

会 議 録

会議の名称	第 39 回 飯塚市都市計画審議会
開催日時	令和 4 年 2 月 28 日(月)10:00～10:35
開催場所	市役所本庁 2 階 多目的ホール
出席委員	依田委員、香月委員、高倉委員、須堯委員、小幡委員、道祖委員、小林委員（代理：筑豊維持出張所 所長 竹尾様）、鍋嶋委員（代理：交通第一課 交通総務係長 中島様）、山本(芳)委員（代理：地域整備企画監 戸丸様）、敷田委員、小松委員、本松委員、梶原委員
欠席委員	山本(恵)委員、田中委員、平山委員
事務局職員	堀江都市建設部部長、中村都市建設部次長、城戸都市計画課長、米倉都市計画課長補佐、本松都市政策係長、都市計画課職員 2 名
	<p>米倉課長補佐</p> <p>皆さまこんにちは。出席予定の委員さんが 1 名来られていませんが、定刻となりましたので、ただいまから令和 4 年第 39 回飯塚市都市計画審議会を開催いたします。</p> <p>私は本日の進行役を務めさせていただきます、都市計画課課長補佐の米倉と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>それではまず、都市建設部 部長の堀江より一言ごあいさつを申し上げます。</p> <p>堀江部長</p> <p>皆様おはようございます。都市建設部 部長の堀江でございます。</p> <p>本日、委員の皆様におかれましては、お忙しい中、また新型コロナウイルス感染症に関して大変な状況の中で、ご出席を賜り、誠にありがとうございます。会議の開催にあたりましては、十分に対策を講じてまいりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>さて、本日は次第書にございますように、付議事項が 4 件ございます。</p> <p>議案第 1 号から議案第 4 号に関して、「飯塚市都市計画マスタープラン」におきましては、菰田・堀池地区を含む周辺地域を中心拠点として位置付けております。</p> <p>飯塚市地方卸売市場跡地の有効活用とコンパクトシティの推進に向け、市内に点在する商業系用途を中心拠点へ集約することで、中心拠点としてふさわしい賑わいの創出や地域の活性化を図ることとしてまいります。</p> <p>そのような飯塚市の将来都市構造を踏まえ、地域地区の見直し及び地区計画の決定を行う案件となっております。</p> <p>本日も皆様方の忌憚のないご意見を賜りながら、本市の都市計画を進</p>

めてまいりたいと思いますので、何卒よろしくお願い申し上げます。

以上、甚だ簡単ではございますが、私からのあいさつとさせていただきます。本日は宜しく願いいたします。

米倉課長補佐

それでは、本審議会の成立について、ご報告いたします。

本日の審議会は、委員 16 名中、過半数以上の 13 名に出席して頂いておりますので、飯塚市都市計画審議会条例第 7 条第 3 項の規定により、会議が成立しております事をご報告いたします。

続きまして、本日ご欠席の委員のご報告をいたします。

初めに、飯塚市商工会 副会長の 山本 恵治 委員。続きまして、市議会議員の 平山 悟 委員。以上、2 名の委員につきましてはご都合の為欠席とのご連絡をいただいております。

また、代理の出席が 3 名ございます。

国土交通省 九州地方整備局 北九州国道事務所 事務所長の 小林秀典 委員につきましては、委任状をいただいております、代理で 国土交通省 九州地方整備局 北九州国道事務所 筑豊維持出張所 所長の 竹尾 竜一 様にご出席いただいております。

続きまして、飯塚警察署 交通第一課長の 鍋嶋 隆之 様につきましても、委任状をいただいております、代理で 飯塚警察署 交通第一課 交通総務係長 中島 和宏 様にご出席いただいております。

最後に、福岡県飯塚県土整備事務所 所長の 山本 芳香 委員につきましても、委任状をいただいております、代理で 福岡県飯塚県土整備事務所 地域整備企画監 戸丸 明 様にご出席いただいております。

本日の審議会に入ります前に、資料の確認をさせていただきます。

事前にお配りしておりました資料として

次第書が 1 枚。

委員名簿が 1 枚。

各変更、決定についての概要・方針の資料が 1 綴り。

議案第 1 号「筑豊広域都市計画用途地域の変更（飯塚市決定）について」の資料が 1 綴り。

議案第 2 号「筑豊広域都市計画特別用途地区の変更（飯塚市決定）について」の資料が 1 綴り。

議案第 3 号「筑豊広域都市計画準防火地域の変更（飯塚市決定）について」が 1 綴り。

最後に議案第4号「筑豊広域都市計画地区計画の決定（飯塚市決定）について」が1綴り。

以上、合計7種類の資料となっております。

また、申し訳ございませんが、本日、資料の差し替えがございます。机上にてお配りしております、議案第1号から第4号の【経緯の概要】についてはそれぞれ差し替えをよろしくお願いいたします。修正内容については、法定縦覧の縦覧者と意見書の結果を修正しています。

