

第21回木津川市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成28年11月11日(金) 午前10時から
- 2 場 所 木津川市役所 全員協議会室
- 3 出席者 (委員)宗田会長、大庭会長職務代理、片田委員、西村委員、河口委員、西岡委員、山本和延委員、酒井委員、宮嶋委員、村上委員、長谷川委員(代理 山口氏)、辻村委員(代理 川邊氏)、公文代委員、山本貢委員、井上委員、尾崎委員、杉山委員
(幹事他)田中副市長、若狭部長、西理事、辻課長、松井主幹、竹谷次長、生抜主幹、淺田係長、兼嶋主事
- 4 議事
(1)議案第51号 相楽都市計画 地区計画の変更(案)について
- 5 その他

○司会 失礼いたします。

定刻になりましたので、ただいまから第21回木津川市都市計画審議会を始めさせていただきます。

私は、進行役を務めさせていただきます都市計画課の生抜と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、公私ご多忙のところ、木津川市都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

まず初めに、開会に当たっての資格審査でございますが、本日、1名の委員の方がご欠席ですが、代理出席を含めまして委員の2分の1以上の出席がございますので、木津川市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、本日の会議は成立しております。

次に、3号委員の今回初めてご出席いただく委員の方のご紹介をさせていただきます。

まず、京都府山城南土木事務所長の村上委員でございます。

○村上委員 村上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○司会 続きまして、同じく3号委員の相楽中部消防組合消防本部消防長の辻村委員でございますが、本日は代理で川邊次長様に出席いただいております。

○川邊代理 代理で出席させていただいております川邊でございます。よろしくお願いいたします。

○司会 また、本日は、京都府の学研地域商業ガイドラインに関する案件でございますので、マチオモイ部の観光商工課の職員も事務局の幹事として出席しておりますので、ご紹介させていただきます。

まず、観光商工課課長の辻でございます。

○事務局(辻課長) 観光商工課長の辻でございます。よろしくお願いいたします。

○司会 観光商工課主幹の松井でございます。

○事務局(松井) 松井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○司会 以上、紹介させていただきました。

それでは、審議会の開催に際しまして、田中副市長がご挨拶申し上げます。

○田中副市長 皆様、おはようございます。副市長の田中でございます。

本日は第21回目となります、木津川市の都市計画審議会をお願いいたしましたところ、公私ともに何かとお忙しい中にもかかわらずご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。本来ですと河井市長がこの場に参りましてご挨拶並びに平素から何かとお世話になっておりますお礼を申し上げるべきところでございますが、あいにく他の公務と重なっておりますため、本日、出席することができません。お許しをいただきまして、私のほうから一言ご挨拶を申し上げさせていただきます。

本日は、第21回木津川市都市計画審議会をお願いしましたところ、委員の皆様方におかれましては、公私ご多忙の中、ご参集賜りまして、誠にありがとうございます。

また、平素から木津川市のまちづくりの推進に、格別のご支援とご協力を賜っておりますことに厚くお礼を申し上げます。

さて、本日、皆様方にご審議いただきます案件は、「相楽都市計画 地区計画の変更(案)」についてでございます。内容につきましては、木津中央地区に係りますもので、京都府が策定しておられます「地域商業ガイドライン」の変更に伴うものでございます。木津中

中央地区・城山台につきましては、平成24年のまち開きから約4年半が経過いたしました。人口も約4,000人の方がお住いになられておりますが、日常の買い物ができるところがなく、商業地域であるセンターゾーンに商業施設の誘致を促進するものとなっております。

よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。誠に簡単ではございますが、開会に当たりましてのご挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。ありがとうございました。

○司会 ありがとうございました。

申し訳ございませんが、田中副市長はこの後、他の公務のため退席させていただきます。ご了承をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

続きまして、この審議会は、一般の方の傍聴が可能となっております。今回、傍聴をご希望の方がおられますので、ここでお入りいただきたいと思います。

傍聴者の方にご連絡申し上げます。

審議会の傍聴に際しましては、木津川市都市計画審議会条例施行規則第3条第8項の規定を遵守いただきますとともに、録音等はできませんので、あらかじめご了承いただきますよう、よろしくお願いいたします。なお、写真撮影につきましては、審議会開会前のみ可能いたしますので、撮影される方はどうぞお撮りください。よろしいでしょうか。

詳細につきましては、資料とともにお配りしております傍聴要領をご覧ください。よろしいでしょうか。

それでは、本日は、相楽都市計画 地区計画の変更(案)について、ご審議をお願いいたします。

では、議題に入る前に、本日の資料の確認をさせていただきます。まずは、A4の次第でございます。A4の配席図でございます。続きましてA4の委員名簿でございます。続きましてファイルに綴じております今回の議案図書でございます。資料1としまして、A4横カラー刷りの第21回木津川市都市計画審議会のパワーポイント資料でございます。資料2としまして、A3横の白黒の商業ガイドラインと木津中央地区の経過資料でございます。資料3としまして、A4横のホチキス止めの「地域商業ガイドライン策定基準」でございます。

以上でございますが、お手元でございますでしょうか。よろしいでしょうか。

なお、委員の方におかれましては、ファイルに綴じております議案図書と資料1につつまし

ては、事前に配布させていただいたものをご持参いただいておりますでしょうか。

それでは、以後の審議会の進行につきましては、木津川市都市計画審議会条例第5条第1項の規定に基づき、宗田会長に議長をお願いしたいと思います。宗田会長、よろしくお願いいたします。

○宗田会長 木津川市都市計画審議会を開会いたします。

議事に先立ちまして、議事録の署名委員の指名を行いたいと思います。木津川市都市計画審議会条例施行規則第4条第1項に規定がございまして、議事録作成については、会長、私と、会長が委員の中から1名を指名することになっております。

従来の方で参りますと、別紙委員名簿順ということで、杉山委員をお願いしたいと思うのですが、よろしくお願いいたします。

では、次第に基づきまして議事を進めてまいります。

本日の議案は、今も副市長のほうからご説明がありましたが、木津中央地区(城山台)に関する1件でございます。議案第51号「地区計画の変更」について、事務局からご説明をお願いします。

○事務局(浅田) 失礼いたします。都市計画課の浅田でございます。

それでは、今回の都市計画変更(案)につきまして、ご説明させていただきます。恐れ入りますが座って説明させていただきます。資料につきましては、事前にお配りしましたファイル綴じの図書と、A4横カラー刷りのパワーポイントの「資料1」となりますが、資料1は、ファイル綴じの審議会図書をわかりやすくまとめたものでございますので、これを基に説明をさせていただきます。また前面のスクリーンにも同じ内容を映しますので、あわせてご覧ください。それから、資料2と3につきましては、本日追加で配付させていただいておりますので、参考にまたよろしくお願いいたします。

それではまず、表紙を1枚おめくりいただきまして、2ページをご覧くださいませでしょうか。こちらは、木津川市全体図となっております、色づけされているところが市街化区域でございます。今回都市計画変更を行う木津中央地区は、赤線で囲まれたエリアになりまして、昨年1月に換地処分を行なった、全体面積245.7haのところでございます。

次に3ページをお願いいたします。木津中央地区の地区計画の計画図になっております。赤色の点線で丸く囲んでおりますところの、ピンク色に着色した部分のセンターゾーンが今

回の変更箇所となっております。

地区計画とは何かということですが、それぞれの地区の特性に応じまして、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める地区レベルの都市計画となっております。住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めるものでございます。

具体的にはファイル綴じの図書の資料の最後から2枚ページ目の計画書にもありますように木津中央地区を文化学術研究ゾーン、センターゾーン、計画建設地ゾーン、一般住宅地ゾーンなど、合計12種類のゾーンに分類をしまして、それぞれに建築をしてはならない建築物や建築物の敷地面積の最低限度などを定めているものでございます。またこのセンターゾーンの地区計画以外の都市計画としましては、用途地域が商業地域、建ぺい率が80%、容積率は400%となっております、高度地区の指定はございません。

続きまして4ページ目をご覧ください。1番目の今回の都市計画変更の目的でございますが、木津中央地区の都市基盤整備の進展を受けまして、計画的かつ有効な都市的土地利用を図るため、現在、京都府において進められています学研地域商業ガイドラインの変更にあわせまして、「木津中央地区計画」の地区計画を変更しようとするものでございます。

2番目の変更する都市計画(案)の内容ですが、現在木津中央地区のセンターゾーンの約6.3haの部分については、建築物等の用途の制限のうち、建築してはならない建築物として7つの項目がございます。具体的には先ほどの審議会図書の最後から2ページ目をご覧くださいなのですが、この中で、赤字で記載しておりまして、見え消し線を引いている7つ目の項目であります「店舗等の用に供する建築物で物品販売店の床面積が1万㎡を超えるもの」を削除しようとするものでございます。

続きまして5ページ目をご覧ください。こちらは京都府が策定しております学研地域商業ガイドラインのエリア図となっております。地域商業ガイドラインにつきましては、中心市街地の活性化に取り組むに当たり、人口減少時代の到来や少子・高齢化の進展等の社会的な背景を踏まえまして、まちづくり三法による規制誘導を講じることや、これまで整備された都市基盤など既存ストックを活かしたまちづくりを推進することで、公共交通機関を核とした誰もが暮らしやすく、機能的な都市活動ができる「まちなか」再生を図っていく必要があると

の考えから、特に広域に影響を及ぼす大規模小売店舗の郊外部への無秩序な立地を抑制し、都市計画区域内にある中心市街地へ誘導することが必要であり、府内7地域区分ごとに中心市街地エリアやその将来目標、大型店の抑制及び誘導エリア等を明示したもので、平成19年に策定されたものです。ここで、資料2をご覧いただきたいのですが、資料2は平成19年以降の地域商業ガイドラインと木津中央地区に係る経過を示したものでございます。まず、平成19年にガイドラインが策定された際には、木津中央地区の用途地域は全域第1種低層住居専用地域の暫定用途となっており、詳細な土地利用がまだ決定されていなかったことから、木津中央地区内でのセンターゾーンの位置付けを明確に示すことができず、他の学研地区と同様に誘導エリアの設定をすることができませんでした。その後、平成20年にURによります土地区画整理事業の第1回目の変更事業認可において現在のセンターゾーンの形状ができ、平成21年に策定された市の総合計画ではこのセンターゾーンにおいて商業核等の都市的サービス機能の充実を明記しましたが、平成22年の地区計画決定及び用途地域などの変更時や、平成23年の都市計画マスタープラン策定時には、まだ、まち開き前でもあり、京都府との協議も進められなかったことから、ガイドラインの抑制エリアの基準に沿って、床面積1万㎡を超える店舗は建築できないという規制を残したままという形になっておりました。

そして、平成24年の城山台のまち開きの後、当該地区の醸成も進んできたことなども踏まえ、この度これらの計画との整合性を図るため、また、現在進められております京都府の地域商業ガイドラインの改正手続きにあわせまして変更するものでございます。

なお、地域商業ガイドラインの概要といたしましては、資料1の5ページのエリア図にもございますように、木津川市内では相楽城西地区、こちらは山田川駅前のアルプラザや、高の原地域、イオン等ですね、州見台地域、こちらはガーデンモールとなっております、木津町中心市街地、こちらはJR木津駅西側の部分でございます。この4つの商業地域等につきましては、平成19年の策定時から床面積が1万㎡を超える特定大規模小売店舗の誘導エリアとなっております、この指定区域以外は、床面積1万㎡以上の立地が規制される区域となります。このたびは、木津中央地区の開発状況により、ガイドライン策定時には明記できなかったものの、これらと同じく学研地区のセンターゾーンとして位置付けております当該部分につきまして、この誘導エリアに含めるガイドラインの改正手続きにあわせて、市

の地区計画も変更するものでございます。

また、資料3としまして、地域商業ガイドラインの策定基準の資料をお配りしております。策定基準における定義でありますとか中心市街地活性化に取り組む基本方針などの基本的事項でありますとか、ガイドラインの内容と策定手続、ガイドラインに基づく取組等が定められております。参考資料としてご覧いただければ幸いです。

また、城山台につきましては、平成28年10月末の時点で1,370世帯、人口のほうは3,946人の方がお住いになられており、本年4月には京都大学大学院農学研究科附属農場も開校するなど、まちの形成が進む中、小売店舗などの商業施設の立地が追い付いておらず、日々のお買い物につきましてはやむを得ず他の地域にお出かけになられている現状などもお聞きしているところでありまして、当該商業地域の早期利用促進にもつながるものと考えております。

以上が今回の都市計画変更内容についての説明でございます。

続きまして、資料1の最後の6ページをご覧くださいませでしょうか。都市計画変更のスケジュールの説明をさせていただきます。まず、1番目の地区計画(原案)の公告・縦覧ですが、8月号広報及び市のホームページでもお知らせしましたとおり、8月22日から9月5日まで、市役所本庁3階の都市計画課の窓口におきまして実施をしまして、意見書提出の受付を9月6日から12日まで実施いたしました。結果につきましては、縦覧者、意見書提出者ともに「なし」でありました。

次に2番目の城山台にお住まいの皆様を対象とした説明会につきましてはお一人の住民の方にご出席いただきまして、8月22日に開催させていただいております。

次に3番目の都市計画(案)の公告・縦覧でございますが、9月号広報と市のホームページでもお知らせをしまして、9月26日から10月11日まで、都市計画課の窓口のほうで実施いたしました。結果につきましては、縦覧者のほうが1名、意見書提出者は「なし」でありました。

次に4番目が、市民の皆様を対象とした説明会を9月30日に開催しましたが、出席者はございませんでした。

続きまして5番目ですが、本日開催の木津川市都市計画審議会でございます。議案につきましてご承認いただければ、地区計画の変更につきましては、市で定めております

木津川市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の改正が必要となりまして、6番目のとおり、その改正議案を12月の定例議会に上程する予定といたしております。ここで議会の可決をいただきましたら、7番目のとおり、12月の下旬頃には最終の都市計画変更の告示を行いまして、効力を発することとなる予定でございます。

長くなりましたが、以上をもちまして、木津中央地区都市計画変更に関する説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

○宗田会長 では、審議に入ります。只今の説明に質疑があれば。

はい、どうぞ。

○宮嶋委員 宮嶋です。

改めて、マスタープランの後期計画の中の106ページに州見台のセンターゾーンと城山台のセンターゾーンの位置づけがあるわけですが、その文言を見ますと、州見台のセンターゾーンについては、商業拠点として位置づけるとあるわけです。城山台のセンターゾーンは先ほどの資料2でもありますように、中心都市拠点の一部として位置づけると、こうあるわけです。私は自分も後期計画をつくるに当たって係わっていたわけですが、このあたりの各文言を理解するということがないまま来てたのを反省しておるわけですが、今の説明は、要は商業ゾーン、同じような位置づけになるのかなど、州見台と、という思いがするんですが、その点では、ここの文言の区別とは別に実際的には州見台のセンターゾーンと同じような位置づけということになるんでしょうか。ちょっと抽象的な質問ですが。

