

## 平成30年度第2回 小郡市都市計画審議会

### — 議 事 録 —

■日時：平成31年1月18日（金）

■場所：小郡市役所 本館3階大会議室

■委員：

出席委員：春田千秋委員、天本徳浩委員、寺崎廣喜委員、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、篠田博邦委員、徳永光則委員、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

### 議 事

久留米小郡都市計画 松崎・上岩田地区地区計画の決定（小郡市決定）

■事務局

～議案第1号：

「久留米小郡都市計画 松崎・上岩田地区地区計画の決定（小郡市決定）」を説明～

■委員

道路のことについてもう少し確認したい。

資料の5ページで区画道路が全部で38路線ある。先ほどの説明で4mの幅員がない場合については改修工事等を進めていくとのことだが、松崎の道は結構狭いと感じる。この中でどれくらい改修が必要なところがあるのか。見たところほとんどかな、と思うのだが。

■事務局

道路については、建築基準法上、幅員4m以上でないと建築ができないこととなっている。

幅員4m未満の道路に土地が接する場合は、基本的にその土地で開発等が行われる際に前面道路の中心線から2m下がってもらうこと（セットバック）になる。セットバックについては、小郡市の『後退道路用地の整備要綱』で定めている。

地区計画で位置づけている区画道路で幅員4mない場合は、この要綱に則り、道路の前面の土地で開発等が行われる際に道路の中心から2m下がってもらい、幅員4mを確保するという考え方になる。小郡市が改修等を行う予定はない。

松崎・上岩田地区地区計画内の区画道路については、現在幅員が4m未満の道路が対象となっているため、区画道路に面している土地についてはセットバックの対象となる。もちろん、区画道路に面した土地で行政が建築等を行う場合でも、セットバックを行うこととなる。

また、区画道路の中で現在道路形状の全くない「道路⑳」については、土地利用する方が道路を作らないと接道がとれないため、道路を作りながらその土地の土地利用をしていただくことになる。

#### ■委員

地区計画の用途の制限について。

資料の1ページにてA地区は『自動車修理工場等を誘導する地区』、B地区は『原動機を使用する工場等を誘導する地区』となっている。7ページで各地区の作業場の床面積の制限について記載されているが、A地区では『①50㎡以下』となっており、B地区では『④作業場150㎡以下かつ近隣商業地位に内に建築することができるものに限る』となっている。これについては自動車修理工場を誘導する地区としているA地区の方が制限を緩和したほうが良いのでは。

また、『近隣商業地位に内に建築することができるものに限る』というのは他の制限の内容とどう違うのか。

#### ■事務局

B地区の『④作業場150㎡以下』については、その規模の自動車修理工場が既に存在しており、今後も既存の施設を維持するため制限を定めている。A地区、D地区についても自動車修理工場が国道500号線沿いにいくつか存在しているが既存のものはほとんど床面積50㎡以内でおさまるため、制限を『①50㎡以下』とした。

『近隣商業地位に内に建築することができるものに限る』については、後日回答する。

#### ■委員

逆に言えば、A地区については『自動車修理工場等を誘導する地区』と位置づけをしているなら、もう少し制限を緩和しても良いのでは。既存の状態より規模を大きくさせないためなのか。

#### ■事務局

その通りです。今回の地区計画では、今まで松崎・上岩田の大規模既存集落の中で営まれたものを維持してくという、いわゆる集落維持が目的となっている。これまでに生活をしてきた中で、その生活をされてきた人たちが維持できるものということで制限を設けている。住民のまちづくり委員会でも、近くに位置する上岩田工業団地とは違った土地の活用を進めていくという意見があった。また、小郡市としても市街化調整区域の考えから逸脱しないようにという考え方を持っている。制限以上の規模となると用途地域でいう準工業地域や工業地域並みの大規模なものになるため、今回の地区計画の目的から逸脱したものになってしまうため、この基準にしている。

#### ■委員

地区計画の方針は理解した。そうすると、『自動車修理工場等を誘導する地区』という文言は誤解が生じるのではないか。

#### ■事務局

『誘導する』より『維持する』という書き方のほうが適切かと思われる。

#### ■委員

地区の目標に『他の市街化調整区域と違い、区域区分以前からの住民』という文言があるが、住宅エリアで開発等を行う際に新たな住民は入れないのか。

元々住んでいる住民以外だと建て替えは難しいのか、詳しく聞きたい。

#### ■事務局

この地区については、大規模既存集落として指定されている。そのため、昭和46年9月14日以前から住んでいる人の建替えや、その人の子供が大規模既存集落の区域内で土地を購入して分家住宅を建てることはできた。しかし、第3者が建てられる制度ではなかった。

