

令和5年度古賀市都市計画審議会第2回会議 議事録
(要約筆記)

【会議の名称】 令和5年度古賀市都市計画審議会第2回会議

【日時】 令和6年2月19日(金) 16時00分～18時00分

【場所】 古賀市役所第1庁舎4階第3委員会室

【諮問事項】

第2号 福岡広域都市計画下水道の変更(古賀市決定)について

(下水道の名称:福岡広域都市計画下水道 古賀公共下水道)

第3号 福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第4条第1項に基づく区域指定(福岡県決定)について

(区域指定名:高田地区区域指定)

第4号 福岡広域都市計画地区計画の決定(古賀市決定)について

(地区計画名:新原高木地区地区計画)

【次第】

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. 概要説明及び議事
6. 閉会

【傍聴者数】 2人

【出席委員等の氏名】

出席委員:日高圭一郎委員、長聡子委員、森本義征委員、結城弘明委員、
松島岩太委員、大隈慶太郎委員、高橋涼委員、雑賀光美委員、中野喬輔委員

欠席委員:清原邦重委員

事務局:都市整備課 水上課長、長山参事補佐兼都市計画係長、片野坂主任主事

説明員 諮問第2号:上下水道課 三原下水道係長、平本主事

諮問第3号:都市整備課 中島業務主査

諮問第4号:都市整備課 手島主任主事

【委員に配布した資料の名称】

1. 諮問資料(諮問第2号、第3号、第4号)(事前配布)
2. 令和5年度古賀市都市計画審議会第2回会議次第
3. 古賀市都市計画審議会委員名簿
4. 配席図

【会議の内容】

1. 開会

(日高会長)

出席者が揃いましたので、ただ今より、令和5年度古賀市都市計画審議会第2回会議を開催します。事務局より諸報告をお願いします。

2. 事務局諸報告

(水上)

始めに配布資料の確認をする。
<資料配布状況の確認>

3. 審議会の成立報告

(日高会長)

続いて、本審議会の委員の出席状況について事務局より報告願う。

(水上)

本日は、清原委員から欠席の連絡を受けている。よって、本日の出席委員は9名である。

(日高会長)

出席委員は9名で、委員の2分の1以上の出席があるため、審議会が成立した。
次に、会議の傍聴の件。本会議は、古賀市情報公開条例第23条第1項の規定により、公開することとなっている。本日会議の傍聴の申し出はあるか。

(水上)

傍聴希望者が2名いらっしゃいます。

(日高会長)

審議会については、この時点から公開する。傍聴者の入室を案内してください。
<傍聴人入場(2人)>

4. 議事録署名委員の指名

(日高会長)

議事録署名委員は結城委員にお願いしたい。
<異議なし。>

5. 概要説明及び議事

(日高会長)

これより、議事に入る。本日は3件の諮問案件について審議する。進行については、諮問案件1件ごとに事務局からの説明後、質問を受け付け、審議終了後に採決をとる。採決の結果、答申の方針が決定した後に次の諮問案件に進めることとする。

それでは、諮問第2号について、事務局より説明をお願いしたい。

(長山)

諮問書について朗読する。

<諮問第2号を朗読>

(三原)

引き続き、諮問内容の説明を行う。

<諮問第2号>

まず、資料P7の総括図について説明する。これは都市計画図に下水道事業計画区域図を重ねた図面である。古賀市は公共下水道事業、農業集落排水事業、合併処理浄化槽事業にて下水道整備を行っている。本諮問は公共下水道事業に関してのものである。既計画済み公共下水道事業の事業計画区域は灰色部分となっている。本諮問で追加したい

排水区域は赤色部分、除外したい排水区域は黄色の部分である。

古賀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、13回の事業計画変更により区域の追加を行い、現在の事業計画区域は約1,165haである。汚水管渠の整備面積は約991haが完了し、事業計画区域面積に対する整備率は約85%に達している。

本諮問は3地区についての変更である。まず、小山田地区は農業集落排水区域として位置づけていたが、公共下水道区域として編入、次の青柳・小竹地区は公共下水道区域の拡大を図るものである。最後に筵内・久保地区は、公共下水道区域からの除外を行うものとなる。

ここからは資料に沿って説明する。資料P1では都市計画古賀市公共下水道について排水区域の追加及び除外を行い約1,181haとするものである。

資料P2は本諮問について公共下水道事業計画区域の追加及び除外をする理由となっている。下水道の全体計画は概ね20年後を目標年次として、長期的な人口の推計や財政収支の見込み等を勘案し作成するものである。この区域については、地形などの自然条件、集落の規模や密度などを勘案し、下水道の整備により処理が効率的であることを基本とし、あわせて目標年次までの整備の実現性、地域住民などの意向などの地域特性も考慮することとなっている。これらを踏まえ、古賀市の事業計画全体区域は都市計画法に基づく市街化区域を対象とし、さらに市街化区域に近接する公共施設や既存集落を合わせた区域としている。

