

○ 会 議 録

会 議 名	平成30年度第1回 都市計画審議会			
開催年月日	平成30年7月5日（木）			
開催場所	基山町役場 2階202会議室			
開閉会日時	開会	13時30分		
	閉会	14時40分		
出席者並びに 欠席者 出席 9名 欠席 1名	氏 名	出・欠	氏 名	出・欠
	河野 保久	出	杉野 朗	出
	田口 英信	出	坂本 勇一	出
	久保山 義明	出	岡本 哲夫	欠
	桑野 久明	出	日野 春記	出
	内山 正光	出	西野 弘子	出

傍聴者 2名

～ 13時30分開会～

発言者：事務局

本日は、岡本委員から欠席の連絡あり。基山町都市計画審議会設置条例第7条第2項に基づき、委員の方の2分の1以上の出席があったので、会が成立していることを報告する。
定住促進課課長の挨拶。

発言者：事務局 課長

今年度最初の都市計画審議会。4月から定住促進課長となった。審議のほどよろしく願いたい。

発言者：事務局

平成30年4月1日から新しく委員になった方へ委任書交付。

発言者：事務局

議事については、会長に願います。

発言者：会長

では、議題に入る。第1号議案「鳥栖基山都市計画道路の変更」について、6月20日付で町長から諮問書の提出を受けている。同じ内容ということなので、(2)【意見聴取】も併せて事務局から説明を。

発言者：事務局 課長

前回の会議で見直し方針についてご了承を得た本件について、パブリックコメント、公告・縦覧による意見の聴取を行い、佐賀県との事前協議が完了したため、当都市計画審議会決定をいただきたく今回議案を提出している。(2)意見聴取についても、同じ内容なので併せて担当から説明する。

発言者：事務局

資料3について。前回からの都市計画審議会でご協議頂いている本件について、再度全体の流れから説明する。資料1ページ。都市計画決定後30年が経過し、未着手区間がある長期未着手都市計画道路の抽出を行ったところ、黒谷線と年の森正応寺線が上がってきたため、平成27・28年度に個別路線の評価を行い、黒谷線は計画存続、年の森正応寺線は見直し対象となった。そこで前回の都市計画審議会で見直し方針について意見聴取を行い、支障なしというご意見をいただいた。それを受けて、4.都市計画変更の手続きを開始し、本日の都市計画審議会最終的にご審議いただくものである。

2ページ。併せて8ページの図面をご覧いただくとわかりやすい。1.鳥栖基山都市計画道路中3・4・6号年の森正応寺線の名称を3・4・6号年の森日渡線に改める。8ページ図面の右側のオ

レンジ色の部分。2. 鳥栖基山都市計画道路3・4・12号年の森正応寺線を追加する。8ページの図面でいうと、図面中央の高島団地南側のオレンジ色の部分。3. 鳥栖基山都市計画道路中3・4・119号鳥栖基山線のほか1路線を変更する。8ページの図面でいうと、図面左端の飛び出たところ。四角の部分は廃止、下の隅切りは3・4・119号鳥栖基山線の変更で廃止、上の隅切りは7・5・1号牛会八ツ並線の変更で廃止となる。

3ページ。変更の理由としては、昭和46年に都市計画決定された本道路は、国道3号及びJR鹿児島本線で東西に分断された市街地のアクセス向上を図ることを目的としていたが、その後他路線でJR鹿児島本線をアンダーパスで結ぶ計画が整備されたことで、東西市街地のアクセス性は向上し、当該区間の整備の必要性が薄れたため、計画区間の鉄道との立体交差部が長期にわたり未着手となっている。

3・4・6号年の森正応寺線の当該区間には、代替路線となる町道が既にあり、代替路において混雑度などの交通上の課題はみられなかった。また、当該区間を整備した場合、家屋等の除去や周辺住宅地への通過交通車両の流入等、周辺環境に与える影響が大きいと考えられる。

このような状況を受けて、JR鹿児島本線と立体交差する計画を廃止し、当該市街地の連絡を担う主要幹線道路の位置づけを3・4・4号小倉小松線と鳥栖市3・3・118号永吉神辺線が担い、現在の市街地環境を保全することとして、鳥栖基山都市計画道路網の見直し方針を決定した。

この見直し方針に基づき、3・4・6号年の森正応寺線のJR鹿児島本線と立体交差する一部区間及び終点交差点区域を廃止し、名称を3・4・6号年の森日渡線に変更し、3・4・12号年の森正応寺線を新たに追加する。

