

第5回柳川市都市計画審議会議事録

日 時	平成25年8月8日（木） 10:00～11:40	
場 所	柳川市民会館 第1会議室	
出席者	委 員	大森洋子様 ・ 久保泰道様 ・ 成清法作様 ・ 立花寛茂様 河野宇充様 ・ 上妻勝吉様 ・ 竹井澄子様 ・ 山田奉文様 田中雅美様
	事務局	幹事：建設部長 野田 彰・まちづくり課長 大淵洋祐 まちづくり課長補佐 渡辺洋児・まちづくり計画係長 目野隆広
議 案	第1号議案 柳川都市計画用途地域の変更（柳川市決定）について 第2号議案 柳川都市計画準防火地域の変更（柳川市決定）について 第3号議案 柳川駅東部地区地区計画の決定（柳川市決定）について	
審議の経過	別紙議事録のとおり	
審議の結果	原案のとおりとする。	

発言者	発言内容
事務局	<p>定刻となりましたので、ただ今から、第5回柳川市都市計画審議会を開催させていただきます。</p> <p>本日はお忙しいなか、ご出席いただきましてありがとうございます。本日の進行をさせていただきます、まちづくり課の目野と申します。よろしく願いいたします。また、担当部署の職員が出席しておりますので、紹介させていただきます。建設部長の野田でございます。まちづくり課長の大淵でございます。まちづくり課課長補佐の渡辺でございます。</p> <p>区画整理推進室長の藤丸でございます。区画整理推進室室長補佐の田島でございます。</p> <p>それでは、まず、前回の審議会から、委員の交代がありましたので、新任委員のご紹介をさせていただきます。柳川市行政区長代表委員協議会の改選に伴いまして、新たに、柳川市行政区長代表委員協議会会長の上妻勝吉様にご就任いただいております。続きまして、柳川市商工会の改選に伴いまして、新たに、柳川市商工会会長の河野宇充様にご就任いただいております。最後に、福岡県都市計画課課長の赤星健太郎様にご就任いただいておりますが、本日は公務のため欠席されています。</p> <p>続きまして、配布資料の確認をさせていただきます。配布資料としましては大きく3つあります。まず最初に、資料1「柳川市都市計画審議会委員名簿」、2つ目に資料2「第5回柳川市都市計画審議会議案」、3つ目に「資料3第5回柳川市都市計画審議会議案参考資料」がございます。その他で委員のみですが資料3別紙公聴会会議録があります。不足等ございませんでしょうか。</p> <p>続きまして、次第の2番目になります、市長あいさつということで金子健次柳川市長より委員の皆様にごあいさつを申し上げます。市長よろしく願いいたします。</p>
金子市長	<p>皆様、おはようございます。柳川市長の金子でございます。</p> <p>本日は、ご多用のなか、柳川市都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、皆様方には平素より、柳川市政全般にわたりまして、ご理解とご支援を賜り、心よりお礼申し上げます。</p> <p>さて、本審議会は、都市計画法に基づき、土地利用など、都市のあり方について、さまざまな角度からご審議いただく機関でありまして、本日は、3つの都市計画案につきまして、ご審議をお願いするものでございます。</p> <p>一つ目は、「用途地域の変更について」でございます。現在、柳川駅東部地区</p>

	<p>で進めております土地区画整理事業区域内へ、市民の商業利便性の向上など多様化する市民ニーズに対応した商業施設用地の確保や中高層住宅の立地誘導等により、賑わいと魅力ある市街地の創出を目指すため、用途地域の変更を行うものであります。</p> <p>二つ目は、「準防火地域の変更について」でございます。先程申し上げました用途地域の変更に伴いまして、市街地における火災の危険性を防除するため、準防火地域への変更が必要となったものであります。</p> <p>三つ目は、「地区計画の決定について」でございます。柳川駅東部の土地区画整理事業により都市基盤整備の効果増進を図ると共に、良好な居住環境と、中心拠点と一体的な区域にふさわしい魅力ある市街地の形成を図るため、地区住民の意見を反映した地区計画を決定するものであります。</p> <p>いずれの計画案におきましても、今後のまちづくりを考えるうえで、非常に重要なものでございますので、委員の皆様におかれましては、活発なご審議のほどをお願い申し上げまして、冒頭の挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。続きまして、次第の3番目、付議書伝達です。市長より審議会への付議書の伝達を行いたいと思います。市長よろしく申し上げます。</p>
金子市長	<p>柳川市都市計画審議会会長大森洋子様 柳川市長金子健次 柳川都市計画の決定（柳川市決定）について（付議）、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、柳川都市計画の決定について、下記のとおり付議しますので、ご審議のほど、宜しく願い申し上げます。記、第1号議案柳川都市計画用途地域の変更について、第2号議案柳川都市計画準防火地域の変更について、第3号議案柳川駅東部地区地区計画の決定について付議しますので、ご審議のほど、宜しく願い申し上げます。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。市長はこのあと公務がありますので、ここで退席させていただきます。</p>
大森会長	<p>では、早速ですが、これより、議事に入らせていただきたいと思います。柳川市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、会の進行を大森会長にお願いいたします。</p> <p>皆様おはようございます。大変暑い中お集まりいただきありがとうございます。</p> <p>それでは、金子市長から付議を受けましたので、これより、第5回柳川市都市</p>

