

## 平成 30 年度 第 3 回(第 38 回)太宰府市都市計画審議会

- 日 時 平成 31 年 3 月 25 日 (月) 14 : 00 ~ 16 : 00
- 場 所 太宰府市いきいき情報センター 2 階 210 会議室
- 出席者 大貝委員 (会長)、稲積委員、近藤委員、坂井委員、笠利委員、  
木村委員、小河代理委員 (野上委員代理)、木下委員、吉田委員、小柳  
委員、松尾委員、宮原委員

### 【議題】

#### 議題①

市街化区域編入検討地区について 【資料 1】

#### 議題②

居住誘導区域 (案) について 【資料 2】

### 【審議会内容】

事 務 局 : これより議事に入らせていただきます。太宰府市都市計画審議会条例第 8 条の規程により、議事の進行を大貝会長にお願いします。よろしくお願いします。

会長 : それでは議事に入らせていただきます。やっと“市街化区域編入”であるとか“居住誘導区域”とかの議題にたどりつきましたね。では事務局にご説明をお願いします。

事 務 局 : (資料説明)

会長 : すいません、説明の途中ですが御笠川浸水想定区域は、今御笠川の河川改修が進んでいますよね。あの流域改修とどうリンクしているのですか。

事 務 局 : 改修とはリンクできていないです。

会長 : ということは、改修された時点ではもっと狭まりますか。

事 務 局 : 改修された後も、御笠川の浸水想定区域は残ると思います。とにかく今、雨の量が多いのでそこは一言では言えないと思います。通古賀地区や吉松東地区は御笠川の浸水区域が設定される前に区画整理されたエリアなのですが、ここは河川改修されたということで浸水の想定区域から外れています。そういう判断がなされれば、浸水想定区域ではなくなると思いますが、河川改修が終わったからといって必ず解除されることはないと考えています。

会長 : わかりました。どうぞ。

事 務 局 : (資料説明)

会長 : ありがとうございます。前回の振り返りの中でも特に 16 ページの 4 番目“生

活利便の確保に向けた居住誘導”について、まずどうかという、課題としては“市街化区域編入検討地区”と“居住誘導について“という議題になっていますが先に“居住誘導”をした方がよろしいですかね。この“居住誘導”というふうなことについて今説明いただきました。それについてのご意見を受けたまわりたいのですが、その前に事務局にお聞きしたいのですが“居住誘導”を張った場所と張らない場所、張らない場所はハザードなどの形があるということですが、例えば張った時に地価とかがそれに反映されますか。

事務局：地価と居住誘導区域の関係は、ハザードを公開しておりますので、既にそのことで地価として下落していると考えております。ですので、下落しているエリアについて、そこが“居住誘導区域”ではない区域と、指定することによって、地価の下落に影響はないと考えています。

会長：ありがとうございます。私もそうだと思います。今の説明の中でちょっと分かりにくいですが、皆様はどう考えられますか。基本的には今の住宅団地の市街化区域がありますよね。その中から急傾斜地、崖地条例、土石流、浸水の危険性の高いエリア等を外すというのは全うなことでそうしなさいという形でだされていると思いますが。

委員：質問なのですが、“誘導区域”と“抑制区域”というのは行政としてはどういう方法で誘導し抑制するのですか。

事務局：方法は難しいです。国の考え方は、“居住誘導区域ではない所”から“居住誘導区域に移られた方”についてはインセンティブを与えるということです。例えば、固定資産税を5年間減免するといったことです。今の段階で太宰府市の施策の検討はおこなっていません。危険な所ですので移って下さいということです。土地の重要事項説明の項目で、ハザードについてご説明していただく時、ここはイエローゾーンといことになります。しかし、建築物は建つので、誘導効果が薄くなっています。“居住誘導区域以外”となると、ここに家の建築は止めておこうという効果が期待できると思います。

委員：新たに不動産屋さんがそこに立地する場合は、確かに今おっしゃったような働きがあると思うのですが、現在住んでいる人達にとっては“居住抑制区域”に指定されたから自分の住んでいる所があまりよろしくないと感じられる嫌悪感があると思うし、住んでいる人達を“誘導区域”に出て行って下さいと誘導することも難しい。既存の人達については、そこまですべきかという疑問点があります。

事務局：その辺りが非常に難しいところかなと思っています。現況として危険なエリアだというご説明はできますけど、今住んでいる方々がどうすればいいのか、ということになります。現況危険な所に住んでいることを、今そのまま認めていくのか、これから一歩前に進んだ考え方としてお示しするのかという岐路にあると思っ

ています。少子高齢化社会が訪れてきます。2040年、2060年ぐらいになりますと人口減少社会がきます。この都市計画・土地利用政策の部分に何らかのアプローチをするのが“立地適正化計画”で、コンパクト&ネットワークの考えではないかと言われていました。

