

会 議 議 事 録

1. 会議名 令和8年度第1回中間市都市計画審議会

2. 開催日時 令和8年7月30日（木曜日）10時00分から10時40分まで

3. 開催場所 中間市役所 別館3階 特別会議室

4. 出席者 委員 12名

委員	青木 美佳子	校長会	委員	柴田 広辞	市議会議員
委員	貞末 茂雄	農業委員会	委員	迫田 隆太	市議会議員
委員	中野 弘子	婦人会	委員	下川 俊秀	市議会議員
委員	林 聖邦	商工会議所	委員	田口 善大	市議会議員
委員	樋口 享太郎	ひびき青年会議所	委員	堀田 克也	市議会議員
委員	阿部 伊知雄	市議会議員	委員	後藤 謙治	総務部長

5. 事務局（7名）

建設産業部長	白石 和也
建設産業部参事	清水 秀一
都市計画課長	山口 研治
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	藤末 幸志

6. 委託業者（2名）

昭和株式会社	岩永 秀樹
〃	武内 俊樹

7. 説明内容

会次第

1. 開会
2. 会長挨拶
3. 議事

- 議案第1号 北九州広域都市計画用途地域の変更(中間市決定)について
- 議案第2号 北九州広域都市計画準防火地域の変更(中間市決定)について
- 議案第3号 北九州広域都市計画地区計画の決定(中間市決定)について
(蓮花寺二丁目及び三丁目地区)
- 議案第4号 北九州広域都市計画地区計画の決定(中間市決定)について
(岩瀬一丁目地区)

4. 閉会

会議録

1. 開会

【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。

本日ご出席の皆様、ご多忙にもかかわらず、当審議会にお集まりいただき誠にありがとうございます。

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、事前配布しておりました

資料1：令和8年度第1回中間市都市計画審議会【議案第1～4号】

資料2：用語の説明

本日配布しております、資料3：説明資料、席次表、会次第、となっております。

なお、資料3は、資料1を説明する際の補足資料となっており、スクリーンにも映しませんが、見えにくい場合はお手元の資料でご覧ください。

委員の皆さまは、事前に事務局からお配りした資料と本日の資料がお手元に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、ただいまから「令和8年度第1回中間市都市計画審議会」を開催いたします。

本日の出席者数は、委員12名全員が出席しておりますので、中間市都市計画審議会条例第8条第2項の規定に基づき、本審議会を開催する条件を満たしていることをご報告いたします。

また、本日の審議会の傍聴に2名お見えですので、ご報告いたします。

議事に移る前に、ご発言をされる際は、挙手をしていただき指名されましたら、お手元のマイクのボタンを押して、赤いランプが点灯してからご発言ください。またご発言が終わりましたら、ボタンをもう一度押してください。ランプが消えるとマイクも切れる仕組みとなっております。

それでは、今回の都市計画審議会の開催にあたりまして、会長よりご挨拶をお願いします

2. 会長挨拶

【会長】

本日はお忙しい中、中間市都市計画審議会にご出席賜り、誠にありがとうございます。

委員の皆様には、中間市の都市計画行政において、日頃から専門的知見からのご尽力を賜り心より敬意を表します。

本日、事務局より提出された議案は、中間市のまちづくりの将来像を形づくる重要な基礎となります。内容を正確に把握するとともに、委員の皆様からの率直なご意見を伺い、適正な土地利用と良好な市街地の形成に資する結論へと導く所存です。

充実した審議となりますよう、皆さまのご協力をお願い申し上げ、私の挨拶と代えさせていただきます。

【司会】

会長ありがとうございました。

それでは、議事に入る前に、都市計画審議会へ付議することとなった、これまでの経緯などを事務局から説明します。

それでは、事務局お願いします。

3. 事前説明

【事務局】

それでは、議事及び審議に先立ち今回の概要とこれまでの経緯について、簡単にご説明させていただきます。

恐れ入りますが、お手元の資料には掲載していない内容を投影いたしますので、スクリーンをご覧ください。

今回、用途地域の変更等を行う趣旨と今後の方針等について、ご説明させていただきます。

対象箇所は2箇所あり、1箇所目がコミュニティ広場周辺、資料では蓮花寺二丁目及び、三丁目地区となっています。2箇所目は、市営岩瀬南第1団地周辺、資料では岩瀬一丁目地区となっています。

