

取扱区分:「公開」

## 第31回周南市都市計画審議会

### 議 事 録

注. 発言の内容についてはその要旨を記載しております  
(発言そのものの記載ではありません)

令和元年5月16日(木) 14時～  
周南市役所 1階 多目的室

## 第31回都市計画審議会議事録

- 1 開催日時 令和元年5月16日(木) 14時～
- 2 開催場所 周南市役所 1階 多目的室
- 3 出席委員 目山直樹会長・宮本治郎委員・佐伯哲治委員・坂本勲委員・西田孝美委員・佐野弘委員・井本義朗委員・岩田淳司委員・金子優子委員・島津幸男委員・山本真吾委員・田村泰志委員・高井嘉親委員・古野智委員(代理 次長岡本勲委員)・田中義啓委員・梶山正一委員・内山美保委員・福原壮大委員・宮川柚菜委員
- 4 欠席委員 なし
- 5 出席幹事 課長 原浩士 ・ 課長補佐 宮崎正臣
- 6 事務局 都市整備部長 有馬善己  
都市政策課 原田係長・金子・守田・武居
- 7 関係人 中心市街地整備部長 重岡伸明・次長 野村正純  
再開発推進課長 上野貴史  
再開発推進課 徳田課長補佐・水田係長・本多
- 8 傍聴者 傍聴定員10名のうち傍聴者2名
- 9 議題及び内容
- ① 周南都市計画高度利用地区の決定について  
徳山駅前地区
  - ② 周南都市計画第一種市街地再開発事業の決定について  
徳山駅前地区第一種市街地再開発事業
- 9 議事の要旨

開会 14時

開会宣言

委員の定数報告

諮問案件の審議経過

部長挨拶

委員紹介

会長選出

(事務局)

それでは続きまして、本審議会の会長の選出についてお諮りいたします。

本審議会条例第6条の規定により、会長は委員の選挙によって定めることとしておりますが、本審議会条例施行規則第2条第2項の規定に基づき、会長の選挙について出席委員に異議がないときは、指名推薦の方法により定めることができることとなっています。

どなたか、御推薦をいただけるようでしたら、指名推薦により決めさせていただければと思いますが、いかがでしょうか。

(委員)

前回の審議会でも目山委員が会長を務められておられましたので、引き続き、目山委員が会長でいかがかと思えます。

(事務局)

ただいま、目山委員推薦のお声がございましたが、皆さんいかがでしょうか。

(委員)

異議なし。

(事務局)

異議なしとのお声をいただきましたので、会長には目山委員ということに決定させていただきます。会長に選出されました目山委員には、会長席の方へお願いいたします。

それでは目山会長から一言お願いします。

(会長)

ただいま、本審議会の会長を仰せつかりました徳山高専の目山と申します。昨年度に引き続きということになりますが、皆様のご意見をいただきまして、より有意義な審議会にさせていただければと思えます。是非ともご協力の程、よろしくお願い致します。

(事務局)

ありがとうございました。続きまして、本審議会条例第6条第3項の規定に基づき、会長より、職務代理をお願いする委員を指定していただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(会長)

徳山大学 教授の坂本委員をお願いしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

(事務局)

それでは、坂本委員に職務代理をお願いいたします。よろしく申し上げます。これからの進行は、目山会長をお願いしたいと思います。目山会長、よろしく申し上げます。

(会長)

それでは、ただいまより審議に入ります。お手元の議事次第に従い進めてまいります。初めに議事録の署名人についてお諮りしたいと思います。議事録の署名委員を坂本委員と内山委員をお願いしたいと思いますがいかがでしょうか。

(委員)

異議なし。

(会長)

それでは、坂本委員、内山委員、どうかよろしく申し上げます。事務局から何かありますか。

(事務局)

1点お願いと1件報告がございます。この会議は、議事録作成の都合上、録音をしております。委員の皆様には、お手数ですが、ご発言の都度、お名前を名乗っていただきますよう御協力お願いいたします。報告としまして、本日の傍聴定数は10名、傍聴者は2名でございます。事務局からは以上です。それでは、審議をよろしく申し上げます。

(会長)

それでは、ただいまから審議を進めてまいります。本日は、2件の審議事項が提出されています。第31回周南市都市計画審議会議案の議案第1号から審議をしていただきます。採決の方法は、意義の有無による採決としたいと思います。議案の説明を幹事から受けた後、質疑をお受けし、続きまして、討論、その後に採決となります。

本日は審議に入る前に、幹事より市街地再開発事業の概要と、再開発基本計画の説明があります。これらの内容は、審議事項ではありませんが、審議事項に関連しているため、審議の前に説明するものです。では、よろしく申し上げます。

#### (幹事)

では、先ほど会長より説明がありましたとおり、審議に入っていただく前に、審議する上でご理解いただいていた方がよいと考え、「市街地再開発事業の概要」と本日審議していただきます、都市計画の内容の基となりました、「再開発基本計画」をご説明致します

スクリーンをご覧ください。市街地再開発事業とは、「市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用」と「都市機能の更新」を目的とし、「建築物及び建築敷地の整備」並びに「公共施設の整備」を行う事業とされております。

例えば、低層で老朽化した木造家屋等が密集した市街地などにおいて、細分化した敷地を統合し、耐火建築物に建て替え、あわせて道路、公園、緑地などの公共施設や空地を確保するような事業となります。

種類としては、「都市再開発法による法定の市街地再開発事業」と、「民間主導型の任意の再開発事業」があります。今回の市街地再開発事業は、都市再開発法による法定の市街地再開発事業となります。

都市再開発法に基づく市街地再開発事業の特徴は次のとおりです。まず、敷地等を共同化し高度利用することにより、道路、広場などの公共施設用地を生み出します。次に、従前権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられます。この権利相当分の床を権利床といいます。最後に、高度利用によって新たに生み出された床を処分して事業費に当てます。この床を保留床といいます。

図に示しておりますのは、市街地再開発事業のイメージとなります。土地を共同化し、建物は1つにまとめて、高度利用したことによって生まれた土地の部分は道路等の公共施設整備に活用します。

次に都市再開発法に基づく法定市街地再開発事業の種類についてです。第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業の2つがあります。今回の市街地再開発事業については、赤枠で囲った第一種市街地再開発事業を予定されております。

第一種市街地再開発事業では、工事着手前に、施行区域内の全ての土地・建物について、現在の資産を再開発ビルの床に一括して変換して、地権者の権利を補償し事業を進める方法となります。これを権利変換方式といいます。この第一種市街地再開発事業は、個人や地権者で組織した組合でも、事業者になることができ、地元の発意によって事業の実施が可能なところが特徴です。

第一種市街地再開発事業を行うための要件ですが、一つ目、高度利用地区内、都市再生特別地区内、又は特定地区計画等区域内であること。二つ目、区域内にある耐火建築物で

一定の耐用年数を有するもの割合が概ね1/3以下であること。三つ目、区域内の土地が細分化されているなど、土地の利用状況が不健全であること。四つ目、土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献すること。五つ目、一部の個人施行の事業を除いて、都市計画に定められた事業であること、となっています。

つまり、「火事や地震に弱い建築物が多く、街区構成や道路が整っていない場所で、そこを共同建て替えにより整備することで、都市機能の更新に貢献するような地域」が対象になります。赤い字で書いているものが、本日ご審議いただく、高度利用地区と第一種市街地再開発事業となります。

次に、市街地再開発事業に関する都市計画についてご説明致します。市街地再開発事業に関する都市計画は次に示します、四つの意義と効果があります。一つ目が、実施する施行区域の明確化です。二つ目は、都市計画制限による事業の円滑な推進です。第一種市街地再開発事業に関する都市計画が決定されますと、施行区域内では、市街地再開発事業の認可を受けた建築物と、木造・鉄骨造等の2階建以下で除却が容易な建築物以外は建築できなくなります。そのことにより、都市計画で定められた事業の支障となる建築行為を抑制し、事業の円滑な推進を図ることができます。三つ目は、都市計画の事業計画への反映です。市街地再開発事業に関する都市計画では、公共施設の配置や規模、建築物及び建築敷地の整備などの市街地再開発事業において基本となる事項を定めます。今後、市街地再開発を施行する組合は、都市計画に即した内容で事業を進めていくことになるため、まちづくりの観点から決定された都市計画が事業計画へ反映されることとなります。最後は、事業情報の市民への開示です。都市計画決定をすることにより、都市計画決定に伴い実施する説明会や案の縦覧などを行うため、事業の内容に関して開示できます。

