

第24回

秋田市都市計画審議会議事録要旨

開催の日時 平成20年10月8日(水) 午後1時30分～3時30分

開催の場所 秋田市役所議場棟 第3,4委員会室

委員の定数 20人

出席委員 14人

議 事 議案第1号 秋田都市計画公園の変更
9.6.1 県立小泉潟公園(秋田県決定)

議案第2号 秋田都市計画高度利用地区の変更
中通一丁目(秋田市決定)

議案第3号 秋田都市計画第一種市街地再開発事業の変更
中通一丁目地区第一種市街地再開発事業
(秋田市決定)

議案内容

議案第 1 号 秋田都市計画公園の変更

9.6.1 県立小泉潟公園（秋田県決定）

会 長	これより審議に入る。 「議案第 1 号秋田都市計画公園県立小泉潟公園の変更について」、 幹事より説明願う。
幹 事	（議案第 1 号の内容について説明）
会 長	ただいま幹事から説明のあった議案第 1 号について何かご質問、 ご意見等あるか。
委 員	私は近所に住んでいるもので、この路線は狭隘で不便をしており、大変喜ばしく、早急に完成してほしいと考えていたところである。分ればで良いのだが、現在、利用している道路部分が、今後、公園に編入になるとの事だが、今後、道路として残すのか、博物館の駐車場が両側にあるので駐車場の一部になるのか教えてほしい。
幹 事	現在、道路部分になっているところは、公園区域に編入になることから、今後は、園路や緑地として活用すると県から伺っている。 また、新たに造る道路に関しては、幅員11mのうち片歩道2.5mの道路になることから、安全な道路になると考えている。
会 長	公園区域から除外される部分の道路と、既存道路に接続する部分の道路については、いつ実施されるのか。
幹 事	公園区域から除外される道路については、これから行う県の都市計画審議会終了後に工事に着手し、既存道路に接続する部分の道路については既に着手済みで、できれば両方とも年度内に完成したいと県から伺っている。
会 長	他に意見はないか。 他に意見がないようなので、議決に移りたいと思う。 議案第 1 号について、原案どおり異議なしとしてよろしいか。
委 員	（異議なし）
会 長	異議なしとの声があるので、第 1 号議案について原案どおり承認したことを答申する。

議案内容

議案第2号 秋田都市計画高度利用地区の変更
中通一丁目（秋田市決定）

会	長	次に「議案第2号秋田都市計画高度利用地区（中通一丁目）の変更について」、幹事より説明願う。
幹	事	（議案第2号の内容について説明）
会	長	ただいま幹事から説明のあった議案第2号について何かご質問、ご意見等あるか。 今回の変更に関しては、内容そのものは建築物の容積率を30/10から20/10に、壁面の後退を1.5mから4.0mに変更するものであり、非常に利用しやすいように変更するものである。
委	員	都市計画審議会の委員の募集の際には、市街地再開発事業全体について意見を言う場があると思い、応募してきたが、議案書にある施設配置図に対し、私たち委員は意見を言うことができないのか。 せっかく応募してきても、建築物の延べ面積を変更するとか壁面の4.0m後退だとかそんなことしか審議できないのか。秋田の大事な部分、我々がもっと意見が言える部分があってもいいのではないのか。
幹	事	質問は市街地再開発事業の部分のものであるが、次の議案の説明の前に少しお答えする。施設配置図は、参考として添付したもので、都市計画で定める事項は法的に決まっている事業の基本的枠組みを決めるものである。事業の詳細については、事業に移ってから精査していくこととなる。
委	員	市街地再開発事業の全体が見えないまま部分だけ決めていこうとしているように思える。 例えば、建物が必要かどうか広場が必要かどうか秋田市の全体の街づくりを考えた場合、街全体の計画の議論がなされないまま、壁面の後退がどうかを決めようとするのが、私に言わせれば何をやっているかという気である。
幹	事	内容については、市街地再開発事業のものであるので、次の議案の市街地再開発事業で再度質問を受け付けたいと思う。
会	長	他に意見はないか。他に意見がないようなので、議決に移りたいと思う。 議案第2号について、原案どおり異議なしとしてよろしいか。
委	員	（異議なし）
会	長	異議なしとの声があるので、第2号議案について原案どおり承認したことを答申する。

