

第 71 回荒尾市都市計画審議会

議 事 録

令和 3 年 2 月 25 日

第71回荒尾市都市計画審議会議事録

1. 日時 令和3年2月25日 午後3時～

2. 場所 荒尾市役所 市長公室

3. 出席者

(第1項第1号委員)

秋元 一秀 松岡 高弘 高木 洋一 内田 浩明 西川 幸一

(第1項第2号委員)

古城 義郎 木村 誠一 石崎 勇三 浜崎 英利 菰田 正也

(第2項第1号委員)

村上 徹

(第2項第2号委員)

藪内 孝則 松本 一平

(代理出席者)

江口 弘展 (荒尾警察署長代理 荒尾警察署交通課長)

(事務局)

産業建設部長	北原 伸二
都市計画課長	末永 淳一
都市計画課計画係長	東川 健児
都市計画課計画係副主任	藤田 健一
都市計画課計画係副主任	前畑 智紀

4.欠席者

松本 一平 (第2項第2号委員)

5.議案

議案 荒尾都市計画用途地域の変更

議案 荒尾都市計画地区計画の決定

6. 審議内容

(事務局)

お忙しい中ご出席して頂きありがとうございます。只今より第71回荒尾市都市計画審議会を開催致します。私都市計画課長の末永と申します。どうぞ宜しくお願い致します。議事に入る前に委員に変動がありますので、委嘱状の交付式を行いたいと思います。誠に勝手ではございますが、お名前をお呼び致しましたら、委嘱状をお受け取りになり、ご着席お願いしたいと思います。

(委嘱状交付) 省略

(事務局)

新しい審議会の名簿につきましては、お手元に配布しておりますとおりになります。今後とも宜しくお願い致します。また、本日二子石委員の代わりとして江口様に代理出席して頂いております。本審議会は委員総数15名中14名の出席があり、荒尾市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、成立していることを報告します。続きまして、北原部長よりご挨拶申し上げます。

(部長挨拶) 省略

(事務局)

今回の審議会は、荒尾市都市計画審議会運営規則に従いまして、公開にて審議を行います。今のところ傍聴者はいらっしゃいません。本日の議案は、荒尾都市計画用途地域の変更についてと、荒尾都市計画地区計画の決定でございます。また、その他としまして、荒尾市景観計画の変更について報告させていただきます。本審議会の議長は、荒尾市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、会長が務めることになっておりますので、秋元会長にお願いしたいと思います。どうぞ宜しくお願い致します。

(議長)

秋元です。宜しくお願い致します。この都市計画審議会は2年振りではないかと思えます。都市計画の審議というのは、荒尾の都市の設計図に関わることを審議する委員会だと考えておりまして、2年間議案が無かったということは、良いことなのか、悪いことなのかちょっとなんとも判断が難しいところですが、今回の議案は、先ほど部長の方からも話がありましたように、荒尾の今後に関わることでありますので、新しい委員の方も加わりまして、新たな視点で議案について審議して頂けたらと思いますので宜しくお願い致します。それではまず、本日の議事録署名委員を指名したいと思います。高木委員、藪内委員宜しくお願い致します。

それでは、議事に入りますが、今日は次第にありますように、議事が2題、そしてその他が1つとなっております。通常であれば議事毎に説明を受けて、質疑を受けて採決という

ことですが、今回同じ場所になりますので、1つの議案を説明して頂いて、質疑を取ります。その後引き続き2つ目の議案について事務局から説明を受けて、その後に質疑等を受けまして最後に2つの議題をまとめて採決したいと思いますので、宜しくご協力お願い致します。

それでは、1つ目の議案です。荒尾都市計画用途地域の変更について事務局から説明お願い致します。

(事務局)

荒尾都市計画用途地域の変更について説明(省略)

(議長)

はい、ありがとうございました。土地区画整理事業に伴って、用途地域の変更ということでその中身は主にどういう建物がそこに建設可能かというところで制限が厳しくなる方向だという説明だったと思います。それでは、ここから1つ目の議案について、質疑応答をお願いしたいと思います。

(委員)

ご説明ありがとうございました。2ページの理由のところを書いてありますが、議会でも話題になっている JR 荒尾駅周辺の活性化を図ろうとありますが、JR さんの便数も減っている中で、荒尾に来てもらうような施策は考えておられるのでしょうか。

(事務局)

ちょうど議会の時期ではありますが、来年度予算で荒尾駅の調査をするようにしております。荒尾駅の活性化について、来年度調査して、どういった事業が必要か来年度以降に検討していきたいと考えております。

(委員)

