

第101回鳥栖市都市計画審議会会議録

- 1 開催年月日 令和7年7月18日（金）
- 2 開催時間 10時00分から11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 柴田久委員
坂井猛委員 猪八重拓郎委員
森山林委員 中村直人委員
藤田昌隆委員 江副康成委員
成富牧男委員 牧瀬昭子委員
片渕宏一郎委員 土井正治委員
古賀光治委員
- 5 その他出席
鳥栖市 市長
事務局 鳥栖市建設部 沼野部長
都市整備課 樋本課長 有馬課長補佐兼係長
古澤主任 河野主事 中村主事
- 6 傍聴者 0人
- 7 審議会次第
(1) 付議案件の審議
諮問第115号 鳥栖市立地適正化計画について（意見聴取）
- 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【１０：００】	
事務局 (〇〇)	皆様、おはようございます。定刻より少し早いですが、皆様お揃いになりましたので、第 101 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、お忙しい中ご出席いただき、ありがとうございます。 ※以下の確認を行った。 ・配布物の確認 ・傍聴者の報告 本日は諮問事項が 1 件ございます。なお、事前にご案内しておりました諮問第 116 号については、所定の期日までに必要書面の補正がございませんでしたので、本審議会における審議を取り下げております。 それでは、市長からご挨拶を申し上げます。
○市長あいさつ	
事務局 (〇〇)	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 (〇〇)	引き続きになりますが、会長からご挨拶をいただきます。
○会長挨拶	
事務局 (〇〇)	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。
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ご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、〇〇委員と〇〇委員をお願いいたします。 それでは、次第の 2 (1) 諮問案件の審議、諮問第 115 号「諮問第 115 号 鳥栖市立地適正化計画について（意見聴取）」、担当課からご説明をお願い申し上げます。
都市整備課 (〇〇)	それでは、諮問第 115 号「鳥栖市立地適正化計画について（意見聴取）」について説明をさせていただきます。 今回の諮問事項につきましては、主に都市機能誘導区域及び居住誘導区域の設定について意見を聴取したいと考えております。 ○概要説明（議案） この意見聴取は、都市再生特別措置法第 81 条第 23 項に基づき、意見を聴取することとしておりまして、自治体によっては都市計画審議会に 1 度

都市整備課 (〇〇)	のみ意見聴取し、策定する場合もございますが、本市につきましては、鳥栖市都市計画マスタープランでの策定時の方法との整合性を考慮して、策定段階の複数回において本審議会において意見聴取を行うということにしております。 ○立地適正化計画について（説明資料 2 ページ以降） 制度の再確認をしますので、説明資料をご覧ください。 立地適正化計画は、都市再生特別措置法に基づく都市計画制度でございます。人口減少や高齢化の進展の中で、健康で快適な生活環境の実現と持続可能な都市経営を目指す、コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりを実現するための計画です。 このコンパクトシティ・プラス・ネットワークは、医療、福祉施設、商業施設、教育等の生活に必要な施設がまとまって立地し、かつ、高齢者をはじめとする住民がバスや鉄道等の公共交通ネットワークによって、これらの施設等にアクセスできる仕組みを目指すものでございます。 全国的に多くの地方都市におきましては、急速な人口減少、高齢化により、市街地の人口密度が低下し、その結果、日常生活に必要なサービスを維持することが困難になっております。 その結果として、生活利便施設の減少、公共交通の縮小、就業機会の減少、空き家・空き地の増加、地域コミュニティの機能低下、インフラ設備の老朽化や財政規模の縮小等が課題として挙げられております。 これらを未然に防ぐために、コンパクトシティ・プラス・ネットワークによる集約型都市構造への転換に向けた取り組みが必要であるとされております。 ○鳥栖市の現状分析（説明資料 1 1 ページ以降） ・人口、世帯数 現在、鳥栖市は人口増加傾向にございますが、将来的には令和 17 年頃に人口減少に転じると推計されており、少子高齢化が進行するという見通しがございます。 ・土地利用、開発動向 市街化区域が 9 割以上を占める一方で、市街化調整区域における宅地開発も散見されます。近年、市街化区域内の小規模開発が進んでおります。 空き家については、比較的他都市に比べて低い水準で推移しております。 ・公共交通の利便性 公共交通機関の人口カバー率が 87.9%と高い傾向にあります。一部、バス停までの距離が遠い地域も存在しており、公共交通利用促進のための利便性向上が課題となっております。 ・都市機能の配置状況 商業施設、医療施設、子育て施設などの 800 メートル圏内人口カバー率は比較的高い傾向にございます。しかし、高齢者福祉施設については、500
-----------------------	--

