

令和2年度 第2回
富士市都市計画審議会会議録

令和3年3月24日(水)

富士市庁舎6階 第一・第二会議室

1 開催日時

令和3年3月24日（水）午後2時から3時45分まで

2 会場

富士市庁舎6階第一・第二会議室

3 出席委員15人

- (1) 1号委員 牧田 一郎、杉山 岩雄、藁科 靖、小林 武司、大山 勲、亀井 暁子
- (2) 2号委員 海野 庄三、太田 康彦、井出 晴美、佐野 智昭、長谷川 祐司
- (3) 3号委員 青木 直己、杉山 厚吉、（代理）鈴木 英文、渡邊 英樹

4 欠席委員0人

5 説明部署、事務局等の職員

(1) 都市整備部

部長 島田 肇

(2) 都市計画課

課長 簗木 真一、調整主幹 井出 剛洋、主幹 廣瀬 和彦、

主幹 大長 真由子

担当 金指 拓真、望月 豊、新毛 郁史

(3) 建築指導課

統括主幹 長橋 博之

(4) 土地対策課

主幹 中村 太一

(5) 市街地整備課

課長 鈴木 潤一、統括主幹 佐藤 修、統括主幹 深澤 克仁、

主幹 前田 貴弘

6 議題

審第1号 岳南広域都市計画用途地域の変更について（富士市決定）

報 告 富士駅北口周辺地区再開発事業について

事務局
大長

定刻となりましたので、ただ今から、令和2年度第2回富士市都市計画審議会を開会いたします。

本日は、ご多忙の中、御出席いただき、誠にありがとうございます。

私は、本審議会事務局であります、都市計画課の大長と申します。よろしくお願いたします。

本日の審議会でございますが、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、皆様にはマスクの着用をお願いしております。

また、説明者などにつきましても、マスク着用とさせていただきますので、御了承願います。

それでは、会議に入る前に、本日の傍聴の取扱ですが、富士市審議会等の会議の公開に関する規則に基づき、公開での開催といたします。

議事録につきましても公開となっており、市のウェブサイトに掲載いたしますので、御了承願います。

次に、本日の欠席、代理出席について御報告いたします。

第3号委員の鈴木雅士委員から、所用により欠席との御連絡をいただいております。

なお、富士市都市計画審議会運営要領第5条において、「行政機関の職員から任命された委員が出席できないときは、その職務を代理する者が議事に参与し、採決に加わることができる」としてあります。

この規定により、公務の都合により御欠席となりました富士警察署署長鈴木委員の代理として、富士警察署地域交通課課長の鈴木英文様に御出席いただいております。

これにより、本日の出席委員は「15」人となり過半数に達しておりますので、本会議は成立していることを御報告申し上げます。

続いて、次第2、市長挨拶です。

小長井市長、お願いたします。

小長井市長

本日は、大変お忙しい中、令和2年度第2回富士市都市計画審議会に御出席いただき、誠にありがとうございます。

また、皆様方におかれましては、日頃から本市の都市づくりの推進に格別の御理解、御協力を賜り、重ねてお礼申し上げます。

さて、本日御審議をお願いいたしますのは、用途地域の変更についてであります。

これは、ゆとりある閑静な住宅地を形成しております第一種低層住居専用地域の一部区域において、二世帯住宅を建築したいなどの住民ニーズに対応するとともに、居住地拡大の抑制といった、合理的な土地利用を促進するため、建蔽率や容積率を緩和するなど、都市計画を変更するものであります。

小長井市長	<p>また、富士駅北口周辺地区再開発事業につきまして、来年度に都市計画の決定手続きを進めてまいりたいと考えておりますので、計画概要などを報告させていただきます。</p> <p>いずれも、人口減少・少子高齢化の時代に即した、集約・連携型都市づくりに寄与する内容でありますので、委員の皆様方におかれましては、それぞれの立場から忌憚のない御意見をいただきますようお願い申し上げます。</p> <p>どうぞよろしく願いいたします。</p>
事務局 大長	<p>続きまして、次第3、付議を行います。</p> <p>会長、市長、前にお越しく下さい。</p>
小長井市長	<p>富士市都市計画審議会会長、大山勲様。</p> <p>都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定に基づき、下記のとおり審議会に付議いたします。</p> <p>「審第1号 岳南広域都市計画 用途地域の変更について（富士市決定）」</p> <p>ご審議のほど、よろしく願いいたします。</p>
事務局 大長	<p>申し訳ございませんが、市長は他の公務のため、ここで退席させていただきます。</p> <p>それでは、次第4、審議案件に入ります。</p> <p>富士市都市計画審議会条例施行規則第3条により、「会長は、会議の議長となる」と規定されておりますので、議事進行を会長にお願いいたします。</p> <p>大山会長、お願いいたします。</p>
議長 大山会長	<p>皆様、こんにちは。</p> <p>議長を務めさせていただきます、大山です。</p> <p>よろしく願いいたします。</p> <p>まず、会議録署名人を指名させていただきます。</p> <p>牧田委員、海野委員のお二人にお願いしたいと思っております。</p> <p>よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、本日の審議案件について、議事を進めます。</p> <p>本日の審議案件は、「審第1号 岳南広域都市計画用途地域の変更について」です。</p> <p>都市計画課から説明をお願いしたいと思います。</p>
都市計画課 簗木課長	<p>都市計画課の簗木です。</p> <p>よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、審第1号について御説明いたしますので、議案書の3ページをお願いいたします。</p>

「岳南広域都市計画用途地域の変更（富士市決定）」についてであります。

用途地域は、都市における合理的な土地利用を実現するための制度であり、本市では12種類の用途地域を指定し、その種類ごとに、建築物の用途、容積率、建蔽率、高さなどを規制しております。

今回の変更は、表の最上段、第一種低層住居専用地域の規制を緩和するものでありますが、変更点につきましては、後程、変更概要にて御説明いたします。

3枚おめくりいただいて、8ページをお願いいたします。

変更理由です。

本市の第一種低層住居専用地域は、主に、平成4年の都市計画法の改正を受け、平成7年に第一種住居専用地域から変更した地域で、民間開発による住宅分譲地など、宅地化が進行し、これまで良好な住環境が形成されてきました。

このような中、人口減少や高齢化の進行といった社会情勢の変化に伴う生活様式の多様化や、世帯構成の変化などを背景に、本地域のうち、容積率が最も低い地域の住民は、家族がいつまでも安心して暮らせるよう、居住面積の広い住宅への建て替えを求める傾向にあります。

