

## 午後2時 開会

○事務局（岩橋） 皆様お疲れさまです。委員の皆様おそろいになられましたので、ただいまから第149回佐賀県都市計画審議会を開催いたします。

私は、まちづくり課副課長の岩橋と申します。本日の司会をさせていただきます。

本日は委員18名中13名の委員の皆様にご出席いただいておりますので、佐賀県都市計画審議会の組織及び運営に関する条例第5条第2項の規定である、委員及び議事に関係ある臨時委員の2分の1以上の出席に基づき、この会議が有効に成立しておりますことを御報告いたします。

なお、本日は公務の都合で、九州農政局長様、佐賀財務事務所長様においてはウェブ出席をいただいておりますので、併せて御報告いたします。

本日、傍聴希望者が1名おられます。傍聴者の方は、会議開催中は静粛に傍聴し、写真撮影、録画、録音等を行わないようにしてください。

それでは最初に、まちづくり課長の天本より御挨拶申し上げます。

○課長（天本） 皆様こんにちは。まちづくり課の天本でございます。

第149回佐賀県都市計画審議会の開催に当たりまして、一言御挨拶を申し上げます。

委員の皆様におかれましては、年度末の大変お忙しい中、御出席いただきまして誠にありがとうございます。また、日頃から本県の都市計画行政の推進に御尽力いただきまして、重ねてお礼を申し上げます。

本審議会は、都市計画法第77条におきまして、都道府県知事の諮問に応じ、都市計画に関する事項を調査、審議する機関となっております。

今回御審議いただく諮問事項といたしましては、建築基準法第52条第1項第八号に基づく容積率の変更1件となっております。

委員の皆様には忌憚のない御意見をいただきますようお願い申し上げます。簡単ではございますが、私の御挨拶とさせていただきます。本日はよろしく願いいたします。

○事務局（岩橋） 次に、配付資料の確認をさせていただきます。お手元にクリップどめしております資料になります。

まず一番表に配付資料一覧、次めくっていただきまして会議次第、次にA4右上に資料1と書いてございます本審議会委員名簿、次に資料2の前の第148回審議会議決事項経過、最後に資料3になりますけれども、本日議案の説明用スライドになります。

また、議案書、議案用附図については事前に郵送で送付して配付させていただいております。もし、本日お忘れの委員の方がいらっしゃれば、事務局のほうに予備がございますのでお知らせください。皆様お手元に資料のほうおそろいでしょうか。

それでは次に、卓上マイクの使い方について御説明をさせていただきます。

こちらのマイクになりますけれども、まず発言される際は、マイクの中央の緑のボタンを押していただきますと、マイクのこちらが赤に点灯しますので、それから御発言のほうをよろしく願いいたします。発言が終わられましたら、再度こちらの緑のボタンを押していただければと思います。マイクの説明については以上です。

それでは、本日の審議会の進行についてですが、佐賀県都市計画審議会の組織及び運営に関する条例第5条第2項により、会長に議長を務めていただくこととなっておりますので、猪八重会長に以降の議事進行のほうをお願いしたいと思います。猪八重会長よろしく願いします。

**○猪八重会長** それでは最初に、議事録署名委員を決めておきたいと思いますが、本日は岩永委員と藤村委員をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

次に、事務局から委員の御紹介をお願いいたします。

**○事務局（今泉）** 佐賀県まちづくり課、今泉と申します。

お手元にお配りしております資料1の佐賀県都市計画審議会委員名簿を御覧ください。

今回、新たに御就任されました委員のみ御紹介させていただきますが、佐賀県警察本部交通規制課長、山口竜二様に御就任をいただいております。

またこのほか、本日、御公務の都合で佐賀財務事務所長、河邊健司様の代理として佐賀財務事務所管財課長の太塚さおり様に、九州農政局、宮崎敏行様の代理として九州農政局農村振興部農村計画課長の竹元裕市様に、九州運輸局交通政策部交通企画課長、丹下涼様の代理として佐賀運輸支局首席運輸企画専門官の津留崇明様に、九州地方整備局、藤巻浩之様の代理として佐賀国道事務所長・杓掛孝様にそれぞれ御出席をいただいております。

