

建設水道常任委員会会議記録（概要）

平成22年6月24日（木）

開 会（午前9時00分）

【議 事】

○請願第3号「（仮称）新所沢駅前共同住宅新築工事計画に対して適切な指導をお願いいたしたき件」

高田委員長

本日の委員会には、参考人の出席を依頼していましたが、昨日、都合により委員会には出席できないという報告がありました。また、質問事項については文書による回答をしたいとの報告がありましたので、お手元に配付しております。その回答文書の経緯については書記から説明させます。

川原議会事務

局書記

6月15日に開催した委員会で、本日の委員会に参考人として、独立行政法人都市再生機構埼玉地域支社長の伊藤節治さんと、株式会社フージャースコーポレーション支配人の伊藤晴康さんの出席を求めて、3つの質問事項について意見を聞くことを決定しましたので、6月16日付けで議長名の文書により、委員会への出席を依頼しました。

昨日、6月23日の午前中に、参考人（土地譲渡人）である独立行政法人都市再生機構埼玉地域支社の担当者から、参考人は本日の委員会に出席できないが、文書による回答書を提出したいという旨の電話連絡があり、同日の午後5時前に、担当者が来庁しましたが、本会議中であったため、伊藤書記が対応し、質問事項に対する回答文書を受け取りました。

また、昨日、6月23日の午後、参考人（開発事業者）である株式会

社フージャースコーポレーションの担当者から、参考人は本日の委員会に出席できないが、文書による回答書を提出したいという旨の電話連絡があり、同日の午後7時前に、FAXにより質問事項に対する回答文書を受け取りました。

【質 疑】

赤川委員 この回答文書を理事者側はみているのか。

高田委員長 配付していない。

赤川委員 質疑するためには理事者側にも見てもらったほうがよいと思う。

高田委員長 本日は、参考人から提出された回答文書も含めて協議いただきたい。株式会社フージャースコーポレーションから昨日、議長宛に提出された回答文書とは別に、本日付で市長宛に市の指導に対する対応策に関する文書が提出されたという執行部からの話が開会前にありました。

議長宛の回答文書と内容が違う部分もあるため、この点をきちんと踏まえたうえで、これを含めた形で協議するというのでよいか。(委員了承)

市長宛に提出された文書を配付してよろしいか。(委員了承)

※株式会社フージャースコーポレーションからの市長宛の文書と添付された1階配置図を委員へ配付する。(別紙参照)

高田委員長 この文書回答についての経緯を執行部から説明願いたい。

新堀街づくり
計画部長 市としては地区計画を管理する立場でもありますし、地域の方のご要望もありますことから、開発事業者である株式会社フージャースコーポレーションに対する指導を、この2ヶ月ぐらい行ってきました。その結果、1

階フロアの駅前広場に面する部分に新たな商業店舗を配置することになった旨の文書が市長宛に提出されました。提出されました文書内容をご説明いたしますと、社内において検討を重ねた結果、事業採算上、厳しい内容ではありますが、会社としての社会貢献の必要性も考慮し、ぎりぎりの判断をしながら、提出された図面のように進めたいと、株式会社フージャースコーポレーションから提案があったものです。議会へ提出された文書は見えておりませんが、地区計画の趣旨を理解し、市の指導を仰ぎながら進めていくということで議会の方にも、その旨提出したいということでしたので、方向性とするとはそれについては変わっていないのかなと考えています。市としては、地区計画に掲げる目標や地元からの当初のご要望については、いろいろなお力添えで達成されたものと考えておりますので、次のステップにいきたいと考えています。

小林委員 要望どおりに、駅前ロータリー側に店舗を配置するという計画だが、出入り口はどこになるのか。

中島街づくり
計画部次長 現時点では、出入り口が具体的にどこになるのかについては、聞いておりません。

大石委員 この回答文書はいつ出てきたのか。

新堀街づくり 昨夜です。

計画部長

大石委員 請願の中にもある放置自転車対策については何か話を聞いているか。

中島街づくり 現在の計画では植栽帯があることにより自転車が置かれるのではない

計画部次長 かというようなことだったと思いますので、今回の変更案で店舗が配置されればそのようなことはなくなるだろうと思いますが、放置自転車対策の話は特に聞いておりません。

