

平成 27 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 27 年度第 1 回古賀市都市計画審議会

【日時・場所】 平成 27 年 10 月 2 日(金) 14:00 ～ 15:15
古賀市役所第 1 庁舎 4 階第 2 委員会室

【主な議題】

- 1.開会
- 2.委嘱書交付
- 3.副市長挨拶
- 4.審議会の取扱いについての説明
- 5.自己紹介
- 6.会長選挙
- 7.会長挨拶
- 8.議事録署名委員の指名
- 9.概要説明及び議事
- 10.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
恒成美裕己委員、三輪朋之委員、吉住三千代委員

副市長 坂本 正美副市長

建設産業部 長崎 功一部長

事務局：都市計画課 栗田 耕一郎課長、石倉明都市計画係長、佐田暁久主任主事、春田恵里主事

担当課：都市計画課(開発指導係) 村山隆一開発指導係長、笹野項之輔主事

下水道課 渡行弘課長、矢野貴宏下水道係長、宮園和昭主任主事

【欠席委員の氏名】 赤星健太郎委員

【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 27 年度第 1 回古賀市都市計画審議会次第
- 2.席次表
- 3.平成 27 年度第 1 回都市計画審議会資料等一覧
- 4.古賀市都市計画審議会委員名簿
- 5.古賀市都市計画審議会条例(抄)
- 6.古賀市情報公開条例(抄)
- 7.傍聴要領
- 8.諮問第 1 号古賀都市計画下水道の変更(古賀市決定)
- 9.諮問第 2 号古賀市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例第 8 条にかかる許可
- 10.委嘱書
- 11.古賀市男女共同参画セミナー案内文書

【会議の内容】

- 1.開会
- 2.委嘱書交付
- 3.副市長挨拶

4. 審議会の取扱いについての説明

5. 自己紹介

6. 会長選挙

7. 会長挨拶

8. 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。
- ・進行については、各審議案件ごとに事務局からの説明を受け、2件それぞれ質問まで受け付け、各質疑が終了後、質問漏れ等ある場合は改めて質問を受け付けたい。その後、各案件ごとに採決をとりたい。

9. 概要説明及び議事

(日高会長)

- ・諮問第1号 古賀都市計画下水道の変更(古賀市決定)について説明願う。

(石倉都市計画係長)

- ・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、担当課で説明する。

(宮園主任主事)

- ・諮問第1号について説明する。まず、変更の理由について、本市の公共下水道事業は、昭和41年に事業認可を取得して以来、11度の事業計画変更により、区域の拡大を図り、現在の事業計画区域は約1,027haとなっている。平成25年度末で汚水管渠の整備面積は約950haが完了し、事業計画区域面積に対する整備率は約92%に達している。今回、下水道区域の整備促進のため、開発が行われている高田地区の区域を追加して、排水区域の変更を行うもので、公共用水域の水質保全と公衆衛生の向上を図るものである。
- ・今回の変更は、排水区域を拡大することになる。排水区域約8haを追加し、約1,039haとなる。資料7ページの赤色箇所が高田地区開発区域の約8haであり、都市計画決定したい区域である。
- ・今回の下水道の処理分区は、資料4ページの変更区域一覧表の分流地区中、千鳥第2処理分区にあたり、ここに8ha追加する。
- ・都市計画策定の経緯の概要について、平成27年5月25日から6月8日までの間、原案の縦覧を行ったが、縦覧者はなく、公聴会での口述申出はなかった。次に、福岡県に事前協議書を提出し、法的手続きを進めることのできることを得、平成27年8月3日から8月17日までの間、この案についての縦覧を行ったが、縦覧者はなく、意見書の提出はなかった。
- ・この案件は古賀市決定であり、本日の都市計画審議会の議を経た後、福岡県知事に法定協議申出書を提出し、回答を得、都市計画決定を行うこととなる。以上で、諮問第1号に関する説明とする。ご審議願う。

(日高会長)

- ・それでは諮問第1号古賀都市計画下水道の変更(古賀市決定)について質問・意見をお受けする。
- ・ご質問やご意見のある方は挙手をもって発言願う。

(渡委員)

