

<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】： 審議会の開会前でございますが、委員の皆様にお諮り申し上げます。
報道機関として九建日報から、写真撮影をさせていただきたいとの申出が
あります。これを認めてよろしいでしょうか。

(異議なし)

【会長】： ただいまから令和2年度第2回福岡市都市計画審議会を始めます。
本日は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、座席の間隔を空けて
着席いただくなど、通常とは異なる配席にて審議会を開催させていただきます。
また、本審議会に出席する方はマスクの着用をお願いいたします。
審議会は1時間に一度を目安に換気を行うこととし、各案件ごとに事務局
の説明者の入替えを行う予定になっております。
委員及び説明者の皆様には、簡潔に質疑応答をお願いするとともに、本審
議会のスムーズな運営にご協力をお願いいたします。
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。

【都市計画課長】： 事務局を務めます都市計画課長でございます。どうぞよろしくお
願いいたします。
出席者数でございますが、諸事情により欠席されている委員もおられます
が、本日の出席者数は21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、会議録の関係ですが、前回の令和2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、ご報告申し上げます。
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。どうぞ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。
本日の審議について、2名の方より傍聴の申出がありましたので、福岡市

都市計画審議会運営要綱第5条第1項の規定に基づいて、これを許可することと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。では、入室をお願いします。

(傍聴者入室)

【会長】： それでは、議案審議に入ります。

本日の議案といたしましては、「地区計画の変更」、「道路の変更」、「都市高速鉄道の変更」、「生産緑地地区の変更」であります。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。

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、そして、冊子といたしまして、議案書、議案参考資料の2つ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。不足等ございましたら、お近くの職員までお知らせいただけたらと思います。

【会長】： それでは、議案第6号の「地区計画の変更」、議案第7号「道路の変更」のうち天神通線及び議案第8号「都市高速鉄道の変更」につきましては関連する内容ですので、一括での説明を事務局に求めます。

(諮問事項の説明)

【都心創生課長】： 都心創生課長でございます。

議案第6号「福岡広域都市計画地区計画の変更」、議案第7号「福岡広域都市計画道路の変更」のうち天神通線及び議案第8号「福岡広域都市計画都市高速鉄道の変更」についての天神明治通り地区に関連するものを一括してご説明いたします。

議案の1ページから27ページに法定図書を添付しておりますが、概要は別冊の議案参考資料にまとめておりますので、参考資料で説明させていただきます。

それでは、議案参考資料3・4ページをお開きください。

まず1、地区計画等の変更理由ですが、これまで天神明治通り地区では、地権者が主体となったまちづくりの取組を進めており、平成25年9月にまちの将来像を示す地区計画方針の都市計画決定を行っております。

このうち、天神一丁目北ブロックにおいては、エリア内に予定されている都市計画道路天神通線と一体となったまちづくりを行うことにより、都市機能の強化と地区の魅力向上を図る取組の検討を行ってきました。

今回、都市計画道路天神通線の西側に位置する天神一丁目北ブロック14番街区におきまして、地区整備計画原案について合意形成が図られましたので、地区計画及び都市計画道路天神通線などの変更手続を行うものです。

次に2、地区の概要でございますが、今回の計画地は、右側の地図に青で着色いたしました天神明治通地区地区計画の区域のうち、赤で着色いたしました天神一丁目北ブロック14番街区、約0.7ヘクタールの区域でございます。

用途地域は商業地域、容積率、建ぺい率は、それぞれ600%、80%となっております。

また、都市計画道路天神通線につきましては、天神地区における道路交通の円滑化や幹線道路ネットワークの強化を図るため、渡辺通りを補完する幹線道路として、市役所と天神中央公園の間の都市計画道路を北側へ延伸するもので、図中の紫点線部になります南側については、平成25年に都市計画の変更を行っており、図中の黒点線部になります北側約110mを幅員20mで延伸するものでございます。

