

平成 2 9 年

全 員 協 議 会 記 録

平成 2 9 年 8 月 2 3 日

和 光 市 議 会

全 員 協 議 会 記 録

◇開会日時 平成29年8月23日（水曜日）
午前10時30分 開会 午前11時22分 閉会

◇開催場所 全員協議会室

◇出席議員 18名

議 長	齊 藤 秀 雄 議員	副議長	村 田 富士子 議員
1 番	菅 原 満 議員	2 番	西 川 政 晴 議員
3 番	熊 谷 二 郎 議員	4 番	鳥 飼 雅 司 議員
5 番	内 山 恵 子 議員	6 番	吉 田 武 司 議員
8 番	富 澤 啓 二 議員	9 番	猪 原 陽 輔 議員
10 番	待 鳥 美 光 議員	11 番	吉 田 けさみ 議員
12 番	赤 松 祐 造 議員	13 番	安 保 友 博 議員
14 番	吉 村 豪 介 議員	15 番	小 嶋 智 子 議員
16 番	金 井 伸 夫 議員	18 番	齊 藤 克 己 議員

◇欠席議員 なし

◇出席説明員

市 長	松 本 武 洋	副 市 長	大 島 秀 彦
企 画 部 長	橋 本 久	総 務 部 長	安 井 和 男
建 設 部 長	小 島 孝 文	建 設 部 審 議 監	榎 本 一 彦
企 画 部 次 長	奥 山 寛 幸	秘 書 広 報 課 長	松 戸 克 彦
資 産 戦 略 課 長	白 川 将 美	総 務 人 権 課 長	寄 口 昌 宏
都 市 整 備 課 技 術 調 整 幹 事	澁 谷 典 宏	駅 北 口 土 地 区 画 整 理 事 業 事 務 所 所 長 補 佐	入 谷 学

◇事務局職員

議 会 事 務 局 長	本 間 修	議 会 事 務 局 次 長	伊 藤 英 雄
議 事 課 長 補 佐	高 橋 澄 枝	主 任	小 林 厳

◇本日の会議に付した案件

和光市駅北口地区における高度利用化の検討について

午前10時30分 開会

○齊藤秀雄議長 ただいまから全員協議会を開催いたします。

初めに、市長より挨拶をお願いいたします。

松本市長。

○松本市長 皆様、こんにちは。

本日は、全員協議会におきまして説明の機会を設けていただきまして、まことにありがとうございます。

本日は1件の案件につきまして皆様に御説明させていただきます。

和光市駅北口では、土地区画整理事業を施行中ですが、和光市の将来を見据えたあるべき姿として、駅周辺の拠点性やにぎわいが向上するよう、区画整理の駅前広場を中心とするエリアにおいて、高度利用化を推進する必要があると考えております。今後、具体的に駅北口地区の高度利用化につきまして検討を進めていくに当たり、その概要につきまして御説明を申し上げたいというところでございます。

それでは、直接の内容は担当から御説明申し上げますので、よろしくをお願いいたします。

○齊藤秀雄議長 本日の案件は、和光市駅北口地区における高度利用化の検討についてです。

それでは、小島建設部長、説明願います。

○小島建設部長 建設部長の小島でございます。

それでは、お手元に配付しています資料に基づきまして、御説明をさせていただきたいと思っております。

まず、1、社会情勢の変化を踏まえたまちづくりということで、高度利用化の必要性について御説明させていただきます。

まず1つには、交通利便性のさらなる向上ということで、外環道の新たな開通により、和光市のアクセスが飛躍的に向上することが挙げられます。

平成29年度内に千葉区間の東関東自動車道までが開通予定でありまして、これにより、和光インターから都心を通らずに成田空港まで連絡できるような形となります。さらに大泉側も東名高速まで開通いたしますと、和光市は高速道路で全方位にアクセスが可能という状況になってまいります。

鉄道につきましては、既に地下鉄の始発駅ということで、池袋まで13分と都心から至近距離にあるという強みがありますことから、和光市は、鉄道、高速道路ともに交通利便性が非常に高いといった状況となっております。

また、都市間競争の激化ということで、人口減少社会や経済のグローバル化によって、まさに人や企業から都市が選ばれる、そういった時代となってきております。

こうした社会情勢の変化を踏まえますと、和光市駅北口地区を和光市の顔としての魅力を備えた高度利用化を推進していく必要がございます。

このような中で、駅前に土地を所有しています東武鉄道と高度利用化の協議ができるようになり、また、駅北口土地区画整理事業が今後駅前周辺の街区を整備していく、そういった状況になりますことから、まさにラストチャンスというタイミングでありまして、高度利用化の検討を開始していきたいと考えております。

そこで、2、新たなまちづくりの方向性といたしましては、最もポテンシャルの高い区画整理の駅前広場を中心とするエリアの高度利用化、そして商業や住宅などの複合的な都市機能の集約化によるまちの魅力の向上、駅前広場計画の変更による交通結節機能の強化を考えております。

下の図はあくまでもイメージでございますけれども、左側の現在の区画整理ですと、地権者が個々に建築するという形になりますので、高いポテンシャルがありながら、どうしても小規模な建物というような形になってしまいます。これを右の図のように大きな街区を設定して高度利用化をすれば、大型建築物も可能となり、和光市の顔にふさわしいまちづくりの実現ができるようになります。

