

平成 30 年度第 2 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30年度第 2 回古賀市都市計画審議会

【日時・場所】 平成30年 10 月 19 日(金) 15:00 ～  
古賀市役所第 1 庁舎 4 階第 2 委員会室

【議題】

- 1.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特例許可について
- 2.古賀市景観計画の案について

【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、阿部友子委員、森本義征委員、永田仁美委員、野上和孝委員代理  
で、櫻井章生氏、藤本芳博委員、阿部茂典委員

建設産業部 松尾 佳久部長

事務局(担当課):都市計画課 水上豊課長、小瀧正博都市計画係長、西村秀隆開発指導係長、澤木由久枝土地  
利用政策係長、田中智実業務主査、大江順一業務主査、宮寄弘人主事、春田恵里主事

【欠席委員の氏名】 清原哲史委員、渡孝二委員、野上和孝委員(代理で櫻井章生氏出席)

【委員に配布した資料の名称】

- 1.諮問書(第 2 号及び第 3 号)
- 2.諮問資料(第 2 号及び第 3 号)
- 3.平成 30 年度第 2 回都市計画審議会次第
- 4.古賀市都市計画審議会委員名簿
- 5.配席図
- 6.古賀市都市計画審議会条例

【会議の内容】

- 1.開会
- 2.委嘱状交付
- 3.部長挨拶
- 4.審議会の取り扱いについての説明
- 5.委員紹介
- 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阿部友子委員にお願いしたい。

(委員)

異議なし。

9.議事

○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特例許可について

(会長) それでは議事に移りたいと思います。本審議会の委員の出席状況について、事務局より報告をお願いします。

(水上課長) 本日は、清原委員と渡委員が欠席されておられます。野上委員からは、委任状をお預かりしております。よって、委員の出席は 8 名となります。出席委員は 8 名で、古賀市都市計画審議会条例第 7 条第 2 項の規定に基づき 2 分の 1 以上の出席があるため、審議会は成立しました。

(会長) 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おります。事務局に確認しますが、本日の会議の傍聴の申し出はありますか。

(水上課長) 本日の傍聴の申し出はありませんでした。

(会長) それでは、続きまして、本日の議事録署名委員の指名をさせていただきます。議事録署名については、阿部友子委員にお願いしたいと思いますがよろしいでしょうか。

(委員) 異議なし

(会長) 本会議の議事録につきましては、議事録署名委員の署名をいただいた後に公開することになります。それでは、審議に入りたいと思います。今回 2 件審議案件ございますが審議案件ごとに事務局からの説明を受けまして、そのあと質問意見を皆様から受け付けます。2 件の審議終了後、質問漏れ等もある場合に改めて質問をお受けいたしまして、その後、各案件の採決をとりたいと思います。それでは、諮問第 2 号につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

(小湊係長) それでは、諮問第 2 号について説明をいたします。諮問書を朗読いたします。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特例許可について、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 条第 3 項の規定に基づき、下記の建築計画に係る建築を許可することについて諮問します。青柳砕石場跡地開発に係る建築計画の詳細につきましては、担当より説明させます。

(開発指導係田中) それでは、諮問第 2 号の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特例許可についてご説明します。資料につきましては、事前にお配りしておりました資料の 2-1 から 2-7 を綴じたものと参考資料として条例の条文、特定用途制限地域のパンフレット及び資料 2-7 につきましては、本日差しかえ分をお配りしています。それではまず、特定用途制限地域の制度について説明します。

特定用途制限地域の制度とは都市計画法に定められた都市計画の一つで、用途地域が定められていない土地の区域内において、良好な環境の形成または保持のため、当該地域の特性に応じて合理的な土地利用が行われるよう、制限すべき特定の建築物等の用途を定めるまちづくりの計画です。古賀市内においては、都市計画区域外、準都市計画区域の中で、長年課題とされていた住宅とそれ以外の倉庫、工場等の混在による住環境の悪化に対応していくため、平成 25 年 12 月に特定用途制限地域にかかる建築物等の制限についての条例を施行しています。指定の地域に建築できない建築物、建物用途を定めて、地域に望ましくない建物の新築を規制していくというものです。古賀市では、九州自動車道の東側と市の南側で着色されたエリアになります。紫色で着色されている筑紫野古賀線沿線から概ね 500 メートルの区域を、筑紫野古賀線沿線地区、緑色に着色されているそれ以外の区域を田園居住地区に分けて、それぞれの地区に応じて、建築物の用途に制限をかけております。緑の地域が田園居住地区で、この地域では、農業地域、森林地域等の田園環境を保全するため、住居や一定規模以下の店舗、事務所のみを許容し、工場や倉庫、遊戯施設の建築制限を行っています。

一方、紫色に囲まれた筑紫野古賀線沿線地区につきましては、交通の利便性がいいという地域で、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ます。田園居住地区と筑紫野古賀線沿線地区、それぞれの地区において建築できない建物を一覧表に列挙しています。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では、当該区域における合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないと認める建築物、また、公益上必要と認めて許容した建物については、用途の制限を適用しないとされています。

今回特例許可しようとするのは、住宅系以外の用途を制限する田園居住地区に倉庫及び工場を建築しようとする計画で、条例により都市計画審議会の意見を聞かなければならないとされていることから、ご審議いただくものです。

