

## 令和6年度第1回 小郡市都市計画審議会 — 議 事 録 —

- 日時：令和6年7月19日（金）10:00～
- 場所：小郡市役所 西別館3階大会議室
- 出席委員：春田千秋委員、天本徳浩委員、永利春雄委員、成富健二委員、野田弘喜委員、川野悦子委員、黒岩重彦委員、田中雅光委員、西亮委員、北野靖委員、橋村義弘委員、森田由美子委員
- 欠席委員：内野千夏委員、佐々木登美子委員
- 事務局：黒田都市建設部長、牟田都市計画課長、平計画係長、面高主任主事

### 議 事

久留米小郡都市計画 用途地域の変更について（市決定）

久留米小郡都市計画 福童地区地区計画の変更について（市決定）

#### ■事務局

～議案第1号「久留米小郡都市計画 用途地域の変更について（市決定）」及び議案第2号「久留米小郡都市計画 福童地区地区計画の変更について（市決定）」を一括して説明～

#### ■委員

- ・今回商業施設の立地を予定しているエリアは、ハザードマップによると浸水が想定される区域だということだが、商業施設自体は地盤をかき上げすればいいが、周辺の住宅が今以上に浸水するような、大きな影響はないか。

#### ■事務局

- ・店舗の浸水対策だが、福岡県の開発基準に基づいた調整池を設置するので、雨水については適正に処理されるものと判断している。周辺の住宅開発については、こちらも1m程度の浸水が見込まれる地域であるため、建築の相談があった際に嵩上げすることをおすすめしていく。

#### ■委員

- ・個別の建築となると、それぞれの人に浸水対策をするよう依頼していくということか。

#### ■事務局

- ・小郡市のハザードマップでも周知しているが、近年は住宅開発の業者も、水の問題はかなり気にしているので、しっかりと周知をしていきたい。
- ・このエリアの排水は、正尻川雨水幹線に流れていくことになる。市としては、雨水幹線の整備・改修を予定しており、下流域の方から順次整備している状況。したがって、今回の土地の利用形態の変更によって、商業施設に係るものとしては、県の基準に基づいた調整池を設置し、残りの住宅の部分については、雨水幹線を整備することによってリスクを軽減していきたいと考えている。

#### ■委員

- ・1点目に、区画道路の幅員が12mから9mに減ってこのような形状になった理由をお聞きしたい。2点目に、変更に伴って1号道路と4号道路の交差点にズレが生じている。合わせたほうがいいのではないかとと思うが、それをしなかった理由をお聞きしたい。3点目に、別冊資料の22ページに駐車場と建物の配置図があるが、西側幹線道路上に出入口が2か所、9m区画道路の方には出入口が1ヶ所ある。歩車分離されていると言うが、通学する中学生の自転車との接触事故の増加というのが懸念される。そのあたりをもう少し工夫してもらいたいというところがある。以上の3点について聞かせてほしい。

#### ■事務局

- ・まず一点目についてだが、従前の地区計画では、12mの区画道路の南北にそれぞれ店舗が配置される予定があった。その店舗がこの東に配置された6m道路までの敷地を活用するような計画でもあり、その店舗に面する部分について、開発で協力をいただきながら12mの道路を整備するという計画で位置づけをしていた。それに対し、今回は1店舗の大規模な商業施設の立地が変わっている。それにより、開発審査基準で定められる、出入口を設ける際に必要な道路幅員である9mを区画道路として位置づけを行った。その後のご質問にも繋がるが、今回の店舗の出入口については全部で4ヶ所ある。別冊資料22ページに図面を載せているが、前面の都市計画道路三沢西福童線に面する出口として2ヶ所、それとこの店舗の北側に東西に走る道路を拡幅し、そこから1ヶ所。南側の道路9m道路にも1箇所。これについては、来退店を円滑にするための設計となっており、その関係で今回南側の区画道路についても9mの設定をしている。大規模集客施設であり、多くの集客を見込む施設になるため、元々の区画道路12mについてはその東側の6m道路に接続をしていたが同様に9m道路を接続してしまうと住宅地内を抜け道とした来店が増えることが見込まれるため、あえて9mの区画道路については、来退店用出入口と搬入口で使用する範囲までの拡幅とし、以降については幅員の狭い現道を残すことによって、店舗東側からの抜け道を利用した流入というのを防ぐ狙いがある。2点目の1号道路と今回の9mの緑色の区画道路のずれについては、店舗開発に伴う道路のつけかえになり、やむを得ず生じてしまうものになる。これらについて、店舗の安全対策として、誘導員の設置等も計画されている。そのようなことで安全対策を重ねていく予定としている。

#### ■委員

- ・4ヶ所の出入口全てに誘導員を置くという認識でよいか。また、中学校と店舗の間の道路の出入口だが、通学路と重なっていないのか。もし重なっていれば、おそらく歩車分離できていないのではないかと。だとすると、そこには出入口を作らないような計画にしようという要望したい。

#### ■事務局

- ・一点目の誘導員の設置箇所と人数につきまして、把握できておらずこの場で即答ができ

ない。安全対策としては、店舗内の看板や路面標示、それとあわせて誘導員の設置を行うということを知っているため、そういったいくつかの手法を活用しながら安全対策をしていくものと認識している。2点目だが、北側道路については通学路と重なっていない。通学路はあくまで市道16号となる。別冊資料の20ページに図面を掲載している。紫色で示したところが通学路となる。あくまで市道16号線の歩車分離されたところを通して登下校するということになる。

