

## 平成30年度第3回 小郡市都市計画審議会

### — 議 事 録 —

■日時：平成31年3月26日（火）

■場所：小郡市役所 本館3階大会議室

■出席委員：春田千秋委員、天本徳浩委員、寺崎芳喜委員、山下和幸委員、富崎高志委員、  
後藤理恵委員、大場美紀委員、高木良郎委員、野上和孝委員（代理）、熊丸貴博委員、  
内野千夏委員、森田由美子委員、荒尾信子委員

■事務局

○小郡市

肥山都市建設部長、宮田都市計画課長、松延係長、片山、株式会社オオバ

### 議 事

小郡市立地適正化計画の策定について

■事務局

～議案第1号：「小郡市立地適正化計画の策定について」を説明～

■委員

2ページ目の『2. 都市構造の分析結果について』の『②将来人口の見通しの課題』について、  
「旧市街地の市街地再編による居住性の向上」とあるが具体的にどう考えているのか。

■事務局

旧市街地という部分は小郡地域、大保地域、三沢地域の所謂北部のニュータウンで現在都市的  
土地利用をされていない旧市街地で一戸建て専用住宅等が建っている。小郡駅の東側についても  
高度利用ができる形で今後検討している。それと、小郡駅の西側につきましても小郡駅前土地  
区画整理事業として決定されたところがあるが、区画整理事業が完成していないため区画整理を  
どうするかという問題もある。駅から500m以内に位置するということで現在区画整理事業によ  
って2階建て以上は建てられないということになっており、そういった制限を廃止してもう少し  
土地利用ができるように形ですすめていこうと考えている。

■委員

小郡市小郡への居住を躊躇する一つの理由として道が狭いことがある。それに関して何か考え  
ているのか。

■事務局

4mない道路箇所も実際に存在している。4mない建築基準法の道路については、道路の中心か  
ら2mセットバックして最低4mの道路を確保していく計画がある。それは家の建て替えが進んで  
いって将来的に周辺の住宅の建て替えが終わった路線については完成するという形になる。あと  
は、市役所をみてもわかるが周辺についてはそういった狭い部分もある。そこについては防災上  
の問題もあり、今後は面的整備を進めていく部分もあると思う。一戸建ての地域については道路  
が狭いということについてはセットバックをしながら進めていくやり方と、駅から近いところ

については面的整備を行政が進めていくというやり方を併用していくこともありえる。

小郡市の市街地については、非常に密な状態になっている。あまり空いてるところがない。この立地適正化計画では居住誘導や都市機能誘導と書いているとおり、今回設定するその区域に入ってきてもらう必要がある。その入ってきてもらうための土地がなければ、入ってこようとしても来れないということがあり、既成市街地の中をできるだけ再編して来ていただくための土地も用意しないといけない。そういう取り組みも今後必要になってくるということで、市街地の再編という言葉を使っている。

#### ■委員

資料の1ページの左側の立地適正化計画の区域の説明図、この中に、地区拠点、あるいは地域拠点というものがある。これから検討されていくところだろうが地域の広さや、地区の広さ、例えば、小郡の場合は立石地域とか小郡地域とか、それと合わせて指定していくのか教えていただきたい。

#### ■事務局

まだこれは検討段階ではあるが、今までの都市計画マスタープランの中は地域割りをしており、市街化調整区域しかない地域もある。その調整区域に拠点を設けて、拠点形成ができるかという現実問題できない。今回立地適正化計画で3種類ほど、都市拠点、地域拠点、生活拠点の作ろうとしています。一番上の都市拠点というのは、市にひとつ、唯一のいろんな高次都市機能が集積するという場所としてはひとつだと想定している。その次にくる地域拠点というのは、高次都市機能とまではいかないが、地域の方が生活するのに必要不可欠な施設は必要だろうという拠点を設けたい。もうひとつの生活拠点というのは、地域拠点を補完する形で考えていて、地域拠点だと、どうしてもそこまでいくのに、不便な方がいて、それを補うために歩いて生活するというテーマがある。できるだけ人が住んでいるところには、生活できるような施設、最低限の施設を整える場所というものを設け、この3種類の拠点でネットワーク形成することで、全体の利便性の高いまちづくりを進めていこうという考え方で、今この計画を進めている。

