

## 会議録概要

- 1 開催した会議の名称 第7回小城市都市計画審議会
- 2 開催日時 平成26年1月22日(水) 10時00分から11時15分まで
- 3 開催場所 小城市役所 西館 2階 2-6会議室
- 4 出席者 後藤会長、陣内委員、大家委員、大坪(徳)委員、市丸委員、平川委員、堤委員(委員7名)  
古賀都市整備推進室長、南里副課長、田中主査(事務局:3名)
- 5 傍聴 なし
- 6 議題 (1) 開会  
(2) 配布資料の確認  
(3) 委員の出席数  
(4) 会長選任  
(5) 会長職務代理者の指名  
(6) 審議会の公開・非公開  
(7) 審議 小城市市街地整備推進調査について  
(8) その他 1) 次回の案件  
2) 報告事項  
(9) 閉会

## 10時00分開会

〈開会〉

〈挨拶〉

### ○事務局（室長）

皆さん、おはようございます。本日はですね、雪の中、ご参加いただきましてありがとうございます。ただいまより、第7回小城市都市計画審議会を開催したいと思います。議事に入る前に委員の改選がありましたので、事務局のほうから各委員の紹介を行いたいと思います。資料の2ページのほうに都市計画審議会の名簿を添付していますので、ご参照ください。まず初めに、1号委員で佐賀大学大学院都市工学の後藤委員です。次に、小城市農政審議会の会長の陣内委員です。次に、2号委員で市議会議員の大坪委員です。同じく、市議会議員の市丸委員です。3号委員で佐賀中部農林事務所長の平川委員です。小城市区長連絡協議会会長の堤委員です。それと、1号委員の佐賀県建築士事務所協会常務理事の大家委員です。あと、1号委員の佐賀大学経済学部の戸田委員、牛津芦刈商工会女性部部長の大坪委員、3号委員の佐賀土木事務所所長の原委員がどうしても都合がつかないということで欠席の連絡が入っております。それと、事務局ですが、私が小城市建設部都市整備推進室の室長の古賀です。本日は司会を行いますので、よろしく申し上げます。続きまして、隣が副課長の南里です。その次が主査の田中です。

〈配布資料の確認〉

〈委員の出席数〉

### ○事務局（室長）

委員の出席数について報告いたします。小城市都市計画審議会条例第7条第2項の規定に「審議会は、委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。」というふうに規定がなされています。

本日、委員10名のうち、7名が出席されておりますので、本会議は成立することを報告します。

〈会長選任〉

### ○事務局（室長）

小城市都市計画審議会条例第6条第1項の規定に「審議会に会長1人を置き、会長は、識見を有する者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。」とあります。委員の更新につき、再度、会長を選任する必要がありますが、事務局案でもよろしいでしょうか。

（異議なし）

それでは、1号委員の佐賀大学准教授後藤委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

（異議なし）

そしたら、後藤会長は、会長席に異動をお願いします。

#### 〈会長職務代理者の指名〉

##### ○事務局（室長）

続きまして、会長職務代理者の指名ということで、小城市都市計画審議会条例第6条第3項の規定に「会長に事故があるときは又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。」とありますので、会長は、指名をお願いします。

##### ○後藤会長

はい、皆さん、こんにちは。佐賀大学の後藤です。責任の重さを感じているところですけども、皆様のご協力のもと、職務を遂行したいと思っておりますので、よろしくをお願いします。早速ですが、会長職務代理者の指名ということで、会長が指名するとなっておりますので、1号委員の中の、同じく佐賀大学経済学部の戸田先生にお願いしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

（異議なし）

#### 〈審議会の公開・非公開〉

##### ○事務局（室長）

次に、審議会の公開・非公開についてですが、「審議会等の会議の公開に関する指針」により原則、公開としております。

「小城市情報公開条例」におきまして、個人情報が含まれるなど公開する事がふさわしくないものについては、公開しないとしておりますが、本日の審議会につきましては、公開する事にふさわしくないものというのはございませんので、公開するという方向で進ませていただきたいと思いますと思いますが、会長さんよろしいでしょうか。

##### ○後藤会長

私としては、特に隠すことはないので、公開の方向で考えたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

（はい）

##### ○事務局（室長）

はい、ありがとうございます。今回の審議会は公開として、議事の概要及び会議の資料等につきましては、市のホームページで一般公開をさせていただきます。なお、本日の審議会への傍聴の申込みはあっておりません。

