

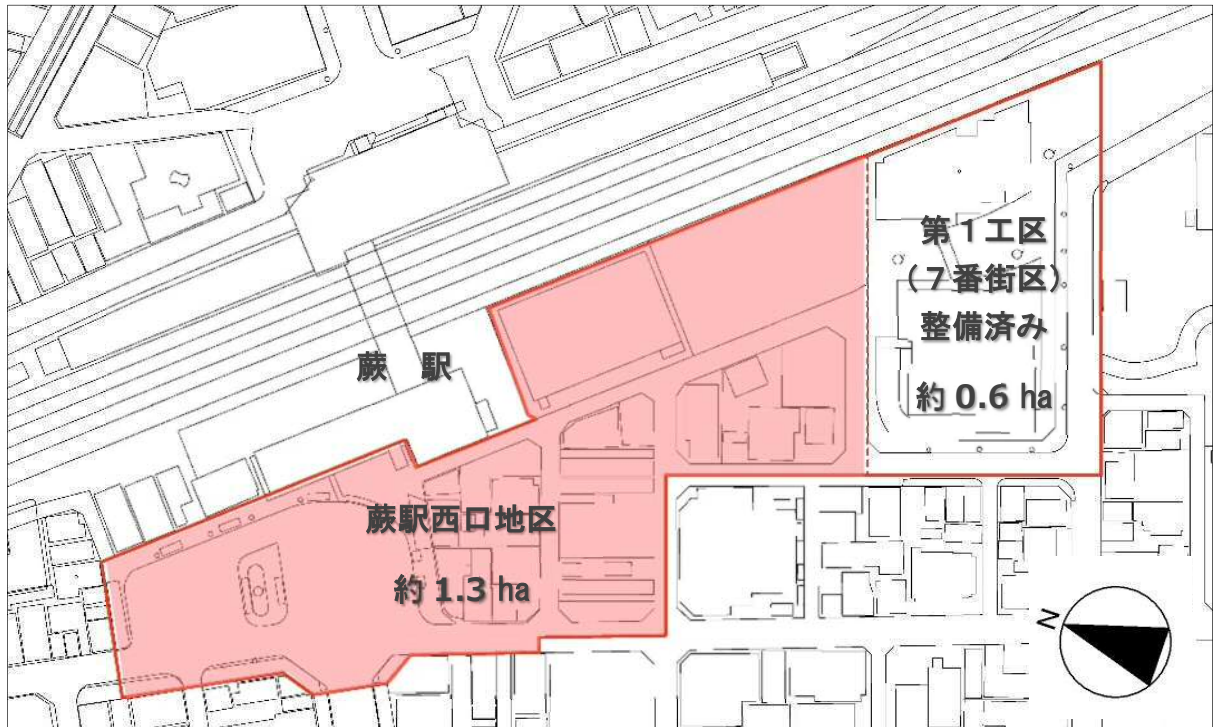
市街地再開発事業等の都市計画変更について

■ 蕨駅西口地区の区域

所在地：蕨市中央1丁目の一部

区域面積：約 1.9ha

(うち、約 0.6ha は第1工区(蕨駅西口地区7番街区)として整備済み)



西口の現況



第1工区(7番街区)

「コンパクトシティ 蕨」将来ビジョン（抜粋）

第2編 将来構想

4 まちづくりの基本フレーム

今後10年間にわたるまちづくりの「基本的な枠組み」となる、蕨市の人口と、都市形成の考え方を次のとおり示します。

1 人口

本将来構想の計画期間における蕨市の人口を約72,000人と見込みます。

平成25年4月1日時点の人口は72,166人となっています。蕨市では少子高齢化が進んでいることから、近年では出生者数を死亡者数が上回る自然減の傾向にあり、今後の人口の動向については、これまで以上に転入者と転出者の差である社会増減の影響が大きくなると考えられます。

このような背景から、最近10年間の社会増減の動向を反映させ、コーホート要因法*により平成35年の蕨市の人口を推計すると約71,500人となりますが、ここでは、だれもが住みやすいまちづくりや、市民が愛着を持って住み続けられるまちづくりを目指していくものとし、平成35年における蕨市の人口を約72,000人と見込みます。

2 都市形成

日本一小さな市である蕨市では、限られた土地を有効活用しつつ、都市の基本的な機能である「にぎわい」や「暮らしやすさ」を高めていく必要があります。

蕨市の現在の都市構造に立脚しつつ、特色あるまちづくりを展開していくため、都市形成の基本的な考え方を次のとおり示します。

①「にぎわい」の空間づくり

蕨駅を中心とする地域には、鉄道・バスといった交通機関をはじめ、商業・業務施設*など人々の生活における中心的な機能が集積しています。この蕨駅周辺を「都市機能の核」と位置付け、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へとつなげていきます。

一方、江戸時代に宿場町として栄えた中山道蕨宿を中心とする地域には、ほかにも、歴史民俗資料館分館や三学院、和樂備神社といったまちの歴史・文化を感じさせる資源が数多くあります。この中山道蕨宿周辺を「蕨らしさの核」と位置付け、地域資源をまちづくりに有効活用しながら、他のまちにはない蕨らしさを発揮していきます。

更には、この「都市機能の核」と「蕨らしさの核」を結ぶ地域を「にぎわいの軸」と位置付け、商店街の活性化支援などを通じ人と人とが触れ合うまちづくりを進めることによって、だれもが楽しく行き交う、にぎわいの空間づくりを進めていきます。