今回の計画概要をご説明します。青柳採石場跡地開発にかかる建築計画で、申請者は、不動産の販売管理を行う株式会社ラ・アトレです。対象地域は、古賀市青柳町 105-2 ほか 60 筆です。資料 2-2 の赤色で囲まれた部分で、先ほど説明した田園居住地区に含まれた地域です。資料 2-3 で申請地の付近図を掲載しており、住居が固まってるエリアから一定程度離れたところに位置しています。資料 2-1 の建築物概要欄をごらんください。エリアを 4 区画に分け、4 社により倉庫もしくは、工場が建築される計画となってい

ます。A 地区には、株式会社エンデバーの倉庫業、運送業を行う冷凍冷蔵倉庫を建築予定です。B 地区には、三友機器株式会社の特殊自動車組み立てを行う組み立て工場ほか 5 棟の建築予定です。C 地区には、株式会社ラ・アトレによる物流倉庫を建築予定です。D 地区には、小林流通株式会社による運送業を行う物流倉庫を建築予定です。資料 2-4 が A から D 区画までの建築計画平面図となっています。

次に、今回の建築計画に対する建築制限についてです。A, C, D 区画の倉庫について、500 平米を超えるため、建築できないものとされており、B 区画の工場についても、条例別表第 1 の 9 号に該当するため、建築できません。これらの計画について、古賀市で、特例許可の判断をすることとなるが、特例許可の判断根拠としては、根拠条例にあるとおり、当該区域における合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないと認めることが必要となります。市の考え方としては、申請地は採石場跡地であることから、農林業の生産環境の悪化につながるものではなく、三方を山で囲まれており、位置的に既存の集落から一定程度隔離した一団の土地であるため、用途の混在がなく、周辺地域における居住環境を悪化させるものではないと考えられることから、特例許可の要件を満たすものと判断しまして、特例許可審査手続きを進めているところです。

続きまして、経緯の概要です。平成 29 年 9 月 21 日に特例許可の事前相談を受け付け、その後、市の内部で設置している特例許可審査会において審議をしています。平成 29 年 8 月 30 日から 12 月 15 日にかけて、申請者側より地元住民への説明会が 4 回行われています。平成 29 年 12 月 28 日に、第 2 回特例許可審査会を開き、特例許可申請を受け付ける決定をし、平成 30 年 1 月 24 日付けで特例許可の申請書を受理しております。この特例許可申請を受けて、平成 30 年 3 月 29 日から 8 月 7 日までの間、申請者が住民向けの説明会を行っていますが、説明会の中で問題が発生し、申請内容が変更されています。これを平成 30 年 8 月 21 日に、変更申請として受理しています。変更された内容について住民側の合意がとれたため、平成 30 年 9 月 10 日から 25 日までの間、建築計画案の縦覧を行い、平成 30 年 10 月 1 日に公聴会を開いております。縦覧では、縦覧者が 10 名、そのうち公述の申し出が 2 件あり、公聴会において 2 名から意見をいただいております。なお、公聴会の傍聴は 18 名でした。

平成 30 年 10 月 1 日に行われた公聴会において、2 人の方からいただいた意見の要旨とその意見に対する市の考えを資料 2-7 に記載しております。まず公述人の 1 人目の方からは、許可を前提とした要望が出されております。

企業が利益追求を計画し業務を拡大することに対する理解を示す反面、地元住民に対して安心して暮らしていけるよう、環境に十分配慮していただきたいという要望が出されております。A 区画のエンデバー社に対しては、食品の廃棄物及び冷凍カスの処理について、周囲に悪影響を与えないような方法を採用していただきたいというもの。三友機器に対しましては、ベンゼン・シアン等の有害物質の廃棄について、保管方法及びマニフェストの返却方法を示していただきたいというもの。廃棄までの過程がわかるような仕組みづくりを作ってほしいというもの。地下水に関するものということで、汲み上げる地下水について、掘削した証明を提示していただきたいという要望があげられております。

2 人目の公述人からは同じく許可を前提とした要望で、市に対するもの及び申請者に対する要望が出されております。市に対するものとして、谷山小竹線と、町川原 16 号線との交差部に信号機を設置してほしいというもの。谷山小竹線の大塚交差点から西福運送間の道路を拡幅してほしいというもの。谷山小竹線の交通量の増加による、道路の補修を適宜実施してほしいというもの。谷山小竹線及び町川原 16 号線の草刈り清掃を年 3 回実施してほしいというものです。申請者に対するものとして、町川原 16 号線を拡幅して歩道を設置する際、歩道の転落防止対策を講じてほしいというもの。歩道設置の計画を示してほしいというもの。トラックの洗車水の排出方法を示してほしいというもの。通勤車両の交通経路を徹底してほしいというもの。谷山小竹線での駐停車及び運転席からのごみのポイ捨てをしないよう徹底していただきたいというものです。

