

平成29年度第1回 小郡市都市計画審議会
— 議 事 録 —

■日時：平成29年8月4日（金）

■場所：小郡市役所 北別館1階中会議室

議 事	久留米小郡都市計画	区域区分の変更（県決定）
	久留米小郡都市計画	用途地域の変更（市決定）
	久留米小郡都市計画	津古地区地区計画の決定（市決定）
	久留米小郡都市計画	三沢駅南地区地区計画の変更（市決定）

■事務局

～議案第1号：「久留米小郡都市計画 区域区分の変更（県決定）」及び議案第2号：「久留米小郡都市計画 用途地域の変更（市決定）」を説明～

■委員

編入する2つの地区の校区はどこか。

■事務局

三国小学校区となる。

■委員

三国小学校は、すでに児童数が飽和状態である。それにもかかわらず三国小学校としているのか。また、津古から三国小学校までどうやって通うのか。

■事務局

津古地区については、（図面上で）端から駅までおおむね1km強ある。そこから電車等を使い通学することになる。

建てられるものとしては商業施設などができる。空いている土地については戸建て住宅を建てるということにしている。病院があるがその東側については戸建て住宅を建てるという計画で誘導している。計画人口は、176名。1ha近くの農地が宅地化するとそこに今後戸建て住宅が建つということでこの部分だけで121名の人口が増える。農地が宅地化されるかどうかは不確かだが今の段階で具体的な計画がない。そこには、住宅としての人口をはりつけている。

三国小学校については児童数が増え飽和状態というのは聞いている。三沢駅南については、そのまま三国へ行くのは難しいが、あすみ地区の児童に関してはすべて希み小へ行くという内容で三国小学校へなるべく負荷をかけないよう教育委員と協議をしてきた経緯がある。また、三沢駅南地区については、三沢駅南ができると350人弱の人が増えることとなり、三国小学校への通学者がピーク時にどれだけ増えるか等、教育委員会と協議をしている。

■委員

三国に住んでいる身としては、三国幼稚園がなくなり、スーパーもなくなる。ここのところ駅前に住んでいるのかかわらず不便だと感じている。三国小学校区は幼稚園等の手当がないにもかかわらず人口だけ増やしてもいかなものかと思うがこの点についてどうお考えか。

■事務局

幼稚園につきましては、都市計画課では答えが難しい。しかし、駅前のスーパーについてはその後、新たに生鮮が入るかはわからないが、量販店が入ると聞いている。

■委員

久留米小郡都市計画の区域の範囲はどのくらいか。

■事務局

小郡には全域となっている。久留米に関しては、北野町、田主丸町、南側の城島、三潯町を除いたエリアが久留米小郡の範囲となっている。北野町と田主丸町が同じ都市計画区域となっており、南につきましては筑後中央都市計画区域となっている。

■委員

筑紫野市はどういう区域に入っているのか。

■事務局

福岡広域都市計画区域という区域に入っている。

■委員

筑紫野市から市街化区域が連続しているが、通常都市計画区域は市街化区域が連続しているところで設定すると認識しているがどのようにお考えか。

■事務局

確かに市街化区域は連続している。ただし、行政界を境とし筑紫野市は、福岡都市圏ということで整備をしている。小郡市の場合は、筑後ということで、それぞれの都市圏を形成する筑後の一番北側と福岡都市圏の一番南側ということで都市計画区域としては別の物となっている。ただし、広域連携という形で市町を超えた中での連携を図るため勉強会を行っている。小郡市としては、筑紫野市と連携する事は数多くあると考えている。津古駅の部分も小郡市側と続けて筑紫野市の光が丘が隣接するところとなっているが、小郡筑紫野ニュータウンという形で小郡市と筑紫野市が一体で市街化区域となっている。津古駅の東側については、行政界が入り組んでおり、本来であれば市街化区域とすべきかとは思いますが、今後、筑紫野市と同じ考え方で市街化区域編入していくということで、広域的な連携を図っていきたいと考えている。

■委員

本郷基山線からはいった道路で、工事があっているところがあり、大型車が通っている。三沢駅南の住宅が建っているところの前面のところでは道路が拡張されると聞いたがどうやって地元住民との調整を行っているのか。

