

# 宇美町都市計画用途地域・特定用途制限地域の変更に係る公聴会

## 議 事 錄

令和7年12月7日（日）10時～

宇美町地域交流センター 2階多目的ホール

### 【事前説明】

都市整備課長補佐： 皆様、おはようございます。定刻となりましたので、ただいまから、「宇美町都市計画用途地域・特定用途制限地域の変更に係る公聴会」を開催いたします。

本日の公聴会は、「宇美町都市計画用途地域の変更」及び「宇美町都市計画特定用途地域の変更」の原案についての公聴会を開催するものです。

本日の公聴会の議長は、宇美町都市整備課長が務めさせていただきます。

次に、会場にお越しの皆様へのお願い事項を申し上げます。お持ちの携帯電話等については、電源をお切りいただき、写真撮影や録音につきましては、ご遠慮くださいますよう、ご協力を願いいたします。また、傍聴の方々におかれましては、会場入り口にてご確認いただき、同意書にご記名をいただきましたが、くれぐれもご静粛にいたしますようお願いいたします。

また本日の公聴会は議事録作成のため事務局の方で録音させていただきますことをご了承ください。なお、録音音声を公開することはございません。

次に、本日の公聴会の開催趣旨についてご説明いたします。本日の公聴会は、都市計画法第16条の「都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。」の規定に基づいて、開催するものです。本日の公聴会の案件である「宇美町都市計画用途地域の変更」及び「宇美町都市計画特定用途地域の変更」の原案つきましては、令和7年11月14日から11月28日までの期間で縦覧を行うとともに、意見陳述の申し出を受け付けました。そして、2名の方から申し出がありましたので、公聴会を開催するものです。本日の公聴会において、この2名の方から、都市計画の原案に対するご意見を承り、都市計画の案を作成してまいります。それでは、議長、よろしくお願ひします。

## 【開 会】

都市整備課長： ただいまから「宇美町都市計画用途地域の変更」及び「宇美町都市計画特定用途地域の変更」の原案についての公聴会を開会いた

します。

先ほどのご案内の通りですが、本日の公聴会では公述申し出のあった 2 名の方にご意見を述べていただきます。まず、公述人の方に注意事項を申し上げます。後ほど私がご案内申し上げますので、前方の公述席においていただきましてご意見を述べてください。ご意見は意見陳述申出書に記載されました内容に基づいて発言されますようお願ひいたします。なお、本日実際に意見陳述をしていただいた内容についてのみご意見として承りますのでご了承ください。

次に公聴会の傍聴の皆様にご案内申し上げます。この公聴会は公述の申し出をされた方にご意見を述べていただきたく場であり、公述人の方以外の発言はできませんのでご承知ください。

それでは、はじめにこの度の都市計画案につきまして都市整備課都市計画係より概要をご説明いたします。

## 【計画案説明】

都市計画係長： 「宇美町都市計画用途地域の変更」及び「宇美町都市計画特定用途地域の変更」の原案についての概要をご説明させていただきます。

最初に、変更の目的について、ご説明します。A3 資料の 1 ページをご覧ください。資料右下側にページ数を記載しております。資料の左下側をご覧ください。こちらにしての目的を記載しております。

読み上げます。「宇美町では、第 7 次宇美町総合計画及び、宇美町都市計画マスタープランに基づき、「ともに創る 自然とにぎわいが融合したまち・宇美」の実現に向け、まちづくりを進めている。」としています。宇美町都市計画マスタープランは宇美町の都市計画に関する基本の方針をまとめたもので、本年 8 月に改定版を策定いたしました。その中で宇美町内の将来の土地利用方針を立てております。工業・流通業務地として、その方針を資料右側に記載しております。工業・流通業務地としている地域につきましては、周辺と調和した操業環境の維持を図り、都市計画道路粕屋宇美線沿道については、整備進捗にあわせ、適切な土地利用コントロール手法について検討いたします。また、一般住宅地につきましては、住環境と商業・業務施設などの調和を図り、近傍の近隣商業・沿道サービス地とも連携しながら生活利便施設の立地を誘導する方針です。事業中の都市計画道路志免宇美線が横断する平成地区においては、整備進捗にあわせ、用途地域を適宜見直しし、原田地域の住宅地など宅地利用がなされる用途白地地域については、地域特性を踏まえ、土地利用コントロール手法について検討する方

