

## <審議の概要>

(※委員の紹介など、審議に直接関係のない部分を一部、省略しております。)

【会長】： それでは、定刻でございますので、ただいまから平成26年度第3回福岡市都市計画審議会を始めさせていただきます。

それでは、まず、本日の出席者数について、事務局からの報告をお願いします。

【都市計画課長】： 事務局でございます。本日の出席者の数でございますが、現在21名出席されております。総数の2分の1以上に達しておりますので、審議会条例に基づきまして審議会が成立しておりますことをご報告いたします。

【会長】： 次に、会議録の関係でございます。前回、平成26年度第2回の会議録につきましては、事務局で作成し、委員の皆様へ送付しておりましたところ、会長及び署名委員の確認の上で会議録として確定いたしましたので、ご報告いたします。

今回の会議の署名委員につきましては、福岡市都市計画審議会運営要綱第7条第3項の規定に基づきまして、1号委員から●●委員、2号委員から●●委員でございます。どうぞよろしく願いいたします。

なお、会議録につきましては、福岡市情報公開条例第7条の各号にございます非公開情報の部分を除きまして公開することとなっております。委員の皆様の名前を省いた形で市のホームページに掲載いたします。

本日の審議につきまして、傍聴の希望の方が1名ございます。福岡市都市計画審議会運営要項第1項の規定に基づきまして、これを許可することとしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

【会長】： それでは、傍聴者の入室をお願いいたします。

(傍聴者入室)

【会長】： それでは審議に入りたいと思います。

本日の議案といたしましては、「用途地域の変更」、「防火地域及び準防火地域の変更」、「地区計画の決定」につきまして、市長からの諮問がございました。審議をお願いいたします。

それでは、本日の資料につきまして、事務局からの説明をお願いします。

【都市計画課長】： 本日お配りしております資料につきましてご説明申し上げます。

まず「会議次第」、「委員の名簿」、「座席表」、「都市計画案の縦覧結果について」、冊子といたしまして「議案書」、「議案の参考資料」でございます。不足はございませんでしょうか。

以上でございます。

【会長】： ありがとうございます。それでは、議案の審議に入りたいと思います。

議案第3号「用途地域の変更」から議案第5号「地区計画の決定」につきましては、お互いに関係する案件でございますので、一括して説明をお願いしたいと思います。

それでは、事務局の説明をお願いします。

(諮問事項の説明)

【都市計画課長】： 都市計画課長でございます。今から議案を説明いたしますが、着座にて説明させていただきます。

本日の議案第3号の「福岡都市計画用途地域の変更」から議案第5号の「福岡都市計画地区計画の決定」につきましては、いずれもアイランドシティセンター北地区に関するものでございますので、一括してご説明申し上げます。

まず、議案をお願いいたします。

議案の1ページから3ページにかけて、用途地域の変更についての資料を添付しております。4ページから6ページに防火地域及び準防火地域の変更、7ページから10ページに地区計画の決定の議案を添付させていただいております。

また、これらの議案の概要を議案参考資料にまとめております。説明はこちらの参考資料のほうで行いますので、参考資料をご覧ください。

それでは、参考資料の1ページをお願いいたします。

まず、位置図でございますが、今回のアイランドシティセンター北地区につきましては、都心部から北東へ約8キロに位置しており、赤丸で示しております。

続きまして、2ページをお願いいたします。

左側が用途地域の変更、防火地域及び準防火地域変更の新旧対照表となっております。朱書きが変更前、黒字が変更後の面積でございます。右側が地区計画の決定に関する表となっております。今回、地区計画の決定を行いますと、1地区約13.6haが加わりまして、総数は全市で118カ所、面積は約1,350.6haとなります。なお、その次の参考資料の3ページに用途地域等の新旧対照図を添付しております。これは後ほどご参照ください。

次に、アイランドシティの整備事業の進捗状況についてご説明いたしますので、事務局側のスクリーンをご覧ください。アイランドシティ1号線の西側が

みなとづくりエリア、東側がまちづくりエリアとなっております。今回はまちづくりエリアに関する議案でございますが、住宅を初めといたしまして、小・中学校や幼稚園、公民館などの公益施設、産学連携施設、医療、社会福祉関連施設等の立地が進んでおりまして、平成26年9月末現在で約1,900世帯、およそ5,800人の方々が現在居住されている状況でございます。

参考資料の4ページをお願いいたします。

アイランドシティにつきましては、福岡市の基本計画で「活力創造拠点」に位置づけられておりまして、都市の成長を推進する高度な都市機能が集積した地区を目指しまして、現在、まちづくりを進めているところでございます。また、センター地区におきましては、アイランドシティ事業計画におきまして、広域から人が集まる「賑わいとふれあいの場」を形成する商業・業務機能等の重点的な導入を図り、まちづくりエリアにおける都市拠点の形成を目指すこととしております。

