

## 第97回鳥栖市都市計画審議会会議録

- 1 開催年月日 令和4年11月22日(火)
- 2 開催時間 午後2時58分から午後4時21分まで
- 3 開催場所 鳥栖市役所 3階大会議室
- 4 出席委員  
中村圭一委員 柴田久委員  
大石則子委員 権藤結城委員  
高尾和久委員 小石弘和委員  
中村直人委員 藤田昌隆委員  
江副康成委員 池田利幸委員  
牧瀬昭子委員 杓掛孝委員  
宮崎厚志委員 藤邦広委員  
鈴木登美子委員
- 5 その他出席 鳥栖市 橋本市長  
事務局 都市計画課 楨課長 三橋課長補佐兼係長 井上主事 北原主事
- 6 傍聴者 3人
- 7 審議会次第  
(1) 都市計画審議会委員の紹介  
(2) 市長挨拶  
(3) 議題の審議  
1 都市計画審議会の会長及び副会長の選任  
2 諮問案件の審議  
諮問第110号 鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準の策定について(継続審議)  
(5) 都市計画課長挨拶
- 8 審議の概要 別紙のとおり

(別紙)

審議の概要

発言者	発言内容
開会【14:58】	
事務局	<p>ご案内の時間より早くはございますが、皆様お揃いですので、ただいまより、第97回鳥栖市都市計画審議会を開催いたします。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○配布物の確認</li><li>○傍聴者の報告</li><li>○都市計画審議会委員の紹介</li></ul> <p>本日の出席委員は15名でございますので、2分の1以上の出席要件を満たしており、鳥栖市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、本日の審議会が成立していることをご報告いたします。</p> <p>ここで、市長よりご挨拶を申し上げます。</p>
市長	○あいさつ
事務局	市長におきましては、別の公務のため、誠に恐れ入りますが、ここで退席させていただきます。
市長退席	
事務局	<p>それでは、「鳥栖市都市計画審議会会長及び副会長の選任」に移ります。</p> <p>鳥栖市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、当審議会には会長及び副会長を置くこととされ、会長及び副会長は、委員の互選により選出していただくこととなっていますことから、本日は、会長及び副会長の選任についてご審議をお願いいたします。</p> <p>会長の選任につきましては、「都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令」第4条の規定により、学識委員の中から選任していただくこととなります。</p> <p>なお、副会長の選任に関する要件はございませんが、鳥栖市都市計画審議会条例第5条第3項において、「副会長は会長に事故あるときはその職務を代理する。」と規定されていますことから、会長の選任に準じ、学識委員の中から選任していただきますようお願い申し上げます。</p> <p>また、会長及び副会長の選任につきましては、あらかじめ仮の議長を選任いただき、議事を進行いただきますようお願い申し上げます。</p> <p>この仮議長の選任につきましては、事務局よりご提案申し上げます。会長及び副会長の選任の議事においては、学識委員以外の委員のうちから、小石委員に仮議長をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。</p>
委員より「異議なし」の声	
事務局	それでは、小石委員に仮議長をお願いいたします。小石委員におかれましては、議長席より議事進行をお願いいたします。
小石委員、議長席へ移動	

仮議長	<p>ただいま、仮議長を仰せつかりました小石でございます。委員の皆様におかれましては、会長、副会長の選出までの間、ご協力をお願いいたします。</p> <p>それでは、議事を進めます。鳥栖市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、本審議会の会長及び副会長の選任をする必要がございますので、これより鳥栖市都市計画審議会会長及び副会長の選任を議題といたします。</p> <p>先程、事務局から説明がありましたとおり、会長及び副会長は学識委員より選出することとなっておりますが、初めてお顔を合わせる方もいらっしゃいますので、まず、事務局の考えをお聞きしたいと思いますが、皆様のご意見はいかがでしょうか。</p>
委員より「異議なし」の声	
仮議長	<p>委員より、異議なしの声でございます。</p> <p>それでは、異議なしと認めますので、事務局よりご提案をお願いいたします。</p>
事務局	<p>それでは事務局よりご提案申し上げます。</p> <p>学識委員の皆様の中から、会長に中村圭一委員、副会長に柴田久委員をご推薦したいと考えております。</p> <p>以上、よろしくをお願いいたします。</p>
仮議長	<p>ただいま事務局より、会長に中村圭一委員、副会長に柴田久委員を、それぞれご推薦をいただきました。</p> <p>それでは、皆様にお諮りをいたします。会長に中村委員、副会長に柴田委員を選任することよろしいでしょうか。</p>
委員より「異議なし」の声	
仮議長	<p>異議なしと認めます。</p> <p>鳥栖市都市計画審議会の会長には、中村圭一委員、副会長には柴田久委員が選任されました。</p> <p>それでは、会長、副会長が選任されましたので、仮議長の役目を終えさせていただきます。皆様のご協力、誠にありがとうございました。</p>
事務局	<p>小石委員、仮議長をお引き受けいただきありがとうございますございました。</p> <p>それでは、中村会長におかれましては会長席へご移動をお願いいたします。</p>
中村会長移動	
事務局	<p>ここで、中村会長よりご挨拶を賜りたいと思います。</p> <p>よろしくをお願いいたします。</p>
会長	○あいさつ
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>次に、議長の選出についてですが、鳥栖市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、会長が会議の議長となるとされておりますので、中村会長に議事進行をお願いしたいと思います。</p> <p>よろしくをお願いいたします。</p>
議長	<p>それでは、議事に入ります前に、委員の皆様方には円滑な議事進行にご協力をお</p>

