

<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、ただいまから平成29年度第1回福岡市都市計画審議会を始めさせていただきます。

審議に入ります前に、今回の審議会より新しい委員の方がご就任されておりますので、事務局からご紹介をお願いいたします。

【都市計画課長】： 委員の出席者数ですが、26名であり、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以上に達しましたので、審議会が成立しております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28年度第3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、会議録として確定いたしましたので、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、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。どうぞよろしくお願いいたします。

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、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。

本日の議案といたしましては、「地区計画の決定」であり、これは福岡市が定めるもので、今回、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。

また、都市計画法以外の法律により審議会に付議される案件として、建築基準法第51条の規定による、「福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置」がございます。

これら2つの議案とは別に、「区域区分の見直し」について報告が予定されております。

それでは、本日の資料について、事務局から説明をお願いいたします。

【都市計画課長】： 本日お配りしております資料につきまして、ご説明させていただきます。

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」、「旧大名小学校跡地活用プラン」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が、不足等はないでしょうか。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】： 議案第1号「福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）」については、一括で説明を受けたいと思います。

では、事務局から説明をお願いします。

（諮問事項の説明）

【都市計画課長】： 議案第1号の「福岡広域都市計画地区計画の決定（市決定）」についてご説明いたします。

議案の1ページから10ページに法定図書を添付しておりますが、概要を別冊の議案参考資料にまとめておりますので、説明は参考資料で行わせていただきます。

それでは、参考資料の1ページをお願いいたします。

今回は、大名二丁目地区、下原四丁目地区の2地区における地区計画の決定についてお諮りするものでございます。

なお、大名二丁目地区地区計画は、再開発等促進区を含む地区計画となっております。

下段の総括表をごらんください。

今回の2地区を決定しますと、地区計画の総数は、全市で126カ所、区域面積は、新たに決定した2地区の合計約4.4haが加わり、全市での区域面積は約1,399.1haとなります。

各地区の計画概要についてですが、まず、大名二丁目地区地区計画につきましては、都心創生課よりご説明いたします。

【都心創生課長】： 大名二丁目地区地区計画について説明させていただきます。着座にて説明させていただきます。

それでは、参考資料の2、3ページをお願いいたします。

3ページ中央に示しておりますのが、大名二丁目地区の位置となっております。

続いて、参考資料の4ページ、5ページをお願いいたします。

これまでの取り組みでございますが、大名二丁目地区にあります旧大名小学校跡地は、地域におけるこれまでの地域活動や災害時の避難場所としての役割を担う場所であるとともに、さまざまな都市機能や交通拠点が集積する天神地区に隣接し、都心部の機能強化と魅力づくりを図る上で重要な役割を担う場所でもあります。

このため、中ほど、四角囲みにお示ししております平成22年に地域と定め

た小中学校再編に関する計画書の内容や、地域、学識経験者、行政関係者などで構成する検討委員会や市民意見募集での意見を踏まえ、跡地を活用したまちづくりの基本的な考え方を示す旧大名小学校跡地まちづくり構想を平成28年3月に策定しております。

また、まちづくりのコンセプトや土地利用、事業手法、地区計画の方向性を取りまとめた旧大名小学校跡地活用プランを、平成29年3月に策定しております。

なお、跡地活用プランにつきましては、お手元にお配りしておりますので、後ほどご参照ください。

地区計画の概要でございますが、区域面積は約1.3haで、現在、用途地域は商業地域、容積率は、明治通りから30mは600%、それ以外は400%が指定されており、平均すると約450%でございます。

次に、参考資料の5ページ上段の地区計画の方向性でございますが、これまでの取り組みや跡地活用プラン等により、既存校舎を保存・活用するなど、歴史の継承を図るほか、広場等の公共・公益的な機能の一体的な整備の誘導並びに多様な都市機能の導入や一体的空間の形成、高質で魅力的な場の創出等に向けた取り組みを誘導するため、地区計画の決定に向けた手続を進めるものであります。

まず、(1)でございますが、まちづくりのコンセプトや土地利用について、地区計画の目標として位置づけるとともに、(2)でございますが、広場や歩行者ネットワーク、緑豊かな空間などの確保について、まちづくりのルールとして位置づけております。また、(3)でございますが、容積率インセンティブを活用し、保育施設、高質なオフィス、ハイクオリティホテルなどの導入を図り、まちづくりの取り組みを誘導します。

中ほど、四角囲みに、地区計画で定めるルールとして、建築物等の用途制限から緑化率の最低限度までを示しております。

主要な公共施設として、上段の計画図におおむねの位置を示しておりますが、広場約3,000㎡を確保すること。

風俗営業施設、パチンコ、マージャン、工場などの用途を制限することを定めております。

容積率の最高限度について、現在、容積率450%に対し、広場やセットバックによる公開空地の確保等を評価して550%としております。

また、都市機能の強化や魅力づくりを誘導するため、先ほどご説明いたしました多様な都市機能の導入や環境配慮、耐震性の向上など、まちづくり貢献を行う場合は、その内容に応じて最大250%を加算できることとしており、合計いたしますと、容積率の上限は最大800%としております。

このほか、壁面の位置については、上段の計画図に示されている位置において2m以上後退すること、屋根や外壁等の形態・意匠は周辺環境に調和させること。

緑化率の最低限度を10%とすることを定めることとしております。

最後に、4 ページ下段の今後のスケジュールについてでございます。

今回、地区計画の決定に向けた手続を進めるものであり、地区計画決定後、本年10月に事業者公募を開始し、平成30年3月に事業者決定を予定しております。

なお、本件につきましては、平成29年7月3日から7月18日までの間に、都市計画法第17条に基づく縦覧を行い、縦覧者は29名で、意見書の提出はございませんでした。

以上で大名二丁目地区地区計画の説明を終わります。

【都市計画課長】： 続きまして、下原四丁目地区地区計画についてご説明させていただきます。

それでは、参考資料の2 ページ、3 ページにお戻りください。

3 ページ右上に示しておりますのが、下原四丁目地区の位置となっております。都心部から北東へ約7 kmに位置しております。

少し飛びまして、参考資料の6 ページ、7 ページをお開きください。

当地区は東部市場の跡地であり、現在、公募により決定された事業者により商業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生活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ございます。

地区の概要ですが、区域面積は約3.1ha、うち東部市場の跡地面積は約2.2 haで、用途地域は準工業地域、容積率200%、建ぺい率60%が指定されております。

次に、6 ページ下段の公募の概要についてご説明いたします。

公募により、事業者は大和リース株式会社に決定しており、地域要望であった商業機能を含んだ複合施設、医療モールを平成30年度に開業する予定となっております。

なお、土地につきましては、平成28年12月議会の議決を経て、ことし1月に引き渡しが終わっております。

次に、7 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策定することとしており、周辺の住環境や交通環境を鑑み、麻雀、パチンコ、風俗営業施設、1万㎡を超える大規模集客施設など、望ましくない用途を制限すること。敷地の細分化を防ぎ、国道3号沿道にふさわしい建築物の立地誘導を図るため、敷地面積の最低限度を1,000㎡とすること。周辺の住環境と調和した街並みの形成、保全を図るため、壁面の位置については、建築物は下の計画図の青破線部においては3 m、その他の敷地境界からは1 m以上後退すること。高さや外壁等の形態・意匠の制限を行い、周辺の環境に調和させること。緑化率の最低限度を10%とすることなどを地区計画で定めることとしております。

