

建設環境常任委員会会議記録（概要）

平成27年6月19日（金）

開 会 （午前9時0分）

【議 事】

○議案第63号「平成27年度所沢市一般会計補正予算（第4号）」当委員会所管部分（環境クリーン部）

【補足説明】

越 阪 部 環 境 ク
リ ー ン 部 長

議案第63号については、追加資料を御用意しました。資料の御説明をさせていただきますと思いますのでお願いします。

近藤委員長

追加資料については全議員に配付することによいか。（委員了承）

関 根 資 源 循 環
推 進 課 主 幹

只今、配付させていただきました追加資料の案内図の説明をさせていただきます。案内図には北野最終処分場の敷地が記されています。最終処分場の敷地内で黄色の箇所がありますが、今回、買い上げさせていただく予定の土地になります。ピンク色の箇所は、まだ売り渡しに应运じていただけない土地になります。

【質 疑】

城下委員

買収率は、何パーセントか。また、残っている土地はどのくらいか。

| | |
|-----------------|---|
| 関根資源循環 推進課主幹 | 今回、買収予定の土地を含めると、買収率は94.39%です。残っている土地が5.61%です。 |
| 杉田委員 | 買収が基本で始めたと思うが、当初は、地権者数が何件で、買収できたのが何件で、賃貸が何件あったのか。 |
| 関根資源循環 推進課主幹 | 昭和62年2月に賃貸借契約をしまして、当時の民有地の地権者数は20件で、民有地が96.72%でした。当初、買い上げを希望していましたが、やむを得ない理由から賃貸借も併用して始まったようです。 |
| 森澤資源循環 推進課主幹 | 当初、民有地の地権者は20件で、そのうち17名の地権者の方が用地買収に応じていただけたのとことです。借地は7名とのことです。 |
| 杉田委員 | 別々に土地を持っている同人物がいて、片方の土地は売るが、片方の土地は貸すということがあったということか。 |
| 森澤資源循環 推進課主幹 | そのとおりです。売地と借地を両方された地権者がいらっしゃいました。 |
| 杉田委員 | 7件の買収時期を確認したい。 |

関根資源循環
推進課主幹 7件のうち、平成11年7月2日に1件、平成16年3月24日に1件、平成18年12月5日に1件、平成25年12月3日に1件、現在取得させていただける方が2名いて、残りが、まだ賃貸借を継続したいという方になります。

杉田委員 最初の買収の単価はいくらか。

関根資源循環
推進課主幹 昭和62年の平米あたりの契約単価が3万5,695円です。

城下委員 最終処分場の土地購入の基本的な考え方は、買い上げが基本になるのか。第2一般廃棄物最終処分場も地権者と買収の方向性の話もしているのか。

関根資源循環
推進課主幹 買い上げを基本と考えていますが、第2一般廃棄物最終処分場は、そこまで話は進んでいません。

城下委員 現在の平米あたりの単価はいくらか。

関根資源循環
推進課主幹 現在、地権者と交渉している平米あたりの単価が、8,000円です。

杉田委員 過去からすると平米あたりの単価が、4分の1程度に下がったと思うが、今まで賃貸借料として支払った合計はわかるか。

関根資源循環
推進課主幹 1人の方の賃貸借料の合計が1億687万7,660円で、もう1人の方の賃貸借料が4,427万1,140円です。

杉田委員 今までの賃貸借料と買い上げ額を合わせて、平米単価にするといくらになるか。

関根資源循環
推進課主幹 賃貸借料と買い上げ額を想定した平米単価は、5万940円になります。

杉田委員 この結果を市はどのように考えているか。

関根資源循環
推進課主幹 当初は買い上げで考えていたが、期限があるなどの理由から賃貸借もやむを得ないということで始まったと聞いています。また、平成24年度に弁護士に相談をさせていただきました。長期間の賃貸借料と買収の額の二重の受け取りのようなことで考えられるのではないかという質問に対して、市が、ある目的でお借りしているということはお金を払って達成できているので、その分が多く支払われたということではないとの回答を得ています。

【質疑終結】

【意見】 な し

【採 決】

議案第63号当委員会所管部分については、全会一致、原案のとおり可決すべきものと決する。

休 憩 （午前9時18分）

（説明員交代）

再 開 （午前9時20分）

○議案第65号「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」

【補足説明】なし

【質 疑】

城下委員

保留地の予定地積を51.55%に決めた理由を伺いたい。

吉田 中心市街
地整備課長

区画整理前と後の宅地価格総額の差が約29億ですが、それを1平米あたりの区画整理後の平均価格で割り返すと、保留地として取り得る最大限地積は8,477.73㎡になります。保留地の設定が適切かということですが、国や県の助言や指導の中でも概ね5割を超える保留地確保ができれば、事業の成立はおおよそ認められるという話もございます。個別権利者の将来の減歩を勘案すると51.55%と設定させていただきました。

城下委員

5割というのは、あくまで国や県の助言であって、市として、その辺の議論はあったのか。

吉田 中心市街
地整備課長

基本的には、国の指導にあるような、おおむね5割で、事業として成立し、国から補助金が認められるようなレベルの組み立てが必要だと思います。

森田 中心市街

大街区の南と西側には、戸建住宅の権利者の方が多く、事業を成立させ

地整備担当参事
るためには、戸建の権利者の負担というものを十分に整理した上で、組み立てないと事業成立ができないというところがございます。今回、51.55%というところではありますが、国の補助金をもらって事業成立をさせるわけですが、前提として戸建権利者を優先として組み立てをさせていただきました。

城下委員
戸建権利者の立場を守るような説明であったが、仮に最大限地積8,477.73㎡を100%にした場合の金額はどのくらいになるのか。

工藤中心市街地整備課主幹
あくまで計算上ですが、保留地として取り得る最大限地積8,477.73㎡に整理後1㎡当たり予定価格347,200円を乗じると、29億4,346万7,856円になります。

