

第151回 岡山県都市計画審議会 議事録

1. 開催日時 平成25年7月25日(木) 10:30～11:30

2. 開催場所 岡山衛生会館 5階中ホール

3. 出席委員 (委員及び臨時委員17名中12名)

根岸友恵委員、藤井義和委員、武藤一江委員、橋本成仁委員、
田野壽委員、藤井和佐委員、國弘実委員(代理)、栗田悟委員(代理)、
戸室敦雄委員、伊藤文夫委員、則武宣弘委員、黒田栄三郎臨時委員

(委員名簿順)

4. 議題

第1号議案 津山広域都市計画道路(津山市)の変更について

第2号議案 岡山県南広域都市計画流通業務団地(早島町)の変更について

5. 議事録

【署名委員の指名】

会長

それでは、これから会議に入らせていただきますが、まず署名委員の指名をさせていただきます。

署名委員は、今回の審議会の議事録を、委員を代表して確認とご署名をいただくものですが、今回の署名委員としまして、藤井義和委員と、それから武藤一江委員のお二方をお願いしたいと思います。

よろしく願いいたします。

【公開・非公開の採決】

会長

それではですね、先ほど司会者からもありましたが、公開・非公開の採決をいたしたいと思います。

今回の審議会を公開で進めるか、非公開で進めるかについてお諮りしたいと思います。その判断のために、まず、事務局から今回の審議会におきます付議案の概要につきまして、ご説明をお願いします。

事務局

失礼いたします。都市計画課長の岡でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

失礼ですが、座って説明の方させていただきますと存じます。

お手元の方へ、A3版の審議会資料の1番上にごございます「付議案の概要」、1枚ものでごございます。これをご覧いただければと存じます。

本日の議案は、2議案でございます。

第1号議案は、津山市におきます津山広域都市計画道路「皿一宮線」におきます、JR津山駅の駅前広場の整備に伴います区域の変更でございます。

第2号議案は、早島町におきます岡山県南広域都市計画流通業務団地の変

更でございまして、平成 23 年に閉館されました岡山テルサの立地する土地の用途区分を「公益的施設用地」から「卸売業施設用地」に変更するものでございます。

なお、第 1 号議案は、縦覧手続きにおきまして意見書の提出はございませんでした。第 2 号議案につきましては、縦覧手続きにおいて、意見書の提出が 2 件ございました。

内容につきましては、後ほど説明の資料によって、ご説明申し上げますが、「意見書の要旨及びこれに対する見解」におきまして、審議の方において特段支障となる内容はございません。

また、説明資料等におきまして、個人等が識別されるような情報及び権利利益を害する恐れのある情報はございませんので、本審議会の公正かつ円滑な議事運営に支障が生じるような情報もございません。

今回の付議案の概要につきましてはの説明は、以上でございます。

会 長

はい、ありがとうございます。

只今の説明にもありましたが、今回の 2 つの議案に関しましては、非公開としなければならないような特段の事由はないと考えます。

従いまして、本審議会は公開することとして、傍聴希望者の傍聴を許可するということがよろしいでしょうか。お諮りいたします。

(「異議なし」との声)

会 長

それでは、全員一致ということで傍聴を許可させていただきたいと思っておりますので、よろしくをお願いします。

事務局

(報道関係者を場内へ案内)

【第 1 号議案の審議】

会 長

それでは、議案の審議に入ります。

第 1 号議案は、津山市におきます「津山広域都市計画道路の変更について」でございます。事務局からの説明を求めます。

事務局

失礼いたします。

それでは、第 1 号議案の「津山広域都市計画道路の変更」について説明をさせていただきます。

失礼ですが、座って説明の方させていただきます。

お手元の説明資料の 1 ページをお開きいただければと存じます。

変更いたします都市計画道路は、赤色で表示しております津山市南部の津山市皿から JR 津山駅前を經由しまして、中心市街地を南北に連絡して市北部の津山市小原へ至ります約 7.5 km の皿一宮線さらいちのみやせんでございます。

この路線は、沿線における良好な市街地の形成を図るとともに、中心市街地へのアクセスを担う重要な幹線街路といたしまして、昭和 40 年に都市計画決定をされたものでございます。

この道路の都市計画決定にあわせまして、本路線に付随して駅前広場も決定されておりまして、駅利用者のみならず、タクシー、バスを利用する多くの方々が行き交う交通結節点となっているところでございます。