	<p>計画審議会の議事に入ります。なお、本日は、委員 12 名中、9 名の委員にご出席いただいておりますので、定数に達しておりますことを報告いたします。</p> <p>また、本審議会は、柳川市情報公開条例に基づきまして、議事録を作成し市のホームページ等で公開することになっています。議事録作成の都合もございますので、発言される場合は、ご自分のお名前を述べてから発言されるようお願いいたします。後日、この議事録に間違いがないかどうかの確認を行っていただくということで、本日の会議の議事録署名人を指名したいと思います。久保様と山田様よろしいでしょうか。</p>
<p>久保委員 山田委員</p>	<p>了承。</p>
<p>大森会長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>また、本審議会は公開しております。傍聴者におかれましては、本会場に掲示しております遵守事項を守り、静かに傍聴していただきますよう、ご協力をお願いいたします。また、これより先は、カメラ撮影等は一切お断りしております。これらが守られない場合は、即刻退室していただきますので、ご協力をお願いいたします。</p> <p>では、「第 1 号議案柳川都市計画用途地域の変更について」の説明を事務局よりお願いいたします。分からない部分や疑問点などありましたら、説明後をお願いいたします。</p>
<p>大淵課長</p>	<p>私のほうから、「第 1 号議案柳川都市計画用途地域の変更について」の説明をさせていただきます。本件は柳川市が決定する用途地域の変更ですので、都市計画法第 19 条第 1 項に基づき、議決をお願いするものとなります。</p> <p>本案件は、都市計画法第 21 条第 1 項に基づき、都市計画の用途地域を変更するものです。</p> <p>用途地域とは、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、12 種類の用途により秩序ある整備を図り、良好な都市環境を形成することを目的としています。</p> <p>今回の用途地域の見直しは、柳川駅東部地区で進めている土地区画整理事業区域内へ、市民の商業利便性の向上など多様化する市民ニーズに対応した、商業施設用地の確保や中高層住宅等の立地誘導等により、賑わいと魅力ある市街地の創出を目指し変更を行うものです。</p> <p>変更の内容ですが、参考資料 2 ページの A3 の計画図をご覧ください。</p> <p>まず、位置の確認です。前面にパワーポイントでも映し出していますのでよろしく申し上げます。</p>

こちらが現在整備を進めています西鉄柳川駅東側になります。そして、図面の真ん中少し右側を上下に走るのが、有明海沿岸道路となります。また、計画図の表題の少し下を横に走る線が国道 443 号線となります。

まず、計画図の右下 1 番の箇所です。こちらは、商業機能を高めるため、市民からの要望も踏まえたショッピングセンターの出店協定に基づき、立地可能とするため、第 1 種住居地域から近隣商業地域へと変更するものです。面積 6.4ha、建ぺい率が 60%から 80%へ変更、容積率は 200%で変更はありません。

次に、1 番の上にあります 2 番の箇所です。こちらは、柳川山門医師会やドラッグコスモスがある箇所です。現在 1 つの街区に 2 つの用途が混在しているため、用途をひとつにすると共に、医師会関連施設の新築をはじめ、駅周辺の土地の有効利用が出来るよう、第 1 種住居地域から近隣商業地域へと変更するものです。面積 1.2ha、建ぺい率が 60%から 80%へ変更、容積率 200%で変更はありません。

次に、3 番の柳川駅南側に位置する箇所です。こちらは、駅に近接する立地特性を活かした定住化の促進を図る地域として、土地の有効利用が出来るよう第 1 種住居地域から近隣商業地域へと変更するものです。面積 1.6ha、建ぺい率が 60%から 80%へ変更、容積率 200%で変更はありません。

4 番と 5 番につきましては、土地区画整理事業において、用途境である道路や水路等の形状の変更が生じたため、その形状に用途境を合わせるため変更するものです。4 番は、商業地域から第 1 種住居地域への変更で、面積は 0.004ha、建ぺい率が 80%から 60%、容積率は 400%から 200%へ変更するものです。5 番は、第 1 種住居地域から商業地域への変更で、面積は 0.1ha、建ぺい率が 60%から 80%、容積率は 200%から 400%へ変更するものです。

次に、参考資料の 4 ページをお開きください。

用途変更に当たり、変更原案の縦覧及び公聴会を実施しております。

案の縦覧を平成 25 年 6 月 4 日から 6 月 18 日までの 2 週間、また、同期間中に公聴会での公述申し出を受け付けました。

縦覧された方の延べ人数は 14 名で、公述申し出は 17 名からありました。この内 10 名の方が公述を辞退され、7 名の方より公聴会において意見をいただきました。

公聴会は、6 月 25 日午後 7 時より三橋公民館講義室において開催しました。

公述された 30 件の意見のうち都市計画に関する意見が 6 件あがってきております。これについては、参考資料 5 ページに公聴会で出た都市計画原案に関する意見並びに意見への対応を記載しておりますのでご覧ください。ご意見を踏まえ再度検討した結果、原案どおりとしました。

