

第43回諫早市都市計画審議会
議 事 録

諫早市都市計画審議会

第43回諫早市都市計画審議会議事録

1 日 時 令和6年1月23日（火）14時00分～15時50分

2 場 所 諫早市役所 大会議室（本館5階）

3 議 案

議案第1号 長崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び
保全の方針の変更につき意見を求めることについて

議案第2号 長崎都市計画市街化区域と市街化調整区域との
区分の変更につき意見を求めることについて

議案第3号 長崎都市計画用途地域の変更について

議案第4号 長崎都市計画地区計画の変更について
（南諫早産業団地地区計画）

4 出席した委員の氏名（敬称略）

◎鶴田 貴明	敷島 智章	○登り山 和希	西村 ふじ子
林田 保	田川 伸隆	☆福田 美子	佐藤 貞夫
松本 武敏	古賀 文朗	小幡 直子	秀島 はるみ
岩本 頼子	中山 菊子		（計14名）

注1 … ◎会長 ○職務代理者 ☆議事録署名人

5 欠席した委員の氏名（敬称略）

西村 久美子（計1名）

6 議事の要旨

別紙のとおり

7 議事録署名

【1. 開会宣言】

会長

皆様こんにちは。審議会会長の鶴田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。今年初めての審議会ですけれども、今年にはほんとに正月から震災ということで、本当に大変な状況になっております。

改めて、今日は防災関係ではないですけれども、こういった災害に強いまちづくりであったり、我々が暮らしやすいまちをどうやってつくっていくかという点については、この都市計画というのが非常に重要なポイントになってくると思われますので、ぜひ皆様、忌憚ないご意見をいただければと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、改めまして第43回都市計画審議会審議会を開催したいと思っております。本日の出席者は14名ということで、委員総数の2分の1を超えておりますので、審議会条例第7条第2項の規定によりまして、本会議は成立していることを、まずご報告をいたします。

【2. 議事録署名人の選定】

会長

次に審議会運営規程第8条第1項の規定よりまして議事録を作成することといたしておりますが、同条第3項の規定によりまして議事録署名人の指名をさせていただければと思っております。議事録署名人を今回は福田委員にお願いしたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

委員

はい。

【3. 審議中のお願い】

会長

それでは審議に入る前に私からお願いがございます。本日の会議は審議会運営規程第5条各号にいずれも該当しませんので、公開審議になることをご了承をお願いいたします。そして審議を円滑に行うため、発言の際は挙手をいただいて、私の方から指名させていただきます。その際、事務局の方がマイクお持ちしますので、マイクを通して発言をいただければと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

【4. 議案第1号 提案理由の説明】

会長

それでは本日は4件の議案がございます。

この4件の説明の進め方ですけれども、議案第2号と第3号につきましては関連性が非常に強い議案でございますので、初めに事務局より議案第1号の提案理由の説明をいただきたいと思っております。その後に2号と3号については一括して事務局からご提案をいただき、そして最後に議案第4号といった順番で本日進めていきたいと思っております。

それでは、まず議案第1号、長崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更につき意見を求めることについて、事務局より提案理由のご説明をお願いいたします。

事務局

【1. 議案第1号 表紙】

都市政策課でございます。よろしくお願ひいたします。

座って説明させていただきます。それではパワーポイントを用いて説明いたしますので、前方のスクリーンをご覧ください。

【2. 議案1～4号タイトル】

本日は議案が4件ございます。先ほど会長からご説明ありましたように、議案第1号の次に、議案第2号及び第3号を一括説明し、議案第4号の順に進めさせていただきますと思いますので、よろしくお願ひいたします。

【3. 議案第1号 表紙】

それでは、議案第1号、長崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更につき意見を求めることについての説明をいたします。議案書の方は1ページでございます。

本案の決定権者は長崎県でございます。今回は都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、県から本市の意見を求められておりますので、回答をするにあたり本審議会に付議するものでございます。

2 ページから 35 ページにかけまして新旧対照表。それから 36 ページから 39 ページに図面、40 ページに理由書を添付いたしております。

【4. 都市計画とは】

それでは具体的な説明に入ります前に、まず都市計画制度について簡単にご説明をいたします。都市計画とは都市内において土地の利用や施設などに関して計画を定め、それを実現するために規制や誘導、あるいは事業の実施を行うものでございます。