都市整備課 (〇〇)	メートル圏内人口カバー率が73%、金融機関については67.4%となっており、中心部に施設が集中している傾向がございます。 ・災害等に対する安全性 筑後川と宝満川周辺の広範囲が洪水浸水想定区域に指定されており、一部の住宅地では0.5m以上3.0m未満の床上浸水が発生するおそれがあります。市の南西部と南東部の一部が高潮想定区域に指定されており、1.0m以上3.0m未満の浸水が見込まれる地域が存在します。 また、市街化区域の一部において土砂災害警戒区域に指定されている箇所もございます。 ・地域資源・経済・財政等の状況 市内には、多数の歴史・自然資源、広域的な集客施設が立地していますので、市特有の資源を活用した地域の魅力向上などが考えられます。 ○まちづくりの方向性（説明資料18ページ以降） 現状分析「①人口動態」から、総人口はR27年をピークに人口減少が推計されるものの、その減少速度は緩やかである。 現状分析「②土地利用」についても市街化区域内に低未利用地や空き家があるものの、低水位で推移していることから、現在の土地利用の方向性を維持することを基本とした、活力ある街づくりが求められる。 現状分析「③公共交通の利便性」、「④都市施設の整備状況」、「⑤都市機能の利便性」の観点からは、さらなる公共交通の利便性向上や都市機能の向上が求められる。 これらの現状課題を踏まえ、現在の市街化区域のエリアを基本として、法令で定められた防災上危険な区域等を除外した上で、居住誘導区域を設定するとともに、JR各駅等を中心に都市機能の充実が必要なエリアを都市機能誘導区域に設定し、活力ある都市の形成に向けた計画策定を行うこととする。具体的には22ページ以降をご覧ください。 ※居住誘導区域の設定については、23ページから27ページにて資料に沿って説明。都市機能誘導区域については、29ページから30ページにて資料に沿って説明。 なお、鳥栖プレミアム・アウトレットについては、国交省の策定手引きに沿った上で、現に住居以外の商業機能のみが立地集積していることから都市機能誘導区域に設定し、居住誘導区域には含めないこととしております。
会長	ただいま、諮問第115号について、ご説明をいただきました。このことについて、質疑、ご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。
〇〇委員	長々と説明いただきましたが。全部市街化区域の話。いろんな災害の話もあった。市街化区域と市街化調整区域の差がますます出る。

〇〇委員	毎回言っているけれども、市街化調整区域のほとんどが農地で、そういうところでは後継者もないという状況で、どういった土地利用を考えておられるのでしょうか。少しは変わるかなと思っていたが、この立地適正化計画の話。 鳥栖市の中心部だけが発展することになるのではないのでしょうか。コンパクトシティの意味は、鳥栖市全域が交通機関で便利というのがコンパクトシティである。 弥生が丘小学校は今では2クラスしかない。 発展するのは市街化区域の中心部を中心にするということで、それ以外の市街化調整区域を切り捨てるのはやめてほしい。いかがでしょうか。
事務局 (〇〇)	ご質問にお答えさせていただきます。 まず、この立地適正化計画についてですが、都市再生特別措置法において居住誘導区域及び都市機能誘導区域は市街化区域の中でないといけないということが定められておりまして、市街化調整区域の中に誘導区域を設けるということが現実的に法令上難しいという制約がございます。 委員ご指摘の市街化調整区域をどうするのかという話になりますが、順番としては、市街化調整区域を市街化区域に編入していくという努力が一方で必要だと思っております。 市街化区域が拡大すれば、その次の段階として、この居住誘導区域を拡大していくという順序になります。 この立地適正化計画は、今回策定したら終わりではなく、5年ごとに見直していくということが法令で定められておりますので、順番としては市街化区域が拡大すれば、それに合わせて立地適正化計画において編入していくという順序になります。
〇〇委員	地区計画を策定したが、それもまだ進んでいない。 私はその地区計画の対象地区を増やしていくべきだと思います。例えば、柚比町では既に高齢化が進んでいる時期にあるということもあります。 私は地区計画をどんどん成功させて、ぜひ光を当ててほしいと思います。 今、おっしゃった5年ごとに見直すということですが、長いこと待っているという状況があるわけですから、地区計画がある中で実現しないといけないと思います。 例えば、今日の議題から外れますが、私は最初に、なぜ諮問第116号が取り下げになったのかという説明をきちんとしていただいた方がいいと思っている。 地区計画の話をしたかったのですが、そちらの方が重要だったのではないのでしょうか。その116号と立地適正化計画の関連性についてお尋ねしたい。
事務局 (〇〇)	116号については、都市計画法及び条例に基づいて開発に関する事項が提案されたものでございますが、全体の都市計画に関する立地適正化計画と