針です。

それでは、今一度資料左下側の指定の目的の3行目をご覧ください。「本町は都市計画における区域・区分の定めがなく、非線引き用途白地地域では用途地域による制限が行われていないために郊外での大規模集客施設や周辺環境に影響を及ぼすおそれのある建物の立地が懸念され、秩序ある土地利用の実現が望まれている。そのため、既存市街地周辺で無秩序な開発が想定される場所において、用途地域及び特定用途制限地域を指定し、秩序ある土地利用を誘導する。用途地域及び特定用途制限地域を指定する範囲については、宇美町都市計画マスタープランの土地利用方針に基づき、それぞれ以下の実現を図るものである。」ということで、その下に記載の用途地域・特定用途制限地域を指定する予定です。用途地域につきましては、「工業専用地域」を、そして特定用途制限地域につきましては、「C居住地区」～「F低層住居地区」までを指定いたします。なお、制限内容については後ほどご説明いたします。指定する位置につきましては、資料の左上側に記載しており、詳細な位置図は資料3ページ以降に添付しておりますのでご参照ください。

ここで、用途地域と、特定用途制限地域の違いについてご説明いたします。用途地域につきましては、聞き覚えがある方もいらっしゃ

やるかと思います。第一種低層住居専用地域や、商業地域、準工業地域等全部で 12 地域の設定がなされており、その地域の建物の用途や面積等の制限がしてされております。そして、その制限内容は都市計画法で規定されていますので、制限内容は全国で統一されております。つまり、宇美町で第一種低層住居専用地域と指定された地域と、北海道の町で同じく第一種低層住居専用地域と指定された地域とでは、建物の用途の制限内容は同じということです。ただ、その用地に加え地区計画という手法で追加の制限を加えている場合は除きます。また、面積制限を規定した建ぺい率や容積率の制限につきましては、各市町で設定が異なりますし、宇美町の中でも地域によって建ぺい率と容積率の設定が異なるところがあります。例えば第一種低層住居専用地域につきましては、ひばりが丘団地や平成地区、大名坂の団地や桜原の団地、ひまわり台や神山手団地、四王寺坂団地、そしてゆりが丘団地等がその地域になりますが、そのほとんどが建ぺい率 40%、容積率 60%となっております。しかしながら、ゆりが丘団地の一部ではこれが 50%と 80%で指定されております。このことにつきましては、後ほど公述いただきご意見に関係する内容ですので、お耳の片隅に留めていただけたらと思います。もう一度申し上げますが、その必要性や妥当性に応じ、町内で同一の用途地域でも、各地域

によって建ぺい率や容積率の設定を変えることができます。ただし、「その必要性や妥当性」がポイントになります。

次に、特定用途制限地域ですが、これは制限内容を町の条例によつて規定します。したがいまして、制限内容は町が地域の実情に合わせて独自に指定することができます。ただし、その多くは既存の用途地域の規定をベースに一部変更して設定することが多いです。したがいまして、条例の制限内容はオーダーメイドで作成するというよりはセミオーダーに近いと言えます。

今回当町が設定する内容も既存の用途地域の制限内容をベースに、地域の実状、福岡県の都市計画運用指針を基にしまして、一部変更した内容となっております。また、建ぺい率、容積率につきましては、用途指定がない現在の規定からは変更はございません。現在は建ぺい率が 70%、容積率が 200%となっておりますので、特定用途制限地域の指定後もこの規定のままでございます。