城下委員
100%にした場合、今回の事業計画案と市の負担はどのくらい変わっていくのか。

吉田中心市街地整備課長
市の負担は、計算上約14億円軽減されます。

城下委員
建ぺい率、容積率は、現行が何パーセントで、商業地域になった場合には何パーセントになるのか。

| | |
|------------------|---|
| 吉田中心市街 地整備課長 | 現在は、第1種住居地域で用途地域が指定されていまして、建ぺい率が60%、容積率が200%になります。商業地域に変更した場合は、建ぺい率が80%、容積率が400%になります。 |
| 城下委員 | 用途地域が変更されるのであれば、建ぺい率、容積率をもう少し上げることはできなかったのか。 |
| 工藤中心市街 地整備課主幹 | 今回、保留地を設定するにあたって、直接的に関係してくるのが、減歩率でございます。道路や公園などの公共用地として権利者の方から土地の提供をしていただくという公共減歩率が29.33%です。それに更に保留地としての減歩率が5.7%ございますので、合算した減歩率として35.03%になります。この減歩率につきましては、市内でこれまで行ってきました市施行の区画整理事業の中で非常に高い数値でありまして、権利者の方々に対するご負担が非常に大きいというところがございます。そのようなことを勘案しつつ、あくまでも地区平均の減歩率ということで捉えて、このような数字になっております。個別の減歩に関しまして、この平均がそれぞれ個別の宅地にかかるかということではなく、個々の整理前の評価と整理後の評価の差に応じて減歩を行いますので、居住されている権利者の方に関しましては、結果として、それほど大きな減歩にならず、道路付けが良くなる大きな権利者の方は、評価が上がるということで、全体的にバランスがとられているものです。 |

| | |
|------------------|---|
| 城下委員 | 市施行で一番高いのか。 |
| 吉田 中心市街 地整備課長 | 35.03%が一番高いです。 |
| 城下委員 | 資金計画書の中で、区画整理の市の負担の総額はいくらになるのか。 |
| 吉田 中心市街 地整備課長 | 32億7,920万円になります。 |
| 城下委員 | 再開発の部分での市の負担はいくらか。 |
| 吉田 中心市街 地整備課長 | 再開発については、平成27年3月時点の準備組合の組み立てたものですと市費については約17億円です。 |
| 城下委員 | 所沢駅西口に関わる市の負担はいくらか |
| 吉田 中心市街 地整備課長 | 約49億8,000万円です |
| 城下委員 | 公共施設管理者負担金ということで県にも求めることはできるが、今回 |

は県は支払わないことだったので、国と市ということであるが、当初、県が払うべき金額を試算されたと思うが、いくらで、この資金計画書の中で、どこに入る予定だったか、また、その部分をどこが負担することになったのか。

吉田 中心市街
地整備課長

県が負担する中央通り線の公共施設管理者負担金は、総額約23億円が想定されます。23億円のうち、県が道路管理者として用意する分の45%を負担して、残りの55%を国からの補助を受けて、100%にしたものを施行者に対して支払う形になります。従いまして、23億円のうち、資金計画書の収入の上から2段目、55%の補助率の国庫補助金約33億円強の中に、県からの公共施設管理者負担金の国費分12億6,500万円が含まれています。また、その直ぐ下の段の約27億円の市費の中に、これまで県に負担を要請していた道路管理者としての負担分10億3,500万円が含まれているとお考えいただければと思います。

城下委員

区画整理事業については、県の費用負担はないとのことであったが、再開発の部分については、県は費用負担してくれるのか。

糟谷街づくり
計画部長

再開発につきましては、場合により県がいくらか負担するかもしれませんが、国と市が、それぞれ約17億円を負担する形です。

城下委員 場合によりということは、17億円もらえない可能性もあるということか。

吉田 中心市街地整備課長 約17億円の国費補助とは別に、県費補助の可能性について探っているところです。

城下委員 市が約49億円負担して整備をするということでは、西武鉄道株式会社の土地が地域の65%を占める中で、これだけの市費が投入されていくが、転売はしないということを何で担保しているのか。

吉田 中心市街地整備課長 協定や覚書というようなものは交わしてはいません。ただし、平成24年から平成25年にかけて所沢駅西口地区街づくり協議会を行いまして、その協議会の中で、西武鉄道株式会社からは、自社開発で商業施設を計画しているとのことで、その方向性について協議会で2年間かけて地元を巻き込んで議論をしている経緯もありますので、今のところは、書面の担保はありませんが、都市計画等で管理しているという考え方でございます。

城下委員 以前は、所沢駅東口の大規模な開発を議会でも全員協議会で説明を受けて、その後、西武鉄道株式会社の会社状況も大きく変わって、計画そのものも縮小しなければなかったという経緯もあった。そういう意味では、これだけの金額を投入して整備するのだから、市として、きちんと担保をと

| | |
|----------------|---|
| | るべきと思うが、検討はしないのか。 |
| 吉田 中心市街地整備課長 | 市としては、将来的には、事業が進んでいく段階で、その辺の担保をとる必要性はあると認識はしております。 |
| 森田 中心市街地整備担当参事 | 単独企業の土地利用だけではなく、所沢の顔の部分ですので、土地利用については市が関わって誘導していきたいと考えますので、今後、担保はできるように検討していきたいと考えております。 |
| 城下委員 | 先日、参加組合制度の関係で大手デベロッパーの話があり、住友不動産グループが予定されているとの説明だったと思うが、過去に、この会社が関わった開発の実績は調査しているのか。 |
| 吉田 中心市街地整備課長 | 住友不動産と住友商事との住友不動産グループが、今回、デベロッパーということで準備組合と協定を結んでいるところでございます。住友不動産で手掛けた市街地再開発事業としては調布駅の南口や八王子駅の南口でも行っておりまして、全国でも数多く手がけているところです。 |
| 城下委員 | その2つの再開発については、どのくらいの利益があったか伺いたい。 |
| 吉田 中心市街 | 再開発事業については、行政は補助金のところで関わってきますが、利 |

| | |
|--------------|---|
| 地整備課長 | 益については、資金計画の補助金の内容とは別物であり、行政で把握する事項ではありません。 |
| 城下委員 | 税金が投入される事業なので、利益については、しっかり把握していくべきかと思うが、いかがか。 |
| 吉田 中心市街地整備課長 | 市街地再開発事業費補助については、個人の占有する場所以外の主にエレベーターやエントランス、給排水管や集合テレビの受信等機械設備の他、広場等公開空地の整備など、いわゆる供用施設、公益性のあるような場所に対する補助になります。事業全体として利益がいくらあったかを審査するものではありません。 |
| 浅野委員 | 自主組合が住友不動産グループを選んだと聞いているが、そのとおりか。 |
| 吉田 中心市街地整備課長 | そのとおりです。 |
| 城下委員 | これだけの税金を投入されることでは、近隣だと調布市と八王子市にあったということだが、どのような状況だったのかを含めて、行政として情報を確認しておく必要はあるのではないか。 |