また、富士市都市計画マスタープランにおいては、集約・連携型の都市づくりを推進することとしているとともに、本市の立地適正化計画を盛り込んだ富士市集約・連携型都市づくり推進戦略においても、宅地などの既存ストックの有効活用を図り、居住地の拡大を抑制するなど、人口減少を前提とした都市づくりを進めることとしております。

このことから、本地域において、現在の低層住宅地としての良好な住環境を維持しつつ、社会情勢や地域のニーズに適切に対応した、合理的かつ健全な土地の有効利用を図るため、用途地域（容積率・建蔽率・敷地面積の最低限度）を本案のとおり変更するものであります。

9ページをお願いいたします。

変更概要です。

こちらは、変更前と変更後を対比させた表になりますが、今回の変更点は、大きく3つになります。

まず、容積率を10分の6以下から10分の8以下に、建蔽率を10分の4以下から10分の5以下にそれぞれ変更します。

それから、表の2段目、約233.8haの区域において、最低敷地面積を165平方メートルに指定します。

具体的な区域につきましては、おめくりいただいて、10ページをお願いいたします。

こちらが位置図になりますが、赤い線で囲ったエリアが、変更区域になります。

都市計画課
簗木課長

それから、右側の11ページが索引図、その後、12ページから16ページまでが拡大図になりますので、お目通しをお願いいたします。

17ページをお願いいたします。

変更に係る経緯です。

1つ目の、説明会等の開催状況についてですが、説明会は令和2年8月19日から10月8日にかけて16回開催し、計56人の方に参加していただきました。

おめくりいただき、18ページをお願いいたします。

公聴会は令和2年10月28日に予定しましたが、公述の申し出がなかったため、開催しませんでした。

その他といたしまして、本案件に係る説明動画を富士市ウェブサイトに掲載し、令和3年2月26日までの再生回数は360回でした。

2つ目の、変更案に関する縦覧状況についてですが、令和3年2月12日から26日まで、市役所都市計画課窓口での縦覧を行いました。

縦覧者は2人で、意見書の提出はありませんでした。

審第1号の説明は以上です。

私からの説明は以上になりますが、続きまして、担当から、補足説明をさせていただきます。

よろしくをお願いいたします。

都市計画課
望月

都市計画課の望月です。

よろしくをお願いいたします。

わたくしから、用途地域の変更について補足説明をいたします。説明はおよそ20分となります。

資料はA4、4アップで印刷しております資料1、もしくは前方のスクリーンをご覧ください。

パソコンの操作がございますので、着座にて失礼いたします。

まず初めに、どこで何を変更するのか、結論から申し上げますと、今回、変更は、第一種低層住居専用地域のうち、容積率60%、建蔽率40%の区域を対象に3つの変更を行います。

1つ目は、容積率を60%から80%に緩和、2つ目は、建蔽率を40%から50%に緩和、そして3つ目は、一部の区域について、最低敷地面積を165平方メートルに設定するものであります。

変更内容などにつきましては、後程詳しく御説明いたしますが、基本的には、土地利用の規制を緩和する変更であります。

補足説明については、はじめに変更の必要性について、続いて今回の変更内容について、最後に今後の予定について御説明します。

まず、1つ目の変更の必要性について、第一種低層住居専用地域とはどのような地域なのか、そして変更の背景と必要性について御説明いたします。

今回の変更は、用途地域の変更になりますが、用途地域は、どこに、どのような種類の建物を、どのくらいの大きさまで建てられるかを定めたルールで、住宅や商業施設、工場などのすみ分けを行うために必要なルールであります。

ちなみに現在、富士市には、12種類の用途地域があり、住居系が7種類、商業系が2種類、工業系が3種類となっております。

今回、対象となるのは、住居系の用途地域の中の、第一種低層住居専用地域の一部の区域であります。

この第一種低層住居専用地域であります。低層住宅の良好な環境の保護・形成を図る地域になりまして、この地域では、ゆとりのある住環境や、良好な日当たり、風通しが確保されているなど、2階建てから3階建ての住宅がゆったりと建ち並ぶ、閑静な住宅地を目指しております。

続いて、第一種低層住居専用地域の指定状況です。

緑色の住居系用途地域の中の、赤色の区域になりまして、閑静な住宅地ということで、比較的、市の中心部から離れた郊外に多く指定しております。

この地域は、指定している容積率や建蔽率の違いから、色で示したように、さらに3つに分かれます。

今回、変更対象となる区域は、容積率60%、建蔽率40%の、この赤色の区域です。

これまでの説明の中で、若干専門的な用語も出てきましたので、今回の変更に関係します容積率、建蔽率、最低敷地面積、この3つについて御説明いたします。

まず、容積率です。

容積率は、建物の床面積を制限するためのルールで、敷地面積に対する、延べ床面積の割合のことをいいます。

例えば、敷地面積100坪に対して、建物1階部分が50坪、2階部分が30坪で延床面積は80坪となり、100坪分の80坪で容積率は80%という計算になります。

続いて、建蔽率です。

建蔽率は、敷地内の空地を確保することで、日当たりや防火上の安全性を備えるためのルールで、敷地面積に対する建築面積の割合のことをいいます。

例えば、敷地面積100坪に対して、建築面積が50坪の場合、100坪分の50坪で建蔽率は50%という計算になります。

次に、最低敷地面積です。

最低敷地面積とは、1つの敷地を新たに2つ以上に分割して建物を建てようとする場合、分割後の敷地面積は最低〇〇〇平方メートル以上確保しなくてはならない、というルールで、建物を建てる土地に対する規制であります。

例えば、最低敷地面積を165平方メートルに設定しますと、800平方メートルの土地を宅地分譲する場合など、建物を建てる目的で分割する際には、1つの敷地を165平方メートル以上にしなければならないという規制です。

続いて、変更の背景と必要性についてであります。今回、次の2つの理由から変更が必要であると考えました。

1つ目は、人口減少や高齢化といった社会の動向から、住環境の悪化の恐れがあること、2つ目は、説明会などにおいて、市民の方から御要望や御意見をいただいたことでもあります。

