

「諫早市の新しい都市計画」検討委員会議事録

令和4年度 第2回

令和4年度 第2回「諫早市の新しい都市計画」検討委員会

- 1 日時 令和4年12月20日(火) 13時30分～16時30分
- 2 場所 諫早市立諫早図書館 2階 視聴覚ホール
- 3 出席した委員の氏名(敬称略)
◎松田 浩 林田 敏郎 敷島 知章 宮崎 英之
 中島 一也 田口 幸予子 ☆塚元 哲也 池田 つや子
☆古賀 文朗 原田 千桂子 藤山 哲

注1・・・◎委員長 ☆議事録署名人

- 4 欠席した委員の氏名(敬称略)
なし
- 5 議事の内容
別紙のとおり
- 6 議事録署名人

「諫早市の新しい都市計画」検討委員会 運営規程の制定について

「諫早市の新しい都市計画」検討委員会設置要綱第8条の規定により運営規程を制定

検討委員会に事務局の補助員として コンサルタントを同席させることについて

議論の結果、全会一致で事務局の補助員としてコンサルタントの同席を許可

議事録及び補足資料の公開について

議論の結果、議事録及び補足資料については、検討委員会で内容を確認したのち公開することに決定

<議事の内容>

(委員長)

ただいまから第2回諫早市の新しい都市計画検討委員会を開催いたします。
まず初めに本日の出席者は全11名のうち11名、総委員総数の2分の1を超えておりますので、この検討委員会の規定第1条第2項の規定より本会議は成立していることをご報告いたします。
続きまして、第8条の規定により議事録を作成し委員長が示した委員2名が署名すること等がありますので、私より議事録署名員のご指名をしたいと思います。
今回は塚本委員、古賀委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。
それではひとつめの議題、事業者および線引き廃止自治体のアンケート調査結果について、事務局からご説明をお願いいたします。

(事務局)

議題(1) 事業者及び線引き廃止自治体へのアンケート調査結果について

- ・事業者アンケート調査について
- ・自治体アンケート調査について

都市政策課長 説明

(委員長)

事務局から議題1の事業者、そして線引きを廃止した自治体のアンケート調査結果についての説明がありました。

(委員)

資料1-1のアンケート結果で、点数をつけている項目は、1位から5点、4点、3点、2点、1点となっておりますが、この考え方をお聞かせください。
また、事業者アンケート内の「2.顧客の居住地」は、調整区域内に家を求める人達の比率を出しているのかどうかをお聞かせください。

(事務局)

資料1-1の「1.住宅購入層」のところで点数評価をしておりますが、回答者の不動産業、建設業、測量設計業者の方が担当・接客された時の顧客年齢層を人数が多い順に順番付けを行い、その多い方から5点から1点までの点数付けを行っております。順位付けをして点数表示することでより差を明確になるようさせていただいております。
2点目の「2.顧客の居住地」は、市街化調整区域に居住地を求める顧客の市内と市外の比率がどの程度かを業者の対応実績として答えていただいたもののご理解いただければと思います。

(委員)

事業者アンケートは、わかりやすい結果が出ていると思います。

(委員)

「9.線引き廃止後の土地価格」を見ると、調整区域の土地価格は上がるのではないかと回答された方が約70%、市街化区域における土地価格は上がらないと思う方が多数であるが、価格が上がるのではないかと回答された方が約10%程度いるということですが、そのあたりはどうでしょうか。

(事務局)

線引き廃止に伴う地価の動向ですが、地価は土地の位置や形状、需要と供給のバランス等価格を形成する要因がいろいろ考えられますので、線引き廃止の影響がどこまで直接的に関わるかを捉えるのは非常に困難だと考えております。

(委員)

「10.今後の土地利用に必要な施策」では、線引き制度廃止が75.6%と一番多いですが、2番目の農地転用が32人(71.1%)、農用地区域除外に27人(60.0%)ということです。簡単ではないですが、諫早市の農地関連の緩和も検討していただくような考え方を持ってもいいのではないかと思います。

