

# 建設経済常任委員会記録

平成 27 年 2 月 12 日 (木)

場所：鳥栖市議会 第 3 委員会室



平成 27 年 2 月 12 日 審査日程

月 日	摘 要
2 月 12 日 (木)	陳情協議 陳情第 32 号 「都市計画の見直し」に関する要望書 〔協議〕

## 1 出席委員氏名

委員長 藤田 昌隆

副委員長 江副 康成

委員 森山 林 齊藤 正治 内川 隆則

中川原豊志 西依 義規 樋口伸一郎

## 2 欠席委員氏名

なし

## 3 委員会条例第 19 条による説明員氏名

建設部長 詫間 聡

都市整備課長 野田 浩

〃課長補佐兼都市計画係長 実本 和彦

## 4 議会事務局職員氏名

議事係主査 横尾 光晴

## 5 日程

陳情協議

陳情第 32 号 「都市計画の見直し」に関する要望書

[協議]

## 6 傍聴者

なし

## 7 その他

なし



開会

午後 1 時 10 分

開議

藤田昌隆委員長

皆様、大変お忙しい中、建設経済常任委員会をただいまから開催をいたします。

oo

陳情協議

陳情第 32 号 「都市計画の見直し」に関する要望書

藤田昌隆委員長

本日は、前回に引き続きまして、陳情第 32 号 「都市計画の見直し」に関する要望書についての協議を行います。

先般、50 戸連たん制度の部分に対して、各委員の方から御意見がありまして、ぜひ執行部のほうから説明を再度お願いしたいということと、あと、佐賀とかそういうところの成功例とか、なぜ鳥栖でこの 50 戸連たん制度が進まないのか。その辺も含めて、説明をお願いしたいということ。

では、早速執行部のほうから説明をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

野田 浩都市整備課長

委員会から要望がございました 50 戸連たん制度の概要ということで、資料を作成しております。1 枚目が概要、2 枚目につきますが、鳥栖市の 50 戸連たん制度の区長説明会と町区説明会の内容と意見等を記述しております。

それでは、1 ページ目の 50 戸連たん制度の概要から、うちの実本補佐のほうから御説明を差し上げますので、よろしくお願いいたします。

実本和彦都市整備課長補佐兼都市計画係長

それでは資料に沿って御説明をさせていただきます。

まず資料の 1 枚目をお願いいたします。

この資料は、鳥栖市と佐賀市の 50 戸連たん制度を比較するために作成した資料でございます。

まず、それぞれの類型、根拠法についてでございますけれども、鳥栖市は集落活性化タイプ。これは都市計画法第 34 条第 12 号に基づくものでございます。

佐賀市につきましては、市街化区域隣接タイプ。これは都市計画法第 34 条第 11 号に基づくものでございます。

これらはともに少子高齢化が進む市街化調整区域の既存集落の活性化を図ることを目的として、制度を運用しているものでございます。

次に、建築物の用途のところを御説明いたします。

これにつきましては、ともに、戸建専用住宅で分譲住宅も可能ということになっております。ただし、佐賀市の場合には、そのほかに兼用住宅であったり、150 平米以下の店舗も許可をするということになっております。

次に敷地面積でございますが、鳥栖市の場合には特に規定はございませんが、開発基準で、通常 200 平米以上となっておりますので、それが基準となることとなります。

佐賀市におきましては、250 平米以上必要ということになっております。

続きまして、建築物の形態規制、それともう一つ下の除外区域、もう一つ下の区域の位置というものでございます。

これはともに同じでございます。建築物の高さは 10 メートル、災害のおそれのある区域や農用地として保全されるべき区域、環境上、保全すべき地域を除いた、市街化調整区域が設定の対象というふうになっております。

次に、建築物の連たん性というところでございます。

これもともに 50 以上の建築物が、敷地相互間 50 メートル以内で連たんというところは同じでございますが、佐賀市の場合には、これは市街化区域の隣接タイプというものでございますので、市街化区域内にある建築物も含むと、含んで数えるというふうになっております。

次に、少し飛びまして、下から 3 列目、排水施設整備状況ということがございますが、鳥栖市は公共下水道等の整備地区を指定するというようになっておりますが、佐賀市にはそれがございません。

次に、一番下、その他の欄を見ていただきまして、鳥栖市の場合には、地域住民の合意がありまして、それを市が県に申し出て、県がその区域を指定するという事となっております。

一方、佐賀市の場合には、区域は指定しないと。申請ごとに調査して、認可するというような形になっております。このページにつきましては、簡単ですが以上です。

1 枚めくっていただきまして、次に、鳥栖市が 50 戸連たん制度の運用を開始して以降の説明会の開催状況及びそのときに出された意見でございます。

平成 23 年 12 月に該当町区の区長様に対し説明をしております。



そこで、御意見、主なものとしましては、下に書いておりますけれども、「家が建っても、集落が活性化するとは思えない」と。とあと「税金が高くなるなどのデメリットもあって、住民合意が難しい」「モデル地区を一つ定めて進めてもらって、その状況を見たい」というようなものがございました。

次に、その後、希望されました6町区に対し説明会を実施をしております。そこで出た御意見といたしましては、「開発できる区域が少ない」「50戸連たんではなく、市街化区域編入をしてほしい」また、「集落外の人が入ってくることで、トラブル、自治会に入らないとか、区役とか地元行事のいろんなことで、よその人が入ってくるのが心配だ」というような意見も出ております。また、「他の町区の状況を見て判断をしたい」というふうに出ております。