参考資料 6 ページ、7 ページに、その他の意見・要望を 24 件記載しております。

す。その後、法定縦覧を平成 25 年 7 月 17 日から 7 月 31 日までの 2 週間行い、同時に意見書の受付を行いました。

縦覧された方の延べ人数は 5 名で、意見書の提出は 6 名からありました。意見の内容は、参考資料 9 ページをご覧ください。

①「良好な住居地域となる第 1 種住居地域を、わざわざ近隣商業地域に用途変更するのはなぜか。」②「当該地域は西鉄東口の整備が進み良好な住宅地となる。良好な住宅地として外部から人を呼び込むチャンスとして用途地域の変更中止を決断すべき。」③「第 1 種住居地域として家屋の増設を図り、柳川市の定住人口を増加するのが最もふさわしい施策である。高架道路もでき、西鉄駅も改造されて便利になり住宅需要に適合している。」の 3 件については、近隣商業地域へ変更しなくても、第 1 種住居地域として良好な住宅地でよいのではという意見です。市としましては、当該地域では、ご意見がありますように、定住促進に向けて住環境の整備を行うとともに、商業施設等の誘致を行うことにより、さらに利便性を向上し、積極的に定住環境の整備を図るために、用途地域の変更を考えております。また、駅東口の南側に中高層集合住宅を誘導することで、さらに、定住化促進を図ってまいりたいと考えています。

次に、④「今回の用途地域の変更に関しては、大規模集客施設の立地ビジョンに基づく、立地評価が必要。」という意見ですが、当該地域は、都市機能が集積しているとともに、土地区画整理事業により道路や上下水道等の都市基盤施設のストックを有していると判断されること。さらに、広域拠点に隣接、一部含まれることから、一体的な区域と判断されるため、用途地域の変更に伴う立地評価を必要といたしません。

次に、⑤「20 年未満で 3 割が撤退する大型店が、都市構造の持続性に該当するのか疑問である。」との意見ですが、当該地域全域には、既に様々な都市機能が集積しているとともに、今後も定住促進を図る区域でもあることから、都市機能の維持は可能であると判断しています。

次に、⑥「広域拠点と大型店の出店予定地は、有明海沿岸道路で分断されており、国が進めているコンパクトシティ集約型まちづくりに逆行し、広域拠点と一体とみなす根拠にはならないのではないか。」との意見ですが、当該地域は、広域拠点に隣接し土地区画整理事業により、道路・上下水道等の都市基盤についても一体的に整備しているため、広域拠点と一体的な区域であると考えております。

次に、⑦「柳川市都市計画マスタープラン第 1 章（1）住み続けられる都市の実現にある「中心市街地の空洞化が進んでいます。まちの活力を生む中心市街地を活性化する取り組みが必要です」の実行を求める。ゆめタウンの誘致は中心市街地の空洞化を一層進めることは確実である。」との意見ですが、中心市街地の

	<p>商店街など市内の商店会に対しては、助成制度を含め今後様々な商工振興策を展開予定としております。また、大規模集客施設の立地にあたっては、商店街と共存共栄が図れるような対策について協議を進めております。</p> <p>次に、⑧「都市計画マスタープランにある地域別構想を実現するためには、地域別の推進会議を創設して協議すべき。大型店舗誘致の前に、各地域別構想を実現することが肝要である。」との意見ですが、地域別構想の景観の方針図を参考に、平成24年3月に市全域を対象とした景観計画、景観条例を策定。また、都市づくりの方針に基づいて、平成22年には都市計画道路の見直しを実施し、地域間を結ぶ道路網の整備を進めるなど、構想実現に向け順次各地域の取組を進めているところでございます。</p> <p>以上で、柳川都市計画用途地域の変更の概要説明及び意見書に対する市の考えの説明を終わります。ご審議のほどよろしく御願ひ致します。</p>
大森会長	<p>どうもありがとうございました。ただいまの説明について、ご意見、ご質問等ございませんでしょうか。</p>
立花委員	<p>数字がピンとこないので、6.4haは何坪くらいになりますか。</p>
田中会員	<p>1haが1町なので約6町4反、約18,000坪くらいですね。</p>
事務局	<p>そのくらいになります。</p>
上妻委員	<p>今回新しく審議委員になり、審議委員になった途端に私の方へ、これまでの意見書的な内容が送られてきましたのでお聞きしたいと思います。</p> <p>この都市計画用途地域の変更手続きについては、いろいろと検討されてきていると思います。そして、西鉄柳川駅東側において土地区画整理事業を行い、近隣商業地域への変更をするためにいろいろと検討されてきていることも承知しています。その過程の中で、都市計画審議会も何回となく取り組んで進められていると思いますが、その過程で公聴会も開かれている。今回出されている内容については、これまでの経過と公聴会での意見なども取り入れた中で、提起されてきているのかお伺いします。</p>
大森会長	<p>事務局お願いします。</p>
大淵課長	<p>公聴会で述べられた意見についても十分検討した上で、今回の計画をご審議いただいているところでございます。</p>

