

平成 29 年度第 3 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 3 回古賀市都市計画審議会

【日時・場所】 平成 30 年 3 月 27 日(火) 15:00 ～ :
古賀市役所第 1 庁舎 4 階第 2 委員会室

【議題】

- 1.開会
- 2.事務局諸報告
- 3.審議会の成立報告
- 4.議事録署名委員の指名
- 5.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)、坂田茂樹委員、三輪朋之委員、吉住三千代委員

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、西村秀隆開発指導係長、佐田暁久業務主査

【欠席委員の氏名】 なし

【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.諮問書(第 1 号・第 2 号)
- 2.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)
- 3.諮問第 2 号 古賀準都市計画特定用途制限地域の変更(古賀市決定)
- 4.補足資料 1～4
- 5.平成 29 年度第 3 回都市計画審議会次第
- 6.古賀市都市計画審議会委員名簿
- 7.配席図

【会議の内容】

- 1.開会
- 2.事務局諸報告
- 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森本委員にお願いしたい。
(森本委員)
異議なし。
- 5.議事
(日高会長)
諮問第 1 号及び第 2 号は、それぞれ建築基準法の改正に伴う変更であることから、事務局から一括して内容説明してもらい、その後、1 諮問毎に審議し、採決を行う方法で進行したいと思うがよろしいか。

(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)

諮問第1号と第2号を一括して説明する。

諮問書を朗読する。

【諮問第1号 朗読】

【諮問第2号 朗読】

内容説明に入る。

今回の2件の諮問は、建築基準法の改正に伴う都市計画の変更である。

建築基準法の改正は、平成27年と平成29年に行われており、それぞれについて、改正内容を説明する。

まず、平成27年の建築基準法の改正について説明する。

補足資料①を確認されたい。

平成27年の建築基準法の改正は、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」、いわゆる「風営法」の改正に伴うもので、建築基準法において、建築規制される「ナイトクラブ」と「ダンスホール」の風営法上の取扱いが改められ、風営法改正前の3号営業に該当していた「ナイトクラブ」が、業態により「風俗営業」、「特定遊興飲食店営業」、「飲食店営業」に再編され、風営法改正前の4号営業に該当していた「ダンスホール」が、風俗営業から除外された。

この改正の趣旨から、建築基準法に定める建築物の制限の区分における「ナイトクラブ」と「ダンスホール」の位置づけについても改正されたものである。

補足資料②の枠内の表を確認されたい。

建築基準法改正後は、「照度10ルクスを超える営業形態のナイトクラブ等」は、「劇場、映画館」の用途に区分され、準住居地域、近隣商業地域においても立地可能となっている。

「ダンスホール」は、「カラオケボックス」の用途に区分され、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、工業地域、工業専用地域においても立地可能となった。

続いて、平成29年の建築基準法改正について説明する。

補足資料③を確認されたい。

平成29年に都市緑地法等の一部を改正する法律の中で、都市計画法、建築基準法が改正され、都市計画に引用する法律の条項にズレが生じている。

都市計画法第8条第1項第1号に用途地域が12項目定められているが、都市計画法の改正において、1項目「田園住居地域」が加えられた。

このことに伴い、建築基準法の建築規制が改正され、赤字部分について、建築基準法第48条第7項の次に「田園住居地域」が加えられ、その後が1項ずつ繰り下がり、同法別表第2の「(と)」の次に「田園住居地域内 建築可」の項が加えられ、その後が1項ずつ繰り下げられることになり、平成30年4月1日に施行される。

新たに追加された「田園住居地域」について、説明を加える。

補足資料④を確認されたい。

都市計画法において、従来、「都市計画は、農林漁業との健全な調和を図るもの」とされ、市街化区域内の農地は「宅地化すべきもの」として位置づけられてきた。

しかし、宅地需要の鎮静化・住民の都市農業に対する意識の変化を受け、平成28年に閣議決定された都市農業振興基本計画において、都市政策上の再評価の中で、「都市農地を貴重な緑地」として、また、「都市農業を都市の重要な産業」として位置づけられたことから、市街地において住宅と農地が混在し、両者が調和した良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、「あるべき市街地像」として、新たに都市計画に位置付けるものとして、「田園住居地域」が創設された。

この地域においては、市街地環境を守るための開発規制と、低層住居や農業の利便増進に必要な店舗である農産物直売所や農家レストラン等の建築を認める内容とする建築規制、その他、第一種低層住居と同等の形態規制を設け、都市農地の保全・活用を図る規制内容となっている。

