

平成24年度
第1回 知立市都市計画審議会

議 事 録

(1) 会議の日時及び場所

開催日時 平成24年 8月 3日(金)
午前10時00分 ~ 午後0時00分
開催場所 知立市役所3階 第2・3会議室

(2) 出席委員及び欠席委員の氏名(出席表)

委員数 13名
出席者 12名
欠席者 1名

	氏名	出席	欠席
会長	藤澤貞夫	○	
委員	永田起也	○	
委員	池田滋彦	○	
委員	田中 健	○	
委員	中島牧子	○	
委員	村上直規	○	
委員	柴田高伸	○	
委員	林 秋雄	○	
委員	兼子弘高	○	
委員	隅田 薫	○	
委員	田中義章	○	
委員	伊藤 光		●
委員	岡田 浩	○	

(3) 審議事項

議案第1号 知立市都市計画審議会会長の選任について
協議事項 知立駅北地区第一種市街地再開発事業、高度利用地区指定について

「議事の概要及び経過」

事務局 (都市計画課長)	<p>みなさん、おはようございます。</p> <p>本日は、お忙しい中ご出席いただきましてありがとうございます。</p> <p>本日の出席委員は 12名です。知立市都市計画審議会設置条例第7条第3項の規定による定数に達していますので、ただ今より知立市都市計画審議会を開催します。</p> <p>最初に市長よりご挨拶申し上げます。</p>
市長	(挨拶)
事務局 (都市計画課長)	<p>本日の審議会は、任期満了による委員改選後初めての開催です。委員の皆さんの中には、初顔合せという方もみえると思いますので、事務局からご紹介させていただきます。</p> <p>(委員・事務局紹介)</p> <p>よろしくお願い致します。</p> <p>知立市都市計画審議会設置条例第7条第2項の規定により、議長は会長が務めることとなっておりますが、まだ会長が決まっておりませんので、仮議長が必要です。</p> <p>差し支えなければ、事務局から指名させていただいてよろしいでしょうか。</p>
各委員	異議なし。
事務局 (都市計画課長)	<p>それでは、永田委員に仮議長をお願いします。</p> <p>委員、仮議長席へお願いします。</p>
仮議長 (永田委員)	<p>それでは、会長が決まるまでの間、私が仮議長を務めさせていただきますので、よろしく申し上げます。</p> <p>では、議案第1号「知立市都市計画審議会会長の選任について」を議題とします。</p> <p>事務局より説明をお願いします。</p>
事務局 (都市計画課長)	<p>知立市都市計画審議会設置条例第4条に「会長は、学識経験を有する者につき任命された委員のうちから委員の互選により定める」と規定されています。</p> <p>また、会長の選任は選挙で行うのが原則ですが、知立市都市計画審議会運営要綱第2条第4項の規定で「委員中に異議がないときは指名推薦の方法を用いることができる」とあります。</p>

	従来においては、学識経験者の中から推薦で選出いただいているところでは。
仮議長 (永田委員)	事務局の説明が終わりました。どのように選出したらよろしいでしょうか。 どなたか意見ををお願いします。
兼子委員	はい。
仮議長 (永田委員)	兼子委員、どうぞ。
兼子委員	従来と同様に推薦で選出したら良いと思います。
仮議長 (永田委員)	「推薦で選出すれば」とのご意見がでましたが、他にありませんか。
各委員	異議なし。
仮議長 (永田委員)	それでは、どなたか適任者を推薦していただきたいと思います。
兼子委員	はい。
仮議長 (永田委員)	兼子委員どうぞ。
兼子委員	前会長の藤沢委員が適任かと思います。
各委員	異議なし。
仮議長 (永田委員)	異議なしというご発言がありましたので、藤沢委員に会長をお願いしたいと思います。 会長が決まりましたので、以降につきましては藤沢会長に議長をお願いします。 ご協力ありがとうございました。
事務局 (都市計画課長)	それでは、藤沢会長、議長席へお願いします。

