

第 91 回北九州市都市計画審議会 議事要旨
(主な質問・意見と回答)

- 議題第 390 号 北九州広域都市計画用途地域の変更について (北九州市決定)
議題第 391 号 北九州広域都市計画防火地域及び準防火地域の変更について (北九州市決定)
小倉地区、黒崎地区【小倉北区・八幡西区】
-

【区域設定の考え方について】

○質問・意見

一律 800%への緩和ということ、既存の指定容積率が 400%の区域は 2 倍になること、チャータウンの前面は片側 1 車線であるにもかかわらず緩和の対象であることに対して、どのように考えているのか。

○回答

チャータウン前面は、片側 2 車線に拡幅する都市計画道路砂津鍛冶町線の事業に着手している。また、同じく既存 400%は旦過駅付近の医療センターを対象としている。これについては、築 30 年以上経過し老朽化が進んでいることも踏まえ、今後建替え等の計画が出た際に円滑な事業進捗を図るよう緩和の対象としている。

【住民への周知について】

○質問・意見

説明会に参加できない人等に対してなど、縦覧以外にも他の方法で広く周知を図ったか。

○回答

説明会に加え、町内会の役員への事前説明や町内の回覧板を活用して周知を図った。

○質問・意見

黒崎地区の国道 200 号沿線においては、木造住宅が密集している。今回、準防火地域から防火地域に変更することで、既存同等の建替えができなくなってしまうことが考えられるが、周知しているか。

○回答

説明会や回覧板等で周知している。木造住宅の存在は承知しているが、広幅員道路かつ新たな道路が整備中という状況に対し、駐車場が多いという現状もあるため、まちのにぎわい活性化に向けて区域に含めている。

防火地域に変更されることで、建替え等に際し負担が生じる可能性はあるが、まちの安全性も向上することの説明を重ね、理解を得られたものと認識している。

- 議題第 392 号 北九州広域都市計画土地区画整理事業の決定について (北九州市決定)
議題第 393 号 北九州広域都市計画用途地域の変更について (北九州市決定)
議題第 394 号 北九州広域都市計画地区計画の決定について (北九州市決定)
金剛地区【八幡西区】
-

【用途地域について】

○質問・意見

第一種低層住居専用地域で用途地域変更しない箇所が土地区画整理区域に入っているのはなぜか。

○回答

今回の用途地域の変更で準工業地域になる部分に住宅が数件あり、第一種低層住居専用地域で用途地域変更しない箇所は、その住宅の移転先として土地区画整理事業で整備する。さらに、移転先の用途地域は、現在、第一種低層住居専用地域であり、周辺は、閑静な住宅街となっている。

【地権者及び周辺地域の意見について】

○質問・意見

地区内に居住している住民の理解を得られているのか。また、周辺地域への説明は行っているのか。

○回答

本件は、地権者から市に都市計画提案を受けたものであり、開発計画は地元の発議である。金剛土地区画整理組合設立準備委員会が、令和4年4月から令和5年3月までに実施場所の金剛・野面の自治会に加えて周辺の5つの自治会に対して、説明会を8回開催している。説明会の中で、都市計画提案に対する反対意見はなかった。

その他、区画整理の進捗状況について、地元ニュースを配布して周知を図り、地権者の同意を得ている。

【小中学生の通学路の安全性について】

○質問・意見

住宅地のすぐ横に物流施設が立ち上がることになると思うが、小中学生の通学路の安全性の確保は検討しているのか。

○回答

事業用地の東側に隣接する都市計画道路馬場山笹田線が小中学生の通学路になっている。通学路に近い橋梁工事等を行う際には、ガードマンを配置する等、安全性を確保したいと考えている。また、本事業について、周辺の小中学校にも説明を行っており、特に反対意見等はなかった。

議題第 395 号 北九州広域都市計画地区計画の変更について（北九州市決定）
北九州学術研究都市北部地区【若松区】

【誘致における建築可能な用途について】

○質問・意見

「大学関連施設地区」の用途の制限において、建築可能な工場が、「研究又は研修に関するものに限る」とあるが、今回の産業誘致との整合がとれているのか。

今後の企業誘致の際にこの条文が引っ掛かり、後付けで変更となることを懸念している。

○回答

当地区は、学研都市ということで、先端企業を誘致しようとする中で、単なる工場ではなく、研究機関や研修機能を備えた企業の誘致を考えている。

誘致にあたっては、都市計画部門と誘致部門で整合性を確認しており、地区計画に適合しているかチェックを行うこととしている。さらに、建築確認の段階で、地区計画適合申請が提出されるので、そこでもチェックを行うこととしている。

【住民への周知について】

○質問・意見

変更する区域は、住宅街が隣接しているが、開発を行うといった説明がきちんとされているのか。また、データセンターは電気や水を多く使用することから、千葉県では指摘の声もあがっている。そこについても住民への説明がきちんと行われているのか。

