

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
1	門司	松ヶ江南校区	R3.10.1	18:30	自分の方が先に住んでいた。土砂災害警戒区域になります、市街化調整区域になりますと言われても納得できない。	土砂災害警戒区域はH12に制定された土砂災害防止法に基づき県が指定したもので、候補地は、まずは市からの提案として示したものであり、安全性・利便性・居住状況等の指標に基づいて選定したもので、候補地はこれで決定ではなく、意見書を提出していただければ、真摯に受け止め、対応を考えていく。
2	門司	松ヶ江南校区	R3.10.1	18:30	ますます密集地と過疎地に分かれることになるが、それがまちづくりとして正しいのか。どこでも住民が安心して生活できるようにすべきではないのか。	行政サービスは維持していくが、商業や医療等の民間施設の撤退を阻止するには、どうしても一定の人口密度が必要であり、コンパクトなまちづくりを進めるべきと考えている。
3	門司	松ヶ江南校区	R3.10.1	18:30	市街化調整区域になると土地・家屋の評価額が下がるとのことだが、売却できないと市街地へ移れない。住民への負担になるではないか。	資産価値の低下は否めないが、災害の危険性人口密度の低下などが見込まれる斜面地の開発抑制が目的であり、引き続き居住や一定の条件下での建替え等も可能であり、住替えを積極的に進めるものではないため、補償は考えていない。
4	門司	松ヶ江南校区	R3.10.1	18:30	5市合併後、150万人を目指しているときに、思い切って家を建てた。今度は一変してまちなかに行くと上から目線と言われても認めない。ここは居住環境もいいし、相割川の拡幅事業とも逆行している。	候補地は、まずは市からの提案として示したものであり、現在の場所で引き続き居住することは可能である。市街化区域の維持を希望するのであれば、意見書をいただければ、真摯に受け止める。
5	門司	松ヶ江南校区	R3.10.1	18:30	インターネットには、市街化調整区域になると、不動産会社にとって工場やゴルフ場等のために土地を安く買いたたくチャンスだと書いてあった。これらへの対処、どう歯止めをかけるかを説明すべき。	市街化調整区域になると、農林水産物の加工工場等、農業や林業を活性化する施設は建築が認められる場合がある。しかしながら、基本的には市街化を促進するような工場等は建てられない。
6	門司	松ヶ江南校区	R3.10.1	18:30	市街化調整区域で工場が建てられないなら、大杉谷のメガソーラーはなぜ許可が出たのか。危険性があるのが分かっているが、大雨で土砂が流れ込んでようやく法面補強を行うなど、対応も後手後手。危険なところに残って住み続ける住民を守ることを考えるべき。	原則的に工場は建築できないが、法律に則って許可されるものもある。市が開発を許可するには、安全対策等で技術基準を満たす必要がある。しかしながら、その基準だけで全ての対応ができるものではないため、状況に応じ、事業者に対応を求めるところになる。
7	門司	松ヶ江南校区	R3.10.1	18:30	市街化調整区域になったら大字がつく等の住所変更はあるのか。	市街化調整区域となることを理由として、大字が付くなどの住所変更はない。
8	門司	松ヶ江南校区	R3.10.1	18:30	結局松ヶ江の過疎化はやむを得ない、見捨てられたということか。	小倉・黒崎等の都心部のみに住み替えを求めているのではない。付近では、ゆめマートやバス路線沿いなど利便性が高い公共交通軸も含めて、ライフサイクルのタイミングに応じて、住み替えををご検討いただきたいと考えている。
9	門司	松ヶ江南校区	R3.10.1	18:30	南側がなぜ市街化調整区域の対象になるのか、素人でもわかるように説明すべき。また、最近建った家がいくつもあるので、指標が適切かどうか再考すべき。	有識者や議会の意見を踏まえ、レッドゾーンやイエローゾーンへの該当、前面道路の幅員や空き家の状況等の基準を設定している。候補地は、まずは市からの提案として示したものであり、市街化区域の維持等を望む場合は、ご意見をいただきたい。
10	門司	松ヶ江南校区	R3.10.1	18:30	今日来たのは9人だけ。来られない高齢者もいる。1軒ずつ聞いて回るぐらいのことをしないと意見を汲み取れない。	説明会の開催は町内会長と相談しながら進めており、我々も参加者が多いと想定していた。門司区は対象エリアが特に広く、1人1人聞くは実質的に難しい。少しでも多く意見がいただけるよう、近所の高齢者の方々にお話ししてもらおうなどのご協力をお願いしたい。また、今後も、町内会長等から一定数が集まる会議への参加を要望があれば、説明を行う。
11	門司	松ヶ江南校区	R3.10.1	18:30	また説明会をやるのだろう。恒見区民会館でやればもっと人数が集まると思う。	土地所有者には年明けごろ別途開催する。また、修正案ができたなら再度開催する。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
12	門司	古城校区	R3.10.6	18:30	市街化調整区域になった後も住み続けることは可能か。	引き続き住める。既存の市街化調整区域内に住んでいる人はおり、そこと同様である。
13	門司	古城校区	R3.10.6	18:30	瀬戸内海国立公園の溝が土砂で埋まってしまい、水が敷地に入ってくとということがあった。門司区まち課が撤去してくれたが、区域変更したらこういった対応もしてもらえなくなるのか。	生活に支障をきたす場合や、災害の危険性があれば、市街化調整区域になることを理由に対応しないということはない。
14	門司	古城校区	R3.10.6	18:30	企業が所有する土地のところは、市街化調整区域への見直しにはいっていないが、圧力がかかっているのか。	見直し候補地の選定基準に沿って行っている。恣意的な作選定はしていない。
15	門司	古城校区	R3.10.6	18:30	まちなかに移住する際に、補助がでるのか。	まちなか居住を強制するものではないため、新たな住替えに係る補助はないが、老朽空き家の解体等の既存の補助制度はある。要件に合えば活用いただきたい。
16	門司	古城校区	R3.10.6	18:30	コンパクトなまちづくりの促進は、人口減少につながるのではないかと。若い人が移住してくるような政策を進めるべきではないか。	本市でも、若者移住を目的とした政策を進めている。しかしながら、人口減少は全国的な傾向であり、本市も例外ではない。まちなかの人口密度を保ち、都市機能を維持増進することが目的である。
17	門司	古城校区	R3.10.6	18:30	区域見直しの際に、地盤調査は行わないのか。自分の持っている山が土砂災害等の危険性がないか心配なため、市に地質調査をしてもらいたいのだが。	市で調査を行うことは考えていない。直ちに危険というわけではないが、北九州市内の大規模盛土造成地マップを公表しているのを参考にいただきたい。
18	門司	古城校区	R3.10.6	18:30	資産価値が下がるのではないかと。	価値が下がることは想定される。
19	門司	古城校区	R3.10.6	18:30	既に規制がかかっている土砂災害警戒区域について、そこにまた市街化調整区域の網をかける必要があるのか。	特別警戒区域は強い規制があるが、現状では警戒区域での開発可能である。見直し候補地は、安全性に加え、利便性や居住人口状況等も含めてエリアを選定しており、そこでの住宅開発を抑制するのが本取組の目的である。
20	門司	古城校区	R3.10.6	18:30	現状、居住していて危険な場所については、対策をしないのか。	災害リスクが高い地域については、条件に応じて、県が対策を行っている。危険性が高い部分の対策は、市からも対応を要望している。
21	門司	古城校区	R3.10.6	18:30	現在、借地・借家をしている場所について、市街化調整区域変更後も同様に人に貸すことはできるか。	借地は可能である。市街化調整区域になった後は、自己用住宅から借家にする等の用途変更はできない。用途変更を行わなければ、市街化調整区域後も借家をそのまま借家にすることは可能である。
22	門司	古城校区	R3.10.6	18:30	市は、この政策を進めて最終的にどのようにしていこうとしているのか。	市が積極的に移住を促進し、無居住化を進めるのではない。世代交代やライフサイクルの変更を機に、皆さんの判断で安全で利便性が高い街なかでの居住を考えていただきたい。
23	門司	古城校区	R3.10.6	18:30	今回のような説明会は今後また開催されるのか。	年明けに地権者説明会を開催予定である。また今回、皆様から頂いた意見書を受け、修正案を作成し、再説明を行う。
24	門司	古城校区	R3.10.6	18:30	市街化調整区域になり、居住者がいなくなって将来的に土地が森に戻った場合、宅地からの地目変更は可能か。なかなか認められないと聞かすが、いかがか。	固定資産税を心配されているのだと思うが、課税評価は、地目変更ではなく、現況で判断する。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
25	門司	田野浦校区	R3.10.11	18:30	今日の説明会は形だけのもので、今回示した候補地で進めていくつもりではないのか。また、意見書はどの程度考慮してもらえるのか。	示している候補地は市からの提案としてお示ししており、説明会で意見を伺う考えである。頂いた意見書を踏まえ、修正案を作成し、市民の皆様にお知らせする。
26	門司	田野浦校区	R3.10.11	18:30	配布資料にR5年度に確定したいと書いてあるが、要望によっては、R15、R20などになる可能性はあるのか？	災害の激甚化の状況を踏まえ、R5を目標に進めていきたい。
27	門司	田野浦校区	R3.10.11	18:30	今のまま住んでいいということであれば、災害対策にならないのではないのか？また、警戒区域の中で1名が反対して、それ以外が賛成した場合どうなるのか？反対される方、不安に思う方がいれば先延ばしにすることができるのか？	今回は警戒区域・特別区域、その他利便性を総合的に考慮している。一人が反対した場合、意見としては受け止めるが、飛び地になる可能性などもあるため、最終的なラインについては慎重に検討したい。 コロナの状況等を見極める必要はあるが、R5年度を目標に手続きを進めたい。積極的な移転を求めるとは、新たな開発抑制が今回の目的。
28	門司	田野浦校区	R3.10.11	18:30	意見を出せば、再検討、撤回当してくれることが前提となる説明会か？	意見書については、100%意見を反映することはできないが、しっかりと受けとめて対応する。
29	門司	田野浦校区	R3.10.11	18:30	修正案はいつごろか？	意見書は今年度末まで受け入れるが、現時点で修正案の作成時期までは確定していない状況である。
30	門司	田野浦校区	R3.10.11	18:30	市街化調整区域に指定された場合、買い手がつかないのでは？	市街化調整区域でも土地売買は可能。売買が成立するかどうかは、売買条件によると思われる。市街化区域の方が今後の土地活用が見込めるとお考えであれば、意見をいただきたい。
31	門司	田野浦校区	R3.10.11	18:30	新開はがけ地なのに市街化区域で、がけ地ではない田野浦が区域外なのはなぜか？決め方の違いは？納得できるように説明してほしい。	候補地は、該当地のメッシュをベースに周辺部のメッシュ評価や道路等の地形地物に合わせて選定している。二次選定は、個別の場所ごとに検討しており、一次選定のように一律の方法では決められないことをご理解いただきたい。
32	門司	田野浦校区	R3.10.11	18:30	田野浦小学校は150年の歴史のある小学校だが、区域に入っている。田之浦小学校の周辺は衰退していてもいいと思っているのか？	市街化調整区域になったことを理由に廃校になることはない。既存の市街化調整区域内にも小学校はある。
33	門司	田野浦校区	R3.10.11	18:30	私としては、手続き完了の時期が早いと考える。候補地の選定箇所についても疑問がある。そのあたりは意見書に示していきたい。	住所、名簿等を記入し、意見書として提出していただけると有難い。
34	門司	田野浦校区	R3.10.11	18:30	候補地は、あくまで案ということがはっきり伝わってくるようにしてもらえると市民も安心する。	候補地はまずは市からの提案であり、これで決めて進めていくというものではないので、ご意見をいただきたい。
35	門司	田野浦校区	R3.10.11	18:30	意見を提出するにあたって、今後の提案（敷地の売却、活用等）などの提示があると、希望が持てる。	要望ということで受け止める。冷たい言い方に感じるかもしれないが、個人資産である土地利用まで市が踏み込んで対応することは難しい。ただし、土地の国庫帰属などについての新たな動きなどについては、適宜お知らせしたい。
36	門司	田野浦校区	R3.10.11	18:30	意見を提出するにあたって、今後の提案（敷地の売却、活用等）などの提示があると、希望が持てる。	要望ということで受け止める。冷たい言い方に感じるかもしれないが、個人資産である土地利用まで市が踏み込んで対応することは難しい。ただし、土地の国庫帰属などについての新たな動きなどについては、適宜お知らせしたい。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
37	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	まちなか居住を進めるのもいいが、田舎の方も住環境を整えることも考えてほしい。	市街化調整区域に編入後も、引き続き居住は、続けることができる。しかし、全国的に人口が減少している状況下で、今後、広範囲に、商業、医療等の都市機能の提供が困難となる可能性がある。
38	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	自分の土地は、今回の見直し区域に入っているのに、前面の道路を挟んだむかひの土地がはいっていない、なぜか。	市街化区域を250m四方のメッシュで区分し、客観的指標によって評価し、見直し候補地を選定している。また線引きは、原則として、道路、河川などの地形地物を境界としているため、該当の場所については、前面の道路が境界となっている。
39	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	区域区分の選定は、議会に諮っているか。	「区域区分見直しの基本方針」を策定する際には、議会へ検討状況を適宜報告するなど、慎重に検討を進めてきた。本会議においても様々なご意見をいただいている。
40	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	田野浦2丁目は、土砂災害警戒区域に入っているが、安全性が低いのであれば、住人を移住させるのではなく、土砂災害等の対策をしていただきたい。	土砂災害警戒区域等は、県が指定しているが、想定外の災害が起こった場合、ハード対策だけでは、安全を確保できるとは限らない。
41	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	住宅が建てられない斜面地について、宅地として固定資産税を払い続けているがどこに相談すればいいのか。	個別の税金の件については、担当である東部市税事務所で相談していただきたい。
42	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	聖山公園の管理は、土地所有者である市が行うべきだと思うが、野生動物や、宅地側斜面地の土砂災害の対策、ゴミの処分など管理が十分になされていないがどうということか。	公園の管理については、門司区のまちづくり整備課に相談していただきたい。また、災害が激化している中、ハード対策だけでは安全の確保は難しい。
43	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	コンパクトなまちづくりは、コロナの感染リスクを高めるのではないかと。テレワークの推進を全国的に進めているのだから今の居住状況を変える必要はないのでは。	ウイルス感染については、予測がつかないので一概には言えない。テレワーク環境の充実というのはおっしゃるとおり進めていく必要はある。これを機に今後のライフスタイルをどうしていくかを住民の方々に考えていただければと思う。
44	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	民間業者だけに新規の開発を規制するような施策にはできないのか。	今回の区域区分の見直しにより、法的に民間の開発を規制することができる。
45	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	息子が帰ってくる際に、土地が譲れなくなるのではないかと。	市街化調整区域になったとしても、一定の要件はあるが、「世帯等の分離により建築する住宅」として、市長の許可を得て、息子さんの住宅を建てることは可能である。
46	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	市街化調整区域になった場合、都市計画税、固定資産税はどうなるのか。	都市計画税については、負担がなくなる。固定資産税は、土地の課税標準額が下がることによって減額となる可能性がある。
47	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	土地の評価が下がれば、土地が売れなくなるのではないかと。	土地の売買については可能。車の寄り付き等の土地の状況にもよるため、一概に売れなくなるということは判断できない。
48	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	市街化区域と市街化調整区域とはなにか。聞きなれない言葉なのであるから、市民にしっかり説明すべきでは。	市街化区域と市街化調整区域の意味については、説明資料2の説明のとおりである。聞きなれない言葉であるため、説明会を重ねて周知していく所存である。
49	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	当初の区域区分はだれが決めたのか。	都市計画法に基づき、所定の手続きを経て、北九州市は昭和45年12月28日に最初の線引きを行っている。
50	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	回覧だけでは、今回の施策が伝わらない。世帯全てに資料を送付してほしい。	現実的に、世帯全てに資料送付することは困難である。土地をお持ちであれば、地権者向けの説明会は今後行う予定であり、その際には、登記簿をもとに対象者へ郵送する。
51	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	公聴会とはなにか。	原案の縦覧を行う際に、公述申し出を行った方が、意見を述べる場である。
52	門司	田野浦校区	R3.10.13	18:30	住んでいる地域が危険渓流区域とされている。百年以上住んでいるが一度も水害は起きていないし、河川整備も行われているため、この区域が外されることはないのか。	県の所管であるが、現在の地形で判断されているため、地形が変わらない限り解除されることは難しいと思われる。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
53	門司	丸山校区	R3.10.15	18:30	拡大した図面はないのか。個別の家が分かるはつきりした図面が欲しい。	対象範囲が広く拡大した図面を作成するには限界がある。現在の図面で判断しづらい箇所については、個別に電話を頂ければ該当するかしないか回答する。
54	門司	丸山校区	R3.10.15	18:30	何十年ここに住み続けることができるのか。	新たな人を増やさないように抑制するものであり、住み続けることは可能である。
55	門司	丸山校区	R3.10.15	18:30	場合があるという説明である。YESかNOかはつきりしないのか。	個々の土地によって異なるため、明確には言えない、建築する場合は開発指導課に事前に相談して欲しい。
56	門司	丸山校区	R3.10.15	18:30	紫色の枠内の人に説明するのか。	紫色に囲まれた方が対象となるが、丸山校区は申し込みが少なかったため、市としては地元の方々が知らない状態で進めることはできないことから、丸山校区自治会長と相談し、今回町内会長への説明の場を設けた。
57	門司	丸山校区	R3.10.15	18:30	丸山校区は空き家も多い。持ち主も分からずそのままである。どこに相談すればよいか。	空き家の相談については、窓口である門司区総務企画課に問い合わせさせていただきたい。
58	門司	丸山校区	R3.10.15	18:30	どのようにして決めたのか。	1次選定として250m四方のメッシュで区分し、客観的指標によって評価し、現地調査の2次選定を行い、線を引いている。
59	門司	丸山校区	R3.10.15	18:30	高齢者が若いときに建てており、個人個人みんな思いが異なり、納得できない方もいることから難しい問題である。誰の土地かしっかり情報収集して行う必要がある。	（意見として伺います。）
60	門司	丸山校区	R3.10.15	18:30	丸山一丁目町内会は対象が多い。町内で集まって説明を伺いたい。	ある程度の人数が集まれば、市に説明会開催の要請をして欲しい。
61	門司	丸山校区	R3.10.15	18:30	高齢者が多く理解できる方はわずかである。町内会長も高齢で、回覧を配ることで精一杯であり、取組内容を住民に説明はできない。	町内会長に取組内容の説明をお願いすることはない。説明会の開催案内を回覧していただきたい。
62	門司	丸山校区	R3.10.15	18:30	昨日資料を買ったばかりである。回覧は行っていない。回覧を行わず、会長が持ったままのところもある。	説明会の開催周知ができておらず、申し訳ない。ある程度人数が集まるのであれば、説明に伺う。今回、改めて回覧で取り組みの内容を周知して欲しい。
63	門司	丸山校区	R3.10.15	18:30	今回の周知を教訓に、まずは、本日は町内会長に理解していただく場にして、仕切り直してやるのが大事である。	（意見として伺います。）
64	門司	丸山校区	R3.10.15	18:30	回覧を回さないで欲しいという方や、町内会に加盟していない方へ早く説明して欲しいので、土地所有者への説明をあまり期間を開けないで開催して欲しい。	今回は自治会に加盟している方への説明を考えている。その他の方については、土地所有者への説明会の案内を直接郵送する。土地所有者への説明は年明けを考えている。土地所有者への説明会前でも、都市計画課へ電話いただければ、個別の説明も行っているため、分からないときは電話いただきたい。ある一定の人数が集まるのであれば、伺って説明するので電話いただきたい。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
65	門司	丸山校区	R3.10.21	18:30	対象となる住民はほとんどが高齢であるため、開催は日中の時間帯の方が集まりやすいと思う。	意見として承りました。
66	門司	丸山校区	R3.10.21	18:30	市街化区域と市街化調整区域でなにが変わるのか？建蔽率は変わるのか？	建蔽率は変わるが、これまでの面積までなら立ててもいい場合もあるため、詳しくは開発指導課に相談してほしい。
67	門司	丸山校区	R3.10.21	18:30	住んでいるものからすると、かなり昔に大雨で被害が出た地域ではあるが、その後なにも被害がない所は調整区域に指定されて、現状で大雨の被害が出る地域には指定がされていないのはどうということか？	区域の分けに関しては特定の要素を客観的に評価し、設定したということもあって、実態と異なる（市街化調整区域内予定地と指定されていない近隣の土地を比較した時に、指定されていない土地の方が明らかに条件が悪い）ということはあると思うし、ほかの地域でもそのような意見をいただいている。そういった地元の意見を意見書としていただきたいという趣旨でこのような説明会を開いている。
68	門司	丸山校区	R3.10.21	18:30	意見書について、氏名・住所・電話番号まで書くようになっているが、それはなぜか？地域の高齢者の中には、市がよくしてくれているから文句みたくないことはしたくないといって名前を書かないといけなければ書かないといった人もいると思う。このような形でなければ提出できないのか。	意見書の氏名等については、場所を特定すること、権利者としての意見を確認するために記入していただきたい。意見をちゃんと反映するため。ただ、どうしても書きたくないということであれば、町内で取りまとめて出していただいてもいい。その際はどの範囲の方の意見かを分かるようにしていただきたい。
69	門司	丸山校区	R3.10.21	18:30	現在地域で設置した防犯灯は自治会で負担しているが、市街化区域から市街化調整区域に代わることで防犯灯が市の管理になるということはあるか？	市街化調整区域になっても防犯灯の管理には関係がないため、管理が市に変わるということはない。
70	門司	丸山校区	R3.10.21	18:30	もし自分が死んで、市街化調整区域の土地が残って、家族が必要ない場合は、放棄することもできるのか？	近年、所有者が不明の土地の増加が社会問題となっており、一定の条件を満たせば放棄等の手続きもあらたに可能となったという話は聞いている。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
71	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	市街化を抑制することを目的に市街化調整区域にしている。今回はもともとあった宅地に対して市街化調整区域にしようとしている。市民からすれば財産を奪われる計画。このような政策を市は進めていくのか。	人口減少や高齢化等、時代の流れがあり、都市計画の施策として、新たな住宅開発を抑制し、災害に強いコンパクトなまちづくりを進めている。
72	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	市街化調整区域になると建蔽率が40%になり、今の規模では建て替えはできない。許可制になるため許可されない可能性もある。	解体して1年以内で同一敷地で同一用途、同一規模であれば、許可不要で建替えは可能。建蔽率も現在の規模であれば建替えできる。1年以上でも許可をとれば建替えはできる。
73	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	ホームページに、「市街化調整区域にして将来更地にする」とあった。更地にしたいのか。	災害の危険性等があるところを市街化調整区域にすることで、緩やかに災害に強くコンパクトなまちづくりを目指している。ライフサイクルの見直しの際には住み替えなど検討してもらいたい。
74	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	バスも通っていて便利なのになぜ選定区域に入っているのか。	市街化区域を250m四方に区分し、見直しの選定基準に基づき選定した。所有者等が目で見分かりやすいように、地形地物を境界として区分している。
75	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	市街化調整区域になれば建替えなどの際、銀行から借入れができないのではないか。	金融機関にもよるが、一概に借入れができないわけではない。担保価値や資産から総合的に判断されると聞いている。個別の判断になる。
76	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	建物の売買はできて借家はできないのはなぜか。	市街化調整区域は用途の制限がかかる。もともと借家であれば見直し後も借家として利用できるが、見直し後、借家にはできない。
77	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	町内の回覧は早く回さないといけないので、内容を理解できず、意見書の提出は見込めない。町内会に入っていない方もいる。書類を郵送して意見書の提出を求めるべき。	地権者に書類を郵送して、1、2月に説明会を開催する予定としている。対象者に周知できるよう努めていく。
78	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	（意見）市街化調整区域にするのではなく、新たな宅地を抑制する施策がよい。	
79	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	今の規模で建築可能というが、従前の方以外が建替える場合はどうか。	こわして1年以内であれば、別の方も同一規模、同一用途、同一敷地であれば許可不要で建替えはできる。こわして1年超であれば開発審査会の審査による。
80	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	市は銀行から借入れができると言うが実際はローンは組めない。	現在、市街化調整区域は市域の約6割となっている。年間40～50件程度の許可されており、その中には住宅ローンを組んでいる方もいる。
81	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	市街化調整区域になれば資産価値は減るのか。	土地の価格が下がる可能性はある。ただ、車の寄り付きなど、敷地の前面道路の状況や宅地の形状等にもよる。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
82	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	市街化区域だから土地を購入した。市街化調整区域になれば、財産価値はなくなる、買う人はいない。市はこのような施策を進めてよいのか。	人口減少や災害の発生等もあり、災害に強いコンパクトなまちづくりという施策を進めている。災害危険性等、客観的な指標をもとに、現状を見て見直し候補地を選定している。
83	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	住宅ローンが組めるといって市が保障するのか。	市街化調整区域になっても、継続して住むことも、一定の要件はあるが建替えることも可能なので、市としては保障はできない。
84	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	以前、高潮で公民館、郵便局等が床上浸水があった。水害の場所が見直し候補地に入っていないのはなぜか。	奥田で起こった崖崩れなど、近年斜面地において、大雨による災害が多く発生していることから、土砂災害特別警戒区域等を指標の1つとしている。
85	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	判断能力がない子以外の子に土地を相続しようとしている。名義人となれない子が住む家を建てるなどする場合、借家扱いとなるのか。	市街化調整区域でも土地の借地はできる。建物に関して制限がかかる。自己用であれば建築等可能。
86	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	先祖代々土地を守って暮らしている。このような取組は残念。意見書はすべての方からは提出されない。意見書で反対すれば、見直しエリアから外れ、提出がなければ、見直しエリアに入れられるのか。	市としては、皆様から出される意見をしっかりと受け止め、内容を精査した上で、都市計画上のルールに則り、候補地の修正案を作成する。
87	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	全員が反対すれば見直しエリアから外れるのか。	この場で、確実に対象から外れるとは申し上げられないが、修正案作成に当たり、皆様からの意見はしっかりと受け止める。
88	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	市街化調整区域のメリットとデメリットはなにか。	メリットとしては、都市計画税がなくなり、固定資産税も課税標準額が下がる可能性があるため、下がることも考えられる。デメリットとしては、建物を建てる際に都市計画法の制限がかかる。
89	門司	田野浦校区	R3.10.25	18:30	ホームページでは2019年に意見を一度聞いたとあるが、本当か。その結果は。	八幡東区で意見を聞いている。反対が多く、一部賛成の意見もあった。
90	門司	門司校区	R3.10.29	18:30	これから先、住んでいる人の高齢化が進んで、空き家も増えていくと思うが、市はどのように対応しようと考えているか？	空き家は全国的にも問題になっている。市には、空き家対策の部署もあり、その部署を中心に空き家の対策を行っていくことになる。
91	門司	門司校区	R3.10.29	18:30	近所に既に空き家があり、部分的に屋根（瓦）が落ちこんでいるような状態。台風や強風の時に自分の家に瓦等が飛来してくるのではと心配している。そういった場合はだれが補償してくれるのか？	空き家専門の部局（監察指導課）があり、そこが空き家の持ち主を特定して、指導を行っている。また、緊急性がある場合は、市が持ち主に代わって工事等を行って、後日費用を持ち主に請求するといったことを行う場合もある。一度監察指導課に相談してほしい。
92	門司	門司校区	R3.10.29	18:30	最近業者の方が来られて、自宅の周辺が市街化調整区域になりうるので、購入して道路にするという計画があり、市と連携しているということも言っている。家の近くでは、毎日のように造成工事のようなことをしている。住宅が立つようにも見えるが、そこに住宅とかがたつということはないのか？	市が公共施設を整備することはあるが、区画整理事業等の大規模なものを除くと、市が宅地造成のような工事を行うことはない。宅地造成ということであれば、民間事業者が直接されている可能性が高い。一定規模以上の開発工事の場合は、市の許可が必要になる場合もあり、市から許可を得ているという意味かもしれない。その後、開発で作った道路を一定の基準以上のものを市が引き取るということもあるが、市が主体となって、宅地造成を行うことはない。
93	門司	門司校区	R3.10.29	18:30	空き家と同様に空地も問題になっている。空地の雑草が道路等にはみ出して、現状では近隣住民が除草をしているが、空き家同様どこか相談できるところはないか？	環境局の環境センター等で除草の指導等を行っているようなので、一度相談してほしい。



