小城市都市計画審議会（勉強会）」会議録

【開催日時】 令和7年1月28日（火） 10:00～11:45

【開催場所】 小城市役所西館2階大会議室

【出席者】

後藤委員、角田委員、井手委員、大家委員、赤松委員、豆田委員、
満石委員（順不同）10名中7名出席

事務局

建設部都市計画課 岩崎部長、飯盛課長、古川副課長、鮎川係長、鶴丸

オブザーバー：なし

傍聴人：なし

随行人：なし

1 開会

(事務局：古川副課長)

皆さん、おはようございます。定刻になりましたので始めさせていただきます。本日の司会進行を務めます、都市計画課古川でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

(委員一同)

よろしくお願いいたします。

(事務局：古川副課長)

会議を始める前に、この会議は議事録作成等のため、あらかじめ録音させていただくことをご了承ください。それでは、小城市都市計画審議会勉強会を開催いたします。お手元の次第に沿って進めさせていただきます。初めに市長より皆様へご挨拶を申し上げます。

2 挨拶

(市長：江里口 秀次)

皆さん、おはようございます。市長の江里口でございます。今日は小城市都市計画審議会ということで、委員の皆さん方、大変お忙しい中にご出席を賜りまして、まずもってお礼申し上げます。本当にありがとうございます。実は今年のですね、3月1日が小城市合併20周年という1つの節目の日になるわけなんですけれども、小城市も合併して、あれから20年経ったんだなという風に改めてですね、思うわけなんですけれども。そういった中で、4つの町が合併をして1つの市になって、平成17年にスタートしたわけですね。そういった中で1番大切なのは、じゃあこれからのまちづくりをどうするのか、ということで、この4つの町を1つの市として考えた時に、このまちづくりのあり方をですね、色々と考えていく中で、やはり1番大事なのは、やはり都市計画を、このマスタープランをどういう風に定めていくかということなんです。実は平成30年にですね、今日議題となっております小城市立地適正化計画というのが、出来たわけなんです。振り返ってみるとですね、私もその計画を考えると、合併した時にちょうど4つの町に役場があるわけですね。そして、それが分庁方式という形でそれぞれの役を担いながらスタートしたんですけれども、ちょうどこの三日月の方に本庁を設定した時に、それぞれの役場をじゃあどういう風に活用していくかということで、この議論がされたわけなんです。そういった流れの中での、平成30年にこの小城市立地適正化計画をしていながら、小城市を4つのブロックに分けて、そして居住誘導区域、あるいは、都市機能を集約する地域ということで4つの地域に分けました。どうしてもその4つの地域が、旧役場を中心とした、あるいは駅を中心とした、そういう風なまちづくりをしようということで、この立地適正化計画ができたわけなんです。やはり時代とともにやっぱり周辺もいろんな形で変わっていきます。そういった意味でも、この都計審の中でも、その立地適正化計画の見直し等々についてもやっぱり諮っていかなくてはならない、時代とともにですね、そういう

理解になっていくのかなという風に実は思っていました。時代もですね、令和の時代になって色々周辺環境も、また社会環境も色々変わっていく中で、それぞれの皆さん方のご意見をいただきながら、この計画の見直しについてご審議をいただければなという風に思っています。いずれにしても、この都市計画の中での立地適正化計画でございますので、非常にこれからの将来のまちづくりに大変、基となる、影響のあるものだという風に我々も思っておりますので、そういった意味でも、各委員の皆さん方からのご意見等をしっかり賜りながら、この計画の見直しができればという風に思っておりますので、どうかよろしくお願ひ申し上げまして、冒頭の挨拶とさせていただきます。またお世話になります。よろしくお願ひします。

(事務局：古川副課長)

市長、ありがとうございます。勉強会に先立ちまして、都市計画審議会について説明させていただきます。小城市都市計画審議会は、都市計画法に基づき設置され、都市計画に関する調査や審議を行います。審議の結果、答申は小城市の将来の方向性に影響を与えます。本日は審議会の勉強会であり、情報提供の場となっております。将来、諮問される事項についての概要や、進捗状況等を報告させていただきます。委員の皆様は、都市計画の専門家や地域の関係者から選ばれております。任期は令和7年9月30日までです。専門知識やご経験を活かして、積極的な意見をお願ひいたします。

3 委員紹介

(事務局：古川副課長)

次第の3、委員紹介です。資料2、委員名簿をご覧ください。委員については、名簿の10名の皆様となっております。皆様、よろしくお願ひいたします。

4 委嘱状交付

(事務局：古川副課長)

続きまして、次第の4、委嘱状交付です。今回、人事異動や役員改正等によって、令和6年4月1日付で新しく4名の委員に就任いただきました。本日欠席されている委員を除き、順番に委嘱状を交付させていただきます。まずは角田委員、前の方にお願ひします。市長も前の方にお願ひします。

(市長：江里口 秀次)

委嘱状。角田幸太郎殿。小城市都市計画審議会委員を委嘱する。任期令和6年4月1日から令和7年9月30日までとする。令和6年4月1日、小城市長 江里口 秀次。

⇒市長から角田委員へ委嘱状交付

(角田委員)

よろしく申し上げます。

(事務局：古川副課長)

次に豆田委員、前の方にお願ひします。

(市長：江里口 秀次)

委嘱状。豆田和浩殿。小城市都市計画審議会委員を委嘱する。任期令和6年4月1日から令和7年9月30日までとする。令和6年4月1日、小城市長 江里口 秀次。

⇒市長から豆田委員へ委嘱状交付

(豆田委員)

よろしく申し上げます。

(事務局：古川副課長)

今回欠席された2名の新任委員につきましては、後日委嘱状をお渡しいたします。

5 職務代理者の指名

(事務局：古川副課長)

次第の5、職務代理者の指名でございます。小城市都市計画審議会条例第6条第3項の規定に、「会長に事故がある時、又は会長が欠けた時は、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。今回委員の更新につき、前任の職務代理者である松尾委員が退会されたため、新たに職務代理者を指名する必要があります。本日勉強会ではありますが、この場を借りて指名を行いたいと思います。後藤会長、指名をお願いいたします。

(後藤会長)

はい。よろしければ、佐賀大学経済学部の角田委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

⇒角田委員承諾、委員一同異議なし

(一同)

よろしく申し上げます。

6 配布資料の確認

(事務局：古川副課長)

それでは、次第の6、配布の資料の確認です。

(事務局：鶴丸主事)

事務局の都市計画課の鶴丸といいます。私の方から配布資料の確認をさせていただきます。お手元の配布資料一覧をご覧ください。配布資料一覧と照らし合わせながら、資料の確認をお願いします。まずですね、資料の1、次第です。右上の方に資料1と記載しております。続いて資料2、都市計画審議会委員名簿、令和6年4月1日現在。こちらも右上の方に資料2と黒枠で囲っております。続きまして、資料3なんですけども、資料3と記載はしてなくてですね、右上に本資料、付属資料Ⅰ、付属資料Ⅱ、付属資料Ⅲ、この4セットで資料3としております。続いて資料4、小城市都市計画審議会条例。こちらは右上の方に資料4と黒枠で囲っております。続いて、資料5と資料6については、該当者の方のみ配布をさせてもらってます。資料5が報酬振込口座、本日の報酬の振込の口座情報が載ったものを配布しております。資料6に小城市都市計画マスタープラン、こちらは新任の委員の方のみ配布をしております。資料がお揃いでない委員の方がいらっしゃいましたら、議事の途中でも構いませんので、お近くの職員までお知らせください。

7 審議会の公開・非公開

(事務局：古川副課長)

次第の7、審議会の公開、非公開については、審議会等の会議の公開に関する指針に基づき、「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、後藤会長にお諮りいただきますようお願いいたします。