それでは次に制限内容についてご説明いたします。まずは、それぞれの地域の制限の概要をご説明いたします。資料の右上の表をご覧ください。

はじめに、用途地域の「工業専用地域」です。制限の概要は工場のための地域で、住宅・店舗・学校・病院・ホテルなどの建築は不可と

なります。建蔽率は40%、容積率は200%を指定します。場所といたしましては、資料左側の地図で見ますと、左側の黒塗りの①で、井野工業団地の南側の工場群の地域になります。

次に、特定用途制限地域になりますが、こちらは4種類の地域を指定します。はじめに「C居住地区」です。制限の概要は、「第一種居住地域に建てられない建築物を制限」となっておりますが、これはどういうことかと申しますと、「第一種居住地域と同じ制限内容」ということです。第一種居住地域といいますと、住宅地に加え、延べ床面積3,000m<sup>2</sup>までの店舗等が建築可能な地域です。設定する地域につきましては、左の地図の緑の斜線で色塗りした地域で、番号で申しますと②の井野地域、③の原田地域、⑧の宇美東・障子岳地域、⑨の三原地域になります。

次に「D住工共生地区」です。制限の概要は「準工業地域に建てられない建築物及び遊戯施設・風俗施設を制限」ですので、こちらも同様に、準工業地域をベースに遊戯施設・風俗施設も併せて制限致します。準工業地域と言えば、住宅・店舗・工場の建築が可能な地域です。これを指定する地域は地図で見ますと①の井野工業団地の北側の地域や⑤の仲山・山ノ内の地域になります。これらの地域はいずれも工場や住宅が点在している地域です。したがって危険性や

著しく環境を悪化させる恐れがある工場やの立地を規制すべく、また住宅地に近接して遊戯施設や風俗施設が建てられないよう規制するものです。

次に「E 工業振興地区」ですが、これは工業専用地域をベースに福祉施設の立地を制限します。これを指定するのは地図で言いますと右側の⑥で、猫石工業団地になります。

最後に「F 低層住居地区」ですが、こちらは第一種低層住居専用地域と同じ制限内容です。こちらはすでに住宅街として土地利用がなされている地域に指定します。当初は用途地域の第一種低層住居専用地域の指定を検討しておりましたが、指定の対象地域の既存建物のほとんどが新たに指定する建ぺい率と容積率の規定を満たさなくなることから、建ぺい率・容積率の規定を現況の規定のままにすることができる特定用途制限地域で制限することとしました。これを指定するのは、地図で見ますと⑦の障子岳南地区と⑩の神山手団地内の地区でございます。

A3 資料の 2 ページ目には各地域地区の制限内容を詳しく記載しております。そして各地域の位置につきましても次の 3 ページ以降にお示ししておりますが、時間の関係上本日は細かいご説明は割愛させていただきます。

最後に本日の公聴会以降の都市計画の変更に関する法定手続きについてご説明いたします。A4 のレジュメの裏面にスケジュール案をお示ししておりますのでご覧ください。

会の冒頭に申し上げましたとおり、本日の公聴会は、都市計画法第16条の規定に基づき、都市計画の案を作成しようとする場合において、住民の意見を反映させるために開催するものです。したがいまして、本日の公述の内容を参考に再度計画案について再考し、必要に応じて見直しを図ります。したがいまして、公述の内容を基に本日ご説明した計画案が変更されることもございますし、変更されないこともあります。公益性の観点から検討し判断させていただきます。

その上で今後の流れになりますが、再考されてできました計画案を基に福岡県と協議を行います。その後、今回の縦覧と同様に再度この案について2週間の縦覧期間を設け、再度町民の皆様からご意見を募ります。これが概ね2月上旬頃を予定しております。そしてその際のご意見に対する町の見解を添え、必要に応じて再度の計画変更を行った上で作成した最終計画案の可否を当町の都市計画審議会に諮ります。そして最後に福岡県との最終協議の末、計画の決定となります。予定では令和8年3月末日の決定を予定しております。

