

第98回鳥栖市都市計画審議会会議録

- 1 開催年月日 令和5年2月10日（金）
- 2 開催時間 午前9時58分から午前11時11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 大石則子委員
権藤結城委員 橋本静子委員
高尾和久委員 小石弘和委員
藤田昌隆委員 江副康成委員
池田利幸委員 牧瀬昭子委員
沓掛孝委員（※今里氏代理出席）
宮崎厚志委員 松尾恭司委員
鈴木登美子委員
- 5 その他出席 鳥栖市 橋本市長
事務局 鳥栖市建設部 福原部長
都市計画課 榎課長 三橋課長補佐兼係長 井上主事 北原主事
- 6 傍聴者 2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 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）
(4) 建設部長挨拶
- 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【9：58】 | |
| 事務局 | 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98回鳥栖市都市計画審議会を開催いたします。 ○配布物の確認 ○傍聴者の報告 ○都市計画審議会委員の紹介 本日の出席委員は14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。 ここで、市長よりご挨拶を申し上げます。 |
| 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 | 次に、会長挨拶に移ります。中村会長、よろしく願いいたします。 |
| 会長 | ○あいさつ |
| 事務局 | ありがとうございました。 次に、議長の選出について、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、会長に議長をお願いしたいと思います。 会長、前の議長席へご移動をお願いいたします。 |
| 会長、議長席に移動 | |
| 事務局 | これより先は、議事進行を会長をお願いいたします。 |
| 議長 | 議事に入ります前に、委員の皆様には円滑な議事進行にご協力をよろしくお願い致します。 はじめに、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 それでは、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」事務局から説明をお願いします。 |
| 事務局 | それでは、説明いたします。 では、資料1の1ページ目、パブリック・コメントの実施についてです。 令和4年12月26日の月曜日から令和5年1月26日の木曜日まで、1ヶ月間、パブリック・コメントを実施しております。 実施方法としては、市報の掲載やホームページ等で広報を行ったほか、ホームページや都市計画課の窓口、各地区まちづくり推進センターや市民活動センター |

| | |
|-----|--|
| 事務局 | <p>などで運用基準及び設置基準を縦覧しまして、結果、2名の方から23件の意見提出をいただきました。</p> <p>次に、主な意見と市の考え方についてです。</p> <p>提出のあった意見につきましては、内容が同一のものや、本運用基準に直接の関係がないものもありましたので、資料1においては意見の一部を要旨として掲載しております。</p> <p>なお、いただいた意見を踏まえ、運用基準の文言等を一部修正しております。</p> <p>では早速、意見の1番目、運用基準第4条第1号の基本方針、資料2の1ページ目について、本号に、市街化調整区域における地区計画については都市計画運用指針及び都市計画マスタープランと整合が図られていることと記載していましたが、これに鳥栖基山都市計画区域マスタープランも加えてはどうかのご意見でした。</p> <p>鳥栖市は基山町と同一の都市計画区域であり、この鳥栖基山都市計画区域の基本方針を示したものが、佐賀県が策定します、鳥栖基山都市計画区域マスタープランとなります。</p> <p>こちらは、鳥栖市都市計画マスタープランの上位計画に当たるものですので、ご意見のとおり、鳥栖基山都市計画区域マスタープランに適合することとの文言を追記いたします。</p> <p>2番目、同条3号において、地区計画の区域の周辺に道路や上下水道等のインフラが既に整備されており、新たな行政投資を行う必要がないことと記載をしておりましたが、この行政投資の定義が不明確であることのご意見でした。</p> <p>記載方法として分かりづらい点がありましたので、ご意見を踏まえ、公共インフラ等の施設について、行政による新たな施設整備が発生しないこととの文言に修正いたします。</p> <p>3番目、同じく第3号について、農地所有者が集まって住宅を建てる場合でも新たな行政投資はされないのか。</p> <p>また、1人で1ヘクタール以上の農地を所有している者は少ないのではないことのご意見でした。</p> <p>まず、本号は、地区計画については、既に道路や上下水道等の生活インフラが整備されている又は整備されることが確実な地点で作成することを趣旨とする記載です。</p> <p>公共インフラが一切届いていない地点で、浮島のような地区計画を作るのではなく、周辺にある程度のインフラが整っているところ、もしくは整備されることが確実な地点で作成してくださいとの趣旨であると記載しております。</p> <p>また、1人で1ヘクタールの土地を所有していなくとも、地区計画は数人で共同して作成することも可能であるとしております。</p> <p>4番目、同条の第4号について、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こととの記載があるが、地区計画が市街化区域から大きく離れた地点で作成されることも予想されるため不要であり、削除すべきことのご意見でし</p> |
|-----|--|