(後藤会長)

はい。只今事務局より、本日の審議会の公開・非公開について、決めてほしいとのことですので、委員の皆さんにお諮りします。市の指針の中で、「審議会等の会議は、小城市情報公開条例第7条各号のいずれかに該当する情報について審議を行う場合を除き、原則公開」となっております。小城市情報公開条例第7条各号では、「個人に関する情報で特定の個人を識別することができるもの」、「市が行う事務又は事業に関する情報で、公にすることで、当該事務又は事業の性質上、適正な執行に支障を及ぼすおそれがあるもの」などとなっています。本日の審議会勉強会については、特に秘すべきことも無いということですので、公開という形で、進めたいと思いますが、よろしいでしょうか。

⇒委員一同異議なし

(後藤会長)

はい、ありがとうございます。では公開ということで、よろしくをお願いいたします。

(事務局：古川副課長)

ありがとうございました。それでは、審議会勉強会については公開で進めさせていただきます。

なお、本日の審議会への傍聴の申し込みはあっておりません。

ここで、会議の途中ではございますけれども、市長が公務のために退席となります。ご了承ください。

(市長：江里口 秀次)

どうぞよろしく申し上げます。失礼します。

(事務局：古川副課長)

それでは、これより審議会勉強会に入りますが、都市計画審議会条例第7条第1項に、「会長がその議長となる」とあります。本日は勉強会ではありますが、会議の進行役として、都市計画審議会条例に準拠して議長を置きたいと思います。後藤会長、よろしく申し上げます。

(後藤会長)

はい。それでは早速ですけども議題、本日は1つの議題ということになると思いますが、小城市立地適正化計画の見直しについてということで、まず事務局より説明をお願いします。大体何分ぐらいですかね、説明は。

(事務局：鶴丸主事)

大体30分ぐらいを予定しております。

(後藤会長)

はい。じゃあ、30分ほどの説明になります。どうぞよろしくをお願いします。

(事務局：鶴丸主事)

都市計画課の鶴丸と言います。私の方から、議題小城市立地適正化計画の見直しについて説明をさせていただきます。よろしくをお願いします。右上に赤枠で本資料と記載している資料、または前方のスクリーンをご覧ください。2ページをお開きください。右下に白地でページ番号を振っております。説明の流れについては、2ページ各項目のとおりとなっております。では最初に、項目1立地適正化計画とはということで、立地適正化計画制度についてご説明いたします。4ページをお開きください。立地適正化計画とは、人口減少や高齢化が進行する中、これまで通り日常の生活サービスや行政サービスを身近で受けるために、住宅や医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設などを一定の区域に誘導することで、コンパクトな都市構造へと転換していくための市町村による計画となっております。一言で表現すると、コンパクトシティ、集約都市を形成するための計画となっております。本制度の創設の背景から順を追って説明していきたいと思っておりますので、5ページをお開きください。まちづくりの課題ということで、これまで人口が増加していた時代は、多くの地方都市で郊外開発が進み、市街地が拡散、スプロール化というんですけれども、拡散してきました。その状況で社会情勢が変化し、急激な人口減少、少子高齢化社会となり、拡散した市街地が低密度化、スポンジ化と言うんですけれども、しております。このような都市構造の変化によって、将来的に行政サービスや医療、福祉、子育て支援、商業といった生活サービスの提供が困難になることが懸念されております。次のページ、お願いします。行政、生活サービスの低下ということで、先ほど説明したような人口減少や低密度な市街地の拡大が続くと、サービス利用者の減少、利用収入の減少、一方で、サービスが必要な範囲は増え、掛かるコストは増えるわけですから、結果的に都市の生活を支える機能の低下、地域経済の衰退、厳しい財政状況につながります。小城市の巡回バスを例にすると、人口減少で利用者が少ない、運賃収入が少ない。一方で、市街地拡大により運行が必要な範囲の拡大、それに伴う運行コストの増加、これにより経営悪化、結果としてサービスの縮小をせざるを得ない状況となります。次のページをお願いします。これは低密度な市街地の拡大による悪循環を表した図になるんですけれども、人口減少、低密

度な市街地の拡大により、先ほども例示したように、スーパー等の店舗や公共交通等の利用者の減少、経営の悪化、経営悪化することによりサービス水準の低下、店舗等の撤退による買い物難民の増加につながって、町の活力、魅力の低下につながり結果的には、さらなる人口減少、低密度な市街地の拡大が進むということで、悪循環が続いてしまうわけでございます。次のページ、お願いします。このような課題や背景を踏まえ、国が法律の改正を行いました。生活サービス機能や居住の誘導と公共交通ネットワークの形成を連携して取り組むコンパクトシティプラスネットワークという考え方を基に、平成26年8月、立地適正化計画が制度化されました。図のように、居住地を誘導する区域と、銀行、市役所の支所、商業施設など都市機能を有する施設を誘導する区域を設け、それぞれの施設を区域内に誘導し集約を図ることで、高密度で効率的なまちづくりを目指す制度でございます。また、それらを拠点として、地域公共交通で拠点間を結ぶことにより、連携した町を形成するものでございます。次のページをお願いします。コンパクトシティの形成ということで、立地適正化計画では居住誘導区域というものを設けます。居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域です。都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるように定めます。次のページをお願いします。続いて先ほど居住誘導区域と合わせて、都市機能誘導区域というものを定めます。都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるように定めます。先ほどの、居住誘導区域内に人口を集約し、高密度化させた上に、銀行や学校、郵便局といった都市機能を有する区域を誘導することによって効率的なサービスの提供を図り、コンパクトな街の形成へとつなげていきます。次のページをお願いします。コンパクトシティプラスネットワークということで、先ほど居住誘導区域と都市機能誘導区域を設けて、人口密度を高め、かつ行政サービス、生活サービスを効率的に受けられるような町を形成するという話をしたんですけれども、それらを拠点として、その拠点を公共交通機関で結ぶことにより町のネットワークを形成するという考え方がコンパクトシティプラスネットワークという考え方になります。次のページをお願いします。コンパクトシティにおける生じやすい誤解なんですけれども、集約したまちづくりをするとすると、1極集中するんじゃないか、全人口を1つのエリアに集約させるんじゃないか、とイメージされるかもしれませんが、それは誤解です。中心的な拠点だけでなく、生活拠点も含めた多極型のコンパクト化を目指すもの、且つ一定エリアで人口密度の維持を目指すものでございます。また、強制的な集約をさせるのではないか、という誤解があるんですけれども、そういうことではなくて、あくまでも誘導による集約、誘導に関するインセンティブを講じながら、時間をかけ集約を推進するというものでございます。次のページをお願いします。インセンティブの例としてですね、例えば、小城市では、芦刈町に新たに住宅を取得して