まず、小山田地区については農業集落排水区域として位置づけられていたが、平成27年度策定の汚水処理構想において、公共下水道区域とするため、排水区域として追加をするものである。次に青柳・小竹地区については公共下水道の整備済区域に隣接し、工場が新設される予定のため、下水道接続により直ちに整備効果が見込まれるため区域を拡大するものである。筵内、久保地区については当該地区の高低差が激しいため、地形を考慮し、公共下水道として整備をするよりも浄化槽整備のほうが安価となるため、今回区域から除外するものである。

資料P3は変更の概要であり、下水道の都市計画決定について説明する。都市計画で定めるものは4点あり、1点目は下水道の名称である。資料P1で説明した福岡広域都市計画下水道古賀公共下水道が名称であり、名称の変更はない。2点目は表に示すとおり排水区域である。本諮問では増減を合わせて、排水区域を約16ha拡大する。3点目は同じく表に示すとおり下水管渠である。具体的には1,000ha以上の排水区域を担う管渠や、処理水を放流するための放流渠を定めることとなっているが、今回は変更がない。最後4点目はその他の施設として、この表に示しているポンプ施設や処理施設などを定めることとなっており、本諮問では変更がない。変更の概要については以上である。

資料P4は排水区域の変更箇所の詳細である。分流地域の筵内・久保、青柳・小竹、小山田が本諮問の変更点であり、追加から除外を差引き16.4haの増加となる。

資料P5は4点の都市計画決定事項についての新旧対照表である。本諮問では排水区域のみが変更となっている。

資料P6は都市計画決定の策定の経緯の概要である。まず、古賀市において令和5年12月22日から2週間の原案の事前閲覧を行い、市公式ホームページ上でも公開をした。この期間に公聴会での公述申出書の提出はなかった。次に福岡県へ事前協議書を提出し、この案で法的手続を進めることについて差し支えないとの回答があった。次に令和6年1月24日から2週間の計画案の縦覧を行い、事前閲覧と同様に市公式ホームページでも公開し、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審議を経て、福岡県知事に法定協議申出書を提出し、協議回答を得た後に、都市計画決定を行う流れとなる。

資料P8～9については排水区域に追加及び除外する区域を拡大した図面である。

資料P10～12については施設関連の図面であるが、先ほど説明したとおり、変更はない。

以上で諮問2号の説明を終了する。

(日高会長)

審議に入る。諮問第2号「福岡広域都市計画下水道の変更（古賀市決定）」について、ご質問やご意見のある方は挙手をもって発言願いたい。

(高橋委員)

1点目は小山田地区について、農業集落排水区域から公共下水道区域に変更すると思うが、農業集落排水区域の整備がもう終わっていて接続するだけなのか、それともまだ全く整備が進んでなくて、これから公共下水道区域で整備していくということなのか説明願いたい。

2点目は筵内・久保地区について、地形を考慮してという理由だが、さらに具体的にどういうことで安価になるのかということの説明願いたい。

3点目は処理施設について、1か所しかないと思うが、今回変更しないということは処理能力に余裕があると思うが、どのくらい余裕があるのか説明願いたい。

4点目は本諮問と直接の関係ないが、接続率については、現在の整備区間で何%ぐらいなのか説明願いたい。

(三原)

まず、1点目の小山田地区の件である。こちらは農業集落排水区域の整備が終わっており、現在の処理施設が老朽化している。施設の老朽化している中で採算性を踏まえて、平成27年度の汚水処理構想にて、公共下水道区域として処理をするほうが今後の経営についても安定するのではないかとという結果が出ている。その中で今回は管渠を約1.5km延長し、公共下水道区域へ接続をする予定となっている。

2点目の筵内・久保地区の件である。公共下水道区域からの除外地区についてはかなりの高低差があり、西側である県道側は崖地のような形になっており3軒の住宅がある。東側は公共下水道の管が通っているが、この管が浅層埋設であり接続できない状況である。この3軒に接続するためには、西側約200mの崖地をのぼるように圧送管を使って圧送しなければならない状況である。今回の経緯としては、この地区の住民3軒の方から申出があり、現在は汲み取り式で処理を行っているけれども、汲み取り式をやめることができないかという相談が令和4年度にあった。現在は公共下水道事業計画区域に入っているため、浄化槽整備を行う場合は、補助金も出ないような状況であり、住民個人で整備費用を全額負担しなければならない状況である。住民及び行政区長と協議を重ねた結果、公共下水道区域から除外して合併処理浄化槽として単独処理を行うことで話がまとまった。また、下水道事業側としても非常に不採算性が高い区域だったので、本諮問において公共下水道区域から除外するものである。

