

第 33 回 岩国市都市計画審議会

議 事 録

(写)

令和 4 年 2 月 14 日

第 33 回 岩国市都市計画審議会会議録

○日 時 令和 4 年 2 月 14 日（月曜日） 13 時 30 分～16 時 10 時

○場 所 岩国市役所 6 階 全員協議会室

○次 第

1 開 会

2 議 事

（1）議事録署名委員の指名について

（2）議案第 47 号 岩国都市計画道路の変更について

（3）議案第 48 号 岩国南都市計画公園の変更について

（4）議案第 49 号 岩国都市計画地区計画の決定について

（5）議案第 50 号 岩国都市計画第一種市街地再開発事業の決定について

3 閉 会

○出席者〔委員 13 人〕

委 員（1 号委員）	塚 本 俊 明	安 本 政 人
	隅 善 彦	廣 田 登 志 子
（2 号委員）	大 西 明 子	桑 田 勝 弘
	細 見 正 行	中 村 雅 一
（3 号委員）	秋 山 公 志	重 富 寿
	松 本 幸 司	（代理：尾 畑 哲 各）
（4 号委員）	植 松 義 博	桑 重 和 昭

○欠席者〔委員 3 人〕

委 員（1 号委員）	榊 原 弘 之
（1 号委員）	梅 川 仁 樹
（4 号委員）	河 野 摩 理

○傍 聴〔2 人〕

[13 時 30 分 開会]

○事務局 定刻となりましたので、本日の審議会を始めたいと思います。本日は大変お忙しいところ、岩国市都市計画審議会にご出席をいただき誠にありがとうございます。ただいまから第 33 回岩国市都市計画審議会を始めさせていただきます。私は都市計画課の吉田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

さて、依然として新型コロナウイルス感染拡大が収束していない状況ですので、出入り口及び窓を開放した状態で審議を行いますのでご了承ください。また、席が隣どうしになる座席にはパーテーションを設置させていただいております。ご不便をおかけいたしますがご協力よろしくお願いいたします。それでは会議の開会にあたり山中都市開発部長よりご挨拶申し上げます。

○山中都市開発部長 みなさんこんにちは。都市開発部長の山中でございます。本日は大変お忙しい中、第 33 回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。また平素より、市政並びに都市計画行政の推進にあたり格別のご理解・ご協力を賜り重ねてお礼申し上げます。

また、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点からすこし肌寒いようではございますけれども風邪をおひきにならないように、もし上着が必要であれば上着を着て審議のほうをお願いできればと思います。

さて、本日の審議会でございますけれども、4 件の議案についてご審議いただきたいと考えております。1 件目の岩国都市計画区域の都市計画道路の変更については、長期未着手の都市計画道路に関する変更でございます。

これまで御庄地区、岩国・横山地区、南岩国地区の都市計画道路の見直しをおこなってまいりました。今回は尾津地区、東地区、藤生地区の見直しとなっております。

次に、2 件目の岩国南都市計画区域の都市計画公園の変更については、長期未着手の都市計画公園に関する変更でございますけれども、平成 31 年 3 月に本審議会において廃止を検討する公園として四つの公園を報告させていただいております。今回その一つである玖珂町の大田東街区公園についてご審議いただきたいと考えているところです。

最後に、3 件目と 4 件目でこちらは関連する計画になりますけれども、岩国駅西口駅前広場に隣接する地区におきまして、市街地再開発事業に関する都市計画の決定になります。本市では、賑わいのある都市拠点の形成を図るため、令和 2 年 2 月に「第 2 期岩国市中心市街地活性化基本計画」を策定いたしまして、この計画に基づいて官民一体となって中心市街地のまちづくりを推進しております。今回の都市計画は地区の特性を活かしまして都市機能の再構築、新たな拠点整備、街なか居住の促進など中心市街地におきまして、賑わいを創

出し、魅力あるまちづくりにつながるものと考えているところでございます。なお、本計画区域におきましては、岩国駅前南地区市街地再開発準備組合さんが本都市計画に即して、再開発事業に取り組むこととしております。

以上、4 議案について忌憚のないご意見を賜りたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

- 事務局 ありがとうございます。それでは本日の委員の出席についてご報告申し上げます。本日、榊原委員、梅川委員、河野委員は所用によりご欠席とのご連絡をいただいております。従いまして委員 16 名のうち、現在 13 名の出席がありますので、岩国市都市計画審議会条例第 7 条第 2 項の規定による定足数を満たしており、本日の会議が成立していることをご報告申し上げます。

次に、本日の資料の確認をさせていただきます。先日開催通知とともに、表紙が青色の帯の審議資料、表紙が緑色の帯の参考資料を送付させていただきました。そのほかに当日資料として議事日程、委員名簿、配席表、議案第 48 号に関する資料として岩国市長期未着手都市計画公園見直し基本方針、公園カルテ、議案第 50 号に関する資料としてクリップ留めしております再開発事業の案に対する意見書の要旨と市の考え方、また各議案の説明資料を配布させていただきます。以上となりますがよろしいでしょうか。

また、お手元にあるマイクの使い方について、ご説明いたします。ご発言の際にはマイクの台座部分にボタンがありますので、そのボタンを押していただくと緑に点灯します。点灯したのを確認していただいてから発言をお願いします。ご発言が終了した際にはもう一度ボタンを押して解除していただきますようお願いいたします。

なお、本日の会議は都市計画審議会条例施行規則第 12 条の規定に基づき公開で行います。傍聴のルールにつきましては都市計画審議会の公開及び傍聴に関する要綱に基づくこととしますので、傍聴人の皆様はご協力をお願いします。

それでは、ここからは塚本会長に議事進行をお願いします。塚本会長よろしく願いいたします。

- 塚本会長 皆様こんにちは。本日はお忙しいところお集まりいただきありがとうございます。コロナということで大変な状況でございますが、今日は大事な会議ということでお集まりいただいたということですので、審議のほうよろしくお願いいたします。それではお手元に配布しております議事日程にもとづき議事を進行させていただきます。

はじめに、日程第 1、議事録署名委員の指名についてでございますが、本日の会議を進めるにあたりまして規則第 13 条では、会長は会議の議事録を作成

し会長の指名した委員 2 人が署名押印の上、保存するものとする」と規定されているため、本日は大西委員、秋山委員を本日の会議の議事録署名委員に指名いたします。よろしくお願いいたします。

続きまして、審議事項に入らせていただきます。本日は市が定める都市計画について議決を要する議案が 4 件ございます。

それでは日程第 2、議案第 47 号岩国都市計画道路の変更について審議したいと思います。事務局より説明をお願いします。

■議案第 47 号

○事務局 それでは議案第 47 号についてご説明させていただきます。説明内容ですが、はじめに本市全体での都市計画道路の見直しについて説明を行い、次に各路線についての都市計画の変更案について、最後に都市計画変更手続きの流れについてご説明させていただきます。

はじめに、都市計画道路とは都市の骨格を形成する重要な都市施設で、都市計画法に基づき位置づけられている道路の計画です。都市計画道路を定めることによってその道路計画の区域に一定の建築制限をかけ、将来、道路を整備する際には円滑な整備ができるようになっております。

本市の都市計画道路の現状についてですが、ご覧いただいている図は岩国市で計画決定されている都市計画道路を示したものになります。青色が整備済みの路線、緑色が都市計画決定から経過年数が 50 年未満のもの、赤色が 50 年以上経過しているものになります。ご覧の通り岩国市では決定してから長期にわたって完成していない路線が多くあり、決定した当初と現在とでは社会状況が変化していることから都市計画道路の見直しを進めてきました。

本市では都市計画道路の見直しについて平成 26 年度から行ってきました。見直しを行うにあたり、まずは見直し基本方針を策定し、見直し基準に沿って見直しを行いました。さらに道路整備プログラムにより道路整備の優先度の評価を行い、最後にパブリックコメントを実施し、平成 29 年に最終見直し案を策定いたしました。その最終見直し案がこちらになります。青色の線が存続案で、黄色の線が変更案、赤色の線が廃止案となります。これまで地区ごとに順次変更をおこなっており、平成 30 年度は御庄地区、令和 2 年度は岩国・横山地区の見直しを行いました。昨年は南岩国地区の見直しを行ったところです。今回の見直しでは東地区の 1 路線、尾津地区の 2 路線、藤生地区の 1 路線及びその変更に伴う 2 路線の合計 6 路線の変更を行います。

それでは個別の路線についてご説明させていただきます。まずは南岩国駅東通り線、尾津中通り線と昭和町藤生線についてです。ご覧の図は全線廃止予定としている南岩国駅東通り線と尾津中通り線及び昭和町藤生線の全体図に

なります。緑色で示している南岩国駅東通り線は、南岩国駅の海側に約 4,000 m²の駅前広場を設け、岩国市地方卸売市場付近までを計画している幅員 18m の道路計画です。また黄色で示している尾津中通り線は、尾津の蓮田内を東西に横断する幅員 18m の道路計画です。なお、紫色の昭和町藤生線につきましては、南岩国駅東通り線廃止に伴う隅切りの削除を予定しています。

次に、全線廃止予定としている南岩国駅東通り線と尾津中通り線の都市計画決定の経緯についてご説明します。両路線とも昭和 39 年に都市計画決定されています。当初の都市計画決定の目的ですが、藤生地区への火力発電所の新設や、これに関連した尾津地区への石油コンビナート工場誘致計画など、社会情勢等の激しい変化・発展に対処するため、総合的な検討により都市計画決定されたものです。その後、昭和 47 年に尾津地区への工場誘致計画は見直され、工業地域から市街化調整区域に用途変更されたことから、それ以降は市の特産品であるレンコンの栽培が行われ、営農環境の維持、自然環境の保全・活用が図られています。

次に、廃止内容と理由になります。廃止の理由として先ほどご説明しましたように、昭和 39 年の都市計画決定時に計画されていた工場誘致計画が無くなったことにより、将来交通量の増加が見込まれないことや、両路線とも今ある道路で混雑及び渋滞の発生は見られず、現在の幅員により、交通機能が確保されていることがあります。また、J R 南岩国駅についても人口減少等の社会情勢の変化により乗客数は減少傾向となっており、新たに海側の駅前広場を整備していく必要性が無くなっていることから、両路線とも新たに整備する必要性が低いため都市計画道路を廃止しようとするものです。なお、今回の南岩国駅東通り線の廃止に伴い、昭和町藤生線との交差部分が無くなることから、昭和町藤生線につきまして隅切りを廃止し、図の赤色部分 4 カ所を削除いたします。