■事務局

南側からの道路につきましては、圃場整備区域内という事で仮転用という取扱いで工事期間中だけは大型車も通れるよう幅付をして道路を拡幅するという許可がでていると思う。開発事業者の方で申請しているので市が道路を整備するのであれば違ってくると思うが仮設道路という形で一時的な使用ということになっている。住宅が建っているところについては、三沢駅原田駅東福童線から入り三国小学校の前を歩いていくルート、若しくはもう一つ北側の苅又のところにある踏切から三国の団地に入りぬけていくルートを使って工事車両は入ってくるかと思う。しかし、一編に120戸の建築工事が始まるということではなく、5戸~10戸くらいずつ、ずらしながら建築していくので、そこまで指導できてない状況だが業者の方に確認していきたいと思っている。

■委員

本郷基山線から三沢駅南の区画に入っていく際高架をくぐりその後さらにUターンをして入っていかなければいけない。大変不便という声をよく聞く。都市計画課の方で対応できないか。

■事務局

都市計画課の方で本郷基山線を作る際に地元の区長さんたちとどういう形で行くかという説明はさせていただいている。どうかたちでどういう不便が発生しているのかをお伝えしてもらえば、その後対象課へお話させていただくというかたちでしか対応はできない。

■委員

津古地区など編入することによって商業施設が増え空き家なども減っていくと思うので大変良いと思う。

■委員

第一種住居地域（津古地区）に商業系が入ることだが何か制限があるのか。

■事務局

これまでずいぶん昔は用途地域の色を決めるだけでその他の制限はなかった。しかし、ここ20年近くの話だが、用途地域に加えて地区計画でその地区の特性にあった建て方、建築物の種類、高さ制限、建ぺい率、容積率などの制限かけ地区計画をたてることによってきめ細やかな部分を作っていこうというふうになっている。

津古地区については、まちづくり委員会というのを作り、地元の中でも生活利便性施設が不足している等、様々な案を出していただいている。市街化区域編入した際に一筆ずつの田んぼや雑種地を使うと死に地が発生する可能性があり、計画的な土地利用ができないということで、それぞれまとまった土地を使う方向で検討していくとまとめている。それを受け、小都市と地元と協働で土地利用を進めていく。

■委員

第2号議案の変更理由書が第一種低層住居地域となっており、専用が抜けている。

■事務局

申し訳ありません。

■委員

津古と三沢駅南地区でそれぞれ何人くらい入る予定か。

■事務局

津古地区については176人入る予定としている。

三沢駅南地区については、396人入る予定としている。113軒建つ予定としており、1世帯あたり3.51人ということで計算している。この3.51というのは、希みが丘や美鈴が丘の1世帯あたりの平均人数が3.51人となっているので、この数値を利用している。

■委員

三沢地区には人口が増えるかもしれないですが、立石は減っている。そこで、スクールバスとかで送り迎えすることは考えられないか。

■事務局

スクールバス等を使ってということだが、立石地区については、旧集落を都市計画法34条11号、12号の規定により第3者でも家が建てられるようにしていく予定としている。これにより家が増えていったらいいという方向で考えている。それでも中学校区については柔軟に考え、三国から入ってもいいということをやっている。スクールバスを使ったらどうかということについてだが、これについては、また、教育委員会と話ししていかなければならないので今後の課題として考えていく。

■委員

立石小では17名、御原小では27名と年々少なくなっているというが、場所によって多い場所と少ない場所で格差がある。これを含めて教育委員会の方と話していただきたい。

■事務局

住宅地を第三者でも建てられるような方策を考えている。その他には市営住宅の建て替え等もある。優先的に格差のある方等が入れるように等、子供がいる方が入られる等そういう点も考えている。

■委員

三国小の児童が増えるにつれ三国小をその都度大きくしていても費用がかかるだけ、立石小とか既存のもので受け入れることができるのであればスクールバス等を使った方がいいと思うが。

■事務局

教育委員会の方に伝えていきたいと思う。

■委員

先ほど立石区の話がありましたが。立石地区の三井幼稚園は300人を超えておりとても多い。そこへは、三国地区の方から通っている。自然な感じで子育てをしている人から言わせていただいたら自然ではない。30分も40分もバスに乗って通学させるより三国幼稚園に親子で手を繋いでいくほうが自然な子育ての環境だったと思う。小学校だったらスクールバスもあり得るが、そこまで三国小学校区を広げるといふことであれば、教育委員会の範疇かもしれないが三国幼稚園を廃止しないことを考えてほしい。三井幼稚園が300人っていうのはすごい数だと思う。格差がひどい。子供の環境を自分の足で幼稚園に歩いていくべき。いつも車にのせてもらっているのではなくて自分の足で歩いて行ける環境を作ってもらいたい。それは教育委員会と連携してほしい。