今回、この路線のうち、赤い丸をしております JR 津山駅の駅前広場の区域と、道路の区域を合わせて変更するものでございます。

なお、本路線は国道 53 号と一部重複しておりますことから、大臣同意を要する岡山県決定の案件となるものでございます。

津山市は、地方生活圏の中心都市として、県北唯一の第 3 次救急医療施設ですとか、大学などの高等教育機関をはじめとした教育施設が充実するなど、周辺地域をけん引する役割を担っております。

しかしながら、中心市街地は、旧城下町を中心に形成されておりますが、少子高齢化の進行や郊外への人や店舗の流出によりまして、市街地の空洞化ですとか、低密度化が進んでいる状況にあります。

このような状況を踏まえまして、津山市におかれましては、平成 21 年 4 月 27 日に津山市中心市街地活性化協議会を設立して、平成 24 年度中の中心市街地活性化基本計画の認定を目指しまして、津山まちづくり株式会社、商工会関係者、地元町内会及び市役所などを中心としたプロジェクト会議やワーキング会議において、中心市街地の活性化について検討が重ねられ、今年の 3 月 29 日に内閣総理大臣の認定を受けたところでございます。

作成された中心市街地活性化基本計画において、JR 津山駅を核とした中心市街地活性化への取組みは、その計画の中でも重要な柱となっておりますところでございます。

2 ページの方をお願いいたします。

こちらに航空写真を掲載しておりますが、JR 津山駅は、岡山市と連絡します津山線、新見市と兵庫県の姫路市を結びます姫新線、また、鳥取市を結びます因美線の発着するターミナルとなっております。中国地方内陸部の鉄道の重要なクロスポイントとなっておりますところでございます。

駅の北側には、通勤・通学利用者のみならず、タクシー、高速バス、送迎用の車輛が利用できる駅前広場が整備されているところでございまして、多くの方々が行き交う津山市の玄関口となっているところでございます。

しかしながら、国道 53 号からの入口、出口に設けられました交差点 2 箇所が近接しているということ、この写真の方に入口、出口と記載しておりますけれども、それが近接しているということ、また赤色で線を引いております様に、入口は 5 差路を含む変則的な交差点形状となっていること等から、朝夕のピーク時には慢性的な渋滞が発生していますとともに、5 差路という非常に複雑な形状から車輛の安全上も課題があるというところでございます。

また、駅と国道 53 号を隔てた北側手に広域バスセンターと記載してございますが、そのバスセンターがございまして、バスの利用者は国道 53 号を横断して乗り継ぎをしなくてはならないということなど、歩行者の安全性・利便性の観点からも課題となっているところでございます。

こうしたことから、中心市街地活性化の取組の柱といたしまして、また、円滑な交通処理や安全性・利便性の向上といった課題に対応するために、駅前広場の整備が必要となっているところでございます。

駅前広場の整備にあたっては、先程から申しておりますとおり、安全性・

利便性等の課題への対応はもとより、人々が集い賑わいを感じるまちづくりですとか、歴史文化を感じたり、楽しめるまちづくりを進めるために、公共交通機関相互の乗り継ぎの円滑化、交流空間の創出、歴史・文化遺産と共存した景観の創出などを図ることとして、県北の中心拠点にふさわしいまちづくりの柱となる機能的で魅力ある交通結節点の形成をするよう駅前広場の配置計画が行われているところでございます。

配置計画にあたっては、4つの基本方針に基づき計画を行っております。

ページの右下の配置計画のイメージ図、その上に基本計画と書いた囲みがございますが、そこをご覧いただければと存じます。

まず、1点目でございますが、駅前広場から国道53号への接続については、先程、航空写真の方でもご説明しましたように、現在2箇所に分かれ近接した信号交差点となっております入口・出口を、右下の図面に赤丸で示している1箇所へ集約して、渋滞の緩和と駅前広場を利用する車輛の安全性を図ることとしております。

2点目でございますが、国道53号を挟んだ、先程申しました北側でございます路線バスの広域バスセンター、これをオレンジの矢印のとおり駅前広場の方へ統合しまして、乗り換えの安全性・利便性の向上を図ることとしております。

そういうことによりまして、交通結節点としての機能を強化するというところでございます。

3点目は、バス等の公共交通機関と、鉄道利用者等の送迎といった一般車輛の乗降を、下の図面に青色で囲んでいるところに丸が2つございますが、こういう風に分離いたしまして、広場内の車輛の輻輳を解消して安全性の向上を図ることとしております。

最後に4点目でございますが、図中に緑色で着色しておりますように、広場の中にゆったりとした空間を設けて、シンボルの設置ですとか、イベント等の開催可能な多目的広場を配置して交流空間の創出を図ることで、人が集い賑わいを感じるまちづくりを進めることとしております。