資料については以上なんですけど、先ほど鳥栖市と比較しまして、説明をいたしました佐賀市、34条第11号による50戸連たんの佐賀市の実施状況について、聞き取りをしましたので、その内容について、口頭ですけれども申し上げたいと思います。

制度の目的としましては、佐賀市の場合は、人口がもう佐賀市以外に流出をしているという状況でありまして、それを食い止めると、防ぎたいというものと、既存集落も活性化したいというその目的をもって、この50戸連たん制度を導入したということでもございました。

現在までの状況につきましては、もう運用開始から7年目に入っておりますけれども、毎年申請件数は、年ごとに200件ぐらい出ているということでもございました。

申請の箇所としましては、いわゆる合併前の旧佐賀市の調整区域にもうほとんど出てまして、合併をした、いわゆる旧南部3町、川副とか東与賀とか久保田とか、そういったところにはもうほとんど出ていないということでもございました。

今現状といたしましては、7年目に入りまして、制度の見直しとか、検討しなければならないということで、状況分析をコンサルに資料作成なんかを委託をして、今後見直しをしていくというような状況でもございました。

#### **藤田昌隆委員長**

はい、どうもありがとうございました。

今、説明が終わりましたが、御意見のある方は御発言をお願いします。

発言の際は、必ず委員長の指名を受けてから、御発言をよろしくをお願いします。

ないですか。

#### **中川原豊志委員**

2枚目に町区の説明会の資料がありますが、まず確認ですけれども、50戸連たん制度を運用するに当たって、対象となる地域として、ここに書いてある町区が一応対象、そのほかのところについては、対象じゃないという判断でよろしいですかね。

**実本和彦都市整備課長補佐兼都市計画係長**

はい、おっしゃられるとおり、この区長説明会というところがございますけれども、そこに書いてある町区が該当の地域となりますので、そちらに対してまず、区長様のほうに、こういう制度があるということで、持ち帰って御検討をということでお話をさせていただきましたところ、下の6町区から詳しく来て説明をしてほしいということで、御依頼があったものでございます。

以上です。

**中川原豊志委員**

ありがとうございます。

要するに、隣接してる市街化調整区域が優良農地だったり、または排水施設関係が整備されてないとか、そういった関係があつての該当地区がこれだけに絞られてるということなんですかね。

**野田 浩都市整備課長**

ある程度、鳥栖市は調整区域内の50戸連たんでございますので、調整区域内の50戸あるようなところが、これくらいかなというところでエリアを設定している部分でございます。

**中川原豊志委員**

1枚目の下から3番目、排水施設の整備状況というので、下水道または集落排水の整備区域であるというのを原則ということであれば、この辺のところ、例えば、市街化調整区域で下水道ば整備してるとこっていうと、実際あるのかな、ないんじゃないのかなというふうに思うんですが。

てなると、逆にそれを申請してもできないのかなっていう気がするんですが、その辺は違うんですかね。

**野田 浩都市整備課長**

調整区域の公共下水道でございます。この辺で言うと蔵上の集落分がございます。旧蔵上の区画整理区域外の調整区域の分でございますね。

あと、その他につきましては、農業集落排水、で、最後に、それ区域外ということになれば、ここに書いてあるように、合併浄化槽かなんかで対応していただかなければいけない分だと思っております。

**中川原豊志委員**

例えばその辺があつて、条件が厳しくなつて、なかなかこの制度の運用というのが進まないという問題っていうのはないわけですかね。

**野田 浩都市整備課長**

その辺の排水とか、その関係はあんまり聞き及んでおりません。

言われるのが、ここに書いてありますように、地域のコミュニティーですか。それとモデル地区を一つ定めてやってみては、という意見が大半でございます。

#### **西依義規委員**

今回、この商工会議所からの要望書に基づいて、打開策として50戸連たん制があったのではないかということで多分、これの御説明を受けたと思うんですよ。

これ見ると、要望書には、その既存の自治会の人口減少の歯止め策や活性化のために、都市計画を見直していただきたいという要望のために、市としてはこの50戸連たん制度が、自治会の人口減少の歯止め策になると思われてされたのか、それとも県が言ったからされたのか。

この本気度があんまり伝わらなくて、区長さんに説明して、もうこれだったからもういいよって。じゃあ人口減少の歯止め策は今何だと思われ……、その辺が、どういう姿勢でこれを進められたのかなと思ってですね。その当時の話でもいいですけど。

この50戸たん制度が人口減少の歯止め策になるんだよって説明会に行かれたのか。いや、こういう県の制度があるんで御紹介に行かれたのか。

#### **実本和彦都市整備課長補佐兼都市計画係長**

人口減少の歯止め策というか、要は、既存集落の活性化ということで、当然既存集落において、少子高齢化が進んでいる地区ということになっておりますので、それに対しては、地区に指定すれば、そこに分譲住宅を建てて人を入れることができるということで、歯止め策の重要なものだとということで導入をしたということで聞いております。

以上です。

#### **西依義規委員**

例えば、普通の今まで、これまで市が行われた政策ですよ、もう市が本気でやろうと思ったら、何回も何回も説明会して、これが絶対、集落の人口減少の防止になるんだよ、だからこれをやるべきだというふうにするのかなと思うんですけど、これ見ると、そうではないよなんで、そこはやっぱり調整区域というところがあるんで、そういう、推さなかったんですかね、そこは。