次に、資料左下の断面イメージをご覧ください。

天神一丁目北ブロック14番街区及び都市計画道路天神通線の断面イメージをお示ししております。

14番街区側の天神通線の歩道機能につきまして、通常でしたら用地買収し公有地として確保するものですが、今回の地区計画において、私有地をセットバックし、歩行者用通路2mとして確保しております。これにより、地価の高い都心部において効率的に都市計画道路を整備することが可能となり、加えて、本地区区計画において歩行者用通路に沿ってさらにセットバックすることで、天神通線と一体となった明治通りから昭和通りまでをつなぐゆとりある歩行者空間の創出を図る計画となっております。

次に、資料右側の4、まちづくりの方向性をご覧ください。

黒丸印は、地区整備計画に記載することで必ず実施する項目となっており、当該地区では、地上地下の快適な歩行空間の創出に向けて、民間事業者において、街区の南北方向について天神通線と一体となった歩行者空間を創出するほか、明治通り側の南端に地下鉄天神駅のコンコースと接続し、地下と地上を結ぶ立体広場、昭和通り側の北側に、地上広場を整備、街区の東西を貫通する歩行者用通路の整備などを行うこととしております。

また、星印は、取組を誘導する項目を記載しており、沿道の緑化などにより魅力あるまちなみの創出を図るなど、記載のとおりまちづくりの取組を誘導することとしております。

次に、資料左下3、追加する地区整備計画等の概要をご覧ください。

先ほどご説明いたしましたまちづくりの取組を実現するため、ここにお示ししているように地区計画への位置づけを行ってまいります。

具体的な内容につきましては、主要な公共施設として、図中に黄色い点線で示す歩行者用通路及び黄色い四角で示す地上地下の立体広場を。地区施設として、青い点線で示す東西地上貫通通路及び青い四角で示す地上広場を。壁面の位置の制限として、緑色の点線で示す位置にそれぞれセットバックを定めることとしております。

なお、図中の吹き出しに記載しております既存の地下鉄換気塔については、地区計画の中で機能確保について位置づけを行い、地下鉄換気塔を廃止する都市計画の変更を行います。

またその下、建築物等に関する事項のうち、丸2つ目の容積率の最高限度として、指定容積率600%に対し、先ほどご説明いたしました4、まちづくりの方向性の黒丸印である地上地下立体広場や歩行者用通路等の、必ず実施していただくまちづくり貢献を評価して、地区全体に対し、基本となる容積率を850%としております。

さらに、具体の建築計画において、先ほど資料右側の4、まちづくりの方向性の星印の取組に応じて、最大350%、さらに、2016年5月に新たなインセンティブ制度として創設した天神ビッグバンボーナスの認定を受けた建築物は最大50%、合わせて最大400%を加算できることとしており、容積率の上限は最大1,250%としております。

その他の事項につきましては、記載のとおりでございます。

なお、参考資料の6ページ以降に地区計画の変更案、18ページ以降に都市計画道路の変更案、21ページ以降に地下鉄施設の変更案、25ページ以降に、今回、官民が連携して整備する天神通線に関して、整備を円滑かつ確実に進めていくことを目的とした都市計画法に基づく協定書を添付しておりますので、ご参照願います。

最後に、資料右下の5、スケジュールでございますが、6月に福岡市議会福祉都市委員協議会への報告を行っており、その後、都市計画案の縦覧を令和2年7月2日から7月16日までの2週間実施したところ、縦覧者16名、意見書の提出はございませんでした。

なお、本審議会への審議を経て、令和2年9月に決定の告示を行う予定としております。

以上で議案第6号から議案第8号の天神明治通り地区に関連する説明を終わります。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】： ただいま事務局より説明がありましたが、議案第6号「地区計画の変更」、議案第7号「道路の変更」のうち天神通線及び議案第8号「都市高速鉄道の

変更」については、関連する内容ですので、一括して審議したいと思います。
ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

【委員】： 何点か質問をさせていただきます。

今、説明がありました天神一丁目北ブロックにおける、都市機能の強化と地区の魅力向上を図る取組の検討は、いつからどういう観点で行ってこられたのか。そして、合意形成が図られたということですが、合意形成が図られたとしている日時について説明をいただきたいと思います。