	の直接的な関連性はないと言えます。
〇〇委員	関連はあるだろう。
事務局 (〇〇)	地区計画については、最終的には都市計画の変更という手続きということになるが、開発行為に伴う計画の変更であり、立地適正化計画との関連は乏しいと言わざるを得ないです。
〇〇委員	いやいや。私が言いたいのは、当初は諮問番号116号の審議をやりますということだった。書類の修正を求めたが答えがなかったと。 さらっと終わっているが、面積も緩和したし、あとは調整池とかもあるとは思いますが、そういうところがダメで取り下げになったのか。 書類の修正に対する期限までに回答がなかったでは。
会長	理由を言える範囲で言えますか。
休憩	
〇〇委員	お時間いただきありがとうございました。
〇〇委員	ご説明の中で12ページですが、高齢者世帯がどんどん増えていくという話は分かりますが、子育て世帯、高齢者世帯と単身世帯、その世帯構成に関して、まちづくりのあり方が大きく変わるのかなと思うんですが、その辺りの分類とか、どういうふうに変動していくだろうという詳細の調査というのは行われているんでしょうか。
事務局 (〇〇)	おっしゃられるとおり、世帯構成までは社会保障人口問題研究所のデータを基にしているので分析できていない部分は一部ありますが、全体的な年齢構成、そういったところの推計に関しては実施しております。
〇〇委員	詳細な分析が必要ではないのでしょうか。より具体的などのような分析を予想していかないと、13ページに空き家の話がありましたが、空き家の定義についても、それほど多くはないというような話でしたが、私の周りでは空き家が増えていて、空き家が放置されているということがあります。 それは空き家が増えていっているのに利活用されないことは、非常に問題になってくるのではないかと思います。早めに対策を立てないと、空き家は放置されて、もうどうしようもなくなってしまうので、そういうことを考慮したところで、立地適正化計画と合わせて考えなければいけないのではないかなと思っているのですが。
事務局 (〇〇)	委員おっしゃるとおり、空き家の問題は本当に全国的な問題で、現状鳥栖市においては310戸程あるということで把握をしており、これは比較的人口規模に対して低い数で推移していると考えております。 ただ、空き家も種類があって、すぐに住めるものもあれば、場合によっては周辺に影響を及ぼすような危険空き家というものもあるかと思うので、そこについては空き家対策の検討会を庁内で立ち上げておりますので、そういったところに対応、検討してございます。
〇〇委員	310戸程度という数字についてですが、その定義がどういうところなの