もう一点あります。空き家が全国的に増えて、小都市でもこれから問題になってきていると思う。それなのに建てられる区域を増やす必要があるのか。現在の空き家をリノベーションする等、活用して新しい人が入るようにしていったほうがいいのではないか。新しいところばかり開発していくというのは結局将来的に空き家が増えていくように心配している。これについてはどのようにお考えか。

■事務局

新しい開発にともなって空き家が増えるのではないかという意見をいただいたが、否定はできない。小郡市内で空き家とみられているのが369軒+αある。その中で、市街化区域が210軒ほど、残りの150強が市街化調整区域に存在している。

市街化区域内ではみくにの団地内で増えている。現状ではみくにの団地の数値が多い。そのために空き家バンクという手法で、空き家の持ち主に空き家バンクに登録していただき、リフォームとか様々な補助を出す等、様々な補助をしていくことを考えている。

しかしながら、150強存在する市街化調整区域については、調整区域内では人に建築の許可がおりて建築できるものが多く存在している。先ほど話があったが、都市計画法34条第11号、第12号、地区計画等を策定し、既存集落の中で建物と土地をセットで買いたいとか借家として売ることができる制度を小郡市内の市街化調整区域のほぼ全域の行政区に進めていこうかと考えている。立石については、主に3年間の中で立石の行政区のすべてで誰もが購入できるという区

域指定を進めていくということを考えている。

新しい開発が増えることによって空き家が増えるという懸念があるという指摘があったが、一定程度の開発であり、どこでも開発することができるというものではない。白地の部分の整然な田んぼの区画がなされているところについては圃場整備という農地の区画整理をやっている。そういった集団的な農地については保全をしていくこととなっている。

原田駅東福童線については、高いところにある畑については住宅系というより商業系の土地利用の箇所が大部分であるので、これからは市街化区域を増やすにつれ宅地を増やしていくというのは、小郡市も人口減少しているのが難しいと思う。やはり、今考えられるのは、それぞれの地区に住んでいる方のための生活利便性施設を一定程度の開発で許容しようかと考えている。70人ほどの人口を入れるということにしているが、今の段階で具体的な計画がない場所については、単純に人口を入れこむということだけで数値を出している。その箇所に、今後の計画で商業系を作っていくということであれば、先ほど申し上げた176名という数よりも減少することは考えられる。

小郡の場合は駅中心でまちづくりを進めていく方向性で考えている。そこで、三沢駅については、駅から30秒のところの宅地開発については許容していこうと考えている。(三沢図面)本郷基山線から北側の箇所については、圃場整備をしているので圃場整備をしている箇所については保全をしていくことと考えている。圃場整備をおこなっていない農地については一定程度許容していこうと考えている。今後は、そこまで宅地開発の話は出てこないと思う。

市街化区域の中でも、未利用地のまだ開発してない土地は、少ない状況になってきている。面的なものでは、5000㎡の広さ程しか市街化区域に残っていない。極力市街化区域の中を埋めていきながら外には拡大はすることはできないのではないかと、という方向性はもっている。今後も、駅周辺を中心とした都市計画を考えていかねばならないと考えている。

■委員

空き家の対策というのは非常に難しい。土地に住んでいて子供が家を建てようとするとう奥さんが実家は嫌がる傾向があり、親の家の外に住むことになる。その後、親が亡くなったりした場合、親の家は空き家となってしまふ。それを壊すのにも大金がかかってくる。抜本的にどうやるかといっても難しい問題だと思う。

こんな話がある。600坪の大変豪華な家を市に無償で譲与するという話があった。市はそのようなものはいらないと断りました。その後どうなったかというとう500万かけて家を壊して売ろうとしても売れません。その後、そのまま残り固定資産だけで12万円かかっている。市に無償譲与しますといってもいらないと言われ今後12万円がずっとかかっていく。そういった事例もあり空き家問題というのは大変難しい問題と思う。

