

令和4年度古賀市都市計画審議会第1回会議 議事録
(要約筆記)

【会議の名称】 令和4年度古賀市都市計画審議会第1回会議

【日時】 令和4年4月13日(水) 10時00分～10時45分

【場所】 古賀市役所第1庁舎4階第2委員会室

【諮問事項】 福岡広域都市計画地区計画の決定(古賀市決定)について

【地区計画名称】 大内田地区地区計画

【次第】

1. 開会
2. 審議会の会議についての説明
3. 委員紹介
4. 会長選挙
5. 会長挨拶
6. 審議会の成立報告
7. 議事録署名委員の氏名
8. 概要説明及び議事
9. 閉会

【傍聴者数】 0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、田中英輔委員、村松謙二委員、
松島岩太委員、渡孝二委員、岡本直樹課長技術補佐(松村知樹委員代理)、
雑賀光美委員、清原邦重委員、中野喬輔委員

欠席委員：なし

事務局(担当課)：都市整備課 水上課長、青崎都市計画係長、中島業務主査、
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1号)
 - 総括図
 - 計画書・理由書
 - 計画図
 - 境界図
 - 都市計画策定の経緯の概要
 - 建築物の用途制限の概要
 - 補足資料
2. 令和4年度古賀市都市計画審議会第1回会議次第
3. 古賀市都市計画審議会委員名簿
4. 配席図
5. 古賀市都市計画審議会条例
6. 建築基準法別表第2(る)項
7. 諮問書の写し

【会議の内容】

1. 開会

(水上)

<開会のあいさつ及び配布資料の確認>

2. 審議会の会議についての説明

(青崎)

古賀市情報公開条例第23条により、都市計画審議会については原則公開することとなっている。事務局としては、本日のご審議いただく案件は非公開にはあたらないと考え、公開したいと考えている。また、会議録についても要約筆記の形で作成、公開したいと考えている。会議録は、会議録署名委員を指名させていただき、次の会議までにご承認いただくという形を取らせていただく。

(水上)

会議の公開及び会議の取扱いについて、ご意見・ご質問はあるか。

<異議なし。>

(青崎)

<都市計画審議会の構成について説明>

3. 委員紹介

(水上)

<委員を紹介>

4. 会長選挙

(水上)

審議会の会長については、古賀市都市計画審議会条例第6条の規定に基づき、第1号委員の「識見を有する者」から選挙により任命することとされている。審議会議長については、今回の委員改選前より日高委員に担っていただいております。特にご意見等なければ日高委員に会長を引き続きお願いしたいと考えているがご意見等あるか。

<異議なし。>

それでは、日高委員に引き続き会長をお願いする。

5. 会長挨拶

(日高会長)

昨今、新型コロナウイルスの感染はいまだ収束せず、ウクライナ戦争が起きるなど厳しい時代であるが、今後の明るい未来を信じるとともに、古賀市のより良いまちづくりを推進するうえで、今回の会議では委員の皆様に活発な議論をお願いしたい。

6. 審議会の成立報告

(水上)

本日は、松村委員から欠席の連絡を受けているが、岡本課長技術補佐様が代理出席をしている。よって、本日の出席委員は10名である。

(日高会長)

出席委員は10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。

<傍聴人なし。>

7. 議事録署名委員の指名

(日高会長)

議事録署名委員は村松委員にお願いしたい。

<異議なし。>

8. 議事

(日高会長)

これより、議事に入る。諮問第1号について、事務局より説明願う。

(青崎)

諮問書について朗読する。

<諮問第1号を朗読>

(青崎)

引き続き諮問第1号の内容説明を行う。

はじめに、諮問資料P9の補足資料について説明する。今回の大内田地区は図面赤枠部分にあたり、面積は18.9ヘクタール、筑紫野・古賀線に接し、古賀ICへのアクセス利便性の高いエリアとなっている。現地は主に山林で、一部昔はみかん畑のエリアがあり、西側は九州自動車道に沿うようなかたちで区域を設定している。

大内田地区は市街化調整区域にあたるが、令和2年4月改訂の古賀市都市計画マスタープランにおいて「主要地方道筑紫野・古賀線に近接した立地条件を生かした工業系土地利用に取り組む区域」という方針で位置づけをしている。今回は、この古賀市都市計画マスタープランに基づき大内田地区地区計画を決定したいと考えている。

地区計画とは、資料記載のとおり「地域の特性に応じて定める、建築や道路の配置、街並み等に関するルール。市街化調整区域に定めることで、一部の建築制限の緩和が可能。」で建築物の用途、建蔽率・容積率等を定めることができる。大内田地区地区計画については、このルールに基づき、大内田地区を流通・工業系の土地利用に転換しようと考えている。

