

会議の要旨（議事録）

会議の名称	第88回 鳥栖市都市計画審議会		
開催日時	平成30年5月30日	開催場所	市役所2階第1会議室
出席者数	15名	傍聴人数	2名
議題	(1)鳥栖基山都市計画用途地域及び準防火地域の変更（鳥栖市決定） (2)建築基準法第22条指定区域の見直し (3)鳥栖市都市計画マスタープランの策定について		
配布資料	1 議案 2 議案説明資料		
所管課	(課名) まちづくり推進課 (電話番号) 85-3601		

第 8 8 回鳥栖市都市計画審議会会議録

- 1 開催年月日 平成30年5月30日(水)
- 2 開催時間 午前10時00分から午前11時50分まで
- 3 開催場所 鳥栖市役所 2階第1会議室
- 4 出席委員 向 門 慶 人 委員 江 崎 勝 芳 委員
権 藤 結 城 委員 古 藤 敏 子 委員
能 富 素 江 委員 小 石 弘 和 委員
内 川 隆 則 委員 成 富 牧 男 委員
久保山 博 幸 委員 飛 松 妙 子 委員
下 田 寛 委員 山 田 隆 則 委員 ※石橋賢一氏代理出席
杉 野 朗 委員 中 村 義 光 委員
鈴木 登美子 委員
- 5 その他出席 鳥栖市 橋本市長
事務局 【企画政策部】石丸部長
(まちづくり推進課)
藤川課長、下川課長補佐、古澤係長、斉藤主査、安永主査
- 6 傍聴者 2人
- 7 審議会次第 (1) 委員の紹介
(2) 市長挨拶
(3) 会長挨拶
(4) 議題の審議
①諮問案件の審議
諮問第104号 鳥栖基山都市計画用途地域及び準防火地域の変更(鳥栖市決定)
諮問第105号 建築基準法第22条指定区域の見直し
諮問第102号 鳥栖市都市計画マスタープランの策定について
(継続審議)
(5) 報告事項
50戸連たん制度の区域指定(江島地区)について
(6) 企画政策部長のあいさつ
- 8 審議の結果 ・諮問第104号について、諮問事項どおり議決した。
・諮問第105号について、諮問事項どおり議決した。
・諮問第102号について、継続審議とした。

9 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	<p>ご案内の時間になりましたので、ただ今より第88回鳥栖市都市計画審議会を開催いたします。</p> <p>○傍聴者の報告(2名)</p> <p>○都市計画審議会委員の紹介</p> <p>鳥栖市長よりごあいさつを申し上げます。</p>
市長	○あいさつ
事務局	次に会長あいさつに移ります。向門会長、よろしく願いいたします。
会長	○あいさつ
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>それではこの後は議事に入りますが、市長は、この後別の公務のため、ここで退席させていただきます。</p>
市長退席	
事務局	<p>次に議長の選出についてでございますが、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、向門会長に議長をお願いしたいと思います。</p> <p>向門会長、前の議長席へ移動をお願いいたします。</p>
会長、議長席へ移動	
議長	<p>議長を仰せつかりました向門です。よろしく願いいたします。</p> <p>議事に入ります前に委員の皆さまにおかれましては、円滑な議事の進行にご協力をお願いします。</p> <p>まず始めに、鳥栖市都市計画審議会条例第7条の規定により会議録への署名には古藤委員と飛松委員をお願いいたします。</p> <p>それでは、諮問第104号「鳥栖基山都市計画用途地域及び準防火地域の変更」及び諮問第105号「建築基準法第22条指定区域の見直し」について事務局からご説明をお願いします。</p>
事務局	<p>今回、鳥栖市の市街化区域に設定しております用途地域を変更するというのが大きな内容でございます。議案1ページの表に鳥栖市の10種類の用途地域の面積を記載しております。このうち6種類の用途地域が今回の変更対象となります。</p> <p>理由としては、本市の都市計画用途地域は、良好な市街地の形成と住居、商業、工業などの適正な配置を誘導することを目的に昭和38年12月に設定を行っております。その後、都市計画区域区分の決定、土地区画整理事業等の新市街地形成に合わせた見直しを行うとともに、土地利用の現況と見直しを踏まえた見直しを適宜実施し、適正な都市計画の運用を図ってきたところでございます。</p>

今回、前回見直しから相当期間が経過していることから、開発等の進展により現状の用途地域界と地形等が整合していない箇所や現状の用途地域と建築物の用途が即していない箇所について用途地域の変更を行い、適性かつ良好な市街地の形成を図るものであるという理由でございます。

用途変更区域については、付図の総括図に示しております。北側弥生が丘地区のNo. 1 弥生が丘地区、No. 2 田代本町、No. 3 田代外町、No. 4 市役所、No. 5 宿町、No. 6 新鳥栖駅西側のサガハイマット、No. 7 村田町の7区域が変更の対象となります。

議案の2ページを御覧ください。鳥栖基山都市計画準防火地域の変更について、次の3ページに諮問第105号建築基準法第22条指定区域の見直しにつきましては、用途地域の見直しに関連し新鳥栖駅前を近隣商業地域に加えるため準防火地域と22条指定区域を変更しますので一括して御説明いたします。また、準防火地域と22条指定区域の内容は後ほど説明させていただきます。

以上が全体の概要でございます。これ以降は具体的な内容について説明いたしますので、本日、机上配布しております説明資料をご覧ください。

説明資料の1ページを御覧ください。まず用途地域とは都市計画法に定められました地域地区のひとつで、市街地の環境を良好に保つ機能的な街づくりを進めるために鳥栖市が決定するものでございます。

街の利便性や快適性、安全性を増進するために13種類の用途地域がございますが、鳥栖市ではこのうち10種類を指定しております。用途地域に応じて建ぺい率や容積率、高さ制限など定めて、地域それぞれの住環境の確保を図っているところでございます。