それでは、議案審議等をお願いします。審議の中で質疑等もあるとは思いますが、議事録作成のため、職員がマイクをお持ちしますので、マイクを利用させていただきようお願いします。本日の議案については、あらかじめ会長のほうにお届けしております。会長、審議の進行をよろしくをお願いします。

##### ○後藤会長

はい。それでは、会議の次第に沿って行いたいと思いますが、審議の案件は1件でございます。早速ですが、小城市市街地整備推進調査について審議していきたいと思っておりますので、まず事務局の方から説明をお願いします。

## ○事務局（南里）

それでは、お手元に資料1があるかと思いますが、資料1を見ていただきたいと思っております。小城市市街地整備推進調査ということで、調査の実施方針を掲げております。表紙をめくっていただきますと1ページのほうに、調査の基本事項を掲げております。これまでの都市計画の経緯を簡単に申し上げたいと思っております。小城市におきましては、平成19年3月に総合計画を策定しております。それに基づきまして小城市都市計画マスタープランの策定、並びに小城都市計画区域の見直しを進めてきたところでございます。今後の人口減少、少子高齢化時代の到来を考えまして、また予算も限られております。それによりまして、市の一体的かつ効率的な土地利用を推進するために事業の選択と集中を図っていく必要があると考えられております。平成23年度から24年度まで、2年間かけまして、都市計画マスタープランに位置づけられました地域拠点への市街地や都市機能の集約の検討を行い、土地利用方針を策定しております。今回の調査の目的であります、その土地利用方針の実現に向けまして、その方針に位置づけられました各地区の特性を踏まえまして、優先順位の検討を実施したいと考えております。これについては、今後、必要な整備を行うための調査、それと将来の望ましいエリア像についての検討を行うことを目的としております。

次に、2ページをご覧くださいと思います。簡単な都市計画のフロー図を掲載しております。上の方から国、県、市となっております。国については、国土利用計画、県については、県の土地利用基本計画、中部地区都市計画マスタープランに基づきまして、小城市の都市計画マスタープラン、土地利用方針に基づいて、今、作業しています市街地整備推進調査という流れを作っております。その中で、関連分野の調整ということで、市の農業振興計画との調整が必要になってくると思っております。3ページが今回の調査対象地ということで、小城、三日月、牛津、芦刈の各地区の9地区を掲げております。

次に、4ページをお願いします。調査の実施フローということなんですが、まず、優先順位の検討を行うということで、定量的な評価項目により評価を行い、4町のバランスを考慮して4地区を決定したいと思っております。決定した4地区を、今後は、まちづくり推進エリアということで、現況整理、あるいはエリアごとの必要機能、規模の検討、最終的には、事業実施、土地利用規制の検討を行っていきたいと考えております。

次に、5ページをご覧くださいと思っております。調査の実施方針ということで、まず、優先順位の検討ということなのですが、3つの項目で検討を行っております。周辺の社会基盤整備、国・県事業の事業進捗との整合を考えました、立地条件の適切性が1点目です。2点目が人口減少、高齢化、地域要望などを考慮しました、地域としての緊急性。3点目が地権者状況、民間開発意向など事業推進の円滑性の3点の評価項目で決定していきたいと考えています。

なお、地域バランスということで各町から1地区、もっとも評価が高い地区を選定したいと考えております。優先順位の検討に当たりましては、基本的には開発業者であります民間業者の意向を把握するためのヒアリング調査も行っております。

次に、4地区が決定しますと、さきほど申しましたとおり推進エリアの現況整理、2、3に掲げております、必要機能、規模の検討を考えております。2、4につきましては、実施できる事業や規制について検討していきたいと思っております。以上が簡単ではありますが、調査の実施方針ということでご説

明を終わりたいと思います。

## ○事務局（田中）

引き続き、資料2の優先順位の検討の説明です。本日、議題の中心的な内容になると思うんですけども、資料2と、都市計画マスタープランと、土地利用方針の冊子をお手元に準備をしていただければと思います。新たに、委員さんになられた方もいらっしゃいますので、簡単な経緯をご説明したいと思います。

まずは、都市計画マスタープランです、1枚ペーパーをお配りしています。平成20年8月に都市計画マスタープランを策定しております。この中で、将来都市構造図ということで、小城市の将来を描いた構想図があります。こちらは、旧庁舎周辺が庁舎、学校、公共施設が集積しておりますので、都市機能が充実しているところは拠点として位置づけをしています。あとですね、小城市は、多久佐賀道路、有明海沿岸道路が整備を予定されていますので、そのインターで市街地に隣接するところも市街地として検討していくということで黄色の市街地を塗っております。

