

平成 29 年度第 2 回古賀市都市計画審議会 議事録
(要約筆記)

【会議の名称】 平成 29 年度第 2 回古賀市都市計画審議会

【日時・場所】 平成 29 年 7 月 4 日(火) 10:00 ～ 10:30
古賀市役所第 1 庁舎 4 階第 2 委員会室

【議題】

- 1.開会
- 2.会長挨拶
- 3.審議会の成立報告
- 4.議事録署名委員の指名
- 5.事務局諸報告
- 6.議事
- 7.閉会

【傍聴者数】 0 人

【出席委員等の氏名】

委 員：日高圭一郎委員、松永千晶委員、阿部友子委員、森本義征委員、渡孝二委員、櫻井章生課長技術補佐
(酒井了委員代理)、山本英二委員、三輪朋之委員

建設産業部 松尾 佳久部長

事務局(担当課)：都市計画課 吉武 洋課長、水上豊参事補佐兼都市計画係長、佐田暁久業務主査

【欠席委員の氏名】 清原哲史委員、吉住三千代委員

【庶務担当部署名】 都市計画課

【委員に配布した資料の名称】

- 1.平成 29 年度第 2 回古賀市都市計画審議会次第
- 2.意見照会文(諮問第 1 号関係)
- 3.諮問書(第 1 号～第 3 号)
- 4.古賀市都市計画審議会委員名簿
- 5.配席図
- 6.補足資料 1～5
- 7.諮問第 1 号 福岡広域都市計画区域区分の変更(福岡県決定)
- 8.諮問第 2 号 福岡広域都市計画地区計画の変更(古賀市決定)
- 9.諮問第 3 号 福岡広域都市計画用途地域の変更(古賀市決定)

【会議の内容】

- 1.開会
- 2.会長挨拶
- 3.審議会の成立報告
- 4.議事録署名委員の指名
(日高会長)
・議事録署名委員については阿部委員にお願いしたい。
- 5.事務局諸報告
- 6.議事
(日高会長)
・諮問第 1 号、第 2 号、第 3 号については同一地区の案件であり、この地区を市街化区域に指定するための一連のものであることから、事務局から一括して内容説明をしてもらい、その後一諮問ごとに審議及び採決を行う方法で進めたいがよろしいか。

(委員)

- ・異議なし。

(日高会長)

- ・それでは、事務局より内容説明願う。

(水上参事補佐兼都市計画係長)

- ・諮問書について朗読する。
『諮問第1号から第3号まで朗読』
- ・引き続き、内容説明を行う。
- ・はじめに、補足資料①で、今回の審議案件に係る「病院・千鳥地区都市計画変更の概要」について説明する。
- ・資料左上部分の「市街化区域編入」とは、都市計画法に基づき、特定の区域を市街化調整区域から市街化区域に変更するものである。
- ・古賀市においては、昭和26年に、都市計画法第5条に基づき、「都市計画区域」が指定され、昭和45年に既成市街地や概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である「市街化区域」と、市街化を抑制すべき区域である「市街化調整区域」の区域区分線引きがなされた。
- ・福岡県においては、5年毎に、区域区分線引きについて各自治体の申し出により協議し、見直す手続きを行っており、このことを「定期線引きの見直し」という。
- ・続いて、補足資料①左下「②地区の概要等」で、今回の諮問で対象となる地区の概要を説明する。
- ・病院・千鳥地区の位置は、同資料右上の位置図の場所である。
- ・当地区は、古賀市の北部に位置し、国道3号から近く、また、JR古賀駅から約1.7km、JR千鳥駅から約0.9kmに位置する、交通アクセスの良い場所で、公共施設と低層住環境が調和した既成市街地となっている。
- ・行政計画における位置付けは、平成21年策定の「古賀市都市計画マスタープラン」において、「快適な居住環境の保全・形成」を掲げた地区としており、平成24年には、既存環境保全のため、地区計画が指定されている。
- ・次に、補足資料②で、地区周辺の詳細を説明する。
- ・北側の「①千鳥土地区画整理事業地」の部分は、昭和57年から実施された土地区画整理事業により整備され、低層住居が建ち並ぶ場所となっている。
- ・西側の「②公共施設」の部分は、県立リハビリテーションセンター、県営住宅東浜山団地、古賀特別支援学校などの中高層建築物が建ち並んでいる。
- ・南側の「③東医療センター」の部分は、国立病院機構 福岡東医療センターが立地し、②と③の間の赤く色付けされた部分は、店舗等が建ち並ぶ環境で、当地区は、生活利便性が高い環境となっている。
- ・諮問対象となっている地区は、赤太線で囲ったA地区とB地区の部分で、この地区内の現況と現状の都市計画内容を改めて説明する。
- ・A地区の面積は約2.8haで、戸建て住居などが約60戸建ち並ぶ低層住環境となっている。
- ・これらの住居のほとんどは、平成13年までに適用された都市計画法に基づく既存宅地制度や、その経過措置の建築許可等により建築されたもので、平成24年に地区計画が指定された後に、10戸程度が新築された。
- ・B地区の面積は約8.7haで、県立リハビリテーションセンター、古賀市青少年総合センター、障害者支援施設などが立地している。
- ・これらの施設は、公共性の高い建築物であることから、市街化調整区域であっても建築可能であったものである。
- ・続いて、補足資料③で、今回の諮問内容の概要を説明する。
- ・補足資料③下の図の赤線部分について、諮問第1号において、区域区分を市街化区域に変更し、諮問第2号において、平成24年に指定した地区計画を廃止し、諮問第3号において、廃止前の地区計画と同様の用途地域を指定するものである。
- ・諮問詳細を説明する。
- ・諮問第1号は、A・B地区の区域区分について、市街化調整区域から市街化区域に変更するもので、福岡県が決定する案件となっている。
- ・この決定を福岡県が行うにあたり、古賀市長に対し、平成29年6月19日付文書をもって意見照会されており、古賀市長がこれに対して回答を行うにあたり、審議会に、この都市計画案に対する意見を伺うものである。
- ・諮問第2号は、A・B地区については、市街化調整区域内であることから、平成24年に地区計画を指定していたが、諮問第1号の区域区分の変更が決定されることにより市街化区域に編入され、諮問第3号の用途地域を指定することから、この地区計画を廃止するものである。
- ・諮問第3号については、当該地区が市街化区域に編入されるにあたって、用途地域を指定するもので、指定内容は、従前の地区計画の規制内容を引継ぐもので、A地区については、低層住環境を保全するため、「第一種低層住居専用地域」を指定し、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合である「容積率」は80%、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合である「建蔽率」は50%、外壁後退の規制はなく、建築物の敷地面積の最低限度面積は165m²、建築物の高さの制限は10mを定めている。