【都心創生課長】： 天神一丁目北ブロックにつきましては、地権者の勉強会を平成25年から始めており、令和元年12月まで行ってきたところでございます。

合意形成の時期につきましては、令和2年1月に合意形成が図られ、都市計画手続についての依頼がなされたものでございます。

【委員】： 令和2年1月合意ということでございますね。6、7年かけて勉強会をしてこられた結果、今年1月にこれで合意をされたということですが、これはコロナ禍の前なんですよ。今年2月以降、コロナ禍の下で経済的にも大きな影響が出ているかと思えます。そして、オフィス等、新たな建築物についても、それ以前の検討状況のまま進めていいのかという問題が、各方面で提起をされているのではないかと思います。

そのような中で、この天神一帯の、今回のエリアにかかわらず、天神ビッグバンエリアについても、このコロナ禍以前の計画や目論見に照らして見ると、今少し考え直さなければならない部分が出てきているのではないかと思います。ご所見を伺いたいと思います。

【都心創生課長】： 都心部におきましては、更新期を迎えて老朽化したビルが非常に多いといった中で、ビルを建替えると現行法の容積率の基準が適用され、床面積が狭くなるため、建替えを行いたくてもなかなかできなかったということで、耐震性とかセキュリティに課題を抱えているビルが多く残っています。

このため、天神ビッグバン等により、耐震性の高い先進的なビルへの建替えをスピード感を持って進めていくことで、安全・安心で魅力的なまちづくりに取り組んでいくことが必要であると考えています。

【委員】： そこが従前の考え方と何も変わっていないと私は言っているのです。

そもそもこの地域、容積率の説明が先ほどありましたが、最大で1,250%まで認めることになると、高さについては最大何mまで可能になるのでしょうか。

【都心創生課長】： この14番街区のエリアの高さ制限につきましては、国より88～92

mと示されております。

【委員】： 周辺の高さからしても市役所あたりが今の現状では一番高いけれども、特区も活用した高さ制限の緩和で、これが115mなどに上がっていく。この地域では90m前後ということですが、マックスまで建てれば高い建築物が建つ、容積率も相当な緩和になりますから、タワー形式の建築物が建っていくことにもなるでしょう。

私、最近注目している記事があって、日経新聞の5月15日付ですけれども、「忍び寄るオフィス不要論」というのが出ました。これはコロナ禍の後も在宅ワークが続き、「需給に影」と言っています。具体的に幾つかの企業名も挙げて在宅ワークが今後も継続されるということで、オフィスがこれまでの数ほど必要なくなってきたというのが出されました。

そして、同じ日経ですが、7月10日付は「新常态、オフィス変貌面積縮小・拠点分散・3密対策」ということで出ております。都心の空室率が相当、今、上がっているということで指摘をされておりますし、退去や賃料値下げが続いていると指摘をされています。天神ビッグバンについても述べてありますが、天神ビッグバンなど福岡市が主導する再開発の本格化とコロナ禍やオフィス改革が重なったのは関係者にとって誤算となった、市内は老朽化したビルも多く、仲介業者からは同じエリアでも物件によりテナントが埋まるものと空室が増えるものの二極化が鮮明になるとの見方が出ていると書かれています。

福岡市もずっと右肩上がりです。天神周辺の需要は高まりますよと言ってきたけれど、想定外のコロナ禍は福岡市にとっては誤算ではないのか、お尋ねしたい。

【都心創生課長】： 繰り返しになる部分もございますが、都心部においては更新期を迎えた老朽化したビルが多く、耐震性やセキュリティに課題を抱えている状況の中で、これらを規制緩和によって建替えを誘導する、耐震性が高くセキュリティや、機能性も充実したものに建替えていくというのが今のまちづくりの方向性です。

そういった中で、委員がおっしゃっているようなテレワーク等もこれからの働き方の選択肢の一つとして増えてくると思いますが、天神ビッグバンなどの規制緩和でビルの建替えを誘導し、耐震性の高い先進的なビルへの建替えを進めることで安全・安心で魅力的なまちづくりを進めていきたいと考えております。

【委員】： 建替え、更新は、これは民間サイドが必要に応じてされるでしょう。それに福岡市がインセンティブを与えて、規制緩和を進めて、容積率も緩和をして、新たな需要を呼び込んでいこうとしているから尋ねているわけです。老朽化したところを建替えるのは、それは自然に進んでいくことだろうけれど

