

建設環境常任委員会会議記録（概要）

平成28年11月2日（水）

開 会 （午前9時0分）

【議 事】

○特定事件 市街地整備についてのうち

- ・所沢駅西口土地区画整理事業および
所沢駅西口北街区第一種市街地再開発事業の進捗状況について

松本委員長

所沢駅西口土地区画整理事業および所沢駅西口北街区第一種市街地再

開発事業の進捗状況について現地調査を行うこととしてよろしいか。

（委員了承）

休 憩 （午前9時1分）

（※休憩中に審査のために現地調査を行う。）

再 開 （午前10時30分）

【概要説明】

工藤所沢駅西

所沢駅西口につきましては、平成12年の西武所沢車輛工場の機能移転

口区画整理事

に伴い、街づくりについて地元の方々と協議を進めてきました。そうした

務所長

中、平成24年に、それまで検討してきた案を修正し、地元の方に新たな

区域等の案を提示しました。

その後、説明会等を開催し、平成26年7月に現在の所沢駅西口土地区

画整理事業区域の都市計画決定を行いました。その面積は約8.5ヘクタ

ールになります。この都市計画決定を契機に、市街地再開発事業を含めた検討を進めておりましたので、同年12月に再開発の準備組合を設立し、区画整理事業と再開発事業を本格的に進め出しました。

平成27年には「所沢都市計画事業所沢駅西口土地区画整理事業施行に関する条例」について議会で審議いただき、同年7月10日に制定しました。これを踏まえ同年9月に区画整理事業の事業計画の決定、並びに市街地再開発事業の区域約0.6ヘクタールを都市計画決定しました。この区画整理事業が決定したことで、事業がスタートしたことになりますので、その後、権利者の方々に換地の申し出、地積更正などの申し出行為、また、権利者の方々の名簿縦覧などを行いまして、同年12月に学識経験者2名、権利者8名の委員10名で構成する所沢駅西口土地区画整理審議会を設置しました。

平成28年に入りまして、土地区画整理審議会を5回開催、併せて土地評価に関する内容について意見を伺う評価委員を定めまして、評価委員会議をこれまでに3回開催しています。この土地区画整理審議会において換地計画の同意をいただきましたので、平成28年5月に埼玉県に対して換地計画の許可申請を行い、6月に仮換地計画認可を受け、7月に開催した土地区画整理審議会において仮換地の指定に関してご同意をいただきましたので、それ以降、順次仮換地の指定を進めています。

今年度については現在、下水道、水道等の工事を一部行っていますが、今後、造成工事や下水道工事、さらには建物の移転も行い、来年度以降、

同じく街区整備を進めながら、平成37年度の事業完了を目指して事業を進めている状況でございます。

【質 疑】

谷口委員 事業完了に向けて、今後、クリアすべき課題はどのようなものがあるのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事務所長 現在、事業計画どおりに事業を進めさせていただいておりますが、今後、区画整理事業において、各権利者の方に移転をしていただく必要がありますので、個別の補償の協議等が、そのような事案の1つと考えられます。

2つ目として再開発事業では、現在、組合設立に向けた手続を進めており、今月中に再開発の組合が設立される予定ですが、設立後、権利変換計画の認可を受けなければなりませんので、組合員が個々の権利にご同意いただくところも同じような事案と考えています。

城下委員 移転補償の課題があるとのことだが、具体的に難航しているところはあるのか。

工藤所沢駅西 現状、難航しているところはありません。

口区画整理事務所長 ただし、権利者に対して補償の話をさせていただくタイミングが、移転していただく時期の概ね1年から1年半前となっておりますので、現時点

で補償のお話をさせていただいているのは、数件でございます。今後、移転していただく時期にお話をさせていただくことを考えますと、協議に時間がかかることも考えられます。

城下委員

今後、交渉の状況によっては、当初事業額に影響が出てくるのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

基本的には事業計画を作成する際に、概算になりますが各宅地の補償費を算出し、事業費を積算しておりますので、大きく変わることはないものと思います。

浅野委員

再開発ビルを作るのに、既存の建物を解体すると思う。その既存の建物で商売しているところがある。その方たちの同意もなければ解体できないと思うが、その辺の交渉はうまくいっているのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

再開発エリアにかかる建物、それに伴う道路にかかる建物につきまして、移転について現在、協議させていただいております。再開発準備組合からは、来年の8月に再開発工事の着工に入ると聞いています。それまでに建物にお住まいの方、借りられている方には移転をしていただき、建物を撤去していただくような形で、お話をさせていただいております。現時点では、移転の契約が整っているという段階ではありませんが、今年度中に契約ができるよう協議を進めさせていただいている状況でございます。