以上で、この度の都市計画の変更に関するご説明を終わります。

## 【公　述】

都市整備課長： 都市整備課 都市計画係よりこの度の都市計画変更のご説明

が終わりました。それでは、これより公述人からの公述に移らせてい

ただきます。この度、2名の方から公述の申出があり、ご発言いただ

くことになっております。公述の順番は、公述申出順でございます。

それでは、1番の方、よろしくお願ひします。

公述人1： 砥石場地区の低層住居地区に住むものです。

用途無指定地域から第一種低層住居専用地域と同等の制限内容へ

の変更となると、一番緩い制限地域から一番制限の多い地域への変

更となることから、非常に困惑している状態です。

土地購入の際に、住宅、自家用倉庫、車庫の設置が可能であること

から購入しました。自家用倉庫についてはユニットハウスや 1.4 m<sup>2</sup>以

上の物置、車庫については地域的に車が無いと不便な住環境である

ため家族の車両が増えたときに単独のカーポートを設置したい考え

があります。

第一種低層住居専用地域と同等となるとそれらが設置できなくな

ります。

とびたけ地区でも検討しましたがそれらの設置が出来ないことか

ら今の土地を購入しました。元々住んでいた場所も条件に合わないことから売却して今の土地を購入しました。

現在、築 25 年になり老朽化してきています。近隣についても建替えを検討されている方がいる中で、単純に住宅しか建てられないという用途の制限を見直していただきたいです。

建築確認申請の上で事務所、倉庫を建築し、現存している状況にあります。プレハブ倉庫を設置して農機具倉庫として利用されていたり、倉庫として土地を利用されてたりと私一人だけではございません。

案内文書にて第一種低層住居専用地域と同等の制限内容となること、こういった建物は建てられなくなることを書面で通知されますが、一般の人は単独カーポート等が設置できなくなることは認識されていないと思います。そういう中で、第一種低層住居専用地域と同等の用途に限るのは問題が起こると危惧されます。

現存している事務所、倉庫、車庫は制限から除外することの見直しをお願いできなくないでしょうか。

都市整備課長：ありがとうございました。続きまして、2番の方、よろしくお願ひします。

公述人2：井野工業団地でリサイクル業を営んでいるものです。今後の事業活

動を鑑みて、建蔽率を 40%から 60%に変更していただく見直しを希望します。

理由としては、扱い量が増えており、保管のための屋根が必要となってくることが考えられるためです。鉄スクラップは屋根なしで保管されているのも見るかもしれません、リサイクル物の中には雨濡れが駄目なものが多数あります。現在は建屋の中に保管していますが、今後の物量の増加を考えると、現在駐車場として使用しているところに屋根を設置する可能性がありますので建蔽率の見直しをお願いできないかと思い意見を述べさせていただきました。

その他にも、処理施設ともなりますので、設備導入が必要となった時には今の建物の中に全てを収めることは現実的に難しいため、今後建屋が必要となってきます。現在は建屋 3 つ存在しており建蔽率の範囲内ですが、今後の状況から屋根を増やしていくかなければならないと考えています。

主力で扱っている商品は古紙であり、水濡れが出来ない商品となります。增量を進めている状況のため、今の段階でも屋根の増築が必要となっています。

今後も宇美町で事業活動していく中では、建蔽率が 40%に変更となってしまうところを 60%への変更をお願いいたします。

都市整備課長：ありがとうございました。以上をもちまして本日の公述は全て終わりました。公述人のお二人におかれましては、お忙しいところ、貴重なご意見いただきまして誠にありがとうございました。

本日いただきましたご意見につきましては、計画案作成の参考にさせていただきますが、ご意見に対する町の見解につきまして、後日町ホームページを通じ公表させていただく予定でございます。時期といたしましては、スケジュール案の次回県協議前を予定しておりますので、概ね12月中旬から下旬頃でございます。

それでは、これをもちまして宇美町都市計画特定用途制限地域等の変更に係る公聴会を閉会いたします。皆様まことにありがとうございました。