

1. パブリック・コメントの実施について

実施期間	令和4年12月26日（月）から令和5年1月26日（木）まで
実施方法	<ul style="list-style-type: none"> ❖ 周知：市報、市ホームページ、デジタルサイネージにて実施 ❖ 縦覧：市ホームページ及び市内12箇所に計画案を配布（都市計画課、各地区まちづくり推進センター、市民活動センター他）
実施結果	2名から23件の意見の提出がありました

※パブリック・コメントにおいて提出された意見と意見に対する見解の原文はお手元に配布していますので、主なものを記載しています。

2. 主な意見と市の考え方について

No	項目	意見の要旨	市の見解
1	運用基準 第4条	(1) 基本方針に、「鳥栖基山都市計画区域マスタープランに適合すること」を追加すること。	ご意見のとおり、「鳥栖基山都市計画区域マスタープラン」を追記する。
2		「新たな行政投資」の定義を明確にすること。	新たな行政投資とは、道路、河川、上下水道、公共交通機関等良好な生活を営む上で必要な施設を指す。 ご意見を踏まえ、「これらの施設について、行政による新たな施設整備が発生しないこと」と修正する。
3		(3) 対象区域の農地を保有する住民が集まって住宅を建てる場合でも、新たな行政投資は行われぬのか。 また、対象区域に1ha以上の農地を保有している住民は少なく、最終的に地区計画は民間業者が行うことになるのではないかと。	本号は、既に道路や上下水道等が整備されている地点か、今後、確実に整備が見込まれる地点で地区計画を作成する必要がある旨を規定している。 また、地区計画は、個人だけでなく、数人で共同して策定することもできるほか、必要に応じて事業者へ委任することもできるとしている。
4		(4) 「周辺用途地域との調整が図られ、良好な都市環境を阻害しないものであること」について、市街化区域から大きく離れた地点での策定も想定されることや、「調整」の意味が明確ではないため削除すること。	拠点周辺で規模や範囲を定めて運用を行うため、市街化区域から大きく離れた地域での地区計画の策定は想定されないと考えている。 周辺用途地域との調整とは、地区計画により定められる建築物等の用途が、原則として周辺の用途地域に準じたものとなることを指している。
5	運用基準 第5条	「ただし、地区計画の決定の時期までに」とは、地区計画素案の作成前までに農地転用の許可を取ることか。	地区計画の決定の時期とは、地区計画素案が提出された後、案の縦覧や県との協議等の法定手続きを経て、都市計画決定する時期を指している。 農地転用については、都市計画決定後、開発行為の許可と同時に許可されることとなる。

※パブリック・コメントにおいて提出された意見と意見に対する見解の原文はお手元に配布していますので、主なものを記載しています。

2. 主な意見と市の考え方について

No	項目	意見の要旨	市の見解
6	運用基準 第6条	(1) 地区計画の類型について、「新幹線駅周辺」を「新鳥栖駅周辺」に修正すること。	各類型の名称については、固有の名称ではなく、一般的な名称で統一している。
7		地域のまちづくり・防災等の拠点である公民館を地域生活拠点として位置づけ、地域の維持・活性化を図るべきであるため、小中学校周辺型を「公民館周辺等地域生活拠点型地区計画」に修正すること。	本運用基準は、都市計画マスタープランに基づき、新幹線駅、高速道路インターチェンジ、学校周辺の拠点性がある地点について地区計画を運用するものであり、公民館周辺での地区計画の運用は想定していない。 いただいたご意見は、今後の都市計画を検討するうえでの参考とさせていただきます。
8		(3) 「小中学校周辺」を高い拠点性を有しているとする理由はなにか。	学校は、教育を受ける場としての機能だけでなく、保護者や地域住民の交流を生む、地域コミュニティの拠点としての機能や、災害の危険から逃れるための防災拠点としての機能等、身近な生活圏にありながら多くの機能を有しているため、都市計画マスタープランの地区別構想において、学校を日常生活の拠点として地区の区分を設定している。
9		該当する小中学校はどこか。	田代小学校、麓小学校、旭小学校、基里中学校が該当する。
12	運用基準 第8条	(3) 小中学校周辺型の範囲が他の類型と違い、500mとする根拠は何か。	飛び地や虫食い状の開発を防ぐとともに、新たな居住者が高齢になった際も、徒歩により様々な生活サービスが享受できるコンパクトな市街地が形成されるよう、高齢者でも負担なく歩ける範囲として、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局）」において“高齢者の一般的な徒歩圏”とされている500mを設定している。
13		分譲住宅の購入は若い世代が多いと思われるため、保育園、幼稚園を対象としてはどうか。	市内の保育所及び幼稚園については、周辺に市街化調整区域を含まない地点や、小中学校周辺型の範囲と重複する地点に存する施設が多く、現状では追加を考えていない。 いただいたご意見は、今後の都市計画を検討するうえでの参考とさせていただきます。
15	運用基準 第10条 第2項	「営農条件との調和」について、残された農地の営農に支障が出ないようにするための条件があるのか。	第7条において、地区計画の区域は土地の境界ではなく、道路や河川等の恒久的な地形地物により区分された整形な形状となり、かつ、地区計画の決定により袋地等の利用困難な土地が生じないよう規定している。