都市計画区域は市街化区域と市街化調整区域にいわゆる線引きを行っておりますので、今回御審議いただきますのは市街化区域の中に用途地域を変更するものでございます。市街化調整区域は用途地域の指定はございませんので今回の審議からは外れております。

続きまして2ページを御覧ください。

鳥栖市で定めております10種類の用途地域の概要を図で説明したものでございます。例えば鳥栖市で一番広い面積を占めておりますのは、第一種住居地域というものがありまして、住居から事務所やホテルなども建築可能となる区域でございます。それから、商業地域は事務所や銀行、百貨店など大規模な建物が立地できるなど、このように10種類の用途地域を設定しております。

3ページを御覧いただきますと、用途地域別に用途もしくは規模によって、建築可能な建物が決められております。この表中に記載している丸印で書かれている建物は建築可能であることを示しており、数字や記号がついたものは条件付きで建築ができるものでございます。このように、用途地域に応じて、それぞれの建物の用途や規模が関係しております。

続きまして4ページをご覧ください。

今回用途地域の見直しの考え方について説明いたします。鳥栖市は昭和38年に用途地域の設定をいたしまして、昭和48年に市街化区域、市街化調整区域の線引きを行いました。その後平成8年に用途地域の細分化を行いまして現在に至

事務局	<p>っているものでございます。その間、北部丘陵や蔵上の区画整理、新鳥栖駅、流通業務団地などの開発に伴い、順次用途地域を見直してきたところです。</p> <p>前回の見直しは平成8年に行っており、それから20年が過ぎまして用途地域の境界と地形が整合していない箇所や、用途地域と実際の土地や建物の利用状況が整合していない箇所が見受けられるようになって参りました。これらの状況を受けまして、鳥栖市として用途地域の見直しの考え方、次の3点に従って見直すこととしました。</p> <p>1番目、現状の用途地域と建築物の用途が広範囲に渡って即していない箇所を見直す。</p> <p>2番目、開発等の進展により現状の用途地域界と地形等が整合していない箇所を見直す。</p> <p>3番目、見直しによって「既存不適格建築物」が発生しないよう配慮する。そういった3点で見直しを進めたものでございます。</p> <p>平成28年度から変更箇所の事前の調査、選定を行い、国が定める用途地域の変更に関する指針、佐賀県のマニュアルなどに基づき、佐賀県と協議し、今回変更箇所をお示しするものでございます。</p> <p>都市計画審議会においても平成28年度に用途地域の見直しについて報告し、昨年7月に変更予定箇所の説明、さらに本年2月に都市計画案として区域をお示ししたところです。以上が本市の考え方でございます。</p> <p>続きまして、変更する7区域について説明いたします。</p> <p>資料の5ページ、弥生が丘地区を御覧ください。</p> <p>こちらは現在アウトレットが立地していますが用途地域は工業地域になっております。アウトレットの立地から約10年以上経過しており現況に併せて商業地域に変更するものでございます。</p> <p>容積率は周辺環境に合せて200%とします。市の中心市街地に無いということ、高度利用をしないということから準防火地域の設定を行わないということにしております。以上が弥生が丘地区でございます。</p> <p>続きまして6ページ、田代本町地区でございます。</p> <p>高速道の鳥栖インターの北側の地域でございます。現在こちらは準工業地域でございますが、現状では開発が進み住宅が広がっております。準工業地域では住宅から事業所、工場といったものまで幅広く建築可能な地域でございますので、現在のように住宅の立地も可能ということでございます。現状では宅地分譲が進みましたので住居メインの第一種住居地域に変更するものでございます。また、従前の用途境界が以前存在した水路等の地形地物によって設定されていたものですが、現在は宅地開発が進み東側まで道路が整備されておりますので、これに合わせて境界を設定するものでございます。</p> <p>続きまして7ページ、田代外町地区でございます。</p> <p>こちらは平成24年度に廃止しました都市計画道路を用途地域の境界としておりましたので、現在は見通しでの設定となっております。これを、西側に道路、地形地物に合わせて第一種住居地域に変更するものでございます。</p> <p>続きまして8ページ、宿町地区・市役所でございます。</p>
-----	--

事務局	<p>現在の市庁舎の場所は第一種住居地域でございます。現在の市庁舎は既存不適格の建築物となっておりますので、庁舎立地が可能な用途地域に変更するものでございます。</p> <p>国道34号線沿いの敷地の一部が既に近隣商業地域に入っています。それに合わせて市役所の敷地一体を近隣商業地域に変更いたします。</p> <p>市庁舎は昨年度鳥栖市の整備基本計画が策定されまして、新庁舎は現地に建替えるということで方針が示されたところでございます。</p> <p>続きまして9ページ、宿町地区でございます。</p> <p>こちらも用途地域境界が見通しでの設定となっており、同一の敷地に2つの用途地域が混在するという状況ですので地形地物に合わせて近隣商業地域へ変更するものでございます。</p> <p>続きまして10ページ、原古賀町地区でございます。</p> <p>新鳥栖駅の西側サガハイマットの敷地でございます。新鳥栖駅周辺につきましては、近隣商業地域と合わせて準防火地域を設定しております。ハイマットの敷地の一部については、土地区画整理事業の際の道路のルートがあり、それに合わせた用途地域境界となっております。このため、ハイマットの敷地の中を分断するような形で設定されておりますので、今回、近隣商業地域に一括して指定するものでございます。</p> <p>準防火地域の指定と合わせて建築基準法22条指定区域の変更も関連します。</p> <p>準防火と22条指定区域につきまして参考資料を御覧ください。</p> <p>参考資料の3ページでございます。</p> <p>準防火地域は、市街地の火災発生の延焼防止を目的として指定するものでございまして、鳥栖市では現在鳥栖駅周辺、弥生が丘駅周辺、それと新鳥栖駅周辺のハイマットの一部を設定しております。建物の延べ床面積や階数に応じて耐火建築物、準耐火建築物もしくは防火構造とか不燃材料で覆うなど建築制限がかかっております。表に記載していますように階数、面積などにより建物が厳しく制限されております。</p> <p>次に建築基準法22条指定区域について、参考資料の5ページを御覧ください。</p> <p>この区域は、火事の際に火の粉が降ってきたとしても屋根から延焼しないように屋根などの不燃化の必要がございます。基本的には鳥栖市内の市街化区域については、準防火地域か、若しくは22条指定区域のいずれかに属しており、おもに中心市街地や鉄道駅などの拠点に準防火地域を張って、その周りを囲むように22条指定区域が広がっているという状況でございます。</p> <p>今回原古賀町のハイマットの一部は、先ほど述べましたとおり近隣商業地域に変更することに合わせ、新鳥栖駅と同じように準防火地域に変え、今まで第一種住居地域であった部分が22条区域から外れるということになります。</p> <p>準防火地域の建物は耐火建築物である必要がありますが、ハイマットは既に鉄筋コンクリート造の耐火建築物になっており準防火地域の建築制限の条件を満たしております。</p> <p>また、準防火地域は今回の都市計画審議会でご審議いただき鳥栖市が決定しますが、22条区域については佐賀県が区域を決定するというようになっており</p>
-----	---

