

## 会議録

- 1 開催した会議の名称 第12回小城市都市計画審議会
- 2 開催日時 平成30年1月17日(水) 10時00分から12時00分まで
- 3 開催場所 小城市役所 西館 2階 2-1会議室
- 4 出席者 後藤会長、戸田委員、川久保委員、大坪委員、大家委員、田崎委員、森永委員(委員7名)  
江頭課長、空閑副課長、岩本係長、挽地係長、富永主事(事務局5名)
- 5 傍聴 なし
- 6 議題 (1) 開会  
(2) 挨拶  
(3) 配布資料の確認  
(4) 委員の出席数  
(5) 会長選任  
(6) 審議会の公開・非公開  
(7) 審議  
第1号議案 小城市立地適正化計画(案)について  
第2号議案 一般廃棄物処理施設の敷地の位置の都市計画上の支障の有無について  
(8) その他  
(9) 閉会

## 10時00分開会

### <開会>

### <挨拶>

### <配布資料の確認>

### <委員の出席数>

#### ○事務局（空閑副課長）

それでは、早速次第の4番に入らせていただきます。

この小城市都市計画審議会につきましては、審議会条例第7条に「審議会は、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。」となっております。

本日、総委員数10名の中、7名の委員さんに出席をいただいておりますので、今回この会議が成立いたしましたことをご報告させていただきます。

### <会長選任>

#### ○事務局（空閑副課長）

続きまして、5の会長選任になりますが、これも審議会条例第6条に「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」となっております。これは名簿の識見を有する者ということで、1号委員さんの中から会長を決めていただくようになりますけれども、いかがいたしましょうか。

#### ○D委員

後藤先生にまたお願いします。

#### ○B委員

お願いします。

#### ○事務局（空閑副課長）

今、委員の皆様から、後藤先生に前回から引き続き会長を、というご意見をいただきましたので、後藤先生に会長をしていただくということによろしいでしょうか？

#### ○委員

はい

#### ○事務局（空閑副課長）

ありがとうございました。それでは後藤先生に会長をお願いしたいと思います。

後藤先生につきましては、会長席の方にご移動をお願いします。

一言ご挨拶をおねがいしてもよろしいでしょうか。

○後藤会長

佐賀大学の後藤です。よろしくお願ひします。年に余り回数のない審議会ではありますが、市にとっては大きな決断をする場でもありますし、気を引き締めてやらせていただければと思いますし、皆様のご協力をいただければと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

#### <審議会の公開・非公開>

○事務局（空閑副課長）

ありがとうございました。それでは、次第の6番に入らせていただきます。

この審議会の公開、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が市にありまして、その中で、「公開・非公開の決定は、審議会等の会長が当該会議に諮って行うものとする。」となっておりますので、会長よろしくお願ひします。

○後藤会長

それでは、審議会の公開・非公開について、決めてほしいとのことですので、いかがでしょうか。昨年から一応公開ということですし、特に秘すべきことも無いとのことなので、公開ということによろしいでしょうか。

○委員

はい

○事務局（空閑副課長）

ありがとうございます。それでは会議につきましては、公開ということで進めさせていただきます。また会議録等についても、市のホームページで公開をさせていただきたいと思ひます。

なお、本日の審議会への傍聴のお申込み等はあっておりませんので、ご報告だけさせていただきます。

#### <審議>

○事務局（空閑副課長）

それでは続きまして、7番の審議に入りますが、7番の審議につきましては、都市計画審議会条例の第7条第1項に「会長がその議長となる。」となっておりますので、これからの先の進行については後藤会長よろしくお願ひいたします。

○後藤会長

では、次第にしたがって進めさせていただきます。早速ですが、第1号議案、小城市立地適正化計画（案）について、事務局から説明をお願いします。

○事務局（挽地係長）

それでは、第1号議案、小城市立地適正化計画案について、お手元の資料にお配りしております、A4縦判の都市計画審議会の資料ということで、立地適正化計画居住誘導区域策定に係る経過報告からご説明させていただきます。

それではH28年度3月に策定されております、立地適正化計画の都市機能誘導区域以降の状況になり

ますが、まず、農業振興地域整備計画の全体見直し等との関係計画との調整ということで、農林水産課、農村整備課等と調整を本年度4月からスタートしております。また合わせまして、県の関係部局との調整ということで、直接出向いてのヒアリング等も今年度行っております。また、今回設定いたします居住誘導区域内の農地の地権者及び耕作者への対応ということで、通知文もしくは直接訪問しての対応をとらせていただいております。

中段表ですが、小城市内でこの立地適正化計画の居住誘導区域に関わる部分を含めた説明会を開催させていただいております。昨年12月に市内各町4会場で2回ずつ、計8回開催しております。

下段の方に、表一部抜粋をさせていただいておりますが、説明会の折に参加者からの意見として10件程度のご意見をいただきまして、まちづくり推進課の方で対応させていただいております。簡単ではありますが経過報告としまして、続きまして、具体的な今回の立地適正化計画案について、担当の方から説明させていただきます。

#### ○事務局（富永）

皆様おはようございます。小城市まちづくり推進課の富永と申します。私より立地適正化計画案の内容について説明させていただきます。

基本的には、先ほどお話しいたしましたように昨年度策定した立地適正化計画書に居住誘導区域の内容を追記する形で作成をしておりますので、計画策定の背景・現状・将来の見通しなどは、今回、説明を割愛させていただいて、居住誘導区域の設定について、修正・追記箇所を中心にご説明させていただきたいと思います。先に送付させていただいております立地適正化計画案と本日配布させていただいております、追加資料2の新旧対照表をご覧ください。修正箇所・追記箇所を見ていただきたいと思います。

まず、目次ですが、3.4.4.居住誘導区域のページ、45ページ目を追加しておりますので、以降のページ・項目数が変わっています。

次に21ページ、土地利用の動向ですが、小城市の総面積を、策定時は95.81k㎡としておりましたけれども、現段階で都市計画決定を経っていないので、従来の95.85k㎡ということで変更をしています。

次に43ページ、中段「居住誘導区域の設定の考え方」というところですが、居住誘導区域の設定においては、浸水対策を行う旨追記をしています。

次に、同じく43ページ、「居住誘導区域の設定」の3行目ですが、次の視点で“検討します”というところを“設定します”へ変更しています。

なお、設定する基本的な視点としましては、医療・福祉・商業等の日常生活サービスが集積し、拠点性を有する区域及びその周辺に住宅等が連たんし人口密度の維持を図る区域や、中心拠点、地域拠点及び生活拠点に、公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、これらの拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域、また、小城市都市計画マスタープラン及び小城市土地利用方針を踏まえた区域、としています。

土砂災害警戒区域など災害リスクが高い地域は、居住誘導区域には含めないものとされていますけれども、小城市内では該当エリアはございません。

また、小城市は、小城・牛津の一部を除くほとんどの範囲が農業振興区域に指定されており、都市機能誘導区域の周辺にも多くの農地が存在しています。そのため、先ほどもご報告しましたとおり、農業振興地域整備計画の全体見直しに合わせた都市的土地利用を検討し、大規模農地や連たんする農地、整備事業等が行われている農地については、居住誘導区域には含めないよう整理をしています。

さらに、拠点間のネットワークとなる公共交通軸の維持確保が必要であるため、今年度小城市で策定しております「小城市地域公共交通網形成計画」という、公共交通に関する計画ですけれども、それと連携を図るよう、公共交通軸となるバス路線も加味して区域設定を行っています。

次に 44 ページですが、昨年度公表した計画書では、“災害リスクが高い地域に指定されれば、その都度、居住誘導区域から除外を検討する旨、記載しておりましたが、“災害リスクが高い地域は居住誘導区域に含めない”という重複した内容でありましたので、その 1 文は削除をさせていただきます。

次に同じく 44 ページ、注釈に「具体的な居住誘導区域については平成 29 年度末までに定めます」という 1 文がありましたので、そちらは注釈を削除しています。

また、同じく 44 ページの図 42 のところで、居住誘導区域の設定イメージ図を記載していましたが、居住誘導区域の実際の図面が入っておりますので、イメージ図については削除をしています。

次に 45 ページ、3.4.4 居住誘導区域では、新たに全文を追記しています。さきほどの条件を踏まえて、居住誘導区域を図示しています。

居住誘導区域内では、区域内外にわたる良好な居住環境を確保して、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市運営を効率的に行うことを目指します。

また区域外においても、道路等の整備状況や、周辺の田園・景観との調和など、地域の実情に合ったコミュニティ維持の施策の検討や公共交通軸の維持・確保を図る必要があります。

なお、図面下段のほうに注釈がありますけれども、現在、農業振興地域整備計画の全体見直しを行っているところでありますので、区域内の農地の転換が予定されていることを注釈で示しています。

次に、居住を誘導するために講ずるべき施策についてです。46 ページの“空き家対策”については、今年度“小城市空家等対策計画”を策定予定ですので、その計画に基づきつつ、という文言を加えています。

同じく 46 ページ、“定住促進住宅取得奨励金制度の見直し”という項目を追記しています。これは、現在、小城市のほうで、住宅を新たに取得し定住される方に対して交付している奨励金制度を、居住誘導区域内に加算するよう制度の見直しを検討して、居住誘導区域への人口誘導を促進するものということで、追記をしています。

