

第61回秋田市都市計画審議会議事要旨

開催の日時	令和8年7月30日（木） 午後2時から午後2時50分まで
開催の場所	秋田市役所 5階 第3・4委員会室
委員の定数	20人
出席委員	19人
議 事	議案第1号 秋田都市計画市街地再開発事業の変更（秋田市決定） 秋田駅前地区第一種市街地再開発事業
審 議 日 程	1 開 会 2 委員紹介、委員出席状況報告 3 市長あいさつ 4 会長選任 5 会長あいさつ 6 公開・非公開の審議 7 会長職務代理者の指名 8 議事録署名委員の選出 9 議 事 10 その他 11 閉 会

議 事 要 旨

議案第 1 号 秋田都市計画市街地再開発事業の変更 秋田駅前地区第一種市街地再開発事業

会 長	議案第 1 号について、幹事から説明をお願いします。
幹 事	(説明)
会 長	ただいまの説明に対し、質問等はあるか。
委 員	今回の都市計画変更については、都市計画法第二十一条の二および三の規定に基づいて、計画提案があり、提案のあった素案の内容の全部を実現するものであると理解している。 素案の内容の全部を採用して変更するということは、提案のあった内容が秋田市のまちづくりの方針と完全に一致しているものと思っている。 そこで一つ教えていただきたいが、娯楽を削除することについて、市が目指すまちづくりの方針に合致するとした理由を教えてください。
幹 事	本都市計画における娯楽というのは、都市計画決定した当時の建物の立地状況から考えると、パチンコ店を想定したものと考えている。娯楽の削除は、第 1 街区についての都市計画の変更であるが、同街区においては、西武秋田店、ANA クラウンプラザホテルなど整備済みの建物の主要用途には娯楽に該当する用途がなく、また、北第二地区（仮称）およびその南側に隣接する現在施行中の地区についても、娯楽に該当する用途を整備する予定がない。こうしたことから、今回、娯楽を削除したものである。 まちづくりの方針との合致については、第 7 次総合都市計画において、中心市街地を含む秋田駅から山王地区は、居住や都市機能を誘導し、拠点性の向上を図り、秋田駅周辺の商業・業務系市街地では県の中心拠点として、高次都市機能や商業・業務機能の更なる充実化を目指して都市機能や居住の誘導を進めるほか、土地の高度利用等を進めるとしている。 このことから、今回の都市計画提案の内容は、秋田市のまちづくりの方針に合致しているものと判断した。
委 員	この都市計画が当初決定された昭和 49 年や現在においても娯楽という用途の定義はない。当時は、パチンコ店を想定した都市計画決定で、今後パチンコ店を主要な用途とするような店舗が立地する予定が

	ないため、削除したという理解でよろしいか。
幹 事	そのとおりである。
会 長	重要な質問であったと思う。他に質問はないか。
委 員	都市機能の誘導は、都市計画の最たるものであると思うが、駐車場について、現在でも週末は車が混雑して、どこに行っても駐車することができない状況が多々ある。新たな駐車場を設ける予定などはあるのか。
幹 事	整備が予定されている建物は、敷地内に駐車場を整備する予定になっており、駐車台数については、本市で設定している駐車場の附置義務条例の要求を満たすものとなっている。
委 員	要求を満たしているということは、提案のあった建物を建てた場合に、共同住宅や店舗に要求される台数を満たすということでしょうか。
幹 事	そのとおりである。
委 員	近隣の駐車場を契約するなど駐車場の確保は、具体的に決まっているのか。
幹 事	都市計画変更の内容ではないため、我々からお答えすることはできないが、提案にあたり、資料としてお示したイメージ図のほか、建物の情報が示されている。条例において、建物の規模等に応じて必要な駐車台数があり、それと照らし合わせると、計画されている建物に附属する駐車場は、必要な駐車台数を満たしているということである。 再開発事業の実施が確定したわけではないので、現時点で提案者が、どこか他のところに駐車場を契約しているということは、まだないものと考えている。
委 員	都市機能ということで、整備後に車が渋滞した場合、機能していると言えるのかと思い質問させてもらった。 事業については、都市計画変更後のことと思うが、このようなことも想定して進めなければ、建物を建てても問題が発生する恐れがある。
会 長	重要な指摘だったと思う。建物だけできて、駐車場がないとしたら、

周辺が混雑する。提案者は、駐車場も含めて整備を考えており、秋田市の条例により、駐車場が少ないときには認められないということで、適切に駐車場が確保されるものと思う。心配されているところは、適切に対処し、進めることになると思うので、安心していただければと思う。

委 員

今回の都市計画変更の一番の変更点は、共同住宅を入れたという部分で、駐車場の懸念に関しては、全くそのとおりだと思う。

第7次秋田市総合都市計画や中心市街地活性化プランで目指している内容に合致するように都市計画でどのように表現しているのかわからない。

例えば、ファミリー層が入ることができるような一世帯あたりの面積が広い共同住宅ばかりになっていると、学校や公園の整備が必要になる可能性があり、中心市街地として充実させるべき機能がプラスアルファで出てくると思う。

