

「諫早市の新しい都市計画」検討委員会議事録

令和5年度 第4回

令和5年度 第4回「諫早市の新しい都市計画」検討委員会

1 日時 令和5年8月2日(水) 15時00分～17時00分

2 場所 本館8階 8-2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
中嶋 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3回検討委員会について

- ・議事録
- ・質問等対応方針

議題(2) 目指すべき都市像の実現に向けた土地利用政策の検討について

①土地利用政策の根幹となる制度の概要

- i) 主な土地利用制度の変遷
- ii) 主な土地利用制度の概要
- iii) 土地利用制度の体系

②本市の土地利用規制の概略検討

- i) 対応方針からみた評価
- ii) 評価結果の考察(土地利用規制の絞り込み)

③本市の土地利用規制の詳細検討

- i) 将来像からみた評価

<議事の内容>

(事務局)

先ほど受付の際にお配りいたしました資料について説明いたします。

本資料は令和5年3月22日に諫早市議会より、諫早市に提出されました政策提案でございます。

その中の大項目3番目に、経済建設委員会所管事項として市街化区域等の土地利用規制の見直しについての提案がありましたので、ご説明させていただきます。

提案内容でございますが、市街化調整区域等の土地利用規制の見直しは、これまでの方針を大きく転換するもので、今後のまちづくりに大きな影響を及ぼすことは確実であり、以下の点を提案するとなっております。

1つ目に、無秩序な開発が先行することがないように、また、市民の様々な意見を踏まえ、慎重を期して検討していくこと。

2つ目に、線引の廃止だけではなく、他の制度との複合的な組み合わせを行うなど、効果的な施策を展開し、更なる定住人口の拡大に繋げるよう検討すること、となっています。

この提案に対する市の考えといたしましては、現在「諫早市の新しい都市計画」検討委員会において検討いただいております市街化区域等の土地利用規制の見直しにつきましては、昨年度に検討いただいた本市の目指すべき都市像の実現に向けて、今年度も引き続き、様々な視点からご議論いただくことと考えております。

事務局といたしましても、まず1つ目の提案については、この土地利用政策の検討は、市民生活への影響も考えられますので、引き続き市民の方々の様々なご意見を踏まえた上で、一定のスケジュール感を持ちながら検討を進めていく必要があると考えております。

また、2つ目の提案につきましては、議会からの提案にありますように、更なる定住人口の拡大に繋げるよう、将来の本市にふさわしい土地利用政策について、総合的に検討してまいりたいと考えております。

以上、議会からの政策提案がありましたのでご紹介させていただきました。

(委員長)

本委員会は昨年度から実施している委員会ですけれども、本日が4回目の検討委員会です。

この検討委員会が今後円滑に進行されて有益な計画提案ができますよう、よろしくご協力をお願いいたします。

初めに本日の出席者は、全委員11名のうち11名が出席されていますので、総数の2分の1を超えております。したがって、検討委員会運用規程第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申し上げます。

続きまして、検討委員会運営規程第8条の規定により議事録を作成し、委員長が指名した委員2名が署名するということになっておりますので、私より議事録署名人を指名したいと思います。

今回は宮崎委員と池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3回検討委員会の議事録については、この内容で公開することとしたいと思いますけれどもよろしいでしょうか。

(委員)

了承

(委員長)

それでは、検討委員会運営規程第8条および第9条の規定に基づいて、第3回の「諫早市の新しい都市計画」検討委員会の議事録を、議事録署名人によって署名していただいた後、公開することとします。

原田委員と藤山委員におかれましては、この本会議終了後に事務局が参りますので、議事録に署名していただきますようお願いいたします。

(委員長)

続いて、議題(1)の2つ目、第3回検討委員会の際に皆様から出されましたご

質問とその対応方針をまとめたものです。何かご意見やご質問はございませんでしょうか。

(委員)

2 ページの 5 番目の空き家を埋めていくというところですが、内容はわかりましたが、現在の諫早市の空き家の補助体制など支援体制についてどのようなものがあるかを、教えていただいてもいいでしょうか。

(事務局)

空き家で市独自の対策としては、平成 4 年から老朽空き家の除却に対して 10 分の 4 の財政的な支援を行っており、令和 4 年度は 10 件程度あったと聞いております。