そして、平成22年に都市計画区域が再編されました。都市計画マスタープランでは、ゾーニングということで、概要が大きすぎるということで小城市土地利用方針の1ページに、この土地利用方針は、小城市都市計画マスタープランを補完するものであり、本市の将来都市構造の実現に向けて、主として市街地形成の考え方や範囲を明確化することで、目指すべき方向性を共有し、適切かつ合理的な土地利用を推進する指針として利用することを目的とするということで、現状と課題を積み上げて小城市の構想図を図示しております。土地利用方針の33ページを見ていただくと、土地利用構想図というものを掲げておりますが、この構想図が先ほどのマスタープランの4つの拠点、庁舎周辺を中心性の高い市街地ということで、凡例で下から4番目の濃ゆく色を塗っております。

もうひとつ、インターチェンジとか、駅南で小城市で開発のポテンシャルがあるところということで、市が開発を推進する箇所ということで位置づけを行っております。ただ、その場所が現況は宅地、農地等がありますので、概ねの位置を構想図では、紫色の点線で位置づけを行っております。ちなみに、場所は、小城駅南に1箇所、多久佐賀道路の点線と203号線が交差する三日月の久米と長神田の境のところに1箇所、本庁舎西側のところに1箇所、牛津駅南に1箇所、芦刈インターチェンジの西側に1箇所、開発を推進する箇所ということで、5箇所を位置づけしております。

もうひとつ、マスタープランの中で補完ができなかったところで、校区単位で見たときに人口減少でコミュニティの活性化、定住の維持等を検討していく行政課題が見えてきましたので、校区で開発を推進する箇所以外で、定住を推進する箇所ということで、現状、農振の白地とか隣接するところを中心に岩松地区1箇所、晴田地区1箇所、砥川地区1箇所を選んでおります。三里地区は、どうしても優良農地の第1種農地というのがございますが、学校周辺で小規模な部分を考えていこうということで、定住を推進する箇所1箇所ということで、開発を推進する箇所5箇所、定住を推進する箇所4箇所を土地利用方針で今年の3月に都市計画審議会のほうにも議論していただいておりますが、その結果で方針を受けております。

資料2のほうに戻りますが、土地利用方針の中に、先ほどの位置づけを行って、1ページの表1がさきほど説明した中心性の高い市街地で、土地利用方針の25ページに都市計画事業、公共公益施設の維持・再整備、空き家・空き地の利活用など、市街地活性化に向けた事業を優先的に実施する地区ということで、既存の中心市街地活性化基本計画の事業、庁舎跡地の事業、学校改築、街路や歩道の改築など既存事業で実施しているということで認識しております。

次に、開発を推進する箇所というのが、市全体としての発展あるいは小城市都市計画マスタープランに位置づけられた拠点地区の求心性を高めるため、戦略的に整備が必要な箇所。定住を推進する箇所が校区単位の地域コミュニティの維持に向け、定住を促進するために整備が必要な箇所となっております。土地利用方針の28ページですが、この箇所は既存農地が多くありますので、第3種農地に当るんですけども、農用地に指定されているということで、開発を推進する箇所及び定住を推進する箇所については、今後、詳細調査や関係機関との協議・調整を行い、整備の実現可能性や箇所間の優先性等については整理した上で、限られた行政予算の中で必要な整備の実施について検討を行いますと位置づけておりましたので、今回、市街地整備推進調査が事業の続きになっております。

2ページが先ほどの話を整理して、優先順位をどういった形で整理していくか、図1のところにあります。中心性の高い市街地地区につきましては、既存の事業等で実施しているということで、そのまま継続で検討していくことにしています。今回、開発を推進する箇所5箇所と定住を推進する箇所4箇所の合計9地区の中から優先順位の評価を行って、ある程度地域バランスも考慮しながら、4箇所選定をしていこうと考えております。

次に、優先順位の検討を客観的な指標で整理して、判断をしていこうということで、立地条件の適切性、地域としての緊急性、事業推進の円滑性を評価して、各町の中でバランス、点数の配分を見て4箇所を選考して、詳細調査をしていくということになります。3ページが客観的評価の方法として、大きく3つの項目がありますが、この項目からさらに小項目を設けて、評価をしております。1番の立地条件の適切性は、まちづくりを検討する地区としての立地条件の適切性を評価する。幹線道路の周辺の基盤整備状況がどうか、文化財とか保全すべきものがあれば関係機関協議や保全すべき立場との調整が出てきますので、そういった評価も入れております。あとは、上位計画での位置づけ、国・県の事業で多久佐賀道路、有明海沿岸道路のインターチェンジに隣接しているか、していないかということで、一律に各項目を検討して、一番点数が高いのが二重丸、真ん中が丸、低いのが三角と3段階評価で点数をつけています。