次に、3、検討の進め方について御説明いたします。

まず、(1) これまでの検討状況についてでございますが、具体的な検討はこれからという状況です。

まず、平成29年2月24日に地元説明会を開催し、高度利用化の提案をさせていただきました。4月にアドバイザーとして日本大学の中村教授に就任いただきまして、6月5日には、区画整理の仮換地が北口駅前の地権者を対象とした第1回勉強会を開催いたしました。また、先日8月21日に第2回勉強会ということで、二子玉川東地区の再開発事業を現地視察してまいりました。

次に、(2) 今後の検討スケジュールについてでございますが、引き続き平成29年度は勉強会を重ねていき、第3回勉強会を11月ごろ先進地視察を予定しております。

また、この勉強会に並行しまして、フローチャートの右側になりますけれども、高度利用化調査業務委託ということで、コンサルタントに調査検討業務を委託をして、勉強会と連携、フィードバックさせながら検討を進め、目標としては、第4回の勉強会で市から高度利用の提案を行い、平成30年度に大まかな事業手法や区域などを決定していけるような目標で検討を進めていきたいと考えております。

なお、高度利用化調査業務委託の予算につきましては、9月定例会で補正予算を上程させていただきたいと考えております。

御説明は以上でございます。

○齊藤秀雄議長 以上で説明が終わりましたので、質疑を行います。御質問のある方は挙手を願います。

吉田けさみ議員。

○吉田けさみ議員 非常に唐突な提案だと思うんですね。まず、この唐突な提案になってき

たという理由から聞きたいんですけれども。非常に唐突だと思います。

○齊藤秀雄議長 この今回の提案がどういう経緯だったかという御質問ですね。

小島建設部長。

○小島建設部長 先ほど説明をさせていただきましたが、まず、社会状況、やっぱり情勢の変化というのが一つは背景として大きくあります。もともとそういった背景があって高度利用化をしていくことが必要だというふうには考えていたんですが、実際問題考えると、駅と直結することによって、やっぱりそのポテンシャルというのはさらに上がっていきますので、駅と区画整理の間に土地を持っている東武鉄道との協議というのが、相手に乗ってこないこの話というのは全然動かないわけです。そういったことで、これまでなかなか検討というのもできなかったわけですが、一応その検討のテーブルには乗っていただくような、そんな状況に大きく変わりましたものですから、今回地権者の方々と一緒に検討を進めていきたいと、そんなような経過をたどってきております。

○齊藤秀雄議長 吉田けさみ議員。

○吉田けさみ議員 そうすると、今理由というか、なぜこういうふうな話が出てきたかというのと、東武鉄道との関係なんですということは、東武は駅前開発を進めていくという計画もありますよね。その辺の絡みの中で話が出てきたと。庁内での検討は、それとあわせてどんなふうに進められてきたのですか。

○齊藤秀雄議長 吉田けさみ議員、要は東武鉄道の開発とこの北口の一部の開発とのマッチングということですか。それに関してどう受けとめてきているかと。

○吉田けさみ議員 庁内での検討も含めて。

○齊藤秀雄議長 庁内の検討ですね。

松本市長。

○松本市長 東武鉄道の駅前開発はあくまで南側の開発の計画であって、直接的、全体的な大きな東武のグランドデザインとしては、和光市駅周辺というのはあるようなんですけれども、少なくとも今具体的にあるのは南口なんです。ですから、直接的なリンクというよりは、南口はそういうのがあると。それで北口については、特段まだ東武としても具体的に持っているわけではありません。

これまでの経緯として、もともと何度かその北口の地権者の方に共同化についての提案というのをさせていただいているんですね。アンケートをとったんです。あとはその個別的な相談に来られた方に共同化はどうですかという話をしてきたんですけれども、実際にはなかなか調わない。一方で、都市計画マスタープランには、和光市駅周辺については高度利用をある程度図っていくというような記述がございますよね。ですから、まちとしては高度利用を図りたいんだけど、なかなかその地権者が具体的に自分たちの力で高度利用化を図っていくという機運はできてこないという状況のままずっと来ていました。

その大きな要因の一つとしては、区画整理の区域というのが直接駅と接していないんです。

ですから、今バス停があるあたりの細長い土地というのは、別枠で吉田けさみ議員御存じのとおり東武と覚書を交わして、その間の土地についてはうまく処理していきますという話をしてきたんですけれども、東武のほうで、ただじゃ市に売ってという形ではなくて、ちゃんと活用したいんだという方向性を今持ってきているということがあります。その中で、じゃ東武で細長い土地を生かしてどんなものが建つかというと、実際には余り細長い土地というのは利用価値が高くないという中で、ではせっかく東武が活用したいのであれば、その隣の街区と一体で高度利用化を図るといっているのはどうですかというふうな雰囲気の話投げかけてきているわけです。それが、じゃあちょっと考えましょうかという雰囲気になってきたのが、その高度利用について説明会をやるちょっと前ぐらいの時期だったという、そういう経緯でございます。