3点目は汚水処理場の余裕率についてである。古賀水再生センターにおける処理能力は1日最大量が25,940m³となっている。古賀水再生センターは処理場全体の流入量に対して約76%を使用しているので、約24%の余裕がある。

4点目の接続率であるが、公共下水道全体の整備済みエリアは概ね96%の接続率である。残る4%については未接続もしくは現在下水管布設工事をおこなっているため、法に基づく3年間の接続猶予を考慮すると、概ね100%に近いと認識をしている。

(結城委員)

1点目は汚水処理構想についての概略の説明を願う。

2点目は小山田地区について、施設耐用年数について詳細の説明を願う。

3点目も小山田地区について、小山田地区の地域特性上の理由から、農業集落排水区域から公共下水道区域へ編入するとの説明があったと思うが詳細の説明を願う。

4点目は財政面が厳しい中で、古賀市の将来に向けての投資だと思うが、下水道事業

の財政状況と小山田地区の事業規模について説明を願う。

(三原)

まず、1点目の平成27年度に策定した汚水処理構想の概略について説明する。汚水処理構想については、古賀市がどのように汚水処理をしていくかの最上位の構想というイメージをしていただきたい。その中で汚水処理構想については、集合処理をしたほうが採算性を見込まれるのか、それとも単独処理のほうが採算性を見込まれるのかなどを勘案して策定したものである。例えばある地区については公共下水道区域で処理をしたほうが経済的にも非常に安価であるとなれば、そのような内容を踏まえて策定いくものである。平成27年度に策定した汚水処理構想では、本諮問での変更案の前の処理区域が望ましいということで、農業集落排水施設が2施設、公共下水道処理は古賀水再生センター1施設での処理で定めていた。

2点目の小山田地区の施設耐用年数だが、施設自体に関しては躯体も含めるので、概ね50年としている。平成16年度に供用を開始し、機械の老朽化が概ね20年後から顕在化してくるので、現在が機械老朽化のターニングポイントになっている状況である。よって、躯体だけでなく、機械電気等の耐用年数を考えると、特に電気系統については老朽化が進んでおり、今後更新が必要な状況となっている。

3点目の小山田地区をどのような特性で公共下水道区域として整備するかについて説明する。小山田地区については農業集落排水区域として位置づけていたのは、農業者が非常に多い集落であり、基盤整備も行っている状況である。また地域特性上、上流部にあるため汚水処理を進めることができず、農業集落の特性を活かすため、農業集落排水整備をしてきた。本諮問ではどのような理由で公共下水道区域に編入するかということであるが、先ほど説明したように機械の老朽化等が進んでおり、非常に今後の投資がかさむ見込みである。また、公共下水道の管渠に近い区域である。現在、国は広域化・共同化による施設数の減少をすすめるような方針を示している。この方針を見据えた上で管渠の距離も近いことから、公共下水道区域へ編入したいと考えている。

4点目は古賀市の財源が厳しい中での投資について説明する。財源については現在、農業集落排水事業は公共下水道事業に比べて非常に厳しい状況である。理由としては農業集落排水区域内処理人口が非常に少ない状況であり、赤字となっている。公共下水道の料金と農業集落排水の料金は同じ料金で設定をしており、農業集落排水事業の赤字分は古賀市が補填をしている状況である。このような状況での投資は厳しいのではないかという意見もあるが、今回は広域化共同化債というものを発行できるため、広域化共同化債を活用し、50%の国庫補助を活用して整備を考えている。

最後に予算の規模感については全体の設計額は実施設計を行った後に、概ね管渠がこれくらいかかるということで算出する。採算性については、公共下水道処理人口全体で考えれば、短期間で採算がとれると考えている。

(結城委員)

事業費について50%の国庫補助が出ることは理解した。

1点目は広域化共同化債についても詳しく説明をお願いしたい。地方債等の積み上げを懸念している。小山田では機械の老朽化に対して、機械の更新費用がいらぬように公共下水道区域に編入するという事で間違いないか。

2点目は公共下水道の接続率は96%ということだが、未接続の葉王寺については気がかりである。本諮問には関係ないので別の機会に質問させてもらう。

(三原)

1点目は見込みのとおり50%が国庫補助であり、残りの50%は企業債になり、広域化共同化債というものを発行する予定である。耐用年数は土木関係については50年、機械については、基本的には20~30年である。また電気等については10年から15年ほどで耐用年数となる見込みである。機械の更新費用と本諮問の1.5kmの管渠延伸費用を比較しても、管渠費のほうが安価であり、また機械設備、電気設備等は資材