(委員長)

毎年 10 件ですか。

(事務局)

空き家の利活用に関しては、現在、諫早市では空き家バンクを運用しています。地域振興の担当で、活用して入られた方もいらっしゃいますが、登録が少ないようです。

除却の補助につきましては、昨年からはじめていますが、1 年間で 10 件という予算の中で進めさせていただいています。

今年度も 10 件を目安に予算取りをさせていただいていまして、その申し込みを今受け付けているという状況です。

(委員)

登録が少ないというのは、空き家バンクの登録数が 10 件というわけではなくて、補助金を申請する人の 10 件ぐらいの予算をお持ちということですか。

(事務局)

空き家の除却への補助につきましては、手を挙げられる方は 10 件以上いらっしゃいました。ただ、地域住民に心配をかけている空き家とか、道路に倒れてきて危ないという空き家もあれば、地域住民の方にあまり心配がかからない空き家など、いろいろな種類の空き家がありますので、周囲に影響を与える恐れのある空き家の除却を優先的に補助していくという形で選定し、10 件の空き家の除却に対して、補助を行ったという経過があります。

要するに空き家バンクは、空き家になった建物を、格安で売りたい方とか、格安で貸したい方が登録されるもので、その内容を見ていただいて、地方に移住したいという方がいらっしゃれば、それを借りられて、リフォームをされてそこに移住してくるとか、そこを安く買われて移住してくるとかという情報提供の場になっているということで、お考えいただければと思います。

(委員)

空き家バンクは、何件ぐらい登録されているのですか。

(事務局)

現時点での登録が 7 件ということです。ただ、市内に空き家は相当数あります。

(委員)

売りたくないとか、空き家バンクに登録したくないということですか。
あるいは、空き家バンクという登録制度があることを知らないということですか。

(事務局)

知らないということではないと思います。全国的にも空き家バンクという制度は
ネットなどででていきますので、それについてはご存知かと思います。

(委員)

わかりました。

(委員)

先ほどの空き家バンクについてですが、ずいぶん前に諫早市と不動産の宅建協会
が協定を結んで、例えば話が進む場合には、専門業者を入れていくというような話
をしていました。

実際には、民間の一般の市場の中で流通するものは一般の中で流通させて、手が
届かない、地域的になかなか不動産の流通に乗らないようなところは、この空き家
バンクを活用しようという話を当初していました。

そういった形で民間市場のテーブルに乗るところはどんどん民間の方でやって
いただいて、それ以外の部分のテーブルに乗らないような物件は、フォローもでき
るように空き家バンクを使っていただければという当初の考えでありました。

しかしながら、どうしたら空き家バンクに載せられるのか、そういった部分を積
極的に発信はされていないようなので、あまり知らない方も多いのではないかと
いう気がいたしておりますので、今からでも、もう少し広報的なことはやられた方が
いいのではないのかと思います。

(委員長)

他にございませんでしょうか。

ないようですので、質問等の対応方針につきましては、過去の議論の振り返りに
活用していただければと思います。

(委員長)

2番目の議題、目指すべき都市像の実現に向けた土地利用政策の検討に入りたい
と思います。

①の土地利用政策の根幹となる制度の概要、②の諫早市の土地利用規制の概略検
討について、事務局から説明をお願いしたいと思います。

(事務局)

議題(2) 目指すべき都市像の実現に向けた土地利用政策の検討

①土地利用政策の根幹となる制度の概要

②本市の土地利用規制の概略検討

都市政策課長 説明

(委員長)

ただいま事務局から、議題(2)の目指すべき都市像の実現に向けた土地利用政
策の検討につきまして、①の土地利用政策の根幹となる制度の概要と、②の諫早市

の土地利用規制の概要検討についての説明がありました。
これらについてご質問、ご意見をいただきたいと思います。

(委員)

②の 13 ページ最後になります。評価結果の考察のところ、結果として B と C に絞って検証することは私も賛成ですけれども、その前の段階の課題と対応方針で数字を全部単純に足して 42、46、46、37 とされています。

それに少し疑問を感じていて、災害が大事なのか、自然が大事なのか、農地が大事なのか、いろいろ思いがあると思うのですが、重みづけもなく、単純に足して評価結果を出すというのが、少し疑問に感じています。

