

令和5年度第1回 小郡市都市計画審議会

— 議 事 録 —

■日時：令和5年9月27日（水）

■場所：小郡市役所 西別館3階会議室

■出席委員：春田千秋委員、成富健二委員、野田弘喜委員、川野悦子委員、高木良郎委員、山口甲秀委員、内野千夏委員、森田由美子委員、島田昇二郎委員、徳田光弘委員

■欠席委員：天本徳浩委員、永利春雄委員、小野壽義委員、高橋涼委員、橋村義弘委員、佐々木登美子委員

■事務局

○小郡市

黒田都市建設部長、松延都市計画課長、牟田計画係長兼課長補佐、宮田都市構想主幹、面高主任主事、西村主事

議 事

第2次小郡市都市計画マスタープラン（案）の承認について

議 事

小郡市立地適正化計画（案）の承認について

■事務局

～議案第1号「第2次小郡市都市計画マスタープラン（案）の承認について」を説明～

～議案第2号「小郡市立地適正化計画（案）の承認について」を説明～

■委員

甘木鉄道小郡駅エレベーターの設置の依頼を以前してそれを標記されたこと、お礼申し上げたい。

小郡インターチェンジ周辺、立石校区の都市計画法第34条第12号の成果なし。上岩田地区についても地区計画をたてているが、目立った成果が現れていない。方針としては問題ないが、具体的な施策として何かないと、20年となると少子高齢化問題などで集落の維持ができない。20年のなかで具体的に年次計画を立てることが必要ではないか。

■事務局

立石校区の都市計画法第34条第12号はなかなか効果が出ていないのが課題であるため今後、地区計画も考え、それぞれの地域に問いかけをし、地域からの要望に応じながら必要なものは何かを考えていきたい。また、インターチェンジ周辺まちづくり構想を作成途中のため、それと合わせて具体的に進めていきたい。

報告第1号資料 P50 を参照 あすてらす地区地区計画は市街化調整区域の計画的な住宅開発で、小郡市で唯一住宅開発を誘導した地区計画の事例。二森区では成果が出ている。→H24年：997人 R1年：1,438人 R5年：1,642人 とかなり人口増加している。ここ20年はこういう形で増加が推移していくと考えている。

一方、今の松崎の地区計画は集落維持としてピーク人口 1,053 人を超えない地区計画となっている。今後は、干潟・乙隈・立石も誘導していく地区計画として住宅開発ができるのか探っていきたい。

■委員

今の話は、あすてらす南側の住宅の話。言いたいのは、立石地区の集落維持（乙隈・干潟・井上・下鶴・佐野古の小規模の集落維持）である。あすてらす南側は大規模な土地があって昭和建設が住宅を建てるという方針によってできたもの。そこと同じように地区計画をあげても、小規模な立石地区は小学校・中学校の維持はできても集落の維持は難しいだろう。方針として反対ではないが、きちんと総括したうえで具体的な施策として考えてもらいたいという要望なので検討を。

■委員

第2次小郡市都市計画マスタープラン（案）第3章まちづくりの課題（5）市街化区域内の低未利用地の有効活用に関連。現在は新築住宅に住む人多い。市街化区域の中でも空き家が増えている現状を考えるなら、空き家対策としてここに「市街地再生」の文言を加えることを提案する。

■事務局

空き家バンク制度等立ち上げて取組みを進めている途中。市でも空き家について課題としてとらえている。内部とも協議していきたい。

■委員

第2次小郡市マスタープラン議案補足資料1 No9 P6-28 広域的な交通利便性により「物流施設の立地が多くみられます」と修正されているが、前のマスタープランでも物流機能の誘導の表現をされていたような…「物流施設の立地が進んでいる」という表現に変えたらどうか。

■事務局

以前から物流施設を集積する地域と位置付けしていたが、「物流施設の立地が進んでいる」という表現はしていなかった。しかし、物流施設の立地が進んでいるのが現状なので「物流施設の立地が進んでいる」という表現に見直したい。

■委員

第2次小郡市都市計画マスタープラン（案）P7-5 まちづくり仕組みづくり 9月にまちづくり条例が施行され、そこでは「努める」と表現されているが、ここでは「努めることが望まれます」となっている。その整合性がないため条例と合わせたほうが良いのではないか。

(2) ①市民の役割 の「地域のまちづくり活動の中心的な役割を担うまちづくり団体」と表現されているが条例では「まちづくり団体」ではなく「市民活動団体」となっていた。条例と合わせたほうが良いのではないか。

