

第103回鳥栖市都市計画審議会会議録

- 1 開催年月日 令和8年2月6日(金)
- 2 開催時間 10時00分から12時30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
猪八重拓郎委員 天本純子委員
宮原武士委員
藤田昌隆委員 古賀克則委員
松隈清之委員 田村弘子委員
牧瀬昭子委員
猪狩名人委員 片渕宏一郎委員
松尾淳也委員 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 北原主事 中村主事
商工観光課 古沢課長 香月係長 成瀬主任
上下水道局
下水道課 古賀課長補佐兼係長 元山主事
- 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(継続審議)
諮問第116号 田代本町地区田代小学校周辺地区計画の申出に対する措置決定について
(2) 報告案件
鳥栖基山都市計画下水道区域の変更に関する事前説明
- 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) | <p>定刻となりましたので、ただ今より、第 103 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、ご出席いただきありがとうございます。都市整備課の〇〇と申します。</p> <p>本日は、諮問事項が 2 件、報告事項 1 件でございます。</p> <p>どうぞよろしく願いいたします。</p> <p>では、まず初めに配布物の確認をお願いいたします。</p> <p>①次第、②委員名簿、③配席表 ④議案書、⑤説明資料、⑥参考資料 以上、6 点でございます。</p> <p>不足が無いか、ご確認をお願いします。</p> <p>なお、昨年の市議会議員選挙において委員の改選がっておりますので、後ほど中村会長から紹介いたします。</p> <p>次に、本日の会議開催にあたって、傍聴希望はございませんでしたことをご報告いたします。</p> <p>それでは、議題の審議に入ります前に、向門市長から皆様に挨拶を申し上げます。</p> |
| ○市長あいさつ | |
| <p>改めまして、おはようございます。</p> <p>本日は第 103 回都市計画審議会に、公務ご多忙の中、ご出席をいただき、誠にありがとうございます。本日は諮問 2 件をお願いしております。立地適正化計画及び田代本町地区の地区計画の決定となります。本市として初めての措置決定となります。</p> <p>いずれにいたしましても、皆様方の貴重なご意見を賜りながら、都市政策を推進してまいりたいと考えておりますので、今後ともご指導をお願いいたします。以上、簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。</p> | |
| 事務局 (〇〇) | 誠に恐れ入りますが、市長におきましては、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 (〇〇) | 引き続きになりますが、中村会長からご挨拶をいただきます。 |
| ○会長挨拶 | |
| <p>改めまして、おはようございます。お忙しい中お集まりいただき、ご出席いただきましたことに感謝申し上げます。本日は 2 件の諮問がございます。</p> <p>今後の鳥栖市のまちづくりの基本となる案件でございますので、委員の皆様から幅広い知見をいただきたいと思います。どうぞよろしくお願い申し上げます。</p> | |

| | |
|---------------------|---|
| <p>事務局 (〇〇)</p> | <p>ありがとうございます。なお、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、中村会長に議事進行をお願いしたいと思っております。</p> <p>中村会長、よろしく願いいたします。</p> |
| <p>中村会長</p> | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>次第とは別に、昨年 11 月 16 日に鳥栖市議会議員選挙があり、これに伴い鳥栖市都市計画審議会条例第 3 条第 1 項第 2 号の 6 人とされている都市計画審議会委員の市議会議員の複数において入れ替わりとなりましたので、一旦すべての市議会議員の委員の皆様を紹介を行いたいと思っております。</p> <p>鳥栖市議会議長による鳥栖市都市計画審議会委員の推薦書の順に紹介します。</p> <p>新風クラブの藤田昌隆委員。 自民クラブの古賀克則委員。 自民クラブの松隈清之委員。 公明党の池田利幸委員。 架け橋の会の田村弘子委員。 彩りの会の牧瀬昭子委員。</p> |
| <p>中村会長</p> | <p>それでは、次第の 2 (1) 諮問案件の審議、諮問第 1 1 5 号「諮問第 1 1 5 号 鳥栖市立地適正化計画について（継続審議）」、担当課からご説明をお願い申し上げます。</p> |
| <p>事務局 (〇〇)</p> | <p>それでは、ご説明いたします。説明資料をご覧ください。</p> <p>立地適正化計画につきましては、鳥栖市では昨年度の令和 6 年度から今年度までの 2 年間をかけて策定作業を進めてまいりました。前回 10 月の都市計画審議会で、パブリックコメントに付するための案についてご了承をいただき、その後、12 月にパブリックコメントおよび国・県との協議を実施いたしました。今回はそれらを踏まえ、若干の修正点がございますので、ご説明申し上げます。</p> |
| <p>事務局 (〇〇)</p> | <p>その前に新しい委員の方もおられますので、立地適正化計画について簡単なおさらいを含めてご説明いたします。まず議案書の 1 ページをご覧ください。</p> <p>諮問第 115 号「立地適正化計画について」です。</p> <p>趣旨につきましては、後ほど説明資料でご説明いたしますので、割愛させていただきます。根拠は、都市再生特別措置法第 81 条第 22 項です。市町村は立地適正化計画を作成しようとするときは、あらかじめ市町村都市計画審議会の意見を聞かなければなりません。</p> |

事務局
(〇〇)

本市においては、策定の一環として継続的にご説明しており、今回が4回目となります。

立地適正化計画の概要につきましては、説明資料に沿ってご説明いたします。

それでは、説明資料の2ページをご覧ください。立地適正化計画とは何かということですが、全国的な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や持続可能な都市経営を目的に、コンパクトシティプラスネットワーク、つまりコンパクトなまちで、かつ公共交通機関で結ばれるまちづくりを実現するための計画です。

現在、国により推進されております。その背景には、商店や生活利便施設の減少、公共交通機関の縮小撤退、就業機会の減少、空き家空き地の増加など、全国的な社会課題がございます。これらを防ぐために設立されたのが、このコンパクトシティプラスネットワークにおける立地適正化計画の取り組みです。

3ページをご覧ください。立地適正化計画は、市町村が作成するもので、複数の市町村が共同して作成することも可能です。計画期間は、概ね20年後の姿を展望し、5年ごとに効果検証、いわゆるKPIを使って必要に応じて見直しを行います。立地適正化計画の区域は、都市計画区域内で設定いたします。

4ページです。立地適正化計画に記載すべき内容は5つございます。立地適正化計画に関する基本的な方針、居住誘導区域、都市機能誘導区域と都市機能誘導区域において誘導すべき施設（誘導施設）、誘導施設の立地のための事業、そして防災指針です。市としては既にすべて記載しております。

用語の定義は5ページです。居住誘導区域とは、市街化区域において一定のエリアで人口を維持し、日常生活サービスを適切に確保されるよう居住を誘導する区域として設定されます。

その中でも、いわゆる街中と呼ばれるものが都市機能誘導区域です。都市機能を維持誘導する施設を設定し、日常サービスの効率的な提供を図る区域として設定されます。これは原則として居住誘導区域の中に設定いたします。先ほど申し上げた通り、ネットワークという部分で地域公共交通との連携を都市計画に落とし込み、連携を図ります。

6ページ以降は新しい情報です。前回時点で既にパブリックコメント案ができており、概ね計画ができている状況でございました。

7ページをご覧ください。経過です。第3回の立地適正化計画策定会議を

事務局
(〇〇)

