

第100回鳥栖市都市計画審議会会議録

- 1 開催年月日 令和7年2月7日（金）
- 2 開催時間 14時00分から15時45分まで
- 3 開催場所 鳥栖市役所 2階特別会議室
- 4 出席委員
中村圭一委員 坂井猛委員
猪八重拓郎委員 天本純子委員
宮原武士委員 森山林委員
藤田昌隆委員 江副康成委員
牧瀬昭子委員 古賀光治委員
仁戸田幸司委員 土井正治委員
- 5 その他出席
鳥栖市 向門市長
事務局 鳥栖市建設部 中島部長
都市整備課 田中課長 樋本参事兼課長補佐兼係長
三橋課長補佐兼係長 恒松主任 笠主任
古澤主任 河野主事
- 6 傍聴者 0人
- 7 審議会次第
(1) 付議案件の審議
諮問第114号 鳥栖基山都市計画公園の変更（鳥栖市決定）
(2) その他報告事項
・ 鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準の改正について
・ 立地適正化計画の策定について
- 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【１４：００】	
事務局	御案内の時間になりましたので、ただいまより、第１００回鳥栖市都市計画審議会を開催いたします。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、御出席頂きましてありがとうございます。 ○配布物の確認 ○傍聴者の報告 それでは次第に沿って進めさせていただきますのでよろしくお願いいたします。本日は諮問事項１件とその他が２件ございます。 長い時間となりますが、どうぞよろしくお願いいたします。 市長から御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	引き続きになりますが、会長からご挨拶を頂戴いたします。
○会長挨拶	
事務局	ありがとうございました。 会長におかれましては、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、会長に議事進行をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。
会長	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御協力をお願い申し上げます。 はじめに、鳥栖市都市計画審議会条例第７条の規定による会議録への署名人は、委員と委員にお願いいたします。よろしくお願いいたします。 それでは、次第の２（１）諮問案件の審議、諮問第１１４号鳥栖基山都市計画公園の変更（鳥栖市決定）について、担当課から御説明をお願い申し上げます。
都市整備課	都市整備課の〇〇と申します。 本日はどうぞよろしくお願いいたします。 それでは、座って説明させていただきます。 それではまず、本日の説明会の流れについて御説明申し上げます。 一つ目に桜町公園の区域変更について、私、公園緑地係〇〇のほうで説明させていただきます。２番の「都市計画決定について」３番「都市計画原案縦覧公聴会」及び４「これまでの経緯」につきましては、都市計画係の〇〇から御説明申し上げます。

都市整備課	それでは、桜町公園の区域変更について御説明申し上げます。 区域変更を行う理由でございます。 まず、この桜町公園でございますけれども、ＪＲ田代駅から約500メートルに位置する都市公園でございますして、設置は、昭和62年の４月１日、面積は2,056平米になります。 区域変更を行う理由といたしましては、緑豊かな憩いの空間を創出することにより、近隣住民の日常の憩いの場、生活環境を保全し、桜町公園の都市環境の向上を図るためでございます。 次に、区域面積の増減でございます。 今回、増加する区域につきましては、令和５年２月に近隣住民の方から桜町公園に活用してほしいとのことで御寄附を頂いた土地でございます。寄附を受けました土地はこちらの赤い部分です。 面積につきましては、133平米でございます。 桜町公園面積は先ほど申し上げましたとおり、2,056平米でございますので、これを足しますと、今後の面積が2,189平米になる予定でございます。 私のほうからの説明は以上となります。
事務局	引き続きまして、都市計画の決定についての手続き、これまでの経緯などを含めまして、御説明差し上げたいと思います。 都市計画決定については、先日の市民公園と同様になります。 都市計画法の第４条には、都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画と、それぞれ定義されているところでございます。 この中で都市施設の整備における公園について、都市計画決定を行うとしております。 具体的に申し上げますと、都市計画法の第１１条には、都市計画区域については、都市計画に次に掲げる施設を定めることができるとしておりまして、この中に公園が定義されております。 この桜町公園については、今回、新規の都市計画決定ではなく、既に都市計画決定されている公園でございますして、昭和５９年の１２月７日に初めて都市計画決定されております。 この都市計画として定めました施設を都市計画施設と呼びます。さらに、この都市計画施設に該当する公園を都市公園と法律で定義されています。 次に本日に至るまでの経過でございます。 まず、都市計画の原案の縦覧につきましては、令和６年の１０月７日から１０月２１日までやっておりました。 公聴会については、公述申出がございませんでしたので、実施しておりません。 １１ページでございます。

	原案説明会につきましては、10月1日に実施しておりまして、参加者は1名の方がいらっしゃいました。 その際は、特に今回のこの計画に関する質疑等はございませんでした。 近所の方で、こういったものなのかというのを見にこられたというふうなお話を伺いました。 法定の案の公告縦覧につきまして、令和6年の12月10日から12月24日まで行ったところです。 都市計画審議会が本日でございまして、この審議会で御審議頂いた後、予定ではございますけれども、順調にいきましたら3月28日には決定告示となる予定となっております。 以上説明でございます。
会長	はい。ただいま、諮問第114号、鳥栖基山都市計画公園の変更（鳥栖市決定）について、御説明を頂きました。 このことについて、質疑、御意見等ございます委員におかれましては、挙手をお願いいたします。
委員	この都市公園、実際に見てきました。 今回100平米寄附を受けたということですが、遊具などは全くなくて普段はグランドゴルフに利用されているのみということです。せっかく都市公園としてするのなら、遊具などを設置して、子供たちが遊べるくらいの遊具を設置したらどうかと。これは提案です。
会長	何かコメントいただけますか
都市整備課	ご提案ありがとうございます。地元のご要望を踏まえながら検討してまいりたいと思います。
委員	地元の要望というか、市の方針としてさっさと気を利かせてしてくださいよ。これが一番いいかと思います。寄附された土地が草ぼうぼうになるよりは、先手を打ってやってください。是非よろしく願います
会長	ご要望ということで。他に委員の皆様ございませんでしょうか。 はい。他に質疑、御意見がないようですので、これで、諮問第114号の審議終わり、お諮りをさせていただきます。 諮問第114号 鳥栖市都市計画公園の変更（鳥栖市決定）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によろしゅうございますでしょうか。
(一同、異議なしの声)	
会長	御異議なしと認めます。よって、諮問第114号、鳥栖基山都市計画公園の変更（鳥栖市決定）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させていただきます。 はい。続きまして、次第の3、その他、報告事項として、事務局から説明を求めます。まず、地区計画運用基準の改正について御説明をお願い申し上げます。