続いて昭和町川口線及び今津川線の変更内容についてご説明いたします。ご覧の図は昭和町川口線と今津川線の全体図になります。ピンク色で示している昭和町川口線は、昭和町三丁目から川口町二丁目の今津川までを計画している幅員 15m の道路計画です。

次に、一部廃止予定としております昭和町川口線の都市計画決定の経緯についてご説明します。昭和 30 年に都市計画決定されております。当初の都市計画決定の目的ですが市全体における総合的な基礎調査の実施を契機として検討した中、工業地帯からの交通機能の確保を目的として都市計画決定されたものです。

ご覧の図は、現在の東地区を形成する都市計画道路のネットワーク網です。東地区には今回見直し対象としている昭和町川口線のほか、昭和町帝人線、東

本通り線、元町錦見線、昭和町藤生線、今津川線の五つの都市計画道路があり、工業地帯からの交通機能の確保を目的とした骨格的な道路網を形成しています。今回廃止の予定区間としている昭和町川口線の一部区間は、今津川線との交差部分から今津川に至る終点部（南側）までの区間約 200m となります。決定当初は都市構成の基幹とすべく都市計画道路としたものの、社会情勢等の大きな変化により、道路網としてのネットワークの必要性は低下しています。

次に、路線の一部を廃止した内容と理由になります。一部廃止の理由として、廃止予定区間の②から③までの区間、今津川線との交差部から今津川に至る終点部（南側）までの約 200m の区間については、道路網としてのネットワークの必要性が低いことや、今津川までの道路については今ある道路により交通機能が確保されていることから、この区間について廃止とし、昭和町川口線の終点を今津川線との交差部分までとするものです。

なお、軽微な変更となりますが、今回の昭和町川口線の終点変更に伴い、今津川線との交差部分が一部無くなることから、今津川線につきまして隅切りを廃止し、拡大図の赤色部分 1 カ所の削除を予定しております。

続いて藤生停車場線の変更内容についてご説明します。ご覧の図は藤生停車場線の全体図になります。青色で示している藤生停車場線は、JR 藤生駅前に約 550 m²の駅前広場を設け、国道 188 号線までを計画している幅員 12m の道路計画です。

次に、都市計画決定の経緯についてご説明します。昭和 30 年に都市計画決定されております。当初の都市計画決定の目的ですが、市全体における総合的な基礎調査の実施を契機として検討した中、人口増加に伴う藤生駅利用者の増加を見込み都市計画決定されたものです。しかしながら、平成 25 年に岩国医療センターが愛宕町一丁目へ移転したこと等により、近年は JR 藤生駅を利用する乗客数が減少傾向となっており、それに伴い交通需要も減少しています。このことから、駅前広場を含めた都市計画の見直しを行いました。

次に、廃止内容と理由になります。廃止の理由として、都市計画決定以降の社会情勢等の変化により藤生駅の利用者が減少傾向となっており、新たに駅前広場を整備していく必要性が無くなっていることや、藤生駅より山側は市街化調整区域となっており、将来的に市街化の拡大や人口増加が見込めないことがあります。また、今ある道路で混雑及び渋滞の発生は見られず、現在の幅員により交通機能が確保されていることから、新たに藤生停車場線を整備する必要性が低いため、都市計画道路を廃止するものです。

最後に、今回の都市計画変更の流れと今後の予定についてご説明させていただきます。平成 29 年に市が作成した都市計画道路見直し案を基に、昨年 8 月 25 日と 28 日に中央図書館及び市民文化会館において、地権者の方と地

区にお住まいの方々を対象に意見交換会を開催し、合計7名の参加がありました。意見交換会開催の後、都市計画の変更の素案を作成し、都市計画変更の手続きを進めてまいりました。都市計画素案の説明会を昨年10月15日に中央図書館、16日に岩国市民文化会館において開催し、合計5名の参加がありました。また、都市計画変更素案の閲覧期間中、変更素案に対する公述の申し出を受け付けましたが、公述申し出はありませんでしたので、公聴会は開催しておりません。昨年の12月には、案の縦覧を行いました。縦覧期間中、案に関する意見書の提出はありませんでした。本件は岩国市決定のため、本日の審議会で委員の皆様からいただいたご意見を踏まえ、山口県知事への協議を行い、来月3月中に決定の告示を行う予定としております。

以上、議案第47号についての説明を終わります。ご審議の程よろしく願いいたします。

- 塚本会長 ありがとうございます。都市計画道路の変更及び廃止ということでございます。この案件については前回までも他の路線についていろいろ審議いただきましたので、都市計画道路については皆様ご理解いただいていると思います。どなたからでも結構です。ご意見ご質問等あればお願いします。
- 桑田委員 2ページに都市の骨格を形成する重要な都市施設の一つとあり、下水道や公園といった都市施設に与える影響や、また、土地には一定の制限が課せられると書いてあるが、かなり長期に渡っている。どのような制限をかけ続けて来たのかということをお聞きしたいです。
- 事務局 都市計画道路は市内全域のまちづくりの骨格となす道路ネットワークとして、重要な役割を果たしていると認識しています。都市計画道路として網がかかっているところの建物に対する規制、これは都市計画法53条による建築制限という形になりますが、地階構造を有するもの、3階建て以上の建物は建てることのできない、構造的には鉄筋コンクリート造の構造は基本的には駄目ですといった制限がかかってまいります。市の窓口は建築指導課になりますが、個々の構造体によって個別にご相談をいただきたいということになりますので、一概に先ほど説明した内容がすべて駄目ですよということにはならない、ということになります。
- 桑田委員 事前にいただいている資料の中に都市計画道路の変更、岩国市決定という中の3ページに南岩国駅東通り線の中に、人口減少等の社会情勢の変化により、南岩国駅の乗客数は減少傾向となっているとあるが、都市計画にかかることですから、制限がかかってまちづくりを阻害してきた経緯もあって人口減少等の社会情勢の変化によるということだけで片付けていただきました。

くないと思います。今後、立地適正化計画とかをしっかりと検討していただきたいと思います。

また、見直しの経緯の説明の中で、道路整備の優先度を検討しましたとあるが、各県市町を見ると優先のポイントが公開されています。こういった観点から優先度を検討したのかを教えてください。

○事務局 まず見直しのポイントについてのご質問ですが、以前に委員の皆様にお示しし、ご承認いただいて整理されておりますが、まず最初に対象路線について平成 27 年に都市計画道路の見直しの基本方針を整理しております。この方針に基づいて、今の長期未着手の路線を含めて路線を精査しました。これの一つの目安が一定の交通量以下のもの、これは将来の平成 42 年の交通量を見込んだときに各路線にどれくらい車が走っていますかということを基に線引きした交通量でふるいにかけております。そのふるいに残ったものをどのように優先的に整備していくかということについて、道路整備プログラムにおいて路線の整備順位を短期・中期・長期に大きく大別して整理しました。この中で、さらに長期にかかるものについては、さらに重要度、各路線の持つ性質について事細かなポイントを作りまして、重要性があるかないかを見定めて重要性が低いものについては廃止路線としています。その主なポイントは必要性の評価として自動車の交通需要への対応、沿道利用や拠点間の連絡ネットワークとしてどうか、空間機能として市街地形成機能としてどうか、あとは費用対効果、それと岩国市総合計画等にかかるような政策上の重要度としてはどうか、あとは整備効果の発現への影響。こういったところを主なポイントとして結果的に残ったものを短期・中期・長期という形で整備プログラムにおいて整理しております。最終的に、この結果を持って廃止となった路線について各地区について順次見直しの手続きに入っているところでございます。

○桑田委員 先ほどの説明の中で、公聴会で発言された方もいらっしゃるなかったということで、私どもは岩国のまちづくりはもう諦めているという声をよく聞いたりもするんですけど、長期に渡っての計画についての廃止の話なので市民の方の不信感を招かないように今のポイントの明示であるとか、きちんと説明をしていただいて、当然、社会的な情勢の変化や交通量の減少は起こりうるので反対とかではないのですが、納得していただくような丁寧な説明と資料等をつくっていただきたいなと思います。今回の提案理由にあったように、ただ社会情勢の変化ということだけで片付けるのではなくて説明をしていただきたいなと思います。例えば岩国市が南岩国地区について、いろいろな課題を掲げて取り組んでいらっしゃるのを知っているので、この長期未着手の路線の取組についてもしっかり広報して岩国市の取組について皆さんにお知らせしていただいたらと思います。

○桑重委員 廃止についての意見というわけではないのですが、廃止ばかりではなくて、例えば私が岩国に帰ってきて感じることは、先ほどの昭和町藤生線の話ですが、米軍基地の前で工事が止まっています。私が実際川下に住んでいて、基地の前で車が曲がって 188 号線が非常に混むんです。ですから、必要な路線の整備ということも是非検討していただきたいと思います。せっかく補助金が出ているので有効なところに活用していただけたら、もっと住みよいまちになるのではないかと思います。反対に騒音があるとかそういうデメリットもありますが、そういうことを活用してこういうことができるというようなことも必要ではないのかなと思います。他にもいろいろな路線があり優先順位を決めたということなので、建設的な意見も審議していただけたらという要望です。

○塚本会長 今のことについてなにかご説明があればお願いいたします。

○事務局 今、お話にありました昭和町藤生線が基地正門からできていないということですが、具体的に言えば米軍基地の中を抜けている約 400m 区間ですが、これについては防衛省の補助事業をもって岩国市の道路課が事業化してしっかり取り組んでいるところです。ただ、米側との調整等もあってなかなか進んでいないというのも実情なのですが、まずフルの完成の形ができていない中でフォーコーナーが渋滞するという課題解消については、目先の整備解消ということになるかもしれませんが、まず約 400m の事業化した区間を整備することで、フォーコーナーへ集中する車が門前川の左岸側を抜けて、そのたもとの交差点のほうに車を流れるようにし、フォーコーナーへ集中する車を分散させるという取組もしていますので、貴重なご意見をいただければほかの路線についてもそういった視点でしっかり取り組んでまいりたいと考えています。

