

## <審議の概要>

(※委員の紹介など、審議に直接関係のない部分を一部省略しております。)

【会長】： それでは、認めさせていただきます。

それでは、ただいまから平成29年度第2回福岡市都市計画審議会を始めさせていただきます。

それでは、まず本日の出席者数について、事務局から報告をお願いいたします。

【都市計画部長】： 本日、都市計画課長がインフルエンザのため欠席させていただいておりますので、私から報告させていただきます。

委員の出席者数は22名でございます。都市計画審議会条例第6条第2項に基づき、総数27名の2分の1以上に達しておりますので、審議会が成立していることをご報告いたします。

【会長】： 次に、会議録関係ですが、前回の平成29年度第1回の会議録につきましては、事務局で作成し、委員の皆様へ送付しておりましたが、会長及び署名委員の確認の上、会議録として確定しておりますので、ご報告いたします。

今回の会議録の署名委員につきましては、福岡市都市計画審議会運営要綱第7条第3項の規定に基づきまして、第1号委員から【委員】、第2号委員から【委員】を指名させていただきます。よろしくをお願いいたします。

なお、会議録につきましては、福岡市情報公開条例第7条の各号にある非公開情報の部分を除き、公開するものとなっております。委員の名前を省いた形で市のホームページに掲載いたします。

本日、傍聴の希望はございません。

それでは、議案審議に入らせていただきます。

本日の議案といたしましては、「区域区分の変更」、「用途地域の変更」、「特別用途地区の変更」、「高度地区の変更」、「地区計画の決定」、「都市計画公園の変更」、「福岡流通業務団地の変更」であり、これらは福岡市が定めるものでございますが、市長から諮問がありましたので、ご審議をお願いいたします。

これらの議案とは別に、「都市計画公園の変更」について報告が予定されております。

それでは、本日の資料につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

【都市計画部長】： では、本日お配りしております資料につきまして、ご説明いたします。

上から「会議次第」、「委員名簿」、「座席表」、「都市計画案の縦覧結果について」冊子としまして、「議案書」、「議案参考資料」、「議案参考資料2」の3部をお配りしております。

本日の資料は以上でございますけれども、不足等はありませんでしょうか。不足等ありましたら、近くの職員までお知らせください。

【会長】： それでは、議案審議に入りますので、テレビ撮影のほうはここまでとさせていただきます。よろしくお願いいたします。

議案第3号「福岡広域都市計画区域区分の変更（市決定）」から議案第7号「福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）」のうち、飯氏地区及び元岡西地区については関連する案件ですので、一括して説明をお願いいたします。

では、事務局からお願いします。

（諮問事項の説明）

【土地利用係長】： 都市計画課長にかわりまして、私から説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

まず、議案第3号「福岡広域都市計画区域区分の変更（福岡市決定）」及びこれに係るものとして、議案第4号から第7号に掲げております「地域地区の変更」及び「地区計画の決定」のうち、飯氏地区と元岡西地区について、あわせてご説明いたします。

まず、お手元に配付しております資料のうち、議案参考資料でご説明いたします。恐れ入ります、議案参考資料の1ページをお開きください。

記載上段の表は、市街化区域及び市街化調整区域の面積でございます。朱書きが変更後の数値で、今回の変更によって、市街化区域が約5ha増加いたします。

次に、資料右側、参考資料2ページをごらんください。

用途地域の変更でございます。同様に朱書きで変更後の数値を記載しております。第一種低層住居専用地域を初めとした面積を変更し、合計しますと、先ほどの市街化区域と同面積の約5haが増加するものでございます。

次に、参考資料3ページをお開きください。

今回変更を行う7地区について、変更前と変更後の用途地域、それから容積率、建ぺい率を記載しております。また、資料右側4ページから次の5ページまでは同様に変更を行う都市計画でございますが、後ほど地区別の資料がございますので、あわせてご参照ください。

次に、資料右側、参考資料の6ページをごらんください。議案第5号、地区計画の決定につきましては、今回、審議会に付議する3地区のうち、太枠で囲った2地区が区域区分の変更等に伴い決定する地区でございます。

恐れ入ります、参考資料7ページをお開きください。

今回変更する7地区の位置図でございます。

恐れ入ります、参考資料9ページをお開きください。

区域区分等の変更についてでございます。区域区分とは、市街化を図る

「市街化区域」と、これを抑制します「市街化調整区域」に区分するもので、今回が7回目の全市的な区域区分の見直しとなります。区域区分の決定権者が県から政令市に移譲され、今回初めての全市的な見直しとなります。内容につきましては、前回8月の都市計画審議会でもご報告したとおりでございます。

資料右側、10ページの中段に今回変更を行う7地区につきまして、地区名、面積、変更を決定する都市計画の種別を一覧表で示しております。

下のスケジュールにつきましては、平成30年1月に都市計画案の縦覧を行っており、縦覧者15名、意見書の提出はございませんでした。

今後は、本都市計画審議会での審議を経て、3月に決定の告示を行う予定でございます。

恐れ入ります、参考資料11、12ページをお開きください。

飯氏地区についてでございます。飯氏地区は、JR筑肥線周船寺駅に近接し、都市計画道路千里太郎丸線沿いの既成市街地であり、道路整備を契機として、図に示します赤枠で囲んだ区域を市街化区域へ編入、あわせて青枠で囲んだ区域の用途地域の変更を実施し、資料右側、12ページ上段の表に記載のとおり、用途地域を初めとして必要な変更を行うものでございます。特に下に記載しています地区計画におきましては、周辺の住環境を鑑みた建築物の用途の制限、敷地の細分化を防ぎ、幹線道路沿いにふさわしい建築物の誘導を図るために敷地面積の最低限度、また、ゆとりある良好な街並みの形成、保全を図るために壁面の位置の制限などを定めることとしております。

