

第112回 鳥取市都市計画審議会 議事録

1 日 時 令和4年7月27日(水) 10:00～11:20

2 場 所 鳥取市役所 本庁舎6階 会議室6-5～8

3 出席者 福山 敬委員、倉持 裕彌委員、田淵 緑委員、樋口 洋子委員、赤山 渉委員、
西墻 豊嗣委員、若狭 さつき委員、奥谷 仁美委員、浅野 博文委員、
加藤 茂樹委員、雲坂 衛委員、米村 京子委員、井上 直委員、
小田原 聡志委員、加藤 裕利委員、岡山 幸男委員(代理:松村 暢英委員)

欠席者 石丸 文男委員、西井 千織委員、松本 弥生委員

4 公開非公開の別 公開

5 傍聴者 1名

6 議題

鳥取都市計画市場の変更について(事前審議)

7 議事

事務局

それでは、定刻となりましたので、ただいまより、第112回鳥取市都市計画審議会を開会いたします。

本日はお忙しいところ、本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。また、本日、委員の皆様には、コロナウイルス感染症防止対策にご協力をいただき感謝申し上げます。

本日の進行を務めさせていただきます都市整備部都市企画課の三谷と申します。よろしく申し上げます。

まず、配布資料について、お手元の資料を確認させていただきます。本日は、事前に送付させていただいた「第112回鳥取市都市計画審議会議案」とは別に、「会議次第」、「席表」、議案書の追加資料として、「関係法令」及び「都市計画図」をお配りしております。お手元にお持ちでない委員の方、いらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。

そういたしますと、本日の審議会の進行につきましては、お手元の次第に従って進めさせていただきます。

委員の紹介につきましては、名簿と席表の配布によって、割愛させていただき、令和2年11月に開催しました前回審議会より変更のあった委員の方のみ、ご紹介させていただきます。

まず、前委員の任期満了に伴う1号委員の変更について、ご報告をさせていただきます。

公立鳥取環境大学 経営学部准教授 倉持 裕彌様。

鳥取商工会議所 副会頭 石丸 文男様。

鳥取県宅地建物取引業協会 東部支部運営委員 樋口 洋子様。

鳥取市自治連合会 監事 西墻 豊嗣様。

鳥取市女性人材バンク 西井 千織様。

以上、5名の方に新たに委員をお願いしております。

次に、2号委員の変更について、ご報告をさせていただきます。

鳥取市議会議員 浅野 博文様。

鳥取市議会議員 雲坂 衛様。

鳥取市議会議員 米村 京子様。

以上、3名の方に新たに委員をお願いしております。

次に、前回の審議会以降の人事異動により、3号委員に変更がありましたので、ご報告をさせていただきます。

国土交通省鳥取河川国道事務所長 井上 直様。

鳥取県県土整備事務所長 小田原 聡志様。

鳥取警察署長 岡山 幸男様。

本日は代理として、交通第一課長の松村 暢英様にご出席いただいております。以上、3名の方に新たに委員をお願いしております。

続きまして、委員の皆様の本日の出欠報告をさせていただきます。1号委員の石丸委員、西井委員、松本委員の3名が本日所用のため欠席でございます。本日は、全委員19名のうち、代理出席を除いて、15名の委員の皆様にご出席をいただいております。

本都市計画審議会条例に規定されている2分の1以上の定数に達しておりますので、本審議会が成立することをここに報告いたします。

次に、本審議会の会長の選出に入ります。

令和3年10月に委員の改選があり、現在会長が決まっておりません。本審議会条例第6条第1項により、会長は、1号委員 学識経験のある者の中から、委員の選挙によって定めるとございますが、いかが取り計らいいたしましょうか。

赤山委員

推薦といたしまして、前会長である鳥取大学教授の福山委員に、ぜひ引き続きお願いしたいと考えておりますがいかがでしょうか。

事務局

福山委員にとの声がありましたが、いかがでしょうか。よろしければ拍手にて承認をお願いいたします。

同意いただきましたので、福山委員に会長をお願いします。それでは、会長席へお進みください。

会長の選出が終わりましたので、ここで会長からご挨拶いただきたいと思います。福山会長、よろしく申し上げます。

福山会長

皆様おはようございます。改めまして鳥取大学の福山と申します。

ご指名いただきまして、皆様のお力添えをいただきながら、職責を果たしていきたいと思っておりますのでよろしくお願い申し上げます。

事務局

福山会長ありがとうございました。

続きまして、代理出席委員の承認に入ります。

審議会条例第7条第3項により、3号委員の職務を代理するものが、議事に参与し決議に加わることができるものとされ、審議会運営規則第5条により、3号議員の代理出席は、会長の承認を経て、会議に出席できることとされています。福山会長、ご承認いただけますでしょうか。

福山会長

承認いたします。

事務局

ありがとうございます。ただいまの承認をもちまして、本日の出席委員数は、合計16名となります。

次に、会長職務代理の指名に入ります。本審議会条例第6条第3号により、会長に事故があるときは、会長が予め指名する委員がその職務を代理するとございますので、会長から指名願います。

福山会長

私の方から、条例の定めによりまして指名させていただきます。前期にもお願いさせていただいておりました鳥取県建築士会 副会長の赤山委員にお願いしたいと思います但よろしいでしょうか。