転入する場合に奨励金を支給しておりますが、居住誘導区域内への転入であった場合、奨励金の嵩上げを行っております。また、他の自治体でも同様に、区域内への居住の誘導を図るための取り組みが行われております。下の右の方の図は、他市の事例なんですけれども、これは静岡県の掛川市というところで、居住誘導区域内に木造住宅の建て替えをされた場合は補助金の割り増しを受けられるということで、今載せてる他にもですね、国土交通省のホームページの方で居住誘導区域内の支援制度が紹介されております。誤解についてまとめるとですね、1 ページ戻って、一極集中、全人口を集約させるものではなく、多極型で全人口を集約させるわけではございません。強制的な集約を図るものではなく、誘導による集約、先ほど紹介したようなインセンティブを講じながら、長い時間をかけて緩やかに誘導していくということでございます。続いて、コンパクトシティに期待される効果なんですけれども、14 ページをお願いします。コンパクトシティに期待される効果として、生活利便性の維持向上、地域経済の活性化、行政コストの負担軽減、環境負荷の低減などが挙げられます。人口及びサービスを受けられる施設を集約し、行政サービス、生活サービスを身近に受けることが可能となり、利便性の向上、利用者の増加による地域経済の活性化が期待できます。また、サービスを身近で受けれるということは、自家用車の利用抑制にもなりますので、環境的にも効果、メリットがございます。次のページをお願いします。立地適正化計画のまとめなんですけれども、立地適正化計画は、人口減少や町の低密度化による行政、生活サービスの衰退を是正するために国が法により定めた制度であり、居住地や都市機能を有する施設を集約し、それらを地域公共交通で結ぶことによりコンパクトシティプラスネットワークの形成を目指すものでございます。ここまでが立地適正化計画制度の基本の説明となります。参考としてですね、16 ページ、17 ページには国土交通省がホームページで公表している立地適正化計画の作成状況と立地適正化計画の作成市町村数の推移を載せております。令和 6 年 3 月 31 日現在で 568 都市が計画を作成、公表しております。年々取り組む自治体が増加している状況でございます。続きまして、項目の 2 番、小城市の立地適正化計画の状況についてです。19 ページをお開きください。小城市の総人口の見通しを掲載しております。ちょうど市町村合併した時ぐらいまでは人口が増加しているんですけれども、平成 17 年を境に人口は急激に減少している状況でございます。これは国勢調査の実績数値を基に作成しているんですけれども、グレーの点線部分については、国の機関であります国立社会保障人口問題研究所というところが公表している人口の推定値になります。このまま行くとですね、令和 17 年、約 10 年後には人口が 4 万人を切ると推測されております。小城市もこのような背景を受けてですね。次のページをお願いします。平成 29 年から平成 30 年にかけて立地適正化計画を策定しております。計画の中で居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定し、区域内への人口、サービス施設の誘導、集約に努めております。また、区域外での開発行為や建築行為の動向を把握するために、誘導区域外における開発、建築行為の届出制度の活用も行っております。これらに関してはですね、付属資料として、小城市立地適正化計画の概要版、右上に付属資料 I と記載しております。それと誘導区域図、右上に付属資料 II と記載しております。届出

制度のチラシ、右上に付属資料Ⅲと記載しております。これらをお配りしております。で今回の勉強会ではですね、計画の中身について詳しく説明いたしません、小城市についてもコンパクトシティ、集約都市の形成を目指しております。次のページをお願いします。続いて項目3、なぜ今回見直しを行うのか、ということで、見直しを行う理由なんですけれども、理由としてはですね、22ページの通りでございます。順番に説明しますと、まず計画の分析、評価、検証を行う時期ということで、当初計画を策定してから約5年以上経過しております。都市の状況もですね、5年も経つとだいぶ変化していると思われまますので、誘導区域内外の立地状況の分析であったり計画の評価、検証をすることで計画をより良いものに、今より実効性があるものに見直ししたいと考えております。24ページをお開きください。計画を見直す理由の2つ目として、関連法令が改正ということで、次のページをお開きください。令和2年9月に、都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画に防災指針を定めることとなりました。これはですね、頻発、激甚化する自然災害に対応するため、立地適正化計画における居住誘導区域内の防災対策を盛り込んだ防災指針を作成することとされました。防災指針は、災害ハザード区域における開発抑制、移転の促進、防災施策との連携強化など、安全なまちづくりに必要な対策を計画的、且つ着実に講じることを目的に定めるものでございます。26ページから28ページに、洪水浸水想定区域に各町の居住誘導区域を重ねた図を、29ページに牛津町の居住誘導区域に令和3年度の災害発生箇所を落とし込んだ図を掲載しております。洪水浸水想定区域の図の通りですね、市内の広範囲が洪水浸水想定区域となっております。洪水浸水想定区域を居住誘導区域から全て除くことは現実的に困難だと思います。したがって、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるため、防災施策と連携を強化し、必要な防災、減災対策を実施していくため、防災指針を定める必要がございます。続いて計画を見直す理由の3つ目ですけれども、上位計画の改定によるものでございます。31ページをご覧ください。立地適正化計画は、市政運営の最上位計画小城市総合計画に即して策定する都市計画マスタープランの高度化版の計画となっております。小城市総合計画については、令和8年度公表に向けて今現在作業が行われてる最中ではございまして、立地適正化計画についても上位計画に即した見直しが必要となっております。続いて計画を見直す理由の4つ目として、33ページをお開きください。令和4年度に佐賀県が都市計画基礎調査を実施しました。都市計画基礎調査とは、都市計画法第6条に基づき、都市における人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを定期的に把握し、客観的、定量的なデータに基づいた都市計画の運用を行うための基礎となるものです。また、令和7年には国勢調査が実施されます。国勢調査は5年に1回実施されるもので、日本に住んでいる全ての人と世帯を対象とする国の最も重要な統計調査となっております。これらの都市計画基礎調査や国勢調査の結果は、立地適正化計画の分析、評価をする上で重要なデータとなります。これらを有効活用することで、計画策定のためのコストを抑制することができます。今説明した4つの理由が計画を見直す理由となっております。続いて項目4、用途地域の検討なんですけれども、こちらは今回の立地適正化計画の見直しと合わせて検討して

いきたいものとなっております。35 ページをお開きください。最初に用途地域について説明しますと、用途地域は、都市計画区域に定めることのできる地域地区の1つとなっております。住居、商業、工業等の用途を適正に配分して、都市機能を維持増進し、住居の環境を保護し、商業、工業との利便を増進することが目的となっております。建築物の用途や建築物の形態制限について、市が都市計画の内容として決定するものでございます。簡単に言いますと、土地を用途ごとに分けるための建物の用途や高さが制限された地域となっております。今現在、小城市はこの用途地域というものを全域指定しておりません。次の36ページの方に用途地域の種類を載せております。大別すると3種類、住居系、商業系、工業系、細かく細分化すると全13種類があるんですけども、例えば1番上の緑の住居系の用途を指定した地域につきましては、工場や遊戯施設といった建物が建築できなくなるというのが用途地域の制限、都市計画の制限ということになります。次のページ、お願いします。では、なぜ今回用途地域の検討を行うかについてなんですけれども、将来的に人口密度が高まると仮定して、居住誘導区域内の建物が増加していくと、用途の異なる建物の混在が懸念されます。悪い例を挙げると、学校の近くにパチンコ店が建築されてしまったり、住宅が集中しているところの付近に化学薬品工場が建築されたりなどしてまいります。したがってですね、住宅環境等を守るために誘導区域内の用途地域の検討を考えております。それにですね、住宅や商業、工業といった土地利用は、似た用途のものが集まっているとそれぞれに合った環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。用途地域の検討について簡単ではございますが、参考に説明させていただきました。続いて策定体制です。39ページをお開きください。立地適正化計画の見直しの策定体制として、見直し体制として、コンパクトシティ推進対策本部会議というものを設置します。これは、関係部署の意見を聴取する専門部会と、それらの意見を整理しまとめる検討部会から構成されます。また、この黄色の部分の外部有識者会議を必要に応じて設置し、行政職員では及ばない分野の専門的意見を求めながら計画の見直しを行ってまいります。そうした中でできた最終的な案を都市計画審議会でお諮りさせていただくという流れになります。続いて都市計画審議会の役割なんですけれども、41ページをお開きください。立地適正化計画は、都市計画法ではなく都市再生特別措置法というもので定められた制度となっております。都市計画審議会は関係ないのではないかとと思われるかもしれませんが、都市再生特別措置法第81条第22項に資料のとおり定めがございます。なので、都市計画法ではございませんが、都市計画審議会にて諮問いただく必要がある案件となっております。続いて策定までのプロセスなんですけれども、43ページをお開きください。検討期間といたしまして令和7年度から令和8年度まで検討を行ってまいります。素案をですね、令和8年4月初旬までに作成をいたします。そこから、公聴会の開催、パブリックコメントの実施、案の報告、縦覧を行ってですね、計画を再度調整をしていって、最終的な案を都市計画審議会の方に令和8年中にご提案させていただいて、令和9年の4月には決定、告示の方をしたいと考えております。また、最終案の提出までの期間に都度、途中途中ですね、経過の報告や意見聴取をさせていただく予定でございます。その際はご協力よろしくお願

