

令和5年度

第1回 蕨市公共事業評価監視委員会

召集日時	令和5年11月7日(火) 午後2時				
開会場所	蕨市役所 4階 大会議室-2				
開会日時	令和5年11月7日(火) 午後2時00分				
閉会日時	令和5年11月7日(火) 午後3時35分				
公開又は非公開の別	公開				
非公開の場合の理由	-				
委員長	松本 泰尚	委員長代理	長嶋 佐央里		
委員長出席状況					
議席	氏名	出欠	議席	氏名	出欠
1	長野 眞由美	出	4	小坂 宏	出
2	松本 泰尚	出	5	長嶋 佐央里	出
3	北條 浩司	出			
蕨市					
市長 頼高 英雄 (事務局)					
都市整備部長 高橋 稔明					
都市整備部次長兼まちづくり課長 丸山 友之					
(司会) まちづくり課		課長補佐	神山 貴男		
同上		係長	山内 慶太		
同上		主査	中村 賢祐		
同上		技術主査	迫脇 大輔		

【開会】

事務局：定刻となりましたので、只今より令和5年度第1回公共事業評価監視委員会を開会いたします。委員の皆様には、ご多用のなか委員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課の神山と申します。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。

本日の資料は、机上に配付しております「次第」、「公共事業評価監視委員名簿」と、事前に封筒に入れて配付しました「議案書」、「説明資料」、監視委員会に関する「参考資料」としてありますが、以上の資料を補足する参考資料として、追加で「都市計画総括図」、「市民のしおり」、「蕨市公共事業評価監視委員会条例」、「費用便益比(B/C)について」と「再開発に関する都市計画図書の一部」を配付しております。

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。

【市長挨拶】

市長：改めまして皆さんこんにちは。蕨市長の頼高英雄でございます。

本日は、蕨市公共事業評価監視委員会を開催しましたところ、お忙しい中お集まりいただきありがとうございます。また日ごろから蕨の都市計画事業を始め、住みよいまちづくりにそれぞれ専門的な立場でご尽力いただいておりますことに、市長として御礼申し上げたいと思います。

さて今回この公共事業評価監視委員会の開催にあたりまして、委員の皆様それぞれ委員をお願いさせていただいたところ、皆様本当にお忙しい中、快く引き受けていただいたことに、重ねて感謝申し上げます。

ご承知のとおり、国の補助を受けて行う公共事業等につきましては、事後評価の仕組みというものがこの間、整えられてきております。そして事業着手から一定期間が経った事業について、専門的な立場から、また第三者の立場から事後評価をしていただくということからこの評価監視委員会を設置するということとなっております。評価を客観的にまた公正に透明性をもって実施をしていただいて、その事後評価の結果については、市民の皆様公表する、こういう仕組みとなっております。

国交省の国庫補助を受ける事業は、社会資本整備総合交付金をいただいて事業を行うのですが、その事業を実施にするにあたっては、整備計画について期限を決めて作って実施していきます。当然、期限どおりにはなかなかいかず、期限を延長ということもあるのですが、その期限が迎えた事業については、第三者による事後評価を行うものとするという変更が行われました。そうしたことから今回、蕨が進めている蕨駅西口再開発事業について、現在、事業としては継続中ではありますが、そ

の整備計画としては一定期間が経過したということで、今回、事後評価としてご審議頂くということになっております。

この後、事務局から中身等を説明させていただきたいと思いますが、蕨の西口再開発事業については、蕨の未来の飛躍に向けた核となる事業として進めてきている蕨の西口駅前を整備する組合施行の事業です。

蕨市は小さな市でありながら、蕨駅は大変乗降客が多い駅で、蕨市民の大半の方が蕨駅西口を利用する、こういうまちの作りとなっています。その西口の駅前整備で、蕨の玄関口・顔を整備するという事業となりまして、以前は第1工区・第2工区・第3工区と分割されていて、駅から一番遠いところが第1工区で、それは平成22年度に事業は完成しております。今回、駅寄りの第2工区・第3工区を一体的に整備するという事で、権利者の皆様と協議を重ねながら計画を進め、令和2年8月には組合設立認可を受けることができました。また、事業を進めるうえでカギとなる権利変換計画について、昨年8月に県から認可を受けました。既存の建物の解体作業を進めてきましたが、今年度に入って解体が終わり、いよいよ施工業者も決定して、今後は建設工事に着手し、今、敷地のボーリング調査やJR等との協議という局面にあります。

今回、事後評価という形で評価していただくこととなりますが、事業としては、いままきに継続中の事業であります。先ほど申し上げた整備計画の期間に照らしての事後評価という形となりまして、詳細についてご報告させていただきます。是非冒頭で申し上げたように、それぞれ専門的なお立場から評価・ご審議をいただき、その結果等については公表させていただきたいと思っておりますし、この事業は駅前広場を拡幅・リニューアルし、駅に直結する形で、新たな商業施設や公共公益施設、あるいは都市型の高層住宅を整備する大変大きな事業でありますので、今回の評価の結果をしっかりと踏まえながら、これからの事業について活かしていきたいと思っておりますので、委員の皆様のお力添えを心からお願い申し上げ、冒頭の市長としてのご挨拶とさせていただきます。

委員の皆様には大変お世話になります。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、当委員会を開催するに当たり、定足数の確認を行います。

