

# 「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3回

令和4年度 第3回「諫早市の新しい都市計画」検討委員会

- 1 日時 令和5年3月23日(木) 13時30分～15時45分
- 2 場所 諫早市役所本館8階8-1会議室
- 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

### <議題>

#### 議題(1) 第2回検討委員会について

- ・議事録
- ・質問等対応方針

#### 議題(2) 市民アンケートについて

- ・市民アンケート結果

#### 議題(3) 課題に対する対応方針及び目指すべき都市像について

- ・基本的課題と対応方針
- ・目指すべき都市像

### <議事の内容>

#### (委員長)

ただ今から第3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、はじめに、本日の出席者は全11名のうち11名が出席されておりますので、委員総数の半数を超えておりますので、検討委員会運営規程第2条第2項の規定により、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、検討委員会運営規程第8条に、議事録を作成し、委員長が指名した委員2名が議事録に署名するとありますので、私より議事録署名人の指名を行います。今回の議事録署名人は藤山委員と原田委員にお願いしたいと思います。

#### (委員長)

それでは、議題(1)、第2回検討委員会の議事録について、検討委員会の議事録は、この内容で公開することにしたいと思いますがご意見、ご質問をお願いします。

#### (委員)

最後の12頁のところ、コンパクトシティを目指しているのかとの質問で、諫早市では立地適正化計画を作成していないのでコンパクトシティを目指していないという事は理解しましたが、都市計画マスタープランの中に立地適正化計画を作成がありますので、今後、立地適正化計画を作成された場合には、コンパクトシティプラスネットワークの継続になるのか確認します。

#### (事務局)

事務局からの様々な案は、諫早市都市計画マスタープランに基づいて案を提示させていただいておりますが、本検討委員会ではマスタープラン等に捉われることなくご議論いただき、その中で決定された内容が都市計画マスタープラン等に抵触するようであれば、今後計画を見直していくことも必要と考えております。

(委員)

コンパクトシティプラスネットワークに向かっていると都市マスには書いてあるが、委員会の結果によっては、コンパクトシティプラスネットワークを目指さない可能性があるということですか。

(事務局)

結果によっては、あり得ると考えております。

(委員長)

よろしいですね。本委員会というのは、新しい都市計画をどういうふうにして見直しますかという検討委員会ですので、自由な形で良い諫早市のまちづくりの意見を頂ければと思います。

議事録はこれで決定いたします。次に、第2回の検討委員会質問等の対応方針について、資料の1-2に質問等とその対応方針についてまとめたものですので、振り返り等に活用してください。

(委員長)

続いて、議題(2)、市民アンケートの結果について、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

議題(2)、市民アンケートの結果について  
[都市政策課長説明]

(委員長)

市民アンケートについて、ご意見、ご質問などございませんか。

(委員)

問25で自分が持っている家以外に家を持っている人への問いで、空き家の問題に繋がる問題であり、問14で問われていると思いますが、単純に家が足りなければ空き家を埋めていく方がどちらも問題が片付くと思っていましたが、問25の結果では、「持っているけれど貸したくない」、「売りたいくない」などの傾向となっており、自分が思っている考えとは違うと感じたのですが、事務局として考察をおたずねします。

(事務局)

データ根拠ではないが、余っている財産を売るという考えは無いのではないかと、また、結果をみて、空き家の問題は市の中心部だけの問題ではなく、調整区域とか都計区域外でも高い数値が出ておりますので、市全域の問題になってきていると考えております。空き家を埋めていくというのも大切と思いますが、空き家や中古で良いという方、新しい家が良いという方など様々なニーズがあり、多様に対応していくのも一つの考え方と、このアンケート結果からは推測されると思われます。

(委員)

都市計画以外で、移住・定住の考え方で空き家を埋めていくことも解りますが、アンケート結果では、「売りたいくない」、「貸したくない」という思いがあり、また調整区域外の方が売りたいくないという結果が出ておりますので、この問題に関しては、移住・定住の方とも協力されて空き家対策の方に活かされないかというご提案です。

(委員)

