

令和2年度第1回古賀市都市計画審議会 議事録  
(要約筆記)

【会議の名称】 令和2年度第1回古賀市都市計画審議会

【日時】 令和3年1月20日(水) 14時00分～15時00分

【場所】 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、田中英輔委員、村松謙二委員、松島岩太委員、渡孝二委員、  
松村知樹委員、森山衛委員、藤本芳博委員、阿部茂典委員

建設産業部：河北吉昭部長

事務局(担当課)：都市整備課 水上豊課長、小瀧正博都市整備課参事補佐兼都市計画  
係長、青崎大輔業務主査、安部匠主事

【欠席委員の氏名】 松永千晶委員

【委員に配布した資料の名称】

1. 諮問書の写し(諮問第1号から第4号)
2. 意見照会文の写し(諮問第1号及び諮問第4号関係)
3. 諮問資料
4. 補足資料
5. 古賀市都市計画審議会名簿
6. 配席図
7. 古賀市都市計画審議会条例

## 【会議の内容】

### 1. 開会

(日高会長)

ただいまより、令和2年度第1回古賀市都市計画審議会を開会する。事務局より、諸報告を願う。

### 2. 事務局諸報告

(河北)

<あいさつ。>

(小潟)

<配布資料の確認。>

### 3. 審議会の成立報告

(水上)

松永委員から欠席の連絡を受けており、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。

<傍聴人なし。>

### 4. 議事録署名委員の指名

(日高会長)

議事録署名委員は田中委員にお願いしたい。

<異議なし。>

### 5. 議事

(日高会長)

諮問第1号、第2号、第3号については同一地区の案件であり、この地区を市街化区域に設定するための一連のものであることから、事務局から一括して内容説明してもらい、その後一諮問ごとに審議及び採決を行う方法で進行したいがよろしいか。

<異議なし。>

(日高会長)

これより、議事に入る。諮問第1号、第2号、第3号について、事務局より説明願う。

(小潟)

諮問書について朗読する。

<諮問第1号から第3号まで朗読>

(青崎)

引き続き諮問第1号から3号までの内容説明を行う。

はじめに、補足資料①「今在家地区 都市計画の変更等の概要」について説明する。

資料左上の「位置図」の赤枠で囲ったところが、今回、都市計画の変更を検討している今在家地区になる。この地区は国道3号に接し、古賀インターチェンジ入り口に近接したエリアである。隣に、既存工業団地があり、山崎パンやハウス食品など国内屈指の食品製造業会社が立地している。現在、この工業団地には空きがなく、既存の市街化区域にも空き地がないことから、今回、今在家地区に工業団地を拡張しようするものである。これは補足資料②に記載あるとおり「第4次古賀市総合振興計画」、「古賀市マスタープラン」に位置付けられている取組である。

続いて、(諮問1)、(諮問2)、(諮問3)について説明する。

まず、(諮問1)「福岡広域都市計画 区域区分の変更(福岡県決定)」について。

こちらは、市街化調整区域から市街化区域に変更することであり、現在の市街化区域が既存工業団地と記載のある灰色に着色した部分で、これを赤枠まで市街化区域の範囲を変更するものである。赤枠の市街化区域予定エリアは約21.1haあり、後に組

