

去る１１月１８日に開催されました当委員会の審査概要について、順次ご報告申し上げます。

初めに、報告事項の１「特定生産緑地の指定状況について」報告を求めましたところ、次のような説明を徴しました。

本市においては、生産緑地地区の多くが令和４年１２月に当初指定から３０年が経過し、指定解除された地区が宅地へ転用されることが懸念されたことから、大量解除を想定した諸課題への対応策の検討を行なってきたとのこと。

それらの課題の整理と併せ、生産緑地の存続を前提とした個別相談会や電話相談を実施し、特定生産緑地の指定を促すなど丁寧な対応に努めたほか、本市の独自の取り組みとして、農地バンク制度の拡充や市民農園の開設支援などの施策を行なった結果、平成４年指定の生産緑地地区のうち、面積にして８８．７パーセントの生産緑地が特定生産緑地に指定され、当初危惧された大幅な減少は回避することができる見込みであるとのこと。

一方で、営農を継続せず解除となる生産緑地については、公共事業用地としての活用を検討するよう全庁的に情報提供を行なった結果、土地区画整理事業施行区域内の３事業区で、買い取りに向け調整をしており、他の地区についても公共事業用地化の検討を引き続き行なっているとのこと。

また、解除後に民間開発が行なわれる土地については、敷地内の緑化に対する補助金の創設を予定しており、緑の創出を伴う良好な宅地開発へ誘導するなど生産緑地解除後の激変緩和への配慮を行なっていくことに併せ、市内植木業者の活用を補助要件とすることで、地域経済の需要喚起も促していくとのこと。

今後については、生産緑地を始めとする農地の宅地化が一定程度進行することが予測されるなかで、地区計画による規制誘導策など緑農と調和した計画的な宅地化が展開できるよう、都市計画手法を検討していくとのことでありました。

以上のような説明に対して、緑農と宅地の調和を誘導する都市計画手法の想定について問われ、これに対して、学校ファームや市民農園なども含め農地の活用を促進するとともに、宅地化した場合においても生産緑地が持つ雨水保水機能や景観機能を保全できるよう対策を講じたいとのことでありました。

このほか、特定生産緑地に指定される農地の所有者の年齢層について等、質疑応答の後、本報告を終了いたしました。

最後に、報告事項の２「ＪＲ川口駅周辺の再開発事業について」報告を求めましたところ、次のような説明を徴しました。

まず、川口栄町３丁目銀座地区第一種市街地再開発事業については、施行箇所は、旧そごう川口店東側の栄町３丁目地区内であり、老朽化した建築物や低未利

用地が存在し、災害時の安全性等が問題となっていたほか、地区の南側に面する駅前六間通り線の拡幅が必要な状況であったとのこと。地区面積は約1.1ヘクタール、総事業費は約363億円、建物規模は地上28階・地下2階であるとのこと。建物の構成は1階から3階までが商業業務施設となっており、4階以上が481戸の共同住宅となっているとのこと。

当該再開発ビルの特色としては、建物内を東西に通行できる貫通通路を整備することで、歩行者の利便性に配慮し、地域の回遊性の創出を図っているほか、防災性を向上させるため、建物の2階部分に大規模災害時に対応できる帰宅困難者滞在エリアを設け、併せて防災備蓄倉庫も整備するとのこと。現在は、令和5年3月の完成を目指し、建築工事を進めているとのこと。

また、川口本町4丁目9番地区第一種市街地再開発事業については、施行箇所は、JR川口駅東口から南に約400メートルに位置しており、老朽化した木造住宅や旧耐震設計の共同住宅が混在していたことから、都市機能の更新を図る必要があったとのこと。地区面積は約0.7ヘクタール、建物規模は地上28階・地下1階、建物の構成は、共同住宅約225戸に加え、店舗及び業務施設を予定しているとのこと。

これまでの経緯については、地元有志による勉強会、説明会などを経て、令和2年9月に都市計画決定、令和3年10月に再開発組合が設立されており、現在は、権利変換計画の認可手続き中であるとのこと。今後は、令和5年7月に着工し、令和8年5月の完成を目指しているとのことでありました。

以上のような説明に対して、川口栄町3丁目銀座地区第一種市街地再開発事業にかかわり、商業業務施設が入ることによる、近隣商店街への影響について問われ、これに対して、当該地区は従来から商店が多くあった地域であり、地域の特徴に大きな変化を与えないことから、著しい影響は想定していないとのことでありました。

このほか、近隣の放置自転車の状況に鑑み、施設利用者のための駐輪場の整備状況について等、質疑応答の後、本報告を終了し、委員会審査を終了した次第であります。

なお、現地視察として、川口栄町3丁目銀座地区第一種市街地再開発事業について視察をいたしましたことを付言いたしまして、報告を終わります。