| | |
|-----|--|
| 事務局 | <p>た。</p> <p>これに対しては、本運用基準は、拠点を中心に範囲や規模を定めて運用するため、市街化区域から遠く離れた地点での地区計画の策定は想定されないと考えているとしております。</p> <p>5番目、第5条において、優良農地等や災害の危険性がある区域等は地区計画の区域には含むことは出来ないが、地区計画の決定の時期までにこれらの区域の指定解除等がなされる場合であれば、例外的に区域に含むことが出来ると規定しておりまして、この地区計画の決定の時期とはいつなのかとのご意見です。</p> <p>地区計画は、素案が申し出された後、都市計画審議会にてその措置をご審議いただき、採用された場合は都市計画決定の手続に移ります。</p> <p>この都市計画決定の手続は、案の縦覧や公聴会、県との協議等があり、これらの手続を経て、再度、都市計画審議会にお諮りし、答申をいただいてから都市計画の決定を行います。</p> <p>地区計画の決定とは、この都市計画決定を行う時を指しているとしております。</p> <p>なお、農地転用については、地区計画の決定後に申請を行う開発許可と同時に許可されることとなりますので、事前に許可を得る必要はないとしております。</p> <p>続いて、2ページ目の6番、第6条、資料2の2ページ、地区計画の類型について、市内の新幹線駅は新鳥栖駅しかないため、類型名称を新幹線駅周辺型から新鳥栖駅周辺型に変えてはどうかとのご意見です。</p> <p>各類型の名称については、小中学校周辺型や高速道路インターチェンジ周辺型が複数の施設を対象としていることから、一般名詞といたしますか、一般的な名称で統一しております。</p> <p>そのため、新幹線駅周辺型も新鳥栖駅という固有の名称ではなく、一般的な新幹線駅という名称にしております。</p> <p>7番目と13番目、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改めるべきとのご意見や、対象に保育所や幼稚園を加えてはどうかとのご意見でした。</p> <p>これらの施設につきましては、都市計画マスタープラン上、地区計画を運用する拠点としての位置付けがなく、また、小中学校周辺型や新幹線駅周辺型等の既存の類型とその範囲が重複している箇所も多いことから、今回は対象といたしません。本運用基準は開発状況や人口動向を勘案した上で、必要に応じて見直しを行っていくものですので、今後の都市計画を検討する上での参考とさせていただきますとしております。</p> <p>10番及び11番については、他のご意見と重複しておりましたので省略しております。</p> <p>12番目、小中学校周辺型について、他の類型と違い範囲を500メートルとしたのは何故かとのご意見でした。</p> <p>こちらについては、前回の都市計画審議会でも述べましたとおり、飛び地や虫</p> |
|-----|--|

