

別記様式

		担当課	都市計画課
会議の名称	鴻巣市都市計画審議会		
開催日	平成26年 7月23日(水)		
開催時間	午後1時30分 開会 ・ 午後4時00分 閉会		
議長(委員長・会長)氏名	会長 木村昭夫		
出席者(委員)氏名 (出席者数)	長嶋元種 中野 昭 菅野博子 谷口達郎 織田京子 金子雄一 川崎葉子 小林忠司 木村昭夫 吉田征人 三浦正夫 新井正明 清水政雄 坂本静男 朝見良治 三友 晃 (会長1名、委員15名)		
欠席者(委員)氏名 (欠席者数)	石原 完、小林一夫 (2名)		
事務局職員職氏名	都市整備部長 都市整備部副部長 都市整備部副部長 " 都市計画課長 " " 計画担当副課長 " " 計画担当主事 " " 計画担当技師 " 市街地整備課長 " " 再開発担当副課長 " " 再開発担当技師補		藤間高志 新井 浩 武藤幸二 中井 誠 大塚泰史 吉田由紀 大澤祐子 島田友光 清水千之 桶谷祐平
会議の内容	○議題 議案第1号 鴻巣都市計画 第一種市街地再開発事業の変更(案)について(鴻巣市決定) 議案第2号 鴻巣都市計画 高度利用地区の変更(案)について(鴻巣市決定) 議案第3号 鴻巣都市計画 道路の変更(案)について(鴻巣市決定) (決定事項など)		
	○議案第1号から議案第3号までを一括で説明し、その後、質疑応答を行った。 質疑応答の内容については、別紙のとおり。また、すべての議案について、賛成多数により原案のとおり可決。		
配布資料	1 次第 2 審議会席次表 3 委員名簿 4 傍聴規程 5 議案第1号～第3号 各資料		

質疑応答等内容概要

○議案第1号「鴻巣都市計画 第一種市街地再開発事業の変更（案）について（鴻巣市決定）」

【事前通告】

委員：資料7ページに、14階195戸のマンション型再開発が予定されているとあるが、今や「作ったそばから売れる」時代は終わったと言われる中、事業は成功するのか。

事務局：施設計画の策定においては、幾度となく権利者、民間会社を含めて議論を進めてきた。参加組合員である住宅販売メーカーと準備組合とで協定を結んでいるが、その住宅販売メーカーの販売戸数と、地元権利者が権利変換によってマンションを取得する数を合わせたものが195戸である。このため、現在では、住宅が余るような試算にはなっていない。これは、地域の要件や、住宅需要等、住宅販売メーカーも相当慎重に計画を立てた上で決定したものである。

委員：事業費の概要・資金計画・保留床処分等の内訳を示していただきたい。

事務局：具体的な金額等は、この場では控えさせていただきたいが、現在の試算での資金計画は収入・支出ともに約66億円である。まず収入の内訳は、大まかであるが、一般の補助金、防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金、公共施設管理者負担金、保留床の処分金である。支出の内訳は、測量費、土地・建物等の調査積算費・補償費、道路の整備費、建築工事費、その他事務費、組合が公的機関から借り入れる借入金の金利となっている。また、事業協力者、参加組合員と準備組合とが覚書を締結することによって、事業の採算性、成立性が見えたので、大方の地元権利者から、都市計画の変更をしていただきたいという意見の中で、今回変更することとなった。

委員：A地区再開発事業が「破綻再開発は役所で始末をつける」事態で終了した。本事業によるA地区の空床への影響や1階の商業施設の成功の見通しはどうなっているのか。A地区の住宅棟3・4階は7～8年経つのに未だに空床であり、民間会社であれば破綻しかねない状況だが、市が税金でやっているから成り立っている。そうした状況を含めて、この事業は成功するのか。

事務局：駅通り地区1階の店舗床については、地元権利者が権利床として権利変換にて取得する商業床のみ計画しているので、決して多いわけではない。現在、当該

権利者において、商業部会を立ち上げ、積極的に意見交換を行っている。街の活性化のために、商業経営者との意見交換も活発に行っているところなので、期待をしていただきたい。また、A地区の空床については、現在、(株)エルミこちらのすが、積極的にテナント募集を行っている。聞くところによると、近い時期に、空床の賃貸契約ができるものと報告を受けている。市としても、新たなテナントが入ることを期待しているところである。今回の駅通り地区再開発事業により、将来的に195戸の居住人口の増加が見込まれることから、商圈が拡大し、事業者インセンティブ等が働くと考えられるので、今回の再開発事業は、現在の空床を処分できるチャンスととらえている。