- ・現在事業認可を受けている1日当たりの処理場の能力と現在の実績を尋ねたい。26年度の実績でも構わない。
- ・この区画整理が供用開始した場合の1日当たりの予想の排水量について尋ねたい。

(宮園主任主事)

- ・1点目の処理場の能力については、1日当たり33,700m³となっている。
- ・2点目の現在の処理実績については、26年度実績で、日平均約18,000m³となっている。
- ・3点目の今回の区画整理において予想される排水量は、1日当たり470m³を見込んでいる。

(松永委員)

- ・今後開発が予定されている高田地区はどういった内容か。区画整理ということではよろしいか？

(宮園主任主事)

- ・今回の開発は、商業施設と住宅を併せた区画整理の開発と聞いている。

(村山開発指導係長)

- ・補足として、事業としては開発ということだったが、事業としては区画整理事業で行う内容である。中身は、商業ゾーンと戸建住宅を整備するものとなっている。

(阿部委員)

- ・排水は東部幹線の方に流れるということになるのか。

(宮園主任主事)

- ・今回の区画整理区域からの排水は、下流側に位置する千鳥1号汚水幹線に放流される。

(阿部委員)

- ・新旧対照表の下水管渠の部分で、東部幹線の記載があるので、ここに流れるかと思ったが、流れるのは、千鳥第2処理分区の管渠ということか。

(宮園主任主事)

- ・その通りである。

(日高会長)

- ・他に質問はないか。なければ、諮問第1号の質疑については一旦これで終了したい。
- ・引き続き、諮問第2号に移りたい。
- ・諮問第2号古賀市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例第8条にかかる許可について事務局より説明願う。

(石倉都市計画係長)

- ・諮問第2号について朗読する。
『諮問書の朗読』
- ・内容については、担当係で説明する。

(村山開発指導係長)

- ・諮問第2号について説明する。
- ・まず、申請の概要を説明する。本件審議の対象は、特定用途制限地域内にある、薦野地区の九州自動車道下り線の古賀サービスエリアの増改築工事である。この工事は、特定用途制限地域の建築制限条例が施行される以前から建っていた高速道路休憩施設を増改築しようとするものであり、条例上は既存不適格建築物の増改築という取扱いとなる。
- ・既存不適格建築物の増改築を行う場合は、条例中で建替えの際の規制を設けているが、今回事業計画書が、この建替えの際の規制のうちの面積要件を上回る計画が必要であることから、条例第8条第2項の規定に基づき、市長に対し特例許可の申請が出されたものである。
- ・内容の説明を行う。特定用途制限地域については、都市計画区域外、いわゆる準都市計画区域で長年課題とされていた住宅とそれ以外の工場等の混在による住環境悪化に対応するため、平成25年12月に特定用途制限地域にかかる建築物の制限条例を施行し、指定の地域に建築できない建築用途を定めて、地域に望ましくない建物の新築を制限している。
- ・特定用途の地域については、田園居住地区と、筑紫野古賀線沿線地区の二つに分かれている。田園居住地区は、農業地域や森林地域等の田園環境を保全する住居地域を目指す地域となっており、住居や一定規模以下の店舗・事務所のみを建築を許容しており、工場や倉庫、遊戯施設の建設を制限している。一方、筑紫野古賀線沿線地区は、交通便利性のよい地域であり、商工業に適していることから、幹線道路を利用した工場・倉庫などの立地を許容している。個別に用途上建てることのできない建築物は、資料裏面の一覧で表示のとおり、分類して制度運用している。
- ・今回の申請は、田園居住地区に位置する地域内の事業計画について許可申請があったものである。
- ・続いて今回の申請の概要について説明する。工事名称は、九州自動車道古賀サービスエリア休憩施設改築工事、建築主は、西日本高速道路株式会社九州支社、所在地は、薦野1,103番1他85筆、31,257.64m²である。主要な用途は、高速道路の休憩施設である。延べ面積は、計画面積と既存の面積を掲載している。括弧内が既存の建築物の延べ面積で、全体面積については、2,126.25m²に対して、今回計画面積は

3,163.50m²となっている。うち、飲食店及び物販・店舗部分については、既存部分が1,199.52m²に対して、計画面積が1,496.87m²となっている。建築理由は、現在、サービスエリアの周辺では駐車場の拡張工事が先行して行われており、これに伴い、来場客の増加が見込まれる。必然的に、店舗等の施設が手狭になることが予想されることから、既存の店舗等の建物を撤去し、施設全体を整備する計画内容である。