組合施行による第一種市街地再開発事業の流れは、次のようになります。今回の市街地再開発事業では、現在、地権者などから組織された「徳山駅前地区市街地再開発準備組合」が設立され、「(仮称) 徳山駅前地区市街地再開発事業 再開発基本計画書」が策定されており、現在赤枠で囲ってあります、都市計画決定の手続きを行っている状況です。

都市計画決定以降は、黄色の枠で囲った、都市再開発法による許認可になります。都市計画決定については市が行いますが、都市再開発法による許認可については、都道府県知事が行うこととなります。

都市計画決定後は、組合設立認可と事業計画認可が同時に行われ、その後、権利変換計画認可となります。その後、個々の地権者の権利がどのように変換されるのか確定したあと、工事に着手する流れとなります。

このように、都市計画では、公共施設の配置や規模、建築物及び建築敷地の整備などの市街地再開発事業において基本となる事項を定め、その後の事業計画で、公共施設及び建築物の概要、事業期間、収支予算を明らかにする資金計画など、より具体的な内容を定めていくこととなります。以上が、市街地再開発事業の概要となります。

それでは、引き続き、「再開発基本計画」についてご説明致します。お手元に配布の再開発基本計画をご覧ください。先程もご説明しましたとおり、この基本計画は、徳山駅前地区市街地再開発準備組合が、昨年3月に作成、9月に更新されたものであり、今回の都市計画の基となるものです。事前に配布させて頂いておりましたので、事業の構成を中心に説明致します。

それでは、1ページをご覧ください。再開発事業の地区の概要でございます。資料左下をご覧ください。徳山駅東側駐輪場から近鉄松下百貨店本館跡までで、面積は約1.2ヘクタールでございます。これは、本日お諮りする都市計画決定の区域と合致しております。

6ページをご覧ください。この再開発事業は2つの街区から成っており、左側のみなみ銀座の引っ張っているところが第二街区、それ以外が第一街区です。第一街区に商業棟と住宅棟、第二街区に駅前棟と人工地盤が整備されます。商業棟は、商業施設、カンファレンスホール、ホテル、駐車場で構成されます。1・2階が商業施設で、ショッピングセンター型の施設を想定しております。なお1階には、現在のみなみ銀座の市道の代替として、歩行者用の自由通路が整備されます。3階がカンファレンスホールで、パーティーなどが行える施設となっております。4階から上がホテルとなっております。住宅棟の1・2階には店舗が、3階には生活支援サービス施設が入り、4階以上が分譲マンションとなっております。駅前棟は、5から6階建てで、業務性店舗や金融機関等を想定しております。また、徳山駅東側駐輪場上空に、徳山駅前賑わい交流施設とデッキでつながり、駅前棟ともつながる人工地盤を整備される計画となっております。この場所は、南北自由通路からよく見えることから、屋上は庭園として、中2階は駐輪場としての利用を考えております。その他、商業棟、住宅棟、駅前棟に囲まれた場所が中央広場となり、そこから銀座通りに通じる公開通路も整備されます。

12ページをご覧ください。昨年3月時点の計画を基に描かれたイメージパースです。その後、建物の高さ等が、変更となっておりますので、位置関係や雰囲気をつかんでいただければと思います。徳山駅前賑わい交流施設の左のコの字型の建物の、さらに左の5階建てのビルが駅前棟です。その左上の高層ビルが住宅棟、その左、銀座通り側の、屋上が駐車場となっている建物が商業棟で、一部高層となっている部分がホテルです。

なお、今後、設計が進む中で詳細が変わることがありますので、ご了承ください。以上が、再開発基本計画の説明となります。

(会長)

ありがとうございます。それでは幹事より、議案第1号及び第2号の説明をお願いします。

## (幹事)

それでは、議案第1号について、議案書に沿ってご説明致します。議案書の1ページをお願いいたします。周南都市計画高度利用地区徳山駅前地区の決定につきましてご説明致します。

議案書の2ページをお願いいたします。では、決定内容の説明に入る前に、高度利用地区についてご説明致しますので、併せてスクリーンをご覧ください。高度利用地区とは、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に定める地区です。ここで言う、高度利用というのは、建築物の高さのみではなく、土地の利用の質を高くするという意味も含まれます。高度利用地区の決定項目は、種類、位置、区域、面積をはじめ、「建築敷地面積に対する建築物の延べ面積の割合」である容積率の最高限度および最低限度や、「敷地面積に対する建築面積の割合」である建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限になります。それらを定めることにより、土地が細分化された密集市街地において、敷地が統合され、高さの高い建物の建設が可能になり、有効な空地であるオープンスペースが確保されます。

それでは都市計画の決定内容について、ご説明致します。議案書の3ページをお願いいたします。決定する位置は、JR徳山駅の東南側の黒線で囲んだ区域となります。用途地域は商業地域で、現在は、建蔽率は80パーセント、容積率は、みなみ銀座通りを挟んで北側が600パーセント、南側が400パーセントです。

議案書の4ページをお願いいたします。黒い一点鎖線で囲んだ区域が、このたび決定する範囲となります。区域の詳細をご説明致しますので、スクリーンをご覧ください。右上写真①が図に示しております①の箇所となります。写真の中の赤色の一点鎖線が区域を示しております。①の箇所から銀座通をとおり、②へ向かいます。②の箇所が右の中段にあります②の写真の箇所となり、「旧近鉄松下百貨店」の東南側となります。②から③へ「旧近鉄松下百貨店」の東南側の市道をJR側へ向かいます。③の箇所が右下の③の写真の箇所となります。③からJRの線路沿いの市道を通り、④へ向かいます。左下の写真が④の箇所となり、徳山駅東側駐輪場の北西側となります。④から駐輪場と徳山駅前賑わい交流施設との間の市道をとおり⑤へ向かいます。左上の写真が⑤の箇所となります。⑤から駐輪場と民地境界を通り、「和光ビル」の北西側⑦からみなみ銀座通りの⑨へ向かいます。⑨から⑩へみなみ銀座通りをとおり、「観光案内所まちのポート」の東南側から銀座通りへ戻ります。中央上の写真が⑩の箇所となります。

再び、議案書の2ページをお願いします。表の内容について、ご説明致します。

種類は「高度利用地区 徳山駅前地区」です。面積は、先ほどご説明いたしました区域の面積、「約1.2ヘクタール」です。建築物の容積率の最高限度は、「10分の60以下」つまり600パーセント以下、建築物の容積率の最低限度は、「10分の20以上」つまり200パーセント以上です。建築物の建蔽率の最高限度は、「10分の8以下」つまり80パ



ーセント以下です。建蔽率については、例外規定がありますので、表の中に記載してあります、「注1」をご覧ください。「建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあたっては10分の1を加えたものとする。」としております。この中にあります、「建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物」というのは、「街区の角にある敷地の中の建築物」であり、つまり角地にある建築物のことです。該当する建築物については、10分の1を加えるため、80パーセントに10パーセント加え、90パーセント以下となります。建築物の建築面積の最低限度は、200平方メートル以上となります。

壁面の位置の制限についてご説明致しますので、スクリーンをご覧ください。壁面位置の制限については、図に赤色で示している箇所となります。前面道路の境界から2メートルの間には、建築物の壁や柱を建設することは禁止となり、歩行空間などの有効な空地となります。

青色で示した街区1と緑色で示した街区2の間にあります、壁面の位置の制限については、準備組合が作成しました再開発基本計画では、現在示している街区2側ではなく、道路を挟んで反対側の街区1側に計画されておりました。しかし、歩行者動線を検討した結果、駐輪場利用者が商店街へ移動する動線を確保するため、現在の街区2側としております。