今回、都市計画の見直しを行いますセンター北地区につきましては、東街区の約4.0haにおきましては、市民局により福岡市総合体育館の整備が計画されており、今年9月にPFI事業の実施方針が公表され、今年度中には事業者公募が予定されております。また、西街区の約7.5haでは、広域集客施設の誘導を目指しまして、今年度中に港湾局による事業者公募が予定されております。今回、このような具体の土地利用に向けた公募等の取り組みにあわせまして、多様な都市機能の適切な立地誘導を図るとともに、良好な市街地環境の形成や保全を図るため、用途地域等の変更及び地区計画の決定を行うものでございます。

次に、資料の下段にあります「1. 都市計画の概要」をご覧ください。計画図の青線でお示ししている区域約13.6haにつきましては、第2種住居地域、容積率300%、建ぺい率60%から、商業地域、容積率300%、建ぺい率80%へと変更するものでございます。なお、容積率の変更はございません。また、用途地域の変更にあわせまして、新たに準防火地域を指定するとともに地区計画の決定を行うものでございます。

右側の「2. 地区計画の概要」をご覧ください。地区計画の内容でございますが、周辺の環境と調和した緑豊かで良好な環境をつくるためにマージャン、パチンコ、風俗営業施設等の用途を制限すること、敷地面積の最低限度を1,000平米とすること、下の計画図示されている部分においては、3mまたは2m以上壁面の位置を後退すること、屋根や外壁等の形態・意匠及び色彩は周辺環境の調和させること、垣・柵の構造については生け垣とするなど緑化に配慮すること、緑化率の最低限度を20%とすることなどを地区計画で定めることといたしております。

なお、本件につきましては、平成26年10月2日から10月16日までの間に都市計画法に基づく縦覧を行い、縦覧者は6名、意見書の提出はございませんでした。

以上で、用途地域の変更、防火地域及び準防火地域の変更、地区計画の決定

の説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

(諮問事項に関する質疑・意見等)

【会長】： ありがとうございます。ただいまの事務局の説明につきまして、委員の皆様のご質問、ご意見を頂戴したいと思います。

【委員】： まず、この用途の変更に関してですが、地区計画との関係から言いますと、緑化率を20%にするということですが、体育館のほうはわからないでもないですけど、西街区について具体的な計画が出されているのですか。

【都市計画課長】： 西街区につきましては、港湾局におきまして事業者の公募を今年度中に行うことになっておりますので、具体的な計画はまだ提示されている段階ではございません。

【委員】： 計画もないのに変えるというのは変じゃないかと思えます。商業地ですから、事業計画の中で商業区域として募集に当たってどういったものを募集するか、ここが何を持ってこようとしているのかとか、そういった位置づけもなく変えるというのは変じゃないかというのが1点です。もう1点は、誘致する施設によっては交通量の問題が出てきます。そういったときに本当に適切な誘致であったかが問題になるわけです。

この周辺の手前にはこども病院が移転しますし、この間ずっと問題になってきた渋滞の問題があるわけです。ですから、交通の問題等を含めて、用途変更が本当に必要なかをきちんと整理しなければ、そういう意味で何を計画しているのか。用途変更は本当に必要なのか。交通の問題等を含めてきちんとしないと、例えば、ディズニーランドみたいなものを持ってくれば大変な交通量になって、手前にあるこども病院等の施設が機能するかどうかといった問題だっ出てくるわけです。しかも、ここは休日、祭日のときに海の中道公園方面に通る車でかなり渋滞しています。そういった問題もありますし、今後、街区で住宅がふえたり、みなと地区の倉庫等が計画どおり順調に運べば、当然、将来的に交通量の問題等が考えられないといけないと思えます。しかも体育館が隣にできるわけです。それだけでも交通量はかなりあるわけですから、本当に適正なのかという議論がなしにとりあえず考えていますでいいのですか。

【都市計画課長】： 今の段階で用途地域を商業地域に変更することの理由でございますが、センター地区につきましては、平成21年12月に策定されたアイランドシティ事業計画におきまして、商業・業務機能などの多様な都市機能の重点的な導入を図り、まちづくりエリアにおける都市拠点の形成を目指すことが位置づけられております。また、今年の5月に策定いたしました都市計画マスタープランにおきましても同様の内容でセンター地区の位置づけを行っております。こ

のように、センター地区につきましては、これらの計画の中で商業・業務施設を中心とした複合的な施設を集中的に導入することが位置づけられており、今回はその位置づけに基づきまして、多様な都市機能の導入を図る観点から、商業地域に変更するものであります。変更のタイミングといたしましては、事業者の公募が行われるなど、具体の土地利用が明確になった段階で行うことを基本といたしております。

センター地区の南側の地区につきましても平成20年10月に商業地域への変更を行っておりますが、この際も港湾局が行いました事業者公募とあわせて変更を行っております。今回の北地区につきましては、東街区は体育館の事業者公募、西街区は商業施設等の事業者の公募が計画されておりますが、その公募に先立ちまして商業地域への変更を行うものであります。

