

視 察 報 告 概 要

1 視 察 日 時 平成29年11月7日（火）
午前10時30分 から 正午 まで

2 視察先及び視察事項

- ・ 視 察 先 埼玉県三郷市
- ・ 視察事項 市街化調整区域の開発について

3 視察の目的

所沢市では、所沢駅周辺のにぎわいの創出と良好な住環境の整備を図るため、西武鉄道車輛工場跡地を含む周辺一帯の街づくりを進めている。また、市街化調整区域の地域経済活性化に資する都市的土地利用の転換にあたっては、自然環境や地域特性に応じた線引きの見直し、地区計画等の制度活用を行い、計画的かつ適正に土地を利用することを基本方針としている。

三郷市では土地区画整理事業等による計画的な街づくりが進められた事業区域においては、それぞれに適した土地利用が実現していることから、委員会として今後の審査等の参考とするため。

4 視察の概要

担当者から概要説明があった。

三郷市の面積は3,022haで、市街化区域面積は1,476haであり、市街化率は49.1%である。近隣市に比べ市街化率は低く、まだ伸びしろがある。

三郷ジャンクションは首都圏広域道路網の中心に位置している。東京外環自動車道が平成30年2月頃に高谷ジャンクションにつながる予定である。そうすると都心を通らずに羽田空港、成田空港の両国際空港にアクセスできるようになる。大泉ジャンクションから中央自動車道、東名高速道路への接続の整備が進められている。これらが開通すれば混雑する都心を避け、各主要な高速道路に直接アクセスできるようになる。圏央道は今年、茨城部分が開通した。川崎市、千葉市、横浜市といった主要な港へのアクセスも良好な立地である。東日本大震災の影響で、地形的リスク分散を図り、液状化や津波の影響がないということで、これまで湾岸地域に集中していた物流施設が内陸部の交通の要衝である三郷市に立地している。

新三郷ららシティ地区は武蔵野線操車場跡地で、敷地は51haで、鉄道・運輸機構国鉄清算事業本部によってインフラなどの基盤整備が行われ、三井不動産株式会社から34haを購入し、建築行為を行った。当初は地区計画で進められたが、後に市街化区域に編入された。平成21年9月にららぽーと新三郷がオープンした。昨年入居を開始した近接のマンションは、さつき平団地の子供たちのUターンをコ

ンセプトとしている。若い人たちが戻ってきており、月に100人以上の出生届けがコンスタントに出されている。

株式会社メディセオという国内最大の医療品の卸売の会社があるが、これは都市計画法第34条第10号の地区計画により開発した区域である。面積は4.1haである。約700人の従業員がいて、市内の雇用も多い。

つくばエクスプレスは平成17年8月に完成し、若い世代が移り住む要因となり、マンションのアンケートを見ると、9割が都心に勤めており、7割が20代、30代である。2人世帯、3人世帯の住居が多いので次の世代も今後も市内で住んでくれるのではと考えている。

三郷インター南部地区は平成以降に立ち上げた区画整理では、早期に大成功した日本一の区画整理事業ではないかと思っている。敷地は44.4haで、総事業費は116億円であり、国や県の補助金は一切投入していない。111億円は保留地処分金である。工事は5年間で完了した。市は助成金を5億円投入したが、保留地処分金が高くなり、最終的には3億5,000万円となった。国や県の補助金をあてにすると事業が遅れる。物流系の企業を誘致するつもりだったので、最低でも8m以上の道路幅とし、企業が大街区を希望していたので、最低でも1万㎡以上の街区とした。三郷中央駅から1.5kmということで、従業員の交通手段があるので、進出後の雇用の確保ができるため企業に進出してもらえた。

区画整理事業を行った効果について、雇用は平成18年から平成26年で9,500人増えた。税は固定資産税と法人市民税と都市計画税とを合わせて、三郷中央地区は年間10億円、新三郷らシティ地区と三郷インターA地区はそれぞれ7億円、三郷インター南部地区で5億円、合計29億円増えた。

