

## 第17回菊池市都市計画審議会会議録

日時:平成29年3月21日(火)午前10時

場所:菊池市福社会館 2階 大研修室

出席者:〔委員〕伊東 維年、柴田 祐、笠 愛一郎、生田 健一、出口 一生  
          柁原 賢一、泉田 栄一郎、緒方 希八郎、廣田 英幸、三池 繁廣  
          坂本 康祐、岩根 ふく代、吉良 忠暢、米満 幸一

欠席者:〔委員〕丸山 利明、坂本 道博、上江川 良治

事務局:櫛川建設部長、柴田都市整備課長、堀内都市政策監、小川主任主事  
          (支援事業者) (株)パスコ 米田、橋本、横田

### 会議録署名委員の指名

(事務局)

会議録作成については、審議会運営規則第10条第2項により、会議録署名委員を会議の始めに議長が会議に諮って指名するとなっております。また、議長は、審議会条例第7条第1項により、会長が議長となるとなっておりますので、伊東会長に議長をお願いし、会議録署名委員2名の指名をお願いします。

(会長)

三池委員と生田委員を指名したいと思いますが、ご承認をお願いします。

(委員により承認)

(事務局)

お二人にはよろしく申し上げます。

### 審議会の公開について

(事務局)

それでは、審議会運営規則第5条により、審議会の公開の宣言を議長よりお願いします。

(議長)

それでは審議会の公開に関してでございますが、本日の案件は公開でございます。傍聴の方はいらっしゃいますか。

(事務局)

いらっしやいません。

(議 長)

では、議事に入ります前にお願いを申し上げます。委員の皆様には、個人が特定される内容のご発言には十分ご注意をお願いいたします。

(事務局)

続きまして、次第6の議案です。ここからは伊東会長に議長をお願いして進行をお願いいたします。

#### 議案第1号 菊池市立地適正化計画の策定について（諮問）

(議 長)

それでは、条例に従いまして、私の方で議事を進めさせていただきます。事務局より議案第1号について説明をお願いします。

(事務局)

(資料に基づき説明)

(議 長)

それでは、パブリックコメントを受け、各変更点や届出についてご質問、ご意見も合わせてお聞きしたいと思いますので、何かございましたらどうぞ自由によろしくお願いいたします。

(委 員)

パブリックコメントの内容について質問させていただきます。非常に良い内容が書かれていると思います。その中で空港から菊池に誘導ということに関してですが、これは他の委員会でも言われていたことございまして、東京などから菊池に来る交通網がないというお話を伺いました。現在、台湾や韓国への定期便が渡航しておりますけれども、海外の交通網に関しましても、何か割引システムのようなもので菊池に来ることができれば良いなという思いがあります。そのようなことについてどのようにお考えなのかお伺いします。

(事務局)

コミュニティバス等が空港から直接あれば便利なのではないかというご意見ですが、このご意見自体は菊池の公共交通に関する全体的なご意見でございます、計画の中でこのようにしますというのはなかなか決められない状況でございます。今回は拠点をネットワーク化する公共交通が重要と考え本計画を作成しております。空港までのバス交通につきましては、同様のご意見が他からも挙がっているとのことですので、今後考えていく必要はあると思っておりますが、現在バス交通の利用者が減り、存続の危機にある路線もある状態でございますので、公共交通全体で考えていく必要があると思っております。

(事務局)

今回の立地適正化計画は、人口減少社会に対応して市街地をコンパクトに作っていきましょうという計画で、居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定を行うに当たり、様々な公共交通等の調査をさせて頂いております。今回のパブリックコメントでのご意見に関しましては、どちらかと言うと総合計画に関するご意見になりまして、この立地適正化計画の中でお答えするのは若干難しいのではないかと考えております。

(委員)

2点あるのですが、パブリックコメントの意見が出てこないというのは、聴取する方法に問題があったのではないのでしょうか。パブリックコメントを求めるやり方が悪かったのではないかと思います。また、届出の罰則は考えておられますでしょうか。

(事務局)

罰則につきましては都市再生特別措置法に定められており、届出をしなかった場合に30万円以下の罰金といった罰則規定がございますので、これを適用することになると思えます。

(委員)

法を適用とありますけれども、届出の手引きの中にもある程度そういったことを示しておく必要があるのではないかと思います。

(事務局)

そのような規定があるということにつきましては、主要なものについては記載させて頂きます。

(委員)

都市機能誘導区域外での誘導施設の整備の開発行為に「誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為」とありますが、回りくどい言い方ではないでしょうか。一般の方はわからないと思うので、もっとわかりやすい表現はないでしょうか。