まず1つ目の、人口減少などに関する社会の動向について御説明いたします。

こちらは、今回対象となる、第一種低層住居専用地域がある地区の人口の推移と推計です。

既に人口が減少しておりまして、今後も減っていく見込みとなっております。

こちらは、第一種低層住居専用地域がある地区の高齢化の推移と推計で、今後、さらなる高齢化の進行が予測されております。

このような社会の動向から、今後、考えられることです。

こちらは富士市内全域の空き家の状況を示したグラフであります。人口減少などの進行に伴い、空き家が増加するなど、今後、良好な住環境が悪化する恐れがあります。

続いて、変更の背景・必要性の2つ目の、市民からの要望・意見です。

第一種低層住居専用地域の指定がある地区や、お住まいの方から、子育てや高齢者介護などの負担を軽くするため、親・子世帯で同居をしたい。

しかし、容積率が低く、なかなか二世帯住宅を建てられない、といった御意見をいただいております。

近年ですと、岩松北小学校周辺地区まちづくりルール検討協議会、広見地区における立地適正化計画に関する説明会などにおいても、同様の御意見・御要望をいただきました。

先程、御説明した高齢化の進行だけでなく、近年では共働きの世帯も増加していることから、二世帯での同居は、お互いにとってメリットがあると考えられます。

では、この二世帯住宅は、一般的にどのくらいの大きさが必要なのかについて御説明いたします。

国土交通省の住生活基本計画に、「世帯員数に応じた必要な住宅面積の目安」が示されております。

これによると、大人2人、子ども2人の4人家族の場合、約30坪、100平方メートルの住宅面積が必要で、大人4人、子ども2人の6人家族の場合には、約45坪、150平方メートルの住宅面積が必要とされています。

では、この広さの住宅を十分に建てられる状況にあるのか、現在の土地利用のルールに当てはめてみます。

先程の、国土交通省が示す二世帯住宅に必要な住宅面積の目安は45坪でした。

現在の容積率60%で、一般的な分譲地60坪の敷地に建てられる住宅は、60坪の60%で、最大36坪となります。

現在の容積率では、広い土地をお持ちでないと、二世帯住宅を建てづらい状況にあると言えます。

変更の背景と必要性についてのまとめです。

社会の動向として、人口減少や高齢化の進行により、今後、良好な住環境が悪化する恐れがあること、それから容積率などの規制が厳しい地域において、二世帯住宅を建てられるようにすることへの要望をいただいております。

このようなことを踏まえると、二世帯住宅を建てやすくすることは、宅地などの既存ストックの有効活用による居住地拡大の抑制につながり、都市計画マスタープランにも掲げております、集約・連携型の都市づくりにも整合します。

このことから、低層住宅地の良好な住環境を維持しつつ、社会情勢や市民ニーズに適切に対応した、合理的かつ健全な土地の有効利用を促進する、用途地域の変更が必要であるため、第一種低層住居専用地域の一部地域において、容積率・建蔽率などを変更いたします。

続いて2つ目の、今回の変更内容につきまして、詳細な対象区域と、変更によってどう変わるのかを御説明します。

再度、今回の変更内容を確認いたします。

変更の対象となる区域は、第一種低層住居専用地域のうち、現在、容積率60%、建蔽率40%となっている区域であります。

この区域で3つの変更を検討しており、1つ目は容積率を60%から80%に緩和、2つ目は建蔽率を40%から50%に緩和、3つ目は、最低敷地面積165平方メートルを新たに設定いたします。

こちらは、現在200平方メートルの定めがない区域が対象です。

次のスライドからは、この3つの変更内容について御説明しますが、まずは詳細な対象区域についてお示しします。

今回、変更対象となる区域は、大きく4つあります。

富士南、富士駅南、岩松地区にある1の区域、岩松北地区の2の区域、鷹岡、丘地区にある3の区域、広見、大淵、青葉台、富士見台、神戸、原田地区にある4の区域です。

この4つの区域を拡大してお示しします。

1つ目の富士南、富士駅南、岩松地区の変更対象区域です。

2つ目の岩松北地区の対象区域です。

3つ目の鷹岡、丘地区の対象区域です。

4つ目の広見、大淵、青葉台、富士見台、神戸、原田地区の対象区域です。

これらの区域を対象に、先程、御説明した3つの変更を行いますが、変更するとどう変わるのか、次のスライドから御説明いたします。

変更の1つ目、容積率の緩和です。

60坪の敷地に住宅を建てる場合を例に御説明します。

現状の容積率60%では、建てられる住宅は、最大36坪までですが、容積率を80%に緩和すると、48坪までの住宅を建てられるようになります。

容積率を緩和することで、これまでより大きな家が建てられるようになります。

ご覧いただいたとおり、変更後の容積率は80%で、60坪の敷地に建てられる住宅は最大で48坪となり、先程の、国土交通省が示す二世帯住宅に必要な面積は45坪でありましたので、容積率を緩和することで、二世帯住宅に必要な住宅面積の目安を満たすこととなります。

続いて、変更の2つ目、建蔽率の緩和です。

60坪の敷地に、変更後の容積率80%にあたる、48坪の住宅を建てる場合を例とします。

仮に、建蔽率を現状の40%のままとした場合には、1階、2階ともに24坪ずつの住宅にする必要があります。

つまり、容積率80%の住宅を建てる場合は、総二階にするしかありません。

建蔽率を50%に緩和すると、1階部分は30坪まで建築可能になりますので、1階部分の方が広い住宅も建築できるようになります。

容積率に併せて建蔽率を緩和することで、多様な生活スタイルに応じた住宅が建てられるようになります。

続いて、変更の3つ目、最低敷地面積165平方メートルの設定です。

ここでは、36坪の住宅を建てる場合を例とします。

現状の容積率60%では、60坪の敷地が必要です。

これを、容積率80%に緩和すると、45坪の敷地があれば良いこととなります。

つまり、同じ大きさの住宅を建てるのに、これまでより狭い敷地で済むこととなります。

しかしこれでは、狭い敷地が多数できてしまう可能性があります。

狭い敷地が多数できてしまうと、今までは、ゆったりと住宅が建っていたのが、このように密集してしまい、現在の、ゆとりある良好な住環境を阻害する恐れがあります。

これを防ぐために、最低敷地面積を165平方メートル、約50坪に設定します。

最低敷地面積の設定によって、例えば、現在、150平方メートルの敷地をもっている方が、今回の変更で新築や建て替えができなくなるのではないかと懸念があるかと思いますが、この場合、基本的には、現在の権利が引き継がれるため、最低敷地面積の設定前からある165平方メートル未満の土地については、建物の有無に関わらず、これまでと同様、新築や建替えをすることが可能です。

変更内容のところで少し触れましたが、この最低敷地面積の設定につきましては、一部、変更対象外の区域があります。

鷹岡地区、丘地区に渡る区域につきましては、区域全域に、すでに最低敷地面積200平方メートルの定めがあるため、今回、変更はありません。

それから、大淵地区の三ツ倉と青葉台小学校南側の地区計画が定められている区域につきましても、すでに最低敷地面積200平方メートルの定めがありますので、今回、変更はありません。