○桑重委員 滑走路も沖合に移設し、空き地もあるはずなので今の技術であれば高架橋だってできるはずなんですよ。そういう交渉も米軍側と是非していただければと思います。

○塚本会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

○大西委員 藤生停車場線の全線廃止ということですが、状況は説明どおりだと思います。しかし、これから黒磯の交流センターができることが決まっていますので、その対策として、山側は制限があるからという説明がありましたが、今そのようなことについてどのような意見がでているのか、ここを廃止しただけで新しくどのようにするというのがあればお尋ねしたいのですが。

○事務局 藤生駅前から国道 188 号に抜ける都市計画道路の廃止ということで提案をさせていただいております。こちらについては現道がございまして、概ね交通量に対して離合ができると考えておりますし、駅前において転回する

ことも可能と思っております。これから市で計画しております黒磯地区のいこいと学びの交流テラス整備事業につきましては、多くの方々からアクセス性についてご意見をいただいております、現在藤生駅の山側の方から整備地に向かう道路を検討しており地権者と鋭意交渉しているところでございます。具体的なルートについては、まだ地権者の方全員と了解をとれた訳ではないのでここでは控えさせていただきますが、計画として持っております。

○中村委員 桑田委員のご質問でもございましたが、理由書の内容についてお尋ねしたいと思います。南岩国駅東通り線と尾津中通り線、この二つの廃案理由の中に尾津開作一帯の工場設置計画が中止となり現在は蓮田からなる農地環境の改善を図っておりとなっておりますが、この中で工場設置計画というのは先ほどの市街化調整区域に指定されて廃止になったとなっておりますが、企業誘致について、今後、岩国市の将来として可能性を残しておくものも必要かと思うのですが、中止というのはもう復活は無いと解釈してよろしいでしょうか。

○事務局 現時点におきまして復活は無いです。過去の社会情勢の変化等を経て今の都市計画になっているのですが、このエリアについては蓮田というのが岩国のブランドとなっておりますので調整区域として土地利用を図っていく位置付けとなっておりますと認識しております。今、話のあった工業団地等の企業誘致については、市内全域の中でそういった視点を持ってより良い土地利用ができるよう関係部局等とまちづくりの視点を踏まえて協議しながら考えていかなければいけないと思っております。

○中村委員 分かりました。蓮田のほうですが、最近では後継者不足で蓮田をやっているという人がどんどん減少して、昨年から今年にかけても蓮田の生産量はかなり落ちているのですが、今後も蓮田の農地環境の保全を図るのが可能なのかという不安な部分があって、理由書の中にこのような書き方をすることが適正なのか不安を感じる一節一文だと思います。人口減少等の社会情勢の変化により集約型都市形成を目指している岩国市として駅周辺というのは集約するための重要な地域だと思うので、このような一節だけで廃案にもっていくのは将来を考えたときに少し不安を覚える文章なので、理由書の書き方としてどうなのかなという思いがあるのですが、これについてはまだ詳しい内容を詰めるとか説明の仕方を検討される余地はあるのでしょうか。

○事務局 都市計画道路のネットワークの視点として廃止にしておりますので、ここのエリアの道だけという視点ではなくて市内全域のネットワークや車の流れとして必要かどうかという視点で都市計画道路としては今後整備しないということになります。既存の道路の沿道の土地利用というのは市街化調整

区域でも市街化区域でも必要だと思うのですが、変更は今のところ考えておりません。ネットワークとしては廃止ということです。

また、駅周辺というお話をいただきましたので、現状の土地利用においては今の国道 188 号線の駅前広場のリニューアルと今後の区画整理にかわる新しいまちづくりの中で土地利用や活性化を整理していきたいと考えています。後継者不足等についてはいろいろな分野で波及し影響が出てきている中で市街化調整区域の蓮田の土地利用を図っていけるよう農林部局等と話をしていると考えています。

○中村委員 全体的な交通量の関係で必要ないという解釈は分からなくはないのですが、そのことによって将来計画がどうなるのか不安になられる方がおられると思うので、不安になられないような文章を書き足していただければと思います。

○事務局 今後の参考にさせていただきたいと思います。

○細見委員 道路の廃止計画とは少し脱線するかもしれませんが、工場誘致計画が中止となり、現在は蓮田の農地環境の保全を図っているということですが、尾津周辺の地目が農地や農地でないところがあり、かなりいびつな状況となっています。工場誘致計画があったからなのか分かりませんが、岩国市として尾津エリアの用地の事業計画や方針をもって今後のまちづくりにあたっていただきたいと考えております。

それと南岩国駅付近の国道に多くの自動車屋があるが、大型車で車を持てきても幹線道路で積み下ろしができないので、例えば市場で下ろしたいという意見があるが、目的外利用で使用はできないので、一部そういうスペース、大型車が通れて車の積み下ろしができるスペースがあれば周辺の自動車屋が助かるという意見も聞きますので、今回の廃止計画とは外れるかもしれませんが、今後のまちづくりをしていく上で参考にさせていただきたいと思います。

○事務局 そういったご意見があるということは初めて知りましたので今後の参考にさせていただきたいと思います。ありがとうございました。

○植松委員 先ほど昭和町藤生線の話が出て、なんとか延長できないかという意見が委員の方からあったのですが、昭和町藤生線は岩国火力が終点だと思います。私が電車で通勤して、見る限り岩国基地のペリースクールが廃止となって移転したのか、空き地となっていますし、市民から見たら昭和町藤生線はどうなっているのかなと思うところだと思います。これまではペリースクールがあるからどうのこうのという話であったが、考えてみればペリースクールがなくなっても昭和町藤生線は止まっています。おまけに中国電力の火力発電所が廃止・撤退して終点付近も草が生えていて空き地となっており、市民から見れば長期の計画はしているが道路整備が進まない 1 ように見えるので、

もうすこし説明ができるような計画にしていだきたいと思います。一番気にかかったのは基地の向こう側にあるフリーダムブリッジですね。あれは門前川にはなかったと思います。新たな住宅ができて 188 号線を通って移動していたはずなんです。でも米軍側はベースの外から出るのはおかしいという話があってやったはずなんです。今は市民の声を聴くほうが少ないと思うので、もう少し市民に説明することがこれからの都市計画にとって大事なことではないかと思います。

○事務局 昭和町藤生線の整備についてのご意見だろうと思いますけれども先ほど説明申し上げましたが、基地正門から門前川に至る 400m 区間については、交差点回りはすでに事業化に入っており家の立ち退きや用地買収を進めております。それから先の区域につきましてはペリースクール等の支障物件は無くなっておりますが、このいわゆる 5ha の区域については米軍への提供施設となっておりまして、現在計画の段階から事業に移っておりますので、その事業を進めるにあたって、国・米軍と調整中という状況です。ただ、このあたりがなかなか見えるような形になっておりませんので、市としましては、今どういう状況なのかという市民の皆さんへのお知らせは必要と考えています。現在の状況としては事業に移行しており国・米軍と調整中であるのご理解いただきたいと思います。

○塚本会長 この議案につきましての直接のポイントとしましては、これまで見直し方針に基づいて路線の廃止・変更について地区ごとに進めていってやると。今回は、ご説明のあった路線について都市計画決定の廃止もしくは変更ということについて、いかがでしょうかということが主旨でございました。これは前回も私が補足で申し上げたことですが都市計画決定の廃止と道路を無くすということは全く意味が違うことでありまして、田んぼの中に今から作りますよという都市計画決定を廃止するというのは計画そのものを無くしてしまうわけですから、もう道路は当面できなくなるということですが、前回審議しました国道に都市計画決定の線があるけれども、実態として、道路はほぼ幅員までできていて、そこについてこれ以上制限をかけていても縛り続けてしまうことになってしまう。だからその部分を整理するという意味で廃止するということもありまして、今回もいくつかの路線について、幅員は十分あって、今後それを広げて大型車を通すという計画であったかもしれないがもう現実としては無いということなので、都市計画の将来的に作りますよという線からは外すけれども道路を無くすわけではないと。今回もそういうご理解だったと思います。一つは今回の案について何か問題があるかということもお聞きしまして、それについては概ね問題無いかなと、ただ説明については納得できる形で今回の議案に盛り込むのか、今後の説明の中でされた方が

いいのかということをして市のほうでご検討いただければと思います。やはり廃止と言いますと聞かれる方にとってはドキッとすることであるということ、市の方も分かっておられると思いますので、そのあたりをきちんとご説明されながらやっていくということでこの議案につきましては意見の取りまとめをしたいと思いますが、今のよう形でもよろしいでしょうか。

○審議会委員 異議なし。

○塚本会長 ありがとうございます。基本的には原案のとおり可決ということですが、ぜひご意見を十分反映していただきたいということにしたいと思えます。それでは議案 47 号について当審議会として原案のとおり可決決定した旨を市長に答申したいと思えます。

■議案第 48 号

○塚本会長 次に日程第 3、議案第 48 号岩国南都市計画公園の変更について審議したいと思います。それでは事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 議案第 48 号岩国南都市計画公園の変更についてご説明させていただきます。説明内容ですが、はじめに本市における長期未着手都市計画公園の見直しについて説明を行い、次に大田東街区公園についての都市計画の変更案について説明を行った後、最後に、都市計画変更手続きの流れについてご説明させていただきます。

それでは、まず長期未着手都市計画公園の見直しについての説明をいたします。まず、公園の種類について、簡単に説明をさせていただきます。本市の公園の種類は、図のとおり、大きく都市公園とその他公園の二つに分かれています。都市公園とは、都市公園法や岩国市都市公園条例に基づき設置、管理されている公園となります。なお、都市公園は、都市計画公園と都市計画公園以外の公園で分かれています。その他公園とは、面積が狭く小さいなどの事情により、市独自の岩国市都市公園条例に基づき管理する公園となります。

