

福井市都市計画公聴会議事録

日時：令和6年10月8日(火) 午後7時00分から8時00分

場所：AOSSA(アオッサ) 6階
福井市地域交流プラザ研修室601(ABC)

◎公述人： [redacted] 氏 (住所： [redacted])
[redacted] 氏 (住所： [redacted])
[redacted] 氏 (住所： [redacted])
[redacted] 氏 (住所： [redacted])
[redacted] 氏 (住所： [redacted])

◎事務局：県	都市計画課	金松課長
都市政策部		下川部長
■		滝波次長
■	都市計画課	前田課長・河津副課長・森課長補佐・八木主査
観光文化スポーツ局	スポーツ課	山口課長
建設部	公園課	清水課長

◎傍聴者：12名(別紙名簿のとおり)

◎報道関係：9名(FBC、NHK、福井テレビ、福井新聞社、中日新聞)

<次第>

◇案件の説明

豊島2丁目における都市計画決定・変更の原案について

- ・ 福井都市計画用途地域の変更について
- ・ 福井都市計画特別用途地区(大規模集客施設立地制限地区)の変更について
- ・ 福井都市計画地区計画(豊島2丁目地区地区計画)の決定について
- ・ 福井都市計画公園(6・3・3号東公園)の変更について
- ・ 福井都市計画緑地(9号豊島東緑地)の決定について

1. 開 会
2. あいさつ
3. 公 述
4. 閉 会

<内容>

司会 (森都市計画 課長補佐)	定刻となりましたので、福井市都市計画公聴会を開催したいと思います。 私は、本日の司会を務めます福井市都市政策部都市計画課の森と申します。 どうぞよろしくお願いいたします。
司会	《案件の説明》 まず、公聴会に先立ちまして、都市計画決定・変更の原案の概要につきまして説明をさせていただきます。
都市計画課(八 木主査)	福井都市計画用途地域の変更、福井都市計画特別用途地区の変更、福井都市計画地区計画の決定、福井都市計画公園の変更および福井都市計画緑地の決定について説明いたします。 【(1) 福井都市計画用途地域の変更について】 【(2) 福井都市計画特別用途地区(大規模集客施設立地制限地区)の変更について】 【(3) 福井都市計画地区計画(豊島2丁目地区地区計画)の決定について】 【(4) 福井都市計画公園(6・3・3号東公園)の変更について】 【(5) 福井都市計画緑地(9号豊島東緑地)の決定について】 以上で説明を終わらせていただきます。
司会	それでは、公聴会のために会場の準備をいたしますので、しばらくお待ちください。
司会	《開会》 おまたせいたしました。 それでは、ただいまご説明いたしました都市計画の原案に関しまして、都市計画法第16条第1項および福井市都市計画公聴会規則第2条に基づく、福井市都市計画公聴会を開催いたします。 それでは、はじめに、福井市都市政策部部長の下川よりごあいさつを申し上げます。
下川都市政策 部長	《あいさつ》 【都市政策部長あいさつ】 都市政策部の下川でございます。公聴会の開会にあたりまして一言ごあいさつを申し上げます。皆様方には日頃より、都市計画行政に対しまして、深いご理解と、ご協力を賜り、この場をお借りしまして、厚く御礼申し上げます。さて、今年3月16日に、北陸新幹線が福井開業いたしました。全国、そして、県外から多くの方がこの福井駅周辺の方にお集まりいただいて、賑わっております。本市としましては、これまで北陸新幹線の開業に向け、県都の玄関口であります福井駅周辺において、福井駅付近連続立体交差事業や福井周辺の土地

	区画整理事業などを行って参りました。今後は、さらに福井駅の東西における均衡あるまちづくりを進めていきながら、県都としてのさらなる魅力向上に努めていきたいと思っております。このたびの都市計画決定そして変更は、福井駅周辺におけるさらなるにぎわいの創出を図っていきながら、魅力的なまちなかを目指していくものでございます。 公述人の皆様には、忌憚のないご意見を賜りますことをお願い申し上げまして、簡単ではございますが、開会の挨拶とさせていただきます。 本日はよろしくお願いいたします。
司会	《進行について》 ここで、傍聴者の皆様にご協力をお願いいたします。携帯電話をお持ちの方は、電源をお切りいただくか、マナーモードに設定いただきますようお願いいたします。また、受付でお渡ししました、見出しに「傍聴される方へ」と記載がございます、お願い事項をご一読いただきまして、公聴会がスムーズに進行できますよう、ご協力をお願いいたします。 それでは、公聴会の議長は、福井市都市計画公聴会規則の規定に基づき、都市政策部都市計画課長が指名されております。 ここからの進行につきまして、議長をお願いいたします。
議長(前田都市計画課長)	座って進行させていただきます。 議長を務めさせていただきます、福井市都市計画課、課長の前田でございます。本日は、よろしくお願いいたします。公聴会を円滑に進めさせていただくために、何点か皆様をお願いしたい事がございますので、事前に説明させていただきます。 公聴会を円滑に進めさせていただくために、公述人の方をはじめ、会場にいらっしゃる方は、議長である私の指示に従っていただきますよう、お願いいたします。 公述人の方が公述される時には、議長である私の許可を受けた後にお願いいたします。 公述時間につきましては、事前にお知らせさせていただいている通り一人20分とさせていただきます。 18分を過ぎた時点でチャイムを鳴らしますので、ご注意ください。 20分を超えた場合には、お知らせさせていただきますので、議長の指示に従って下さい。 公述は事前に提出していただきました公述申出書に基づいて公述するようお願いいたします。申出書と著しく違う公述をされた場合には公述を中止していただく場合もございますので、予めご了承いただきますよう、お願いいたします。 また、著しく不穏当な言動があった場合には、公述の禁止や退場をしていただく場合もございますので、あらかじめお知らせさせていただきます。

