

## ＜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。)

(開 会)

【会長】： ただいまから令和元年度第2回福岡市都市計画審議会を始めます。  
まず、本日の出席者数について、事務局から報告をお願いします。

【都市計画課長】： 委員の出席者数ですが、25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します。

【会長】： 次に、会議録の関係ですが、前回の令和元年度第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。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、1号委員から【委員】、2号委員から【委員】を指名させていただきます。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。

それでは、議案の審議に入りたいと思います。

本日の議案は「地区計画の決定」、「福岡市景観計画の変更」でございます。市長から諮問がありましたので、ご審議をお願いします。

それでは、本日の資料について、事務局の説明をお願いします。

【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」、そして冊子としまして、「議案書」、「議案参考資料」の2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、不足はございませんでしょうか。不足等がありましたら、お近くの職員までお知らせください。

【会長】： それでは、議案第10号の「地区計画の決定」について、事務局より説明をお願いします。

(諮問事項の説明)

【都市計画課長】： それでは、議案第10号「福岡広域都市計画那珂六丁目地区地区計画の決定」についてご説明します。

議案の1ページから7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、説明はこちらで行います。

それでは、参考資料の1ページをお願いします。

今回は上段の表に示すように、那珂六丁目地区地区計画についてお諮りするものです。なお、下段には参考として、市内の地区計画の総括表を記載しています。今回の地区計画は、一般型の地区計画ですが、これを追加しますと、地区計画の箇所数は全部で132カ所、約1,464ヘクタールとなります。

続きまして、参考資料の2ページ及び3ページをお願いします。那珂六丁目地区の位置を示しています。

続きまして、参考資料4ページ、5ページをお願いします。

1の地区の概要についてですが、当地区は博多駅の東南約3kmの位置にあり、広域交通拠点である福岡空港、博多駅と近接しており、東区アイランドシティに統合移転した青果市場の跡地です。

跡地活用の基本的な考え方を地域の代表者や学識経験者などとともに取りまとめた「青果市場跡地まちづくり構想」を踏まえ、広場空間等の確保、地域資源の活用や周辺施設との連携による回遊性の向上など、地域や福岡市の魅力あるまちづくりに寄与する跡地活用を求めた事業提案公募により、一体的な土地利用が計画されています。

本地区計画は、これらを踏まえ、将来にわたり、地域や福岡市の魅力あるまちづくりに寄与することを目標に定めるものです。

2の公募提案の概要についてです。まず1. 公募の条件等ですが、「青果市場跡地まちづくり構想」を踏まえ、「南部地域の新たな顔づくり」、「周辺地域の生活の質の向上」「開かれた場づくり」を目指し、導入する機能や空間などの提案を求めており、児童や生徒が気軽に運動できる空間や、地域がイベントや災害時等に利用できる多目的な空間の確保などを条件としていました。

次に、この公募により決定した事業者の提案内容を、資料右上2の事業者の提案に記載しています。2021年度末の開業予定とし、商業施設や体験施設、バスターミナルなどの複合施設が提案されています。

主な内容としては、「出会いの広場」をコンセプトとし、花と森をテーマとしたエントランスの創出、部活動や地域のお祭り会場、災害時等にも活用できる空間の確保、新たな顔づくり、にぎわいの創出として、九州初となるキッズニアの出店、竹下商店街や周辺企業と連携したイベントの開催などが提案されています。

また、バスターミナルの設置やバス路線の新設、敷地後退による道路拡幅など、交通環境への配慮についても提案がなされており、現在、これら提案内容の実現に向け、事業者や関係者との協議を進めています。

続きまして、3. 地区計画の概要ですが、本地区計画におきましては、地域や福岡市の魅力あるまちづくりに寄与することを目的として、まちづくり構想に示された機能を誘導するとともに、広場や歩行者用通路などの地区施設、建築物等の用途の制限などを定めることとしています。

地区計画の概要を表にまとめていますが、具体的には、事業者からのさまざまな提案のうち、周辺とのつながりや利用しやすさを踏まえ、外周部の交差点付近の3つの広場、合計で約3,400㎡になりますが、それと北側ゾーンの敷地の外周に歩行者用通路幅員2mを地区施設として定め、将来にわたり確保することとしています。