<p>議長 (藤沢会長)</p>	<p>会長に就任することになりました藤沢です。皆様のご協力を得て、審議会をスムーズに進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>知立市都市計画審議会設置条例第4条第3項に「会長に事故あるとき、または会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指定した委員が、その職務を代理する。」ことになっています。</p> <p>職務代理者を隅田委員にお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>なお、知立市都市計画審議会運営要綱第6条第1項の規定により議事録署名人を田中委員と兼子委員にお願いします。</p> <p>それでは、協議事項に移ります。</p> <p>「知立駅北地区第一種市街地再開発事業、高度利用地区指定について」について、事務局より説明をお願いします。</p>
<p>事務局 (まちづくり課長)</p>	<p>(説明)</p>
<p>議長 (藤沢会長)</p>	<p>事務局の説明が終わりました。</p> <p>何かご意見・ご質問等ございましたらよろしくお願いいたします。</p>
<p>柴田委員</p>	<p>知立駅北地区の再開発事業の事業費の概算を教えてください。</p>
<p>事務局 (まちづくり課長)</p>	<p>推進計画段階では、概ね30億円と算出しています。</p>
<p>柴田委員</p>	<p>30億円の内訳、資金計画について教えてください。</p>
<p>事務局 (まちづくり課長)</p>	<p>30億円のうち、概ね9億5千万円から10億円が補助金、保留床の処分金を20億円としております。また補助金の内訳は、国が半分の5億円、市と県が4分の1の2億5千万円ずつという概算です。</p>
<p>柴田委員</p>	<p>今知立市では、知立駅周辺整備計画の見直しを進めていますが、今回の再開発事業はその見直しの中に含まれていますか。</p>
<p>事務局 (都市計画課長)</p>	<p>知立駅周辺整備計画の見直しについては、審議会の最後に進捗状況だけお知らせしようと思っていました。今回の再開発事業は見直しの中には含まれていません。</p>

柴田委員	<p>それではここで少し質問したいと思います。</p> <p>再開発事業の目的には、駅前に賑わいをもたらすだとか、地域住民や駅利用者の地域住民や駅利用者の利便性を向上するとか、耳ざわりがいい言葉が並んでいます。これは具体的に見込める事業になっていますか。</p> <p>事業というのは投資対効果を考えながら進めていくのが基本です。大きな事業費をかけて、うち3分の1が公費ですが、その効果は、例えば1階部分のテナントの見込みだとかの見通しがきっちり出来ている事業と考えていいですか。</p>
事務局 (まちづくり課長)	<p>店舗1,400㎡のうち、90%は権利者が決まっています。しかしその権利者が賃貸する場合がありますので、それは今後決まっていくことになります。</p>
柴田委員	<p>この事業の目的である賑わいの創出が、ここに入るテナントによってきちんと創出されるのか、そこまで考えて計画がつくられているのか、つまり、単純に権利変換で床を与えるだけの計画になっていないかという懸念があるので、お聞きしたい。</p>
事務局 (まちづくり課長補佐)	<p>まず事業の確実性ですが、計画の中で一番ボリュームが大きいのが分譲で販売しますマンション部分です。約60戸今予定してまして、建築が完了するのが平成29年頃になるかと思います。今後平成26年、27年あたりで実施計画を作ります。その段階で市場調査をさせていただく予定です。なお、平成21年、22年頃にデベロッパーさん等にアンケート調査をした結果では、知立駅周辺は非常に交通の便がいいので、販売については間違いないというご意見をいただいています。</p> <p>今後、市場調査の結果次第では60戸から変更する可能性もありますが、できれば容積率いっぱいに近い形で踏襲していきたい、その確実性はあるかなど、現在では判断しています。</p> <p>1階部分の商業床については、既存の権利者さんが今と同じ営業をされる部分と、新たに賃貸に回していく部分があります。再開発ビルへの進出については、商業者の方にもアンケートをとりました。しかしこの時点でまだ数年先という状況でしたので、必ず進出するという答えはいただいていません。ただ一般的な飲食店であれば、進出の可能性は高いと思っています。また飲食店だけでなく、例えばスーパーのようなものも選択肢としてあります。</p> <p>今年度またそれ以降も、商業者さんに進出意向を取っていき、地区への波及効果の大きい商業に進出してもらえるよう、商業者さんへの営業活動について考えていきたいと思っています。</p>
柴田委員	<p>基本計画から実施計画に移行する中で、時代の変化も含めてより効果的な事業につくり変えていくというお話だと思います。再開発事業はと</p>

