

会 議 録

| | |
|-------------|---|
| 会 議 の 名 称 | 令和3年度 第1回 所沢市公共事業評価委員会 |
| 開 催 日 時 | 令和3年11月17日(水) 午後1時30分から午後3時30分まで |
| 開 催 場 所 | 所沢駅西口区画整理事務所 |
| 出 席 者 の 氏 名 | 杉崎 和久、櫻田 和子、宗政 由桐 |
| 欠 席 者 の 氏 名 | 寺内 義典 |
| 説明者の職・氏名 | |
| 議 題 | (1) 今回の公共事業評価委員会の進め方について (2) 評価対象事業(所沢駅西口北街区第一種市街地再開発事業)の概要説明 (3) その他 |
| 会 議 資 料 | 資料1: 社会資本総合整備計画書 所沢駅周辺地区整備計画(重点配分)(第2期)事後評価書 資料2: 社会資本総合整備計画 事後評価説明資料 |
| 担 当 部 課 名 | 所沢駅西口区画整理担当参事 工藤 順一 所沢駅西口区画整理事務所主幹 宮崎 智弘 所沢駅西口区画整理事務所主査 郡山 馨 経営企画課長 小池 純一 経営企画課主幹 草薨 秀夫 経営企画課主査 森 真太郎 経営企画課主査 都築 岳男 経営企画部 経営企画課 電話: 04-2998-9027 |

様式第 2 号

| 発言者 | 審議の内容（審議経過・決定事項等） |
|-----|---|
| 事務局 | <p>会議録の作成は要約方式、確定は事務局案を各委員に配布して承認を得るものとされた。</p> <p>以降、杉崎委員長により議事を進行。</p> <p>（1）今回の公共事業評価委員会の進め方について</p> <p>本年度については、「所沢駅西口北街区第一種市街地再開発事業」が審議の対象である。</p> <p>評価の対象は、社会資本総合整備計画に基づき実施した当該事業に対する事後評価の妥当性である。加えて、今後の事業展開に向けた意見や助言もいただきたいと考えている。</p> <p>本日の第 1 回目では、担当課より事業概要説明および事後評価内容説明を行い、質疑応答や確認をしていただく。</p> <p>次回、改めての確認や議論を経て評価をいただくという全 2 回開催を予定している。</p> <p>（2）評価対象事業の概要説明（事後評価含む）</p> <p>配布資料に基づき評価対象事業の概要・発現状況、ならびに社会資本総合整備計画事後評価内容について所管課より説明がなされた。</p> |

| | |
|----|--|
| 委員 | <p>今回の事後評価は1街区の再開発事業が中心だが、事業規模を考えると集客や人口増加、オフィスへの入居も含めて効果が大きいと見込まれる3街区に今後何が開発される予定なのか、その事業の開始・終了時期、内容がわかる資料の提供もしくは口頭でも構わないので説明していただきたい。</p> <p>指標に関して、一つ目の指標「事業地区周辺の居住人口」は、開発マンションの販売開始から評価時点までの期間が短かったので達成しなかったという事実だけでは、数値の是非を評価する上で説明が不十分。対象物件の現時点の入居率と進捗状況、今後の見通しを含めて教えていただきたい。</p> <p>指標は全体の地区整備計画から流用されたということだが、「駅の乗降客数」、「市民意識調査の都市景観等の満足度」は、この対象事業による効果だけで判断できるものではないと思う。</p> <p>「駅の乗降客数」については、商業ビルが建って、外から人が来るということではなくて、対象地区に住む人が増えるから駅を利用する人も増えるという想定だったとすると、地区人口自体は増えている訳なので、目標値に及ばなかった理由を新型コロナウイルスによる影響だとするのは、効果分析の在り方として適切ではないのではないか。</p> <p>「市民意識調査の都市景観等の満足度」についても、駅舎の中にグランエミオ所沢ができた、まちづくり全体の評価として、都市景観に対する市民の満足度が向上したというのならわかるが、この対象事業だけによる効果とは言い難いのではないか。</p> <p>他の目標値を設定することは事後評価なのでできないが、補足評価を追加すべき。例えば、周辺のマンションやオフィス開発の誘発、地価や民間物件の売値の上昇効果へつながったとか、施設利用者以外の方への一般開放があるとすれば、駐輪場ができたことで放置自転車対策にもつながったとか、単に広場を解放しただけでなくイベント等の開催により、現在は西武（ワルツ）くらいまででとどまっている人流の促進につながったとかがあれば、再開発事業の効</p> |
|----|--|