詳細は後ほどご説明させていただきますが、まず、コミュニティ広場周辺につきましては、『中間市都市計画マスタープラン』において、様々な都市機能の維持・誘導を図るとともに、公共施設の再編等に伴う、跡地の有効活用を図る区域として、位置づけられている地区になります。

現在、公共施設の再編に向けた検討が進められておりますが、再編にあたっては、他の施設との複合化により機能強化、民間との連携等によるさらなるにぎわいをさせるため、この度、都市計画の変更を行うものです。

また、岩瀬南第1団地周辺につきましては、『中間市都市計画マスタープラン』において、土地の高度利用による居住環境を創出する区域として、位置づけられています。

既に耐用年数を迎えた、あるいは近い将来に耐用年数を迎える岩瀬南第1団地が立地していることから、建替えに向け、都市計画の変更を行うものです。

両地区におきましては、昨年度より変更に向けた検討を進めております。市の都市づくりの方向性を示す都市計画マスタープランへの位置づけからはじまり、住民説明会を経て、具体的な用途地域変更に係る素案を作成いたしました。

その後、県との協議を踏まえ、2週間の原案の縦覧を行いました。特に意見の提出がなかったため、公聴会の開催は中止とさせていただきました。

その後県との事前協議を経て、2週間の案の縦覧を行いました。そこでも、特に意見は出されなかったため、本日、案として、この審議会に付議させていただいております。

今回の概要と、これまでの経緯についての説明は、以上となります。

【司会】

これより先の議事進行につきましては、中間市都市計画審議会条例第8条第1項の規定により会長をお願いします。

4. 議事

【会長】

それでは、ここから私のほうで、議事を進めさせていただきます。

本日は、都市計画審議会へ付議された案件は次の4件でございます。

議案第1号 北九州広域都市計画用途地域の変更(中間市決定)について

議案第2号 北九州広域都市計画準防火地域の変更(中間市決定)について

議案第3号 北九州広域都市計画地区計画の決定(中間市決定)について
(蓮花寺二丁目及び三丁目地区)

議案第4号 北九州広域都市計画地区計画の決定(中間市決定)について
(岩瀬一丁目地区)

以上4件となります。

なお、議案ごと質問をお受けする時間を設け、その後、挙手での賛否を問いたいと考えております。よろしくお願いします。

それでは、事務局説明をお願いします。

議案第1号 北九州広域都市計画用途地域の変更(中間市決定)について

【事務局】

それでは、ご説明させていただきます。

説明は資料1を用いてご説明させていただき、資料3は説明部分を抜粋して大きく示した資料になります。スクリーンにも映しますので、どちらか見やすい方でご覧いただければと思います。また、資料2は用語説明となっておりますので、ご活用ください。

それではまず、資料1の3ページをご覧ください。

「議案第1号 北九州広域都市計画用途地域の変更(中間市決定)について」ご説明いたします。

変更箇所はコミュニティ広場周辺及び岩瀬南第1団地周辺の2箇所でございます。

変更内容につきまして、両地区それぞれ約5haとなっており、合計で10haでございます。

コミュニティ広場周辺につきましては、冒頭の説明のとおり、公共施設の再編にあたり、他の施設との複合化や民間との連携によりさらなる賑わいを創出する観点から、現在の第一種住居地域から商業地域に変更するものであり、これに伴い、容積率が200%から400%、建蔽率が60%から80%へと変更されます。

一方、岩瀬南第1団地周辺につきましては、老朽化が進む岩瀬南第1団地の建替えにあたり、高度利用を見据えた検討を進めていることから、現在の第二種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更するものであり、これに伴い、容積率が100%から200%、建蔽率は60%と変更ございません。また、現在設定されている10mの高さ制限はなくなります。