考察がすごくよく出来ているので、ここで点数を取りまとめるという方法の方が良かったのではないかと思います。事務局に、単純に足した理由があるのかお尋ねしたいと思います。

(事務局)

今回、土地利用規制制度の概略検討ということで、考えられる 4 つの制度から 1 つに絞り込むのであれば、もう少しその辺りのところも踏まえないといけないと思いますけれども、概略的に 2 つに絞り込むというところで、こういうやり方をしております。

(委員)

私は、この足すというのにはすごく違和感があって、他の皆さんのご意見も聞きたいと思います。

(委員長)

他の方あるいは事務局からどうですか。

(事務局)

次の議題になりますけれども、今回の 2 つを更に違った方面から、具体的・客観的・定量的に評価して、最終的に 1 つに絞りたいと考えておりまして、ここでは、概略検討ということで 2 つに絞り込んでいったというところでございます。

(委員長)

本来、先程言われたように重みづけとか、災害に対する安全面が大事だから高く評価しようとかなるのだと思いますけれども、とにかく機械的にやって、高い数値が出て決定した結果、今後は B と C の中で、詳しい議論になるのではないかと思います。

そのときは、本当に B と C でどうなのかとか、詳しい議論になるかもしれませんけれども、大きな課題ではないかと思います。よろしいでしょうか。

(委員)

はい。解りました。

(委員長)

他にございませんでしょうか。

(委員)

先ほどの最終的な考察で、現状が B だと思えますけど、更に緩和をする場合に、調整区域を設けるか設けないかというところに絞り込まれたような形になった場

合に先程の説明の中であった、特定用途制限地域というのは、従来の市街化区域で用途制限が定めてある地域はそのまま、それ以外の現在調整区域の制限を特定用途地域制限に変える形になるのか、それとも元々の用途地域も全て変えてしまうということになるのか、説明をお願いします。

(事務局)

仮に、線引きを廃止した場合に、市街化区域に設定しております用途地域は今のところそのまま指定して、各々の用途に応じた誘導をしていきたいと考えております。

調整区域については、無秩序な市街地の拡大に繋がらないように、特定のエリアごとに用途制限をかけられるような制度が設けられております。

これが、特定用途制限地域でございます。線引きを廃止した18の都市のうち15の都市で特定用途制限地域を活用して旧調整区域に様々な用途制限の決まりを作成して、建物を誘導しているところです。今のところ旧調整区域では特定用途制限地域制度を活用して、土地利用の誘導をかけていければと考えているところです。

(委員)

確認ですが、今の市街化区域の用途地域はそのまま、新たに調整区域のエリアに特定用途制限地域を指定していくということですので、従来にない制限が新たに今の調整区域に指定されるということで、現在、用途地域には第一種低層からいろいろありますけれども、例えば、異なる用途地域の二つの地域を足したような、もう少し違ったカテゴリーを作って、地域に分けていくということになるんですか。

(事務局)

旧市街化区域の用途地域を、今後変更したいとなれば、変わっていくかもしれませんが、現在のところ、今の用途地域の考え方で進めていきたいと思っております。

旧調整区域には今の諫早市の調整区域にあった土地利用を特定用途制限地域で誘導していきたいと考えているところです。

(委員)

そうしたときに、既存の調整区域の農地にも1種、2種、3種とか、ほ場整備があった農振の区域があったりしますが、そういったところは農地法の関係で開発ができないところが出てくるということを加味して、そのエリアを最初から全部除外するというのではないのですか。

(事務局)

今、事務局で考えている特定用途制限地域の考え方は、先ほどパワーポイントで説明させていただいたように、まず今の緩和制度を踏まえた特定用途制限地域をかけられたらと考えております。

ただ、特定用途制限地域で誘導は行いますが、その中に農地法で守られている場所、また災害など危険な区域は、別法で建物等の誘導ができなくなっておりますので、そういったことをご理解いただければと思っております。

(委員)

関連で、都市計画の線引きを廃止して、長崎都市圏から抜ける、抜けないは解らないですけど、市街化調整区域を外した段階で同時に特定用途制限地域を指定するのか、タイミングの質問です。

(事務局)