なお、本件につきましても、大名二丁目地区と同じスケジュールで縦覧を行いまして、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。ご審議のほどを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、大名二丁目地区地区計画と下原四丁目地区地区計画は、場所も内容も別のものがございますので、別々に審議していきたいと思います。

まず、大名二丁目地区地区計画についての審議から行います。この案について、ご質問、ご意見はございませんでしょうか。お願いします。

【委員】： 参考資料の5ページの、地区計画の概要の(2)の緑の部分です。緑化率による緑豊かな空間の形成というふうにうたってありますが、その緑豊かな空間の形成に関する値が緑化率として10%ということは通常考えると、それほど大きくないのかなと思うのですけれども、このあたり、もう少し努力をする余地がなかったのかどうか、教えていただけますでしょうか。

【都心創生課長】： 今回の緑化率の件でございますが、大名二丁目地区の周辺については、おおむね緑化率が5%未満というようなこともございまして、都心部での緑化というのが非常に難しいということでございます。こういったことを踏まえて、今回は緑化率については最低を10%というような形で設定はさせていただいています。当然地域の方々の憩いとか安らぎ等は非常に重要なことですので、効果的な見える緑化等を積極的に誘導していくために、最低限度を今回示しております。それとあわせて、容積のインセンティブにおいても、沿道の回遊動線などの緑化にしっかり努めていきたいと考えております。

以上でございます。

【会長】： よろしいですか。
ほかにいかがでしょうか。

【委員】： まず、このような地区計画による規制というのは一体何のためにするのかということ、そして、大名の場合、容積率本来450%で、容積率の規制というのも何のために基本的にするのか、その基本を教えてください。

【都心創生課長】： まず、今回の地区計画につきましては、これまで地域を含めて検討してきた内容等を踏まえて、まちづくりのコンセプトや土地利用の方向性を検討してまいりました結果、跡地に備えるべき必須の機能ですとか、ある

いは導入が望ましい機能を今回の地区計画の中で容積インセンティブなどを活用して、まちづくりに取り組んでいこうということで、今回、地区計画に定めているものでございます。

あわせて広場等を3,000平米の広場、主要な公共施設と位置づけて、都市計画決定をしているところでございます。

以上でございます。

【都市計画課長】： もう一つの質問でございます容積率の制限の目的について、都市計画課からご説明させていただきます。

容積率の制限につきましては、建築物の密度を規制することにより、建築物が道路、下水道等のいわゆる公共施設に与える負荷と、公共施設の供給、処理能力との均衡を図るとともに、採光や日照、通風、開放感等の市街地環境を総合的に確保することを目的として一般的に制限をしております。

以上でございます。

【会長】： よろしいですか。

【委員】： 容積率を規制するというのは、そういう目的のため。ここでは、その容積率を何と最高800%、倍近くにまでふやすと。なぜそうしなければならないのか。どういう経緯でこれが可能になったのか、その経緯について、まず教えてください。

【会長】： はい、どうぞ。

【都市計画課長】： 地区計画制度につきましては、制限のみを行う一般型と再開発促進区等を含む地区計画などの緩和することを念頭に置いた地区計画の大きく2種類ございます。今回の大名二丁目地区につきましては、いわゆる1号施設と呼んでいます。今回、広場などを整備することを条件に、容積率を緩和することができるという、もともとある制度を活用した内容と、都心部ならではの機能更新誘導方策などの組み合わせという形での地区計画の決定で、450%を550%、そして、内容によって800%まで緩和することができるという内容でやっているものでございます。

以上でございます。

【会長】： はい、どうぞ。

【委員】： 高さ規制等の関係があるので国家戦略特区の関係で緩和が可能になったのかについて、どうなのかというのをお尋ねしています。

もともと大名地区は特区の関係ではなかった。それまでは地域的に外れていたのが、なぜ高さが、最高115m、容積率がここまで緩和されることにな

ったのか。国がそれを許可したという確認だけでいいです。

【都心創生課長】： 容積の緩和と高さのエリア単位での制限の緩和は、全く別の話で
ございます。

先日、航空法の高さ制限のエリア単位での緩和いただきました115mとい
うのは、国家戦略特区に基づいて出していただいた特例の承認でございます。
以上でございます。

【会長】： はい、どうぞ。

【委員】： 特区に基づいて115mが特別に認められた。オフィスビルの高さでは、こ
この大名跡地が福岡一高いものが建てられる状況になったという報道ありま
したけれども、そういうことですね。

【会長】： はい、どうぞ。

【都心創生課長】： 高さは115mというエリア単位での承認をいただきましたので、
それまでは建築が可能となったということでございます。
以上です。

【会長】： はい、どうぞ。

【委員】： 規制型ではなくこれだけの大幅地区計画の場合は緩和がかなり大きな部分
を占めています。この大幅な緩和がインセンティブを高めて、まるでいいま
ちをつくるかのようなことを言われましたけれども、これは開発事業者の意
向を最優先にして、どれだけでも高いビルを建てることが可能な状況をつく
りたいがための地区計画です。もともと大名地区がどういうまちかご存じで
すか。どんなまちだと認識しておられますか。

【会長】： はい、どうぞ。

【都心創生課長】： 大名地区につきましては、さまざまな都心機能や交通拠点が集積
する天神地区に隣接していることと、特に大名小学校の跡地に関しては、こ
れまで地域にとって、地域活動や災害時の避難場所としての役割を担う場所
という、2つの重要な役割を担う場所だと考えております。

【会長】： はい、どうぞ。

【委員】： 都心であって、しかし、そこには古い建物を活用したおしゃれな店舗が大
変多く低い建物や古い建物がたくさんあります。これが評判を呼んで、今、

若い人たちが地図を片手に、歩き回るような、本当に素敵なまちになっています。

さらに、警固断層の近くです。地震のときには深刻な被害も受けておられます。ですから、住民の方たちは、この来られている方たちも安全に避難をさせなければならないという、思いも持っています。ここを一方的に今言われたように、都心に近い交通機能が集積しているから福岡一高いオフィスビルを建てるべきところだというのは、市の一方的な開発にゆがんだ思いでなされているのではないですか。

広場の設置等や用途制限はもちろん反対ではありません。しかし、それも地域住民の声を十分反映されたものではありません。この前、私どもは18日に市議会で請願審査を行いましたけれども、この廃校当時に住民の方たちが本当に何を期待して、市を信頼して要望を出されたのか、ここの参考資料の4ページの一番上のこれまでの取り組みの中の一番下にある計画書、ここで住民の方との約束がなされています。しかし、ここにある、特に現在の運動場と同等面積の広場を整備し、校区行事の場所や災害時の避難場所として利用するという、これの具体的な話が何年たってもないということが住民の方たちのいら立ちと怒りを高めている。

いまだに丸で囲んだことというのが、つい最近これが出されただけです。しかし、これがどのような形態なのか、一体これは1階なのか、子供たちが遊べる運動場として活用できるかどうか、それすらもはっきりしないということです。

これは、廃校当時の方たちの思いに沿うような内容の提案にはなっていないということではありませんか。お尋ねをします。

【都心創生課長】： 私ども平成22年に地域の皆様と取り交わした計画書がございまして、こちらを初め地域のご意見を尊重するのは非常に重要なことと考えております。

こういったことを踏まえまして、これまでも地域の皆様や学識経験者の方々による委員会を設置しながら、まちづくり構想を策定し、さらに、市民の意見、民間のプラン提案をいただきながら、跡地活用プランを平成29年3月につくってきているところでございます。こういった中、地域の皆様とも17回の協議を重ねてきております。

