

中山道地区における「にぎわい交流拠点」の整備について

担当：市民生活部商工観光課

1. 背景

蕨市では、蕨駅西口地区第一種市街地再開発事業により駅西口の再整備が進められ、新たな集客拠点として形成されるに際して、「蕨らしさの核」である中山道蕨宿周辺に、にぎわいを創出する拠点を設け、事業を展開することで、両拠点を行き交う人流が活性化されるとともに、双方を結ぶエリア内にある商店街をはじめ、まちなかへの回遊性が生まれることが期待されています。

そうしたなか、令和5年10月に市役所新庁舎が全面開庁したことに伴い、中山道蕨宿の中心に位置し、仮設庁舎として用いていた公有地(約 1,650 m²/現在は駐車場)の有効活用が求められています。



2. 蕨市仮設庁舎跡地利活用基本計画

そこで、市役所仮設庁舎跡地について、新たなにぎわいを創出する拠点の設置を目指して、商業活性化など課題解決に資する導入機能を明確にするため、民間コンサルタント事業者による調査(類似先行事例の調査・研究、飲食事業者や建設・リース・玩具・遊戯場事業者など多様な業種へのヒアリング調査、敷地の課題整理、敷地活用パターンの検討等)や近隣町会・商店街への説明会、広く市民等の皆さんからご意見を募るパブリック・コメント等を実施し、令和7年3月に「蕨市仮設庁舎跡地利活用基本計画」(以下「基本計画」)を策定しました。(基本計画の詳細は別添資料参照)

■計画策定に当たっての意見等

民間事業者からの主な意見(進出意向等)

・ロードサイド型の店舗を出店する場合、店舗面積は最低でも 60 坪、駐車場は 30 台以上が必要 ・主要道(国道や県道)への接道がなく、ネガティブ要因である ・土地の条件がよくなく、視認性の確保と建物の視覚的な面白さや連続する空間との連携の工夫などが求められる ・土地の形状や大きさ、視認性がよくない ・駅から離れており、より好立地な場所への出店優先順位が高い ・都心と郊外の間位置する人口密集エリアとして一定程度関心がある ・民間事業者に幅広い提案の余地を与える検討が求められる ・ゾーニングは民間による自由な提案ができるようにしてほしい ・急激な建設費・整備費・人件費の高騰による事業収益率の低下が課題である 等

町会・商店街への説明会、パブリック・コメントの主な意見

・400年の歴史街道である中山道沿いということからも蕨宿をイメージするなど景観を大事にした施設としてほしい ・道の駅のような機能があれば、市内だけでなく、他市からも人を呼び込めるのではないかと ・今後高齢化していくことから、外にトイレを設けてほしい ・近隣には公園が一つもない町会があるため、緊急時の避難場所やイベントの開催場所として活用できるなど、町会活動にも資するような土地活用をしてほしい ・市の財産であることから、無理に利益を見込む必要はなく、活性化に繋がる公共機能をもたせてほしい ・地域の環境を乱す(不良のたまり場など)ことのないよう、防犯面にも配慮してほしい ・施設整備予定地は蕨駅から一定の距離があり、立地的な不安もあるため、目新しいなど集客力のある施設を整備する必要もある ・中山道という他市から観光目的で訪れる場でもあるため、古きを大切にしながらも、若者が関わりやすい新しい発想や、表現の場であってほしい ・中山道にはゆっくり休めるところが少ないため、多世代がのんびり一休みできる場所であってほしい 等

これらを踏まえたにぎわい交流拠点の方向性

■にぎわい交流拠点の方向性(整備方針・導入機能)

対象地の現況や条件、民間のアイデア、地域住民の皆さんの声などを踏まえ、右記のとおり整備方針と導入機能を整理しました。なお、限られた公有地を活用しながら、にぎわいを創出するため、地域住民がアクセスしやすく、周辺への相乗効果を狙えるよう、飲食施設や物販機能を有する施設を配置するとともに、くつろぎを楽しめる広場機能を設けることなどを示しました。