事務局	<p>ます。今回22条指定区域の変更について佐賀県から鳥栖市へ意見照会がございましたので本日都計審に諮った次第でございます。本日の審議を頂きまして佐賀県へ回答したいと考えております。</p> <p>最後になりますが、説明資料の11ページ、村田町地区でございます。国道34号村田町交差点から南側、旭小学校に行く手前の地域でございます。こちらも現在見通しでの用途地域境界の設定となっておりますので、北側の用途に合わせて南側の道まで第一種住居地域に変更するものです。</p> <p>以上が用途地域の変更箇所7区域についての説明でございます。</p> <p>最後に、説明資料の12ページ、都市計画決定の手続き等についてこれまでの経緯、今後の予定を示したものでございます。</p> <p>昨年5月に変更対象区域の地権者の調査を行い、都市計画決定に必要な法定図書の作成を行ったところでございます。その後、昨年7月に都市計画審議会へ見直し箇所の案を説明したところでございます。</p> <p>昨年8月には佐賀県との下協議をさせていただきまして、12月に住民説明会を開催しました。本年2月に都市計画原案の縦覧をさせていただき、この際、都市計画審議会へ案縦覧としての報告をしたところです。6番目に都市計画案縦覧を4月に実施し、本日都市計画審議会にて御審議いただくものです。</p> <p>今後は6月中旬に県の協議をさせていただき、6月下旬に都市計画の決定の告示を予定しております。</p> <p>以上が、諮問第104号「鳥栖基山都市計画用途地域及び準防火地域の変更」及び諮問第105号「建築基準法第22条指定区域の見直し」につきまして、事務局として一括説明させていただきました。御審議の程よろしくお願いいたします。</p>
議長	<p>ただいま諮問第104号及び105号について事務局の説明を受けました。</p> <p>この諮問第104号及び105号について、質疑、御意見等ございます委員におかれましては、挙手にてお願いします。</p>
委員	<p>No. 4市役所について、庁舎が既存不適格建築物ということから現状用途に合わせ近隣商業地域に変更するとのこと。現在庁舎建替えが進んでいますが、庁舎建替えありきで用途変更されているように一部の市民の方から話をききますが事務局の考えをお伺いしたい。</p>
事務局	<p>先ほど説明しましたとおり、平成28年当初から県の業務で用途地域の見直し箇所というものを検討してきております。この県業務につきましては、我々鳥栖市、同じ都市計画区域である基山町も負担金を出してやってきた業務でございますが、その頃から市庁舎は既存不適格であるということが分かっておりましたので見直しの検討を始めておりました。</p> <p>委員からご指摘いただきました件については、ちょうど平成28年4月の年度当初に熊本地震がございまして、6月に市議会からも市庁舎の早期建設の決議をいただいたところでございました。</p> <p>こうした決議を受けまして、平成28年11月に鳥栖市として市庁舎の建設を表明したところでございます。我々、都市計画担当部署としては既存不適格の是正として見直しを進めておりまして、都市計画変更の手続きの過程において手続</p>

事務局	<p>きをやっている最中に市庁舎の現地建替えの方針が出されたということでございます。</p> <p>この都市計画審議会におきましては、平成28年10月に、庁舎建設の表明前でございます85回都市計画審議会において来年から用途地域を変更したいと御説明したところでございます。また、翌年平成29年7月の86回都市計画審議会、平成30年2月の87回都市計画審議会において御説明させていただいたところでございます。</p> <p>ただ、一方で平成29年に基本計画策定委員会において市庁舎の立地の検討をしていただいております。こうした経過を踏まえて平成30年2月に用途地域の変更を前提にということで市庁舎を現地に建替えるとの基本計画が策定されております。</p> <p>こうした基本計画に基づき、本年度の予算に実施設計分もついておりまして、庁舎建設課において進めております。まちづくり推進課としましては、基本的に既存不適格の是正ということで進めておりましたが、並行して市庁舎建設の話も持ち上がったということで、結果として都市計画審議会でご承認いただければ決定に至ることになりますが、同時に庁舎発注準備等も進んでいる状況でございます。</p> <p>そうしたことから委員から御指摘いただいたように、やはり市民の皆さんの中には、市役所はもう現地建替ありきで進んでいるのではないかというご意見、とういうか誤解を招いてしまっているということにつきましては、我々市としてはお詫びをすべきと思っております。</p> <p>ただ庁舎建設ありきというつもりではなかったということだけは、何卒ご理解を賜りたいと思っております。よろしく申し上げます。</p>
委員	<p>わかりました。事務局からの報告を受けまして市民の方へ説明させていただきたいと思えます。</p>
議長	<p>この件で他に御意見はありますか。</p>
委員	<p>先ほど説明ありましたけど、非常に無理がいくような作業を今までもしてきたのではないかと、今説明を聞いても感じるわけでございます。</p> <p>同時に私も市会議員であります。もう設計業者も決まってきた状況であります。我々も市庁舎建設に賛成しているものの、北側のグラウンドを潰して進めているということについては、いささか疑問があります。</p> <p>市会議員の皆さんも今までそれぞれ意見を出してこれられたが、市内のグラウンドは非常に不足している状況で、いろんな市民の皆さんのご意見が出されてきたわけでありまして。それでもなおかつグラウンドを潰していくということは市民の皆様に対しどうお答えするかということもございまして、直接都市計画審議会に反映される問題では無いと思えますが、こうした無理をしてでも庁舎を建てていくということについては、やはりグラウンドの整備についても都市計画審議会でも十分熟知していただきながら了解してもらわないと、市民の皆さん方に申し開きが無いということもございまして、是非ともそのような意見についても含みを持ってやっていただきたいと思います。是非この点についての御意見も出していただきたいと思います。</p>

