

蕨市仮設庁舎跡地利活用基本計画

令和7年3月

蕨市

目 次

第1章 はじめに	1
1.1 基本計画策定の趣旨	1
1.2 基本計画の位置づけ	1
1.3 上位・関連計画	1
第2章 現状や条件の整理	2
2.1 計画予定地の概要	2
2.2 敷地条件・法規制・条例等	3
第3章 民間事業者及び地域住民からの意見	4
3.1 民間事業者への市場調査	4
3.2 地域住民からの意見	5
第4章 整備方針及び導入機能、ゾーニング	6
4.1 整備方針や想定する導入機能	6
4.2 ゾーニングについて	6
第5章 事業手法等について	7
5.1 事業手法の選定	7
5.2 事業スケジュール（予定）	7

第1章 はじめに

1.1 基本計画策定の趣旨

蕨市（以下「本市」という。）では、令和3年7月より新庁舎建設工事に着工し、令和5年10月に市役所が全面開庁しました。それに伴い、仮設庁舎用地として用いていた公有地の有効活用、及び、「蕨らしさの核」である中山道蕨宿周辺のまちづくりに資する取り組みが求められています。

そこで、市民意見の募集や民間事業者へのヒアリング調査等を踏まえながら、本市が目指す仮設庁舎跡地の利活用のあり方を明らかにするため、『蕨市仮設庁舎跡地利活用基本計画』（以下「本計画」という。）を策定しました。

1.2 基本計画の位置づけ

本計画は、仮設庁舎跡地（以下「対象地」という。）の利活用に関して、その方針や事業実施に際しての条件、導入機能や事業手法等を整理し、必要な事項を定めるとともに、今後の施設整備の方向性を示すものとして策定するものです。



1.3 上位計画・関連計画

(1) 「コンパクトシティ蕨」将来ビジョンⅡ

「コンパクトシティ蕨」将来ビジョンⅡは本市の最上位計画です。その核となる将来構想のまちづくりの基本フレームにおいて、対象地周辺は「蕨らしさの核」に位置付けられています。

(2) 蕨市中心市街地活性化プラン

蕨市中心市街地活性化プランは、蕨市中心市街地活性化基本計画の後継計画として、中心市街地の活性化を引き継ぎ推進するものです。対象地周辺において、にぎわいを創出する新たな交流拠点の整備について定められています。

(3) 蕨市都市計画マスタープラン

蕨市都市計画マスタープランは、本市における将来的な都市構造や土地利用など都市づくりの方針を示したものです。対象地周辺は、将来都市構造において「歴史文化の拠点」に位置付けられています。

(4) 蕨市公共施設等総合管理計画

蕨市公共施設等総合管理計画は、本市の将来のまちの姿を見据えた公共施設等のあり方に関する基本方針を定めたものです。

第2章 現状や条件の整理

2.1 計画予定地の概要

対象地は、中山道の宿場町として栄えた本市の中心的な地域に位置し、市内外を結ぶ主要な道路網としての国道17号と県道蕨停車場線が交差する交通の結節点にあります。

周辺には蕨本陣跡や蕨城跡などの文化財、和樂備神社や三学院などの歴史ある寺社のほか、市役所や中央コミュニティ・センターなどの公共公益施設があります。

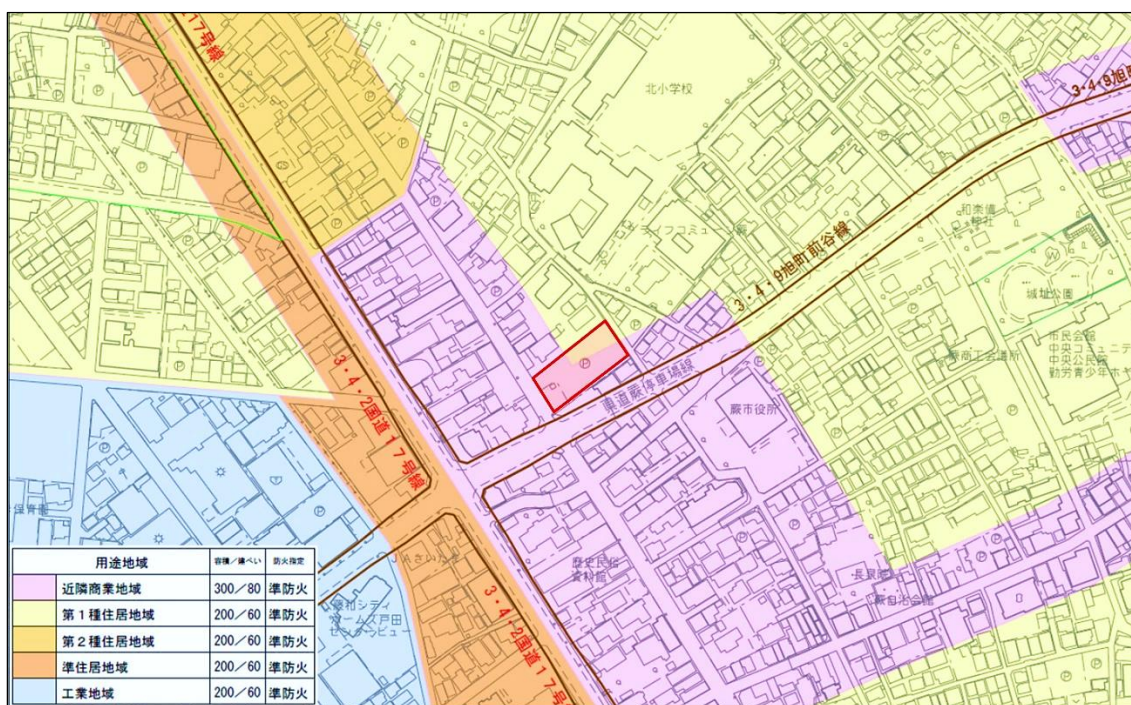
所在地	埼玉県蕨市北町 2-8-8		
地目	宅地	地積	1,650.13 m ²
アクセス	・ JR京浜東北線「蕨駅」より徒歩約 20 分（約 1.1km） ・ 国道 17 号「蕨市役所前交差点」より約 100m ・ 国際興業バス「蕨市役所」より約 50m		