また、建築物等に関する事項として、にぎわいの創出や健全な土地利用の誘導を図るため、住宅や風俗営業施設などの建築を制限するとともに、敷地の細分化を防ぎ、まとまりと統一感のある市街地環境の形成を図るため、ゾーンごとの敷地規模を踏まえ、敷地面積の最低限度として、北側ゾーンにおいては5,000㎡、南側ゾーンにおいては1,000㎡を定めることとしています。

また、壁面の位置の制限として、圧迫感の低減やゆとりある市街地環境の形成を図るため、北側ゾーンにおいては2m、南側ゾーンにおいては1mを定めることとしています。

そのほか、緑豊かで良好なまちなみの形成を図るため、形態意匠の制限、垣柵の制限、緑化率の最低限度について定めることとしています。

最後に、4. 都市計画決定に係るスケジュールについてですが、都市計画案の縦覧を1月6日から1月20日までの2週間実施し、縦覧者は13名で意見書の提出はございませんでした。本審議会での審議を経て、3月に決定の告示を行う予定としています。

以上で、「那珂六丁目地区地区計画」についての説明を終わります。

(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10号「那珂六丁目地区地区計画の決定」について審議していただきます。ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

【委員】： 跡地まちづくり協議会で検討がなされてきたということですが、協議会の議事録によると、この広大な土地の活用についてさまざまな要望やアイデアが出されていたようです。

今回、公園、緑地が示されていますが、それ以外に、高校、大学、遊水池の機能、医療、福祉、そして、高齢者向け施設の意見が出されておりました。また、平成29年には、「青果市場跡地の市民本位のまちづくりについて」という請願が市議会に3,000名余の署名とともに提出されています。これは継続審議となったようですが、その中では、民間任せの切り売りではなく、緑と文化、教育・福祉・防災等の公共施設をつくってほしいと記されていました。具体的には、那珂小学校や那珂中学校のグラウンド、保育所、児童館、文化施設、特別養護老人ホーム、交通や雇用の対策が示されていたと認識をしています。しかし今回、事業者の提案の中身を見ますと、ことごとく反映されていないのではないかと思います。どういうことなのか説明いただき

たいと思います。

【会長】： はい、お願いします。

【跡地計画課長】： 今回の青果市場跡地の活用にあたっては、新市場の整備費に充てるため売却を基本として検討してまいりました。売却先を選定する公募を実施する前に、地域の代表や学識経験者の方々にご意見をいただきながら公募の考え方を示す、「青果市場跡地まちづくり構想」を取りまとめております。

その中で、まちづくり協議会でまとめられた地域のご意見として、緑豊かでゆとりある空間づくりを目指すことや、地域住民が利用できる公共的施設について検討すること、地域に新たな魅力を付与するような跡地の利用を検討することなどの提案をいただいています。

これらを踏まえ、公募では参考資料に示していますように、3つのまちづくりの方向性として、「南部地域の新たな顔づくり」、「周辺地域の生活の質の向上」、「開かれた場づくり」に向けて取り組むこととし、これにつながる機能を必須機能として位置づけたところです。

特に那珂中学校のグラウンドが少し狭いため部活動に苦慮しておられるなど、児童・生徒が気軽に運動できる空間ができないかということが非常に多いご意見でしたので、そういった活動に配慮した空間を必須条件とし公募を実施いたしました。

その結果、参考資料に記載していますが、部活動や地域のお祭り会場として利用できる多彩な広場を提案いただき、無償で利用できる200mトラックやテニスコート2面を備えたスポーツパークや、災害時には広場や駐車場を開放するという提案をいただきました。

【会長】： はい、いかがでしょうか。

【委員】： 色々と説明いただきましたが、極めて抽象的です。まちづくり協議会の中で率直な意見が出ていたころは、かなり具体的な意見が出ています。前回もこの審議会で申し上げましたが、本市においては今、小・中学校がパンクする事態が相次いでいます。今回の市場跡地周辺も、那珂小学校、那珂中学校は、かなり大規模になっています。部活動で使えるようにするというお話ですが、そもそも校区の調整までやってきたけれども、それでもまだ学校がパンクする状況になっているため、那珂小学校を分離する用地として活用できないのかという意見が出されていたけれども、この課題は先送りされたということだと思います。この課題を先送りのまま、部活動などで使っていたら結構ですというのは、まさにお茶濁しではないのかと思いますが、ご所見をいただきたいと思います。

