

議 事 概 要

1 会 議 名	令和6年度第1回太宰府市都市計画審議会												
2 開 催 日 時	令和6年5月20日（月）14:00～15:30												
3 開 催 場 所	太宰府市役所 4階大会議室												
4 出 席 者 名	青山委員、近藤委員、高尾委員（会長）、笠利委員、木村委員、西委員、鶴川委員、松尾委員、宮原委員												
5 議 題	<p>【議事】 太宰府市立地適正化計画（案）について</p>												
6 内 容	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">事務局</td> <td>（開会挨拶）</td> </tr> <tr> <td>楠田市長</td> <td>（挨拶）</td> </tr> <tr> <td>事務局</td> <td>これより議事に入る。太宰府市都市計画審議会条例第8条の規定により議事の進行を高尾会長にお願いする。</td> </tr> <tr> <td>高尾会長</td> <td>議題については、1件となる。事務局から説明を受け委員皆様方で議論していく。事務局は資料の説明をお願いする。</td> </tr> <tr> <td>事務局</td> <td>（資料説明）</td> </tr> <tr> <td>高尾会長</td> <td> <p>資料1については、前回の審議会からの意見を反映させた内容となる。太宰府市は住宅地が多く、住むことに特化したイメージがあるが、多様な働き方や市の財政面を考慮した方向性となっている。また、歴史資源を大切に守ってきた地域でもあり、これからも大切な資源であると位置付けをしている。</p> <p>資料2については、居住誘導と都市機能誘導に関する内容となり、公共交通については、別の協議会で議論を重ねている状況だが、今後の方向性が示された。</p> <p>資料3については、国が策定を位置付けている防災指針となり、災害リスク等の明らかとなっている情報を基に、かなり細かく分析がされ、今後の対応について示された。</p> <p>事務局が検討している内容について、委員皆様方からご質問も含め、ご意見をいた</p> </td> </tr> </table>	事務局	（開会挨拶）	楠田市長	（挨拶）	事務局	これより議事に入る。太宰府市都市計画審議会条例第8条の規定により議事の進行を高尾会長にお願いする。	高尾会長	議題については、1件となる。事務局から説明を受け委員皆様方で議論していく。事務局は資料の説明をお願いする。	事務局	（資料説明）	高尾会長	<p>資料1については、前回の審議会からの意見を反映させた内容となる。太宰府市は住宅地が多く、住むことに特化したイメージがあるが、多様な働き方や市の財政面を考慮した方向性となっている。また、歴史資源を大切に守ってきた地域でもあり、これからも大切な資源であると位置付けをしている。</p> <p>資料2については、居住誘導と都市機能誘導に関する内容となり、公共交通については、別の協議会で議論を重ねている状況だが、今後の方向性が示された。</p> <p>資料3については、国が策定を位置付けている防災指針となり、災害リスク等の明らかとなっている情報を基に、かなり細かく分析がされ、今後の対応について示された。</p> <p>事務局が検討している内容について、委員皆様方からご質問も含め、ご意見をいた</p>
事務局	（開会挨拶）												
楠田市長	（挨拶）												
事務局	これより議事に入る。太宰府市都市計画審議会条例第8条の規定により議事の進行を高尾会長にお願いする。												
高尾会長	議題については、1件となる。事務局から説明を受け委員皆様方で議論していく。事務局は資料の説明をお願いする。												
事務局	（資料説明）												