	かなって思うんですね。放置されているということは、もうどうしようもない特定空家とか、いろいろレベルがあったと思うんですね。そのあたりはどうでしょうか。
事務局 (〇〇)	具体的な数字はこの場で持ち合わせていないので、その点については、後日詳しい資料を提供させていただくということでよろしいでしょうか。
〇〇委員	はい。
事務局 (〇〇)	補足させていただきますと、空き家の数の話ですが、いわゆる特定空き家などについては、職員が実際に現地に行って、郵便ポスト等を見て判断させていただいている、あるいは聞き取り調査等を行うということで、現地確認して市で認知している件数を310という数字で説明させていただいております。 現実的に認知できていないものもあろうかと思うが。
〇〇委員	状況として、そういう苦情があったりとか、職員が現地に行かれて確認されているところが310戸だということですが、やはり空き家として活用していいか分からない方たちが、そのままになってしまったという部分は入っていないのかなと思いますので、その辺りを今後住んでいる人たちがどういう状態になっていくのかという推計も踏まえて考える必要があるかなと思います。
会長	ありがとうございます。立地適正化計画を作り上げる上でも重要な情報だと思いますので、よろしくお願いします。
〇〇委員	立地適正化計画で居住誘導区域を設定して誘導を実施するということがあると思うんですけど、鳥栖市全体として、本当にこのエリアの設定が適切なのか参考資料ではよく分からない。 実際この設定自体も工業系と防災的な災害エリアを外しただけのような感じがして、結局住む人のエリアは変わらないんじゃないかという感じがしたので、趣旨としてはエリアを少し小さくすることによって密度を維持しようということなんですが、ここで市街化区域の中の人口推移を見ないと、本当にこれが適切かという判断ができないんですが、その辺の考え方を教えてください。
事務局 (〇〇)	資料があり、準備しますので少しお待ちください。
事務局 (〇〇)	本年から異動しました。どうぞよろしくお願いいたします。 私の方からも回答させていただきます。 居住誘導区域の設定といたしましては、基本的には本市の人口は将来的にゆるやかに減少しているという状況でございます。 居住誘導区域の設定にあたりましては、現在住まわれている地域を幅広くカバーしていくという認識です。仮に居住誘導区域から除外されると不動産価格等にも影響が出てくるという情報もありますので、現状住んでいる地域については幅広く指定していきたいと思っています。

会長	資料は出てきますか。
事務局 (〇〇)	はい。居住誘導区域の人口密度は既に推計済みでありまして、2020年時点と比較したときに、2045年でも、開発圧がありますので居住誘導区域でも人口密度は維持されるということで分析しております。これらを根拠に居住誘導区域について案をお示ししました。
〇〇委員	よくわかりました。人口密度が維持されるから全然居住地を削らなくても問題ないということがわかりました。
〇〇委員	説明の中で居住誘導区域についてお話がありましたが、第1点として、コンパクトシティを目指すにあたって、特に市街地からの遠隔地における高齢者についての移動対策、コミュニティバスなどの充実などのを何か反映させていただければということで、そういう施策を検討されていますか。
事務局 (〇〇)	地域公共交通計画において、連携を図りながら立地適正化計画を策定するというふうに考えておりますので、そこについては別の議論で、さらに連携を図っていくということでございます。
事務局 (〇〇)	デマンド交通などの位置づけについても検討できるかと思いますが、これらの内容は誘導施策に関することですので、また次回以降の都市計画審議会でお示ししてご意見をいただきますので、次回以降検討していただきたいと思います。
〇〇委員	そういうことで、デマンド交通の利便性とかそういうものを充実させていただいて、最終的な案として取り上げていただければと思います。 それと、資料の13ページ、現状分析ですが、上から3番目に「市街化区域内には低未利用地が点在している」というふうに書かれておりますけれども、低未利用地というのが、実際に我々が把握している限りでは、接道しない土地だったり、利用できない土地ということを指していると思いますが、俗に言うその囲繞地というんですかね。 土地があってもそのまま宅地として利用できない、実際にアクセスできない土地とかいうような話で、そういうような囲繞地をどういうふうに今後活用していくかということも、今後検討していただければと思いますけど、いかがでしょうか。
事務局 (〇〇)	既に市街化区域において接道に関する補助を実施しております。
〇〇委員	個人向けの補助ですか。
事務局 (〇〇)	補助対象となりますのは、市街化区域において、都市計画法第29条の規定による開発許可を要する戸建て住宅、集合住宅を目的とした開発で賃貸を目的としないもの。 幅員4メートル未満の接続道路を6メートル以上の接続道路に整備する場合で、整備された接続道路用地及び付属物が市に帰属される場合を補助対象というふうになっております。
〇〇委員	実態としてやっぱり宅地に囲まれた囲繞地は、接道するための土地を譲

