

令和7年度

第1回美濃加茂市都市計画審議会

議事録



日時 令和7年6月2日（月）午後2時00分

場所 美濃加茂市生涯学習センター 2階 202号室

令和7年度 第1回美濃加茂市都市計画審議会会議録

- 1 開催日時 令和7年6月2日(月) 午後1時54分から午後3時40分
- 2 開催場所 美濃加茂市生涯学習センター 2階 202号室
- 3 審議事項 議第1号 美濃加茂都市計画第一種市街地再開発事業の決定(案)について
議第2号 美濃加茂都市計画高度利用地区の変更(案)について
議第3号 美濃加茂都市計画準防火地域の変更(案)について
- 4 評価 評第1号 都市構造再編集中支援事業事後評価について
- 5 会議に出席した委員
・出村 嘉史 委員 ・杉山 祐子 委員 ・森 知己 委員 ・朝日 修 委員
・角田 悦子 委員 ・森 弓子 委員 ・山田 栄 委員 ・森 厚夫 委員
・亀井 滋昭 委員 ・浅井 克之 委員 ・戸田 健吾 委員 ・横山俊二 委員
・宮口 誠 委員 ・長谷川尚子 委員
- 6 会議に欠席した委員
・西田 信子 委員
- 7 委員14名が出席し、美濃加茂市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により会議は成立
- 8 会議に説明のため出席した者の職氏名
・佐藤 文彦(美濃加茂市副市長) ・武市 雅典(建設水道部長)
・日比野 洋二(都市計画課長) ・桜田 純治(都市計画課都市整備係長)
・渡辺 智宏(都市計画課都市計画係長) ・石原 侑樹(都市計画課都市整備係)
・山田 祐介(都市計画課都市計画係)
- 9 会議に職務のため出席した都市計画課の職員
・美濃輪 万心(都市計画課都市計画係・書記)

(開 会 午後1時54分)

○司会

- ・委員紹介
- ・副市長以下 出席職員紹介

○挨拶

全ての健康のために歩き続ける街、ウォークアブルシティを掲げる第6次総合計画が今年から後期に入りました、この総合計画、また都市計画マスタープラン、そして立地適正化計画に基づきまして、孫子の代まで住み続けられる街、持続可能な街づくりを目指して、都市環境整備を図っているところでございます。

皆様方の慎重なご審議をお願いいたします。

○司会

本日の会議には委員 14 名にご出席いただいております。

美濃加茂市都市計画審議会条例第 6 条第 1 項に規定する委員の 2 分の 1 以上の出席を満たしている事を報告させていただきます。

次に、審議会の会長の選任について、美濃加茂市都市計画審議会条例第 5 条には、会長は委員の互選により定めると規定されております。

(委員より〇〇委員を推薦する声あり)

〇〇委員会長にご就任いただきます。

○ (諮問文朗読)

都市計画審議会会長 〇〇様、

美濃加茂市都市計画審議会条例第 2 項第 1 項の規定に基づき、美濃加茂市都市計画案について美濃加茂市都市計画審議会の意見を求めます。

美濃加茂都計画第一種市街地再開発事業の決定について

美濃加茂都計画高度利用地区の変更について

美濃加茂都計画準防火地域の変更について

令和 7 年 6 月 2 日、美濃加茂市長藤井浩人

どうぞ、よろしくご審議お願いいたします。

○司会 審議を開催させていただきます。

○会長

都市計画審議会条例第 5 条第 3 条の規定により審議会会長の職務代理者を指名させていただきます。会長の職務代理者は、〇〇委員にお願いしたいと存じます。

議案を読み上げます。

議第 1 号美濃加茂都市計画第一種市街地再開発事業の決定 (案) について

議第 2 号美濃加茂都市計画高度利用地区の変更 (案) について

議第 3 号美濃加茂都市計画準防火地域の変更 (案) について

議案の内容説明を事務局からいたします。

○事務局

「資料 1」～「資料 4」説明

○会長

まず初めに、第一種の市街地再開発事業とは何かという事です。

大正時代の 1919 年に都市計画法ができ、今までその主旨は根底は変わらないのですが、当時は、街が活性化していて、都市に人がどんどん入っていく、人口増加の時代でした。その時に放っておくと開発競争で混乱してしまう。そこに対して、ちゃんと道を整え、区画を整えてあげれば、街は落ち着きます。どちらかというと、都市計画は鎮静の手法でした。

これが高度経済成長期になると、戦後に新しい方法として、市街地再開発という手法が出て

きました。これは、ビルを建てることを基本としています。しかし、ビルを建てたら経済活力が上がった、というふうに判断することは明らかな間違いです。別の理由で経済活力が高まっているところに対してビルを建てて整理された、というのが本当のところですよ。

また、保留床として住宅床を設けることで、建設費を補うことに頼りすぎる方法はリスクが高いと思います。新たな住民から管理費や解体費用積立費を回収できるのは、その人たちが住み続ける場合に成り立ちます。住み続けない場合の対策はどうなっているのでしょうか。

その前提がないところに、ビルだけが建つと、閑散としている状態を作り出してしまう可能性が非常に高く、本当に美濃加茂の未来として選ぶべき都市計画決定なのかどうかと疑問に思います。