これらの意見に対する市の考え方としては、本案件に関して公述人から反対を表明する意見は出ておらず、

公述人からの要望についても許可の判断に対して直接的な関連性、妥当性はないことから、本案件に対して、許可することとしたいと考えております。ただし、公述人からの要望につきましては、当該申請地における事業活動の活発化により、周辺環境、交通事情が変化していくことに対する地元の不安があるというものは理解しており、市に対する要望につきましては、一般的な市に対する要望と同様に、行政区からの要望として優先順位を判断していく方針でございます。なお、信号機設置の要望につきましては、交差点改良工事が行われる際の警察協議で判断されることになると思われます。

ご説明は以上です。ご審議のほどよろしくお願いたします。

(会長) 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と許可について、ご質問、ご意見のある方は挙手をもって発言を願います。

(阿部友委員) ①申請地の地目は何か。②特例許可審査会のメンバーを教えてください。③変更の内容を説明願う。④申請地への出入りにより交通環境への影響は大きいと推察されるが、周辺の居住環境を損なわないと判断した理由は何か。

(西村係長) ①申請地の地目は山林である。農地が含まれていないことから、農地法の手続き等もないため、今後の手続きに進めるという判断である。②特例許可審査会のメンバーは、委員長に副市長、副委員長に建設産業部長、委員として、古賀市土地対策指導要綱に関係する都市計画課、建設課、下水道課、水道課、農林振興課、商工政策課、総務課、環境課、文化課の課長で構成している。③変更内容については、A区画には別の運送会社が計画されていたものの、スケジュールの遅れにより進出を断念されたため、エンデバー社へ変更された。C区画は卵を扱う事業者が進出予定であったが、地下水を一日に300トンから最大で500トン使用する計画であったため、地元である町川原2区での説明会において、その水の使用に対して懸念の声があり、進出を断念したことから、申請者であるラ・アトレによる貸倉庫となった。④申請地周辺の建物は工場や倉庫のみであり、市道谷山・小竹線との交差点部分について、元々6メートル以上ある道路を今回の計画に合わせて9メートルに拡幅すること及び一部に歩道を設置すること及び大型車両が町川原の集落を通行しないことが地元と約束されているなど居住環境に配慮されていることから、周辺の居住環境を損なわないと判断した。

(阿部友子委員) 拡幅される道路は、歩道を含めて9メートルとなるのか。

(西村係長) その通り。

(阿部友子委員) 現地を確認しに足を運んだものの、場所がよくわからなかったので、申請地を確認したい。

(西村係長) 現在も操業中である古賀生コンクリートを囲んだ区域である。ちなみに現在の所有者は青柳碎石と同一グループである。

(松永委員) 拡幅される歩道を含む道路は片側1車線の2車線道路となると推察されるが、交通量に見合った道路幅員であるのか。信号機の設置については、交差点改良工事が行われる際に判断されるとあるが、拡幅と同じタイミングで検討されるという理解でよいのか。

(西村係長) 道路については、道路構造令により地方部の3種4級として判断しており、歩道を含む9メートルで大丈夫であると考えている。車道部分としては2.75メートルあればよく、片側3メートルが確保されれば十分だと考える。9メートルの道路を作るとはもとより、現在のところ直角になっていない市道谷山・小竹線との交差部分も改良されるよう地元区と約束されている。具体的なタイミングはこれからだが、信号機の設置は警察の判断となるため、市も一緒に協議を行いたいと考えている。

(阿部友子委員) ①A、B、D区画の事業者の現在の所在地はどこか。②公述された要望を一般的な要望と同様に取り扱うことについて納得されているのか。大きな工事を実施する上で、不安を解消することも必要だと考えるが、行政としてどのように考えるか。③現地の道路は簡易的な舗装であり、生コン車が通っていることもあり埃が多い。市道であるため、拡幅に係る経費は市で負担することになるのか。

(開発指導係田中) ①A区画エンデバー社の所在は山口県下関市で、九州エリアの拡大及び物流の効率化

のための建築。B区画三友機器の所在は福岡市中央区で、工場の新築。D区画小林流通の所在は糟屋郡粕屋町で物流倉庫の不足のための倉庫新築である。

(西村係長) 道路の拡幅については、地元との協定に基づいて、申請地の所有者である青柳砕石が経費を負担し、拡幅工事や交差点改良工事を行う。交差点の改良を行う際は、市も一緒に信号機の設置を求めるなど交差点協議を行いたい。現場の状況や交通量、周囲の安全性などにより判断されることになると思われる。

(阿部友子委員) 市の持ち出しはないか。

(西村係長) ない。道路の埃などの問題についても、地元からの要望により、青柳砕石や古賀生コンクリートが定期的に水を流すなどの清掃を現在でも行っている。

(阿部友子委員) 清掃などはやっているかもしれないが、環境的にもよくない状況であると感じた。拡幅と同時に舗装することによって状況が改善できることを期待する。

(西村係長) 所有者である青柳砕石、申請者であるラ・アトレ、進出企業の3社に対し、環境面から道路の清掃や騒音などの問題について配慮するよう求める内容で、協定書を締結すると聞いている。

(阿部茂典委員) 合併浄化槽とあるが、農業集落排水はきていないのか。許可が下りた後、計画以上に水を多く使うようになると地域住民が困ることになると思うが、そのような場合に何か届出はあるのか。