こうしたことも踏まえまして、跡地については、先ほども申しましたが、天神に隣接することと、一方で、しっかりその地域がこれまで担ってきた役割がございまして、こういったことを踏まえて、地域と福岡市の将来にとって魅力的な場となるように取り組みを進めていきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

【会長】： はい、どうぞ。

【委員】： 福岡市の将来にとってということで、福岡市は全市的にもっとやるべきことがあります。ここにこういう形で商業スペースを過大にとるということが本当に福岡市の将来のためになるのかということは考えるべきです。それ以前に、平成22年にこういう約束をしている。ところが、地域とは何ら話し合いを進めていない。だから、運動場の場所をどこにするかということすら地域と具体的協議は行っていないというのが実態です。

廃校当時の経緯で言えば、市の都市政策によって土地が高騰して小学生の親が住める場所ではなくなったのです。そのために、小学生の数は確かに減りました。だから、やむなく地域の方たちは、市が学校の統合を提案したときに、役員の方たちが間に入って取りまとめをされたのです。ただ、それも本当に批判が高かったけれど、最終的に運動場は残してくれる、そして、公民館だとかいうのもきちんとしてくれるということで、市を信頼して調印した約束で今まで来ています。

ところが、去年になって説明を聞いたら、どうもこの約束事が危ない。しかも、高層ビルのど真ん中に、運動場だと言ってぽんと公開空地をくれるみたいだ。くれるというよりも、時々使っていいよという空地がある。これは違うということで、去年から市が余りに住民を無視していると請願が集められたという経緯があります。そして、今年その請願の審査があって、全会派が一致して、この約束はきちんと履行すべきと決まった。しかし、この地区計画がこの履行を保証するものになっているのかということに不安があります。まだ私も不安は消えません。住民の方の不安も消えていません。

自治協は、大名校区は子供の数は減ったけれども、人口はふえています。校区というその活動については、一切他の校区と遜色ないのです。自治協としても同じように活動が続けるということです。ここで運動場を取り上げられることは重要な問題だと思います。約束の履行は絶対にする。しかも、運動場というのは、ここは広場となっていますけれども、もともと残すというのは運動場のような広場です。のようなのというのは多分、その開発の人たちにも余りさわりにならないようにという当時の地域の方の優しい気持ちでしょう。ただ、運動場は子供がいつでも遊びに行ける場所、放課後の活動ができる場所、そして、もちろん地域行事ができる場所、そういうものです。時々ほかの行事のために使わせてほしいと、例えばこの横にできるいろんなオフィスとかが使わせてほしいと言えば、それは地域行事とかにさわりなければ使わせてあげる、これが運動場です。そういう運動場の活用ができるものが、この緑の丸い5ページの真ん中にできるのですか。その確認をしたいと思います。

【会長】： はい、どうぞ。

【都心創生部長】： 平成22年の統廃合のときに地域と定めた計画書をもとに我々もま

ちづくり構想や跡地活用プランを策定しているところでございます。委員ご指摘のように、当時、苦渋の決断で子供たちの学びやすい教育環境を構築するという形で統廃合され、参考資料でお配りしている4ページに載っている項目、現在の運動場と同等面積の広場を整備し、校区行事の場所、災害時の避難場所として利用するという形については、我々もこれを遵守しています。先日も議会の中でもお話ししましたが、広場については再編に関する計画書を踏まえ跡地活用プランを定めております。当然、校区行事、それから災害時の避難場所として現在の運動場と同等面積の広さを確保するという形でございますので、広場の面積については、それを踏まえ主要な公共施設に位置づけて3,000平米を確保し、位置については既存校舎を一部保存という形もでございますので、既存校舎のちょうど北側に位置する場所を地区計画でもお示ししているところでございます。

また、今日参考でお配りしています広場の形状につきましても、跡地活用プランの11ページに利活用のイメージをお示ししまして、校区行事である運動会等が実施可能となるような形状を確保するという形で今後公募をすることといたしております。

また、広場の活用につきましては、地域ルールという形で、憩いや子供の遊び場等に利用できる公開空地として広く一般に公開することを基本とし、地域の運動会、夏祭り等の校区行事の利用を優先すること、それから災害時は避難場所として活用することを地域利用等のルールとして定めることを、地域と自治協議会から選任された地域の実行委員会と協議しました。先日も皆様に報告しましたが、8月には地域のルール、それから広場の位置・形状について確認をさせていただいたところでございます。

また、航空法の高さ制限の緩和につきましても、平成22年に地域と取り交わした計画書の内容にございます広場の確保、それから南校舎の保存活用などを、跡地に導入する必須の機能として確保した上で、建物低層部のゆとりある空間、それから校舎を生かした魅力ある街並みの形成、シンボリックなデザインのビルの建設など、設計の自由度を高めて、その地域にとっても福岡市にとっても魅力的なまちづくりとなるような形で要望し、今回、国のほうから認めていただいたものでございますので、当然、平成22年に地域で定めた計画書につきましては、これまでもでございますが、これからもしっかり重視してやっていく所存でございます。

以上でございます。

【会長】： はい、どうぞ。

【委員】： 公開空地というのは、岩田屋新館の東側やライオン広場のようなところで、ここで運動会ができるのか。子供たちが自由に遊べるのかということも論議しました。

今言われたように、地域にとってもきちんと約束の履行があったと言える

ような形状にすべきです。それはさっきも言ったように、ルールによって何月何日は子供たちは遊んでいいですよ、何月何日は行事をしていいですよと、年間の365日のうちの10日間ぐらいをそうやってルール化して優先的にする。もともとの経緯から見て、地域が欲しいのはそういうものではありません。それをきちんと考慮すべきだということです。

それからもう一つ、住民の方たちが懸念されているのが、これまでここに学校がありましたので、周辺には風俗営業の店舗等の設置の規制がかかっていました。ところが、学校がなくなればそれが外れます。大名のまちに風俗営業がこれによってどっと入り込むのではないかということを住民の皆さんは大変危惧されています。周辺の規制のためにも、この小学校の跡地の中に小学校にかわる施設の設置、これを地区計画として市が主導するというのもしていいのではないかと思います、いかがですか。

【会長】： はい、どうぞ。

【都心創生課長】： 風俗営業の規制につきましては、通学する子供たちや、入院する患者の方など、こういった方々の生活環境への影響を考慮するために、学校や病院などの保護対象施設から一定の距離を法律ないし福岡県の条例によって営業規制しているものでございます。風営法の対策に関しましては、これまでも地域の皆様からご意見をいただいているところでございまして、まちづくり構想の中でも今後の検討課題として、導入機能や周辺環境を悪化させないという取り組みなどについて検討するということになってきております。ですので、今後も導入する機能の誘導については、教育委員会とも協議検討することとしておりますこととあわせまして、まちのルールづくりとして、地区計画や建築協定などによって風俗営業の規制などについても、他の地区の事例を参考に、地域の意見をいただきながら検討していきたいと思っています。地域の方からも、こういった建築協定等の地区計画なども検討していく必要があるという意見をいただいているところでございます。

以上でございます。

【会長】： はい、どうぞ。

【委員】： 地域は本当にずっと要望されている。ところが、地域の要望については今後検討します、後に検討します、こういう返答ばかりなのです。学校や図書館、児童福祉施設の設置、これを義務づけることとしてもいいのではないかと。地域も、請願の市民団体も、保育所の設置を要求してきました。児童福祉施設で制限をかけることができるものです。請願も出されています。本当に保育所というのは必要な施設だと思います。