2番の地域としての緊急性は、先ほどの定住の地区は、基盤については弱いところでありますので、このような視点で評価をしてみても全体で点数を見てみようということで、人口減少・高齢化の進行状況ですね、これが高いか、低い。次に、市民アンケートで市街地の整備の満足度が高いか、低い。区長アンケートは、居住継続に関する不安が高いか、低い。こういった項目で3段階の評価をしております。

次に、4ページになりますが、仮に事業をする場合に、どれだけ円滑に事業ができるのかということで検討しようということで、評価を予測的にしております。これは、土地利用の規制があるのか、ないのか。地価が高いのか、低いのか。区域の点線の部分を大まかな道路、水路で区切り、仮の区域で設定したときに筆数が多いのか、少ないのか。ほ場整備をしているところは、1筆当りの面積が大きいので、その分、筆数が少なくなります。そうでなければ、筆数が多くなって、所有者が多くなるので、手続き上、繁雑になる可能性があるということで、筆数、地積を見ています。あと、公共用地率が多いのか、少ないのか。宅地面積率も宅地が多くなればなるほど、再開発や調整などで筆数も細かくなりますので、手続き上厳しくなるんじゃないかと思っております。民間の開発意向ということで、主なところにヒアリングを行い、どういった場所や条件というのを聞きして、条件が一致するところを3段階で評価をしております。こういった小項目で評価をして、5ページのほうに、9箇所地区を一覧表で整理しております。例えば、幹線道路で2重丸であれば、近いところで、203号線に接続していれば2重丸。県道であれば丸、それ以外であれば三角と評価を行い、9地区分の整理をしております。5ページ

が立地条件の適切性、6ページが地域としての緊急性、7ページが事業推進の円滑性ということで整理しております。8ページのところが最終的な集計をしたときに岩松地区で立地条件の適切性で1.71とありますが、各項目が、2重丸が3点、丸が2点、三角が1点で合計値を出して、各項目数で割った平均値をこちらに出しております。各項目で一番高いところに丸をして、丸が多いところを各町で検討をする地域として選定しております。小城が中心市街地以外になってくると岩松、晴田、三里となりますが、小城では、三里地区を選定したいと。次に、三日月であれば、小城駅南の地区を。牛津であれば、牛津駅南の地区を。芦刈地区は、中心性の高い市街地と芦刈インターチェンジ周辺開発地区の2箇所なので、インターチェンジ周辺を今後検討していきます。4箇所を優先順位として検討していきたいと思えます。9ページがそのまとめとなっています。表2のところにご説明を書いておりますが、小城駅南開発地区、牛津駅南開発地区、及び芦刈インターチェンジ周辺開発地区は、現状の大部分は農地であるが、鉄道駅やインターチェンジに隣接したポテンシャルの高い地区であり、市の将来的発展に向けて、当該地区を対象に土地の有効利用を検討する必要性は高いものと考えられる。また、中心性の高い市街地とも隣接していることから、波及効果が十分に発揮されるよう検討を行うこととする。三里定住地区は、青地農地であるうえ、第1種農地の条件にも合致した開発が難しい地区であるが、地域コミュニティの維持に向けた早急な行政支援が求められており、また、今後の市内のまちづくりノウハウを構築する観点からも、当該地区を対象に検討を行う意義は大きい。それ以外の土地利用方針に位置づけた岩松定住地区、晴田定住地区、本庁舎西開発地区、三日月インターチェンジ周辺開発地区、砥川定住地区についても、上記の4地区の検討を優先的にさせていただいて、事業実施等の推進を行って、そのノウハウを十分に活かしながら、進捗状況を見ながら、検討を行っていききたいと思えます。資料2の優先順位の検討ということでご説明を終わらせていただきます。

#### ○後藤会長

はい、ありがとうございました。一気に説明をいただきましたので、最初は質問をしていただければと思えますけれども、ここからが市街地整備推進調査の審議なのですが、市街地整備推進調査というのは今年度始めていて、今後も続くということですね。その中で今日は、資料1にあります、調査実施方針と資料2優先順位の検討とありますが、市街地整備を推進していく上で、既成の市街地の部分は、順次検討はしていくのですけれども、新たに整備をしていく、人口も減ってきている状況の中で難しい側面もありますけれども、新たに推進していく地区を検討するために、9箇所から4箇所に絞り込みがなされ、今後、その4箇所について詳細に調査をかけて、もし、都市計画的な事業を想定し、こういうような方向でいけるんでないか、その中で4地区を比較していくと、今後、そういう作業になっていくと思うんですが、今日のところでは、9地区から4地区に絞込まれているということで、皆さん方からの質問、審議で4地区でいいかということですね。今後、考えていっていいかということですね。この審議会では検討していくということでよろしいですね。

