

平成24年度
第3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25年2月12日(火)
午後10時00分 ~ 午前11時00分
開催場所 知立市中央公民館 2階 中会議室

(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 11名
欠席者 2名

	氏名	出席	欠席
会長	藤澤貞夫	○	
委員	池田滋彦	○	
委員	山崎りょうじ	○	
委員	明石博門	○	
委員	川合正彦	○	
委員	佐藤 修	○	
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 西三河都市計画 知立駅北地区第一種市街地再開発事業の
決定(案)について(知立市決定)
議案第2号 西三河都市計画 高度利用地区の変更(案)について
(知立市決定)

「議事の概要及び経過」

<p>事務局 (都市計画課長)</p>	<p>みなさん、おはようございます。 本日は、お忙しい中、知立市都市計画審議会にご出席いただきましてありがとうございます。 私は本日の司会を務めさせていただきます、都市計画課長の鈴木と申します。よろしくお願ひします。 まず配布資料の確認をさせていただきます。</p> <p>(資料の確認)</p> <p>それでは、藤澤会長より審議会の開会をお願いします。</p>
<p>藤澤会長</p>	<p>ただ今より、平成24年度第3回知立市都市計画審議会を開催します。 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ひますので、よろしくお願ひします。 本日の出席委員は11名で、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。 なお、知立市都市計画審議会運営要綱第6条第1項の規定による、本日の議事録署名人を「隅田委員」と「川合委員」にお願いします。 最初に、市長より挨拶をお願いします。</p>
<p>市長</p>	<p>(挨拶)</p>
<p>藤澤会長</p>	<p>ありがとうございました。それでは議事に入ります。 議案第1号 西三河都市計画 知立駅北地区第一種市街地再開発事業の決定(案)について、及び、議案第2号 西三河都市計画 高度利用地区の変更(案)については、関連案件でありますので、一括説明させていただきます、その後案件ごとに質疑、採決に入ります。 それでは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>藤澤会長</p>	<p>事務局の説明が終わりました。 議案第1号についての質疑に入ります。 何かご意見・ご質問等ありましたら、よろしくお願ひします。</p>
<p>佐藤委員</p>	<p>保留床の処分方法について施工者が関わることで、住宅戸数や駐車場台</p>

<p>事務局 (まちづくり課長補佐)</p>	<p>数が現在の計画より変動するのですか。</p> <p>住宅戸数、駐車場台数は変動する可能性があります。再開発事業では、施主である組合が負うリスクを減らすため、開発業者に売れなかった住宅を業者の責任において買ってもらうことを担保として事業に参加してもらうことが一般的です。今後は開発業者から様々な事業提案をしてもらうこととなっています。提案によっては、住宅戸数や駐車場台数を増やす選択肢も残っていますので、現在の計画では、約60戸、約240台という表現となっています。</p> <p>また大幅な変更が生じる場合には、都市計画変更を行うことも考えられます。</p>
<p>佐藤委員</p>	<p>住宅戸数に対する駐車場台数の考え方はどのようになっていますか。駅前の路上駐車をなくすため、駐車場を増やした方がよいということも議会では上がっています。</p>
<p>事務局 (まちづくり課長補佐)</p>	<p>附置義務の観点から言えば、住宅戸数の1.0倍の台数を設置する必要があります。平成22年に開発業者に対してアンケートを取ったところ、全国規模の開発業者からは住宅戸数の1.0倍、1.1倍、三河地方あるいは愛知県内の開発業者からは1.2倍、1.3倍という回答がありました。住宅を買われる方の年齢層にもよるかと思いますが、今後、市場調査や開発業者からの提案をもとに内容を詰めていく予定です。</p>
<p>川合委員</p>	<p>商業床については、どのような考えですか。</p>
<p>事務局 (まちづくり課長補佐)</p>	<p>現在のところ、1,300㎡の商業床を権利として持っていただけることが決まっています。当初は2階まで店舗にしてはどうか、という話もありましたが、名乗り出ていただいた権利者は1,300㎡分となったため、現段階では1階のみとなっています。商業床の使い方が再開発事業の大きな鍵となりますので、今後、商業床の権利を取得していただける方が現れれば、組合において事業計画の変更を行っていくことも考えられます。</p> <p>魅力的な店舗を誘致することは、再開発ビルとしての価値の向上につながると思います。</p> <p>平成22年の開発業者へのアンケートの中でも、再開発ビルの中にスーパーや病院があるとよい、といった回答が多々ありましたので、それを踏まえて、今後専門業界紙への情報発信や、商業コンサルタントへの計画書作成の依頼等の営業活動を、組合さんと一緒にやっ</p>

