

多治見市都市計画審議会 議事録

平成28年8月22日（月）午後1時30分、多治見市役所本庁舎5階全員協議会室で開催し、本会議に付した議事は次のとおりである。

議 事

○諮問

- 第1号議案 多治見都市計画都市再開発の方針の決定について（岐阜県決定）
- 第2号議案 多治見都市計画道路の変更について（岐阜県決定）
- 第3号議案 多治見都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（多治見市決定）
- 第4号議案 多治見都市計画高度利用地区の決定について（多治見市決定）
- 第5号議案 多治見都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（多治見市決定）
- 第6号議案 多治見都市計画駐車場の変更について（多治見市決定）

本会議の出席者は次のとおりである。

学識経験者	松本 直司（会長）	市議会議員	加藤 元司
〃	宮浦 哲也	〃	安藤 英利
〃	古川 敏之	〃	石田 浩司
〃	松浦 晃	〃	若尾 靖男

本会議に参考人として出席した者は次のとおりである。

多治見市 副市長 佐藤 喜好

多治見市役所 市街地整備課 村瀬 正一

市街地整備課 鬼頭 佳嗣

市街地整備課 守屋 努

市街地整備課 細尾 稔

本会議の書記は次のとおりである。

多治見市役所 都市計画部 日比野 昌雄

多治見市役所 都市計画部 黒川 哲

多治見市役所 都市政策課 河地 孝彦

多治見市役所 都市政策課 永井 徹

多治見市役所 都市政策課 島津 和世

本会議の傍聴者 なし

事務局	定刻となりましたので、ただいまより平成28年度第3回多治見市都市計画審議会を開催いたします。
(河地課長)	まず始めに、本日の審議会の開催要件について報告いたします。本日はお一人欠席の連絡をいただいておりますが、多治見市都市計画審議会条例第6条で規定する出席要件は委員の2分の1以上となっておりますので、本審議会の開催要件を満たしておりますことをご報告させていただきます。
会長	それでは、これより議事進行を会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。
	みなさんこんにちは。
	今年はオリンピックの年ですが、次回は東京で開催されます。東京都では4年後に向けた目標ができたところですが、この地方ですと、リニア中央新幹線の開通が一つの大きな目標になるのではないかと感じています。
	多治見市を見てみますと、多治見駅北口の水場がとてもいいですね。住民の方と市が協同で作られたということで、非常にご苦労されたと思います。
	行ってみますと、お子さんと若いお母さん方が多くみられますので、人が集まる大きな要素となっているように思います。
	本日の議題ですが、6号議案まで全てが多治見駅南側で計画されている内容でございます。
	色々な意見等があると思いますが、一步進むことも大事ではないかと感じておりまして、いい方向に、皆さんで協力して取り組んで行くことが一つの歴史を作っていくことにつながるのではないかと個人的には思っています。
	本日の審議会ですが、午後3時30分までを予定しておりますので、ご協力をお願いします。
	それでは次に佐藤副市長からご挨拶いただけるということですのでお願いします。
副市長	こんにちは。本日は、ご多忙のところご出席いただきましてありがとうございます。
	ただ今会長からご紹介いただきましたように、駅北の区画整理事業については概ね目途がたってきているところです。かつては駅北駅南両地区の区画整理事業、鉄道高架事業を検討した時期もございましたが、鉄道高架事業は事業費が大きすぎて多治見市の財政力では不可能だということになりました。
	駅南地区では区画整理事業について地元の理解が得られませんでした。駅北地区ではJRの処分地等を種地として行うことで地元の理解が得られましたので、事業費的には200億を超える大きな事業となりましたが、いよいよ完成に近づいてまいりました。一方、駅南についてはTERAを中心とした地域で何らかの再生が必要ではないかということで、周辺住民の方々を含めた勉強会が数年前に発足し、平成26年3月には「再開発協議会」を立ち上げることができました。
	勉強会から協議会へ一歩進めることが第一の関門でございましたが、基本計画の策定や7回の協議会を実施した上で、第二の関門である「準備組合」が平成27年2月に設立されました。その中で、具体的な計画を検討する際の組合移行に向けたノウハウを得るための「事業協力者」の獲得が大きなハードルとなりましたが、公募で4つの事業者に手を挙げていただいた中から(株)フージャーズコーポレーションを平成27年10月の総会で決定し、ここから資金協力と人的支援をいただけることとなりましたので、より具体的な計画へと進めることができるようになりました。

