

令和 7 年度第 2 回 小郡市都市計画審議会

— 議 事 録 —

■日時：令和 7 年 8 月 12 日（火）14:00～

■場所：小郡市役所 西別館 3 階大会議室

■出席委員：寺崎廣喜委員、天本徳浩委員、春田千秋委員、黒岩重彦委員、田中雅光委員、
山田光春委員、永島聡委員、西亮委員、森田由美子委員、百瀬光子委員、
野田弘喜委員、川野悦子委員

■欠席委員：山方奈津季委員、成富健二委員

■事務局：黒田都市建設部長、牟田都市計画課長、平計画係長、大久保主任主事、竹原主任
主事

議 事

久留米小郡都市計画 用途地域の変更について（市決定）

久留米小郡都市計画 福童地区地区計画の変更について（市決定）

■事務局

～議案第 1 号「久留米小郡都市計画 用途地域の変更について（市決定）」及び議案第 2 号「久留米小郡都市計画 福童地区地区計画の変更について（市決定）」を一括して説明～

■委員

・1 点だけお尋ねしたい。変更前の計画では住居系の地域が 3 ヘクタールほど多く、住宅の計画があったかと思うが他の場所で建てることになるのか。結果的にオートバックスなり体育館のためにこの計画は変更になったということだが、住宅開発自体はどのように変わるのかちょっとその辺りの説明をお願いしたい。

■事務局

・住居系の用途地域が 3 ヘクタール減ったが、体育館があったところについては、体育館自体は公共施設ということで全く影響はないが、北側の集合住宅が予定していたところに関しては集合住宅が当初 42 戸予定されていたが、その分については、以前こちら 3 回目の変更になるが、2 回目の変更の際に、最低敷地を 200 ㎡から 180 ㎡に変更した関係で宅割が増えていることを確認している。また、国道 500 号沿いに予定されていなかった集合住宅があったということもあって、人口については、議案第 2 号の一番最後のページの地区計画の目標のところに記載しているが、編入時に予定していた人口フレームについては、大原校区内で達成することが見込まれるため住居系施設より生活利便施設に重きを置き変更していくと記載している通り、一応 42 戸減っても、他のところでカバーできていることは下協議の段階で確認している次第なので問題はないと考えている。

■委員

・はい、承知した。人口フレームとかも影響がないということですね。

■委員

・準工業地域への用途変更において、危険性や環境の悪化に繋がることはないのかということをお尋ねしたい。

■事務局

・環境の悪化についてだが、都市計画道路が真ん中に走っており、まずオートバックスさんが来て、その向かいにはダイハツさんが来られる予定なので、環境の悪化というよりは、一番考えられるのはオートバックスさんの音の影響を地元の方が心配されていましたが、その音についてはちゃんと方向性、あとは変な時間帯で音を流さないなどの配慮をする、ということで地元の方も納得はされているようだ。

■委員

・第 1 種低層住居専用地域の横に工業系の用途地域を配置するというのは、基本的にはあまり考えられないと思うのだが、なぜ今回の変更を行ったのか。第 1 種低層住居専用地域には、工業地域は接したらダメというのは法律にも書かれているが、今回は法律には触れないが、準工業地域という工業系の用途地域を間に何も緩衝地帯を設けずに第 1 種低層住居専用地域と接して配置させた理由はなぜか。

・また、第一種低層住居専用地域で保護されるべき環境基準は何なのかということと、それが守られるのかということをお尋ねしたい。

■事務局

・基本的にはバッファゾーン等を設けて第一種低層住居専用地域に直接触れないようにするのが、こちらとしてもベストと考えているが、オートバックスさんの進出したい場所の兼ね合いとオートバックスさんの地元への配慮というところも、第一種低層住居専用地域からある程度距離をとって、例えば店舗から 2m 以上離すとか、そういったように周囲への環境への配慮というのをきちんと地元へ説明されて、それぞれ行っていただいたという市の判断で今回、特例として第一種低層住居専用地域の隣に配置している。

・2 点目についても似通った説明にはなるが環境アセスとか、細かく調べているのかということに関しては、オートバックスさんも佐賀の店舗等で進出されているときに、こういった道路に接した場合のケースというのを想定されていて、今手元に資料は準備できてはいないが、市の方にはそういった環境に配慮している、例えばデシベルの関係とかで、日中はこのデシベル以下夕方方は記憶が曖昧で申し訳ないが 40db 以下とかそういった資料があって、

そういった形でちゃんとデータを整備された上で本市へ持ち込まれたということで本市の方もこういった変更をしている次第である。

■委員

・第一種低層住居専用地域の騒音の環境基準は、夜間で 40db、昼間で 55db。この昼間の 55db もかなり静かな状態にしておかなくてはいけないが、いろんな機械を使う上で、その辺りは守られるのか。

■事務局

・今手元にある資料では、オートバックスさんからいろいろ環境への対応というのを記載した資料をいただいている、昼間だと 8 時から 19 時が 50db、夜間が 40db と記載があるが、防音設備等による対応を考えられていて、そちらについてはきちんと守れるという記載がある。その他、エアーコンプレッサーも条文に則り適切に対応することや、高出力のエアーコンプレッサー等 7.5kW を超える機械も届出が必要なのだが、きちんと事前に届出を出して使用開始後は、騒音測定結果を提出するというふうにこちらの方に上げているので、きちんと対策は講じられているという市の判断ではある。