○宗田会長 では、事務局お答え願えますか。

○事務局(竹谷次長) 宮嶋委員のご質問にお答えいたします。

都市計画マスタープランの106ページに、これは商業施設等におけます商業機能等の形成の欄に、城山台のセンターゾーンとして、城山台のセンターゾーンについては、中心都市拠点の一部として位置づけ、都市的都市施設等の集積を図り、にぎわいのある地区の形成を図るというふうに書いております。今後の、まずセンターゾーン、城山台のセンターゾーンにつきましては、中心都市拠点の一部として位置づけておりますが、中心都市拠点といいますのは、この市役所周辺から城山台のセンターゾーン、この一帯の楕円形の範囲を中心都市拠点としての位置づけをしております。それと、都市的都市施設等の集積という文言がございますけれども、この意味は都市的性格を持つ場所でございます商業施設等

を含んだ公共サービス、こういった考え方をしております。以上でございます。

○宗田会長 よろしいですか。

○宮嶋委員 はい。

○宗田会長 ちょっと位置づけが違うということで、説明をしていただきました。他にございますでしょうか。

○山本和延委員 山本です。

資料3の7ページですね。こちらに中心市街地エリア等の基準がありまして、その報告の⑦です。こちらで自動車分担率、京都府南部では、概ね70%以下となっておりますが、この今回検討します城山台の中央地区ですか、こちらのほうは自動車分担率は幾らぐらいになっているんですか。

○事務局(辻課長) 観光商工課長の辻でございます。山本委員のご質問にお答えさせていただきます。

自動車分担率の計算式でございますけれども、こちらのほう、京都府のほうで積算をしております。今現在におきましては、中心市街地エリアの途中でございまして、具体的にその数値等については、まだ現在のところで確認をしているものではございません。ただし、今回の中心市街地といいますか、ガイドラインの策定をお願いしている場所については、JR木津駅からも近い、あるいは近隣にバス停もあるというような中で、京都府様には資料をお渡しをしておりますので、今後具体的に、こちらにあります分担率というのは計算されて情報がいただけるものと思っております。以上でございます。

○山本和延委員 そういたしますと、以下であるという数値に合致しない場合はどのような経過をたどるんですか。

○事務局(辻課長) 観光商工課の辻でございます。

現在、その立地条件等を京都府にお渡ししている中では、以下になるという内容でのご返答をいただいておりますので、そのあたりは大丈夫というふうに判断しております。以上でございます。

○宗田会長 いや、聞いていて非常に違和感を覚える回答だったんですけれども、どういう意味で仰っしゃったんですか。

○事務局(辻課長) 再度、観光商工課の辻でございます。

現在、その立地条件と、京都府においてこのガイドラインの調整を進めている中で、現在のところ、この自動車分担率がここに書いてございます。

○宗田会長 いやいや、そうすると70%が多いほうがいいのか、少ないほうがいいのか、どうお考えですか。少ないほうがいいのかというお考えでお答えになっていませんか？

つまり、ここにできる商業施設が自動車分担率70%以下で営業できるはずがないじゃないですか。現実には。今仰ったように、4,000人しか住民がいらないんですから。だから、もっと広域からお客様を取るつもりですよ。我々は今、1万㎡を取ろうとしているわけですから。床面積上もね。だから、どういうご理解があるのか知らないけど、この資料3、出すようお願いしたのは私なんですけど、だからここにこれがあるんですけれども、この資料が出たことでかえって誤解が広がっちゃいかんと思うんですが。木津川市の商工観光課長としてですよ、今、この商業施設をどういう位置づけでまちづくりの中でお考えになっているかという所信を伺いたいと思うんですけれども。

○事務局（辻課長） すいません、説明が申し訳ございませんでした。再度、ご質問にお答えをさせていただきます。先ほど、事務局からもご説明がありましており、学研都市の各クラスターにおいては、その中心部分については、商業核というふうに今まで定めてきたところがございます。今回、この城山台地区におきましては、京都府と市町がつくっているこのガイドラインについて、平成19年につくられて以降、その用途等が木津川市の計画によって確定されてきたところがございます。本来であれば、用途がきちっと確定した折にガイドラインのほうの変更をしておくべきところではございますけれども、今回、時期もURの撤退も見据えまして、従前平成25年頃からはなりますけれども、京都府さんと調整する中でそのガイドラインの変更について協議を重ねてきているところでございます。以上でございます。

○宗田会長 いいですか。その京都府のしほりがあることが正しかったか、正しくなかったかという議論になると思うんですよ。だから、すべてここに全部依存する必要は全くないと思うんですね。ここに書いてあるように、京都府の地域商業ガイドラインというのが、これから人口も減っていく中で、このまちづくり三法の規制誘導をうまく使いながら、それぞれの京都府内の小さなまちの中心市街地、まちなかを再生することで、ある意味では、そういうまちをつくらせていこうという方針でできているわけですね。これはだから、綾部とか福知山とか宇治とか、いいのかも知れない、実際うまくいってないんですよ。このガイドラインそのものが専門

家として見ると、全然うまくいってないんですけれども、木津の場合は、じゃあ中心市街地ってどこって言われたら、どこなんですかね。

○事務局(辻課長) 先ほどの。

○宗田会長 この中で歩いて暮らせるようにするというまちづくりになってないじゃないですか、クラスターが複数あるわけだから。それでいいですよ。その事実は正しいですよ。それぞれのクラスターにやはり商業施設が必要なのでという形で、今回もようやく城山台に商業施設の誘致を取った、ああよかったですよ、ということです。

そのときに、本当にまちなかで、中心市街地、いわゆる古くからのまちなかで、自動車分担率が低いほうがいいに決まっていますが、木津川市のようにクラスターが分かれているところであれば、ある程度車を使わないとないと買い物に行けないんですよ。当然、それだけお店を持ってくれば遠くからのお客さんは来ますよね。今、州見台にしたって、高の原にしたって、それなりの遠くからお客さんは来てますよね。現に城山台からも買い物に行く、あるいは州見台に買い物に行くということで生活されているわけですよ。今度、城山台にもそういう商業施設ができる。そうしたら、当然、行ったり来たりという形になって、多少の自動車交通量は増えますよね。それはいいですよ。道もしっかりできてから。古い市街地と違って、道が細いとかっていうことはなくて、どこも一定ちゃんとしてしっかりできてますし、国交省のつくった国道24号の整備もあり、そういうこともありという形で、そういった意味では、自動車分担率はご心配にならなくてもいいとは思いますが、そういうことで、それぞれクラスターごとの暮らしやすさを向上するために商業施設をつくっていかうということですね。

ただ、これになったがために、この数字が邪魔になって、せっかく出店して下さるという商業施設が来るのに、1万㎡では厳しすぎるので、緩めたいということを仰っていて、それは市としてもそれなりの規模の商業施設が来るんだったら、歓迎こそすれ、あえてここでわざわざ城山台の商業施設の規模を小さく抑える必要もないということで、我々が審議した上で、大丈夫なんじゃないですかという判断するということだと理解しているんですが、それでよろしいですか。

○事務局(辻課長) はい、そのとおりでございます。すいません、拙い説明で申し訳ございませんでした。

○山本和延委員 それでは、自動車分担率は高いほうがよいという判断でよろしいんですね。

○宗田会長 高過ぎても困りますけどね。

○事務局(辻課長) そういうお考えで結構でございます。

○宗田会長 人口がもっと増えてきて、地域のお客様だけでご商売できるようになったら、分担率も下がってくると思うんですが、その状況の推移を見ないといけないわけで、この時点で自動車分担率の高い、低いということを早急に議論することはちょっと意味がないかなという感じです。

○大庭会長職務代理 京都大学の大庭です。ただいまの質問等に関しましてなんですけれども、例えば既存の州見台とか高の原の交通分担率ってどれぐらいなんですか。それが参考になるかなと、まず一つ思うのと、それから今回特定大規模小売店舗を誘導するためにこの規制を取り外そうということなんです、余計な心配かもしれませんが、商圈を考えた場合に、大規模な小売店舗が複数のクラスターに散らばることによって、将来的にこのエリア全体が、要は活性化に向かうのか、あるいは逆方向に向かうのか、ちょっと心配なところもあるかなと思うんですね。クラスターごとに商業施設を確保する、これは大事なことだと思うんですが、その規模、あるいは内容が地域の発展につながるかどうか、そこあたりの見通しですとか、お考えが何かありましたら、よろしくお願いいたします。

○事務局(辻課長) 観光商工課長の辻でございます。ただいまのご質問について説明申し上げます。

分担率につきましてですけれども、申し訳ございません、市のほうでは、他のエリアについての分担率までちょっと数字を把握しておりませんので、申し訳ございません。それから、開発に伴いまして、他のところとの関係がというところではございますけれども、先ほどの説明の資料の3ページにございますガイドラインの策定基準の中にも特定大規模小売店舗に求める地域貢献の基準というような欄がございます、その中には地域経済社会の貢献というところも基準の中に設けられてございます。その中には、地域の商工会等の活動への参加でありますとか、地域の雇用、特に安定的な雇用の確保というところもございますので、商圈に関しましては、各クラスターに商店ができることによって、多少の影響があるとは思いますが、現在、市で進めておりますまちづくりは、先ほどご説明しましたとおり、各クラスターにおいて商業核を設置していくというまちづくりを進めておりますので、内容については、そういう形のものを進めていきたいというふうに考えております。以上でございます。

○事務局(竹谷次長) 都市計画課のほうで大庭委員のご質問に答えさせていただきたいと思います。

大型スーパーができることによって、商圈への影響についてというご質問かと思いますが、学研区域には、研究所以外にも市民の日々の生活を支えますスーパーとか診療所等といった、身近な生活基盤の充実が必要だろうなというふうに考えております。ニュータウンは住居だけではなく、住環境の総合点で人が住んでもらえるというふうに考えておりますので、現状、城山台の4,000人の人口となっておりまして、将来には11,000人の方が住んでもらうということですので、やっぱりスーパーの立地は必要なものであるというふうに考えております。以上でございます。

○宗田会長 自動車分担率の問題はちょっと別として、今の商圈の問題は、過剰に店舗が出店することで、それぞれの会社が食い合ってつぶれるんじゃないかというご心配もあると思うんですね。実際、そういうことも懸念しなきゃいけないので、いわゆるこれは商業調整ということになっていて、これは都市計画行政はしないということにまちづくり三法を定めたときに決めているという経緯があるんですが、それでもそれぞれのまちによって、その生活に必要な店舗が安定して経営が続けていただくということがとても大事なものですから、できるだけ配慮していますが、私の見た範囲では、今この出店予定の会社名を出していいのかというと、多分いけないんだろうと思うんですけど、契約していないので。業種がちょっとずれている、というのは高の原がイオン系が中心で、州見台がまた違う、さらに違う3つ目が来るので、それぞれの商圈が被りながら共存できそうだとことを出店者側のほうもご判断されて、ここにそういう出店をされるんだというようなことだと聞いておりますので、出店するほうが共存できるということを仰っている、そういうご商売で契約をしようとしているということからすれば、ここへ来て安心していいのではないかと。

ただ、国全体の経済が変わっていくということもありますので、そうなったらどうということが起こるかというのは、確実な保証はできないんですけれども、でも一緒だったら別に他のまちだって同じようなことが起こるので、食い合いということで、多分いけそうではないかということでございます。

○酒井委員 酒井でございます。

2点、今のやりとりを聞かせていただきながら、2点お尋ねします。まず、A3横長の資料の

2なのですが、先ほど宮嶋さんがマスタープランを使ってやりとりをされましたけれども、その内容はここにも出ています。資料に。私がお聞きしたいのは、そこではなくて左の欄なんです。が、地域商業ガイドライン、学研、相楽地域という中で、ちょっと細かい話で申し訳ない。平成25年度にはこう表現されています。京都府へ商業ガイドラインの見直しをと書いてあります。今年度平成28年度、京都府と商業ガイドラインの見直し協議を開始と。この「へ」と「と」なのですが、主体は誰なのか、木津川市であろうと思いますけれども、25年に見直しを相談をかけて、そして今年度相談を開始したと、普通に読んでいいのかどうか、それが1点、確認です。

それから、そのこととかかわるんですが、木津川市が25年度において今、その商業ガイドラインの見直しを相談を始めた、と、相談をかけたというのは、具体的に何の内容なのか、今、今日の審議会で審議しているような1万㎡を突破してもいいというような見直し相談が25年に既に行われていたのか、そこら辺を一つはお聞きしたいと思います。

それから、もう1点は、大庭先生の発言で、多くのみんなが意識している問題は、商業施設の競合の問題なんです。大型店同士の競合はまだしも、地域にある本当に零細な小売店が競合どころじゃなしに当然倒されていくわけですから、その問題がどうなのかどうか。決して、4つのクラスターに4つの大型店舗が出てきて、そこで奪い合うだけでなしに、4つのクラスター以外の旧木津町の中、山城町の中、加茂町の中、さらにその周辺、小売り店舗がどんどん消えていっているのが今の実態です。そのあたりでどういうふうに、担当課としては考えられているのか。関連しますけれども、今もこの場でも山本さんがお見えですけれども、商工会とのやりとりはどんなふうになっているのか。そして、どんなふうにして、例えば25年の段階で商工会とはそんなやりとりがあったのかなかったのか。今回、審議会にかけるについて、商工会とのやりとりはどうか、大きく2点です。よろしくお願いいたします。

○宗田会長 はい、じゃあどうぞ。

○事務局(辻課長) 観光商工課長でございます。酒井委員のご質問にお答えをさせていただきます。

まず1点目についてでございます。この資料2にございます商業ガイドラインの見直しについてでございますけれども、平成19年に策定されました商業ガイドライン、当初の取り決めでございますと、5年経過後に中間見直しをというようにところがございましたが、平成19年

以降、翌20年には一度変更はかけられたのですが、その後、変更はかかることはございませんでした。先ほど、事務局からの説明がありましたように、平成24年度につきましては、城山台のまち開きがございまして、その中で、市としましては、現在、今日この場でお願いをしております1万㎡を超える店舗の立地についても商業ガイドラインの変更をお願いしたいということで、京都府にお声かけをさせていただいているということで、京都府へということになってございます。それを受けまして、京都府との協議を重ねる中、実際に会議等、調整が大きく動き始めましたのが、平成28年以降になりますので、京都府とという表現になっております。それから。