上妻委員	分かりました。
立花委員	<p>商工会議所としましては、まちの顔である商店街を守っていく、それ以上に活性化していくというのが大きな使命ですが、全国どこを見ても残念ながら商店街が無くなってきている。旧商店街らしいものが残っているのは、大都会か大型店舗とかが出てこないような所しか残っていない。先日公聴会へ行き意見を聞きましたが、おっしゃられていることはごもっともですし、私もそう思います。ではありますが、市民・消費者の方と話してみますと、商店街を何とかせんと、何とかせんと、力を貸してください、どう思われますかと聞きますと、今度大型店が来るならその方が良かやっかんもという方が、残念ながら、当たり前かもしれませんがいらっしゃいます。そういう中で、先ほどの説明で、大型店と商店街との共存共栄を図るといような話がありました。共存共栄が図れば一番良いのですが、大型店と今の商店街が共存共栄が図られる部分というのはどういう部分があるのでしょうか。</p>
目野係長	<p>共存共栄を図るとい部分では、市の商工振興課がメインとなって動いているものがあります。大型店が来る際に、地域貢献のガイドラインというものを地元と大型店とで協定みたいなものを結ぶものがあります。それで地元商店街の組合に入ってもらおうとか、いろいろな活動に対して積極的に参加してもらおうなど、大きく8つくらいの項目でまとまっています。そういう色々な項目によって、出来るだけ地元との共存共栄を図っていくということで、現在詳しくまとめているところと聞いています。そういうことで作業を進めています。その他に、6月議会でも議決をいただきましたが、商店会・商店街に対して活動に対する補助金などもありますし、今後は活動に対しての助成制度なども引き続き検討していくとい話を聞いています。</p>
立花委員	<p>商店街はかなり疲弊しています。にもかかわらずそうやって大型店が新たに設備投資をして、今まで柳川に来ていなかった、この地域に来ていなかった所から買い物に来られる方もたくさん来ると思います。大型店から商店街までそんなに離れていませんので、何とか新たに来る人と現在の商店街を結びつけられるような、今の商店街では呼べないけれど、大型店なら来る人がすぐ近くまで来ますので、その人達を商店街へ行かせるというか、今の商店街も賑わうような、何か連携が取れるような商店街の活性化のためにも現在だけでなく、先ほど話しがありましたように力を入れていただいて、大型店が出来ることがむしろプラスになるように考えていただきたいと思います。</p>

大森会長	<p>今具体的なことがなく、検討中ということですが、ぜひ立花委員が言われましたように、共存共栄が出来る策を今後検討していただきたいと思います。他にございますか。</p>
竹井委員	<p>大型店舗なり高層住宅など書いてありますが、柳川市の顔となる場所ですので、私が心配するのは昨今のゲリラ豪雨など気象状況の異常があります、そういう場合の排水対策や避難施設の対策はどうなっていますか。</p>
大森会長	<p>防災の面からのご質問かと思えます。回答をお願いします。</p>
大淵課長	<p>排水対策については、こちらはもともと農地でありましたから、敷地の一番南側に調整池を設けているところです。また、避難施設については、本市では各地区にコミュニティ施設を整備しているところで、そういう地区毎の施設を利用いただくことと考えています。</p>
大森会長	<p>この下水関係は整備されていますか。</p>
大淵課長	<p>こちらについては上下水道を敷設して、整備されたエリアから用地を地権者へお返ししているところです。</p>
成清委員	<p>立花委員と同じ意見になるかもしれませんが、まず今日は1号から3号議案目は決定するということでしょうか。今日決定ということですが、既存のお店の皆さん方は、今日傍聴に見えています、相当不安があるということは当然だと思います。法的に公聴会も開いてあるし閲覧もしてあります。だからこれでいいだろうということでしょうか。やはり当事者になれば不安でしょうから、まず先ほど既存商店街に何らかの対策を考えているということは、事務局からありましたが、今日これを決定するならば、その辺もある程度具体的に今日出していただけるならば、既存の商店街の皆さん方も安心されるのではないかと感じたわけです。今回のことも色々聞いていますけれど、ここまで詳しく聞いていないので、事前に説明に来ていただき話を聞いたわけですが、じっくり検討しながら決定していただきたい。既存の人が思っていることを解消しながら前に進んでいくことをお願いします。</p>
大森会長	<p>事務局の方向か回答ありますか。すぐということでもないと思いますが、今後の進め方についても、どのように進めていくかをお願いします。</p>