終点交差点区域の廃止の伴い、3・4・119号鳥栖基山線、7・5・1号牛会八ツ並線の交差点部の区域変更を行う。

また、都市計画法の政令及び省令の改正により、道路構造に係る都市計画決定事項の明確化を図るため、車線数を定める必要があり、3・4・6号年の森日渡線ほか2路線について車線数を定める。

5ページ。

前回の都市計画審議会以降のスケジュールを記載。2月上旬に原案を作成し、3月15日から4月13日までパブリックコメント、原案の縦覧、意見募集を行ったが意見なし、3月20日に説明会を開催したが参加者なし、4月20日に公聴会を予定していたが、公述の申出がなかったため中止した。その後、佐賀県への事前協議を行い、別紙のとおり5月17日に回答をいただいた。その結果を受けて、6月1日から6月15日まで案の公告・縦覧を行ったが意見書の提出はなかった。本日の都市計画審議会で答申を受けたら、佐賀県知事へ同意協議を行い、8月中旬頃には決定公告ができる予定。

引き続き資料4。鳥栖基山都市計画道路の変更（佐賀県決定）について。箇所については、7ページの図面参照。

2ページ。変更の理由としては、基山町決定と同じになるが、3・3・1号三国長の原線と交差する3・4・6号年の森正応寺線の一部区間が廃止となることから、それに伴い今回3・3・1号三国長の原線の交差点区域を計画変更するもの。7ページの図面の黄色い部分。

4ページ。

こちらも基山町決定とほぼ同じスケジュール。本日の都市計画審議会の意見を県に報告し、その

後7月中旬に佐賀県の都市計画審議会が開催される。それを受けて8月中旬頃に決定公告ができる予定。

発言者：会長

事務局からの説明があったが、まずは委員の皆様からご質問やご意見等があれば発言していただきたい。

発言者：委員

佐賀県決定で計画を廃止する部分は現状どうなっているのか。

発言者：事務局

現状に合わせて変更（廃止）するようにしているため、廃止する部分は、それぞれ民有地（コンビニエンスストア、伊藤ハム等）の一部となっている。

発言者：委員

年の森正応寺線とあるが、年の森とは地名か、交差点名か。

発言者：事務局

字名になる。（位置説明）

発言者：委員

現在の年の森正応寺線において高島団地の西側の飛び出ている部分があるが、先に延伸する計画があるのか。

発言者：事務局

以前は延伸する構想があったようであるが、具体的な計画はない。今回の変更で、この飛び出している部分も廃止する。

発言者：委員

30年3月20日に地元説明会を開催されているが、出席者が0名となっている。大人数の参加は無いにしても、通常、地元区長さんだけでも来るのではないか。どのような経緯でこのような結果になったのか教えてほしい。

発言者：事務局

前回の都市計画審議会で見直し方針の決定を受けた後、地元区長さんと都市計画道路の廃止部分に該当する地権者の方を個別に訪問し、具体的にどの部分がどのように変わるのかを丁寧に説明している。地元説明会については、広報やホームページで広く周知していたが、関係者は既に説明を受けていたため参加がなく、それ以外の方の出席もなかったものと理解している。

発言者：委員

今回は事前に地権者の方に対し個別に説明をしていたため地元説明会の出席者がなかったということであったが、道路の計画変更など身近な案件であるので本来であれば地元の運営委員会に向いて説明したほうがよかったのではないかと思う。今後、同じような案件の場合の要望ということをお願いしたい。

発言者：委員

同じことであるが、道路の計画変更は、地元だけでなく町内全体に関係することなので、団体長連絡会で報告してもよいのではないか。ご検討いただきたい。

発言者：事務局

周知の方法は検討する。

発言者：会長

他に意見はないか。

(事務局、答申案を配布)

発言者：会長

(1) 第1号議案に対し事務局から答申案が配布されたが、問題ないようであればこれで答申したいが、いかがか。よい場合は拍手を。

(拍手多数)

発言者：会長

では、答申案のとおりで答申する。続いて(2)意見聴取については「意見なし」ということで理解したが、よろしいか。

(「異議なし」という声あり。)

発言者：会長

続いて(3)その他・地区計画について、事務局から説明を。

発言者：事務局

資料5。

現在、地区計画について相談を受けており、正式に申請があった場合はこの都市計画審議会でご審議いただくことになるため、事前に「地区計画とは」ということで制度説明を行う。

