

## 会議録概要

- 1 **開催した会議の名称** 第6回小城市都市計画審議会
- 2 **開催日時** 平成25年3月21日(木) 10時00分から11時50分まで
- 3 **開催場所** 小城市役所 西館 2階 2-3、2-4会議室
- 4 **出席者** 長会長、後藤委員、陣内委員、大坪委員、岸川委員、市丸委員、西村委員、平川委員、釘本委員、古賀委員(委員10名)  
  
森永建設部長、水田都市整備推進室長、南里副課長、田中主査(事務局:4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) 審議会の公開・非公開
  - (5) 審議 小城市土地利用方針について
  - (6) その他
    - 1) 次回の案件
    - 2) 報告事項
  - (7) 閉会

## 10時00分開会

〈開会〉

〈挨拶〉

### ○長会長

今日は、市長のほうから小城市土地利用方針（案）について検討するようにと諮問がまいっております。2時間という予定になっておりますけど、皆さんに御検討いただいて市長のほうに答申していきたいと思っております。どうぞ、よろしく申し上げます。

〈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、10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。

〈審議会の公開・非公開〉

### ○事務局（室長）

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。会長さんよろしいでしょうか。

### ○長会長

皆さん、どうでしょうか。特に隠すことはないので、公開したいと思っております。

（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、あらかじめ諮問書のほうを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願います。

## ○長会長

はい。それでは、先ほども申しましたけれども、3月21日付けで審議会会長充てということで、市長より小城市土地利用方針（案）につきまして、諮問がまいっております。それでは、事務局のほうから小城市土地利用方針（案）のご説明をいただきまして、皆さんに御審議いただきたいと思っております。

## ○事務局（田中）

事務局の田中と申します。よろしく願います。

まずは、資料1の小城市土地利用方針（案）こちらのほうで説明をいたしますので、ご準備をお願いします。

目次を見ていただいてよろしいでしょうか。6章で構成をしておりますが、1章 基本事項、2章 社会情勢の変化、3章 上位計画の整理、4章 市民意向の把握、5章 校区別の課題の整理、6章 市街地形成の方向性と6章で構成させていただいております。前回の会議で、1章から5章までの課題については、前回、説明をさせていただいておりますので、分厚かった資料をポイントをしばって抽出しております。5章までは説明をさせていただいておりますので、割愛をさせていただいて、6章の市街地形成の方向性の24ページから説明をさせていただきたいと思っております。

24ページの市街地形成の方向性ということで、前回までの課題をうけて、本市が目指す市街地形成の方向性を中心的に、審議をお願いしたいと思っております。

まずは、6.1 将来の市街地設定の前提ということで、小城市都市計画マスタープランとの整合を図るということで、拠点集約型のまちづくりを進めるということで、前回の課題で説明しました人口動向、財政状況、そして、人口減少・超高齢化社会に対応した佐賀県に適した都市のあり方の佐賀県の上位計画、そして、都市づくりの目標という部分を踏まえてですね、沿道型の市街地を抑制し、拠点集約型のまちづくりを推進するということを確認という意味で書いてあります。

また、市の都市計画マスタープランを補完する計画ということで土地利用方針の位置づけを行っておりますので、土地利用・拠点形成の方針図、10ページに掲載しておりますが、こちらの市街地の範囲と4つの拠点地区との整合を図って、土地利用構想図の整合を図っていかうということで前提を入れております。

次に、25ページですけれども、将来の市街地形成の基本方針ということで、4つの方針を整理させていただいております。

まず、方針1が中心性の高い市街地における都市機能の集積ということで、4つ掲げておりますので、本市の中心市街地や庁舎周辺の地域を「中心性の高い市街地」として位置づけを行うと、「中心性の高い市街地」では、都市計画事業、公共公益施設の維持・再整備、空き家・空地の利活用など、市街地活性化に向けた事業を優先的に実施します。こちらは、1月の都市計画審議会でも指摘のあった新たな市街地の拡大だけでなく、既成市街地も重要というご意見をいただきましたので、こちらが第1優先ですよという方針を今回、掲げさせていただいております。次に、選定要件ということで、まず、小城市中心市街地活性化基本計画の対象区域、本庁舎・旧牛津庁舎・旧芦刈庁舎を中心として、人口や公共公益施設等の都市機能が集積する範囲を中心性が高い市街地ということで位置づけています。こちら後ほど、

データでどの範囲というのを参考図で掲載しております。4箇所の概ねの位置を構想図に示して、対象範囲の面積を以下のとおりお示ししております。

次に、26ページになりますが、方針2ということで、既成市街地内の低・未利用地の有効活用ということで、小城市内の既成市街地にも、農地、若しくは雑種地等の低未利用地が存在するということが、基盤整備が伴わない無秩序な市街地を抑制し、道路、公園、下水道などの既存の社会資本を有効に活用した健全な都市経営を進めるために、既成市街地内の低・未利用地から市街地を推進していくということで位置づけをしております。既成市街地の選定要件というのが、今回の土地利用方針でもポイントになりますが、本市では、一般に既成市街地の基準として考えられる区域区分や用途地域の指定を行っていないということ、また、人口集中地区ということでD I Dも小城市の旧小城市庁舎を中心としたところに一部しか存在していません。今回、土地利用方針を作っていく中で、やはり、市街地の概念を位置づけていく必要が小城市ではあるのではないかとということで、庁内で議論をして、土地利用構想図で、既成市街地の位置づけを明確化しようということで整理をしております。その中で、上位計画である小城市都市計画マスタープランにおける市街地の範囲内や平成22年度の国勢調査の人口密度、あとは、基礎調査による宅地等の分布、公共公益施設の分布などを参考にして、小城市都市計画マスタープランの市街地に含まれる範囲内で、一定の人口密度（概ね20人／ha以上）を有し、宅地が連たんする範囲をひとつの市街地ということで、定義をしようということで整理をしております。こちらも後ほど、資料を参考につけておりますので、説明をしたいと思います。

ただし、前回の課題でも説明をしておりますが、三里校区のほうが、農村地域ということで、飛び地的な扱いで、小学校があります。こちらの課題が定住でして、ある一定の住宅、定住ポイントは考える必要があるのではなかろうかということで、この部分は該当しないということで、ただし書きで、上記に該当しない校区の場合、小学校を中心とする一定の範囲、概ね1から2ha程度の定住の最小限の範囲で認めていこうではないかというふうに記入しております。

