

第35回岡山市都市計画審議会議事録

平成29年3月28日（火）開催

～ ～ ～ （開 会） ～ ～ ～

午後 2 時00分 開会

○事務局

【幹事挨拶】

○会長

【定数確認】

【会議公開の決定】

○会長

【署名委員指名】

～ ～ ～ （議事進行） ～ ～ ～

【第1号議案・第2号議案の審議】

○事務局 本日ご審議いただきます案件は、第1号議案といたしまして、岡山県南広域都市計画高度利用地区の変更及び第2号議案、岡山県南広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定でございます。この2件について、一括で説明させていただきます。

まず、議案の説明に先立ちまして、本日ご審議いただきます表町三丁目10番11番23番24番地区の状況につきまして、簡単に説明させていただきます。

右肩に資料1：対象地区位置図という資料がございますが、こちらをご覧ください。

図面の右下に赤枠で囲んだ場所が表町三丁目の10番11番23番24番地区でございまして、岡山駅から直線距離で約1.5kmの距離にありまして、1kmスクウェアの南東角に位置しております。これ以降、当該地区の名称は表町三丁目地区とさせていただきます。

表町三丁目地区における現在の都市計画の状況につきましては、用途地域が商業地域で、建ぺい率80%、容積率が500%であり、防火地域に指定されております。

次のページ、参考資料2：対象地区の状況をご覧ください。

地区の現況写真を掲載させていただいております。中央の航空写真をご覧くださいと、区域内の建物は中低層が多く、また平面駐車場が目立つ状況です。

また、区域内には小規模な敷地が多いことも、見てとれると思います。

地区の西側は千日前商店街に接してございまして、かつての商店街は映画館などが集まる大衆文化の拠点として賑わってございましたが、近年はこれらの施設がほとんどなくなり、

写真の①、②のように人通りが少ない状況でございます。

また、地区の南側は国道250号、東側は城下筋に接しております。その交差点に面する角地は、写真の④でございますように平面駐車場となっております。

また、地区の中央を南北に貫くようにコミュニティー道路として整備されたオランダ通りが通っております。

それでは、都市計画案について、表紙に「第35回岡山市都市計画審議会」と記載している資料により説明させていただきます。

表紙をめくっていただきまして、目次をご覧ください。本日も審議いただきます議案を掲載しております。

第1号議案といたしまして、岡山県南広域都市計画高度利用地区の変更について、第2号議案、岡山県南広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定についてでございます。

今回は、第一種市街地再開発事業を決定するものですが、都市再開発法によりまして第一種市街地再開発事業は高度利用地区などの区域内でなければならないと定められておりますので、高度利用地区とセットで決定を行おうとするものでございます。

資料の1ページから4ページは、表町三丁目地区における都市計画の変更及び決定に係ります市長から当審議会への付議依頼となっております。

説明につきましては、資料5ページからの説明資料によりさせていただきます。

それでは、資料の6ページをご覧ください。

都市計画決定の内容を記載しております。左が高度利用地区の変更（案）、右が第一種市街地再開発事業の決定（案）でございます。

まず、左側の高度利用地区の変更について説明させていただきます。

高度利用地区は、建物敷地等の統合促進、小規模建築物の抑制、土地の高度利用と都市機能の更新などを目的としておりまして、個々の再開発プロジェクトが建ぺい率の低減、壁面の位置の制限などにより、有効な空地を確保した場合には、その程度等に応じまして容積率の最高限度を用途地域で定める容積率から割り増しをして定めることができる制度となっております。

都市計画法によりまして、決定項目は種類、位置、区域、面積、容積率の最低限度及び最高限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限となっております。

