極力JRの駅舎と接続できるようにという形で、協議を進めているところでございます。

会 長：よろしいですか。他の方がいいかでございますでしょうか。はい、どうぞ。

委 員：まず、権利者との合意形成ということについては、何よりも丁寧に取り組んでいただきたいということは大前提としてお願いしておきたいと思います。今の質問とも関連するのですが、今回の都市計画決定も、再開発の見直し、検討の中で出てきたと思うのですが、その上で、これがどのようなまちづくりにつながるのか、いくつかお聞きします。商業施設の内容について説明がありましたが、商業施設の問題として、周辺地域への影響と回遊性ということがありました。それを実現するために、どのように考えているのか、また、その後の状況について、考えをお聞きしたいと思います。

また、周辺地域に人が回遊するという状況をつくるために、多くの人が来ることを見込んでいるということも説明されましたが、その人たちを収容する駐車場や駐輪場の問題についても、この間、いくつか別の場でもお願いしてきましたが、どの程度の整備を今後考えていくのか、ということを確認しておきたいと思います。

3点目といたしまして、風の影響について、やはりいろんな方から心配もあるということですが、風洞実験も行うとのことでしたが、具体的に今どのような対応ができるのか、どう考えておられるのか、お聞きしたいと思います。

会 長：はい、ありがとうございます。事務局よろしいですか。

事務局：まず商業施設等に関するご質問についてでございます。駅前に施設を整備するというので、公共公益施設としては、行政センターと図書館を整備する予定としております。このような施設をこれまで以上に利用しやすいものにするので、駅前に人が集まっていただけのような施設にしていきたいと考えております。

次に、商業施設についてでございます。商業施設については、準備組合の方で、今、商業施設のコンセプトを「わらび食とふれあいのストリート」としております。こうしたコンセプトに基づいて、食を中心とした、買い物と人が触れ合う賑わいの場となるようなものにしていきたいと考えています。こうしたことにより、駅前に人が集まることで、賑わいの創出につながると考えておきまして、そうしたまちにしていきたいと考えております。それから、先程のご質問でもお答えしたように、周辺の影響ということですが、公共公益施設や商業施設ができることで、

まずは駅前に集客を図るということです。それから、住宅施設については、定住人口の増加により、周辺地域等で経済的な波及効果が期待されているということをつけ加えさせていただきたいと思います。

次に、自転車と自動車の駐車場の計画についてでございます。商業業務施設や公共公益施設については、大規模小売店舗立地法という法律などにに基づきながら、必要台数を確保していくということになります。それから駅の利用者についてでございます。こちらについては、周辺の利用状況等を勘案しながら、今、準備組合の方で検討が進められております。市としても、既存の駐輪場が少なくなってしまうという懸念がございますので、できるだけ多く計画をしていただきたいと、準備組合に要望をしているところでございます。

最後に、風の影響に対する工夫ということでございますが、これまでも住民説明会等で風への影響に関するご質問をいただいております。今、準備組合の方で計画をしている建物については、極力影響がないように、コンピュータによるシミュレーションを行っております。あわせて、実施設計を進めていく中では、模型による風洞実験も行っていきます。具体的に風を抑制するための手段につきましては、例えば、街路樹により風の抑制を図っていくということや、再開発ビルの低層部に庇を設けることで、上層階からの吹き降ろしの風を逃がすという方法も考えられます。こういったことにより、極力風の影響がないように対策をしていくということでございます。市といたしましても、風の対策については、極力影響がないように、組合の方に引き続き要望していきたいと考えております。

会 長：よろしゅうございますか。その他、いかがでございますでしょうか。質問、あるいはご意見ということでお願いいたします。どうぞ。

委 員：今回の計画で、住宅が370戸ほど計画されているわけでございますが、それに伴い、当然人口が増えると思われるので、学校の整備が必要になるかと思いますが、そのことについては、いかがお考えでございましょうか。

会 長：では、事務局。

事務局：以前、ある方から電話でもお問い合わせを受けたことがあるのですが、再開発の敷地は、確か学区がちょうどまたがっているような状況でございます。それに対する対応については、まだ教育委員会の方でも判断ができていないような状況になっております。そのため、学区については、まだ具体的に検討までは進められていないようですが、一時的な余裕教室もあると思われまますので、対応はできるものと考えております。