赤山委員

よろしく申し上げます。

事務局

赤山委員よろしく申し上げます。

これから先の議事進行は会長が議長となり、進めていただきたいと思います。福山会長よろしく申し上げます。

福山会長

よろしく申し上げます。

まず、議事録の署名委員について、本審議会運営規則第10条第2項の規定で、議事録には、会長及び会長が指名する2名の委員が署名するとございますので、私から指名させていただきたいと思えます。本日は「若狭委員」、「浅野委員」にお願いしてよろしいでしょうか。よろしく申し上げます。なお議事録は、発言内容と名前を記載し、市のホームページに掲載することにしております。

本日は、新任の委員の方もおられますので、議事に入る前に、都市計画審議会の役割等について事務局より説明をしていただくということになっております。よろしく申し上げます。

事務局

ご説明いたします。

鳥取市都市計画審議会は、都市計画法第77条の2に基づき設置される法定の機関で、本市では鳥取市都市計画審議会条例により設置しております。都市計画は、都市の将来の姿を決定するものであり、住民の生活に大きな影響を及ぼします。このため、都市計画を定めるときは、行政機関だけで判断するのではなく、学識経験者、議会の議員、関係する行政機関の職員から構成される審議会の調査審議を経て決定することとなっています。審議会は、市長の諮問に応じて都市計画に関する事項の調査や審議をすることや、都市計画に関する事項について関係行政機関に建議することができます。委員は、本審議会条例に基づき、19人以内で構成されています。なお、市政において重要な役割を果たしている本審議会の会議については、その運営の透明性を確保するため、原則公開としております。以上でございます。

福山会長

ありがとうございました。

それでは、議事に入ります。報告第1号、会議幹事・参与員の報告を事務局よりお願いします。

事務局

それでは、報告第1号を説明させていただきます。

議案書の3ページをご覧ください。本日の審議会には、鳥取市都市計画審議会条例第8条の規定により、3ページの幹事・参与員が出席しております。

前回の審議会以降の人事異動に伴いまして、乾総務部長、森山危機管理部長、鹿田市民生活部長、橋本健康こども部長、大野経済観光部長、田中農林水産部長、岡都市整備部長、坂本下水道部長の以上8名が、新たな幹事となっておりますので、ご紹介させていただきます。

本日は、公務の都合により、監事の乾総務部長、危機管理部長、高橋企画推進部長。橋本健康こども部長の4名が欠席でございます。また、コロナウイルス感染症対策本部会議が、急遽、本日11時に開催することとなり、関係する部長が途中退席されますので、ご報告いたします。

以上でございます。

福山会長

ありがとうございました。

それでは、議事に入りたいと思います。事前審議議案「鳥取都市計画市場の変更」並びに鳥取市公設地方卸売市場の概要について、一括して事務局より説明をお願いします。

事務局

都市企画課の牧野と申します。よろしく申し上げます。

それでは、議案「鳥取都市計画市場の変更について」説明いたします。本日の審議会は、鳥取市公設地方卸売市場の再整備に伴い、都市計画で定めようとする市場の位置について、都市計画案作成に先立ち、予め委員の皆様にご審議いただき、指定に必要なご意見を伺うものでございます。

初めに、都市計画法並びに建築基準法等関係法令の適用状況、現在の市場の位置に関する概要について、都市企画課より説明させていただき、その後、都市施設としての卸売市場の指定理由について市場を担当する経済・雇用戦略課より説明させていただきます。

それでは、事前に送付いたしました議案書の6ページをご覧ください。現在の市場の建築経緯と、本審議会での審議の必要性について紹介しているものでございます。既にご覧いただいているものと思いますので、本日は都市計画法を始め適用を受ける関係法令に基づいて説明をさせていただきます。

市場は、都市計画法第11条第1項第7号に規定される都市施設であり、同条第2項により、「都市計画に種類、名称、位置及び区域を定めるとともに、同法施行令により、面積を定めるよう努めるものとする」と規定されています。また、同法第13条第2項第11号に、「土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように定める」と規定されてございますが、現在の位置は議案書の記載のとおり、都市計画に定められているものではございません。

また、建築基準法第51条より、「都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場またはと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場、その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、または増築してはならない」と規定されています。では、なぜ建築することができたのかといいますと、先ほど説明いたしました建

築基準法第51条に、「ただし特定行政庁が、都道府県都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合、または政令で定める規模の範囲内において新築し、若しくは増築する場合においてはこの限りではない」と規定するただし書きを適用し、当時の鳥取県都市計画審議会の議を経て、都市計画上支障がないと認めて許可されたものでございます。

市場は都市において必要な施設ではありますが、周辺の環境に対する影響が大きいものであることにより、立地については原則的に、都市全体の中で、最適の位置が選択されるとともに、都市計画の手続きを経ることによって、周辺住民の意見を反映させた形で決定することとしているものでございます。

この度、法のただし書きを適用して建築された市場につきまして、老朽化に伴い再整備が必要となったため、都市計画の施設として、敷地の位置を決定するものでございます。

それでは、7ページの都市計画変更スケジュール案をご覧ください。上段に、市場の再整備事業、下段に都市計画手続きのスケジュールを示すところでございます。本日は、朱色の線で囲っております都市計画審議会の事前審議1回目でございます。本日、皆様からいただいたご意見を受けまして、市場の再整備事業者の選定決定を経て、基本設計により対応を検討し、住民の合意形成を図り作成した素案をもとに、来年1月を目途に、事前審議の2回目で都市計画案を作成させていただきたいと考えております。

続きまして、現在の市場の位置に関する概要について説明いたします。議案書の8ページをご覧ください。A3折り込みの図面でございます。

現在の市場は、鳥取市南安長2丁目地内にありまして、主に北側の県道鳥取港線、安長橋西詰に接道しておりまして、東側の野坂川と西側の大井手川に挟まれ、千代川への合流点付近約3.6ヘクタールの区域でございます。