事務局	それでは、事務局のほうから、鳥栖市市街化調整区域における地区計画の運用基準の改正について、予定しているものについて御報告をさせていただきたいと存じます。 まず、概要としましては、鳥栖市の人口維持及び増加を達成するために、住宅地の確保を目的としまして、鳥栖市市街化調整区域におきます地区計画の運用基準の改正を行いたいと考えております。 また、調整池の設置基準につきましては、流域治水の観点から、市独自基準の適用を継続するというふうにしております。 改正の背景としましては、本市は長年人口増加を継続してきましたけれども、近年鈍化しております。 また、製造業及びIT企業の誘致が活発化しておりますけれども、せっかく、鳥栖市に進出する企業があつて、配置転換される従業員さんがいらっしゃるんですけれども、鳥栖市に住む場所が少ないという声をいただいております。 他にこれまでの意見を頂いた御意見としまして、議会も含めましてのお話でございますけれども、農振除外が困難で、制度自体が絵に描いた餅になっていると。 また、面積要件が大きいので、重ねて使いにくい制度になつてる。 要は、「下限面積が大きいことで、優良農地を含めた計画を検討せざるを得ない状況になつてる。」というような声を頂いているところでございます。 そちらを踏まえまして、面積要件の緩和を検討すべきではないかと。 あとは、緩和するにあたり、県基準の1.0ヘクタール以上は、調整池の設置を指導していますけれども、「市独自で、そういう治水対策も必要ではないか」というようなお声を頂戴しているところでございます。 改正内容につきましては、このA3の横広のもの。赤字のところが改正になります。本制度の類型は3つございます。 その中で住宅が建てられる類型というのは、新幹線駅周辺型、小中学校周辺型がございます。 こちらの2類型につきましては、賃貸住宅を含む住宅に限定した計画、それらのみを建築する地区計画の場合については、0.5ヘクタール以上というふうにしております。 今までの市の基準でございます調整池の基準に関してはそのままでございますので、0.5ヘクタールから1ヘクタール未満の範囲に関しましては、市の事務として、調整池について、容量等の確認をしていきたいというふうなものでございます。 予定では、4月1日に施行ということで考えておりまして、こちらが周知のチラシということで今、想定しております。 新幹線駅周辺型及び小中学校周辺型につきましては、住宅建築のみをする
-----	---

	場合に関しては、0.5 ヘクタール以上というような周知をしていきたいというふうに考えております。 以上、事務局から説明といたします。
会長	はい。事務局から御説明を頂きましたけれども、皆様方から御質問があれば挙手をお願いいたします。(挙手あり) はい。どうぞ。
委員	多分、次の議題の立地適正化計画にも関わりがあると思うんですけども、結局、市街化調整区域で規制を緩めると開発が進むことによって、立地適正化計画的にコンパクト化するっていうことに影響があると思うんですけども、その辺はどう考えているのか。 逆に言うところこういう新幹線周辺とか小学校周辺のところを居住誘導区域みたいなところにしていくっていう想定が何かあるのかどうか、その関係性みたいなのをちょっと教えてください。
事務局	地区計画につきましては、基本的に現状の市街化区域に隣接した地域と拠点性を有する地域に特化しているところでございます。 具体的に計画が進みますと、市街化区域への編入ということを視野に入れておりますので、御指摘があったように将来的には、都市機能誘導区域であったり、居住誘導区域というのを視野に入れているところでございます。
委員	はい、ありがとうございます。
会長	よろしいですか。 はい、他にございませんでしょうか。
委員	大変結構なことでないかと思います。その中で雨水のことについてお伺いしたい。 雨水の計算は鳥栖市と佐賀県の計算式で両方出して、大きいほうを設置すると書いてあるので、ちゃんとされてると思いますけれども、この近年雨が激甚化して、雨がどんどん降っていると思います。 これらは何年に1回ぐらいの雨が想定されているのでしょうか。
都市整備課	概ね10年に1回、10年ぐらいです。
委員	最近ちょっと雨量が多く、対応が難しいと聞いてますので、しっかり設計よろしくお願いします。
会長	よろしいですか。 はい、ありがとうございます。 他に御意見、御質問ございませんでしょうか。(挙手あり) はいどうぞ。
委員	0.5 ヘクタールに建築できるものの用途種別に対しての御質疑がございます。今のところここに赤字で書いてある部分については、共同住宅、賃貸を含むということを新幹線駅周辺とか、小学校周辺型について書いてございますけれども、これについては、やはり住宅のみというようなことで想定をされているものでございましょうか。

