

建設経済常任委員会記録

令和2年4月7日（火）

場所：鳥栖市議会 第3委員会室

令和2年4月7日 日程

日 次	月 日	摘 要
第1日	4月7日(火)	<p>案 件</p> <p>職員の人事異動について</p> <p>新型コロナウイルス感染症に関連する事業者への支援策について(商工振興課)</p> <p style="text-align: right;">[報告、質疑]</p> <p>所管事務調査</p> <p>道路整備の制度に関する調査(接続道路、狹隘道路)</p> <p>市街化区域内農地に関する調査</p> <p>空き家対策に関する調査</p> <p style="text-align: right;">[説明、質疑]</p>

1 出席委員氏名

委員長 松隈 清之
副委員長 西依 義規
委員 小石 弘和 齊藤 正治 内川 隆則
古賀 和仁 飛松 妙子

2 欠席委員氏名

なし

3 説明のため出席した者の職氏名

経済部長兼上下水道局長 古賀 達也
商工振興課長兼新産業集積エリア事業推進室長 古沢 修
上下水道局管理課長 小川 智裕
上下水道局事業課長補佐兼水道事業係長 桑形 伸
上下水道局事業課下水道事業係長 古賀 咲子

建設部長 松雪 努
建設部次長兼建設課長 佐藤 晃一
建設部次長兼建設課参事兼総務部次長兼庁舎建設課参事 萩原 有高
建設課参事兼スマートインターチェンジ推進室長兼維持管理課参事 三澄 洋文
建設課長補佐兼庶務住宅係長 犬丸 章宏
維持管理課長 大石 泰之
維持管理課管理係長 齊藤 了介
建設部次長兼都市計画課長 藤川 博一
都市計画課長補佐兼公園緑地係長 本田 一也
都市計画課庶務係長 古澤 貴裕

4 出席した議会事務局職員の職氏名

5 日程

職員の人事異動について

新型コロナウイルス感染症に関連する事業者への支援策について（商工振興課）

[報告、質疑]

所管事務調査

道路整備の制度に関する調査（接続道路、狹隘道路）

市街化区域内農地に関する調査

空き家対策に関する調査

[説明、質疑]

6 傍聴者

なし

7 その他

なし

午後 1 時 9 分開会

松隈清之委員長

建設経済常任委員会を開会いたします。

〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰

日程の決定

松隈清之委員長

本日の日程につきましては、お手元にお配りしているとおりでありますが、この日程でよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

それでは、本日の日程につきましては、以上のとおり決定いたしました。

〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰〰

職員の人事異動について

松隈清之委員長

それでは、所管するところにおきまして、4月1日付で人事異動がございましたので、執行部より異動の御挨拶をお受けしたいと思います。

なお、挨拶につきましては、係長以上の職員で新しく異動されてきた方及び内部で異動があった方とさせていただきたいと思っております。あらかじめ御了承のほどお願いいたします。

それでは、御挨拶をお願いいたします。

古賀達也経済部長兼上下水道局長

このたび、4月の人事異動で建設経済常任委員会関係につきましては、上下水道局において異動がっておりますので、順次、御挨拶申し上げますのでよろしくお願いいたします。

小川智裕上下水道局管理課長

皆さんこんにちは。このたびの人事異動で上下水道局管理課長を拝命いたしております小川と申します。議員の皆様にご指導いただきながら努めてまいりますので、御指導、御鞭撻のほどよろしくお願いいたします。

桑形伸上下水道局事業課長補佐兼水道事業係長

上下水道局事業課長補佐兼水道事業係長を拝命いたしました桑形です。引き続き、頑張らせていただきますので、よろしくお願いいたします。

古賀咲子上下水道局事業課下水道事業係長

上下水道局事業課下水道事業係長を拝命いたしました古賀と申します。若輩者ではありますが、一生懸命精進いたしますので、御指導、御鞭撻のほどよろしくお願いいたします。

古賀達也経済部長兼上下水道局長

あと、管理課の業務係長でございます小柳でございますけれども、本日、お休みをしております関係で御挨拶申し上げることができませんけれども、よろしくお願いいたします。

今年度もこの体制で頑張っておりますので、今後とも議員の皆様の御指導、御鞭撻をよろしくお願いいたします。

松隈清之委員長

ありがとうございました。異動の御挨拶の方につきましては、退出いただいて結構でございます。



新型コロナウイルス感染症に関連する事業者への支援策について（商工振興課）

松隈清之委員長

あと、御報告のほうがございますので、引き続きよろしくお願いいたします。

資料をお配りいたします。

〔資料配布〕

古賀達也経済部長兼上下水道局長

それでは、今お手元にお配りしておりますけれども、新型コロナウイルス感染症関係での事業者への支援というようなところでございます。

今回、新型コロナウイルス関係で相談業務につきましては、そちらの経営関係、それから宿泊事業者関係、労働関係、それぞれ国関係、それから政府、日本政策金融公庫、それから商工会議所、鳥栖市等で相談を受けているところでございます。助成金につきましても、様々な助成金が創出をされております。

今後、国の経済対策等で、いろんな助成金の制度が出てくるかと思っておりますけれども、その都度適切に対応してまいりたいというふうに思っております。

それから、裏面をお願いいたします。現在、新型コロナウイルス感染症につきまして、非常に経営等、支障が生じているというようなところで、融資関係について国のほうで、セーフティネット保証、危機関連保障の制度が創出されております。これにつきまして市のほうで認定が必要でございまして、セーフティネット保証の4号、5号、それから危機関連保証ということで、それぞれ影響の、売上高の減少に応じて、それぞれの制度があるところがございます。

そのような形で現在、相談については先週末現在で75件、市及び商工会議所等での相談がっております。そのうち、セーフティネット関係等で22件認定をいたしております。

飲食店、それから観光業もあるんですけども、輸入販売業とか、あと経営コンサルとか、そういう設計とか、また、そういう部分での、非常に多種多様な職種について、いろんな相談、認定をしているところがございます。

国の経済対策等が近々発表されるというふうに聞いておりますので、今後もそのような制度について十分情報把握をしながら、適切な対応を取ってまいりたいというふうに思っております。