前回の都市計画審議会の前に行い、都市計画審議会にお諮りしました。それらを踏まえ、10月31日に国土交通省本省の都市局等へ2回目の協議を行いました。それ以外にも、県と書面による協議を都市計画審議会の前後で行っております。それぞれ国と県から指摘事項がございましたが、国から修正に至る指摘がございました。これは後ほど説明いたします。県からも指摘事項がございましたが、修正に至るような指摘ではございませんでしたので、今回特に修正しておりません。

8ページです。国の指摘事項の1点目は、KPI数値目標についてです。もともと、都市機能誘導区域と居住誘導区域の地価が市内平均を上回るというKPIを設定していましたが、両区域の地価が区域外に対して高くなるのは当然であり、数値目標として適切かという指摘をいただきました。

本市は、類似自治体で記載している事例があるため検討していましたが、そのような指摘があれば再検討を行う旨の回答をいたしました。

それを踏まえたのが9ページです。前回お諮りした地価変動率の部分について、都市機能誘導区域、居住誘導区域、それぞれ削除いたします。

もともと本市はKPIについては、多めの項目を掲げておりましたので、この2つを削除しても、KPIとしての有効性や項目の確保は図られていると考えております。

10ページです。地域公共交通に関する担当部局への確認です。この地域交通戦略推進事業については、立地適正化計画での位置づけが一定求められる状況の中で、記載内容に不足がないか確認をいたしました。

これについて、同席の九州地方整備局の方から、もう一度本省の担当部局に対して確認をした方が良いというご指導をいただきましたので、その旨を本市の政策部駅周辺整備課に対して、即日報告をし、確認を図っていただきました。

11ページがその結果です。それに基づき、誘導施策の部分で修正が2点ございました。まず、公共交通施策です。参考資料の111ページに、JR鳥栖駅東側の利便性交通拠点機能の強化を目的とした環境整備を検討するという記述がありましたが、その中で、現在県と市で行っている「鳥栖駅東短期施策整備事業」という言葉を追加し、かつ駅周辺整備課を担当課に加える対応を行いました。

2点目ですが、案の114ページです。参考として作成していた鳥栖駅東短期施策整備事業について、軽微な文言修正として、「鳥栖駅東短期施策整備事業の実施による」という言葉を入れました。これにより、111ページと114ページの関連性がより明確化され、この立地適正化計画と鳥栖駅東短期施

| | |
|---------------------|---|
| <p>事務局 (〇〇)</p> | <p>策整備事業の関連性がより明瞭化されました。</p> <p>3点目は軽微な内容です。居住環境向上用途誘導地区、都市計画法に基づく地域地区の誘導施策の部分につき、窓口機能を有する銀行を都市機能誘導区域に誘導する一方で、この地域地区で全く同じものを使うと、どちらに誘導するか分かりづらいため、今回、窓口機能を有しない銀行の店舗に修正いたしました。修正については以上です。</p> <p>14 ページです。パブリックコメントは、11月13日から12月12日の間で実施を行いました。議会に対しても事前にご説明しましたが、特に意見の提出等はございませんでした。</p> <p>15 ページです。住民説明会は12月2日に市役所で実施しましたが、市民の方のご出席はありませんでした。</p> <p>今後のことですが、16 ページをご覧ください。公表された日が施行日となりますので、法律上、3月31日の公表日に施行されます。周知の開始時期は、都市計画審議会の会議録ができ次第、直ちに着手いたします。市の公式ホームページや市報掲載、デジタルサイネージ。</p> <p>そして先日関係委員には事前連絡させていただきましたが、宅建協会や建築士会での周知依頼も行い、過去の地区計画運用基準の制定時と同じような取り扱いで周知を行ってまいります。説明は以上です。</p> |
| <p>中村会長</p> | <p>ただいま諮問第115号「鳥栖市立地適正化計画について（継続審議）」について説明を受けました。このことについて、質疑、意見等がございます委員におかれましては、挙手をお願いします。</p> |
| <p>〇〇委員</p> | <p>パブリックコメントについてと市役所での説明会について伺います。</p> <p>なかなか人が入ってこられる様子がなかったことを、事務局としてはどのように評価されているのでしょうか。</p> <p>広報方法もいくつか書いてありますが、市民の方々、関連する方たちに、もう少し徹底的な周知が行われるべきではないでしょうか。ゼロという結果について、どのような評価を行っているのか、お聞かせください。</p> |
| <p>事務局 (〇〇)</p> | <p>委員のおっしゃる通り、パブリックコメントゼロというのは、皆様の関心等を考えると、我々としては非常に寂しいというのが率直なところです。</p> <p>今回の説明会等も開催しましたが、どなたも来られませんでした。</p> <p>この計画の中身が少し専門的で、難易度が高いのかなというところも一つあるかと思えます。</p> <p>一方で、立地適正化計画が施行されると、届出等の義務が生じてきますので、我々窓口で開発の事業者や宅建の業者と接する機会が多くございます。そういった方々とは、いつ作成されるのかというやり取りをさせていただ</p> |

| | |
|-------------|--|
| | <p>いています。特に不動産関係の業者の方が割と関心が高いという性質がこの計画にはございますので、そういったところにはピンポイントで策定することをお伝えしていきたいと考えています。これから広報等でも周知を行ってまいります。</p> |
| 〇〇委員 | <p>これからの広報だということですが、やはりパブリックコメントの意義は、作られる前の過程でどういったものなのか、市民の方々に知らせることです。</p> <p>特に専門的だとおっしゃいますが、関連する方たちは多く住民の方がおられると思いますので、もっと分かりやすく、何に関連があるのか、より専門であればあるほど、易しい言葉で、分かりやすい言葉にしていく必要があると思います。今後の改善を求めたいと思います。</p> |
| 事務局 (〇〇) | <p>委員のおっしゃる通りだと思います。現在、総合計画のパブリックコメント等も実施しておりますので、今やっているところ、これからやる場所について、今回のご指摘をきちんと反映したいと思います。ありがとうございます。</p> |
| 中村会長 | <p>ほかに質疑、意見等がないようですので、ここで諮問第 115 号の審議を終わり、お諮りいたします。</p> <p>諮問第 115 号「鳥栖市立地適正化計画について（継続審議）」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いでしょうか。</p> |
| （一同、異議なしの声） | |
| 中村会長 | <p>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（継続審議）」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> |
| 中村会長 | <p>引き続きまして、諮問第 116 号「田代本町地区田代小学校周辺地区計画の申出に対する措置決定について」について、担当課から説明をお願いします。</p> |
| 事務局 (〇〇) | <p>それでは、議案書に沿って説明をいたします。議案書の 3 ページをご覧ください。諮問第 116 号「田代本町地区田代小学校周辺地区計画の申出に対する措置の決定について」です。</p> <p>趣旨です。本地区は鳥栖市東部の市街化調整区域に位置し、鳥栖市立田代小学校から 500 メートル以内の良好な住環境に恵まれた地区で、九州自動車道鳥栖インターから 5 分の位置にあり、商業地区と住居地区を中心とした計画です。株式会社東部興産から、鳥栖市地区計画等の案の作成手続に関する条例第 4 条第 1 項の規定に基づき、地区計画の申し出があったため、同条第 5 項の規定により、当該申し出に対する措置を決定するにあたり、都市計画審議会の意見を求めるものです。</p> |