区画整理事業の目的は税収増ではなく、それは結果であり、目的は都市基盤整備をして、一流企業に進出してもらい、市民の雇用の場をつくり、転入する方に住居環境に魅力を感じてもらい、職住接近で、次の世代にも住んでもらう街をつくることである。

以上の説明の後、質疑応答、現地を見学し、視察を終了した。

5 質疑応答

質疑： 県から出向者はいるか。

応答： 2年ごとに県から出向してもらっています。

質疑： 県との交渉はどう進めたのか。

応答： 熱意と誠意とスピード感を持って対応しました。

質疑： 農家対策はどのようなものだったか。

応答： 9割以上が賛成してくれていました。熱意と誠意をもって対応しました。

質疑： 都市計画法第34条第10号で物流倉庫をつくれるのか。

応答： 国や県と交渉するのに総合計画の中に位置づけてあることが絶対条件です。

質疑： 環境面が問題となるが、いかが。

応答： 景観が悪くなるので反対されました。壁面や屋上を緑化するなどして対応しました。

質疑： 三郷市が企業に選ばれた理由は何か。

応答： 液状化や津波の心配がないことや調整区域が残っていたことやインフラを活用できたからだと思います。

質疑： 学校や保育園の施設の整備について他部署との連携はされたか。

応答： 新三郷ららシティ地区については、昭和48年築の三郷団地がございまして、その時の学校や保育園で賄えました。古い学校を全面改装し、学区を変更し、うまくいきました。保育園は若干足りていません。マンションの計画があれば教育委員会と共有しています。

質疑： 今後も人口増が考えられるが、どのように抑制するのか。

応答： 少子化の中で住居系の区画整理は許可されなくなると思います。

質疑： 終末処理場はあるか。

応答： あります。

質疑： 物流施設の中の食品加工施設の許可条件は厳しいが、いかが。

応答： そのようなことは聞いたことがありません。

質疑： 駅やインターチェンジを中心に開発されたが、もともとそうした計画だったのか。

応答： 昭和48年の武蔵野線の開通後、その周辺の開発や区画整理し、インターチェンジができれば、見合った企業を誘致すると総合計画に位置付けてありました。インフラができた後に区画整理事業で開発したので駅やインターチェンジ周辺の開発となりました。

質疑： 新三郷駅の南側は調整区域だが今後計画を考えるのか。

応答： 以前はありました。今年、区画整理を行った場合、どれくらいの減歩率になるか、どう考えているか住民にアンケートを取りました。減歩率が約6割で、同意率も5割未満でした。三郷料金所スマートインターチェンジ周辺などは区画整理を立ち上げたいと考えています。

6 所感

区画整理事業を行った効果について、雇用は平成18年から平成26年で9,500人の増加。固定資産税と法人市民税と都市計画税とを合わせて、三郷中央地区は年間10億円、新三郷ららシティ地区と三郷インターA地区はそれぞれ7億円、三郷インター南部地区で5億円、合計29億円の増加ということである。

区画整理事業の目的は税収増ではなく、結果に過ぎない。都市基盤整備をして、名だたる、一流企業に当市を選んで頂き、雇用を期待できる、食品加工工場の誘致を中心に、市民の雇用の場をつくり、転入する方に住居環境に魅力を感じてもらい、

職住接近で、次の世代にも住んでもらう街をつくるということを街づくりの担当部長が目を輝かせて、熱弁をふるう様はまさに、営業マンであり、そのやる気と熱意に舌を巻いたのが実感である。

視 察 報 告 概 要

- 1 視 察 日 時 平成29年11月7日（火）
 午後2時 から 午後3時30分 まで

2 視察先及び視察事項

- ・ 視 察 先 埼玉県吉川市
- ・ 視察事項 吉川美南駅周辺の開発について

3 視察の目的

所沢市では、所沢駅周辺のにぎわいの創出と良好な住環境の整備を図るため、西武鉄道車輛工場跡地を含む周辺一帯の街づくりを進めている。また、市街化調整区域の地域経済活性化に資する都市的土地利用の転換にあたっては、自然環境や地域特性に応じた線引きの見直し、地区計画等の制度活用を行い、計画的かつ適正に土地を利用することを基本方針としている。