9ページの都市計画現況図をご覧ください。こちらもA3折り込みでございます。用途地域について、一部を含めまして周辺の薄紫色で塗り潰した区域は準工業地域、西側に隣接する薄い黄色で塗り潰した区域の住宅地は、第2種中高層住居専用地域、野坂川を挟み東側の黄色で塗り潰した区域の住宅地は、第1種住居地域に指定されております。なお、準工業地域内には、市場を囲むように、市場関係事業者の事務所、倉庫など関連施設が配置されています。住宅系の地域では、土地区画整理事業や開発行為により住宅地として、現在の市街地が形成されているものでございます。また、市場の主な連絡といたしましては、国道9号や29号に接続する都市計画道路でもあります県道鳥取港線に接道しているものでございます。

10ページをご覧ください。周辺の用途地域の変遷についてです。上段の図は、現在の市場の建築当時の用途地域を示すものでございます。この図面の背景に住宅が入っていますが、これは現在のものを投影させていただいており、その当時の地形ではありませんので、ご注意ください。当時は、広範囲にわたり、準工業地域に指定されておりました。その後、昭和61年に区域決定した南安長土地区画整理事業により住宅地が形成され、一部が平成4年に、下の図のように、第2種中高層住居専用地域に変更されたものでございます。

11ページに、用途地域内での建築の制限を示した表をつけております。市場を含みまして、周辺の用途地域の、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、準工業地域、この3つを朱色で囲っています。なお、隣接する第2種中高層住居専用地域と、第1種住居地域では、住居と小規模な店舗以外については、制限されているというところでございます。対しまして、市場のある準工業地域、こちらの方では、用途制限がほとんどなく、大体のものが建てられるというような状況でございます。

12ページをご覧ください。航空写真にて土地利用の状況を比較するものでございます。上段に示す市場のある西側区域は、土地区画整理事業前には農地であったことがわかります。これが昭和60年頃に撮影された航空写真でございます。また、下段の現在でございますが、土地区画整理事業によりまして、住宅地が整備されているということで、これは令和3年5月に撮影された航空写真でございます。

皆様には、このような土地利用の状況や、都市計画の状況を踏まえて、今から説明いたします市場再整備に伴い、都市施設としての位置指定について、先ほど説明いたしました、都市計画法第13条第1項第11号に規定されています都市計画基準に則しまして、「不要な土地利用制限を与えない必要最小限の規模となっているか」、「この位置に必要なか」の観点からご意見をいただきますようお願いいたします。

それでは、引き続きまして、鳥取市公設地方卸売市場の都市施設位置指定理由について、市場を担当いたします経済・雇用戦略課より、個別具体の説明をさせていただきます。

事務局

経済・雇用戦略課渡邊でございます。よろしくをお願いいたします。

次のページ13ページをご覧ください。資料2でございます。

まず、①鳥取市公設地方卸売市場の概要でございます。

鳥取市公設卸売市場は、鳥取市が開設者として設置しました地方卸売市場でございます。現在の指定管理者でございますが、協同組合鳥取総合食品卸売市場が運営を行っているものでございます。この市場は、鳥取県東部圏域の生鮮食料品等の流通の拠点としまして、卸売業者が4社あり、生産産物としましては、青果物、水産物、それから花きを取扱って、卸売を行っているものでございます。資料下に、市場イメージのフロー図がございまして、生産から消費者に届くまでというものを示した概要図でございます。この図の黄色い部分が、この市場で取引されている内容になります。卸売業者から買受人に入って、店舗までというようなことでございます。

続きまして、14ページ、施設の概要でございます。

鳥取市場の開設は、昭和48年4月1日であり、開設後、おおよそ50年という時間が経過しております。現在、供給対象人口としましては鳥取県域等で22万5,000人程度と考えており、鳥取県東部を中心にたくさんの皆様に食品をお届けしている施設となっております。各種施設の面積は、資料右の表の通りでございます。施設の配置状況は、資料下の市場全体写真をご参考いただき、青果棟、水産棟、関係事業者等それから花き棟、事務所棟となります。この鳥取市場での取扱い品目は、青果棟で野菜と果物、水産棟で水産物、水産加工品、それから花き棟での花きということになっております。

15ページでございます。青果棟や、水産物棟の内部を映したもの、それから花き棟それから関連事業者棟につきましては、外観ということで写真を掲載しています。

資料下の表は、市場の取扱量ということでございます。グラフをご覧ください。青果、水産、花きといずれも平成20年度からは、減少傾向が続いているのが現状でございます。新施設を整備する際には、令和元年度の取扱量まで回復していくというのが目標としています。

続いて、16ページでございます。こちらが、令和2年度の取扱量を、野菜、果物、水産、花きで、各産物を別々に取りまとめたものでございます。各産物共々、県内だけではなく、県外からも産物を取り寄せて、市民の皆様の食卓を充実させております。例えば、一番上の表の野菜の欄をご覧ください。県内では、3,138トンと、それから県外からも3,431トンと、代表的なものは、北海道の馬鈴薯、愛知のキャベツ、長野の白菜などを入荷しております。また、転送8,26

3トンでございますが、これは、この市場を経由しまして、他の市場に送られているものというものであります。輸入については、206トンでありまして、合計取り扱いは、野菜では15,038トンとなっております。以下、各産物、ご覧いただければと思います。

17ページでございます。流通圏域、図面でお示ししております。鳥取市(113)というふうを書いておりまして、この括弧内の数字は、買受人として承認されている数でございます。買受人は、鳥取市を中心としまして、県東部の4町、兵庫県の新温泉町、遠くは岡山県、そういったところからも登録されているということでございます。