これらの区域については、容積率と建蔽率の変更のみとなります。

それでは、変更内容についてのまとめです。

繰り返しになりますが、今回の変更は3点あり、変更の1つ目は、二世帯住宅を建てやすくするため、容積率を60%から80%に緩和します。

2つ目は、多様な生活スタイルに応じた住宅を建てられるよう、建蔽率を40%から50%に緩和します。

3つ目は、容積率などを緩和しても、ゆとりある良好な住環境を維持するため、最低敷地面積165平方メートルを設定します。

ただし、この点については、すでに最低敷地面積200平方メートルが設定されている区域は、変更はありません。

最後に、今後の予定について御説明します。

ここまで、都市計画の変更に向け、説明会や変更案の縦覧を行ってまいりまして、本日がこちらの都市計画審議会になります。

本日の審議結果をもとに、県との最終的な協議を行い、現時点では、令和3年4月30日の告示を予定しております。

なお、この告示を持って都市計画が変更となりますので、少しでも早く周知できるよう、告示日につきましては、県との協議終了後、直ちに市ウェブサイトでお知らせいたします。

私からの補足説明は以上です。

ご審議の程、よろしく願いいたします。

ありがとうございました。

それでは、委員の皆様から質疑、御意見がございましたら、お願いいたします。

佐野委員

建蔽率40%、容積率60%だとかなり厳しい規制なので、建蔽率50%、容積率80%に緩和するということはよろしいかなと思うのですが、立地適正化計画との関連の中で、今回見直す区域についても、居住誘導区域が指定されている区域と指定されていない区域の差別化について検討はしましたか。

例えば、居住誘導区域は住宅を誘導する区域だという視点の中で、さらに緩和して建蔽率50%、容積率100%へ変更することや、さらには第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域へ変更するなどの緩和を検討されたか、ご回答をお願いします。

都市計画課
井出調整主幹

今回の対象区域のうち、約37%が居住誘導区域、その他がゆとりある低層住宅区域に指定しております。

結論から申し上げますと、今回の変更で特に差は無いという形にはなっております。

そのような中で、まずは建蔽率50%、容積率80%の変更を行っていくのですけれども、例えば居住誘導区域やゆとりある低層住宅区域について、地区のそれぞれの特徴がありますので、今後、地区計画などで対応するのが有効ではないかと考えております。

その一方で、用途地域はもう少し広い意味での都市計画となりますので、今回は一律に変更するということになります。

また、例えば委員がおっしゃっていた建蔽率50%、容積率100%の区域というのは、富士見台において指定しております。

こちらについては、静岡県が定める用途地域の手引きにおいて、地区計画を定め、地区が望んだ形になれば、初めて容積率を100%に設定できると示されておりますので、今後、必要に応じて定めていくべきだと認識しております。

いずれにいたしましても、今回は、あくまでも富士市全体の都市計画として捉え、対象区域を建蔽率50%、容積率80%に変更することが望ましいものと考えております。

佐野委員

わかりましたが、居住誘導区域は住宅を誘導していく区域でありますので、さらに緩和することも考えられたのではないかと思います。

今後も、地区計画を含めてご検討いただけるということなので、ぜひよろしく願いいたします。

都市計画課
井出調整主幹

補足させていただきたいと思います。

今回、用途不適格の状況などについても調査をしました。

今回の区域について、例えば店舗や工場など、第一種低層住居専用地域では基本的に建てられないような用途について、現在、ほとんどの区域で同様に2~3%の不適格建築物が存在する状況になっております。

そういった状況を鑑みますと、やはり用途地域も誘導という点については、また検討の余地があるかもしれませんが、妥当性という点については、第一種低層住居専用地域が一番望ましいものと認識

<p>都市計画課 井出調整主幹</p>	<p>しております。</p> <p>また、現在、宅地化が進み、人口が密集している地域を居住誘導区域に設定しております。現時点でも良好な住環境が形成されている中で、さらに緩和をすることで、定住してもらう、あるいは多くの若い世代の方に戻ってきてもらうといった誘導に繋がると考えております。</p> <p>また、誘導区域に設定していない区域については、まだまだ未利用地が残っておりますので、例えば最低敷地面積を設定し、良好な住環境を整えるように誘導していくことが有効だと考えられます。</p> <p>今回の変更は一体的な話になっておりますが、それぞれの状況に応じた誘導策が図れていると考えています。</p>
<p>議長 大山会長</p>	<p>他に質問、御意見はいかがでしょうか。</p>
<p>藁科委員</p>	<p>第一種低層住居専用地域にはアパートなども建てられるかと思えます。</p> <p>今回の変更は、基本的には二世帯住宅を想定していると思いますが、アパートがたくさん建ってしまうケースは考えていますか。</p>
<p>都市計画課 井出調整主幹</p>	<p>基本的に条件としては同じですが、アパートが建つと、景観などの面で心配があるかと思えます。</p> <p>しかし、第一種低層住居専用地域ということで、日影や北側斜線などの規制があり、当然その範囲の中で行うという話ですので、現在の環境はある程度保つことができるものと考えております。</p> <p>もちろん高さ制限もありますので、そういった点を考慮しますと、極端にアパートができるということは、それほど考えておりません。</p>
<p>藁科委員</p>	<p>説明の中で、三ツ倉と丘地区については地区計画ではなく申し合わせを定めているとありましたが、申し合わせの制限は地区計画よりも弱い気がします。</p> <p>今回の変更に併せて、申し合わせの区域に制限をかけた方が良かったのではないかという気もしたのですが、どのように考えていますか。</p>
<p>都市計画課 井出調整主幹</p>	<p>議案書の9ページにある表に該当するのですが、三ツ倉と丘地区は、用途地域によって最低敷地面積200平方メートルの指定をしています。</p> <p>その中でも、例えば三ツ倉では、当初、平成7年に第一種低層住居専用地域の指定をしたわけですが、元々、この地域は建蔽率が30%、容積率が50%でした。</p> <p>それを平成7年の用地地域の決定時に建蔽率40%、容積率60%に緩和して、それと併せて良好な環境を保つために申し合わせを指定した経緯があります。</p> <p>その当時、三ツ倉周辺の宅地化率は30%前後だったのが、現在</p>