現在岡山市内では、9地区の高度利用地区を決定しており、今回10地区目として、最下

段の太枠で囲んだ表町三丁目10番11番23番24番地区を追加することから、変更という扱いになります。

今回の決定項目といたしまして、種類は表町三丁目10番11番23番24番地区。位置は、資料の8ページをご覧ください。赤枠で囲んだ場所でございます。

そして、区域につきましては、資料の9ページをご覧ください。

これにつきましても赤枠で囲んだ区域でございます、面積は約1.3haとなります。

資料の6ページにお戻りください。

敷地内に有効な空地を確保するよう、5列目の建ぺい率の最高限度を、用途地域で定める建ぺい率80%から20%低減した60%以下とし、後ほど図面において説明させていただきますが、壁面の位置の制限を行います。

ただし建ぺい率につきましては、注意書きにございますように、建築基準法第53条にあります緩和規定が別途適用可能であり、当該地区においては実質的には建ぺい率80%まで利用できます。

3列目の容積率の最高限度につきましては、実質の容積率が500%以下で納まることから、用途地域で定める容積率と同じ500%以下としております。

また、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、容積率の最低限度を200%以上、建物の建築面積の最低限度を200㎡以上としています。

次に、市街地再開発事業の決定について説明させていただきます。

右の表をご覧ください。

市街地再開発事業は、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ことを目的としております。

決定事項といたしましては、都市計画法により種類、名称、施行区域、面積、また都市再開発法によりまして、公共施設の配置及び規模、建築物及び建築敷地の整備に関する計画となっており、住宅建設の目標については定めることができるとなっております。

今回の決定項目といたしましては、種類及び名称につきましては表町三丁目10番11番23番24番地区第一種市街地再開発事業でございます。

区域、面積につきましては、先にご覧いただきました高度利用地区と同様でございます。

公共施設の配置及び規模につきましては、都市計画道路などを位置づけております。

建築物の整備に関する計画といたしましては、建築面積が約7,000㎡、延べ床面積が約

3万8,800㎡、容積対象面積は約2万9,300㎡、建ぺい率が約80%、容積率が約330%となっております。

建築敷地の整備に関する計画といたしましては、建築敷地面積が約8,900㎡などとなっております。

そして、住宅建設の目標といたしまして、戸数を約80戸としております。

続きまして、表町三丁目地区の変更及び決定の理由についてですが、資料の7ページ、左側をご覧ください。

上段から都市づくりの目標、当該地区の状況等を記載しておりますが、一番下の段落をご覧ください。

当該地区においては、土地の集約と高度利用により、新たな文化芸術施設を核とする複合施設を整備し、文化芸術の育成・発信拠点として、また都市の賑わい創出拠点として再生するとともに、都心全体の活性化及び回遊性の向上に資することを目的といたしまして、「高度利用地区」の変更（追加）及び「第一種市街地再開発事業」の都市計画決定をそれぞれ行うものでございます。

同じく7ページの右側をご覧ください。手順の流れを示しております。

今年の1月11日から24日まで原案の縦覧を行いまして、縦覧者は高度利用地区の変更が1名、市街地再開発事業の決定が4名でした。

2月3日に予定しておりました公聴会につきましては、公述申立書及び意見書が提出されなかったため、開催しておりません。

続きまして、3月3日から16日まで、案の縦覧を行いました。この間に縦覧者は、高度利用地区の変更で3名、市街地再開発事業の決定で4名おり、1名の方からそれぞれについて意見書が提出されました。この意見書の要旨と見解につきましては、後ほど報告させていただきます。

今後につきましては、本日承認いただきましたら、県知事との協議を経まして都市計画決定を行う予定といたしております。

それでは、資料の9ページ、計画図を改めてご覧ください。

図中の緑とオレンジの部分が壁面後退の位置を示しております。壁面後退の幅員は、緑の部分で道路境界から2m以上、オレンジの部分で道路境界から2.5m以上を計画決定いたします。