重点プロジェクト 5

住マイルわらび！ 暮らし快適プロジェクト

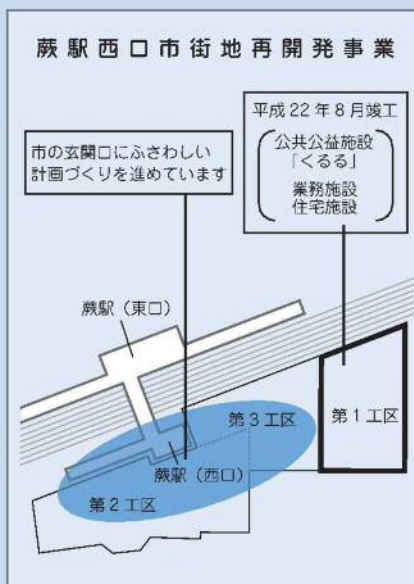
5-1 快適で魅力ある都市基盤整備の推進

5-2 コンパクト・エコ・コミュニティ「わらび」の実現

5-3 ～やさしさと潤い～ 花いっぱい運動のまちづくり

市の玄関口にふさわしい駅前の再開発事業や良好な住環境の整備と災害に強いまちづくりに向けた錦町土地区画整理事業、中央第一地区まちづくり事業など都市基盤整備を進めます。また、リサイクルフラワーセンターを活用した花いっぱい運動など、循環型で環境にやさしいまちづくりを進めます。

指 標	現状値 (平成24年度)	目標値 (平成30年度)
錦町土地区画整理事業区域(85.1ha)内の整備面積	43.8ha	48.5ha
リサイクル率	23.8%	25%
花いっぱい運動を行う公園等の団体数	43団体	50団体



【主な施策】施策46. 魅力ある空間づくりの推進 施策47. 快適で暮らしやすいまちづくりの推進 施策53. 緑化の推進 施策57. 地球温暖化対策の推進 施策58. 環境保全活動の充実 施策59. 循環型社会の構築

実現計画【分野別計画（市街地整備）】

施策 46 魅力ある空間づくりの推進

主な施策展開

- 1 都市形成のビジョンづくり
- ①都市計画のビジョンづくりに向け、調査・研究活動を継続的に行います。
- 2 中心市街地の基盤整備
- ①中心市街地*活性化に向けた駅西口市街地再開発事業などにより、都市機能の集積と土地の高度利用を図ります。
- ②蕨駅東西口のコミュニティショッピング道路*整備などにより、魅力ある商業空間の創出に向けた基盤整備を進めます。
- 3 景観まちづくりの推進
- ①景観条例の制定と景観計画の策定により、良好な景観形成を推進します。
- ②「中仙道蕨宿まちなみ協定*」に基づいた、歴史的な街並みの維持・保全活動を支援します。
- ③地域住民との協働により、都市の美観の維持や向上を図ります。

施策指標	現状値(平成24年度)	目標値(平成30年度)
まちづくり事業助成件数（平成8年度当初からの累計件数）	18件(累計)	24件(累計)

主要事業等 駅西口市街地再開発事業、まちづくり助成事業

◆まちづくり事業助成件数の推移（件）

年度	区分	件数
平成 8 年度		3
10 年度		2
12 年度		1
16 年度		1
17 年度		2
18 年度		1
22 年度		4
23 年度		3
24 年度		1
合 計		18

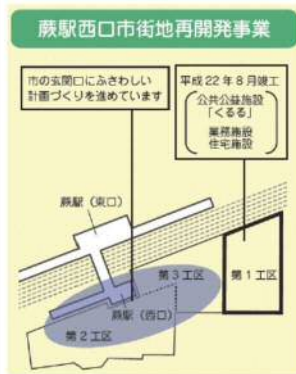
まちづくり推進室



中山道の街並み

蕨市中心市街地活性化基本計画（抜粋）

事業名、内容及び実施時期	実施主体	目標達成のための位置付け及び必要性	国以外の支援措置の内容及び実施時期	その他の事項
事業名 蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業	市街地再開発組合	本事業は、市民が期待する蕨駅前の顔づくりや環境整備ニーズに対応する事業である。 第一工区は、土地の高度利用に	支援措置 実施時期	蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業・第一工区は、平成23年度に事業完了
内容 地区を三工区に分けて、街なか居住などを推進するための第一種市街地再開発事業 実施時期 第一工区：平成19年度～23年度 第二工区・第三工区：平成28年度～31年度		より、保育園や公民館、多目的ホールなどの公共公益施設や医療モール、中心市街地のランドマークとなる高層分譲マンションなどを整備し、新たな駅前拠点施設として、平成23年度に事業完了した。総住戸数285戸のマンション供給により、中心市街地における居住人口の確保面に貢献した。 第二工区・第三工区については、第一工区との連続性・一体性に配慮しながら、土地の高度利用により、商業施設や高層都市型住宅整備による複合都市機能を一体的に整備するとともに、蕨駅西口駅前広場や区画街路の整備などを行う。 本市の顔である蕨駅西口における都市空間の魅力づくりや交通環境の整備、新規居住者の確保と都市機能の更新・集積の形成などが図られ、都市活力の創出に寄与するとともに、来街目的の多様化による賑わい性の創出に貢献する。		



■事業の目的

「蕨の玄関口の再生と魅力づくり」

蕨の玄関口にふさわしい駅前とするために、駅前広場の再整備と、先行工区である蕨駅西口地区7番街区に連続するプロムナード、公共公益施設、商業業務施設及び都市型住宅の調和による魅力ある空間づくりを進め、にぎわいの創出を図ります。



