

## **◆第 117 回 福島市都市計画審議会(要約版)**

### **司 会(都市政策部次長)**

それでは、ただいまより第 117 回 福島市都市計画審議会を開催します。

委員の皆様には、何かとご多忙のなか、ご出席を頂き誠にありがとうございます。

本日の進行を務めさせていただきます、福島市都市政策部次長の 林 和良と申します。

開催にあたりまして、本日の審議会では、時節柄マスクを着用されております委員の方々は、その着用のままご審議を賜りますことをご了承いただきたいと思います。

それでは、お手元の 第 117 回 福島市都市計画審議会 次第 に従いまして進めさせていただきます。

本日の審議会は、委員 20 名中 16 名のご出席をいただいておりますので、本審議会条例第 6 条第 2 項の規定によりまして、出席者数が委員数の 2 分の 1 以上の定足数に達しておりますので、本審議会は成立しておりますことを報告します。

続きまして、議事に入ります。

福島市都市計画審議会条例 第 5 条により、審議会の議長は会長があたることとなっておりますので、議事の進行につきましては、小林会長にお願いしたいと存じます。

それでは、正面中央の会長席に移動の上、進行をお願いします。

### **議 長(小林会長)**

暫時、進行を務めさせていただきますので、よろしくお願いします。

委員の皆様には、ご専門の立場から忌憚のないご意見を賜れますようお願い申し上げます。

まず、会議の公開についてお諮りいたしますが、福島市都市計画審議会においては、個人情報等を含まない案件であれば、公開会議とし会議次第、本審議会委員名、議事録を福島市のホームページ等に公開することよろしいでしょうか。

**委員** 異議なし

**議長(小林会長)**

議事録署名人の選出ですが、本審議会会議運営規則第13条第2項による議事録署名人、お二人の選出について、お諮りいたします。

慣例に従いまして、議長より指名してよろしいでしょうか。

**委員** 異議なし

**議長(小林会長)**

本日は、4番 菅野 稔子 委員、 10番 斎藤 正臣 委員をご指名いたします。両委員よろしくお願ひいたします。

続きまして、傍聴の申し出について、事務局より報告願ひます。

本日は傍聴人の申し出はありますか。

**事務局**

報道機関2名、一般傍聴4名、合計6名の申し出があります。

**議長(小林会長)**

本日、ご審議いただく案件は2件となっております。

議案第261号 県北都市計画 高度利用地区の変更についてと、議案第262号 県北都市計画 第一種市街地再開発事業の決定についてになります。

本日の議案2つは、密接な相互関係を有しておりますので、議案第261号、議案第262号を併せて事務局より説明願ひます。

なお、表決については、事務局説明、審議終了後、議案ごとに表決をお諮りいたします。

それでは、事務局説明願ひます。

## 事務局(高野課長補佐)

本日の議案でございますが、1つ目が議案第 261 号 県北都市計画 高度利用地区の変更についての案で、福島市決定案件です。

2つ目が、議案第 262 号 県北都市計画 第一種市街地再開発事業の決定についての案で、こちらにつきましても、福島市決定案件です。

2つの議案についてご審議賜りますよう、よろしく申し上げます。

まず、本日の都市計画審議会の開催趣旨について、ご説明します。

本市の中心市街地につきましては、魅力の低下、交流人口の減少と賑わいが薄れてきているという現状のなかで、官民の連携・相乗効果を促進し、広域交流拠点の整備と高次都市機能の強化を図ることで、県都ふくしまに相応しい、持続性ある賑わいのある交流拠点づくりが求められております。

そのようななか、市街地再開発準備組合が設立され、準備組合から第 1 種市街地再開発事業の都市計画提案を受けたところです。

今回は、都市計画公聴会を開催し、住民の方々からの意見をいただき、その意見を基に都市計画案として取りまとめたものを審議会にて諮らせていただきます。

皆さまよろしく申し上げます。

それでは、本日の都市計画決定の内容ですが、1つ目の議案が高度利用地区の変更です。

現在、市で定めている高度利用地区の区域の変更を行い、併せて区域の容積率の最高限度・最低限度、建蔽率の最高限度、建築敷地の最低限度、壁面位置の制限を定めるものです。

2つ目が第 1 種市街地再開発事業の決定です。

こちらにつきましては、市街地再開発事業の位置、範囲、規模、施設の機能等の都市計画決定を行うものです。

では、議案第 261 号 県北都市計画 高度利用地区の変更案についてご詳しく説明します。

高度利用地区とは、都市計画法第 9 条に定まる用途地域内の市街地において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る中で、建築物の容積率の最高限度・最低

限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定めている地区です。

市街地再開発事業を施行するには、高度利用地区の区域内であることが要件の一つになります。

現在、福島市内では、高度利用地区が設置されておりますが、大きく分けて3つのブロックを決定しています。

1つ目が、辰巳屋ビル・平和ビルとAXCビルのブロックで約1.8ha、2つ目が、福島駅を含む周辺で約3.6ha、3つ目が、エスタビル・ユニックスビルの約0.9haを合わせて6.3haが既に決定された高度利用地区です。