以上が飯氏地区でございます。

次に、参考資料13、14ページをお開きください。

元岡西地区についてでございます。元岡西地区は、九州大学と主要地方道福岡志摩線に接する既成市街地でございます。大学内の造成工事が進み、土砂災害の危険性が低下したことを受けまして、今回、市街化区域へ編入を行うものであり、あわせて資料右側14ページ上段の表に記載のとおり、用途地域を初めとし、必要な変更を行うものでございます。特に、下の地区計画におきましては、ゆとりある市街地環境の形成、保全を図るために敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限などを定めることとしております。恐れ入ります。参考資料の15、16ページをお開きください。

境界明確化についてでございます。境界明確化につきましては、区域区分を定めるための境界として表示していました河川や道路などの移動や消失により新たに境界を明確にする必要がある地区でございまして、記載の5地区を対象として変更したいと考えているものでございます。

以上で福岡広域都市計画区域区分の変更及びこれに係る地域地区の変更、地区計画の決定のうち、飯氏地区及び元岡西地区についての説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

(諮問事項に関する質疑・意見等)

【会長】： ただいま事務局から説明がありました。議案第3号「区域区分の変更」から議案第7号「飯氏地区及び元岡西地区の地区計画」までは関連する内容ですので、飯氏、元岡西、その他の境界明確化の地区ごとに審議してまいりたいと思います。

それでは、まず飯氏地区について、ご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

【委員】： 飯氏地区ということもですが、都市計画の区域区分等の変更全体について、質問と意見を述べたいと思います。

市街化区域に編入されるという、動き全体の問題なんですが、もともと市街化調整区域があり、農地や農山間地域がきちんと保全されているということの意義をどう考えておられるのかお尋ねします。

【会長】： 事務局からよろしいでしょうか。はい、お願いします。

【土地利用係長】： 都市計画課よりご説明いたします。

市街化区域及び市街化調整区域に線引きを行いまして、市街化調整区域は原則として市街化を調整すべき地区としております。その意義としましては、農地、自然環境等を保全するために無秩序な開発が行われないように、市街化調整区域を指定するという趣旨でございます。

【委員】： 福岡という全体としては都市部が多いところで、農地とか自然とかをなぜ守らなければならないのかという意義について、福岡市はどう考えているのかお尋ねします。

【会長】： お願いします。

【土地利用係長】： 福岡という都市にございまして、農業を行っている方もございまして、重要な産業の一つとなっております。それから、福岡市内にも自然豊かな地域、周辺部、山間部等はございますので、このような地域が、無秩序に開発されることなく保全するべきは保全するべきと考え、市街化調整区域を指定しております。

【会長】： お願いします。

【委員】： 農地、あるいはそれに伴う水利、水などは、人間として暮らしていくために必要なところですし、災害のときには、別の意味でも大きな役割を果たしているということもあると思います。日本全体としては、食料自給率が1960年は79%だったものが、2000年に40%にまで一貫して低下をしており、その

後も39%に低下を続けている状況です。こういう中で、ここでも何度かこの問題取り上げてきましたけれども、一度つぶした農地をまた元に戻すというのは大変な作業になるということも考えれば、若干人口が今ふえたからといって、市街化調整区域を市街化区域にどんどん編入していくということに、歯止めをかけなければいけないと思いますけれども、それについてはどう考えておられますか。

参考資料の9ページの「2 福岡市の状況」で、人口153万人は政令市で5位で、人口が増加する見込みであるから拡大が必要だとあります、こういう方向でいけば、市街地拡大を野放図にやっていくということになるのではないのでしょうか。これは許されないと思いますが、どう考えておられるのかお尋ねします。

【会長】： お願いします。

【土地利用係長】： 人口増の状況を見たのみで市街地を拡大するというのではなく、当該資料にも記載のとおりでございますが、あくまで必要最小限にとどめた上で慎重に市街化区域にすべきところであるかということを検討した上でお諮りしていきたいと考えております。

【会長】： お願いします。

【委員】： 人口はここにもあるように、ピークがあるんです。そして日本全体はもっと早くにピークから下がっているという状況です。下がっているということから考えても、これ以上市街化区域をふやしていかなければならないということではありません。この2の福岡市の状況で市街地の拡大は必要と考えていることが私は今後に残る大きな問題ではないかと思います。その後の必要最小限の意味が、人口は今後減って、しかも食料自給率は高める必要があるという日本全国の問題がある状況のときに拡大が必要だということではないと思います。この辺はきちんと精査をしていかなければいけないし、住宅都市局としても、この方向性を私は改めるべきだと思います。

福岡市の農業についてもどんどんとやりにくくしています。これまでずっと頑張ってきた周辺の農業の地域、あるいは若い夫婦もそろってそこに住んでこられた方たちから幼稚園も取り上げる。またバスの便もどんどん減らされている状況で、住むことすらままならない地域ができてきている実態これをきちんと見直し、そこに人が住め、若い人たちが住めるような、そして農地を保全することができ、農業に従事する人たちがふえるような方向こそが福岡市がやるべきであって、軽々にこの農地を市街化にすればいいということではないということをして市の方針としてきちんと定めるべきだと思います。

以上について、意見だけいただいて終わります。

【会長】： はい、都市計画部長。

【都市計画部長】： まず、既成市街地の編入につきましては、これは基本的には既成市街地に接して連続しているということと、現在、相当程度宅地化している区域であること、この2つを基本に既成市街地を編入して市街化区域にしているところでございます。

都市の土地利用については、都市計画法で縛られ、農業地域とか、森林地域、国土にはいろいろな地域がございますけれども、それぞれの法律で縛られているところでございます。