成清委員	<p>今のは、こうしてこれからも話し合いはしていきましようでもいいですよ。具体的にこうましようということは出てくるはずないから。</p>
野田部長	<p>成清委員が言われるように、商店街の皆さんとか色んな所が不安がられていることはお聞きしています。この件についても商工振興については他の課が担当していますが、今現在も先ほど申しましたように、商工会の対策、商工振興対策を法的制度を含めて先ほどのガイドラインとかもあります、色々な面から今検討しています。今後も商店街対策については対策をしていくと担当課へも進言して行きたいと思います。</p>
山田委員	<p>公聴会の日時が示されているが、今までに既存の商店街の方たちと話し合いはどれくらいされたかお聞きします。</p>
大淵課長	<p>商工振興課が出席していませんので確かではないかもしれませんが、私が聞いている限りでは、皆さん集まっては3回くらいと聞いています。それと各商店街に出向いていきまして、商店街毎に打ち合わせをさせていただいていると聞いています。その商店街との打ち合わせを何回行っているかは定かではありませんが、各商店街とはそのように打ち合わせを行っている聞いています。</p>
山田委員	<p>議会は大型店が出店するというについては賛成しています。大型店出店による商店街の人達が不安はあると思いますし、その辺の商店街の皆さんと話し合いがされてきていると思います。その辺分からない点があり私達も勉強しなければいけないと思っています。西鉄駅東口の開発については皆さん興味があることだと思います。それかと言って既存の商店街をそのままほったらかしにはできないので、よく話し合いながら進めていただきたいと思います。</p>
田中委員	<p>都市計画マスタープランはいつ頃策定されていますか。またそのメンバーは。また、結論づいたことはどうだったでしょうか。</p>
大淵課長	<p>都市計画マスタープランは平成21年3月に策定されています。策定の委員ですが、大学の先生や市議会議員、農業協同組合、漁業協同組合、商工会議所、商工会、まちづくりネットワーク、水の会、NPO団体、景観まちづくり座談会などから入っていただき策定されています。このマスタープランによりこの地区の将来都市構造として、開発促進ゾーンとなっており「マンションなどの中高層住宅や大規模集客施設を計画的に誘導」となっており、様々な都市機能が集積した</p>

	<p>柳川の中心拠点として位置付けています。</p> <p>今回の変更については、このマスタープランに基づいて行っているものです。合致しているものです。</p>
田中委員	<p>この大規模集客施設が3つに分かれているようですが、マスタープランに則っているのですか、ゆめタウンといいますかこれだけが離れているようですがどなんら支障はないのですか。</p>
大淵課長	<p>ゆめタウンのところは、住宅系の用途から商業系への変更ということで規制緩和となります。駅南側もそうですが、具体的な事業計画があり、その計画に必要な最小限の範囲で変更することとなっています。よって、当該地区においても必要最小限の範囲を変更するものです。また、土地区画整理区域内は、広域拠点と一体的な地域内であることから、変更の際して問題はありません。</p>
大森会長	<p>飛び地になっても問題ないということですか。</p>
大淵課長	<p>区画整理内ということで、一体的にみなせるということで問題ないということです。</p>
大森会長	<p>もしまた、商業の出店計画があればまた用途地域の変更となるのでしょうか。</p>
大淵課長	<p>具体的な計画が出てきた場合は検討させていただくことになるかと思います。それが合致するとなれば、このエリアについては、マンションなどの中高層住宅や大規模集客施設を計画的に誘導する地域ですのでそのようなことで検討したいと思います。</p>
山田委員	<p>マンションとかで景観条例との問題ない、駅東側は。</p>
大淵課長	<p>景観条例による高さの制限等は設けていません。</p>
山田委員	<p>今後、高さ制限を設けるといっていいのですか。</p>
大淵課長	<p>こちらについては、定住促進を図るということで高さ制限を設ける予定はございません。しかし、この後ご審議いただきます地区計画で違った規制を掛けることとしています。高さについては規制の考えはありません。しかし、容積率が決まっていますのでその制限以内となると思います。</p>

立花委員	<p>今回住居地域が商業地域へ用途変更されようとしていますが、将来商業施設がなくなった場合は、そのときはまた住居地域へ戻すとか状況によっては用途の変更を将来することもあるのでしょうか。時代に応じ、実情に応じて用途の変更はされるのでしょうか。</p>
目野係長	<p>用途地域の変更等については、5年に1度都市計画基礎調査というものを行っています。この調査によって施設の立地状況などを調べながら、社会状況が変わり変化があれば、そこは調査しながら変わる可能性もあるということでご理解いただきたいと思います。</p>
大森会長	<p>簡単に出来ることではありませんで、県と協議しながら進めることとなるかと思えます。</p>
竹井委員	<p>地元商店街対策として、駅の近くに地元商店街活性化市場など地元の商店街を引き上げるような政策とかは論じられたのでしょうか。</p>
大森会長	<p>商工振興課の方がいらっしゃるんで、情報があるか分かりませんが、ご存知でしたらお願いします。</p>
目野係長	<p>商店街の方と駅周辺とかでという具体的な話は存じませんが、今回駅前広場と自由通路の整備をまちづくり課の方で行っておりまして、駅周辺に人を集める空間を整備する予定でいます。そういった中では市民ワークショップにおいて意見をいただきながら、商業を含め活性化が図れる取り組みや体制などを議論いただいているところです。今後は商業も含めて検討して行きたいと思えます。</p>
上妻委員	<p>地元商店街の振興策も考えてあるようですので、私も意見を述べたいと思えます。柳川市には年間120万人の観光客が来ているわけです。月に10万人、一日3000人の人が集まってきている訳です。地元商店街を活性化させるとなれば、どこかに観光センターみたいなのを作り、そこから観光をスタートさせる形を作ればいいと思えます。観光客をいかに大事にまた有効に利用させていただくかということが、地元商店街の活性化につながっていくと思えますので、そういったことも含めた検討をしていただきたいと思えます。</p>
大森会長	<p>他にご意見等ございませんか。ないようでしたら、ここで挙手による採決を行いたいと思えますがよろしいでしょうか。</p>