また、一番下の融資関係については、佐賀県のほうで、新たに3年間の利子補給を踏まえた運転資金関係の融資制度が創設されているところがございます。

簡単ですけども、以上で報告を終わらせていただきます。

松隈清之委員長

ただいま、新型コロナウイルス関連につきまして御報告いただきました。

この際、何か御確認したいこととか、御質問あれば、答えられる範囲になろうかと思いますが。

飛松妙子委員

ありがとうございます。

この内容を中小企業者様全員の方に行き渡らせることが大事かなと思うんですが、今インターネットでホームページとかでアップされていると思うんですが、全事業所様に配布されるようなことを、何かされていらっしゃるかどうか分かりますか。

古沢修商工振興課長兼新産業集積エリア事業推進室長

おっしゃられるとおり情報を速やかに届けるということが今必要ではないかと我々も考えております。情報提供につきましては、先ほど御案内がありました市のホームページ上で、すぐに情報発信するとともに、現在、お手元に配らせていただきましたチラシですけども、これを各団体、商店街や各種組合等が市内にもございますものですから、そちらのほうに配布させていただこうということで、まず、商店街には配らせていただきました。

各団体のほうにも、これから配布をすぐにさせていただこうと思っておりますし、商工会議所に加盟されていらっしゃるにつきましては、商工会議所を通じまして資料のほうを配布させていただくということでしております。

飛松妙子委員

ありがとうございます。

それで全事業所さんのところに、手元に届くかどうかというところで、あと今度、市報はもう出たんですかね、出ましたね。

全市民の方に行き渡らせるようなことも必要かなと思っておりますので、内容を全て書いてお配りするっていうよりも、ここに行けば、その資料がありますよとか、そういうお知らせでもいいので、市民の皆様全員にお伝えできるようなことがあればなと思います。

いろいろ回っていますが、全然御存じないという方もまだいらっしゃいますので、ぜひ何か工夫していただきたいなと思います。

あと、相談室というのは鳥栖市の産業支援相談室なのかなと思うんですが、実際電話がつかなくて困っているとかいうことは、今のところないということによろしいですかね。

古沢修商工振興課長兼新産業集積エリア事業推進室長

電話が殺到してつながらないっていうことは聞いておりませんので、今はスムーズにつながっておっております。

松隈清之委員長

いいですか。

[発言する者なし]

それでは、ありがとうございました。

じゃあ、引き続き、所管事務調査のほうを行います。



所管事務調査

道路整備の制度に関する調査（接続道路、狭隘道路）

市街化区域内農地に関する調査

空き家対策に関する調査

松隈清之委員長

それでは、続きまして、所管事務調査を行います。どなたのほうから御説明があるんです

かね。

松雪努建設部長

建設部長、引き続き松雪でございます。よろしくお願いいたします。

建設部では、異動等はありませんでしたので、引き続き同じメンバーで対応させていただきたいと考えております。

今回、所管事務調査ということで、お手元のほうには道路整備の制度に関する調査（接続道路、狭隘道路）、それから市街化区域内農地に関する調査、その他ということでこちらのほうに書かさせていただいておりますが、資料のほうは道路整備の制度についてということで、協働による安全安心の道づくり事業。

それから、市街化区域内農地についてということでは、開発行為に伴う接続道路整備補助事業。そして平成30年度の鳥栖基山都市計画基礎調査の土地利用計画図の農地。それから、市街化区域の農地の分布状況図ということで、以前お話をしておりましたように縮尺を拡大して用意をさせていただいております。

そして、空き家対策ということでは、市内の空き家等の推移、それから、他自治体の取組事例ということで、私も随分探してみたんですけども、やはり空き家と空き家の敷地の有効活用とか、接続の道路の関係のメニューというのが、あんまりないような状況で、ヒットしたのがこの1件だけでした。

その辺を本日は御説明を差し上げたいと存じますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、順次説明をさせていただきます。

大石泰之維持管理課長

それではまず、資料の2ページをお願いいたします。

鳥栖市地域との協働による安心安全な道づくり事業について、その概要を御説明いたします。目的といたしましては、地域と協働……

松隈清之委員長

委員会の今日の日付のフォルダがありますので、その中の資料のほうで。

いいですか、どうぞ。

大石泰之維持管理課長

では、2ページです。要綱名、鳥栖市地域との協働による安心安全の道づくりに関する要綱。

目的は、地域と協働し、幅員が狭く救急車等の緊急車両が進入できないような里道、有効幅員4メートル以下の市道の拡幅を行い、安全安心の道づくりを行う。

この対象といたしましては、拡幅後の幅員がおおむね6メートル以上になること、区長か

らの要望であること、予定地の土地所有者からの寄附の同意があること、それから道路の一帯が公道に接すること、工事の支障となる工作物等がないこと、予定地内に抵当権、賃借権などの権利の設定がないことなどがクリアできるものを対象といたしております。

市と地域の役割分担でございます。地域についてはまずは地元の関係する地権者、それから隣接者の取りまとめをお願いいたしております。その上での要望書の提出という形を地域の役割といたしております。

この要望を受けまして、市としましては権利関係の調査、それから測量、分筆などの登記、所有権移転などの登記処理で、最終的には道路の拡幅工事を行うということといたしております。

この拡幅工事の実施時期につきましては、所有権移転登記が完了した年度の翌年度以降に実施することといたしております。

この要綱につきましては、平成29年4月1日から実施をいたしております。なお、現時点においてこの要綱に基づく整備事業の事例はございません。内容は以上でございます。

藤川博一建設部次長兼都市計画課長

続きまして、都市計画課から開発行為に伴う接続道路の整備補助事業の御説明をいたします。制度の目的といたしましては、開発区域に設置する道路、いわゆる接続道路が満たされていない場合に、拡幅整備等に関する費用の一部を補助するということで低未利用地の開発を促進し定住人口の増加を目指すというものでございます。

ここでいう接続道路といいますのは、開発区域につながる道路は、基本的には9メートル（住宅の建築の用に供する開発行為に当たっては6.5メートル以上）ということになっておりますが、佐賀県においては、4メートル以上でいいということで運用上なっております。