○宗田会長 25年の協議の内容は何だったんですか。

○事務局(辻課長) 25年の協議の内容といたしましては、木津川市としては都市計画課及び観光商工課の両課から、京都府の担当部署のほうへガイドラインの変更についてということ。

○宗田会長 どんな変更を申し込んだんですか。

○事務局(辻課長) 実際にこの今。

○宗田会長 25年のことです。

○事務局(辻課長) はい、25年については、今回と同じように、誘導エリアについて設定を。

○宗田会長 1万㎡を変えてくれということをこのときに言ったんですか。

○事務局(辻課長) はい。

○宗田会長 だって、そのときにそんな出店者はいたんですか。

○事務局(辻課長) いや、出店者はいません。

○宗田会長 いないですよ。

○事務局(辻課長) ただ、まちづくりとしまして。

○宗田会長 じゃあ、25年のときに1万㎡を認めてくれなかったのは何でなんですか。

○事務局(辻課長) 京都府との中では、まず最初はその当時は、木津駅前の商業施設の具体的な進捗状況が見えてこないという中で、まず市としては、そちらのほうを整理されるべきでしょうと。

○宗田会長 駅前を優先しろと京都府さんが言われたのが25年と。

○事務局(辻課長) そうです。

○宗田会長 まさにそこがご質問の趣旨なんですけれども、それが今回28年度に動いたときは駅前はそれ以上伸びそうもないから、今度は城山台にそういう出店者がいるんだったら、そっちを優先して出すようにしましょうと。だから、今度は1万㎡を取ることを認めますというふうに京都府の返事があったということですね。

○事務局(辻課長) 駅前については、そもそもJRで東西の商圈といいますか、分断もされておりまして、駅前の中心市街地は駅前で木津川市として計画をしながら進めてきて、ある程度形になっては来たと。城山につきましては、25年にまち開きをして、それ以前に用途の確定もさせていただく中で、先ほど申し上げたようにセンターゾーンの位置づけもして、まちづくりを進めていくというような中で、京都府さんとも調整が進み出したという内容でございます。

○宗田会長 だから、まさに酒井委員から鋭いご指摘が上がってきたわけなんですけれども、木津川市の観光商工課としては、もうJR木津駅前の大型商業施設はないと、そのかわり城山台に大型商業施設を誘致するという、課としての判断をされたということを仰っているわけですね。それに関しては、じゃあ商工会はどういうふうを受けて、それはどうするかということ伺いたいとしているわけです。

○事務局(辻課長) 商工会様とは、従前から情報共有、情報提供というような中で、お互いに進めているところではございます。この商業ガイドラインにつきましても、実際、具体には平成28年になってからということかと、僕がこの担当課に異動してからですけれども、このガイドラインについて変更をかけていきたいというようなことでの情報の共有、あるいは一緒にその中でご意見を伺いながらということで、ご理解をいただきながら。

○宗田会長 ガイドラインを隠れ蓑にしちゃうと本質が見えなくなるので、ガイドラインの問題ではなくて、木津川市としてこの都市計画のまちづくりをどうしたらいいかということ、今、お答えいただく必要があるんですが、その件に関して、商工会はどういうご理解をされているかということ、商工会のほうから伺ってもよろしいですかね。

○山本貢委員 商工会といたしましては、この状況の中で、どの企業も大変なんです。ですから、外から入ってくることはすべて反対なんです。基本的には反対なんです。地元の会員さんが出店するということにしていきたいというのが、これはもう賛成で間違いない。しかし、まあ新しいまちができた中で、最小限、地元で配分しようというのが必要だろうという

ことで、ほな、さりとて我々の会員さんがどれだけの投資をして、それだけの賄うだけの需要もないということで、そのまちまちには、最低限、必要最小限の店舗は、それは我々も理解を示していかなければならないだろうと。それに、出店されるときにおいては、地元企業と連携、市を含めて、また店舗出店もスペースを提供いただくとか、これは当然有償になるかと思うんですけども、その辺のところを含めてまた地元の活性化のための基金なり協力いただくということが従前はできたんです。それがなくなって、もう特に今、名前は出しませんが、ある大手さんではもう門前払いみたいなところもありましたし、以前でしたら、何か地元で協力するということで、共存という形でやっていただいたと。それはもういたし方ない、時代の流れだということで、基本的には我々も反対ですけども、やっぱりこうしてまちが大きくなり、新しい人たちが入ってきた中で、生活を守るようなことも我々は反対して、地元の住民からも支持されるわけがないということで、これは悩ましいところなんです。

それで、先ほど仰っていただいたように、共倒れになるような規模では、やっぱりこれはお互いにプラスはないということでね。私、ちょっとお聞きしたかったのは、1万㎡、9,900㎡であれば変更なしにできるんだらうということですよ。そういうことが、かなり大きな規模になったら、先ほどから指摘されているように、近隣の商業施設とのバッティングですよ。また、そこが既存のところ撤退されることになれば、既存の住民に対して、それはやっぱり損害を被ったりと考えたときに、その辺のところはもう少しやっぱり考えていただく必要があるんじゃないかというふうに思っております。相談というような具体的なことは、我々もそこまで知られてないんですけども、日々から、やりとりの中で、我々は出店はやっぱりそんな賛成ではないけれども、これは悩ましい話ですというような理解はしながら、やっぱりまちづくりも我々も参加をしていかないとというスタンスでやっております。

○宗田会長 はい、ありがとうございます。

○酒井委員 私自身も今思っておるんですが、宇治の六地藏、イトーヨーカドーが閉店。近隣では最近一番大きなニュースかなと思っております。今、山本さんからも率直なご意見をいただきましたけれども、大型店、これ以上は基本的に反対だと仰った点は、木津川市全体の約2,000ぐらいの会員さんを抱えている中での、その商工会のそのトップとして、私は加茂に住んでおりますけれども、加茂の商店がやはり入れ替わりはあるんですけども、地域から減少を続けております。小売店が。どうしても、木津川市全体からいえば、木津地域

のほうに、そういう商店がさらに集中度を増していつている現象があるわけです。だから、そんな意味で、1万を超える、超えない、今、このセンターゾーンを買うという声を上げられた方が1万を超える規模で考えておられるから、今回のこういう都市計画の見直しのそもそもの始まりだと思うんですが、そのあたりが、一般の人には、縦覧にしる、説明会にしる、非常に参加が少ないわけですね。わかりにくいわけです。イメージとして。だから、私達はただの1万を超えるか超えないかというやりとりだけですけれども、例えば関連して、最大の商業施設である高の原地域のイオンに関して言うたら、床面積はどれほどあるんだとか、それから同じくアルプラザはどうなんだろう。やはりそれは参考に数字として知りたい。で、その何というんですか、商店へ向かわれる人々は決して木津川市民だけではないと思うんです。奈良市民も精華町民も高の原やアルプラのほうには向かっておられるだろうと思います。そして、どんな業種の方、どんな方が来られるかわかりませんが、城山台のセンターゾーンに1万を超える区画がある。1万5,000から2万の床面積の商業施設ができたときに、加茂なんて持ちこたえられるのかどうか。加茂の小売店が。または、木津の一部の、比較的東のほうの地域の小売店はますます倒れていくのではないのかという、そのことは懸念するわけです。ですから、商工会の会長をされている山本さんが率直に仰った件はやっぱりもっと大事にせなあかんのちゃうか。

もう一回言いますが、人々の商店、大型店に向かう流れはどういう流れなのか、木津川市の観光商工課は掴んでいるのか、お聞きしたいと思います。

○宗田会長 今、お答えになれますか。難しいご質問ですが、もし無理だったら、わからないと仰ってもいいんですよ、別に。

○事務局(辻課長) 具体的にその大型商店に向かう流れというのは、観光商工課のほうでも特に調査をしているわけではございませんので、確実なところの数字、あるいはそういう資料をもってご説明するには資料不足でございます。以上です。

○宗田会長 今、高の原のイオンの床面積はわかりますか。

○事務局(辻課長) すいません、ちょっとこちらに持ち込んでいる資料では、その資料の手持ちというのはないので、すぐにはお答えはできません。

○宗田会長 今、最大の問題はイオン、高の原のお話が出たので、あわせて言いますが、その北側隣接地、かつてURの事務所になっていた、所有地のところの商業開発がやはりイ

オンを中心とする企業群が取って、大規模な開発をということなんですが、それがちょっと遅れているということがありますね。それから、ご存じかもしれませんが、当然その城山台のこの該当の今回審議する土地に関しても、イオン、出店しないかというお話がURさんのほうからされたようですね。ただ、イオンとしては、出店しないという判断を一定された後、それから1年ぐらい経つんでしょけれど、今、こういう状況になっているということが事実としてあるわけで、別にイオンとしては、高の原を今後、より強い中核商業施設として整備していきたいという部分がある。だから、そういうご判断をされたんですが、その隙間を、別の業種の方がその城山台に来ているということがあるんですね。

もうちょっと私、中心市街地の問題を専門としているので、ご説明させていただくんですが、1990年代の中頃にまちづくり三法に関する議論が起きたんですが、それからもう20年経っているんですね。その90年代の中頃までは商業調整といって、商業調整協議会というものを自治体ごとにつくって、大型店舗とその地元の商工会の地元の店舗をどう調整するかということが行われていたんですが、これが当時外圧と言いましたけど、WTOと言われるような貿易の関係でカルフルとかウォルマートが出店をするということがあった時代だったものですから、日本の古い商業慣行がよくないということで、それを撤廃して、大規模店舗立地法という法律、あるいは中心市街地活性化法、それから都市計画法の改正ということで、これがまちづくり三法ですが、新しいのに変わったんですね。そのときに、簡単に言うと、地元の商業者と大型商業者の競争、競合というのはもう勝負はついたんですね。流通革命が起ってしまった。だから、イオン初め大手流通のように、生産者、農家からじかに野菜を仕入れてそれを売る、そういうご商売をされている方と、農家が農協に出荷する、農協が中央卸売市場に持ってくる、それを云々とやって、そこから仕入れる八百屋さん、あるいは肉でも同じことなんですが、魚でも同じことが起こるんですが、従来の流通を経て購入をされていらっしゃる方では、結局コストが全然違ってしまっていて、お客様の前で同じ商品を並べても値段がこんなに違うんです。だから、消費者の利益を考えるんだったら、商店街を残すよりもイオンに来てもらうほうが安定するということになってしまった。でも、その実は流通革命のおかげで、デフレと言われますけど、我々の生活の消費物価は上がらずにいたわけです。今はその消費物価が上がらないということが困ったということを出して、黒田日銀総裁が物価を上げろ上げろと言ってるだけですけれども、全く効果がないですよ。アベノミクスがうまくいかな

いのはそこにあるわけです。そういう状況になってきた中で、結局、その流通、小売りに関していえば、大手商業資本とそれからコンビニ、この2つがほとんど席卷し、シェアが上っていく一方だったわけですね。

では、地元の商業者はどうするかといったら、その流通の部分は勝負しようはないけれども、だから例えばサービス、物販ではなくサービス、だから美容がすごく伸びている、それから飲食も伸びている、あるいは付加価値の高い有機野菜が伸びている、いろいろそういう個性的な、小さなロットを狙うような、多品種少量に対応する、それも物からサービスに転換するようなものでなければ生き残らないという状況になったんですね。だから、例えばJR木津駅とこの市役所の間を見ても、物販はコンビニ系が1つあるだけ。ところが、飲食はぽつぽつと出てくる。それから、美容とか、ちょっと個性的な店は出てくるんですよ。これが全国で起こっていることなわけですね。だから、仰ったように、加茂とか山城とかいうところでのまちなか、中心をどうしようかというときに、昔のようなスーパーが戻ってきてくれたらうれしいですが、それは非常に難しいし、ましてや八百屋とか肉屋がにぎわうということはもうほとんど難しい。だけど、そういうちょっと皆さんが食事をされたりとか、お友達とちょっとカフェでコーヒーを飲まれたりとか、知り合いの手芸の店とか、何かそういう店は成り立つだろう。そういうところで、本来の駅前のまちなかを再生していこうというのが、ニューアーバニズムとか、アメリカの西海岸とかのやり方なんですけれども、その形で暮らしやすいまちをつくると。物販は大型スーパーに車で行ってもらう。しかし、そういう身の回りのコンビニか、そういう外食なりおしゃれな店、美容院があるまち、というように、そういう形に誘導しようとしているというのが、2016年における商業政策ということだと思います。

ちょっと長くて申し訳ありません。

○酒井委員 イオンの床面積、アルプラの床面積、それからガーデンモールの床面積、これは知りたいと思います。この審議会の最中にでもちょっと調べていただいて、発表してもらえたらと思います。それが1点です。

それから、宗田先生が仰った物販からサービスへという、そういう流れというのは、商工会としても日常大変苦勞されているところだと思うんですけれども、しかし事は木津川市全体のまちづくりにかかわる問題ですから、やっぱり今1万を取っ払う必要は本当にあるのかどうなのか、私はやはりもう少し考えてないとあかんのじゃないかなと。まちづくりとあわせて。例え

ば山城地域で、山城町でスーパー来てほしいなと言うけれども、全然その動きがないわけです。その間に小売店はほとんど消えてなくなったんです。加茂のほうはまだ比較的数字がありますけれども、それも風前の灯火と、その物販という点で言えば、と思います。

最初に申しましたけれども、六地蔵のあそこでイトーヨーカドーが消えるという、なくなるといふ、そういう事態が起こり得るわけですよ。あと10年先か20年先かわからんけど、木津川市内でも。そのときに、今ここで1万の規制を払う必要性は本当にあるのか、正しいのかと、私は非常に迷っています。以上です。