会 長：よろしゅうございますか。他の委員さんいかがでしょうか。はい、どうぞ。

委 員：私から何点かお尋ねします。顧みれば、旧国鉄が貨物基地を廃止し、それから36年経過しました。当時、市が貨物基地である細長い蛇のような土地を買

う、買わないで相当議論があつて、最終的には随意契約で市が購入し、今日に至っています。

先程、都市計画の変更についての理由を聞く範囲内では、私もそう思うのですが、今後、蕨市の7万5千人の人口は、近い将来、おそらく7万人を切って、6万7、8千人になると私は予想しているのですが、そのときに、この蕨市がどうやって持続可能な都市として生き残るのか、そして都市間競争に勝つためには、どういう形で都市づくりにまい進していくのか、その視点は大前提だと思います。持続可能な都市として、どう蕨市が生き残っていくのか、その観点が今回出ていないので残念です。蕨市の場合は面積が5.11haですが、埼玉県で土地の平米単価が一番高い市ということが明らかになりました。いずれにしろ、蕨市が持続可能かどうかという意味で、一番大事なのは、定住人口をある程度確保して、なおかつ、固定資産税が一番高いので、そういう意味でここをきちんと考えていくべきだと思うのですが、その視点が大前提として1点。

2点目は、第1工区についてです。当時、市の見解では、第1工区によって、経済効果が商業の分も含めて2,000万円以上くらいあると言われていたのですが、結果的に第1工区は本当に2,000万円以上くらいの経済効果があつたのかどうか、これがきちんと検証されてきたのかどうか。第2、第3工区のデッキ接続は大いに結構ですが、どの程度の経済効果が見込まれていくのか。それが市にとって、先程言ったように固定資産税等にどのような影響があるのか。それと定住人口がこれによってどれだけ増えていくのか。やはり、今、一番懸念するのは、マンションが郊外型から東京都の都心に呼ぶ形で、段々都心型になってきて、今後、このマンション需要が厳しいという状況が懸念されるのですが、本当に満室になる可能性に確信を持てるのかどうか。また、不動産関係だとどういう形でタイアップしていくのか、その見通しはどう考えているのか。

3点目は、地権者のうち、準備組合に現在どれくらいの方が加入しているのか。また、準備組合に入っていない方がいるかどうか。さらに、準備組合から普通の組合になった場合に、どういう形で議論をされていくのか、この推移を簡単に説明してほしいと思います。

同時に先程言ったように、確かにこの反対者の意見には、私も一部共鳴するところがあります。すなわち、頼高市長の公約違反、間違いなく当初、ハコモノ行政はだめだということを主張して、残念ながら1度目、2度目の選挙に落選して、3度目の選挙では再開発の見直しということで、若干変わってきましたが、反対者も1度目と2度目の選挙を見ているため、反対者の言うことが分かります。そういう意味で、政治的な責任を果たしながら、なぜ、そういう意識が変わってきたのか、これを市民、有権者の皆さんに説明しないと、やはり、あなたに1票入れた方に対して失礼なこと

なので、どうして見直しせざるを得なかったか、その経緯を明らかにしてほしいと思います。まずその点、お尋ねします。

会 長：たくさん質問項目があったので、どのようにしますか。

市 長：最初は私が。

会 長：市長お願いいたします。

市 長：大きく4点のご質問だったと思いますが、いわゆる蕨の将来的なビジョンとの関係がどうなのかということと、そして2つ目に経済効果、3つ目に具体的な権利者の方の準備組合等への参加状況、そして4つ目に私の公約との関係ということだと思えます。直接私に関わることを最初に私の方でお話させていただいて、あと具体的なことは担当課からご説明をさせていただきたいと思えます。