| | |
|-----|--|
| 事務局 | <p>食い状の開発を防ぐとともに、誰もが無理なく歩いて暮らせるようなコンパクトで質の高い居住地ができるようにとの理由から、都市構造の評価に関するハンドブックにおいて高齢者の一般的な徒歩圏とされている500メートルを限度としております。</p> <p>次に資料1の3ページ目、16番目、住居系の地区計画については、弥生が丘のような細かな制限があるのかのご意見です。</p> <p>弥生が丘につきましては壁面の後退や、色彩、敷地面積の最低限度等の細かな制限があります。</p> <p>地区計画の運用基準においては住居系以外でも、敷地の最低面積や壁面の後退、建物の色彩についての制限を課すほか、建物の高さ、垣やさくの構造について、地域実情や予定建築物の用途、土地利用等を鑑みて個別に制限を課していくことになるとしております。</p> <p>18番目、地区計画の区域内やその周辺を流れる河川について、地区計画区域外の農地に影響が出ないよう開発計画を練る必要があるののご意見です。</p> <p>原則として、面的な開発が規制されている市街化調整区域を、大規模に開発することが可能となる地区計画の運用基準ですので、当然、農地だけではなく、宅地や雑種地、周辺の土地及び周辺に住まわれている方に影響の出ないよう計画する必要があると認識しております。</p> <p>よって、資料2の5ページ、12条の第2項第2号に規定しているとおり、調整池等の設置等により、開発後の雨水流出量が開発前以下となるよう調整し、周辺に影響が出ないようにすることとしております。</p> <p>20番目、資料2の5ページ、住民の合意形成についてのご意見です。</p> <p>運用基準の策定に際し、当該地区の住民等に対して説明会等は実施しているのか、また、運用開始後に適用範囲外の農地所有者から何とか区域に含めてほしいとの要望があった場合はどうするのか、周辺の土地所有者から不満が出るのではないかのご意見です。</p> <p>運用基準の策定に際しては、具体的な開発計画があるわけではありませんが、地元説明会等は実施しておりませんでした。実際に案が策定されました際には、第15条2項の規定により住民説明会等を実施していただくこととなります。</p> <p>また、第7条、資料2の2ページ、こちらに地区計画の区域の設定についての基準を設けており、地区計画の区域は筆界ではなく道路や河川等の地形地物で区切られた形状とする共に、区域の設定により利用困難な残地や袋地を生じさせてはいけないことを規定しておりますので、ご意見のような事象が生じた際には、本規定に基づき、残地及び袋地の形成を防ぎ、地区計画の区域を整った形にするためとして、当該地を区域に含むということも考えられます。</p> <p>更に、区域内の権利者以外の方については同意の取得まで求めませんが、説明会等の住民参加の機会を設けて意見を聴取していただき、できる限りその意見を反映させた上で、地区計画の案を作成していただくこととなります。</p> |
|-----|--|

| | |
|-----|---|
| 事務局 | <p>続きまして資料1の4ページ、21番目、資料2の10ページ、調整池の設置基準についてのご意見です。</p> <p>こちらは、調整池のみでは雨水貯留量を確保出来そうにない場合、例えば土地の半分が調整池になってしまう等の場合であれば、公園や緑地、その他の地区施設に調整池の機能を持たせても良いとする規定ですが、ご意見のとおり、表現が分かりづらくなっておりましたので修正をすることといたします。</p> <p>以上がパブリック・コメントでいただいた意見の内、主なものとなります。</p> <p>ご意見を踏まえた修正点は資料2にて赤字で記載しておりまして、こちらが運用基準の最終案になると考えております。</p> <p>では、資料4の4ページ、今後のスケジュールです。</p> <p>本日の審議会にてご承認をいただき、答申をいただきました場合は、速やかに運用基準を決定したいと考えております。</p> <p>その後、地区計画の申出ができるよう既存の条例の改正案及び施行規則の制定案を3月議会へ上程し、可決されましたら、令和5年の4月より市街化調整区域における地区計画制度の運用をしたいと考えております。</p> <p>以上、事務局からの説明とし、ご審議いただきますようお願いいたします。</p> |
| 議長 | <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お願いします。</p> |
| 委員 | <p>まず、パブリック・コメントのご意見に対する回答について聞かせていただきたいです。</p> <p>項目の15番、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という問いがあり、その答えが記載されていますが、この質問の趣旨としては営農の条件について聞かれています。答えは利用困難な土地が生じないように規定しているとのこと、多分、聞かれている趣旨が違うのではないのでしょうか。</p> <p>要は、今まで大規模な農地を営農するため、生産組合を組んでいたところが、地区計画による開発で営農可能な土地が半分になり生産組合が成り立たなくなるとか、そういった点での調和の条件ということ聞かれていますのではないかと私は受け取りましたが、どうでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>こちらの営農条件の調和については、第10条に規定しているとおり、地区計画の中に、周辺の景観や営農条件との調和についての目標と、その目標を実現するための土地利用や道路、水路、公園等の整備方針、建物や工作物の整備方針を、地区計画案の作成者と鳥栖市で協議のうえで定めていくことで対応していきたいと思っております。以上です。</p> |
| 委員 | <p>それはそのとおりでしょうけれど、私が聞いているのは、生産組合を作り協力しながら営農している農地があって、その一部を売ってしまうことで、生産組合の人数が減るとかで、残った人達の営農が成り立たなくなるのではないかと、そういう部分に対しての営農への調和というご意見であって、別に、袋地になるとかの問題を聞かれていますのではないのでしょうか、それに対する答</p> |