壁面後退して生み出された空地は、歩行者通路として利用し、歩道と一体となりまして

幅員 4 m以上の歩行空間が確保されるように定めております。

続きまして、事前にお配りした資料の10ページから13ページ、本日の修正分としてお配りさせていただいておりますが、その1枚目、位置図をご覧ください。

図面の緑色の枠で囲んだ区域が高度利用地区で、現在9地区を決定しております。

また、市街地再開発事業は大枠で示しており、8地区を決定しております。

そして今回、図の右下にあります赤枠部分が、高度利用地区の都市計画決定の変更と第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行う場所となっております。

今回都市計画決定を行う内容は以上ですが、11ページ以降に第一種市街地再開発事業の現時点での基本計画（案）を参考として添付しています。

事前にお配りした資料で誤りがございました部分は、11ページから13ページの凡例のうち、本来文化芸術施設と表記すべきものを文化施設と表記しておりました。申し訳ございませんでした。

今回の再開発事業は、都市計画決定後に設立を予定している表町三丁目10番11番23番24番地区市街地再開発組合が施行者となります民間事業です。

岡山市は、事業によって生み出される保留床の一部を、新たな文化芸術施設として取得する予定でございます。

ホールへの入り口は、資料の11ページをご覧ください。1階の平面図となっております。

こちらでホールの入り口につきましては、千日前商店街とオランダ通りに接するにぎわい広場からのアクセスを主としておりますが、公共交通利用等を考慮いたしまして、東側、南側にも、図に階段がございますように出入り口を設ける計画となっております。

12ページをご覧ください。2階から5階の平面図でございます。

続いて、13ページをご覧ください。6階から18階の平面図と地階平面図です。

地階には駐車場を整備する予定となっております。

それでは、事前にお配りしました資料の14ページをご覧ください。建物の立面図及び断面図でございます。

最大高さは73mとなっております。

当該地区は、後樂園背景保全地区の区域内ではありますが、当計画は景観形成基準に定められた後樂園内の主要眺望点から眺望されない、見えないということを確認いたしております。

15ページをご覧ください。

地区の東側から見た完成イメージパースです。手前の道路が城下筋、左の道路が国道250号です。これらの施設配置につきましては、現段階での計画案であり、都市計画決定の後、再開発組合による事業計画作成の段階で変わっていく可能性もありますが、高度利用地区における都市計画決定の範囲内であれば、都市計画の変更は不要と考えているところでございます。

なお、都市計画決定内容が逸脱すると判断した場合には、都市計画の変更を行うこととなります。

続きまして、都市計画の案の縦覧期間中に提出されました意見書について、意見の要旨と見解についてご報告いたします。都市計画案に対する意見書の要旨及び意見に対する見解書をご覧ください。

今回提出された意見書は、1名の方から高度利用地区の都市計画変更及び市街地再開発事業の都市計画決定について、同様の内容でそれぞれに提出されております。同じ内容であるため、意見書の要旨及び見解は一括で作成しております。

それでは、意見書の要旨及びそれに対する見解を読み上げさせていただきます。

まず、意見書の要旨ですが、「1）新しい文化施設の位置について、岡山駅から遠すぎる、市民会館で表町が活性化するとは思えない、市長の判断は大変おかしいと思う。」という意見でございます。

これに対する見解ですが、「新しい文化施設については、中心市街地の活性化、回遊性の向上への寄与などを総合的に判断し、決定いたしました。

その施設を含む市街地再開発事業が、当該地区の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新に寄与する事業であるため、都市計画に定めようとするものでございます。」これが見解でございます。

続きまして、その他の意見といたしまして、まず、「市民会館の北に18階のマンションは見栄えが良くない、ハアラン表町の南に18階のマンションを建てるのは、ハアラン表町の価値を下げる。」

これに対する見解ですが、「建築物のデザイン・景観や、隣接する建築物等への影響等について十分配慮するよう準備組合にお伝えします。」というものでございます。

続きまして、「今の市民会館は歴史もありデザインも良く昭和のレトロな感じが時代に合っている、壊すのはもったいない。」という意見でございます。

これに対する見解といたしまして、「新しい文化芸術施設は、岡山市民会館の老朽化に伴い、代替施設として整備するもので、完成後の市民会館の建物・敷地については、利活用の可否も含め未定です。」というものでございます。