合施行予定である、土地区画整理事業予定地約18.3haを含んだ範囲になる。  
次に、(諮問2)「福岡広域都市計画用途地域の変更(古賀市決定)」について。  
こちらは、(諮問1)の区域区分の変更により、市街化調整区域から市街化区域に変更した今在家地区の用途地域を工業地域に指定しようとするものである。  
用途の種別は補足資料④に記載してあるとおり13種類あり、建築の制限内容、建築ルール等が用途地域ごとに決められている。今在家地区については、この13種類の用途地域の中から、「工業地域」を指定したいと考えているところである。  
この「工業地域」による建築制限は、全国一律のルールとなっており、この「工業地域」に指定されたエリアについては、法律で決められた建築のルールが一律にかかるようになる。詳しい制限については諮問第3号の地区計画の制限と一緒に説明する。  
最後に、(諮問3)「福岡広域都市計画地区計画の決定(古賀市決定)」について。  
こちらは、(諮問2)により変更した用途地域に地域の特性にあわせて制限を設定するもので、図面のとおり、AからC地区にエリア分けし、地域の特性に応じた建築のルールを定めるものである。  
続いて各地区について説明する。  
A地区については、国道3号に隣接していることから、沿道サービス等の商業系の建築を一部許容するようなエリア、B、C地区については、一定規模以上の区画面積を確保した良好な工業団地を形成するエリアとする。また、16mの道路を区画道路として位置付け、既存集落との緩衝帯等としての役割をはたす公園を2か所、地区計画に位置づける。  
続いてエリアごとの建築制限の内容について説明する。  
補足資料④において、建築できるものを○、できないものを×で表している。  
緑色の「第1種低層住居専用地域」から青紫色の「工業専用地域」までが、先ほど説明した13種類の用途地域になる。  
この内、今在家地区に指定する「工業地域」に赤枠にて示しており、この「工業地域」の制限に加え、地区計画により制限内容を追加した結果が、「A地区」「B・C地区」の縦列になる。表の一番上列「住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿」については建築を制限している。また、店舗については、まずB・C地区においては、上限を500㎡までとし、食品工場などに併設されるような直売所を許容するものである。A地区においては、上限を1500㎡としており、国道3号沿線ということ踏まえ一定規模の沿道サービスなどの商業施設を許容するために設定した。  
その他、工業団地にはふさわしくない、ボーリング場やカラオケボックス、マージャン屋、図書館、神社、老人ホーム等を制限している。また、工場・倉庫等については、危険性が大きく、著しく環境を悪化させるおそれのある工場、産業廃棄物処理施設については制限する。  
さらに、地区ごとの制限を詳しく説明する。  
諮問第3号資料にて説明する。P1からP3までが、地区計画の計画書となり、ここには地区計画の名称をはじめ、位置、面積、地区計画の目標や方針、制限内容が記載してある。P3、一番上に「建築物の敷地面積の最低限度」、113,700㎡、12,000㎡と記載しており、一番左の横棒、ハイフンのところがA地区である。B地区の敷地面積の最低限度が113,700㎡、C地区が12,000㎡となる。  
これは、B地区では、113,700㎡以上の敷地面積をもつ建築物でなければ建築できないという制限になる。しかしながら、113,700㎡もの土地を所有している人はいないため事実上、この制限は、土地所有者個人による建築を制限するものである。  
制限の目的は、工業団地の整備に支障を与えないようにするためであり、建築物が自由に建築されることなどによって、土地区画整理事業の実施の妨げとならないようにするためである。また、市街化区域に編入してから、土地区画整理法による土地利用

の制限が可能となるまでに、タイムラグが生じるため、その期間に、区画整理事業の実施の妨げとなるような事態が生じないように、最低敷地面積の上限を大きく取ること

で、自由な建築等を制限するものである。C地区についても同様である。  
この制限については、土地区画整理法による土地利用の制限が可能となった際に、現実的な面積に地区計画変更したいと考えており、建築物の敷地面積の最低限度は、2,000㎡以上くらいに設定し直したいと考えているところである。その際には、当審議会に改めて諮問させていただき、ご審議いただくことになる。

続いて、P3の「壁面の位置の制限」について、県道米多比谷山古賀線（これは国道3号と交差する北部消防署の前を通る道）から10m以上、それ以外の区域内道路とは5.0m以上、その他の境界から2.0m以上として、壁面の位置を制限している。これは、道路及び敷地ギリギリに建物を建てるのではなく、一定の間隔を空けた建築を誘導するためのルールとなっており、ゆとりのある良好な工業用地を確保しようとするものである。古賀市内の工業系の地区計画では同様のルールを設定している。

最後に「垣又は柵の構造の制限」について、垣または柵については、生垣、植栽又は高さ1.8m以下の透過性のフェンスとすることとしており、景観にも配慮した市街地環境の形成を図ることとしている。