- ・計画図面については、具体的には、給油施設部分を残して、すべて新しい施設に整備される予定である。
- ・工事の進行については、事業者説明では平成28年春着工、平成29年夏頃の工事完了を目指している。
- ・許可申請に対する市の考え方は、申請地の状況は、特定用途制限地域内の田園居住地区に位置し、工場や一定規模の店舗・事務所等を制限している地域であり、また、条例による制限は、まず、今回の申請対象である古賀サービスエリア下り線休憩施設は、条例が施行した平成25年12月以前から建物が建っており、条例上の建築物の取扱い上、既存不適格建築物となる。既存不適格建築物の取扱いは、条例第5条の規定の中で、増築の範囲については、既存床面積の1.2倍までと定められており、今計画では計画床面積が既存の1.2倍を超える部分があることから申請に至ったものである。
- ・続いて、本件申請に対する市の考え方は、今回の計画については、公共交通網の大動脈である、九州自動車道の駐車場等整備を踏まえた一体的な整備であり、利用者の利便向上が目的である。また、高速道路の休憩施設自体は高速道路利用者の安全運転に寄与するものであり、また、店舗等の販売日には周辺住民も利用可能となっている。地域商業の活性化にも一役担っており、今後市としても必要不可欠な施設ととらえており、公益上必要な施設であるという見解である。
- ・以上より、条例第8条の特例許可の要件を満たすものと判断して、特例許可の審査手続きを進めている。
- ・続いて、これまでの特例許可の手続きの流れについて、条例の取扱いに基づき手続きを進めている。まず、建築計画の地元説明会を平成27年7月17日に薦野区の公民館で行っている。参加者は合計7名であった。建築計画の縦覧を平成27年8月7日から平成27年8月21日まで行っている。縦覧者は1名で、口述・意見の申出は0件であった。続く公聴会は、縦覧期間中の口述・意見の申出がなかったため、中止した。本日10月2日に都市計画審議会からご意見いただき、平成27年11月中旬ごろに特例許可という流れを想定している。説明は以上である。

(日高会長)

- ・それでは、諮問第2号古賀市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例第8条にかかる許可、ご質問やご意見のある方は挙手をもって発言願う。

(阿部委員)

- ・所在地が薦野1103番1他85筆という記載があるが、所有者は何名か。
- ・土地の地目は何であったか、農地であったか知りたい。
- ・許可の経緯の概要について、建築計画の地元説明会を開いているが、周知方法と、その範囲を知りたい。

(村山開発指導係長)

- ・1点目の所在地の所有者について、一体はすでに高速道路として利用されており、西日本高速道路の土地となっている。一筆だけ処理がなされていないが、地権者の了承を得て筆の書き換えが行われている状況となっている。
- ・2点目の地目については、農地はない。
- ・3点目の地元説明会の周知方法等については、薦野区を対象に行われており、方法については、事業者から、地元区長への説明、及び回覧に基づいて周知させたと聞いている。

(日高会長)

- ・これは敷地は変更がないのか。建物だけが建て替わるのか。

(村山開発指導係長)

- ・建物だけである。

(日高会長)

- ・他に特に質問ないようであれば、諮問第2号議案の質疑を終了する。
- ・以上で本日の審議案件の説明は終了となるが、改めて本日の2件の案件について、質問漏れなどがあれば、ご質問ご意見等願う。
- ・それでは、ただいまより、各案件について採決を取りたい。
- ・諮問第1号古賀都市計画下水道の変更(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8名で諮問第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、私に一任していただければ幸いです。

(委員)

・はい。

(日高会長)

- ・それでは、答申書を作成の上、市長へ提出する。
- ・続いて、諮問第2号古賀市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例第8条に係る許可について賛成される方は挙手願う。採決の結果、挙手8人で、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、私に一任していただいでよろしいか。

(委員)

・はい。

(日高会長)

- ・それでは、答申書を作成の上、市長へ提出する。

10.閉会

(日高会長)

- ・以上をもって、本日のすべての審議を終了する。