線引きを廃止する日と、特定用途制限地域で新たな制度を用いて誘導していく日は、同日で進めていくというのが一番理想かと思っています。

線引きを廃止された18の都市のうち15の都市が、特定用途制限地域を次の制度として設けられています。15都市のうち14都市が同日付で特定用途制限地域を次の制度としています。

1都市だけ、2年後に特定用途制限を設けられていますが、そちらは1つの市に2つの都市圏があり、特定用途制限地域と別の独自条例で2年間誘導されておりましたので、無秩序な調整区域の開発に繋がっていないというところがございます。

(委員)

ただいまの事務局の案としてはABCDを検討して、BとCで詳細にということですが、冒頭委員がおっしゃったように、点数の付け方というのはその重みをどうするか、あるいは主観をどこに置くかで、変わってくると思います。

BCが選ばれたということですが、私の考え方は、今Bで、Aはあり得ないから、BからCに緩和するか、Dに緩和するかという方法がありますので、BとC、Dを検討したらどうかと思います。

私個人的な考えはCかDしかないです。Bになってしまうと今のままですから、Dも含めて、検討すべきだと思います。

(委員長)

数値は、42、46、46、37ですね。私は、検討しても大体このような形になるのではないかと安易な見込みでいるのですけれども、誘導してないということではないかなと思います。

(事務局)

今回の4つに区分したということで、都市計画制度の区域区分のある、なし、そしていろいろな制度を活用できるとした案、現行の緩和制度を活用している案、この4つのパターンで検証をさせていただいております。

対応方針からの重みづけはできませんでしたが、3月までに皆さんでご検討いただいた諫早市の課題に対する対応方針で評価させていただいているところです。

ですから、Aに誘導、Bに誘導ということではなく、ひとつひとつの課題に対して評価をさせていただいて、その評価の合計が高くなっているBの制度とCの制度について、次回以降、詳細に検証させていただきたいということで、今回提案させていただいております。

(委員)

先ほど発言をさせていただきましたけれども、事務局が4つを検証したという意味はわかりますので、今後BとCをより詳細にしていく中で、Dという意見もあったということをお頭に置いていただければ、やり方はおまかせしたいと思います。

(委員長)

今後BとCで詳しくやっていくという事ですが、AとDはどうなるのかなという情報はあったらいいですね。やってみたら、やっぱりこうだという結果が出てくるのではないかと思います。

あと、最初に市議会からの政策提案の紹介がありました。市議会もこの問題はすごく重い課題だと思いますので、これにもきちんと回答できるようなことも頭に入れてやっていく必要もあるのではないかと思います。

(委員)

この「諫早市の新しい都市計画」検討委員会というのは、今から諫早市の都市計画をいい方向に持っていくための検討委員会だと思います。

今までの諫早市の現状維持じゃ駄目なので、今委員が言われたように、みんなで考えて、より良い都市計画制度にしないといけないということで、私も、最終的には、全面撤廃という方向に持っていくのが、一番いいと思います。

我々は我々で、きちんとした議論をして進めていかないといけないと思います。

(委員)

例えば、一回特定用途制限を加えた場合に、基本的にないと思いますけれど、いろいろな区域を増やしたり、減らしたりということは、市の方で取り決めができるのですか。

なぜ、その特定用途制限にしなければいけないのか、線引きをはずして、今ある用途地域の色塗りを広げていくことはできないのですか。

(事務局)

まず、特定用途制限地域を段階的に広げていくことができないかについては、段階的に広げていくことも可能とっており、Cのパターンで考えたときには、補完制度として、特定用途制限地域を市街化調整区域全域にかけて、その後まちなみにあった特定用途制限に変更するというのも可能とっております。段階的にかけるのも可能ですし、かけた後の変更も可能だと思っております。

2つ目の市街化調整区域内に用途地域を広げて、そちらで誘導ができないかということですが、用途地域を広げようとしたときには、都市地域とは別に、農業地域や森林地域など国土利用計画の5地域の体系がありまして、調整区域には農業地域というのがあり、今度は農業地域の変更（縮小）というハードルが高い協議が必要になってきます。

用途地域の変更は市の権限であっても、国に協議をしながら、用途地域を広げていかないといけないというところで、特定用途制限地域をかけるよりもハードルは高いのではないかと考えているところです。