事務局	今回の改正の目的が、住宅の受け皿不足という御指摘に対して、それを少しでも解消できるように対応していきたいというものでやっております。 一方で、実務上の話にはなりますけれども現状制度で御相談いただく中で、店舗に家を3軒くっつけたらいいのかという御相談をよく頂いたりしています。 今回緩和する目的がそもそも住宅地の受け皿確保としておりますので、店舗の建築については、もう既に制度上設定されていることですので、住宅についてルールを変えていくような考え方でお示しをしているというところです。
委員	そういうふうな形で住宅の開発促進をしていただくのは大変賛成なことでございますけれども、その結果によって、例えば、買物難民とか、そういう地域が増えていくことによって、医療施設までの距離がだんだん遠くなっていくとか、それから住居からも、お買物する距離が遠くなっていくということが生まれていかないように、できれば幹線道路から幅7メートルを限度にして、商業店舗やら、これも大きなものっていうことで限らず、近所にお買物に行ける、近所の病院、診療所に通えるっていうようなものは作れるような形にしたほうがいいのではないかという意見でございます。
事務局	先ほどの委員の御指摘にも少し関係するのですが、地区計画運用基準自体が住宅の建築に関しましては、既存の市街化区域に隣接、連続するいうところで設定されています。 また、市街化調整区域に関しても、既存制度で都市計画法第34条それぞれ第1号、第9号ございますけれども、例えば第1号でございましたら、500メートル以内に一定の住居等がありましたら、店舗を構えることができるようなルールもございますし、あと第9号に関しましては国道、県道などの通行量が多いところに関しても店舗が建てられるというふうなものになっておりますので、今回の地区計画の改正については、まずは住宅に関して、そういった手当てをしていきたいという趣旨で考えています。
会長	いいですか。
委員	すみません。新鳥栖駅の周辺において、住宅地をと考えているのかわからない。新鳥栖駅っていうのはね、人を集めたり。住宅にして、新幹線どこか行きやすい。そんなものではないでしょう。新幹線を起点にいろんな企業が集まったり、商店街ができたり賑わいができて、初めて新鳥栖駅の役割が果たせると思うのですが、どうも今の話を聞くと住宅街を新鳥栖駅周辺に作るために0.5ヘクタールに下げます。おかしくない？ 新幹線の役割から考えたら、私はなんか違うような気がします。今までの問題は、調整池の基準が広すぎるとかそういうのではないか。いまだに県の基準より厳しくしている意味が分からない。 新鳥栖駅の東側の開発のためにこれを変えたのか。違うような気がしますけど。それなら、0.5ヘクタールに一律緩和しないとおかしい。しかも調

	整池の基準は変えません。 進まない理由がこういうところに出ていると思いますいかがでしょうか。
会長	そういう御意見を頂いて、その御意見に対して、御説明というか、考え方を示していただければと思います。
事務局	まず、最初に新幹線、新鳥栖駅周辺でおっしゃったように市街化区域は西側のみとなっております。我々としても当然駅の近くについては商業地域というのは想定しております。 ただ、新幹線またその周辺の地域も含んでおりますので、その周りには集落等もあります。その隣接してるところについても含みますので、我々としては住宅用地を確保したいというところで、住宅用地も含めているところでございます。 面積の要件につきましては、様々な意見があるかと思えます。これまでも頂いております。面積や調整池設置基準等にもご意見を頂いておりますけれども、そういった中で、喫緊の課題でございます住宅用地の緩和についてやっていく。 そしてそういう中でまた先ほど御指摘があったようなところも意見も踏まえながら今後運用を図っていく中で、検討は今後も継続して重ねていきたいと考えております。以上でございます。
委員	新鳥栖駅の南側は、住宅用地、もうマンション建てるという計画が民間企業であって、「移転してください。代替え地も用意します」という話も出ている。また、駅の南側でアスパラを作ろうと農林課に申請していたものが取り消しになったと聞いている。 何故か理由を確認したら開発がありますからというものであった。そういう動きはあるんですか。 私が一番心配しているのが、新鳥栖駅は住宅用地だけでは良くないし、人を集める色んな商業施設や企業、研究所誘致などそういうことをしなければ、新鳥栖駅周辺の発展はない。ましてや、新鳥栖駅周辺に住宅を貼り付けても。実際に、住宅やマンションが貼り付いたら今問題になっている長崎新幹線はどうやって新鳥栖駅に来るんですか。 そこまでを考えないと。後々で「失敗しましたよ。」「新幹線つくりたいからどいてもらいましょうか。」となったらどうします？ 長崎新幹線が来るには10年～15年かかると思うが、「その時までにはできたマンション、アパートにどいてください。」というわけにはいかないでしょう。だからもう少し、先のことを考えてぜひ検討をお願いしたい。
会長	お答えできますか。できる範囲で結構です。
事務局	御意見通り新幹線の計画についてはちょっと今、検討されているというのは御承知しております。 ただ、具体的にどうなるかっていうのはちょっとまだ、いつになるかも分

	からないし、どのルートというのもまだ決まってないので、ただそれを待つとなるとまちづくりもそのまま遅くなっていくということが反面ございます。おっしゃるとおり、駅ができることで、どかないといけないっていう可能性は考えられると思いますけれども、現時点におきまして私どもとしては、今ある町の中で、賑わいづくり、やはり新幹線駅、新鳥栖駅というのは、これまでも賑わいが不足しているという御意見等も頂いておりましたので、今回、地区計画の中で拠点型ということで、この一帯をまちづくりができる賑わいづくりの一角として位置づけておりますので、その中のまちづくりは進めていきたいと考えております。
委員	いや、今、賑わいがないという反省のもとにという言い方をされましたが、私は新鳥栖駅の東部とかね、全体を言ってるわけではないです。 当然、住宅もある程度いるし。それなりの方が入って。 私は全体をきちんと、今言った新幹線の部分とかは別にしないと。 じゃあ、建った後に、いや税金でお願いするわけですか？「どいてください」と。そうじゃないでしょ。 最初の計画のときに「ある程度、他の所をきちんとやってくださいと。」そうした中で、最後に回すことも考えないと、マンションにどいてくださいと何棟建つか知りませんが、税金でどいてもらうんですか？違うでしょう。そんな馬鹿なことしないでしょ。 だから、将来性をちゃんと考えてこういうものを決めてほしいと強く思います。以上です。
会長	ご意見として捉えていただければと思います。
委員	委員と同じ部分なのですが。課長が御説明されたこと。1キロという形で、広い範囲だからそういうところもあるかもしれませんが、今後、立地適正化計画で、都市機能誘導区域とかいう形を決めて、市の中でもう少しメリハリをつけた形を示した後で、こういう改正が来るというのは非常に分かりやすいんですけれども、例えば、都市機能誘導区域を考えてる所にですね、こういう0.5ヘクタールにしてでも、住居ってようなプランを出される方もあって、それが来たときに、将来、都市機能誘導区域というふうに考えてるから駄目と。 そこに戸建住宅、マンションをそういうところに入れては困るという形をです、本当に明確にこれですね、非常に簡略されてあるからですね、どういう形で条文的に規制、コントロールされるか分からんけれども、そういう明確なところの後にもうちょっときめ細かに書くとか何かしないと。 立地適正化計画で立派なまちにしようというところに対してですね、何か障害っていうか、緩めた上に開発しやすくなって、意図したような形じゃない部分が先にできてしまっ。 今、委員が言われるように、計画自体も、何の計画だったのかなという