【跡地計画課長】： この跡地活用の検討に際しましては、何度も行政需要調査をさせていただきました。その中で、教育委員会ともしっかり意見交換しています。小学校の児童数がふえていること、大規模校であることについては認識をしていますが、教育委員会と協議した結果として、那珂小学校の分離等の用地として活用することについては、跡地が校区の南側に位置しており、通学距離が2キロ以上となる児童が出るなど、区域設定上の課題があり、小学校用地としては適地ではないとのことでした。

那珂中学校に関しても、生徒一人あたりの運動場面積の狭さについて課題を認識し、協議しておりましたが、施設の老朽化に伴う現地建替えの際に、施設の重層化により教育環境を整備するとの回答でした。このため今回の跡地活用には、地域のご要望等を踏まえ、中学校の部活動などに生徒が利用できる広場についてご提案いただくことにしたものです。

【委員】： 全く無責任だと思います。教育委員会は来ていないですが、現地で教育環境を整えることは限界になっています。そして、現地で建て替える云々という発言も議事録にあります。そのような計画は今のところ議会にも示されていません。

絶好の土地があるのに真剣に検討しない。そして、いつの間にか大型複合商業施設がかなりの部分を占める計画になっている。このららぽーと、それから、そこに入るキッザニア、これはいわゆる営利施設です。企業が運営するこれらの施設の立地が、まちづくりに資するという今回の跡地活用計画のコンセプトにかみ合うのか、まちづくりとは別な形で、営利目的での運営が主体になるのではないかと懸念しますが、いかがですか。

【会長】： はい、どうぞ。

【跡地計画課長】： 今回の公募では、まちづくり構想で位置づけた、「南部地域の新たな顔づくり」、「周辺地域の生活の質の向上」、「開かれた場づくり」につながる機能をご提案いただくこととしています。これらを踏まえ、周辺とのつながりを考慮し敷地角の広場を地区計画に位置付け開放していただいたり、屋上のスポーツパークでは、200mのトラック、テニスコート2面を部活動に提供していただくなどの取り組みは、地域のまちづくりに寄与するものと考えています。

また、主たる施設となる複合施設に関しても、にぎわいを創出する機能として、開かれた場づくりなどのまちづくりに資するものと考えています。

【会長】： よろしいですか。

【委員】： 地域のまちづくりに資するという話ではないのではないかと。実際は、かなり広範囲なところから人が、訪れる施設にするわけです。にぎわいといいま

すが、にぎわいという位置づけが地域のまちづくりとかみ合うのかは、冷静に考えないといけないと思います。買い物には地域の方も多少来られるでしょうが、本当にまちづくりに資するという意味は、そういうことではないと思います。

児童館も、要望としては請願の中で言われていたし、保育園も言われていましたが、子供関連では、児童館は入っていない。保育園は何か計画があるようですので説明をお願いします。また、キッズニアは高い利用料を取って体験をさせる施設だと思いますが、誰でも自由に行けることにはならないわけで、お金を払っていくとなると、利用できる子供たちは相当制限されていくと思います。子供たちにとって、先ほど言われた部活に使うとか、公園を使う以外に、どういう意味合いを持つとお考えなのかを教えてください。

【会長】： はい、お願いします。

【跡地計画課長】： 先ほども申し上げましたが、子ども関連施設含め公共利用の需要を調査しています。このうち、保育所については、民間事業者による整備を基本とし、周辺エリアで、毎年新設園が開園されている状況があり整備が進んでいるため、公有地を対象として事業者を公募するという事は考えていないとのことであったことから、公募の条件としておりません。

そのうえで、子育て支援に資する機能として、事業者からは企業主導型保育所の提案をいただいています。

子供たちにとっての意味合いということでございますが、児童・生徒が気軽に運動できる広場をはじめ、さまざまなコンセプトを持った広場のご提案をいただいております。スポーツに関する部分でいえば、200mのトラック、テニスコート2面、これに加えて、スポーツができるマルチな運動広場も検討されていると聞いており、子どもさん方に使っていただけると考えております。