両地区ともに、今回の変更に伴いこれまで建てられなかった建物の立地が一部可能になりますが、周辺の居住環境を保全する観点等から、地区計画を指定し、一部の建物の立地を抑制いたします。

4ページをお願いいたします。

区域の概要についてご説明いたします。土地利用の現況としましては、コミュニティ広場周辺は体育館や図書館等の公益施設用地としての利用が多く、岩瀬南第1団地周辺は、市営住宅をはじめ住宅用地としての利用が多い状況です。また、建物利用の現況では、コミュニティ広場周辺は、公共公益系建物の立地が多く、岩瀬南第1団地周辺は、住宅や共同住宅等の住居系建物の立地が多くなっています。

5ページをお願いいたします。

こちらは、新旧の対照図及び対照表を示しています。まず、対照図のほうですが、上が変更前、下が変更後の図面となっております。また、右側の表も同じく上が変更前、下が変更後となっており、下の表の赤字の部分が変更になった箇所です。

6 ページをお願いします。

こちらは、それぞれの区域の境界図を示しており、一部見通し線がございますが、おおむね道路中心線で区域を設定しております。

議案第 1 号についての説明は以上です。

【会長】

ここまでで、ご質問などはございませんでしょうか。

それでは、挙手での賛否を問います。賛成の方は、挙手をお願いします。

「議案第 1 号 北九州広域都市計画用途地域の変更（中間市決定）」については、案のとおりで承認を求めます。賛成の方は、挙手をお願いします。

ありがとうございました。全員一致で、「議案第 1 号 北九州広域都市計画用途地域の変更（中間市決定）」については、承認されました。

それでは、議案第 2 号の事務局説明をお願いします。

議案第 2 号 北九州広域都市計画準防火地域の変更（中間市決定）について

【事務局】

続いて、「議案第 2 号 北九州広域都市計画準防火地域の変更（中間市決定）について」ご説明いたします。

資料 1 の 8 ページをご覧ください。

こちらは、先ほどご説明したコミュニティ広場周辺におきまして、

公共施設の再編や、多様な都市機能の集積を図るに際し、地区内の建築物の不燃化・難燃化を促進、市街地における火災の延焼を防除するため、用途地域の変更とあわせ、準防火地域を変更するものです。

変更箇所は、先ほど用途地域の変更でご説明したとおり、面積は約 5 ha となっております。10 ページをお願いします。

こちらは、新旧対照図と表を示しております。現在、市では約 6.3 ha の準防火地域を指定しておりますが、今回の変更に伴い、6.8 ha となります。議案第 2 号についての説明は以上です。

【会長】

ここまでで、ご質問などはございませんでしょうか。

それでは、挙手での賛否を問います。賛成の方は、挙手をお願いします。

「議案第 2 号 北九州広域都市計画準防火地域の変更（中間市決定）」については、案のとおりで承認を求めます。賛成の方は、挙手をお願いします。

ありがとうございました。全員一致で、「議案第 2 号 北九州広域都市計画準防火地域の変更（中間市決定）」については、承認されました。

それでは、議案第 3 号の事務局説明をお願いします。

議案第 3 号 北九州広域都市計画地区計画の決定（中間市決定）について

（蓮花寺二丁目及び三丁目地区）

【事務局】

続いて、「議案第 3 号 北九州広域都市計画地区計画の決定（中間市決定）について（蓮花寺二丁目及び、三丁目地区）」ご説明いたします。

資料 1 の 13 ページをご覧ください。

こちらは、用途地域が商業地域になることで、床面積 10,000 m²以上の商業施設等の立地が可能になりますが、当該地区は、福岡県が定める「福岡県北九州都市圏都市計画区域マスタープラン」において、当該地区を含む、筑豊電鉄、通谷駅から JR 中間駅周辺が

「拠点」に位置づけられており、立地可能な、商業施設等の床面積は、10,000 m²以下とされております。

そのため、上位計画と整合性を図るとともに、周辺の市街地環境と調和を図りつつ、賑わいと交流を創出する中間市の顔となる中心拠点の形成を図る観点から、地区計画を指定するものです。15ページをお願いします。