○齊藤秀雄議長 吉田けさみ議員。

○吉田けさみ議員 それで、示されているまちづくりのイメージという関係では、駅前は、一般的なイメージとして、やっぱり駅舎を出たときに駅前広場というのがイメージ化されると思うんです。これも高層ビルを建てることによって、駅前広場の位置も変えていくと。そうすると、本当に都市計画やいろいろな計画そのものが、今まで進めてきたものをここで一気に変えていかなければいけないという関係では、今後どんなふうな説明をされていく予定ですか。

○齊藤秀雄議長 小島建設部長。

○小島建設部長 区画整理のほうの影響については、具体的なところというのは今後ちょっと検討をしていく形になります。ただもしその再開発なり高度利用化をしていくといったときには、やっぱりその個々の換地を例えば共有の形にしたりとか、そういった形にする必要がありますので、高度利用化にすることによっての仮換地の変更というのは、可能性としてはあります。ただ、地権者に何か実害的に影響が出てしまうとか、そういったことにはならないようにやりたいと思っています。

○齊藤秀雄議長 西川議員。

○西川政晴議員 全体の話は伏せておきます。

この新たなまちづくりの方向性の中に3つあるんですけれども、一番下のほうに広場計画変更による交通結節の規模の強化というその部分の意味合いを教えてくださいませんか。

○齊藤秀雄議長 小島建設部長。

○小島建設部長 和光市のこの駅の位置関係の特徴としますと、外環道と非常に近いという特性があります。これはほかの駅とかにはなかなかない状況でもあって、やっぱりそういった鉄道とその道路、高速道路が非常に近いところを生かしていきたいと思っています。

例えば、今リムジンバスが南口のほうに来ていますけれども、例えばそういったところを何か機能として持っていけるとか、そこはあくまでまだイメージですが、あくまでその今、和光市の駅の本来持っているポテンシャルを發揮できるような駅前広場に移行していきたいと、そういったイメージでございます。

○齊藤秀雄議長 西川議員。

○西川政晴議員 いや、私なんかが今どきぴんと来るのは、もう10年後ぐらいにはガソリン車の販売がなくなりますよね。今、外環道との連結という話があったんですけども、HondaはちょっとEV関係で苦勞していますけれども、正直短距離の交通機関に穴があいたときには、もう将来を考えてもう電気自動車だという前提で、電気ブスははないんですけどもミニ電気バスぐらいはつくれるはずですから、それを見込んだ意味で、将来計画10年、15年を見込んだ形でこれを取り上げたのかどうかをちょっと聞きたかった。だから、この全体の話というのは、10年前に私なんかがさんざん言っていた話で、今さらというような意味があるんですけども、じゃその機能強化という意味が、将来を和光市のまちづくりの中でもうある程度決められた将来性があるんだから、それに合わせていくのかどうかということを知りたいので、組まれているかどうか、未来像として。

○齊藤秀雄議長 大島副市長。

○大島副市長 この結節点の機能強化というのは、今議員が言われたような自動車交通のエネルギーがどう転換されてそれを生かせるかということではなくて、この和光市のポテンシャルなんですよ。冒頭にありますように、外環が全線開通しますと、高速道路で成田、羽田から直通で来ると。そういうその鉄道交通と道路交通、あと空港、それが一体となるということで、駅前をただの駅前にするのではなくて、リムジンバスですとか通常地域のバス交通、それとタクシーといったようなものも複合的に一体とした交通センターとすれば、この和光市駅前が埼玉、特に西部地域のその玄関口として、海外からのお客様も迎え入れられる、また埼玉から和光市に来て、そこから逆に海外に出向くといったようなグローバルな結節点になるということで、そういう機能を高めていこうと。今後その自動車エネルギーがどう転換されるかわからないですけども、それはその都度その状況に合わせてその機能を導入していけば、対応は可能だと考えております。

○齊藤秀雄議長 金井議員。

○金井伸夫議員 さっき仮換地計画の変更が必要かどうかというところで御説明がありましたけれども、例えば対象の地権者が全員賛成、この高度利用化に賛成した場合には、仮換地計画の変更の必要がないということになるのか。どういった点で違いが出てくるのでしょうか。

○齊藤秀雄議長 質問の意味はよろしいですか。金井議員、ポイントをきちっと。要は地権者がいますよね。この地権者というのは、あくまでもこのブロック内での地権者ですよね。その地権者に対してどういうお考えで御質問なんですか。

○金井伸夫議員 仮換地計画の変更をしなくていいのかどうかということと、仮換地計画、さっきちょっと何か説明があったけれども。今回の高度利用化によって。

○齊藤秀雄議長 こういうことですね。この地区内に仮換地された方々、その方々をベースとした今回の地区計画になります。だから、それに対して今後再度のその変更があるのかどうか。基本的にはないと思うんですけども、いかがですか。

小島建設部長。

○小島建設部長 その仮換地をどうするかというのは、実際のところはこれから検討というところが正直なところでは、その考え方としては、変更しないというやり方もあるかもしれないし、あとはやっぱり例えばイメージとしては、今それぞれの画地で仮換地になっていますけれども、そこを例えば共有名義をするのに短冊状の仮換地にするとか、そういったちょっと技術的なところはあろうかとは思っています。そういった技術的なところは、今後検討というふうには思っています。