本日、委員の皆様には全員お集まりいただきまして、蕨市公共事業評価監視委員会条例第5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、本日の委員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、議席の決定についてですが、受付にてくじを引いていただいております。

皆様の議席は、只今、お座りの席で決定したいと思いますですが、よろしいでしょうか。

一 同：異議なし。

事務局：ありがとうございます。これで議席の決定とさせていただきます。

【各委員及び市職員の自己紹介】

事務局：それではここで、委員の皆様から自己紹介をお願いいたします。1番の長野委員よりお願いいたします。

(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。部長よりお願いします。

(各職員の自己紹介)

事務局：それでは続きまして、委員長の選出を行います。

市長に座長をお願いしまして、委員長を選出していただきたいと思います。

よろしくをお願いします。

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。

蕨市公共事業評価監視委員会条例第3条第2項において、「委員の互選により定める」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：異議なし

市長：それでは、ご異議がないものと認め、指名推選の方法を準用したいと思います。

それでは、5名の委員のうち、どなたかをご推選いただけますでしょうか。

委員：私からは、埼玉大学大学院教授でいらっしゃる松本委員を推選いたします。

市長：ただいま松本委員を推選するご発言がありましたが、他にご推選はございませんか。

一 同：なし。

市長：なしの声がございました。松本委員に委員長になっていただくことに、ご異議ございませんか。

一 同：異議なし。

市長：それでは、ご異議がないものと認め、松本委員に委員長をお願いしたいと思います。

す。松本委員どうぞよろしくお願ひいたします。

【委員長挨拶】

事務局：それでは早速ではございますが、委員長であります松本委員よりご挨拶をいただきたくと存じます。よろしくお願ひいたします。

委員長：諸先輩方がいらっしゃる中、委員長を仰せつかることになりました。委員会を適切に運営できるようにご協力の程よろしくお願ひします。

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、蕨市公共事評価監視委員会条例第5条第1項の規定により、松本委員長に議長をお願ひしたいと存じます。よろしくお願ひいたします。

委員長：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、委員長代理の選出を行います。委員長代理の選出につきましては、蕨市公共事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となっておりますのでよろしいでしょうか。

一 同：異議なし。

委員長：それでは、聖学院大学准教授で、経済学が専門の長嶋委員に委員長代理をお願ひしたいと思います。いかがでしょうか。

委員：はい、謹んでお受けいたします。

委員長：ありがとうございます。それでは長嶋委員に委員長代理をお願ひしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

【会議録、会議の公開について】

委員長：続きまして、会議録の公表の方法について、事務局より説明をお願いします。

事務局：会議録の公表の方法につきましては、新たに委員となられた方もいらっしゃるため、まずは、委員会の運営に関する必要事項として、「蕨市公共事業評価監視委員会運営要領」及び「蕨市公共事業評価傍聴要領」を説明したいと思います。

それでは、「参考資料1」「参考資料2」をご覧ください。

はじめに、参考資料1の「運営要領」でございますが、第4条で、蕨市情報公開条例の非公開事項に該当する場合などを除き原則公開としております。

また、公開の方法は、会議の傍聴、会議録等の公表などを規定しているものです。

次に、参考資料2の「傍聴要領」でございますが、傍聴の手続、傍聴人の制限、傍聴人の守るべき事項などを規定しているものです。

なお、会議録の公表の方法につきましては、要約せず、議事全文を公表したいと考えています。発言者の氏名につきましては、記載する方法と、氏名を記載せず、

委員、事務局とする方法がございます。

事務局といたしましては、活発な意見が出るように、発言者の氏名を記載しない方法と考えております。以上でございます。

委員長：ありがとうございました。委員の皆様いかがでしょうか。

委員長：特になければ、氏名を記載しない方法が、活発な意見が出ると思いますので、その方法にしたいと思います。

一 同：異議なし。

委員長：ありがとうございます。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。

委員長：ただいま、事務局から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ますか。

事務局：本日、傍聴人はいらっしゃいません。

【諮問】

事務局：それでは、本日の審議事項につきまして、市長より諮問をお願いいたします。

市 長：蕨第 051107 号、令和 5 年 11 月 7 日

蕨市公共事業評価監視委員会

委員長 松本泰尚 様

蕨市上記代表者 蕨市長 頼高英雄

「蕨駅西口地区整備計画に関する事後評価」について（諮問）

上記のことについて、蕨市公共事業評価監視委員会条例第 2 条第 1 号の規定により諮問いたします。よろしく申し上げます。

事務局：ありがとうございました。ここで、市長は公務のため、退席とさせていただきます。

（市長 退席）

【議事】

事務局：それでは引き続き、議事進行をよろしく申し上げます。

委員長：それでは、「議第 1 号」の議案について議題といたします。

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 号蕨駅西口地区整備計画に関する事後評価」について、お手元の「資料 1 説明資料」に沿って、ご説明させていただきます。

この社会資本総合整備計画「蕨駅西口地区整備計画」は、蕨駅西口における再開

発事業に関して、社会資本整備総合交付金を活用するために策定したものです。まずは、1ページをお開きください。再開発事業の事業概要について、ご説明させていただきます。

事業の目的としましては、市の玄関口にふさわしい駅前とするため、市街地再開発事業により、駅前広場の再整備と先行工区である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り、魅力ある空間づくりを一体的に進め、にぎわいの創出を図ることとしています。

