

令和5年度第4回 小郡市都市計画審議会

— 議 事 録 —

- 日時：令和6年2月20日（火）14:00～
- 場所：小郡市役所 西別館3階大会議室
- 出席委員：天本徳浩委員、永利春雄委員、成富健二委員、川野悦子委員、小野壽義委員、高木良郎委員、橋村義弘委員、森田由美子委員、内野千夏委員、佐々木登美子委員、春田千秋委員、野田弘喜委員
- 欠席委員：山口甲秀委員、高橋涼委員
- 事務局：松延都市計画課長、面高主任主事、河辺地域開発推進課課長、乙丸主任主事

議 事

久留米小郡都市計画 干潟南地区地区計画の決定について（市決定）

■事務局

～議案第1号「久留米小郡都市計画 干潟南地区地区計画の決定について（市決定）」を説明～

■委員

- ・小中学校が近接しているが、地域の理解はどうか。また、理由書に「市民の安定的な就職機会の確保のために」とあるが、私が土地開発公社に関わっていた時の干潟・立石の工業団地では小郡市民の就労人数は1桁だった。企業を誘致するにあたり、優遇措置等はあるかと思うが、就労確保に関わる条件を付しているのかどうか教えてほしい。

■事務局

- ・1点目の小中学校が近接していること地域の理解について、小中学校とは事業者が協議を行い、了解を得ていると聞いている。また、説明の中で6メートルの区画道路を計画している話をしたが、A地区とB地区の間に東西に走る道路があり、この道路も通学路として利用されていることから現在は幅員6メートルほどの道路だが、両サイドに2.5メートルの歩道と7メートルの車道の計12メートルの道路整備が計画されている。協議の中で騒音等を心配する話はでていないと聞いているが、トラックバースを県道久留米筑紫野線沿いに配置するなどの騒音対策を行っている。
- ・2点目の就労確保に関しては、市では、奨励条例というものがあり、これは、誘致企業については課税免除等の優遇があるものになるが、今回立地する企業はその条例の対象とはなっていない。ただ企業と話をする中で、やはり従業員が不足しているという声もあれば、一方ではなかなか市内の方で働く方が少ないという状況もある。地域開発推進課は企業と話をする機会があるのでそこでうまく繋ぎ、お互いの条件に合うように情報共有をしていただきながら最新のアンテナを張った上で、人を求めている企業には情報提供を行う等の作業は行いたいと考えている。

■委員

- ・理由書に記載している以上強く求めてほしいと思う。

■委員

- ・1点目、今回の地区に限らず、周辺に企業の立地が進んでいる中で、久留米筑紫野線と本郷基山線の交差点の改良は済んでいるが、地区周辺・筑後小郡IC周辺の交通対策について、どのように考えているのか。
- ・2点目、B地区は周辺施設の利便施設ということで、利用者は流通関係になるかと思うが、駐車台数はどれくらいか、また、どのような店舗が立地するのか具体的にあれば教えてほしい。
- ・3点目、中学校の南にある福祉施設までの道が狭いが、この開発で拡幅する計画等はあるか。
- ・4点目、調整池を作るという話だが、赤土堤は土が溜まっている。また、壁の一部が崩れている。進出企業による改修の話も聞いているが、今後どのような計画なのか教えてほしい。