	ってくれということに対しても、なかなか実現していくのは難しいと思われますので、そこら辺の土地が低未利用地として、カウントされるということについていかがなものかというふうに思っております。
会長	利用されてない土地にも理由があるということで、そこをどう解決するかということだと思います。
〇〇委員	15 ページですが、既成市街地では 4 メートルの道路が多数ございますが、私は建築の設計の仕事をしておりまして、よく確認申請書とか、そういう書類によっていろいろ審査するわけでございますけれども、鳥栖市については、市道認定をされた道路が 4 メートルという表記をされておりますが、実際に側溝が含まれているケースがあります。側溝の幅員まで含めて 4 メートルとなっているということです。 実際に土木事務所で判定されるのが、実際に利用できる道路幅員ですよということを言われて、4 メートルの幅員がある道路として認定されない場合がございますので、ぜひ、今後、市で道路側溝に蓋掛けするなどの有効幅員となるような改善をしていただければと思います。
事務局 (〇〇)	一応、立地適正化計画に関する議題になりますので、道路に関するご意見、ご要望に関しましては、また会議後に個別にお申し付けいただくようお願いいたします。申し訳ありません。
〇〇委員	それでは 17 ページ、現状分析、地域資源、経済、財政の状況でございます。下の課題のところ、地域資源を活用した地域振興に関する 3 つの問題が挙げられておりますけれども、ここら辺についても、具体的な施策として提案していただければという要望でございます。
事務局 (〇〇)	承知いたしました。
〇〇委員	質問です。13 ページです。現状分析について確認させていただきたいのですが、市街化調整区域において「良好な自然環境の保全」というふうにあるわけですが、この計画自体は市街化区域の話がメインになっているわけで、この課題について、具体的に誘導施策などを説明していただければと思います。
事務局 (〇〇)	都市マスタープランの中で、市街化調整区域における自然環境の保全という趣旨が書いてあるわけですが、一般的な話として保全をしていくということで、都市再生特別措置法の趣旨上、立地適正化計画は農地保全の計画でない、農地保全等に関する特筆する誘導施策の予定があるわけではございません。
〇〇委員	趣旨は分かっている。私は、都市計画マスタープランがあつてその内容ということは理解しているんですけど、やはりこういうことを今言われた言葉から考えると、なおさら課題になるんじゃないかという不安があります。 もう一点、17 ページの、先ほど言われたところなんですけど、私は「将

	来的な財政負担の増加を踏まえた効率的な自治体経営」という部分について、これはどういうことでしょうか。もう少し具体的にお願いします。
事務局 (〇〇)	先ほどの説明の中でも申し上げましたが、一般的に立地適正化計画を作成することによって、人口密度を維持することで、人口密度が低い地域においては、公共施設の維持管理等に費用がかかって大変だという指摘分析が国においてなされていることから、立地適正化計画を策定した上で人口密度をキープすることで、効率的な自治体経営というような形で記載をしている次第でございます。
〇〇委員	国土交通省を先ほどから引き合いに出されていますが。 私は「効率的な自治体経営」という言葉に対して拒否反応があります。具体的にどういうふうになってしまうんだろうかという不安があるので、これについて引き続き議論できるんでしょうか。今日、このことに関しては継続議論になるのでしょうか。
事務局 (〇〇)	委員おっしゃられるとおり、効率的な行政運営、自治体経営というところに関しましては、例えば公共施設の維持管理とか、そういったところに関しては、公共施設等総合管理計画の中で計画を立てて対応していくということにしておりますので、この現状分析は自治体経営において今後こういう課題があるということをお示ししているということでご理解いただければと思います。 今後の自治体運営に関して、この都市計画審議会で議論していくというものではないということでご理解いただければと思います。
〇〇委員	私たちはこの課題を受けて、その解決策というのがこの計画であるという理解をしているわけですが。
会長	課題を受けてこの計画を事務局が提案していると。 この計画案に対してこれでは駄目だということで、こうすべきというものはここで出していただくということになろうかと。個別の課題に対しての質問というよりは。
〇〇委員	その部分が。我々はこういう課題がありますよと提示され、それを解決するという計画であるべきではないか。
会長	課題それぞれの解決策はそれぞれの専門分野でやっていくことになると思いますが。
事務局 (〇〇)	そのご意見に対してですが、資料で行くと 17 ページまでが現状分析を記載しております。以降で課題を踏まえてどのように解決していくかという方向性をお示ししております。 この課題を踏まえて立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域の設定を行い、課題解決のために、こういう理由でこういう区域設定になっているというような形で資料をつくらせていただいております。
〇〇委員	それはわかりました。個別に機会があれば確認していきます。
会長	それ以外の方はいかがでしょうか。

