

まちづくり調査特別委員会会議録

- 1 開会日時 令和5年11月15日(水) 午前10時0分
- 2 閉会日時 令和5年11月15日(水) 午前11時32分
- 3 会議場所 熊山支所大会議室
- 4 出席委員
 - 1番 牛尾 直人君
 - 2番 鼻岡 美保君
 - 3番 安藤 利博君
 - 4番 永徳 省二君
 - 5番 大森 進次君
 - 6番 光成 良充君
 - 7番 保田 守君
 - 8番 大口 浩志君
 - 9番 治徳 義明君
 - 10番 原田 素代君
 - 11番 金谷 文則君
 - 12番 松田 勲君
 - 13番 福木 京子君
 - 15番 下山 哲司君
 - 16番 実盛 祥五君
 - 17番 佐藤 武君
- 5 欠席委員
 - 14番 佐藤 武文君
- 6 説明のために出席した者

総合政策部長	倉本 貴博君	財務部長	杉原 洋二君
産業振興部長	是松 誠君	建設事業部長	高橋 渉君
赤坂支所長	小坂 憲広君	熊山支所長	稲生真由美君
吉井支所長	中務 浩行君	総合政策部参与兼 建設事業部参与	岡本 和典君
政策推進課長	山崎 和枝君	地域整備推進室長	森本 祐司君
政策推進課主査兼 地域整備推進室主査	池田 純君		
- 7 事務局職員出席者

議会事務局長	土井 常男君	副 参 事	野田 順子君
主 幹	岡野 哲浩君	主 任	平尾 和也君
- 8 協議事項
 - 1) 事業手法検討調査業務の契約状況報告とニーズ調査について
 - 2) その他

午前10時0分 開会

○委員長（金谷文則君） ただいまからまちづくり調査特別委員会を開会いたします。

換気のため、会議室の出入口につきましては開けたままで進めさせていただきますので、御協力のほどよろしくお願いいたします。

なお、佐藤武文委員から欠席の届けが出ておりますので御報告申し上げます。

また、11時にはJ－ALERTの情報伝達試験が予定されておりますので、あらかじめお伝えしておきます。

それでは、協議事項に入ります。

協議事項1番目、事業手法検討調査業務の契約状況報告とニーズ調査について、執行部から説明をお願いいたします。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） それでは、資料の1ページから御覧ください。

先般予算議決いただきました、赤磐市道の駅整備に係る事業手法検討調査業務について、契約ができましたので御報告させていただきます。

発注方法につきましては随意契約の公募型プロポーザル方式により行いました。契約は10月17日、契約金額は1,857万9,000円でございます。契約期間は令和6年3月29日までとさせていただきます。

契約相手はランドブレイン株式会社岡山事務所でございます。実績については以下に示しておりますが、類似事業の実績等を持ち合わせている業者になります。

続いて、2ページ目を御覧ください。

2ページ目の左側の表が業務工程表になっております。

これから御説明させていただきますニーズ調査から始まりまして、先進事例の調査、この後に事業の規模、それから導入機能等について検討させていただいて概算事業費をはじめっていくこととなります。順次、検討業務ということで3月末までの業務でさせていただきます。

それから、右側の表を御覧いただきまして、道の駅の概要、コンセプトは、これは立地適正化計画を策定していく中で、この道の駅はどういうものであるべきかを大まかに想定したものでございます。このコンセプトに基づきまして、これからニーズ調査を行っていきたいと考えております。

3ページ目を御覧ください。

まず、利用者ニーズ調査としまして、左側の黄色で囲っているところですが、市内観光施設等の利用者、出口調査のようなイメージになりますが、これによりまして、道の駅に求める機

能等について調査させていただきたい。500人程度を予定しております。

真ん中の緑色の外部利用者、これは市外の方を対象に、赤磐市を訪れたことのある方、訪れたことのない方について、ウェブを使いまして、赤磐市を外からどういうふうに見ておられるかというところについて調査させていただきたいと思っております。

一番右の青色の部分ですが、これが市民対象のアンケートということになります。これは、市内の無作為抽出させていただいた1,000人程度を対象に、道の駅に求める機能あるいは周辺への整備の期待というようなことについて調査させていただけたらと考えております。

なお、事前に御意見として、この調査対象のほかに、例えば広報紙に掲載して調査する、ホームページに掲載して意見を募るという方法も検討してはどうかという御意見、あるいは市内の農家に意見を聞いてみたらどうかということも御意見としていただいておりますので、この点についても、今後業者と相談しながら調査対象についても再検討させていただきたいと考えております。

続いて、4ページ目を御覧ください。

この利用者ニーズ調査に合わせまして、事業者、これは主に市内の事業者と考えていただけたらと思いますが、市内の直売所、JA、金融機関、観光事業者、子育て関連事業者等につきまして30事業者程度抽出いたしまして、こういう機能が道の駅につくれるんじゃないか、つくったらいいんじゃないか、あるいは運営についてはこういうやり方がいいんじゃないかというようなことを、事業者の視点から御意見をいただく調査をさせていただきたいと考えております。

こちらにつきましては30事業者程度ということで、コンサル事業者から御提案いただいておりますが、今こちらで、こういうところを対象に内部で検討させていただいてる中では、この約倍ぐらい、60事業者程度に聞きたいと考えております。

次に、5ページを御覧ください。

これらの調査を踏まえた上でのになりますが、周辺の競合事業者、左側の枠が市外の類似施設、つまり近隣の道の駅が対象になります。こちらに販売する商品の種類とか事業の手法について調査させていただきたい。それから、右の枠につきましては、競合が想定される市内の直売所等に直接ヒアリングさせていただいて、この道の駅ができることによって直売所にどのような影響が出るかというようなことについて、御不安に思われてることもあろうかと思っておりますので、そういったことについてヒアリングさせていただきたいと考えております。特に、近隣のこの直売所等については、ここに道の駅ができることによって御不安もあろうかと思っておりますので、連携できる場所は連携し、共存共栄していく道を探っていけたらと考えているところです。

これを踏まえた上で、2ページ目の業務工程で、契約につきましてはこの単年度の予算でございますので単年度の3月末までの契約ということで現在工程を組ませていただいております

が、3ページ目で説明させていただきました市民等へのアンケート調査、それから4ページ目で説明させていただきました事業者等への調査、ここはじっくり構えて十分に市民の皆様あるいは近隣の事業者の皆様にじっくりとヒアリングさせていただいた上で、本当にどういうものが求められているのか、どういうやり方をすべきなのか、ここが一番取っかかりの大事なところですので、この工程表を見ていただきますと12月末までの予定にしておりますが、少し期間を取らせていただいて調査させていただきたい。拙速に結論を出すということではなくて、十分に検討する時間を取りたいと考えております。

したがって、予算の議決についてはまた改めてということになるかと思いますが、調査自体は年度をまたいでの調査にさせていただけたら、じっくりと調査し、委員会にも御相談しながらさせていただけるのではないかなと考えておりますので、そちらについても御了承の上で、これからニーズ調査にかかっていきたいと考えております。

こちらからの説明は以上です。

○委員長（金谷文則君） ありがとうございます。

執行部からの説明が終わりました。

ただいまの説明について質疑を受けたいと思います。

質疑はございませんか。

○委員（原田素代君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 原田委員。

○委員（原田素代君） まずは、この情報をもうちょっと早く私たちが見れるよう、事務局で御努力が願えないかなと思うんです。今一生懸命見ますけど、やっぱり事前にしっかりこれを理解した上で質疑できたほうがいいのではないかという、お願いというか提案です。