議案書の2ページをご覧ください。本都市計画を決定する理由をご説明致します。本地区を含む徳山駅周辺は、高次都市機能の集積や賑わいの創出のため、交通結節点機能、行政、文化、商業・業務、サービス、医療・福祉機能等のあらゆる都市機能が集まる都市拠点の形成を図る、周南広域都市圏の中核を担う都市核です。しかし、核店舗の閉店、モータリゼーションの進展と郊外大型店の立地、消費者ニーズの多様化、施設の老朽化などを背景として、商業機能の活力低下を招き、商店街の空洞化が大きな課題となっているため、本地区において、有効な空地の確保や、敷地の統合を促し、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、高度利用地区を新たに決定するものです。議案第1号の説明は以上でございます。

続きまして、議案第2号について、議案書に沿ってご説明致します。議案書の6ページをお願いいたします。周南都市計画第一種市街地再開発事業徳山駅前地区第一種市街地再開発事業の決定についてご説明いたします。

議案書の7ページをお願いいたします。この度決定する事項としましては、「種類」、「名称」、「施行区域」「施行区域面積」、「公共施設の配置及び規模」、「建築物の整備に関する計画」、「建築敷地の整備に関する計画」となります。まず、種類は「第一種市街地再開発事業」、名称は「徳山駅前地区第一種市街地再開発事業」です。

次に決定する「施行区域」は、スクリーンをご覧ください。先ほどご説明しました高度利用地区と同じであり、JR徳山駅の東南側の黒線で囲んだ区域となります。施行区域の面積は、「約1.2ヘクタール」です。

次に「公共施設の配置及び規模」についてご説明致します。図の着色されている箇所が、公共施設で、道路と駐輪場になります。ここに示している公共施設の全てについて工事をおこなうのではなく、既に整備済みの公共施設についての配置も示しております。

まず、幹線道路として、都市計画道路 遠石江口線です。次に、区画道路として、区画道路の1から6の周南市道があります。街区1の区域内にある市道を廃止し、その面積を区画道路1から3へ振り分けることにより、道路幅員の拡幅を予定しています。最後に、灰色の部分が徳山駅東側駐輪場です。

次に「建築物の整備に関する計画」についてご説明致します。本再開発事業は、青色の街区1と緑色の街区2に分かれており、街区1の建築物は、建築面積が「約6,200平方メートル」、延床面積が「約30,800平方メートル」であり、建蔽率が「約80パーセント」、容積率が「約300パーセント」です。主要な用途は、「住宅、商業施設、駐車場」となっております。街区2の建築物は、建築面積が「約420平方メートル」、延床面積が「約2,300平方メートル」であり、建蔽率が「約70パーセント」、容積率が「約400パーセント」です。主要な用途は、「商業施設、業務施設」となっております。

次に「建築敷地の整備に関する計画」についてご説明致します。建築敷地面積は、青色の街区1が「約7,800平方メートル」、緑色の街区2が「約580平方メートル」となっております。整備計画として、街区1については、都市計画道路遠石江口線と区画道路3を連絡する、幅員6メートルの歩行者専用公開通路を確保します。また、区画道路1と区画道路4を連絡する歩行者専用自由通路として、再開発事業で建築される建築物の中に幅員4メートルの通路を確保します。

これらの建築敷地の整備により、道路によって細分化された街区1が、集客核となる一定規模の平地面積を確保した商業施設の建設が可能な、敷地設定のできる、街区となります。また、2本の通路を整備することにより、歩車分離が図られた歩行者ネットワークの強化が図られることとなります。

以上が決定する事項の内容となりますが、都市計画では、建築物の詳しい配置や構造を定めるのではなく、概ねの建築物の大きさや主要な用途を決定します。

議案書の8ページをお願いします。高度利用地区と重なる部分も多くありますが、本計画決定理由を説明いたします。本区域を含む徳山駅周辺は、高次都市機能の集積や賑わいの創出のため、交通結節点機能、行政、文化、商業・業務、サービス、医療・福祉機能等のあらゆる都市機能が集まる都市拠点の形成を図る、周南広域都市圏の中核を担う都市核です。

しかし、核店舗の閉店、モータリゼーションの進展と郊外大型店の立地、消費者ニーズの多様化、施設の老朽化などを背景として、商業機能の活力低下を招き、商店街の空洞化が大きな課題となっているため、本区域において、周南広域都市拠点の位置づけにふさわしい都市機能の更新、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、第一種市街地再開発事業を決定するものです。

続きまして、都市計画決定の手続きでございます。スクリーンをご覧ください。先にご説明しました、高度利用地区と同時に手続きを行っております。本件に関する説明会を2月25日に開催し、15名の方の参加がありました。併せて、2月18日から3月13日まで、都市計画素案を縦覧に供し、周知を図りました。公聴会につきましては、公述の申出がありませんでしたので開催しておりません。その後、市において素案のとおり都市計画の案を決定し、3月29日から4月15日までの2週間、縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。

今後の手続きでございますが、本日のご審議、ご決定いただきましたら、県との協議を経て、市が決定の告示を行い、正式な決定となります。時期としては6月中旬の決定を予定しております。議案第2号の説明は以上でございます。以上で市街地再開発事業に係る都市計画決定の説明を終わります。

#### (会長)

ありがとうございます。幹事から説明がありました議案第1号及び第2号につきまして、ご質問がありましたらお願いいたします。なお、議事録の作成上、ご意見、ご質問の際には名前を告げられてご発言をお願いします。

#### (委員)

先の市長選挙でこのエリアで市民ホール、市民館を作るといった公約があったと思いますが、今日これを決定するということは、新しい市長さんに判断させないということにならないか心配しています。市民ホール、市民館について再検討の余地があるのかないのかをお伺いしたい。これは今の市長さんが決めることで、新しい市長さんは関係ないという事であれば私は反対したい。

#### (会長)

計画図の中身について、まだ検討の余地が残っているのか。審議会の中で、幹事側がお答えできる範囲で回答をお願いします。

#### (関係人)

本日の都市計画決定ですが、先ほど説明の中にございましたが、各施設の機能の具体的な内容を定めるのではなくて、この再開発基本計画を基に事業を行うためのフレームを定めさせていただくものです。都市計画決定後でも、決定内容の範囲の中であれば都市施設機能の変更は可能でございます。一定以上の変更が生じれば、また本審議会にお諮りさせていただくことになると思います。

(委員)

市民ホールとなると大きな変更になると思うが、せっかくこれだけのものを作ってどんどん進んでいるのが頓挫するのもまずいと思う。今日決まると大きな変更はできないと思うが、そういうところはこういった調整をされるのか伺いたい。大丈夫であればそれでいいのですが。

(関係人)

今回の再開発事業は、再開発準備組合さんで行われている事業でございます。準備組合さんのご意向、ご意思によって決定されていくことになると思います。そのあたりの調整は準備組合さんと新しい市長さんとお話しをされていくことになると思います。

(委員)

市が都市計画審議会をやられている。今日の内容について、詳しい説明をして欲しい。事業の反対をしているわけではなく、どういう事をやられるか説明してほしい。

(会長)

この都市計画審議会で二つのことが議案に挙がっています。高度利用地区の決定と再開発事業の決定。中身については、県知事の認可が下りないと先に進まない訳ですが、建築物の中身について、今の案が出て来ているもの以上に加えるのは難しい。

委員がおっしゃられた内容のことについては、都市計画決定後に変更あるいは見直しの可能性はあるわけですが、この審議会の中では、二つの計画を決めるというところではありません。今までの説明では、公告も縦覧も済んで意見書も出てきていない状態です。都市計画決定手続き的には、意見書も出てきていない状態で審議会に諮るところまで来ています。この審議会の中では、建築物の中身について、議論する立場にはない訳です。市民ホールが出来る余地があるかないかを判断するところは準備組合になるわけですから、今の手続きで考えると公約なさった新しい市長さんが準備組合と協議をしていかないといけない。この準備組合に市は入っていない。そこは新しい市長さんが判断して色々な手続きを考えるべきだと思います。

(委員)

今日の説明は市が説明している。市が主体ではないのか。

(会長)

審議会は都市計画決定をするしないを考える立場です。

もし市民ホールを今の計画の中に入れ込むという事を考えるのであれば、容積率を全て使

い切っていないので、可能性はゼロではない。ただし、7ページの中で、敷地面積に対する延べ床面積の割合、街区番号1。これが高度利用地区で定めた600%に対して、今のところ約300%。下にある街区番号2は400%に設定されています。ホールをいれることによって、高度利用地区で定めた600%を使い切るような計画に見直すのであれば、今回都市計画決定したものを直さなければなりません。今のこの考え方について、事務局に補足、間違いがあればお答えいただければと思います。