■これまでの経緯

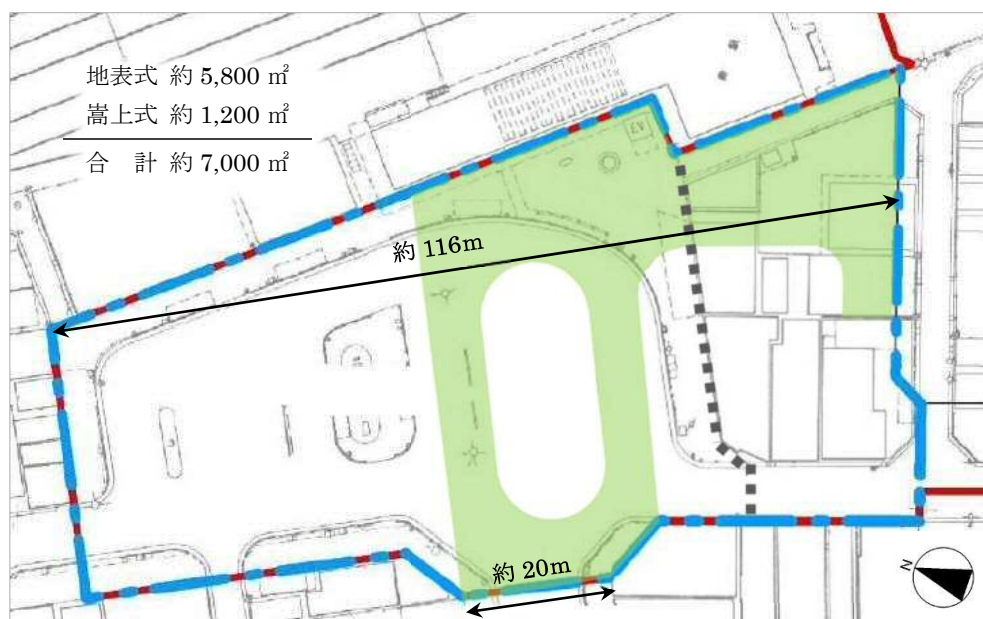
平成7年2月	都市計画決定 ・都市計画道路（蕨駅西口広場）の変更 ・市街地再開発事業の決定 ・高度利用地区の決定
平成14年4月	蕨駅西口市街地再開発事業推進検討委員会が報告書を提出 ・「工区を3つに分割する段階的な整備とする」
平成17年3月	都市計画変更 ・市街地再開発事業の変更（工区を3つに分割する段階的な整備）
平成22年2月	事業見直し方針の公表（施政方針） ・「駅前広場の拡張は必要最小限に、残る工区の一体的な整備」
平成22年8月	施設建築物等工事竣工（第1工区）
平成26年12月	蕨駅西口地区市街地再開発準備組合設立

■ 都市計画道路（蕨駅西口広場）

蕨駅西口広場に関して、主に以下の項目について変更します。

- ① 構造形式の変更 嵩上式（ペDESTロリアンデッキ）を廃止し、地表式のみとします。
- ② 幅員の変更 「20m～116m」から「20m～103m」へ縮小します。
- ③ 面積の変更 「約 7,000 m²（地表式 約 5,800 m² + 嵩上式 約 1,200 m²）」から「約 5,100 m²（地表式のみ）」へ縮小します。

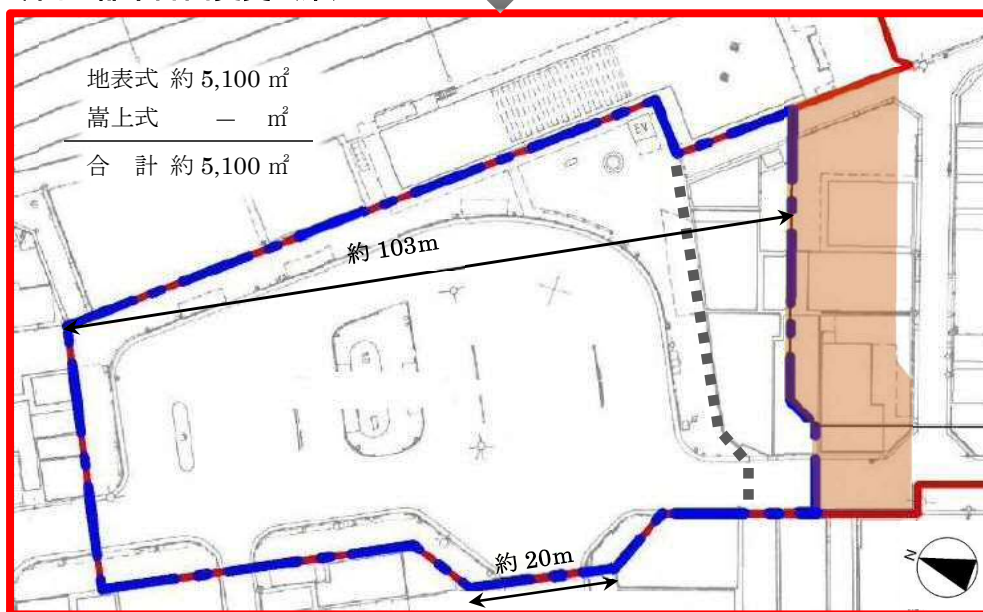
現在の都市計画



種別	幹線道路
番号	3・1・20
路線名	蕨駅西口広場
延長	約 58m
幅員	20m～116m
面積	約 7,000 m ²
構造形式	地表式、嵩上式

※ 〇は変更前を示す。

今回の都市計画変更（案）



種別	幹線道路
番号	3・1・20
路線名	蕨駅西口広場
延長	約 58m
幅員	20m～103m
面積	約 5,100 m ²
構造形式	地表式のみ

※ 赤文字は変更後を示す。

— 凡例 —

- 駅前広場の計画区域
- 現況駅前広場の範囲
- ペDESTロリアンデッキ
- 縮小部分（地表）

新 旧 対 照 表

	種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備考
		番号	路線名	起点	終点	主 な 経 過 地		延長	構造 形式	車線 の数	幅員	
新	幹線街路	3・1・20	蕨駅西 口広場	蕨 市 中 央 1丁目	蕨 市 中 央 1丁目	蕨 市 中 央 1丁目	約58m	地表式	—	20m ～ 103m	幹線街路と平面交差 1箇所	面積約5,100㎡
旧	幹線街路	3・1・20	蕨駅西 口広場	蕨 市 中 央 1丁目	蕨 市 中 央 1丁目	蕨 市 中 央 1丁目	約58m	地表式 嵩上式	—	20m ～ 116m	幹線街路と平面交差 1箇所	面積約7,000㎡ (地表式
												約5,800㎡)
												嵩上式 約1,200㎡)