空き家対策の方も様々な検討を行っており、老朽した空き家や、そうではない空き家など色々な政策をしております。私が居住している周辺では、空き地、空き家が多く18世帯中5件あって、1件は隣人が買われて貸し出されたり、1件は売りに出されたが道路が狭くて売れないため家を造り直されました。ほかにも更地にして駐車場になっていたりなど問題があるようです。また、2件は毎週息子さん掃除に来られており、売らないかお尋ねしたところ、先祖の仏様がいますので手放せない、手放したくないなど、それが一番大きな要因のようで、そのような理由から処分が出来ない、貸し出せないということもあるようです。

(委員)

回収率もこれくらいあればいいと思いますが、問5の「現在あなたがお住いの小学校」の設問で、小野小学校と長田小学校の回答が異常に高く、この地域は調整区域が多いので興味を持たれて回答率が高かったのかという気がします。今日の分析は、地区別とか年齢別に分析してありますので、後日この二つの地区を抽出して、アンケートに対する回答を解析していただければと思います。

(事務局)

この2つの地区の回答率が高かった理由を調べたところ、小学校単位での開発許可や農地転用の状況を見ると、この2地区が多くなっていましたので、日頃から市街化調整区域に対する関心や興味があるのではないかと感じています。追加のデータにつきましては整理いたします。

(委員)

問5の長田地区と小野地区の統計の数が多すぎて、全体の統計に占める割合が多いので、この2つの地区に限って検討をやっていただき、全体の統計のデータとして考察は適切なのか質問します。

(事務局)

この2つ地区に絞ってデータを抽出して集計したときに、全体の傾向と、2つの地区の傾向が同じかどうか確認いたします。

(委員)

土地利用の件で質問ですが、住宅地の空き家・未利用地の利用とか、賑わいを求めている意見がかなり出ていると思いますが、その中で、調整区域側の意見と、市街化区域側の意見ではどう違うのか考察できていますか。

(事務局)

27頁をご覧くださいと思いますが、資料2の問15で、上位3位の項目を抽出しておりますが、市街化区域はやっぱり賑わいというのが1位となっており、調整区域、都計外は空き家や未利用地の利用が上位となっております。

(委員)

特にお尋ねしたいのが、調整区域等に住宅地を求めているということは顕著に見られていないということですか。

(事務局)

市街化区域と、調整区域、都市計画区域外が大体同じような数値が出ておりますが、アンケートの項目によって様々であるように見られます。市街化区域の方が反対と賛成が半々だったところが、市街化調整区域では4:6や3:7とかになっており、アンケートに真剣に答えていただいた結果が出てるところがみられます。

(委員)

特に興味深かったのが、問21と問22というのがリンクしていて、道路の整備、公共交通に求めることの21番に対して、22番の災害対策がどちらも興味深かったですが、地区内の狭い道路に対しての整備が必要と両問で出ていますが、全地区それが多いというのは意外でした。特に田舎の方では狭い道路が多くて使いづらい、未整備のところが多いですけども、市街地はわりと整備されているものと思っていましたけど、市街地にいらっしゃる方でも整備が必要と感じておられます。この整備は何が必要なのか人それぞれ違うと思いますので、都市計画の線引きなどの問題に物凄く意味ある結果だったと思っております。

(委員長)

狭い地域で、モータリゼーションが進んでいる中、渋滞とかあると行きたくない。そういうまちづくりはいけないと思いますが、そういう事が無いように、諫早市なりの良いまちづくりをしていただければと思います。

休憩

(委員長)

議題(3)の基本的課題に対する対応方針について説明をお願いします。

(事務局)

議題(3)、基本的課題と対応方針について  
[都市政策課長説明]

(委員長)

議題(3)、基本的課題と対応方針について、ご意見、ご質問お願いいたします。

(委員)

「本市の一体的都市圏を再検証する」とありますが、今現在長崎都市計画区域内に諫早市は入っていて、今後県央地域と他市町との都市計画区域の編成というのは可能ですか。

(事務局)

今まで長崎都市圏二市二町で取り組んできましたが、現在の実態や将来の見通しを踏まえて広域的なあり方について検討検証しており、可能か不可能については現時点では申し上げることはできません。

