

令和2年度第2回 小郡市都市計画審議会

— 議 事 録 —

■日時：令和3年2月2日（火）

■場所：小郡市役所 北別館2階大会議室

■出席委員：春田千秋委員、天本徳浩委員、寺崎廣喜委員、天本正幸委員、富崎高志委員、百瀬光子委員、大場美紀委員、高木良郎委員、松村知樹委員、荒殿宏委員、東幸一郎委員、内野千夏委員、森田由美子委員、佐々木登美子委員

■事務局

○小郡市

宮田都市建設部長、大中都市計画課長、松延計画係長、乙丸主任主事、面高主任主事

議 事

久留米小郡都市計画大板井地区地区計画の決定（小郡市決定）

久留米小郡都市計画用途地域の変更（小郡市決定）

久留米小郡都市計画区域区分の変更（福岡県決定）

■事務局

～議案第1号「久留米小郡都市計画大板井地区地区計画の決定（小郡市決定）」、議案第2号「久留米小郡都市計画用途地域の変更（小郡市決定）」及び報告第1号「久留米小郡都市計画区域区分の変更」を一括して説明～

■委員

大板井地区地区計画・議案第1号の8ページの二つのB-1地区のうち、南のB-1地区は、他の資料から判断すると約400㎡で、ほとんどは道路であり、道路以外は極めて狭小のように判断され、そこにわざわざ計画決定する意味合いはあるのか。ただ区分区域の変更・報告第1号の6ページから、この地区を決定している青ラインは既に線引きされていたものであり、今回の決定とは直接関係ないのかもしれないが。

■事務局

青ラインの部分については、まだ市街化区域ではないところ。区域区分の変更については、具体的な計画、土地利用計画が必要となる。当該地を外して区域区分の変更を行った場合、市街化区域内に穴抜きのエリアが生じることとなる。未利用地となることを防ぐためにも、今回地区計画区域とし、市街化区域編入を行う。この土地については、道路ができる以前は、道路用地と一体の農地であった。道路ができたのちに、狭小な土地が残った経緯があり、市街化区域に編入するのが望ましく、ここについても地区計画を策定することとしている。隣接する第一種住居地域と同じ用途地域になるよう計画している。

■委員

大板井地区地区計画・議案第1号の8ページでC地区のうち、国道500号線をはさんでD地区に面する地域は、将来のことを考えると、C地区ではなくD地区とした方が良いのではないかと。

■事務局

今回の区域は、幹線道路沿い及び近接地ということで、基本的には、第1種住居地域の設定を行い、その範囲内で必要な建築物の制限を行っており、事業者による具体的な計画のもと、既存施設の維持・充実を図る建築物の制限を行っている。しかしながら、A地区については、現在国道500号線に立地している自動車販売店の移転計画があり、作業場面積の制限により、準工業地域の指定を行い、建築物の制限を行っていきたい。D地区については、既存の物流施設の維持・充実を図るため、A地区と同様に準工業地域の指定を行い、建築物の制限を行っていきたい。

■委員

国道500号線沿線であり、将来的に物流施設が来るとなったときに、地区計画を変えないといけないのではないか。また、C地区とD地区の中に大差はないようにも思える。ならばあらかじめD地区にした方がいいのではないか。

■事務局

そのようなことも県とは協議してきた。D地区の北側の青果市場の付近もD地区にするという協議もした。東には自動車販売店もあり、拡張計画もある。地元としては、この北側は共同住宅等を誘導したいとの考えがあった。青果市場の廃止等もなく、診療所、店舗等が存在し、既存の住宅等もあったため、現状では、第一種住居程度のものが適正だろうという結論に至った。仮に青果市場が移転・廃止等されて、物流施設の具体的な計画が持ち上がった際に、用途地域や地区計画の見直しをするべきだということで、今回の計画になった。

■委員

地区計画で建てられない用途として制限された建物が既に地区内にあった場合の取り扱いはどうなるのか。国道500号線沿いのC地区、D地区には既存の病院がみられる。既存の建築物は特例扱いとなるのか。

■事務局

既存の病院は、規模の関係で診療所扱いとなる。診療所は建築可能な用途であるため、同規模の施設であれば建築可能。なお、病床数が20床以上であれば病院、20床以下であれば診療所という扱いになる。

■委員

区域区分の変更の計画図 即 1-1～境界図 逆 1-2 の赤と青の線がわかりづらい。重なっている部分があると思うが。

■事務局

赤線は編入後の市街化区域の線であり、青線は編入前の市街化区域の線となる。新旧の線が重なるところがあり、わかりづらく申し訳ない。

■委員

今後は変更前の形と変更後の形がわかるように表示いただきたい。

■事務局

県が決めている線の形があり、わかりづらい表示になっている。県とも相談していく。

採 決

久留米小郡都市計画大板井地区地区計画の決定（小郡市決定）

久留米小郡都市計画用途地域の変更（小郡市決定）

～議案第 1 号「久留米小郡都市計画大板井地区地区計画の決定（小郡市決定）」及び議案第 2 号「久留米小郡都市計画用途地域の変更（小郡市決定）」を一括して採決～

■委員

（異議なし）

■議長

原案について異議はなく、原案のとおり決定・変更されるのが適当である。

採 決

久留米小郡都市計画区域区分の変更（福岡県決定）

■委員

（異議なし）

■議長

原案について異議はなく、福岡県に対し、異議がなかった旨を報告すること。