	計画になってしまうんじゃないかなと思って。 時期尚早的なこの部分ですよ、新幹線駅周辺型の分、感じを受けるんですけど、その辺りは規制の仕方としてきめ細かに、1キロの範囲の中に部分分けしてでもというような形で規制されてるのかどうか、その辺りをちょっと、御説明してもらって。
事務局	基本的に住宅の計画でございますので、住居系用途に隣接していく、連続しているといったところが申出対象になると。 このあと立地適正化計画で説明する予定でしたけど、区域区分上、市街化調整区域になってるところを都市機能誘導区域という位置づけにするということは、一応法律が想定しておりませんので、そこは誤解がないようにしなきゃいけないと。 ただ、法定外で市街化調整区域の位置づけとして、そういった表現を使っている自治体等も実例としてはございますが、一応、市街化調整区域をあらかじめ都市機能誘導区域として定義することは、今、できないです。 (委員から「できる」という声あり) 都市再生特別措置法の中で、そういう規定となっております。
委員	今ですね新鳥栖駅から川久保線沿線は住居系商業系という形になっておりますね。また、今、市街化調整区域でございますけれども、新鳥栖駅東側、それが例えば商業系と明確に位置づけされてるのかどうか、私が聞いた話からすると、住居系の計画をそこらへんで一生懸命されてる方もおられまして、これがひとり歩きしたら、あとコントロールできますかっていう話です。 (事務局が全て聞き取りできず、会長からもう一度説明をお願いされる) なるべく、このことを伝えたいので。 商業系と住居系というのが一般の方にわかりやすいように示されているのかというのが、私にわからない。 市街化調整区域かもしれないが、新鳥栖駅東側の賑わいを作るためのまちづくりとして、どういったビジョンがいいか検討していて、なるべく都市的な機能を持って来ると思っていると思っているのですが、そういった場所は、商業系ゾーンで扱うんですよという形を皆様がわかる形で、示されますか？と。 住居を建てたいとするミニ開発のような計画があった時に市で受けるんですかということを聞きたい。
事務局	今の御質問ですけれども、本日、皆さんにお配りしていますが、概要版というふうなことで、3類型お示ししております。 これと別に条文形式の運用基準があり、ホームページに掲載しており、作成段階では、パブリック・コメントや都市計画審議会でもお示ししております。

	先ほど課長からも説明がありましたように、新鳥栖駅周辺の地区計画では、現在市街化区域の住居系の用途地域に隣接する区域については、住居系など、用途が自然とつながっていくようにというものを想定しておりますので、今の近隣商業地域のすぐ隣に住居地域というのはできないようにあくまで基準にはなりますが、そういう風な形になっております。
委員	運用基準が一般の方はなかなかわかりにくい制度であるし、0.5ヘクタールに緩和されたことで想定されていないものに浸食されるリスクもあるので、おおよそ市で考えていることを示してほしい。
会長	ご意見としてよろしくお願いします。
委員	農業委員の代表として聞いておりましたが、これはあくまで計画の段階ですよ。なので、委員のみなさんが承認されたら進めていこうというものですか。
会長	その点は、先に説明してもらいましょうかね。
事務局	都市計画法第19条に都市計画審議会の議を経るものが規定されております。運用基準については、付議、いわゆる、決を採って進めていくというものではないです。これは、制定した当初、令和5年から要綱として定めているので、法律上の話であれば市長の判断でその制度を設けることができるということです。今回、ご報告とさせていただきました。
委員	その場合、ご報告が済んで「異議なし」となれば、前に進むということですね。そういうことでしたら、農業の立場から以前から申し上げておりますように、「農地を減らすな」というのが農業委員の立場になります。 この計画を枠組みとして進めていくのであれば、この改正にあたり農業委員会や農林課への意見も取り上げているということでしょうか。
事務局	今回、市の政策としてこういう改正させていただくことについて、報告させていただいておりますけれども、当然、おっしゃるとおり、関係する部署が結構ございます。調整池や農地転用関係、先ほど言われた農地関係、農業委員会、そういった各部署と調整をさせていただいたところです。
委員	その場合はですね、農業委員の会議を催されたときに、例えば、スマートインターの後ですね、すごく広い産業団地の話も事後報告なんですね、農業委員には。 農業委員会事務局としては御存じだったのかもしれないんですけど、こういうことになっておりますって言ってですね。 それを事後報告されても何のための農業委員なのか分かんないよねっていう話も出たんですよ。 だからそれ以前に、例えばこういうふうに会議がございしますのでね、農業者のところにも来て「農地がこれだけなくなります」と。 多分、新幹線の横っていうとあそこの何とか産業団地の前のところが1番良いんですよ。住宅にすれば。

	とか鳥栖西中の前あたりとかですね、あの辺が「住宅に」とおっしゃっているのには、含まれるじゃないかなあと思うんですね。 でも、あそこは農地なんですよ、今まだ。 そういう場合、例えば農業委員は全員集まったところで、「そんなこと許されない」と言ってもそれまでなんですか。
会長	説明をお願いします。
事務局	一斉にいろんな話がでましたので、ちょっと説明させてください。 まず、サザン鳥栖クロスパークにつきましては、地域未来投資促進法による農振除外の配慮規定に基づき、事務を行っております。それは国の法律に基づいております。国の法律の配慮規定で農振除外が出来るので、地区計画とは全く別の制度になります。これは、国の方針として工業関係や倉庫などの建築物の建築を迅速化しようと法改正がなされております。 なので、結果として事後報告のような形になる可能性は手続き上あり得るものになります。 一方で地区計画。一点、誤解がないよう確認ではございますが、現在も制度上既に運用されており、また、農振除外に関する配慮規定はございません。つまり、都市計画法上のみの制度になります。 なので、今回の緩和によって農振除外が新たにできるようになるといった、農振除外が進むようになるといったものではありません。 ただ、以前の意見交換会でも話が挙がりましたが、下限面積が大きいことでどうしても農振除外しないといけない農地にぶつかってしまうというご指摘があったので今回緩和を検討しているというものになります。 決して「農振除外の配慮規定などでどんどん農振除外していきましょう」と地区計画があることによって農振除外が緩和されたということではないということだけご理解賜りたいと思います。
会長	逆に農地を避けられるように意味もあってということですよ。
事務局	その通りです。
会長	他にご意見ご質問ないでしょうか。
委員	今の1ヘクタール以上での地区計画の実績状況はどうなっていますか。
会長	お話しできる範囲で。
事務局	守秘義務ありますので。ただ、ご相談はいただいておりますが、申出はゼロです。皆様委員なのでお分かりいただけたと思いますが、これまでにここに議題として上がっていないのが、その証左になります。
委員	地区計画を施行するにあたって、そこに建てられる住居の基準とかを明確にして、建築基準法に第1種低層住宅専用地域とか基準があると思いま