続いて、都市計画公園と都市公園の違いについてご説明いたします。都市計画公園は都市計画施設の一つであるため、都市計画法に基づき都市計画決定し、その整備に必要な区域をあらかじめ都市計画において明確にすることにより、計画的な整備をすることを目的としています。計画の内容としては、街区公園や近隣公園といった種別や公園の名称、公園の面積、公園の配置を定めています。したがって、スクリーンのとおり、都市計画公園は、当初、あくまで計画区域を定めているだけのため、公園としての実態はありません。その後、計画に沿って整備を行い、都市公園法により開設告示を行うことで、都市公園という位置づけにもなります。続いて、本市の公園の現状について説明いたします。現在、都市公園は既に 195 箇所が開設されています。都市計画公園は合

計で 85 箇所計画決定しておりますが、そのうち 81 箇所が開設済みであり、残り 4 箇所が未整備となっております。その他公園については 57 箇所が既が開設済みとなっております。そのため、本市の開設済みの公園は、合計 252 箇所となり、4 箇所が未整備となっております。

この 4 箇所の未整備公園が、長期未着手都市計画公園となります。内訳としては、岩国都市計画公園が 3 箇所、岩国南都市計画公園が 1 箇所となっております。この度の変更は、岩国南都市計画公園となる大田東街区公園になります。大田東街区公園の詳しい変更内容の説明をする前に、見直しの背景について説明いたします。見直しの背景としましては、本市における公園は、人口減少や公園に対するニーズの変化、公園施設の老朽化といった様々な課題を抱えております。これらの課題を受けて、今後も新たな公園を積極的に整備していくことの必要性の検討や、未着手の都市計画公園の必要性、優位性などの検証を行うなかで、長期未着手となっている都市計画公園の見直しを行うこととなりました。

長期未着手となっている都市計画公園の見直しをするにあたり、これまでの具体的な見直しの経緯について説明いたします。国の指針や、本市の上位計画である岩国市都市計画マスタープラン、岩国市みどりの基本計画の施策として、長期未着手都市計画公園の見直しを掲げており、これらの計画と整合性を図りながら、見直し基本方針案を作成しました。平成 30 年 5 月には見直し基本方針案について、都市計画審議会で報告を行い、8 月には、パブリックコメントを実施後、平成 30 年 12 月には、岩国市長期未着手都市計画公園見直し基本方針の策定をしました。これらに基づき、長期未着手都市計画公園の見直し案の検討を行い、平成 31 年 3 月に都市計画審議会にて報告を行ったところでございます。この度の変更については、これらの方針等をベースとして計画変更を進めています。なお、参考資料として、当時お配りした岩国市長期未着手都市計画公園見直し基本方針と、この度変更を行う大田東街区公園の見直しのカルテをお手元に配布しておりますので、再度ご確認をお願いいたします。ここまでの長期未着手都市計画公園の見直しについての説明となります。

ここからは、大田東街区公園の説明をさせていただきます。こちらが、大田東街区公園の位置図になります。地図上赤で色をつけている箇所が大田東街区公園であり、都市計画決定した経緯としては、平成 13 年に、緑で色をつけている、大田街区公園の敷地のなかに、大田コミュニティセンターを建設することに伴い、大田街区公園の面積が減少することとなりました。それを代替とすることを目的として、当時の玖珂町において、計画面積約 0.07ha の都市計画決定が行われました。写真は現在の計画地の様子となります。計画決定され

ている大田東街区公園の土地は岩国市の市有地で、現在は空き地となっております。続いて、こちらの地図は、大田東街区公園周辺の開設済みの公園状況を示したものになります。赤で色をつけている箇所が、大田東街区公園になります。緑で色をつけている箇所が、開設済みの公園となり、大田東街区公園の周辺には、開設済みの公園が複数あることが確認できます。大田東街区公園の周辺にどのくらい開設済みの公園が集中しているかについて、公園の誘致距離という観点から説明いたします。公園は規模や目的に応じて、その公園の誘致距離を定めています。公園の種別としては、街区公園、近隣公園、地区公園、都市基幹公園の4種類になります。この度変更を行うのは街区公園となりますので、街区公園に焦点を当てて説明いたします。街区公園は、街区に住む方々の利用を目的とする公園で、公園面積は約0.25haを標準とし、誘致距離は公園を中心とした半径250mとなっています。

こちらの地図は、街区公園の誘致距離に基づき、当該地区の各公園の誘致距離を示したものになります。赤丸で囲んでいるところが、大田東街区公園の誘致距離で、青丸で複数囲んでいるところが、周辺の開設済みの公園の誘致距離となります。なお、当該地区の周辺の開設済みの公園は、その規模や目的でみると、全て街区公園となりますので、誘致距離は半径250mで囲んでいます。各公園の誘致範囲は複数重複しており、大田東街区公園の誘致範囲についても約91%が重複しています。このことから、当該地区における公園数は既に充足しており、代替りの公園があると考えられることから、長期未着手となっている大田東街区公園を新規に整備するのではなく、既存の公園の活用を考えています。都市計画を変更する理由としては、長期未着手都市計画公園見直し基本方針による検証や、現在都市計画公園として、都市計画法の位置づけがあることにより、土地の有効活用が図られていない点、周辺には開設済みの公園が充足している点から、大田東街区公園の廃止をしようとするものです。なお、この度の廃止が当該地区における公園整備を否定するものではなく、地元の方からこのような遊具が欲しい、こういった利用用途の公園にしたい、といった要望があれば検討を行い、複数ある既存の周辺の公園の活用を考えております。

最後に、今回の都市計画変更の流れと今後の予定についてご説明させていただきます。都市計画変更の手続きに入る前の事前周知として、昨年7月に玖珂連合自治会長へ内容を説明し、8月に関係自治会へ大田東街区公園の変更についてのリーフレットを配布いたしました。リーフレット配布後に特段のご意見等はありませんでしたので、都市計画の変更の素案を作成し、都市計画変更の手続きを進めてまいりました。市報、自治会回覧等で周知を行った上で、昨年の10月13日に、説明会を開催しましたが、参加者はおられませんでした。

た。また、都市計画変更素案の閲覧期間中、変更素案に対する公述の申し出を受け付けましたが、公述申し出はありませんでしたので、公聴会は開催してありません。昨年の12月には、案の縦覧を行いました。縦覧期間中、案に関する意見書の提出はありませんでした。本件は岩国市決定のため、本日の審議会で委員の皆様からいただいたご意見を踏まえ、山口県知事への協議を行い、3月中に決定の告示を行う予定としております。以上、議案第48号についての説明を終わります。ご審議の程よろしくお願いいたします。

○塚本会長 ありがとうございます。それでは、ただいまの事務局の説明に対して、質疑やご意見等ございましたらよろしくお願いします。

○桑重委員 廃止については特に異論ないのですけれども、市有地と書いてありますが、代替え地として購入されたという事でしょうか。購入されたのであれば、ここの跡地はどうするのか、そういったことは何か検討されているのでしょうか。ほぼ20年前の話になりますので、なぜこのようなものを買ってそのまま未整備なのか単純な疑問になります。そのあたりのご説明をお願い致します。

○事務局 玖珂の公園につきましては玖珂支所のほうが地域の皆さまと維持管理しております。今後の土地利用につきましては、今後、地域の皆さまと協議していきながら、方向性を定めていくと伺っております。現時点においては、今後の土地利用と言うのは定まっていないというところがございますが、今ご意見いただきましたように市有地を遊ばせておくということにならないように、適正な土地利用を図っていくというところがございます。

○桑重委員 買収したかどうかということは分かりますか。代替えと書いてあるので売って買ったのかどうされたのでしょうか。

○事務局 買収して市が取得した土地ということでございます。今日に至るまでに整備されていない理由については各課の経緯について詳細に確認できておりません。今日に至るまでに職員がかわったりして、はっきりとは分かっていない状態です。申し訳ございません。

○桑重委員 ということは街区公園を整備したときにどういう位置づけかということについて玖珂町の方針があったと思いますが、これをちゃんと調べて回答いただかないと、たった20年前の話で買収ですからお金だって結構かかっていると思うんですね。税金ですから。活用しないでどうするんだと玖珂町民が怒っちゃいますよ。そのあたりは整理されたほうがいいのではないかなと思いました。

○塚本会長 ありがとうございます。事務局のほうで整理をお願いいたします。都市計画公園は都市計画の仕事をやっている、ピンとこないことが多く、計画決定するのも公園ができるのも色んな経緯があってできるものだと思います。

住宅団地を作るときには、必ず公園を一定の規模で設けなければならないのですが、そういうものは都市計画決定していなくても、きちんとした公園ができてるように、色んな経緯でできているので、現在どれだけ足りているかということ色々検討した中でバランスも考えながら、今後投資していくべきか、ということ考えた上での話だと、私の立場では理解しております。なので、間違いのないのではないかなと思います。その他ご意見はございますか。

それでは、皆様のご意見もないようですので、このたび付議されました議案第 48 号について、原案のとおり可決決定する旨を市長に答申することによりしうでしょうか。

○審議会委員 異議なし。

○塚本会長 ありがとうございます。ご異議がないものと認めます。よって、議案第 48 号について、当審議会として原案のとおり可決決定した旨を市長に答申いたします。

■議案第 49 号、議案第 50 号

○塚本会長 それでは日程第 4、議案第 49 号岩国都市計画地区計画の決定について及び、日程第 5、議案第 50 号岩国都市計画第一種市街地再開発事業の決定について審議したいと思います。事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 それでは議案第 49 号と 50 号、関連がありますので合わせて説明をさせていただきます。

こちらは、本日説明する内容となります。最初に、このたびの計画の区域及び経緯を説明し、続いて関連計画との関係性について説明いたします。その後、地区計画及び市街地再開発事業について説明した後、今後の手続きについて説明させていただきます。最後に縦覧期間中に提出のあった意見書の要旨とそれに対する市の考え方について説明いたします。

こちらは、今回の計画の区域となります。岩国駅 西口駅前広場の、南に隣接する約 0.9 ヘクタールの区域となります。本日は地区計画と再開発事業の二つの都市計画の説明を行いますが、対象区域は同じものとなります。