(西村係長) 区画ごとにそれぞれ合併浄化槽を設置し、調整池に排水することとなるが、調整池は周囲の山も含めたエリアの流量計算を行って設計している。許可後、建築確認申請や合併浄化槽設置の際に届出が必要。

(藤本委員) 井戸の深さについて、既設の井戸との関係はどうなっているのか。その判断根拠は何か。

(西村係長) 申請地と町川原2区の集落との標高差は32メートルで、集落での井戸の深さは40メートル程度である。申請地に隣接する古賀生コンクリートの井戸の深さは160メートル程度あり、それぞれ水脈が異なると思われる。また、今回の計画している井戸のデータも地元を提供するよう協定書に記載されている。

(森本委員) 市道の整備について、地権者の負担で話が進んでいるとのことだが、民間で全額負担することは開発の条件なのか。交差点の改良工事についての警察協議は拡幅と同時にやらなければ難しいのではないか。古賀市のほうから強く要望していく必要があるのではないかと考えるが、こういった取り組みを行うのか。

(西村係長) 道路の整備は、市からの条件ではなく、地元区からの要望である。今後行われる土地対策指導要綱の協議の中で、地元との協定を遵守するよう明記した古賀市との協定書を締結することで対応したい。交差点協議については、事業者任せにするのではなく、地元の要望に応えるよう、警察との協議に同行して対応したい。

(森本委員) 今後も市内のいろいろなところで開発が行われることになると思うが、地権者の全額負担で市道を整備するような事例を作ってしまうと、今後の民間による開発に差し障りがあるのではないかと。地元からの要望で市道を整備するよう求められた場合の対応として、問題になるのではないかと。市道を整備するのに市が一銭も負担しないというのはいかかなものかと思う。舗装をどうするかなど市が関与しなければならない部分もあるので、ある程度は市の負担があってもよいのではないかと。交差点協議についても警察に判断されるなどといったのではいつまでもたっても信号機は設置されない。他にも信号機をつけないといけない案件はたくさんある中で、警察はなかなか動いてくれないのが実状である。安心安全のために何としても信号機を設置しなければならないという気持ちを持って、積極的に警察に出向いてお願いする必要がある。

(西村係長) 拡幅に対する市の負担については、市のマスタープランに位置付けた区画整理などの事業であれば支援していくべきだが、開発面積は大きな開発ではあるものの、あくまで民間による開発であるため、公費による財政支援は慎重にすべきと考える。開発に対する県の許可の基準としては、6メートル以

上の道路に接していれば許可は下りる。通常は、市としてはそれ以上を求めることはできない。市長特例は、地元の理解があってこそのものであり、今回は、道路拡幅の要望に応えることで、住環境に対する配慮ができ、合意に至ったものとする。信号機については、いろいろな要望がある中で、現地を見ての判断となると思うが、交通量も相当程度増えることが予想されるので、市としても強く要望していきたい。

(森本委員) 市道の整備が、特例許可の判断根拠ではないということで間違いはないか。

(西村係長) 道路を整備するから許可するものではなく、所有者からの地元への配慮として拡幅することを約束したものであり、市からの許可の要件ではない。

(会長) 事業者が負担して道路を拡幅するというのは、市へ寄附するということになるのか。

(西村委員) 道路は所有者である青柳砕石が整備して、最終的に拡幅した状態で市に帰属する形になる。

(会長) 市道になるということで、維持管理費を市で負担するということか。

(西村係長) その通り。

(阿部友子委員) 公述人1の三友機器に対する要望について、廃棄物のチェックができる仕組みづくりは進出企業により担保できるのか。公述人2の谷山・小竹線に対する要望については、今回の計画の中で実施できるのか。また、申請者への要望に対する提示は市できちん行うのか。

(西村係長) 公述人からの申請者や進出企業への要望は、地元行政区の住民からのものであり、町川原1区、町川原2区、町川原農区とそれぞれの企業との協定書の中に盛り込まれると聞いている。谷山・小竹線の拡幅の要望については、ここだけの問題ではなく、市全体で整合を図る必要もあることから、個別に対応していくものであると考えている。この計画で出された要望だからといって、対応するのは難しいと思う。

(阿部友子委員) これだけ大きな開発となると、かなりの影響があると思う。環境の保全を図る上で支障がないと判断するからには、谷山のような状況を繰り返してはいけない。きちんと協定書を結んで、何年かおきに協定書の内容が守られているかチェックをできるようにすべき。

(藤本委員) 特例許可をやるからには、地元に対する貢献も必要であると考えことから、進出企業の従業員の地元採用に関する話は出ていないか。

(西村会長) 協定書の中で地元の人の雇用に対する配慮を行うよう努力義務も記載されていると聞いている。

(会長) 他にご意見やご質問が無いようですので、ここで審議を終了します。

#### ○古賀市景観計画の案について

(会長) 諮問第3号、古賀市景観計画について事務局より説明をお願いいたします。

(小淵係長) それでは、諮問第3号について諮問書を朗読いたします。諮問第3号古賀市景観計画の案について、景観法第9条第2項の規定に基づき、古賀市景観計画の案について諮問します。内容につきましては担当より説明いたします。

