

令和元年度第2回 小郡市都市計画審議会
— 議 事 録 —

- 日時：令和2年2月12日（水）
- 場所：小郡市役所 北別館2階大会議室
- 出席委員：春田千秋委員、天本徳浩委員、寺崎廣喜委員、天本正幸委員、富崎高志委員、後藤理恵委員、大場美紀委員、高木良郎委員、野上和孝委員（代理）篠田博邦委員、熊丸貴博委員（代理）、内野千夏委員、森田由美子委員、佐々木登美子委員
- 事務局
 - 小郡市
 - 肥山都市建設部長、宮田都市計画課長、松延係長、面高

議 事 久留米小郡都市計画都市計画道路の変更（小郡市決定）

- 事務局
 - ～議案第1号：「久留米小郡都市計画都市計画道路の変更（小郡市決定）」を説明～

〈質疑応答〉
質問、意見なし

採 決 久留米小郡都市計画都市計画道路の変更（小郡市決定）

- 委員
 - （異議なし）
- 議長
 - 原案について異議はなく、原案のとおり変更されるのが適当である。

議 事 久留米小郡都市計画福童地区地区計画の決定（小郡市決定）

- 事務局
 - ～議案第2号：「久留米小郡都市計画福童地区地区計画の決定（小郡市決定）」を説明～

〈質疑応答〉
■委員

この地区はポテンシャルが高い地域だから計画的に開発を進めていきたいという状況なのか。説明にあったように、現在あまり稲作地として使われていないという状況で理解してよいか。空き家の活用というのが意見の中ででていますが、みくに野団地の例のように、すでに活用されてきていて市の新規での人口の受け止めが難しいということか。

- 事務局
 - 米作りはしていない。西鉄天神大牟田線沿線の、例えばみくに野東団地とか三沢、大保、小郡の状況を見ると、古い家が壊されて、新たな住宅を建築されているところが多く見られる。それ

やはり鉄道があり、利便性が高いというところで進められているのだと思う。小郡市も最終的には人口減少に進んでいくため、市街化区域を拡大したということでもた、いろんなものが入ってくる可能性もあるが、先ほどの立地適正化計画等では居住を誘導する区域として今回の福童地区も入れており、基本的には人口密度 ha あたり 40 人を下回らないような施策を市として考えていかないといけないと思う。

■委員

地権者の皆さんは反対というわけではないのか。

■事務局

地権者の方は大部分が賛成をしている。営農をしたい方については今回の地区計画では、例えば税金があがるとかいうことはないので、今の段階ではそういった問題はないと思う。ただし、例えば、トラクターで道路に土を落としていけばいろいろ言われるとか、消毒がしにくくなるとかいうことはあり、営農条件が悪くなるかもしれないが、すでに条例区域指定をしていることでそういう状況になっているので、それは住まわれる方と消毒をされる方の考え方の歩み寄りが必要になってくると思っている。

■委員

今回、反対意見がここまで出ており、初めてのことで驚いているが、農地を潰す計画としてとらえられていることが反対の理由ということか。

■事務局

先ほど説明したが、市の計画案を理解されたうえで書かれた意見書かというのがわからない状況。反対をされている方が120名程度の意見書をお二人で持ってこられている状況があるので、反対の意見を聞いてそれに対して書かれた可能性もあるので、いろいろな理由はあるかと思うが、そこについては各自ご判断いただきたい。

■委員

ここまで反対意見が出ていてそのまま進めていくわけにはいかないとと思うが、そこはどう考えているのか。

■事務局

営農者の方については今後も代替地の斡旋は引き続きやらせていただく。それと、野菜作り等をされている耕作土についても、開発事業者が入った段階で、耕作土を代替地のところを持って行くような要望もさせていただこうかと思っている。