○宗田会長 はい、ありがとうございます。どうぞ。

○公文代委員 今、審議内容の細かい部分に入っておられるので、私の発言、今の大型店と商業者、また出品者ですね。こういう人が受け入れてくれる体制がうまくいけば、商業者も何も自分の自宅であったり、既存の店舗で営業しなくても生き残って、また生活も、また地域の雇用も生まれるわけです。イオンで今、新しい店舗が建つわけですが、増床されるわけです。ここで山本さんと、商工会、行政と市と、そして農業委員会という形で三者協定をやったわけです。議会もいろんな質問をして、やっていただいたんですけれども、向こうと、延びたのが幸いして、交渉してみますと、やはり値段交渉ですね。増床される面積を、ある程度確保できたんです。しかし、一般とまた三者協定してあるのと、それと株式会社ですね、にもっていくの。昔のような、市が主体でやる、こういうものでなしに、株式会社での全国的にいろんなで成功されているのは、市、町が出資して、そうしてやっておられるのが成功しておるので、こういうことが出資いただけないだろうかと。そして、団体をつくって、出店して、今、宗田会長が仰ったような、特異な部分は生きられるやろうということで、地産地消、もしくは直販所をつくろうと、こういうもって考えでやりだしたんですけれども、株式会社という形の位置づけにされて、なかなか地域から三者協定があるから、いづらか考慮しましょう。市がかんだったら、かなりそれ以上の出店の面積、もしくは賃料ですね。ぐんと変わってくる。こういうことによって、地域の商業者、また農業者を救っていただくような手立てが、対立するような形で解決しないと思うので、解決方法を見つけていかないと、うまくいかないと思います。それには市が一枚噛むことによって、何も大きな損金を抱えるようなリスクをするんじゃないに、いっちょ噛みしましたよというような形の小さな、1,000万ぐらいの予算でも出してもらえないだろうかと、こう言ってもノーでした。やはり解決するには、それで我々としては団体を

つくったけれども、市が喜ばない、みんなが喜んでないものとして、自分らで会社をつくって、自分らのものでやるのであればやめておこうかというような声が上がって、頓挫しつつあります。それで、解決方法を見出さないと、都市計画、今、酒井委員が仰っているように、小さい店がつぶれていく、これを生き残るのに、そこに参加する方法、これも公が一枚噛むことによって、全然違った形が生まれてくる、私は体験してみてそのように思います。

今、当面、出店しようかとして交渉してみた経過です。これを皆さんがどう思われるかは別にして、議員さんもおられる中で、ちょうどやっていただいていたので、感想というのか、想い、こういうものを述べて、結論的な意見ではないですけども、解決方法はそれしかないと思うような意見を述べておきます。

○宗田会長 ちょっと解説すると、イオンも苦しいんですよ、今。物が売れないので。デパートはもっと苦しい。イオンというか、大手、いわゆる流通の最大手なんですが、何を考えているか、都心シフトといって、昔と違って郊外型の店舗を都心に戻そうとしているんです。郊外店舗は採算が悪いので。高齢者シフトといって、高齢者の方にお金、買ってもらえるようにしよう、それから日本国内の市場は縮む一方だからというので、アジアシフトといって、アジアに展開する。平和堂だっご存じのとおり、アルプラザ平和堂だっご中国で随分ご商売されているわけで、という傾向がある。つまり、小売りが非常に厳しい。だから、イオンの店舗はどうしているかという、公文代さんが仰ったような、自分のところの基幹店じゃない、他のテナントから上がってくるテナント料収入でイオングループというのはもっているところが実はあって、本体というのは全然儲けてないわけです。だから、地元の人が、城山台でもそういう議論をしたんですが、生産者が青空市場とか、そういう直売所をやりたいとか、地元出店の何かをやろうかとしても、賃料で合意ができない。それでじゃあ、地元の人が負担できるような金額が払えるかという、全国から来るファーストフードの店と賃料を競うことになるわけです。から、まあ半額にならんかとか言ったらそれは無理だと。その差額のところを何とか市のほうから補助をもらうとかして、地場産業の振興とかいうので、何とかならんかという議論もあるんですけども、じゃあそれで支援したからといって、そのお商売がうまくいくという保証もない。それで、まずそうやって地元のご商売をされる方が補助金をもらって出店したけれども、1年しかもたないということも今まで散々あるわけですね。商店街振興の空き店舗対策というのは全部そうだったわけですから。支援してもだめだという事例は山のようにあるわけで

す。うまくいった事例のほうが少ないわけです、圧倒的に。そう言っているうちに、酒井さんが言ったように、基幹店であるイオンのほうが撤退しちゃうかもしれないというリスクもあるわけですから。先行き不透明な中で、地域商業をどう考えるかということだと思えるんですけども。

だから、今その議論はここですることではなくて、例えば従来のフレームでもありますけれども、中心市街地活性化の話を商業計画でどうするべきかということと、それから当然国のほうから自治体に求めている立地適正化計画のような取組をどうするか。木津川市の場合には立地適正化というのは今後大きな課題になってくると思うんですが、公共施設がこの中心になりますけれども、これと商業施設のようなもののマッチングをどう考えていく中で、持続可能な設計をしていくかということは、きちっとやらんといかんだろうと思います。

商業施設の床面積はわかった。

○事務局(辻課長) すいません、商業施設の床面積ですけども、イオンについては書類が出てくるんですが、他の部分については、過去の書類になるので、もう年次で書類登録をして書庫に入っておりますので、すいません、イオンのほうなんですけれども、エリアとしては、木津川市エリアと奈良市にまたがりますので、その木津川市エリアだけのところでは手持ちの資料ではございませんけれども、床面積の総面積でいいますと、12万4,285㎡。既存棟でいきますと、1階が150㎡、2階が1万4,850㎡、3階が1万5,720㎡、4階が9,490㎡ということでございます。それから、申し訳ございません、ガーデンモール木津川でございまして、延べ床面積で4万2,000㎡、商業施設の面積が約3万㎡というような数値でございます。以上でございます。

○宗田会長 高の原のイオンのところの説明がちょっと不明だったんですが、高の原のイオンのところの売場面積は4万ということでいいんですね。1万5,000、1万4,000プラス9,000、だから正確には3万8,000かな。12万という数字を仰ったんだけど、12万は建物の延べ床面積でしょう。

○事務局(辻課長) そうですね。ごめんなさい、延べ床面積が12万4,285で、各階の店舗面積が先ほど1階から順にお話した数字。

○宗田会長 4万中3万8,000ですね。

○事務局(辻課長) はい。

○宗田会長 だから、3万8,000が高の原の床面積でその次に仰った州見台でしたっけ。

○事務局(辻課長) はい、ガーデンモール。

○宗田会長 ガーデンモールが3万と仰ったんですね。

○酒井委員 あとはわからんのですか。アルプラザは。

○事務局(辻課長) そうですね、アルプラザは書類自体が年度で管理していますので、書庫のほうに入ってしまったので、すぐには、はい。

○宗田会長 アルプラザは私が知っている限りでは、大体、この奈良線沿線のところは、4,000とか5,000とかぐらいのこじんまりした店が多い傾向にありますね。もともと彦根本社ですから、そういう展開をされる滋賀県の会社。今回は、1万を取っ払うということでやっていますが、いきなり2万とか3万はいきませんか、どのくらいを予定されていますか。

○事務局(辻課長) 具体的にはまだそういう話までは及んでおりません。URと条件付きの契約をされたというところで、事業者とはご挨拶に見えられた程度で、内部の詳細のほうについては、まだうちのほうでは把握はいたしておりません。

○宗田会長 どの辺まで言えますか。それ以上のことは言えないんですか。いや、ご心配になっていますので。

○事務局(辻課長) 特に手持ちの資料等では、今現在、この間、ちょっとお待ちください。

○宗田会長 つまり、六地蔵のようなことが起こらんと限らんのということがまずご心配の1点なので。先ほどそれは共存できるんだよと私は申し上げたんですが、酒井委員はご心配になっているので。

○事務局(辻課長) 先だって経済新聞に記事になった紙面でも、特に事業者自体の床面積等というのは数字的には。

○宗田会長 床面積以外のことでいいんですよ。床面積がわからないんだから。床面積以外のことで他に言えることはないんですか。

○事務局(辻課長) 特には、まだ私のほうで具体的に把握しているところは、はい。

○宗田会長 じゃあ、今日、この議論、まとまらないかもしれませんよ。

○事務局(辻課長) 実際に事業者とは、具体的な事例といいますか、URとの今、契約条項付きの条件で契約されている中身ではございますので、市とのかかわりということは、その密に何かその。

○宗田会長 いや、お立場はよくわかるんだけど、この。

○酒井委員 宗田先生からご意見をいただいたので、数字がわからないということは、その城山台のセンターゾーンに進出予定のある業者さんがおられて、1万を払う、なくする必要性があるのかないのかわからんわけです。わかりますか。それでは、本来である今日の都計審の審議の答えは出せないと思います。

○事務局(辻課長) すいません、観光商工課長でございます。

観光商工課といたしましては、この都市計画の学研地域の商業ガイドラインにつきましては、先ほど来ご説明させていただいてますとおり、従前の各学研エリアの中心市街地については、先ほど城西地区を初め、今までのクラスターでは中心市街地として誘導エリアを設置してまちづくりを進めてきた。今回、この中央地区につきましても、まち開きもされ、センターゾーンとして、5ha以上の商業の集積地ということで計画をされている中で、実際、現在。

○宗田会長 もう時間がないので、私、帰らないといけないうのもう議事を閉じますが、継続審議でよろしいですか。それだったら、今のご説明だったら、府のほうのガイドラインを変えてから都計審にかけるといことになりますよね。

○事務局(辻課長) 京都府とのそのガイドラインにつきましては。

○宗田会長 いやいや、だから今、大体何㎡ぐらいだろうとお考えなんですかということを伺っているんです。

○事務局(辻課長) 大店法とのかかわりもありまして、駐車場と緑地等も含めたとしても、1万㎡を超えたとしても、2万とかという規模になるというふうには考えておりません。

○宗田会長 うん、2万にはならない。1万と2万の間ぐらい。だから、さっき言った4万とか3万とかいう規模ではないぐらいですから、お互い影響が出るというのはほとんどない、共存できるでしょうということなんですが。だから、今、当面影響が少ないということで、その城山台に商業施設が出るということをお受けしたいと思うんですが、いかがでしょうか。

はい、どうぞ、宮嶋委員。

○宮嶋委員 宮嶋です。

結論から言いますと、今日提案のある1万㎡を超えるという点については反対です。もともと、この学研のクラスターと言いますかニュータウンを出すときには、何らかの形の商業施設をURがつくってきたと思うんですね。光台のときもそうでしたし、梅美台、州見台のときもそうでした。ところが、この城山台のときはそういうものがなくスタートして、今現在、4,000人の

方がお住まいだと。そういう意味では日常の食料品や生活用品を買う店が歩いて行けるようなところにあるというのは当然のことなんだけれども、それが今できていない状況の中で、URの考えがあったのかもわかりませんが、今新たにこういう形の提案が出ていると。だけれども、必要なのは日常生活の中で食料品や生活用品を買える店の商業施設は必要だと思いますけれども、改めて1万㎡を超えるものが必要かという、この間の先ほどから議論になっているような形で高の原もそうですし、州見台もそうですし、さらには精華台なんかも木津川台の方々なんかはそういう利用もあるだろうと思っているんですが、それは要らないのではないかと考えています。

さらに言うならば、最近で言えば梅美台に中村屋さんが出て、少し距離はありますが日用品を買うということにはなっているのかもわかりません。もちろん、もうかるとか、もうからないとかという出店者の側の考えもあるだろうけれども、必要なのは今、日常の食料品や生活用品が近くで買えるということが必要であって、1万㎡を超えるような大型店の議論ではないと思っています。

また、大型店について言えば、いろんな問題があると、もう時間がありませんのであれですが、けれども、思いますので、この案件については私は反対です。

○宗田会長 すみません、議長をかわります。私、退出しますので。

○大庭会長職務代理 すみません、急遽私が司会をさせていただきます。

ただいまのご質問に関しまして、事務局からはよろしいですか。

○事務局（竹谷次長） すみません、都市計画サイドからお話をさせていただきたいと思えます。

城山台のセンターゾーン、商業施設でございますけれども、地権者がUR都市機構でございます。現在UR都市機構が商業施設の誘致を進めておりまして、非常に当該地に興味がある事業者が手を挙げていただいているという状況でございます。

ただ、私が気になりますのは、URとこの遠方事業者とは条件付きの契約を締結したというふうに聞いております。この条件と言いますのは、敷地面積で一定規模以上の敷地面積を確保すること。あと、スケジュールで平成何年には店舗をオープンできること、こういった条件があると聞いておりますけれども、この条件について調整がもしできなければ、土地譲渡契約の締結に至らないといった内容でございます。もし、今回この機会を逃してしまいます

と、多分あの土地に出店する商業施設はもう確保できないなというふうに考えています。今回が最後のチャンスというふうに私は感じております。

以上でございます。

○大庭会長職務代理 はい、どうぞ。

○酒井委員 今、課長からURと業者さんとの間の条件という話がありました。2つありました。

1つは、建物の規模、それから商業の開始時期。その2つ。その最初にあった建物の規模はどんな条件なんですか。

○事務局（竹谷次長） URと店舗事業者との契約でございます。契約でございますので、私は契約書を見たこともございませんが、あくまでもURの担当者との会話の中でこういった条件があることを聞かせてもらっています。

以上でございます。

○酒井委員 そしたらね、条件付の仮契約が今あって、本契約に進んでいく、もちろん都計審なりUR審議会の結果を見ながらだと思えますけれども、そしたら、今1万を外す必要性ってどこにあるんです。何も根拠がないじゃないですか。都市計画を見直す、変更する理由はどこにあるんですか。

○事務局（竹谷次長） 酒井委員のご質問にお答えします。

都市計画を見直す理由でございますけれども、まず京都府の商業ガイドラインは、木津中央地区のセンターゾーンが平成22年度までの暫定用途、要するに第一種低層住居専用地域となっていたときに策定されたものでございます。現在、この商業ガイドラインの見直し作業が京都府において行われております。

見直しの内容は、木津中央地区のセンターゾーンを、床面積1万㎡を超える店舗の誘導エリアにするものという内容でございます。したがって、見直しがされます京都府のガイドラインの内容と地区計画の規制の内容の整合を図っていく必要があると。このために地区計画の変更を見直しているということでございます。

以上でございます。

○大庭会長職務代理 はい、酒井委員。

○酒井委員 話は逆やと思うんですよ。一番初め、私が質問したように、25年のときに木津川市から京都府へ相談をかけたわけでしょう。1万を取っ払おうか、どうしましょうか。今の話、

課長の答弁というか説明でいけば、ガイドラインを見直してもらえませんか、そんな言い方はないんじゃないかなと私は思いますね。

○事務局(竹谷次長) 会長。

○事務局(竹谷次長) 確かに、京都府の商業ガイドラインの見直しの相談は平成25年から開始しております。これは、あくまでも城山台のまちづくりを見据えた相談でございました。当時、京都府の計画といいますのは、まずJR木津駅西側の商業施設用地、ここに誘致を先行すべきであるという内容だと聞いております。また、城山台への商業施設誘致はその後に行われるべきという内容になったことから、正式な手続には進むことはできなかったというところでございます。