計画の内容としては、事業名称は蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業、施行者は、市街地再開発組合となります。所在地としては、位置図のとおり、JR京浜東北線蕨駅の西口、中央1丁目地内になり、事業の区域面積は、右側の上段の計画図（配置図）の、赤線で囲んだ駅前広場を含む約1.3haです。整備する施設建築物の概要としましては、延べ面積約55,300㎡、地下1階、地上28階、高さ約99mのA棟及びB棟の2棟を建設することになります。

各棟の1、2階は、商業業務施設、B棟3階には、図書館と行政センターを計画しており、それより上の階は住宅としています。

再開発事業のスキームとしましては、権利者がそれぞれ所有していた敷地を、ひとつの敷地にまとめ、土地を高度利用することで生まれる余剰な床、これを「保留床」と言いますが、これを参加組合員、本地区で言えば、住友不動産と首都圏不燃建築公社に、売却して得られる「保留床処分金」と、今回の事後評価の対象である社会資本整備総合交付金による補助金などの収入金でもって、新しい建物や駅前広場の整備を行っていくものです。なお、権利者は「権利変換」という手法により、それぞれが所有していた土地建物の資産に見合う分の新しい建物の床を、基本的に取得します。

事業全体の費用の内訳としては、左側の真ん中右「事業費内訳」を見ていただきますと、収入金として国県市からの補助金や、駅前広場などを整備する公共施設管理者負担金のほか、保留床処分金が大半を占めています。支出金としては、本工事費が大半を占め、その他、権利者への補償費や、建築設計などに要する権利変換諸費などが必要になります。なお、この事業費内訳の数字については、令和4年3月に変更の認可を受けている事業計画のものを記載していますが、昨今の物価高騰の影響による工事費の増額に伴って、現在、事業計画の変更を行うべく、作業を進めています。

続いて、これまでの経緯としましては、平成7年に都市計画を決定しましたが、バブル崩壊の影響を受けて事業が停滞していた中で、平成17年に、区域の縮小をするとともに、工区を3つに分けて段階的な整備を行うよう都市計画を変更し、平成22年には、第1工区である7番街区が竣工しました。その後、駅前広場の拡張は必

要最小限にすることや、第 1 工区以外の残る工区は一体的な整備をすることなどを定めた事業見直しの方針に基づき、平成 31 年に再度、都市計画を変更しました。令和 2 年 8 月には、事業計画の認可、組合設立の認可を埼玉県から受け、権利者による市街地再開発組合が組織され、令和 4 年 8 月に権利変換計画の認可を受けました。組合では、来年 2 月からの工事着工、令和 9 年 8 月の工事完了としていますが、なるべく工事完了を前倒しできるように調整を図っているところです。

続いて、今回の事後評価の対象である社会資本総合整備計画について、ご説明いたします。2 ページをお開きください。まずは、計画の変遷です。当初計画は、計画期間を平成 30 年度から令和 4 年度の 5 か年とし、基幹事業を市街地再開発事業と蕨駅西口広場の道路事業としたほか、効果促進事業も計画しました。

令和 4 年 2 月には、次年度の令和 4 年度からの工事着工を見込み、国の重点配分、国が定めた条件に合致する事業には、重点的に国費の配分を受けられる計画にするため、建築工事に係る市街地再開発事業を重点計画へ移行しました。それが、右側の矢印になります。また、今回の事後評価対象となる整備計画として、赤で囲んだものについては、重点計画に移行できない部分、すなわち国の重点配分の対象にならないもので、本工事費を除く補償費や権利変換諸費などの市街地再開発事業と、蕨駅西口広場の道路事業で構成しております。

なお、この時の変更では、事業計画の変更に伴う事業費や計画期間の見直しのほか、効果促進事業を取止めるなどの変更も行いました。再開発事業に関する現行の整備計画は、ふたつ有り、今回の事後評価対象の整備計画の後継となる第 2 期計画として水色の線で囲んでいるものと、重点計画については、緑の線で囲んでいるものですが、1 回変更を行っており、変更内容としては、工事費高騰に対する国の補助金を活用するために、防災省エネまちづくり緊急促進事業を基幹事業に追加しております。

なお、これら、現行の整備計画につきましては、昨今の物価高騰の影響による工事費の増額や施行期間の延伸などに伴う事業計画の変更に合わせて、今後変更する予定にしております。

それでは、事後評価の対象となる整備計画の内容をご説明します。3 ページをお開きください。計画の名称は、蕨駅西口地区整備計画、計画期間は平成 30 年度から令和 4 年度の 5 年間としていました。計画の目標は、「駅前広場、区画街路の拡幅に合わせ、シェルター等の設置を含めた歩行者空間の充実など、ユニバーサルデザインに配慮した整備により、安全性や利便性、快適性の向上を図るとともに、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を中心に、公共公益施設、商業施設及び都市型住宅が調和した魅力ある空間を形成し、居住人口の定着を図り、にぎわいの創出、新たなコミュニティの形成につなげ、蕨の玄関口の再生と魅力づ

くりを目指す」としています。

全体事業費としては、A 事業である基幹事業として、10 億 3 百万円としていました。計画の成果目標、すなわち定量的指標としては、2 つ設定しております。ひとつ目は、「居住人口を 4,283 人から 5,043 人に増加」として、事業地区を含む中央 1 丁目の居住人口を指標としました。ふたつ目の指標は、「市民意識調査における「蕨駅周辺の整備」に対する満足度を 20.8%から 30.0%に増加」として、毎年実施している市民意識調査の中で、「蕨駅周辺の整備」に対する満足度を指標としました。