都市計画課 井出調整主幹	<p>は65～70%くらいになっており、良好な住環境が続いてきたものと考えております。</p> <p>確かに申し合わせという、地区計画よりも少し制限が緩いという認識はありますが、これまでに十分機能を果たしたのではないかと考えております。</p>
議長 大山会長	<p>資料の説明では、地区計画で定められたとありましたが、今話題になった申し合わせというのはどういうものでしょうか。</p>
都市計画課 井出調整主幹	<p>資料1の37ページについてですが、三ツ倉については用途地域で200平方メートルの最低敷地面積を指定しておりまして、青葉台小学校南地区については地区計画で最低敷地面積を設定しております。</p>
議長 大山会長	<p>165平方メートルの敷地の設定について教えていただきたいです。</p>
都市計画課 井出調整主幹	<p>最低敷地面積を設定するにあたって、元々200平方メートルの設定があるので、今回の変更でも200平方メートルにすべきなのか、あるいは165平方メートルにすべきなのか検討するため、現状の不適格敷地について調査をしました。</p> <p>結論を申し上げますと、200平方メートルに設定すると、約30%の敷地が不適格になると検証され、この数値では大きすぎますので、今回は165平方メートルに設定しました。</p> <p>なお、165平方メートルに設定すると、不適格の敷地は約10%であります。</p> <p>この10%という数値の良し悪しはあるかと思いますが、すでに200平方メートルで設定した区域の不適格敷地を調べますと、約10%でありました。</p> <p>また、20年前に200平方メートルに指定した当時は、宅地化率が約30%であり、宅地化が比較的進んでいない状況であったわけですが、今回指定する区域は、すでに宅地化率が60～70%で、ほとんど宅地化されているということとを考慮すると、165平方メートルが妥当ではないかということで設定しております。</p>
議長 大山会長	<p>最低敷地面積の指定について、165平方メートルを下回ると、狭小な敷地が形成される恐れがあり、現状の住環境が変わっていく可能性がありますので、165平方メートルの指定は妥当なのではないかと思えます。</p> <p>他に御意見はございますか。</p>
	<p>それでは、質疑、御意見を終了とし、お諮りいたします。</p> <p>「審第1号 岳南広域都市計画 用途地域の変更について」委員の皆様から質疑、御意見がありましたが、原案どおりで異存がないと思われま。</p>

議長
大山会長

本案件について、原案どおりとすることにご異議ありませんか。

《異議なしの声あり》

御異議ありませんので、原案のとおりといたします。

ここで、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、10分間の換気をします。

その間、休憩としますので、10分後には自席にお戻りください。

～～～10分間 休憩～～～

議長
大山会長

それでは、審議会を再開します。

続いては、次第5、報告案件です。

本日は市街地整備課から、「富士駅北口周辺地区再開発事業について」報告がございます。

それでは、説明をお願いします。

市街地整備課
前田

市街地整備課です。

「富士駅北口周辺地区再開発事業について」御説明いたします。

ページをおめくりいただきまして、目次の下段、報告の概要をお願いいたします。

本日は、富士駅周辺地区市街地総合再生基本計画に基づき、今後、事業化を予定している富士駅北口約1.8ヘクタールの再整備について、2点御報告いたします。

1点目は、右側の図面、赤い点線で囲まれた北側敷地についてですが、こちらは、組合施行による再開発事業を予定しており、新年度から都市計画決定手続きに着手するため、都市計画に定める事項を中心に御報告いたします。

2点目は、図面の青い点線で囲まれた駅前敷地についてですが、再開発事業の施行に合わせ、駅前広場上空を活用した公益施設整備を予定しており、現在、公益施設の機能などを検討しておりますので、現在の検討状況を御報告させていただきます。

それでは右側1ページをお願いいたします。

富士駅周辺のこれまでの状況について、基盤や建物整備に関することを中心に御説明させていただきます。

富士駅周辺地区は、昭和37年にスタートした土地区画整理事業の進捗に合わせまして、昭和40年代後半から急速に都市化が進んでまいりました。

昭和46年には、ショッピングセンターパピー、昭和51年にはイトーヨーカドー、また、同じ昭和51年に富士本町商店街にアー

ケードが設置されるなど、商業の中心地として本市の経済を牽引してまいりました。

しかしながら、モータリゼーションの進展により、徐々に駅前の立地優位性が低下してくると、平成20年代には大規模商業施設が相次いで閉店し、ご承知のとおり、まちを訪れる来街者の数は著しく減少している状況にあります。

こうした状況の中、平成24年に、富士駅周辺地区の活性化・再生を図るため、市民・事業者・行政が協働し、富士駅周辺地区市街地総合再生基本計画を策定いたしました。

その後、この計画を具現化するため、平成26年に、再整備検討会、さらには、平成28年に富士駅北口第一地区市街地再開発準備組合が設立され、地元地権者の皆様と市の協働により、これまで再整備に向けた検討を進めてきたところでございます。

次に、富士市・富士駅周辺の現状と課題について、改めて御説明をいたします。

市の現状を踏まえたまちづくりの課題といたしましては、人口減少下においても生活関連サービスを維持するため、人口密度を確保するということ、また、都市拠点における商業・居住などの機能の集積と、賑わいや交流の機能の向上を図ること、さらには、拠点と各地域をつなぐ利便性の高い公共交通ネットワークを維持していくことなどが上げられます。

都市拠点としての富士駅周辺の課題といたしましては、老朽化したビルの建て替えによる安全性の向上や、富士山眺望を活用した駅前空間の創出に加え、商業地としての活性化やまちなか居住人口の増加、また、快適な移動環境の確保などが上げられます。

こうした現状・課題を踏まえ、行政計画においては、本地区にどのような役割が期待されているのか、2ページをお願いします。

上段は、都市計画マスタープランと市街地総合再生基本計画の文章を抜粋しており、これらの計画から、本地区に期待される役割を以下の4つに整理をいたしました。

富士駅周辺地区は、本市の顔であり、都市の拠点として、また、公共交通の結節点としてサービス・交流・シンボル・交通結節の各機能の向上が求められており、これらを踏まえて、地元の皆様と、グレーの網掛け部分に記載した再整備方針を整理いたしました。

各施設の配置の考え方や、目的につきましては、左下段の囲みにそれぞれ記載しておりますが、いずれも、本地区に期待される役割を踏まえて計画しており、今後、事業協力者や地権者の意向なども踏まえて、各施設の規模などを固めてまいります。

現時点でのモデルプランにつきましては、後ほど、御説明いたします。

それでは、3ページをお願いいたします。

事業区域につきましては、昨年度、区域を変更したことに伴い、コンパクトで機能的な建物配置を実現するため、駅前広場上空を活用した公益施設整備を目指し、土地を所有するJR東海と協議を開始いたしました。