ところが、市はこれまで保育所設置の可能性も地域に説明してきましたけれども、最終的に公募のこの段階では、これは必須機能というのではなく、

望ましい機能である。だから、保育所はつくらないでもいいと整理しておられます。これはなぜですか。例えば、学校や図書館、児童福祉施設、児童福祉施設の中の保育所はみんなが要望しているのは明らかです。ここにその必須機能、を決めれば一つの歯どめになります。

地域の方たちはこれだけ利害が大変な中、今から建築協定をと今学び始めておられます。本気で取り組みたいと思っておられます。でも、本当に大変なことです。それはそれで、風営法にかからないところを含めた取り組みになるでしょう。ところが、ここに保育所をきちんとするという事で一定の歯どめはできる。それぐらいは市がこの地区計画の中で歯どめをかけるという努力を地域と一緒に決めていいのではないですか。なぜその努力をされないのですか。

【会長】： はい、どうぞ。

【都心創生課長】： 跡地活用プランの7ページに記載していますが、この中で星印が導入が必須の機能、二重丸が導入が望ましい機能としておりまして、今ご指摘の件につきましては、真ん中の居住性のところに書いてある保育施設として二重丸の導入が望ましい機能としております。

こちらの星印の必須の機能については、これは平成22年に地域と取り交わしました計画書の内容や公共利用などを考慮した上で、まず、3,000平米の広場と校舎の一部保存または活用と多目的空間と公民館、老人憩いの家、あるいは消防分団車庫というのを導入が必須の機能と定めております。

一方で、保育施設は、質の高いオフィスやホテルと並びまして、民間事業者による設置を誘導していくための導入が望ましい機能として位置づけています。このために、本日の地区計画によっても容積緩和を活用しながら、積極的に誘導していきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

【会長】： はい、いかがですか。

【委員】： 積極的に誘導していきたいけれども、それは望ましい。だから、保育施設ではなくてギャラリーをつくったり、あるいは備蓄倉庫をつくったり、連鎖型まちづくりでいいという並びなのです。もともとここは公用地です。市民の土地なのです。だから、本来、保育所や特別養護老人ホームなど、本当に福岡市民が欲しいもの、なかなか手に入らない土地だからこそ、これを先に考えるべきところです。それを地域の方たちも、運動場だけ残して、ほかはいいよと言っているからといって、運動場まで妙な形で取り上げようとしている。あるいは、もう一つ心配されている、先ほど言った風営法の規制の問題。これも市がやろうと思えばできるのです。星印に保育施設を入れるということで一定の歯どめになる。これをやるということも地域に約

束もしない。そして、地域に努力をなさい、建築協定がありますよということでは、これは余りに地域をないがしろにしている。本来、学校であったところを、それも学校番号1番のところを、本当に誇りを持っておられたこの学校を閉鎖するに当たって、苦渋の決断をされたとおっしゃった、そういう住民の方たちに対して寄り添うような気持ちというのが余りになさ過ぎると思います。

本当に市長の開発開発という、こちらだけが優先されているということではないかと懸念をしますけれども、住民との約束は絶対違えませんが、そして住民の意見は今後も十分聞いていきますということが必要だと思いますが、答弁を求めます。

【会長】： はい、お願いします。

【都心創生部長】： 大名小学校跡地につきましては、先ほどご説明しておりますが、平成22年の統廃合のとき、地域と定めた計画書がございます。現在の運動場と同等面積の広場を整備し、校区行事の場所、災害時の避難場所として利用する。それから校舎の話ですが、大名出張所の配置がえに合わせて、公民館移転改築する等云々ございます。

こちらにつきましては、跡地活用プランでもしっかり位置づけをさせていただきまして、当然、必須機能としてしっかり確保していくという形をしておりますし、今後とも、これの具体化に向けて、詳細についてはまた地域とお話をするという形で、地域とも話をしているところでございます。

大名小学校につきましては、冒頭ございましたが、当然学校として地域が担ってきた活動とか災害時の避難場所としての役割もありますし、天神地区に隣接する都心部の機能強化と魅力づくりという役割もでございます。こういう両面からしっかり当地区が地域にとっても、福岡市にとっても魅力ある場になるように今後ともしっかり取り組んでまいりたいというふうに思っております。

以上でございます。

【会長】： はい、どうぞ。

【委員】： 最後に、本来、公用地として活用すべきところです。今申しましたように、住民との約束が十分に果たされるのかどうか、本当に住民も懸念されています。議会も心配をしています。やるべきこと、できることがあるのに、それも保育所等まだ入っていないという中で、この地区計画については再度見直すべきだと思います。

以上述べて、終わります。

【会長】： ありがとうございます。

ほかにご意見のある方いらっしゃいますか。はい、どうぞ。

【委員】： 余り長くならないように短目にしたいと思いますが、最高の容積率800%がどういうものかということのイメージですが、もともとベースになる800%を換算するための土地の面積、地区計画としては1.3haだけれども、もとの敷地面積としているのは幾らでしょうか。要は、そこから3,000平米は必ず空地としてやるということになると、高さが相当いくはずで、先ほどの115mということと広場をとれば、もっと高くなるわけです。そうすると、800%と115mということのを両方満たそうとすると、実は広場というところの上に建物がかぶるのかかぶらないのか、そのあたりの加減がよくわからない。これはマックスで使い切って、広場も全部つくった上でやると、大体どういうボリュームになるのかというのは確認をしておきたいと思います。

【会長】： はい、お願いします。

【都心創生課長】： まず、大名小学校の跡地の面積につきましては、約1万1,900㎡でございます。これに、広場につきましては3,000平米とということ、さらに南校舎の一部活用保存というのもございますので、そういったことを踏まえましても、800%の容積率でいくとその8倍になります。

【委員】： ということは、広場と小学校の面積は除外したものの800%ということですか。広場も小学校も入って800%ですか。

【都心創生課長】： 入っています。

【委員】： そうすると、かなりのボリュームな感じがしますが、115mということとの関係でいうと、広場というものは十分確保した上で、その広場にかぶらなくてもフルに満たせるくらいのボリュームだということによろしいでしょうか。

【都心創生課長】： 今回115mという特例承認いただきましたが、こういったことを踏まえても、さらに広場と校舎の一部保存というのを考慮した上で、800%が妥当な数字だと考えております。

以上です。

【委員】： それで、800%についてはボーナスみたいなもので、取り組みに応じた緩和ということですから、その取り組みがどういうものであることの審査はどこでされるのでしょうか。優先交渉権者決定なのか、その後の基本協定事業契約の締結、どの時点で、どういうプロセスでそこをやられるのかということをお教えてください。要は、800%を使い切らなくてもいいわけですね。

そこの加減、決定というのはどのようなプロセスでやられるのかということです。

【都心創生課長】： こちらの容積認定に関しましては、実際、事業者が当然決まった後に設計内容を考え、さらに詳しく考えます。具体的に事業者の決定後に都心部の機能更新誘導方策に基づき、今回の地区計画も踏まえて、どこまで容積緩和できるのかというのは認めていくことになります。

