

第21回 大垣市都市計画景観審議会議事録
(平成31年2月18日)

第21回 大垣市都市計画景観審議会議事録

第21回大垣市都市計画景観審議会を、平成31年2月18日（月）市役所3階合同委員会室において開催した。

その次第は、次のとおりである。

議 題

1 大垣都市計画土地区画整理事業の決定について

本日の委員の出欠席は、次のとおりである。

出席委員

車戸会長、岩井豊太郎副会長、臼井委員、田中委員、坂委員

横幕委員、高橋委員、岩井哲二委員、川上委員、北野委員、空委員

加藤委員（代理出席：交通第一課長 山下文雄）、熊谷委員、後藤委員

高田委員、馬淵委員

欠席委員

高木委員、仁科委員、溝口委員、大澤委員

本日の会議出席者は、次のとおりである。

都市計画部長 關 琢磨

都市計画課長 加代 徹

市街地整備課長 河瀬 良康

都市施設課長 廣瀬 勝典

都市計画課主幹 吉田 英正

都市計画課主幹 関 嘉幸

市街地整備課主幹 藤墳 達也

都市施設課主幹 小林 雅士

市街地整備課主査 大坪 真也

市街地整備課主任 吉國 豪

都市施設課主事 三宅 俊夫

本日の書記は、次のとおりである。

都市計画課主事 服部 仁貴

(開会時刻 午後1時00分)

事務局

(都市計画課長)

皆様、こんにちは。

定刻となりましたので、ただいまから「第21回大垣市都市計画景観審議会」を開催させていただきます。

私は都市計画課長を務めさせていただいております加代でございます。よろしくお願いいたします。

さて、本日は高木委員様、仁科委員様、溝口委員様、大澤委員様が、ご都合によりご欠席でございます。

なお大垣警察署長の加藤委員様は、本日ご都合によりご欠席でございますが、交通第一課長の山下文雄様が代理で、ご出席いただいております。

本日は、委員の皆様のご出席をいただいておりますので、大垣市都市計画景観審議会設置条例第6条第3項の規定によりまして、本審議会が成立いたしておりますことを、ご報告申し上げます。

それでは、本審議会に先立ちまして、諮問者である市長に代わりまして、關都市計画部長より、ごあいさつを申し上げます。

事務局

(都市計画部長)

改めまして、皆様、こんにちは。

皆様方には、お忙しい中、本審議会にご出席賜りまして、ありがとうございます。

日頃は、都市計画行政はもとより、市政全般にお力添えをいただいております。

ありがとうございます。

さて、前回の審議会に進捗を報告させていただきました「郭町東西街区土地区画整理事業」でございますが、昨

年11月末頃でございますが、地権者全員から同意をいただくことができました。ようやくという声が多くありましたが、事業としましては、いよいよスタートラインに着けたということでございます。12月に住民説明会を開催いたしまして、1月から2月にかけて計画案の縦覧を行いました。

本日は、土地区画整理事業の都市計画決定を諮問させていただきます。後ほど、担当から計画の詳細について説明いたしますので、ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

次に、報告事項といたしまして、都市計画道路の見直しについてでございます。第14回の審議会において答申をいただいた「大垣市都市計画道路の見直し基本方針」に基づきまして、都市計画決定がされてから、中には数十年経過しても、未だ整備が進んでいない路線がございますので、社会経済の環境変化や、その他の人口情勢などから必要性の検証を行いました。本日の審議会終了後にお時間を頂戴いたしまして、見直しの結果を報告させていただきます。よろしくお願いいたします。

また、直近の都市計画関係の事業でございますが、全国的に問題となっております空家につきまして、本市でも空家等対策を総合的かつ計画的に実施し、生活環境の保全や犯罪の防止を図り、市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを進めるため、昨年12月に「大垣市空家等対策計画」を策定いたしました。

この計画では、市民や地域との協働、国や県との連携といった空家等対策の基本方針を定め、支援施策の情報

提供や空家バンクの運営、中古住宅のリフォーム支援など、空家等対策の方向性を示しております。

今後は、この計画に則り、空家の予防、措置、支援など様々な施策を実施、検討してまいりたいと存じます。

委員の皆様方には、引き続き本市の都市計画行政につきまして、ご支援とご協力を賜りますようお願い申し上げます、挨拶とさせていただきます。

本日は、よろしくお願ひいたします。

事務局

(都市計画課長)

ありがとうございました。

これよりの議事は、審議会設置条例第6条第2項の規定によりまして、会長が審議会の議長となります。

車戸会長様、議事の進行をよろしくお願ひいたします。

車戸会長

はい。

本日は寒い中、またお忙しい中、改めてありがとうございます。

それでは、議事を進行させていただきます。

本日の議事録署名者は、空委員様と、熊谷委員様にお願ひいたしたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

