

第104回鳥栖市都市計画審議会会議録

- | | | | | | | | | | | | |
|---|-------|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 1 | 開催年月日 | 令和8年7月17日（金） | | | | | | | | | |
| 2 | 開催時間 | 10時00分から11時20分まで | | | | | | | | | |
| 3 | 開催場所 | 鳥栖市役所 3階特別会議室2・3 | | | | | | | | | |
| 4 | 出席委員 | 中村圭一委員
天本純子委員
藤田昌隆委員
松隈清之委員
田村弘子委員
猪狩名人委員
熊森昇委員
宮原武士委員
古賀克則委員
池田利幸委員
牧瀬昭子委員
片渕宏一郎委員
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 猛 部長
都市整備課 樋本 太郎 課長
有馬 豊和 課長補佐兼係長
古澤 貴弘 主任 伊藤 友美 主事
中村 憲太郎 主事
商工観光課 古沢 修 課長 香月 啓介 係長
成瀬 悠介 主任
上下水道局
下水道課 桑形 伸 課長 宮田 博志 係長 | | | | | | | | | |
| 6 | 傍聴者 | 0人 | | | | | | | | | |
| 7 | 審議会次第 | (1) 付議案件の審議
諮問第117号 鳥栖基山都市計画下水道の変更（鳥栖市決定）
諮問第118号 鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準の改正について（意見聴取）
諮問第119号 鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準に基づく雨水貯留浸透施設設置基準の廃止について（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 (有馬)	定刻となりましたので、ただいまより第１０４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、御出席いただきありがとうございます。本日は諮問事項が３件でございます。どうぞよろしくお願いいたします。 初めに、配布物の確認をお願いいたします。 １点目に次第、２点目に委員名簿、３点目に配席表、４点目に議案書及び参考資料でございます。 以上４点に不足がないか、御確認をお願いいたします。 また、本日の委員の皆様への御紹介につきましては、お手元の配席表をもって代えさせていただきます。次に、本日の会議開催に当たりまして、傍聴の御希望はございませんでしたことを御報告いたします。 それでは、審議に入ります前に、向門市長から御挨拶を申し上げます。
○市長あいさつ	
本日は大変お暑い中、またお忙しい中、本審議会に御出席をいただき、まずもって心からお礼を申し上げます。今回で通算の諮問件数が１１９件に上るということでございます。さらなる市政発展のため、都市計画行政について、引き続き様々な方面から御検討を重ねていただきたいと思います。 本日は第１０４回目の開催となり、議題は３件、サザン鳥栖クロスパーク予定地における下水道区域の変更と市街化調整区域における地区計画制度の見直しについて御審議をいただきたいと思いますと考えております。 委員の皆様方には、それぞれの見識の立場から御意見・御助言を賜り、今後とも本市のさらなる発展のために御協力いただきますようお願い申し上げます。	
事務局 (有馬)	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 (有馬)	続きまして、中村会長からご挨拶をいただきます。
○会長挨拶	
本日はお忙しい中、また本当にお暑い中、御出席を賜り、心から感謝申し上げます。本日の議案は、今後の鳥栖のまちづくりの基本となる案件でございますので、委員の皆様幅広い知見を賜ればと思っております。また、スムーズな議事進行に御協力を賜りますようお願い申し上げ、一言御挨拶とさせていただきます。	
事務局 (有馬)	ありがとうございます。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、これより中村会

	長に議事進行をお願いいたします。どうぞよろしくお願い致します。
中村会長	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。初めに、鳥栖市都市計画審議会条例第7条の規定による会議録の署名人を、松隈委員と藤田委員をお願いいたします。
中村会長	それでは、次第2(1)諮問案件の審議、諮問第117号「鳥栖基山都市計画下水道の変更（鳥栖市決定）」について、担当課及び事務局から御説明をお願いします。
事務局 (古澤)	それでは、議案書1ページ、諮問第117号「鳥栖基山都市計画下水道の変更（鳥栖市決定）」でございます。 本件は、前回の都市計画審議会です事前説明をさせていただいた内容と相違ございません。また、佐賀県との事前協議も行っており、特に異存はない旨の回答をいただいております。 都市計画案の理由について、再度確認として読み上げます。本市の公共下水道は、公共用水域の水質保全等を目的として昭和50年に事業に着手し、令和6年までに鋭意、都市計画決定、変更を行ってきております。 今回は、サザン鳥栖クロスパークの開発が予定される区域において、下水道の区域を拡大する都市計画の変更を行いたいとするものです。 なお、原案の縦覧につきましては、以前、牧瀬委員から周知の仕方をより幅広くとの御意見を頂戴しておりましたので、今回はX（旧ツイッター）にも公告縦覧の情報を掲載し、本日時点で882件のインプレッション（閲覧）がございました。 原案の公告縦覧に関しても、特段の御意見はいただいておりますし、佐賀県との事前協議でも異存なしとの通知を頂いております。 説明は以上です。
中村会長	ただいま諮問第117号について説明を受けました。このことについて質疑・御意見等がございます委員におかれましては、挙手をお願いいたします。
古賀（光） 委員	下水道の区域拡大ということですが、現在の排水処理能力にはどれぐらい余裕があるのか。また、下水道処理施設の増設等まで対応されるおつもりなのかをお聞かせいただきたい。
下水道課 (桑形)	鳥栖市の下水処理場は、現在、日量約3万9,000立方メートルの処理能力を有しております。これに対し、1日平均約2万5,000トンの処理水量が流入している状況であり、雨等で増える場合もありますが、現時点では余裕を持った運転をしております。 将来的には、全体計画として日量5万トンの処理能力を目指して計画を立てております。 また、管路につきましても、今回サザン鳥栖クロスパークからの水量を勘案して流下能力の検討を行っており、その余裕分を確認した上で、1日当たりの排水量の上限を公募条件として付した上で公募を行っている状況でござ