こちら左側は、新旧対照図を示しており、下側変更後の図面を見ていただきますと、赤色のA地区、青色のB地区となります。

A地区は、現在体育館や、図書館等が立地しているエリアであり、今後公共施設の再編に向けた検討を進める部分です。この部分は、約4.4haとなります。

また、B地区は、既存の商業施設及び住宅等が立地するエリアであり、これまでどおりの環境を保全するエリアになります。こちらが約0.6haとなります。

そして、右側の表は、地区計画の内容を示しております。市の中心拠点として、高密度で多様な都市機能の集積を図る地区であることから、これらの機能を充実させることを目標とし、A地区は、公共施設の再編とあわせて多様な都市機能の維持・誘導を図ることとしております。

B地区は、既存の市街地環境の保全を図ることと、しております。

また、建築物の整備の方針としましては、市の中心拠点として、必要な都市機能を有する施設の整備を図るとともに、周辺の住居系地域の環境に配慮した建築物の用途の制限を定める、としております。

以下に、それぞれの地区ごとに建築してはならない建築物を示しております。

主だったものをご説明しますと、A地区については、14番・15番において、集客施設の床面積の合計が、10,000 m²を超える施設を規制しております。

また、ほかには、拠点に適さない風営法に関連する施設や、住宅系の建物等の立地を規制するなど、公共施設の再編を図る上で、適さないと考えられる施設の立地を規制しております。

一方、B地区におきましては、既存の民間施設が立地する場所であることから、これまで通りの環境を維持する観点から、生活環境に影響を及ぼすことが懸念される施設の立地を規制しております。16ページをお願いします。

こちらは、A地区・B地区、それぞれの境界図を示しており、道路中心線を主とし、見通し線や筆界線で区域を設定しております。議案第3号についての説明は以上です。

【会長】

ここまでで、ご質問などはございませんでしょうか。

【委員】

A地区もB地区も建築物の用途制限ということですが、賑わいをつくる上で、おそらくいろんな商業施設等が入ってくると思います。その際の地域の治安について、何か対策ということで、交番や派出所等の建築は可能なのでしょうか。この点について確認させていただきたいと思います。

【事務局】

ただいまの質問にお答えいたします。

不可能ではないと思いますが、現状、派出所等を建てるにあたって何らかの協議をしているわけではないので、もしそれが必要ということであれば、県や所管する県警との協議が必要になろうかと思えます。

基本的には皆さん今の説明で把握されたとおり、商業地域ならではの土地の使い方ということを第一に考えて、今後の施策に生かしていくような考えでおりますので、その中で必要があればというような形の考えになろうかと思えます。現時点で言えるのはこれくらいですがよろしいでしょうか。

【委員】

わかりました。ありがとうございます。

【会長】

他にご質問はありませんでしょうか。

今の治安の件ですが、これはちょっと会長の立場ではなく私見ですが、ハーモニーホールの角、夢まるしえの横に中間市のトイレがあり、そこは今、公共施設として倉庫になっています。人口 10 万人以下なので警察署は持ってこれず、10 万人以下ということで交番が今 2 箇所ありますが、かなり老朽化しています。ですので、そういう場所に持っていけるような働きかけをされたほうが良いと思います。市の土地でないとできないと思いますが。中間市全体を考えれば、やはり中心に持ってこないと、また人通りもあつて、かつ、最近色々な事件が多いです。現在は、昭和町と東中間の電停前にありますが、偏っており中心にはない状況です。こういう話をする場合はどこに持っていったら良いのでしょうか。せっかく今議員が言われましたので、このまま話を終わらせたくないと思います。

【委員】

福岡県警との話し合いが必要で、市長の方と福岡県警折尾署の方と、実際に今そういう話をしています。もう少ししたら答えが出るとお思いますので、またそのときにはご報告させていただきます。

【会長】

けがの功名ではないですが、そういう話があるということで。トータル的に市民に対しても、せっかくこういう委員会がありますので、より市民に寄り添える委員会になったら良いと思っています。