高尾会長	<p>資料1については、前回の審議会からの意見を反映させた内容となる。太宰府市は住宅地が多く、住むことに特化したイメージがあるが、多様な働き方や市の財政面を考慮した方向性となっている。また、歴史資源を大切に守ってきた地域でもあり、これからも大切な資源であると位置付けをしている。</p> <p>資料2については、居住誘導と都市機能誘導に関する内容となり、公共交通については、別の協議会で議論を重ねている状況だが、今後の方向性が示された。</p> <p>資料3については、国が策定を位置付けている防災指針となり、災害リスク等の明らかとなっている情報を基に、かなり細かく分析がされ、今後の対応について示された。</p> <p>事務局が検討している内容について、委員皆様方からご質問も含め、ご意見をいた</p>												

	<p>だきたい。</p>
委員	<p>資料 3 の防災指針について、P13 における取組方針の視点は、これから整理していき、今回は P1 の 5 段階に分けたフロー図のうち「災害リスクの分析と課題抽出」までが完了したという理解でいいか。</p>
事務局	<p>P1 に記載している防災指針検討の流れ「災害リスクの分析と課題抽出」以降の検討項目として P12 に「防災まちづくりの将来像」、P13 に「取組方針」、P14 では取組方針に基づく「取組施策、スケジュール」を記載している。</p>
委員	<p>P13 の記載内容に「取組方針及び施策を整理」とあるが、作業中という意味か。</p>
事務局	<p>資料の「取組方針及び施策を整理」とは、P14 の「取組施策、スケジュールの検討」に向けた検討をする過程となる。</p>
委員	<p>スケジュールが空欄となっている部分について、今後検討していくことということか。</p>
事務局	<p>資料説明でも申し上げたが、スケジュールについては実施主体が市のみではないことから、国や県等と協議していくこととなる。</p>
委員	<p>国の手引きによる検討の進め方では、防災指針の検討までが完了してきたということと理解しておく。</p>
委員	<p>立地適正化計画の区域は、都市計画区域内を対象としているが、資料 2 の P3「1-1 各拠点周辺へのゆるやかな居住誘導による人口集積の維持」と記載があり、内容としては、都市計画区域内の安全なところへ誘導するとしている。資料 3 資料編の P2 に北谷や内山、松川に土砂災害特別警戒区域が存在するが、そこに住む方々をゆるやかに誘導するという事は、生業、自然環境、一定の集落が形成されている中では現実的ではないと感じている。国の手引きにおいても都市計画区域外に一定の拠点がある場合は、参考として安全を図りつつ地域の振興を確保する視点を記載していく考え方も示されている。</p> <p>本市の地域性として、都市計画区域外から画一的に居住を誘導するという事は、住民としては複雑な気持ちとならないか。立地適正化計画は、危険なところに住んでいる方々を切り捨てる計画ではないと理解しているが、危険性が高い土砂災害特別警戒区域からは、その近くの安全なところへの移動するという選択肢や、住み続けるという視点もあって良い。</p> <p>住民からも質問されることを想定し、そういったところの考え方をきちんと持っておく必要がある。</p>
事務局	<p>前回の審議会資料に立地適正化計画のイメージ図を作成している。</p>

	<p>都市計画区域外や市街化調整区域についても、居住されている区域がありコミュニティも形成されており、ライフステージに応じていくことも大切にする必要があることから、ゆるやかに誘導していくと表現させていただいている。決して強制的に誘導していくことではなく、建替えができないということでもない。</p> <p>さらにわかりやすいイメージ図を作成し、住民の方に伝わるようにしていきたい。</p>
高尾会長	<p>「ゆるやかに」という表現は、読む人によって解釈や幅も変わってきてしまう。委員の意見のように、当事者の方々にとって過度な不安を与えないように、表現をもう少し補足するように検討をお願いします。</p>
事務局	<p>郊外部については、中心拠点や地域拠点と公共交通で繋ぐことにより、将来的にも生活利便性を維持していくものであり、郊外部で生活が出来なくなることではないため、丁寧に説明していきたいと考えている。</p>