それでは、このたびの計画の経緯について説明します。岩国駅 西口駅前広場に隣接する地区は、建物の老朽化や耐震性の問題や空き店舗の増加など、さまざまな課題を抱えています。これまで、当地区では、地権者の方が主体となり、平成 22 年 4 月に発足した岩国駅前南地区市街地再開発準備組合によって、課題解決に向けた自主的なまちづくりの推進が行われてきました。市としましても、地域活力の低下が著しい岩国駅周辺の賑わいの創出は、喫緊の課題と認識しており、準備組合さんによる自主的なまちづくりに

対して、これまで支援、指導を行ってきたところであり、市の策定したまちづくりの方針でもある、中心市街地活性化基本計画や、立地適正化計画に当再開発事業の位置づけもしております。そのうち、当地区の自主的なまちづくりの機運が高まっていく中で、このたび、準備組合さんより、市のまちづくりの方針を十分に踏まえた事業計画案の提出がありましたので、市としまして、都市計画決定の手続きを開始したものでございます。

次に、関連する市の計画との整合性について詳しく説明いたします。都市拠点となる岩国駅前南地区については、岩国市総合計画において、中心市街地を活性化し、賑わいのある都市拠点の形成を図るため、魅力ある商業空間を創出し、交流の場づくりを進めるとともに、多くの人にとって住みやすい環境づくりを進めることとしており、具体的な施策と内容として、岩国駅周辺における民間事業者による自主的なまちづくりについて、官民それぞれの役割分担を踏まえながら連携し、事業の推進を図ることとしています。また、岩国市都市計画マスタープランや岩国市立地適正化計画においては、市の中心拠点として業務・商業施設などを集積し、賑わいを創出する地区とするよう位置づけられており、その賑わいのある都市拠点の形成を図るため、岩国市中心市街地活性化基本計画を策定し、計画の基本方針に沿った事業を長期的な視点に立ち継続して、官民一体となって推進しながら、中心市街地のまちづくりに取り組んでいます。今回の都市計画の決定は、そのような計画などを踏まえて、多くの人が集まり、楽しく暮らせる、賑わいのあるまちづくりの実現に向けて、都市機能の集積とともに、安心かつ豊かな都市環境の形成を図ることを目的としたものです。

次に地区計画と市街地再開発事業の定義について説明いたします。地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要なことを定めたものです。地区計画には、地区の目標、将来像を示す地区計画の方針と、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなど具体的に定める地区整備計画からなり、住民の皆さん等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めるものです。市街地再開発事業とは、低層の木造建築物が密集し、生活環境の悪化した平面的な市街地において、細分化された宅地を統合し、不燃化された共同建築物の建築や、公園、緑地、広場、街路等の公共施設を整備し、有効なオープンスペースの確保を一体的・総合的に行い、安全で快適な都市環境を創造しようとするものです。市が主体となり、まちづくりの方針を踏まえた都市計画の決定を行い、再開発組合が施工主体となって事業を進めることにより、共に再開発事業へ取り組むものとなります。

それでは、最初に議案第 49 号岩国都市計画地区計画の決定について説明をさせていただきます。スクリーンには、計画図書の内容をそのまま映しています。お手元にある審議資料と同じものです。項目も多いので、要点を絞って説明させていただきます。このたび、都市計画決定する地区計画の名称は、岩国駅前南地区地区計画となります。場所、区域につきましては、冒頭にもお示ししました主に麻里布町二丁目内となります。

地区計画の目標ですが、岩国駅前という恵まれた立地特性を生かし、賑わい交流、中心市街地の活性化の核として、都市空間の形成を図り、賑わいと魅力あるまちづくりを牽引、推進することとしています。

続いて土地利用の方針ですが、地区内の敷地を一体的に集約、大街区化し、商業・業務施設、公益施設、共同住宅の機能を有する大型施設を配置し、土地の有効的な活用を推進します。また、施設内に歩行者通路を設けることにより、連続性・回遊性を確保した歩行者空間を整備する方針としています。さらに、建築物の壁面の位置の制限を設けることにより、ゆとりある歩行空間の確保を図っています。

建築物等の用途の制限においては、健全なまちづくりや都市機能の更新、さらに良好な都市環境・居住環境の形成を目指す地区の特性上、建築することがそぐわない建物用途や、都市環境や居住環境の悪化が懸念される建物用途について、制限を設けています。

また、土地の有効活用の目的から、あまりに規模が小さい建築物等の建築制限をしています。壁面の位置の制限によって、工作物等の設置により歩行空間に支障にならないよう制限をしています。具体的な制限内容については、この次の計画図の際に説明いたします。また、建築物等の景観においても、周辺環境に配慮したものとするようにしています。

スクリーンには、これまで説明した内容を踏まえた計画図を映しております。赤色の範囲が地区計画の対象範囲、赤色の実線が既設道路との境界になります。緑色の破線が壁面の後退位置を示しています。詳しくは右下の参考例をご覧ください。道路面から高さ 4 メートル以下の部分については、道路境界から 2 メートル以上後退するものとしています。また、青色の箇所が、施設内の歩行者通路で、廃道になる市道と概ね同じ位置に計画しています。

こちらが、地区計画を定めた理由書になります。こちら、要点をまとめて説明させていただきます。本地区は、中心市街地に位置し、駅前広場や国道にも面していることから、都市機能集積に高いポテンシャルを有しています。また、関連計画である立地適正化計画においても、都市機能の集積や快適なまちなか居住の促進を図る区域として位置づけられています。しかしながら、現況は老朽化した建物や不整形に細分化された敷地が連坦する密集市

街地になっており、未利用土地も多く、その地区の特性が発揮できていない状況にあります。こうしたことから、中心市街地の活性化の核として、多様な都市機能を導入し集積させ、地区にふさわしい都市機能の再構築や、魅力のある都市空間の形成を図ることを理由としています。

ここからは、議案第 50 号岩国都市計画第一種市街地再開発事業の決定についての説明になります。これまで、説明をさせていただきました地区計画の内容を踏まえた計画となります。地区計画と同様に、議案をスクリーンに示しながら要点のみを説明いたします。事業の名称は、岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業となり、面積は約 0.9 ヘクタールとなります。具体的な数字は、スクリーンかお手元の資料をご覧ください。こちらの内容で、事業予定の建築物の規模等が確認できます。建築物の主な用途としては、共同住宅、公益施設、商業・業務施設、駐車場を計画しており、公益施設においては、現在、岩国市において、その具体的な内容を検討しているところでございます。

こちらは、建築敷地の整備に関する計画です。壁面後退による歩行者空間の確保や、歩行者通路の設置による利便性の維持や回遊性の確保について計画しています。壁面後退を行うことにより、敷地面積等は減少しますが、ゆとりある歩行空間の整備が可能となります。

こちらは市街地再開発事業を都市計画に定める理由書となります。要約しますと、現在の計画区域は、老朽化した建物や不整形に細分化された敷地が連坦する密集市街地であり、土地の高度利用や都市機能の更新が図られていない状況にあります。こうしたことから、敷地の一体的な利用を図った共同建替えにより、土地の健全な高度利用と、都市機能の更新を図ることで、賑わいの創出や街なか居住の促進、地区の不燃化に伴う防災性の向上を図ることを目的としています。

こちらは国道 188 号から建築物を見た外観イメージとなります。赤色の箇所が店舗、公益施設となり、黄色の箇所が共同住宅となり、灰色の箇所が駐車場となります。建築物の外観デザインやレイアウト、また、テナント等の詳細につきましては、今後、都市計画の決定がなされたのち、事業を進めていくなかで決まっていくこととなります。

都市計画決定に伴う手続についてですが、昨年 11 月 11 日、13 日の両日、岩国市民文化会館において計 2 回、都市計画素案の説明会を開催し、27 名の参加がありました。また、計画素案の閲覧期間中、素案に対する公述の申し出を受け付けましたが、公述申し出はありませんでしたので、公聴会は開催しておりません。1 月には、案の縦覧を行い、縦覧期間中、案に関する意見書の提出が 1 件ありました。本件は岩国市決定のため、本日の審議会で

委員の皆様からいただいた御意見を踏まえ、山口県知事への協議を行い、3月中に決定の告示を行う予定としております。

こちらは、都市計画決定後の工事着工までの流れになります。上段が、組合が行っていく手続きで、下段は市が行っていくものです。現在、準備組合は、都市計画決定後の組合設立に向けて再開発事業の基本設計を実施しているところです。順調に進捗すれば、法定による組合設立、実施設計と進んでいき工事に着工できる見込みです。また岩国市は現在、再開発ビルに導入する公益施設の検討を行っており、先日、基本理念や施設の導入機能イメージを公表したところです。今後は公益施設の設計等を実施し、引き続き まちづくりの方針に沿うよう適宜、組合の手続きにおいて、指導、助言等を行っていきたいと考えております。

縦覧期間中に提出された意見書について、それに対する市の考え方を説明いたします。提出された意見書は1通となります。意見書の要旨とそれに対する市の考え方を説明させていただきます。また、お手元に参考資料、意見書の写しと意見書の要旨とそれに対する市の考え方を配布しておりますので、そちらも併せてご覧ください。

意見の内容は、事業の実施に関することを中心にあげられています。まず、事業後の施設利用についてのご意見ですが、一つ目に、人口減少や少子高齢化が進み購買力の低下が懸念されること、二つ目に、周辺都市において大型ショッピングモール等の出店が相次いでおり、後続となる岩国市における駅前再開発について、商業施設の入居率の低下が想定されること、三つ目に、鉄道等の騒音、朝夕の国道188号の渋滞などの問題から居住施設の入居率の低下が想定され、商業施設の出店により渋滞の加速にもつながるとのご意見がありました。

次に、事業の進め方についての意見ですが、内容を要約しますと、事業の採算性や実現性を疑問視したご意見や、事業を実施する組合に対し、事業の進捗状況等を今後、市において把握していく必要性に関するご意見となっています。詳しくは、お手元の意見書の写し及び意見書の要旨とそれに対する市の考え方をご覧ください。

このご意見に対する本市の考え方ですが、岩国駅前南地区については、岩国市都市計画マスタープランにおいて、市の中心拠点として業務・商業施設などを集積し、賑わいを創出する地区とするよう位置づけております。こうしたことから、賑わいのある都市拠点の形成を図るため、岩国市中心市街地活性化基本計画を策定し、計画の基本方針に沿った事業を長期的な視点に立ち、継続して、官民一体となって中心市街地のまちづくりに取り組んでいます。岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業は、その基本方針に沿った事業