| | |
|------------------|--|
| 吉田 中心市街 地整備課長 | 行政の立場としては、あくまで補助金が適正に使われているかどうかと いうところでの関わり方であることを、ご理解願います。 |
| 城下委員 | 当初から公園の面積など変更したのか。 |
| 吉田 中心市街 地整備課長 | 面積は一緒です。2つのそれぞれの公園の面積は、まだ確定していません。 |
| 城下委員 | 今のところどのくらいを考えているか。 |
| 吉田 中心市街 地整備課長 | 2つの公園面積の合計は2,600㎡です。 |
| 城下委員 | 今後、面積など変更する可能性もあるのか。 |
| 吉田 中心市街 地整備課長 | 2つの公園の各々の面積については、変更があるかもしれませんが、総 体としての2,600㎡という公園を確保する面積については、変更はあ りません。 |
| 城下委員 | 本会議でも、居住者と大手地権者と同じ減歩率はおかしいのではないかと指摘があったと思うが、市の施行であるので、そこに住居を構える方の |

| | |
|----------------|---|
| | 生活を保障するというところでは、配慮する部分が必要だったのではないか。 |
| 吉田 中心市街地整備課長 | 区画整理の減歩については、個々の敷地の大きさや形状、位置などの条件を踏まえた整理前と整理後の評価差に応じて減歩を行いますので、土地を広くお持ちの方は、それなりに多くのご負担をいただき、土地が小さい方は、現況とあまり変わらず評価差が小さければ、それほどのご負担にならないなど個別の事情によって変わります。 |
| 森田 中心市街地整備担当参事 | 幹線道路から離れている宅地については、整備前と整備後の価格の増進率は、それほど変わらないというふうに整理しています。ただし、中央通り線や所沢駅ふれあい通り線の整備がされることにより、道路付けが相当良くなるというところがありますので、そのような場所は、整備前と整備後では、必然的に増進率が上がります。そのことから、大街区に入る方には、それなりのご負担はお願いすることになりますので、結果的にいうと戸建てにお住まいの方は、それほど減歩に対しても高くないものとなり、大街区に入る方には大きくいただくようなイメージになります。 |
| 城下委員 | 今の内容は事業計画書（案）のどこに書いてあるのか。 |
| 森田 中心市街 | 事業計画書（案）に書かれているのは、平均値で書かせていただい |

| | |
|----------------|---|
| 地整備担当参事 | ます。 |
| 城下委員 | 低い率と高い率と平均率を書いた方がわかりやすいと思うが、いかがか。 |
| 森田 中心市街地整備担当参事 | 事業計画書の様式に基づいて記載させていただいています。整理前、整理後の減歩率の部分については、個別の権利者の評価に直結する話でもありますので、具体的には今後、換地計画で決定する事項になります。 |
| 吉田 中心市街地整備課長 | 事業計画書(案)の6ページの減歩率の表は個別の積み上げで作っているものではございません。あくまで全体の事業の減歩率を算出しているものであり、最低や最高から平均を導くという計算で出されたものではありませんのでご理解をいただきたいと思います。 |
| 杉田委員 | イメージで居住の方の減歩は何パーセントになりそうか。 |
| 森田 中心市街地整備担当参事 | あくまでイメージですが、居住の方々は数パーセントと考えていただければと思います。 |

城下委員 市としては、細かい数字は言えないが、差を付けていくと考えていると
いうことか。

森田 中心市街地整備担当参事 減歩に関しては作為的に作り上げるものではなくて、本来、評価に基づいて、それを個々の権利者に減歩としてお願いする部分ですので、今、イメージで数パーセントとお話をしましたが、結果的に減歩としてお願いすることになります。

谷口委員 平成24年度の地価は整理前でいくらか。

吉田 中心市街地整備課長 区画整理前の平均価格が20万2,200円です。区画整理後は、29万7,200円です。

谷口委員 平成26年度の34万7,200円と区画整理後の29万7,200円をどのように理解したらよいか。

吉田 中心市街地整備課長 平成24年に作成した事業計画(案)で区画整理後29万7,200円が、今回の事業計画(案)では、34万7,200円に変わりました。これは、再開発という新しい事業の組み立ても加わりましたので、全体的に整理した結果、このような形になりました。

| | |
|----------------|---|
| 谷口委員 | 金額の算定は機械的に出てくるものなのか。それとも委託会社で見方が違うのか。 |
| 吉田 中心市街地整備課長 | 実務としましては、平成24年の計画作成のときは、平成17年に作成した実施計画の評価を物価スライドなどを踏まえて、修正したものを使っています。 |
| 糟谷街づくり計画部長 | 考え方ということですので、会社が変わったからといって評価の仕方が違うなどといったことはございません。 |
| 谷口委員 | 何らかの要素を入れて金額が評価されるということで、そこに入れる要素というものは会社に変更になっても変動はしないということか。 |
| 森田 中心市街地整備担当参事 | 価格の算定の考え方については、会社が変わっても価格設定の考え方は変わらないということで、今回の事業計画書（案）では土地利用の状況が具体的に明確になりましたので、変動したものです。 |
| 城下委員 | 平成24年度では、まだ、再開発の話がなかったが、今回は、再開発などの話がはっきりしてきたので、同じ条件の中で調査をした結果、このように金額が変わったということか。 |

| | |
|------------------------|---|
| 森田 中心市街 地整備担当参 事 | そのとおりです。 |
| 浅野委員 | 公園の計画位置は、事業が決定された後にも変更することはできるのか。 |
| 吉田 中心市街 地整備課長 | 変更することはありません。 |
| 浅野委員 | 公園の設置計画も含んだ議案ということか。 |
| 吉田 中心市街 地整備課長 | 広さについては、今後の換地との兼ね合いもあるので、多少の大小はありますが、位置的には計画書（案）のとおりです。 |
| 糟谷街づくり 計画部長 | 6月12日現在の事業計画書（案）ですので、市としては公園の配置等をこの位置としていますが、縦覧等を通して最終的には決定していくこととなります。条例と事業計画書（案）の中身は直結しているのではなくて、条例はどのような区画整理を進めていくのかという大枠を決めさせていたくもので、その後、具体的なことについては事業計画ということになります。 |