こういった、4つの基本方針からレイアウトを検討いたしまして、駅前広場の整備に必要な区域を決定しているところでございます。

3ページをお願いいたします。

この図面で、赤、青、黄色で着色した図面でございますが、現在の都市計画決定の区域は、青色と黄色の部分になります。

今回、駅前広場の配置計画から必要となりました赤色の区域を追加いたしまして、面積といたしましては、駅前広場の面積が現状の2,700㎡から7,400㎡に変更するものでございます。

また、国道53号の関係になりますが、駅前広場の再整備に合わせまして、安全かつ円滑な交通の確保を図るという観点から、青色の北側にあります、屈曲した格好になっている道路の線形を改良するというところで、これに伴い不要となる黄色の区域について道路予定地から削除するものでございます。

また、今後の手続き等についてでございますけれども、右側の変更手続きという欄がございますが、津山市から案の申し出に基づき都市計画の原案を作成して、平成24年11月30日から12月14日にかけて、都市計画の原案の縦覧を行ったところでございまして、3名の縦覧がございましたが、先程申しましたように意見書の提出はございませんでした。

このため、公聴会につきましては開催をしておりません。そこで、原案どおりの都市計画の案をとりまとめたところでございます。

その後、津山市への意見聴取、道路や駅前広場の施設管理者との協議や国との事前協議を整えまして、今年の5月10日から24日にかけて、都市計画の案の縦覧を行っております。

この縦覧におきまして、津山市において1名の縦覧がございましたが、意見書の提出の方はございませんでした。

本日の都市計画審議会でのご承認をいただきましたなら、速やかに国土交通大臣への同意協議の申請を行いまして、大臣同意を得た後、9月の中旬を目途に、都市計画の決定に進めさせていただきたいと考えているところでございます。

第1号議案のご説明は以上でございます。ご審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

会 長

ありがとうございました。

本議案は、津山駅前の駅前広場の整備につきまして区域の変更をするというものであります。本件の、先程の事務局の説明等を含めまして、ご意見、ご質問がございましたら、ご発言をお願いいたします。

会 長

はい、どうぞ。

委 員

質問というか、この議案の範疇かどうか分かりませんが、ちょっと確認をさせて下さい。

図面なんですけれども、図面の2ページ目のところの右下の図なんですけれども、ここに書かれている細かいことですが、こう車が止まるよとかというのは、これも含めて考えないといけないということですか。

例えばですね、今回の追加の前のところにも自動車の乗降場があるかのような図が書かれていて、そして追加分のところにも自家用車の乗降場がありますよね。そういうところを両方併置されるのか、バスもそうなんです、両方に併置されるんですよね。

だから、追加分とその前の分との関係がどうなっているかというのがまず1点です。

それから、もう一つは多目的広場というのも緑のところに書かれています、修景ゾーンというのもあるのですが、これがイベント等を目的とするような場合に、この位置で安全性が確保できるのかなというのが気になりました。

そして最後に三つ目なのですが、航空写真のところにかかなりの駐車車輛、駐車場があって、右の方なんです、ちょうどこの駐車車輛のところは今回の追加分になっていますよね。

確かにバス路線もあるのですが、こういったところの方々は割と車を利用して駅まで通勤されて、そこから電車に乗り換えられる方も多いと思うんです。

そうしたときにこの駐車車輛が一体どこに行くのか、人間の心理としてやっぱり駅に近い方へどうしても駐めたくなくなってしまうと思うので、その辺りも含めて考えてあるのか、考えてないのか、ということをお聞かせ下さい。

以上3点です。

会 長

はい、ありがとうございました。

では、今の3点につきまして事務局の方でお答えになって下さい。

事務局

今、ご質問のことについて、ご回答させていただきます。

まず1点目でございますけれども、確かに今回、都市計画決定をいたしますのは、この下の細かい絵柄までは決定するものではございません。こういう絵柄を、今現在、想定した上で、これだけの区域が必要だということで都市計画決定をするものでございます。

ただ、説明をさせていただく上では少し分かりにくい点ではあったなというのは反省しているところでございますが、そういう中で現在、確かに委員からご指摘がありましたように、既存の計画、施設の中にも乗降場ですとかバス停なんかも一部あるということでございます。

下絵の方に見えておりますバスと書いてありますが、現状は、これは京都の方とか大阪を巡ります高速バスが駅前の方に乗り入れております。

これは、中国ハイウェイバスで、具体的には神姫バスさんとJR西日本のバスが乗り入れている高速バスが駅前の広場の方には発着しております。

ただ、先程申しましたように広域バスセンターという北側にもですね、これは実際、中鉄バスさんが運用されているところでございますが、こちらにも大阪ですとか東京便の高速バスが入ったり、それ以外に路線バス、それからコミュニティーバスといいますか、地域のバス、津山市等が運営しているバスなどが入っております、そういうバスが両方に分断されておりますので、それを今回統合するという格好でございます。