| | |
|------------|---|
| <p>委員</p> | <p>果として説明できるのではないか。</p> <p>3つ目の指標「市民意識調査の都市景観等の満足度」について、この所沢駅周辺エリアだけを整備した影響で市全体の景観の満足度が上がったというのは少し言い過ぎではないか。</p> <p>居住人口を800人増加、駅の乗降人数を4,000人以上増加という目標値を設定した時に、人口と駅利用者の関係性について、どんな算段で数値を設定したのかを教えてください。</p> |
| <p>委員長</p> | <p>委員お二人の意見を整理したうえで補足すると、まず、そもそも指標が適切だったのか目標値の設定時の想定をお伺いしたい。</p> <p>「事業地区周辺の居住人口」については、300戸のマンションに2.5人の世帯が入居することのみを想定しての目標値だったのか。東町のマンションも増えているので、本来はもっと増えてないといけないのでは。（御幸町・東町・日吉町・東住吉）エリア全体でみて住宅が供給されているのに目標とする数値が小さすぎたのではないか。</p> <p>「駅の乗降客数」の目標値の設定についても、居住者以外の人を流入させる要因が駅ビルということなのか。駅ビルができて、どのくらいお客さんが来るようになったのかというデータは西武プロパティーズが持っているのか。</p> <p>「市民意識調査の都市景観等の満足度」は、市全体の景観満足度をこのエリアだけに当てはめるのは、少し無理があり説得力にも欠ける。所沢は郊外の緑を含めた景観が魅力。コメントを修正する必要があるのではないか。</p> <p>当初は指標として想定していなかったが、この事業によって付随的な効果があったというような別の切り口があれば、事後評価においてそれをアピールする書き方もあるのではないか。</p> <p>隣接街区のイメージが湧かないとエリア全体の中での再開発事業がどうだったのかを判断できないので、話ができる範囲で、西武</p> |

| | |
|------|---|
| 工藤参事 | <p>がリリースしているものがあれば追加資料としてご提供いただきたい。</p> <p>再開発事業を含めて所沢駅周辺整備計画の大きな枠組みで説明させていただくと、西武鉄道車両工場跡地が平成12年に機能停止してから、その後、市としてどういった街づくりを進めていくかという観点から、所沢の玄関口としてにぎわいのある駅前を作っていきたいというところと、駅前でありながら、狭隘道路や都市基盤が整っていない部分を併せて整備していくにはどうしたらいいかというところから始まっている。車両工場跡地だけを単独で民間事業者が整備するよりも、公共による面的整備を併せてやっていくことが最善であると結論付け、まずは大きな枠組みとして区画整理事業を立ち上げた。しかし、権利者には高齢者も多く、また、駅前でありながら、狭所住宅や木造住宅が多いことなどから、区画整理事業単独で面的整備をするのではなく、再開発事業と組み合わせた事業展開をすることで、34万人都市にふさわしい駅前整備ができるのではないかということで街づくりを進めることとなった。</p> <p>説明資料6ページに社会資本整備計画の流れを記載しているが、平成26年からの当初計画では、区画整理事業と再開発事業を要素事業として挙げており、東町も含めたエリア全体での整備としてスタートしたものの、当該再開発事業が重点的に国から交付金が受けられることとなり、単独の整備計画に移行した。その際、同じ指標を受け継いだ関係で、再開発事業の指標として適切だったのかという疑問符が出てきているところは所管課としても感じている。しかしながら、当初の整備計画は駅周辺の賑わいの創出を目指して組み立てており、人の流動もそうだが、駅の乗降客数の増加を指標として設定した。また、景観の満足度については、市民が緑としての視点で景観を郊外に求めることもあるが、玄関口としての所沢駅前が新しくなることで、利便性も含めて市民に所沢がよい街になったと思ってもらいたいというところから指標に設定した。</p> |
|------|---|