委員：国言い成りの政策が本市の実態を踏まえた将来のまちづくりとなるのか。国はゼネコンの仕事を作るために、1994年あたりから、ゼネコンと共同でマンション型等の再開発をするという方針に変えてきたが、その国の方向転換に乗ったという形になる。50年後の人口形態、マンションの老朽化などは、今回の計画の中でどう捉えられているのか。〇〇市では、駅前の土地区画整理事業を、50年後を見据えて、既存の街路や施設を利用するまちづくりに変えた。一度決めたものを変えるのは大変であるが、大型開発ではないまちづくりに方向転換したところもあるので、どう捉えているのかお聞きしたい。

事務局：当該地区が接する中山道沿道や、駅東通り線の沿道は、本市の中心商業地を担っているが、歩道が非常に狭く、歩行者空間としての快適性に欠けている。また、狭い街路に狭小な木造建築が多く密集しているため、防災面からも不安がある。さらに、敷地が細分化され、用途も混在している。そうしたことから、都市の拠点地区にふさわしい高度利用や、機能集約を図っていく必要があるため、本市の将来においても必要な事業である。また駅通り地区の整備を支援することにより、A地区と合わせて、歩いて暮らせる集約的なまちづくり、いわゆるコンパクト・シティの形成にもつながるのではないかと考えており、50年後の高齢化、人口減少といった課題に対しても意義のあることと考えている。マンションの老朽化については、本事業に限ったことではないが、マンション居住者による管理組合が発足し、その中で長期修繕計画等が策定され、修繕の積立金等を計画的に積み立てながら、定期的な修繕、大規模改修などを計画的に行っていくのが通常のマンションの維持管理の流れであると思う。当該地区のマンションにおいても、同様に、管理組合により行われるものと考えている。

委員：資料10ページに、中山道の機能更新をはかるとあるが、エルミができたため、商店街が衰退している。そのような中で、近隣住民が歩いて日用品の買い物ができる商業地となるのか。

事務局：資料10ページの文言は、都市計画マスタープランで、中山道沿道の土地利用の基本的な考え方をうたったものである。準備組合では、商業床を取得する権利者による商業部会において、駅東通り線と中山道を、人がにぎわう中心市街地の核となるような場所にするために、テナント誘致に関しても意見交換を進めている。

委員：資料11ページに、街区公園1, 850㎡とある。当初、老人施設を導入するといっていたが、公共用地となった。これも「市頼みの事業」である。A地区の空床は市が買ったが、今回も防災などの理由で、市が採算合わせすると。詳しい事業計画が今まで議会で示されなかったのは、大手ディベロッパーの都合に合わせての制度だからではないのか。

事務局：幾度となく、また数多くの民間企業に福祉施設の床取得や事業運営に働きをかけてきたが、事業の採算性がとれないとのことで、当初の施設計画の断念に至った。そのため、準備組合より、保留地として、市に取得要請があった。本市としては、この地区を、イベントの開催や、休憩施設等の広場機能や防災機能を兼ね備えた街区公園として整備する計画を立てたものである。したがって、大手ディベロッパーの都合に合わせた制度ではないので、ご理解をいただきたい。

委員：E地区の都市計画決定は、平成3年10月とのことであるが、追加となった0.5haのエリアには、都市計画の網はかかっていたのか。先ほどの説明を聞いて理解したが、追加エリアは、概要説明書の図面で白抜きのところなのだと思うのだが、そこにあらかじめC地区と書いておいてくださるとわかりやすい。

事務局：ご指摘のとおりである。今後の資料作成に活かしていく。

委員：今回C・E地区を併合した1.2haで、計画決定し直すが、地権者の合意と周辺住民への説明などは、どのようになっているのか。先ほどの説明を聞いて概ね了解したが、説明会の中で、全く意見が出なかったのか、行政の一方的な説明で全員賛成であったのかお聞きしたい。

事務局：開催した2回の説明会において、今回の再開発事業に対しての具体的な意見等はなかった。ただ、「エルミの中に入っているスーパーとの価格競争のためにスーパーが入った方が良い」とか、「旧松山県道沿い（現市道A-2041号）

が狭くて、バスが通るとかなり危ない」というような、再開発以外で質問は出ている。今回の都市計画の変更に関しての意見は出ていない。

委員：最近建設バブルで、1～2年後には建設費用が相当高騰してくることが予想される。このスケジュールでいくと、丁度、東京オリンピックの建設バブル最盛期に再開発事業がなされることになる。オリンピック以外の公共事業を延期しようという話もきく。建設費用等、事業費は今の試算額で大丈夫なのか。