■委員

それもそうだが、地区外の市民から意見が出ていることに対して、今後説明等を考えているのか。

■事務局

地区計画の考え方なり、今回の計画内容については、なんらかの形で周知しないといけないとは考えている。ご理解をいただかないといけないと思っている。

■委員

地権者との話ばかりだが、私は地権者より営農者の方が大事だと思っている。そこで生計を立てているのだから、営農者との話の方が大事だと思っている。代替地と簡単に言うが、今農産物を作っている土地というのは、1、2年で農産物ができるようになった土地ではないと思う。10年、20年、30年かけて土地をつくってきたのだと思う。それを代替地がここだからここで農産物をつくってくれと言われてもそう簡単に農産物はできないと思う。そのあたりはどう考えているのか。

■事務局

それはそのとおりだと思う。営農者の方について、特に認定農業者の方々については、私たちとしては代替地の斡旋しか今のところ手立てはない。地権者の方と営農者の方の思いや意見をしっかり聞くことは必要だと思っている。なかなかこの反対の方については近くに行って意見を言う、意見を聞くというのが今の状況ではできていない。これは私たちの努力不足かもしれないが、話し合いをしながら、歩み寄りを進めていきたいと思っているが、その方のご意見としてどうかというのを聞きながら、進めていくしかないと思っている。

■委員

なぜそんなに一方的に相手は話す機会をつくってくれないのか。ちゃんとした営農者との説明の場がなかったからなのか。相手が一方的に話をしたくないからなのか。

■事務局

認定農業者の方にも説明会をさせていただいた。その方にもその場には出席していただいた。話はするが、反対だと言われる。ではどうしたらよいかという話をするが、その先がなかなか進まない。ただ、それについては、私たちも歩み寄りをしていかないといけないというところで、進めていきたいと思っている。しかし、私たちが歩み寄っても拒絶されるので、なかなか一歩が出ない状況が続いている。この地域でのこれまでの経過等をお話しされて、行政に対して不信だという言い方をされる。私たちがこういうことができるがどうだろうかと言っても、打つ手がないうところもある。私たちも認定農業者の方に対してはしっかりとやっていかないといけないということは十分わかっているが、なかなかその方については難しい状況がある。そのため、引き続き継続して協議をしていかないといけない状況になっている。

■事務局

私の方も認定農業者の方の所に出向きましていろいろお話をさせていただいた。特に認定農業者の方で、ここで営農したいという方については、この地区計画、市街化編入の話をさせていただいたうえで、ではどういう方向性でしたらいいかと、例えば、農業を続けることもでき、地区計画で道路を入れて緑地を作って農業に影響がないようにできるとか、そういった話を何度となく

させていただいた。ただそれに対しても先ほど申し上げたとおり、反対だということで、協議になかなか乗れていないというのが実情。そこについても、代替地の提供なり、どういう風な方向がいいのか等の話をしている。また、計画決定後すぐ開発されるというわけでもなく、少し期間もあるため、しっかり話をさせていただきたいと思っている。

■委員

今の説明を聞いて感想を述べさせていただくと、地権者、周辺住民いろいろと困りごとがある中で、開発を進めてほしいという要望があったが、この意見書ではこの地域の開発よりも他の問題が先だろうということだと思う。意見を読ませていただいて、いろんな意見がある中で、それは最終的に判断させていただくが、一名の営農者の事情で、例えばその方がこの計画に最後の最後まで反対だったときに、この計画にどういった影響を及ぼすのかを確認させていただきたい。例えばこの計画自体ができないのか。協議しながら別の形で開発できるものなのか。それを確認させていただきたい。

■事務局

市としては進めていきたいと考えている。影響がでるといって、地権者の方々が遠くにいかれているとか、高齢とか、農業をされない方とか、かなりいらっしゃるので、土地利用ができないというところがある。そうすると、調整区域のままで利活用ができないというところがあり、市としては駅から800m以内の都市的土地利用を進めていいところだと言っているので、その方については今後も私たちも歩み寄っていききたいと思っているし、その方にも歩み寄っていただいて、何らかの方策を考えていきたい。