○A委員

多治見市の問題や他所の問題、諸々について知っていましたが、同じように開発していくことについては非常に危険があります。

行政としてやると決めた以上は、やり通していく覚悟は、しっかりないといけません。

それなりに判断責任を持って、決めていかざるを得ない。自分の心の中を整理したいです。

○会長

ビルを建てる方法以外に、駅前に活力を生み出す手法をまず考える必要があります。

たとえば商業者自身がちゃんと自分たちで頑張る道を選ばないといけません。

商業の成功例というところ〇〇モールとかにしかないと思いがちですが、実は、ちゃんと駅前に、今の則竹プラザみたいな、ちょうどよいスケールの空間が展開しています。

美濃加茂の街の魅力って、本当はどこにあるかということを考えると、当然ながら、そこに東京のようなものを持ってきても、誰も見向きもしないわけです。

ちゃんと一軒一軒の居酒屋の質がいいとか、そういう話と、それがちゃんと器として入るような適切な規模の開発を進めるべきだと思います。

第6次総合計画も、マスタープランも立地適正化計画も、極めて的を射たことを言っていますので、その理念を適切な方法で実行すべきです。

○B委員

お話をお聞きしていると、これはやっちゃいけないかなと思いました。

美濃加茂市というのは、リアルな街を作ろうということでやってきました。

おっしゃる通り、一回持ち帰って、じっくり自分なりの意見をまとめて、再度審議した方がいいと思っています。

○会長

再審議というものもあるかなと思います。

○事務局

再開発事業という事業手法を検討されて、現在に至るという形になっております。

準備組合を作られ、勉強会を開催し、再開発の大きさも縮小し、区域も減らして現在に至っています。

駅前の通りを、歩行者優先にして、交通量をゼロにし周辺の道路を整備していこうということで考えております。

事業区域内では、14 階建ての建物と商業系の建物。これは事業費を抑えるために用途がそれぞれ分かれていて、それぞれの役割で別の建物になっています。

その他は、駐車場として整備をします。

○C委員

会長の話を聞いて、着手時点でにぎわいがそもそもあるのか、議論する必要があると思います。

○会長

にぎわいって言うと、何でもかんでも人が集まっていればにぎわいという感じですが、活力として捉えると、商業ではいろんなエクスチェンジ、交流や交換がある。

そういう動きの方が、地方の岐阜とか美濃加茂の場合、いろんな人が出会って、情報や意見を交換して、何かが始まりますといった感じ、その方が、持続的な経済の力としては大きいと認識しています。

○D委員

まず、そのビルに住む人たちというのは、どのぐらいの生活層を狙っているのか、駅が近く、便利などとてもいい暮らしができると、地に足がつく。その家庭が、140 戸を想定している。

そこに住む人たちというのはどんな感じの人なのかな、というのをご説明いただきたいと思います。

○事務局

市内の方のみではなくて、近隣町村の方も対象です。これからは、車に頼らなくても生活できるようになっていく、美濃太田駅の周辺は、まだそのポテンシャルが高いということで、そういった需要量を元に算出しています。

○会長

デベロッパーの立場で考えれば、140 戸というのは、それだけ売れば経費にできるという計算で積み上げているはずですが、たくさん建設費がかかればかかるほど、どんどん戸数は多くなっていく仕組みです。

○E委員

市の商業ビルがちょうど真ん中にありますが、市はそれをどうしようという計画があるのか、この計画に対して市費はいくらぐらい投じられるものですか。

○事務局

それは、市費の負担分が 17.5 億円です。

○会長

公で投資をするなら、周りの空間とともにちゃんと整えていくなどして、エリアの活用価値を上げ、さらにより多くの民間投資を生み、固定資産税できちんと回収できるように考える必要があると思います。

都心の駅前で、一等地の場所を市が作る。ちゃんと投資できる。良い所です、とみんなが思うのであれば、たくさんの人がそこに殺到します。

そうすると、周りのお店が流行り始める、その時に地価が上がっていく、その地価に対して税金をリターンする、固定資産税の考え方です。

○F委員

会議所としては、駅前に人が集まる場所がない。駅前にそういう場所を再開発する。

過去にも、みんなで作ろうという話は出ている。立ち切れ状態となり今まで来てる。総合的な地域の商業ビルがなく、改めて地域を良くしようという人たちが、組合を作りました。

事業が遅れると、シャッター街になって、本当に美濃加茂市としていいのかと思います。

そこに、にぎわいをつくるイベントとか、活性化するようにやっていくのが、私らの務めと考えています。

多治見は見ました。会長が言われることはよくわかります、何もしないと駅前は死にます。多くの方がやろうって言っている時に進めないと、いつまでたっても同じ。

○会長

おっしゃったように、商業のための施設が、そこにちゃんとあるということが最も大事なことである。商業をやるのに一番いい方法をちゃんと考えましょう、という事になれば、もっと積極的になれる。

迷っておられる方もいらっしゃると思いますが、一度、審議をここで終わりにして、継続審議という事でよろしいですか。

○各委員

継続審議を承認

○事務局

皆様のご都合もあるかと思いますが、なるべく早いうちに継続審議の場を開催させていただければと思います。本日は、ありがとうございました。

(終了 午後3時40分)