〇〇委員	他市で立地適正化計画策定に関わった際には、立地適正化計画の策定委員会を設置して、そこで空き家問題や誘導施策についてまとめて議論を進めることが一般的だと思うのですが、鳥栖市では都市計画審議会で行っている。立地適正化計画の策定委員会の設置をしているのか教えてください。
事務局 (〇〇)	策定委員会については既にございます。本来はご指摘のとおり、策定委員会でどんどん進めていくのが一般的だと思いますが、策定委員会で検討したものを都度、そして複数回において都市計画審議会に諮るという手法をとっております。
〇〇委員	素晴らしいですね。
事務局 (〇〇)	ありがとうございます。都市再生特別措置法第 81 条第 23 項に基づき、都市計画審議会への意見聴取が必要とされておりますが回数に定めがなく、本来は 1 回きりの自治体が多いと思いますが、本市では都市計画マスタープランも同じ手法をとっておりまして、公表までにこの後今回含めて 3 回、10 月と 2 月にもお諮りする予定でございます。
〇〇委員	他市よりもより丁寧に都市計画審議会において意見聴取をおこなっていることがわかりました。 蛇足になるかもしれませんが、そもそも鳥栖市は人口増加もあって、立地適正化計画をつくる大きなメリットは都市機能誘導区域をつくった後の誘導施設を充実させることが今後のメリットになると思うのですが、より攻めの姿勢で、現状の分析で既存施設の老朽化とか、エリア別で古いから変えた方がいいよねとか、その先の誘導施設をどういうものを念頭に置いて、このエリアに配置するかという誘導施策の方も重要になってくると思いますので期待しております。 もう一つは居住誘導区域の方ですが、大きなポイントは、ネットワークの部分で、公共交通をちゃんと考えながら進めていくというのがポイントだと思うのですが、例えば弥生が丘は基山町と隣接してます。基山町ではたしか 4 年前に立地適正化計画を策定していたと思います。 周辺の市町村がどのような立地適正化計画を策定するかとか、特に交通機関というのは鳥栖市だけじゃなくて、周辺地域の利用者ニーズも含めてですので、他自治体の立地適正化計画も参照しながら誘導施策を検討されたらよりよいものになると思います。
事務局 (〇〇)	昨年 12 月に市民アンケート調査を実施いたしました。実際に近隣自治体によっては、誘導施設をすべての駅に設定しない自治体もあると思うのですが、アンケートの結果、やはり住民の方から商業施設や各種サービス施設に関する要望もありましたので、これら結果を踏まえ、各地区、各駅毎に誘導施設の設定やきめ細かな対応をしていきたいという思いもございます。 詳細的な内容につきましては、まだ検討中の部分があるので現時点で申し上げられませんが、次回はそこをきちんと踏まえた上で、分かりやすい形でお示ししたいと思っております。

