

<審議の概要>

(開 会)

【会長】： ただいまから令和3年度第1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、マスクの着用をお願いいたします。また、審議の状況を見つつ換気の時間を設けるとともに、各案件ごとに事務局の説明者の入替えを行う予定です。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、本日の出席者数及び新しく委員にご就任された方がおられますので、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。よろしくお願いいたします。

本日の委員の出席者数ですが、22名でございます。市の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。

また、本日新しく都市計画審議会の委員にご就任いただいた方をご紹介します。

まず、第2号委員でございますが、【委員】がご就任されております。

【委員】： こんにちは。【委員】と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

【都市計画課長】： 次に、3号委員といたしまして、人事異動により【委員】がご就任されておりますが、本日は所用によりご欠席されております。

また、【委員】がご就任されておりますが、本日は所用によりご欠席されております。

また、【委員】がご就任されておりますが、本日は【委員】に代理でご出席いただいております。

また、【委員】がご就任されておりますが、本日は【委員】に代理でご出席いただいております。

以上よろしくお願いいたします。

【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項の規定に基づいて、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。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】： それでは、傍聴者の入室を認めます。

(傍聴者の入室)

【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、「道路の変更」、「公園の変更」、「地区計画の決定」、「福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置」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をいたします。

上から、会議次第、委員名簿、座席表、都市計画案の縦覧結果、冊子といったしまして、議案書、議案参考資料をお配りいたしております。

本日の資料は以上でございますが、不足等はありませんでしょうか。

それでは、会長からよろしく願いいたします。

【会長】： では、議案第1号の「道路の変更」及び議案第2号の「公園の変更」につきましては、国道3号バイパスに関連する内容ですので、一括の説明を事務局をお願いします。

(諮問事項の説明)

【道路計画課長】： 【道路計画課長】でございます。

それでは、議案第1号「福岡広域都市計画道路の変更」及び議案第2号「福岡広域都市計画公園の変更」につきましてご説明いたします。

参考資料1ページ及び2ページの位置図をお願いします。

本件は、図中赤線で示しております都市計画道路別府香椎線のうち、国道3号バイパス区間の一部である延長約1,560mにつきまして、道路管理者である国が渋滞対策を実施するため、別府香椎線の都市計画区域及び構造形式を変更するものでございます。また、別府香椎線の都市計画変更に伴い、隣接する都市計画公園の榎田中央公園につきましても、都市計画の区域を変更するものでございます。

3 ページをお願いします。1、国道3号バイパスの下臼井交差点から空港口交差点までの渋滞対策でございます。

まず背景・目的といたしましては、国道3号博多バイパスが国の直轄事業として平成30年3月に全線開通したことで、並行する国道3号や生活道路の交通量が減少し、福岡市東部地域における交通混雑の緩和や生活道路の安全性向上が図られております。一方で、国道3号バイパスの主要渋滞箇所である空港口交差点、新二又瀬橋交差点、下臼井交差点を中心として、下の図や写真でお示ししているように、最大で1,100mほどの渋滞長が計測されるなど著しい混雑が発生しており、市民の日常的な移動や物流、医療施設への救急搬送などの円滑性が阻害されている状況でございます。

さらに今後、福岡空港の機能強化に伴う交通需要の増加も見込まれていることから、この対策として、道路管理者である国において、位置図にお示ししております、国道3号バイパスの下臼井交差点から空港口交差点までの区間、延長約1.6kmの立体化を行うため、都市計画道路別府香椎線の区域及び構造形式の変更を行うものでございます。

ページ下の対策による効果でございますが、国道3号バイパスの下臼井から空港口の交通の円滑化及び空港アクセスの向上のほか、沿線地区内の通過交通の減少による生活道路の安全性向上が図られるものでございます。

4 ページをお願いします。2、整備計画概要でございますが、この立体化につきましては、道路管理者である国において、有識者委員会をはじめ、地域住民へのアンケートや企業団体へのヒアリングなど広く意見を聴取し、その意見を踏まえて対策を検討した結果、下の枠内にお示しのとおり対策案が決定されております。

整備主体は国土交通省で、延長は、下臼井交差点から空港口交差点までの区間を含む約1.6km、計画幅員につきましては、約30mから約47mとなっております。構造及び車線数につきましては、資料中段の断面イメージのとおり、現況の平面部6車線に対しまして、平面部4車線と高架部4車線の合計8車線とする計画となっております。