門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
94	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	土地や建物の買い取りは行わないとあるが、固定資産税については、ずっと所有者が払い続けなければならないのか。	市街化調整区域になると、土地活用は限られると思うが、一定の土地利用は行うことができるため、皆様に所有していただき、税金を含めた維持管理は引き続きしていただく。
95	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	固定資産税に関わる土地の評価額が下がるのか。	該当の箇所が、市街化区域もしくは市街化調整区域であるか、前面の道路の状況等によって、評価されるため、土地の評価額については下がる可能性も考えられる。
96	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	街なかへ移住するための資金の提供を行わないのであれば、財産権の侵害につながるのではないのか。	強制的に行うのであれば、財産権の侵害につながると思うが、本取組は直ちに移転を行うものではない。
97	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	資産価値が下がることについて、助成等があるのであれば教えていただきたい。	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）にある住宅の移転については、がけ地近接等危険住宅移転事業、老朽空き家の解体については、老朽空き家等除却促進事業がある。
98	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	今ある家を借家として、街なかへ住居をかまえることはできないのか。	市街化調整区域編入後に、用途を変更して、借家としての利用はできない。持ち家をどのようにするかは、持ち主の判断となる。
99	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	令和5年度までに取組みを行うとあるが、意見書の取扱いはどのようにするのか。	意見書については、住所・名前を詳しく書いていただき、見直し候補地に該当箇所を落とし込み、再度、総合的に評価したうえで、修正案をお示しする。現在行っている説明会の意見書は、令和3年度末まで受け付ける。
100	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	意見書の提出はどのように行うのか。	郵送、FAX等で受け付けている。個人情報がかかっていることが気にならないようであれば、公民館等に提出いただいても構わない。
101	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	今ある家の売買は、行うことができるか。	市街化調整区域になったとしても、引き続き、土地と建物の売買は可能である。
102	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	なぜ借家とすることはだめなのか。	借家とすると市街化が拡大していくこととなる。
103	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	今ある土地を、甥っ子や姪っ子に譲渡した後、家を建て替えることはできるのか。	従前の宅地であれば、自己用住宅として建て替えることは可能である。
104	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	現在木造の建物を、鉄筋コンクリートへ建て替えることは可能か。	構造の変化を伴うのであれば、審査が必要となるため、建て替える際は市にご相談いただければと思う。
105	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	部分的なリフォームはできるか。	同一規模、同一用途、同一敷地であれば、行うことができる。
106	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	なぜこのような経緯に至ったのか。	人口減少や災害激甚化が進んでいく中、これ以上、斜面地に市街化が広がらないようにするため、災害に強くコンパクトなまちづくりの一環として、本取組を行っている。
107	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	これまでこのような取組を行った経験はないのか。	日本でこのような規模で区域区分見直しを行っているのは、本市が初となる。近年、広島市においても同様の取組の検討を行っているという話は聞いている。
108	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	想定問答については、法に基づいて作っているのか。	都市計画法、建築基準法、土砂災害防止法、砂防法、急傾斜地崩壊防止法等、様々な法に則り、作成している。加えて、国の都市計画の運用指針に則り、将来の都市構造を考えた上で、本取組を行っている。
109	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	このような政策を行うということは、市の財源等に問題があるということか。	急速な人口減少により、税収が少なくなっている。今後、コンパクトなまちづくりを進めることで、民間の事業者が撤退しないように、今ある機能を保っていかなければならない。
110	門司	門司校区	R3.11.1	18:30	インフラを廃止するための取組か。	その場所に住まわれている限り、行政サービスの提供は行っていくが、今後のお住いの状況によっては、廃止の検討も行っていくことになる。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
111	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.2	18:30	市街化調整区域変更後の土地を他人が買って、そこに自己用の家を建てることは可能か。	制限はかかるが、従前の宅地であれば、法律上可能である。一定の基準はあるが、建物を壊して一年以内で同一敷地、同一用途、同一規模であれば許可も不要。
112	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.2	18:30	市街化調整区域になっても、家が新たに建てられるのどうして資産価値がさがると不動産業者は言っているのか。	市街化調整区域になると、市街化区域には無かった都市計画法上の制限が増え、建築行為時に建築確認の他に都市計画法上の許可が必要になることがある。そもそも許可不要の案件を除き、市街化調整区域での開発や建築行為については、都市計画法第34条各号の要件に合わなければ許可してはならないとなっている。また、宅地以外であれば、建物の属人的な使用制限があることから、この辺りを危惧して不動産業者は資産価値が低下すると判断したのかかもしれない。
113	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.2	18:30	資産価値が下がる等の理由で住民が反対することがわかりきっている政策をなぜ行うのか。	本市の状況を踏まえると、コンパクトなまちづくりの一環として、区区分見直しを進めていくことが必要だと考えている。この取組みは、みなさまの意見を伺いながら進めていくものであり、皆様のご意見を意見書で提出していただきたい。
114	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.2	18:30	意見書はどのようにして提出すればよいか。	市役所に郵送かFAX若しくは、直接持参していただく等の方法で提出をお願いしている。
115	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.2	18:30	意見書は個人で出すよりは、地域住民の意見をまとめて出した方が、エリアの候補地から外されやすくなるのか。	1人だからと言ってその意見を無視するようなことはしないが、地域の意見として、一つにまとめてもらって提出いただいてもかまわない。どの方の意見か分かるよう、名前、住所等を明記してもらいたい。
116	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.2	18:30	エリアのほとんどの住民が反対すると思うが、その場合はどうなるのか。	候補地のすべてを外すことはできないが、意見書を提出していただき、まとまった範囲の反対意見であれば、内部で検討した結果、エリアの候補地から外しましたとお伝えすることもあると思う。
117	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.2	18:30	萩ヶ丘校区は、何世帯が対象か。	萩ヶ丘地区の世帯数のデータは、いま持ち合わせていないが、門司区でいえば、6,200世帯が対象である。
118	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.2	18:30	意見書は、今日来ている人以外には、どのようにして配布するのか。周辺の人にも渡したい。	公民館や市民センターに設置している。もし足りなければ、必要な枚数をまとめて言ってもらえば、公民館等にお届けする。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
119	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.5	18:30	都市計画運用指針(S43国交省)のなかに、地域の実情に即して市街化調整区域に戻すことも考えるようにと記載されている。それについては各公共団体で考えるようにと書いてある。意見を出しても市としてはコンパクトシティを進めるために市街化調整区域の見直しを粛々と進めるのか。	皆様の意見を聞かずに進めることはない。まずは意見を出していただきたい。
120	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.5	18:30	H30年7月豪雨では奥田にお住まいの方が2名亡くなられた。災害の原因は大雨によるものだけではなく、九電の鉄塔によるものだ。人災だと考えている。現在も永黒と奥田の間の斜面から土砂が落ちてきている。このようなことが起きているという事実を市はわかって説明しているのか。九電に抗議することを考えている。そのような地域ということを知りたい。 (要望)	了解した。
121	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.5	18:30	説明会の案内には斜面と書いてるが、奥田一丁目から五丁目は平地の部分もある。なぜこの地域が対象になったのか根拠を説明してほしい。	客観的評価指標（安全性、利便性、居住性）を用いて評価している。土砂災害（特別）警戒区域ではないから今回対象にならないというわけではなく、3つの基準を総合的に判断している。
122	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.5	18:30	本件は、はじめ自治連合会に意見を聞いたとあるが、これは地権者の問題であって自治会が判断する問題ではない。自治会が判断する枠を超えている。	地権者の皆様には、今回の説明会に加えて地権者を対象とする説明会を開催することとしている。地権者にお知らせをせずに決めるつもりはない。
123	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.5	18:30	代替地費用、解体費用、引っ越し費用など経費がかかるが何か補助や支援はあるのか。	今回の取り組みは積極的に引っ越しなどを促進するものではない。現状のまま住み続けることも可能であるため、特別な支援策は設けていない。既存の支援策は資料に掲載させていただいている。
124	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.5	18:30	本当に奥田は災害が起きるのか。	可能性はゼロとは言えない。災害の可能性が低いところであっても、また、利便性や居住状況の評価が低いエリアも対象地に含まれている。
125	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.5	18:30	見直し候補地の選定基準に納得がいけない。	指摘として頂く。
126	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.5	18:30	本当に意見を言って意見がとおるのか。やる方向で進めているのでは。	白紙、ゼロベースに戻すことはないが意見を伺ったものについてはきちんと検討を行う。
127	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.5	18:30	あと何回説明会が開催されるのか。	次は地権者への説明会を予定している。その後頂いた意見をもとに修正案を作成する。修正案でもう一度説明する。
128	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.5	18:30	八幡東区では売地値3千万円が8百万円にまで下がっており風評被害が起きている。責任はだれがとるのか。	風評被害は誤った情報を与え生じるものである。我々は適正な考えのもとに進めているので風評被害とは考えていない。
129	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.5	18:30	意見に対しての回答はどのような形で行うのか。	ホームページに掲載する。
130	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.5	18:30	最終的に議会で決定するのか。	議会に報告することとなる。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
131	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.9	18:30	市街化調整区域変更にされた土地は、買い手がいなくなってしまい、負の遺産になってしまう。都市計画税だけではなく、固定資産税の免除や放棄する土地は、市が無償で引き取るなどの補助がほしい。	行政が新たな開発をする際に、計画内の土地について、立ち退きをお願いする場合は、補償して引き取ることもあるが、今回の施策は、立ち退きを強制するものではないため、補償は考えていない。
132	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.9	18:30	北九州市が40年前に開発許可を出したから居住しているのに今更、危険だから市街化調整区域に変更しますというのは、無責任すぎる。	その時代にあった適正な手続きで許可を出していると思う。納得いただくことができないのであれば、意見書に反対の意思を示してもらえればと思う。
133	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.9	18:30	意見書は、どこに出せばよいのか。	都市計画課、もしくはコミュニティ支援課へ提出していただきたい。個人情報に記載されていることについて、気にされないのであれば、市民センター、公民館に提出していただければ回収に向う。
134	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.9	18:30	風師や広石などの他の危険な地区は、今回の見直し区域に入っていないのが、納得できない。エリア毎にどういう評価をしているかが不透明である。	評価指標には、災害の危険性だけでなく、交通利便性や居住状況等を踏まえて総合的に判断している。メッシュ毎の詳細な点数については、お問い合わせいただければ、お伝えすることは可能である。
135	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.9	18:30	市街化区域への居住を促進させるのであれば、今のところより家賃も高くなるし、土地代も高いのだから、支援策がないと無理。	市街化調整区域になっても、引き続き居住していただける。世代交代やライフサイクルの節目等に、住み替えを考えていただきたい。
136	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.9	18:30	今回の見直し区域のなかに市営住宅が含まれているが、安全な市営住宅に移り変えたいときに、優先的に入居出来るといった措置はあるのか。市が建てた建物だから、安全を確保するのが当然ではないのか。	お気持ちはわかるが、現在、他の市営住宅への移転を支援するような措置は行っていない。
137	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.9	18:30	反対すれば、見直し区域が変わることはあるのか。またその後の説明会はあるのか。	意見書を提出いただければ、皆様の意見をしっかりと受け止め、再度修正案を作成する。その後、再び皆様にお示しし、意見をいただく。
138	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.9	18:30	子供が帰ってきた場合、建て替えることはできるのか。	一定の要件を満たしていれば可能である。
139	門司	萩ヶ丘校区	R3.11.9	18:30	見直し区域の説明会はこれまでにあったのか。萩ヶ丘校区は何回目か。	現在、最初の市からの提案ということで、各校区で説明会を行っている。萩ヶ丘校区については、本日が3回目の開催である。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
140	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	奥田で県が砂防工事を計画しているが、調整区域になったら防災工事が無くなるのではないかな？	調整区域になることで、防災工事をやらないということにはならない。引き続き、必要な防災工事に取り組んでいく。
141	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	地域住民に与えるメリット・デメリットについて、もう少し突っ込んで説明を	メリットとしては、都市計画税がなくなり、また、課税標準額が下がる可能性があるため、固定資産税の負担が軽減される可能性がある。デメリットとしては、土地利用の幅に制限がかかるため、土地の資産価値が低下する可能性がある。
142	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	災害対策は、どうするのか	災害対策は、引き続き行う。近年、災害は激甚化しており、ハード整備のみでの対応には限界があるおそれがあるため、本取組によって、災害の危険性や人口密度の低下が見込まれる地域において、さらなる住宅地開発を抑制していく。
143	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	調整区域を増やすことで、ライフラインやコミュニティが壊れるのでは	斜面地では、空き家率が50%を超えており、現状のままとしても、コミュニティの維持が難しい箇所は現れると思う。ライフラインについては、引き続き維持していく。
144	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	住宅計画として、町まるごと移動させるとか考えてないのか	現段階では、考えていない。
145	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	市の人口減少がひどいが、何故そうなったのか。市はこれまで何をしてきたのか？行政の責任はないのか。	市をあげて努力しているが、全国的にも人口減少の傾向にある中、人口減少に対する取組が必要な状況である。
146	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	半数以上の方が反対した場合、どうするのか	この取組は、みなさまの意見を伺いながら進めていくものであり、皆様のご意見を意見書で提出していただきたい。
147	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	全国的な取組みなのか	本取組のような大規模な区域区分の見直しは、北九州市のみである。政令市の中でも人口減少と高齢化率が著しいため、本取組によって街なかの人口密度を維持していくことも目的のひとつとしている。
148	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	他都市では、線引きを行っている都市と、行っていない都市がある。そもそもなぜ北九州市は線引きを行っているのか。する必要はないのではないかな？	線引きを始めた当初は、都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域に区分するようになっていた。しかし、おっしゃるとおり、現在では線引きについて選択制となっている。ただし、北九州市については、政令指定都市であるため、線引きを行うよう、都市計画法に明記されている。
149	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	議会の議決がないと変更できないのに、なぜ不安をあおるのか	区域区分見直しの基本方針については、議会の理解を得ながら策定を行った。本取組については、議会においても丁寧に報告を行っている。
150	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	見直し区域が市のHPに示されたことで、実際の不動産取引で土地価格が下落している。住民説明など手順を踏んで公表すべきものではないかな？	市のHPでは、区域区分見直しの候補地としてお示したもので、これで決定というものではない。今後説明会などを行い、皆様の意見を聞いた上で、候補地を見直すものである。
151	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	上二十町は学校もスーパーも駅も近い。調整区域になって、空き家だらけになったら逆に危険ではないかな？	—
152	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	他の説明会で「航空写真を見て、見直し候補地の選定をしている」との説明があったが、航空写真のみで判断するのはおかしいのではないかな？	航空写真だけではなく、実際に現地調査も行って判断している。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
153	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	門司区は、5%が対象地となっている。門司区区民はどこに住めばいいのか	—
154	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	市の元幹部の家とかは、はずされている。忖度しているのではないのか	客観的評価指標（安全性、利便性、居住性）を用いて評価している。
155	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	大里東のイエロー区域が入っていないのは、おかしいのではないのか	客観的評価指標（安全性、利便性、居住性）を用いて評価している。 土砂災害（特別）警戒区域に入っているから今回対象になるというわけではなく、3つの基準を総合的に判断している。
156	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	HP公表より先に地元説明会をすべきなのは。地価は既に下がっている。不動産屋は、そのように説明し始めている。	—
157	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	白紙撤回を求める	白紙に戻すということはないが、皆様の意見をともに修正案の作成を行う。
158	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	災害は全国どこでもあるが、北九州市だけが率先して逆線引きを行う理由がわからない。災害は災害の問題として取り組んでほしい	北九州市は海と山に囲まれており、人口の増加に伴って、山間に住居が広がっていった。現在は、人口減少と災害激甚化が進んでおり、今ある課題を将来に拡大させないため、このタイミングで本取組を行っている。
159	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	説明会にこれない人もいる。このような問題を素人はわからない。一時間では無理。意見も言えない。	—
160	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	議会でも超党派の議員が反対意見を言っているが、それでもなお取り組むのはなぜか	—
161	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	先日の選挙で選出された国会議員も、慎重に行うべきだと言っている。レッドゾーンにはいないのに、地価が下がった。この案が公表されるのはおかしいのではないのか、	—
162	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	これまでこのような取組を行った経験はないのか。市が開発許可を行ってきた。なぜ突然変えるのか	今回のような規模で行った経験はない。時代の状況に伴って法律等も変遷しており、今回、北九州が抱える課題を将来に向かって拡大させないため、本取組を行っている。
163	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	丁寧な説明をするというが、令和5年には決めるとなっている。丁寧な説明はいつするのか	周知の仕方など、難しい部分もあるが、自治区会の協力を得ながら可能な範囲内でお知らせしている。今後、地権者様向けの説明会も予定おり、皆様にご理解いただけるよう、できる限り丁寧な説明を行っていく。
164	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	そもそも、調整区域を指定するのはなぜか。農地の市街化を抑制するのが法律の趣旨ではないのか	確かに、都市計画法では、無秩序な市街化を抑制するために市街化調整区域を設けている。国の指針では、災害の恐れや人口密度の低下が見込まれる地域は市街化調整区域への編入を検討すべきと明記しているため、本市はこのタイミングで本取組を行っている。
165	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	何故、北九州市が率先して行うのか。コンパクトシティが良いとは思えない。	政令市の中でも人口減少と高齢化率が著しいため、本取組によって街なかの人口密度を維持していきたいと考えている。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
166	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	市は、災害後の処理をほったらかしにしているのでは。市は調整区域にして放置したいのではないか。道路等は今後整備するつもりはないのではないか	人が住んでいる限り、行政サービスは維持していく。
167	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	意見書の提出期間はいつまでか	令和3年度末まで受け付ける予定である。
168	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	町内から申請、意見書ができれば、説明会をしてもらえるか	数人の規模での依頼については、現実的に困難であるが、町内会単位など、一回のまとまりでご依頼いただければ調整させていただく。
169	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	50%以上の反対があれば撤回する等、基準があるか	白紙に戻すということはないが、皆様の意見をもとに修正案の作成を行う。
170	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	2019年に市が配布した資料に「地域の合意形成が得られない場合市街化区域を維持する」と書いてあるが、ウソか。今日でなくてもよいので回答してほしい	白紙に戻すということはないが、皆様の意見をもとに修正案の作成を行い、可能な範囲で皆様の望む形で区域区分見直しを行う。
171	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	回覧版で、一人一枚もないし、わからない人も多いのに、乱暴ではないか	候補地内のひとりひとりに対して周知を行うのは、困難な面もあるが、地域の中のコミュニティで本取組について共有していただければ幸いである。
172	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	違う校区で、反対したらその話を取り下げたというのは本当か	反対意見はいただいているが、そのような話は聞いていない
173	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	町内ができて50年くらいになる。全員が調整区域にしたいと言ったら、OKか	基本的に、ご意見は伺い、しっかりと受け止める。
174	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	丁寧な対応、丁寧な対応と言っているがどこが丁寧な対応なのか？	—
175	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	資料の下に令和5年に決定すると決めているではないか。	令和5年には行いたいと考えている。ただし、コロナの影響で説明会など、当初のスケジュールから遅れており、スケジュールの見直しが生じる可能性もある。
176	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	来年見直し案ができて手続きが進められるスケジュールで、住民意見を聞いたとの実績づくりのために説明会を行っているだけではないのか。	皆様からいただいた意見はしっかりと受け止め、修正案の作成を行う。
177	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	地域で説明するとき、具体的なデメリットを示してもらいたい。どういうことが起こるかかわからない。更地にしても構わないが、そういう費用の負担など市も考えるべき。	基本方針に明記している、30年後に更地化ということは、30年後に住めなくなるということではない。
178	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	その間、災害対策はどうするのか	ハード整備のみで守れるものには限度がある。そのような処理で間に合わないのが現実であり、本取組はさらなる住宅地開発を抑制することが目的である
179	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	そもそも市が開発許可を出したところであり、ハザードマップにも記載されていない、ハザードマップと調整区域がリンクしているなら納得もするが、リンクしていない。なぜなのか	客観的評価指標（安全性、利便性、居住性）を用いて評価している。土砂災害（特別）警戒区域に入っていないから今回対象にならないというわけではなく、3つの基準を総合的に判断している。
180	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	レッド、イエローの指定に関し、地質調査を行った上で決めているのか	指定は、県が実施している。地質調査の実施有無については承知していない。
181	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	それをもとに線引きされているのでは	客観的評価指標（安全性、利便性、居住性）を用いて評価している。
182	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	住んでいる人にとっては、大変悲しい施策。一人ですんでいると不安でしかたない。	—

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
183	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	町内には年配の方が多い。インターネットやHPは見たくても見れない。書類を送っても把握できない。だれでもわかる公開方法を考えていないのか	見直し候補地に土地をお持ちであれば、登記簿情報を基に、各戸に資料を送付する。
184	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	山を切って、その上にURが団地を造った。その崖が危険とのことで、見直しの区域に入れている。市が危険でない崖にすべきである。	—
185	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	見直し候補地の公表までの手順が違い、損害を被っている人に、市が責任を取るべき。	—
186	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	適正な点数評価となっていない。市が現地を確認して評価すべき。	現地踏査を行って判断している。
187	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	市の財政的事情から、調整区域への見直しを進めていることはハッキリと言うべき。	人口減少が著しい中、このまま市街化区域の縁辺部まで市街化が形成されていけば、人口密度低下により、公共・民間サービスの提供が困難となってくる可能性があるため、本取組により街なかの人口密度を維持していきたいと考えている。
188	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	市は押し通そうとせず、住んでいる住民の判断を仰ぐべき。	この取組みは、みなさまの意見を伺いながら進めていくものであり、皆様のご意見を意見書で提出していただきたい。
189	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	意見を聞いても変えないのであれば、無駄な説明会で市民に負担をかけるな。	この取組みは、みなさまの意見を伺いながら進めていくものであり、皆様のご意見を意見書で提出していただきたい。
190	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	郵送の際に、個別の評価点数を明示してほしい	—
191	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	町内会長としては、個人の財産の問題に直接かわりたくない。災害のあとの復旧は迅速に行うことが確約できるのか。議会で認められているのか	市民の生命を守るため、災害の復旧については従前どおり行っていく。 本取組については、議会で採決を取っているものではないが、適宜報告している
192	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	HPでの公表については、議会に認められていないのに、アップしたのか。誰の判断か？	内部決裁で行っている
193	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	説明会の都度、賛成反対の確認をとればいいのでは	説明会に来られた方のみでは、判断できない。意見書を通して皆様のご意見を伺ったのち、修正案を示す予定である。
194	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	議事録は、HPに公開されるのか。	公開する。 直ぐには公開できないが時間を頂いている。
195	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	税率がどのようになるのか等、説明すべき	—
196	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	税金を0にするとかならわかる。このままでは土地の使い道がなくなるだけ。相続したかも分からない土地がただ増えるだけ	—
197	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	土地と家があったら生活保護を受けられないが、値が付かないので売ることもできなくなるなど問題が生じる。住民に負担をかけるな。	—
198	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	商売をしており、融資などで資金調達しているが、土地の価値が下がることで担保機能が低下し事業運営にも支障が生じる。市として対策を考えるべき。	—
199	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	バス通り沿いの家で、レッドモイエローもかかっていない場所であり、白紙撤回を求める。又は、見直しをよろしくお願ひしたい。	みなさまの意見をお聞きしながら政策を進めていくため、意見書に反対の意見を書いて、提出していただきたい。
200	門司	萩ケ丘校区	R3.11.10	18:30	40年前に市の開発許可で造成した場所に家を建て、安心して暮らしてきた。今回突然、危険だから調整区域にして、これから新しい人が住めないようにすると聞いて不安である。雨が降ると土砂崩れなど心配で眠れない。何とかして欲しい。	—



門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
201	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	町内会長をしており、町内のみなさんに伝達したいので、説明会の内容を録音してよいか。	市の説明については問題ない。質疑応答についても、参加者に異議がなければ問題ない。→参加者異議なし（録音可）
202	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	町内全体で説明を聞きたい。説明会の段取りを考えているが、説明をしてもらうのは可能か？	都市計画課に連絡いただき、ある程度まとまった人数を集めていただき、双方で日程調整ができれば、説明に伺う。
203	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	見直し候補地は二次選定まで行った結果で示されているのか。その場合、現地調査は誰が行ったのか。第三者か。	そのとおり。 現地調査は市の委託業者である。業者で判別が難しいところは、我々も現地に行って確認している。
204	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	それは、「安全性の低い地域」、「車で寄り付きが難しい地域」、「空き家が多い地域」という基準で選んだのか。	まず初めに客観的評価指標としてメッシュで評価し、色がついている部分を集中的に見ていき、空き家の状況、道路の状況などを確認する。市街化調整区域と市街化調整区域の境はわかりやすい線引きを行うために道路や河川としている。
205	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	土壌調査を用いて、災害の危険性について調査してほしい。わざわざ（水害の危険性が低い）高台に住んでいるのに、土壌調査もせずに危険性はわからない。人が減る、高いところに家がある、大雨で土砂崩れがあったから危ないかもしれない、では納得できない。	安全性については、土砂災害防止法に基づくレッドゾーン、イエローゾーンに入っているかで判断している。さらに、エリアに対する道路の張り付き状況などを見ながら判断している。土壌調査は予定していない。 よく言われるのが、全然危険じゃないところまで含まれているということだが、まずは都市計画法に基づいて道路で線引きしている。今後皆様からの意見を基に修正案等を策定する。あくまで今回の候補地は、市からの提案なので、積極的に意見をいただきたい。
206	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	今年の大雨で永黒で土砂崩れがあった。その時に九大の先生を呼んで調査してもらった。調査をしてここは大丈夫、ここはダメという判断をしてもらいたい。そうしないと納得できない。	土砂法に基づく調査は図面や航空写真、現地を見てイエローゾーンを設定すると聞いている。その中でも特に危険な場所は必要に応じて土質調査も県が実施していると思われる。
207	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	危険箇所が大まかに提示されているが、個別に見える化できないのか。本当に危ないところは対処すべき。この間の災害箇所は上に鉄塔が建っていて大々的な工事をしたが、あれで大丈夫か。	鉄塔所有者が補強工事をしたのであれば、鉄塔の安全性は向上していると思われる。
208	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	大丈夫なら、その下の土地はもう大丈夫なのではないか。区域から外していいのでは。	
209	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	危ないというが、鉄塔を建てる時には土壌調査もする。壊れたのは基礎部分である。工事の時に地盤が緩んで大雨の時に流れたのではないかと思っている。危ないと思うところは調査をしないといけないと思う。老後の資金も潤沢でないなか、このような地域に指定されると売れなくなり、生活資金がなくなる。もう少し考えてもらいたい。	個別に危険な箇所は対策が必要だと考えている。この取り組みにより、土地評価額に影響が出ることも承知している。 今回の取組みでは、安全性は土砂災害防止法のイエロー・レッドゾーンで評価することとしており、地質調査まで行う予定はない。
210	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	都市計画法は行政が勝手に規制をかけていい法律なのか。	説明会などの意見をいただく場を設けたり、縦覧により意見をいただきながら進めていく。
211	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	住民投票や多数決などはできないのか。	都市計画法に基づく手続きなので、多数決という手法はとっていない。
212	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	どのくらいの期間をかけてこの取り組みを達成しようと考えているのか。	今後30年先のまちづくりを見据えてやっている。
213	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	奥田1～5丁目は全て入っているが、空き地（更地）が増えた場合の土地利用は考えているのか。イノシシやタヌキが自由に散歩できる地域になるのか。	公共施設の計画があれば整備するが、見直しエリアにはなかなかそういったところはなく、民有地を市が造成することはしない。
214	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	ますます門司区が廃れる。解体費用も移転費用も自分持ち、そんなにお金持っていない。やっとローンが終わるころなのにその後の価値がないということになる。今の案では反対である。（意見）	—