の高騰により、採算性において厳しい状況であることから、管渠整備費のほうが財政面で有利であると考えている。

2点目の薬王寺についても説明する。今年度は汚水処理構想の見直しを行っている段階であり、経済性や事業採算性を比較検討した上で今後の処理方式を含めて検討している。よって、今後の整備時期については明確に回答できないが、汚水処理構想の見直しを含めて検討していく予定である。

(日高会長)

他にご質問・ご意見がないようなので審議を終了し、採決に入る。

諮問第2号「福岡広域都市計画下水道の変更（古賀市決定）」について、都市計画決定することについて賛成するという方は挙手を願う。

<全員挙手>

採決の結果、挙手8人で、諮問第2号については、賛成ということで決定する。

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、答申書を作成のうえ、市長へ提出する。

(日高会長)

諮問第3号「福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第4条第1項に基づく区域指定（福岡県決定）」については、福岡県の開発審査会において、最終決定がなされるので、古賀市都市計画審議会としては市が区域指定を行うことに対して意見をとりまとめるというかたちで進行する。

それでは、諮問第3号について、事務局より説明をお願いしたい。

(長山)

諮問書について朗読する。

<諮問第3号を朗読>

(中島)

引き続き、諮問内容の説明を行う。

<諮問第3号>

資料P1～8までが諮問資料で、資料P9～14までが参考資料となる。説明に入る前に口頭で区域指定制度について簡単に説明する。区域指定制度は、市街化調整区域を対象とし、厳しい建築規制の緩和を可能とするものである。具体的には市街化調整区域の中で、人口減少や少子高齢化が進み、既存集落の活力の低下や地域コミュニティの維持が困難になりつつある地域において、福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例を活用して一定の区域を指定し、その区域内における建築規制の緩和を図ることで適度な人口を受け入れ、コミュニティの維持や活性化を図ることを目的とする。

条例の名称については、以後、県開発許可条例と省略する。区域指定に関しては、県が詳細にマニュアルを定めており、最終的な審査や決定告示も県が行う。古賀市としては、古賀市都市計画審議会で審議した後に、県開発許可条例及び県が定めたマニュアルにのっとり、県の開発審査会へ諮るという流れである。配布している諮問資料は今後予定している県開発審査会へ提出する申出書と添付資料である。

資料P1は古賀市から福岡県へ提出予定の区域指定の申出書案である。1番の申出の条例根拠は福岡県都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例第4条第1項である。2番の申出の理由は人口減少や少子高齢化により活力が低下している地域において、建築規制の緩和を図ることで適度な人口を受け入れ、コミュニティの維持・活性化を図ることである。3番の区域の名称以下については、申出書に記載してあるとおりである。

資料P 3は古賀市都市計画総括図であり、図面上部の高田地区と赤字で示してある区域が、本諮問で区域指定制度の導入を検討している区域である。

資料P 4は高田地区の拡大図で赤線に囲まれた区域が今回指定しようとしている区域であり、国道3号より東側の区域である。

資料P 5について、指定区域を設定するためには黒線で囲った暫定集落界を設定する。そこから区域に含めることに馴染まない区域を除外する。まず、暫定集落界から災害の発生の恐れのある土地を除外することになるが、高田地区には災害の発生の恐れのある土地はない。そのため中央に該当なしと記している。

資料P 6では暫定集落界から保全すべき農地を除外する。農地には農振農用地、第1種農地、第2種農地、第3種農地とあるが、福岡県の水田農業振興課、都市計画課との協議により、保全すべき農地として除外する区域は、図面の右側の黄色斜線で示した3か所となり、農振農用地及び第1種農地の一部を除外した。

資料P 7は接道状況により除外する範囲を表した図面であり、区域内の道路を色分けして示し、幅員6m以上の道路を水色、幅員4m以上の道路を緑色、幅員4m未満の道路を紺色で示している。接道状況により除外する区域は2か所ある。1つ目は図面左側の紫色の格子状の線で示した区域。2つ目は図面右下の新規池という池の左上に狭い敷地があり、ここにも紫色の格子状の線で示している。これらの土地は建築基準法の道路に接しておらず、建築物を建築できないので除外する。

資料P 8は高田地区における区域指定制度の制定の経緯の概要である。令和4年2月以降に福岡県等関係機関との事前打合せを行い、令和5年9月15日に福岡県開発審査会事前協議にて、区域指定を進めてよいとの回答をいただいている。その後、10月12日に地元役員説明会、11月17日に地権者説明会を行い、地権者同意書の回収を行った。12月には地権者同意の確認において83.56%の同意が得られた。その後、古賀市都市整備課において計画案の縦覧を行い、本日は古賀市都市計画審議会への諮問し、その後、福岡県開発審査会への附議を経て、4月下旬頃に県より区域指定の決定告示がなされる見込みとなる。

