

第 38 回富山市都市計画審議会会議録

(1) 会議の名称 第 38 回富山市都市計画審議会

(2) 開催の日時及び会場

日時：平成 30 年 8 月 22 日(水) 午後 1 時 30 分から午後 3 時 30 分まで

会場：富山県民会館 3 階 302 号室

(3) 出席者（委員出席者及び事務局） 別紙のとおり

(4) 議題

議案第 1 号 富山高岡広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定について（富山市決定）
・・・富山市中央通り D 北地区第一種市街地再開発事業の決定

議案第 2 号 富山高岡広域都市計画高度利用地区の変更について（富山市決定）
・・・富山市中央通り D 北地区の追加

報告 富山市都市マスタープランの見直しについて

(5) 審議概要

事務局：（開会宣言）

事務局：（代理出席者、欠席委員の紹介）

事務局： 現在、審議委員 19 名中、18 名の出席をいただいております。富山市都市計画審議会条例第 6 条第 2 項に規定する定足数に達しておりますことをご報告いたします。

会長：（あいさつ）

今回の署名委員として 2 人の委員をお願いしたいと思います。

委員： 了承。

委員： 了承。

会長： それでは、これより議事に入ります。議案第 1 号、2 号については、関連性が強いので、二件を一括して事務局から説明いただき、その後、まとめてご意見、ご質問を伺いたいと思います。事務局から説明をお願いいたします。

事務局：（説明資料：富山市都市計画審議会議案書、富山市都市計画審議会資料集）
（議案第 1 号、2 号について説明）

会 長： ありがとうございます。内容については、新聞などでも報道されているようですが、本審議会で議論するのは、基本的には枠組みということです。ご意見ご質問がありましたらお願いします。

委 員： 中央通りD北地区における第一種市街地再開発事業の計画については、4年前にも一度、都市計画決定の案が縦覧されていたと思います。その時の計画内容と比べて、建物規模、延べ面積が大幅に増加しているのはなぜでしょうか。

会 長： 再開発事業の計画案については、基本的に地権者や組合などが作成・要望するものであるため、市の当局が大規模に変更したということではないと思いますが、いかがでしょうか。

事 務 局： 会長から補足いただきましたとおり、建物規模については基本的に地元で必要な大きさを検討しており、その結果、4年前の計画案よりも建物規模が大きくなったということです。

会 長： 地元の意見がこのようなかたちで一致したというのがわかりやすいと思います。

委 員： ありがとうございます。次、よろしいでしょうか。事務局からの説明では、本地区内に現況で、建物が32棟あるとのことでした。その内訳として、店舗が何棟あるか、また、居住者の人数は分かかりますか。

事 務 局： 店舗の数は27棟です。居住者に関する情報は持ち合わせておりません。

委 員： 分かりました。意見書に対する市の見解において、再開発ビルの解体も見込んだ計画をしているとありましたが、今回の計画建物については、解体までの耐用年数を何年としているのでしょうか。

事 務 局： 耐用年数については、50年を見込んで計画しています。

委 員： 今回の都市計画決定については、地元地権者全員が参加する準備組合からの要望もあって決定・変更されるということですが、本地区が位置する中央通りにつきましては、アーケード付加金などの課題を抱えるエリアでもあります。本件のような大規模な再開発計画の実施において、成功への見通しは重要であると考えますが、地元準備組合の基礎固め、当該事業を実行できるという確証は取れているのでしょうか。

会 長： 地元準備組合は今後、具体的に事業を実行する組織として移行していきますが、その点についての認識はどうかという質問です。いかがですか。

事務局： 準備組合段階においても、事業の完成まで、道筋を立てることは重要であると考えております。本事業につきましては、既に地元において事業協力者を決定していることから、今後は、こうした事業者の協力も得ながら進めていきたいと考えている。