	ございます。
古賀（光） 委員	ありがとうございます。今の御説明をお聞きして安心いたしました。今後も地区計画等で宅地化される予定が多々あるかと思いますので、ちゃんとした対応をとっていただけるということで安心しました。
牧瀬委員	先ほどの回答の中で、5万トンの処理能力を余裕持って整備していくという話がありましたが、これはいつ頃を目途に計画されているのか。また、5万トンという数値はどのような積算内容になっているのか教えていただきたい。
下水道課 （桑形）	5万トンは、令和22年度を全体計画の目標年次として設定している数値でございます。汚水量の算定に当たっては、御家庭で使われる水の量として1人1日当たり310リットルをベースに、営業用・工場用の排水等を加味して原単位を定めており、人口の増減に合わせて汚水量が変わっていくというのが基本的な考え方でございます。 現時点の人口約7万3,000人に対し、令和22年度の計画人口を7万8,000人と設定し、5万トンという数値を設定しております。 余裕があるように感じられるかと思いますが、雨天時には、通常2万6,000トン程度の流入が最大で3万8,000トン程度まで増加した実績もございますので、少し余裕を持った整備を今後進めていきたいと考えております。
牧瀬委員	最大で流入が3万8,000トンだったということでしょうか。 今後、人口が増え、開発が進めば雨水を貯留・浸透する土地の割合も減ってくると思いますが、その辺りも加味されているという理解でよろしいか。
下水道課 （桑形）	本市の下水道は分流式であり、基本的には汚水のみを対象とし、雨水の流入を予定しているものではございません。そのため、雨水の貯留量と直接リンクするものではありませんが、現実として雨天時に流入している状況がありますので、これも踏まえながら処理場の増設を検討してまいりたいと考えております。
中村会長	その他、御質問・御意見はございませんでしょうか。ないようですので、質疑を終わり、お諮りいたします。諮問第117号「鳥栖基山都市計画下水道の変更（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よろしいでしょうか。
（一同、異議なしの声）	
中村会長	御異議なしと認めます。よって、諮問第117号「鳥栖基山都市計画下水道の変更（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いたします。
中村会長	引き続きまして、諮問第118号「鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準の改正について」について、事務局から御説明をお願いします。
事務局 （古澤）	議案書2ページ、諮問第118号「鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準の改正について」でございます。