資料P 9～11は参考資料として区域指定の制度概要を示している。資料P 9では高田地区が市街化区域から500メートル以内の区域にあり、県開発許可条例第4条第1項に基づく区域指定であることを説明している。

資料P 12の3番では区域の設定手順について、改めて整理したものである。手順1では暫定集落界の設定を行い、手順2では暫定集落界から災害の発生の恐れのある区域、農地転用の見込みがない農地、幅員4メートル以上の道路に接していない土地など建物が建てられない土地を除外する。その後、手順3で区域全体の宅地率の計算を行い、宅地率が50%に満たない場合は宅地率の低い縁辺部から除外を行い、宅地率が50%を超えるようにする。なお、高田地区については手順2の段階で宅地率が50%を超えていたので、手順3の手続きは行っていない。このようにして定まった区域を指定し、古賀市都市計画審議会へ諮問し、福岡県開発審査会への審査を経て、区域指定の告示を行う流れとなっている。

資料P 12下段の4番では建築制限について説明している。建築制限として建蔽率が60%、容積率が200%、最低敷地面積が200㎡、建物の高さ制限が12m、建築、敷地境界線から外壁までの距離が1mとなっている。建築用途は一戸建て専用住宅であり、新たに集合住宅や店舗等を建てることはできない。

資料P 13は古賀市都市計画マスタープランにおける高田地区が属する千鳥校区のまちづくり構想である。右側のまちづくりの方針の表に赤線を引いている部分「少子高齢化などを背景として、地域の活力の低下が顕在化している市街化調整区域の既存集落については、地区計画や福岡県開発許可条例を活用し適度な人口を受け入れるための建築規制の緩和を図ります。」と示され、これが区域指定の根拠ともなっている。

資料P 14には参考資料として、高田地区を区域指定した際に地権者へ配布予定のパ

ンフレットである。

以上で諮問3号の説明を終了する。

(日高会長)

審議に入る。諮問第3号「福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第4条第1項に基づく区域指定（福岡県決定）」について、ご質問やご意見のある方は挙手をもって発言願いたい。

(大隈委員)

区域指定規制緩和の申出理由にコミュニティの維持が困難になりつつあるということだが、古賀市内にはコミュニティの維持が困難な地域が複数あると思うが、区域指定をしようというときの指標を具体的に説明願う。

(中島)

少子高齢化というのが指標のひとつであり、少し前のデータになるが総務省の統計によると、令和5年4月時点において、65歳以上の高齢化率は全国で29.0%であるのに比べ、高田地区は43.8%である。14歳以下の少子化率は全国で11.5%であるのに比べ、高田地区は10.9%となっている。これらの数値からしても、高田地区における少子高齢化が進んでいることが分かり、区域指定を進めている。

(大隈委員)

対象地域の指標は理解した。対象地区では区長からの要請等があったということを知ったことがあるが、規制緩和をするには地区のほうからの要請等のアプローチがないと進まないのか、アプローチをしなければいつまでも気づかないまま集落が衰退してしまうのではないかと懸念がある。古賀市から対象地区へのアプローチについて説明願う。

(長山)

区域指定制度について区長を含め市民が熟知しているかというのは甚だ疑問ではある。古賀市としても対象行政区には、区域指定制度に限らず制度説明や取組の投げかけを行っている。区域指定制度を運用していく中では、地権者の3分の2の同意という運用をしているので、地権者全体の協力も必要になる。まずは行政区のほうに投げかけ、地元の中でも意識の醸成が必要であると考え。地元の気運が整ったところから順次、区域指定を行ってきた。今後も引き続き地元への働きかけを行っていく予定である。

(大隈委員)

資料P8の経緯の概要で令和4年11月に地元役員説明会とあるが、これ以前にも地元概要説明等を行ってきたという理解でよいか。

(長山)

令和4年11月以前にも高田区の区長等々交えて対話をしている。地元役員説明会の前に区のほうから要望書という形で文書も受理している。

(日高会長)

この経緯の概要に書かれる前に事前協議があったという理解でよいか。

(水上)

古賀市において区域指定というのは、これ以前に町川原1区、その前に筵内地区と2つの地区で行っている。区域指定による規制緩和が行われるということは、市街化調整区域の行政区の役員の方は制度について熟知はしてないが、存在は知っていると思われる。併せて、市街化調整区域内の行政区の役員の方はコミュニティをどのように維持していくかについては危機感を持っておられる。コミュニティの維持については行政区の役員の方が市役所内の各部署に相談されるので、その中で区域指定制度というものを紹介するというような形から協議がスタートすることが多いと理解している。

(松島委員)