2種住居地域につきまして、沿岸道路は、盛土形式で作られるのか、それとも橋梁形式でつくられるのか。盛土形式なら居住地域が寸断されるのではないかと思います。緑地帯や公園が整備される予定だが、そういったのを利用しやすい形になっているのか教えて下さい。

(事務局)

有明海沿岸道路は盛土形式か、橋梁形式かということですが、橋梁形式になっています。イメージで分かるのが、お配りしております区画整理事業のパンフレットの表紙の右下にイメージパースがございます。ここはハーフインターになっておりまして、福岡県側からの出口と福岡県方面の入り口が作られます。

(委員)

当面はここが沿岸道路の最終地点ですよね。これから先はまだ予定もないという風に理解してよろしいですか。

(事務局)

大牟田から長洲までは都市計画決定はされております。都市計画決定はされておりますが、事業化されているのは、荒尾北インターまでになっております。区画整理事業で、沿岸道路が通る用地については国から公共施設管理者負担金としてお金を頂いております。

(議長)

他にございませんでしょうか。

(委員)

議案書の8ページの地図で既存建築物の状況を示してありますが、建物は全てなくなるのですか。それとも残る建築物はあるのですか。

(事務局)

残る建物については、住居エリア真ん中に位置します荒尾市の公共施設の雨水のポンプ場と、一番南側にあります4軒の戸建て住宅とあと納骨堂になります。それ以外につきましては、解体後住居エリアに移って頂くことになります。

(議長)

他にありませんでしょうか。私からですが、用途地域ということで建物の種別は厳しくなりますが、高さ関係はどうなるのですか。準工業地域から近隣商業地域、第2種住居地域に変わることによって高さの規定はありますか。

(事務局)

高さの規定はありません。

(議長)

他にございませんでしょうか。よろしいでしょうか。無ければ1番目の議案については、一度質疑は締めさせて頂いて、続いて次の議案を説明させて頂きますので、関連いたしますので、その中でも質問があれば、質問して頂きたいと思っております。それでは、次の議案、荒尾都市計画地区計画の決定について事務局から説明お願い致します。

(事務局)

荒尾都市計画地区計画の決定について説明(省略)

(議長)

はい、ありがとうございました。第1議案が用途地域の変更ということでそれ以外にも地域の環境を維持するために、地区計画という網をかけてその中身について説明して頂いたということになります。それでは、質問等、第1議案を含めてお願い致します。

(委員)

前の議案の用途地域の変更について、近隣商業地域に変更することで、工場や風俗営業許可の必要な建築物に制限をかけると言っていたが、地区計画の説明では、大規模街区には用途の制限はかけないということだが、もう一度教えて欲しい。

(事務局)

第2種住居地域や近隣商業地域に変更することで、住宅や店舗、一部小規模な工場は建築が可能になります。地区計画上で、第2種住居地域については、これら以外にもカラオケボックスや麻雀屋、パチンコ屋、工場といった建築物が、用途地域の変更だけだと建築ができてしまう状況になりますので、これらについては、まちづくり上好ましくないということで、地区計画上でA地区には用途の制限をかけます。B地区については、近隣商業地域にすることで、今後様々な商業施設等の誘致を進めていきたいと考えていますので、好ましくない建築物は用途地域の制限で排除できますので、改めて地区計画で用途の制限をかけることはいたしません。

(議長)

他にありませんか。

(委員)

住宅エリアにおいて塀の高さの制限が1.5メートル以下とのことであるが、ここを買われる人がその制限で納得してもらえるのかと思ひまして。1.5メートルだったら中が見えて買いたいと思う人が躊躇するのではないかという疑問が1つと、道の駅の構想について、何を中心に道の駅を展開していくのかの2つについて教えて下さい。

(事務局)

1つ目の塀についてですが、確かに高さが高い塀をつけてしまうと、中が見えなくなるという治安の部分もありますし、景観上の圧迫感もございます。買うのかどうかということにつきましては、荒尾市には同じ内容の制限をかけている地区として、緑ヶ丘地区や、東屋形地区がございまして。こちら2つの地区とも皆様ご存じのとおり住宅が建ち並んでおります。地区計画は届出を出して頂く必要がございまして、基準に準じて届出を出して頂き、街並みの形成に協力頂いております。

道の駅に関しては、区画整理のパンフレットの3ページを開いて頂いて良いですか。コン

セプトに基づく機能連携方針が載っていますが、このように様々な機能を連携させようと考えております。その中心となりますのが、道の駅になりまして、直売、休憩、飲食、情報発信の機能を持たせようとしています。温浴施設や宿泊施設の機能も、道の駅を中心に作っていこうという考えです。また、子育て関連施設についても、市で検討しておりまして、令和6年開業予定で進めていく予定でございます。