いします。ここまでがですね、勉強会の内容になりますけれども、今回の勉強会については、次年度以降の諮問事項について有意義に議論していただくために、事前に概要を周知することを目的としております。したがって、今の現計画の計画の中身、内容、詳細や、今後どう見直していくか、見直しの展望についてはお話ししておりません。ご了承ください。また、諮問までに計画書の中身や現場、町の状況をご覧いただき、実際にこちらから審議会で提案させていただいた際には、有意義なご意見をいただけると幸いです。これで説明を終わります。ありがとうございました。

(後藤会長)

はい、どうもありがとうございました。それでは、ここからはご意見やご質問を受けるということになります。いかがでしょうか。勉強会ということですので、忖度なく色々聞けると思いますし、今後どうするかについては今日は全く示されてませんけれども、何か日頃お気づきの点もありましたら情報共有していただければなと思います。私もちょっと勉強させられたんですけど、立地適正化計画はあくまでも都市計画審議会で意見を求める諮問ではないんですか。

(事務局：鮎川係長)

諮問させていただいて、答申をいただくっていう形です。

(後藤会長)

一応その形は変わらないですか。

(事務局：鮎川係長)

はい、そうですね。下部組織の方で、専門部会とかを作るんですけども、検討部会とかですね、そちらの方ではご意見を伺って、そしてこちらの都市計画審議会の方で諮問をさせていただくっていう流れになります。

(後藤会長)

多分、普通の都市施設の諮問や答申と違うのか、同じなのか？元の法律が違うって話なんですけど。

(事務局：鮎川係長)

ここで諮問、答申するっていうところについては、同じです。

(後藤会長)

我々が検討するわけではないということだったんですけど、居住誘導区域外はですね、付属資料Ⅲの届出が必要になって、平成30年から届出制度が開始されてるわけですが、このあたりの実績を多分お持ちかなと思うんですけど、この辺は今後多分検討するための重要なデータかなと思うんですけど、わかる範囲で。つまり、初めての方には難しいかもしれないんですけど、すでにエリアが設定されてるわけですが、エリア外に住宅を作って居住の行為を行うときは届出が必要なわけです。

(事務局：鮎川係長)

現状についてはですね、一応この届出がですね、2つあってですね、都市機能誘導区域という、付属資料Ⅱでは赤色のラインなんですけれども、この赤色のラインがですね、誘導施設を寄せるような地域なんですけれども、こちら以外でとかですね、そういう誘導施設を作る場合は、都市機能誘導区域の方の届け出、それから青の線ですね、青の線が居住誘導区域といって、住宅ですね、住宅をできるだけこの青の地域にもっていきましょうという地域になってます。この青の地域外でですね、例えば1戸、2戸でしたら、例えばお家の建て替えとかで必要ないんですけども、アパートであったりとか開発であったりとか、そういったものでですね、3戸以上の住宅を建築される時は届出が必要という風になっております。実際の状況なんですけれども、特に立地適正化計画をした前と、した後でそんなに数が変わるっていう形になっていなくてですね、地域的に言うと、小城駅の南とかですね、その辺りが結構届出が出てきて、広がってきているっていう形になってます。

(後藤会長)

つまり居住誘導区域内での開発は、一定数見られるけど外に関しては、ほとんどないということ？

(事務局：鮎川係長)

そうですね、居住誘導区域外については、うちに届出が必要となります。

(後藤会長)

届出の実績は、どの程度なのかということです。わかる範囲でいいですけども。

(事務局：鮎川係長)

すいません、数を今持ち合わせていないんですけども、この赤色だったりですね、青色のところが開発のところなんですけど、この緑のラインが居住誘導区域ですけど、この中も外もそんなに変わらないというかですね、外でも一定程度の申請が出ています。

(後藤会長)

この評価が大事ですよ。

(事務局：鮎川)

そうですね。

(後藤会長)

皆さん、どう思いますか。私は議長なのであんまり意見言うのは良くないかな。

(A 委員)

すいません、これ届出したからってですよ、じゃあ不許可ですってことはなかとでしょ？

(事務局：鮎川係長)

そうですね、仰るようにですね、日本全体的に見てもですね、この届出が出たからといって許可しないとか、そういう風なのは制度上出来るんですけども、行った実績は多分国内全体的に見てもほとんどないっていうような形で、あまりその強制力がないような制度とはなっております。

(A 委員)

逆にちょっと伺いたいのは居住誘導区域、ここに建てた場合は全部、こういうのでも、補助みたいなのがあったり、インセンティブがあるのですかっていうのと、先ほど配られた13ページのところで、芦刈町に、マイホーム作ったら、買ったなら補助しますよって書いてあるっちゃけど、このスライドの28を見ると、もう真っ赤なところなんです。一応だから洪水の浸水の想定区域ってのもありますけど、やっぱここに誘導してよかもんなんですかね。なんかこれは、こういうところなんですけど、ここに建てたらインセンティブありますよみたいなことを言われてるんですか。

(事務局：鮎川係長)

ありがとうございます。今ですね、仰ってるインセンティブのところなんですけれども、資料の13ページのところにございました芦刈町ですね、芦刈町だけなぜしているかという、うちの方が、芦刈の部分で過疎に指定をされたというところではしてんですけども、先ほどですね、委員も仰ったように、インセンティブをですね、経済的なインセンティブをしていかないと、やはりその住民の方が区域内に入っていくということはなかなか促進も難しいのかなっていう風に思ってます。今ですね、正直申し上げまして、この立地適正化計画とそれぞれの所管する部署での制度がですね、あまり連携が取れていないっていうような現状もございました。そういったのも含めましてですね、この計画を見直

す際には、それぞれの、先ほどおっしゃったように、防災に関する部会であったりとか、いろんな空き家に関する部会であったりとか、そういったものを作ろうと思っております。その中でですね、きちんと立地適正化計画、市長もまず最初に申しましたけれども、都市計画の要となるような部分ですので、そちらとですね、うまく連携するように、それぞれの所管の部署でですね、政策といいますか、そういったものができるように今後見直していくという形になります。インセンティブの例としてはですね、やっぱり先ほど委員が仰ったように、防災の部分で災害の恐れがあるようなところに誘導していいのかというようなご意見もですね、もちろんあると思います。実際芦刈だけでなくでもですね。牛津駅の周りとかにつきましても、令和元年、令和3年といった大雨の時にですね、かなりの地域が、この居住誘導区域内でありながら、災害、浸水、水害を受けている状態となっています。こういった中、こういった経緯も捉えてですね、そのままその地域にしてもいいのか、また、その地域にするなら何かしら策を講じないといけないんじゃないか、そういったものをですね、今後見直しでしていくような形になります。例えば具体例として申し上げますけれども、例えば居住誘導区域のままで、その地域をですね、災害の恐れがあるところをそのまま居住誘導区域にするのであれば、例えば嵩上げの補助金を出すなり、止水板といって、水が入ってこないような板があるんですけども、そういった補助をするなりとかですね、そういった防災面についても何かしらですね、策が必要ではないかなという風に思っております。そういったそれぞれの部署とのですね、連携を取って今後見直しを図っていこうと思っております。

(後藤会長)

