

平成 29 年度第 1 回古賀市都市計画審議会 会議録
(要約筆記)

【会議の名称】 平成 29 年度第 1 回古賀市都市計画審議会

【日時・場所】 平成 29 年 4 月 7 日(金) 14:00 ～ 14:20
古賀市役所第 1 庁舎 4 階第 2 委員会室

【議題】

- 1.開会
- 2.審議会の成立報告
- 3.会長挨拶
- 4.議事録署名委員の指名
- 5.概要説明及び議事
- 6.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、清原哲史委員、阿部友子委員、森本義征委員、渡孝二委員、山本規史課長補佐(酒井了委員代理)、山本英二委員、吉住三千代委員

事務局: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

※松尾 佳久建設産業部長は欠席

担当課:都市計画課(開発指導係) 西村秀隆開発指導係長、春田恵里主事

【欠席委員の氏名】 三輪朋之委員

【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 1 回古賀市都市計画審議会次第
- 2.諮問書
- 3.古賀市都市計画審議会委員名簿
- 4.配席図
- 5.補足資料
- 6.諮問第 1 号 福岡広域都市計画地区計画の変更(古賀市決定)

【会議の内容】

- 1.開会
- 2.審議会の成立報告
- 3.会長挨拶
- 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清原委員にお願いしたい。
- 5.概要説明及び議事
(日高会長)
・「諮問第 1 号 福岡広域都市計画地区計画の変更について(古賀市決定)」について説明願う。

(水上参事補佐兼都市計画係長)
・諮問第 1 号について朗読する。
『諮問書の朗読』
・内容については、担当係より説明する。

(西村開発指導係長)

- ・福岡広域都市計画地区計画の変更について、資料に基づき説明を行う。
- ・当地区計画は、平成 26 年 10 月 10 日に古賀市都市計画審議会を開催し、審議後、平成 26 年 11 月 12 日に決定告示された高田地区地区計画であり、今回の諮問はその地区計画の変更案についてである。
- ・資料 5 ページについて、本計画の位置は国道 3 号線と県道筑紫野古賀線が交差する、流交差点北西側約 8.9ha の場所である。
- ・資料 1 ページから 3 ページまでが高田地区地区計画の内容である。
- ・当地区計画においては、本市第 4 次総合振興計画及び都市計画マスタープランにおいて、国道 3 号西側については、現在有効な土地利用がなされていないことから、土地区画整理事業などの面的整備を実施し、優良な住宅地・商業地の供給を図るべき土地と位置づけられている。
- ・また、当地は現在市街化調整区域であるが、地区計画を設定することで、一定の建築物の規制について緩和を行うものであるが、西側については住宅街が建ち並んでいることから、建物用途については、周辺環境に悪影響が出ないように配慮を行っている。
- ・今回変更する箇所は、資料 1 ページ中央の地区の区分に係る、地区の面積である。
- ・A 地区及び C 地区が住居系、B 地区が商業系であり、それぞれ建築物の用途が設定されている。
- ・A 地区の面積は変更ないが、B 地区について、面積が約 4.3ha が約 3.4ha に、C 地区が約 3.9ha が約 4.8ha にそれぞれ 0.9ha 増減している。
- ・地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の整備の方針については、地区計画の理念であり、根幹をなすものであるため、変更は行わない。
- ・次に、今回面積が変更となった理由について、資料 4 ページで説明する。
- ・変更理由については理由書の通りであるが、B 地区及び C 地区の一部において、平成 27 年 4 月より実施している高田土地区画整理事業で変更を予定していることから、今回地区計画も併せて変更するものである。
- ・高田土地区画整理事業について、補足資料で説明を行う。
- ・補足資料 1 ページの古賀市高田地区土地利用計画図中のピンク着色部が商業系であり、地区計画の B 地区に該当する。
- ・この商業系の一部約 0.9ha を黄色着色の住宅系に変更することに併せて地区計画を変更するものである。
- ・補足資料 2 ページが地区計画変更箇所の詳細図であるが、図中の売却地 8,965.79 平方メートル、約 0.9ha が商業系から住居系に変更となる。
- ・図中の借地の 16,034.24 平方メートル、約 1.6ha、こちらは引き続き商業系である。
- ・補足資料 3 ページは開発計画図であり、図面左側が戸建分譲住宅の 41 戸、右側がスポーツクラブ、スーパーマーケット、ドラッグストアなどを計画している。
- ・資料 9 ページで都市計画策定の経緯の概要を説明する。
- ・昨年 5 月より県と下協議を行い、9 月に協議が整ったことから、昨年 10 月 18 日に地元説明会を開催し、地権者、高田区、さや団地区、千鳥タウンコート区向けに通知・案内を行って地元説明会を開催した結果、26 名の参加があった。
- ・その後、11 月 15 日から公聴会事前閲覧ならびに原案に対する意見募集を行い、3 名の閲覧があったが、特段の意見提出はなかったため公聴会は中止となり、原案修正なしで本年 1 月 17 日から 2 月 20 日まで県と事前協議を行い、支障なしとの回答を得、再度計画案の縦覧を 3 月 8 日から 3 月 22 日まで行っている。
- ・なお、その計画案について、縦覧者は 2 名で、意見提出がなかったことを付け加える。
- ・以上の手続きを踏まえ、本日の都市計画審議会への諮問となっている。審議願いたい。