また、この高架部4車線につきましては、資料中段の側面イメージのとおり、対策区間内にある7か所の信号交差点の全てを立体交差させることで、交通の円滑化を図ります。

また、博多駅や福岡空港方面へのアクセス性を確保するため、大井1丁目南交差点から空港口交差点までの間に高架部と平面部との接続区間を設けることで、資料下段の車両動線イメージのとおり高架部と平面部の出入りが可能な構造としております。

5 ページをお願いします。3、都市計画変更概要でございますが、都市計画道路別府香椎線のうち、今回変更を行う約1,560mにおきまして、道路幅員について、現在の30から40mを30から47mとし、構造形式について、現在の地表式を地表式及びかさ上げ式とするものでございます。また、この別府香椎線の都市計画区域変更に伴いまして、隣接する榎田中央公園の都市計画区域

も変更いたします。

具体的には、変更概要図のとおり、黄色で示す範囲を区域から外し、赤で示す範囲を区域に編入することとし、差し引きいたしますと、公園の都市計画区域は、200㎡余り増加することとなります。

最後に4、スケジュールでございますが、お示ししております都市計画案につきましては、12月に福岡市議会への報告の後、1月6日から1月20日まで2週間縦覧を行ったところ縦覧者は25名で、意見書の提出はございませんでした。今後は本審議会での審議を経て、3月に決定の告知を行う予定です。

以上、議案第1号「福岡広域都市計画道路の変更」及び議案第2号「福岡広域都市計画公園の変更」につきまして、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1号「道路の変更」、議題第2号「公園の変更」につきましては、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、ご意見はありませんでしょうか。ご質問、ご意見の際にはできるだけ論点を明確にしたいと思いますので、今回決定すべき事項との関係性が分かるようにご発言をお願いいたします。

【委員】： 2点ほどお尋ねをしたいと思います。

この都市計画道路の変更自体に異論はありませんけれども、空港口交差点において都市高速道路の延伸が予定されているかと思いますが、これとの工事の関係がどのようになるのかをご説明いただきたいのがまず1点目でございます。

それから、この空港口交差点は東区のほうからやってきて、博多駅のほうに曲がる道路の現状は、右折車線が2車線になっているかと思いますが、今回の計画で、平面部は片側2車線ということで、右折の付加車線をさらに設けることができるのかどうか、この辺りの交通処理がきちんとできるのかどうかについてお尋ねしたいと思います。

以上2点をよろしく申し上げます。

【会長】： 事務局、お願いします。

【道路計画課長】： まず1点目、空港口交差点における、都市高速道路延伸事業の工事との関連でございますが、具体的には今後、工事の進め方等につきまして、事業を行う国及び、都市高速道路の整備を行う福岡北九州高速道路公社のほうで詳細に工事の内容を詰めていくとお伺いしております。都市高速道路は地下、3号バイパスは上を通る形になりますので、それぞれの工事を調整しつつ、なるべく円滑に進めるために、同時期に工事を行うことなども含めて

今後調整を図っていくと聞いております。

2点目の、空港口交差点での博多駅方面への右折について、現時点で右折レーンを幾つ設けるかは正確には決まっておりません。今後、交通管理者である県警と協議を進めながら、交通処理がしっかりできるよう詳細に検討していくと国のほうから聞いております。

【会長】： ほかにいかがでしょうか。

【委員】： まず、整備計画概要のところ、4ページに記載してありますが、有識者委員会や地域住民へのアンケートなどでのヒアリング、その意見の具体的な中身について、概要で結構ですので、とりわけ地域住民からはどのような声が多かったのかをお尋ねしたいというのが1点です。

また、5ページの公園に係る部分です。公園担当として工事期間も含めて公園利用者の利用に支障はないというふうに考えておられるのか、安全対策はどのようにされるのかお尋ねしたいと思います。

【道路計画課長】： 4ページ記載の有識者委員会をはじめ、地域住民へのアンケート等での意見につきましては、現状で交通渋滞により日常生活における移動に支障が生じているといった地域の住民の方からの回答が8割程度を占めております。

【みどり政策課長】： 榎田中央公園の変更に関わる影響につきましては、公園の面積や形状は現状からほとんど変わるものではないため、おおむね現状と同じく公園を利用いただけるものと考えております。また、工事期間中につきましては、なるべく公園利用者に支障がないよう、今後、国と協議してまいりたいと考えております。

【会長】： よろしいでしょうか。

【委員】： 【委員】と申します。

この国道3号バイパスの計画につきましては、県警としましても国土交通省福岡国道事務所と協議を重ねているところで、交通管理の立場から安全と円滑に向けてどのような方法が一番いいかについて現在協議を進めています。