27ページになりますが、方針3ということで、市の発展やコミュニティ維持に向けた開発・定住の推進という部分を方針3に掲げております。これは、どういうことかということ、やはり、拠点地区の更なる求心力向上のために整備が必要な個所や、現在行われている国・県などの主要事業の進捗を視野に入れつつ、具体的に言えば、有明海沿岸道路や多久佐賀道路のインターチェンジ周辺というのは、開発のポテンシャルがありますので、早めに土地利用上の調整や構想を考えていく必要があるだろうということで位置づけております。これらを、本市の将来の発展に向けて、戦略的な投資を検討する箇所を「開発を推進する箇所」と位置づけております。選定箇所は、上位計画の小城市都市計画マスタープランの拠点地区の求心性を高めるとということで、拠点地区に隣接する場所で、かつ、国・県の主要事業の進捗を見据えた場所で整備が必要な場所ということです。5箇所を可能性ということで位置づけを行っております。ひとつが、小城駅の南側、もうひとつが牛津駅の南側、本庁舎の西側、三日月インターチェンジということで203号線のインターチェンジ周辺、もうひとつが、芦刈インターチェンジということで、有沿道路と444号の交差するインターチェンジということで、具体的な場所は、後程の構想図でご説明します。

次に、28ページですが、前回からの課題で、校區別で人口減少と高齢化の進捗でコミュニティの維持・減少の緩和を長期的に考えていこうということで、定住ということで、課題をお出ししていただきましたので、定住を推進する箇所の位置づけをしてはどうかということで、案を上げております。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場所ということで位置づけをさせていただきまして、先ほどの開発を推進する場所、もしくは中心性の高い市街地以外で見たときに、岩

松校区、晴田校区、三里校区、砥川校区が市街地を推進する箇所が弱いということで配慮をして、定住を推進する箇所の位置づけを行っております。ただし、先ほどの開発を推進する箇所と定住を推進する箇所というのは、農地を含んでいる箇所が多くございます。今後、詳細調査や関係機関、いわゆる農林調整ということと、事業を行っていくうえでも必要になってきますので、その実現可能性や財政状況により、すべての箇所は無理ですので、方針が位置づけられれば、我々も方針に沿った形で、事業などの計画を段階的に進めていきたいということで、だだし書きということで入れさせていただいています。

29ページは、それ以外の土地利用は、優良農地に関しては、原則保全ということで、市としては方針をとっていききたいなと思っております。第1種農地の要件を参考に、10ha以上の規模の一団の農地の区域内にある農地とか、土地改良事業等の対象となった農地等良好な営農条件を備えている農地は保全ということで、方針をいれております。

30ページになりますが、先ほど方針2のほうで御説明しました既成市街地の範囲ですね、小城市は明確な用途地域等はないので、都市計画上でいう市街地という位置づけが、都市計画マスタープランのゾーニング程度しかありませんので、今回、整理をさせていただいています。先ほど申しましたが、人口密度20人/haを有するところから連担する範囲内を選定しております。基本的に市街地の外縁部は、区切って、内部の農地はある程度、方針2の既成市街地内ということで、一定の開発を容認していくようなところになると思います。農振との協議もしておりますが、ほとんど、概ね農振の白地領域であって、2、3種農地に位置づけられるような農地です。一部、農振の青地ということがございますので、今後、農林といっしょに国、県と協議しながら調整が必要なところかなと思っております。そういったことで、青のハッチングで、既成市街地という位置づけを行っております。

次に、31ページ構想図ということで、32、33ページを見ていただいでよいでしょうか。32ページが土地利用概略図（現況図）で、33ページが土地利用の構想図ということで先ほどの方針を掲げて、小城市の市街地を構想として位置づけるときに、ある程度の市街地の形を明記しております。33ページがポイントになりますが、赤く濃いところが、中心性の高い市街地ということで、先ほど方針1で説明しました拠点地区の中心がある場所を設定させていただいています。こちらは、旧庁舎周辺と公共公益施設、公民館、保健福祉センター、そういった施設が集積している場所を絞って位置づけをしております。もうひとつは、赤のハッチングですが、青のハッチングが先ほど説明した既成市街地ですが、その範囲内は、ある一定の農地は、現状でも開発の可能性が高い場所ではありますので、ある程度容認はしていくと、なるだけ外縁部にはいかずに、既成市街地内で開発を誘導していくような形をですね、必要ではないかと思っております。どこが違うかと簡単に説明いたしますと、小城でいけば、ひとつが、桜岡小学校の西側に、緑っぽい円で囲っているところがありますが、これは、定住を推進する箇所ということで、先ほど、開発を推進する箇所と定住を推進する箇所をご説明いたしました。そちらのほうで、晴田地区で定住を推進する場合は、ここがベターでないかということで、現状、農振も白地でございますので、他法の法令等の調整もしやすい場所ではないかと思っております。次に、北の方に行きますと、高速下の辺に、赤く大きく伸びている場所があると思っておりますが、こちらは、市有地がありまして、運動公園跡地ということで、現状は利活用が具体的には決まっておりますが、構想図の中には、なんらかの形で有効活用をしていこうということで庁内議論をしておりますので、構想図では市街地で位置づけを行っております。次ですね、岩松小学校の南で定住を推進する箇所ということで、岩松地区内での既成市街地内で残存農地がありますので、現況図と見比べていただくわかりやすいと思っております。こちらの残存農地を誘導して行って、定住化を図っていくということにしております。こちら概ね農振の白地で2、3種農地に位置づけられるということで、こういったところを優先的に定住化して行ってはどうかと思

っております。次に、小城駅南ですね、開発を推進する箇所ということで、こちらは農振、農転の調整もございまして、地区や地権者への説明もしておりませんので、位置の概略ということで、点線で記入をさせていただいています。駅とインターの周辺、半径300m程度は3種農地への位置づけができませんが、農振の除外が大前提でございまして。長期的なポテンシャルを見据えて位置づけをしています。インターチェンジの南側は、土地利用的には、区切れるということと、文化財の観点から土生遺跡周辺ということで、埋蔵が多いだろうということで、文化課との調整により、南側は保全ということで区切っております。

