

## ■福岡県古賀市における特定用途制限地域の導入

### 一 準都市計画区域全域にわたる建築規制について 一

古賀市都市計画課 土地利用政策係長 村上泰介

#### 1. 特定用途制限地域の指定

##### (1)古賀市における特定用途制限地域の導入経緯

古賀市の都市計画区域外の地域では農林業を主体とする農村集落が形成されていたが、古賀市の発展に伴い、住宅需要だけでなく工場・倉庫等の需要も高くなり、結果として工場・倉庫・住宅・農地などの用途の混在や、計画性に乏しい開発が進行した。

そのため、2001年に策定された第2次古賀市国土利用計画では、都市計画区域外を全域都市計画区域（市街化調整区域）に編入する方針とし、土地利用の新たな秩序を創設しようと試みた。

しかし、これまで都市計画区域外に暮らしてきた地域住民にとって市街化調整区域の土地利用規制は非常に強く、一定のルール作りが必要であるという総論への理解は得られるものの、その実現手法についての合意形成は困難を極めた。

そこで、都市計画区域編入以外の手法による土地利用秩序の導入として、特定用途制限地域を検討することとした。

特定用途制限地域は、これまで建物用途の制限ができなかった非線引き白地地域や準都市計画区域において、良好な居住環境を確保することを目的として特定の建築物等の用途を制限できる規制である。2000年の都市計画法改正により導入が可能となった制度であり、立地を制限する建築物等の用途は自治体が条例で定めることができる。

#### (2)特定用途制限地域内の用途制限

古賀市の都市計画区域外の準都市計画区域における建築物の用途制限を設けるに当たり、「豊かな自然環境と住環境を守り、現状以上の用途の混在が進まないようにすること」を最大の目標とした。そのため、用途制限の対象となる建築物は、工場や一定規模以上の倉庫・事務所、倉庫業倉庫など、環境汚染の恐れのある用途や交通量が過大となる恐れのある用途の建築物を多岐にわたって制限する地区（田園居住地区）を設けた。

一方、4車線化整備が進む主要地方道筑紫野古賀沿線は、既存集落を通過せずに大量輸送が可能な道路への接続が可能なることから、用途制限の許容範囲を広げ商工業ゾーンとして土地活用することを可能とする地区（筑紫野古賀線沿線地区）を設けることとした。

なお、両地区とも、福岡県が定める大規模集客施設立地ビジョンに従い、商業施設や大学、病院、福祉施設などの施設については一定規模の規制を行う必要があった。

#### 2. 特定用途制限地域の運用

##### (1)住民との合意形成

本市の場合は、従来の用途制限が著しく緩いところに用途制限を新設するため、土地利用に自由度を残した制限であっても地域住民や地権者には強い反発を持つ者もいた。そこで、行政区（集落）単位での説明会や小学校区説明会を複数回行うなど、細やかな住民説明に努めたところ、基本的な地域住民の合意を徐々に得ることができた。

##### (2)開発希望者の動向

本市が平成24年5月に特定用途制限地域の住民説明を開始すると、様々な開発事業者や処分予定の土地を持つ地権者等が開発相談に訪れるようになった。そのうちの多くが、条例施行後に不適格建築物となる建築

物の建築を予定している者であり、条例施行の延期や経過措置等を求める声も聞かれた。

### 3. 今後の展望

#### (1) 特例許可の運用

開発事業者や地権者の関心事の一つに特例許可（条例第8条関連）がある。これは、計画する建築物が不適格建築物であっても、一定の要件を満たし、規則で定める手続きを経て許可を受けることにより建築可能となる制度である。

一定の要件とは、自然環境への負荷が少ないことや公共性が認められること、そして地域の合意を得られることなどである。

これらの要件を満たしていることを審査するため、案件の発生に応じて特例許可審査会（副市長を議長とする審査機関）を設置し、厳密な審査や指導を行うこととしている。また、公聴会による地域住民の意見聴取や、都市計画審議会における意見付与などもフローに組み込んでいる。そのため、許可に至るハードルは非常に高いものとなっている。

#### (2) 効果測定

第4次古賀市総合振興計画において、都市計画区域外の土地利用規制に関する記述は「(特定用途制限地域を運用し) その効果を踏まえ、都市計画区域への編入は再検討する」としている。

そのため、特定用途制限地域の規制効果を連続的に検証する必要がある、このことは建築条例の附則においても明確に記述している。

### 4. おわりに

特定用途制限地域を用いた用途制限は、比較的緩やかな規制であることに加え、既存不適格建築物を認めているため、用途の混在が短期間で解消されることはないため、望まれる効果が発現するためには相応の年月を要すると考えられる。

