

第95回鳥栖市都市計画審議会会議録

- 1 開催年月日 令和3年8月6日（金）
- 2 開催時間 午前9時30分から午前10時30分まで
- 3 開催場所 鳥栖市役所 3階大会議室
- 4 出席委員 向 門 慶 人 委員 柴 田 久 委員
黒 田 里 美 委員 能 富 素 江 委員
小 石 弘 和 委員 内 川 隆 則 委員
成 富 牧 男 委員 藤 田 昌 隆 委員
久保山 博 幸 委員 池 田 利 幸 委員
沓 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 鳥栖市建設部 福原部長
都市計画課 榎課長 佐藤係長 井上主事 北原主事
- 6 傍聴者 1人
- 7 審議会次第 (1) 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
(4) その他
(5) 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【9：30】	
事務局	<p>ご案内の時間になりましたので、ただいまより第95回鳥栖市都市計画審議会を開催いたします。</p> <p>○傍聴者の報告</p> <p>○都市計画審議会委員の紹介</p> <p>本日の出席委員は14名でございますので、全委員の過半数の出席をいただいております。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、市長の橋本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、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、次第(3)、「鳥栖市都市計画審議会会長及び副会長の選任」へ進みます。</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させていただきますことから、本日は、都市計画審議会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。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ることから、会長の選任に準じ、学識委員の中から選任いただきますようお願い申し上げます。</p> <p>また、会長、副会長の選任につきましては、予め仮議長を選任の上で議事を進行して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、小石委員に仮議長をお願いしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。</p>
委員より「異議なし」の声	
事務局	<p>それでは、小石委員、仮議長をお願いいたします。</p> <p>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。</p>
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>先ほど、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>異議なしと認めます。</p> <p>それでは、事務局より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を申し上げます。</p> <p>学識委員の皆様の中から、会長には向門委員、副会長には柴田委員をご推薦したいと考えております。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、会長に向門委員、副会長に柴田委員をそれぞれご推薦いただきました。</p> <p>それでは、皆様にお諮りいたします。会長に向門委員、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向門委員、副会長に柴田委員が選任をされました。</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した。</p> <p>それでは、向門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>
向門会長移動	
事務局	<p>ここで、向門会長よりご挨拶を賜りたいと思います。</p>
会長	<p>○あいさつ</p>
事務局	<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、向門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>それでは議事に入る前に、委員の皆様方には円滑な議事進行にご協力をお願い申し上げます。</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。本会議の会議録への署名は、池田委員と能富委</p>

議長	<p>員をお願いしたいと思います。</p> <p>それでは次に移ります。本日の審議会におきましては、諮問に関する議事はございません。よって次第（４）、その他について、事務局より内容説明の申出がっておりますので、事務局より説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>それでは、説明資料の１ページ、鳥栖市都市計画審議会について、当審議会の概要を簡単にご説明させていただきます。</p> <p>長きにわたり当審議会に携わっていただいている委員の皆様方には、ご存じの内容もあるかと存じますが、ご了承のほどよろしくをお願いいたします。</p> <p>都市計画審議会は、都市計画法に基づき、鳥栖市都市計画審議会条例により設置されている鳥栖市の附属機関でございます。法律上、必ず設置しなければならない機関ではございませんが、本市におきましては、昭和４５年の条例制定により、任意の審議会として発足し以来、半世紀にわたりご審議をお願いしている機関となっております。</p> <p>次に、都市計画審議会の役割といたしましては、都市計画法による権限事項、市長からの諮問事項につきまして、調査・審議を行うこととなっております。本市の都市計画に関する各種提言を行うこととなります。都市計画は市民生活にも大きな影響が及ぶことから、行政だけの判断ではなく、学識経験者や市議会議員、関係行政機関、市民代表で構成される当審議会において、調査審議をお願いするものでございます。</p> <p>これまでにどのような審議をお願いしてきたのか、各審議会の審議内容を簡単にご紹介いたします。第８５回審議会では、農業集落排水の整備区域であった於保里地区、下野地区、千歳地区の下水道への接続。また、新産業集積エリアの整備に伴いまして、下水道の計画区域についてご審議をいただいております。第８６回では、これは県の許可案件ではございますけれども、産業廃棄物処理施設の設置について、県からの意見照会によりご審議をいただいております。第８７回では、真木町浄化センター周辺の道路整備を受け、浄化センターの敷地面積の変更についてご審議をいただいております。第８８回では、開発等の進展や土地利用の変化に伴い、用途地域の境界や土地建物の利用状況など、現状に合った、用途地域、防火地域への見直しをご審議いただいております。第９１回では、味坂スマートインターチェンジの事業化に伴った都市計画道路の追加変更について審議をいただいております。第９４回では、真木町に設置いたしますごみ処理施設の建設に伴いまして、位置や面積などのご審議、あわせて、浄化センターの敷地面積の変更をご審議いただいております。また、昨年策定いたしました都市計画マスタープランにつきましては、本市において初めての策定ということもあり、計８回にわたりご審議をいただいたところでございます。</p> <p>今後、想定される案件についてでございますが、この後ご説明いたします、地区計画の運用基準、県において策定予定でございます、都市計画区域マスタープランなどが想定されます。</p> <p>その他、適宜の諮問案件も含めまして、ご審議をお願いする際はよろしくお願</p>

