

## 第94回北九州市都市計画審議会 審議概要

(1) 会議の日時・場所 令和6年11月25日(月)10:00～12:00

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	異島 明子	北九州商工会議所女性会 副会長	○
2	泉 優佳理	科学技術コミュニケーション研究所 代表	○
3	井手 江美	つくしのくに鑑定株式会社 不動産鑑定士	×
4	井上 龍子	八幡駅前開発株式会社 代表取締役社長	○
5	岩岡 優子	野上裕貴法律事務所 弁護士	○
6	内田 晃	北九州市立大学 副学長	×
7	木原 幹雄	北九州市農業委員会 農業委員	○
8	栗山 知子	産業医科大学産業保健学部 特任教授	×
9	小西 佐知恵	北九州子育て支援団体Humming bird 代表	○
10	白木 裕子	NPO法人ケアマネット21 代表理事	○
11	神 陽子	九州国際大学法学部 教授	○
12	長 聡子	西日本工業大学デザイン学部 准教授	×
13	寺町 賢一	九州工業大学大学院工学研究院建設社会工学研究系 教授	○
14	中川 由夏	株式会社A E A設計室 一級建築士	○
15	松永 裕己	北九州市立大学大学院マネジメント研究科 教授	○
16	田仲 常郎	北九州市議会議員(議長) 自民党・無所属の会	○
17	本田 忠弘	北九州市議会議員(副議長) 公明党	○
18	渡辺 均	北九州市議会議員 自民党・無所属の会	○
19	渡辺 徹	北九州市議会議員 公明党	○
20	白石 一裕	北九州市議会議員 ハートフル北九州	○
21	山内 涼成	北九州市議会議員 日本共産党	○
22	藤木 信司	福岡県警察本部 交通部長 (代理：福岡県警察本部 交通部 交通規制課課長補佐 高崎 勝也)	代
22	三崎 利彦	北九州市自治会総連合会 副会長	○
23	大河内 哲子	北九州市女性団体連絡会議 会長	×
24	高木 颯太	公募	○
25	舛巴 晴美	公募	○

※○は出席、×が欠席、代は代理出席を表す。

### (3) 議事要旨

#### [付議事項]

- 議題第 409 号 北九州広域都市計画区域区分の変更について（北九州市決定）  
市街化調整区域への編入
- 議題第 410 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）  
市街化調整区域への編入
- 議題第 411 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）  
吉志南地区地区計画【門司区】
- 議題第 412 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）  
山路松尾町地区地区計画【八幡東区】

#### 1. 説明

本件は、災害リスクの高い地域や人口密度の低下が見込まれる地域などを新たな住宅地開発等により市街化が広がらないように、市街化区域を市街化調整区域へ編入し、併せて、用途地域の指定解除、地区計画の区域を変更するものである。また、都市計画手続きにおける市民意見については、次の通りである。

当初候補地（約 1157ha）を公表後に、地権者や地域住民、不動産などの関係団体に対して約 280 回の説明会を実施し、延べ参加人数 6200 人に対して説明を重ねた。結果として、約 3600 件の意見書をいただき、いただいた意見を踏まえ、当初見直し候補地から 3 回の修正を行い、都市計画原案を作成し、都市計画手続きに着手した。

都市計画原案については、公述申出書の提出があったため公聴会を開催し、11 名による公述が行われた。主な公述内容として、「所有する土地について、今後も市街化区域を維持したい」、「合意をとれるまでは、都市計画手続きを中断すべきである。」といった意見をいただき、この公述内容を参考として、都市計画案を作成した。

都市計画案に対しては、意見書の提出が 32 件あり、「市街化区域を維持したい」など見直し区域の変更に対する意見、「確認した」など、地権者等が資料を確認し、異議なしという意見、「都市計画手続きに重大な瑕疵がある」など、区域区分見直しの取組み全般に対する意見をいただいた。このうち、「市街化区域を維持したい」という意見について、都市計画案の修正作業を行うことにより対応した。