| | |
|-----------------|--|
| | <p>根拠は、都市計画等の案の作成に関する条例第5条第1項で、「市長は、前項第1項による申し出があったときには、都市計画審議会の意見を聞き、当該申し出に関する措置を決定するもの」とされております。</p> <p>これは本市特有の条例で、地区計画を都市計画決定する前に、都市計画審議会にあらかじめ諮るというものです。他市と比べると、都市計画審議会に2回必ず諮らなければならないという趣旨のもので、今回ご意見をいただき、それを反映していただくため、このような説明の場を設けております。</p> <p>地区計画の概要は参考資料のとおりですが、本日、申し出をされております東部興産様と共同で事業をされている UCN 福岡企画室の〇〇様が来られておりますので、参考資料に沿って説明を行っていただきます。</p> <p>なお、土地利用計画図が本日差し替えとなりますので、配布をしております。</p> <p>議案の4ページにもありますが、本日で都市計画決定しなければならないということではございません。今回、措置決定をした後も、原案説明会、案の縦覧、案の作成、そして都市計画法に基づく公告縦覧等がございますので、本日はご意見をいただく場ということでご理解ください。</p> <p>それでは、UCN 様、ご説明をお願いいたします。</p> |
| UCN 企画室 (〇〇) | <p>ご紹介いただきありがとうございます。UCN の〇〇でございます。よろしくをお願いいたします。地区計画に関する申し出の計画概要についてご説明申し上げます。</p> <p>地区計画の名称は、鳥栖市田代本町地区田代小学校周辺地区計画です。位置は、鳥栖市田代本町の既存住宅地及び 939 番地 6 他 25 筆です。面積は 22,734.42 平方メートルです。</p> <p>地区計画の目標についてです。本地区は鳥栖市中心部の周辺住宅地域に隣接する市街化調整区域にあります。鳥栖市立田代小学校より 500 メートル圏内の地区で、良好な環境に恵まれています。また、九州自動車道鳥栖インターより 5 分の位置にあり、商業地区と住居地区の複合計画です。鳥栖市マスタープランにおいて、その利便性、立地、環境が指摘されており、こうした状況を踏まえ、周辺環境と調和した施設整備を目指します。</p> <p>土地利用の方針について、隣接する市街化区域にある住居地域等との整合性を図り、土地の利用を次のように定めます。住居地区は、良好な住環境を育てる住宅を中心とした住居の形成をいたします。良好な環境を目指し、隣接する住居地域に建築する建築物等を基本とします。また、商業地区はまちづくり方針に即し、商業機能の充実な立地に位置する商業施設を配置い</p> |

たします。なお、住居地区に建築する建築物の規模の制限を定めます。

地区施設の整備方針については、地区計画区域の利用を目的として、道路の排水、給水、既存水路等の適切な整備と配置を行い、また、調整池については、市及び県の基準に沿った調整池を設置いたします。

地区計画の目標及び土地の方針に基づき、それぞれの地区に応じた総合的な土地利用を図り、良好な街並み、景観形成を保ちます。建築物の用途を適切に誘導するとともに、緑ある敷地面積の確保と緑化を促進いたします。高層ビル等による環境への影響を抑制するとともに、低層建築により、自然豊かな環境づくりを目指します。また、周辺地区と調和を図りながら、将来を見据えた開発計画を促進するとともに、公園、緑地等の整備により、日常生活の中に自然環境を取り入れ、生活環境の向上を目指します。さらに、地区の防犯性を高めるため、街路灯の設置を促進するとともに、地域コミュニティの形成を図ります。本計画の策定にあたり、将来の人口増加に応じた民間施設の誘導誘致や公園、緑地等の整備を進め、福祉機能の充実を目指します。

建築物等の整備方針について、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き、周辺環境と調和を保つため、建築物の用途、建築物の敷地面積の限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、建築物の形態及び色彩その他意匠の制限、垣または柵の制限を定めます。

建築計画の予定内容について説明いたします。区域の整備と開発及び保全に関する方針に従い、本計画の土地利用に関する計画内容です。計画土地面積は 22,734.42 平方メートル、6,877.16 坪です。

商業地区は、駐車場を含み、店舗及び駐車場 9,545.3 平方メートル、従業員専用駐車場 1,490.27 平方メートル、店舗は 3,000 平方メートルが 1 棟及び 225 平方メートルです。建蔽率 60 パーセント、容積率 200 パーセントを予定しております。

住居地区は、戸建専用住宅、戸建住宅敷地ベースで 200 平方メートル以上、建蔽率 60 パーセント、容積率 200 パーセントを予定しております。

公園は、原則面積の 3 パーセント以上で、面積 768.33 平方メートル、1 か所です。その他、輸送関係として 141.3 平方メートル、道路は、商業地区国道接続部分につき 6 メートル、住居地区については 6 メートルを予定しております。市街化区域接続道路の接続箇所は、国道 34 号線に 1 か所、既

| | |
|-------------|--|
| | <p>存の市道 6 メートルを接続する予定です。ゴミ置場は 4 か所、住居人数に応じて設置いたします。調整池は 760.63 平方メートルを予定しております。</p> <p>なお、地区整備計画の建築物等に関する事項及び土地の利用に関する事項に従い、計画を進めてまいりますので、よろしく願いいたします。以上です。</p> |
| 事務局 (〇〇) | <p>説明ありがとうございました。事務局の見解です。</p> <p>議案の 4 ページをご覧ください。申し出にあたり要件がございます。条例第 4 条第 2 項で、区域内の土地の所有者等の 3 分の 2 以上の同意、同意したものが所有する地積が区域内の土地の総地積の 3 分の 2 以上とされています。これに関しましては、どちらも満たしております。</p> <p>ただし、現在、都市計画法の開発許可を受ける際に、都市計画法第 32 条開発許可を受けようとするものに関する同意協議、つまり公共施設の構造に関する協議について、現在行っていない部分がございます。</p> <p>従いまして、公共施設の形態等に関しましては、今後、市との協議の中で変わっていく可能性があることを申し添えておきます。</p> <p>また、市街化区域との隣接の仕方が比較的小さく、完全に隣接しているわけではないというところが課題でございます。図面をご覧くださいればわかるかと思えます。これについて、UCN 様の申し出の際にご説明をいただきました。地権者に関しまして 15 回ほど交渉に当たりましたが、結果的に対応していただけなかったとのことで、やむを得ないとおっしゃっております。</p> <p>一応、この地区計画の基準上は、完全に隣接しなければならないとまでの記載はございませんので、条例の同意状況及びわずかではありますが隣接しているという状況を総合的に判断しまして、本市として、こちらの申し出に関して、都市計画審議会ですまず意見をお伺いする形で運ばせていただいております。</p> |
| 事務局 (〇〇) | <p>補足しますと、隣接というのは、既存の市街化区域と隣接しているという意味です。</p> |
| 中村会長 | <p>ただいま諮問第 116 号「田代本町地区田代小学校周辺地区計画の申出に対する措置決定について」について説明を受けました。</p> <p>このことについて、質疑、意見等がございます委員におかれましては、挙手をお願いします。</p> |
| 〇〇委員 | <p>この地区計画の内容そのものには特に意見はありませんが、先ほどの立地適正化計画との関係について伺います。</p> <p>市街化区域の中でさらに集約していこうという方針で大きなプランを立てている中で、市街化調整区域の中でこういうものを認めていくという、どういう理屈でこれを認めていくのかというスタンスを知りたいと思えます。</p> |

