

令和元年度第1回 小郡市都市計画審議会
— 議 事 録 —

■日時：令和元年7月19日（金）

■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、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（代理）、熊丸貴博委員、
内野千夏委員、森田由美子委員

■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、面高

議 事

久留米小郡都市計画あすてらす地区地区計画の変更（小郡市決定）

■事務局

～議案第1号：「久留米小郡都市計画あすてらす地区地区計画の変更（小郡市決定）」を説明～

■委員

新しくそこに入ってくる家族の幼児教育施設は、どういうところを想定しているのか。

■事務局

私立の幼稚園、もしくは小郡幼稚園ということになる。あとは保育施設ということになれば、大崎保育所、御原保育所、大保の方にいくと、一昨年にできた保育園とか、そういうところになると思われる。

■委員

D地区について質問だが、今模型をみせてもらったが、交差点の角なので、心配なのが自己を誘発しそうなところ。交通事情は考慮されているのか。

■事務局

新しくできた宝満川沿いの道路側からの出入りということになる。ただし、あすてらすに行く側からも出入りするが、こちらについては、あくまでも宝満の市の関係の車をいれるというところで考えている。新しい久留米小郡線については、警察との協議を行。県道のため、小郡警察署及び本庁の交通規制課の方と協議をして、一番信号から遠いところに入出口を設置している。

■委員

その敷地は堤防の法面の上に乗っているのではないか。

■事務局

法面の上ではない。河川敷内ではない。

■委員

意見書に関する市の見解として、道路整備の残地と言ったが、この写真でいうところのどこにあたるのか。

■事務局

今回道路改良を行い、この部分に三角地がある。今は工事のプレハブ事務所が入っているが、その部分が残地として、市の所有として残っている。こちらが、開店して状況を見てこちら側をどうしようかということ。当初からここまで駐車場ということは考えていないが、将来的に需要が高まり、駐車場の台数が必要となれば検討していくという風に考えている。

■委員

車をおりて道路を横断しないといけないということで、先々のことだが少し気になった。

■事務局

三角地の前に横断歩道があるので、横断歩道を渡っていただいて、こちらの方に渡っていただくという形で考えている。

■委員

あすてらす地区には最終的には何戸建つのか。

■事務局

127戸の予定。B-1地区については、●●が所有の土地。当初26年の時は、鳥栖朝倉線の沿線にはコンビニをもってこよう。あすてらすに近いほうについては社会福祉施設、介護老人施設をもってこようとかで、いろいろと、誘致していたが、なかなか折り合いがつかないなかで、周辺の味坂地区が34条12号の区域指定を平成28年に行い、それにより、鳥栖朝倉線と石崎線の信号のところにコンビニができ、また、あすてらすのすぐ南側に診療所、社会福祉施設ができ、周辺につくってしまって、なかなかこのB-1地区に誘導しようとするものがなくなってしまった。そのため、平成26年から平成31年までの5年間、何もしない、更地のままで土地利用できないということと、C地区の方でも、住宅と店舗の兼用住宅、カフェ・雑貨屋をしたいということで、事業者さん、それからC地区を買いたいという方から直接声が出てきたので、今回は住宅、戸建て住宅だけではなく、兼用住宅まで認めようということとなった。二森地区は、平成19年は1022人の方がいて、平成27年、いわゆる8年後には927人まで減っている。しかしながら、平成29年1144人、今年の7月については、1446人まで増加している。6歳までの小児の人口についても平成19年は60人くらいで、29年には106人ということで、かなり増えている。御原小学校につきましても、平成22年が113人で、平成31年は153人ということで、やはり周辺に戸建て住宅が建ったことによって、ここ20年くらいは人口の伸びはあるのかなという風に考えている。ただし、それ以降については少子化・高齢化というものがまた始まってくるので、また、何らかの対策を検討しないといけないという状況になっている。