○齊藤秀雄議長 金井議員。

○金井伸夫議員 それでは、土地区画整理審議会に対してどういう説明をしていくのか。この表は図面ではありませんけれども、土地区画整理審議会への今後の対応というのはどういうふうに考えていますか。

○齊藤秀雄議長 小島建設部長。

○小島建設部長 今現在は正直これから検討というところになります。なので、まずは区画整理にもどういう影響があるのだろうかというところも当然掘り下げて考えていかなくては行けませんので、そういったところが整理できた段階では、やっぱり区画整理審議会のほうにも御説明が必要かとは思っています。

○齊藤秀雄議長 鳥飼議員。

○鳥飼雅司議員 事業計画ということで、さっきいろいろな高層ビルがあつて、バスターミナルということもいろいろ視野に入れてということで、その場所以外にも本当に周りのところが渋滞しないかという整備とかも今後大変になってくると思うんですが、まずこの駅北地区における総事業費とかというのはどのようにというか、膨れて、今の現状よりも多分かかってしまうのかなとは思いますが、そこら辺はどのように考えているのかを伺いたいです。

○齊藤秀雄議長 小島建設部長。

○小島建設部長 その北口の高度利用化をどういうふうに行っていくのかというところのそのグレードとか規模とか、それによって今後の事業費というのははじかれるわけで、今現在では正直わからないというか、まだはじいてもいないし、まだこれからというところではあります。ただ、その建設部の予算のほうから見ると、このところ数年で今やっているほかの区画整理なんかも完了してきますので、そういった全体の中で予算として余りふえないような形でやっていたらというふうには考えています。

○齊藤秀雄議長 松本市長。

○松本市長 市として補助金とかそういう形で支出する金額については、なるべく今の範囲内で抑えたいなところと、もう一つ考えられるのが、私たちは今いろいろな既成の改革の中で、いわゆる土地の利用に関するいろんな権限委譲を受けていますので、その辺の例えばいろんな緩和措置をするとかそういうことの誘導をかけることによって、民間活力の中で収められる範囲がふえています。ですから、市としての負担はなるべく現状の範囲内を目標にしながら

ら、いかに民間のお金を入れながら、より利便性が高くても高度な利用が図れるかというところを努力していきたいと思っています。市の負担がふえてしまうとほかのところ響いてきますので、なるべくふやさない方向で努力したいということです。

○齊藤秀雄議長 赤松議員。

○赤松祐造議員 高度利用に伴って、説明の中にもありましたけれども、地権者の共同化、地権者の合意を得るのは大体いつぐらいをめどに、どのような形で合意をいただくのか。それについてちょっとお伺いします。

○齊藤秀雄議長 小島建設部長。

○小島建設部長 まず、目標としては、やっぱりその区画整理の駅前のほうの整備というのが3年後ぐらいに入ってくるのかなと、そういったスケジュール感がありますので、一つの目標としては、その3年後ぐらいに事業化できたらいいなとは思っております。

今はまだ地権者の方々と一緒に勉強会、本当にまちづくりをどうしていこうよというところからお話をさせていただいている段階なので、そういった段階ではあるんですが、今のその時期の目標に向けて、皆さんと一緒にやっていると、そういった機運をつくっていききたいと思っています。

○齊藤秀雄議長 赤松議員。

○赤松祐造議員 本当にモデルになるような、いいまちを見たら地権者の理解も得られると思います。できるだけ現地をいっぱい見て、意見を聞いていただきたいと思います。

それと、もう四、五年、六、七年前になるかもわかりませんが、市民ワークショップということで、駅前広場を1年間くらいかけて、20名までいたかな、市民が駅前広場、高度化は全然関係ないです。駅前広場のあり方、交通広場ではなくて市民の広場というイメージで市長提案をしているわけです。それは部長、見られましたか。

〔「はい」という声あり〕

それで、その市長提案の内容をぜひそれも生かした形で、高度のビルとは別、単なるさっきのリムジンバスとかそういうのがどんどん入ってきて、駅の北口というのは交通事情が非常に悪いわけですよ、雨やなんか降ると。そういうものを踏まえて、そこにリムジンだ何だとかが入ってきたら、非常にちょっとでき上がったというふうにイメージが変わりますので、それをよく踏まえていただきたいと思います。

それともう一点。高度利用化調査業務委託をコンサルタントに任すというような形でお聞きしたんですけれども、もうコンサルタントは選択されたんですか。

○齊藤秀雄議長 小島建設部長。

○小島建設部長 コンサルタントのほうは、当然その順番としては、まず予算をいただいて、その予算をいただいたところで発注をしていくわけですが、発注をする段階で業者を、例えば一般競争とかそういった形で広く門戸をある程度広げて業者を募っていくと、そんな形で考えておりますので、今の段階ではもちろん業者がどこというのはいません。