城下委員

今の話だと、公園の設置場所などについては、確定ではなく、これから縦覧や住民の意見があつて、一部変更もあり得るという理解でよろしいか。

森田 中心市街地整備担当参事

基本的には、公園に持たせる機能、区域内全体のにぎわいの創出などの視点から考えたときに、この場所に公園を設置することが、土地利用を進めていく上ではベストであるという市の判断でございます。ただし、手続的には縦覧などを踏まえ、決めていくものと考えています。

村上委員

全体的に西武鉄道株式会社が持っている土地が大きいので、今のところ、西武鉄道株式会社の社会的貢献がどのくらいもらえるかという話だと思う。今後、西武鉄道に対する社会的貢献ということについて、市としてどのように考えているか。

吉田 中心市街地整備課長

西武鉄道株式会社の地域貢献につきましては、大きな土地利用をする際には、それなりの広場空地を設けることとなりますので、地元の皆様にも喜んでいただけるような、公園と一体的に広い防災やコミュニティなど様々な目的で活用できるような大きな空間を確保することを確認しています。また、市営駐輪場をはじめ、車についても、大規模な開発施設の中でそれなりの駐車機能を賄っていただきたいと考えています。

森田 中心市街
地整備担当参
事

所沢駅前の駐車場は、区画整理事業で駐車場がなくなってしまうと近くの商業施設に大きな影響が出てしまいます。そのようなことから西武鉄道株式会社としても、近隣の商業施設の駐車場を加味した計画としていくことを確認はしています。また、駐輪場についても計画の中に組み入れること、公園についても一体的な広場を設けるということ、事業を進めていく上で、仮設道路などを作ったりしますが、そのようなときは、用地が必要となりますので、事業推進にあたっての工事ヤード的な空地利用なども協力するとの口頭確認はしています。

村上委員

企業が地域にどのように貢献していくかが大事である。ここは駅前で顔になる部分であるため、今のところは書面もない確認とのことだが、今後、西武鉄道株式会社と、どのようにつめていくのか。

森田 中心市街
地整備担当参
事

具体的に西武鉄道株式会社とどのような形で担保がとれるか調整をしていきたいと思えます。

赤川委員

事業計画書（案）の10ページで、市の負担が約32億円ということだったが、旧地域活力基盤創造交付金が社会資本整備交付金という名目になっていて、これを60億円見込んでいるために、負担が32億円になっている。上限で見込んでいるのか。この資本整備交付金の特色は、今まで特

| | |
|----------------|---|
| | 定財源、一般財源ということで、財政力によって交付金の額が変わる。60億円の根拠について伺いたい。 |
| 吉田 中心市街地整備課長 | 資金計画については、県との協議の中で調整させていただいたものです。 |
| 赤川委員 | 所沢の財政指数から考えると上限はもらえないのではないかと。また、この交付金自体、途中でなくなってしまうかもしれない。 |
| 吉田 中心市街地整備課長 | あくまで事業の計画の組み立てになるので、土地区画整理法上、求めることができる補助金については、できる規定の中で、その組み立てをさせていただきます。 |
| 森田 中心市街地整備担当参事 | 資金計画として国の基準に基づいて要求をしていく中で、財政的なことを踏まえると厳しいところもでてくるのではないかとと思いますが、その対応については、市とするとこの事業を推進するため市費を全て出すことは難しいため、新たな補助制度があるかどうかも含めて国と県と調整しながら、できるだけ補助金を受けられるよう手立てして事業を進めていきたいと考えています。 |
| 城下委員 | 仮に補助金が出なくなったら、計画の縮小もあり得るのか。 |

| | |
|---------------------------------|---|
| <p>森田 中心市街 地整備担当参 事</p> | <p>事業計画としては、道路や公園の施設を整備するものになりますので、縮小することになると、道路の整備を止めないといけないという形になりますので、市としては難しい部分があります。資金については、できるだけ国や県からの補助などを受けながら組み立てていくことを考えています。事業期間は11年を予定していますが、補助金が見つからないことがあれば、事業の組み立てを見直しつつ事業を進めることとなります。</p> |
| <p>城下委員</p> | <p>期間が延びるということは、それなりに財政的にも市には大変な面も出てくるという理解か。</p> |
| <p>森田 中心市街 地整備担当参 事</p> | <p>市としてもこの事業は早期完成がひとつの目標であります。できるだけ、国や県に協力をいただけるように働きかけをしながら、事業完成に向けて努力をしていきたいと考えています。</p> |
| <p>赤川委員</p> | <p>社会資本整備交付金というのは土地区画整理事業以外にも使われるものであるため、この額によって、減歩や保留地にも影響する。事業全体の中で、補助金が厳しくなったら区画整理事業以外の事業もこの中に入れていく必要があると思う。事業の柔軟性も含めて、補助金が獲得できるような形で確認していただいたいと思いますが、いかがか。</p> |
| <p>吉田 中心市街</p> | <p>そのような考え方を基に、保留地の処分金以外に交換金その他負担金等</p> |

地整備課長 ということ、今後、事業を進めていく中で新たな制度ができたり、国や県の支援ができたりということを少しでも取り込んでいけるように考えて、本条例を提案しているところです。

森田 中心市街地整備担当参事 補助メニューは変更になることがありますので、最新の情報を得ながら事業の推進に向けて努力していく考えです。

村上委員 区画整理をやった場合とやらなかった場合の将来の税収を伺いたい。

吉田 中心市街地整備課長 所沢駅西口地区の区画整理と再開発の一体的施行を実施した場合としなかった場合の、固定資産税・都市計画税の推計ですが、10年後の平成37年度では累積で約7.4億円の増収となり、20年後の平成47年度には累積で約57.8億円の増収となると試算しています。

