

令和4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4年度古賀市都市計画審議会第2回会議

【日時】 令和4年10月28日(金) 10時00分～10時40分

【場所】 古賀市役所第1庁舎4階第2委員会室

【諮問事項】

第2号 福岡広域都市計画地区計画の変更(古賀市決定)について
(地区計画名:馬渡地区地区計画)

第3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:釜田地区地区計画)

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:古賀グリーンパーク地区地区計画)

【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】 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、松本賢次都市計画係長(高原涼委員代理)、
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2号、第3号、第4号)
2. 令和4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
5. 補足資料①、②
6. 【参考】建築基準法別表第2(る)項
7. 諮問書(諮問第2号、第3号、第4号)の写し

【会議の内容】

1. 開会

(日高会長)

定刻になりましたので、ただ今より、令和4年度第2回古賀市都市計画審議会を開催します。事務局より諸報告をお願いします。

2. 事務局諸報告

(水上)

令和4年7月1日付の人事異動により、新たに3号委員として福岡県都市計画課長高橋 涼様が委嘱されており、本日は欠席の連絡をいただいている。なお、高橋委員の代理として、福岡県都市計画課松本計画係長に出席頂いている。

新たに委嘱された高橋委員の任期は、前任の残存期間で、他の委員の皆さまと同じく令和6年9月30日までとなる。続いて配布資料の確認をする。

<資料配布状況の確認後>

事務局からは以上である。

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、高橋委員から欠席の連絡を受けているが、松本計画係長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。>

4. 議事録署名委員の指名

(日高会長)

議事録署名委員は松島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。諮問第2号、第3号、第4号については、各諮問内容が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、その後それぞれの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。>

(青崎)

諮問書について朗読する。

<諮問第2号、第3号、第4号を朗読>

(手島)

引き続き、各諮問内容の説明を行う。

<諮問第2号>

諮問第2号について説明する。今回の変更は、馬渡地区地区計画の廃止を決定するも

のである。変更内容を補足資料①で説明する。馬渡地区地区計画は、県道筑紫野古賀線を新宮方面へ下る途中の古賀市青柳及び青柳町の一部に約21.6ヘクタールの地区計画を平成28年に都市計画決定したものである。この地区計画は、県道筑紫野古賀線を境に西側民有地をA地区、東側公有地をB地区と2つに分けており、A地区については交通条件等に恵まれた立地条件を踏まえ流通業務施設誘導地区と定め、B地区については古賀市の総合公園になります古賀グリーンパークの敷地部分にあたる。この両地区による環境と産業のバランスがとれた街区形成を目標としたものである。

続いて、本地区計画の変更理由を説明する。本地区計画の変更理由は、諮問第3号および第4号で詳細説明をする新たな地区計画を決定するに伴い廃止するものである。既存の地区計画から新たな地区計画を二重に重ねて設定することはできないので、福岡県と協議をした結果、既存の馬渡地区地区計画を廃止すると同時に、新たな地区計画を定めることで、これまでの土地利用方針を継続するだけでなく、古賀市都市計画マスタープランで定めている観光や産業振興の拠点機能の充実を図り、地区の魅力向上、にぎわいの創出をめざした土地利用へ誘導することができると思う。

<諮問第3号>

諮問第3号について説明する。釜田地区地区計画は、約6.8ヘクタールの区域に対してA地区約2.3ヘクタール、B地区約4.5ヘクタールにわかれており、A地区については、建築物等の用途制限などは既存の地区計画から変更していない。B地区については、県道筑紫野古賀線をまたぐかたちで約4.5haの区域になり、工場・店舗等を誘導する地区としている。なお、筑紫野古賀線より西側部分については、株式会社ピエトロが新工場を建設する予定としており、令和7年秋から操業開始予定とすでに記者発表されているところである。古賀市都市計画マスタープランに基づき、釜田地区地区計画では工業系土地利用を誘導し良好な産業振興地区を決定するために、本地区計画を決定したいと考えている。

資料P8の建築物の用途制限の概要について説明する。

まず、A地区の用途制限は、これまでの馬渡地区地区計画の用途制限と同一で、倉庫業を営む倉庫や展示場、流通業務の用に供する事務所などが建築可能となっており、これまでの土地利用方針を継続していく趣旨で定めている。

続いてB地区の用途制限は、3000㎡以下の店舗とし、そのほか事務所、倉庫、工場などが建築することができるよう緩和している。工場については、危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる工場は除いており、危険性が大きい又は著しく環境を悪化させる工場の詳細は【参考】建築基準法別表第2(る)項を参照願いたい。

<諮問第4号>

諮問第4号について説明する。古賀グリーンパーク地区地区計画は、約22.5ヘクタールの区域に対して、A地区約19.3ヘクタール、B地区約3.2ヘクタールにわかれており、両地区とも古賀市総合公園である古賀グリーンパークを包含する区域設定となっている。

北側A地区の土地利用方針は健康づくりや福祉、スポーツや文化、教育機能の充実、都市公園の魅力向上をめざす地区としている。その都市公園である古賀グリーンパークは、公園遊具や多目的広場、有料老人ホームのどんぐりの森、健康文化施設であるクロスパルコなどが立地しており、様々なニーズに対応する施設が数多く整備され、子どもから高齢者まで幅広い世代に親しまれた都市公園である。