あくまで予算をいただいてからという動きになります。

○齊藤秀雄議長 赤松議員。

○赤松祐造議員 本当にコンサルタント次第で後の動きが非常に変わるので、本当に下新倉小学校をつくる時も三、四社の設計の方に提案いただいて、その中から選んでいったわけです。できればそういう形で本当に優秀なコンサルタントを、お金がかかるでしょうけれども選んで、やっぱり取り組んでいただきたいと思いますけれども、いかがでしょうか。

○齊藤秀雄議長 小島建設部長。

○小島建設部長 例えば、今議員おっしゃるように、業者のノウハウというのはやっぱり非常に大きな形になりますので、例えばその発注方法も、例えば業者のほうから提案をしてもらって、その優劣だとかそういったことを例えば審査するという方法もありますので、そういった入札方法なんかも考えながら、業者のほうを選定していきたいと思っております。

○齊藤秀雄議長 熊谷議員。

○熊谷二郎議員 これまでの検討状況の中で、1回、2回と勉強会を開催されたということですが、その対象地権者それぞれの参加状況というのを数値等でお示しいただけたらと思います。

○齊藤秀雄議長 小島建設部長。

○小島建設部長 まず、6月5日にやった第1回については、権利者の方については10名の方に……。

〔「分母は、対象は」という声あり〕

地権者は23人いらっしゃって、10名です。先日の8月21日は9名です。分母が23に対して9です。

○齊藤秀雄議長 熊谷議員。

○熊谷二郎議員 それで半数以下ということですが、この共同開発していくことに対する反対されている地権者というのはいらっしゃるんですか、反対表明している。

○齊藤秀雄議長 小島建設部長。

○小島建設部長 まだその権利者の方、今はまだ勉強会の段階なので、権利者に意向を伺っているというわけではないんです。先ほども、出席者の方ももちろんいらっしゃるんですけども、欠席している方もいらっしゃるんで、その欠席された方には資料をお送りして、何か疑問があればというところでお問い合わせをいただいていると、そんな形で対応しています。

あともう一点ですが、一番これまでの経過でもあります2月24日の最初の1発目の市からの高度利用化の提案、これについては全員出席いただいていると、そんな状況でございます。

○齊藤秀雄議長 富澤議員。

○富澤啓二議員 高度利用化の推進は大事だと思うんですが、この地域は商業地域で高度35mで切っていますけれども、今後これは緩和されて、例えばこれを見るとタワーマンションを想定できますけれども、建てるような構想というのはあるんですか。

○齊藤秀雄議長 小島建設部長。

○小島建設部長 現在高度地区については35mということで、大体11階建て、12階建てぐらいの感じになりますけれども、本当にまちづくりの中身はこれからでございます。だから、地権者の方々と勉強していく中で、やっぱりそういったまちも必要だよねという話になれば、そういった見直しというのものもあるのかなとは思っていますが、本当に中身はこれからという形になります。

○齊藤秀雄議長 大島副市長。

○大島副市長 この事業手法を考える中で、先ほどその財源の話も出たかと思うんですが、やはり民間の活力を最大限に活用していくと。そういう中で、ここで事業手法を検討する中で、ここでの容積ですとか高さの制限の緩和、そういう都市計画の手法をうまく活用して、民間開発がしやすくなるような誘導方策を事業手法としていくことによって、市の財源を出さずに民間の開発利益を上げるという中で、そういう今言ったような高さですとか容積の緩和、都市計画の手法を使ってやっていけば、いいまちもできますし、極端に言えば、市の一般財源を出さずにやるということも可能になってくるかなと考えております。そういうことも踏まえて、今後その事業手法の検討の中で、容積率ですとか高さの制限についても検討していきたい、そのように考えております。

○齊藤秀雄議長 金井議員。

○金井伸夫議員 前回、昨年度ですかね、駅北口の広場とか駅周辺の整備に関する調査をしているんですけども、それで報告書も上がっています。私は情報公開請求をして目を通したんですけども、今回のこの高度化の調査をコンサルタントに委託するということになって、昨年度やったその調査を生かした形で今回できるのかどうか、その昨年度の調査をベースにして参考になることがあるのかどうか、そこら辺をお聞きします。

○齊藤秀雄議長 小島建設部長。

○小島建設部長 これまで検討してきている内容ですが、先ほどワークショップのお話もあつたりしましたけれども、これまで検討してきた中で当然取り入れるべきところというのは、今後の検討の中で取り入れていきたいとは思っています。

○齊藤秀雄議長 金井議員。

○金井伸夫議員 例えば昨年度の調査で歩行者の動線というんですか、そこら辺の調査もしているんですよね。ですから、そういった調査の結果を踏まえて、今後そういった委託する場合には、そういった情報、調査結果を反映させていくようにお願いします。

〔「わかりました」という声あり〕

○齊藤秀雄議長 吉田武司議員。

○吉田武司議員 先ほど市長のほうから、今までに何回か高度利用化、共同化について地権者の方に提案をしてきたという話がありましたけれども、以前和光新聞に何かそういう同じような記事が出たかと思うんですけども、この地権者にそういう提案をしてきたというのはその後のことなのか。またそれをきっかけにそういう話になったのかということと、あと今副市長

のほうから民間企業のということがありましたけれども、この共同高度利用化について、これは東武が一緒になってという話になったから始めるということが先ほど言われていましたけれども、今度始まるときには、これはじゃ東武が主体となって計画を進めていくのかということをお伺いしたいんですけれども。