議長	<p>願ひ申し上げます。</p> <p>初めに、鳥栖市都市計画審議会条例第7条の規定により、会長は会議ごとに会議録をつくり、指名委員とともに署名することとなっておりますので、署名する委員を指名させていただきます。</p> <p>会議録への署名人は、委員と中村直人委員に、お願いいたします。</p> <p>それでは、継続審議案件であります諮問第110号「市街化調整区域における地区計画運用基準の策定」について、事務局から説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>それでは、前回からの変更点と、12月に予定しておりますパブリックコメントの案について、お手元の資料に沿ってご説明させていただきます。</p> <p>では早速、資料1の1ページ目、地区計画運用基準の素案からの変更点でございます。</p> <p>7月にお示ししました素案から、様々なご意見をいただきまして、大きく2点の変更をしております。</p> <p>1点目として、区域内に新設する道路につきまして、区域内の交通を支障なく処理し、開発に起因し発生する交通によって区域外の道路の機能が損なわれることのないよう計画することを追記しております。</p> <p>これは、原則として通り抜けができる構造や進入路を複数箇所設ける等、できる限り交通の分散を図るよう求め、新規開発による渋滞の悪化を緩和するものでございます。</p> <p>2点目として、小中学校周辺型の適用範囲につきまして、校舎を起点に直線距離で0.3キロメートルとしておりましたものを、0.5キロメートルに拡大しております。</p> <p>これは、300メートルでは開発面積が十分に確保できず、道路や公園、調整池等の公共施設等が適切に配置できない可能性がある等のご意見をいただいたことから区域を拡大するものでして、学校を起点にコンパクトな市街地が形成され、徒歩による様々な生活サービスが享受できるよう、高齢者の方でも負担なく歩ける範囲として500メートルを採用したものです。</p> <p>ただ、当初の範囲を300メートルとしておりましたのは、中心から離れた地点における飛び地や虫食い状の開発を防ぐ狙いがあったため、今回の緩和により、そうした好ましくない土地利用が想定されますことから、新たな条件として、地区計画の区域が市街化区域か既に決定済みの小中学校周辺型地区計画の区域に接続または隣接していることを追加しますことで、拠点に近い地点から順に開発がなされるよう誘導いたします。</p> <p>また、範囲の拡大による他の類型との重複で、工場と住居が入り混じった市街地形成が予想されますので、都市計画マスタープランの土地利用方針上、新鳥栖駅周辺が広域交流拠点、味坂スマートインターチェンジ周辺が工業流通業務拠点に位置付けられていることから、重複する地点では原則として高速道路インターチェンジ周辺型及び新幹線駅周辺型を優先するとし、住工混在を避けることとしております。</p> <p>ただし、既存の集落に接しており、かつ、市街化区域にも近い場合等、既に住宅と</p>

事務局	<p>しての土地利用がある程度なされている地点においては、例外的に小中学校周辺型の適用も認めるとしております。</p> <p>2 ページに変更点についての図説を掲載しております。</p> <p>500メートルに広げましたことで、住宅が飛び地状に開発される、工場団地の中に住宅団地が混在する、所謂、住工混在の市街地形成により、騒音、振動、悪臭等のトラブルが懸念されますので、新たな条件の追加や、類型の優先順位を定めまして、整形で秩序ある市街地の形成を誘導することといたします。</p> <p>図説の例でいきますと、住宅1は道を挟んで市街化区域に隣接しているため、住宅3は市街化区域に接続しておりますので条件に合致いたします。また、住宅2は市街化区域に隣接または接続していませんが、住宅1、住宅3が決定された場合は、既存の小中学校周辺型の地区計画に接続いたしますので条件に合致いたしますこととなります。住宅4及び住宅5については、市街化区域に隣接しておらず、また、高速道路インターチェンジ周辺型の範囲内であるため条件に合致しませんが、住宅6については、高速道路インターチェンジ周辺型の範囲内であるものの、市街化区域に隣接しており、かつ、重田の集落と接続しているため、住宅としての土地利用は一定やむを得ないとして、例外規定に合致することとなります。</p> <p>資料2に概ねの範囲図をお示ししております。各小中学校で大体5ヘクタールから10ヘクタール程度の面積増が見込めるとともに、新たに旭小学校周辺での運用を見込んでおります。</p> <p>資料1の3ページが変更点を反映しました運用基準案の概要で、赤字部分が変更及び追加点となっております。この概要を文章に落とし込んだものが、資料3のパブリックコメント案になりまして、こちらについても簡単に説明させていただきます。</p> <p>本運用基準は、地区計画の素案の申出があった際に用いる市の処理基準であり、要綱のような位置付けとなることから、条文形式としております。実際に申出がなされた際は、本運用基準を基に、市及び鳥栖市都市計画審議会でも内容を審査した上で、認めるか否かを判断することとなります。</p> <p>資料3の1ページ目、都市計画法第18条の2第4号において、市が行う都市計画的施策は、都市計画マスタープランに即したものでなければならないとされておりますことから、第4条の基本方針の第1号でその旨を明記しております。</p> <p>同条の第2号にて地区計画は調整区域の性格を逸脱しない範囲で定めるとしてございまして、これは、都市計画マスタープランにおいて、調整区域は原則として市街化を抑制しますが、拠点性のある鉄道駅や学校、インターチェンジ周辺等は地区計画を用いて都市的土地利用への転換を図るとしてございましてことから、本号により、地点や範囲を絞って地区計画の運用を行うことを担保するものです。</p> <p>また、第3号で、行政による新たなインフラ整備を伴わないことを記載しております。</p> <p>第5条で、危険な区域等は原則として区域に含まないとしてございまして、地区計画の決定までに除外されることが確実な場合や、必要な対策が講じられる場合には、区域に含んでよいことを記載しております。</p>
-----	--