以上で委員の紹介を終わります。

**○猪八重会長** それでは次に、前回、令和4年8月31日に開催しました第148回の審議会で議決されました事項のその後の事務処理につきまして、事務局から報告をお願いいたします。

○事務局（今泉） それでは、前回、第148回佐賀県都市計画審議会の議決事項とその後の事務処理の状況について御説明いたします。

お手元の資料2を御覧ください。

前回、令和4年8月31日に開催された第148回審議会に諮問させていただいた議案は、佐賀都市計画道路の変更（佐賀駅下古賀線）、建築基準法第22条第1項の規定による指定区域の変更2件でした。慎重に御審議いただき、支障なしとして議決されたところでございます。

答申を受けまして、それぞれ令和4年9月27日、9月30日に告示を行っております。

以上で説明を終わります。

○猪八重会長 それでは、ただいまの報告につきまして、何か御質問等はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○猪八重会長 それでは、特にないようでございますので、報告事項は御了承いただいたということにいたします。

それでは、議事に入りたいと思います。

今回、知事から諮問されました案件は1件でございます。

本日の審議を公開するかどうかについては、事前に各委員の皆さんに照会していましたが、非公開にすることが好ましいという御意見はございませんでしたので、公開で審議を行います。

それでは、第1号議案につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（香月） 建築住宅課建築指導担当係長をしております香月と申します。よろしく申し上げます。

私から、第1号議案 建築基準法第52条第1項第八号に基づく容積率の変更について説明させていただきます。座って説明をさせていただきます。

お配りの資料の資料3を御覧になってください。

下のページになりますけれども、諮問の概要について御説明させていただきます。

今回、基山町の指定容積率の変更を予定しております。

改正の理由を説明させていただきますと、現行の容積率100%となっておりますが、地元市町、基山町のまちづくりの方針に即して平成16年に定められたものです。その後、

土地利用方針の変化等に伴いまして、基山町の総合計画において産業用地の拡大というものがまちづくりの方針として掲げられました。その後、基山町の都市計画マスタープランが改正され、容積率の緩和を検討とマスタープランの中で位置づけられるとともに、県に対して緩和、容積率の変更の協議があったことを受け、基山町の用途地域の指定のない区域の容積率を変更させていただくものです。

今回の改正によりまして、基山町の一部の区域については、指定容積率が100%から200%に変更になるという内容になっております。

ここで、建築基準法第52条について御説明させていただきます。

都市計画区域内においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合、これを容積率と呼んでおりますけれども、これは法第52条第1項各号に定める数値以下でなければならないとなっております。

このうち、第八号において、用途地域の指定のない区域内の建築物が規定してございまして、特定行政庁が土地利用の状況を考慮し、都道府県都市計画審議会の議を経て定めるようになっております。

ここで、基山町の場合、特定行政庁は佐賀県となっております、本都市計画審議会に諮問させていただくということになっております。

ここで、用途地域の指定のない区域という言葉は長いので、白地地域とも呼ばれておりますので、これ以降は白地地域と呼ばせていただきたいと思います。

これまで佐賀県では、市町の意見を基に、まちづくりの方針に整合させながら、白地地域の容積率を指定しております。

下のスライドになりますが、白地地域における建築形態規制について御説明させていただきます。

佐賀県では、都市計画区域のうち白地地域について、無秩序な農地等の改廃を防止し、良好な住環境を確保するため、地域の実情に応じた適正な建築形態規制値、建ぺい率とか容積率の指定を行っております。

なお、用途地域が指定されている地域につきましては、都市計画法に基づいて市町が建築形態規制値を定めるようになっておりまして、県は用途地域が定められていない白地地域のみ、建築基準法に基づいて建築形態規制値を指定しております。

現行の建築形態規制値は、平成15年の県の都市計画審議会の議を経て定められ、平成

16年5月1日より適用となっております。

建築形態規制値指定の基本的な方針としまして、現行の規制値を設定したとき、以下の6つの方針に従って設定しております。

今回の変更に関して、1つずつ適合状況を確認させていただきながら説明させていただきたいと思います。

1つ目のポツ、上位関連計画との整合に関しましては、今回、基山町の都市計画マスタープランに位置づけるということができておりますので、満たしていると考えております。

2つ目のポツについては、地域の実情に応じた基準というような基準に関しては、今回、100%から200%に緩和をされる基準となっておりますので、既存不適格となるような事象は発生いたしません。