【会長】： ほかの委員の方から意見はございますでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】： 参考資料の5ページ、事業者の提案で、交通環境への配慮という記載がありますが、駐車台数3,000台設置予定ということですが、周辺の渋滞緩和に対する対策や記載されている自動車交通負荷分散の中身を教えてください。

【跡地計画課長】： 交通環境への配慮はまちづくり構想委員会の中でもご意見をいただいておりますので、交通の円滑化に資する取り組み、公共交通の利用促進に資する取り組みについて、公募で提案を求めておりました。今回さまざまなご提案をいただいておりますが、関係部署と協議調整を図りながら、事業の具体化を進めていくこととなります。

今回のような一定規模の店舗が入る大規模開発については、大規模小売店

舗立地法に基づき、主要な交差点への影響や周辺道路の機能を阻害することなく計画されているかなどを確認しながら、事業者が必要な対策を実施していくこととなりますが、県警や道路管理者などと提案内容を踏まえながら協議していく中で、適切な開発計画となるよう事業者に対して誘導していくこととなっております。

交通量の確認にあたっては、開発に係る発生集中量や、想定される自動車などの来退店の経路などを把握した上で、現在の交通量、開発に係る発生集中量を加え、周辺の交差点の需要率などを確認していくこととなります。

現在提案されている対策としては、施設内において必要な駐車場台数を確保するとともに、出入り口の分散化をはかること、筑紫通りにおける市場北交差点の北側からの右折レーンの延長や、南側からの左折誘導路の整備などを実施する予定です。これらの対策を踏まえ、周辺交通への影響を確認していきたいと考えております。

あわせて、福岡市においても跡地活用に合わせ従来より課題認識があった筑紫通りの弓田交差点南側の右折レーンの整備や、歩道整備と合わせた跡地北側道路の拡幅などを実施する予定としています。

また、交通負荷を軽減する対策として、バス路線の新設や、バスターミナルの整備も提案されております。このような公共交通の利用促進の取り組みとあわせ、事業者や交通管理者と協議を進め引き続き交通の円滑化に向けて取り組んでいきたいと考えています。

【会長】： いかがでしょうか。

【委員】： 地区計画の概要のところの図、地区計画図の南側ゾーンの壁面の位置の制限ですが、水色の点線が真ん中のほうは通っていますが、一周囲っていないのはなぜでしょうか。

【都市計画課長】： 壁面の位置の制限ですが、北側ゾーンについては敷地外周部全部に、これは歩行者用通路を確保するという意味もあり、壁面の位置の制限を定めています。南側のゾーンについては、敷地規模等もあり道路に面する部分のゆとり空間をつくるという意味で、壁面の位置の制限を定めています。裏側の部分は、隣地との境界線ですから制限を定めておりません。

【会長】： 続けられますか。

【委員】： この都市計画の本体の5ページの壁面の位置の制限のところ、「道路境界線または敷地境界線までの距離の最低限度は、2 mまたは1 mとする。」と書いてありますが、これを見ると、道路だけではなくて、敷地境界線からも制限があるととらえられるのですが。

【会長】： はい、どうぞ。

【都市計画課長】： ここで敷地境界線、道路境界線と書いていますが、あくまでもその前段に「計画図に示す位置において」と書いており、計画図に示された位置において制限をするものです。

【委員】： ありがとうございます。

【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】： あと何点かお尋ねいたします。

【会長】： 都市計画と関係するところをお願いします。

【委員】： 先ほど交通のお尋ねがあっていましたが、交通渋滞の緩和の問題は、検討経過でも要望されてきた問題だと思います。交通の問題は先ほど説明がありましたが、竹下商店街と共同のイベントが計画の中で言われていますが、これは商店街そのものの存続にかかわるものになりかねないと思っています。商店街との共存共栄について方策を考えているのか。それと、公共交通を利用していただくというお話しでしたが、竹下駅とこの地域との結びは何か考えてあるのか。最後に雇用の創出というのも重要視されているようですが、人を雇うという行為はなされるでしょうが、そこで創出される雇用の質の見込みについてお尋ねします。