今回地区計画を策定することで、線引き前線引き後に係らず第3者も含めて地区計画の区域内で地区計画の用途に合った建築が可能となる。

現在市街化調整区域である大崎、福童、味坂、今隈で、都市計画法34条11号・12号の区域指定を行っており、この区域指定を行えば第3者でも戸建て専用住宅等が建てられる。しかし、既存集落ということで既に多様な種類の用途の建築物が存在していたため、それらの用途を維持していくため地区計画の策定を行った。

#### ■議員

つまり第3者でも区域内なら基準内の建物を建てるということなのか。

#### ■事務局

はい。旧薩摩街道沿いで店舗や飲食店を開きたい等の地元からの要望もあった。歴史的な街並みが残っているため、観光的な面も含めて地域がにぎわうようなまちづくりができるような条件を地区計画で位置づけた。

#### ■委員

資料2ページの建蔽率と建物の高さ、敷地面積の最低限度とのことで説明がありました、一般的な松崎地区の宅地面積が500㎡ということでその半分で250㎡ということで500㎡未満の宅地を分筆して250㎡で売ってしまったら残りが250㎡未満になってしまうのですが、その残りの土地の利用についてはどう思われているのか。

#### ■事務局

例えば敷地面積が400㎡の土地を分筆して250㎡と150㎡にした場合、150㎡の土地には何も建てることができないということになる。しかし、その周辺の隣地を合わせて250㎡以上とし土地利用を行うことは可能。基本的に区域内の400㎡、500㎡の雑種地等については一団の土地利用をすることが望ましい。今のところ、一定程度の住宅開発を見込みながら進めていくしかできない。また、周辺の住宅環境からみても、狭い敷地でも200㎡くらいの敷地となっているため、100㎡くらいの土地に住む環境ではないと思われる。

現在250㎡未満の宅地も数か所存在する。それについては既存不適格という形で250㎡未満でも建てられるようにしている。

■委員

土地所有者の視点から、残り150㎡の敷地に建てられないとなると土地評価が下がるため全敷地をまとめて買ってほしいと思う。最低敷地面積を定めることにより、そのような状況になるのではと懸念した。

■事務局

最低敷地面積の制限がなければという話もあった。しかし先ほど説明した都市計画法34条11号・12号の区域指定でも最低敷地は200㎡という制限がある。また、小郡市の開発整備要綱でも最低敷地面積は165㎡という制限を定めている。敷地面積が狭いと、家と家が近接してまちなみにも圧迫感を感じてしまう。それは市街化調整区域の土地利用として好ましくないということで、地区計画の目標である『ゆとりある住宅地域』からも逸脱してしまうため、最低敷地面積は250㎡という制限を設けた。

■委員

資料1ページの『ゆとりある住宅地域』とは、敷地の広さの意味も含んでいるということなのか。

■事務局

はい。地区計画の閲覧、縦覧の際に地区計画区域内でこの土地に建築できるのかという問い合わせが多かった。松崎地区のゆとりある住宅のまちなみに住みたいと考えている方も多くいるとこの数か月で感じた。

■委員

高さの制限が12mということだが、松崎記念病院も改修されたのか。

■事務局

高さ制限についてはC地区とD地区のみの制限になり、松崎記念病院は該当しない。2階建ての戸建て専用住宅であれば10mでも十分だが、3階建ても可能となるため高さ制限は12mとしている。

■委員

既存の住宅に親が住んでいて、子供がその敷地内で建築したいとなった場合、問題はあるのか。

■事務局

建蔽率容積率を守ったうえで建てる分には問題はない。

■委員

地区計画の策定目的としては、市街化調整区域の集落の維持を図るもので市街化を促進するものではないということなのか。

■事務局

はい。松崎・上岩田地区のピーク時の人口が1,671人となっている。区域の基準として、ピーク時の人口から宅地や現在利用していない雑種地等も含めて区域の規模を算定した。市街化調整区域ということもあり、おそらくピーク時の人口を超えることはないという考え方に基づいて、市街化を促進しないあくまでも集落維持のための地区計画ということで福岡県と協議を行った。