**【委員】**： 私が不思議に思うのは、商業区域に変更後公募を行い、公募の中身は出てきた中から判断するという点です。何が来るかで交通の問題等が発生するわけです。商業地域として計画されたとしても、どういうものを誘致するという基本部分がなくていいのですかというのが1点です。もう1点は、こういった用途変更をするときに、交通の問題等、将来需要というのは、伸びていくことだっており得るわけで、今後も将来的にその隣接しているところで用途変更は拡大するということも考えられるわけです。それらを見越した全体像として確たる将来像があるのかなと、私は思うわけです。交通等の問題も含めて、きちんと検証された上で用途変更の必要性が説明されるならわからないでもないですけど、とにかく変えて、利用度が高まって、それに合わせて箱物を入れ、後になってまたいろんな問題が起きましたねという話になるとしたら、そもそもここでの検討というのは一体何なのかなと私は思っております。

**【計画課長】**： 計画調整課長です。まず、交通についてですけれども、平成21年12月に策定しましたアイランドシティの事業計画における土地利用計画では、大規模商業施設や複合交流施設などを想定するセンター地区という地区を設定しております。交通計画につきましても、そうした土地利用に基づく交通量の推計を行っております。

今回、商業地域に用途を変更するエリアにつきましては、この事業計画におけるセンター地区の一部であることから、発生集中量は、現在の事業計画で想定している範囲内でありまして、交通計画に大きな影響はないものと考えております。

また、先ほど、土曜、日曜の渋滞ということでお話がありました。これは、毎週のことではなくて、主に夏場の海の中道方面への渋滞ということのご指摘かと思っておりますけれども、アイランドシティにおきましては、過去、平成20年8月に実施した私どもの交通量の調査では、雁の巣に向かう車の渋滞というのが、最大で約3kmと確認されております。しかしながら、渋滞の要因となっております雁の巣レクリエーションセンター前交差点の改良ですとか、あるいはレ

クリエーションセンターの駐車場の出入り口工事などを平成24年春に完了しておりまして、平成24年の夏に行った調査では、海の中道方面の交通混雑というのが大幅に改善されたということが確認されております。

また、平成26年3月には、海の中道大橋の4車線化、あるいは香椎アイランド線の暫定2車線での供用などを行っておりまして、引き続き交通対策にも取り組んでいるところでございます。

**【都市計画課長】**： 今後、何の方針もなく公募を行うのではないかと、隣接地などで用途地域の変更を行い、商業地域を拡大していくのではないかと、とのご指摘でございましたが、参考資料の4ページの右上に、参考図といたしまして、「アイランドシティ事業計画における土地利用ゾーニング図」を掲載しておりますが、センター地区につきましては、「「賑わいとふれあいの場」を形成する商業・業務機能や、教育・科学・文化・芸術機能など多様な都市機能の重点的な導入を図り、まちづくりにおける都市拠点の形成を目指す」とし、導入機能としては、商業・業務、教育・科学など、多様な機能を広く求めていくことが位置づけられております。

この位置づけに基づきまして、港湾局で今後公募していくこととなりますが、実際の公募においては、今回の議案である地区計画が大きな要件になると考えております。さらに、様々な要件がつけられて公募が実施されるものであるため、提案次第で何が来るかわからないという公募にはならないと考えております。

さらに、用途地域につきましては、平成21年の事業計画に基づいて設定を行っておりますので、この事業計画に基づく限り、今回の変更の後に、さらに商業地域を拡大する区域はないものと考えております。

**【委員】**： 私は、百道浜の状況を見て非常に危惧しています。百道浜は商業施設に隣接して病院があるし、急患センターもあります。ドームでイベントがあった場合に大変な渋滞になるというのはみなさんご存じだと思いますが、その渋滞の真ん中に、病院があるわけです。百道浜について計画そのものの反省がなされないまま、全く同じことが起こるのではないかと。

隣接している港湾施設についてもこれはこれで重要な機能だとおっしゃっているわけですから、当然、今後発展すれば、大型トラック等、交通量がふえていく、ふえていかないといけないわけです。その一方で、病院施設があり、そして商業施設があり、住宅がありというあり方がどうなのかと思います。私は、今回この用途変更するに当たってもどういったものを誘致するのか、考え方ははっきりさせておかないと、百道浜で見られるような問題が将来起こると思います。ですから、将来の見込みも含めて提起しないとおかしいのではないかと思います。

**【アイランドシティ事業推進部長】**： 委員のほうから、計画にもっと具体性を持たせる

べきというご指摘と理解しておりますけれども、基本的には、平成21年に新事業計画という形でアイランドシティの事業計画を見直した中で、このセンター地区というのは、先ほども都市計画課長のほうから説明したように、多様な機能の中に、賑わい、ふれあい、それからこの地域全体のプロジェクトの推進という機能を持たせるということで、位置づけをしております。