	ていければと思います。
川合委員	商業床の使い方について、決定しているものがあれば教えてください。
事務局 (まちづくり課長)	決定しているものはありません。今後組合さんが決めていくことになります。
柴田委員	現在土地を賃貸している店子さんがその場所をどかないといったことは、耳に入っていますか。
事務局 (まちづくり課長補佐)	現在入っている店子さんが今後どうされるかまでの情報はつかんでいません。ただ、現在と同じ店舗が再開発ビルに入るのは、金額的な面で折り合いが付かないこと、また2～3年の間、あの場所が使えないというネックがあることから、難しいのではと思っています。
柴田委員	店子さんへの移転のお願いは、組合がやっていくのですか。
事務局 (まちづくり課長補佐)	区画整理事業の中で更地化を行いますので、区画整理事業で行う部分と組合が行う部分と住み分けが出てくると思います。
柴田委員	再開発事業の周辺の道路整備はどのようになるのですか。
事務局 (まちづくり課長補佐)	再開発ビル西側の30m道路、南側の駅前広場及び北側の8m道路が整備されないと、ビルへの立ち入りができませんので、再開発ビルオープンと同時期に整備する予定です。
岡田委員	再開発ビルに入る店舗は何店舗くらいですか。また店舗の業種を教えてください。
事務局 (まちづくり課長補佐)	今決まっているのは、証券会社さんと、歯医者さんです。商業床の権利は数人の方で持ちますので、他に入る店舗としては、飲食店あるいは、スーパーないしコンビニといった小売店が想定されますが、まだ決まっていません。
岡田委員	行政が10億、組合が20億出資するとのことですが、計画にあいまいな部分が多いのではないのでしょうか。 知立市の顔として駅前をつくるということであれば、来客するお

<p>事務局 (まちづくり課長補佐)</p>	<p>客さんの利便性も考慮する必要があると思いますので、駐車場は重要なポイントだと思います。</p> <p>駐車場の用途としては3種類を考えています。1つは居住者、2つは店舗への来場者、3つは月極、時間貸しの駐車場です。知立駅を利用される方も駐車できるようになると思います。駐車場の振り分けについては、これからの議論になります。</p> <p>補助金は、国、県、市で合わせて9～10億を想定していますので、市の負担は2億5,000万円となります。</p> <p>計画についてですが、市場性を把握して計画を立案するには、開発業者のノウハウが必要です。詳細計画は、開発業者の参加をもって決定していきますので、現段階ではファジーな説明となっています。</p>
<p>岡田委員</p>	<p>今の段階で詳細に検討しておかないと、組合を設立した時に、組合に多く負担が来ることが心配されるのですが。計画の立案制度が甘いように思います。</p>
<p>隅田委員</p>	<p>今審議すべきことは、建物の大きさ、主要用途、高度利用地区の制限内容です。</p> <p>先ほどから色々意見が出ていますが、自分が関わった経験を言いますと、テナントの問題は建物ができないと決まりません。建物の完成は5年先です。その時代に何が売れるかは、まだわからないので、慎重にやっていく必要があります。</p> <p>また完全な資金計画ができなければ、愛知県が組合設立の認可を下りません。この事業に関しての保証人は愛知県知事ですので、そんなに心配する必要はありません。</p>
<p>藤澤会長</p>	<p>その他何かありませんか。</p> <p>格別ないようですので、質疑を終了し、これより採決に入ります。</p> <p>議案第1号 西三河都市計画 知立駅北地区第一種市街地再開発事業の決定について、賛成の方は挙手をお願いします。</p>
<p>各委員</p>	<p>(挙手)</p>
<p>藤澤会長</p>	<p>ありがとうございました。全員挙手ですので、本議案は原案どおり「異議なし」で議決されました。</p> <p>続きまして、議案第2号の質疑に入ります。何かご意見・ご質問等ありましたら、よろしくをお願いします。</p>

各 委 員	質問なし。
藤 澤 会 長	<p>第2号議案につきましては格別ないようですので、質疑を終了し、これより採決に入ります。</p> <p>議案第2号 西三河都市計画 高度利用地区の変更について、賛成の方は挙手をお願いします。</p>
各 委 員	(挙 手)
藤 澤 会 長	<p>ありがとうございました。全員挙手ですので、本議案は原案どおり「異議なし」で議決されました。</p> <p>以上で本日の議決案件を終了します。</p> <p>最後に、「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	(事務連絡)
藤 澤 会 長	<p>事務局からの話も終わりましたので、これもちまして本日の知立市都市計画審議会を終了いたします。</p> <p>ご協力いただき誠にありがとうございました。</p>