では他に、議案第 3 号について、ご質問はございますか。

【委員】

資料 1 の 16 ページを見ますと、A 地区の中に B 地区に居住地が入っていますが、以前この A 地区を開発するにあたって、ここを例えば用途によっては買収して、それを含めた中で総合的に進める可能性も残されているような感じでお話があったと思います。今回これを見ますと、完全に B 地区ということで区割されていますので、そういったことはもう今後ないという認識でよろしいでしょうか。それとも、例えば、建て方によって B 地区を購入して総合的・一体的に開発するということになれば、この地区がちょっと変わった形になるのかということをお伺いしたいと思います。

【事務局】

ご回答いたします。

今後の進め方によって、B 地区の住宅系の場所を買収するということになれば、地区計画を変更するような形になると思います。

【会長】

よろしいでしょうか。

【委員】

はい。

【会長】

議案第 3 号、他にご質問等ございましたら、お受けいたしますが、よろしいでしょうか。

それでは、挙手での賛否を問います。賛成の方は、挙手をお願いします。

「北九州広域都市計画地区計画の決定(中間市決定)について(蓮花寺二丁目及び三丁目地区)」については、案のとおりで承認を求めます。賛成の方は、挙手をお願いします。

ありがとうございました。全員一致で、「北九州広域都市計画地区計画の決定(中間市決定)について(蓮花寺二丁目及び三丁目地区)」については、承認されました。

それでは、議案第 4 号の事務局説明をお願いします。

議案第4号 北九州広域都市計画地区計画の決定(中間市決定)について
(岩瀬一丁目地区)

【事務局】

続いて、「議案第4号 北九州広域都市計画地区計画の決定(中間市決定)について(岩瀬一丁目地区)」ご説明いたします。資料1の18ページをご覧ください。

こちらは、周辺の住環境に影響を及ぼすおそれのある施設については、建築物の用途の制限を定めるなど、良好な住環境を保全する観点から、地区計画を指定するものです。

20ページをお願いします。

こちら左側は、新旧対照図を示しており、今回、用途地域変更する区域に地区計画を指定するものです。

そして、右側の表は、地区計画の内容を示しております。土地の高度利用を図るとともに、周辺の住環境に影響を及ぼす、おそれのある施設については、建築物の用途を制限するなどして、良好な住環境を保全することを目標としております。

また、建築物の整備の方針につきましては、良好な居住環境を保全するため、周辺環境に影響を及ぼすおそれのある建築物の用途の制限を定める、としており、建築してはならない建築物を示しております。

基本的な考え方として、極端に言えば、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、地区計画で規制かけようと考えております。

21ページをお願いします。

区域の境界図ですが、すべて道路中心線で区域を設定しております。

議案第4号についての説明は以上です。

【会長】

ここまでで、ご質問などはございませんでしょうか。

それでは、挙手での賛否を問います。賛成の方は、挙手をお願いします。

「議案第4号 北九州広域都市計画地区計画の決定(中間市決定)について(岩瀬一丁目地区)」については、案のとおりで承認を求めます。賛成の方は、挙手をお願いします。

ありがとうございました。全員一致で、「議案第4号 北九州広域都市計画地区計画の決定(中間市決定)について(岩瀬一丁目地区)」については、承認されました。

以上で、本日の議事は全て終了しました。ご協力ありがとうございました。

それでは、事務局の方にお返しします。

【司会】

会長、議事進行ありがとうございました。

それでは最後になりますが、事務局より、今後のスケジュールについて、ご説明いたします。よろしくお願いします。

【事務局】

それでは、今後のスケジュールについて、ご説明いたします。

恐れ入りますが、スクリーンの方をご覧ください。

右上から本日、都市計画審議会承認していただいた、4つの都市計画変更案を8月中旬から福岡県との法定協議に入る予定です。その後、12月議会へ、地区計画に関する条例制定について上程する予定です。そして、12月下旬には都市計画決定という流れで進めてまいりたいと考えております。

以上で、今後のスケジュールについて説明を終わります。

【司会】

それでは、以上をもちまして、令和８年度第１回中間市都市計画審議会を閉会とさせていただきます。ありがとうございました。