○齊藤秀雄議長 松本市長。

○松本市長 まず、和光新聞に載ったのは、あくまであの事業者が独断でおつくりになったものですよね。その前から、私の就任の直後からその高度利用が図れないかということ現場にも検討してもらって、そういう提案をしていこうということで進めてきたんですけれども、ちよつとなかなか全く進展がない状況だったというところがございます。その中であれが出てきてしまったので、我々としても非常に苦しい立場になったことは確かなんです。ただ、あれはあれで、あくまで市は関係のないものとして出てきたということをお理解いただきたいです。

あとは、地権者とのいろいろな経緯の中で、今後進めていくに当たって東武鉄道のかかわり方ですけれども、あくまで東武鉄道が事業主体になるという考えはないと伺っているんです。一地主権者として皆さんが合意していくんだったら、その流れの中でということになるだろうということで、東武のほうで例えば強引な何かをやってということはやりたくないということで、あくまで東武としては、その地域の方々の意向を尊重して、その中でという意向を持っていらっしゃるようです。

○齊藤秀雄議長 吉田武司議員。

○吉田武司議員 あともう一つ、今南口のほうも始まっていますけれども、それと一緒に絡めてやるという考えもあるんでしょうか。

○齊藤秀雄議長 松本市長。

○松本市長 駅の上にやはり構造物をつくるというのが、今非常にやりにくいそうです、いろんな規制の関係で。あとは作業ができる時間が結局終電と始発の間しかございませんので、ですから今のところの考え方として、南口と北口を一体でという考え方はお持ちではないようです。あくまで南口は南口、北口は北口ということです。

○齊藤秀雄議長 吉田けさみ議員。

○吉田けさみ議員 先ほど都市計画決定まで平成31年度以降と示されていますけれども、案として、マスタープランは駅北口の開発については今後イメージを持っていますということがあつるんですけれども、そうすると、第四次総合振興計画との関係ではまた変更が必要なのではないかと思っているんです。その点の確認をしたいということと、それと9月議会で補正予算を提案したいということなんですけれども、その提案の中身について、ここでお聞きしておきたいんですが。

○齊藤秀雄議長 松本市長。

○松本市長 前段の都市マスと総合振興計画の話を私からお答えします。

まず、都市マスと総合振興計画も当然切りかえの時期も含めて影響を受けてくると思います。

特に総合振興計画が全体の最上位計画ですので、その中での今後の北口のあり方については、当然明確な方向性というのを書き込みたいと思うんですが、一方で、実際にまだこのプランニングが微妙な時期に総合振興計画の策定になりますので、ちょっとどの点までを書き込んでいけるのかというところは、今後また検討が必要かなと思っています。いずれにしても、その市の計画との整合性というのを図っていく重要性というのは、しっかり認識をしております。

○齊藤秀雄議長 小島建設部長。

○小島建設部長 今回の質問は今回上げさせていただき予算でどのような検討をしていくのかということによろしいですか。

〔「はい」という声あり〕

また、今回補正予算を上げさせていただき中身については、また議会のほうで御説明をさせていただきますが、今ある程度委託というかその検討をしなくてはいけないなと思っているのは、例えばその施設関係、導入する機能をどういうふうに、どういうようなものがあるのかとか、あとその建築物の関係もどうしたらいいのかとか、あと先ほどもお話がありました交通関係、そういったところもきちんと定量的に検証していかなくてはけませんので、そういった基本的な考え方をまとめる中身はまずやりたいなと思っています。なので、詳しくは補正予算を議会のほうで御説明させていただきたいと思います。

あとは実際その市場のほうのニーズ、その機能のほうを導入するにも、やっぱり実際ニーズがどうなんだろうかということもありますので、それもあわせて調査のほうもやっていきたいとは思っています。

○齊藤秀雄議長 赤松議員。

○赤松祐造議員 先ほどコンサルタントまでお聞きしたんですけれども、私はこれ思うんですけれども、このスケジュールからいくと、当初の計画からまたおくれる。平成31年度以降に都市計画決定、事業認可という形で、駅前広場はオリンピックまでにつくろうというようなことを何度も話し、それに向かって万難を排しますという答弁を何度もいただいているわけです。私は思うんですけれども、この高度化地区だけを市施行ではなくて、ここだけ切り離してあるガイドラインとビジョンだけを市が示して、本当に民間に任せてやったほうが早くできるのではないのでしょうか。私は議員になってもう6年目、7年目だけれども、本当に市施行になると、本当にどのようなことにおいても遅く、北口の市民は本当に高度化を望むより駅前広場と駅前に通ずる道をしっかりやってくれというのが9割以上の人の、あと循環バスをふやせとかがあります。そういう面でこれをやることによってまたおくれるようだと、本当に議会も問われ、市政も問われるわけです。私はこの区域を区切って、民間開発、大手がありますよね。あれではもういつときで終わります。そういう考えはないのでしょうか。これ市長にお聞きします。

