

令和6年度
第2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 令和7年2月26日(水)
10時00分～11時30分
開催場所 知立市役所 第5会議室

(2) 出席委員及び欠席委員の氏名

委員数 9名
出席者 7名
欠席者 2名

	氏名	出席	欠席
委員	山崎 りょうじ	○	
委員	柴田 高伸		○
委員	石原 國彦	○	
委員	新美 文二	○	
委員	田中 寛孝	○	
委員	隅田 薫	○	
委員	竹内 久敬	○	
委員	古川 雅基		○
委員	小島 弘	○	

(3) 傍聴人 1名

(4) 出席市職員の職氏名

市	長	石 川 智 子
都 市 整 備 部	長	高 木 清 充
都 市 整 備 部	次 長	杉 本 淳
都 市 整 備 部	まちづくり課長	池 田 堅 策
都 市 整 備 部	都市計画課長	石 原 英 泰
まちづくり課長補佐兼まちづくり推進係長		加 藤 智 也
都市計画課長補佐兼都市企画係長		岩 元 準
まちづくり課まちづくり推進係技師		若 尾 昂 奨
都市計画課都市企画係主事補		鈴 木 彰 太 郎

(5) 会議に付した議題

- (議案第1号) 西三河都市計画 第一種市街地再開発事業の決定(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(知立市決定)
(議案第3号) 西三河都市計画 防火地域及び準防火地域の変更(知立市決定)

「議事の概要及び経過」

【事務局】

皆様、おはようございます。定刻となりましたので、ただいまより令和6年度第2回都市計画審議会を開催したいと思います。

本日はお忙しい中、ご出席いただきまして誠に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、都市計画課の石原と申します。よろしくお願いいたします。本日、ご欠席のご連絡をいただいている委員の方が2名、現在出席が7名となっております。都市計画審議会設置条例第7条第3項の規定により、定数に達していますので、ただ今から、審議会を始めさせていただきます。

はじめに、知立市長の石川より挨拶を申し上げます。

【市長】

皆様、おはようございます。本日はご多用の中、令和6年度第2回知立市都市計画審議会にご出席をいただきまして誠にありがとうございます。また日頃より知立市政全般にわたりまして、とりわけ本市の都市計画行政の円滑な推進にあたり、格別のご理解・ご協力を賜りまして、この場をお借りしまして厚く御礼申し上げます。

さて、本日の議題は知立西新地地区に関する内容で、市決定であります「第一種市街地再開発事業の決定」、「高度利用地区の変更」、「防火地域及び準防火地域の変更」の3点でございます。知立西新地地区の市街地再開発事業の決定につきましては、住居・商業・公益施設を計画しておりまして、まちなか居住の推進、あるいはにぎわいづくりに寄与する施設になることを大変期待しております。これらの案件につきましては、慎重なご審議、忌憚のないご意見を賜りますようお願いを申し上げます。本市の都市計画行政の円滑な推進に向け、より一層のご理解とご協力をお願い申し上げまして、挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

【事務局】

ありがとうございます。市長はここで退席させていただきます。

－市長が退席－

それでは、本日お配りさせていただいた資料を確認させていただきたいと思います。

－配布資料の確認－

以降の議事進行につきましては、隅田会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【隅田会長】

ただいまより、令和6年度第2回都市計画審議会を開催いたします。皆様のご協力を得て、審議会を進行したいと思いますので、よろしくお願いいたします。

なお、知立市都市計画審議会運営要綱の第6条第1項の規定により、本日の議事録署名人を石原委員と小島委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、これより議題に入ります。議案第1号「西三河都市計画 第一種市街地再開発事業の決定」、議案第2号「西三河都市計画 高度利用地区の変更」、議案第3号「西三河都市計画 防

火地域及び準防火地域の変更」について、内容の説明をお願いいたします。すべて知立市決定です。よろしくお願いいたします。

【事務局】

まちづくり課長の池田でございます。まず私からは議案の説明の前に、西新地地区のこれまでの経過を説明させていただきたいと思います。

西新地地区は未接道の土地も多くあることから、この地区の土地を有効活用できないかと、平成16年頃から権利者主導で検討が始まりました。平成18年度には、西新地地区まちづくり研究会を発足いたしまして、商工会の力を借りながら検討を進めてまいりました。その後、平成26年度に知立市を事務局としたまちづくり協議会に移行しまして、事業の検討、権利者の合意形成を進めてまいりました。時間はかかりましたが、昨年、令和5年度に準備組合を発足いたしまして、発足後すぐに特定業務代行者の募集を行った結果、3事業者から提案があり、プレゼン審査を経て、トヨタホームを代表企業とする企業体に決定しております。資料でお示ししております事業概要はプレゼン提案をベースにしたもので、新しい知立駅前のシンボルとなりうるものであり、駅周辺のにぎわい創出にも寄与するものと思っております。今年度においては、10月に住民説明会を、1月に都市計画決定案の縦覧を行っております。今回の都市計画決定の手続きにおきましては、事業化への第一歩となりますので、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