他にいかがでしょうか。はい、どうぞ。

(B 委員)

失礼します。先ほど防災面で災害の発生リスクのところでも1つ私がちょっと気になったのが、居住誘導区域内であって、今誘導するわけですので住宅地の開発等が進むわけですけども、その中で開発される中で、今私が住んでる近くが田んぼがあったところは、もうほぼ田んぼがなくなって、雨が降ると水の逃げ場がなくなってるんですね。水の流れが変わったんですね。川の流れとかが増えて、今まで浸水してなかったところが浸水とかいう状況に、その居住誘導区域内でも発生をしています。ですから、今後この居住誘導区域内に居住を誘導するのであれば、先ほど防災面、防災指針と関連すると言われましたので、遊水地の計画、ここだけは田んぼにしといてくださいとか、遊水地を作るとか、そういう対策をしていかないと居住誘導区域内だから住宅地をどんどん誘導しますよでは、今後今まで発生してなかった災害が発生する恐れが出てくるんじゃないかっていうのを危惧しますので、居住誘導区域の中でも大雨に対して、さっき止水板とか嵩上げとか言われましたけど、それも必要ですけど、もっと全体、大きく見て、遊水地辺りを、水の逃げ場を作るとか、川の流れを把握されて、水の流れですね、山から、うちは小城町ですので、山べ

たですので、雨が降ったら一気に流れてくる時がありますので、そういうことも考えてもらいたいなと思っております。以上です。

(事務局：鮎川係長)

ありがとうございます。仰しゃられてるとおりですね。まず、そもそもその災害が起きた時に抑止とかですかね、そういう考え方も大事だと思いますので、そういったものも、もちろん部会の中でですね、考えていきたいと思っております。それを定めた上でですね、誘導するためのインセンティブとして先ほどのような具体例が挙げられるのではないかなという風に思っておりますので、災害についてはですね、きちんと考えてですね、していきたいと思っております。浸水の他にもですね、委員の仰った地域についてはですね、火災の方の災害というのの区域とかですかね、小城駅北につきましては木造地域がかなり繋がってるっていうのもありますので、そういった火災リスクですね、そういったものは、牛津駅周辺もそうですけれども、牛津駅から国道 207 号にかけてですね、そういった地域はそういったリスクもありますので、そういった色々な災害リスクですね、水害だけに限らず、そういったものについての指針をですね、それぞれの区域で考えていく必要があるかなという風に思っております。以上です。

(豆田委員)

すいません、中部農林事務所農業振興センターの豆田ですけれども。私たちはですね、農業関係、農村部ですね、いろんなところでの活動やってるところでございますけれども、そういう中で、今さっき言われた居住誘導区域とかそういったところとはまた別に、逆に考えると、農村部というところでは、逆に先ほどちょっと言われたようにですね、住宅地がずっと出来てきてる、田んぼが無くなって出来てきてる、そういう風な状況の時に、農業も色々作業があります。そういう中で、やはり例えば農薬とかいろんな散布とか、あとは収穫する時に藁が飛び散るとか、そういったこともあると思いますけれども、そういったところでの苦情とかですかね、そういうものが結構出たりしてます。新しく住宅地に来られた方はですね、後から来たんだけど、農業やってる方が段々段々追いやられてるというような、そういう風な状況もあつたりします。そういう風なのが色々あります。他にも、例えば田んぼに水を張ったらカエルがうるさくて寝れないとか、後は最近鳥が飛んできて爆音機を使ってやられると眠れないとか、あと最近ですと、大豆の畑にですね、虫が発生して、それが住宅地まで入ってきたと、そういう風なですね、いろんな苦情があつております。そこら辺から考えると、特に小城市内は割と周りが田んぼいっぱいありますので、そういったところからのですね、なんて言うんですかね、緩衝地帯をですね、少し設けていかないと、居住地域と農村っていうところのその境というところをですね、もうここから線引いたらこっちからこっちよってなった時には、田んぼをですね、管理されてる方々から逆にいろんなことを言われる。そういう風なですね、苦情も我々のところには入ってきてるところでございますので、ぜひ農村との、住み分けではないけど、間

に緩衝地帯をですね、設けるようなところですね、この計画の中にですね、盛り込んでもらえたらなと思ってます。佐賀市の方でもですね、同じような事を言われておりましたので、よろしくお願ひしたいなと思います。

(後藤会長)

ちょっと豆田委員、個人的に興味があるんで少し今の話聞きたいんですけど。今仰ってる具体的に、この居住誘導区域の中にも農地がありますよね。そこが住宅地化するケースと、誘導区域の外、且つ既存の農村集落ではないところで、その苦情とおっしゃってるのは、この居住誘導区域の中と外で、都市計画が強く効いてるとするとですね、居住誘導区域の人には苦情言われると多少対応しないといけないのかなっていう気もするんですけど、誘導区域ではないところに住宅ができてる場合には、あまり苦情に対しては対応しなくていいというか、ここはそもそも農振地域ですよ。だから今仰ってるのはどちらなのか、仮に農振地域の、だから実際出来てるわけですよ、農振地域にポツポツ、今でも、そういうところでもやっぱり苦情が来ると。だから質問します。農振地域のいわゆる農村、田園に住宅が数戸入った場合に、やっぱり苦情っていうのはどのように対応されて、もう突っぱねることができるのか、できないのか。農振地域ですよ。だから、どう考えても、そもそも居住が良いところではないはずなんです。

(豆田委員)

さっきちょっと苦情という風なことで言ったんですけども、1つは区域をですね、しっかりと定めていく中では、さっき言ったように、やっぱりそのところはこういう地域ですから、さっき言った農村地域、農村の中でも農振地っていうのはやはり農業をしっかりとやらしてもらってという風なところの中で、そういう中でも、先ほど回答いただいたように、新しい住宅がずっと宅地が入ってきたと、そういったところもございます。そういったところからですね、やはりこれは農家の方にいろんな苦情っていうかですね、もうこんなこととしてと色々言われている間にいろんな機関が、例えば市の農村関係の部署であったりとかJAとか、そういうところがこう入って、そこら辺のですね、対処をやっているっていうのは実際にあるところなんですけれども、それをやるやらないっていうのはまだちょっと、ごめんなさい、私の見解ではなかなか難しいところだなと思ってます。

(後藤会長)

だから、私から言うと、まさに今おっしゃってるのがスプロールの状態で、計画は一応あるんだけど、それに反する住宅立地というのが、いわゆるミニ開発。それは購入者はそういうこと分らずに購入されるんですけど、だから、すいません、だいぶ僕、個人意見言ってますけど、さっきの、届出というか、開発のプロットが、中はいいんですけども、本来やっぱり外にできるのは誘導の外なんで、本当はあってはならないはずなんです。小城だけではないんですけど、ほとんど、だから効いてません。都市計画っていうの

は。都市の計画と言いながら、強い権限を発してないし、ついでに言うと、小城市さんは調整区域ともう1つ強いのが、線引きっていうのがありまして、調整区域と市街化区域という線引きをすると、調整区域っていうのはかなり開発が抑制されるんですけど、それが小城市はないし、実際その線を引くっていうのは、なかなか難しいです。それであっても佐賀市はあるんですよ。それがあっても、調整区域にある種の緩和措置があつたりしてまだ作られています。もうやめるべきであろうっていうのが、理屈上考えるとそういう時期だし、さらに災害の話が来てるので、私ももう長いなと思って、この時も居たんですけど、これ実は全国何番目というか、全国トップクラスに早く策定した計画で、私もその当時勉強しながらやったんですけど。だから、当時作った背景と大きく違うのは、人口減少がさらに進んだということと、災害リスクがかなりアップしていて、あと都市計画が中々強い力を発揮できないっていうことはあまり変わってないような気がするんですけど、でも国も県もその辺りは分かっている、適切に見直してくださいということを多分言われているんだとは思いますが、只ここに家を建てる、建てれないっていうことを強く言うとやはり反対されるかと思うので難しいけれども、やっぱり次の世代、次の次の世代の今の子供たちとかのこと考えるならば、最初の説明の、本当にコンパクトにしておかないとという気はします。すいません。あまり意見は言ってるつもりはないんですけど、一般論をご紹介します。他にいかがでしょう。