次に 51 ページの都市機能誘導区域では、昨年度設定した都市機能誘導区域図面に、居住誘導区域の範囲を重ねるよう追記しています。

次に 62 ページ、表 6 の注釈の参照ページですが、全体のページ数の変更により、ページ数の修正をしています。

新旧対照表が裏の 2 ページ目になりますけれども、63 ページの民間活力による都市機能の立地・誘導の文章中、こちらが「施設」という表現が誤っておりましたので、「都市機能誘導区域内における」ということで修正を行っています。

次に 68 ページ、表 7 の枠外注釈ですけれども、こちらも全体のページ数の変更により修正を行っています。

最後に 73 ページの「評価の時期・方法」ですけれども、ここが今年度特に検討をしたところですが、まず居住に関する目標を設定するにあたっては、本計画の基本である居住誘導区域内への緩やかな集約により一定の人口密度が保たれることで都市機能の維持・発展を図ることから、居住誘導区域内の「人口密度」を目標値として設定しています。

市全体の平成 22 年の居住誘導区域内の人口密度と、目標年次の平成 52 年の人口密度の減少をシミュレーションしたところ、平成 22 年の 1 ヘクタールあたり約 36 人から、平成 52 年には、約 29 人まで低

下することが算出されました。

人口減少を避けることは難しいですが、区域内での一定の人口密度を維持するよう、各誘導施策を実施して、人口密度の低下を最小限化にすることを目指すように設定をしています。

以上のことから、「居住に関する目標」について、全体の文章を変更しています。

また、文章中注釈であった「目標値については、居住誘導区域の設定とともに定めます。」の一文は削除させていただいております。

次に、表8 居住誘導区域の目標値についてですが、各地域の特色・状況の違いから、現段階でも人口密度の差がありますので、地区ごとに人口密度の目標値を設定、追記をさせていただいております。

目標設定値の考え方としては、将来人口シミュレーションによる人口があり、そのシミュレーションから小城市人口ビジョンによる目標人口差分を上乗せさせていただき、さらに、区域外の目標人口差分は、各誘導施策を実施することにより、区域内に誘導することを目標として設定しています。

また、地域の特性・状況を加味し各区域内の人口密度が保たれるよう、今回設定をしているところで

す。

駆け足になりましたけれども、以上、立地適正化計画の修正を中心に説明をさせていただきました。

#### ○事務局（挽地係長）

それでは、立地適正化計画の説明、少し長くなりますけれども、もう1点お願いしたいと思います。先ほどご説明いただきました、経過報告の裏面をご覧くださいと思います。

この計画案につきまして、今後の予定をここに入れさせていただいております。1月週明けまして、22日月曜日から、2月5日月曜日の予定で、パブリックコメントを実施させていただきます。市のホームページ及びまちづくり推進課の窓口にて意見等の聴取をさせていただきます。2月中旬にはパブリックコメントの意見集約・回答等の準備をさせていただきまして、次回の第13回都市計画審議会を3月12日～14日のこのあたりで議会等の調整もありますけれども、予定をさせていただき、最終的な立地適正化計画の策定ということで、3月末の公表を目指したいと思っております。

併せまして、3月末の公表となりますと、3月1日から居住誘導区域に関する届出制度の事前周知が必要となります。こちらの方につきましては、市のホームページ、市の広報誌等による呼びかけ、事前周知を先行してさせていただきたいと考えております。

以上、本日以降の立地適正化計画案の今後の予定ということでご説明させていただきました。第1号議案につきまして、事務局からは以上です。

#### ○後藤会長

はい、ありがとうございました。それでは、質疑に入りたいのですが、私からまず基本的なところを確認したいのですが、昨年に審議会で承認した内容というのは、この立地適正化計画案の前のバージョンと言いますか、一応計画案は承認したんですよね。追記されていますよね。

#### ○事務局

そうですね。

#### ○後藤会長

議題として、前回の審議も確か立地適正化計画案だったと思いますが、それを修正追記も含めて再度

承認する、特に居住誘導区域の範囲に関しては、記載が前回はなかったもので、その部分も含めて計画案全体を再度承認するという形ですね。前回の審議会を受けて、居住誘導区域と都市機能誘導区域、一番分かりやすいのでいくと、51 ページに都市機能誘導区域がございまして、都市機能誘導区域と居住誘導区域が重ねられています。この赤の都市機能誘導区域については、先ほどご紹介があったパブコメ・事前周知はすでに終わっている。新たに今回この計画を承認していただいて、居住誘導区域のほうをもう一度、というか新たに、パブコメ・事前周知・審議会承認、審議会では確認になりますかね。

○事務局（空閑副課長）

制度上、審議会の意見を聞くとなっております。

○後藤会長

という流れですので、今回特に居住誘導区域というところを中心に議論いただきたいと思います。確認としては、パブコメの意見集約というのは、届出制度に関してパブコメか、計画案全体についてなのか。

○事務局（挽地係長）

計画案全体になります。

○後藤会長

となると、またさらに都市機能誘導区域についてなにか意見をしてもいいということですか。

○事務局

そこは運用しているので。

○後藤会長

そこは終わったということで。運用しているから。だから、本来はまとめてというのもあったんですけども、若干変則的といいますか、追記という形で、もう一度こういった形で。

○事務局（江頭課長）

本来であれば、居住誘導区域と都市機能誘導区域を一括して計画策定して運用するという方法もあるけれども、ただ居住誘導区域がデリケートな問題もあるので、少し慎重に時間をかけて、内部で議論をさせていただき、今回提案させていただいている。

○後藤会長

ということです。それでは、委員の方々から質問・ご意見・質疑がありましたらよろしくお願ひします。

○B委員

居住誘導区域の旧 4 町の中で最適な数字というか、小城町のほうは 30 いくつと芦刈地区は 11 人と、かなり差がありますが、11 人だと建てる余地があるのかなと。小城町では住宅を建てる余地がもうない

のではないかなという気がしている。空き家があればそうでしょうけど。だから市としては、誘導的にそういうところにもっていきたいという気はあるという。

定住奨励金が出ることになるわけでしょう。今日もらった資料の意見の中で、定住奨励金をもらえる、増やしてもらいたいとかそういう意見もあるということは、補助金があるなら、立地がいいところに建てたいというのが本音だろうと思うんですね。

それから小城なんかには建たないというのが、実際そんなにない。地価もまた違うだろうし。芦刈地区だと実際 11 人ぐらいの広さでもいいですよと、誘導しているように見えますが、そのあたりはどうですか。

#### ○事務局（空閑副課長）

そもそも住宅取得奨励金ですけれども、これにつきましては、H28.7 月から、小城市の人口を維持していくために、ということで別個に取り組んでいた事業であります。

さきほどお話しいただきましたように、小城市に住んでいただく、小城市に留まっていただくということで戸建て住宅を取得された方について奨励金を出しておりました。これはあくまでもこの制度が始まったときは、立地適正化計画とうまく連動してなくて、単体で定住促進という面から、制度運用していたところでありまして。この中で加算金として子育て世帯加算、特定地域加算、市内業者施行、とそういったことで加算金をやってきたところでありまして。特定地域加算というのが、人口が少ない過疎地域ということで、砥川、三里、芦刈校区について加算金を出していたところですが、今回こういった人口減少の中でも居住を誘導して都市機能を維持していくために、人口密度を維持していくという、こういった居住誘導区域のエリアの中に、今後はさきほどの特定地域の加算のようなものをシフトしながら連動させて行っていきたいと考えています。

委員さんが言われますように、小城地区内の種地があまりないというのは、私たちも見て感じているところではありますけれども、人口減少によって空き家が出てきて、さらに過疎になったりというようなことで人口密度が減るのを、そこに緩やかに誘導していきたいということで、こういった制度も活用しながら行っていきたいというのが今回のねらいでございます。

#### ○B委員

ちなみにどれくらい奨励金があるんですか。

#### ○事務局（空閑副課長）

そもそも、住宅取得した時点で定額というのが 30 万円ございます。そして子育て世帯加算というのが 1 人あたり 10 万円で上限 3 人ということで、30 万円まで加算が可能です。

#### ○B委員

子どもがいれば、それに上乗せしてやると。

#### ○事務局（空閑副課長）

はい。3 世代同居ということで、今回住宅取得に伴って 3 世代で住みますよ、実際親が住んでいる近くに住みますよということであれば、10 万円の加算ですね。そして先ほど言った、市内業者に建ててもらいました、ということであれば、更に 10 万円加算と。これまで特定地域で先ほど言いました、子ども

たちがすくない、三里、砥川、芦刈については、30万円を出していたんですけども、今回この制度によって、居住誘導区域のほうに、金額はまだ検討してるところですが加算をシフトしたいと考えています。