今年度、JR木津駅西側で商業施設の建設に着手できたこと、また、城山台の人口も約4,000人ということで、人口が定住して進んでおりますことから京都府との商業ガイドラインの見直しの協議をスタートさせたと、こういうところでございます。

○大庭会長職務代理 よろしいですか。はい、どうぞ。

○事務局(辻課長) すみません、観光商工課長でございます。

観光商工課のほうからは、現状のままでというご意見に対しまして、現在の規制については平成22年までの、先ほど次長が申しましたとおり暫定用途の期間に定めたものでございます。また、当該地域、エリアについては学研開発に伴う城山台センターゾーンとして、センターゾーン一帯としては6haを超える1区画を集積をしてまちづくりを進めております。これは、地域住民が利用する商業核として活用いただけることを想定して、当初から小割りの、区画を小さく割って、例えば、そこへ訪れていただける一般の市民の方がA店舗からB店舗に動くのに、わざわざ道路へ出て隣の店舗へ行くというようなことが起こらないように集積をして、そこで商業核を設けるというような形でまちづくりを進めていきましたので、より幅広い土地利用を検討いただけるようにということで今回1万㎡以下のクラスター等のセンターゾーンと同じように1万㎡の規制の変更をお願いしているという、そういう対応でございます。

以上でございます。

○大庭会長職務代理 はい、どうぞ。

○片田委員 片田でございます。

今、商業施設について大きい規模にするか1万に抑えるかというような議論をされているんですけれども、今まで都市計画審議会委員として座っておりまして感ずることなんですけれども、木津川市は、駅前開発でもそうでしたけれども、何か小ぶりに計画をされまして、後で失敗したなみたいな感じが残るんですね。

それで、今、城山台には1万人の計画人口ということで商業施設を建てようという議論をされているんですけれども、私は、1万でも2万でも3万でも、床面積はあんまり関係ないかなと。住まれる方が充実した地域社会だと感じるような店舗を逆につくっていただいて、そこを中心市街地として改めて立派な町に仕上げていくという考え方ができないんだろうかなというような感じを持っています。

今、意見の中でもいろんなクラスターがあつてというお話をされましたけれども、主婦といたしましては、やはり近くで充実した店舗ができる、ガーデンモールでもそうですけれども、中村屋さんもできて、すごく便利になりました。でも、ここへ行っても中途半端で、そろわないということがあつて、また違う店舗に行くというようなことは主婦として大変なんですね。それならば、立派なものをつくっていただいたほうが逆にいいのかなと。で、潰れるときは潰れるんですね。そこまで考えて都市計画をしてもいいのかというのは私はプロではありませんのでよくわかりませんが、それは経営される方が考えて、「ここならば大丈夫だろう」というような考え方で店舗を設営したいと思って手を挙げてくださるわけです。そのチャンスを逃がして住んでいる方たちが不便をするよりも、快く1万㎡を超えてもいいというような感じで中心市街地にするように改めて、木津駅前が私からしましたら、大失敗のまちづくりだったと思っておりますので、それだったら城山台のほうを逆に中心市街地とするような計画に持って行って、それなりの立派な店舗をつくったほうがいいんじゃないかというのが私個人の意見です。

以上です。

○大庭会長職務代理 ありがとうございます。はい、事務局、どうぞ。

○事務局(竹谷次長) 都市計画課からちょっとここで述べさせていただきます。

私ども、先程も申し上げましたけども、ニュータウンといいますのは住居だけではだめで、住環境の総合点で住んでもらえるという考えを持っております。城山台は現在4,000の方がお住まいになっていらっしゃいますけども、あと6,000の方に住んでいただかなくてはならない。この6,000の方に住んでいただくためには、やはり近くに大規模なスーパー

というのは絶対必要になるというふうに考えております。

以上でございます。

○大庭会長職務代理 はい、ありがとうございます。他、いかがでしょうか。

○山本貢委員 先ほども共産党さんが言っておったんですけども、聞いてみれば1万なにがしかのものになるということは理解いたしました。それで、どこまでが、要するに条件闘争の話になるんですけれども、特定大規模小売店舗に求める地域貢献策の基準と、こんな立派なことをここに書いていただく中で、多分なけなしになってしまうんじゃないかと。せやから、事前にどこまでこういう交渉に乗ってもらえるか、どんな策ができるんやというようなことを協議できるのかというようなことまで含めてURさんが話をされているのか。これはもう我々だけの思いで、決まってから言うたということでもう本当に「今ごろ言うた」になってしまうようなことがないようにね。あるいは、我々が反対と言えども、やっぱりこのところの住まいを考えてみたときに、物販だけでなく、全体的なまちづくりの中でも施設は必要だろうということも理解します中で、商業者としてはそういうことがきちっと話ができるというその筋道、担保をやれるのかどうかも大きな、まあ、お願いにはなるかと思うんですけどね。で、向こうさんはもうなにがしなしに、それはもう契約したということで強引に進めていくこともできないことはない。我々は商業者にも、言うたら消費者にもなるわけですし、良い形で地元の業者が生きていく道も探っていかなければ、来る側としても企業イメージもありますし。まあ、そこはおわかりいただけと思うんですけど、ただ、やみくもに反対ということではないんですけども、やっぱりそういうこともきちんと話ができるというようにお願いしたい。

○大庭会長職務代理 事務局、どうぞ。

○事務局(辻課長) 観光商工課長でございます。ありがとうございました。

これはガイドラインを策定して、先ほど会長からもありましたとおり、地域貢献策というのはガイドラインの中にきちっと明記もされております。

それから、こういう出店につきましては、そもそも事業者の一方的な出店計画のみで進んでいくものではございません。手続には、今後、事業者が正式に決定されれば京都府に大規模店舗立地法に基づく届けをされて、その中で木津川市のほうへ意見照会という形で返っても参ります。で、木津川市では、意見聴取会議の条例を定めておりまして、その中で会議を何回かする中で木津川市の意見を取りまとめてまいります。

それから、相楽のガイドラインの変更にあたりましては、お手持ちに資料がございますけれども、策定基準に則りまして、該当する市町の商工会議所あるいは商工会の会長さんを初め、地域内の消費者代表様も含めまして、策定協議会というような中でまた話し合われる機会もございます。

観光商工課としましては、具体的にその事業者が手を挙げていただき、進めていく中で、従前と同じように商工会さんと十分に連携を持って進めていくということで今までと何ら変わるところではございませんので、ちょっと説明をさせていただきます。

以上です。

○大庭会長職務代理 はい、ありがとうございます。はい、どうぞ。

○片田委員 すいません。片田でございます。

商工会の方たちの思っておられることも十分理解できますし、私も商工会の方たちが経営されているお店をいつも利用させていただいて感謝している住民の一人でございますので、商工会の人たちが今後も生き生きとお仕事ができるようにということで、大規模の店舗が入られますときに商工会の人たちが優先的に入れるというようなブースを幾つか設けていただくとか、商工会の方もその大きな店舗ができるときに一緒に何かできるというような交渉を逆にこちらからの条件みたいな感じで上手に入れていただけたらとてもうれしいんですけども。そういうことで商工会も生き生きとした営みができるような配慮を行政側も努力して、そういうチャンスをつかんでいただきたいと思います。

以上です。

○大庭会長職務代理 はい、ありがとうございます。

○公文代委員 今、観光商工課の課長から、また商工会からあったわけですがけれども、私、先ほど言ったように、イオンで交渉して参りました。地元の店舗の確保ですね。確保はしてくれました。しかし、一般の株式会社としての扱いです。テナント料が安くなって地域の人たちが入れる、これなら、今仰ったように、市もそういう形で協議会があるのだから大丈夫だと、こう仰るわけですがけれども、そういう考えはどれほど店舗が入れても解決しません。昔のように、三セクをやれとか、こんなことを言っているわけではありません。交渉経過から見て、「市さんがかんでたら」という部分です。これには現実に出資があるかないか、こういうことを感じましたので、それが無いがために撤退するか、確保したけれどもただ単に有志の人に誰かに譲

ろうかと、こういうような感じです。それで、かんでるか、かんでいないか、出資してるか、してないかによって相手ははっきりと区別をして、テナント料も考慮します。何ぼ協議会で意見を言っても、当事者になったら個々に交渉する能力は持てないと思うので、そういう特段の優遇措置をきちっとすることはなかなか難しいです。現実には、三者協定を結びながら、なかなかできないんです。

で、市は、補助金取りとか、そういうことについての協力、行政マンとしての協力はする。しかし、一番肝心なのは、出店して採算がゼロ。基本となるテナント料ですね。これが大きな条件になってきます。ほんで、商工会、私も商工会の一員であり、農業の団体の者ですけども、交渉経過から見て、そんな行政が今言ってくれる答えはあつてなし。私はそういうふうに思うので、もっと具体的なものがないとだめだと、こう思ってます。

○大庭会長職務代理 ありがとうございます。事務局、何かよろしいですか。

○大庭会長職務代理 すいません。ここでちょっと論点を整理したいんですけども、今日議論すべき内容は、都市計画変更案ですね。この「1万㎡を超えるもの」という項目を削除とするか否かですよね。そこを確認しておきたいということ。まあ、もう一つの選択肢として、もしかしたら、基準を若干変えるとか、そういう細かいのがあるかもしれませんが、要はこの項目をどうするかということですね。

それで、議論の経緯を踏まえて私がコメントしますと、まずこの商業エリアのゾーンに商業施設を誘致するということに関しましては、皆さん反対ではないんじゃないかと思うんですね。それはなぜかという、ここに住まわれている方々が歩いて買い物をしたりする場所がないと。それを解消するという意味では、商業施設はまず必要だろうと。これは皆さん総意でよろしいですかね。

それで、今現在4,000人の方が住まれている、今後1万人の計画があると。やはり魅力的なエリアをつくっていくためにもここに商業施設がある、より早い段階で存在しているということが大事なんじゃないかと、それは思います。

続いて、こういう状況の中で、現在周辺には3万とか4万の大規模商業施設があると。で、現在も、6.3haですか、センターゾーンがあつて、ここにもかししたら2万ぐらいの商業施設が入ってくるかもしれないという状況にあるということですね。

それで、その入ってくるかもしれない商業施設に来てもらおうとするリミットがあるということ

ですかね。時間的な、タイム的なリミットがあると。それは間違いないですかね。それが3年ぐらいですか。どれぐらいの期間でしょうか。

○事務局（竹谷次長） 私がURから聞いておりますのは、契約の中に今年度末というふうに聞いてます。

○大庭会長職務代理 ああ、なるほど。かなり厳しい時間的な制約下の中で、商業施設を誘致しなくちゃいけないと。まあ、市としては、あるいは地域住民としても商業施設に来てもらいたいという意向がある中で、非常にタイトなリミットがある、そういう中での今回の商業施設の出店規模がどうなるのかという状況があるということですね。

そういった中で、この6.3haの中で2万をどう捉えるかということだと思うんです。全てセンターゾーンに大きな店舗が、1店舗が入るわけではないということですよ。2万ぐらいで、残りの4万ぐらいはまだ今後どうなるかわからないということでもよろしいですかね。

○事務局（辻課長） 大店立地法という法律も絡んでくるんですけども、床面積が1万を超える店舗になりますと、それに伴い、駐車場あるいは緑地を整備する必要がございます。ほぼ1万を超える店舗が立地するとなると、もう5ha余りのあそこの集積はもうその1店舗だけで、あとは緑地と駐車場というような整備の方法になるかと思います。

○大庭会長職務代理 わかりました。そしたら、このセンターゾーンに延べ床で2万、そして駐車場等と合わせると大体5万、6万の、センターゾーンをうめる形での商業施設が1店舗と、そういうイメージが今現時点ではあるということですね。

要は、これをどう皆さんが考えるかということで、これまでの議論の中では、余りにも周辺地域に対して、周辺というのは他のクラスター、あるいは木津川市全体に大きく影響を与えるようであるならば危惧するというのが多分皆さんのお考えなのかなと思うんですが、先ほどの宗田会長のご発言では、要は商圈があんまりバッティングしない。すいません、私はお聞きしてないのであくまで宗田会長のご発言ですけども、バッティングしないという意見と、それからこの地域の早々の商業エリアの確保、魅力開発という意味では、我々非常に厳しい中で選択を迫られているという状況なのかと思います。

それで、もしこの1万㎡の基準がカット、要はこの項目が削除されなければ、この話はなくなるんですかね。その可能性はかなり高いという認識でよろしいですか。

○事務局（竹谷次長） 事業者の判断によりますが、条件が整わなければ白紙撤回もあり得

るというふうには考えます。

○大庭会長職務代理 なるほどね。という非常に時間のない中で大きな決断を迫られているわけですけれども、そういう状況下で皆さんがどうお考えになるかということだと思います。これに関して、何か皆さんから。はい、どうぞ。

○酒井委員 年度内、年度末がリミットだというのは、恐らく契約をきちんと交わされることであって、稼働というか、操業のリミットではもちろんないと思いますけども、そういう意味で言えば、本日の審議会、そして木津川市議会の条例改正という木津川市の取り組みと、そして京都府との協議がなったというのが年度内と大体並行するのかなと思います。

それで、僕は先生にお願いしたいんですけど、事前に私たちも若干の説明は受けました。話をする中で少し事実と違うような話もやっぱりありましたし、今聞かせてもらってもそう思います。

それからもう一点は、やはりURと業者さん、まあ、名前はいいですけども、どういうやりとりになっているのかとか、どんな規模なのか。それから、バッティングしないとか言われたって、そんなもん私らは「ああ、そうですか」とはならないわけで、非常に追い詰められた状態の中で判断をするにしては、余りにも「賭け」という性格が強過ぎるなと思います。

、 片田さんの仰った面もよくわかるんですけど、城山台の方に行ってみたら、今とにかく立派な商業施設が欲しいと、それはそうやと思います。しかし、その周辺はどうなるんだろうかということをお私に思うわけです。私の周りで1つ小さい共同運営の店舗がなくなって、建物もなくなりました。そういうのを目の前で見てますので、どうなのかなということやはり危惧はしています。

○公文代委員 出店する会社は、詳しくは何も聞いてませんのでわかりません。しかし、イオンも共同であろうが、どこであろうが、全部規模を要求します。なぜ要求するかというと、不動産業です。直営店は、宗田会長が仰ってたように、儲かってません。不動産業をしながら、テナント料を取りながらするわけですので、規模がないと収益が上がりません。URと交渉している単価ですね。買い取る単価とテナント料との対比をして、規模が拡大しないとできない、こういうことだと思います。それが12月に大店法のこの1万を超えないとできないと言っている。それで、1万以下でもできるというのであれば、URが単価を下げればできます。こういうまちづくりとは関係ない話ですけれども、そういうことが現実にある。