諮問資料P2の福岡広域都市計画地区計画の決定（古賀市決定）（案）について説明する。ここでは地区計画の目標を定めており、資料記載のとおり「流通・工業施設等用地として、高い交通利便性を生かした土地利用を誘導するとともに、周辺環境に配慮した良好な街区の形成を図る」ということを目標としている。

諮問資料P5の計画図について説明する。大内田地区はA地区とB地区に分けており、A地区は流通施設や工場等が立地、B地区は緑地と公園を配置する予定で、地区施設として12mの区画道路を位置付けている。B地区の開発では林地開発許可のため地域森林計画対象民有林の25%を保全し、開発区域3%を公園として整備する予定である。

諮問資料P3の地区整備計画について説明する。ここでは「建築物等の用途制限」が記載されている。A地区については「1 工場（ただし、建築基準法別表第2（る）項第1号に掲げる事業を営む工場を除く。）」となっており、詳細を別紙資料「建築基準法別表第2（る）項」で説明する。この資料に記載されている周辺環境を悪化させるおそれがある工場の建築を除くこととしている。また、「4 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、建築基準法施行令第130条の9第1項の表の準工業地域に定める数量を超えないもの」では、先ほどと同じ考え方で準工業地域で認められない数量を貯蔵するような建築物を制限しているところである。B地区については「1 都市公園法第2条第2項に掲げる公園施設のうち建築物に該当するもの」が建築することができ、イメージとしては東屋のような建築物は建築可能という意味である。

これを一覧に示したものが、諮問資料P8の地区計画による建築物の用途制限の概要である。

諮問資料P4の理由部分について説明する。本地区計画では、都市計画法第21条の2に基づく「都市計画提案制度」を用いて市へ提案され手続きを進めているところであ

る。

諮問資料P 7 都市計画策定の経緯の概要では、これまでの経緯と行程を示している。今後は福岡県との知事協議を令和4年5月頃、決定告示を令和4年6月頃を目指して取り組む。説明は以上で審議願う。

(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。

(中野委員)

自然環境に配慮しながら開発されると思うが、開発地ではサンショウウオが生息していると聞いたことがある。それは事実かどうか、また事実であればどのような配慮をされるか伺いたい。

(青崎)

今回の開発に併せて、開発事業者は福岡県環境保全に関する条例に基づき届出をすでに行っている。開発地ではカスミサンショウウオなどの希少種が見つかったので、福岡県と開発事業者が協定を結んで保全の取組みを行うと聞いている。

(渡委員)

開発地の森林部分、農地部分の面積はどれくらいか、A地区とB地区の境界線はいびつな印象を受けるがどのような考え方なのか、最低敷地面積が2,000㎡という制限のなかで企業誘致の際の予定区画割数はいくつなのか、開発地北側の古賀グリーンパーク・コスモス館間の道路及び九州自動車道下ボックスカルバートへ抜ける道路から広域農道へは接続する計画になっているのかどうか、都市計画決定後の農地転用許可・開発許可、文化財の発掘がどの程度進んでいるのか、さらに許可後の造成工事期間がどの程度でいつ頃から立地が始まるのか、それぞれ伺いたい。

(青崎)

森林面積は68,392㎡、農地面積は3.45haである。

(水上)

境界線については、開発区域北側は土砂災害特別警戒区域がありその部分は地区計画区域に含めることができなかつたことと、A地区とB地区間の境界は森林及び公園部分の面積を確保しながら、なるべく工業用地がとれる範囲を模索したところ、概ね等高線にあわせて東と西を結んだ結果このような形となっている。区画数については、開発事業者は今のところ9区画程度で割っていきたいと考えているようである。広域農道への接続については、土砂災害特別警戒区域に入っている部分は地区計画区域の外側であり道路を扱う場合には大がかりな工事になるため開発事業者も対応できないが、広域農道への接続をしてもらうため、九州自動車道ボックスカルバートを抜けた先の公園整備予定部分から開発区域内区画道路への接続という経路は考えていただいている。具体的には開発許可申請時などで示される予定。スケジュールについては、決定告示後すぐに農地転用許可申請、開発許可申請の手続きが行われるよう準備を進めており、どちらも2カ月程度で許可が出ると考えている。その後の造成工事については、文化財の本掘の状況次第で工期が変わってくると思われるが、順調であれば、許可後、1年から1年半ぐらいで終わるものと事務局としては考えている。

(岡本課長技術補佐)

開発許可を取るうえでは、開発区域までに9m道路が接続する必要があるがそのような道路があるか伺いたい。

(青崎)

今回の開発区域は、開発区域までに6m道路が接続し、開発区域が接する部分では道路中心から4.5mセットバックをすることで開発要件を満たすことを福岡県都市計画課と事前協議をして確認をしているところである。

(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1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、賛成される方は挙手を願う。

採決の結果、挙手9人で、諮問第1号について賛成することで決定する。

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。

以上で本日の案件を終了した。

これにて令和4年度古賀市都市計画審議会第1回会議を閉会する。