高尾会長	<p>資料3のP10やP11の課題分析でも、前提として居住誘導区域内のリスク分析が行われていて、居住誘導区域外に災害リスクがある場合の位置付けが、やや曖昧な状態で整理されている。郊外部の住民のこともしっかり考えていることが分かるように、補足するように検討をお願いします。</p>
委員	<p>資料2のP3「1-2 建替え等の促進と地域コミュニティの維持」について、今回付け加えた「多様化する働き方や企業ニーズに応じた環境の創出」というところで、「多様化する暮らし方・働き方のニーズに応え」とあり、現在既にサテライトオフィスの誘致に関する補助制度を行っているが、都市計画上の用途地域の変更や規制緩和、誘導するためのインセンティブなどを想定しているか。</p>
事務局	<p>資料2のP4「活用が想定される制度等」に「用途地域等の見直し検討」なども記載している。用途地域によって企業誘致等ができない場合もあるため、現在実施している市の施策等を踏まえて検討が必要になってくると認識している。</p>
高尾会長	<p>立地適正化計画が策定されれば、用途地域の見直しも含めて市として動き始められるということだと考えられる。</p>
委員	<p>資料2のP5「2-1 本市の活力と賑わい機能を向上させる中心拠点の形成」について、これが重要だと考えている。「駅周辺の一体的・総合的な整備とあわせた多様な都市機能の誘導」とあり、そのとおりである。</p> <p>つまり、再開発事業を推進するという認識でいいか。</p>
事務局	<p>事業手法を市街地再開発事業と示していることではない。多くの事業手法があり、活用が想定される制度等に可能な限り挙げさせていただいているため、市街地再開発事業だと断言するものではない。</p>

<p>委員</p>	<p>その考えも理解できる。例えば、集中して何かしら誘致する際に、道路などの都市基盤が未整備の場合、誘致後の発展が見込めない。</p> <p>事業を羅列するだけではなく、その中で優先順位を決める必要があり、再開発という言葉を入れておかないと、他の事業が進行した場合、実際に再開発を実施する場合の支障となる可能性がある。</p> <p>まずは、基盤整備から行わないと、将来の五条駅周辺の発展の支障になってしまうことを懸念する。</p> <p>優先順位があるはずなので、しっかり検討してほしい。</p>
<p>委員</p>	<p>事業手法は、多く想定されているが、その結果どうなるのかが見えない印象である。最終的に何を指して、どういうまちを目指しているのか分からない。</p> <p>そろそろ計画も仕上げに入る段階になっているため、立地適正化計画のイメージとして分かりやすく伝えるということを念頭に置いて、仕上げに入っていればと思う。</p>
<p>事務局</p>	<p>ご意見のとおり分かりやすく、伝わりやすい計画を作成していきたい。</p> <p>また、拠点については、令和4年度の都市計画基礎調査の結果を用いて再分析し、課題を抽出した。</p> <p>例えば、五条駅周辺や都府楼駅周辺などの都市機能を分析したなかで、資料説明でも申し上げたが、多様なニーズを把握して、どのような拠点にしていくのかという検討に繋げていきたい。</p>
<p>高尾会長</p>	<p>非常に関心の高いテーマで関係者も多いエリアでもある。</p> <p>太宰府市は土地がたくさんあるわけではないので、うまくエリアの方々と協力しながら、どういうまちを目指すのかが定まって、その後に事業手法となる。</p> <p>立地適正化計画において都市機能誘導の拠点として、五条駅周辺と都府楼前駅周辺をかなり明確に位置付けられたということは、今後の拠点形成にあたって議論をしやすくなる環境が整ってきたことになる。</p> <p>多くの方々の関心は、今後どういうプロセスを経て将来像を描くのか、事業手法を考えていくのかということに意識が移っていくため、市もスピード感を持って予め議論しておくが良い。</p> <p>今年度で立地適正化計画が完成する予定であり、来年度以降の動き方がすごく大事になってくるため、意見を参考に進めていただければと思う。</p>