今回の都市計画の変更に至る経緯としては、平成30年12月に風格ある県都を目指すまちづくり構想を策定し、福島駅を中心とするまちづくりの構想として、広域的な拠点、都市機能の集積、回遊空間づくり、快適な街なか居住、民・産・学の連携を掲げ、中心市街地における将来ビジョンを示しました。

そのようななか、官民連携によるまちづくりとして、市街地再開発事業準備組合が設置され、第1種市街地再開発事業の提案をいただき、広域の拠点、高次都市機能の集積並びに強化が図れる相応しい土地として、高度利用が図れるということで、再開発事業に併せて高度利用区域の変更に至ったというのが経緯です。

計画図案のブロックの中で、濃い赤で染めてある部分が市街地再開発区域であり、拡大する部分が0.8haとなり、現在の約1.8haと併せて約2.6haとなり、全体の高度利用地区も、約6.3haから約7.1haへ変更となります。

高度利用の計画書案としては、位置は福島市栄町及び早稲町の一部で、建築物の容積率の最高限度700%、容積率の最低限度200%、建蔽率の最高限度80%、建築面積の最低限度200㎡、壁面位置の制限2.0mとし、高度利用地区を約7.1haに拡大するものです。

併せて、建築基準法の一部を改正する法律の公布により生じた項ずれの整理をさせていただくことが、第261号の議案の内容です。

続きまして、議案第262号 第1種市街地再開発事業の決定案について、説明します。

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づくもので、市街地内の老朽建築物が密集している地区等において、再開発事業によって、土地の合理化と健全な高度利用を図り、施

設の複合化による都市機能の更新を図るのが再開発事業の趣旨です。

市街地再開発事業の種類は、2種類あります。

1つ目は、第1種市街地再開発事業 権利変換方式を用いて行う事業、2つ目は、第2種市街地再開発事業 管理処分方式として、用地買収をしながら行う事業です。

今回は、第1種の権利変換方式を用いながら行う再開発事業になります。

次に、事業の施行者ですが、施行者の区分は、5区分あります。

組合、個人、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構等が行うものがあります。

今回は、組合施行で行うものになります。

次に事業の仕組みです。

第1種市街地再開発事業ということで、権利変換方式を行います。

敷地を高度利用することにより、新たに事業用地を生み出す手法です。

従前の権利は、等価で新しい床に置き換え、新たに生み出した保留床を処分して、事業費に充てる仕組みです。

このような市街地再開発事業の福島市内での変遷ですが、昭和46年から48年までが辰巳屋ビル・平和ビル、昭和49年から54年までが、現在のAXCビルが入るニュー福ビル、昭和56年から平成5年までが、ユニックスビル・フロンティアビル、昭和59年から62年までが、エスタビルの再開発事業を行っています。

では、今回の再開発事業の具体的な内容ですが、名称を福島駅東口地区第1種市街地再開発事業としています。

事業者は、平成30年4月2日に組合員11名で設立しました、福島駅東口市街地再開発準備組合になります。

再開発のコンセプトとしまして、福島駅東口の立地ポテンシャルを生かし、官民共創のもと、駅前の顔・広域交流の拠点を形成し、賑わいと回遊性を創出していくことです。

共創の中には、4つの空間づくりをイメージしています。

1つは、賑わい空間として、商業機能・事務所、2つ目は、集い空間として、公共施設・宿泊施設であり、公共施設には福島市が検討している、福島駅前交流・集客拠点施設が入るものです。3つ目が、憩い空間の共創で、共用の空間を作り上げ、イベントを行うことで、憩い・集い・賑わいを含めた共用の空間を作り上げることです。4つ目は、街なか居住として、住まい空間の共創である住宅機能を位置づけており、この4つの共創空間を再

開発事業にて創出し、官民共創による、県都ふくしまに相応しい持続性ある、賑わい拠点づくりを図るものです。

従前地としては、辰巳屋ビル・平和ビルの東側に、複数の建物があり、更に東側で福島県立医科大学の新学部が建設中です。

従前の建物を再開発事業によって、一体的な複合施設に生まれ変えようとしており、駅の前面に、商業空間を持ち、その上に集客・交流拠点となるコンベンション機能を持つ施設が入り、併せて宿泊機能としてホテルが位置づけられています。

その東側には、商業空間が広がり、その上に駐車場、南側には分譲住宅が位置づけられています。

断面的に見ると、駅からの動線上に、商業空間があり、その上に、駅前交流・集客拠点施設があり、多くの人を訪れ、スポット現象により人を吸引し、そして街なかへと回遊させます。

さらに、この施設には、ホテルとバンケット機能もあり、それらも連携をしながら、人の賑わい・集いを生じさせるものになります。

全体の複合施設としては、建築敷地面積 約 13,200 m<sup>2</sup>対し、建築面積 約 11,000 m<sup>2</sup>、延べ床面積 約 83,000 m<sup>2</sup>の規模になります。