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
215	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	売ることも貸すこともできなくなると聞いたがそれは本当か。	売買は可能、現在自己用住宅のものを借家にすることはできなくなる。
216	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	宅地造成は県・市のどちらに申請するのか。	一般的には市の開発指導課にする。
217	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	市が許可しておいて、年数が経ってから危ないといいたして、売ることも貸すこともできなくなるなど、まかり通るのか。	開発当時は許可した経緯はあるが、現在は人口減少や災害も激甚化の問題がある。このため今のタイミングで取組を始めた。
218	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	市が許可した後に土砂崩れがあっている。普通は順番が逆で、砂防して安全にしてから許可すべきではないのか。	—
219	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	税金は取るだけ取って、危ないから出ていけというのなら、お金をだすべき。	—
220	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	砂防と砂防ダムの違いは分かるか？分からない人間が説明しても仕方ない。専門の人を連れてこい。	—
221	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	既に急傾斜危険崩壊区域に指定されている土地を所有しており、今回の見直しで市街化調整区域の候補地になっている。意見書で市街化区域のままがよいと希望してもそれは不可能ではないか。	意見を踏まえて検討するので、意見書を出してほしい。今の時点で希望を受け入れることができないということはない。
222	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	その土地が市街化調整区域になったとして、相続をする場合に、相続人が相続放棄することはできるのか。	相続で問題となる土地が全国的に出てきている。原則的には相続できる土地は相続していただき、その後の管理もしていただく。相続人が居ないケースは、国が引き受ける制度も始まる。国が引き受けるにしても、管理上問題がないなど、ハードルは高いと思う。
223	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	市街化調整区域になった土地を相続させる方が、親族にとってはハードルが高い。それなら相続放棄して空き家にして、そのままにしているものなのか。	土地を持つことに対するメリットもあるが、デメリットもある。維持管理の責任はつきまとう。現在の相続放棄制度は、預貯金などプラスの面を含め、すべてを放棄するのが前提なので、現実的にはなかなか少ない。土地の国庫帰属は、新たに法が制定されており、帰属可能な土地の条件を検討中で、今後、法施行される予定だが、帰属のハードルは高いと思われる。
224	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	市街化調整区域に住んでいて自分の家が災害に遭った場合、行政は補償してくれるのか。	行政が持っている山が崩れてきて、管理瑕疵があった場合は補償するが、民間が持っている土地が崩れた場合は、民間同士の話になる。その場合は行政が主体的に何かするということはない。ただ、災害の危険性がある地域から、街なかへの移住に関しては市からの支援制度などを準備している。
225	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	遺産も含めて放棄すれば、放棄できるのか。	土地の管理をどうするのかという問題があるので、国が引き受けられるのかというハードルがあると思う。
226	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	相続人が居ない場合はどうなるか。	現在そういった問題が起きている。登記をしない方がいたりして、空き地や空き家をどうするのかという問題。相続発生後、期間を定めて登記しないといけないといった法制度の整備が進んでいる。相続放棄については、国庫に帰属することになるが、災害の危険性や土地境界の確定などが条件になる。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
227	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	市街化調整区域になって、住まない方がいい土地を相続させて、固定資産税がかかるのがおかしいのではないか。	市街化区域の維持が良ければ、意見書の提出をお願いしたい。
228	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	例えば、砂防ダムを造ってもらえれば安全な場所になるので市街化区域のままでもいいのでは、といった意見書でもよいか。	構わない。
229	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	空き家の場合は更地にするようにという話があるが、更地にしたら固定資産税があがるのでは？市街化調整区域の場合は上がらないのか？	市街化調整区域であっても同様である。更地の土地の税金が標準であり、居住用に家を建てる場合と控除が受けられる。六分の一減税である。都市計画税についても同じような減額がある。一方、市街化調整区域になると都市計画税がかからなくなるので、その分の上昇は抑えられる。
230	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	空き家が増えているが、この見直しについて、その方たちにも連絡がいくのか？	年明けに地権者に対する説明会を行う予定である。
231	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	固定資産税と都市計画税の割合は？	固定資産税評価額の1.4%が固定資産税、0.3%が都市計画税である。
232	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	先日の大雨で空き家に木が倒れかかっており、瓦などが落ちたり雨戸が飛んできたりして危険である。対策を市に相談すれば対応してもらえるのか。	各区の総務企画課に空き家に関する対応窓口がある。基本的には個人の財産なので税金で対応できないが、現に災害が起きてしまった場合などは市でも最低限の対応（ブルーシートなど）はやっている。
233	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	市街化調整区域になった場合でも新築は可能か？	要件が合えば可能。
234	門司	萩ケ丘校区	R3.11.17	18:30	現状の市街化調整区域と同様に、この見直しで市街化調整区域になった場合も売れなくなるのではないか？	現状の市街化調整区域と同じ条件になるので、そういったことは考えられる。市街化区域の維持が良ければ、意見書の提出をお願いしたい。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
235	門司	萩ケ丘校区	R3.11.19	18:30	説明資料2の「土地所有者、又は権利者が、市街化調整区域変更の日から起算して6ヶ月以内に北九州市長に届出し、政令で定める期間（5年以内）に行うもの」とは、どういう制度か。	市街化調整区域になる前、または市街化調整区域になった際に、既に自己用の建築物を建てつつもりだった方が、調整区域になった日から6ヶ月以内に市長へ届け出て、5年以内に行為が完了するものについて許可するものである。既存の権利者について、経過措置として開発審査会を経ずに許可できるものとして、都市計画法に定めているものである。
236	門司	萩ケ丘校区	R3.11.19	18:30	説明資料2の原則認められない行為で、「隣接地を取り込んで住宅を増改築する行為」とあるが、隣の空き家の建築敷地を取り込んで、一戸の住宅を建築するのもできないのか。	隣接地が農地、山林であれば難しいところもあるが、隣の空き家は調整区域になった際に既に宅地として利用していたことから、開発審査会の基準（審査会基準第15号）で認められる可能性がある。その他の要件や建築基準法の接道条件等、個別の判断が必要となるため、詳しくは開発指導課へご相談していただきたい。
237	門司	萩ケ丘校区	R3.11.19	18:30	土地の買い手も相続相手もない、持っていても税金を取られるだけなので市に引き取って欲しい。今回市街化調整区域に指定されることでさらに売却が困難とならないか心配している。	市が土地を引き取ることはできない。市街化調整区域になると、一般的に資産価値の低下は考えられるが、売買を制限するものではなく、そのまま住むことも、一定の要件の下での建築も可能である。また、固定資産税については、税額を抑えられる可能性もある。
238	門司	萩ケ丘校区	R3.11.19	18:30	レッドゾーンに認定されたら建築できなくなるのか。	擁壁の整備等を行い基準を満たせば建築は可能であるが、一概には言えないので所管課へ個別に相談していただきたい。
239	門司	萩ケ丘校区	R3.11.19	18:30	対象候補地は、意見を聞いて決定すると言っているが、実際はもう決まっているのではないか。	皆様からの意見を伺い、修正案を作成する。その後、修正案についても意見を伺った後、都市計画原案を作成する。
240	門司	萩ケ丘校区	R3.11.19	18:30	どのような条件を満たせば市街化調整区域から外してもらえるのか。	まずは皆様の意思を意見書を通して示していただき、その意見をもとに、反映可能な範囲内で修正案を作成する。
241	門司	萩ケ丘校区	R3.11.19	18:30	八幡東区は先行して市街化調整区域の見直しを行っているいるようだが、進捗を教えて欲しい。	現在、意見書を取りまとめ、修正案の検討を行っている。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
242	門司	萩ケ丘校区	R3.11.24	18:30	市街化調整区域になれば、資産価値・利用価値のない土地になるが、市の補償はない。今後、相続などで借家として使えないとなると、土地をどのように運用していけばよいのか。	市としては、補償する予定はない。もし市街化区域のままで土地の利用をしたいのであれば、意見書等で市にご意見いただきたい。
243	門司	萩ケ丘校区	R3.11.24	18:30	この説明会が災害対策であるのは理解しているが、以前は開弁を認めていたのにも関わらず、人が減ってきて災害で危なくなったからやめるといのはどうなのか。	時代の状況を踏まえ対応してきたが、市街化区域のままが良いという場合は、意見書等で市の方にご意見いただきたい。
244	門司	萩ケ丘校区	R3.11.24	18:30	今回のように説明会を聞いている人は内容を把握できるが、住民が不在の場合や相続を受けた人は知らない可能性が高い。関係するすべての方に丁寧に説明してもらいたい。	近年災害が頻発する中で、市として対応を急がないといけないという思いはある。今後も地権者への説明などを丁寧に進めていきたい。
245	門司	萩ケ丘校区	R3.11.24	18:30	配布された地図に直接住める、住めないを記載してほしい。	住める、住めないはそれぞれの土地によって異なるため、個別の判断を行うこととなる。
246	門司	萩ケ丘校区	R3.11.24	18:30	議事録に残して、住民が市街化調整区域見直し後、資産価値・利用価値がなくなった土地の無償引き取りを要望していると市の幹部にも意見を伝えてもらいたい。	本日の会議の内容は、議事録に残している。ご意見は内部で情報共有する。
247	門司	萩ケ丘校区	R3.11.24	18:30	メモを取れるように、テーブルの設置や画台の配布を行うべきではないか。	会場の大きさやコロナ禍の対応により、なかなか難しい部分もあるが、検討する。
248	門司	萩ケ丘校区	R3.11.24	18:30	説明会の重要性を認識せず参加していない人がいる。1か月間の説明会では周知が難しいので、説明を丁寧にを行うべき。例えば、対象者全員が意見を述べられるよう、対等に話ができる場を設けるなどして、意見を集約した新しい案を出してほしい。	説明会や意見書等で頂いた意見をまとめて、修正案をお示しする。地域から改めて、一定規模での説明会の要望があれば対応したい。
249	門司	萩ケ丘校区	R3.11.24	18:30	災害対応なのであれば、250mメッシュでの区域区分の見直しではなく、ハザードマップ記載の地域による区域区分の見直しを行うべきではないか。	区域区分見直しの基本方針に則り、安全性だけではなく、利便性、居住状況について250mメッシュで評価し、一次選定している。また、二次選定では、一定のルールとして、道路、河川などの地形地物によって線引きを行っている。修正案の作成の際には、皆様のご意見を参考にさせていただく。
250	門司	萩ケ丘校区	R3.11.24	18:30	市街地に移り住む人への住み替え支援及び市街地に移り住んだ後の家を取り壊すときの支援などはあるのか。	引き続き居住や、一定の条件下で建替えもできることから、区域区分見直しに伴う特別な住み替え支援策は予定していないが、がけ地近接等危険住宅移転事業、老朽空き家等除却促進事業等の既存の支援策を活用していただきたい。
251	門司	萩ケ丘校区	R3.11.24	18:30	対象となる者が入院等で自宅におらず、たまたまチラシで知った県外等にいる親類等に知らせる手立てを検討してほしい。	できる限りの媒体を使って周知を図っているが、相続登記が行われていなければお知らせが届ききれないことがある。
252	門司	萩ケ丘校区	R3.11.24	18:30	住み替え及び空き家支援などの既存の施策を説明すべき。	会場後方にチラシを配置しており、ご要望があれば説明する。
253	門司	萩ケ丘校区	R3.11.24	18:30	この地区には年配者しかいないため、説明会開催時間を昼間にしてほしい。この時期は暗くなるのが早いし寒い。	説明会の開催時間等については、自治連合会長に確認しながら調整しており、ご要望を踏まえて検討する。
254	門司	萩ケ丘校区	R3.11.24	18:30	災害の危険度が高いところは優先的に工事してほしい。	役割分担として、県が一定の条件下工事をしているが、すぐに全て対応することは現実的に困難であるため、優先順位をつけて対応していると聞いている。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
255	門司	庄司校区	R3.11.30	19:00	市街化調整区域に入れる前に法面の補強など安全を保障する施策を提案して頂きたい。	安全性に問題がある場合、市有地なら市で対応するが、民有地の場合、市が直接対応することが難しいが、県が一定条件のもと安全施策を実施している。
256	門司	庄司校区	R3.11.30	19:00	まちに出ていくのに不便はない。移転するメリットがないため市街化調整区域への見直しに賛同できない。	個々に土地の条件が違うので、メリットについて一概には言えないが、例えば、市街化区域の未利用地で広く土地をお持ちの方は固定資産税が下がるので、少しでも税金を安くしたいという意見もある。なかには利便性が高い土地もあると思うので、意見を頂いて、修正案を作成する
257	門司	庄司校区	R3.11.30	19:00	市の支援事業の審査は難しい。個々に合った柔軟な対応をお願いしたい。	公平性を確保するため、一定の基準が設けられている。支援策を検討している場合は、個別に相談頂きたい。
258	門司	庄司校区	R3.11.30	19:00	コンパクトなまちづくりはいいと思うが、個別の事情があり、移転できない人もいる。市街化調整区域になって住み続けた場合に災害にあったらどうするのか。	市街化調整区域になっても一定の条件はあるが建替えもでき住み続けられる。ただちにまちなかに移住してくださいという取り組みではない。災害のおそれがあるところで新たな開発が行われないうようにしていくものである。
259	門司	庄司校区	R3.11.30	19:00	建物の新築等が難しい土地の相続を考えた時に、市が相続放棄を手助けするようなことはできるのか。	全ての相続財産を放棄する場合、土地の放棄も可能。新しい法律（公布完了、施行未）では条件を満たせば相続した土地の放棄が可能。手続きを市が手助けすることはできない。なお、相続放棄の具体的な手続きは現在決まっておらず、2～3年後に施行される予定
260	門司	庄司校区	R3.11.30	19:00	高齢者と暮らしており、当面、今のところで暮らしたいと思っている。以前、土地売却の勧誘があった。何年先か分からないが、土地を売ることを検討している。しかし、土地が売却できないと老後の計画が全く変わってしまい、どうしていいか分からない。	市街化調整区域になっても土地の売買は可能。ただし、賃貸マンションは建設できなくなる。自分が住むための家は、建築可能。市街化区域のままにしてほしい等の意向はお伝えしていただきたい。
261	門司	庄司校区	R3.11.30	19:00	現在、駐車場の土地は、家を建てられるのか。	これまでの土地利用など条件に該当するかを見て判断することになる。ご相談頂ければ都市計画課が窓口となり、関係部署へ取り繋ぐ。
262	門司	庄司校区	R3.11.30	19:00	メリット、デメリットが分からない。一人でも反対したら、候補地から外されるのか。	意見書でご意見を頂き、見直しを検討する。メリットとしては都市計画税がなくなることであるが、建築や開発に制限がかかるなどデメリットが多いことは事実である。まずはご意見をいただき候補地修正案を作成する。
263	門司	庄司校区	R3.11.30	19:00	意見を出さない人、出せない人もいる。反対意見がないからといって、市街化調整区域への編入に賛成しているとみなされるのは困る。	市としては、できるだけ皆様のご意見を聞きたい。近隣の方にもお知らせ頂き、意見書を提出するよう伝えて頂くなど、ご理解とご協力をお願いしたい。
264	門司	庄司校区	R3.11.30	19:00	市街化調整区域にしてほしいと考える人はここには居ないと思う。	—

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
265	門司	大里南校区	R3.12.1	18:30	市街化調整区域に編入された特定区域で宅地が残り1軒になった場合、給排水はそのまま維持させるのか。	その地域に住んでいる人が居る限り、必要なサービスは維持する。
266	門司	大里南校区	R3.12.1	18:30	どのような取組みを行っていくかわからない人も多い。今説明して終わりではなく、もっと大勢の人に伝わるようにしてほしい。	見直し対象区域内に土地を所有している人については直接郵送で案内し、年明けにまとまった場所で説明会を行う予定。
267	門司	大里南校区	R3.12.1	18:30	説明会について、回覧で周知するだけでなく、もっと説明がいきわたるようにしてほしい。	細やかに意見を伺う場合は用意したいと考えている。
268	門司	大里南校区	R3.12.1	18:30	会場での説明会ではなく、直接一軒一軒に説明するといった対応はできないか。それぐらいしないと、周知できないと思う。	全市的にみると対象となる方の数が多く、1軒1軒ご説明に回るといのは難しい状況であるため、自治会長等に相談して、回覧板で案内したうえでこのような説明の場を設けさせてもらっている。
269	門司	大里南校区	R3.12.1	18:30	最近越してきたばかりで市街化調整区域に編入されるというのは困る。土地の価値が下がるので、市街地に引っ越したくても今の家が売れなければならない。補助制度等支援がほしい。	土地の評価、売買については、影響はあると思うが、見直しによって売却ができなくなるということではないが、現実的に売却が難しくなるという可能性は理解している。今回の見直しについては、移転を強いるものではないため、補助は難しい。
270	門司	大里南校区	R3.12.1	18:30	説明会に参加していない人には資料を郵送するのか。	基本的に見直しの土地を持っている人には資料を郵送する。
271	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	白野江東町内会は、見直し候補地の90%以上を占めている。住民台帳によると、この4年間で人口は増え、高齢者の数は減り、空き家の数も減っている。災害の危険性から見ても、高瀬川が氾濫したことはあるが人的被害はなく、河川事業中。山に囲まれてはいるが傾斜地ではなく、これまで被害はない。津波・高潮被害もこれまでない。つまり、災害が多い地域ではない。逆線引きは理解できない、市街化区域のままにしてほしい。	意見として受けとめる。
272	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	市の都合のいい部分の説明ばかりだ。メリット・デメリットをしっかりと示して説明すべき。市街化調整区域の売買は原則取扱いしてもらえないし、取扱いしたとしても不動産価値が1/3~1/2になる。元の所有者が税金を払い続けなければならない。補償はしてくれない。なぜこのような説明をしないのか。	売買にあたって不動産価値がどうなるかはケースバイケースであるため、「土地の評価額が下がる可能性がある」という説明に留まっているが、デメリットを隠しているものではない。
273	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	決定までのプロセスが不安。合意形成を図ると説明されたが、合意形成できるのか。具体的に何%の賛成が得られたら決定する等の基準はないのか。	100%賛成を得ることはできないし、反対多数の状況で進めることもないと考えているが、現時点で賛成が何%であれば進めるといったことをお答えするのは難しい。今回意見を伺った後に修正案を作成し、再度説明会を行い意見を伺う。また、都市計画決定の手続きでも意見を伺うなど、合意形成に努めていく。
274	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	憲法の財産権を侵害するのではないかと。正当な補償が必要なのではないかと。判例はあるのか。裁判を起こしてもいいのか。	例えば道路用地として土地を使わせていただく場合は、土地の効用を全て奪うため補償を行うが、今回の取組では、引き続き居住や一定の条件下で建替なども可能であるため、市として補償は考えていない。市は違憲ではないと判断しており、引き続き、ご理解いただけるよう説明してまいります。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
275	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	学識経験者から意見を聞きながら基本方針を作ったというが、その分野の先生を取り込んで、市のいいように作ったのではないか。	様々な分野の方々から意見を聞き、議会からも助言をいただきながら、基本方針を策定している。
276	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	説明会の議事録は一言一句漏らさず作っているか。公表しないのか。都合の悪い意見を隠していないか。	様々な業務を抱えているなかで全文議事録を作成することは難しく、要旨を作成している。よくある質疑は公表している。議事録の公表は、皆様のご理解を深めていただくことも目的の一つであり、都合の悪い意見を隠すようなことはしない。
277	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	過去高潮被害があったが今は防波堤がある。みんな今住んでいる場所が安全だと信じている。人口確保の政策と逆行している。十数軒回って意見を聞いたが全員反対だった。今日来た人に聞いたら全員反対のはずだから決を採ったらどうか。	今日はみなさんの意見を伺うために説明会をしていおり、一人一人の意見を尊重する上で、ここで強引に決を採るつもりはない。
278	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	白野江は海岸沿いしか住むのに適していないということか。	市街化調整区域になっても、引き続き住むことは可能である。
279	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	現地で見た者がいないが、案を作るのに現地に来たのか。机上でやっていないか。	業務委託も含めて、現地はしっかりと確認している。
280	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	具体的になぜ見直し候補地になったのか。	見直し候補地の選定基準に基づく。1丁目・2丁目はレッド・イエローゾーンが含まれている。3丁目は神社付近がイエローゾーンとなっている。4丁目は上流の方にイエローゾーンがあり、道路幅員やバス停までの距離も考慮されている。住宅団地の付近は区域の連担性をそこまで評価が低いわけではないが、区域に飛び地ができないようにする関係で組み込まれている。
281	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	野江谷付近は、野江谷バス停もあり、災害もないのに見直し候補地になるのはおかしい。再考を。	意見として受けとめる。
282	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	白野江2丁目に4軒だけ見直し候補地に入っていないのはなぜか。	道路・河川等の地形・地物に沿って決める関係上生じたものである。
283	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	レッド・イエローゾーンに指定されたこと自体が理解できないのだが。	土砂法に基づき県が指定しているもの。県と協議するなかでレッドゾーンから外れた事例もあると聞いている。
284	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	昭和53年に市街化区域に編入され、ここにきて市街化調整区域になる、では政策に一貫性がない。地域の状況は変わっていない。	成長時代と人口減少時代では、対応が異なる部分もある。都市計画法では時代の要請に応じて変更することを想定している。
285	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	区域区分は今のままでよい。	意見として受けとめる。
286	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	福岡市は今なお人が増え続けており、熊本市は微減にとどまるそうだ。北九州市は諦めているのか。白野江は土地も余っているから工場でも何でもどんどん呼べばいい。	北九州市でも、物流拠点づくりなど、地域活性化の取組を推進している。
287	門司	白野江校区	R3.12.6	18:30	突然やってきた回覧板の中身だけ見ても判断できない。県がレッド・イエローゾーンに指定しようとして実際に危険でないから承知しない。議事録の手法一つとっても信用できない。このような状況で令和5年度に都市計画決定を行うスケジュールは無理だろう。	災害の激甚化等の状況から令和5年度を目標に取組を進めている。しかし、意見の集約や現地調査、それを踏まえた再説明などは重要だと考えており、令和5年度に拘るものではない。



門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
288	門司	白野江校区	R3.12.8	18:30	白野江二丁目はバス停が近いので交通の便が良く住宅戸数が多い。災害が起こったこともないが見直しの対象となっている。それに対し白野江一丁目は以前高潮があり安全でないにもかかわらず、見直しの対象となっていないのはなぜか。	見直しの区域は、土砂災害防止法における土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）及び土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の区域を指標として設定しており、利便性が高いことは評価しているが、白野江二丁目は土砂災害特別警戒区域が広いので今回の見直しの対象となっている。今回は厳しい状況となっている。なお、白野江一丁目の高潮への対策としては、消波ブロック等を設置し対応している。
289	門司	白野江校区	R3.12.8	18:30	調整区域になれば土地の値段が下がる。財産権の侵害にあたらぬのか。	市の見解としては、調整区域になったとしても住み続けることができ、一定の条件はあるが建て替えが可能であるため、財産権の侵害にはあたらないと考えている。
290	門司	白野江校区	R3.12.8	18:30	財産権の侵害について、裁判の事例はあるか。	ない。
291	門司	白野江校区	R3.12.8	18:30	白野江二丁目については、災害の恐れはないので土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）及び土砂災害警戒区域（イエローゾーン）の区域の見直しをしてほしい。	今回の区域区分説明会の見直しは、皆様に多くの意見を頂き、その意見をもとに候補地を修正してその修正案をお知らせするというもの。そのご意見も参考とさせていただきます。
292	門司	白野江校区	R3.12.9	18:30	今回の説明会は、アリバイ作りのために開いているものなのか？それとも、住民に真摯に向き合うためのものなのか	住民のみなさまに幅広くご意見を伺い、修正案の検討を行う。アリバイ作りのために開催しているものではない。
293	門司	白野江校区	R3.12.9	18:30	修正案の見直し基準は？評価の点数が優先されるのか？それとも災害の危険性に重きを置いた判断が下されるのか？	本取組において、災害の危険性も重要であると認識はしているが、現段階では皆様からご意見を伺っているところなので、いただいた意見をもとに修正案の方向性等の検討を行っていく。
294	門司	白野江校区	R3.12.9	18:30	開発の可能性がある場所に区域指定すべきでは？すでに居住している場所については、はずしてほしい。	居住しているところも、更地や未開発地は存在する。そのような箇所も含め開発が進まないように、さらなる住宅地開発を抑制し、今ある課題を将来に向けて拡大させないために行うものである。ご意見があれば、意見書を通して、お伝えいただきたい
295	門司	白野江校区	R3.12.9	18:30	逆を行くような政策に感じるが、このような逆線引きの取り組みは、全国的に少ないのでは	今回のような規模で区域区分の見直しを行うのは、本市が初めてと思われる。
296	門司	白野江校区	R3.12.9	18:30	見直しの可能性は大と考えていいのか	可能な範囲内で、皆様からいただく意見を反映した修正案の作成を行う考えである。
297	門司	白野江校区	R3.12.9	18:30	賃貸契約しているところは、そのまま賃貸契約を続けることができることはわかった。売買はどうなるのか	土地と建物の売買は、可能である。
298	門司	白野江校区	R3.12.9	18:30	250m四方の範囲の中にある全員の意見を反映してくれるのか。一人一人の意見に回答するのか	意見書については、基本的にはそれぞれに回答するというものでなく、皆様の意思をお示ししていただくものである。今回の候補地に入っていれば、各戸に意見書を郵送し、できる限り多くのご意見をいただきたいと思っている。
299	門司	白野江校区	R3.12.9	18:30	土地の所有者というのは、自分の土地に家を建てている人も該当するのか。	家を建てている土地を所有しているのであれば、登記簿情報を確認して、郵送する。
300	門司	白野江校区	R3.12.9	18:30	東区が先行して、説明会等が行われているが、意見書の反映はできているのか。公表のタイミングはいつになるのか。	意見書をもとに現在、修正案の検討を行っているところである。今年度内には修正案を公表する予定である。
301	門司	白野江校区	R3.12.9	18:30	危険性があることを理解して、地域から出ていくひとが多数だと思う。空き家が増えたことによって市街化調整区域へと変更することは、疑問に思う。	—
302	門司	白野江校区	R3.12.9	18:30	国から方針が出たのか	国土交通省が定めた都市計画運用指針には、人口密度の低下が見込まれる地域は市街化調整区域への編入も検討すべきであると記されており、本市はこの方針に則り、本取組を行っているところである。
303	門司	白野江校区	R3.12.9	18:30	意見書の反対意見の理由をしっかりと聞き取らなければならない。意見を反映されないのではないのか。	意見書については、簡単に意思を表明できるように作成してある。また、詳しく書ける方は、詳しく意見を書いていただきたい。理由を書きたくないからといって、意見書に対して優劣をつけるということはない。
304	門司	白野江校区	R3.12.9	18:30	固定資産税は、どれくらい下がるのか	土地の状況や位置によって異なるため、一概には言えない。
305	門司	白野江校区	R3.12.9	18:30	償却資産税については、どうなのか	固定資産税の内の償却資産税については、区域区分の見直しによって変化が起きることはない。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
306	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	行政が個人の財産を侵害することをやってはいけない。すでに、3000万円程する土地と建物が、市街地調整区域に指定されたことによって、800万円に下がっている。銀行にお金を借りたくても拒否される。行政はこのようなことをやって責任を負えるのか。個人の財産を勝手に減らし、みんな反対している。競輪場跡地でも市は強行してきた。	そのようなご意見や現実があることは認識しているが、市としては丁寧な説明を行っていきたい。
307	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	この場に参加しても難しすぎて理解できない。自分の家の価値が下がると言われたらどう思うか。徐々にコンパクトなまちづくりを進めていくというのなら、なぜその前に危険箇所を防止しないのか。危険だから出ていけと、財産まで奪う。おかしくないか。国土交通省の土地利用法に基づいてやっているのだろうか、北九州市は全国に比べて激しすぎる。住んでいる人、今回指定される人にしっかりと説明して、意見を聞いて、その意見に沿うようにしてほしい。	今回の取り組みに反対されている方が多いのは承知している。一方で指定してほしいという方もおられる。このような皆様の声を聞きながら進めていく。今回の選定で決まりということではなく、皆様からご意見を頂き、その意見を踏まえて見直しを行い、再度皆様に提示する予定である。市が一定の基準でエリアをつけているが、色々なご意見を聞く中で、実態と乖離があることの認識はしている。ここは外してほしい等のご意見を出して頂き、市の方でその意見を受け止めて、見直しできるところは行っていく。
308	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	市街化調整区域になると、売買ができなくなるのか。	開発自体は抑制されるが、売買ができなくなるわけではない。
309	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	現地調査は行っているのか。	コンサルタントが現地調査を行っている。
310	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	観音山団地は道路を挟んで、海側の方は市街化調整区域に入っていない。それはなぜか。一部県が売りに出しているところがある理由で、それを外したのではないか。	県が指定する土砂災害特別警戒区域にかかるエリアがある方が、今回、市街化調整区域に入っている。
311	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	上二十町に路地を挟んで市街化調整区域に入っているところがある。なぜ、こんな細い路地で分けているのか。	エリアの選定は、250mメッシュで一度区分し、その後、道路等の地形地物に沿って決めていくというルールで行っている。このため、道路を境にしてに分かれているが、そこにお住いの方から見ると、何も変わらないという現実があるかもしれない。このようなご意見を頂き、見直しを検討していきたい。
312	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	市街化区域を250m四方で区分しているが、この250mの根拠を教えてください。50mでも20mでも良いのではないかと。小さいメッシュにして、入らない家を多くできないのか。	国勢調査や都市計画の検討時で一般的に使われる250mメッシュを使用している。メッシュの切り方についてはご意見として承る。
313	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	このような狭いところではなく、広いところで皆さんに知らせていくことも必要ではないか。該当する家庭に、市から一軒一軒、手紙等で知らせることはないのか。	地権者説明会については年明けに広い会場で行いたいと考えている。対象の方には、個別に郵送で案内を送る。その際にはこの資料一式と意見書も同封する。
314	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	この話は、白紙にはならない。自治会で皆で話し合っ、白紙にはならないが、条件が良くなるような状態にもっていかなければならない。このままだと、言いなりになって終わる。補償しかない。値打ちのない家でも引っ越し代は市が出すとやるべき。	—
315	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	説明会を門司駅区域、白野江、門司港区域しかやっていない。危ないところでやらないといけない。集まらずにキャンセルになったところが何か所もある。来ないだろうという所で集めているのではないかと。	地域の実情を一番詳しい皆様のご意見を少しでも聞かなければいけないと考え説明会を行っている。
316	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	市が初めは許可して土地を買わせて家も建てたのに、市はもう少し折り合わないといけない。一方的に、お金は出さないが土地はタダになる。だれが納得するか。	ご意見は承ります。
317	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	個別に資料を郵送ということであるが、いつ頃届くのか。また、全体の説明会はいつ頃か。	年内に到着できるように進めており、全体の説明会は1月末で調整している。
318	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	奥田地区は全域が入っているのはなぜか。評価がおかしい。	結果的には全域入っているが、12の指標で一律で判断して決定している。ご納得頂けない点があればご意見を頂き、見直しをかけていく。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
319	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	これまでの市街化調整区域は、道路の横に家があれば必ず家を除いて決めていた。しかし、今回は一直線になっている。線引きは非常に難しい。しっかりやってもらいたい。	このような色々なご意見を頂きたいと考えている。
320	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	市の職員が現地に行って、ここは雨が300mm降ると危ないと感じることがあると思う。その時は、そこが奥田みたいになったらいけないから、上の方に住んでいる人に対して移転等を交渉に行くなど努力をすべきである。人を守るとか言っているが、実行が見えない。人の命に関わることである。説明会で危険なところに住んでいる人がいれば、引っ越し費用を出すなどして市営アパートを案内するとか、それくらいの努力はしないとけない。	今回のやり方としては、説明会を行い、個別には郵送などを行っているが、一人一人に直接説明することは現実的に難しいところがある。今後も丁寧な説明については心掛けていきたい。
321	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	関係する町内会に資料を渡したい。各校区の皆さんに必要な枚数を聞いて、公民館やまちづくりに持ってきてもらえたら配るので頂きたい。一人でも多く、関係する住民の方に知らせる努力をしていきたいと思っている。コピーして頂きたい。	土地をお持ちの方には郵送で資料を届けるようにしている。後は、自治体にご協力頂き、回覧板でまずお知らせをして説明会に来て頂いて資料をお渡しする方法を取らせて頂いている。
322	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	家を更地にして売ろうとして、業者に聞いたところ、あそこはレッドゾーンだから売れないと言われた。更地にしていて売ることも家を建てることもできない。税金は払わないといけないし困っている。	レッドゾーンを指定するのは福岡県になる。今回の見直し候補地の話とレッドゾーンの指定の話とは所管が違うが、見直し候補地の中にレッドゾーン入って来ている。法的に売買できなくなるわけではないが、実態としては難しい状況というのは認識している。今から皆様のご意見を伺いながら進めていくことに合わせて、不動産業界に対しても今回の取り組みの趣旨とこれで決まったものではなく見直しできるといった情報を提供しながら説明する必要があると考えている。
323	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	市のせいで銀行もお金を貸さなくなっている。銀行にも言ってもらいたい。	銀行など金融機関にも、取り組みの趣旨や誤った見解にならないように伝えていきたい。
324	門司	大里東校区	R3.12.13	19:00	子供の代になっても、土地を手放せず税金だけ払わないといけない。こういう人はこれから多く出てくる。	—