事務局：そうした状況になったときは、慎重に準備組合の方で内容も含めて検討しなければならないと認識しているが、現時点では、そのあたりがまだ不透明である。東京オリンピック開催決定後に行った準備組合との打合せでも、そうした懸念が出ていた。しかし、そうした事情で再開発事業が延期になるのを一番心配しているのは地権者であるので、一日も早く都市計画の変更手続きをして、一日も早く再開発事業を進めていきたいというのが、地元権利者の総意であると把握している。

委員：組合に市の技術職員を派遣するといったような、技術的な市の参画は考えているのか。行政が事業の透明性・公平性をチェックするという意味でも、有意義だと考えるが、市としてはどういう形で参画していくのか。

事務局：市の補助金が入るので、常駐ではないが、今回の準備組合、ならびに今後予定される再開発事業組合の中には、積極的に入り、提言等をしながら進めていきたい。

【当日】

委員：採算性について、売れなければ住宅販売メーカーが損をするだけなので良いと申されるかもしれないが、税金を使って実施するので、慎重に検討してほしい。新聞等では、消費税増税前の需要増の反動によるマンションの需要減等が報道されているが、こうした影響はないのだろうか。住宅販売メーカーが売れないだけだから、市は関知しないという考え方で理解してよいのか。

事務局：地権者の権利変換戸数が概ね30戸、残りの165戸が参加組合員の住宅販売メーカーが販売するというので、準備組合と住宅販売メーカーの方で今年の4月に基本事項に関する協定書を締結している。当然これを締結する以上、住宅販売メーカーの方で十分な市場調査を行った上での計画なので、マンションの需要減について市が心配する必要はないと考えている。この住宅販売メーカーは、本地区の近傍にも住宅販売を行っているので、実績の面からも、販売で

きるものと考えている。

委員：総額約66億円とのことだが、このうち市の持出額はいくらか。

事務局：具体的な計画はこれからであるので、この場では、都市計画変更中での概算工事費を述べさせていただく。総事業費約66億円で、そのうち市の持出額は約12億円強を予定している。ただしこの12億円には、A地区と、当該地区を結ぶ、駅北通線上空の歩行者用デッキの費用は含んでいない。仮にデッキの費用を含めると、約14～15億円になると考えている。割合にすると、市の持出額は、A地区と同様、約20パーセントとなる。

委員：議会では、何年も「テナントが入る見込みがある」と答弁があるが、一向に入らない。今回の「入る見込み」というのはどういうことなのか。

事務局：アネックスの2階において、2業者と、具体的な設計業務を進めており、現在の予定では9月頃に契約できる見込みである。

委員：A地区住宅棟の3・4階の空床はどうか。

事務局：保険会社、学習塾からの引き合いがきている。現在協議中である。

委員：本事業により、中山道の既存商店街が衰退することはないのか。

事務局：この再開発事業は、活性化のひとつの核となるものとして、地元の店舗等も入居するような形で活性化を図っていきたいと考えている。また本事業と並行して、鴻巣市の東西を結ぶ三谷橋大間線の整備も進んでいるので、駅通りから中山道等に人が流れ、商店街の方に活性化が及ぶような形で、関係機関と連携をとりながら、事業の推進を図っていきたいと考えている。また、観光行政においても、新たな商店を巻き込む形で活性化を図っていきたいと考えている。

委員：街区公園の1,850㎡を買収するときの値段は。買収金額は、事業の採算を合わせるために地価に比べて著しく高額になっていないか。

事務局：今現在の地価公示を参考とした試算で、1㎡あたり約12万円とすると、土地取得金額は総額2億2200万円程度である。ただし、これは、土地取得の金額であり、お祭りなどのイベント広場や、安心・安全のまちづくりを推進するための防災機能を有した街区公園とするための公園の整備費を加えると、3億

2～3000万円程度となる。先ほど述べた、事業総額における市の持出金額12億円には、この3億円が含まれている。

委員：エルミパークもイベントなどの用途に使われる公園ではないのか。

事務局：今回の公園は、中山道沿いに位置しているため、鴻巣のお祭りの中心地となる。このため、お祭りやイベント、防災機能を有した街区公園として有効活用できると思われる。また、公園にすることについては、多くの市民の方から賛同をいただいている。

委員：意見書によると、当初、市の職員の説得によって再開発事業が立ち上がったようであるが、本当に、地権者の納得する形で話し合いを進めているのか。準備組合の進め方は拙速すぎるのではないのか。意見書を提出した方の持ち分はどうか。権利変換の面積を具体的に示していただきたい。