■委員

津古とかに生活利便性施設等ショッピング施設を整備していくことにより地域に入りやすくなり空き家対策にも効果はあると思う。

■委員

小郡市に空き家の検討委員会のようなものはあるのか。

■事務局

まだ、そこまでは作っていない。

空き家の話があったが、以前、みくにの団地の中央にスーパーがあり、他にも様々な店舗があ

った。しかし、今は無くなっている。空き家も増えているが、そこにお店も飲食店も無いしということになると新たに入ってくるのは難しい。頑張っ歩いて行ける距離に店舗ができていけば、新しくはいつてくる方もいるのではないかと考えている。田舎の方で第三者が購入できず残ってしまった土地があると言っていたが、都市計画法34条第11号、第12号を使って第三者でも買えるようにすれば、広い土地でも分割して販売ができる。更に、小さな商店であれば建てることできるように整理をして空き家をなくすように考えていきたい。空き家の対策課ということだが空き家バンク制度をどのようにするかと検討しているところである。実際空き家がある人に売る気があるのですか。先々どうしたいのですか。不動産屋にリフォームしたら売れるか。どうい方法がありますかということのを投げかけながら方法を模索していきたくて考えている。今、それを進めているところである。

■委員

今回の審議のように空き家や高齢者の話だとかなかなか審議が進まない状況になってしまう。そういったまちづくりの内容を検討する協議会等を是非とも考えていただきたい。様々な問題からんで審議が進まないという状況がでてくるのでその辺の検討や協議等の対策をやっていただきたい。

■事務局

連携をどうするかということで、西鉄や甘木鉄道や商工会の方等と勉強会を始めたところである。様々な事が決まり次第様々な方の意見を聴きながら報告などをやっていきたいと考えている。

■委員

三沢駅南地区の第一種低層住居専用地域となっているがそのなかで1軒あたり何坪とかいう決まりはあるのか。

■事務局

最低敷地が180㎡となる。坪で言うと54.5坪となる。

■事務局

～議案第3号：「久留米小郡都市計画 津古地区地区計画の決定（市決定）」及び議案第4号：「久留米小郡都市計画 三沢駅南地区地区計画の変更（市決定）」を説明～

■委員

第3号議案の津古地区地区計画の調整池の立地基準について教えていただきたい。

■事務局

（図面提示）調整池については個別の案件で計画図の方をご覧いただきたい（8p）。C地区の区画道路のところにドラッグストアや飲食店等ができる計画がある。ここについては、1ha超えている箇所となっており、開発の河川課協議で調整池を作る必要があれば作る予定としている。区域の地番の水路に流し込むかどうかは地元の水利組合と協議していく形で調整している。B地区のところが約1haあるが住宅地を想定しているので、調整池を設けてどちらの水路に流すのかという計画がなされている。県道については雨水の流し込みを許可していないので他の水路がけっこうあり、農業用水路として使われている場所もあるので水利組合の方と協議して整理する予定としている。

■委員

第4号議案で5pのA地区について第一種低層住居専用地域に制限をかけて一戸建て住宅のみという制限をかけているがもう少し詳しく教えてほしい。それと、小郡市でこのような制限がか

けられている箇所が他にもあるのか聞きたい。

■事務局

(図面提示) A地区、B地区については戸建てで図のような計画がある。今回一戸建てのみということで制限している。B地区については戸建て住宅のみということで駐車場として使っているところがあるが息子さんの家をたてるということで話は聞いている。市内で地区計画を使って戸建て住宅のみの用途としているところはあすみ地区のB地区及びC地区、それとあすてらすの南の地区の住宅地の制限をかけた箇所がある。

■委員

計画がなされている土地であえて住宅地のみといった制限をかけるということはそういう方向性で当初より計画されているということか。

■事務局

そういう土地利用をするというところで事業者と協議を行っている。もともと戸建て住宅専門のところが開発している。三国が丘駅前は近隣商業地域として設定しているので共同住宅とか一定程度の店舗は可能という形で制限を行っている。

■委員

駅中心のまちづくりということのできるようになっていくことはいいことだと思うが、津古駅にしても三沢駅にしても駅周辺それから駅につながるアクセス道路が整備されていないと思うがこれについて聞きたい。特に三沢駅周辺の方は三国小学校につながっている。三国小学校は小郡市で一番生徒数が多く電車を使って津古の方からくる人やまた住宅が増え住宅が増え、そして車が増える。駅周辺の開発と駅周辺へのアクセスをどのように計画しているか聞きたい。