市街地再開発事業

蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業に関して、主に以下の項目について変更します。

- ① 駅前広場等の公共施設の規模の変更（計画面積を縮小します。）
- ② 建築敷地及び建築物の規模の変更（規模の拡大を図ります。）
- ③ 工区の再編（残る工区を一体的に整備します。）

現在の都市計画

名称	蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業			
施行区域面積	約 1.9ha			
公共施設の配置及び規模	幅 員		延 長	備 考
蕨駅西口広場	20m～116m		約 58m	面積：約 7,000 ㎡
区画街路 1 号線	12m [12m]	※ [] 内は全幅員	約 80m	
区画街路 2 号線	9m [12m]	〃	約 150m	
区画街路 3 号線	12m [16m]	〃	約 30m	
下水道	公共下水道事業として別途整備する。			
建築物の整備	第 1 工区		第 2 工区	第 3 工区
建築面積	約 1,800 ㎡		約 620 ㎡	約 1,700 ㎡
延床面積【容積対象】	約 29,800 ㎡ 【約 22,600 ㎡】		約 10,200 ㎡ 【約 7,900 ㎡】	約 31,800 ㎡ 【約 24,000 ㎡】
建ぺい率	約 4/10		約 4/10	約 4/10
容積率	約 48/10		約 50/10	約 48/10
主要用途	住宅、公共公益、業務、駐車場		住宅、商業、駐車場	住宅、公共公益、商業、業務、駐車場
建築敷地の整備	約 4,700 ㎡		約 1,600 ㎡	約 5,000 ㎡
住宅建設の目標	約 580 戸			