また、先ほどこちらのほうでご答弁申し上げましたように、交通計画についても、交通網を含めたところで、発生交通量に十分対応できるという推計をいたしております。

したがいまして、委員のご指摘ではございますけれども、現時点では、センター地区の位置づけの中で、導入機能というふうに今一番下の枠のところに書いておりますけれども、商業・業務機能、それから教育・文化・科学・芸術といった多様な機能をこのセンター地区に導入するといえますか、誘致をするために、現在、さまざまな事業者と色々な協議をしているわけでございます。できれば具体の計画をお示しするのが本当は一番ご理解が得やすいと思っておりますけれども、今年度中に公募をするということで、事業者とも色々な協議をしている最中ではございまして、こういう機能を導入することによって、この地区を他の地区にないモデル的なエリアにもするし、また、東区全体から広域で人が集まっていたり、くつろいでいただいたり、楽しんでいただいたり、さまざまな機能に触れていただけるようなエリアにしたいということで準備を進めているところでございます。

したがいまして、現時点では、具体の計画をお示しすることはできませんが、公募するぎりぎりまで、我々としてもそういう協議を進めながら、最もここにふさわしい、しかも委員がご心配されているように、例えば大型のテーマパークが来て、とてもじゃないがにっちもさっちもいかないということにもならないような、そういう配慮のもとにプロジェクトを進めていきたいということで、ぜひご理解を賜りたいと思います。

**【計画課長】**：先ほどの将来の推計に当たっての補足ということですが、平成21年度に策定しました事業計画における交通計画におきましては、将来のアイランドシティ成熟時、おおむね平成40年代ということを想定しておりますけれども、そういった時期における交通量を推計して、例えば、先ほどのセンター地区ですとか、あるいは港湾貨物の動き、あるいは新青果市場など、そういった要素を盛り込みながら行っております、将来の港湾貨物の増加に基づく交通量の増加とか、その他の要件も含めた上で交通量の推計を行っているというところでございます。

**【委員】**：今の説明を聞いても、私は大枠としてどういうものというのが出されないままに、変更をすることに非常に問題があると考えます。具体的な施設の内容がないままに将来の推計をやっているわけですから、結果がいいかはやってみないとわからないということはあるんですけど、まちづくりを将来どうするかとい

うことであれば、当然にどういった施設という想定があつてしかるべきだと思いますから、今回の提案は、不十分だというふうに意見を述べて終わります。

【会長】： ありがとうございます。それでは、どうぞ。

【委員】： どういった施設かを示すことができないというのが今の人工島の実態であると思いますが、今回の議案は、新たな拠点体育館をつくるためにはこれが必要だということなのか、新たに商業施設を公募するに当たってその条件として必要だということなのか、どうなのでしょう。

【都市計画課長】： 今回の商業地域への変更につきましては、アイランドシティの事業計画で位置づけられたセンター地区の方向性に沿って、土地利用を今後誘導していくために行っているものであります。また、今後公募する予定である建物用途との関係を申し上げますと、福岡市総合体育館につきましては、5,000席以上の観覧席を設ける予定となっておりますが、観覧席を有するという事は、建築基準法上の観覧場という区分になりますので、現在の第二種住居地域では許容されないことから、商業地域に変更する必要があるものであります。さらに、西街区につきましては、今後、商業・業務を中心とした複合施設を誘致するものであります。大規模な集客施設につきましては、現在の第二種住居地域では1万㎡を超えるものは許容されないため、このことから商業地域に変更する必要があるものであります。

【委員】： 拠点体育館については、今度の決算特別委員会の中でも、利便性や九大跡地の活用といった観点で与党会派の議員から意見が出されていますが、そのように、本当に住民、市民全体が、ここでいいのかという論議はまだ終わっていないと思います。拠点体育館は最終的にここに絶対持ってくるかどうかは不確定ではないのですか。

【スポーツ振興課長】： 総合体育館を所管しております市民局のスポーツ振興課長でございます。ただいま指摘をいただきましたように、福岡市議会の中で、この総合体育館の予定地について、九大の箱崎キャンパス跡地が、鉄軌道なども近くて便利がいいのではないかとということを中心にご意見をいただいているのは事実でございます。ただ、九大の箱崎キャンパス跡地の整備スケジュールがございまして、それを待っていては間に合わないというところを第1委員会や本会議の中で丁寧にご答弁を申し上げてご理解をいただいているところでございます。

具体的に何が間に合わないかと言いますと、現在、総合体育館は、薬院の九電記念体育館、それから千代の市民体育館の2つがございまして、それらの後継施設としてアイランドシティに総合体育館をつくりましますと、2つの体育館が1つになります。薬院の九電記念体育館は借地ですから、借地期限がございまして

ので、その借地期限までにアイランドシティに新しいものをつくらなければ、利用者の方々に大変ご迷惑がかかるということで、一定期限までにつくる必要があります。現在、議会にもご相談しながら進めさせていただいているところでございまして、さまざまな会派、議会にご理解をいただいで、お願いをしているところでございます。

【委員】： もともと、人工島の埋め立てそのものが何のために埋め立てられたのかというところと最初は九州大学を持っていこうということがありました。しかし、その後利用計画が二転三転し、中華街構想というものもありました。何に使うのかわからないままに、今も人工島の埋め立て事業が行われているわけです。人工島事業はいつからの事業で、これまで何年たっていて、そして事業そのものの全部が終わるのはいつなのか、人工島そのものの概要を教えてくださいませんか。

