

◆パブリック・コメントにおいて提出された意見の内容と市の考え方について

1. パブリック・コメントの概要

- (1). 案 件 名： 鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準（案）
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）
- (2). 意見募集期間： 令和4年12月26日(月)～令和5年1月26日(木)
- (3). 意見提出数： 23件（2人）

2. 意見の内容と市の考え方

パブリック・コメントで提出された意見と、それに対する市の考え方をつぎのとおり整理しました。

なお、提出意見は原文のまま掲載しております。

番号	該当項目※1	提出意見	市の考え方
1	運用基準 第4条（1）	・鳥栖基山都市計画区域整備、開発及び保全の方針（鳥栖基山都市計画区域マスタープラン）を追加すること。 ※理由 鳥栖市が決定する都市計画は、県が定める鳥栖基山都市計画区域マスタープランに即して定める必要があるため（都市計画法に規定）	ご意見のとおり、「鳥栖基山都市計画区域マスタープラン」を追記いたします。
2	運用基準 第4条（3）	・「新たな行政投資」を明確に定義すること。 ※例：道路、公園、上下水道など鳥栖市が整備する施設	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しております。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」と修正いたします。
3	運用基準 第4条（3）	対象区域の農地を保有する住民が集まって1ha以上を確保して、住宅を建てる場合でも新たな行政投資は行われませんか。 また、対象区域に1ha以上の農地を保有している住民(農家)は少ないのでは、個人で新たな行政投資なしで住宅建設は難しいのでは、最終的には対象区域の地区計画は民間業者が行うことになるのではないのでしょうか。	本号は、市街化調整区域における地区計画は、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作成する必要がある旨を規定しているものです。 また、地区計画の素案は、個人だけでなく数人で共同して策定することもできますので、例え個人で1haの土地を有していない場合でも、数人の土地所有者等で共同し、1ha以上の区域で地区計画素案を作成することが可能です。 なお、地区計画素案の作成は、第14条第2項の規定により、必要に応じて事業者に委任することもできるとしております。
4	運用基準 第4条（4）	・削除する。 ※理由 地区計画は、市街化区域（用途地域）に隣接して定めるものに限らず、相当離れたエリアでも策定されることも想定されるため、記述すること自体に意味がない。 「周辺用途地域との調整」とあるが、「調整」の意味が明確になっていない。	市街化調整区域における地区計画は、本運用基準により、拠点の周辺において範囲や規模を限って運用するとしているため、市街化区域から大き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おります。 また、周辺用途地域との調整が図られるとは、周辺の用途地域とつり合いのとれている状態を指し、地区整備計画により定められる建築物等の用途が、原則として別表第1に定める建築物の用途の範囲内で、かつ、隣接する用途地域に倣ったものとなることを指しております。
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(農地法の規制)の許可や指定解除を取ることでしょうか。	地区計画の決定の時期とは、地区計画素案が提出され、都市計画審議会にて承認を得た後、案の縦覧や県との協議等の法定手続きを経て、当該地区計画を鳥栖市の都市計画に定める（都市計画決定を行う）時期を指します。 農地転用の許可については、地区計画の決定後、開発行為の許可と同時に許可されることとなりますので、素案の作成前までに農地転用の許可等を得る必要はありません。