#### ○事務局（田中）

補則説明です、9箇所から4箇所というのが事務的な作業、予算、事業化したときの予算等もあります。9箇所全部できないかというご質問もあるかと思えますけれども、まず、市としては、優先順位を決めて、事業展開を考えていかないとイケませんので、その点をご理解をお願いしたいと思います。

#### ○OG委員

すいません、単純な質問です。9地区から4地区を選定された、この二重丸、丸、三角の仕分けはどなたが行ったのか、お尋ねします。

#### ○事務局（田中）

仕分けは、事務局で基本図、根拠図を確認しながら振り分けをしています。例えば、先ほど申しました幹線道路の接続とかは、市長や副市長などで構成するまちづくり推進本部でも資料を見せながら、ご説明をして評価の確認はしております。審議会では、細かいデータまで提供しづらいので、このような資料を提供しております。

#### ○後藤会長

今のでいくと、詳細なバックデータが見えていないですけれども、もし必要であれば閲覧とか、我々としては、見せていただくのは、問題ないと思います。3段階で評価しているということですね。

#### ○事務局（田中）

補則説明で、3段階の評価の中で、アンケートとかですね、人口減少の進み具合とかですね、こういった部分は、各地区でバラつきがあるのですが、そういった場合は、二重丸、丸、三角をある程度評価で差別化を図りたかったので、区分を閾値ということで平均になるように設定をしたりはしています。そういった部分は、道路と別で、こちらのほうで任意で設定をしているところはあります。

#### ○E委員

優先順位に関しては、段階的に評価されておりますけれども、定住から選んだとか、中心市街地から選んだということではなくて、この評価項目の点数が高い分から順番にという形で振り分けているということじゃないんですよね。出た答えで、こういう形を出したということですよ。もっとも望まれる状況の場所を選んだという感じかな、どうかな。ちょっと、今から開かばいかんとこと、なんとも言いにくいとこ、まんべんなくなりましたのかなあ、どういう4地区、点数が高いとこで選んであるんでしょうけれども、各町1箇所ということではないんですね。

#### ○事務局（田中）

地域バランスも考慮しています。最後の8ページのところは、全体で集計すると、順番は変わってくる可能性があります。例えば、一番に芦刈地区、2、3番に三日月地区が入ったりする可能性はあります。ただ、ここで地域バランスを考慮しますので、点数を付けて、各町の中で一番高いところを選ぶということで、市全体ですと偏ってはくるので、そうなってくると小城市全体として、合併も考慮すると、一箇所の地区に偏るのはどうかということもあって、ここで地域バランス、2ページの中で、4町のバランスを考慮するというので、ここで地域バランスということで、地域ごとの点数で、高いところを選定しております。

#### ○E委員

なかなか開発が大変だなと思いつつですね。

#### ○事務局（田中）

三里地区は、開発が厳しいところだと我々も認識はしておりますが、土地利用方針の中で、39ページにもありますが、うちが土地利用方針の中で、いろんなことができないかということで、制度を調べていた中で、優良田園住宅、集落地区計画という制度があると、細かい要件があつてですね、すぐ、できる、できないというのが、回答がしづらいという部分がありますので、そのため、調査地区を選んで、どういった条件、どういった内容になると定住ができるのかということで、関係機関の市の農林水産課と協議して、県のほうと協議しながら、市の位置づけ、背景、事業としてどこまでできるのか。また、開発していただける民間の意向とか、そういった部分を選考後は、作業を一步づつ進めていって、具現化に近づいていきたいと思っています。