それから、乗用車等の乗降場所もございまして、先程申しましたように、1点目は公共バスと自家用車とを分離するという格好で安全性を確保するというレイアウトで、こういう格好になっておまして、今ある、北側にあるバスセンターと駅前にある機能を併せ持った上で、使いやすく安全性も確保させるような絵柄を検討したものが右下にある図面でございます、ちょっと分かりにくくて申し訳ございませんが、これだけ必要な面積があるということで、赤い区域を今回増加させまして7,400㎡にするものでございます。

それから2点目、緑色という格好でお示しをさせていただきましたイベント等のゾーンということでございますが、島のようにになっている修景ゾーンと書いてある辺りでイベントをするということではないですけれども、色々な機能ということで、先程委員の方からもご指摘がありましたように、北側のゆとりゾーンというところでは、まだイベントが出来る場所だと思うのですが、そういうイベントに活用できるように、安全性にも配慮しながら、その区域を確保した上で面積が決まっているということで、そういう機能を考慮した面積になっております、という説明でご理解いただけたらと思います。

最後に駐車場でございます。これも、話がありましたように、写真の方でございます、これは市営の駐車場になるんでございますが、これを3分の2ぐらい潰すという格好にはなっているところでございます。

ただ、駅前広場の安全性ですとか、先程申しました結節点としての機能を向上するために駐車場も潰して計画した方が、非常に良い物が出来るということと、それから今申しましたように、駐車場の機能といたしますと、3分

の2くらいが失われるということですが、この写真の方でも見ていただけますよう、まとまった駐車場の上側にも、それから方位の矢印が書いてある右上の角、それから左側の方にも既存の駐車場が、先程、委員からご指摘がありましたように、駅の前でございますので、民間の駐車場もあるという中で、津山市の方でも調整をされて、この辺りで必要な駐車場が確保していけるだろうという中で、駅の広場の機能向上という観点でこの区域を潰すという格好になっているという風に聴いているところでございます。

以上でございます。

会 長 委員、どうでしょうか。

委 員 要は、必要な面積が今回足される、という風に理解しました。それでよろしいですね。

事務局 はい。そうです。

委 員 具体的な絵は、まだ途中段階と考えてよろしいですか。

折角、理念として、こういう県北の中核都市で、しかもかなりの観光資源もあるところなので、観光客も初めて来た方も利用される訳ですよ。そうした時に、バスであったり、色々なところで迷うところって多いんです。

なので、そういったところも含めてどっちへ行ったら良いんだろうとか、やはり「まちの顔」になるところなので、それなりのデザインで作られることを願っています。

事務局 それでございますが、確かに一応こういった面積の案にはなりますけれども、かなり練ってはおられますので、大きく変わってくるということはありませんが、今、この都市計画審議会でご指摘のあった点につきましては、正規の事業主体であります、津山市の方へお伝えしたいと存じます。以上です。

委 員 「期待しております。」とお伝え下さい。

会 長 はい、ありがとうございます。その他の委員の方で、ご質問はございますか。

委 員 一言だけ申し上げておきたいと思います。

今、委員がご指摘のように、ゆとりゾーン、修景ゾーン、これから色々手直しといたしますか、いろいろあるんだらうと思いますが、その状況をしっかり見極めながら確認をしていただきたいということと、やはり、駐車場の問題は大変で、津山市としてしっかり検討されるべきではないかと思えます。

民間の駐車場を活用するというお話もございましたが、その点は津山市の方で努力をされると思えますけれども、その辺を県の審議会としても、しっかり県としても、しっかり利便性を確保するよという事は言っていたきたいと思います。

加えて、路線バスの乗降については、一元化して安全性を確保されるとい

うことであろうかと思いますが、観光バスもかなり出入りが将来期待をされるし、また、そうあるべきだと思っておりますが、この広域バスセンターの跡地利用がどのようになるのか、私もまだよく分かりませんので、ここを利用されるとなれば、大変有効なスペースだと思っておりますけれども、観光バスの乗降、それから観光バスが停留できる場所のスペースが、路線バスについてはご説明にあったとおりだと思いますけれども、その辺のところもしっかり津山市の方でお考えになるべきだという風に思います。