農業については、特に農業関係の法律があり、土地利用をする場合は都市計画法との厳しい調整を行っており、私どもとしましては、その調整の中で認められたものを都市的な利用をしております。特に今回につきましては、既成市街地に連続してある程度市街化している区域でございますので、ご指摘になったような懸念はないのではないかなと考えております。

【会長】： お願いします。

【委員】： 11ページと12ページですが、青で用途変更区域とあり、変更前と変更後では、高さの最高限度が10mのところから、これをなくしてしまっています。変更されない部分は、まだ高さの限度もある中で、この用途変更に従って、用途が変更されたところは建物が建っていきますが、されていないところとの、住民トラブルなどが起こりかねないと感じます。建てる側、それから残った側への市の関与はどういうふうに捉えているのかお聞かせください。

【会長】： お願いします。

【土地利用係長】： 都市計画課よりお答えいたします。

まず、第一種低層住居専用地域のまま残る地域と、今回変更を行いまして、第一種住居とする地域でございますが、まず、この都市計画の内容について地域住民に説明を行い、意見交換を行い、配慮していくルールというものを調整してきた経緯がございます。このような中、今回第一種住居地域に指定する地域につきまして、まず第二種20m高度地区という、建物の北側の高さを抑えるようなもの、建物の北の隣地の方に、南側から太陽の光が入るような配慮をする斜線の制限を定めることとしております。それから、壁面の後退等もあわせて定めることによりまして、お互いになるべく調和したような町並みにしていこうとルールを定めているところでございます。

続きまして、今後の市の関与でございますが、今回、第一種住居地域に指定する地域につきましては、資料12ページ下のほうに地区計画がございます。こちらの、地区計画が定まった地域におきましては、建物を建てる前に福岡市に届出をする必要がありますので、これら地区住民と話し合ったルールが

きちんと守られていくかということについて市がチェックするという形になります。

【会長】： お願いします。

【委員】： ありがとうございます。そうすると、マンションとかでも、届出の段階でまず市がチェックをして、そこには周辺住民の意見も入った中で計画はつくられて、進められると捉えてよろしいですか。建物の計画の内容を住民に説明するというのと、住民が納得するというのは別だと思しますので、今後も市の関与が必要ではないかと思えます。市の関与が届出制ということで、内容のチェックだけで終わるのでしょうか。

【会長】： お願いします。

【土地利用係長】： 先ほどお答えいたしました地区計画の届け出につきましては、今回定めます壁面の位置の制限等の地元と調整したルールにつきまして、それが新しく建てる建物において守られているか、市がチェックするということでございます。

そのほか、都市計画とは別の制度になりますけれども、マンションを建てる際等の周辺への事前周知につきましては、ほかに市で条例を定めておりますので、こちらに基づいた説明がなされると聞いております。

【会長】： お願いします。

【委員】： 割と新しいものがどんどん建っていく中で、どうしてもトラブルが起こってくると思えますので、条例の読み取り方など野放し状態にならないように、ぜひしっかりとしていただければなと思えます。

本当に、この中でいっぱいいっぱい建てられれば、従来から住んでいる方たちは、違和感を感じたり、いろんな意見が出てくると思えますので、ぜひよろしく願いいたします。

【会長】： ほかに、飯氏地区ございませんでしょうか。

続きまして、元岡西地区につきまして、ご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

-----意見なし-----

続きまして、その他、境界明確化についてございましたらお願いいたします。

-----意見なし-----

よろしいですか。

それでは、案についてご意見のある方がいらっしゃるということでございます。それぞれの地区で採決をしたいと思えます。

まず、飯氏地区の区域区分等の変更について、賛成の委員の方、挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【会長】： ありがとうございます。賛成多数ということでございますので、飯氏地区の区域区分等の変更について、原案どおり可決とさせていただきます。

あと、元岡西地区、その他境界明確化についても、念のため採決をさせていただきます。

まず、元岡西地区の区域区分等の変更について、賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【会長】： ありがとうございます。賛成多数でございますので、元岡西地区の区域区分等の変更について、原案どおりとさせていただきます。

最後に、その他、境界明確化の5地区についての賛成の委員の方、挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【会長】： ありがとうございます。賛成多数でございますので、その他、境界明確化の5地区については、原案どおりと決定させていただきます。

次に、議案第7号「福岡広域都市計画地区計画の決定」のうち、石丸四丁目地区地区計画について説明をお願いいたします。

(諮問事項の説明)

【地区計画係長】： 議案第7号につきましては、都市計画課長にかわりまして、私から説明をさせていただきます。

それでは、参考資料の18ページをお願いいたします。

上段の2地区につきましては、先ほどご審議いただきましたので、太枠で囲っております石丸四丁目地区地区計画についてお諮りするものでございます。

下段の総括表をごらんください。

今回、3地区の決定を行いますと、地区計画の総数は全市で129カ所、区域面積は、新たに約8.4haが加わり、全市で約1,407.5haとなります。

それでは、石丸四丁目地区地区計画についてご説明いたします。



参考資料の19、20ページをお開きください。

20ページの中央に示しておりますのが、石丸四丁目地区の位置となっております。本市の地域拠点となっている姪浜地区から南西約2kmに位置しております。

参考資料の21、22ページをお願いいたします。

当地区は、西部市場跡地の東側の敷地であり、現在、公園、西部中継所、交番などの行政利用が決まっている部分を除いた敷地において、公募により決定された事業者による医療施設を中心とした土地利用が計画されております。