議長 氏	皆様のご協力によりまして、公聴会を円滑に進めさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。 《公述》 それでは、ただいまより、公述人の方より公述をお願いいたします。本日の公述人は5名となっております。あらかじめこちらで順番を決めさせていただきましたので、その順番でお願いいたします。 最初に■■■■様に公述していただく予定でしたが、ご本人より御連絡があり、本日発熱で来場できないため、代理人の方に意見を公述させたいとの事でありましたので、代理人に公述していただきます。 それでは■■■■様の代理人 ■■■■様、よろしくお願いいたします。 公述人より委任されましたので、代理となりますが、東公園の近隣住民としてご勘案いただきたく、今回の都市計画の変更に対し意見を公述いたします。 まず、アリーナ建設に関しまして、地区住民の多くが、建設に対する法的問題、また交通計画、公園の有用性について、強く高い懸念を抱いております。これまでに市やオールコネクト社等による住民説明会が昨年度から複数回にわたり開催されてきていますが、その説明会において、具体的な説明が不足しており、こちらから投げかけた多くの質問に対する詳細な回答が十分に得られていないというのが現状となっております。単に説明会が開催されているだけで、実質的な内容の進展がないように感じています。 例えば、交通に関する懸念やアリーナ建設によって、公園の機能がどのように変わるのかなど、こちらからの質問に対して具体的な説明が不足していると思っております。敷地内にはもちろん公園の機能を残すと聞いておりますが、当初聞いていた内容よりも、公園の面積はかなり縮小されているなど、こちらとしては不利側に話が進んでいるという思いもありまして、住民の理解を得られていないまま、基本設計もまだ、まとまっていないと思いますが、そのような段階で、都市計画の変更の縦覧を行ったという状況については、住民を置き去りにした、市や関係団体によって一方的に計画が進められているという強い印象を受けました。 また、他県の事例になりますが、調べていると、住民説明会におきまして、首長が直接参加し、対象となる自治会や住民に対して説明を行っているという例もありますので、そうした対応と比較すると、市の住民への対応というのは、不十分であったり、住民を軽視していると感じております。 また、他県の事例が続きますが、同じように、同程度の3万㎡ほどの公園において、地上の公園という機能を残しておいて、地下にアリーナを建設するということを行った事例もありますので、今回のアリーナ建設につきましては、まだまだ検討の余地があるのではないかと考えております。 都市計画マスタープランや県都ランドデザインにおいて、豊島地区がまちなかのにぎわい創出やアリーナ建設の候補地として示されているとしても、近
--------------------	---

議長

隣住民の意見を十分に聞いていない、具体的な内容について説明を受けていないという状況であり、私たち近隣住民の生活に直結する問題でありながら、説明が不足している状況は深刻と考えていますが、市はいかがお考えでしょうか。もしくは、それぐらい我慢してくださいということなののでしょうか。

私たちにとって、これら示された計画については、机上の空論にすぎないと思っております、具体性に欠けていることから、計画を示されたとしても、これまでのこともありますので、疑いの思いの方が大きいのです。

今回の都市計画変更により、地区計画がAとBに設定され、A地区においては、居住環境や周辺環境との調和が図られ、としています。将来、万が一この地区計画が廃止され、通常の近隣商業地域になってしまう可能性もゼロではないと考えています。そうなれば、今後の住環境であったり交通状況にかなり大きな影響が及ぶことも懸念されています。