3つ目のポツの土地利用の状況等に応じた区分というものに関しましては、今回容積率を見直す地域につきましては、既に地区計画などによって土地利用が行われつつある地域となっております。ですので、満たしているというふうに考えております。

4つ目のポツの地元市町や地域住民の意見の尊重というものに関しては、今回、容積率の見直しは市町からの要望でもございますし、市町において住民説明会も実施して、特段の反対意見はないということでしたので、満たしていると考えております。

5つ目のポツの境界の設定に関しましては、今回の変更により、100%の部分と200%の部分と発生するんですが、その境界については、大きな道路を境界とする予定です。

6つ目のポツの用途地域との連続性に関しましては、周囲の用途地域との整合を図りながら設定を行いたいと思います。

次に、基山町の建築形態規制値について御説明させていただきます。

現行の規制値は、基山町の都市計画区域内全域で、建ぺい率60%、容積率100%というふうに定められております。

このような規制値となっている理由といたしましては、用途地域以外の地域については、基山町では市街化調整区域に指定されており、無秩序な市街化を抑制するという目的で、容積率を100%というふうな設定をいたしております。

一方、基山町に隣接している鳥栖市の規制値も基山町と同様の考え方で設定されておりますが、九州横断自動車道より南側、また県道久留米基山筑紫野線より東側の白地地

域につきましては、既存の建築物もございますし、今後も市街化区域周辺の市街化が予想されることから、市のまちづくりに関する将来的な考え方を基に、建ぺい率60%、容積率200%というふうに設定しております。

補足といたしまして、市街化区域と市街化調整区域について御説明させていただきます。

市街化区域と市街化調整区域という定義は、都市計画法によって定められております。

市街化区域は、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域というふうになっております。

また、市街化調整区域につきましては、無秩序な市街化を抑制すべき区域というふうになっております。

市街化調整区域で建物を建てる際ですが、農林水産関係の建築物以外は、その土地の地区計画の内容に適合させ、開発許可を受ける必要がございます。

続きまして、次のスライドになりますが、こちらのスライドは、基山町周辺の都市の白地地域の建築形態規制の設定状況になります。

水色の部分が容積率が200%の区域、黄色の部分が容積率100%の区域を示しております。

隣接している福岡県の小郡市と筑紫野市では、白地地域となっている市街化調整区域の全域で容積率が200%に指定されております。

また、先ほど紹介した鳥栖市につきましても、九州横断自動車道より南側、また、県道久留米基山筑紫野線より東側の白地地域については、容積率が200%に指定されております。

今回、容積率を100%から200%に変更しようとしている部分といたしますのは、図の水色の点線より東側の区域で、周囲の都市との連続性を考慮して設定しております。

続きまして、基山町の容積率の見直しについて御説明させていただきます。

容積率の見直しの要因としましては、土地利用方針の変化等に伴いまして、平成28年に基山町の総合計画において産業用地の拡大というものがまちづくりの方針として掲げられました。

それを受け、今年3月、先週になりますが、町の都市計画マスタープランというものが改定されまして、容積率の見直しを検討というふう位置づけられるとともに、町か

ら県に対し規制値の見直しについて協議がございました。

改定後の都市計画マスタープランの抜粋について、お配りしている資料の7ページから8ページに掲載しております。7ページをお開きいただきたいんですが、7ページが容積率の緩和というものについて説明されているページとなっており、容積率の緩和を検討するに至った経緯や方針などが示されております。また、8ページは、土地利用に関する方針というものがエリアごとに分けられて説明されているページとなっております、それぞれのエリアごとに土地利用方針が示され、容積率の緩和についてもここで触れられております。

これを受け、県では、上位計画との整合ですとか、地元の意見の尊重といった当初の指定の方針ですとか、必要に応じて制限を見直すという国の技術的助言を踏まえ、今回の都市計画審議会に容積率の見直しを諮問させていただきました。

先ほど申し上げました、国の技術的助言というものを、お配りしている資料の9ページから10ページに掲載しております。10ページの赤で囲んだところが見直すことということに記載してある文書になります。

続きまして、お配りしている資料の5ページの下のほうにお戻りいただいて、容積率の見直しについての説明に戻らせていただきます。

具体的な見直し内容といたしましては、基山町の周辺の都市の規制値に合わせ、一部追加の区域がございますが、県道久留米基山筑紫野線より東側の白地地域について、容積率を100%から200%に見直したいと思っております。