また、この接続道路につきましては、建築基準法上の道路であることということが佐賀県のルールとなっております。

続きまして、4ページでございます。制度の内容でございます。

市街化区域内において、戸建て住宅、あるいは集合住宅——これは賃貸を除くということとしております——の開発行為。それと道路がない、あるいは、4メートル未満の接続道路の幅員を4メートル以上となるように整備する場合。それと当然のことでございますけれども、拡幅された道路等の道路側溝なども含めた部分、そうしたインフラが市に帰属されるものでございます。対象経費は舗装工事と側溝整備費等でございます。対象外としておりますけれども、これは用地代、それと仮に、道路のところに他人の家の工作物等があった場合の除却であるとか、新設費、それと測量費、分筆登記費等は対象とはしておりません。

補助金額は、舗装工事が1平方メートル当たり5,000円、側溝工事が1メートル当たり2万

円ということで、補助金のベースを考えております。

上限額といたしましては、開発行為の1件につき300万円を上限ということでしております。補助率は2分の1、ただ、道路を6メートル以上に拡幅という上積みがあった場合に関しては10分の10補助をするということでしております。

次の5ページにその整備のイメージ図ということで書いております。

図面の左側が、現況、開発区域としております、ちょっと青っぽい土地、ここにつながる接続道路を下のほうに書いておりますが、これが4メートル未満の道路であると仮定した場合に、右側のように4メートル以上に拡幅される場合は2分の1、6メートル以上になればこの青の斜線をした部分の整備費を10分の10補助するというものでございます。

続きまして、6ページでございますけれども、先ほどまでが開発行為の際の道路の補助でございます。

6ページからは市街化区域内にある未利用地の地図ということで、この6ページは縮尺が小でございます。Aからアルファベットを振っておりますけれども、8ページ以降ですね、各々の拡大図をつけております。

7ページには、今回、この抽出しております土地35か所分、合計で10万3,500平方メートルとなっておりますが、この一覧となっております。

一応今回、抽出したのは先ほど申し上げましたように、4メートル未満の建築基準法上の道路とみなされる可能性がある道路に接している田んぼで、開発行為は1,000平方メートル以上となっておりますので、1,000平方メートル以上の農地がある部分を抽出してそれぞれ地図を載せております。

簡単でございますが、以上が御説明でございます。

佐藤晃一建設部次長兼建設課長

それでは、22ページをお願いいたします。市内の空き家の推移でございますけれども、まず、表の見方ですけれども、一番左が地区名、それから、次の2番目が平成28年に業者に委託し把握しました空き家の件数ですね、これが①です。

それから、その次の右側が、平成29年から30年にかけて、これは建設課の職員にて確認をしております。水道の閉栓状況とかを参考にしながら、新たに確認した空き家の件数が②です。それから、毎年そこを確認する段階で、実際に使用されている住宅を職員が確認したものが、その次、③になります。

そのうち除却されているものの件数が③ということで、現在、空き家の件数といたしましては一番右側の①プラス②から③を引いたものが、現在の空き家の件数となっております。

次に、23ページをお願いいたします。先ほど部長が説明しました接道を持たない空き家等

の敷地の有効活用に関する取組事例でございます。

島根県松江市ですけれども、まちなか住宅団地整備計画というのがございまして、概要といたしましては、まちなかの空き地、空き家の有効活用、居住を促進し、少子高齢化の進む地域コミュニティの再生と人口増加を図るために、この制度を設けられて、費用の一部を補助するという概要になっております。内容につきましては、課長補佐のほうから御説明いたします。

犬丸章宏建設課長補佐兼庶務住宅係長

今御覧いただいている資料について、引き続き御説明をさせていただきますけれども、中ほどの欄のところの取組の事例の内容というところですが、松江市のほうでは、①番と②番、まちなか住宅団地整備計画の認定というのを行って、その認定に基づいて整備をされた住宅の道路とか、そういった公共施設の整備に対して補助を行っているというふうな制度の中身になっております。

まず、①番のまちなか住宅団地整備の認定制度の認定基準というところでございますけれども、まちなかということでございますので、基本的に中心市街地のほうにある500平方メートルから1,000平方メートル未満の住宅団地の整備を対象とされておりまして、その中で1区画が200平米以上の画地を2区画以上必ず作ってくださいと。それから、整備については、都市計画法であるとか、建築基準法の規定に適合する内容としてくださいというところで、整備計画の認定をした後に、実際に整備が行われれば、道路等の公共施設に対して、整備に対してその費用の一部を補助するというふうな流れになっております。

交付申請の条件というのを書いておりますけれども、最初に認定を受けた者、それから、認定を受けてから、3年以内に分譲地の販売が完了したものがまずは対象となっているというところがございます。

補助対象経費といたしましては、先ほどからの公共施設の整備に要する経費ということで申し上げておりましたので、道路の舗装であるとか、側溝等の整備、公園緑地等の整備費用を対象とされております。

対象経費のところの一番下には書いており、空き家の除却費用についても補助の対象経費の中に含まれているところでございます。

補助金の額といたしましては、補助対象経費の2分の1以内と、それからの上限が500万円ということで運営をされているというところがございます。

その他のところの欄ですけれども、こういうことで接道要件を満たさない空き地も含めて、まちなか住宅団地として整備をされることで、なかなか利活用が難しかった空き家の建て替えが進んでいくというふうな効果が期待できるのではないかとというふうに考えておるところ

でございます。

現在の松江市のほうでは、この制度の見直しを進められているというところで、現在中心市街地に限って補助の対象としていたところを、少し範囲を緩和するような形で検討が進められているというふうな状況でございます。

以上でございます。

松隈清之委員長

ありがとうございます。

それでは、一通り今説明いただきましたので、戻って最初のほうから一つずつ確認、御質問等があれば、進めていきたいと思いますが、いかがでしょうか。

西依義規委員

最初の道づくり事業で、まだ実施されたことがないっておっしゃったんですが、原因は何だと思われますか。

大石泰之維持管理課長

過去2例ほど、これでやりたいというようなお話があったところがございます。

ただ、いずれも最終的に一部の地権者の同意が得られなかったということを伺っております。区長さんもその時点で大部御努力をいただいておりますけれども、どうしても一部地権者の同意が得られないということで断念をしているという状況でございます。