事務局	<p>今、委員がおっしゃられたご意見でございますが、市庁舎の基本計画の中では市民の方が憩う場、それからヘリコプターの離発着など緊急時の活用を含めた多目的広場の設置が検討されておまして、広さにもよりますが、そこでできるスポーツもあると担当課から聞いております。ただ元々市内には野球ができる施設、特に中学生以上の大人ができるグラウンド等が少ないということは市としても認識しております。</p> <p>本日出された御意見を踏まえ、しっかりと検討する必要があると考えております。以上でございます。</p>
委員	<p>是非このことは委員の皆さんでも考えていく問題だと思いますので是非よろしくお願ひしたいと思います。</p>
議長	<p>庁舎の件に関して御意見はございませんか？</p> <p>では私の方から是非とも会長としてお話をさせていただきたいと思ひます。</p> <p>今回の都市計画審議会の市役所庁舎の既存不適格の用途変更、第一種住居地域から近隣商業地域へ変えるということは、この庁舎が現在不適格だから変える、とういことで今まで審議してきたと思ひています。ところが一方では新庁舎をここに建替えるということで予算が通つてます。先程の委員のご質問もありましたが、ここに建替えるという状況の中でこの都市計画審議会に諮るのか、どっちを諮るのかというのがご質問されたことだと思ひます。</p> <p>我々は既存不適格の庁舎を今の用途地域に合わせるために用途を変えようとしている。新しい庁舎を建替えるので、用途変更をするためにこの会合をやっていないという。私は県に確認しました。県は市と庁舎建替えのために協議されましたか、と聞くと、していないとのことでした。今のこの庁舎の位置が既存不適格の建物だから用途地域を変更するというので県も協議をしてきたということですから。新しく庁舎を建てるための協議はしていないと聞いています。</p> <p>そこが今重なって議論をしているということ。我々もスケジュール感をもってやってきたつもりです。本来なら庁舎予算はこの審議会が通つた後にきちんとした形で十分な説明をしていただいて、そしてグラウンド、駐車場の問題、どこから車が出入りするのか、どれぐらい人が出入りして車が通るのか、そういったことが本来なら近隣の住民に説明して都市計画審議会に諮るべきなんです。</p> <p>新庁舎は4階から5階程度の建物になると聞いています。グラウンド方に建てることも聞いています。そうすると景観が変わりますし、日照権の問題も出てくると思ひます。そういったものも含めて我々はこの審議会で議決をするのか、そうではなくて今この既存の建物の中で議論をするのか。</p> <p>もう一点、本来なら既存不適格の建物で来年解体するのであれば、第一種住居地域のままで現庁舎建物を解体し、新たに用途地域に適合する場所へ庁舎を建てるのが本来の都市計画のあり方だと思ひます。</p> <p>そのあたりが順番を間違つてきたのでいろんな方面から異議があると思ひますし、おそらくグラウンドの経緯についても説明のないままに庁舎の設計に入っていると。</p> <p>今回都市計画審議会で賛否を採るわけですが、あくまで賛否を採るわけですから。賛否を採って、仮に否決した場合はどうするのかということ。その手続きを</p>

議長	<p>間違えて今回まちづくり推進課が間違えているのか、庁舎予算を出した部署が間違えているのかわかりませんが、手続き論として、会長として非常にまずい手続きをしているのではないかと思います。ですから皆さん方に賛否を問うと思うが、市民の皆さんの意見、近隣の皆さんの御意見が都市計画審議会の委員の皆さまにも返ってくるかもしれないことも、私は会長として心配しています。</p> <p>そういった状況において今回の議案を審査していく、審議している、審議しなければならない状況を市当局が作っていることに私は会長として非常に腹立たしいし、手続きを非常に間違っていると思っていますけども、何か皆さん御意見ありますか？</p>
事務局	<p>今会長のおっしゃった点につきましては、確かに用途変更手続きと同時並行の形で新庁舎の建設の準備がなされているということで、その進め方、取り組み方が本日ご審議いただくうえで誠に不十分であったということにつきましては、改めてお詫び申し上げます。何卒御審議いただきますようお願い申し上げます。</p>
議長	<p>そういったことも含めてですね、私の立場としては諮問をされていますので皆さん方にお諮りをすることになります。</p> <p>先程、委員からお話がありましたように今後庁舎設計について様々な形で、案や構想なり出てくると思うんですが、都市計画審議会としてもそういった基本設計なり、構想なり出てきた際には報告していただくということによろしいですかね。</p>
委員	<p>それでいいと思います。事務局も市長じゃないから別の角度からの意見はできないと思うんですけど、上と相談していけば別の角度からも検討する材料というのが色々あるかと思うので、その含みを持ってこの場を十分理解していただきたいということを申し上げておきます。</p>
議長	<p>今後このような手続きの不備が無いようひとつひとつ丁寧をお願いしたいと思います。</p> <p>ここで暫時休憩します。</p>
休憩	
議長	<p>再開します。都市計画審議会は法律に基づき設置される極めて重要な審議会だと思っています。その意見を十分に聞く前に他の会議からの意見を尊重されるということがあってはならないと思いますので、この都計審に諮る重み、重さというものを担当課、担当部長、市長にも申し入れいただいて今後の庁舎検討についても何かあればきちんと説明する体制をとっていただくよう強く申し入れさせていただきます。</p> <p>他に本議案について質疑ある方はありますか。</p> <p>それでは他に意見質疑等はないようですのでここで諮問104号、105号の審議を終わり採決といたします。</p> <p>諮問第104号「鳥栖基山都市計画用途地域及び準防火地域の変更」及び諮問第105号「建築基準法第22条指定区域の見直し」については原案どおり可決することによろしいでしょうか。</p>
(委員より異議なしの声)	