(委員)

十分可能だと思います。諫早市も大村市も人口10万人を超えていますので、自立した都市圏も十分可能であり、場合によっては大村市と一緒に都市圏を形成することは十分可能だと思います。

都市圏というのは、長崎県には長崎都市圏と佐世保都市圏しかないのですか。大村は「都市圏」とは言わないのですか。

(事務局)

県内には長崎都市圏と佐世保都市圏しかありません。

(委員)

現在は人口の推移から見ても、長崎市が人口減の全国1位で減っていますので、やはり諫早市と大村市が人口ダムを形成し、新たな都市圏を作るという意気込みでチャレンジすべきだと思います。

(委員)

災害に対して宅地開発が進めば新築数が増えると思う、しかし市議会の報告では香川県の丸亀市が線引き廃止をやった時に、宅地開発によって大雨時に内水氾濫する場所などが増えたと聞いた。諫早市では本明川ダムを整備することによって、現在の市街地の低いところの浸水区域がどうなるのかお尋ねします。

(事務局)

資料の1-2、前回の質問に対する対応方針の10番で、本明川ダムの完成前と完成後の浸水区域の想定がありますが、国交省が出している資料では、浸水区域内の人口が0になるという予想が出されている状況です。

(委員長)

本明川ダムの完成はいつですか。

(事務局)

令和14年完成に向けて進んでおります。

(委員)

この方針はよくまとめられていると思います。水害災害、公共交通、優良農地の保全などが考慮されており。

現在は、調整区域では規制が前提で一部規制緩和なところを認めようという制度ですが、今後は逆に、基本的に開発可能で、駄目なところは規制しよう、という考えで検討しています。仮に何も規制せず調整区域を廃止した場合でも、農地法で優良農地は保護されます、また災害の危険な場所には立地は不可能です。また、浸水区域は開発も認められません。

他市の事例でも線引きを廃止するだけでなく、開発を促進するエリアと、農地として残すところは規制するという事で整理をされております。

(委員長)

次に議題 3、諫早市の目指すべき都市像、資料 4 について事務局説明をお願いします。

(事務局)

議題 (3)、諫早市の目指すべき都市像について  
[都市政策課長説明]

(委員長)

議題 (3)、諫早市の目指すべき都市像についてご意見ご質問をお願いしたい。

(委員)

2の③、高齢化の進行から見た土地利用の方針で高齢化が進んだ時に、自動車が公共交通への移手段の転換を図るとありますが、具体的に何かやれる手法があるのかお尋ねします。

(事務局)

基本方針を説明しましたが、基本的には方針に基づいて担当部局の方で具体的な政策を検討していくものと考えており、ご質問の公共交通につきましては、他部局で諫早市地域公共交通計画を策定中であり、その中の施策として市内外や市内の拠点間の移手段の持続的な確保・維持を検討されております。本委員会ではこの基本方針に沿った土地利用政策を検討していきたいと考えております。

(委員)

資料の5ページで広域連携踏まえた都市政策の推進で、他にもゴミ処理や通勤通学の状況、職住接近の住宅政策もあると考えますので、もう少し広域連携について、発展的に記載した方がいいと思います。

また、四つの柱が立ててありますが、全国共通の課題という印象ですから、本市として将来の都市像、目指すべき都市像のキャッチフレーズを考えてみてはいかがでしょうか。

(事務局)

ご指摘の通り諫早市の土地利用について諫早らしいキーワードを次回に提案したいと考えております。

(委員)

目指すべき都市像としてキャッチフレーズなど、特に女性の委員の方にご提案をいただければとも考えますが是非ともよろしく願いいたします。

(委員長)

諫早市の将来を担う子供たち目線のキャッチフレーズもいいと思います。

(委員)

人口減少等からみた土地利用の方針のところ、全国的に人口は減っている中で、規制緩和をしていこうということがどうしても理解できない。都市間での人口の取り合いになっていっているだけで、全体的には減っていったらいいわけだから根本的な解決にならないと感じます。

(事務局)