(幹事)

都市計画決定の面から申しますと、本審議会でお伺いする内容は各施設機能の具体的な内容を定めるのではなく、あくまで事業を行うためフレーム的な事柄を定めるものです。都市計画決定は事業の概ねの枠組みが法に位置付けられるということで、今後事業内容については、事業認可により決定されるものです。今後は、その内容につきまして、変更等がありましたら改めて諮問をさせていただこうと思います。

(会長)

今の回答を聞く限り、今回都市計画決定をした上で、事業認可を取るその段階で多少の見直し、例えば、敷地面積に対する延べ床面積の割合が変更になる場合は、その時点でもう一度諮問するという考えを示されました。これであれば先ほど委員が言われた内容について見直しの機会があるということだと思います。

(委員)

ありがとうございます。もう一度確認させていただきます。もしホールについて、市の方から提案して作ってくださいという事になれば、再度この審議会に諮問することよろしいでしょうか。

(幹事)

この度、諮問させていただいた内容について、変更の一定の基準がありますが、それを超えるものであれば改めて審議会にお諮りさせていただきたいと思います。

(会長)

もう一度確認になりますが、変更の内容が許容範囲に収まる内容であれば都市計画決定を今のままで進められると理解でよろしいでしょうか。では、委員が確認されたいことは確認できたという事でよろしいでしょうか。

(委員)

はい。大丈夫です。

(会長)

それではその他意見、質問はありませんでしょうか。

意見が無いようでしたら討議に移らせて頂こうと思います。皆様の方からご意見等ございませんでしょうか。

(会長)

なければ、私の方から一つ確認したいのですが、高度利用地区を設定しないと第一種市街地再開発事業はできないわけですが、もともと400%の容積率があるところで、400%を600%に引き上げておいて、今の計画では使い切っている訳ではない。そのあたり都市政策課、再開発推進課でどのような考えだったのか、限度一杯まで使い切るような検討はなかったのか、教えて頂けますか。

(幹事)

容積率の最高限度についてですが、周辺土地利用の状況からも600%を超える容積率は必要ないと考えております。また、高度利用地区なので、もっと上げてはどうかということもありますが、周辺の土地利用状況、密度の状況を考えても600%が適当であると判断しました。街中で急激に巨大な建物が出現するのは違和感があり、制度的に考えても適当ではないかと考えます。

(会長)

ありがとうございます。その他ありませんか。

なければ、街路に関する事で意見を言わせてください。区画道路が、市道レベルでいくつかあるのですが、幹線街路だけ都市計画決定をしている状態で、他の道路については再開発にからめて都市計画決定をしたりしないのか。そのあたりについて、都市計画の方で恒久的に保全していく考え方はなかったのでしょうか。

(幹事)

都市計画道路の基準でございますが、都市の骨格を形成して都市交通における最も基幹的な都市施設ということでございます。今回の再開発事業の道路としましては、4mから6mの道路で、都市の骨格を成す道路ではございませんので、都市計画決定は行っておりません。

(会長)

ありがとうございます。7番の街路で歩行者専用道があり、建築敷地内に歩行者専用通路もあるので、そういったネットワークの考え方もあったと思います。建築敷地内の歩行者専用通路が4mは狭すぎるといった印象がありました。そういった中で、回遊性というか高度化する余地はあるのかなという確認のため質問させていただきました。ありがとうございます。

その他、ご意見、ご質問はありませんでしょうか。討議なので、再開発をすることに対する応援的な意見でもよろしいかと思えます。

(委員)

例えば、30階を建てるということであれば、事前に600%を解除するような手続きが必要と思いますが、それはどういうところで決めるのですか。

(会長)

私が補足しますが、600%全てを使い切るとなると高度利用地区を設定したこと以外の要素が出てきますので、現実には使い切れないことがあると思います。今の案で出てきているものは使い切らない状態なので余裕があると言えば余裕があります。理由の所に書いてありますが、本地区において、有効な空地の確保や、敷地の統合を促し、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、とあります。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に、高度利用地区を設定したり、再開発事業をする。この意思に合致して、この街を再開発によって作り替える。それが実現すれば都市計画の枠組みとしては今回の審議内容としては良いと思います。そのあたりを皆さん各会の代表者として出席されていると思いますので、意見をいただけたらと思います。

(委員)

私は計画そのものには賛成で、良く考えられていると思います。容積率をもっと高めに設定したらどうかという話がありますが、再開発準備組合が事業をいたしますので、権利床を取得される方々がどれだけ見込まれるか。もしたくさん作って、結局入らなかったら収入が見込めないのでは破たんしてしまう、そういったことも織り込んで、需要と供給のバランスを考えた上で規模を考えられていると思うので、再開発組合さんの考え方を尊重したいと思います。

(会長)

ありがとうございます。事業性から見て、容積率を全部使い切れないという部分もあります。意見として、先程言われたように公共系の施設を作るのに、その敷地を保留床として作

ってもらって、市が買い取る。やり方は色々あると思います。ただ今準備組合さんの作っている案には、それを織り込んだ状態にはなっていない。それについては、今後関係するところから依頼をして調整協議をしていく必要があると思います。

ただこの審議会の中で審議している高度利用地区、市街地再開発事業の都市計画決定については、今の議論に該当するところはないので、事業認可を得るところの段階で議論が必要かと思います。その他ご意見はありませんでしょうか。

(委員)

再開発基本計画のイメージパースのホテルですが、どの程度のキャパがあるのか、階数や広さについて、イメージをする上で教えて頂けたらと思います。

(関係人)

再開発基本計画の6ページをご覧ください。こちらにそれぞれの施設の規模が記載されています。商業棟につきまして、商業部分が2階、ホテルを含めると13階。ホテルの室数は100くらいになります。住宅の方につきましては、右上の方にありますが、17階建てで約100戸の計画になっております。

(会長)

よろしいでしょうか。

(委員)

はい。ありがとうございました。

(会長)

もう一つ確認したいのですが、事業スケジュールが非常に短い気がします。再開発は非常に時間がかかる印象があります。隣の防府駅前の再開発もこのようなスピードではなかった気がします。今回、都市計画決定、事業認可、そして、再開発事業は精算するまで4年くらいで組んでおられますが、そのあたりの見通しを説明していただけたらと思います。

(関係人)

準備組合さんですが、平成25年に設立されて、色々活動されています。事業の最後、竣工、オープン、精算までトータルで考えると約10年くらいです。再開発のスケジュールとしては、早い方と思いますが標準的な方に入ってくるものと思います。あと、地権者さんの同意が非常に取りやすかったと伺っています。



(会長)

ありがとうございます。恐らく、地権者さんの同意がこの時期にすごく上手くとれたことが要因で、今日の資料からは分からなかった部分で、補足的に伺えてよかったです。

その他にご意見等ありませんでしょうか。

それではご意見等ございませんようですので、議案についてはご意見を伺ったところ、反対意見はなく、積極的に承認していこうという意思がありましたので、議案第1号について、本周南市都市計画審議会として、原案通り承認してよろしいでしょうか。

(委員)

異議なし。

(会長)

ありがとうございます。異議がないということですので、議案第1号につきまして、原案どおり可決することとします。それから、議案第2号につきましても、周南市都市計画審議会として、原案通り承認してよろしいでしょうか。

(委員)

異議なし。

(会長)

異議がないようですので、議案第2号につきましても、原案のとおり可決することといたします。可決された案件につきましては、早速市長に答申いたします。本日の審議は以上でございます。その他、委員の皆様から何かございませんでしょうか。ないようでしたら、事務局に進行を引き継ぎたいと思います。

(事務局)

委員の皆様、本日はありがとうございました。以上をもちまして、第31回周南市都市計画審議会を終了致します。本日はありがとうございました。


閉会 15時20分

署 名 人

周南市都市計画審議会

会 長 目 山 直 樹 

委 員 坂 本 勲 

委 員 内 山 美 保 

取扱区分:「公開」

## 第31回周南市都市計画審議会

### 議 事 録

注. 発言の内容についてはその要旨を記載しております  
(発言そのものの記載ではありません)