【事業管理課長】： 港湾局の事業管理課長でございます。アイランドシティ整備事業につきましては、平成6年に着手いたしまして、おおむね20年経過しております。事業終了年度につきましては、これはみなとづくりも含めまして、平成40年代初頭の概成を目指しております。

【アイランドシティ経営計画部長】： アイランドシティの目的についてですが、前段でご指摘がありましたので、正確に申しますと、アイランドシティは都市活動に不可欠な航路のしゅんせつ土砂を有効活用して、新たな土地を生み出してできたというところから始まっております。

今、アイランドシティを中心として博多港のコンテナ取扱個数も約90万TEUになろうとしており、非常に数もふえておりますし、市内総生産額の30%近い経済波及効果を生み出しており、都市活動の中で非常に重要なエリアでございます。しゅんせつ土砂をうまく活用して、新たな今後の福岡市を牽引していくまちづくりを進めているところでございます。

当然、委員ご指摘のように、様々な社会経済状況の変化、厳しい問題がたくさんある中で、その都度、議会を初め市民の皆様と協議させていただきながら、様々な手法を検討して、現在、事業を進めているところでございます。

【アイランドシティ事業推進部長】： 少し今の答弁を補足させていただきます。

まず、委員のご指摘の中で、いつまで続くのかというご指摘でございますけれども、基本的には平成35年ぐらいにはまちづくりエリアの土地の分譲もおおむね終了するというような目標で取り組んでおります。

さらに申し上げますと、委員のほうから幾つか計画の変遷があったというようなご指摘でございますけれども、この事業には4つの目的があり、1つは良好な住環境を整備するというところで、今日の状況に合った環境配慮型の住宅をここに整備し、人口の吸収を図っていくと。すなわち、ご存じのとおり、現在、福岡市の人口は150万人を超えておりますけれども、2035年ぐらいまでは人口

がふえ続けるということで、計画的な居住空間の整備が必要だと、それが1つでございます。

それから、交通対策ということで、ご存じのとおり、このアイランドシティができる前は、海の中道へのアクセスのために既存の志賀島和白線で交通渋滞が激しかったということで、それを解消するという意味合いもございます。

また、先ほどアイランドシティ経営計画部長が申し上げましたが、都市の活動にとって不可欠な港湾の機能を整備するために、大型船に対応するための航路をしゅんせつし、その土砂を計画的に受け入れる施設が必要だということで、それも目的の1つでございます。

さらに言いますと、これから福岡市の21世紀を担う新しい産業をきちっとした形で受け入れていくための都市機能空間を整備するというところで進めております。

ただ、福岡は昔から商業に特化した都市でございまして、新しい産業と申し上げても、なかなか今日明日でいろんな産業が芽生えてくるわけでも定着するわけでもございません。こういう状況の中で、新しい産業を模索しながら事業を進めてきたというのが実態でございまして、新しく今までなかった機能を少しでもアイランドシティの中に受け入れるということで、かつては委員ご指摘のように、中華街構想みたいなものもあったということは事実でございます。ただ、新しい産業を今後もきちっとした形で誘致し位置づけていくこと、あるいは育成していくことが重要でありまして、そのための機能は必要でございます。現在は健康、医療、福祉といったものに少しターゲットを絞って、取り組んでおります。

**【委員】**： いろいろ言われましたけれども、そのことごとく失敗をしてきたというのが実態です。

もともとしゅんせつ土砂を活用するためということでしたが、西部方面の埋め立ては、それでも黒字が出ました。その後、バブルが崩壊し、アイランドシティに着工しようというときに、市民はとめたのです。たくさん署名も集めて、そういうことを今やるべきではないと。以前は埋め立ての問題は自然破壊だったのですが、今の問題は赤字です。いわゆる金食い虫になってしまっている。それを今後も続けていいのかというのは、ずっと市長選挙のたびに争点になってきました。

これまで20年かかり、今から14年後にやっと完成です。高島市長のもとで見直しがありましたが、もともとは125億円の黒字計画でした。これから14年ずっとお金をつぎ込んで、黒字は幾らになるのですか。

**【事業管理課長】**： 埋め立て事業に係る事業収支につきましては、これは24年に一定の条件を置いて収支試算いたしまして、これは平成6年からの全体ですけれども、約160億円のマイナスに見込んでおります。ただ、一定の条件をつけたという形でございますので、当然、今後、事業費の変動や節減もありますし、収入の

増減もございますので、増減等があるというふうにご考えてございます。

【委員】： 何でも物をつくるときには黒字が当たり前です。しかし、これからも予算をつぎ込んで全部売り払いましたというときに160億円赤字になるということですよ。しかも、今出されているのは、最低が160億円の赤字で、最高は421億円の赤字ということです。現状でいえば、土地が売れないという問題があります。