その辺りを踏まえて、地元ではございますけれども一言申し上げます。
以上でございます。

会 長 ありがとうございます。事務局は、広域バスセンターの跡地がどうなるか、ということは掴んでいますか。

事務局 はい、この跡地でございますが、実は津山市と広域事務組合という格好で、津山市、それから鏡野町、勝央町、久米南町、美咲町、という団体に構成されています広域の事務組合で所有をされているということでございまして、まだ、この有効活用をするために協議を進めているという状況でございまして、確定した内容はないという風に現段階では聴いております。

それから観光バスの話も今ございましたが、非常に見にくい図面で申し訳ございませんが、先程の2ページの図面で、バスの乗降場というのは、丁度、駅前が一番近いところへ3つ、それからその北側に島があるところにバス乗降場という形で2マスがございますが、その北側手に車のマークでずっと連なっておりますのが、これがタクシーの待機場でございます。さらに、そのちょっと北側のところへ切り込みがあると思うのですけれども、そこに一応観光バスの乗降場は、確保しているという風に聴いております。

それから先程、委員の方からもお話しがありましたように、事業の実施においてはこの辺りの計画というのも、もう少し練った上で、先程の委員のお話しにもありましたように、「津山市の玄関口としてふさわしいものとして期待している」という声があったことと合わせまして、市の方へ伝えさせていただきたいと思っております。

それから、駐車場の件につきましても同様に、事業の実施に係る面というのもございますので、更にそういうご意見があったということを併せて事業者である津山市の方へ伝えさせていただきたいと思っております。

以上でございます。

会 長 ありがとうございます。他にご意見は。

委 員 実はこれ面積がですね、非常に大きい面積を使っているなというのが第一印象です。

もちろん津山市の中心、県北の中心である津山駅の駅前ですので、広い面積を使うというのは別に構わないと思うのですけれども、面積算定の式からして過大なのか、適正なのかというのが、どうなのかなというのが1つでございます。

というのは、中身を見ますと、やはり車の引き回しがあまりに大きな面積

を使い過ぎていると、言っては何ですが、非効率な取り回しをしているなどというのが第一印象でございます。

これぐらい駐車場を潰し、何をし色んなことをやって、実際に乗り継ぎの機能のみを何とかしたという風に見えておりました、いわゆる駅前広場に求められる都市の顔、先程委員が言ってくださったような機能だとか、あるいは、何かあったときの防災拠点となるような機能だとか、そういったことを考えると、もう少し広場的なものが駅舎のすぐ前にあった方が本当は良いのではないかと、そういう機能を担保できるようなデザインというのを、本当は、これぐらい広い面積を使ったらできるんじゃないかという気がいたしております。

ただ、この都市計画審議会の中では、駅前広場の位置と規模というものをここで決定していく、審議していくということでしょうから、質問の内容としましては、これぐらいの面積というものが適正だという風に判断できるのかどうなのか、その1点のみをご質問したいなと思っております。

会 長

ありがとうございました。事務局の方で考えがありますか。

事務局

委員のご質問でございますが、先程も殆どお話しをしていただいたところでございますが、私どもの方からも、市の方の考えをお聴きした上で、1点はどうしても広域バスセンターと一緒にしたいということで、高速バスですとか、路線バス、路線バスの方も色々根拠については聴いたのでございますが、やはり駅前の広場ということもございまして、列車が到着した時間とともに、通勤・通学等の学生さんですとか、一般の方等が乗り継ぎをされるということの中で、この駅前広場の計画を検討された市の方でも、バスの発着状況の調査を十分されたと聴いております。

路線バスは、どうしても発着しますのに降車時間、乗車時間等の方が掛かるということで、それが大体5分くらい、駅前の滞留場所ですと、バスの乗り場を設計する際のマニュアル等があるということで、5分以内で、大体どれくらいのバスが重複してくるかという実態を調べたという風に聴いております。

それで特に重複します朝の7時からお昼頃の12時頃までですとか、午後の2時から午後の5時頃までの間、ここら辺はかなりのバスが、どうしても電車の便に合わせて重複しているという状況で、ご存知のように、津山は快速の「ことぶき」というのもありまして、それを利用されたりですとか、どうしても朝の通勤は特に重複するということがございまして、その5分の時間帯に実質5便くらい集めます。

その5便集う時間が2回あるということもございまして、市の方でもバス会社と調整をして、これを何とか4便に出来るようにと少しずつ調整できないかということでございます。

今申しましたように、5便停まるのが方向が違っておりまして、やはり、通勤される方の目的地が違うということで、どうしても各便が一緒に停めたかったんだけど、色々と工面をされて、4便となるようにバス運行時間も調整された結果、4つの路線バスの駐車スペースは確保せざるを得ないと、利用者の方の利便性に考慮するものだろう、ということで調整される内にこれが決まっているとのことでございますし、後もう1点は地域バスという格