谷口委員 道路境から店舗まで距離があると思うが、ここは何なのか。

中島街づくり 道路境から店舗となる建築物の壁との距離は1メートルあり、地区計画

計画部次長 により壁面後退してオープンスペースを確保したものであります。

水村委員 計画変更案の追加された部分の面積はどのぐらいか。

中島街づくり 約90平方メートルです。

計画部次長

大石委員 市長宛に提出された文書を傍聴者へ配付していただきたい。

高田委員長 傍聴者に配置図を配付してもよいか。(委員了承)

休 憩 (午前9時16分)

(※傍聴者に変更案の配置図を配付する。退室する際には返却する旨を伝えた。)

再 開 (午前9時17分)

水村委員 議長宛に提出された回答文書と市長宛に提出された回答文書をあわせて議論してもよいか。

高田委員長 議長宛の回答文書について、執行部は答弁できないこともあるがよいか。(委員了承)

赤川委員 執行部へ議長宛の回答文書を配付していただきたい。

高田委員長 配付してよいか。(委員了承)

休 憩 (午前9時18分)

※参考人への質問事項文書、議長宛回答文書を執行部へ配付する。

(別紙参照)

再 開 (午前9時32分)

水村委員

株式会社フージャースコーポレーションからの議長宛の回答文書では、新たに店舗面積を増やした場合、適価での分譲は難しいと考えているとあるが、執行部への文書では約90平方メートル分の店舗面積を新たに増やすという案になっている。このような回答の違いについて、どういう認識をもっているのか。

中島街づくり

計画部次長

店舗の配置については以前から市は指導をしてきており、開発承認の期限も過ぎていることへの対応もあったことから、平成22年6月22日、23日にぎりぎりの話ということで株式会社フージャースコーポレーションへ訴えてきました。確かに商業的にはリスクがあり難しい話かもしれないが、新所沢の街づくりの視点として考えてほしいということを伝えました。結果的には議会に提出された回答と市長宛の変更案との違いは、時間的な関係で店舗配置が確定となっていたものであり、粘り強い市の指導によって、このような結果になったと理解しております。

水村委員

変更案による店舗を配置しても、例えば売れなかったことによって経営状態が厳しくなった場合、何かしらの援助を地元や市民に求めてくるのではないかという可能性を心配しているが、どのように認識をしているのか。

中島街づくり
計画部次長 確かに事業採算上、厳しいという話は聞いていますが、これ以上会社としてもなかなか対応できないという中で、会社の判断として何とかしてこの結論を出していただいたわけですので、ご心配もあろうかと思いますが、店舗経営をやっていただけると理解しています。

大石委員 株式会社フージャースコーポレーションから新しい配置図が示されて、市としては放置自転車対策など今後、どのように指導していくのか確認したい。

中島街づくり
計画部次長 株式会社フージャースコーポレーションからは、今の段階としてこのような店舗配置の話をいただいたという状況ですので、これから開発事業申請の図面等の変更や地区計画の届出の訂正の中で指導していきたいと考えています。

大石委員 市が交渉して店舗にするという形がでてきたと思うが、放置自転車対策を含めて、駅前の正面部分をどのようにするのかについて、ニュアンスだけでもわからないか。

中島街づくり
計画部次長 店舗を配置するという方向になったからには、商業施設に人を集めるということですので、その妨げになるようなものは考えていないのではないかと思います。

大石委員 今までの計画にある駐輪場や自転車やバイク置場をどこにもっていくかという話はしているのか。

中島街づくり
計画部次長 当然これはどこかに設けなければいけないものですので、1階フロア等の中でこれから検討されていくものと思います。

大石委員	市長へ提出された文書には会社の印はあるのに社長名がないが、社長決裁という認識でよいか。
中島街づくり 計画部次長	議会側に提出された回答文書と同様に、会社としての文書ということで理解しています。
大石委員	市は取締役レベルの方と交渉しているのか。
中島街づくり 計画部次長	建築部長と開発事業本部長という役職の方と交渉させていただきました。
赤川委員	今回の変更によって、街づくり条例に基づく開発承認など事務的にはどれだけの変更があるのか。また、建築確認がおりているのか調べてあるのか。
大館開発指導 課長	街づくり条例の手続きについてですが、今回の変更案は用途の変更、高さや階数等の変更があるわけではありませんので、仮に開発承認があったとしても軽微な変更の届出ということになります。ただし、駐輪場や緑地の関係は関係各課との協議を行った上で、軽微な変更が届けられることとなります。また、確認申請についても今後必要な変更手続きがなされると思います。
赤川委員	建築確認に関しては、重要なところだと思うが、株式会社フージャースコーポレーションに確認申請がおりたかどうかを聞かないのか。
吉野都市計画 課長	地区計画の手続きの中で代理者に確認しましたところ、平成22年6月15日の段階では、事前相談はしていますが確認申請はしていないということでした。