まず、蕨のまちの将来像と、再開発の位置づけとの関係は、先程事務局からも若干ご説明をいたしました。蕨の最上位計画である、「コンパクトシティ蕨将来ビジョン」の中で、蕨の駅西口再開発事業については、明確に蕨の顔、都市づくりの核ということで、重点プロジェクトでも位置付けさせていただいております。それに加えて、その後、「中心市街地活性化基本計画」の策定をして、これは、内閣府の認定を受けているのですが、その中でも、まちの活性化という観点からも、再開発の位置づけをさせていただいております。

さらに、今の人口減少社会の中での、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の中でも、人口減対策も含めての位置づけということで、事業を進めてきております。具体的に言いますと、蕨の強みというのは、1つは利便性の高さで、東京にも非常に近く、京浜東北線、埼京線含めていろんな駅にアクセスでき、公共施設も身近な場所にあるという利便性の高さ、一方では、そういう便利だけれども昔からの歴史や文化、コミュニティが非常に息づいている、その2つをあわせもっている良さがあります。私が市長の間、人口も7万1千人から7万5千人程度に微増傾向が続いております。

それに加えて、「コンパクトシティ蕨将来ビジョン」で掲げているように、まちそのものが物理的にコンパクトで、これが実は、これからの人口減少社会の中で、都市づくり、都市計画行政を進めていく上で、非常に強みになります。例えば、上下水道を整備するにしても非常に投資効率が高いというか、地方都市でいうと住宅地域が分散していることで、地域間のライフラインの維持管理だけでも大変な課題に直面し、維持できなくなってきたという状況の中でも、蕨ではコンパクトなため、維持できるという強みがあります。そういう蕨の強みをこの再開発によって一層発揮し、そして駅に降りたときのイメージアップ、人口増、また、多くの市民が使う図書館、行政センターの整備も含めて、まちへの愛着、誇りにもつながっていくということが、今の人口減少社会の中で選ばれる都市づくりにつながっていく

大事な事業になるだろうということで、文字通り、蕨の将来ビジョンにとって欠かせない事業として位置付け、進めさせていただいていると考えております。

私の公約との関係については、本日お配りさせていただいた資料1の12ページから、「公聴会における公述意見と市の考えについて」ということで、文章が記録されておりまして、基本的にはそこに詳しく書かせていただいております。私は今、市長としては3期目にあたるのですが、落選した時期は選ばれなかったもので、市長として就任して3期ということで、1期ごとにそれぞれ、この再開発に関わって、明確な公約というのを示させていただいております。

1期目について言えば、情報公開の徹底、市民参加による再検討、市の負担軽減といったことを申し上げさせていただいて、第1工区については始まろうとしているところだったのですが、市の負担を軽減させていただき、第2、第3工区は市民参加の検討委員会もつくらせていただきました。

そして、その実績を踏まえて、第2期については再開発を進めていくということを前提に、市の負担を減らしていくことの必要性を掲げさせていただいて、当選させていただきました。

そして2期目の中では、駅前広場を適正な規模に縮小したり、第2、第3工区を一体的に整備したり、公共公益施設についても過度なものにしていかないといったことを、具体的な対応方針として示させていただいて、権利者の皆様も大いに議論しながら、その方向で見直しを進めさせていただきました。

その4年間を踏まえて、第3期の中では、再開発について、「蕨の玄関口にふさわしい蕨駅西口再開発の推進」ということを明確に謳わせていただいて、市民の審判を経て、今、まさに、この都市計画の変更手続きを進めさせていただいております。

もちろん、いろいろご意見、ご批判もあるというのは承知しておりますけれども、1期ごとに公約を掲げ、それまでの4年間、市民の皆様の評価もいただき、私としては丁寧に、説明をさせていただきながら、今に至っていると思っております。これからも、皆さんのいろんな意見にしっかり耳を傾けながら、蕨の将来に係る大事な事業として、皆様にご理解をいただきながら進めていきたい、という思いでおります。残り、具体的なことは事務局からご説明させていただきます。

会 長：それでは、事務局お願いいたします。

事務局：始めに再開発事業による経済効果についてお答えさせていただきます。平成28年6月にも、蕨市議会の方で、7番街区に関するご質問がございまして、その時の答弁を元にお答えさせていただくと、シティタワー蕨の固定資産税の評価額というのは、平成28年時点で、約25億円だそうです。この25億円に、固定資産税の1.4%、それから都市計画税の0.3%という税率を掛け合わせると、税金としては4,250万円という数字になります。第2、第3工区については、建物の規模が大きくなりますし、商業

