

令和4年度第1回 小郡市都市計画審議会

— 議 事 録 —

- 日時：令和4年10月6日（木）13:30～
- 場所：小郡市役所 南別館3階大会議室
- 出席委員：春田千秋委員、永利春雄委員、成富健二委員、野田弘喜委員、川野悦子委員、小野壽義委員、喜多島礼和委員、橋村義弘委員、内野千夏委員、森田由美子委員、佐々木登美子委員、島田昇二郎委員、徳田光弘委員
- 欠席委員：天本徳浩委員、高木良郎委員、高橋涼委員
- 事務局：大中都市建設部長、松延都市計画課長、牟田計画係長、面高主任主事、乙丸主任主事

議 事

小郡市都市計画マスタープランの改定及び小郡市立地適正化計画の策定に係る検討について

■事務局

～審議案件第1号のうち「都市計画マスタープランの改定」について説明～

■委員

- ・小郡の歴史や文化に触れるような拠点やゾーンが見受けられない。古墳等で有名であり、歴史のある地区もあることから、それを位置づけることで厚みのある計画となると思うので、考えを教えてください。

■事務局

- ・2-5 景観・環境の整備方針において、方針を示す予定としている。

■委員

- ・小郡市内の5つの中学校区を示している図は資料にあるか。

■事務局

- ・中学校区を示す図面はないが、計画本文では、中学校区単位でどのようにより良くしていくかの具体策を示す予定である。

■委員

- ・医療の面では、地域包括ケアシステムの一番小さな単位として中学校区が考えられるため、中学校区の地図を示してほしい。

■委員

- ・将来都市構造の中に、地域拠点として三国が丘駅と端間駅を位置づけているが、端間駅を位置づけている理由はあるか。

■事務局

- ・西鉄小郡駅を都市拠点として定めており、南北に1か所ずつ地域拠点を設定している。北側は三国が丘駅、南側は端間駅を中心に設定している。

■委員

- ・味坂 SIC の開通も踏まえて地域拠点を端間駅周辺に設定しているか。

■事務局

- ・そうである。

■委員

- ・筑後小郡 IC 周辺まちづくり構想の概要について教えてほしい。

■事務局

- ・筑後小郡 IC 周辺において、新たなまちづくりを進めていくための構想である。
- ・構想はまだ完成していないが、IC 周辺は、広域的なアクセス性に優れていることから、上位計画に即した産業系土地利用の需要が非常に高い地区になっている。
- ・一方で、当該地区は市街化調整区域に位置し、一団の優良農地が広がる地区である。
- ・今後、さらに人口減少が進行していくことから、既存集落の維持・活性化が課題となっている。
- ・これらの課題解決に向け、コンパクト・プラス・ネットワークを実現することが重要である。
- ・IC 周辺地区は、産業系土地利用の地区計画の策定、都市計画法第 34 条第 12 号の区域指定により、既存集落の維持につながる政策を行ってきたが、今後は、交通利便性を活かした土地利用の検討を行い、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めようとしている。
- ・既存集落の維持と新たな活性化を図るため、市街化調整区域内の拠点づくりを推進するとともに、これまでの農地から産業系土地利用への転換ではなく、本市の主要産業である農業を加えた土地利用の検討を行う構想としている。
- ・IC 周辺のゾーニングを行い、鉄道軸、道路軸を活用したコンパクトで活力ある新たなまちづくりの検討を行う構想である。
- ・構想が完成次第、都市計画審議会に報告する予定である。

■事務局

～審議案件第 1 号のうち「立地適正化計画の策定について」について説明～

■委員

- ・都市計画マスタープランでは、端間駅周辺が地域拠点と位置づけているが、立地適正化計画でも整合を図る必要があるのではないか。

■事務局

- ・立地適正化計画は、基本的に市街化区域内での居住や都市機能の誘導に関する計画である。端間駅周辺は、市街化調整区域であるため、立地適正化計画での法的な位置づけができない状況である。しかし、今後、端間駅の市街化が進行する場合には市街化編入を行い、立地適正化計画の見直しにより、誘導区域の位置づけを行っていきたい。

■委員

- ・「歩きながら便利に暮らせる「まちなか暮らし」というライフスタイルのイメージが記載されているが、具体的にどのように実現していくものか。
- ・三国が丘にはマンションを建てる土地があるわけではなく、住み替えするにも住宅市場があまり動いていないため、具体的な方策を教えてください。

■事務局

- ・立地適正化計画の都市機能誘導区域の誘導施設の中に、シニアマンションや介護施設を位置づけている。さらに、居住を集約していくための高度利用の位置づけも行っている。
- ・高度地区、高度利用地区という制度による規制の緩和・強化などが考えられる。
- ・ただし、立地適正化計画は、緩やかな誘導を原則としており、補助事業等により急激に変化させようというものではない。

