

修正案(第2版)地権者説明会議事録(要旨)

番号	会場	日付	時間	質問	回答
1	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	当初案より人数が大幅に減っている。第1版の人口や建物は平成27年の国勢調査の人数、土地を使用しているが、第2版についてもそのまま平成27年の国勢調査の人数等を利用しているのか。	人口については令和2年の国勢調査を元に行い、今回意見書をいただき、候補地から外れた方などを反映した人数となる。 建物については、図面に対して現地の確認を行い現状に即した内容としている。
2	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	令和2年に説明会にて、「災害に強くコンパクトなまちづくりを進めるため、市街化区域内の災害リスクの高い地域などを市街化調整区域へ見直します。見直し地域は長い時間をかけて緩やかに無居住化を進めます。」とあり、説明会の中で新たな開発の抑制、緩やかに更地化・緑地化すると行政から報告があった。 今回の内容が違っていると感じる。 説明会の際、無居住化は出て行けということか。(→その通り。)転居費用はどうするのか。(→自己負担です。)家の解体は誰の費用か。(→個人の責任です。)と回答された。	市街化調整区域での新たな宅地化、宅地造成を抑えていくことは変わっていない。また、現状住まれている方はそのまま住まわれてもよいとしている。 市としては、市街化調整区域にしたところは長い時間をかけて、ライフサイクルの節目などで移転について考えていただければと思う。また、移転や解体費用は個人の負担としている。 空き家の解体補助に対しては、元々ある支援策の活用ができるものは活用していただきたい。
3	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	国土交通省は防災集団移転事業で移転住民の土地を買い入れるようにする。また、移転費用を出せるように補助内容を大幅に改定する。とあるが、今回の説明は、無居住化していく、更地化していくとしか聞いていない。	国の事業として、他にも居住誘導促進事業があるが、これはコンパクトなまちづくり・持続可能な街としていく取り組みで、まちなか居住を推進するための事業である。この事業は、市街化調整区域にするところも含むが、そのための事業ではないため、事業制度の活用可否についてのみ検討は行っている。活用できるようになれば関係の方々にはご説明させていただく。現状は、市にて国の事業を取り入れるかは決まっていない。
4	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	意見書で市街化区域のままにしてほしいと提出すれば外れるのか。	市街化区域の維持を希望する意見書をいただければ、その土地については、次回の修正の時には外す。
5	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	飛び地でもそのようになるのか。	都市計画となるので、飛び地で市街化調整区域にしてほしいという意見があっても、市街化区域のままにしてほしい方を優先させていただき修正を行っている。市街化調整区域にしてほしい方々について、飛び地は難しいため現状の市街化調整区域に連続して接している土地については市街化調整区域にできる。意見をいただき周辺住民の方々の意向を含めながら、市街化区域の維持を希望する方を優先して修正を行っている。
6	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	市街化調整区域では土地の価値がなくなるが、市街化調整区域を要望されている方はいるのか。	一般的に多く聞かれるのが現状空き家等で売れないことや、市街化調整区域になると都市計画税が無くなり、土地の規制がかかることで固定資産税が下がるため市街化調整区域にして税金を少なくしたい方などがいる。市街化調整区域にしてほしいという意見の割合は少ない。
7	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	売れないので市にもらってもらえることはできるか。	市としては行政目的のある土地については買収や寄付を受け付けているが、行政目的のない土地については寄付を受け付けていない。 国より、相続する際に国庫に帰属する制度がでており、令和5年4月から条件が整えば国に帰属できる。相続の際に必要な土地に対して、土地の境界が確定していることや10年の管理費用を支払うなどの条件があると聞いている。詳細については、法務省の管轄となるので法務局で聞きたい。
8	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	自宅の車庫部分があり一部だけ市街化調整区域に入っているがなぜか。 意見書は送付している。	個別意見や自治会など関係者からの意見を元に作成している。 地番や場所をわかるようにしていただき意見書をもらえれば対応を行う。 意見書を出されているのであれば次回の修正時には外す。 意見書を再度確認させていただく。

修正案(第2版)地権者説明会議事録(要旨)