浅野委員

実際に土地を持っている方と借りている方は何件くらいいるのか。

工藤所沢駅西

再開発区域内でビルを所有されている方は、4件です。早急にご移転い

口区画整理事

ただければならない借家の方につきましては、現在のところ6件です。

務所長

浅野委員

学習塾などが移転するときには別の土地で営業できるようなプラスアルファで補償するようなものが用意されているのか。

工藤所沢駅西

移転していただくにあたり、特別な補償はございません。

口区画整理事

現在、借りられている方が、ご自身で棚やカウンターなどを設置されているのであれば、そのようなものに対する補償。移転していただくに当たっての動産移転の補償。現在、借りられている所から、新しい所に移るにあたって、近隣相場の家賃等も計算して、その差分について、補償するということが規定されています。ただし、今、借りられている所の方が高いケースの場合、お借りする上で支障はないので、そのような補償はございません。こうした補償の基準につきましては、関東地区用地対策連絡協議会の基準に基づいて補償の算出させていただくこととなります。

務所長

浅野委員

テナントの方は、借りているオーナーと交渉を行うのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事務所長

基本的には、借主と貸主の関係がございまして、そこでの話になりますが、補償費に関する内容につきましては、施行者である市との話し合いになります。

浅野委員

この事業に関し職員は何名で、この交渉関係に当たる担当は何名いるのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事務所長

事務所の職員数は、担当参事を含め11名です。その中で補償を担当しているグループは4名です。

浅野委員

現在のところ交渉関係は計画どおり進んでいるのか。
また交渉は担当4名で大丈夫なのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事務所長

交渉については担当4名のほかに、部長、参事、所長も対応させていた
だきながら進めていきたいと考えております。

城下委員

差異のある部分についての補償については、関東地区用地対策連絡協議会の基準とのことだったが、どのくらいの幅で認めるのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

そこは、幅ということではなく、近隣相場の調査をさせていただき、現状を確認させていただくことが基本となります。

城下委員

そのような調査を行った上で、これぐらいであれば市としても認められるというような提示をしていくのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

これぐらいだったら認められるというよりは、しっかりと積算した上でこの金額になりますというご提示をさせていただきますので、幅を持たせた形でご提示するということではございません。

浅野委員

市の提示額にテナントを借りている方が、満足がいかなかった場合、借りている方は、どこかに相談するようなことはできるのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

補償につきましては、基準に基づき算出しますので、もう少し高くしてほしいと言われましても補償金額を上げることはできません。ただし、移転していただく時期などを考慮することはあろうかと思えます。再開発事業の工事着手が来年8月という予定で進んでおりますので、少なからずともそこまでに移転していただくということでの交渉を今後しっかりとさせていただきますことになろうかと思えます。

浅野委員	ビル工事着手とは、既存建物の解体に着手するということか。
工藤所沢駅西 口区画整理事 務所長	来年8月に工事を着手する予定ですので、8月までに建物解体を完了することが基本となります。
浅野委員	解体工事の日数はどのぐらいかかるのか。
工藤所沢駅西 口区画整理事 務所長	解体する物件により変わってきますので、具体的な日数を申し上げることはできませんが、通常、木造の住宅ですと早く解体ができて、鉄骨造の建物ですと2カ月ぐらい解体に時間がかかるかと思われます。
城下委員	商業地域が増えることで、その辺の競合することが懸念されるが、そのあたりの調整はどのような議論があったのか。 平成27年6月定例会で「所沢都市計画事業所沢駅西口土地区画整理事業施行に関する条例制定について」に対する付帯決議を付したが、地域貢献と社会的責任を果たすようなことについて、西武鉄道株式会社の反応はどのようなものだったのか。
工藤所沢駅西	商業に関する調整については、現在、所沢駅周辺まちづくり連絡協議会

口区画整理事務所長
を設置しており、この中で地元商業と商業連携を図っていくことについて議論しております。

付帯決議につきましては、西武鉄道において住友商事と連携をして、この地区の商業開発をしていくことが公表されております。そのことも踏まえて、現在、連携のあり方など、協定を結ぶように内容の調整をしております。