			<p>なお、本条各号に掲げる区域を含んで地区計画素案を作成する場合は、市へ提出する時期までに、当該区域等の指定解除が見込めるとして、所管部局との協議調整が整っておく必要がありますので、第16条の規定に基づき、素案の作成段階から、農地転用等の各種関係法令の所管部局とは密に協議を行うこととしております。</p>
6	運用基準 第6条(1)	<p>・「新幹線駅周辺」を「新鳥栖駅周辺」に修正する。</p> <p>※理由 新幹線駅は、「新鳥栖駅」のみであること、新幹線駅だけではなく在来線の駅でもある「新鳥栖駅」と一体的な駅であるため。</p>	<p>各類型の名称については、高速道路インターチェンジ周辺型及び小中学校周辺型が複数の施設を対象としていることから、固有の名称ではなく、一般的な名称で統一しております。</p>
7	運用基準 第6条(3)	<p>(3)を削除し、(3)「公民館周辺等地域生活拠点型地区計画」に修正する。内容も地域の生活拠点や地域の維持・活性化の視点の記述を追加する。</p> <p>※理由 市街化調整区域の既存集落の維持は喫緊の課題である。小中学校周辺ばかり開発を許容しても意味がない。地域のまちづくり・防災等の拠点である公民館を中心に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。そこが拠点となって、市街化区域と連携した、コンパクト・プラス・ネットワークが形成されるため。</p>	<p>本運用基準では、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限って地区計画を運用することとしております。</p> <p>小中学校については、学習や行事等を通して、保護者や地域住民の方々の交流を生む地域コミュニティの拠点としての機能や、指定避難所であり、災害の危険から逃れるための地域防災の拠点としての機能等、身近な生活圏にありながらも多くの機能を有しているため、地域生活拠点としての役割も有していると考えております。</p> <p>また、市街化調整区域の既存集落につきましては、50戸連たん制度等の開発許可制度を用いて維持活性化を図っております。</p> <p>いただきましたご意見は、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。</p>
8	運用基準 第6条(3)	<p>・鳥栖市都市計画マスタープランにおいて、「鳥栖市の現状と課題として、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、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。」とありますが、「小中学校周辺」を高い拠点性を有しているとする理由は为什么呢。</p>	<p>学校は、単に児童や生徒が教育を受ける場としての機能だけでなく、学習や行事等を通して、保護者や地域住民の方々の交流を生む地域コミュニティの拠点としての機能や、指定避難所であり、災害の危険から逃れるための地域防災の拠点としての機能等、身近な生活圏にありながらも多くの機能を有しています。</p> <p>都市計画マスタープランにおいて、地区ごとのまちづくりの方針を定める「地区別構想」では、こうした多面的機能を有する学校を日常生活の拠点と捉え、小学校区を単位とした地区区分を設定していることから、学校周辺においても高い拠点性を有するとしています。</p>
9	運用基準 第6条(3)	<p>・この地区計画に該当する市街化調整区域の小中学校はどこでしょうか。</p>	<p>半径500m以内に市街化調整区域を含む小中学校として、田代小学校、麓小学校、旭小学校、基里中学校等が該当すると想定しております。</p> <p>なお、鳥栖西中学校も半径500m内に市街化調整区域を含みますが、第8条3号イの規定により、範囲が重複する新幹線駅周辺型が優先されることとなります。</p>
10	運用基準 第8条(1)	<p>第8条 (1)「新鳥栖駅周辺型地区計画」に名称を変更する。</p>	<p>各類型の名称については、高速道路インターチェンジ周辺型及び小中学校周辺型が複数の施設を対象としていることから、固有の名称ではなく、一般的な名称で統一しております。</p>
11	運用基準 第8条(3)	<p>第8条 (3)「公民館周辺等地域生活拠点型地区計画」に名称及び内容を変更する。</p>	<p>本運用基準では、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限って地区計画を運用することとしております。</p> <p>小中学校については、学習や行事等を通して、保護者や地域住民の方々の交流を生む地域コミュニティの拠点としての機能や、指定避難所であり、災害の危険から逃れるための地域防災の拠点としての機能等、身近な生活圏にありながらも多くの機能を有しているため、地域生活拠点としての役割も有していると考えております。</p> <p>また、市街化調整区域の既存集落につきましては、50戸連たん制度等の開発許可制度を用いて維持活性化を図っております。</p>
12	運用基準	<p>・範囲として、小学校又は中学校から0.5キロメートル以内とする根拠はなん</p>	<p>新たな住宅地を整備するにあたっては、今後の人口減少や少子高齢化に転じた際にもインフラや生活利便施設を維持</p>

	第8条(3)	でしょうか。通学圏として1キロメートル以上から通学している学生もいますが、他の地区計画と同じく1キロメートル以内としないのはなぜでしょうか。	<p>するため、拠点を中心にコンパクトな市街地を形成し、人口及び都市の密度を保つ必要がありますが、範囲を過大にしまうと、飛び地や虫食い状の開発により、密度の低い市街地が形成され、将来的に市街地の維持が困難となります。</p> <p>小中学校周辺型は、主に住居系の立地を目的としているため、新たに居住する方が高齢になっても徒歩により様々な生活サービスが享受でき、かつ、コンパクトで密度の高い市街地が形成できるよう、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を参考に設定しております。</p>
13	運用基準 第8条(3)	・小中学校周辺に、保育園、幼稚園を追加はどうでしょうか、分譲住宅を購入されるのは若い世代がおおく、保育園、幼稚園が近くにあると、これから子供を産んで育てていこうと思っている若い世代が市外から移住してくることで少子化対策にもなるのではないのでしょうか。ただし園側の保育士確保等の受け入れ態勢の充実が必要です。	<p>本運用基準では、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限って地区計画を運用することとしております。</p> <p>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、小中学校周辺型や新幹線駅周辺型の範囲と重複する地点に存する施設が多くなっておりますので、現状では追加を考えておりません。</p> <p>いただきましたご意見は、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。</p>
14	運用基準 第9条(3)	避難施設として、最近よく言われている「鉄筋コンクリート造の頑丈な建物」を市からも補助金等を出して頑丈な避難施設を設置できないでしょうか。各地で発生している経験したことがない自然災害対策として必要。(市街化調整区域は避難できる鉄筋コンクリート造の建物自体が少ない。)	<p>いただいたご意見につきましては、防災担当の課と情報共有させていただき、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。</p>
15	運用基準 第10条2	「営農条件との調和」とありますが、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でしょうか。	<p>本条の規定により、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、地区計画素案の作成者と鳥栖市で協議のうえ、それぞれ地区計画に定めていただくことで対応していくことになると考えております。</p> <p>また、第7条第1項において、地区計画の区域は土地の境界ではなく、道路や河川、水路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るよう定めることを規定するとともに、第2項において、地区計画の決定により、周辺に袋地等の利用困難な土地が生じることのないようにすることを規定し、地区計画の区域周辺に取り残される土地が生じないようにしております。</p>
16	運用基準 第11条	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でしょうか。	<p>第13条別表第1に規定しているとおり、住居系だけでなく、工業系、商業系についても、立地可能な建築物の用途や敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の色彩の制限をそれぞれ課しております。</p> <p>また、いずれの類型においても、建物等の高さの最高限度や建築物の床面の高さの最低限度、垣又はさくの構造の制限等についても、地域の実情や誘導すべき土地利用、立地する予定建築物に照らして、地区計画素案の作成者と鳥栖市で協議のうえ、個別で定めていくこととなります。</p>
17	運用基準 第12条(2)	・雨水貯留浸透施設の管理はどこが行うのでしょうか。	<p>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時前に、都市計画法第32条に基づく協議申請により、申請者と市で協議することとなります。</p> <p>宅地や工業用地の分譲など、調整池の受益者が複数いる場合は、市が用地の帰属を受けることとなりますが、日常的な管理は受益者をお願いすることも考えられます。</p> <p>また、地下式のものや自己の駐車場と一体化しているものなど、一つの施設のための調整池であれば、施設所有者に所有及び管理をしていただくこととなると考えられます。</p>
18	運用基準 第12条(2)	・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、工事期間を含めて上流側・下流側に影響のないように計画する必要がある。	<p>本条及び調整池の設置基準により農地だけでなく、住宅やその他周辺の土地等に影響を及ぼすことの無いよう、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規定しております。</p>