令和元年5月16日(木) 14時～  
周南市役所 1階 多目的室

## 第31回都市計画審議会議事録

- 1 開催日時 令和元年5月16日(木) 14時～
- 2 開催場所 周南市役所 1階 多目的室
- 3 出席委員 目山直樹会長・宮本治郎委員・佐伯哲治委員・坂本勲委員・西田孝美委員・佐野弘委員・井本義朗委員・岩田淳司委員・金子優子委員・島津幸男委員・山本真吾委員・田村泰志委員・高井嘉親委員・古野智委員(代理 次長岡本勲委員)・田中義啓委員・梶山正一委員・内山美保委員・福原壮大委員・宮川柚菜委員
- 4 欠席委員 なし
- 5 出席幹事 課長 原浩士 ・ 課長補佐 宮崎正臣
- 6 事務局 都市整備部長 有馬善己  
都市政策課 原田係長・金子・守田・武居
- 7 関係人 中心市街地整備部長 重岡伸明・次長 野村正純  
再開発推進課長 上野貴史  
再開発推進課 徳田課長補佐・水田係長・本多
- 8 傍聴者 傍聴定員10名のうち傍聴者2名
- 9 議題及び内容
- ① 周南都市計画高度利用地区の決定について  
徳山駅前地区
  - ② 周南都市計画第一種市街地再開発事業の決定について  
徳山駅前地区第一種市街地再開発事業
- 9 議事の要旨

開会 14時

開会宣言

委員の定数報告

諮問案件の審議経過

部長挨拶

委員紹介

会長選出

(事務局)

それでは続きまして、本審議会の会長の選出についてお諮りいたします。

本審議会条例第6条の規定により、会長は委員の選挙によって定めることとしておりますが、本審議会条例施行規則第2条第2項の規定に基づき、会長の選挙について出席委員に異議がないときは、指名推薦の方法により定めることができることとなっています。

どなたか、御推薦をいただけるようでしたら、指名推薦により決めさせていただければと思いますが、いかがでしょうか。

(委員)

前回の審議会でも目山委員が会長を務められておられましたので、引き続き、目山委員が会長でいかがかと思えます。

(事務局)

ただいま、目山委員推薦のお声がございましたが、皆さんいかがでしょうか。

(委員)

異議なし。

(事務局)

異議なしとのお声をいただきましたので、会長には目山委員ということに決定させていただきます。会長に選出されました目山委員には、会長席の方へお願いいたします。

それでは目山会長から一言お願いします。

(会長)

ただいま、本審議会の会長を仰せつかりました徳山高専の目山と申します。昨年度に引き続きということになりますが、皆様のご意見をいただきまして、より有意義な審議会にさせていただければと思えます。是非ともご協力の程、よろしくお願い致します。

(事務局)

ありがとうございました。続きまして、本審議会条例第6条第3項の規定に基づき、会長より、職務代理をお願いする委員を指定していただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(会長)

徳山大学 教授の坂本委員をお願いしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

(事務局)

それでは、坂本委員に職務代理をお願いいたします。よろしく申し上げます。これからの進行は、目山会長をお願いしたいと思います。目山会長、よろしく申し上げます。

(会長)

それでは、ただいまより審議に入ります。お手元の議事次第に従い進めてまいります。初めに議事録の署名人についてお諮りしたいと思います。議事録の署名委員を坂本委員と内山委員をお願いしたいと思いますがいかがでしょうか。

(委員)

異議なし。

(会長)

それでは、坂本委員、内山委員、どうかよろしく申し上げます。事務局から何かありますか。

(事務局)

1点お願いと1件報告がございます。この会議は、議事録作成の都合上、録音をしております。委員の皆様には、お手数ですが、ご発言の都度、お名前を名乗っていただきますよう御協力お願いいたします。報告としまして、本日の傍聴定数は10名、傍聴者は2名でございます。事務局からは以上です。それでは、審議をよろしく申し上げます。

(会長)

それでは、ただいまから審議を進めてまいります。本日は、2件の審議事項が提出されています。第31回周南市都市計画審議会議案の議案第1号から審議をしていただきます。採決の方法は、意義の有無による採決としたいと思います。議案の説明を幹事から受けた後、質疑をお受けし、続きまして、討論、その後に採決となります。

本日は審議に入る前に、幹事より市街地再開発事業の概要と、再開発基本計画の説明があります。これらの内容は、審議事項ではありませんが、審議事項に関連しているため、審議の前に説明するものです。では、よろしくお願いします。

#### (幹事)

では、先ほど会長より説明がありましたとおり、審議に入ってください前に、審議する上でご理解いただいていた方がよいと考え、「市街地再開発事業の概要」と本日審議していただきます、都市計画の内容の基となりました、「再開発基本計画」をご説明致します

スクリーンをご覧ください。市街地再開発事業とは、「市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用」と「都市機能の更新」を目的とし、「建築物及び建築敷地の整備」並びに「公共施設の整備」を行う事業とされております。

例えば、低層で老朽化した木造家屋等が密集した市街地などにおいて、細分化した敷地を統合し、耐火建築物に建て替え、あわせて道路、公園、緑地などの公共施設や空地を確保するような事業となります。

種類としては、「都市再開発法による法定の市街地再開発事業」と、「民間主導型の任意の再開発事業」があります。今回の市街地再開発事業は、都市再開発法による法定の市街地再開発事業となります。

都市再開発法に基づく市街地再開発事業の特徴は次のとおりです。まず、敷地等を共同化し高度利用することにより、道路、広場などの公共施設用地を生み出します。次に、従前権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられます。この権利相当分の床を権利床といいます。最後に、高度利用によって新たに生み出された床を処分して事業費に当てます。この床を保留床といいます。

図に示しておりますのは、市街地再開発事業のイメージとなります。土地を共同化し、建物は1つにまとめて、高度利用したことによって生まれた土地の部分は道路等の公共施設整備に活用します。

次に都市再開発法に基づく法定市街地再開発事業の種類についてです。第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業の2つがあります。今回の市街地再開発事業については、赤枠で囲った第一種市街地再開発事業を予定されております。

第一種市街地再開発事業では、工事着手前に、施行区域内の全ての土地・建物について、現在の資産を再開発ビルの床に一括して変換して、地権者の権利を補償し事業を進める方法となります。これを権利変換方式といいます。この第一種市街地再開発事業は、個人や地権者で組織した組合でも、事業者になることができ、地元の発意によって事業の実施が可能なところが特徴です。

第一種市街地再開発事業を行うための要件ですが、一つ目、高度利用地区内、都市再生特別地区内、又は特定地区計画等区域内であること。二つ目、区域内にある耐火建築物で

一定の耐用年数を有するもの割合が概ね1/3以下であること。三つ目、区域内の土地が細分化されているなど、土地の利用状況が不健全であること。四つ目、土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献すること。五つ目、一部の個人施行の事業を除いて、都市計画に定められた事業であること、となっています。

つまり、「火事や地震に弱い建築物が多く、街区構成や道路が整っていない場所で、そこを共同建て替えにより整備することで、都市機能の更新に貢献するような地域」が対象になります。赤い字で書いているものが、本日ご審議いただく、高度利用地区と第一種市街地再開発事業となります。

次に、市街地再開発事業に関する都市計画についてご説明致します。市街地再開発事業に関する都市計画は次に示します、四つの意義と効果があります。一つ目が、実施する施行区域の明確化です。二つ目は、都市計画制限による事業の円滑な推進です。第一種市街地再開発事業に関する都市計画が決定されますと、施行区域内では、市街地再開発事業の認可を受けた建築物と、木造・鉄骨造等の2階建以下で除却が容易な建築物以外は建築できなくなります。そのことにより、都市計画で定められた事業の支障となる建築行為を抑制し、事業の円滑な推進を図ることができます。三つ目は、都市計画の事業計画への反映です。市街地再開発事業に関する都市計画では、公共施設の配置や規模、建築物及び建築敷地の整備などの市街地再開発事業において基本となる事項を定めます。今後、市街地再開発を施行する組合は、都市計画に即した内容で事業を進めていくことになるため、まちづくりの観点から決定された都市計画が事業計画へ反映されることとなります。最後は、事業情報の市民への開示です。都市計画決定をすることにより、都市計画決定に伴い実施する説明会や案の縦覧などを行うため、事業の内容に関して開示できます。