その上でまず確認したいんですけど、ここはまちづくり調査特別委員会です。今日この御提案をいただいたのは、河本、岩田地区の道の駅のプランです。私の中では、道の駅を進めるということの前提に、この立地適正化計画として赤磐市全体をどうするかというイメージなり将来像が語られることが、それをやってから道の駅っていうのは、確かにそんな無理は言いません。だから、ちょっとこれが先行してしまっ、後になって本丸の赤磐市全体がどうなるのかっていうのが追いついていくんだろうかっていう不安があるんです。その辺どうでしょうか、皆さんのお考えをお聞きしたいと思っております。

○委員長（金谷文則君） 原田委員、取りあえず、今は執行部の説明があったものについて、その中の内容についての質疑を受けておりますので、その質疑を受けた、その後にもまたその他という項目も設けておりますから、そのときに自分の御意見等については言っていて、それでまた皆さんとのコミュニケーションを取るという形にしたいと思います。今は質疑ですので、提案されたことについて質疑をしていただきたいと思います。

○委員（原田素代君） それじゃあ、質疑させていただきます。

○委員長（金谷文則君） 原田委員。

○委員（原田素代君） まず1つ、この契約が令和6年3月末で済むわけですけど、今岡本参与が御説明の中で、ヒアリングはじっくりしたい、この3月末までがじっくりする期間ですか、それとも3月末だけど別に3月末で区切らないよと、そういう意味のじっくりなんですか。それ大事なことだと思いますが。

○委員長（金谷文則君） 答弁をお願いします。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 正式には予算繰越の議決をいただいてから契約変更の手続ということになるかと思いますが、現時点では委員の皆様にある程度御了解いただくということを踏まえて、今年度末を越えての調査業務ということで先ほど申し上げましたけれども、特にこの最初の市民アンケート、それから事業者ヒアリングについて、ここが一番これから先検討するに当たって材料収集の重要なところですので、ここに時間をじっくり取らせていただきたいと思いますと思っております。

○委員（原田素代君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 原田委員。

○委員（原田素代君） そうしていただきたいと思うんですけど、物理的にというか、具体的には12月に予算を組むんですかね、またぐ予算も。それをしてどのぐらいかけるつもりでいらっしゃるんですか、3月末からさらに先は。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） これにつきましては、今回のヒアリングの数にもよりますので、どのぐらいを対象に調査させていただくかということと、それから集計についてある程度時間も必要になってくると思います。その後の、いわゆるコンサルタントが持ってらっしゃる、検討する部分についてはそれほど時間が延びるということはないと思われますので、そんなに大きく延びることはないと思いますが、目安的に言いますと、ここから1年ぐらいかけて調査できたらというのが十分検討の時間は取れるかなと考えております。

○委員（原田素代君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 原田委員。

○委員（原田素代君） もう一度確認ですけど、今回の業務委託名が道の駅整備に係る事業手法検討調査業務、非常に分かりにくいんですけど、要するにこの業務はもうこれで設計しますよっていう、その手前までの業務が全部入るのか、もしくは今ここに出てるいわゆるサンプルとかアンケートとか意向だけが業務なのか、そこのすみ分けが分かりにくいんですけど。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 2 ページ目の左側の工程表を御覧いただけたらと思います。

今日御説明させていただいてます5 ページ目までの調査というのが、ここでいう(1)需要予測の作成ということで、利用者、事業者、それから周辺競合事業者への調査というのがこれに当たります。この後に(2)導入機能、施設規模、配置計画等の検討ということで、そういった業務に入っていきます。これで、施設、例えばここでどんなものを扱うのか、どんな業務、どんな施設にするのか、どのぐらいの規模で予算はどのぐらいなのかというものがはじかれていきます。

それと併せまして、(3)整備効果の検討ということで、この道の駅を整備することにより市全体の経済効果がどのぐらいあるのかということ。それから、この委員会でもよく御意見としていただいております、これが赤磐市全体にどのように活性化としてつながっていくのかということについても検討させていただく。それから、予想される交通渋滞についてもこの業務の中で検討させていただくということになっております。

今、御質問いただきました(4)官民連携、恐らくこれ公設公営ということは、今ではこの道の駅の業務で公設公営ということはちょっと考えにくいと。もちろん比較検討しますが考えにくいと思いますので、恐らく民営ということになっていこうかと思えます。その際の、どこまでを赤磐市がやる、ここから先は民間にお願いするということについて、役割分担、それから事業スキーム、こういった手法にするのかということについて検討していく。

それを踏まえて、今度は道の駅を実際に運営していらっしゃる事業者等にヒアリングをかける。これが(6)民間事業者への参入意向調査、通称サウンディング調査とよく言われるものですが、そういったものをかけてまいります。

それから、その後、全体のスケジュール、この道の駅をどのぐらいの期間をかけて整備してということ。それから、この運営の期間、いわゆる契約期間というものです。10年契約をするのか、5年契約にするのかということ、そういったものも含めて事業スケジュール等について検討していく、ここまでが今回の業務になります。

○委員（原田素代君） ありがとうございます。

○委員長（金谷文則君） よろしいですか。

他の質疑は。

下山委員。

○委員（下山哲司君） 一番、スタートからじゃから1 個聞くんですけど、1 ページの岡山市中区のランドブレイン株式会社、会社概要の説明はないんですか。

それから、今お話を聞きよんじゃけど、2ページを見て考えられることは、調査結果がよくなかったらやめると、そういうふう聞こえるんじゃけど。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 会社の創立は昭和49年、資本金は3.9億円でございます。本社は東京にございまして、そのほか、大阪、名古屋、福岡、広島、仙台、沖縄、郡山、富山、鹿児島に支社がございまして、今回こちらで契約させていただいているのは広島支社を中心としました岡山事務所との契約になっております。

このような、いわゆるPFI関連といいますか、こういったものの業務のほかにも交通政策、農業振興、経済産業系のもの、それから災害対策等、住宅政策、そういったものの業務を幅広く手がけておられる総合コンサルタント会社になります。

実績につきましては、こちらに2事例挙げさせていただいておりますが、赤磐市でも公共建築物個別施設画策定支援業務というものも以前には請け負っていただいておりますし、直近で広島県の安芸太田町の道の駅再編基盤整備検討調査業務ということで、今回と類似したような調査業務の実績を持たれている。ほかにも道の駅関連の調査業務も実績としては持たれている事業者でございます。

それから、2点目で御質問いただきました、この調査結果によって先どうなるのかということでございますが、以前福木委員からこの委員会で御質問いただいたかと思いますが、本当にその調査結果でこれが必要ないという住民等の御意見があつて、この委員会においてもそれはつくらないほうがいいんじゃないかという意見が全体を占めるような状況になりましたらつくらないということも、想定としてはゼロではないと思いますが、市としましては、この立地適正化計画の中でも、先ほど原田委員もおっしゃいましたけれども、この河本、岩田地区に新拠点ということで、新しいまちづくりをということで、その中心として据えるのがこの道の駅という構想で立てておりますので、今のところやらないという選択肢を持ち合わせてはおりません。やるということでこの業務を進めていきたいと考えております。