そして、意見でございますが、「準備組合のやり方があまりにもずさんで、住民無視がはなはだしい。同意してない住民の意見を聞く気がない。」というものでございます。

これについての見解といたしまして、「いただきましたご意見につきましては、準備組合に伝えます。」というものでございます。

なお、このほかに個人を批判する意見がございましたが、これにつきましては掲載をいたしておりません。

説明は以上です。ご審議、どうかよろしく願いいたします。

○会長 ありがとうございます。

それでは、ただいま説明のありました1号議案と2号議案につきまして、まとめてご審議をお願いしたいと思います。

何かご質問、ご意見ございましたら、挙手の上、発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

はい、委員さん。

○委員 ご説明ありがとうございます。

すみません。そもそものことを理解していないのかなと思ってしまいまして、基本的なことをお伺いして大変恐縮なんですけれども、高度利用地区というのと再開発事業というのは、セットになっているように見えるんですけれども、これは再開発事業イコール高度利用、逆のパターン、このあたりの関係性はどういうふうに考えていったらいいんでしょうか。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 第一種の市街地再開発事業をしよういたしますと、その要件といたしまして高度利用地区、あと都市再生特別地区に指定の区域でなければならないなという要件になっておりますので、それをもちまして今回、そのどちらのエリアにもこの表町三丁目地区がなっておりませんでしたので、今回併せて都市計画をお願いしたいと思っております。

○会長 はい、委員さん、どうぞ。

○委員 再開発を認めるためにはどちらかに指定しなければいけないので、今回は高度利

用地区に指定をするという理解ですか。

○事務局 はい。

○委員 わかりました。

という、6ページになりますけど、10番目に今回のエリアが高度利用地区で追加をされるというところですけども、ここを見ると、例えばここ、元々商業地域であって、容積率の500%で建ぺい率が80%であることの条件は、大きくは変更なしということですか。何か、すみません、勝手なイメージですけども、容積率をすごく上限を大きくしていくとか、そういう変更を伴うので高度利用地区に指定されるのかなというふうに思っていたんですが、もともとの500%、そして80%というのは超えないという認識でございすか。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 先ほど申しあげました第一種の要件としては必要だということが1つございす。

あと、高度利用地区、一般的には先ほどご説明させていただきましたように壁面後退等々によりまして容積率が緩和できることになっておりますが、ここにつきましては今回はホールということで、天井高は高いんですが床面積が小さいということで、今の計画が先ほど申しあげました330%の容積率を予定をしておりますので、まだそれに余裕がございすので、今回は用途の500を上限にということで、そこは変更なしにさせていただいております。

ただ、建ぺい率につきましては、良好な空間を確保ということで、60%に下げた上で建築基準法の緩和措置をもって、現在の用途と同じ80%を確保しようというものでございす。

以上です。

○委員 委員長。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 高度利用地区に指定をされるメリットというのがどういうところなのかなというのが分からなかったのでお伺いしたんですけど、今回の場合は、再開発を認めるがために必要であるということが一番の理由であって、高度利用地区に指定されるメリットというのは、ほかにはあるんでしょうか。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 説明でもちょっと申し上げたんですが、壁面後退等によりまして、歩行空間等を確保するということによりまして、地域の環境改善にも役立つのかなと思っておりま  
す。

○会長 はい、どうぞ。委員さん。

○委員 すみません、しつこくて。壁面後退はセットバックみたいなイメージであって、別にこれは高度利用地区に指定されなくてもできることかなと思ってはいたのですが、今回再開発をするから高度利用地区に指定するのであるんだよということであれば、それはそれで理解はしました。とてつもなく大きいものができるとか、そういう意味での高度利用地区ではないのかなというふうに理解をさせていただきましたでいいのかな。はい。