【委員】： 最後の確認ですが、公募のときにいろんなプレゼンがあると思うのですが、そこでは、出てきた絵から、また実際の設計にするときにはかなりプレゼンとは異なるものがあるし、それについては市、あるいは委員会などとの協議の中で決められていくというプロセスを踏まれるということでしょうか。要は、プレゼンどおりにはならないプロセスになるはずですね。

【会長】： はい、どうぞ。

【都心創生部長】： 再開発等促進区を定める地区計画のいわゆる一般的な手続といたしますと、地区計画におきまして、容積率の上限というのが定まります。確認申請の前に地区計画の届け出、それに適合されておけば容積率の認定となります。さらに特定行政庁において容積率の緩和基準に当てはめて、妥当かどうかのチェックをすることになります。福岡市の場合の特定行政庁は建築部署となります。こちらについては公募という形になりますので、実際の建築、いわゆる確認申請ベースのもとに基づく認定行為というのは確認申請のときになりますが、当然、行政の中で認定していくものでございますので、あらかじめそこで仮審査をするような形で、当然そのチェックもしていくような形になります。

以上でございます。

【会長】： よろしいですか。
ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】： 簡潔に2点だけ確認させていただきますが、今回の母体となるエリア1.3haということですが、旧大名小学校跡地活用プランの別紙を開いて、1ページ目の旧大名小学校跡地の概要のところ、面積が約1万1,900平米と表記されています。片や、もう一つの本日の議案の参考資料の5ページ目の真ん中の赤い線で地図囲みしてあるこの赤い線が恐らく大名小学校跡地の1万1,900平米プラス、北は明治通りの約半分と、南はえのき通りの約半分、ここまで含めて赤線が書いてあると思うのですが、このあたりもうちょっと詳しく説明をいただいてよろしいでしょうか。

【都心創生課長】： 今日お配りしています議案の5ページ、6ページに計画図がございます。こちらお示ししていますのが約1.3haの根拠でございます、赤で囲った部分が今回地区計画の面積でございます。これ見ていただくとおわかりのように、例えば、①と⑧の線、これは道路に出ています。道路中心からの境界でございます、道路を含んだような形で面積を入れていることから、跡地活用プランの中の面積とは異なっているということでございます。

以上でございます。

【会長】： はい、どうぞ。

【委員】： そういう説明がございましたとおり、先ほどから出ています容積率のパーセンテージになる母数は跡地となる1万1,900平米ではなく、1.3haが間違いなく適用されるということでいいのでしょうか。

【都心創生課長】： こちらについては、道路を除く敷地面積の1万1,900㎡を対象にしております。

以上でございます。

【会長】： よろしいですか。はい、どうぞ。

【委員】： もう一点だけ確認させてください。

この地区は、もう1カ月前になりますと提案型の事業者の公募要項が大分固まって、同じく議案の参考資料の5ページの、今の地図のところですけども、広場3,000平米及び北側の明治通りからえのき通りを抜ける南北中央に走って、6mの幅員の歩行者動線を確保と書いてありますが、今後、歴史的価値のある南棟を残していくということがもし公募要項で前提になったとしても、この地区決定において中央部分、南北を通る6m幅員の歩行者動線、これは担保されるという理解でよろしいでしょうか、確認をさせてください。

【都心創生課長】： 今回お示ししていますように、まずは明治通りとえのき通りと広場をつなぐ歩行者動線ということで、これは面積約3,000平米の広場を確保する要件として定めるものでございまして、計画図の適用欄にも書いておりますように、こういうことを明治通り及びえのき通りに接する歩行者動線の幅員6m以上で確保と書いているものでございます。

以上でございます。

【会長】： よろしいですか。はい、どうぞ。

【委員】： 歩行者動線が地区計画において担保されるということでよろしいでしょうか。

【都心創生課長】： はい、そうです。

【会長】： ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】： 今のご質問との関連ですが、もともと既存校舎自体は市が所有されたままで、事業者に賃借するような形で予定をされていると思うのですが、それとの関係で、既存校舎の一部保存の一部の意味がよくわからない。この絵に描いてある校舎に私は入ったことがないのですが、動線を校舎が突き抜けているように見えるのですが、一部保存というのは、一部だけ保存、建物自体はそのまま残るという意味なのか、建物は変わる、という意味なのか、どちらでしょうか。

【都心創生課長】： これは南校舎ですが、歴史的にも昭和4年に建築されている建築物でございますので、そういったことも踏まえて一部保存ということでございます。今、こちら跡地活用プランの中では一部保存と書かせていただいています。こちらについては、先般6月の市議会にご報告させていただいている内容がございまして、校舎については今スタートアップ支援施設で活用されておりこれは暫定的に活用しているのですが、担当する経済観光文化局でこのスタートアップ支援をさらに中心とした活用で、全部残す方向で検討を進めているところでございますので、南校舎についてもそういったことも含めて検討しています。ですので、6m以上の地区計画の中で、幅員を確保するという点については、南校舎の部分的に、例えば抜くとかということも含めて、今検討をしているところでございます。

以上でございます。

【委員】： ありがとうございます。それは、基本協定書の中でまた議会にかけられるということですね。そういう条件は基本協定書の基本協定事業契約の締結という部分に。入ってくるのではないかと思います。

【会長】： いかがですか。はい、どうぞ。

【都心創生部長】： 恐らく基本協定は、その次の事業契約を結ぶための根本となるものを、まず優先交渉権者と決定します。その時点ではまだ優先交渉権者という形になりますので、基本協定につきましては、事業契約を結ぶ基本的なことを書くという形になり、最終的には事業契約という形になっていくと思っています。

【会長】： よろしいですか。
ほかにいかがでしょうか。

それでは、ご意見も出尽くしたということで、案についてご異議のある方もいらっしゃるようですので、大名二丁目地区地区計画については採決したいと思います。よろしいでしょうか。

【会長】： それでは、議案第1号のうち、大名二丁目地区地区計画に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。

それでは、賛成多数ということですので、大名二丁目地区地区計画については、原案どおり決定いたします。

【会長】：

続きまして、下原四丁目地区地区計画についての審議に入りたいと思います。ご質問、ご意見のある方はいらっしゃいませんか。はいどうぞ。

【委員】： もともと青果の3市場跡地の活用にあたっては、公共公益施設優先としていたと思いますが、いかがですか。

【会長】： はい、どうぞ。

【政策企画課長】： 青果3市場の跡地処分につきましては、委員からご指摘いただきましたとおり、跡地処分の方向性といたしましては、3市場分割での処分、また市場用地の財源として売却する、そして公共公益施設を優先するということで進めてまいりました。東部市場につきましては、公共公益施設の調査を行いましたところ、その需要がなかったことから公共公益施設の活用というものには至っておりません。

以上でございます。

【委員】： 今、保育所待機児童が大変多いという問題があります。保育所や特別養護老人ホーム、これを筆頭に社会教育施設等々、本市には不足している施設がたくさんある。なのに、なぜ市内ですばらしい土地がありますよと、その全部を使わなくていいわけですね、これだけ広大に保育所を全部つくるわけにはいきませんから。ただ、その一角に保育所をつくろうとか、なぜ需要の声が出ないのですか。

【会長】： はい、どうぞ。

【政策企画課長】： 保育所用地につきましては、東部の跡地利用に当たりまして、子ども未来局にも照会をしておりますが、申し出がなかったものでございます。以上でございます。