○齊藤秀雄議長 松本市長。

○松本市長 スキームとしてその部分を民間主導でみたいなところというのは、もちろんイメ

一ツとしてはできるんですけれども、あくまでその市の施行の北口の土地区画整理事業というのは全体としてあるわけです。その中で、一部について再開発の事業というのを上乗せで行うというイメージを我々としては持っています。再開発の部分について、市が直接施行する能力は、これは皆さん御存じのとおりございません。なぜかという、再開発をやったこともなければ、再開発にかかわったことがある人材というのは、多分大島副市長しかいない、そういうイメージなんです。ですから、基本的にやっぱりある程度民間の力をかりないとできないのが再開発の部分で、ただあくまで全体としての北口の土地区画整理事業はそのままやっていく中で、その部分をどういうスキームでやるかというのは、これは今後それぞれ議員の皆さんにも御意見を頂戴して、地域の方とも話をしながら進めていきたいと思っておりますので、そこだけを切り出して別枠でということにはならないです。

○齊藤秀雄議長 赤松議員。

○赤松祐造議員 まず地権者の合意が一番大切だと思いますけれども、本当に施行するには、できる限り民間の力を使って本当に早くやらないと、本当に価値が生まれにくいわけですね。それと、市民に迷惑をかけているわけです。ぜひ雨の日の駅北口に立ってみてください、朝の6時ころから。バスや自家用車がずらっと並んで、あるときはけんかしています。そういうものを早く解決しなければいけないわけです。そういうことも含めて、これをやることによって地域北口の市民に対して非常に便宜が図れるということと言わないと、他の人の理解も必要ですから。でもそれによっておくれることのないように私はしてほしいと思っております。これは要望です。

○齊藤秀雄議長 安保議員。

○安保友博議員 駅前の交通についてですけれども、やはり今駅周辺の交通がどのようになるかということが市民としてはすごく関心のあるところで、今回ちょっとこの計画については少し外れるかもしれないんですけれども、市長が肝入りというか、ずっと言っていることで、外環の蓋かけ部分の利用というところで、バスターミナルにするという話ですとか、そのほかの構想が今まであるということと今回のこの北口の駅前広場を含めたこの計画というところで、それを全く別物として捉えているのか、それともそちらのほうも意識をしているのか。ひいてはそれを踏まえた上で、この駅前広場の計画、内容をどのように考えていくのかということについてちょっと伺いたいんですけれども。

○齊藤秀雄議長 松本市長。

○松本市長 まず1つは、北口はもちろん全くでき上がっていないわけなんですけれども、和光市駅として全体としてのその今利用者の数16万何千人というのがあるわけなんですけれども、その容量というのをやっぱり駅前の交通の容量を上げていくという、トータルでのボリューム感の増大というのを図っていかなければならないと思っておりますので、その中で言うと、その北口にある程度のボリュームのアクセスを受けとめられるようなインフラをつくりたいというのはあります。

それから、もう一つ、南口のバスターミナル構想が、いろいろと重量制限とかの関係で御存じのとおりかなり難航しておりますので、それはもしかしたらうまくいかないかもしれないと思っています。ただトータルでやっぱり和光市駅へのニーズを受けとめられるだけの容量をやはり確保していくには、かなりそういう意味で言うと、北口についても受けとめる力をふやしていきたいなと思っています。

ちょっと話があれなんですけれども、今、例えばさいたま市から和光を経由して大阪に行く便が来ていますよね。それで非常に毎日満席だそうです。和光市駅で乗る人がそんなに多くはないんですけれども、そういうふうな状況があります。非常に実は圏央道が通ることによって、新たなニーズが生まれつつあるんです。外環道がこれで東名までつながると、さらにそのニーズがふえてきます。要するに、埼玉県民にとっては東京都心を通らずに関西にアクセスするとか、そういうニーズが非常にあるわけなんです。ですから、和光市駅のボリュームをふやすということであると、そういう遠距離のものが非常にニーズがふえていくのとあわせて、先ほどもほかの議員がおっしゃったように、和光市民のニーズも満たさなければならないので、かなりそういう意味で言うと、今の区画整理の図面の容量ではちょっとしんどいのではないかといいうふうなイメージを持っていますので、そのあたりも含めて今回交通広場というか駅前広場という形でこういうものをお示ししていますけれども、あわせてアクセス道路についても、もしかしたら検討が必要になってくる可能性があります。

○齊藤秀雄議長 安保議員。

○安保友博議員 バスターミナルという話で言えば、池袋ですとか新宿ですとか、和光からも近いところであるというのは事実ですけれども、いわゆる感覚、感情的なものも含めて、和光でそういうものが実現するということは、それは和光市民だけではなくて、埼玉県民としてもかなり期待するところだと思っておりますので、ぜひその辺を期待しておりますので、よろしく願いいたします。

○齊藤秀雄議長 鳥飼議員。

○鳥飼雅司議員 このまちづくりのイメージというところから出されていて、それで交通広場と駅前広場というのが右と左では対称的になっていて、その中で区18-1号線というのが右側のほうではなくなっていて、その広場の位置が変わるわけですが、そこら辺のところというのは、道路とかのその車の流れというのは、今この広場のところで回すとどういうイメージなのかはこちらはまだ全然イメージの段階だからどうなるかというのはわからないと思うんですが、そこら辺とかもやっぱり考えていただけるのでしょうか。