の一つであり、市が目標とするまちづくりの実現に向けて、都市計画の決定を行うものです。また、意見書にて懸念されている内容につきましては、今後、事業を行う法定の組合が検討等を行います。市といたしましても適切に指導、助言等してまいります。

また、岩国市都市計画審議会に対してのご意見がありましたので、参考意見として報告します。詳しくは、意見書の写し及び意見書の要旨とそれに対する市の考え方をご参照ください。

最後になりますが、こちらが、このたびの都市計画決定を踏まえた、再開発ビル完成イメージとなります。事業主体である岩国駅前南地区市街地再開発準備組合が、当事業の開発コンセプトとして、新しい岩国の玄関口 I W A K U N I G A T E W A Y P L A Z A、ひと、まち、せかいと出会う場所と掲げており、市としましても、この再開発ビルが、岩国の新たなランドマークとして地域の起爆剤となり、中心市街地のさらなる活性化につながることを期待し、今後においても、官民それぞれが役割分担を踏まえながら連携し、事業の推進を図ってまいります。以上、議案第 49 号及び議案第 50 号についての説明を終わります。ご審議の程よろしく願いいたします。

○塚本会長 はい、ありがとうございます。シナリオでしたらご意見をということになるのですが、皆さん、ピンと来てないというのが本当の事だろうと思いますので、少し補足させていただきます。

今回、市街地再開発事業という内容と、地区計画という内容がございますが、これは卵が先か鶏が先かではありませんが、非常に密接で、因果関係がございます。まず市街地再開発事業ということについてお話をお聞きになっているかもしれませんが、今回なぜここに挙がって来ているのかという話でございます。皆さん、土地区画整理事業はある程度ご存知ですね。耕地整理で、小さい田んぼなどを一まとめにして、道路やあぜ道などを造り直して、きちんとした田んぼなら田んぼと、街なら街にする。そうすると道路が広がれば宅地は減るわけですから、足らずが出ます。減歩と言いますが、それを皆で出し合って、街にしていこうということが、区画整理事業の場合の話です。そうすると人によっては公共に土地を売ったり、買ったりという手続きが起こってくるけれども、そんなことでお金を使うわけにもいかないのです。土地区画整理法という法律に基づいて、そういう事業を行って、都市計画決定することによって、そこでかかる費用の税金を免除するとか、ある程度の補助金を出す公共施設のお金を入れながら全体でプールして使っていこうというような仕組みがあって、その仕組みを使って行うことによって街も良くなるし、地権者の方も住み良い街ができるということです。そのためには都市計画決定という手続きをしないと、その手続きが次に進めないのです。必ず都市計画決定というところ

から入っていきます。なぜ土地区画整理事業の話をしたかという、市街地再開発事業はそれの立体版だということです。狭い土地、駅前のような密集しているところで土地を出せと言ってもほとんどありません。だけど建物があるので、2階建ての建物に住んでいる人達は、土地も建物も持っている。今度は10階建ての建物を建てた時に、その床の一部に換地のような形で入ることによって、この事業を地権者さんなり所有者さんも参加して成り立つことが出来るようにしようというものです。だいたいこういうことは駅前とか中心市街地で行われています。皆さんが一番良くご存知なのは徳山駅前ですね。今始まっているのが市街地再開発事業ですし、広島駅前のBブロックとか、あれも全部この事業です。あれは広島市が行っているわけではなくて、地元の方が組合を設立して、民間の事業として行われています。ただそれが都市計画なり都市の目的に沿った事業として、行政も応援するということになる、例えば生み出される歩道の一部というのは皆さん使うわけだから、その整備をするところのお金は行政が出しても良いのではないかと、大雑把に言うのですよ。色々な仕組みがありますけども。そういうことで行政も補助金なりそういった負担をしながら一緒に行っていこうとすると、まず事業計画をきちんと決めて、それを都市計画決定という形で法律に基づく仕組みにして、それに基づいて、ルールに則って事業を組立てて行って成り立たせるようにしていきます。そして出来上がった土地を地権者さんなり元々ビルに入っていた方は計算に基づいて新しいビルのこの部分に入れるとか、ここで商売が出来るようにするという、そういう非常に複雑な経過を経ながら元あった人達も入れながら新しい街、今回は地区を作っていくというのが市街地再開発事業という話です。なので、地域によって市役所なり行政の方から声をかけてやりましょうという場合もありますし、駅前なので自分達は、これだけのグループで集まって駅前を良くするためにこんな事業をやりたいとか、行政はこれを都市計画事業として応援してくれという恰好で、地権者さんから声を上げて提案する場合もあります。今回は微妙なところだと思います。お互いに協力、話をしながら駅前でやるのだったらどうすれば良いのかという形で、なら地元も取り組んでみるかと、では市の方はそれを全体の中で位置づけながら徐々に機運を高めていって、今回のものになったというふうに、私は何年か見させていただいて思っていますけど、もしかしたら微妙ことがあるかもしれません。いずれにしても今回は、市がやりなさいと言って、やったわけではなくて、地元がこういう事業をやりたいとしているので、ついては都市計画事業として、都市計画決定してくださいということです。という形で市としてはこういう都市計画にしましょうと、そのためには国のルール、市のルール、色々なルールがありますから、それにきちんとあったものにしていないかぎ

り都市計画決定になりませんから、この段階までもかなり色々な協議をされてチェックを受けて来られているはずですし、地元の側もやるからには成功させないといけないので、成り立たないようなものを都市計画決定して頓挫したら責任問題になりますから、そこはある程度、目途がつかないかぎり都市計画決定も打てないと思います。そういう中で今の段階が迎えられているということになっていると思います。ですから一つ目の話として市街地再開発事業の都市計画決定ということについては、こういう目的で、こういう内容で事業を先に進めるために都市計画としての手続きをここできちんと出来るようにする。それが都市計画決定ですから。そういう手続きをしてよろしいでしょうかというのが議案でいうと第 50 号の方の話です。

その時に地区計画というのは何かというと、皆さんご存知の用途地域とか、街にこういったものを建てても良いですよ、建ててはいけませんと決まっていますけど、それは非常に大きな網なので、例えば今回のところでどういうものを入れていくか、もっときつく決めても良いわけですよ。例えばさっきもありましたけども、本当は敷地いっぱい、建ぺい率の限界まで建てることのできるけど、皆さんが歩けるような街を、道路空間を出して楽しんで歩けるようにしようと思うと 1 階の壁面はある程度、自主的にセットバックして、公共空間を出しましょうというようなことでお店にとっても魅力もあるし、歩く人にとってはそこが魅力空間になるということを考えられていったということです。それを担保するためには、口約束ではなく、都市計画の中で位置づけて、岩国市の都市計画のルールの一つにすることで担保することができます。歩行者道路に用途変更した部分についても、その都市計画に定めることで未来永劫その権利というものを確定していくというように色々な意味で今までとは違うというか、ある意味では厳しくするけどある意味では緩めるとかありますね。そういうルールを作るということを、事業をやりましょうという話と併せて、事業をやるのだったらこういうルールに従ってやりますというものを定めるのが地区計画です。昔は緩めることはできなかったのですが、途中から変わってきまして、例えば東京の都心なんかで広場とか公園なんかを市へたくさん出すのであれば容積率は高く認めても良いということも、地区計画の中でできるようになりました。いずれにしてもこの地区だけのルールをプラスして作って、そこにきちんと書き込むことによって、これに従った街を創りますという、ある意味宣言ですよ。ですからルールを作るというのが地区計画ということになります。議案でいうと第 49 号の地区計画というのは、先程、説明にあったような内容で街を創りたいということに対して、ここではこのような提案されたルールで進めても良いのか、ご意見があればどうかというのが地区計画についての、この場での議案だと思っていただけれ

ばと思います。つまり事業計画がないと地区計画はできませんけど、地区計画に定めることによって先に進んだ時にそれに基づいて事業を創っていくということですから、どちらが先でも後でもなくて、やはり同時に決めるということになるかと思いますので、議案としては番号が振ってありますけれども意味としては同時に決めることで効力を発するという事だろうと思います。非常に雑駁なので行政の方にとっては不正確だったかもしれませんがちょっと補足させていただきました。

そういうことで今回、再開発事業を次の段階に進めるために都市計画としての決定をするという手続きについていかがでしょうかということ、その事業が岩国駅前で行う事業として、このようなルールであるような絵姿を描くことがよろしいでしょうかということ、大きくは二つの内容でこの議題にかけられていると考えていただければ大きな間違いではないかと思います。それではご質問なりご意見なりよろしくお願いいたします。

- 安本委員 南地区地区計画並びに市街地再開発事業の決定について、賛成する立場で少し発言させていただきます。この南地区は岩国では俗に一丁目一番地と言われており、非常に重要な場所だと思います。経済界におきましては勿論、市民の皆様も注目しておられますし、期待をしているところだと思います。地権者の方が、先程の説明にもありましたように10数年に渡って計画されて、やっところまで来たという状況だろうと思います。私もこの南地区には直接関わってはいませんが、駅の東口の優良建築物等整備事業に関わってまして、これもちょうど10年経って今年の3月に全て完成することになるのですが、これも41戸の分譲住宅を造りましたので、当初、果たして売れるだろうかという懸念もありましたけども、結果的には工事にかかって、完成する前、躯体があがる前に41戸が完売したという状況です。その購入者について、市民の方が他の賃貸住宅からかわられた方もおられますが、結構、広島県西部の大竹地区から、大竹には大手工場もあります、そういった所から購入された方もおられます。勿論、岩国市の人口は減っていますが、この場所は110戸くらいと聞いています。意見書にあるように建設単価も上がりつつありますので、値段の設定もあるでしょうけど、おそらく人気のあるマンションになるのではないかと思います。再開発準備組合の皆さんも今日のこの審議会の状況を注視しておられますが、是非とも今日この場で決定をいただいて、南地区の発展、活性化に繋がればと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