○回答

昨年、縦覧に入る前に自治会に対し、変更内容の説明を行っている。縦覧場所についても、通常の都市計画課以外に、地元の方が縦覧をしやすいように、島郷出張所も追加し縦覧を行っている。また、今回の変更区域とは別になるが、地区内でのデータセンターの誘致も決まっている。地区計画の内容との整合を建築の際にチェックし、立地企業において地元への対応もしっかり図るものと認識している。

議題第 396 号 建築基準法第 5 1 条の規定によるごみ処理施設の用途に供する建築物の敷地の位置について【若松区】

○質問・意見

近隣住民から生活環境について相談があった場合は、市で対応するのか。

○回答

市から事業者に地元対応を行うよう指導する。

議題第 397 号 北九州市立地適正化計画の見直しについて

【追記した基本構想・基本計画について】

○質問・意見

新たに策定する基本構想・基本計画は、今までと何が変わったのか。わざわざ追記する必要があったのか。また、内容が抽象的だが、都市計画にどう具体的に反映されるものなのか。

○回答

立地適正化計画の中に、目指す将来像を記載しているが、現在、前市政の「元気発進！北九州」プランが記載されているため、今回、新たな基本構想等を反映した。基本構想等は変わったが、人口減少、少子高齢化が進む中で、コンパクトなまちづくりを進めていく方向性に変更はない。

稼げるまち、彩りあるまち、安らぐまちのこの 3 つの重点政策において、具体的にそれぞれ各部局が色んな施策を展開しており、必要に応じて都市計画の手続きを行っていく。

【門司港複合公共施設整備事業について】

○質問・意見

今回、門司港複合公共施設が建設されるという前提で、都市機能誘導区域の変更を行うことになっているが、新たに策定する基本構想・基本計画の中においても、歴史の継承、自然環境の保全等によって地域の特色を生かした、緑豊かなまちづくりを進めるとされていることから、門司港複合公共施設においても、防災対策をとって遺構を残していくことが、非常に大事な視点になってくると考える。遺構が発見されたことを機に、ハードソフト面での防災を含めて、門司港複合公共施設の建設計画を見直す必要があるのではないかと。

○回答

門司港複合公共施設の建設予定地に遺構が発見されたが、場所に変更はないと聞いている。今回の都市機能誘導区域の変更は、門司港駅の近くで公共交通の利便性が良く、都市機能誘導区域の考え方に合致しており、また、これまで、公共事業評価、パブリックコメントの所定の手続きを経て事業地を決定していることから、区域の変更について、承認を賜りたいと考えている。

また、基本構想・基本計画のうち、彩りあるまちの中で、そうした歴史の継承ということが謳われているが、今回の複合施設の遺構についても、遺構の移築等の議論がなされており、専門家の意見を踏まえ、適切な処理がなされるものと考えている。

防災対策については、門司港複合公共施設が高潮のハザードエリアに入っているため、基本設計の中で、区役所機能や動力関係を 2 階以上に設置するとしている。また、避難誘導、訓練といったソフト対策を、人命を第一に防災指針の中でも位置づけている。

【公共交通施策について】

○質問・意見

公共交通を普段利用しているが、ますます不便になってきている気がする。本市が目指す都市像の中で、三つの重点戦略に公共交通のキーワードが入っているが、公共交通の新たな取り組みや視点があるのか。

○回答

公共交通に限らず人材不足ということで、バス路線では運転手が不足していると聞いている。市内を走っている連節バスも運転手不足の一環で取組んでおり、運転手の余剰分を便数の少な

い郊外等の路線に充てるなど、そうした努力は民間や市でも取り組んでいる。こうした取組や公共交通の再編を繰り返しながら、今の公共交通のサービスレベルは維持していきたいと考えている。

郊外の公共交通の空白地域の対応では、お出かけ交通をやっているが、利用者が少ないエリアもあり、現在、今後のあり方についてタクシー事業者等と協議を行っているところである。

いずれにしても、公共交通の利用者を増やす必要があり、昨年も公共交通無料デーを実施し、多くの方々に公共交通を利用して頂いた。そういった中で、公共交通のメリットを体感して頂き、利用促進を図っていきたいと考えている。今後も、公共交通事業者と市と一体になって、再編、維持していきたいと考えている。

【区域区分の見直しについて】

○意見

災害に強くコンパクトなまちづくりの一環で取り組んでいる区域区分の見直しについて、市民に対し説明した経緯、経過が都市計画審議会において、審議されていない。また、居住誘導区域外の地域の防災計画は不十分だと考えている。

【都市計画の進め方等について】

○意見

人口減少の中で、コンパクトシティを目指す必要性を言われるが、容積率の緩和は、住民の共有財産を削って、企業誘致や建物の更新を優遇しているように見えるといった懸念がある。

都市計画の手続きにおいては、結果ありきで住民との争いにならない様に、進め方を考えてもらいたい。

【公共施設の集約について】

○意見

新たな住民を呼び込みたい考えは分かるが、今住んでいる住民に何か制限をかけることがないように配慮した方が良い。

議題第 398 号 区域区分見直しの基本方針の一部見直しについて（報告）

○質問・意見なし

議題第 399 号 市街化調整区域において定める地区計画に関する運用基準の改定について（報告）

○質問・意見なし