好のものでございますので、こちらは、それぞれ独自運行せざるを得ないということもあまして、このバススペースを確保しております。

それから、高速バスにつきましても先程申しましたように、3つのバス、1つは同じバス会社で運行管理をしているようではすけれども、実質的には2系統のバスがあるという中で、色々調整された結果、確かに非効率的な面というのもあるかと思いますが、こういう面積を限られた中で、こういう形状の中で、この配置がベストだろうということでこの面積が出ていることについてはご理解いただきたいと思ひますし、私どももその辺りにつきましては、県の窓口としまして聴き取りをして、先程申しましたような調整の結果ですとか、この地域に必要なバスの便がこれだけだという調整の経過ということもあまして、これだけの面積が妥当なものであるという風に考えた上で、本日、都市計画審議会の方にお諮りしているところでございます。

以上でございます。

会 長 ありがとうございます。他にどなたか。

委 員 よろしいでしょうか。

会 長 はい、どうぞ。

委 員 敷地面積とか、そういうことだけの審議以外に、今後の使い方とかいうことも、ここで意見を言わせていただいた方がよいという感じがしましたので、私の方から1点。

駐車場のことは非常に重要だと思うので、そこはしっかり考えて計画をしていただいた方がよいと思うんですが、岡山市の状況などを見ると、津山市がどうか分からないんですが、駐輪場という観点で、この中に自転車はどこに置かれているかが写真ではよく分からないんですが、駐車場の周りに有るのがそうですかね。

恐らくこれを見ると、駅前の広場は殆ど使われているみたいなので、その中に自転車を置くところを確保というのを考えていただくように、意見を伝えられるときには付け加えていただければなと思ひます。

会 長 ありがとうございます。駐輪場はどここの駅でも問題になっていると思うんですけど、ここではどういう風になっているのでしょうか。

事務局 根岸委員がご指摘のとおりでございますして、確かにこの中では、今、駐輪場の絵はございません。ということで、市の方も先ほど申しましたこの区域、面積を決めていく中で、もう少し具体的に事業をする段階で、どこにこういったものが一番良いかということを検討していくと、現時点では表示できていないのですが、その辺は十分検討していきたいということをお聴いておりますし、先程からずっと駐車場のことにつきましては、ご指摘がありましたので、更に更に市の方には、十分申し伝えたいと存じます。

会 長 ありがとうございます。他に委員の方でご質問は。

会 長

それでは4名の委員の方から、貴重なご意見をいただきましたけれども、他にないようですので、第1号議案につきましては、原案どおり承認ということで、ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」との声)

会 長

はい、それでは、先程のご意見等も県の方から市の方に良くお伝え頂くことで、ご承認をいただいたということでございます。

それでは第1号議案につきましては、原案どおり承認ということに決定させていただきます。

会 長

続きまして、第2号議案は、早島町におきます「岡山県南広域都市計画流通業務団地の変更について」でございます。

事務局から、ご説明をお願いいたします。

【第2号議案の審議】

事務局

失礼いたします。引き続き、失礼ですが座って説明をさせていただきます。

第2号議案の「岡山県南広域都市計画流通業務団地の変更」につきまして説明をさせていただきます。

引き続き「説明資料」の4ページをお願いいたします。

そこにごございます位置図の中央にごございます、赤枠で囲った区域、中をグレーで明示しておりますが、この赤枠で囲った区域が、今回の変更対象であります岡山県総合流通業務団地でございます。当流通業務団地は、岡山市と早島町にまたがって指定しております。今回の変更は、このうち早島町分、ざっと言いますと、この左側手になるところでございます。

5ページの方をお開き下さい。ここで、概要を説明させていただきます。

まず、左上の方からご覧いただければと思いますが、流通業務団地につきまして、まず説明をさせていただきます。

この「流通業務団地」とは、流通業務をしている地区の中核を形成して、流通業務施設ですとか公益施設等を整備すべき土地の区域ということになっておりまして、都市計画法上の都市施設の一つとなっているところでございます。

「流通業務団地」では、都市計画に、流通業務施設の敷地の位置及び規模、公共施設及び公益的施設の位置及び規模、建築物の建ぺい率、容積率、高さ、壁面の位置の制限を定めるということになっております。

また、「流通業務地区」とは、「流通業務市街地の整備に関する法律」によりまして規定されておりました。流通機能の向上及び道路交通の円滑化を図るために定める都市計画法上の地域地区の一つでございます。都市計画に、その面積、位置及び区域を定めるということになっております。