以上です。

○委員長（金谷文則君） よろしいでしょうか。

○委員（下山哲司君） いいです。

○委員長（金谷文則君） 松田委員。

○委員（松田 勲君） 今の説明で大体分かったんですが、ただ今回アンケートの話があるんですけど、最後のほうで、18歳以上の市民1,000人程度と言われているんですけど、関係事業者とか市民の方とか子育て世代、今いろいろアンケートの調査対象をされているんですけど、そうすると今までの道の駅みたいに、みたっておかしいんですけど、ある程度固まってしまうん

じゃないかなという気がするんですね。やっぱり岡山の場合は、私も若いときそうだったんですけど、行くところがないんですよ、遊びに行くところが。レジャーも含めて、大体決まってるという。この前聞いたら、岡山市のイオンへ行くとか、倉敷市のイオンへ行くとか、そういったところに集中されてしまう。それで、県外というたら大阪とか神戸とか行っちゃうんですね。若い女性は、今岡山県もそうですけど、この前富山県が一番あれだった、20代の女性が東京のほうへほとんど行っちゃうという状況になっている。そういった中で、やはり若い人にもっと焦点を当てて聞いていただきたい。我々の考えている発想と違うアイデアが出るかも分からないし、しかも、18歳に何でこだわるのかよく分からないんですけど、中学生、高校生でもいろいろ考えてる、理想が高過ぎるかも分からんけど、考えてることってあると思うんですね。だから、うちの子でも自慢できるものは、岡山県で一番大きいTSUTAYAがあるんじゃないかって友達に言ったぐらいです。でも、逆に言うたらそういったことしか言えない部分があるんですよ。そういった意味では、せっかく道の駅をつくるんじゃないかって今までにないような、さっき言われたようにつくる方向で考えてると思うし、これが一番の中心となると思うんです。そうなると、やっぱり若い人たちが来くなるような、そういったお店が入ってくるような、そういったことも含めてもうちょっと広げていただければと思うんですけど。どうしても高齢者とか地元の人とかというたらいろいろ思いはあると思うんですけど、発想をもっと広げるためにも若い人の声をもっともって聞いていただくべきじゃないかなと思うんですが、いかがでしょうか。

○委員長（金谷文則君） 答弁をお願いいたします。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 貴重な御意見ありがとうございます。

実は、この資料に間に合わなかったんですが、調査対象検討の協議をしてる中でも、まさにそういう御意見もありまして、何とか高校生とかの意見が聞けないかなということで、その手法について検討させていただいて、この調査対象にはぜひ加えさせていただきたいと考えます。

以上です。

○委員（治徳義明君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 治徳委員。

○委員（治徳義明君） 2ページ目の道の駅のコンセプトについて確認を1点させていただきます。

ここの御説明では、6個の機能を持たせますということでございますけれども、当初いただいた図面にスポーツ広場で、何かサッカー場のような気がしましたがフットサル場とかスケートボードをやるどころだとかという御計画案を示されてたんですけども、そのコンセプト

はもう外されたということでしょうか、それとも地域連携、交流機能に含まれてるんですか。ちょっとその確認をさせてください。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） これにつきましては、一つは今おっしゃられましたけれども、地域連携ですとか交流機能の中に、あるいは場合によっては産業振興の機能の中に含めていると考えております。

○委員（治徳義明君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 治徳委員。

○委員（治徳義明君） スポーツ広場の計画案というのはそのままということによろしいんですよね、再度確認です。

○委員長（金谷文則君） 再度答弁をお願いいたします。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） ベースとなりますのは、先般お示ししましたパースの図面ですね。あれが完成形というわけではないんですが、可能性としてこういうものということをございます。今回の調査につきましても、そういうスポーツ施設にもヒアリングをかけさせていただきたいと思えますし、アンケート調査の中にもそういったものも記入いただける形でのアンケート調査を考えております。

以上です。

○委員（安藤利博君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 安藤委員。

○委員（安藤利博君） 前回御説明あったか記憶がないんですが、ランドブレインに決定したということですけど、このプロポーザルには何社ぐらい応募されて、予算では2,300万円組まれてたと思うんですが、それからいうと大体8割ぐらいの金額で契約できるということ。それと、安芸太田町で実績があるということも御説明いただいたんですけど、何社あって、ここになつたといういきさつを御説明いただければ。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） このプロポーザルには3事業者応募がありました。これは公表させていただいているものですので御説明させていただいてよろしいかと思うんですが、参加者につきましては、株式会社オリエンタルコンサルタンツ岡山事務所、

それからもう一業者がC3C・岡山経済研究所・エイト共同企業体、JVでございます。3社目が、このランドブレイン株式会社岡山事務所でございます、プロポーザルによりましての審査ということでしたが、この1位のランドブレインが得点100点満点のうち71点、それから2位の事業者が70点、3位の事業者が57点ということで、本当に僅差でありました。プレゼンテーションあるいは質疑応答あるいは提案書の内容を確認しましても、本当に甲乙つけがたい状況ではございましたが、僅かの差でこちらの業者になったということでございます。

以上です。

○委員長（金谷文則君） よろしいでしょうか。

他にございませんか。

○委員（福木京子君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 福木委員。

○委員（福木京子君） 今、安藤委員が言われた、2,300万円という予算が出てますね。その中で予算になるんですかね。来年度になるんでしょうけど、その辺を説明ください。

○委員長（金谷文則君） 答弁をお願いします。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 今回の契約に当たりまして公募型プロポーザルということで公募させていただいた際に、見積りの上限額を予算額の2,300万円で提示させていただきました。その内輪で事業者から見積り提示があった、この金額で契約させていただいたということになります。いわゆる予算残といいますか、このたびの予算残につきましては、この契約に変更がなければこのままで執行残ということになりますが、今説明させていただいているとおり、アンケート調査の対象が大幅に増えたりということによって契約変更ということも想定されますが、今のところ事業者とそこまでの調整はさせていただいておりませんので、なるべくこの契約額の内輪で事業が完了できたらなと考えております。

以上です。

○委員長（金谷文則君） よろしいでしょうか。

○委員（福木京子君） はい。

○委員長（金谷文則君） 他にございませんか。

○委員（保田 守君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 保田委員。

○委員（保田 守君） 先ほど言われたんですけど、契約が変更されて増える可能性があるとしたら、アンケート調査を増やすということ以外にも何点かはあるんじゃないですか。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 今おっしゃられました、契約金額の変更が、仮にですが生じるとすればというところで、今のアンケート調査等の件数とかが増えたこと以外で申し上げますと、例えばです。この委員会で協議していく中で、簡単な図面といいますがこういった配置でこういう建物が建つてというものは出てくると思うんですが、例えばもう少し詳細な図面をとということで、この委員会等で検討する中で必要だということで詳細な設計図みたいなものまで描いていただこうとすると専門の設計業者に再委託といえますか、下請ということをお願いせざるを得なくなるのではないかなと思いますので、要因としてはそういうものが考えられます。