事務局としても、土地利用政策自体が人口増に直結するとは考えておりません。しかし、諫早市は子育て関係とか福祉関係とか様々なところで力を入れており、新幹線事業や高規格道路の開通、大型商業施設、産業の誘致などがあり、現在人口の動きっていうところで大きく注目されている地域だと考えております。

その点について、土地利用として何ができるのかということを検討していければと考えております。

行政側の見方だけでなく、アンケートなどの市民の意見、諫早市の抱えてる問題にどう対応していくのかなど、総合的に検討して、土地利用として何が一番ふさわしいのかということを考えていきたいと思っております。

(委員)

委員ご指摘の通り、都市間の人口の奪い合いという考え方もあると思います。

諫早市の人口は社会人口問題研究所の推計によると、13万人が将来8万人まで減っていくと推測されています。

諫早市の総合計画では13万人を維持しようとしており、そこに向けて、ハードソフト両面から様々な政策でなんとか人口減に歯止めをかけようと考えております。

(委員)

土地利用だけでは、人口減少は止められないので、土地利用の考え方によって必ず増加するということも言えないと思います。だから結局、都市間の人口の取り合いになってしまうと思います。

婚活や子育て政策、ふるさと納税などいろいろな政策で頑張っているのは理解できますが、土地利用規制について、規制緩和することが人口増につながるとは思えないので、社人研と同じように8万人くらいに落ち着くのかなと思っています。

(委員)

いろいろな考えがあると思いますが、1つの例として、せっかく諫早で働いていただくのであれば諫早に住んでいただきたい。そのために、住宅地を確保するには小規模な開発も必要ですが、大胆な土地利用規制の見直しも必要じゃないかと思えます。

(委員)

就業者が近隣市に住んでるというデータがあるのでしょうか。

(委員)

諫早市の毎年の人口流入流出のデータがありますので、昨年度のデータをお示しできると思います。

(事務局)

人口流動のデータは一般に出ている数字なので、次回準備したいと思えます。

(委員)

人口増の政策として、子育て支援や高齢者福祉など別のテーブルで強化しながら、都市計画における人口増の政策は大事だと思います。また、昼間人口比率が100を超えることが良いことなのか、少ない方が良いことなのか、教えていただきたい。

(事務局)

昼夜間人口の数値については第2回の委員会資料でお配りしておりますが、平成2年から平成27年までずっと100を超えている状況です。昼間の方が人口が多いということは、他市に住んでいて、昼間諫早に来ているということです。そういう意味では宅地の供給が少し遅れてるのではないか認識しております。

(委員)

諫早市で働いているが、諫早市に住んでいただけないと、住民税や固定資産税などが本市に入っ



てこないで税収が上がらないという問題があります。

(委員長)

土地利用とか人口問題などは経済が発展するかしないのかと関わってくる。そこに住む人たちが一番住みよい心豊かな生活ができるような、まち作りがあるべき姿ではないかと思う。どうしたらその地域がいいまちになるのかなということを目指していくのが一番いい方向性かなと思います。

多くの人たちが「諫早に住もう」というふうに考えていただけるよう検討していく委員会であつたらと思います。

(委員長)

本日の委員会で、事務局から四つの大きな基本方針で出されました。また、諫早市の目指す都市像ということで資料4にあるような内容で進めていく。また、都市づくりのキャッチフレーズを考えてもいいのではとの意見もありました。それでは今日の議論は終わりにしたいと思いますが、本日出された事務局の案はこれでよろしいですか。

(委員)

はい。

(委員長)

それでは、事務局案の通りとさせていただきたいと思います。事務局に戻します。

(事務局)

次回の検討委員会についてお知らせをさせていただきます。次回の会議では今回設定された諫早市の目指すべき都市像の実現のために必要となる土地利用政策について、検討をしていただく予定としております。次回の検討委員会は令和5年7月頃の開催を予定しております。事務局から改めて日程調整をさせていただきますので、その際はご協力をよろしくお願い致します。

(委員長)

これをもちまして第3回の「諫早市の新しい都市計画」検討委員会を閉会いたします。皆様、長時間にわたりありがとうございました。