本諮問への異議ではないが1点質問する。区域指定という地域活力の向上のための施

策ではあると思うが、一戸建て専用住宅という建築制限があり、例えば集合住宅や店舗兼住宅などがあればさらにコミュニティの活性化するように感じるが、そのような議論にならなかったのか、地元との協議の中で同様な要望は出てこなかったのかについて説明願う。

(長山)

まず、地元説明会や役員説明会の際に一戸建て住宅以外は建築できないのかという質問は出た。古賀市としても一戸建て専用住宅以外も建築できた方が地域のコミュニティの維持、また活性化につながるものだと認識している。一方で、区域指定には県の開発許可条例という条例があり、それに基づき区域を指定する必要がある、本諮問の第4条第1項というのは市街化区域から500m以内の地区のことを指し、区域指定要件として一戸建て専用住宅となっている。地元地権者には同様の説明をして、納得してもらっている。

(松島委員)

繰り返しになるが、本諮問に異議はなく、区域指定をすることによってコミュニティの維持に力を与えているというのは非常にいい取組だと考える。だからこそ、一戸建て専用住宅という建築制限でなく、集合住宅や店舗があることによって、古賀市が抱えている課題の解決につながることもあると思う。今後も市街化調整区域における区域指定というのは非常に重要な取組だと思うので、一戸建て専用住宅のみの建築制限の部分については意見として申し上げたと理解してもらいたい。

(結城委員)

幅員4mが確保できないということで除外された区域が2か所あるが、セットバックしても除外は免れないのか。

(長山)

道路の接道要件については、現況で判断されるので、現時点で建築基準法上の道路に接していない土地については区域から除外するという運用で行われる。

(結城委員)

そうすると活用できない土地ができしまい、除外された区域をもったいなく感じる。

(日高会長)

活用するとしたら土地所有者が位置指定道路等で、自ら私道を引いて接続させないことには活用できないということか。

(長山)

区域指定については現況で評価していくので、本諮問では接道要件で外れた2か所は除外をせざるを得ないということで理解してもらえればと思う。

(結城委員)

インフラ整備について上下水道の整備状況について説明願う。

(中島)

高田地区におきましては、本諮問で指定する区域については全て上下水道が完備されている。

(結城委員)

承知した。

(松島委員)

区域指定は区域の拡大などのエリア更新ができるのか。高田地区は将来にわたって、区域指定の開発以外にも、違う形での開発の将来性も見込まれる地域であると思う。例えば周辺が新たな全く違う手法での開発がかかり、高田地区が間に挟まれるような状況になったときに区域指定のエリア更新のようなことができるような制度なのか、それとも指定してしまうと変更はできないものなのか説明願う。

(中島)

区域指定制度については、区域を指定してしまうとそれを変更することができない。

(松島委員)

それは周辺環境の大規模な変化に対しても基本的には区域指定の区域というものは再編できないという理解でよいか、もう1回だけ聞きたい。

(長山)

高田地区のような第4条第1項の区域指定はマニュアルによると区域指定後は指定した既存集落の拡大は認めないという運用である。拡大はできなくとも別のエリアに50戸の連坦があれば新たに区域指定を行うことは可能であると考えるが、別の地区になるので、基本は拡大というのはいけないということで理解してもらいたい。

(大隈委員)

区域指定は地域のコミュニティの維持ということで、適度な人口増をめざすということで理解しているが、不動産開発が入って地価が高騰し、コミュニティへの予期せぬ影響等を懸念している。古賀市全体で計画的な開発がなされているのか説明願う。

(水上)

区域指定はあくまでも市街化調整区域における適度なコミュニティの活性化が目的で、市街地をめざしているものではない。市街化調整区域の中で適度に人口を受け入れるための制度なので、区域指定したからといって、いろんな開発が促進されるというものではないと理解している。区域指定後もその地域の特性に合った開発が行われていくものと理解している。

(中野委員)

1点目は高田地区の前に町川原1区、筵内で区域指定があったと思うが、それらの区域の開発は進んでいるか。進んでいるとしたら、地元コミュニティ間に摩擦等は生じていないか。

2点目は同意者が3分の2ということでこの事業が始められると思うが、高田地区においては83.56%であり、約16%の方が同意していないという理解でよいか。

(長山)

1点目について回答する。令和5年の8月時点の開発許可、建築許可申請の件数を説明する。筵内では区域指定した後、開発許可が22件、建築許可15件。町川原1区は区域指定後、開発許可12件、建築許可6件である。急激な開発が行われるということはないが、建築規制緩和した結果、緩やかに開発が進んでいるのではないかと考えている。この2地区について、新しく入られた方もいると思うが、地元の方々と何かしら軋轢がある等の情報は聴いていないので、地域コミュニティに溶け込んでいるのではと推測している。

(中野委員)

農村地域においては長く居住する方が多く、地域特有のしきたりや共有財産があると思うが、地元コミュニティとの摩擦が生じないような配慮はあるのか。

(長山)

