

## 会議議事録

1. 会議名 中間市用途地域の見直しに関する住民説明会
2. 開催日時 令和8年3月18日（水曜日）19時00分から19時30分まで
3. 開催場所 中間市人権センター
4. 出席者 住民 13名
5. 事務局（6名）

建設産業部長	白石 和也
都市計画課長	江藤 新悟
都市計画課長補佐	佐竹 英子
都市計画課 都市計画係長	池本 雅憲
都市計画課 職員	山口 桃華
都市計画課 職員	原 嘉伸

6. 委託業者（3名）

昭和株式会社	岩永 秀樹
〃	武内 俊樹
〃	白野 凧砂

## 7. 説明内容

### 次第

1. 開会
2. 挨拶
3. 説明

中間市用途地域の見直しについて

4. 質疑応答
5. 閉会

### 会議録

#### 【司会】

それでは、定刻となりましたので、始めさせていただきます。

本日出席の皆様、ご多忙にもかかわらず、中間市用途地域の見直しに関する住民説明会にお集まりいただき誠にありがとうございます。

本日の司会を務めさせていただきます、都市計画課の山口と申します。どうぞよろしくお願いたします。

はじめに、資料の確認をさせていただきます。本日の資料につきましては、受付で配布させていただいた説明資料「中間市用途地域の見直しに関する住民説明会」です。お手元の資料が揃っているかご確認ください。資料が足りない場合は、お知らせください。

それでは、お手元の会次第に沿って進めさせていただきます。

ただいまから「中間市用途地域の見直しに関する住民説明会」を開催いたします。

建設産業部 白石よりご挨拶申し上げます。

#### 【建設産業部長】

本日はご参加いただき、誠にありがとうございます。中間市で建設産業部長を務めております白石です。

今日ご説明する用途地域の見直しは、皆様の暮らしと今後のまちづくりに関する重要な事項です。本市といたしましても、その地区の特性に応じたまちづくりを進めていきたいと考えております。

特に今回の二つの地区の用途地域の見直しは、本年度新たに策定いたしました都市計画マスタープランにも記載されている内容で、市全体のまちづくりから見ても重要な内容です。どうぞ、最後までよろしくお願いたします。

#### 【司会】

ありがとうございました。それでは、事務局より、内容説明をさせていただきます。

#### 【事務局】

それでは、中間市用途地域の見直しについて、説明資料をご覧いただきながら、ご説明いたします。また、説明の途中で、質問をお受けする時間を設けますので、ご不明な点があれば、そのタイミングで、お知らせください。

本日の説明会では、コミュニティ広場周辺と、市営岩瀬南第1団地周辺の2地区の用途地域の見直しに関する説明をいたします。説明では、用途地域や建ぺい率など、聞きなじみのない用語が出てきますので、まず、はじめに、いくつかの用語について、ご説明いたします。

それでは、説明資料の2ページをお願いいたします。まず、用途地域について、ご説明いたします。

用途地域とは、区域ごとに住宅や店舗など、建てられる建物の種類や大きさを制限し、快適で秩序ある市街地をつくるための制度です。中間市では、9種類を採用しており、住居系5種類、商業系2種類、工業系2種類を定めており、快適で秩序ある市街地の形成に努めております。

3ページをお願いいたします。次に、建ぺい率・容積率について、ご説明いたします。

建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積（建物をうえからみたときの面積）の割合のことです。容積率とは、敷地面積に対する延床面積（各階の建築面積の合計）の割合のことです。

4ページをお願いいたします。具体的な数字を基に説明しますと、例えば、敷地面積300㎡の土地があった場合、第1種住居地域で、建ぺい率60%・容積率200%なら建築面積は、180㎡、延床面積は600㎡となります。それを商業地域に変更した場合、建ぺい率80%・容積率400%となり、建築面積を240㎡、延床面積は1200㎡と変わります。同じ敷地面積でも、多くの面積の建物を建築することができるということになります。

5ページをお願いいたします。次に、準防火地域について、ご説明いたします。

準防火地域とは、火が発生した際に周りへ燃え広がりにくいように、建物を火に強い構造にするルールを定めている地域のことです。この地域では、階数や延べ面積の規模により、耐火または、準耐火構造建築物を建築しなければならないなどの構造上の制限を定めています。

6ページをお願いいたします。次に、地区計画について、ご説明いたします。地区計画とは、みなさんが気持ちよく暮らせるまちをつくるため、建物の高さや建ててはいけない建物を決めたりと、その地区だけのきめ細かなまちづくりのルールのことです。

以上で用語について、ご説明を終わります。ここまでで、ご質問などはございませんでしょうか。

無いようですので、説明を続けさせていただきます。

7ページをお願いいたします。ここでは、今回、用途地域の見直しを予定しているコミュニティ広場周辺と、市営岩瀬南第1団地周辺の2地区についての現状と見直しの方向性をご説明いたします。