以上が、今在家地区の建築制限の概要である。

補足資料⑤にて、都市計画の経緯について説明する。

古賀市が決定権者である用途地域の変更、地区計画の決定の行程を掲載しており、本日が、下から3番目「市都市計画審議会 令和3年1月20日」である。これまでの経緯として、令和2年8月5日から8月18日の期間、公聴会事前閲覧や原案の縦覧を実施し、閲覧数、縦覧数はともに5名、公聴会の公述の申し出はなかったため、9月1日に予定していた公聴会は中止している。また、意見書の提出もなし。その後、県知事と事前協議し、令和2年12月9日から22日にかけて、改めて、計画案の縦覧を行った。縦覧数は2名で、意見書の提出はなし。今回、仮に、都市計画審議会の皆様のご了承があったならば、2月～3月にかけて福岡県知事と法定協議を行い、今年の3～4月にかけて決定告示ができればと考えている。ただし、決定告示の日付については、諮問1号である、福岡県決定の区域区分の変更の日付に合わせるようになるため、4月以降の決定日になることがある。

以上が諮問第1号から諮問第3号の説明である。審議願う。

(日高会長)

審議に入る。

諮問第1号の案件について、今在家地区の一部を市街化調整区域から市街化区域に編入する、「区域区分の変更」に係る福岡県決定案件であり、福岡県知事より古賀市長に対して意見照会がされているものである。

市長が県知事に対して回答を行うに当たり、市長から本審議会に、この区域区分の変更に対して意見を求められているので、古賀市都市計画審議会から意見を付するか、付す場合はどのような意見とするかを審議したい。

ご質問やご意見のある方はいないか。

(委員)

<意見なし。>

(日高会長)

ご質問、ご意見はないようなので、諮問第1号に関する質疑応答、意見交換を終了し採決に入る。

諮問第1号「福岡広域都市計画 区域区分の変更（福岡県決定）」について、特に意見を付す必要はない方は挙手を願う。

採決の結果、挙手8人で、諮問第1号については特に意見なしで決定する。

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ければ幸いです。

(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。

引き続き、諮問第2号の審議に入る。

諮問第2号は、今在家地区の一部を市街化調整区域から市街化区域に編入することに併せて、既存の福岡広域都市計画用途地域を変更する市決定案件の都市計画変更案である。

諮問第2号についてご質問やご意見のある方はいないか。

(委員)

<意見なし。>

(日高会長)

ご質問、ご意見はないようなので、諮問第2号に関する質疑応答、意見交換を終了し採決に入る。

諮問第2号「福岡広域都市計画 用途地域の変更（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2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きましては、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、市長に提出する。

引き続き、諮問第3号の審議に入る。

諮問第3号は、今在家地区の一部を市街化調整区域から市街化区域に編入することに併せて、諮問第2号で変更することになる用途地域に地区計画を設定する、市決定案件の都市計画決定案である。

諮問第3号についてご質問やご意見のある方はいないか。

(村松委員)

補足資料①地区計画の区域分けについて、需要等の変化により区分けの割合を変更することは可能か。

(水上)

A、B、C地区内での区分けの変更は立地が進めば不可能である。需要が多く用地が不足した際は別の場所での用地確保を検討し審議会に諮問することになる。

(藤本委員)

B、C地区にある区画道路はどういう意図で計画したのか。

(水上)

古賀市都市計画マスタープランにおいて、今回ご審議いただいている地区の南側も今回の諮問と同様に用途変更を予定しており、将来的に必要なと考え計画した。

(藤本委員)

南側の地区が開発される際は区画道路を延長するものと考えてよいか。

(水上)

そのような展望をもって計画している。

(日高会長)

他にご質問・ご意見がなければ、諮問第3号に関する審議を終了し、採決に入りたい。

諮問第3号「福岡広域都市計画 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3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きましては、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、市長に提出する。

続きまして、諮問第4号について事務局より説明願う。

(小淵)

諮問書について朗読する。

<諮問第4号朗読>

(青崎)