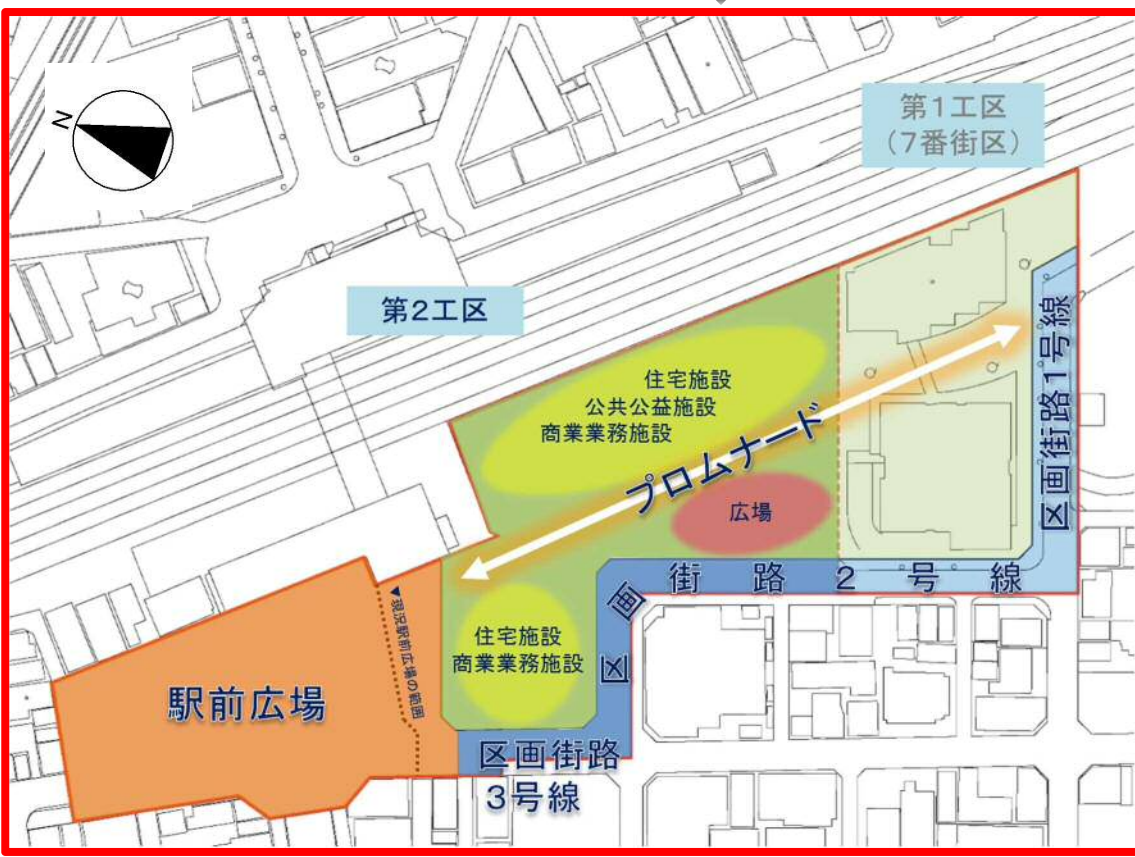
今回の都市計画変更（案）

名称	蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業			
施行区域面積	約 1.9ha（うち、約 0.6ha は第 1 工区（蕨駅西口地区 7 番街区）として整備済み）			
公共施設の配置及び規模	幅 員	延 長	備 考	
蕨駅西口広場	20m～103m	約 58m	面積：約 5,100㎡	
区画街路 1 号線	12m [12m] ※ [] 内は全幅員	約 80m	整備済み	
区画街路 2 号線	9m [12m] "	約 160m	一部、整備済み	
区画街路 3 号線	8m [12m] "	約 40m		
下水道	公共下水道事業として別途整備する。			
建築物の整備	第 1 工区（整備済み）		第 2 工区	
建築面積	約 1,800㎡		約 4,000㎡	
延床面積【容積対象】	約 29,800㎡ 【約 22,600㎡】		約 52,300㎡ 【約 36,400㎡】	
建ぺい率	約 4/10		約 6/10	
容積率	約 48/10		約 50/10	
主要用途	住宅、公共公益、業務、駐車場		住宅、公共公益、商業、業務、駐車場	
建築敷地の整備	約 4,700㎡		約 7,300㎡	
住宅建設の目標	約 650戸（一部、整備済み）			

現在の都市計画における建物等配置



今回の都市計画変更（案）における建物等配置



蕨都市計画第一種市街地再開発事業の変更（蕨市決定）

新

都市計画蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業を次のように変更する。

名 称		蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積		約 1. 9 ha					
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		幹線街路	蕨駅西口広場	20m～103m	58m	面積約 5, 100 m ²	
		区画街路	区画街路 1 号線	12m (12m)	約 80m	幅員の () 内は全幅員	
		区画街路	区画街路 2 号線	9m (12m)	約 160m	幅員の () 内は全幅員	
		区画街路	区画街路 3 号線	8m (12m)	約 40m	幅員の () 内は全幅員	
	下 水 道	公共下水道事業として別途整備する。					
その他の公共施設							
建築物の整備	街 区 番 号 (Ⅰ 区)	建 築 物		敷地面積に対する		主 要 用 途	備 考
		建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建築面積の 割 合	建築物の延面積の割合		
	1	約 1, 800 m ²	約 29, 800 m ² (約 22, 600 m ²)	約 4/10	約 48/10	住宅、公共公益、業務、 駐車場	
	2	約 4, 000 m ²	約 52, 300 m ² (約 36, 400 m ²)	約 6/10 ※1	約 50/10	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 壁面の位置の制限は計画図表示のとおり 建築面積の最低限度は 200 m ²						
建築敷地の整備	街 区 番 号 (Ⅰ 区)	建築敷地面積	整 備 計 画				
	1	約 4, 700 m ²	敷地周囲に、幅員 2. 0mの歩道状空地を確保する。				
	2	約 7, 300 m ²	敷地周囲に、歩道状空地を確保する。				
	計	約 12, 000 m ²					
住宅建設の目標		戸 数		備 考			
		約 650 戸		一戸当たり約 70 m ²			

※1：建築面積の割合は、高度利用地区の制限内容のただし書き適用。

「施行区域、公共施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示の通り。」

〔理由〕社会経済環境に対応しつつ蕨駅に接した恵まれた立地条件を生かし、公共施設の整備と併せて土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、第一種市街地再開発事業を変更する。