〇〇委員	わかりました。
〇〇委員	今回、立地適正化計画の中で都市機能誘導区域と居住誘導区域をこのような場で提案をされたということは非常によかったなと思っているところなんですけれども。 コンパクトシティ・プラス・ネットワークという形で言われてもう 5、6 年になりますけれども、そういう中において、今回、当初予算あるいは 6 月補正で、デマンド型の乗り合いタクシーという形で、今回の都市機能誘導区域には入らない市街化調整区域の集落でも、都市機能誘導区域にアクセスしやすいような交通手段を今整備しようという動きがあります。 300 箇所以上を設置するという形で、運転免許証を返納された方の移動自由を保障するという形で本当にいい取り組みだなと思っているところでございます。 実は我々、指宿市のほうに視察に行ったときに、立地適正化計画について説明いただいたんです。 この立地適正化計画をするにあたっては、鳥栖市では恐らく職員の皆さんとコンサルタントと共同して計画書ができると思うんですけれども、指宿市の職員さんの立地適正化計画は、自分たちが作るんだというパッションがあって、自分のまちは自分たちでつくるというプライドでやっておられました。 そういったことで、指宿市は素晴らしいなと思ったのですが、そういった中において、市長は 10 万人都市を目指すべきだと言われており、鳥栖市が目指すべきだろうし、そういう可能性もあるだろうという中で、今 7 万 5,000 人弱から 10 万人を目指していく中において、2 万 5,000 人あるいは 2 万 8,000 人、あるいは 3 万人の人口が増やさないといけないはず。 そういった中で人の貼り付け方、増えるところと減るところ。 そういう関係も考えながらやっていただきたいと思います。 市街化調整区域でも市街化区域に隣接している地域もあり、10 万人を目指すというのはいいと思うけれども、その過程を示しつつ現実的に減るようなケースも併せて想定し、その場合にどういう機能をどの地域に持たせるかというようなシミュレーションを実際やっているのかどうかということをお願いしたいと思います。
会長	うちもパッション持ってやっていると思いますが、どうでしょうか。
事務局 (〇〇)	新鳥栖駅の周辺に関しましては、市街化調整区域が多いということでございますので、国と協議をする予定で資料も送付済ですが、鹿児島市が市街化調整区域ではあるけれども法定外で立地適正化計画における都市機能集積予定などの位置づけを行っています。これを本市でもできないか検討を

	しており、近く国と協議する際も質問として挙げる予定です。 どうしても都市再生特別措置法の趣旨上、法定外にはなりますが、都市計画マスタープランなどとの調和を図るため検討しているところです。
〇〇委員	先ほど鳥栖市立地適正化計画の策定委員会を立ち上げられたということでしたけど、差し支えない範囲で結構でございますので、構成メンバーを教えてくださいと思います。
事務局 (〇〇)	策定会議は幹事会と策定会議に分かれます。共に庁内会議体になりまして、幹事会は防災、企画、子育て支援等の20程度の各担当課長が今後の誘導施策としての実施が期待される部局が参加したものを形成しております。 上位となる策定会議は副市長を主体とする会議体で、関係部局間の調整を図った上で検討し、この都市計画審議会に都度諮っているという形でございます。 また、これとは別に佐賀県も都度協議をしております、今回の都市計画審議会にお諮りしているものつきましても、佐賀県と予め協議した上でお諮りしているという状況でございます。 国については協議に際し、3週間程度前に予約が必要であるため、この会議と前後しますが、今月末に協議することとしております。
〇〇委員	端的に言えば行政サイドの会議体であると。民間の意見を聴く場はないと。
事務局 (〇〇)	民間委員については、策定委員会にはおりませんが、直接市民の意見を聞くということで、市民アンケート調査を既に行っておりますし、今後住民説明会を今後の進捗にもよりますが12月初旬頃開催を予定しております。 11月下旬から12月上旬ころから同時にパブリックコメントも行う予定にしております。そういった方向で準備をしております。
〇〇委員	16ページなんですが、課題のところで、「地区ごとの特性及び災害リスクを踏まえた安全な居住環境の確保」と書いてありますけど、これはどういう意味でしょうか。
事務局 (〇〇)	こちらに関しましては防災指針につながっているところでございますけれども、地区ごとに浸水深が違ったり、避難場所への距離が違ったりいたしますので、地区ごとに対する防災上の課題を適切に洗い出した上で、計画を策定するという趣旨でございます。
〇〇委員	ということは、浸水するということは前提で、そこに住むことを承知しておいてくださいねという理解のもと、住む方に理解を促すという視点ということでしょうか。 沈まないようにするわけではないのですね。
事務局 (〇〇)	そういう対策も必要だと思うんですけども、現実的な話として、全く沈まない街を作るということは難しいです。