(事務局)

文章内容でわかりづらい点があるとのことでした。「建築目的の開発行為」ですが、開発行為というのは、建物が建つ前の土地を開発する行為の届出でございます。誘導施設を建築する目的で土地を開発する場合に届出が必要となるような表現となっております。確かにわかりにくい部分はあるかもしれません。

(議長)

国の方でそういった表現で記載されているということでしょうか。

(事務局)

はい。これは国の説明資料に基づいて全国の自治体が同様の表現で統一しておりますので、わかりにくいとのご意見でございますが、この文言で出させて頂きたいと考えております。

(委員)

文言は残して、箇条書きでもう少しわかりやすい解説的なものを付け加えたら良いのではないかなと思っています。

(委員)

罰則が規定されているなら、一般の人にもわかりやすくしなければいけないのではないかと思います。

(事務局)

分かりにくい専門用語は補足して記載したいと思います。

(委員)

それに関連しまして、ひとつ前のページに開発行為が1,000㎡の場合届出が必要とありますが、これは住宅の建築面積ではなく開発面積ということだと思っておりますが、建築行為では1,000㎡以下でも3戸以上であれば届出が必要ということで、面積とそうでないものが混同してわかりにくいと思っておりますので、こちらも解説が必要かなと思います。

(事務局)

今のご意見を踏まえて表現を変更させていただきます。

(議長)

他にございませんでしょうか。

(委員)

資料5について、居住誘導区域と都市機能誘導区域が菊池市内と泗水にしかないようですが、旭志と七城には考えていないのでしょうか。

(事務局)

菊池と泗水に設定して旭志と七城に設定していないということですが、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定できるのは立地適正化計画区域（都市計画区域）内と法で定められておりまして、今回それに基づいて設定させて頂いたところですが、しかし全体的なまちづくりとしましては、旧市町村の中心部である4地域（菊池、七城、旭志、泗水）を核として進めていくということで、拠点につきましては七城や旭志も計画の中で設定させて頂いたところでございます。

(議長)

この件に関しましては、ずいぶん前に説明が行われたことですので、よろしく願いいたします。

(事務局)

今回パブリックコメントとしての意見は4件しかございませんでしたが、届出の運用を開始するに当たって、開発業者や不動産業者、建築関係の業者の方々が主に関係してくるということで、3月9日と3月16日に住民説明会を開催しましたので、その時に出た意見を少し説明させていただきます。

(事務局)

住民説明会という形で2回に分けて開催しております。そこで出た意見について少し説明させていただきます。一つ目は、誘導区域の範囲が変わる可能性があるかという質問でございます。今回様々な検討を行い誘導区域を定めておりますので、基本的にはこの区域で進めていきたいと考えておりますが、5年に1回見直しを行っていくことになっており、社会情勢に大きな変化があれば見直しをかけていく必要もあるということで回答しております。次に、交通の利便性以外に居住誘導区域に住むメリットはな

いのかという質問がございました。これに関しましては、計画を進める中で具体的な誘導の方法を考えていきたいと思っております。また、区域外の人が区域内に引っ越す場合は、何か優先的に場所の確保ができるのかという質問がございました。居住誘導区域は災害の発生が少ないと考えられる地域を設定しておりますので、そういった生活の安全性があるということをご説明しましたが、そこに優先的に場所を市で確保ということはできないと回答しております。また、不動産業者の重要事項説明は必要かという質問がありました。こちらにつきましては宅建業法により重要事項説明の対象となっていると回答しております。また、現在都市計画としまして特定用途制限地域を設けておりますけれども、立地適正化計画のエリアが新たに重なったことで、こういった特定用途制限地域の規制はそのまま残るのかという質問がありました。これに関しましては、特定用途制限地域の規制はそのまま残ると回答しております。また、届出については建築確認申請や開発許可の前に行うのかという質問がございました。これに関しましては、届出は着工日の30日前となっており、建築確認申請や開発許可の前に届出を行うことが望ましいと回答しております。

(議 長)

他にご意見はございませんでしょうか。他になければ、第1号議案に関してご承認頂いたと思いますが、よろしいでしょうか。

(委 員)

異議なし

(議 長)

では、ご承認頂いたということに致したいと思えます。第2番目にその他となっておりますけれども、事務局から何かありますか。

(事務局)

ございません。

(議 長)

では、以上をもちまして本日の議事は終了しました。進行にご協力頂きありがとうございました。進行を事務局にお返しいたします。

(事務局)

伊東会長には、議事の進行大変ありがとうございました。  
これもちまして第17回菊池市都市計画審議会を閉会いたします。