旧

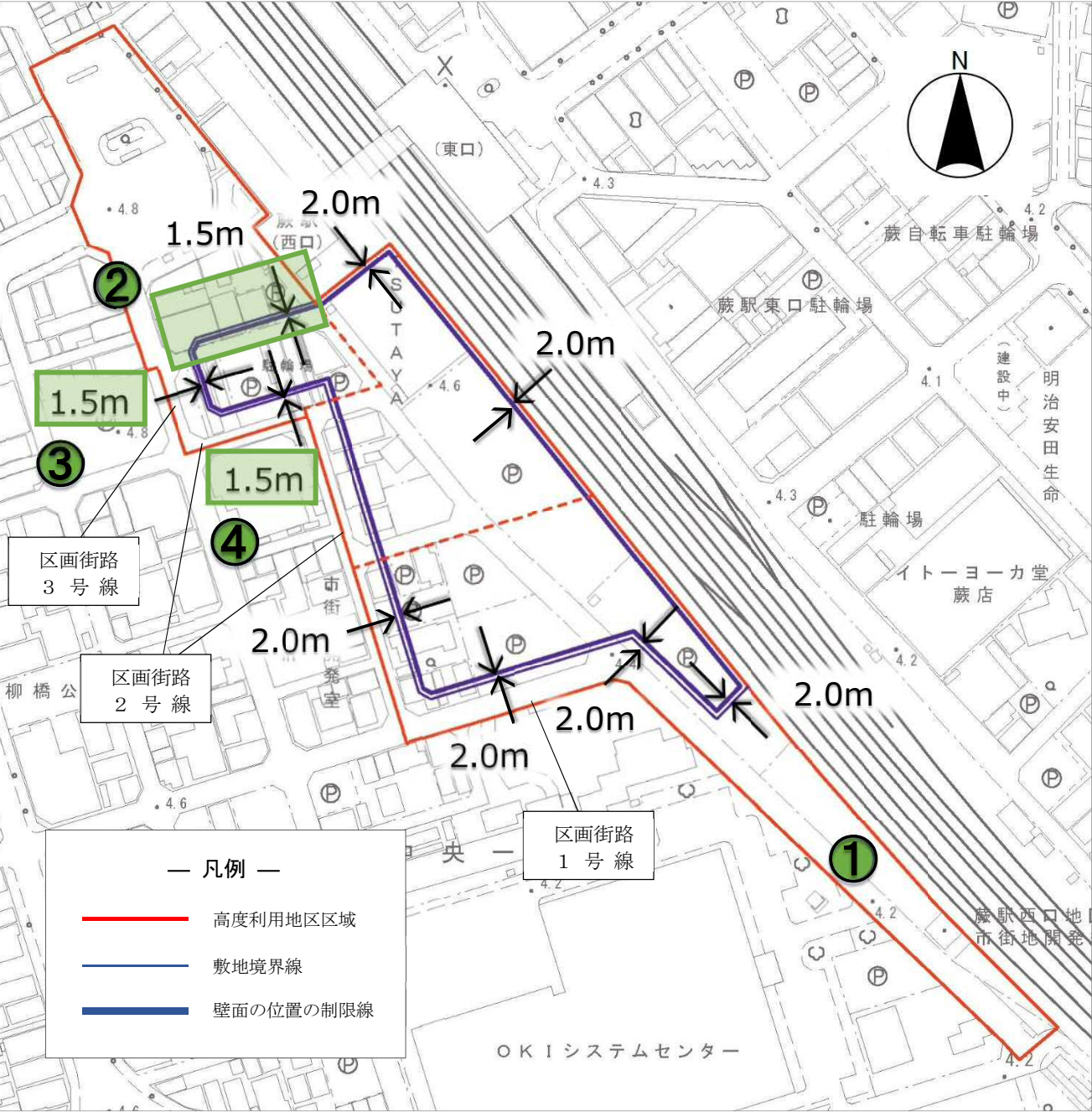
名 称		蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業					
施行区域面積		約 1. 9 ha					
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		幹線街路	蕨駅西口広場	20m～116m	58m	面積約 7, 000 m ²	
		区画街路	区画街路 1 号線	12m (12m)	約 80m	幅員の () 内は全幅員	
		区画街路	区画街路 2 号線	9m (12m)	約 150m	幅員の () 内は全幅員	
		区画街路	区画街路 3 号線	12m (16m)	約 30m	幅員の () 内は全幅員	
	下 水 道	公共下水道事業として別途整備する。					
その他の公共施設							
建築物の整備	街 区 番 号	建 築 物		敷地面積に対する		主 要 用 途	備 考
		建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建築面積の割合	建築物の延面積の割合		
	1	約 1, 800 m ²	約 29, 800 m ² (約 22, 600 m ²)	約 4/10	約 48/10	住宅、公共公益、業務、 駐車場	
	2	約 620 m ²	約 10, 200 m ² (約 7, 900 m ²)	約 4/10	約 50/10	住宅、商業、駐車場	
	3	約 1, 700 m ²	約 31, 800 m ² (約 24, 000 m ²)	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 ただし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度は建築基準法第 53 条第 3 項各号のいずれかに該当する建築物または、同条第 4 項第 1 号に該当する建築物にあたっては、1/10 を加える数値とする。 また、壁面の位置の制限については、公共用歩廊その他これに類する公益上必要な建築物で通行上支障がないものについてはこの限りではない。 壁面の位置の限度は計画図表示のとおり 建築面積の最低限度は 200 m ²						
	街 区 番 号	建築敷地面積	整 備 計 画				
	1	約 4, 700 m ²	敷地周囲に、幅員 2. 0mの歩道状空地を確保する。				
	2	約 1, 600 m ²	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 m ²	敷地周囲に、幅員 2. 0mの歩道状空地を確保する。				
計	約 11, 300 m ²						
住宅建設の目標		戸 数		備 考			
		約 580 戸		一戸当たり約 80 m ²			

■ 高度利用地区

市街地再開発事業の変更にあわせて、高度利用地区を変更します。

- ① 区域面積を約 2.4ha から約 1.9ha へ変更します。
(京浜東北線に沿って南側に細長く延びた部分を除外します。)
- ② 敷地形状の変更に伴い、蕨駅西口広場に面する区域の壁面の位置の制限を変更します。
- ③ 区画街路 3 号線の幅員変更に伴い、同線に面する区域における壁面の位置の制限を 1.5m から 5.5m へ変更します。
- ④ 区画街路 2 号線に面する一部の区域における壁面の位置の制限を 1.5m から 2.0m へ変更します。

現在の都市計画



現在の都市計画

面積	約 2.4 ha
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
建築面積の最低限度	200 ㎡
壁面の位置の制限	1.5m、2.0m

