

平成 28 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 28 年度第 1 回古賀市都市計画審議会

【日時・場所】 平成 28 年 6 月 3 日(金) 11:00 ～ 11:50
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.建設産業部長挨拶
- 3.審議会の成立報告
- 4.会長挨拶
- 5.議事録署名委員の指名
- 6.概要説明及び議事
- 7.閉会

【傍聴者数】 1 人

【出席委員等の氏名】

委 員:日高圭一郎委員、清原哲史委員、阿部友子委員、森本義征委員、渡孝二委員、酒井了委員、
恒成美裕己委員、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:都市計画課 吉武 洋課長、石倉明都市計画係長、佐田暁久業務主査
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】 松永千晶委員

【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 28 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.諮問第 1 号古賀都市計画地区計画の決定(古賀市決定)

【会議の内容】

- 1.開会
- 2.建設産業部長挨拶
- 3.審議会の成立報告
- 4.会長挨拶
- 5.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。

- 6.概要説明及び議事

(日高会長)

・諮問第 1 号古賀都市計画地区計画の決定(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、担当係より説明する。

(西村開発指導係長)

- ・古賀都市計画地区計画の決定について説明する。
- ・資料 1 ページから 2 ページの説明を行う。
- ・名称は、馬渡地区地区計画、古賀市青柳及び青柳町にまたがる地域で、4 車線化が進む主要地方道筑紫野古賀線に接しており、九州縦貫自動車道古賀インターチェンジにも近接した地域である。
- ・この地域一帯は、都市計画区域内の市街化調整区域であるが、今回建築規制を一部緩和する計画である。
- ・地区毎の詳細説明を加えると、西側の A 地区については、古賀市都市計画マスタープランでは、生活利便施設や沿道サービス施設、流通施設などを誘導する地区として位置づけられている。
- ・古賀市は交通条件に恵まれており、流通関連企業の進出需要は依然として高い状態のため指定するものである。
- ・本地区計画を指定することにより、西日本地域の広域的な流通圏を想定した流通業務を営む企業を誘致することにより、本市の活性化が図られると考えている。
- ・一方、東側の B 地区は古賀グリーンパークである。
- ・古賀グリーンパークは地区施設である総合運動公園として、また、敷地内には健康文化施設クロスパルコが、介護福祉関連施設として、ふれあいセンターりんや、ハイマートどんぐりの森が既に立地している。
- ・本地区計画は緑あふれる B 地区と、それに近接する A 地区で構成しているが、沿道利用地区と市民が利用する公園地区の調和により、利便増進を図ることで、良好な市街地環境の形成及び周辺環境の保全を図る地区計画である。説明は以上である。

(日高会長)

- ・それでは審議に入る。
- ・諮問第 1 号、古賀都市計画地区計画の決定(古賀市決定)に関し、質問意見をお受けする。

(阿部委員)

- ・この地区計画を設定された目的、背景を詳しく説明されたい。
- ・古賀市の都市計画マスタープラン、総合振興計画においてどのように説明されているか伺いたい。
- ・この計画によって得られる効果、メリットを確認したい。また、地区計画が決定されたあとの古賀市の展望を聞きたい。
- ・A 地区と B 地区の 2 つの地区を計画されており、A 地区が主たる部分かと思うが、敢えてグリーンパークを B 地区に取り入れられたのは、今後何か計画を予定しているのか伺いたい。
- ・以上 4 点伺いたい。

(西村開発指導係長)