コミュニティ広場周辺の現状は、公共施設が立地する第1種住居地域となっております。この地区を今後、古くなった公共施設の機能を守りつつ、他施設や民間と一体化して、にぎわいをつくり、災害時には、避難場所などとして、活用するため、用途地域を商業地域へ見直そうと考えております。

次に、市営岩瀬南第1団地周辺の現状は、第2種低層住居専用地域となっております。この地区は、今後、古くなった市営住宅の建て替えを検討するうえで、高さ10mの制限を緩和する必要があるため、用途地域を第一種住居地域へ見直そうと考えております。

9ページをお願いいたします。ここからは、1つ目の見直し地区であるコミュニティ広場周辺について、ご説明いたします。この地区について、第1種住居地域から商業地域へ見直し、準防火地域の指定、地区計画の指定の3つのことを行いたいと考えています。

10ページをお願いいたします。この図は、見直し前が左の図、見直し後が右の図になります。詳細の内容については、後ほど説明いたしますが、太枠の中を第一種住居地域から商業地域に見直そうと考えております。

なお、用途地域が変わることにより、建ぺい率は、60%から80%、容積率は、200%から400%に変わります。

11ページをお願いいたします。続いて、建築物の用途の制限について、見直し前と見直し後を見ていきたいと思っております。第一種住居地域から商業地域に見直しを行うことで、「○」で示した建物が建てられるようになります。

これは、大規模な店舗、ホテルの建築、パチンコ店などの遊戯施設も建築可能となることです。その一方で、本市としては、福岡県の計画に準じることと風俗施設等の一部のふさわしくない建築物の規制を行おうと考えております。

具体的な規制は、準防火地域や地区計画で定めていきます。用途地域の見直しにより、表に示すような建物が建てられるようになりますが、●に示した用途の建物については、地区計画で規制をかけ、地区の皆さまが暮らしやすい環境を確保していきたいと考えております。

12 ページをお願いいたします。先ほど説明いたしました、用途地域が変更されると、この地区の建ぺい率は、60%から 80%に引き上げられ、同じ敷地面積で建築面積が約 1.3 倍の建物を建築できるようになります。また、容積率も 200%から 400%に引き上げられ、同じ敷地面積で延床面積が 2 倍の建物を建築できるようになります。

13 ページをお願いいたします。次に、準防火地域の指定について、ご説明いたします。この準防火地域の指定については、商業地域の見直しと合わせて行うものとなっております。建物を燃えにくい材料を用いて建てることで、火災が発生した時に、周辺の市街地に燃え広がらないように、指定することが必要となります。内容については、表にあるとおり、建物の階数や延床面積に応じて、準防火建築物の仕様が求められます。少し中身をご説明すると、延床面積が 500 ㎡以下であれば、1 階・2 階建物は法上の防火措置は必要ですが、木造建築物でも良いとなっております。しかし、4 階以上になりますと、延床面積に関わらず、耐火建築物、鉄筋コンクリートやれんが構造等でないとダメということになります。

14 ページをお願いいたします。こちら、先ほど説明した地区計画の内容となっております、建築してはいけない建築物を定めようとするものです。少し中身をご説明すると、延床 10,000 ㎡を超える集客施設等の建築の抑制、パチンコ屋やキャバレーなどの娯楽施設の建築の制限を考えております。

以上で、コミュニティ広場周辺の見直しについての説明を終わります。ここまでで、ご質問などはございませんでしょうか。

無いようですので、説明を続けさせていただきます。

15 ページをお願いいたします。ここからは、2 つ目の見直し地区である市営岩瀬南第 1 団地周辺について、ご説明いたします。この地区については、第 2 種低層住居専用地域から第 1 種住居地域への見直し、地区計画の指定の 2 つのを行いたいと考えています。

16 ページをお願いいたします。この図は、見直し前が左の図、見直し後が右の図になります。詳細の内容については、後ほど説明いたしますが、太枠の中を第二種低層住居専用地域から第一種住居地域に見直そうと考えております。

なお、用途地域が変わることにより、建ぺい率は、60%から変わりませんが、容積率が 100%から 200%に変わります。それと、10m ありました、建物の高さ制限が廃止になります。

17 ページをお願いいたします。続いて、建築物の用途の制限について、ご説明いたします。表の第二種低層住居専用地域から第一種住居地域に見直しを行うことで、「○」で示した建物が建てられるようになります。こちら、見直しにより、表に示すような建物が建てられるようになりますが、必要以上の規制緩和は行わないため、●に示した用途の建物については、地区計画で規制をかけ、地区の皆さまが暮らしやすい環境を確保していきたいと考えています。

18 ページをお願いいたします。先ほど説明いたしました、用途地域が変更されると、この地区の建ぺい率は、いままでどおり 60%です。容積率は、100%から 200%に引き上げられ、同じ敷地面積で延床面積が 2 倍の建物を建築できるようになります。

