

令和6年度第2回 小郡市都市計画審議会 — 議 事 録 —

- 日時：令和6年10月4日（金）14:00～
- 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、寺崎廣喜委員、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、北野靖委員、橋村義弘委員、森田由美子委員、佐々木登美子委員
- 欠席委員：内野千夏委員、西亮委員
- 事務局：牟田都市計画課長、宮田都市構想統括主幹、面高主任主事

議 事

久留米小郡都市計画 筑後小郡インターチェンジ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 筑後小郡インターチェンジ地区地区計画の変更について（市決定）」を説明～

■委員

- ・今回の変更は公園の廃止であり、基準に則った緑地が確保できていると言われても、納得できない。緑地と公園は別物だと考えている。公園とは、みんなが利用できるものであり、その公園をなくしてしまうということは納得できない。私は公園を専門に研究してきたが、土地収用して新たに公園を作るということは非常に難しい。そのために、こういう地区計画を策定するときには、最低でも3%は公園にしましょうという趣旨だと理解している。そのような中、緑地を公園に置き換えて面積を計算するというのは全くナンセンスだと思う。

■事務局

- ・福岡県の都市計画法に基づく開発の基準の中で、公園、緑地、広場の設置基準というものがある。委員が言うような公園の必要性については承知しているが、今回の場合は「予定建築物の用途は住宅系以外のものである場合は、公園、緑地または広場」という設置基準を見ると、公園だけではなく、緑地も含まれるとの記載であり、開発上は問題ない。また、地区計画においても、公園を3%や5%設置しないといけないようなことでもない。緑地については、それぞれの画地で緑化ゾーンというものを設けている。開発基準では緑地でもよいわけで、なぜここを公園としたかはわからない。しかし、緑化ゾーンの総延長距離は1,100mにわたり、先ほどの公園を廃止したとしても8%の緑地が確保できる。そういった状況もあり、今回、公園を廃止させていただこうと思う。

■委員

- ・納得しがたい。公園と緑地はそもそも違う。公園は、そこで働く従業員が休憩する場所

にもなる。緑地ではそうはいかない。また、事前に送られてきた資料もわかりにくい。ここで説明された資料はなぜ事前に送らないのか。

■事務局

・資料については、事前に送付できず大変申し訳なく思う。今後こういった説明資料等についても、事前に送らせていただく。また、従業員のための休憩場所については、当然、施設の中にそのような場所があるため、施設の中で休憩をすることができると考えている。あくまでも開発基準上、公園、緑地または広場という基準の趣旨に則って、今回は廃止をさせていただこうと考えている。

■委員

・この地区計画の変更は4回目ということで、2回目のときに今回と同じように公園を廃止しているようだが、どういった議論があったのか教えていただきたい。

■事務局

・2回目の変更のときは、計画図のB地区と記載のある画地において、約3,000㎡の公園として位置づけていたものを廃止した。その変更については、B地区の事業者が決定し、事業者が独立の危険物倉庫を作りたいという意向があり、駐車場が不足するため、公園を駐車場用地として使用するために変更させていただいた。申し訳ないが、当時の審議会の中でどういう質問が出たかは、記録を持ち合わせていないためわからない。承認されたということしかお答えできない。

■委員

・承認されたということで、先ほど別の委員から質問があったようなことについてはなかったのだと捉えている。公園もしくは緑地を変更して駐車場にされたということだが、私は同じ案件だと思っている。そのときはよくて、今回は駄目だというのはどうかと思っているが、見解を聞きたい。

■事務局

・今回の駐車場について、市からは、緑化ブロックを使うような作りにはしていただけないかと要望している。これが事業者からいただいた駐車場の計画図だが、事業者から、例えば駐車場のEの部分については、全面緑化ブロックで造作をするというふうに計画平面図が出ている。この緑化ブロックというのは、この辺りではあまりないが、福岡市博物館の駐車場は、車が止まる部分を緑化ブロックで施工している。そういった形で、今回事業者からこのような計画図が提出をされている。