再開発事業のスケジュールですが、本日、都市計画決定の同意の答申を賜りますと、令和2年度から、組合設立と事業認可が始まります。

令和3年度には、権利変換計画を策定し、認可を目指します。併せて、建物の実施設計を行っていくことになります。

このように、都市計画決定になってから、再開発事業が動き出すことができるようになります。

令和4年度からは、工事が着工され、解体工事から建築工事まで、おおよそ4年ほどかかるのではないかと想定しています。

令和8年度の竣工に向けて進むなかで、一番重要なことは、市で整備するコンベンション機能について、専門家の意見を聞きながら、管理・運営について、この期間の中で十分に協議を行い、その上で開館していくというスケジュール案を持っています。

また、着工から完成まで4年かかる中で、工事期間中、街なかの賑わいを生みだし、どのように人を街なかに呼ぶか、関係する方々と考えなければならないと思っております。

次に、都市計画公聴会での公述内容についてですが、当日は2人の方から公述がありました。

公述では、再開発に対する大きな期待感がありました。

コンベンションホールについては、福島の長所を十分に考慮し、多くの方が福島に来ていただくためのものが必要であり、そのためには、宿泊機能、集い空間等が必要不可欠であるということと、また、賑わい空間についても魅力的なものにしていく必要があるとのことでした。

今回の公述意見において、施設に関する要望が多くありましたが、実施設計のなかで、反映していくものと回答しました。

それでは、都市計画決定の案を詳しく説明します。

再開発事業の区域としては、周囲の道路を半分ほど含めた街区約2.0haであり、街区の中の敷地面積が約13,200㎡の計画の決定を行うこととなります。

計画書案の内容としては、名称を福島駅東口地区第一種市街地再開発事業、区域面積を約2.0ha、建築敷地面積が約13,200㎡、その建築面積が11,000㎡、延べ床面積が約83,000㎡、主要用途として、事務所、商業、宿泊、公共施設、住宅、駐車場を位置づけました。

この法定計画書に基づき、第一種市街地再開発事業の都市計画決定を行うこととなります。

そこで、事務局としまして、再開発事業計画について評価を行いました。

事業計画の観点、都市計画の観点、地域の影響の観点からの3つの評価をしたところです。

1つ目の事業計画の観点からの評価について説明します。

今回の事業は、福島駅東口市街地再開発準備組合の、商業・事務所・宿泊・駐車場・住宅の整備と、福島市の駅前交流・集客拠点施設整備の複合施設となります。

準備組合と福島市は十分に連携・協議を進めてきております。準備組合が行う整備では、商業施設と公共施設の連携によって賑わいの拡大を図り、宿泊機能やバンケット・コンベンション機能による、新たなニーズによる大きな人の交流を生じさせます。

そして、その規模に見合う駐車場の整備や街なかに要望の多い居住空間の整備を行っていきます。

そして、福島市のコンベンション機能を持つ集客拠点施設は、公共施設の再編のなかで、

公会堂・市民会館の機能を併せ持ち、新たな機能として、コンベンション機能を位置づけることにより、交流人口の拡大につなげ、年間利用者は、立地条件等を備えますと、おおよそ、年間 32 万人の利用が図れる見込みです。

このように、この複合施設は、新たな賑わい、広域的な交流、文化芸術の振興、生涯学習の推進が図れる施設になると思っております。

そして、事業の効果として、立地ポテンシャルの大きな強みを生かし、広域的な交流をつくり、これまでになかった新たな賑わいを生み、日常的に集う場の創出により、中心市街地活性化へ繋がる好循環を生み出すと考えています。

経済波及効果としては、年間約 21 億から 32 億の経済波及効果が見込まれると考えています。

これはあくまで、コンベンションホールだけの見込みですので、その他の商業、宿泊施設なども考慮すればさらに大きな効果が期待できると考えています。

そして、その期待感は、中心市街地への新規出店や新たな事業展開へと繋がる効果が見込まれると考えています。

2つ目の都市計画の観点からですが、現在、本市では、都市計画上の考え方としては、福島県県北区域マスタープラン、福島市都市マスタープラン、平成 30 年度に作成しましたまちづくり構想があります。区域マスタープランでは、県北広域都市圏の拠点であり、都市マスタープランでは、一体的な土地の有効利用と高度利用を図り、民間活力を導入し、賑わいと回遊性溢れる中心拠点を位置づけております。

そして、まちづくり構想では、県北の交流拠点として、新たな官民連携の中で役割分担を持ち、新たなものを生み出すという主旨に合致しております。

これらは、中心市街地の活性化に繋がるだけでなく、高次都市機能の集積が図られることで、県北区域全体の広域拠点の形成、そして、福島の顔となるランドマークという中では、都市の良好な景観形成に繋がると考えています。

3つ目の地域への影響の観点からについては、今回の交流拠点は、福島だけでなく、山形、東京、仙台と広域の中で、新たな拠点として、多様性のある人が集まり、そして、街なかへと回遊し、賑わいが大きく拡大していく流れが生まれると考えています。