(C 委員)

1ついいですか。39 ページのですよ、各専門部会のある中で、専門部会の中に、ちょうどここに10人おんさっけんですね、できれば1人ずつちょっと入れていただきたいなと一瞬思ったんですけどもですね。詳細な部分を知らずに、私たちが審議会で、はい、良かったですね、良かですよってばかり言うわけにはいかんじゃろうと思うけんが、できれば、この専門部会の中に、ここにちょうど1人ずつ入れていただいて。

(後藤会長)

これはCさん、全然違いますよ。役所の部会です。ただ仰ってるのは、我々の審議会のメンバーは、この外部有識者会議には、一切入らないのかというご質問かなと思ひまして。そういうことでいいですか。

(C 委員)

はい。この審議会は、ただ諮問に賛成、反対っていうのを、強い部分は何も言えない状況かなと思ってです。賛同する意見の中、反対を言ってここを止めるわけにはいかんでしょ。この会は止められないでしょ。

(後藤会長)

いや、そんなことはないと思います。

(C 委員)

はい、そうですね。それでは、しっかりと止めますか。わかりました。じゃあ参考までに、もし入れられるものであればぜひ入れて、詳しいところを勉強していきたいなど。私も農家から成り上がりですから、全て、中部農林の豆田さんが言われたように、地元に住んでる私達が、ちょうどその境目なんです。都市計画の部分と農業部と境目のところにおります。そこで生産農家を組合を持って自主的にやってるんですから、先ほどの苦情の話も全て受けてきたところです。ところが、居住が長くなると、今度は住んだ人間が強くなってですね、農家さんに肥料撒くのも消毒するのもやめてくれ、それじゃ農作業は成り立たんですよって。ですけど、本当はそこに団地を作るときの条件で地元の農作業を最優先すると言って業者に話をしていますし、住民の方々にそれを納得させてくれと言って、ことは進めてきたとばってんが、人生長くなると忘れてしまうという恐ろしい現象がしっかりと出る。言いたい放題の世界が今現実化しています。

(後藤会長)

していますね。それは問題です。

(C 委員)

問題ですよ。あんた達一筆啓上して、サインしたやんねって俺は言いたかばってんが、それがもう既に 10 年、20 年全て忘れていかれて、どんどん苦情を言われると。稲わら燃やさない、焼却できない状況になってしまっていて非常に大問題。あれは非常に効果があったんですよね。雑草を生えないために種子を焼き殺す。そしてそれが綺麗にできれば害虫駆除関係がかなり発生しない状況になるんですけど、そこらへんのことも加味した上で。

(後藤会長)

燃やさないってのは、別の理由もあるでしょ。

(C 委員)

火災の災害危険もあるけんが。特にその煙です。

(後藤会長)

火災のために燃やさなくなったとは言えないでしょ。野焼きって禁止なんですか。ちなみに。野焼きの禁止理由って。

(豆田委員)

禁止ではない。

(事務局：岩崎部長)

すいません、建設部長です。10年前ぐらいに農林にいたので分かるんですけど、基本的に野焼きは違法ではないです。例えば、河川の草とかを土木事務所、国土交通省が燃やすのも違反にはならないです。基本的に、先ほどもお話あったように、補助、麦でしたっけ、すきこみの分に補助が出るので野焼きをしない。あと苦情が出るので、結構ですね、野焼きをされてて悪質な方は消防署に電話されます。火事ですということ。それで農林の職員が現場に行って、ちょっとこういう話があつてるので、ちょっと燃やすのを控えてくださいってことはあります。ただ基本的にお願ベースですので、先ほど言われました害虫駆除とか雑草で本来は燃やしたい方って結構いらっしゃるんですね。ただ周りからの苦情等もあってできない、そういったことがかなり農家の方っていうのは多いんじゃないかなと思います。

(後藤会長)

ありがとうございます。他にいかがでしょう。

(事務局：鮎川係長)

すいません、先ほどのですね、C委員の方から外部有識者会議とこちらの都市計画審議会の委員の重複についてというご意見がありました。ご意見ありがとうございます。ただですね、ちょっとこちら立ち位置というのがちょっと違ってまして、外部有識者会議は専門家さんですね。そういった実際の農業されてる方であつたりだとか、いろんな専門の方をこちらに、有識者会議の方に入っていて、こういう現状だよってというようなことをこう言っていただく場で、あくまでも良い悪いっていうですね、どうするということを決める場合はこちらの都市計画審議会という風になっておりますので、もちろんご意見がですね、その賛成ばかりじゃなくて、もちろん反対ご意見も言っていただきたいと思えますし、良い悪いって判断をする前に、何回かですね、報告というような形でお伝えは都度都度していこうと思っております。なので一応、こちらと外部有識者会議のメンバーは、重複しないっていう形で想定をしております。先ほど豆田委員も仰っていたようにですね、住み分けというか、緩衝地帯であつたりとか、やっぱり、なんて言うんですかね、私たちも、専門的なことであつたり、現状っていうのはあまり分かってなかったりというようなこともありますので、そういった専門部会であつたりとかですね、外部有識者会議の方でそういった方々にも入っていてご意見をいただいてという形で、意見の方ですね、吸い上げていきたいと思っております。ありがとうございます。

(後藤会長)

緩衝地帯って多分専門用語じゃないですよ。

(事務局：鮎川係長)

イメージとして緩衝地帯っていうことですよ。

(豆田委員)

少し間を開けて、クリークじゃないですけど、農地と住宅地の間に少し、例えば公園じゃないんですけども、木があったりとか、そういう風にしておくとか、あとは水路とか。

(後藤会長)

だから、それは住宅地開発側がそういうことをやるべきですね。どちらかという。

(豆田委員)

本来はそうですよね。逆に考えると、農地を、そこに田んぼを作ったりとかすることで、その環境とかいろんなところは逆に言うはずっといろんな意味で良い方向に働くんですけども、そこにもうパチっと、分かれる場所がない。分かれる場所というか、要は住宅地に住んでると、ここに田んぼがあると不都合だっていう風な感覚があるので、その間になにかしらの、さっきちょっと言いましたけど、公園、緑地みたいなところ、そういったところが場所によっては必要なと。

(後藤会長)

だから、言ってることは分かりました。さっきちょっと言い忘れたんですけど、その社会情勢の変化で、一方で町の中とかですね、農村集落部もそうなんですけど、空き家とか空き地がやっぱり問題ですよ。だから理屈上、本来は農地を転用して宅地を作るのではなくて、そういうところに人が入らないと、もうコミュニティの維持も大変になってきている状況で、これは私の個人意見です。だから、もうそこに住んでもらう方がまちづくり的にはどう考えても賢いわけで。ですから三日月辺りが結構小さな開発をやってきて、一時は人口、全国トップクラスの人口の伸び率があった時代もあったと思うんですけど、多分それが今また空いてきて、そういう問題も出てくるわけですよ実際。その新しい住宅地の問題が見えつつあるので、やっぱり本当に長い目で考えるっていうのは本当にやっぱりやらないといけない、ちょっと遅いのかもしれないですけどっていうぐらいに僕は思っています。満石さん、喋りにくいかもしれないけど、どうですか。小城の感想でもいいですけど。

(満石委員)