#### **実本和彦都市整備課長補佐兼都市計画係長**

これが、その1枚目の一番下、その他の欄にも書いてありますとおり、地域住民の合意を得てということもございまして、どれぐらいの合意を得るのかということも、地元で過半数にするのかとか、3分の2にするのかとか、もう全会一致にするのかっていうのは、その決め方においても、地域で、やっぱりそのあとのいろんな遺恨っていうか、そういったものが

残らないように、きちんとお話をさせていただくということが前提となっておりますので、そこで多分いろいろな地元でのいろんな意見、賛成反対の意見が多分出ていると思いますので、あとは地元のほうでお話がまとまればということで、お話をさせていただいているんだろうと思います。

#### **西依義規委員**

いや、例えば、この道路を拡幅するんだぞと、例えば街中にどんと道路。市がそういう方針であれば、地元の合意、同じ地元の合意かどうかわからないですけど、ちゃんとそういうことで、市はこういう方向性なんで協力してくださいということで合意が成り立つじゃないですか。

この場合は、区長さんに何かこう責任を押しつけた形にちょっと見えただけで、市は御紹介だけだったのかなと思ったんで、ちょっと聞いたでした。

もういいです、はい。

#### **江副康成委員**

すいません、ちょっと資料の質問になるんですけども、上から3つ目、建築物の用途のところ、佐賀市の場合、市街化区域隣接タイプの場合は、150平米以下の店舗とか兼用住宅とかできるようになってるんですけども、鳥栖市の集落活性化タイプ、こちらのほうも、このときには、これ想定してなかったんでしょうけども、ここまで含めての活性化というのはできるんでしょうか。

#### **藤田昌隆委員長**

答えられますか。

#### **野田 浩都市整備課長**

建築物の用途で、鳥栖市の分は150平米以下の店舗が入ってないってことですかね。

戸建て専用だけになっております。それで、活性化が図れるかと言われれば、ちょっと難しい問題だと思っております。

#### **江副康成委員**

現状が入ってないってわかるんですけど、今後、そこまで含めることが、この制度として、可能かどうか及び下のほうの道路の整備状況のこの佐賀のほう見ると、150平米以下の店舗は6メートル以上の道路に接続すべきということで、道路が一つ何かキーワードになるのかなというふうなちょっと思うんですよ、見てて。

そういったところで、もうちょっと集落活性化タイプ、その手続の面での改善もあるんでしょうけども、こういった制度設計の部分で、もっと何か柔軟にっていうか、それこそ集落活性化タイプの拠点っていいですか、いつも言う多極ネットワークの最後の部分、一番下の

部分のところのモデルとして、もうちょっと何か柔軟に、人が生活しやすいような部分を、ちょっと制度として反映できるのかなという今後の御要望です。

で、すいません、次に、その他のところの佐賀のほうで、区域は指定せず、申請者が開発行為予定地について該当するか、調査依頼を佐賀市に行い、認められた土地について、開発行為の申請が可能になるということで、基本的には、開発したいという人がいれば、その分を認めるか認めないかとなると、都市計画の線引きのときにも、市街化区域のほうの見方ばっかりするんですけど、裏計画っていうか、基本的に農業生産のほうの形からすると、非常にね、一遍にすとーんと、一斉に開発して、依頼かけてもらって、やってもらえやいいんですけども、一筆かどうかわかりませんが、この区画って形でやるともう非常にでこぼこでこぼこなるんですよ。

そういった何か弊害みたいなやつは、佐賀市の場合に、年に200件ぐらい申請があるんであれば、そういう弊害の部分、計画性のなさっていうか、非常に恣意的なわけですから、どこで来るかわかんないから、受け身的に。

そういったところで問題点みたいなやつは起きてないのかどうかちょっとお聞きしたいんですけど。

#### **実本和彦都市整備課長補佐兼都市計画係長**

佐賀市の現状として、でこぼこになったりとかってというような土地が出てくるのかということですよ。

で、佐賀市の方も、なかなか今見直してっていうか、制度の検証をされているところで、私どもにきっぱりこういうところがだめですよというのは、なかなか言いづらいところはあるみたいなんですけど、お話を聞いていると、やっぱりおっしゃってるような、虫食いで出てきたりするところがありまして、スプロールは否めないというようなところで、当然それに伴っての下水道整備等の、インフラコスト等も増加ということはおっしゃってます。

以上です。

#### **齊藤正治委員**

ここに、鳥栖市集落活性化タイプと市街化区域隣接タイプと両方出ておりますけども、鳥栖市において、その市街化区域隣接タイプが、なぜ取り入れられなかったのか、お尋ね……。

#### **実本和彦都市整備課長補佐兼都市計画係長**

市街化区域隣接タイプが、なぜ導入されなかったかといいますと、鳥栖市の判断としては、鳥栖市は、線引き、区域区分をしております、計画に基づいた市街地の拡大というもの、それに伴って、計画的にインフラ整備等の予算もつけていくというふうな、計画的な市街地形成を行っていくという観点でございまして、この市街化区域隣接タイプというの導入すると、

ある意味、線引き、区域区分が形骸化すると、要は、そこからじわじわといくということになれば、そのこと自体の意味も薄れるということで、この集落活性化タイプ、既存集落は維持活性化していこうという判断をしたのだらうと考えています。