- ・1 点目の質問についてお答えする。
- ・地区計画を今回設定する理由は、当初、地元の方から都市計画提案制度の提案書が提出された。その計画の内容について、市で検討したが、面積的な要件を満たさない問題があったため、今回、B 地区でグリーンパークも含めて、より広範囲での地区計画として地区計画の設定を考えているものである。
- ・2 点目の質問についてお答えする。
- ・第 4 次古賀市総合振興計画、マスタープランの記述を引用する。マスタープランの 21 ページに、「4 土地利用の方針」の記載がある。その 4 番目の記述で「交通の利便性などを生かした土地利用の実現」という方針があり、その内容について朗読すると、「古賀インターチェンジ周辺や国道 3 号、主要地方道筑紫野・古賀線などの幹線道路沿線、現工業団地周辺においては、交通の利便性や立地条件を生かした商工業・流通系の産業が立地できるように、適切な土地利用転換を図ります。」と記載されている。
- ・また、マスタープランの 30 ページで政策の「1-2 商工業の振興」という記載があり、その中で政策実現のための主要な施策で企業誘致の促進についての記載がある。その内容を朗読すると、「「玄望園」などの大規模未利用地や古賀インターチェンジ周辺、国道 3 号や主要地方道筑紫野・古賀線の沿道、現工業団地周辺について、商工業・流通系への土地利用転換を図ります。」と記載されている。今回は流通系の土地利用転換とさせていただきたい。
- ・3 点目の質問についてお答えする。
- ・マスタープランの位置付けと内容が重複するが、流通系の企業を張ることにより、企業誘致からの古賀市の発展に繋がると考える。
- ・4 点目の質問についてお答えする。
- ・グリーンパークについては、平成 7 年度から 17 年度にかけて整備している。当初第 1 期工事としてグラウンド整備を中心とした公園として、平成 10 年 11 月 1 日に開園しており、その後、第 2 期工事を実施し、順次公園の整備拡大を

図っているが、整備拡大にあわせて、健康文化施設、介護予防施設を建設している。今後も健康や福祉を目的とした施設建設の可能性もあるため、当地区計画において、B地区を張る計画ということで位置づけている。

・回答は以上である。

(阿部委員)

- ・1 番目の回答について、地元から要望があったとのことだが、それはA地区に関する要望だったと今うかがった。それで、A地区だけでは、ということでグリーンパークまで含めて今回の諮問に至ったということよろしいか。
- ・マスタープランの記載については了解した。
- ・2 番目の回答について、効果、メリットについては、いわゆる二日市線沿道の利便性を図って、流通系の進出により、古賀市の活性化を図るという計画であることはわかった。この沿線には篠林の工場団地もあり効果としては大きいだろうと思う。
- ・質問として、具体的に、流通系の企業誘致をしようとする計画を既に今持っているかどうか聞きたい。
- ・グリーンパークについて、先の説明で、今後健康または福祉の施設を建築可能にするということで計画に入れたという説明だったと思う。そういう計画が既にあるのか、それはまだ可能性だけということか聞きたい。

(西村開発指導係長)

- ・1 点目の質問に関し、地区計画の理由について補足をする。
- ・先程の説明は、当初は地域の方から都市計画提案制度の提案書提出があったという話だったが、その提案の内容については、古賀市の都市計画マスタープランの内容に沿ったものであったので、古賀市としてもそれを実現したいと考えている。
- ・ただし、地区計画の設定については、面積については、A地区だけでは約 2.3 ヘクタールということで、面積的に狭いため、公園も含めてある程度一体として地区計画を設定しているものである。
- ・2 点目の質問については、今回の地区計画で、A地区においてある程度流通系企業が来る予定があるかどうかという質問だったと捉えてお答えする。
- ・こちらについては、既に地域の方、企業から問合せがある。また、古賀市でも今回の地区計画の内容について縦覧を行い、1名の縦覧者があった。また、縦覧期間が終わった後も、複数の企業から問合せがあり、企業からの引合いは十分あると考えている。
- ・B地区のグリーンパークを入れた理由について再度補足をする。今後、他の施設が入る予定があるかどうかについては、今のところ計画はない。ただし、当初グリーンパークを建設したとき、当地は市街化調整区域で、市街化調整区域には社会福祉法に基づくものであれば、特例で開発や、建築できることはあるが、健康という分野に関しては、規制がかかり難しい部分もあり、今回地区計画を設定することで、健康文化施設等も想定した計画としている。

(阿部委員)