以上です。

○委員長（金谷文則君） よろしいでしょうか。

○委員（保田 守君） 大丈夫です。

○委員長（金谷文則君） 他にございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（金谷文則君） それでは、ちょっと確認を私からしてみたいんですが、先ほどからアンケートの話がたくさん出ておまして、いつもアンケートの内容が知らされないままアンケートが外に出てくるということが度々あったかと思うんですが、今回はどのように思われているか、お答えいただきたいと思います。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） この委員会でその必要があるというお話であれば、開示させていただいてからアンケート調査とさせていただくことはできます。ただ、例えば利用者ニーズ調査につきましても、この3ページの表にあります黄色の枠、緑の枠、青の枠で、これ以外にも先ほど御提案ありました若者、高校生あたりへの調査ということになりますと、多分それぞれアンケートの様式が変わってこようかと思います。それら全てについて、あるいは、4ページ目の事業者ニーズ調査につきましても、対象が直売所であるとか金融機関であるとか、子育て関連事業者によってそれぞれ質問項目が多少変わってくるのではないかなと思いますので、どこまでを皆様にお示しするか、ちょっと協議させていただいてからにさせていただけたらなと思いますが、お求めであれば、直接住民アンケート等を取る前に開示することは可能です。

以上です。

○委員長（金谷文則君） 分かりました。

実質的にどうこうされるかっていうことについては、私の判断とか皆さんの判断とかいろいろあるかと思うので、そのときはまたお答えいただきたい。

もう一つ、工程表が出ておまして、先ほどからニーズ調査が越年度の可能性もあるということになってきた場合に、今の(2)、(3)、(4)とかその辺の業務があるかと思いますが、そこへの影響として、そのニーズ調査が出てこなければその(2)、(3)、(4)とか(5)とかって後ろのところの矢印が並行で進むということはまずないのかな。ということは、全体的に後ろへずれるのかどうか、その辺についてお答えいただきたいと思います。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） おっしゃるとおりです。

この(1)の需要予測、いわゆるニーズ調査につきましては、どのぐらいを対象にということ、期間についてもこれから業者と詰めていくこととなります。今、想定ではこのニーズ調査を1月末ぐらいまでには終わらせたいと考えておりますが、年末年始を含んだりしますので、ここは再度詰めさせていただきたいと思いますが、委員長おっしゃるとおり、(2)以下の業務につきましてはこのニーズでどういうものが求められているのかというところが検討のスタートになろうかと思っておりますので、それからということで全体が後ろへずれるということで御了解いただければそのようにさせていただきたいと思っております。

以上です。

○委員長（金谷文則君） ありがとうございます。

○委員（福木京子君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 福木委員。

○委員（福木京子君） 後ろへずれるというんが、アンケートが何かちょっと1年ということで説明があったと思う。その辺はそのぐらいの期間も考えてるということですか。

○委員長（金谷文則君） 答弁をお願いいたします。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） ちょっと説明の仕方がまずかったんでしたら申し訳ありません。

この(1)のアンケート調査につきましては、先ほど申しましたが年を越して1月末、2月ぐらいまでということで、1年と申し上げましたのはこの業務全体、いわゆる最後の(7)まで全て完了するのが今から1年程度かなと考えております。

以上です。

○委員長（金谷文則君） よろしいでしょうか。

○委員（福木京子君） ありがとうございます。

○委員（原田素代君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 原田委員。

○委員（原田素代君） 1年という令和7年になるんですけども、たしか国からの予算のときに市の申請が令和7年から事業をするようにしたいという計画を提出されてましたよね。要するに、そのスケジュールに沿って進めたいと思ってるんですか。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 今回のこの調査に対する国の補助金につきましては原則単年度の予算ということになります。ただ、繰越しは可能ですので、これから繰越しの申請手続を国へ取らせていただいた上で、もちろんそれもその承認を得てからということになりますので、その手続を踏ませていただいとということになります。

以上です。

○委員（原田素代君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 原田委員。

○委員（原田素代君） 私が確認したかったのは、国への申請を赤磐市としてされている、そしてこの事業は令和7年度には実施したいという申請を市がされてる。だから、要するに、ただこれは今説明いただいているのは公共ゾーンのそこだけであって、生活利便ゾーンと産業振興・にぎわい交流ゾーンについてはまた別途なわけでしょう。そうすると、その公共ゾーンだけ令和7年度に進めて、あとはまたゆっくりというふうにお考えなのか、全体の流れが見えてこないんですよ。もうちょっとそこをお願いします。

○委員長（金谷文則君） 答弁をお願いします。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 今私が説明させていただいているのはあくまで道の駅を中心とした公共ゾーンについての説明をさせていただきました。いわゆる民間が開発されるゾーンにつきましては、この道の駅の動きとは足並みがそろうということではなく、つまりこれによって遅れるとかということは考えておりません。

民間の開発ゾーンについては、今回の調査業務を延長させることによって民間の開発ゾーンの動きがそれに伴って遅れるということは考えておりません。

以上です。

○委員長（金谷文則君） よろしいか。

○委員（原田素代君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 原田委員。

○委員（原田素代君） 要するに、その公共ゾーン以外の生活利便ゾーンと産業振興・にぎわい交流ゾーンは同時で、もう今から始まっていると理解していいんですか。

要するに、民間と公共が別だから民間は民間でどういうスタートを切るんでしょうね。そこを教えてください。

○委員長（金谷文則君） 今日出た資料ではありませんが、関連ということで、再度全体の流れをお答えいただきたいと思えますので、よろしくお願いします。

○建設事業部長（高橋 渉君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 高橋建設事業部長。

○建設事業部長（高橋 渉君） 今の原田委員からの御質問で、全体像が最初にも分かりにくいというお話もあったんですが、この後、その他で資料を準備いたしておまして、そこでお話させていただいたほうが、図面を見ながらになるんでそのほうがよろしいかなと思うんですが、いかがでしょうか。

○委員長（金谷文則君） 後ほど資料を用意しておりますので、そこでじゃあ、それも併せて説明するというので、よろしくお願いします。

○委員（原田素代君） はい。

○委員長（金谷文則君） 他にはございませんでしょうか。

○委員（大口浩志君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 大口委員。

○委員（大口浩志君） 先ほど前段の御説明の中で、2ページを御説明していただいておりますが、交通渋滞調査を盛り込んでおりますという御説明があつて、市民にとって一番直結するような、一番大事な調査かなと思うんですが、どの時点を基準にするかとか、例えば今後の御説明にもよるんでしょうけど、A街区、B街区、C街区があつて、今の公共についての調査であればいろんな車の流れとか人の流れ、どこを起点にと申しますか、例えば美作岡山道路のことがあつたりとかいろんなことがあると思うんですが、どこを起点にこの渋滞調査を発注というかやってもらうようにされるんでしょうか。答えれる範囲でお願いします。

○委員長（金谷文則君） 答弁をお願いします。

○建設事業部長（高橋 渉君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 高橋建設事業部長。

○建設事業部長（高橋 渉君） 渋滞に関しましては、おっしゃられるように今のこの公共ゾーンだけができたというだけでは、当然それでは車の台数をもっと施設ができれば増えますので、考え方としてはフルスペックといいますか、様々な施設が配置した一番大きい交通量で道路がもつのかもたないのかということを検討していくようになります。

○委員長（金谷文則君） 大口委員、よろしいでしょうか。

○委員（大口浩志君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 大口委員。

○委員（大口浩志君） 先ほどの説明では、想定できる最大のものを想定して交通渋滞調査をするっておっしゃられたとも聞けたんですけど、では道路状況は今日現在通行できる道路を前提にやられるんですか、それとも何年後かに開通を見込んだものを入れるのか、その辺のやり方がなかなか難しいと思うんですが、いかがでしょうか。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○建設事業部長（高橋 渉君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 高橋建設事業部長。