以上が平成27年と平成29年における建築基準法の改正概要である。

このことに伴う都市計画変更の内容を、諮問ごとに説明する。

諮問第1号の玄望園地区地区計画の都市計画変更について、諮問資料 p.1-3 変更理由書を確認されたい。

平成29年の建築基準法の改正における用途地域「田園住居地域」の追加により生じた、項ズレに対応する変更である。

諮問資料 p.1-7 新旧対照表を確認されたい。

赤字の部分が変更される部分である。

建蔽の「べい」、「かき」「さく」の字を漢字表記に変更するものは、法改正においても同様の用語の整理がなされたことからの変更である。

以上が、諮問第 1 号の概要である。

続いて、**諮問第 2 号**の古賀準都市計画特定用途制限地域の都市計画変更について、**諮問資料 p.2-3**変更理由書を確認されたい。

平成 29 年の建築基準法の改正における用途地域「田園住居地域」の追加により生じた項ズレへの対応と平成 27 年の建築基準法の改正における「ナイトクラブ」「ダンスホール」の建築規制の内容の改正に伴う変更である。

諮問資料 p.2-7 新旧対照表を確認されたい。

この表は、古賀準都市計画特定用途制限地域のうち、「田園居住地区」の「制限すべき特定の建築物等の用途の概要」で、赤字の部分が変更される部分である。

平成 29 年度改正において追加された用途地域「田園住居地域」と名称が似ており、混同が懸念されますが、全く異なるものをご理解いただきたい。

7 項の「料理店」については、従来から建築基準法にキャバレーと同じ区分で建築規制の対象とされていたが、今回、改めて例示として規定するもので、法改正によるものではない。

また、併せて建築基準法に併せた用語の整理も行っている。

諮問資料 p.2-8 新旧対照表を確認されたい。

この表は、古賀準都市計画特定用途制限地域のうち、「筑紫野古賀線沿線地区」の「制限すべき特定の建築物等の用途の概要」で、赤字の部分が変更される部分で、前ページと同様の変更である。

以上が諮問第 1 号及び第 2 号の都市計画変更についての概要である。

続いて、手続きに関する経過を説明する。

今回の変更内容は、法令改正に伴う形式的な都市計画の変更であるため、変更内容の周知や意見の募集については、古賀市公式 HP、広報こが行事予定表掲載による周知、その他計画案の縦覧を実施した。

諮問資料 p.1-4 を確認されたい。

原案の事前縦覧は、1 月 15 日からの 2 週間行い、縦覧者及び意見書の提出はなかった。

続いて、法定縦覧を 2 月 14 日から 2 週間行い、縦覧者 2 名であったが、意見書の提出はなかった。

諮問資料 p.2-4 を確認されたい。

特定用途制限地域の変更に関しましては、法定縦覧を 2 月 14 日から 2 週間行い、縦覧者は 2 名であったが、意見書の提出はなかった。

説明は以上である。審議願う。

(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(古賀市決定)について、質問・意見を受ける。

(質問・意見なし)

質問・意見がないようなので、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 福岡広域都市計画地区計画の変更(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 9 人で、諮問第 1 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。

引き続き、諮問第 2 号の審議に入る。

諮問第 2 号 古賀準都市計画特定用途制限地域の変更(古賀市決定)について、質問・意見を受ける。

(阿部委員)

追加で説明願う。

用途地域に田園住居地域が新たに加わることで、補足資料でもその地域が出ているが、古賀市においてはどの辺りの地区をイメージしたらいいのか。

(水上参事補佐兼都市計画係長)

田園住居地域のイメージについては、市街化区域内にある農地を保全していこうという考え方であるため、古賀市に一概にこれを適用するかどうかは別の問題として、例を挙げる。

例えば、東京の大都市部やその近郊、そういった大規模都市圏にある農地や緑地、緑の空間があると、これまで市街化区域内であれば都市化していこうという流れであったものを、その有用性を認めて、都市の中で共存していこうという考え方で創設された制度である。

よって、市街化区域内の農地、古賀市内で言うと、花鶴団地にある農地を、こういった制度で共存していこうという考え方に立てば、議論されることも考えられるだろう。

(清原委員)

今、花鶴団地のところの農地の話が出たが、その農地は、花鶴団地が造成された時に、何年後かはわからないが、建築するという条件が入っていたと思う。

それにも関わらず、今、農業をやっている方がいる、いることは結構ではあるが、そういった制約がなかったのかどうかを聞きたい。私が聞き及んでるところでは、あったと聞いている。

(水上参事補佐兼都市計画係長)

都市計画上の制約はないので、約束があったかどうかは詳しくわからないが、都市計画法上のいわゆる市街化区域内であるので、市街化すべき土地であることには間違いのないと思われる。

(清原委員)

URとの間で、住宅を建て、そこの間でそういった取り交わしがあったという風に聞き及んでいるので、先ほどの説明のあったようなことをされる場合は、過去の経緯を十分に把握された形でやるべきだろうと思う。意見として述べる。

(日高会長)

他に質問・意見がなければ、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 古賀準都市計画特定用途制限地域の変更(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9人で、諮問第2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。

(吉武課長)

次回の都市計画審議会を、平成30年5月23日(水)14時より、古賀市役所第1庁舎4階第2委員会室で開催したい。

予定案件は3件である。

- ・都市計画下水道変更
- ・特定用途制限地域 市長特例許可に対する審議会意見の取りまとめ
- ・景観計画案に対する審議会意見の取りまとめ

以上である。

(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3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 30 年 3 月 日

議事録署名委員 _____