次に、東側に行きますと、203号線と多久佐賀道路のインターチェンジで三日月インターというのが予定されていますが、この沿道は市街地が張り付いてはいますが、インターの交差点ということで周辺の環境が変わってくるというのが想定されますので、位置づけを行って、進捗状況を見ながら、土地利用上の検討を進めていく必要があるのではないかと考えております。その南に行きますと本庁舎の西側になりますが、庁舎の半径300mも3種農地の位置づけができます。ただ、この場所も現状は農振の農用地区域という指定になっていますので、地区、地権者や事業等の具体性がない段階ですので、開発を推進する箇所ということで、点線で位置づけを行っております。そして、三日月の残存農地ですが、現状は、農振農用地区域となっておりますが、農林水産課と協議を行っておりますが、農振が10ha以上の集団性で農用地区域というのが大前提となりますので、こちらは、開発を誘導する場合は、外延部でなく、なるだけ内部で検討していったほうがいいのではないかとということで、農振の全体見直し等で、併せて協議をしていこうということで調整、打ち合わせをしております。次に牛津駅南になりますが、駅半径300mが3種農地となりますが、現状、農用地区域でありますので、事業とか、関係機関の協議等もありますので、開発を推進する箇所ということで、点線で表記しております。牛津町内で、芦刈町境のところで、今、市街地内にあるところは、農振も白地であり、2、3種農地に位置づけられるということで、構想上は、個別で転用申請があれば、現状でも許可が容認できる場所ということで、現状では農地で、構想は市街地としております。こういう部分は、開発が可能ではないかと考えております。次に、砥川地区になりますが、既成市街地を内部で区切ったときに、小学校の北側でございまして、定住を推進する箇所に位置づけ、現状も農振白地、2、3種農地に位置づけられるということで、開発申請があれば可能な場所でありますので、市街地に位置づけ、砥川地区の定住を推進する箇所に位置づけをしてはどうかと考えております。次に、芦刈地区になりますが、芦刈地区は、インター近くになりますが、現状と比べると、市街地に半分ぐらい塗られますが、芦刈地区が県道江北芦刈線と444号の新たに変わった交差点のことで、学校周辺は、現状、農振白地であり、2、3種農地に位置づけられるということで、現状でも開発が可能な場所ということで、資料の整理ができましたので、市街地の位置づけを行っております。ただ、インターチェンジのすぐ降りて、開発を推進する箇所点線を区切っているところは、農振が青地ということで、関係機関と協議が必要となりますので、インター降りてすぐということで、開発のポテンシャルもありますので、今後、検討する箇所として位置づけをしております。先ほど、方針1から4をご説明して、構想図に位置づけたときに開発の可能性がある場所、若しくは、ポテンシャルがあるため、検討をしていく箇所を方針で位置づけをさせていただいています。これで、小城市でどの辺を協議していくのかというのが、都市計画マスタープランよりは具体性が出たのかと思います。

次に、34ページになりますが、さきほども申しましたが、農地の部分を開発する場合は、農政部局との土地利用調整が必要不可欠でございまして。そのためですね、当該範囲に農地を含む場合は、農業関連法令との土地利用調整が必要になるということで、結果によっては、なかなか進まないというのも正

直あります。そのため、土地利用方針の中には、農政部局との調整が必要ですよというのをあえて、明記をして、ご理解をいただきたいなと思っております。農振、農転というのが農業者以外は、ちょっとわかりづらいのではないかと国資料を参考に作成しております。まず、図19の右側に農業振興地域制度と農地転用許可制度と2つの制度がございます。通常、農業振興地域で農用地区域がございますが、農業の振興を図るべきということで市が計画をたてて、位置づけを行っていますが、10ha以上の集団的農地については、位置づけを行うことになります。原則、農用地区域の部分は、転用は不許可ということで、仮に市が事業を行うことになっても、事前協議、必要性、土地利用の具体性などを踏まえて変更等がなされますので、農用地区域に指定されている場合は変更には時間を要することになります。

次に35ページに農業振興地域制度の概要ということで、真ん中のほうに農用地区域の設定要件というのがございますが、次の土地については、農用地区域に設定するという事になっています。集団的農用地（10ha以上）というのがございますので、小城市の平坦時の農地、市街地の外縁部は、なんらかの形で10ha以上の集団的な農地との接点があるというのが現状です。構想図も青のハッチングの外縁部のところの開発は、事前協議等が必要になることから市が開発をしたいという意向だけでは厳しいので、農業サイドと調整が必要となります。ちなみに、除外要件で、アからオに該当しないと除外ができないという規定がございますので、現況、農振の青地がオの農業生産基盤整備事業完了後8年を経過していることということで、小城市の高速南の農地は、国の筑後川下流土地改良事業で受益地となっており、事業中なので、小城市で農用地の除外が厳しいところがございます。そのため、調整しながら協議を進めていきたいと思っております。

次に、35ページは、農転の制度になりますが、図21を見ていただくとわかりますが、先ほどの農地区分で農用地区域内農地は、農地転用は不許可となります。開発は厳しいとなっております。次に、農振の除外、または現状で白地のところになりますが、その農地で1種、2種、3種と検討を行います。だいたい庁舎や駅ですね、その周辺で農用地区域に指定されていない場合は、3種農地と位置づけがなされますので、こういうところは原則許可と。ただし、簡単に許可というわけではなく、転用の確実性、事業の確実性、具体性などの一般基準というのもございますので、そういったものを照らし合わせて許可となります。今回は、土地利用構想図でなにを言いたいかといいますと、どこでも、市が計画すればできるという問題でなく、農業の調整を行ったうえで、開発の場所、都市的土地利用は限られてくるということで、調整した結果、概略図に乗せている場所が最低限の調整がクリアできる場所ではなからうかということで、位置づけを行っています。

次に、36ページになりますが、土地利用区分毎の方針ということで、4つの方針を掲げた場所の開発方針、土地利用の規制・誘導の方針の主な考えを記入しております。

中心性の高い市街地は、人口や公共公益施設等の都市機能が集積した地区形成を目指し、水準の高い都市基盤の維持・整備や高密度な市街地を推進します。もうひとつは、中心市街地活性化基本計画の計画区域は、計画が終わった段階でも、評価を行って、市の中心にふさわしい見直しを行っていくと。あとひとつは、本庁舎、旧牛津庁舎、旧芦刈庁舎周辺の市街地は、地域の核として求心力を高めるため、都市基盤や都市施設等の整備に向けた事業計画を検討します。土地利用の既成・誘導の方針については、良好な市街地環境の維持・形成に向けて、中心的な場所については、用途地域の検討とか、地区計画の検討とか、段階的に見直しをしていく必要があると考えております。あと、コラムで他市の事例ということで、文書だけではわかりづらいのかなと思ひまして、青森の商業、公益施設等の複合開発の話とか、まちなかで歴史的な街並みを活かした整備というのを載せています。

次に、既成市街地ということで、低未利用地の有効活用ということで、こちらは、身近な生活道路や生活排水処理施設の整備など生活基盤の維持・整備を推進していくと、もうひとつは、空き家や空き地ということで、低未利用地というものが小城市でも若干、増加しております。こういったものをなんらかの形で検討していかなければいけないと思っております。今は、インターネットを活用した空き家情報の提供で空き家バンク、今年から始めておりますが、こういったものの情報収集を行って、既成市街地に誘導を図っていく考えが必要ではないかと思っております。

次に、38ページになりますが、開発を推進する箇所ということで、こちらのほうは、市全体の発展に向けて戦略的に地区形成を進めるために、面整備等の実施により都市基盤を整えるとともに、中心性の高い市街地の補完あるいは市内外の交流や物流を支えるために必要な都市機能の整備を検討していくと。あと、土地利用の規制・誘導の方針ですが、新たなに農地を開発する場合には、面整備の部分で効果を持続させるために、住宅・商業・工業などの建築物の用途・形態等に関する適切なルールを定める地区計画の策定等を併せて考えていく必要があるのではないかと思います。コラムで、他市の事例で、インターができるのに併せて、事前に調整を始めた事例を載せております。