| | |
|---------------------|--|
| <p>事務局 (〇〇)</p> | <p>ご質問ありがとうございます。おっしゃる通り、市街化調整区域の開発と立地適正化計画は、一見すると矛盾しているかのように見えると思います。しかし、この地区計画運用基準の制定の背景に関しましては、もともと鳥栖市が市街化調整区域の中でも拠点性が高いところが、残念ながら市街化調整区域になっている土地が多くございます。</p> <p>そういった地域に限定して、具体的には、小中学校周辺 500 メートル以内や、新鳥栖駅の周辺 1 キロ以内など、拠点性があるところについて、立地適正化計画の求めるコンパクトシティプラスネットワークとも整合性が取れるような地区計画を設けております。</p> <p>例えば都市計画法の第 34 条第 11 号の 50 戸連たんと言われるようなもののように、飛び地で開発を相次いで認めるということではなく、概ねスプロールが防げているという理解で、本市としては考えております。</p> |
| <p>〇〇委員</p> | <p>今決める話ではないですが、将来的に用途地域に編入するとか、市街化区域に編入するという可能性もあるということでしょうか。</p> |
| <p>事務局 (〇〇)</p> | <p>おっしゃる通りです。関係機関との協議が必要になりますが、一定の進捗があったときに市街化区域編入を目指していくことになるかと考えております。</p> |
| <p>〇〇委員</p> | <p>地区計画説明会の資料と地域住民の質疑応答を拝見しました。私も田代地区に住んでいます。この図面で一番気になるのは、国道 34 号線への出入りと通学路のことです。すぐ 500 メートル先に田代小学校があります。</p> <p>商業地域と住宅地が整備される場合、まず国道 34 号線についてですが、商業店舗ができればかなりの大型車の出入りがあります。資料には、左折はできても右折はできないとか、標識で規制するような記載がありました。しかし実は近隣に同じような商業施設ができており、これも 34 号線沿いですが、左折ではなく右折で出入りされています。</p> <p>その付近には信号機がないため、3 車線で車の渋滞が発生したり、いきなり曲がって入ってくる車があったりします。道路の幅員については一定の広さがありますが、それでも特に小学校の通学路に抜ける道が非常に狭いです。</p> <p>ここに商業地とこれだけの住宅地を作った場合、市は周辺の道路整備についてどのように考えているのでしょうか。この道路の問題について、どのような対応を考えているのか教えてください。</p> |
| <p>事務局 (〇〇)</p> | <p>まず、説明会の経緯については後ほど UCN 様からご説明いただきます。</p> <p>原則論になりますが、運用基準には公共による新たな投資を生まないようにしなければならないという規定がございます。</p> <p>公共が大幅な投資をもって対応しなければならない地区計画は、本来許容されていません。</p> <p>説明会でその交差点のところについて、どのように検討されているかご説明いただけますでしょうか。</p> |

| | |
|-----------------|--|
| UCN 企画室 (〇〇) | この計画を進めるにあたり、交通への影響を考慮して警察署と相談いたしました。相談内容は、出入口の問題、道路の取り付けの問題、調整池の問題などです。現段階で「これで行こう」ということで、警察署との協議が一定整っておりますので、その内容に従って設計を進めてまいります。 |
| 〇〇委員 | 今おっしゃられた、「これで行こう」という、その方法が信号なのか、横断歩道をつけるのか、それをお聞きしたいのです。もう少し詳しくお願いします。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 鳥栖警察署の方で、その規制についてはやりたいということで申し上げておりますので、例えば、先ほどお話に出ましたように、右折の時間帯の右折禁止とか、左折禁止とか、そういうのも含めて検討の方でしていきたいということです。 |
| 〇〇委員 | <p>まだ決まっていないということですね。</p> <p>すみません、これは国道 34 号線です。時間帯によって右折を規制するということがありますが、それはあり得ないと思います。</p> <p>それならば、この動線を信号機のある交差点まで延ばすか、もしくは 34 号線から交番横の信号機で左折して、そこからすぐ入るといった形にすべきだと思います。</p> <p>しかし、交番の前付近に信号機は当然設置されませんよね。</p> <p>ですから、時間帯で右折を規制するということが現実的ではないと思います。特に子どもたちが安全に通行できることを確保しないと、非常に危険度が高いと強く思います。</p> |
| 中村会長 | 委員からの貴重なご意見を踏まえて、最終的にまた諮っていただくときには、その点を踏まえた案としての提案ということによろしいでしょうか。 |
| 事務局 (〇〇) | <p>その通りです。</p> <p>原案説明会の前に本日の説明を行っておりますので、仮に今回都市計画審議会でも措置決定をいただけない場合は、もう一度措置決定の手続きを経て原案説明会に進むという方法もあると思います。</p> <p>また、一旦この形で措置決定をいただき、原案説明会を実施する際に委員の皆様へ事前に資料をお送りするなどの対応も考えられます。</p> |
| 〇〇委員 | <p>あと 1 点ですが、34 号線の北側、高架がある反対側にはまだ田んぼが残っています。</p> <p>そこには農業用水路も流れていると思います。農業用水路の扱いについて、説明会で意見は出ませんでしたか。</p> |
| UCN 企画室 (〇〇) | <p>私も将来的なことを考え、田んぼが残ることを憂慮しております。</p> <p>そのため農業をされている方々にも相談し、この地域についても今後計画を進めさせていただきたいと考えております。土地の取得についてもお願いしている状況です。</p> |
| 〇〇委員 | この地域には水利組合がありますが、このメンバーは説明会に入っていましたか。 |

| | |
|-----------------|--|
| UCN 企画室 (〇〇) | 水利組合への説明は非常に重要だと考えておりますので、組合でも説明を行いました。しかし組合からは、文書による回答書を提出することはできないとのことでした。 |
| 中村会長 | 出せないというのは、理由というか、なんで出せないかを少し教えていただけますか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | それは今まで出したことがないと言われました、水利組合の方から。 |
| 中村会長 | 特にその強い意見がないという理解でもいいのでしょうか。 |
| 事務局 (〇〇) | 事実として、水利組合関係者については、委員とそこご家族3名が昨年2月頃に市役所に来庁されました。 記憶では昨年2月頃だったと思います。開発に反対する旨のご発言がありました。 これが水利組合からの書類提出拒否につながっていると推察されます。 ただし本市として、開発申出人から直接ご理解の内容を伺ったことがないため断定はできません。事実としては以上です。 |
| 〇〇委員 | 市に聞きたいが、農業用水路がどこを流れているのかという確認はしてきたか。 |
| 事務局 (〇〇) | 水利組合からの強いご意見も踏まえて開発事業者に対して調整するようにお願いはしてきました。 |
| 〇〇委員 | ということは水の流れは市ですべて把握しているということか |
| 事務局 (〇〇) | 〇〇様からは排水関係の資料をいただいております。都市計画法上の範囲内で確認は行っておりますが、水利組合へ回答書を提出するよう促すことは市として行っておりません。 |
| 〇〇委員 | 34号線の北側にも農地があります。田代昌町も同様です。ここへの対応もしないと、農業をされている方にとって最も困る問題になるでしょう。そこもきちんと考えていただきたいと思います。 道路の問題、水の問題、信号の問題については整理する必要があります。いつも苦情のようになっておりますが、毎回急に資料をもらい、いきなり説明されて判断を求められている状況。 もう少し丁寧な対応をお願いしたいと思っております。 |
| 事務局 (〇〇) | このことについて大変申し訳なく思っております。 この地区計画に関して、書類の提出期限を1月上旬に設定しており、期限を守るよう再三開発申出人に対して通知を行いました。 一方、土地所有者の中には、今回の都市計画審議会で審議されなければ開発が遅れるため困るという強いご意見をいただいたのも事実です。 このような状況の中で、かなりの時間をかけて資料を調整し続けた実態がございます。 結果として委員の皆様にご迷惑をおかけしたことについては、重く受け止めております。申し訳ございませんでした。 |