議案内容

議案第3号 秋田都市計画第一種市街地再開発事業の変更
中通一丁目地区第一種市街地再開発事業（秋田市決定）

会 長	次に「議案第3号秋田都市計画中通一丁目地区市街地再開発事業の変更について」、幹事より説明願う。
幹 事	（議案第3号の内容について説明）
会 長	ただいま幹事から説明のあった議案第3号について何かご質問、ご意見等あるか。
委 員	意見書には、非常に大事な事が書かれているが、今回の高度利用地区とは関係ないからということで、この高度利用地区を決定してよいものか。 例えば、公園（広場）にどのようなことができるのかが見えてこないと、用地の活用がうまくいくとは思えない。 広小路の1.5mのセットバックがなくなって、新たに設ける4.0mのセットバックが、中央通りに面したビルにぶつかるのではないかということが、現地視察の際、意見が挙がったがどうなのか。
幹 事	高度利用地区の変更は、不動産の動きが不活発である現在の地方都市における実状を踏まえ、行うものである。 そういう観点から、市の方でも変更のタイミングを図っていたところである。今回は再開発事業の変更というきっかけができたので、中通一丁目地区については、容積率を下げるものである。 セットバックについては、広小路から、中央通りにぶつかる市道部分が、車線数にして2車線しかなく、これを考えると駐車場の出入り口として考えた場合、もう一車線必要で、車線の確保、歩道の確保が必要と判断し、4.0mのセットバックをするものである。 歩道を確保することは、現在の事業区域外のビルの横にも歩道があるので、連続性に問題はないと考えている。
幹 事	事業区域が中央通りまで通っていない事については、平成12年の当初決定の時点で、ビルの部分は除外されている。 このビルは、容積率599.8%、建ぺい率72%ほどあり、十分高度利用されていること、建築年次が平成7年であることから、建築年数からも十分永続性が確保されるとして除外している。 また、高度利用地区の制限である建築面積の最低限度500㎡以上が確保されていないため、既存不適格となってしまうことも除外した理由の一つである。
委 員	現状のまま広小路を横断するのでは、千秋公園とのつながりは今までと何ら変わらない。なぜ、広小路側に広場を設けたのか。 それなりに、陸橋や地下道等をつくらないと人が集まらないので、もう少し考えた方が良いのではないのか。
幹 事	千秋公園と広場のつながりについての検討は、今後の事業者の方で検討していく。