議長	<p>異議なしと認めます。よって諮問第104号「鳥栖基山都市計画用途地域及び準防火地域の変更」及び諮問第105号「建築基準法第22条指定区域の見直し」については諮問事項どおり議決いたしました。</p> <p>それでは次に諮問第102号継続審議案件の「鳥栖市都市計画マスタープランの策定について」事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、先ず、都市計画マスタープランの概要についてご説明いたします。</p> <p>都市計画マスタープランとは、鳥栖市の都市計画に関する基本的な方針を定めるものでございまして、概ね20年後を見据えて将来像を設定し、今後10年間の整備方針について記載するものでございます。</p> <p>都市計画マスタープランの構成としましては、「1. 鳥栖市の概況、主要課題の整理」、「2. 全体構想」、「3. 地域別構想」、「4. 実現に向けた取り組み」という4つの項目に分かれており、本日ご審議をお願いしたいところとしまして、資料の赤枠で囲っております、「2. 全体構想」の中の鳥栖市全体のまちの将来像や基本方針について、資料を準備しているところでございます。</p> <p>策定スケジュールとしましては、平成29年度から平成31年度までの3年間で取りまとめてまいります。昨年度、市民アンケート調査の実施と、それを踏まえた課題の整理を行っております。今年度、全体構想素案及び地域別構想素案を作成しまして、来年度、全体の取りまとめを行う予定でございます。</p> <p>続きまして、全体構想（骨子案）についてご説明いたします。</p> <p>鳥栖市の特性として3つのポイントを挙げています。</p> <p>1つ目、通勤、通学、買い物など生活の便利さとともに、水と緑に恵まれた豊かな自然環境に囲まれ、暮らしやすい環境が整っていること。</p> <p>2つ目、九州陸路交通の要衝として優れた立地特性を有し、九州有数の内陸工業都市、物流拠点都市として成長を続けていること。</p> <p>3つ目、鳥栖プレミアム・アウトレットやJリーグサガン鳥栖のホームスタジアムであるベストアメニティスタジアムなど九州を代表する広域的な集客施設が立地していること。</p> <p>このように、良好な住環境が整っていること、働く場があること、市外からの集客・交流施設があることを、鳥栖市の特性・魅力として記載しているところでございます。</p> <p>続きまして、資料下段の都市づくりの問題点・課題でございますが、昨年度整理いたしました問題点・課題において、一度お示しておりますが、前回の振り返りとして再度記載しています。</p> <p>鳥栖市における都市づくりの問題点・課題として、①から⑫まで抽出し、それぞれ取り組みの方向性を挙げております。</p> <p>先ず、「①人口減少・超高齢社会への対応」につきましましては、市全体で今後20年程度人口が増加していくという推計がなされておりますが、地区によって増加しているところ、減少しているところが存在していることから、市全体でのバランスを取っていく必要があること。また、人口増加は続きますが、高齢化は確実</p>

事務局	<p>に進んでいくことから、社会構造の変化への対応が必要であることを記載しています。</p> <p>続きまして、「②市街地の拠点性向上」につきましては、鳥栖駅周辺整備事業による利便性向上と中心市街地の魅力向上、新鳥栖駅周辺について九州新幹線の広域性を活かす機能誘導が必要であることを記載しています。</p> <p>続きまして、「③良好な住環境の形成」につきましては、今後問題となる空き家への対応、集落の維持・活性化が必要であることを記載しています。</p> <p>続きまして、「④商業機能の適正配置」につきましては、郊外への大規模商業施設の立地抑制、中心商業地の活性化が必要であること。また、市民アンケートにおいて「徒歩でも利用できる商店などの充実」が求められていることから、地域住民の生活利便性向上が必要であることを記載しています。</p> <p>続きまして、「⑤新たな産業の受け皿確保」につきましては、企業の引き合いも多いことから、例えば、インターチェンジ周辺などへの新たな産業の受け皿の確保が必要であることを記載しています。</p> <p>続きまして、「⑥円滑な道路ネットワークの形成」につきましては、通過交通・発着交通の整流化、長期未着手都市計画道路の見直しを踏まえた計画的な都市計画道路の整備が必要であることを記載しています。</p> <p>続きまして、「⑦公共交通ネットワークの充実」につきましては、路線バスなど公共交通による市民の足の確保、財政負担も考慮した運行形態の効率化が必要であることを記載しています。</p> <p>続きまして、「⑧自然環境の保全と地域資源の活用」につきましては、市内に多くの史跡や文化財が点在していることから、自然環境の適切な保全と地域資源の活用が必要であること。また、四阿屋など自然環境を活かしたレクリエーション施設の充実が必要であることを記載しています。</p> <p>続きまして、「⑨安全で快適な生活道路の整備」につきましては、市民アンケートにおいて「歩きやすい歩道、生活道路の整備」が求められていることから、生活道路の整備、歩行者空間の形成が必要であることを記載しています。</p> <p>続きまして、「⑩公園・緑地の機能充実」につきましては、憩いの空間として公園の機能向上、都市内緑化の推進が必要であることを記載しています。</p> <p>続きまして、「⑪災害に強い都市基盤の整備」につきましては、本市における自然災害として、地震、洪水、土砂災害、人的災害として火事などが想定されますが、そういった災害への対応として、オープンスペースの確保、防災拠点施設の整備、危険箇所の災害対策とあわせて、都市計画の観点から住宅地の適正な誘導が必要であることを記載しています。</p> <p>最後に、「⑫防犯対策の推進」につきましては、防犯パトロールなどを行っておりますが、ソフト面の対応とあわせたハード整備として、犯罪の発生を抑制する都市空間の整備が必要であることを記載しています。</p> <p>これらを踏まえまして、次のページに将来像・基本方針を記載しています。 先ず、将来像として3つのポイントを挙げています。</p>
-----	---