(澤木係長) 土地利用政策係の澤木と申します。よろしく申し上げます。本日は、景観法第9条第2項により、「景観計画を定めようとするときは、あらかじめ、市の都市計画審議会の意見を聴かなければならない」とされていることから、市の案につきまして、審議会のみなさまのご意見をお伺いできればと思います。どうぞよろしくお願い致します。それでは、今から古賀市景観計画の案について、ご説明させていただきます。多少ご説明が長くなってしまうかと思いますが、どうぞよろしくお願い致します。

景観計画は、景観法という法に基づき、「良好な景観の形成を図る区域」を定め、その区域における景観形成の方針、届出行為、景観形成基準などを定めるもので、景観法上「定めることができる」と規定されている任意計画になる。

景観計画を策定するとどうなるかということ、資料3-2 骨子の一番下書いているが、計画が適用される「景観計画区域」では、景観法に基づいて建物の新築などの際に、市に届出が必要となりまして、その届出の内容が、計画に記載した基準に適合しないと判断した場合、市は勧告や変更命令を出すことがで

きる。このことについては、この後の内容のご説明でもう一度触れるが、法に基づく計画を定めることで、こういう景観法に基づく届出制度が適用されるようになる。

次に、景観計画を策定するに至った経緯について説明します。古賀市の景観に関する計画として、平成23年に策定された「美しいまちづくりプラン」があり、この中の推進方策として、景観まちづくりのルールづくりとして、法に基づく景観計画の策定を目指すとされていました。この流れを受けて、古賀市マスタープランでも、良好な市街地・住環境の形成を目指すための施策のひとつとして、景観法に基づく景観計画を策定するとしていることから、今回、景観計画の案の作成に至ったものです。

資料3-1 景観計画案の44ページのあとの巻末資料2ページから3ページの策定経過等をご覧ください。平成28年度から29年度にかけて、公募の市民からなる景観市民会議を5回開催し、古賀市の景観まちづくりについての提言書をまとめていただきました。また、平成29年7月から今年の7月にかけて、景観計画策定委員会を5回開催し、提言書の内容を踏まえながら、景観計画の案について検討していただきました。今お手元にある案は、策定委員会が作成された案に市で検討を加えさせていただき、作成したものとなっている。

それでは、まず、資料3-2の骨子に沿って、計画の目的と景観まちづくりの方向性についてご説明します。まず、この景観計画を策定するに当たって、何を目指していくのかということがはじめにあると思うが、骨子左上の目的のところ、「居住環境を良好に保つこと」と書いております。この景観計画というものを策定するきっかけというのは、例えば近隣ですと、福津市・宗像市のように世界遺産の周辺景観の保全のために計画が必要であり、そういったことが契機となる場合も多いようですが、古賀市においては、例えば、よく散歩する川沿いや海岸で見る景観であるとか、通勤通学で通る道から見る景観であるとか、市民のみなさんの日々暮らしに根付いた景観、市民の方が思い入れのある景観、そういったものを良好に保っていくことを目指していきたいと考えています。

そこで、それを実現していくために、目的の①から③に掲げる事項をこの景観計画の目的・役割としておりまして、その横に書いております「景観法に基づいた規制・誘導」と「共働きの推進」によって景観まちづくりを進めていくこととしております。

それでは、景観計画の内容についてご説明いたしますが、景観計画に記載する事項については、景観法に定めがありまして、法の中で、必ず記載しないといけない項目、必要に応じて記載することとされている項目については、骨子の景観計画の構成と概要の部分の、各章のあとにそれぞれ「必須」「任意」と記載しております。何も記載がない章については、特に法に規定がない項目となります。

それでは、資料3-1 景観計画案の冊子をご覧ください。まず1ページから9ページまでの序章では、計画策定の背景や目的、古賀市の景観特性などについて記載しています。7ページからの序章第5節では、計画の策定にあたって開催しました景観市民会議では、「身近な生活景観」が重視され、フットパス、「風景を楽しみながら歩くことのできる小径」のことですが、このフットパスから見た景観を中心に提言をされており、この景観計画においてもそれを踏まえていることを記載しています。

次に10ページの第1章では、景観計画の区域と、ゾーニングについて記載しています。景観計画の対象となる区域は、市全域としています。また、類似の景観を有するまとまりのある区域として、うみ・まち・さと・やまの4つのゾーンと、幹線道路軸と河川軸の2つの軸を設定しています。次に11ページから23ページまでの第2章では、良好な景観の形成に関する方針としまして、景観計画の基本目標を「うみ・まち・さと・やまの魅力と古からの歴史・文化を紡ぎ愛着と誇りの持てる花と緑の景観まちづくり」と定めるとともに、第1章で定めた4つのゾーンと2つの軸について、それぞれゾーン別目標と景観形成方針、目指す景観像などを記載しています。目指す景観像のイラストの中には、白いハコで取り組みを書いています。この中に書いている事項については、今回の景観計画に定めた規制・誘導で行うことや、共働きの景観まちづくりの取組で行うこと、今後検討していく取組など、色々な取組が記載されておりまして、こういった取り組みが組み合わさっていくことで、将来的に実現を目指していく姿として記載してい