も、この天神地区に今までよりもはるかに高いビルが建ち並ぶようなことを、福岡市が都市計画を変更してまで誘導する必要が今あるのかということです。また、それをしたからといって応えてくる民間業者が、それは1月時点まではいたかもしれませんが、その後の半年で劇的に変わっています。そこを、今のお話では、分析していないのかどうか分かりませんが、そこには目を向けないまま、従前の計画のまま、今、この時点で、コロナ禍の真ただ中で、こういう計画を審議会で認める、そのための提案を福岡市がしていることが、今の状況にかみ合わないと思います。もう少し立ち止まって状況を見るとか、そして、新しいまちづくりの方向も入れていかないと、半年前のまま突っ走るのは相当無理があるし、禍根を残しかねないと思います。

また、税金投入はほとんどありませんよというのがこれまでの説明ですが、私はそんなことはないと思います。今回一つの理由としては、天神通線の延伸と抱き合わせてするということですが、天神通線の昭和通りまでの拡幅、延伸で、これに伴って係る経費は福岡市議会でも少し質疑がありましたが、改めて経費はどのくらい見込んでいるのか、お尋ねします。

【都心交通課長】： 天神通線は、まちづくりと一体的に取り組むことにより歩道の一部を民地側で確保すること、また、都市計画道路区域内の建物の先行解体等を行うことにより事業費の縮減ができると考えております。

しかしながら、正確な事業費につきましては都市計画決定後、測量や現地での調査設計等によって算出していくことになります。

【委員】： 福祉都市委員会では通常かかる金額として、民間の活力も活用していくということで数字も一定の見込みを示されており、この場が出さないというのはおかしいのではないかと。改めてお尋ねしたい。

【都心交通課長】： 一般的な道路工事費、また、補償費等による試算になりますので、少し粗い試算にはなりますが、概算事業費として通常の事業で道路整備を行った場合で約160億円程度になると見込まれますが、今回想定しておりますまちづくりと一体的に取り組む事業手法とすることで、約60億円程度に縮減できるのではないかと考えています。

【委員】： 通常160億円程度が今回60億円ぐらいでできそうだというお話ですが、これも結構な額になります。市役所から通ってくる天神通線を昭和通りまで延ばしたところで渡辺通りの渋滞状況の緩和に資するというのはよく分かりません。どういう自動車等がここを使っていくのか、昭和通りにぶつかるところが交差点になるのでしょうか、そこをさらに天神北方面まで延ばすと、流れがそっちに行くというのでも分かりませんが、現時点では延ばす予定はないと、確か福祉都市委員会でおっしゃったと思いますが、昭和通りでふん詰まりになる形になりはしないのか、天神通線が果たす役割について、もう少し

踏み込んでお尋ねしたいと思います。

【都心交通課長】： この天神通線の役目ですが、天神地区におきまして南北方向の主要な幹線道路が渡辺通りしかない中で、渡辺通りの機能を補完する道路として機能を考えています。天神地区へ南側から流入する自動車交通のうち約2割が東側へ通り抜ける交通です。そのため、平成25年に国体道路から渡辺通りまでの南側部分につきましては先行して都市計画決定を行っております。今回、明治通りから昭和通りまでの部分を都市計画決定することにより、天神地区に南側から流入してくる自動車が国体道路、明治通り、または昭和通り、そうしたものを介して東側へ抜けていく交通を多く受け持つという点が1つ機能としてございます。

【委員】： 東に逃がすということであれば、今、アクロス福岡があるところ、今回拡幅するところの手前ですが、南側、そこから右に曲がって東側に抜けていく流れを推進するというのは分かります。昭和通りまで延ばしたところで、昭和通りも今、たしか左折しかできないと思いますが、右折ができるようにするということですか。

【都心交通課長】： 昭和通りの部分でも、南から来た交通は東側へ右折できるようにする計画となっております。

【委員】： 交差点の改良もするということですね。それで、この天神通線の延伸が、今おっしゃったような形で昭和通りまで延ばしていくことが、果たしてどのくらい効果的なのか。ここに造る意味があるのかというのは、ちょっと疑問があります。