事務局	<p>いたします。</p> <p>以上、簡単ではございますが、都市計画審議会についての概要説明とさせていただきます。</p>
議長	<p>ただいま、事務局より説明を受けました。ご質問がございます委員は挙手にてお願いいたします。</p> <p>それでは、質疑がないようですので、事務局より次の説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>続きまして、都市計画マスタープランについて及び地区計画申出制度の導入について続けてご説明させていただきます。</p> <p>では、都市計画マスタープランについてでございます。この都市計画マスタープランは令和2年3月に策定しておりますが、時間の経過がありましたことや委員の方の交代があらわれましたことから、振り返りとして、簡単にではございますが説明をさせていただきます。</p> <p>都市計画マスタープランとは、将来の都市づくりの指針として目指すべき都市像と取組の方向性をお示しし、市民の方や事業者等、行政がそれらを共有しながら実現していくことを目的として定めたものでございます。平成29年から令和2年にかけて、当審議会でもご審議いただきまして、令和2年の3月に策定しております。</p> <p>このマスタープラン、課題の抽出や、全体の構想など全4章で構成されております。大変ボリュームがあるものでございますので、今回は全体構想のみを抜粋してご説明いたします。</p> <p>まず、将来都市像でございます。目指すべき都市の将来の姿としまして、都市と自然が調和し人が輝く快適なまちを設定しております。</p> <p>続きまして、分野別の方針でございます。将来都市像の実現に向けた都市づくりを進めるため、土地利用、市街地整備、交通体系、自然環境、都市施設、防災・防犯の6分野ごとの方針を設定しております。</p> <p>また、3ページ右下には、鳥栖市の特性を踏まえ、将来の目指すべき都市の骨格を概念的に、拠点や地区、ゾーンで構成した将来都市構造も掲載しておりますので、あわせてご覧ください。</p> <p>では、分野別の方針でございます。①土地利用の方針です。まず、コンパクトで効率的な市街地の形成に向け、引き続き区域区分、線引きを維持しまして、用途地域による計画的かつ健全な土地利用を進めるとしております。市街化区域につきましては、低未利用地の有効活用や空き家等の活用促進に取り組むとともに、都市機能の適正な配置や、建築物等の適正な誘導により、地域特性に応じた快適な居住環境の形成を図るとしております。また、市街化調整区域については、自然環境保全のため原則として市街化を抑制しますが、拠点性の高い区域につきましては、必要に応じて都市的土地利用への転換を図るため、地区計画制度の運用を検討するとしております。</p> <p>続きまして②市街地整備の方針でございます。鳥栖駅、新鳥栖駅を結ぶ都心軸に沿い都市機能を配置することで、人、モノ、情報が活発に行き交う市街地の形成を</p>

事務局

図るとしております。鳥栖駅周辺につきましては、商業・業務機能の誘導とあわせまして、駅周辺に点在する施設間の回遊性を高めることで、市の中心地として、賑わいある拠点の形成を目指すとしており、新鳥栖駅周辺につきましては、広域交流拠点として、地域特性を生かした魅力ある拠点の形成を目指すとしております。