それでは議案の説明をさせていただきます。

【事務局】

まちづくり課の加藤と申します。まずは、3つの議案の前提となります知立西新地地区の事業概要について説明をさせていただき、その後に議案説明をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

まず初めに、当地区を整備する目的についてです。当地区の整備にあたっては、土地の合理的かつ健全な構造利用を図り、駅前の利便性を生かしたまちなか居住の推進を図るための居住機能と、それを支える生活利便機能の整備並びに知立駅前として相応しいにぎわい交流拠点を整備することを目的としています。また、当地区は資料のとおり、非耐火建物が密集しており、道路環境の改善が望まれる地区でもあります。知立市の上位計画であります知立市都市計画マスタープランにおいても、当地区の早期事業化を図り、利用者や居住者にとって使いやすい機能の立地を図ると位置づけられている箇所となります。

続いて、施設計画の概要について説明をいたします。まず、施設の用途といたしましては、共同住宅、商業施設、公益施設及び駐車場により構成をしております。共同住宅につきましては、分譲住宅と賃貸住宅を計画しております。敷地面積につきましては、約9,200㎡、建築面積は約2,800㎡、延べ床面積は約54,000㎡を計画しております。階数は、分譲住宅棟が28階建、商業・公益・賃貸住宅棟が12階建、駐車場棟5階建の計画をしております。住宅戸数は約360戸で、駐車場台数は約500台を計画しております。下段は平面図となっております。当施設は3つの建物で構成されておまして、南側に28階建の分譲住宅棟、北西に12階建の商業・公益・賃貸住宅棟、北東側には5階建の駐車場棟を計画しております。

続いて、施設計画の断面構成となっております。一番左が駐車場棟です。こちらは5階建、屋

上を含めると6段の駐車場となっております。次の商業・公益・賃貸住宅棟は1・2階を商業施設、2・3階を公益施設、4から12階を賃貸住宅棟として計画しております。最後に、分譲住宅棟につきましては、28階建て、1階部分に店舗が入る計画としております。なお、今ご説明させていただきました施設計画概要、各棟の配置、断面構成等につきましては、現時点での計画案となっております。今後の協議により変更する場合がありますので、ご承知おください。

続いて、当再開発事業のスケジュールについて説明をさせていただきます。都市計画決定に係る手続きとして、令和6年10月に都市計画法に基づく住民説明会を開催いたしました。説明会では特段の意見等はございませんでしたので、愛知県に都市計画案の申出や事前協議を行った後、1月21日から2月3日の2週間にかけて都市計画案の縦覧を行いました。その際提出がありました意見書の要旨及び都市計画決定権者の見解につきましては、後ほど報告をさせていただきます。そして、本日の都市計画審議会にてご審議いただき、ご可決いただければ、また愛知県との協議を経まして、令和7年5月に都市計画決定の告示を行ってまいりたいと考えております。このままスケジュール通りに進捗すれば、令和8年度に事業認可と同時に市街地再開発組合を設立、権利変換計画の認可を経まして、令和9年度に現在の建築物の除却工事を開始し、再開発ビルの工事に着工、令和12年度の竣工を予定しております。こちらのスケジュールにつきましても、先ほどの施設計画と同様に変更する場合がございますのでご承知おください。

では、ここから議案第1号から3号までの説明をいたします。3件の議案の要旨としまして、次の3つの内容があります。まず、1. 市街地再開発の決定とありますが、これは市街地における都市の合理的かつ健全な高度利用と機能の更新を図るための整備手法である市街地再開発事業により、当地区を整備していくことを決定します。これまで市街地再開発事業の決定がなされた地区としては、中町銀座地区と知立駅北地区がございます。次に、高度利用地区の変更についてですが、当地区において土地の合理的な利用と都市機能の更新を図るため、容積率の最高・最低限度や建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度などを定め、知立西新地地区を高度利用地区に追加するものとなっております。先ほどと同じく、中町銀座地区と知立駅北地区は既に追加されております。最後に3の防火地域及び準防火地域の変更については、当地区が土地の合理的かつ健全な利用を図る区域であることから、建築物の不燃化、難燃化を促進し、防災性の向上をより一層高めるため、準防火地域から防火地域に変更するものとなります。