説明聞いてて、31 ページなんですけど、総合計画を8年度に公表されるんですかね。そうすると多分上位計画になるんで、立地適正化計画の素案の作成って早くないのかなとちょっと思ったんですけど。これ並行していくんですかね。

(事務局：鮎川係長)

並行して総合計画の方も今ぐらいからずっとされてありますので、その進捗状況とかですね、内容を連携というか、ちゃんと全然そっちの話を聞かないでこっちをするというわけではないようにですね、きちんと総合計画の方と、内容的にもですね、合わせるような形で策定をしていきたいと思っております。

(満石委員)

マスタープランってどうされるんですか。

(事務局：鮎川係長)

マスタープランの方はですね、一応今こちらの方にあるんですけども、こちらの方もですね、ちょっとその総合計画の内容によってですね、変更が必要であればもちろん見直しが必要かと思っております。

(満石委員)

結構、総合計画、マスタープラン、立地適正化計画って多分段階があると思うので、なんかちょっと立地適正化計画の見直しが先走ってるようにちょっと思ったんですよね。今もう総合計画だいぶ作り込まれてるなら良いんですけど、その状況がちょっとよくわからなかつたんで、ちょっと大丈夫かなって思ったところです。

(事務局：鮎川係長)

ありがとうございます。今ですね、総合計画の方は、企画部門の方で、ずっとされてありまして、もちろんそのメンバーの方には、うちの、課長も入っておりますので、そちらの方ともですね、きちんとなるようにですね、していくようにするつもりです。

(後藤会長)

最近なんか、総合計画と都市マスをほぼ同時に考えるみたいなのって今、流行ってるっていうか、なんか私もどこかでそういうの経験しましたけど。そういう風潮があるんですか。もう本当に、委託も同時に委託して。市民の意見聴取なんかも1回で終わるからという。

(満石委員)

効率的なのかもしれないですね。

(後藤会長)

ちょっとよくわかりませんが。でもそこまではないってことですよ、今のところ。小城市は。

(事務局：鮎川係長)

そうですね。都市マスについては2022年に改定をしておりますので、一度改定を挟んでおりますので、それほど全然違う内容にというのはですね、ないかと思っております。

(後藤会長)

そうですね、2020年、ここでやったらでしょうね。はい、よろしいですか。あとちょっと個人的に水害の話ですけど、例えば28ページとか27とか、ハザードマップの色分け、もう少し色分けがちゃんと分かるといいなというのが1つと、あとなんというか、これ、真っ赤っかのように見えても、例えば0.5mから3mの刻みが大きいですよ。あと3m未満と3m以上って私の中で雲泥の違いぐらいの色分けだと思うので、そこはちゃんと見えるようにした方がいいなと思うのと、あと実情、これ考えると、牛津なんかは私も何度か歩いてますが、実際にはかなり土地を高めたり、各住戸で対策して高めたりしていて、なんて言うんですか、こう真っ赤っ赤になると、なんかもう全域がもうなんか壊滅的になりそうな印象を持つけど、どうですかねBさん。実際はかなり個々にやられてますよね。だから、そういうものがこのデータ上はなかなか見えないんですかね。なんかその辺り、差っ引いて我々見とかないとというのがあるんですよ。

(B 委員)

水害に関してですけども、日々住宅開発があってるわけですよ。ですから、日々その状況っていうのが変わってるっていう認識を持っていただきたい。だから今は大丈夫だけど今、宅地開発があって田んぼがなくなると、水の流れがどう変わるかなっていうのは危惧してます。

(後藤会長)

それと、だからこういう図を見せられて思うんだけど、農地は使っていいわけですよ。農地と宅地を一緒にトーンかけてると、農地は3m超えると、稲が倒れると被害になるけど、ある程度耐性はありますよね、農地の水害というのは。住宅は床下でも結果的にはほとんど違くないっていうケースもある。だから床上と床下で全然違うわけですけど。この数値が、だから多分地盤面からのプラスいくらみたいな話なので、なんて言うんですかね、住宅レベルの話をする時は、僕なんかもっと寄ったと言いますかね、詳細が分からないと、この印象論だけで議論するっていうのは非常になんか危険かなという気はしています。

(後藤会長)

だから、むしろ居住誘導区域を本当にきわきわまで狭めるとかですね、本当は、多分 B 委員が仰ってることからすると、もうこれなんとなく、ぐるっと囲ってるわけですよ、もうちょっと住宅が増えていいよというですね。ただ本当はギリギリのところでは線を引くってというのが、もうあり得るのかなど。調整池を作るというのは、一定規模がないと中々調整池作れないので、なかなか難しいっちゃ難しいんです。

(B 委員)

この計画の時にですね、ある程度その調整地あたりを念頭に置いて。

(後藤会長)

それは都市計画の範囲超えちゃいます。

(B 委員)

超えるんですか。

(満石委員)

はい。調整池を作るのは大体開発の 1 万㎡以上なので。

(B 委員)

そういう区切りがあるんですね。それ以外の小さい開発の場合はないんですか。

(満石委員)

ないです。

(B 委員)

そうなった場合に、その災害の発生リスクが増えた場合は、もうしょうがないことになるんですか。

(満石委員)

それはちょっと、誰の責任になるか。

(B 委員)

それは市が対応するとか、そういうことはできないですか。例えば、公共施設が空き地になったりとかした所を調整池にするとか、空き地の所をここは調整池にしますとか、そういう活用っていうのはできないんですか。

(後藤会長)

だから国がやるのは、もっとスケールの大きい調整池を、今作ってますよね。

(B 委員)

市町レベルでは。

(後藤会長)

多分その B さんが言っているレベルはその間ぐらいで、もっと小さいことをやるって言われてます。だから小さい防災の取り組みでですね、本当に例えば各住宅が今コンクリート化している、やっぱり浸透性の素材を使いましょうとか、例えば僕はそういうこと大事だと思いますよ。コンビニが 1 戸立地しても、数十%は緑化というより浸透させるんだとか、そういうのあるかどうか。でも、もうそういう時代ですよ恐らく。小さな単位とか、あるいは学校とかも、本来は、グランドっていうのは貯水機能を持っていて、多分建てたと思うんですよね。いくらかあそこで見ようみたいな発想は、都市部なんかは確かありますよね。

(満石委員)

佐賀市内の街中の小、中学校も浸かるようにしています。

(後藤会長)

だから、あえて低めて浸かるというか、貯めるんだというような発想を、小さな単位でやるというのは、それでも、佐賀市だからというか、やっぱああいう底辺地の都市だから、なんかそういう発想がなんか昔からある。でも、あんまり最近機能してないと誰か言っていました。

(満石委員)

まあ、それ以上に降ってるっていうのはありますよね。

(後藤会長)

そうなんですよね。だから、それ以上に降ってきているというのが、そうすると、あらゆることをやらないといけない。

(B 委員)

それでも、市がある程度行政的でリーダーシップ取っていただいて、いろんな緑地化にしても、旗を振ってもらえば。公園、緑地というか、浸透性のある駐車場とかですね、それとか学校とかの。

(後藤会長)

それを、でも規制としてやるっていうのはすごく難しくて、それこそ市民運動的にやるとか、そういう所から始めていかないといけないと思うんですけど。

(B 委員)

ありがとうございます。

(後藤会長)

だから、やっぱり早いのはあれですよ、いっそのこと早いのは。もうなるべくこの緑を狭めるっていうのは、ここの会議とか立地適正化計画で出来ることと言えば、そういうことだと思います。この緑のラインを細かく気にしてもらった方がいいと思うんです。地権者のことを考えず。都市計画って本来そうあるべきで、鳥の目のことなので、そっちが優先されるんです。公共的に鳥のように大きな視野で見て、こっちよりこの計画がベターだということを考えて、ある時は強制力を持ってできるっていうのが建前なんですけど、中々難しい。日本はやっぱり個人の権利がすごく認められる。これが、色々な国が今世界にはありますけど。すいません、ちょっと私が色々喋ってしまって。いかがですか。本当に今日は色々聞ける、ご質問できる時間ですので。聞いておきたいことがあれば。