そうした状況を考慮すると、地区計画を定め、調和を図るとしても、将来のことを考えると、安易に受け入れられることではないと考えています。

また今後、負担が最も大きくなるのしかかってくるのは、他でもない私たち近隣住民です。計画を押し付けられているように感じており、強い不安と不満を抱いております。

そのことをご理解いただきたいと思いますと思っております。

今回の都市計画の変更は、様々な理由があると思いますが、主にアリーナ建設のために行われる変更であると思っております。しかし、アリーナの建設やアリーナの開業の時期、それをありきで都市計画の変更や決定を行うのではなく、アリーナ建設の話を強引に進めるのではなく、私たちが投げかけている質問や懸念事項に対してすべてご回答した上で、そこから検討すべきことではないでしょうか。

そしてそのあとに都市計画の変更や決定を行うことが、まさに住民の理解を得ながら進める都市計画であると考えています。それこそが双方にとってよりよい進め方になるのではないかと思います。

これらのことを踏まえまして、何が最善なのか、市や県、オールコネクト、関係団体等と再度協議、調整をお願いしたいと思っております。

私からの公述は以上となります。

お時間いただきましてありがとうございました。

■様、どうもありがとうございました。お席にお戻りください。

冒頭で1つお伝えすることが抜けておりましたので、この場でご説明させていただきます。

本日の公聴会は、公述人の方のご意見をお聞かせ願うものであり、本日この場でご意見に対する回答は行わないこととしております。後日、今日述べられた意見の要旨を取りまとめ、内部で十分検討させていただいた上で、市のホームページで考え方を公表させていただきます。

続きまして、■様、よろしくお願いいたします。

氏

福井市より提案されている、5つの都市計画変更案それぞれに対して公述させていただきます。この都市計画変更案の本質は、地元説明会を聞いている限り、簡単に言えば、経済効果あるいはにぎわい創出という旗印を揚げれば、誰でも都市計画公園を変更し、自由に建物を建設することができるということです。これを認めるとすると、都市計画マスタープランで都市計画公園と位置付けられているすべての公園において、論理的にはこのようなことが可能になってしまいます。

例えば、地元説明会でも意見として出てきた、なぜ中央公園では駄目なのかということに対して、福井市は反論できません。唯一反論できるとすれば、この民間による建物の公共性、公益性が都市計画公園より優れているということを福井市が、地元住民および市民に対して広く説明し、市民の納得を得ることです。

私は住民説明会でこのことについて、最初に質問しましたが、この公共性、公益性については納得できる説明を聞いていません。

前置きはこれぐらいにしまして、5つの都市計画案に対する意見を述べますが、福井市より私に与えられている制限時間は1つにつき4分しか与えられていませんので、基本的に福井市に提出した意見書を読み上げますが、若干これに追加して意見を述べます。

また、福井市のそれぞれの変更理由の中では、都市計画行政の用語が多用され、にぎわい創出協議会とか、アリーナ構想とか、聞き慣れない言葉が出てきており、ある程度この問題に精通していないと、簡単には理解できない部分がありますが、変更理由で用いられている用語を使って意見を述べますので、私の意見においても、わかりにくい部分があるかもしれませんが、ご了承ください。

それではまず、都市計画公園の変更と、都市緑地の決定について両者が関連していますので、続けて意見を述べます。

最初に、都市計画公園の変更について。都市計画変更は、民間の事業者、いまだに実態が明らかではないのですが、本事業者が建築基準法上、興行業に該当する建物、大規模集客施設を建築できるよう、当該都市公園の約3分の2に相当する部分を、民間に提供するための都市計画変更である。都市公園法第16条2公益上特別な必要がある場合以外は、都市公園の全部または一部を廃止してはならないと明記されており、民間による建物の建設は「公益上特別な必要」に当たらないので違法である。

なお、この「公益上特別な必要」については、詳しい解釈は国の都市公園運用指針にあります。当該都市計画公園は、すでに地区住民の憩いの場、レクリエーションの場として有効に利用され、また近隣の保育園や市内の老人施設、障害者施設にも活用されている。

さらに、災害時の住民避難場所、被災者救援のための自衛隊のヘリコプター基地、仮設住宅地としても位置付けされていると福井市の担当者が地元説明会で説明している。この変更案では、こうした機能を満たすことができません。

民間の建物計画案では、都市計画公園側に出入口があり、都市公園内を通路として使用する案となっており、公園を利用する住民の安全性の問題や憩いの

場としての活用は不可能であり、福井市都市公園条例第3条の趣旨、一般市民の公園の利用・公園の効用を害してはならないにも違反します。

この理由書にたびたび出てくるアリーナ構想は、県都にぎわい創生協議会からの提案とあるが、協議会の座長は商工会議所の会員であり、当該地区周辺の旭地区の住民や市民は参加していません。