地区計画は、周辺環境と調和した良好な市街地環境の形成、そして、将来にわたり公募要件であった地域の利便性の向上に資する機能を誘導するために決定するものです。

地区の概要ですが、区域面積は約2.7ha、うち、西部市場跡地約2.3haで、用途地域は準工業地域、容積率200%、建ぺい率60%となっております。

次に、21ページ下段の公募の概要についてご説明いたします。

土地利用の基本的な考え方として、地域の利便性の向上、良好な市街地環境の形成、地域貢献及び周辺環境への配慮などを定めており、この公募による事業者は、白十字病院に決定いたしております。

また、土地利用については、平成29年9月議会の議決を経て、平成30年2月の引き渡しを予定しているところでございます。

また、地域の要望でもあった医療施設は、2021年度に開業する予定となっております。

次に、22ページ上段の地区計画の方向性についてご説明いたします。

地区計画は、土地利用の方針として、交通便利性の高い立地特性を生かすとともに、公募条件等を踏まえて策定することとしており、地区施設として、地域の憩いの場として、まちのにぎわいや潤いを創出するとともに、広場A、約700㎡については、隣接する公園と連携し、災害時の避難場所として有効な空間を形成するために、また、広場B、約100㎡については、交差点部において見通しのよい開放的な空間を形成するため、参考図に示す青色の斜線で囲った位置に設けること、並びに、開放的で快適な歩行空間の形成を図るため、参考図に示す、既に歩道が整備されている青色の破線部については、幅1.5m、歩道が整備されていない緑色の破線部については、幅2mの歩行者用通路を配置することとしております。

また、建築物の整備計画として、周辺の住環境や交通環境を鑑み、マージャン、パチンコ、風俗営業施設、1万㎡超えの大規模集客施設などの望ましくない用途を制限すること、幹線道路沿道にふさわしい建築物の立地を誘導するとともに、ゆとりある市街地環境の形成、保全を図るため、巡査派出所などの公益上必要なものを除いて、敷地面積の最低限度を1,000㎡とすること及び壁面の位置について、建築物は道路境界から3m、その他の敷地境界線からは1m以上後退することとしております。

そのほか、外壁等の形態、意匠の制限や垣、柵の構造の制限を行い、周辺環境に調和させること、緑化率の最低限度を10%にすることなどを地区計画で定めることといたしております。

なお、本件につきましては、飯氏地区及び元岡西地区と同じスケジュールで縦覧を行い、縦覧者は15名で、意見書の提出はございませんでした。

以上で、福岡広域都市計画地区計画の決定の説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【会長】： ただいま事務局から説明がありました、議案第7号、石丸四丁目地区地区計画について、ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。お願いします。

【委員】： ここは、もともと市の土地で、青果市場があったところですが、農業の関係者、あるいは市場の関係者の方たちの反対を押し切って、強引な形で人口島にこれが統合されていきました。残されたこの土地については、市の土地ですから、公的な活用が住民の方たち、周辺の方たちの最初の要望だったと思います。それが、なぜなくなっていくのか、それに市は特別養護老人ホームや保育所など市民のための利活用の場にすべきだと思いますが、それができなかったのはなぜなのかについて、まずお尋ねをします。

【会長】： お願いします。

【政策企画課長】： まず、公的利用に関しましては、西部市場跡地につきましても、青果3市場の跡地処分の方針といたしまして、公共、公益施設を優先するという考え方で進めてまいりました。西部市場跡地につきましては、平成20年度から4回にわたり行政需要調査を行いまして、最終的には、公園、西部中継所、交番、道路拡幅について反映をしているところでございます。

それから、もう一つお尋ねいただきました保育園、老人ホームなどにつきましては、こども未来局、保健福祉局にも照会を行いました結果、この地域において必要だという考えは伺っておりません。

【会長】： お願いします。

【委員】： 市内で、青果3市場の統合、移転という形でできた跡地や都心の学校を統合してできた跡地を市民のために活用するのではなく売り払おうかとしている。これは市民の財産ですから本来ならば、勝手に市長が売り払っていいということではありません。どこも、これだけ保育所の待機児童が多い中、あるいは特養に入れない方がたくさん多くて困っておられる方が多い中でも、行政の内部で、この土地を活用したいところはありませんかと聞いたら、保育所ですら手を挙げるができないのは異常ですなぜこんなに無責任に、

市長の土地ではない、市民の土地を勝手に売却を進めるということが、次々と起こっているのですか。

ここでは、先ほど言われたように、最終的には地域の中から病院をとという声もあって、それに応えるところが出たのですが、市民のための公的活用を最優先にすることが基本です。市民の大事な土地を公募して、民間に投げ渡しをするというやり方、病院が悪いということではありませんが、こういう形で市民の土地が切り売りされていくというやり方は、やるべきではないと思います。意見です。

【会長】： ほかに、いかがでしょうか。

それでは、ほかにないようでしたら、採決に移らせていただきます。よろしいでしょうか。

それでは、議案第7号のうち、石丸四丁目地区地区計画について、賛成の委員の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【会長】： ありがとうございます。賛成多数ということで、石丸四丁目地区地区計画については、原案どおり可決させていただきます。

次に、議案第8号「福岡広域都市計画公園の変更」について、ご説明をお願いいたします。

(諮問事項の説明)

【みどり政策課長】： 続きまして、福岡広域都市公園、四箇田公園の変更でございます。

まず、スクリーンをごらんください。

四箇田公園の位置でございますけれども、赤丸でお示ししております福岡市の中心地である天神から南西に約8kmの距離に位置する街区公園でございます。

参考資料24ページをお願いいたします。

上段の表に公園の種別、名称、位置、面積を記載しております。下線部朱書きで記載した項目が、今回の変更内容となっております。

今回の変更は、公園の位置を「福岡市早良区四箇田団地549-11」から「福岡市早良区四箇田団地549-1の一部」及び「四箇田団地549-11の一部」に変更するものでございます。公園面積は約0.16ヘクタールで、増減はございません。

