

第 98 回久留米市都市計画審議会 議事録

日時：令和6年10月29日 10:00～11:15

場所：久留米シティプラザ 5階 大会議室

○委員出席者 17名（内、代理出席者1名）

区 分		氏 名	備 考
1号委員	学識経験者	辰巳 浩	福岡大学 理事・工学部長・教授
〃	〃	大森 洋子	久留米工業大学 建築・設備工学科 教授
〃	〃	趙 世晨	九州大学大学院 人間環境学研究院 教授
〃	〃	高取 千佳	九州大学大学院 芸術工学研究院 准教授
〃	〃	小原 江里香	久留米大学 経済学部 経済学科 准教授
2号委員	市議会議員	佐藤 晶二	市議会議員
〃	〃	生野 薫	〃
〃	〃	堺 太一郎	〃
〃	〃	そうだ 耕一郎	〃
3号委員	関係行政機関	金井 仁志 (代理:永松 寿隆)	国土交通省 九州地方整備局 福岡国道事務所長
〃	〃	古賀 央	福岡県 朝倉農林事務所長
4号委員	市長が認めるもの	緒方 幸正	市 民
〃	〃	吉永 美佐子	〃
〃	〃	大野 智恵美	〃
〃	〃	日比生 和雄	〃
〃	〃	西野 恵子	〃
〃	〃	田町 菜穂子	〃

○委員欠席者 3名

区 分		氏 名	備 考
2号委員	市議会議員	藤林 詠子	市議会議員
3号委員	関係行政機関	西 亮	福岡県 建築都市部 都市計画課長
〃	〃	西村 善和	久留米警察署長

○事務局出席者

都市計画課：山口課長、津川課長補佐、江崎主査、土淵主査、岩谷、石橋、岩田

公園緑化推進課：伊藤課長

議事内容

	<ul style="list-style-type: none"> ○開会 ○委員紹介 ○出席状況、本会議成立の報告 (委員17名の出席により、2分の1以上の定数を満たす) ○会長選出(辰巳委員を会長に選出) ○会長挨拶 ○議事録の公開について(委員承諾) ○傍聴希望者の状況報告(傍聴希望者なし) ○議案の審議
事務局	<p>■議案の説明</p> <p>関連性があるため、一括して説明</p> <p>「議案第235号 久留米小郡都市計画用途地域の変更 (久留米市決定)について」(付議)</p> <p>「議案第236号 久留米小郡都市計画準防火地域の変更 (久留米市決定)について」(付議)</p> <p>「議案第237号 久留米小郡都市計画特別用途地区の変更 (久留米市決定)について」(付議)</p>
A委員	<p>■議案に対する意見、質疑・応答</p> <p>・立地適正化計画に基づいて駅周辺に商業施設等高度な土地利用を行う方針には賛成だが、宮の陣地区等で第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に変更する箇所については、これまで低層住宅が多い地域に中高層の建物が建つようになると、現存する低層住宅の日当たりなどに問題はないか。また、その点で地元から要望はあったか。</p>
事務局	<p>→当該地区は立地適正化計画における都市機能誘導区域内であり、高度な土地利用を進めていくエリアであることを前提として今回の変更を進めている。また、地元からの要望については、事前に地元説明会を行ったが、特段そのような要望等もなく、一定のご理解いただいているものと認識している。</p>
A委員	<p>・別途、高度制限等はあるのか。</p>
事務局	<p>→都市計画で高度地区等の指定はないが、住居系用途なので建築基準法に基づいた斜線制限や日影規制など一定の制限がかかるものと認識している。</p>
A委員	<p>・承知した。もちろん斜線制限等はあるかと思うが、第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に変更されると急激に雰囲気が変わる可能性もあるので、住民へは十分に説明をしてほしい。</p>
B委員	<p>・駅周辺の高度利用に向けた規制緩和については賛成だが、現状として郊外</p>