事務局	<p>1つ目、抜群の交通利便性を誇る「九州のクロスポイント」「産業都市」としての鳥栖市のポテンシャル（強み）をさらに高めていく。</p> <p>2つ目、現在の市街地のまとまりや蓄積された都市基盤を活かし、周辺の集落や田園、里山などの自然空間とも調和した市街地を形成する。</p> <p>3つ目、鳥栖市が将来にわたって活力を維持していくため、まちを支える市民一人ひとりの個性が輝く、快適で魅力的な住みやすいまちを目指す。</p> <p>このような観点から、将来都市像として「都市と自然が調和し、人が輝く快適なまち」をお示ししています。</p> <p>また、この将来像を実現するために目指すべき方向性として、方針1から4まで挙げています。これらの基本方針につきましては、先ほどご説明いたしました問題点・課題の整理、上位計画である総合計画、佐賀県が策定している区域マスタープランなどを踏まえて、まとめているところでございます。</p> <p>先ず、「方針1 便利で快適なまち」でございますが、主に土地利用、交通体系、住環境について記載しています。</p> <p>基本的な方向として3つポイントを挙げています。</p> <p>1つ目、計画的な土地利用を推進し、コンパクトで良好な都市環境を形成する。</p> <p>2つ目、道路・公共交通ネットワークを強化し、市内外の移動を円滑化する。</p> <p>3つ目、生活基盤や空き家等の利活用により、快適な居住環境を整える。</p> <p>その下に、これらに対応した主な取組例を記載しています。</p> <p>「地域特性に応じた住宅地の整備と居住環境の形成」につきましては、市街地での高層住宅、郊外でのゆとりある低層住宅を誘導していくこと、新鳥栖駅周辺など利便性が高い場所に住宅地を誘導していくことなどが考えられます。</p> <p>「日常生活圏における生活サービスの維持・確保」につきましては、用途地域の見直しや市街化調整区域における日用品店舗等の開発などが考えられます。</p> <p>また、長期未着手都市計画道路の見直しを踏まえた「計画的な都市計画道路の整備」、「公共交通の効率的な運行」として、市民の足の確保と財政負担の効率化、例えば運行ルートや運行ダイヤの見直しなどが考えられます。</p> <p>「計画的な都市施設の整備・適正管理」につきましては、次期ごみ処理施設、下水道処理施設、火葬場などの都市施設の整備・適正管理が考えられます。</p> <p>あとは、「生活道路の幅員確保や歩道整備」、「空き家等及び跡地の活用促進」でございますが、空き家につきましては、昨年度策定された空家等対策計画を踏まえ、除却とあわせた利活用が考えられます。</p> <p>続きまして、「方針2 活力と賑わいのあるまち」でございますが、主に市街地整備、商業、工業について記載しています。</p> <p>基本的な方向として3つポイントを挙げています。</p> <p>1つ目、鳥栖駅・新鳥栖駅を中心とした賑わい拠点を形成する。</p> <p>2つ目、新たな産業団地の整備と企業誘致により、働く場を確保する。</p> <p>3つ目、市街地や観光資源等との回遊性を高め、人の交流を活発化する。</p> <p>その下に、これらに対応した主な取組例を記載しています。</p>
-----	---

事務局	<p>「鳥栖駅を中心とした駅周辺の一体的な整備」、鳥栖駅周辺整備でございますが、それに関連し、「中心市街地の賑わい創出」として、駅前広場と商店街との連携や中央公園の再整備などが考えられます。</p> <p>「新鳥栖駅周辺の拠点性を活かす土地利用」につきましては、新鳥栖駅周辺の都市的な土地利用が考えられます。</p> <p>「鳥栖駅・新鳥栖駅におけるゲート機能（案内、二次交通、飲食物販など）の強化」につきましては、鉄道とバスとの交通結節機能の強化などが考えられます。</p> <p>「新たな産業団地の確保による企業誘致の推進、企業支援」につきましては、企業誘致の受け皿づくりとともに、立地企業へのフォローアップとして、都市計画の面からの企業支援が考えられます。</p> <p>「観光資源（集客施設等）との周遊、市街地への誘導」につきましては、アウトレットの集客を市街地へ誘導していくことなどが考えられます。</p> <p>続きまして、「方針3 自然と共生するまち」でございますが、主に自然環境について記載しています。</p> <p>基本的な方向として3つポイントを挙げています。</p> <p>1つ目、農地や山林などの自然環境を適切に保全し、自然と調和した生活や生産機能を維持する。</p> <p>2つ目、自然・歴史・文化など地域資源の魅力を高め、広域的な観光交流を促進する。</p> <p>3つ目、豊かな緑の空間と水辺環境をつなぐ、水と緑のネットワークを形成する。</p> <p>その下に、これらに対応した主な取組例を記載しています。</p> <p>「開発許可制度の運用による観光振興・集落の維持」につきましては、現在、市街化調整区域においても空き家等が問題となっており、国の指針を踏まえ、観光振興を目的とした宿泊施設、飲食施設などへの用途変更を認める開発許可制度の運用が考えられます。</p> <p>その他、「河内防災ダム周辺等のレクリエーション拠点の機能充実」、勝尾城筑紫氏遺跡などの「史跡等の整備・保全」、「魅力的で安全な公園・緑地の整備」、「豊かで清らかな水辺環境の整備」を挙げています。</p> <p>続きまして、「方針4 人にやさしいまち」でございますが、主に防災・防犯、広い括りで文化・スポーツについて記載しています。</p> <p>基本的な方向として3つポイントを挙げています。</p> <p>1つ目、市民の生活と財産を守る災害に強い都市基盤を整備する。</p> <p>2つ目、安全で安心して暮らせる事故や犯罪のない環境を整える。</p> <p>3つ目、文化活動やスポーツに親しむ環境を整える。</p> <p>その下に、これらに対応した主な取組例を記載しています。</p> <p>「避難地や避難路の確保」、総合的な治水対策として「浸水被害のおそれのある箇所」の河川・排水路整備、市庁舎など「防災拠点施設の整備」、「上下水道施設の更新・耐震化」、「ユニバーサルデザイン・バリアフリーの推進」、危険箇所の解消</p>
-----	--