○F委員

1月号のさくらに載っている内容と同じでしょ？

○事務局（空閑副課長）

はい。

○後藤会長

合わせて質問です。現在の三里、砥川、芦刈の加算というのは、どこでもよいですか。

○事務局（空閑副課長）

校区内であれば。

○後藤会長

こういう計画を推進していくためには、区域には加算するけれども、区域外には加算しないということになるのでしょうか？B委員さんが最初におっしゃった、例えば小城なんかはもう建てる余地がないと、それをどう見るかですけれども、市の説明では、農地を住宅地にする余地は確かに少ないかもしれないけれども、市街化しているところに空き家とか空き地とか、要するに住宅を取得する場所としては多くあるので、建てられる余地が無いというか、宅地の敷地に建てるのであっても、当然奨励金が対象になるので、逆に言うと区域外でもらえなくなるということが、市民方々にとっては大きな変化に将来的になるということですかね。そういう意味では、ある種大きな決断というか、区域が持っている意味はですね。

○B委員

最近ですよ、農業委員会か農政審議会か農政部かどこからか、振興地域から外してもいいんじゃないかという、意見を集約する、求めるようなアンケート調査が来て書いて出したんですが、ここでしてるの？それとも農林のほうがしているの？

○事務局（空閑副課長）

農林水産課のほうか。農林水産課の所管で農業振興地域整備計画というのを持っております。その中で農業を振興していきますという、エリア・区域を定めまして、その中に今後も10年以上農地として守っていきます、という農用地区域を定めております。この農用地区域がこれまで町部のほうにも色々入っていた、いわゆる青地農地が町部の中にも入っていたと。今回エリアを設定することで、青地農地はその中であってはいけませんので、青地を白地に変えます、というのを農林水産課と調整して作業をしてきたということです。

○B委員

住民、地域の意向で、ここらへん外していいとなれば、農振の許可を得なくても家を建てられるということですか？

○事務局（空閑副課長）

農振の見直しの中で、先ほど言った農用地区域として、アンケートの意向の中で、この地域については青地ではなくて白地でいいよ、とかいうような話になれば白になりますので、そこが転用の部分で宅地という流れにはなってきます。

それはあくまでも、いまの状況では、農業サイドでは農地として使っていきます、守っていきますよという計画の中でのアンケート調査が現在あったと思います。

○B委員

住宅会社がこんなところに家を作りますなんて、だいたい開発しない訳で。結局、農地のところしか開発しない、住宅業者は。その中でやはり面積ある程度のまとまった面積があれば、住宅が混住しているところはある程度そこにぼっと開発されてもあんまり影響がない、農地の振興に影響がないということであれば、そこはどんどん住宅地として開発されていくわけで。

いまここで都市計画を言っているけれども、個人的に建てるくらいしかないわけでしょ、ほとんどが。住宅会社が目指すのはもっと大きな3反、5反という、そういう面積のところを開発して、供給してくれるわけで。都市計画とそこちょっとずれているところがあるのかなど。

○事務局（空閑副課長）

そうですね、これまでの縦割り行政と言いますか、制度自体が、先ほど言ったように農振サイドでの農振除外から開発というのと、都市サイドではそういった計画がなかった、線引きがされてなかったということでもうまくいってなかった。この計画を策定するにあたって、ずっと住宅地が広がっていた中で、その中に点在する都市機能が広がりを見せることで人口密度が低くなっていけば、なりたっていかない。今後人口減少という問題の中で、密度が減る中に、広がりまでもっていけば都市機能が維持できないということで、コンパクトなまちづくりを進めていく、という今回の計画です。

先ほど言われたように今回エリアを設定すれば、開発、ミニ開発といったものが、事前の届出制度というのに引っかかってくるようになります。1,000平米以上の開発とか3戸以上の開発はですね。うちの方には事前の届出がありますので、こういったエリアの中の、こういった種地・空地にそういったことをしてくださいというお願いといいますか、ということをやっていく制度になりますので。それでもならなければ農振除外から白地にしてというのは、うちの方では規制はできませんので、そういった形にはなると思います。

○後藤会長

届出の効力というのは、単に届出と。

○事務局（空閑副課長）

そこで、勧告、あっせんというのがありますが、そこまで市としてできるのかというのがあってですね。これまで120自治体ほどが策定作業をされていますけど、そこまで強制的にしているところは少ないです。

○後藤会長

少なくとも都市計画審議会には報告として挙がってくる？例えば、居住誘導区域外に一定の開発行為が行われた場合、届出がでますよね？

○事務局

はい。

○後藤会長

届出というのは？

○事務局

内部だけです。

○後藤会長

審議会には上がってこない？

○事務局

はい。

○後藤会長

これは私の意見でありますけれど、これだけ人口が減っているんで、ある区域を定めて居住を誘導していくという市の考え方は適切だし、B委員が言うように、開発業者が今までやっていたような開発を問題視している。例えば下水道にしろ、ただ住宅が建っているだけではなくて、色んな公共コストがかかりますので、それがこう薄く広がることは今の時代ある程度制限していく。

○B委員

それが制限できるだろうかというのがあって。実際、今私も県の農業委員会の委員になってますけど、別になにも問題なければすーすー通っていくわけですよ。よっぽど住民が反対してたと言わない限りは、ほとんどすーすー通っていくわけです。そうしながらも実際こっちはこうやって。住宅も何十年も建ったような住宅地や中が老人ばかりだったり、空き家になったりしているところも多い。そこをどういう風に解消していくかが一番問題じゃないかと思う。

○後藤会長

B委員としては、この計画に対して反対ではなくて。

○B委員

反対ではない。むしろもっと誘導するような大胆な施策をしていったほうが、補助金額とか。それともう少し広報誌かなんかでこういう土地がありますよとか。ほとんどそれは民間任せでやっているところがあるわけでしょう。実際おたくのところで、こういう土地がありますとか広報誌に載せるとかそう

いうことではないわけでしょう。今から先は、そこにはこういう制度もありますよ、というようなのがないと、なかなかそれに乗ってくるようなところはないのではという気がします。

○事務局（空閑副課長）

確かに今言われたように、農林サイドのほうでも、青地、白地、白地がこういったところにこれだけありますよということを、周知されているわけでもなく、地権者の方がそういった業者さんの相談に乗って、個別にどんどん上がってきている状況なんですよ。

○B委員

実際そうだよ。

○事務局（空閑副課長）

それをあらかた、強制ではなくて抑制するためにも、こういった制度の中で、そういった話があれば、事前に届出を出していただいて、うちとしては、そこではなくて、こちらのエリア内にできませんか、という誘導をしていきたい。これまでの悪かった部分を一步、いい流れに持っていこうというのが今回の計画になるんじゃないかと。それをさらに加速させるために、先ほど言った奨励金制度などと制度とうまく連動させながら、ということで考えています。

○事務局（挽地係長）

追加で、空き家に関しては、追記をさせていただいております空き家等対策計画というの、今年度市担当課のほうでさせてもらっているのですが。空き家バンクと言われる、今少し全国的に広がってきている空家バンクという登録制度をぜひ活用して、今の眠っている個人の財産・中古住宅・空き地・空き家等をどういう風に回していこうかというのを、このエリア内を特に強化できるような、そういう仕組みづくりを担当、事務局としては考えていきたいと思っています。

○B委員

家イチバというホームページがあつて。今のメルカリみたいな。それを見てマッチングして買う、安い値段で自分でリフォームするという、新たな商売・営業も出てきている。

○事務局（挽地係長）

空き家バンクに登録いただきましたら、改修の補助金もご準備していますので、そういったのをうまく活用していただいて、中古物件を購入、改修、そして取得奨励金という、色々なパターンで想定することはできるかなと考えています。

○後藤会長

他、いかがでしょうか？

○D委員

この居住誘導区域のブルーの枠の中が補助金の対象ですよ、ということで。公けに公表したほうがいいのかと非常に思います。例えば、たぶん農業委員会に、不動産屋さんでもどこでも一緒だけど、こ

この土地を農転にかけたいといった時に、そこは区域内に入っているから、こういうメニューがありますよ、と宣伝、PR できるような体制をしっかりといたほうがよいのでは、と思いますね。そうすれば、この中が少し高くてもするか、ということになってくると思う。コストの問題が先で、採算ペースに乗るかどうかが一番問題ですから。乗らないことはしないので、売りやすい地域なれば一番ベストかなと。しっかりとこのブルーの地域を公表していただきたいなと思います。

今回、ただ非常に残念なのは、居住誘導区域そのものがぼつんぼつんとあるのが、連結はできなかったのかなというのが、幹線道路沿いが通して連結していたら非常によいなと感じていたが。確かに中間が空いているので、しょうがないかなと思いつつも。

○後藤会長

空いているところという？

○D委員

市町村道路沿い、幹線道路沿いで、農地もあるが、公共施設プラス主要幹線道路沿いの部分が点在してしまった、誘導地域が点在してしまったことが実にもったいないなと。すべての区域が連結して繋がっているというのが。

○後藤会長

あー、小城、牛津、芦刈と繋がるように。

○D委員

小城三日月はかろうじて繋がっているが、連結としては、牛津と芦刈がぼつんぼつんとあるような状況は非常に寂しいというか。今後幹線道路のメイン道路 50mまでは OK、区域内ですよ、補助金ありますよ、というくらい。たぶん農地が相当あるが、それを開いて道路沿いだから、商売をしようかなという気持ちになられるくらい、できればこういう補助金がありますよと、宣伝 PR かがた、皆さんうちの田んぼに息子の家を作れと言ってもいいように、繋いでほしかったなという気持ちが多分にあるが、それはこっちの勝手な気持ちなので。