## ○E 委員

4町バランスをとって、定住地区を作られています。こういう構想が現実化すると非常にありがたいのですが、定住をして、小城市の人口増加を図ろうと思えば、なにが一番必要不可欠かなと思えば、都市計画マスタープランの中で、工業の振興地域。例えば、企業誘致をする工業団地を作るとか、商工業地域の卸団地を作るとか、そういう構想の場所、どこかに作らないと、会社の一番近い場所に住もうというのが人間の本音だと思いますので、三里に住んで、佐賀、唐津に出勤しますとか、遠いところに行こうというのは、ありえないだろうと思うので、できれば小城市のマスタープランの工業地域の中に、工業団地とか、卸団地とか、そういったものの近辺に小城市内のどこかに計画できないものか、私の一番の考えではあります。例えばの話でいけば、芦刈インターチェンジの周辺に、卸団地を考えると、農産物の加工所の商工業の集積場を作るとか、考えようによっては、定住促進でなく、企業を誘致するような場所を考え出して、そこに勤める人間が住む定住の形ですね、団地開発ができるという、人間が住むために、一番近い場所、なおかつ、自分達でなくて、子供達が勉強できる施設に近いところ、買い物がいよいよという部分もあるでしょう。そういった総合バランスを考えた上で、作業しないとせっかく定住を促進しましょうと、団地は作ったけど、誰も買いにこないという状況になるんじゃないかなという不安がありますので、要検討をしないとですね。

## ○後藤会長

ここでいう市街地というのが、住宅の居住系の開発なのか、そこに工業や商業、産業的な部分がどの程度入っているのかというのが見えにくいのかもしれませんね。工業のことについては、どうなんですか。この4地区については。

## ○事務局（田中）

今すぐ、どことは言えないのですけれども、例えば、芦刈インターチェンジを言われまして、資料1の4ページをみていただければと思います。4ページで②のほうを審議していただいています、この4地区を、優先順位を決めて、③、④のほうに進みますが、④のほうに必要な機能ということで、市街地の機能で商業、工業、住居の3つをエリアの中で工業の機能がどれだけ整備の可能性があるのかという部分は、今回の調査で検討はしていく予定です。そこは、産業部商工観光課とも話をしながら、どこまで出せるのかという部分はありますが、プロセスの中で検討はするようにはしています。

## ○J 委員

さきほどの関連質問でありますけれども、行政と言え、予算が絡んでくると。予算が絡めば、ここ

まではできるけど、これ以上はできないよという、それが一番のネックなんですね。だから、今から行政主導ですとしても、民間の開発意向をどのように、住宅、工業、商業を行政側として受け入れていて、行政、民間としてどのような考えなのか、お尋ねしたいと思います。

### ○事務局（田中）

スタンスとしては、なるだけ民間開発の主導を誘導したいと思っております。その中でも、どうしても道路の基盤整備は、市がある程度していかないと、幹線道路は厳しいのかなと思っております。

次に、ニーズを聞いて、例えば、今、規制があり、開発したいけど、なかなか農地の問題で許可が出ないので、できないのですよという場所は、市のほうで計画を建てて、農政のほうと協議して、農振を解除できれば、第3種農地のところは、開発できるようにはなるのかなと。そういった部分でやりとりをしながら、土地利用方針の中でも問題は掲げておりますが、農政部局との調整が出てきますので、土地利用方針の34、35ページに書いておりますが、なかなかできる、できないというのがこの段階では言いづらいというのがあるので、具体的なたたき台を作って、市の考えと、農政局に説明をするときも、ある程度開発の目途があるのか、転用の見込みがあるのですかというのとは聞かれますので、必要に応じて、民間へのアンケートなどでニーズの掘り起こしを行い、実現性の部分を資料として提出する必要はあると思っております。関係機関の中で、いろいろな資料が必要になると思っておりますので、随時、資料作成を行っていきたいと考えております。

### ○I 委員

資料2の9ページのほうですけれども、優先順位の高い4地区を選ばれております。その中で下のほう書いてありますけれども、現状の大部分が農地であると、開発していくには、こういう部分も含まれていくのではないかと思いますけれども、農振の方も関係してくると思いますけれども、その他に、人・農地プランあたりでの調整とか、今後、設立を予定されています農地中間管理機構による農地の貸し借り、農地の集積、集約を図っていくとされておりますけれども、このあたりとも整理をしていく必要があるんじゃないかと思います。この中で、位置づけられると、長く農地として、利用されていくということもありますので、そのあたりも含めて検討されたほうがいいのかと思います。

### ○事務局（田中）

先ほどのご意見で、今回は、法的な整理までを目標にしております。関係機関を協議した、たたき台として、市の財政力も含めて検討はできると。ただ、地域と所有者の方の意向を無視して、開発はできませんので、区域は、若干、変更はしていくかもしれません。順番としては、法的に通らないものを、地元の意見を聞いて計画を作っても、その後、法律的にできないということになると、難しくなりますので、関係機関との協議を先にさせていただいて、ある程度、たたき台ができたところで、地元の意向を聞くと。農業をどうしても自分はどうしたいということであれば、意見は聞きながら調整は必要と思いません。道路や水路を考えて、区域の縮小などが作業としてはあるのかと思います。