| | |
|-----------------|---|
| 〇〇委員 | 計画の内容自体は良いと思います。気になるのが 172 ページです。市街化調整区域が不整形な形で残ることになります。使いにくい形で調整区域が残ることが適切かどうか疑問です。 |
| 中村会長 | 相当調整はされたようですが、説明をお願いします。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 今現在、(地区計画に含められなかった) 反対されている方は、どうしても農業をされたいということでした。 |
| 〇〇委員 | 後継者がおり農業を続ける意向があれば、市街化調整区域として農業を続けるべきだと思います。 しかし高低差がかなりある中で開発する際は、道路レベルに合わせることにしたいと思いますがいかがでしょうか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 道路から 3 メートル下がっているので、開発する箇所の高さは極端には変えませんが道路に合わせる部分もあります。 |
| 〇〇委員 | ということは、開発する部分の端には、擁壁ができると思いますが。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | なるべく高さは変えないつもりです。 |
| 〇〇委員 | 駐車場交換地と公園のところの高さはどうか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 公園の方は道路よりも少し下がることになります。駐車場は道路と同じ高さになると思います。 |
| 〇〇委員 | 商業エリアの入り口は 2 か所で間違いないか |
| UCN 企画室 (〇〇) | その通りです。現在、警察署からは 2 か所程度の出入口設置はやむを得ないとの見解をいただいております。 今後、出入口が増える可能性もあります。 |
| 中村会長 | 1 箇所追加になるかもしれないと |
| UCN 企画室 (〇〇) | そうです。 |
| 〇〇委員 | 書面で見ているためイメージしにくいのですが、商業エリアと駐車場交換地は道路の高さに合わせるということです。そうすると、その間の開発道路である 9m 道路は下がっていくことになると思います。 つまり公園は傾斜に面して設置されることになるのでしょうか。それとも公園自体が傾斜地になるということでしょうか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 公園は、入口部分はあっているというようにしたいと考えています。 |
| 〇〇委員 | ということは、公園の高さは隣接する部分との高低差はどうなりますか。営農に支障がない境界になっているのか教えてください。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 水路があるので、隣接部分の高さは変えられないが、将来的には 2 期工事をおこなって、徐々に高さが変わるような地区になると思います。 |
| 〇〇委員 | 2 期目が開発されればそうなりますが、現時点では開発予定がないため、営農に支障がないようにする必要があります。そのため、境界がどのような処理になるのか教えていただきたいと思います。 |

| | |
|-----------------|--|
| UCN 企画室 (〇〇) | 擁壁をつくります。3メートルくらいの高さになる。 |
| 中村会長 | 要はこの地区計画は周辺の営農に影響がないようにするというのでいいのでしょうか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | はい。結構です。 |
| 〇〇委員 | 水の流れと動線についてお伺いします。現在、どこからどのようなルートで揚水されているのか分かりません。擁壁ができる位置を教えてください。擁壁の縁に水路があると思いますが、計画エリア内の水は全て調整池に流れていくのでしょうか。残って営農されるところについては、先ほどご説明があったように水を供給する対策が講じられているという理解でよろしいのでしょうか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 農業用水路に影響がないようにしたいと思います。 |
| 中村会長 | ということはこれからの部分もあるということですかね。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 現在水路が田んぼごとにありますので、支障がないようにしたいと思います。 |
| 〇〇委員 | 結果としてそのような対策がなされればよいと思います。現在、どのように水を使用しているのか状況が分からない中で議論しておりますが、現在どのような経路で水の利用がなされているのか教えてください。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 現在、水路は既に 34 号線から供給されておりますので、それを止めたりせき止めたりすることは一切いたしません。現在の水路の流れの通りに利用いたします。幸い今回の計画では、全て水路に沿った配置となっており、水路の内側と外側で区分しておりますので、水路に影響を及ぼすことはないと考えております。水路整備については十分協力しながら進めてまいります。 |
| 〇〇委員 | 水路に沿ってということであれば、計画エリアの外側全体に現況の水路が配置されているという理解でよろしいのでしょうか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 外側に配置されております。34 号線からの流入については、水路に支障がない範囲で計画しております。水路に沿った配置となっております。左側にも現在水路がございますので、その水路を廃止することはいたしません。 |
| 〇〇委員 | はい。水路については支障がなければ結構ですが。 |
| 〇〇委員 | 農業委員会から出席しておりますので申し上げます。計画図に水路を記載していただきたいと思います。今後、都市計画決定がなされた場合、この農地については農業委員会でも審議することになりま |

| | |
|-----------------|--|
| | <p>す。図面上に水路の流れを明確に示していただいた方が分かりやすいと考えます。よろしくお願いいたします。</p> |
| UCN 企画室 (〇〇) | <p>現在、資料を提出しておりますので、それに関して農業委員会から意見がございましたら協力いたします。(事務局から資料を再確認する旨の説明をし、一旦別の質問に入ることとなった)</p> |
| 〇〇委員 | <p>何点か教えていただきたいことがあります。</p> <p>まず、区域の整備、開発及び保全に関する方針は何年に策定され、何年を目標年次としているのか教えてください。</p> <p>次に、店舗が 3,000 平方メートルとお伺いしましたが、この規模のイメージを把握したいと思います。周辺の商業施設でどの程度の規模になるのか、どの施設と同程度になるのか、目安があれば教えてください。</p> <p>最後に、方針の目標年次が定められていると思いますが、この開発行為もその目標年次に向けて完了する計画なのか教えてください。</p> |
| 事務局 (〇〇) | <p>委員がおっしゃる計画は、整備、開発及び保全の方針を指しております。本市においては、鳥栖市都市計画マスタープランがこれに該当いたします。</p> <p>マスタープランは令和 2 年に策定しており、基本的に 20 年間の計画期間となっております。</p> <p>マスタープランでは、地区計画の運用基準に定める小中学校周辺、新幹線駅周辺、インターチェンジ周辺について、「必要に応じて都市的土地利用への転換を図る」と定めております。本日の地区計画案も、これに基づいて進めております。</p> <p>2 点目のご質問である、計画されている店舗の規模についてお答えいたします。3,000 平方メートルでございますので、市内ではダイレックスや比較的大きい店舗のドラッグストア、例えばコスモスやドラッグモリといった店舗と同程度の規模になると推察しております。</p> |
| 〇〇委員 | <p>ありがとうございます。理解いたしました。</p> <p>国道の話が出ておりますので申し上げます。警察との協議は進行中とのことですが、当然ながら道路管理者である当方との調整も必要です。</p> <p>計画が決定となった際には、早い時期にご相談いただきたいと思います。現在の図面には道路沿いの出入口も記載されているようですので、よろしくお願いいたします。</p> |
| 中村会長 | <p>大事なところだと思います。</p> |
| 事務局 (〇〇) | <p>今後、その開発許可の協議の中で、調整を各関係機関とされていくものというふうに認識をいたしております。</p> |
| 中村会長 | <p>先ほどの〇〇委員からの質問への回答について補足があるということですが。</p> |
| 事務局 (〇〇) | <p>認識に齟齬がありましたら恐縮ですが、農業用水路についての資料はいただいております。</p> <p>上水と雨水に関する資料はいただいております。こちらは都市計画法第</p> |