村上委員 固定資産税・都市計画税は、土地のみか。

吉田 中心市街地整備課長 土地・建物両方です。

地整備課長

村上委員 建物は、計画されている建物の概算か。

| | |
|------------------------|---|
| 吉田 中心市街 地整備課長 | 再開発も含めて将来における土地・建物を含めた固定資産税・都市計 画税で計算しています。 |
| 村上委員 | 固定資産税・都市計画税以外に見込まれる税収はどのようなものがあ るか。 |
| 吉田 中心市街 地整備課長 | 再開発により、人口が増加すれば、市民税や、大きな商業施設が出来れ ば事業所税なども見込まれると考えられます。 |
| 村上委員 | その辺の試算はしていないのか。 |
| 吉田 中心市街 地整備課長 | 西武グループが考えている施設については、規模感などがわかりません ので試算はできていません。 |
| 城下委員 | C街区について、具体化して議会に説明できるタイミングは、市として いつ頃を考えているのか。 |
| 森田 中心市街 地整備担当参 事 | C街区は大規模な土地利用になると思いますが、大規模商業施設となる と周辺の道路整備が完了しないと営業はできないということがあります。 所沢駅ふれあい通り線、中央通り線の道路整備がある程度、供用開始され る時点で初めてオープンできることになると、そこから逆算するような形 |

で大規模商業施設の計画をする形になります。所沢駅ふれあい通り線は、アンダーパスの工事になりますので、再開発事業と区画整理事業の進め方としますと再開発事業が平成31年度から32年度にかけて完了して、それから住民の方に転居していただくことになりますので、そこからやっとアンダーパスの工事に入れるような話になります。その辺りから計画が練られるのではないかと思います。

城下委員

再開発が平成32年度に完了、土地区画整理は平成37年度なので、この間くらいになるのか。

森田 中心市街
地整備担当参
事

C街区の具体的な土地利用については、そのくらいの時期になるかと思っています。

谷口委員

今回の西口の大型事業は所沢の将来に向けた大きな投資案件だと思っている。アンダーパスの道路の工事費も含めて、市としてはいくら投入するのか。また、アンダーパス工事費を含めた全体の投資額、その効果についても伺いたい。

工藤 中心市街
地整備課主幹

建設部の所管になりますので確定した数字ではありませんが、想定では、所沢駅ふれあい通り線の区画整理事業区域外の整備費については、用

地費などは含まずに工事費で59億円程度と思われます。

谷口委員

市の単独の負担ではなくて、道路の工事費の総事業費という理解でよろしいか。

工藤 中心市街
地整備課主幹

そのとおりです。

谷口委員

波及効果はどのくらいか。

吉田 中心市街
地整備課長

ふれあい通りのアンダーパス工事の試算はできていませんが、西口の再開発事業と区画整理事業のセットでの経済波及効果ということだと、埼玉県の経済波及効果分析ツールを使っただけの試算では、総事業費226億円に対して、建設部門の経済波及効果としては171億円で、その建設の原材料の生産活動により誘発される波及効果として49億円、さらにそれら関係者の雇用者所得が上がって消費拡大により経済が好転する波及効果として44億円、それら全て合算すると264億円という試算になります。

谷口委員

所沢市としては、いくらリターンがあるのか。

| | |
|------------------|--|
| 吉田 中心市街 地整備課長 | この埼玉県の経済波及効果分析ツールでは、市町村限定という形の試算ではできませんので、わかりやすい指標ですと固定資産税や都市計画税などの税収の比較が考えられます。 |
| 浅野委員 | 所得が上がることによる44億円の経済効果は、建設部門に関わる従業員の所得が上がるということか。 |
| 吉田 中心市街 地整備課長 | 建設関連企業の収益が上がることにより従業員に還元され、それが消費に回り経済が好転するということです。 |
| 城下委員 | あくまでも県の試算の範囲内の数値であり、これが所沢市完全にあてはまるということではなく、市の効果として表れる部分としては固定資産税と都市計画税が実態に見合った数値になっているということか。 |
| 吉田 中心市街 地整備課長 | 市の収入として把握するのであればということの一例として固定資産税や都市計画税、市民税や事業所税などが増える要素が考えられるということです。 |
| 谷口委員 | 市民税の税収の推計は行っていないのか。 |
| 吉田 中心市街 | 市民税については行っていません。 |

地整備課長

森田 中心市街

推計した固定資産税と都市計画税については、事業を実施しない場合と

地整備担当参

実施した場合の累積差額となります。また、波及効果については、事業に

事

投入した費用に対してどのぐらい影響があったかという部分を算出した

金額で、それが市にどのぐらい返ってくるかという具体的な数値を出すこ

とは現時点では難しいと考えます。

谷口委員

平成47年度の約57.8億円には市民税は入らないということか。

吉田 中心市街

将来どのぐらい税収が見込めるかということについて、現時点で固定資

地整備課長

産税と都市計画税は数字的にはある一定の条件で算出することはできま

す。市民税は所得層のとり方により幅が大きすぎてしまい現時点では算出

が難しいということです。

谷口委員

再確認するが、固定資産税と都市計画税はある程度数値として推計でき

るので、この事業を実施した場合としなかった場合の差を比較すると、平

成47年度には累計で固定資産税と都市計画税は57.8億円増えるとい

うことが現段階で推定している数値であるということによろしいか。

森田 中心市街

そのとおりです。

地整備担当参
事

杉田委員

2カ所ある特殊道路はどのような道路なのか。また、商業地の上の区画道路はどのようなになるのか。

吉田 中心市街
地整備課長

ワルツ所沢に接している区画道路ですが、元々道路ですので、道路がずれた分の敷地の活用については道路として使用するものと整理をして、表示上は区画道路となっています。特殊道路は歩行者専用道路を予定しています。

浅野委員

C街区に自転車駐車場も設置されるということだが、運営主体は、西武鉄道株式会社なのか、市なのか。

吉田 中心市街
地整備課長

西武グループの方で開発する施設の中で、市営駐輪場の機能を持っていただきたいということ、また、料金的な面についてもなるべく現状と大きく隔たりのないよう、今後協議調整していきたいと考えています。

【質疑終結】

休 憩 （午前10時45分）

（意見集約等のための協議会を開催する。）

再開 (午後2時40分)

【意見】

城下委員

日本共産党所沢市議団を代表して反対の立場から意見を申し上げます。

市民の税金約49億円を投入して進める事業として、この間も様々な視点で課題を提起してきました。この事業が議会として関わるのは、この条例制定と今後出される予算のみです。まず、事業計画書案に示された保留地として取りえる地積最大で8,477㎡に対し保留地予定地積がその51.55%と少ないこと。また土地の用途地域が容積率2倍にも増える商業地域に変更され、さらに再開発地区は最高3倍に増えるにもかかわらず、整理後の1平米あたりの予定価格が1.67倍と低いこと。また、開発用地の約65%を保有する西武鉄道株式会社に対し、整備後に転売をしないとした担保を取ることは委員会質疑の中では今後検討するとの説明でしたが、本来こうしたことも議会に提案する前にきちんと取るべきだったと考えます。以上の理由から、本議案には反対いたします。