変更理由といたしましては、都市施設として公園を適正に配置し、より良好な整備を図るため、本案のとおり変更するものでございます。

都市計画公園の箇所数及び面積ともに変更はございません。

詳細な内容につきましては、27ページでご説明いたしますので、お開き願います。

四箇田公園の変更についてでございます。

1、四箇田公園の概要でございます。

四箇田公園は、平成3年に開園した街区公園で、天神から南西に約8kmの距離に位置し、周辺には四箇田小学校、早良体育館など複数の公共施設が立地しております。

現在の四箇田公園には、広場や日陰だな、トイレなどが設置されており、日常は近隣の小学生の遊び場等として利用されております。また、四箇田団地や小学校がある北側は、UR駐車場や水路に囲まれており、公園に直接アクセスできる経路がなく、現状では周辺施設との連携が困難な状況となっております。

2、早良地域交流センターや周辺公共施設と一体となった再整備でございます。

隣接するUR団地に行政サービスを補完し、コミュニティ機能を主体とした複合的な機能を持つ「早良地域交流センター」の整備計画があり、周辺水路の暗渠化や市道の付替え・拡幅により、一団の土地として通学路を整備するなど安全性の向上を図るとともに、四箇田公園の区域を見直し、地域交流センターと一体感のある、相互に利用しやすい魅力ある公園とすることを検討してまいりました。

早良地域交流センターの計画概要は、記載のとおりでございます。

資料右側3、四箇田公園の変更理由でございます。

(1)変更後の公園区域の考え方でございます。

まず、従前の公園面積を確保することとしております。次に、公園と早良地域交流センターが一体的に利用できる空間を創出するとともに、公園の接道状況を改善するため、公園の配置は早良地域交流センターと市道に接する配置としております。

(2)変更の理由でございます。

早良地域交流センターと一体的に利用できる空間を創出することにより、公園の利便性向上や早良地域交流センターと一体的に活用した催しによる地域コミュニティの活性化など、公園機能の向上が図られるため、区域を変更するものでございます。

4、変更後の都市計画の概要でございます。

種別及び名称、位置、面積、区域につきましては、記載のとおりで、市道の廃止や水路の暗渠化により、四箇田公園及び地域交流センター予定地を連続性のある敷地とし、青枠で囲んだ現在の公園区域を赤枠で囲んだ区域へ変更するものでございます。

5、今後のスケジュールでございます。

承認を経て、変更決定の告示を行った後、地域交流センターとの調整を行いながら、地元のご意見を踏まえ、設計、整備を行い地域交流センターと同

時の2021年度開園予定でございます。

続いて、都市計画案の縦覧結果をご報告いたします。

都市計画法第17条第1項に基づき、1月4日から1月18日まで都市計画案の縦覧を行いましたところ、縦覧者は15名、意見書の提出はございませんでした。

以上で議案第8号「福岡広域都市計画公園の変更（市決定）」につきましてご説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【会長】： ただいま事務局から説明のありました福岡広域都市計画公園の変更についてご質問、ご意見がありましたら、お願いいたします。

よろしいでしょうか。ご意見がないということでしたら、案のとおり承認したいと思いますが、よろしいでしょうか。

（異議なし）

【会長】： ありがとうございます。

それでは、この第8号につきましては原案どおり決定とさせていただきます。

続きまして、議案第9号「福岡広域都市計画流通業務団地の変更（市決定）」について説明を受けたいと思います。事務局から説明をお願いいたします。

（諮問事項の説明）

【経営支援課長】： よろしく申し上げます。

議案第9号「福岡広域都市計画流通業務団地の変更（市決定）」についてご説明いたします。

それでは、議案参考資料の30ページをお開きいただけますでしょうか。

今回変更する内容は、福岡流通業務団地内の卸売施設の一部を朱書きで記載しております流通業務施設へ変更するものでございます。

次の31、32ページに福岡流通業務団地の位置図を添付しております。

それから次に、33、34ページをお開きください。

まず、1の都市計画の変更の理由についてでございますが、福岡流通業務団地では、就業環境の相対的な低下に伴い、従業員の確保が困難となることがや、消費者とメーカーの直接取引が拡大するなど、流通業を取り巻く環境が変化する中、卸売業は特に厳しい状況に立たされております。

また、今回変更を行う卸売施設の建物は長屋形式となっております、個別の建て替えが困難であり、施設の更新の妨げとなっております。

このような状況を踏まえまして、福岡流通業務団地の活性化を図るために

都市計画の一部変更を行うものでございます。

次に、2の流通業務団地の概要についてでございますが、福岡流通業務団地は、福岡市東区多の津一丁目及び多の津二丁目に位置しており、敷地面積は約54haとなっております。流通業務市街地の整備に関する法律に基づく地区として、昭和45年に都市計画決定がなされており、卸売施設、運輸関連施設、倉庫施設等に区分され、それぞれに立地可能な施設を定めるとともに、流通業務市街地の整備に関する法律に基づく取扱基準を定め、本市の流通業の発展に寄与してきたものでございます。

次に、3の都市計画変更の内容についてでございますが、34ページの一番上に変更前後の図を記載しております。

変更前の矢印で示しておりますピンク色の卸売業に限定した施設の立地としております卸売施設、この部分を変更後の赤色の卸売業、倉庫業、運輸業の施設の立地を可能とする流通業務施設に変更するものでございます。