以上です。

#### 齊藤正治委員

恐らく鳥栖市の判断だと思うんですけども、余りにも小さく世の中ね、見過ぎてるのかなってというような気がするんですけども、いわゆる佐賀市がこういうものができる、鳥栖市はこういうものができるってことであれば、これはあくまでも、県と鳥栖市の独自の判断でできると、両方ともね、ということだと思うんですね。

だからそういったことになりましたと、現実には、当時の、あなたが担当者じゃないわけで、担当者に聞かにやいかんところじゃあろうけども、この平成 23 年の、現実、23 年経って、これ説明会して、今日まできてないわけですよ。

先ほど西依議員が、何でも取り入れたのかってという話は、これは市長の答弁の中に、全体的には、鳥栖市としては人口がふえてると。集落ごとの、減っていることについては、自分は知らなかったと。

だから、どういうふうにならそういう指示が来たのかはわかりませんが、じゃあ集落の活性化はどうしてやるのという中で、苦肉の策として、この集落タイプというのが出てきたわけですね。

だから都市計画法の中に、ほら、県の平均人口の何%以上とか何%以下とか、そういったものがあるわけですけども、そういったものを鑑みたところで、この 50 戸連たん制度……。しかしながら、これ一回、集落活性化タイプつくったけど、周囲がね、全部がちがちなんですよ。もう全然余裕がない、建てる余裕はない。全部そのね、これ見りゃ、もう全部もう外回りは決まってるわけですよ。

これでは、何ぼしてもね、集落タイプが活性化っていうのは、まず難しい。大体手を挙げるところがまず少ない。そんな自分の家の角の広さぐらいしか余裕ない、各地域には。だからそういう、それが現在の集落なんですよ。

だから本当に集落を活性化しようとするときには、逆に言えば、この市街化区域隣接タイプと集落活性化タイプというような、こういったものをミックスしたような形で、つくっていくと。あとはもうの開発基準とか等々で、縛りとかかけていくっていうなことをしさえすれば、十分に目的が達成していくのではなかろうかと。

現実には、鳥栖の集落ばかり言うけど、京町やろが、東町やろが、同じようにどんどんどんどん少子高齢化の波に押されているわけであって、決してその集落ばかりが問題じゃなく

って、鳥栖市全体の問題として、新しいところはふえてるけど、古いところはずっとそうやって減ってきてるんだよっていうことを認識した上で、やっぱり全体の進め方をしていかななくてはいけないんだろうかというように思っております、その点についての見解をお答えいただきたいと思っておりますけども。

#### **野田 浩都市整備課長**

齊藤議員おっしゃるとおりでございます。

50戸連たん制と、もう一つ開発の中に、全部の町区を網羅したわけじゃございませんけど、既存集落の指定っていうのが、うち、高田と下野、2地区指定されております。その中には、自己用住宅、分家住宅、小規模な工場、開発面積1,000平米以下ですかね。その辺の活用も2集落について御説明をしましろうかなと思っておりますのでございます。

#### **藤田昌隆委員長**

今の答えでよろしいですか。

#### **齊藤正治委員**

私はもう基本的にはね、線引きっていうのは廃止するのが一番。こないだも何か委員長は、無秩序なって言われたけど、都市計画の中で、無秩序っていう言葉は、簡単に使い過ぎるんですね。この都市計画法そのものの中にも、集落こうこうしたら無秩序って、無秩序って一体全体どういうのが無秩序かかって。

現実にもう極端な話言うと、江島の集落の山があるわけですけども、その調整区域内のね、もう山がごみの捨て場でね、ああいうの無秩序って言うわけであって、ほとんどそのほかのところは、大体こうきちんとそれぞれの農地法なり都市計画法なり建築基準法に沿って開発をされてますので、そんなに無秩序っちゃうのが……。

ただ道路が行きどまりとかそういったのは、よくあることではありますけども。そういったことも含めて、やはりまず、そいけん一遍に線引きを廃止せれとは申しませんが、やはりこの50戸連たんのタイプをね、これを再度やっぱり検討していく必要があるのではなからうかというように思っております。

よろしく申し上げます。

#### **藤田昌隆委員長**

じゃあ、すいません私のほうからいいですか。よろしいですか。

50戸連たん制度が進まない理由で、いろんな意見が出てますけど、例えば、集落外の人が入ってくることでトラブルとかね、それから税金が高くなる、そういうのはもちろんわかるんですが、しかし、何かこう前向きじゃないなという感じも受けますし、今、齊藤議長のほうから、そのミックスタイプ、佐賀と鳥栖地区の、鳥栖での。

例えば皆さん方、これだけ出して何の進展もないって、ね、これじゃいかんと当然思っ  
らっしゃいますでしょうし、ほいじゃどこをどう変えたらね、ミックスタイプにするにして  
もですよ。例えば、50戸連たん、要するに50メートルを100メートルに伸ばすとか、その  
辺も、もしできるなら、そういったものを考えてらっしゃるのか。いや、もうこれは反応な  
いから、これでおしまいと思っただけでいいから、これでおしまいと思っただけでいいから、  
これでおしまいと思っただけでいいから、これでおしまいと思っただけでいいから、

どういふところを改善したらこれが進むのか。何かアイデアっていうか、御意見をお持ち  
でしょうか。

実本課長補佐、ぜひ聞きたいです。

#### **実本和彦都市整備課長補佐兼都市計画係長**

おっしゃってるように、その制度の、うちは12号のほうの50戸連たん、佐賀市は11号タ  
イプということしております。

制度をミックスして何かしらということであれば、今、県の条例に基づいた50戸連たんを  
利用しておるところでございますけども、じゃあそれを独自で何か考える必要があるのか、  
もしくは、私としては、この今、鳥栖市が取り組んでいる50戸連たん制度というのも、既存  
集落の活性化に関しては、やれば十分に有効な制度だろうというふうに思っております。