	本件は意見聴取として諮問するものです。 変更の理由につきましては、令和５年４月に市街化調整区域における地区計画制度の運用を開始して以降、継続的に運用基準の見直しを検討してまいりました。 過去には都市計画審議会勉強会という形で御議論いただいたほか、この都市計画審議会の場合でも様々な御意見を聴取してきたところでございます。 令和７年４月には、住居系の地区計画における区域面積の下限を１ヘクタール以上から０．５ヘクタール以上へ緩和いたしました。 今回は、商業系の地区計画についても同様に、区域面積の下限を０．５ヘクタール以上とする緩和を行うものでございます。これにより、御相談を多くいただいていた商業施設と住居がセットになったような計画についても、下限面積が緩和されることとなります。 こうした緩和を行い、拠点性の高い一定の区域において、都市的土地利用への転換を推進してまいりたいと考えております。 具体的な類型別に申し上げますと、運用基準には新幹線駅周辺型、高速道路インターチェンジ周辺型、小中学校周辺型の３類型がございしますが、インターチェンジ周辺型はそもそも工業系であるため今回の対象からは外れ、新幹線駅周辺型と小中学校周辺型について、商業系を含めた０．５ヘクタール以上へ下限面積を緩和するものでございます。 また、この後の諮問第１１９号につながるところでございしますが、雨水貯留浸透施設に係る参照規定（第１２条第２項）の削除も、設置基準の廃止に付随して行いたいと考えております。 一旦、説明は以上でございます。
中村会長	ただいま諮問第１１８号について説明をいただきました。委員の皆様から質疑・御意見を賜りたいと思います。
藤田委員	今回の改正は、これまでの区域面積の下限や、次の議案の調整池といった要望をきちんと捉えて改善されたものと受け止めている。 そのほか、地区計画、５０戸連たんなどをはじめとする各種開発許可基準の運用の中で、面積や調整池のほかに、何か問題点や強い要望はあるのか。
事務局 (有馬)	鳥栖市は、区域区分、いわゆる線引きの制度を導入し、計画的な土地利用と効率的なインフラ投資を基本的なスタンスとしておりますが、その中であつてもなお、企業・住民双方の土地需要が非常に高い地域であり、それが今日の人口増加につながっているという背景がございします。 そうした中で、区域区分を維持しつつ、市街化調整区域のうち拠点性の高い一定の区域に絞って都市的土地利用への転換を図る制度がこの地区計画制度であり、下限面積を都市計画法の考え方に沿って０．５ヘクタールに緩和するとともに、この後の議案にある調整池の考え方についても最適化を

	図りたいと考えております。 また、土地利用に関するその他の制度について申し上げますと、農振除外等の課題をきちんとクリアし、土地のニーズに即した物流施設や工場等の立地を可能とする制度として、地域未来投資促進法や物流総合効率化法等がございます。 先ほどのサザン鳥栖クロスパークは地域未来投資促進法を活用した事例であり、こうした制度を活用して鳥栖市における都市的土地利用につなげてまいりたいと考えております。それぞれの制度における課題は、必要に応じて引き続き議論してまいります。
藤田委員	50戸連たん制度が開始して14～15年経っているが未だに地区指定が3地区程度であり、実際にはまだ開発に至っていないところもあると感じている。 せっかく面積と調整池という二つの大きな課題が解決できるのだから、早く実績につなげてほしい。 制度をつくったり緩和しても実績が伴わなければ、事業者も手を挙げる勇気が出ない。早く実績につながる動きをしてほしいし、ほかに問題があれば聞く耳を持って対応してもらいたい。 これは要望である。以上です。
牧瀬委員	諮問第118号の改正内容(2)の雨水貯留浸透施設に係る参照規定の削除についてであるが、これまで下限面積が1ヘクタールであったことから実質的には開発許可の際には調整池をという基準であった中で、今回の改正に伴い、例えば0.5ヘクタールと0.5ヘクタールを合わせて1ヘクタールを開発するような場合に、調整池の制限は要らないということになるのか。その辺りをどのように考えているのか。
事務局 (古澤)	下限面積の緩和を絡めての御質問と認識してお答えいたします。 そもそも開発許可の基準の中で、佐賀県の開発許可の手引きにも公表されておりますとおり、開発逃れは認められない仕組みとなっております。 同じ者が土地を取得しておきながら一部から開発する場合、一旦開発許可を受けても、次に開発許可を受けようとするときには一体性があるとみなされます。 他にも、土地の取得の仕方によらずとも、開発者や所有者が同じ場合は、例えば工事完了公告から3年を経過せずに連続して開発する場合や、店舗を先につくり駐車場等の機能を曖昧にしておいて後に駐車場として開発する場合など、こうしたケースについても、佐賀県においてきちんと一体性として取り扱われるという確認基準がきちんと設けられ、全て公表されております。 したがって、意図的に分割して開発許可を逃れることは基本的にかなり難しい状況であり、既に県内でこれら統一した運用がなされておりますので、御心配にはほぼ当たらないものと認識しております。