滞在する場、楽しみを与えられる場を作ることによって、広域から人が集まり、街なかの拠点となることで、福島の顔となり都市のアイデンティティとなり、福島らしさに繋が



ると考えています。

そこで、既存のインフラ影響はどうか一つの懸念があります。駅前に施設が出来ることで、周りの交通渋滞はどうかという心配があると思います。

立地的な大きなポテンシャルとして、駅前の立地は、公共交通が大きな武器になると考えています。

施設に来る手段を考えると、交通分担があり、その分担率は、自動車が5割程度、公共交通については3割程度、街の中から、自転車・徒歩で来るのが2割程度と想定しております。

郊外にある施設と違い、街なかでは交通分担により、自動車依存が抑えられているとは思いますが、コンベンション利用の、ピーク時において周辺道路にどのような影響がでるかという問題はあると思います。

交通解析等では、信号提示を、ある程度調整することにより、渋滞緩和が図られ、街なかへの影響を十分抑えられると考えております。

これは、これだけ大きな影響力あるなかで、既存の交通インフラでも対応できると考えており、それ以上に多く人が集まり、回遊に繋げるといったプラスの影響力が強いと考えております。

このような3つの観点を踏まえ、全体の評価として、1つ目の再開発事業の都市計画における評価は、福島市で持っている行政計画である、都市マスタープラン、まちづくり構想、公共施設再編、中心市街地活性化基本計画、景観まちづくり計画、立地適正化計画がありますが、それぞれの趣旨に合致していると考えております。

都市マスタープランでは、都市の将来像に合致、まちづくり構想・公共施設再編では、公共施設の再編に合わせた新たな広域拠点づくり、中心市街地活性化基本計画では、賑わいの新たな創出、都心居住に繋がり、景観まちづくり計画では、ふくしまの顔として都市景観の向上に繋がり、立地適正化計画では、高次都市機能の更なる強化を持つことで、市が目指すコンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりの拠点形成に繋がると考えています。

2つ目が、再開発事業の財政上における評価ですが、官民連携により事業分担を図ることで、相乗効果により財政への過度の負担を抑制でき、さらには、市街地再開発事業を法的に担保し、国、県、市からの支援が受けられるメリットがあります。

3つ目が、再開発事業の中心市街地への影響・波及効果については、交通量等は既存の中で対応できるということであり、広域拠点の形成は、人の回遊、新たな出店、新たな事業展開等により、経済効果が発展に大きく繋がっていくと考えています。

このようなことを評価したうえで、市街地再開発準備組合と、市とでは連携をしながら十分に協議を重ねており、事業の確実性があり、再開発事業計画については、資金計画、補助金、開発スケジュール等についても、事業完了、清算までの遂行能力があると判断しました。

以上により、県北広域都市圏の拠点であり、都市機能が集積している地区として相応しい土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、更なる高次都市機能強化のため、福島駅東口地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定をする考えです。

皆さまご審議賜りますようよろしくお願いいたします。

事務局からの説明は以上となります。

## **議 長(小林会長)**

ただいま議案第 261 号、第 262 号について事務局より説明がありましたが、ご質問、ご意見等がございましたら、議席番号とお名前を述べてから、ご発言願います。

それではお願いいたします。

## **委 員(7番 村川委員)**

新しくできる施設の地下空間の利用はありますか？

## **事務局**

現在の辰巳屋ビル・平和ビルに地下がありますが、決定したわけではありませんが、地下の構造物を全て解体するのが非常に難しい状況にあり、地下 1 階程度を機械室又は駐車場の利用を考えています。

人の動線として、店舗等を設けることはありません。

## **委 員(7番 村川委員)**

現在、駅ビルに商店があり、食料品や衣料品があるが、再開発ビルは駅に近いという

メリットがあることですが、駅の商店から新しい商店と線で結ぶという考えだが、道路があり、信号機もあり、交通量もあり、線を結ぶのは難しいと思うが、駅前からの地下道で結ぶことができれば、駅との関係がより緊密に結ばれるのかと思います。

駅からエレベーターなどで地下に降りて施設に入れば、非常にいいのではと思いました。

### **議 長(小林会長)**

再開発と周辺との関係性をどのように考えているか事務局からお願いします。

### **事務局**

ご意見ありがとうございます。

駅前の交流拠点ですので、現在は地下道で繋がっている状況ですが、新しい施設においても市の交流拠点として、駅との流れは重要だと認識しております。

地下からの連携は決定していない状況で、現地点でお答えできませんが、規模が大きい集客施設が出来ますので、駅との連携は十分に検討していきたいと思います。

### **議 長(小林会長)**

ありがとうございます。よろしいでしょうか。

事務局としても十分に考えているが、計画段階のため申し上げることができないのことでご理解賜りたいと思います。

他にございますか。

### **委 員(13番 小熊委員)**

容積率のことについて、計画案では700%ということですが、実質的な容積率はどのくらいと考えているか？

### **議 長(小林会長)**

それでは、事務局お願いします。

## 事務局

容積率の関係ですが、敷地面積 13,000 m<sup>2</sup>に対して、延べ面積 83,000 m<sup>2</sup>ですので、700%という高度利用地区の設定をしましたが、駐車場、マンションの廊下・階段につきましては、共用部分ということで、容積の緩和となります。現地点の面積対象としては、約 65,000 m<sup>2</sup>と考えております。面積の増減はあると思いますが、容積率としては十分に足りている設定としています。