資料の不足等は、よろしいでしょうか。

それでは、本日の議事に入ります前に、先程、市議会議員の田中委員につきましては本日欠席のご連絡をいただいております。

なお、議事録作成の関係上、ご発言される時は挙手をしていただき、事務局がマイクをお持ち致しますので、お名前を述べられてからご発言をしていただきますよう、ご協力をお願いいたします。

それでは、依田会長に議事の進行を移したいと思っております。

依田会長、よろしくをお願いいたします。

議長（依田会長）

皆さんこんにちは。次第に沿って議事を進行してまいりたいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。本日は付議事項が4件となっております。

それでは、「議案第1号 筑豊広域都市計画用途地域の変更（飯塚市決定）について」事務局よりお願いします。

議案第1号（都市計画課：城戸課長）

私は、都市計画課 課長の城戸といたします。

どうぞよろしくをお願いいたします。

各付議事項のご説明に先立ちまして、今回の付議案件である、筑豊広域都市計画用途地域の変更、特別用途地区の変更、準防火地域の変更、地区計画の決定についてご説明をさせていただきます。

座って説明させていただきます。

最初に今回の概要・方針について説明させていただきます。

1ページをお願いいたします。

昨年11月の都市計画審議会にて概要のご説明をさせていただいておりますので、重複する部分もあるかと思いますが、ご説明させていただきます。

資料の左上をご覧ください。今回の概要と方針について、「飯塚市都市

計画マスタープラン」では、菰田・堀池地区を含む周辺地域を中心拠点として位置付け、中心拠点としてふさわしい賑わいの創出や地域の活性化を図ることとしております。

飯塚市地方卸売市場の他地区への移転に伴い、この市場跡地において、さらなる商業機能の充実を図ることで、中心拠点としてふさわしい様々な都市機能が備わったコンパクトなまちづくりを推進いたします。

また、市場跡地の有効活用とコンパクトシティの推進に向け、市内に点在する商業系用途を中心拠点へ集約することで、中心拠点としてふさわしい賑わいの創出や地域の活性化を図ることとしています。

以上の飯塚市の将来都市構造を踏まえて、地域地区の見直し及び地区計画の決定を行うものです。

項目2の用途地域から次ページの項目5の地区計画については、議案ごとに資料で詳細を説明させていただきます。また、参考資料として特別用途地区の指定に伴う用途地域による建築物の用途制限の概要を添付しています。

それでは「議案第1号 筑豊広域都市計画用途地域の変更（飯塚市決定）について」ご説明させていただきます。

用途地域の変更については、昨年11月の都市計画審議会からの変更はありません。

4ページをお願いします。計画図のとおり、市場跡地及びその周辺についての約11ヘクタールを準工業地域から商業地域へ用途地域の変更を行います。

7ページをお願いします。「経緯の概要」について、4議案、同じスケジュールとなります。事項の上から6行目からになりますが、11月の都市計画審議会での報告後、11月30日から知事事前協議を行い、2月4日に計画案については異存なしとの回答を県から受け、2月8日から22日までの2週間の法定縦覧を行いました。縦覧結果については、縦覧者1名、意見書0名でした。今後は本日の都市計画審議会での付議を行い、3月中旬に福岡県との法定協議を行い、3月下旬に都市計画決定を行う予定としています。

8ページをお願いいたします。8ページは、範囲の境界図を添付しています。赤枠で囲ったところになります。

9ページをお願いいたします。9から10ページについては、用途地域の変更を行うことにより不適格となることが見込まれる建築物の状況を添付しています。

10ページをお願いいたします。工場が2件該当していますが、不適格率が7.4%と低い割合であります。こちらについては、地権者への説明

を個別に行っており、建築基準法に基づく不適格建築物報告書の手続きについて説明を行っております。

11 ページ以降については、本市と福岡県の上位計画との整合を図る必要があることから、飯塚市都市計画マスタープランと筑豊都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び福岡県都市計画の運用方針の該当箇所を添付させていただいております。