■事務局

まだ、具体的な計画というところまではいってないが、駅周辺を言うと津古駅では、西側の方に駅前広場を計画決定しているが、まだできていない状況となっている。三国が丘駅についてはニュータウンの関係で東側に駅前広場ができ、西側についてもあすみの開発と同時に駅前広場ができています。大保駅については駅前広場の決定がされているがなかなか整備がされていない状況となっている。小郡駅の西側については、かなりの渋滞がある状況。端間については、東側はできているが、西側についても作っていかうと考えている。今回、住宅が貼りつく箇所だけ地区計画をたてて用途地域を変更しているが、本来であれば、駅とその周辺について入れることによってキスアンドライドの乗降する方の妨げになるのでやはり将来的な見方をするとこの部分に駅前広場を作って車輛を誘導していかうかと考えている。三国小学校へ行く道路については両方に住宅が建っているのが今後の課題になってくるかと思う。あと踏切についても狭いのでこれを広げるとなると滞留帯をつくって北から踏切を渡るということで、苧又線のところでも滞留帯を作る等、小郡高校の前でも2台3台団地の方に曲がる滞留帯を作り、この道路の妨げぬように進めているが、ここの将来的な課題としてこちらに踏切を渡る場合はそういう課題がありますので最終的には歩道を確保していくような形で地区計画を広げていく形で道路を4m6mの道路に歩道をつけていく形で話を進めていく必要があると思います。

■委員

子供の安全が大事なのでそこを第一に考えていてもらいたい。三国小学校に続く道路へのぬけみちについては非常に狭いので急いで整備してもらいたい。

■委員

津古と三沢ですけれども三沢の方の制限が厳しくなっている。色彩の彩度などを調査したり指導したりしているのか。

■事務局

疑わしきものは、地区計画の中には存在していない。大保地区のイオンの所と小板井地区のマックスバリューやマクドナルドやダイソーの所についても企業については企業カラーをお持ちですが、イオンさん等でも制限がかかっているところに進出する場合は、彩度をおとした企業カラーを持っており、企業さんが黙って明るい色で出したところは存在しない。戸建て住宅を建てる際も地区計画の届出を出す際、マンセル値等の数値については満たした状態を出してもらっている状況である。ただし、現地確認等を行っていない。

■委員

三沢駅南地区で水路を暗渠にしていることは大丈夫なのか。

■事務局

暗渠にすることによってどうかということだが、A地区南側の道路から北側については同じ水の流れだが道路から上が下水道の雨水幹線ということとなっている。南側が口無川という河川になっている。三沢ニュータウンのところで集中豪雨で冠水が二回ほど出ている。それは、こちらの断面がやはり小さかったということがあり、ここで吐ききれないものがあり、滞留してオーバーフローしていったという経過がある。そこで、今回しっかりした断面の流量計算をしまして、ボックスで上に道路を作るということで河川の担当課と協議しいわゆるボックスダウンをした経過がある。それをすることによって、断水を少なくするとオープンにするとかなり深く幅の広いものなので、安全上の問題もあり、ボックス蓋をすることで事業者と担当課で協議をしたと聞いている。

■委員

先ほど駅からの道路について話が出たが、そこに住んでいる親の感覚では、一番危険な通学路は、三国が丘信号の先が一番危険。美鈴の杜が開発されたことによって子供たちがその道を通って小学校へ行く道です。人ひとり通れるか通れないくらいの歩道があり、そこにガードレールも何もない。そこでは子供がたくさん通るので危ない。三沢駅からの道の時間帯によっては一方通行という規制があるがそのせいかどうかはわからないが一本先の道路は美鈴の杜の通学路になっており、なおかつ交通量が多くカーブと坂道になって見通しも悪い。美鈴の杜の子供達が大量に通るので非常に危険。これについて歩道にガードレールを建てるくらいはできないのか。美鈴の杜のような大開発をするのであれば、そういうところも整備してほしい。

■事務局

もう一本北側の踏切があるところだが、市役所の方でもこの踏切は危険な場所ということで認識している。通学路になっているというのもわかっている。その箇所については、歩道を広げていけるように西鉄さんと協議している。これは、何年度にするという資料を持ってきてないが、近年歩道を少し広げる予定としている。歩道を広げる代わりに車道を狭めるように考えておりますのでもうしばらくお待ちください。通学路含めて通行量が多い所についてはカラー舗装を行っているところです。他の校区を含めてカラー舗装等をすすめていきたいと考えている。