【跡地計画課長】： 竹下商店街振興組合からも、まちづくり構想委員会に出席いただきご意見をいただいておりますが、新たな人の流れが生まれ、地域全体の活性化が期待できるなどの観点から周辺施設との連携、竹下商店街との連携について公募でも提案いただくようにしています。事業者からは、竹下商店街や周辺企業と連携したイベント開催などの提案をいただいています。

今後、いただいた提案をもとに、地域の商店街の方ともお話をしながら、基本的には地域の回遊性を高めたり、共存共栄していく方策と一緒に協議していきたいと考えています。

駅とのつながりについては、公共交通の利用促進、商店街や跡地との回遊性を高めるために、竹下駅から人を呼び込む取り組みなど公募で提案をもとめています。提案ではJR鹿児島本線側に地区計画にも位置付ける顔となるエントランス空間を設けることとしています。また、事業者の中にバス事業者もおられるため、跡地近隣に新設予定のバスの営業所に花壇を設置して、にぎわいを創出することも取り組みたいと提案いただいているところです。

最後に、雇用のお話でありますが、この複合施設ができた場合、事業者のほかの施設例でいきますと3,000人ほどの従業員の方が働く場合が多いと



聞いています。質という面では、さまざまな事業を展開されますので、さまざまな雇用が創出されるのではないかと期待しています。

【会長】： いかがでしょうか。

【委員】： 何点かお尋ねしましたが、この広大な公有財産をどのような地域として位置づけていくのか、どのようなまちにするのかというのは極めて重要な問題だと思っています。市場が移転するということになってから、地域や関係者がいろいろと議論してきているわけですが、先ほど申し上げたように、学校が足りないのであれば学校をつくる、そして、文化施設とか、あるいは福祉、先ほど保育については企業主導型保育が検討されると言われましたが、しっかりと保育所としての役割を果たせるものを企業主導型ではなくて、認可保育園としてきちり位置づけるとか、こういう福祉や教育や文化などにしっかりと目を向けた、活用の仕方が求められるのではないかとというのが私の意見です。

今回、事業者が三井不動産、そして、西鉄と九電ということで、バスターミナルがつくられるということにもなるでしょうが、とてもこの市民財産の活用という計画にふさわしいとは言えない形になろうとしていると大変心配をしています。地元住民の皆さんというよりも、アジアの拠点都市とか、にぎわいづくりで福岡市に観光客を呼び込むことに資するとか、今回のキッザニアもそういう思惑があるのかなと思わざるを得ないと思います。地元の子供たちがそんな頻繁に通いませんよ。よその地域から観光で来た人たちが九州で初めてということであればそこで体験するとか、こういう形で外向きの活用がされようとしているというのが重要な財産として望ましくないと思っています。

雇用の面でも、人数は3,000人規模とおっしゃいましたが、果たして安定した雇用になるのか、それが地域に循環していくのかという不安もありますし、やはりにぎわいをつくるというのであれば、地域の住民の方々が主体となってそこに集う、そして、そこに経済活動もしっかり循環していく形をつくらないと、大手が大規模なものをつくっていったら、福岡市、地元には落ちません。そういう失敗をやろうとしているというのが、天神周辺の開発もそうですけれども、この大事な市場跡地にまで、そういうやり方で進められようとする事については、私としては賛同しがたいということを申し上げておきたいと思います。

【会長】： ほかによろしいでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】： 先ほど【委員】からの質問もありましたように、交通環境への配慮で、例えば、博多駅周辺の西鉄バスの動向を見ていると、例えば、三井ビルからホテルのほうに曲がって行って、朝夕はそこにバスが10台ぐらい連なっていま

す。なぜかというところ、その先の、ホテルの切れ目のところにちょうどバスターミナルの入り口があり、ここを横断する歩行者がなかなかやまないの、バスがずっととまるしかない。このため、毎朝毎晩交通渋滞が起きるような状況になっています。