牧瀬委員	一体性が認められる場合はそのような処理が行われるということだと思うが、A社・B社と別々の会社が、隣接する0.5ヘクタールずつの区域をそれぞれ開発していくような場合、結果として調整池がないことによる下流域の方々への影響は、どのように担保されるのか。
事務局 (古澤)	大事な点が二つあると考えております。一つは、地区計画を定めるに当たっては都市計画審議会に諮ることが法律に基づく規定であり、審議会の議を経なければ都市計画の決定・変更ができません。 仮に意図的な地区計画の分割ではないかと疑われる地区計画であれば、まさにこの場でチェックがなされることになります。 もう一つは、開発許可の際、都市計画法第33条に基準があり、開発区域及びその周辺に溢水を生じさせるようなものについては、そもそも開発許可が下りません。連続して開発するか否かにかかわらず、調整池の有無の際はあっても、許可の都度この点の法律上のチェックが必ず行われるため、一定の水準は保たれます。 また、下限面積についても、ほとんどの自治体の地区計画運用基準は0.5ヘクタールであり、都市計画法第21条の2の都市計画提案制度なども全て0.5ヘクタール以上とされ、土地区画整理法における指針等においても1街区0.5ヘクタールとされております。 全国的に行われている形の制度に合わせるものであり、鳥栖市が著しく極端な緩和を行うものではないと考えております。この2点の視点から冷静な御判断いただければと考えております。
牧瀬委員	諮問第119号と関連するため整理が難しいが、一定のチェックがあるとしても、調整池に関しては何らかの措置が必要ではないかという認識があるのだと思う。 まず、諮問第119号の説明がなされないまま第118号を了承するのは順番として難しいと感じる。 最も申し上げたいのは、下流域の方々への配慮が必要だという認識の下、他の市町がやってこなかったことでも鳥栖市はやらなければならないという市独自の見立てがあつてこの設置基準の制定がなされてきたはずであり、これを緩和することによって、鳥栖市がこれまで貫いてきたものをどう担保し、市民の安心をどう確保するのか、その考えを伺いたい。
事務局 (有馬)	御指摘のような懸念は我々も考えておりました。 鳥栖市では、令和6年度から建設部維持管理課内に流域治水対策室を設置し、国・県・関係機関を交えた浸水対策検討会を設置・開催してまいりました。その中で、実際に浸水が起きている箇所はどこなのかといった過去の大雨の分析等を行い、流域治水として短期・中期・長期で取り組む案を、今年度、ロードマップとしてお示ししていく予定としております。 今回の議案は、これから地区計画で開発を行おうとする方に対してのみ市独自基準の調整池の設置を求めようとするものを廃止するものですが、

	流域治水については、様々な主体が関われる取組を総合的にロードマップの中でお示ししていけるものと考えております。 地区計画は制度の目的と趣旨に沿って進めつつ、流域治水対策については対策室を中心に総合的な視点からお示ししてまいります。
牧瀬委員	流域治水のロードマップに関しては議会でも出てきており承知しているが、それ自体がいつまでに何をなされるのか、今回の緩和によって何が懸念され、それが流域治水によってどう担保されるのかがまだ示されていない中で、ここだけ先に緩和するのは順番が逆ではないか。 流域治水でこれだけの対策ができるのでカバーできますという順番を示していただけるのであれば一定程度納得できるが、何がいつまでになされるのかが示されない中で先に緩和することはいかがなものかと考える。
事務局 (沼野)	話がずいぶん難しくなっておりますが、今回の制度改正の趣旨は、本来次の諮問第119号で御説明する予定でしたが、簡単に触れさせていただきます。 まず都市計画法上、開発する際の位置づけとして、開発者に求められるのは、開発区域及びその周辺の河川等を溢水させてはならないというところまでであり、これは法に明記されております。それを超えて、下流域に水があふれることまでを一開発者に抑制させるような対策を求めることは、法の趣旨からするとかなりオーバースペックなものとなっているのが現状でございます。 これを行政指導としてお願いすること自体は悪いことではありませんが、強制してしまうことは法に抵触することになります。あくまでお願いベースで、下流域が浸水するリスクがあるのでなるべく浸水しないよう調整池をつくってくださいとお願いすることまではよいのですが、それが基準になってしまうと、法が開発区域及びその周辺の溢水防止までしか求めているにもかかわらず、さらに下流域の雨水対策まで一開発者に求めることとなり、私権の制限を超えてしまいます。 そうした法的な問題も含めて総合的に考慮し、誤解を生じる可能性がある部分は排除するため、諮問第119号で設置基準を一旦廃止し、法に基づいて運用されている県の開発許可基準に合わせることをしたいと考えております。併せて、流域治水の問題は開発者だけの問題ではありませんので、市全体の別のテーブルでしっかり議論して進めていくという枠組みで、今回の提案をさせていただいております。
牧瀬委員	やはり、順番が逆であり、諮問第119号の内容を先に説明・精査した上で、これを廃止するがよいかと諮り、第118号の説明に持っていくべきだったのではないかと。
中村会長	それでは、順番を入れ替え、先に諮問第119号の説明を受けることといたします。本件はいずれも意見聴取の案件であり、お諮りは別々に行います。事務局から説明をお願いします。