	<p>もすると、失敗だと揶揄される事業も散見されるので、そうならないようにつくり込んでいただきたいと思います。</p> <p>西新地地区についてはどうなっていますか。</p>
<p>事務局 (まちづくり課長補佐)</p>	<p>西新地地区は、市営駐車場を含めて約1ha弱の地区ですが、今権利者の半分くらいの方がまちづくり研究会を発足して活動しています。</p> <p>平成23年度には、商工会の補助金を使って計画づくりをされていましたが、これは市営駐車場3,000㎡を除いた内容になっていました。</p> <p>知立市としては、市営駐車場を含めた形で、知立市のもうひとつの玄関口として、UFJ銀行通り側の顔としてのビルづくりを提案したいと思っ ていまして、今その準備を進めています。</p>
<p>柴田委員</p>	<p>全くなくなったわけではなく、何らかの形で事業は動いているという 考えでいいですか。</p>
<p>事務局 (まちづくり課長補佐)</p>	<p>知立駅北地区は、都市再開発法に基づいた再開発になります。この場 合、先ほど申しましたが補助金が全体で10億円です。西新地地区の面積 規模は知立駅北地区の3倍ですので、同じように考えると、国・県・市 それぞれ3倍の負担が必要で、今の段階では非常に苦しいというお話を させていただいています。</p> <p>そこで、デベロッパーさん等の力をお借りして、民間開発での整備に ついて提案したいというのが、現在の状況です。</p>
<p>田中委員</p>	<p>先ほど柴田委員からお話がありました、知立駅北地区の1階部分の店 舗ですが、今後も自営される権利者の商業種について、差し支えない範 囲で教えてください。</p>
<p>事務局 (まちづくり課長補佐)</p>	<p>現段階では、証券会社と歯医者さんが決まっています。</p>
<p>田中委員</p>	<p>私も昨年四国の方の再開発を視察させていただいた時に、持続可能な まちという観点で、上に居住施設があつて下に病院があるというのは理 想的で、特に高齢者が住まわれたりする場合、非常にいいと聞きました。 現段階では歯医者さんということですが、もう少し総合的な診察をして いただけるような病院が入ればいいなあ、と思いました。</p> <p>住宅については、60戸のマンションを計画されているということですが、 現時点で何戸が権利者さんで、何戸が保留床処分の対象になっている のでしょうか。</p>

<p>事務局 (まちづくり課長補佐)</p>	<p>現在、約10戸前後が、権利者さんの取得希望対象となっています。</p>
<p>田中委員</p>	<p>ということは、残り50戸が保留床処分の対象となっていて、これで20億円ということですか、それとも下の店舗も含めているのですか。</p>
<p>事務局 (まちづくり課長補佐)</p>	<p>店舗部分の保留床は、そんなに面積が大きくないですが、含まれています。</p>
<p>田中委員</p>	<p>20億円を50戸で回収していくとすると、1戸あたり2,500万円くらいでしょうか。</p>
<p>事務局 (まちづくり課長補佐)</p>	<p>販売手数料等が出るので、販売価格はもう少し高くなるのかなと思います。</p>
<p>田中委員</p>	<p>正直、知立駅前のこれだけの立地なら、もう少し高く売れるのではと素朴に思いました。当然事業費が大きくなれば、また色んなところで負担も増えるとは思いますが。</p>
<p>岡田委員</p>	<p>補助金の原資は、今知立市では確保されていますか。</p>
<p>事務局 (まちづくり課長補佐)</p>	<p>補助金10億円のうち、知立市の負担分である2億5千万円は、長期の財政計画の中に含めてあります。</p>
<p>岡田委員</p>	<p>この補助金の中には、地区に住む人の移転補償費は含まれていませんね。</p>
<p>事務局 (まちづくり課長補佐)</p>	<p>移転補償費は、基本的には区画整理事業の費用になりますので、2億5千万円の中には含まれていません。</p>
<p>岡田委員</p>	<p>補助金の配分方法について、条例等は整備されているのでしょうか。</p>
<p>事務局 (まちづくり課長補佐)</p>	<p>都市再開発法に規定された内容と、以前中町銀座で再開発事業をやったときに定めた、再開発に対する補助に関する条例・要綱がありますので、既に整備されています。</p>
<p>中島委員</p>	<p>中町銀座のビルでは、空き店舗状態が長く続いています。今回の再開発でもそういうことが起きるのではと心配です。 また中町銀座をお手本として、今回の再開発でも住宅が随分比重を占めていますが、最近駅前、賑やかなお店が多く並んでいます。煙が出</p>