4番の定住を推進する箇所ということで、定住人口を増加させるために、ゆとりある田園居住環境の形成に向けた事業や、宅地化する範囲を集約し、農地への影響を軽減した事業等の実施を検討します。こちらもある程度、建物のルールが定められる分ということで、集落地区計画というのを検討していきたいと考えております。三里地区は第1種農地の区域となりますので、農林のほうでも、定住が可能な優良田園住宅の制度とか、集落地区計画の制度とかで進めていかないと、三里地区は厳しいのかなと思っております。

次に、40ページになりますが、農地・山林につきましては、原則として、開発行為及び建築行為を抑制します。耕作放棄地となっている農地については、自然の山林に帰す方策を検討していくとなっております。庁内でも議論をしておりますが、構造図の外縁部を農地、山林で位置づけをしておりますが、ただちに、都市計画法に基づく、特定用途制限地域とか、調整区域程度の厳しい要件などを小城市の経緯で行きますと、ただちに厳しい規制をかけてしまいますと、住民さんのご理解が難しいのかなと思っておりますので、進捗状況を見ながら検討をしていこうと思っております。現状は、農振の青字区域と1種農地という部分になっておりますので、農業サイドでも厳しい規制になっておりますので、なにか市街地が拡大して、大きな施設が立地するという状況にはなっていません。後は、大規模商業施設の要件である1万㎡以上の床面積は、小城市は、都市計画区域の白地で規制がかかっていますので、立地することは困難なので、最低限の開発の抑制はできているのかなと思っております。

次に、41ページですけれども、市のほうでも構想図を掲げておりますが、地区と地権者の説明をしておりませんので、構想図の方針を描いて、これが審議会や議会等でご理解いただければ、調査、検討を進めていくことになっておりますが、調査、検討を進めていく上では、地区のご理解やご意見を聞く必要がありますので、その中で、協議会方式というのを考えていく必要があるのかなと思っております。こちらは、開発を中心とした協議会ということで、嬉野市さんが新幹線駅を作るときに協議会を作っておられますので、そういった形で設置が必要ではなからうかと思っております。

次に42ページになりますが、会長からもご意見をいただいているコミュニティの維持・活性化ということで、今回、まちづくり懇談会の中でも、ソフトを中心とした協議会になると思っておりますが、こういったまちづくり協議会を校区で行うという部分も今後検討が必要ではないかということも掲載しております。

最後になります、土地利用方針の管理と継続的な改善ということで、本方針は長期的な方針ということで、都市計画マスタープランや総合計画に変更が生じた場合は、整合を図る必要がありますので、この土地利用方針も随時見直しを図っていきます。それと開発の構想が出た場合は、土地利用方針と整合を図って、都市計画審議会の皆様には、ご報告は必要かなと思っております。以上でございます、説明を終わらせていただきます。

## ○長会長

はい。ありがとうございました。今、ありましたように、24ページ以下ですね。それ以前は、審議会でご説明はあっておりますので、今後の方針につきまして、4本の柱と、それに基づく構想図、今後の実施方針ということで、農政部局との調整、土地利用区分毎の方針ということで中心市街地、既成市街地、開発を推進する箇所、定住を推進する箇所、一通り、説明を聞きました。どこからでもかいませんので、ご意見等あれば、出していただければと思います。

## ○OG委員

2点ほどお聞きしたいのですが、27ページの開発を推進する箇所の対象範囲ということで、芦刈インターチェンジの西側、33ページの図面に図示してあると思いますが、西側だけに限定されているのか。三王崎北交差点から西に行くと、江北芦刈線バイパスがありますが、戸崎地区の沿道開発あたりを全然見込まれていないのか、そこが気になっているところなんですけど。

もう1点が、芦刈インターの南の方に、仮称住之江インターがあと2年したら、ここまで伸びてくる、あと5年したら、福富までいくんですけども、とりあえず、住之江インターまで、あと2年で行くので、このインター周辺の開発、周辺は優良農地になっているので、あえて、開発を推進する箇所から除外されているのか、その確認をしたいのですけれども。

## ○事務局（田中）

2点ご質問ですけども、まず1点目の芦刈インターと江北芦刈線の沿道ですけども、芦刈インター降りて、すぐ西側の開発を推進する箇所で紫色のところは、構想図で位置づけていますので、こちらは考えております。こちらは、インターの半径300mは、3種農地の位置づけが可能ということで、農業委員会事務局と確認をとっております。ただし、今、こちらで赤を塗っていないのは、農振の農用地区域の青地で指定されていますので、現状では、開発が厳しいということで、構想図は点線で位置づけを行っています。三王崎北交差点周辺は、現況農振が白地で、かつ、2、3種農地に位置づけられるということで、構想図を赤で位置づけを行っています。さらに、西側の江北芦刈線沿いは、1種農地ということで、南北から集団性のある農地ということで、1種農地に位置づけられるということで、なかなか一般的な開発、例えば、1種農地になると、開発が限定されるので、市の市街地に位置づける場合は、宅地で分譲住宅とか、定住に位置づけられないということで、構想図の中では、位置づけは難しいだろうということで、庁内で確認しております。これらは、個別協議という位置づけにさせていただいて、ある方が開発をしたいということになれば、それは、農振と農転の個別協議をしていただくと。先ほど申し上げましたが、土地利用方針では、原則保全としていますが、都市計画でまったく開発させないというのは、ただちに考えてはいません。構想図では、そのように整理をさせていただいています。

次に、住之江インターになりますが、住之江インターも半径300m開発の可能性はあるのですが、道路とか、下水道とかの開発の可能性を考えていきますことと、芦刈地区の旧庁舎周辺を現況と構想図

を見比べていただくと、開発面積が多くありますので、人口減少でありますので、集約ということで、整理をしております。住之江インターは有明海の観光のアクセスで有効活用を図れるのではなかろうかと思えます。以上です。

## ○E 委員

私のほうから何点か、質問をいたします。一つは、土地利用調整の方針として、連担する市街地の周辺を主に土地利用方針の面的な位置づけをされているというふうに理解をしております。これは、たしかに基本だろうと思えますが、現在でさえも、1種農地のところがやむを得ずして、転用され、そして、優良農地が点在する、小さい面積ですね、線引きされたまま存在されているところ、これについての考え方は、どういう風に今後の土地利用を有効利用していくのかということが1点。