【会長】： はい、どうぞ。

【委員】： わざわざ土地を購入したり、あるいは高い土地だから、借りても保育所の設置ができない、特養もできない。さっきの中央区でいうと、特養は市の土地を借りてやったのが2カ所できただけという状況がこれまでもありますよ。大名にも本当は特養をつくらないといけないところです。東のほうでも同じです。こちらの下原のところでも同じ。わざわざ土地を購入してつくることは困難、でも市の土地を活用すれば実施は可能。ところが、庁舎内では手を挙げることにできないというのが、大名でもそうですよ、そしてここでもというのが続いています。本当に異常だとは思いませんか。

これを聞いてもだめでしょうから、市長が統制をしているのですか。あるいは各部局が市長の意向を付度して、市長が教育や福祉に熱心ではなく、開発以外に関心がないということで、それを庁舎内のみんなが知っているから、今自分が必要だと思って手を挙げたいけれども、挙げられないと。そういうのがあれば、本当に必要な公共の用地、市民の土地ですよ、市長の土地でもなんでもないです。ここが本当に必要な公共のためには使われないということになりかねないと思いますけれども、こういう質問はたびたびやっています。庁舎内で手を挙げるところがありませんと。これについては、開発を担当する皆さんはどう思っておられるのですか。これが続いていいと思っているのですか。

【都市計画課長】： 先ほど来、委員ご指摘の保育所等につきましては、当然立地といえますか、不足している部分については、不足している。足りている部分には足りている。どこにつくっても、必ずそこに子どもを持ってくるというわけではございませんので、行政の中の手続といたしましては、各所管部署、管轄する所属に照会を行い、不足している部分については、そういったところから手が上がり、優先的に譲るといような手続を踏むことになっております。東部市場につきましても、行政需要調査、平成20年度から数回に分けて行っておりまして、その中で保育所機能については、こちらの部分では不足していないというような認識であろうと考えているのが、開発部局の考え方でございます。

以上でございます。

【会長】： はい、どうぞ。

【委員】： 公共用地については、細心の注意も払って、本当に必要な、そういう公共

的な活用をすべきだというのが基本だという意見を言っておきます。

それから、個々については、農業者のほうから跡地に農産物の直売所はぜひとも必要だと要望されていましたが、それは検討するということになっていましたが、それは確保されるのか、それについては、この地区計画の中で何らか担保されるのか、そこについてはどうなっていますか。

【会長】： はい、どうぞ。

【政策企画課長】： 東部市場の地元要望でございます産直の仕組みにつきましては、事業予定者決定直後から、事業者におきまして、地元要望のヒアリングを実施しながら、現在、事業計画を事業者で策定しているところでございます。

先日、事業者を確認いたしましたら、協議を進めているということでございました。引き続き、地元の要望の産直の仕組みがしっかりと事業計画に反映されるよう、農林水産局といたしましても、事業者、また地元の調整などを行いながら、積極的に支援をしてまいりたいと考えております。

以上でございます。

【会長】： よろしいですか。ほかに、はい、どうぞ。

【委員】： 農水、お見えですので、少し苦言を言っておきたいと思います。この場所は、結構まだ農地がたくさんあって、地域の皆さんは、農業活動しています。農水としては、今後力を入れていきますということですが、これは公募するときに、実は条件つけておかななくてはいけないのです。いろんな話をして、そして何とか現地でつくった農産物を、そこで直売できるようなシステムにできないかということ、ずっと前から言っている。

ところが、これは公募するときに、この条件を全然つけてなくて、ただ、値段が高いというところに販売している。だから、農水が一番考えなくてはいけないのは、今、福岡市の農業経営者というのが、ほとんど後継者不足で、高齢化して、後を継ぐ、要するに魅力がないような職業になっている。やっぱりこういった農業を育てようとするのなら、この場所をきちっと見極めて、その上で条件をつけながら、あるいはこういった産直の直売できるプランを出したところについて、点数を上げるぐらいの考慮が必要だったと思いますが、いかがお考えですか。

【会長】： はい、どうぞ。

【政策企画課長】： ご指摘、ご意見等、ありがとうございます。再三、委員のほうからはご指摘をいただいておりますが、農林水産業の振興のためには、地域の農産物を地域で販売するという産直の仕組みは、非常に重要だと認識しておりますので、今回の大和リース株式会社による事業計画の策定に当たっ

ては、事業計画の中に、地元の要望である産直の仕組みがしっかり盛り込まれるよう、引き続き支援をしてまいりたいと思っております。

公募要件の中で、農林水産業の振興のための施設という具体的な明記が必要だったのではないかとのご指摘でございますが、公募要件には、地域の活性化に資する施設、地域貢献という項目の中でうたっておりまして、そこで評価をさせていただきました。引き続き農林水産業の振興に寄与する事業計画となるよう取り組んでまいりたいと思っております。

以上でございます。

【会長】： はい、どうぞ。

【委員】： 地元貢献という評価が全然高くない。むしろ、値段のほうが高い。つまり、あなた方は、本来、農業を振興していくという立場でありながら、その項目を高く評価していない。

今、後付けで大和リースと地元と何とか話し合っていただけないかという要望をしていただいているのは知っていますが、まだまとまっていない。それはなぜかという、あなた方は、高い金額でということ優先したので、大和リースは、それを入れることで合わない。土地を購入した価格と、それを入れるスペースをとることによって合わない。だから、今までまだまとまっていない。

そういったことは、やっぱりきちっと考慮して公募すべきだし、公募してその中にきちっとプランが盛り込まれているものについて、少し評価を上げるなり、点数を上げるなりの配慮が私は必要だったというふうに思います。

この地区計画については、これでいいと思いますが、いずれにしろ、今後のこともございますので、こういった広いスペースの土地を公募して売却をするというときには、その地域地域、あるいは担当局のいろんな政策を盛り込んで、そして少しそこに点数の重きを置くなり、これはプロポーザル方式でやると思うのですが、点数を少し配慮することが必要だろうと思います。これはもう要望で結構ですので、よろしくお願いいたします。

【会長】： はい、ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】： この下原地区の事案では、施設概要の中に、複合商業施設に加えて、医療モールというのが盛り込まれておりますけれども、具体的にはどういった内容なのかということと、複合商業施設との関連があるのかどうか、このあたりわかっていたら、教えていただきたいと思います。

【会長】： 事務局、どうぞ。

【政策企画課長】： 現在事業者において、事業計画を策定中でございまして、医療モールの具体、詳細については、まだわかってございません。

また、商業施設と医療モールとの関係性についてでございますが、これにつきましても、現時点では詳細はわかってございません。

以上でございます。

【会長】： はい。

【委員】： 福岡市は比較的高齢化はまだ全国に比べると進んでいないと言われていいます。しかし、~~絶対~~高齢者数としては、もう既に30万人を超えているわけです。東区の人口に匹敵するぐらいの高齢者がいる。また、東区の中でも、高齢化率が最も高いところは40%ぐらいあるようなところもあります。そういった中で、ますますこれから高齢者が増えていくということは、既にわかっているところです。今後、高齢者対策の一環として、老健施設等の福祉施設を考慮に入れて検討していただきたい。

【会長】： よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】： 今のご質問の関連ですけど、以前、ここの施設の計画の中で、青写真みたいなものがあるように説明を聞きました。そういう形というのも、詳細はわかっていないと言われましたが高齢化率がこのあたりも少し高くなっていると思うのです。局として、そういうことへの配慮や極力進めているとかいうことはいかがでしょうか。