いろいろ調査等もされているのかも分かりませんが、今日そこをいろいろお聞きするところまではしませんが、数十億円かけて今のあの一方通行のところを拡幅していき、それとあわせて、相当高さもあるであろうビルが建設されていく絵が描かれています。今この時期にそれをやるのは、社会情勢にかみ合わないのではないかなと、数十億円使っていく事業、場合によってはもっと膨れ上がっていくと思います。やはり今、不要不急なものは先に進めないで立ち止まって財源も確保しないと、福祉部門なんかでも今、本当に悩ましいところで、PCR検査一つにしても財源の縛りもあったりするわけですし、学校現場でもソーシャルディスタンスを子供たちの間で取れない、40人学級で詰め込んで隣との距離は90cmしか取れない中で、ゆとりある教室をもっと造りたいと、様々な今までの生活様式を改めていくようなことが求められ、叫ばれている中で、行政が果たしていく役割も大きくなっていると思います。財源確保とこの使い方についても、これまでのままでいいのかと、やばいことになるぞということが、今、突きつけられてきている中で、1月までの計画に指一本触れないでここで承認を求めるということ自体が、私は

お粗末だと言わなければならないと思います。

道路をこうやって拡幅して延伸していくよりもすることがあるのではないかとということで、今回のこの案については到底このままの状態ではよしと言うわけにはいかないなと思っております。意見と併せて表明させていただきたいと思っております。

【会長】： ありがとうございます。よろしいですか。
ほかにいかがでしょうか。

【委員】： 全体像を確認させていただきますが、最初の地図のところ、天神一丁目南ブロックと二丁目南ブロックの濃く塗ったところが既決定になっていて、今回、赤のブロックの議論をされている。薄い青のところはまた今から徐々に詰められて、近い将来かもう少ししてまた計画が上がってくるという理解でよろしいでしょうか。

【都心創生課長】： 委員がおっしゃるように、色塗り、グレーのところは既に地区整備計画を定めているところ、今回、赤の部分、そして、それ以外のところは今現在、地権者の皆様でまちづくりに向けてご協議がされているところです。

【委員】： 赤の部分についてはボーナスとして最大容積率が上限として400%上がる可能性があるというお話だと思いますが、そうすると、今の水色のところでも同じような議論をしていて、ボーナスの容積率を400%とか300%とか加算していったときに、それが全てマックスで満たされた場合に、このブロックの交通量との兼ね合いは、バランスを考慮しなければいけないと思いますが、そういう議論は、例えば、この既決定のあたりとか今の赤のあたりも含めてされているのか、ここでいっぱい稼いでしまうと、逆に次に進めなければならないところでボーナスの議論ができなくなるという可能性はないのか、そのあたりの兼ね合いについて何かありましたらお聞かせいただきたいと思います。

【都心創生課長】： それぞれのブロックで、附置義務の駐車場等の増加の台数を事前に見込んでおり、建替えてどれぐらいの台数になるかといった試算の中では一定程度増えるものではございますが、交通状況に大きな影響を及ぼすところまではないと想定しております。今後もそういったところをしっかりと見極めながら計画を進めてまいりたいと考えております。

【委員】： 分かりました。いずれにしても、世界的な流れでいうと自動車の交通量をどのように中心市街地の中で抑えていくかという議論はありますので、交通量を落とすという議論も積極的に今から入れていく必要があると思います。

【会長】： ほかにいかがでしょうか。

【委員】： 今まで既に決まっている2つのブロックの容積率が900%だと思いましたが、今回は850%になっているのはどういうご事情ですか。

【都心創生課長】： 今回の地区は、もともとの指定容積率、ベースとなる現状の容積率が、600%です。他の地区はこの指定容積率がもう少し高く、そのベースの容積率を足していった結果、今回は850%、他の地区は900%などになっているものです。

【委員】： 分かりました。ありがとうございます。

【会長】： ほかにいかがでしょうか。

【会長】： それでは、ご意見も出尽くしたようです。案についてご異議のある方もいらっしゃると思いますので、採決に入りたいと思います。

議案第6号「地区計画の変更」、議案第7号「道路の変更」のうち天神通線及び議案第8号「都市高速鉄道の変更」については関連する内容ですので、一括での採決をしたいと思います。よろしいでしょうか。