もうひとつが、この方針は、マスタープランの補完的なものであるということですので、マスタープランそのものは人口目標が設定をされているわけですね、そのために土地をどう動かしていくのか。それと、活力ある小城市にもっていくためには、少子高齢だけでは、目標は求められないわけですので、活力生み出すためには、ある一定の若い年齢層を、産業構造と繋がりをどう持たせるのか。こういうものが見えてこないというのが、率直な意見でございます。25ページを見てください。将来の市街地形成の基本方針の中で、小城町から芦刈町まで面積が掲げられているわけですがけれども、この面積がなにを意味するのか、要するに、全体でこういう風な対象範囲で基本方針を作っていくんですよ、もう少しわかりやすく、既成の市街地がこれだけで、今度のやるところがこれだけ、トータル的な数字で104haになるんですよというような具体的なものが必要でないかなと、議会のほうにも説明されるということなので、そのときでもいいんですけども、そういったところも含めて説明をお願いしたいと思えます。

28ページをお願いします。定住促進の関係では、それぞれの4地区に図面を33ページですか、お示しをしながら、説明がありましたけれども、対象範囲を決めたことで、人口増加がどれだけ見込まれるのか、そういうことですね。それから、もうひとつは、下の方に、限られた行政予算の中でということなので、なにも行政予算だけで、これをやるんじゃないかと、民間活用はできないのかというような感じがしました。それと、もうひとつですが、この土地利用の概略図と現況図ですが、それぞれの面積が冒頭にいいましたように、既存の市街地の面積がこうありましたよと、今度こういう風に変えていくんですよというような、数字を別紙でいいですので、お示しいただければよくわかると思えます。意見を含めて、質問をいたします。

## ○事務局（田中）

4点ご質問があったと思えます。1点目は、1種農地の開発がどうかということだと思います。従前は、1種農地や農振の青地という部分で多少は分譲住宅等も認められ、開発が行われていたということもあります。農振の規則が改正されて、厳しくなっております。先ほど申しましたが、高速南が受益地に入っておりますので、こちらの部分を開発する場合は、完了後8年になりますので、また事業中でありまますので、10年ほどは農業の振興に資するものでないと1種農地や農振農用地区域の開発が難しく、今のところは分譲等の開発が厳しくなっております。農振、農転の見直しがないかぎり、外縁部の開発は抑制されるのではないだろうかと思えます。ですので、10年経ったとき、補助事業完了後8年経過したときに、その部分をどうしていくのかというのは、都市計画のほうでも議論をしていく必要はあるのかなと思えます。農林とも連携を取りながら見直しをしていきたいと思えます。

次に、2点目ですけれども、マスタープランを補完するというので、資料には面積をお出ししてありませんが、ご意見を踏まえて、庁内で検討して、出せる数字と出しにくい数字がございますので、整理をさせていただきたいと思いますが、参考に、簡単に試算をしております、今の現況図と構造図で既成市街地の青の中で、現況農地を赤に塗っていますが、そういった概ねの面積をGISで抽出をさせていただいています。そういったもので、マスタープランで47,200人と目標を掲げておまして、現況の資料でいきますと、5ページを見ていただければよいでしょうか。平成37年を目標にしておりますので、人口問題研究所が小城市の推計を行っておりますが、44,367人となっております、この差だけでいきますと、2,833人の人口の目標に対して、差が出てくるという部分になると試算はしております。この、2,833人を単純に現状の分譲住宅の平均で開発されている面積で人口を割ると、新たな開発だけで約33haは必要だろうと。これは、空き家や空き地の利活用は見ないで単純計算をしております。さきほどの構想図の分で現況図と構造図で赤に塗られる部分が約61haあると。仮に構想図の赤が、もちろん、商業や工業系もあるとは思いますが、一概には言えませんが、ある程度のフレームとしては十分持っている。先ほどの開発を推進する箇所の点線の部分は、含まれていないので、その部分を今後、詳細に考えていくかによって、変わってきます。ただし、上位計画で総合計画やマスタープランの人口目標が変わってくれば、整合を図って見直しはしていく必要があるのかなと思っております。

次に、定住の面積も、具体的にどれだけを出すかというのは、出しづらいところはありますが、先ほどの既成市街地内であれば概数は把握しておりますので、資料の作り方について、もう一度、こちらで検討させていただきたいと思いますが、あと、民間の活用を入れてはどうかということでしたので、28ページで民間の活用ということが弱いのかなと思っておりますので、文章も見させていただいて、検討をさせていただきたいと思いますが、先ほどの4つ目に、25ページに中心市街地の対象範囲の面積で、現況と将来がどれくらいあるのかという数字があったほうが、地図だけでなく、ボリューム的にわかりやすいというご指摘ございましたので、国土利用計画も数値目標は掲げますので、そちらのほうも内部検討させていただいて、こちらの資料に入れるのか、若しくは、資料的に出しづらいということであれば、議会の説明時には別添資料で整理をさせていただきたいと思っております。

## OE委員

会長、もうひとつ先ほどの関連ですが、1つ目の土地利用の調整方針の中に、連担して開発するという事は、間違いでないと思うんですね、これと並行して、分断された小集落内での問題点、既存として残っているわけです。例えば、図面を書かしてもらいますが、なんらかで転用されたわけです、周りが転用されて、こういう農地（周辺が転用されて、残された農地）は、農用地なんですね、こういうのが優良農地といえるのか、こういうのを早く見直さないと、そして、集团的農地でない、見直しされる場合は、農振と協議をして、この際、農振白地に戻すべきだと思います。先ほどの小城市全体の連担したすぐそばは、3種農地ですよということですので、これこそ、3種農地じゃないですかと。昔は、10、20年前は、農用地として立派な優良農地であったと、十分お分かりだと思いますので、この辺を検討していただきたいと思います。

## OB委員

ちょっと、教えていただきたいと思います。1種農地が部分的な開発によって、残ったということですね。

## ○E 委員

そうですね、部分的に周辺の農地が開発され、部分的に残った農地ですね、これが1種農地と言えるのかということですね。

## ○事務局（田中）

先ほど言われている件で、土地利用方針の中で、基礎調査等を行って、農林と協議をさせていただいて、そういうところはあると認識はしております。32、33ページを見ていただいてよいでしょうか、わかりやすいひとつの事例でいけば、ちょうど、32ページの三日月小学校をみていただいてよいでしょうか。ちょうど、左の市街地の中に、農地がございますが、33ページを見ていただくと、市街地にある分は、構想図は塗っております。これは、先ほど言われたとおり、三日月で開発が行われ、農地の周辺が行われ、32ページの市街地の真ん中に農地が残っているような状況です。これは農用地の指定のまま残っております。従前は、開発がなかったのも、連担性があったのも、農用区域になっておりますが、農振の全体見直しをしておりますので、こういったものが農用地に残っております。農用地のときにご説明をいたしました、10ha以上の集団性が指定要件になります。今、こちらの場所は、10ha未満になっているということで、最終的には、農業をされている方の意向も踏まえて、農振の指定解除を検討すると。土地利用方針を受けて、開発を推進する箇所を検討していきます、その中で農林との協議が県、国と必要になりますので、タイミングを見据えながら、市の全体見直しも調整をいってはどうかということ、こちらから、農林に話をしております。こちらの手続きが長くかかるようであれば、市街地内に残っている地権者や生産組合が農用地の指定を解除してもいいんじゃないかということに関しては、時期を見計らって、全体見直しで見直ししてはどうかという話はしています。