続いて、各議案事項について説明をいたします。

それでは、議案第1号の市街地再開発事業の決定について、都市計画に定める項目を説明させていただきます。当地区の名称につきましては、「知立西新地地区 第一種市街地再開発事業」となります。面積は約1.0haです。公共施設の配置及び規模については、公共施設整備計画図をご覧ください。地区の北西から南東に走る幹線道路と、7・6・652新富線が一部区域内に含まれまして、幅員が11.6m、中心線から5.8mになり、延長は約6mとなります。区画道路としましては、地区南側の市道新富1号線があり、幅員6.2m、中心線から約3.2m、延長が約90mとなっております。また、再開発事業で拡張する道路としまして、地区北側を走る市道新富新地線があり、こちらは道路の北側を境界として、幅員を現状の4mから6mに拡張いたします。延長は約80mとなります。同様に、地区東側の区画道路としては、道路の東側を境界として、幅員を現状の1.6mから6mに拡張いたします。延長は約70mとなります。

続いて、建築物の整備に関する計画について説明をいたします。まず建築物については、建築

面積が約5,800㎡、延べ面積約54,000㎡です。括弧書きの約36,600㎡は容積の対象面積となっております。建築面積、延べ面積の敷地面積に対する割合は、建築面積の割合が約60%、延べ床面積の割合が約400%となります。使用用途としましては、商業・公益・住宅・駐車場となっております。建築施設の整備に関する計画につきましては、建築敷地面積が約9,200㎡です。空地部分の一部につきましては、一般の歩行者の方の利用が図られるように、公共的空地として整備していきます。

続いて、市街地再開発事業の決定をするにあたっての理由について説明をいたします。先ほどの事業概要と重複する部分がありますが、改めて説明させていただきます。本地区の都市計画における市街地再開発事業の決定理由といたしまして、本地区は名鉄名古屋本線及び三河線の結節点であります知立駅の北東部に位置し、西側に市営駐車場が立地し、その東側は老朽木造家屋が密集し、空き家も多く、防災、防犯上において整備改善が必要な地区となっています。このため、市営駐車場をはじめとした老朽化した建物を更新し、合理的かつ健全な土地利用を図ることにより、駅前の利便性を活かしたまちなか居住の推進を図るための居住機能と、それを支える生活利便機能の整備並びに知立駅前として相応しいにぎわい交流拠点を実現しようとするものとしています。計画図にありますとおり、赤の点線で囲われた範囲が今回の市街地再開発事業の施行区域となっております。議案第1号「西三河都市計画 第一種市街地再開発事業の決定」につきましては、以上でございます。

続きまして、議案第2号の高度利用地区の変更につきまして、都市計画に定める項目の詳細を説明させていただきます。こちらは土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業と合わせて高度利用地区を指定し、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定めようとするものです。面積は再開発事業の施行区域と合わせました約1.0haを対象としております。建築物の容積率の最高限度は400%以下、建築物の容積率の最低限度は150%以上、建築物の建ぺい率の最高限度は80%以下、建築物の建築面積の最低限度は200㎡以上としております。中町銀座第1地区、中町銀座第2地区と知立駅北地区の高度利用地区の合計面積が約1.0haとなりまして、西新地地区の面積約1.0haをここに追加し、約2.0haへと変更するものであります。上段には高度利用地区に西新地地区を追加する理由が記載されており、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため知立西新地地区を追加するものであるとしています。下段の計画図のとおり、赤枠の部分が本地区における高度利用地区となりまして、先ほどの市街地再開発区域と同様の区域範囲となっております。議案第2号「西三河都市計画 高度利用地区の変更」につきましては、以上でございます。