2ページ。

地区計画とは、住民の生活に身近な地区を単位として、その地区の状況や特性に応じて定めるま

ちづくりの計画。基山町は町域全体が都市計画区域となっており、都市計画法で定められた区域や用途が設定されているが、国で定められた法律だけでは、自分たちが住む地域の状況や特性を活かせない部分を、この地区計画で定めるまちづくりの計画。

自分たちが住む地域の生活に密着した身近な計画なので、計画の内容を決める際には、住民みなさんの意見を取り入れながら地域の実情に応じた計画を作っていくもの。

地区計画の特徴としては、計画の区域内に物を建てようとする場合は、通常の建築のために必要な確認申請のほか、この計画区域内のルールに沿って、物を建てるという届出が必要になる。また、地区計画の区域内については、地区住民の合意のもときめ細やかなまちづくりのルールを定めることができる。

3 ページ。

地区計画の構成。地区計画には地区計画の方針と地区整備計画を書く必要がある。地区計画の方針では、まちづくりの全体構想を定めるものであり、地区計画の目標や地区の整備、開発及び保全の方針を定める。地区整備計画では、まちづくりの具体的内容を定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、地区計画区域の全部又は一部に、道路、公園、広場等の配置や建築物等に関する制限等を詳しく定める。

わかりにくいと思うので、具体的に基山町にある地区計画をみながら、確認する。

4 ページ。

基山町は現在2つの地区計画がある。1つ目は白坂地区計画。概要は位置は白坂地区、面積は8.3ha。

地区計画の方針は、目標「秩序ある地区施設の整備を図り、良好な居住環境を形成すること」で、具体的な整備方針としては「狭い4m未満の道路があるが、これらを拡幅整備し骨格的な新設道路を組み合わせ、地区施設として適切に配置し、整備する」「今後とも低層で良好な住宅地としての形成を図る」「建築物の用途、高さ及び敷地の規模を制限する。また、地震による倒壊を防ぐため、かき又はさくの構造の制限を行い、同時に生垣による緑化の推進を図る」とある。

地区整備計画として、地区施設の配置及び規模として、道路の幅員が定められている。建築物等の制限として、建築物の用途の制限、敷地面積の最低制限、建築物の高さの最高制限、かき又はさくの制限が定められている。

5 ページ。

位置図。この地区は、都市計画では第1種住居地域となっており、建ぺい率60%、容積率200%という規制だけで、建築物の敷地面積の最低制限や高さ制限はなく、建築物の用途の制限に記載されている建築物は建築可能な区域となっている。

6 ページ。

具体的な計画図。地区整備計画の地区施設の配置及び規模にあるとおり、5mと6m幅の道路が計画されている。

この地区内に物を建てるときは、この計画に沿って建築しなければならない。この地区内にアパートが建築されているが、建築に際し、計画施設平面図に予定されている6m幅の道路の部分については、建築物を建てないようにお願いし、それを汲んだ形での設計で届出していただいた。

7 ページ。

最近決定告示をした会田地区計画の事例。区域は会田地区、JR 弥生が丘駅のすぐ横。面積は 1.2ha。こちらは白坂地区計画と異なり、事業者の方からの申請になる。

地区計画の方針は、目標「住宅や良好な居住環境を形成する商業施設を整備する地区とする」、土地利用の方針として「1. 周辺住民の居住環境の利便性を充実させ、健全で活気のある商業地区が形成される施設を立地する。2. 駅前の利便性を活かし、多数世帯が入居可能な中高層の共同住宅を想定した立地条件とする。」とある。

地区整備計画としては、建築物等の用途の制限を設け、周辺景観を乱さないように形状・色彩等美観風致を壊さないものとしている。

8 ページ。

引き続き、地区整備計画の建築物等の制限について。建築基準法の近隣商業地域に建築可能な用途とし、ただし、床面積が 10,000 m²以上の大規模集客施設は不可としている。住宅の用に供する場合は敷地面積の最低限度 200 m²とされている。

9 ページ。

位置図。この地区は都市計画では市街化調整区域となっており、本来であれば市街化を抑制すべき地区として、開発・建築行為は制限されている区域。そこに地区計画を定めることで、地区の周辺の状況や特性に合わせたその地区独自のまちづくりを行うことが可能となった。