■委員

・承知した。この店舗は24時間営業になるのか。

■事務局

・9時から23時を予定している。

■委員

・それならば、帰宅時に重なる可能性があるので、十分に事故がないように指導していただくようお願いしたい。

■委員

・埋蔵文化財についてお尋ねをしたい。ここは試掘が必要な場所だと思う。出るか出ないかで変わってくると思うが、別冊資料の25ページの評価結果に影響はないと明確に書いてあるので、あえて質問させていただく。この近辺で重要文化財が出ているところもある。それについて、予定事業者と担当の打ち合わせはしっかりできているのか。

■事務局

・埋蔵文化財については開発に先駆けて試掘を行うことになっている。その結果、埋蔵文化財が確認された際には、必要な措置を講じるということを求めてきている。したがって、開発時において埋蔵文化財は問題なく取り扱われることとなる。別冊資料25ページについては、埋蔵文化財以外のことに言及しているため、それについての影響はないということを記載しているものになる。

■委員

・それはわかるが、あまり埋蔵文化財のことを想定されてない可能性がある。そういうところまできっちり把握するよう指導しているのかが気になった。イオンが進出されるときに、あそこは遊水地であることをきちんと打ち合わせされているか尋ねたところ、県としっかり話をしているという回答があった。打ち合わせしているというところで終わってしまうことが心配なのでお伝えした。本当に重要な文化財が出れば、小郡としても大切なものになる。企業側にきっちりその辺りの可能性をお伝えしてあるのかが心配だったので聞かせていただいた。

■委員

・先ほど浸水の話があった。立地に伴って嵩上げをするので、最終的に浸水深が30~40cm程度になるというふうには書いてあるが、それを超えたとき止水板で対策をするということも書いてある。ただ、嵩上げをもう少し高くすればいいのではないかとも思う。

浸水しないところまでの嵩上げというのは、建設費等の関係で難しいのか。

■事務局

- ・おっしゃるとおり費用との兼ね合いはあると思う。今回このような意見が出たので、事業者にお伝えしようと思う。ただ、ここで示している推計は1000年に一度の降雨量をシミュレーションした際の浸水深であり、1000年に一度というものに対して、浸水深をゼロにする対応が必要なのかどうかということもある。また、あくまで想定であり、それを超える雨量というのもあり得る。いずれにせよ、どこまで対策をすれば十分かというのは、確定的なものは出せない。あくまで参考資料として、自衛を促すためのものにはなる。あとは事業者の建設費との兼ね合いや、あまり高く上げすぎるとその分の水は周辺に広がってしまうということもあるので、そういったところを総合的に見ながらリスクとメリットの両面をお伝えしていこうと思う。

■委員

- ・この場所で元々予定していた店舗が撤退した理由をお聞きしたい。この辺りはやはり買い物難民が多い。私としても撤退した理由があるのなら知りたい。

■事務局

- ・はっきりとしたことはわからないが、なかなか地権者との合意が得られなかったというようなことは耳にしている。

■委員

- ・該当地区を60cmから70cm高く造成することになると思うが、今はある程度遊水地のようになっていると思う。その分の排水について対策されているかをお聞きしたい。

■事務局

- ・今回事業規模が大きいため、建築の前に開発許可を取ることになる。その許可基準により、敷地内の雨水を処理する容量の調整池を設置することになる。

■委員

- ・排水路の整備もその時点で検討されるということで理解してよろしいか。

■事務局

- ・排水路については今回の開発と一緒に整備するというものではない。この調整池というのは、既存の排水経路を調査し、一番細い部分がどれぐらいの流量の増加に耐えられるかという計算をし、その結果、敷地内に必要な調整池の容量というのを決定していく。したがって、既存の排水路を整備することではなく、既存の排水路の機能が損なわれないような容量の調整池をここに設置していくというようイメージになる。冒頭で説明したような雨水幹線の整備というのは、市の方で別途行っていくことになる。

■委員

- ・今回大規模集客施設ということで、市の方から昨年の11月から協議していただいている。大規模集客施設の立地基準に基づいて、立地評価書ということで別冊の資料にま

とめてもらって協議をさせていただいている。しかしながら、話を聞いて感じることは、近年の都市計画は人を集めようとしているわけだが、このような店舗の立地というのは、やはり少し人が分散してしまうのではないかと感じる。それと、小郡市は立地適正化計画を今年の1月に作っている。この資料の中にも上位計画との整合性ということで示してあって、今のところは居住誘導区域だが、将来的には都市機能誘導区域の設定も検討したいということも書かれている。国は、立地適正化計画は策定から5年でまず評価をして、それから見直しなさいという指針を出している。その評価をしたときに、今設定している都市機能誘導区域がどうなっているのかというのが問われてくる。確かに小郡市は、インターもできて非常に利便性がよくなり、いろいろな企業がどんどん入ってきているような状況がある。開発の話もいろいろあるので、そこを考えながらやっておかないといけないと思う。立地適正化計画の評価・見直しの際も、またしっかりと協議をお願いしたいと思っている。

## 採 決

久留米小郡都市計画 用途地域の変更について（市決定）

久留米小郡都市計画 福童地区地区計画の変更について（市決定）

～議案第1号「久留米小郡都市計画 用途地域の変更について（市決定）」及び議案第2号「久留米小郡都市計画 福童地区地区計画の変更について（市決定）」を一括して採決～

### ■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。