○後藤会長

家を建てられないわけではないと思いますよ。

○D委員

建てられないわけではないと。

○後藤会長

建てやすいようにということなので、奨励金の加算がないというくらいで。あくまで加算の話しだと思っんですよ。奨励金自体は全市に適用されているわけで。

○事務局（空閑副課長）

定額の 30 万円を取得した時点で。

○後藤会長

奨励金の上乗せの話で。

○事務局（空閑副課長）

市内業者施行であればそういったものはもらえる。3世代ももらえる。

○D委員

このブルーの線も関係なくOK、ということでもいいのかな。

○事務局（空閑副課長）

誘導地域加算の分だけが、青線の部分について加算されます。

○後藤会長

そこは住宅取得奨励金制度の設定の仕方ですね。この改正の時期はいつぐらいを予定されていますか。

○事務局（空閑副課長）

随時見直しを行っておりますので。色んな施策に合わせた検討はしておりますけれども、大体改正するとしたら年頭。

○後藤会長

市で決定して、改正？それでもけっこう大きな改正だと、早めに周知しておかないとあれですね。

○D委員

ですね。そしたら3つの補助金とは別に、誘導地域だったらプラスアルファこの上に上乗せしますということですね。

○後藤会長

なので、今の時点で加算はあるんですよ。三里、砥川、芦刈と。

○D委員

定住促進事業で。区域以外でも？

○後藤会長

いまでもあるんですよ。

○事務局（空閑副課長）

小城市内全体を対象に住宅取得奨励金がまずある、これが定額30万円です。それにプラス加算の制度が、子育て世帯、3世代世帯、市内業者施行と特定地域と、4つのメニューがあります。

ただその4つのメニューのうち3つですね、子育て世帯加算、市内業者施行、3世代同居については、

エリア関係なく、一切関係なく小城市全部を対象としています。

○後藤会長

後でチラシをお持ち帰りいただいて。

○D委員

この3つは、地域関係なくということですね。

○F委員

市報さくらに載っていたよね。

○事務局（空閑副課長）

この制度自体は、年2回ずつくらい周知をさせていただいております。

○後藤会長

ほか、いかがでしょうか？

○A委員

居住誘導区域を設定して、ここへの誘導をどう実現していくのか、ということについてお尋ねで、最後73ページにある目標値というのが、15年後、30年後と、ほぼこの地域においては人口維持という、かなり目標設定、ハードルは高いと思うんですけど、具体的にどんな政策で維持していくのか。先ほどの奨励金というのが1つだと思いますが、はたしてどれくらい影響があるものなのか、現状どれくらい利用されて、加算でどれほど効果を見込んでいるのかというのが1つと、もう1つが、先ほど少し議論になったんですけど、事前届出制度、規制ではない規制に近いものをかけていく、これが一体いかなる意味を持つのか、どれくらいここに期待している部分があるのかというのを、すみません2点、実際にどう誘導していくのか、方策をもう少し教えていただけないかなと。

○事務局（空閑副課長）

この立地適正化計画の制度そのものでの誘導というのが、先ほど言ったようにエリアを設定し、1,000平米以上の開発や3戸以上を建てる場合とか、そういった場合に事前に届出をいただくことによって、このエリア内に誘導していくというのが、まず1つ、この制度そのものの狙いですね。先ほど言ったように、例えば、エリア外に住んでいて、老朽したので家を建て直すとなった時に、そこについては、とくに誘導するすべはないんですよ。この制度自体も、今住んでいるところからこちらに強制的に行きなさいという制度ではありませんので、誘導の目的としましては、そういった少し緩いですが、規制をかけて、土地、住宅地の広がりもなくすと、少し制限をかけるというのがこの制度そのものです。先ほど言った住宅取得奨励金といったものは、その施策のプラスアルファ、付属品というかインセンティブの部分にしかならないのかな、と。これについては、この計画に則らないでも小城市の定住という施策の中でのインセンティブにもなっています、ということなんですよね。

○A委員

現状、この住宅取得奨励金はどれくらい利用者されていますか？

○事務局（空閑副課長）

H28年度7月から始めまして、28年度は40件程度でしたけれども、今年度29年度については12月現在で102件ほどあっております。

○A委員

それはどういう利用形態が多いですか？県外からの移住なのか、市内における市内転居なのか？

○事務局（空閑副課長）

先ほど言いましたように、もともと移住定住の対策ですので、市外から入ってきてもらう人口増を目指す部分と、市内から出さないという囲い込みの部分で、転入と転居という部類に分けて、加算部分をおこなっておりますけれども、100件中、30件が転入です。残りが転居ということで、市内から市外へ出さないという住宅取得の申請がっております。70件程度ですね。

○B委員

分家住宅というのはあるんですか？分家住宅建てるから農振を外す、農転というのがあると思うけど。

○事務局（空閑副課長）

自分名義ということであれば、住宅取得ですので対象になります。転居というのは、結婚などで1回家を出てアパート住まいされている方が一戸建てを設けてというのが、転居扱いで行っておりますので。

○後藤会長

1点関連して。開発許可申請というのがありますよね、都市計画法上29条、1,000平米超えると、佐賀市の場合。こちらは3,000以上。例えば開発許可の、許可を出すという、そっちに結びつける方法というのはあるのかな。

○事務局（空閑副課長）

開発許可、建築申請の事前に出していただく制度という、少なくとも同時並行まで、ということ。

○後藤会長

つまり、開発許可の制度でコントロールする、押さえる、強くするというのは？

○事務局（江頭課長）

ここは、この制度では難しいですね。

○後藤会長

連動させるという。

○事務局（空閑副課長）

先ほど農振除外の話しでもあったように、私たちが把握する時にはもう地権者と業者さんの間で、話しができあがっていますので。

○B委員

できあがってますよね。

○事務局（空閑副課長）

出来上がる前に、事前届出でうちが把握して、誘導していきたいというような話しになります。

○後藤会長

あと強制力を働かせるという意味では、さっきちらっと言ったんですけど、奨励金そのものを基本ベースのところから区域内のみにするという設定も、強めようとしたらですね、あると思いますが。

○B委員

開発業者が、建売みたいに建てるじゃないですか、そこにも出しているわけ？

○事務局（挽地係長）

建売ももちろんです。

○後藤会長

開発業者には出していないけれど。

○事務局（空閑副課長）

住宅取得された方に対して、奨励金、売買契約が発生するからですね。

○B委員

そこもカットするという、こっちしかだめですよということになるといいだろうけど、営業妨害になるだろうし。

○事務局（空閑副課長）

都市計画上、制度上で、そういう制限をかけていくというのも1つありますけれど、そもそも住宅取得奨励金は移住定住対策として、人口増・維持を目的とした制度でありますので、今うまく連動させるには、こういったやり方がベストかなと。

○後藤会長

A委員のご指摘も重要ですし、だから、せっかく計画を立てるのであれば、実効性みたいなものをもう少し書けるなら書いてもいい気はしますし、あとせっかく今回、XXXXXXXXXXからE委員が来ていますが、県内の動向と、あと今回小城市であってもヘクター11人、という、非常にそもそも疎なところに対して、居住誘導区域を作っていますが、県内の動向というよりは、なにか配慮しておくべき点というか、ご意見があればご意見をいただきたいと思いますが。

○E委員

意見で。今の目標のところは、先ほどご説明いただいたように、今回追記をされているということでもよろしいですか。今回初めて出されたと思いますが、私の意見としては、計画書としてどうかなということでのご意見になるんですが。

まず、もうひとつ明確に目標の意味がわかるような表現にすべきじゃないかな、ということなんです。先ほどご説明いただいたように、そもそもこの目的があって、指標として人口密度の低下の最小化を目指すということで、2040年に全体で35.4%という目標なんですけど、これがなぜ35.4なのかな、というところが、なかなか納得できない、理解できない。なんで、35.4にしたのか、というところをはっきりすることと、それと、先ほどからお話しあっているように、現状がどんどん人口減、自然減ということになる中で、維持するように、誘導を図っていくということで、適正化ということになるかと思うんですが、それがなんか、数字的に変わらないということは分かるんですが、例えば、今後フォローアップする中でも、なかなか密度だけでは、わかりづらい、フォローアップしにくいかなという感じがしてですね。例えばシミュレーションされてあるのであれば、各誘導区域ごとに、現状の人口密度があって、誘導区域という定義が決まっているわけですから、そこに具体的に、例えば、2040年には、現状に比べて何人、何百人の定住というか、人口を確保するというようなことが、結果的に人口密度が変わりませんよということだと思えますよね。自然減の分だけ誘導していますよ、ということかなという風に理解するんですが。そういう具体的な数字が、人口という絶対数を何人誘導する、自然減がいくらで、それに対して人口密度を変えないために、誘導がこの地区では何百人、この地区では何百人というようなことをはっきり目標にしたほうが、目標としては、計画上わかりやすいのかなという感じがしています。

