

第95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7年2月6日(木)10:00~11:00
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	日野 雄二	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
23	三崎 利彦	北九州市自治会総連合会 副会長	○
24	大河内 哲子	北九州市女性団体連絡会議 会長	○
25	高木 颯太	公募	○
26	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 416 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） 払川地区地区計画【若松区】

1. 説明

払川地区には、周辺地域の農地で収穫された農産物などを販売する北九州農業協同組合の農産物直売所があり、施設の老朽化や利用者の増加に伴う周辺道路の混雑などを解消するため、直売所の建て替えや駐車場の再整備をはじめ、農産物の加工場など直売所の再整備が計画されている。

そこで、「市街化調整区域において定める地区計画に関する方針及び運用基準」の「沿道利用型」に基づき、周辺環境と調和する農産物の振興拠点を形成していくため、地区計画を策定するものである。

なお、地区計画の決定の原案および案に対する意見書の提出はなかった。

2. 質疑

○質問・意見

施設の拡張に伴い、周辺環境へ悪影響が出ることはないか。

○回答

店舗面積の拡大と合わせて駐車場の再配置を行うことで、効率的な駐車ができるようになり、駐車場内の混雑を防ぐことで、周辺への影響が今後緩和されていくと考えている。

○質問・意見

計画図書に記載されている建築物等の用途の制限について、1 番の「本市で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗」を守ってもらうため、行政としてどのように確認していくのか。

○回答

都市計画の提案者であり、土地所有者である J A の定款にて、組合員の生産する農産物の販売を掲げられていることや、既存のかっぱの里若松店で若松で生産された農産物を販売しているという実績を踏まえ、今後も市内の農産物の直売所として継続されていくものと判断をしている。

3. 審議結果

原案どおり可決された。

議題第 417 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） 曾根地区地区計画【小倉南区】

1. 説明

曾根地区は、九州自動車道小倉東インターチェンジや北九州空港等へのアクセスが良好で、工場や物流関連施設等の集積が進み、新たな進出企業を受け入れる産業用地が不足しており、企業の立地を促進する新たな産業用地の確保が求められている。

そこで、「市街化調整区域において定める地区計画に関する方針及び運用基準」の「産業振興型」に基づき、北九州産業集積実施計画の産業集積区域に示す産業拠点が形成されるよう、周辺環境と調和した産業団地の形成を図るため、地区計画を変更するもの。

なお、地区計画の決定の原案および案に対する意見書の提出はなかった。

2. 質疑

○質問・意見

新産業C地区には、現在地権者の方は何名いるのか。

○回答

新産業C地区の地権者は74名、同意が取れていない方が1.75名で筆数でいうと3筆ある。現在、相続の手続き中で書面上の同意をいただけていない状況であるが、親族の方に説明し、概ね同意はいただいている。

○質問・意見

農地の転用について、農業委員会に諮っているのか。また、農地転用の見込みがついているのか。

○回答

農地転用の手続きは、同時並行で農業委員会と調整しており、都市計画決定後、農地転用の許可申請を行う予定となっており、農地転用の見込みは立っている状況である。

○質問・意見

新産業区域の未利用地の土地利用を検討したか。

○回答

新産業区域の未利用地については、市の産業経済局で分譲している北九州空港跡地産業団地の分譲地である。残っている分譲地は約5haのみで、市として誘致したい企業があり、現在、誘致に向けた交渉を進めている。このため、今回の事業者に対して提案はしていない。

○質問・意見

計画図書に記載されている建築物等の用途の制限について、新産業A地区の2番の「倉庫業を営む倉庫」と新産業C地区の3番「流通業務の用途に供する倉庫」に違いがあるのかお教えいただきたい。

○回答

倉庫について、許認可を得る際の根拠とする法律が違うため文言が異なっているが、倉庫業の形態に違いはない。

○質問・意見

今回の計画について、今後のスケジュール、倉庫の竣工、完成までの目途を教えてください。

○回答

今後のスケジュールは未定であるが、地権者との用地交渉等が進められており、まとまり次第、農地転用と開発の許可の申請を行う。土地の造成及び建築に約2年から2年半ぐらかかると聞いている。

○質問・意見

新産業C地区の北東側にある住宅や西側の住宅団地について、建設にあたり、周辺の地域住民への説明はされるのか。

○回答

周辺の住民に対して、特に日照について、建物の建築後、将来的に市街化区域への編入も視野に入れて、建築基準法における日影規制の検討を行った結果、影響は軽微であると考えられる。権利者を始め周辺の方々には、提案者から説明がなされている。

○質問・意見

今回追加される新産業C地区は将来的に市街化区域に編入することも考えられるが、東側にある工業団地も将来的に市街化区域への編入は検討されているか。

○回答

委員お尋ねの曾根工業団地については、昭和45年の線引き前から稼働している状況である。

都市計画法上、市街化区域に編入する場合は一定の区域や既存の市街化区域に隣接するなど技術的基準があるが、当該地は、市の分譲地との間に営農されている田畑があるため、既存の市街化区域と隣接していない。また、周辺道路が幹線道路といえるものではなく、市街化区域のインフラと比べると十分ではないという状況があり、現状、市街化区域に編入をしていないという状況である。

今後、状況が変わり現状の田畑について市街化が進み、道路整備等も進んでいけば将来的には市街化区域への編入も出てくると考えられる。

○質問・意見

曾根の工業団地について、昭和45年の線引き前から工業団地ができているのに、なぜ線引きをして市街化調整区域にしたのか疑問である。市街化調整区域でなければ農業ができないということもなく、市街化区域内の農地もある。近くに病院もあり利便性もあるところであり、物流拠点化も進めていることから、曾根地域を価値ある土地に変えるべきと考えるが、区域区分についてはどう考えているのか。

○回答

市街化編入の考え方については、当審議会でも議論していただいた「北九州市区域区分見直しの基本方針」というものを作っている。上位計画や関連計画との整合性、具体的な整備計画、また、周辺の状況や工業団地を含むまちづくり全体を考えていくが、人口減少が進む中、コンパクトシティが基本であると考えている。

都市計画法では、基本的に市街化調整区域は農林水産業を守る側面があるが、今回のようにインターチェンジ周辺など土地利用が進むエリアもあるため、そのようなエリアについては、物流拠点化を進め産業用地を確保していく。市街化調整区域全域で広げていくわけではなく、エリアごとの特徴を活かしながら市街化編入や産業用地の創出等を行っていききたいと考えている。

○質問・意見

マルチテナント型物流施設が建設予定とのことで、貸倉庫のような形になるかと思うが、どんなところに貸出され、どんなものが納められるのか不安を感じる。建設後にしかそれが決定できないのか、貸出される前に決定されるのかお聞きしたい。

○回答

現在、決まっていないが、同様のマルチテナントでは、通販やアパレル系、もしくは成長産業のパーツの配送センターの拠点で加工梱包して出すような業種を呼びたいと考えており、事業者とも調整を進めている。地元の方には心配のないように、コミュニケーションを取りながら進めていくようにしたい。

○意見

物流が曾根地区から新門司、関門の方に流れるような感じだが、天候等により高速道路や関門が閉鎖された際には、吉志周辺の道路が渋滞し、トラックの事故も多いため、調整しながら物流の拠点化を進めてもらいたい。

3. 審議結果

原案どおり可決された。