(事務局)

委員がおっしゃられたとおり、都市側の規制だけではなく、そのようなことも併せて関係部局と協議をしながらやっていきたいと考えております。

(委員)

3ページで説明いただいた、現行の規制緩和に支障ありとの回答が73%というアンケートの結果ですが、現在、開発許可は市の開発支援課、建築確認は県の方がやっていますので、これがワンストップとなれば、このあたりは解決に向かっていくのかなと思いますので、そういう方法も検討していただければと思います。

(委員長)

次の自治体アンケートについてご意見をお願いします。

(委員)

各市の廃止後5年間の人口推移がありますが、これに自然減少は含んでいますか。

(事務局)

自然増減と社会増減を合わせた数値になっております。

(委員)

各委員に事前に配布されたアンケート結果は、細かく調査した結果をそのまま出されているのですが、先ほどパワポで説明されたような考察(まとめ)的なものを付けていただければ、見やすいのではないかと思います。

(委員長)

次は議題2の市民アンケートの内容です。事務局から説明をお願いします。

(事務局)

議題(2)市民アンケートについて
都市政策課長 説明

(委員長)

市民アンケートについて説明がありました。
ご意見ご質問を受けたいと思います。

(委員)

市民に対してこれだけの項目を聞いて大丈夫ですか。評価するのは非常に難しいのではないかと思います。そのあたりはどう考えているのでしょうか。

(事務局)

このアンケートの参考とした諫早市総合計画のアンケートでは、48項目について5段階で満足度を調査していましたが、相当数の回答を得ております。今回は24項目なので、問題ないのではないかと判断をさせていただいております。

(委員)

新たに住み替えをする時に、市街化区域は値段が高いけれど、調整区域内の土地の値段が下がったら購入するといった質問があればと思います。

(事務局)

問12の「住み替えを行う場合に重視するポイント」の質問をご覧ください。事務局案では規制の面とか金銭面も含めて「②住宅取得の容易さ」に含めて考えておりましたが、これは事務局が考えたたき台の案でございますので、委員会の中でそういう方向で決まれば内容を修正させていただきたいと思います。

(委員長)

検討していただければと思います。

(委員長)

今の件に関して何か意見はございませんでしょうか。

(委員)

住宅ローンの活用状況からは、安い住宅を求めるという方が多いです。諫早も周辺に安いところはあるが、中心市街地に近いところは価格が上がってしまいます。不動産とか建設会社も市内の開発は少ないのが現状です。

(委員長)

アンケートに関して他にございませんでしょうか。

(委員)

最初、このアンケートの内容を見たときに、これは無理だと思いましたが、自分が家を建てるという気持ちで回答してみましたけど15分でした。このアンケートは分量も多く圧迫感があるので、アンケートに答えやすいようなデザイン力が必要だと思います。

また、アンケートを書いている、疑問に思ったところが何点かありまして、問4の「諫早市にどのぐらい居住していますか」というところで、合併前の町も含むのかということと、問14の「幹線道路」の定義です。幹線道路の沿道風景ということで、国道・県道かなと疑問になったので、幹線道路とは何かを明記してもらった方がいいかと思いました。それと「番号1つお選びください」とかありますが、黒字で少し大きくするとか、線を引くとかすれば、全部読まなくてもパッと書きたい人はそうしていくのかなと思いました。

あと、アンケートのサイズですけど、来たときに折り曲げてあると、折り曲げたところを読むのがすごく嫌なので、ぜひ送るときは曲げないで送るといいのではないかと感じました。

(委員)

私も実際に回答しましたが、10分で終わりました。問24と問25の部分は、最初に農地を所有している方にお伺いしますとか書いてはありますが、「該当しない」というのを入れてもいいかと思います。問29と30はすごく良いと思いました。

た。最後の問 30 の土地利用規制していることについて近いのを 1 つお答えくださいというところで、デメリットに対してメリットの数が 1 つ少ないため、メリットがもう 1 個あれば平等かなと思いました。