■委員

- ・三国が丘駅前にマンションがあるが、空き店舗になっている。周りのマンションと同じように規制が緩和されるということか。

■事務局

- ・三国が丘駅周辺は、建築形態規制はあまり厳しいものではない。空き店舗の発生等の問題が生じており、居住の誘導を図ることにより、人口密度を維持し、店舗の撤退を防ぎ、新たな店舗が出店しやすいまちづくりをしていきたい。

■委員

- ・「自家用車がなくても歩きながら便利に暮らせる「まちなか暮らし」という表現があり、また、「歩いて回れる賑わいのある都市拠点の形成」という表現もあるが、どうしても歩いて回れるというイメージは、観光的なイメージが強く、表現に違和感がある。

■事務局

- ・ご意見として検討の参考とさせていただきたい。

■委員

- ・P 3に「小郡市空き家バンク」とあるが、制度について教えてください。

■事務局

- ・空き家バンク制度については、通常は民間事業者が仲介して売買が行われるが、民間事業者では仲介が困難な物件について、小郡市と宅建協会と連携しながら新たな借り

手を探す制度である。

- ・購入補助や賃貸補助などの補助制度があり、民間事業者では仲介が困難な物件の掘り起こしを図り、空き家・空き地の放置の改善を狙いとしている。

■委員

- ・空き家がどのくらいあるか分かるか。

■事務局

- ・平成 28 年度頃に空き家実態調査を実施しており、700 件程度であったと記憶している。

■委員

- ・P 2 誘導施設の●は現在立地しており、◎は立地していないものということか。

■事務局

- ・そうである。

■委員

- ・西鉄沿線のみで考えられているが、中学校区単位で見れば、居住誘導区域外もある。医療の面からは、中学校単位の中で取組を進めており、医療面からの中学校単位のまちづくりと立地適正化計画の方向性が少し異なるのではないか。

■委員

- ・小郡市でしかできないアイデアを教えてください。
- ・福岡県内の総合計画の分析及び評価を実施したが、新規のアイデアや独自の活動を行っている都市の方が成績が良いという分析結果となっており、そのようなことが大切と考えている。

■事務局

- ・小郡市の強みは、西鉄天神大牟田線が縦断し甘木鉄道が横断しており、天神・博多へのアクセスが良好である。
- ・高速道路が横断・縦断しており、近い将来に味坂 SIC も開通予定である。さらに、筑後小郡 IC もあることから、交通利便性を活かしたまちづくりを今後も進めていく必要がある。
- ・駅周辺において、これだけ閑静な住宅街が広がっているまちもあまりない。
- ・平日は福岡市・久留米市に通勤し、休日は IC を活用して家族で出かけられるといったゆとりのある居住環境が小郡市の強みであることから、それらを活かしたまちづくりを行っていきたい。

■委員

- ・計画にそのような内容があまり示されておらず、フォーマットの。そのため、独自性のある具体的な内容を示していただくと、良い計画となると感じる。
- ・今後、地域間競争で選ばれるまちとなるために、独自性や地域性に注力していただきたい。

■委員

- ・誘導施設の表について、美鈴が丘地区の◎とした都市機能の設定方法について教えてほしい。

■事務局

- ・◎は、現在この地区には立地していないが、居住の状況を検討すると拠点となるべき地区であるため、一定規模以上の小売店舗を誘導する必要があるだろうという視点から検討を行っている。

■委員

- ・積極的にそのような方向で進めていきたいと理解する。

■委員

- ・基本的には、都市計画法の用途地域で土地利用が規制されているが、立地適正化計画では用途地域の見直しも伴うものなのか。それとも条例により、立地誘導を図るものなのか。

■事務局

- ・両方が考えられる。立地適正化計画を策定することにより、受けられる国・県の支援もあり、それらを活用しながら規制のあり方を再検討、補助事業の創設など、あらゆることを検討して誘導していこうと考えている。

■議長

- ・本案件については、本日の意見を踏まえ、引き続き検討を進めて頂きたい。

議 事

大板井地区地区計画区域内における公益上必要な建築物の特例について

■事務局

～議案第1号「大板井地区地区計画区域内における公益上必要な建築物の特例について久留米小郡都市計画大原東地区地区計画の変更（小郡市決定）」を説明～

■委員

- ・建築条例に基づく特例許可を行わずに、地区計画を見直し、用途の制限を変更するという方法もあると思うが、今回特例許可で行うのはなぜか。

■事務局

- ・地区計画の見直しを行う方法もあるが、条例縦覧や法定縦覧などの手続きが必要になる
- ・今回の案件については、地区計画区域外にある既存葬儀場の建て替えを行い、事業の拡大を行うものであり、需要も高いものである。
- ・早期事業着手を行うため、地区計画の見直しではなく、条例に基づく特例許可を行う。

■委員

(質問、意見なし)

採 決

大板井地区地区計画区域内における公益上必要な建築物の特例について

～議案第1号「大板井地区地区計画区域内における公益上必要な建築物の特例について」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