引き続き諮問第4号の内容説明を行う。

「福岡都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「都市計画区域マスタープランと呼ぶ。）」とは、福岡県が策定する都市マス、都市計画区域マスタープランであり、古賀市の都市計画マスタープランの上位計画にあたる計画になる。福岡県では、P3の下地の図のとおり、県を4つのブロック圏に分け、福岡ブロック圏、北九州ブロック圏、筑豊ブロック圏、筑後ブロック圏となっており、古賀市は福岡ブロック圏となり、その中で福岡都市圏に含まれている。都市計画区域マスタープランは糸島市、大野城市や筑紫野市、宗像市そして福岡市など10市5町を含めたところのマスタープランになる。したがって、古賀市について詳細な方針を記載するというような計画ではなく、広域的な視点で目標を設定するような計画である。

都市計画区域マスタープランの目標は「福岡市を中心とする多心ネットワーク型都市構造の形成により、国際中枢都市圏を目指す福岡都市圏」という目標になっており、広域的に、俯瞰的に福岡都市圏を見て設定された目標となっている。

変更内容は福岡県によって、H27国勢調査やH29都市計画基礎調査の結果を踏まえたデータの更新による文言修正を行うものである。該当修正箇所は、A4横の、新旧対照表にまとめてあり、文言修正が中心で、大きな方針の変更はない。表現の変更としてP2「また、現況で高齢者数が多い・・・身近な店舗等が減少するなど・・・問題の発生が懸念されます。」ということで、少し具体性に欠けた文章となっていました。変更後では、「空き店舗」、「空き地」といった言葉を使い、より都市の中心部の実態がわかるような表現に変更している。また、変更後の最後の方で、「日常的な管理が行われていない土地・建物が増えることによる」とあるところは、空き店舗、空き家、空き地が増加している現状を反映させた文言修正となっている。

同様の変更がP10の下の方の、(エ)市街地の低密度化への対応に関する方針について、今回、新たに方針が追記されている。新旧の旧の方では、市街地の中心部ではないところの方針のみが記載されていたが、変更後は、市街地の中心部で発生している空き地、空き家に着目した方針が追加されている。

その他、修正箇所はこの計画では全般として、「集約型の都市づくり」といったように「集約型」という言葉をよく使われていたが、今回の変更で、この「集約型」という表現をやめて別の表現が使われている。例えば、P8の旧のところは、「集約型都市づくりによる効果」とあったのが、新では「都市機能が拠点と公共交通軸沿線に集積する都市づくりの効果」と表現が変わっている。これは、「集約型都市づくり」という表現を用いると、コンパクトシティといったイメージ、1か所に都市機能を集中させるといったイメージを持たれかねないため、今回の修正後の表現は、コンパクトプラスネットワークを連想させる表現に変更されている。1か所ではなく、複数の拠点を設け、それを公共交通軸で結ぶ、多極ネットワーク型の考え方であると伝わるように、計画書全般にわたって「集約型」の文言を削除し、文脈に合わせて文言修正している。主な変更は以上となり、残りの変更箇所については、データの更新や、法律の改正による文言修正などあり、説明は割愛する。

以上が諮問第4号の説明である。審議願う。

(日高会長)

それでは、審議に入る。

諮問第4号は福岡県決定案件であり、福岡県知事より古賀市長に対して意見照会が  
あるとの事である。

市長が県知事に対して回答を行うにあたり、市長から本審議会にこの「福岡都市圏都  
市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（福岡県決定）」に対して意見を求め  
られておりますので、古賀市都市計画審議会から意見を付するか、付する場合はどの  
ような意見とするか審議をしたい。

ご質問やご意見のある方はいないか。

(松島委員)

新旧対照表P2人口減少社会への対応の中、旧では「身近な店舗等が急速に減少する  
などの身近な生活に様々な問題の発生が懸念・・・」という文章は生活している人に  
視点を当てた感じがするが、新では「都市のスポンジ化が進行し・・・」という文章  
は都市を俯瞰して見ているような感じがし、異なった印象を受けるが、そのような受  
取でいいか。

P9市町村の定める都市計画の協議について、旧では「協議、同意の判断基準  
に・・・」、新では「同意」が消えている意味は何であるか。また、旧では「都市計  
画に関する市町村の申出」、新では「都市計画に関する町村から県に対する協議」こ  
の違いは何であるか。併せて新には「必要に応じて」という言葉が加えてあるがなぜ  
加えられているのか。