委員： 事務局からの説明では、区画街路第 3401 号は廃道し、地区北側と東側市道に歩道幅幅を含む付け替えをすることでした。この付け替えの内容についてもう少し詳しく教えてください。今回の計画案では、駐車施設の設置が含まれており、進入道路の安全性の確保や渋滞の緩和については、本地区に限らず、周辺に及ぼす影響も大きいと思います。

2 点目として、今回の計画案では、都市施設は特に配置しないということですが、今後、地元の組合に対し、公開空地の設置など周辺環境を保全するような提案や助言をする予定はありますか。

事務局： 地区内道路の廃道に伴う道路の付け替えについては、4 月に行われた準備組合の説明会において、北側と東側市道部分について、それぞれ 1 メートルずつ幅幅する案が示されています。具体的な内容については、都市計画決定後に道路管理者と協議を経て決定することになります。

会長： 委員のご意見としては、地区周辺における自動車の出入等がスムーズに行えるような配慮をすべきだということだと思います。

事務局： 2 点目の公開空地の設置に関するご質問につきましては、市としては、今後の事業計画の検討において、ゆとりある空間となるよう指導を行っていきたいと考えています。

委員： 理由書において「まちなかの商業文化等を活かした特徴的なエリアづくりを推進する」とありますが、本地区は、文化を活かし、どのように特徴的なエリアづくりを目指しているのか教えてください。今回の再開発計画については、商業施設やスケート場も複合されますが、マンションという印象が強いです。意見書でも、市民が持つ昔ながらの中央通りのイメージに対して、次々に高層マンションが建設されることを疑問視する声もあったと思います。

2 点目ですが、今回 3 人の方から意見書として厳しいご意見がでています。いつも縦覧者や意見書の提出が少なく、しっかりと市民の目に触れるような形で行われていないのではないかと感じました。都市計画の案の縦覧について、場所や案件、縦覧時期について、どのように情報提供を行っているのかについて教えてください。

事務局： まず 1 点目ですが、本地区における再開発事業の特徴は、スケート場を整備し、

みなさんを楽しんでもらえるような施設を計画していることだと考えています。また、高層マンションの建設に伴い、中心市街地の居住者が増加するということは、中心市街地での消費が増え、商業の活性化や商業施設の誘致の面で有利に働くと考えています。

2点目の縦覧方法に関するご質問ですが、都市計画決定案の説明会や縦覧については、市の広報やホームページ上で案内を行っています。また、説明会の資料などについても、インターネット上に公開しており、市民の方にもいつでも見られる状態に整えています。このほか、準備組合でも近隣住民を対象とした説明会を開催するなど、できる限りの情報公開を行っているものと考えています。

委員： 区画街路の廃道について、みなさんご指摘の通り、この道路が廃止されると中央通りへ迂回が必要となるなど、アクセスが悪化するように思います。こうしたケースにおいては、一階部分の建物用途にもよりますが、歩道のみ施設内を通り抜けできる計画とすると良い場合があります。今後、本地区での事業を進めるにあたり、地元組合に通り抜け動線の設置をお願いするのもひとつだと思います。この指摘は重要だと思います。

また、立山連峰をどこからでも観るということは難しいとは思いますが、たしかに高層の建物が建ちすぎると、景観上問題がある気もします。600%という容積率の指定によって、建物規模による高さの限度はあるものの、高度地区として制限をかけていない理由を教えてください。中心部における高度利用地区の指定によって、土地の高度利用の促進を図る一方で、景観保全等を踏まえ、ある程度の高さで規制する必要もあるように思います。富山市では、中心部で高度地区として絶対高さの規制をしていない背景や理由を教えてください。

事務局： まず高度地区の指定についてお答えします。本市では、高度地区については、住居系の用途地域において高さ20m～31mを指定し、制限を行っています。この住居系での高度地区指定を行った際に、併せて商業地域における高さ制限のありかたについても検討を行っております。しかし、商業地域については、大半が市の中心部において指定されていることもあり、当時の議論では、土地の高度利用に向け、既存の建蔽率・容積率を満たす建物が望ましいという結論に至り、現在のところ、商業地域における高さ規制は行っていないという状況です。