居住誘導区域は“もうちょっとこちらに住んでいただけたら”という区域だと思います。国は緩やかな誘導と言っています。緩やかに誘導していく、ここにお住まいになっていても構わないですけど、どちらかといえばこちらにお住まいしていただければという誘導を行っていくことと思っています。“居住誘導区域”という名前を変えていただきたいところですね。

最初は拒否感が相当強いと思いますが、一歩進めていくのが重要ではないのかと思いつくところですね。

福岡県外の市町村で区域の名称等を変えている緩やかにしているところもあるとは聞いています。皆様方や市民の意見で基準を弱めようとなった時にどれほど交渉能力があるのかという話もあるのですが、まず整理していただいてどう交渉していくのかという話になると思います。

会長：“居住誘導エリア”を張った時点で新しいところの抑制を一番狙っているのでしょうか。基本的にそこに対する開発とかをできるだけセーブしていきこうと、条件の悪いものについては今まではある程度見逃していたけど、きちんと色んなものをクリアしないとだめだという為と考えていいのですか。

事務局：この審議会の1回目の時にこの件についてお話をさせていただいたのですが、立地適正化計画があるのに新たな開発を検討するかどうか、ということ審議会の委員の皆様からご意見をいただいているところです。「この辺りで新駅を誘致します」「区画整理をやりませう」という話をしていて“居住誘導区域”を張るのだったらいらないだろうという話です。今までの、土地利用の方針とどう整合を図るのか、また、その方針を転換させるのか、を選択することが必要となります。

会長：それまで絡めると“居住誘導区域”が何かというのがぼやけるのではないのでしょうか。要するに今のところ、新しく編入するというのは置いて、実際に今の太宰府で“居住誘導エリア”を張りませうとなった時に基本的に排除するのは市街化区域の中でもハザードがある所を主に抜けるということですか？

事務局：そうです。

会長：それでいいのかどうかということですよ。逆に言えばハザードが係っている古い集落まで伸ばしていますが、それでよろしいですかと聞きたいのですか。

事務局：はい。もう一つはハザードが入っていない太宰府インターチェンジ周辺と福岡農業高校等の住宅が張り付かない、または張りつくのが好ましくない区域を居住誘導区域としていいのか。あともう一つ、池とか公園も“居住誘導区域”として

認めていくのかという3つです。

委員：それぞれの疑問も悩みもよく解ります。個人的な考えを言えばハザードに係る所は原則に外した方がいいと思います。理由がはっきり言えるというのと、それで外さなかったらこの計画を作っていることが矛盾しているような気がします。“誘導区域”という名前が問題あるというのは私もそう思います。特に住まわれている方にとっては色んな意味で大変なことだと思いますけど、でも使わざる得ませんよね、この用語自体は。最初の説明にもあったように“誘導区域”というのは拠点の周辺という元々が中間的なクラスに値するけれども、本当の中心ではないということなので、市街化調整区域を今回、高雄と佐野東を拠点化すると考えるのならば中心をつくるという理由があるので、別に足すことに矛盾はしないと思います。太宰府市の中で生活拠点のようなものの一つとして、佐野東はもっと広い拠点にするかもしれませんけど矛盾はしないと思います。もう一つ言えば、誘導なので直接個々の家庭の家族のインセンティブの問題もあるのでしょうけど、拠点として位置づけていく所をより魅力的に「あそこに住んでいるとよさそう」という作戦をつくるのが本筋というか王道という気がします。そうした拠点に行くのに便利で暮らしやすそうな場所が実質的な今回の“誘導区域”だと思います。公園や池を外すかどうかですけれども、入れた方がいいのか、外した方がいいのか、その周辺をどういうふうにしていくかにもよるでしょうからよく分かりません。でも公園等は下手に開発されないで保っていた方がいいのではないかと思います。

委員：ハザードは私も賛成ですけど、ギリギリに外している形なのですよね。逆に迷ったところで“誘導区域”に入れてしまって、そこで災害が起こった場合に行政としては非常に厳しい局面にならないのですか。後でここは“誘導区域”から外していた方がよかったと後悔することはないのでしょうか。

事務局：後で災害が起こりましたら間違いなく後悔すると思います。

委員：例えば、広島で住宅地が土石流でどうしてこんな場所がということがありましたけど、同じような真砂土の土壌で四王寺山の周辺とか似ているのですよね。当然ハザードは外すべきであって、外してしまうと逆に私が住んでいたらあまりいい気持ちはしないです。外すけれどもこれは都市計画の仕事ではないかもしれないけど、ハザードマップで読むだけではなく、防災という形で防災対策をセットでして外す所はしっかり外して“誘導区域”に設定した部分は極めて安全な優良な地域という位置づけで決めた方がいいのではないかと思います。