最後に議案第3号の防火及び準防火地域の変更につきまして、都市計画に定める項目の詳細を説明させていただきます。防火地域及び準防火地域とは、市街地再開発事業の決定及び高度利用地区の変更に合わせて建築物の不燃化を促進し、安全な市街地の形成を図るため防火地域を指定するものであります。今回防火地域といたしましては、約11.9haから約13haへ変更するものとしております。これは準防火地域の約1.1haを防火地域に変更するものでありまして、その分、準防火地域が約40.5haから約1.1ha減りまして、約39.4haへ変更するものとなります。準防火地域を防火地域へ変更する理由といたしましては、本地区については、土地の高度利用や建築物の高度化を図る区域となっていることから、建築物の不燃化を促進

し、都市防災に対処するとともに、併せて安全な市街地の形成を図るため準防火地域を防火地域に変更するものであるとしております。上段は防火地域及び準防火地域の都市計画図です。10ページの図面の赤線が市街地再開発事業と高度利用地区とほぼ同様の範囲となっておりますが、西側の道路、本町堀切線部分だけは既存の防火地域と繋げるために道路の中心線まで区域としております。その結果面積が0.1ha増えて、1.1haとしております。下段は分かりやすく変更前と変更後を示した図面となっております。議案第3号の「西三河都市計画 防火地域及び準防火地域の変更」については、以上でございます。

次に、別添のA4横向きの、意見書の要旨及び都市計画決定権者の見解という資料をお手元にご用意ください。こちらは1月21日から2月3日までの2週間の間に、この都市計画案の縦覧を行いましたところ、縦覧者の方が3名お見えになりまして、意見書の提出が1件ございました。こちらがその内容となっております。その他に関するご意見として、お手元の資料に記載の要旨のとおり提出を受けていましたが、主に駐車場の運営に関する内容であり、今回の都市計画決定を行う内容と合致しないため、この意見書への見解といたしましては、「都市計画決定案、図書に対するご意見ではありませんので、回答いたしかねます。いただいたご意見につきましては、今後の参考として承ります。」と回答をさせていただいております。

第1号議案から第3号議案と意見書の要旨につきましては、説明は以上となります。

【隅田会長】

ありがとうございます。議題の内容につきまして説明がございました。これより、議案第1号、議案第2号及び議案第3号の審議に移ります。ご意見、ご質問はございますでしょうか。

【新美委員】

平成16年、それから18年にまちづくり協議会が発足したと説明がありました。この時は本多市長だったと思いますが、次に林市長に代わり、こういった趣旨を基に進めていたわけですが、一旦凍結という話になりました。行政側としては、市営駐車場は利益があがっているので継続したいという議論がありました。その後、二転三転して、いつ凍結が解除されて、このような形になったのか。凍結という話はどこに行ったのか。

【隅田会長】

西新地地区については、私も一時期相談相手として、勉強会に参加させていただきましたが、当時はまだバブルが終わった後で、地価の高騰等があり、地権者の中には一坪百万円以下なら対応しないというような話もあり、とても無理だということでいったん引きました。その後は落ち着いていましたが、駅北地区の再開発の影響もあり、西新地地区の再開発の話が再び持ち上がったように感じています。難しい再開発の事例ではあると思います。忍耐の塊のような形で、よく都市計画決定まで持ってこれたなと私としてはご苦労様というように考えています。当時は西新地地区や駅の東側の地区など何か所かで準備組合ができましたが、継続したところはありませんでした。けれど、西新地地区は再度立ち上がってきたということで、これはやはり駅北の区画整理事業と再開発事業が実行されてきたので、周辺の方々のお気持ちも変わってきたのではないかなと思っております。私の記憶の中での事業の経緯はそんな形だったかと思います。

【新美委員】

その当時は凍結だと言って、どこの段階で凍結が解除されて、駐車場の話などがどのように整理されて変わったのかと、行政としてどこの時点で変わったかということをきちんと答えていかないと、住んでいる人たちからは不平や不満が出てくる。物事の運びを今後きちんとやっていかないといけないのではという話。この都市計画審議会の中で、今日初めて計画が出たので、物事の段階を踏んだという何かが欲しい。

【事務局】

西新地地区につきましては、まちづくり研究会が平成18年頃に勉強会などをやって進められてきました。その頃はちょうど連立事業が工事に差し掛かるという段階で、その当時、連立事業もどのように資金を出していくのか、併せて駅周辺の区画整理事業も一気に動き始めていたという状態でありました。そのような状況で西新地まで手を広げて事業を進めていくことに懸念があったため、少し待ってくださいという認識であったと捉えております。その後、連立事業も先が見えてきて、資金的にも計画的にも何とか対応できるのではないかとということで、平成26年に知立市を事務局としたまちづくり協議会という形で再度動かし始めたというところです。再開発事業では、地元の合意形成というのは最大のポイントとなってきますので、今までの経緯を踏まえて地元とは協議を行っているというのが、事務方としての見解となります。

