

平成 30 年度
第 2 回 多治見市都市計画審議会
議 事 要 旨

- ・開催日時：平成 30 年 11 月 6 日（火）10:00～11:45
- ・開催場所：多治見市役所本庁舎 5 階 全員協議会室

《委員》

区分	所 属	氏 名	出欠
会長	名古屋工業大学大学院教授	兼田 敏之	○
委員	陶都信用農業協同組合常務理事	古川 敏之	○
〃	多治見商工会議所専務理事	宮浦 哲也	○
〃	愛岐不動産みやまえ店代表	村松 斉	欠
〃	多治見市議会議員	加納 洋一	○
〃	多治見市議会議員	松浦 利実	○
〃	多治見市議会議員	渡部 昇	○
〃	多治見市議会議員	仙石 三喜男	○
〃	市民	磯崎 傑	○

《事務局》

- ・多治見市都市計画部細野部長、黒川技監
- ・多治見市都市計画部都市政策課：林課長、井出課長代理、鈴木総括主査、島津総括主査
- ・多治見市都市計画部市街地整備課：知原課長、鬼頭総括主査、守屋総括主査

《事前配布資料》

- ・会議次第
- ・第 1 号議案：多治見駅南地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更について（意見照会）
- ・第 2 号議案：多治見市立地適正化計画について（意見照会）
- ・多治見市立地適正化計画（素案）（平成 30 年 10 月）

1 開会

- ・ (事務局の挨拶)
- ・ 委員の出席状況と会議の成立報告。

2 副市長挨拶

- ・ (佐藤副市長の挨拶・以降公務により退席)

3 会長挨拶

- ・ (会長の挨拶)
- ・ 議事録署名者を指名。

4 議事

(1) 【意見照会】第1号議案 多治見駅南地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更について

- ・ (第1号議案：多治見駅南地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更について を市街地整備課が説明)

【意見概要】

- 駅前交差点の改良を含めた交通広場の整備の必要性及び、高層マンションの配置について意見が出された。
- 都市計画変更の住民説明会 (10/17) の開催案内方法と実施状況について質問が出された。
- 都市計画変更 (主要用途への宿泊施設の追加、商業床の縮小等) に伴う、目標とする賑わい創出への影響について質問が出された。
- ホテル建設のため、「特定建築者制度」を活用した理由及び、本スキーム導入による総事業費と保留床価格への影響について質問が出された。

【詳細】

○委員

- ・ (当日資料を配布)
- ・ 駅前広場について、現在陶都大橋から多治見駅へ行く間の交差点が非常に利用しにくい状況にある。今後は再開発事業に伴い、タクシーや一般車などの交錯が更に予想されるため、駅前交差点の改善を含めた都市計画の変更が必要ではないか。例えば、交通広場と駅前広場を一体的に整備する、もしくはフランテから西進して再開発ビル方面へ直進できるようにするなど、動線を分離することが考えられるのではないか。
- ・ 超高層マンションについて、高さ 60mを超える建物は、防災など安全性の面で国の建築審査会に諮る必要があると思うが、現在の配棟案のように JR に近接した位置での高層マンション建設は審査会で許可されるのか。高層であるため深い基礎が必要であるとともにマンションからの飛来物や落下物等による JR への影響が心配される。また、景観への影響についても考え方を教えて欲しい。

→会長

- ・ 委員から提出された意見については、市民委員の意見として記録にも添付するようお願いしたい。
- ・ 交通広場の直近での都市計画決定はいつか。

→市街地整備課

- ・ 直近では平成 28 年 10 月 25 日付で都市計画変更をしている。

→会長

- ・ 委員のご発言にあった、建築物が高さ 60m以上で国の建築審査を受ける必要があるとはどのようなことか。

→事務局

- ・ 建築確認申請は特定行政庁 (県又は市) が行うことになる。超高層建築物の場合、建築確認申請

議事概要

の他にダブルチェックのための構造に関する適合判定を行うこととなっているが、景観面やJRへの影響等の国の審査はない。また、国の建築審査会という建築基準法上の定めはない。