ちなみに終点側の豊2丁目交差点の合流方法については今後詰めていく必要がありますので、県警といたしましてもこれについては、先ほど申したように円滑と安全を優先に考えながら検討を進めてまいります。

【会長】： ほかにいかがですか。

【委員】： 接続区間に吉塚新川がありまして、そこと空港口との間にもう一つ蒲生川がありますけど、その川沿いに道路が1本あります。これはどうなりますか。

【道路計画課長】： 詳細はこれから計画していくことになろうかと思います。現時点でこの道路をなくすとは国のほうから特段聞いておりません。

【委員】： 要は空港口から空港までも都市高速の延伸に伴って改良しますよね。なので、この蒲生川沿いの道があるとそれが邪魔をしないかなど思ったりもするのですが、それはしっかりと今後見定めてやっていただきたいです。

引き続き、もう一つ、高架が榎田中央公園の先まで行くのですが、その先も引き続き国道3号バイパスがつながっていると思います。そこにスムーズにつなげる、そして国道3号に流し込むのに、その先の右折が時間帯によってはとても多かたりしますよね。通り道を広げたはいいけど、出口が狭くでは結局渋滞が起きるので、そのあたりもしっかりと見定めていただきながら、今後やっていただきたいとお願いしたいと思います。

【道路計画課長】： 空港口周辺の工事の内容につきましては、今後、国道の事業を実施いたします国と、高速道路の事業を実施いたします福岡北九州高速道路公社のほうで詳細に詰めていく中で、具体的な道路線形も決まっていくことと思いますので、安全に万全を期しながら交通の円滑化を図りたいと考えております。

また、今回の対策区間の先においても渋滞が発生しないようにという件につきましては、こちらも国が管理する直轄国道になりますので、この事業と併せて中長期的な観点から交通渋滞が発生しない対応をしっかりと取っていただくように、市としてもしっかりと申し伝えたいと考えております。

【会長】： ほかにいかがでしょうか。

(なし)

【会長】： それでは、内容は主にご確認だったと理解しています。ご異議のある方はいらっしゃいますでしょうか。

(異議なし)

【会長】： 一括して採決したいと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なし)

【会長】： それでは、議案第1号及び議案第2号につきましては、関連する内容です

ので、一括で採決をしたいと思います。

申し訳ありませんが、傍聴者の方は一度退出をお願いいたします。

(傍聴者退室)

【会長】： それでは、議案第1号及び議案第2号について、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。

それでは、全員一致でございますので、原案どおり承認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1号、議案第2号につきまして、原案どおり承認させていただきました。

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替えを行います。事務局はよろしく申し上げます。

(休憩 午後2時27分)

(再会 午後2時29分)

【会長】： 5分より少し早いですが、次に議案第3号に入りたいと思います。

議案第3号「地区計画の決定」についての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】： 【都心創生課長】でございます。議案第3号「福岡広域都市計画地区計画の決定」についてご説明いたします。

お手元の議案16ページから23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15、16ページをお願いいたします。

参考資料15ページ左上、1、地区の概要でございますが、今回、まちづくりの目標や方針を定める地区計画及び具体のまちづくりのルールを定める地区整備計画の区域は、地図に赤色で着色した博多駅前三丁目地区の区域、約2.6haでございます。

用途地域は商業地域、防火地域、容積率は赤色の1点鎖線で囲んでいる北

ゾーンが800%、青色の1点鎖線で囲んでいる南ゾーンが600%、建蔽率はどちらも80%となっております。

当地区は、博多駅に近接し、はかた駅前通りや住吉通りに面する、多くの人々が行き交う地区でございます。今回、都心部の機能強化や回遊性の高い歩行者ネットワークの形成などをまちづくりの目標とするとともに、広場、通路の設置などの具体的なまちづくりのルール（地区整備計画）を定める地区計画について取りまとめられたことから、都市計画の手続を進めているものでございます。

次に、参考資料右側の3、まちづくりの方向性をご覧ください。主なまちづくりの取組の概要を示しており、黒丸印は必ず実施する項目、星印は取組を誘導する項目を示しております。

まず、ゆとりある広場空間と快適な歩行者空間の創出としまして、中段にまちづくりの取組イメージ図を添付しております。

一つ目、右側のイメージ図③でございますが、既存のはかた駅前通り地下通路と接続し、博多駅からの人の流れを受け止めるゆとりある地下広場を設けるとともに、博多駅と一体となったにぎわいを創出するゆとりある地上広場を創出するのに併せ、エレベーターやエスカレーターを設けるものです。