「子育てのしやすさ」の評価項目で諫早の評価が低かったことや土地が安い近隣市町がよいというような、業者や我々の中にもバイアスが少しあると思うのです。実際ものすごく子育てに力を入れているので、そちらもアピールしていいかと思います。非常に良いアンケートになっているのではないかと思います。

(委員)

問 14 のところは現状の満足度とか、以前と比べた現在の評価というところですね。それもいいですが、将来こうあってほしいという方が、希望があって力を入れて書きやすいのではないかという気がします。

(事務局)

問 14 は現状の満足度と、以前と比べた現在の評価で、ご指摘の将来こうあってほしいという事項については、次の大項目 3 番の「今後の土地利用についてお尋ねします」というところで、将来どのような地区にしたいと思いますかということをお尋ねしています。

(委員長)

お住まいの地区というのは小学校区ということでよろしいでしょうか。

(事務局)

回答者の方が、市全体ではイメージしにくいただろうと思い、自分の住まいの校区のほうがよいのではないかと考えました。

又、このアンケートは市街化区域、調整区域、都市計画区域外といった生活環境が大きく異なる各地域に対して、今どうなのか、将来どうあるべきかを聞くことが重要だと思っています。

(委員長)

有意抽出を行うという説明が最初にありましたが、今、話された市街化区域、調整区域、都市計画区域外の方から相当数のアンケートを取る必要性をアンケート中でわかるようにした方がいいのではないですか。

(委員)

書かれても、多分、回答者はわからないと思います。

(委員長)

このままでも全然問題ないですか。余分なことはいろいろ書かない方がいいということですね。

アンケートに答え易いようにしてもらわないといけませんので、是非、細かいことでも良いので、ご指導していただきたいと思います。

(委員)

私はこのアンケートは非常によく出来ていると思いました。項目が多すぎて邪魔くさいなという印象は受けましたが、一つ一つ読んで行くと細かいですね。このきめ細かさというのが、今後の都市計画に活かされて行くと思って、一番大事な項目は、問 16 番ですね。土地利用についてお尋ねしますという部分がアンケートの中で一番好きで、本当に今後の諫早市の計画を見据えたアンケートになっている

なと思います。本当に人口をいかに増やして行くかというのは、土地価格も大事ではあるのですが、私達主婦もきめ細かい配慮というのが必要であり、諫早が良くなっていくには、やはりきめ細かいというのが本当に必要だと思います。立派な計画がどれだけ出てきても、細かさが無かったら、優しさが無かったら、人は住みたくなくなってしまうので、本当に単純な言い方ですけれども、きめ細かい優しいまちづくりと言うふうに、このアンケートは繋がって行くのかなと思いましたので、そんなに変える必要はないかと思っております。

(委員長)

他に何かございませんか。

(委員)

1月何日から配られますか。

(事務局)

1月4日に郵便局へ持ち込む予定です。翌々日までには全市内全域に届くという話でした。

(委員)

6日ぐらいですか、後回しにされないといいなと思ったものですから。

(委員長)

大変貴重なご意見をいただき、修正をかけるわけですけれども、1月4日のアンケート発出まで時間がなく、修正後の承認、確認は非常に困難なため、よろしければ、1月4日に出すということが前提で、事務局の一任でよろしいでしょうか。

(委員)

異議なし。

(委員長)

事務局の方できちんとお願いいたします。

(委員長)

次の3つ目の議題に入りたいと思います。
事務局からご説明していただきたいと思います。

(事務局)

議題(3) 都市計画上の課題について
都市政策課長 説明

(委員長)

事務局から、都市計画上の課題について説明がありました。課題としては6つの課題が上げられたのですが、まず1つ目の①社会的情勢の変化からみた課題というところでのご意見、ご質問をお願いいたします。

(委員)

空き家の増加の件ですが、現在も空き家が多いですが、人口減少が進む中、空き家対策をどのように考えられているのかをお聞きしたい。

(事務局)