で、問題は、この御意見のほうにも出ておるとおり、なかなかそれに踏み切るのには、や  
っぱりその地元で、これまで良好なコミュニティの中で生活をしてこられて、また新た  
な方がどんどん入ってきて、協力してやってくれるかどうかもわからないとか。やっぱりも  
う身内だけっていうか、近しい方だけの集落がいいとかっていろんな御意見があるとは思  
う、だから、進まないというのも一つあると思うんですよね。

ですので、例えばその、この御意見にも一つ出ておりますけれども、どこがモデル地区な  
りを、実際にお願ひして、そこをやってみて……。もう皆さんその、多分どこかがやって、  
なかなかうまくいくぞということであれば、また声も上がるんじゃないかなというふう  
に考えますので、このモデル地区を一つ定めてってというような、やり方も有効ではないか  
なというふうに考えております。

#### **藤田昌隆委員長**

ありがとうございます。

#### **野田 浩都市整備課長**

一つ懸念されるのが、12号でいくと、地域住民の合意を得ると、佐賀市タイプが申請者、  
申請者というところと開発者ですね。開発者が調査依頼をするということで、地域住民との整合性  
っていうか、その辺が……。

市街化区域にも残存農地ございますけど、排水同意、これが排水同意の中身で、真木町で



ございましたけど、最終的にトラブルがあったときには、申請者が責任をもって対処しますという条文を削除してくる開発業者もおられるんですよね。それじゃ、生産組合長は印鑑を押さないと。

だからうちが、副申つけるのものすごく留意してる部分もございますので、佐賀市のタイプになれば、その、開発者の思惑で進む部分も多々あると考えられますので、実本補佐が言ったように、先ほど言った既存集落、もしくはそのあと 20 町、それを除く 18 町で、モデル地区をお願いして、調査だけでもさせていただくような方策をとっていきたいと考えております。

以上です。

#### **齊藤正治委員**

それは、今のままのタイプでですか。

恐らくね、この 20 町区の中でも、なかなか恐らくおっしゃる通りの余地がない、建築する。

これはもうよく御存じだと思うんですけども、それは一つはやっぱり今、空き家がふえてきて、そこにぽっと新しい人が入ってきたときも、同様によそからぽっと入ってきますから、いろんな問題が絡んできて、なかなかこう納得させるのにいかないぐらいの状況じゃあるとですけども。

それと一緒に、もう少しやっぱり根本的に、これを見直さないことには、要するに、家を建てられる、50 戸連たんとして建てられる用地を見直さないことには、なかなかこれは、このまま手を挙げるところというのは厳しいというように思ったほうが……、じゃあ今まで何をやってたとかいとかいうような話ですよ。逆に言えば。

平成 23 年にできて、平成 24 年に説明して、この 2 年間というのは何もなくて、担当課はそういう集落の活性化のために、本来ならば、その数年前、これ平成 23 年ですから、平成 21 年頃、そういう質問が出てるわけで。

それから今日までもう 5 年間ほったらかしということと、全然変わらないというように理解を、担当課はしたほうがいいんじゃないですか。

#### **藤田昌隆委員長**

と、おっしゃってますが。(発言する者あり)

#### **野田 浩都市整備課長**

齊藤議員おっしゃるように、佐賀市みたいに 5,000 平米以下というような、土地の余地がないのも承知しております。200 平米以上で数件入るかなと……。

すいません、50 戸連たん対象地区における開発面積調べっていうことで、資料が出てまいりました。

齊藤議員おられる江島町が200平米を1戸として、57戸分の家が建つ開発可能区域面積が、あるという資料になっております。

20町区全部で401戸分。面積にして、15ヘクタールですね。15万343平米……。

それで、そのうち分譲住宅可能区域として、4メートル以上の道路に接する土地が5.4ヘクタールですね。5万4,735平米で、戸数にして188戸分っていう、調査している部分がございます。

#### 藤田昌隆委員長

ありがとうございました。

ということは、まだ土地はあるということでございますか、江島には。

#### 齊藤正治委員

あのですね。どういう……、数字だけ見ればそういうことかもわからないですたいね。

ところが数字だけではね、このもう図面、恐らく皆さん方に、お持ちでなかったら配付したほうがいいと思うんですけども。家を建てた横のあれが余っとるけんがって、それを集約してね、家が建てられるような状況じゃないと思うんですよね。

そういったことが果たしてね、普通に考えて、普通に、ならそこに建てましようっていう人がおるかどうかですたいね。

だから問題は活性化ということについて、どういうふうに捉え……。これは都市計画の市街化区域の家を建てられたところでも、今でも農地の部分が150ヘクタールあるというわけですよね。そこがあるから線引きが……。それを見直す必要もないって言うてるわけですよ、現実的に。

ところが、4メートル道路も通つとらん、じゃあ都市計画の都市計画税、取りながらでも未だかつて4メートル道路も整備をされていない、市道においてもそういうことがあっていながらやん、ね。

