

会 議 錄

会議の名称	都市計画審議会		
開催日時	令和8年1月22日（木） 15:00～16:00	開催場所	都市整備部 外会議室
議 案	<p>【審議案件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福岡広域都市計画区域区分の変更（福岡県決定）について ・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 ・福岡広域都市計画準防火地域の変更（那珂川市決定）について ・福岡広域都市計画土地区画整理事業の決定（那珂川市決定）について 		
出席者	<p>【委 員】出席者 11名 第1号委員：松尾委員、羽良委員、真鍋委員 第2号委員：蒲池委員、龍委員、 西委員（代理出席 大石課長技術補佐） 第3号委員：包清委員、千住委員、飛永委員 第4号委員：熊谷委員、畠山委員</p> <p>【事務局（那珂川市都市計画課）】 岩橋都市計画課長、中野計画・公共交通担当係長、川内（文責）</p> <p>【傍聴者】 なし</p>		
配布資料	<p>【資料】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・付議書 ・席図 ・出席表 <p>■審議案件 1</p> <p>福岡広域都市計画区域区分の変更（福岡県決定）について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料1 計画書、理由書、総括図、計画図 ・資料2 意見照会回答書（案） <p>■審議案件 2</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資料1 概要書 ・資料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 		

	<ul style="list-style-type: none"> ・資料 8 関連計画の該当箇所、用途設定指針との整合 <p>■審議案件 3</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 関連計画の該当箇所、 仲・五郎丸地区 地区計画用途制限一覧表 <p>■審議案件 4</p> <p>福岡広域都市計画準防火地域の変更（那珂川市決定）について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 関連計画の該当箇所 <p>■審議案件 5</p> <p>福岡広域都市計画土地区画整理事業の決定（那珂川市決定）について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 関連計画の該当箇所
公開区分	<div style="display: flex; align-items: center;"> 開示 ・ 一部開示 ・ 非開示 </div>

	<p>【議題及び審議の内容】</p> <p>1. 開会</p> <p>2. 議事</p> <p>■議案第1号 福岡広域都市計画区域区分の変更（福岡県決定）、 ■議案第2号 福岡広域都市計画用途地域の変更（那珂川市決定）について事務局（都市計画課）より説明</p>
	<p>以下 質疑応答</p>
委員	容積率200%という文言があったが、具体的に容積率とは。
事務局	<p>例えば、100平米の土地があったとすると、容積率というのは、その土地の中にどれだけの延べ床面積の建物が建てられるかという部分で、200%であれば、100平米の土地に対して200平米の延べ床面積の建物が建てられるということです。</p> <p>また、建蔽率は、100平米の土地に対して建物の「敷地」として何パーセントまで使えるかです。例えば50%であれば、100平米の土地に対して建物の1階部分の広さは50平米までとなります。</p>
委員	つまり、今は（調整区域で）建物が建てられない地域を、建てられるようになるという計画ということになるのか？
事務局	今は市街化調整区域のため、よっぽどの理由がないと建物は建てられない。それを第1号議案で「市街化区域」に編入し、第2号議案で「用途」を定めることで、建物が建てられるようになるということである。
委員	通常は調整区域から市街化区域へ、という流れが多いと思うのですが、その逆のパターン（市街化区域から調整区域に戻す「逆線引き」）は実在するのか？
事務局	本市では、今のところ逆線引き（市街化区域から調整区域に戻すこと）を指定したことはない。ただ、全国的には人口減少対策などで中心部に人口を集中させるため、郊外を逆線引きしている自治体はある。
委員	久山町などは、町全体の調整区域とするために人口を抑制していると聞きます。