(委員)

営農目的で、ほ場整備とか、県の補助金とかで整備されたところは、10年以上たたないと開発できないと法律で決まっているわけですから、それで良いと思います。

しかし、国道端にある農家の人売りたいところにも農振がかかっている、なかなか売れないというのがあるので、そこはきちんと見直していかないといけない。

線引きの廃止を考えてから、農振撤廃もしていかないといけないのかと思います。

(委員)

市街化調整区域は全部農業振興地域がかかっていると言われましたけど、本当ですか。

(事務局)

農業振興地域と農用地区域の2つは別で、農業振興地域はエリアを決め、この工

リア内で守るべき農地を農用地区域として指定しています。先程言いましたのは、農業振興地域というエリアの話です。

(委員)

特定用途制限地域を決めるときには、その区域を外したところを指定すれば、市の権限でどこでもできるということですね。

(事務局)

農用地区域も特定用途制限地域内に含めて決定していきたいと思っています。開発はできませんので、条例の中で農用地区域を除くみたいな書き方になろうかと思います。

(委員)

次回までに、線引きの見直しとか、特定用途制限地域を指定するにあたって、どのような法律が関わってくるのかというのを、素人にわかりやすくシンプルに、全部出した方が皆さんで議論しやすいのかと思いました。

(委員)

関連で、風致と公園法で指定されている部分もいれてもらえないでしょうか。要するに風致や公園なども規制がかかっている訳で、風致地区では建築がいろいろ難しいです。その辺まで含めて少し整理していただけないでしょうか。

(委員長)

風致というのは、諫早市の条例ですか、県の条例、法律とか、そういうのがわかっておけば、これに対してどういうふうに、この新しい都市計画で変えていくことができるのかとかいう議論になりますので、今言われたようなことを出していただければ、話もスムーズに進んでいくのではないかと思います。

(委員)

市街化区域であるにもかかわらず、上山公園 100ha、御館山 30ha の 130ha は風致地区であり、家が建てられませんので、諫早市は家を建てられる面積がものすごく狭いです。ぜひ資料を出していただければよりわかりやすいと思います。

(事務局)

制度の概要に伴う法の位置づけや条例の位置づけ、風致の位置づけとかを整理して、出せるものについては、次回説明させていただきたいと思っております。

(委員)

線引きを廃止したときに、都市計画税はどうなるのか、少し説明してもらえますか。

(事務局)

仮に線引き廃止した場合に都市計画税がどうなるのかということだと思いますが、都市計画税につきましては地方税法の規定によりまして、原則として都市計画区域のうち市街化区域に所在する土地および家屋に対して課税ができることになっております。

ただし市街化調整区域でも条例で定める区域ですとか、非線引きでも条例で定める区域に対して課税ができるということになっております。したがって、仮に

線引きを廃止して課税をするということであれば、新たに条例を改正して、都市計画区域内で課税する区域を定める必要がございます。

(委員)

それは特定用途制限地域にはかけられるということなのか、かけられないということなのか。

(事務局)

法律上は、非線引き都市計画区域のうち、条例で定める区域に課税できますので、課税することは可能だと考えております。

ただ、都市計画税は都市計画事業に要する財源に充てるための目的税でございますので、本市の都市計画事業の実態に応じて判断する必要があると考えております。

(委員)

もう一つ、評価額の件ですけれども、今の調整区域にある農地には、ほとんど課税をされてないと思いますけど、線引きを廃止した場合には、課税標準額は上がっていくのか、特定用途制限地域をかけた場合に評価額はどんなふうになっていくのか、その関連が事務局の手元で何かわかれば教えていただけませんか。

(事務局)

課税については、次回の2つから1つに絞る中で検討しようと思っていたのですが、農地であれば市街化区域内の農地は線引きを廃止しますと、一般の農地になるというところで、そういう面では課税が少し低くなるということはあるかと思えます。

市街化調整区域の農地については、評価額はあまり変わらないと思います。

(委員)

家を建てられるようになったら農地の課税標準額が上がるのではないかと思いますでしょうか。

(事務局)

農地が宅地になるようであれば、課税標準額にも影響があるのではないかと考えております。

(委員)