松隈委員	意見聴取なのに採決をするのか。
事務局 (有馬)	意見聴取に採決は不要です。もともと意見聴取の趣旨で説明差し上げています。一旦説明します。
事務局 (古澤)	それでは、議案書３ページ、諮問第１１９号「鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準に基づく雨水貯留浸透施設設置基準の廃止について」を御説明いたします。こちらも意見聴取となります。 廃止理由につきましては、本設置基準は、地区計画制度の制度設計を行っていた令和元年以降、豪雨災害が頻発していたことなどを背景に、地区計画の申出者に対して市独自基準による調整池設置への協力を求める行政指導を行うために制定したものでございます。 設置基準に基づく行政指導は、先ほど沼野から説明がありましたとおり、相手方に任意の協力を求めるものであり、行政指導を行うこと自体は不適切ではありません。 一方で、市から行政指導を受けた者が指導に従わない意思を示した場合、指導に従わないことのみをもって、その後の手続を拒否・留保することは認められておらず、この点については最高裁判例もございます。 このため、都市計画決定手続等をはじめとした制度運用の過程において現に混乱を生じさせる懸念がございます。 このことから、制度運用における明確性の向上を図るため、雨水排水施設をはじめとした開発行為に伴う技術的な基準については、許可権者である県の開発許可基準のみとするものでございます。説明は以上です。
中村会長	それでは改めて、諮問第１１８号及び第１１９号について、御意見・御質問をお受けいたします。
池田委員	先ほど、流域治水のロードマップに載せていく予定であると答弁されたが、現時点のロードマップ自体は、鳥栖市内の４地点に関するものであって、これから開発していく地区計画の区域をそのロードマップ上に載せることはできないのではないかと。開発は申請が上がって初めて始まるものであり、そこで見える影響を流域治水でやっていかなければならないのは分かるが、まずもってロードマップに載せることはできないのではないかと考える。 また、事前をお願いしていた件として、本日御欠席であるが、都市デザインを専攻されている委員から、今回の改正・廃止による将来的な影響についての御意見は聴取できたのか。流域治水はどこかで必ず問題が起きることを市として考えていかなければならず、開発事業者に流域治水の責任を負わせることは法の趣旨を超える行為であって、管理者たる鳥栖市が考えるべきものである。その中で、市全体としての将来的な見地からの御意見があれば聞かせていただきたい。
事務局 (有馬)	委員御指摘のとおり、これから新たに開発しようとする者に対してのみ下流域の治水対策を求め過ぎることは、私権の制限を超えるのではないかと

	という点がございます。 その上で、都市計画法上、開発許可の基準として、開発区域及びその周辺に溢水を生じさせないような排水施設を設けることが定められており、これが守られないことには開発許可そのものが下りません。この点で、開発に関しては一定の担保がなされているものと考えております。 また、御指摘の学識経験委員につきましては、お尋ねしたところ、特に反対はありませんとの御回答をいただいております。
池田委員	基本的に反対ではないし、関連する基準に則った運用でよいと思う。 ただ、流域治水の話をする際にいつも申し上げているのは、同じ秋光川の流域である基山町では、既に0.5ヘクタールでの開発が進められており、例えば、高島団地では、早く川へ流すという方向の整備が行われているという感覚がある。 基山町で開発する事業者と鳥栖市でこれから開発する事業者が大きく異なるわけではなく、隣でできているなら鳥栖でもできるという考え方が持ち込まれることはあると思う。 そうすると、これまで畑などが水を吸収してくれていたところが、基山町でも鳥栖市の上流部でも早く流す形になったとき、鳥栖市の下流部の危険性は若干高まるのではないか。同じ雨水を受けるにしても、土が受けるのかコンクリート・アスファルトが受けるのかで水の流れは変わる。 地区計画制度がつくられ、有効利用されなければ意味がないので、全く緩和に反対ではないが、そこまで含めた鳥栖全体のイメージで考える必要が、今後の課題としてあるということは意見としてお伝えしておきたい。
中村会長	他にご意見ありますでしょうか。
松隈委員	今回の意見聴取案件について、当初の調整池の設置基準は、内水対策、頻発する豪雨を意識してつくられたものだろうと理解している。 ただ、事務局の説明にあるように、他の開発行為の基準と比べると、豪雨を意識して排水にかなり比重を置いた基準をつくった結果、運用上は使い勝手が悪く、排水に対する責任を過剰に開発事業者に負わせることは合理的でないため、普通の状態に戻そうとしているものと受け止めている。これは、極端な緩和というより、求め過ぎていたものを普通のレベルに戻すものと理解している。 ただ、心情的には、誰かに負わせるべきものではないとしても、この豪雨対策は流域治水でやっていくほかない以上、行政の責任として取り組むしかない。今後、流域治水対策室の役割は非常に大きくなるので、建設部としてしっかり公の責任を考えて対策をとっていただきたい。
事務局 (沼野)	御指摘のとおりと考えております。この考え方の背景には、近年の豪雨災害の頻発に加え、都市化が進んでいることも事実としてございます。 都市化は、居住する全ての皆様が原因となっているにもかかわらず、後から入ってくる方にその責任を負わせることになっているのが現実でござい