面積要件などを都市計画でどのように表現できるのか分からないが、共同住宅に関して、一番懸念しているのは単なる投資物件になり、売れたものの人が住んでおらず、賑わいが生まれないのではないかという市民の懸念の声が多く聞かれる。都市計画の変更において、そのような部分を決めることはできないのか。

幹 事

都市計画でファミリー層を対象とするなどと決めることは難しい。今後、事業を行うにあたって、事業者がターゲットを決めていくものと考えている。

委 員

極端なことを言うと、全部がワンルームマンションであれば、最終的に賃貸住宅になることが想像される。

ファミリー層が入居するなどの決まりは作れないと思うが、面積や駐車場の整備など、どのような人々が集い住み、まちを形成していくのかを都市計画でも想像し、進めなければならないと思う。秋田駅前、秋田市の顔にもなるので、もう少し具体的に想定し、都市計画に反映することができる部分は、反映した方がいいと思うがどうか。

幹 事

都市計画において、大枠の高さや面積を定めることはできるが、建物の詳細な内容を決めることは難しい。

ご懸念のことについては、今後、事業を行うにあたり、事業計画が作成されることになるが、その中で議論していくものと思う。議論の中で整備されるものが、本市のまちづくりの方針に合致しているか検討される。

よって、この都市計画の変更時点で整備内容を定めるというのは難しい。

会 長	整備するのは、民間事業者で大枠のルールを秋田市が示すが、それ以外の部分を事業者がいかに関与してくれるか。そこがうまく合致すれば良いが、そうでない時には大変なことになるので、しっかりと打ち合わせをしながら、誘導していくことになるのではないかと思います。
委 員	先ほどの質問に関連して、3ページ目のスライドで第7次秋田市総合都市計画や秋田市中心市街地活性化プランの推進に寄与するものであると判断しているということだが、そのように判断した理由を教えてください。それでなければ、先ほどの質問に対して、答えていないような気がする。こういった基準をもって、第7次秋田市総合都市計画や秋田市中心市街地活性化プランの推進に寄与すると判断したのか教えてほしい。
幹 事	第7次秋田市総合都市計画および中心市街地活性化プランにおいて、地区の目指す方向性として、居住や都市機能の誘導、高次都市機能のさらなる充実などがうたわれている。マスタープランであるので定量的に示しているわけではないが、こういったまちを目指すという方向性と合致しているという意味で上位計画と整合しているという判断をしたものである。
会 長	今回の都市計画の変更については、共同住宅が主要用途に追加されたことなどが、第7次秋田市総合都市計画や中心市街地活性化プランに寄与するという判断がされた。つまり、共同住宅等があることで秋田市の計画が推進できないことはないという判断したものと思っている。
委 員	要は秋田市としてこの都市計画提案は、現在、秋田市が描いている将来像と合致するという判断をしたということによろしいか。
幹 事	そのとおりである。
委 員	手続きの流れがよくわからないため聞くが、秋田市としてこの地域をこういうふうにしたいという計画があり、それに基づいて事業者を募集するということではなく、計画に沿った内容の提案が京阪電鉄不動産株式会社からあったため、都市計画を変更するということとしたと思うが、これは通常の流れなのか。
幹 事	この都市計画が最初決定されたのが約50年前である。北地区の状況は、それからあまり変わっていないが、社会情勢等が変わり、昔のように建物全体を商業ビルで事業の採算性を取ることが難しい状況になっている。昨今の全国の再開発事業においても、その多くに共同住宅が主要用途として入っている。

	50年前の都市計画に対して今回の提案があり、時代の流れとともに社会情勢等が変化し、提案者が実施したいことが、現在の本市のまちづくりの方針と整合したことから、都市計画の変更手続きを進めているところである。
委 員	イニシアチブはどっちが持っているのかと思い質問した。
幹 事	補足させていただくと、都市計画法でまちづくりに市民等の意見を取り入れる提案制度ができた。イニシアチブをどちらが持つかという問題ではなく、市民等からの提案を受け入れるという制度であるということをご理解いただきたい。
会 長	ここまで出た意見は、都市計画の変更に関して懸念があるというものではなかったと思う。 議案の第1号について、異議なしと答申したいがどうか。何か意見を付け加える必要はあるか。
委 員	変更内容そのものについては、特に意見はないが、例えば、道路名称を最新の状況に合わせて見直している。細部の検討過程を教えてください。
幹 事	今現在の市道名あるいは都市計画道路名に更新したものである。以前は久保田通線などという市道名だったが、現在はお示ししている資料のとおりの名前に変わっていることから、それと整合させたものである。
委 員	例えば、駅前通は、秋田駅八橋線に名称が変わり、現状の姿を表しているものと思う。
会 長	今の意見を踏まえても議案第1号については、異議なしと答申してよろしいか。
委 員	(異議なし)
会 長	それでは、議案第1号については、案に対して異議がない旨を答申する。

これは、令和8年7月30日に開催された第61回秋田市都市計画審議会の議事要旨である。