1 民間団体からの提案にすぎず、また、ちなみにこの事業者の説明では、この建物は30年後に解体されるとのことである。この提案されたアリーナ構想については、住民説明会を聞いている限り、突き詰めれば民間事業者による収益事業であり、この事業により都市公園がつぶされ、また用途地域の変更により生ずる私権の制限や交通混乱などが予想されるが、この事業に対して、行政が公共用地を無償で提供し、多額の税金をつぎ込むことの、公共性、公益性、言い換えれば大儀があるのならば、具体的に、この変更理由に書き込み、広く市民に問うべきではないか。

次に提案ですが、都市計画マスタープランの公園緑地の整備方針では、にぎわい交流拠点を中心とした県都の顔となるエリアにおいては、市民、県民、県外の来訪者に憩いと安らぎを与え、都市の魅力を感じられるすぐれた緑地を重点的かつ総合的に推進するとあり、東公園は足羽川、荒川の水辺に接し、園内には立派な桜並木もあり、市民の憩いと安らぎとにとって絶好の場所であり、これを機会に、運動公園として位置付けられている東公園の将来像を、地区住民、市民全体で議論してはいかがでしょうか。

次に、都市緑地の決定について。決定の理由の中で、都市景観向上を図るためとあるが、この緑地は西側隣地高さ20メートルを超すような大規模集客施設が迫る空間であり、とても都市景観に資するものとは思えない。また、市民が緑地を楽しむ空間ともなり得ない。

福井市都市景観基本計画の中で、緑に対する問題点として、福井市の都心部において本格的な都市公園がなく、また公園も不足していると述べている。

また福井市都市計画マスタープランの都市景観形成の方針の中では、にぎわい交流拠点を中心として県都の顔となるエリアにおいては、市民だけでなく、県民や県外の来訪者に憩い、安らぎを与え、都市の魅力を感じられるすぐれた緑地を重点的かつ総合的に推進しますとある。さらに福井市中心市街地活性化基本計画を作成するにあたり、市民アンケート調査を実施しているが、その中で、都心に一番必要な機能は何かという問いに、公園などの憩いの機能が最も多かったと報告されている。

以上述べたように、都心部に存在する東公園は非常に大きな公園であり、緑の空間です。ヨーロッパのまちは大きい、小さいを問わず、都心に必ず緑が存在します。日本においても主だった都市の中心部には、豊かな公園や広場が存在します。公園や広場は誰にとっても、都市生活には欠かせない存在だからです。貴重な都心の広場は、将来の世代にきちんと残しておくべきだと私は考えます。

次に、用途地域の変更と地区計画の決定について合わせて意見がございます。最初に用途地域の変更。変更理由の2段落目ですが、当該地区は公園に面する路地住宅地であり、中心市街地にも気軽にアクセスできる利便性の高い良好な

住環境をすでに形成しているが、なぜ高度化を図る必要があるのか。

3 段落目、福井県で策定中の福井都市計画区域の整備、開発および保全の方針は案の段階であり、都市計画決定されていない。また、この案で示されている、福井駅東口エリアとはどこを指すのか明確ではない。当該地区は、福井市中心市街地活性化基本計画では中心市街地に指定されていない地区であるので、福井駅東口エリアには該当しないと考える。

4 段落目、福井市立地適正化計画において、誘導施設として提示されている施設の中に、興業を営む民間の大規模集客施設は含まれていないから、変更理由にはならない。

5 段落目、当該地区周辺において土地の高度利用が進んでいないのは、都心部に近い良好な住宅地だからであり、さきに述べた、福井市中心市街地活性化基本計画において、駅東部分で、中心市街地に属する地区は、福井駅周辺土地区画整理区域のみであり、この区域こそ高度化を進める優先地区ではないか。

最後の第6段落目、県都にぎわい創生協議会を福井市はどのように位置付けているのか。住民説明会では、質疑に出てきた交通の問題や、事業主体が定まっていないという問題、100億円を優に超えると予想される公共支出の問題と、いくつかの疑問点についてはほとんど明確に答えられない状態であり、地元住民の理解を得られていない中で、なぜ都市計画変更するのか。また都市計画の変更について、ようやく手続きが進められている段階なのに、公共用地である現地で、民間事業者が建物の基本設計に役立たせるために、地盤調査を行っているのは、どうしてこのようなことが可能なのか。

次に、地区計画の決定について。2 段目から 3 段目は、用途地域の変更理由と全く同じ文章であり省略します。下から 2 番目の変更理由で、福井駅東口エリア、このエリアの範囲については先ほど述べたように市民に認知されたものではないんですが、このエリアの土地利用の高度化と多様な都市機能の集積を図るため、近隣商業地域に変更すれば、既存の良好な居住環境が損なわれると述べています。