以上です。

西依義規委員

土地所有者からは一応寄附ということですよ。5番目かな、拡幅工事の支障となる工作物等がないことってあるんですけど、例えばブロック塀とか石垣はそういうふうなものなんですか。

大石泰之維持管理課長

基本的には、それも個人さんで建ててある物であれば工作物には該当するものと考えております。

西依義規委員

ということですが、寄附する、例えばの話、ブロックがざあーとあったと。そしてその土地の所有者が、自らお金出して崩して更地にしたのを、拡幅に使ってくださってという寄附をするというこの制度自体のハードルの高さは、区長さんやその辺からは何かそういうお声はないですか。

大石泰之維持管理課長

寄附を前提にしているという部分はございますけれども、寄附というところでちょっと難

色を示されたようなお話も伺っております。

もちろん複合的な原因は今おっしゃるような工作物等々についてもあった可能性がございますけれども、寄附という部分で、ちょっと難色を示されたというお話は伺っております。

以上です。

西依義規委員

平成29年から始めたこの事業が、例えば3年、5年くらいたった結果、1件も実施されませんでした、その場合、概要のつくり方がやっぱ問題かなというふうな結論には至るんですか。それとも、ただ地権者の同意が得られなかった、4年目、5年目、6年目もこのままでいこうというふうになるのか、その辺どっかで検証などをされるのかどうかっていうことは。

大石泰之維持管理課長

この制度についても、3年くらい経過しております。制度について、この見直しをしようということを考えております。

今回、委員会の中で、道路に関する整備方法についても御議論をいただくということでございますので、一緒にこの中で考えていければと思っております。

以上です。

松隈清之委員長

ほかにありますか。

西依義規委員

逆で、今度例えば、両方田んぼの道がありました、これは退けられなくて、埋めないかんですよ。その場合の費用は、やっぱそれも地権者、市は持たないんですか。

大石泰之維持管理課長

今おっしゃっている部分は、道路の築造に当たる部分だと考えておりますので、その分については市のほうで負担するということになると思っております。

以上です。

西依義規委員

じゃあ、委員会で、これが運用されるような制度をぜひ考えていきたいと思えます。

以上です。

松隈清之委員長

今言われたのが、安全安心の道づくりに関する要綱ですけど、この開発行為に伴う接続道路整備事業をつくった意味合いとか、これも実はまだ活用されていないみたいですけど、ここについては、どういうふうに。

藤川博一建設部次長兼都市計画課長

今までも御説明したと思うんですけれども、もともとが、他人の家とか、交渉が難しい場所とかが多いのかなと思っております。

本来、これを補助対象としておりますものは、普通は不動産業者さんであるとか、そういったブローカーさんとかが、自助努力で、民業としてあくまでやられる部分、ただ、これももう、ちょっと厳しいところが多くなってきたのかなってところで、補助することで、多少でもお手伝いできればという制度にしております。

なぜこれが出てこないのかって、もういろいろ理由はあると思いますので、なかなか自分たちで特定するということは困難です。

今2つ目のほうも、いろんな取組をやってみて、まだ実際、なかなか結果が出ていないってところなんですけれども。

松隈清之委員長

だから、結果が出ていなければどうするかと。1つ目のほうは安全安心の道づくりということで、目的が安全安心な、緊急車両等が進入できないような里道をなくしていこうということでございますので、それはそれで一つのまた行政の目的があると思うんですよね。

こういう開発行為に伴うものも、別に開発業者のためにやっているわけではないと思うんですけど、行政として行ってほしいとか、こうあるべきだとか、行政側のメリット、鳥栖市としてのメリット。メリットに対する開発業者のメリットと、行政のメリット、折り合いのつけどころかなと思うんですよね。

松雪努建設部長

協働の道づくり事業につきましては、先ほど西依委員が御質問の中でおっしゃったように、当然、造りやすいのは田んぼでございます。田んぼの中に里道を拡幅していく、寄附によって拡幅して行って、道を広げていくっていう、我々もそれをまず想定をしておりました。

2つ目の接道補助の分は、これは、地方創生、戸建住宅ってしているところが、定住人口を増やしていこうという、定住人口を増やすための開発の補助なんですよってというような造り込みになっております。こちらが、基本的には都市計画区域の市街化区域内。

で、協働の道づくりのほうは、当然、市街化区域内で工作物があるところは、非常に道ってつくりにくいと思っているんで、調整区域のほうかなっていうふうな形で、今、色分けをしているというふうに考えております。

それと、この間の内川議員の一般質問でもお答えをしておりましたけれども、セットバックの部分では、分筆費用なり登記費用なり、それから舗装費用なりっていうのは、舗装工事はうちのほうでやるというような、この3本立てで今やっているんですけれども、今回改めて私もインターネットで調べてみたんですけれども、どこも似たり寄ったりの制度が非常に

多い。寄附を前提としているっていうところが非常にどこも多い。寄附を頂いたら、その分、舗装工事をしましょうっていうような立てつけが非常に多かったというような状況でございます。

ですので、調整区域、市街化区域内、それから市街化区域のセットバックの部分というところで、一定程度、我々もカバーはできているというふうには思っているんですが、まだまだ、御質問いただいていますように狭隘道路っていうのは多く存在しているというのは私も認識しております。

先ほど大石も言いましたけれども、この議会の中で、委員会の中で、よりよい議論ができればというふうに考えているところでございます。

以上です。

松隈清之委員長

それでは、委員さんのほうから何か御意見等ありますか。

齊藤正治委員

この狭隘道路等に関して、市街化区域内の農地の問題と非常にリンクしていくわけですが、これだけ資料を出していただきまして、誠にありがとうございました。

この中で、4メートル以上あるけど建てないとか、4メートルないから建てられないとか、そういった残存農地についても大まかな理由っていいですか、そういったのがある程度分かりますかね。