－ 4つの整備方針 －

- ①民間活力を活用し、新たなにぎわいを創出する。
- ②多世代が集い、憩えて、人と人がつながり、交流できる空間をつくる。
- ③地域住民の便益の向上。
- ④蕨市の魅力的な地域資源、特産物等を提供する。

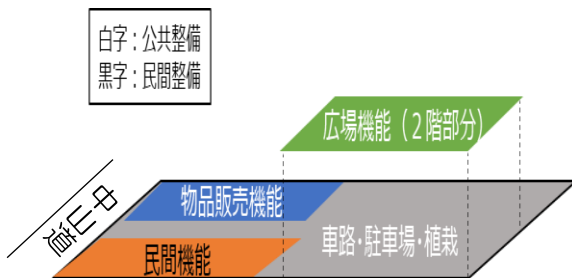
【民間機能】

飲食施設を導入
にぎわい創出、憩い・交流の
場づくり、便益向上

【公共機能】

物販機能・広場機能を導入
地域資源の提供、憩い・交流
の場づくり

3. にぎわい交流拠点のイメージ



にぎわい交流拠点は、上記の基本計画の整備方針等や、これまでの中山道地区の活性化に向けた検討等も踏まえ、民間機能として、カフェ等の飲食施設の誘致、公共機能として市の魅力発信に資する物販施設を整備するとともに、周辺地域には公園が少ないことから、くつろぎ等を楽しめる広場機能を設けるなど、公民連携により「にぎわい交流拠点」を整備していくこととしています。

■民間機能部分のイメージ

カフェ等の飲食施設を誘致（公募）し、事業用定期借地権契約を締結し、民間事業者が施設の設計・施工・運営を行います。なお、店舗敷地は350～380㎡程度としています。

→公募審査の結果「株式会社コメダ」^(※)を優先交渉権者に選定し、今後整備に向けた協議を進めていくこととしています。なお、店舗のオープンは令和7年度末を予定しています。

^(※)コーヒーショップ及びフランチャイズチェーンの経営



■公共機能部分のイメージ

物販施設、広場（駐車場2階部分）、駐車場、トイレ等を整備します。なお、施設はDB方式（設計・施工一括発注方式）により整備を行うこととし、設計・施工事業者は公募により選定します。なお、具体的な整備内容は事業者からの提案（敷地内の施設の配置、建物の設え、工期など）を踏まえて決定していきますが、施設規模や活用の想定は以下のとおりです。

・物販施設(事務所機能を含む)・・・70㎡程度

→物販施設では、蕨市ゆかりの商品（蕨ブランド認定品等）、他の宿場町の特産品、農産物の取り扱いなどを想定しているほか、中山道蕨宿の観光情報の発信、市内巡り（ガイドツアー、サイクリング）の企画等も検討しています。

・広場機能(人工芝の広場、ウッドデッキ、日よけ等を設置)・・・650㎡程度

→普段は子どもからお年寄りまで誰もが安心して利用できる広場として開放するほか、子どもを対象とした各種教室の開催、マルシェなどのイベント会場、市民・団体等の地域活動の場などとしての活用を検討しています。

・その他

→駐車場（30台程度）、駐輪場（20台程度）、公衆トイレ（多目的、男性・女性用）、エレベーター、歩行路等の整備を検討しています。

→交流拠点は、歴史・文化の継承や景観等の観点等を踏まえ、建物は宿場町の街並みに溶け込む設えとしていきます。

※公共機能部分の総事業費は、約4億7,000万円（令和7年度～8年度）で、国からの交付金の活用を見込んでおり、補助額は最大で事業費の2分の1を予定しています。

※交流拠点全体の供用開始は、令和8年度中を予定しており、今後も市民の皆さんの声をお聴きしながら、事業を推進していきますので、引き続きご理解ご協力をお願いします。