ます。24ページから32ページまでの第3章では、景観法に基づく届出制度について記載しています。

第1節の届出対象行為では、法に基づく届出が必要な行為について定めています。届出が必要な行為は、表の左の欄の「行為の種類」に記載しております建築物の新築等、工作物の新設等、開発行為、土地の形質の変更、屋外における廃棄物又は再生資源の堆積の5つとしています。このうち、建築物、工作物、開発行為については、景観法により届出をしなければならない事項として規定されているものです。その下の、「土地の形質の変更」と「屋外における廃棄物又は再生資源の堆積」については、市が追加して届出行為としているものです。この、自治体が追加の届出行為でできるものについては、景観法施行令に7つの行為が定められていまして、その中から選択して設定しています。表の右の欄の行為の規模については、古賀市で定めることができる中身となっております。近隣自治体等を参考に、景観に対する影響が大きいものとして、ある程度大規模なものについて届出の対象とするよう定めています。

26ページからは、第2節として、それぞれの届出行為ごとの、景観形成基準を記載しています。

この景観形成基準については、全体を通して、周囲の景観と調和することを重視した、緩やかな基準としています。市としましては、形態意匠の中でも、色彩については、マンセル値という数値で明確に基準を示していますので、今後は、特にきちんと規制をしていきたいと考えています。なお、色彩の基準については、突出して派手で、けばけばしく感じるであろうという範囲のものを規制するという方針としまして、策定委員会の委員のなかにカラーコーディネーターの資格を持つ委員がおられましたので、その方のご意見もいただきながら、基準を作成しました。この基準によると、真っ赤や真っ黄色などの原色やそれに近い色彩のみの外壁は今後、不可ということになります。ただし、アクセントカラーとして、外壁の1/5以内であれば使用可としています。その他、それぞれの行為ごとに、周辺環境との調和や緑化の推進等、配慮していただきたい基準を定めています。

基準については、今後、イラストや図などでイメージを示したガイドラインを作成しまして、届出をする皆さんや市民の皆さんと望ましい姿を共有していけるようにしたいと考えております。

31ページには、届出に係る手続きの流れを記載しています。

この図のうち、上から2つ目のハコになりますが、法に基づく届出をされる前に、事前協議していただくことを義務付けることとしておりまして、この事前協議の中で、景観アドバイザーの助言等も活用しながら、景観形成基準に適合しつつ、事業者さん等の負担にもなりすぎないような、良い形での計画になるよう、十分な協議を行っていくことを重視しております。

32ページには、景観重点区域の制度について記載しています。特に良好な景観形成を行う必要があると市長が認めて指定した区域では、市全域とは別の個別の景観形成基準を定めることができることとしまして、その区域のことを景観重点区域と呼びます。イメージ図の中にありますように、届出行為の規模をより小規模に設定したり、色彩の基準をもっと厳しくしたりというようなことが、その一例ですが、区域の目指す景観に合わせて個別の基準を設けることとなります。

33ページ34ページには、第4章として、景観重要建造物と景観重要樹木の指定の方針を記載しています。景観重要建造物と景観重要樹木とは、その名の通り、良好な景観の形成に重要な建造物や樹木を指定し、保護を図っていくという景観法上の制度でして、指定の方針を景観計画で定めることとなっております。指定の方針としましては、「景観」としてあるものということで、道路や公共の場所から誰もが容易に見ることができるものということを必須要件としまして、その他要件を設定しております。

35ページから37ページまでは、第5章として景観重要公共施設について記載しています。

市では、公共施設のうち、市内でも特に多くの市民や来訪者の目に触れやすい場所として、ゾーニングの軸ともしてありました道路と河川について、第2節に記載しているものを景観重要公共施設に指定しまして、これらの整備にあたっては、36ページに記載している事項に配慮することとしています。

また、景観重要公共施設のうち、国や県が管理するものについては、この整備に関する事項に配慮されるよう協議しております。



続きまして、38ページの第6章では、屋外広告物についての記載となります。

屋外広告物については、景観上重要な要素となっていることから、屋外広告物が乱立したり派手になりすぎたりして景観を阻害しないようにするという方向性で、指針を定めています。具体的な基準については、ここに記載してありますとおり、今後制定を予定している屋外広告物条例やその施行規則の中で定めていくこととしています。

最後に39ページからの第7章で、共働の景観まちづくりについて記載をしています。その中で、市民・事業者ができる景観まちづくりとして、42ページの4番で景観協定、それから5番で、地域住民等による景観計画の提案制度を紹介しております。どちらも景観法に基づく制度ですが、地域住民の方等が、自分の住む区域について、自分たちが望む景観まちづくりのルールを定めることができるものです。現在、古賀市では、自治会やボランティア団体等による清掃や植栽活動、屋外広告物の撤去作業など、積極的なボランティア活動がなされておりまして、良好な景観が保たれている部分も大変大きいのですが、さらに地域の方にこういった制度も知っていただいて、その地域ならではの景観まちづくりに役立てていただければということで、記載しております。

また、市としましても、こういった取り組みについて、専門家の派遣等の支援を行っていきたいと考えておりまして、行政による取り組みの中に記載をしているところです。

最後に、この計画の施行につきましては、施行に必要となる「景観条例」、これは、先ほどご説明いたしました、市が追加する届出行為や、景観審議会の設置等について規定する内容のものです。これを今後議会に上程しまして、この条例の公布後半年程度を目安に、施行したいと考えております。