藤川博一建設部次長兼都市計画課長

今回地図に落としているものは、全部4メートル未満の接続道路しかないというところで、現時点では、開発できない農地を抽出して資料にさせていただいております。

ですので、基本的に開発行為は4メートル以上の接道が必要ですので、それを満たしていない農地ということになります。

齊藤正治委員

基本的には、人口減少社会における人口増をどこに求めていくかというときに、住宅開発がどれだけできるかっていう、すぐにでもできるって言ったらあれですけども。

一番簡単なやつは4メートル以上の道路に、これ全部してしまえば、問題は解決する話だと思うんですけども。

そういった意味からしても狭隘道路の補助制度っていうのも、一つの方法であるだろうとは思うんですけども。

根本的に全体できる部分とできない部分と両方あるかも分かりませんが、4メートル道路にどうしてできて、ここに、いかにして住宅開発ができていくのかっていうのを、そ

れを突き詰めていかないと、いわゆるこの市街化区域になしている行政側としての責任もやっぱりあるんだと思うんですね。

だからそれを全く、いやこれはもう道路がこうだからってということじゃなしに、もうちょっと高いところから見たところで、やはり開発行為がやりやすいようなことも何か考えられないのかなっていう気はするんですけども。

そういったことについて具体的に住宅開発をやりやすくするための方策ってというのは、もう道路が基本になるんでしょうけれども、道路の拡幅について極端な話を言うと、市道の格上げをしていくとか、その中で、寄附によらずに、何とか開発行為ができるような方策っていうのはないんですかね。

藤川博一建設部次長兼都市計画課長

4メートル未満でも開発できるようにっていうルール化はまず不可能だと思いますんで、もう道路をどうにかして広げるしかないと思います。

齊藤正治委員

そのところが一番、4メートル以下にしていくかという、市の予算も含めて、今までのやってきたことも含めてそうなんですけれども。

そういったものを、何とか解決していかないことには、これがずっと残っていく可能性ってというのは、もう目に見えて分かっているっていうことでしょうから。

そうなったときに、市街化にした意味があるのかどうかですね。もともとの目的が何で市街化区域にせないかんやったかっていうことを、やっぱり含めて考えて、解決を少しずつ図っていく必要があるのではなかろうかというように思っておりますけれども。

あまりにも、だから1回、どういうところかっていうのを実際問題、現地見てからとも思っております。

これ、今後のまた調査事項になるかもしれませんが、何とか4メートルにする方法を行政は行政としてやっぱり考えていってもらえるような形を、取られたほうがいいのかどうかと。

内川隆則委員

一般質問の続きの話になるばってん、私が質問したときに、結局、4メートルのところぐらいでも、それ以下でもチャンスはあるときがあるんですよ。

一般質問したときに言ったように、いわゆる家を崩しました、じゃあそれなら相談に行こうかっていったときには、やみくもに家は崩さないわけよね。やっぱ、次の目的があるから崩すわけよね。だからそれじゃもう遅いわけよ。

でも、その前に、いや、もうそういうところについては、きちんと市長と建設課長名で、

一人一人、一軒一軒、もしそういう機会がありましたら、その時点で御相談させてくださいというチャンスをもらっていくようにしとかんと、できないわけですけれども。誰かさんに言わせると、いや、そげんしとったら、先に金と言われますというふうな話をするけど。

じゃあ、どうするかというふうなことになるので、そう言われる人もいるかもしれんけど、よし分かったっていうふうに言われる人もいるかもしれんと。だから、それは物は相談じゃないかというふうに思うけど。その辺、突き詰めてどんなふうですか。

佐藤晃一建設部次長兼建設課長

私も道路事業やっていて、これはチャンスだなと思うこともありますけど、なかなか事業化が決定しないと話に行けないというのが、本当のところなんですよ。

例えば、連続して全員が家を壊してやるとか、セットバックしているということはなかなかないので。ただ、交差点とかで、セットバックされたところを交差点改良として広げた事例はございますので、今後もそういう事業として有効だということになれば、事業化できる範囲でしていきたいと思っております。

内川隆則委員

そういうチャンスはまずないと思う。やっぱ、一軒一軒、少しずつ少しずつ、そういうふうをお願いしていく方法しかないと思う。

私は、市役所に相談せず――県道でしたけど、相談しました。北小の正門の前は県道です。一つは、土木事務所の官舎がありました。少しあっち下がってくれんかかっていうふうな話をしたけど、いやもう一軒残っておりますので、もう一人、官舎に入っておりますので、それが出てもらわないと、というふうな話でありました。いつのまにか、もう売りに出す看板が張ってあった。

もう、どうしたことかって言ってから、火の出るごとやかましゅう所長に言ったんですけどね。そうしたら、どうしたらいいでしょうかって。

どうしたらいいか、あんたどんで考えんかかっていうふうなことで、入札不履行になって、下がってもらって、改めて販売されております。

そしてもう一つ、その隣は門司先生の保育園があるんですけど。門司先生のところに行ってから相談しました。

そうしたら、内川君、54センチ下げてやったばいと言われて、保育園が立てられました。

だから、要するに一個一個やっていかんと、一蓮托生で、それを全部一遍に解決しようなんていうと、無理ですよ。

だから、そういうふうに、一人でも二人でも、少しずつ少しずつでも、解決していくようにすれば、そうすると、おのずと周りの人たちも、そういう感じに受け止めざるを得ないよ

うな感じに、雰囲気的になってしまえば、それはチャンスじゃないですか。

だから、そういうふうなことを、なぜしないのかというふうに、もうずーっと何回も何回もチャンスがあるようなところもあったけど、俺がこの仕事をせないかんかと思うと、腹の立ってしようがなかけん、半分諦めているところもあったりするんですけども。

そういうチャンスっていうの、なぜしないのかというふうなことを思うけど、いま一つ、答えてくれんかい。誰でもよか。

佐藤晃一建設部次長兼建設課長

先買うケースもあります。基金で買うケースもあるんですが、その場合でもやっぱり事業化したラインが入った上で、そこで取り壊された部分に関しては、先買い、基金を使って買うケースもございますけれども、やはり何も事業化をしていないというところに関して、ただセットバックとか、家を取り壊したところだけを買に行くというのは、1軒だけとか買に行くのは、結構ハードルが高いと思っております。

内川隆則委員

俺は買に行くとは一言も言うたらんとよ。寄附を相談に行けてと言いつつよ。

松雪努建設部長

前回の所管事務調査のとき、それから今日も申し上げましたけれども、セットバック、要は、建築基準法を満たすためのセットバックというところの制度と、先ほどおっしゃった当然、我々はセットバックの部分を、寄附で頂いたものを分筆して、舗装していくっていうような制度はもちろん持っております。