■事務局

- ・1点目、道路交通への影響について、今回立地予定の久留米筑紫野線西側倉庫では1日約100台、東側倉庫では1日約80台のトラックの出入りが予定されている。出入りのピークは9時から11時で西側では14台、東側は12台である。平均すると1時間当たり10台ないぐらいの出入りで、交通への影響は少ないと考えている。また、久留米筑紫野線沿線の出入口については、左折イン左折アウトのみとし、右折待ちによる渋滞が発生しないよう配慮している。
- ・2点目、立地する店舗については、飲食店2店舗とコンビニエンスストア1店舗の3店舗で、それぞれ300㎡から400㎡の床面積である。駐車場面積としては、店舗部分敷地面積が8,500㎡に対して、約5,000㎡の駐車場を計画していて、駐車台数は全部で158台である。飲食店が満席状態で利用客の50パーセントが車を利用したとして駐車場100台程度の利用となるため、コンビニエンスストアの利用者を含めても駐車場がパンクし、県道へ影響をきたすということはないと考えている。また、施設の利用者については、北からの利用が4割と想定されていて、南からは左折イン左折アウトで北へ抜け、北からはA地区とB地区の間の道へ右折で入り、南側の出入口から入れるようになっている。ただ、この出入口については、西側の集落へ行かないように（敷地から右折して出ないように）標識や路面標示といった対策を行うと聞いている。
- ・3点目、計画地西側の道路計画図上の三井幼稚園（現福祉施設）までの道ですが、既存の道路は開発によりなくなるので、地区計画の区域の形に添って幅員6メートルの付替え道路を設置すると聞いている。
- ・4点目、赤土堤について、赤土堤は旧県道を跨いで両サイドにあり、旧県道西側のため池から鑓巻川へ流すパイプが詰まって水の通りがよくないということで、昨年10月にパイプの直径を100mmから200mmへの改修工事を事業者が行っている。また、開発が

進んだら、赤土堤の浚渫を一部行い、浚渫土についても計画地の盛土等で使うなどの計画もされている。

■委員

- ・渋滞の問題について、ここだけの開発ならば言われたとおりかもしれないが、インターチェンジ周辺の他の開発や先日新聞に載っていたが、飯塚に工業団地を整備するというので、筑後小郡インターチェンジまで30分ぐらいであり近いため、影響がある可能性がある。今すぐという話ではないが、全体的な話であるため、これについては検討してほしい。
- ・浚渫工事については、開発に伴うものだけではなく、鏕巻川にも関わるので業者がどこまで行い、行政がどこまでするのか決まっているならば教えてほしい。

■事務局

- ・赤土堤の一部浚渫までは業者で行うが、その他の部分をどうするかまでは把握はしていない。また、鏕巻川については、昨年度調査業務委託を行い基本計画の策定をおこなっているため、それに基づき今後設計や工事を行い、治水対策を行っていく。

■委員

- ・調整池を設けるという話だが、開発面積にあった調整池なのか、一時的にためて、雨がやんだり、水位が下がったときに放流するような貯留機能を持ったものなのか教えてほしい。

■事務局

- ・1ヘクタールを超える開発となるため、県の河川整備課と協議のうえ調整池は設計されているが、現在の設計では、30年確立降雨に対応する規模になっていて、貯留機能を持たず、流せる量を調整する設計となっている。

■委員

- ・せっかく調整池をつくるのであれば、流さないで貯めるような形にできないのか。開発の際、治水に関してはいつも県の方針でということなので、福岡県の基準ではなく、小郡市がここ6年で経験したことを踏まえて、今後同じような災害が起きないように貯留機能を持った調整池を設ける方向はないかと思うがいかがか。

■事務局

- ・今回は民間開発ということで、企業としては法的基準を満たした調整池を設けるということで、調整池は場所もとるので必要最低限の考え方もあるかと思う。一方で行政として、現在水の問題が重要視されているため、敷地内に水を貯め、コントロールして流すだけでなく、留めることで下流への被害を軽減でき、対策にも繋がるのではないかといいことだと思うが、これに関しては、今ここで即答できる内容のものはない。マネジメントの会議も庁内にあるので、今回このような意見をいただいたということ共有したいと思う。

■委員

- ・6ページの計画図をみると今回の地区は、立石中学校のすぐ横に建築されるということで、これから建築される建築物については、十分協議がされているかもしれないが、20年後30年後も同じ企業がいるとは限らない。隣接した地区では危険物が貯蔵できないようにA地区を2つに分けて、隣接地については危険物を貯蔵できないような地区計画にしてはどうかと思う。