※パブリック・コメントにおいて提出された意見と意見に対する見解の原文はお手元に配布していますので、主なものを記載しています。

2. 主な意見と市の考え方について

No	項目	意見の要旨	市の見解
16	運用基準第11条	(1) 住居系については「弥生が丘地区計画」と同じく細かな制限があるのか。	敷地の最低限度や壁面の位置、建築物等の色彩の制限があるほか、建築物等の高さの最高限度や垣又はさくの構造の制限等についても、地域の実情等に照らして個別で定めることとなる。
17	運用基準第12条第2項	(2) 雨水貯留浸透施設の管理はどこが行うのか。	公共施設の管理及び帰属については、地区計画の決定後、開発許可申請を行う前に、都市計画法第32条申請により、申請者と市で協議することとなる。宅地分譲や工業用地の分譲等、受益者が多数となる場合、用地は市に帰属し、日常的な管理は受益者にお願いする等が考えられる。
18		当該地区を流れる既存の河川(水路)については、上流側・下流側に農地が残った場合、工事期間を含めて当該地に影響のないように計画する必要がある。	調整池の設置により、農地を含む周辺の土地等に影響のないよう、開発後の雨水流出量が開発前の流出量以下となるよう調節することを義務付ける。
19	別表第1	(3) 小中学校周辺型地区計画の建築物等の用途に「事務所、店舗等で床面積が3,000平方メートル以下のもの」と記載があるが、地区計画の運用基準〈概要版〉には記載されていない。	住居系については第1種住居地域に立地可能な建築物を参考にしており、第1種住居地域は3,000㎡以下の店舗、事務所の建築が可能である。ご意見を踏まえ、概要版の記載を「住宅、店舗、医療・福祉施設、事務所等」に修正する。
20	運用基準第15条	今回この地区計画(案)の該当地区住民に対して事前説明は実施しているのか。 運用開始後に、範囲外の農用地所有者から地区計画の区域に入れてほしいと要望があった場合の判断はどうするのか。 住民の合意形成とあるが、土地有者から不平不満が出るのではないかと。計画運用開始後は当該地区計画の区域内の関係権利者ではないとして同意を得る必要がないとするのか。	本運用基準は、都市計画マスタープランで掲げた土地利用の課題を解決する具体的な施策の1つであり、都市計画マスタープランを策定する際に市民アンケートや地区毎のまちづくり座談会を行っている。 また、具体的な地区計画素案の作成時には、素案の作成者から周辺住民の方へ向けた説明会等を実施していただくこととなる。 地区計画案の区域は、道路や河川等の地形地物で区切られた整形な形状とし、残地や袋地を生じさせないように設定する必要があるため、該当する土地が地形地物で隔てられていない場合であれば、本規定に基づき地区計画の区域に含めることも考えられる。 なお、区域内の関係権利者以外の方については、同意の取得までは求めないが、説明会等により住民意見を聴取し、素案へ反映させたうえで申し出ていただくことになると考えている。

※パブリック・コメントにおいて提出された意見と意見に対する見解の原文はお手元に配布していますので、主なものを記載しています。

2. 主な意見と市の考え方について

No	項目	意見の要旨	市の見解
21	設置基準第3条 (2)	「運用基準第12条に定めるその他の地区施設」とはどの記載が該当するのか。	本条は、調整池のみでは貯留容量の確保が困難である場合、公園や広場、その他の公共空地等に調整池機能を持たせてもよいとする規定。 ご意見を踏まえて「運用基準第12条第2項に定める雨水貯留浸透施設以外の地区施設」に修正する。

今後のスケジュール

本日の都市計画審議会の後、答申をいただいてから「鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準（案）」及び「鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準に基づく雨水貯留浸透施設設置基準（案）」を決定。

既存の「鳥栖市地区計画等の案の作成手続に関する条例」改正案と、新規の「鳥栖市地区計画等の案の作成手続に関する条例施行規則」制定案を令和5年3月議会へ上程予定とし、**令和5年度4月から運用開始を目指す。**