そういう面で、まちづくりから言えば、片田委員が仰ったように、大きな店舗ができ、いろんなものが満足するようにある、これが最高だろうと。しかし、商工会、我々も含めてですけれども、今度は地元の商業者はどうなのかと。こういう問題とのギャップですけれども、やはり大きくできることは何も悪いことではない。しかし、不動産業としての大きくしないと合わない、出店しないと言っているのがその現実ではないかと。私は、仕事の経験上から見て、そのように突きつけている話じゃないかと、こう思います。

○大庭会長職務代理 ありがとうございます。よろしいでしょうか。他、いかがでしょうか。この会議は12時までですか。時間の制約は大丈夫ですかね。はい、どうぞ。

○事務局(辻課長) 観光商工課長の辻でございます。先ほど酒井委員からもありましたが、この時期に、というお話ですけれども、もともと、先ほどもご説明させていただきましたとおり、市といたしましては、まちづくりの中で一般の方がご利用いただきやすいように、あるいは商業の核となるゾーンをというところで、門戸を広くという中で大規模な計画もしていただけるようにセンターゾーンの1万㎡をガイドラインの中で変更をかけていきたいというのがそもそもの考えでございました。

また、时期的なものも、今となっては年度末あるいは年末という時期をというのが議題にも上りますけれども、観光商工といたしましても、商業者を立地するにあたりましては、先ほど来お話にも出てきましたように、やはりきちっと責任をとっていただけるような事業者に来ていただいて、市民の生活の安定に寄与していただきたいと。そして、URの撤退も今年度という中で、実際に、先ほど次長が申しましたように、市としましてURにきちっとそういう事業者と契約できるようにというような話もできるのが、URが撤退するまでの時期でございます。ですから、25年度以降、京都府のほうでもいろんな調整をされて、市のまちづくりをURとともに意見をしながら、市に貢献できるような事業者をきちっと責任を持って契約に結びつけていただきたいというようなことをできるのが年度末というような、URが撤退するまでの一つのスケジュール感というふうに考えております。

あと、今回、この1万㎡というのが変更がかからない場合については、今、お手を挙げて条件つきで契約をいただいている事業者さんが再考されて、どうされるのか白紙に戻るのか、あるいはURのほうで現在のセンターゾーンについても大きく利用いただける事業者は無理で、小さく割った状態で店舗を選定していくというようなところを観光商工としては危惧をし

ますし、都市計画のほうもそもそものまちづくりはそういう一定の集積をもってまちづくりをしていくという観点から動いておりましたので、今回こういう提案になったと。

ちょっと重複したような説明で申し訳ございませんが、以上でございます。

○事務局（竹谷次長） 都市計画課のほうからちょっと違った側面でお話をしたいと思います。

実は、URに対しまして、もしこの場所が白紙撤回になった場合どうしますかという質問をしました。そのときのURの回答を申し上げます。

URは平成30年度に撤退をする、土地の処分完了は閣議で決定された事項であります。ですから、URが平成30年度までに土地を売り切れというミッションを受けているということです。これが契約に至らない場合は、何でもありの投げ売りになってしまうということです。その場合は、購入者の規模とか質等については一切保証はしませんということを言われています。また、これは、最近URがよく言うことなんですけども、最後はネットオークションで売りますよということまで我々は言われているんです。ですから、この機会を逃すと、この土地は本当にどうなってしまうかわからないという非常に大きな危惧をしています。

以上です。

○宮嶋委員 それは脅しやないか。そんな言い方を、まあ、そういうふうにURは言うたんかもわからんけど、この場で言うたら、我々はどう答えるんですか。それやったら、話にならないじゃないですか。という感想ですけど。だから、そうあろうとも、私は先ほど言うたような気持ちは変わりません。

○大庭会長職務代理 他、いかがでしょうか。はい、どうぞ。

○酒井委員 結論の話はちょっと横に置きますけど、私、さっきも申しましたが、URと業者さんとの間が一方にあって、そしてそのUR、地権者であるURと木津川市がやりとりを重ねていると。だから、そのURは自分に都合のいいように言うに決っているわけです。売りたいわけですから。で、まとまって買ってくれる方がおられるほうが望ましいのは当たり前なんです。期限を切るというのもそうだろうと思います。ただ、今、どうなるかわからないというのがやっぱりすごいひっかかっているわけです。どういう方がどんな規模で何をしようとしているのかわからん状態で、公文代さんが言わはることもわかります。わかります。けども、今の話が本当にそうなんだろうかと。確証は何もないわけです。1万㎡を外す必然性、必要性が私はわかりません。もともと、宮嶋さんも言っているように、古いのかもしれませんが、やはり私

の住んでいる地域にも小売店が欲しいわけです。欲しいなど。で、それが消えていくであろうとわかっているときにやっぱり賛成はでけへんと。だから、審議をせい、結論を出せと仰るけども、何か本当にやっぱり、さっきも言いましたが、「賭け」という表現を私はさせてもらいますけど、こんなんでいいのかなという思いがあります。

○事務局（竹谷次長） 都市計画課です。平成28年9月26日にこの木津川市のニュータウン、城山台にスーパーが進出するという記事が新聞に載っております。これは建設経済新聞です。この新聞には具体的な店舗名が載っておりますので、この店舗名を確認してみました。そうしますと、非常に立派な店舗です。東証一部上場で、従業員が約3,700人、全国に約23店舗展開されている非常に立派な店舗。年間の売り上げが870億円という店舗だということがわかっております。

以上でございます。

○大庭会長職務代理 事務局から申し上げられる最大限の情報をご提示いただいたのかなと思いますけれども、そういった中で、この項目を外すか、外さないか。あるいは、別の何か項目を設けるのかということも含めてご議論をする、現在こういうタイミングなんですけれども、他に何かご意見、ありますでしょうか。

○片田委員 今までいろんな意見が出てきました。木津駅前開発のときも、前の商業者の方が、私自身が都計審に入ったときに、駅前は大きなビルにすべきだみたいなことをお話ししたことがあるんですね。そうしましたら、商業者の方が、いやいや、自分たちの思いどおりのまちづくりをしたいんですと。私はよそから来た者ですから、よそ者の意見は要りませんよというようなことで今の駅前開発が進められたわけなんですけれども、今、1万を超えるか、超えないかというようなことで、地元の商業者の方が立ち行かなくなるようなことになっては困るということで店舗面積を下げようというようなお話なんですけれども、お店というのは、地域の中で根づいた商店もあるんですね。例えば、「あそこのパンがおいしいから、毎朝、そのパンを買いに行く」とか、「あそこのコーヒーショップがいいので、朝、モーニングを食べに行く」とか。「あそこの鶏がとてもおいしいから、その鶏肉を買いに行く」とかお肉でもそうです。野菜なんかも、私の州見台のところでは農業者の方が週1回必ず、マンションの中に売りに来られるんですね。そんなに売り上げが上がってるとか、上がってないとかそういう問題じゃないんですけれども、年配者は車で行く大型店舗じゃなくて、持ってこられるとりたての野菜を

皆さん、喜んでその日を待って買いに行かれるんですね。やはり、商業者のあり方というのは、大きな店舗ができたから売れなくなるとか、売れるとかそういう問題じゃなくて、経営の仕方、売り方とか、そしてコミュニティーのつながりによって店舗が発展していくというような考え方もあるんじゃないかなと私は思っているんです。

これからは高齢化社会になっていきますので、特に近場で何かおいしいものを置いてくださるところ、また日用雑貨でもあるというすてきな店舗ができれば、皆さん、そこに行くんじゃないかな。やはり、商業者の考え方を今までの従来の考え方ではなくて、すごく個性を持った、そしてまたネット販売もできますので世界を目指した個人商店であっても、そういう店舗の運営の仕方を考える時点に既に入っているんですよということを私は申し述べたいと思います。以上です。

○大庭会長職務代理 ありがとうございます。はい、どうぞ。

○事務局(辻課長) 観光商工課です。先ほど、店舗のお話が出まして、具体的にはご挨拶に来ていただく程度というところで、お話はさせてはいただけてないんですけれども、先ほど次長のほうからもありました建設経済新聞のほうにはもう社名も出ております。この場で、直接観光商工が事業者とお会いして内容を確認したというものではないので、詳細についてご説明申し上げるというのがいいかどうかは別として、事業者名については、福井のプラントという事業者になります。英語のPLANTという事業者でございます。こちらは、近くでいきますと福知山市のほうにも店舗を持っておられます。ご挨拶に見えられた折に、実際にホームページも持っておられますので、これは一方的にこちらが確認した事業ではございますけれども、例えば先ほど商業ガイドラインでありました地域貢献策の中で、地元雇用なり、あるいは地域の地産地消なり、商工会との連携というような中でも、ホームページ上では地域貢献の中でいろいろ挙げられてはおりますので、先ほど次長が申しましたとおり、事業所自体については特に問題があるというふうには観光商工課のほうも思っておりません。ただ、これも実際にその事業者と具体的な話をさせていたいただいているものではございません。一方的に事業者が自身のホームページで載せている情報ではございますので、一応参考までにというか、ご報告というかお知らせをさせていただきます。以上でございます。

○大庭会長職務代理 ありがとうございます。はい、どうぞ。

○西岡委員 いろいろ話を聞かせていただきました。私は、今回の地区計画の変更にあたりまして、どうもUR、あるいは進出企業の考え方を優先した議論になっているのではないかなというふうに思うんです。私は地区計画の変更にあたりましては、やはり木津中央地区全体の住環境をどうするかとそういう視点から考えて、いわゆるセンターゾーンを市がどうしようとしているのか、この辺を今日の中できちっと出していただいて、その市の方針に基づいてURを指導し、あるいは進出企業も指導する、これが本来の姿ではないか。どうも、URがどう考えているか、あるいは進出企業がどう考えているからそれに対応せなあかんからどうやこうやとか、こういう話ではなしに、市の考え方を挙げていただく。それを理解しながら我々がどうするかという判断をすべきであります。市の考え方をはっきりしてほしいと私は思うんですよ。URやなしに、あるいは進出企業やなしに、市はこのセンターゾーンをどういう規模でどうするねんと。自由に来てもらって、店舗面積はどの程度にするのやとか、どうするのやというそういう計画を明らかにしてください。その上で判断したらいいのではないかと私は思います。それが本来の都市計画の姿だというふうに考えますので、よろしくお願ひしたいと思います。

○大庭会長職務代理 はい。事務局、どうぞ。

○事務局(竹谷次長) 都市計画課でございます。市の考え方といいますのは、平成21年度に策定しました総合計画の中と、平成23年度に策定しました都市計画マスタープランの中に明記をしております。どういった内容かといいましたら、「センターゾーンにおいて商業施設等の都市的サービスの機能の充実を図る」というふうに書いています。また、マスタープランには「中心都市拠点において商業を含む都市機能の集積の拠点としての位置づけをする」というふうに明確に書いております。また、これまでの経過を申し上げますと、この当該地がセンターゾーンとされましたのは平成9年です。平成9年の事業計画策定の時点で既にセンターゾーンとしての位置づけがされております。平成20年の事業計画変更で現在の形となりました。面積は6.3haとなっています。また、平成22年の都市計画審議会で、中央地区全体の用途地域が承認されております。また、関係計画の位置づけで申し上げますと、センターゾーンへの商業施設の立地を明記した総合計画の議会への上程とあわせまして、用途変更と都市計画マスタープランの都市計画審議会への諮問、また議会への上程等、必要な手続を一つ一つきちっとこなして現在に至っているという状況でございます。以上でございます。

○大庭会長職務代理 はい、どうぞ。

○西岡委員 抽象的な、いわゆる市の方針というのは既に私自身も理解しています。そうではなしに、今、いろんな、企業が来たらどうなんや、床面積はどうなんや、と具体的にでているわけでございますので。今の行政側の答弁からいいますと、1万㎡を外す理由にならん。1万㎡を外さなくても都市機能の充実につながりますしね。一連の流れが全部同じになるんですよ。具体的に今、動き出した中で、具体的にこの商業ゾーンをどう考えているのかという具体的なものを提案しなければ、なかなか今、言われていることに対する理解を深めることにはならない。そんな抽象的な言い方ではないと私は思いますね。

○大庭会長職務代理 はい、どうぞ。事務局。

○事務局(辻課長) 観光商工課でございます。観光商工サイドからは、今、委員の仰られた観点で申しますと、先ほども言いましたように、まず商業施設の集積地という位置づけから5ha以上のところを分割されて小さな店舗が何店舗も立地されて、1店舗へ寄られた方が次の隣の店舗に行くのにまた表の道路を通ってというような、一般の方々が利用される部分について不便をかけるようなものではなく、今までのまちづくりをしてきたようなああいう大きな開発で、1つの店舗さんが大きな駐車場を持たれて利便性よく利用していただけるような、そういう商業エリア、核となるところを想像いたしております。

また、大店立地法にのっとって進められますけれども、それ相当の規模の店舗になりますと、十分以上といいますか、規定上、駐車エリア、あるいは緑地帯というのも設けないとだめというようなことになってまいります。あと、そういう広い面積の駐車場等の整備をしていただきますと、災害時、あるいはそういう市との協定の中で有効に施設を利用していけるというメリットもあるのではないかなという形で、商業サイドからは地域の一般の方々の利便性も含めて、やっぱり商業コアとなるような集積地という形での開発を望むところではございます。以上です。

○大庭会長職務代理 はい。よろしいですか。今回、このスーパーの議題にも挙げていただきましたが、そのスーパーが確実に契約に至る確度は、高いかもしれないけども、完璧ではないですね。今後の交渉ですとか、あるいは契約の内容ですとかを詰めていく中で、市としてもコミットする機会が何度もある。府もあるでしょうし、という状況ですね。それは間違いありませんね。

○事務局(辻課長) 現在の事業者との契約につきまして、URが契約者となっております。

条件つきでという形では手を挙げていただいているのは事実ですし、その条件がガイドラインの1万㎡以上の、というところが一つの事業者さんの判断の基準となっているところでもありますので、それが整理をされれば契約に進んでいくというふうには考えますが、これは契約上のことなんで、市がその間に入ってというようなところではございません。市のかかわりといったしましては、実際にそれで契約が進む中で事業者さんが京都府のほうへ大店立地法の関係で届けをされた折に、市のほうへ意見照会が京都府からされますし、また開発行為の段階では市の各課の窓口となって事業者と調整をしていくというような、流れ的にはそういう流れになっているという形です。