→会長

- ・委員のご質問については、建築物単体に関する内容であり、都市計画決定の内容ではないことから、本審議会で集中的に議論する内容ではないと考える。
- ・また、景観については、多治見市では別途「風景審議会」を開催しているため、そちらで中心的に議論される内容かと思う。

○委員

- ・3点確認したい。都市計画変更に関する住民説明会が10月17日に開催されたと思うが、その際に出された意見を教えて欲しい。
- ・今回の都市計画変更では、当初と比べ駐車場台数が減っているが、どのような見通しに基づくものか。
- ・第7次総合計画では、賑わいの創出を目的として本再開発事業が位置づけられているが、今回の都市計画変更による賑わい創出への影響がないか確認したい。

→事務局

- ・住民説明会では、都市計画変更の内容についてではなく、再開発事業の建築物の形状や道路、交差点に対する意見が出された。

→市街地整備課

- ・駐車場台数については、住宅用225台、商業・業務用164台の合計389台が最低必要な台数であり、その上で駐車場の運営者に対するヒアリング結果等を踏まえ、より合理的な台数を再設定した。
- ・賑わいの創出については、建設後の運営が重要と考え、市街地再開発組合と運営方法についても検討を行っている。

○委員

- ・10月17日の住民説明会については、参加者が少なかったと聞いている。開催案内が十分でなかったことはないか。
- ・本再開発事業は、この後の議案でもある立地適正化計画においてもコンパクトなまちづくりの拠点として位置づけられているが、都市計画変更により主要用途にホテルが加わったことについては住民の十分な理解が得られたのか。

→市街地整備課

- ・開催案内については、これまでの都市計画変更と同様に広報紙による周知を行った。前回の都市計画決定時の住民説明会は、再開発について初めての説明会ということで関心が高く異例の76名の参加があったが、今回の説明会は地区懇談会などで再開発の説明がなされていることと、都市計画ということで参加率が低下したのではないかと考えられる。

○委員

- ・2点確認したい。主要用途への宿泊施設（ホテル）の導入は前回の都市計画決定から大幅な変更であるが、ホテル建設により賑わいの創出が期待できると考えてのことか。また、どのようなホテルを考えているのか。

→市街地整備課

- ・市街地再開発組合ではもともとホテルの導入についても検討しており、商工会議所や市長においてもホテル導入の意向があった。当初、多治見に進出したいというホテル事業者があったものの、再開発ビルが横長の形状であり、運営面から使いづらいと判断されて進出を断念された経緯がある。このような中、市街地再開発事業の中で建物を単体で建設するスキームがあったため、単独整備を提示したところ複数のホテル事業者が進出意向を示してきたという経緯である。
- ・現在、多治見市内のホテルの稼働率が80%を超えているなど予約が取りにくい状況であり、宿泊需要は見込めると考えている。また、ホテルについては、観光客や宿泊者の利用に伴う経済効果によって、賑わいの創出が見込めると考えている。

議事概要

○委員

- ・今回、主要用途に大幅な変更があったが、本日の変更が最終と考えてよいか。

→市街地整備課

- ・主要用途については、今後の変更はないと考えているが、誘致するテナントについては、現在も市と組合で検討していることから、今後も若干の変更は予想される。
- ・本再開発事業は、多治見駅周辺のコンパクトシティの顔として位置づけており、定住人口と交流人口の増加を目指している。ホテル事業者からは地域活性化について様々な提案がなされているので、市としても連携し賑わいに寄与するものになるように進めていきたい。

○委員

- ・今回の都市計画変更により、事業がコンパクトになり現実的なプランになったと感じる。
- ・我々も色々な自治体の再開発事業を視察しているが、事業が失敗したケースは需要に合わない過剰な保留床を設定したことが要因にあると感じる。本市はすでに子育て支援施設等の公共施設が多治見駅周辺に立地しており、市が保留床を取得しても有効に活用できないことも考慮すると、今回の都市計画変更は妥当であると感じる。
- ・これらのことは、竹中工務店と市街地再開発組合が協力のもと様々なリサーチを行っていると思うが、その経緯について教えて欲しい。