この文面は、現在の豊島 2 丁目地区が良好な住宅地であると、福井市自らが認めていることになるが、変更を示されているように、A 地区に相対する B 地区に対しては建築制限をかけられていない。

この B 地区においては、民間企業による大規模集客施設延べ面積 1 万 2000 m²、客席数 5000 席。年間来場者数 56 万人の建物が建設される構想があるとしているが、これが現実化すると、豊島 2 丁目地区のみならず、周辺地区でも自動車、歩行者による大混乱や騒音による被害が予想され、良好な住宅地区である当該地区とその周辺地区の生活環境が破壊され、またこの地区に面する幹線道路においても、渋滞による交通問題が発生し、市民生活に大きな影響が出ると予想される。こうした交通問題や騒音問題に対して、福井市は本年度中にこれらの調査をして、その結果を住民に示すとしているが、その結果を待たずして、こうして公聴会で意見を求めるのは、そもそも都市計画決定の手続きが誤っているのではないか。

最後の 6 段落目、既存の良好な居住環境の維持と書いてあるが、B 地区こそ、こうした大規模集客施設の建築制限をかけて、当地区の良好な環境を守るべき

ではないか。良好な環境を維持することと、大規模集客施設を許すことは両立しないことは、だれの目にも明らかではないでしょうか。

最後に、特別用途地区の変更について、地元説明会で示されたアリーナ基本計画案によれば、文字どおりこれは大規模集客施設であると私は考えます。

先ほど述べたように、良好な環境を維持することと、大規模集客施設を許すことは両立しないことを認識して、そういう認識のもとにこの特別用途地区の規定がありますが、この変更理由は非常にわかりにくいので、私なりに解釈して意見を述べます。

特別用途地区を指定する意義として、福井市の用途地域の考え方の第4章4、その他地域地区および地区計画等の併用指定についての(2)地区の特性にふさわしい土地利用の増進および制限。

特別用途地区の中で、中心が一番大事ですけど、中心市街地以外の地域では、身近な生活環境を確立するため、準工業地域、近隣商業地域に、新たな大規模集客施設の立地を制限する用途地区を定める、まさに豊島2丁目地区が近隣商業地域に指定されたとき、その大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を定めるという提案ですよ。

ちなみに当該地区は、福井市中心市街地活性化基本計画の中では、中心市街地以外の地域と定められている。

従って、こうした福井市の用途地域の考え方の趣旨から、今般、地元説明会において提案されている大規模集客施設、アリーナの建築は当該地区では制限されるというふうに、私は解釈するのですが、この変更理由書を最初に私が読んだときに、福井市は東公園で大規模集客施設を建築可能にするために、この一連の都市計画変更をはじめ、様々な方法で事業化に向かって突き進んでいるのに、これを否定しているのはどういうことかと不思議に思いました。

だからこの用途地域の解釈はどういう具合に福井市は考えているのかということが疑問ですね。

今後、予想されることとしては、福井市は、現在事業者側が進めている基本計画において、その建物は大規模集客施設ではないと表現するか、或いは豊島2丁目当該地区は中心市街地だと表現するのではないかと心配しています。

以上で私の意見を終わりますが、今後、先ほど議長が述べられたように福井市はこの公聴会の結果をホームページで紹介し、福井市の見解を発表するとしていますが、今述べた意見を正確に紹介していただき、誠実に答えていただきますよう、また、2月に開催予定されている都市計画審議会にも、私を初め公述人の意見を、委員の方に正確に伝えていただけるようお願いいたします。

最後に、早口で意見を述べましたが、多少時間がありますので最後に一言。

都市公園を一部でも廃止するのは、違法ではないかという問題を、私は地元説明会で質問しましたが、福井市からは何の返答もいただけませんでした。これが違法だとすると、こうした一連の都市計画変更は成り立たないし、私もここですべての案件に対して長々と意見を述べる必要がなかったものと申し添えておきます。以上です。

議長

■様、ありがとうございました。

お席の方にお戻りください。

続きまして、■■■様、よろしくお願いいたします。

■■■氏

私は、今回の都市計画変更に伴う用途地域の変更に対して、次に述べる理由に基づき、計画の再考をお願いしたいものです。

まず第一に、当該地域を近隣商業地域にする必要があるのでしょうか。

今回の都市計画の変更理由として、先ほどもご説明がありましたが、都市計画区域の整備、開発および保全の方針においては、福井駅東エリアでは新たなにぎわい交流拠点となる都市整備増進施設を誘導するため、総合的な土地利用を図る方針が示されていると。

また福井市立地適正化計画において、都市機能誘導区域に位置付けられており、医療、福祉、商業等の都市機能を誘導し集約することにより、これらのサービスの効率的な提供を図る方針を示していると記載されているとご説明がございました。