【会長】： はい、どうぞ。

【政策企画課長】： 今回の東部市場の跡地処分につきましては、公募をいたしまして、4件の提案がございました。最終的に決まりました大和リースの内容につきましては、自社で活動しているNPO法人が地域との連携を積極的に行うことで地域活動を活性化するというソフト面の提案と、その活動の受け皿となるコミュニティースペース、広場空間をオープンモールの中心に複数設けるという施設のハード面の提案がございまして、このソフト、ハード両面で、他の事業者さんにはない意欲的な提案ということで評価をしているものでございます。

提案内容につきましては、「地域の人々が集う多世代交流のリビングルームを創造します」というコンセプトで、商業施設だけではなく、広場、イベント空間、医療施設があって、その中で交流、環境、生活、健康を軸とした地域のアクティビティを活性化させて地域とともに育つという内容の提案がっております。

この提案に沿って、今、詳細の事業計画を事業者で策定しているところで

ございます。

以上でございます。

【会長】： はい、どうぞ。

【委員】： ということは、地域貢献というところでの選定ということもあって、地域の声もそこに生かされる、そういう地域の声を聞く場面もしっかりと確保されているということで、今検討中ということと理解してよろしいですね。

【会長】： はい、どうぞ。

【政策企画課長】： 地元の自治協議会からは、生活利便性の向上を図るための商業機能を含んだ複合施設の立地についての要望書が平成26年に提出されており、地元の要望を踏まえた内容になっているかと考えております。

また、事業者においては、現在も、産直の仕組みを中心として、地域の方へのヒアリングなどを随時行っており、地元の意向をしっかり受けとめながら、事業計画を策定しているところでございます。市としてもしっかり支援してまいりたいと考えております。

以上でございます。

【会長】： よろしいですか。

それでは、意見が出ましたので、採決に移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【会長】： それでは、議案第1号のうち、下原四丁目地区地区計画に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】： 事務局よろしいでしょうか。はい、ありがとうございました。

それでは、賛成多数でございますので、下原四丁目地区地区計画については、原案どおり決定いたします。

【会長】： 以上で議案第1号についての審議を終わります。

続きまして、議案第2号 「福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置」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)

【建築指導課長】： 議案第2号「福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置」についてご説明申し上げます。恐れ入りますが、着座にて説明させていただきます。参考資料9ページをごらんください。

本案件は、紙類等圧縮梱包施設を博多区西月隈四丁目に新設するものであり、1日当たりの処理能力は124.8tでございます。

ページ中段の理由に記載のとおり、建築基準法第51条の規定により、ごみ処理施設などを建築するに当たっては、都市計画においてその敷地の位置が決定していないものは、都市計画審議会の議を経た上で、特定行政庁が都市計画上支障がないと認めて許可する必要があります。

当該施設は、一般廃棄物である紙類を圧縮梱包し、再資源化する施設であり、循環型社会に寄与するとともに、周辺の状況から敷地の位置について都市計画上支障がないと判断されることから、当審議会に付議するものでございます。

続きまして、施設の概要をご説明いたします。

次のページをお開きください。

右の11ページに、赤い丸で当該地の位置を示しております。

恐れ入りますが、次のページをお開きください。

12ページ上段の付議理由は、先ほど9ページでご説明を差し上げたとおりでございます。

中段、当該地及び周辺の状況並びに主な搬入、搬出経路でございますが、図に示していますように、当該地は周辺に立地する住宅が少なく、市街化調整区域内にございます。市内各所から収集した紙類を幹線道路を経由して国道3号より搬入し、敷地内で処理した後、再び国道3号より都市高速道路などを経路して、製紙メーカー等へ紙の原料として出荷されます。

右の13ページ、上段でございますけれども、配置図兼1階平面図をごらんください。

敷地内には建物を3棟予定しており、建物内に配置する圧縮梱包機を赤く示しております。

中段の処理フローをごらんください。

市内各所から紙類等の可燃性資源物を収集し、種類ごとに選別、圧縮梱包を行い、製紙メーカー等へ紙の原料として出荷いたします。

次に、生活環境への影響でございますが、圧縮梱包機を屋内に設置することから、騒音、振動の増加はわずかであると予測されます。また、運搬車両は幹線道路を通過するため、生活環境への影響はないものと予測されております。

なお、校区住民を対象とした説明会では、特に反対の意見等はございませんでしたが、将来にわたり地域の良好な生活環境を保全していくことを目的とした生活環境保全協定を校区自治協議会と事業者が締結いたしております。

また、近隣事業者に対しましても説明会を行っており、特に反対意見は出

ておりませんでした。

最後になりますけれども、今後のスケジュールでございます。

本日の審議会の議を経た後、建築基準法並びに廃棄物処理法の手続を進める予定でございます。

議案第2号「福岡市の設置する特殊建築物の敷地の位置について」の説明は以上でございます。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】： ただいま事務局より説明がありましたが、福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置について、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】： もともとこの当該地というのは、どういう土地なのか。そして、どういう経緯でこの場所は選ばれたのかということだけお尋ねをします。

【会長】： はい、どうぞ。

【建築指導課長】： この土地につきましては、資料のほうに写真をつけておりますけれども、それまでは田んぼとして利用されていきました。

なぜこの土地を選ばれたかということですが、当初は、工業地域や臨港地区等を選定していましたが、条件等が合わずその土地を断念したという経緯もございまして、諸条件に合う土地を市内で探していたところ、こちらの土地を選ばれたということを聞いております。

以上でございます。

【会長】： よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】： 確認ですけれども、運搬車両の件ですね。参考資料の13ページのほうに、幹線道路を通行する計画であることからということで、生活環境へは影響はないということですが、この幹線道路、非常に重要な幹線道路ですので、この運搬車両の出入りによってトラフィック機能にどれぐらい負荷がかかるのか、そのあたりを確認させてください。

【会長】： はい、事務局よろしいですか。

【建築指導課長】： はい。現状、想定している車の出入りは、最大でも1日110台ほどで、220台なりますけれども、国道3号から直接の出入りになりますし、国道3号自体が相当量の交通量になりますので、交通量の負荷は少ないものと想定しております。

【委員】： そうすると、台数的には百十数台なんですけど、これがまとめてある一時期に来ると、例えば通勤ラッシュと重なるとかそういうことも想定されますけれども、実際の運用上はそういった懸念はないということでしょうか。

【建築指導課長】： はい。敷地も十分ございますので、一旦滞留するスペースは十分ございます。交通への負荷はかからないと思っております。

【会長】： はい、どうぞ。

松田課長： この古紙のリサイクル施設に古紙を搬入するのは、現在、事業系のごみを回収しております許可業者になりまして、回収が主に夜間に行いますので、今ご指摘のございました交通渋滞については影響は少ないものというふうに考えております。
以上です。

【会長】： よろしいですか。はい、どうぞ。

【委員】： トラックというか車の大きさがよくわからないのですが、そうすると、搬出入経路のところの、これだと準工とか工業のところが経路になっていますが、このあたりというのは住宅とか、どういう土地利用になっているのか、ちょっとこの地図ではよくわからないのですが、そのあたりは大丈夫でしょうか。

【建築指導課長】： 当該地は市街化調整区域ということになっているのですが、近隣の住宅については、敷地境界から約100m離れたところにしか現状としてはない状況でございます。

【委員】： 搬出経路のほうです。

【建築指導課長】： 搬出の経路である国道3号側は、現状としては住宅等はありません。

【会長】： よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。
今回の議案はご質問のみでしたけれども、これは案のとおりご承認したいと思いますけれども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、続きまして最後に、本日の審議会の報告案件といたしまして、「福岡広域都市計画区域区分の見直し」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。