<p>委員</p>	<p>資料2のP7に広域的な拠点である西鉄二日市駅周辺との記載や、先ほどからも再開発という話もあり、大野城市や筑紫野市と一緒に拠点形成する考え、施設を誘導していく考えがあるが、実際に具体的な話はしているのか。</p>
<p>事務局</p>	<p>立地適正化計画を作成するにあたり、昨年度筑紫野市と大野城市に、広域連携に関する</p>

	<p>る話をしている。具体的な方向性については、筑紫野市には本審議会でお示ししているが、大野城市に直接話しをしているところではない。</p> <p>特に西鉄二日市駅については、広域拠点と位置付け、本市の中で賄えない大型商業施設や医療施設を補完する形や、仮に筑紫野市側で足りない部分があれば本市側で補完できるような形で連携できればと考えている。</p> <p>なお、資料2のP7に施策の実施箇所は市域部分のみである旨を記載し、筑紫野市側へ越境しない形としている。</p>
委員	<p>太宰府市と思いは同じである。筑紫野市と太宰府市と言えば歴史的にも地理的にも昔から繋がりがあがあるため、一緒に考えていければと考えている。</p> <p>筑紫野市の立地適正化計画策定に向けた状況としては、これから策定に向けて動きをとっていく段階である。その際には太宰府市と一緒に考えていけたらと思う。</p>
委員	<p>基本的に届出制度で事前に情報を得るとい部分が大いと感じた。</p> <p>資料2のP4の居住誘導に係る施策に関して、大規模な開発だと届出制度の活用がイメージできるが、空き家の活用や都心の中で空洞化したところをどのように活用していくか、戸建て一戸の建替えの際にどうするかというのは、届出制度とは違う情報の収集の仕方をしないといけない。</p> <p>空家バンク等もあるが、そういった視点を記載しておくべきではないか。</p>
事務局	<p>空き家について記載している部分はあるが、不足している視点は追記を検討していきたい。</p> <p>立地適正化計画を公表すると届出制度が義務化され、基本的には居住誘導区域以外での一定規模以上の住宅の立地や、都市機能誘導区域内の誘導施設を廃止する場合など、様々なケースにおいて届出が必要になる。</p> <p>宅地建物取引業団体、医療機関や福祉施設など、可能な限り事前に制度開始を周知する機会を設け、説明していきたいと考えている。</p>
高尾会長	<p>立地適正化計画の届出制度だけでは対応しきれない、規模が小さい行為についても対応ができるように、既存の制度と連携した方策を官民協力しながら仕組みづくりについて検討いただければと思う。</p>
委員	<p>資料2のP7「3-2 近隣市町との都市機能等の相互補完と連携強化」について、事務局からの回答は理解できたが、これではこれまでと何も変化がない。</p> <p>連携すべきは、西鉄二日市駅だけでなく、住宅が連たんしている杉塚など、一緒に考えていく必要がある。</p> <p>振り返れば35年前に春日市と大野城市が都市計画マスタープランをすり合わせて作ったということがあり、太宰府市と筑紫野市も今がやる時ではないかと私的には思う。</p> <p>回答は求めないが、そこまでしないとずっとこの不整合なまちづくりが続くと思う。</p>

高尾会長	都市機能誘導に係る施策について、近隣市町との連携強化ということで記載しているが、資料3の防災指針に関しても、河川の対岸にある隣の自治体と同時に被災する可能性もある。最も近い避難所が市境を超えたところというケースもあり得るので、防災指針にも広域連携に関する検討が必要になる。
委員	具体的な施策の検討にあたり、商工会や建設団体といった関係機関との勉強会や意見交換会の開催は検討されているか。
事務局	是非開催させていただければと考えている。
