

# 第54回 北九州市都市計画審議会

## (審議概要)

(1) 会議の日時・場所 平成25年5月27日(月) 14:00～  
ホテルクラウンパレス小倉 2階

(2) 出席した委員および臨時委員の氏名

	氏名	役職	出欠
1	赤川 貴雄	北九州市立大学国際環境工学部建築デザイン学科 准教授	
2	池田 サエ子	北九州商工会議所女性会 副会長	
3	伊藤 解子	北九州市立大学都市政策研究所 教授	
4	伊藤 直子	西南女学院大学保健福祉学部 教授	×
5	乙間 末廣	北九州市立大学国際環境工学部環境生命工学科 教授	
6	籠田 淳子	福岡県建築士会北九州支部 レディース部会長	
7	齋藤 貞之	九州国際大学経済学部 特任教授	
8	寺町 賢一	九州工業大学工学部建設社会工学科 准教授	
9	中村 雄美子	NPO法人北九州子育て・親育ちインフォrmationセンター-Bee 代表	
10	原田 美紀	はらだ法律事務所 弁護士	
11	久野 善隆	北九州市西部農業委員会 会長	
12	福山 節子	福岡県不動産鑑定士協会北九州支部 不動産鑑定士	
13	横山 麻季子	北九州市立大学法学部 准教授	
14	三原 征彦	北九州市議会議員 議長(自由民主党)	
15	桂 茂実	北九州市議会議員 副議長(公明党)	×
16	香月 耕治	北九州市議会議員 自由民主党	
17	松井 克演	北九州市議会議員 ハートフル北九州	
18	山本 眞智子	北九州市議会議員 公明党	×
19	石田 康高	北九州市議会議員 日本共産党	
20	吉村 文雄	福岡県警察本部 交通部長	代
21	大庭 卓朗	北九州市自治会総連合会 副会長	
22	松村 佐和子	北九州市女性団体連絡会議 会長	

は出席、×が欠席、代は代理出席を表す。

(3) 議事要旨

別紙のとおり

## 議題

### 付議事項

- (1) 議題第245号 北九州都市計画地区計画の決定について  
上吉田五丁目地区【小倉南区】

### 報告事項

- (2) 指定集落住宅許可制度の創設及び指定地区の決定について

第 54 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 245 号 北九州都市計画地区計画の決定について(上吉田五丁目地区)

報告事項 指定集落住宅許可制度の創設及び指定地区の決定について

議題第 245 号 地区計画の決定について

質問

1. 団地開発した場合の下水道処理はどうなるのか。

回答

1. 下水道は、既存道路に沿って北側の集落地まで布設済みである。

今回、60 戸の住宅開発を行うが、公共施設(下水道)管理者と協議の結果、開発後も十分処理が可能であるとの結論を得ている。

質問

2. 開発地区の西側に隣接する農地がかなり小さいが今後、全体が団地化されると農業を続けにくくなるのではないかと。西側農地の地権者から十分な賛同を得ているのか。

また、この地区全体の隣接地について、地区の地元の了解が得られておるのか。

回答

2. 西側に隣接する農地の地権者には説明を行い、所有する農地のうち、残す箇所を検討した上で計画について同意を得ている。

隣接地区の同意については、全体で約 10ha 農業地があるが、地権者全員からこの開発について同意を得ている。

質問

3. 農振地域についてこれを解除することだが、県との協議で了解が得られておるのか。

回答

3. 県に対して、農地転用の手続が問題なく進んでいることを確認している。

## 報告事項 「指定集落住宅許可制度」について

### 質問

4. 開発審査会について、どのような機関であるのか。

第三者を含むオープンな審議会なのか伺いたい。

### 回答

4. 開発審査会は従来から、個別に宅地開発について審査を行っている市の付属機関の一つである。学識経験者、弁護士等で構成されている。

今回、指定集落住宅許可制度についても審査の結果、開発許可制度という制度の中での運用を行うこととなった。

### 質問

5. 配布資料の図面において、建物が建てられる道路境界からの幅が場所により異なっているが、何か規定があるのか伺いたい。

### 回答

5. 図示している建築可能範囲は道路に面する地権者の土地の形状が異なることを示したものである。基本的には幅員4m以上の道路に面している土地では奥行30mまで敷地として利用可能で、幅員4m以上の道路に面していない土地では今回の制度は利用できないことを示している。

### 質問

6. 指定区域に入っていないながら建築ができない箇所があるということだが、指定区域の中であれば、条件が揃えば建築が認められるということか。

指定区域と建築可能な範囲の関係について伺いたい。

### 回答

6. 指定区域の中であれば、地権者等が自ら上下水道等の整備を行い、4m幅の道路を延伸した場合、建築可能な範囲が広がることになる。

### 意見

7. コンパクトなまちづくりを進めていくというときに、できるだけ郊外の調整区域の開発に対しては抑制するという方向で臨んでいただきたい。

質問

- 8 . 建築できる建物の用途、条件に敷地面積 230 m<sup>2</sup>以上 500 m<sup>2</sup>以下とあるが、この上限の 500 m<sup>2</sup>の理由を伺いたい。

回答

- 8 . 開発審査会の案件のうち、1号の世帯分離等による基準が 500 m<sup>2</sup>以下であり、これに準拠している。

質問

- 9 . 調整区域では建ぺい率 70%、容積率 200%が適用されると思うが、基準がばらばらというの  
はわかりにくいのでは。

回答

- 9 . 調整区域において農家の分家住宅や既存宅地で許可を取るとき、基準は建ぺい率 40%、容積率 60%となっている（建ぺい率 70%、容積率 200%ではない）。したがって、今回の制度と、従来の開発許可制度では同じ基準である。

質問

- 10 . 「地域住民等による合意形成が成立した区域」に対して開発審査会の議を経て市長が区域を指定するというのは実質、地元の住民の合意があればこの制度が適用できるではないか。

回答

- 10 . 建物の用途・条件について当方で審査しなければならないと考えている。そこで基準をしっかりと定めた上で基準に合致しているか、審査を行うことになると考えている。