		なぜ広場が北側にあるのかについては、四者協のコンセプトであり、広場の活用方法については、今まで道路でやっていたイベントをそこで行うなど、いろいろな施設との連携を考えたものである。
委	員	第一種市街地再開発事業ではなく、第二種市街地再開発事業ではできないのか。 準備組合の人数が少ないのであれば、やはり第二種でやるほうが良いのではないのか。 それから、商工会議所も入っているようだが、そのへんの話も見えてこない。 再開発は、国からの補助金が出るわけだが、駅前再開発の時に市の方はいろいろな力になってくれたが、県の方は力を貸してくれなかった。 市が一生懸命やっても、財政状況が厳しいことや、県の所有地でもあるので、県の方ももう少し考えてもらえないのか。
幹	事	事業計画と都市計画の話しが混在しているので分けて説明する。 先ほど幹事から説明があったとおり、都市計画では、枠組みを決めるものである。 この枠組みが決まって、初めて事業に移ることができるのであり、全く関係がないわけではないが、今回の審議は、事業の枠組みであるので、事業と分けて考えてもらいたい。
委	員	高度利用地区の変更は、現在の世の中の状況と合っているので反対はないが、新聞紙面で市の話しが出てきたり、県の話しが出てきたり、商工会議所が出てきたり、どこでどういう動きをしているのかわからない。
幹	事	第一種、第二種との違いについて、ご説明する。 第一種は、権利変換方式である。 第二種は、買収方式であり、かつ安全、防災上危険な地区という限られた特殊な条件が付されている。 今回の中通地区は第二種の条件に当てはまらない。 準備組合は、平成9年に設立、都市計画決定が平成12年で、設立から11年、計画決定から8年経過している。 現在の準備組合の状況として、権利者22名、組合参加者17名となっている。 駅前との関係については、中心市街地活性化基本計画において、駅前と中通地区は、商業などの連携が盛り込まれている。 商工会議所との関係は、たしかに連携は必要であるが、既に四者協の中に商工会議所が入っていることで図られている。 最後に県との関係については、県が美術館を移転することで、この事業に参画し、事業を進めていくものである。
委	員	意見書を見て感じたことだが、市の見解として、"担当部局に伝える"等こうした意見を集約するところが必要と感じた。 様々な意見を集約できる部門が市役所にあるのかどうか聞きたい。

幹事	都市計画上是、説明会、縦覧等で市民の意見を聞き、意見書が出た場合は、参考意見として審議会で審議していただくこととなる。 その後の事業化にあたっての意見は、それぞれの事業の担当部局に伝える。
幹事	全体のコーディネート役は、平成18年4月に市内部に市勢活性化推進本部を設置し、私ども都市整備部もその指揮の下で動くこととなっている。 さらに、商工会議所、県、組合を含め、市以外にも関係者等が多岐にわたることから、中通一丁目地区市街地再開発事業推進協議会（四者協）を設置し、最終的にそこで調整をしている。 私どものほうでもその場に委員を出しているの、審議会で出た意見や縦覧の際の意見書の内容、都市計画部局としての見解はこうですというものを報告し、調整の中に盛り込んでいくこととなっている。
関係職員	説明があったように、市勢活性化推進本部では、四者協を設置し、過去の経緯やアンケート結果に基づく市民意見等も集約した形で、中通一丁目地区市街地再開発事業推進協議会を運営している。 市街地再開発事業は、注目度が高いこと、委員の皆さんからもたくさん意見が出ていることから、もう少し準備組合と協議してPRしていきたい。 今後のスケジュールがタイトなだけに、こうした意見に対し、準備組合のHPを活用して事業の中身を紹介し、必要があれば意見を受け付ける場を設定するなり、できるだけ早期にやろうと感じている。 併せて、今後、市でもそういったPRをしていくべきと感じている。早速、準備組合と調整を図る。
委員	広場が設けられることは、向かいの千秋公園と一体となった緑豊かな公園整備ということで大変良いことだと思う。 ただ、私が心配しているのが、残された広小路である。 かつては、賑わいのあった広小路も、今では惨憺たる状態になっている。秋田のまちづくりを考えるなら、広小路を今後どうしていくのかを打ち出してもいいのではないのか。 あと、意見書についてであるが、再開発準備組合は実質的補助金の受け皿として設立されており、当事者能力としては乏しいという意見が出されている。 私もそれを危惧している。おそらく、準備組合も一生懸命やっていると思うが、中心になってやっていく準備組合が力不足では非常に危険である。 特に、今回四者協が力を合わせてやっていくスタイルとしているが、中心になってやっていく準備組合が力不足では、危なくて仕方がない。 しかも、四者協でやってうまくいかない場合、だれが責任を取るのかその辺も不明確だ。 今更、中途半端な商業施設を造っても、それを危ぶむ声も聞こえ