	<p>る所もありますが、再開発ビルではそういうことは難しくなるだろうとも思います。</p> <p>今ある店舗の中で、賃貸営業が何店舗で、自営が何店舗なのか確認させてください。</p>
事務局 (まちづくり課長補佐)	<p>現在、賃貸営業は6店舗で、自営は3店舗です。ただ、今経営されている方でも、やめたいという方も見えますので、今後、数が変わる可能性があります。このうち、確実に自営される意思があるのは1店舗です。</p> <p>また、現在は再開発エリア外で店舗を自営していて、今回再開発エリア内に換地され、今後も自営の意思がある方が1店舗あります。</p>
中島委員	<p>そうすると、再開発ビルには、現在駅前に並んでいるお店とは、ほとんど異なるお店が入るわけですよ。今あるような賑わいを今後も継続していけるのか、事業の目的が組合の方と共有されていて、事業効果が見込めているのか、ご説明いただきたい。</p>
事務局 (都市整備部長)	<p>私どもも、中心市街地の活性化という大きなテーマの中で色々な事業に取り組んでいまして、駅北地区の再開発はそのうちの一つという位置づけです。</p> <p>では、中心市街地の活性化はどうやったらできるのか、なぜ中心市街地が衰退したのかの問題の原点には、そこから人が流出してしまって人口減少が発生しているということがあります。そこで、街なかに再び人を戻すという観点の中で、その受け皿の一つとして、再開発ビルに住宅が必要であろうということです。</p> <p>しかし、このビルだけでは街なかに人を戻すことが叶うわけではありません。これが先駆けとなって周辺にもこういった高度利用の土地利用をしていただきたいと考えています。</p> <p>また、小規模の土地の権利者がそれぞれ土地利用するよりも、再開発を行った方が、知立市の玄関口にふさわしい、一定規模の建物をつくることのできるということで、この事業を選択しています。</p> <p>商業的な賑わいについては、これまでも色んな議論をしています。今の計画では1階が商業床で、2階は駐車場になっていますが、当初は2階まで商業床という計画案もありました。</p> <p>しかし、再開発で商業床を処分していくのはリスクが高い。中町銀座のようにコンサートホールを入れて集客するという方法があれば違ってくると思いますが、市の現状ではそういった方法を取るのはなかなか難しい。そこで、魅力の面では少し欠けますが、身の丈にあった再開発という中で、1階だけを商業床にしています。</p> <p>では、どんな商業者が入ってくれるかについては、事業の見通しや周辺の土地利用の状況について具体的に示せない中では、商業者も選択が</p>

	<p>できません。そこで、ある程度固まってきた段階で市場調査をし、権利者の方の理解も得ながら、知立駅の玄関口にふさわしい店舗に入ってもらえるよう、知立市も組合さんと一緒に支援をしたいと考えています。</p> <p>これは私の意見ですが、知立駅の玄関口は昼間も元気なまちであってほしいと思っています。5時以降限定で賑わうまちでは、本当の都市の玄関口とはいえないと思いますので、ひとくちに商業的な賑わいといっても、知立駅周辺地区の中での、ある程度の住み分けが必要かなと感じています。</p>
隅田委員	<p>私どもが中町銀座の再開発をやった時も同じように、いつ出来るのか、いつ開店するのか、多くの方が色々な意見を言ってみえたのですが、実際に、入居を希望するテナントを紹介していただいた方はほとんどありません。</p>
	<p>各権利者は全財産をこのビルにかけて、知立の駅前がきれいになればと思ってやって見えるので、ぜひその点を理解して、協力してあげてほしいと思います。事業に失敗したら、先祖代々の土地が全部取られる可能性もある訳で、ある意味ギャンブルです。</p>
	<p>今はまだ構想の段階で、事業費も概算の概算です。市街地再開発組合ができて、権利変換計画が終わった時に、初めてこのビルの詳細が決まってくると思います。</p>
中島委員	<p>再開発組合は平成25年に設立ということですが、権利者22名でこの組合を結成するということですよ。</p>
事務局 (まちづくり課長)	<p>権利者22名は、再開発に参加することを前提にこの場所に換地されています。</p>
中島委員	<p>隅田さんは、中町銀座の再開発で、腹を切ってやってみえた方なので、その言葉はしっかり受け止めたと思います。ただ、今回はある意味その時の教訓をしっかり踏まえた上でやっていかなければならないのもまた事実だと思います。</p>
	<p>容積率の最高限度は400%ということでしたが、今回の計画は、最高限度の容積率までの内容になっているということですか。</p>
事務局 (まちづくり課長)	<p>建築基準法に既定された容積率の算定方法には、駐車場の面積控除や共通廊下分の面積の取り扱い等、細かい規定がありますので、実際には、400%に少し届かない、380%くらいの建物になるかと思っています。</p> <p>もっと容積率を上げて大きなビルを建てるかどうかについては、建設費の問題や、果たしてそれだけのニーズがあるかという面がありますので、県にも相談にいったところ、身の丈にあったものを、というお言葉</p>