4の今後のスケジュールでございますが、本日の都市計画審議会でご審議いただき、お認めいただけましたら、3月に都市計画の変更及び新取扱基準の設定を予定しております。

なお、この取扱基準につきましては、下に参考として記載させていただいておりますが、都市計画の一部変更とあわせて流通業務施設部分の取扱基準を一部緩和したいと考えております。

1つ目は、流通業務団地内では面積制限を設けて、日用品の販売を行う小売店舗、食堂、喫茶店が設置できるとされておりますが、この面積制限を現在コンビニ等が立地可能な150㎡以下というものから、ファミレス等が立地可能な1,000㎡以下まで緩和するものでございます。

また、設置者につきましても、流通業者以外でも設置することができる内容に変更する予定でございます。

2つ目は、現在、流通業務関連施設に附帯して設置することができる駐車場、車庫につきましても、流通業者以外でも単独で設置することができる内容に変更する予定でございます。

以上で福岡広域都市計画流通業務団地の変更の説明を終わらせていただきます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

(諮問事項に関する質疑・意見等)

【会長】： ただいま事務局から説明がありましたが、福岡広域都市計画流通業務団地の変更についてご質問、ご意見がありましたら、お願いいたします。はい、どうぞ。

【委員】： ちょっと何点かお尋ねしたいと思います。

変更後の赤の図のところ、7ha、いわゆる卸売施設が流通業務施設になるということですが、33ページの変更理由についてのところに「老朽施

設の建て替え候補地の創出」と書いてありますが、7haのところは老朽施設の建て替えの候補地の創出ができると考えていいのでしょうか。そもそも論として、卸売施設の建物は長屋形式で個別の建て替えが困難で、施設の更新の妨げとなっているので、今回この7haを流通業務施設にして老朽施設の建て替えの候補地の創出をするという考えに落ちつくのかどうか、整合性がないような気がしますので詳しく説明していただいてもいいですか。

【会長】： はい、お願いします。

【経営支援課長】： 経営支援課よりお答えいたします。

長屋形式の建て替えにつきましては、今回、都市計画変更を行うことによりまして、卸売業のみならず運輸、倉庫、という複合的な、割と大きな設備、施設等も建設が可能となり新たな施設等に対応できる地域になるということで、老朽化した長屋形式のものについても新たな可能性が出てくると考えております。

【会長】： お願いします。

【委員】： ということは、先ほどのご質問とちょっと重なりますが、老朽施設の建て替えの候補地の創出は、この7haの中で行われると理解していいということですね。

【会長】： はい、事務局。

【経営支援課長】： そのように考えております。

【会長】： お願いします。

【委員】： それともう一つ、今回、流通業務施設になることによって、34ページの変更後の赤のところの流通業務施設の小売店舗とか駐車場のところを見ると、これまでと違ってかなり小売店舗の駐車場のところに丸がついているので、小売店舗とか駐車場がたくさんできて、老朽施設の卸売施設の建て替えの候補地、本当に確保できるのかなという素朴な疑問が出てきます。それと駐車場については、あくまで変更理由のところを書いてありますけれども、業務用の駐車場とわざわざ書いていただいていますので、業務用の駐車場として理解していいですね。一般の駐車場は建たないと理解していいのでしょうか。

【会長】： お願いします。

【経営支援課長】： 駐車場につきましては、今、このエリアの課題としまして、1つは来街者、打ち合わせや商談等に来られる方の駐車場の不足、また就業されている方々の通勤のための駐車場、そういったものが不足しているという声がございまして。そういったものに対応するために、こういった駐車場を設置できるように変更するわけがございましてけれども、その変更に当たりましては、あくまでも流通業に支障のないものといった形での条件をつけさせていただくようにしておりますので、ご懸念のような、一般の方々が普段から止めるといったものの駐車場については想定してございません。

【会長】： はい、どうぞ。

【委員】： よくわかりました。この流通センターは、毎年、流通センター祭りとか積極的にやっていらっしゃって、やはり卸売の垣根を越えて、しっかりと地域の振興も含めてやっていただいておりますので、かなり弾力的な取り組みをいただいていることは非常に評価しております。これからもしっかり進めていただきたいと思います。

【会長】： ほかにいかがでしょうか。お願いします。

【委員】： 結局は、南のほうの卸売施設が流通業務施設に変わるということですが、北側にも卸売施設というのがありますが、なぜ南側になったのかという素朴な疑問です。北側のほうが大きな道路があって流通とかに適しているのに見えるのでそういう疑問を持ちました。あと、北側の卸売施設の所有者の方々は今までどおりの制限の大きい仕様のもとで業務を続けていかないといけないことになるとは思いますが、そういう点で、北側の方から何か意見が出たりしなかったのかを確認させていただきたいと思います。

【会長】： お願いします。

【経営支援課長】： 北側にも卸売施設というのがございまして、そちらにも卸売の業界の方が事業なさっておられます。今回この流通センター全体の規制緩和を検討する中で、こちらの方々も含めた全体の流通センター連合会が、地元で協議もなさって、そちらに市も参画して協議を重ねてまいりました。

今回、ここの南側のみを都市計画変更させていただくわけですが、北側の部分につきましては、図面の左側、航空写真のほうを見ていただくとおわかりかと思いますが、川沿いの部分が若干長屋形式というよりも、ここは個別の事業者の形となっていることも多く、実際には少し課題が、南側とは違っているという状況もございまして。今回その地元の連合会で協議なされる中で、



ここの南側の部分のみの都市計画変更ということで合意がなされました。実際、北側の部分のエリアの事業者の方からも同意書をいただいて、今回の変更臨んでおります。

【委員】： わかりました。ありがとうございました。

【会長】： ほかにいかがでしょうか。

それでは、ご意見等ないようですので、採決に移らせていただきます。

議案第9号「福岡広域都市計画流通業務団地の変更（市決定）」について、賛成の方の委員は挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