| | |
|-----|---|
| 委員 | <p>えがずれているのではないかとこの事です。</p> <p>大規模な開発により、仮に、営農している農地の半分以上が消えていった際に、残った営農者の方も守らないといけませんので、そこに対する調和の条件というのは何かあるのかということに対してお答えをいただければと思います。</p> |
| 事務局 | <p>こちらのご質問が、全体的な営農条件を指しているのか、残地として残された農地を指すのかは図りかねる部分もございましたので、残地等が残された場合について回答しているところでございます。</p> <p>調整区域を開発するにあたっては、地域の営農の問題と開発の問題がございしますが、当然、開発する際には地域の方や周辺の方への説明が必要になりますので、具体的な条件はありませんが、地区計画の作成者と、市や住民の方々とで話し合い、営農との調和を図っていただくことが必要だと考えております。以上です。</p> |
| 議長 | <p>農地転用の際には、そうした点もしっかりと議論をした上で許可をすることになるのでしょうか。</p> |
| 委員 | <p>白地の農地につきましては、開発についてはそのまま認めることとなっておりますが、青地は基本的に開発を認めないので、その部分で申請が出た際には、色々な条件が付されていくことになると思います。</p> |
| 委員 | <p>地区計画の運用基準上に規定がないとしても、農地転用の折には協議等があるでしょうから、そういう部分がこのご意見の答えの中に必要なのではないかと思います。</p> <p>もう1点ありまして、17番の雨水貯留浸透施設の管理はどこが行うのかについて、市の見解としては申請者と市で協議することになるとのことで、答えとしては間違いのないと思いますが、これは、多数の方が住まれる住宅団地であったり、工業団地として企業がいくつも入ったりと、公共性が認められる部分ではそうでしょうけれど、1社で買われましたとか、2、3社で工業用地として買われましたとか、公共性が出てこない場合についてはどうなるのでしょうか。</p> <p>また、仮に1社で買ったとして、開発業者が管理を担うのか、それとも買われた方が管理を担うのか、その帰属先はどうなるのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>地区計画の決定後は開発行為が行われ、道路等の公共施設等が整備されますが、その帰属については、都市計画法32条の中で、市と開発申請者で協議をし、どちらの管理とするかを取決めることになっております。</p> <p>我々としては、複数の方に分譲するだとか、公共性が認められる場合は市へ帰属すると考えておりますが、それ以外の場合であれば、個別に判断をしていくことになるかと考えておりますので、今、明確な回答は出来兼ねますが、法に基づく協議の中で決めていくことになるかと思っております。</p> |
| 委員 | <p>基本的には協議の中で決めていくのでしょから、それでいいと思いますが、調整池は必ず造ることになるのでしょから、帰属先は市か開発業者か土地を買った企業になると思いますが、例えば、災害により調整池が壊れたとかで費用が発生した際は、その協議で取決めた方が全部見ますということになるのでしょうか。</p> |