2.2 敷地条件・法規制・条例等

対象地の敷地条件等は次のとおりです。

区域区分	市街化区域		
用途地域	近隣商業地域及び 第1種住居地域	防火地域等	準防火地域
建ぺい率	60%（第1種住居地域）／ 80%（近隣商業地域）	容積率	200%（第1種住居地域）／ 300%（近隣商業地域）



(1) 建築基準法

対象地の用途地域は「近隣商業地域」及び「第1種住居地域」です。近隣商業地域の割合が敷地面積の過半を占めています。また、敷地全域が「準防火地域」となっています。

(2) 景観法及び蕨市景観計画

対象地は、景観法第8条に基づき「蕨市景観計画」の蕨宿景観形成重点地区に指定されているため、建築物を建築する際には届出が必要となります。

(3) 中仙道蕨宿まちなみ協定

対象地は中仙道蕨宿まちなみ協定の対象区域に含まれているため、同協定に則した建築物の建築が求められます。

(4) 蕨市まちづくり指導要綱

対象地で開発行為等を行う際は、敷地面積の5%の緑地を設ける必要があります。

第3章 民間事業者及び地域住民からの意見

3.1 民間事業者への市場調査

基本計画の検討にあたって、事業実施条件や民間事業者の参画意向等を確認することを目的に、令和6年8月から12月までにかけて、飲食事業者や維持管理・運営事業者、建設会社、総合リース会社、玩具会社・遊技場事業者、スポーツ関連会社、NPO法人（イベント企画・運営）など、民間事業者延べ48社を対象にヒアリングを依頼しました。

(1) 主な調査内容

主な調査内容を以下に示す。

- | | |
|------------------------|-----------------|
| ・ 仮設庁舎跡地利活用への関心・興味 | ・ 仮設庁舎跡地のポテンシャル |
| ・ 必要な敷地面積やゾーニングについての意見 | ・ 業務範囲 |
| ・ 事業スキームや実施時期 | ・ 参画意向、懸念事項等 |
| ・ その他 | |

(2) 主な回答内容

回答内容では、対象地の立地や面積、接道などを課題とする評価が多く見られた。

主な回答内容について、概要を以下に示す。

- | |
|---|
| ・ 立地的に郊外型・ロードサイド型による敷地の利用が見込まれるが、駐車場を設けることなどを考慮すると、土地面積が中途半端である。 |
| ・ 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台以上が必要となる。 |
| ・ ロードサイド型の出店形式として、ドライブスルーまたはドライブイン形式が想定されるが、ドライブスルーには500坪の敷地面積と適切な敷地形状が必要となり、本件用地は適さない。 |
| ・ 現時点では交通量が少ない。 |
| ・ 主要道路（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型エリアとして一定程度関心がある。 |

- ・民間事業者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。
- ・誘客の仕組みづくりが重要である。
- ・近年、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。
- ・民間事業者としては、イニシャルコストの縮減、地代やテナント賃料の金額、事業の条件等が、特に検討を要する課題である。

3.2 地域住民からの意見

主な内容について、概要を以下に示す。

【地元町会・商店街】

- ・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。
- ・ゴミ箱1つにしても、蓋に瓦を付ける等の工夫をしてほしい。また、駐車場上の広場についても、緑を入れたり、壁面に瓦屋根を付けたりすれば雰囲気が出ると考える。
- ・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な。
- ・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。また、トイレがベンチになるなど、防災機能を設けることも検討してほしい。
- ・近隣には公園が1つもない町会もあるため、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持たせてほしい。
- ・地域の環境を乱す（不良のたまり場など）ことのないよう、防犯面にも留意してほしい。
- ・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、日本で1つ、埼玉県に1つしかないなど、集客力のある施設を整備する必要もある。