それから、本日は傍聴者はどなたもお見えにならないとのことですので、このまま議事を進行させていただきます。よろしくお願ひいたします。

それでは、平成31年1月10日付け30都第331号で諮問のございました、「大垣都市計画土地区画整理事業の決定」を議題といたしますので、事務局からご説明をよろしくお願ひします。

事務局

(市街地整備課長)

はい。

皆様、改めましてこんにちは。

市街地整備課長の河瀬でございます。よろしくお願いたします。座って説明させていただきます。

今回、ご審議をいただきます第1号議案「大垣都市計画土地区画整理事業の決定について」でございますが、はじめに参考資料「郭町東西街区について」により計画全体の説明をさせていただき、その後、議案のご説明をさせていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

それでは、第1号議案参考資料1ページ「郭町東西街区について」をご覧ください。

はじめに、「1. 趣旨」でございますが、大垣城に隣接した郭町東西街区では、老朽化した建物の更新によるまちなかの再生、都心居住の促進、並びに大垣城を生かした賑わいの創出を図るため、平成22年11月、地権者により「郭町東西街区 準備組合 設立協議会」が発足され、再開発の実現に向けて地権者の合意形成に取り組まれております。

市におきましても、この地区の再開発を推進するため、地権者の個別意向調査等を実施し、大垣城の城前広場の確保と再開発の推進を目的に、市施行による土地区画整理事業と組合施行による市街地再開発事業の一体的施行の検討を進めてまいりました。

このたび、事業に対する地権者全員の同意が得られましたので、土地区画整理事業の都市計画の手続きを行うものでございます。

「2. 対象地区」でございますが、下の図に示しております赤枠で囲まれた面積約1.4haの区域で、郭町一丁目及び郭町東一丁目で構成された駅通りを挟んだ区域となっております。

続きまして、裏面の2ページをご覧ください。

「3. 郭町東西街区 準備組合設立協議会」でございますが、この団体は、この地区の再開発推進のために作られた、地権者による任意団体で、会長は堀 富士夫さん、同地区の地権者51名全員が会員になっております。

同協議会では、駅通り西側に城前広場を設けたうえ、通りの東側において再開発ビルを建設するという計画素案をまとめられ、地権者の合意形成に取り組まれてきました。

また、市において地権者の意向調査を実施しましたところ、地権者の意向は「個別で店舗ないし住宅を建てたい」、「再開発ビルで店舗ないしマンションを取得したい」、「事業に合わせて売却したい」という、概ね三種類に分かれていることが分かりました。

そこで、第一段階として、この区域全体で土地区画整理事業を行います。土地区画整理事業において、各々の希望を満たすよう土地の入れ替えによる集約を行ったうえ、第二段階として、駅通り東側の区域において、市街地再開発事業を行い、再開発ビルを建設するといった、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行という事業手法を用いることになりました。

それでは「4. 土地利用計画のイメージ」の図をご覧ください。

赤枠が区域となっており、現状の図面に、将来の土地

利用計画の色付けをしたものでございます。イメージは、地権者の土地利用意向調査の回答を反映し作成しております。

まず、駅通りの西側、緑色の部分が城前広場としております。その上の茶色の部分は幅員6mの道路、その上と広場の下の黄色の部分は個別利用街区としており、個々に建物を建てるための土地としております。

なお、駅通り西側の個別利用街区では、大垣城や城前広場の景観に合わせ、城下町大垣を醸し出すような和風、低層の建物を建てる区域とするよう、現在、協議会で勉強会を進めているところでございます。

また、駅通り西側の下、個別利用街区の奥が入組んで、区域から除外された部分がございますが、こちらは、魚吉楼という和風料亭がございます。比較的建物も新しく、この区域で目指している和風の建物として調和するため、施行区域からは除外しております。

次に、駅通り東側でございますが、ピンク色が再開発希望者の土地を集約した再開発街区になります。この区域が、市街地再開発事業において再開発ビルを建てる区域となります。右上の角には、地権者の意向に従って一部個別利用街区も設けております。

次に、この事業全体で予定している都市計画手続きについてご説明いたします。

必要な都市計画手続きにつきましては、5に記載のとおり、①土地区画整理事業、②市街地再開発事業、③地区計画の三種類でございます。

今回ご審議いただきます、①土地区画整理事業では、名称、区域、道路等の公共施設、宅地の整備方針を定めて

まいります。

②市街地再開発事業では、名称、区域のほか、再開発ビルの延床面積等の建築物の計画・規模等を定めてまいります。

③地区計画では、名称、区域のほか、地区整備計画といたしまして、先程の駅通り西側の個別利用街区の戸建て建物を、和風・低層の建物とする場合に、規制を設けるものでございます。また、再開発街区の区域では、市街地再開発事業を施行する場合に、建物の容積率の最高限度などを都市再開発法上、別で定める必要があり、地区整備計画で定めるものでございます。