【会長】： 申し訳ありませんが、傍聴者の方はここで退室をお願いいたします。

(傍聴者退室)

【会長】： それでは、議案第6号「地区計画の変更」、議案第7号「道路の変更」のうち天神通線及び議案第8号「都市高速鉄道の変更」について賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

【会長】： 賛成多数ですので、原案どおり承認とさせていただきます。

(傍聴者入室)

【会長】： 傍聴者の方にお知らせいたします。議案第6号、第7号のうち天神通線及び第8号「都市高速鉄道の変更」につきましては、原案どおり承認いたしま

したので、お知らせいたします。

続きまして、議案第7号「道路の変更」のうち、天神地下道2号線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)

【都心創生課長】： 続きまして、議案第7号「福岡広域都市計画道路の変更」のうち、天神地下道の変更についてご説明いたします。

議案の15ページから21ページに法定図書を添付しておりますが、概要は、別冊の議案参考資料にまとめておりますので、参考資料で説明させていただきます。

それでは、議案参考資料、33、34ページをお願いいたします。

まず、1、変更理由ですが、今回変更を予定している福岡広域都市計画道路である天神地下道2号線は、天神地下街における通路や広場、地上への出入口となる階段の部分でございまして、昭和47年12月に都市計画決定を行っております。

このたび、隣接ビルのいわゆる福岡ビルでございまして、こちらの建て替えに伴いまして、地下街の階段と天神明治通り地区地区計画により設ける広場を一体的に整備することで地上と地下にゆとりある空間が創出されるとともに、歩行者が円滑に移動できるようになることから、都市計画道路の区域の変更を行うものです。

なお、参考情報として、平成27年9月に都市計画決定を行った天神明治通り地区地区計画の計画図のうち、天神一丁目南ブロック部分を掲載しております。

図に示しております福岡ビルの街区の北西角にある地上の広場Aと、地下の広場Iが今回一体的に整備する広場となります。

また、お手元に資料はございませんが、参考情報として新しく建築を予定されております隣接ビルのイメージパースについて、前面のパワーポイントにてご説明いたします。

本パースは、事業者が当初発表した時点のものでございますので、階段の位置を含めまして現時点では変更となっておりますが、お示ししておりますのが天神交差点から見た全景のイメージでございまして、赤丸の部分、こちらが天神交差点に面し、今回階段を一体的に整備する地上広場Aでございませぬ。

では、お手元の資料の方にお戻りいただきまして、資料の2、天神地下道2号線の概要でございまして、図に示している青や灰色などの色付きの部分で天神地下街における通路や広場、階段の部分でございまして、このうち、今回変更するのは、赤と黄色で示しております東3b階段でございませぬ。変更の概要については、資料右側で説明いたします。

3、変更の概要でございませぬが、今回変更する地下街の階段と地区計画に

より設ける地上、地下の広場について、変更前後の計画概要を模式図で示しております。変更前は、地下において地下街の中央広場から登ってくる階段の踊り場の部分で隣接ビルと接続しており、地上においては、街区の角に階段の出入口、ちょうど左側に写真の丸をつけておるところでございますが、ここに出入口がございました。また、この街区の角付近における地上と地下の移動手段は階段のみとなっております。変更後でございますが、地下においては、地下街中央広場や地下鉄天神駅と地区計画により設ける地下広場Ⅰがバリアフリーで接続し、階段は、この広場Ⅰに沿って設ける計画となっております。

地上においては、地区計画により設ける地上広場Aに面する位置に階段の出入口を設ける計画となっております。

また、地上と地下の移動手段は、今回の階段に加え、ビル計画においてバリアフリー経路となるエレベーターや利便性の高いエスカレーターが設置され、歩行者が円滑に移動できる計画となっております。

なお、資料といたしましては、議案参考資料36ページ以降に都市計画道路の変更案を添付しておりますので、ご参照ください。

最後に、今後のスケジュールでございますが、先ほど説明いたしました地区計画等の変更と同様に、6月に福岡市議会福祉都市委員協議会への報告を行っており、その後、都市計画案の縦覧を令和2年7月2日から7月16日までの2週間実施したところ、縦覧者15名、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、令和2年9月に決定の告示を行う予定となります。

