

会 議 録

会議の名称	都市計画審議会		
開催日時	令和 6 年 12 月 4 日（水） 13：30 ～ 14：30	開催場所	都市整備部 外会議室
議 案	【審議案件】 ・福岡広域都市計画用途地域の変更（那珂川市決定）について ・福岡広域都市計画地区計画の決定（那珂川市決定）について ・福岡広域都市計画下水道の変更（那珂川市決定）について		
出 席 者	【委 員】 出席者 12 名 第 1 号委員：吉野委員、上野委員、臂委員 第 2 号委員：荒木委員、本田委員（代理出席 富士原主幹）、 西委員（代理出席 横尾係長） 第 3 号委員：包清委員、柴田委員、千住委員、飛永委員 第 4 号委員：熊谷委員、畑山委員 【事務局（那珂川市都市計画課）】 砂場都市計画課長、岩橋計画・公共交通担当係長、里村（文責） 日高下水道課長、堤工務担当係長、川村業務担当係長、金丸 【傍聴者】 1 名		
配布資料	【資料】 ・次第 ・付議書 ・席図 ・出席表 ■審議案件 1 福岡広域都市計画用途地域の変更（那珂川市決定）について ・資料 1 概要書 ・資料 2 計画書 ・資料 2-2 計画書・新旧対照表 ・資料 3 理由書 ・資料 4 総括図 ・資料 5 計画図 ・資料 5-2 計画図・新旧対照図 ・資料 6 境界図 ・資料 7 経緯の概要 ・資料 8 都市計画マスタープラン（抜粋版） ・資料 8-2 用途設定指針との整合 ■審議案件 2 福岡広域都市計画地区計画の決定（那珂川市決定）について		

	・資料 1 概要書 ・資料 2 計画書 ・資料 3 理由書 ・資料 4 総括図 ・資料 5 計画図 ・資料 6 境界図 ・資料 7 経緯の概要 ・資料 8 都市計画マスタープラン（抜粋版） ・資料 9 中原東地区計画用途制限一覧表 ■審議案件 3 福岡広域都市計画下水道の変更（那珂川市決定）について ・資料 1 理由書 ・資料 2 新旧対照表 ・資料 3 概要 ・資料 4 都市計画農業的土地利用調査調書 ・資料 5 経緯の概要 ・資料 6 総括図
公開区分	開示 ・ 一部開示 ・ 非開示
委員	議題及び審議の内容 1. 開会 2. 議事 ■審議案件 1 福岡広域都市計画用途地域の変更（那珂川市決定）、 ■審議案件 2 福岡広域都市計画地区計画の決定（那珂川市決定）について事務局（都市計画課）より説明。 以下 質疑応答 倉庫が建築される場所は借地か。
事務局	借地して倉庫を建築すると JR 西日本より聞いている。
委員	JR 西日本が計画する倉庫を建築するために、用途を変更するということか。

事務局	第一の理由としては、倉庫の建設である。また、当該区域については令和 2 年度までは JR 西日本の社宅があったが、現在は更地の状態になっているため、土地利用を促進したい。那珂川市においては、産業系用途が建築できる準工業地域が少ないため、産業を育成していく点でも有効ではないかということで提案させていただいている。
委員	準工業地域に変更した場合は、一般住宅の一戸建てなどは建てられるのか。
事務局	準工業地域については、一戸建ての住宅等については建築可能な地域である。基本的に 1 戸建てが建てられない場所というのは、市街化を抑制する調整区域などの場合となる。
委員	南側に住宅地があるが、今回の対象区域もそのような住宅街になる可能性があるのか。
事務局	現在、当該区域の南側に関しては、JR 西日本が長期で借地しているため、これから住宅が建築される可能性はかなり低いと考える。ただ、用途地域としては建築可能であるため、将来的に住宅街になる可能性はないわけではない。
委員	将来的に JR 西日本が撤退することになった場合には、地区計画を変えることはできるのか。
事務局	今回の地区計画では周辺環境に悪影響の及ぼす恐れのある用途の建物を規制しているため、所有者が変わった場合でも、地区計画を変更する予定はない。
委員	市長より当該区域に給食センターも誘致すると聞いているが、この施設についても用途地域や地区計画の規制に合致するという考え方で間違いないか。
事務局	間違いない。対象地の北側、元々春日市の体育館や駐車場であった場所が現在更地となっている。そこに、給食センターを誘致できるように協議を進めているところである。
委員	もしその給食センターの話がなくなった場合でも何かしらの企業を誘致できるような用途にしているという理解でいいか。