そこで、私も改めて全国的なものを見てみたんですけども、やはり先ほど申しましたように、基本、寄附。おっしゃるように、寄附が前提となっております。

この間の内川議員の質問にも答えましたけれども、建築基準法上4メートルの道路に2メートル接しておかなければ家は建てられないと。じゃあ4メートルの道路を4メートル50センチにするのに自分が50センチ余計下がるのかというところで、この間の一般質問でもお答えしましたとおり建築基準法上で、50センチを求めることはできないと、そこは個人の寄附になってきます。

当然、その50センチを例えば10メートルでしたときに50平米自分の土地が減ると、要は自分の資産が減るといふようなところまで建築主の方が、そこをよしとしていくのかというようなところなんですね。そのせめぎ合いだと思うんですよ、内川議員。

要は、道路が広くしたほうがいいよね、みんな思っている。じゃあ自分のときになったときに、じゃあ余計50センチ下がるかっていうところなんだろうというところで、そのせめぎ合いだと思っております。だから、先ほどから申しておりますように全国的な流れとして

は、あくまでも寄附が前提と、セットバックの寄附っていうところが前提になっているんだろうというふうに思っているんです。

ですから、この協働の道づくりも接道補助もセットバックの要綱も同じですけど、その辺を我々も考えていきたいというふうに思っているところでございます。

以上です。

内川隆則委員

俺が言っている熱意がなかなか伝わらんが、俺はそういう努力ができんかと、もう寄附に頼らざるを得ないから、それを頼らざるを得ないような気持ちを、市役所はそういうアタックができないのかと。

市民が、小学生の小さい子供たちが、より小さくなって歩いて行きよる問題に対して、一日も早くどう解決していくかというふうな気持ちに、それを狭隘したところの人たちに、どう考えますかっていうような気持ちを、なぜ伝え切れないのかというふうなことを俺は一生懸命言いよるつもりよ。

松隈清之委員長

それでは、今言われるように、現状の制度がそうなっている以上はそれで、今言われるように熱意をもってお願いするしかないと——現状では、それをすべきだということもありますし。では、言われたように、いや、言っても、心情に訴えて、していただく方はそれはそれでいいんだけども、いや言っても、それは自分も損するのは嫌だと言われる方もおられるでしょうから。

やっぱり、実際運用されていないような今の仕組みを、部長が言われるように見直していくべきだろうと僕も思うわけですよ。

で、全てのところに、じゃあ4メートルすればいいじゃないかと言っても、なかなかそれは現実的じゃないだろうし、じゃあしたからといって、開発してくれるわけでもないところもあると思うんですよ。

だから、接続道路整備補助事業、こういうのも、より民間の方が、これだったらやってもいいと、ここでやらしてくれって言われるような制度にしていけば、要は自分たちで、ここを開発していける、ここならもっとやってもいいかもしれんっていうところを見つけてくれると思うわけですよ。

それは、家を建てても売れるというようなところを探してくれると思うんで、今この制度が利用されていないってところで、もうちょっとこれを鳥栖市のメリットで人口が増える、今後人口減少していく中、あるいは市街化区域内の残存農地を解消していくっていう鳥栖市のメリットをどこまで評価していくかだと思うんですよ。

それに対して、じゃあよそは寄附だけだけど、いやうちはもう土地でも出すと、それをしてもやったほうが、鳥栖市のメリットになるっていうことであれば、その方向性は見直していいと思うんだけど。

そこは、今ちょっと僕の意見なんですけど、委員さんの中でも、もしそういうことでまとめれば、そういうこともまたお願いしていくと思うんですけど。

内川隆則委員

ちょっと待て、その前に、そんな話をするなら、私の意見は要らんわけよ。その前に、私が今言ったような熱意は、建設課としてできないのかっていうふうなことを、できないならできない、武士は食わねど高楊枝、お役人が何でそこまで頭下げにやいかんかというふうにするなら、そげんははっきり言ってくれ。そういうふうにする。

佐藤課長、あなたの家の裏ぐらいのところ、いぬお病院の曲がり角、池田の堤の、あれ私が相談に行って、塀が取っ払われたときに相談に行って、少しは広くなったわけやろ。なるとるわけやろ。そういうことを俺は言いよるつもりよ。

それをできないならできないって、はっきり言ってくれ。

松雪努建設部長

そこのお答えは、この間も一般質問でお答えをさせていただいていましたとおり、他自治体の制度も含めて、調査・研究してまいりたいというお答えをさせていただきました。

そこには、偽りはございませんので、まずは調査・研究させていただきたいというふうにご考えております。

松隈清之委員長

改めてよくしていくちゅう制度づくりはまたやるとしても、現状まだ今の制度なので、内川委員言われるように、その中で、結果出す、お願いをするのが必要であれば、そりゃお願いもせないかんやろうし。

問題は、どっちもそうなんですけど、安心安全であろうと、市街化区域内の人口増だとか、残存農地の解消にしても、行政として目的があるんですよ。やっぱそれを達成せんと幾ら制度をつくったって、いや制度をつくりました、で終わるけど、行政目的は一向に達成されないわけですよ。

だから、そこに対して、言われるように熱意が大事なら熱意を持たないかんし、その熱意だけでは解消できないんであれば、じゃあ制度自体を見直していかないかんので。

熱意はお願いするとしても、熱意をお願いして、なおかつ制度的に、もし変えていく必要があるんであれば、委員会として皆様そういうふうにするべきだと思うんであれば、そういうふうにもた担当課のほうに、建設部のほうには申し上げたいと思いますんで。

どうですか、やっぱり使い勝手の悪さ、あるいは、いや、こんぐらいじゃねっていうことはあるんですか。

それとも、ここをこう変えたほうがいいっていうところは、以前もちょっとありましたけどね。タイミングの問題とかありましたよね。

古澤貴裕都市計画課庶務係長

開発の接道補助の件につきましては、さきの委員会でもお答えをさせていただきましたとおり、この分については非常にいい制度だという御評価は頂いております。

この制度創設に先立って関係団体、宅建協会であったり建築士会であったり、土地家屋調査士会だったり、行政書士会だったり、そういった方とも意見交換をしながら制度をつくって、こういう制度は非常にいいということで、評価をいただいております。