1点目の施設内の通り抜け案に関しましては、ご意見を踏まえ、準備組合に対し設置に向けた働きかけを適切に行っていきたいと思っております。

会長： ありがとうございます。総曲輪フェリオの再開発の際には、廃道する通り抜けの道を集めて広場にした経緯もあります。結果的には良かったと思っておりますが、総曲輪フェリオの幅だけは通り抜けできなくなったということもありました。このことについては、今後良い方法が見つかれば適切に指導をしていただくのも良いと思います。景観に関するご指摘については、個人的にはそれなりの商業施設が立地している街の真ん中から立山連峰が観えないのは仕方ないように思います。

一方で、平和通りなどから正面に見える立山連峰の眺めについては、すばらしい風景であると思います。

委員： 議案書の中には、今回の計画建物の高さについて、記載がありませんが、これまでの市議会での質疑の結果、マンション部分は25階建てになると聞いています。現在、富山駅南側地区における建築物で一番高いものになると思います。本地区の街区面積は0.8haと十分大きいですが、なぜそのようにマンション部分を高層化しないといけないのでしょうか。

会長： 建物を高層化し、部屋数を増やすことで、事業採算が取りやすくなるということが一般論としてはあるように思いますがいかがでしょうか。

事務局： 会長から補足いただきましたとおり、準備組合が本地区における事業計画案を作成する上で、事業採算と需要見込みを考えての結果だと思えます。

委員： わかりました。まちのどの場所からでも立山連峰を眺められるようにすることが難しいことは理解しています。しかし、市内のさまざまな場所から立山連峰を眺めるときに、中心部に高層の建物が次々に建築され、その分、景色としての空が狭くなってきています。高層化の要因について、採算性によるものとの説明がありましたが、市議会において示された建物イメージ図では低層部にアイスアリーナなどが整備予定で、その東側に高層マンションが計画されていると聞いております。これは意見ですが、富山市の景観として、再考していただくことはできないのでしょうか。

事務局： 景観法、景観条例に基づく指導はおこなってはいますが、商業地域としての既存の建蔽率・容積率の指定範囲内であり、かつ私有地の中で地元準備組合が計画したものであることから、市として指導できる限界があります。条例に基づく申請や手続きは行っていますが、建物の配置まではコントロールすることは困難であると考えております。

委員： 計画建物についてはビルの解体も見込んだ計画をしていると事務局から回答がありましたが、具体的にはどのような内容を見込んだ計画なのでしょう。大都市圏などでは、老朽化したマンションの建て替え問題が新聞等で報道されています。特に分譲マンションの場合、所有者が不明となり、建て替えの同意が得られない場合もあるようです。そのような建て替えにおける課題などについても考慮されているのか教えてください。

事務局： 費用便益の中での検討については、解体費用のみを計上しています。つまり、単純に壊す費用を見込んでいるということであり、建て替えに関するその他の問題については検討しておりません。

会 長： 資金計画において、建物の解体費用も含まれているということでしょうか。

事 務 局： その通りです。

委 員： 費用便益などが記載されている資金計画は、どこで閲覧できますか。

事 務 局： 公文書公開請求の手続きにより、非公開部分以外を閲覧することができます。

会 長： 民間の計画する事業のため、資金計画のすべてを見ることは難しいようにも思われます。他にご意見いかがでしょうか。委員のご意見をまとめますと、本議案に対して反対のご意見をお持ちのように感じましたが、他の委員で追随される方はおられますか。特におられませんか。

委員のご意見については、もっともな点もありますが、他に追随されるかたがおられないようなので、都市計画法としての枠組みにおいて、現時点では、本審議会としてはこの2議案を認めるという方向を取らざるを得ないと思います。そのように決定してよろしいでしょうか。