続いて、4 ページをお開きください。基幹事業ですが、上段、市街地整備事業、再開発事業については、平成 30 年度から令和 3 年度までの実施で、全体事業費 8 億 58 百万円、下段、道路事業、蕨駅西口広場については、令和 4 年度実施で、全体事業費 1 億 45 百万円の合計 10 億 3 百万円としていました。全体事業費の欄の右の欄に、費用便益比 1.30 とありますが、費用便益比については、別紙の右上に「参考」と書かれているもので、ご説明いたします。

ここで算出した費用便益比 B/C は、国土交通省監修のマニュアルに則って算出いたしました。費用便益比 B/C は、囲みの中に書いてあるように、便益である Benefit の B を、費用である Cost の C で割ったもので、1.0 を上回れば、便益が費用を上回ることとなり、社会的意義のある事業と考えられます。便益、すなわち Benefit は、事業区域内においては、再開発ビルのすべての床を貸したと想定した場合に得られる賃料の合計額を算出し、事業区域外へ波及する便益については、区域外周辺の半径 10km までの地価が上昇するだろうとして、その地価の上昇分の金額を算出し、総便益としては、それらを合わせた金額としています。

費用、すなわち Cost は、用地費であったり、再開発ビルや駅前広場などの整備費や維持管理費のほか、再開発ビルの解体撤去費を算出して、それらの合計額としています。それぞれの算出した金額については、下の表のとおりで、費用便益比が 1.30 と計算されました。

続いて、交付金の執行状況ですが、これだと分かりづらいので、8 ページの左側の上段に参考として、各年度の事業費とその内容をまとめましたので、そちらでご説明いたします。

平成 30 年度は、資金計画作成、基本設計、測量に対して、国費 41,167 千円を受入れ、県費と市費を合わせて組合に補助しました。

平成 31 年度(令和元年度)は、建築の実施設計、権利変換計画作成に対して、国費 60,644 千円の配分内示を受けましたが、組合設立の同意取得に時間を要したことや、新型コロナウイルスの影響などにより、説明会開催時期の調整に時間を要したため、令和 3 年度に国費を受入れ、組合に補助しました。

令和 2 年度は、権利者への補償費として、国費 184,116 千円の配分内示を受けま

したが、新型コロナウイルスの影響により権利者との対面での補償交渉が困難となるなど事業に遅れが生じ、令和4年度に国費を受入れ、組合に補助しました。

令和3年度は、当初、本工事費として、7,950千円の配分内示を受けましたが、新型コロナウイルスの影響により本工事に取り掛かれなかったため、建築物の除却解体費として令和4年度に国費を受入れ、組合に補助しました。

令和4年度は、道路事業、蕨駅西口広場の用地費として、補正を含めて、19,156千円の配分内示を受け、組合に支出しました。戻っていただいて、6ページは、位置図になります。その次の7ページは、事前評価のチェックシートになります。ここまですべて整備計画になります。

続いて、8ページの左側の下段、「(3) 評価指標の実現状況」ですが、表を見てお分かりのとおり、ふたつの指標とも、現状で、目標値に届いていません。これまで、新型コロナウイルスの感染拡大に配慮しながら、権利変換計画の作成や地区外へ転出される方への代替地の斡旋を行うなど、権利者の合意形成に時間を要してきましたが、令和4年8月には権利変換計画の認可を取得するとともに、既存建築物等の除却解体工事に着手でき、今年6月には概ね解体工事が完了しております。ただ、指標につきましては、目標の時期を事業完了後の令和7年度末としており、現時点では、事業が終わっていないため、まだ、事業による効果が得られていない状況となっています。

最後に、今後の方針であります。再開発事業を円滑に進めるために、市街地再開発事業を基幹事業とする「重点計画」と、道路事業、蕨駅西口広場の再整備を基幹事業とする「第2期計画」を、必要により修正を加えながら、継続的かつ一体的に推進することにより、定量的指標の目標値の達成など、事業による効果の発現につなげて、蕨の玄関口の再生と魅力づくりを目指します。

次のページ以降には、参考として、現行のふたつの整備計画を綴っています。10ページから14ページには、「重点計画」、16ページから19ページには「第2期計画」となっています。説明は以上になります。

委員長：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、又はご意見がございましたら、ご発言願います。

委員：これらの建物は賃貸物件となるのでしょうか。あるいは、分譲として売りに出されるのでしょうか。

事務局：再開発事業のため、権利者の方々が元々持っていた土地や建物の資産を再開発ビルの床に置き換えることとなりますが、その部分を権利者が商業の床を選択する場合もあれば、住宅として自分が住む場合もあり、あるいはそれを第三者に貸すという場合もあります。

それ以外の住宅部分は保留床として住友不動産が参加組合員として事業に加わっ

ているので、住友不動産が売却することになります。

委員：8ページの評価指標の実現状況で、人口は当初が4,000人強で、目標が5,000人強で現状より760人増加していますが、この760人の根拠を教えてください。

事務局：指標1の居住人口は4,283人から5,043人、760人増加としていますが、現況の4,283人は、整備計画を策定した平成29年9月1日現在の人口です。事業後の目標値である5,043人については、当時の計画住戸数が362戸でしたが、この数値に、既に終わっている第1工区の実績の世帯人員である一戸あたり2.1人をかけて760人という数字を算出し、現況の居住人口に加えたものになっています。