<p>大淵課長</p>	<p>では、第1号議案柳川都市計画用途地域の変更について、原案どおり決することに賛成の方の挙手をお願いします。反対の方は、はい、賛成7、反対1で賛成多数により原案通り決することにいたします。ありがとうございました。</p> <p>続きまして、第2号議案柳川都市計画準防火地域の変更についての説明を事務局よりお願いします。</p> <p>第2号議案柳川都市計画準防火地域の変更についてご説明します。</p> <p>準防火地域とは、都市計画法第9条第20項において「市街地における火災の危険を防除するため定める地域」として、また、建築基準法および同法施行令において具体的な規制が定められる地域です。</p> <p>近隣商業地域及び商業地域については、準防火地域として規制を定める地域となるため、今回用途地域の変更にあわせて変更するものです。</p> <p>参考資料11ページをご覧ください。</p> <p>整理番号1から3については、第1種住居地域から近隣商業地域への変更により、指定なしから準防火地域へ変更するものです。</p> <p>整理番号4は、商業地域から第1種住居地域への変更により、準防火地域の指定を外すものです。</p> <p>整理番号5は、第1種住居地域から商業地域への変更により、無指定から準防火地域へ変更するものです。</p> <p>準防火地域の変更として9.3haを新たに指定し、全体で約98.7haにするものです。</p> <p>なお、準防火地域の変更に当たり、変更案の縦覧及び公聴会を実施しております。案の縦覧を平成25年6月4日から6月18日までの2週間、また、同期間中に公聴会での公述申し出を受け付けました。縦覧された方の延べ人数は14名で、公述申出はありませんでしたので、柳川都市計画準防火地域の変更の公聴会は開催していません。また、法定縦覧を平成25年7月17日から7月31日までの2週間行い、同時に意見書の受付を行いました。縦覧された方の延べ人数は4名で、意見書の提出はありませんでした。</p> <p>以上で、柳川都市計画準防火地域の変更の概要説明を終わります。ご審議のほどよろしく御願ひ致します。</p>
<p>大森会長</p>	<p>ありがとうございました。ただいまの説明に対して、ご質問やご意見はございませんでしょうか。第1号議案の変更に伴う準防火地域の変更でございます。</p>
<p>立花委員</p>	<p>準防火地域とは、こういったところをいうのですか。</p>

大森会長	準防火地域のご説明をお願いします。
目野係長	今回の準防火地域の設定ですが、建ぺい率を見ていただくと第1種住居地域は60%、近隣商業地域は80%ということで、建物が出来た場合密集しやすい状況となります。火事が起きた場合、延焼しないようにということで、燃えにくい施しを建物にさせていただく必要があります。このため準防火地域と区域を定め、規制をかけるものです。
大森会長	建築基準法で建て物に規制がかかることとなります。
上妻委員	この地域は塩塚川が上がってくるわけですが。大潮のときは堤防いっぱいまで上がってくるわけです。高潮対策が心配されていますが、どのような考え方を持っておられるかお伺いします。
大森会長	準防火地域とは違いますが、もしお分かりになりましたら。
大淵課長	県の方で塩塚川の高潮対策については、御仮橋のところに潮止めという形で、御仮橋上流に潮止めの井堰を設ける計画がされていると聞いていますので、その計画がなされれば、潮は入ってこないのではないかと考えています。
大森会長	他にご意見ございませんか。ご意見がないようでしたら、採決に移りたいと思います。では、「第2号議案柳川都市計画準防火地域の変更」について、原案どおり決することに、ご異議はございませんか。
	(「なし」という声あり)
大森会長	ありがとうございます。ご異議無いものと認め原案通り決することに決まりました。 最後に、第3号議案柳川駅東部地区地区計画の決定についての説明をお願いします。
大淵課長	第3号議案柳川駅東部地区の地区計画の概要について、ご説明いたします。 柳川駅東部地区地区計画の策定範囲は、柳川駅東部土地区画整理事業地区内全域で約26.3haでございます。 柳川駅東部地区は、柳川市の都市計画マスタープランの中心市街地ゾーン及び開発促進ゾーンに位置づけられています。地区の西側は柳川観光の玄関口である

西鉄天神大牟田線柳川駅に隣接し、地区中央には地域高規格道路有明海沿岸道路が建設中であります。また、平成14年度から土地区画整理事業も進められており、都市基盤整備の効果増進を図るとともに、平成27年4月には、柳川駅東側の駅前広場と西側の駅前広場を結ぶ自由通路が整備される予定で、柳川駅西口と共に柳川市の新たな顔としてのまちの形成も望まれます。

従って、柳川市の中心拠点と一体的な区域にふさわしい健全な市街地の形成と良好な住環境の形成を図るため、用途地域の変更に併せて、「1、通勤や買い物等の生活の利便性や賑わいがあり、人に優しく安心・安全なまちの形成」「2、水と緑につつまれた景観と柳川の歴史に配慮した美しい町並みをもつまちの形成」「3、中高層の商業業務施設と共同住宅及び戸建て住宅が調和するまちの形成」を目的とした地区計画にし、土地利用の誘導を図るものです。

具体的には、第3号議案の2ページから4ページと7ページの計画図をご覧ください。

まず、用途の制限についてですが、①の「駅前・まちの顔地区」（商業・業務地区）については、商業地域であり、駅西口と共に柳川の玄関口として商業・業務施設を誘導し、風営法が適用される用途等の制限を図るものであります。