事務局	<p>続いて2ページ、第7条で、地区計画の区域が地形地物等で区切られた整形な区域であること、第2項で残地や袋地が生じてはならないことを記載しております。</p> <p>続きまして3ページの第8条に、各類型の範囲要件や面積要件を記載しております。第3号の小中学校周辺型地区計画のAにて市街化区域や既存の地区計画の区域への接続または隣接するとの要件を、イにて他の類型と重複する場合は原則不可とすることでの優先順位付けをそれぞれ記載しております。</p> <p>第9条から第11条にかけて、地区計画で定める内容や事項について列挙しております。</p> <p>5ページの第12条では、地区計画の区域内に整備する公共施設である地区施設について記載しております。第2項第1号で、区域内に新設する道路は袋地を避け、できる限り交通の分散を図ることを記載しております。</p> <p>また、第2号で、開発後の雨水の流出量が、開発前以下になるよう設計することを記載し、区域の下流へ流れる雨水の量を増やさないよう求めるとしております。</p> <p>第14条で、地区計画の素案作成は基本的に土地の権利者の方が主体となることとし、必要に応じて事業者の方に委任できることとしております。第15条で、地区計画の内容については、当然ではございますが、区域内の権利者全員の同意を得たうえで合意形成を図ると共に、周辺住民の方の参加機会を設け、地区計画の素案に住民意見を反映することとしております。</p> <p>6ページの第16条で、作成の段階から農林部局や、公共施設の所管となる部局と密に協議調整を要すること、また、第20条にて必要に応じて本運用基準を改定することを記載しております。</p> <p>7ページから9ページにかけて、建築物に関する制限を記載しております。住居系については第一種住居地域を、商業系については近隣商業地域、工業系については工業地域に立地し得るものから、それぞれ3つのタイプの趣旨に沿うものを挙げています。</p> <p>10ページ、調整池の設置基準については、地区計画の運用基準とは別の要綱として定めることを検討しております。第3条にて、県の基準と比較し、どちらか大きい方を設置することを記載しております。区域内の殆どが農地であれば市の基準、宅地や雑種地を多く含む場合は県の基準で容量を確保することになると考えております。</p> <p>また、同条第2号にて、調整池が過大になる場合は公園等の公共施設に調整池機能を持たせてもよいとしておりますが、第3号で、公共施設本来の機能を損なうことのないよう、例えば、公園に調整池機能を持たせたものの、水捌けが悪く、常に水浸しとなり公園としての機能を果たさない等がないよう設計することを求めています。</p> <p>第4条にて、畦畔分を差し引いた農地の面積に畦畔高を掛け、容量を算出することを記載しております。</p> <p>以上がパブリックコメントの案でございます。</p> <p>次に、資料1の4ページ、今後のスケジュールでございます。</p> <p>12月末から1ヶ月間、パブリックコメントの実施を予定しております。</p>
-----	---

事務局	<p>また、地区計画申出制度の運用は、条例で申出方法を定める必要がございますので、資料4にありますとおり、市が定める様式を使って地区計画を申し出ることや地権者の方の3分の2以上の同意書を添付すること、申出がなされた際には、市長が都市計画審議会の意見を聞いて採用するか否かを定めること等を追加すると共に、現状、申し出に用いる様式の定めがございませんので、その様式を定める施行規則を新たに制定する予定としておりまして、この内部的な事務手続きも、12月の末頃からパブリックコメントに合わせて、並行的に実施したいと考えております。</p> <p>なお、運用基準は全員同意としておりますが、条例を3分の2の同意書でよいとしておりますのは、大規模な開発においては区域に含まれる土地や地権者の方が多くなりまして、地区計画には賛成しているが、遠方や海外に住んでおり署名や押印付きの同意書の添付が難しいだとか、登記簿上の所有者が既に亡くなっており、相続人から概ねの同意を頂いているが、相続登記に時間を要し、同意書の準備に時間がかかるだとか、登記簿が数代前の方になっている所有者不明土地と呼ばれるもので、裁判所に申し立てる等して解消の目途は立っているものの、一定の時間を要するため、現時点では同意書の添付には至らないだとか、区域内の実質的な権利者全員が地区計画の内容に賛同し合意形成が為されているものの、書面や押印をした同意書がそれに伴わない場合が想定されますことから、条例上は3分の2の同意書で受付可能としているものでして、3分の1が反対をしている状態で申し出てよいとの趣旨ではございません。</p> <p>そのような状況で申出がなされましても、運用基準に照らして審査をしまして、不採用となります。</p> <p>パブリックコメント終了後、提出された意見を踏まえた最終案を、2月の都市計画審議会へ諮問いたしまして、答申をいただきましたら条例の改正の手続きを3月に実施し、来年度の4月からの運用開始を目指したいと考えております。</p> <p>以上、説明とさせていただきます。</p>
議長	<p>ありがとうございました。</p> <p>ただいま諮問第110号について事務局よりご説明をいただきました。</p> <p>この諮問第110号について質疑、ご意見等ございましたら挙手をよろしくお願ひします。</p>
委員	<p>説明の中で、区域内の土地所有者の3分の2以上の同意ということですが、例えば柚比町で開発をするのであれば、土地の所有者もですが全体を納得させないといけないと思います。</p> <p>新産業集積エリアと同じで、結局、そのエリアにまずきちんと説明をして、分かった上で事業者と住民と一緒に提案するという形にしないと、地権者が全員賛成している形にならないといけないと思います。</p> <p>これは簡単な問題じゃないと私は思います。想像するに、この地区計画を決めても、恐らく10年20年と手をつけられないままになると思います。</p> <p>この計画というのは、都市計画マスタープランがあって、基本構想で10年、それから前期計画で5年、後期計画で5年、実施計画で3年なんですよ。</p>