委員：関連して、同じく8ページの評価指標の実現状況で現状は令和5年10月現在4,205人で若干減っています。中央1丁目のうち、再開発エリア以外の駅前周辺の人口が減っているという意味でしょうか。あと2年くらいで人口増加に転じて760人増加という目標となっていますが、正直達成できるのか。再開発エリアは人口が増加しますが、既存市街地は減少傾向にある中で、プラスマイナスでうまくいけば良いですが、そもそも中央1丁目を範囲と設定すること自体が気になるところです。

事務局：人口は町丁目別で把握しており、中央1丁目が行政としては人口を把握する最小単位です。平成29年9月現在の人口は4,283人、平成30年9月現在は4,361人で78人増加、この時に増加のピークを迎えました。その後、令和5年10月には当初設定した4,283人から78人少ない4,205人となり、減少傾向が続いています。減少傾向の具体的な理由は不明ですが、想定として新型コロナウイルスの影響があったと考えております。

委員：人口増減の傾向はどうか。以前から駅前地区の人口が減っているのか、増減を繰り返しているのか、減少傾向が続いているとすれば、居住人口は評価指標としてふさわしいのでしょうか。

事務局：令和2年4月頃までは4,300人を超えていました。平成29年9月の指標を設定した4,280人よりはプラスで推移、当初設定していた人口より多かったのですが、令和2年の後半から新型コロナウイルスの影響により若干ではありますが減少しています。中央1丁目は駅から一番近いエリアであり、国勢調査結果では市内でいちばん人口密度が高い地域とされており、マンション等が多い地域であります。

一般に、人口減少社会と言われていますが、蕨市の場合、人口は一時期増加し、コロナで若干減ったものの、郊外の自治体のように大幅な減少はない自治体です。

委員：評価指標の中で人口減少の点がものすごく気になりますが、心配ないという理解でよろしいでしょうか。

事務局：はい。再開発エリアでは362戸が集合住宅の当初の計画住戸数ですが、現在は、1戸当たりの面積が小さく計画され、415戸の計画であり、第1工区の実績どおり1世帯あたり2.1人入居すれば、目標は達成できると考えています。

委員：図書館が入居すると聞きましたが、その他にどのような公共公益施設が入るので
すか。これだけ大勢の人口が増加するので、買い物等の生活のために必要な施設は
入居するのですか。それとも、それらの施設は入居しないのですか。

事務局：現在の計画では、1階と2階に商業施設が入居する予定です。

線路側の建物をB棟と呼んでいますが、B棟の1階部分は首都圏不燃建築公社という
公社が取得し、小型のスーパーマーケットを入れようと考えています。それ以外の
商業施設は、一部は売却するところもありますが、大半は権利者が所有するので、
権利者がどのような形態でお店を開業されるのかを、今後検討していくことになる
と思っています。

B棟の3階部分は図書館と行政センターが入居予定です。行政センターは小規模で、
想定としては各種証明書が取得できる程度の行政サービスを考えているという状況
です。

委員：権利者が所有する1階及び2階部分の商業施設の扱いについて、他社に貸す人もい
ますし、自分で商売をする人もいると思いますが、再開発エリアは将来蕨市の玄関
口となるので、バランスのとれた、きれいな商業スペースの配置が必要になると思
います。

業種等のバランスを調整しないで権利者が自由に店舗経営をするのか、それとも
何かしらの調整を行うのですか。

事務局：権利者の方々が取得する床の活用については、最終的には権利者が決定するこ
とになりますが、この区域で自ら店舗経営をしようという人はほとんどいないと思
っています。

組合では今後、商業コンサルタントを入れながら、テナントの意向も確認し、権
利者の方々に紹介することを予定しているので、その中で調整が図られていくもの
と考えています。

委員：社会資本総合整備計画の中で人口目標値がありますが、もし目標が達成されな
かったら、国庫補助に影響が発生するのですか。人口は自然増があると思いますが、
予定通り人口増とならなかつたら、どのような影響が発生するのですか。

事務局：補助金申請時、この事業を行えば人口はこの程度増える、という想定で指標を
作成しています。たとえ達成できなかったとしても、補助金の返還義務はありません。
ただ、事業を進める上で、ある程度の目的や指標をもって進めるべきという国の方
針があるため、人口指標を定めています。

委員：テナントの選定や施設の運用は行政主体ではなく、組合主体となるのでしょうか。

事務局：テナントの選定は最終的には権利者が決定することになります。決定の時期は建
物が竣工する1年前から1年半位前になると考えています。出店する事業者側もそ
の時期にならないと、出店するか否かの判断ができないと思います。竣工の1年前頃

になれば、ある程度はどのようなテナントが入るかが決まってくると思います。

委員：再開発事業に市は関与していますが、実際に施行するのは組合で、組合には住友不動産も加入しています。テナントの選定について、市が主導的に進めることはできるのでしょうか。また、3階に公共公益施設が入りますが、そのようになった経緯はどのようなでしたか。

事務局：住宅の販売に関しては保留床の処分という形で住友不動産が販売します。店舗部分は最終的には権利者の意向となりますが、ある程度のコーディネートができるよう組合側で商業コンサルタントの意見を踏まえ、権利者の方々に説明し、トータルコーディネートができる形で進めていきたいと考えています。