- 桑田委員 6ページの地区計画の理由について、市民の方が期待をしておられるのも、準備組合の方が必死に取り組んでいるのも分かります。ただ市の取組について聞きたいのですが、理由書の中に高次都市機能の集積、パースみたいなを見ると住居部分が20階ですよ、通常、駅前でしたらホテルがあっ

たりするのですが、それだったら分かりますが、住居部分というのと、あと、活性化のイメージが売上高とかではなく人数、人通りとかが指標になっていたと思うので、中心市街地の活性化に向けて行政がどのように取り組んでいくのか、その辺の不安が漠然とあるのではないかと思います。何も反対する人はいないと思います。岩国の玄関口で飛行機もあるし、交通の便も良いとこなので、しっかりと取り組んでいただきたいと思うのですが、行政の取組として高次都市機能の集積、また、それを担保とする指標をどのように設定をし、みていくのか、その市の姿勢について、知りたいと思います。

○塚本会長 ありがとうございます。市として今後どのように取り組まれるかということについて回答をお願いします。

○事務局 先程の説明のおさらいのような話をさせていただくのですが、岩国市の都市拠点、岩国市の顔となる中心市街地の駅周辺を活性化したい、賑わいの創出、魅力あるまちづくりをやっていきたいという中で、立地適正化計画なり市のマスタープランに謳っている方針に即した中で、具体的には中心市街地活性化基本計画を策定した上で、その基本方針に基づいて賑わいを創出していきたいと考えています。先程、会長からも再開発事業という話が出まして、機運が高まる中で市としては準備組合さん、先々法定の組合さんと一緒にこのまちづくりに取り組んでいくというところにおいて、今、計画決定する段階でありますので、計画を市の方が主体となってやっていく中で、事業実施を具体的に組合さんのほうでしっかり取り組んでいただくという連携をもって、このまちづくりに取り組んでいくということになります。

○桑田委員 例えば中心市街地活性化基本計画などで指標がでていると思います。立地適正化計画でも進捗具合を確認するために何らかの指標があると思うのですが、それについて、今、説明になかったので、大筋はそれに従うというのは分かるのですが、市も成功させるためにしっかりと力を入れていただきたいので、そういった計画の進捗の管理とか、そういった取組をお聞かせいただきたい。

○事務局 中心市街地活性化基本計画の中には、ご意見のとおり指標をもっております。特に一番気にしておりますのは、中心市街地、この街中で人通りを増やしていかなければ、購買力には繋がりませんし、賑わいにも繋がっていないということになりますので、歩行者交通量を非常に意識しております。そうした中で、この市街地再開発事業、先程、安本委員もおっしゃいましたけども、多くの住戸を用意されると聞いておりますし、そこに住まわれることによって定住人口が増え、購買力も増えてくる、そういったところと、商業施設、業務施設、市が計画している公益施設、こういったものを魅力あるものにすることによって、周辺人口の増加にも繋がっていきますし、賑わいにも繋がって

くると。ひいては地域の商店街に対しても、影響が十分いきわたるということを考えております。そういったものとなるように事業主体の方々と色々と知恵を出しながら、我々も意見を言いながら事業を成功へと導いていきたいと思っていますところですよ。

- 桑田委員 おそらく周辺地域と比べて人口密度は下がっておらず、人はたくさんいらっしゃると思います。岩国駅前ですから、マンションも多く、人口自体はそんなに減ってないと思います。漠然とした不安は周辺に流れて買い物に行っていると、そういった懸念を持っていらっしゃる方がおられるわけですよ。そこで、岩国市がここに力を入れていくということで、その辺を、いわゆるお題目ではなくて、きっちりと計画として練り込んでいったるものを見せていただくとまた違うのかなと思います。とにかく成功させるために官民一体となってやらないと、大きな事業なので、という意味でお聞きしたかったのですが、これは意見で結構ですよ。
- 塚本会長 はい、ありがとうございます。恐らく今回は点の話をされていますけども、面の中で岩国駅前地区全体をどうするのかという話を両輪でやっていただかないと、という話だと思いますので、是非、反映していただきたいと思います。他にございますでしょうか。
- 大西委員 素人で良く分からないところはあるのですが、先程、安本委員が話をされました新しく他所からも移住して来られるというのもあって、賑わいといったら、人口が減っているわけですから、それを増やすような対策を、どうようにしていくのか、人口も増やして人が増えるという発想が伝わってこないというところもあるし、是非やるのであれば市内の人を対象とするのではなくて、どの地域からも来られるような、そういうメニューが入ったものにしないと、やはり魅力がないというように思うのです。それで、もう一つ、意見書の要旨を見てやはり不安はあります。どこでも駅前に大型ショッピングモールが出来て、色々なところがやっています。その中で遅れて岩国でそういうのが出来るということに対して、どうやって具体的にそれを成功させるのかということが、市民に見えてこないとすごく不安だと思うのですよね。それと財政面ですよ。これは組合の方が立ち上げてプランを立てて、そして市も協力して中身を充実させていくという案なのですが、立ち上げる前に議会と議員とその両者との話合いがあった時に、市にたぶん 30 億ほど出して欲しいという話があったと思うのですよね。市が関わる財政面の影響というのはどういうふうに考えているのか、その事業に対してこういう部分については援助するけども、失敗するとかあった時のそういう始末についてはどういうふうに市民に、私達は受け止めて考えていくのかということがはっきりしない

と不安なのです。その辺についてですね、素人ですから教えていただきたいなと思います。

○塚本会長 ありがとうございます。今の点、よろしく願いいたします。

○事務局 一番大きなご質問というのは財政の話だろうと思いますけれど、こちらにつきましては現在、準備組合さんのほうで事業計画を立案中でございます。従いまして今は、都市計画決定するにあたっての参考としての案をいただいているところでありますけども、そうした中でこの再開発事業につきましては、都市計画事業として施行しますので、再開発法の中で、その事業のルールというものが決まっております。それに伴う財政支援というものも法の中で制度が決定されていて、こういう対象のものに対して支援が出来ますよというのが明確に決まっております。ですから、この事業が好きだからたくさん出して上げようとかですね、そういった話にはなりません。ですからルールに則った形で市としても支援をしていくということになります。また、市も支援はしますが、事業主体はあくまでも地権者さん等々でございまして、その方々が財政的に自分たちの資金力として出来なければ市が丸抱えということは絶対ありませんので、そういった方達が自分達の資金力も踏まえて事業計画を立案されている際中だろうと考えてますので、その辺りは今から市としても適正にこの事業を進めるにあたっては頓挫しないようにしっかりとそれは指導等していきたいと考えています。

○大西委員 勿論、頓挫しないように両方が努力をしていかないといけないのですが、ではこの説明されたこういう中身をつくるところで、おおよそ市はどのくらい補助金を出していくという見当は立てているのだらうと思うのですね。だいたいどのくらいになるのですか。

○事務局 事業計画が固まっていますので、この場でそういった具体的な数字というものは控えさせていただきたいと思いますが、こないだ周南市さんのほうで、やろうとしていたのが30億円ほど補助金を組合さんの方に出されるというようには聞いております。決してその金額が安いものではございませんので、しっかりとその辺は我々の方も確認をしながら市民のためになるような事業にしていきたいと思っております。

○塚本会長 はい、ありがとうございます。ちょっと一言だけはさませただいていいですか。実はですね、市街地再開発事業というのは非常に時間がかかる事業でして、一番、モラトリアムになっているのが都市計画決定を打たないと組合が出来ないので、正式な事業計画が立てられないと。例えば組合をつくるにあたっては、事業計画がある程度固まっていないと都市計画決定の手続きにも入れないということで、色々なところで皆さん、本当に苦労されて、あるところでは、事業者が先行投資で計画をつくってここまでやってきて、そ

ここで初めて具体的な実施計画の詰めに入るとかですね、色々な形でやられています。それは事業者の熱意の部分もありまして、事業の組み立てる部分もあるので、まずはっきりした話が、きちんと詰められていくのは都市計画決定をして組合の設立が認可されて、それに対して国の補助金などを貰いながら次の事業計画に入っていくという、ある意味では都市計画決定というのは、事業の流れの中では、重要なポイントになるということが先ほどの補足で抜けていましたので補足させていただきました。はい、どうぞ。

○隅委員 私は再開発に10数年担当してしまして、準備組合の組合長もやっていました。規模はこれの数十倍と大きいものですが。そういう経験でこれを見ているのですが、再開発は一言で言いますと等価交換の大きいものだと考えれば良いのですよ。そういうものなのですよ。ですから権利者が自分で満足しなければ成り立たない。私がやったものは民間でやりました。そしてその代わり市の方からも色々なインフラの整備だとかあらゆる面で助けていただきましたけど。こういう都市計画まで抱き込んでやろうというのは、むしろ恵まれた環境の再開発だと私は思いますよ。ですから、今まで進めてきた人達の問題だと思えますよ。権利者の人達にどのように説得していったか、それから、これは並大抵のことではないことで、10数年かかるのですから。それを私は傍観者として見ているわけです。だけでもう一回やれというともうこりごりなんですよ、再開発なんかにタッチするのは。自分の時間がみな無くなりますからね。だいたい夜でなければ権利者と会えないのですから。そういうことで、再開発も私、色々眺めさせてもらっておりますけどね、やっぱり、ここでいうと個人的な問題になりますので、申し訳ありませんけども、要するに権利者、これを一番大事にして、権利者がやらないと成り立たないわけですから。それと先程マンションの価格のこともおっしゃいましたけど、そういう物事でバランスがとれない、というのは下に入る店舗、大きなスーパーが入るとか、そういうようなところも大きいところを持つてくるということも不可能であれば、本来成り立たないんですよ。だから市に財政的に援助しろって言ったって、これはもう無理な話。ですから、岩国の活性化とかそういうような問題であの駅前を再開発するには、そこにいる権利者の人達が立ち上がらないと成り立たないものだ。これは安本委員さんが一番良くご存知だと思いますから。それが今どのような状況になっているか我々には全く見えておりませんので、ここでいくら言ってもどういふことを言ったら良いか分からないというのが実情です。