組合施行による第一種市街地再開発事業の流れは、次のようになります。今回の市街地再開発事業では、現在、地権者などから組織された「徳山駅前地区市街地再開発準備組合」が設立され、「(仮称) 徳山駅前地区市街地再開発事業 再開発基本計画書」が策定されており、現在赤枠で囲ってあります、都市計画決定の手続きを行っている状況です。

都市計画決定以降は、黄色の枠で囲った、都市再開発法による許認可になります。都市計画決定については市が行いますが、都市再開発法による許認可については、都道府県知事が行うこととなります。

都市計画決定後は、組合設立認可と事業計画認可が同時に行われ、その後、権利変換計画認可となります。その後、個々の地権者の権利がどのように変換されるのか確定したあと、工事に着手する流れとなります。

このように、都市計画では、公共施設の配置や規模、建築物及び建築敷地の整備などの市街地再開発事業において基本となる事項を定め、その後の事業計画で、公共施設及び建築物の概要、事業期間、収支予算を明らかにする資金計画など、より具体的な内容を定めていくこととなります。以上が、市街地再開発事業の概要となります。



それでは、引き続き、「再開発基本計画」についてご説明致します。お手元に配布の再開発基本計画をご覧ください。先程もご説明しましたとおり、この基本計画は、徳山駅前地区市街地再開発準備組合が、昨年3月に作成、9月に更新されたものであり、今回の都市計画の基となるものです。事前に配布させて頂いておりましたので、事業の構成を中心にご説明致します。

それでは、1ページをご覧ください。再開発事業の地区の概要でございます。資料左下をご覧ください。徳山駅東側駐輪場から近鉄松下百貨店本館跡までで、面積は約1.2ヘクタールでございます。これは、本日お諮りする都市計画決定の区域と合致しております。

6ページをご覧ください。この再開発事業は2つの街区から成っており、左側のみなみ銀座の引っ張っているところが第二街区、それ以外が第一街区です。第一街区に商業棟と住宅棟、第二街区に駅前棟と人工地盤が整備されます。商業棟は、商業施設、カンファレンスホール、ホテル、駐車場で構成されます。1・2階が商業施設で、ショッピングセンター型の施設を想定しておられます。なお1階には、現在のみなみ銀座の市道の代替として、歩行者用の自由通路が整備されます。3階がカンファレンスホールで、パーティーなどが行える施設となっております。4階から上がホテルとなっております。住宅棟の1・2階には店舗が、3階には生活支援サービス施設が入り、4階以上が分譲マンションとなっております。駅前棟は、5から6階建てで、業務性店舗や金融機関等を想定しておられます。また、徳山駅東側駐輪場上空に、徳山駅前賑わい交流施設とデッキでつながり、駅前棟ともつながる人工地盤を整備される計画となっております。この場所は、南北自由通路からよく見えることから、屋上は庭園として、中2階は駐輪場としての利用を考えておられます。その他、商業棟、住宅棟、駅前棟に囲まれた場所が中央広場となり、そこから銀座通りに通じる公開通路も整備されます。

12ページをご覧ください。昨年3月時点の計画を基に描かれたイメージパースです。その後、建物の高さ等が、変更となっておりますので、位置関係や雰囲気をつかんでいただければと思います。徳山駅前賑わい交流施設の左のコの字型の建物の、さらに左の5階建てのビルが駅前棟です。その左上の高層ビルが住宅棟、その左、銀座通り側の、屋上が駐車場となっている建物が商業棟で、一部高層となっている部分がホテルです。

なお、今後、設計が進む中で詳細が変わることがありますので、ご了承ください。以上が、再開発基本計画の説明となります。

(会長)

ありがとうございます。それでは幹事より、議案第1号及び第2号の説明をお願いします。

## (幹事)

それでは、議案第1号について、議案書に沿ってご説明致します。議案書の1ページをお願いいたします。周南都市計画高度利用地区徳山駅前地区の決定につきましてご説明致します。

議案書の2ページをお願いいたします。では、決定内容の説明に入る前に、高度利用地区についてご説明致しますので、併せてスクリーンをご覧ください。高度利用地区とは、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に定める地区です。ここで言う、高度利用というのは、建築物の高さのみではなく、土地の利用の質を高くするという意味も含まれます。高度利用地区の決定項目は、種類、位置、区域、面積をはじめ、「建築敷地面積に対する建築物の延べ面積の割合」である容積率の最高限度および最低限度や、「敷地面積に対する建築面積の割合」である建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限になります。それらを定めることにより、土地が細分化された密集市街地において、敷地が統合され、高さの高い建物の建設が可能になり、有効な空地であるオープンスペースが確保されます。

それでは都市計画の決定内容について、ご説明致します。議案書の3ページをお願いいたします。決定する位置は、JR徳山駅の東南側の黒線で囲んだ区域となります。用途地域は商業地域で、現在は、建蔽率は80パーセント、容積率は、みなみ銀座通りを挟んで北側が600パーセント、南側が400パーセントです。

議案書の4ページをお願いいたします。黒い一点鎖線で囲んだ区域が、このたび決定する範囲となります。区域の詳細をご説明致しますので、スクリーンをご覧ください。右上写真①が図に示しております①の箇所となります。写真の中の赤色の一点鎖線が区域を示しております。①の箇所から銀座通をとおり、②へ向かいます。②の箇所が右の中段にあります②の写真の箇所となり、「旧近鉄松下百貨店」の東南側となります。②から③へ「旧近鉄松下百貨店」の東南側の市道をJR側へ向かいます。③の箇所が右下の③の写真の箇所となります。③からJRの線路沿いの市道を通り、④へ向かいます。左下の写真が④の箇所となり、徳山駅東側駐輪場の北西側となります。④から駐輪場と徳山駅前賑わい交流施設との間の市道をとおり⑤へ向かいます。左上の写真が⑤の箇所となります。⑤から駐輪場と民地境界を通り、「和光ビル」の北西側⑦からみなみ銀座通りの⑨へ向かいます。⑨から⑩へみなみ銀座通りをとおり、「観光案内所まちのポート」の東南側から銀座通りへ戻ります。中央上の写真が⑩の箇所となります。

再び、議案書の2ページをお願いします。表の内容について、ご説明致します。

種類は「高度利用地区 徳山駅前地区」です。面積は、先ほどご説明いたしました区域の面積、「約1.2ヘクタール」です。建築物の容積率の最高限度は、「10分の60以下」つまり600パーセント以下、建築物の容積率の最低限度は、「10分の20以上」つまり200パーセント以上です。建築物の建蔽率の最高限度は、「10分の8以下」つまり80パ

一セント以下です。建蔽率については、例外規定がありますので、表の中に記載してあります、「注1」をご覧ください。「建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあたっては10分の1を加えたものとする。」としております。この中にあります、「建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物」というのは、「街区の角にある敷地の中の建築物」であり、つまり角地にある建築物のことです。該当する建築物については、10分の1を加えるため、80パーセントに10パーセント加え、90パーセント以下となります。建築物の建築面積の最低限度は、200平方メートル以上となります。

壁面の位置の制限についてご説明致しますので、スクリーンをご覧ください。壁面位置の制限については、図に赤色で示している箇所となります。前面道路の境界から2メートルの間には、建築物の壁や柱を建設することは禁止となり、歩行空間などの有効な空地となります。

青色で示した街区1と緑色で示した街区2の間にあります、壁面の位置の制限については、準備組合が作成しました再開発基本計画では、現在示している街区2側ではなく、道路を挟んで反対側の街区1側に計画されておりました。しかし、歩行者動線を検討した結果、駐輪場利用者が商店街へ移動する動線を確保するため、現在の街区2側としております。