【会長】： ありがとうございました。賛成多数でございますので、この議案第9号については原案どおり決定させていただきます。

それでは最後に、本日の審議会の報告案件といたしまして、「福岡広域都市計画公園の変更」の報告がありますので、説明を受けたいと思います。事務局から説明をお願いいたします。

【みどり政策課長】： では、最後に報告案件「福岡広域都市計画公園須崎公園の変更予定について」、ご説明させていただきます。

参考資料の報告1ページをお願いいたします。

須崎公園の変更予定について、ご報告をさせていただくものでございます。まず1、事業概要でございます。

須崎公園は、昭和26年に開園した近隣公園で、天神から北に約500mの距離にあり、天神とウォーターフロントエリアを繋ぐ回遊軸上に位置しております。

周辺には、市民会館や県立美術館といった文化施設が立地し、須崎公園とともに、多くの市民に親しまれてきましたが、須崎公園、市民会館ともに、供用開始より50年以上が経過し、老朽化も進んでいるため、現市民会館の後継施設である拠点文化施設整備の機を捉え、拠点文化施設と須崎公園のランドスケープが融合した一体的で魅力的な公共空間の創出に取り組んでいくこととしております。

本事業では、公園と調和したデザインの拠点文化施設を整備することや、公園と施設を一体利用したイベント開催を計画していることから、設計・整備・維持管理・運営を、拠点文化施設と一体のPFI事業として実施することとしております。

須崎公園の種別及び名称、位置につきましては記載のとおりで、面積は2.96haでございます。また、市民会館の概要及び市民会館の後継施設である拠

点文化施設の概要は記載のとおりでございます。

続きまして、資料右側 2、公園と拠点文化施設の共通コンセプトでございます。

須崎公園の再整備にあたっては、公園と拠点文化施設がハード・ソフト両面で一体となった魅力的な空間を創出するため、拠点文化施設と共通のコンセプトを設定し、一体の事業として取り組んでいくこととしております。

地区全体のコンセプトといたしまして、公園と施設などが一体となったシンボリックな都市空間をデザイン、人を惹きつけ、まちをつなぐ新たな集客拠点づくり、ユーザーにとって使いやすい施設として他の文化施設や公園のモデルとなるよう、ハード・ソフト両面の充実を図ることとしております。

3、公園区域の変更についての考え方でございます。

まず、現市民会館敷地を含め、新たな拠点文化施設と須崎公園のランドスケープが融合した一体的で魅力的な公共空間の創出に取り組むこととしております。

次に、拠点文化施設の配置は、天神エリアとウォーターフロントエリアを結ぶ回遊動線の西側を想定しております。

さらに、現市民会館と同等の敷地面積を確保しつつ、市民会館跡地を水辺に開かれた公園とすることとしております。

そして、公園区域の詳細につきましては、限られた敷地、約 1 ha に文化ホールという特殊な大規模建築物を整備することや、公園と調和したデザイン・施設の入出入りなどの整備内容を踏まえ決定すべきことから、公園面積の確保や機能向上等の条件を付したうえで P F I 公募を行ったのち、事業者提案を踏まえ、市が決定する予定としております。

このため、事業概要や公園区域変更についての考え方について、あらかじめ報告を行うものでございます。

最後に、4、今後のスケジュールでございます。

今後、P F I 公募に向けた検討を進め、落札者決定後、P F I 契約前に変更案を福岡市都市計画審議会に付議し、承認を得て P F I 契約を行うこととしております。

その後、設計・工事を実施し、須崎公園の開園は 2023 年度に拠点文化施設開館と同時の一部開園、2025 年度に全面開園を予定しております。

なお、今回の都市計画審議会に先立ち、12 月議会の第 4 委員協議会において、須崎公園及び拠点文化施設の一体整備のコンセプト、整備概要、運営方針、事業手法、都市計画変更の進め方などについて報告を行い、ご意見をいただいているところでございます。

特に、拠点文化施設の駐車場について、隣接する競艇場駐車場を活用する方向で検討していることに対し、駐車場へのアクセス性、大型バスの乗降場所、競艇場利用者との共存、周辺交通への影響の視点で検討を行うようご意見をいただいております。今後も経済観光文化局と連携して取り組んでまいります。

今回の報告の趣旨につきましては、都市計画決定された須崎公園の区域内において、拠点文化施設と一体的で魅力ある公共空間を創出するため、事業者の提案を踏まえ、最も望ましい公園区域を市が決定していくことから、事業の進め方などについて、あらかじめご説明するとともに、今後、市において、実施方針等の策定を行うに当たり、公園区域の変更についての考え方などをご報告するものでございます。

以上で福岡広域都市計画公園の変更予定につきましてご説明を終わらせていただきます。

【会長】： ただいまの事務局の説明につきまして、ご意見等がありましたら、お願いいたします。はい、【委員】。

【委員】： ここの拠点文化施設について、近隣にあった少年科学文化会館のホールが移転し、今、800席のホールはももちパレスだけしかなくなったという状況にもなっていますので、これを演劇対応のホールを設置してほしいという要望が上がっております。何よりも、少年文化ホールをなくさないでほしいという署名は5万筆を超えて集まっています。また全国の著名人や文化団体の方たち百数十筆の賛同が寄せられていたにもかかわらず、これが潰されてしまったのですが、市長はそのときに、このかわりは、拠点文化施設で考えますと言っておられました。それも含めての整備だということの確認をしたいと思います。

【会長】： お願いします。

【文化施設課長】： 経済観光文化局文化施設課よりご回答をいたします。

今回、拠点文化施設の中には、大ホール、文化活動・交流ホールのほかに、中ホールといたしまして、800席のホールを計画しております。この中ホールが少年科学文化会館に当時ありましたホールの機能を一部継承するという役割を担うものと考えております。