公共公益施設は南町の図書館がかなり老朽化しており、市の方で検討委員会等を開催した結果、駅前に移転すれば利便性の向上が図れるだろうという意見から、南町の図書館を廃止することを前提に駅前に移転するという計画としました。

委員：市役所の1階部分の市民課のような、住民票等を取得できる施設を行政センターとして3階に設置するということですね。

事務局：その通りです。

委員：評価基準について、再開発事業により住戸が増加するから人口が増加することで、人口目標を達成できるという理解でよろしいでしょうか。公共公益施設や商業施設が入る中で、最終的に蕨の玄関口としてにぎわったり人が集まるということが再開発事業のコンセプトということであれば、図書館であれば利用者数、駅前なので高校生が非常に利用すると思われませんが、利便性が高まれば、これらの施設に人が集まるということを指標として定めなかった理由は何でしょうか。商業施設は入るけれど、人口さえ増えれば良いという印象を受けました。指標の設定の方法について、お伺いしたいと思います。

事務局：指標の設定は非常に困難であり、再開発事業の特性上、事業が竣工したときに得られる効果を指標として設定せざるを得ない状況があります。

5年間という計画で、計画期間内にある程度事業が進み、効果が得られるのであれば、その時点の指標の設定という方法もあると思いますが、再開発事業は建物が建ち、実際に居住が開始され、商業施設がないと効果が得られないものと思っています。

指標の設定が居住人口と満足度というこの2つになっていますが、図書館の利用者数について、市の別計画で指標はありますが、再開発事業の効果を測る指標にはなりにくいと思っております。

近隣市の状況も確認し、さいたま市の大宮の旧中央デパート付近で再開発事業が竣工しましたが、指標の設定は「徒歩の移動性のしやすさ」や「駅周辺のにぎわい」の満足度としています。あと、特徴的なものとして、「帰宅困難者の受け入れの最

大収用人数」も指標として設定しています。

川口市でも再開発事業が行われていますが、指標として「居住人口の増加」を設定しているので、再開発事業の指標設定はどこも似ていると考えています。

委員：市民意識調査で満足率が2割から3割に増加するというのは何か根拠があったのでしょうか。

事務局：2つ目の指標である蕨駅周辺の整備満足率ですが、当初設定として20.8%、この数字は平成27年から平成29年までの市民意識調査の平均値を採用しました。

満足率の30%については、平成22年8月に第1工区が完成しましたが、翌年の市民意識調査の際に、満足度が一気に上昇しました。その数値を参考にして、その割合を現況値に加算して30%としました。

委員：満足度に関連するのかもしれませんが、1ページの「事業概要」の「事業の目的」の中に、「都市型住宅の調和により、魅力ある空間づくりを一体的に進め、にぎわいの創出を図ります」とあります。「魅力ある空間づくり」の中身のいくつかを教えてください。

事務局：「魅力ある空間づくり」として、この再開発事業では、すでに第1工区が竣工していますが、そこに連続する形で駅から歩行者が通れるプロムナードの建設を計画しています。プロムナードを中心に、低層階には商業施設や図書館、行政センター、また、再開発の敷地内に小規模なイベントができる広場を整備する予定としています。

西口の交通広場は昭和52年の土地区画整理事業で整備をしてから50年近く経過したため再整備を行い、蕨の玄関口にふさわしい魅力ある空間づくりを進めていきたいと考えています。

委員：それに関連して、7ページの事前評価チェックシートの「項目Ⅲ 計画の実現可能性」のうち「⑤地元の熱意 1) まちづくりに向けた機運がある 3) 継続的なまちづくりの展開が見込まれる」という項目がありますが、具体的にどのような機運が高まって来ているのか、また、継続的なまちづくりの展開が見込まれるような状況にあるのですか。

結局、駅前の魅力をどうアピールできているのか、どうアピールするのか、というところに関連すると思うのですが。

事務局：まちづくりに向けた機運については、再開発区域内に居住する方、あるいは土地などの権利者を対象とした機運と考えています。再開発事業は権利者による組合施行であり、埼玉県から組合設立の認可をいただくまでは、任意の団体ということにはなりますが、準備組合という時期がありました。

再開発事業を事業化する場合には、法律で2/3以上の権利者の方から同意をいただく必要がありますが、準備組合ができた段階で、既に20組中19組の方から賛同をい

ただいていたということで、地元の熱意につきましては、まちづくりに向けた機運があるものとさせていただいております。

なお、再開発事業の都市計画変更を平成31年2月に行っておりますが、この都市計画の変更を行うにあたっては、再開発の準備組合で検討されたものを、市が受け、変更を行ったという経緯もあります。

次に継続的なまちづくりの展開についてですが、今回の再開発事業は、第2工区ということで、平成22年8月に完成した第1工区の継続事業となっていることに加えて、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」においては、蕨駅周辺を「都市機能の核」、それから、駅から約1kmほど離れた中山道の周辺を「蕨らしさの核」としており、それらを結ぶ 駅前通り周辺を「にぎわいの軸」としております。

「蕨らしさの核」である中山道周辺では、明治20年に建設された歴史民俗資料館の分館を活用した、にぎわいを創出する新たな交流拠点としての整備を検討しており、また、駅前通り周辺の「にぎわいの軸」では、空き店舗対策として、空き店舗の所有者と創業希望者の間に、「蕨ブランド協会」というところが入り、サブリースという形で貸店舗化を推進するようなことも行っております。