区域指定は何件もの開発が乱発されるような規制緩和ではないので、区域への指導というものは行っていない。

(日高会長)

2点目についても説明願う。

(中島)

残りの約16%については同意しないという回答があったわけではなく、回答が得られなかった方が含まれている。

(中野委員)

承知。

(長委員)

今までの質問に関連するが、区域指定をするにあたり市街化区域編入をめざしているわけではないことは理解した。区域指定の設定手順には上下水道のようなインフラの整

備についての条件説明がなかったが、インフラは判断基準になっているのか。上下水道の整備されてないところで区域指定すると、インフラの整備費用がかかってしまうことを懸念している。

(長山)

区域指定制度を運用する中で、上下水道の整備が前提となっている。なので、インフラの整備費用は新たに必要ないと判断をしている。

(長委員)

それは条例第4条も第6条も同様と理解していいか。

(長山)

細かく説明すると異なるが、基本的にどちらもインフラが整備されていることが前提条件であると理解してもらいたい。

(日高会長)

要するに、既に人が住んでいる状態であること。インフラも整備されていた集落であることが前提ということでしょうか。

(長委員)

承知した。

(日高会長)

他にご質問・ご意見がないようなので審議を終了し、採決に入る。

諮問第3号「福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例第4条第1項に基づく区域指定（福岡県決定）」については事務局から説明のあったとおり、福岡県都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例ガイドラインにのっとり区域を指定していること、また、福岡県と事前協議を行った後、福岡県開発審査会からも諮問内容のとおり区域指定の手続を進めてよいとの意見を頂いていることから、古賀市都市計画審議会からの意見としても、この申出書を福岡県に提出してよろしいとして答申したいと思うがよろしいか。

(委員)

<異議なし>

(日高会長)

異議なしということで意見を取りまとめた結果、諮問第3号については申出書のとおり県へ提出することを承認するというので決定する。

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)

<異議なし>

(日高会長)

では、答申書を作成のうえ、市長へ提出する。

<10分程度休憩>

(日高会長)

それでは、諮問第4号について、事務局より説明をお願いしたい。

(長山)

諮問書について朗読する。

<諮問第4号を朗読>

(手島)

引き続き、諮問内容の説明を行う。

<諮問第4号>

資料はP1の総括図、P2～4にかけての計画書と理由書、P5の計画図は新原高木地区地区計画の法定図書となる。これらの法定図書の要旨をまとめたものが、資料P7

の補足資料になるので、この資料を用いて内容を説明する。

補足資料左上の位置図について説明する。新原高木地区は西側が県道主要地方道筑紫野古賀線、北側が市道栗原水上線に接した約27.9haの赤線で囲まれたエリアになる。現状は区域の大部分が農地である市街化調整区域ではあり、古賀インターチェンジに近接した区域であることから、その利便性を生かした産業用地へ土地利用転換をするための地区計画を決定しようとするものである。

資料左下の概要部分の説明をする。まず、地区計画とはどういったものなのかについて説明する。地区計画とは地域の特性に応じて定める建物や道路の配置や街並みなどに関するルールのことであり、市街化調整区域に地区計画を定めることで、一部の建築制限の緩和が可能となるものである。詳細に説明すると、地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画、公共施設に関する計画を一体的に定める地区レベルの都市計画と言える。通常市街化調整区域では農家用住宅や分家住宅などの非常に限られた用途の建築物しか建築することができないが、地区計画を定めることで建築規制を緩和でき、地区計画に定められた用途の建築物も建築することが可能になる。

新原高木地区地区計画の概要について説明する。本地区計画の面積は約27.9haで、A地区、B地区の二つのエリアに区分している。それぞれA地区は流通工業施設等用地で約25.6ha、B地区は商業系施設用地で約2.3haとなっている。それぞれA地区、B地区のエリアにおいてどういった用途の建築物を建築することが可能になるか具体的に示したものが資料P6の建築物の用途制限の概要である。

資料P6の上段には、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域など、市街化区域内で定めることができる13種類の用途地域において、どういった建築物が建築できるのかを、○や△などで分かりやすく示した表になる。資料右側のA地区、B地区においてどの用途が建築可能となるか、該当するものに○を示している。流通工業施設等用地であるA地区は事務所、倉庫、工場などが建築可能な用途である。工場については、危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させる工場は除いている。これは新原高木地区周辺の既存集落が周辺にある中で、工業地域で建築できるような建物は環境面・安全面において望ましいものではないことから、準工業地域で建築できる工場までという規制をしているものである。商業系施設用地であるB地区は床面積3,000㎡以下の店舗が建築可能な用途である。福岡県都市計画の運用方針で定める大規模集客施設は床面積3,000㎡を超える施設規模と定義されていることから、大規模集客施設規模以下の用途制限をしている。また、このエリアにおいては福岡県立地評価ガイドラインに基づく立地評価を事業者が行っており、都市機能の集積、交通渋滞や環境面など多方面の観点で大きな悪影響が生じないことを確認している。