## ○C 委員

農振の話は、さきほどの問題はあるよという話はしておりました。そういうところを見直ししなければいけないなあという発言はしておりました。本当に、言われるように第1種農地でいいのかということもあります。やっぱり、山間にいけば、半日、日が差さないということもあります。そういったところが1種農地かということもあります。朝から晩まで日がさせば1種農地と思いますが、農用区域に指定したおかげで、そういった見直しがされていない。減反をして大豆を作っております。それをローテーションで作っています。取れるところも、取れないところも作っています。収量が取れるところに作っていただく、一等地に大豆を作っていただいて収量を上げていただくのが、本当の姿ではないかなと思います。農薬散布もできない、農作業もできないということもあります。それは見ればすぐわかるように、集落の中ですね、1年で10町減ってきた、それは三日月が主でしたね、お話がありましたが、これに住宅を作ったんですね、住民が増えた、子供が増えたはいいですけどね、これが30代の人が、いずれ60代になる、また、元にならないかなと思うわけですね。ここに立派な政策を出していく上には、定住していただいて、長く住んでいただくような政策、これがもっとも必要でないかと思います。そういうことで、工場の誘致、男性も女性も働けるような誘致策も考えてほしいなと思います。やっぱり、優良農地を減らすだけでなく、優良農地を守っていかなければいけない立場、だけど、どうしてもつづさなければいけない土地もあるわけです。そういうところを住宅、工業を作っていただいて、小城市に永住して来られた方が安心して暮らせるような方策を打ち出さないか、先はいっしょじゃないかなと思います。3年、5年計画とかを策定されますが、その時だけでなく、やっぱり、子供達がどう過ご

していくのかというのを見据えて、いい方向に向かうように策定していただきたいと思います。優良農地は、つぶさないのが私たちの役割ですけれども、どうしても滲み出しという形で宅地ができたわけですが、今はないわけですね。1種農地は守っていかなければならない。3種農地は、いいんだというわけではなく、条件が合えば、見直さなければなりません。庁舎周辺を農地があれば、宅地にして人口を増やして、どう定住していただいた方に小城市が迎えていくか、それを考えていただきたいと思います。田んぼを持っている地権者が同意をしていただくような策をしていかないといけない。全体的に私はお願いしたいと思います。

## ○長会長

ありがとうございます。私たちが審議しているのは、土地利用方針の基本的な小城市の在り方をしておるわけですが、前提として、小城市の都市計画とか、前提にある小城市の総合計画があるわけですね、小城市の総合計画があつて、それを推進していくために土地利用の在り方の枠組みをどうしていくかということがあります。当然、今、言われたような農業の在り方に対する市の考え方と方針なり、定住促進もそうですね、佐賀市でもそうですね、かつての新興住宅街が、今は高齢者住宅街となってきているところもあるわけですね。そういうことで、多世代の人が混住できるような住宅街の形成も必要です。それは、ここでの話というよりも前段の総合計画で住宅政策として考えていただけないといけないことかなと思います。まあ、そういうことで、前段の部分が見えてこないの、難しい面もあるかとは思いますが、基本的に、企業誘致のお話もありましたし、中心市街地の問題もあります。それから、民間活力というお話もありましたけれども、民間活力を入れ込んでいくことも必要です。それから、市民力ですね、地域の住民の方の市民力というのを、視野に入れて、やっていく作業があるんですが、ここで考えるという問題でなくて、それぞれの前段の総合計画の中で、考えていただいて、この中で具体的にイメージできるように描き上げていくというのが、本来の在り方だと思います。ただ、この土地利用を考えていく上で、ある程度、具体的にイメージしないと考えられないよということ、Cさんも、Eさんも言っているのかなと思いますので、事務局の方は重々知っている上でしていると思いますが、わたくしは、この場でみなさんの意見を出していただくというのはありがたいと思っています。市の方が、十分念頭に置いて、ご検討いただければなと思います。

時間は、少々ありますので、お気づきのことがあれば、お出しただければと思います。

## ○C委員

農業体系は、今後、大いに変わっていくわけですね。皆さんもご存じだと思いますけれども、集落営農、法人化、農地の集積になった場合、住宅の間、取り残された農地、これについては、仕事ができない、そういうことがネックになるような状態になると思います。そういうところを、集落営農、法人化、農地集積に外れないような、外れるものは、除いていくような方向にいかないと、今後の農業はなりたないかなと思います。そういうことで特に皆さん方、携わっていらっしゃるわけで、特にその辺を、特に農業の在り方、もうすでに、機械の大型化、集落営農の中で、ここ数年で法人化しなければならない、そういうことになれば、集積しなければならない。農家を支えているのが、75歳以上ですよ、そういうことですので農業体系は大きく変わります。こういうものがネックになります。その辺をですね、特に解決をしていかないと。

## ○B委員

方針の2、3、4あたりについての確認ですけれども、今までの議論の中でも、既成の市街地の中の開発とは何か。あと、優良農地の保全、その狭間の中で、今後、どういう開発とか、活用、揺れ動きが小城では非常に大事なのかなというのが、よくできてきたのかなと思っているんですが、方針2なんですけれども、既成市街地内の低・未利用地の有効活用になっているわけですが、最初の説明の中に市街地(宅地化)を推進しますと。この低未利用地というものの位置づけなんですけれども、まずは空き地、空き家を宅地化したいというのはわかるんですけども、先ほどの話の中でも市街地内農地も宅地というふうに読むと、かなり宅地化可能性用地というのがあって、それは、埋まらないと思われるのですが、一方、住環境からすると、優良農地ではないけれども、市街地内農地の可能性というのは、都市計画学会、建築学会でも、一般の都市民のレベルでいくと、かならずしも、悪いものではないと。環境の要素のひとつとしては位置づけられると思います。ですから、市街地イコール宅地化というのが、若干、強すぎるのかなあと、あるいは、工業という話もありましたけれど、工業の視点はあまりないですよ、土地利用の全体で。このあたりが気になったのがひとつ。

