

徳島市都市計画審議会会議録概要

徳島市都市計画審議会公開細則第11条の規定に基づき、会議録を公表します。

会議名	第116回徳島市都市計画審議会
開催日時	令和4年11月4日（金）午前10時～午前11時40分
開催場所	徳島市役所 本館13階 大会議室
議題	議第242号 徳島東部都市計画第一種市街地再開発事業新町西地区第一種市街地再開発事業の変更について（徳島市決定） 議第243号 徳島東部都市計画高度利用地区の変更について（徳島市決定）
会議の公開区分	■公開 □一部公開 □非公開 (非公開理由)
出席委員	阿部会長、奥嶋副会長、永本委員、川人委員、高源委員、加戸委員、明石委員、須見委員、岡委員、岡南委員、関委員、榎本委員、島田委員
傍聴者	10人
事務局	企画政策部都市計画課（☎088-621-5493）

会議概要及び会議結果

会長の選出

（結果）会長は徳島商工会議所会頭の阿部委員に決定。

議第242号及び議第243号の議題について審議

事務局から議第242号及び議第243号について一括して説明。

（高源委員）

建築関係者として、気になっているのは資金計画。建設資材は価格高騰が激しく、コロナ前から比べると、大体1.3倍から1.5倍になっている。現状を考えても改善の見込みがないように思う。価格が高騰していった場合、提案されている図面通りに、この金額でできるのかというのは疑問に思う。そのときには、それに見合った補助金の額になるのか。

(事務局)

再開発組合の方からは、物価高騰の影響については、ある程度の工事費の上昇は見込めているが、今後の動向は不透明であると聞いている。現時点では工事業者が決まっていないので断言はできないが、組合、参加組合員、工事業者によるリスク分散や事業計画の修正等により事業成立に努めることになるかと聞いている。

補助金については、国で定める補助金の交付対象に対して補助金を出すということなので、それに関連して、共同施設整備等の補助対象費が増えることになれば影響はあるかと考えている。

(島田委員)

市と国で、約 22 億円ずつ補助金を出すことになっているが、市が負担するのは、公園と河川、船が着く駅、広場、道路の工事等に対して、それだけの費用が要するというのか。建物などは負担とはならないのか。

(事務局)

道路、公園、船着き場等の整備に係る費用は、公共施設管理者負担金として 5 億 1,500 万円を見込んでいる。本来、公共施設の管理者である市が負担すべきものとして、再開発組合に事業委託をする部分である。

再開発組合補助金は、共同住宅や商業店舗等に関する共同施設整備等に対する補助金である。

(加戸委員)

本日は、この都市計画を審議する最後の場である。これによって、今まで権利者だった人が権利者でなくなる。権利者の方が一人も犠牲になると感じることはないように、今日の会議はしていかなければならない、非常に重要なものだと思っている。

権利者が 79 人との説明だが、これまでは 64 人と聞いていた。この差は何か。

施行面積が減ることによって、組合員数が 64 人なり 79 人から何人に減るか。

(事務局)

現時点での、再開発の組合員数は 64 人。新たな事業の組合員数は 36 人。権利者数は 111 人であったものが、新たな事業では 79 人になる予定である。

(加戸委員)

組合員は、64 人から、新しい計画では 36 人に。それで議決権が生じる。

権利者賦課金が 5 億 5,200 万。何人分として算出した金額なのか。

(事務局)

権利者賦課金については、地区外に転出する組合員に対し、建物補償費の3分の1を負担金として負担いただくもの。

再開発組合によると、令和3年7月当初の意向調査では、組合員36人のうち6人が残る意向を示されている。30人分ということになるが、今後、権利変換計画を作成するにあたり、組合員への個別協議を行う中で、組合員が判断することになる。最終的に変更になる可能性はある。

(加戸委員)

30人に賦課するということは、この30人にお金だけを支払うということ。このうち役員は何人か。役員数は全部で何人か。

(事務局)

30人のうち何人が役員かは把握していない。役員数は、理事長、副理事長、専務理事、理事、監事を含めて12人である。

(加戸委員)

64人の過半数は32人。おそらく地区外に居住し、臨時総会で委任状を提出している人が25人。ここに役員を加えると過半数になる。総会で意見を言っても通じない、という組合員もいる。

新しい計画区域では空き家は6割を超えている。地区外に居住している。今回の計画から除外されようとしている人は、店舗や家がある人が8割を超えている。要は、除外された人がここに住んでおり、住み続けたいと思っている。なぜ、この方々を除外するのか。新しい組合員36人のうち30人がお金を貰っていなくなる。これでいいのか、という疑問が市民の間に出てきている。

除外した経過が不透明だ。理事長名で文書が出され、退会希望の人は、退会希望申出書を提出してほしいと。私が聞いた5人のうち3人は、この退会希望申出書を出していない。なぜ退会させたのか。また、全員が組合から新しい計画の話聞いていない。7月頃に初めて聞いた、と。とっくの昔に組合では決議をあげているのに。