	その後、推進計画を作り、事業費が 228 億円と相当膨らんだことにより庁内や組合において費用対効果の議論がありましたが、次の段階として、そういったリスクを組合に代わって担う「特定業務代行者」に力を貸していただきたいということで検討を進めているところでございます。 その中で、都市計画決定という法的な手順をすすめる必要性がありますので、本日ご審議いただくものでございます。よろしくお願い致します。 ありがとうございました。佐藤副市長におかれましては、公務によりここで退席されます。 ＜副市長退席＞ 次に、多治見市都市計画審議会条例施行規則第7条に規定する議事録署名者の指名を行います。 ＜議事録署名者の指名＞ では、ここで前回の議事録について確認をいたします。 発言いただいた委員の皆様には、先に内容の確認をしていただいておりますので、概要について事務局、説明をお願いします。
会長 事務局 (河地課長)	それでは、説明させていただきます。 前回の議事録作成後、発言いただいた委員の皆様にご内容確認をお願いしましたところ、特に変更やご意見等がございませんでしたので、本日ご異議等ないようでしたら、この内容で確定したいと存じます。 なお、議事録はホームページに掲載させていただきますので、お願いいたします。
会長	それでは、議事録の内容について、異議ございませんでしょうか。 ＜意見なし＞
会長	ご異議ないようですので、この内容で公開することとします。 それでは前回の議事録署名委員には、審議会終了後に署名をお願いしたいと思います。 それでは、これより審議に入ります。 今回の審議事項は全部で6件ありますが、いずれも多治見駅南再開発事業に関連した内容ですので、一括説明・一括質疑といたします。 それでは事務局、説明をお願いします。
事務局	それでは説明いたします。＜第1号議案から第6号議案まで一括説明＞ 以上で説明を終わります。
会長	議案が6つありますので、議案ごとに分けてご意見を伺うこととします。 それではまず、第1号議案「再開発方針の決定」についてはいかがでしょうか。「安全・安心な歩行者・自転車空間の創出」、「潤いのある緑や美しい景観の創出」を主な目標とし、土地利用の高度化なども含まれるなど、大変よくまとまっていると思います。

	「防災性の向上」については防火地域への変更で対応されますし、特にご意見等がないようでしたら、原案どおりお認めいただくということよろしいでしょうか。 <異議なし> ご異議ないようですので、原案どおり承認することといたします。 次に第2号議案「都市計画道路の変更」についてご意見を伺いたいと思います。内容としては、駅前広場の拡張と車線数の明確化となりますが、いかがでしょうか。 実際の計画としては、周りの歩道整備等も行うのでしょうか。
市街地整備課長	周りの歩道整備を行う計画ではございません。あくまでも駅前広場の拡大と車線の明確化になります。
委員	駅前広場の障がい者スペースの乗降口が一台分南に下がっていますが、具体的にはどのようなになるのでしょうか。
市街地整備課	駅の正面にガラス張りの部分がありますが、この部分が全体的に南側に飛び出る計画になっています。 この部分からつながっている2階部分の通路がペDESTリアンデッキになりますので、広場の車両動線も全体的に南側へ移動いたします。 現在は信号交差点を南側から広場に入ってすぐ右側にタクシーの通路がございますが、そのタクシーの動線通路をなくして全体的に南側に下げることとしています。
会長	駅舎のつきあたりが南側に出て、その部分がデッキにつながるということですね。現状の階段とエレベーターはそのまま、その南側にデッキがつながりますので、その分南側に休憩場がせり出してきて、あわせて身障者用の駐車場が南側に移動するということですね。
委員	南側にせり出してくる増築部分はJ Rが工事するのでしょうか。
市街地整備課	自由通路自体が多治見市の所有ですので、市が増築工事をいたします。
会長	デッキに出るところには扉がありませんが、ひさしを作られるのでしょうか。
市街地整備課	詳細については、今後検討していきます。
都市計画部長	パース図では屋根がありませんが、ペDESTリアンデッキは全て、屋根付きのもので考えています。
委員	将来、東側に出られるようになるという計画はありませんか。
市街地整備課長	現時点ではございません。
会長	今よりはだいぶ使いやすくなりますね。
委員	5月の説明会で、1階部分を歩いて駅に行く場合、駅前広場が広がって直線で行けなくなるという質問に対して「デッキを使って2階から行くといいですよ」と回答されています。足の不自由な方の場合、商業施設のエレベーターを利用することになると思いますが、店舗が開く前の早朝か