業務施設が入りますので、一概にその割合を掛けていいのかというところもあるのですが、同じように比べた場合、第2、第3工区の固定資産税は、単純計算でいくと、約7,000万円という数字になります。

それから、市民税についてです。市民税についても、平成28年6月議会での答弁の引用をさせていただくのですが、仮に、入居世帯のモデルケースとして、夫婦と小、中学校に通う子供2人の4人家族で、世帯主の給与収入が年間800万円程度で、配偶者と子の収入はないものと仮定した場合でございます。この場合の1世帯当たりの市民税というのは、約24万円だそうです。この24万円に、今回の再開発の中で建物が計画されている365戸程度、これらの数字を掛けますと、市民税として、年間約8,760万円という数字になります。従いまして、固定資産税、都市計画税、市民税の合計ということで、合わせますと、今回の再開発事業が行われることで、大体1億5,760万円程度の数字になってくるということが、税収の効果ということになります。

続いて、定住人口の増加の関係で、全ての住宅が売却されるのかというご質問だと思います。これについては、例えば、保留床を組合の方で、直接エンドユーザーに売ろうとして売却できなかった場合、再開発事業を進めていく上では、かなりのリスクになります。そのため、参加組合員となる、大手ディベロッパーに住宅施設を全て売却し、ディベロッパーの方が、エンドユーザーに売却をしていくということになります。そういった意味では、再開発事業が滞るということはありません。

それから、エンドユーザーに対しても全て売れるのかということもご質問の中に入っていると思います。今、参加組合員を選定するための作業を準備組合の方で進めてございますけれども、その中でお話を聞いているのは、埼玉県内の京浜東北線沿線で、駅に直結するような建物が建つ場所というのはいないそうです。つまり、蕨駅直結の建物は、住宅としてかなりの魅力があるということを、業者からお話を伺っているという状況でございます。

最後に、準備組合の未加入者について、組合が設立されるとどうなるのかという質問ですが、具体的な数値については、権利者数と準備組合員の数を言うと、未加入者の数が特定されますので、答弁を差し控えさせていただきますが、事業認可をいただいて組合が設立されることによって、今、準備組合に加入されていない方についても、自動的に組合員になるということでございます。

会 長：よろしゅうございますか。はい、追加でどうぞ。

委 員：説明いただいてありがとうございます。まず頼高市長に回答を聞きたいのは、今回の意見のある方も然りですけれども、蕨の一般の市民、有権者が一番懸念を持っているのが、最初に出た1回目の立候補、2回目の立候補で落選し、3回目で当選ということで、その経緯を見ていると、当選した3回目でやっと見直しという言葉が出て、それ以前は再開発大反対というのが大きな市長の争点となって、2度ほどあなたは負

けたのですが、3度目で福祉の方に方向転換したので、一般の方はすごく不信感をもっているわけです。私もその一人です。だからこそ、1回目、2回目の言動と当選した3回目の言動との整合性が取れなくて、ある意味では、一部の方は不信感をもっています。これは紛れもない事実です。先程言ったように、当選後のあなたのやり方は、あまり言いはしません。しかし当選前は、そういう態度で戦ってきたので、そのあたりの齟齬をきちんと、先程言った反対者に対しても含めて説明しなかったから、こういう反対意見がくすぶっているわけで、まだまだ出るので。やはり政治家として、説明責任を果たさないと、私も納得できないので、改めてどう考えているのか、この席で明らかにしてほしいと思います。

市長：私の方から考えをお話しさせていただきたいと思います。選挙というのは1期ごとに、基本的には4年の任期があります。この再開発については、その間も実は事業が動いてきているわけです。そういう中で、それぞれその状況に照らして、公約を掲げていくという側面があります。委員が先程も触れられましたが、元々の原点は貨物駅跡地を購入して、まちづくりに生かすということから始まったもので、あの貨物駅跡地をどう活用するか、都市計画の網はありながらも、事業が始まる前の段階では、こういう方法がいい、ああいう方法がいいと、私なりに意見をいろいろ訴えさせていただいておりました。そういう中で、事業が実際に3分割され、第1工区で準備組合がつくられ、そういうさなかに、私が市長に就任するという流れになってきておりました。