【新美委員】

西新地の住民が、火災が起きた場合を考えてまちづくりをやるべきではということが発端。そこから平成26年度の協議会ができるまでに一旦凍結したが、状況が変わってきたので動かしますと、ということ。

【隅田会長】

当時、連立が始まる段階で駅北の再開発や区画整理、連続立体交差事業ができるのであれば、駅周辺を全部整理しようという話が出てきた。市役所では対応しきれない状況の中でとんでもない話が出てきたけどどうするということに、大変だったと思います。そのような理由があったのだと思います。

【事務局】

委員がおっしゃられるように、平成24年頃には一度凍結の話が出ていたと思います。その後、地権者の方々との協議は続けており、平成26年度に知立市を事務局とした、まちづくり協議会を設立しています。市の内部としましては、平成27年7月頃に、庁議で西新地地区の再開発事業を推進していくことの承認は受けております。これを受けて、まちづくり協議会として事業推進のためにどのように進めていくのかを検討し始めたのが、平成28年以降となります。

【新美委員】

委員も過去の経緯を認識していることは重要だと思う。地図を見ると山車蔵の部分の道路がへこ

んでおり、そこで道路の拡幅はストップする。この住宅はなぜ除外したのか。

【事務局】

当地区の地権者の方々の高齢化が進むなか、事業を迅速に進めていくためには、このような形で区域設定させていただくことが一番良いと考え、区域からは除外しています。地権者の方との個々の交渉内容はここではお話しできません。何度か協議を重ねてきましたが、地権者の方の望まれる条件を準備組合では満たすことができなかったため区域から除外しているということでございます。除外をするにあたって、お話はさせていただき、了承は得ているという状況です。

【新美委員】

みんながなるべくWIN-WINの関係で新しいまちづくりをすることが重要じゃないかと思う。

【隅田会長】

おっしゃる通りだと思います。中町の再開発の際も紆余曲折がありました。地権者からは最後までいろんな意見が出てきます。終わってからでも出てきます。右といえば左、左といえば右というような意見も出てきますので。地元のほうも県のほうも了解を得られれば良いと思います。

【新美委員】

上手くやっていくためには、いい形にするためにはどうすべきかを考えるのが行政の役割だと私は思います。代々繋いできた土地を地主さんは明け渡さないといけない。そういった苦渋の決断をされて合意に至ったということの重さを、自分の土地に置き換えてみて、そういう思いを感じていくことが大切だと思う。

【隅田会長】

今、準備委員会の加入率はどのくらいですか。

【事務局】

今は地権者20人中18名です。

【隅田会長】

加入者としては多いのかなと。先ほど、委員から言われましたようなそういった方も地権者の中にはお見えになりますので、後で尾を引かないようにしないと。

【新美委員】

今の市営駐車場は何台停められて、今回の計画では何台停められるのか。これが今回500台になると、マンションで一軒に一台と考えると足りなくならないか。80台くらい足りなくならないか。

【事務局】

500台以上の駐車場を計画しており、住宅が360戸程度、残りは商業・公益の利用者の駐車場として考えております。

【隅田会長】

それはタワーパーキングを含めて500台か。

【事務局】

タワーパーキングを含めて500台です。

【新美委員】

500台から住宅の360戸を引くと、100台くらい足りなくならないか。

【事務局】

市営駐車場の台数243台分の担保が必要なのではというお話なのかなと思いますが、基本的には周りの名鉄協商、エキタス、リリオなどの有料駐車場に空きがございますので、そちらをご利用いただければと考えております。居住者の方と施設利用者の方を併せて500台用意してございます。常に最大台数が停まるような状況にはならないと思いますので、余った部分については今後の運用の仕方によると思いますが、時間貸の可能性は残るのかなと思っております。

【新美委員】

総合計画などで人口を増やさなければならないとなっていると思うので、駐車場と人口が関係するか分らないが、将来のことを考えるともう少し増やしたほうがいいのではと思う。何かの計算式があった結果の台数だと思うが、大丈夫なのかということです。