最終案となる都市計画案の縦覧では、意見書の提出が 4 件あり、「市街化調整区域となった場合、土地の価格は下がり、売ることもできなくなる。無価値な土地を一生所有しなければならないのであれば、市のほうで引き取ってほしい。」、「自宅の裏山が見直し区域に該当しており、相続後の土地管理費用が心配であるため、相談やサポートを受けられるような部署を紹介してほしい。」、「住宅のある箇所が見直し区域となった場合、将来家が建てられなくなるのか。

建てられない場合の市の対応はあるのか。」、「手続きが違法に行われており、重大な瑕疵があるため、都市計画案は撤回されるべきである。」といった意見をいただいた。

また、地区計画の変更に関しては、条例縦覧時に「縦覧期間と意見書提出期間が違い意見書提出期限前に縦覧資料閲覧ができなくなる」、「ホームページに掲載された記載項目名と添付された意見書様式に記載された項目名（今回は案件名）が統一されていない」などの意見をいただいた。

## 2. 質疑

### ○質問・意見

居住誘導促進事業の対象となる住宅は何件あって、そのうち何件分を想定し、どのくらいの予算を確保しているか伺いたい。また、国の補助率についても伺いたい。

### ○回答

対象戸数は、あくまでも当課で算出した結果ではあるが、1000戸弱ではないかと考えている。このうち、単年度で3件程度を想定しており、約1600万円の予算を確保している。国の補助率は、2分の1である。

### ○意見

政策を実行する際には、違法でなければよいというものではなく、対象者との合意形成が重要となるため、今回、客観的評価指標では量れない意見へ対応したということは評価したい。また、説明会とは、不信感ではなく、信頼を生むためのものであるため、住民の方々が疑念を生むことがないように留意してもらい、本取組の過程について、しっかりと記録を残してもらいたい。

### ○回答

説明会の中で、「市は関係者の意見を聞かず、候補地のまま手続きを進めるのではないか」という意見をいただいております。市への不信感を招いたことについて申し訳なく思っている。今回の件を踏まえ、定期線引きなどで市街化調整区域への見直しを行う際には、しっかりと合意形成を図ったうえで都市計画手続きに着手したい。

### ○質問・意見

災害は、予測できるものとできないものがあり、市民生活においても同様に、予測できるものとできないものがある。最近では、交通網の改変等により、車なしでは生活できない暮らしへの転換が急速に進んでいるように感じている。今後も、相続や空き家などの様々な問題が生じると考えられるため、今をスタート地点として、改めて、状況に応じた制度の紹介など、市民への情報公開に努めてもらいたい。

### ○回答

本市では、交通利便性の良い地域に居住を誘導することで、生活利便施設等に容易にアクセスできるなど、持続可能なまちづくりを推進するため、立地適正化計画を定めている。現在、この計画を遂行するため、居住誘導促進事業や老朽空き家等除却促進事業など、都市戦略局として横断的に取り組んでおり、今後もさらに、市民に対して分かりやすい形で周知できるよう取り組んでまいりたい。

### ○意見

区域区分見直しの取組を通して、居住誘導促進事業の必要性が明らかになったことから、定期的に見直しを行うにあたっては、新たな戦略が必要になると思われる。今後も、移転元の跡地や空き家など、様々な問題が生じると考えられるが、市としてこれらに対する新たな戦略があれば伺いたい。

### ○回答

居住誘導促進事業では、移転元地は除却し、居住の用に供しないことが条件となっており、土地所有者が引き続き管理しなければならないことが、課題の一つだと思っている。この課題については、法務局が所管する相続土地国庫帰属制度を紹介しており、最近では帰属された件数も全国的に増加していると聞いている。現段階で市としての解決策はないが、今後も引き続き、国などと協議を行いながら課題解決に努めてまいりたい。