以上で、説明を終わります。

議長（依田会長）

はい、どうもありがとうございました。以上、付議事項の説明が終わりましたが、ご質問やご意見がございましたらお願いいたします。

特にご意見、ご質問ないようですので議案第 1 号につきましては「原案どおり承認」とさせていただきます。

どうもありがとうございました。

それでは次に、「議案第 2 号 筑豊広域都市計画特別用途地区の変更（飯塚市決定）について」事務局よりお願いします。

議案第 2 号（都市計画課：城戸課長）

それでは、議案第 2 号「筑豊広域都市計画特別用途地区の変更（飯塚市決定）について」のご説明をさせていただきます。

座って説明させていただきます。

特別用途地区の指定といたしますのは、用途地域の規制を補完するもので、その地区の特性にふさわしい土地利用の増進など、特別な目的を達成するため、指定するものです。具体的な建築物の建築制限に関する規定は、地方公共団体の条例で定めることとなります。

こちら、箇所や範囲については、昨年 11 月の都市計画審議会からの変更はございません。

今回の特別用途地区の指定の理由ですが、2 ページをお願いいたします。市内に点在する商業系用途のうち、現在の土地利用状況や市の土地利用方針を踏まえ、適宜住居系の用途地域へと変更することが考えられるが、用途地域の変更を行った場合に発生する不適格建築物の数を考慮し、特別用途地区を市内 6 か所の近隣商業地域と商業地域に追加し、用途制限を行います。また、市場跡地において準工業地域を商業地域へと用途地域を変更することとあわせ、準工業地域に設定していた大規模集客施設制限地区の一部を除外するものです。

4 ページから 10 ページについては、計画図を添付しています。

内容については、11 ページから 18 ページの新旧対照表と新旧対照図で説明させていただきます。

12 ページをお願いいたします。【相田特別用途地区】についてですが、伊岐須小学校北側のあいだつくしんぼ保育園付近からくぬぎ園付近までの約3ヘクタールが、現在近隣商業地域に指定されています。現在の現地の状況ですが、昔はスーパーが立地していましたが、現在は福祉施設や保育所が立地しており、都市機能誘導区域ではありますが、「暮らし維持型」の区域であります。また周辺の状況としましては、住居系の用途が大部分であることから、周辺の状況と合わせ、第一種中高層住居専用地域並みの用途制限を行います。

13 ページをお願いいたします。【横田特別用途地区】についてですが、飯塚市体育館北側の横田保育園付近から国道200号バイパス付近までの約3ヘクタールが、近隣商業地域に指定されています。

現在の現地の状況ですが、昔はスーパーが立地しておりましたが、現在は保育所に建て替わっており、商業系の店舗等がない状況であります。都市機能誘導区域外であり、住居系が多く立地していることから、第一種住居地域並みの用途制限を行います。

14 ページをお願いいたします。【幸袋特別用途地区】についてですが、旧伊藤伝右衛門邸西側のファミリーマート付近から北に鯉田中線道路沿いの夢の大橋交差点付近までと鯉田中線道路沿いの大橋交差点付近から西に新築されたマンションニューガイア飯塚北付近までの約8ヘクタールの部分が近隣商業地域に指定されています。

現在の現地の状況ですが、昔はスーパー等が立地していましたが、現在は幸袋小中一貫校ができたことで高層マンション等住居系が立地しており、学校近くの住環境の向上を図るため、第一種住居地域並みの用途制限を行います。

15 ページをお願いいたします。【立岩特別用途地区】についてですが、笠松陸橋北側、熊野神社東側の線路沿いの約1ヘクタールの部分を対象地区とし、現在商業地域に指定されています。

当該地域は、都市機能誘導区域の中心拠点型ではありますが、現在の現地の状況はアパート等の住居系の建物が立地しており、住居系が主たる用途となっており、周辺の状況と合わせ、第一種住居地域並みの用途制限を行います。

16 ページをお願いいたします。【芳雄町特別用途地区】についてですが、飯塚市防災センター南側の約1ヘクタールの部分を対象地区とし、現在商業地域に指定されています。

当該地域は、都市機能誘導区域の中心拠点型であるが、現状では未利用地が大半を占めているため、周辺の用途地域の状況を勘案し、第一種住居地域並みの用途制限を行います。

17 ページをお願いいたします。【飯塚特別用途地区】についてですが、

県道西町・天道線の明治町入口交差点から徳前大橋にかけての東側から本町商店街までのエリアの約 14 ヘクタール部分を対象地区とし、現在商業地域に指定されています。

当該地域は、現状では住居系が主たる用途となっておりますことから、第二種住居地域並みの用途の制限を行います。

18 ページをお願いいたします。【大規模集客施設制限地区】についてです。菰田・堀池地区になりますが、議案第 1 号で説明させていただいた用途地域の変更に伴い、現在の準工業地域の面積が約 11 ヘクタール減少し、約 29 ヘクタールとなります。この地区については、準工業地域での特別用途地区の指定であり、10,000 平米を超える大規模集客施設（商業施設）の立地を規制する地区となります。