	すが、その枠でどの程度確保して市として優良な住宅地として開発していくか。その点は明確にしていっていただきたい。 今、鳥栖市は市街化調整区域であっても高速道路の南北で建蔽率容積率が少し違う考え方を持っているが、そういうことは当然とは思いますが、地区計画でも、用途の網をかけないと、住宅が乱立しないかという危惧がある。 今後、地区計画を進めていく中でどんな考え方を持っているか知りたい。
事務局	御指摘のとおり、例えばこの地区計画の類型をどんどん増やしていく、対象区域を増やしていくということになれば、そういったお話にはなり得るのかなと思います。 現在、こちらの三つのタイプのそれぞれの地域にゼロという状態になっておりますので、それらが進んでいく状況、進み方、具体的に建てられた地区計画の様態。そういったものを検証していきながら、慎重に対応していきたいというふうに考えています。
委員	裏を返せば、せっかく地区計画を策定したのに、それに対するものがゼロっていうのは、そこに取りつきづらい何らかの背景があるんじゃないかなというふうに思います。 治水対策も含めた条件とかそういうものは、会議所の中でもいろいろ御意見が出ておりますけれども、確かに民間で開発するときに、一定程度の調整池は作るとはもったもな事だろうけど、昨今の気象状況からすると、とても民間でそういうふうにしても、そのとき対応できるものじゃなくて、公的な抜本的な治水計画というのをやるべきじゃないかという御意見も出ております。 審議会の中で審議すべき事項じゃないと思うんですけど、この場を借りて、そういう意見が出てるっていうのもちょっと頭の中に入れていただければ。 重ねてではございますけど、さっきから申し上げましたように、ここにいる市役所の職員の方たちもまだまだ若くて、買い物に行ったり、病院に行ったりする距離感もそんなに苦にはならないようなお年頃の方たちばかりです。 私も、71 歳になって、このところ、いつ運転免許証を返納しようとか、そういうふうなものも考えておりますので、ぜひ、地区計画の中でも、小規模でも結構ですので、店舗とかその診療所とかそういうものを建築できるような様相を持たしていただきたいなということが、私の意見でございます。 私の地元が若葉地区なんですけど、今、浅井アパートの北側の道整備が進んでおりますけど、その中で、毎日お年寄りのご夫婦が、おじいちゃんのほうが乳母車をして、おばあちゃんのほうがそれに乗って。 買物に行く場所がないので、もうずっと今道路工事があった狭い中で、アスタロビスタのほうにお買い物に行かれてる姿なんか見ると、もうちょっ

	ところ、私自身も涙が出てるような思いをして見させていただいておりますので、ぜひそういうふうなことに對しても配慮した地区計画づくりをしていただければなという御意見でございます。
会長	なんか一言ないですか部長。今のご意見に対して。
事務局 (中島部長)	先ほどからちょっと話がリンクしてないところがございますけれども、別に立地適正化計画っていう形ですね、商業地域というのは、新幹線地域に計画してるわけがございます。 ちょっと伝わりにくい説明の仕方になったかと思っておりますけれども、その周りに住居地域が必要なところができるように地区計画を緩和したというところで、頂いた御意見も踏まえてですね、賑わいのあるまちを考えていきたいと思っております。
会長	ありがとうございます。抜本的な治水対策も是非よろしくお願いします。
委員	御説明頂いた中で、住宅の受け皿の不足があるということであつたんですけれども、これは具体的にどういう話がどれぐらいどの程度来てるのかというのをまず教えてください。
事務局	例えばでございますけれども、鳥栖の商工団地。藤木町にございます。 あちらの従業員の方の鳥栖市民の比率は3分の1程度です。 残りの3分の1が県内の市外、残りの3分の1が福岡県民といった状況です。 私個人的に、過去に企業誘致を担当していたのですが、やはりせっかく企業誘致していても、なかなか鳥栖の定住化促進には、進みづらい。 実際に誘致企業の声を聞いても「市の補助金もあるから、もっと活用したいんだけど、アパートがないし、家を建てられる土地が少ない」とよく言われておりました。
委員	今、おられるお住まいになってない方たちの受け皿が必要なんじゃないかということですね。その辺りでちょっと規模感を知りたいんですけど、0.5ヘクタール以上っていう基準に変わることによって、どれぐらいの企業さん、ここ開発しようとされるところが、連絡としてあつてるのかどうかも含めて知りたい。
事務局	今回の緩和の前に、幾つか市内の不動産関係の事業所の方にも、御意見を頂戴しました。 今の1ヘクタールだと大体35件ほど家を建築しなければならないと。開発の最低面積200平米ですので、通路等を入れて35件から40件程度ですね。 なかなか市内の中小規模事業所では、一手にするというのが難しいという声でありました。 やはり、市内の事業者の方にもこの制度をぜひ御活用頂きたいというのがありますし、緩和できれば、市内事業者による宣伝が進むというご意見を