| | |
|-------------|---|
| | <p>ご質問いただいた、3街区に何ができるかについては、西武鉄道と住友商事が共同で広域集客型の商業施設を作っていきたいという話を聞いている。地元住民も何ができるのか不安視する声があったため、学識経験者や地元商店街も含めて協議会を設置して、土地所有者としてどう活用していくのかという議論をしてきた。その中では、病院やオフィス、大学等の話も検討材料としてあったが、最終的に広域集客型商業施設に決まった。この商業施設は令和6年の春に開業を目指しているとのこと。オフィスや住居とかは入れない純粋な商業施設単体での建設を計画している。協議会では、単純なショッピングモールではなく、所沢らしさを前面に出したものを取り入れてほしいと西武には要望している。</p> <p>また、再開発事業の現時点での入居率などの状況について、販売者から具体的な数値の確認はとれていないが、完売しておらず、全体戸数の半分から2/3未満程度の入居率ということで、今後さらに増えていく見込みとのこと。</p> |
| <p>委員長</p> | <p>指標について、事後評価なので実績としての数値は変更できないが、コメントは変更が可能ではないか。</p> <p>また、事業を実施したことで付随的な効果を別枠でもっとアピールしてもいいのではないかとというのが委員会としての提案事項。</p> <p>3街区については、道路を真ん中に通さないということは、当初から大きい建物を建てる計画だったということが窺い知れる。</p> |
| <p>工藤参事</p> | <p>元々、車両工場跡地は約5.6haだったが、区画整理事業で減歩した結果、約3.2haとなったので、減歩率としては多く減歩した中で道路を整備していく。街区としては元々の土地の大きさがあるので、大きな街区となった。</p> |
| <p>委員長</p> | <p>その使い方をするのであれば、地権者の意思をもっと反映させるべきではないか。</p> |

| | |
|------|---|
| | <p>以前この委員会でこの事業を扱った時にも、大型商業施設の計画があり、通り抜けられる導線を地区計画に入れられたらいいという話や、敷地の取り方によっては、ぐるっと回るような使い方は困るといった議論があったと思う。</p> <p>目標値のコメントについては、全体で目標値を設定しているので、全体の（他の近隣地区を含めた）特徴を説明したうえで、この地区の話をしてもらいたい。</p> |
| 工藤参事 | <p>エリア全体を見つつ、この地区にフォーカスした時のコメントを含めて検討する。</p> |
| 委員長 | <p>市街地を改善するという役割で、区画整理事業と一体的に再開発事業を実施したことで、基盤整備としての効果についても併せて記載した方がいいのではないか。</p> |
| 工藤参事 | <p>（区画整理事業と再開発事業の）一体的施行ということで、権利者の方が、仮換地の指定の時に再開発に権利を移すことを希望された場合は、従前の区画整理の土地ではなく、再開発の街区に権利を移してから、床の権利に変える手法を取っているので、全体として再開発による面的整備の利点も発揮しているといった内容も記載に加えたい。</p> |
| 委員長 | <p>駅前の土地の利用について、都市計画的に意義があると書いた方がいいのではないか。</p> |
| 委員 | <p>狭隘道路や密集住宅が改善されたことを書いた方がピンポイントでわかりやすい。</p> |
| 委員長 | <p>防災の面でもメリットがあったのではないか。</p> |

| | |
|------|---|
| 工藤参事 | <p>狭隘道路が多くあったので、面的整備することで、災害時に緊急車両が入ってこられるようになったこと、また、土地所有者の権利が再開発事業に移ることで空間をより大きく取ることができたという観点から言うと、面的整備のメリットが出たと考える。</p> |
| 委員長 | <p>イベントなど、広場の効果的な使われ方があるといいのだが。</p> |
| 工藤参事 | <p>広場が完成してからまだ数カ月しかたっていないために広場の利用実績は無いが、市としては賑わいを作りたいので、再開発組合に対して、ところざわまつりなど市主催のイベントや共催のイベントは無償でできるような規約にしてもらっている。</p> |
| 委員長 | <p>規約に基づきエリアマネジメント的な動きがあれば、それを成果として記載を加えてもいいのではないか。</p> |
| 工藤参事 | <p>駅からすぐ近くにある広場は、市内の回遊性の拠点となるような場所として活用していきたい。</p> <p>付随的な効果として記載を検討する。</p> |
| 委員 | <p>付随的な効果として記載する場合、現状では実績として表れていないので、広場の利活用により来街者の回遊促進が期待できるというようなプラスαの効果が見込める点や、3街区の開発によってこれからオフィス・マンションの入居やそれらの利用者の増加が期待できるといったような、未来を見据えた表現の仕方を工夫するべきだと思う。</p> |
| 委員長 | <p>デッキは再開発事業ではないのか。</p> |
| 工藤参事 | <p>別の都市再生整備計画で整備している。広域集客型商業施設を含めて、駅前や北の既存商店に人流を持っていけるよう、回遊性を担</p> |

| | |
|------------------------|--|
| <p>委員長</p> <p>工藤参事</p> | <p>保するためにデッキを繋いでいる。</p> <p>それも事業の付随的な効果として記載できるのではないか。</p> <p>付随的な効果として記載を検討する。</p> <p>(3) その他</p> <p>所沢駅西口区画整理事務所による案内で現地視察</p> <p>次回委員会は、令和4年1月19日(水)午後1:30~3:30 予定 以上</p> |
|------------------------|--|