以上で、概略ではございましたが、景観計画案についてのご説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願い致します。

(会長) それでは、諮問第3号古賀市景観計画の案についてご質問、ご意見がある方挙手をもってご発言をお願いします。

(阿部友子委員) 景観市民会議の方々が長年費やし立派なものにつくり上げていただいているので、ここであれこれいうつもりはありませんが、審議会を通れば、世の中にでていきますので最低限聞かせていただきたいと思います。

22ページに今後の予定として市長へ提言書を出された部分と、夏頃に実施されたシンポジウムの状況はどうだったのか。

それからパブコメをされてるようですので、何件ぐらいのご意見とどのようなご意見があったのか、もしわかるようであればお知らせいただければと思います。

(澤木係長) 景観まちづくりシンポジウムにつきましては、当初より、この景観計画の策定が遅れまして、その関係上まだ実施をしておりません。それからパブコメの状況についてですけれども、意見は1名の方からいただいた状況でございます。景観計画で使用されている写真や歩いてん道の表記について等の意見をその方からいただいております。

(阿部友子委員) シンポジウムを開く予定があるかないかと、歩いてん道について説明を願いたいんですが、8ページにフットパスの図が載っていますが、これはほぼ歩いてん道と重なった地図と見えます。歩いてん道にいくつか小径をつくってフットパスにしたようですが、このフットパスそのものの詳細がない。これは、歩いてん道イコール、フットパスという考え方でしょうか。それでいいのかというのが私の意見です。古賀市まちづくりの提言書を出されてますがこの中で、詳しくフットパスについて協議されている。それなのにフットパスについて詳しい説明がなくて良いのか。それについてのご説明をお願いします。

(澤木係長) まず、シンポジウムの開催につきましては、こういった形式でするかも含めて検討をいたします。それから2点目のフットパスについてですが、図にしているものは代表的なフットパスということで歩いてん道を示していますが、市としましても、景観を楽しめる小径ということで歩いてん道だけで

なく、身近な小径もフットパスとなり得るといふふうに思っております。ですので、歩いてん道に限るといふ考えは持っておりません。

(阿部友子委員) フットパスについての詳しい地図を別途作る予定はありますか。

(澤木係長) この図は、教育委員会で作った地図を使用して作成しております。景観事業として新しくフットパスの地図をつくるということは、今のところは考えておりませんが、教育委員会と連携はしていきたいなと思っております。

(阿部友子委員) ゾーン分けについて、それぞれ課題が挙げられております。それとその課題に対しての方針というものが書かれているんですけども、その内容を見ると理想を掲げているというか、例えば無電柱化や、街路樹と植樹帯を適切に配置しようなど、課題解決に向けて、方針としてはこうですと挙げられていますが果たして可能なのか。ただ理想を挙げればいいというものじゃない。計画書となると、実現可能なものにしないと絵に描いた餅となる。その辺をどう考えているのか。また、歴史文化の景観についての取り上げ方が余りにも少ない。

(澤木係長) 1点目の目指す景観象のあたりが少し理想的になってしまっているのじゃないかというご意見についてですが、市民アンケートや策定委員会、市民会議の皆様、そういった方から頂いたご意見については、目指す姿として、極力反映をさせていこうというところで、このように記載をしております。

無電柱化につきましては、市の中では今から検討していく取り組みという位置づけではありますし、市民との共働での取り組みや、また、今後やり方を考えていかなければいけないものも、目指す景観像の中には含まれていると思います。

それから、歴史文化の取り扱いについてですが、地域の歴史に根差した景観として、市としても、大切にすべきものであろうと考えております。これらについては特にその地域にお住まいの住民の方にとって、大変重要な意味を持つものであろうと思っておりますので、地域住民の方との共働の景観まちづくりの中で検討をしていきたいと考えます。

(阿部友子委員) 市民と共働で一つでも実現できるよう探っていただきたいなと思っております。特に古賀の大きな歴史遺産として、唐津街道がありますので、ここだけでも実現できるような計画を打ち出して欲しかったと思います。しかし、そのようなところが見えてこなかったのも、ちょっとがっかりしてる部分です。ただ、今の係長の回答に期待しまして、今後は共働で何らかの形ができて上がることを期待したいと思います。

(会長) 重点区域ですが、地元の機運が高まって青柳の唐津街道のところを重点区域に指定しようというような、雰囲気生まれることを期待しています。それを醸成させる取り組みが必要かなと思いません。

(松永委員) フットパスを重点的な視点として景観の形成方針を考えられてると理解したが、これは市民アンケートをされたということですが、景観形成方針とフットパスとのつながりがよく見えてこない。フットパスからの視点特有の景観の形成方針とせっきやくルートを挙げられているので、そのつながりをもう少し明らかにしていただければと思ったんですが、ご意見ございましたらお願いします。

(澤木係長) フットパスから見た景観ということで、提言書ではご意見いただいたが、それを目指す景観象に落とし込んでいきますと、一般的な表現につながってしまったと思われまます。

日常の生活景観を大事にするという考え方の中で、世界遺産を保護するとかそういう特別なことではなく、日々目にする景観を大事にしていこうとの考え方の中で、景観形成基準ができて上がっているとご理解いただければと思います。