| | |
|-----|--|
| 事務局 | <p>おっしゃるとおり、協議の中で決めていくこととなりますので、民間の方で所有されている部分については、基本的には、民間での修繕ということになるかと思えます。</p> <p>しかし、被害が公共にも及ぶような場合については、一部、市による対応も考えられるのではないかと考えております。以上です。</p> |
| 委員 | <p>基本的には公共性とはどこまでを見るのかという話にはなるのでしようけれども、開発業者が調整池の帰属を受けるとなった後に災害が起これば、その修繕まで開発業者で見るとなっても、開発業者は何も残らないことになるのでしようし、その辺は表に出さないとしても、ある程度の想定はしておいていただきたいと思えます。</p> <p>そうしないと、開発業者にしても、そこの土地を売る方にしても不安が残り、計画が前に進まないということも考えられますので、よろしくお願ひします。</p> |
| 委員 | <p>私の立場としては一貫しておまして、早く地区計画の運用基準を作っていたいただき、実際に進めていただきたいのですが、2点、確認したいところがございます。</p> <p>パブリック・コメントの質問に対する答えの2番ですが、これ、本来は行政が行うべき公共投資が隠れ蓑にならないかとの心配と申しますか、鳥栖市の調整区域と市街化区域は非常に入り組んでおまして、そこには道路行政として進めるべき必要な案件がやはりあると思えます。</p> <p>都市計画の進め方とは別に、道路行政は道路行政として、交通量だとか様々な意味で、ここに道路を通せば円滑な交通の流れができるだとかの観点で当然ございまして、まちづくりの中でそういう道路をどういう形で位置づけるかというのは非常に重要な問題です。</p> <p>具体的な例を申しますと、例えば新鳥栖駅西区画整理事業にて新鳥栖駅の西側だけ区画整理を行っておりますが、その際、幹線道路とは言いませんが、幹線補助道路のような形で、4メートルの狭い区画道路を踏切付近に作っています。</p> <p>そういったところで、本当に必要な道路を見計らい、地区計画を立てながら農地を宅地に転用することを考えていかないと、このまま進めていくと、この地区計画の中で全てが完結してしまうのではないかと。</p> <p>或いは、地区計画でミニ開発をして、それぞれ道路を作り、作った道路は市に帰属し、後は市で管理するということになるのと、全てにおいてちぐはぐな道路ができてしまう恐れがないかと思うのですが、そういった点で、この都市計画法上の地区計画の進め方と、道路行政の進め方の調整についてはどう考えているかをお聞きしたいです。</p> |
| 事務局 | <p>運用基準に規定しておりますとおり、まず、地区計画を策定する際には、新たな公共投資は発生しないことが原則であると考えております。</p> <p>当然、おっしゃるように、地区計画と離れて、道路行政として考えていかなければならないことはあるかと思えますが、それは今回の地区計画とは別に、切り離して考えていくべき問題だと考えております。以上です。</p> |
| 議長 | <p>切り離すけれども、連携しながら並行していくということで理解して構ひませ</p> |

| | |
|-----|---|
| 議長 | んか。 |
| 事務局 | 当然、地区計画である程度まちなみが形成されますと、道路の需要や必要性等も変わってくると思いますので、その中で検討していくことになると思っております。以上です |
| 委員 | 私がお願いしたいことと同じような方向性のご回答だと思いましたが、反対に言うと、この地区計画で開発する際に、例えば駅前で開発する際には市が先行投資をして、公共施設を同時に作っていくという方法もございますので、予め、そういったところで大きな区画のまちを開発する場合は大きな道が必要でしょうし、そういった、当然、市がすべきときに合わせて、民間の開発も進められるという形で、一緒にやっというところ、都市計画課だけではなく、建設課とか、そういったところと協議しながら、それぞれの行政目的を果たしていただきたいと思いますが、そういった趣旨で理解してよろしいですか。 |
| 事務局 | 必要性を考えながら、庁内で協議を進めていくことだと考えております。以上です。 |
| 委員 | <p>前向きに検討していただけると期待しております。</p> <p>もう1点、調整池の件です。</p> <p>もともと田んぼであった土地を宅地にすると、水を受ける力が無くなりますので、昨今の大雨における浸水被害等が非常に心配される中で、調整池の設置は当然のこととは思いますが、田んぼは湛水力というか、泥自体が水を受けてドロドロになっていて、夏場であればその上に水を張っており、大雨で水を受ける際はその余裕が田んぼダムとして災害時に危険を回避するための保水力になると考えられます。</p> <p>それを宅地にしてしまうと不浸透となり、雨水が一気に流れる状況も考えられるため、田んぼが受ける面積に応じて調整池容量を計算するというのは良いのですが、例えば、宅地開発をする際に、浸水層というか耐水層というか、下の方に田んぼのドロドロした部分のような、常に水を保水できる層を設け、その上に宅地を造成し、例えば1ヘクタールの宅地開発をする際、10%相当を調整池とするとコスト的に非常に供給しにくい宅地造成になることもあるでしょうから、なるべく調整池は小さくしたい、深くすればいいのかもしれませんが、或いは面積を確保すればいいのかもしれませんが、全体的な宅地造成をする際に、田んぼと同じような水を受ける槽を地下の方に作ると、ある程度は有効に使える面積が増えるということも考えられますし、私も専門家ではないので分かりませんが、技術的な革新性も睨みながら、単純に大きさだけで判断するのではなく、それを賄えるような技術が確保できるのであれば柔軟に運用していただけるのかを確認したいです。</p> |
| 事務局 | <p>運用基準では、雨水貯留浸透施設として調整池の基準を規定しております。</p> <p>先ほど委員がおっしゃいましたのは、地下にタンク等を設けることで有効に利用できる面積が広がるのではないかとというご質問だと思いますが、そうした方法も可能だと考えておまして、住宅地での実施は技術的に可能かどうか分かりま</p> |