会長：複雑になっている所をもう少しきれいにしましょうということですよ。

委員：私も賛成です。“抑制区域”となった場合、色んな条件があるけれども特に防災という視点の計画を強く打ち出していくのが、アピールや住民説得の為には大事だと思います。

- 事務局：先程、私は簡単に言いましたけど稲積委員からこの人がこちらに行く時どういふことがあるのかと。こちらの人に対してもここではそんなにしないけど、ここでは防災に対する対策をより強くやるということですよ。
- 委員：それであれば、私が冒頭に言った疑問ですけれども、悪い所とレッテルを張られたという嫌悪感なりプライドを傷つけられることはなくなると思います。
- 事務局：安全の為に根拠として何をしていくのかを打ち出すということですよ。“立地適正化計画”の中では分かりませんが、ギリギリの所でイエローゾーン、レッドゾーンを引いています。都市計画の中でよくあるのが地形地物で切ろうと、どこかで切っていますが、余裕を持って考えた方がいいとのことですね。
- 会長：それ以外にギリギリで線を引いたとしても「ギリギリの所の防災はしっかりします」とすればハザードも係るのでしょう。そういう考え方もありますよ。防災というのを強く打ち出すところでどちらがやり易いかという形で決めれば良いと思います。他に何かありますか？
- 委員：“抑制区域”と“誘導区域”というのはそれぞれ指定するのではなくて、“誘導区域”を設定するのですよね。
- 事務局：“誘導区域”を設定します。
- 委員：抑制というのをわざわざ強く謳う必要はないですよ。なので、このエリアに誘導しますと、誘導とは変な言葉になりますけど、ギリギリの所で線を引かずにもっと「新しい地域ですから」とか、「ここら辺はまだ居住スペースがあります」という区域という形でいいのではないかと思います。はっきり、ここは抑制、ここは誘導という意味でなければですね。
- 会長：多分住民が聞いてくるとは思いますけど。
- 委員：推奨区域とかにすればいいでしょうけどね。
- 会長：名称は国から来ているので、これは変えられるのですか？
- 事務局：変えられないと聞いています。もう少し時代が進めば考えてくれるのかなと思うのですがなかなかですね。今はこれで設定しないとイケないとなっています。
- 会長：気象がかなり異常気象で災害が起こりやすいので、どこと言い切った方が。
- 委員：ハザードの所でギリギリに切ったりすると、さっき言われたようなことが起こりますよね、今の時代。
- 委員：北九州とかは逆に積極的ですよ。“抑制区域”を決めて、積極的に下に降りてきて下さいと言っていますよね。それとは明らかに違う形で行うわけですよ。“抑制区域”はつくらなくて逆に居住できる所だけ設定すると。
- 事務局：北九州市さんはそういった方針で作り込んでいっていますので、太宰府市も国の考え方としては“居住誘導区域”を誘導しようかとのことなのですけど、もちろんこの“立地適正化計画”をつくる時に太宰府市も北九州市のようなことが良いという話になりますと可能ではあります。

委員：僕はそこまでは合意は図れないと思うので逆に決めきれないと思うので、こういった形で“居住誘導区域”としてお示しの方が非常にいいと思います。

会長：北九州はかなり高低差が激しい所ですからね。

事務局：北九州市は人口減少の局面に入っていて。高齢化が進んでいます。他都市への移住というのものもあるのではないかと考えています。

会長：ただ真ん中の“居住誘導の拠点”をしっかりと作らないと他に逃げて行かれたら困るので、それは当然責務なのですけど。他に何かございますか？

委員：防災に関しては住んでいる方の安全が第一だと思うので皆さんが言われているように厳しめにとっていいと思います。もう一つ、バス停というか徒歩圏内の話も網を掛けてやってらっしゃるという話だったのですが、結果的には大体交通サービス網自体は網羅しているから防災関係のハザードマップで削られた所だけが抜けているという感じなのですかね。

事務局：はい。そうなります。

委員：抑制を図るところで将来の見通しを勘案するという話もあったのですが、その辺は今回には入ってきてはいないのですか。これを入れていくのは難しいのでしょうか。将来的にバスもずっと継続されるのかなと思って。

事務局：バスをずっと継続していくのかは、バスの運転手の不足や運営経費等の課題を解決していかなければならないと思います。住宅団地等で、住宅団地で空家等住宅の更新が進んでいくなれば、福岡都市圏では人口集中しているので、人口密度の維持を図り、公共交通網の確保を図っていくことは必要です。

会長：ということは公共交通機関の設定のエリアというのは将来不安定なところがあるのですか。

事務局：将来のことなので分かりませんが、バスやタクシーは運転手さんが非常に不足しているのでこれから維持するのが非常に難しいと言われていています。そういったことに対してどうするのかと国とかがやっている自動運転等の新しい技術や手法によって維持していくことが考えられています。太宰府市のコミュニティバスも運転手不足と言われていていますのでこれから5年後この体制で続けるかどうか、不安定要素はあります。