協議では、既存の駅関係の施設の移転方法や工事期間中の仮設の必要性など、協議事項が複数に渡り、相当の期間を要するものと判断したため、図の赤線で囲まれた北側敷地を再開発事業、青線で囲まれた駅前敷地を駅前広場整備事業として事業化を図りつつ、一体的に事業を進め、統一感のある街並みを整備することといたしました。

道路・街区再編の概要を下段の図にて御説明いたします。

再開発事業を実施する北側敷地の道路再編につきましては、三角屋さんから南進する一方通行の道路を廃止いたしまして、西側商店街の北進一方通行を対面通行に変更いたします。

住宅・荷捌き用出入口と記載しております前面の街区道路、いわゆる裏道は残しつつ、商店街に接続させます。

また、北側の信号、現在スルガ銀行が立地しておりますT字交差点を十字交差点として、計画している立体駐車場の出入口を確保いたします。

以上の道路再編を行い、緑色に塗られた新たな街区を創出する計画となっております。

一方、駅前敷地につきましては、駅前広場を再編する予定でございまして、現在は2箇所に分かれているロータリーを、1箇所のロータリーに変更し、東側を入口、西側を出口として計画しております。

広場内の詳細な動線計画につきましては、今後、駅前広場上空に建設する公益施設の形状や規模の検討と並行して進める予定でございます。

4ページをお願いいたします。

北側敷地の再開発事業について御説明いたします。

コロナ禍以降、参画意向のあるデベロッパー、ゼネコン、ホテル事業者24社にヒアリングを行ったところ、ホテルの誘致は難しいものの、他の事業者につきましては、引き続き事業への参画に意欲を示していただいておりますことから、実現可能な事業プランを作成し、令和3年度の都市計画決定を目指して、都市計画の手続きに着手してまいります。

都市計画決定の内容についてであります。黄色に色付けしております3案件でございます。

1つ目が市街地再開発事業の決定です。

モデルプランにつきましては、店舗約4,000平方メートル、分譲住宅約120戸、立体駐車場約170台、専門学校約1,000平方メートル、広場約1,000平方メートルとしております。

5ページをお願いいたします。

2つ目が都市計画道路の変更です。

富士停車場厚原線の起点を駅前広場の中心から西端部に変更し、一方通行を対面通行にいたします。

3つ目が地区計画の決定になります。

再開発事業区域及び周辺区域の土地利用方針を定めるとともに、再開発事業区域につきましては、建築などに関するルールを定めてまいります。

6 ページをお願いいたします。

ここからは、駅前広場整備事業について御説明をいたします。

総合計画や都市計画マスタープランが示す公共交通の結節点を中心とした都市づくりを推進するため、駅隣接地に公益施設を整備いたします。

整備にあたり、公益施設のコンセプト、機能、規模や運営方法などの基本的な方針を定める富士駅北口都市機能整備構想の策定に着手しており、来年度中に策定予定でございます。

構想の検討体制につきましては、市民の皆様の意見を幅広く聴取するため、構想全般についての御意見をいただく場として、市民懇話会を組織いたしました。

市民懇話会には、地元代表や、商工団体、富士見高校の先生や子育て世代の若い女性などにも入っていただいております、多様なご意見を頂戴していることから、これらの意見を構想に反映させていきたいと考えております。

また、今後、導入機能ごとに、利用が想定される皆様を対象とした座談会を開催し、付随する機能やサービスについて、御意見をお聴きする予定でございます。

これまでの検討経過について御説明をいたします。

冒頭で御説明いたしました、駅前空間に求められる4つの機能を強化するためのコンセプトや機能を明らかにするため、全国の事例調査や市民ニーズ調査、庁内関係課、学識者などへのヒアリングを実施いたしました。

6 ページ下段(1)の都市機能別の利用者数調査では、年間利用者数の多い都市機能を調査した結果、図書館が最も多く、特に、図書館にカフェや書店などを併設されている施設では、年間200万人を超える利用があることが判りました。

次いで、生涯学習施設や子供の遊び場、科学館が年間15万人～50万人程度の利用がございました。

7 ページをお願いいたします。

庁内関係課へのヒアリングでは、ブック&カフェ、子供の遊び場、市民交流や講座が開催できるスペースに対するアイデアが多く寄せられたほか、デジタル技術を駆使した施設とする案が複数ございました。

また、建築物につきましては、地元産材の利用や富士山眺望が確保できる施設など、富士山をコンセプトとしたアイデアが多く寄せられました。

次に6月に実施いたしました市政モニター調査では、ブック&カフェが最も多かったこと、また、本市の行政の動きといたしまして、8月には、富士市デジタル変革宣言を行っております。

更に、9月に実施いたしました駅利用者調査では、本屋・図書スペースのニーズが最も高く、次いで、コンビニエンスストア、カフェ・喫茶店が多くのご支持を集めておりました。

これらの調査から、ブック&カフェ、子供の遊びや学び、講座などの開催、デジタル技術の活用といった、導入機能又は機能に結びつくキーワードが見えてまいりました。

8ページをお願いいたします。

ただいまの調査結果を基に、学識者やシンクタンクなどの専門家にヒアリングを実施いたしました。

講座などの開催に当たり、地元企業や商店、大学などとコンソーシアムを組んで、地域が一体となって活用する施設になると、持続可能な運営ができるといった御意見や、富士市は、モノづくりの街なので、デジタルテクノロジーをものづくりに繋げ、3Dプリンターなどを利用できるラボのような空間ができると良いのではないかと御意見もありました。

更に、施設からの見晴らしや空間づくりに配慮が必要といった御意見や、これらの機能を備えれば間違いなく東部地域の顔となる施設となるだろうといった御意見をいただきました。

また、11月の議会報告会における市民からの意見としては、高等教育機関などの誘致、富士山眺望を活かす、核になる集合ビルを建てるといったアイデアをいただいております。

これらを踏まえまして、現時点でのコンセプトを、「人が集い、くつろぐまちのシンボル空間」「デジタルテクノロジーを活用した学びの拠点」といたしまして、4つの視点から整備を進めてまいります。

まず、「賑わい拠点の整備」といたしまして、ブック&カフェに併設した市民の学びや交流機会を創出できる場を整備したいと考えております。

2点目、「子どもの遊び・学びの場の整備」といたしまして、子育て世代に訴求力のある施設、遊びの延長としての学びや、将来の仕事に繋がる学びを実践できる場を、デジタル技術に触れられるというコンセプトで整備したいと考えております。