| | |
|-----------------|---|
| | <p>32 条の同意協議として、開発許可の前に必要なものですので、一旦お預かりしております。</p> <p>今回のご質問は農業用水路についてのものと理解しておりますが、認識に齟齬がありましたらご指摘ください。</p> |
| 中村会長 | これに関して認識を教えてください。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | <p>誠意を持って対応するため、今日に至るまで反対されている方々に対して 14 回の説明を行ってまいりました。さらに水利組合でも 5 回の会合を開催していただきました。</p> <p>その結果、水利組合からは回答書を提出できないとのことでした。回答書がなければ市や県に報告できないと相談いたしました。提出は難しいとのことでした。</p> <p>いずれにしても、農業用水路に支障がないよう対応いたします。</p> |
| 中村会長 | いずれにしても農業用水路に関する資料は作るという認識でよいですか。 |
| 事務局 (〇〇) | <p>厳密に申し上げますと、条例における措置決定の時点では必要な書類ではありません。</p> <p>ただし、委員のご意見を伺うためにこの条例を定めておりますので、ご意見を踏まえて準備いただくことになろうかと思えます。</p> |
| 中村会長 | 農業委員会でも必要ということですので、いずれにしても準備していただくようお願いします。 |
| 〇〇委員 | <p>水利組合との協議が難航しているとのことですが、現況でどのような水路を使用して水を利用しているのか確認したいと思えます。</p> <p>開発によって水の流れに問題が生じないということであれば、計画自体は問題ないと考えます。しかし、その点が不明確であると不安が残ります。</p> <p>個人的な懸念ではなく、客観的に見て営農に支障がないと判断できるようにしたいと考えます。第三者が見て合理的な説明ができる資料をご提出いただきたいと思います。</p> |
| UCN 企画室 (〇〇) | <p>農業委員会事務局に対して排水計画を提出し、調整池へ排水する計画で協議しております。</p> <p>営農に支障がないよう指導を受けておりますので、配慮してまいります。</p> |
| 〇〇委員 | <p>ここに降った雨は調整池に流入すると思えます。</p> <p>営農されている方の水路がどのように変わるのか確認したいと思えます。開発によって水の流れが変更されないのか、その点について何らかの整理が必要だということですね。</p> |
| UCN 企画室 (〇〇) | 今回の計画の中では、水路を変更することはありませんので |
| 中村会長 | <p>県道 34 号線から水が来ているとお伺いしておりますが、農地を經由して水が来ている場合、開発によってその水が来なくなるのではないかと懸念しております。その点を確認させてください。</p> |

| | |
|-----------------|---|
| UCN 企画室 (〇〇) | 上から流れてくるものに支障がないようにします。 |
| 〇〇委員 | 以前、この角地の圃場整備に関わったことがあります。北側交番の西側から大きな水管橋が 34 号線を横断していた記憶があります。 その水管橋から水が供給されていたと思いますので、水管橋と農業用水路がどのように変わるのか図面でお示しいただきたいと思います。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | わかりました。 |
| 〇〇委員 | 1 点目ですが、12 名中 8 名の同意により申出に至ったとのこと。反対されている方について、今後同意される見込みはあるのか教えてください。2 点目として、165 ページに説明会の状況が記載されています。43 名が参加されたとのことですが、説明会の対象者について教えてください。地権者、権利者、周辺住民など、どのような方々を対象とされたのでしょうか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 説明会については、地権者を主な対象として開催いたしました。 結果として地域住民の方々にもご参加いただきました。 |
| 中村会長 | この「地域」はどういう地区ですか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 田代本町地区の回覧を行いました。 (4 名の方の同意については) 同意書を頂いていないだけで、説明会にも来ていただいておりますし、説明会で反対意見もなかったです。 |
| 〇〇委員 | 同意書ないけど、見込みはあると。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 48 名で反対意見はありませんので、理解されていると思います。 |
| 〇〇委員 | 法令に基づいた質問をしたいのですが、周辺の方への同意の取り方、計算方法を確認したい。もう一つが、同意がない方の同意されない理由は何なのか。 |
| 事務局 (〇〇) | 法令に基づく手続きについてお答えします。同意書の様式は運用基準に定められており、同意状況は条例に基づいて判断されます。 同意率については、地区計画を決定しようとする区域で算出されます。仮に反対者がいる部分を地区計画から除外すれば、同意率は相対的に上がります。今回の申出では、反対者を地区計画区域から除外しておりますので、全体での同意率と比べると周辺地権者の同意率は低い可能性があります。 しかし、これは禁止された行為ではありません。必要な面積要件を満たしておりますので、申出は可能です。 |
| 中村会長 | 先ほどの説明で反対者に営農者がいるような印象でしたが。 |
| 事務局 (〇〇) | 市役所に来庁された方は、周辺で営農されている方と水利組合の中心的な立場の方です。この 4 名とは別の方として整理しております。 来庁者からは「開発をするな」「受け付けるな」というご要望がございました。 これに対して、憲法に定める財産権の観点から、所有物について開発する |

| | |
|-----------------|--|
| | <p>こと自体は法律に反する行為ではないとご説明いたしました。また、市が裁量で定めた地区計画運用基準に基づき、条例等に従って申出がなされた案件については、行政手続条例及び関係法令に基づき受理する必要があるため、受け付けないという対応はできない旨を説明いたしました。</p> <p>それについてはご理解を得ていただけたかと思っております。</p> |
| 〇〇委員 | <p>土地利用計画図にある色分けは、地権者の色分けか。高低差か。</p> |
| 事務局 (〇〇) | <p>これは土地利用計画図における色分けであり、所有者区分を示すものではありません。</p> <p>商業地として使用する部分と住居系として使用する部分が、概ね色分けされているとご説明いただきました。</p> <p>なお、この色分けは高低差によるものではなく、排水計画に基づく区画割りを示しております。</p> |
| 〇〇委員 | <p>色ごとに排水するというのでしょうか。</p> |
| 事務局 (〇〇) | <p>まず前提をご理解ください。</p> <p>開発許可の区域については、雨水は民地を自由に流れるのではなく、一般的に各区画を取り囲む開発道路の脇に水路が設置されます。</p> <p>これにより、水路機能が民地所有者によって妨げられることがないようにしております。</p> <p>したがって、開発における排水施設については、この前提を踏まえてご理解ください。</p> |
| 中村会長 | <p>〇〇委員、あまりこの部分にこだわらないでいただきたいと思います。</p> |
| 〇〇委員 | <p>わかりました。</p> <p>反対にされている方の理由について、先ほどお一つは示していただきましたけど、その他、4名の方から何かお話を伺っているのであれば、個人名が特定されるようなものを求めているわけではなくて、この開発に対してのご意見として、どんなものが挙げられたのかをご説明いただけますか。</p> |
| UCN 企画室 (〇〇) | <p>同意書が揃っていない4名のうち、地区計画への参加には至っておりませんが、同意いただいている方もいらっしゃいます。</p> <p>反対されている方は、水利組合関係者をはじめ、自分の農地を守るという強い意思をお持ちの方々です。</p> <p>ご兄弟の方など関係者の方々に、繰り返しお願いしてまいりましたが、合意には至りませんでした。</p> <p>15回ほど交渉を重ねてまいりましたが、話がかみ合わない状況でございました。</p> |
| 中村会長 | <p>反対している方のお話は4名の方とは別ということですね。</p> |
| 〇〇委員 | <p>周辺の状況が変化すると、営農される方は孤立し、これまでの営農環境が大きく変わることを危惧されていると思います。</p> <p>他の地区の事例を見ますと、後継者が見つけにくくなったり、周辺で地区計画への賛同が高まるほど孤立感が増したりしております。</p> |