(議長)

他にございませんか。

(委員)

このエリアの中に残る住宅が4棟あるとのことですが、そこについては、地区計画のエリアから外れていますが、影響等はありませんか。ここをエリアに加えなかったのは、既存の建物だから加えなかったということですか。

(事務局)

そのとおりです。

(委員)

将来的にここが建て替わったりする時に不都合等生じないのかと思ひまして。

(事務局)

その4軒については、区画整理の区域外になります。特にここに不具合等は生じないと考えております。

(議長)

地区計画を検討する時に、そこに住民がいたらその中で協議をしながら地区計画を策定していくと思いますが、今回ここまで含めて用途地域を変えた訳ですから、地区計画もここを含めて協議しても良かったのではないかと思います。その点はいかがでしょう。

(事務局)

4軒は区画整理事業の区域外であり、既存のまま残ってしまうこととなりますので、新たに地区計画をそこに設定しますと不利益を生じてしまう懸念がありますので、ここについては地区計画から外しています。

(議長)

地区計画を検討した時には、その4軒の方には説明等は行っているのでしょうか。

(事務局)

個別に4軒の方に直接お会いして説明は行っておりません。

(委員)

先生がご心配されたとおり、この4軒に対しては、説明等行った方が良いのではないかと。

(事務局)

ご指摘頂きましたとおり、この4軒につきましては、今後丁寧に説明を行いたいと思えます。

(議長)

他にございませんか。私からですが、B地区のセットバックさせる所になるべく緑地化という話でしたけど、それは、そこに建てる方に個別に依頼するのですか、それとも文言として指導していくのですか。

(事務局)

地区計画の地区の整備・開発及び保全の方針に文言として記載しております。

(議長)

続けてもう1つ良いですか。土地の細分化について、住宅地のところで165平方メートル未満にならないようにとありますが、近隣商業のエリアでは、細分化される可能性は無いから規定を設けないということに理解して良いですか。

(事務局)

はい、そのとおりです。

(委員)

先ほどの4軒のところに関してですが、北側に5号緑地がありますが、地盤の高さは4軒のところと異なりますか。

(事務局)

道路の高さと緑地の高さ、宅地の高さはだいたい同じ高さになります。

(議長)

他にございませんでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、ここで採決に移りたいと思います。第1号議案の用途地域の変更、それと第2号議案の地区計画の決定に関して、可決してよろしいでしょうか。

(一同はいの声)

(議長)

それでは、原案のとおり可決ということで、ありがとうございました。議案の方は、以上になりますが、その他の項目で、荒尾市の景観計画ということで、これも同じ地区に対する内容になっております。それでは、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

荒尾市景観計画の変更について説明(省略)

(議長)

はい、ありがとうございました。議案ではありませんが、今回の議案の内容にもありました地区計画と同じ地区の景観形成を図っていこうという話でしたので、それを受けて今回重点地区にするということで、特に色合い等の規定をコントロールしていこうという内容であったかと思えます。議案ではありませんが、ご質問等あればお願い致します。

(委員)

特定施設届出地区として国道や県道沿いということですが、特に県道314号線とかは、農地が広がりを見せておりますが、結構耕作放棄地が増えておりまして、景観という観点からしたら見た目は悪いです。国道208号に関しても、中心部は良いですけど、そこを少し離れると農振地区等でどうしても荒れている所もございます。そういった所を見直すといったことを都市計画として誘導していくことは出来ないのでしょうか。

(事務局)

農振地区については、農地法における制限等ございますので、今後農業委員会を含めまして協議をしていきたいと考えております。

(委員)

重々その点については分かっておりますが、農地法というのはあくまでも地元の基準で考えていった良いのかなと思っております。見直し等も含めて、5年、10年に1回とは言わずに、毎年見直して、景観形成を含めてやっていくべきと思ひまして発言させて頂きました。

(議長)

景観というのはそれだけ言ってもだめですね。生業とかと本当に密接に関係しているので、連携してつながりを持たせながら実行していくものだと思いますので、ありがとうございました。

他にございませんでしょうか。よろしいですか。なければその他ということで荒尾市景観計画の変更ということで報告でございました。以上で、本日の議案を含めて終わりにいたしましたので、事務局にお返しします。

(事務局)

ありがとうございました。以上を持ちまして、第71回荒尾市都市計画審議会を閉会します。お疲れ様でした。

上記の審議が行われ、一同同意で原案のとおり可決された。