委員	<p>ですので、できればこの案件もきちんと、3年とか5年で見直しができるよう決めないといけないと思います。</p> <p>1回決めたからこれから先は手を出しませんということでは困ると思います。</p> <p>また、今後のスケジュールで、市が6月に方針を決定し、そして1回目の都計審に諮って、来年の4月にはパブコメもやって運用開始ということですが、そこまで急ぐ必要があるんでしょうか。</p> <p>この地区計画というのは、鳥栖市の将来を見据えた計画ということでありますので、きちんと地元の説明して、様々な課題に対して計画を練らなければ失敗する恐れがあると私は思います。この土地の問題は、農業委員会等も絡んでくるので、ただ土地の所有者の同意が取れるか否かという問題じゃないんです。</p> <p>私は、地区計画運用基準を策定するのであれば、鳥栖市全体の土地の在り方を考えてやって欲しいと思っています。</p> <p>鳥栖市がやりたいように地区計画の区域にしたり、範囲を300メートルから500メートルに緩和したりと、そういう問題じゃないと思うんです。</p> <p>だから、きちんと時間をかけて腰を据えて、鳥栖の土地を1回見直してほしいと私は強く思います。以上です。</p>
事務局	<p>まず、土地所有者の同意という件についてですが、合意形成が図れているなら、書面上は3分の2以上の同意書でよいということでございます。</p> <p>最終的には開発許可が必要になりますし、また、都市計画決定につきましても、反対の方がいらっしゃる中で進めることはできないと思っておりますので、申し出て以降、具体的に進めていくためには基本的に全員の同意が必要になってくると思います。</p> <p>また、周辺の方々にも、当然、ご説明をしてご意見を取り入れていただくことになると考えております。</p> <p>次に、令和5年4月からの運用が早過ぎるのではないかとのご指摘でございますが、私どもとしては、都市計画マスタープランの中で、人口が増えている鳥栖市において、現状、どうしても住宅地、産業用地が不足していると言われておりますので、こうした課題を解決するためにも、なるべく早く進めたいと考えているところでございます。</p> <p>次に、農林、農業の関係等でございますけれども、こちらも、農林調整を踏まえ、農政上の課題を解決した段階で地区計画案をご提出していただくことになると考えております。</p> <p>また、地区計画の運用基準を策定しました後は、全く変更がないという訳ではございませんので、状況を見て、概ね5年程度を目途に改定ということも十分にあり得ると考えております。以上でございます。</p>
委員	<p>例えば、今回は学校周辺や高速道路インターチェンジ周辺、それから新幹線駅周辺ですが、新鳥栖駅は、できた当時からどんどん開発したらよいと言われていたんですが、実際に今あるのは、タクシー会社やアパート等です。</p> <p>まちの発展、繁栄に繋がるものが建った上で、足りないから範囲をもっと広げると</p>

<p>委員</p>	<p>いうことであれば分かるのですが、それをせずに同じような方法で計画をしたところで、また同じ失敗するのではないですか。</p> <p>また、以前も言ったことではありますが、拠点性と言いますが、拠点性というのは、今あるものの周辺を選び出すのではなくて、拠点をつくり出すものだと思います。</p> <p>弥生が丘は、以前は山の中だったんです。それが大型開発によって、鳥栖を引っ張っていくような素晴らしいまちになっています。</p> <p>だから私は、拠点性は、あるところを選ぶのではなく、拠点性をつくり出すという考えも持ってほしいと思います。以上です。</p>
<p>事務局</p>	<p>まず、調整区域内でも開発ができる地区計画ということで今回ご審議いただいておりますが、市街化区域の中にもまだ、開発できる農地が残っております。</p> <p>そういった土地につきましても、開発できるようにしていかなければならないのですが、特に大規模な産業用地や宅地となりますと、調整区域に範囲を広げざるを得ない部分がございますので、市街化区域だけでなく拠点性のある調整区域においても、開発を行えるようにしたいと考えております。</p> <p>それから、拠点性ということですが、これはマスタープランの中でインターチェンジ周辺は産業・流通拠点、新鳥栖駅周辺は広域交流拠点として位置付けられており、地区計画の運用等により開発の誘導を図るとしておりますので、今回、実現化するための取組みをさせていただいております。</p> <p>委員が仰るような、新たな拠点をつくり出すということも1つの都市計画の考え方であるとは承知しておりますが、現在の都市計画マスタープランに沿った取組みをさせていただきたいと思っております。以上でございます。</p>
<p>委員</p>	<p>私は、鳥栖市内の市街化調整区域の全てを指している訳ではありません。</p> <p>それは何かというと、市街化調整区域の殆どが農地で、特に中山間地は農業の担い手もおらず、米で利益も出ない、大型機械も入らないし、野菜を作ろうと思っても初期投資等でたくさんお金が必要となります。</p> <p>河内町からずっと下ってみればわかるように、農地の荒れ地が増えてきている中で、拠点性がないからといって、その地域を見放していたら人口減少、それこそ、例えば柚比町の人口減少に繋り、農地が荒れてどうしようもなくなってしまいます。</p> <p>ですので、中山間地を少し視野に入れて、検討する範囲に入れてほしいと強く思います。</p> <p>そうしなければ、あと5年もせずに益々、荒れ地は増えていきます。</p> <p>その辺を分かった上で計画して欲しいと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>今回、都市計画マスタープランを基に地区計画の運用基準を定めておりまして、中山間地は、拠点性が高く地区計画制度を運用する拠点として位置付けられておりません。従いまして、今回の基準では区域から外しております。</p> <p>委員が仰いますような、農地が荒れている、後継者がおられないという問題もあろうかと思いますが、都市計画課としては、現状、市街化調整区域ということで、農地や森林を守る区域と位置付けております。</p>