	<p>にある従来からの商業地はほとんどが衰退している。このような商業地等に対しどのような対応を行うのか。</p>
事務局	<p>→郊外にある従来商業地については、現在の土地利用の実態に沿った見直しを行いたいと考えている。また、長門石地区や国分地区などについては、特別用途地区を指定し生活環境を保全していく方向で進めたいと考えている。</p>
B 委員	<p>・郊外にあった従来商店街がなくなり、現在では居住エリアになっている。ここを今後どう土地利用していくかについては、地域の問題のひとつだと思っているので、その点も考慮して検討していただきたい。</p>
C 委員	<p>・櫛原駅周辺は、第一種住居地域から準住居地域に変更される。この地域は南薫小学校と隣接して通学路が集まるエリアであり、老朽家屋が集まるエリアでもあるので、今後建物の建替え等が発生した場合、周辺環境の変化が予測されるので、交通に配慮した開発等を指導していただければと思う。</p> <p>また、津福駅周辺の用途地域も変更されるが、津福駅からすぐ近接していびつな形で市街化調整区域があるので、駅周辺の土地の高度利用という点を勘案すると、見直すべきところもあるのではないかと思う。この点についても検討していただきたいと思う。</p>
事務局	<p>→委員ご指摘の通り、用途等を緩和すると時間の経過によって交通量など人の流れが変わってくるかと思うので、状況を見ながら検討していきたいと考えている。</p> <p>また、津福駅周辺の市街地調整区域については、本来であれば駅周辺の拠点形成ということで、一定の範囲を市街化区域に編入することができれば良いが、少子高齢化により人口が減っている中で市街化区域を拡大することがなかなか厳しい状況にある。今後も引き続き、より良い都市づくりができるよう検討していきたいと考えている。</p>
C 委員	<p>・少子高齢化等の影響もあり市街化区域を拡大することが難しい点については承知しているが、人口減少社会においてはよりメリハリがついた土地利用が必要になると思うので、利用価値が高い土地については市街化区域に編入することも検討しつつ、その他の区域を市街化調整区域にするなどして調整することも可能かと思うので、この点については検討していただきたいと思う。</p>
D 委員	<p>・用途地域等を変更する箇所について、災害ハザードとの関係はどのようになっているのか。</p>
事務局	<p>→今回の変更するエリアについては、通常10年に1度や50年に1度の高頻度中頻度の洪水などに対しては、災害ハザードはほとんどかかっていない状況で、特に津福地区はほとんどかかってない。しかし、筑後川沿いの宮の陣地区や善導寺地区については、100年に1度や1000年に1度の低頻度の</p>

	<p>洪水に対して災害ハザードが残っている。</p> <p>ただし、本市では立地適正化計画で防災指針を策定し、それら災害毎にどのような対応をするか定めている。その中で、災害ハザードが残っている L1、L2 のような低頻度の災害に対しては、ハード整備と土地利用だけでは難しい部分があるので、基本的には早期避難を誘導するという方針を定めている。そのような中、災害ハザードが残る宮の陣地区、善導寺地区については、小学校が避難所となっているので、そちらの方は垂直避難ができることを確認している。</p> <p>そのため、このような災害に対しては早期の避難誘導を行う方針として、福岡県とも協議を行った上で見直しを進めさせていただいている。</p>
E 委員	<p>・小学校が避難所となっている中、小学校の統廃合が計画させているとも聞いている。当審議会で議論する内容ではないかとは思いますが、避難等を考慮した上で統廃合の検討を行っていただきたい。</p>
F 委員	<p>・住居系誘導地区について、危険性や環境悪化の恐れがやや大きいものは建てられないということだが、このやや大きいものというところの線引きについて教えてほしい。</p>
事務局	<p>→住居系誘導地区（工場地型）については、目安として、引火性クリーニングの工場など火事等を引き起こす恐れがあるようなものや原動機などで大きな音が出るような工場に対して制限をかけたいと思っている。ただし、自動車整備工場など生活に必要なものについては一定許容している。</p> <p>また、住居系誘導地区（商業地型）については、工業地型より少し制限を強化し、作業場が 150㎡までとしている。これ以上制限をすると、パン屋など店舗と作業場が併設するような商業活動に必要な施設にも制限がかかるので、作業場が 150㎡までとして他の用途地域と勘案しながら整理している。</p>
議長	<p>・その他意見が無ければ、議案第 235 号について採決を行いたいよろしいか。</p> <p>（委員の賛同）</p> <p>（挙手制にて採決を行い事務局集計）</p> <p>採決の結果、全会一致により、議案第 235 号について、原案のとおり議決する。</p>
議長	<p>・続けて、議案第 236 号について採決を行いたいよろしいか。</p> <p>（委員の賛同）</p> <p>（挙手制にて採決を行い事務局集計）</p> <p>採決の結果、全会一致により、議案第 236 号について、原案のとおり議決する。</p>
議長	<p>・続けて、議案第 237 号について採決を行いたいよろしいか。</p>