ここの地域にしても、例えば、博多駅方面から南に下っていくときに、右折しようとする車が歩行者のために止まれば、直進車の邪魔になりますので、右折車がなるべく交差点のところからすんなり入れるようにとか、バスケットをつくって、博多駅方面から来たらバスは右折ができないという注文をつけないと、必ず朝夕渋滞が起きます。例えば、土日に関しても必ず人が来ると予想されますから、そういうときに交通渋滞を起こさないように、極力右折を避けるように行政からも交通事業者にしっかり注文していただき、車に関してもなるべく配慮していただきたいと思いますが、何かお考えはありますか。

【会長】： はい、お願いします。

【跡地計画課長】： バス交通に伴うさまざまな懸念事項をいただいたかと思えます。今回、敷地の中にバス路線の新設等とあわせ、バスターミナルを整備することで、バスによる公共交通網が強化されると認識しています。西鉄さんが事業者の中に入っておられますので、そういった意味では、主体的にその事業を実施できることで、充実した中身にしていけるのではないかと思いますし、自動車交通の大きな要素になりますのでバスの動きも含めた中で、最も適切な経路や、処理ができるような形について、県警や道路管理者とも協議しながら、ベストなところを探していきたいと考えております。

【会長】： 以上でいいでしょうか。

重要なご指摘を幾つかいただきました。案についてはご異議のある方もいらっしゃるということですので、これは採決をさせていただこうと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

【会長】： それでは、この「那珂六丁目地区地区計画の決定」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、この「那珂六丁目

地区地区計画の決定」については、原案どおり承認とさせていただきます。  
ありがとうございます。

(諮問事項の説明)

【会長】： 続きまして、議案第11号「福岡市景観計画の変更」について説明を受けたいと思います。この案件につきましては、景観法に、景観計画を変更するときは都市計画審議会の意見を聴かなければならないとの規定がございますので、この審議会に付議されるものでございます。

では、事務局から説明をお願いいたします。

【都市景観室長】： それでは、議案第11号「福岡市景観計画の変更」についてご説明します。

参考資料の7ページをお願いします。

福岡市では、平成24年3月に福岡市景観計画を策定し、良好な景観形成の誘導を行っています。このたび、後ほどご説明します承天寺通り地区を都市景観形成地区として指定することに伴い、景観計画の変更を行うことから、景観法第9条第2項の規定に基づき、都市計画審議会の意見を聴くものです。

なお、景観計画の変更案につきましては、議案資料の9ページ以降をご参照ください。

それでは、参考資料8ページ、9ページをお願いします。承天寺通り地区の位置を示しています。

参考資料10ページをお願いします。

初めに、1. 福岡市の景観形成誘導、(1)福岡市における景観誘導についてご説明します。

福岡市では、福岡市景観計画に基づき、3つの階層に応じた景観誘導を行っています。

階層1として、福岡市全域に関する景観形成方針を定め、その上に階層2の土地利用特性に応じた6つのゾーンごとの景観形成方針、さらに一番上に階層3の都市景観形成地区の景観形成方針を定め、景観誘導を行っています。

この階層3の都市景観形成地区について、今回、新たに承天寺通り地区の指定を行うものです。

(2)都市景観形成地区ですが、ページ下に、これまでに指定を行った都市景観形成地区の一覧をお示ししています。市を代表する地区や個性ある地区など、特に良好な景観を図るべき地区をこれまで7地区指定し、地区の特性に応じた景観形成方針及び基準を定め、よりきめ細やかな景観誘導を図っています。

参考資料11ページをお願いします。

2. 地区の概要でございますが、右側の区域図で赤く囲った範囲が今回指定を行う区域です。

当該地区は、歴史に配慮した景観づくりが行われている御供所地区と、JR博多駅を結ぶ承天寺通りの沿道であり、商業、業務、共同住宅等が混在している地区です。

今後、寺社へと続く通りにふさわしい、歴史を感じられ、風格のあるまちなみ形成を図るため、道路境界線より両側30mの範囲、約2.6ヘクタールを都市景観形成地区に指定するものです。

(2)これまでの経緯につきましては、平成30年10月に沿道の地権者、建物所有者による検討会が設立され、平成31年3月にまちなみ形成の自主ルールが策定されています。