その左の下をご覧いただければと思います。

次に、岡山県総合流通業務団地の概要及び経緯について、ご説明をさせていただきます。

この岡山県総合流通業務団地の概要につきまして、位置は、先程も申しましたが、岡山市北区大内田の一部及び都窪郡早島町矢尾の一部でございます。

て、規模は、約 159ha となっているところでございます。

右側に移りまして、岡山県総合流通業務団地の経緯についてでございますが、そこにごございますように、昭和 49 年 1 月に、国の方で流通業務市街地の整備に関する法律に基づく基本方針を定めまして、昭和 53 年 12 月に一部改正を行っております。この基本方針において、流通業務団地を岡山市南西部で、現在の国道 2 号でございます岡山バイパス、山陽自動車道、中国横断自動車道、瀬戸大橋及び鉄道等の利用が容易であり、かつ将来の土地利用上適正な位置に整備することとされております。

昭和 55 年 3 月にこの基本方針に基づいて、岡山市と早島町にまたがりまして、先程ご説明いたしました約 159ha の区域に、流通業務地区を都市計画決定をいたしました。併せて流通業務地区内において、岡山市分にあたります約 81 ha の流通業務団地を都市計画決定したところでございます。

昭和 57 年 4 月に、岡山市分の団地造成を終え、分譲を開始しました。

また、昭和 57 年 6 月には、早島町分に約 78ha の流通業務団地を追加する都市計画決定の変更を行ったところでございます。

これによりまして、現在の流通業務団地の全体規模、約 159ha となっているところでございます。

昭和 60 年 4 月に、早島町分の方譲を開始して、平成 7 年 8 月に、この区域に立地する企業の従業員ですとか、来客者等の福利厚生、利便及び交流のための中核的拠点施設を整備するために、流通業務団地の一部、早島町分の約 2.2ha の用途区分を、卸売業施設用地から公益的施設用地へと変更する都市計画決定の変更を行ったところでございます。

平成 10 年 4 月に、この公益的施設用地において、岡山テルサが開業をいたしました。その後、ご存知のように、岡山テルサにつきましましては、周辺に類似施設が充実してきたこと、及びそれを背景として利用者が減少したということから、平成 23 年 3 月に、県の行財政改革の取組におきまして閉鎖をしたところでございます。

次に、今回の都市計画の変更についてご説明をさせていただきます。

6 ページをお願いいたします。

今回の変更は、先程申しましたとおり土地の用途区分の変更でございます。

岡山県総合流通業務団地の一部、早島町分の約 2.2ha、その図面で黄色の縁を赤で囲っている区域、この区域の用途区分を、公益的施設用地から卸売業施設用地へ変更するものでございます。

7 ページをお願いいたします。

左上の図面は先程の図面を縮小したものでございます。左下をご覧いただければと思います。

今回の都市計画の変更理由についてでございますが、岡山県総合流通業務団地の公益的施設用地でございます岡山テルサにつきましましては、開業いたしました平成 10 年以降、周辺に類似施設が充実し、利用者が減少したことによりまして、先程申しましたように、平成 23 年に閉鎖したものでございまして、当該用地に公益的施設を設ける必要性というものは低下しているという風に考えております。

また、一方、東日本大震災以降、ご承知のように岡山県への立地を希望する企業からの引き合いが増加しているところでございます。とりわけ、当流通業務団地は、瀬戸中央自動車道の料金体系のあり方等が議論されているこ

と等を背景に、広域物流拠点としてのポテンシャルが高まることが見込まれております。

また、当流通業務団地及びその周辺地域において、流通業関連を目的としております引き合いが増加しているという風に聴いているところでございまして、この機を逃さず有効な土地利用に転換することによりまして、広域物流拠点としての機能強化というものに繋がることを見込まれているところでございます。

これらを踏まえまして、岡山県総合流通業務団地の用途区分について、公益的施設用地である岡山テルサ用地、約 2.2ha を卸売業施設用地に変更いたしまして、流通業務団地としての機能強化を図るものでございます。

資料の右上をご覧くださいいただければと存じます。

都市計画法に基づく手順でございますが、今回、ご審議いただいております案件につきましては、早島町からの申し出に基づきまして、都市計画の原案の作成をしているところでございます。

公聴会に先立ちまして、平成 25 年 3 月 8 日から 22 日にかけて、都市計画の原案の縦覧を行い、1 名の縦覧がございました。

4 月 18 日に、早島町役場の方で公聴会を実施いたしまして、1 名の方に公述をしていただいているところでございますが、傍聴者等につきましては、ございませんでした。いただいたご意見につきましては、平成 24 年度から県において着手しております、流通業務団地西側の都市計画道路早島大砂線という路線がございまして、この路線の着実な整備を要望するという内容でございまして、原案に対しては賛同する意見であったため、原案どおりの都市計画の案としているところでございます。