○建設事業部長（高橋 渉君） 道路ということ言いますと、今の河本からインターチェンジに向かって、これはもう既に用地買収して工事にかかっている道路があると思いますけども、これについては道路ができたという前提で、その交通量を検討します。それから、あとは右折レーンとかそういうものについては、当然計算上、今右折レーンとかありませんので、例えば今のこの公共ゾーンに入る、桜が丘のほうから来て入ろうとすると右折が要りますけど、そういうところについては今のままでは当然右折なしではどうにもならないのは分かってますので、そこについてはどれだけの長さの右折レーンが要るのかといったような検討はします。

以上です。

○委員長（金谷文則君） よろしいでしょうか。

大口委員。

○委員（大口浩志君） そのような想定の下に、いわゆる赤磐市でできるものってというような前提で想定して、マックスを考えて調査をかけるという理解でよろしいですか。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○建設事業部長（高橋 渉君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 高橋建設事業部長。

○建設事業部長（高橋 渉君） 今の岡山吉井線の例えば右折レーンということになりますと、これはもう県の管理している道路になりますので、市が勝手にやりたいと言ってもできるものではありませんので、そういった意味では岡山県とも話をして、ここにこういうまちができるので、そのときにこういう交通量で右折レーンがないといけません、これだけが要りますっていうのを協議する必要があると思います。その協議を踏まえた上でそこに右折レーンができるものとして、ここの道路がもつかどうかという検討をするようになります。

○委員長（金谷文則君） よろしいでしょうか。

○委員（大口浩志君） はい。

○委員長（金谷文則君） 他にございませんでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（金谷文則君） じゃあ、今の関連で交通量のことですが、新たに交通量調査をするのか、今までにどこかにあったデータを使って調査するのか、それについて教えていただきたい

い。

○建設事業部長（高橋 渉君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 高橋建設事業部長。

○建設事業部長（高橋 渉君） 交通量につきましては、昨年度、業務の中で調査を行っております。市内のポイント、ポイントになるところを。その交通量をベースに今回この業務の中でさらに詳しく検討したいと思っています。

○委員長（金谷文則君） ありがとうございます。

他にございませんでしょうか。

○委員（保田 守君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 保田委員。

○委員（保田 守君） 道の駅の概要のコンセプトを見せていただいたら、この中に、私は市民の安全を守るために、警察機能とかが一部入ってもろうて、この道の駅だけじゃなしに施設の大きな計画をするときに要るんじゃないかなと。今の交通のことをひっくるめても、警察機能が必要なんじゃないかなと。

○委員長（金谷文則君） 保田委員、それはちょっと質疑ではないと思いますので、質疑をしてください。御意見のようにしか今聞こえませんが、お願いします。

○委員（保田 守君） まあ、聞け、悟れでこういうことが言いたい。

○委員長（金谷文則君） 警察機能等を有したものは考えないんですかと聞いていただいたら質疑になろうかと思いますが、いかがでございましょうか。

○委員（保田 守君） そのとおりです。

○委員長（金谷文則君） ということでよろしいでしょうか。

○委員（保田 守君） はい。

○委員長（金谷文則君） ということでございますのでお答えをいただければと思います。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 岡本総合政策部参与。

○総合政策部参与兼建設事業部参与（岡本和典君） 今現在想定しているかという、正直申し上げまして、その想定はしておりません。御意見をいただきましたので、検討の一つには加えさせていただきたいと思っております。ただ、警察ですので、御存じのとおり岡山県がどうされるかという判断ですので、市でコントロールできるという話ではありませんが、どうでしょうかということについて、県に要望するなり相談するなりということについては今後検討させていただきたいと思っております。

以上です。

○委員長（金谷文則君） よろしいでしょうか。

○委員（保田 守君） よろしい。

○委員長（金谷文則君） 他にございませんでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（金谷文則君） それじゃあ、ないようでございますので、この協議事項1番目につきましては以上で質疑を終了したいと思います。

続きまして、協議事項2番目、その他に入ります。

10月10日に実施いたしました道の駅の視察についての御意見、御感想をお聞きしたいと思います。そして、執行部からも、そのときの気づいた点等ございましたら御意見をいただきたいと思っておりますので、10月10日の視察について、御意見それから御感想等ございましたらお願いしたいと思います。

委員長としては委員長報告のような形で議長へは概略、こういうことがありましたという報告は既に出しております。

個々の皆さん方の感じられたことで、今後また視察ということも想定しなければなりませんので、そこで感じられたこと、よかったこととか、それから足らなかったこと、今度はこういうふうにしたほうが良いという御意見等ございましたらお聞かせいただきたいと思っております。

○委員（原田素代君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 原田委員。

○委員（原田素代君） 店舗の中の商品のところで、特売セールがバナナだったんですね。ちょっとがっかりしました。ただ、板野町の特産品であるニンジンとかいろいろ御説明いただいてそういうものもあったんですけど、やっぱり難しいんだろうなと思うんですね。品ぞろえを通年、それも毎日。だから、その辺が赤磐市として農産加工品の取扱いにおいてどんなふうにしていかなきゃいけないかなってというのは感じました。

それから、町長が大変やり手な方で、ほとんど職員を差し置いて、わしがわしがと言って前に出て説明される姿に、やっぱりあのぐらいの熱量がないと大変だろうなっていうのも感想です。

以上です。

○委員長（金谷文則君） 他に御意見ございませんでしょうか。

○委員（保田 守君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 保田委員。

○委員（保田 守君） この間視察に行ったところ、板野町ですか、市民バスとかデマンドバスとか一切ありませんでした。私、個別に町長にないんですかと聞いたら、ないということだったので、今度そういう、うちがやろうとしとることを充実してるような道の駅があったら、そこへ一度行って交通のことを聞いてみたいなど、そのように思いました。

2件目に寄ったところでバスの事故がありまして、そのときに、今のこういう人が集まるところに何だかの交通関係、警察機能が要るなと私は思ったわけで、参考にお聞きください。

○委員長（金谷文則君） 他にございませんでしょうか。

○委員（安藤利博君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 安藤委員。

○委員（安藤利博君） 板野町の道の駅で感じたのは、既存の農協とかと競合しないように日頃からやってるということと、それと駅長含めて、ほかのところもやられてる、そういったノウハウを持つ業者が指定管理者でやられているということで、やっぱり赤磐市でやるのであれば、そういった決定も業者に任せないと、今も判断は無理だということはおっしゃってるんですけど、そういった、よくノウハウを持たれている方と呼んでこないが無理なんじゃないかなという印象を受けました。

○委員長（金谷文則君） 他にございませんか。

福木委員。

○委員（福木京子君） 人口は1万幾らで、赤磐市とはまた違うと。それから、原田委員が言われた、何年か前の町長選の公約に入っていて、そこを拠点にまちづくりをするんだという話があったりして、その辺の位置づけがきちっとしてるなと思いました。

あと、また周りもあまりスーパーがないようで、そういう要望というのがあってああいう店も出せるのかなと。

もう一つは、インターチェンジが近いんだけど、あそこは四国の観光地で3か所霊場があって、年間の観光客も一定程度あると。だから、そういう人たちをもっと呼び込むということも考えながら拠点整備し、そういうことでホテルも民間が出したということもあるんで、赤磐市とは地域性が大分違うんだけど、赤磐市はその辺の位置づけというんかな、その辺が弱いというのは感じました。

以上です。

○委員長（金谷文則君） 他にございませんでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（金谷文則君） それじゃあ、そのような御意見が委員のほうから出ております。