この計画が実行されれば15階建てマンションのすぐ隣に住む人がいる。この人は施行区域外になる。ビルの谷間になって日が当たらない。工事が始まったらお店ができない。何も補償を示されてない。これで、今日、この都市計画審議会で決まってしまったら、この方々は一体どうなるのか。この方々は、市と組合に対して7月に申入書を出しているが何の音沙汰もない。しっかりこれに答えて、心配のない状態にしてあげるのが、組合と、それを管理監督する市の責任だ。今日の会議で決めるのは反対。延ばしたほうが

いい。

(岡南委員)

基本的に賛成であるが、「都市計画の変更理由」に、マンション、ホテル等を核とする新たな再開発事業が立ち上がり、まちなか居住の促進や交流人口の増加に資するものである、と書いてある。居住の促進というのは、定住人口の促進。マンションで、ある程度満たされる。交流人口というのは、基本的に旅行者というふうに位置づけされる。

これから市が、積極的に(計画に)協力していくならば、関係人口にも着目すべき。関係人口の方が、いずれ定住人口になるかもしれない。定住人口の促進と交流人口、そこに関係人口の増加という点も視野に入れて、計画に積極的に関係した方がいい。

(永本委員)

資金計画について、さきほど、店が続けられるか不安であるというようなご意見が住民の方から出ているということだが、土地整備費という項目、これは、その権利者に対して補償する費用なので、土地を明け渡す方についての補償ということだと思う。工事をするにあたって、概ね3年ぐらいかかる。この間、例えば、店の営業がしにくくなるようなことがあれば、この再開発補助金、調査・設計・計画、土地整備、補償、共同施設整備等に要する費用に対して国及び市が支出する補助金、ここから出ることになるのか。

(事務局)

工事中に取るべき対策については、関係法令等を遵守して行われるものと考えているが、やむを得ず騒音、振動、粉じんなど周辺部への影響が発生する可能性がある。この点については、再開発組合も周辺部への配慮の必要性についての認識は持っており、工事中の影響への適切な対策を、今後、施工業者を選定していく際に、仕様書等に盛り込むなど丁寧に対策を講じていきたいと聞いている。

今回、施行区域外になる組合員への補償に関して、再開発事業の補償費については、組合員への土地、建物、移転などへの補償であり組合員以外への補償というのは含まれていない。

(永本委員)

再開発補助金については、組合、施行区域外の方への補償が含まれてないということか。

(森幹事)

補足させていただく。再開発組合からは、総会の中で、施工業者を早めに決めた上で、

その工事等に係る影響を話させていただきたいと。その中で、やむを得ず、受忍範囲を超えることが出てくるようであれば、それは当然補償の対象として共有する話になってくる。

現時点での資金計画には想定はされていないが、話し合いの中で、実際そういうことが想定されれば、その補償の中での対応はあり得ると市では考えている。

(永本委員)

施行区域外の方でも、現実にはその損害を被ることが予想される方には、何らかの補償がある可能性もあるということか。

(森幹事)

法的な点からみてどうか、ということ踏まえて、再開発組合側に補償すべきような責任があるのであれば、当然それはしていかなければいけないという前提になる。市もそういった方向での指導になってくるかと思う。再開発組合が今の段階でそのような話をしているわけではないが、必然的にそういったことになると考えている。

(永本委員)

計画に特に反対するわけではないが、この審議会で決めなければいけないのは、手続き的に十分なことがされているか、ということが一番重要になってくると思う。

施行区域外の方も都市計画法上の住民であるので、例えば、公聴会の開催とか、必要な措置を講ずるものとするということで、都市計画法第16条に市町村の義務として定められている。もちろん、公聴会の開催をされているが、施行区域外の方に、工事の概要や工事によってどのような実害があるのか、それに対しての補償の有無などを説明ができていないのであれば、もう一度公聴会等を開催する必要があるのではないかと。

(森幹事)

都市計画法上の公聴会というのは、あくまでも「都市計画」、今回でいうと「議案書」に付いている資料に関しての公聴を行うものである。事業内容等については、基本的には、都市再開発法においても、どういったものを作るとか、どういった種類の建物を建てなければいけないといった規定は一切ない。事業詳細について、都市計画法上での公聴会に出す話ということでもない。あくまでも参考として説明させていただくもの、と考える。

それとは別に、周辺への影響というのは、工事に絡んでは当然出てくる。そういった説明については、組合の方で、できる限り努力をしていただく話と考えている。

(永本委員)

市としての考えは承知した。

ただ、さきほどの質問の趣旨は、事業内容云々ではなく、やはり住民に対して必要な説明を尽くしてこそ、その方の財産権を侵害して公共の福祉を優先することができる、というところがどうしてもあるので。都市計画法上の公聴会であるとなしに関わらず、今後、もう少し十分な説明を市民にしていただければと思う。