| | |
|-----|---|
| 事務局 | せんが、民間企業では、駐車場の地下に雨水貯留タンクを設けて利用するといった事例も見受けられますので、この調整池の設置基準において確保すべき貯留量においては、そうした方法での確保ということも考えられると思っております。以上です。 |
| 委員 | ご説明いただいた方法も有益だと思いますし、その他にも、田んぼを宅地に変えることに伴うリスクを回避するのであれば、田んぼと同じように、常時の保水力が下の方に全体としてあって然るべきだと思いますので、土木工学の進展もあるでしょうから、そういったことも睨みながら、出来るだけ有効な面積を確保し、事業を進めやすいような工夫に対しては理解を示しながら地区計画の運用基準も柔軟に対応していただきたいとお願いして終わります。 |
| 委員 | 新たな施設整備が発生しないという点で、先ほど道路の話が出ましたが、周辺が小学校や中学校ということで、家族が移住してくることを見据えると、子どもたちの生活の居場所が必要となると思いますが、新たな施設整備が発生しないこととは具体的に何を指しているのかをお示しいただければと思いますが。 |
| 事務局 | 資料2の第4条第3号に定義をしております、道路、河川、上下水道、公共交通機関と、良好な生活を営む上で必要な施設としております。以上です。 |
| 委員 | それでは、これ以外の公共施設は関連しないということでしょうか。 |
| 事務局 | これ以外の施設として、例えば学校や保育園等をお考えかと思えますけれども、実際に住宅地が開発される場合は、それに伴い子どもが増えると考えられます。その際は当然、教育委員会への情報提供や協議をしたうえで、必要に応じて対応していくことになるかと思えます。以上です。 |
| 議長 | 公園が必要となる規模はどれくらいでしたか。 |
| 事務局 | 佐賀県の開発基準上、開発面積が3000平方メートル以上の場合には、開発面積の3%の公園、緑地、広場等を作る必要があります。 |
| 委員 | 公園もそうですが、小学校、教育機関も併せて、子どもが増えることを想定した上で、是非、計画的に進めていただき、全体を調整していただければと思いますので、意見として申し上げておきます。 2点目に、他の委員からもご質問ありましたが、田んぼが宅地になることで、水害や温暖化が進んでいるというのが世界的な状況にあると思います。 そういった面も考慮して、公園や自然環境へ配慮して欲しいということも、重ねて申し上げておきたいと思えます。 是非よろしく願いいたします。 |
| 委員 | 今日の会議で、パブリック・コメントの結果、2名から23件の意見の提出があり、質問に対して市の見解を出されております。 一つ一つ答えてあるのは良いのですが、この2名から出された意見に対して答えを出してから、資料内のスケジュールでいくと3月議会に諮りますとなっておりますが、果たしてそれでいいのでしょうか。 |