次なんですけれども、委員長、いいですかね。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 今回理由として、市民会館がここにできるということが大きな理由になっていま  
して、市街地がとても活性化するということが、再開発指定、どちらの理由でしたかね。  
再開発事業として2号のほうの理由に、そちらがあれですかね。高度利用地区のほうとし  
ての理由に、そちら側になる。

○事務局 再開発でございます。

○委員 わかりました。

その意見にもあるところなんですけど、駅から1.5km、道をたどってくれば2km以上あ  
る位置になりますけれども、どういうところで回遊性が向上するとか活性化する、要は箱  
物ができるだけでは活性化しないよという声があるなというふうに思うので、そのあたり  
はどういうふうに判断して今回の再開発事業決定に至るのかな。要は公共交通との関連で  
お伺いはしたいなと思っているんですけど。

○会長 はい、よろしいですか。はい、事務局、お願いします。

○事務局 失礼します。

まず1つは、高度利用地区、それから市街地再開発事業でございますけれども、この地  
区の健全な高度利用と土地の利用創出ということ、それから市街地環境の改善というこ  
とが、1つ大きな理由になってございます。

あわせて、今回この地区に市民会館が来るということで、例えば路面電車を活用して商  
店街を歩いていただくというような、要するに歩行者の動線がいろいろ交わって  
くるといって、商店街も含めて都市全体の改善、向上が期待できるのではないかと

というふうを考えまして、このような理由書とさせていただいた次第でございます。

○会長 はい、どうぞ、委員さん。

○委員 わかりました。

確かに新西大寺町のあたりまでは路面電車があるからということもあるかなと思いますが、市民の皆さんの中にはまだまだここにできたからといってというような声はありますので、市がここを、再開発事業を地図で見ますと、やはりとても離れているところに今回賑わい創出という理由で指定をしていくので、一緒になってじっくりと見える形で見せていただきたいなというふうには思っています。

で、もう2点お伺いしたいんですけど。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 今回、市民会館が来るということが前提で再開発事業を認めていくということになりますと、市のほうとしては合併推進債を予定していることにはなりますが、反対をしている地権者の方もいるということで、その合併推進債の期限に間に合わないということがあったときに、今回民間の事業になるので、どういうふうを考えておられるのか。間に合わないから買いませんということにはならないと思うので、そのあたりの考え方だけは教えていただきたいと思います。今回、これで再開発事業がスタートしていくのであれば、後戻りができないんだろうと思いますので。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 今委員のご指摘でございますが、今の再開発事業のスケジュールの目的としては、委員がおっしゃるように施設的にも平成33年度を目標に事業を進めております。で、間に合わなかった場合とかということではなくて、再開発事業ですので、目標を持って進めていくしか我々はないと思っています。今の全体のスケジュールの中で特に遅れていることもないですし、先ほど言われた権利者の方で反対されている方もいらっしゃるというよりは、私たちの意識ではとりあえず反対ではなく、いろいろ権利者の方も事業、準備組合が民間施行で今やっていますので、準備組合のほうで権利者に対して事業の目的とかこれからの生活再建について、随時面倒を見ながらやっている最中でございます。ですから、その不安をそれぞれ準備組合のほうでしっかりと説明なり改善なりしていくような格好で、今進めていますので、遅れた場合というのは特には、今はまだ全く考えていません。

とりあえず何とかスケジュールどおりに進めていただけるように、我々市のほうも助

言、支援等しながらやっていっている状況でございます。

○会長 はい、委員さん。

○委員 間に合うように進めているというのは百も承知なんですけれども、リスクとしては考えておかなければいけないのかなというふうに思ったので、そこは教えていただきたいなと思うわけです。