平成31年4月に、検討会より都市景観形成地区指定の要望書が市へ提出されたことから、地区指定に向けた手続を進めています。

3. 今後のスケジュールとしましては、都市計画審議会などでの意見を踏まえ、令和2年3月に地区の指定を行い、同年4月の運用開始を予定しています。

参考資料12ページをお願いします。

承天寺通り地区の景観形成方針及び基準案を記載しています。

まず、景観形成方針（案）につきましては、九州の陸の玄関口である博多駅と博多旧市街をつなぎ、博多部の歴史・伝統・文化などを醸し出すまちなみの形成を目的としており、その内容については記載のとおりです。

次に、景観形成方針を具体化するための景観形成基準（案）につきましては、主なものとしまして、建築物の壁面の位置の制限について、ゆとりとにぎわい空間創出のため、承天寺通りとの敷地境界線から壁面を1.5m後退させることとし、また、用途について、承天寺通りに面した1、2階を可能な限り店舗やサービス施設等とすることとしています。

参考資料13ページをお願いいたします。

続きまして、屋外空間です。駐車場について、歩行者の安全確保のため、原則として車両出入り口は承天寺通り沿いに設けないことなどとしています。

最後に、屋外広告物ですが、自家用広告物に限定するとともに、承天寺通りの上空に係る広告物や屋上広告物の設置を禁止するなど、地区全体で調和を図り、統一感のある屋外広告物となるよう基準を定めています。

以上で、議案第11号「福岡市景観計画の変更」についての説明を終わります。ご審議のほどよろしくをお願いします。

(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「福岡市景観計画の変更」について、ご質問、ご意見のある方はをお願いします。はい、どうぞ。

【委員】： 今回の基準案によって、従前の状況とどう変わるのか。規制が厳しくなるのか、緩和されるのか、両方混在するのかを教えてください。

【都市景観室長】：今回、都市景観形成地区に指定することにより、新たに景観形成基準を定めることとなりますが、これにより規制が強化されるということではなく、地区の特性や地域住民のまちなみに対する考え方を詳細な基準に反映できるようになるため、これまでに比べてより具体的な景観誘導が可能になると考えています。

【会長】：いかがでしょうか。

【委員】：例えば、先ほどの参考資料13ページの屋外広告物のところで、共通事項の7番、発光可変表示式広告物ですが、これは設置できるけれども、低層部に限る、そして、1.0㎡以内とすとなっていますが、こういう電飾看板が、これまでこの地域には自由にできていたのでしょうか。

【都市景観室長】：現在の基準では、発光可変表示式広告物について10m以下の低層部に限り面積は1.0㎡以内という基準はありません。

【委員】：懸念しているのが、この地元のまちなみづくり検討会の中で、この承天寺通りに面したところに出来町公園があります。景観そのものとは直接は関係ありませんが、公園にあったトイレが今は再整備でなくなった状態になっていて、地元からすると大変不自由になったということや、にぎわいの中にも品格がある通りの形成とおっしゃっていますが、このにぎわいが余りにも強調されていくと、これは騒音の問題や、さまざま治安の問題などで不安があるという発言もあっていたようです。とりわけ寺院なども活用した観光客の誘導も福岡市としては方針を持っていると思いますが、観光客を呼んでいくことを重視して観光客にいかにも喜んでもらうかということが余り優先されていくと、地元の居住環境とかみ合わないということも出てきはしないかと思っています。住んでよしという形と、訪れてよしという形が、この大事な福岡市のもともある文化財によってきちとなされていくことと、文化財は文化財そのものの保全も必要だと思いますが、そういうバランスのとれたまちづくりという点で、この景観の基準が、その辺を踏まえたものになっているかについて、市としての認識を伺えればと思います。

【まちづくり推進室長】：まず1点目、現在トイレが出来町公園からなくなっていることについてですが、出来町公園につきましては、今後、休養施設の設置が予定されており、その中で、トイレについても整備されていくことになっております。

それから、にぎわいについてのバランスがどうかということですが、今回は具体的な基準を明示していくことで良好な景観を誘導していくことを主眼としています。例えば、屋外照明ですと「寺社等との調和に配慮する」です

とか、あるいは「落ち着いた暖色系の照明の使用に努める」ですとか、そういったことで、過度に華美にならないようなルールを定めています。それから、より大きなぎわい施設を、例えば、基準を緩和して呼び込むようなルールにはなっていないということで、居住環境とバランスをとりながら、良好な景観づくりができていくものと考えています。