なお、長年の懸案事項であります東西市街地の連携強化につきましては、鳥栖駅周辺整備事業の断念を踏まえました上で、実現可能な方策の検討が必要としております。

③交通体系の方針でございます。幹線道路は、九州における広域交通結節点、広域物流拠点という広域的な役割を高めるため、周辺都市との多様な連携交流を進めるとともに、市内各地区や主要拠点等を結ぶ道路ネットワークの連携強化を図るとしてしております。公共交通は、交通利便性の向上や、高齢者等の移動手段確保のため、鉄道やバス等の総合的な公共交通ネットワークの形成を図るとしてしております。

④自然環境の方針でございます。市街化や産業活動の活性化とのバランスを図りつつ、自然環境の保全活用を図るとともに、自然や歴史、伝統文化を身近に感じる市街地の形成を図るとしてしております。

⑤都市施設の方針でございます。既存の都市施設を維持・改修しながら、持続可能な都市経営を図るとともに、長期的な視点に立った施設の最適な配置を検討するとしておまして、生活道路や都市公園等、河川、上下水道、市庁舎、次期ごみ処理施設などの方針を設定してしております。その他の主要な公共施設等につきましては、適正に維持管理、修繕更新を実施し、持続可能な施設運営を目指すとしております。

⑥防災防犯の方針でございます。市民の方の防災意識の向上とともに、災害を未然に防ぐ都市基盤の整備に取り組み、災害発生時には被害を最小限に抑え、迅速な救助活動や復旧活動ができる災害に強い都市づくりを目指すとしております。

また、市民の方の生命と財産を犯罪から守り、安心して暮らせるよう、警察等の関係機関や地域と連携し、防災意識の啓発等に取り組むとともに、犯罪の発生を抑制する都市空間の形成を図るとしてしております。

では次に、地区計画申出制度の導入についてでございます。

なぜ、この制度の導入を検討するに至ったかと申しますと、鳥栖市の現状と課題として、九州の陸路交通の要衝として優れた立地特性を有しているため、住宅地や企業立地の面において高い開発需要がありますが、特に新鳥栖駅やインターチェンジ周辺などは、高い拠点性を有しているにもかかわらず、都市計画上、市街化調整区域に設定されておりますことから、開発等が制限されており都市的土地利用が進んでおりません。こうした課題解決のための今後の取組として、持続可能な都市を目指し、新たな住宅地や産業用地などの受皿として、市街化調整区域の鉄道駅やインターチェンジ周辺、学校周辺等の拠点性が高い一定の区域につきましては、必要に応じて都市的土地利用への転換を図るため、拠点性を考慮した地区計画制度の運用を検討するとしております。

事務局	<p>では、地区計画制度とは何かと申しますと、その地区の住民や民間事業者の方などが地区の特性に応じたきめ細かなまちづくりのルールを定めるものでございまして、建物の用途やその制限、道路や公園の配置など、計画づくりの段階から住民等の意見を反映し策定することができる制度でございます。この地区計画申出制度の導入については、条例を定めることで、住民側の発意で地区計画の決定や変更、案の内容となるべき事項を申し出ることが可能となります。現在、本市では、鳥栖市地区計画等の案の作成手順に関する条例が制定されておりますが、これは市が計画する地区計画についての手続のみを定めているものでございますので、本条例に住民等の発意による手続規定を盛り込むことで、地区計画の申出を制度化したいと考えております。</p> <p>本制度の運用による効果でございますが、市街化調整区域における開発を可能とすることにより、社会経済情勢や事業進展など、必要性に応じた都市的土地利用の転換が見込めることとなります。</p> <p>また、申出制度の導入により、行政主導の開発だけでなく、住民の方や民間事業者による開発計画も可能となります。ただし、その運用に当たりましては、無秩序な市街化の形成を抑制し、地域特性に応じた適正な土地利用の誘導を図るため、運用基準を策定することとし、この運用基準に則した地区計画のみ、申出を受け付けたいと考えております。</p> <p>また、今後は、事務局で地区計画運用基準の内容を関係部署や関係機関と協議調整の上で検討いたします。その後、都市計画審議会でもご審議いただいて運用基準を策定し、地区計画申出制度の条例を整備しまして、地区計画申出制度の運用を開始したいと考えております。以上です。</p>
議長	<p>ただいま、事務局より説明を受けました。 ご質問があられる委員におかれましては、挙手をお願いいたします。</p>
委員	<p>地区計画申出制度は、だいたい何年くらいをかけて策定するつもりですか。</p>
事務局	<p>地区計画の運用基準につきましては、概ね令和4年度までに運用基準を策定しまして、令和5年度から申出制度の運用を開始したいと、現状では考えております。その間、都市計画審議会の皆様にも数回ほどご審議をいただきたいと考えておりますので、どうぞよろしくをお願いいたします。</p>
委員	<p>地区計画運用基準をどういった内容でどう仕上げるのか、その構成メンバーはどのように考えてるんですか。</p>
事務局	<p>基本的に都市計画課内で内容を精査しまして、その後、関係機関や庁内での会議を数回行い、原案をつくりまして、それを都市計画審議会等に諮り決定したいと考えております。</p>
委員	<p>今まで線引きの廃止など、市街化調整区域の大幅な見直しをして欲しいという声も上がってきてるんです。その中で、この地区計画申出制度というのは、地元から開発して欲しいという声を上げてもいいということなのではないでしょうか。</p>
事務局	<p>地区計画の申出制度につきましては、都市計画マスタープランで定めておりますように、どこでも適用可能となりますと線引きの意味合いがなくなりますので、</p>