②の「沿道地区A」については、近隣商業地域であり、商業・業務施設と住宅とが調和した地区として土地利用の誘導を図り、風営法が適用される用途等の制限を図るものです。

③の「沿道地区B」については、第1種住居地域である幹線道路の沿道について、住宅地区と商業・業務施設が調和した地区として土地利用の誘導を図るものです。

④の「沿道地区C」については、近隣商業地域であり、大規模集客施設の誘導を図り、風営法の適用される用途等を制限し、用途を商業系に純化するものです。

⑤の「住宅地区」については、第1種住居地域であり、既存集落と調和した住宅地区として土地利用の誘導を図るものです。

⑥の「定住促進地区」については、近隣商業地域ではありますが、風営法が適用される用途等を制限し、住居系に純化し共同住宅及び戸建て住宅が調和するまちを形成し、定住促進を推進するための土地利用の誘導を図るものです。

次に、形態又は意匠の制限についてですが、本市では景観計画に基づく景観条例を制定しており、柳川駅東部地区はその景観条例の西鉄柳川駅周辺地区に該当しておりますので、すべての地区において、それに適合することとしております。

屋外広告物については、すべての地区で自己の用に供するもの以外は原則禁止、窓面利用の広告物・広告幕についても原則禁止、発光塗料や点滅式の光源についても原則禁止としております。とりわけ、「駅前・まちの顔地区」（商業・業務地区）については、屋上広告物を原則禁止しております。

	<p>また、かき又はさくの構造の制限については、④の「沿道地区C」以外のすべての地区で、道路に面する部分の、地盤面から60cmを超えるかき又はさくは、門柱以外は生垣又は透視可能な材料でつくられたものとする、としております。</p> <p>なお、地区計画の決定に当たり、原案の縦覧を平成25年6月4日から6月18日までの2週間実施し、公述申し出の受け付けを行いました。</p> <p>縦覧された方の延べ人数は14名で、公述申出はありませんでしたので、柳川駅東部地区地区計画の決定の公聴会は開催いたしておりません。</p> <p>また、法定縦覧を平成25年7月17日から7月31日の2週間行い、同時に意見書の受付を行いました。</p> <p>縦覧された方の延べ人数は4名で、意見書の提出はございませんでした。</p> <p>以上で、柳川駅東部地区地区計画の概要説明を終わります。ご審議のほどよろしく御願い致します。</p>
大森会長	<p>どうもありがとうございました。今ご説明の地区計画についてご質問がありましたらお願いします。</p>
竹井委員	<p>第1種住居地区の方たちが、将来においてレストランを開こうと思ったときは地目変更か何かしなければいけないのですか。</p>
目野係長	<p>店舗等の基準については、建築基準法に定められていまして、第1種住居地域でありますと床面積が3,000㎡以下ですと、今の場所に建築することが可能です。</p>
成清委員	<p>用途変更は他の案件につながって行くのでこれはするべきだと考えたわけです。今度は、先祖代々店をまたは家を守ってこられた方が、今回ゆめタウンが来るなら、どれだけの影響があるか分かりませんが、少なからず影響は出てくると思います。従って、事務局からこれから先も検討していきます、今の商店街とは話を続けますといわれました。必ずこれはしてください。新しくできたところが繁栄して、もともと柳川を守ってきた商店街が閑古鳥が鳴くということになれば大変なことですから、この会議はしっかりと行ってください。これだけはよろしくお願いします。</p>
立花委員	<p>景観条例ですが、西鉄柳川駅周辺地域とするとして、左側を見れば禁止とか原則禁止となっています。ほとんど禁止されていることが、今現在駅の西側ではあるようです。条件は同じだと思いますので、本来だめなものもありますのでせつ</p>

<p>河野委員</p>	<p>かくきれいなものが出来るのであれば、同じ条件で景観条例の適用をお願いします。</p> <p>計画の位置からして、商工業者の一番集まった核となるところです。本来ならば力を入れて声を上げて私は発言すべき立場にありますが、これが不思議なことに、2つの不思議がありますが、こういう商業施設や住宅地域が出来ることは大歓迎ですけど、1つは行政からの話がまったく無かったこと、これが1つの不思議です。もう1つが、地元商工業者からもしょうがないじゃないかと言う力の無い返事しか聞いていないということです。死活問題に係わることですけれど、その2つの不思議を繋ぎ合わせる場面が今までまったく無かったし、これから先もこれが現実であれば、柳川市の商店振興組合とか、辻町とか、柳川市の商店街、一番ど真ん中の西鉄商店街、三橋商店連合会、中島商店街と大きな影響があると思いますが、今言った2つの不思議を結びつけてもらえるような、行政からの仕掛けというか、どうして仕掛けかというと、今経済界というか産業界というか、全国的なことではないかと思いますが、一部を除いては疲弊しつくして、そういう力も無い商店街も多いです。個人的に意見を言うと、大店舗と地元との共存共生の具体的なことがまったく描かれていないし、見えていないことは非常に残念だと思しますので、今後具体的になればなるほど、地元商店街との共存共生これを行政の方も力いっぱい努力して、先に見えるまた夢が描けるような協力をお願いしたいと思います。これに関して具体的なことは無いでしょうか。一時的なものとか時期的なものとか。</p>
<p>目野係長</p>	<p>先ほども少し申しましたけれども、地域貢献ガイドラインこちらについてはゆめタウンさんと結ぶ準備をしていると聞いています。そういう面では共存共栄が図られるような内容で進めていくということで、商工振興課にも今回の意見について伝えたいと思います。</p>
<p>山田委員</p>	<p>今回商業地域として変更されようとしています、私も全国の商店街とかに行きましたので、色々聞くところもある訳です。昔からの商店街は非常に厳しくなってきました。また、まちによっては新しい商店街も出来ているところもあります。どうしてあるのか聞いてみますと、まちによっては自立している、自分たちで考えながらやっているところもあるし、ある程度市の援助等を受けているところもある。しかし、既存の商店街が衰退していくことについてはあまり好ましくないけど、世の中の流れがそうだとわれればそれまでですが、今までの商店街を守っていくためには、それぞれの努力も必要だろうし、どこも難しい問題だと思えます。柳川もゆめタウンが出店してくるということで、活性化が出来る</p>