吉川市では吉川美南駅前に商業・業務ゾーンとして、駅の西側と一体となった新たな商業地を形成するとともに、市民の余暇時間の充実に対応した都市型の娯楽・文化・教育施設、行政サービス施設及び福祉施設等も兼ね備えた複合多機能拠点の形成を図り、県道52号線沿いには産業ゾーンとして、既存工場等に配慮した工業系街区を形成し、吉川美南駅東口中央線沿線については、沿道サービスゾーンとして、日常生活を支える生活利便施設の立地を誘致し、その他については、既存住宅に配慮した良好な住宅地を計画していることから、委員会として今後の審査等の参考とするため。

4 視察の概要

担当者から概要説明があった。

吉川美南駅は平成24年に開業した。昭和60年代に武蔵野線操車場の使用停止により、地域全体でどのような街をつくるかという議論があった。当初は三郷市も含めた構想もあったが、社会情勢や国・県との協議でできるところから先行して開発していくこととなった。初めに吉川美南駅西口の一部で区画整理事業を行い、開発した。この区画整理事業の事業者は都市再生機構であり、面積は82haであり、計画人口は9,200人を計画した。今後、中学校を新設する予定で、小学校はすでに建設した。基本的に住居系の区画整理事業で、平成2年から平成23年まで行った。その後、国鉄清算事業団が所有する土地を開発することとなるが、地権者が国鉄清算事業団のみなので、実質、民間開発に近いものとなった。面積は28.8haで計画人口は3,500人で事業期間は平成20年から24年であった。平成29年6月に吉川美南駅東口周辺地区の市街化区域の編入と土地区画整理事業の事業計画決定をした。吉川市による施工で事業面積は59.1ha、事業期間は10年間、平均減歩率は47%、総事業費は179億円で実施予定である。産業ゾー

ン、沿道サービスゾーン、戸建住宅ゾーン、商業・業務ゾーン、計画住宅ゾーンに分けて、地区の真ん中に大きな公園を設ける計画である。笑顔と緑あふれるみんなの庭を街づくりコンセプトとし、地区全体を市民の庭として、都市と自然の共生の中に市民が安らぎと潤いを感じられる街づくりを目指している。産業ゾーンと商業・業務ゾーンは事業費を捻出するため、重要と考えている。土地を企業へ売却することで収入を得て、事業を迅速に進め、事業の長期化に伴う人口減少による戸建住宅ゾーンに住宅が建たなくなることを避けるためである。誘致する企業は、市の新たな窓口となる場所なので、市の希望に沿ったものとする。外環道と首都高が近いことから物流系の企業のニーズは多くあると聞いている。地域貢献、地域との交流事業、工場見学、防災拠点など地域とつながり、市と協働してくれる企業を募集している。商業・業務ゾーンには市の新たな玄関口として、訪れたい文化施設や利便性の高い店舗、子育て施設などの機能を集約する予定である。新三郷駅のらぽーとやレイクタウンなどと同様の商業施設を誘致しても仕方がないため、他とは違う施設を誘致する。公園については地区の中央に配置することで地区全体から人が集まれるようにしている。ワークショップを開催し、求められている公園を模索する。沿道サービスゾーンは地元の魅力を発信する商店が連なり、街歩きを楽しめる空間を創出する。計画住宅ゾーンは住宅メーカーに一括売却し、統一感のある街並みを形成する。