このようなこと踏まえ、継続的なまちづくりといたしましては、蕨駅周辺を「都市機能の核」、中山道周辺を「蕨らしさの核」、そして、その2つの核を結ぶ駅前通り周辺を「にぎわいの軸」として位置付け、中心市街地の活性化に寄与する、回遊性を持たせるような計画として取り組んでいるところです。

委員：駅前の再開発区域の仮囲いに魅力的な絵がたくさん描かれています。完成した第1工区を少し歩いてみましたが、もっとインパクトのあるデザインや、駅前に暑さ対策として森林を整備するような、かなり強烈な印象づけがあってもよいのではないのでしょうか。魅力ある空間づくりの整備について、そういうものがあると、市民にも訴えることができるので、やっていただくといいなと思っております。

事務局：蕨市でも強烈な印象づけをアピールできる素材があればいいのですが、現状としては難しいと思います。

第1工区では商業施設ではなくクリニックモールになっています。人はたくさん集まりますが、楽しむ施設ではありません。第2工区では、商業施設が配置されることで、にぎわいが創出され、中心市街地の活性化に寄与できたら幸いと考えています。

委員：質問というより意見として、蕨市の再開発事業は大きく機運の盛り上がりがあり、いいと思います。蕨市にとって再開発事業は相当大きな事業であり、蕨市の将来にとっても非常に大きな意味がある事業ですが、蕨のまちづくりは再開発エリアだけで盛り上がっています。市内では中山道沿道、駅周辺や駅前通りの複数の商店街があります。まち全体の連携、まちづくりは行政だけでもできないことはもちろん、商店街も今や体力がないため商店街だけでもできない、行政と商店街とボランティ

アと商工会議所などが、まち全体のことを考えながらまちづくりをし、再開発事業が市全体に波及し、本当ににぎわいに寄与する対策を、市全体のまちづくりを考えていただきたいです。

委員：同じく意見として、再開発事業において、商業の権利床を取得する権利者は、自身が事業を行わない、との説明があったので、賃借料で儲ける程度ぐらいのにぎわい、盛り上がりなのかもしれないと思っています。

行政と組合、マンションを販売する不動産業者やディベロッパーは、盛り上がっているかもしれませんが、市民がおざなりとなっている状況です。

蕨市はマンションができ住民が増えてくれればありがたく、それが目標になっているのですが、蕨市は工業や商業より、住居用の都市という感じのため、住民が必要を感じて、こんな施設があったらいいよね、という施設をつくるのが、情熱、すなわちにぎわいのもとだと思います。

図書館が移転してにぎわいが創出できるのか、市民がこれを求めているのか調査した方がよく、行政としては図書館はきれいで静かで害を出す施設ではないのですが、図書館がにぎわいの創出に貢献できるのか、考えようだと思います。

駅前の一等地で整備された建築物等ができるチャンスであり、夢のある、これで蕨全体で、「～は蕨」と言えるようなものができそうな気がします。

ある程度完成されてしまうと、新たなまちになって、組み換えが大変ですが、夢から始まるプロジェクトから物ができていくのが望ましく、初めから、「こういうことはやりたくない」とすると、市民の関心もトーンダウンしてしまうので、できないの問題ではなく、そんな夢が広がりそうなところかなという気がします。

いずれにしろ蕨市民にとって千載一遇のチャンスであり、再開発エリアに転入する方々もそれを望んでいるかもしれません。人が増え、皆さんが喜んでくれると、駅前通り、中山道もにぎわってくれるのかなど。楽しいことがあり盛り上がっていくと、にぎわいの核になるかもしれない、と考える市民のひとりとして、再開発事業で夢が膨らむという気がします。

事務局：従前から商業を営んでいた方々は権利床として所有されますが、ある意味生活がかかっているのです、真剣に商売を考えられると思います。それに加えて組合側のコーディネートや市側も要望を伝えながら、蕨のまちの発展につながる開発になることを望んで事業を進めていきたいと思っています。

委員：結局自分たちは商売を行わず、第三者に貸すのですよね。

事務局：元々の権利者で商売を行っていたのは数名存在していましたが、従前も大半はテナント貸しがメインでした。いずれの方々にとっても商売が軌道に乗らなければ死活問題となるため、真剣に商売のことを考えていかれると思います。その中で、権利者にコーディネートするアドバイザーとして、商業コンサルタントを考えていま

すので、市の方からも組合側に要望を伝えていきたいと思っています。貴重なご意見、ありがとうございました。

委員：駅周辺で再開発エリアの人口増加が見込まれ、当然蕨駅の利用者も増加すると思いますが、JRとどのような協議をしましたか。

事務局：再開発事業を進めるにあたり、駅に近いということでJRとは協議を重ねております。工事施工についての協議もありますが、直接影響があることとして、駅舎と再開発ビルをデッキで接続して歩行者が通行できるようにしようと思っておりますので、その点については打合せを密にしている状況です。

あわせて、駅舎の改修予定についてJRに質問しましたが、「現段階で予定はない」と、JRから回答がありました。

委員：議案書の説明は、これからですか。

事務局：議案書である「事後評価書」を審議していただくこととなりますが、これは国に提出する様式で、ホームページで公表するものですが、内容が非常に解りづらいため、説明資料で説明させていただきました。内容は全て説明資料で網羅しています。