## 委員(13番 小熊委員)

質問の趣旨としては、全国の高度利用地区の容積率は、共用部分等を含めた延べ床面積になっているのが実態であるが、共用部分等を含めない場合の容積率はどうか？

## 事務局

延べ床面積というのは、共用部分、駐車場も含めた面積であり、緩和規定があるのは、延べ面積から1割緩和できる部分があり、総面積としては、現在の計画では 83,000 m<sup>2</sup>でございます。

## 委員(13番 小熊委員)

権利変換計画については、83,000 m<sup>2</sup>が基準となるのか？

## 事務局

権利変換計画というのは、計画前の建物の土地の評価が原点です。

それを、新しい土地・建物にどのように当てはめるかということになります。

現在の土地・建物をどのように評価して、金額に置き換え、新しい建築物に配置することが権利変換でございます。

## 議長(小林会長)

基本的に等積ではなく、等価です。価値がある形になります。面積ではありません。

## 委員(13番 小熊委員)

高度利用地区が広がるが、現在営業をしている方々は同様の面積をもらえ、補償ももら

えるのか。

### **議 長(小林会長)**

特に営業権の問題についてどのような考えか、事務局お願いします。

### **事務局**

交渉等については、再開発準備組合がこれから進めていく計画を整えて行っていくと思っております。

### **議 長(小林会長)**

よろしいでしょうか。

他にいかがでしょうか。

### **委 員(17 番 菅野廣男委員)**

辰巳屋に入っております歴史ある福島市の顔の中合がありますが、顔である中合を残してほしいというのが、福島市民のおおきな声だと思しますので、是非検討してほしい。

次に、相馬と山形を結ぶ中央自動車道が出来ますと、広域連携、相双地区と連携、米沢との連携が大きく変わると思っております。

県都ふくしまと打ち出しておりますので、是非、米沢の方々が福島へ来ていただき、大笹生 IC 付近等に居住地を求めていただき、米沢に通勤農業していただくことが可能になるのではないかと思いますので、中央自動車道が開通した未来の福島市のまちづくりも検討しながら、基本設計、実施設計を策定していただきたいと思っております。

### **事務局**

中合を残していただきたいと意見でございますが、現在、準備組合のほうで商業の交渉をしている状況です。

中合は歴史ある百貨店ですが、準備組合との交渉でございますので、市でも準備組合へ申し上げたいと思いますが、今後は幅広い世代で多くの方に親しまれるような魅力ある商業施設として入居を望んでおり、市・準備組合ともに十分理解して進めていきたいと思っております。

2点目の、中央自動車道の件ですが、令和2年度に全線開通と聞いていますが、広域連携等と一緒に再開発も役割分担を行いながら進めていきたいと思えます。

### **議 長(小林会長)**

よろしいでしょうか。

それでは他にありますか。

### **委 員(18番 引地委員)**

中心市街地の町内会長の方々は人口減に悩んでいる。昼間人口と夜間人口の差が顕著である。一番期待しているのは、快適で住みやすい街なか居住、マンションとかに対して、町内会長の方々、住民は大いに期待していますので、積極的に進めていただきたいという意見です。

### **議 長(小林会長)**

事務局何かありますか。

### **事務局**

市としても中心市街地の都心居住は進めていきたいと考えておりますので、この再開発の中でも十分反映できるよう、準備組合と協議をして進めたいと思えます。

### **議 長(小林会長)**

他にありますか。

### **委 員(8番 澤井委員)**

高度利用地区のブロック分類はどのような経過があったか、市民の皆さまが思うところは、栄町周辺と福島駅周辺を一緒に開発して欲しいという願いがあると思う。

地下歩道や歩道橋も繋がっておりますので、難しい点もあると思うが①と②のブロックを一緒に開発を進めていく考えはあるか？

## 議長(小林会長)

いかがでしょうか。

## 事務局

再開発事業の経過からブロックを設定した経緯があります。

当時、計画はあったが JR 福島駅と連動しなかった経緯がありました。

福島駅と今回の再開発エリアとの連携は非常に重要と捉えています。

JR と今後の東口の在り方、市の施設との連携は非常に重要と捉えています。

時間を要すると思うが、将来像を見据えて福島へ来ていただけるような取り組みを JR と連携して進めていきたいと考えています。

## 議長(小林会長)

よろしいでしょうか。

他にいかがでしょうか。

## 委員(10番 斎藤委員)

高度利用地区栄町周辺の建蔽率 80%とあるが、現在の AXC ビルは建蔽率 80%未満か。

## 事務局

建築基準法により建蔽率の緩和措置がありますが、20%で空地を生み出すことが再開発事業です。但し耐火建築物には緩和規定があり 100%まで建蔽率が使えるということです。