事務局	<p>拠点性のあるインターチェンジ周辺、新鳥栖駅周辺などに限って運用したいと考えております。ですので、その範囲内の住民の方や民間の方の申出であれば可能だと考えております。</p>
委員	<p>駅周辺やインターチェンジ周辺などは勿論そうなんですが、他の地域、例えば、農業の後継者がいないとか、大型機械が入らない、生産性のない農地での開発を是非考えて欲しいという声が今まで上がっていたと思います。</p> <p>その中で、駅の周辺やインターチェンジ周辺、学校周辺というのはもともと市街化区域にほぼ入ってるじゃないですか。</p> <p>それからすると、地区計画申出制度をやる理由というのが少しずれてるような気がしたのですがどうですか。</p>
事務局	<p>基本的に、鳥栖市においては線引きを維持しまして、市街化区域、それから調整区域を設定し秩序あるまちづくりを進めておりますので、先ほど申し上げましたような拠点性のあるところについてのみ地区計画を認めていきたいと現状では考えております。</p>
委員	<p>ですので、構成員をきちんと考え、色んな意見を持ち寄って、さっき私が言ったようなことはずっと議会でも、一般質問でも挙がってますよね。50戸連たん関連の話もあります。鳥栖市のいちばんの問題点はそこだと思っんです。一度こういうふうに決めたら絶対に譲らないというのが今までの流れですから、線引きの見直しだって、少し歪んだのをまっすぐにしただけで終わってますから。だから、これは是非、構成員まで考えて十分練った上でやって欲しいと。この計画自体は、私は非常にいいと考えておりますので、その内容をもう少し精査した上でやって欲しいと強く要望をしておきます。</p>
委員	<p>地区計画申出制度について、今、ご説明あったように、住民側や開発事業者側からのプレゼンを受けまして、その中で考えていきますという制度になるということでしょうか。</p>
事務局	<p>委員の仰るとおり、民間事業者からの申出というのも当然考えられまして、今から策定していきます基準に合致しているということであれば地区計画の決定をしたいという仕組みでございます。</p> <p>当然、民間事業者の方も、最終的に開発を行うとなりますと地元及び地権者の方の同意が必要になってくると思いますので、その点では地域住民の方のお考えも反映してくると考えております。</p>
委員	<p>今、ご説明いただいたように、駅周辺やインターチェンジ周辺が基本的に地区計画の対象になってくるという話だと思います。例えば、味坂スマートインター（仮称）の周りを開発行為したいというプレゼンが挙げるとします。あの辺りは流域治水関連法案の改正によって網かけが多分かかると思うのですが、そうした中でも盛土や排水対策するという業者側のプレゼンがあればそれを通すという考えなのではないでしょうか。</p>