資料P7に戻り、左下の地区計画の概要の計画図について説明する。先ほどA地区、B地区の2地区の説明をしたが、本エリア内の南北に縦断する斜線部分の区画道路について説明する。令和5年10月の審議会で審議していただいた、このエリアを南北に縦断する都市計画道路野口髭園線の廃止が令和6年2月16日に決定告示され、今後都市計画道路としての整備は行わないが、本諮問で地区計画の地区施設道路として定めることで、道路用地として担保されるとともに当該斜線部分の幅員12メートル、延長約740mの区画道路が開発事業のなかで整備される。この地区施設道路をはじめ、開発事業者が地区計画区域内の区画割に応じた区画道路や公園、緑地、調整池などを整備し、市と協議を行いながら開発が行われる予定となっている。

続いて、補足資料右側の都市計画決定理由及び市都市計画マスタープランについて説明する。新原高木地区地区計画の決定理由としては大きく2点である。1点目は当該エリアが古賀インターチェンジに近接していることから、広域的交通の利便性を生かした産業用地として利用価値の高いエリアであること。この点は古賀市都市マスタープランにも掲載している。もう1点は農村地域への産業の導入の促進等に関する法律で規定す

る産業導入地区の設定に伴い、工業系施設等用地としてこれまで説明した土地利用へ誘導し、農業と産業の均衡ある発展を図るためである。続いて、右下の手続きスケジュールについて説明する。本日の都市計画審議会に至るまでに、福岡県都市計画課との協議、計画案の縦覧を実施し、公聴会口述の申出書や意見書の提出などはない。本日の都市計画審議会です承頂けたならば、その後福岡県との法定協議を行い、令和6年3月までに決定告示といった工程をめざしている。

以上で諮問4号の説明を終了する。

(日高会長)

審議に入る。諮問第4号「福岡広域都市計画地区計画の決定（古賀市決定）」について、ご質問やご意見のある方は挙手をもって発言願いたい。

(雑賀委員)

区画道路の考え方について教えていただきたい。説明のあった区画道路は工業用地を貫く道路になっているので、主要道路とのアクセスを重要視しなければならないと考えるが、どういう計画でこの形状になったのか説明願う。

(手島)

本諮問では野口髭園線が廃止される代わりにこの区画道路を整備しているが、実際に開発事業者とは、この地区計画で定めた区画道路の他にも、道路について具体的に協議を進めているところである。今後は指導要綱などでも協議を進めていき、主要道路とのアクセスについては協議していく。地区施設としての道路として図面にあらわれていないが、実際には主要道路へのアクセスも考慮した道路も整備されるように協議を進めている。

(高橋委員)

1点目は先ほどの質疑に関連して、協議中の道路についても詳細がわかれば説明願う。

2点目は危険性が大きいのか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場は制限するが、準工業地域に準ずる危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場については制限なしということで間違いないか。住宅に近いところなので、なんらかの対策が必要であると思ひ、説明を願う。

(手島)

1点目は地区施設としての道路は古賀インターチェンジのボックスカルバートから、市道栗原水上線まで南北に続く道路である。実際には地方主要道筑紫野古賀線から区画道路に続く道路を同じ12m幅員で接続できるように協議を進めているところである。

2点目について工業地域レベルは規制をしているが、準工業地域レベルは制限をかけないので、この地域に準工業地域に準ずる工場が建設される可能性はある。ただ、開発が行われる中で、基本周辺住宅を守るような形で協議を進めていき、緩衝緑地等の公共施設整備も周辺住宅に配慮して要望するので、開発業者と協議を進めながら、対策を取っていく予定である。

(大隈委員)

開発区域の地図を見ると住宅があるように思うが、この方たちへの対策を説明願う。

(手島)

現在この区域内に戸建て用住宅は3件ほど建築されているので、本諮問の開発の中で、移転をしてもらうように協議をしている。

(日高会長)

他にご質問・ご意見がないようなので審議を終了し、採決に入る。諮問第4号「福岡広域都市計画地区計画の決定（古賀市決定）」について、都市計画決定することについて賛成するという方は挙手を願う。

<全員挙手>

採決の結果、挙手8人で、諮問第4号については、賛成ということで決定する。

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、答申書を作成のうえ、市長へ提出する。

(日高会長)

以上で本日の案件を終了した。事務局より連絡事項はあるか。

<事務局から来年度の委員会開催予定の連絡>

これにて令和5年度古賀市都市計画審議会第2回会議を閉会する。