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
325	門司	大積校区	R3.12.16	18:30	最終的には今いるところから出ていけと言っているのと変わらないのではないかな。	積極的にまちなかへの住み替えを進めているわけではない。今後、新たな開発などにより市街化が広がらないようにすることを大きな目的としている。まずは、市の考え方を提示しており、意見があればしっかり受け止めていきたい。
326	門司	大積校区	R3.12.16	18:30	政令市であるがゆえに、規制しなくてはいけないのなら、人口減少の影響も考慮し、政令市でなくなれば規制の必要がなくなるのではないかな。住民につけを回さないでもらいたい。	—
327	門司	大積校区	R3.12.16	18:30	市街化調整区域に入れば、増改築や賃貸借もできなくなる。出ていけということか。	市街化調整区域になっても、建替えもできるし、住み続けることもできる。ただ、市街化区域に比べると、土地利用の幅が狭くなるため、資産価値が低下すると考えられる。そういった状況を踏まえ、区域区分の見直しについて、皆様の意見を伺いたい。
328	門司	大積校区	R3.12.16	18:30	見直し地区に該当する住民が全員反対しても、強制的に見直しするつもりか。	強制的にやるつもりはない。
329	門司	大積校区	R3.12.16	18:30	今の家を貸して、家賃収入での生活を考えている人もいるかもしれない。それができなくなる。そのような土地を誰が買うのか。市が買ってくれるのか。最終的に、市はその土地をどのようにしたいのか。	行政目的がなければ、市が土地を購入することはない。
330	門司	大積校区	R3.12.16	18:30	市が土地の買取りも補償もするわけではないのに、規制するのはおかしいのではないかな。	市としては、コンパクトシティの施策を進めていく中で、皆様に状況を理解していただいた上で、まずは区域区分見直しの提案をしている。強制的に進めていくことは考えていない。皆様の意見をしっかりと受け止めていきたい。
331	門司	大積校区	R3.12.16	18:30	議員等に勝手に決められないように、住民投票などにより、その場所に住んでいる人の意見を聞いてもらいたい。	意見書を出してもらい、しっかりと受け止めてたい。
332	門司	大積校区	R3.12.16	18:30	出した意見がうやむやにされないように、意見書の内容を公表してほしい。	何らかの形で公表するとは思いますが、どの程度のレベルで公表するかは、現時点でお答えできない。意見書の内容は、個人情報に該当するため、丁寧に対応を考えていく。
333	門司	大積校区	R3.12.16	18:30	賛成の方の意見とは、どのような意見か。	固定資産税も下がり、都市計画税の負担もなくなるため、市街化区域にある開発予定のない未開発地所有者や、子どもへの相続の負担を減らしたい方などから賛成意見がある。
334	門司	大積校区	R3.12.16	18:30	どのくらいの反対意見があれば、見直しを中止してくれるのか。具体的な数字を示してほしい。	一人ひとりの地権者の意見を確認し、候補地の修正を行っていく。反対意見の割合で、見直しをするかどうかを判断する考えはない。意見が無い場所があると、本当に賛成意見がゼロなのか、判断に困るため、取りこぼしのないよう、できるだけ多くの意見をいただきたい。例えば、ある町内で全員がまとまって反対意見を出された場合、そのエリアについては市街化区域を維持するということもあり得る。全面白紙撤回ということはないと思うが、反対意見が多く集まるエリアについては見直し区域から外すということが考えられる。
335	門司	大積校区	R3.12.16	18:30	同じ団地の中で4軒だけ見直しエリアに入っているのはなぜか。	団地の上の方がレッドゾーンに指定されていることなど、選定基準により、見直しエリアとしている。意見をいただき、個別の状況を加味しながら検討していきたい。
336	門司	大積校区	R3.12.16	18:30	大積の私たちの谷だけが見直しエリアに入っている。	西側がレッドゾーンに指定されていることと、4m未満の道路が多いことが影響している。
337	門司	大積校区	R3.12.16	18:30	黒川西三丁目、町内を分離するような区域設定となっている。	—
338	門司	大積校区	R3.12.16	18:30	危険区域から安全な場所へ移転できるような措置があれば助かる。	レッドゾーンについては、移転等にかかる費用の一部を助成する制度がある。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
339	門司	大積校区	R3.12.16	18:30	市街化調整区域になれば資産価値が下がるかもしれないというような、不確定な情報ばかりで、確実な情報が一つも耳に入っていない。不確定な情報の中で、なぜ区域区分の見直しが必要なのか理解できない。若者がこれからのライフプランを立てられるような確実な情報がないため、賛成できない。	将来の路線価等が予測できないことや、個々の取引状況により土地の評価が変わることなどから、資産価値については正確な情報がお示しできない。 昨今の激甚災害の状況を踏まえると、今後規制が緩和されることは考えにくいですが、正確にはわからない。区域区分の見直しについては、人口減少や高齢化など、今わかる事項を踏まえてコンパクトシティへの取り組みを進めている。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
340	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	反対すれば、廃案となるのか。逆線引をすればゴーストタウンになってしまうのではないのか。	市の都市計画の施策として示している。意見書を提出していただきたい。個人、団体ともにご意見を尊重して修正案を作成したい。
341	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	補償はしない、借家もため、相続放棄したら空家や治安の問題がある。これらの問題をどう考えているのか。	市街化調整区域だからといってコミュニティが衰退するとは一概には言えない。財産評価が下がることは否めないが、都市計画税が下がるメリットもある。
342	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	税収が減り、市は喜ぶのか。	財政状況としては厳しいが、コンパクトで災害に強い街づくりを目指していきたい。
343	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	今回の取り組みは、日本の中で北九州市が先走っているのではないのか。国に付度しているのか。	逆線引きについては、他都市でも検討されている。北九州市ではこれまでも逆線引きを数回行ってきているが、今回のような大規模なものは初めてなので、このような説明会を開催している。決して国に付度しているわけではない。修正案については、ご意見を元に検討していきたい。
344	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	行政サービスは変わりなくやってもらえるのか。例えば道路の補修など、現にアスファルトが崩れている箇所もある。	区域区分によって、サービスを変えることはない。これまでのサービスを維持していく。具体的に修繕の必要な箇所があるならば、これまで通り門司区まちづくり整備課へお知らせいただきたい。
345	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	空家を壊した場合6倍近く税金が高くなるため、調整区域になると空家が増えるのではないのか。	空き家対策については、区域区分に関係なく、全国的な問題となっている。税制改正については簡単ではないため、何とも言えない。今回の提案によって、売買を制限するものではないし、区域区分だけで一概に売れないということではないと思う。
346	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	河川氾濫して何年も経つのに、市は大丈夫とってほたらかしにしている。災害に強いコンパクトシティといっても信用できない。河川部署と都市計画課は話をしているのか。	今回の区域区分の見直しは、土砂災害を安全性の指標としている。河川氾濫の件は河川部署に確認するので、後ほど詳しく教えていただきたい。（その後、河川整備課維持係へ引き継いだ）
347	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	土地の価値が下がるが、子供に譲る際の価値の差額の補償はしてもらえるのか。価値が下がったままでは、人が出ていくばかりである。山・川・海ばかりで門司には土地が少ない。	土地の売買は可能であるし、一定の要件はあるが建築可能であるなど、土地の効用をすべて奪うものではないため、補償は考えていない。今回の候補地は都市計画上の施策としてお示ししているのので、反対意見については意見書としてご提出いただきたい。
348	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	不動産屋に調整区域になったら、土地は買わない、家も建てられないと言われた。	調整区域になったからといって、一定の要件はあるものの、全く家が建てられないということではない。現在のお住いの建物も、同一用途、同規模、同一敷地での建替えは可能である。
349	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	周りが出て行って土地が余った場合、そこを取り込んで新たな建物を建てたい。今回の市からの災害に強いまちづくりの提案はどのように考えたらよいのか。	むやみに宅地を広げることにはできないが、一定の要件を満たせば可能となる場合もあり、詳細は担当の開発指導課に相談していただきたい。災害に強いまちづくりとは、未開発地の新たな開発を規制することや、皆様のライフスタイルの変化において、本市が抱える諸問題を考えていただくきっかけになればと考えている。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
350	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	行政は既成事実を作って、意見書を受けて決めるというが、市街化調整区域にするなら固定資産税を半額にするというような条件を提示してもらわないと受け入れにくい。	この提案は決定ではないため、ご意見を真摯に受け止めたい。税金については、都市計画税がなくなるということは言えるが、半額になるという制度はない。価値が下がり、固定資産税が下がるということはあるかもしれないが、現段階では何とも申し上げられない。
351	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	子、孫の代は今の家には入らないと思う。本人が亡くなって、土地と家が残った時、税金は誰が払うのか。親の代が亡くなったら税免除をするなどはできないのか。	税金は所有者が払う。税制に踏み込むことは難しい。ご意見として受け止めたい。
352	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	土地・建物を市へ寄付できないのか。	市への寄付や引き取りは現実的に難しい。そこに道路を造るなどの行政目的があれば買い取りできるが、そうでなければ難しい。
353	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	災害にどうやって強くするのか。具体的に示してほしい。	災害対策や砂防ダムなどハード対策だけでは追いつかない状況がある。本施策は災害の恐れや人口密度の低下が見込まれる地域での新たな住宅開発等を規制するものである。土砂災害等に対して、安全なまちなかへの移住を検討するなど、皆様自身が今後の住まい方を考えてほしい。
354	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	市は災害対策のための補修をやらないのか。この土地から出て行ってなくて、災害が起きたらどうするのか。	災害対策のためのハード整備を全くやらないというわけではない。近年の豪雨災害をみると、ハード対策だけでは難しいため、まずは逃げることを考えるなど、ソフト対策が重要である。都市計画の施策としての今回の提案は、人を追い出すものではなく、今後の住まい方を考えるきっかけになればと考えている。
355	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	市街化調整区域にしなくてもいいのではないのか。人を動かすのではなく、山を対策した方が良いのではないのか。災害はどこで起こるか分からないのに、この地域を調整区域にするのはおかしい。住んでも良いと言われても住めなくなる。	市街化調整区域になったからといって住むなどということではない。再考のきっかけとなれば良いと考えている。安全性や居住性、土地活用したいなど様々なご意見を意見書に書いて提出していただきたい。
356	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	意見書で全員が反対したら、中止となるのか。一枚ずつ確認するのか。開示請求したら、開示してもらえるのか。ぜひ開示してほしい。	中止については、この場ではお答えできない。ご意見を持ち帰り、都市計画の施策に照らして修正していきたいので、意見書を提出いただきたい。意見書の開示については個人情報でもあり、慎重な取り扱いが求められることから、その方法については現在、検討中である。
357	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	意見書は今日提出なのか後日なのか。今、意見書を書くのは無理。ゆっくり考えてきちんと書きたい。	受付においてある意見箱に入れていただいても良いし、後日郵送で送っていただいても良い。
358	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	調整区域への変更はいつを予定しているのか。そんなに簡単にあと2年で変わるのか。	今回の区域区分変更の都市計画決定を令和5年度としているが、今後も丁寧に手続きを進めていきたいと考えている。
359	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	例えば入院していて空家の人や町内会に入っていない人へは、市から案内が行くのか。	本日の説明会は町内会の回覧を通じて集まってもらっている。土地の地権者様向けにも説明会を予定している。また、広報によるPRも行っている。
360	門司	大積校区	R3.12.17	18:30	他の自治体でもこのような取り組みをしているのか。国への付度ではないか。	今回のような、法律上の手続きにはない説明会を行うのは珍しい。北九州市ではこれまでも逆線引きを数回行ってきているが、今回のような大規模なものは初めてであることや、皆様の大切な財産に係ることなので説明会を丁寧に行って手続きを進めている。また、他の自治体においてもこのような逆線引きの検討を行っている。国への付度ではなく、本市の都市計画上の問題として逆線引きを検討している。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
361	門司	大積校区	R3.12.21	18:30	そもそもの線引きが間違っている。今回見直しを行うことでさらに人口減少、少子高齢化が進むのではないか。	昭和45年の線引き当時は、経済成長・人口増加とともにまちが広がっていた。そのような時代とは異なり、人口減少・少子高齢化が進んでいる現在では、都市構造を維持していくためにコンパクトシティを目指している。市街化調整区域になって人口が減少しコミュニティの維持が難しいということであればご意見を頂きたい。
362	門司	大積校区	R3.12.21	18:30	今回に見直しについて、チラシを配られたが、町内では内容を理解できていない高齢者が大勢いる。より周知をしてほしい。	高齢者など説明会に出席していない方への周知は課題と認識している。周知の仕方についても校区の会長に相談し、回覧、HP掲載による周知を図っている。一軒ずつまわるというのは困難であるため、もしよろしければ近隣の方への周知をお願いしたい。また、説明会ののち、地権者の方には個別に資料の郵送を行う。
363	門司	大積校区	R3.12.21	18:30	住んでいるところが土砂災害特別警戒区域・警戒区域で、危険であるという理解はしているが、自然が豊かで子育てしやすく、今後も子どもたちと住み続けたいと考えている。まちなかへの居住を進めるのであれば、何か支援策や提案をしてほしい。	現況の支援策として、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）からまちなかへの住み替えであれば、支援制度がある。また、空き家についての補助もある。ただ、今回の見直しに合わせた特別な支援策というのは特段考えていない。他の説明会でも住み替え支援を行うべきとのご意見を頂いているため、将来的にそのような議論をする際のご意見として伺う。
364	門司	大積校区	R3.12.21	18:30	現在居住している人に話もなく、HPに地図を掲載すべきでない。不動産の価値が下がったりと風評被害が出てくる。	今回の案については、都市計画審議会の諮問委員会に諮って適正な手続きを進め、作成したものを提示させていただいている。風評被害とは、行政の違法行為を前提とする不法行為責任であり、今回はそれにあたらないと考える。
365	門司	大積校区	R3.12.21	18:30	福岡県が取り決めた土砂災害特別警戒区域・警戒区域とは、どのように決めたのか。また、それにならって今回の見直し区域を決めるというのに疑問を感じている。	土砂災害特別警戒区域・警戒区域は、土砂災害防止法に基づき、福岡県が現地の状況や航空写真を基に指定していると聞いている。
366	門司	大積校区	R3.12.21	18:30	見直し地については、そのまま進めるのか。	説明会や意見書等でご意見を頂き、修正案を検討していく。
367	門司	大積校区	R3.12.21	18:30	生まれ育ったところは、都市高速のそばであり、愛着があり便利。今回の見直し地区については、現地を歩いて判断したものではないと思う。基準のみで決めるのではなく、以前からある家は、災害もなく市街化区域のままでもいいのではないか。	市が委託したコンサルタントが現地を確認しているが、個々の敷地内までは見ていない。250mメッシュで区分して、評価しているため、住む方とのズレはあると考えている。その件については、ご意見を頂き、修正案を検討していく。
368	門司	大積校区	R3.12.21	18:30	今回の案は市議会にかけたのか。	都市計画法による手続きでは、市議会の議決の必要はないが、各地区の議員に説明し、12月議会でもご質問頂いているところである。
369	門司	大積校区	R3.12.21	18:30	現在どの程度の賛成・反対の意見があるのか。	説明会を終えた八幡東区については、大多数が反対。現在説明会を行っているその他の区についても反対者が多い。