■事務局

営農する場合、認定農業者ということで、長期で借地契約しているので、地権者の方から区画を整理した後でも農業を続けてもらっていいという合意がとれれば、十分農業を続けるということはあると思う。そういうことも、代替地のことを含めていろんな対応を考えていきたい。

■委員

福童のこの件については、私も30年近く関わって来た。いわゆる終末処理場ができるということと、説明があった拠点都市の話もあった。その中で、そこについては説明があったように、区画整理事業で住宅地をするということであったが、ディベロッパーの問題等含めていろいろあってできなかったのも、面的整備をあきらめて線的整備に入って道路等がずっと整備されていた。もうひとつは、先ほど水利権の話があったが、あそこについては、農業を一定程度やめて、住宅地をつくりたいということで、それまでの道路の幅員を4mにすることにした。そうすることによって、建築基準法に基づいて建物が建てられるということで、平成20年の供用開始の段階で、都市計画法34条11号の区域が指定されて、そして今新しい住宅地がたくさん西福童付近できている。ただ先ほど説明があったように、道路幅員がせまい。もしつくるのであれば、やはり6mなり、8mなりの道路が必要であろうと、そして、適切な開発が必要だろうと思う。東福童については、駅前が同じように地区計画が策定されており、西福童についても、ある程度インターを含めたところで開発をすべきだろうというのが市の方針だと思うが、そのような面で、今回

の問題については、早急にすすめていただきたいと思う。これはある意味福童地区の悲願でもある。今、福童に行くと、昔の面影がなくなり、買い物にいくところもない。鳥栖朝倉線が上を通ったことにより車もあまり通らない。少なくとも、駅の周辺についての一定の賑わいをもう一度しっかりと創出すべきだと思うし、もう一方で、高齢化する中で、店舗等も何もない。コンビニもない。そういうところを含めたうえで、保証していくのもある意味行政の責任ではないかと思う。そういうところで、先ほどいろいろあったが、地区計画だから農業ができないわけではないし、もし、それについて問題があるということであれば、部長、課長が説明されているように、十分に協議をしていただいて、これから先決定をしても、そこは強制的に農業ができなくなるわけではないので、したいというのであれば引き続きやれるような方法、もしくは場所的に、本人が納得せず、もうすこし広い場所をとるのであれば、検討していただいて、今回については早急に決定をしていただきたいと思う。

■委員

計画としてはいい計画だと思うが、これだけの反対者がいるということは、大変だがしっかり理解していただけるように説明をしていただきたいと思う。私は今〇〇に住んでいる。47、48年ごろ区画整理の話があったが、地域の方の大反対があって行われなかった。それが今になって残念だと思う。行政は地域の方にしっかりと理解していただけるよう説明していただければと思う。それと、反対が118人と出ているが、それは地権者の方も入っているのか。

■事務局

地権者の方も数名入っている。

■委員

ではその地権者の方と、営農者の方の話し合いはできていないのか。

■事務局

地権者の方とはしている。地権者の営農者の方ともしている。

■委員

宝満川の揚水ポンプを廃止したのはいつごろか。

■事務局

平成18年に廃止された。

■委員

この地図を見ると、畑地が多いという話があったが、田のマークが多くある。8割方田ではないか。しっかり行政が現地を把握しておかないと説明に違和感がある。それと、防災面でいうと、調整池で水対策をするという話があったが、下流域での調整池はあまり役に立たないような気がする。上流域で調整池であれば、開発で作って流れる時間を調整するというのはわかるが、これくらい元々低地で水につかるようなところは、調整池を作ってもあまり効果がないと思う。その

あたりの説明をもっとしてほしい。

■事務局

図面については、確かに田のマークがある。現地は見ている。これは都市計画地図を参照しているため、今度の改定の際には、しっかり確認し対応をしたい。それから、調整池の話だが、当該地区は低いところではなくて、比較的高いところになる。水害でも、去年も一昨年も水にはつかっていない。そういうところから、開発するときは調整池をつくることもまた、有効になってこようかと思う。これの下流は、法司川に流れ込み、宝満川、今朝丸まで行くため、ここの開発については、調整池等は有効になってくるかと考えている。