委員：議案書3ページ、「事業効果の発生状況」の「定量的指標に関連する交付対象事業の効果の発現状況」のうち、「なお、指標については、事業完了後の目標値としていたため、現時点で事業による効果は得られていない。」と言い切っていますが、これでよいのでしょうか。第1工区が完成しているのに、効果が得られていないという表現は正しいのですか。第1工区のことには記述しないのですか。

事務局：これは、第2工区に関する社会資本総合整備計画の指標のため、第1工区は含まれておりません。

委員：第1工区が完成しているのに、なぜ評価しないのかと思いましたが、逆に言うと、今回の事後評価においては第1工区の評価をしてはいけない、という理解で良いのでしょうか。

事務局：指標の設定について補足します。社会資本総合整備計画を作成する際には、計画期間は最大5年間という規定があります。指標の設定にあたっては、例えば下水道事業の場合には、下水道管渠を何メートル整備するというアウトプットの指標ではなく、下水道管渠を何メートル整備することで、下水道の処理人口を何パーセント増やすことができるとか、あるいは雨水の浸水対策を何パーセント増やすことができるなどの、アウトカム、すなわち出力の結果により得られる効果の指標を設定することができます。

しかしながら、再開発事業の場合には、アウトプットの指標であれば、計画期間である5年間の中で、権利変換計画の認可を得る「同意の人数」とか、あるいは既存建築物等の解体工事（解体戸数）を終わらせるなどといった指標を設定することはできますが、アウトカムとして得られる成果としては、事業の性質上、事業が竣工

したときに効果があるということで、「居住人口の増加」と「蕨駅周辺整備の満足度」を設定させていただいたということです。

近隣市も確認したところ、さいたま市の「大宮駅東口大門町2丁目中地区第1種市街地再開発事業」では、アンケート調査による駅周辺での賑わい、徒歩移動のしやすさによる満足度、帰宅困難者の最大収容人数と、あくまで再開発事業が終わらないと効果が得られない指標の設定となっています。

川口市の「川口市栄町3丁目銀座地区第1種市街地再開発事業」では居住人口の増加を指標としています。建物の解体工事が終わっても居住人口は増加しないため、どうしても再開発事業が終わった後の効果という、事業の特性上このような設定にせざるを得ない状況となっています。

委員：定量的指標の中に、現段階で未達成部分があるが、補助金の交付申請事務の上で、そう記述するしかないという理解でよろしいのでしょうか。

事務局：そういう理解で差し支えないです。

委員：この事後評価書をホームページで公表した際、補助金交付申請上のこととはいえ、市民に説明がつくとは思いません。様式上ではなくても、どこかに補足の解説がなければ誤解される可能性はあります。「なお、事業による効果は得られていない」という「なお書き」は、記述しなければならないのですか。「着手することができた」という表現でよいと思います。

事務局：「定量的指標に関連する交付対象事業の効果の発現状況」とあるので、何かしらの回答をしなければならないので、この記述としました。

委員：数値は達成していないものの、第1工区が竣工していることや、現在事業が進んでいることで機運が盛り上がっていることなど、数値に表れない効果もあると思われるので、「効果が得られていない」ではなく「目標値の達成には至っていない」などの表現にしてはどうでしょうか。

事務局：ご意見いただいたので、文言の修正については、後ほど、委員長と相談しながら修正させていただきたいと思います。

委員長：再開発事業が完了していないこの時期に、事後評価を実施する必要性がよく分かっていませんでしたが、今の話を聞いて、そういう制度なのだかと理解しました。

ご意見いただいたとおり、色々なご意見、おっしゃる通りだと思います。

他はいかがでしょうか、特にご質問、ご意見がなければ、そろそろお諮りしたいと思います。それでは、ご意見、ご質疑を打ち切ります。

ここで、お諮りさせていただきます。「議第1号蕨駅西口地区整備計画に関する事後評価」については、原案に対し一部文言の修正を行い、答申することにご異議ございませんか。

一 同：異議なし。

委員長：異議なしということで、「議第1号蕨駅西口地区整備計画に関する事後評価」については、異議なしと認め、事務局と調整の上、原案に対し一部文言の修正を行い、答申することに決定しました。答申書につきましては、後ほど修正したものを作成し、私から市長にお渡ししたいと思います。

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

【その他】

委員長：次第では、その他とありますが、何かございますか。

事務局：特にございません。

委員長：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。

事務局：松本委員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。

【閉会の挨拶】

部長：松本委員長、議事進行ありがとうございました。また委員の皆様におかれましては貴重なご意見いただきましてありがとうございます。本日の案件の再開発事業につきましては、新型コロナの影響もあり、まだ本格的に事業に着手しておらず、事後評価という言葉はそぐわない所もありますが、国からの補助金は事業に欠かせないものでありますから、国の示す手続きに沿って評価をさせていただいたことをご理解いただければと思います。

本日も審議いただいた事後評価書につきましては、委員長から答申書をいただいた後、国への報告やホームページで公表させていただきますが、市としましては、この事業を着実に推進していくことが何より重要と考えておりますので、今後ともご指導ご協力の程よろしく願いいたします。本日は誠にありがとうございます。

事務局：以上で閉会となります。どうもありがとうございました。

【閉会】

[午後3時35分]