| | |
|-----------------|---|
| | <p>開発が進むことで、営農を続けたい方々が農業を続けにくくなる可能性があります。土地所有者のご意向がまだ確認できていない状況ですので、しっかりと話し合いを続ける必要があると考えております。</p> <p>このあたりについて、ぜひご配慮をお願いいたします。</p> |
| UCN 企画室 (〇〇) | それは十分に配慮しながら進めてまいりたいと思っています。ありがとうございます。 |
| 〇〇委員 | <p>今日ご説明いただいている UCN 様と事業主体である東部興産様との関係について質問させてください。</p> <p>私も審議会に継続して出席しておりますが、本日初めてお会いいたしました。</p> <p>東部興産様からの業務委託により、UCN 様が本日ご出席されているのか、その関係性についてご説明いただけますでしょうか。</p> |
| UCN 企画室 (〇〇) | <p>東部興産そのものは開発会社でございます。当初、私どもが企画と設計を担当いたしました。企画そのものを進めてまいりました。</p> <p>東部興産様そのものは土木、建設の会社でございます。工事そのものを担当する会社となります。</p> |
| 〇〇委員 | ということは、今回のこの地区計画の申請に対しての事業主体は、UCN 様なんですか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 開発業者そのものは株式会社東部興産が担当いたしますので、一応、東部興産が名前でお出ししている状態でございます。 |
| 〇〇委員 | 市側からきちんとした説明を。 |
| 事務局 (〇〇) | <p>本市としましては、申出者は株式会社東部興産として受け付けております。</p> <p>ただし、UCN 様は共同で事業を行う者です。大規模開発においては、デベロッパーと販売事業者が用地交渉や地元説明会の実施などで役割分担するケースがあります。</p> <p>UCN 様が地元での説明を分担されているとのことでしたので、共同で事業を行う者として都市計画審議会への出席を認めました。</p> |
| 〇〇委員 | <p>理解いたしました。</p> <p>このような質問をした理由は、今後事業が進む中で責任の所在が曖昧にならないよう、事業主体をきちんと把握しておく必要があると考えたためです。</p> <p>続いて、道路の維持管理について質問いたします。開発終了後、道路は市に移管されるのでしょうか。それとも事業主体である UCN 様または東部興産様が将来にわたって責任を持つのでしょうか。お答えください。</p> |
| 事務局 (〇〇) | <p>先ほど来から申し上げますとおり、都市計画法第 32 条には、開発許可を受けようとする者は、あらかじめ公共施設の管理者となる自治体と協議を行う旨の規定がございます。</p> <p>本開発計画では、開発道路や緑地等が設置されることとなります。これら</p> |

| | |
|-----------------|---|
| | は都市計画法で定める公共施設に該当いたしますので、原則第 32 条協議を行います。開発許可後、工事完了検査を経て、工事完了公告の翌日をもって都市計画法第 40 条に基づき市に帰属することになります。 |
| 〇〇委員 | <p>続いて 3 点目の質問です。</p> <p>図面のピンク色の部分に商業施設として店舗と明記されております。具体的には、ドラッグストアが開業するのではないかと聞いております。</p> <p>また、約 225 平方メートルの店舗についてですが、予定建築物は概ね決まっているのでしょうか。お答えください。</p> |
| UCN 企画室 (〇〇) | <p>すでに警察署等との協議を進めてまいりますので。</p> <p>正式に申し上げますと、イオン様が入っていただくことになります。</p> |
| 〇〇委員 | 225 平方メートルの方も同じイオン様が使うようなことになりますか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | はい、そうです。 |
| 〇〇委員 | <p>続いて、市に質問いたします。</p> <p>地区計画の規定について詳細を私自身も把握しておりませんが、地区計画を決定する際に隣接者の同意は必要でしょうか。</p> |
| 事務局 (〇〇) | <p>隣接者の同意は、結論から申し上げますと必要ありません。</p> <p>ただし、法律上の義務ではありませんが、隣接者に対してこのような開発について説明するよう事業者にも協力を求めています。これは強制されるものではありません。憲法に定める財産権がございますので、隣接者の同意がないことをもって行政手続きを止めることはいたしません。</p> |
| 〇〇委員 | 続いて質問いたします。周辺の農業用水は、今回計画されている調整池に流入する予定でしょうか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | <p>農業用水が調整池に流入するかどうかについてお答えいたします。</p> <p>農業用水は別系統でございまして、調整池には流入いたしません。調整池に流すのは、現在計画している範囲内の雨水のみです。</p> <p>農業用水については、現在の水路を維持いたします。隣接部分については整備を行います。</p> |
| 〇〇委員 | <p>続いて質問いたします。</p> <p>地区計画が決定された後、実際に建築行為等を行う場合、開発行為の許可申請は必要でしょうか。</p> |
| 事務局 (〇〇) | <p>市街化調整区域において開発許可を受ける際の許可基準として、都市計画法第 34 条各号がございまして、市街化調整区域における開発行為は、原則として都市計画法第 34 条各号のいずれかに適合する必要があるとございます。</p> <p>したがって、この地区計画が決定された後も開発許可は必要となります。</p> <p>地区計画を都市計画決定するのは、都市計画法第 34 条第 10 号の開発許可基準に適合させるために行うものをご理解ください。</p> |
| 〇〇委員 | <p>最後に質問いたします。</p> <p>今回の事業における上水道、下水道、その他ライフラインの引き込み費用</p> |

| | |
|-----------------|---|
| | は、事業者が負担するのでしょうか、それとも市が負担するのでしょうか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | <p>給水配管等については、事業者が設計し、市の工事として実施したいと考えております。</p> <p>現在、具体的な内容を検討しておりますが、今後は市と協議を行いながら進めてまいります。費用負担は事業者が行います。</p> |
| 〇〇委員 | <p>数点質問させてください。</p> <p>市街化調整区域における地区計画についてです。調整区域は市街化を抑制する区域ですので、地区計画を定めるには相応の理由が必要と考えます。計画概要には「本計画の推進による将来の人口増加に対応した民間施設の誘致や、公園緑地等の整備を進め、福祉環境の充実を目指す」と記載されております。</p> <p>この「福祉環境の充実」の意味が理解できませんでした。民間の商業地域ができることで、なぜ福祉環境が充実するのか、その理由を教えてください。</p> |
| UCN 企画室 (〇〇) | <p>結局、私どもも団地を作るわけですから、自治会組合等の協力を進めると同時に、市の福祉関係に協力できるような体制をお願いすることにしています。</p> |
| 〇〇委員 | <p>続いて質問いたします。</p> <p>商業施設と従業員駐車場の想定台数を教えてください。</p> <p>計画図で一番南側に住宅地の入口がありますが、ここから商業地域への動線があるのか気になっております。この南側は田代小学校の坂を下った場所で、長崎街道へつながる道が非常に狭く、対向も困難です。長崎街道側から入り、田代小学校を経由してこの商業施設に入る車両があれば、混雑するのではないかと懸念しております。</p> <p>また、分譲地への車両と商業施設への車両が混在する状況になるのでしょうか。区域内には交差点が多いように見受けられます。安全面についても懸念しておりますので、ご回答をお願いいたします。</p> <p>最後に、164 ページの同意面積が 21,496.2 平方メートル、計画土地面積が 22,734 平方メートルとなっており、約 1,200 平方メートルの差がありますが、この理由を教えてください。</p> |
| UCN 企画室 (〇〇) | <p>従業員駐車場から商業施設へ入る動線についてお答えいたします。</p> <p>時間帯によって整備を行いたいと考えております。警察署からもそのような指導があると思われますので、それに従ってまいります。</p> <p>この駐車場へは 34 号線から直接入ることはできません。計画道路から入る設計としております。</p> <p>次に、学校側の市道についてですが、こちらに出入口を設けております。この点についても市及び警察と協議し、適切に整備いたします。</p> <p>駐車場は 60 台程度を想定しております。</p> |
| 〇〇委員 | <p>あと、164 ページの同意面積が 21,496.2 平方メートルと、計画土地面積</p> |