実際は敷地目一杯まで使えるので 90%近くまで使っております。市街地には 100%に近い建物ができるということで理解していただければと思います。

## 委員(10番 斎藤委員)

AXC ビルが敷地目一杯使っているため、再開発事業で建蔽率に影響があると懸念して質問しました。

再開発の整備イメージ図ですが、建蔽率 80%と示されていたため、この空間から 20%分

を遊歩道・広場等に切り取って、建蔽率 80%が担保とされると認識していた。

## 事務局

高度利用地区の変更の計画図案の中で、黒い線で示しているのが壁面線の制限を設定しています。歩道から 2m 離れたところが壁面の位置で、最低限の空地を設けることとしています。

第一種市街地再開発事業の図については、イメージ図と捉えていただき、駅前には 2m の空地が必要と感じています。

医大新学部が端にありますが、土地は市が所有しており、県に貸しております。建設中ではありますが、(駅前通りにはオープンスペースを市が整備したいと考えています。) 図では分かりにくいですが、人の動線と書いてありますが、駅前の空間は、極力歩道と一体となった空間を整備してほしいと、準備組合に申し上げていいます。

平和通りと駅前通りの真ん中に、白い空間があると思いますが、この部分も平和通りから駅前通りまでの動線をとれるよう、協議を行っており、極力空間は確保したいと考えています。

## 委員(10 番 斎藤委員)

再開発事業スケジュールということで、基本設計・実施設計が示されていますが、本市が整備する集客施設拠点整備に関しても、再開発事業全体のスケジュールと併せて基本設計・実施設計を行うと考えてよいか？

## 事務局

準備組合で施工した保留床を買うと説明をしましたが、物の中の一部のため、基本設計・実施設計につきましては、準備組合で設計も、建物も全て建設して、出来上がったときに、保留床を買うことになります。

ただし、市としても、連携を図りながら、市の要望も十分聞いていただく考えです。



## 委員(10番 斎藤委員)

再開発事業の基本設計の中で、どのような商業施設を入れていくのかを、ある程度方向性は決めていくと思われるが、それと同時に再開発事業の中で営業している方も含めた店舗が、補償や再開発ビルに入居する・しないの話を同時にしていかなければならないと考えています。どちらが優先されるのか、別々の話なのかなど、商業施設に関して、現在営業している方々が、再開発事業に関わる観点も含めて、商業施設のあり方、方向性を教えていただきたい。

## 事務局

準備組合のほうで、中合も含めて商業施設の今後について交渉を進めていると市も捉えています。

新しい施設の建設費が高い建物になり、権利変換しても、テナント料がある程度高くなるということもあります。事業計画として、ある程度のテナント料として運営できる方に交渉となり、中合の存続や新しい商業施設のあり方について、準備組合で悩みながら交渉をしていると捉えています。

市も事業計画が成り立たない規模は難しく悩ましいところであり、新しい施設になりますので、今後、市民の方々が何を望んでいるのかを十分捉えながら、どのような商業施設が望ましいのか、市としても十分に検討し、準備組合と連携を図り、進めていきたいと考えております。

## 議長(小林会長)

よろしいでしょうか。

今日は、委員の皆様から一言ずつ貰いたいと思います。

## 委員(5番 川崎委員)

再開発というのは順を追って段階を踏んで少しずつ熟度を高めていき、最終的には再開発ビルが建っていく事業です。

最初の入り口が都市計画決定で、審議しなければならないのは、鳥かごを決めるわけで、ここの敷地で、このくらいの最大のビルが建つという考え方の中で、影響がないかどうか、

あるいはプラスの影響があるとすれば、周辺にどのように波及させるべきかを導いていかなければならない。

ネガティブな影響のチェックということで、交通処理についてすでにチェックされているかどうか。

環境アセス的な点で、日影は特に問題ないと思われるが、風道実験や風の影響はチェックされているかどうか。

市として、都市計画だけでなく、中心市街地全体の観点から、パセオ通りまで、稻荷神社までとか、さらには、市役所周辺まで波及効果を高めるうえで、市としてプラスの影響、マイナスの影響をお聞きしたい。

### **議長(小林会長)**

それでは、事務局をお願いします。

### **事務局**

交通関係は、準備組合・市と連携して交通解析を行っているところです。駐車場等も入りますが、ビル風等については、断面的なものが固まってきたところであり、今後デザイン性や駅の関係、風の影響等を検討していきたいと思います。

周辺へのまちづくりの観点ですが、駅前通りに面する大規模な再開発ではありますが、東側の医大新学部が令和3年4月に開校待ちであり、開校してすぐに再開の工事が始まるという状況であり、学生とまちの賑わいが重要となっています。駅前通りをどのようにするか、今後、作成しなければならないし、昼食の面も考えなければと思っております。