二つ目が、中央のイメージ図②でございますが、エリアに近接する明治公園との連続性を生み出す緑ある憩いの沿道広場を創出するものです。

三つ目、左側のイメージ図①でございますが、住吉神社へと続く通り沿いに様々な人に優しい憩いの広場を創出するものです。

また、それぞれの地上広場をつなぎ、にぎわいの連続性を生み出す歩行者用通路を住吉通り沿いに沿って設置することとしております。

右上に戻りまして、その他の主なまちづくりの取組ですが、都心機能の強化については、業務機能の高度化や商業、文化、情報発信、感染症対策などの機能導入による国際競争力の強化の取組を誘導することとしております。

また、円滑で安全な交通環境の創出では、利用しやすい駐輪場や共同荷さばき駐車場の整備を、環境負荷の低減に配慮した都市環境の創出では、環境との共生に向けた環境負荷の低減や資源の再利用、緑化の推進を誘導することとしております。

さらに、魅力あるまちなみの創出といたしましては、壁面後退によるゆとりある歩行者環境の形成を図るとともに、建物低層部へのにぎわい施設配置、沿道緑化を誘導してまいります。

加えて、誰もが安全で安心なまちづくりとして、地震に強い建物整備や防災備蓄倉庫確保、災害時の避難場所提供などを誘導してまいります。

次に、資料左下の2、地区整備計画の概要をご覧ください。

先ほどご説明したまちづくりの取組を実行するため、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、凡例及び図にありますように主要な公共施設として、朱書き部分に約500㎡と100㎡の地上広場を、紫の斜線部に地下広場約300㎡を設けること

としております。

地区施設として、オレンジ色の着色部5か所に約300㎡の広場を、住吉通り沿いの青の点線部に幅員3mの歩行者用通路を設けることとしております。また、壁面の位置の制限につきましては、黄色の点線部に2m、茶色の点線部に4mを規定しております。なお、それぞれの施設などにつきましては、一定の高さ等規定を超える部分については、床を張ることを可能としております。

次に、建築物等に関する事項として、記載の内容の建築物の用途の制限を設けております。また、その下、建築物の容積率の最高限度につきましては、指定容積率800%の北ゾーンについては、先ほどご説明しましたまちづくりの方向性の黒丸印、必ず実施していただくまちづくり貢献を評価して、北ゾーン全体に対し基本となる容積率を900%としております。

さらに、具体の建築計画において星印で示しております取組に応じて最大400%、さらに、博多コネクティッドボーナスの適用を受けた建築物は最大50%、合わせて最大450%を加算できることとしており、容積率の上限は最大1350%としております。

指定容積率600%の南ゾーンにつきましては、同様に必ず実施していただくまちづくり貢献を評価して、容積率を650%としており、さらに、具体の建築計画における取組に応じて最大300%、さらに博多コネクティッドボーナスの適用を受けた建築物は最大50%、合わせて最大350%を加算できることとしており、容積率の上限は最大1000%としております。ただし、北ゾーン・南ゾーンともに敷地面積1,000㎡未満の土地では、加算できる容積率を最大100%としております。

その他、記載のとおり壁面の位置の制限、建築物等の形態または意匠の制限を定めることとしておりますが、南ゾーンについては、一部、敷地が小さい土地がございますので、建築計画への影響を考慮し、敷地面積500㎡未満の土地では、壁面の位置の制限の適用を選択できることとしており、制限を適用しない場合、容積率の緩和は行わないこととしております。

最後に、資料右下のスケジュールでございますが、10月に都市計画原案の縦覧を行っており、27名の縦覧者があり、意見書の提出はございませんでした。

お示ししております都市計画案につきましては、12月に福岡市議会への報告の後、1月6日から1月20日まで2週間縦覧を行ったところ、縦覧者25名、意見書の提出はございませんでした。今後は、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なっております。

なお、参考資料18ページには、地区計画の総括表をお示ししております。

以上で、議案第3号の博多駅前三丁目地区の地区計画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議案第3号「地区計画の決定」についてご質問、ご意見はございませんでしょうか。

【委員】： 市議会の委員会でのご報告があって、そのときにもお尋ねしまして、その当時どうだったかということでの答えをいただいたわけですが、その後の検討の進捗等も含めてお尋ねしたいと思います。この整備計画が進んでいく場合に、地上部並びに地下部に関わって、本市の財源投入が伴ってくるかどうか、その場合にはどのくらいの見込みを持っておられるのかお尋ねをしたいと思います。