	自発的なご意見として頂いたこともあります。 そういったことも進んでいけば、市内の事業所、事業者の方も多くお付き合い頂けるような制度になって、企業誘致以外のことで、定住が進んでいくようになるのではないかとというふうに思ってます。 具体的な数値目標についてはなかなか難しいのですが、年間で地区計画が1件以上できればなという考えです。 今は、ずっとゼロで来てしまっているんで、年間1、2件は、計画ができてますよってというお話が差し上げられればなということは、理想ではございますけれどもございます。
委員	はい、ありがとうございます。 ここで開発事業者の方が手を挙げやすいように変更したいということであると。 先ほど調整池のお話があったと思うんですけど、地区計画が緩和されることで、例えば開発がどんどん進み、最大どのぐらいの事業者が入ることになるのか。 何が聞きたいのかというと、例えば、0.5ヘクタールで割っていったときに、10ぐらいの事業者が入れますよってなったときに、ごめんなさい。 全然数字が的外れかもしれませんが、調整池の設置は企業さんによっていくつ設置が必要になるとか、その辺がよく分からなくて、すみません。
事務局	調整池の設置については、具体的に言いますと、開発の地区計画ごとに原則設置されるものになるので、ちょっと今、具体的にどういう集約ができるかっていうのは。 ひとまずは、地区計画ごとに設置されるものだという理解でというお答えになってしまいます。
委員	3つ計画が来たら3つの調整池ができるというイメージなのですか。 例えば、3事業がある場合は。
事務局	隣接する場所に連続して3回地区計画の申出があったらということでしょうか。（委員から「はい」の返答あり） なかなかない状況ではあると思いますが、その例であれば、そういうことになります。通常は1回の地区計画で対応されることになると思いますが、可能性としてはないとは言えないので回答としては、3連続の地区計画になって3つの調整池になる場合はあり得るという回答になります。
委員	県の東部事務所からですけど、私もちょっと農地を守る立場から御提案をさせていただきます。ちょっと具体的な話になるんですけど、新幹線駅周辺1キロ以内のところで、0.5ヘクタール以上の農業振興地域以外の0.5ヘクタールのまとまった農地ってありますか。 （事務局〇〇から「ございます。」の回答） では、それって限定的ですね。

事務局	そうですね。 そもそも地区計画の申出がゼロになってる大きな理由の一つになっておりますのが、この地区計画が令和5年4月1日から始まる制度で、同じく令和5年4月14日頃にかんがい排水事業が開始しておりまして、新鳥栖駅の東側のかんがいの地域がこれに該当している状況です。
委員	私もそういう認識でいるんですけど、先ほど言われたように、そこに農業振興地域に関わらないで開発を、それが、この地区計画の運用基準を使ったらどう農業振興地域の農振の除外ができるっていうわけじゃないということも私も理解しますけど。 では、それ以外の農地がどれくらいあるのかなあと思ったら、あるわけですね。
会長	多くはないけどあるということなんですね
事務局	その通りです。
委員	そういう農地が多くあるということであれば、成り立つのかなと思うんですけど、あんまりないんですよね。なので、こういう質問をしております。 また、小中学校周辺もさらに0.5ヘクタールに緩和ということですが、そんな土地が多くあるのか、これは同じような趣旨ですけど。
会長	一応御答弁お願いします。
事務局	御指摘のとおりでございます。特に旭小学校周辺とかは、まさにかんがい排水事業の対象地がほとんどですし、新鳥栖駅周辺についても、多くの部分がかんがい排水事業の対象地であります。 その上、もともと地区計画はそれぞれ500メートル以内、1キロメートル以内と設定をしておりますので、対象地域についてはそう多くはないという状況であります。
会長	(挙手あり) どうぞ。
委員	〇〇委員のお尋ねにも関連するのですが。 まず、私からいくつかお話しさせていただきますが、先ほど少し話題になってますけど、調整池の件です。鳥栖市さん独自に、非常に良いプランニングをいただいていると思ってます。 我々、土木事務所としても、地域の治水対策を担う立場としても、これまで河川事業だけで治水対策をやってきましたけれども、流域治水ということでも持ち場持ち場でですね、みんなが責任を持って治水対策を取組ましよう。 全国的な話で、そういった流れになってる中で、鳥栖市さん、まず、こういったところではトップランナーというかですね、そういった取組をいただいていると思います。

	開発する立場からすると少しハードルが高くなるかも分かりませんが、長く鳥栖市で安全に企業活動、あるいは、住んでいくというところを考えると、やっぱりこういった取組は、必要だし、重要だと。 こういったところに配慮頂いていることに、敬意を表させていただきたいと思います。 その中で、先ほど来の議論の中で、特に新幹線駅周辺のお話でしたが、確か新幹線駅ができるときに西側は土地区画整理事業で、市街化区域に編入して計画的に開発がされたと記憶しております。 その当時、東側については、なかなか農振除外のハードルが高いということもあって、今の状況になってる、継続してるんですけども、地区計画で開発をカバーしましょうという議論の中で、〇〇委員の質問にもありましたけれども、農振除外は、地区計画で突破するというのはなかなか難しい話で、今回、面積要件の緩和というところではあるんですけども、A4 ペーパーの中で記載の背景にもありますが、農振除外が困難で制度自体が絵にかいた餅になっているっていうところが、そもそも地区計画で、対応できればするべきなのかっていうのを、私個人的に違和感を持っているところです。 手法として確かに、地区計画、有効だと思うんですけども、鳥栖市の現状、それと話題になってます新鳥栖駅周辺ということを考えると特に駅周辺というのは、町の基幹的な部分、骨格をなすような部分かと思います。 まさに市が責任を持って計画的に開発を進めていくという地区ではないかと思ってます。そういう地区の開発を地区計画で、申請者の意向に任せます、最終的にはこの審議会で議論するんでしょうけれども、そういった形がどうなのかと、これは私の感想意見ではあるんですけども。 そういった中で、私は、やはり市街化区域見直しの中で、位置づけるというのが、都市計画としては正攻法だろうと思ってます。 これも私の意見ですけど、そういった中でちょっと御質問なんですけれども、今回は立地適正化計画でも御説明があるんですけども、まず、鳥栖市の市街化区域見直しに対する現状、それと、市街化区域の見直しは県決定になるので、県がイニシアチブを取って進めていくことかとは思いますが、そこがどんなタイムスケジュールで今どういう状況か、それに向けて鳥栖市としてどう考えていくのかというのをちょっとお聞かせ頂きたい。
会長	市長の思いもあるとは思いますが、代弁できる範囲で。
事務局	今現在の状況としましては、佐賀県におきまして、鳥栖基山区域マスタープランを作成している段階というふうにお聞きしております。 その中で、鳥栖、基山のまちづくりを描いていくこととなりますけれども、マスタープランの中に市街化区域面積というふうなところが出てまい