城下委員
商業関係の調整については、連絡協議会で協議を詰めていくと思うが、住友商事との協定は、西武鉄道と結ぶのか。市と結ぶのではないのか。

工藤所沢駅西口区画整理事務所長
西武鉄道と住友商事で何らかの契約を結んで、共同開発をするということが一つあります。

それとは別に地域貢献も含めた、当該地で何をやっていくのかということについては、所沢市と西武鉄道と住友商事の3者で協定を結ぶような形で調整をしております。

杉田委員
道路工事関係で、現在使われている道路を工事に併せてどのようにするのか。

工藤所沢駅西口区画整理事務所長
現在使われている道路につきましては、生活の中で利用されている道路ですので、安全確保を担保しながら、工事を進めさせていただくことが基

務所長

本となります。その上で、一部の道路につきましては、廃止しないといけないものもございますので、そのようなところにつきましては、その道路に代わる道路を整備した上で廃止をさせていただくということで考えております。

県道の部分につきましては、県道を通しながら拡幅をしないといけない状況で、かなり複雑になるろうかと思いますが、基本的には現状を拡幅する部分について先行的に整備し、今の機能を一度、そちら側に移して、既存の道路の方をつくりなおして全体を通行できるようにするという、入れ替えながら工事を進めることを考えています。

杉田委員

ふれあい通り線は、仮設でつくって機能は残すといったことはわかるが、その仮設道路について、どのような工事を考えているのか。

工藤所沢駅西

行政道路から駐輪場を通過して県道まで行く斜めの道路につきましては、

口区画整理事

一部廃止する予定ですが、その際には、ふれあい通り線から村山線に抜け

務所長

る南北道路を開通させ、こちらの方で代替させていただくことを考えています。所沢駅ふれあい通り線につきましては、立体交差事業のため工事が長期間にわたりますので、可能なかぎり、アンダー部分に入っていく本線以外の側道部分を先行して整備することについて検討をしております。

杉田委員

駐輪場の代替も必要かと思うが、いかがか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

現在の市営自転車駐車場の場所は西武鉄道の所有地であり、そこを無償で借り受けて運営していますが、区画整理事業において西武鉄道の所有地として、一体的に換地されることとなります。そうしますと市営駐輪場を市が無償で借りて運営することは、今後、難しくなるかと思いますので、駐輪場については、西武鉄道がしっかりと駐輪場を設けて、現在の機能分を確保するよう協議しております。

杉田委員

仮設の駐車場も工事が始まれば使用できなくなると思うが、その辺についてはいかがか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

現在の仮設駐車場は商業施設の工事着手までと聞いていますので、工事する際には、どこかに駐車場機能を確保する必要があるものと思います。

城下委員

駐輪場について、西武鉄道に市営と同じ料金でお願いしていくのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

基本的にはそのような方向で、西武鉄道にお話をさせていただきたいと考えております。

村上委員

全体のまちづくりの観点から言うと所沢駅の顔としての大きな事業であり、アンダーパスにより東西が繋がることによって所沢駅の西口と東口の全体の所沢の活性化とまちのにぎわいということになると思うが、そのときの交通量や受け皿となる駐車場をどうするのかということについての考え方、それにかかる計画はあるのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

交通量につきましては、今回の道路整備をするに当たり、都市計画として位置つける際に、大街区に商業施設ができるという想定の中での交通解析をしており、現計画幅員で交通処理に問題がないという結論にはなっています。また、西武鉄道が商業施設をつくるにあたっては、大店立地法に基づいて警察と協議をする必要があり、出入口の位置や方向などを含めた交通計画がされた上で渋滞を起こさないような整備を行うこととなります。

駐車場に関しましては、市の事業の中で駐車場を確保ということは予定しておりませんので、今後、西武鉄道に駐車場整備について話をしていきたいと思います。

村上委員

そこを一番懸念している。

西武鉄道株式会社の商業施設のための駐車場だけでは足りないと思う。

いわゆる所沢の顔としてにぎわいを創出していこうということだと、当然、車利用はある。商業施設だけではなく、駅の周辺のまちづくりからす

ると西武鉄道株式会社の事業だけで、駐車場台数を捉えていては足りなくなると思うが、そのような議論はないのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

市では面的な整備を行い、駐車場については、開発事業者として、しっかり街全体を考えた駐車場整備をしていくようにということで協議をさせていただいております。

もう1点、この地区は、駅に近接していることから、できるだけ車利用をせずに電車等の公共交通機関を利用してもらうような工夫もするようということで協議しております。

村上委員

施設利用の話ではなくて、まちのにぎわいをここでつくっていくのだから、当然、施設を利用する人でなくとも、ここに人が集中してくると思う。

その集中してくる人の車をどのようにするのかという話をしている。商業施設に来る人の車の確保は、西武鉄道株式会社に考えてもらえば良い。

所沢市が考えていく東西のまちづくりの中で、そこに集中してきた車については、何も考えないということか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