今回の変更により容積率を緩和したとしても、無秩序な市街地の拡大の防止や良好な住環境の確保につきましては、市街化調整区域における地区計画の運用基準というものの適切な運用により引き続き取り組んでいきたいと思っております。

ここで、基山町の市街化調整区域における地区計画の運用基準というものを、お配りしている資料の11ページから13ページに掲載しております。

ここで、地区計画について簡単に解説させていただきますと、市街化調整区域では原則として開発行為が制限されておりますが、地区計画を都市計画によって定めた場合、その内容に適合する開発行為である場合については、開発許可を受けることができるようになるものです。この場合、都市計画決定の手続が必要になることから、地元説明会ですとか、町の都市計画審議会への諮問などを実施されることにより、個別に地域のま

ちづくり方針との整合性というものが判断されます。

今後行われる開発行為については、改められた容積率の範囲で、この運用基準に沿った地区計画への適合を条件に開発が許可されるものと思っております。

続きまして、こちらは変更案という資料になりますが、こちらは変更前と変更後の区域図になります。左側が変更前、右側が変更後の図です。

右側の区域図で水色となっておりますところが容積率200%に変更する区域となっております。黄色の部分が容積率100%のままの区域を表しております。

なお、緑の網かけをされている部分に関しましては、町が用途地域を指定している区域ですので、今回の変更の対象にはなりません。

容積率を200%に変更する区域の境界については、当初の指定方針にのっとり、誰もが分かりやすいよう、大きな道路を境界と設定しております。

最後、スケジュールという資料になりますが、今後のスケジュールについて説明いたします。

3月17日に、町の都市計画マスタープランが改定されました。

本日の都市計画審議会の議決を受け、3月31日までに内部の手続きを行い、翌4月1日から新規制値を施行するよう計画しております。

以上で第1号議案 建築基準法第52条第1項第八号に基づく容積率の変更についての説明を終わらせていただきます。

**○猪八重会長** ありがとうございます。ただいま第1号議案の説明がありましたが、何か御質問、御意見等ございませんでしょうか。

今回の容積率の変更にしましては、基山町の総合計画であるとか、都市マスとかに沿った変更であるということと、周辺の容積率の設定状況と合わせたということで、整合性が取れている変更だと思います。さらに、対象としているところは白地のところで、市街化調整区域ということですが、調整区域の目的は、御説明にもあったとおりスプロール的な開発を抑制するためということですので、今回は地区計画がないとそこで開発はできないということなので、そのスプロール的な開発が行われることはないという形になりますので、この点においても問題はないかと思っておりますけれども、委員の皆様から何かお気づきの点とか、御意見がございましたらぜひよろしく願いいたします。



○甲斐委員 よろしいでしょうか。

○猪八重会長 お願いいたします。

○甲斐委員 1つは、住民説明が十分に行われているということでしたけれども、どのような形で住民説明会を開催されて異論がなかったのか、町のほうからどのように御説明を受けられていますでしょうか。

○事務局（香月） 私のほうから回答させていただきます。

令和5年1月16日に基山町が主催で都市計画マスタープランの見直しの説明会を行われておりまして、その説明会の中で、容積率の見直しについても住民さんの意見を募集されております。

また、1月4日から17日にかけて都市計画マスタープランについてのパブリックコメントも実施されております。ここで容積率の緩和をする区域の設定ですとか、規制値の設定、容積率の緩和の妥当性などについて説明いただき、意見を募集しましたが、特に否定的な意見というのはなかったというふうに聞いております。

○甲斐委員 分かりました。じゃ、引き続きお尋ねしてよろしいでしょうか。

○猪八重会長 お願いいたします。

○甲斐委員 今のように住民説明会が丁寧に行われているということは理解できました。

基山町の都市計画マスタープラン自体が産業の推進とかという形で先ほど説明されましたけれども、具体的にはどのような町をつくるためにこの容積率を200%に上げたいと考えられているのでしょうか。

容積率を上げるということは高層というか、縦方向に延びていくというふうに思うんですけれども、それが産業のためのものになるのか、住宅の高い建物を建てようと考えているのかというのは、まちづくりの中でかなり大きく変わってくるのかなと思うんですけれども、その辺りのまちづくりの構想というのはどうなのか。