今どうなっているかといったら、既にもう売られて購入されていなければならないところがまだ全然売れていません。ここにこども病院が来るという状況です。これが14年後に全部完売している状況になるのかというのは、担当されている方のほうが一番心配してありますよ。それで土地が売れないから、青果市場のように市が購入することになる。今回も市が体育館を建てるために土地を購入しなければならないというのが実態です。今回のこの議案は、何をするかかわからないけれども、とにかく市が買うということだけは確定して、それを起爆剤にしてどんどんこの事業を進めていくという、こういうことだと思えますけれども、いかがですか。

【アイランドシティ経営計画部長】： アイランドシティの埋め立てにつきましては、一般の市民の方の税金ではございませんで、港湾整備特別会計という、基本的には、港湾局がお金をお借りして、そして、土地を売ってそのお金をお返しするというスキームの中で進めております。ですから、アイランドシティ単独で見ますと、確かに160億円の赤字ということになりますけれども、それは港湾特区全体で見ますと、その赤字を吸収できるだけのいろんな機能、土地を貸したりとか船が来たときの岸壁使用料とか、そういったものでアイランドシティの赤字を全部吸収できるということで見えております。確かにアイランドシティそのものを見ますと、当初、そこだけで黒字でしたが、土地の下落や他港との競争、リーマンショック等で非常に厳しい状況がございます。ですから、全体でマイナスを吸収して、なおかつ一般会計にもなるべくご迷惑をおかけしないように私どもの借りたお金を銀行に返せるようにということで、今進めているところでございます。

一方、お話がありました青果市場、体育館等につきまして、現在、アイランドシティは400ヘクタールございます。博多駅から大濠公園、それぐらいの非常に広いエリアの中で、都市的な活用というのも必ず必要でございます。そこには何もないということはまず考えられない。それを福岡市の基本計画、いろんな各局の検討の中で、適切な施設配置、そういったものが議会のご意見や市民の意見を聞きながら進められたものと我々は考えております。

【委員】： 今言われたことそのものに矛盾があります。黒字になった事業が市民の保有する自然を破壊した結果であるにも関わらず市の財政に移管されることなく、全て人工島の埋め立ての赤字分の穴埋めになっています。

しかも、新聞でも指摘されていますが、土地そのものが立地交付金の拡充な

どにより、実質3割引で土地が売られています。1社30億円のお金をあげますからこの土地買ってくださいと言っているのです。そのお金は市民の税金です。こういった事態が公共施設で次々に行われているという問題が指摘されています。

また異常事態として、道路の敷設の問題と上下水道の問題です。通常、土地をつくるどころが全部包含してつくって、土地を買う人たちにそのお金を支払い、最終的に利用者が支払うようになっています。ところが、人工島ではそういうものを市が全部お膳立てをしてやっているといいます。開発者責任と土地代として売却して回収するという、循環がなくなってきました。

それからもう1つ、住宅市街地総合整備事業というものがあります。一般的な民家や住宅は、共同の場所であっても、全部そこに住んでいる人たちが負担してつくりますが、人工島の中にある9つの分譲住宅と3つの賃貸住宅については、良質な住環境を提供するというので、12の共用部分等に対して補助金が出ています。それに、その他の住宅というのが若干入っていますけれども、そこに既に120億円もお金がつぎ込まれています。今後も63億円つぎ込まれます。ここのわずかな住宅に対して全部で少なくとも180億円も投入しなければ土地が売れない、活用できないという、こういう異常な状況、これが人工島事業です。

そして、問題は、未竣功の部分も含め竣功済みのところでも、まだ土地として売却できる状況にはなっていない点です。だからあと14年かかるんです。今からまだ埋め立てを続けていくために土地を売って、銀行にお金を返済してまた銀行からお金を借りて、事業を続けていくということを今すべきではないのです。だから、今からの埋め立てというのは、もうストップしていいのではないかと。土地としての商品化できるというところについては市民と相談しながら次の対処策を考えていく。野放図にどんどん海を埋め立て、421億円もの赤字を市民にかぶせると市財政が本当に大変な状況になっていくと思います。今回の議題である体育館をここに持っていくのがいいのかということについては、市民とよく協議をすべきだと考えます。ここでいいのかという、場所についてはさっき言ったように与党の会派の中からもここではだめだ、活用しにくいという根強い声があるわけですから、そういう意味では、ここの活用そのものは銀行とも一緒になって活用のあり方を考えるべきです。人工島にだけ予算をつぎ込んで、土地を安く見せかけて売る、そして、その赤字分は市民に全部かぶらせるようなやり方は、やめるべきです。まだ事業計画も固まっていない、議員の反対意見も出ている中で、都市計画を先行して変えていくということは、赤字をふやしていくことにつながるので、やるべきではないと思います。ご意見があれば聞かせてください。