■事務局

それと、今回の調整池をつくる意味というのは、この地区内で出た雨水を一度に下に流すのではなく、ここで一時的に貯めて、徐々に流していくというものになる。農地がなくなって保水力がなくなるというところもあるが、そのあたりを調整池でカバーしていこうという考えであり、上流の方から考えていかないと、下流の方は難しいと思う。市街化区域の中、既存の集落の中は調整池機能を持ったものがなく、公園やため池、学校のグラウンドに調整池機能を持たせるとか、そういった形で、上流からの水を一時的に下流に流れないように、検討していきたいと考えている。

■委員

言っていることはわかるが、調整池を作るより農地を残したほうが貯水効果があるというのが、普通の考え方。田んぼのダムというくらいに、農地は保水力がある。なので、そのあたりの説明を事務局にはもう少し詳しく地元の方にお伝えして、どのくらいのことを考えているのかというのがあれば地元の方も理解が深まるのではないかという気がした。

■委員

洪水の話があったが、ハザードマップを見ると、B地区あたりは50cmから3mくらいの色付けがされているようにも見受けられるが、例えば、宅地を造成するときに何m以上は盛土しないといけないとか条件をつけることはできるのか。

■事務局

ハザードマップは現状の高さで記されている。開発をすれば確実に盛り土をする。最低でも50cm。そして盛り土をしたうえに基礎をつくるため、現状から言うと、1m近くはあがるように普通の計画ではなると思う。

■委員

地図の7号道路が入り組んだ理由はなんなのか。それと、具体的な計画がすでにあると言っていたがおおよそどのくらいの世帯数を計画されているのか。

■事務局

7号道路については、その下の部分が反対をされている人の部分ですので、今回その部分を外している。農地に直接家が来ないほうがいだろうということで、道路を入れたり、緑地を入れたり、調整池をいれたりということで、その部分については計画の中で配慮はしている。ただ、地権者の方にはこういう形はやりにくいといわれ、私たちとしては少し区画の整理された形で、換地ができないかと話しはさせていただいたが、なかなか話が歩み寄れないという状況があった。それと、計画戸数は260戸の戸建住宅を予定している。商業施設としては、1万㎡程度の敷地のなかに、3000㎡程度の店舗。24時間営業をやっている事業者がくる予定。ここで、24時間やるかどうかはわからないが、総合スーパーがくるところで協議をしている。

■委員

もうひとつ、見ていると反対者の意見が100件以上あり、二人の方が集めてきているということで、意見書が集まっていることはよく理解できる。ただ、その中でまだ理解が及んでいない方がこれだけいるということも、またあることだと思う。いろいろな署名運動をするときも、やはりどなたかがどうしてもやっていくということがある。けども、二人の方がやっているというのはあまり言ってほしくなかった。そこはストレートに言わせていただく。この地区の問題、地権者の皆さん方の問題。いろいろあると思うので、しっかりと話し合い、合意形成をしっかりと進めていただければと思う。やりづらいことはわかるが、それができないと新しく開発してもなかなかうまくいかないとも言える。そこはしっかりと向き合っていただくようお願いしたい。

■事務局

署名活動とは違うものだと思っている。これは都市計画法に基づいた意見書であり、意見を出された方は法的に意見を出されたということを十分に理解されて出されるものだという点は、私たちが周知をしていかないといけないと思う。出された方についても、書いた意見については、しっかりと責任を持って書かれるものだと思いますので、そういったところについては、私たちもしっかりと周知をしていこうと思う。

■委員

表現が不適切ではあったが、意見書を出されて、まだ理解できていないという方がたくさんいらっしゃるということに関してはしっかりと向き合っていただきたいと思う。

採 決

久留米小郡都市計画福童地区地区計画の決定（小郡市決定）

■委員

（異議なし）

■議長

原案について異議はなく、原案のとおり決定されるのが適当である。