事務局	<p>しかしながら、農地、農業等の問題は、今後、農林課等の農政部局を含めながら考えていく課題だろうと思っております。以上でございます。</p>
委員	<p>是非、最後に言われた農業委員会や農林課とも十分相談の上、やって欲しいです。そうしないと本当に鳥栖の周りが終わります。</p> <p>是非、よろしくお願いします。</p>
委員	<p>前回ご説明いただいた部分の修正ということで、基本的には開発する面積が1ヘクタール以上として調整池が必要となる面積で行うこと自体に反対と言うつもりではないのですが、今後、開発が行われていった場合、最終的には1ヘクタール以下の土地が出てくる時が必ず来ると思われます。</p> <p>例えば、今日の資料の基里地区の部分ですが、2ページの小学校周辺型の運用の項、右側の図であっても、住居1と住居3が確定すれば、住居2はよいとしても、その横に、小さな隙間みたいにして残地が出てきたりしますよね。</p> <p>そういう中で、最終的には1ヘクタール以下の部分をどうするか、今後考える必要があると思えますし、その際には1ヘクタール以下で調整池が無くても可能な方法について検討が必要じゃないかと思えます。</p> <p>企業さんから聞いた話ですが、関東近辺でも宅地が足りないという中で、千葉県の船橋市では、雨水浸透枿や雨水貯留タンクを設置した開発だったり、東京方面でもそういう取組みが進んでいます。</p> <p>また、佐賀も流域治水で取組みを始めようという動きもあり、市議会でも何故1ヘクタール以上なのかといった声も上がる中で、鳥栖市として、調整池以外の雨水流出の抑制対策を考えていくご予定はあるのか、これから改定していく時にそういった内容が含まれるのか伺います。</p>
事務局	<p>まず、面積の下限が1ヘクタールで残地ができた場合に、1ヘクタール未満も認めるのかというお話だったと思えます。</p> <p>基本的には、そういった残地が生まれないう、開発される方に依頼することとしておりますが、それが難しい場合も出てくるかと思えます。</p> <p>現状は1ヘクタールを下限としておりますが、利用不能な残地が残るということは都市計画上也よろしくないことですので、そうした状況になった際には、その部分について緩和を検討する可能性はあるかと思えます。</p> <p>ただし、現状では、まずは1ヘクタール以上で進めていきたいと考えております。以上です。</p>
委員	<p>私も、まずは1ヘクタールでやるべきとは思っていますけれども、基本的に1ヘクタール以上の開発で調整池を開発事業者さんにお任せするというのは、かなりの労力や資本が必要になると思えます。</p> <p>計画して開発できる業者さんが、鳥栖市内でどれだけ多くあるのか、やるとなれば外から入ってくる大手の業者さんが多いのではないかとも思いますが、意欲がある方々に対して、何か補助ができるようにすることも必要なのではないかと思うんです。</p> <p>ですので、最初は資力があって開発できる業者さんが参入して整備していくことに</p>