合併推進債に間に合わないことのリスクとしては、いろいろあるとは思うんですね。何か地下に埋設物があったりとか、いろんなことは考えられると思うんですけども、合併推進債ありきではないということははっきりしておいていただいたほうがいいのではないかな。要は再開発がこれから民間の事業としてスタートするので、市が途中で買わないということはないんだということをはっきりする必要はないんでしょうかね。

○事務局 先ほど委員の質問にありました点につきましては、昨年の夏、準備組合のほうとも協議をさせていただく中で、その履行の遅延につきましても丁寧に協議をしていくという文面で書類の取り交わしもさせていただいておりますので、それにつきましてはそういう状況になったときに、別途協議をさせていただくということで動いておりますので、まずは事業を推進、間に合うように全力を持って取り組みをさせていただくという体制ではいかせていただいております。

以上でございます。

○委員 わかりました。

○会長 はい。

○委員 今はここでは言えないんですかね。民間の事業の中では心配はあるんです、市民の中に。なので、市の姿勢をはっきり示していただきたいなというのは、市民の声としてお伝えをしたいなと思います。

合併推進債に間に合わないからといってつukらないということはないとは当然思うんですけども、ありきで進むといろんなところにねじれとかしわ寄せがいてもいけないのではないかと、つukるならしっかりしたものをつukっていただきたい。遅れてでもつukっていただきたいということは大事だと思うので、そこはしっかり発信していただかないと、不安を持っている方はたくさんいるということをお伝えをしたかったです。これは、またどこかで発表できるところでも、今後私たちもそういう問題意識はずっと持っていきたいので、持っているので、どこかで答えていただきたいなというふうに思っています。

最後の点、またいいですかね。

○会長 ああ、どうぞ。

○委員 すみません。準備組合がする事業であるということで、市のほうが前面に出るのを、この回答を見ても避けているように見えるし、そもそも再開発事業とはそのようなものなので、このような回答にしかならないだろうとは思いますが、先ほどからありますように市民会館ができるということが大きな理由として再開発事業をここでオーケーしますと。高度利用地区にも指定しますという大きい理由になるという。しかも公共性が非常に高い再開発事業になるということで、岡山市の立場をしっかりと確認させていただきたいなというふうに思っているんです。

というのが、先ほどからある地権者の方でどうしても納得いかない方は、まだおられるというふうに認識をしております。で、再々相談にも来られます。で、逆に地権者ではなくて、このエリアで長い間賃貸料を払って商売をされている方々も、ここでこういったことがあるということは、新聞報道程度でしか知らない。市民会館ができるんでしょうということで、再開発事業のこの大きい18階のビルができるということを知らない方も、実際に私もヒアリングをこの前してきたので、おられました。このあたりについては、市としてはどういうふうにかかわっていきますか。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 今回の案件となっております再開発事業は、民間の組合が行う事業ということになっておりますが、確かに新しい文化芸術施設ということで、岡山市もかかわっているものでございます。

それで、準備組合のほうでは、現在権利者を対象に個別の面談を進めているところですが、この面談のほうも準備組合のほう为主体となって行っておりますが、特に準備組合に加入されていない方との面談とかの場合になりますと、岡山市も面談に同席いたしまして、再開発事業の制度や仕組みなどを説明して、事業に対して理解を深めていただく。それから、事業に対しての協力をお願いするというので、今準備組合と一緒に進めているところです。

これからも権利者の方皆さんの同意が得られるよう、説明を続けていきたいと考えております。

以上です。

○会長 はい、委員さん。

○委員 はい。個別に動いてくださって、よう聞いてくださるんじゃないという話も聞いてはいるんですが、さっきこの意見にもあった、すぐ北側に大きいマンションもあって、その倍ぐらいなマンションがすぐ目の前に建つんだなあということは、この関係図を見てもかわいそうだなという思いが消えないわけですけども、このあたりの方々への説明会なんかは、今後になるんですか。このまま市が関わっていくんですか。