■委員

・もう一点、道路の面と形状、田んぼがあると思うのだが、路面の高さが違うので嵩上げされると思うが、横に川が流れている。先日、熊本でも大雨が降って、線状降水帯とかそういったものが発生しやすくなっているが、横にある川から水が溢れたりそういった時に、ここを嵩上げすることによって住宅地の被害が大きくなるということが増えてくるのか。

■事務局

・この地域、宝満川への繋がる場所については堤防がなく、イオンさんが 2 回も水に浸かったという現状も皆さん知っているとおり、水がたまる地域である。ただし、準工業地域の場所についてはもちろん嵩上げすることになると思う。ここに溜まっていた水があらたに他のところに行くという可能性はゼロではないと思われるが、特に新しく造成する住宅地域については、調整池を設置したり、通常の県の開発許可の基準に則った水の対策はしているので、絶対浸からないということはないが、浸からないような対策は講じているということで確認を取っている。

■委員

・オートバックスさんが来られる所の北側には住宅があったと思うが、そこまで把握した上で準工業地域にされるのか。何のトラブルもなく話がまとまったのかということをちょっと確認したい。

■事務局

・確かに一軒住宅がある。ここまで含めて準工業地域にしているということだが、もしここだけ外して、第1種住居地域のまま残してしまう方が形的には妙な形になってしまう。そのため、地形地物で綺麗に区切ってこの地域を準工業地域にしているという理由があるが、この住民の方については地元の代表者から問題はないというふうな確認は取れている。本来ならばここまで変える必要はなかったのかなというところではあるが用途地域の貼り方を考えてこのような変更になった。

■委員

・ご本人さんの確認を取れているということだったら、当然取れているからこういう形になったのだと思うが、自分のところが住居地域が準工業地域になったとしたら、土地の価値的な、不動産的な感覚としてどうなのかなってちょっと思ったので、ただ形的にもここを整えたいという想いということですね。分かりました。

■委員

・ちょっと先ほどから説明を聞いているとオートボックスがきます。対策計画ができます。今の用途地域だと建物的に建てられないので、それに合わせて用途地域を変更します、というふうに聞こえる。では用途地域って何なのか、都市計画って何なのかって言ったときに、立てられないものがあってそれに合わせて用途を毎回変えるようだと意味がないですよ、となる。やっていることはそうなんだろうし、別にそれに反対はしないが、まちづくりの方向性を少し変えるから用途を変えますよと、そして変えることによってこういうのも誘致できますとか、こういうのも建てられますとか、説明の順番がちょっと逆のような気がして、ちょっと説明ぶりを少し考えていただいた方がいいのかなというふうに思う。

■委員

・今の意見については私もそのとおりと感じる。実際、この地区は令和3年度に編入している。そのときにも住居にします、という形で人口フレーム等をきちんとしてやっている。それを今回こう変える。やはり説明の仕方の順番だと思う。編入したときこういう理由で編入したと、確かにその住宅の開発がちょっと頓挫したというのはあるかもしれない。しかしそうじゃなくて、その中で途中マスタープランの見直しをされている。その小都市のマスタープランを見直す中で住民の意見を聞きながらどういうふうな形で、どういうふうな意見があったと、そして生活利便施設がもうちょっと道路沿いにほしいとかいう多分意見もいろいろあって整理されていると思うので、そこをやはりしっかり整理する、体育館はもうしょうがないのかなってちょっと思うのだが、そこをしっかり整理してもらう中で準工業地域を絶対貼らなければいけないというのもしっかりお話していただいて、先ほどちょっ

と先生が心配されていたように周辺の問題、騒音等の問題もしっかりないんだという話でそういう用途を貼ってそういう開発がなされる、という話で整理しないと、私も聞いていてちょっと順番が違うんじゃないかなと思ったので、そこは私たち、下協議をやらせてもらう中で、担当ともしっかり話をしていると思うので、担当から聞いた話はしっかり整理されていますので、こういう場でもちょっとしっかり説明した方がいいかなというふうに思った。

■委員

・体育館辺りの交通について、右折侵入等をできるようにするとかそういう交通の整理はどういうふうになっているのか教えていただきたいということと、2点目は、資料1の9ページと資料2の16ページの縦覧者数が空欄になっている。ゼロならゼロときちん記載してもらいたい。

■事務局

・今のところ体育館の実施設計まではまだやっていなくて基本設計の段階なので、まだ詳しいことは我々も聞いてはいないのだが、基本的に車両の進入と出るところはおそらく今の形式と変わらないのではないかなとは思われるが、歩行者とか自転車だったら、おそらく北側の甘鉄の下からの侵入もできるような形にするのではないかなというふうに話を聞いている。

・2点目についてはゼロと入れるべきものなので、書類の方を訂正させて頂く。

採 決	久留米小郡都市計画 用途地域の変更について（市決定）
	久留米小郡都市計画 福童地区地区計画の変更について（市決定）

～議案第1号「久留米小郡都市計画 用途地域の変更について（市決定）」及び議案第2号「久留米小郡都市計画 福童地区地区計画の変更について（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、原案のとおり決定されるのが適当である。

上記の内容が正確であることを確認し、署名する。

令和 年 月 日

署名欄