委員	資料を見させてもらい感心した。しかし、五条駅周辺や都府楼前駅周辺をどのようにしたいのかが見えてこない。例えば五条駅では事業者が考えたものを建てるだけでは開発にならない。 道路の整備が一番大事であり、道路整備と建物を高層化といった方針を出して仮想図でも構わないので、どのようになるのかイメージを膨らましてもらえると分かりやすい。 また、松川の方は住宅立地に関する一定の規制があるにも関わらず建築されている。建てられないようにするにはどうすれば良いのか、一つのプロセスがあったら良いと思う。
事務局	貴重なご意見として賜る。どなたがご覧になられても分かるようなイメージしやすいものをお示ししていきたい。
委員	そうしないと開発はできないと思う。 高雄の開発はもう始まっているのか。
事務局	高雄については、民間主導の組合区画整理の話がある。
委員	全て民間に任せるのではなく、市が中心となって民間を活用するといった形がとれると、イメージに沿った計画が進められるのではないか。
高尾会長	五条駅周辺などに関しては、恐らく民間に任せていてはいけないエリアとなる。 住民の関心が高く、まちの中心になり得る場所。市として方針を定め、協力していただける民間との連携というのが順当な手順になるため、次のステップでは多くの方々と議論する場などを設けていく必要がある。
委員	観世音寺地区の第一種低層住居専用地域の中で、飲食を若干緩和した部分がある。 事業者は把握しておくべき内容だが、十分に認知されていないということもある。販

	<p>わいの創出などは、観光としてのメリットを考えて設定されたと思うが、事業のあり方が変わってきており、沿道でないといけないという訳ではなくなっているのではないか。</p> <p>これまで市で努力されて、県とも調整されて緩和に至ったと思うが、他の地域でも検討されているのか。</p>
事務局	<p>現在のところ具体的に検討している地域はない。</p>
委員	<p>緩和策については、徐々に広げていかないと事業者は魅力を感じない。</p> <p>特に西鉄二日市駅周辺は期待しているが、埋蔵文化財の問題などもある。もちろん文化財を守っていくなかで、活用や緩和策につながる検討の余地があるのではないかと。</p>
事務局	<p>史跡地については、遺構を傷つけないことを前提に必要な建物であれば暫定的に建てるのが認められる場合もある。しかし、ハードルが高いというのが現実であるため、負担軽減に繋がる施策を講じることが可能かどうか、調査研究していきたい。</p>
委員	<p>楠田市長が福岡県市長会で文化財の活用といったことを発信されたところもあり、二日市周辺は土地も広く駅にも近いので非常に期待をしているところではある。</p> <p>また、九州協同食肉が移転するという話があるため、面積が大きく気にしているところであるが、その辺りも間に合うように、何か施策をお願いしたい。</p>
委員	<p>委員のご意見の高雄の区画整理の話があったが、佐野東地区にも区画整理の話がある。居住誘導区域になり得るエリアであるが、現時点で市街化調整区域ということもあり、立地適正化計画には盛り込めない状況となる。</p> <p>その他の参考でも良いので、何かしらの記載をしておかないと都市計画マスタープランとの整合がとれないということもある。</p> <p>「(仮称) JR 太宰府駅」という位置付けが都市計画マスタープランにあるが、本市としては結論が出ていない。都市計画マスタープランでは「(仮称) JR 太宰府駅」から大きな交通の誘導を図るという位置付けがあるが、それらを勘案しない形で立地適正化計画がまとめられている。</p> <p>その件を結論付けて載せることは難しいかもしれないが、都市計画マスタープランの策定からもう少しすれば10年が経過し、見直し作業も想定して都市計画マスタープランと整合するような部分を立地適正化計画に残しておく必要があるのではないかと。</p>
事務局	<p>都市計画マスタープランには、佐野東地区の今後の在り方について記載がある。</p> <p>立地適正化計画では、市全体の中で居住を誘導していくエリアとして居住誘導区域、都市機能を維持していくエリアとして都市機能誘導区域を設定していくこととしている。</p> <p>都市計画マスタープランとの整合性も重要と考えており、立地適正化計画の策定後</p>