○会長 はい、お願いします。

○事務局 昨年の11月には、権利者を対象にした説明会、それから周辺に住んでおられる方の説明会、そういうのを実施しております、そういった説明会の中でも説明をしておりますが、今後必要に応じていろいろご質問ある方には個別的に説明も行っていきたいと考えております。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 わかりました。あくまでも再開発事業ではありますけれども、市民会館というものであるという性格上、かなり市が本当に申し訳ないんですけど絡んでいただいてほしい。地元の方の意見を聞くと、市がやっている事業なんでしょう、市民会館ができるんでしょうという認識しかない方も、今もたくさんおられますので、責任転嫁をしているように思われたら非常に寂しいなと。窓口としては市が窓口になってもいいのはいいのかということだけは確認させてほしいんですが、どうでしょうか。

○事務局 いかがですか。はい、事務局、どうぞ。

○事務局 申し訳ないですけど、一応これあくまでも民間施行という部分は否めないの、市が全面的に窓口になるというのは、都市再開発法上の囲いからも、なかなかそこは前面に出すわけにもいかない事情は当然あります。ですが、先ほどうちの課長が言いましたように、準備組合と一緒にやってこの事業を何とか成功させようというふうに思っていますので、そういう権利者等の説明とかは、もう準備組合と権利者の日程調整とかきちっとできた暁には、必要であれば当然一緒になって今後もしっかりとやっていきたいと思っております。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 わかりました。そこに長い間住んでおられる方にとっては、今回の流れというのは、市長がかわる前までは後楽館高校の跡地にほとんど決まっていたものが、ゼロベースになってこっちに来たということについては、とてもびっくりした経緯なので、こんな意見も出ちゃっているんだと思うんですね。それには本当にもう説明説明と、あとお願い、

これに尽きるんだらうというふうに思いますので、ここは先ほど言われた再開発組合が一応主体にはなりますけれども、市のほうもしっかり責任を持って、最終的には保留床を買うという立場で、それが条件で今回の開発になるということはわかりはないので、そこは責任を持っていただきたいというのは強く強く強くお願いをしたいなというふうに思います。意見です。お願いします。

○会長 はい、ありがとうございました。

ほか、何かございますでしょうか。

はい、委員さん。

○委員 駐車場についてお伺いしたいと思います。この中で住宅部分の駐車場、恐らくタワーパーキングになっているんだらうと思うんですけども、これは1戸当たりになんぐらいの駐車場を予定されているのか。そして、中ホールの下にある地下の駐車場ですね、これは一体どういう用途で使われる予定なのか、そのあたり、駐車場に関して教えてください。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 現在の計画案では、約150台の駐車場を予定しております。そのうち文化芸術施設等の駐車場ということで地下に80台、あとは住宅用がタワーパーキング70台ということでございます。

それで、文化芸術施設の80台につきましては、お客様じゃなくて業務用といいますか、そういう形での利用ということで考えています。

○委員 完全に民間部門だとは思いますが、住宅、80戸ぐらいつくった中で70台程度の駐車場台数というのは、本当にこれで機能するのかなのかというのが、疑問は疑問なんですけども、周りの航空写真で見たらいっぱい駐車場があるんで、そのあたりに停めてくださいということではよろしいんですか。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 共同住宅の駐車場につきましては、これから準備組合のほうで参加組合員という住宅デベロッパーを決めていきます。一応4月の上旬には準備組合と実際に参加組合予定者ということで協定書等を契約する予定なんですけど、一応その住宅デベロッパーのほうで住宅の戸数に対してあとどのぐらいの駐車場が要るかというのは、さらにこれから今後詰めていく予定なんですけど、あくまでも参考なんですけど、今、町なかで再開発事業等をしているところなんかも、住宅戸数に1台というふうな具合の台数には、ほとんど今なっ