【隅田会長】

今現在は車を持たない若い人が非常に増えて、居住者が車を持たないので管理組合が管理している駐車場が空いてしまう。その駐車場を周辺の方に賃貸で貸すと、今度は管理組合の収入になるので、課税対象だとして管理組合と税務署で問題となっている。おそらく10年後になったときに、たまに使う車だったらカーシェアやカーリースで済んでしまうのではないのかなと思う。反対に、駐車場が空いたらどうするということが課題になる時代が来るのかなと思っております。それはその時が来ないと分らないけども、逆に駐車場が余ったらどうするって話が出るように思います。

【新美委員】

駅前で鉄道高架に係るこの再開発事業、にぎわいと言っているわけだけど、歩いてくる人もいることを考えたときに、駅前に市民部とか保健関係とか、市民が利用するところをぜひ作ってほしい。知立市は上から1キロ四方で円を描くとほぼ網羅できる。15分くらいで駅前に来ることができる。刈谷、安城、豊田は昼間人口の比率が120%とか130%とか上がってるんですね。

だけど知立は下がっていて81%。働く場所が少なく、いまだに駅前に空き店舗がある。これはにぎわいとはかけ離れた状況にある。せっかく行政が持っている土地なので、行政の主管をここに利用しやすい場所として移管することを考える必要があるのではないかと。100年に一度のまちづくりに組み入れていくべきではないか。施設には公益施設と書いてあるが、何か具体的にあるのか。

【事務局】

公益施設につきましては、2階と3階に生涯学習施設を誘致することを中心に、担当課と協議をしています。

【隅田会長】

にぎわいということになると、やはり住民にそこに住んでもらう必要があると思います。現状、今駅前の再開発や区画整理事業のもとで、マンションが新しく3棟建っております。おおよそ5、600戸が増えてきていますが、現状の駅北の世帯数では食品スーパーを維持できるだけの戸数がありません。1,000戸ぐらいないと難しいと思います。だから今ここへ西新地が入って360戸ができますと、まちづくりが一步進んでいくのではと思っております。令和12年ぐらいの時が一番ピークになるだろうと思っております。まだエキタスの裏側にも空き地がありまして、昼間人口のお話が出ましたが、大型の事務所の期待もできます。日本全国でも駅周辺の区画整理事業と再開発事業を同時に進行しているところはほとんどないそうです。大事業ですので不平や不満等が多々あるかと思いますが、もう少し長い目で見て、次の状況を眺めていきたいという風に思います。

【新美委員】

スーパーが入ると思うが、駐車場が大丈夫か。前の道路は一方通行になるのではなかったか。

【事務局】

先ほど説明させていただいた通り、1階にスーパーマーケット、2階に公益施設として生涯学習施設を配置していこうと思っております。これは生活利便施設でそこに住まわれる方が増えてくると思っておりますので、住む人が増えてきて、その中で生活ができるような施設を導入するという事でスーパーマーケットを計画しております。駐車場についても、500数台の立体駐車場の中でスーパーマーケットの必要台数も加味して必要台数を計算させていただいております。

道路の件につきましては、旧国、クラウンパレスから今のスクランブル交差点までのところで、西新地の西側の道路は交互通行。スクランブル交差点から南側の部分については、将来的にということではありますが一方通行という計画はございます。

今は本町堀切線が主交通となっているが、将来的には知立南北線という30m道路がもう少し西側にできてきますので、そこに主交通が変わってくると、本町堀切線の交通量が下がってきますので、交通処理も問題ないと判断をさせていただいております。

【隅田会長】

1階の商業施設の面積はどうなるのか。

【事務局】

500坪です。

【隅田会長】

バックヤード含めて500坪となるのか。

【事務局】

はい。

【隅田会長】

床面積だと300坪くらいになるかと思います。大きいものはできないと思う。

【新美委員】

ビルの2階・3階についても用途の検討をしてほしい。

【隅田会長】

最終決定ではないので、ご意見などありましたら市役所に相談されるとよいと思います。

【田中委員】

個人的には、夢のある、ロマンのある話だと思って、非常にうれしく聞かせていただきました。一点だけ、愛知県下で住みやすい街、住みたい街として日進市が上位にいます。農業関係で愛知県下や全国をまわってきたのですが、日進市は、昭和49年頃はまだタヌキが出るようなところでしたが、伏見から地下鉄が伸びた結果、とても住みやすい環境になりました。知立市もそういった市を参考にされていると思うのですが、良いことはどんどん取り入れてほしい。日進はすぐ近くなので、参考にすると良いと思う。日進は非常に有意義に公益施設を使っておられると新聞で取り上げられていました。人口は6万人程度ですが、「皆さんが住みたくてしょうがない非常にいい街だよ」ということがクローズアップされておりましたので、日進のこういうところが良かったと分かるころがあれば。