事務局	お見込みのとおり。
会長	今回の用途地域変更等について、市境で影響のある春日市とのすり合わせはできているのか。
事務局	春日市とは事前に打ち合わせ済みであり、問題ない旨の回答をいただいている。
委員	2点お伺いしたい。1点目は住民説明会の中では、地区計画で制限される施設の内容や、倉庫の建設などについて説明しているという理解でいいのか。2点目は春日市側についても同じ情報を伝えているのかについて教えていただきたい。
事務局	1点目の住民説明会については、令和6年の2月25日と27日に開催している。説明の対象範囲としては、対象地南側の観晴が丘区の住民、及び変更区域内の地権者に案内を行った。説明内容としては、用途地域の変更や地区計画の制限内容、JR西日本の計画、給食センターについて説明をしている。 説明会での主な意見として、交通量の増大による事故の危険や渋滞についての懸念の声があったが、当該施設を行き来するトラック等の一日の交通量は10台程度に収まるため、問題ない旨の回答をしている。また、倉庫の出入り口について、住宅街からの侵入は避けていただきたい旨の意見もあったため、JR西日本が現在検討している状況である。 2点目の春日市住民への説明については、春日市と協議する中で、対象地の東側に大きな溜池と用水路があるため、直接春日市側の住民に大きな影響はないとの判断で説明会は行っていない。
委員	資料7に記載のある用途制限表の1番下にある火葬場などについては何も記載されていないが、建築できるのか。
事務局	記載の施設は基本的に都市計画施設として定められる施設であり、都市計画審議会に諮るなど、通常の建築の流れとは異なるため、記載していない。
委員	個別判断になるということか。
事務局	そうなる。

委員	計画案の縦覧で意見が出なかったとのことだが、意見の出し方としては、口頭なのか、紙に書いて提出するのかを伺いたい。
事務局	紙での提出となる。都市計画課の窓口もしくは、ホームページにもダウンロードできるようになっている。そちらを記入いただいた上で都市計画課に提出いただくことになる。
委員	今回たまたま意見なしということになっているが、もし意見が出た場合は審議会での取り扱いはどうなるのか。
事務局	経過的なところでは、最初に都市計画原案の縦覧を行うが、そこで意見書が出た場合、市として次の計画案の方に盛り込んでいくかどうかを判断することになる。もし修正があれば、計画案の縦覧で示し、そこでまた意見があれば、今度は都市計画審議会にて、意見書の内容について委員の皆様にお諮りして判断いただくということになる。
会長	審議会は判断した結果を、意見として行政にお戻しするということになる。
委員	第一種中高層地域から準工業地域になった場合、土地の価格はどうか。
事務局	土地の評価は不動産鑑定士などによる調査で決定されるが、一般的な話をすると、近年の動向的には福岡県内については工業地域系の用途は不足しているため、土地の価値は上がるのではと考えている。ただ、正直、どうなるかはわからない。
会長	他に意見がなければ、議案１号、２号について採決を行いたい。 (委員の賛同) 採決の結果、議案１号、２号について、原案のとおり議決する。 ■審議案件３ 福岡広域都市計画下水道の変更（那珂川市決定）について下水道課より説明 以下 質疑応答
委員	これを行うことによって何が変わるのか。

事務局	計画の中に入っていない場所については、家屋が立地していないような場所のため、積極的に下水道課より、管の埋設を行わない計画になる。当該計画については、5、6年過ぎた時に見直しを行っており、具体的に家屋が立つ大きな計画があった場合には計画を見直し、下水管の整備を市で行うものである。
委員	今回追加となった場所は住宅開発が計画されている場所ということか。
事務局	平成 29 年度に見直した時には家屋は存在しなかったが、それ以降に開発があり、現在すでに家屋が存在している場所、または具体的に計画が挙げられている場所を全体計画に追加している。
委員	計画には入っていないが、住宅が立ってしまった場所にはどんどん追加していくということか。
事務局	全て追加できるかどうかはわからないが、現在の計画に隣接している部分、取り込みやすいところは基本的に取り込んでいく。地形の問題とかでどうしても取り込めないような地域もあるため、そのような場合は下水道の区域から外していることもある。
委員	今回配布された図面よりも南側については、下水道は整備されているのか。
事務局	都市計画審議会でお諮りする内容としては、都市計画区域内の話になるため、区域外の特環エリアの地図については記載していない。特環エリアについても、下水道管が伸びて隣接している場所であり、住民より下水道に繋がりたいということであれば、区域外流入で福岡県と協議を行い、そこで承認が得られれば接続することは可能である。
委員	今回廃止する場所については、現在も繋がっておらず、将来も繋がる予定がないだろうということで、廃止になると思うが、下水道の流量などには関係ないという認識でいいのか。
事務局	今回削除エリアの流量計算を行い、それを事業計画の方に反映させる予定。
会長	他に意見がなければ、議案 3 号について採決を行いたい。

	(委員の賛同) 採決の結果、議案３号について、原案のとおり議決する。 ３．その他 <事務局より次回の審議会の予定について説明> ４．閉会 【以上】
--	--