そこで、実際に当選した選挙の中では、組合についても情報公開の徹底をいたしました。また、これは市長にならないと、なかなか外部では分からない状況でありましたので、どこまで事業が進んでいて、どういう段階なのかということ踏まえた上で、作業していくということも含めて、情報公開の徹底、市民参加による見直しをさせていただきました。ですから、その都度、就任するにあたっての状況に合わせて、公約を掲げさせていただいてきたとご理解いただければと思います。もちろん、それについてもいろいろご意見は甘んじて受けたいと思いますが、私としてはそういう状況に照らしながら、その都度、政策を掲げて市民の皆さんの審判を経て、今に至っていると思っております。

会長：よろしゅうございますか。はい、どうぞ。

委員：この件についてはこれで収め、住居についてお聞きしたいことがあります。平均70㎡ということで、これが平準化されるのか、それとも、最近100㎡以上を希望する方が増えて、駅の利便性を考えると、このような需要に対して、柔軟に進めていくのか、大手ディベロッパーとの協議の中で、変更が可能かどうか、この点はどのように対応していくのかお尋ねします。

会長：はい、では事務局どうぞ。

事務局：第1工区の実例もありますが、住宅ディベロッパーの方がどのように売却するかということは当然でございます。そういった中では、今回70㎡というのはあくまでも平均的な部分を示しておりますので、これより若干大きくなるものも、場合によっては小さくなるものもございます。あくまでも70㎡というのは平均的な数字と考えております。

会 長：よろしいでしょうか。そのほかいかがでございませうでしょうか。何人かの委員さんから、いろんな観点でご質問がございました。あまり私の立場から意見を申し上げてはいけませんけれども、本当に様々なご意見をいただいたのかなと思うのですが、そのほかいかがでございませうでしょうか。特にこれ以上、ご質問、ご意見ございませんでしょうか。

もし、ご質問、ご意見がなければそろそろお諮りをしたいと思いますがよろしゅうございませうか。それでは、ご意見、ご質問を打ち切らせていただきます。

ここで、お諮りをさせていただきます。議題が3つございまして、説明はまとめていただきましたが、1つ1つお諮りをさせていただきたいと思っております。

始めに、「議第1号蕨都市計画道路の変更（蕨市決定）」について、原案のとおり決定し、答申することにご異議ございませんでしょうか。

（異議なしの声）

会 長：ありがとうございます。異議なしということで、「議第1号蕨都市計画道路の変更（蕨市決定）」については、異議なしと認め、原案のとおり決定し、答申することに決定をいたしました。

次に、「議第2号蕨都市計画第一種市街地再開発事業の変更（蕨市決定）」について、原案のとおり決定し、答申することにご異議ございませんでしょうか。

（異議なしの声）

会 長：それでは、「議第2号蕨都市計画第一種市街地再開発事業の変更（蕨市決定）」については、異議なしと認め、原案のとおり決定し、答申することに決定をいたしました。

最後に、「議第3号蕨都市計画高度利用地区の変更（蕨市決定）」について、原案のとおり決定し、答申することにご異議ございませんでしょうか。

（異議なしの声）

会 長：ありがとうございます。それでは、「議第3号蕨都市計画高度利用地区の変更（蕨市決定）」については、異議なしと認め、原案のとおり決定し、答申することに決定をいたしました。

答申書につきましては、後ほど作成し、私から市長にお渡ししたいと思います。

引き続きまして、「報告案件 生産緑地地区に関する方針(案)」について、事務局より説

明をお願いいたします。

事務局：それでは、「生産緑地地区に関する方針（案）」について、ご説明申し上げます。

議案書の「報告案件」をご覧ください。

1 ページの「1. 生産緑地地区の状況」についてご説明いたします。

始めに、「1）現在の生産緑地地区」ですが、まず、生産緑地地区とは、保全する都市農地を、所有者の意向を前提に都市計画決定するもので、蕨市では、平成 4 年 12 月に当初の都市計画決定し、その後の変更を経て、現在は 16 地区、面積としては 2.70ha となっております。また、原則として、30 年間営農しなければならないことになっています。