委員	<p>なると思いますが、後々は、地元の業者さん等が活躍できるスタイル、場所というの も必要ではないかと思いますがどうでしょうか。</p>
事務局	<p>最低面積が1ヘクタールということで、地元の事業者様ができるかできないかとい うのは、分からない部分ではありますけれども、仮に小規模な面積であっても、調整 池に代わる何らかの治水上の対策が確実にできるということであれば、今後、可能と なることも考えられると思います。</p> <p>また、例えばですが、1社で行うことが難しいようであれば、複数社で共同して地 区計画の申出を行うといった方法も可能と考えております。</p>
委員	<p>基本的には、現状の案から先の部分として、調整池を使わないで済む方法として、 浸透枳や雨水貯留タンク等を用いて都市化が進んでいる地域が先進事例としてありま すので、そこは知っておくべきでしょうし、それによって可能性が広がる部分もある と思います。</p> <p>私は素人考えで言ってしまうておりますので、そこは、補償も何もできないですけ れども、今後、そういう部分の調査もやっていただきたいとお願い申し上げておきま す。</p>
委員	<p>前回の都市計画審議会でも質疑をさせていただきました小中学校周辺型の範囲を、 300メートルから500メートルに変更していただき、非常に柔軟に対応していただ いてありがたいなと思っております。</p> <p>この他にも、今後の社会環境に応じて、随時、柔軟に改定していくというような方 針だと思っております。</p>
事務局	<p>地区計画の運用基準につきましては、都市計画マスタープランの内容を具現化する ものでございます。</p> <p>本市としては、区域区分を守りコンパクトなまちづくりを目指しておりますが、産 業用地や住宅用地の不足といった直近の課題に直ちに対応ができるよう、地区計画を 運用しようとしているところでございます。</p> <p>勿論、今後の社会情勢や土地利用によって様々な変化が考えられますので、必要に 応じてマスタープランを改定し、それに準じて地区計画の運用基準も改定する可能性 はございます。以上です。</p>
委員	<p>今回の調整区域内の地区計画は、スケジュール的には非常に詰まっているようにも 取れますが、安定的に人口が増えていくような基準を作るということで、私は良かった と思っております。</p> <p>次の質問ですが、新幹線駅周辺型では、容積率が200パーセントで建ぺい率が6 0パーセントということですが、これは商業区域を含め、こういった地区計画を立て るということを前提した場合に、かなり制限があるのではないかと思います。</p> <p>どういったまちづくりを許容するのかという部分と整合性は取られているのかどう かを確認したいです。</p>
事務局	<p>建ぺい率が60パーセントで容積率200パーセントというのは、現状の調整区域 の建ぺい率、容積率でございますが、住居系や工業系の用途地域につきましても、多 くはこの建ぺい率と容積率になっております。</p>

事務局	<p>基本的には、住宅用地や工業用地の確保を目的としておりので、建ぺい率を60パーセント、容積率を200パーセントで考えております。</p>
委員	<p>先行して、新鳥栖駅西區画整理事業が行われたんですけども、その時に近隣商業地域に用途を指定しましたが、先程、他の委員からお話ありましたが、実際には、レンタカー屋さんや2階建てのアパートが建築されてしまいまして、用途制限の地区計画までしておかないとまずかったとの声もあった訳です。</p> <p>このイメージからして、今回の地区計画でも広い面積に高い建物とのイメージがあるのかもしれませんが、私も持ち合わせた数字がある訳ではないですが、果たしてこれが望ましい数字なのか、再度、考えた方がいいのではないかとご指摘させていただきます。</p>
事務局	<p>まず、調整区域は現状、建ぺい率と容積率が既に決まっております。</p> <p>今回は、地区計画とは言え調整区域内での開発ですので、基本的にはこの建ぺい率と容積率を守ることになります。</p> <p>先程、委員が仰った容積率の緩和、新幹線駅周辺型は近隣商業地域が近く、そちらは建ぺい率が80パーセントで容積率が200パーセントでございますけれども、こちらと同じような建ぺい率とするためには別途、様々な都市計画上の手续が必要になってきますので、具体的な計画のない現状で先んじて緩和しておくのは難しいと考えております。</p>
委員	<p>今回の地区計画では、基本的に民間の業者さんが計画を立てて申請してくださいというようなイメージだと思いますけれど、新鳥栖駅の近くに同じような方法の案件がございまして、その際、貸すのはいいけど売るのは駄目だという考えの地権者さんがございました。</p> <p>そうした場合、この地区計画等の手続と併せて、土地区画整理法の手続きもやらないとなかなか進まないといことも出てくると思うのですが、その辺りはいかがお考えか、ご答弁をお願いいたします。</p>
事務局	<p>区画整理等も視野に入れてということですが、土地区画整理事業は、基本的に市街化区域内での事業になりますけれども、民間が行う区画整理につきましては、地区計画を打った上での施行という形で認められるものと考えております。</p> <p>従いまして、地区計画の運用においては、民間が行う土地区画整理事業等も視野に入っていると考えております。</p>
委員	<p>先程ご説明のあった運用基準案の基本方針、第4条第3号の最後の部分に、新たな行政投資を行う必要がないこととして、道路や河川、上下水道等の公共施設は作らないとなっております。</p> <p>前回も申し上げましたけれども、鳥栖市の調整区域と市街化区域は非常に入り組んでおりまして、例えば、市街化区域のすぐ横に調整区域が細く長く位置していたりして、そこを今回、地区計画を立てて開発をして、横と同じようなまち並みにしようとのイメージで、その際に、行政コストの関係で公共施設に費用を掛けられないということだと思いますけれども、自分たちでやるとなると、マクロ的に考えた時に非常に不合理だという気がします。</p>