#### ■委員

今、未着工の計画道路があるが、この計画とどう関係してくるのか。

#### ■事務局

都市計画道路については、都市計画道路整備プログラムというものを作っており、その中で、優先順位を決めて、整備順位を決めていくというやり方をとっている。それと別に、都市計画道路の役割が、人口減少社会に突入して、見直しをする必要があるということで、平成27年にこの審議会の中でも一部区間廃止、幅員の見直しをしてきている。小郡市としても今後、都市計画道路については、基本的には見直しをしていこうというのが強い。ただし、都市機能誘導区域小郡駅周辺においても、未着手の路線である西鉄小郡駅前線とか、西鉄小郡駅前から西のほうの下町に抜ける道路については必要性が高いと考えております。今後、立地適正化計画、小郡市都市計画マスタープランの中でどういう風にしていくか、整備プログラムの中で実施順位、優先順位をつけ

て、進めていきたい。

#### ■委員

3枚目のコミュニティバスについてなんですけど、年間3,000万を超える市の費用負担となっているが、黒字にしなければいけないのか。

#### ■事務局

年間の運行委託を西鉄バス佐賀にしている。その中で運航経費や広告収入を差し引いたおおむね3,000万円程度を赤字補填で西鉄バス佐賀さんに渡しているような形になっている。実際のところ、今度コミュニティバスの路線が8路線あるが、100円の収入で2,000円くらいかかる路線があったり、400円くらいかかる路線があったりする。400円くらいのところが一番収益がいい。このままでいくと、何も変わらないが、利便性を高めてくれという声が多くある。よってバスだけではもう難しい状況になっている。そのために、デマンドタクシーの導入や、曜日運行で週2日で便数を片道増便にするとかそういう形で、利便性を高めていきたい。そのためにはそこに主眼をおいて、コミュニティバスでできる部分とそれ以外の乗り合いタクシーでできる部分と、それから事業者のバスということで幼稚園のバスとかスイミングスクールのバスとか病院のバスとか利用させていただいて、交通の足として利用させていただくとか、今までのコミュニティバスだけではもう難しいということが結論としてでていっている。今後2年以内に、どういう形になるか協議会の中で議論させていただいていろんな対応策を使いながら住民の方の足として使えるものにしていきたいと考えている。そうなれば収益もそこそこあがってくると思う。ただし、黒字にはならないと思っている。

#### ■委員

今後のスケジュールについて、平成31年に策定となっているが、その間に住民説明会等の予定はあるか。

#### ■事務局

立地適正化計画、都市計画マスタープラン両方につきまして、住民説明会はさせていただく。その前に都市計画マスタープランについては住民参加のワークショップを開催する予定。平成13年からの策定の分に関しても、市民76名の方に参加いただき、いろんな声をいただいて、それを反映させていただきながら進めている。今回についても、住民の声を反映しながら新たな計画をつくっていきたいと思っている。

#### ■委員

区域内に緩やかに居住を誘導とか、区域外の居住の緩やかなコントロールとか、都市機能の立地促進とか、区域外の都市機能立地の緩やかなコントロールとか、具体的にはどういうことか。また、どうしたら効果があがると考えているのか。

#### ■事務局

これは国が出してる表現であるが、駅の周辺の都市機能誘導区域に誘導したい施設、病院をもつ

てきたい場合は、対象とする誘導施設の中に、病院と定めることになる。もし、その病院がこの区域に来る場合は補助金をもらいながら来ることができることになる。当然行政側がそこに来てほしいと思ったものが来るので、その費用の一部を行政側が補填するような考え方がある。あとこれは策定後になるが、届出が必要になる。開店の30日前には必要。国のほうはできるだけ早めにそこで用地を確保しようとする動きを察知して、このことを周知するよう言っている。実際に策定して、これが機能するかという疑問はあると思う。ただ、それを始めないと、なかなか進まない。誘導施設に関連して、誘導施策というのを定めることができる。これは、市独自で、医療施設が来るのなら、こういう支援ができると、追加で絡めることでより誘導効果を高めることができる。最初の段階でそういう格差をつけるというのは、なかなか難しいのかもしれないので、最初は緩やかにいかないとなかなか理解を得られない。いずれ、誘導効果を高めていくための施策を増やしていくこともこれから可能になってこようかと思う。

今、福岡県のほうで、大規模集客施設の立地ビジョンというものが作られている。小郡市では小郡駅前の近隣商業、商業地域が指定されている。その中では、病院については200床以上のものについては、そこでしか誘導できない。店舗についても、店舗面積が3,000以上になると、それについては、評価をしないとイケないという基準があります。もしそれを、都市機能誘導区域、大規模集客施設立地ビジョンの中の中心拠点以外に設けるとしたら道路等の課題をクリアしていかないとイケない。立地適正化計画のなかでどういうものを誘導していくかというのは、そういう立地ビジョンとの整合性、広域拠点との整合性を図る必要があるので、そういう意味では都市機能誘導区域のなかに誘導していくというのは、一定程度、可能になるかとは思いますが、それが、100%可能になるかというのは、なかなか難しい部分があるかと思う。ただし、居住のほうについてはなかなか難しい部分があるかと思うので、どの段階かで、市が方針を変えないとイケない部分があるかとは思いますが。