→市街地整備課

- ・竹中工務店については、建設系事業協力者として建物配置や道路幅員などについてアドバイスを受けており、保留床処分やテナント誘致についても共に営業を行ってきている。主要用途のバランスについては商業調査を行っており、当初想定した業務棟（オフィス）だけでは需要が見込めないことから、今回の変更で4階から7階部を廃止し、商業・業務棟の見直しを行ったという経緯である。

→委員

- ・住宅やホテルは人気があるようだが、何社から引き合いがあったのか。

→市街地整備課

- ・ホテルについては複数社から進出意向があり、市街地再開発事業の「特定建築者制度」を活用することで、ホテル事業者には土地を購入し建物は独自に建設してもらうスキームとしている。そのため、現在は12階建ての予定であるが具体的な計画は今後明らかになっていく。

→会長

- ・市街地再開発事業には民間事業者の参入スキームの1つである「特定建築者制度」の活用を予定しているという理解でよいか。

→市街地整備課

- ・そのとおりである。

○委員

- ・ホテルについては、以前から商工会議所としても誘致したいと考えていた。特定建築者制度では、土地を売却するだけで再開発事業の保留床を取得するわけではないため、ホテルの建設が事業の収益につながらないと思うが、本制度を採用した理由は何か。ホテル事業者のニーズを踏まえたということか。また、本スキームの導入に伴う総事業費や保留床の価格への影響はないか。

→市街地整備課

- ・ホテルの建物については、事業者ごとにノウハウやこだわりがあるため、事業者の自由度を高めるため特定建築制度を用いることとした。保留床の取得はないが、売却する土地代は再開発事業の解体費や整地費を上乗せしている。その結果、総事業費から建設コストを圧縮することができ、現在、保留床の価格の見直しを行っているところである。再開発ビル1階部のスーパーの坪単価についても下がる予定とし、テナント誘致を進めている。

○会長

- ・今後の展開について説明をお願いしたい。

議事概要

→市街地整備課

- ・平成 30 年度中に都市計画変更を行うため、次回 12 月下旬の都市計画審議会にて本議案に対する諮問答申を行い、3 月末には事業計画変更について県の認可を受ける予定である。その後、平成 31 年度には権利変換計画について県の認可を受け、7 月末に現在の店舗の移転、8 月からテラの解体作業、平成 32 年春頃から工事着手を予定している。なお、テナントについては、開業の 2 年前から順次決定する予定である。

○会長

- ・それでは、第 1 号議案については、これで終了したい。
- ・（市街地整備課は退席）

(2) 【意見照会】第 2 号議案 多治見市立地適正化計画について

- ・（第 2 号議案：多治見市立地適正化計画について を事務局が説明）

【意見概要】

- 誘導施設（機能）における公共施設（滝呂台地区の公民館）の位置づけについて質問が出された。
- 笠原地域の浸水想定区域における居住の考え方及び、浸水想定「L1」の内容について質問が出された。
- 土砂災害の危険区域（レッドゾーン）の除外による誘導区域の変更はないことを確認した。
- 計画（素案）の方針図（P19）の変更に伴う計画への影響について質問が出された。
- 誘導区域については市街化区域内で定めることを確認した。
- 誘導施設（機能）として定め新しい民間施設を誘導する際、インセンティブ付与となる市の施策の必要性について意見が出された。
- 本計画に対する市民のより一層の理解を促す周知活動が必要との意見が出された。
- 本計画の見直し体制について質問が出された。