10 ページ。

具体的な計画図。

11 ページ。具体的に地区計画を行うための手続きを載せている。図の真ん中あたりに左側に「市町村都市計画審議会」とあるとおり、この時点で都市計画審議会に諮ることとなる。

現在相談を受けている案件に関しては、まだ事前相談の段階で、案の申出も出ていないので、具体的な諮問の時期については未定。

12 ページ。

会田地区のような、市街化調整区域での地区計画について、国土交通省の都市計画運用指針に記載があるので抜粋している。

かいつまんで説明すると、

- ①地区計画は地域住民のみなさんの生活に密着したものであり、県や町のマスタープランに示される望ましいまちづくり像を実現するための計画の一環として定められることが望ましく、地域的連帯感、地域社会の形成状況等からみた地区の特性に十分配慮することが望ましい。
- ③地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、市街化調整区域内においても地区計画制度の活用を図るべきであるが、市街化を抑制すべき地区という性格を変えない範囲とすべきである。
- ④居住調整区域内というのが市街化調整区域であるとする、住宅地化の促進を主目的とする地区計画を定めるべきではない。
- ⑥市街化調整区域内の地区計画については、あらかじめ県が協議・同意に当たっての判断指針等を作成し、円滑な制度運用を図る。

とある。

13 ページ。

基山町地区計画等の案の作成手続きに関する条例を載せている。

現在、相談を受けているのは市街化調整区域での地区計画。まだ正式な申出を受けていないため、具体的な計画内容をこの場で伝えることはできないが、都市計画運用指針に則り、佐賀県都市計画課と協議をしながら相談を受けているところである。
正式な申出があったら、みなさまに報告させていただく。
地区計画の説明については以上。

発言者：会長

みなさんからご意見、ご質問があればお願いしたい。

発言者：委員

今、住民の申出による市街化調整区域における地区計画の相談を受けているということであるが、地区計画について町としての運用指針等を定める必要があるのではないかと。「基山町地区計画等の案の作成手続きに関する条例」は、これはあくまで作成手続きに関することしか規定されていない。この条例を改正し、運用指針を盛り込むような予定はないのか。

発言者：事務局

現時点において、条例を改正することは考えていないが、町としての基準は必要であると思うので、今後研究検討していく。

発言者：委員

市街化調整区域における地区計画に対する町としての方向性を決めるために、ある程度のルールを定めた規定は必要だと思う。町の方向性も示さず、その都度県と協議しながらとなると乱開発にもなりかねない。今、鳥栖市も指針の策定を検討しているようなので、基山町も勉強されてみてはどうか。

発言者：事務局

勉強していきたい。

発言者：委員

市街化調整区域における地区計画による開発が進むとなると、町のマスタープランとの整合性がとれなくなるのではないかと。基山町都市計画マスタープランは平成 18 年度に策定されて、かなりの年月が経過しているが、今後見直し等のスケジュールはどうなっているのか。

発言者：事務局

基山町都市計画マスタープランは平成 18 年度に策定し、10 年以上経過している。総合計画実施計画では平成 28 年度が見直し時期となっていたが、線引きの見直し等と重なり、見送っている状況。今後立地適正化計画の策定を検討しており、それと並行して見直しをするか、変更の必要性や時期について検討していきたい。

発言者：委員

白坂地区計画のような地域に密着したルール作りを、今後各地で行う予定などあるのか。

発言者：事務局

白坂地区計画は、地元住民の方からの申出で成立した地区計画である。そのため、同じように地元住民からの申出があれば同じような計画が各地で立てられるかと思うが、町主導で白坂地区計画のようなものを立てる予定は今のところない。

発言者：会長

今地区計画の相談を受けているということであるが、具体的に審議会にかけるのはいつ頃になるのか。

発言者：事務局

相談を受けている箇所が青地の農地であるため、8月の農業委員会で農振除外の手続きを行う予定なので、その許可を受けてから地区計画の手続きをスタートすることになる。順調に行って年明け頃地区計画の手続きがスタートできるようになると思われるので、実際に審議会でご審議いただくのは来年度になると思う。

発言者：会長

ほかに何かないか。委員・事務局から他に無いようであれば、議事を終了する。

発言者：事務局

今日の審議の結果を受けて都市計画道路の見直しに向けて進めていく。本日は、貴重な意見感謝する。これをもって、本日の審議会を終了する。

～ 14時40分閉会～