	りますので、今現在、区域フレームといいますか、大枠といいますか、そういったところを県と協議をさせていただいているという段階でございます。 今後、この協議がまとまれば、国との協議というふうなことでお聞きしております。
委員	今回の見直しの中でどれぐらい市街化区域を広げられそうとかそういったところまでは、今だけになってないところ。 (事務局から「その部分は県と協議中です」の返答) これ、提案なんですけれども、今回、地区計画の御説明があつてますけれども地区計画だけの説明になってしまうとちょっと偏ってしまうのかな。 やはり都市計画の基本、まちづくりの基本、鳥栖市の場合はやっぱり線引き制度があるので、市街化区域の見直しは、こういった段階でこういう方向で考えている中で、市街化調整区域の開発手法として地区計画を今こう考えてますっていう、流れがあれば、もう少しちょっと、いい議論ができるのかなと。 これはすいません。感想になります。
会長	今回は地区計画の見直しの部分ということでの御説明だったんでそうだったんだと思いますけど。事務局からどうぞ。
事務局	1点だけ。ちょっと誤解のないように、補足させていただきたいんですけれども、よく市街化区域への事前編入の御意見を頂きます。 「もう新鳥栖駅東側を全部編入してしまえ」というご提案もあるんですけれども、市街化区域に編入しますと、その日から届出で農地転用ができるようになります。 市街化区域内農地として課税も宅地並み課税になります。 現実的には、やはり事前編入というのは、かなりの障壁がございます。 やはり、県との協議を進めているところでございますし、その中でも言える部分と言えない部分ございますけれども、慎重に市街化区域について対応していく。 ただ、その一方で開発について、もう時間的猶予がないということも、理解をしておりますので、スピード感と正確性を両立できるように、日々、制度について研究していますので、どうぞ御理解頂ければと思います。
会長	専門家として委員。
委員	はい。先ほどおっしゃっていただきました0.5ヘクタール以上、要は5,000平米ということで。確かに地域業者にとっては、比較的、例えば開発分譲地を作るにしてもですね歩留まりが0.67ぐらいだったとしても、60坪で20区画弱ぐらいの分譲地がとれるのかなというふうな形で聞いておりましたので、開発業者等にとって非常にいいことなのかなと民間ベースでは思っております。 ただ、私のイメージなんですけれども、新幹線駅周辺の農地は比較的青地

	ばっかりじゃないのかなあというふうに思っておりまして、よく障害になるのがやっぱり除外の問題ですね。 それがやっぱり1年単位でなってくると、なかなか民間ベースで開発されるにしても、物すごく手間暇がかかって、すごいそこでコストが増大していくっていうふうな、なかなか難しいなというふうなイメージを持っております。 例えば、この条件に入ったとして、「農業委員会はまた別な話なんです」ってなるとなかなか開発も進まないんじゃないか。 まずそれが障害にあって、スムーズに今度はインフラ整備を整えていただけるのか。やっぱり、その辺が障害なんかなあというふうな感じを受け取っております。せっかく想定としてはあれですね。 建蔽容積 60・200 ですんで、例えばもう、一般住宅、アパート、建蔽容積変えないんですよ。 そうするとマンションはなかなか難しいのかなというふうにも思いますので、その辺りを想定されているのであれば、何か進めやすいような、民間業者が何か進めやすいような何かないかなあ。 そしたらもう少し、このエリア、新幹線周辺の市街化調整区域に関する開発も、ちょっと頑張っていこうかなあというふうなイメージにはなるのかなあと思った。 あとは、例えば、この文言に「1キロ以内で」と書いてあるけども、なかなか分かりづらいんで、例えば都市計画図にこのあたりなんですよみたいな何かがあれば、ありがたいかなというふうには思います。
事務局	地図の話も出ましたが、地図に関してはですね、地区計画運用基準を制定する際にお示しをしたことがありますので、またそれをお見せできればなと思います。 白地青地の件で、転用できる農地がそんなにないんじゃないかというお話を頂きましたので。かなり大まかな話を聞いていただきたいんですけど、個別具体的に違う、例外などもあります。おおむね鳥栖西中付近の周辺が大体白地が多くて、長崎本線の北側、新鳥栖駅前の東側1等地のここら辺は、逆に青地という、ちょっとねじれた状況にはなってます。 今の状況では、住居関係の計画だけで、農振除外は、関係課と話をしてる中ではかなり難しいというお話でございますので、そこは、農振計画の全体的な計画も含めて、話し合いを継続しているところでございます。頂いた御指摘も踏まえ、そういった御意見があったこともきちんと伝えて、農政部局と今後も調整を進めていきたいと思っております。
委員	すいません。調整池の話なんです。先ほど、〇〇委員から「治水対策のトップランナー。非常にいいもの」というような形で言われているんですけども、私としては、その調整池の部分は、見直しできないのかなというふうな立場なんです。

	それで先ほど、委員の質問に対して事務局から 10 年に 1 度、大雨に耐えうるというところを考えると厳しい基準を設けているという返答もありましたけど、そういうことであれば、例えば我々、基山、小郡、鳥栖で大雨が降ったときに、小学校などでは、雨が降るときには戸板を立てるなどして、グラウンドに水をためて、最後流さないようにするとか、そういう話も聞きました。 私も先日、指宿のほうに視察に行きました。指宿ボールパークには、大きな駐車場があり、実は、水位が上がったときに、低いほうの半分は水をためて使えなくすると。上の半分だけ残すというようなことをやられてるんですよ。 だから 10 年に一度に備える部分と通常、それ以外のときの利便性。そのどこの部分でバランスを取るのかというのが非常に重要じゃないかなと思います。 であれば、今回の件についても、そのままフラットになるんじゃないくて、大雨とかいうときには、何か水が流れ出ないようなそういう施設を設ければ、緩やかな基準でいいとかっていう、それぞれが満足できるような基準というのを今後見出していただけないかなあと思ひまして。これがいいから、これで突っ走っていくみたいなものではない。今日にでも変えていただいく話じゃないけど、そういったところの方向性として、調整池の割増し以外に代替する方法があるのであれば。そういったところを取り入れて考えていただきたいなという要望でございます。
会長	抜本的な治水対策というのは、もちろん県も無関係ではないですが、鳥栖市として議会も含めてしっかりと考えていただきたいというふうに思います。何かコメントあれば。
委員	今、会長のほうから抜本的なっていう話あったけれども、宝満川の流域にある鳥栖市の水を取ってるところ。そういうところに、基本的に水が大きく貯められるのであれば、基山とか小郡などの水も、あんまり無理して貯めとなくていいのかもしれない。 昔の昭和 28 年の水害をきっかけに河内ダムができました。上のほうに。それでもこなせない水が降ってくるのであれば、下のほうに水を同じようにためる場所に設けるというのも一つの考え方でしょう。 お隣の久留米市は、至るところに水を貯める施設を大きな管を引いてやってると。 佐賀県でも、10 分の 1 でいいからお金を持ってきてやっていただきたいなと。こういうところをちょっとお願いしたいと。
会長	今の佐賀県に対してですね。(委員からはいの返答) はい、承りました。 この件は以上でよろしゅうございますか。(挙手あり) はいどうぞ。