	ます。そうではなく、全体として責任を持つという意味で、市が流域治水に責任感を持って対策していくことが大切と考えております。 先ほどの4地区のロードマップにつきましては、令和元年・令和3年に浸水被害を受けた箇所を中心に検討しているものですが、流域治水の取組は継続的に行っていくべきものであり、開発に伴い治水安全度が下がることも予想されますので、リスクが上がってきた箇所を継続的に追加していくなど、今年度で終わりではない継続的なマネジメントが必要と考えております。 そうした対策により、開発と治水を両立していく仕組みをつくることが重要であり、そのような観点も含めて今回御提案させていただいております。
松隈委員	池田委員が言われたように、せっかく地区計画運用基準をつくっても運用されなければ意味がなく、それが過剰な要求によって事業者に対して二の足を踏ませているのであれば、全国的な基準に則った形とすることはよい。 個別案件については、1ヘクタール未満であっても、その形状等から溢水が見込まれないかどうか、都市計画審議会の中で審査されることになる。廃止しても強制力のなかったものであり構わないが、今後も開発事業者への任意のお願いはぜひ続けていただきたい。
池田委員	1点確認したい。設置基準を廃止した上で、口頭や文書で調整池や雨水浸透枡、貯留タンク等の設置への協力をお願いした場合、事業者としてはそれをしなければならないと受け取るものなのか、自主的な判断で対応するものなのか。規制緩和はよいが、都市化が進んでいる地域では、貯留タンクや浸透枡を効果的に設置してもらい、そこに補助金をつけるといった自主努力を促す取組はぜひお願いしたい。 行政がお願いすること自体が事業者にとって相当のプレッシャーになるのかどうかを聞かせてほしい。
事務局 (沼野)	そうしたお願い自体は今後も行っていく必要があると考えておりますが、開発の制度とは切り分けるべきと考えております。開発の際、担当者によって言われることが年度ごとに変わるといった、担当者の恣意的な運用によって基準が変わることは、事業者から見れば担当者リスクとなり、開発の抑制、ブレーキになってしまいます。あくまでも明確な基準に基づいて行政運営を進めていく必要がございます。 一方で、御指摘のような貯留タンクの設置など、開発する側が自ら取り組むインセンティブについては、別途検討が必要と考えております。 流域治水のソフト対策の中でそうしたものがないか、予算の関係もありどこまでできるか課題はございますが、現在検討しており、今後も引き続き検討してまいります。
池田委員	今の答弁であれば、申請を受け付ける段階でのお願いとは切り離し、流域

	治水対策として別枠で、別の視点から働きかけを行っていく方向性になるということでよいか。 (事務局(沼野)がうなずく様を見て) 分かりました。
牧瀬委員	確認だが、開発事業者にとって、この調整池の設置基準による過剰な負担の見込みが開発の阻害要因になってしまっていた、これまでの事業者とのやり取りの中でそのように認識している、ということによいか。
事務局 (古澤)	そのとおりです。 実際、大まかな例で申し上げますと、本来であれば宅地率が7割～8割で計画できるところが5割台中盤になった、例えば20軒建つところが17、18軒になったといった形で、土地が潰れる上にさらに調整池を造ることでマイナスにマイナスが重なり、なかなか事業が成り立たないという事例がございました。 また、不用意に調整池の容量を大きくした場合、放流先の水面との不整合が生じてポンプアップが必要になり、さらに宅地を潰さなければならないといったお話も実際に頂戴したことがございます。 また、都市計画審議会に諮り、地元をはじめ多くの方の目がある中で都市計画が決定されていくにもかかわらず、目の前で「基準を守らない」と宣言して開発すれば家が売れないだろうといったお話をいただいたこともあり、実態としてかなりの心理的プレッシャーにもなっているものと認識しております。
牧瀬委員	事業者の方々の声があつてのことだということはよく分かった。これが反映されることによって、今後開発が進んでいくだろうと見越しているということによいか。
事務局 (有馬)	そのとおりです。
牧瀬委員	心理的なプレッシャーになっているという話であるが、開発される方だけに負わせてはいけないというのは法律に基づくことであり、そうであろうと思う。 しかし、市民の皆さんにとっては、市が、行政が、何をどこまでするのか問題であり、緩和によってより治水状況が悪くなるのではないかと不安・混乱に対し、どのような措置をしていくのかを早く示さないことには、先に開発だけが進んでいくことにはどうしても納得ができない。その見通しは、おおよそでも示せるのか。
事務局 (古澤)	流域治水の御説明の前に1点確認させていただきますと、今回のこの調整池の設置基準自体は要綱に当たり、強制力はございません。 したがって、現在この瞬間においても、調整池を置かないとされる方は置かなくてよいものでございます。これまでも強制力はなかったという前提を確認した上で、流域治水が本件緩和によって大きく変わってしまうことにならないかという趣旨のご質問でよろしいでしょうか。