それともう1つ、これに関連することでは、インセンティブの話もありますが、ハードというか、誘導施設も当然かかってくる問題かと思いますが、誘導施設との関連がどうなのかというのがちょっと気になっているんですよ。この目標に対して、誘導施設であれば維持がほとんどで、大学だけ確保するという話だったかと思いますが、大学はもう確保されているかと思いますが、維持のところは現状を維持することなので、なかなか、いつまでに何が壊れて、維持するかというのは長寿命化といいながら難しいところもあるかもしれませんが。

今回追記された目標設定については、具体的に設定するのはいい方向だと思いますし、わかりやすいと思いますが、ただなんとなくもうちょっと明確化できればいいのかなという感じがします。ちょっと分かりづらい感じがしています。

それともうひとつ、先ほど説明いただいた、居住誘導区域に関わる経過報告の中で、農地の地権者および耕作者への対応をしましたと、通知文書を送付して個別に訪問しましたと、報告いただきましたが、これは先ほどお話しがあった、青地、白地の話しなのか、内容がどういうものなのか、農地が非常に関わる問題かなと思いますので、その内容を教えていただければと思う。目標設定をもう少し明確化したほうがいいのではないかと、ということと。

○後藤会長

まず、後半の方からいきましょうか。

○E委員

どういう内容をお話されたのか教えてください。

○事務局（挽地係長）

ありがとうございます。それでは、今委員からご意見いただきましたけれども、まず経過報告の中で、すみません、簡単に流してしまっておりましたけれども、今回の設定を予定しております、居住誘導区域内の農地は、これは青地農地の基本地権者のみの対応を想定しておりましたけれども、実は、エリア設定の線引きの前後の部分については、調整が可能なところが多々ありましたけれども、エリアの中にあってしまう農地で、かつ今後数年間の県国等の事業を継続する想定農地につきましては、どうしても、返還金等を伴う部分があるということで、そちらにつきましては、地権者と耕作者とあせまして、あと農業関係者を含めた対応をとらせていただいております。地区といたしましては、三日月の樋口の地区になります。そちらが今回報告させていただいた対応ということと、通知につきましては、小城・三日月・牛津・芦刈のそれぞれの域内の小さな面積もの、どうしても青地農地点在していたものをですね、今回全体見直しの中で、白地に変える、まちづくりの都市的土地利用をさせていただくということで、ご了解いただきたいという旨の通知文を地権者様にお送りをしております。全体で、40件程度の対応をさせていただいております。

○後藤会長

全体で40件程度、そしたら全体で40筆ということですか？

○事務局（冨永）

何筆かもっていらっしゃる方もいらっしゃるので、筆でいくと、56筆とか、それくらいだったんですけど。

○後藤会長

それくらいの数だったんですね。

○事務局

青地農地は、ですね。

○後藤会長

区域内の青地農地。基本、通知、ただ補助金がからむところに関しては個別に対応。

○事務局

はい。

○後藤会長

これは、どういうことですか。通知をして説明したということですか。

○事務局（挽地係長）

そうですね。多面的支払交付金等、計画期間中、青地から白地に変わることによって、返還金を伴う

ということが、樋口地区については発生するというので、地区への説明と、耕作者につきましては、白地が変わることで耕作自体には影響はないけれども、ゆくゆく、その次の計画が打たれる時には、これまでの青地同様の交付金等は受けられません、というところでの説明をさせていただいております。

あと目標設定についてご意見いただきましたけれども、今回、市全体の人口密度と各4地区区域の人口密度という形で、先ほど担当から説明させていただきましたシミュレーションによる密度ということになっておりますけれども、この部分は、居住誘導区域が設定させていただく、行政区ごとの人口からすべて逆算させております。22年度現在でこれだけの行政区に対する人口が自然減すればここまで減っていくという割合を、いくら戻していくかということで、実際に全体が下がっていく中でも、内下がる、どうしても転入・転出の社会動態がございますので社会動態を、地区外から地区内に何%持っているかということで。

#### ○事務局（富永）

そもそも人口が減っていく中で、人口シミュレーションした部分と、小城市が目標としている将来人口ビジョンの数値があるので、その差の分を埋めるような形で設定をしているんですけど。

#### ○事務局（空閑副課長）

この計画書の17ページに人口の推計と将来見通しというところがあるんですけど、社人研が出してる分でいけば、上の方の図でいけば、破線の部分になりますので、こういった人口減が見込まれますと。小城市がいろんな施策を実施することによって、上の人口で維持していきたい、どちらにしてもピーク時からすれば、右肩下がりになってきておりますので、人口減は避けられない。こう言った中で、当然居住誘導区域を設定するエリアについても、この下がりになるのが想定されるんですけど、先ほど言った社人研と人口ビジョンのこの差の分ですね、ここの部分の数パーセントをできるだけここに誘導していくということで、人口密度をできるだけ、現状と変わらない程度に保っていきたいというのが、今回の目標値の設定の仕方です。

なので、今密度で出してますけれど、人口の何人くらいをここに誘導することで、という数字で持っていくと表現にすることも、それはそれでできるとは。

#### ○後藤会長

多少、追記をお願いすることは可能ですか？

#### ○事務局

それは大丈夫です。

#### ○後藤会長

私も、次これを受け取った方が理解するためにも、推計値というのがあるわけですよ、例えば三日月地区だと、ヘクタールあたりではなくて、実数があって、さらに推計値があって、推計値と目標値にはこれだけの差分があるけども、そこまで実数で示すか、グラフで示すか、推計値に対してこれだけあげようというのが目標ですよ。その結果、維持という数値が出てくる。いま少し言われかけた地区外からの計算方法は、どこまで細かく書くかは別として、ということでもいいですかね。

○E委員

考え方はわかりました。小城市人口ビジョンが目標ということでよろしいんですね。それであまり変わらないと。

○事務局（空閑副課長）

数値的にあるのがそれなんですよね。

○E委員

それと4地区については行政区とおっしゃったけど、小城町、三日月町、牛津町、芦刈町、これのシミュレーション、ということはこの地区に当てはめているだけですよ、ということで、この居住誘導区域だけの現状の人口を把握してそれをシミュレーションしているわけではないということですよ。

○事務局（富永）

区域内の行政区の人口でシミュレーションしております。

○事務局（空閑副課長）

全体としてはそういうグラフの見え方になるんですが。

○E委員

市全体はでしょ。地区はどうされているんですか。

○事務局（挽地係長）

エリア内は、例えば小城の区域内は、行政区が大体180くらいのうち、80くらいの行政区がかかってくるかと思いますが、そこの実数と実際の減り方から。

○E委員

このエリアで限ったシミュレーションではないんでしょう？

○事務局（挽地係長）

そのエリアの実数と減り方は全体のシミュレーションの%と合わせております。

○E委員

全体で、これで評価している。すり合わせているわけね。なかなか、難しいなど。

○事務局（空閑副課長）

地区地区で、その減り方は違いますけれど、数字としてはその減り方しかありませんので、それをベースに行政区ごとの実数をいじっている。

○E委員

そしたら、2040年の35.4というのは、将来人口ビジョンで目標値として掲げられているんですね？

○事務局（挽地係長）

より高い数値となる。

○事務局（空閑副課長）

全体ビジョンの減り方でいけば、ほぼ密度は減っていくんです。そして社人権の分と人口ビジョンの差の分を何%をよりこの地区内に誘導していくという数字を出してるから、35.4 という目標値をつくったと。

○E委員

そこがちょっとわかりにくくというところがあるんです。なんで、35.4なのか、と。

○事務局（空閑副課長）

本来ならば全体の減り方同様に見ていけば、それぞれの地区も同様に減っていくというところを、そこを減らないで維持していくためにこの数値にしていますので、先ほど言われたように、何人この地区に地区外から地区内に誘導するとこの数字になるよ、というベースはありますのでそういう表現も可能です。

○E委員

その数字はあると思うんだけど、その考え方として人口密度の低下の最小化を目指すことであれば、どの時点の人口密度であって、それがその人口で定住機能を確保されているからそれを維持するのが目標ですよ、という、本来の目標、目的、居住誘導区域の目的をかませとかなないと、何が目的なのかなどというのが。人口減少の中でやっているということと、効果が見えにくい形、数字だけみるとね、なんとなく変わらないだけなので、アピールしたほうがいいのかと逆に思ったりした。

○事務局（空閑副課長）

先ほど言われたように、旧町の中心部が今回都市機能誘導区域に設定しています。そこには、ある一定の都市機能がすでにあるというので、維持・確保ということにしていますので、それを今後も維持するためには、今の現状の密度は少なくともなければならぬといけないということ、ですね。

○E委員

そういうことをうまく書いてもらったらわかるという感じがします。

○後藤会長

他に。

○A委員

やはりかなり高い目標設定だなと思って。人口ビジョンで設定している目標人口ですら高い目標であるのに関わらず、そこで予想よりもさらに誘導する目標を上げているので、この設定が感覚的に厳しいなと、今の話を聞いてさらに厳しいなと思いました。

○後藤会長

ですから、少なくともこの推計、目標を具体的に丁寧に書いておくというのは、最低限必要かなと。どのように考えて計算したかですね。といったほうが、もし検証するとき、ここがちょっと甘かったんだとか、そういうことが分かると思います。表現はお任せしますけれど。