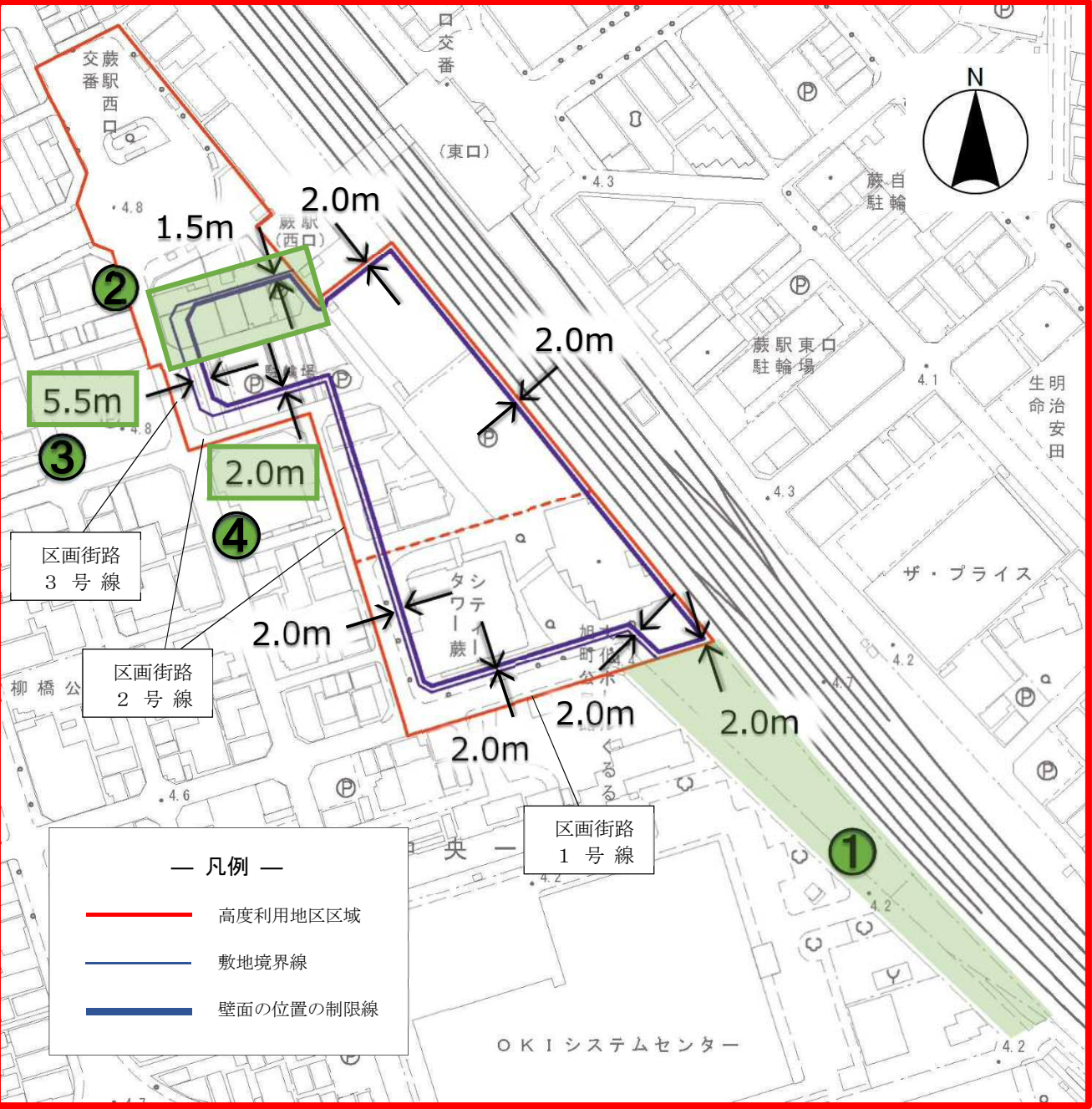
※ は変更前を示す。

今回の都市計画変更（案）

面積	約 1.9 ha
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
建築面積の最低限度	200 ㎡
壁面の位置の制限	1.5m、2.0m、5.5m

※ 赤字は変更後を示す。

今回の都市計画変更（案）



公聴会における公述意見と市の考え方について

平成 30 年 8 月 25 日（土）に開催した蕨都市計画区域における道路（3・1・20 蕨駅西口広場）、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業、高度利用地区（蕨駅西口地区）の都市計画の素案に関する公聴会で公述された意見の要旨と、それに対する市の考え方は以下のとおりです。

	公述意見の要旨	市の考え方
公 述 人 1	私がこの再開発に反対する理由は、大きく 2 点あります。1 点目は、この再開発は、頼高市長の公約違反に基づく再開発であり、このような再開発に、私は全く賛成する気はありません。 これまでの経緯として、私と蕨市との間で、私が所有している土地について、再開発の区域から除外したいという話し合いを数回にわたり持ちました。区域除外について、市は検討すると言いながら、私が何度電話をしても市は言を左右にして、結局うやむやのまま、事実上の打ち切りとなってしまいました。このような行政のありかたは、全く市民の信頼を裏切るものであり、私はこれを看過することができません。従って、この再開発について、私は全く信頼しておりません。以上が、反対する 1 点目の理由です。 次に、2 点目の理由です。市は、この再開発について、「市の玄関口にふさわしい整備を行い、イメージアップを図る」、「再開発ビ	市長の 1 期目の公約では、再開発事業に関して、市の負担削減や情報公開の徹底、市民参加による再検討を掲げ、市長就任後は、第 1 工区（7 番街区）の事業が進んでいた中、施行者であった組合との協議によって市の負担削減や情報公開の徹底を図るとともに、第 2、第 3 工区については、市民検討委員会などを開催し、市民の皆さまの意見を伺いながら、再検討を進めました。 また、2 期目の公約では、市の負担を削減する方向での見直しを掲げ、第 2、第 3 工区については、一体的な整備を図ることや、駅前広場の拡幅を最小限にすること、公共公益施設については過大なものを造らないなどの見直しの方向性を示しながら、計画づくりを進めるなど、市長の公約に沿って事業の見直しを検討してきましたが、一定の見通しが立ってきたことから、3 期目の公約では、蕨の玄関口にふさわしい蕨駅西口再開発の推進を掲げ、未来につながる大事な事業と位置付けがされています。 市街地再開発事業の区域については、平成 17 年に変更した現在の都市計画で定めている区域から変更するものではありません。また、今回の都市計画変更の素案の内容については、多くの権利者で構成される準備組合により検討が重ねられたものであり、都市計画法第 21 条の 2 に規定する都市計画の変更の提案を受けた手続きと考えています。 平成 26 年 3 月に策定した市の最上位計画である「コンパクトシティ蕨」将来ビジョンでは、蕨駅周辺を「都市機能の核」と位置付