門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
370	門司	大積校区	R3.12.23	18:30	今回の見直しは市が考えて始めたのか？国が考えたのか？	本市の都市計画課が主体となり取り組んでいる。なお、国土交通省が定めた都市計画運用指針には、人口密度の低下が見込まれる地域は市街化調整区域への編入も検討すべきであると記されており、本市はこの方針に則り、本取組を行っているところである。
371	門司	大積校区	R3.12.23	18:30	見直し候補地の最終決定には市議会の議決が必要になるのか？	手続き上、市議会に諮ることはない。都市計画審議会で最終決定されることになる。
372	門司	大積校区	R3.12.23	18:30	この取り組みや説明会について市議は把握しているのか？	区域区分見直しの基本方針については、議会の理解を得ながら策定を行った。本取組については、議会においても丁寧に報告を行っている。
373	門司	大積校区	R3.12.23	18:30	見直し候補地に住んでいるが100年以上がけ崩れ等の災害は起きていない。南海トラフ地震による津波で被害が想定される地域のほうがもっと危険ではないか？災害危険性の評価に納得できない。	近年、大雨による土砂災害が多発しているため、土砂災害警戒区域等を指標の1つとしている。実際に地域に住まわれている方のご意見を参考にして、修正案を作成する。
374	門司	大積校区	R3.12.23	18:30	この取り組みは北九州市が全国で初めて行うのか？	このように広範囲な区域区分の見直しは、北九州市が初めて行っている。
375	門司	大積校区	R3.12.23	18:30	人口減少が原因としているが、これまで市は対策してこなかったのか？行政の責任ではないのか。	本市ではこれまでに人口減少対策として様々な取り組みを行ってきたが、今後もさらに努力する必要があると考えている。
376	門司	大積校区	R3.12.23	18:30	現在借家を所有しているが、今後も借家としてよいか？	現在借家となっている建築物は今後も借家として利用することができる。
377	門司	大積校区	R3.12.23	18:30	市街化調整区域となり人口が減少した地域では、獣害が増えるのではないのか？	担当部署において個別に対策することとなる。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
378	門司	小森江東校区	R4.1.7	15:00	見直しにより市街化調整区域になった場合、改築の際は、今よりも小さな建ぺい率や容積率が基準となるのか。	ご理解のとおりである。例えば、お住まいの付近は第一種住居専用地域に該当し、建ぺい率は60%、容積率は200%であるが、市街化調整区域になると、建ぺい率は40%、容積率は60%となる。
379	門司	小森江東校区	R4.1.7	15:00	見直しの対象となっている区域の一体は、S28年の水害後に県がかなり整備を行っており、住民は危なくないと感じている。奥田の災害の件を持ち出して危ないというのは納得いかない。	—
380	門司	小森江東校区	R4.1.7	15:00	引っ越し代等の支援についても考えていただきたい。	—
381	門司	小森江東校区	R4.1.7	15:00	説明を聞くと平地に出て行けという風にしたが、この取り組みを進めると過疎化が進むのではないかと。確かに理屈はわかるが見捨てられたように感じた。	—
382	門司	小森江東校区	R4.1.7	15:00	門司区が一番見直しの対象区域が多いようだが、どのような基準で区域を選んだのか。	災害危険性や居住状況など全区一律の基準で見直し候補地を選定している。
383	門司	小森江東校区	R4.1.7	15:00	見直し候補の線引きがなぜでこぼこになっているのかが理解できない。	基準をもとに、道路等で区切っているためでこぼこになっている箇所がある。地域の実態を踏まえてご意見をいただければ、今後の検討の参考にする。
384	門司	小森江東校区	R4.1.7	15:00	現在の市街化調整区域はほとんど山である。今回の見直し候補で住宅地も対象になっているが、同じような斜面にある住宅地で対象になっている箇所とそうである箇所があるのは納得いかない。	災害危険性等の基準に基づき、見直し候補地を選定している。地域の実態を踏まえて、対象地域の範囲についてもご意見いただきたい。
385	門司	小森江東校区	R4.1.7	15:00	今ある家を売って有料老人ホームに入ることを検討している人もいるが、市街化調整区域に入ると買い手がなくなるのではという不安を抱えている人もいる。	—
386	門司	小森江東校区	R4.1.7	15:00	今後も今回のような形で説明会はしてもらえるのか。	見直しの結果について、令和4年度に修正案での説明会を実施予定。
387	門司	小森江東校区	R4.1.7	15:00	なぜこんなに急ぐ必要があるのか。今初めて説明を聞いて1年ちょっとで決定というのは納得いかない。令和5年度に決定というスケジュールありきで進めているのではないかと。	スケジュールはあくまで目安であり、令和5年度ありきというわけではない。
388	門司	小森江東校区	R4.1.7	15:00	新型コロナウイルス感染症の影響もあり説明会のスケジュールも遅れているので、全体スケジュールも延期していいのではないかと。	必要な作業、必要な説明を行い、丁寧に進めていきたい。
389	門司	小森江東校区	R4.1.7	15:00	北九州市だけでなく全国的にこのような取り組みを行っているのか。北九州市の人口が減っていくなかで、何か手を打てという圧力でこうした取り組みをしているのではないかと。	災害に強くコンパクトなまちづくりと防災の二つの視点から市街化区域の見直しの取り組みを行っている。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
390	門司	小森江東校区	R4.1.11	15:00	今の砂防堤の上に新しく強力な砂防堤をつくる予定は？	砂防事業は県が実施しており、要望があれば市の河川整備課が窓口となる。崖の角度・高さ・住宅戸数など一定の条件を満たせば民地のがけであっても対策できる。
391	門司	小森江東校区	R4.1.11	15:00	地質調査について、昭和28年に大水害があった頃から何か状況が変わっているのか？	今回の検討にあたり土砂法に基づくレッドゾーン・イエローゾーンを評価指標にしている。これは昭和28年以降に施行されている法律で、県が調査及び指定を行ったものである。
392	門司	小森江東校区	R4.1.11	15:00	昭和28年水害による被害があったところは全て市街化調整区域に入っているのか？	昭和28年水害以降、県と市で様々なハード整備を行ってきており、安全性が確保された部分については、今回の市街化調整区域への見直し範囲に含まれていないところもある。
393	門司	小森江東校区	R4.1.11	15:00	線引きに対する意見を出すことができるのは、今回の意見書と公聴会だけか？また、意見書を出す際は、見直しに賛成か反対かの選択肢のみ回答し、理由や意見は書かなくてもよいのか？	意見を出すことのできるタイミングとして、今回の意見書提出と、それを踏まえた見直し修正案に対し再度意見を求める予定。さらに都市計画原案に対する公聴会や縦覧でも意見をいただき都市計画決定となる。また、意見書は選択肢のみの回答でもよい。理由や意見の有無によって差をつけることはない。
394	門司	小森江東校区	R4.1.11	15:00	意見書は取りまとめて一括郵送してもよいのか？その際、全員の名前と住所は必要か？例えばマンションの場合に理事長名で代表して出すことは可能か？	取りまとめて郵送していただいて構わないが、町内で賛成・反対がある場合など意見を出しにくくならないよう配慮していただきたい。また、とりまとめ後に個別意見が出てくることを避けるため、名前と住所は全員書いていただきたいが、マンションのように住所が1つの場合は規約に沿った住民の総意として連名で提出しても構わない。
395	門司	小森江東校区	R4.1.11	15:00	市街化調整区域の制限として建蔽率40%以下、容積率60%以下、建築物の高さ10m以下とあるが、マンションの建て替えはできないということか？	基本的に従前と同じ用途・規模の建て替えなど一定の条件を満たせば認められるが、高さについては確認が必要なため、連絡先を教えていただければ後日回答する。（後日回答済）高さは現況の高さまでとなる。
396	門司	小森江東校区	R4.1.11	15:00	賃貸マンションの場合、住む人が変わっても良いか？今は自己居住用のものを子に相続して賃貸することは可能か？今後の負担を考慮し相続放棄するにも手続きに時間がかかる。	従前から賃貸用であれば賃借人が変わっても良いが、自己居住用のものを賃貸にすることはできなくなる。放棄の手続きに関して、現行制度ではプラスの財産も含め放棄しなくてはならないが、法改正の動きがあるのでご確認いただきたい。
396	門司	小森江東校区	R4.1.11	15:00	今回の線引き案は道路・河川を基本とした大雑把な検討だと思うが、今後は里道や地番界など細かな線引きの検討を行うのか？	先行して修正案を作成中の八幡東区では、国の地籍調査による境界を参考にしている箇所もあるが、未確定の境界での線引きは紛争を招くため行わない。また、宅地内の擁壁・生垣など現地で識別できる箇所でも線引きできるかについても県と協議している。
397	門司	小森江東校区	R4.1.11	15:00	地図を見ると風師公園の周辺は上の方に線が引かれているが、花園幼稚園などの周辺で線が下がっていることが腑に落ちない。昭和28年水害以降に砂防堤が設けられ、斜面の状況からも安全面に問題があるようには思えない。	エリア内に4m未満の道路が多く、緊急車両の進入や消防活動が困難なことに加え、高齢化率や交通利便性などを考慮している。また、南北方向の道路が少ないことからこの案を作成しているが、現地の状況を踏まえた意見を提出していただければ精査したい。
398	門司	小森江東校区	R4.1.11	15:00	今後の現地調査で敷地内に入る場合は事前連絡をもらえるか？	基本的に調査で敷地内に入ることはなく、道路側から行う予定だが、もし必要な場合は市が委託する調査員から声をかけさせていただきます。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
399	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	意見書はいつまでに提出か。	令和3年度末（令和4年3月末）としている。なお、説明会から提出期限まで期間が短い場合は、柔軟に対応したい。再度お知らせを行う。
400	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	高齢者が多い地区があり、説明内容を理解できない方もいると思う。その方たちへの説明はどのようなのか。	説明会の開催方法については、候補地の会長に相談して行っている。この説明会だけですべて理解して頂けるとは思っていないが、個別の説明会は現実的に難しい。依頼があれば必要に応じて再度説明会を行う。
401	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	現在、傾斜地に住んでいる人は平地に住みなさいというものなのか。	今回の区域区分の見直しは、強制的に移住を促進するものではなく、土地の利用に制限をかけることで新たな住宅地開発などを抑制するものである。
402	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	説明の中で、災害の危険性がある箇所を今回の見直しで市街化調整区域にすると言われると今後の生活が不安になる。	市街化調整区域の候補地の見直しについては、災害の危険性だけで判断しているものではなく、様々な評価指標から行っている。
403	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	区域の見直しで北九州市の人口が増えていくとは思えない。	ご指摘のとおりである。現在も様々な取り組みを行っているところであり、今後も人口が増えるような対策をしていきたい。
404	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	区域区分見直しの時期が遅いのではないかと。家を建てる前の時点で行ってほしかった。現在は家のローンも払い終わった。今後は年金生活となり、市街化調整区域になると不動産の価値も下がるため、市街化区域に移るお金も手配できない。市の補助制度を充実していく必要があるのではないかと。	都市計画については、時代の流れに応じて見直ししていくものである。家を建てられたときは、人口が増加した時代であり、斜面地へ市街化区域を広げていた。今後は人口が減っていく時代になるため、コンパクトなまちづくりをしていく必要がある。不動産の価値が下がることはご指摘のとおり。住民の意見を聞かずに行政が一方向的に進めていくことはできない。現在の計画をそのまま進めるのではなく対象地域の方に説明を行い、意見を聞いたうえで再度この計画の見直しを行う。今回の区域区分の見直しは、土地利用を全面的に制限されるものではないため、市としては資産価値低下に対する補償は考えていない。
405	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	市街化調整区域になると行政のサービスが疎かになるのではないかと。	区域に関わらず、行政のサービスは引き続き行う。
406	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	市街化調整区域になった場合、都市計画税は免除されるとのことだが、土地の評価額、固定資産税等はどのようなのか。	市街化調整区域になった場合、土地利用の幅が狭くなるため評価額が下がることが予想され、それに応じて固定資産税も下がると思われる。しかし、個々の土地により価値は様々なため、一概にどの程度下がるとは言えない。
407	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	市街化調整区域になった場合、新しい家は建てられないとのことだが、家から駐車場にした場合も土地の評価額は下がるのか。	土地の評価額については、建物の有無には関わらない。土地に建物がある場合は固定資産税の減免措置があるが、建物がなくなった場合は、その減免措置がなくなるため税金は高くなる。また、現在の家を市街化調整区域になってから建て直す行為は、条件はあるが可能である。
408	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	土地の売買はできるのか。	土地の売買は可能である。もともと宅地用の土地である場合であれば、土地の売買後に他人が自己用に新たに家を建てることも可能である。
409	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	土地の売買は不動産を仲介してもよいのか。	仲介について規制がかかるわけではない。土地の権利者→不動産会社→他人：可能 土地の権利者→不動産会社→建売→他人：不可能 市街化調整区域になった場合、土地の評価額は下がる。しかし、自己の住宅を建てる際に税金が低く予算が低いほうが良いと考える方もいるため、市街化調整区域にしてもよいという考え方もある。
410	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	都市計画決定は令和5年度末で決定なのか。	決まりではない。あくまで目標であり、コロナ等で説明会が開催できないような状況になれば、期限は伸びる可能性がある。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
411	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	住民は意見書でしか意思が示せないが、どの程度効力を持っているのか。	明確に答えることはできないが、意見を無視して計画を進めていくことはない。今回の意見書を反映させて修正案を作成する。その後、再度住民に対する説明と修正案に対する意見を伺ってから原案を作成する。
412	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	飛び地が出ないようにしていきたいとのことであるが、近所で意見が分かれた場合はどうなるのか。	意見をすべて反映することはできないが、住民の意向を最大限反映できるように候補地の見直しを行っていきたい。
413	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	将来的に子に財産として譲ろうと思うが、市街化調整区域になると借家ができなくなるのはおかしいのではないのか。	制度上借家にはすることはできない。今後借家にしたのであれば意見書で市街化区域のままにしたい意向を示してほしい。子に譲った場合、現行の建築基準法等に抵触しない限り、家のリフォームや建て直すことは可能。家を建てたときから法が改正されているかもしれないため、担当の部署に問い合わせしてほしい。
414	門司	丸山校区	R4.1.14	18:30	10年分の管理費を納めることで、土地を譲渡できる制度ができたと聞いたが、譲渡できるのか。また、誰に相談したらよいか。	今年度、土地を国庫に帰属させる法律が成立した。全ての土地に適用されるというわけではなく、様々な条件が付される。具体的な手続き等については、今後政令で定められる予定である。弁護士や司法書士に相談すると良いと思う。
415	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	戸建て、マンション、市営住宅、建て替えを行う場合は都度、相談にいかなければならないのか。	市街化調整区域での建て替えは審査が必要となるケースも多く、ご相談いただきたい。
416	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	スケジュールどおり令和5年に都市計画決定されるのか。話が急で自分の行く末をあと2年で決めないといけないのか。	見直し候補地を最終的に決めるのが令和5年度、令和5年度までに別の場所に移り住んでほしいというものはではない。そのまま住んでいただいてもかまわない。
417	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	現在住んでいるマンションは69所帯あるが、借用で入っているなど、様々な問題が生じることも考慮してほしい。	今は見直しの候補地をどうするかということで、説明を行っている。マンションの中で、意見をとりまとめ、意見書を提出していただくということでもかまわない。いただいた意見をもとに修正案を検討していく。
418	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	意見は通るのか。	あくまでも候補地。意見書をいただいた上で、修正作業を進める。もう一度、R4.4以降、修正案をお示しする。
419	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	短い時間の中で、マンション69所帯の意見を統一できるか心配。それぞれの立場もある。	個別の意見書でも受付けている。
420	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	土地の一部が市街化調整区域に入ってしまったがために、土地が普通の値段で売れないなどが発生することは困る。土地の境界で線引きすることはできないのか。	境界が定まっていない民地の筆で線引きすることは現実的に難しい。構造物などを頼りに境界を引いていくことになると思う。
421	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	財産の価値が減少することをどのように考えているか。何の法律に基づいているのか。	土地の評価額が下がることは現実的にあると思う。今回の見直しは都市計画法に基づき行うもの。
422	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	支援とか補助を行いながら、政策を行わないと不公平では。	支援制度は現在のところないが、こういった意見があるということは受け止めながら、進めていきたい。
423	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	全国でこのような取り組みは行っているのか。	政令市では、北九州市のみ。広島県も検討を行っているという話を聞いている。
424	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	価値が無くなり管理できなくなってきた土地はどうすればいいのか。	様々な条件はあると思うが、原則は所有者が管理することとなる。なお、国では、国庫に帰属することも検討されている。
425	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	現実的に人が住んでいるところを市街化調整区域にすることは法律の主旨に反しているのでは。	珍しい取り組みであるが、都市計画法の運用指針の中で、人口減少の問題などの現状を見つつ、検討すべきとなっている。
426	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	個別の支援を同時に行いながら、見直しの作業を進めるべきでは。	支援制度は現在のところないが、こういった意見があるということは受け止める。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
427	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	傾斜地で災害7割、その他が3割と書いてあるが、傾斜地以外で災害が起こることがおかしいのでは。	斜面地で発生しやすい状況ではあるが、推定ではあるが、それ以外で維持管理がしっかりと行われていない箇所が発生していると思う。
428	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	こういった情報ができるだけ、財産権が侵されている。以前はマンションを売ってくれという話があったが、今回の話を受けて、一切なくなった。どうしてくれるのか。	現実に売買に支障をきたすことは重々承知している。不動産業界等にもこういった取り組みについては、説明しており、これが決定したものではなく、今後見直していくことも説明している。今後も誤解が生じないように説明していく。
429	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	財産権を犯して、憲法違反ではないのか。	憲法の下にある都市計画法に基づいて行っている。色々と影響があると思うが、今回の取り組みによって、そこに住めなくなるとかというものではない。
430	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	法律に基づいているから我慢しろということか。	市としての最終案ではない。意見書を提出していただき、それに基づいて見直しの作業を進める。
431	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	風評被害が発生しているということは理解してほしい。	そういった意見があったということは受け止める。
432	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	コンパクトシティとはどこを中心に話をしているのか。	小倉の都心部に人を誘導するとかという話ではなく、それぞれの地域のまちなかなどに誘導したいということ。
433	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	具体的な災害対策は何をしているのか。	山手では、県の事業を含め、砂防ダムや危険な民地での防災工事を行っている。全てに追いついてはいない状況はあると思う。
434	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	どの時点で不動産屋達はこの情報を得ていたのか。	門司区の見直し候補地を示したのが令和3年3月。
435	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	コロナ禍というこの時期にこのような取り組みを行うことは適当なのか。こういう中で、急いで、令和5年に地区を決定しなければならないのか。	事例から、いつ災害が起こるか分からない状況なので、速やかに行いたい。ただ、令和5年はあくまでも予定である。令和5年にこだわるものではない。
436	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	選定が適当か疑問。	一旦は一定の基準を設け見直しの候補地を示しているが、実感とのズレは承知している。説明会や意見書を通じて、見直し作業を進めたい。
437	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	ディアヒルズ（マンション）が危険とはとんでもない。誰が今回の線引きを考えたのか。専門家が地盤調査などに基づいて、決めてるのであれば分かるが、小森江東市民センターが入っていないと、マンションが入るとは納得いかない。	地盤調査は行っていないが、現地を見た上で、土砂災害警戒区域の影響等、一定の基準のもと、道路で線引きしている。外部有識者等を交えた都市計画審議会専門小委員会で検討し、市が一定の基準で案をつくったが、意見等をいただき、新たな見直し案の作成を進める。
438	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	市街化調整区域への変更をやめさせるにはどのような手続きを行う必要があるのか。	先ず意見書を提出していただき、見直しを進める。令和4年4月以降に見直し案をお示しする。
439	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	最終的な判断はどのように行うのか。住民投票の実施など。	先ずは意見書を提出していただき、見直しを進める。令和4年4月以降に見直し案をお示しする。その後、都市計画の手続きにより、縦覧などを行う。住民投票の予定はない。
440	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	令和4年の見直し案で再度この地区が市街化調整区域に入った場合、それを覆す意見があった場合は検討してもらえるのか。令和5年になったら意見を聞いてもらえないのか。	ご意見があれば、再度検討を行う。令和5年度ありきではない。十分に意見を聞きながら、進める。
441	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	昭和28年にこの地区は大洪水があった。その後に砂防ダムの建設などが進められたことで、大それた災害は発生していない。その後も山の上の方の対策を行っているのか。	個別の対応は承知していないが、然るべき対応は行っていると思う。
442	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	意見書を出せば、100%覆るのか。	100%と言われると100%とは言えない。意見は重視したうえで、見直しを進める。
443	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	なぜ北九州市は今回の取り組みを始めたのか。誰が指示したのか。市長の指示か。	最終的に誰かと言われたら、市長を含めた意思決定である。今回の候補地をベースに市議会に説明したうえで、取り組みを行っている。

## 門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
444	門司	小森江東校区	R4.1.14	18:30	人の財産に市が介入し、本来市が守るべき市民の財産を侵すことは、おかしい。十分に意見を聞いてもらいたい。	権利・財産に影響がでることは重々承知している。丁寧に進めていく。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
445	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	今回の区域区分見直しの動きは、門司区役所においても同じ方針で動いているのか。	市全体としての取り組みであり、部署によって方針が変わるということはない。
446	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	客観的指標の具体的な数値を教えてください。	250mメッシュごとに評価しており、場所ごとに評価された点数が異なるため、個別で説明させていただきたい。
447	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	コンパクトなまちづくりにより、門司区、風師や門司港も小倉や八幡のようなまちになるのか。説明資料1の見直し後の市街化区域に「コミュニティが維持され、・・・」とあるが、現在でも本地区はコミュニティがしっかりしており、便利である。線引きの見直しは不要である。	「既にコミュニティが維持されているから市街化区域のままで土地活用を図りたい」等を意見書にてご提出いただきたい。
448	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	災害に強いまちづくりをするのであれば、線引きの前に防災対策をすべきではないのか。	ハード対策も引き続き行っていくが、本取組は災害に強くコンパクトなまちづくりの一環として、まずは斜面地の新たな住宅地開発を抑制するものである。
449	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	線引き見直しの前に、まちの活性化対策を実施すべきである。資料では、現状のマイナス要因（斜面地が多い、少子高齢化）ばかりを挙げている。追い出される感じがする。	確かに本市での活力は、近隣の福岡市に比べると劣る部分はある。市の活性化については、商店街への助成や定住促進事業、再開発事業支援などを行っている。今回の取り組みは、本市の現状の課題を踏まえ、災害に強くコンパクトなまちづくりの実現のための施策としてお示ししている。
450	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	市街化調整区域になることで都市計画税の負担がなくなるとのことだが、どの位かかっているのか。	税額は土地によって異なるが、都市計画税は課税標準額の0.3%である。
451	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	財産権の侵害である。線引き見直ししなくとも、もともと税金が少ないのでそのまま資産活用したい。	意見書にてその旨を記述してご提出いただきたい。
452	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	修正案の内容はどのように作成されるのか。	意見書をもとに修正案を作成するが、線引きの境界についても、道路や河川以外の現地で識別できるもの等を検討に加えつつ、協議を重ね作成する。
453	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	山に砂防ダムがあるが、防災工事が進むなどした場合、市街化調整区になった後に、再度、市街化区域になることはあるのか。	制度上は市街化区域に戻すことはできるが、全国的な人口減少を踏まえると、市街化区域への再々編入は慎重に行わなければならない。
454	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	線引き見直し後、相続人がない場合、補償等はあるのか。	市の補償制度はない。
455	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	防災工事の計画・進捗はどのようになっているのか。	防災対策は、福岡県の事業や市では河川整備課が窓口になっている。お知りになりたい情報があれば、担当部署へお繋ぎする。
456	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	立地条件に関係なく一律で線引き見直しを行うのか。建物の頑丈さなど、個別の条件で線引きできないのか。	区域区分制度は面的に捉えるものであり、法令に従って、飛び地にならないように地形地物で線引きを行う。
457	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	相続について、私が亡くなった後、誰も住まない場合、誰が税金を払い、家はどうすればよいのか。	税金は、相続した所有者に納税義務がある。家の財産活用であるが、市街化調整区域になっても、都市計画法では売買の制限はしていないため、同じ用途であれば第三者が現在の家を購入しても問題ない。



門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
458	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	相続後の税金はどうなるのか。線引きの見直しを行い、人が住めない、利用価値のないところにも、税金を払わせるのか。	現在の市内約6割の市街化調整区域についても、都市計画税は不要であるが、固定資産税はお支払いいただいている。今回の見直しによって市街化調整区域になったとしても同様に納税することとなる。税制に関するご意見として承る。
459	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	線引き見直し後の市街化調整区域内における売買時の用途は、住宅のみ可能なのか。	都市計画法では、売買に関しては制限はかけていない。売買時の用途については、仮に店舗であっても用途変更がなければ特に問題にならない。
460	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	説明資料によると、原則認められない行為で隣接地を取り込んで住宅を増改築する行為があるが、注意書きで一定面積以下であれば可能な場合があるとされている。市街化調整区域で家を建てる場合は、建築敷地が230㎡以上必要だったと思うが、矛盾していないか。	説明資料は、原則的な規制内容を示している。都市計画法では、市街化調整区域においては、無秩序に建築敷地を広げないように規制しているため、例えば、現在の建築敷地の隣接地が、宅地性の無い山林や農地等であった場合に、これらの土地を取り込むことは原則できないという意味である。230㎡以上の面積要件については、調整区域になった時点で既に宅地として使っていたなど、宅地性のある隣接地については、他の要件もあるが、ゆとりのある敷地とするために、敷地面積230㎡以上あれば住宅の立地について許可できるというものである。個々の土地の状況で適用される基準が異なるため、具体的な計画については、開発指導課へご相談いただきたい。
461	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	今回の対象地は地域の中心地である。線引き見直しを行うことで、地域が衰退する。現在コミュニティもしっかりしているので、線引きの見直しは不要である。	意見として承る。 意見書にてその旨の記述をお願いする。
462	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	線引きの見直しは政令市初とのことであるが、急すぎるのではないのか。コロナ禍の上に心配を増やさないでほしい。	意見として承る。 意見書にてその旨の記述をお願いする。
463	門司	小森江東校区	R4.1.15	14:00	NHKで、温暖化により増加する豪雨対策として、オランダの例があげられており、氾濫する河川の支流を作るための用地の対象となった方に対し、オランダは適切な補償を行っていた。オランダより先進国である日本で、区域区分の見直しによる補償がなされないことに疑問を感じていることを市に要望させていただく。（自治連合会長より）	市への要望として承る。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
464	門司	丸山校区	R4.1.17	14:00	都市計画法がS43年に施行されてから、これまでに区域区分の変更はあったのか。どれぐらいの頻度で行ってきたのか。	基本的には5年に一度、状況を見ながら、区域区分の見直しを実施している。
465	門司	丸山校区	R4.1.17	14:00	個人に対して明確に点数化しているのであれば、それを示してほしい。	まずは、250mメッシュのエリアで、選定基準に基づいて点数化している。その後、道路や河川などの地形地物位置で線を引いている。今後、意見をいただく中で、地形地物に代わるものがあれば、擁壁などの位置により、線引きの位置を見直すことを考えている。
466	門司	丸山校区	R4.1.17	14:00	約30年前に家を建てて、当時は宅地として建築確認ももらっているし、これまで税金もちゃんと納めてきた。それなのに、今さら、自由な土地の資産運用ができなくなるなど、個人の財産を、市が勝手に抑制するようなことをしていいのか。	都市計画法では、その時の状況に応じて、都市の見直しを行うよう規定されている。成熟社会となり人口減少が進み、災害の激甚化が進む昨今、安全で持続可能なまちにしていきたい。コンパクトシティを目指している。これは国のまちづくり方針にも謳われており、本市においてもまずはこの取組みを進めていくこととしている。公共の福祉に寄与するのであれば、今回のような見直しも可能だと考えている。しかし、地域の声を無視して強制的に進めるものではないため、意見をいただいて、見直しをしていきたいと考えている。
467	門司	丸山校区	R4.1.17	14:00	スケジュールでは令和5年度に都市計画決定されるようになっており、私たちの検討期間が1年しかない。将来、土地と家を頭金にして施設に入所する計画もあったのに、できなくなった。見直し候補地になったことで、売れなくなってしまった。	土地と建物の売買はできる。ただし、ハウスメーカーなどの建売を目的とした売買はできない。
468	門司	丸山校区	R4.1.17	14:00	同じ町内で市街化調整区域に入るところとそうでないところがある。気分的にスッキリしない。	具体的な住所等を含め、意見書を提出していただきたい。
469	門司	丸山校区	R4.1.17	14:00	原案ができれば、その内容で決定するのか。	都市計画手続きの中で、公聴会や意見書でいただく内容を踏まえて判断すると思われる。原案に反映するため、できるだけ、今回のタイミングで意見を出してほしい。
470	門司	丸山校区	R4.1.17	14:00	令和5年度に都市計画決定になっている。間に合うのか。	法律で定められた手順を省いて、この取組みを進めていくことはありえない。令和5年度に間に合わなければ、スケジュールを延ばす。
471	門司	丸山校区	R4.1.17	14:00	固定資産税評価額が下がり、価値のないものになる土地でも、固定資産税がかかるのか。	固定資産税はかかる。
472	門司	丸山校区	R4.1.17	14:00	反対意見を出せば、見直すのか。	100%すべての意見を反映できないが、しっかり意見を聞いた上で見直す。
473	門司	丸山校区	R4.1.17	14:00	90%が反対したらどうするのか。	意見をもとに、現地確認のうえ、地形地物の位置等に合わせ、エリアを変更する。
474	門司	丸山校区	R4.1.17	14:00	見直し候補地の選定基準については、外部有識者の意見を聞いているとのことだが、見直しにあたり、その基準を無視するのか。	選定基準を決める際、細やかな地域の意見まで考慮できていない。選定基準を無視するわけではなく、選定基準により設定した見直し候補地をベースに、いただいた意見を踏まえながら見直ししていく。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
475	門司	丸山校区	R4.1.18	18:30	土地の所有者（市民、国、市等）は線引きをする際に考慮しているか？	土地の所有者は判断材料としていない。
476	門司	丸山校区	R4.1.18	18:30	区域見直しの際に、地盤調査は行ったのか？地盤調査の結果をもとに判断する必要があるのではないか？	現状で地盤調査は行っていないし、今後行う予定はない。民地も含めて地盤調査を行うことは難しい。災害の危険性については、土砂災害警戒区域等によって判断している。地盤調査の実施を希望されるということをご意見として承る。
477	門司	丸山校区	R4.1.18	18:30	災害の危険が高いところを市街化調整区域に指定して、人が居なくなるのを待つだけでなく、まずは、危険と思うのであれば、そういった部分の補修や対策を行うのが先ではないか。市街化区域、調整区域に関係なくそういった対応はしてもらわないといけない。	危険なところについては、市街化調整区域になったら、何もしないということではない。個別の防災工事等は市街化区域、市街化調整区域関係なく、必要に応じて行う。
478	門司	丸山校区	R4.1.18	18:30	線引きして30年後に居なくなるのを待つのではなくて、補助等を交付して移転を促すような取組をしてほしい。	現状では今回の線引きが強制的に移転を強いるものではないため、補助金等の支援策はない。
479	門司	丸山校区	R4.1.18	18:30	借家がダメというのは理解できない。売ってもいいけど貸したらだめなのか？できない理由を教えてください。	都市計画法において、市街化調整区域への立地を認められる建築物として、自己用住宅を借家（非自己用）は原則、該当していない。
480	門司	丸山校区	R4.1.18	18:30	意見書を元に案を修正するということだが、10名が対象として、そのうちの1名でも調整区を希望した場合は、どうなるのか？	頂いた意見を最大限反映したいと考えているが、土地の形状や道路の状況等によっては、希望に添えない場合もある。
481	門司	丸山校区	R4.1.18	18:30	見直しを1回行うということだが、見直しは1回で終わるのか？理解していない人も居るから、理解するまでしてほしい。	修正案をお示しして、更にその修正案にご意見をいただく機会を設ける。丁寧に進めていきたいと考えている。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
482	門司	萩ヶ丘校区	R4.1.19	18:30	空き地を所有している。意見書には住居表示又は地番の記載とあるがどちらを書くのか。	空き地であれば地番を記載してもらいたい。
483	門司	萩ヶ丘校区	R4.1.19	18:30	意見書には個人の候補地の賛否を書くのか。全体の取組の賛否は書けないのか。	修正案作成のため個人の候補地について記載してもらいたい。全体の取組の賛否はその他の意見として空欄に記載してもらいたい。
484	門司	萩ヶ丘校区	R4.1.19	18:30	取組自体に反対である。意見書については、取組自体に反対としてとらえてもらいたい。	—
485	門司	萩ヶ丘校区	R4.1.19	18:30	説明会のお知らせが町内の回覧では見落とす方もいる。まだ知らない方もいる。コロナの影響で説明会に出席できない方もいる。確実に周知できるようにすべき。	—
486	門司	萩ヶ丘校区	R4.1.19	18:30	ハザードマップに入っていないところが候補地に入っている。道路を隔てて候補地になった敷地、ならなかった敷地があるのはなぜか。	お示ししている見直し候補地は、安全性、利便性、居住状況の指標により判断している。250mメッシュで一次選定を行い、その後二次選定として現地調査を行っており、境界については現地で確認できるものとして地形地物を境界としているため、そのようになっている。
487	門司	萩ヶ丘校区	R4.1.19	18:30	市街化調整区域の見直しは、宅地の評価を下げた財産権を侵害している。もっと民意を尊重してもらいたい。市は予算を付けて土地を買い取ってほしい。	—
488	門司	萩ヶ丘校区	R4.1.19	18:30	何も聞かされず市のホームページに見直し候補地としてあげられた。風評被害が出ている。	—
489	門司	萩ヶ丘校区	R4.1.19	18:30	市街化調整区域となった場合、建物を建てる時市街化区域との違いがあるのか。	確認申請の前に都市計画法の許可が必要となる。
490	門司	萩ヶ丘校区	R4.1.19	18:30	見直し候補地は自然災害が起きた場所を対象にしているのか。人的災害が起こったところは候補地としないしてほしい。	災害の危険性については、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）や土砂災害警戒区域（イエローゾーン）等を対象としている。
491	門司	萩ヶ丘校区	R4.1.19	18:30	なぜ飛び地となつてはいけないのか。	無秩序な開発を抑制するため、区域区分には面的に一定の大きさが必要となる。
492	門司	萩ヶ丘校区	R4.1.19	18:30	土地建物を購入してまだローンが残っている。将来子どもに相続したい。宅地の評価を下げられると困る。なぜ、今なのか。	—
493	門司	萩ヶ丘校区	R4.1.19	18:30	土地を担保として老後のプランがある。老後の生活を守るよう考えてほしい。	—
494	門司	萩ヶ丘校区	R4.1.19	18:30	説明会で出た意見を市長に伝えてほしい。	—
495	門司	萩ヶ丘校区	R4.1.19	18:30	公共の福祉のため制限をかける場合は、正当な補償が必要。誰がこの責任を取るのか。	—