| | |
|-----------------|--|
| | の 22,734 平方メートル、約 1,200 平方メートルぐらい差があるんですが、これ何なのかなと思ひまして、質問です。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 同意面積は、同意された土地所有者の所有面積のみです。 一方、地区計画の区域面積には、道路等の公共施設用地も含まれます。 そのため、同意面積と計画土地面積に差が生じております。 |
| 中村会長 | 福祉という文言について気になっていたという話がありましたね。 福祉という言葉は、幸せや豊かさという意味で使われているのかと思ひました。 |
| 〇〇委員 | 私が考えていた福祉環境の充実とは、例えば民間施設内にクリニックがあるなど、高齢者を意識したものです。しかし、この分譲地を購入されるのは比較的若い世代が多いと想像されます。そのため、なぜここで福祉という言葉が使われたのか疑問に思ひました。また、駐車場台数は一桁違うのではないのでしょうか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 店舗用駐車場は最低でも 100 台程度を見込んでおり、現在確保しているのは 140 台程度です。 従業員用駐車場は約 60 台です。 合計すると約 200 台となります。 |
| 〇〇委員 | 比較的若い方がこの分譲地に来られると思ひますので、地区計画の内容や公共施設の配置などに十分留意して進めてほしいです。 |
| 中村会長 | 多くのご意見頂戴しておりますが、他にご意見ありますか。 |
| 〇〇委員 | 要望として。 基山町では同様の地区計画が 3 か所あります。旧バイパスの北側と南側、長野地区です。いずれもうまく進んでおりません。 その理由の一つは、当初工業系の工場を建設する計画で開発を申請しましたが、途中から物流系に変更されたため、話が違ふと地元住民から反対運動が起きました。 反対運動が起きたため、購入した土地は草が茂り放題で全く管理されていません。周辺からさらに苦情が出る状況です。 別の事例では、地元説明会が 1 回きりでした。他の地権者は既に売却済みで孤立するという、先ほどお話があったような状況も生じております。 本件についても、事業者はきちんと説明を行ってください。 計画に少しでも変更があれば、市や地元へ報告してください。 また、開発区域内の除草管理を徹底してください。周辺には田んぼや民家がありますので、十分に配慮して対応していただくよう強く要望いたします。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | わかりました。 |
| 〇〇委員 | これらの調整業務に当たられているのは UCN 様ということでよろしいでしょうか。 |

| | |
|-----------------|---|
| | 実際に調整や交渉に当たられている方の体制について、人数はどの程度でしょうか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 当社、職員が 5 名でやっています、実際の設計に関しては 4 名でやっております。 |
| 〇〇委員 | その 4 名が交渉とか、水利組合も含めてその 4 名の方の体制でやられているということですかね。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | はい。そうです。 |
| 〇〇委員 | 本日の短い時間でも、やり取りの中で意思疎通がうまくいかない場面がありました。 そのため、今後の対応について不安を感じ、どの程度の体制で対応されるのか確認させていただきました。 |
| 中村会長 | 他にありますか。(挙手あり) どうぞ |
| 〇〇委員 | まだこれからの段階かもしれませんが、質問させていただきます。 私の周辺地域でも同様の開発が行われた際、幹線道路と周辺地域の道路が接続したことで、自宅前が通り抜け道路になってしまいました。戸建て住宅の子どもたちが道路で遊んでいたところ、大変危険な状況になった事例があります。本計画においても、通り抜けに使われる可能性はないでしょうか。また、その対策はどのように考えておられるのでしょうか。これが 1 点目です。 2 点目として、調整池についてです。この計画区域内の雨水を流すものと理解しておりますが、深さはどの程度を予定されているのでしょうか。 3 点目として、公園と調整池の維持管理についてです。道路と同様に市が管理することになるのでしょうか。 以上 3 点についてお答えください。 |
| 事務局 (〇〇) | 公園については、都市計画法第 32 条協議を経て、都市計画法第 4 条第 14 項に規定する公共施設に該当しますので、原則として市が帰属を受けます。 調整池については、厳密には法律上の公共施設ではありません。しかし、市の基準に適合した調整池であれば、これまでも市で帰属を受けてまいりました。 そのため、適切な構造であることを前提に、調整池についても将来的に市が帰属を受ける可能性が極めて高いと考えております。 |
| 中村会長 | 通り抜けの件は。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | その点について、地元の代表である区長から意見をいただきました。 現在の市道で渋滞が発生しているため、通り抜けできる道路を 1 本設置してほしいとのご要望でした。そのため、9 メートル道路を含めて道路を確保できるよう設計いたしました。 調整池の深さは約 2.5 メートルから 3 メートルを予定しております。 地盤条件により、適切な排水を行うにはこの程度の深さが必要と考えて |

| | |
|--|--|
| | おります。 |
| 中村会長 | どのような設計でされるのかも。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 市の基準に沿って整備いたします。 開発面積に対応する調整池容量の基準がございますので、その基準または県の基準の2倍程度の容量で設計いたします。 |
| 〇〇委員 | 先ほどのご説明で、地元の要望により通り抜け道路を設置されるとのことでした。 私が想定していた以上に危険性が高まると感じております。通り抜け車両がかなり増加することが予想されます。 安全確保について、地元とどのような協議を行われるのでしょうか。また、具体的な安全対策についてはどのようにお考えでしょうか。 今後のことかもしれませんが、お答えいただけますでしょうか。 |
| UCN 企画室 (〇〇) | 細部についてはまだ決定しておりません。 先ほど申し上げましたとおり、警察と十分に協議を行い、指導をいただいております。現在の計画はそれに従っております。 今後も各種課題について適切に対応してまいります。 |
| 中村会長 | ほかに質疑、意見等がないようですので、ここで諮問第116号の審議を終わり、お諮りいたします。 これについては、たくさんいただいた意見を踏まえながら、この計画を進めていただくのか。 それかもう一度作り直して持ってきてするのかを両方あり得ると思いますが、それを決めることになろうかと思えます。 諮問第116号「田代本町地区田代小学校周辺地区計画の申出に対する措置決定について」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いでしょうか。 |
| 異議あり（継続審議すべき）の声あり | |
| 中村会長 | 「異議あり」の委員がおられますので、これより採決を行います。 諮問第116号「田代本町地区田代小学校周辺地区計画の申出に対する措置決定について」原案どおり可決することに賛成の方は挙手をお願いいたします。 |
| 挙手1名。挙手し、手を下げたものが1名。その他挙手なし | |
| 中村会長 | 反対多数、賛成少数と認めます。 鳥栖市都市計画審議会条例第6条第3項の規定により、否決することとし、市長あて答申することといたします。 |
| 中村会長 | 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。 円滑な議事進行にご協力いただき、誠にありがとうございました。 これにて、議事進行を終了いたします。 |
| ※報告案件として、担当課及び事務局から「鳥栖基山都市計画下水道区域の変更に関する事前説明」を行った。 | |

終会（時間 12 : 30）

令和8年2月6日

鳥栖市都市計画審議会

会議録署名者

会 長

委 員

委 員