### ○後藤会長

関連して、市街地の推進ということなんですけれども、その中で農地というのが、評価項目に入っていないわけですね。小城市のことを考えますと、農業というのは大きな産業なわけで、さきほどの発言というのは、農業の推進という意味あいでも十分考慮しなければならないというふうに理解すればよろ

しいですかね。ある意味でこの地区を選ぶというのは、重要な決断ではないかと思うわけですが、ぜひご意見があればお願いしたいのですが。

## OC委員

現行は、農業振興地が、転用の制度で農家はしばられている。そういうことで、行政としても、都市計画のプランを建てられてもそういう風に手が付けられないというところが出てくるとは思いますけれども、そういった中で一番手掛けやすいところからやっていくということで、4地区という中で絞られたかなと思います。そういった中でも農業という部分につきましては、我々としては、いかに農地を減らさないで、制度的に維持していくかというに思っております。個人さんは、どうしても手放したいという方もおられるわけですが、農地転用としては、許可が出ないというところ、住宅の中で農地がありますね、そういったところではやっていけないという状況でありますけれども、そういった制度の中で縛られて手放しできない。T P P、担い手の集積問題などいろいろ農業制度が変わっています、変われば生産者としては、これからどのようになるのかなあと、右往左往の状況じゃないかなと。制度的には、農地の振興地の制度、それから、転用の許可の制度、これが縛られているんですね。我々、農家としては、それに縛られて農地を守っていつているんですけど、都市のプランを作るからには、そういったところも除外していかなければいけないという部分が出てきますね。小城駅もよくなっていますけれども、南側に住宅もできております。なにか、そこに住みつく要因がなければ、前から三里の開発については、審議はされてきましたけれども、なかなか、三里ができないと。学校の子ども達も少子化で学級閉鎖しなければいけない状況になってきている。その中で、市の中でも三里地区の開発が遅れていないかと思えます。そこにも手がかけられないというのは、ひとつは、農振地と住宅に住み着いてくれるのかなと、住み着く人がいないということがあるんじゃないかなと。大変な面はあると思いますが、開発をしていくからには、解決をしていかなければいけない。都市の発展性、市の発展性を考えると、そのようなところも土地の提供もしなければいけないけど、いろいろな面が制度的に引っかかってくるし、行政でも手がつけられない部分が出てこないかなと思うわけですよ。三里の開発が遅れているので、三里をやっぴりなんとかしていかないといけないかなと、以前からいろいろお話があっているわけですが、あそこに住宅を作ったからといって、本当に住んでいただけるのかと。我々としては、合併して、市になっているので学校の生徒が少なくなっているのであれば、小城、三日月、牛津から三里に小学校があるので、いけるようにされないだろうかという話はしているけど、なかなか合併しても地域というのがあるんですね。そういうことで、行政としては一生懸命やっただいておるけれども、それがなかなか実につかないのが現状なのかなという風に思います。我々も考えれば、小城市に住み着いていただく、そのためには仕事が。いろいろな面で考えていかんと、うまくいかないかなと。私は、農地を守る立場ですから、減らさないように努力しなければいませんが、住宅地の中にあるような農地については、農転をして、宅地にするなりにもっていかなければ、農作業の効率化も図っていかねばいけないと思っております。

## OF委員

まちづくりの基本方針というのが、ここに載せられておりますけれども、現在の中心市街地、小城と牛津のほうにありますけれども、現在でも元気がないと、衰退というのは言いすぎかもしれませんが、そういうところをいかに活性化することが大事だと思いますし、それと、人口の減少が進んでおります。合併当時は、4万7千ちょっとありましたけれど、今は4万6千ちょっとだと思います。そういう中で

定住人口をいかに増やすかというのが大事であると思いますが、優良企業の誘致もそういう事業も取り組んでありますけど、なかなかできていない現状です。労働人口も10年で千人増やすとか言われておりますけれども、かえって減少していると。昨年の場合を調べてみましたが、去年の1月1日から11月の末まで人口が248人減っていると思います。それを私なりに考えてみますと、高校を卒業してから、上の学校に進学、あるいは就職、そういうもので生徒さんが主じゃないかと思います。年齢別には詳しく調べておりませんが、私の考えではそうなっておりますので、特に、企業が近くにないということですね。企業には、外に出てから就職されている。うちから近隣の佐賀市なんかには、こっから通勤できますけれども、遠くの方に行きますと、自宅から通えないし、上の大学に行くのも、そういうことでありまして、そういう観点から人口減少も来ておりますので、そこをどうするかが、問題だと思っております。ですから、千人増やす計画と、反対に千人減少するということは、その差が二千人とありますので、相当なものだと思います。そういうことを踏まえてですね、検討していくべきでないかと思っております。