○大庭会長職務代理 そういう意味では、チェック機能も今後もあるし、UR、あるいは契約をしようとしている企業との交渉をする場は持てるというのは、今後もあるんですよ。そういう意味では、今回、そういう1万㎡を超える商業施設を議論する俎上にのせるか、のせないかのそこだと。要は、我々は、はなからそういうところは来てもらいたくないというのであるならば、この項目自体は残しておくべきだと思います。ただ、そういう企業も含めてこのエリアを考えていく必要があるということであるならば、この項目はある種、俎上にのせることを妨げていますので、削除する可能性もあるのかなというふうに思うんですけども、そこじゃないかと思うんですよ、今回のお話に関しましては。

なので、この1万㎡以上の商業施設を市としてはこれまで誘導してこようという中で着々と計画どおり進めてこられたということだと思うんですが、それに対して皆様方が、それは、はなから問題だと、1万㎡を超える商業施設はここには来てもらいたくないというふうになるならば、この項目は残すべきだと。そうじゃなくて、商業施設、今後どうなるかわからないけれども、それも含めて議論していく。もしかしたらこの1万㎡を超える商業施設が建つかもしれない、そういう可能性も含めて今後のこのエリアを考えていくというのであるならば、現時点で土地利用のこの計画、制度ですね、その中では変更をかけていく可能性もあると思うんです。そこを皆さんはどうお考えかということだと思うんですが、いかがでしょうか。はい。

○酒井委員 時間が時間なので。宗田先生もかなり焦って進行されましたけれども、本来ならば12時で一旦切るべきところを議論を続けているわけです。私は結論から言えば、継続にしてほしい。近いうちにもう一回、場を持つべきだと思います。理由は、例えば城山台地域

が最後の学研開発地域で、ここだけ小規模な店舗で我慢しなさいと例えばはっきり言えばそういう話になるのか、イオンほどではないにしろ、城山台に片田さんが仰るような商業施設というか、そういうものが城山台の今の住民、今後の住民に提供されるべきだというふうに私たちが考えるのか、その問題があると思います。

そもそも、一番の関係者、例えば京都府のガイドラインにかかわっては、商工業者、商工会。それからもう一つは、消費者代表というのが明記されています。そのあたりの、京都府は京都府でそれでいいんだけど、木津川市が今後この問題を考えていく上でやっぱり商工会と消費者代表、どなたになるのか私はわかりませんが、今意見が完全に割れているわけですが、そのあたりやっぱり、あえて言うならば、商工会との懇談をもっとやるべきだと。それが一つ。もっとというか、集中した懇談をすべきやと。

それからもう1点は、1万㎡を超えるような企業が来そうだというふうな漠然とした感じなんです。URとPLANTさんのやりとりはどんなものなのか、1万㎡以上欲しいなと仰っているのか、1万㎡なかったらもう私も行きませんかというふうなあたりも含めて、情報が余りにも少な過ぎるんじゃないかという気がしています。だから、私の思いは変わりません。見切り発車になりかねない。多くの皆さんの思いもそうじゃないかという思いがあります。以上です。

○大庭会長職務代理 酒井委員からのご提案でしたが、いかがでしょうか。審議の継続の可能性について。

○事務局(辻課長) 審議の継続のことについては、ちょっと後で。観光商工課としましては、本来、今現在こういう経済新聞のほうにも事業者名が出て、条件つきではありますけれども事業者ありきというようなことには見えますけれども、本来、先ほど来ご説明してまいりました、動きとしましては、まちづくりの観点から、その他の学研地域と同じようにセンターゾーンを誘導エリアとしていきたいというのが事の発端です。この時期になってまいまして、URも最終年度を迎える中で早い時期に、先ほども委員の方も仰いましたけどURの都合もあるでしょうけれども、事業者を募られて仮契約というか、条件付きの契約までもってこられた。内容については事業者ありきというような話で見えてしまっていますが、本来、市としましては事業者ありきの話ではなくて、先ほど委員からもありました市のまちづくりはどうなのかというところが最初のこのガイドラインの変更についての話の発端でございます。

ただ、今となつてはもう実際に事業者がお手を挙げていただいているので、その事業者

の内容がどうであるかとかのところが議題に上るところはいたしかたないかなというふうには
思いますけれども、ご理解いただきたいのは、本来はガイドライン自体が策定された時期と、
うちのほうの都市計画のいろいろな計画の時期がずれてまして、本来であればもっと以前に
城山のまち開きの時期、あるいはその以前にきちっと誘導エリアも位置づけられているのが
本来の形であったかなとは思いますが。ただ、ちょっと今は、業者自体が見える中での議論に
なりますので、その業者が否かどうかというふうなことに内容もなってきたてはいますけれども、
その辺はちょっと市のまちづくりという中ではご理解をいただきたいと思います。

○事務局（竹谷次長） 都市計画課でございます。もう一度整理させてもらいたいんですけれ
ども、このガイドラインができましたのは平成19年です。用途変更ができましたのが、平成2
2年ということです。ですから、用途変更の後にもしガイドラインができておるのであれば、ここ
は何の文句もなかった、5万㎡の敷地を全面に使って店舗展開できる土地だったということ
でございます。それと、繰り返し申し上げますけれども、やっぱり市民の日々の生活を支える
スーパー、要するに身近な生活基盤の充実、こういったものは絶対必要だというふうに考え
ております。あと、6,000人の方に住んでもらいたい地区ですので、何とかそのためにもスー
パーの設置を成功してもらいたいというふうに考えております。以上でございます。

○大庭会長職務代理 時間制約がある方もいらっしゃるかと思いますけれども、他はいかがでし
ょうか。

○事務局（辻課長） 先ほどの継続審議の話ではございますけれども、都市計画のこの審議
会は私も初めて出席をさせていただくんですが、個別の事業所の中身についてということで
この審議会全体でご審議いただくというのは、審議の中身とちょっと違うのかなという思いも
ございます。ただ、先ほど来、言ってますように、事業所自体が決定された、正式に動き出
すというあたりではきちっと法律に基づいて市もかかわりながら進めてまいりますので、審議
の中身については事務局としてはそのように考えております。以上でございます。

○大庭会長職務代理 事務局としてはというのは。

○事務局（辻課長） 個別の事業所が中身がどうかというのは、この。

○大庭会長職務代理 この場で議論する内容ではないと。

○事務局（辻課長） はい、そういうふうに判断しています。以上でございます。

○大庭会長職務代理 いかがでしょうか。杉山委員、どうぞ。

○杉山委員 杉山です。私は木津に生まれて、木津に住んでいます。木津といたら木津川市になったまちづくり、むっちゃ未来に期待しているんです。木津駅前商業ゾーンが失敗という感じ的に先ほどから話が出てましたが、城山台の商業ゾーンはすごいなあ、私はこれは大賛成と思っているんです。けれども、その反対意見として商工会の商業者の皆さんの生活をどうするんかの話、私はやっぱりそれなりのやり方をすれば、商業者も、生き残るんじゃないかってやっていける。みんなが喜んでいけることをやれば、車を使ってまでわざわざ遠いところまで行かなくても済むように、これから年とったら身近なところに、いいものができたなあというようなところが欲しいなあというのは前から思っているんだけど、そういうのが木津川市にないんですね。

まちづくりというのは、もっと未来を見据えた、次長が仰ったように大きなまちをつくりたいんやという夢を、私はものすごく夢を持ったんです。なもんですから、これをどうするか、こうするかというのを今、この審議会で決定するのか、審議することはものすごく大事なんですよね。なもんですから、聞かせてもらっていたら、こんな意見でいいな、こんな意見はいいなと思って聞かせてもらってて、結論は市のまちづくり、都市計画課が進めてガイドラインもできて、全て決定が目の前に来ているこの時点でこんな話をするのかなあと私はずっと思いを持って聞かせてもらってたんです。だから、市がまちづくりを持ってるのを夢があるなと思って私は聞いてたんです。その辺で、答えをどうするか、こうするか結論、この場で持ってくるのがいいのかどうかというのが私の意見です。

○大庭会長職務代理 はい、ありがとうございます。他、いかがでしょうか。事務局からはよろしいですか、今のご意見に関しまして。

○大庭会長職務代理 よろしいですか。そしたら、村上さん、どうぞ。

○村上委員 京都府の村上です。私どもは土木事務所ということで、まちづくりということを主体的に取り組ませていただいております、京都府が同じように商工部門で進めているところについては少しお話をすることはできないんですけれども、ひとつ、地域のまちづくりを考えていく中で、今回、商工施策、商業というところも含めて一緒に議論は進んでいくというところが実はございます。例えば1万㎡の床面積に対して、例えば9,000を切ったときと1万を超えたときとどれぐらい大きな影響があるのかとかそういうところについて、中規模なり大規模の営業展開をされるという、スーパーとかいろんなところがあることに対して、そういう市に

対する影響については、少し市の商工としての行政としてしっかり議論されるところではないかなあというふうには感じてます。

今回、都市計画審議会の中で、そもそもこの城山台規模のところはどういうセンターゾーンを位置づけるのかというところをしっかりと行政としてご説明をいただくということが、まず主体的じゃないかなあというふうには考えています。例えば、州見の規模からいってどれぐらいのものが来て、それが大き過ぎるのか、小さいのか。同等規模であるのかどうか、そういうところら辺の議論の中で、きちっと行政としてこの木津中央地区に対してどういうものが本来センターゾーン、もしくは商業施設として位置づけられるべきものかというところをもう少しご説明いただいたほうがいいのじゃないかというふうには感じています。

○大庭会長職務代理 はい。事務局、いかがでしょうか。

○事務局（竹谷次長） すみません、都市計画課です。現在、高の原にイオンという非常に大きなショッピングセンターがございます。相楽にはアルプラザ平和堂という大きなショッピングセンターがございます。州見台にはガーデンモールという大きなショッピングセンターがございます。これらのショッピングセンターの床面積と比較しますと、今回、地区計画の変更をご提案していますこのショッピングセンターというのは、決して大きなものではございません。相当小さな規模のものでございますので、ここに設置することにつきましては、我々は問題ないというふうに考えております。以上でございます。

○大庭会長職務代理 はい。ありがとうございます。宗田委員も仰ってましたけれども、商圏がかぶらないというのも多分そういうところからの話だと思うんです。要は敷地面積も違いますし、大規模といってもやはり役割は、先ほどいただいた情報によれば違うのかなというふうには個人的には思うんですけれども、そういった中でこの項目を外さないと、今後の議論に進んでいけないというところなのかなと。

だから、この1万㎡という基準を都市計画的に外すか、外さないか、それはこれまでのセンターゾーンの位置づけ、先ほど村上委員も仰いましたけれども、これまでの位置づけ、考え方に双方、進めていくべきなのか、そうじゃないのかというところなのかなと思うんですけれども。私も時間がそろそろきてるんですけれども、皆さん、多分お時間きてるころかなと思うんですが、どうしましょうか。ここで決めてしまうのか、もう少し時間をとって、もう一度といいますか機会を設けるのか、そのあたり事務局の考えはいかがでしょうか。

○事務局(竹谷次長) 事務局の考え方としましては、この場で決めてもらえば一番ありがたいと思ってます。

○大庭会長職務代理 はい、わかりました。

そうしましたら、委員の皆様方、この場でという事務局のご意見ですけれども、よろしいですか。

○西岡委員 異議なし。

○山本和延委員 異議なし。

○酒井委員 反対です。

○大庭会長職務代理 反対。反対の方は挙手をお願いできますか。

○宮嶋委員 何を反対。

○大庭会長職務代理 今、この場で。

○宮嶋委員 継続するかどうかということ。

○大庭会長職務代理 はい、そうです、そうです。

○宮嶋委員 継続のつていう。

○大庭会長職務代理 はい。お2人挙がってますけれども。他の方はどうでしょうか。

○山本貢委員 いいですか。

○大庭会長職務代理 はい。

○山本貢委員 私ども商工会ですので。だから、会としては賛成というようなことも、さりとて反対とも言えないということで。結局、賛否とられても私は退出します、というようなスタンスなんです。そやから、非常に悩ましい。ほんとの話、今、1万なにがしかという、それは新聞のガセネタではないんやけども、きちっと把握した数字やないということの中で判断しようがないと、私は思うんです。さりとて賛成とも言いにくいし、さりとてまちづくりの中での位置づけを考えると反対とも言いにくいというような、私はそう、個人的な思い、立場上の思いをね。だから、賛否とられても私は棄権します。はい。

○大庭会長職務代理 事務局からは、この場でというご意見がありますが、情報をもう少し共有した上で、例えば今月中というのは可能ですか。皆さんのご予定もあるかもしれませんが。リミットもありますよね。12月の定例議会の折に議案を採決する予定ですということになりますと、いつまでに、本来なら今日なんでしょうけれども、ぎりぎりだとのタイミングになります

か。

○大庭会長代理 今日ですか。

○酒井委員 追加議案という手もあるやん。

○酒井委員 そやけど、そら日程調整は難しい。これだけの人を集めようと思ったら、けれども現に会長もおられないし。

○大庭会長職務代理 そうですね。

○酒井委員 本来なら午前中で終わるべきところですよ。

○大庭会長職務代理 そこは危惧しています。私も。会長がいらっしゃらない中で、反対という意見も複数ある中で、ここで採決をするということに関して、私はやはり違和感を覚えますので、やはり反対の方のご意見、あるいは棄権をされるかもしれないという方のご意見を聞きますと、やはり情報がもう少しある中で判断したいという趣旨なのかなと私は思いますし、他の方々に関しましても、やはり今日初めて聞いた情報があるんじゃないかと思いますので、持ち帰るといいますか、情報をもう少し個人個人が精査された上で、この都市計画変更に関してのご意見を再度賜る場というのを持てませんか。

○酒井委員 事務局にお願いですけど、別れた後で日にち調整というのは無理やと思います。だから、いつならいつと、この場で言うてもらって、それに日程を我々が合わせていくということしかないんじゃないかと思うんですけど。

○大庭会長職務代理 会長がいなくてなので少し難しい部分もあるかもしれませんが、また今後の議会等の関係もあると思うんですよ。会長に一存というのも私からは言いませんが、そのあたり、まず今日の状況を会長にご説明いただくというのが大事だと思いますね。会長がいなくて採決というのもどうかと私は思いますので。まず、今日の状況をご説明いただく中での近々のスケジュールを組むというのは難しいでしょうか。

○事務局(辻課長) 観光商工課ですけども、例えばこの審議会において継続審議となったときの次の情報なんですけれども、先ほど言いましたように通常は業者名が出て、その業者がどういう業者か、あるいはどういう形態か、あるいは今後進出するとどういうことを考えているのかというのは、多分審議会の内容とはまた違う内容になるのかなと。