会長：そうしたら今のところ公共交通に関しては、不安定要素があるので該当していなくても入れていますということですね。今のところ、ハザードの所を外してやりますということで、それについては皆様いかがですか。

委員：隣接している市との関係で水城が丘の所は外れていますけど、団地自体は連続して大野城の方に同じ団地があります。土砂災害のイエローゾーン、レッドゾーン同じです。そこは隣接する市同士で同じ形で外さないと住んでいる方は行政境とか関係ないのでこっちは外れた、向こうは入っているとなるとおかしい話になると思います。あと、下の市街化区域に編入しようとしている高雄の所

ですね、そこも筑紫野市さんと連続しています。市街化調整区域も長細いのがずっと繋がっているのですよね。そこも隣接市と協議をした上で連続性をもたせないとおかしいと思います。

会長：隣接している他市のこの計画はどうなっているのですか。

事務局：今のところ、やっていないと思います。

会長：まず、こっちが先に、一応当然うちはこういうふうにしますよという話は示すけど、こっちが先にやっているということですね。

事務局：“居住誘導区域”についてはご指摘があったことを余りよく考えていなかったのですが、“都市機能誘導区域”については重々考えなくてはいけないと思っていました。拠点図を示したところで大野城市さん、筑紫野市さんというのが太宰府市としての“拠点機能”を担ってありますのでそこについては両市に整理をしないで行かなくてはいけないと思っています。太宰府市でこういう検討をしていますと、太宰府市でこういう位置づけをしますけどいいでしょうかと了解を得ておかないと、出してから太宰府が勝手なことを言っているけど知らん、ということにはしたくないので協議を行いたいと思っております。

会長：それはよろしくお願いします。

委員：今日は何か決めるという話ではないのでしょうか。

会長：皆様にご意見をお聞きしたいということで設定をしています。今日決めるというわけではないです。

委員：今の話、特に大事な点だと思しますので、大野城市、筑紫野市とはしっかり協議をしていただく必要があると思います。

委員：防災とか色々含めて協議をさせていただきたいと思えます。よろしく申し上げます。

委員：私は県の都市計画課長の代理の小河と言います。地価の影響があるのではないかという話が最初にありましたが、これから“立地適正化計画”がどれだけ効果がでてくるのかにもよると思います。今不動産屋さんとかの業界も含めて“居住誘導区域”が張られた、張られていないで差があるのかどうかすごく興味をもって見ていると思います。一方でつくったはいいけど何の動きにも繋がっていないという自治体の計画も少なくないです。国の方としては逆に効果がでてくるような政策をこれからどんどん打っていきたく目論んでいるはずですから、“居住誘導区域”に入るか入らないかによって行政側が手掛けられる事業というメニューの違いがでてきて、どんどん国が打ち出してくる可能性があります。もしかしたら、今後地価にも影響がでてくる可能性があるかも知れないです。先程、ハザードのラインをシビアにするのか安全側で見るのかという話がありましたけど、実際何で自分の家が入っていないのかとか外れているのかという話の今後の行政側の説明責任が色々問われてくる可能性が高まって

きます。できれば根拠をもってハザードの話、太宰府インター付近の人口の話、福岡農業高校周辺の話とエリアの話がありましたけど、線はガチガチに引いてあるのですかね。

事務局：今のところはガチガチに引いています。

委員：先程も少しお話ができましたけど、根拠として明確である方が行政側として説明はやり易いですよね。外してもらって安心だという人は地権者側としてあまりいらっしゃらないと思うので、少しでも入ってもらった方がメリットはある可能性があると思われます。そういった側からの意見がでてこなかったの。私も他の自治体の協議会に参加させてもらうことがあるのですが、逆に外れる側の地域住民の立場で参加されて、ものすごく心配をされるご意見をだされる方がいらっしゃいます。この中にはいらっしゃらないですけど、住民の方達には沢山いらっしゃいますので、そういった意味では説明がしっかりできる根拠というのを持って線を引く必要があると思います。

会長：ありがとうございます。責任重大ですね。

委員：警固断層の話がでていないのですが、県道31号線、私の家の近くの西中学校の真下に通っていると言われてはいますが、西中学校から西の2kmぐらいに住んでいるのですがそれが分かっていたら住んではなかったと思っています。そういうのは行政が積極的に知らせるべきではないかと思っています。その時分かっていたら対策できたのということもあると思います。ただ、“誘導区域”というネーミングがよくないと思って、もう少しナイスなネーミングにされたらいいかなと思います。

事務局：そういうのができるのならやってみたいと思いますけど、実際は“居住誘導区域”ですけど太宰府市では“○○○区域”とか愛称をつけて、公開上はそういうふうにするというのができたら、とは思っています。