続いて「6. 事業着手までの流れ」について、ご説明いたします。

今回、ご審議いただきます土地区画整理事業の都市計画決定の後、再開発ビルの規模や個別利用街区の建物規制の方針が定まった段階で、市街地再開発事業と地区計画の都市計画について、当審議会でのご審議をいただくこととなります。その後、市と再開発ビルを希望する地権者が事業計画案を作成し、土地区画整理事業の事業計画認可、市街地再開発事業の組合設立認可を県知事からいただき事業着手となります。

なお、先程ご説明した土地利用計画は、現時点の計画で、今後、地権者意向により変更することもございます。また、事業費や事業期間などにつきましては、今後の事業計画の認可に向け、定めてまいります。

それでは、議案集をご覧ください。第1号議案「大垣都市計画土地区画整理事業の決定について」を、ご説明さ

させていただきます。資料は、議案集を2枚めくっていただいた1ページから6ページでございます。

はじめに、1ページ「大垣都市計画土地区画整理事業の決定」をご覧ください。土地区画整理事業において、都市計画に定める事項を記載しております。

名称は、郭町東西街区土地区画整理事業、区域面積は、約1.4haでございます。

次に、公共施設の配置のうち道路でございますが、幹線道路である駅通りを基幹に、土地利用計画等を考慮して区画道路を適宜配置するとしております。

公園及び緑地につきましては、大垣公園が近接している旨を記載し、その他の公共施設として、都市公園に隣接して、城前広場等をコミュニティの場として整備する。雨水排水は、排水路を経て水門川、及び牛屋川へ放流する。汚水排水は公共下水道に接続するとしております。

宅地の整備につきましては、土地利用計画に、駅通り東側を住宅・商業・業務系として高度利用を図る。駅通り西側については、城前広場を中心に住宅・商業系の宅地利用を計画するとしております。

2ページの理由書をご覧ください。こちらは、前段で大垣市の現状と中心市街地での都市機能の衰退や大垣城を生かし切れていない現状を述べておりますが、本地区で土地区画整理事業を推進することにより、大垣城と一体となる城前広場整備や歴史的景観と調和がとれた個別利用宅地の配置、一体的に行う市街地再開発事業を実施することにより、まちなか居住の推進や賑わいの創出を目指すことなどを理由としております。

3 ページが都市計画総括図でございます。4 ページが計画図でございます。5 ページは施行地区区域図でございます。

次に、6 ページ、都市計画の策定の経緯と今後の予定について、簡単にご説明いたします。

この計画案につきましては、平成30年12月21日に説明会を開催しております。また、都市計画の案の縦覧を平成31年1月21日から2月4日まで実施いたしました。縦覧者は1名ございましたが意見書の提出はございませんでした。

この大垣都市計画土地区画整理事業の決定につきましては、市の決定案件でございますので、当審議会でご了承をいただいたのち、県知事との協議を経て、決定告示を行う予定でございます。

以上で第1号議案の説明を終わらせていただきます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

車戸会長

ありがとうございました。

ただいま、ご説明いただきましたが、皆様、ご意見やご質問等はございますでしょうか。お聞かせください。

これは、再開発と区画整理というのは、説明しなくてよろしいですか。

事務局

(市街地整備課長)

それでは、簡単に説明させていただきます。

土地区画整理事業というのは、都市計画の母といわれる事業で、土地の整序や道路、水路等を適宜配置し利便性の高い市街地の形成を目指すもので、土地の換地等を

行い、良好な街区の形成を行う事業でございます。

こちらは、大垣の中心市街地におきまして、戦災復興で事業を行いました。また、バブル期の頃、郊外でも行った事業が十数例ございます。

次に、市街地再開発事業でございますが、こちらは主に市街地で行われる事業で、狭小な土地を集約化してみんなで大きいビルを建て、ビルの床をそれぞれの権利とすることで、土地の有効な利活用を図るものでございます。

今回の事案に関しましては、この二つの事業をまとめてやることで、土地の入れ替えをし、再開発のビルに入りたいという人を集約できる手法として、一体的に施行することとなりました。

車戸会長

ありがとうございました。

全体の再開発だけを行いますと、諸問題がありますので、区画整理と再開発を一体で進めるということで、まず、区画整理の部分を今日は諮問いただいて、皆様にご審議していただくということでございます。