資料下の表でございますが、搬入搬出時の交通量を調べたものでございます。車の数が多いと見込まれる時間帯の5時～7時の台数を計測させていただきました。せりや相対が始まる時間が5時ということでありまして、せり等が終わったら出て行かれるということでございます。おそらく、県外からの大型トラック等は、この時間よりももう少し早い時間に搬入をされて、出られるということになっているのかなと思っております。5時～7時の時間帯でありますので、通学や通勤というものが多くなる前に搬入搬出しているのは行われていると考えています。以上が、鳥取市公設地方卸売市場の概要になります。

続きまして、18ページでございます。②建築基準法第51条ただし書きで許可された経緯でございます。鳥取市場は、昭和46年12月に県の審議会により、建築基準法第51条ただし書きによって建築許可を得て以降、昭和47年度にかけて建築され48年4月から業務を開始しています。

当初は鳥取市の川端地域に、卸売市場がありましたが、消費者消費量の増加、施設の限界、交通形態の変化によって、周辺交通に支障をきたしている等がありまして、新しい市場が必要になりました。その中で検討した結果、公設として建設をする計画を策定しまして、市街地に近く、国道9号線それから29号線、53号線等の今後のアクセスというものを勘案して、現在地を敷地として、許可をいただいたというものでございます。

次に、③再整備事業への経過でございます。鳥取市場は、建築から50年が経過をし、施設の老朽化が進んできております。その際、関連棟の耐震診断を行い、その結果、各棟のIS値が、危険性が低いという判定が0.6以上というものでございますが、ほとんどの施設が半分以下の判定ということになりました。この結果を受けまして、施設の今後のあり方というものを検討して参りました。

令和元年11月、市場組合より現地建て替えの早期実現ということで要望を受けました。これを受けまして、本市としましても、市場の機能の役割を果たし、将来に向かって地域経済の持続的発展を牽引していく卸売市場としまして、経営戦略というものを策定して参りました。

鳥取市場周辺におきまして、関連事業者が市場の周辺に集積しております。これは、19ページの地方公設卸売場周辺の見取り図の中で、ピンクの色で塗られているところがこの度の市場として都市計画の決定をお願いする場所でございますし、その周辺、緑色で塗ってあるものが、関連事業者が集積してきた状況ということでございます。

そういった状況でございまして、この卸売市場だけ、例えば移転ということは、難しいのではないかと判断をさせていただいています。

また、市場機能を止めることなく、市場を整備することも大切でございまして、建て替え等を行いながら業務を行う必要がございますので、ある程度の面積というものが必要になると考えております。そういったことを前提に、検討して参りました結果、本市の所有の土地で、この面積を有するものは他にはないということで、現在地における建て替えという方針を策定したところでござい

ます。

20ページをご覧ください。新しく施設を再整備するにあたり、各施設の面積をどのようにするか検討して参りました。先ほどお示しさせていただきましたように、取扱量につきましては、減少傾向ということでございます。人口も、減少傾向にあり、現状の面積・規模が本当に必要なのか等、検討して参りました。面積につきましては、農林水産省が卸売市場の施設規模に関する基準というもの示しており、それを軸にさせていただきまして、市場組合と協議を重ね、再整備後のオペレーションなど、市場の特性を活かす面積が必要というふうを考え計画して参りました。資料の表をご覧ください。全体的に、各施設の面積は現状と比べ小さくするという方向で、まとめています。先ほども申しましたが、本市が所有する土地においてこれらの施設を整理する場所が、他にはないと考えておりまして、現在地での建て替えを、検討しているところでございます。よろしくお願いたします。

続きまして、21ページでございます。交通の利便性についてです。

小さい図にはなりますが鳥取市場が、図面の真ん中に紫色で書いてあります。交通利便性について、鳥取市場におきましては、東西の主要道路でございます国道9号線、南北の主要道路であります国道29号線、また、自動車専用道路の鳥取IC、鳥取西ICの出入り口からも近く、スムーズに交通アクセスができるものでございます。将来的には、南北線も計画されまして、山陰近畿自動車道とも繋がることも検討されていますので、物流において、交通アクセスの利便が高い場所ということが言えるのではないかと考えています。

22ページをご覧ください。④再整備事業での計画事項、検討事項ということでございます。現在、鳥取市場の課題として、(1)～(8)まで掲げています。施設の老朽化でございますとか、適正規模など、そういったものを課題として挙げています。これらの課題を解決していく卸売市場として、再整備の方針を4つ下の表に掲げています。①適正規模化と業務効率化を実現する施設の配置②閉鎖型の施設によるコールドチェーンの構築③仲卸制度導入等による取引の活性化④余剰地について、施設規模を少し小さくすることによりまして、余剰地が生まれてくる可能性があるということで、そちらの有効活用ということです。この4つの方針を掲げて、施設整備を考えているところでございます。

続きまして、23ページをご覧ください。施設の配置案でございます。

このたび、民間事業者にプロポーザル提案を受けるにあたり、お示しをしています施設の配置計画でございます。上のほうに四角の赤色で囲んであります余剰地を設けていまして、こちらについては、プロポーザルの提案によるものになっており、卸売市場として関連する施設になるのかどうなのかというのは、現在未定であります。場合によってはこの余剰地が、この度の都市施設の区域から外すということも、内容によっては考えているところでございますが、こちらプロポーザルの提案により、検討していきたいというふうに考えています。