執行部から何かございましたら、この件について。

よろしいでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（金谷文則君） 皆さんの御意見等、また踏まえていいところとか、勉強になるようなところがあったら御紹介ください。

次に、その他で執行部からの説明がございますので、お願いいたします。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 森本地域整備推進室長。

○地域整備推進室長（森本祐司君） それでは、その他ということで、地域整備推進室から少

し説明させていただきます。

資料は6ページからになります。

昨日の産業建設常任委員会におきまして、立地適正化計画に基づく都市計画ということで、市街化編入の具体的な進め方や新拠点の全体像がどうなっていくのかといった点につきまして説明させていただきました。まちづくり調査特別委員会での議論にも関係してくる内容になりますので、5分程度お時間をいただきまして説明させていただきたいと思っております。

まず、資料の6ページになりますが、新拠点の市街化編入を進めるに当たりましては、立地適正化計画に基づきまちづくりを推進するため、地区計画というものを作成していく必要があります。

この地区計画とは、土地利用の方針や建築物などのルールを定めて、その規制によって適正な施設の誘導、配置を行っていくことで目標とするまちづくりを実現するものであります。現在は、桜が丘や山陽総合流通センターでこの地区計画を定めております。

新拠点において今回作成していく地区計画では、表の中段、土地利用の方針にありますように、生活利便ゾーン、公共ゾーン、にぎわい交流ゾーン、産業振興ゾーン、この4つの地区に細分化して、地区の特性に応じた土地利用を定めていくこととなります。

資料は7ページをお願いいたします。

こちらは、先ほどの方針を新拠点のゾーニング図に落とし込んだものになります。

なお、左側の青囲みの地区施設というところがございますけれども、こちらは良好な市街地を形成していくためには地区内の道路が必要となってきます。乱開発を防止し、良好な市街地にしていくため、地区計画において、地区施設として道路の整備を義務づけていくこととなります。

ここまでが土地利用の大きな方向性の部分になります。

資料8ページをお願いいたします。

ここからは、新拠点の全体像をイメージいただくため、ゾーンごとの建築物に対する具体的な規制や誘導、配置の方針について説明させていただきます。

まず、生活利便ゾーンです。

地区整備計画としましては、誘導する主な施設の例を左上の表にお示ししております。

その中で、一番下の行になりますが、店舗、飲食店、事務所につきましては床面積1,500平米以下に制限していく予定でございます。こちらにつきましては、特に既存の日用品等を扱うスーパーとの競合を避けるため、市街化調整区域でも立地している程度の小規模なもののみ建築を認めることとしています。

○委員長（金谷文則君） ここで暫時休憩といたします。

午前11時0分 休憩

午前11時1分 再開

○委員長（金谷文則君） 休憩前に引き続き、会議を開きます。

続けてお願いいたします。

○地域整備推進室長（森本祐司君） それでは、9ページからお願いいたします。

こちらの公共ゾーンについてですが、立地適正化計画に基づき配置する施設は、交通ターミナルなどの公共公益的施設としております。また、このエリアにつきましては都市施設として都市計画決定を行いまして、公共事業として整備を推進していくエリアに位置づけていきたいと考えています。

次に、10ページをお願いいたします。

産業振興・にぎわい交流ゾーンでございます。

このエリアにつきましては、公共ゾーンと隣接して、にぎわい、交流の創出や職住近接のまちづくりを進めるエリアになります。

こちらは、ある程度大きい区画での土地利用を想定しており、既存の住宅に配慮しながら、図の緑色と黄色のブロックに分けていく予定にしております。

各ブロックの位置づけとしましては、緑色のにぎわい交流ゾーンは、表の①、②、③と分けておりますけれども、店舗や飲食店、宿泊施設などが建築できるブロックとしまして、黄色の産業振興ゾーンにつきましては、住環境に配慮しつつ、主に工場や研究開発施設が建築できるブロックにしていきたいと考えております。

長くなりましたが、説明は以上でございます。

○委員長（金谷文則君） ありがとうございます。

執行部からの説明が終わりました。

委員の皆さんからの質疑を受けたいと思います。

質疑はございませんか。

○委員（大口浩志君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 大口委員。

○委員（大口浩志君） 一番前段の6ページに赤磐市河本、岩田地区という表現があるので、ざっくりで結構ですけど、7ページか8ページの図で河本と岩田との境の辺をざっくりこの辺ですっていうのを教えていただけますか。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 森本地域整備推進室長。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 河本と岩田の境についてでございますが、7ページの絵を見ていただきまして、緑の生活利便ゾーンと公共ゾーンがございますが、このちょうど緑と黄色の境が河本と岩田の境界になります。

以上です。

○委員長（金谷文則君） よろしいでしょうか。

○委員（大口浩志君） はい。

○委員長（金谷文則君） 他にございませんか。

原田委員。

○委員（原田素代君） 10ページの③の住宅って入ってるんですけど、ここに入る住宅っていうのはどういう設定の住宅、いわゆる一般の工務店に土地を売って、その工務店が勝手に家を造ってそれを分譲で売ると、そういう一般の住宅になるんですか。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 森本地域整備推進室長。

○地域整備推進室長（森本祐司君） ③のエリアにつきましては、既に既存の住居が相当数張りついたエリアになります。特にここで工務店とかに住宅団地を造ってくださいというわけではないんですけども、ここには住居を建てることを基本的に認めると言うたらおかしいんですけども、そういったものが集まってくるエリアとして位置づけているということで、ただこの住宅だけしか駄目ですよというものではなくて、そちらの住んでおられる方が日常生活に必要な小さな店舗、そういったものも併せて配置できるエリアにしていきたいと考えております。

○委員（原田素代君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 原田委員。

○委員（原田素代君） 住宅は、要するにここの岩田、河本のゾーンの中ではここの部分しか許可しないんですよ。ほかはどこでも住宅建てちゃいけないんですよ。そう理解していいんですか。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 森本地域整備推進室長。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 産業振興ゾーンにつきましては工業系のエリアになりますので、そちらにつきましては住宅は建ててはいけないという形になろうかと思えます。ほかのゾーンにつきましては完全に駄目ということにはなりません、基本的には目的としております建物がございまして、あまり乱開発のような形で住居がその中に混在するのは適切な土地利用にはなりませんので、そういった意味で③のほうへできるだけ住宅は建ててくださいという誘導をかけていきたいと思っております。

○委員（原田素代君） 分かりました。

○委員長（金谷文則君） 他にございませんか。

○委員（佐藤 武君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 佐藤委員。

○委員（佐藤 武君） 基本的な部分で確認したいんですけども、まず地区計画、立地適正化計画ということで今説明があったんですけども、まずこの新拠点整備という部分で、いわゆる都市計画の変更が成立しなければ、この立地適正化計画は実施が不可能と認識してるんですけども、まずその都市計画の変更がどういう状況なのかを教えてくださいということが1点です。

それから、例えばにぎわい・交流ゾーンの②であるとか③であるとか、事業所、企業を誘致するのは本当に結構なことですけども、その企業、事業所を誘致するに当たって規制、誘導というのを書いているわけですけども、規制をするあるいは誘致をすることについて、ここでは規制ということでお尋ねしますけれども、規制をする何らかの基準があるのかどうか、何でもいっちゃいということでもいいのかどうかという部分を教えてくださいませんか。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 森本地域整備推進室長。