都市計画を定める区域を都市計画区域と申しますが、これは一体の都市として、総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域について、県において指定されます。

【5. 長崎都市計画区域】

現在、県内には 30 の都市計画区域が指定されており、本市は赤線で囲まれた長崎都市計画区域に属しております。本区域は本市のほか、長崎市、長与町、時津町の 2 市 2 町に跨る広域的な都市計画区域となっております。

【6. 体系図 1】

次に都市計画の体系についてご説明をいたします。

都市計画は、マスタープランの下に、大きく土地利用、都市施設及び市街地開発事業の 3 本柱で構成をされております。

マスタープランには、広域のかつ根幹的なものとして、県が定める都市計画区域マスタープランと、さらに地域に密着した市が定める市町村マスタープランの二つがございまして、具体的な都市計画はこれらのマスタープランに基づいた 3 本の柱により決定されます。

まず、一つ目の柱である土地利用についてでございますが、これは土地利用計画を定め、これに基づき規制や誘導を行うもので、代表的なものとして区域区分や地区計画がございまして、

【7. ①土地利用】

区域区分とは、市街化区域と市街化調整区域に区分することで、いわゆる線引きとも呼ばれています。この後で説明いたしますが議案第2号に係るものでございます。

次に、地域地区でございますが、最もよく知られているものに用途地域がございます。これは住居や商業、工業などの用途を適正に配置して、良好な環境を確保することを目的として定めるもので、その後の議案第3号に係るものでございます。その他、地域地区には風致地区や臨港地区等がございます。また、その他の土地利用として地区計画などもございます。

【8. 体系図2】

次に、二つ目の都市施設についてご説明をいたします。

【9. ②都市施設】

都市施設とは、都市に必要な施設であり、道路や公園、下水道などがありますが、画面には本市の主な都市計画道路や公園を記載しております。

【10. 体系図3】

最後に、三つ目の市街地開発事業でございます。

【11. ③市街地開発事業】

市街地開発事業とは、都市施設と宅地などの整備を一体的かつ大規模に行うもので、土地区画整理事業や市街地再開発事業などがございます。本市においても、これまで画面にあるような事業を実施しております。

【12. 体系図4】

以上が都市計画の体系でございますが、これらの都市計画は県が決定するものと、市が決定するものとが法律により定められております。なお本日ご説明をいたします議案第1号及び第2号の都市計画については、県が決定する都市計画となっております。ここまでの説明が都市計画の概要でございます。

【13. 都市計画区域マスタープラン】

それでは、今回変更いたします都市計画区域マスタープランについて説明をいたします。

この正式な名称といたしましては、議案書のとおり、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針と言いまして、平成12年の都市計画法の改正により新たに創設された制度であり、長崎都市計画区域では平成16年5月に当初決定され、平成26年10月に第1回目の変更が行われております。

【14. 区域マスタープランに定める内容①】

次に、マスタープランに定める内容について説明をいたします。

まず一つ目が、都市計画の目標でございます。これはおおむね20年後の都市の姿を展望した上で、都市づくりの基本理念、地域毎の市街地像などを定めるものでございます。

二つ目が、区域区分に関する事項で、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めるか定めないか、また定める場合は、その方針も合わせて定めるものでございます。

最後に三つ目が、主要な都市計画の決定の方針でございます。これは先ほど説明した都市計画の3本柱である土地利用、都市施設、市街地開発事業に加え、自然環境など様々な都市計画の方針について定めることとなっております。

【15. 変更の主な理由】

次に、今回の主な変更理由でございますけれども、現在のマスタープランは平成26年10月に変更をしておりますが、それから一定の期間が経過し、人口減少や高齢化社会の進行などの都市問題が生じてきております。

この課題に対応するために、立地適正化計画や地域公共交通計画などの各種関連計画を活用して、地域の拠点に様々な都市機能を集積し、にぎわいの創出や公共交通の維持、利用促進を図っていく旨を、都市計画の目標に追記する変更を行うものでございます。