事務局：事業の採算性について、A地区では、保留床を主体とした事業を実施した中で、その保留床が売れなかったために、どうしても市が床を取得しなければならない状況が生じた。今回の再開発事業では、保留床は設けていない。あくまでも権利床、地元の人たちが、あらかじめ取得していただくことを前提として事業計画を組んでいるので、それ以上の床を本事業で生み出しているわけではない。したがって、事業の採算性はとれると考えている。

また、準備組合の進め方が拙速すぎるのではないかという意見に関しては、市と準備組合とで、数回にわたり、協議を進めてきた。準備組合としても、権利床方式など、具体的な案を出し合い、事業の成立性を確認し合いながら進めているので、決して拙速に事業を進めているわけではない。

そして、意見書を提出した方の権利内容については、文章の中で「提出者が公園部分の土地を取得したうえで市に貸し付けをしてもよい」とあるが、さきほど申し上げた公園の取得金額2億2～3000万円という数字は、この方の権利配分とはかけ離れた金額である。

○議案第2号「鴻巣都市計画 高度利用地区の変更（案）について（鴻巣市決定）」

【事前通告】

委員：資料7ページによると、老朽木造建築の建て替えが事業の理由の一つとされているが、長年の計画が進まなかった理由をお聞かせ願いたい。意見書にもあるように、約20数年間放置されていた事業が、地権者が納得いかない状態で、

ディベロッパーの言いなりで進められていくというのは、市の施策の失敗である。

事務局：平成3年の都市計画決定後、旧E地区においては、この間、事業の着手に向け動いてきたが、経済情勢等の影響により、事業化には至らなかった。しかし、平成23年5月の旧C・E地区の合併を機に、準備組合が拡大され、積極的な意見交換や民間企業への働きかけが行われた。昨年度には住宅床取得予定者である住宅販売メーカーが参画し、ディベロッパーが事業協力者に決定し、事業の採算性、成立性が見えたことにより、今回の都市計画の変更に至ったものである。

委員：本開発で地元に残される持分は、どうなるのか。ビルの権利変換の実態を示せ。ビルができて、地元の方はビルの共同部分のほんの一部分しか自分の持ち分として残らない。5～60年経ったのちにビルが取り壊され、再建設される可能性は金額の面からみても低いことが予想される中で、こうした形の権利変換はどうなのか、将来のことを含めた再開発事業の在り方をお聞きしたい。

事務局：本市の持ち分は、道路等の公共施設に権利変換をする予定である。ビルの権利変換の実態については、現在アンケートを個別にとっており、平成27年7月から8月頃に、権利変換の計画策定が明らかになる。現在の段階では、個別のアンケートに基づいて計画案を作成している。

委員：高度利用地区に公園部分が含まれているが、理由は。

事務局：都市計画課とも相談しながら、再開発事業区域のエリアと合わせて高度利用地区ということで、こういう形とした。公園も、高度利用地区ということで、ご理解いただきたい。

【当日】

委員：意見書をみると、「1坪あたり170万円で取得した土地を、はるかに低価格で入手することに道理があるのか、甚だ疑問なのです」とある。再開発事業によって、市民の財産が失われることがあってはならないと思うのだが。

事務局：この意見書を提出された方は、バブル最潮期に土地を取得されているが、本事業では、現在の地価公示に基づいて売買をするので、その差益についてはやむを得ないと認識している。

○議案第3号「鴻巣都市計画 道路の変更（案）について（鴻巣市決定）」

【事前質問】

委員：資料7ページの宮本通線について。これは、青線を赤線に変えたいということだと思うが、道路は少しでも広い方が良いので、南側を青線、北側を赤線にし、ポケットパークなどのゆとりある歩道空間に使ってもよいと思うのだが。

事務局：既存の道路（市道A-408号）があつて、エルミパークがあつて、その先に駅北通線があり、交差点部の構造が複雑になっているが、現在の計画で、見通しも十分とれるので、交通上支障がないと思っている。他の3か所の隅切りにおいては、10メートルの隅切り長で考えており、警察、北本県土整備事務所等々の打合せも済んでいる。今後は、具体的な事業計画で、交差点部分の詳細について、警察等と細部について検討する。また、どうしても人のたまりが必要ということであれば、ライン処理をする中で、ゼブラゾーンを設置し、安全を確保できるたまり場を設けるという方向で、歩行者、自転車の方の安全が確保できるような道路にできるように、警察、また県道部分においては北本県土整備事務所と協議していきたいと考えている。

【当日】

委員：幅員構成は。

事務局：全幅12m。歩道は、片側2.5mで両側、路肩が両側0.5m、車道が片側3m、2車線である。