議案書の2ページをご覧ください。本都市計画を決定する理由をご説明致します。本地区を含む徳山駅周辺は、高次都市機能の集積や賑わいの創出のため、交通結節点機能、行政、文化、商業・業務、サービス、医療・福祉機能等のあらゆる都市機能が集まる都市拠点の形成を図る、周南広域都市圏の中核を担う都市核です。しかし、核店舗の閉店、モータリゼーションの進展と郊外大型店の立地、消費者ニーズの多様化、施設の老朽化などを背景として、商業機能の活力低下を招き、商店街の空洞化が大きな課題となっているため、本地区において、有効な空地の確保や、敷地の統合を促し、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、高度利用地区を新たに決定するものです。議案第1号の説明は以上でございます。

続きまして、議案第2号について、議案書に沿ってご説明致します。議案書の6ページをお願いいたします。周南都市計画第一種市街地再開発事業徳山駅前地区第一種市街地再開発事業の決定についてご説明いたします。

議案書の7ページをお願いいたします。この度決定する事項としましては、「種類」、「名称」、「施行区域」「施行区域面積」、「公共施設の配置及び規模」、「建築物の整備に関する計画」、「建築敷地の整備に関する計画」となります。まず、種類は「第一種市街地再開発事業」、名称は「徳山駅前地区第一種市街地再開発事業」です。

次に決定する「施行区域」は、スクリーンをご覧ください。先ほどご説明しました高度利用地区と同じであり、JR徳山駅の東南側の黒線で囲んだ区域となります。施行区域の面積は、「約1.2ヘクタール」です。

次に「公共施設の配置及び規模」についてご説明致します。図の着色されている箇所が、公共施設で、道路と駐輪場になります。ここに示している公共施設の全てについて工事をおこなうのではなく、既に整備済みの公共施設についての配置も示しております。

まず、幹線道路として、都市計画道路 遠石江口線です。次に、区画道路として、区画道路の1から6の周南市道があります。街区1の区域内にある市道を廃止し、その面積を区画道路1から3へ振り分けることにより、道路幅員の拡幅を予定しています。最後に、灰色の部分が徳山駅東側駐輪場です。

次に「建築物の整備に関する計画」についてご説明致します。本再開発事業は、青色の街区1と緑色の街区2に分かれており、街区1の建築物は、建築面積が「約6,200平方メートル」、延床面積が「約30,800平方メートル」であり、建蔽率が「約80パーセント」、容積率が「約300パーセント」です。主要な用途は、「住宅、商業施設、駐車場」となっております。街区2の建築物は、建築面積が「約420平方メートル」、延床面積が「約2,300平方メートル」であり、建蔽率が「約70パーセント」、容積率が「約400パーセント」です。主要な用途は、「商業施設、業務施設」となっております。

次に「建築敷地の整備に関する計画」についてご説明致します。建築敷地面積は、青色の街区1が「約7,800平方メートル」、緑色の街区2が「約580平方メートル」となっております。整備計画として、街区1については、都市計画道路遠石江口線と区画道路3を連絡する、幅員6メートルの歩行者専用公開通路を確保します。また、区画道路1と区画道路4を連絡する歩行者専用自由通路として、再開発事業で建築される建築物の中に幅員4メートルの通路を確保します。

これらの建築敷地の整備により、道路によって細分化された街区1が、集客核となる一定規模の平地面積を確保した商業施設の建設が可能な、敷地設定のできる、街区となります。また、2本の通路を整備することにより、歩車分離が図られた歩行者ネットワークの強化が図られることとなります。

以上が決定する事項の内容となりますが、都市計画では、建築物の詳しい配置や構造を定めるのではなく、概ねの建築物の大きさや主要な用途を決定します。

議案書の8ページをお願いします。高度利用地区と重なる部分も多くありますが、本計画決定理由を説明いたします。本区域を含む徳山駅周辺は、高次都市機能の集積や賑わいの創出のため、交通結節点機能、行政、文化、商業・業務、サービス、医療・福祉機能等のあらゆる都市機能が集まる都市拠点の形成を図る、周南広域都市圏の中核を担う都市核です。

しかし、核店舗の閉店、モータリゼーションの進展と郊外大型店の立地、消費者ニーズの多様化、施設の老朽化などを背景として、商業機能の活力低下を招き、商店街の空洞化が大きな課題となっているため、本区域において、周南広域都市拠点の位置づけにふさわしい都市機能の更新、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、第一種市街地再開発事業を決定するものです。

続きまして、都市計画決定の手続きでございます。スクリーンをご覧ください。先にご説明しました、高度利用地区と同時に手続きを行っております。本件に関する説明会を2月25日に開催し、15名の方の参加がありました。併せて、2月18日から3月13日まで、都市計画素案を縦覧に供し、周知を図りました。公聴会につきましては、公述の申出がありませんでしたので開催しておりません。その後、市において素案のとおり都市計画の案を決定し、3月29日から4月15日までの2週間、縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。

今後の手続きでございますが、本日のご審議、ご決定いただきましたら、県との協議を経て、市が決定の告示を行い、正式な決定となります。時期としては6月中旬の決定を予定しております。議案第2号の説明は以上でございます。以上で市街地再開発事業に係る都市計画決定の説明を終わります。

#### (会長)

ありがとうございます。幹事から説明がありました議案第1号及び第2号につきまして、ご質問がありましたらお願いいたします。なお、議事録の作成上、ご意見、ご質問の際には名前を告げられてご発言をお願いします。

#### (委員)

先の市長選挙でこのエリアで市民ホール、市民館を作るといった公約があったと思いますが、今日これを決定するということは、新しい市長さんに判断させないということにならないか心配しています。市民ホール、市民館について再検討の余地があるのかないのかをお伺いしたい。これは今の市長さんが決めることで、新しい市長さんは関係ないという事であれば私は反対したい。

#### (会長)

計画図の中身について、まだ検討の余地が残っているのか。審議会の中で、幹事側がお答えできる範囲で回答をお願いします。

#### (関係人)

本日の都市計画決定ですが、先ほど説明の中にございましたが、各施設の機能の具体的な内容を定めるのではなくて、この再開発基本計画を基に事業を行うためのフレームを定めさせていただくものです。都市計画決定後でも、決定内容の範囲の中であれば都市施設機能の変更は可能でございます。一定以上の変更が生じれば、また本審議会にお諮りさせていただくことになると思います。

(委員)

市民ホールとなると大きな変更になると思うが、せっかくこれだけのものを作ってどんどん進んでいるのが頓挫するのもまずいと思う。今日決まると大きな変更はできないと思うが、そういうところはこういった調整をされるのか伺いたい。大丈夫であればそれでいいのですが。

(関係人)

今回の再開発事業は、再開発準備組合さんで行われている事業でございます。準備組合さんのご意向、ご意思によって決定されていくことになると思います。そのあたりの調整は準備組合さんと新しい市長さんとお話しをされていくことになると思います。

(委員)

市が都市計画審議会をやられている。今日の内容について、詳しい説明をして欲しい。事業の反対をしているわけではなく、どういう事をやられるか説明してほしい。

(会長)

この都市計画審議会で二つのことが議案に挙がっています。高度利用地区の決定と再開発事業の決定。中身については、県知事の認可が下りないと先に進まない訳ですが、建築物の中身について、今の案が出て来ているもの以上に加えるのは難しい。

委員がおっしゃられた内容のことについては、都市計画決定後に変更あるいは見直しの可能性はあるわけですが、この審議会の中では、二つの計画を決めるというところではありません。今までの説明では、公告も縦覧も済んで意見書も出てきていない状態です。都市計画決定手続き的には、意見書も出てきていない状態で審議会に諮るところまで来ています。この審議会の中では、建築物の中身について、議論する立場にはない訳です。市民ホールが出来る余地があるかないかを判断するところは準備組合になるわけですから、今の手続きで考えると公約なさった新しい市長さんが準備組合と協議をしていかないといけない。この準備組合に市は入っていない。そこは新しい市長さんが判断して色々な手続きを考えるべきだと思います。

(委員)

今日の説明は市が説明している。市が主体ではないのか。

(会長)