今回は、重要と考えられる6つの視点から課題を抽出しており、課題に対する対応策については次回検討してお示しするよう、現在検討しているところでございます。

(委員長)

第2回は課題を抽出し、3回目にそれに対してどのような対応をするかということで、①から⑥のことに関して何かご意見ご質問を議論していただけたらと思います。

(委員長)

次に、②人口密度動態等から見た課題にいきたいと思います。

何かご意見ご質問ありますか。

9ページになりますが、通勤・通学で長崎市に行く人が多かったけど、長崎市だけではなく大村市や雲仙市に行く人が増えてきたということですね。

又、昼間より夜間の人口が少ないというのはどういうことですか。

(委員)

働いている人が多くて、住んでいる人が少ないということです。

(委員長)

他にご意見、ご質問ございませんでしょうか。

それでは③産業動向から見た課題について何かご意見、ご質問ありますか。

(委員)

企業誘致により多くの方が諫早市にくる時に、よくわからないことがあります。たくさんの雇用で家が足りないという現状があると思いますが、その家というのはマンションに住もうと思っているのか、アパートに住もうと思っているのか、諫早で家を建てようと思っているのか、どういうことを求めているのか事務局にお尋ねしたいのですが。

(事務局)

その内訳は把握しておりません。

(委員)

県外から勤めにこられた方はいきなり持ち家というのは少なく、アパート需要が多いと思います。それで、雇用形態が諫早で続くようであれば、家でも求めようかという話になると思います。

(委員長)

その時に宅地が足りないということですか。

(委員)

はっきりと言えませんが、可能性はあると思います。

(委員)

産業動向の増加と人口密度を関連付けて表示できないですか。

例えば、産業が増えた分について、その人口動向にどのような変化があったのかとか、求人が増えてきた時に、その動向によって人口密度がどれくらい変わったの

か。

(事務局)

人口密度の動向と産業の動向をリンクさせた形で表してほしいということでしょうか。

いただいたご意見は、この場でお答えできませんので、可否も含め検討させていただきます。

(委員長)

対応を考えるとときに、こんな傾向があったというようなことぐらいは調べていただければと思います。

それでは、次の④土地利用からみた課題です。

(委員)

浸水災害リスクは、本明川のダム completion によって大幅に減ります。そのあたりは何か資料、あるいはコメントを残さなくていいのかと思います。

(委員)

防災の面で、本明川ダムが本明川の上流に国の直轄事業として、令和 14 年の完成を目途に進んでいます。お手元に配布されております浸水ハザードマップで色が塗ってあるところは、本明川が氾濫した場合に浸水して水が溜まってしまう状況でございます。本明川ダムができた暁には、無湛水、無冠水となる状況です。それはあくまで諫早大水害規模の雨が降った場合に、無湛水で色が抜けるという状況でございます。

(委員)

この状態であれば非常に危ない土地が多いなという状況ですが、整備が進めば無湛水の土地が諫早市にできるということで、表現の仕方にも工夫の必要があるのではないかと考えております。

(委員)

完成後のイメージを右につけるとか、少し加味していただければと思います。

(事務局)

冒頭の空き家と同じで、次回の検討会のときに、対応策というような形でお示しができるかと考えております。

(委員長)

17 ページの土砂災害、危険地箇所が多いですね。

(委員)

レッドゾーンは増えているのですか。

(事務局)

県の調査は全て終わっています。
増えてはいません。

(委員長)

これは県指定ですね。

(事務局)

はい。

(委員)

昭和 32 年のときには 24 時間で 1000 ミリだったと思いますが、このハザードマップの想定雨量と本明川ダムが完成した時にはどうなるという図面を国交省は持ってないですか。そういうのを参考にすれば、実際住宅用地として提供できるエリアも見えてくると思います。それともう一点、調整区域のイエローゾーンも許可をしないということになっていると思うのですが、今回線引きをなくしてしまうとなった時にイエローゾーンでも、ある程度の開発の許可は下りるようになるのでしょうか。わかれば教えてください。

(事務局)