街なか広場も、どのようにするかを検討しており、周辺道路も整備を行っております。

ウィズもとまちもリニューアルに向けて動き始めようとしています。

パセオ通りにつきましては、道路の補修が済んでいませんが、賑わいをパセオ通りまで結び、駅前からパセオ通りまでの回遊性を考えております。

### **議長(小林会長)**

よろしいでしょうか。

他に何かありますか。

## 委員(13番 小熊委員)

商業施設のテナント料とかいろいろかかるとは思います、準備組合との交渉を今後きちんと示して欲しいがどのように考えているか？

## 議長(小林会長)

事務局お願いします。

## 事務局

交渉については、準備組合にすべて任せるわけではなく、駅前再開発として補助の支援もあり、国・県・市が関わってくる事業であるため、準備組合に任せっぱなしではありません。

事業計画上は成り立たなければなりませんので、準備組合の動向を見守らなければならないと思います。

テナントの交渉は相手方があるため、交渉を十分把握した中で判断をしていかなければと思っていますのでご理解願います。

## 議長(小林会長)

意欲は大事ですし、合意形成きちんと段階を踏んで行ってほしいと思います。

よろしくお願いします。

他にいかがですか。

## 委員(7番 村川委員)

市が整備するという事で、公会堂・学習センター、コンベンション等の交流施設を整備するという事ですが、造っただけでは単なる箱ですので、きちんと運営する組織が必要で、いろいろな催しが出来るとようにしないと、ただ造っただけではなんにもならない。

公会堂的なものとなっているが、何にでも使え、中途半端な使われ方になっているものが多くなっているが、コンサートが出来るようなものであり、楽屋等もたくさんあるような設計を要望したいと思います。

コンベンションホールですが、ビッグパレットのような大きなものは無理だと思います

が、特徴を持ったコンベンションホールを考えていただきたいです。

### **議 長(小林会長)**

事務局お願いします。

### **事務局**

箱だけではなく、運営組織の部分もきちんと考え、中途半端なものにはしたくないと思っております。

現在、公会堂は閉館していますが、楽屋等は少ないです。

今回の駅前の施設には、楽屋やリハーサル室等を十分に備えたものと考えております。

特徴を持った形で運営を考え、常に市民の方に集い・賑わっていただく施設を目指して頑張ります。

### **議 長(小林会長)**

他にいかがでしょうか。

2つの非常に重要な案件ですので、是非ご発言をお願いします。

### **委 員(4番 菅野稔子委員)**

中心拠点のみが特化したものではなく、回遊性も含めた市民のためのまちづくりを、駅前に限らず福島の良さとか、歩くまちづくりの取組もこれからされると思いますので、相反したものにならないような総合的な、連携をとるようなまちづくりが大事と思っています。

郊外に買い物に行っている方々を、駅前に呼び戻すことは、交通整備、施設規模に見合う駐車場整備や、建物の意匠的なものも含めて、まちづくりを考えていただければと思います。

### **議 長(小林会長)**

事務局お願いします。

## 事務局

回遊性とか重要なため、市の区分のほうが大きいため、今後十分に考えていきたいと思っております。

駐車場は大きなものを計画しておりますが、確定ではないが、(600台)程度と聞いております。

## 議長(小林会長)

他にいかがでしょうか。

## 委員(11番 佐原委員)

駐車場ですが、住宅で利用する部分、戸数でいうと105戸と計画では聞いていますが、そこに住む方の駐車場も入っているのでしょうか。

## 事務局

先ほど申し上げた数字の中には入っていないです。マンションの方には別な駐車場を準備していると聞いております。

## 委員(11番 佐原委員)

それぞれ借りる形ではなく、しっかり用意してあるということですか。

## 事務局

敷地内にマンション専用の駐車場は確保するという事は聞いております。

先ほど申し上げた数字は、施設を利用する方々について、600台位を用意しているということです。

## 委員(11番 佐原委員)

居住スペースですが、使用目的としては居住だけではなく、事務所として使用することは可能なのか？

## 事務局

分譲住宅につきましては、通常の分譲マンションを予定していると聞いています。

## 委員(12番 石山委員)

駅前だけに限らず、回遊性としての人の動線をどのように考えたら、人が流れるのかを考えて進めてほしいことと、再開発事業の令和8年までのオープンする間、工事期間中の人の賑わい、工事期間中の人の流れとかを考えていただければと思います。

## 議長(小林会長)

工事期間中の対応等がありましたらお願いします。

## 事務局

ご意見として承ります。

## 委員(15番 横田委員)(代理吉田地域交通官)

交通対策ということで、大規模な商業施設が出来ますと、周辺の交通の混雑について関心があるということで、駐車場の手配によって、左折の渋滞、吾妻陸橋の側道の混雑は予想しているが、その辺も含めた設計をしていただければと思います。

## 事務局

承りました。

## 委員(9番 高木委員)

賑わいを生み出すことは重要なことだと思います。福島の駅前の商店街とかが賑わっていないのは、若者や、多くの方々を引き付けるような魅力ある商店が乏しいため、人はいるが、買い物するため、仙台・郡山・東京などへ流出している。