また、「公共交通の待合所の整備」や「富士山眺望を確保したシンボル性のある施設整備」を考えております。

それでは、9ページをお願いいたします。

現時点での導入機能をイメージしたスケッチになります。

フロアは、3層で計画しており、このうち、一番下の1階部分は、駅前広場としてバスやタクシーの乗降場が配置されますので、公共交通の待合所を検討しております。

2階部分は、駅の改札やデッキレベルとなり、最も多くの方が行き来するフロアとなりますので、コミュニケーションカフェフロアとして、ブック&カフェ、市民交流・講座が開催できる場を検討しております。

3階部分につきましては、遊びと学びのフロアとして、デジタルテクノロジーを活用した子どもの遊び場、ものづくり体験やプログラミング教育の場を検討しております。

市街地整備課
前田

最後に、7つ目の、今後のスケジュールについてであります、再開発事業と駅前広場整備事業の竣工時期を合わせ、令和6年度に工事着手、10年度のオープンを目指してまいります。

以上で説明を終わります。よろしくお願いいたします。

議長
大山会長

ありがとうございました。
それでは、委員の皆様から質疑、御意見がございましたら、願います。

私からですが、専門学校とは具体的に何か案が出ているのですか。

市街地整備課
深澤統括主幹

昨年度から、静岡県、東京都、神奈川県、愛知県の約350校を対象とした、進出可能性のアンケート調査を行いました。

その結果、現時点で県外の専門学校で、進出に興味を示している学校が2校ありました。

いずれも進出の条件として、賃貸料や初期投資費用の行政支援が必要であるとの回答を頂いております。

来年度、専門学校の選定に向けた公募要項を作成する予定となっておりますので、引き続き進出可能性のある専門学校との意見交換を行い、詳細な進出条件を整理していきたいと考えています。

海野委員

3点、質問があります。

1点目として、組合施行について、大手製紙会社が計画から撤退したということで当初と変化がありました、往々にして組合施行では結束度が問われる時もあると思います。

他地域の事例ですが、共同ビルの改築について大きく進んだ後に、最終的には一致団結が乱れて断念したというケースがありましたが、今回の組合の結束度はどの程度ですか。

2点目に、170台の立体駐車場について、撤退したパピーの駐車場がいまだに残っていますが、そのまま残すのですか。

残すのであれば、こんなに大きな立体駐車場をつくる必要性に疑問を感じます。

3点目に、かつてパピーに映画館があったことを踏まえて、映画館を求める意見がなかったのですか。

市政モニター調査は回答者が99人、駅利用者ニーズ調査は527人ということで、サンプルが少ないように感じます。

映画館は、商圈人口30万人中に1館のペースでないと経営が難しいということで、既に富士宮にあるので、富士では計画がなかなか上がってこないかと思いますが、もし復活するのならば今回のチャンスしかないと思います。

市街地整備課
深澤統括主幹

1点目の組合員の結束度についてですが、新年度に都市計画手続きに着手するということから、今年1月に全組合員35名に対して、個々に面談をさせていただきました。

その結果、コロナ禍の影響を考慮して、もう少し様子を見てから都市計画の手続きに着手した方がいいのではないかと地権者も中にはいらっしゃったのですが、ほとんどの地権者は、ご本人が所有する建物の老朽化が進んでおり、建物の維持管理にも支障が出始めているということから、一日も早い事業化を目指していきたいという御意見でした。

そういったことから、皆様、事業化については前向きに思われているものと認識しております。

2点目のパピーの駐車場は残るのかということですが、パピーの駐車場は今回の事業区域から外れておりますので、そのまま残るのではないかと思います。

駐車場の所有者がどういった方向で動いていくのかというのは、現時点では把握をしておりません。

しかし、現状の使われ方としては、市が駐輪場として1階を借りているということ、月極で貸しているということ、そして、かなりの台数を製紙会社の従業員用駐車場として使用しているということです。

そういったことから、今回の170台の台数については、あくまでも再開発事業地内の商業店舗用、駅前広場の公益施設用の駐車場として確保しております。

3点目の映画館についてですが、市街地整備課でも、2年ほど前に映画館の誘致を行ってまいりました。

その結果、大手配給会社に興味を持っていただき、一旦は進出に前向きになっていただいたのですが、ららぽーと沼津に映画館が進出することが決まった時点で、お断りのお話がありました。

先程、委員がおっしゃったように、映画館の需要がこれ以上伸びていかない中で、今後はお客さんの取り合いになるといったことから、近隣地域に新規に進出が決まった時点で、富士への進出は望めないというお話をいただいたことで、映画館の誘致は断念いたしました。

海野委員

映画館については、おっしゃるような動きについて聞いていたのですが、富士市に映画館を復活させることは、今回がラストチャンスだと思います。

ららぽーと沼津にできたというのは分かりますが、あちらは皆さん車で行くかと思えます。

一方で、駅前というのは、市外からのファンを呼べるというプラスのイメージがあります。

駅ビルに映画館というのが斬新じゃないかと思ったので、計画の一案の中にも残しておけば、実現の目途が立つのではないかと、ラストチャンスという思いで話をさせていただきました。

海野委員

1点目の組合施行については、大事なことなので、頑張っていたきたいと思います。

参考までに、駅前を整備した際、当時は富士市史上最大の減歩率でしたが、それでも皆さん協力してくれたという歴史があるので、ぜひ、その歴史も大事にしながら、熱意に対応するような契約を進めて欲しいと思います。

議長

大山会長

他に質問、御意見はいかがでしょうか。

長谷川委員

3点、お聞きします。

1点目に、先程、海野委員から質問のあった駐車場の件ですが、分譲住宅が120戸あるということで、そちらの住まいの方の駐車場も兼ねるといふことでしょうか。

2点目に、資料5ページの変更の図面と3ページの図面について、駐車場出入口が5ページには入っていないのですが、ここは3ページの図面のように道ができるということでしょうか。

裏側の細い通りは残るといふことで、そこも車が通れるということでしょうか。

3点目に、今回の計画以外の内容になってしまうのですが、今回の予定区域の西側に、商店街地区と、商業住宅協調地区があるのですが、こちらについても今後、開発を計画していくということでしょうか。

市街地整備課
深澤統括主幹

1点目の駐車場についてですが、住宅用の駐車場として、分譲住宅のすぐ北側に機械式の駐車場を、別途、設けております。

モデルプランのイメージから少し外れ、機械式駐車場の記載が抜けてしまいまして、大変申し訳ございませんでした。

2点目の資料3ページの案につきましては、裏側の道そのものは残ります。ただし、王子マテリアとの境界の南北の細い4メートル幅の道路につきましては、現状はどちらも車が通行できるような形態になっているのですが、この再開発区域の部分につきましては、今後、検討していく見込みとなっています。