浅野委員

至誠自民クラブを代表して賛成の立場から意見を申し上げます。所沢都市計画事業所沢駅西口土地区画整理事業ですが、区画整理の事業は言うまでもなく地権者の皆様の同意をいただかなくては前に進みません。この事業は西武車輛工場跡地の土壌汚染がわかり一旦凍結しましたが、環境クリーン部が西武鉄道をしっかりと指導し浄化されました。その後、平成24年度から市がこの事業に改めて取り組みました。私も地元の市議として、

住民説明会等を傍聴してきました。当初、不安や不満が住民からたくさんでました。また、どうせ市は最後までやらないだろうと言われている住民もいました。しかし、街づくり計画部の職員の方々の計画的な仕事が進められ、地権者説明会、住民説明会また、お一人おひとりの地権者との話し合いを丁寧に重ねていき、地権者の同意を得ることができてここに至ったと思っています。最近の住民説明会では反対を発言する方はいなく、お年を召した方々は早く進めてほしいと言われていています。この早く進めてほしいと言われる地権者の気持ちに添って、今後も着々と事業を進め、市民の皆様が良かったと思える所沢の表玄関づくりをしていただきたいと思います。

村上委員

所沢市議会公明党を代表して賛成の立場から意見を申し上げます。今事業については、長い時間の中で様々な紆余曲折があり、ここまでまとめあげてきました執行部の皆様に対して、まず敬意を表したいと思います。全体的な事業計画の中身につきましても、ある意味で身の丈にあった区画整理事業としてよくまとまっているという評価をさせていただいています。特に、この事業につきましても、大変多くの税金も投入することになるのですが、社会資本の価値を高めていく事業でもあり、今後の税収等も期待できる事業でもありますし、所沢市の表玄関としての風格ある事業に仕上げたいと思っています。この事業については、今回の審査で明らかになりましたように、国の補助金等の財源の確保の問題等につ

いても今後は注意を払いながら進めていっていただきたいこと、そしてもう一つは、大きな地権者の一つである西武鉄道株式会社の地域貢献もこの成功に大変大きな意味を持っているということもありますので、しっかりと協力を求めていっていただきたいと思っています。以上を持ちまして賛成の意見といたします。

赤川委員

民主ネットリベラルの会を代表して賛成の立場から意見を申し上げます。この条例制定は、これまで進めてきた所沢駅西口土地区画整理事業に法的根拠を与えるものであり、重要な条例だと認識しています。本事業は西口地区街づくり事業の中でも市の表玄関として重要な部分であり、事業が市民にとって魅力ある街づくりにすることを期待しています。またこれまで市民協働で計画を進めてきたことも評価します。その上で2点だけ意見を添えます。1点目、資金計画において市の費用負担が当初事業計画より増えないように、交付金等最新補助メニューを最大限活用すること。2点目に、市は西武鉄道株式会社と今後事業について関わっていくため、それを担保するために協定書等何らかの文書を交わすこと。この2点の意見を添えて賛成の意見といたします。

大館委員

自由民主党・無所属の会を代表して賛成の立場から意見を申し上げます。本議案は所沢駅西口土地区画整理事業を施行するにあたり、土地区画整理法の規定に基づき定める条例です。所沢駅西口土地区画整理事業は、

第5次所沢市総合計画に位置付けられ、本市の今後の発展に寄与する大変重要な事業であり、地元の権利者からも早期に実現してほしいという意見があるなど、積極的に市が進めるべき事業であることから、その前提となる条例の制定について賛成します。

【意見終結】

【採 決】

議案第65号については、挙手多数により、原案のとおり可決すべきものと決する。

○議案第65号「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」に対する付帯決議について

近藤委員長

村上委員より付帯決議が出されたので、趣旨説明を願います。

村上委員

議案第65号「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」に対する付帯決議の提案理由を申し上げます。

今回の事業の根拠となる条例が可決されました。については、当該事業の推進をしていくために、西武鉄道株式会社に対する地域貢献等を求める付帯決議を提案します。

【質 疑】 な し

【意 見】 な し

【採 決】

議案第65号については、全会一致、付帯決議を付すことに決する。

【付帯決議】

議案第65号「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」に対する付帯決議案

記

所沢市は当該土地区画整理事業について所沢駅西口地区まちづくり事業の計画に沿い、市の表玄関として相応しい事業とするため、地域貢献と社会的責任を果たすように西武鉄道株式会社に求めること。