■事務局

条例を詳しく把握できていなかったため、条例に合わせた表現に見直していきたい。

採 決	第2次小郡市都市計画マスタープラン（案）の承認について
------------	-----------------------------

採 決	小郡市立地適正化計画（案）の承認について
------------	----------------------

～議案第1号「第2次小郡市都市計画マスタープラン（案）の承認について」を採決～

～議案第2号「小郡市立地適正化計画（案）の承認について」を採決～

■委員

（異議なし）

■議長

原案について異議はなく、原案のとおり承認する。

議 事	久留米小郡都市計画 干潟第一工業団地地区地区計画の決定について（小郡市決定）
------------	--

■事務局

～議案第3号「久留米小郡都市計画 干潟第一工業団地地区地区計画の決定について（小郡市決定）」を説明～

■委員

（質疑なし）

採 決	久留米小郡都市計画 干潟第一工業団地地区地区計画の決定について（小郡市決定）
------------	--

～議案第3号「久留米小郡都市計画 干潟第一工業団地地区地区計画の決定について（小郡市決定）」を採決～

■委員

（異議なし）

■議長

原案について異議はなく、原案のとおり変更されるのが適当である。

議 事	久留米小郡都市計画 大原東地区地区計画の変更について (小郡市決定)
議 事	久留米小郡都市計画 大原西地区地区計画の変更について (小郡市決定)
議 事	久留米小郡都市計画 大原地区地区計画の決定について (小郡市決定)

■事務局

～議案第 4 号「久留米小郡都市計画 大原東地区地区計画の変更について (小郡市決定)」を説明

～

～議案第 5 号「久留米小郡都市計画 大原西地区地区計画の変更について (小郡市決定)」を説明

～

～議案第 6 号「久留米小郡都市計画 大原地区地区計画の決定について (小郡市決定)」を説明～

■委員

浸水の最大規模は 100 年ではなく、1000 年に 1 度で間違いないか。

■事務局

100 年ではなく、1000 年に 1 度の規模で協議を行った。

採 決	久留米小郡都市計画 大原東地区地区計画の変更について (小郡市決定)
採 決	久留米小郡都市計画 大原西地区地区計画の変更について (小郡市決定)
採 決	久留米小郡都市計画 大原地区地区計画の決定について (小郡市決定)

～議案第 4 号「久留米小郡都市計画 大原東地区地区計画の変更について (小郡市決定)」を採決～

～議案第 5 号「久留米小郡都市計画 大原西地区地区計画の変更について (小郡市決定)」を採決～

～議案第 6 号「久留米小郡都市計画 大原地区地区計画の決定について (小郡市決定)」を採決～

■委員

(異議なし)

■議長

原案について異議はなく、原案のとおり変更されるのが適当である。

報 告	小郡市インターチェンジ周辺まちづくり構想について
-----	--------------------------

■事務局

～報告第 1 号「小郡市インターチェンジ周辺まちづくり構想について」説明～

■委員

- ・筑後小郡インター周辺まちづくり構想の中のまちづくりの基本的方針③「農業と調和した土地利用の促進」について、ここがよくわからない。資料 40 ページの⑤には「地域が主体となって取り組むミクストコミュニティ形成に向けた活動を支援する」とある。聞きなれない言葉があり、次世代交流みたいな意味かと思うが、農業と調和した土地利用の促進となると一緒に収穫とかをするということか。今後どのような形を想定しているのか教えてほしい。

■事務局

- ・集落の活力を活性・維持するのは課題となっている。また、各行政区の中でどこが新たな居住地として受け入れができるのかを踏まえて考えている。例えば、1ヘクタールくらいのまとまった土地があったとして、土地利用で一番の課題は、農振除外ができるかどうかである。農振除外ができないと34条12号の区域の追加や、地区計画の決定・変更を行うことができない。具体的な計画がないと農振除外はできないので、農振除外の要件を満たすような建築物を建てていきたいと考えている。
- ・また、田園優良住宅というものがあり、こちらの制度も活用したいと考えている。
- ・以前は農家集落の中に新たなコミュニティが入ると既存のコミュニティが崩壊すると議論がされていたが、現在はそんなことはなくいかに人口の維持をしていくかという状況である。
- ・今後はまちづくり委員会を地元の方と立ち上げて、どのようなまちづくりが必要なのか、地元の意見を聞いたり、サウンディング調査による開発事業者の意見を参考に、何ができるのかを詰めていきたいと思う。
- ・また、幹線道路沿いの集落や奥まったところにある集落など、集落によって特性が異なる。そのため、地元の方と一緒にまちづくりをしていかないと、集落の維持活性化は難しいと考えている。