次に、2）ですが、約 4 年後に都市計画決定から 30 年経過する生産緑地地区については、生産緑地法により所要の手続きを経た上で、生産緑地地区を継続しないことが可能となります。

次に、「2. 都市農地の保全に係る制度改正」について、ご説明いたします。

始めに、「1）生産緑地法等の大幅な改正」ですが、生産緑地地区を含めた都市農地が減少する中、都市農地の更なる保全・活用を推進するため、平成 29 年 5 月に法律の改正がございました。資料の下線部が、改正後の内容となりますが、主に 2 点ございます。

1 点目は、特定生産緑地制度という新たな制度の創設です。都市計画決定から 30 年経過する生産緑地地区の運用は、これまで明確ではありませんでした。30 年経過する前に、現在の生産緑地地区を特定生産緑地として指定することで、税制上の取扱いなど、これまでと同様の制度を 10 年間継続することが可能になりました。なお、特定生産緑地は 10 年毎に継続の可否を選択することになります。

2 点目は、面積要件の引下げで、地域の実情に応じて、市が条例を定めることで、現在の 500 m²から、政令で規定される 300 m²まで引下げることが可能になりました。

次に「2）都市計画運用指針の改正」ですが、平成 29 年 6 月に改正があり、新たに生産緑地地区を都市計画決定することについて、「例外的な事項」から、「検討すべき事項」になりました。

次に、2 ページの「3. 生産緑地地区に関する方針（案）」について、ご説明させていただきます。

先ほどご説明した内容を踏まえ、稠密な市街地を形成する本市において、小規模な農地を含め、貴重な都市農地の保全・活用を目指して、都市計画としての生産緑地地区に関する方針（案）を作成いたしました。

まず、「1）現在の生産緑地地区に関する方針」です。平成 34 年 12 月時点の生産緑地地区については、貴重な緑地空間として、所有者の意向を前提に、可能な限り特定生産緑地として指定していきたいと考えています。

次に、「2) 条例の制定、面積要件の緩和に関する方針」です。

面積要件は、条例で定めることができる 300 m²という小規模な都市農地でも貴重な緑地であるため、300 m²として条例で定めていきたいと考えています。

最後に「3) 新たな生産緑地地区の都市計画決定に関する方針」として、2点ございます。

1点目は、身近な緑地である農地を保全するため、希望により、新たに生産緑地地区を都市計画決定していきます。

2点目は、新たに都市計画決定する場合の基準についてです。

「農地の面積」に関する基準としては、将来的にも 300 m²以上が確保されるよう、既存の生産緑地地区と合わせてということなどではなく、単独で 300 m²以上あることとします。

また、「農地の区域」に関する基準として、公道に接するなど、詳細については、記載のとおりです。

以上の方針案については、農地所有者に対して、昨年 2 月に説明会を開催するなど、ご意見等を伺いながら作成したのですが、本日、審議会委員の皆様からもご意見をいただいた上で、決定してまいりたいと考えております。

説明は以上でございます。

会 長：ありがとうございました。ただいまの説明に関しまして、ご質問、あるいはご意見がございましたら、お願いをいたします。いかがでございますでしょうか。はい、どうぞ。

委 員：何点かお伺いしたいと思います。今回 300 m²以上とすることで、生産緑地地区が増えるのか、見通しがどうなのか、お伺いしたいと思います。また、蕨は緑が少なく、公園の 1 人当たりの面積も（蕨市都市公園）条例を下回っている状況の中で、ヒートアイランド、あるいは保水、公園、緑、防災なども含めて、生産緑地地区は重要だと思うのですが、今後、所有者の方に対し、特定生産緑地として引き続きやってほしいという、市としての考え方のアピールやお願いを、どのように考えられているのか、また、500 m²から 300 m²になるということは、大きな土地を持っている人は、300 m²だけ生産緑地地区として残し、残りを売却することが可能になるのか、その点をお伺いしたいと思います。