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
496	門司	萩ケ丘校区	R4.1.19	18:30	昔市が許可を出して自宅を建てた。市が認めたのに今になって市街化調整区域にするのはおかしい。	意見として承る。
497	門司	萩ケ丘校区	R4.1.19	18:30	最終的にこの取組を決めるのは誰か。議会か。	都市計画法の手続きを経て市が決める。手続きでは議会の付議は必要でないが、重要な取組のため適時議会に報告している。今後のスケジュールで説明した通り、法律の手続きでは、原案を作成し、縦覧や公聴会を行い、都市計画審議会で審議して都市計画決定を行う。
498	門司	萩ケ丘校区	R4.1.19	18:30	職員が取組について白紙撤回はしないと書いていた。職員に決定権がないのにそのように発言するのはおかしい。	市の考えとして、白紙撤回はしないと答えました。
499	門司	萩ケ丘校区	R4.1.19	18:30	都市計画審議会で白紙撤回となることもあるかもしれないのだから、決定権の無い職員が軽々しく言うもんじゃない。	市の考えとして白紙撤回は考えていないが、都市計画審議場に諮った際に、そのような議論になる可能性も無いとはいえない。
500	門司	萩ケ丘校区	R4.1.19	18:30	なぜ、白紙撤回しないと書いたのか、理由を述べよ。	市の考えとして、白紙撤回はしないと答えました。
501	門司	萩ケ丘校区	R4.1.19	18:30	市は土地の無償譲渡を受け付けてほしい。	—
502	門司	萩ケ丘校区	R4.1.19	18:30	例えば60%反対した場合取組を撤回するのか。	一人ひとりの地権者から出された意見を確認し、候補地の修正を行っていく。反対意見の割合で、見直しをするかどうかを判断する考えはない。基本的に皆様からいただいた意見をしっかりと受け止めた上で、修正案を作成する。
503	門司	萩ケ丘校区	R4.1.19	18:30	北九州市区域区分見直しの基本方針で地域の合意形成が図られない場合は市街化区域を維持するとなっている。市民の同意が得られていないのだから、撤回すべきである。	まずは皆様に、市からの提案として見直し候補地をお示ししている。この案に対する意見をもとに修正案を作成していくため、まずは皆様の意見を伺いたいと思っている。その後、再度、皆様に説明と意見を伺い、改めて都市計画原案に反映し、その後、都市計画法に基づく縦覧や公聴会等でも意見を伺うなど、皆様との合意形成に努めながら、取組を進めてまいります。
504	門司	萩ケ丘校区	R4.1.19	18:30	今回の線引きは、何万人という地権者の財産権を侵害する行為であるが、誰が責任とるのか。謝罪してから説明すべきである。	市の見解としては、調整区域になったとしても住み続けることができ、一定の条件はあるが建て替えが可能であるため、財産権の侵害にはあたらないと考えている。
505	門司	萩ケ丘校区	R4.1.19	18:30	役所はいつも上から目線で市民に押し付けてくるが、候補地を一方向的に示されて、いきなり説明会というのはおかしい。役所のOBも言っていたが、まずは懇談会という形で市民の意見を聞くべきである。	意見として承る。
506	門司	萩ケ丘校区	R4.1.19	18:30	意見書をどのように反映して、修正案を作成するのか。本当は決まっているのではないのか。修正案で白紙撤回になると考えていいんだな。	意見書をいただいて、場所をプロットして、総合的に修正案の検討を行う。修正案で白紙撤回にすることはない。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
507	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	今回の説明会は市が言いたいことだけ言って、メリットデメリットはほかしている。我々は到底受け入れられない。 第29条1「財産権は、これを侵してはならない」とあるが、市はなんの権利を持って我々の財産を侵すのか。第29条3「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる」とあるが、正当な保障なしに我々の財産価値を下げるのは憲法違反である。 財産価値が下がるのであれば、具体的に個人に下がった分の保障をすべきである。	例えば道路用地として土地を使わせていただく場合は、土地の効用を全て奪うため補償を行うが、今回の取組では、引き続き居住や一定の条件下で建替なども可能であるため、市として補償は考えていない。市は違憲ではないと判断しており、引き続き、ご理解いただけるよう説明してまいります。
508	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	昭和28年、平成19年水害でも被害はなかった。線引きした理由が分からない。 線引きの際に現地を見ているのか	コンサルに外注しており、そのコンサルが現地を確認している。
509	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	市が建築許可を出して居住しているのに数年経ったら、「危険だから市街化調整区域に変更します」「財産価値が下がります」というのはおかしい。建築基準法が変わったのか？	当時の建築基準法に則り法律上問題がないと許可をしている。今回の候補地は、まずは市からの提案として示したものである。「今の居住環境を守っていきたい」「市街区域を維持していきたい」などの意見をいただいております、それらの意見にしっかりと対応していく。
510	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	ハザードマップと市街化調整区域が矛盾している（リンクしていない）	—
511	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	個々に具体的に土地が下がる値段を示してほしい	土地の価値自体が将来に向けての評価ができないことから、個々に値段を示すことはできない。
512	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	土砂災害警戒区域が定数に大きく評価されていると感じる。大きなマンションがあれば人口密度が大きくなり外される。250mメッシュを使用していることに疑問がある。住民が怒るのは「あっちが入ってこっちが入っていない」と感じるから。候補地の選定がおかしいのでは。もう一度最初に立ち戻って現地を見直してほしい。	国勢調査や都市計画の検討時で一般的に使われる250mメッシュを使用している。土砂災害警戒区域については少しウエイトをあげているので候補地に入りやすい。安全性、利便性、居住状況を総合的に勘案して点数設定をしている。
513	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	マンションは空き家になるとゴーストマンションになり誰もいなくなる。空き家にするのを市が促進しているのではないか。土地の売買ができなくなるのではないかと心配して住民は反対している。	市街化調整区域になって、人が住まなくなり空き家が促進される心配はある。 空き家は個人個人の財産であるため、市が壊すことはできないので支援を引き続き検討していく必要があると考えている。 土地の売買が難しくなるご心配はあると思います。市街化区域の維持等を望む場合は、意見書でご意見をいただきたい。
514	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	250mメッシュの区域割を簡単に発表したことは、暴力的に感じる。	外部の有識者や議会の意見を踏まえ、評価基準を設定し候補地を示している。
515	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	公明党の事務所部分が不自然にはずされている。忖度しているのではないかと感じる。	意図的に線引きを操作していない。客観的評価指標（安全性、利便性、居住性）を用いて評価している。
516	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	門司区だけが人口が減っている。人間が集まらないのは市のせいだ。住みたいまちづくりにするのが市の仕事ではないのか。	人口増に向けて市として色々な施策に引き続き取り組んでいきたい。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
517	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	市営アパートには1棟に2～3軒しか住んでいない。市は人口が減るように促進している。市街化調整区域になると家を売ることも貸すこともできない。みんな一生懸命ローンを払ってきている。財産権を侵害している。八幡東区は高齢化が進んでいるのに、住民の反対を受けて市街化調整区域の指定がないと聞いている。役所のすることは信じれない。市街化調整区域になっても喜ぶ人いない。	市営住宅は状況を踏まえながら集約化を進めている。八幡東区は1年前に市街化区域の見直し候補地を示しており、門司区と八幡東区で違いはない。今後も皆様のご意見を踏まえて修正案の作成を行っていく。
518	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	市街化調整区域になり、子供が相続するときに困らないのか心配。税金を払い続けなければいけないのか。	法に基づき税金の支払い等の維持管理は引き続き所有者が行う必要がある。一定の条件はあるが、家を建て替え住み続けることはできる。既存の市街化調整区域内に住んでいる人はおり、そのこと同様である。市街化調整区域についてはコンパクトなまちづくりの観点から必要と考えているが、今回の区域区分の見直しは、すぐに移住を促進するものではなく、皆様のご意見を頂いて見直しを行いながら進めていくものである。
519	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	住民の中には説明会に参加できない人もいる。希望者には個別の訪問してほしい。	ご要望として承る。
520	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	市街化調整区域への見直しには反対です。住民にはメリットはなくデメリットしかない。現時点で土地を売ろうとすると制約があるのか。候補地については不動産会社は知っているのか。	候補地については不動産会社は知っている。現時点では、市街化区域として売買が行われると考えている。
521	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	現在、借地・借家をしている場所について、市街化調整区域変更後はどのようにするのか。	市街化調整区域後も借家をそのまま借家にすることは可能であるが、借家から自己用住宅への用途変更はできない。
522	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	市街化調整区域になると都市計画税の負担がなくなるとのことだが、今まで行っていた行政サービスがなくなるのか。	都市計画税は市街化区域に使われる目的税なので、市街化調整区域への整備には使われないが、別の予算を使って市街化調整区域へのライフライン等の行政サービスは引き続き提供を行っている。
523	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	役所が行う説明会は「意見を聞きました」という既成事実を作るためだけ。計画を進めるにあたっては何度も意見を聞いていくという姿勢が大事だ。1回きりで説明会を終わろうとしていたら大間違い。	今後も、町内会長等から一定数が集まる会議への参加要望があれば、説明を行う。説明会は今回限りではなく、皆様から頂いた意見書を受けて修正案を作成し、再度説明を行っていく。
524	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	ひとりひとりの意見を聞いてほしい。住民投票をしてほしい。	住民投票までの予定は今のところない。
525	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	集められた意見書の内容は全て明らかにしてほしい。反対〇世帯、賛成〇世帯のように結果を示してほしい。	ご要望として承る。
526	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	市街化調整区域にすることで、コミュニティが壊れるのでは	市街化調整区域になって人口が減少しコミュニティの維持が難しいというご意見を多く頂いている。ご意見をいただく中でしっかりと対応していかなければならないと考えている。
527	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	10日前（R4.1月11日）に意見書をメールとFAXしたが、受け取った連絡も回答もない。不誠実すぎて信用できない。	—
528	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	今まで払った税金を返してほしい。市が土地を買い取ってほしい。	市として行政目的がなければ、土地を購入することはない。
529	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	土地を売ることも貸すこともできないのに、固定資産税については、ずっと所有者が払い続けなければならないのか。最終的には相続放棄しかないのか。	相続放棄制度を活用することはできるが、現実的にはハードルが高い。土地を持つということは維持管理の責任はつきまとう。もし市街化区域のまま土地の利用をしたいのであれば、意見書等で市にご意見いただきたい。
530	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	対象候補地を比較できるように、大きな地図（工区ごと）を市民センターに置いてほしい。	会長とも相談し、市民センターに置くように検討する。
531	門司	小森江西校区	R4.1.20	19:00	意見書入れを市民センターに置いてほしい。	内部で検討する。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
477	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	反対したらこの案は廃案になるのか。それとも強制的にやるのか。	反対などの意見に合わせ候補地を修正していく考えであり、廃案することや強制的に進めることは考えていない。
478	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	意見書がなかったらそれで何も問題なかったとみられるのか。	意見がない箇所は悩ましいところ。周辺の状況を見ながら総合的に判断していく。たくさん意見書を出してもらいたい。
479	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	私たちはまだいいが、相続した子供たちはどこへ土地を求めていけばいいのか。	調整区域になっても、居住の継続や、条件はあるがリフォームや新築も可能。今回の取組は災害リスクや人口密度の低下が見込まれる地域の市街化を抑制するもの。まち中への移住を強制的に促進するものではない。
480	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	うちは小学校が避難所になっているが、その小学校も災害リスクがあるということで今回線引きされているがどうということか。線引きに違和感がある。	意見として承る。
481	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	意見書には「ここは調整区域にしないでください」と書けばならないのか。	賛成・反対の両方の意見があるため、100%意見どおりにできないが、しっかりと受け止めて修正を行う。
482	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	意見書の期限はいつまでか。	現時点で令和4年3月31日だが、コロナ禍等もあり、期限の延期を検討している。
483	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	街に移住したかったらしろというけど、自身としてはここは十分街という認識だった。なぜ調整区域にする必要があるのか。	利便性・居住状況・安全性等から点数をつけているが、実際居住する市民の体感とギャップがあることは理解しており、市街化区域の維持を希望する場合は、その旨の意見書をいただきたい。
485	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	北九州市民をなぜこのような目に合わせるのか。どこでこの方針が決まったのか。市民を守るのが行政ではないのか。「災害の危険性を無くすのが市民を守る」のが行政のあり方ではないのか。	人口減少が著しい地域の市街化を抑制していくのは国の考え方でもある。都市計画法は社会構造の変化に合わせて見直しを行うことが予定されている。このようなことを踏まえ、今回の取組を進めているが、市民の意向を無視して進めることはできないと考えている。皆様から頂く意見を踏まえて進めていく。
486	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	災害が起こるところは全て調整区域にするのか。その他の市でしているところはあるのか。	北九州市は全国ではじめて大規模やろうとしている。その他は広島県でも過去の土砂災害の事例から同じような動きがみられる。
487	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	家を買う際に役所の資料等で調べたが、水災害の地域には入ってなかった。今回の評価の仕方に疑問を感じる。有識者は過去の例などちゃんと把握しているのか。30年住み続けているが危険はない。	評価項目は都市計画の専門家や不動産鑑定士、不動産関係者等、外部有識者と協議して設定している。評価上、災害がなかったところが該当している箇所もある。
488	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	立ち退きを要求しているのではないというが、言い換えれば危険な区域にそのまま住めということか。矛盾を感じる。	災害リスクや人口密度の低下が見込まれる地域を候補地として提案している。候補地に対する皆様の意見を踏まえて修正していくので意見書の提出をお願いしたい。
489	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	危険なら移住しろというがそこに補償もなにもないのか。強制収用みたいを感じる。	道路整備等で完全に土地の効用を奪う場合は補償を行う。今回の取組で調整区域になっても土地の効用を全て奪うわけではないので補償は予定していない。
490	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	将来的にまち中へというけど、調整区域になったら家も売れないのに、どうやって街中に住めというのか。	現在の資産を活用して移住したいという声はよく伺う。調整区域になると土地の価値は下がるが、売買は可能である。このような状況を踏まえてご意見をいただきたい。
491	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	調整区域になれば買う人はいない。すでにどんどん空き家が増えており、売れないのも実情。	そのような状況を考慮していただき、ご意見をいただきたい。
492	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	この地域は今回出席している人だけでなく出席していない人もたくさんいる。説明会で「この地区は全員反対です」といったら反対ということで判断されるのか。	今日の参加者の意見だけで決めることはない。意見書をもとに判断していく。参加が難しい方には、地域で声をかけあって意見書を出すよう促していただくとありがたい。説明会の総論ではなく、皆様からいただく意見書を踏まえて候補地の修正を行う。



門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
493	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	リスクがある土地を調整区域にするという考えがそもそもおかしいと思う。そこを食い止めるのが行政じゃないのか。	調整区域になったことを理由に災害対策をしなくなることはない。ただし、災害の激甚化等の状況を踏まえると、ハードだけでなくソフトも含めた一体的な取組が必要な状況となってきた。
494	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	調整区域になったあとのまちはどうなっていくと考えているのか。	個人財産である土地や建物は、所有者が維持管理していくことになる。
495	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	逆に門司の活性化を考えてほしい。戸畑や八幡など新しい道ができてどんどん住みやすくなっている。門司だけなにもしていないように感じる。	区ごとの公共事業費については把握していないが、門司区も門司港レトロなど地域の魅力を活かしたまちづくりに取り組んでいる。
496	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	最新版のハザードマップを見ても自分の家は入っていないのに、なぜ調整区域になっているのか。	候補地は地形・地物で線を引いており、地域の目線では危険ではない箇所も含まれていると思う。皆様のご意向を踏まえて候補地を修正していくので、意見書の提出をお願いしたい。
497	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	これは土砂災害だけを考えているけど、津波は考えていないのか。	本取組は近年の土砂災害を機に進めており、津波を考慮できていない。津波災害等への対応は、別途検討を考えていくことになる。
498	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	同じ町内なのにここは調整区域、ここは市街化区域となると地域のコミュニケーションも悪くなると思う。	地域の分断についてもよくご意見をいただく。皆様のご意見を踏まえて修正していくの、意見書の提出をお願いしたい。
499	門司	小森江西校区	R4.1.24	19:00	議員などの有力者の土地は外れるとか聞く。	有力者を理由に調整区域から外すことはしていない。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
500	門司	大里柳工区	R4.1.24	18:30	市が土地を引き取ってくれない理由を教えてください。	今回市街化調整区域への見直しは、長い時間をかけて行うものであり、強制的な立ち退き等ではないため市が土地を取得することはない。
501	門司	大里柳工区	R4.1.24	18:30	市街化調整区域になることで土地の価値が下がるのではないかと。また補償はあるのか。	土地の値段が下がることは想定されるが、それで住めなくなるということはないため、補償等は市として考えていない。
502	門司	大里柳工区	R4.1.24	18:30	土地の売却はできますか。	売却は可能だが土地の値段等は下がる可能性はある。
503	門司	大里柳工区	R4.1.24	18:30	都市計画税がかからなくなる、評価額が下がれば固定資産税も下がる、誰も買ってくれない資産価値が0の土地に対して税金を払うのは納得できない。	そういったご意見が多いことは分かっているので、意見書を出してほしい。意見をもとに対応できるかできないかを考える。
504	門司	大里柳工区	R4.1.24	18:30	固定資産税はどのくらいになるのか。	場所や立地を加味した金額になるので一概には言えない。
505	門司	大里柳工区	R4.1.24	18:30	空き家になっても固定資産税は払う必要があるのか。	空き家にも固定資産税は発生する。
506	門司	大里柳工区	R4.1.24	18:30	私有財産の権利を制限されている。財産処分する幅が狭まっている。そこをフォローしてほしい。	そういったご意見が多いことは分かっているので、意見書を出してほしい。
507	門司	大里柳工区	R4.1.24	18:30	令和5年度の施行になるのか。	令和5年度はあくまで予定である。
508	門司	大里柳校区	R4.1.25	15:00	原則、借家はできないということだが、譲渡に制約はあるか。	譲渡や第三者への売買はできる。
509	門司	大里柳校区	R4.1.25	15:00	市街化調整区域に見直す都市計画決定がなされる前に借家にしていただけた場合、引き続き借家として使用できるのか。	このケースの場合は、基本的に借家は可能である。ただし、再度賃貸として建替える場合には開発指導課の審査が必要になるが、その際に、市街化調整区域になる前から借家であることを証明する賃貸借契約書や、建物登記が共同住宅になっているなどの書類により確認することとなる。
510	門司	大里柳校区	R4.1.25	15:00	借家にできないのであれば、更地にしたとしても土地の借地ができないのか。	都市計画法の市街化調整区域の制限については、建築物について制限をかけている。このため、今お住いの住宅の敷地を更地にし、借地にしても問題ない。
511	門司	大里柳校区	R4.1.25	15:00	人が住むことに変わりはないのに、借家ができないということが理解できない。	基本的な都市計画法の考え方として、市街化調整区域は市街化を抑制するというねらいがあり、原則自己用となっている。これは、例えば、貸主が住んでいる住宅を借家にして、本人は別のところに住宅を新たに建築する等、市街化調整区域内の無秩序な建築行為について制限するものである。
512	門司	大里柳校区	R4.1.25	15:00	新築はできないのか。制限されるのか。	新築も用途によって認められるものがある。ただし、細かな要件について、開発指導課の審査が必要。
513	門司	大里柳校区	R4.1.25	15:00	現在住んでいる住宅敷地の地目は山林になっているが、建築可能な土地になるのか。（土地活用として）	地目が山林であっても、細かな要件はあるが、建築確認申請書や建物登記簿等により、市街化調整区域になる前から建物が建っていたことが証明できる書類があるなど、線引き前から宅地として使用していることが明らかであれば、同一用途内の建築は可能である。
514	門司	大里柳校区	R4.1.25	15:00	息子が今の家を建て替えることはできるのか。	建築基準法等の確認は必要であるが、都市計画法上の立地については問題ない。このため、現在の住居を建替えることの属人的制限はない。
515	門司	大里柳校区	R4.1.25	15:00	線引き前に息子に借家することで、線引き後も借家（非自己用）として認められるか。	線引き前に第三者が借家として使用している場合は、線引き後もこれを継承できるが、開発指導課の審査の際に、親族という関係性において借家としての用途が認められるかは疑義が生じる可能性があるため、現時点では何とも言えない。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
516	門司	大里柳校区	R4.1.25	15:00	資産価値が下がるため、実質的に売買ができなくなる。	都市計画法では、売買について制限していない。一般に調整区域になると資産価値が下がる可能性はあるが、需要があれば買い手がつくことも考えられる。
517	門司	大里柳校区	R4.1.25	15:00	山の手入れをすれば、もっと災害も減ると思う。山の手入れをするという考えはないのか。	基本的には所有者が管理すべき。個人所有の山も多い。県の急傾斜地崩壊対策のための事業では、民有地の山林でも申請が通れば急傾斜地の対策工事をしてもらえる。
518	門司	大里柳校区	R4.1.25	15:00	将来的に自分は施設に入り、現在の家は借家にして家賃収入を得て、施設費用の足しにしようという考えもあった。	市街化調整区域になった際に自己用であれば、引き続き自己用の用途が原則となる。細かな事情は、開発指導課に相談してほしい。また、こういった状況を踏まえて、意見書の提出をお願いしたい。
519	門司	大里柳校区	R4.1.25	15:00	市街化調整区域の見直しは一斉に行うのか。	市全域で同じタイミングに都市計画決定を行う。
520	門司	大里柳校区	R4.1.25	15:00	今住んでいる団地全部が市街化調整区域になるわけではないのだろう。	頂いた意見をもとに現地確認を行い、修正案を作成していく。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
521	門司	西門司校区	R4.1.26	18:30	家が古い。子供も家をいらなうと言っている。壊すにもお金がいるし、撤去費用だけがかかる。土地も売れない。	同様の意見をこれまでも多くいただいている。今後、土地利用をお考えであれば、意見書にご記入いただきたい。
522	門司	西門司校区	R4.1.26	18:30	街中に住むのを促進する事業のようだが、今回の見直し区域には、高齢者も多く移転は無理である。移転事業等の支援額の金額をもっと増額するなど、市民の意見を考慮してほしい。	本取組は、積極的に移転を促進するものではないため、支援策については、既存のものをご活用いただきたい。そのようなご意見があったことは、しっかりと受け止める。
523	門司	西門司校区	R4.1.26	18:30	カラーの資料の文字が薄くて見づらい。周辺の高齢者と内容を共有したいため、もっと見やすい資料がほしい。	別途、調整させていただきたい。
524	門司	西門司校区	R4.1.26	18:30	意見書の提出は、任意なのか。義務なのか。	提出は任意であるが、市としては、たくさんのご意見をいただきたいと思っている。
525	門司	西門司校区	R4.1.26	18:30	都市計画決定までのスケジュールにおいて、具体的な日程は、きまっているのか	修正案の作成、都市計画原案の作成、縦覧、公聴会の開催等、都市計画決定に必要な手続きは決まっているが、それぞれの具体的な日程については、今後の状況を踏まえ、随時決定していく。
526	門司	西門司校区	R4.1.26	18:30	斜面地の開発を許可したことに対する、市の反省はないのか	開発許可については、その時代に合った都市計画、建築基準に従い、適切に行われてきた。都市計画は時代の状況を踏まえて行うものであり、昨今の本市の課題を将来に向けて拡大させないため、本取組を行っている。
527	門司	西門司校区	R4.1.26	18:30	西新町二丁目12番の崖崩れの復旧について、もう11年たっている。市へ何度も陳情したり、議会でも取り上げてもらったが、なにも進展していない。今回、現地を調査してきたというならそのくらい知っているはずだ。この件はどうなっているのか、説明してください	担当部署ではないため、本件については把握していない。現地調査についても、がけ崩れ箇所を他部署へ報告等は行っていない。本件については、責任を持って担当部署へお伝えし、自治連合会長へご連絡させていただく。
528	門司	西門司校区	R4.1.26	18:30	計画を強引に進めるべきではないと思うが、その点については、どう考えているのか	強引に進めるつもりはない。現在お示ししている候補地は市からの提案であり、皆様のご意見を最大限尊重し、修正案の作成を行う。
529	門司	西門司校区	R4.1.26	18:30	100%の意見を反映することはできないと言うが、なぜ100%が困難なのか理由を教えてください。	線引きは、地形地物によって行うため、隣接した土地で意見が違ふということがあれば、皆様の意見を反映させることは困難となる可能性がある。
530	門司	西門司校区	R4.1.26	18:30	賛成者がいれば、その土地のみを市街化調整区域とすればよい。飛び地になっても構わないのではないのか。	都市計画の施策は面的に行うものであるため、連続した一体的な区域で区域区分見直しを行う。
531	門司	西門司校区	R4.1.26	18:30	財産権の侵害の指摘があったが、その点について市の方針は間違っているのではないのか。	—
532	門司	西門司校区	R4.1.26	18:30	新たな支援策なんて、ひとつもない。現在やっている市の支援策を言っているだけではないか。まして、空き家除去の補助金はもうすでに半期分は締めきっているではないか。市はずさんであり、不親切である。これについてはどう考えているのか	—