○地域整備推進室長（森本祐司君） まず、1点目の都市計画の変更の状況についてでございます。

現在、この立地適正化計画が素案も完成し、近々公表させていただきたいと思っております。これに基づきまして、現在、国交省、農水省、県、そういったところとの協議を進めておりまして、そちらにつきましては順調に進んでおります。そうした協議が調いましたら、これをいつからということは今時点申し上げることはできないんですけども、正式に県に対して都市計画の変更を申し出ていくこととなります。今、それに向けて調整を行っている状況でございます。

それから、にぎわい・交流ゾーンの誘致の規制の基準についてなんですけれども、この地区計画が基本的には規制の基準ということになってきます。こちらの資料では、できるだけ見て分かりやすく見ていただくために、店舗、飲食店とか、あと運動施設とか、そういった書き方をしておりますけれども、正式な書き方としては、建築基準法に基づいて定めていくこととなりますので、もう少し堅い書き方になってきますが、基本的にはこちらに書いてありますようなもの、産業分類に基づきまして地区計画の中で定めていくということになります。ちょっと答えになってないかもしれませんが、よろしく申し上げます。

○委員長（金谷文則君） 佐藤委員、よろしいでしょうか。

佐藤委員。

○委員（佐藤 武君） ありがとうございます。

基準に基づいてある程度の選択をするということだと思んですが、いわゆる民民の話ということになると思うんですけども、都市計画の変更が実施されれば、民民の話で事業者と地

権者との話で企業が誘致されると思うんですけども、行政として一定の規制は、今室長が言われたような形で規制ができるとお考えですか。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 森本地域整備推進室長。

○地域整備推進室長（森本祐司君） この地区計画というものを定めるに当たっては、地元の地権者の方、それから民間開発ゾーンについては、ここへ立地を希望される企業の方が協議会のようなものを立ち上げていくことになります。地元の意向も踏まえながら、企業の希望も聞きながら、こういったものであればこういったところへ立地することを認めていこうという地域内の合意形成が図られていくことになります。それを定めていく上で、市としては、今お示ししておりますけれども、立地適正化計画に基づいた施設で、市が想定している規制というものを、まちづくりの方針とかそういったものをしっかりお伝えしまして、理想とするまちづくりが実現する方向で協議を進めていただいて、3者合意の上でこの地区計画というものを定めていくことになりますので、市としてはそういう形で、市の方針をきちっと地元の方、企業の方にお伝えするというので、規制とか誘導という役割を果たしております。

○委員長（金谷文則君） 佐藤委員、よろしいでしょうか。

○委員（佐藤 武君） 結構です。

○委員（大口浩志君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 大口委員。

○委員（大口浩志君） 私の勘違いだったら申し訳ないんですけど、以前のもう少しざっくりとしたゾーニングの御説明をいただいているときに、今日の資料を見ると、例えば10ページでしたら産業振興ゾーンの近辺に住宅っていうのが③に入っています。私の記憶で言えば、先ほどあった、いわゆる河本地区のゾーンに住宅っていうようなお示しの図を見た記憶があるんですけど、それは私の勘違いでしょうか、それとも変わったんでしょうか、どちらでしょうか。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 森本地域整備推進室長。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 基本的には、河本につきましては、そこで住宅をあまり誘導するというところについては、以前はお出ししておりませんでした。この地区計画について協議していくに当たって、今回10ページの③のほうへはゾーンが大きいのと、あと来る業種が住環境に影響を及ぼすものが多いという中で、あえて③という項目の中に住宅を加えているということです。

生活利便ゾーン、ページで言いますと8ページになりますけれども、こちらは既存の集落等、既に店舗とかも混在しているような場所もあります。こちらにつきましては、住宅とは書

いてございませんけれども、既に住宅も張りつきがありますので、そういったものは当然認めていく方針です。ただ、特にこのゾーンについて優先的に誘致したいものは、ここに掲げております4つのものと御理解いただければと思います。

○委員長（金谷文則君） よろしいでしょうか。

○委員（大口浩志君） 私の勘違いだったようで、申し訳ありませんでした。

○委員長（金谷文則君） 他にございませんでしょうか。

○委員（福木京子君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 福木委員。

○委員（福木京子君） 今意見が出されてないんですけど、産建で意見は言うたんですが、この10ページのにぎわい・交流ゾーンの①、店舗や飲食店、劇場、映画館など。この分は、その②とか③に床面積1,500平方メートル以下の店舗以外の店舗になってくるようです。ということは、外資系の、例えばそういう大きな分も来る可能性があるかと昨日は取ったんですけど、そのあたりが、これ全体が地区計画ですから、本当に地区の人の意見、それから市の考え、その辺が関われると思うんですけど、意見を言うとかないといけないなと思ってるところです。

以上です。

○委員長（金谷文則君） 他にございませんか。

安藤委員。

○委員（安藤利博君） 昨日の産建で、今日おられないですけど佐藤委員が、多分今のこの産業振興・にぎわい交流ゾーンだと思うんですけど、業者がボーリング調査されてるとおっしゃってたんですけど、不思議なのは、9月議会で埋蔵文化財の包蔵地について試掘すると、その予算が300万円ついてたと思うんですが、それとは別個に民間の業者が既にボーリングされてるということですけど、文化財について、遺跡地図に掲載されてない新たな遺跡等もあるので土木工事する際には社会教育課の文化財班まで御確認くださいとなっているんですけど、その業者からは、今日教育委員会が来られてないんですけど、そういった確認というか御相談はあったんでしょうか。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 森本地域整備推進室長。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 文化財へのボーリング調査の影響ということでございますけれども、基本的にはこういった工事、文化財に影響があるであろう工事とかをする場合には着工の30日前に届出をする必要がございます。

今のボーリングを始めるに当たりまして業者から文化財に関しての、包蔵地はどこかとか手続はどうかとかというお尋ねがありましたんで、そちらについては教育部局へ御相談いただく

ようにお伝えしております。

○委員長（金谷文則君） 安藤委員、よろしいでしょうか。

安藤委員。

○委員（安藤利博君） 多分、やろうとしている調査は民間業者がやられるボーリングとは多分趣旨が違うと思うんで、その辺で許可されてるとか、建築物を建てる時の地盤調査とかということの目的だと思うんで、文化財包蔵地のそれが壊されるとか云々とかという、それはないということで、何か所か分かりませんが、要するに地盤調査することなので文化財には影響がないということで許可されてると解釈してよろしいでしょうか。

○委員長（金谷文則君） 答弁をお願いします。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 森本地域整備推進室長。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 私のほうで、そこをすることが問題あるかないかというところの判断はしかねるんですが、されているということは教育委員会で問題がないという判断をいただいてやっているものと解釈しております。

○委員長（金谷文則君） よろしいでしょうか。

○委員（安藤利博君） はい。

○委員長（金谷文則君） 下山委員。

○委員（下山哲司君） その問題じゃけど、もうゾーンが決まった中で一般の民間業者がやりようということか。それが問題点じゃねえんじやろうか。前にも僕、言うと思うんじやけど、個々でぽつぽつ買ってきて手がけていて、ほんなら投資してやるというたって、この手がけた中の人を手放さんという話になるからおかしな話になるんじやろうし。それがまず1点。

それから、このやりようというのが、いろいろよそから、コストコができるんかと電話がかかってくるんじやけど、いやそういう話は聞いとらんよと、事実聞いてないんですから。そういう回答しかしてねんじやけど、もうここへコストコができるから、ここだけができたらええという目的でやりようということじゃないよな。だって、ゾーンの中で民間がボーリングしようこと自体がおかしいんじや。その辺のバランスはどうなっとんか、説明をお願いします。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○建設事業部長（高橋 渉君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 高橋建設事業部長。