あと、方針3に移りますと、中身を読みますと、既成市街地外の話になるわけですよ。ポイントとして開発ということと、定住、宅地化という話があるわけなんですけれども、ここで、前段の開発というのが、何を意味しているのか、これも宅地化という風にとれるような気がするし、沿道に立地する商業、工業、業務なんだろうかな。開発を推進する箇所というのが、小城駅南側とか、インターチェンジ周辺となっていますが、G委員さんからも指摘があったように、基本的に沿道ぐらいだと思うんですよ、先ほど、優良農地を保全するという意味では、面的なエリアというよりは、その小城駅南側の幹線道路の沿道側が開発される、裏側は農地が守られるとかですね、そういうニュアンスのほうがわかりやすいのかなと思います。

あと、質問というよりは、感想なのですが。気になるのは、既存の集落ですね、促進はしないけど、定住は維持すると、既成市街地内、定住を推進する箇所、集落と大きく3つあると思うのですが、その関係は、事務局の中では、わかってあるとは思いますが、方針1、2、3の中で、ちょっとわかりにくいかなと思いました。これは、あくまで個人的な意見として聞いていただければと思いますが、方針4が農地の話なんですけど、方針1、2、3が市街地、宅地化、開発となっているわけなんですけれども、おそらく、方針1と2が大きくあって、その間を埋める形で方針3というのがあるような計画なのかなと感じました。順番は、どうでもいいんですけども、方針1があって、1にぶら下がって、2、3があって、別段で4があるという関係というのを説明されたほうがわかりやすいのかなと思いました。

特に、お答えいただきたいのは、低未利用地の有効活用ということですね、宅地化と主に読めてしまうんですけども、その点だけ確認をさせてください。

## ○事務局(田中)

方針2をこういう書き方にさせていただいておりますが、方針2は、E委員が言われたように、民間活力が中心になるところではあります。というのは、先ほど農振白地、2、3種農地で今でも農地は開発できる場所、併せて、低未利用地の雑種地、そういったものがあります。農林と協議する中で、減ってきているんですが、市街地の外延部、沿道での開発の相談は多くあります。ここ1年は、農振、農転が厳しくなっている関係で、だいぶ市街地内のほうに開発が戻ってきているのが、ここ1年明確になっています。というのは、34号線の沿道の雑種地が開発されたり、旧牛津庁舎の近くでも分譲住宅で小さな開発が出ているということ、小城の中でもアパートが多いんですが、3種農地のとこにアパートの建設があり、今まで、郊外で許可があった分が、厳しくなり、許可が出ていないので、これをチャンスと

捉えて、農林とは、方針ができたときに、民間から相談があったときは、この範囲内であれば、開発の許可が行われやすいということで、ゾーニング的な資料としてもご提示の活用ができるのかな、現状は、内部資料で、どこが開発が可能かというのが、提示しづらかったというのがありますので、そういったところで資料の活用はしやすくなるのかなという風に思っております。

### ○I 委員

インターチェンジが芦刈でもできますけれども、33ページの地図で芦刈インターの西側に開発を推進する箇所、これは、芦刈は店とか、人口とか減っているんで、三里に次いで、高齢化率も高いということで、これをいつ頃から開発に取り組みれるのかというのをお聞きしたいと思います。

### ○事務局（田中）

先ほどのご質問ですが、28ページでも記入しておりますが、この方針をうけて、詳細調査等を行っていきますので、現時点では、いつ頃というのは、回答できません。

### ○K 委員

質問というより、お願いになります。やはり、数十年来、芦刈に道路が開通するというので、活性化するだろうと期待に胸が膨らんでおります。それで、その沿線に道の駅とか、行政、民間に呼びかけていただいて、そういう開発をしていただければ、農家の農産物とか、皆さんが作ったものが出店していただいて、農家の甘味があるのかなと期待に胸が膨らんでおりますので、その辺をよろしくお願ひします。話は別になりますが、こういう季節になりまして、百花繚乱の春と申します、小城市も見た目も美しい都市でありますように、お花をコミュニティだけでも、庁舎前でもかまいませんので、心豊かな小城市を望んでおりますので、よろしくお願ひします。

### ○長会長

これも土地利用のひとつの在り方だと思います。お金になる、ならないの問題でなく、豊かさづくりとか、環境づくりの一環、やっぱりそういうことも必要かなと思いました。

### ○D 委員

今日は来てよかったです。非常に興味がある話ばかり、土地利用の件なんですけれども、旧庁舎の跡地ですね、牛津庁舎は、国道も通っていますし、だからもったいないですね。公園化ということもお聞きしていますし、そういうところを早く解決していただいて、私たちのコミュニティなるようなところが要望として欲しいですね。それと、街が潤うような、空洞化が目立っているんで、空洞化を食い止めるような、そういうコミュニティセンターとか、いろいろアイデアを出していただきたいということと、それと、空き家対策、アパートも土地利用の件で、農業を辞められ、アパートがよく建っています。そのアパートがすごく空いています。アパートが売りに出ているようなところでですね。だから、そういう指導も含めて、行政の方から、していただければなあと思います。こんなに乱立していいのだろうか、本当、心痛めますし、農業の後継者の方も、少なくなって、高齢化とお聞きしましたけれども、法人化して、若い方が事業として立ち上げていけるようなそういう風な指導をしていただきたいと思います。

### ○F 委員

28ページのところに、1点だけお尋ねします。定住促進ということで、三里校区ということで1箇所上げられております。説明もしましたが、農振除外が無理な地区だとお聞きしております。という地区にもかかわらずここに上げられるということでもありますので、将来的に見込みがあるのか、可能性があるのかということをお尋ねします。

### ○事務局（田中）

この地区は、通常の開発は厳しいのかなと思っておりますので、39ページ以降を見ていただいでいいでしょうか。農村地域になりますので、都市計画法の中で話をもっていくと開発が厳しい地区でありますので、こちらのほうで制度を調べていく中で、優良田園住宅、または集落地区計画ということで、農林水産サイドのほうで事業がございますので、こちらのアプローチで農政局協議等を行っていかうかというのを考えております。ただ、具体的な、細かい要件がございますので、現時点で調査はしておりませんので、この方針を受ければ、次年度以降、調査を検討していきたいと思っております。

### ○H委員

昭和40年代から県内圃場整備をしておりますが、県内の農地の田の8割が整備をしております。ほとんど、平坦部については整備しております。あと、山手のほうが残っているというような状況であります。その当時は、圃場を整備して、第1種農地ということで、農業をやっていくということで守られてきたと思いますけれども、その後、社会情勢とか、農業者の事情とかによりまして、開発というのがあったと思います。その田んぼの真ん中に、一つ開発ができればですね、その周辺がずっと開発されていきます。先ほど、E委員が言われましたとおり、開発されたところで、ひとつ残っているところとか、そういうのがあると思います。今後のことは、C委員さんから言われましたように、効率性を上げるために、農地の集団化というものが進んでいくと思われまますので、守るべき農地は守って、開発が出てくるようなところは、先ほど言われた転用されたところの囲まれた農地とかですね、こちらのほうに誘導していくようなことしていくことになるのかなあと思っておりますので、その辺に関してはですね、うちの農林サイドとも検討させていただきたいと思っております。