会長：地震はいつ起こるか分からないからですね。

委員：警固断層はAクラスといって一番高い確率であって、30年間で6%の確率だそうです。

会長：それはちょっと考えてもらわないといけないですね。検討をして下さいと。

事務局：地震の関係で都市計画というところで太宰府市の防災担当とも話をしますが、地震の対策はという話をしますが、具体的な施策は打ち出せていません。“都市計画マスタープラン”を作りました時のパブリックコメントでも、ご意見いただいたお話でもあります。避難場所を設定しているが地震が来た時に避難場所が地震対応できるのかどうかははっきり教えてほしいという話がありました。地震に関連した施策は、木造戸建ての耐震改修とブロック壁の除却を促進しています。

災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両

の通行を確保すべき重要な道路というのがあるということ、今回確認しました。福岡県が指定していただいているのですが、私達が知っていたのは筑紫野古賀線だけでした。前に災害があつて浸水した時に長浜太宰府線が浸水して動けなくなって、落合橋も使えなくなって、一気に3箇所ぐらい通行が困難になりました。太宰府市内で行き来が出来なくなったことがありました。

幹線道路及び周辺をきちんと整備しないといけない、地震があつた時も対応できるように通行を確保しなければならないとなっています。

ここでは“立地適正化計画”のことをいっているのですが、おっしゃるように考えていかないと思っています。

委員：イエローゾーン、レッドゾーンと浸水区域が設定されていますけど、イエローゾーンが解除となるとその区域は編入するとかどうされるのですか。例えば土地の評価がかなり違ってくると思います。イエローゾーン、レッドゾーンに擁壁をつけられたり、浸水区域が河川改修で少し下がったとかになった場合は変更されるのですか。

事務局：今考えているのは、ハザードから外れるということなので計画変更になります。確かにそれがしっかり認められるのであれば認めていいと思います。今ハザード上での指定なのでそれがなくなりますと解除といいますか、“居住誘導区域”として認めていくという形になります。

会長：太宰府インターと福岡農業高校のエリアを外すということについては皆さんいかがですか？

事務局：太宰府インターの中の紫色の所に赤い所があるのですが、こちらは旧集落が入り込んでいる場所です。旧集落以外を外すというご提示をしています。水城村の旧集落があつた所については“居住誘導区域”にしようかという考え方をもっています。

会長：福岡農業高校の所は両サイドの団地は入りますか。

事務局：入ります。

会長：それはいいですね。よろしければ一応、今の御意見を活かしてまた検討していただくということによろしいですか。

事務局：はい。

会長：それでは次の課題に移ります。編入する区域、高雄、佐野東、天満宮東が市街化区域編入検討地区ということで3つ挙がっていますが、これについての御意見を皆様からお伺いします。

委員：佐野東は構想策定後の状況を知りたいのと、この地図を見る限りあそこだけポコッと抜けているわけですね。コンパクトにつくるという意味ではすごく大事な場所ではないかと思うのですが現況をまず知りたいのでよろしくお願ひします。

事務局：今現在は何年か前に構想を作成した時点とあまり変わっていません。まだあの状況のままですが、議会等で指摘をされてどういう区画整理をすればどういう費用が掛かるかとか調査はしましたけど、調査後に土地所有者に対する出前講座も行いましたけど、状況は変わっていない状況です。

委員：そういうことですか。多分編入する、しないは市の重要な意思決定に係わることでですね。重要性がどれだけあるかということが、前々市長さんの時に随分力を入れてやっていた場所ではあると思うのですが、本当に駅を設けて拠点として交通のターミナルとおっしゃっていましたが、どれくらい実効性があるか、その辺りがもうちょっと見えないなあと思います。

事務局：今回編入検討地区ということで挙げさせていただいていますけど、区画整理が前提になって参りますので、区画整理をやろうとしますと虫食い状態でどんどん農地が住宅や社会福祉施設に転用が進んでおります。そういった中で協議が段々難航していく方向にいこうとしています。私達として考えることができるのは、区画整理はJR太宰府駅の所で農地が残っています。しかしながら、北側エリア、総合体育館や市民プールが出来ています辺りは非常に都市化が進んでいる所です。そういったところをどう考えていくのかと思っています。

“立地適正化計画”の中では“拠点施設”ということで体育館等は位置づけられるのではないかというお話も聞いております。全域は当然無理ですけど体育館周辺の立て込んでいる所は既存住宅が集まって来てしまっているの、区域編入ということで積極的に考えることができるか、どうかということになります。当然、市の方針として佐野東地区というのは土地区画整理事業をやって市街化区域編入をするというのが大前提であるのですが、北側エリアは現状として市街化区域並みの土地利用がされていると見て取れる状況になっております。