○建設事業部長（高橋 渉君） まず、今下山委員おっしゃられたとおり、ここの中に虫食いでいろんな民間が入られて土地を買われたりすればこのまちづくりは成り立たないということは、本当にそのとおりだと思います。それで、そうならないように、今地区全体としてこういうまちをつくりましょうというのを、先ほども申しあげましたけど協議会というのを地区が立

ち上げられて、全体としてこういう絵柄でいこうっていう、今かなりの熟度でこれでいいんじゃないかという方向で、煮詰まってきたものを今日お出しさせていただいております。

ボーリングに関しては、民間がどういう趣旨でというのは、恐らく想像は大体つくんですけども、実際入ってくるに当たってあまり地盤が悪いと事業費といいますか、お金がかかりますので、そこら辺を事前に把握するという意味で調査を今されているんだと思います。それに関して市がそういうことをしてはいけない、いいとかということは言う立場にないかなというので、民間があくまで土地の所有者にお話しされて土地を借りられて調査を今されとるとするのは、それは間違いないです。

○委員長（金谷文則君） よろしいでしょうか。

○委員（下山哲司君） はい。今の段階では何も言えません。

○委員長（金谷文則君） 他にございませんか。

原田委員。

○委員（原田素代君） まさに、河本、岩田というのは水害のリスクの高い地域ですし、L1、L2を考えるときに、これから新規で入ってくる事業者に対してそういう御説明っていうのは市がきちんと責任を持って伝えてくださるのでしょうか。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○建設事業部長（高橋 渉君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 高橋建設事業部長。

○建設事業部長（高橋 渉君） おっしゃられるように、このエリアは大体、今のこの10ページの図面という県道付近から1メートル50センチ上がりぐらいのところにL1の水深があります。したがって、平成30年の豪雨の際も若干、10センチ、20センチぐらい水が行ったとは聞いていますけども、それよりさらにまだ上のところにL1があります。まだ決定ではありませんが、少なくとも公共ゾーンについてはL1っていうのは大事にしていく必要がある数字だと思っておりますので、その公共ゾーンの建物等の位置については、L1設定していく必要があるなど市の内部では考えております。

一方で、今のこのにぎわい・交流ゾーンの民間のエリアについてですけども、全国的に今L1というのは非常に重要視されてはおるんですが、なかなか民間のゾーンに、例えばこの地区計画で今の1.5メートルを守りなさいというところまで公共で縛りがまだかけてる事例とかはないです。ただ、おっしゃられるように、民間に対してはそういう土地柄だということでは十分お伝えしますし、公共ゾーンでもそう考えてるっていうところはしっかりお伝えさせていただいて、極力公共ゾーンに準じたような形に、我々としては指導ということではありませんが調整を図っていきたいと思っています。

○委員（原田素代君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 原田委員。

○委員（原田素代君） 結局、それぞれの業者が割高な建設費を覚悟していただくということになると理解したらいいんですね。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○建設事業部長（高橋 渉君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 高橋建設事業部長。

○建設事業部長（高橋 渉君） 最終的にどうされるかというところが法的には縛りませんが、そこも踏まえて進出の意向を決定していただくのが一番ありがたいんですが、それは約束事ではないので、最終的にL1を守っていただけるかどうかというのは今ここで何ともお答えできない状況になります。

○委員（原田素代君） ありがとうございます。

○委員長（金谷文則君） 他にございませんでしょうか。

○委員（福木京子君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 福木委員。

○委員（福木京子君） 8ページの①、②という、これは紫色ですね、ここは病院、それからサービス付高齢者住宅ということになって、もうこの辺はここへ建つという決定みたいな感じですかね。そういうふうに見とけばいいんですか。

○委員長（金谷文則君） 答弁を求めます。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 森本地域整備推進室長。

○地域整備推進室長（森本祐司君） この8ページの生活利便ゾーンにつきましてですが、今①、②、③、④ということでイメージとして色分けはしておりますけれども、このエリアにつきましては10ページの産業振興・にぎわい交流ゾーンのような大きな区画にはなっておりませんので、あくまでこれは地元の方とかにもイメージをしていただく上で分かりやすくするために、こういう配置はどうでしょうかとか、地区計画によってこういう誘導をかけていくこととなりますよということで考えて作成したものでございます。

この生活利便ゾーンにつきましては、この①、②、③、④がこの場所にとということで縛ってはおりません。

○委員長（金谷文則君） よろしいでしょうか。

○委員（福木京子君） 分かりました。

○委員長（金谷文則君） 他にございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（金谷文則君） ないようですので、私からちょっと確認したいんで、10ページのところの表を見ていただいて、ここで緑色のところが4つ、それから黄色が2つ、それを全部トータルして、この産業振興・にぎわい交流ゾーンですが、そのエリアの面積を教えていた

だきたいと思うんです。4つそれぞれの緑色の面積と黄色のそれぞれの面積、それから道路の面積というところで、あとトータルすれば全体の面積になるかと思しますので、お教えいただきたい。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 森本地域整備推進室長。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 今想定しているもので、約で申し上げます。

まず、にぎわい・交流ゾーンの①からでございますけども、ここは約6ヘクタール。

○委員長（金谷文則君） 平米で言うと幾らですか。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 6万平米。

にぎわい・交流ゾーンの③ですけれども、こちらが両方合わせて、約2万平米。にぎわい・交流ゾーンの②ですが、こちらが約8,000平米。産業振興ゾーンの北側、上側ですが、こちらが約2万5,000平米。もう一つの産業振興ゾーン、南側になりますが、こちらが約3万5,000平米。

○委員長（金谷文則君） トータルで。

○地域整備推進室長（森本祐司君） ちょっとすいません、トータルは。

○委員長（金谷文則君） よろしい。

じゃあ、道路が出てますか。

○地域整備推進室長（森本祐司君） 道路が、約1万5,000平米。

○委員長（金谷文則君） 分かりました。ありがとうございました。

他はございませんでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（金谷文則君） じゃあ、ないようでございますので、執行部からの説明についての質疑はこれで終了したいと思います。

続きまして、その他のその他ということで、委員または執行部から何かございましたら発言をお願いいたします。

○委員（原田素代君） 委員長。

○委員長（金谷文則君） 原田委員。

○委員（原田素代君） 今回初めてこういう具体的な説明を聞きましたけど、今後この委員会としては、執行部の折々の説明っていうのはどういう間隔でお願いすることになるのでしょうか。

○委員長（金谷文則君） 基本的には大体1か月に1回と思っておりますが、必要に応じて開きたいと思いますが、最後にお話しようかと思っておりましたが、次回はどうかということ、来月は本会議中になってしまうので、緊急とかそういうものがあれば開きますが、なければ1月の後半、どうしても年末年始はそれぞれの皆さんの御都合があらうかと思しますので、

1月の後半から2月の頭ぐらいに次は開きたいと思っております。執行部とも調整させていただいて、できるだけ皆さんが求められてる資料を提示して説明していきたいと思っております。よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（金谷文則君） 他にございませんでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（金谷文則君） 執行部もよろしいでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（金谷文則君） ありがとうございます。

それでは、何もないうでございまして、以上をもちまして本日のまちづくり調査特別委員会を閉会といたします。

お疲れさまでございました。

午前11時32分 閉会