ておりません。高齢者の方なんかも入られますので、どちらかといったらもう町なかに住むということは、逆に車が要らないみたいな格好の方向に、今なっております。ですから、住宅デベロッパーさんもその共同住宅の戸数、例えば100戸に対して、じゃあどのくらい要るかなというのを、今いろいろ調べられて、大体6割とか7割とかというところのへんかなというのは聞いておりますので、それも含めて今後、実際にどのくらい住宅台数が要るかというのは検討して、準備していく予定でございます。

以上です。

○会長 はい、ありがとうございます。

○委員 ここが町なかというのかどうなのか、結構微妙な、車なしで本当に生活できるのというところはあるんですけども、一番肝心なのは市民会館のほうでございまして、要するにお客さん用の駐車場は一切用意されないということなんですけども、確かに駅から路面電車なり歩いてなりバスなりで来てください、公共交通使ってくださいというのは、一応言うには言うにしても、実際そんなことをする人ばかりではないと。現在の市民会館の来るときの交通手段というのは、どういう割合なんですか。

要するに、今の市民会館のほうはるかに立地はいいはずなんですけども、それよりも車の割合は高くなるというふうに考えるのが普通かなと思いますけども、いかがでしょうか。

○事務局 現状の市民会館なんですけれども、お客様駐車場というのは一切ございませんで、周辺部の路面駐車場等を使っただいて、ご不便をおかけしているんですけれども、ピーク時1,700、一斉に来るようなホールでございまして、なかなかこちらの所管のほうで駐車場いうのを施設内に設けられてないと。

今現状で、主催者用といいますか、ホールを利用させていただいている観客ではなくて利用者の方用の駐車場は、10台程度ご用意させていただいているんですが、それがもう基本でございまして、実数として実際乗用車で来られている方のお客様の数というのは、こちらでも申し訳ないですけど数を把握しておりませんので、もう今運用上はそういうふうにさせていただいて、要はお客さん用の駐車場はない。今回の新しい文化芸術施設についても、そこは十分な台数が用意できないということもございまして、あくまでスタッフ、主催者用の駐車場として地下を利用させていただくというような計画になっております。

以上でございます。

○委員 私、小さい子供がいるんで、実は市民会館結構行って、何かこう見ることもあるん

ですけれども、かなり多くのお客さんが城下駐車場とかですね、あるいは路面のコインパーキングとか使っているんですね。ですので、新たにここにこれだけの施設、しかも今までよりもっと規模は大きくなりますよね。ホールが2つになるということであれば、それ相応の何か対策が、一番この渋滞対策も含めて、本当は要るんじゃないかというような気がいたしますけれども、そのあたりは何も手当てしないということによろしいのでしょうか。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 すみません。先ほど申した話と同じにはなってしまうんですけども、ホールの敷地内で台数を十分に確保できるものではないと思っております。

ただ、こちらのホールをつくるに当たりまして、今基本計画ということで昨年の夏につくらせていただいているんですけども、その中の課題といたしましても、公共交通の利用促進とか、今でいいますと、市でいいますと自転車の政策もございますし、路面電車、バス等もございます。そういったものも含めて総合的に計画を、これから関係各所と調整してまいりたいと思いますので、車が停められないからそれでいいですよというようなところでは当然思っておりませんので、今後十分に協議をさせていただきたいと思っております。

以上です。

○会長 よろしいですか。

○委員 いいです。

○会長 はい。ほかにいかがでしょうか。特にございませんでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 特にないようでしたら、この第1号、第2号議案、あわせて決をとらせていただきたいと思いますが、委員の皆さん、いかがでしょうか、よろしいですか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、第1号議案、岡山県南広域都市計画高度利用地区の変更について、それから第2号議案、岡山県南広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定について、特に大きな異論もないようですので、当審議会としては原案どおり承認するということがよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 はい、ありがとうございます。それでは、本案件につきましては、原案のとおり

承認するものといたします。

以上で本日の案件の審議を終了いたします。ありがとうございました。

午後2時58分 閉会

～ ～ ～ (閉 会) ～ ～ ～