【詳細】

○委員

- ・6 地区の誘導施設については、現在のところ計画（素案）28 ページの内容で決定ということによいか。

→事務局

- ・そうである。

→委員

- ・滝呂台地区については、公民館を要望する意見を伝えたが検討はなされたのか。

→事務局

- ・公共施設については、「公共施設適正配置計画」に基づいており、施設の複合化の方針が示されていることから、本計画では公民館を誘導施設として位置づけていない。

○委員

- ・計画（素案）11 ページにあるように笠原地域は浸水が想定されているかと思うが、当該地域はどのような位置づけなのか。また、計画（素案）15 ページの「L1 で最大 5 m 浸水」とはどのような意味か。なお、笠原川については、ハザードマップが公表されており 50 年に 1 度の水害が想定されている。

→事務局

- ・浸水が想定されている地域については、ソフト対策として転入者等にハザードマップ等を配布するなどして危険性を周知していく予定である。
- ・L1 については国が定める想定レベルを意味しており、L1 はレベル 1 で 100 年に 1 度の水害を、L2 についてはレベル 2 で 1000 年に 1 度の水害を想定している。なお、笠原川は県管理河川であり、50 年に 1 回の水害を想定している。

議事概要

○会長

- ・委員の質問に関連して、浸水想定区域図とはハザードマップのことと考えてよいか。

→事務局

- ・ハザードマップの地図の部分浸水想定区域図である。

→会長

- ・笠原地域のハザードマップは外水氾濫と内水氾濫のどちらか。

→事務局

- ・外水氾濫である。計画（素案）11 ページの上図が外水氾濫で笠原地域の浸水想定区域も含まれており、左下図が内水氾濫の浸水域となっている。

→会長

- ・事務局から説明のあったレッドゾーンとは、土砂災害の危険区域のことと理解してよいか。レッドゾーンを誘導区域から除外したとの説明だったが、誘導区域自体に変更はあったのか。

→事務局

- ・レッドゾーンは土砂災害特別警戒区域である。誘導区域にレッドゾーンを含めないこととするものであり、誘導区域自体に変更はない。

○委員

- ・計画（素案）19 ページの図について、滝呂と笠原の連坦を滝呂台と笠原の連坦に修正したとの事務局からの説明であったが、それにより計画にどのような影響があるのか。

→事務局

- ・当初は滝呂と笠原が連坦した図としていたが、現在の住居系の用途地域は滝呂と笠原間で途切れており表現に誤りがあったため、現在の用途地域にあわせて滝呂台と笠原を連坦するように修正したもの。特に計画に影響を及ぼす修正ではない。

○委員

- ・計画（素案）30 ページに居住誘導区域は市街化区域内に定めるものとなっているが、これは決まりなのか。議会では根本地域における市街化区域の拡大を求める意見もある。

→事務局

- ・誘導区域は市街化区域内で定めることとなっている。

○委員

- ・住民説明会では、新しい施設の誘致等に対するインセンティブが必要との意見も出ていたが、事務局としてどのような考えか。

→事務局

- ・まずは、市全体の衰退を防ぐため、拠点を設けて現在の施設や行政サービスなどを維持したいと考えているが、一方で、長期的には、インセンティブとなるような施策についても検討していきたいと考えている。

○委員

- ・住民説明会では分かりやすい資料が用いられていたが、十分な住民の理解が得られていなかったように感じる中、このまま本計画を推進していったら問題ないか。

→事務局

- ・本計画については、策定後すぐに何かが変わるものではなく、長い年月をかけて進めていくものであり、市民にとっては実感が湧きにくい内容だったかもしれない。今後も広報紙等を通じ、計画策定の目的や目指すまちの姿などを周知したいと考えている。

○委員

- ・本計画は、20 年間という長期計画であるため定期的な見直しをすることが大切だと思うが、見直し体制についてはどのように考えているのか。

→本計画については、総合計画の見直しにあわせて4年ごとに数値目標を検証しながら見直しを行っていく予定である。見直し体制について、庁内ワーキングにおける議論や都市計画審議会への

議事概要

意見聴取も行う予定である。

5 その他

○事務局

- ・次回の第3回都市計画審議会は、12月21日（金）10:00～を予定している。議案については、本日の議案にあった「多治見駅南地区市街地再開発事業の都市計画変更について」を諮問事項とする予定である。

（午前11時45分終了）