■委員

D地区の建てられる用途のなかに派出書とあるが、これには何か意図があるのか。

■事務局

この派出書等のなかには、道路休憩施設のトイレとか、そういうものが含まれているところでそこに丸を付けている。要は公共性の高いものとして、トイレとか道路休憩施設がこれにあたるということであったので、これに丸をつけている。あくまでも建てられる用途ということで、店舗が150㎡以下で、公衆便所・休憩所等がここに建てられるもの、それに付随するものとして、なんらかの付属施設が建築できるとなっているのので、この4ページ目の用途の制限のところには載っていないけれども、左側のところにこれに類するものとして丸をつけている。

■委員

今回の地区計画には宝満川が含まれているが、この川の部分については何も規定はないということか。

■事務局

地区計画の区域としては包含をしているが、地区整備計画では、宝満川地区については、まったく規制をかけていないので、河川に必要なものがどういうものが必要かわからないので、制限をかけていない。一応、それについては久留米県土整備事務所の方と、文書で確認をしている。

議 事

久留米小郡都市計画東野地区地区計画の決定（小郡市決定）

■事務局

～議案第2号：「久留米小郡都市計画東野地区地区計画の決定（小郡市決定）」を説明～

■委員

もうそこにくる企業が決まってて、その企業がしたいことがあってそれに合わせて変更するということなのか。

■事務局

地区計画を決定するには、具体的な計画がないと、決定できないということになっている。例えば、集落の維持をするための地区計画、前回決定した松崎・上岩田地区の地区計画、あれは、既存集落の維持のための地区計画で、維持ということはもともとそこにもものがあるということで計画ができる。今回については、上位計画で産業系の土地利用を行うところに位置付けてあって、なおかつ、そこを使う外的な事業者というものが存在しないと、地区計画の決定ができないというものになっている。手法が少し違って、確実にできるものについて、今回は決定しないといけないということであって、具体的なものがなければ、まだ、この地区計画の決定もできないということになってくる。

■委員

小郡は昔から公害を入れない町ということですとずっとやってきたが、今回が組み立てに特化すればよいが、製造とか、それに伴って、汚水とか廃棄物ですとかができるような施設であれば、ちょっと我々が今まで小郡に住んでいて、これに当たるような工場立地ってないように思う。そのあたりどう考えるか。

■事務局

今、小郡工場の方で、それを行っている。廃棄物等については、都市計画法以上に、厳しいので、工場立地法の中でクリアしていかないといけない問題になってくる。それと、工場立地法のなかでは、工場用地には、5mとか緩衝帯を設けること、いわゆる音の問題とか、それと、廃棄物等の問題についても、しっかりと管理をしないといけないという風になっている。これだけ住民の方も目が肥えてきているので、昔みたいな垂れ流し等は絶対ないので、私たちがどれだけ言えるかわからないが、しっかりとした協議を行っていきたい。

■委員

説明の中で、体育科の地域住民への開放の話があったが、今後どのように変わってくるのか。

■事務局

写真を見てもわかるが、今白い幕を張っている。これはアスベストが出たそうで、今アスベストの除去をしている。そういうものが以前から分かっていて、●●との譲渡もあり、地域住民の方の体育、レクリエーションについては、昨年夏ごろから休止をしている。今後、業者がこちらのほうに移転してくるなかで、体育施設については、地元の方に開放をするという方向性は出していて、スポーツ振興課も業者との協議のなかにはいっているもので、これまでと同じような形で、体育館を使わせていただくというところで考えている。業者についても、やはり地元に戻元したいということで、これについてはやはりスポーツ振興課の方でしっかりと協議をしてもらおうということになるかと思われる。

■委員

既存の建物を利用した計画だとのことですので、耐震についてはどのようになっているのか。そんなに古くないので大丈夫かとは思いますが。

■事務局

1990年前後の建物で、昭和55年前後なので、昭和56年から新耐震基準になっているので、これについても、今アスベストをとっているもので、この地区計画の決定後に、内部の改修とか耐震補強とかに着手していこうと考えているとのこと。まず既存建物の改修をしながら、来年度に令和2年に新工場を建築していくような予定を聞いている。耐震についても、改修のなかで進めていくと聞いている。

■委員

これは要望だが、生涯学習課のお家起業講座というのが盛り上がっていて、小郡市についても、男女問わず、こういった社会進出を推進して行ってほしい。情報大については、レンタルオフィスとか、そういうのもいいねと、話をしていたが、この計画を聞くと、その話は潰えたという感じがする。ぜひ、そういうところも今後検討してもらいたい。