■委員

・公園から駐車場になると流出係数が変わると思うが、資料の8ページにある調整池の面積は増えているのか。

■事務局

・面積が変わるかどうかについては、事業者と福岡県河川整備課で協議をしている。今後、詳細が確定し、開発の用途変更申請等を県の都市計画課に行う中で、指導があるかと思

う。

■委員

- ・決まっていないということか。

■事務局

- ・下協議はされているようだが、増えることになったとの報告は受けていない。

■委員

- ・緑化ゾーンを公園や広場に含めたということだが、基準の中で緑化ゾーンを含めてもよいという決まりがあるのか。

■事務局

- ・県の都市計画法に基づく開発基準の中では、住宅系であれば当然のごとく公園が主になる。住宅系以外については、公園に緑地や広場というものを含めることが許可基準の中に載っている。

■委員

- ・同等に扱ってよいということでは理解した。ここに公園が必要かどうかは別として、実際に公園がなくなるということだ。先ほど別の委員が言っていたのは、基準の問題ではなく、小郡市がそのような都市計画の考え方でいいのかということではないかと思う。当初は緑地等の割合が11%だったと説明を受けたが、本来企業は、最低の3%を確保して、残りの土地は別の用途で使いたいと思う。それを計画に11%も盛り込んだということは、そのときのまちづくりの感覚として、公園が必要だと考えたのではないか。それを今回、事業者の意向に沿って廃止しようということに疑問を持つ。ただ、場所が場所で、インターチェンジに非常に近いところであり、また、まちづくりの計画の意図からすると、なくてもよいのであろうと思う。公園をなくしてしまうことについて、何か思うことはなかったか。

■事務局

- ・公園の管理の仕方も考えないといけない。ここは今限区という行政区だが、事業者は、この行政区に管理していただけないかと投げかけたと聞いている。無償だと思うが。ただ、今限区は市街化調整区域で既存集落でもあり、高齢者の方が多いため、なかなか管理ができない状況にある。市の方にも、雑草が伸びてどうにかならないかと相談を受けたことがある。小郡市と事業者の方で管理協定を結んでおり、その中に草刈りを含めた維持管理を行うという項目があるため、事業者で草刈りを何度か行ったとも聞いている。本来であれば、事業者が定期的に管理すべきところだと思うが。あとは、その土地利用一番縁辺部にあたり、なかなか物流施設の敷地として組み込むことができないこともあり、緑地、広場、公園というものを選択した可能性があるかと思う。今後の話だが、小郡市の公園の担当課で、開発許可基準に則って小郡市開発公園設置指針というものを作っている。この中でどういうことができるのかを考えていく必要がある。もう一つは、今回の公園は、更地の公園として施工されている。樹木やベン

ち、遊具等を全く設置していないが、今後、公園を設置する際は、遊戯施設、休憩施設、植栽等を積極的に設置してもらうような考えがある。そうなれば、自己管理でなく市が帰属を受ける公園として扱うことが多くなると思う。今回の公園は、市が帰属を受けた市有地ではなく、あくまで事業者が協定により管理する公園であったため、市もそれ以上踏み込めないという部分があったかと思う。

■委員

- ・変更理由書についてだが、行政の慣習が私にはわからないが、変更の理由書であるのに、「公園を変更するものです」という内容で、少し違和感があった。参考程度に捉えていただきたい。それと、先ほど別の委員から意見があったように、資料が送られてきたときに、何がどうなるのか本当にわからなかった。そのため、前回変更時の議案を探してきた。そこでようやく、公園の部分がなくなっていたため、廃止するということがわかった。今後は、せめてどこがどう変更するかという資料はいただきたいと思う。

■事務局

- ・参考資料の作成が遅くなり、事前に送付できず申し訳なく思う。今後、議案書と一緒に参考資料として提供させていただきたいと思う。

採 決

久留米小郡都市計画 筑後小郡インターチェンジ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 筑後小郡インターチェンジ地区地区計画の変更について（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、原案のとおり決定されるのが適当である。