事務局	<p>ご指摘のとおり、味坂スマートインターチェンジ周辺は浸水想定区域でございます。</p> <p>当然、それまでは農地であったということで保水機能がありましたけれども、開発によりそれがなくなることが考えられますので、開発前の農地以上の保水能力を持った雨水排水施設を設けるような運用基準を策定し開発を可能とするようなことも考えております。</p>
委員	<p>それでは、基本的には行政的な網かけがされる地域でも、開発事業者ないし地元から、その対策まで込んだ部分の提案があればそれを受け付けていく可能性はあるという考え方でよろしいですね。</p>
事務局	<p>どういった基準にするか、どういった上乘せにするかも、これから地区計画の運用基準で考えていきたいと思っております。その部分をクリアすれば受け付けていくことになると思います。</p>
委員	<p>都市計画道路の計画ラインの微妙な変更というところでお尋ねしたいのですが、若葉小学校の前の道路、あれが今、34号線を突っ切って東側の三叉路で止まっていると思うのですが、あれはその後、まだ東のほうに延びる予定になっていますよね。最近、その角の辺りのことで、窓口に土地の所有者の方がお見えになったと思いますが、そのラインが少し北にずれていたという話を聞いております。</p> <p>それで、その辺りのラインを見直しましたら、田代中学校の前に今、RCの三階建ての共同住宅があると思うのですが、そこが現状ラインでいくと引っ掛かっているような状態です。ただ、20年ぐらい前にその建物を計画した時は駐車場を都市計画道路が通るということで、それを避けて着工されてるんです。あれから20年ぐらいでラインが変更になってるんです。</p> <p>この経緯や、そんな簡単にラインが変わってしまうものなのかをお尋ねしたいです。</p>
事務局	<p>仰られたように、計画道路を整備した後に多少計画とズレが生じ、都市計画図でも線のズレが生じているような箇所がございます。</p> <p>計画した際の都市計画道路の線と実際に事業を行い、施工した後に完了したものが都市計画の当初の予定と多少違ってくるといことは、当然、ないことではないと思っております。</p>
委員	<p>もうちょっと計画線の高精度を上げてもらわないと、例えばそこに引っ掛かった建築物が共同住宅だったら、引っ越しだとかでかなりのお金がかかってくるわけです。何かそういったところは、いかがなものかと思えます。</p>
事務局	<p>一応、都市計画法第53条の申請において建築自体は可能ではありますが、多少制限がかかることもございます。</p> <p>せっかくご意見いただきましたので、課内で整理をさせていただければと思っております。</p>
委員	<p>今、萱方田代線、都市計画道路が少しずつ進められているんですが、道路に面した建物が次々と建てられているような様子も見られますし、何年前から規制をかけるという制度はあるんですか。</p>

事務局	都市計画道路上の建物の規制につきましては、都市計画決定がなされたときから、地階を有しない2階建てで木造あるいは鉄骨造という建物だけを許可し、それ以外は許可しないという規制がかかることとなります。
委員	<p>であるなら、もう少し精細に分析した方がいいと思うわけです。</p> <p>今、言われたようなことを認めるならば、どんどん家を建てていって、少ししか国からの助成がないのに、そういうところで莫大なお金を使わなきゃいかんということになれば、微々たる進め方にしかなっていかないわけでしょう。</p> <p>だからそういうことを考えると、こういうところまである程度規制をかけないと目に見えてこれは、無駄な金を使うんじゃないかと思imasので、その辺もう少し考えないんですか。</p>
事務局	法律上の規制でございますので、それに則った取組になるかなと思っております。
委員	<p>確かに法律上はそうであろうにしても、今、鳥栖はそんなに金がどんどん国から降りてくるような状況じゃないのに、条例でもかけて規制しないとなかなか前に進まないじゃないですか。</p> <p>何千万円という建物がどんどん建てられていけば、その保証をすればするほど前に進まないような状況が今あるわけでしょう。</p> <p>だから、もう少し検討してください。</p>
事務局	個人の土地の土地利用を制限するということもありますので他市等の事例の調査を今後していきたいと考えております。
委員	規制の方向で考えていきますということですか。
事務局	まず、そういった規制をかけること自体に問題があるのかないのか、或いは他市の事例なんかを先ずは調べさせていただきたいと考えております
委員	<p>今、話が出た2本の道路、田代駅から若葉小学校の前の道路が1本と、それから今、拡幅してる萱方の道路、2本ありますけど、例えば、萱方の拡幅してる場所は、何でもまた今頃になって拡幅をやるのかという質問を投げかけたら、この計画を約20年近く前に立ててましたので今やりますとの答えでした。20年程前だったら、あの辺りはまだ家も少なく、田んぼだったのでいいですが、もう今は殆ど、新しい家が張りついてきて、今度は道を拡幅してくれというのはおかしいじゃないですかという話もしたんです。その時も、この計画は十数年前に立てたからしますとの答えでした。</p> <p>それはおかしいと。現状を見てからした方が、だって、後ろに計画したら10分の1ぐらいで済むわけです。まだ田んぼですから。それと、田代駅までの一本線もキューピーの横でT字になっているので、あそこ信号がつかましたよね。それで、非常に交通面は安全だったんですが、後でアパートや家が出来て、結局、田代駅までの延長線上はもう殆ど大きな建物が建ってしまい、そこも計画道路を1回消したらよかったんですが、計画道路は生きたまま。それで、そういうふうにして、これ誰が建築してよいと許可を出したんですかと聞くと、これは法上ではないかと。だから、現実にあってないんですね、全然。対応も。</p>