では、なんでも結構でございますので、ご質問はございますでしょうか。

これからスタートですので、なかなかイメージもしにくいと思いますがどうでしょうか。

坂委員

いいですか。

車戸会長

どうぞ。

坂委員

土地区画整理事業についてですが、お城の北側の一方

通行の道路ですが、ここを区域に入れなかったのには理由があるのでしょうか。

車戸会長

北側の一方通行の道路ですか。

坂委員

はい。

区域の図面には入っていませんので、何か理由があって入れていないのですか。

車戸会長

どうですか。

事務局

はい。

(市街地整備課長)

現在、お城の北側に東西の市道がございます。

坂委員さんからのご質問の通り、少し狭い道路になっておりますので、区域に含めることが望ましいのかもしれませんが、今回の計画区域は駅通り東西の共同建物の更新を前提に、地権者の皆様で検討された区域でございます。更に西の方までとなりますと、地権者も増え合意形成が難しくなるということで、ご説明した駅通りに面したところを区域といたしました。今後、西側の街区においても再開発の話等、地権者の方々のご意向がまとまるようであれば、連続する道路の拡幅ということにも対応していきたいと思っております。

車戸会長

お城の北側は、西から東への一方通行ですね。

今度できる道路は、一方通行になるのですか。

事務局

(市街地整備課長)

現在は、まだ正式な公安協議はなされていませんが、下協議の段階では、東西道路に関しては、一方通行という方針になっております。

車戸会長

わかりました。

他にはありますでしょうか。

岩井豊太郎副会長
事務局

この51名の会員というのは、今の地権者全員ですか。
そうです。

(市街地整備課長)

岩井豊太郎副会長

そうすると、全員が東側の再開発街区に入るとい
うことですか。入るか入らないかの同意はとれてるの
ですか。

車戸会長

全員かどうかはわかりませんね。

大体の意向調査は終わっていると思うのですが、再
開発のことだとか、個別利用の話だとか色々あるでし
ょうけれども、会員のおおまかな意向がわかればご説
明いただけますか。

事務局

はい。

(市街地整備課長)

会長さんからのご質問ですが、個別利用の希望者
というのが、大体2割強。それから、再開発の希望者
が同じく2割強。それから、転出の希望者が5割強
となっております。

それから、順番が後になってしまいましたが、副会
長さんからの、皆様の同意がとれているのかという
ご質問だったかと思いますが、この区域に取り込ま
れて、区画整理事業として進めていくことに対する
同意に関しては、51名の地権者全員から同意を
いただいております。

岩井豊太郎副会長

ここにはマンションがいくつ建つのか。

事務局

これはまだ決まっておりません。これから事業協
力者

(市街地整備課長) 等となる、民間のディベロッパーなどの意向も踏まえ、建物規模が決まります。少なくとも一棟は建ちます。

岩井豊太郎副会長 前は管理者が少なかったので非常にやりやすかったのだけれど、ここには結局マンションが建つわけでしょう。この中に住みたい人は結局何人いるのか。

事務局
(市街地整備課長) 住宅のみの希望者は現在6名です。あくまで現時点での希望ですので、今後は資産評価を具体的にして、土地の権利変換計画というのが示された段階で、最終的なご判断ということになると思います。

岩井豊太郎副会長 なんだか、多くの方が住みたくないみたいに思えるね。

車戸会長 ほとんどの方が転出希望ということですね。

岩井豊太郎副会長 転出っていったってどこに転出していくんだらう。自分の土地を持っているのか。

事務局
(市街地整備課長) 既に、土地をお持ちの方で、ここには居住されていない方もみえますし、住宅を買われるようなお話を伺っているところもございまして、まちまちでございます。

岩井豊太郎副会長 再開発はその6人の意向を汲んでやるわけか。

事務局
(市街地整備課長) いえ。この6人のほか店舗などをやられたいという方もみえます。

車戸会長 出て行く人も再開発に同意しているということですし

ね。

私は、商工会議所のまちづくり特別委員長も仰せつかっておりまして、まずは、マンションへ行く方も含めて事業の採算性を取るということでございます。

まずは、区画整理についてOKをいただきまして、これからが本当に大変なところではありますが、頑張っていこうと思っております。

よろしかったでしょうか。

岩井豊太郎副会長

対象となる地権者の全員の意向ということですね。わかりました。

車戸会長

他に質問はございませんか。無いようでしたら、原案を適当として認めると答申させていただきますがよろしいですか。

(異議なしの声)

車戸会長

はい。

それでは、原案を適当と認めると答申させていただきます。ありがとうございました。

今日の審議議案はこれで終わりでございますが、この後は報告事項が事務局からありますので、事務局からお願いいたします。

それでは、これをもちまして閉会といたしたいと存じます。ありがとうございました。

(閉会時刻 午後1時31分)