【会長】： よろしいでしょうか。  
はい、どうぞ。

【委員】： 先ほどと関連しますが、こういう一つの基準を設けることはお互いわかりやすくなるので、とってもいいことだと思っています。

ただ、現実の社会では、例えば先ほどの発光型のものが、ここまではいいということになると、逆にそれまでのものが増えてしまう。基準以下のものが増えてしまうといった逆作用することもあるかと思います。あるいは想定しないようなことが起きる場合もあるかと思います。その場合に、今は検討会という形になっていますが、地元や市が、そういう新しい問題が生じたときに調整していく一つの組織や機構が、景観計画なり、景観法関係の位置づけなどで、どのようなシステムになっているか。例えば、そぐうとか、そぐわないというのはやはり主観的ですから、そこで問題が起きたときに、そういう問題をどこでどのように解決するプロセスになっているかの確認をさせていただきたい。

【都市景観室長】： 景観計画や景観法等において、景観形成地区を指定した後に、地域の方とお話しするというような仕組みはありません。

しかしながら、既に景観形成地区に指定している隣接の御供所地区は、地域の方の要望を受け、建物等の計画がある場合、事前に説明会を開催しています。今後承天寺通り地区において景観の誘導を行っていく中で、地域から計画の段階での説明会等の要望などがあれば、市で対応していくことを考えていきたいと思っています。

【会長】： よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】： 承天寺通り、御供所通りもしかりですが、例えば、今、御供所通りにあるコンビニ、駐車場の看板が目に入ると、あらっと思って興ざめするわけです。せっかく石畳み風の舗装に変えて、いいまちなみができてきているなと思いつつながら、ぱっと見るとそういう派手な二色の看板があると何か興ざめます。

例えば、新潟では商店街の中に全国的におなじみのカラーではなく、景観に配慮した大人し目の色のカラーとしているコンビニがあるので、この承天寺通りのコンビニや看板はどうなっていくのですか。

【都市景観室長】： この地区を指定する前から建っているものについては誘導することは難しいですが、今後、建て替えなどにより新たにコンビニや駐車場ができる場合は、景観形成の基準に基づいて、計画の段階で景観の誘導を行っていくこととなります。コンビニのカラーについてはコーポレートカラーなので、なかなか変更していただくのは難しいと思いますが、少し落ち着いた色にするとか色の範囲を少し小さくしていただくといった形での景観誘導により、通りにふさわしいまちなみになるよう市で指導していきたいと思っています。

【委員】： しっかり働きかけていただき、景観にふさわしいまちなみづくりをしていただきたい。今あるものでも呼びかけて、協力をお願いしないと、例えば、今から建てようとしているところが、基準策定以前の建物はそのままだけど、いやいや、あれは前からありましたからという、問答になります。今ある既存のものに関しても、福岡市としてしっかり協力を求めていくよう要望します。よろしくをお願いします。

【会長】： ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

これは最初に申しあげましたように、景観法には景観計画を変更するときには都市計画審議会の意見を聴かなければならないということで付議されたものです。

この規定の趣旨としては、景観計画で定める景観の形成に関する内容が都市計画の内容にも関係し、景観計画には土地利用等に関する制限も定めることができるものですから、土地利用との整合を図るため、都市計画審議会の意見を聴くということです。

したがって、この趣旨を十分踏まえた上で、この審議会として意見を付す必要があるかどうかをまずお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。よろしいですか。

(異議なし)

【会長】： それでは、この11号議案については、特に異存なしとさせていただきます。ありがとうございます。

以上で、本日の審議会は終了とします。

これより先は事務局にお返しします。

【都市計画課長】： それでは、これもちまして、本日の審議会は終了とさせていただきます。

次回の令和2年度第1回福岡市都市計画審議会につきましては、令和2年5月に開催する予定としております。日程調整は2月中旬ごろを目途に行わせていただきたいと思いますので、年度をまたぐ調整となりますが、どうぞよろしくお願いいたします。

以上で終わります。本日はどうもありがとうございました。

(閉会 午後3時4分)