24ページでは、防災性について記載しています。プロポーザルの要求水準書では、防災性についての取扱いをお示ししています。大きく考えていますのは、緊急時、何かあったときの住民の方へ緊急避難施設として開放、もう一つは、災害を受けた場合の早期復旧への整備ということでございます。まず、青果棟と花き棟におきましては、2階建ての施設として整備を考えています。市場の中では、衛生管理を徹底するというので、基本的には中には誰でも入っていただくということは難しいですが、そうでない場所、例えば管理事務所でありますとか、会議室等そういったものを2階に配置しまして、緊急時には、住民の方を受け入れることが可能にということを考えています。また、市民の皆様の食卓に必要な卸売市場ということでございまして、何か災害を受けた場合、早

期の復旧が可能なような施設とシナリオを、プロポーザルでの提案を求めているところでございます。

25ページについて、関係機関との協議状況でございます。令和3年度より、プロポーザルを実施するにあたりまして、各施設整備の協議というものを進めて参りました。施設整備については、国の交付金をいただくよう国との協議を行い、また、その他整備に伴いまして、鳥取県、中国電力、本市の関係課等との確認や協議を行って参りました。現在、まだまだ協議が不足している部分が多々あるというふうなご指摘もいただいております。プロポーザル業者が決まりましたら、基本設計の作成に入りますので、工事責任者も配置し、今後速やかに関係機関との協議を深めて参りたいというふうに考えているところでございます。

最後のページでございます。⑥住民周辺住民、それから市場組合等との合意形成についてでございます。周辺住民の方には、自治会を通しまして、令和2年12月にお話をさせていただいてまいりまして、その中で反対というご意見は、いただいております。そこでは、周辺住民の対象にお話をしたわけではございませんので、改めまして、基本設計ができ上がる頃を見計らい住民の方に、しっかりとご説明をさせていただきたいというふうに考えています。その場合は、できるだけ多くの方にご理解いただけるような方法というものを考えて参りたいと思っております。

また、市場の事業者におきましても、市場の再整備をご要望いただいております。今まで実施を考えてきたものでございますので、合意形成が図られていると考えております。そのほかにも、市場審議会、市議会、それからパブリックコメントといったもので、経営戦略を策定する時に、皆様にご意見をいただいております。結果はホームページにおいても、順次、すべて公表をしているところでございます。

最後に、⑦事業スケジュールでございます。現在、設計施工一括発注の事業者公募プロポーザルで行っております。8月上旬には、事業者のプロポーザルを受けまして、お話を聞くということを考えていますし、9月の定例会、市議会では、その契約を本契約にするために、ご審議をいただく予定です。

その後、基本設計を作りまして、実施設計、工事施工ということで、令和7年度末、令和8年の2月頃ということになりますが、全施設の完成を行うというふうに考えているところでございます。

説明は以上でございます。

福山会長

ありがとうございました。

本審議会の変更事項でございます「鳥取都市計画市場の変更」の説明を前半していただきまして、後半はお聞きいただいたとおり、経済・雇用戦略課さんより、変更理由であります公設地方卸売市場の概要についてご説明いただきました。

今回、繰り返しになりますけれども、本審議に向けての事前審議という位置づけになります。ぜひともご忌憚のないご意見をいただきたいと思います。よろしくお願ひします。

皆様から気になった点や今後検討すべき点などご意見いただければと思います。いかがでしょうか。

加藤裕委員

質問といたしますか、もしかしたら要望になるのかもしれませんが、26ページの一番下の、事業スケジュールについて、令和7年度までスケジュールが入ってまいりまして、順次、水産物棟、仲卸売業者棟、それから青果・花き棟というに工事を行うことになっております。

この工事期間中の、市場の営業はどういうふうにご考えておられるのか、もしわかれば教えていただきたいです。15ページで、市場取扱量とか、年々減ってきている状況で、それから16ページの産地別を見ると、県内の生産者と県外とこの野菜果物で見れば、半々ぐらいなのかなということと、やはり農家も、非常に高齢化してきています。例えば一定期間、市場がものすごく規模が縮小されて、出荷ができない状況になると、非常に農家の方の、生産意欲が減退してしまうのではないかとこのことを心配するもので、そのあたりの工事期間中の営業について、教えていただきたい。

事務局

26ページの工事のスケジュールでございますが、各棟の施工時期をずらしています。それは何故かと言いますと、空いているところに新しい施設を建ててできたところに動いて、次にまた空いてる場所に施設を建ててできたところに動くという、ローリング工事という言い方でよろしいでしょうか、そういった方法を考えていますので、この市場の機能というものを、工事期間中、縮小したり、低下したりということがないように工事をさせていただくというふうにご考えています。つまり、この市場の機能が常に同じような状況で、営業しながら工事を行っていくとご考えております。以上でございます。

加藤裕委員

わかりました。

ぜひ、市場機能を維持していただきながら、施工していただくようお願いいたします。

米村委員

搬入搬出の交通量に関して、普通車から4トントラックやワゴントラック等が挙がっておりますけれども、どこからの交通量、それも現在地の南北から入っていくのか、それとも、西の方からも入っていく場所があると思っておりますが、その辺の量的なものは分かっていますか。

事務局

この市場の入り口は、基本的には1つでございます。千代川の方から入ってくるということでございます。今回の交通量調査は、入り口の県道の鳥取港線の南北から入ってくる車の交通量調査をしています。搬入搬出につきましては、そちらの方からすべて入ってくるということをご想定しているところです。

米村委員

実際は1ヶ所しかないということですね。何を危惧したかということと数年前の豪雪になります。その当時は、南の方から大型車両が入ってきますが、雪で全然動けなかった。それはちょっと問題だと思いますので、確かに1ヶ所でもいいですが、やはりもう1ヶ所でも大型車が通れるような整備も必要ではないかと危惧しています。