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
533	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	線引きを行う際の指標について、災害危険性や空き家率などのマイナス評価軸が多いが、地域の通行量、にぎわい度合いなどのプラス評価軸は指標にならないのか。考慮してもらいたい。	今回考慮した評価指標のみで線引きを確定することはない。地域の活力にかかる実情、意見をお聞きした上で線引きを見直していく。意見を出していただきたい。
534	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	第二次選定の進め方について、意見書を反映した修正案は、今回のように周知して協議することになるのか。	修正案については、市民に対して説明し、再度意見をもらう。
535	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	見直し候補地を市が勝手に決めて、該当する住民への事前説明もなく、ホームページに載せて、様々な人の不安を煽った。進め方が乱暴すぎる。公表後、不動産屋や銀行からの扱いが不利に変わった。個人の財産の侵害であり、すでに損害を被っている。謝罪してほしい。	混乱を生じているのは申し訳ない。今回の手続きについては、市議会に説明し、関係団体にも周知したうえで開始している。不当な扱いを受けたとのことだが、市としても心配している点ではあるが、宅建協会に対しても、該当地区は市街化区域であり、適正な取引をするように説明している。銀行に対しても説明していく。
536	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	赤枠が50点の場所とのことだが、50点でないのに入っている、または50点を超過しているのに入っていない箇所がある。どうしてこのような違いがでるのか説明してほしい。	250mメッシュでエリアを評価した結果である。メッシュ内でレッド、イエロー、無しなどの違いがでてくるが、今回の線引きはメッシュごとに評価し、評価結果を住民の方がわかりやすい地形地物で示したもの。地域の実感と合っていないところなどあるかもしれないが、今後いただく意見をもとに修正していきたい。
537	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	永黒下は市街化しており、今回示された指標で考えれば該当しないように思う。なぜ該当するのか、指標の考え方を説明してほしい。災害危険度が卓越して評価されていないか。また、指標について住民に説明せずに勝手に点数付けするのはいかがなものか。	安全性、利便性、居住状況で評価しているが、永黒下は安全性のリスクが非常に高いとの評価で線引き対象となった。安全性の指標については、メッシュの中に占める土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域の割合で決まる。具体的には、メッシュ内に特別警戒区域の面積が10%を占めると24点、減するに従い減点。外部有識者の意見を踏まえて設定している。
538	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	個人の財産権を下げる以上、測量を行った際のデータなどのすべての情報、選定に至った経緯、考え方を開示すべきである。	実際に測量はしていない。客観的評価指標で一次選定し、すでに存在する道路河川等で線を引き、現地測量図等をもとに、業者が現地を歩いて確認し、二次選定している。
539	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	固定資産税については、唐突に市がこのような線引きを行うのだから返却してもらいたい。	—
540	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	財産権の侵害＝補償がセットではないか。	例えば、道路工事では土地を道路にして、土地の効用を全て奪うことになるため補償するが、本取組は制約が生じるものの住み続けることができ、財産を取り上げるものではないため補償は必要ないと市として考えている。
541	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	国の運用指針の中で、区域区分を検討するときに市街化しているところは市街化区域に含めるべきとあるが、永黒下は市街化しているのになぜ調整区域に入るのかわからない。	国の指針では、将来的に人口密度が低下すると想定される箇所についても区域区分の見直し対象とするように記載がある。土砂災害特別警戒区域に入っていると、建築する際に安全対策を行う必要がある。開発についても特定開発として、許可には相当な安全対策が求められる。そうすると、多額の金をかけて当該区域内に住宅を整備するよりも、ほかのところに住むことを選ぶ人が多くなり、人口が減少していくと想定している。
542	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	国の運用指針の中では、「市街化していない区域」で「災害が懸念される場所」は市街化調整区域にすることが望ましいと記載がある。永黒下はこの記述に該当しないと思われるが、なぜ調整区域に入るのかわからない。	ただし、地域の皆様の意見を踏まえた対応が必要だと考えており、地域の実情を踏まえて修正していく。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
543	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	ハザードマップは、人が住まないようにするために作るマップではなく、危険性を知らしめるものであり、勝手に市が逆線引きに使用したと県の砂防課が言っている。逆線引きをしなければならぬほど本当に危ないのかが住民は心配である。線引き理由をきちんと説明してほしい。	土砂災害特別警戒区域については、法律上もし土砂災害が起きれば命の危険性がある場所とされている。市はこの考え方に沿って安全性のリスクを評価している。なお、ハザードマップを作った（レッドと評価した）のは県であり、どうしてレッドなのかは市が回答の責任を取れる範囲ではないので、県に確認してほしい。
544	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	区域区分の見直しの基本方針では、バス停、駅周辺など、公共交通の利便性が高い区域で、具体的な開発がなされている場合には線引きを見直すと記載されている。永黒下は利便性が高いと思うが、なぜ安全性だけで線引き対象となったのかを説明してほしい。	利便性が高い区域については市街化区域に編入し、よりよいまちを形成していくことも必要である。すでに市街化しており、利便性が高いところを市街化調整区域に編入することはない。今後いただく意見などは地域の実情を踏まえて修正案を作っていく。
545	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	区域区分の見直しの基本方針の中で、地域からの要望があれば実情に応じて都市計画制度の活用を行う、との記載がある。永黒下はほぼ全員が線引きに反対している。見直しをお願いしたい。	全員反対により白紙撤回することはないが、今後いただく意見などは地域の実情を踏まえて修正案を作っていくので、意見出しをお願いしたい。
546	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	市の住み続けたいまちづくりという目標に対し、住み続けられない政策をしていることが理解できない。この政策は、福岡市のような発展する政策をしてこなかった北九州市のミスのツケを市民に回すものであり、到底理解できない。	市も人口減少の社会の中で住み続けられるまちづくりに向けて施策を打っている。例えば、高速道路、港、空港などのメリットを活かした物流拠点構想が挙げられる。現在のように高齢化率が高いと自然減が進んでいくため、今後も若い人を取り込める施策を打っていきたいと考えている。
547	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	土砂災害警戒区域だけが指標に入っていて、水害については考慮していないのはなぜか。	今回の取組みは奥田の斜面崩壊を契機に取り組んでいる。本市に限らず、広島などでもこれまでに崩れていなかったところが、災害の激甚化に伴い崩れだしている。今回の取組みでは急に崩れる土砂災害を対象にしている。水害も大きな問題であり今後議論が必要であるが、ある程度予想ができ、避難時間を確保できると想定される。そのため、まずは斜面地を先行していき、災害に強くまちの機能を維持できるように、災害の恐れのあるところの市街化を抑制していきたいと考えている。
548	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	宅建協会に説明されているとのことだが、市の大手の不動産屋に聞いても、宅建協会から何も通知は来ていないとのこと。	宅建協会や銀行協会に対しても取組みの説明をおこなっており、今後も引き続き行っていく。
549	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	住宅売買にかかわる重要事項説明には書かれないが、不動産屋としてのリスク回避のためなのか、「ホームページにはこのようなことが書かれているが、それでも買いますか？」との説明をしている様子。	
550	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	一番言いたいのは、八幡東区で2年前先行してやったときに、大半を占めた反対意見を区長を通じて申し入れした経緯がある。この問題を解決せずに他の地域で線引きを進めているのはなぜか。	八幡東区は実験的にやったわけではなく、先行的にやったものであり、この結果にかかわらず他の区も線引き進めていくものである。八幡東区は意見をいただき、修正案を作っているところである。3月までに公表するので、意見がどう反映されたのか内容を確認してほしい。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
551	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	前の説明会で線引きの公表にあたっては市議会に説明しているが、具体的な線引きは市の内部の決裁で決めたとされた。よくわからない。説明をしてほしい。	候補地を示すタイミングについては難しいところがあるが、どこかで示さなければ議論が進まないのので示させていただいた。
552	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	現場を見てもらえるとわかるが、永黒下はいつもにぎやかで利便性のよい箇所である。なぜ突然線引きの対象になったのかわからない。江戸時代くらいはかなり古い時代から現在の地形になっており、ずっと集落は維持されてきた。数十年前に県の公社が岡の上（観音山）に建築物を立ててその際の斜面開発によりレッドゾーンとなった。県は建築の際のボーリングデータなどを持っているはず。なぜ危ないのかを県がもっているであろう地質データをもらって示してほしい。県のものであろうが、線引きをしようとしているのは市であり、市が説明すべき。	H13土砂災害防止法よりも前の基準で県（公社）が建てたものであり、県（公社）の事業であったり、レッドゾーンを適用した理由、根拠については、市が回答の責任を取れる範囲ではないので、県に確認してほしい。
553	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	公団住宅の居住者のうちレッドゾーンにいる人には説明会をしているのか。公団住宅のほうはレッドゾーンでないところからレッドゾーン側に移住させているが、わざわざそういうことをするものなのか。レッドゾーンを公団側が安全と評価して住まわせているのであれば、市の考え方と矛盾しないか。	公団がなぜレッドゾーン側に住ませたのかはわからないし、事業者の考え方によるため、コメントは差し控える。
554	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	大半が反対する状況で見直しはしないのか。	大半が反対するから、ではなく、個人個人の意見を受けて修正案を作っていくものである。様々な意見をいただきたい。八幡東区の取組状況が3月に示されるので、広く出された意見がどのように反映されたのかを確認してほしい。
555	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	広島県は、人が住んでおらず、災害の危険性があるところを線引きしようとしている。八幡東区も同様の条件を要望していると聞いている。この要望の結果が3月頃に出るのか。	その通りである。
556	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	市議会に説明したとっているが、市議が納得したということとは別であり、とらえ方によって市議には不利益が生じる。明確にすべき。	市議会に説明したが、市議の了解を得たものではない。
557	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	線引きに不満をもっている人が本当にたくさんいる。関係者全員に説明して、意見を受け取ってもらいたい。線引きがあるから若い人が増えない、との考え方もある。	—
558	門司	萩が丘校区	R4.1.26	18:30	線引きは市がやっている政策であり、国や県がやっているものではないことを明確にしてほしい。説明を勘違いしているのか、誘導しているのかはわからないが、県に聞いてくる人がたくさんいる。	線引きは市がやっている政策である。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
559	門司	萩ケ丘校区	R4.1.28	18:30	市街化調整区域で、人がいなくなった後の空地を子供に相続させるわけにもいかず、空地だけが残る。その部分についてはどのように考えているのか。	子供に土地を相続させるなど、そこでの土地利用を考えているというような場所については、引き続き市街化区域として土地活用を進めてもらおうと考えている。今はあくまで候補地として線を引きしている。
560	門司	萩ケ丘校区	R4.1.28	18:30	意見書には×切があるのか。	今の時点では3月31日までだが、延期をする予定。日程が決まり次第お知らせする。
561	門司	萩ケ丘校区	R4.1.28	18:30	八幡東区での意見では、どのくらいが反対なのか。数字を示してほしい。	概ね7割は超えており、反対の声が多く寄せられている。
562	門司	萩ケ丘校区	R4.1.28	18:30	コンパクトシティと市街化調整区域への見直しと、無理やりくっつけて話をしようとしていないか。法律と指針もごちゃまぜにされているのではないか。	都市計画法は、時代の要請に応じてまちづくりを進めていくための法律であり、都市計画運用指針は、その具体的な取扱いを示したものである。国が示しているものに沿って検討を進めており、手続きについては、都市計画法に則って進めている。
563	門司	萩ケ丘校区	R4.1.28	18:30	これは、他の地域でもやっていることなのか。	今回のようにコンパクトシティの取組の中で、大規模にやっているのは北九州市が初めてである。他には広島県でも取組んでいると聞いている。
564	門司	萩ケ丘校区	R4.1.28	18:30	負の財産を引継がなくてはならなくなる。明らかに不動産価値が落ちたものを相続しなければならいとなるとゴーストタウン化するのではないか。	土地の相続放棄等に関しては、条件は色々厳しいようだが、国庫帰属を可能にする法律もできている。この取組みは、強制的にやるということは考えていない。土地活用の意向などをふまえて検討してほしい。
565	門司	萩ケ丘校区	R4.1.28	18:30	補償をきちんとするべきではないか。	かけ地近接や空き家解体等の既存の支援策もある。今後、新たな方策が必要となってくる可能性もある。国の施策等も見ながら考えていく。
566	門司	萩ケ丘校区	R4.1.28	18:30	レッドゾーンにも入っていないのに、なぜ候補地には入っている所があるのか。客観的指標は何点なのか。リノベーションを活用するなど、建替え率が低いことが悪いとは思わない。指標がおかしいのではないか。	レッドゾーンやイエローゾーンがない所もあるが、災害のリスクだけでなく利便性などの指標を総合的に判断している。メッシュで点数化し、道路などの地形地物で境界を決めているため、住民のみなさんの実感に合わない部分もあると思う。そういった意見を意見書としていただき、修正案に反映させていきたいと考えている。
567	門司	萩ケ丘校区	R4.1.28	18:30	この取組のきっかけとなったのは、奥田の災害であると聞いたが、そうなのか？ そうであれば、災害がおこらないように対策をしたら良いのでは。	コンパクトシティへの取組みは、様々な取り組みを行っている。その中で今回、斜面地で災害の危険性ある地域に市街化が広がらないようにするため、取組を行っている。災害の激甚化を受けて、ハード対策については区域区分見直しとは別に、今後も引き続き行っていく。
568	門司	萩ケ丘校区	R4.1.28	18:30	調整区域になって、空き地が増えていったら、その後市はどう活用してくつもりなのか。	この取組は、強制的に進めていくものではない。土地活用を考えている方など、意見をいただき、修正案を検討していきたいと考えている。
569	門司	萩ケ丘校区	R4.1.28	18:30	ホームページを公開後、実際に不動産屋に価格を低く提示された。	今後修正案等を作成する中で、候補地から外れた区域については、きちんと誤解の内容に説明をしていきたい。
570	門司	萩ケ丘校区	R4.1.28	18:30	マンションについての対応が示されていない。どのように考えているのか。管理組合、理事会はあるが、事前に連絡等がないと説明会等も難しい。	説明が必要な場合は、調整させていただいて、説明会をさせていただきたいと思っている。
571	門司	萩ケ丘校区	R4.1.28	18:30	インターネットに載っている、広報に載せているだけでは、不十分。広報をきちんとしてほしい。	自治会を通じて、回覧板をお願いしたり、地権者さん向けに案内をさせていただき、なるべく行き届くようと考えている。



門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
572	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	標高が高いというのは何mからか。30m以上の根拠は。今まで土砂災害が起きたことはない。	30m以上。土砂災害の恐れがある。これまで起きたところではなく、今後恐れのある箇所を選定している。
573	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	4m未満の道路でもなくコンビニも5分で行ける。なぜ候補地になるのか。	250mメッシュで選定しているため、そういった箇所もある。意見を頂ければしっかり受け止め反映する。
574	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	田野浦三丁目の点数は。昭和28年の水害は考慮されているのか。その後砂防ダムを作っているからほかの地区より安全だ。	高い所で60点、低い所で20点。土砂災害防止法に基づき採点している。安全性は増しているかもしれないが、現地の状況を細やかに見て判断している。
575	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	鳴竹も線の引き方がおかしいと思うが、田野浦は特におかしい。小学校まで入れるのか。	一次選定、二次選定を行った結果、小学校も見直し候補地に入っている。
576	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	昔建築確認を取ったが、建築しておらず更地である。提示できる証拠はないが家は建てられるか。40年位前の建築確認は市に残っているか。	まだ調整区域ではないので許可はおける。40年前のものが残っているかは、担当課で確認しなければわからない。確認が必要であれば担当課に電話していただきたい。
577	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	コンパクトシティには賛成だが順番が間違っている。空き家や新興住宅の対策をせずに図面を出してしまった。ネットに出してしまった以上、図面は永久に残り、不動産の価値が下がる。昭和28年の水害も個人的にははげ山にしてしまったのが原因で今後は津波の危険性の方が大きい。浸水区域も含めると住めるところはない。地図を何故出したのか。出すと決めた人に責任を。	意見を踏まえて修正することを前提に図面を公表している。宅建協会等には事前に説明済みで適正な取引を引き続き求めていく。今後、八幡東区の修正案を先立って報告予定であるが、今回のような意見を受けて、大きく修正をして対応している。
578	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	土地の価値も下がり、税金も減り、移転も進まない。この事業で誰が幸せになるのか。	今ある課題を将来に向けて拡大させないために、本取組を行っている。
579	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	斜面地をどうやって山に戻すのか。	市として山に戻すことはしない。土地の管理は、所有者である地権者の責任となる。
580	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	議会の議決が本当に不要なのか。市長のリコールをするしかないのか。	議決は不要であるが、事前に議員への報告・説明を行っている。一つ一つ丁寧に対応しながら進めていく。
581	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	この取り組みで街がどうなるのかビジョンが示されていない。市長か大臣か総理から説明を。そういう資料を示していただきたい。（意見）	
582	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	この取り組みの前になぜ防災しなかったのか。何もせずに線を引くのはおかしい。	斜面地の防災については県と連携して進めている。激甚化する災害についてはソフト対策も併用しつつ実施している。
583	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	黒川東二丁目が一次は赤に入っているが、二次は紫に入っていない。入っていないければ対象外でよいか	250mメッシュで選定後、地形を踏まえて修正している。詳細は都市計画課に連絡を頂きたい。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
584	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	相続する人がいない場合土地はどうなるのか。図面がでたことで影響がでている。あなたならこのような土地を買おうと思うか。	相続人が一切いなければ国庫に帰属される可能性がある。場所にもよるが、市街化区域に隣接して利便性も高く、都市計画税が免除となるならメリットはある。
585	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	庄司町はどういう基準で全部入っているのか。庄司小学校の取り壊しは今回の件と関係しているのか。	レッドゾーンに入っている。小学校の取扱いについては、本取組と関連性はないため、詳細についてお知りになりたいのであれば、教育委員会へご連絡いただきたい。
586	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	7/6の大雨で道路が壊れ、市に通報したが仮柵のみで放置されている。	まちづくり整備課に確認するので、後で詳しい場所を教えてください。
587	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	見直しとなった場合公共機関の影響はどれくらいで現れるのか。	公共交通については、人が住み続ければ維持されると考えられる。西鉄バスであれば西鉄が採算性を考慮して判断するため、市では何とも言えない。公共施設については、公共施設マネジメント計画の中で施設の見直しを行っている。
588	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	鳴竹二丁目1-8の土地だが、市に寄付できるか。	行政目的があれば可能だが、ないようであれば寄付はできない。
589	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	250mのメッシュは大きすぎる。見直しを。バス停からの距離や高齢化のポイントが高すぎるのでは。採点方法の公開を。危険性が低いところをいれすぎるのは良くない。	今後、皆さんの意見を反映させて修正予定であり、指標を見直してやり直すことはしない。安全性50、公共性30、利便性20の配点となっている。外部有識者等の意見を踏まえた配点となっている。現在は公表していないが、今後公表を検討する。
590	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	相続した土地を手放したい。図面が公表されたことで土地も売れず、譲渡も出来ない。どうしたら手放せるのか。	土地所有者には管理義務がある。意見として頂ければ見直し候補地の修正を検討をする。
591	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	今住宅が建っているのは市が許可したから。危険になったから出ていけというのはおかしい。市が土地を買い取って補償すべき。なぜ線引きを公表したのか。	今回の取組は、積極的にまちなかへの移転を促すものではない。開発許可については、当時の法律の中で適正に行われたものであり、時代の変化を踏まえてまちづくりは見直されるものである。
592	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	住み続けてもいいのに賃貸がダメなのはなぜ。	借家になると市街化が広がるおそれがあるため、原則認められていない。今後、借家としての活用をお考えであれば、市街化区域の維持が方法の一つであるため、意見書にその旨を書いてほしい。
593	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	皆さんの意見を聞いて修正するというが、国交省の決めたことをくつがえせるのか。	国の同意の手続きはあるが、この取り組みは市が進めているものである。
594	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	宅建協会と相談しているというが、宅建協会は信用できない。私たちは市のどこに相談すればよいのか。	空き家の仲介は市で行っている。土地の相談については対応部署はない。今回の取組に関するものであれば都市計画課に連絡いただきたい。
595	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	意見書を出して回答はもらえるのか。皆の目につく形で回答頂きたい。	意見書に対して回答はしない。個別の質問があるのであれば電話を頂きたい。
596	門司	地権者説明会	R4.1.30	9:30	次の説明会の予定は。概ねいつ頃か。	修正案を作成、公表した後に実施予定である。コロナの状況等もあり、現時点では明確に言えない。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
597	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	門司では、大雨による被害が発生している。以前から、市に対して、水の処理や避難所（藤松市民センター）までの道路整備などを要望してきたが、対応してくれない。この件を知っているか。他にも様々な諸問題があるが、解決されていない。	道路整備などの詳細までは把握していない。詳細については、個別で伺いたい。
598	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	この計画に大反対だ。対象となった箇所から出ていけということか。財産権は憲法で保障されている。これは風評被害だ。だれが責任をとってくれるのか。	—
599	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	今回の説明会はいきなり過ぎる。資産価値が下がり、地権者は被害を被ることになる。もう少し地元や地権者に対して、丁寧に時間をかけて、様々な人の意見を聞き、進めていくべきである。長崎の例のように対応してほしい。	説明会を通して、様々な意見をいただき、修正案として反映したいと考えている。今後も丁寧に対応していきたい。
600	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	H30年7月豪雨では奥田で被害が起きた。これは自然災害か？危険だとわかっている箇所に対して、市はなにか対策を行ったのか。この計画を進めるより先に、災害防除の対策を進めるべきだ。	斜面地などの災害対策は、法に基づいて、県が対応している。今後も県と連携しながら、対策を進めていきたい。
601	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	この説明会は地権者に対するものになっていない。一般的な説明でしかないため、懇談会のような形にすべきだ。地権者と時間をかけて話し合う必要がある。	地元住民、地権者、それぞれに対しては同じ説明をさせていただいている。これからも引き続き丁寧な説明を行っていく。
602	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	財産権の侵害だ。例えば、道路や鉄道をつくる場合は補償がある。それなりの補償をすべきだ。	都市計画法に基づいて適正に進めている。財産権を侵害しているとは考えていない。例えば、道路用地として土地を使わせていただく場合は、土地の効用を全て奪うため補償を行うが、今回の取組では、引き続き居住や一定の条件下で建替なども可能であるため、市として補償は考えていない。今回の候補地は、皆様のご意見を踏まえて修正していく考えである。強制的に進めていくわけではない。
603	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	下二十町13-13に住んでいる。退職金で土地を買った。金を返してくれ。市が一方的に点数を付けている。点数の付け方に納得がいかない。過去の大雨でも被害はなかった。白紙撤回してほしい。子や孫に残すために土地を買った。財産権の侵害だ。	—
604	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	この取り組みは、新しく街にくる人に向けてはメリットがあるかもしれないが、これまで門司を支えてきた人たちを無視している。	今回お示ししているのは、あくまでも候補地である。意見をいただいた上で、見直し候補地の修正作業を進めていく。
605	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	この候補地に入っている時点で、資産価値が無いと言っているようなものだ。私たちにはデメリットしかない。相談や支援などの取り組みはないのか？	市としては、支援や補償は予定していない。個別の相談については、対応させていただく。
606	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	災害に強くコンパクトな街というが、イメージが先行していて、内容がよくわからない。	災害に強くコンパクトなまちづくりは、この区域区分見直しの取り組みだけでは実現は難しく、様々な取り組みが必要と考えている。
607	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	白紙撤回を求める。 ・住民の意見をしっかり聞いてから、進めるべきだった。 ・先にHPに候補地を公開すべきではなかった。このことで、すでに土地の評価は下がっている。 ・イエローでもレッドでもない土地だが、飛び地になるという理由で候補地になることは納得いかない。	—

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
608	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	今回の候補地公開で、土地の評価は暴落している。今年の4月から固定資産税の評価を見直してほしい。	—
609	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	コンパクトシティとはきれいな言葉だが、今回危険とされる地域も魅力はある。30年も経てば、人口も減り、治安も悪くなり、水道や道路の老朽化が進む。白紙撤回を要望する。	—
610	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	飛び地が出ないようにしていきたいとのことであるが、希望する人の区域だけ、候補地に選定することを望む。	土地利用の規制をかけるには、一定の広さを持つエリアで面的にまちづくりを進めていくという都市計画の考えがある。様々な意見をもとに、候補地の修正をしていきたいと考えている。
611	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	市街化区域のままにしてほしいと意見を出した場合、どれくらいの期間このままにしておいてくれるか。	当方で評価した内容と居住されている方の実態とは、相違が生じている部分もある。今回のご意見を踏まえ、見直しをかけていく必要があると考えている。まずは来年度の後半頃に新たな候補地のお知らせをすることになると思う。
612	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	市街化区域の地価はどのように変化するか。	土地利用の状況によるが、面積が減り、需要が高まれば価値が上がることも予想される。
613	門司	地権者説明会	R4.1.30	13:00	市街化区域の地価が上がれば、人を呼び込めないのではないか。市の将来像をしっかりと考えてほしい。	—

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
614	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	市街化調整区域にされたら、都市計画税は家も土地も全くなくなるのか。土地にかかる固定資産税は0になるのか。	都市計画税は家にも土地にもかからなくなる。市街化を抑制するため、土地利用の幅が制限される。そのため、土地の価値自体が下がるため、固定資産税の額は小さくなると思われる。一概にどのくらい下がるかは言えない。
615	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	家も土地も、今後ずっと固定資産税を払い続けなければいけない。H15年からコンパクトなまちづくりに取り組んでいるというが、それ以降に建築許可を出した建物もあると思う。都市計画税をずっと取っておいて、今更市街化調整区域にするというのはおかしいのではないか。	候補地ということで今回示しているため、現在は市街化区域のままである。意見書で市街化区域を維持してほしいということであれば、市街化区域の維持に向けて検討をする。
616	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	意見書を出したところで見直しはされないのではないか。	本取組は、皆様の意見をしっかりと踏まえて対応するつもりである。実際、八幡東区は意見書をもとに、見直し候補地の修正を行っている。
617	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	関門地域は海も山もあるため、線引きをする前に、護岸工事などの防災工事を先にすべきではないか。	今回の取り組みでは、本市が抱える斜面地住宅地の課題を将来に向けて拡大させないため、課題がある斜面地において、これ以上の市街化を抑制することを目的にしている。民地においても条件を満たせば県に要望することも可能である。ただし、予算も限られているため、ハード整備については一気に進めることは厳しい面もあり、現状では、早目の避難を呼びかけるソフト対策と同時に進めている状況である。
618	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	危険だとわかっている崖があるのであれば、市の方でそれに対して対策をするなど現在考えているのか。	防災対策については、区域区分に関わらず、必要に応じ対策工事を行っている。
619	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	市街化区域に移ったとしても残された土地の固定資産税や、維持管理費もかかってしまう。	固定資産税については市街化調整区域になったからといって0にすることはできない。残された土地については所有者の方に負担してもらおうようになる。特別な措置についても現在考えていないため、既存の支援策を活用してほしい。
620	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	残された土地を放棄したい場合、市でなにか対策はあるか。	国の準備している放棄の制度がいくつかある。ただし、すべての土地を国が引き取るわけではなく、条件はある。放棄制度は市のHP等で共有していきたいと考えている。
621	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	固定資産税を払えない場合は、ずっと督促が届くことになってしまうのか。	そうになってしまう。まちなかへ移転等を行う際に、今ある土地を借家にして、資金にするという考えもある。市街化調整区域になるとそれができなくなるため、市街化区域の維持を希望するように伝えている。
622	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	R5年度までには決定するとのことだが、2年間の間に借家しておくなどしておけば、候補地から市街化調整区域になったとしても、確定する前だから良いということか。	市街化調整区域になると、用途の変更ができなくなるが、もともと市街化区域で借家をしていると、引き続き借家であるというものは可能。
623	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	この計画はいつ頃決まったのか。	令和元年12月に基本方針を策定している。
624	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	借家にしてはいけないということだが、特例はないのか。	今後、借家としての活用をお考えであれば、市街化区域の維持が方法の一つであるため、意見書にその旨を書いてほしい。
625	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	最終的には、市街化区域の方へ移ってほしいということか。	コンパクトなまちづくりという観点から行くと、まちなかの方に集まってもらえないかというのが市からの願いではあるが、本取組は、積極的にまちなかへの移転を促進するものではない。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
626	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	市街化調整区域の候補地になっている地域に住んでいる人が市街化区域へ移るような方策を練ってもらえないか。住居を確保するなり、市営住宅を用意したり等はないのか。	現段階では、具体的な支援策等を示すことはできない。
627	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	だいぶ前からこういった話はあったのではないか。	H15年に都市計画マスタープランの中で、コンパクトなまちづくりについて打ち出しはしている。区域区分見直しは、コンパクトなまちづくりの観点からも取り組むべき施策であり、突然打ち出ししているわけではない。
628	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	自分たちがどう言おうが、市や国が決定した場合はどうにもならないのだろうか。	もともと聞いていなかったということが無いようにしっかり対応したいと考えているため、できる限り多くの方から、意見書を出してほしい。
629	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	日本で市街化区域から市街化調整区域に区域を見直しているところはあるのか。	今回のような大規模な見直しは、全国的にも稀だが、区域区分の見直し自体は他都市でも行っている。
630	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	都市計画税で集めた資金は土の収支はいくらなのか。	R2年度の都市計画税は121億800万円（収入）である。支出に関しては確認する。
631	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	最終的にこの話の決定権はどこなのか。	最終的に国の同意は必要になるが、北九州市の都市計画審議会の答申を受け、市で決定する。メンバーは有識者の方、不動産の専門家の方、市民の代表として選ばれた方、議会の各会派の代表に都市計画審議会の委員として出席していただく。都市計画審議会で決めることになるが、議会にもしっかりと丁寧に報告させていただいている。
632	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	多くの方が市街化区域のまま残してほしいと思うが、いったいどこまで意見が反映されるだろうか。現在予定しているエリアを縮小するというのはある程度織り込み済みなのか。	250mメッシュでエリアを選定していくときに、災害の危険性はないが、利便性や居住状況の評価が低い地域が含まれている。今回の指標の中には皆様のご意見が入っていないので、意見を踏まえた上でエリアを決定していくつもりである。そのため、エリアを縮小して計画を進めていくつもりである。
633	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	市街化調整区域から見直される余地は十分にあるということではないのか。	おっしゃるとおりである。八幡東区では1年早く行っており、候補地をどのように修正したかHPで示す予定である。それを見てもらえれば、どう反映されるかわかっていただけたらと思う。
634	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	現在、親が住んでいて、市街化調整区域になった場合、子どもはその家に戻ってくることはできないのか。	市街化調整区域になった場合も、そこに住むことはできる。相続も可能である。
635	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	災害の危険性がある土地に住んでいる人たちに対して、命を守るような対策はとってもらえないのか。	一定の条件はあるが、県の方で防災対策に取り組んでいる。地域一体となって要望を市にいただけたら、県に伝えるということもしている。防災対策に対してはしっかり行っていきたいと考えている。
636	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	個人が持っている山の土砂が崩れた等で、実際に被害にあった場合、賠償金は土地を持っている人に要求しなければならないのか。	行政としてできることは、災害発生に備えて避難を呼びかけることや、ハード整備である。助言はできるかもしれないが、個人の土地に関して行政が立ち入るとするのは難しい。
637	門司	地権者説明会	R4.1.30	16:00	政策に対しての市の本気度が伝わってこない。市の持っている情報を、具体的に目に見えて理解できるように説明してほしい。	安全対策は引き続き今後もやっていく。今後とも丁寧に説明を行いながら進めていきたい。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
638	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	意見書を受けて、各戸立ち入り再調査をしてもらえるのか。 調整区域になるということなら訪問していただけるということか。	修正案の作成は、意見書の意向を受けて対応する。市街化区域の維持が対応可能であれば、立入調査はしない。 調整区域となり、周辺の状況を踏まえて疑義が生じた場合、ご連絡差し上げるケースもある。 調整区域にするからという理由で現地調査はしない。 八幡東区の先行事例を参考に市の対応を確認していただきたい。
639	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	調整区域になるのに、再調査しないということならば、反対したい。訪問して説明してもらいたい。	ご意見として賜りたい。 修正案の中で、市街化区域の維持という意見がどのように反映されているかを確認いただきたい。
640	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	災害に強くコンパクトなまちづくりの案は、いつ頃から取り組んでいるのか。	コンパクトなまちづくりについては、H15年度より取組を開始している。災害に強いコンパクトな街づくりを目指しての区域区分の見直しについては、R元年12月に基本方針を策定し、具体的に進めている。
641	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	調整区域になる情報が漏洩されていて、資産価値がなくなっているのではないか。高齢者は借入もできない、リフォームもできない、売却もできない、頑張る家庭もやる気をなくす。財産価値の維持をしてほしい。	調整区域になった場合、資産価値は下がることはあるかもしれないが、建替やリフォームはできる。
642	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	災害に強いまちづくりを目指すならば、予防策を先に講じてほしい。斜面地の木の伐採などの対策をしてもらいたい。 候補地の中で、地震に強い地域もあるかもしれない。 土砂災害、地震、水害などたくさんの対策が必要になると思うが、予防の策を考えてほしい。	民地の崖については、土地所有者に対策をお願いしている。県においても条件を満たせば対策工事をしており、現在も市と県で一体となって予防対策をしている。 本取組については、近年、ゲリラ豪雨の頻発や災害の激甚化へ対応するため、災害対策等が見込まれる斜面地等でのさらなる住宅地開発の抑制を目的としている。その他の災害についても、国の状況をみながら市としても検討中である。市街地を形成している箇所については、すでにある都市機能を生かしつつ災害に強いまちづくりをしていきたい。
643	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	断固反対である。財産を無にしてしまう。家がなくなるまで住んで、他へ移る資金もない。市街化調整区域になる区域が市の2%とのことだが、市全体として考えてもらいたい。少数意見として捉えられては困る。	今回提案している候補地については、地域の安全性、コミュニティ維持の状況など、詳細な地域の意見は反映できていないので、意見書をもとに候補地を修正していくことをあらかじめ予定している事業である。意見書を出してもらいたい。
644	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	見直し候補地は誰が決定するのか。	見直し候補地の客観的指標は、市だけではなく、外部の有識者や不動産の専門家、農業委員会、議会の先生方の意見を受けて作成し、見直し候補地については市で決定した。強制的に進めるものではなく、意見を受けて修正していきたい。
645	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	私道であったため、水洗なども自費で整備し、3代で生活している。私有地についても市が干渉するのか。水洗化をする際、市は行き止まりなので買い取ってもらえなかった。 候補地選定のルールは分かるが、私有地に干渉してもらいたくない。	エリアの設定は、都市計画法の観点では、道路や河川などの地形地物によってエリアを選定している。私道や公道に関わらず目に見えるもので選定している。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
646	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	コンパクトな街づくりというのは、市の目指す題目として分かるが、ここの人は望んでいない。住んでいる人がいる時に強制的に近いものはいかなるものか。候補地の選定は反対のないところから始めてはどうか。一方的に決められたくない。土砂災害だけでなく、地震に強い地域であることも調査してほしい。	意見を尊重して進めていきたい。 意見書をいただきたい。
647	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	拒否権はあるのか。折り合いがつかない場合に集団訴訟をするができるのか。折り合いがつかない場合、法的に強制的に調整区域にできるのか。	反対の意見書を受けて、市街化区域を維持すべきところは見直す予定である。 強制できるかは、難しいところである。街を形成するうえで必要な部分について、市だけでなく都市計画審議会に諮り、反対の意見も考慮して審議されることになる。市だけで進めるのではなく、総合的判断がされるため、意見書を踏まえて、修正案の作成を進めていきたい。
648	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	ハザードマップとリンクしているのか。広くとっているのではないのか。	今回の客観的指標については、ハザードマップだけでなく、安全性、利便性、居住状況も含めて、人口減少も想定して設定している。コミュニティ維持が可能と判断されれば、市街化区域として維持していくことを考えていきたいと思う。 今回の候補地はハザードマップのレッド・イエローゾーンを安全性の指標として候補地を選定している。
649	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	災害に強いコンパクトな街づくりのために、線引きによる対応は難しいのではないのか。他の方法はないのか。	今回の施策は、人口減少が進んでいく中での、まちづくりとしての一つの施策である。一方でまちなかについては、魅力を高める取組をする必要があり、都心の再開発事業や、地区計画の策定を住民の皆様と行っている。住民と一体となってコンパクトなまちづくりに取り組んでいきたい。
650	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	仮に線引きができたとき、街に近い場所に何でもできるようになるエリアができてしまう。静岡の太陽光パネルの土流の事故もあるが、開発事業者が行うことについてどのように対応していくのか。	まちなかの土砂災害警戒区域等では、土砂災害防止法により一定の宅地造成の規制がかかっている。法律を遵守し、安全性を確保するため、引き続き開発の審査を続けていきたい。
651	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	逆線引きをするより、都市計画課のやるべきことは、今の規制の中でできることをすべきではないか。 2段積みの擁壁や個人での開発などを法律上あるべき姿にして、そこから考えてもいいのではないか。	都市計画がやるべきことは、逆線引きだけでは足りないと思っている。逆に、バス路線上の交通利便性がよい区域での都市化は必要であり、市街化区域として編入し、街の発展に努めていきたい。 擁壁の補修への支援も、空き家が増えていくにつれ問題となっていくため、制度の見直しを含め検討していきたい。
652	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	市街化区域に残してほしい。 黒川団地は、昭和50年代からの住宅供給公社の開発により勤労者の居住環境増進でできたものを、40年経って、はしごを外された気持ちである。平成25年には県の土砂災害防止法に基づく災害警戒区域にも指定されて、今回、線引きもされ、70代になってこんな話になって、市にも責任があるのではないのか。補償ではなく静かにしてほしい。	当時の基準に基づいて開発され、団地形成後、災害の激甚化に伴って土砂災害防止法ができたものと思われる。 今回、客観的評価指標の安全性、利便性、居住状況の観点から、見直し候補地を設定させてもらっている。これをもって決めるということではないため、市街化区域を維持するという意見書をいただければ、考えていきたい。