会 長：はい、では事務局どうぞ。

事務局：まず 1 点目の件ですが、条例で 300 m²以上と制定した場合、対象としては 500 m²以上より 300 m²以上とした方が増えるということは、以前調べて明らかなのですが、300 m²以上だから、新たに生産緑地地区として所有者が希望するかということは、また別の問題になると思います。可能性としては、対象が増えるので、生産緑地地区が増えやすいということになるとは思いますが、中には、現在の生産緑地地区は今

後継続しないという方もいらっしゃると思いますので、減る可能性もあります。現時点では、具体的な意向調査までは行っていないので、最終的にどうなるかというのは、答えられない状況です。

2点目の特定生産緑地の働きかけですが、昨年2月に住民説明会を行った時、現在生産緑地地区を持っている方は、できるだけ特定生産緑地として継続してください、ということをお願いしました。最終的には、平成34年12月に都市計画決定から30年が経過しますので、遅くとも平成33年末頃か、平成34年1月には最終的な意向調査を行います。市からはその時点の所有者の方に説明を行い、できるだけ特定生産緑地として継続していただきたいというお願いをしたいと思います。

3点目の条例で300㎡にした場合ですが、300㎡だけ残して、残りは生産緑地地区としないこともできます。あくまでも所有者の意向が前提で、例えば、高齢で、300㎡であれば耕作できるが、500㎡以上になると耕作できないという方もいらっしゃると思いますので、それは、所有者の意向を尊重してということになります。市としては、そのまま継続していただきたいということを、所有者の方に対して説明していきたいと思います。

会 長：よろしいでしょうか。他、いかがでございますでしょうか。ご意見ございませんでしょうか。どうぞ。

委 員：私からは何点かお聞きします。首都圏での蕨市の位置づけは、住宅都市として現在発達しています。市域面積5.11haの中で、確かに緑の保全という言葉は正しいのですが、蕨市の都市像の全体を考えて、新たに特定生産緑地を残す意味合いは、ただ緑の保全というのは綺麗事過ぎて、逆に、生産性からすると、宅地化した方が市にとって税金が入ってくるわけですから、費用対効果の面で、行政としてどう見ているかということです。所有者ではなく、行政として、持続可能な蕨市として生き残るために、果たしてこれが必要なのかという点について、どのように認識を抱いているのか、見解を聞きたいと思います。

もう1つは、都市計画決定から30年という期限があと数年で来ます。地権者が亡くなると、当然相続の問題が発生するのですが、これまで、各地権者の持ち分というのは、相続して、分散化しているのか、それとも単一でずっと1人の方から1人の方に引き継がれているのか、現実的にはどのような相続の状況なのか。また、300㎡以上になった場合に相続が発生した場合、また、同様なことが起きるのですが、それらのことについてどのように見ておられるのか、2点、お尋ねします。

会 長：全体のビジョンの話は部長、2点目は事務局の方からお願いします。

部 長：それでは私の方から、特定生産緑地として、緑地を保全、活用していくのが蕨市の将来にとっていいのかというご質問ですが、本日お示しした「生産緑地地区に関する方針(案)」の「条例制定に関する方針」を見ていただければと思っております。

小規模な農地においても、災害時の一時避難場所や、身近に緑に触れ合える場等として緑地機能が発揮でき、また、「新たな生産緑地地区の都市計画決定に関する方針」の中にもありますが、先程説明がありましたとおり、稠密な蕨市にとっては、良好な都市環境を形成するため、緑は貴重な財産であり、市民にとって、憩い、ふれあいの場であるということからしても、可能な限り、今ある生産緑地地区については、今後も残していきたいということでございます。

会 長：ありがとうございました。それでは2点目の質問についてお願いいたします。

事務局：相続の件ですが、現時点の土地登記簿を調べた範囲では、ほとんどが単独か、あるいは夫婦、同居の家族で共有となっております。兄弟など、多く的人数で共有しているような所有者は、ほとんどない状況です。