【会長】： はい、【委員】。

【委員】： 当時、少年文化ホールは、子ども劇場という、全国的にも展開されている子どもたちの文化を享受する場ということで活用されていきました。それができなくなったという経過があります。

今、おっしゃったように、市民が活用する市民会館のホールはかなり老朽化しているので、建て替えをとすることは、私どもも要望をしてみました。今回こういう形で改善されるということ、そのものは反対ではないのですが、先ほど出たように、駐車場については、隣接する競艇場、既存駐車場を活用

するということが第4委員会の中でも大問題となりました。今言ったように、子どもたちもここを活用します。この活用しやすい中ホールには、かなり子どもたちも来るでしょう。それなのに、競艇場の駐車場をそのまま活用するといっています。競艇があつているときにも、競艇場の駐車場にとめて、文化の施設に来る形というのは、いかがなものかという意見が出されました。

これは、わざわざ大通りを通つてのアクセス強化と書いてありますが、具体的にどうされるのかわかりませんが、駐車場がその競艇場に行く方たちと全く同じところの場所というのは、これは余りに問題があり過ぎると思ひますけれども、その後、何らかの検討があつているのかどうかお尋ねします。

【会長】： はい、事務局どうぞ。

【文化施設課長】： 拠点文化施設の駐車場の検討につきましては、資料として、参考で添付させていただいておりますとおり、競艇場の既存の駐車場を有効活用するという観点で検討しているということを12月にご報告をさせていただいております。

この考え方といたしましては、拠点文化施設が現市民会館から約2倍の規模に増加する中で、公園とこの拠点文化施設が一体となった魅力的な空間の形成を目指すということから、公園面積を減らさない中で、そういった空間形成を目指していきたいということです。また、その競艇場の駐車場の利用状況等を鑑みますと、有効活用するというのも方法としてあるのではないかとということで提示をさせていただいたものです。

いただいたご意見等を考慮しまして、今後、駐車場の台数を含めて、引き続き関係局と協議しながら、今後の実施方針等の策定に向けて慎重に検討していきたいと思つております。

【会長】： お願いします。

【委員】： 報告ですので、一応意見だけ述べておきますけれども、今言ったような経緯から見ても、子どもたちがかなり活用するという、それから、大人であつても、文化を享受するという、いわゆる公営ではあつてもギャンブル、競艇場と一緒にところをそういう形で活用するというのはいかがなものかと思ひます。競艇場だけでもお聞きしたら、年に何回かは駐車場が満杯になるとのことです。そうすると、そのときはその文化施設のほうは全くとめられないという状況にもなるわけです。駐車場の確保は別のものとして検討すべきだということ意見を述べておきます。

【会長】： はい。ほかにはいかがでしょうか。

それでは、今回は報告として須崎公園の都市計画変更の前に拠点文化施設と一体の事業として公募されるということですから、公園の都市計画変更に向けた進め方を事前にご報告いただきました。

今後、今日ご議論いただきました内容も踏まえて、福岡市のほうで検討され、市議会においても引き続き議論をなされるものというふうに伺っております。よろしくお願いいたします。

ほかにご意見がなければ、福岡広域都市計画公園の変更の報告はここで終了とさせていただきます。

以上で本日の審議会は終了させていただきます。本日は事務局から連絡事項があるということですので、これから先は進行をお返しいたします。お願いします。

**【都市計画部長】**： 本日は活発なご審議をいただきまして、大変ありがとうございました。

さて、現在の委員の皆様におかれましては、平成28年6月5日から平成30年6月4日までの2年間の任期となっており、今回が最後の審議会となります。そこで、会長から一言ご挨拶をお願いいたします。

**【会長】**： この2年間、いろんな審議事項がございましたけれども、福岡市、人口はふえております。ふえていく中で、20年したら、また減っていきますよね。そういうふえていくことと減っていくことを両方勘案しながら、この都市計画を決めていくという大変難しい審議に皆さん長時間おつき合いいただきましてありがとうございました。これからも審議会は続いてまいりますので、福岡市の発展を祈念しつつ、私のご挨拶とさせていただきますと思います。ありがとうございました。

**【都市計画部長】**： 最後に、住宅都市局長より一言ご挨拶申し上げます。

**【局長】**： 委員の皆様の任期におきまして、今回が最後の審議会ということになりますので、私から一言ご挨拶をさせていただきます。

平成28年の6月に皆様にご就任いただき、これまで5回の審議会を開催させていただき、福岡市のまちづくりを進める上で非常に重要な案件、約20件ほど、都市計画の案件についてご審議をいただいたところでございます。

委員の皆様には、学識の経験者、市議会の議員様、それから、関係行政機関、そして住民の代表として、さまざまな立場、さらには多様な視点からのご意見をいただきまして大変ありがとうございます。

会長初め、委員の皆様におかれましては、今後とも福岡市の都市計画、また、さまざまなまちづくりにつきまして、引き続きご指導、ご助言を賜りますようお願いいたします。

簡単では、ございますが、私からのお礼の挨拶とさせていただきます。どうもありがとうございました。

【都市計画部長】：これから次期2年間の委員の改選手続に入りますので、書類等、手続等でご面倒おかけするかと思いますけれども、よろしく願いいたします。

それでは、これをもちまして本日の審議会は終了させていただきます。

次回の平成30年度第1回福岡市都市計画審議会につきましては、平成30年8月ごろに開催する予定としております。

日程調整につきましては5月下旬ごろを目途に開催させていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

本日はどうもありがとうございました。

(閉会 午後3時16分)