何年か前に私は以前の県の都市計画課長をお連れしてこちらが調整区域ですと説明したのですが、とても調整区域に見えないなという感想を述べられました。その通りでしっかり色んなものが建っていました。そういったことで区画整理前提じゃないと市街化区域編入しないよという話を太宰府市としてどう考えていくのか。私達がそう考えていても県の考え方がどうか分かりませんが、今の段階でとにかく色々建築物が集まってしまっているの、市街化区域に入れていこうかという考えもあるのではないのかと思っています。

どれ程集まっているかというのは数字を提示してお見せしないと分からないですけど、市街化圧力が非常に高く、住宅や社会福祉施設等の建ち並びが増えるている調整区域をどうしていくのか、考え方としてご提案しているところです。

会長：今の体育館、プール、県の保健環境研究所を含めたエリアだけでも入れましようという話ですね。

事務局：そういったものがどうかという話です。老健施設も建っていますし、農地

が無くなってきています。体育館の横にありました農地も保育所の用地となるということも伺っています。いよいよこの辺りは農地がなくなってしまいます。開発行為が調整区域だからできないと言っているはずなのに、どんどん建ってしまって、条件が整わない土地は、なんでうちだけできないのという話になります。将来的には市街化区域にすると方針をもっている場所なのですが、区画整理事業の事業化が進捗しないので、現状と都市計画の位置づけが乖離している区域となっています。

委員：言われていることは分かりました。ただ、具体的な土地利用を考えた場合、歪ですよね。

会長：上の方の大佐野の区画整理の影響が下ということを考えれば正当かなという気がします。

委員：区域編入は市さんからの申し出を受けて、県が進めることができる手続きなのですが、大きく分けて2パターン区域編入のケースがあります。一つは先程係長がおっしゃられていた区画整理みたいな具体的な土地利用計画、実行性の高い計画が既にあるということに基づいて、農地転用等の見通しを含めて見通しが立ったものについて区域編入する、今まさに高雄の方で進めようとしているケースだと思います。もう一つのケースが市街化区域の境目の付近で既に立ち並びが充分あって市街化が進んでいる所については、どんどん区域編入していいのではないのですかという取扱いはあります。残り2ヶ所に関しては、今現在すぐに検討できることとしては2つ目の既に市街化区域されている部分として取り扱うことが、実際具体的にどれくらい土地利用が進んでいるのかを見た上でですけど、考えられないことはないと思います。一方で、坂井委員が言われていたように新駅を造るとか、くぼんだエリア一帯となりますと筑紫野市さんのエリアが入ってきまして、そちらは調整区域の農地とかも含まれていますので、一体的に勉強しながら検討する必要があるだろうと思います。改めて農地も転用した上でと考えるのであれば具体的な土地利用計画を民間事業者さんとかも含めて検討していただく、そういう計画に基づかないとなかなか区域編入の話のテーブルにはのってこないという話があります。ただ、ここまでやるべきかどうかというのは、行政の目線としては必要なのでしょうけど、一番影響を受けるのが地権者さんになってきます。そういう思いというか「市街化してほしい」「土地利用したい」という地権者さんの思いがどれくらいあるのかというのが私達は強くて、税金も上がってくる話もでてきます。一方で土地利用が自由になる、制約が外れることもあるでしょうから、地権者さんの思いをしっかりと汲んだ上で行政側としてはぜひ入れたいという話であれば、協議には応じていきたいと思います。

会長：ありがとうございます。総合体育館の所は周りの開発は強くありますけど、住宅が若干張り付いている所もありますので、そこら辺の意向というのは確かに

ありますね。

委員：私はまさにあそこに住んでいますけど、吉松・向佐野の一部ですよ。吉松は区画整理していないけど、市街化が進んできています。中には田んぼがありますし、道路自体も昔の畦道に建物が建つに従ってセットバックしてようやく4mになったり、ならなかったり、そういう所ばかりです。そこも市街化調整区域ですけども、何かしら区画整理とか具体的な方針がないままに市街化区域になってしまったら、具体的にいうと今の畦道がやっとセットバックで4mになるちぐはぐな道が出来たところで住宅地としてインフラとしては劣悪な状態、今の吉松の中心部そうですけど、そういう形にならないか非常に心配です。一部、沿線が開発が進んでいるということですけど、一步入ったらザマないですよ。体育館の前の道だけ走ったらいっぱい張り付いているなという印象はありますけど、一步入ったら田んぼであって、道は畦道です。やっぱりしっかりした方針をもって、今お話にありました筑紫野市の方も含めて大きな方針をもったところで、民間主導かもしれませんがしっかりとしたまちづくりをした方がのちのちいいのではないかと思います。

会長：向佐野の区画整理をした時に吉松の所は話があったけど入らなかったのですか。

委員：詳しくは知りませんが、吉松のその時の地元の方がやらなかった。今となると隣の向佐野と同じ道路を走ってくると、向佐野はきれいな区画になっていますけど、吉松になったらぐちゃぐちゃですよ。これでいいのかという話ですよ。今更区画整理はできないですけど、まだ可能性があるのではないかと。