門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
653	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	土砂災害防止法の警戒区域にある約20世帯中4世帯だけ候補地になった。特別警戒区域の家でも候補地になっていないところもある。開発当時、落石防護ネットおよび擁壁を住宅供給公社に作ってもらったが、擁壁部が敷地に取り込まれているため、市街化調整区域にいて、住民が出た後に擁壁工事をするのではないかと。防災工事をするので、土地を譲ってくれと言ってもらいたい。	道路や河川で線をひいたので、擁壁工事をしたいという市の意図はないことをご理解いただきたい。
654	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	意見書を出して、同じグリッドで反対と賛成に意見が分かれた場合どうするのか。無反応の人はどういう意見と判断するのか。	反対と賛成意見が重なった場合、周辺の状況や意見、連たん性を意識しながらエリア設定をすることになる。多くの意見を知りたいと思うが、無反応のところも周辺の意向も踏まえて判断する。
655	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	なぜこれだけ大きなことを市議会も通さず、行政でやっているのか。	議会にも報告をして手続きを進めている。議員の方全員賛成ではないため、ご意見や強い指摘もあることから、一つ一つ丁寧に対応していく。
656	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	今回の会合は市民が喜ぶと思うか。市街化調整区域という言葉は何十年も聞いていないのに、勝手に決めておいて強引ではないという、市民にとって良い話をしてほしい。	将来の安全なまちづくりのために厳しい話をしていと思う。強制的に進めていくものではないので、多くの意見を賜りたい。この取り組みは、意見を取り入れながら、丁寧に進めていきたい。
657	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	資産価値が下がるのは、財産を奪われる気持ちである。住宅が建っている場合、売却して調整区域なら建て替えてできないのか。	今住んでいる方は引き続き住めるし、一定の条件下で増改築や建替もできる。土地建物を売買して、買ったも同様に建て替え等もできる。資産価値が下がることが想定されるので、それを避けたいということならば、市街化を維持してほしい旨の意見書を出してほしい。賛成の意見の中では、買ってくれる人もいないので、都市計画税がなくなる調整区域にしてほしいというものもある。
658	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	文書で意見を出しているので、お互いのために必ず文書で回答してほしい。	今のところ、文書での回答は考えていない。ご相談については、個別に対応していきたい。
659	門司	地権者説明会	R4.1.31	13:00	この提案は市長が出したと思う。白紙に戻したいか、補償金を出してもらいたいのか、皆さんに聞きたい。その思いを選挙に入れている市議会議員に頼むとすっきりすると思う。きちんと説明してほしい。	我々への質問にはお答えする。説明できることは説明していきたい。個別の質問は電話でも対応していきたい。引き続き皆さんの意見を聞きながら、進めていきたい。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
660	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	危険だからそこに住まわせないようにしたいのか、人口が減るから市の運営しやすいように人を集めたいのか、目的は何なのか。	災害の恐れのある地域において今以上に市街化が広がらないようにすることを目的としている。本取組によって、まちなかへの移転を積極的に促進しているわけではない。
661	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	人口が減るとのことだが、人口が増えたら市街化調整区域を市街化区域に戻すのか。	民間の事業計画等を見ながら、状況をしっかり見極めて、市街化区域の拡大を、慎重に検討することになると思われる。
662	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	今回、門司から若松までかけるということは、北九州自体が消滅可能性都市として政令市から外れることも考えているのか。	人口密度の低下が見込まれる地域を市街化調整区域の候補地として示しているが、これをもって政令市ではなくなる取り組みをしているわけではなく、まちなかの機能については維持増進を図ることも考えている。
663	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	再開発の可能性を感じない。	新しい動きとしてはコクラリピテーション事業によって、再開発、特に業務系を誘致する取り組みを行っている。その他にも、公表していない検討段階のものもあり、開発の動きをとらえ、まちなかが活性化していくように取り組んでいく。
664	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	市街化調整区域への編入について、土地・家屋に風評被害が出ている。財産権を侵害し補償はどうか。	風評被害がないように、今後、市街化調整区域へ見直すエリアを決定し、宅建協会に対しても、適正な価格による取引を引き続きお願いしていく。また、本取組によって市街化調整区域に編入したとしても、一定の要件はあるが、建替えや新築も可能であることから、財産権の侵害とは考えておらず、補償の予定もない。
665	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	250mメッシュの区域割で決めたとあるが、どうしてか。	ある程度の面的な範囲で区域を設定していくため、都市計画を検討する際に一般的に用いられる250mを準用している。
666	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	意見書について、市の施策がはっきりわからないため、「分からない」がほしい。	意見書を踏まえて候補地の修正を行うため、現時点ではわからないという意見もあると思うが、どちらか選べるのであればということで作成している。
667	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	相続した土地の寄付を行えるのであればしたいが法律がない。	現行の法律や制度では、非常に難しいと思われる。
668	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	手続きのフローがないのでは。	コロナの状況等でスケジュールが明確ではない点がある。今後のスケジュールについては、決まり次第、皆様へ周知していく。
669	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	門司は地形・歴史的にも貴重で介護福祉も充実している。生かしたまちづくりをしてほしい。	貴重なご意見として、担当部署を含め、内部で共有したいと思う。。
670	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	市街化調整区域にすると、家族以外住めなくなるのでは。	一定の要件はあるが、基本的には土地・建物の売買は可能であり、新たな所有者が建替えることもできる。
671	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	意見書の締め切りはいつまで	令和4年3月末を締め切りとしているが、コロナの状況も踏まえて延長する可能性もある。
672	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	いつ都市計画決定の判断をするのか。	令和5年度中に都市計画決定の告示を行うように進めている。状況を見ながら適切な手続き期間を設けて進めていく。
673	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	市街化調整区域への手続きは進めるべきか。	本取組について、市街化調整区域へ見直す手続きは進めていくが、見直すエリアについては、皆様の意見を踏まえた上で修正を行っていく。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
674	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	門司は災害にも強いのでは。	土砂災害防止法に基づき安全性の評価を行っている。安全性が問題無いというご意見があれば、それも踏まえて修正案の検討を行う。
675	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	賛否の公開は行うのか。	意見書の数は公表予定である。賛否の割合の公表は、今後検討する。
676	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	セカンドハウスを建てられないのはいけないのではないか。	セカンドハウスについてのご意見はたくさんいただいている。今後、検討する必要があると思う。
677	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	候補地の範囲が広すぎて、使用可能な土地も含まれている。空き家化が進むのでは。	現在は、市の提案として皆様にお示ししている段階である。空き家対策は、今後も検討する必要があるが、原則として、行政が個人の財産を取り扱うことは困難である。
678	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	今後、意見を出す場はあるのか。	修正案について再度ご意見をいただく機会を設ける。また、都市計画原案作成後についても、原案縦覧、法定縦覧など、都市計画手続きの中で定められたタイミングで皆様から意見をいただく機会を設ける。
679	門司	地権者説明会	R4.1.31	16:00	どの程度の方が把握しているのか。案内状が来ない。漏れがあるのでは。	周知については、自治会による回覧、HPでの公表及び土地所有者への郵送等、可能な範囲で行っているが、すべての関係者へお知らせできていないと思われる。今後とも、皆様へご理解いただくためにも周知の徹底を行いたい。また、町内会やマンション単位等でご要望があれば、説明会を開催したいと思う。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
680	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	取組みを行うこと自体は決まっているのか。今後意見を聞いて、範囲を修正していくということか。	今後は、皆様の意見を踏まえたくて、候補地の範囲を修正し、取組みを進めていく。
681	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	都市計画の見直しは、国が決めるものではないのか。	今回の取組は、国土交通省が示している都市計画運用指針に基づき、本市として行っている取組である。
682	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	1人が反対すれば、取組は行わないのか。	見直し候補地の選定については、客観的評価指標に基づいて範囲を決めているが、コミュニティの形成など、住民の意向は十分に考慮できていない。したがって、その部分を説明会で皆様の声として伺いたいと考えている。
683	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	そもそも、区域区分を変える必要があるのか。	市街化区域を拡大していった時代もあるが、人口減少や高齢化の進行により、まちをコンパクトにしなければ、人口密度の低下によって、まちの活力の衰退を防ぐことは困難と考えている。皆様のご意向を聞き、候補地の修正案を作成していく。
684	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	国が勝手に決めたことに対して、ひとつのモデルとして市を利用しないで欲しい。	国の指針には基づいているが、地域の状態を把握して、市として取組を進めて行く必要があると考え、取り組んでいる。
685	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	自然に、人は住みやすいところに住み、住みづらいところから移動すると思う。市街地に降りてくると地価も高いので、あえて郊外を選ぶなど、「住みたい場所」を残して欲しい。	意見を反映させ、見直し候補地の範囲の修正を行いたい。
686	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	今後、市街化調整区域になることで十分なインフラなどが行き届かないなど、コンパクトなまちづくりと災害対策は、方向性が一致するものでないと思う。	災害対策については、市街化区域、市街化調整区域に関わらず今後も必要に応じてしっかりと行う。
687	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	高潮ひとつでも、被害にあう地域も被害にあわない地域もある。区域区分の分け方について、調整区域ひとつくりで考えるのではなく、箇所箇所個別に考えて欲しい。	本取組における客観的評価指標については、高潮等による浸水想定区域を考慮していないが、国等の動きを見ながら、今後の検討課題としたい。
688	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	市街化調整区域になると土地が荒れるが、そうなった時の対応をどう考えるか。	引き続き土地の所有者に管理していただく。イノシシ等の鳥獣対策については、市として必要に応じて行っていく。
689	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	南海トラフ地震の影響で6mの高波が押し寄せると予測されている。まちなかに人を集めることと防災計画のバランスについてどう思うか。	浸水想定区域については、市でも検討を進めている段階である。今後は、国の状況も把握しつつ、検討すべき課題として精査してまいりたい。
690	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	全国初の取組だと思うが、逆線引きは、国からやりなさいと言われていたのか。	国の指示により行っているわけではない。市として、区域区分見直しが必要と判断し、本取組を進めている。
691	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	これまで斜面地の開発許可（宅地の拡大）を行ってきた一方、今回の取組は縮小であるが、市が進めてきた斜面地開発の反省はないのか。	都市計画は、都市計画法の改正や社会の成熟度等、その時々によって内容を見直していくものである。市の状況に応じて、都市計画を見直していくものだとご理解いただければと思う。
692	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	斜面地の宅地開発については、逆線引きではなく、他都市で行っているような許可の制限等で対応できるのでは。	他都市の事例等を踏まえて、今後も検討が必要だと考えている。
693	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	土地の価格が下がることについて、当初から指摘を受けていると思うが、なぜ説明資料に明記しないのか。	売買価格については、需要と供給のバランスによって価格が決定することから、一般的に明らかな事柄を書かせていただいている。土地の価格については、説明資料3に表記させていただいている。
694	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	市は区域区分見直しに賛成されている市民は全体の1割いると言っているが、情報公開請求したところ事実ではない。反対の意見はすべて尊重して欲しい。	八幡東区の修正案を年度内に公表する予定である。この修正案を見ていただければ、皆様の意見がどの程度反映されるのかご理解いただければと思う。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
695	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	今回の取組は北九州市が主体でやっているということで、やめるも進むも市長の判断ということで良いか。	国の都市計画運用指針の中で示されており、市としては、今回のタイミングで行うことが必要だと判断し、本取組に踏み切っている。自治体の長である市長の判断で事業を進めていることから、市長がやめるという判断であれば、手続きはやめていくことになる。
696	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	いきなり説明会の案内が封書で届き、寝耳に水だった。一方的な説明会と受け取っており、同意できないという意見も多いと思うが、反対意見を汲み取って、区域区分見直しの取り止めもありえるか。	いきなりのお知らせになってしまった件については、不安な思いをさせてしまい、申し訳ないと思っている。市街化区域を維持したいという意見については、意見を踏まえて候補地の修正を進めていく。
697	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	区域区分が見直され都市計画税の負担がなくなるが、土地の資産価値は下がることを記載すべきでないか。	説明資料3に書かせていただいております、ご覧いただければご理解いただけると思う。
698	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	都市計画審議会のメンバーはどのような方で構成されているのか。	都市計画の専門家等の外部有識者、各会派代表の議員、公募により選ばれた市民の方等で構成されている。都市計画審議会については、市のホームページに記載しているのでご確認いただきたい。
699	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	審議会開催時に一般の市民は参加できるのか。	傍聴は可能である。ホームページや市政だよりによって周知するので、事前にご連絡いただいた上で、参加していただきたい。
700	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	審議会の構成員の一人でも、市街化調整区域に住まれている方がいるのか。	現時点では、市街化調整区域在住の委員の有無はわからない。しかし、農業従事者等の様々な委員で構成されている。
701	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	現在、賃貸で経営をしているが、継続した経営は可能か。	用途の変更が行われないのであれば、継続することは可能である。
702	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	市街化調整区域になると、自己用住宅を借家として賃貸契約を結ぶケースは、新たな開発と見なされて、できなくなるという認識でよいのか。	そのような認識で問題ない。
703	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	市が行っている空き家対策に賛同して、自腹をきって活用に取り組んできたが、今回の取組で補償や補助等もないとのこと、梯子を外された思いである。	—
704	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	集めた市民意見をどのように修正案に落とし込んでいるのか不透明である。	「意見書の書き方」で説明したとおり、地図上に意見書の内容をプロットし、意見を踏まえた上で、見直し候補地の範囲を修正していく。そのために意見書の提出をお願いしているところである。
705	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	見直し候補地に住んでいる市民は、昔から住んでいるご高齢の方が多いと思う。説明会に来ている市民は、アクセスする元気や、ある程度の知識を有する一部の者に限られると思うが、その他大勢の来られていない方の意見をどのように吸い上げるのか。	説明会に来られている方は、限られた方だと認識している。今回来られていない方については、可能な範囲で、少しでも多くの方々に周知し、取り組み内容をご理解いただきたいと考えている。意見書の提出については、郵送による受付も行っているため、皆様からの提出をお願いしている。
706	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	既存の補償以外にはない、ということで間違いはないか。	ご利用いただける支援策は、既存の支援策のみとなるので、そのことも踏まえて意見書の提出をお願いしたい。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
707	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	資産価値が下がること（デメリット）について、なぜ明記しないのか。	資産価値の低下については、各個人で判断が異なると思う。また、売買については、市街化区域に比べると難しくなる可能性はある。資産価値低下の程度については、土地ごとに状況が異なるため、一概に言えない。
708	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	担当者は資産価値が目減りしない場所に住んでいるから、実情がわからないのではないかと。	—
709	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	仕切り直して、一から説明会を行った方がよい。	説明会については、今後とも引き続き、要望に応じて対応させていただく。
710	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	新型コロナの影響によって都会から田舎に住みたい人が増えたり、大規模な災害がある中、まちなかに密集して住むことに対する是非など、社会状況が把握できていないのではないかと。	ご意見として承る。
711	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	門司区はコンパクトなまちづくりのために、これまで何を行ってきたのか。	—
712	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	危険な地域でもないと思われる箇所の点数の付け方、人口減少が見込まれる地域の根拠はなにか。	—
713	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	みんなに伝わる資料を作成して下さい。	今後とも、皆様にご理解いただける資料作成に努める。
714	門司	地権者説明会	R4.1.31	19:00	市長がやるといったら、関係住民が反対していても取組を進めるのか。	取組については、市長の判断により進めていく。ただし、本取組は、市民の皆様への影響が大きいため、丁寧に進めていくものである。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
572	門司	錦町校区	R4.2.3	14:00	現在親族が所有しているマンションがある。所有権の移転は可能か？賃借はできないのか？	所有権移転は可能だが、賃借については、市街化調整区域に変更された後に初めて賃借しようとする場合は、現在の定めにおいては賃借できない。
573	門司	錦町校区	R4.2.3	14:00	市街化調整区域に変更される前に建物や土地を売却した方がいいのか？	今後、売買を予定しており、市街化区域の維持を希望するのであれば、その旨を意見書を通してお示しいただきたい。
574	門司	錦町校区	R4.2.3	14:00	人口が減っているからこのような取組を行うことになる。市は人口増加に向けて何も取組んでいない。	皆様の目に見える結果としてはお示しできていないものの、人口増加に向けては、各担当部署が鋭意行っており、企業誘致や若者の居住誘導などに取組んでいる。
575	門司	錦町校区	R4.2.3	14:00	空家が増えて手入れもされないため、周囲に影響が出ているところも多いが、どう対応したらよいか分からず困っている。	放置されている空家によって周囲の土地や建物が危険な状況になっているというような事情があれば、まずは監察指導課にご相談いただきたい。
576	門司	錦町校区	R4.2.3	14:00	市街化調整区域に変更されたら、がけ崩れが起きても放置されてしまうようになるのか。	がけ地の対応は、がけ地の所有者が行わなければならないと定められている。ただし、一定の条件を満たせば、個人所有のがけ地においても県が対応することもある。災害対策や上下水道などの市が提供する行政サービスは、市街化区域、市街化調整区域に関わらず利用状況を見ながら、必要に応じて継続していくことになる。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
577	門司	小森江西校区	R4.2.3	14:00	説明を聞く限り、不利益なことしかないように感じるが、市街化調整区域になることでメリットはあるのか。	個々の部分をとらえると資産価値が低くなるなど、マイナス面が多いが、市全体で考えると、市街化の面積を狭めていくことで、行政サービスを維持していくことができる。また、現在活用をしていなくて税金だけ払っている状態の人にとっては、都市計画税を払わなくてよくなる。
578	門司	小森江西校区	R4.2.3	14:00	コンパクトシティを進めると市役所もコンパクトになり、住民サービスが下がるのではないのか。	人口減少が続くなか、市街化区域のエリアが広いと、結果として行政サービスが低下していく可能性があるため、少しずつコンパクトにしていく取り組みを行っている。コンパクトシティにより、行政サービスが疎かになるわけではない。
579	門司	小森江西校区	R4.2.3	14:00	人口も減っている中で、コンパクト化ではなく市を大きくする取り組みを行うべきではないのか。企業等を市に誘致する活動はしているのか。	市の単独の部署だけではなく、多くの部署が連携し、企業誘致等を含めて様々な取り組みをおこなっている。
580	門司	小森江西校区	R4.2.3	14:00	土砂災害に焦点を当てているが、自然災害は沢山ある。なぜ、土砂災害に焦点を置いたのか。	災害には地震や津波など沢山あるが、その中で近年、土砂災害による被害も頻繁に起こっているため、今回の評価としては高いウェイトを占めている。安全性だけでなく複数の指標で見直しエリアは設定している。
581	門司	小森江西校区	R4.2.3	14:00	調整区域になっても水道等を維持するだけでなく、全体的に丁寧に関わってほしい。	今後も行政サービスをしっかり維持していく。調整区域であることを理由に疎かにしたりはしない。
582	門司	小森江西校区	R4.2.3	14:00	固定資産税はどの程度下がるのか。	固定資産税は売買の状況や路線価等によって違うため、一概にどの程度下がるとは言えない。
583	門司	小森江西校区	R4.2.3	14:00	強制退去させられることはないのか。	今回の区域区分の見直しは、強制的に移住を促進するものではなく、土地の利用に一定の制限を設け、新たな住宅開発などを抑制するものである。
584	門司	小森江西校区	R4.2.3	14:00	議事録は公開するのか。	市のホームページで公開する。（八幡東区分は公開済み）
585	門司	小森江西校区	R4.2.3	14:00	候補地とのことだが、不動産屋に聞いたら価値が下がっていたのだが。	候補地が示されたため価値が下がったと他の説明会でも聞くが、あくまで候補地なのでこれをもって市街化調整区域として扱わないように、宅建協会等に説明しており、今後も適宜説明していく。
586	門司	小森江西校区	R4.2.3	14:00	地権者全員から意見書が提出されなかった場合、出していない人の家を訪問したりするのか。	訪問は考えていない。
587	門司	小森江西校区	R4.2.3	14:00	統廃合の話が出ている小森江西小学校が調整区域の候補地に入っている。調整区域になった後、廃校した場合、用途変更ができないが、公共施設である小学校をどのように活用していくのか。	教育委員会の土地なので、今後の活用方法については現時点でお答えすることはできない。調整区域になった後も、市街化を促進しないなど一定の要件のもと開発審査会で審議され、活用がされることになる。今後、教育委員会から意見が出てくると思うが、こうした状況を踏まえ、地域からも意見を出して貰いたい。



門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
588	門司	清見校区	R4.2.7	19:30	情報が出た時点で資産価値の低下をもたらしているのではないかと。また、そのことについて補償等はあるのか。	皆様の意見を伺うために、市からの提案として見直し候補地の公表を行った。本取組については、土地の無償の引き取り、移転の補償等が無いことを踏まえた上で、意見をお示しいただきたい。
589	門司	清見校区	R4.2.7	19:30	意見書に書かれたことは本当に反映されるのか。	皆様の意見を最大限尊重した上で、修正案の検討を行っていく。市が示した客観的評価指標のみでは分からないような内容を、意見書を通して教えていただきたいと考えている。
590	門司	清見校区	R4.2.7	19:30	なぜ250m四方での切り方をしているのか。	メッシュの切り方については、いくつかの大きさがあるが、地域の実情を面的に把握するため、都市計画等を検討するにあたり一般的に用いられる250mメッシュを採用している。
591	門司	清見校区	R4.2.7	19:30	線引きの仕方を道路や川ではなく、もっと細かくできないのか。	原則のルールとして、一定の基準を設け、見直しの候補地をお示ししているが、修正案作成においては、擁壁等のより詳細な地形地物を境界とすることも検討していく。
592	門司	清見校区	R4.2.7	19:30	資産価値の減少について市側はどのように考えているか。	資産価値低下の可能性はあることは認識している。コンパクトなまちづくりという大きな目標を掲げているため、市からの提案に対する皆様の意見を教えていただきたい。
593	門司	清見校区	R4.2.7	19:30	このような情報を知ることが出来ない人に対してはどのように対応していくつもりか。（スマートフォンやPCを持っていない人等。）	地権者には、登記簿情報をもとに、資料を送付している。また、市政だより、dボタン、ホームページの掲載、公民館への資料の設置など、できるかぎり多くの皆様に周知できるよう取り組んでいる。
594	門司	清見校区	R4.2.7	19:30	資産価値の減少は確実なので、土地を市が引き取る等のサポートをしてほしい。	市による引き取り等は行っていないため、それらを踏まえた上で意見書の提出をお願いしたい。

門司区議事録（要旨）

番号	区	自治区会等	日付	時間	質問	回答
588	門司	門司校区	R4.2.22	14:00	点数のつけ方が知りたい。 危険性が高いということになっているが、町内にはレッドゾーンはほとんどない。 防災マップでも、町内のほとんどが危険地域ではない。	点数は、250mメッシュ毎に点数化しており、町内単位で判断しているわけではない。 町内が含まれているメッシュには、レッドゾーンやイエローゾーンなどもあり、その割合等でメッシュの点数を決めている。
589	門司	門司校区	R4.2.22	14:00	利便性については、道路も広く、バス停までの距離も近く、評価点が悪いことに納得がいかない。	点数は、メッシュ毎に評価しており、町内単位で判断している訳ではないため、実感と異なる部分もあると思う。客観的評価指標で量ることができなかった皆様の声を聞いて修正案を作成していく予定である。
590	門司	門司校区	R4.2.22	14:00	町内の中には、新築時にレッドゾーンへの対策工事をした所もある。必要な安全対策は行っているはずなのに、なぜまだ危険な扱いをされるか納得がいかない。	レッドゾーン内に建築する場合、建築基準法での安全対策が求められる。 レッドゾーンの指定や解除は、福岡県が行っている。対策の内容によっては、指定の解除をおこなうこともあると聞いているので、福岡県に相談していただきたい。
591	門司	門司校区	R4.2.22	14:00	250mメッシュは広すぎる。 町内の評価が（同じメッシュの）他の地域に引きずられて下がるのは、納得がいかない。	評価の仕方などは、専門家の意見等も聞きながら決めている。一定の評価で選定し、市から候補地として提案させてもらったものである。今後皆様からのご意見をもとに修正案を作成していく。
592	門司	門司校区	R4.2.22	14:00	S38年の大水害の後に砂防ダムができた。 年に一回、県が点検する際も立会うなどしており、危険はないと認識している。	H12年に土砂災害防止法ができて、その法律に基づいて福岡県が土砂災害特別警戒区域等を指定をしている。 今回の取組みにおいて、災害の危険性については、県が指定している土砂災害特別警戒区域などを指標としている。
593	門司	門司校区	R4.2.22	14:00	点数が低いということが、その地域に対するマイナスイメージや不動産取引など、色々なところに影響してくるのではないかと。 ここが危険な地域であると捉えられると困る。	宅建協会や銀行協会に対しても説明を行っている。今後も適正な取引がなされるように、説明をしていく。
594	門司	門司校区	R4.2.22	14:00	斜面地は、土砂災害の危険があるかもしれないが、津波や高潮の危険はない。 この土地に愛着を持っている。町なかに集めることが良いことばかりではない。	災害の激甚化等をうけて、今回は、土砂災害の危険性を指標に取り入れている。
595	門司	門司校区	R4.2.22	14:00	プラス面とマイナス面をもっと具体的に示すべき。分からないことが多い。	—
596	門司	門司校区	R4.2.22	14:00	コンパクトシティを考えていくことは必要なことかもしれないが、この地域は見直しの対象区域になるような所ではない。	一定の基準で候補地を選定している。今後皆様からの意見を踏まえて候補地の修正を行っていく。