そこにつきましては、今後の動向を踏まえて、しっかりと検討させていただきたいと思います。

村上委員

ある程度、公共駐車場といったものも考えていただきたい。

今後の見通し約10年間で事業を完成しようとしたときには、そのような検討もしないといけないと思うが、どのように考えているのか。

糟谷街づくり

そのとおりだと思います。

計画部長

現段階では西武鉄道に対して、商業施設を建設するときに自分のところだけの来客だけではなくて、周辺に来られる方々に対する駐車場の需要についても加味した上で、計画してほしいということで話し合いは進めているところですが、今、委員のおっしゃったことについても、今後、しっかり検討していくべきことかと思えます。

村上委員

あくまでも完成した後に新たに駐車場を設けることは不可能に近いと思うので、ある程度の計画もしっかりと作っていきながら、市民や議会とコンセンサスをとっていかないといけないと思う。これでスタートして10年後にそのようなことはお金がないのでできませんといったようになると、絶対にできない話である。ぜひとも今言ったような検討をした方が良いと思うがいかがか。

糟谷街づくり

市の全体的な交通量関係を踏まえ、道路網計画などの見直しを来年度以

計画部長

降に検討していきたいと思っておりますので、そうした中で、そのような問題についても考えていきたいと思えます。

城下委員	商業スペースについての話があったと思うが、規模について伺いたい。
工藤所沢駅西 口区画整理事 務所長	売り場面積で約4万5,000平米を予定していると西武鉄道からは聞いております。それに見合う駐車場の設置ということで検討しているとのことで台数は明確に示されていませんが、その開発面積に見合う分以上に駐車場の設置を市からもお話をさせていただいている状況です。
城下委員	売り場面積約4万5,000平米とのことだが、近隣で類似している施設はあるのか。
工藤所沢駅西 口区画整理事 務所長	近隣の施設については把握していませんが、東口の駅ビルの商業施設につきましては約1万8,500平米です。
谷口委員	約4万5,000平米とは延べ床面積ということでよろしいか。
工藤所沢駅西 口区画整理事 務所長	駐車場などは除いた売り場の延べ床面積です。

浅野委員 アンダーパスの計画について、入口と出口の両方の権利者の合意がないと事業は進められないのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事務所長 アンダーパスの道路につきましては、地上部の両方の土地をしっかりと確保して工事を進めなければいけませんので、東口側の用地を確保した上で、工事着手ということになるかと思います。

浅野委員 その交渉は、現在どのように進んでいるのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事務所長 現在、権利者にお話をさせていただいているところです。
区画整理事業でもアンダーパス部分の工事着手につきましては再開発の建物ができて、その際にご移転をいただいた上でふれあい通り線の整備をしていくということで計画をしておりますので、その時期までに協議を進めたいと考えております。

浅野委員 平成32年頃までに本格的にということなのか。
それまでには合意できない可能性はあるのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事務所長 基本的に現段階で同意いただけないとは考えておりませんので、今後、同意をいただけるように、しっかりと協議を進めたいと考えております。

浅野委員

地権者の方に交渉はしているのか。

工藤所沢駅西

地権者の方には適宜お話をしております。

口区画整理事

務所長

浅野委員

再開発ビルに作る新しい道路の工事は、区画整理事業予算から支出されるのか。

工藤所沢駅西

道路の整備に関しては区画整理事業になりますので、区画整理の予算からとなります。ただし、その部分については今年度ではなくて、来年度予算でご審議いただくことになります。

口区画整理事

務所長

浅野委員

再開発に関する予算では、来年度の見込みだと約9億7,700万円だが、地権者の補償料やビル建設のみに使用して、道路工事関係には使わないということか。

工藤所沢駅西

道路整備につきましては、区画整理事業の予算の中で行います。再開発に関する予算につきましては、建築等に際して補助をしていくこととなります。

口区画整理事

務所長

浅野委員

地権者への補償金は、準備組合が用意するのか。

工藤所沢駅西

再開発事業につきましては、市施行ではなくて組合施行になりますの

口区画整理事

務所長

務所長

大館委員

アンダーパス周辺整備のイメージはどのようなものか。

工藤所沢駅西

アンダーパスのイメージとしましては、旧青年の家のところのようなも

口区画整理事

務所長

務所長

赤川委員

土地区画整理事業と再開発事業の関わりについて、民間施行と市施行という形で、具体的には、あまり関わりはないと思うが、手続はそれぞれ進むと思うが、事業そのものとしての関わりについてどのように考えているのか。