(加戸委員)

除外する手続きができていないということ。去年、除外するために二つの必要不可欠な条件を理事長名で出している。

一つは、退会希望届出書。これが出されてない人が5人のうち3人いた。何をもって退会、除外したのか。

もう一つは、新しい再開発計画について意見を集約するために説明を行う、意向調査を行う、協議を重ねる、としているのに、説明が一切ないということ。

この5人全員が、今年の7月か6月に新聞で知った、と言っている。

こんなやり方で除外を決めていいのか。

(森幹事)

市としての認識では、組合から聞いている話では、組合員全員への意向調査を行った。その後、総会での意思決定の手続きを重ねて、現在の状況に至っている。

除外という表現自体が、市としては違和感を持っている。除外という、私が受ける印象では、有志の会の方々にだけ意向調査を行わなかったとか、総会の案内を出さなかったとか、差別的な取り扱いをして、一定の特定の方を排除するということが除外なのであって、少なくとも、意向調査とか、あるいは総会への出席要請とか、そういったところでの差別的な取り扱いはない。そこの公式な組合の仕組みの中で、どれだけの方が参加するかどうかというのを決定してきたという中では、定款に従ったルールで、当然反対の方もおられるので、その方は異論があるのかなとは思いますが、組合として定められたルールの中で決めてきたということについては、市としては尊重しなければいけないという認識である。

(加戸委員)

なぜ（このことに関する）申し入れを出しているのに、なしのつぶてなのか。徳島市も組合も何の返答も、なぜしないのか。

(森幹事)

これは組合側の見解を聞かなければ答えられない。

おそらく組合側は手続きをきっちりと行ってきたので、その過程で、意思表示をされていないということは、今になってどうなのかということは、私が客観的に考えて思うところである。

(加戸委員)

組合から何も説明がない、というところが一番の問題。それを文書で出しているのに、なぜお答えにならないのですかということ。

(森幹事)

総会の中では説明をされているということが当然のことかと思う。

そこに出席をされたのかどうかという話もある。それで結論的には、圧倒的多数の方が、組合の説明を聞いた上で納得して賛成をしてきた、という手続きが踏まれている。そういった中で決まったものについては、尊重しなければいけないのではないか。

(永本委員)

この審議会で、審議できることとできないことがあると思うので、そのあたりの整理をしていただきたい。

(加戸委員)

今日の採択後、県との協議があり 11 月末に都市計画決定がされると、新たな都市計画の線引きがされる。除外される人が決まる。

(阿部議長)

この審議会は、あくまでも付議された「都市計画の案」について、可か否かを審議する場であるというふうに考えている。

(事務局)

事務局から一点だけ追加の説明をさせていただきたい。

昨年 10 月に臨時総会があり、そのときに組合の方から、その時点でわかる施設の規模、マンション 2 棟、ホテル、事業費、施工のスケジュール等の説明があった。当然、設計等まだできていないので、その時、出せるだけの情報を、その時には提示をした。その際に、事業に参加を希望しない権利者の方の宅地等というのは今回の施行地区から外れることになる、ということも合わせて文書で、すべての権利者の方に送付をしてい

ると聞いている。市としても、臨時総会の場合での説明も十分聞いている。この10月の臨時総会で、施行区域の変更や事業規模が明らかになってくるわけなので、これに対して賛成するかしないか、事業に参加するかしないのか、大きなポイントになる総会だったということで、組合の方も位置づけている。文書でそういった細かな内容を盛り込んだものを、全権利者の方にお送りして意向を確認したと、聞いている。

組合の方がされたこういった一連の手続きというのは当然のことであるし、問題はないと認識している。

(加戸委員)

今更何を、という角度で申し入れをご覧になったら、そういうふうと言われると思う。

しかし、あなたのすぐ隣にマンションが建つ。こんな説明、普通は、去年行うもの。組合からの説明がない、ということが一番大きい問題。

(阿部議長)

私の方からお答えさせていただこうと思う。

中心市街地の現状については、皆さんも、それぞれお考えをお持ちだと思うが、徳島市の都市計画行政を推進する中で、この計画が可か否かという視点でご審議いただければと思う。

この審議会は、本日付議された「都市計画の案」について、可か否かを審議する場である。

それでは、ご意見がもうないと思うので、議題ごとに採決を行う。

(結果)

議第242号 議長を除く出席委員12人中、賛成した委員8人。

賛成多数により原案のとおり決定。

(結果)

議第243号 議長を除く出席委員12人中、賛成した委員7人。

賛成多数により原案のとおり決定。

※議長による表決の結果の宣告後、賛成した委員以外の2人の委員から棄権の申し出あり。

以上