事務局	<p>として「通学路の交通安全対策」、防犯灯・街路灯、公共施設への監視カメラの設置などの「防犯対策の充実」、佐賀国体を見据えた施設の老朽化対策などを想定した「文化・スポーツ施設の更新・機能充実」を挙げております。</p> <p>次に、将来都市構造についてご説明いたします。</p> <p>将来都市構造につきまして、本日はページ右側に模式図を記載していますが、次回の都市計画審議会において市全体の将来都市構造図をお示ししたいと考えております。</p> <p>「都市構造」とは、市の特徴や骨格を、「拠点」、「軸」、「ゾーン」により概念的に表すものでございます。</p> <p>「拠点」とは、都市の中で諸機能が集積し中心的な役割を果たす地区を示すもの、「軸」とは、都市の主要な動線を示すもの、拠点間を結ぶもの、「ゾーン」とは、主な土地利用を示すものでございます。</p> <p>「拠点」としましては、鳥栖駅周辺を想定しております「にぎわい中心拠点」、新鳥栖駅周辺を想定しております「広域交流拠点」、鳥栖プレミアム・アウトレット周辺を想定しております「観光交流拠点」、河内ダムや四阿屋などを想定しております「自然・レクリエーション拠点」、工業・流通業務団地を想定しております「工業・流通業務拠点」がございます。</p> <p>「軸」としましては、にぎわい中心拠点と広域交流拠点を結ぶ、市の中心部となる軸として「都心軸」、市内の拠点や施設などを結び、交流や連携を図る軸として「都市内連携軸」、工業・流通業務拠点と主要幹線道路を結ぶ軸として「産業軸」、他都市と広域的に結び、都市間の交流や連携を図る軸として「広域連携軸」、河川や緑地などの良好な自然環境・景観が連続する、都市と自然を結ぶ軸として「環境軸（水と緑のネットワーク）」がございます。</p> <p>「ゾーン」としましては、にぎわい中心拠点と広域交流拠点を一体的に捉えた、にぎわいを創出するゾーンとして「市街地ゾーン」、主に市街化区域を対象とし、良好な居住環境を維持し、一定の居住地密度を確保するゾーンとして「住宅地ゾーン」、工業専用地域や流通業務地区区域を対象とし、住宅地との混在を避け、工場や倉庫を配置するゾーンとして「工業・流通業務地ゾーン」、主に市の北西部などの山間部を対象とし、豊かな自然や歴史資源を保全・活用するゾーンとして「森林ゾーン」、主に市の南東部などの農村部を対象とし、豊かな田園環境を保全するとともに、集落の維持・活性化を図るゾーンとして「田園ゾーン」がございます。</p> <p>最後に、平成30年度業務スケジュールについてご説明いたします。</p> <p>本日、全体構想の将来像、基本方針、将来都市構造についてご審議をお願いしております。次回8月頃の開催を予定しておりますが、全体構想の分野別方針についてご審議をお願いしたいと考えております。</p> <p>その後、地域別構想として、市内8小学校区それぞれの構想を作成していきます。これにつきましては、地域毎にワークショップを開催し、地域にお住いの皆様からいただいたご意見等を反映してまいりまして、来年2月に開催を予定している都市計画審議会でご審議をお願いしたいと考えております。</p>
-----	---

事務局	<p>都市計画審議会は、本日を含めて今年度3回予定しておりますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>以上、都市計画マスタープランにつきまして、ご審議くださいますようお願い申し上げます。</p>
議長	<p>はい、ただ今、諮問第102号について説明を受けました。</p> <p>この諮問第102号「鳥栖市都市計画マスタープランの策定について」、質疑あるいはご意見等がございます委員におかれましては挙手にてお願いいたします。</p>
委員	<p>建築士会では、今年2月に都市計画マスタープランについての意見交換をさせていただきました。</p> <p>これを踏まえ、今年度は、鳥栖市内の高校生を対象に、20年後のまちづくりなどについて意見を聴くこととしております。内容がまとまりましたら、都市計画マスタープランのスケジュールとも調整をしていきたいと思っておりますのでよろしくお願い申し上げます。</p>
事務局	<p>まさに我々もそういったことをやりたいと思っておりました。詳細はまたご相談させていただきますが、是非、このスケジュールにも織り込んでまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。</p>
委員	<p>本日は、この骨子案を承認するのか、それとも説明を聞いただけなのか。本日の内容を押さえておかないと次の段階に進むことができないのか。</p> <p>本日の資料はどのような位置づけなのかお聞きします。</p>
事務局	<p>都市計画マスタープランにつきましては、継続審議としてお願いをしております。</p> <p>お示した骨子案を本日決定するというものではございません。ただし、今年度の業務スケジュールとしまして、年度半ばまでには、ある程度全体構想素案を固めたうえで、年度後半には地域別構想素案に入っていきたいと考えておりますので、次回開催予定の8月頃には決めてまいりたいと考えております。</p>
委員	<p>あとは個別に意見を言っていくということでよいのでしょうか。</p>
事務局	<p>はい。全体構想（骨子案）でございますが、本日ご審議いただきたいのは、将来像、基本方針、基本方針の中の3つの基本的な方向でございます。</p> <p>それにぶら下がっている主な取組例につきましては、本来であれば次の分野別方針に入ってくるものでございますが、基本方針だけでは具体的な取組をイメージし辛いことから、今回あわせて提示しております。このあたりも含めて、次回もご審議をお願いすることになると考えております。</p>
委員	<p>方針2の主な取組例「新たな産業団地の確保による企業誘致の推進、企業支援」とありますが、新たな産業団地の確保というのは工業地域と捉えてよいのでしょうか。準工業地域をどのように考えればよいのでしょうか。</p>
事務局	<p>製造業や流通業の企業からの引き合いがあっていることから、基本的には、新たな産業団地を確保していく必要があると考えており、まさに将来像のポイントの一つである、産業都市としての鳥栖市のポテンシャル（強み）を更に高めていくというところに繋がっていくものと考えております。</p>

