

陳情第189号	受理年月日	令和6年6月5日
付託委員会	建設建築委員会	
件名	日本化薬折尾工場跡地の用途変更申請並びに開発許可手続についての陳情	
要旨	<p>八幡西区浅川に日本化薬（株）が所有する、信管、雷管を専門に製造していた工場の跡地があり、広さは19万2,730平米、約58,400坪である。</p> <p>亀屋庭園（株）（当社）は、9年前に日本化薬の土地を宅地開発案件としたいとの打診をうけ、市街化調整区域から市街化区域への協議を始めた。土壌汚染の可能性を払拭すべく土壌搬出工事を終え、令和2年4月に土壌汚染解除が通知された。その後、当社は日本化薬から用途変更、開発許可申請、造成工事、完了検査に至る一切の手続きの委任を受けた。また、建築都市局計画部の部長、課長、係長、担当職員にて、都市計画審議会を必要としない合同会議が開催され、跡地について福岡県への地目用途変更申請をすることが決定した。</p> <p>ところが、指定された必要書類は全て提出し、あとは用途変更だけとなっていたのだが保留されてしまった。</p> <p>更に、令和3年4月末に福岡県との開発申請業務打ち合わせ議事録が届いた。市から説明を受けた県との協議内容は次のとおりである。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土砂災害警戒区域の調査は航空測量を行ってから行う。</li> <li>2. 市街化区域に編入するにはイエロー区域が含まれていると難しい。</li> <li>3. イエロー区域を開発区域から外す必要がある。</li> <li>4. イエローゾーンに指定されない方法は、地形を30度以下に成型する必要がある。</li> <li>5. 昨年線引きの見直しが終わったので次の見直しは5年後になる。</li> </ol> <p>当社は測量や断面図の作成など1年を費やして調査を行った。必要書類を作成し、市を訪ねると、今度は「地目の変更について隣接地と同時に申請することが望ましい」などと言い出した。隣接地は急傾斜地土地災害警戒特別地域のレッドゾーンである。ましてや当該地権者は第三者でありここを含める筋合いもない。レッドゾーンを含めると全体の開発許</p>	

可そのものが下りないことは明白である。

これに納得できず、令和4年12月に県に5項目の議事録を示し見解を求めたところ、県はこの5項目を全く知らなかった。そこで再度建築都市局の担当者を問いただしたところ、県が問題にするであろうことを示したものだと言われた。行政文書の偽造改編と職務権限行使をして虚偽の説明を行ったことは、一職員が単独の自己判断でやることとは到底考えられず、上位の誰かから指示されなければ独断で行う行為ではない。

県は宅地としての用途変更申請をいつでも受理できる体制にある。県の担当は、普通であればハザードエリアが自社所有地内にあったとしてもその部分は除外し、安全、安心を担保できる範囲に限定して用途変更申請すべく、丁寧に指導するのが市の役割だとも言う。

県の助言どおり4度にわたり民間ベースの開発計画図面まで提出したにも拘わらず、市は用途変更申請と開発計画の同時提出を求めている。全国の自治体で、用途も決まっていなのに同時に詳細かつ克明な開発計画を出すケースがあるのなら、その実例を見せていただきたい。

合同会議で正式に浅川地区の開発を進めることが決定して4年余り、開発を実質上放置する北九州市の行政指導の在り方、組織ぐるみの嘘で固める体質が検証されなければならない。また、過去の北九州空港跡地問題以降、複数の土地開発案件にわたる極めて内容が不透明な取引や、民間対民間の土地開発計画商談に関する商談潰しや妨害行為をやり続ける体質がどうして未だに存在するのか。執行部からの明快で誠意のある回答を求めたい。

また、民間対民間で商談がスムーズに進めば短期間で折尾駅からバスでわずか10分の好立地の住宅地が300戸単位で開発可能で、市の固定資産税収入増にも繋がる案件である。

については、現在進行形の民間対民間の商談をスムーズに執行できるようにどう具体的に行動するつもりなのか、その納期もプロセスも明確に可視化していただき、かつ、用途変更申請手続きを速やかに実行していただきたい。