- ・B地区については、住居系以外に、公共施設等の中高層建築物等の建ち並びも許容できる「第一種中高層住居専用地域」を指定し、容積率は200%、建蔽率は60%を定めている。
- ・最後に、今回の手続きの経緯を補足資料④で説明する。
- ・今回の区域区分の変更に係る手続きについては、平成27年度から、今回の定期線引きの見直しの対象地区として、病院・千鳥地区を含めた候補地について福岡県と協議し、福岡県内の他市町村の区域区分変更対象地が概ね整った平成28年11月から知事下協議を開始した。
- ・その後、地元住民や地権者に郵送で周知し、平成29年1月31日に地元説明会を実施した。
- ・地元説明会の参加者は4名で、反対意見はなく、公聴会事前閲覧を2月1日から2週間実施したが、ここでも反対意見はなかった。
- ・よって、2月28日の公聴会は中止となり、県との事前協議も4月上旬で終了し、6月2日から2週間の計画案縦覧を経て、今回の審議会に至っている。
- ・以上が概要説明である。審議願う。

(日高会長)

- ・審議に入る。
- ・諮問第1号の案件については、病院・千鳥地区を市街化調整区域から市街化区域に編入する、区域区分の変更に係る福岡県決定案件であり、福岡県知事より古賀市長に対して意見照会があったものである。
- ・市長が県知事に対して回答を行うに当たり、市長から本審議会に意見を求められているので、古賀市都市計画審議会から意見を付するか、付す場合はどのような意見とするかを審議したい。
- ・質問意見をお受けする。

(山本委員)

- ・今回の対象地区と国道3号の間にも地区計画に指定された地区があると思うが、なぜ今回の対象地区のみを市街化区域編入の対象として、国道3号の隣の地区は地区計画のままなのか、その違いを説明願う。

(水上参事補佐兼都市計画係長)

- ・今回の諮問案件の対象地区南側に位置する、高田土地区画整理事業施行中の場所についても、今回の定期線引きの見直しに当たり、県と市街化区域編入の協議を進めていたが、一部地権者から賛同を得られなかったため、今回見送りして、次回定期線引きの見直しの際に協議することとし、編入を見送っているものである。
- ・市の方針としてはできれば早く編入したい方針であり、地権者の同意が整えば順次編入していきたいと考えている。

(日高会長)

- ・他に質問・意見なければ、諮問第1号に関する審議を終了し、採決に入りたい。
- ・「諮問第1号 福岡広域都市計画区域区分の変更(福岡県決定)」について、特に意見を付す必要はない方は挙手願う。
- ・採決の結果、挙手7人で、諮問第1号については特に意見なしで決定する。
- ・市長への答申書の作成については、私に一任いただいてよろしいか。

(委員)

- ・異議なし。

(日高会長)