詳細な境界図については、20 ページから 26 ページに添付しています。

また、用途制限についての参考資料として、先ほど説明させていただいた、計画の概要と方針の最後のページに用途地域による建築物の用途制限の概要を添付しております。

次に 19 ページをお願いします。「経緯の概要」について、議案第 1 号で説明させていただいた内容と同じ流れになります。縦覧結果については、縦覧者 1 名、意見書 0 名でした。

34 ページから 36 ページについては、特別用途地域の変更を行うことにより不適格となることが見込まれる建築物の状況を添付しており、箇所については、27 ページから 33 ページの不適格状況図となります。

34 ページをお願いいたします。相田特別用途地区については 1 件、2.1%。

35 ページをお願いいたします。幸袋特別用途地区については 2 件、1.5%となっております。

36 ページをお願いいたします。飯塚特別用途地区については 2 件、0.8%となっており、横田特別用途地区、立岩特別用途地区、芳雄町特別用途地区については該当なしとなっており、全体を見ても低い割合であります。こちらについても、地権者への説明を個別に行っています。

37 ページ以降については、本市と福岡県の上位計画との整合を図る必要があることから、各計画及び福岡県都市計画運用方針の該当箇所を添付させていただいております。以上で説明を終わります。

議長（依田会長）

はい、どうもありがとうございました。以上、付議事項の説明が終わりましたが、ご質問やご意見がございましたらお願いいたします。

特にご意見、ご質問ないようですので議案第 2 号につきましては「原案どおり承認」とさせていただきます。

どうもありがとうございました。

それでは次に、「議案第3号 筑豊広域都市計画準防火地域の変更（飯塚市決定）について」事務局よりお願いします。

議案第3号（都市計画課：城戸課長）

それでは、議案第3号「筑豊広域都市計画準防火地域の変更（飯塚市決定）について」のご説明をさせていただきます。

座って説明させていただきます。

本市では、市街地における延焼火災抑制のため、商業地域については全域準防火地域の指定をおこなっています。

3 ページの計画図をお願いいたします。市場跡地及びその周辺となりますが、商業地域への用途地域の変更にあわせて、当地区における延焼火災の抑制を図るため、準防火地域を新たに設定するものです。

6 ページをお願いします。「経緯の概要」について、議案第1号で説明させていただいた内容と同じ流れになります。縦覧結果については、縦覧者1名、意見書0名でした。

7 ページをお願いいたします。7 ページは、範囲の境界図を添付しています。

8 から9 ページについては、用途地域の変更を行うことにより不適格となることが見込まれる建築物の状況を添付しています。

9 ページをお願いいたします。建物については、内部を確認することが不可能なため、耐火構造不適格の可能性ありとの表記をしており、こちらについても、個別に地権者へ、建築基準法に基づく不適格建築物報告書の手続きについて説明を行っております。

10 ページ以降については、本市と福岡県の上位計画との整合を図る必要があることから、各計画及び福岡県都市計画運用方針の該当箇所を添付させていただいております。以上で説明を終わります。

議長（依田会長）

はい、どうもありがとうございました。以上、付議事項の説明が終わりましたが、ご質問やご意見がございましたらお願いいたします。

特にご意見、ご質問ないようですので議案第3号につきましては「原案どおり承認」とさせていただきます。

どうもありがとうございました。

それでは次に、「議案第4号 筑豊広域都市計画地区計画の決定（飯塚市決定）について」事務局よりお願いします。

議案第4号（都市計画課：城戸課長）

それでは、議案第4号「筑豊広域都市計画地区計画の決定（飯塚市決定）について」のご説明をさせていただきます。

座って説明させていただきます。

1 ページの計画図ですが、今回、菰田・堀池地区地区計画となり、範囲は菰田・菰田西・堀池地内の約14.1ヘクタールのエリアに地区計画を設定いたします。

理由としましては、本地区においては、商業機能の充実を図るべく大規模集客施設を誘致し、併せて周辺の道路整備を行うことにより、中心拠点内への都市機能の集積を進め、さらなる来訪者の増加や地域生活の利便性の向上につなげたいと考えております。

また、市場跡地は道路によって敷地が分断されているが、立体道路制度を活用することで、道路で分断された市場跡地を一体利用し、さらなる商業機能の充実や歩行者の安全性の確保を図るものです。

地区計画は、まちづくりの将来像について、まちの個性を活かすための建物の建て方や土地の使い方に関するまちづくりのルールを定めるものであり、【土地利用の方針】、【地区施設の整備方針】、【建築物等の整備方針】等を地区計画で定めます。