休 憩 （午後2時44分）

（説明員交代）

再 開 （午後2時45分）

○議案第69号「市道路線の認定について」

【補足説明】なし

【質 疑】

城下委員

それぞれの地域には、開発行為に伴い、どのぐらいの戸数が建築されるのか。

佐久間建設総務課長

1-887号線の東町は16棟、2-1194号線の中富南二丁目は9棟、3-1103号線の花園二丁目は16棟、5-2005号線の山口は12棟です。

【質疑終結】

【意 見】なし

【採 決】

議案第69号については、全会一致、可決すべきものと決する。

○議案第70号「市道路線の認定について」

【補足説明】なし

【質 疑】

杉田委員

2路線について寄附申請がされたとのことだが、同一の方からの寄附なのか。

佐久間建設総務課長

同じ方です。

杉田委員

幅員については5.9mと4.0mということで、今回整備されて寄附をされたのか。

佐久間建設総務課長

私道の所有権は先に市に移っていて、隣接地権者からの同意と測量が終わった時点で道路認定をするものです。

城下委員

この地域では条件が整った時点で寄附をするという取り組みをしていると聞いたが、何件ほど相談があるのか。

佐久間建設総務課長

平成11年から実施しており、現在13路線認定しています。現時点で測量が可能な路線は2路線です。

【質疑終結】

【意見】 な し

【採決】

議案第70号については、全会一致、可決すべきものと決する。

○議案第71号「市道路線の認定について」

【補足説明】

溝井建設部長

所沢市では、街づくり計画部が、埼玉県に対し県道久米所沢線について、平成22年頃から何度も公共施設管理者負担金の相談や協力要請を行ってきましたが、公共施設管理者負担金の協力はできないとのことでした。既に埼玉県と所沢市において、飯能所沢線の整備に伴う県道久米所沢線を含む旧道の市への移管協議が整い、飯能所沢線が全線供用開始したら移管する予定であり、このようにバイパス又は新道の建設に伴う旧道の移管の協議が整っている路線については、維持管理は行うが拡幅等の整備は行わないということが県の方針ということでした。また、県内各市町村においても同様とのこと、公共施設管理者負担金を出すことは困難ということでした。しかし、市では何度も協議を行い、市長自らも県知事に会い、公共施設管理者負担金の協力要請を行ってきた結果、この度、県としては、やはり県道久米所沢線の方針を変えることはできないが、県道久米所沢線の市道認定をすることを前提として、再開発事業において、一体として整備しようとしている交差点改良工事のうち県道久米所沢線を除く道路の一部について、公共施設管理者負担金の協力をしていただけることになったものです。また、維持管理の範囲ではありますが、東住吉の交差点から区画整理を予定している事業地の前までについては、県の負担で歩道の整備をしていただけることになっています。なお、このようなことからこの路線の整備、管理及び費用負担の区域等の詳細について、埼玉県と覚書を

交わしています。

佐久間建設総務課長 覚書は全5条から構成されています。第1条では道路認定日及び道路区域の決定、第2条は一部着手区間を除いて、当該道路区間に関して市が整備を行うこと、第3条は県が負担する公共施設管理者負担金の対象区域、第4条は施工内容等については事前調整を行うこと、第5条は都市計画道路飯能所沢線が全線供用開始されるまでの間は県が管理をするということとを定めたものです。

【質 疑】

浅野委員 公共施設管理者負担金の対象となる一部の道路はどの部分か。

佐久間建設総務課長 現在変則であるファルマン通りの交差点を正十字形に近い状態に改良しますが、その部分が公共施設管理者負担金の対象となります。

浅野委員 全工事費の何パーセント程度か。

佐久間建設総務課長 総事業費に対する公共施設管理者負担金は約27%です。公共施設管理者負担金の試算について、街づくり計画部に確認したところ、全体で25.7億円かかります。そのうち、国が13.9億円、県が5.5億円、市が6.3億円の負担です。

| | |
|---------|---|
| 城下委員 | 東住吉交差点も対象なのか。 |
| 長倉建設部次長 | 公共施設管理者負担金は、ファルマン通り交差点改良事業に対してのものです。 |
| 浅野委員 | 道路工事の開始時期は区画整理事業と関連するのか。中央通りの工事が始まってファルマン通りに進むのか。ファルマン通りは中央通りと関係なく工事が始まるのか。 |
| 長倉建設部次長 | 再開発事業と区画整理事業はそれぞれ別事業のため、認可の時期などが異なるので、同時に進行するということはないと考えます。 |
| 浅野委員 | 交差点付近のビルの解体が始まってから道路工事は着工するのか。 |
| 長倉建設部次長 | 再開発事業の進め方については建設部では把握していませんが、建物の解体後、空地ができたなら道路整備に移るものと考えます。 |
| 谷口委員 | ファルマン通りの道路工事の着工時期については、現時点では定かでないということか。 |
| 佐久間建設総 | 再開発事業の組合設立と事業計画の認可を今年度の10月に目指して |

務課長

いるような形ですので、その後になると思われます。

谷口委員

来年度から工事が開始するかどうかということは、まだ決定していない
ということか。

佐久間建設総

事業認可を取ってからということになります。

務課長

浅野委員

ファルマン通りから県道久米所沢線の東住吉の交差点までは、当初予算
で測量の予算が出ていたのではないか。

岸計画道路整

県道久米所沢線のうち、区画整理事業の区域境から東住吉の交差点まで

備課長

は県が歩道整備を行います、市の平成27年度予算では土地の鑑定評価
等の予算を計上しています。

浅野委員

まだ用地買収の交渉は始まっていないのか。

岸計画道路整

現在、県で測量を行っていますが、測量が終わっていない状況ですので

備課長

交渉まで至っていません。

谷口委員

覚書の第4条の施工調整とあるが、道路工事についての県との調整はど

のような想定があるのか。

長倉建設部次長 一般的には雨水の排水の取り方、照明灯の位置など、警察と協議した内容と県が確認した事項をすり合わせて問題がないかどうか調整を行うことになると思います。

谷口委員 大きな懸念材料になるような調整はあまり想定していないということか。

長倉建設部次長 そのとおりです。

城下委員 全線開通するまでは県と市が重複管理ということだったが、どのぐらいの期間を想定しているのか。

佐久間建設総務課長 飯能所沢線は、第二工区が開通予定であり、今後は第三工区や東京都とのつながりもありますので、10年以上だと想定されます。

城下委員 埼玉県内では二自治体ほど同様の事例があるとのことだが、10年は一番長期になるということか。

| | |
|-----------|--|
| 佐久間建設総務課長 | 幸手市の場合は平成19年7月に市道認定告示をして、まだ工事を行っている部分があります。 |
| 谷口委員 | 飯能所沢線が全線開通するまでは県が災害や大雪などの対応をするということについては、覚書のどこの部分で読み取れるのか。 |
| 佐久間建設総務課長 | 第5条で全線供用開始されるまでという記載がありますので、県が管理することになります。 |
| 赤川委員 | なぜ、この時期に市道認定をするのか。 |
| 佐久間建設総務課長 | 東町地区第一種市街地再開発事業の認可を10月に目指していますので、それまでに市道認定をすることが事業認可に必要なだということで、この時期になりました。 |
| 赤川委員 | この時期に市道認定することで県はメリットがあるのか。 |
| 佐久間建設総務課長 | ファルマン通り交差点は県では再開発事業で交差点改良を行うことにより、市に負担金を出して施工してもらおうということから、この時期に市道認定すれば早く進められるということだと考えます。 |

溝井建設部長

県道久米所沢線については、飯能所沢線が全線供用開始したら移管するという協議が整っていますので、市道認定することにより県としては移管時に県道を廃止するという行為だけで済み、移管の協議の内容がより確かになるという点ではメリットはあると思います。