○塚本会長 ありがとうございます。これはご質問ということではないですよ。何かご回答あった方がよろしいですか。

- 隅委員 意見としては、非常に恵まれた状況で、組合の方がある程度方向を出せば、市の方は積極的にやってください。そのことだけです。
- 塚本会長 はい、ありがとうございました。他にございますか。
- 桑重委員 私も長年岩国を出ており帰ってきたので、この再開発事業には期待している事業ではあります。一度、岩国を出ていた人間としては、本当に寂しいです。岩国駅前のこの寂れ方は。周南に行っても、周南と岩国で何が違うのかと言ったら駅前の賑わいだと。せっかく今、駅前の橋上化工事も終わりましたし、これを機会に再開発されるということは非常に良いことだと思います。さて細かい質問なのですが、この廃道という計画が入っており、公共空地という扱いで設けると書いてあるのですが、廃道ということは市有地を事業計画で売ったということですよ。ということは事業者の一員になられるのですか。それとも先程の公共用地、30億円の1億円分になるのかどうか分かりませんが、そういうような話でいかれるんですか。どうなるんでしょうか。それとここで公共空地6メートルほど設置されるんですけども、それがいわゆる、公道扱いになるのか、例えば夜間でも通れるのか、歩行者専用とは書いてあるので、それなりにイメージできますが、そういう管理状態をどのようにされるのか。これ、全然明記されてないので、どのような扱いになるのか、そのあたり説明をお願いいたします。
- 塚本会長 はい、分かりました。ちょっと説明をお願いします。
- 事務局 事業用地の中の市道の廃道のことで、ご質問がありましたが、この市道につきましては、敷地の一部として廃道して事業用地にします。管理につきましては組合側さんで管理していただくよう協議をしております。夜間の通行についても、日中と同様に利用できるような方向で組合側さんと協議を進めております。それと事業者になられるのかというご質問がありましたが、市としましては、3階の床を購入して市の施設を考えておりますが、その取得部分に権利変換をして、その取得の一部にあてたいと考えております。
- 桑重委員 そういう意味で言うと、今、等価交換の話もありましたので、事業組合の一員になるような恰好になるんですか。
- 事務局 組合員になる条件としては、宅地の所有者か宅地の借地権を有しているかになっております。それで、組合設立時にはまだ公道扱いになっておりますので、今のところ組合に入る予定ではないのですが、その後の関わり方については内部で検討して参加組合員として入るか、そういう立場ではなく官としての関わりとするかというのは、今から内部で話をして決めていきたいと思っています。
- 桑重委員 市の財産ですから慎重に対応していただければと思います。全体計画みればそういう必要性も出てくると思うのでそれはいいと思います。後

は夜間も通行できるというお話だったので、駅から出て来た時に昔のあの位置に道路がなくなるというのは、歩行者としては一番身近な道路がなくなってしまうと大回りになるので、夜間通していただけるなら良いかなと個人的には思います。

○塚本会長 はい、ありがとうございました。では、他にございますか。

○廣田委員 組合をつくって都市計画決定をして進めていくという今の塚本座長さんのオリエンテーションを聞きましてとても良く分かりました。今回が中心市街地、賑わいのあるまちづくりということで、ルールは前々回の都市計画審議会から説明を受けております。賑わいのあるまちづくりということで、先程から意見があるように、他市から岩国市に移住して人口が増えるということもありますし、それから今ある人口で賑わいを創っていく、つまり、交流する場所になるということもあるかと思います。教育の現場から申し上げますと、東口に先程、説明のありました立派なマンション付きの施設が建ちまして、駐車場もありまして、それより前に市のほうで、東小中学校という一貫校が出来まして、橋上で、いずれ市民の方もあそこを通行できるみたいですけど、こう仕上がってですね、今、一貫校の9年間を見通した教育ということで、全国にそのカリキュラム等発信しておりますので、東口が文教というか、文化、教育の中心地ようになって、岩国市内にその成果を広げていくということと、東地区に交流のプラザが出来て、P L A T A B Cですかね、ああいうふうな施設も出来ました。反対側のこちらの西地区にこのような居住空間が出来るということで、本当にとっても期待をしているところです。財政的なことは分かりませんが期待をしているところです。一つ質問は外観イメージ図のところで店舗・公益施設の予定とありますけども、このあたりが市が関与する交流する重要なスペースになるかなと思うのですが、これについて具体的にお話出来るようなことがあったら教えていただきたいと思います。

○塚本会長 ありがとうございます。今のことについて、可能な範囲で何かございましたらお願いします。

○事務局 3階部分の市が検討している公益施設ですが、こちらについて、具体的なことは決まってはいないのですが、現在は図書館機能を核とした賑わい施設ということで検討しております。気軽に皆さんが集まって、読書とか子育て、学びとか体験、気軽な運動が出来るような施設を通じて繋がる事が出来る、賑わいの施設を検討しているところでございます。

○桑重委員 具体的な質問なのですが、壁面の位置の制限という項目が地区計画にありまして、2 mの壁面後退と高さに4 mの制限があるのですが、例えば配布資料47ページの東側立面図でいうと右側に柱があって出っ張りがありますよね。この出っ張りの高さが4 m以下のような気がするのですが、これは工

作物ではなく建造物だと思います。まだ地区計画と再開発事業の整合がとれていないからこういう状況なののでしょうか。まだ整合がとれていない図面だったなら構いませんけれども、このままの図面で進んでいくのはまずいのではないかなと思います。

○塚本会長 ありがとうございます。この件は今の段階での図面のことだと思いますので、このままいくことはありえないと思いますが、きちんとして下さいというご意見で事務局のほうでチェックをしていただければと思います。

○桑重委員 もう一つ、建ぺい率の話なのですが、この数字を全て合わせると80.8とか、この「約」という表記がよく分からないのですが、建ぺい率が約8/10と書いてありまして、これ計算すると80%くらいになるのですが、これは地区計画では8の10で、都市計画法とか勉強していないので申し訳ありませんが、26ページに1割増しとかいうのがあるから約という書き方なのかどうなのか。地区計画のところで10分の8の建ぺい率が書いてあって、あと特別割増みたいな形で、10分の1割増とあるから、再開発事業では約10分の8でごまかしているというか、書かれているのか。これ計算すると敷地面積が7,032と建築面積5,708で81%くらいになります。

○塚本会長 恐らくこれは建ぺい率自体が必ずしも床面積ではないということもありますし、色々な条件があるのと、これをきちんと地区計画に合わせて事業計画を再度、作り込んでいくという時期だと思いますので、この辺りは、もしお許しただけのようであれば今後詰めるということで、この数字をご理解いただければ事務局も助かるのではないかと思います。

○桑重委員 細かい質問で申し訳ないです。最後、一つ要望なのですが、先程、東小中学校を一体化してペDESTリアンデッキとかいう話がありましたけれど、できるなら、この建物も駅舎が橋上駅になっていますので、ペDESTリアンデッキを設けて、やっぱり一体化の開発、そういったことも考慮に入れた、今、出来ないのであれば将来的にそういうことも考えるような計画性とか、もしそうしていただければ、やっぱりこれ一過性のことだけではなくて、反対側の西側に渡っての商店街とかの連携と考えた場合に、そういう橋上化、国道188号の上を渡るような考え方とか、先程の話、地権者の問題とか費用的な問題もあるとは思いますが、そういうことだったら比較的公道扱いとかで、公共投資とかできるのではないかと思いますので、是非、検討していただければなと思います。お願いします。

○塚本会長 ありがとうございます。広島駅の北口みたいな感じもありますので、ご意見として伺いさせていただきます。ありがとうございます。

○細見委員 大きいプロジェクトでこういう質問をするのはいかなことかなと思いますが、事前に調査・勉強しておればよかったのですが地区計画の目標

で先程から言われている賑わい交流だとか中心市街地の活性化の核としての形成を図るとあって、26 ページに建築してはならないものとして料理店とあります。岩国はご存知の通り人口 15 万人の土地でありながらシティホテルがないので、やっぱりこのエリアは一等地ですから仏料理だとか高級な和食レストランであるとか、そういうものは設置してはいけないのか。せっかく民間空港もあって要人が来られた時もみんな広島エリアに会食の場を取られているということがあるわけです。料理店の定義というか、それとも 22 時くらいはスターバックスなど営業できる範囲を絞り込みたいのか。

○塚本会長 これは風営法の話だと思うのですが、ご説明をお願いします。

○事務局 ここに挙げております料理店は、一般の料理店とは違まして風営法にかかる料理店のことをいっております。なので委員がご心配されてます一般的な料理店について、ここでは規制をかけておりませんので、ご理解いただければと思います。

○塚本会長 ありがとうございます。しっかりと見ていただいてありがとうございます。他に何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。はい、かなり時間を押してしまいまして、ただ色々なご意見も伺えたと思いますし、ご提案もあったと思いますので是非、事務局のほうで取りまとめていただきたいと思います。それでは皆さまのご意見もいただきましたので、審議会としての意見を取りまとめたいと思いますが、このたび、付議されました議案第 49 号及び議案第 50 号について、原案のとおり可決決定する旨を市長に答申したいと思いますが、よろしいでしょうか。

○審議会委員 異議なし。

○塚本会長 はい、ありがとうございます。ご異議がないものと認めます。よって議案第 49 号及び議案第 50 号について、原案のとおり可決決定した旨を市長に答申いたします。色々なご意見がございましたので、そういうことも含めてお伝えいただければと思います。それでは本日予定された議事については以上でございます。委員の皆様から他になにかご質問はございますでしょうか。はい、ありがとうございます。皆様のご協力により円滑な審議を行うことができました。長時間にわたり熱心なご審議をいただきありがとうございます。では事務局から事務連絡等ございましたらよろしくお願いいたします。

○事務局 本日は長時間にわたりご審議いただきありがとうございます。受付でお預かりいたしました駐車券につきましては会場出入り口でお渡しいたします。精算処理をしていますので駐車場を出られる際にはそのままお通しいただいて結構です。それでは以上を持ちまして第 33 回岩国市都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。

[16 時 10 分 閉会]

岩国市都市計画審議会条例施行規則第 13 条の規定により署名する。

令和 4 年 3 月 23 日

議事録署名委員 大西 明子

議事録署名委員 秋山 公志