### ○後藤会長

一般論でありますけれども、我々が置かれている時代というのは、右肩上がりから下がるわけですよ、そういう縮小というのを減少というとネガティブな印象があるんですけども、我々は、大学とか、学会で話すときは、縮減とか、縮むということを前提としながら維持していくとか、豊かなものを考え出すということなので、おそらく皆さんの雰囲気を知っていると、この4地区にすべてに新しい住宅団地ができる、三日月がこれまで先進的にやれてきた住宅開発というのは、おそらくなかなか難しいだろうと、私自身も思っております。今までの発言を聞くと、単に住宅地というわけじゃなくて、仕事の間、生業、働く場というのでしょうか、そういうものとうまく関連づけられる、セットで。ダイナミックに開発をするという時代ではないでしょうけれども、なんか新しいアイデアで縮減時代に相応しい開発と言いますか、そういうアイデアみたいなものとペアになることを考えると、そういうビジョンが見えていないと、私もなかなか、この4地区、本当に開発できるのかというのが、ちょっとリアリティがないのかなという気がしました。今後、市とコンサルさんにおまかせするというのは大変なことなんですけど、調査して、どういう事業があるのかとか、どういうスキームがあるのか、そういうのをもし示せば、なにかできるのかなと思っております。確認ですけど、大規模な工業団地計画というのは、一切ないわけですよ。

### ○事務局（田中）

現時点では、構想とか、公表とかないです。

### ○後藤会長

基本は、既成市街地の中の空いている場所、あるいは空き地、空き家が出てきていますので、そこをいかに使う、維持するかということと、今回、議論しているのは、そこに連担してそこまでも大きくなっても、開発地を認めてやっていくかと、両輪が必要になってくるとは思いますけれども、そういう議論を今後深めていかないといけないということですね。

### ○J 委員

例えば、工業団地とか、事務局の方から考えはないと言われましたけれども、これはないだけでは済

まないですよ、先を考えれば。一番いい例が鳥栖市。すばらしい工業団地がありますよね、さきほど、E委員から言われましたように、住むためには勤め先に近い場所を選んでくるわけですよ。だから、今までは、人口減少、少子高齢化、3世帯、2世帯が多かったわけですよ、今は、結婚した実家は離れて、佐賀市とか、他の市に会社の近い場所に定住するわけですね。小城市を離れているわけなんですよ。だから、その辺も考えていかないといけないし、就職先を考えてあげないと今後の子供たちも小城市に住んでよかったということにならないんですよ。その辺が問題だと思います。それとあとひとつ、4地区あります。C委員も言われましたが、農地があります。一番のネックなんですよ。だから、その辺を行政側からどういう風に重点地区をどういう風に開発をやっていくのか、これが一番の問題じゃないかと思っています。

#### ○後藤会長

他によろしいでしょうか。これで議論が終わりではなく、調査の結果、検討の結果をここでも審議していくことかと思っておりますけれども、総合計画とかに関わる内容も議論としては出ているかと思っておりますけれども、今回の審議の内容としては、この最終結論である4地区を今後、優先度の高い地区として検討していただくと、そういうことで特に問題はありませぬでしょうか。最後に確認ですけれども。

(異議なし)

#### ○後藤会長

産業のお話など貴重なご意見があったんではないかと思っております。それでは、これで審議は終了させていただきます。事務局にその他として、次回の案件と報告事項についてお願いします。

#### ○事務局（田中）

次回の案件については、先ほどの4地区について、内容のたたき台が出来次第、開催をお願いしますが、スケジュールは未定でございます。調整が出来次第、委員さんの方には、開催通知を送りたいと思います。

報告事項として、3月に土地利用方針のほうを議論していただいて答申いただきましたので、昨年の4月から5月の1月間にパブリックコメントを実施しておりますが、特に意見はありませんでしたので、都市計画審議会からいただいた答申をですね、議会のほうにも説明をさせていただいて、ご意見をいただいて最終的に公表をしております。ホームページのほうにも計画は公表しております。

#### ○事務局（室長）

長時間の協議、お疲れ様でした。これを持ちまして、第7回都市計画審議会を終わらせていただきます。

〈閉会〉