では、なぜ今まで、当該地区、東公園周辺で、用途地域の変更を行われなかったのでしょうか。

にぎわいの拠点の整備をするというのであれば、その計画に基づき、用途地域の変更が今までになされるべきでしょう。過去の周辺地域の都市計画の変更は、用途地域の容積率の変更が主であり、この地域の変更はされていません。

もし、にぎわいの創出が主であり、この地区においてそういったものを変更するのであれば、もうとっくにできていると。100年の大器を図る都市計画において、誘導する意味でも、用途地域の変更が行われるべきだったのではないのでしょうか。私にはこの変更理由が後付けに見えてしょうがありません。後手を踏んでいる。

私の私見ですが、アリーナの整備のために、そのことを前面に打ち出してやるということじゃないのでしょうか。

今回、用途地域を変更しようとする当該地域は、公園を取り巻く良好な住宅街です。

駅東、158号線、木田橋通りと、路線に沿って近隣商業となっているものの、商店街は組合も解散し、商店街を成していません。

変更理由書にも書かれていますので、該当地域周辺において、土地の高度利用が進んでいない状況であると、市も認めていらっしゃると思います。近隣商業地域を増やす必要性が、乏しいんじゃないかと思っています。

私は意見交換会で何度か述べてきました。

アリーナの説明ばかりで手続きが間違っていないですか。なぜでしょう。まずは用途地域の変更が必要ですねと。公園の廃止が必要ですねと。

ここにいらっしゃる方々、建物を計画する場合、まず目的の建物が建てられる地域地区で、建てられる規模の敷地が求められるか、まず考えて探すのではないのでしょうか。

過去に、東公園のところに文化会館、県庁移転など、いろんな提案をこの東公園で構想が打ち出されていました。東公園は市が所有する公共用地としか見

ていないことがその原因じゃないでしょうか。

都市計画の公園であること。東公園の役割を十分理解していないからだと思います。市が所有する空き地と考えているのでしょうか。

第2にアリーナの整備は他の手段でできないか、その検討されたのかどうかということに疑義があります。私は同じように地区の説明会で何度か提案しています。建築基準法の48条の建築許可でできないか。

もう1つは、アリーナの敷地のみを近隣商業地域とし、最小限の用途地域の変更とすることです。

少し私の提案をお見せします。これが都市計画課にありますWebで出ている用途地域です。ピンクで囲ったところを、最低限の近隣商業に塗り替える。それはいかがでしょうかということです。これを見てもらうと東のところは、でこぼこがありまして、こういう形態になってもそんなに違和感がないのではないかというふうに思っています。皆さんにもお見せします。大きくしますと、こういう感じですね。

都市計画課の方は嫌がるかもしれませんが、こういう形での、いろんな案もあってよろしいのではないかという意見でございます。アリーナの建設が本当に必要であれば、許可でもできる話だと思います。またアリーナの敷地を今示したように、用途地域の変更で進めることもできるはずです。

実際に説明会でも、都市計画課の方からできるという返答をいただきました。その方法はとらないということでしたが、なぜでしょう。

残りの地域は、アリーナ建設後に、地域の状況を見て用途地域を変更するのでも良いのではないのでしょうか。ここで再考し、建築の許可、用途地域のエリアの変更など、再考していただきたいと思います。スケジュールを優先するであれば、十分に合意の取りやすい、2段階で変更することを考えてもいかがでしょうか。

第3に私がなぜ第1種住居地域から近隣商業地域への変更を危惧するのかというと、近隣商業地域には日影の規制が適用されません。建蔽率のアップを伴う土地の評価など、その影響はどうか、規制の説明と問題の答えだけで、十分なお答えはいただいています。意見交換会では、住民の意見を聞くのみで、意見の結果を答えることに注力していないように感じました。私の提案に対しても、明確な答えはいただけてなく、スケジュールを優先し、今回の公聴会を迎えているという状況です。

次に地区計画のことについて述べます。大前提として、今ほど申したのは、近隣商業について、許可でできないか、一部の最低限の地域でできないか。地区計画のお話につきましては、全部が近隣商業に塗り替えられるという前提でお話をさせていただきます。

そういう状態になったときに、今回の意見を言わせていただきます。まず第1に、今回の地区計画は、住民からの発意で計画されたものではないと。市からの提案に基づくものです。

住民との十分な協議の上、作成されたものでなく、私は、住民の理解が、本当に得られているのか疑問です。今回の地区計画は、近隣商業地域を第1種住居地域並みの、用途変更するというものです。建築される建物の用途について