	<p>をいただいたので、今回の計画内容が知立の行っていくべき事柄かなという風に思っています。</p>
中島委員	<p>駐車場は240台程度ということですが、この駐車場の運営は、どのようにやっていくのでしょうか。</p>
事務局 (まちづくり課長補佐)	<p>駐車場の権利床をお持ちの方が経営されます。分譲地の戸数分以外については、貸駐車場となります</p>
中島委員	<p>わかりました。目的に沿った形で発展できるといいと思います。 再開発ビルの工事は平成27年からということですが、駅周辺全体の事業との兼ね合いがあって、それを踏まえて平成27年からということですか。</p>
事務局 (まちづくり課長)	<p>区画整理事業の進行状況によって変わる可能性もありますが、現計画ではそう思っています。</p>
議長 (藤沢会長)	<p>他にありませんか。ないようでしたら、「その他」について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局 (都市計画課長補佐)	<p>現在、知立駅周辺地区で決定されている都市計画事業の見直し作業を進めておりまして、その中で知立駅周辺整備計画検討委員会というものを立ち上げました。今度の8月9日に第1回目の委員会を開催いたします。年度内に4回を予定しておりまして、その4回の中で検討委員会としての原案を市長に提言していこうと予定しております。委員さんのメンバーは、学識経験者と各種団体を代表する者、一般公募市民で10名、またオブザーバーとして、関係行政団体4名、合計14名の方で組織しています。検討委員会での審議内容について、まとまった段階になりましたら、都市計画審議会のほうでもご報告させていただきますのでよろしくをお願いします。以上です。</p>
柴田委員	<p>今回の検討委員会と、駅周辺特別委員会や都市計画審議会との連関はどうなりますか。</p>
事務局 (都市整備部長)	<p>今回の検討委員会では、私ども行政でつくりました見直しのたたき台についてご意見をいただき、都市計画変更の原案としてまとめていくという動きです。 都市計画審議会は、法令に定められた、都市計画案件を審議していただく組織です。ですので、途中の経過等は説明させていただきますが、位置づけ的にはある程度まとまった段階で、協議案件という格好でご報</p>

<p>林 委 員</p>	<p>告・協議をさせていただきたいと思います。</p> <p>特別委員会は、議会の中で、調整等させていただく必要があれば、その都度、開催をお願いさせていただきたいと思っております。</p> <p>上重原北部の区画整理事業のことについてお聞きしたいのですが、この事業は、一度協議事項として上がったと思うのですが、差し支えなければ、現状を教えてください。</p>
<p>事 務 局 (まちづくり課長補佐)</p>	<p>委員からのご指摘のように、上重原北部地区では、産業系の誘致を目指し、総合計画や都市計画マスタープランに位置づけ、平成22年度に市街化編入の都市計画決定と区画整理事業組合の設立を予定していました。</p> <p>しかし、リーマン、トヨタ・ショックが起こり、地権者の皆さんから事業の採算性に対する不安が半分近い方から出まして、現在は中断しています。</p> <p>そういった状況の中で、特に155号線沿いでは、その当時から、店舗が新しく出てきています。ドライブインのような店舗であれば、合法的に開発許可が下りるので、今後もそういった店舗が進出する可能性はあります。</p> <p>では残った土地はどうするのか、ということですが、地元の方も、新しい展開を望まれる方もいれば、このままがいいという方もいます。</p> <p>あるいは、民間開発で産業系の利用を検討したい、事業用地の拡大ができれば購入したい、といったご意見も出ています。上重原北部地区の本来の目的は産業誘致ですので、区画整理事業にとらわれることなく、検討したいと考えています。</p>
<p>林 委 員</p>	<p>農業委員会の方にも問合せが来るので、今お聞きした程度のお話をさせていただきます。</p> <p>跡継ぎがないので、農地をどう維持していくのか、困っている人もいますので、今後とも何かありましたら、お聞かせいただきたいと思います。</p>
<p>議 長 (藤沢会長)</p>	<p>長時間に亘って色々ご審議いただきましてありがとうございました。都市計画決定に向けて1歩前進したという感じがしますので、今後ともよろしく願いをして閉会したいと思います。ありがとうございました。</p>