【都心創生課長】： 今回の地区計画というものは、建物の規制や、容積の緩和等を規定するものでございますので、特段予算の持ち出しはございません。

今後、ビルの建て替えが民間で行われることとなりますが、それに対しても当然事業費は発生しません。

一方で、様々な人の活動や交流を支える上で、道路や民有地の広場などが非常に大事な役割を果たしているため、これら公共空間の創出に当たっては、民間ビルの更新時期を捉えて官民連携でそれぞれの役割に応じて進めていく必要があるものと考えております。今後、関連する事業がございましたら、各事業が具体化していく中で適切に対応させていただきます。

【委員】： 現時点では示すことはできないということのようですが、例えば地下通路、はかた駅前通り地下通路というものに「ゆとりある地下広場」という記載があります。こういうものを造っていく場合に、例えば天神ビックバンが既に進んでおりますが、これら地下通路に関わる補助金が設けられたり、一定額の公費、国費なり市費が投入されているという実績を既に確認しております。同様に今後、道路や地下通路や広場などに関わって、今の当課長の答弁からすると公費が出てくる可能性は当然あると理解してよろしいですか。

【都心創生課長】： 今回お示しさせていただきました地区計画内の広場や歩行者用の通路については、公費の持ち出しはございません。

【委員】： 地区計画を定めた上で、その後、具体の事業が進んでいくわけです。それで、官民連携と先ほどおっしゃいましたが、その連携していく上で市が担う財政というのは当然出てくるんでしょう。ここに書いている地下通路だって完全に民間が全部やるわけではないと思うんですよ。

【都心創生課長】： 委員がおっしゃられている地下通路ははかた駅前通り地下通路のことと思われませんが、これは既設のものです。今回は地区計画でそこに接続する広場等を民間側で設けていただく形になっておりますので、先ほど特段公費の持ち出しはないとご説明をさせていただきました。

【委員】： では、聞き方を変えましょう。このまちづくりに関わって、今後補助事業が活用される可能性はありますか。

【都心創生課長】： 繰り返しになりますが、今回ご審議をいただいているこちらの地区計画につきましては、民間の建て替えに併せてセットバックや広場を設けていただく内容となっております。これらに対して公費の持ち出しはないということで、先ほどご説明させていただいたとおりでございます。

【委員】： そうやって狭い範囲での答弁をされますけれども、まちづくりというのは、こういう地区計画に基づいて建築物が建っていく、それに関わる広場等は民間業者がやる、そうおっしゃるけれども、それに関わって周辺道路の整備であるとかね。今だって西銀の東側のはかた駅前通りの道路整備等が一定進んでいるのではないかと思います、こういうところも関連するわけですよ。まちづくりに付随して様々な周辺開発が行われてくる、ここまで全部トータルで見ますと、全く民間だけがやるという話では成り立たないと思いますよ。委員会でもそういう趣旨の答弁をされたけれども、不誠実です。周辺も含めて今後適切な財政運営に努めていくとか言われるならまだ分かるけれども、この地区計画に関わって公費は出ませんというのはちょっと問題がある答弁だと思います。

併せて、意見を申し上げておきますけれども、容積率の緩和は今回も博多コネクティッドボーナスということで、通常の容積率にさらにボーナスが加わることになっています。これは本来、都市計画法や建築基準法で一定の制限がかかっている。それは当然、制限をかけてきた理由があると思います。それはちょっと後でお答えいただきたいけれども、そういう制限をかけてきた上で、まちづくりの調和を図るとか、一定の取決めをやってきたわけですよ。

それがこういう形で取り分け21世紀に入ってからでしょうか、2000年代ぐらいから規制緩和が続けられ、法の改正も行われ、そして容積率の緩和がどんどん進んできた。これを福岡市は率先して取り入れて、市独自のボーナスも積むことができる仕掛けをつくってきたわけですがけれども、こういう形でやっていくと、本来の都市計画がどういうものなのかということ踏み破っていくことになっていくと思うし、既に福岡市でいびつな都市づくりが進められていることは大変問題だと思っております。

例えば、学校が足りなくなる、学校規模の過大化が進んで、直近の資料で令和4年度は23校の小学校が過大規模校になる。これは教育委員会の試算です。中学校で5校です。もともと計画した学校がそれでは足りなくなる、パンクするという状況が続いているわけです、以前も西区の件で申し上げたことがありますけど。このような都市開発というのは、今回のこういうオフィスビルだけに限らず、マンション建築もそうですけれども、規制を緩和し続