委員	<p>例えば、市街化区域と市街化区域の間にある調整区域を横に繋ぐというように、全体を見た場合に、ある程度の行政コストであれば、投資対効果から考えて市がやってもよいじゃないかという案件に対しては、行政として積極的に取り組むべきではないかと私は思います。</p> <p>何か、全て民間がやってください、後は見守りますという感じに受け取れてしまうのですが、その辺りは、いや違うんだということをご答弁いただければありがたいです。</p>
事務局	<p>地区計画の場合も、最終的に開発行為が伴いまして、開発行為の場合は公共施設、道路等は民間の方に負担して作っていただくという原則がございます。</p> <p>それを調整区域だから、地区計画だからといって市で行いますということは公平性が守られないのではないかと考えております。</p> <p>ただ、様々なパターンが想定されると思いますので、原則的には民間の方に作っていただく方針でございます。</p>
委員	<p>コンパクトで整然とした形の良いまちにしていくという中においては、調整区域も含めて望ましい都市計画を、一步でも現実的に実現しようということが大事だと思いますので、やはり道路、下水道、公園といった都市計画の根本的な部分は、皆さんから色々言われた際にもきちんと説明ができるよう、市が積極的にやっていただきたいというお願いをして質問を終わります。</p>
委員	<p>本件に関して異論は全くなく、反対ではないですけれども、今のご説明を聞いていると、何となくこの地区計画が、単純に住宅地の開発を民間業者さんにやってもらうために策定しているようにしか聞こえなくて、非常にもったいない感じがします。</p> <p>今は普通に使っていますけれども、この平仮名の「まちづくり」というものが言い始められたのが、地区計画が制定された1980年からと言われているくらいでして、住民と共に細やかなまちづくりを進めて行こうという意思の制度なんです。</p> <p>具体的に言いますと、地区整備計画については全然言及が出てこないんです。</p> <p>先程のご意見もそうですけれども、例えば、残地が出てきた時にどうするかという場合に、地区整備計画で、例えば小学校を拠点とするのであれば、当然その民間開発業者さんが、住宅の開発を促したとしても、ターゲット層は子育て世代ということになりますよね。</p> <p>そうすると、開発業者さんにとっても公園とか緑地等を作ることは、住宅を売る上でもメリットになる可能性もある訳です。</p> <p>ですので、全ての面で鳥栖市が財源的に負担するかどうかは別としても、その開発業者さんに提案ですとか、鳥栖市としてまちづくりのビジョンをお示しして、もう少しこうしてくださいとか、残地だったら森とか、公園とか、この道路はちゃんと綺麗にしてくださいとか、そういうことを市のほうから働きかける姿勢で説明されたほうが、小学校を拠点とした市周辺エリア全体が、既に住んでおられる方にとってもより良くなる訳です。</p> <p>なので、その辺の視点をもう少しこの地区計画を制定する上で考えていかれたほうが、より良い制度にもつながるし、開発される方々にとっても良い方向に向くんじゃ</p>

委員	ないかと思いました。以上です。
事務局	ご意見いただいたように、例えば小中学校周辺型では住環境としてもより良くなるよう、業者様から提案を受けた際はそういった視点を踏まえ、より住みやすいまちづくりを要望していきたいと考えております。以上です。
委員	<p>委員からお話があったように、小中学校周辺型の中で、ターゲット層が子育て世代になるということを想定するのであれば、やはり小学校、そして保育園、幼稚園、学童、後は待機児童が今問題になっていて、鳥栖市に住む場所があっても、仕事をしながら家を建てる方々ばかりですので、大体は共稼ぎで、両親共に仕事に行くことが多くなると思うので、その辺りの鳥栖市全体の整備をする必要があるのではないかと、このことを前回の都市計画審議会でも申し上げました。</p> <p>それは、今後、業者さんと共に考えていくというようなお答えがありましたけれども、同時進行でやるとなると相当時間の掛かるものですし、計画にも整備にも時間を要するものだと思うので、子育て世代をターゲットにしているということであれば、鳥栖市全体で考える必要があると思いますが、そこはやはり、順番的には業者さんからの申出があってからということで、考えは変わらないのでしょうか。</p>
事務局	<p>現在、地区計画を可能とするような基準を策定している訳ですけど、運用開始後、直ちに地区計画が打てるかどうかはまだ分からない状況でございます。</p> <p>仰るような子どもさんの問題は当然あるかと思っておりますので、計画が上がった段階で、直ぐに教育委員会やこども育成課等の関係部局に情報提供をしながら進めていきたいということに変わりはございません。以上です。</p>
委員	<p>変わりないということですけども、運用基準案の5ページ、第15条第2項の住民の合意形成で、周辺住民の参加の機会を設け説明会等を実施し、という記載ありので、住民の方々、利用される方々の思いを汲んだ都市計画をしていただきたいと思いますので、是非、この第15条を生かしていただきたいと思いますのですが、この内容は具体的にどういうことを想定してありますか。</p> <p>業者さんと現在住んでいる方以外にも、これから住む方等は想定してありますか。</p>
事務局	<p>運用基準案では、住民の合意形成という表現をしております。</p> <p>私ももとしては、基本的に土地の所有権等を持つ方の合意形成を考えているところでございます。</p> <p>先程、委員にご紹介いただいたように、地区計画というのは住民主体となって建物の壁面や後退距離、高さ等を定めて住みやすいまちを目指すというような都市計画の方式でございます。</p> <p>今回は、特に市街化調整区域の一定の地域において開発を許容するものですので、合意形成につきましては、その土地の所有者や、そこに住んでいる方のご意見も踏まえる必要があると思います。以上です。</p>
委員	<p>現在所有している方々というお話だったと思いますが、実際に住むのは、土地を手放された後になると思うので、やはり住む方々がどういうまちをつかっていきたいのか、それまで住んでいた方々が、その地元の特性、例えば、ここは雨が降り易くて水が溜まり易いとかは、やはり地元の方がよくご存じだと思いますので、そういった方</p>