	<p>かはやってみないと分からない部分もあると思います。しかし、商店街への支援・援助も必要でもあると思います。商店街も自立してやってやるぞというところも必要だと思います。</p>
大森会長	<p>他にご意見ございませんか。この地区計画の表の中身についてご質問などございませんか。</p>
成清委員	<p>参考のために話しをしておきたいと思います。</p> <p>私の事務所の近くに大型店舗が2つある訳ですが、1つは昔から地元の経営者の方、もう1つは他所からの出店です。農協で農業祭りをする時、地元の店舗は駐車場を使ってくださいと、帰る時に少しでも買い物をしていただけるといっていただける。一方のよそから来られた店は全く話にならず、なぜ農協の車をうちに止めなければいけないのかと、毎年けんかになる。われわれとしては地域と共にあるJAとうたっている。共に支えあってやっている。しかし、よその人は冷たいものです。だから、事務局に言いたいのは、今うちがされているようなことにならないようにしていただきたい。</p>
大森会長	<p>他にご意見ございませんか。</p>
河野委員	<p>(防災面に関する意見の発言あり。)</p>
大森会長	<p>議題から外れておりますので、後ほど関係部署よりよろしいでしょうか。</p>
大淵課長	<p>説明不足がありましたので、補足説明をさせていただきたいと思います。</p> <p>資料3の最終ページをご覧ください。一番上に用途種別を書いています。表の中に丸がついているところはすべて大丈夫なところですが、丸に青色塗りのところは今回地区計画で規制をかけるところです。沿道C地区のところゆめタウン予定地は、近隣商業地域への変更をしますが、住宅や集合住宅、寄宿舍などは建てる事が出来ないということになります。</p>
大森会長	<p>これが本日の地区計画で一番重要なことになるかと思います。本来は建築基準法の規制では建築できるものでも、良好な東側の地区として、駅に面し柳川市の顔となりますので、もう少し縛りをかけているのが青色の部分です。黄色は建築基準法上建てられないところです。</p> <p>これについて何かご質問ございませんか。</p>

竹井委員	黒の三角は何ですか。
大森会長	備考に書いてある、3,000 m ² 以下であれば建てられるところです。
竹井委員	青色はだめなのに三角というのはどういう意味ですか。
大森会長	本来は丸であったところが青になればダメになるのですが、3000 m ² 以下であれば建てられると、以下ということは全部OKということで解釈してよろしいですか。
竹井委員	青でも三角であれば建てられると見ていいのですか。
大森会長	面積が小さければ建てられるということで良いのでしょうか。
大淵課長	青色は基本的に制限しますので、三角の青色はダメとなります。
大森会長	青色になればダメということですね。失礼しました。白地の三角はOKということですね。
大淵課長	三角で白地はOKです。
成清委員	青がここでの制限になっているということですね。
大淵課長	そういうことです。駅東側の部分の良好な住環境を作る上において、地区の人と話し合った上で、このような縛りで行きましょうという計画です。
大森会長	他にご意見ございませんか。
田中委員	公聴会の会議録がありますが、これに書いてある意見以外に意見や要望が市へ出されているものはありますか。
目野係長	公聴会とその後の意見書で出されているもの以外には、出されていません。
大森会長	ほかに何か意見はございませんでしょうか。 ご意見がないようでしたら、採決に移りたいと思います。第3号議案柳川駅東部地区地区計画の決定について、原案どおり決することに、ご異議はございませんか。

大森会長	<p>んか。</p> <p>(「なし」という声あり)</p> <p>ありがとうございます。ご異議がないものと認め、原案どおり決することにいたします。</p> <p>以上をもちまして、本日の議題はすべて終了いたしました。委員の皆様におかれましては、長時間にわたり熱心なご審議を行っていただき、誠にありがとうございました。なお、議事録署名人に指名させていただいた委員におかれましては、議事録への署名のほど、どうぞよろしく申し上げます。</p> <p>以上を持ちまして、第5回柳川市都市計画審議会を閉会いたします。本日は、どうもありがとうございました。</p>
------	---