(A 委員)

はい。Aと申します。専門は会計学ではあるんですけど、元々佐賀の東の方の吉野ヶ里の三田川というところの出身です。周りが田んぼのところですよ。今年に家を建てて、そこにずっと住んでますので、私はあえて佐賀市内に住まず、元々出身っていうのもあって、だから同じようなちょっと思いもあって参加してますけど、ちょっと私分らないのはですね、それぞれ旧小城町、牛津町、三日月町、芦刈町がありますが、大体おおよその人口とか、あと地価、土地の価格、やっぱり、例えば先ほどのその補助金の話もありましたけど、この芦刈の方が結構安いからね、旧小城町とかに比べたらなんか明らかに安いとかになったら、やっぱりこっちに、やっぱりこうね、行っちゃうのかなっていう風に思ったところでもありますけど、どういうものなんでしょうか。

(後藤会長)

人口はスパって言えます？

(鮎川係長)

ちょっと待ってくださいね。

(後藤会長)

僕も本当長くいるなと思って、旧町ぐらいの時、旧町時代からやってたな。芦刈が6千人ぐらい？

(事務局：鮎川係長)

芦刈がもう多分5千人ぐらいですね。今都市マスの方を持ってるんですけど、都市マスが令和2年の調査の分だったんですけど、それで芦刈が5千人だったので、ちょっと最新が出るか、今ですね、ちょっと待ってくださいね。

(後藤会長)

あと面積があるので、多分牛津が人口密度は1番高いじゃないですかね感覚的に。旧小城町は人口も多いけど山林の地域も広いので結果的には、まあ平場はかなり密度がある。三日月は人口が多分延びたんじゃないかな。

(事務局：鮎川係長)

それが、今もうどんどん減って、合併の時ぐらいが一番多かったですよね。今はもう多分、三日月でですね、1万4千人ですね。

(後藤会長)

急減してるんですね。

(事務局：鮎川係長)

そうですね、牛津が9千5百人。

(事務局：鮎川係長)

地価はですね、C委員の方が詳しいんじゃないかなとは思んですけど、この辺り、市役所のあたりがですね、今は1番高かったんじゃないかなという風に思ってます。そうですね、国道沿いの、今こうぼんぼんぼんと、色々お店とかも出来たりしたんで、基準地価はその辺りが1番高かったんじゃないかなと思います。実際、開発されてある分譲の宅地についても、三日月が今ちょっと高いぐらいですかね。ちょっと私がそこまで詳しくないんで、あれですけども。

(B委員)

家のちょうどゆめぷらっとの前の辺が一番地価としては高い。

(後藤会長)

2、3万程度ですかね。地価もそんなに大きくは変動しないけど、下げ止まった感じですかね、町の中では。

(C 委員)

上がった所と下がった所がある。小城市内でも上下している。

(後藤会長)

つまるところ、インセンティブをかなり与えるっていうことと、あと外に住むことのデメリットみたいなものをやっぱりちゃんと説明する、その両方で誘導するということがかなと思いますけど。あと本当に災害が起きた時っていうのは多分脆弱だと思うし、じゃあどこから役所が復旧するかというと、当然誘導区域内だったり、そうやってきますよね、優先順位としては。

(事務局：鮎川係長)

ありがとうございます。先ほど、インセンティブとかですね、デメリットじゃないですけど、仰っていただいたように、そういう考えもですね、やっぱり市のいろんな部署とですね、連携してしていくことがやっぱり必要なと思います。今までやっぱりちょっと私たち市役所職員って、やっぱりなんですかね、どこも共通でないといけないうか。

(後藤会長)

そういう時代じゃないと思います。

(事務局：鮎川係長)

そういう意識をですね、私達もですし、そういったことももちろん説明責任にも必要ですし、そういったことも踏まえてですね、各施策をしていかないとなという風に思います。すいません、先ほど人数の件でちょっと正式にご回答出来なかった分は前の方に出しています。今の人数ですね。やっぱり小城の方が三日月より若干多いというぐらいで。先ほど私、地価の方をちょっと間違えて言ってしまったので、ちょっと訂正させていただきますと、先ほどB委員がおっしゃっていただいたようにですね、ゆめぷらっとの所の方がまだ若干ですね、こちらの市役所辺りよりも高い地価っていう風に地価マップの方確認しまして、なっております。すいません、失礼いたしました。

【前方スクリーンに令和6年12月末時点の住民基本台帳上の人口を投影】

(D 委員)

すいません、このデータっていつの時点でのデータですか。

(事務局：鮎川係長)

この前のはですね、令和6年の12月末のデータになります。

(A 委員)

芦刈は、5千人切りそうですね。

(後藤会長)

人口が減ることは、もうなんかあんまりいちいち悲しんでられない状態なので。

(A 委員)

私、方向性がよく分かんのは、もう芦刈はもう無くす方向じゃいけないんですか。人が減るけん。

(後藤会長)

何を無くしますか？

(A 委員)

どんどん減っているのならば、もっと小さくなるやろうけど、とりあえず維持していかないといけないということですかね。

(後藤会長)

これは地区ですね。なんて言ってましたっけ？

(事務局：鮎川係長)

拠点地区ですね。芦刈が生活拠点、大きな拠点地区が牛津と小城という風になってまして、その下に三日月、芦刈っていうのがあるんですけども、その線をやっぱりもうちょっとこう、どんどんコンパクトにしていくというのは必要かなっていう風には思ってます。

(後藤会長)

そんな簡単に無くせない。と言いますのは、やっぱり小学校や中学校があるわけですし、あと、あしぼるっていうのは旧役場の跡地に、あと保育所とかもあるのかな、あと病院とか。

(A 委員)

芦刈の場合はですよ。この枠に入っていないところがめちゃくちゃありますよね。家が。

(後藤会長)

だから、それがいわゆる農村集落です。

(A 委員)

だけど、この人たちは別にもう昔からの人たちやけん、気にせんでよかですということですか。いや、例えば、別になんも、今までとおりずっとここでやってくよっていう。

(後藤会長)

いや、だから、あくまでこれ都市計画、国交省的計画なので、僕もこの図を見ると、ここ何もしないのかと思うんですけど、ここは居住地なわけですよ。もう立派な。なんかグレーがかかってるけど、むしろここはここで頑張ってもらわないといけないわけですよ。だから無くなるわけではないというか、今議論してるのは、都市施設となるものを、これ赤を取るかの話なんですけど。

(A 委員)

大変ですよ、維持するというのは。

(後藤会長)

まあ狭めるか狭めて、ただここに住宅地なんかが出来たりしてて、便利な住宅地ではあるわけですよ。子供も学校にも近いし。

(B 委員)

有明海の沿岸道路が出来て、便利にはなってきたるんですよ。

(後藤会長)

これ、なんかだいたい地図が古くないですか。この辺ちょっと住宅分譲を進めましたけど。だから、そういう住宅地っていうのは、ある程度計画的住宅地で、こういうところにそっとできるみたいなのは、都市計画上はですね、計画にない開発っていう風に一応見ます。じゃあ、よろしいですかね。それでは、議題については以上なんでよろしいでしょうか。

9 閉会

(事務局：古川副課長)

後藤会長、ありがとうございました。委員の皆様、多くのご意見ありがとうございました。それでは、これをおもちまして小城市都市計画審議会勉強会を終わらせていただきます。皆様、大変お疲れ様でした。長時間ご協力いただきありがとうございました。ご散会ください。