そのため、今後の制度運用においては、全国的な事例調査を継続するとともに、開発動向や相談案件などの内容をできる限り数値化し、導入効果を可視化するなどの課題に取り組む必要がある。

(2014年3月入稿)

## 第5回 日本都市計画学会九州支部幹事会議事録

日時:平成25年12月20日(金) 15:00~16:20

場所:TKP博多駅筑紫口会議室

出席者:佐藤誠治, 外井哲志, 橋本信幸, 坂井 猛, 阿部琢美, 内田智昭, 大枝良直, 加知範康, 辰巳 浩, 堤 昌文, 日暮光一郎, 箕浦永子, 吉武哲信 (13名)

### 議事内容

#### 1. 前回議事録の確認 (佐藤)

- ・事前メール審議に基づき前回の会議内容を確認した。

#### 2. 理事会報告(12月9日分) (佐藤)

- ・支部長連絡会において平成26年度事業計画・予算の作成において、収入計上できるのは本年12月中に実績のあった収入相当額とするよう決定したことが報告された。
- ・決議事項として、会員の入退会、研究受託、研究交流助成の公募申請、会長アドバイザー会議委員の交代、事務局の体制変更について報告がなされた。
- ・報告事項として、学会全体の協議事項(平成26年度事業計画・予算等)、各委員会からの報告事項について報告がなされた。

#### 3. 平成25年度支部主催シンポジウム(坂井)

- ・添付資料に基づき説明が行われた。
- ・主旨について、「…復旧・復興を最小限にとどめる…」は再考したほうが望ましいとの意見があり、これが了承された。その他は原案通りで進めることが了承された。

#### 4. 平成26年度新規研究分科会の審査方法等(内田)

- ・添付資料に基づき説明が行われた。
- ・原案通り進めることが了承された。

#### 5. 九州支部報告会(ポスターセッション)の実施(箕浦)

- ・別添資料に基づき説明が行われた。
- ・今年度の個別発表を行う方法を取りやめ、一昨年以前の方法に戻すとの提案がなされたが、多数の応募・発表に対する評価・審査の行い方に課題が残っているため、担当幹事において引き続き検討することとなった。

#### 6. 支部長賞(箕浦)

- ・添付資料に基づき説明が行われた。

- ・配布先リストについては漏れがないか等について引き続き検討したうえで配布を行うこととなった。
7. 支部活動の検討 (坂井)
- ・who's who の作成にあたり、各幹事への作成依頼について説明があり原案通り了承された。なお、写真については自身の顔写真で無く、活動内容を紹介する内容のものでもよいことが確認された。
  - ・支部主催シンポジウムの企画について進捗状況が説明され、担当幹事において引き続き準備を進めていくことが確認された。
8. 3支部 (関西、九州、中国・四国) 連携プロジェクト (佐藤・尾辻)
- ・添付資料に基づき報告が行われ、原案通り了承された。
9. 本部のHP更新に伴う支部の対応について (内田)
- ・添付資料に基づき九州支部としてのヒアリング回答案が説明され、原案通り了承された。
10. 平成26年度九州支部事業計画・予算計画 (内田)
- ・平成26年度事業計画・予算において計上する「収入」を修正した案を作成し、原案通り内容が慮了され、平成26年1月8日までに本部あて送達することが確認された。
11. 「支部ニュース」(1月発行分) (箕浦)
- ・添付資料に基づき報告が行われ、原案通り了承された。
12. 「支部だより」(12月号) (吉武)
- ・添付資料に基づき報告が行われ、原案通り了承された。
13. 会計報告 (内田)
- ・添付資料に基づき11月末現在の会計報告が行われ、原案通り了承された。
14. その他
- ・吉武幹事より「日本風景街道大学」に関する名義後援申請について申し出がなされた。

## 第6回 日本都市計画学会九州支部幹事会議事録

日時：平成26年2月7日(金) 12:00~13:20

場所：アクア博多3階会議室A

出席者：佐藤誠治, 外井哲志, 橋本信幸, 坂井 猛, 天本徳浩, 内田智昭, 大枝良直, 小林祐司, 柴田 久, 辰巳 浩, 趙 世晨, 日暮光一郎, 日高圭一郎, 松永千晶, 箕浦永子, 吉武哲信 (16名)