### ○E委員

私のイメージとちょっと違ったような感じがします。というのは、人口の目標数値を上げられたということは、それに近い数字に持っていくことが本来の姿だと思うわけですね。そのためには、ただ単純に定住促進ということ、地域の開発ということだけでなく、前回言ったように、地域の活力を生み出すために、人口がこれだけ必要なんだと、そのためには、どういう政策を展開していくかというのが、土地利用の方針の中にも上がるべきじゃないかなと思うわけです。というのは、市の発展やコミュニティ維持に向けた開発、定住促進といった中に、産業経済の誘導というのが、この中に入っているのか、どこ見てもその文言が出てこないわけですね。ちょっと、ここが若干物足りない一面を感じました。もう1点、先ほど、前の方にも書きましたように、乱開発によって、残された1種農地がずっと以前から1種農地としての位置づけをしているわけですから、乱開発されても点在している。それ自体、行政が持っている機能が働いていないじゃないかなと。建設部でこの作業をされているわけですがけれども、むしろ、農振の中で、計画の見直しをやるべきじゃないのか。これは、法律そのものもそういう風になっているはずなんです。だから、何年にいつぺんかは、横断的な組織を作るといつているわけですから、やっぱし、掛け声だけでなく、時代の潮流にのったやり方をしていかないと、ややもすると、方針がで

きましたよということが終わって、終わってすぐ、10年来るわけですよ。だから、5年周期ごとに見直すをするということがない以上、こういう残された農地がまだ、本来は3種農地と見るんだけど、1種農地として残っていると。そしたら、住民にとったら不平不満が出てきておるわけです。これは、議員という立場の中で、いろんなところに行きますと、私のところ、お願いしたけど、出来なかったんですよ、何ですか、圃場整備したからです。圃場整備はいつしたですか、もう20年前のことです。そういうふうに、Hさんが言われたように、時代の流れとともに、世の中も変わってきている。農地も生き物ですから変わるんです。その時点で判断をしていくのは、行政の力なんですよ。それをぜひ、お願いしたいということで、最後に書いてあるとおり、横断的な組織の中で、土地利用の管理をやっていく、継続的な改善をやっていくような方向が出ておりますので、ぜひ、実行していただきたいというお願いをし、私の意見を終わります。

### ○事務局（田中）

補足ですけども、前回は雇用の問題が非常に言われたので、うちでも協議をしております。産業部の商工観光課とですね。33ページの土地利用構想図で現時点では、工業団地の構想が描き切れていないということですので、やはり土地利用構想図では、落とし込みができないということになっております。これは、さきほどE委員さんが言われたように、工業団地の構想の目途がつけば、そのときは、42ページで言われた、他法との調整も必要となりますので、この土地利用方針を見直して、後は、都市計画審議会の皆様には、説明しようと思えます。ただ、まったく産業、企業誘致をしないというわけではなくて、開発を推進する箇所は、インター周辺を考えております。うちの企業誘致条例の中にも、流通業も企業誘致の中でメニューとしてはあるので、商工観光課と話をし、その手のものは、具体化を考えていく中で、誘致の可能性がでてくるのではなからうかというお話はしておりますので、ここは開発を推進する箇所のインター周辺の土地利用を詳細に考えていく中で、横の連携をとりながら、具体化ができればなと思えます。以上です。

### ○長会長

他に何かありませんか。今、聞きながらですね、産業ということで考えたときに、これは商業のほうになります。小城の場合は、清水の滝のところがあるわけですがけれども、長崎自動車道のインターもできて、アクセスもよくなるということで、ここの中では、念頭に入っていないわけですがけれども、基本的には個々の分は、総合計画に基づいて、各課で具体的な施策を立てられて、そのからみで、こちらに載ってくるというわけで、ここにすべて求めるというのは、非常に困難なところがあるので、むしろ、ここで、詰めていただいた土地利用に基づいて、各課と連携をとっていただいて、肉付けをしていただくという逆の作業になっていくのかなと。本来、上のほうが出て、こちらに出てくるのがいいのですが、平行して作業をされているので、やむを得ないところもあります。また、この都市計画審議会のほうにこの土地利用方針を諮っているわけですから、審議会のほうに今後ともですね、5年後になるのか、3年後になるのか、時折、一定期間ごとに見直し、検討をあげていただいて、ご審議いただくことというようなことをこれから、たぶんするようになるのかなあと思えます。そういうことで、細かな点になると、先ほどのようにはあるとは思いますが、そこはこれから各課との調整をお願いすることにしまして、基本的な枠組みですね、ゾーニングにつきまして、皆様方ご了解いただけてよろしいでしょうか。どうしても、この辺のところとか、訂正がありましたらと思えますが、なければ、一応、市長から諮問いただいている方針（案）につきましては、この審議会としましては、基本的に了承としたいと思えますが、

いかがでしょうか。

(異議なし)

よろしいでしょうか。そしたら、私たちも方針に基づいて、その後、これがどういう風に具体化していくかというのは、時折、この場で検討していきたいと思いますので、今日の方針(案)につきましては、ご了解いただいたということにしたいと思います。どうもありがとうございます。

それでは、議事としては、あと1点でございますが、その他につきまして、事務局のほうありましたら。

#### ○事務局(室長)

その他については、特別ありませんでしたけれども、今日、皆さんからいただいた意見の中で、具体的な数値を示してほしいとか、ちょっとわかりづらいところがあるので、考慮していただきたいというような意見がありましたので、これはうちのほうで、内部協議をいたしまして、最終的には会長に確認して、皆様方にお配りしようと思っておりますが、よろしいでしょうか。

#### ○長会長

よろしいでしょうか。改めて会議を開かないで、私のほうに確認をしていただいて、そのうえで、皆さんのほうに配布するというようにさせていただきます。訂正箇所がわかるように、添付してください。

#### ○事務局(田中)

この案をうけて、パブリックコメントを4、5月ぐらいに住民さんのほうにホームページで、議会のほうの説明も行いたいと思います。最終的に案がとれた段階で、次回の審議会等で説明はしたいと思います。

#### ○長会長

次回は、新年度になりますが、いつ頃ご予定ですか。

#### ○事務局(田中)

今のところすぐの議案はございませんので、調整しだいできたら、ご連絡を差し上げます。

#### ○長会長

熱心にご意見をいただいて大変ありがたく思っております。お疲れ様でした。

#### ○事務局(室長)

それでは、いろんなご意見をいただいてありがとうございました。それでは、これをもちまして、都市計画審議会を終わらせていただきます。

〈閉会〉