以上で、議案第7号道路の変更のうち、天神地下道2号線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、事務局より説明がありました道路の変更について審議したいと思います。

ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

【委員】： ただいま説明がありましたこの階段、エレベーター、それから、広場の財政負担はすべて民間ビル側がするのかお尋ねしたい。

【都心創生課長】： 財政負担につきましては、民間の方で負担する内容となっております。

【会長】： よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

ほかに意見がないようでしたら、採決を採ったほうがよろしいでしょうか。

採決はよろしいですか。採ったほうがいいですか。

それでは、採決をいたしたいと思います。傍聴者の方、退席をお願いいたします。

(傍聴者退室)

【会長】： それでは、議案第7号「道路の変更」のうち、天神地下道2号線についての賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

【会長】： それでは、賛成多数ですので、原案どおり承認とさせていただきます。

(傍聴者入室)

【会長】： 傍聴者の方にお知らせいたします。議案第7号「道路の変更」のうち、天神地下道2号線につきましては、原案どおり承認いたしましたので、お知らせします。

それでは、ここで5分間の換気を行うとともに、この間に説明者の入れ替えを行います。今50分ですので、55分から再開したいと思います。

(休憩 午後2時50分)

(再開 午後2時55分)

【会長】： 次に、議案第9号「生産緑地地区の変更」について説明を受けたいと思います。

事務局の説明を求めます。

(諮問事項の説明)

【政策企画課長】： 農林水産局政策企画課長でございます。

議案第9号「福岡広域都市計画生産緑地地区の変更」についてご説明いたします。

お手元の参考資料39、40ページをお願いいたします。

生産緑地地区の位置図をお示ししています。今回、第9号、10号、11号の3地区を追加し、福岡広域都市計画生産緑地地区の変更をお願いするものでございます。

41ページをお願いいたします。

1、生産緑地制度の概要でございます。本制度は、都市農地を保全し、良好な都市環境を形成することを目的として、農地等の所有者の申出に基づき、

都市計画に生産緑地地区を定めることができる制度です。

生産緑地地区に定めると、30年間の農地等として管理の義務や建築物等の建設が制限される一方、固定資産税等の軽減措置を受けることができます。

本市では、平成10年に本制度を導入し、現在までに8地区、2.27haを指定しています。

平成29年3月に策定した福岡市農林業総合計画におきましては、都市型農業の推進と農地が持つ多面的機能を将来にわたって維持し、市民に潤いと安らぎのある生活環境を提供し続けることができるよう、市街化区域内農地を含めた「農地の保全」に取り組むこととしております。

2、主な指定要件として4点掲げております。

まず、面積につきましては、市街化区域内にある一団化した農地等で、1地区当たり500㎡以上であること。2点目、農業従事者等の状況から、長期にわたって営農継続が可能であると認められること。具体的には、農業従事日数が60日以上、従事者の年齢が原則50歳以下であること。経営耕地の総面積が30アール（3000㎡）以上であること。農業粗生産額及び農業以外の事業等も含めた収入等を考慮し、安定した営農が可能か確認できること。

3点目は、緑地機能の確保、または、施設園芸等、都市型農業の振興に資する農地等で、都市環境の向上について効果が期待できること。

4点目は、災害時における周辺住民の避難空間等として活用できるよう、防災協力農地として登録することなど、法の趣旨を踏まえ、指定要件を定めております。

3、第9号、10号、11号生産緑地地区の変更でございます。

今回申出のあった第9号、10号、11号生産緑地地区につきまして、当該農地は都市農業の振興に資するものであり、市街化区域内の緑地機能の補完等として良好な都市環境の形成に寄与するため、本案のとおり変更したいと考えております。

4、スケジュールの予定でございます。

本案件につきましては、都市計画案の縦覧を令和2年7月2日から7月16日までの2週間実施したところ、縦覧者11名、意見書の提出はございませんでした。

本日ご審議いただいた後、都市計画決定の告示により、生産緑地地区を定めることとしております。

42ページをお願いいたします。

第9号、10号、11号、生産緑地地区の位置図、現地写真を掲載しています。第9号生産緑地地区につきましては、所在地は博多区麦野二丁目4番9、指定面積は約0.10ha、生産品目は米でございます。現地写真の詳細につきましては、画面をご覧ください。