けてきたことによって生み出された一つの弊害だと思っています。こういう進め方は極めて問題があると思いますので、このような計画に賛同することはできないという意見を申し上げておきます。

先ほどお尋ねしたそもそも都市計画法や建築基準法で一定の制限をかけてきた目的について答弁を求めたいと思います。

【都市計画課長】： 都心部における用途地域の指定と容積率については、昭和48年に当初指定を行い、天神や博多駅などの地区におきましては、現在の商業地域、容積率800%を最高限度といたしまして、都市基盤の状況などに応じて駅中心部から周辺にかけて段階的な容積率等の指定を行っています。

都心部におきましては、平成20年8月に都心部機能更新誘導方策を策定し、現在、都心部の民間ビル等が老朽化していたり、耐震性の課題があったり、あるいは建替時期等を迎えた計画的な機能更新を進めていくという中で、今回のような地区計画制度を活用いたしまして、地域のまちづくりに応じて容積率の緩和を行う取組を進めています。

容積率の緩和にあたりましては、各地区における様々な機能強化や魅力あるまちづくりへの取組、それから、周辺への影響等を踏まえて最高限度を設定いたしまして、個別計画に応じて協議しながら、容積率認定等を行ってまちづくりを進めています。

【会長】： ほかにいかがでしょうか。

【委員】： この地区計画に関して、努力項目として荷さばき駐車場の項目が上がっています。容積率を増やすと人がたくさん集まる、必然的に物も集まってくるので、荷さばき駐車場は重要な施設です。これは努力ということではなくて、必須という位置づけに持っていけないのかなというのが少しございます。

それと今後また詰めていくことだろうと思いますが、荷さばき駐車場の出入口はおそらく住吉通りではなく裏側の通りに設けるのではないかと思います。その出入口の関係なども周辺の道路の流れ関係が影響してきますので、そういった具体的な内容について、ぜひとも県警としっかり詰めていただきたいと思います。

ちなみに1点、ANAのビルともう一つ、現在は一方通行がかかっている通りですけれども、ここも両サイド2mずつセットバックする、壁面の位置を下げる計画にはなっていますが、道路そのものを若干広げて相互通行ができる状況に持っていく考えがあるのかどうか、そこを聞かせていただきたいと思います。

【都心創生課長】： 一つ目に荷さばき駐車場は努力義務にすべきではないというご指摘をいただきました。二つ目は出入口を設ける場所は、交通の負荷がかからないところに県警とも協議しながらということについてです。三つ目は道路

拡幅等について何か予定があるのかというご質問だったと思います。

まず一つ目ですが、荷さばき駐車場につきましては、当然建物の用途等に
応じて必要なものは附置義務として設置されますので、それについてはしっ
かりと建物の中に収めていただく必要があります。我々が言っているのは共
同荷さばき駐車場ということで、例えば、隣り合った建物同士で出入口を集
約化するなどすれば交通負荷を下げられますので、そういったことについて
はしっかりと誘導していきたいということで、今回、取り組みを誘導する項
目とさせていただいています。

二つ目に、出入口を設ける際は、交通管理者等ともしっかり協議をさせて
いただくのと、民間事業者が容積率の緩和を受ける場合は我々とも協議をし
てまいりますので、交通負荷がかからないような方向にしっかりと誘導してい
きたいと思います。

三つ目は道路そのものの拡幅というお話がございましたけれども、この地
区計画にて定めている項目につきましては、建物の建て替えをした場合にど
ういったことを事業者が実施していくかという項目ですので、現段階でどこ
かを拡幅することなどはございません。

【会長】： ほかにいかがでしょうか。

【委員】： 今回の地区計画の区域外なので文言として入っていないのは当然ですけれ
ども、一つ気になることとして、明治公園につながるプロムナードを整備す
るときに、その行った先の明治公園そのものも一体的に魅力アップしたほう
がいいと思いますが、明治公園に関する方針というのは何か決まっているの
でしょうか。

【都心創生課長】： 明治公園につきましては、現在、七隈線の地下鉄延伸工事のため
に一部の敷地を使っています。七隈線が来年の3月に開業すると打ち出した
ところですが、開業後に明治公園を整備すると聞いていますので、それとあ
わせていい空間が今回の地区にできればと考えています。

【会長】： ほかにいかがでしょうか。

【委員】： 先ほど自動車のことがあったので関連してお伺いしたいのですが、駐車場
の附置義務というのはこの辺りは今どうなっているのでしょうか。

それから、個別に駐車場を増やすだけでなく、少し共同化するなり、入り
口を一本化するなりの考え方もあるかと思いますが、今はこの地区がどうな
っていて、地区計画として何かお考えがあるかどうかお伺いしたいと思います。