商業施設という部分で、若者を引き付ける多くの方々が、福島で買い物しようという魅力ある商業施設が入るように働きかけをお願いしたいと思います。

### **委員(14番 小浪委員)(代理本木副所長)**

福島市の都心部の活性化は非常に重要だということは、国土交通省でも認識しているところでは。

国土交通省は都市計画の部分、道路管理部分で、何が協力できるか今後協議しながら、周辺の国道、県道について検討していきたいと思います。

### **委員(16番 安田委員)**

街なかの賑わいづくり、風格ある県都づくりは非常に重要なこととっておりますので、地域の方々、市でいろいろな考え方をさせていただいておりますので、県のほうも一緒に考えていきたいと思っております。

### **委員(19番 西内委員)**

先月ですが、山形の大型デパートが破綻し、市民の動揺と、山形市長自身もマスタープランに大型デパートのことが入っていたにも関わらず、破綻したことに非常に動揺しております。NHKが取材した関係者のほとんどが、どうしていいかわからない状態で、今後、追跡取材をしていくと聞いておりますが、スケジューリングも途中で変更されていくと思っておりますが、先ほどの裏付けがあったように、誰を回遊させたいのかといったときに、幼い子供から高齢者までいろいろな層の方々が魅力を感じて集えるような、そういう視点を持って考えていただければ幸いです。

医大が開学しますと、600名の若者がいずれ来ますので、その時若い人たちがどう回遊できるかを考え、仕上げていただきたい。

危機管理体制もしっかりとプランの中に入れていただきたい。

駅前に大規模な施設が出来たとき、市民にとっては危機管理の避難所になるような備蓄物があったりなどの計画をしていただければと思います。

### **事務局**

ご意見受け賜ります。

## 議長(小林会長)

他にご意見ありますでしょうか。

ご質問等が無いようですので、お諮りしたいと思います。

採決に入りますので、傍聴人と報道の方はご退席願います。

採決の前に一言申し上げます。

不確定な部分が多くある事業計画の中で、都市計画的に許可をしなければいけない立場になります。

都市計画を決定しないと次が進めない、次が進めないと具体的な計画プランが見えてこない。

両方が徐々に進めばこの段階にきてということが、まだはっきりとしたものが見えない。

経営があり、運営の公共施設であり、商業施設であるわけですから、これから詰めていく。

また、デザインも十分大事なことです。事務局の頭にも入っていると思いますので、皆様のご意見を思い出して、これから進めていただきたい。

さらに大きな話題としては、中心市街地活性化等の話がありましたが、まずは、福島に人を集めるというシナリオになっておりますので、その先から、どのようにして人を引っ張て行くのかが大きな課題となりますので、それに対して、的確な対応をお願いしたいと思います。

ある程度想定されている事業計画の妥当性等を踏まえて、都市計画として妥当なものなのかという観点で、事務局からの説明に対し、ご意見等をいただきました。

都市計画としては、全体に一体性をもって計画に臨むことができ、総合的に対応することができるということに関しての説明を踏まえて、採決を行いたいと思いますがよろしいでしょうか。

議案第 261 号 県北都市計画 高度利用地区の変更案については、原案のとおり同意することに決定してよろしいでしょうか。

同意される方は挙手願います。それではお願いします。

( 全員挙手 )



ありがとうございます。

意義がないものと認め、議案第 261 号につきましては、原案のとおり同意することに決定する旨、市長に答申いたします。

続きまして、議案第 262 号 県北都市計画 第一種市街地再開発事業の決定案については、原案のとおり同意することに決定してよろしいでしょうか。

同意される方は挙手願います。それではお願いします。

( 全員挙手 )

ありがとうございます。

意義がないものと認め、議案第 262 号につきましては、原案のとおり同意することに決定する旨、市長に答申いたします。

事務局は傍聴人を再入場させてください。

以上で本日の審議はすべて終了いたしました。

議案第 261 号、第 262 号について審議された結果、原案のとおり同意することとなりましたので、その旨、市長に答申いたします。

その他、事務局で何かありますか。

## 事務局

本日はたくさんの意見・要望等受け賜わりありがとうございました。

皆様の意見・要望等につきましては、行政側としても十分に捉えたうえで、準備組合と一緒に再開発を行いたいと思います。

今後の流れですが、県知事との協議を行い、都市計画決定・告示・縦覧につきましては、

3月末までには行いたいと考えております。

以上です。

### **議 長(小林会長)**

ありがとうございます。

本日は長時間にわたりまして、委員の皆様には慎重なご審議をいただき、誠にありがとうございました。

ここで、議長の任を解かせていただき、進行を事務局に戻します。  
どうもありがとうございました。

### **司 会 (都市政策部次長)**

小林会長、スムーズな議事進行をいただきまして、ありがとうございました。

また、委員の皆様におかれましては、長時間にわたりご審議をいただき本当にありがとうございました。

これを持ちまして、第117回福島市都市計画審議会を閉会させていただきます。

本日は誠にありがとうございました。