まず、ハザードマップについては、委員ご指摘の 1000 ミリの雨量で想定しています。ダムができたらどうなるかという参考資料は、次回の対策の際にお示しできればと思います。3 点目ですが、全国各地における昨今の度重なる災害により法律が改正されまして、市街化調整区域内のイエローゾーンの開発が困難になっておりますが、仮に線引きが廃止になれば、法的な規制はなくなり開発は可能となりますが、法的規制がなくなったから危険個所でなくなるということではないため危険個所については、何らかの対策はおそらく必要になってくると考えております。

(委員長)

次に⑤交通体系から見た課題についてのご意見ご質問はありますか。

(委員)

中核団地と貝津に行く道路が非常に混んでいますが、新たな企業が南産業団地にできるとなった時、その周辺の交通体系の考え方というのは、新たに道路の整備とかできるのでしょうか。

(事務局)

現在、事務局では把握しておりません。

将来的な交通問題ということで、各関係部局に確認の上お答えしたいと思います。

(委員)

貝津の交通混雑については、県道久山港線が着々と今整備されておりますので、いくぶん混雑度は減るだろうと思います。それと南諫早産業団地は 20ha の企業誘致をするということで、一定の交通負荷は考慮しているので、特に混雑を増すようなことはないと思います。ただ、朝夕の通勤時間が集中した時間は、多少混雑する場合もあるかもしれません。

都市計画事業、道路事業、港湾事業、様々な角度から県・市連携しながら、道路整備をしていくものと思います。

(委員長)

この交通体系から見た課題というのは、結構重要なものになってくるかと思えます。

次の⑥広域的な連携、都市的土地利用規制から見た課題について、ご意見ご質問ございませんか。

(委員)

日経新聞で、茨城の取手市と諫早市が取り上げられて、諫早市がコンパクトなまちづくりを目指していたけれども、雇用創出のために商業施設ができることにより、「求心力」と「遠心力」というような矛盾が生じているということが書いてありました。

このような問題が、今回、諫早市の課題としてあるのではないかと思います。

人口減少すると財政も厳しくなるので、多分行政コスト面から見てもコンパクトなまちづくりをせざるを得ないと思います。

だから、無秩序に開発ができないような規制は必要ではないかということと、その規制がなくなりどこでも自由に家が建てられるようになると小長井の方たちが転居して小長井地区での過疎化が進むという悪循環が生じるというような課題があると思います。

コンパクトシティを目指している諫早市だと思うのですが、諫早市はコンパクトなまちづくりを継続しているのかというのを確認したいと思います。

(事務局)

私も日経新聞を読ませていただきましたが、書かれている内容というのは、国が海外の事例を日本へ持ち込み、それを地方任せにしているという事態になっているというものだと思いますが、それは何かといいますと、国はコンパクトシティをつくるための計画である立地適正化計画を市町村に作成するよう促しておりますが、長崎県では長崎市、大村市、時津町くらいで、諫早市はまだ作成しておりません。立地適正化計画を作成していないということだけで言えば、コンパクトシティに向けた取り組みはしておりません。

(委員長)

日経新聞に載っていたのは、国土交通省関連のコンパクトシティと経済産業省関連の郊外の大規模開発という縦割り行政の問題だったと思います。

(委員)

全国で都市計画論のみに捉われず、農業もあり、商業もあり、工業もあり、いろんな形でまちづくりをする必要があると思います。

(委員長)

他にございませんでしょうか。それでは事務局に戻します。

(事務局)

次回の検討委員会のご報告になります。次回の会議では、今日洗い出された課題の対応策や、それを踏まえた諫早市の目指すべき都市像について、検討していただく予定にしております。次回の検討会は令和5年の3月の開催を予定しておりますが、事務局の方から改めて日程調整をさせていただきますので、その際にご協力をよろしくお願いいたします。以上でございます。

(委員長)

以上で、予定をすべて終了しましたので、これをもちまして第2回の諫早市の新しい都市計画の検討委員会を閉会いたします。長時間にわたりありがとうございます。