【都心創生課長】： 現況、こちらの地区の中の駐車台数は500台弱ほどでございます。

今後ですが、先ほど申し上げた最高限度での容積率で附置義務をした場合はそれを超えてしまう形になります。ただし、こちらのエリアが附置義務駐車場の条例で決められている附置義務の台数の低減がかけられる地区となっています。その低減をかけるためには公共交通利用の促進、要は地下鉄などを利用しやすくすることによって最大40%を低減できます。既に事業を行っている地区を見ましても、こういった低減をしっかりと事業者は使われていますので、今回の地区でも現況並みの駐車台数で抑えられるのではないかと想定しています。

【委員】： 具体的に立ち上がってくるときとも関連すると思いますけれども、入り口があちこちにあたりするよりは少し集約化する、整理をするなど、レイアウトにもう少し工夫の余地があるかもしれないのでよろしくお願いします。

【会長】： ほかにいかがでしょうか。

(なし)

【会長】： それでは、ご異議のある方がいらっしゃるようですので、採決に入りたいと思います。

傍聴者の方は退出をお願いいたします。

(傍聴者退室)

【会長】： それでは、議案第3号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した。

それでは、賛成多数でございますので、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3号「地区計画の決定」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。

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替えを行います。事務局お願いいたします。

(休憩 午後2時57分)

(再会 午後3時00分)

【会長】： それでは、最後に福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置についての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】： 【建築指導課長】でございます。議案第4号「福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置」についてご説明いたします。

議案の24ページから29ページに位置図等を添付しておりますが、概要は別冊の「議案参考資料」にまとめてございますので、参考資料で説明させていただきます。

施設の概要をご説明いたします。参考資料の19ページをお開きください。

西区大字太郎丸にある当該地を赤丸で示しております。

次のページをお願いします。

本議案の付議理由でございますが、建築基準法第51条の規定により、ごみ処理施設などの建築物を新築や増築する場合に、その敷地の位置が都市計画で決定されていないものは、建築基準法の規定により、都市計画審議会の議を経た上で、特定行政庁である福岡市が許可する必要があるがございます。

今回の計画施設は、民間事業者が設置、運営する施設でございますが、食品廃棄物をメタン発酵させ、発生したバイオガスを用いて発電を行うものであり、建築基準法による許可が必要な施設となるため、都市計画審議会へ付議するものでございます。

中段の2、当該地及び周囲の状況並びに3、敷地の現況でございますが、敷地の位置を赤枠で示しております。

周辺に住宅等の立地は少なく、また、当該地への廃棄物の搬出入ルートは、青色の太線で示すように、学園通線から県道566号線を経て搬出入される計画でございます。

当該地には既存の食品残渣飼料化施設が立地しており、これを解体して、新たに施設を建築する計画でございます。なお、近隣には産業廃棄物処理施設が複数立地しております。

22ページ上段、4、配置図兼1階平面図をお願いいたします。

敷地内には県道566号線より出入りを行います。敷地内には建築物が1棟あり、建屋内で廃棄物の受入れや破碎処理を行います。

中段、5、処理フローをご覧ください。

小売店や食品工場で発生した食品廃棄物を収集し、①受入れホッパーに食品廃棄物を受け入れた後、②破碎・不適物除去、③調整槽、④発酵槽へと処理が進められる工程で、プラスチック製の容器や包装などの不適物残渣は選別され、場外の焼却施設へ搬出されます。④発酵槽で発生したメタンガスは、上矢印の⑤ガスホルダーを経由し、⑥ガスエンジンで発電され、電力は電気事業者へ売電されます。

また、④発酵槽で発生した残渣は、右矢印の⑦脱水機により脱水処理を行い、汚泥は場外の焼却施設へ搬出され、処理水は環境基準以下に処理した上で下水道へ放流されます。

次に、6、生活環境への影響でございます。

環境省が定める調査指針に基づき、生活環境への影響を調査した結果、施設の設置による騒音・振動・臭気について周辺環境に与える影響は少なく、現況とほとんど変わらないと予測されております。

また、運搬車両は生活道路を経由せず、幹線道路を通行することから、生活環境への影響はほとんどないと予測されます。

周辺住民へは「福岡市産業廃棄物処理施設の位置に係る紛争の予防及び調整に関する要綱」に基づき意見聴取を令和3年2月に行っており、反対意見はございませんでした。また、事業者が生活環境保全を図る旨の協定書を町内会及び周辺事業者と締結しております。