小林委員 結果的に新しい店舗が売れなければ、ここがマンション住民のための駐輪場やシャッターになってしまうのではないかと心配がある。図面そのものについては、建築確認申請がなされないとわからないことになるのか。

大館開発指導課長 現在計画されている1階部分の駐輪場、バイク置場が店舗に変更されるということであれば、開発承認申請や地区計画の届出手続きの中で、変更した図面等が提出されますので、市としては建築確認とは別に図面関係の把握はできることになります。

大石委員 計画変更後に空き店舗ができたとしても、店舗として担保してもらいたい。計画変更後に放置自転車やバイク置場になることはないのか。

新堀街づくり計画部長 株式会社フージャースコーポレーションとしても、地元の住民の皆様や地元商店街連合会などの要望に対し、できるだけ協力するという立場から商業店舗の配置を検討し、会社的には事業計画上、大変厳しい判断をしたということだと思います。ご指摘の可能性もあるかもしれませんが、現時点では計画変更を行う以上、放置自転車やバイク置場にならないよう、地元の皆様のご協力をいただきながら努力をするということが大切であると考えています。

大石委員 請願書の趣旨では、地元住民は市と株式会社フージャースコーポレーションによく話し合ってもらいたいということも含まれていると思うが、今後もよりよい街づくりを進めていく上で、放置自転車対策等は、株式会社フージャースコーポレーションだけではなく、地元商店街と一緒に取組ま

ないと解決できない問題だが、その点はどのように考えているのか。

新堀街づくり
計画部長
今回の個別事業に関わらず、開発事業や地区計画は、どこの地域においても地元住民と様々なコミュニティを持ちながら行っていかなければならず、様々なコミュニケーションを取りながら進めていくものと理解しています。

赤川委員
開発承認を下ろした後の駐輪場等の問題を含めて、株式会社フージャースコーポレーションに対する指導を市はどのように行っていくのか。

新堀街づくり
計画部長
今までの数ヶ月以上の話し合いもあり、市長宛に新しい商業店舗を配置する旨の公文書も提出されておりますことから、当然、配置変更やその他の問題解消を前提に指導をしております。

休 憩 (午前9時50分)

※休憩中に請願者の意見を伺い、その後、説明員と請願者に退出してもらい、協議会を開催し、今後の審査の進め方、方向性について協議する。

再 開 (午前10時9分)

【質疑終結】

【意 見】

大石委員
「(仮称)新所沢駅前共同住宅新築工事計画に対して適切な指導をお願いいたしましたき件」について、採択を主張します。なお、採択を主張いたしますが、意見を申し上げます。株式会社フージャースコーポレーションより、駅前ロータリー側に面したバイク置場に商業施設を配置すると書面でいただいています。また、6月23日付けで議長宛に地区計画の主旨、規

制や制限等を理解し、貴市担当部署の指導を仰ぎながら進めてまいりたいと考えております、という書面もいただきました。地区計画は、商業の発展や良好な環境を整備するためにあります。今回の請願により、本日になって商業店舗の配置を変更する図面が出てきたわけですので、今後も株式会社フージャースコーポレーションに対しては、地元の商店街や自治会などと協力していただき、よりよい街づくりを進めていただきたいと思いますし、請願が採択された後につきましては、市の担当部署の皆さんは、地元の方々と開発事業者に対して商業招致のために街づくりを進めていただきたいと思います。また、独立行政法人都市再生機構に関しましては、市の申し出に対して、なかなかご理解いただけなかったことは甚だ残念であります。改めて執行部からも新所沢の街づくりに対してのご指導を徹底していただきたいと思います。以上です。

【意見終結】

【採 決】

請願第3号については、全会一致、採択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にした。

散 会（午前10時18分）