■事務局

- ・想定している危険物は、化粧品や殺虫剤といったもので、これらも危険物という取り扱いになるため、これらの商品を保管するため、危険物の貯蔵施設を記載している。教育施設の隣接地にはこれらの商品も貯蔵できなくするべきということか。

■委員

- ・倉庫ではほぼそのような商品を扱うのか。

■事務局

- ・利用する企業が決まっているわけではないので、何を保管すると決まっているわけではないが、化粧品やスプレー等が倉庫の需要として高まっていることもあり、企業としてはそのようなものも保管できるものを立地させたいという希望である。

■委員

- ・通常時は問題ないと思うが、問題になるのは災害時で、地震や水害特に火災が発生した際に、中学校の体育館は避難所になっていて、そのすぐ横に危険物が貯蔵された倉庫があるのはどうかと思う。

■委員

- ・9ページの用途制限の表の「火薬、石油類ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量」のところで今回の地区は、非常に少ないからやや多いが「○」となっているがここを制限することはできないのか。ただそのように制限を加えると企業が進出できない等のリスクもあるかと思うが、中学校の横なので、私は必ずゼロには言わないが、慎重に検討した上でやってもらいたいと思う。

■事務局

- ・最近ドラッグストアが増え、皆さんも活用される機会が増えたのではないかと思うが、アルコール消毒なども危険物になっている。そのため、本当に危ないものを扱うというイメージとはまた違うものである。今回一定の許容をする内容となっているが、企業が配置計画をする中で、学校に近い部分には極力危険物は置かないとか、そのようなレイアウトをしっかりと考えてもらうような指導をしていきたいと思う。

■委員

- ・これから入る業者はそれでいいかもしれないが、何十年もいるわけではないので、入れ替わりで違う業者が入った際に行政は何も要望を言えなくなってしまう。地区計画の中で定めておけば、次の業者も従わないといけない。

■委員

- ・今言われたように制約が可能ならば見直し等もできると思うので、保管するのは大したものではないという話だが、大したものかどうかはまた別次元の問題で、地区計画の中で制限できるかどうかを確認したうえで返事をもらうべきだと思う。

■委員

- ・地区計画の備考に一文入れることはできないのか。

■事務局

- ・どのような対応ができるのか県と協議をしたいと思う。

■委員

- ・危険物というワードがある建築物を例えば三国小学校の近くに持ってくると考えたときは、問題がないか検討されると思う。立石中学校や障がい者施設の横に持ってくることに、指摘があるまで疑問を抱かなかったというのが、ここなら持ってきてもいいと思っている、そういうメッセージだと受け取った。もしかしたら、地域の方もそう受け取るかもしれない。ここは過疎化しているから、にぎわうならいいのではと思っていると。邪推かもしれないがそう受け取ることもあることを、市民の感覚ということで市には聞いてほしい。

■事務局

- ・今回小中学校に隣接する物流倉庫ということで、以前から化粧品やスプレーというものは、取り扱うにあたってこの危険物というワードを条文に必ず入れなくてはいけないというところで条文化しているところだが、おっしゃるように地震や火災が起きたときにスプレーやアルコール関係もあるので、引火して事故といったこともあり得るかと思う。今回については、建物の配置レイアウト等決まってないので、そこについてはしっかりとお願いしたいと思う。今後、今回このようなご意見をいただいたので、学校等と隣接する際は緩衝帯の設置をするなど検討をしたいと思う。地区計画の中に位置づける必要があれば、先々地区計画の変更を行うなど検討をしていきたいと思う。

■委員

- ・計画書の土地利用方針に物流業務従事者のための利便施設とあるが、一般の利用は可能か。

■事務局

- ・一般の方も利用可能。この目標については周辺に物流施設が増えているということで、周りに飲食店や、店舗等が少なく遠くまで行かないといけないという現状があるということで、このような目標を設定している。

採 決	久留米小郡都市計画 干潟南地区地区計画の決定について（市決定）
------------	---------------------------------

～議案第1号「久留米小郡都市計画 干潟南地区地区計画の決定について（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。

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