最後に、7、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の議を経た後、速やかに建築基準法の手続を進める予定でございます。

以上で「特殊建築物の敷地の位置」についての説明を終わらせていただきます。

(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議案第4号「福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置」について、ご質問、ご意見はございませんでしょうか。

【委員】： **【委員】**です。

この案件につきまして、運搬の関係でどれぐらいの大きさの車が1日どれぐらい通行する、またはどの時間帯に通行するのかが分かれば教えていただきたいと思っております。

ちなみにこれは小学校がすぐ近くにありまして、通学路の関係などもあります。その時間帯の安全対策をしっかり取る必要がありますので、お願いいたします。

【建築指導課長】： 施設へ出入りする搬入出車両等につきましては、1日当たり54台、108往復の計画となっております。計画敷地の前面道路である県道566号線の交通量に対し、約2.6%の増加となります。その車両の内訳についてですけれども、廃棄物の搬入出車両の時間帯としましては朝の8時から夕方17時までの発生交通量が15台、深夜1時から8時までが30台、そして汚泥の搬出車両につきましては、朝の8時から夕方18時で1日9台、いずれも大型車の想定でございます。

委員ご指摘のとおり計画施設の近傍には小学校がございます。この搬出入経路は通学路に指定されておりませんが、人家近くを走行する際は、粉塵の

発生抑制や安全を確保するため、速度を落として通行するとともに、できるだけ小学校の通学時間帯を避けるといった配慮をされると聞いております。

【会長】： ほかにいかがでしょうか。

(なし)

【会長】： 特にないようでしたら、採決を採ったほうがよろしいですかね。
それでは、申し訳ありませんが、傍聴者の方は退室をお願いいたします。

(傍聴者退出)

【会長】： それでは、議案第4号について賛成の方は、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、全員一致で賛成でございますので、原案どおり承認させていただきます。
傍聴者の方をお願いします。

(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4号「福岡市に設置する特殊建築物の敷地の位置」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。
以上で本日の審議会は終了させていただきます。
これより先の進行を事務局をお願いいたします。

【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。
さて、現在委員の皆様におかれましては、都市計画審議会の任期が令和4年6月までとなっております、今回が任期内における最後の審議会になります。
そこで、まずは会長から一言ご挨拶をお願いしたいと思います。

【会長】： 今日はどうもありがとうございました。
コロナ禍の2年間でございましたけれども、人口減少の時期を見据えた計画を立てるといふ難しい大命題を背負いながら、ただ、福岡は人口がまだ増えつつあるということで、ウォーターフロント、それからSmart EAST、西のほうは学研都市、南は鉄道の高架事業、いろいろな事業を抱えております。

福岡はこれからさらに上昇していくという日本でも珍しい都市だと思いますし、そう言われています。

プラス、住んでいる人たちは、みんなこの都市をいいと思っているという評価もされております。こういった福岡都市圏をリードする存在として、中心的な福岡市であってほしいと思いながらこの役をお引受けしてまいりました。

これからも選ばれる世界に誇れる都市として、ゆとりのまちづくり、そんなものが求められておりますが、今後とも様々なご意見をいただきながら市民の皆様の大切な税金、人材をしっかりと投入して、大切に使っていただいて、民間の力を合わせて、そういったまちを目指して引き続き市を挙げて頑張っていたいただきたいと思う次第でございます。

これにてご挨拶とさせていただきます。ありがとうございます。（拍手）

【都市計画課長】： それでは最後に、**【住宅都市局長】**より一言ご挨拶を申し上げます。

【住宅都市局長】： **【住宅都市局長】**でございます。

委員の皆様任期において今回が最後の審議会となりますので、一言ご挨拶させていただきます。

令和2年度より3回の審議会を開催し、将来の福岡市の都市づくりの礎となる重要な都市計画についてご審議いただきました。委員の皆様には、学識経験者や市議会議員、関係行政機関、そして、市民の代表として様々なお立場、また、多様な視点から貴重なご意見をいただきまして誠にありがとうございました。

【会長】をはじめ、委員の皆様におかれましては、今後とも福岡市の都市づくりに対しまして、引き続きご指導、ご助言を賜りますよう、お願い申し上げます。

簡単ではございますが、私から御礼のご挨拶とさせていただきます。

【都市計画課長】： 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。本日はどうもありがとうございました。

（閉会 午後3時14分）