3点目の西側街区についてですが、この西側街区のうち、商店街沿いの街区につきましては、駅周辺の建築物の中でも、最も建物が古く、昭和30年代に建築されております。

そういったことから老朽化も進んでいるために、再開発事業による建物工事を望んでいる地権者もいらっしゃいます。

このため、これまでに商店街沿いの地権者だけを対象にした検討会で意見交換を4回程度実施させていただきました。

ただ、現段階においてすべての地権者が事業化に前向きとは言え

市街地整備課 深澤統括主幹	<p>ないように感じられます。</p> <p>再開発事業は地権者組合が施行者となって事業を実施するといったことから、関係する個々の地権者が事業化に対して前向きになるという機運の醸成が欠かせないものであると認識しております。</p> <p>今後、北口街区地区の事業が実施されることで、西側街区の地権者の機運が高まっていくというようなことも考えられるため、まずは北口街区地区の事業化を最優先に進めて、その後、事業の進捗状況を見ながら西側街区の事業化も探っていく必要があるのではないかと考えております。</p>
長谷川委員	<p>駐車場の件は分かりました。</p> <p>2点目の質問について、交流プラザから、新しい本町通りの道を通り越して、駐車場出入口の区間まで広げるということによろしいですね。</p>
市街地整備課 深澤統括主幹	はい。
長谷川委員	わかりました。以上です。
藁科委員	<p>最近、新聞などにも再開発事業の内容が出ていて、夢のあるものと思うのですがけれども、2階から3階までは市の施設としてつくっていかないと予算的にも事業が進んでいかないわけです。</p> <p>市は公共施設・公共資産のマネジメントを行っており、それらの中で市の施設を何割か減らすという方向性が示されているかと思いますが、今回の施設と、市の公共施設マネジメント方針との兼ね合いや位置づけについて教えていただきたい。</p>
市街地整備課 深澤統括主幹	<p>平成27年に策定しました富士市公共施設マネジメント基本方針においては、「政策的な判断等により新規建築物の建設を行う場合は、他の建築物を計画的に廃止するなど総量の増加を防ぐこと」とされていることから、今後、長期的な視点で施設の在り方を再検討して、基本方針、また再編計画の見直しを図るなど、柔軟な取り組みを進めていくこととして、所轄課と調整を図っていきます。</p>
藁科委員	<p>難しい内容だと思うのですが、例えば、図書館が入っている交流プラザを廃止し、代わりに今回の新規施設を建築するというような話ではないと思います。</p> <p>そのため、今回の事業の必要性を整理することや、他を廃止してこちらを建築することの検討が必要だと思います。</p> <p>具体的に調整したうえで都市計画決定をしていかないと、その後、事業を進めることが大変になってしまうと思うので、よろしくをお願いします。</p>
牧野委員	<p>富士駅周辺の再開発ということで、期待と懸念を両方持っています。</p>

牧野委員

1つ目の質問ですが、最近の大型店の開発として、富士宮のイオン、沼津のららぽーとなど、非常に大きな集客力を持った施設ができたわけですが、今回の計画は昨今の消費者の動向を踏まえていますか。

2つ目の質問として、今回の事業にはかなりの資金を要すると思うのですが、緻密な分析をしたのか、また、将来の採算を見込んだ上での計画なのか、教えてください。

富士宮・沼津の両大型店について一番のメリットは、郊外にあるということで、非常に大きな駐車場があり、いつでも車を止められる点だと思います。

今回の富士の施設について、駐車できるか行ってみないと分からないという状況ですと、最初はオープン人気で人を集められても、いつも満車で入れなくなり、やがて廃れてしまう可能性もあるので、そういうことも含めて、十分な分析やシミュレーションをして今日に至ったのかを伺いたいです。

これだけ大きな計画ですので、絶対に失敗してはいけないという前提で、背景を伺いたいです。

市街地整備課
深澤統括主幹

1点目の消費者の動向を踏まえた商業施設の実現性についてですが、再開発事業地内で計画している店舗については、現時点では地権者がすべて所有することとしております。

それを踏まえて調査をしたところ、食品スーパー、ドラッグストア、個店の飲食店など、いわゆる足元商圈での最寄品店舗であれば、実現性が十分あるという商業分析の結果が出ていますので、現時点ではそのような施設を想定しております。

ただし、商業開発者にヒアリングをしたところ、施設を買ってまで運営はできないということで、仮に施設をつくったとしても売れないという分析結果は出ておりますので、現時点ではあくまでも地権者が商業施設を所有し、テナント貸しをしていくということで計画しております。

2点目の駐車場に関しまして、駐車台数については、商業施設が4,000平方メートル程度で計画しておりますので、大店立地法の届出が必要となります。

大店立地法の届出には、駐車場台数の算定値がありますので、その算定値に乗っ取って台数を確保していくということで現時点では考えています。

牧田委員

地権者が事業主体ということですが、失敗すれば富士の大きな重荷にもなりますので、覚悟のほども聞かせていただきたいと思えます。

市街地整備課
深澤統括主幹

先程お話しさせていただきました通り、地権者は事業化に向けて非常に前向きになっているという状況です。

市街地整備課
深澤統括主幹

地権者の中には高齢で、会合になかなか出席できないという方もいらっしゃいますが、皆様前向きな姿勢でいらっしゃいます。

組合施行の市街地再開発事業に併せて、駅前広場の上空に公益施設を整備し、その両方の施設を核として、周辺に賑わいを波及していきたいということで計画を進めておりますので、絶対失敗しない形で、足元を固めながら着実に事業を推進してまいりたいと思います。

牧田委員

わかりました。
期待しています。

議長
大山会長

他によろしいでしょうか。

最後に牧田委員からも御意見がありましたが、足元商圈で着実にというのはあるのですが、賑わいを作るためには、もう一步積極的に展開していく必要があると思います。

そうすると、どのような店に入ってもらうのか、また、交通弱者である子どもが利用するような施設などについて、色々なイベントや使い方を事業者と連携しながら考え、ハードとの組み合わせを検討するという事も必要だと思います。

先にハードを作り、その後でソフトを考え、そのとき「使いにくい」となってしまふことが往々にありますので、このようなことも考えていただければと思います。

それでは、進行を事務局にお戻しします。

事務局
大長

ありがとうございました。

続きまして、次第6、その他といたしまして、来年度の審議会開催予定をお知らせいたします。

来年度は、令和3年7月、年が明けまして令和4年1月と3月、計3回の開催を予定しております。

日程などが決まりましたら、改めて御連絡差し上げます。

それでは、これをもちまして、本日の審議会を閉会とさせていただきます。

委員の皆様、ありがとうございました。

(午後3時45分 閉会)