だから誰がそこにじゃあ民間が道路までつくってやって、せにゃいかん話じゃないと思うんですね。きちんとやっばり、市が農地なら農地をそこを宅地にするために恐らく市街化決めてるわけだから、そうだったら、都市計画税っていうのは、その部分を取ってるあれからすると、その道路を整備したり、河川を整備したりするのが、もともとの都市計画税の目的の税金ですから。

それで、この昭和48年から今日まで指定はした……。税金は払ってきたけども、そこでされてないっていうのが現実にはある。ましてや、市街化調整区域内の50戸連たんにおいても同じような考え方で行きよつたらね、とてもやっばり人口というのはふえていきませんよ。

まだ、今、全体でふえていきよつけんが、ああそうかなって、みんなあんまり真剣に考え

てないけど、集落は大変ですよ。文化、芸術文化……、いろんな習慣の行事やろうが何やろうができなくなっているですね。

だからそれをだからどうしていくかっていうの……。なら、具体的にそれをね、あんたたちがこれでいって言うんやったら、活性化するにはまだこれじゃない違う方法がありますよっていうものを出していただかにかいかん。ソフトやろがハードやろが。それを出しきらんなら、建てやすくいかにするかっていうことですよ。どっちかですよ。

それぐらい責任を持った発言をしていきよかんと、とても今のような答弁では納得いくような話じゃないと、私は思いますけどね。

#### **野田 浩都市整備課長**

私、先ほど申し上げた開発面積調べにつきましては、あくまでも机上でございます。

齊藤議員言われるように、現実実際に現場を見て言った部分もございますけど、机上の戸数と面積になっているところでございます。市街化区域につきましても、都市計画税の関係で、今まで、下水道整備に重きを置いていた部分もございます。

市街化区域の残存農地につきましては、権利者が輻輳してる部分については、全体的な理解を得られないってということで、途中で道路が止まったり、道路がないがために、一体的な開発ができないために、住宅開発ができない部分もあるのは承知しております。

ことしから、来年度、変える事業に手をつけることになっております。その後、計画道路の推進につきましても、鋭意努力することとしておりますので、よろしくお願いいたします。

#### **齊藤正治委員**

人口っていうのは、年々減っていきよっとですよ。自然減という、非常に恐ろしい、目に見えない恐怖が来てるわけで。

うちが、鳥栖市が人口が全体で伸びるっていうのは、20年間は一応予測はされてるけど、今のような状況だったら、やっぱりマンションとかそういったところに住むしかないというような話でしょうけども。

やっぱり一番問題は、集落、要するに、この鳥栖市を支えてきた人たちをね、ここまでしてきたものをどうやって、やっぱりその、なお一層活性化させていくかっていう、その施策が一番大事な話であって、それが、今でも都市計画道路にかかわらず、市道そのものがやっぱり狭いわけですよ、全体的に、全域。

だからそういったところの拡幅も当然せんと、家も建てられないというのが、非常に一番の問題点があるわけやないですか。だからその都市計画道路をどうのこうのってから言われるけど、それもようやく見直した。それから数年経って、取りかかろうとしてる分野と、全然そのまま放置してる、されるかされないかもわからんような都市計画、たくさんあるわけ

やないですか。それが現実ですよ。

だからそういった中に、誰がほんなら、役所の言うことをね、ああそうですかって、どうしてくれるのっていう話ですよ。そういう大きな責任を役所というのは持つてるということを、やっぱり基本的に肝に銘じとかんと、言い訳ばかりされても、活性化はしないと思うです。局所的な活性化はあってもね、全体的な活性化は、私はしてこないというように。

だから 20 町区、ここにあらわれてるとおり、この 20 町区の問題を、じゃあどうして活性化していきますかって、質問されたときに、どういうふうにやっていくかっていうのは、恐らく答えはできないんじゃないですかね、今のよう状況でいけば。

再度御答弁をお願いします。

#### **藤田昌隆委員長**

詫間部長、ちょっと重たい、重たいっていうか、そう簡単に、「はいわかりました」で答えられるあれじゃないと思うんで。

#### **詫間 聡建設部長**

ただいまの齊藤議長の御質問でございますけれども、今回、議論となっております 50 戸連たん制度の関係、都市計画の見直しの観点からきておるところでございます。今の意見の中で、人口減少というのが一番の大きな問題になってくると理解をいたしております。

現実問題として、50 戸連たんにつきましても、制度の見直し関係、言われますように、平成 24 年から、2 年間全く動いてないということは十分理解をしたところでございます。

今後の対応策として、佐賀市の事例と、あと鳥栖市が今まで動いてない事例の関係等、もう一度精査する必要があるかと思えます。

また、人口減少につきまして、調整区域内の問題と合わせまして、特に市街化区域以内、中心市街地の関係も踏まえたところでも、意見をちょうだいしたところでもございました。

また、市全体の土木行政関係、道路事業、あと都市計画の街路事業等も御指摘をいただいたところでございます。

本日の議題となっております 50 戸連たん制度、繰り返しになりますけれども、全く手をつけていないというところは十分理解をしております。また、道路事業の関係についても、ようやく翌年度から都市計画道路関係が事業に着手できるような状況になってきたところでございます。

しかしながら道路事業関係についても、現在の施策で十分であるのかということには全く思っておりませんので、今後につきましても、道路事業含めまして、都市計画事業関係、また、今回の都市計画の見直しの要望関係も踏まえまして、もう一度精査をしながら、本市と