	公述意見の要旨	市の考え方
公述人 1	ルに商業施設を計画することで、にぎわいを創出する」というようなことを掲げています。これらについて、私は、あまりにも概念的過ぎると考えており、具体的にどのように整備を進めていくつもりなのか、市に尋ねましたが、明確な回答をする市職員はいませんでした。例えば、近隣に浦和、大宮、川口等の商業がある兼ね合いの中で、市として、商業をどのように考えているのか尋ねましたが、全く回答がありません。先日も、市から今回の公聴会の公述人証を受け取る際、市職員に対して、同様のことを尋ねました。再開発を進めるにあたって、市内の商業の現状を調査したのか、また、その調査を踏まえた上で、どのような形で再開発に生かしていくのかを尋ねましたが、全く回答がありません。市は「商業については、商業コンサルタントがついています。」と言っていますが、そもそも、再開発を始めたのは市です。57億で土地を購入して、再開発区域の半分以上の土地を所有して、30年の間、担当部署を設けていながら、説明が全くできないのでは、話になりません。再開発で計画している商業施設については、デイリーニーズに対応したものを主として考えていると聞いておりますが、その計画では既存の商店街との競合が予想されるため、そのことについてはどのように考えているのですかと市に尋ねたところ、それはやむを得ないことであり、市が補償するものではない、という回答です。30年という年月を掛けながら、その程度の考えで事業を進めようというのは、行政のありかたとして、あまりにも無責任です。 再開発ビルの住戸数について、今回の都市計画変更で、約300戸から約370戸に増えるという聞いております。この変更は、主に事業の採算性が理由であると聞いておりますが、そ	け、土地の有効利用を図りつつ、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て、「にぎわい」の空間づくりを進めていくことを位置付けています。 また、平成27年3月に内閣総理大臣に認定された「中心市街地活性化基本計画」では、再開発事業により、蕨駅西口における都市空間の魅力づくりや交通環境の整備、新規居住者の確保と都市機能の更新・集積を図ることで、生活環境の向上による都市活力の創出や、来街目的の多様化による賑わいの創出が期待されています。 こうした方針を踏まえ、「蕨の玄関口の再生と魅力づくり」を目的とした本再開発事業では、市の玄関口にふさわしい駅前とするために、駅前広場の再整備と、先行工区である第1工区（7番街区）に連続するプロムナード、公共公益施設、商業業務施設及び都市型住宅の調和による魅力ある空間づくりを進め、賑わいの創出を図っていきます。 商業施設については、蕨駅周辺で市民の消費生活を支える商業機能の充実、利便性の向上として、特に、日常生活に密着した小売商業、飲食、サービス等の充実が望まれています。再開発事業により人の流れが変わることや整備される施設建築物に商業施設が配置されることで、周辺の既存商店へ影響することは考えられますが、施行予定者である準備組合に対しては、周辺の商店街との回遊性に配慮して、周辺地域を含めてにぎわいを創出できるような計画とするように強く要望しているところです。 本再開発事業は、平成27年10月に人口減少社会への対応に焦点を当てて策定した「蕨市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、人口を維持していくことを目指し、子ども

	公述意見の要旨	市の考え方
公 述 人 1	もそも、市が関わる事業において、事業の採算性を最も重視する姿勢はいかかなものかと思います。また、住民が増えるということは、その分、将来の社会保障が増えることにつながります。駅前のタワーマンションとなると、入居できるのは、ある程度の収入がある年齢層であり、若い世代で入居できる方は限られてきます。そうすると、入居後に働ける年数は長くはありませんから、社会保障をどうするかという問題に行き着くはずです。数年前、市長を訪問した際に、このことについて尋ねましたが、市長としての回答は全くありませんでした。このような問題に関して、全く置き去りにして事業を進めているのか、あるいは、認識していながら事業を進めているのか、どちらにしても非常に無責任です。 以上の2点が、再開発に反対する理由です。この再開発について、私は、市の進め方はおかしいと考えています。このようないい加減な計画に、私は参加するつもりもありませんし、地区外に転出するつもりもありません。この点についても、念押ししておきます。	も、子育て世代の定住を促す環境づくりを進めるための具体的な事業のひとつとして位置付けられています。 人口減少、特に納税を担う主な世代である生産年齢（15～64歳）人口の減少による市税の減少や、活発に行われている地域コミュニティ活動における担い手や参加者の減少、また、高齢化の進行に伴う社会保障関連にかかる扶助費の増大などが懸念されている時代において、駅隣接の高層都市型住宅の整備については、第1工区（7番街区）の住宅施設購入者の多数が40代以下であったことから、子育て世代の定住促進に寄与するものと考えております。 今後も、施行予定者である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。

意見書の要旨と市の考え方について

蕨都市計画「道路（3・1・20 蕨駅西口広場）」「蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業」及び「高度利用地区（蕨駅西口地区）」の変更案について、平成30年11月15日から11月30日まで縦覧したところ、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第17条第2項の規定により、1通（法人2社の連名）の意見書の提出がありました。その意見書の要旨と市の見解は、以下のとおりです。

意見書の要旨	市の見解
【反対の意見】 ○再開発の結果としての効果が具体的に示されていない。 ・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、何故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。	現状の駅前広場については、「バスとタクシーの輻輳」「狭あいな歩行空間」「身障者対応スペースの未整備」などの課題があり、拡幅再整備を行うことで、これらの課題を解消し、公共交通が集まり市民が集まる交通拠点としての機能が高まるものと考えている。 商業施設については、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る。 再開発事業により、住宅施設のほか、新たな商業施設や公共公益施設といった生活利便施設を配置するなど、都市機能の更新、集積を図るとともに、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いる。 また、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いる。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、経済的な波及効果が期待できるとともに、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る。

○第一工区のタワーマンション建設中より現在に至るまで激しい風害を受けている。第二工区で更に二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。	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る。
○公共公益施設（行政センター、図書館）について、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。	公共公益施設の規模、用途については、市内の「蕨駅西口市街地再開発事業推進検討委員会」において、複数の施設について、「にぎわいの創出」「駅前立地への適性」「暮らしさ・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、調査検討を重ねた上で、パブリックコメントを経て、方針を策定したものである。
○区画街路 2 号線は幅 12 メートルもあり現在もほとんど車の交通量もなく事実上、荷捌場となっている。	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ないような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る。
○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。	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く。