事務局：区画整理としての採算性に課題がありますので、その辺りをどう捉えていくのかということかなと思っています。区画整理というまちづくりの手法というのはありますけど、現状は先程木村委員から言われましたけど、住宅が建ってセットバックの4mの道路が段々できてきているというお話です。

区画整理の他にまちづくりの手法として、例えば地域の方々から同意をいただいて、地区計画という計画を立てていただいて、ここの所は将来こういう道路を張りつかせるという地区計画に担保された道路等ができるという手法があります。今の段階でいきますと昭和62年ぐらいからずっとそのままになっていまして、そのまま残ってしまうと更に悪化してしまうところです。今回、区域編入はもしかしたら止めた方がいいという話になるかもしれませんが、今回の議論の中で既存住宅地が張り付いている所に関してもう少し考え直した方がいいよと。佐野東全域を考えるのではなくて、私達がプランニングをだした時に都市計画審議会からいいのではないかとのご意見がでて、市の方針として、もし立案できるのであれば、地区計画という手法をもちまして、佐野東地区の北側の方はこんなまちづくりをやったらどうですかという提案ができると思います。太宰府市としては、今は全部で区画整理をやって下さいという方針になっています。区画整理を市が

やるのではなくて、民間施行で施行するという方針を持っています。民間施行なら、採算性等に左右されると思います。こちら側の農地がまだ沢山残っている所はそんなに問題はないかもしれませんが、北側の地区につきましては木村委員さんからもでましたけど、畦道の中に田んぼを住宅として又は社会福祉施設として転用されてどんどん市街化が進んでいるエリアになっていきますので、問題があるなという話になれば分けて考えていくという考え方もできると思います。

会長：分かりました。一応そういう意見があるということで再度検討をお願いします。

高雄の所は区画整理の準備組合をつくろうとしているのですよね。

事務局：そう聞いています。

会長：上の方といいますかひょろっと長い所は含まれるのですか。

事務局：分からないです。

会長：それは今のところ、地権者の方達がそれまでの意向をもっていないということですか。

事務局：そこも分からないです。色を塗っているのは高雄土地区画整理事業を考えている方々のお話として聞いているだけです。ここの上の方のエリアの人達に聞きましたか、聞いていませんかという話の対応はまだできていません。準備組合をつくっているということでおおよそ人数として仮同意が8割ぐらい取れている、面積としてはそれよりはちょっと少ないと聞いています。高雄の準備組合を立ち上げる方との協議がこれから始まることになると思います。

会長：そこは前からおっしゃっていたように紫駅があるとか、かなりランダムに住宅が建っているので入れた方がいいと思いますが、皆さんいかがでしょうか。

委員：私も入れた方がいいと思います。用途地域を決めるのはまだ早いのでしょうか、両側が第1種低層で緑色ですけど、ここも緑色だと勿体ないかなと思っています。

事務局：この辺りは多分緑色かなと思っていますけど、この辺をどこまで緑を伸ばしていくかという微妙なところですね。

委員：逆に両側も既存団地自体が第1種低層で商店とか何もつukれない所ですよ。

買物とか病院とかは五条や二日市に行ったりすると思いますけど、ちょっとした買物ができたりしたら今の既存住宅の方も非常に便利になるので市街化区域編入が先ですよ。市としてはどう考えているのか、全てお任せなのか、ただの住宅地になるのは非常に勿体ない所だと思います。

事務局：市として考えているかと言われますと、過去の考え方ですと全部緑色です。この辺りだけが黄色になります。前回の“都市計画マスタープラン”の中で、このエリアの方から沢山ご意見がでたのですが、おっしゃるようにこの住宅団地の所で商業施設が少ない。3号線沿いの黄色のエリアにスーパーがあったのですがなくなってしまいました。こちらの方にもスーパーがあったのですが、コンビニエンスストアになってしまいました。とにかく、「お店がない」「病院がな

い」とおっしゃっていましたので、そのご意見を取り入れまして区画整理の方々の案を見ていくことになると思います。近隣商業エリアを張り付けていくのかという手法になるのか、ただ区画整理のエリアを大きめに設定して商業施設が張り付きやすいようにするのか、黄色でも第1種住居でも商業施設が張り付く余地はあると思いますので、太宰府市の大きな都市計画区域の近隣商業とのバランスを含めて検討はしていきたいと思っています。

