行政視察報告書

経済建設常任委員会

委員長　松浦　利実

1　日　　に　　ち	平成　29　年　11　月　8日（水）
2　視　　察　　先	埼玉県越谷市
3　参　　加　　者	【委員長】 松浦利実 【副委員長】 渡部　昇 【委　員】 若尾靖男、林　美行、三輪寿子、柴田雅也、古庄修一、佐藤信行 【都市計画部長】 日比野昌雄 【事務局書記】 山田直子
4　調査・研修のテーマ	越谷市の市街地再開発事業について
5　主な内容	越谷市は、東京都心から25kmに位置し、江戸時代は日光街道の宿場町として栄え、多くの河川と用水がながれ「水郷こしがや」といわれ農業が盛んに行われていた。戦後は昭和29年に2町8カ村が合併し昭和33年に市制を施行近年は平成20年に市内8番目となるJR武蔵野線の越谷レイクタウン駅が開業し、平成23年に「第4次越谷市総合振興計画」がスタート、平成27年に特例市から中核市に移行された。 **【越谷駅東口再開発事業の背景と経緯】** 越谷駅東口地区は、本市の玄関口である越谷駅前という好位置にありながら低層の建物と中高層の建物が混在しており、土地の有効活用が図られず、その優位性を生かし切れてなかった。また、かっては本市の中心地として賑わいを見せていたが、郊外の大型店舗の進出など時代の変化とともに以前の活気も薄れ、中心市街地の活性化が急務となっていた。このような状況を打開するため、平成2年に地元権利者により越谷駅東口再開発推進協議会が設立され、越谷市を交え再開発事業による、整備の方向性について協議がはじまり、その後、バブル経済崩壊の影響で22年の歳月がかかったが、平成24年に「越谷ツインシティー」の竣工の運びとなった。 **(越谷ツインシティの概要)** 約2.6ヘクタールの敷地に、住宅・商業・業務などが複合した、AシティとBシティ2つの街区からなり、Aシティには29階建の高層住宅と商業施設、医科大学の予防医学センター、Bシティには行政施設（市民活動支援センター、図書室）、商業施設、駅前立体駐車場を併設。東口駅前交通広場の拡張整備。 **【主な質疑】** ① 再開発事業を行われた背景と経緯⇒ 越谷駅東口再開発 ② 事業推進コンサルタントについて ＊ 株式会社 梓設計 ・株式会社 佐藤不動産鑑定 ③ 参加組合員の構成について ＊ 組合員数 42名（土地所有者、借地権者、参加組合員）

5　主な内容	④　特定業務代行者を断念したことによる保留床処分のリスク対応について。 ＊　組合・コンサル・市が粘り強く処分先を探して対応した。 ⑤　事業資金の借り入れはどのようにされたか⇒市中銀行で借り入れ ⑥　29階建ての高層マンションの入居者の募集方法、入居状況について。 ＊　マンション販売は参加組合員がすべて行い、竣工後まもなく完売した。 ⑦　Bシティの4階、5階には公共施設が入っていますが基本計画段階から構想はあったのか。 ＊　当初計画にはなかったが、平成22年頃、市長より市の顔となる越谷駅前に市の施設をとの強い要望があり計画に組み入れた。 ⑧　駅前中央図書館の運営と利用状況について。 ＊　指定管理者による運営、駅前の利便性もあり、平成28年度来場者数は　303，312人 ⑨　現在テナントリーシングの課題はありますか。 ＊　58区画の内、現在4区画が空き店舗である、オーナー様の意向に左右され賃貸交渉で難航、当初計画での物販を想定した区画に水周りの設備なく業者が限定される。 ⑩　高層マンションが出来たことにより周辺の商業地への影響は。 ＊　当再開発事業により、397戸を有するマンション、商業施設、公共公益施設、駐車場が整備され、さびれていた駅前地区にも多くのお客様が訪れるようになり、中心市街地の活性化に大きく寄与した。
6 所感、提言事項 課題等	【所感】 越谷市は多治見市の約3倍の34万人の人口であり、駅前再開発の規模も多少違いますが、再開発をされた経緯また大都市圏からの距離や高層マンションを中心とした商業施設や立体駐車場等、多治見駅南再開発事業と類似している点が多く、特に保留床を取得し、協働によるまちづくりの推進と市民の利便性の向上と賑わい創出のため、市民活動支援センターや観光・物産情報コーナー、中央図書室、パスポートセンターを開設されており、今後の多治見市駅南地区再開発事業におおいに参考になった。 【課題】 商業施設(テナントの確保)のため、いろいろな条件を考慮してどのようなテナントても入り易いような工夫が大変重要であると感じた。
写　真　等 7 ※視察の場合は必須 研修の場合は任意	 【視察の様子】 【越谷市議会議場にて】