【隅田会長】

若い女性が集まりたい街にすると、好まれる住みやすい街になればよいということも含めつつ、日進や長久手が住みたい街となっているので、そういったことを参考にした視点も必要なのかなと。

【新美委員】

市の持ち分はどのくらい保有するのか。2階・3階で。

【事務局】

2階・3階に市営駐車場の権利変換分として取得する面積としては約1,700㎡です。

【新美委員】

今の市営駐車場の土地は何坪くらいになるのか。

【事務局】

3,000㎡くらいです。

【新美委員】

500坪くらい足らないのでは。

【事務局】

建物を建てる費用が掛かってきますので、それがだいたい土地代の2倍くらいです。

【山崎委員】

新美委員がおっしゃっているように、20年前は地権者と行政の思いに温度差があったという中で、一歩進んでは下がってという形で議会のほうでも長年議論がされてきたと思っております。西三河の玄関口であり、非常にポテンシャルが高い地域でありますし、西新地の再開発は地元の悲願です。私も地権者との交流がありますが、いろんなご意見がある中で、総論としてはまちづくりをしていかななくてはならない、そこは賛成していきたいという思いが強いと感じています。議会でも駐車場の問題や公益施設の問題というのはこれから議論をしていかななくてはならないと思います。特定業務代行者に世界のトヨタのグループが入ってくれるという機会はなかなかないのではないかと個人的には思っておりますので、特定業務代行者と地権者の皆さんとの合意形成を進めながら、市も地権者ですので、議会と市民の皆さんの意見も得ながら進めていってほしいと思っております。

【隅田会長】

ありがとうございます。他にご意見はありませんか。

【石原委員】

基本的には計画はよいと思いますが、以前から西新地の開発があった中で、昼間人口が非常に少ないという問題がある。働く人がいればにぎわいも増えていくでしょうし、そのような観点からオフィスの、要は働く場所がないのですね。そういったオフィスを賃貸住宅とか分譲住宅のエリアに設けて、昼間の人のにぎわい交流を深めるための場所を計画されてはどうかと思うのですが。今回の計画には入っていないですね。

【新美委員】

特定業務代行者に丸投げで、市は意見を言えないのか。

【事務局】

組合施行ですので、スーパーマーケットや公益施設を計画することについては、市も含めた権利者の思いが反映された内容となっております。

【隅田会長】

小島委員はどうでしょうか。

【小島委員】

私は牛田のほうに住んでいて、やはり古い家が多く、道が狭い部分が多いです。新しい家が建ってはいるのですが、道が狭いものですから、まず道のほうをから整備してもらったほうがいいかなと思います。

【隅田会長】

竹内委員は何かありますか。

【竹内委員】

都市計画変更の内容につきましては、事前に協議いただいている内容になりますので、こちらからはございません。

【隅田会長】

それでは今日の議案であります、議案第1号「西三河都市計画 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いたします。

【各委員】

挙手

【隅田会長】

ありがとうございます。全員の賛成がありましたので、本議案を可決いたします。本日の議案はそれぞれに議決をいただきますので、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いたします。

【各委員】

挙手

【隅田会長】

ありがとうございます。全員の挙手がありましたので、可決いたします。続きまして、議案第3号「西三河都市計画 防火地域及び準防火地域の変更」について、賛成の方は挙手をお願いい

たします。

【各委員】

挙手

【隅田会長】

ありがとうございました。全員賛成ということで、本日の議案をすべて原案通り可決といたします。皆様のご協力ありがとうございました。本日の議案は以上になります。最後に、その他として事務局より報告事項等あればお願いいたします。

【事務局】

最後に事務局より報告いたします。本年度の都市計画審議会につきましては、本日の第2回のこの審議会を持ちまして最後となります。また来年度につきましては、開催する運びとなりましたら事務局より改めてご連絡させていただきますのでよろしくお願いいたします。事務局からの報告は以上です。

【隅田会長】

ありがとうございました。それでは、これを持ちまして令和6年度第2回都市計画審議会を閉会いたします。多くの議案がありましたが、皆様のご協力ありがとうございました。

以上