審議会は都市計画決定をするしないを考える立場です。

もし市民ホールを今の計画の中に入れ込むという事を考えるのであれば、容積率を全て使

い切っていないので、可能性はゼロではない。ただし、7ページの中で、敷地面積に対する延べ床面積の割合、街区番号1。これが高度利用地区で定めた600%に対して、今のところ約300%。下にある街区番号2は400%に設定されています。ホールをいれることによって、高度利用地区で定めた600%を使い切るような計画に見直すのであれば、今回都市計画決定したものを直さなければなりません。今のこの考え方について、事務局に補足、間違いがあればお答えいただければと思います。

(幹事)

都市計画決定の面から申しますと、本審議会でお伺いする内容は各施設機能の具体的な内容を定めるのではなく、あくまで事業を行うためフレーム的な事柄を定めるものです。都市計画決定は事業の概ねの枠組みが法に位置付けられるということで、今後事業内容については、事業認可により決定されるものです。今後は、その内容につきまして、変更等がありましたら改めて諮問をさせていただこうと思います。

(会長)

今の回答を聞く限り、今回都市計画決定をした上で、事業認可を取るその段階で多少の見直し、例えば、敷地面積に対する延べ床面積の割合が変更になる場合は、その時点でもう一度諮問するという考えを示されました。これであれば先ほど委員が言われた内容について見直しの機会があるということだと思います。

(委員)

ありがとうございます。もう一度確認させていただきます。もしホールについて、市の方から提案して作ってくださいという事になれば、再度この審議会に諮問することよろしいでしょうか。

(幹事)

この度、諮問させていただいた内容について、変更の一定の基準がありますが、それを超えるものであれば改めて審議会にお諮りさせていただきたいと思います。

(会長)

もう一度確認になりますが、変更の内容が許容範囲に収まる内容であれば都市計画決定を今のままで進められると理解でよろしいでしょうか。では、委員が確認されたいことは確認できたという事でよろしいでしょうか。

(委員)

はい。大丈夫です。

(会長)

それではその他意見、質問はありませんでしょうか。

意見が無いようでしたら討議に移らせて頂こうと思います。皆様の方からご意見等ございませんでしょうか。

(会長)

なければ、私の方から一つ確認したいのですが、高度利用地区を設定しないと第一種市街地再開発事業はできないわけですが、もともと400%の容積率があるところで、400%を600%に引き上げておいて、今の計画では使い切っている訳ではない。そのあたり都市政策課、再開発推進課でどのような考えだったのか、限度一杯まで使い切るような検討はなかったのか、教えて頂けますか。

(幹事)

容積率の最高限度についてですが、周辺土地利用の状況からも600%を超える容積率は必要ないと考えております。また、高度利用地区なので、もっと上げてはどうかということもありますが、周辺の土地利用状況、密度の状況を考えても600%が適当であると判断しました。街中で急激に巨大な建物が出現するのは違和感があり、制度的に考えても適当ではないかと考えます。

(会長)

ありがとうございます。その他ありませんか。

なければ、街路に関する事で意見を言わせてください。区画道路が、市道レベルでいくつかあるのですが、幹線街路だけ都市計画決定をしている状態で、他の道路については再開発にからめて都市計画決定をしたりしないのか。そのあたりについて、都市計画の方で恒久的に保全していく考え方はなかったのでしょうか。

(幹事)

都市計画道路の基準でございますが、都市の骨格を形成して都市交通における最も基幹的な都市施設ということでございます。今回の再開発事業の道路としましては、4mから6mの道路で、都市の骨格を成す道路ではございませんので、都市計画決定は行っておりません。



(会長)

ありがとうございます。7番の街路で歩行者専用道があり、建築敷地内に歩行者専用通路もあるので、そういったネットワークの考え方もあったと思います。建築敷地内の歩行者専用通路が4mは狭すぎるといった印象がありました。そういった中で、回遊性というか高度化する余地はあるのかなという確認のため質問させていただきました。ありがとうございます。

その他、ご意見、ご質問はありませんでしょうか。討議なので、再開発をすることに対する応援的な意見でもよろしいかと思えます。

(委員)

例えば、30階を建てるということであれば、事前に600%を解除するような手続きが必要と思いますが、それはどういうところで決めるのですか。

(会長)

私が補足しますが、600%全てを使い切るとなると高度利用地区を設定したこと以外の要素が出てきますので、現実には使い切れないことがあると思います。今の案で出てきているものは使い切らない状態なので余裕があると言えば余裕があります。理由の所に書いてありますが、本地区において、有効な空地の確保や、敷地の統合を促し、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、とあります。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に、高度利用地区を設定したり、再開発事業をする。この意思に合致して、この街を再開発によって作り替える。それが実現すれば都市計画の枠組みとしては今回の審議内容としては良いと思います。そのあたりを皆さん各会の代表者として出席されていると思いますので、意見をいただけたらと思います。

(委員)

私は計画そのものには賛成で、良く考えられていると思います。容積率をもっと高めに設定したらどうかという話がありますが、再開発準備組合が事業をいたしますので、権利床を取得される方々がどれだけ見込まれるか。もしたくさん作って、結局入らなかったら収入が見込めないのでは破たんしてしまう、そういったことも織り込んで、需要と供給のバランスを考えた上で規模を考えられていると思うので、再開発組合さんの考え方を尊重したいと思います。

(会長)

ありがとうございます。事業性から見て、容積率を全部使い切れないという部分もあります。意見として、先程言われたように公共系の施設を作るのに、その敷地を保留床として作

ってもらって、市が買い取る。やり方は色々あると思います。ただ今準備組合さんの作っている案には、それを織り込んだ状態にはなっていない。それについては、今後関係するところから依頼をして調整協議をしていく必要があると思います。

ただこの審議会の中で審議している高度利用地区、市街地再開発事業の都市計画決定については、今の議論に該当するところはないので、事業認可を得るところの段階で議論が必要かと思います。その他ご意見はありませんでしょうか。

(委員)

再開発基本計画のイメージパースのホテルですが、どの程度のキャパがあるのか、階数や広さについて、イメージをする上で教えて頂けたらと思います。

(関係人)

再開発基本計画の6ページをご覧ください。こちらにそれぞれの施設の規模が記載されています。商業棟につきまして、商業部分が2階、ホテルを含めると13階。ホテルの室数は100くらいになります。住宅の方につきましては、右上の方にありますが、17階建てで約100戸の計画になっております。

(会長)

よろしいでしょうか。

(委員)

はい。ありがとうございました。

(会長)

もう一つ確認したいのですが、事業スケジュールが非常に短い気がします。再開発は非常に時間がかかる印象があります。隣の防府駅前の再開発もこのようなスピードではなかった気がします。今回、都市計画決定、事業認可、そして、再開発事業は精算するまで4年くらいで組んでおられますが、そのあたりの見通しを説明していただけたらと思います。

(関係人)

準備組合さんですが、平成25年に設立されて、色々活動されています。事業の最後、竣工、オープン、精算までトータルで考えると約10年くらいです。再開発のスケジュールとしては、早い方と思いますが標準的な方に入ってくるものと思います。あと、地権者さんの同意が非常に取りやすかったと伺っています。

(会長)

ありがとうございます。恐らく、地権者さんの同意がこの時期にすごく上手くとれたことが要因で、今日の資料からは分からなかった部分で、補足的に伺えてよかったです。

その他にご意見等ありませんでしょうか。

それではご意見等ございませんようですので、議案についてはご意見を伺ったところ、反対意見はなく、積極的に承認していこうという意思がありましたので、議案第1号について、本周南市都市計画審議会として、原案通り承認してよろしいでしょうか。

(委員)

異議なし。

(会長)

ありがとうございます。異議がないということですので、議案第1号につきまして、原案どおり可決することとします。それから、議案第2号につきましても、周南市都市計画審議会として、原案通り承認してよろしいでしょうか。

(委員)

異議なし。

(会長)

異議がないようですので、議案第2号につきましても、原案のとおり可決することといたします。可決された案件につきましては、早速市長に答申いたします。本日の審議は以上でございます。その他、委員の皆様から何かございませんでしょうか。ないようでしたら、事務局に進行を引き継ぎたいと思います。

(事務局)

委員の皆様、本日はありがとうございました。以上をもちまして、第31回周南市都市計画審議会を終了致します。本日はありがとうございました。

閉会 15時20分

署 名 人

周南市都市計画審議会

会 長 目 山 直 樹 

委 員 坂 本 勲 

委 員 内 山 美 保 