委員	市街化調整区域と市街化区域に関連して地区計画の話になったが、白地青地があつてどうしようもないと。 中山間地のことを考えると鳥栖の全体のあり方。地区ごとに市の金をいれてやっていく。しかし、中山間地の市街化調整区域は、高齢者がいて大型機械も入らない、荒れ地がどんどん増える。そういう中で、市街化調整区域はどうやっていけばいいのと。 「インフラ整備をしないといけないから大きな金がかかる」ということで必ず逃げられるのですが、鳥栖市の市街化調整区域にとって、50戸連たんと地区計画が僅かな光なんです。 ところが、地区計画も進んでいない。私が今住んでいるのは、市街化調整区域の中山間地です。そこが本当にあと5年も10年もつか。もちませんよ。そのような中で、この都市計画審議会が鳥栖市の土地のことを考えて将来のことを決めるのであれば、もう少し中山間地の市街化調整区域を考えてほしいし、実際に基山町に議員同士で行き、線引き廃止しようという願いもしてきました。 しかし、町長は「線引き廃止は厳しい」といわれた。一方で、町長は「そのかわり、地区計画で突破していきます」といっていた。 そしてやっと鳥栖市にも地区計画ができたが、このザマ。 広さ、調整池、農振除外できないと。もう少し、市街化調整区域、特に中山間地を都市計画審議会でもガンガン議論できるようにしてほしい。 本当にあと10年もちませんよ。市役所から北側。 そういうこともよく分かったうえで、やってほしいなと。 強く要望したいと思います。
会長	ご要望ということで。次の議題にも絡んでくる話かなと思いますが。闊達な意見ありがとうございました。ここで休憩に入ります。
○休憩	
会長	では、おそろいのようなので、再開をさせていただきます。それでは、次に、立地適正化計画の策定について、事務局から御説明をお願いいたします。
○事務局から資料に沿って説明。	
会長	今、事務局から立地適正化計画の策定についての説明を頂きましたけれども、委員の皆様からの御質問、よろしくお願いします。
委員	ご説明ありがとうございました。都市計画マスタープラン、それから地区別に設定されている都市計画全体の動きがこの立地適正化計画と整合している必要があると思います。その辺りは確認ですけど、よろしいですか。
事務局	御指摘ありがとうございます。 立地適正化計画の策定については、都市計画マスタープランで117ページになりますけれども、立地適正化計画の策定に向けた検討などの位置づ

	けを既に行っておりますので、今回それに基づいて、立地適正化計画を策定するものというふうにしているところです。 また、御指摘のとおり、地区別の構想だとかっていうものは、都市計画マスタープランに記載されているので、それに即する形で、整合した計画になるように、策定を進めているところでございます。
委員	すいません、ちょっと大前提の話で申し訳ないのですが。 この立地適正化計画の策定について、都計審で何を審議すればよろしいんでしょうか。
会長	タイムスケジュール的なことも含めて。何か御説明頂けるといいのですが。
事務局	はい。タイムスケジュール。 今回は、この制度の説明。 次回は、7月頃。先ほど説明差し上げた、計画の柱となります都市機能誘導区域と居住誘導区域の設定について、庁内の最終案を決定したものを皆様に意見聴取させていただきたいと考えております。 最終的にパブリック・コメントが令和7年末頃に行う予定ですので、その前にはパブリック・コメント案をお示ししたいなというふうな形で考えております。 一応予定では、来年4月1日もしくは5月1日のどちらか頃に公表。こちらが、法律上、公表した日が施行というふうに定められておりますので、どちらかの日が施行日という形で考えております。
委員	言わば、そのための準備をしているという。 今日はその御説明という受け取り方でよろしいでしょうか (事務局からはいの返答)
会長	これ準備する前に議会のほうにも御説明をされておりますか。
事務局	議会の方には立地適正化計画の予算をあげたときに説明をさせていただいたところでございます。今後ともご報告させていただきたいと思っております。
会長	他委員の皆様、ないですか。(はいの声あり) どうぞ。
委員	パブコメでっていう話を聞いたのですが、具体的にまちづくり推進センターとかで、住民の方たちへの御説明とか。 やはり難しいものがあるけれども、すごく自分の周辺に関わるものなので、そういう説明などをしていた機会があったほうがいいのではないかと思いますんですが、それについては、御検討頂ければなと思ひまして。
事務局	先ほど、パブリック・コメントに合わせて市民説明会等も検討しているということで、その方向で進めたいと考えております。 またその点お知らせしたいと思ひます。
会長	はいよろしいですかね。 (委員からはいの返答あり)

	それでは、先ほどの御説明にもございましたけれども、立地適正化計画に関しましては、今後も策定に向けて意見聴取を予定がされておりますので、今後とも委員の皆様の御意見をよろしくお願い申し上げます。 以上をもちまして、本日の都市計画審議会を終了させていただきます。 円滑な議事進行として闊達な御意見、誠にありがとうございました。 事務局にお戻しをさせていただきます。
事務局	会長ありがとうございました。
終会（時間 15：45）	