	<p>(委員の賛同)</p> <p>(挙手制にて採決を行い事務局集計)</p> <p>採決の結果、全会一致により、議案第237号について、原案のとおり議決する。</p>
事務局	<p>■議案の説明</p> <p>「議案第238号 久留米小郡都市計画生産緑地地区の変更 (久留米市決定) について」(付議)</p>
G委員	<p>■議案に対する意見、質疑・応答</p> <p>・面積要件は500㎡以上ということだが、その基準を見直す予定はあるか。</p>
事務局	<p>→面積要件としては、生産緑地法で原則500㎡以上とされているが、下限として300㎡まで下げることができる。しかし、現状としてはまだ当該制度の周知を順次行っているところなので、当面は500㎡以上というところで続けさせていただき、状況に応じて面積要件については検討させていただければと思う。</p>
G委員	<p>・300㎡まで下げることできるということだが、やはり500㎡以上でないデメリットがないということか。</p>
事務局	<p>→一定の面積がないと今後も農地として残っていくという担保性が低くなると考えている。また、農地の保水機能にも着目しており、そのような機能を発揮できる農地として、まずは500㎡以上というところでしばらくの間続けさせていただければと思う。</p>
議長	<p>・合計して500㎡以上あれば良いので、それぞれ農地が300㎡と400㎡あって、それぞれでは500㎡未満であっても、複数の農地が一団として500㎡以上であれば申請が可能。</p> <p>もともと500㎡以上という基準が300㎡になった背景としては、道連れ解除の問題が他所で発生したことでその基準が出来た。しかし、基本は500㎡以上である。</p> <p>久留米市は生産緑地地区制度を導入したばかりであるので、まずは基本の500㎡以上で始めている。</p>
議長	<p>・その他意見が無ければ、議案第238号について採決を行いたいがいよろしいか。</p> <p>(委員の賛同)</p> <p>(挙手制にて採決を行い事務局集計)</p> <p>採決の結果、全会一致により、議案第238号について、原案のとおり議決する。</p>

事務局	<p>■議案の説明</p> <p>「議案第239号 久留米小郡都市計画公園の変更 (久留米市決定) について」(付議)</p>
H委員	<p>■議案に対する意見、質疑・応答</p> <p>・斜面地等で公園として利用が見込めない区域という理由で除外とされる北西側の区域について、より急斜面な南西側の区域は既に公園として供用されているが、それよりも傾斜としては緩い当該区域を除外した理由を教えてください。</p>
事務局	<p>→一部に平地はあるが、それほど広くない。また、隣接する部分には土砂イエローも指定されており、この部分だけ残した整備を行っても一体的に使うことは難しいため除外している。これらの内容は、地元とも説明会等を通じて説明させていただいて、これ以上の整備は行わないということでお話しさせていただいている。</p>
議長	<p>・必ずしも傾斜だけではなく、その周辺の利用の仕方等の状況を総合的に勘案してということによろしいか。</p>
事務局	<p>→事務局としてもそのように考えている。</p>
I委員	<p>・先ほどの質問と重複するかもしれないが、南西側にあたる既に供用開始している箇所は、等高線から見るとかなり急斜面になっているがどのような利用がされているのか。</p> <p>また、除外する区域の所有者は民間又は市のどちらか。</p>
事務局	<p>→登った上の方に眺望を望むことができる展望台を設置しており、傾斜はあるがそこへ向かう散策路が整備されている。</p> <p>また、除外する区域には一部寄付等で市有地もあるが、大半は私有地である。</p>
I委員	<p>・除外した市有地に関して、その後の利用は考えているか。</p>
事務局	<p>→今後の利用について現段階では決まっていないが、一部市有地が残る箇所については市で継続して管理をしていきたいと考えている。</p>
J委員	<p>・発心公園は、かつて草野城址(発心城址)があった歴史公園の一部だと認識しているが、歴史的な草野城址(発心城址)があった史跡あたりは除外されるのか。もともと草野町は歴史的な地域として様々な取り組みをしてきたところであり、その中心が発心公園だと思っていた。発心公園の歴史的なものはどこに残るのか教えてください。</p>
事務局	<p>→既に供用している部分に石碑があることは理解しているが、それが発心城</p>

	<p>址に関するものは把握していない。</p> <p>なお、発心公園は歴史公園という位置付けではない。歴史文化財の関係については所管課とも確認する。</p> <p>議長 →発心公園の公園種別は、歴史公園ではなく風致公園である。風致公園に指定される公園は、大体過去の歴史があるようなところが多いかと思う。今回除外する区域は、基本的には災害等の危険性があるところ、斜面等で土地利用が難しいところであるので、おそらく今回の見直しをした後、大きな開発等によりそこが破壊されることはないだろうとは想像はできるので、これから採決するが、もし可決された後も引き続き市の方でその辺り確認していただき、措置が必要であれば措置を加えてしていただいで進めてもらえればと思う。</p> <p>議長 ・その他意見が無ければ、議案第239号について採決を行いたいよろしいか。</p> <p>(委員の賛同)</p> <p>(挙手制にて採決を行い事務局集計)</p> <p>採決の結果、全会一致により、議案第239号について、原案のとおり議決する。</p> <p>議長 以上をもって、全ての議案審議を終了する。</p> <p>○閉会</p> <p>事務局 □報告事項の説明 「報告事項 久留米市都市計画マスタープラン等の改定について」</p> <p>□報告事項に対する意見、質疑・応答 (質問なし)</p> <p style="text-align: right;">(以上)</p>
--	--