事務局

やはり施設を維持するためのリダンダンシーといいますか、緊急的なことというのはやはり必要になるというふうにご考えています。基本的には、入口は千代川沿いを規定していますが、裏の方からも入れる道はあるのはあります。ただ大型車とかそういったものというものは、なかなか苦勞する部分があるのかなということをご考えていますが、そういうことは、考慮させていただきたいなと思っております。

雲坂委員

この市場機能の変化の見込みと周囲に与える影響について、また、19ページの周辺の事業者、周辺住民等の反対意見はなかったと書いてあるわけですが、周辺事業者の声について、この市場の規模感であったり、日頃でのコミュニケーションといいますか、その点について、お聞きしたい。

事務局

市場機能の変化について、この市場を新しくするというところでございますので、やはりこの施設をしっかりとしたHACCPでありますとかそういったものにも対応できるような、閉鎖型にするでありますとか、それからコールドチェーンがしっかりと構築できるということ、市場内の交通の便だとか、荷の受け渡しの場所ですとか、そういったものは、今の市場より格段に良くなるというようなことで考えているところでございます。

まだ詳細につきましては、基本設計もこれからさせていただくところでございますので、22ページにありますような、市場の今後の再整備の計画検討というようなことを、見ていただきながら設計なりもこれから考えていくこととなります。

それから、周辺への影響ということでございます。当然、周辺事業者の皆様が、こちらの市場の関連業者等に集積をされているということになりますので、こちらの市場をしっかりと活用しながら、また、市場の荷が外に流れていく中継にもなるのかなというふうに考えていますので、この工事期間中も含めまして、大きな環境の影響があるということは、あまり考えていません。

事業者の声からしましても、組合の方からの要望ということで、この事業を進めさせていただいていますので、小さい部分では、まだまだ検討していくべき部分はあると思いますけれども、この事業に向かっていくということに関しましては、一定の方向性で皆様のご理解を得られているというふうに考えているところでございます。

雲坂委員

特に戦略の柱で、規制緩和があると、以前書かれていましたけれども、第3者販売、仲卸導入等による取引の活性化に入るのかもしれませんが、そういったところの影響であったり、搬入搬出が通学通勤の前の時間帯だということでありましたけれども、周囲の影響とか、周辺事業者の市場規模感であったりについて、今回都市計画審議会で審議する上で、事業者等から声があるのか、影響があるのか、お聞きしたいと思います。

事務局

まず、仲卸についてです。仲卸につきましても、施設の配置の時に、卸業者、仲卸、関係事業者というものを分かりやすく配置することを考えていまして、そちらについて、卸業者と仲卸との連携、そういったものが通りやすくなるような形での配置等も考えています。

規制緩和についても、法律が少し変わってきておりまして、設置者の方で少し自由度を持たせた施設の計画もできるというようなことでございますので、そういった部分も市場組合の皆さんとも、協議をしながら進めていくというふうに考えているところでございます。

それから交通についてです。資料の交通量の表でございますが、17ページの下の部分でございます。こちらにつきましても、5時～7時という時間が一番多いということで見えています。その前後にも、やはり交通量はある程度あると思いますが、周辺の交通には今のところ、大きな影響は与えていないというふうに聞いていますし、元々市場があったところに周辺住宅も増えてきたということでございますから、こういった部分も初めから、周辺住民の皆様を考慮しながら、交通なり、通学をされておるといふふうに考えていますので、現在地に、再整備をするということで、新たな大きな問題が起こるということはありません。また、その辺のことについても、住民の皆様をしっかりご説明をさせていただきたいというふうに考えています。

雲坂委員

機能等の変化によって、周辺への影響は特に影響はないというような回答だったと思います。

これは要望ですが、事業を進めるにあたって、19ページにあるように市場以外の周辺事業者さ

んもおられますので、様々な声も聞き及んでいますけれども、事業を進める中で住民だけではなく、しっかりと関係者の声も聞いて、よりよい市場になるように、適正な規模等になるように進めていただきたいと思います。

赤山委員

私が少し気になるのは、余剰地がどうなるのかということで、プロポーザルで検討されると思いますが、早朝の交通の出入りが、完成後も変わらないのであれば、現状とあまり変わらないということで、周辺の方も思われると思います。これが、余剰地にかなりの集客施設が出来た場合についての影響がどうなのかということが、気になることです。まず市場の出入り口が1ヶ所で、トラックが出入りしている。もちろん出入りの時間帯が違ってくるので、現状問題ないと思いますが、仮に一般車の出入り等も発生してくるのであれば、その辺をどういうふうに、安全対策とか周辺の関係等も含めたもので、どういう施設がいいのかっていうことを、プロポーザルの審査の時にも頭に入れておいていただきたいと思いますということが1つです。

あとはその工事中についてです。一部の施設を使いながら工事をするという、工事的には大変やっかいな工事になると思いますが、その時にこれもまた時間帯が違う早朝と工事の時間で違うということがありますけれども、やはり色々な車が錯綜したりしますので、周辺に及ぼす影響もあるかと思えます。その辺の安全面とか、その対策をどうするのかということも、プロポーザルの審査の1つとして、検討していただければと思います。