○事務局（香月） 回答させていただきます。

基山町の都市計画マスタープラン、お配りしている資料の7ページのほうに容積率の緩和のページがございますけれども、そちらの上段に囲っております四角の部分が回答になるかと思いますが、産業用地の拡大というものをまちづくりの方針として掲げておりまして、流通ですとか、工業団地、工業用地の確保ということで、企業誘致を図る観点から容積率の緩和というものを検討されておりまして、住宅地の地区計画に関しまし

ては、この容積率の緩和というものを受けたとしても、第一種低層住居専用地域並みの規制値で運用がなされるというふうに聞いております。

○甲斐委員　　ということは、産業用のエリアが拡大、促進されるという方針が既におられる住民の方にはきちんと伝わっているというふうに考えてよろしいのでしょうか。

○事務局（香月）　その次の8ページの資料になりますが、産業ゾーンと住宅エリアの市街地ゾーンというものが色分けされておりまして、今回、産業ゾーンを中心にそういった容積率の緩和というものを目的としているわけございまして、全面的なエリア的に全体を緩和はするものの、個別の地区計画の妥当性というものを個別に判断されて運用されるというふうに聞いておりますので、地域住民の方にはこのエリア図というものもお示しされた上で、住民の方に理解いただいているというふうに考えております。

○甲斐委員　　じゃ、問題ないと思っていいですか。ずっと住んでいる地域に産業、例えば、倉庫だの、工場だとか、何か商業施設ができるということ、既に住んでおられる住民の方への影響というのはあるのかと思います。また、水道とか排水とかという、そういったことも全て了解されて、都市計画が立てられているわけですので、大丈夫なのかとは思いますが、今後どういうふうに見極めていくのかというのは、県のほうから町に対して何か指導をしていかれるのでしょうか。

○事務局（香月）　今後も個別の地区計画の決定に当たりましては、個別に地元説明会ですとか、町の都市計画審議会の議決を経ることになりますので、それは今後も心配ないのかなと考えております。

○甲斐委員　　分かりました。心配なければ結構です。

○猪八重会長　　ありがとうございます。そのほか、御意見、御質問等ございますでしょうか。お願いいたします。

○岩永委員　　白地地区の分を今、基山町だと市街化調整区域とされているところを今回、容積率を変更されるということですけど、通常建てられる建物というのが、今おっしゃっていたように第一種低層の地域と同じ規模とか、そういったものを基山町で制定されるのでしょうか。

○事務局（香月）　住宅用地の地区計画の場合、第一種低層住居専用地域並みの規制値をかける。

○岩永委員　　じゃ、産業用とかになるとまた……

○事務局（香月） また別の。

○岩永委員 そういうことですね。じゃ、同じ地区で条件が変わってくる。

○事務局（香月） 個別の地区ごとに条件を変えて地区計画を立てられると。

○岩永委員 そういうことですね。分かりました。

○甲斐委員 すみません、その条件は変わるけど、一番最大の枠は200%ということですよ。

○事務局（香月） 最大でも200%、それはもう今回設定した数値以上にはなれないということになります。

○猪八重会長 そのほかございますでしょうか。

○岩永委員 ちょっといいですか。

○猪八重会長 お願いいたします。

○岩永委員 今現状、調整区域とされているところの住宅とかというのはどういった扱いで許可が下りているのか。開発とかいろいろあると思うんですけど、今現状は。

○事務局（香月） 現状も住宅用の地区計画を運用されていますので、それで新たな宅地開発に関しましては、住居用の地区計画を運用されています。

○岩永委員 そういうことですね。分かりました。

○猪八重会長 ありがとうございます。

その他、ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○猪八重会長 それでは、御意見も出尽くしたようですので、表決を行いたいと思います。

第1号議案 建築基準法第52条第1項第八号に基づく容積率の変更につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

○猪八重会長 ありがとうございます。全員賛成と認め、原案どおり可決された旨を答申いたします。

それでは、本日予定した議事は全て終了いたしました。円滑な議事の進行に御協力いただきまして、ありがとうございました。

それでは、進行を事務局にお返しいたします。

○事務局（岩橋） 委員の先生方、御審議ありがとうございました。

本日の議事録につきましては、約10日後ぐらいに事務局のほうから確認のため送付させていただきます。修正等ございましたら、早めに事務局のほうに御連絡いただければ助かります。

それでは、本日の審議会を閉会したいと思います。皆様どうもありがとうございました。

午後 2 時39分 閉会