## 議 事

久留米小郡都市計画 三国が丘駅西地区地区計画区域内における公益上必要な建築物の特例について

### ■事務局

～議案第2号「久留米小郡都市計画 三国が丘駅西地区地区計画区域内における公益上必要な建築物の特例について」を説明～

### ■委員

もう一度、公益上の必要性について話してほしい。

### ■事務局

公益上必要な建築物の特例ということで小郡市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を見てほしい。11条にこの条例の規定の特例について書かれている。その中で1項2号、市長が当該地区計画の目標、土地利用の状況等に照らして適正な都市機能と都市環境を害するおそれがないと認めて許可するものについては、特例で建築できるものになります。資料の2に地区計画の目標という箇所があるが、「本地区は、小郡・筑紫野ニュータウン地区内に位置し、民間による宅地開発事業が進められている。本地区は、歴史と緑を活かしたまちづくりを推進し、西鉄

三国が丘駅を中心とした集い・賑わいの場を形成、充実するとともに、豊かな自然環境を生かした低層・低密度の住宅地を配置し、九州歴史資料館や県指定史跡三沢遺跡と連携し学び憩える環境を兼ね備えた良好な居住環境の形成・保全を目標としている。」ということで、この地区内については一戸建ての専用住宅を建てるということで、地区計画を策定してます。そのため1項2号の地区計画の目標等と照らして、都市機能や都市環境を害するおそれがないというところで、今回審議をいただいている。

#### ■委員

先ほど、公益性ということで、結局住宅販売を促進する事務所ということは、ここに住居する人が増えて、税収が増えるようなことが公益性ということなのかと思ったが、そうではないということか。

#### ■事務局

公益上必要な建築物という文言は、11条1号に出てくるが、1号の市長が公益上必要な建築物で用途上、構造上問題ないと認めて許可してものというよりも、今回は、地区計画の目標として、一戸建ての専用住宅を誘導していこうということで、2号のほうで今回許可をするということで、考えている。1号でいけば、地区計画区域内の用途とか目標とかそういったことではなくて、市長が必要な建築物ということになり、今回は2号で、地区計画の目標として戸建ての低層低密度な住宅地を誘導していくということで、あげさせていただいた。

#### ■委員

市長が公益性があると認めればすべてが認められるのか

#### ■事務局

すべてかと言われるといろいろあるかと思う。ただし、先ほども申し上げたが、2種低層住居尾専用地域ですので、事務所というのは基本的に認められないが、今回地区計画の目標として戸建ての住宅を誘導していくための施設として、2号の方で特例を認めていこうと思う。

#### ■委員

販売が終わったあとは解体するのか。

#### ■事務局

解体撤去をして一戸建ての専用住宅を4区画ほど販売をすると聞いている。

#### ■委員

以前福祉施設ができるところに、外国人の教育施設ができて地域から反対を受けたという話を聞いたが。

#### ■事務局

もともと社会福祉施設等はC地区については幼稚園、診療所、そういった公益性の高いもの、事

務所でも150㎡、住宅併用の事務所、店舗等しか認めてないので、そういった施設については、誘導できないようには地区計画で決めている。

■委員

販売事務所の移転した跡地はどう活用されるのか？以前マンション同士が隣接して建築されて、もめごとがあったと聞いている。

■事務局

駅前については、過去の物件についても、基本的にはマンション等建てられる地区になっている。今回の場所についても、近隣商業地域ですので、建てられる地区ではあるが、商業施設を考えていると聞いている。マンションに隣接しているので、制限が出てくるとは思いますが、そういうものをクリアしながら、今のところは商業施設という風に回答はいただいている。

■委員

追加資料の1についてなんですけれども、事務所にあたるのか、二番の店舗等にあたるのか。どちらにあたるのか。

■事務局

住宅のモデルルームについては、事務所棟の方に入る。店舗等の一番については、一定程度の喫茶店とか日用品店舗、九州歴史資料館があり、そこに来られる方が、周辺になにも飲食店がないということで、そういうものもつくってほしいという福岡県からの要望もあり、150㎡以下の店舗を今回つくらせていただいた。今回のような施設は事務所扱いということで、用途地域でも認められていない。地区計画でも認められないということで、今回特例許可ということでお願いをしている。

■委員

この三国が丘地区は住宅ができて人数が増えて小学校が満杯になっている。そのあたりはどうなっているのか。

■事務局

本来は三国小学校校区になっていたが、あすみ地区というひとつの行政区を立ち上げるということで、望みが丘小学校の方に、校区変えを教育委員会の方にさせていただいた。