■委員

- ・小郡鳥栖南スマートインターチェンジ周辺のまちづくり構想について、9月議会で一般質問をしたので理解している。市街化区域への編入や都市計画法第34条第11号により、新しい住民の方がたくさん入っている。また、新しい商業施設も計画されているので、鳥栖朝倉線の北側については活性化が図られているが、問題は鳥栖朝倉線の南側である。ここを開発するにあたり、進出希望の事業者は多いが、治水対策が必須であり、令和7年度中に市街化区域への編入及び下水道事業を行うこととなっているが、現状厳しい状況ではないのかと思う。また、期間を延ばすにしてもその後の展開が難しいと思う。市はどのように考えているのか。
- ・次に筑後小郡インターチェンジ周辺まちづくり構想について。まず、「駅中心のまちづくりゾーン」について、小郡市で最初に34条12号の区域指定をしたのは今隈地区であったが、治水の問題もあり34条12号による家は1件も建っていない状況である。対策を講じないとなかなか家が建たないという状況である。構想の内容は否定しないが実状から考えると厳しい状況なのではないかと思う。松崎上岩田の地区計画については治水等の問題もあるが、あすてらす、三沢駅周辺のようなまとまった土地があるならば地区計画を策定して後に市街化区域に編入することも可能だろうが、点在している土地をまとめるという作業はどのようなのかどのように事業を進めるのか検討が必要だと思う。
- ・次に「生活にぎわいゾーン」について、学校の周辺だけではなく、立石地区全体として、狭隘な生活道路が多く道路事情が悪い状況である中で、物流企業が立地し、非常に危険な道路状況である。構想の中にも「安全・安心な歩行空間づくりに向けて地元要望等も踏まえ、道路改良や交通規制などを検討する」とあるが、道路改良や交通規制は喫緊の課題であり、新たな施設ができた後に道路改良等行うのは困難なので、計画段階のうちにきちんと方針を立ててやるべきだと思う。
- ・また、新駅について、駅の利用者はどのような方がどのくらい乗車することを想定しているのか。今隈駅から松崎駅までの距離は1,300メートルしかない。新駅は片方から600メートル

ル、片方から 700 メートルの位置に作るとのことだが必要性がわからない。都市計画法上の問題で必要になっているのだと思うが、そういうことでお尋ねしたい。また、42 ページに当該施設までの歩道とあり、当該とは新しくできる商業施設のことを意味していると思うが、駅前広場を設けるのであれば、車で行くわけなので駅までのアクセス道路が必要になる。アクセス道路についてどのように考えているのか明示がないのでお尋ねしたい。

■事務局

- ・小郡鳥栖南スマートインターチェンジ周辺について、治水対策を踏まえた土地利用の促進ということで、端間駅から今朝丸集落までの地域は、高木委員の言われるように下水道事業を念頭において治水対策を考えている。宮田主幹から説明にもあったが、東西福童集落及び北側には住宅が張り付いている状況なので、流域治水という考えから、下流部に雨水等が負担とならないよう上流部で対策を講じる。併せて、下水道事業を活用し、排水ポンプや調整池の併用型の整備を検討して進めていく必要がある。高木委員の言われるように令和 7 年度末には定期線引き見直しによる市街化区域への編入の期限があり、下水道事業を活用するには市街化区域編入が前提なのも承知している。非常に厳しいスケジュール間ではあるが、進めていきたいと考えている。
- ・今限地区の都市計画法第 34 条第 12 号については、西太刀洗駅、今限駅に隣接するというところで土地利用が進むのではということで平成 27 年に区域を指定した。高木委員の言われるように水の問題があり難しい状況である。雨水等を大刀洗川に流すのではなく、甘木鉄道を潜って石原川に流すなどの対策が必要である。それを解決するためにも北側、南側の具体的な計画を詰めていかないといけないと考えている。
- ・松崎・上岩田地区地区計画区域について、土地活用の賃貸事業者が長屋住宅をたくさん建て始めている。地区計画策定以降戸建て住宅も建っているが、あくまで集落維持となっていて、あすてらすのような誘導は行っていないため状況は異なる。今後、松崎・上岩田区についても市から地元へ提案し、誘導を図っていききたいと思う。
- ・交通安全対策については、今、地元区長会・学校等と協議を始めていて、短期的にできることについては、今年度・来年度前半に進めていこうという形で、地元と合意を図りながら進めている。
- ・現在、筑後小郡インターチェンジ周辺の市街化区域編入を進めていこうと考えている。編入については面的整備推進ゾーンの土地区画整理事業区域と新たな魅力創出ゾーンや駅付近の区域を考えている。編入の考え方としては定期線引きと地区計画策定を合わせた編入か地区計画策定を先行して後に定期線引きで編入か随時編入すべき理由があれば随時編入する 3 つのやり方があると考えている。筑後小郡インターチェンジ周辺については、面的整備推進ゾーン内で、組合設立や事業計画や資金計画などすべて OK ができれば定期線引きを待たずに随時編入で、小郡鳥栖南スマートインターチェンジ周辺についても、面積要件に関わらず治水対策が必要ということであれば随時編入でもいいのかとは私は思う。あと、農業調整についても編入の際には手続きの一環として行うので、2 年くらいあれば整理できるかと思う。
- ・新駅の利用者について、新駅周辺は住宅開発を進めようと考えている。面積としては、甘木鉄道の北側の約 5 ヘクタールで戸建て住宅や長屋住宅・共同住宅等で約 600 名を想定している。それにより約 300 名/日が利用する計算となっている。また、建築予定の大型商業施設が立地するとお客が約 61 名/日利用すると算出されている。また、大型商業施設に勤