して取り組んでまいりたいと思っておるところでございます。

以上、御答弁とさせていただきます。

#### **藤田昌隆委員長**

今、答弁ありましたが。

#### **江副康成委員**

先ほどの齊藤委員の市道の拡幅というのは、非常にいいなと思っておるんですが、あと、ちょっと今、50戸連たんというと50メートル以内に拡張するようなイメージが強いんですけど、もちろんそうなんでしょうけども。50戸連たんした場合に、既存集落、今まである調整区域、家が建ってるところ。あちらのほうも、従来の農家分家とか、子供、孫、一緒に住んでたやつが、50戸連たんをすることにおいて、第三者っていうか、どなたでも、入ってこれると。

結局、今、空き家の問題もあります、既存集落。そういったところに、誰かが入ってきてもらわんといかんというときに、その外に、面積がなくても、50戸連たんという制度をとった場合に、中に入ってきてくれる人がおれば、入ってこれるという御膳立てはできるんじゃないかなとは思うんですよね。

そういったことは、もうちょっと50戸連たん制度のときにPRをしていいんじゃないかなと思うんですけども、そのあたりの、もう既にされてるかもしれませんが、そういったところの受けとめ方はどうだったのかなと思うんですけども。

#### **実本和彦都市整備課長補佐兼都市計画係長**

今、江副議員がおっしゃっているのは、50戸連たんの制度を導入をして、そこをやると。そうすると、よそから人が入ってこれますよと。その、入ってこれるっていう、外の人に対するPRということですか。

申しわけございません、質問して。

#### **江副康成委員**

両方ですね。

結局、まちをどういった形で盛り返すというときに、外に、自分たちの既にある内側に、空き家がいっぱいできてても、外に新しい人が入ってくるから、全体として人口が盛り返すというようなイメージなのか。

あるいは既存集落を、昔みたいに人がたくさん、たくさんっていうか、人が住んでる人がいる、町自体を維持するということにですね。どちらかという今、拡張よりも集積をするような、今、どちらかというコンパクトシティー、田舎の中の、調整区域の中のコンパクトシティーですよ。

やっぱり効率がよい、何か助け合いというかね、いろいろな意味でもぬけない、そういったところのやつをね、制度をつくる人、地元の人、入ってる人、そのコンセンサスがどういったところまで問われてるのかなというような質問です。

いろんな意味での、はい。難しいですかね。

そのあたりを、土地がないと言わなくて、今までであるところの面積の集落を少なくとも維持するために、人が住んでたところに、人がいなくなったと。おじいちゃんが1人住んでたけども、子供さんが遠くにいて帰ってこない。そういうところ、別のところから自由に入ってきやすい。あるいは畑も、そこを買いいたいという人があれば、家建てて、新しい人が入ってくるとか、そういったのはイメージを、何か全体でイメージをもうちょっと共有できるのかなというふうに思うんですけども。

そのあたりの全体的な把握はいかがですかということですよ。

#### **実本和彦都市整備課長補佐兼都市計画係長**

おっしゃってるのは、結局、その50戸連たんをすることで、集落が、要はどのように活性化してというか、にぎやかになって、町の行事とか区役とか、いろんなことをやっていけるという、その50戸連たんをすることで、要はその、既存集落のまちづくりがどうなるんだよってというようなイメージということですか。

それをもっと皆さんに共有したほうがいいと、こういう未来があるよというようなことを、もっときちっと説明をしたり、情報を流していくべきじゃないかというようなお話だと思うんですけど、確かにおっしゃるようにそういうことだろうと思います。

以前、平成23年度に説明をさせていただいたときも、当然その、こういう区域の、おおよそのこれぐらいの区域の中に、皆さんの町ではこういう場所がある程度空いていて、家を分譲することも可能ですよというようなイメージ。

そこに外から人が入ってきていただいて、町自体の人口も維持できたりとかっていうようなことは説明してると思うんですが、確かにそのことをもっと詳しくというか、PRはされてないんだろうというふうには思いますので、今後、何かしらの方法を考えなければならぬというふうに考えます。

#### **江副康成委員**

ありがとうございました。

例えば、蔵上の御田舞とか、ああいう伝統行事をずっと維持されてます。しかし旧蔵上町の子供さん、お孫さんじゃなくて、1丁目か4丁目の外から入ってこられた方が受け継いでやってる部分が多いんですよ、基本的には。伝統行事の受け継ぎも含めてですね。

だからそういった意味で、それが周りに区画整理して大きな町になって、それを維持する

のか、がぼっと。あるいはもう既にあるところの中に、そこに従来住んでいた人レベル以上の人を集積させて、そして維持するというのも、同じなのかなというふうに思うもので、そのあたりのことをお願いしたいということと、あと1点が、鳥栖の場合は、県条例に基づく施策ということ、制度ということですよ。かちつとしたやつですよね。県の条例だから、もうテーブルにのってるやつ。佐賀市のやつは市条例じゃないですか。

となると、鳥栖市も条例つくれば、もうちょっと柔軟に、かゆいところに手が届くじゃないけども、もうちょっと柔軟な制度設計ができるのかなというように漠然とした期待あるわけですよ。

だから今の県条例のやつをベースに、もうちょっとニーズに合ったっていうか、ような条例もね、もう提案して、制度として、使いやすい形にして、やられるというような方向性はいかがなのかなと思うんですけども。