は、今までと同じ規制をかけるので住環境は変わりません。だから、近隣商業地区にしても問題ないという市からの説明です。本当にそうなのでしょう。

本来地区計画は、都市計画の用途地域を補完する制度であり、例えば、準工業地域にある団地や住宅において、良好な住環境を保つため、工場などの建設を制限するなど、ゆるい規制の用途地域に対し規制をかけるものと私は認識しています。いわば住民発意の用途地域を補完する制度。

今回の地区計画につきましては、規制の厳しい第1種住居地域を、近隣商業へ変更し、その住環境を保全するため、地区計画で規制する。そのような地区計画は福井市において、過去に事例があるのでしょ

うか。第2に、区域の整合はとれていません。また今回示された地区計画では、近隣公園部分をB地区とし、A地区にしています。このA地区は、公園と一体となっていることで、良好な住環境を保てるものであり、B地区とすることは不自然です。今回と同様に、近隣公園の部分の変更をされると、その場所に劇場、映画館、演芸場を建設できる地区となります。何か他に計画があるのでしょ

うか。アリーナの増築、文化会館等を建設されることを危惧します。以前、東公園は野球場の一角にある小さな公園でした。それでも十分でしょうと言われる、そういう変更なされることを非常に危惧します。にぎわいの創出のためと、その規模に縮小されるかもしれません。公園の部分をA地区に加えるように、再考していただきたい。付近の住民は、現状をできるだけ変えて欲しくないとい

うことです。第3に、今回地区計画の制限のある土地になることで、将来の売却の処分の際に、地区計画の制限のある土地のために不利にならないか危惧しています。また、相続税や固定資産税などの土地等の評価についても、前述の通りです。説明会では、そんなことはないですというお答えでしたが、第4に地区計画の関係者に対して、7月に案が提示されて、今回の公聴会とあまり時間がなく、今回、地区計画をかけられる権利者の理解が十分に得られているか疑問です。

制限をかける地区計画において、パワーポイントで説明するだけで、資料の配布もなく、住民の方々がどれだけ理解されたかわかりません。少なくとも、私の近所の方々は理解が不十分でした。今回の地区計画の関係者は、そんなに多くないので、個別のヒアリングやアンケートなどで制限をかけることの理解と了解を取ることが必要だったのではないでしょ

うか。また1度にやる必要はないのですから、今回の近隣商業に変更するというふうになれば、それを決定してからでも、遅くないのではないでしょ

うか。アリーナの建設に関しては、近隣商業に変わればスケジュールに支障はないでしょう。関係する地区の住民への地区計画の制度の説明、具体的なメリットデメリットの説明を再度行い、慎重な対応を求めます。最後に、現地では、アリーナ整備のスケジュールのため、都市計画の変更を待たず、すでにアリーナ建設ありきで、地盤調査、埋蔵物の調査など、すでに完了、着手しています。市から市民にポスティングするのみで、進められています。このことも住民にとってはプレッシャーとなっています。住民の方々には諦めムードが漂っているのも事実です。

議長

このような状況で、都市計画審議会に諮ることは、委員の方に追認を求めるようにも思え、委員の方に対して失礼にはなりませんか。

いろいろ意見を述べさせていただきました。今述べたことは、意見交換会で述べたこととあまり変わっていません。再度このような場で意見を申し上げることには、正直抵抗がありました。しかしあまりにスケジュール優先と思える今回の計画の進め方に疑問を感じ、意見を述べさせていただきました。ここで少し再考し、地区住民の意見を十分反映し、私たちが安心して暮らせる環境を守る、慎重な対応を願って、私の意見とします。

■様、どうもありがとうございました。

お席にお戻りください。

続きまして、■様、よろしくお願いいたします。

私は該当地域の住民ではなく、専門用語が乏しいので、少し浅く短い発言になると思いますが、ご了承ください。

まず1つ目。豊島地区以外、豊島地区もちろんですが、それ以外の渋滞対策について、意見を述べたいと思います。東口がにぎわいの交流拠点になるため、近隣商業地域になるということですが、こういった場合、今の説明も聞いていると、渋滞の懸念というのが一番大きく響いてきます。

私の住んでいる地域も、木田橋通りと志比口開発線が直結した地区になっており、豊島地区以外でも直結する志比口開発線や木田橋通り等の渋滞対策をどう考えているのかということも、私の懸念するところです。

2つ目に、用途地域の軽視。用途地域を軽くみてしまうのではないかという意見です。今回、住居の用途地域から住居以外の用途地域に変更になるということで、それが今後他の地域でも起こるのではないか。住居地域というのは一番安定した用途地域という認識であります。今後において住居地域の安定性・安全性が脅かされるのではないかと私は懸念しています。また、住居地域以外に変更された後に、またそこから商業地域であったり、もっと別の上のランクの、上のランクという言い方が正しいのか分かりませんが、もっと、商業地域に近い用途地域への変更がなされるのではないか。という懸念があります。

