

福岡県国土利用計画審議会（第14期第1回）会議録要旨

1 日 時

平成27年3月13日（金）10:00～10:50

2 場 所

県庁行政棟 特1会議室

3 出席者

別添資料のとおり

4 議事要旨

○ 開 会

○ 議 題

（1）会長の選出について

（村上委員を会長として選出）

（2）平成26年度福岡県土地利用基本計画の変更案について

（変更案①について事務局から説明）

会 長： 何かご意見ご質問等はないか。

委 員： 最後のページに変更区域図があり、黄色の部分が今回の対象区域と言われたが、凡例が見にくいので教えてほしい。その周辺は市街化区域なのか市街化調整区域なのか、用途は何か教えてほしい。

事務局： 周りは非線引きの都市計画区域で、既に用途地域が定められているところ。その下の赤の格子は市街化区域。

委 員： その他の用途地域は具体的には何か。

事務局： 右上は第一種低層住居専用地域、それ以外は第一種住居地域に定められている。

委 員： 島状に残されていた農業地域を今回外すということか。

事務局： 規制をきちんとかけて、適切な都市的利用を図っていくというものである。

委 員： 用途地域がすでに定められているということだったが、そうすると、ここは市街化区域になるのではないか。

事務局： 市街化区域にはならない。非線引きの都市計画区域で用途地域だけ定めるというもの。

委 員： 非線引きで用途地域だけ定めることはあるのか。

事務局： ここは南側が福岡都市計画区域で、今回の変更区域がある北側のところは津屋崎都市計画区域になっている。南側の福岡都市計画区域は区域区分制度を入れていて、市街化区域と市街化調整区域という制度が入っている。北側の津屋崎都市計画区域は、非線引き都市計画区域で区域区分制度は入っていない。そのため、用途地域が定めてあるだけの地域となっている。

委 員： 市町村合併後、まだ統一がされていないということか。

事務局： 福津市の方で合併後に検討され、当分の間、現状の都市計画区域を維持するというので、現在そのままとなっている。

会 長： 他に何かないか。

委 員： 旧福岡の方の市街化区域で、ここと接する部分の用途は何か。

事務局： 第一種住居地域である。

会 長： よろしいか。

(変更案②について事務局から説明)

会 長： ご質問ご意見はないか。こちらはいずれも森林地域から外すというもので、すでに森林ではなくなっているものである。

委 員： 整理番号3で、森林地域を外すと市街化調整区域と市街化区域とまたがったエリアになるが、宅地開発するというので、今回地区計画か何かたてているのか。

事務局： 地区計画を決定している。もともと流通団地として開発されているエリアで既存の流通団地はうまっており、隣接して今回、工業団地として整備された。

会 長： 関連する個別規制法の措置のところで「平成31年福岡地域森林計画の樹立」とあるが、これは予定ということか。

事務局： 今後の予定にしている。

委 員： 整理番号2、宗像で、ここはもともと都市計画区域内の市街化区域と書いてあるが、写真下左側に残っている森林地域も同じような区域か。

事務局： 変更区域図で見ていただくと、森林は市街化区域内に入っている状況。

委 員： ここも開発される可能性があるということか。森林が市街化区域に入っているのがすごく不思議な気がする。もともとの計画自体の問題になるのでここで審議すべきことではないのかもしれないが。ここが開発されていくという動向なのかどうかもしわかれれば教えてほしい。

事務局： 開発自体はわかりかねるが、実際、現地は今回の開発のみで、あとはまだ（森林が）現存している状況である。市街化区域に森林地域があってはいけないということでもないの、森林地域を市街化区域からそもそも外すということにはならない。

委 員： この箇所は市街化調整区域か。

事務局： そこは市街化調整区域である。

委 員： 市街化調整区域の森林は担保されるということで考えてよいのか。そういうわけでもないのか。

会 長： ここは森林地域もあるが、将来的に開発するというので市街化区域の指定をされているのか。

事務局： 市街化区域にしているのは、都市的な利用を促進するという方針での話。個別の開発については、またそれぞれ開発の基準等もあるので、開発の申請がもし出てくれば、そこで判断をきちんと適切に行っていくということになる。

会 長： 他に何かご質問ご意見はないか。

委員： 整理番号 4、こちらは森林地域が外されると、地域区分としては農用地区域になるのか。

事務局： 都市地域のその他と農業地域のその他が重なった区域になる。

委員： これではわかりにくい。

事務局： 変更区域図がわかりにくくて申し訳ない。農用地ではない。実際、測量が始まっており、（太陽光パネルが）設置されるようだ。

委員： 整理番号 4 で、最初は宅地造成で許可されて転売されたということだが、どういう業者に転売されていったのかわかれば教えてほしい。

事務局： 許可自体は昭和 61 年と非常に古い案件で、国土利用計画法の届出がその後何回か出ているが、途中清算人も入っており、会社が破たんしたりして金融機関が間に入って転売して何とか有効利用ができるようになった土地なのではないかと推測している。最初はおそらく通常のディベロッパーが開発していたけれども、途中で破たんしたのではないかと。

委員： 例えば農業でいうと、農地の転用が何らかの形で出てきた場合に、農業委員会に届け出た用途と全く変わることがある。委員会の方から見ると、まったくだまされたというか、実態としては虚偽の申請ということになる。非常に無力感を感じる。

ちなみに、宅地造成の転用と、最初からソーラーを設置する場合、転用するに当たって難易度は違うのか。

事務局： この案件については、通常の宅地のように道路もつけられており、きちんと分譲住宅用地として造成されているのは確かである。

会長： 森林関係の許可が昭和 61 年に出ていて、当初は住宅で、その後ソーラーになるということだが、森林関係の規制は開発許可で終わっているのか。その後の用途の変更はどこで扱うのか。

事務局： この案件に関しては、完了確認が平成 26 年 3 月 31 日に行われているが、その後も 2 回転売が行われているので、転売された最終的な所有者が太陽光目的で購入したということになる。この案件については、申請どおり（住宅用地として）一旦は造成されているものである。

会長： 事後的な事情なので、いたしかたないということなのか。

委員： 倒産すると行政が寛容になる。倒産には何も法律はかなわんというような印象がある。例えば山の谷間を農地造成するというので、実際は廃棄物を捨てて、改善命令受けて完成間近になって倒産する。そういう事例が頻繁に起こる。倒産した企業に勝てないということはあるかもしれないが、それが常態化しているような印象を受ける。結局そういう形で農地や森林が失われていく。可逆性があればいいが。都市は可逆性があると思うが農地や森林はほとんどない。そこら辺の法の緩みをぜひ、行政の方には研究していただいた方がいいのではないかと。

会長： 今回は、造成はきちんとやっているが、いろいろ事情があつて、制度的な限界もあると思うが、その辺り、今後ご意見を参考にしてご検討いただければと思う。よろしいか。

他に何かご質問ご意見はないか。よろしいか。

会 長： 他にないようなので、平成 26 年度土地利用基本計画の変更案についてお諮りする。
案としては、当初の案のとおり決定することが適当であるということではいかがか。
よろしいか。

ご異議がないので、この変更案については、案のとおり決定することが適当である旨を知事に答申したい。

(3) その他
(特になし)

○ 閉 会