事務局

工事中は、やはり車が多くなっていくというふうに考えています。工事中につきましても、住民の皆様にはしっかりと、工事説明会は開く必要があるというふうに考えていますので、そういった部分でもしっかりとご説明をさせていただきながら、準備を進めて参りたいというふうに考えています。また、施設中の交通については、資料の図面で少しわかりにくいですが、外周道路で、市場関係者以外の方も中には入るような道路を作っていきたいというふうに考えていますので、市場を使われる方と、違う道路を中に作れるようなことも考えているところでございます。いずれにしましても、ご指摘いただいた部分をしっかりと検討して参りたいと思います。

加藤茂委員

確認ですが、20ページの計画面積ですけれども、青果部、水産部、花き部共に縮小、それで一番下の関連事業者について、現状14件入っておられますが、これが約3分の1に縮小するという計画になっており、現状から撤退される云々という計画があるのでしょうか。

事務局

関連事業者の中には、新たに施設を整備するにあたり、仲卸の業者になるというふうに変えられる方がいらっしゃいます。そうしますと、青果部の方にもありますので、仲卸が今まで0だったものが、688㎡に増やさせていただいて、そういった部分で、少し関連事業者の部分が減ってるように見られます。今の段階では、新たに撤退するというをお話まだ聞いておりませんので、将来的にはどういうことになるかわかりませんが、そういったことで、少し面積が減ってるように見えるということでございます。

小田原委員

先ほどのお話が出ておりましたけども、資料の20ページの部分に、それぞれの施設の面積を出して計算していただいています。仲卸というお話がありましたが、仲卸という部分が明記されているのは青果部だけと言う事ですが、青果部、水産部、花き部、その他と記載を変えまして、総計でいくと青果部さんのところは、若干仲卸さんが増える分だけ面積が増えています。これまで、既に

色々精査されて、掲載されていらっしゃると思いますけども、都市計画決定では、冒頭のご説明がございましたように、面積を定めるように努めることというふうにあります。この面積が適切な面積なのかどうかということについては、これからの基本設計で検討をさらに進めていかれるのだと思いますけれども、この審議会で、これがいいのか悪いのかと問われても、現時点では判断ができないところがあります。

また、質問等に出ておりました通路があるのかいないのか、どういう車両が通るのか、その車両を想定した通路の幅が必要になるのか、他にも、周辺の話にはなりますが、隣には住居専用地域がございます。住居に対して、緩衝体等は必要なのか、不要なのか。そのあたりについても、基本計画で、検討を進めていただければと思います。

2点目についてですが、この再整備事業は、現機能の維持というような形で、令和元年度の取扱量为目标ということでございますけれども、施設の機能の向上ということは、今の計画の中では、検討はされていないのかということの確認です。例えば、先ほどもお話がございましたけども、幹線道路へのアクセスについて、先ほど、出入口は県道一本がというお話がございました。資料の9ページには、市場エリアの近くまで鳥取市の都市計画道路、南安長循環線とか、安長古海線というのがあります。また、南北線というようなお話もございます。そういうような今後この市場機能がますます発展するために、必要な機能の向上というもの、検討は必要ないのか、現状通りでいいのかというようなことについても、改めて、基本計画検討の中で進めていただければなというふうに思います。以上です。

事務局

ご意見うかがわせていただきました。ぜひ、検討させていただきたいというふうには考えております。なかなか外部との接続の部分につきまして、現状考えているところも少し難しいのかなというふうには思いますが、そこから出た部分での道路が使えるというようなことで、いい場所ではあるなというふうには考えていますが、内部の機能の向上とあわせまして、検討して参りたいと思います。

西墻委員

最後のページについて、事業のスケジュールということで、水産棟から、駐車場の整備までと書いてありますが、19ページと23ページの配置図を見る限り、関連事業者さん店舗の位置というのが全く一緒に見えています。先ほどのお話の中で、事業を止めないということで、この工事をやられるというふうにお話を伺いました。ですから、他の棟については、現状の位置から違うところに物が建っていくということで理解できました。ですがこの関連事業者の店舗が、全く同じ位置にいるようになっているので、その間どうされるのかということをお聞きしたいです。

事務局

関連事業者棟につきましても、順次、例えば水産棟をまず新しく建てまして、駐車場の位置に水産棟が移られました。水産棟が空きますので、まず一旦そちらに動いていただくつもりです。一番いい方法はどうかというのは、今後のプロポーザルの中身にもよりますが、すべての関連棟も含めまして機能が中断されない形での工事を考えておるところでございます。

西墻委員

あとは、15、16ページの花きの数量単位について、資料を訂正しておかれたらいいと思います。

事務局

ありがとうございます。訂正させていただきます。

米村委員

関係事業者の店舗は、再整備の事業中で、その都度場所が変わることはありますか。関連事業者には、冷蔵庫あるところがほとんどでありまして、当事者に聞いてみないと分かりませんが、その都度変わるようなことになるっていうことは、かなり大変だと思いますが、どのように感じてらっしゃるのか。

事務局

関連事業者につきましては、先ほども申し上げました通り、一旦水産棟に移っていただくということも視野には入れておりますが、できるだけ移動がない方向にはできないかというようなことも、工事のプロポーザルの中でのご提案の中に入れております。

米村委員

プロポーザルの中にそういうことも含めた部分でのということ、理解させてもらってよろしいでしょうか。

事務局

結構でございます。

小田原委員

資料の23ページのところに、余剰地が出た場合には、都市施設の区域から外す必要がありますという記載がございますけれども、まず、この市場を建設するにあたっては、この区域をすべて公設市場の区域として指定をされて、建設をされると思います。そのあとに、この都市施設の区域から外されるということについては、ちょっと何か疑問があるので、この土地も外すというより、例えば公設市場の新たな施設を考慮するか、そういう形にさせていただく方が良いのではないかと思います。また、その後準工業地域に戻すとかっていうのは、若干違和感がございますので、検討していただけたらと思います。