**藤田昌隆委員長**

できますか。（「休憩しゅい」と呼ぶ者あり）

休憩しますか。

じゃあちょっと暫時休憩をいたします。

**午後2時8分休憩**



**午後2時19分開議**

**藤田昌隆委員長**

それでは再開いたします。

野田課長、よろしくをお願いします。

**野田 浩都市整備課長**

江副議員の鳥栖市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例の制定についてでございます。

鳥栖市と佐賀市タイプをひっくりめた50戸連たん制度の運用に向けて、鋭意調査研究に努め、努力してまいりたいと考えております。

よろしく願いいたします。

**藤田昌隆委員長**

よろしいですか。

先ほどから皆さんの意見の中で、例えばこれ、もう市の条例、県じゃなくて市で条例つけて、これを50戸連たん制度、ミックスさせてっていうことと、あと建築許可ですね、いろんなね。そういうものも含めて、どうすれば、例えばそういうものがきちんとなるか、要するに今、建設業界っていうか、商工会議所から、出てますその要望書から見ると、線引きの廃止ということを言われてます。

そういう中で、果たしてその線引きを全部廃止していいのかっていうところも、私個人としては、まだ疑問を持っていますし、ある程度その縛りも必要じゃないかなと、私は思っています。

皆さん方、どういうふうに思っているかちょっとわかりませんので、本日は50戸連たん制度、これがいかに普及してないかという確認と、それと、今後のやり方を、先ほどあるモデル地区をつくってやっていくのか。それから、もういっそのこと条例を変えて、条例つくってやっていくのかっていうところまでは、ある程度、示しをつけないと商工会議所の回答としては、非常に今のままじゃ難しいと思うんですよ。

#### 内川隆則委員

ちょっとその前に、私の意見ですけども、思うのは、今、説明のあったように、佐賀市の場合は、旧佐賀市以外のところで開発が幾つか進められていると、50戸連たん、ということやろ。（「逆です。旧佐賀市が50戸連たんを。南部3町については、全然」と呼ぶ者あり）。

それでね、鳥栖市の場合は、市街化区域と調整区域の線引きをしてきて、全然合併をしてこなかったわけよね。で、数年前に合併の問題のとき、この線引きの問題によって合併がパンクしたわけよね、一口に言うと。

だから、そういう経過を踏まえると、市街化区域と調整区域が長年続いてきた関係で、いわゆる町の整備っていうのは、ずっと市街化区域に集中してインフラも全て進められてきたというふうに思うから、言うなら、調整区域は、そういう意味では、人が集まる中心の場所では向かないというふうな感じに、整備されてきたんだろうというふうに思うわけよね。

私はもっと言うなら、農家がもっと活性するなら、調整区域に住む人たちも、減りはせんじやろうというふうな思いはあるわけですよ。

だからそういう意味からすると、50戸連たんをしたとしても、なぜ進まないのかというと、やっぱり業者にとって、ここはつくったとしても、人が買うてくれんというふうな思いがあって、魅力がないということで開発を二の足踏みよっちゃろうというふうな思いがするわけよね。

だから、もし仮に佐賀市のような、少し緩めたとしても、恐らくあんまり積極的に、業者



は考えんではないかというふうな思いがします。

したがって、じゃあなら、線引きを廃止するかというふうなことになるのと、これまた、やっていいのか、やって悪いのか、利点と欠点が出てくるだろうと思うから、その辺をやっぱりきちんと精査して、利点と欠点はこうなんですよっていうことをしっかり明らかにして、現時点ではこうしたほうがいいのかというふうな、進め方したほうが一番いいんではないかというふうな思いがしますので、私自身はもう結論めいた話したかもしれませんが、また、その話はのちほどしてもよかろうと思いますけども。

また、私はそういうふうな思いしながら、今まで聞いてまいりました。

以上です。

#### **藤田昌隆委員長**

はい、ありがとうございました。

一応きょうは 50 戸連たんの制度がどういうものかというところまでははっきりしましたので……。

#### **西依義規委員**

今、何年もこの制度が使われない状態の制度があるじゃないですか。これずうっとほたっとして、そのまま置いとくのか、やっぱ市として何らかのやっぱ改善っていう、そのしたほうがいいっていうのは、そこだけちょっと最後聞かせてください。

もうこれ、そのまま勉強会終わりやったら、もうそのままこれ置いたままずっとなるでしょう。これは、このまんま、今の状態で、区長からまた要望があったときぐらい説明に行くけど、あとはもうそのまま何もせんのか、やっぱこれは改善せないかんといいお考えがあるのかどうかだけは、何か検討されますか何かおっしゃったけど、それのは変える気があるっていう意味でいいんですかね。（「それ、さっき答弁したっちゃろうもん」と呼ぶ者あり）の検討……。わかりました。

#### **藤田昌隆委員長**

はい。そういうことで、これは大事なことです、当然、慎重に、いろんな地権者もおられて、いろんな農業従事者、いろんな方が絡む事項ですんで、「はい、議会で決めました」っていうわけにはいかないんですよ。

そういうことで、市として、先ほど言ったように、もう一回この 50 戸連たん制度を、モデル地区をつくったり、もしくは自分たちでどういう形にすれば、ひょっとしたら普及するのか、集落の活性化も含めて。そういうこともぜひ執行部としても考えていただいて、この委員会でもいいですから、こういったふうになれば活性化するんじゃないですかと、市としての一生懸命になって考えたことをね、ぜひ提案を、逆にお願ひしたいんですよ——と思ひ



鳥栖市議会委員会条例第 29 号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 藤 田 昌 隆