委員	<p>例えば計画道路上に家とかを建てるんだったら、この計画は何年まで生きてるとか、建てるにはどういう申請が要るのか、市役所も十分絡んだ上で私は判断すべきだと思うんです。どうも、これはどっか違うところが承認したから建ったんですよねという振り方をする。だからもう少し現状を見て、今どういうふうになってるか、計画を立てた時は何年前で、今はどうなってるか。もし、ここに道路拡幅をしようと思ったら、どれぐらいの価格、金額の差なのか、その辺まで考えてやって欲しいと強く思います。</p>
議長	<p>萱方町の都市計画道路ですが、実はここ、当初の計画時は道路の北側にあったんです。それが、北側の方は建築物が張りついてたので、南側の方がまだ良いということでわざわざ現状の計画線に変更して工事に入ったのですが、その計画道路を変更したからには、住宅が張りつくより先にスピード感を持ってやらないといけないという事を、私は事務局に当時から申し上げていたんです。やはり時間が経てば経つほど住宅が張りついて、この住宅の移転の補償費とかが余計かかっていきますので。</p>
委員	<p>10年も20年も置くんでしたらもう1回見直しをきちんとしなさいと。これを、一回計画を立てたからしないと色々言われるだろうと、それぐらいの感覚じゃないですか、今。</p>
議長	<p>逆に言うと、事務局の説明が足りないし取り組む姿勢が見えないということだと思います。</p> <p>ですので、やはり都市計画道路で止まっているところを、定期的に今どういう状況で今後どうしていくのかを報告しないと、そういった意見が出てくるのかなと思います。</p> <p>また、先ほどの地区計画制度の運用基準についても先ほどからご意見が出てるように、鳥栖市は色んな企業や住宅のニーズがあるにも関わらず、調整区域を含めて開発が出来ないので、そこに対するストレスがあると思われまます。</p> <p>その一方、都市計画上、守らなければいけないところは当然あると思われまますし、農業振興地域が広がっているのも事実ですけど、やはり中山間地域で開発を希望する方が増えているのも事実です。そこを上手く、土地を持ってる方と開発する方との意見が合致するような方向で地区計画の運用基準を作らないと、また意見が合わなくなると思いますので、駅周辺、インターチェンジだけではなく、中山間地域を含めた鳥栖市民の方々が思うような都市政策になるように策定して欲しいと思います。</p> <p>また、運用基準については出来たものを上げてくるのではなく、ある程度の方針等ができた段階でこうした場にも諮っていただいて、特に民間の方もいらっしゃいますので、そういった方にも話を聞いてもらうようにして欲しいと思います。</p> <p>それでは、他に質問などないようですので、本日の議事をこれで終了したいと思います。皆さんありがとうございました。</p>
事務局	<p>向門会長ありがとうございました。</p> <p>それでは以上をもちまして、本日の予定していた会議は全て終了いたしました。</p>

事務局	最後に、建設部長がお礼の挨拶を申し上げます。
建設部長	○あいさつ
事務局	これもちまして、第95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【10：31】	