	らでも使用できるようになっているのでしょうか。
市街地整備課長	エレベーターは市の管理になっておりますので、24 時間お使いいただけます。
会長	エレベーターができますと、今ある階段の利用が少なくなりますね。
	他にご意見がなければ、原案どおりお認めいただくということでよろしいでしょうか。
	<異議なし>
	それでは第 3 号議案についてはいかがでしょうか。
	ここでは公共施設の配置や規模、建築物の整備計画、住宅建設の目標戸数などが定められています。
	駐車場の台数はどのくらいを予定しているのでしょうか。
市街地整備課長	駐車場は 688 台で現状の 1.5 倍の台数を予定しています。
委員	住宅の建設戸数が約 150 戸とありますが、この戸数で計画決定した理由は？
市街地整備課	事業協力者から 150 戸から 160 戸で提案がありまして、今回は最低戸数での計画決定としています。これから実際に協議を行っていくわけですが、1 割の範囲内で増減がありますと、再度計画決定の変更をお願いしなくてはなりませんので、まずは基本の 150 戸を目指して計画を立案するものでございます。
委員	駐車場の出入り口が 1 か所になっていますが、その出入口が使えなくなってしまった場合の対応についてはいかがでしょうか。
市街地整備課	出入口につきましては、駐車場の西側から入るところと、南側を通過して商業棟と駐車場の間から入るところの 2 か所を予定しています。
	一般的な立体駐車場では、各階を順番に回っていきますが、高層階では時間的なロスが出てしまいます。そこで商業棟と駐車場の間の入り口では一気に 4 階まで上がる想定としていますので、下の階と上の階とで入口を 2 か所設けています。
委員	住宅棟の方々の駐車場はどうなっていますか。
市街地整備課	この立体駐車場の中で設けますが、どこの場所にするかなどについては、今後検討していくこととしています。
会長	西側から来る道路ですが、車が入っていくのが難しいように思います。
市街地整備課	住民説明会のときにも意見がありましたが、警察との協議の中では、ある程度運用状況を見て判断するということでした。
	今後の状況をみて対処療法的に見極めていきたいということです。
会長	いずれにしても緊急時には利用できる道路でないといけませんね。
委員	駐車場が約 680 台を想定されているということでしたが、一気に車が出るような場合、かなりの渋滞になるとは考えられませんか。店舗の交差点に車が集中すると考えられますが。