委 員： 異議なし。

委 員： これからの人口減少時代におきまして、50年というスパンで将来的にどうなっていくのか心配で、本議案についてもいくつか質問をさせていただきました。高層な建築物を建てるのが、本市が目指すこれからの健全なまちづくりに本当に必要なか疑問であり、他の委員からも指摘がありました。景観の問題も同じであります。中央通りエリアではF地区において18階建ての商業施設とマンション複合の再開発が行われておりますが、1階部分の店舗スペースについては未だ空き店舗であると聞いております。民間開発による高層分譲マンションも建設されていますが、決して商店街や商業の活性化にはつながっていないという現状もあります。そのような点を踏まえ、委員からも指摘がありましたように、もっと広く市民のみなさんに情報を公開した上で、ご意見を伺うべきではないかと思えます。その上でもう一度どのようなまちづくりが望まれているのかを慎重に検討する方が良いと思います。このため、今回の2議案については、反対します。

会 長： 委員から指摘がありましたとおり、人口減少時代を迎え、50年先を見据えた計画で建物を造っておくのが良いのか、懸念がないわけではありません。ただ、富山市が今まで進めてきたコンパクトなまちづくりにおいて、再開発事業についても大体が完成してきているという状況であります。ひとつの時代の変り目が近づいているのかもしれませんが、ずっと問題を抱えてきた中央通りのD北地区において、この計画で地元の意見がまとまり、事業計画が実行されつつあります。現時点で私自身としては、この事業について少しがんばって進めていただくことが妥当ではないかと考えています。それでは改めまして、この2議案について決

議を取らせていただきます。賛成の方は挙手をお願いします。

委員：（賛成多数）

会長： それでは賛成多数ということで議案第1号、議案第2号は原案のとおり議決させていただきます。ありがとうございました。

会長： 続きまして、報告事項について、事務局から説明をお願いします。

事務局：（説明資料：富山市都市マスタープランの見直し状況について）
（富山市都市マスタープランの見直し状況について説明）

会長： ありがとうございました。事務局からの報告事項について、ご意見ご質問がありましたらお願いします。

委員： コンパクトなまちづくりの進捗による公共交通が便利な地域の追加につきまして、公共交通が便利な地域の定義として鉄軌道の運行本数が1日50本以上と説明がありましたが、一般的に便利とする運行本数の定義があるのでしょうか。2点目として、富山市は県内でも鉄軌道が充実した地域であると認識していますが、公共交通としては、バス路線も相当数あると思います。公共交通の充実という中で、バス路線の沿線は考慮しないのでしょうか。また、鉄道駅沿線というのは駅から500m以内という理解でよろしいですか。

事務局： 1日50本以上という概念につきましては富山市の都市マスタープランの策定時点におきまして、鉄軌道としての「便利な公共交通」の定義として設定したものです。具体的には、運行時間を朝の6時から23時の18時間とし、ピークの時間帯の朝の6時から8時、夕方の16時から19時の7時間については時間あたり2本の上下線運行、またその他の時間帯の11時間については、1時間1本の上下線運行の合計で1日概ね50本以上の運行頻度の鉄軌道という概念で設定しています。バス路線につきましても便利な公共交通に位置づけております。また、範囲につきましては、鉄道駅から500m、バス停からは300mと設定しています。

会長： ありがとうございました。他にご意見ありますか。

会長： 特にないようでしたら、事務局において富山市マスタープランの見直し作業を進めていただき、また本審議会で最終的なご報告をよろしくお願いします。それではこれで本日の議案事項、報告事項ともに議事は終了しました。

事務局： ありがとうございました。（第38回富山市都市計画審議会の閉会の案内）

以上

委員：宮口委員、高山委員、彼谷委員、石黒委員、稲葉委員、才木委員、山田委員、中田委員、江西委員、成田委員、鋪田委員、堀江委員、赤星委員、村家委員、福濱委員（代理）、金丸委員（代理）、坂本委員（代理）、長谷川委員（代理）
（計 18 名）

事務局：活力都市創造部長、活力都市創造部次長、活力都市創造部次長（技術）、都市計画課長、都市再生整備課長ほか 5 名