| | |
|------|---|
| 委員委員 | <p>前回、この都市計画審議会で農地の問題が出ていました。</p> <p>私は、優良農地を潰してしまうのかとか、中山間地の農地をどうするのかとの意見を申し上げたつもりですが、このパブリック・コメントに対して回答をしたから3月議会で諮るということで、私達のそうした意見は、また一般質問や関係委員会で質疑を行うことになるのか、その辺はどうなのでしょう。</p> <p>私は、出来れば、運用基準案の6ページ第20条、この運用基準に関連する計画、鳥栖市都市計画マスタープラン等が改正され、本基準との整合が図られなくなった場合においては速やかにこの運用基準を改定するというので、例えば、中山間地の問題もありますので、この運用基準を5年間運用してみて、それで5年後には柔軟に見直しますというのを、是非、条文の中に入れて欲しいと思います。</p> <p>そうしなければ、この運用基準を決めたからということで、また10年、20年と足枷になるし、開発意欲もなくなる。</p> <p>人口減も進んでいくことになり兼ねませんので、是非、見直しの期間をこの運用基準の中に、具体的に記載して欲しいと思います。</p> <p>何故、5年を強調するのかというと、私は、中山間地の生産組合長や土地改良区、共乾の委員に携わっておりまして、その中ではもう5年も持ちませんという声が上がってきています。</p> <p>そういうことも踏まえ、そうした背景や皆の声をよく聞き、そして様々な問題の1つとして大きく取り上げられていますので、是非、この運用基準をもう1度適用から、学校やインターではなく、中山間地のどうしようもない農地がどんどん荒れていきますので、田んぼダムとか言っている場合じゃないです、田んぼダムは、中山間地の田んぼがどんどん無くなり、荒地になるから、雨水がそのまま流れてきているんです。</p> <p>田んぼダムが何か全てに役立つような言い方をされますが、全然違いますよ。</p> <p>田んぼダムをする前に、荒地を無くせば、そういう災害は大きく減らせると思います。</p> <p>そういうことで是非、見直しの期間を定めて運用基準に加えていただきたいと強く思います。以上です。</p> |
| 会長 | <p>前回の都市計画審議会での意見も踏まえ、修正を加えたのが今回の最終案だと理解をしておりますけれども、今のご意見を踏まえて、事務局からお答えをいただければと思います。</p> |
| 事務局 | <p>期限を区切ってはどうかのご意見ですが、基本的には期限を区切らず、その時々市の状況を勘案しながら、適宜、見直しを検討していくことを考えております。</p> <p>当然、令和元年度に策定しました都市計画マスタープランも概ね10年を目途に改正を検討する予定にしておりますので、その中で、この地区計画の運用基準も一緒に見直しを検討することになると思います。</p> <p>これまで様々なご意見等をいただきましたので、今後とも参考にして行きたい</p> |

| | |
|-----|--|
| 事務局 | と考えております。以上です。 |
| 委員 | <p>何度も申し訳ありませんが後1点だけ。</p> <p>2番目の意見の答えの中で、新たな施設整備が発生しないこととありまして、これ、私は当初から述べておりますが、今回は施設整備をしないと決めているのは良いのですが、最終的に、地区計画で隙間がないよう開発されるのが望ましいとして住宅街を作るとなった場合に、市としてインフラ整備をしないのが条件となると、既存の道路に張りつけるように住宅を作っていくこととなりますよね。</p> <p>それで、道に対して家が全部貼り付まして、その後に、やっぱり小学生とかが危ないという話が出てくることになると思います。</p> <p>そういう時、今は必要がないとしても、後々に建物が密集した場合には、必ずインフラ整備が求められることとなります。</p> <p>そして、求められた際に建物が張りついてしまっている場合は、もうインフラ整備が出来ません。</p> <p>ですので、最終的に張りついた様を想定して、その道に対して少し土地を残しなさいということ、地区計画の案が上がってきて、ここで協議する時にそういうことで差戻しをできるものなのでしょうか。</p> <p>そうでないと、許可をして、住宅が十分貼り付いた後に事故が起きたとなった時、誰の責任かとの話になりますよね。</p> <p>今後、最終的なインフラ整備をするために土地を残してもらおうという考え方はありなのか、そうでなければ、もう建ったものは退けることができませんので、そうした考え方がやはり重要になるのではないかと思います、そこはどう考えられていますか。</p> <p>都市計画審議会の中で業者に差し戻すことは可能なのでしょうか。</p> |
| 事務局 | <p>先程も申しましたとおり、原則として行政による整備が伴わないこととしております。</p> <p>ですので、地区計画の動向を踏まえ、並行してインフラ整備も検討していくことになると思います。</p> <p>そういった道路の配置等は、業者の方で計画の絵を書いて事前相談に来られますので、その中で、お願いできるところはお願いしながら、案を作成していただくという形をとりたいと考えております。</p> |
| 委員 | <p>計画の絵を業者が書いてきた際に、先ず都市計画課でお願いをするのであれば、都市計画課である程度の絵を描いてなければ、申請に対して基本的に行政は許可を出すでしょうから、やはりそこが気になります。</p> <p>最終的にはその許可を出して都市計画審議会に上がってきて、審議会の中で、絵を見ながら話すことにはなるのでしょうかけれども、ある程度の基準と将来性、方向性が見えたところで、先ず都市計画課で考えてもらわないと。</p> <p>後の祭りにならないようにしていただきたいなと思います。</p> |
| 事務局 | <p>おっしゃいますように、どういった考えをして、どう持っていくかというのは、個別具体的に判断をしていく必要があると思いますので、その中で、計画が出た段</p> |