**【アイランドシティ経営計画部長】**： いろいろご指摘いただきました。確かに事業そのものは当初の計画からいろいろ変わってきております。ただ、私ども、先ほど言われました道路とか下水とか、都市計画決定している道路につきましては一

般の市街地と同様にいろんな補助を使ってさせていただきたいと。一般の道路ですと、ちゃんと国の補助、そして、市の一般会計の補助がございます。そういったものを使わせていただくことによって、道路が開通し、実際に和臼までの所要時間が20分短縮しました。これはアイランドシティだけのためではなくて、福岡市全体の交通ネットワークに非常に寄与している。そういった内容については一般会計を使わせていただきたいということで都市計画決定をさせていただきまして、道路については、そういうふうな手法を使わせていただいております。

それと、福岡市にとって今現在、百道とか地行がない福岡市というのはまず考えられないと思います。あそこがいろいろ福岡市をこれまで発展をさせてきた大きなエンジンになっているというふうに私どもは自負しております。

一方で、これから先、どういう経済成長を福岡市が果たしていくべきかといったときに、一つここのアイランドシティをしっかりと都市的な活動、健康、医療、福祉、それに今度スポーツが加わります。そしてまた、我々は長寿ということもやっていきたいと思います。そういった都市をリードするまちづくりをここでしっかりつくっていきたくて思っています。また、いろいろ一般会計からのそういう補助の裏とかもございますけれども、私どもの試算によりますと、平成40年代初頭で固定資産税等の市税としては年間70億円ぐらいの収入をしっかりと得るような形のまちづくりを進めていきたいと思っております。開発が進む、あるいはアイランドシティに貨物がどんどん入ってくることによって、その税収もしっかり上がって行って、その税収でもってまた福岡市のいろんな施策に反映できるようになっていくものと考えております。そういうことを考えて、しっかり今後のまちをにらみながらアイランドシティの整備事業を進めていきたいと考えておりますし、ここのエリアにつきましては、どうしても商業施設というものが必要でございます。ご理解いただければと思います。

**【スポーツ振興課長】**： スポーツ振興課長でございます。総合体育館について、消極的にアイランドシティに立地するような印象を受けられないよう、審議会の先生方に体育館の必要性などについて、説明させていただきたいと思っております。

先ほどの答弁にございましたように、現在、福岡市の大きな体育館としては、薬院の九電記念体育館、それから千代の市民体育館がございます。九電記念体育館につきましては、先ほど申し上げたように、借地期限がございます。それから、千代の市民体育館については建設から相当年経過しておりまして、老朽化の問題や現代的な大会の規模に対応できないことなどがあります。政令市の中で大きい体育館を持っていないという問題がございますので、2つの体育館を一本化したいと考えております。

その場合の立地場所につきましては、規模的には4haぐらいのまとまった土地が必要であり、スケジュール期限がありますので、市内の候補地を検討した結果、アイランドシティということになったところでございます。アイランドシティに立地した場合に、スポーツ施設は、やはり道具なども多く、障害者の

利用も多いということで車でアクセスがかなり重要になってまいります。そういった意味では、アイランドシティは自動車専用道路からのアクセスも非常によく、海の中道に渡れば雁の巣レクリエーションセンターがあり、南に下れば香椎浜のさまざまなスポーツ施設もございます。また、アイランドシティ自体がグリーンベルトを活用した野外のさまざまな運動ができる環境も整っておりますので、我々は積極的にアイランドシティに体育館を立地したいと考えております。今回の議案の東街区につきましては、この体育館を立地するために必要な議案でございますので、ぜひともご理解をいただきたいと考えております。

【委員】： あなた方は体育館がアイランドシティに必要で、今から議会で説明しようと思っっているわけではないですよ。前の議会で説明も議論もした結果、賛成を得て議案が通り、調査費がついているのですから、今から説明をして回るととれるような説明はおかしいのではないですか。

【スポーツ振興課長】： 言葉足らずなご説明で大変失礼いたしました。当然市議会に対しては、今までも本会議、あるいは委員会でも正式なご報告を差し上げて、しかるべき予算を通していただいております。そういった意味では、数々の合意をいただいた上で着実に進めさせていただいております。先ほど申し上げましたご説明をする場がなかったと言いましたのは、この都市計画審議会の用途変更の観点から、ご出席の先生方にはこの体育館についてご説明をする場がございませんでした。体育館の必要性、あるいはアイランドシティに立地する意味などを詳細にご説明する場がございませんでしたので、今日のこの先生方に対してという趣旨で申し上げましたが、言葉足らずで誤解を招く表現がございましたら失礼をいたしました。市議会としてはこの方向で納得をいただいております。

【委員】： 先ほどもお話しにありましたが、人工島の問題点は多々あります。当初から市議会には、特に与党の方たちには十分説明をしているにもかかわらず、今もそういう根強い意見があるということをお話しただけでございます。

広大な土地を公園として購入をするという問題、それから民間の住宅が開発されている部分の緑について、普通はその開発者が剪定など責任を持つのですが、これも市の公園として管理をされているというような問題。それから高速道路については、事業としてプラスにはならないので、都市高速道路事業としてつくるのか、それとも別のお金でつくるのかということの論議が要るような状況です。ここに都市高を通すということをお先にともかく決めて、後でその枠組みについては考えるというような状況です。