○大庭会長職務代理 そうですね。それは確認しておくべきだと思います。

○事務局(辻課長) はい。と思います。ですから、そのあたりは今日、山本会長がお見えにな

っておられますけれども、実際、業者が進んでいく中で観光商工が地元の商工会なりと連絡調整をしながら、情報を事業者から得て調整していく内容になるのかなあというふうには考えますので、今日ご審議いろいろいただいたんですけれども、観光商工としてはその新聞記事以外の情報というのは、今後は手続上、事業者とお会いするタイミングでいろいろ事業者から聞き取るなりということにはなるかと思うんです。そのあたりは、特に継続審議の中で求められるものではないです。

○西岡委員 そやな。市の考え方をはっきりしたらいいねん。

○事務局(辻課長) はい。まちづくりの、というところですね。

○西岡委員 具体的に。抽象的やなしに。

○大庭会長職務代理 企業がどうだというような議論をすべき場では、ここではないと思いますので、そういう情報がある中でも、要はこういった現在想定されている企業を、木津川市として誘致・議論していく土台にのせるかどうかという、そこだと思うんですよね。そのためには、この制度が、のせるのであれば足かせ、のせないのであるならば防波堤になっていますので、そこを皆さんがどう考えるのか。

市としては、これを外したいという意向なわけですね。これまでのまちづくりの過程から申し上げますと。そこを皆さんがどう考えるかということです。そこに関して、皆さんが少し、今日得た情報に基づいて皆さん個々が精査されて、近々中に都市計画制度としてどうするかということに関して議論したらいいのかなと。方針を定めたらいいのかなと思うんですが。

どうでしょう、事務局あるいは委員の方々。

○片田委員 今、1万㎡を外すか、のせるか、という議論のところであつまずいていると思うんですね。

○大庭会長職務代理 そのとおりです。

○片田委員 そしたら、各委員の方で挙手でもいいんだったら、それを受け入れられるか受け入れられないかでお決めになったほうが。

○大庭会長職務代理 多数決ということですか。

○片田委員 はい。多数決で。これは都市計画の皆さん委員、長でいらっしゃいますので、これからのまちづくりに関しては基本的な知識は持っておられると思うんですね。時間をかけたからこのまちづくりをどうこうというような問題じゃないんじゃないかなと私は思っているんで

すね。個々として賛成もあり反対もありというような都市計画の今のあり方だと思うんですね。ですから、時間をかけても余り意味がないんじゃないかなと思いますので、1万㎡を超えるのを許すか許さないかで挙手で決められたらどうかと思います。それはだめですかね。反対されますかね。

○酒井委員 大庭先生が仰ってるように、会長不在の状態で、途中で抜けられたわけでしょう。それから、現に西村さんも退席された。

○片田委員 西村さんの意見は聞いておりますので。採決があればよろしくということで。

○酒井委員 だから、情報不足というのは最初から、今日の審議の出発点です。情報不足、これありました。それから、もう1点は城山台が木津川市の最後の開発地。で、さっきも言いましたが、最初の地域には高の原イオンが来てる、アル・プラザも。で、そういうものは城山台では望んだらいかんのかという議論もあります。しかし、それが併存していることが木津川市にとって将来、今じゃないですよ、10年20年30年後、どうなのだろうかということも考えることも、私たちの仕事やと思います。

だから、私が何度も言いましたが、賭けだという言葉は自分自身にかけてる言葉なんです。将来を見通して判断せなあかんのやでと、自分に言い聞かせてると。今だけじゃないんです。その問題がやはり時間が欲しいなと言ってるんです。

○大庭会長職務代理 私も、この場での多数決に関してはちょっと反対です。はい。ご意見、非常に重要なご意見だと思います。ただ、次回、決めなきゃいけないときに決めないといけませんので、その時点に関しまして、次回の時点で多数決ということであるならば、それは私、反対しません。今日に関しましては、やはりご不在の方が既にいらっしゃる、会長がいらっしゃらない。それから、情報が不足していると認識されてる方々がいらっしゃったということで、この場で強硬に仮に採決をしたとしても、やはりちょっと私自身も違和感がございまして、皆さんにとってもまちづくりの今後に大きく影響する可能性はあると思います。

ですから、やはり一度少し、そんなに日にちはありませんかもしれませんが、ぎりぎりのタイミングでも情報共有をしたほうがいい、既に情報共有されてると思いますが、一度持ち帰って個々で皆さん考えられて、再度集まる場を設けられたほうがいいのかなと私は思いますけど、皆さんいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○事務局（若狭部長） 今、大庭先生からお話がありまして、再度というお話もございました。

先ほど、西岡委員からお話があったんですけど、行政の考え方というところでもございました。

事務局からもさまざまな回答をさせていただいてる。総括みたいな話になるわけではございますけれども、木津川市といたしましては城山台が最後の大きな開発というところで、住んでいただきたい、住み続けていただきたい。日本全国、人口減少の中で木津川市は生き残っていかなければなりません。そのための大事なセンターゾーンだということで、1万㎡というのが一つの枠になっております。

ただ、企業様の誘致をする中でその1万㎡が一つの制限と、考え方をする中で一つの制限と。結果的に1万㎡以下の床面積になるか、それを超えるかどうかというのは、まだ今現在ではわかっておりませんけれども、1万㎡というのが一つの考え方、企業様のいろんな経営も含めまして一つの制限となってるのであれば、市としてはそれを撤廃していただいて、自由な発想の中で誘致に参加していただきたいというふうな思いで、今回、皆さんにご議論していただいてというのが、市の思いでございます。

○大庭会長職務代理 ありがとうございます。

そういうご認識を、これまでも何度もご答弁いただいていると思いますので、そういう中で、皆さんがこの今までの情報に基づいてどうご判断されるかということだと思います。

ただ、一度持ち帰りたいという方もいらっしゃると思いますので、そういう意味で少し日にちをあけることは可能かどうかということだと思うんですが、難しいですか。

○宮嶋委員 12月議会にこだわってるからやと思う、それを見たらね。違うの。

○事務局（竹谷次長） 事務局でございますけれども、会長及び副会長のスケジュールが非常にタイトだと認識しております。

○大庭会長職務代理 仰るとおりです。

○事務局（竹谷次長） お二人のスケジュールが今後合うかどうかですね。なかなかないのではないかと、そこが一番心配をしております。

以上でございます。

○大庭会長職務代理 そうですね。仰るとおりです。会長のご予定を私、把握しておりませんので。あるいは、選択肢としてはもう一度この場で集まるか、あるいは事務局あずかりにするか、あるいは会長あるいは私も含めてある種、会長のご判断を仰ぐかということになると思

いますが、皆さんはいかがでしょう。

はい、どうぞ。

○酒井委員 最後の最後は会長あずかり、それもあるかと思えます。しかし、まず宗田先生の都合を聞いていただいて、調整できるかどうかをまず試していただきたい。で、そのお詫びも含めて、お二人の日程で私たちはできる限り協力していかなければいけないと思えますけど、万一、どなたかの欠席があることはあり得ると思えます。それは仕方ないと思えます。

○大庭会長職務代理 いかがでしょう。時間帯も午前・午後ではなくて、夕とか、そういうこともどうでしょうかね。あるいは夜とか。

○酒井委員 どっちも含めてあり得るわ。

○大庭会長職務代理 いかがでしょう。さすがに私も時間もなくなつたんですが、宗田委員のご都合を聞くという可能性はありませんかね。当然、タイトだと思いますし、厳しいとは思いますが、それでも。

○事務局(竹谷次長) 今日以降確認はできると思えます。

○大庭会長職務代理 じゃ、ぜひお願いして、今日の状況をまず会長も含めてご説明いただくということ。それとともに、早々に会長と私の都合を含めて日程を調整して、再度開催するという方向で、今月中ですかね、そういうふうにしてはどうですか。もっと早い、今週中。

○事務局(竹谷次長) 今月中で努力してみます。

○大庭会長職務代理 はい。それで調整を図る。それに関しまして、次回は決めるということによろしいですね。それは皆さんご認識いただかないといけませんし、そういう中での調整ということになりますので、それは。最終的には当然、多数決もあり得るということで考えたいと思えます。

○事務局(竹谷次長) 次回に継続審議っていうことになったんですけども、次回、どういった情報の整理をきちんとしとけばいいのかアドバイスしていただければありがたいです。

○大庭会長職務代理 どうしましょう。まず委員の方から、こういう情報を整理してほしいというご意見がありましたら、この場でお伝えいただければと思いますが。

はい、どうぞ。

○片田委員 何㎡のものができるかどうかという確認ができればお願いしたいと思います。それが一番重要かなと思います。今日のもめている、それから1万を超える超えないのことであり

ますので、そのところ、それがわかればありがたいと思います。よろしくお願いします。

○大庭会長職務代理 酒井委員、宮嶋委員、いかがでしょう。

○宮嶋委員 すいません。もう時間がないから発言は差し控えてるんですけども、もともと、大店法が大店立地法にかわり、そして「まちづくり3法」という話があったけども、実際は有効に機能してないというか、町の小売店はどんどん潰れてます。もちろん、日本の経済の状況もあります。だから、1万というのは誘導するか抑制するかという一つの基準なわけで、9,999がよくて1万1にしたらあかんとかという話ではないのでね。

だから、抑制するのか誘導するのかという議論の中で、もう少し最初にあったような木津川市におけるイオンやその他の大規模店舗の状況と、今、心配されてるこの地域の小売店の状況、特に商工会の皆さんでいったらどんどん、後継者もないから、店を畳まなあかんという状況もあると思うんですけども、そのあたりのことを少しご発言いただけたらありがたいなというふうに思います。次回で。

○大庭会長職務代理 はい。

○酒井委員 できたら調べていただきたいというような、さっき審議の中で申してました西のほう、高の原それからアルブラ、ガーデンモールはちょっと違うかと思いますが、イオンとアルブラのいわゆる人の流れ、店のほうは持ってはと思うんですよ。当然、調査してはと思うんで、それがどんなふうになってるのか、ガーデンモールも含めてもしわかれれば、それは情報としていただきたい。

あとは、商工会さんの議論がどう進んでるか、それはまたお聞きしたいと思います。今は無理やと思います。

○大庭会長職務代理 はい、どうぞ。

○西岡委員 それから、いろいろ出てます関係から見ますと、地域貢献策の関係ですね。特に基準にあります地元小売店のテナント進出の問題もある。それに対する市の考え方やね、このあたり明らかにすべきと、こういう条件をつけますよ、ということを明らかにすべきだと思いますんで、ぜひともその辺は検討してほしいと思います。基準でいきますと3番4番からですね。地域貢献の。その辺を明らかにしてください。8ページの。

○大庭会長職務代理 他、よろしいですか。

はい、どうぞ。

○尾崎委員 宗田会長が途中で退席されて、この会議の全体の署名委員を宗田会長と隣の杉山委員ということで指名されたんですけども、後半部分は大庭先生のほうに担当していただいていますので、できれば複数人を常にキープしたいということであれば、大庭委員も後半部分の議事録署名委員になっていただけたらありがたいなと思います。いかがでしょうか。

○大庭会長職務代理 私は構いません。事務局的にはいかがですか。よろしいですか。

○事務局（竹谷次長） お願いします。

○大庭会長職務代理 はい。わかりました。

よろしいですか。

○山本和延委員 はい、結構です。

○大庭会長職務代理 そうしましたら、最後の説明いただいた情報に関して事務局で整理できるものについては整理していただいた上で、どうでしょう、次回の場でご説明いただくということでよろしいですか、事前ではなくて。

○大庭会長代理 はい。で、それに基づいて、この1万㎡の項目について削除するかしないかということに関しての意思決定をしたいと思います。ご欠席の方がもしいらっしゃった場合には、この審議会に任せるということで、そういうことでよろしいですか。

○山本和延委員 過半数の出席が。

○大庭会長職務代理 はい。よろしいですか。

そうしましたら、事務局にお返しします。

○事務局（竹谷次長） よろしいですか。

○大庭会長職務代理 はい。

○事務局（竹谷次長） 1点ご確認したいんですけども、もし日程調整がつかなかった場合はどのようにさせてもらえばよろしいでしょうか。

○大庭会長職務代理 出ざるを得ないですね。

○宮嶋委員 ツートップでやったらあかんの。ツートップでやるしかないん違うの。それが仮に12月になったら、議会に提出するのは臨時議会をやるしかないんじゃないの。もし、どうしても後がないのであれば、臨時議会を要請するしかないんじゃないの。

○大庭会長職務代理 そのスケジュール、どこがボトルネックになってデッドラインになるのかと

いうのが私はわかりませんが、今のご発言内容ですと、今月中ということであるならば、探れる可能性はあるのではないかなと思うのですが。

○事務局(竹谷次長) 今月中で、はい。

○公文代委員 次回、午前中や午後やと言わずと、夜でも。

○大庭会長職務代理 西岡委員からご提案がありましたけれども、仮に会長と私の日程がもし仮に合わなかった場合には、どちらかが出席できる場をつくる、その中で必ず次回に決めるということによろしいですか。

○各委員 結構です。はい。異議なし。

○大庭会長職務代理 それでは、そういうことで、皆さんの同意を得ましたので、近々に日程を調整して、宗田会長と私の日程を検討した上で、次回の場を早々に決めて、資料の準備をいただいて、次回、やりましょう。

よろしいですか、事務局お返しします。

○司会 すいません、申し訳ございません。長時間のご議論ありがとうございます。それでは、最後の挨拶ということで、若狭部長のほうから挨拶をさせていただきます。

○事務局(若狭部長) 失礼いたします。建設部長の若狭でございます。

宗田会長、そして引き継いでいただきました大庭委員を初めまして、委員の皆様におかれましては、長時間にわたりまして、慎重かつ活発なご審議を賜りまして、誠にありがとうございました。

本日のご審議でございますけれども、次回ということとで継続という形になっております。引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

今後とも、委員の皆様のご支援・ご協力を引き続きよろしくお願いいたします。

これから寒い季節に入っております。お体ご自愛いただきまして、ますますのご活躍を祈念いたしまして、簡単でございますけれども、閉会の挨拶とさせていただきます。

本日は、長時間誠にありがとうございました。

○司会 それでは、以上をもちまして、本日の木津川市都市計画審議会を終了させていただきます。誠に長時間にわたりましてご審議いただき、ありがとうございました。

この議事録が正確であることを証するため、会長、会長職務代理並びに議事録署名人
はここに署名捺印する。

平成29年2月14日

会 長

宗田好史



平成29年2月17日

会長職務代理

大庭哲治



平成29年2月22日

署名委員

杉山 幸子