南側B地区の土地利用方針は農産物直売所である古賀市コスモス館などによりにぎわいの創出をめざす地区としている。地区内では芝生が一面に広がる出会いの広場、農産物直売所である古賀市コスモス館、スケートパークなどが整備されている。

今回の地区計画の決定によってこの地区の魅力さをさらに向上させ、緑豊かな都市公園

との調和に配慮した観光・物産・情報発信地区としての土地利用を図り、地域活性化や交流人口の拡大をめざした快適でにぎわいのある地区とすることが本地区計画の決定する理由である。

資料P8の建築物の用途制限の概要について説明する。

建築が可能な用途としてA地区・B地区両方とも共通している点は、都市公園施設の建築物、例えば公園の四阿（あずまや）などが建築可能である。

A地区備考欄に記載の健康文化施設とは、クロスパルこがを指しているものである。この施設では体育館、プール、スパ大浴場などが整備されており、この地区計画においてもこれら既存建築物の用途に合わせて制限緩和をしている。また、クロスパルこがだけでなく、有料老人ホームのどんぐりの森や介護予防支援センターりんの既存建築物の用途に合わせた制限緩和もしている。そのほか、一部公共施設を古賀グリーンパークへ集約することを見据えたものとして、学校関係の教育施設、児童厚生施設等も建築することができるよう制限緩和をしている。

続いてB地区の用途制限は、既存建築物である農産物直売所コスモス館の用途に合わせたかたちで店舗、事務所、150㎡以下の作業場がある工場としている。ここでいう工場とは、お弁当などをつくって他の場所で販売する用途を想定したものである。

諮問資料P7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11月～12月頃、決定告示を令和5年1月までに決定告示といった行程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2号「福岡広域都市計画地区計画の変更（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。

(松島委員)

この諮問第2号、第3号、第4号の内容について概ね賛成と考えているが、伺いたい点は平成28年に一度都市計画決定をして、この短期間で変更をすることはレアケースなのではと思われるが、こういったことは通常でも頻繁に行われるものなのかご見解を伺いたい。

(水上)

都市計画というものは、長期スパンで遠い未来を見据えた計画であるので、頻繁に変更するものではないと考えている。ただ、今回の地区計画の変更については、これまでの逆のもの、又は違う方向性へと変更するものではなく、さらにまちづくりに資する上乘せしたものに変わるものである。レアケースであるが、そういった意味で変更することはありうるものとする。

(松島委員)

今回の諮問内容は、古賀の未来を輝かすための都市計画の方向性を示したものであると思われるが、今現在、本地区計画を決定しようとする場所の中心交差点に立ったとき、この地区計画で目指している世界観が一致しているかということ、残念な気持ちになっているところである。当然、過去の決定に対してとやかく言うものではなく、今回の諮問内容に異議があるものでもないが、産業の集積や観光要素を持ったエリアを目指すなどは確かにそうであるが、都市計画決定というのは、この現状、この残念な気持ちを踏まえたうえで、都市計画に携わる者は古賀がどうあるべきなのか、その未来に向けて都市計画を決定しているんだという責任を感じ背負わないといけない、そう伝えたいと思ったので今回意見として申し上げる。

(水上)

松島委員のご指摘のとおりである。都市計画は用途制限等の規制で土地利用を誘導する計画であるが、その計画どおりになっているのかということ、この場所に限らず色々なところでそうならないところもあると思われるが、都市計画だけでできないところ

は、市の施策を網羅して総合的な取組を行いながらやっていくということが重要だと考えている。

(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2号「福岡広域都市計画地区計画の変更（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2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)

続いて、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）」について審議に入る。ご質問やご意見のある方は挙手をもって発言願いたい。

(村松委員)

釜田地区地区計画のB地区について、筑紫野古賀線西側は株式会社ピエトロが立地する予定と聞いたが、東側部分では現時点でどこかの企業が手を挙げているものなのか伺いたい。

(水上)

その件については、今現時点で具体的に回答できる段階ではないということを申し上げる。公に公表されているのは、ピエトロの件のみである。

(長委員)

先ほどの松島委員のご意見に関連するところになるが、市街化調整区域内で地区計画を設定して一定程度の整備を目指すという方針の根拠は都市計画マスタープランになると思われるが、分散的に地区計画が今回も含めこれまで設定されていくなかで、今後もこの地区計画という手法をとられるのか、それとも将来的には市街化区域への編入ということも想定されているのか、長期的な市の方針について伺いたい。

(青崎)

市街化区域に隣接している部分は市街化区域への編入をしており、市街化区域から一定程度離れているところは、住宅を制限して地区計画を設定しているのがこれまでの古賀市のやり方である。今後の方針としては、福岡県と協議をしながら、これまでのやり方だけでなく、その時代に合った手法を検討して選択していくことになると思われる。なお、今回の地区計画は令和2年4月に改訂した都市計画マスタープランに基づいたものである。

(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3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3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)

続いて、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）」について審議に入る。ご質問やご意見のある方は挙手をもって発言願いたい。

(委員)

<質問、意見なし。>

(日高会長)

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、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4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2回会議を閉会する。