そして、ここにはさきほど言ったように異常な形で予算がつき込まれ、そして、最終的には赤字になる。毎年100億円程度がつきこまれている赤字の事業を今からもやり続ける必要があるのかという問題。人工島を着工して以来、

市の借金はふえていっているというのが実態です。それらのしわ寄せが、少年文化ホールの閉鎖などにあらわれるように、市民が負っているのです。何が起きているかをきちんと見るべきだと思います。市の少年科学文化会館の移転を決めましたけれども、少年文化ホールはお金がないから潰してしまいます。そして、大きな文化ホールで肩代わりをします。そして、六本松の科学館。これは普通なら市が単体で土地を買って科学館を建てます。ここでは民間ビルに間借りをすると断言しています。こちらのほうが安いのではないかとというような論議をしています。そういう問題ではないのですが、このような状況の中、市政運営が行われていることをみれば、人工島事業をこれ以上続けるべきではない。またそのためにも今回の議案を先行して行うべきではないと考えます。

【会長】： ありがとうございます。そのほかのご意見がある方はいらっしゃいますか。

【委員】： 2点ほどお伺いしたいと思います。

まず、1点目ですが、今回の計画の変更は当初事業計画に基づくものだというふうに理解しておりますので、それ自体は特に私としては反対の意見はありません。ただ、地域の方にどのような説明をされて、地域の方からここが商業地域に変更することについて何かご意見等があったのかをまずお聞きしたい。

【都市計画課長】： 今回の用途地域変更に関しましては、地区計画の原案縦覧とともに、法定の縦覧を行っております。それぞれ5名及び6名の縦覧者がおられました。意見書の提出はいずれもございませんでした。また、それぞれの縦覧に先立ちまして、照葉校区の各種団体協議会に対して説明会を実施した際には、飲食店などの賑わいある施設や図書館が欲しいなどご意見が出ておりましたが、反対意見は特にございませんでした。また、9月6日にもご説明をしておりますが、この際は特にご意見はございませんでした。

【委員】： 2点目ですが、恐らく地域の方からすれば、当然早く地区に賑わいを見せるためにむしろいろんな施設を入れてほしいとお考えの方も多なことかと思えます。だとすると、今回、体育館なり商業施設なりが入るとなると、当初発言のあった交通の問題があるかと思いますが、例えば、車を持っていない場合は公共交通機関を利用して行くのは割と不便なのかなというふうにも思われます。集客があると見込まれる施設がつけられた場合、バスの本数がふえるとか、そういう点についてはどのようにお考えでしょうか。

【計画課長】： 計画調整課長でございます。今、アイランドシティにおきましては、短期的な交通対策としては、バスの増便に関する取り組みを行っております。福岡市はこれまでアイランドシティ整備事業の進捗に伴います住民や就業者の増加に対応するために、バス事業者であります西日本鉄道株式会社との間で継続

して協議を行っていたところでございますけれども、最近では、11月1日のこども病院の開院にあわせまして、病院敷地内へのバス停の新設やアイランドシティへのバスの大幅な増便などが行われるなど、交通の利便性が向上したと考えております。

また、今後とも住宅の建設や大型の病院の開院、あるいは温浴施設、その他、今回の総合体育館の立地等も予定されておりますので、こうしたアイランドシティ整備事業の進捗やバスの利用状況、ニーズを踏まえまして、バス事業者との協議をさらに行いまして、交通利便性の向上に向けてバスの増便やバス停の新設など、利便性の向上に取り組んでまいりたいと考えております。

【会長】： ほかにご意見はございませんでしょうか。特にご発言がないようでしたら採決を行いたいと思います。議案は3つございますが、これを一括して採決すべきかどうかということでご相談でございます。一括でよろしいですか。

(異議なし)

【会長】： それでは、この3つの案件について採決を行いたいと思います。申しわけございませんが、傍聴者の方には一旦席を外していただきますようお願いいたします。

(傍聴者退室)

【会長】： それでは、議案第3号「用途地域の変更」から議案第5号「地区計画の決定」につきまして、賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【会長】： ありがとうございます。賛成多数でございますので、議案第3号「用途地域の変更」から議案第5号「地区計画の決定」につきましては原案どおり決定ということにさせていただきますと思います。傍聴者の方、入室をよろしく申し上げます。

(傍聴者入室)

【会長】： 傍聴者の方にお知らせいたします。議案第3号「用途地域の変更」から議案第5号「地区計画の決定」につきましては、採決の結果、原案どおりの決定ということになりましたので、お知らせいたします。以上で本日の審議会を終了いたします。事務局から連絡事項があるそうですので、進行をお返しいたします。

【都市計画課長】：事務局でございます。本日は大変ありがとうございました。

なお、平成26年度第4回都市計画審議会につきましては、平成27年2月6日金曜日に開催する予定といたしております。よろしくお願いいたします。

本日はどうもありがとうございました。

(閉会 午後3時15分)