福山会長

タイミングや外すということで少し分かりにくいところがあったと思いますが、事務局いかがでしょうか。

事務局

タイミングについては、最初から外さしていただくことを考えています。可能であれば、その時点で、外させていただくところがございますし、また、どのように余剰地が使われるかわからないということもありまして、基本計画を見ながら、都市計画の手続きを考えさせていただきたいと考えています。

福山会長

おっしゃるとおり、私もあとから抜くということも変だなと思いますので、ぜひまた検討してもらえたらと思います。

赤山委員

一応確認ですが、今回は区域や面積を決定するという話で、用途地域を変更するという話しではないですね。

事務局

おっしゃる通りでございます。

用途地域を変える予定は、今のところはございません。

福山会長

都市計画決定の変更は、詳細設計に準じて色々ありますが、一部だけ抜けたような形での区域設

定にならないように、検討していただきたいと思います。また、用途地域は、現状と変わらないということでございます。その他、いかがでしょうか。

若狭委員

26ページに、会議室を避難所として使用するとありますが、何人位収容できる予定ですか。

事務局

まだ基本設計に進めていない状況ではありますが、出来るだけ広く取りたいと思っております。詳細については、まだ未定でございます。

樋口委員

質問というよりは、お願いという形にはなりますが、私共の住宅であるとか、そういった方向からのお話になります。先ほどご意見にもありましたが、このエリアにおいては、当初から市場ありきで、住宅も増えていったところになりますので、住民の方の市場施設に対する理解が非常にありまして、朝3時からリフトが動いているんだというようなお声もよく聞いております。ただそちらは、早朝といった類については分かった上で住んでおられるので、やはり日中はその分活動が少ないということで理解しておられる方が、大半になると思います。特にお近くの方はそうだと思います。この地域性といいますか、すぐそういった施設の裏側に住んでおられるといったような方々も非常にたくさんおられますので、資料拝見しましたら大体3年ぐらいに渡っての整備計画という形になっており、その間の安全対策であるとか、例えば、工事業者の問題であるとか色んなことに対することについて、注意の方をしっかりと対応していただきたいと思っております。

また、千代川の近くに位置するというので、今非常に災害について注目しておられると思っております。私共の方も、居住を検討しておられる方には必ずそういった説明をするようになっておりますが、浸水高さに対する設備であるとか、資料にありますとおり大体3m位の高さには対応できるようにと書いておられますので、そういった建物としての防災面について、しっかりと対策していただきたいと思っております。

鳥取市は、非常に平たい土地といいますか、高いところがあまりございませんので、緑ヶ丘であるとか、南安長エリアというのが、災害が起きたときの避難地域に当たるところがあまり見当たらないという感じのところになっていると思います。ですので、そういった防災対策について、対応ができるようなところとして、これからの目的として、余剰地ということを検討しておられるというのもありましたが、そういった部分についても、ご検討していただけるといいかなというふうに思っています。

現在、こちらは非常に人気のあるエリアになっておりますので、この近隣に新しく住まわれる方も大変たくさんおられますので、そういったところで、苦情が出ないように対応していただけるとありがたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

事務局

おっしゃられる通りで、工事は長丁場になりますので、しっかりと安全対策でありますとか、周辺に住まわれている方々の、配慮というものは必要と考えていますので、その部分は、しっかりとさせていただきたいと思っておりますし、防災面につきましても、ご指摘をいただいた通りのようなことにつきましても、今後の検討の中でもしっかりと話し合いさせていただきたいと思っております。

赤山委員

今後、この審議会の審議する内容ですけども、エリア決定と、面積についても含まれていますでしょうか。先ほど、お話にも出ましたが、その面積が妥当かどうかの判断をどうするのか、今

のこの資料だけでそれを判断するのか、それともまた新たに今後資料作られるのかでしょうか。

事務局

面積についてということですが、こちらの方は、事務局で、適正かどうかというのはある程度考えさせていただきたいです。

その判断算出方法については、お示しさせていただいて、報告という形になろうかと思いますが、そちらの方でお話させていただきたい。あくまでも審議会の方では、決定のためのお願ひしたい審議というのが、位置の指定についてということですが、位置については、法定で定められているものがございますので、そちらについて、ご審議をお願いしたいというところがございます。以上です。

奥谷委員

余剰地について、市場機能に関連がない活用案が採用される場合と書いてありますが、例えばどういったものになりますか。

事務局

例えば、レストランでありますとか、市場の関係者では全くない一般の方が使われるというようなものになります。そういったものに活用される場合は、市場という機能ではないということが考えられるかなというふうに考えております。その他、いろいろあるのかなとは思いますが、以上です。

奥谷委員

今現在、市場の中に食堂か飲食店等があったと思いますが、そういったものとは、また違うものでしょうか。

事務局

現在、図面の中の赤い線にお示しさせていただいている市場の中には、食堂はなくその周辺ということになります。そちらは、市場ではございませんので、ご理解いただければと思います。

福山会長

そのほかご意見はございませんでしょうか。

議案に挙げられている内容については以上になります。

事務局から、その他ございますでしょうか。

事務局

特にございません。

福山会長

それでは、委員の皆様からはよろしいでしょうか。ご意見等その他ないようですので、これをもちまして、第112回の審議会を閉会させていただきたいと思います。

本日はありがとうございました。

鳥取市都市計画審議会運営規則第10条第2項の規定に基づき署名する。

会 長 福 山 敬

委 員 若 狭 さ つ き

委 員 浅 野 博 文