赤川委員

土地区画整理事業地内は県道のまま事業が進むことになるが、再開発関連で県から費用負担をしてもらおうと、今後負担金を求めづらいのではないか。

溝井建設部長

県道久米所沢線については移管協議が整っていますので、県道久米所沢線であるファルマン通り交差点から東住吉交差点までの区域の拡幅等の整備に関しては、県は費用負担をする方針はないということです。他市町村でもバイパスや新道を建設する時に旧道を市町村に移管する場合は、旧道について同様の取り扱いをしており、公共施設管理者負担金の負担は出来ないと考えます。今回の場合については、西口の区画整理地内も含んでいますが同様の考え方から公共施設管理者負担金については県としては負担できないということです。

【質疑終結】

【意見】 な し

【採決】

議案第71号については、全会一致、可決すべきものと決する。

○議案第72号 「市道路線の認定について」

○議案第73号 「市道路線の廃止について」

近藤委員長

議案第72号及び議案第73号については、一括議題とし、一括審査としてよろしいか。(委員了承)

【補足説明】 な し

【質 疑】

城下委員

今回の路線の廃止、認定は開発行為によるものだが、倉庫のようなものが建設されるということか。

佐久間建設総務課長

物流倉庫が建設される予定です。

城下委員

物流倉庫を建設する場合の根拠法と範囲を伺いたい。

佐久間建設総務課長

都市計画法第34条第14項に該当するもので、所沢市では平成17年に施行された流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律に基づく特定物流業務施設については、都市計画法第34条第14項に該当する所沢市開発審査会に付議し、それに基づき開発許可が下りたものです。立地条件については関越インターチェンジから5km以内で、幅員が9m以上の道路です。

城下委員 近隣には同様の倉庫がいくつかあり、多聞院の並びの道路も倉庫が建設されてきている。道路を認定、廃止するにあたり、交通量や安全性など関係課とどのような協議をしてきたのか。

佐久間建設総務課長 倉庫の前の道路は大型車が通れるような幅員となっており、そういった形で開発許可が下りたものです。

城下委員 倉庫が建設されることにより、大型車が通行することになり、住環境という意味でも交通量が増えるということがあるので、そういった対策などについて関係課とは協議していないのか。

佐久間建設総務課長 ここは開発案件ですので、開発の段階で各担当課と協議をしています。

城下委員 協議の結果、そういった課題については解決したということか。

佐久間建設総務課長 各課から出た意見を集約して問題がなかったと思われますので、開発許可が下りたものと考えられます。

杉田委員 3-31号線と3-32号線の一部を廃止し、3-1104号線を付け替えたということだと思うが、同じ面積ではないので、売り払いの割合は

どのぐらいになるのか。

佐久間建設総務課長 廃道部分を合わせた面積が490.23㎡で、新設道路の面積が256.06㎡です。残りの部分は売り払う予定です。

杉田委員 売り払いの平米単価はどのぐらいか。

佐久間建設総務課長 鑑定評価で売り払う予定で、現時点ではわかりません。

杉田委員 3-1094号線の幅員はどのぐらいあるのか。

佐久間建設総務課長 倉庫の関係で付け替えた道路で、幅員は4.2mです。

杉田委員 廃止により東側の境の道路がなくなってしまうということだと思うが、大きな面積を開発するには外周に道路があった方が良くと思うが、そのような協議はなかったのか。

佐久間建設総務課長 現況の3-31号線と3-32号線は、道路区域があるだけで道路として通れるような道路ではないため、4.2mの道路を付け替えるものです。

杉田委員

開発するにあたって道路の付け替えを行う場合は、付け替える場所については開発する側の意向で決まるのか。市の提案や協議はされないのか。

佐久間建設総
務課長

道路の付け替えについては市の指導で行っています。

【質疑終結】

【意見】 な し

【採決】

議案第72号については、全会一致、可決すべきものと決する。

議案第73号については、全会一致、可決すべきものと決する。

○議案第74号「市道路線の廃止について」

【補足説明】なし

【質 疑】

谷口委員

市道の現状の管理はどうなっているか。

佐久間建設総
務課長

現状2.7mの道路で、人が通れる状態ですので市が管理しています。

谷口委員

店舗にかかる部分があるが、市道部分については市が対応してきているということでよいか。

佐久間建設総
務課長

道路認定しているので市の管理道路です。

城下委員

廃道するという事は、店舗が移転する日が近いということなのか。

岸計画道路整
備課長

交渉は順調に進んでいます。

杉田委員

市側から地権者に働きかけをしたのか。

| | |
|-----------|---|
| 佐久間建設総務課長 | 店舗の所有者から譲ってほしいという話があったものです。 |
| 大館委員 | 以前は柵もなく普通に通れるようになっていたと思うが、いつ頃からどのような理由で通れなくなったのか。 |
| 佐久間建設総務課長 | 現況は道路なので、市としては道路管理者として通れるようお願いしてきました。いつ頃から通れなくなったのかは把握していません。 |
| 赤川委員 | 廃道部分についてはわかるようになっているのか。 |
| 佐久間建設総務課長 | 廃道部分には境界のラインが入っています。 |
| 赤川委員 | 計画道路部分は、廃道した場合には所有権は一旦市に変わるのか。事務手続的にはどうなるのか。 |
| 佐久間建設総務課長 | 廃道した場合は、道路のため地番がないため、市で測量して地番をつけて市の名義になります。 |
| 杉田委員 | 市としてはこの道路をどのぐらいの人が利用している状況なのか、ど |

のように把握しているか。

佐久間建設総務課長 ほとんどの方がここが道路であるということを認識していないと思われしますので、どのぐらい利用しているか把握していません。

杉田委員 それほど利用されていないため廃道しても良いという判断をしたということか。

佐久間建設総務課長 そのとおりです。

【質疑終結】

【意見】 な し

【採決】

議案第74号については、全会一致、可決すべきものと決する。

○閉会中継続審査申出の件（特定事件）

閉会中継続審査申出の件については、別紙のとおり申し出ることとした。

散 会 （午後 3 時 4 0 分）

特定事件 常任委員会閉会中継続審査申出表

平成27年第2回（6月）定例会

建設環境常任委員会

- 1 環境との共生について
- 2 環境保全について
- 3 みどりの保全・公園の整備について
- 4 廃棄物の減量・資源の循環について
- 5 住宅・住環境について
- 6 市街地整備について
- 7 土地利用について
- 8 道路について
- 9 健全な水環境の保全《河川・水路》について
- 10 上水道について
- 11 下水道について