【パブリック・コメント】

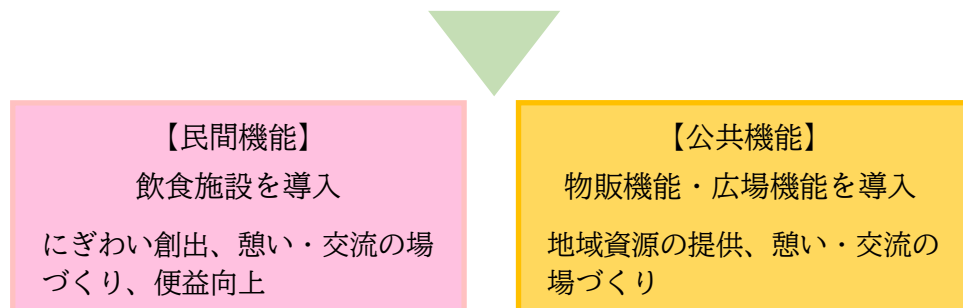
- ・中山道という、他市から観光目的で訪れる場でもあるため、古きを大切にしながらも、若者が関わりやすい新しい発想や、表現の場であってほしい。また、コンセプトは「中山道」や「蕨」との繋がりとするとも考えられる。
- ・中山道にはゆっくり休めるところが少ないため、多世代がのんびり一休みできる場所としてほしい。

第4章 整備方針及び導入機能、ゾーニング

4.1 整備方針や想定する導入機能

対象地の現況や条件等、また、民間のアイデアなどを踏まえ、整備方針及び導入機能を以下のとおりとします。

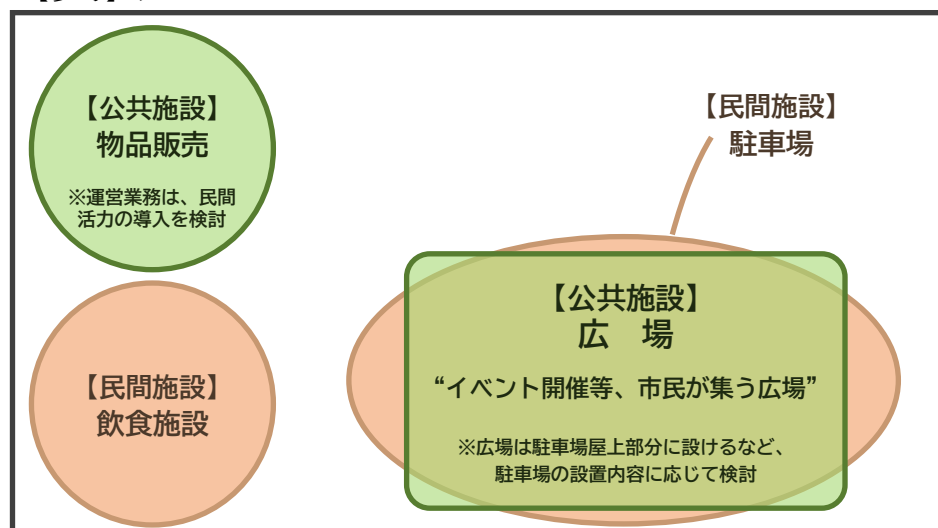
- ① 民間活力を活用し、新たなにぎわいを創出する。
- ② 多世代が集い、憩えて、人と人がつながり、交流できる空間をつくる。
- ③ 地域住民の便益の向上。
- ④ 蕨市の魅力的な地域資源、特産物等を提供する。



4.2 ゾーニングについて

限られた公有資産の利活用を図りながら、前述の整備方針を踏まえ、にぎわいを創出する仕組みとして、地域住民がアクセスしやすく、また、周辺への相乗効果を狙えるよう、中山道に面した位置に飲食施設（駐車場含む）や物販機能を有する公共施設を配置するとともに、広場機能を設け、くつろぎなどを楽しめる空間を確保します。

【参考】ゾーニングイメージ



第5章 事業手法、事業範囲及びスケジュール

5.1 事業手法の選定

本事業においては、将来的なまちづくりの観点から、民間機能部分については施設用地の売却を伴わない定期借地権方式とし、市が土地を所有したまま、民間事業者が施設を設計、建設、運営します。

民間事業者には、本計画に定めた方針等に沿った提案を行ったうえで、事業を実施していただく必要があります。このため、民間事業者の選定方法についてはプロポーザル方式など、公募により実施することとし、提案される導入機能や事業計画などの項目に基づきながら、総合的な観点から選定するものとします。

また、民間事業者の柔軟な発想等により公有地の活用を図る観点に加えて、建物管理に伴う調整リスクや更新等に対する、公共と民間での考え方の違いなどを鑑み、民間施設と公共施設は複合施設としての一体的な整備は行いません。

5.2 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュールは、以下のとおり予定いたします。

なお、民間機能部分・公共機能部分ともに、今後、事業提案を求める予定ですが、当該内容によって詳細なスケジュール等が定まっていくものです。

	令和6年度	令和7年度	令和7年度以降
(アドバイザー業務) 導入可能性調査ほか			
民間機能部分にかかる 事業者公募			
公共機能部分にかかる事業者 公募（基本設計・実施設計）			
建設（公共機能部分）			



蕨 市