- ・では、答申書を作成の上、市長へ提出する。
- ・引き続き、諮問第2号の審議に入る。
- ・諮問第2号は、病院・千鳥地区を市街化調整区域から市街化区域に編入することに併せて、既存の地区計画を廃止する、市決定案件の都市計画変更案である。
- ・質問意見をお受けする。
- ・質問・意見がないようなので、諮問第2号に関する審議を終了し、採決に入りたい。
- ・「諮問第2号 福岡広域都市計画地区計画の変更(古賀市決定)」について、賛成の方は挙手願う。
- ・採決の結果、挙手7名で諮問第2号について賛成することに決定した。
- ・市長への答申書の作成については、私に一任いただいてよろしいか。

(委員)

- ・異議なし。

(日高会長)

- ・では、答申書を作成の上、市長へ提出する。
- ・引き続き、諮問第3号の審議に入る。
- ・諮問第3号は、病院・千鳥地区を市街化調整区域から市街化区域に編入することに併せて、諮問第2号で廃止することになる地区計画と同等の内容となる用途地域を指定する、市決定案件の都市計画変更案である。
- ・質問意見をお受けする。

(阿部委員)

- ・今回、用途地域として、第一種低層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域を指定するものと思うが、市としての何らかの目的、具体的な計画があって指定するのか。

(水上参事補佐兼都市計画係長)

- ・今回の案件は、あくまでも現在の地区計画で指定されている内容をそのまま引き継ぐものであり、何か計画をもって用途制限を行うものではない。

(三輪委員)

- ・A地区は第一種低層住居専用地域の用途となっていると思うが、これから新たに作る住宅地であれば、これから入ってくる人は納得して入ってくるのだと思う。
- ・このA地区は相当前から住宅地であり、広い土地を持っている方はいいが、ぎりぎりで建ててある方は、2世帯にしたとか、柵を作りたいと言われた時に、50の80とかで大丈夫か、みなさんわかってあるのかなと思う。
- ・できれば、近くの第一種住居地域を延長して計画した方が、居住者に親切な方法ではないかと思う。

(水上参事補佐兼都市計画係長)

- ・この件に関しては、地区計画を当初指定する時にもなされた議論だが、まず、既存不適格がなるべく発生しないように指定している。
- ・最低敷地面積や建蔽率、容積率等について、A地区では既存不適格が発生しないことを主眼に設定しており、今後建て替えがある場合にも、地区計画から今後市街化区域に編入していく流れの中で納得されたものと思う。
- ・平成29年末の未利用地については、約1,179m²であるが、今の規制の範囲内で十分に新築と建て替えができると判断している。

(三輪委員)

- ・例えばこの地区で大きな車庫などを持っている方はおられないのか。

(水上参事補佐兼都市計画係長)

- ・この地区については、住宅を建てる場所ということで、基本的には事務所等を建てる場所ではないと考えており、余裕のある敷地で住環境を保っていきたいという考えで指定する用途制限の内容としている。

(日高会長)

- ・現行の地区計画での規制内容と、第一種低層住居専用地域の規制内容もほぼ同じと考えていいのか。

(水上参事補佐兼都市計画係長)

- ・そうである。

(三輪委員)

- ・昔から建ててあった人は、いつから低層の地区になったんだと思われる方もいると思う。
- ・土地が50坪くらいしかなかった時に、倉庫を建てたり、車庫を作ろうと思ったら、屋根なしの車庫だったらいいのかもしれないが、ちゃんとした車庫を作ろうとすれば、建てれなくて違法と判断されるだろう。
- ・それよりも、第一種住居地域に指定すれば、そういうことも問題なく自由に建て替えもできるし、快適な住宅地になるのではないかと思う。
- ・できれば、あまり厳しい指定よりも、多少ゆったりした住居地域に指定した方が、将来的に住民のためになるのではないかと思った。

(阿部委員)

- ・B地区について、今までは調整区域であったが、公共施設については建築可能で建てていたところだが、市街化区域に編入されることで、現在、グラウンドなどがある場所が今後住宅地になる可能性があるのか。

(吉武課長)

- ・質問の場所は、いわゆる国の土地等であり、すぐに売買されたりすることがない限りは住宅地になることはない。
- ・また、現状でも地区計画が指定されており、建築物自体は既に建てられる状況ではあったものである。

(日高会長)

- ・他に質問・意見なければ、諮問第3号に関する審議を終了し、採決に入りたい。
- ・「諮問第3号 福岡広域都市計画用途地域の変更(古賀市決定)」について、賛成される方は挙手願う。
- ・採決の結果、挙手7人で、諮問第3号については賛成することに決定した。
- ・市長への答申書の作成については、私に一任いただいてよろしいか。

(委員)

- ・異議なし。

(日高会長)

- ・では、答申書を作成の上、市長へ提出する。
- ・以上で本日のすべての審議を終了する。

(松尾部長)

- ・本日の審議について御礼申し上げます。

(日高会長)

- ・平成29年度第2回古賀市都市計画審議会を閉会する。

7.閉会

審議の経過を記載して、その相違ないことを証するため、ここに署名する。

平成29年 月 日

議事録署名委員 _____