ただ、問題として、今回図面をお出ししておりますけど、やはり一つの問題として、4メートルない道路というのは非常に家が張りついているというところが問題としてあると。

じゃあそれだけかという、それだけじゃなくて、やはりまだ広げられる可能性があるっていうところも実際ございます。

今お話をしているのが、事業者としては、やはりこういう制度はなくしてほしくない。やっぱり使える分は使いたいというお話もいただいております。

ただ当然、地元の地権者さんの同意であったり、事業の採算であったり、行政機関との調整であったり、やっぱり一定年数開発に当たってはかかるというお話も聞いておりますので、この制度を継続しながら、またこの制度を十分周知していく必要もあるのかなと思っております。

この制度を創設したときは、関係団体に周知をして回ったんですけど、また今年度もそういった団体に周知をしながら、またどういった制度になればより使い勝手がよくなるのかっていうところも聞き取った上で、また今後も検討していければなと思っております。

以上です。

松隈清之委員長

よそは、もちろん寄附、ここも用地費は対象外なんですよね。ただ、ほっといても、残存農地もなくならんし、道も広くならんわけで、どこまで鳥栖市にとって、今人口増やしていきたいとか、残存農地なくしたい、市街化を進めたいって思っているかだと思うんですよ。よそがしているか、しないかじゃなくて。

いや、うちはお金出してでもやる、そのほうが、地域の人口減少の中とか、新しくやっぱり人も増えていってもらわないかんっていう思いと、その補助額。

あるいは将来的な、そこから先の開発される場所の固定資産税とか、そろばんも含めて、

やっぱ補助の仕方とかも考えるべきだと思うんですね。

逆に不動産関係者とかは、基本寄附だっていうのを分かっているから、そこまで逆に無理だと思って要求しないのかもしれないけど、もっと金額の上限を上げるとか、あるいは開発面積によって金額を変えるとか、そういう見直してというのは、ぜひやっていただきたいと思うんですけど、どうですか。

藤川博一建設部次長兼都市計画課長

すいません、この開発行為の接続道路に関しては普通にセットバックとは全然違いますんで、ちょっと地図見てもらったほうがいいかな。16ページ見てもらっていいですか。

アルファベットでいうとI、轟木町の事例をここに挙げております、真ん中のところですけども。

これ、もう家が張りついた前面道路が4メートル未満、この真ん中にある田んぼ、個人所有地のために、これだけの家、土地、補償費払って税金を突っ込んで4メートルにやるということなんですよ、はっきり言って。

もう一つ極端な例を言いますと、19ページ。これ村田町の事例になりますけれども、たまたま、両方ともですが、そこに行くまでの前面道路は、恐らく田んぼなんですよ。で、これ物件ありません。

ただ、これも個人の土地のために、じゃあ買うのかと。まさか寄附してくださいと言えないんですよね、他人の土地を。

Aさんの土地を開発する、そこに人口増やしたいからちゅうことでBさんの土地を寄附してくださいってはないんで、恐らく開発行為の道路を、どうにかして広げろっていうことで言われるのであれば、もう本当に先ほどから建設課長言っていたように、何か事業化して買収して、普通の道路事業としてやっていくしか手はないと思います。

松隈清之委員長

ということは、この制度では何も解消しないということ。

藤川博一建設部次長兼都市計画課長

何もならないじゃなくて、どうにかして、全て解消——極端に言えば、ここに載ったところ全て解消しろみたいなことになれば、恐らくどこか買収するとかしなければいけないのかなと思います。

松隈清之委員長

全て解消されるかどうか、もちろん分からんし、特に民間業者の開発に対して補助するわけだから、民間業者にメリットがあると思わなければ、それだけの話で、できるところをやってもらえばいいんですよ、こっちから、ここをしてくださいって話じゃないんで。

そのときに、使い勝手がいいかどうかで、じゃあ、民間の開発意欲が湧くのであれば、ぜひ、民間にやっていただく、行政としてそこまでしてもらえらんだったらぜひやりたいって言っていただければ、ここに限らずやっていただくところがあるのであれば、それで結構。

何もしなかったら何も変わらんわけで、全部が解消される制度をつくれと言う気もないし、解消されるものが幾つか出てきたら、それはそれでいいわけじゃないですか。

100%はないにしても現状結果が出てないんであれば、そこに見直す余地があれば見直していくのも方法ではないかなと思いますけどね。

どうですか、何か委員のほうから御意見があれば、

西依義規委員

また安全安心のほうに戻っていいですかね。

例えば、やっぱり児童とか通学路とかを優先に考えて、安全安心で一番子供が通るところで、ここをターゲットにした事業って、拡幅したことが過去にあるんですか。そういうことを事業化して、道路事業として歩道をつくるのはあるか。

通学路の拡幅で、ちょっと広げて、ここを広げましたよっちゅう過去の前例みたいなものはあるんですか、やったこと。(発言する者あり)

松隈清之委員長

休憩します。

午後 2 時13分休憩



午後 2 時24分開議

松隈清之委員長

再開いたします。

飛松妙子委員

いろいろ議論を伺う中で、最初の要綱の中の対象のところ、区長からの要望であることと、拡幅予定地の土地所有者からの寄附の同意があることっていうところで、この同意を区長さんが取るのが非常に難しいことなのかなあっていうのが、今いろいろお話も伺っていて、感じているんですが。ここに第三者を入れての交渉ができるとか、相談窓口があるとか、何かそういうのを考えていくことで、隣近所同士で仲が悪くなったらいけないとか、いろいろ

やっぱりあるから、その辺も必要なのかなっていうのを感じました。

やっぱり寄附っていうところがすごく、いろんなところでお声をいただくので、話し方も寄附とか言うのでなくて、やっぱりそれをするによって、こういうメリットがありますよっていう、いろんな控除がありますよとか、そういうところも含めての資料というか、そういうのも何か作成して、取り組むことが必要なのではないかなっていうところを感じました。