市街地整備課	交差点を設ける場合には、警察と交差点協議を行います。現在、横断地下道があるところが信号交差点になる予定ですが、交差点解析を行った結果では、それぞれの交差点において想定される交通量には対応できることとなっています。 ただし、2つの交差点が近いものですから、計算上はそれぞれの交差点で対応できたとしても、連動した場合にどうかという点は、実際の運用を見ながら必要に応じて点示サイクルなどにより対応していくこととしています。
都市計画部長	ここでいう 680 台は全て同じ用途ではなく、ほとんどが通勤・通学時間帯での利用となっています。商業棟に係る利用は午前 10 時以降がピークとなりますし、住宅棟に係るピーク時間も重なることはありませんので、交通量はある程度分散するものと考えています。
委員	商業棟の中にイベント施設などが入る予定はありませんか。あくまでも商業施設のみでしょうか。
都市計画部長	イベント広場はできますが、あくまでも商業施設の中で活用していただくためのものになります。
会長	前後の信号の状況で交通量は変わります。今のままでも利用が増えれば渋滞しますし、これらの施設ができれば前後で渋滞すると思います。 ところで、消防車や救急車などの緊急車両はどのように入ってくるのでしょうか。駐車場に入る一般車と重なることが考えられますが。
都市計画部長	基本的には 2 車線に拡幅しますので、緊急車両が通るスペースは確保できます。
委員	ペDESTリアンデッキについてですが、住宅棟や駐車場棟などとは具体的にどのように結ばれるのでしょうか。
市街地整備課長	ペDESTリアンデッキは住宅棟の 2 階につながります。
都市計画部長	住宅棟の 1 階部分は、集会所などの共用部分になると考えています。
会長	それでは、原案どおりお認めいただくということでよろしいでしょうか。 <異議なし> 次に 4 号議案についてはいかがでしょうか。 ここでの 2 メートルのセットバックは、高さ 4 メートルまでの部分について必要ということですね。 多治見市で容積率が一番高いところはどれくらいでしょうか。
黒川技監	市内では商業地域で指定されている容積率 400% が最も高くなっています。
委員	住宅棟の 25 階建というと、高さはどれくらいになるのでしょうか。日影の問題などは大丈夫でしょうか。
黒川技監	高さについては、一般的な階高が 3 m ですので、25 階建てで 80m ほどになると思います。 日影規制は商業地域なのでわかりません。東西に幅が広い建物であれば日影の時間が長くなる恐れがありますが、筒のように上に高い建物ですので、一時的には影になっても長時間日影になることはありませんし、法的にも問題はありません。
会長	公共施設として使用するのであれば、セットバックした部分にエレベーターやエスカレーターがあってもいいということですね。

市街地整備課	セットバックした分、上は張り出してもよいということです。再開発事業を行う際には、必ず高度利用地区を定めなければなりませんので、そのような条件をクリアしながら、都市計画決定をすすめていくものです。
会長	それでは、他にご意見等ないようですので、原案どおりお認めいただくということでよろしいでしょうか。 <異議なし> 次に、5号議案についてはいかがでしょうか。公共的な建物ばかりですし、準防火地域を防火地域に変更することはよい事だと思いますが。 <異議なし> 次に、6号議案についてはいかがでしょうか。現状の駐車場を廃止して、新たに規模の大きな駐車場を配置するというものです。
委員	そもそもこの駐車場が都市計画決定されたのは、なぜでしょうか。
市街地整備課	駐車場は「公共施設」ではなく「公益施設」になります。補助金や収用の関係など理由は様々ですが、このような施設で都市計画決定をすることはよくあります。現駐車場が都市計画決定をされた経緯についての明確なお答えは難しいですが、今後再開発事業の中で計画している駐輪場については、土地の確保の心配もありませんし、あえて都市計画決定をすることはございません。
会長	都市計画決定をすることによって、有利な条件がいろいろとあるということですね。減歩率はほとんどないのでしょうか。
市街地整備課	区画整理事業では減歩率の問題が出てきますが、今回の再開発事業では、基本的に土地は共有持ち分になりますので、減りません。 個人・法人を含めて9件の地権者がありますが、その方々が共有するということになります。
会長	減歩がないということですので、将来的には価値が上がっていく感じでしょうか。
市街地整備課	道路を作る分で土地は減りますが、「減歩」という言い方はしません。
会長	道路が通りやすくなるから価値はあがりますね。「駐車場」が正しいのでしょうか。駐輪場ではないですか。
市街地整備課	「駐車場」には豊岡駐車場も含まれています。今回はそのうちの一つである「駅前自転車駐車場」を廃止するものですので、手続き上は「変更」になります。
会長	施設ができて利用者が増えた場合に、歩行者と自転車が接触しないように配慮することが大事ですね。 それでは、第6号議案についても原案どおりお認めいただくということでよろしいでしょうか。 <異議なし> 最後に、事務局からその他連絡事項等あればお願いします。
事務局	次回審議会の開催についてお知らせします。
(河地課長)	今回は「多治見駅前中之郷地区地区計画の決定」を議題として、来年1月下旬の開催を予定しています。

会長	日程が決まり次第、ご案内させていただきますのでお願いいたします。
事務局	以上で本日の議題が全て終了いたしましたので、進行を事務局にお返しします。
(河地課長)	最後に都市計画部長より挨拶申し上げます。
事務局	<都市計画部長あいさつ>
(河地課長)	以上を持ちまして、第3回多治見市都市計画審議会を終了いたします。ありがとうございました。
	(午後3時終了)