ただ、将来的には、例えば兄弟で親の土地を分ける場合も考えられると思いますが、300㎡という条例を制定しておく、兄の300㎡は農地にして、弟の300㎡は、例えば宅地にするという方法も可能となりますので、小規模な農地を残すことのできる条件を整えるため、このような方針（案）を定めたいと考えております。

委 員：その説明は分かるのですが、さらに聞きたいことがあります。蕨市の条例を新たに作るということは、すごく綺麗事に聞こえています。蕨は1人当たりの公園面積が県下最低で、特に、北町は狭い地区の中でも一番公園面積が少ないわけです。そのような客観的な状況を見た場合に、本来、緑の保全等をしたいならば、市としては、この生産緑地地区の将来を考えて、相当な予算は必要だが、生産緑地地区を積極的に購入し、公園化することが最高の環境だと思うのですが、そのような考えなしに、ただ残すということは綺麗事過ぎるので、このことについての見通し。同時に、おそらく錦町が一番多いと思うのですが、各5地区の生産緑地の割合について、説明をしてほしいと思います。

会 長：1つは公園に関する事、こちらは長期的なビジョンに関わりますので、部長に、もう1つの、5地区の生産緑地の割合については事務局からお願いします。

部 長：生産緑地地区については買取申出がされた場合には、場合によっては公共施設用地として、市が買い取るという制度では確かにありますが、現在の日本ではどこでもそうなのですが、自治体の財政状況等を考えると、すぐに土地を買い取るのはなかなか難しい状況です。また、生産緑地法の制度ができたときに、30年後の位置づけというのは、ある意味決まっていたのですが、その後の対応については若干曖昧な部分があり、そういった意味で、今回、国の方で、特定生産緑地という制度を新たに設けて、可能であれば10年間継続をしていただき、それにより税制的な措置もされるということが決定され、法改正がされてきました。

蕨においても生産緑地地区を買い取りできれば、それがいいのですが、なかなかそういうことが許される状況ではございませんので、市としては、引き続き所

有者の方に、緑地として維持、保全をしていただきたいという考えの中で、こうした 300 m²という数字に、新たに緩和させていただいて、進めていきたいと思っております。

会 長：それでは、5 地区の割合について、事務局の方からご説明をお願いいたします。

事務局：それでは、地区数でお答えさせていただきます。蕨市内には全部で 16 地区の生産緑地地区があるのですが、錦町は 10 地区、中央は 1 地区、南町は 3 地区、塚越は 2 地区、北町はなし、となっております。

会 長：よろしゅうございますか。特にご質問、ご意見がなければ、ここで終わりにしたいと思います。それでは、「生産緑地地区に関する方針（案）」については、審議会としては原案のとおりということで、いくつか、ご質問、ご回答いただきましたけれども、そのことを踏まえて、事務手続きを進めていただければと思います。

以上で本日予定しておりました議事は終了いたします。長時間に渡りまして、ご協力ありがとうございました。

それでは、審議が終了いたしましたので、傍聴人は退室をお願いいたします。

(傍聴人退出)

【その他】

会 長：次第では、その他とありますが、何かございますか。

事務局：事務局からは特にございません。

会 長：それではここで議長の任を解かせていただき、進行を事務局にお返ししたいと思います。よろしく申し上げます。

事務局：原田会長ありがとうございました。それでは、閉会にあたり、高橋都市整備部長よりご挨拶を申し上げます。よろしく申し上げます。

【閉会の挨拶】

部 長：委員の皆様方におかれましては、熱心なご審議をいただきまして、ありがとうございます。

本日の案件につきましては、会長より答申書をいただいた後、都市計画法に基づき、所定の手続きを進めて参りたいと考えておりますが、再開発の事業化に向けては引き続き、準備組合と連携を図りながら、十分な検討を進めてまいりたいと思っております。

委員の皆様におかれましては、今後とも、蕨市のまちづくりに必要なご指導、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

本日は長時間に渡り、まことにありがとうございました。

事務局：最後に、事務連絡をさせていただきます。

本日の会議の議事録の作成が完了しましたら、後日、会長及び署名委員の皆様
に署名捺印を頂きにあがりますので、よろしく願いいたします。どうもありがとう
ございました。

【閉会】

[午後3時51分]