19	運用基準 第13条 別表第1	・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」と記載がありますが別紙地区計画の運用基準(概要版)には住居系としては記載されていません。	住居系については第1種住居地域に立地可能な建築物に倣い、拠点の特性や周辺の土地利用状況を鑑みたうえで建築物の用途を設定しています。第1種住居地域においては3,000㎡以下の店舗、事務所の建築が可能であることから、住居系についても当該用途の建築物を排するものではないと考えております。 ご意見を踏まえ、概要版の当該部の記載を「住宅、店舗、医療・福祉施設、事務所等」に修正いたします。
20	運用基準 第15条	今回この地区計画(案)小中学校周辺型地区の該当地区住民に対してまちづくり座談会等での事前説明は実施されているのでしょうか。計画運用開始(範囲確定)後に範囲外の農用地所有者(高齢者)から、範囲起点の直線から1キロメートル(0.5キロメートル)以外だが範囲に近接(数十メートル)しており、農業後継者がいないのでこのままでは遊休農地(耕作放棄地)になってしまうため地区計画範囲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、農用地保有者から不平不満が出るのではないのでしょうか。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おりますとともに、本条第2項の規定により、具体的な地区計画素案の作成時には、周辺住民の方へ向けた説明会等を素案の作成者に実施していただくこととなります。 また、第7条の規定により、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りますので、ご意見のような事象が生じた場合で、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ます。 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ておりませんが、説明会等の周辺住民参加の機会を設けることで意見を聴取していただき、地区計画の素案へ反映させたいと申し出をしていただくことになると考えております。
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でしょうか。	本条は、地区計画の位置や土地利用の計画、立地する建築物の用途や配置の都合上、調整池のみでは第4条で規定する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です。 ご意見のとおり、どの記載が該当するか分かり難くなっておりましたので「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」に修正いたします。
22		・「地区計画申出制度」により地区計画の申出ができるが、都市計画法第21条の2条に基づく鳥栖市への「都市計画提案制度」に基づく「地区計画」の提案もできることを、どこかに明記すること。 ※理由： 地区計画の申出制度は、運用基準も含め、地域住民には費用も含め様々な高いハードルである。住民のまちづくりへの参加を促進するためにも、「都市計画提案制度」に基づく「地区計画」の提案も可能であることを鳥栖市民に周知すべきである。	本運用基準はあくまで市街化調整区域で定める地区計画の運用についてのルールを示したもので、都市計画における各種制度を周知・広報するものではありません。ご意見として承りまして、今後の都市計画制度の周知・広報の際に参考とさせていただきます。 なお、申出制度・提案制度に関わらず、市街化調整区域において定める地区計画はすべて本運用基準に即する必要があることを第3条にて規定しております。
23		地区計画で三つの類型に選定された地区は、市街化区域に編入されるのかそれとも現状の市街化調整区域として対応するのかどちらでしょうか。	区域区分につきましては、佐賀県が決定するものであり、また、鳥栖市は鳥栖基山都市計画区域として基山町と同一の都市計画区域となっております。市街化区域編入は、地区計画決定後の都市の状況をみながら、佐賀県、基山町とも協議調整を図りつつ判断していくことになると考えられます。 なお、本運用基準によって作成される地区計画素案は、いずれの類型によるものであっても、市街化区域に近接した地点での計画となりますので、地区計画が決定された後は、市街化区域に編入することが望ましいと考えております。

※1：運用基準…鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準(案)

設置基準…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)