以上の説明の後、質疑応答、現地を見学し、視察を終了した。

5 質疑応答

質疑： 県は住宅地を嫌がるが、いかがか。

応答： 駅前ということと人口フレームの中で県東南部は将来の人口が増えていくという予測なので住宅系の開発ができる。市施行ということも要因である。

質疑： もともと農業振興地域か。

応答： そのとおりです。

質疑： どうやって農業振興地域を外したのか。

応答： 市の農業振興策を一覧にしたり、何度もやり取りした結果、県が農政局に掛け合ってくれました。

質疑： 第一種農地はなかったか。

応答： 入っています。大字境や国県道や市境で農地を分担し、整理して、都市計画法上問題なく農振を外しました。

質疑： 線引きをした頃の市街化の範囲はどの辺りか。

応答： 現在市街化区域になっているところも調整区域でしたし、新市街地のきよみ野も調整区域でした。

質疑： 線引き後に市街化区域に編入したところが多いのか。

応答： 多いです。旧市街地を町施行で区画整理しました。

質疑： 旧暫定逆線引き地区はないか。

応答： 一部あります。

質疑： 産業ゾーンと商業・業務ゾーンに保留地を集中させるのか。

応答： 申出換地制度を設けていて、売却や貸出の希望を募り、残りの部分は保留地も入れて、旧JRグラウンドが公社用地になっていますので、それも入れて全体を埋めていきます。

質疑： 計画住宅ゾーンも同様か。

応答： そのとおりです。

質疑： 戸建住宅ゾーンは権利変換か。

応答： そのとおりです。

質疑： 戸建住宅ゾーンと計画住宅ゾーンの違いは何か。

応答： 戸建住宅ゾーンは自己活用、計画住宅ゾーンは売却前提というイメージです。

質疑： 駅がどのようにできたか。

応答： 武蔵野線操車場跡地をどう活用するかは、だいぶ前から議論がありました。請願駅でした。

質疑： 請願駅ということは市がけっこう負担していると思うがいかがか。

応答： 駅全体で約67億円かかっています。そのうち約42億円を市が負担しております。残りはJRが出しました。

質疑： 乗降客数は多いか。

応答： 1日2,000人から3,000人くらいです。

質疑： 下水道は整備されているか。

応答： 整備されていません。

質疑： 換地などの実務は市の職員が行っているのか。

応答： 株式会社URリンケージに包括支援事業委託をしています。

質疑： 産業ゾーンの応募状況はいかがか。

応答： 株式会社URリンケージに企業誘致支援の委託をしています。今年度は個別に当たるのではなく銀行やディベロッパーから企業の進出意向や条件などの情報収集をしている。来年度、個別に街づくりパートナーシップ制度を利用してもらい、条件を集約します。平成31年度に企業公募を行います。

質疑： 商業・業務ゾーンはどのように特徴を出すのか。

応答： 手探りの状態ですが、企業の意見を聞きながら、ソフトとハードと両方を検討し、条件を具体化していつています。

質疑： かなり高層マンションができているが、近隣商業地域か。

応答： そのとおりです。

質疑： 高さ制限はどれくらいか。

応答： 15mです。

質疑： 三郷市寄りに再開発したが、新庁舎をここに建てない理由は何か。

応答： 南北に長い市域ですので、吉川市の真ん中に位置させました。

質疑： マンションが多く建ったが、どの辺りからの入居者が多いか。

応答： 県内の近隣が多いイメージです。あとは流山市からです。

6 所感

平成24年に開業した、吉川美南駅は、請願駅であり、67億円のうち、市の負担は42億円ということである。埼玉県内でトップクラスの人口増加率、しかも生産年齢人口の割合が高く、まさに若い元気のある都市といったところではないか。

武蔵野線操車場の使用停止といった背景があり、初めは吉川美南駅西口の一部で区画整理事業を行い、開発し、計画人口は、9,200人。

その後、国鉄清算事業団が所有する土地の計画人口は、3,500人。

平成29年6月に吉川美南駅東口周辺地区の市街化区域の編入と土地区画整理事業の事業計画決定を開始ということで、計画人口は、4,500人。次から次へ行う区画整理事業に、吉川市の熱意を感じた次第である。