| | |
|-----|--|
| 事務局 | <p>階で、配慮すべきところはお願いしていきたいと考えております。</p> <p>また、都市計画審議会でも、案を見ていただいて、必要なところは開発者にお願いしていきたいと考えております。</p> |
| 委員 | <p>施設整備について、実際の事例を考えながらのご意見になりますが、今、旭地区の西田川で、上下水道局が雨水工事をやっていますよね。</p> <p>結局、34号線の横に市街化区域があって、家がずっと張りついていて道路が浸水する。</p> <p>そうしたことが起こり、雨水も捌けないということで、かなりの大きな資本を入れて工事をしていますけれど、そういうことにならないよう、そこに住宅が張りつければ、当然、排水、下水の量も多くなりますし、既存の下水管があっても管を大きくしなければならぬかもしれない。</p> <p>そういった点をトータル的に、許可するのであれば、今、インフラについて幾つか述べられていましたけれども、そういったところにどういう影響があるのかということで、後追いではなく先行的に、結局、田んぼの状態インフラを整備する方が楽なわけで、お金もかからず有効な税金の使い方だと思いますので、そういう公益的な観点から、新たな行政投資という言葉も、当然、宅地の造成の中で、自分で出来ることなのに行政を頼りにするというのはいけないかもしれませんが、そこに入ったときに、1番は費用対効果が高い、公益という観点から、全体を見渡して行政投資は惜しみなく、必要なものはそういう目的でやっていただきたいと改めて思いましたので、お答えをお願いします。</p> |
| 事務局 | <p>今回の地区計画はあくまで、市街化調整区域内における開発を一定程度認めようというものですので、先んじての積極的な公共整備は出来ないと思っております。</p> <p>実際、田んぼが宅地になる補償もない現状ではやはり難しいと思っておりますが、そうした中で、実際の計画が出た際に、色んな影響が考えられる場合には、後追い的にはなりますが、庁内で協議することもあり得ると考えております。以上です。</p> |
| 委員 | <p>こういうことをやっているわけだから、そこが全て開発された場合に、果たして上下水道だとか道路だとかが本当に機能するかどうかについては、お金を出す、出さないに関わらず、シミュレーションをしておかないといけないと思いますので、よろしくをお願いします。</p> |
| 委員 | <p>雨水に関して、これは鳥栖市だけでなく、県や国との関連性も出てくると思うので、要望とご質問とさせていただきたいのですが、下野町や安楽寺町、真木町のポンプの容量が足りないとかで、稼働していく上で、今までにない水害があった際に、その容量がオーバーしたことによってヒートアップし、ポンプが止まったということが、2、3年前に起こりましたが、それを踏まえ、一気に雨が降り、調整池でどうしようもなくなり、一気に流れてくるということも想定しておかなければならないと思います。</p> <p>それは県や国とも調整をして、河川の問題とポンプの問題が関わってくると思いますが、その辺りはどのように調整を行う見通しがあるのかをお尋ねさせていただきます。</p> |

| | |
|--------------|--|
| 事務局 | <p>運用基準では、治水の観点から、調整池が必要となる1ヘクタール以上という形を考えております。</p> <p>実際、水の流れや雨水をどのくらい貯めるべきなのかは色々な基準があると思いますが、当然、開発の許可権者であります県とも協議しながら、実際の水の流れとかを協議をしていくこととなります。以上です。</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、お諮りさせていただきます。</p> <p>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きましては、本年度の第96回都市計画審議会から、計3回にわたって継続審査案件として慎重に審査をまいりました。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、原案どおり可決することとし、市長あて答申することよろしいでしょうか。</p> |
| 委員より「異議なし」の声 | |
| 議長 | <p>御異議なしと認めます。</p> <p>よって、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、諮問事項どおり議決し、市長あて答申することといたします。</p> <p>以上をもちまして本日の議事を終了といたします。</p> <p>円滑な議事進行そして様々な御意見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、最後に建設部長よりお礼のご挨拶を申し上げます。</p> |
| 建設部長 | ○あいさつ |
| 事務局 | これをもちまして第98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。 |
| 終了【11:11】 | |

令和5年2月 日

鳥栖市都市計画審議会

会議録署名者

会 長 _____

委 員 _____

委 員 _____