中村会長	(古賀委員から挙手あり) 関連ですかね。他の委員がご質問中ですので。
古賀 (光) 委員	関連です。関連で伺いたい。調整池の設置基準は、佐賀県が制定しているものに置き換えるという理解でよいか。 私も以前からこの審議会の中で、1ヘクタール未満の開発が進み、県の基準では調整池を設置しなくてもよい開発が進められる中で、行政・公共の側が何らかの治水対策をとっていく必要があるのではないかと申し上げてきた。今回、行政サイドとして治水対策のロードマップを検討し、これから実施に結びつけていかれるものと認識し、行政の対策が進んでいくという希望的観測を持っているが、間違いないか。どの程度の計画かも含めて伺いたい。
事務局 (沼野)	流域治水につきましては、現在、関係機関との協議を継続して行っているところであり、ロードマップをどの時期に公表できるかは相手先のいるお話のため明言できませんが、今年度の予算をいただいておりますので、その予算の期限内、今年度中に執行することをもって予算をいただいておりますので、その目標に向けて別途担当課が調整を進めているところでございます。 一方で、それができる前に緩和すれば不安が募るのではないかという御意見もございますが、これまでの議論のとおり、法以上のものを求めていくことは好ましくなく、あくまでお願いベースであっても、そのお願いをすること自体が行政にとってのリスクとなる面もございます。 実際、現担当者は、大きなプレッシャーになっており、強制にならないようなお願いの仕方をしつつ、一方で聞いてもらわなければならないという、法とこの基準の間に挟まれた非常に難しいかじ取りと大きな責任を負っているという事実がございます。 一步間違えば訴訟リスクにもなりますので、どのような担当者であっても、この基準を守っていけば法どおりに施行できるという基準をつくっていくことも大切なことでございます。 民間開発について法律を超えて抑制すれば、それも訴訟リスクに発展し得るものであり、そうしたリスクを減らしていくことも我々に必要なことでございますので、そうした点も含めて今回の改正を御提案しているところでございます。御了承いただければ幸いです。
牧瀬委員	担当者の方のプレッシャー、法を超えてはいけないが市としてお願いしなければならないという板挟みを担当者に押しつけることは、私も望ましくないと申し上げておきたい。 ただ、この間の豪雨災害を受けて、各市町では、貯留施設をつくる、道路の下に貯められるようにする、運動場を活用して貯める場所を確保するといった独自の取組が進んでいる中で、鳥栖市は計画を立てることには時間とお金をかけているのは見えるが、それがいつどのように進んでいくのかが見えない。 やはり順番として、実績が伴わず、なかなか納得が得られないのではない

	かと言わざるを得ない。 また、昨年だったと思うが、地区計画について事業者から事前審査を受け付けてもらえなかったという話も耳にした。開発したい方がいる一方で、事前審査が通らなかったということも事実としてあると聞いているが、その辺りはどうなのか。 このような話を聞くと、開発したいのかしたくないのかとよくわからないと感じます。
中村会長	個別の地区計画の話はこの議題との関連性が乏しく、ここで聞くべきことでしょうか。
事務局 (古澤)	行政における事務処理が適法であるかどうかに関わる大事な点ですのでお答えさせてください。 まず、行政手続法第7条及び32条などの趣旨に則って、本市で一方的に正当事由なく申請等を受け付けないということはありません。 ただし、明らかに法律やその他規定等に反している場合や、明らかに運用基準に適合していない場合に、補正を求めてお返しさせていただくことはございます。 これまで頭ごなしに受理等をしなかったということは断じてございませんので、重要な点として強調させていただきます。 一方で、市に御相談をいただく中には、そもそも地区計画制度の前提である拠点性のある場所という要件から全く外れた場所での計画や、国土交通省が定める家屋倒壊等氾濫想定区域という非常に危険な区域での大規模な住宅建築の計画などの御相談をいただくこともございます。 こうしたものに関しては、各種法令や、鳥栖市立地適正化計画、都市計画マスタープラン等に照らして適切に計画が立案されるよう、ご案内を行っています。
松隈委員	今回意見聴取を求められている案件はこの二つであり、水害対策そのものを審議する場ではないはずである。 背景として水害があり、より多くの調整池を求める基準でスタートしたのだろうが、実績がなく、他と比べて鳥栖だけハードルが高く開発しづらくなっており、なおかつ本設置基準には強制力がなく、拒否されればほとんど意味のない基準である。それを普通の形に戻すだけの話であり、その上で公の側が対策をしていくべきである。 また、先ほど池田委員も言われたが、お願いについては、部長が言われたようにインセンティブ、補助金等とセットで、開発事業者に限らず全市民に対して、個人でできる内水対策への補助等の一環としてお願いすることは全く構わないと思う。雨水タンク等への補助をつけることもあってよい。 全ての豪雨災害の責任を行政が負うという考え方には限界があり、正直台風が来たら行政のせいだと言う人はいないのと同様、排水施設は行政が管理しているとはいえ、できることには限界があるし、対策が単年度・短期