- ・少し心配するのは、この地域が青柳小学校が近く、田園風景という部分ではいいところなので、ここに流通系企業が入ることになると、その風景が変わるなと思う。
- ・確かに、二日市線沿いで土地利用を進める部分ではありかなと思うが、グリーンパークから眺めた西側の風景が壊れるのは個人的には少し残念かなという部分がある。
- ・意見として、A地区が狭いからB地区まで含めたというようなことを述べられたと思うが、むしろ私がこのA地区の新宮寄りの沿線に耕作放棄地も耕作しているところもあるが、こちらに広げる方がよかったのではと個人的な見解を持っているが、その辺りの説明を願う。

(西村開発指導係長)

- ・A地区については、田園風景を守るという話があったと思うが、こちらは主要地方道筑紫野古賀線沿線で、市街化調整区域ではあるが、例えば今現在でいうドライブインやガソリンスタンドの建築は可能だが、今回改めて地区計画を設定することによって、地区計画の決定の資料の1 ページのところの建築物等の整備方針の記載にも関係するが、建築物に附属する、かき又はさくの構造について、生垣や植栽を基本として、また、その2 ページの表の1 番下の土地利用に関する事項の敷地内緑化について、緑化面積を最低でも 500 平米以上を求めており、グリーンパークとの調和を図る計画を設定したいと考えている。

(森本委員)

- ・2 点尋ねたい。
- ・B地区の整備計画について、今回の整備計画の中に、多目的広場の整備等が入っていないのか。
- ・それに伴って、今回、かき又はさくの構造の制限ということで、高さが 1.8 メートル以下のフェンスとなっているが、これは法的に決まっていることか、今回古賀市で決めたのか。

(西村開発指導係長)

- ・多目的広場の整備は今回整備計画の中に入っていないが、多目的広場についてはグラウンドで公園施設という位置付けになるので、地区計画の中で公園施設とうたっているのも、問題ないと考えている。
- ・2点目の質問について、緑化面積は最低 500 平米以上ということでA地区に規制をかけているものである。かき又はさくの構造の制限は、今回古賀市で決めたものである。

(森本委員)

- ・今後、何か多目的広場が大規模改修する場合は、公園施設を改修することになるということで理解した。

(西村開発指導係長)

- ・1.8メートルの高さについては、人の高さ等を考慮して、他の建築の規制も踏まえて1.8メートルの基準とした。

(森本委員)

- ・多目的広場を整備する場合、将来的に必ずフェンスの問題が出ると思う。グラウンドからボールが道路に出るので、今後、グラウンドを拡張する計画等ももっていれば、余計に、1.8メートルの高さは現実的に問題があるのではないかと。他のグラウンド等でも確認されたらわかると思うが、球技をするグラウンドは高いフェンスが確保されている。

(石倉都市計画係長)

- ・地区計画の中のかき又はさくの構造の制限については、建築物に附属するかき、さくということになるので、今回の用途の制限の中で、健康文化施設、老人ホーム、保育所、そういった建築物を建築する際の建築物に附属するかき、さくという位置付けであるので、グラウンドの防球フェンス、防球ネットということではなく、建築物に附属するかき、さくという考え方になる。

(日高会長)

- ・資料6ページについて、簡単に説明願いたい。

(西村開発指導係長)

- ・今回の計画については、事前の協議を地域の方や、県の都市計画部門、農地担当部門と以前から協議しているところだが、正式には知事の下協議として平成27年11月に協議している。
- ・地元説明会については、平成27年12月16日に、説明会を開催し、参加者は14名であった。
- ・公聴会の事前閲覧期間を設け、その期間は平成27年12月11日から平成28年1月7日までで、1名の閲覧者があった。
- ・原案の縦覧意見の提出についても、同期間設けて、こちらは閲覧者0名、意見書は0件であった。
- ・公聴会については中止となっている。
- ・知事事前協議については、平成28年1月下旬から平成28年3月中旬まで、こちらについては、県の都市計画部門であったり、県土整備事務所担当であったり、その他県の農水関係担当と協議を行っている。
- ・計画案の縦覧について、平成28年4月14日から平成28年4月28日まで行っている。その際、縦覧者は1名であった。
- ・今回の都市計画審議会を、本日平成28年6月3日に開催し、今後としては、審議会の了解を得た以降、知事と協議を行い、決定告示について平成28年6月下旬を目指している。
- ・説明は以上である。