	委員おっしゃるように居住誘導区域に設定しつつ、防災対策を確保していくというふうな方向性にしていきたいと思っております。
〇〇委員	私は真木町に住んでまして、周辺空き家が整備されてアパートなどに変わってきている。そういった中で災害が起きた時にどこに逃げるのかということがすごく課題になってきていると思うんですね。 そこは対策を取る必要があるんじゃないかということが 1 点と、あと地震についても立地適正化計画において考慮されるのでしょうか。
事務局 (〇〇)	立地適正化計画においてはじめて都市計画と防災がリンクし、この防災指針で詳しく検討していくということだと思いますので、法律の中で定められている避難に関する防災指針の策定というのは引き続き行っていきます。 地区ごとに関して防災の方針を検討するという点については、防災計画等にも関連しますので防災部局のほうに共有させていただきたいと思います。 地震につきましては、いろんなご意見があると思うんですが、全国的に自治体として地震についてその立地適正化計画とリンクしている自治体はないというところでございます。
事務局 (〇〇)	補足をさせていただきます。 災害については水災害と地震災害が分かれると思うんですね。 水災害に関しては非常に地域性がある中で人が住んでいるという関係もあって、全ての地域を除外した地域だけに住むということが現実的には難しい。 例えばお隣の久留米市だって、まちなかで 3 メートル浸水深があるところがあってその中で全部居住誘導区域から除外することについては現実的に難しいので、これは防災指針の中で、より安全に避難できる体制をつくっていこうというような考え方になっているということです。浸水想定区域においては、いろんな形でそういうリスクが不動産取引時に周知されていると思いますし、行政としてはより安全に避難できるような体制を構築していこうということで、今、国全体で取り組んでいるということです。 鳥栖市については、建物の耐震化のほうで地震に対して強くしていこうという関係になっている。 行政のほうで特に揺れに対して何かするということはあまりないんですけども、一方で津波についてはやっぱり行政のほうで考えなきゃいけない。幸い鳥栖市においては、津波が想定されないの、そこまでは今回の立地適正化計画の中では評価していないんですけども、他市を参考にするときに宮崎市とか延岡市とかっていうのが立地適正化計画の中で、津波被害については避難体制という形で策定されている。

会長	そういう議論を踏まえて 24 ページで、例えば家屋倒壊等氾濫想定区域は本当に危ないから除外すべきということになっているということと理解していただきたいですけれども。
〇〇委員	そんなことはないでしょう。あの、災害があったから居住誘導区域から外すなどの議論があるが、16 ページにも減災防災事業の推進とあるけれども、これをやっていけばハザードマップで指定されていても住みやすくなると。やっぱり災害がありそうだから居住誘導区域から外すとか、それをやるとだんだんそれこそ狭い地域はますます狭くなってしまうということも考えられるので、ぜひ減災とか事前防災対策をしっかりとやってもらうということで簡単に居住誘導区域から災害リスクがあるから外してというのは。
会長	簡単に外してということはしていないと思います。 ご意見として承りました。
〇〇委員	色々と膨大な資料を使いながら説明していただき、大変な作業だと思うんですけども、今の話でいうと、16 ページで説明していただいた現状の課題と、このアウトプットである居住誘導区域の設定がそれぞれの災害分析の資料が跨る形になっている。 災害、水害の関係は分かりやすくなるんですが、もう少し工夫していただければありがたいなというふうに思います。そういったことで分かりやすい資料を作成していただければと思います。
会長	貴重なご意見ありがとうございます。可能な限り反映していただければと思います。
会長	その他ご意見ございませんでしょうか。 ご質問ございませんでしょうか。（※一同頷く） なければ、ここで諮問第 115 号の質疑を終わり、お諮りをさせていただきたいと思います。
(一同、異議なしの声)	
会長	ご異議なしと認めます。よって諮問第 115 号「鳥栖市立地適正化計画についての意見聴取について」は、原案どおり議決し、市長に答申することといたします。 以上をもちまして、本日の都市計画審議会を終了いたします。円滑な審議をいただき、誠にありがとうございました。
終会（時間 11：45）	

令和7年7月18日

鳥栖市都市計画審議会

会議録署名者

会 長

委 員

委 員