(小潟)

新旧対照表P2の言葉の変更は5年前の変更時から都市計画の考え方の中に空き家空  
き地に対する考えが進んでおり、街中の高齢化に対する問題から空き家空き地などの  
低未利用地が増えている状況になったため都市のスポンジ化という言葉に変わったも  
のである。P9の町村の定める同意については都市計画法の改正により同意が必要な  
くなくなったため申出も削除されたものである。また法改正により協議のみになったため、  
必要に応じてという言葉を追加したものである。

(松島委員)

全体の方針としては集約型から各拠点で持続可能な都市づくりを目指すような内容だ  
が、P2については地域の話から、まち全体の話になっていて人口の少ない地域に対  
する視点が消えているように思えるが、変わっていると思ってよいか。

法改正により申出が必要ではなくなったのは理解したが、必要に応じ協議があるよ  
うになったことは、手続きが厳しくなったのか。

(松村委員)

県で作成しているものなので私から少し補足する。P2について、文章だけ見ると、  
地域の困りごと、課題から少し離れてしまっている印象を与えてしまうかもしれない  
が、新のほうにおいても、必要な生活サービス施設、例えば、身近な店舗であるとか、  
あるいは診療所、病院なども含めて考えている。そのようなものが失われてしまい、  
それによって生活利便性が低下してしまうということも記載している。地域のお困り  
ごとに対して対応が必要という視点をなくしたわけではないことをご理解いただきた  
い。一方、空き地や空き店舗がどんどん発生していることを都市のスポンジ化といい、  
最近になって結構全国的な課題になってきており、その地域地域ごとの課題を解決す  
るとあるが、そのような現象そのものに対してきっちり手を打っていくということも  
大事だというような流れがあるので、こういうような、少し大局的な視点も踏まえた  
記載もさせていただいている。

次に、P9の協議、同意について、これは法律で町村は、都道府県に対して協議して、  
同意をとらなければならないとなっていたが、同意というのがなくなったことになる。

したがって協議をすればよいということになるが、実務的には変わることはない。これは地方分権の流れがあり、同意は法律上必要としなくなった方向であるというふうに理解している。さらに必要に応じて申し出が協議になったということは、深い意味はなく、表現の適正化であると御理解いただきたい。あと必要に応じてということろだが、いろんな市町村との協議の結果、計画の見直しに至らないということも当然考えられる。このような内容が、以前の旧のほうでは明確でなかったので、そのような意味で明確化したということで今回、この変更をさせていただいた。

(日高会長)

P 2については、1項の文章の中にも生活利便性の低下が懸念されるという、文章になっており、今までの意味は残っている。その要因の一つがスポンジ化であるという説明が丁寧になっているということになるかと思う。P 9については、地方分権の中で、市町村とはある程度対等の関係で協議するという、そういうニュアンス意味合いだという形である。というふうに御理解いただければよいかと思うがよろしいか。

(松島委員)

はい。

(日高委員)

ではそれ以外にご質問、ご意見はないか。

(藤本委員)

P 5 2 J R 古賀駅周辺の広域拠点が生口のみになっているが東口も含めなくてよいのか。

(水上)

今後県と協議を進め、都市計画審議会に諮問し指定していく予定である。

(藤本委員)

このマスタープランに記載がなくても、市の開発方針は問題ないのか。

(河北部長)

この図面は現状であり、今後、東口の計画を作り、県と協議していくため問題ない。

(日高会長)

他にご質問・ご意見なければ、諮問第4号に関する審議を終了し、採決に入りたい。  
諮問第4号「福岡都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について(福岡県決定)」に関し、特に意見を付す必要はない方は挙手を願う。  
採決の結果、挙手8人で、諮問第1号については特に意見なしで決定する。  
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。

以上で本日のすべての案件を終了した。

これにて令和2年度第1回古賀市都市計画審議会を閉会する。

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。

令和 年 月 日

議事録署名委員 \_\_\_\_\_