(松永委員) オリジナリティと言うか、古賀市らしさをもう少し出されてもいいのかなと個人的には思います。

(澤木係長) 古賀市らしさというのがどこにあるのかを聞かれますと、先ほどと重複してしましますが、日常の生活景観を重視しているところが古賀市らしさであると考えておりますので、ほかの市町村と見比

べて、特色が出せているのかと言われると薄いところがあるのかもしれませんが、古賀市に暮らしている方が、ここちよく暮らせる景観を目指したいと思っておりますので、景観形成基準の中で実施できたらと思っております。

また、今後、ずっとこの計画を変更しないというわけではありませんので、古賀市らしく、こういうふうな景観にしていこうよというような動きが出れば、景観計画や基準に反映させていくように検討協議をしたいと思えます。

(藤本委員) 建物に対しては規制が今後はあるのか。

(澤木係長) はい。特に色彩については規制がはいります。

(藤本委員) 歩いてん道にしても、本当に整備されているかと言えば、みなさんご存じのとおり整備されていない。これは、本当によい計画ができましたが、実行することに関しては、大変なものをつくってくれたと思えます。私の個人的な意見です。以上です。

(澤木係長) 歩いてん道の整備につきましては、今後の検討事項とさせていただきます。

(森本委員) この計画案は審議会を通過したあとのような手続きにはいるのか。策定委員会とか、市民会議と行政の担当で頑張っておられます。景観計画は中村市長の政策的な発案だったと思うんですが、今後、市長が変わられますが、新しい市長はこの計画でやっていかれるのかどうか。

(水上課長) 今後のスケジュールの件ですが、この計画につきましては、古賀市景観条例というものを施行しないとこの計画を使うことができませんので、審議会には計画案についてご意見をいただきたいと考えております。

その後、定例会の中で古賀市景観条例を上程させていただきまして議会の判断を仰ぎたいと思えます。

議会前に市長選がありますので、景観条例を実際に上程するかどうかは、当然事務局としてはするという方向で新しい市長には協議させていただきたいと思っておりますけども、どう判断されるかは、ここでは差し控えさせていただきたいと思っております。

(櫻井委員) 景観計画は、安部首相のもと全国の市町村のうち半数以上は、景観計画を2020年までに策定するという大きな目標がございます。

その上で福岡県としましても景観計画を持っている、あるいは景観計画を持っていないが、県の広域景観計画がありますので、かぶさっている市町村も含めて、国と同じように半数以上を今後二、三年でつくって頂きたいという目標を立てております。

もともとの趣旨は、国が外国からの観光客を増やそうというのがスタートで、そういう目標を立てています。この景観法や景観計画は、観光がメインになっていますが、古賀市の場合は、例えば太宰府とか、柳川のような観光地があるわけじゃないので、担当係長も言われてましたが、どちらかと言うと日常の中の景観計画ということで、ちょっと珍しい景観計画だと思います。

もう一つ言うと、県としても国としても、市町村に景観計画をつくっていただきたいが、どこも観光地がないということで、景観計画を作らないというところが正直多いです。

その中で、観光地をメインに出さない景観計画というのが、もし成立すれば非常に珍しいというか、一般的なほかの市町村の見本になるのではないかと思います。

もちろん景観法に基づく景観計画ですから、皆さん心配されているように、いろんな規制もかかります。

また、計画が市全域であり、かなり大きな計画ではありますが、この景観計画の中でさらに重点地区を決定することや、そこを重点的にやるというように、いろいろと運用ができるようになってますので、これは景観計画の第一歩として今回つくられるの非常にいいのかなと思います。県としましては、景観計画をつくっていただくというのはありがたい。中身について、いろいろと議論はあろうかと思いますが、一般的な観光地が無い市町村で景観計画を立てるということでは非常にいい話ではないかと思っています。

(阿部友子委員) 私も景観計画については、賛成です。最後に一つ聞きたいんですが、第三章行為の制限に関する事項で、これからできる部分について、この計画に基づき変更とか勧告とかできるということ

ですが、今現在建っている建物について、是正してもらう効力はありますか。

(澤木係長) 計画を施行した後の行為が対象になりますので、既存のものについては、これに基づいて、何か措置をすることはありません。今ある建物については修繕されるタイミングで対象になってくるといふことになります。

(会長) それでは、ほかに質問等が無ければ審議を終了します。

それではただいまより各案件について採決をとりたいと思います。

まず、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特例許可について採決をとります。賛成される方は挙手をお願いいたします。

採決の結果、挙手7名で、諮問第2号について賛成することに決定いたしました。

市長への答申書の作成につきましては、私に一任していただいてよろしいでしょうか。

(委員) 異議なし

(会長) 続きまして、諮問第3号古賀市景観計画の案について採決をとります。

諮問第3号古賀市景観計画の案について賛成される方は挙手をお願いいたします。

採決の結果挙手7人で、諮問第3について賛成することといたしました。

市長の答申書の作成につきましては同様に私に一任していただいてよろしいでしょうか。

(委員) 異議なし

(会長) 以上をもちまして、本日、すべての案件を終了いたします。

## 10.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 月 日

議事録署名委員 \_\_\_\_\_