会長：検討する余地はあるということですね。そういうところの配慮はできるということですね。

事務局：できるといいますか、やっていきたいと思っています。

会長：分かりました。これについては、皆さん反対はないですか。

委員：賛成です。

会長：天満宮の所はだざいふ遊園地があるとしても、基本的には太宰府天満宮さんが何かしたいのでしょうか。

事務局：ここは太宰府天満宮さんの敷地でありまして、例えばだざいふ遊園地を建替えようとしても調整区域なので当然開発になります。非常にハードルが高くなりますので、そういったのをどう捉えていくのか。今のだざいふ遊園地でいくのか、もうちょっと増やしていくのかという自由度が非常に悩むところです。太宰府天満宮の敷地の中に天満宮関連の御社だけでなく、焼き餅屋さんがあったりして、それが調整区域にあります。もう一度やり直そうとなると開発という手続きをしないといけないことになりますので、そういったことを再整理しないといけないのかなと思っています。

会長：それと上の菅谷団地をとということですね。

事務局：太宰府市の“都市計画マスタープラン”の方針として菅谷団地につきましては今回の“第2次都市計画マスタープラン”に市の方針としてもっております。ただ、こちらについてはよく検討しないといけない段階だと思っております。

会長：皆さんいかがですか。

委員：家で資料を読んだ時に、太宰府天満宮から市街化区域編入の要望がある、だざいふ遊園地ということで、正直ちょっと「えっ」と思いました。地図の上で見ても調整区域がずっと繋がっている今の形の方が自然だと思います。だざいふ遊園地の辺りは奥の方とか手付かずの自然が残っているとテレビでも放映されていたぐらいなので、ちょっと慎重に考えるべきかなあとと思います。第一にはそう思いました。今回菅谷団地まで含めてということですが、何とも言えませんが菅谷団地の方々はあそこが市街化されて太宰府市の真ん中と繋がったところで不便さに変わりはないでしょうし、どちらかというと筑紫野古賀線という筑紫野市や古賀に行く道路が走っていますが、あの道沿いが整備されてどう変わっていくのかで生活の様子が変わるかもしれないと思います。現状で

はあの丸で囲まれたエリアをそのまま一括りで考えるのは色々な意味で整合性がないような気が直感的にします。

委員：天満宮からの要請というのが一つの動機になっているようですが、天満宮の要請というよりもその内容をまだ把握していないわけですね。市として、どのような開発計画を天満宮がもっているかまだはっきりしていないのですか。

事務局：はっきりはしていません。

委員：そうすると今、笠利委員からのような意見もでしたが、市の観光政策と天満宮の開発計画との整合性がきちんと取れば私はOKだと思います。どのような開発計画をもっているのか、個別の案件なのか、市の観光政策にとって市民にとってプラスかどうかという視点で考えるべき問題ではないかと思います。

会長：大変いい意見をいただきました。他にいかがでしょうか。

委員：丸で囲んでいる部分ですけど、都市計画の上では緑地保全地区になっているのではないかと思いますけど、なおかつ土地的にも傾斜地になりますよね。丸を囲んでいる一部分は土砂を不法投棄して問題になっている斜面もありますので、丸で囲んだエリアが全部というわけではないでしょうけど、極めて限定的な形になるのかなあという気がします。先程、“誘導区域”の設定についても傾斜地を市街化区域に入れるということについては、非常に厳しい所を入れてしまうのではないかと思います。天満宮さんの開発の部分で非常にハードルが高いという話がありましたけど、そこは別途控除するところで○（まる）を全部というのは難しいのではないかと思います。

会長：時間が大幅に過ぎていますが、観光計画であるとか急傾斜、居住誘導水準を張ろうというのに新しく編入市街地をと、話が違うといえは違うのですが、何でしないといけないのという話はできますので、ここら辺の整合性をきちんと考えないと天満宮だったら何でもできるのかと言われかねませんので。一応、高雄は皆さん賛成で、総合体育館のところは要検討していただかないと吉松エリアはまだまだ狭隘なエリアということなので検討お願いします。それから菅谷団地を含む天満宮の東についても先程言われたような形で要検討をお願いします。ということでもよろしいでしょうか。今日はこの2つの課題を皆さんからご意見をいただきました。事務局にお返しします。

事務局：貴重なご意見をたまわりましてありがとうございます。今後またこれを検討させていただきますまして平成31年度も同じように協議していただきたいと思います。来年度も3回程開催させていただきますまして、できれば来年度の内に計画の案が出来上がればと思っております。

会長：概略はいつぐらいになりますか。

事務局：概略は秋を目指しております。概略ができるまでに、“居住誘導区域”をお示ししていますので、“都市計画誘導区域”と併せましてある程度のを提示させ

ていただこうと思っております。そこに至るまでには、筑紫野市さん、大野城市さんとの協議をしましてその結果をお知らせする作業をしまして、一回諮りまして、もう一回という形にしたいと思っておりますので、最後にできるのが秋ぐらいになると思っております。

事務局：そういう段取りでさせていただくと思っております。本日は長い時間ご協力いただきましてありがとうございました。これをもちまして第3回の都市計画審議会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。