事務局	久山町の都市計画図を確認しますと、確かに調整区域は多いが、市街化区域として定めている箇所もみうけられる。
会長	他に意見がなければ、議案第1号、第2号について採決を行いたい。 (委員の賛同)
採決の結果、議案第1号、第2号について、原案のとおり議決する。	
<p>■審議案件3 福岡広域都市計画地区計画の決定（那珂川市決定）、 ■審議案県4 福岡広域都市計画準防火地域の変更（那珂川市決定）について事務局（都市計画課）より説明</p>	
委員	以下 質疑応答
委員	委員： 商業施設ゾーン（C地区）について、ここは4つの商業地が出来上がるということだろうか？もし一括で使いたい人がいたら、どうなるのか？
事務局	現段階で詳細は決まってないが、この地域に関しては、商業施設の最大基準を3,000平米までという制限をかけている。これは福岡県の大規模商業施設の立地基準に合わせているためである。 実際には、区画整理の地権者がディベロッパーに貸し出す形になる。事業計画を揉んでいく中で業種の変更は可能だが、その際は（地区計画のルール通り）フェンスを立てて、一つ一つの建物として整備する必要がある。
委員	浸水対策についてだが、隣接する地域（那珂川病院付近など）は、昔から水が溜まりやすい地域という認識がある。今回、緑地や公園ができることで、浸水リスクが周辺（隣の地区）に流れないように留保・対策しながら進めてほしい。
事務局	市街化によって道路等に流れる水を貯留するための「調整池」を設置する計画である。調整池の容量については、県の河川課とも協議し、必要な容量を計算して決定している。また、かさ上げ（盛土）については、L2（1,000年に一度の豪雨）による那珂川の氾濫をシミュレーションし、造成後も浸水リスクが残る箇所については、地区計画で建物の床の高さを設定することで対応することとしている。通常の雨水排水に関しても、下水道課等と連携して周辺に負荷をかけない調整池を事業の中で設置し

	ていく。
委員	15年前、役場が大きな被害を受けた集中豪雨の時、このミリカローデン周辺での浸水被害はあったのか？
事務局	当時、ミリカローデン付近では大きな被害は確認されていない。それ以降、福岡県によって河川の幅の拡幅、川底の掘削、草刈りなどの対策が進められ、その効果として、最近では急激な水位上昇は抑えられている。ただ、今後も雨量が多い時は県と情報をやり取りし、対策を進めていく必要がある。また、ミリカローデンは避難場所にもなっているので、引き続き活用できるようにしていく。
委員	準防火地域について。具体的に変更されると、何がどう変わることになるのか。
事務局	近隣商業地域は高い建物が建ち、密集しやすいため、大規模火災を防ぐために「準防火地域」をセットで指定する。具体的には、建物を耐火建築物（コンクリート造など）にする、屋根を不燃素材する、開口部に防火戸を入れるなどの規制が掛かる。通常の木造戸建てであっても、外壁や軒裏に耐火素材を使うなどの防火対策が必要になる。
会長	他に意見がなければ、議案3号、4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、4号について、原案のとおり議決する。
■審議案件 5 福岡広域都市計画土地区画整理事業の決定（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	
委員	道路や公園の整備には「減歩（げんぶ）」が必要になるかと思う。減歩率（地権者が提供する土地の割合）が高すぎると同意が得られないこともあるときくが、今回はどのくらいになるのか差支えない範囲で伺いたい。
事務局	今回の事業としては、減歩率は約60%台と聞いており、道善・恵子地区の区画整理と比べると、事業費の高騰等により高い減歩率となっている。しかしながら、これを示した上での地権者の「仮同意」は、面積・人数と

	もに 90%を超えている。
委員	今は農地が広がっているが、最終的にはどんな「イメージ」の街になるのだろうか。那珂川市内の他の場所で例えるとどの付近のイメージになるのだろうか。
事務局	基本的には、北側にある既存の市街地から連続する形になるので、特定の「新しい町」というよりは、市街地の一部が整然と広がっていくイメージである。商業地以外は主に戸建て住宅がメインとなり、住宅メーカーの整った街並みになるかと思います。商業地については、どのような店舗が来るかはこれからディベロッパーとの交渉次第になるが、現段階では特定の業者は決まっていない。
会長	他に意見がなければ、議案5号について採決を行いたい。 (委員の賛同) 採決の結果、議案5号について、原案のとおり議決する。
事務局	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】