○事務局(挽地係長)

今の実数と将来的な予測数値と目標数値の差がどれくらい想定されるかということですね。ありがとうございます。

○後藤会長

C委員、いいですか？

○C委員

わたしにとっては難しい言葉もあったりして、今ここで勉強しているような状況でありますけれども。まず青地、白地というのが、全然知らなかったんですね、でも今ちょっと勉強していますけど、居住誘導区域の目標値というは、どこでもちょっと減っていますが、本当にいいのかな、と。維持していくのがですね。本当に理想的にできるのかなというのが1つと、戻りますけれども、農家の方の田んぼがたくさんつぶれて、今、          のアパートがたくさん建っていますよね、建って、人たちが佐賀市内から入るとします、そしたら、その方たちにも、そういう先ほどの補助金が出るんですか？

○事務局(挽地係長)

今のところは家を建てる方に。

○後藤会長

借家はだめ。

○C委員

借家は除外ですね。一軒家を建てます、それは今言われたように、ある程度誘導地があるところに建てる人だけですか、それとも全部ですか？

○委員・事務局

小城市全部。

○C委員

牛津の人が、もともと建てるんだったらそれは？出ない？

○事務局(挽地係長)

もともと戸建てをお持ちである方の建て直しは出ないんですけれども。

○C委員

外部から、市外から来て、家を建てられれば、誘導地でなくても出ます？

○事務局（挽地係長）

もちろん出ます。

○C委員

そういうの知らなかったもので。それがこういう風に誘導しますからと、さくらか何かに年に2回とか載せてあるんですね。自分が興味があるところしか見ていないんですけど、もっともっと人口密度をどうしても保ちたいということであれば、その表現の仕方をですね、もっとさくらでも、こういうのがあるんだ、というのを外に発信してですね、牛津にいいよというような、情報もやっていただかなくてはいけないかなと思いました。以上くらいです。

○後藤会長

まだまだ発信が。

○D委員

PRがね。

○C委員

■とか、田んぼがつぶれて、どこでも田んぼを売れるわけではないですよ？

○後藤会長

そうですね、それは先ほどが出ている農業サイドの計画と。

○B委員

できる地域とできない地域があってですね、ここはどうでも農業振興で守らないといけない地域と。住宅が点在していて中にぽつんというのは案外出やすいです。新た区域に入る時は、なかなか抵抗がある。

○C委員

どんどん田んぼ、大丈夫なのかなと。個人的に売りたいとたまらない人もいるんじゃないかと？

○B委員

それはいますよ。

○D委員

全部が全部売ってではないですよ。貸してある。売ってしまえば一時所得で、その土地なくなって翌年ばつと税金がきますから、多くは貸してある。

○B委員

アパート建ち過ぎだよね。

○C委員

そういうのでも転居して子どもたちが小学校に入ってくれたら、人口が増えることだから、そういう人たちも対象になるのかなと思ったんですが、対象じゃないですね。

○事務局(空閑副課長)

もともと住宅取得というのが大前提であります。

○C委員

そしたら空き家に転居して住む場合は、さっきの10万円か補助を出しますということですかよね？

○事務局(空閑副課長)

空き家も取得して名義が変われば、そういった定額の30万円と子育て加算もあります。取得ですね。

○C委員

借りては、だめね。

○後藤会長

あと、市内にアパートに住んでいた人が、市内に新たに取得された場合も。

○D委員

よかったら、このせっかく色分けしたものを、しっかりとできれば出先機関もしくは公民館や支館関係にはしっかり知らせたほうがいい。

○後藤会長

今のご指摘はおそらく、賃貸アパート・集合住宅についても影響が大きいので、そのあたりも合わせて施策に連動というご意見かなと思いました。

○C委員

人口を増やしたいということであればですね。

○後藤会長

大丈夫かなというのは？どこが大丈夫、まちが大丈夫かな、地権者が大丈夫かな、なのか。ようするに違和感を感じられるわけですよね？その違和感というのは。

○C委員

あまりにも借家が建ちすぎているし、田んぼも潰れて、古い家はすごくたくさんぼろぼろになったのを見て空いてるし、そこでいって、一戸建てを立てたらこうします、古い家を買った場合もします、と

か、そこらへんの区分けがわからなかったんですね。

○後藤会長

はい、ありがとうございます。

○B委員

空き家ももう少し、広報誌かなんかで発信すればね。

○D委員

宣伝、PR、発信すればね。

○C委員

その前に婚活して人口を増やすということもですね。これはまた別部門でしょうけど。

○後藤会長

活発なご意見をいただきました。それでは、案件に関しては、一部修正含めてパブリックコメントの手続きをお願いしたいと思いますけれども、審議会としては、修正に関しては、会長一任でさせていただくということを前提に、承認いただくということでよいでしょうか。

○委員

はい。

○後藤委員

ありがとうございます。それでは、第2号議案ですけれども、「一般廃棄物処理施設の敷地の位置の都市計画上の支障の有無について」、事務局より説明をお願いします。

○事務局（岩本係長）

まちづくり推進課市街地整備管理係の岩本と言います。よろしく申し上げます。それでは第2号議案の説明ですが、最初にお配りしております表紙が緑色の冊子と、今日お配りしております、建築基準法第51条ただし書きの許可について、裏表の資料です。

前回の都市計画審議会が、去年の3月に行っておりまして、そのときには議題という形ではなくて、事前に説明という形でさせてもらっております。そのときに説明させていただいた委員さんと、新しく委員になられた方もいらっしゃいますので、まず1枚紙のほうの、なんでこのものが都市計画審議会の中で、許可しないといけないのかということをお話しさせていただきます。

小城市内は全域都市計画区域内になっておりまして、その中でその建築基準法の第51条の中で、卸売り市場とか廃棄物処理施設とかそういった施設に関しては、都市計画区域内においては、都市計画決定、指定をしておかないといけないというのが基本的にあります。ただ都市計画決定を行うものとしては、基本的に公共的な施設、最近で言えば、多久の方ですね、小城多久のごみ処理施設を作っておりますが、多久は多久で都市計画決定をして、今建築を始めようとしております。その公共的なものでない一般の民間の施設とかになりますと、建築基準法第51条のただし書きという規定がありますが、こ

の正し書きにおいて、都市計画上支障がない、ということ都市計画審議会の議を経て問題なければ、建築することができるとなっております。ということで、今回の議題ということになっております。

その裏の方になりますが、都市計画上支障がないという判断になってきますが、こういった周辺の交通状況、自然環境、生活環境、歴史環境等考慮して、審議会の中で判断するようになります。小城市内でこういった一般廃棄物処理施設の民間の分の施設設置の申請というのは今回が初めてとなっておりますので、佐賀市とかでは何件かあったりしていますが、初めてとなっておりますので、この緑色の冊子の方、後ろから4枚目になりますが、小城市建築基準法第51条ただし書きに係る事務処理要領というのを今回、前回の都計審の説明時から定めています。このようにですね、小城市では今までなかったということで、事務処理に関して何も定めておりませんでした。今回、他市の状況を参考にさせてもらいながらこういったものを作っています。この中身をいろいろ建築の許可の基準を定めております。それをまとめたものが、2枚目の事務処理の整理表というものです。ちなみに後ろから3枚目の裏面です。事前相談から自治会の説明になっております。実際ここに○とか付いているのは、今回平成開発さんが対応されている分で○を書いています。

改めまして、その市の都市計画審議会においてですね、この51条ただし書きの審議をするということになりますのは、一般廃棄物の処理施設に当たるものになります。産業廃棄物の処理施設となりますと、産業廃棄物というのは事業活動によって出てくる、例えば、建築材とかそういったものとかが産業廃棄物になりますが、そっちの方の設置許可になってきますと、県の都市計画審議会の方の審議になってきます。今回51条のただし書きの審査をするにあたって、まず平成開発さんが出されたのが、県の循環型推進課のほうですね、小城市の方で行きますと環境課の廃棄物対策係に該当しますが、そちらの方に一般廃棄物処理施設の設置許可を申請されて、こちらの方は、許可は下りております。この許可を踏まえまして、建築基準法51条の申請を、建築基準法に依りますので、まず土木事務所の建築課に出されて、今、県の建築住宅課にっております。

○後藤会長

今資料ではどこ？資料ではない？

○事務局（岩本係長）

資料はないです。すみません、口頭での説明になります。

そのなかで、県の建築住宅課から、小城市での都市計画審議会での審議をしてほしいということで、今来ているというのが前段階の説明になります。

○後藤会長

確認ですけど、産業廃棄物と一般というのがあって、一般の方が、ややごみとしてはそこまで汚れていないごみといいですか。産廃だとまっすぐ県に行くんですね？ここに来ることはない？