務する従業員は4交代となっていて、他の店舗を見ると若い従業員が多い。今の若い方の車の所有率は低いので、400から450名いる従業員のうち3割から4割は利用されると算出している。

- ・新駅へのアクセス道路については、ごみ収集事業の事業所や食品工場の前の道路については

6

～7メートルある。既存の幅員で十分なのかはわからないが、旧県道の市道30号線からの出入りになる。新駅周辺の空宅開発は、旧県道沿いについても、サウンディング調査の中で石原川の河川改修の方針をどうするのか、市道30号線の歩道が現状1メートルほどなので最低2メートルにするなど条件としていきたいと考えている。

■委員

- ・小郡鳥栖南関係になるが、下水道事業で対策するのであれば、対策区域全体が市街化区域にならないといけない。下水道事業でしないならいいが、下水道事業でするのであれば随時編入はおかしいのではないかと。また、この区域については、流域治水とかではなく、ポンプアップや法司川の改修が必要なので、下水道事業で行うのが正しいと私は思う。
- ・筑後小郡インターチェンジ周辺まちづくり構想について、市道30号線から入るといのは、ごみ収集の事業者のごみ収集車とかほかにも大きなトラックが入ることがあるが、もともとは周辺的生活道路であったし、駅前広場に行く際の曲がり角についても狭隘な状況である。住宅政策を行うのであれば、開発の中で道路も整備すべきだと思う。新駅へのアクセス道路について、国道500号からの道路も必要かと思うが、侵入できる場所がないので新たに作る必要があると思う。
- ・市道30号線も生活道路であるという認識で、現状道が狭く、地元からも歩道の設置等が要望されている。白線を引くなり、カラー舗装を行うなどの予定がされていないというのはいかかなものかと思う。
- ・新駅周辺の開発の話がされたが、ここは松崎駅から遠くはない。改めて、ここに3億や4億ものお金を使って新駅を作る必要があるのかと思う。松崎駅から新駅まで約600メートル、商業施設までもそんなに遠いわけではない。企業従業員の通勤のためであるならば、松崎駅から歩いていくべきだと思う。

■事務局

- ・道路について、市道30号線については、今年度予備設計を行い、歩道を拡幅する予定である。車道についてもどこまで広げるかわからないが、とりあえずは、歩道の拡幅をやるところで都市整備課と地元の方で一定程度合意が図られている。今はできるところからやっていき、将来についてもしっかり対応していくということで進めている。

■委員

- ・筑後小郡インターチェンジ周辺のまちづくり構想の農業共生ゾーンが3つの区域に分かれているようだが、3つのゾーン分けについて説明がないため、ある程度想定はできるが説明をお願いします。

■事務局

- ・佐野古・下鶴・井上地区には既存集落があるので、農業と共生したまちづくりを考えています。農業活性化形成エリアについては、集落が少ないということで新たな農産物の在り方を考える地区となっている。農産物加工・保管、物流エリアについては、このような内容の施

設が計画されているということがあり、区域を分けている。

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