	<p>は、きちんと計画を見直ししていき、都市計画マスタープランとどのような形で整合させるかについて、引き続き検討していきたい。</p>
高尾会長	<p>尽きない議論になると思うが、今後の宿題としてしっかり明記しておく必要がある。</p>
委員	<p>資料2のP9「4-3 高齢者等の交通弱者に配慮した公共交通形態の形成」について「移動等円滑化促進方針やバリアフリー基本構想の検討」は、そのとおりと思うが、高齢者の免許返納などが増加すると考えられるため、ラストワンマイルというところで「4-2 地域住民に配慮した公共交通形態の構築」に記載がある「デマンド交通やMaaS等の導入の検討」の記載があった方が良いのではないかと。</p>
事務局	<p>地域公共交通活性化協議会の方でご議論していただいている内容となる。 コンパクト・プラス・ネットワークといった計画の連携も重要であるため、貴重なご意見として賜り協議会へ報告し検討していきたい。</p>
委員	<p>立地適正化計画は「コンパクト・プラス・ネットワーク」というのが標語になっているが、実質的には「コンパクト」が中心になってくる。 西鉄二日市駅周辺の話では、筑紫野市と太宰府市がまちを何とかしようというときに、筑紫野市側に居たらあの空き地は何だろうと思うのではないかと。 文化財の視点、防災の視点などは立地適正化計画の中だけでは説明できない要素が多くあり、市街化調整区域の住民からの疑問に丁寧に答えていくという話もあるなか、今年度計画を策定するうえで、立地適正化計画に記載しないことでも、きちんと整理しておく必要がある。 そうすると、来年度以降に庁内でも協力を得やすくなると考えられるため、そこは力を入れて進めていただきたいと思います。 また、都府楼前駅周辺にマンションが建築され、日ごろ使っていた駐車場がなくなってきたという話を聞いた。マンションに駐車場があったとしても、一家族2台の車を所有していたら、あつという間に駐車場が足りなくなるのは目に見えている。 こういった話は、まちをコンパクト化していく際に直結する問題だと思うので、配慮しながら検討いただきたい。</p>
高尾会長	<p>立地適正化計画は国のフレームがはっきりしているなか、事務局は最大限検討していただいていると考えている。 本日、西鉄二日市駅周辺や防災を含めた広域連携、佐野東の市街化調整区域、ゆるやかに誘導の「ゆるやか」の定義について意見があった。 また、委員からは届出制度から漏れるものへの対応について意見もあって、立地適正化計画の少しフレームの外側にあつて対応できていないことが現実的にあることがわかった。 委員から立地適正化計画ではここまでしか書けないけれども、市としてはそこで漏</p>

事務局	<p>れてくる課題についても、対応していく方針を、少しずつ考え方を整理しておくべきといった意見があった。</p> <p>今後、五条駅周辺が特に関心が高いと思うが、新しいまちづくりに進んでいく部分があると思うので、その辺の進め方などについても検討していくと良い。</p> <p>すごく良い宿題をたくさんいただき、立地適正化計画を策定してまちづくりを現実的、実質的に進めていくきっかけになる議論だった。</p> <p>最後に、今後のスケジュールについて、改めて事務局から説明をお願いし、進行をお返しする。</p> <p>本日ご審議いただいた内容は「立地適正化計画の検討の進め方」の「6. 誘導施策の検討」と「7. 防災指針の検討」となる。</p> <p>皆様方の本日のご意見や前回までのご意見への対応状況を資料として今後お示しさせていただくことで検討している。</p> <p>立地適正化計画策定に向けては、次回の審議会を8月から10月の間で開催させていただければと考えている。素案を作成し、令和6年度中の予定ではあるが、パブリックコメントや住民の皆様からご意見を聴取する機会を設けさせていただくとともに、宅建業界や商工会、医師会などの関係団体に事前説明の機会を設けさせていただいたうえで、立地適正化計画の公表に向けて進めていきたいと考えている。</p>
事務局	(閉会挨拶)