工藤所沢駅西

事業の関わりにつきましては、それぞれが、単体の事業ということでは

口区画整理事

務所長

務所長

も区画整理事業の権利者ですので、基本的には再開発の組み立てについて

市でもしっかりと認識させていただきながら、両事業が上手くいくように市も関わっていきたいと考えています。

赤川委員

平成21年に所沢駅周辺まちづくり基本構想ができた観点から、再開発事業は比較的早く終わると思うが、一体的な施行だけではなくて、統一感が必要と思う。駅から進むと再開発ビルが先に目に入ってくる。

区画整理事業は西武鉄道株式会社が、まだ具体的な発表をされていない中で、今後、構想に基づいた統一感について市はどのように関わるのか。

平成23年に市と西武グループとURが3者研究会を発足させたことで、具体的にここをにぎわいの場所にしていくかという大きな構想の部分にも市は関わっていく必要があると思うが、その辺のところについて、今後、どのようにやっていくのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

所沢駅周辺まちづくり連絡協議会の中で商業連携についてお話をしていますが、その中でも一体感のある街を目指してまちづくりを進めさせていきたいと考えております。

赤川委員

再開発の29階建のビルは、2階部分は商業施設で上は住宅等ということまで書かれている。今後、土地区画整理事業地内に建てる商業施設があるが、市がその辺についてどれだけ捉えているかという意味で、所沢駅周辺まちづくり連絡協議会はどのくらい開催して、どういう情報を収集して

いるのか。その中にURは入っているのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

平成23年のURと西武と市との3者研究会につきましては、西口のまちづくりが、どのようにあるべきか、というところで、事業手法等を検討していくことの趣旨で開催し、その年度内で完結しました。その中で西口につきましては、様々な事業手法がある中で区画整理事業が望ましいという結論が出ました。それに基づいて平成24年度から区画整理事業ということでの議論を進めさせていただきましたが、その後、西口に特化した形で、平成24年、25年の2カ年にわたり、URも入っていただき、所沢駅西口地区街づくり協議会を開催し、議論をしています。今、設置している協議会につきましては、西口地区のみではなく、日東地区やプロペ通りなども含めた駅周辺についての議論ということで、ここには、URは入っておらず、市と地元の町内会、商業者の方、大規模店舗のワルツやイオンに入っていただき議論をさせていただいているところでございます。

赤川委員

区画整理事業地内の西武鉄道の構想はいつ頃までに提示されるのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

市としても西武鉄道に対しては、できるだけ早く構想を提示するようというお話をさせていただいております。今、そのところを西武鉄道と住友商事で協議をしているようですので、できるだけ早く協議会に提示していただくことにより、統一感をもったまちについての議論が今後進めら

れると考えております。

赤川委員

作っていく段階で市が関わるのではなく、そのような構想がでてきてから市が、それに対して関わるということか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

基本的にはでてきた後に市は関わることになろうかと考えますが、今後、地区全体の用途地域の見直しに併せて地区計画により、土地利用にある程度の制限、壁面後退や高さの関係などの協議があります。このことから、ある程度、施設構成ができる前から市も関わっていけるところは関わり、施設構成に市の意見を言いながら進めていきたいと考えています。

浅野委員

土壌汚染の関係は西武鉄道株式会社が全て処理したのか。
解体工事に関して近隣住民から何かあるのか。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

西武鉄道の土壌汚染につきましては、平成20年に西武鉄道が土壌調査をした結果、テトラクロロエチレンと鉛が検出されました。その後、テトラクロロエチレンにつきましては浄化作業をした後、モニタリング調査を2年間行い、全て浄化された状況であります。鉛につきましては、敷地内をメッシュ状に調査して検出された所について、土壌を全て搬出し、鉛対策についても完了しております。これらに対し市では一切費用を捻出しておりませんので、西武鉄道で全て完結しております。

地元の方々に対してですが、現在、西武鉄道が建物と土間の撤去をしており地元の方々に、騒音・振動、ほこりについて、大変ご迷惑をかけている状況がございます。そこで、これから市が本格的に工事を行う際には、住民が困っている部分について、市として、しっかりと対応してほしいというこの要望書が8月に提出されております。これに伴いまして、市としては地元の方々に極力、ご迷惑をおかけしないような工事手法をさせていただくと答えておりますので、これに基づいて今後、工事を進めていく考えでございます。

【質疑終結】

松本委員長

特定事件「市街地整備について」のうち、「所沢駅西口土地区画整理事業および所沢駅西口北街区第一種市街地再開発事業の進捗状況について」は、審査を終結することよろしいか。（委員了承）

散 会 午前11時40分