委員	<p>にもぜひ協力していただいて、開発後に住む方々の目線に立って、そこに長く住むのは引っ越されてきた方でしょうし、是非、子ども達からもどういいうまちをつくらしていきたいかというのを意見として取り入れていただきたいと思いますので、要望とさせていただきます。</p>
委員	<p>今回、小中学校周辺型の適用範囲を300メートルから500メートルに広がっていますが、農地の殆どに農振が掛かっているのではなかろうかと思えます。</p> <p>前回の会議を踏まえて、今回、農林関係とかをクリアする話も含めてお話をいただくと思っていたんですけども、担当課はお見えではなさそうですので、そういった点をどうお考えなのか伺いたいです。</p>
事務局	<p>前回の都市計画審議会の中で、対象となる区域が概ね農振農用地域であり、本当に開発が進むのかというお話であったと思ひまして、その際に、農林課や農業関係の部局も同席をとのお話もあったかと思ひます。</p> <p>私どもも、この地区計画の運用基準を作るに当たっては農政部局との協議を重ねてきておりまして、この地区計画が無駄にならないことを望んでおります。</p> <p>農林部局との協議の中では、どうしても最初から、地区計画がある若しくは予定されているために農振農用地域から外すというのは難しいとの回答を受けたところでございます。</p> <p>かといって、全く除外できる可能性がないという訳ではなく、例えば、地域未来投資促進法や農産法等に基づく計画であれば、農転や農振除外に配慮されるということも聞いておりますし、もう少し小規模なものでも、駅に近接している場合や小学校、病院その他の公益施設が近接して、前面道路にガス管や上下水道管等の埋設がある場合であれば、農地転用できる可能性もあると聞き及んでおりますので、全く見込みがないとは考えておりません。</p> <p>勿論、開発事業者様からお話があった時に、都市計画部局は知りませんというスタンスではございませんので、一緒に農政部局とも協議を重ねながら、農地転用及び農振除外が可能となるよう取り組んでいきたいと考えております。以上です。</p>
委員	<p>折角、地区計画の運用基準を作られておりますので、きちんと運用できる計画を立てて行かなければ、絵に描いた餅になってしまうと思ひます。</p> <p>恐らく、農政関係はそんなに簡単ではなく、除外するだけでも1年、2年とかかりますので、そういった所を横の繋がりですぐ上手く話をしていただいた方がスムーズな運用ができると思ひます。</p> <p>業者からすると、そうした所を考えておいていただいた方が良いのかなと思ひますので、よろしく願ひいたします。</p>
事務局	<p>委員の仰るように、農政部局とは連携を密にして、スムーズな運用ができるよう心掛けたいと考えております。以上です。</p>
委員	<p>先程お話もありましたが、農地をこれから宅地や工業地帯等に転用していくような話ではありますが、佐賀県全体として農業の自給率というところで、鳥栖市の中で食べ物が作れなくなってしまうという懸念があります。</p> <p>人口が増えて、増やそうとする中で、鳥栖市の農地がどんどん無くなっていくこと</p>

委員	<p>自体には、どう対応していこうとしているのか、考えをお聞きしたいです。</p>
事務局	<p>農業生産性等は農政部局の政策によると思います。</p> <p>私たちが、農地をどんどん潰していこうという訳ではなく、あくまで拠点性のある限定的な区域内で行うと考えておりますので、都市部局としては、守るべき農地は守るというスタンスは変えないと思っています。以上です。</p>
委員	<p>聞く場所が違ったかもしれないですけど、食料自給というところでは、やはり鳥栖市全体として開発をどんどん進めていくこと自体にストップをかけなければならない部分もあるかなと思いましたので申し上げておきます。</p>
委員	<p>農家のことも、開発の中で考えて欲しいと思います。</p> <p>今、潰されようとしている農地は、いちばん農業のし易いところなんです。</p> <p>山間地はそのまま、農家の方が作りやすい所が潰されているので、若い方で農業をされたいという方が結構いらっしゃるんですけども、その方たちがこれから先どうなるのかなというのが心配になっております。</p>
事務局	<p>ご意見ありがとうございます。</p> <p>特に味坂スマートインターチェンジ周辺は、非常に広大な優良農地でございますけれども、今回、味坂スマートインターチェンジができるということで、交通施設を有効に活用できるポテンシャルの高さから、拠点性のある場所と位置付け、地区計画の適用区域としております。</p> <p>先程ご意見いただきました中山間にある農地の問題というのもございますので、今後、土地利用を考える上では、委員よりいただいたご意見を参考としたいと思っています。以上でございます。</p>
議長	<p>他に質疑、意見が無いようですので、ここで諮問第110号の審議を終わります。</p> <p>つきましては、諮問第110号「鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準の策定」についてはパブリックコメントにかけることとし、引き続き継続審議としてまいりますので、よろしく申し上げます。</p> <p>以上を持ちまして、本日の議事を終了いたします。円滑な議事進行にご協力いただき、誠にありがとうございました。</p> <p>これにて、議長を降壇させていただきます。</p>
事務局	<p>会長、ありがとうございました。</p> <p>本日、予定しておりました議事が全て終了いたしましたので、最後に都市計画課長よりお礼のご挨拶を申し上げます。</p>
都市計画課長	<p>○あいさつ</p>
事務局	<p>これを持ちまして第97回鳥栖市都市計画審議会を終了いたします。ありがとうございました。</p>
<p>終了【16：21】</p>	