○事務局（岩本係長）

そうですね。一度照会という形で、意見照会は来ますけど、最終決定としては県の都計審。

○後藤会長

今回その一般ものだったから、小城市の審議会で承認する必要があるということですね。

○事務局（岩本係長）

はい、そういうことです。そしたら改めまして、緑色の表紙の分から。

○後藤会長

事前資料配布されていると思いますので、ポイントを説明いただければと。

○事務局（岩本係長）

申請された会社は、開けて1ページになりますが、平成開発になります。本社は、小城の三里のほうになりますが、XXXXXXXXXXの北側になります。そこにある業者さんの廃棄物の処理施設、産廃のほうもお持ちですが、多久の西多久で今やられています、それが多久営業所です。会社としてはそういう会社で、一般廃棄物、産業廃棄物を処理される会社になっています。次のページの会社の変遷は省略させていただきます。2枚目の裏の方で、事業の航空写真で位置を示しております。

ちょうど真ん中のところ、赤っぽい屋根のところはXXXXXXXXXXになります。その北側の方に、今現在の事務所と今度申請される予定地であります。その次のページは周辺の写真。開けまして現在の関係法令との対応ということで、この51条のただし書きの申請もそうですが、それぞれ必要なものをこういった風に整理をされて、この許可が下り次第、建設されるあたって申請を出されるときに、適切な時に適切な申請をしてもらうということでの、お話しをいただいております。

一般廃棄物処理施設の、今度新設する予定の事業計画ということで次のページにあります。面積としてはですね、3,700平米程度、4,000平米弱の面積となっております。建物としては事務所1棟と今回先の建設を見越して、工場ということで、2棟予定されてあります。

その次のページ、計画周辺の都市計画の総括と書いております。オレンジ色の線が、県道になっております。計画の周辺地には、特に都市計画の施設とかそういった予定はなにもありません。

次の計画一覧ということで、この計画地でされる予定の事業を書いておられます。ここでうちの都計審に諮るとということで、一日の一般廃棄物の処理能力が、5t以上のものに関して申請が必要となっておりますので、それに基づき申請をされているところです。

その次のページが、その施設の配置図ということで、圧縮とか梱包とかされるのと、本社をここに持ってこられるということで、事務所も建てられるようになっております。あと、本計画における事業概要ということで、今こういった搬出されるところから、今度できる黄色のところにあります、処理・リサイクルセンターにおいて、中間という形でですね、選別とか圧縮をされて、それから処分をされる施設に持っていくという流れになっております。今現在、黄色のところに関しては、西多久のほうにあります施設のほうでされております。

あと周辺地域の状況ということで、計画地から100メートルの範囲内ということであれば、公共的な学校等、あと住宅、集落という形になりますけど、50戸以上連たんした住宅はありませんので、ここから見ても大丈夫かと。

その次のページからになりますが、廃棄物の処理施設になりますので、環境影響調査ということで、いわゆる環境センサスをやられております。産業廃棄物の処理施設になりますと、シーズン、年間季節4つありますけど、4つを通しての環境センサスを行う必要がありますが、こういう一般廃棄物の処理施設になれば、1年間を通してではなくて、1シーズンだけの簡易版と言われるセンサスの調査をされております。その中で結果を、総合的な評価とか将来予想といったものを、施設を建てたところで影響

がどう出るかというのを予想されて、その中では影響はないというかたちでの結果が出ております。

あと、その主な車両搬出ルートということで先の方にありますが、営業時間としましては、8時から夕方5時まで予定されております。計画地から搬出、北側の県道に搬出するためには、このルート図の黄色を基本的に使って行かれるんですが、ここが通学路に該当する区間になってきますので、その登下校時においては、南側のオレンジ色の線がありますが、こちらの方の道路を使いまして、あと一部通学路と重なる区域がありますが、そこは交通誘導員を設置して搬出をするということです。こちらの方も、市の教育委員会にも話をさせていただいておりまして、特段の意見はないということで回答をもらっています。

景観・環境配慮ということで、施設にあたって緑化ということで、緑地のほう3%、市の要領の中で定めておりますので、そのことも含めて緑化を計画されております。

事業の内容等そういったものに関しては今のようになりますが、その申請を踏まえまして、小城市の事務処理要領に合っているかどうかということで、事業者側でチェックをしてもらいまして、自分たちも確認をしております。それが後ろから2枚目の裏の方ですね、小城市建築基準法第51条ただし書きに係る事務処理要領への対応一覧ということであります。ここで出してもらったのは、まだ途中でありましたので、赤字になっているところ、交通の安全上の配慮と、もう1つ自治会への説明というのがH29.9.12時点ではできておりませんでしたので、そこでもう一度説明をしまして、その下の赤字になりますが、通学路の配慮、迂回するという話しを教育委員会の方に説明して理解をもらっています。

No.9の対応の赤字部分については、周囲200メートルの範囲内で説明をしております、すべて了解を受けたということで、その説明したものを別で資料をもらっていますが、了解を受けたということでしております。

○B委員

6mと書いてありますよね？          もここを通るんだよね？ここ10t車も通るのでは？

○事務局（岩本係長）

10t車もあります。

○B委員

あれは歩道かなんかをちゃんと設けないと、ちょっとあそこは。

○事務局（岩本係長）

一応、登下校の時間は一部重なる区間はありますが、予定されているところから南の方に回って。

○B委員

あそこ狭いよ。

○事務局（岩本係長）

10t車は一応通る形になります。今の建屋の所、事務所があるところを離合場所ということで。今の事務所を壊して。離合場所にするということです。

○委員

常時交通誘導員がいるということで。

○事務局（岩本係長）

そういう説明を受けております。

○後藤会長

どこに誘導員を？

○事務局（岩本係長）

事業所から出るところ、計画地から東側の方に道路に出るところ、施設から出るところです。

○B委員

あそこは歩道かなんかを設けんと行けるかなと。そこまで大きい道じゃないからね。

○事務局（岩本係長）

計画の中でもありますけれど、車がずっとつらーと出たり入ったりするというのは基本的にないと思います。

○B委員

でも、搬入もあるわけやろ。搬入は不定期やろう。登下校の時間は、といいながら、結構一般業者が持ち込んだりする時は、こっちは通行止め、こちらへと行きますよ、いうのはそれが可能かというのは、なかなか。あの狭いところ、横1 mくらい歩道ちゃんとしてやらんと、なにかあったときは遅いしなあ。

○事務局（岩本係長）

今日のご意見を踏まえて、交通安全上の配慮というのもありますので、どこまで誘導員が対応されるかというの、県道からの入口のところも、こちらの意見として。

○後藤会長

確認ですけど、今日審議するのは位置の支障の有無？

○事務局（岩本係長）

都市計画上、位置として問題がないかどうか。

○後藤会長

意見を出すこともできますか？それか参考、要望かなにか。

○D委員

今のは要望ですね。

○事務局（岩本係長）

支障がないということでの決定がまずあるかどうか。

○B委員

都市計画と云ったら、環境とかそういうのが OK あればいいということでしょう。

○後藤会長

冊子ではなくてこちらですね。この1枚紙の裏、交通、自然、生活、歴史。

○事務局（空閑副課長）

ここに例えば明確に道路が何mなければならないとか、そういったことはあってないんですよ。小城市としてその基準をどういったところに設けるかということで、佐賀市さんをベースに参考にさせていただきながら、他の県の例をみながら、関係各課と協議をしてこの事務処理要領を作っております。今回これに基づいて、一定の基準ということで、これを満たされるかどうかということで、後ろから2枚目の報告がっております。これについて、また関係各課に回しまして、確実にそういった話し合いとか、満たされていますか、ということで聞いております。

○B委員

教育委員会には言ったということだけれども。

○事務局（岩本係長）

教育委員会には、今回申請があつて、合議というかたちで、申請に対してどういった意見があるかということで回しています。その時に出てきたのは、施設設置については特に問題ないということがあつた上で、児童生徒の安全に配慮してくださいという一文がありました。

○B委員

小学校のPTAとか育友会とか、そういったところに話はあつたの？

○事務局（岩本係長）

そこまで話しされてはいないと思います。地元の山崎という地区がありますし、隣接200mの範囲内で西川地区があります。その区長にも話しをして了解は。

○B委員

この通学路は、門前とか、久須とかあそこらへんよね。山崎は全然通学路としては関係ない。だから下に話しを行かないと、後からあーだこうだと出てくると大変だろう。

○F委員

この産廃ですね。私のところの行政区の上に、前にできたですよ。部落で同意して作った。しばらくの間は稼動したけれど、そのあとほぼり出してですね。その後、大雨が出たら根堀水が出るとか、ど

うのこのあって。もう1つ、          が同じ部落ですけど、産廃、焼却ね。県がいつも毎日のように指導されていますけれど。この事業概要で、焼却があるけれど木屑というのはどの程度なのか、30cmくらいのもなのなのか、2, 3mあるものを燃やすのか、その辺は別に、今の段階ではそこまで分からないかもしれないけれど、そういう途中でぽつとやめられるじゃないけれど、そうすると地元の人たちは迷惑しますので。わざわざ田んぼじゃなくて、山は空いているのでそういうところに作れば。地元の人が了解すればそれはそれで。

○後藤会長

焼却、これは、違う業者さんに頼むので。

○D委員

黄色の部分の作業をするだけのことでここから全部搬出して持っていく。

○事務局（岩本係長）

一般廃棄物になってきますので、例えば小城市でいえば資源ごみとかペットボトルとかプラスチックとかありますが、そういったものの圧縮、ようは金属のスクラップのような、ぎゅっと小さくするような。