その後、早島町へ意見照会、それから都市施設管理者及び政令市である岡山市との協議を整えまして、今年の 6 月 7 日から 21 日にかけて、都市計画の案の縦覧を行っております。

縦覧は、公聴会で公述のあった意見の要旨及びそれに対する見解を添えて行いまして、2 名の縦覧者があり、2 件の意見書の提出がございました。

この意見書の要旨とこれに対する県の見解についてでございますが、下の太い枠で囲んでいるところでございます。

意見の要旨につきましては「施設建物は使用価値があると考えられ、行政としては活用すべきであり、土地の用途を変更して売却する方針とした今回の流通業務団地の変更案に反対である。」との意見でございました。

この意見に対する県の見解でございますが、「施設建物は、周辺に類似施設が充実し、利用者が減少したことにより閉鎖に至ったものであり、当該用地に公益的施設を設ける必要性は低下しています。一方で、当流通業務団地は、社会的背景により広域物流拠点としてのポテンシャルが高まると見込まれ、時期を逸することなく有効な土地利用に転換し、流通業務団地としての機能強化を図るべきと考えます。」ということで、意見書の要旨とこれに対する県の見解については以上でございます。

また、今後についてでございますが、本日の都市計画審議会でご承認いただけたら、8 月上旬を目途に都市計画の決定に進めさせていただきたいと考えているところでございます。

以上で、第 2 号議案の説明を終わります。ご審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

会 長

ありがとうございました。

本件は、岡山テルサを閉鎖したことに伴う公益的な施設用地を従前の卸売業施設用地に戻すと、簡単に言いますとそういうことでございます。

本件につきましては意見書が2名の方から出されておりますけれども、それを踏まえて委員の方にご意見、ご質問をいただきたいと思っております。

会 長

特にありませんでしょうか。

委 員

一つだけ聞かせてください。

意見書の要旨という形で書いてありますが、もし支障がなければ、どういう使用価値があるところの方は考えられて行政として活用すべきと具体的にこの方が提案されているようでしたら、その辺りをお聞かせいただければと思います。

事務局

今回の変更に関しまして1年ほど前に、こちらの岡山テルサの現状の公益的施設用地、つまり公益的施設としての公募を行ってございまして、その時にですね、公益的施設として利用したいという方が申し込みをされたというところでございます。

その方が、応募要件に満たないということで、売却には至らなかったのですが、その後、その方が意見書を提出をされておりますが、具体的にその使用価値というのがですね、公益的施設としての、要は今あるテルサの機能をこのまま使うというような提案なんですね。こういう風に理解しております。

事務局

よろしいでしょうか。

実際は、そういうことでかなり努力もしたんですが、なかなか希望がなかったということで、その結果こういう用途を変えていった方が良いというような判断をしたところでございます。

その方は、それに対してまだ納得いかないということで対応しているところでございます。

会 長

このテルサ用地とは、いわゆる現状の建物付きで公募して売却することなんですか、それとも建物を取り壊して更地として処分することでしょうか。

事務局

最初は、今現在は公益的施設用地でございまして、テルサがあるという現状で、今の用途の中で売却するという検討をしたのは、建物というものの売却価格を想定して公募したところでございます。

これは、昨年5月に公募したときの概要でございまして、建物についての最低売却価格の5億3000万円ということで設定をして、土地については10年以上30年未満の定期の借地ということを条件に、これも年間約700万円ぐらいの借地料と聴いておりますが、そういう条件でかなり何回にも渡って公募したんですが、意見はございましたが、それは資格要件がないという判断をされたということ、その他に引き合いがなかったということで、先程も申しましたように社会経済情勢の変化に対応した用途の変更が良いだろうとい

う結果、県の方も努力はしたんですけれども、こうなっているところでございます。今後、用途が変わってきました売却につきましては、具体的には担当部局の方で検討していく予定でございますが、建物の撤去をするかどうかは買われた方のご判断にお任せするというような話を聴いているところもあります。

以上でございます。

会 長

ありがとうございます。他にご意見は。

それでは1つご意見をいただいたんですけれども、特に他にないようですので、第2号議案につきましては、事務局の説明どおり、原案どおり承認することとして、ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」との声)

会 長

ありがとうございました。

ご異議がないようですので、第2号議案につきましては、原案どおり承認ということにさせていただきます。

会 長

以上をもちまして、本日の議事はすべて終了いたしました。

円滑な議事の進行へのご協力、また、貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。