私は旧郡部ですけども、諫早市に合併した途端に、固定資産税があがりました。委員が言うように評価が上がれば、課税も上がるのは当然だと思います。

(委員)

市民の方は解っていらっしゃいますか。農地から宅地になった場合に、こんなに税金かかるって知らなかったみたいな感じにはならないのですか。

(委員)

変更は、地主が農地から宅地にしたいから変更するのであって、評価額が上がるという事は税金は上がるが、逆に、道路の買収の時のように、売るときは農地だったら何万円か何十万だけれど、宅地なら何千万円になる、その差だと思います。

(委員長)

そういう土地問題となると持っている人と持っていない人、個人のお金の問題が大

きく関わって、都市計画以外の問題ではないかなと思ってしまいます。そこが都市計画のすごく難しいところではないかと思います。

(事務局)

税金関係の考え方に関しては、諫早市の税の部局との検討も必要になってきますので、次回以降詳細に検討する中で、そういった専門部局の意見を聞きながら、皆さんにお伝えさせていただきたいと考えています。

(委員長)

意見は出尽くしたということで、今回の①の土地利用政策の根幹となる制度の概要および②の諫早市の土地利用規制の概略検討につきましては、事務局案通りでいかと、よろしいですか。

(委員)

(了の声)

(委員長)

それでは、議題2の括弧2ですね、目指すべき都市像の実現に向けた土地利用政策の検討についてのうちの③です。諫早市の土地利用規制の詳細検討について、この件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(2) 目指すべき都市像の実現に向けた土地利用政策の検討
③諫早市の土地利用規制の詳細検討

都市政策課長 説明

(委員長)

ご意見、ご質問をお願いいたします。将来像からみた評価というところです。

(委員)

4番の広域的な視点の都市づくりで、前回県央地域における他都市等との一体的な検証をするという部分で、長崎都市計画区域から外れるのか、県央地域における都市計画について他市町との一体的連携を図るのか、その辺についてはどう考えておられるのですか。

(事務局)

最終的に線引きの有無を考えたときに、都市計画区域の話も当然出てくるわけですので、都市計画区域は一体の都市を指定するとなっておりますので、今時点で諫早市が県央の方の結びつきが強いのか、それとも今まで通り長崎市との結びつきが強いのか、そのあたりを検証して、都市計画区域の離脱というのでも検討していかなければならないと考えております。

(委員)

県央地域は、2年後、県南振興局が新たに諫早市に建てられるわけです。それは諫早市、大村市、島原市で、それが県南振興局ということになるわけです。

長崎から外れて、新しい広域連携として、県の方もそういう形で進めておりますので、それが一番ベターではないですか。

(事務局)

県南振興局というのは県央、島原だけではなくて、長崎の方も入ってくるということですので、その辺りは今後県とも協議しながら、こういった都市圏がいいのかという議論になってくるのかと思っております。

(委員)

先ほど委員からありましたけれども、私もこの資料では最後のところに県央地域における他市町との一体性を検証するとなっておりますし、結びつきといえば間違いなく、大村、諫早、雲仙と思っています。

通勤通学、それに消防、ゴミ、生活に関わるものは全て県央3市が連携していません。逆に言えば長崎都市圏との結びつきは何かありますか、事務局で把握されているものがあれば教えていただきたいと思います。

(事務局)

通勤通学でいいますと、令和2年のデータでございますけれども、諫早を中心として、長崎市に48.1%、大村市24.5%、雲仙市9.7%、島原市2.7%、佐世保市に2.1%ということで、その率からすれば、長崎市への通勤通学というのが一番高い数値となっております。

(委員)

諫早市には中核工業団地という長崎県随一の工業団地があって、三菱重工の幸町工場から600人が諫早に通勤をされております。通勤でいうと、むしろ長崎市から諫早に通勤している数が圧倒的に多いと思います。もしわかれば細かいところを見せていただければと思います。

(事務局)

今持ち合わせておりませんので、次回までにわかる限りの資料を準備したいと思います。

(委員)