【都市計画課長】： 次に、報告案件3の「福岡広域都市計画区域区分の見直し」についてご報告させていただきます。

報告資料の1ページをお願いいたします。

区域区分とは、市街化を図る市街化区域と、抑制する市街化調整区域に区分するものでございまして、本市では昭和45年の当初決定以降に、これまで6回の全市的な見直しを行っておりまして、今回が第7回目の全市的な区域区分の見直しとなります。

今回の7回目につきましては、平成24年の第二次地方分権一括法により、区域区分の決定権者が県から政令市に移譲され、初めての全市的な見直しとなります。

そこで、福岡市独自の見直しの基本的な考え方を整理して進めることとしております。

報告資料の2ページをお願いいたします。

福岡市の状況でございます。左側中段の政令市人口比較表をごらんください。

平成27年国勢調査において、本市の人口153万人は、政令市第5位で、人口増加率5.1%は、政令市中、最も高い数値となっております。

次に、右側のグラフをごらんください。

市街化区域の人口と面積の動向でございます。

昭和45年から平成27年までの間に、市街化区域の面積は約1.2倍に拡大していることに対しまして、人口増加は約1.8倍となっており、本市では、高密度な市街地形成が図られているというふうに考えております。

将来の人口減少や超高齢化社会の到来に対応するため、市街化区域の拡大は必要最小限とすることと考えておりますが、本市では、平成47年まで人口増加が予測されていることから、今後も一定程度の市街地の拡大が必要であるというふうに考えております。

報告資料の3ページ、4ページをお願いいたします。

本市における区域区分の見直しの基本的な考え方の案につきましては、福岡県が市町村に対して示されました都市計画運用方針を基本とし、福岡市第9次基本計画などの上位計画に即したものとしております。

内容につきましては、基本的な考え方、規制市街地や新市街地ごとに見直しの基準を定めたものとしております。

今回の検討地区が該当する見直し基準を、抜粋してご説明いたします。

(1)規制市街地として編入する地区につきましては、既成市街地に連続していること及び現に相当程度宅地化している区域が対象となります。

次に、新市街地として編入する地区は、(2)の土地区画整理事業や(5)の公有水面埋立免許事業など、事業認可や施工認可などが確実であり、当該事業の着手が確実であるという地区が対象となります。

次に、少し飛びまして4ページの下段、その他の(8)境界明確化です。

区分を定めるための境界としていた河川や道路などの境界物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ものが対象となります。

報告資料の5ページをお願いいたします。

現在の具体的な検討地区でございます。

上記の表に記載の市街化区域に連続する既成市街地や土地区画整理事業の計画区域、境界明確化の9地区で、地域のご意見を伺いながら検討を進めております。

今後のスケジュールですが、地域まちづくりの進捗状況等を踏まえながら柔軟に対応することとし、平成29年度または平成30年度中の決定を目指すこととしております。

なお、参考といたしまして、報告資料6ページに福岡県の見直し基準、7ページ、8ページに主な検討地区の詳細を示しております。

説明は以上でございます。

【会長】： はい、ありがとうございました。これにつきまして、何かご意見がございましたらお伺いしたいと思います。いかがでございましょうか。はい、どうぞ。

【委員】： もともと区域区分というのは、自然を守って地球を守り、農山間地や農林水産業、福岡市の住環境を守るために重要な区分だというふうに思います。人口増がといっても、報告でもあったように、人口増はもうすぐにピークを迎えて、そしてその後は日本全国が減っているのですから、絶対にすぐには増えないという深刻な事態になりますが、そういう状況です。

今の状況と福岡市の状況も、農山間地と農林水産業、この破壊を、福岡市の行政そのものがどんどん行っているというのが、まちづくりについても深刻な事態を行政が押しつけているというのが実態です。今日の議案だけでも、西の青果市場はなくして、無理やり遠い人工島の1カ所に青果市場をしてしまいました。小さな農家では出荷することも困難になっています。その後の直売所とかいろんな施策というのは後回しというのが実態。市立幼稚園は全部を廃止して、市がつくった幼稚園を廃止して、年若い息子夫婦との同居の前提を崩したのも市の政策です。開発デベロッパーに誘導されて、人口増など、これを本当に口実にして、そういう口実探しをして、良好なまちづくりの観点ではなく開発優先のまちづくりになっていないかと、これが市のまちづくりになっていないかというのが多くの市民が懸念しているところでは。

九大のまちづくりというのも、一つの口実に過ぎません。既に多くの住宅

ができて、先日の委員会の中では、今、空き家も大変多いというような状況になってきています。一つ一つを区域区分をつかった、原則にのっとって検証する必要があるというふうに思います。人口も、先々どんどんふえていく状況ではないというのも考えながら、そのときになって農地を取り戻そうとしても、農地をつくるというのは本当に大変な、営々とした作業が必要なのです。このような開発計画のみでこういう区域区分の見直しまでやるということは、市の政策としてやってはならないことだと思います。

地域をよく見て、本当に農林水産業をより後押しをするような、そういう政策こそ今必要だと思います。

以上、意見でいいです。

【会長】： はい、ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】： 今の委員にプラスして、以前も市街化調整区域の説明を伺うときにも、やはり空き家対策という観点も含めて、人口が増えるだけに合わせてというよりも、やはり現在ある土地、まちづくりを勘案して、この調整をしていく中で、ぜひ空き家がどのぐらいとかそういう観点も含めて、検討をしていただきたいという要望をしていましたが、今、どういう状況でそれがされているのか、お尋ねします。

【会長】： よろしいですか。

【都市計画課長】： 議員ご心配の空き家の状況につきまして、5年おきに住宅・土地統計調査という調査をやっております、平成20年に空き家の件数が11万6,800戸ということで、市の住宅の中での割合が14.7%ございました。平成25年の調査では、10万4,500戸ということで、市の住宅の中での割合については12.2%ということで、空き家率は今ちょっと減少傾向ということになってございます。ただ、そうは申しまして、空き家があるということも当然一つの課題と認識しておりますし、また逆に空き家が全くないということは、引っ越しができないということになりますので、本当に適切な空き家、そういったものについての研究というものについても今後考えていかなければいけないと考えています。ただ、現状といたしましては、空き家の割合は、福岡市では減りつつあるのも事実ということでございますので、今後もさまざまな文献、研究等行われておりますので、我々もそこは注視していきたいと考えております。

以上でございます。

【会長】： はい、どうぞ。

【委員】： 20年から25年という、5年ごとですね。また、30年にはどうなるかとい

うのはまだ見えない部分もあります。

それと、空き家になってくる場所や、高齢化していく地域という部分も、一括で数だけ見てもわかりづらいというところもあるので、ぜひそこら辺もしっかり見ていきながら、調整していただければと思います。

以上です。

【会長】： ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、1次産業との関係、それから空き家との関係等ご指摘がございましたが、事務局のほうでしっかりご検討をお願いいたします。

それでは、以上で本日の審議会は終了させていただきます。

これより先は進行を事務局のほうにお返しいたします。

【都市計画課長】： 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。

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。

なお、次回、平成29年度第2回福岡市都市計画審議会につきましては、別途日程を調整させていただきたいと思いますので、時期が参りましたらご協力のほどをよろしくお願いいたします。

本日はどうもありがとうございました。

(閉会 午後5時22分)