	<p>想定される用途地域としては、準工業地域の場合もありますし、特に危険性が大きい工場については、工業地域や工業専用地域になるものと考えております。</p>
委員	<p>地域をまわらせていただく中で、中小企業の方からのご意見として、準工業地域が少ないため、土地を探すのに苦労されているというお話を伺います。</p> <p>江島町に工業用地が残っていますが、ああいう大きい面積では中小企業の方は購入できないので、細かい面積にしていきたいというご意見もあります。</p> <p>中小企業の方のご意見も聞いていただいて、そういったニーズへも対応していきたいと思い発言させていただきました。</p>
委員	<p>先ほど高校生との意見交換というお話がありましたが、非常に大事なことで、高校生に限らず、子育て中の若いお母さんなど若い世代の意見を反映していくことも大事だと思います。</p> <p>将来都市構造で広域連携軸とあります。特に、国道3号から東側に新たな住宅や産業団地の構想を描かれているようですが、広域という視点で、小都市との連携、例えば、東側に向けた交通体系をイメージし、鳥栖で言えばどういうライフスタイルが描けるのかということの基本をしながら、都市計画マスタープランを描いていただければ、発展的なアイデアも見えてくるのではないかと思います。</p> <p>広域連携軸としての視点、若い方々のライフスタイルにあわせた意見を反映したマスタープランになればと考えています。</p>
議長	<p>他にご意見等ないようですので、諮問第102号の審議を終了いたします。</p> <p>諮問第102号「鳥栖市都市計画マスタープランの策定について」は、継続審議とし、今後の進捗に応じて審議を行っていくこととなりますのでよろしくお願い申し上げます。</p> <p>以上をもちまして、本日の審議を終了いたします。</p> <p>続きまして、5 報告事項の「50戸連たん制度の区域指定（江島地区）について」事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、市街化調整区域における50戸連たん制度の運用について報告させていただきます。</p> <p>この50戸連たん制度（江島地区）につきましては、昨年7月に開催いたしました都市計画審議会の勉強会の折にご説明しておりましたが、本年4月10日付けで佐賀県から区域指定の告示がなされ、運用を開始しているところでございます。</p> <p>50戸連たん制度につきましては、市街化調整区域における既存集落の維持・活性化を図るため、都市計画法34条第12号の規定に基づき、開発許可権者である佐賀県において、制度を条例化しているものでございます。</p> <p>昨年度、開発許可権者である佐賀県、地元江島町と調整を図りながら進めてまいり、江島町の同意を得たうえで県に申出を行い、本年3月23日に県の開発審議会に付議され、4月10日に区域指定の告示、運用開始となったところでございます。</p> <p>制度のお知らせにつきましては、運用開始後、地元江島町及び関係する業界団</p>

事務局	<p>体に所属する延べ250社にご案内したところでございます。</p> <p>裏面に指定区域図を掲載しております。この枠内が指定区域でございます、この指定区域内において、接道、農地転用などの条件を満たせば、戸建て住宅の開発や建築ができるようになるということで、集落の維持・活性化につながるものと期待しているところでございます。</p> <p>今後、江島町の状況を見ながら、他19町区の区域指定を検討してまいりたいと考えております。</p> <p>以上、50戸連たん制度の運用について報告させていただきます。</p>
議長	<p>ただ今の説明につきまして、質疑あるいはご意見等がございます委員におかれましては挙手にてお願いいたします。</p>
委員	<p>江島町は旭地区になると思いますが、浸水被害箇所が多い場所ということで、今年度西田川の工事も着工されているとお聞きしています。そのあたりの対策を含めて、開発を許可するときは市としてもしっかり対応していただきたい。最終的に、地区内が開発され、低い土地が冠水して住民の皆様が困るということにならないようお願いしたいと申し上げておきます。</p>
事務局	<p>ただ今、委員からご指摘いただいた点につきましては、当然、区域指定をいただく場合にも、そういったことがないように排水の前提条件も加味して申出を行っております。</p> <p>また、今後、個別の開発許可につきましても、排水計画などきちんと対応してまいります。</p>
議長	<p>他にご意見等ありませんか。</p> <p>他に意見等ないようですので、5 報告事項の「50戸連たん制度の区域指定（江島地区）について」を終了いたします。</p> <p>以上をもちまして、本日の議事を終了いたします。</p> <p>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、議長を降壇いたします。</p>
事務局	<p>向門会長、ありがとうございました。</p> <p>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、最後に鳥栖市企画政策部長がお礼のごあいさつを申し上げます。</p>
企画政策部長	○あいさつ
事務局	<p>これもちまして、第88回鳥栖市都市計画審議会を終了いたします。</p> <p>ありがとうございました。</p>
終了【11：50】	