## 議事内容

1. 前回議事録の確認 (佐藤)
  - ・事前メール審議に基づき前回の会議内容を確認。
2. 理事会報告(1月17日分) (内田)
  - ・支部長連絡会において各支部の謝金・旅費規程(案)の作成を要請されたとの報告があった。また、平成26年度総会を5/23に開催するが理事の交代のある場合には新旧理事の出席が必要となるため、スケジュール調整をするよう要請があったとの報告がなされた。
  - ・議決事項として、会員の入退会、土木学会東日本大震災復興研究特別委員会/土木学会・日本都市計画学会連携委員会からの東日本大震災に関するセミナーの共催について報告がなされた。
  - ・報告事項として、学会全体の協議事項(第3回定時総会の開催等)、各委員会からの報告事項について報告がなされた。
3. 支部活動の検討 (坂井)
  - ・添付資料に基づき「九州まちづくり賞」に関する説明がなされ、原案通りで進めることが了承された。規則(案)・選考委員会運営要項(案)について平成26年度支部総会において諮ることが必要との意見があり、了承された。
4. 平成26年度新規研究分科会の結果(案) (日暮)
  - ・添付資料に基づき審査結果の説明が行われ、審査結果について了承された。
5. 平成26年度支部総会および総会資料(案) (箕浦)
  - ・別添資料に基づき当日のスケジュール、議案書(案)の説明が行われた。
  - ・「都市計画九州Who's Who」は平成26年度事業から支部HPに公開することとし、九州支部の全会員に投稿の依頼を継続して行うことで了承された。
  - ・他議事による「九州まちづくり賞」関連の規則(案)や謝金規程(案)、旅費規程(案)についても議案とするよう意見が出された承された。
6. 九州支部報告会(ポスターセッション)の実施(柴田)
  - ・添付資料に基づき、実施方法の昨年度からの変更点について説明がなされ、原案どおり了承された。
7. 九州支部の謝金・旅費規程(案)について (内田)
  - ・添付資料に基づき説明が行われ原案通り了承された。

- ・規程（案）について、支部総会に諮るよう意見が出され、了承された。
- 8. 学会賞（功績賞・国際功労賞・名誉会員）の推薦について（佐藤）
  - ・添付資料に基づき説明が行われ、引き続き佐藤支部長への情報提供が要請された。
- 9. 2015年度論文発表会（九州）開催について（佐藤）
  - ・福岡エリアを候補に、交通条件等を勘案しつつ検討することとなった。
- 10. 「支部だより」（2月号）（吉武）
  - ・添付資料に基づき報告が行われ、原案通り了承された。
- 11. 名義後援について（1件）（箕浦）
  - ・添付資料に基づき報告（前回幹事会にて口頭申し

出、了承済）、が行われた。

#### 12. 会計報告（内田）

- ・添付資料に基づき1月末現在の会計報告が行われ、原案通り了承された。

以上

#### ■支部ニュースに関する問合せ・連絡先

支部ニュースに関するお問い合わせやご意見等がございましたら下記までご連絡ください。各種イベント（シンポジウムや講演会等）のお知らせ等を掲載することも可能です。案内文を下記までお寄せください。

【公益社団法人日本都市計画学会九州支部事務局】

TEL& FAX : 092-802-3435

E-mail : cpj-q@doc.kyushu-u.ac.jp

## 九州の都市計画・Who's who?

このコーナーでは、日本都市計画学会員として九州でご活躍する都市計画実務者の方々をご紹介します。

【氏名】 かい たけし

甲斐 猛

【所属・連絡先】 福岡県古賀市建設産業部都市計画課

TEL:092-942-1119 FAX:092-283-2128 E-mail:toshi@city.koga.fukuoka.jp

#### 【都市計画に関する学術・技術に関する活動内容】

国土交通省から出向して、古賀市の都市計画行政に携わり約3年になります。この間、第4次古賀市総合振興計画の議会議決、美しいまちづくりプラン、耐震改修促進計画等の策定、特定用途制限地域の指定、都市計画法第34条第12号の規定による区域指定、用途地域や地区計画の決定・変更、長期未着手都市計画道路及び公園の見直し、土地区画整理事業の立ち上げ、条例づくりなど貴重な経験をさせていただいています。



広島県尾道市天寧寺から市街地を望む

【相談など受け入れ可能な事項】

土地利用計画、都市施設、景観など

【氏名】 にった ひろし

新田 裕司

【所属・連絡先】 株式会社 アービカルネット

住所：福岡市中央区大名2-4-30 西鉄赤坂ビル3F

TEL：092-725-0801 E-mail:nitta@urbicul.net

#### 【都市計画に関する学術・技術に関する活動内容】

まちづくりの計画から建築・ランドスケープの設計までを手掛ける事務所です。街の価値を高め、街に新たな価値を吹き込んでいくという課題に幅広い観点から答えを見出していくために、建築・まちづくり・ランドスケープの技術者が結集し、活動しています。



【相談など受け入れ可能な事項】

再開発計画、地区整備計画、ランドスケープ計画設計、建築企画設計