今の都市計画では長崎市と都市圏を組んでいます、それから離脱するデメリットというのは何かあるのですか。

特になければ諫早、大村、雲仙市を含めると、佐世保市の人口よりも多くなるので、県央地域で一つの経済圏ができるのではないかと思います。

この間ある長崎の経済人と話して、長崎市内は住居費が九州で一番高い、福岡よりも高いということです。長崎市内に住む人がどんどん減って、諫早、大村でその人口流出の歯止めをしてくださいと切実に頼まれたという現状もありますので、それも含めて考えた方がいいのかと思います。

(委員長)

非常に難しい問題だと思いますけれども、③の土地利用制度の詳細検討は将来像から見た評価ということで、この将来像というのは50年先なのか100年先なのか、そのとき土地利用規制の将来検討となると諫早市だけじゃなくて、長崎県とか、そういうところが問題になってくるのではないかと、県とも連携しながら進めていく必要があるのではないかと思います。

本当に難しい問題だと思いますけれども、この委員会では議論をした上で、市長にこういう方向で提案しようかと提言する、この委員会の中で、将来に合った最適なものを見据えて議論していきたいと思っております。

最近、災害が日本全国どこでも起こっている状況ですので、それに関する問題とか、あるいは CO2、環境負荷が少ないとか、そういうところが非常に問題視されていますので、そういうところも踏まえて、経済論理だけじゃなく、安全安心とか、環境の問題とかもきちんと②③で取り入れていますので、そういうのも加味しながらやっていくというのは、今日の前半以上に議論になるのではないかと思います。

持続可能な都市づくり、安全安心な都市づくり、環境負荷の少ない都市づくり、広域的な視点によるまちづくりという観点について、この将来像から見た上で、事務局が示された B とか C とか、あるいは D も少し加味しながら次回まで進めていけばいいのではないかと思います。

(委員)

5 回、6 回の委員会の開催時期ですけれども、どうでしょうか。

(事務局)

今回第 4 回目を開催させていただきました。次回の予定ですけれども、年末ぐらいを考えております。11 月から 12 月にかけて、まず年内に第 5 回を開催したいと思っております。第 6 回目は 2 月から 3 月になろうかと考えているところでございます。

(委員長)

よろしいでしょうか。他には何もございませんか。

(事務局)

冒頭の委員からの質問で、空き家の細かい部分の数値がわかりましたので、ご報告いたします。

資料 1-2 の 2 ページの空き家の活用の部分で、諫早市にこういった補助制度があるのかというご質問だったと思います。まず活用という意味で、空き家バンク登録制度というのがあり、この空き家バンクは平成 28 年度からの制度でございます。その物件の登録状況ですが、平成 28 年度から令和 5 年度の現在で、累計登録物件数が 43 件です。その中で成約済みが 23 件、11 件が個人の都合で取り消しをされたということでございます。

現在登録中の物件が 9 件、2 件が交渉中で、現在、市のホームページに物件として載せているのが 7 件ございます。

それと、利用登録状況ということで、利用の登録をするようになっていますが、この累計登録件数が 274 件、274 件のうち先ほど言いました 23 件が成約と、登録取り消しが 71 件ありまして、現在登録中が 180 件ということ です。

空き家バンクの利用についても市から支援補助金があり、改修費用の補助が最大 250 万円、家賃補助が最大月 2 万 5000 円、最大 12 ヶ月分ということになっております。

この利用支援補助金ですけれども、28 年度から累計で 27 件の利用があります。27 件のうち 7 件が、利用者の前住所が市外ということになっております。

この件については、質問意見に対する対応方針ということで、次回、書面で確認をしていただくということにしております。

(委員)

問い合わせ件数や申込数などの需要は、年間どのくらいあるのか解れば、あわせて次回の資料でお願いしたいと思っております。

(委員長)

他、事務局お願いします。

(事務局)

長時間にわたり本当にありがとうございました。本日いただきましたご意見につきましては、先ほどの空き家バンクのデータもあわせて内容を精査し、次回の検討委員会で、意見と対応方針として取りまとめて、皆様方に提出させていただきたいと考えております。

なお次回の検討委員会につきましては、年内に開催をしたいと考えておりますので、その際にご協力よろしくお願いいたします。

(委員長)

以上で、本日予定しておりました内容を全て終了いたしましたので、これをもちまして第4回の諫早市の新しい都市計画の検討委員会を閉会といたします。

皆様長時間にわたり大変お疲れ様でございました。