今回の地区計画では、【土地利用の方針】について、中心拠点に多様な都市機能を集積させ、生活利便性の向上や新たな賑わいの創出につなげるべく、市場跡地で商業系土地利用を図ることと併せ、立体道路制度を活用することで、道路で分断された市場跡地の敷地を一体利用し、大規模なフロア面積を確保して商業機能の充実を図るものでございます。併せて、周辺道路の歩道整備を行うことで、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図るものでございます。

【地区施設の整備方針】では、飯塚市移動等円滑化促進方針に基づき、安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道整備を行うものでございます。

【建築物等の整備方針】では、立体道路を活用して、道路の上空において建築物等の整備を一体的に行うため、重複利用区域及び建築物等の建築又は建設の限界を定めるものです。

資料4ページをお願いいたします。今回の地区計画の範囲となり、黄色の着色部分に重複利用区域と建築限界を定めます。

地区計画については福岡県警察本部との協議の結果、前回11月の都市計画審議会での報告から若干変更になっております。重複利用区域の指定箇所について変更はありませんが、範囲について若干変更となりましたので、図面にて説明をいたします。

5 ページをお願いいたします。重複利用区域については、前回は、建物延長58.0mに対して、軒等の設置などに対する前後1.0mの余裕を考

慮し、60.0mで計画していましたが、道路法に基づく立体的区域の決定に伴い建物以外の区域に空間が生じることがないように、建物延長に合わせた延長としたことにより、重複利用区域の延長が58mに変更になりました。

建築限界については、計画当初は道路構造令第12条の規定に基づき、新設される構造物に対しては、路面から4.5m以上の空間確保が必要であり、舗装の打換えなどに対する余裕を考慮し、4.7mの空間を重複利用区域としておりましたが、道路設計を受け、縦断勾配を考慮した建築限界を設けることとしたため、4.7mから5.0mに変更になりました。

幅員については現況道路に合わせ15mで計画していましたが、交通渋滞緩和対策に伴う左折レーンの付加車線の設置や道路工事に伴い一部発生する道路管理用地を含めた幅員としたため、15mから21mに変更になりました。

5ページの右側には縦断面図を、6ページには横断面図を添付しています。

次に7ページをお願いいたします。「経緯の概要」については、議案第1号で説明させていただいた内容と同じ流れとなります。縦覧結果についても同様となります。

8ページをお願いいたします。地区計画範囲の境界図を添付しております。

9ページをお願いいたします。重複利用区域の境界図を添付しており、赤の着色部分の上空に建築物が建築されることとなります。

10ページ以降については、本市と福岡県の上位計画との整合を図る必要があることから、各計画及び福岡県都市計画運用方針の該当箇所を添付させていただいております。以上で説明を終わります。

議長（依田会長）

はい、どうもありがとうございました。以上、付議事項の説明が終わりましたが、ご質問やご意見がございましたらお願いいたします。

私からひとつお願いですけれども、先程説明がありました通り、道路整備に合わせて行うということですが、4ページにあるように青い道路ですね、商業施設ができることによって、交通量が増えることが予測されると思います。安全性の確保はかなり大事になってきますので警察署や関係部署と協議をして、車、それから歩行者に対する安全性の確保をお願いしたいと思います。これはお願いということになります。

他にご意見、ご質問ないようですので議案第4号につきましては「原案どおり承認」とさせていただきます。

どうもありがとうございました。

	<p>以上を持ちまして、本日の議事を全て終了いたします。 本日はどうもお疲れ様でした。尚、この後は事務局に進行をお願いいたします。</p> <p>米倉課長補佐 依田会長、どうもありがとうございました。 また、委員の皆様におかれましてもご審議を頂き、事務局を代表しましてお礼申し上げます。本日は誠にありがとうございました。 今後とも、市政発展のため、ご指導ご鞭撻を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。</p> <p>最後に、本日の報酬につきましては、3月18日（金）頃に指定の口座へ振り込みをさせて頂くように考えております。</p> <p>以上で、飯塚市都市計画審議会を閉会いたします。本日はどうもありがとうございました。</p>
<p>会議資料</p>	<p>議案第1号 筑豊広域都市計画用途地域の変更（飯塚市決定）について 議案第2号 筑豊広域都市計画特別用途地区の変更（飯塚市決定）について 議案第3号 筑豊広域都市計画準防火地域の変更（飯塚市決定）について 議案第4号 筑豊広域都市計画地区計画の決定（飯塚市決定）について</p>
<p>公開・非公開の別</p>	<p>① 公開 2 一部公開 3 非公開 (傍聴者0人)</p>
<p>その他</p>	