3つ目に、これは他の皆さんの意見を聞いていたらこの意見を言うのは失礼にあたるかもしれないですが、用途地域が変更されアリーナが建設された後には、近隣の住民の方のヒアリングをしっかりとやっていただきたいと思います。

私自身が住んでいる家の用途地域が、もともと住居系だったのですが、それが変更された場所に住んでいます。当時専門家の方に来てもらい、用途地域を変更しても影響なしという判断が出ましたが、今、現在進行形で大きな影響が出ています。要するに公害で苦しんでいます。

そういう状態なので、都市開発が終わって、はい終わりの状態ではなく、運用後にちゃんと住民に対してヒアリング。それで、もし実害を受けた住民の方がいるのなら、補償等は充実するべきだと私は思います。短いですが、私の意見はこれで終わります。

議長

■■■様、どうもありがとうございました。
席の方にお戻りください。

続きまして、■■■様、よろしくお願いいたします。

■■■氏

私は近隣住民なので、感情論のようというか、素人なので、知識が浅いまま発言しますが、まず、用途地域変更自体には反対の立場であります。

私は、3年前に、豊島2丁目に家を建てたばかりでして、正直その時は用途地域がどうかあんまり意識してなかったのですが、今回、急にその話が降って湧いてきたような状態で、その変更によってどんな影響があるのか、全く予想ができていません。

これは素人感覚なのですが、例えば用途地域を変更して、近隣商業地域になるということなので、例えば地価が上がったりして、結果、固定資産税の方に影響する。それ以外でも、全く想像しえないような何か間接的でもマイナスの影響があるのではないかという懸念が払拭できない状態です。

今、未就学児を2人育てていますが、そういうところも含めて住環境が結構大きく変化するのではないかと思います。そのような意味でも、容認できないという反対の立場をとらせていただいています。用途地域の変更理由として、皆さんと被る箇所もありますが、都市計画マスタープランやそこに掲げられている土地の高度利用、都市機能の集約みたいなものを根拠として挙げられていると思います。

それでまず、現状の用途地域でどんな高度利用ができるのか、或いはどんな都市機能を集約すると、どんな効果が生まれるかみたいなものを議論してから、用途地域の変更可能性が議論されるのかなと素人ながらに思いました。

それがアリーナ構想の提言がされてから、それに合わせて用途地域変更しやすって言われたもので、そういう意味での不信感があるという状態です。

地区計画の決定についても疑念がありまして、用途地域変更による影響を最小に抑えるためだけに、何か地区計画を設定したように見えます。

これは、先ほど同じようなことをおっしゃった方もいらっしゃると思いますが、ニュートラルの立場で見て、まずそもそもやり方として問題ないのかと思いました。例えば地区計画で今回建設禁止に指定された建築物がいくつかあると思うのですが、そういったものを建てたいと考える事業者がいたとして、用途地域上は問題ないのに、一見矛盾にも見える。地区計画で無理やりそれ抑え込まれたってなるとそれはおかしいのではといった訴えが出たときに、何か合理的な反論ができるのかという不安もあります。用途地域を変更しているのに、地区計画で結局変更前のように制限をかけているのは、すごく矛盾を感じます。

これも先ほどおっしゃった方がいますが、アリーナを建てたいのであれば、建てたいとこだけ変更するとすれば事足りるのではと、すごく素人ながら思っています。地域住民の配慮と言われていますが、そんなことは別に要望していない。我々にはアリーナのための用途地域変更のカモフラージュというふうにはしか見えない状態になっています。だから逆に住民軽視としか考えられませ

議長	ん。 なので、特定の目的のために用途地域を変更して、帳尻合わせで簡単に地区計画を設定しているように見えまして、実際該当する地元の人間の意見が全く反映されてなくて、そんなやり方がまかり通るとなると、数年後数十年後、地区計画や用途地域も簡単に僕らが住んでいる住環境が見直されたり変更されたり、きつく言うと破壊されたりという懸念がどうしても払拭できないということがあります。 少なくとも僕はそうでして、この漠然とした不安に対する対処を聞きたい。具体的な質問ではないですが、今、そこに住み始めたばかりの人間としては、そういうことを考えていますという意見を述べさせていただいて、公述とさせていただきます。以上です。 ■様、どうもありがとうございました。 お席の方にお戻りください。 本日予定しております公述人の方の公述は、以上でございます。 大変貴重な思い、ご意見、誠にありがとうございました。 以上で、公述を終了いたします。
司会	《閉会》 ありがとうございました。 議長からご案内させていただきましたが、公述内容に関する市の考え方については、後日ホームページに掲載いたします。 以上をもちまして福井市都市計画公聴会を終了いたします。 (以上)