今後、この要綱も見直しをしていただくってところですので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

あと、済みません、続けていいですか。空き家のところですが、ちょっと教えていただきたいのが、まず①と②で、空き家と最初に確認をどういふふうにしたのか、実際使用されているってところが、住んではないんですけど、管理をされているって意味なのか。この2つを教えていただけていいですか。

佐藤晃一建設部次長兼建設課長

まず、平成28年に業者に委託をしまして、空き家の件数を確認をしております。これにつきましては、前年度に行いました税務課の全戸調査等を基にしまして、空き家とか水道の閉栓状況ですね、そういうのも参考にしながら、ある程度空き家を把握して、市内全部の空き家はこのくらいはあるということを確認しております。

平成29年度から、建設課の職員によりまして新たに水道の閉栓がされた空き家に一応出向きまして、外側から目視で、空き家になっているところというのは洗濯物を干していなかったり、草が生えていたり、大体確認できます。

そういうことから、ここは空き家ですということを確認したり、前年度空き家になっけていても、そういう場所も全部建設課で確認しまして、現在使用されていたり、新しく空き家は住居が建っているところがあるので、そういうところについては使用されている。それから、空き家だったけれども除却されているのを建設課の職員にて出向きまして、確認をしております。

飛松妙子委員

ありがとうございます。では、今後、この507件から、どんなふうに移していくというふうに考えていらっしゃるか教えてください。

犬丸章宏建設課長補佐兼庶務住宅係長

空き家の移移につきましては、当然、高齢化というのが進んでいって、高齢の単身の方は増えていくというふうなところがありますので、状況としては増加傾向に向かうのではないかとこのふうなところが一つ考え方としてはあると思ひます。

空き家になった物件を、あとはどういうふうに活用していくのかっていうところを、いろんなところを参考としながら、検討を進めていく必要があるのかなというふうには思っているところです。

飛松妙子委員

ということは、今から考えていくってということですかね。分かりました。

松隈清之委員長

ほかにありますか。

古賀和仁委員

空き家のところですけども、現在、500戸ぐらいあると。これまで空き家について有効に何か活用されたところがあるかどうか、今まで調査しながら、空き家だからといってそのままの状態じゃなくて、空き家といえども個人所有の財産ですから。この有効活用が、これまで何かの形でされたところがあるかどうか。

松隈清之委員長

古賀委員、今の有効活用っていうのは、例えば、特別な利用状況ちゅう形態ですかね。

空き家になっていても、誰かが借りたら、それは活用されていることにもなるとやけど、特別な利用状況をっていうことですか。

古賀和仁委員

何かの形で、別の形で利用されたところがあるかどうか。

松隈清之委員長

別の形、何か分かりますか。

犬丸章宏建設課長補佐兼庶務住宅係長

空き家の調査というのを毎年実施をしている中で、資料22ページのほうにも記載をさせていただいているとおり、一旦水道等の閉栓状況等から、空き家というふうに確認をしても、その後、実際に住宅として使用されている場合、それとか住宅であったところが、ほかの事務所とか、店舗として活用されている場合といったところが住宅の場合が128軒、その他、事務所等ですけども、それが27軒というふうな、実態としては空き家を別の形で活用されているというふうな現状としては、今の128軒と27軒というふうな状況です。

古賀和仁委員

市街化区域と調整区域の中での割合というのはどういうふうになっているのか分かりますか。

犬丸章宏建設課長補佐兼庶務住宅係長

市街化区域と市街化調整区域でまた数を当たれば、そこは確認ができると思いますけれ

ども、今の時点ではその数は把握していません。

古賀和仁委員

これっていうのはあくまでも住宅だけということですか。

犬丸章宏建設課長補佐兼庶務住宅係長

本市の空き家に関する計画というのが基本的に住宅を対象として、空き家のそういった有効活用とか、そういったのを図っていこうということで取り組んでいるところでございますので、今のところ住宅だけを対象にしております。

古賀和仁委員

ほかの自治体では空き家を特別に空き家バンクか何かでやったりしていて、何とかして活用しようという取組があると思うんですけど、本市の場合はそういう形の一種の不動産屋みたいな感じになるかもしれませんが、何らかの形でも問い合わせが増えればそれに紹介するとか、そういう形というのは、そういう体制はあるのかなのか、もう全く不動産屋任せなのか。

犬丸章宏建設課長補佐兼庶務住宅係長

本市では空き家バンクの制度に取り組んでいるところでございまして、なかなか空き家の所有者の方の御意向もあって、バンクに登録をされたいっていうケースがなかったものの、現在、登録している数としては2件程度というふうなところではございます。

実際、空き家の所有者の意向確認をしながら、できるだけそういう流通に乗せるといいですか、不動産屋さんを通して、多くの人に活用していただくっていう方策としては、空き家バンクっていう制度も有効かと思っておりますので、そういったところも併せて取り組んでいるところでございます。

古賀和仁委員

空き家自体を利用するために何かの補助制度っていうのが国にもいろいろあるわけですよ。そういうのを使って、本市でも何かやられたところがあるのかどうか。なければないで、あるならあるで、何かあれば。

犬丸章宏建設課長補佐兼庶務住宅係長

空き家の活用に対する補助としては、今あるのが、例えば、古くて周りに危険が及ぶような空き家を解体される場合の除却に対する補助ですね、そういったところは現在補助制度として運用しておりますけれども、例えばリフォームとか、そういったところに対する補助は今のところは設けてはいない状況です。

古賀和仁委員

将来的には何らかの形で、そういう制度を設けて活用を進めたいという、そういう方針あ

それでは、次回は本日のいろんなやりとりを踏まえまして、委員のほうから、このような取組はどうだろうかという提案を執行部のほうに、ぜひそれぞれ持ち寄っていただきたいと思いますので、そういった場にしたいというふうに思います。

次回の開催につきましては、4月27日午前10時、委員会室のほうで行いますので、よろしくをお願いいたします。



松隈清之委員長

それでは、以上で本日の日程は終了いたしました。これをもちまして建設経済常任委員会を閉会いたします。

午後2時49分散会

鳥栖市議会委員会条例第29条の規定によりここに押印する。

鳥栖市議会建設経済常任委員長 松 隈 清 之