てくる。

関係職員

本部が指導する立場であることから説明する。

残された広小路をどうするかとの直截的な物言いをされて、私もも愕然としている。

的を射たご指摘であるが、中心市街地活性化基本計画の中では、委員がおっしゃったように、点から線へ線から面へということでエリアマネジメントの観点で、駅前の既存の施設と中通一丁目を一体化させて集客し、集客された方々をいかに広小路に戻すかが重要だとしている。

広小路の商店街をどうするのかということは、基本的に民間事業であるので、我々行政が土地を買収したりするということは言い及ぶ範囲外のことである。

それは、3点目の商業施設は必要かということとリンクするが、基本的には、中心市街地というところは、秋田市の広域型商店街として唯一残された場所と認識しているが、今残念ながら、一番集客力が高いのが、郊外型の商業施設ということになっている。

基本的には、広域型商店街は、その2つしかないと思っているので、そこの対峙をし、いかに中心市街地を活性化するかという意味では集客力の高い商業施設は必要と考えている。

準備組合では、7,000㎡のそれほど大きくない商業施設を計画しており、そういった部分で今後調整していく。

2点目の準備組合が脆弱だということだが、私もそれは的を射たご指摘と認識している。

そのためにも、現在、コンサルが入っていること、更には後々考えているのが、特定業務代行者として実際の業務を代行してくれる方を公募し、準備組合の体質を強化したいと考えている。

委員

交通事情について伺いたい。住宅の部分で、中央通りから入る部分で、渋滞を予測していないのか。

仲小路が閉鎖されると、今後、中央通り側の商店街は更に衰退するのではないか。

関係職員

中央通りが混雑するのではないかとのことだが、準備組合で専門機関を使い、調査した結果、今の施設規模であれば大きな渋滞は発生しないと結果が出ている。この結果をもとに、事前に道路管理者や警察とも打ち合わせを行っている。

また、先ほど説明があったとおり、中通牛島線という市道については、広小路に出る際に、交差点が少し混雑するという事で、車線をもう1車線増やし、現在の歩道を車道にし、歩道部分を新たに4.0m確保しようとする計画である。

交通量の解析を基に渋滞の対策は行っている。

中央通り側の商店街という点でいくと、再開発で生まれるのが住宅であるが、1階部分には商業等の利便施設を予定している。再開発部分は、現在、一部に家具のショールームがあるが、その他の施設は、活用されていない状態である。

商店街の連続性については、広小路同様、先ほどお答えしたように中心市街地活性化基本計画を踏まえ、中心市街地全体の視点でと

らえていきたい。

仲小路については、車を止めることとなるが、歩行者はこれまで通り秋田駅から竿灯大通りまで通行できることとなる。

委員

変更理由を明確にしてほしい。

居住のための施設が90戸できるということだが、実行性、確実性があると見ているのか。

どういう調査をしたのか明確にしてもらいたい。

幹事

四者協の最終合意の中でまちなか居住ということが位置づけられている。

中心市街地活性化基本計画の中では、住みやすく、住み続けたいと思える街づくりという基本方針を定め、定住人口の増加を定めている。

基本計画の中で、目標人口を平成19年の3,380人から平成24年には3,600人程度の目標として盛り込んでいる。

委員

目標はわかったが、準備組合の動きはどうなのか。

関係職員

準備組合の住宅に関する取組について聞いているようだが、確かに、現時点で施設の設置予定者が具体的に明示されていないのが住宅である。

その他の施設については、市、県、秋田まちづくり(株)を設置予定者として事業を進めているが、住宅については、現在、準備組合において、住宅デベロッパー等にアプローチして感触を得ている段階であり、候補に挙がっているものはあるものの、まだ、具体名を公表できる段階ではないことを、ご理解いただきたい。

会長

だいぶ、皆様のご意見をいただいたが、事業内容への意見は事業者から事務局から伝えてもらうこととし、この辺で議決に移りたい。

議案第3号について、原案どおり異議なしとしてよろしいか。

委員

(異議なし)

会長

異議なしとの声があるので、第3号議案について原案どおり承認したことを答申する。

以 上