(日高会長)

- ・審議に入る。
- ・「諮問第 1 号 福岡広域都市計画地区計画の変更について(古賀市決定)」に関し、質問意見をお受けする。

(山本委員)

- ・土地区画整理事業において、なぜ商業地を住宅地に替えることになったのか説明願う。

(西村開発指導係長)

- ・土地区画整理事業については、平成 27 年 4 月に事業認可を受け、事業を進めていた。
- ・商業系 2.5ha については、事業者と商業施設立地について協定を締結しており、事業者自らテナント誘致を行っていたが、断念した経緯がある。
- ・その 2.5ha については、再度募集することを区画整理組合が計画をしていたが、他の小売業者や、複数の企業にヒアリング等を実施した結果、区画整理事業用地については、国道 3 号線沿に立地しており、事業用地と国道 3 号線に高低差があるため、誘致しづらいという状況があったと聞いている。
- ・そのような経緯から、土地区画整理組合としては商業系を縮小したところである。
- ・地区計画については、当初、地区計画と土地区画整理事業を、調整を図りながら同時に進めていたところ、区画整理事業で変更が必要な状況となった。

- ・土地区画整理事業の変更によって、必ずしも地区計画の変更が必要となるものではないが、今後の土地利用計画を考えた場合、商業系を住居系に変更した場合、将来的に商業施設と住宅地が混在する可能性が残るため、現時点で地区計画を変更するものである。

(山本委員)

- ・まちづくりの方向として、当初は商業系で、どういうまちづくりのマスタープランを作って、だからこそこに人に集まっていたら、商業施設を作るようにしたいとか、このエリアについては住居系の用途地域を貼りましょう、と進めることが本質的なものと思う。
- ・都市計画は、どちらかというと行政側があるプランを作るところから始まると思うが、やってみるとうまくいかないのが替えたという説明にも聞こえたが、本来の都市計画として大丈夫なのか、計画の整合はどうかを確認したい。

(西村開発指導係長)

- ・当地域は30年以上前から土地区画整理事業を行いたいとの地元要望があり、市としても土地区画整理事業を応援したいと考えた。
- ・都市計画マスタープランにおいても、土地区画整理事業については支援する位置づけの記載があり、古賀市において商業施設と人口を増やすことを掲げている。
- ・古賀市の人口は以前は増加傾向であったが、最近では微増、微減の繰り返しであったので、ある程度住宅についても許容し、まちづくりとして商業施設と住宅の両方を増やすことを土地区画整理事業で位置づけており、結果として土地区画整理事業で一部商業系が住居系に変わったが、そのことも市としては都市計画マスタープランと整合はとれているものと考えている。

(山本委員)

- ・理解としては、定住と交流人口が2本の柱であるので、この地域については実態として調査してみると、メリットのある方向にシフトしたというイメージでよいか。

(西村開発指導係長)

- ・その通りである。

(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て採決に入りたい。
- ・「諮問第1号 福岡広域都市計画地区計画の変更について(古賀市決定)」に関し、賛成される方は挙手願う。
- ・採決の結果、賛成8人で、諮問第1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、私に一任いただいでよろしいか。

(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。

6.閉会