○F委員

畑田のリサイクル、置くようなところがあるじゃないですか。それとは全然べつこで？

○事務局（岩本係長）

あれは違います。あれは古紙、紙とかになりますので。

もともと計画される背景としては、多久のほうでそれをやってたんですけど、小城市の資源ごみの処理、中間処理を請けなっておられますので、小城市の中継センター、前の塵芥処理場ですけど、ふわっとした形をそのまま持って行って圧縮していたということなんです。ペットボトルとか見ればわかるとおもうんですけど、ほぼ空気で、容器をつぶさないと空気を運ぶようになりますので、より小城市に近い場所でということ。

○F委員

圧縮だけ？

○事務局（岩本係長）

ここでするのは圧縮だけです。圧縮したものを処理施設に持って行ってペレット化にしたりとか。

○F委員

西分の          、あれは？水は使っているの？

○D委員

あれは再生です。つぶしたのを粉にして、さらに粒子にして、更に再利用できる状態にもっていきま

す。水は使ってます。あれが今度ペットボトル屋さんの工場へ原材料として運ばれている。

○事務局（岩本係長）

一応ここでは圧縮になってきますので、もちろん焼却はないですし、洗浄、水を使うこともないです。

○C委員

薬品は使わない？

○D委員

薬品は使いません。

○事務局（岩本係長）

ここから出る排水としましては、敷地内の下水の排水だったり、あと事務所の合併処理浄化槽をたぶん作られると思いますので、その汚水の処理水だけになります。

○C委員

音もそんなにそしたら？

○事務局（岩本係長）

そうですね。

○D委員

建物の上屋の中ですから。そう外に漏れるというのは少ないと。

○事務局（岩本係長）

前回説明した時にも心配された、                    がいらっしゃるので、ほこりとか粉塵とかの心配をされていましたが、それも建物の中での圧縮作業となりますので、基本的にはそんなにかという事で。これも簡易版の環境センサスになりますが、そこでも施設の境界線において、騒音、振動、粉塵の測定とか、そういった影響予測をされております。それでも影響はないということでの結果になっております。

○B委員

ここに医療機関とか介護施設からのと書いてありますが、有害のビンとかそういうのも入ってくるわけ？

○事務局（岩本係長）

いえ、業に使うものは産廃ですので、事業所から出てくるとなると、通常の一般の家庭用のごみのようなかたちですね。事業系の一般廃棄物というかたちですが。

○B委員

医療の注射針とかそういうのは医療廃棄物にはならないですか。

○事務局（岩本係長）

それは産業廃棄物の方です。

○B委員

ここにはならないということで。

○E委員

騒音について基準の確認ですが、60 デシベルですか、50 デシベルですか。先ほどの要領で設定された処理要領では50と書いてあるようだけど、むこうのシミュレーションところは60で、60以下だから大丈夫ですよと書いてある。第2種規制区域で50が60になったということ？50だと予測値は50を超えているからどうかなと気になったんですが。その基準がどちなのか確認いただきたい。48は下だけど、予測値は超えていますよね。いいのかなというのがちょっと気になりました。

○後藤会長

小城の基準を設定しているんですよね。

○E委員

小城の要領で審査するのではないの？違うの？

○D委員

最寄りの住宅となっているので、現場じゃないとでしよう？

○E委員

基本的には境界が基準だと思っているけど、小城の基準ではどうなっているんですか。そこがよくわからなかった。

○D委員

最寄りの住宅をもって、100mないくらいのところの、どこかの家の庭先でということでしょう。一番近いところで。そこで想定するとそんなに出ませんということで。おもとの原本がこれくらいで、20m、30m離れているからそこまで行かないでしようという想定。

○事務局（空閑副課長）

今回業者が測定されているのは敷地内で測定されている。そのときに想定で予測値で50をちょっと超えてはいますが、さきほどD委員さんが言われたように、うちの要領上は、100m範囲のその近隣の一番最寄りの住宅において50デシベル以下をクリアすることとしておりますので、今回100m範囲内で一番近い家のところの測定値が数字的にあっていませんので、そこはもう一度うちが確認すべきところだと思いますけど。

○E委員

それと、基準の目標値の書き方がどっちなのかはっきりさせておかないと、入っているか入っていないか分からなくなるよね。

○D委員

所長が心配されているのは、本当は最寄りの住宅ではなくて、現場でいくらという数値にこれは書き換えたほうがよいと思う。もう少し上にするならするでよいと思う。最寄りの住宅で、塀が1つあると話しが全然違って来るから。現場で何デシベルという数値に小城市の基準を置き換えるべきかなと思う。

○E委員

一般的な環境基準は、たぶんおっしゃっているように敷地の境界のところでの60というのが一般的だと思う。それでこう書いていると思うけど。今回シミュレーションされているので、それでしないといけないということであれば、それを基準として、その測定値やシミュレーションがどうだったのかというのを評価すべきかなと。

もう一点。あと先ほどからお話があったように歴史・環境という観点がどうなのかなというものがちょっと気になった。よく私たちも道路とか色々やる中で、埋蔵文化財、あれにひっかかって色々問題になったという経緯もあるので。ぜひそこは市の教育委員会になるかと思いますが、協議いただければなど。協議されているかと思いますが、もう一度確認いただければと思います。

○事務局（岩本係長）

一応そこも確認をした中で、教育委員会も支障なしということではいただいております。

○D委員

なので市の基準のところの数値を修正をして、必ず竣工後にも先ほど言われたように、できれば出入口のところは何デシベル、最初頃にしっかりと出してもらって、1年後にいくらかというのしっかりとしてもらって。近隣の方々にも報告するくらいの気持ちで、なるべくしてもらったほうがよいかと。所長が心配されているところはそこかなと。目の前でひどくても塀を1つ建てればいいやろう、とその家ふさがってという全然話が違って来るから。対応策を考えないといけなくなるから。環境というのは問題ないと思います。

○後藤会長

いくつか確認します。6mというのはずっと確保されているんですよね。北側の交差点まで。

○D委員

もともと6m。里道がある。それくらいしかない。

○B委員

だからそこで大きな車が来ると。

○後藤会長

あと市の基準、事務処理要領の許可基準というのは事務処理の中で確認するということでしょうか、審議会の審議事項ということではないですよ。今回新たに作られたということですか？

○事務局（岩本係長）

はい。

○後藤会長

これは事務レベルの許可基準ということですね。ちょっと思ったのは、1 個目、学校から 100m 以上という、一般だからいいという判断なんでしょうけど。これは佐賀市のを参照して？100 というのは。

○事務局（岩本係長）

佐賀市と他県を。

○後藤会長

大体 100m 位ということで。わかりました。それではこれは支障がないということここで確認したということですね。ただ今までの文献の中では特に児童の通学に対する交通の状況がたぶんよくわからないですよ、環境影響評価書が申請書に添付されていたということですかね？

○事務局（岩本係長）

そうです。

○後藤会長

たぶんその辺もちゃんと書いてもらったほうが良いと思います。許可申請書と何が添付されて、その添付されたものから、これ転記されているわけですよ、議事資料は。事抜粋されているんですよ、事務局的に。これは前例になると思うので、申請書と影響評価書が付くというのが標準になるわけですよ。おそらくそこにも交通量とかくらのことは想定はあると思うんですけど。

事務局的には、特に大きな影響はないということ、というご判断と理解していますけれど、皆様がご心配しているところがあるので、そこはもう一度ちゃんと確認していただくということと、環境影響評価にでている数値は改めて再確認、本当にその時間帯はどうかとか、細かく尋ねておいて、もしなにか問題があったときには対応できるようにしてもらったらいかなと思います。

よろしいですか、そういうことで。

○委員

はい。

○後藤会長

だめ、という強い問題はないかなという気はします。

それでは、第 2 号議案について支障はないということで、許可という表現になるんですね。ここで許可。ですので、要望をたくさん出していただいておりますので、それを確認していただいた上での許可ということで、審議会では市長に答申書を作成して提出するという形になりますがよろしいでしょうか？

○委員

はい。

○後藤会長

それでは、議案については以上ですので、事務局へお返しします。長時間になり大変失礼しました。

○事務局（空閑副課長）

その他ですが、先ほどご説明いたしましたとおり、立地適正化計画のパブリックコメントを実施いたします。その後、再度こういったご意見があって、こういった市の考え方で修正回答等いたしました、という報告を兼ねて、3月末の公表を目指して、もう一度審議会を開催したいと思っております。その次回の審議会の開催ですけれども、先ほど説明があったように、3月12日～14日の中のいずれかで行いたいと思っておりますけれども、会長さんのご都合等々で決めて皆様方になるべく早く通知するか、この場で決められたら、この場で決めたいと思いますが、いかがでしょうか。

○後藤会長

13日はよさそうです。

○事務局（空閑副課長）

13日の火曜日、10時～開催させていただきたいと思います。通知につきましては、後日改めてお送りさせていただきます。

それでは、本日は長時間にわたりありがとうございました。大変お疲れ様でした。

これもちまして、第12回小城市都市計画審議会を終わらせていただきます。ありがとうございました。