(阿部委員)

- ・参加者14名という表記があるが、この地元説明会の周知はどのようにされたのか。
- ・また、参加者14名は、どういう方々の参加があったのか。
- ・最後に、申請を地元の方からということだったが、いわゆるA地区の所有者の数は何人であったか。
- ・3点伺う。

(西村開発指導係長)

- ・1点目の周知方法については、関係行政機関の回覧文書、また、行事予定表の12月号において地区計画の説明会、閲覧公聴会の案内を送っている。
- ・説明会の参加者は13名で、A地区の所有者の数、地権者の数は19名である。
- ・説明会については、平成27年12月16日青柳公民館で行っており、参加については、地権者、事業者であった。

(日高会長)

- ・地権者は19名で、そのうち13名が説明会に参加し、1名は事業者が参加して、計14名の参加ということか。

(阿部委員)

- 地域の開発が進むということで、地権者の方が説明会に参加するのは当然だろうし、事業者の方が来るのはある意味当然と思うが、周辺の方々がそのことにより地域の状況が変わるということを知らないまま開発がなされるようなことがあってはいけないと思ったので、この説明会にどれくらいの方が参加したか知りたかった。
- すぐ隣接ということではないが、住宅地があり、お寺があり、病院もあるような地域なので、この開発が進むことにより、周辺の方々が知らなかった、ということがないようにしていただきたい。十分納得されて、そこに開発が進むという状況を行政はきちんとつくる必要があると思う。
- 昨年、舞の里での保育園建設についても、後からそういう問題が出たが、今後、このような開発が進められる中では、当事者だけでなく、周辺の方々にもきちんと説明をして納得いただいて進めないと、一度壊した資源は戻らないので、その辺りを行政できちんと説明する責任があるのではないかと考えてお尋ねした。

(日高会長)

- 今後、開発整備をしていく上でそういった点に配慮していただきたいという趣旨の意見でよろしいか。

(阿部委員)

- 今回についても、地元説明会には地権者が周辺に住んでるかもしれないが、ご存知ない方もいるかもしれないと思うので、すぐには取り掛からないだろうが、できたらやはり市民の方々に説明を考えていただきたい。

(吉武課長)

- 委員の指摘されることを避けるためにも説明会や公聴会をしたものである。このことで皆様にお知らせしたと考えていただきたい。
- 実際に、例えば開発等になれば、また地元説明会を農区を通じてや、地元の隣組等、そういったものを含めて、説明会は事業者の方でなされるということで理解願いたい。

(阿部委員)

- 市としては、説明会を開く、公聴会を開く、ちゃんとやっています、というところだと思うが、説明会に来るにしても、公聴会に行くにしても情報を知らない人は来ない。そこが十分かどうかというところを申し上げているところで、なくなることに気づいて慌ててもそれでは遅いので、そういうことがないように丁寧に公聴会を開いていただきたいが、この中止というのは閲覧もなかったところで中止だったのかなと思うが、行政はやりただけではなく、きちんと周辺の方の納得がいつてるかどうかを確認しながら進めていただきたいと思う。

(渡委員)

- 私の方でも回覧等で周知があったことは確認している。

(三輪委員)

- 13名の地権者は、周辺の方なのか、どこか遠いところの方なのか、阿部委員の言われる周辺の方というのは13名の中に入っていないのか？

(西村開発指導係長)

- 地権者の方は古賀市青柳の方が1番多いが、新宮町の方、それから熊本県の方も含まれる。親族かどうか、遠方から来られたのかということは確認できていない。

(日高会長)

- ほかにご意見、質問はないか。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、古賀都市計画地区計画の決定(古賀市決定)に関し、賛成される方は挙手願う。
- 採決の結果、挙手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。

7.閉会