### ○意見

今回の取組を進めるにあたり、主に居住者に対して説明を行ってきたと思われるが、当初候補地では住宅部分を多く含んでいたことから、居住者だけではなく、労働者や家族などの関係者に対しても周知すべきだったのではないかと。今後、事業等を行う際には、周知だけではなく、関心を持ってもらうところまで、しっかりと呼びかけてもらいたい。

○回答

居住者以外の方への影響については、本市としても当然認識しており、様々な媒体を使ってコンパクトシティの目的等を周知していたが、説明会などで、内容が分かりづらいなどの意見をいただいていたため、今後は関心を持っていただけるよう、工夫しながら取り組んでまいりたい。

3. 審議結果

原案どおり可決された。

議題第 413 号 建築基準法第 51 条の規定による産業廃棄物処理施設の用途に供する建築物の敷地の位置について【門司区】

---

1. 説明

建築基準法第 51 条では、廃棄物処理施設などの新築で政令で定められた処理能力を超える場合、敷地の位置を都市計画決定することが原則となっている。ただし、例外として特定行政庁が、都市計画審議会の議を経て、都市計画上支障がないと認めて許可した場合は、建築可能となっているため、付議するもの。

申請地は、門司区新門司三丁目に位置しており、廃プラスチック類等の破碎施設である。

2. 質疑

○質問・意見

周辺へ説明を行う予定はあるか、また、市は説明を行ったか確認するか。周辺住民が不信感を生まないようにお願いしたい。

○回答

事業者へ説明をお願いし、事業者が説明を行った場合は市は報告という形で受けることとする。

○質問・意見

破碎後の廃プラスチックが飛散しないよう監視を要望する。

○回答

屋内での破碎処理や容器等に入れて保管するなど飛散防止措置を取っているところであるが、今後も徹底するようお願いする。

3. 審議結果

原案どおり可決された。

議題第 414 号 建築基準法第 51 条の規定による産業廃棄物処理施設等の用途に供する建築物の敷地の位置について【若松区】

---

1. 説明

建築基準法第 51 条では、廃棄物処理施設などの新築で政令で定められた処理能力を超える場合、敷地の位置を都市計画決定することが原則となっている。ただし、例外として特定行政庁が、都市計画審議会の議を経て、都市計画上支障がないと認めて許可した場合は、建築可能となっているため、付議するもの。

申請地は、若松区南二島三丁目に位置しており、廃電池のリサイクル施設である。

## 2. 質疑

### ○質問・意見

運搬計画のうち、新門司からの搬入経路が福岡県内からとなっているが、福岡県内から新門司港に陸揚げしてトラックで陸送する計画なのか。

### ○回答

海上輸送ではなく、新門司の事業者から廃電池を搬入する計画である。

## 3. 審議結果

原案どおり可決された。

## 議題第 415 号 下関北九州道路の都市計画及び環境影響評価（準備書）の手続きについて[報告]

---

### 1. 説明

下関北九州道路の都市計画案及び環境影響評価（準備書）の縦覧内容について、中間報告を行うもの。

### 2. 質疑

#### ○質問・意見

下関北九州道路の下関側は、高速道路に接続していないように感じるため、山口側の道路ネットワークの構想等があれば説明してもらいたい。

#### ○回答

下関北九州道路の先は、一般道路である旧彦島有料道路に接続する予定である。高速道路などの広域的な道路ネットワークとの接続は、今後、山口側の自治体によって検討がなされるものと考えている。

#### ○質問・意見

環境保全対策が必要な動物として、ミサゴ・フクロウ・スナメリを選定した理由と、これについて専門家からの意見聴取を行ったかどうか伺いたい。

#### ○回答

ミサゴ・フクロウ・スナメリ以外の動物は、調査及び予測の結果、環境が保全されると判断しているが、上記3種類については、環境保全措置が必要と判断されるため、取り上げている。調査及び予測にあたっては、専門家等の意見を伺いながら進めている。