また、高さ制限が撤廃され、これまで 2 階建てしか建てられなかった場所でも、3 階建て以上の建物の建築が可能になります。

19 ページをお願いいたします。

次に、市営岩瀬南第 1 団地周辺の地区計画を指定する理由について、主に用途地域の見直しにより、良好な住環境に悪影響を及ぼすおそれのある店舗や事務所などの建築を制限

し、これまでどおりの暮らしが続けられるよう地区計画で規制をかけようと考えております。

20 ページをお願いいたします。この表は、この地区で地区計画により、建築してはならない建築物の内容です。ホテルや旅館、ボーリング場等の遊戯施設、大学や一定規模以上の福祉施設など、集客により周辺への影響が懸念される建物の建築を抑制していきます。

これらの建築物を指定することにより、これまでどおりの閑静な住環境を守って行きたいと考えております。

以上で、市営岩瀬南第1団地周辺の見直しについての説明を終わります。

最後になりますが、今回の用途地域の見直しについては、今後、都市計画法で定められた手続きを行い、令和8年度中に変更を終える予定としております。

以上で、「中間市用途地域の見直し」についての説明は終わります。ご清聴いただきありがとうございました。

#### 【司会】

それでは、ただいま説明がありました、「中間市用途地域の見直し」について、ご質問はございませんでしょうか。

#### 【市民①】

岩瀬南の赤い線で囲われた範囲が用途変更されると説明があったが、実際のところは「団地の敷地だけが変わる」という意味なのではないでしょうか。現実的には団地以外の部分は何も変化がないと考えてよいのでしょうか。

#### 【事務局】

赤い線で示している範囲全体が、用途地域の変更対象となります。用途地域を変更する際には、一定以上の面積が必要であり、今回の赤枠は約5ヘクタールの規模となっているため、この範囲全体の用途地域を一体的に変更するものです。

したがって、市営団地の敷地のみを用途変更するのではなく、赤枠内の全ての土地が第二種低層住居専用地域から第一種住居地域へ変更するものです。

主な変化は、建物の高さ制限が撤廃されること、容積率が100%から200%になることの2点であり、その一方で、地区計画の導入により、従前と同様の住環境を維持するための用途制限を行う予定です。

#### 【市民①】

結局のところ、「団地を建て替えられるようにすること」が主目的であって、周辺の環境が大きく変わってしまうということではない、という理解でよろしいでしょうか。

#### 【事務局】

今回の用途変更は、市営団地の建替えを可能にすることが大きな目的ですが、制度上は赤枠全体の用途が変わることになります。

そのため、地区計画により、店舗や事務所など周辺環境に大きな影響を与える用途を抑制し、これまでと同様の落ち着いた住環境が維持されるよう配慮するものです。

#### 【市民①】

私が心配しているのは、この赤枠の中にある納骨堂のことです。これは変わらないという理解でよろしいでしょうか。

#### 【事務局】

建築物としては変わりません。

**【市民②】**

コミュニティ広場周辺を商業地域に変更するとの説明でしたが、具体的にはどのような店舗や施設が立つ想定なのでしょうか。あわせて、工事の開始時期など具体的なスケジュールが決まっているのか知りたいです。

**【事務局】**

今回の用途地域変更は、まず土地の利用の仕方を変えるものであり、店舗・商業施設・ホテルなど、より幅広い種類の建物が建築できるようにしておくことが目的です。

現時点では、どの事業者が、どのような施設を、いつ建設するかといった具体的な事業計画や工事スケジュールは決まっています。

先に用途地域を商業地域へと変更し、土地利用の選択肢を広げた上で、その後に、どのような施設を整備するかを検討していく段階です。

**【市民②】**

現段階では、具体的な建物の内容や時期については、何も決まっていないと理解してよろしいでしょうか。

**【事務局】**

はい。現時点では具体的な施設計画は決まっておらず、あくまで幅広い利用が可能となる土台づくりとして用途地域を見直す段階にあります。

**【市民③】**

中間駅からピザクック通りにかけてのエリアは、中間市のメインストリートとなるべき場所だと考えています。しかし、現状は人があまり寄らず寂しい印象であり、市の発展にとって望ましい状況ではないと思います。そのため、できるだけ早く具体的な計画を立ててこのエリアを活用し、人が多く集まり、動きが生まれるような拠点とすることで、中間市全体の発展につなげてほしいと思います。「中間市はこんなもんだ」という考えをやめ、他都市と比べても魅力的と言える拠点づくりを、大胆かつ全力で進めてほしいと思います。

**【事務局】**

中間市としても、このエリアを今後のまちづくりにおける重要な軸・メインストリートとして位置づけ、策定中の都市計画マスタープランにおいても、当該エリアの整備を重点的に進めていく方針を盛り込んでおり、このエリアを活性化させることで市全体を元気にしていきたいと考えています。

**【司会】**

ありがとうございました。

以上をもちまして、本日の説明会を終了いたします。ご参加ありがとうございました。