番号	会場	日付	時間	質問	回答
9	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	相続が原因としての土地の国への帰属について、むこう10年間に国として見通しがないと受け入れられないとの話であった。国として自治体に対して話はあるのか。または、別個の国としての政策なのか。地元所有(公有所有)等として活用できないか。	市で地元を活用いただくことは考えていない。国は土地を引き取る前段階で自治体に対して、その土地を活用できないか照会を行うと聞いている。照会が来れば市内部で活用できないか検討を行い、必要なければ国に帰属をされる。市で率先して国への帰属前に寄付を受けることは考えていない。
10	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	帆柱市営住宅について、市営住宅に今住まれている方の意向や自治会の考えがわかれば聞きたい。また、現状住まわれている方の今後の動きや、無人化になるとバスの便数が減るなど無人化にあえてしていないか。市の土地なので一方的に話を進めていないか。	第1版内の居住者に対しては、ポストに意見書及び資料を投函しており、市営住宅に関しても同様に行っている。その中で意見があれば第2版で外している状況である。
11	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	周辺で家の解体や更地化の動きがあり、跡地を樹木の生える土地にする話であったが、解体したままで下水工事等何もしないので自然が壊されている。解体する上で、宅地地盤面を下げるなど基準が決まらなると災害が益々増えるのではないか。	個人的な解体について把握はできていない。空き家の解体は助成制度があるため、解体後の跡地の管理をするように指導している。一般的な解体については指導まで行き届いていないと思う。
12	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	都市計画にあたって、市街化調整区域を減らす動きでないと計画はできないのか。市街化調整区域に入ってしまうと、土の切り盛りを20cm以上もできない。まちなかの取り組みに変更した方がよいのではないか。	まちなかの取り組みも行っている。区域区分だけでなくまちなかの魅力UPや高度利用化など様々な取り組みを行う必要がある。都市計画課では市街化調整区域にすることで新たな宅地開発を抑制していくことで、活用がないところは市街化調整区域に変更し、市街化の拡大を抑制する。その代わりに、まちなかに住んでいた活用していただくという都市づくりをしている。
13	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	帆柱団地だけが残っているのはなぜか。	関係者の意見を元に行っている。
14	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	当初案で入っていて、第1版で外れて、第2版で入っているのか。また、同様に第2版で復活している場所があるがなぜか。要望があって復活しているのか。	市としては、関係者の方の意見を元に反映している。
15	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	計画に固執していないか。白紙に戻して皆の意見を聞くのはどうか。	固執しているわけではなく関係者からの意見が出た結果であり、人数等が0になっても問題ない。対象が0などは結果的にあり得る。
16	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	八幡東区を狙い撃ちしていないか。	八幡東区を狙い撃ちしている訳でなく、結果として市営住宅があるため人数が多くなっており、現状の結果となっている。皆様の意見に沿うように行っている。
17	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	地権者の説明会だけでなく、借地権者や借家に住んでいる方にも案内状を出すべきではないか。	第1版内の住宅には、個別に意見書や資料を投函している。
18	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	14:00	門司の奥田の災害について、災害報告などや原因等は見ることはできるか。	災害の関係については、危機管理室の対応となると思われる。原因等は当課では把握していない。

修正案(第2版)地権者説明会議事録（要旨）

番号	会場	日付	時間	質問	回答
1	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	18:00	第1版から第2版がどのように変更になったのか教えてほしい。	説明会終了後、具体的な場所を聞き、個別に回答。
2	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	18:00	意見書を提出したら見直すとのことだが、要望は聞いてもらえるのか。	市街化区域のままがよいか、市街化調整区域にしてもよいか意見書を提出もらえれば要望を聞く。しかし、市街化調整区域にする場合、既存の市街化調整区域に隣接していることや、一体的なまとまり等が必要となる。
3	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	18:00	今回の見直しは、市街化調整区域にしてほしい人がメインなのか。	当初示していた候補地案の範囲は広がったが、現在区域に入っているのは、意見書の提出をいただいていない未開発地などである。
4	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	18:00	東台良町に土地を所有している。昭和50年くらいから整地し、地目も宅地となっている。なぜここが候補地に入っているのか不思議だが、意見書の提出をしたらいいのか。	意見書を提出してほしい。所有者の意向を踏まえて修正していく。
5	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	18:00	安全性、利便性、居住状況から候補地を決めているとのことだが、安全性とはなにを根拠としているのか。	安全性については、土砂災害（特別）警戒区域や宅地造成工事規制区域、標高を根拠としている。市内を250m四方に区分し、面積割合から100点満点で点数付けをしている。その後、現地確認を行い、当初候補地を選定した。
6	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	18:00	所有の土地は土砂災害の危険区域から外れており、バス停も近いがなぜか。	メッシュで区切っているため、該当の土地が危険ではなくても周辺の点数に影響されることがある。指標には空き家率や人口密度等もあり、項目ごとに配分も違うため選ばれている可能性もある。
7	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	18:00	土地を寄付したい。	道路の整備など行政目的がないと、市が寄付や購入をすることはしない。
8	黒崎ひびしんホール	R5.3.17	18:00	財務局から購入した土地に住んでいる者が、建て替えを検討した際に新築することができなかったのはなぜか。	土地の詳しい状況は把握できていないが、道路幅員など接道条件を満たしていないことが考えられる。