次に、第10号生産緑地地区につきましては、所在地は博多区麦野一丁目30番19、指定面積は約0.07ha、主な生産品目は枝豆、白菜、キャベツでございます。現地写真の詳細につきましては、画面をご覧ください。

最後に、第11号生産緑地地区につきましては、所在地は博多区板付七丁目8番30、指定面積は約0.06ha、主な生産品目は、ブロッコリー、キャベツ、枝豆でございます。現地写真の詳細につきましては、画面をご覧ください。

次に、お手元の資料43ページをお願いいたします。本市の生産緑地地区の所在地、面積、生産品目についてお示ししています。

44ページをお願いいたします。本案件は、生産緑地法に基づく生産緑地地区について、第9号約0.10ha、第10号約0.07ha、第11号約0.06haの3地区を追加し、福岡広域都市計画生産緑地地区の変更をお願いするものでございます。

変更後の生産緑地地区は、合計11地区、約2.50haとなります。以上でご説明を終わります。

(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生産緑地地区の変更について審議に入りたいと思います。

ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

【委員】： 三つの生産緑地地区がなぜ指定に至ったのか、市から何かアプローチをかけたのか、もしくは地主から決断に至ったのか補足説明をお願いします。

【政策企画課長】： J Aを通し農家の方に広報しました。その結果、今回この3地区について地主から申出があり、福岡市とJ Aとが連携して内容の精査を行った上で今回都市計画変更に至った経緯がございます。

【委員】： 都市内の農地の保全、非常に最近災害も多いですし、また、ヒートアイランド現象の緩和もありますし、あと、高齢者への自給的農業だとか、そういう面もあり非常に重要かと思えます。そういう意味では、ぜひもっと市から、もしくはJ Aからアプローチをしていただきたいと思う一方、今後の計画的な都市開発、また保全も含めて、どう計画と整合させていくのかという意味でもこの生産緑地制度の取扱いを含めて検討をしていただきたいと思えます。

【会長】： ほかにいかがでしょうか。

【委員】： 9号で言うと、赤い四角で囲っているすぐ上も真っ白なので、農地かなと思うんですが、そちらは生産緑地地区になっているのか、独立して生産緑地地区が今回指定されたのか、周辺にもあって、ここが隣接して追加したのか、飛び地で追加されたのか、そのあたりの関係を教えていただきたい。

【政策企画課長】： 今回の9号、10号、11号ですけれども、いずれの土地につきましても、すぐ横に隣接する形での生産緑地地区はございません。それぞれ独立した形での生産緑地地区でございます。ただ、近隣に第8号生産緑地地区がございます。第9号の北側の部分ですけれども、白く写っているところですが、こちら今回第9号のところと同じように水田、稲を作っているところでございます。

【委員】： 連担性がある一団化した農地というところに引っかかりそうです。例えば、今回申出がなかったところが田んぼをやめると、ひょっとすると連担性というものが確保できなくなるということも起き得るということですか。

【政策企画課長】： 今回、第9号の土地のみで500㎡以上という要件を満たしており、こちらだけで0.1haございますので、仮に北側の土地が宅地として利用されたとしても、直ちにこの南側の第9号の生産緑地地区の指定に影響を及ぼすものではございません。

【会長】： ほかにいかがでしょうか。
御意見がないようでしたら、これは採決を採ったほうがよろしいですか。
特にご反対の方いらっしゃらないということによろしいですか。

【会長】： それでは議案第9号「生産緑地地区の変更」については、案のとおり承認したいと思います。

【会長】： それでは、これ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、進行を事務局にお返しいたします。

【都市計画課長】： 本日はご審議のほど誠にありがとうございました。次回の令和2年度第3回福岡市都市計画審議会につきましては、令和3年2月に開催する予定としておりますので、よろしくお願いいたします。
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。
どうもありがとうございました。

(閉会 午後3時9分)