○齊藤秀雄議長 小島建設部長。

○小島建設部長 駅前広場については、当然設計の基準とかそういったものがありますので、それを満たすような格好で今後設計をしていくという形になります。今おっしゃったように、あくまでイメージというのは、この交通広場の形で成り立つかというところの議論を本当はということではなくて、あくまでお伝えしたかったのは、街区もまとめて街区を大きくすれば、

やっぱりそれだけの土地利用というか高度利用化も可能なんですよということなので、それをやるために例えば駅前広場をちょっと移動して街区をまとめると、そういったものを表現したくて使ったイメージでございます。

○齊藤秀雄議長 赤松議員。

○赤松祐造議員 市民が市長提案で駅前広場を考えたときに、交通広場という言葉をやめようということにしているんです。交通のためではなくて、駅北口の市民が駅からおりてゆったりと歩けるような駅前広場、だからできる限りは駅前。ただ用語として交通広場を使ってもいい形で動いてきています。だから、これから駅北口交通広場をつくるのではなくて、駅前広場、それに付随して通り抜けの交通広場、交通を。

それで、駅北口土地区画整理事務所が今まで線引きした道路図がありますね。そういうものは、この高度化によってかなりその地区は変わるわけです、その周辺は。それはいじらないんですか。道路線図が書かれていましたね、市道。

○齊藤秀雄議長 小島建設部長。

○小島建設部長 今のその区画整理の区画道路とか、そういったそのものが変わってくるのだろうか、そういったお話だと思うんですが、今回その高度利用化をやっていくのに、例えば先ほどの駅前広場の形状をどうするんだということも全部含めて、そういったところに影響があるかどうか全部今後検討していきたいとは思っています。当然もう区画整理で工事なんかも始めているところはありますので、もちろんそういったところには影響が出ないようにはしていきたいと思っています。

○齊藤秀雄議長 赤松議員。

○赤松祐造議員 本当に地権者が、私の仮換地先はこの市道の区画道路の四角いところ、角に行くように決まっていたような人に、ちゃんとした説得をしないと、そこがなくなって違うよとか、帳簿が、その辺はよく説明してあげないと、またそこでいろんなトラブルが起きて、また延びていくという形になりますので、この高度利用は、本当に地権者に親身になって説明して行ってほしいんです。もちろんモデル地を、現地視察をして、そうしないと共通の知識がないですから、ぜひそれに努めていただきたいと思います。

○齊藤秀雄議長 大島副市長。

○大島副市長 少し補足説明といいますか、権利者のためにということの視点で言いますと、今の区画整理事業は現地換地ということで、そこに土地を持っていた方の同じような位置に換地しておりますので、今の区画整理ですと、駅周辺では非常に小規模な宅地ですとか帯状の宅地ができて、そこでの財産はそこに換地されますけれども、実際はそこに住むこともできない、将来のその財産の活用もどうするかということもできないという課題があります。そういう一面を考えますと、今までの換地の手法ではなくて、それを床面積に転換するというのであれば、将来永劫ここに住み続けることも可能になってきますし、持っている財産、これからの生活設計もそこでやるのが可能になってくると。今の区画整理の現地換地の手法だと、極端に

言えばここから転出していただかなければならないというような課題も出てきますので、その再開発をすることによって今ここに権利を持っている方々の生活設計にもプラスに働くというふうに考えております。

○齊藤秀雄議長 村田議員。

○村田富士子議員 8月21日に地権者の方に説明会、それで二子玉川東地区を視察もされたということで、その下の市街地再開発事業の施行者別特徴及び事例紹介、これはどのような例を具体的に示されたのか伺いたいと思うんです。やっぱり今、再開発事業が非常に各地で行われていますけれども、成功例もたくさんありますけれども、今回のこの21日の特に示された内容、これをちょっと教えていただけたらと思います。

○齊藤秀雄議長 小島建設部長。

○小島建設部長 この8月21日のときに御説明した内容としては、まず施行者という形になりますと、まずその民間が主体となっている例えばその組合施行、あとはその再開発会社の施行、あと個人施行というのがあります。これはおおむね8割ぐらいの全施行主体の中の大体8割を占めていまして、やっぱり民間を使っていくというのがやっぱりトレンドというか、大きな流れになっているのかなということと、そのほかの施行主体とすると、公共団体施行、あとはURとかの施行と、そういったものもありますよという御説明をしました。それぞれの施行主体に例えばその地区の事例なんかを申し上げまして、例えば組合施行でいきますと、北戸田駅で再開発をやっていたり、あと越谷のほうでもやっていますので、そういったものを施行者別に御紹介したというところでございます。

○齊藤秀雄議長 ほかに質疑はございませんか。

〔「なし」という声あり〕

以上にて質疑を終結いたします。

その他、各議員からございますか。

〔「なし」という声あり〕

なければ、本日の協議事項はこれにて終了しました。

記録につきましては、正副議長に一任願います。

以上で全員協議会を閉会といたします。

午前11時22分 閉会

議 長 齊 藤 秀 雄

副 議 長 村 田 富 士 子