	間で全て終わるものでもない。 事務局が言ったように時間をかけて、被害がより少なくなる取組を地道にやっていくしかない。準備ができてから開発する、どんな災害でも被害が増えない対策をとるということは不可能であると思う。
中村会長	ご意見として頂戴しました。流域治水については、議員を含めてしっかり考えていただきたいと思います。他にご意見ありますでしょうか。
牧瀬委員	治水については、開発とは相反するところがあると思うが、被害を受ける側からすれば、これは市の責任ではないと意見を言われると、被災される方々の日頃の不安が伝わっていないと感じざるを得ない。 いつ何があるか分からず、毎年夏になると想定を超えるような腰まで来るような大雨が降り、自分たちの生活が危ぶまれるということに対する不安は大きい。 流域治水の課題を民間の方ばかりに負わせること自体が法的に適切でないことはもちろん分かるが、それに伴う行政の仕組みをしっかりと示していただかないと、委員としての責任を問われるところがあるなと思うので、納得はできない。
中村会長	ほかにないようですので、お諮りいたします。諮問第118号「鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準の改正について」については、原案のとおり了承することとし、その旨を市長あて答申することによろしいでしょうか。
異議ありの声あり	
中村会長	御異議がございますので、採決を行います。諮問第118号「鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準の改正について」について、原案のとおり了承することに反対の方は挙手をお願いします。
【挙手1名】	
中村会長	反対少数、賛成多数と認めます。鳥栖市都市計画審議会条例第6条第3項の規定により、原案のとおり了承することとし、その旨を市長あて答申することといたします。
中村会長	続きまして、諮問第119号についてお諮りいたします。諮問第119号「鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準に基づく雨水貯留浸透施設設置基準の廃止について」については、原案のとおり了承することとし、その旨を市長あて答申することによろしいでしょうか。
異議ありの声あり	
中村会長	御異議がございますので、採決を行います。諮問第119号「鳥栖市市街化調整区域における地区計画運用基準に基づく雨水貯留浸透施設設置基準の廃止について」について、原案のとおり了承することに反対の方は挙手をお願いします。
【挙手1名】	
中村会長	反対少数、賛成多数と認めます。鳥栖市都市計画審議会条例第6条第3項

	の規定により、原案のとおり了承することとし、その旨を市長あて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。円滑な議事進行への御協力と、多くの貴重な御意見をありがとうございました。これにて議事進行を終了し、事務局にお返しします。
事務局 (有馬)	中村会長、ありがとうございました。本日予定しておりました議事が全て終了いたしましたので、最後に建設部長の沼野からお礼の挨拶を申し上げます。
○沼野部長あいさつ 本日は御多用の中、御審議・御意見をいただき、心から感謝申し上げます。特に、市街化調整区域における地区計画運用基準の改正及び雨水貯留浸透施設設置基準の廃止につきましては、貴重な御意見をいただき、改めて御礼申し上げます。本日の御意見を踏まえ、必要な手続を早期に実施するとともに、今後も引き続き本市の健全な都市計画行政に努めてまいりたいと考えております。委員の皆様におかれましては、今後とも御指導・御協力を賜りますようお願い申し上げます。 また、本年８月にて一旦、本都市計画審議会委員全員の任期満了となることから、現体制最後の都市計画審議会となります。中村会長をはじめ、都市計画審議会委員各位のこれまでの御協力に改めて感謝申し上げます。結びに、皆様方のますますの御健勝と御活躍を祈念し、簡単ではございますが、御挨拶とさせていただきます。本日はありがとうございました。	
事務局 (有馬)	それでは、これをもちまして第１０４回鳥栖市都市計画審議会を終了いたします。長時間にわたり、ありがとうございました。
終会（時間１１：２０）	

令和8年7月17日

鳥栖市都市計画審議会

会議録署名者

会 長

委 員

委 員