■事務局

これについてはまた、業者の方にお伝えをしたい。

■委員

火薬、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設まで建設可能ということで、場所を見ると、小学校のすぐそばに見える。現況は建物があるので、こういった貯蔵施設はできないと思うが、この地区計画が決まってしまうと、建物の老朽化なんかで、施設を再配置する場合なんかは、この所有者がそういった貯蔵施設なんかを小学校の近くに建てることも可能になるわけで、先ほどのあすてらすと同じように A 地区 B 地区という風に地区を分けて、A 地区については、量がやや多い施設というのは設置できないようにするように地区を分けて地区計画を決定することはどうかと思うが。

■事務局

当初、そういうことも考えたが、既存施設を取り壊して、新たに建てるのではなくて、既存の施設があるから、こちらに移転しようという経過を業者から聞いた。やはり建物を建てるというのはかなりの費用を要するというので、できれば改修で、事務所機能の移転をしていこうということが前提にあってこの計画が進んできている。その中で、委員が言うように、小学校が近いことで危惧をされるということもあるがやはり、工場用地については新規の、西側のグラウンド部分にしか考えていないとのことで、工場としてどこまで開発の許可を受けるのか、許可の段階で、建物の配置も決まってくるので、それを変える時には、こちらの方を通じて県の都市計画の方にいくので、その際には、工場を変えられないようなかたちで、地区計画をかけていくことはできるかと思う。今の段階ではやはり新設の工場は更地のところにたてるのが一番、安上がりというか、メリットがあるということと、既存の施設を活用できるというメリットがあって、今回の移転ができたという風に考えているので、そこについては将来的にそういう形になれば、また協議をさせていただきたいと思う。それと、取り扱う危険物というのは第 4 類の石油とか、アルコールとか、第 3 の石油とかということで、消防法と、要は準工業の用途で制限しているので、想定最大の貯蔵量というのが、決まってくる。それをしっかりと消防法のなかで、許可を取りながら、保管管理していくということになるので、消防法によると、何年かに一度の監査・視察のなかで危険物の扱いについてはすすめていくことができると考えている。

■委員

500名ほどの従業員の増加と、製品の搬入等があるとのことで、付近の交通量は増えると思われるが、見ると、付近の道路はあまり大きい道路はないように感じる、今後の道路整備の予定と、子供たちの安全確保はどのように考えられているのか。

■事務局

まず交通量についてだが、こちらの正門付近については、7時半から9時までの交通量の調査を実際にした。夕方についても8時半から5時までが勤務体系なので、4時半から6時までの交通量調査をした。だいたい500人の従業員とのことで、西からと東からとで、6対4くらいの割合ということで、従業員の居住先等からわかることができるという風にしており、最大で500台ここにくるということで、厳しいのではないかということだったが、交通解析をした結果、混雑度については、朝が0.3夕方が0.5と、混雑度というのは1を超えると渋滞が発生するという風になっているので、交通量の推計では問題ないという数値になっている。しかしながら、東野とか大保原という行政区の方からは交通安全上、ここを通るなという、事前の説明会の中での話があった。そのため、西側の小郡基山線から、専用の道路をつくり、こちらからの侵入で、12mの道路をつくるというところで、計画されているので、こちらがメインの玄関になる。今の正門は基本的には閉鎖ということになる。ただ、こちらが事務所になるので、郵便とか宅配とかそういったものはくるかもしれないが、こちらは基本的に入れないというところで今協議をして、業者もそちらから入ってくるということで、今道路の整備をしているところ。

■委員

将来、従業員が500人とのことですが、その中の、日本人と外国人の比率はわかるか。

■事務局

比率につきましては、聞いていない。ただ、基本的には海外の方で作るとは聞いている。今までは日本人の技術者を中国とか東南アジアの方に出張させて、教えていたものを、逆に海外の技術者をこちらの方に集めて、ここで研修をするという、方向になってくるかと思う。実際従業員については、今かなり外国人についても緩和されたので、そこについては、割合については聞いていない。