【16. 立地適正化計画】

ここで立地適正化計画という用語が出てまいりましたので、簡単にご説明をいたします。

立地適正化計画は、平成26年に都市再生特別措置法の改正により創設されております。

立地適正化計画は、持続可能な都市構造の再構築を目指したまちづくりの指針となる計画で、市町村が必要に応じて策定をいたします。計画を策定しますと、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の都市機能を誘導し、特に、公共交通や災害リスクを考慮して誘導することを重要な視点としています。

計画策定の効果といたしましては、市街地外縁部への拡大が抑制されるとともに、中心市街地等では都市機能増進施設等の立地誘導により活性化が期待されます。

【17. 都市計画の目標】

それでは、マスタープランの各項目ごとに具体的に説明をいたします。

まず、一つ目の都市計画の目標の変更箇所について説明をいたします。

【18. 都市計画の目標】

都市計画の目標につきましては、先ほどご説明しましたように、立地適正化計画や地域公共交通計画などの各種関連計画の活用を位置づける変更が行われております。

【19. 区域マスタープランに定める内容②】

次に、二つ目の区域区分に関する事項について説明をいたします。

【20. 区域区分の有無】

区域区分を定めるか定めないかの有無につきましては、将来人口や産業面における新規の土地需要や市街地拡大の可能性の有無、また自然的環境の保全、土砂災害の危険性などの観点から検討された結果、長崎都市計画区域におきましては、引き続き区域区分の制度を継続するとされております。

また、地域区分の方針は概ねの人口を定めることとなりますが、今回の変更では目標年次を令和12年とし、都市計画区域内の人口を505,000人、

市街化区域内の人口を482,000人とされております。この人口推計は、国の関係機関による推計を基にしており、引き続き人口は減少すると推計されております。この目標人口をもとに市街化区域の規模が決められます。

【21. 区域マスタープランに定める内容③】

次に、三つ目の主要な都市計画の決定の方針ですが、これについては土地利用、都市施設、市街地開発事業などの項目で構成されており、今回は主に本市に係るものについて説明をいたします。

まず一つ目の土地利用についてでございます。

【22. 決定の方針（1）土地利用について】

今回の土地利用に係る変更内容ですが、①の基本方針が追加をされております。内容としましては、無秩序な市街地拡大を抑制し、防災面や環境面に配慮した計画的な土地利用を図って行くことや、既存の都市施設や空き家や空き地の有効な利活用、効率的な土地利用や高度化に加え、都市計画の目標として追記した集約型の都市づくりを推進していくことが、追加されております。

また、②の商業、業務地や工業地などの主要な用途の配置の方針につきましては、将来の土地利用を見据えた変更が行われておりますが、ここでは本市に関する内容を説明いたします。

【23. 土地利用について（工業地）】

まず、工業地の配置の方針になります。

現在のマスタープランでは、長崎市の臨海部や時津町の臨海部、そして本市の諫早インターチェンジ周辺の工業団地などを工業地として位置付けられており、これについての変更はございませんが、今回新たに整備された本市の西諫早産業団地や南諫早産業団地が工業地として追加をされております。

【24. 土地利用について（流通業務地）】

次に、流通業務地の配置の方針についてですけれども、本市においては、諫早インターチェンジ周辺に加え、島原道路のインターチェンジ周辺についても主要な流通機能を担う地区として位置づけられております。

以上が、②の主要な用途の配置の方針についてでございます。

【25. 特に配慮すべき土地利用の方針】

次に、④の特に配慮すべき土地利用の方針について説明をいたします。

配慮すべき土地利用の方針につきましては、aの土地の高度利用に関する方針など5つの方針が定められておりますけれども、立地適正化計画などの関連計画を活用することなどが都市計画の目標に位置づけられましたので、六つ目の方針として、集約型の都市づくりに関する指針が追加されております。

【26. 区域マスタープランに定める内容④】

続きまして、都市施設の都市計画の方針について説明をいたします。

【27. 都市施設について（道路）】

先ほどと同様に、本市に係る部分を中心に説明いたします。

まず、道路についてでございます。県内外の広域ネットワークを形成する幹線道路が青で表示されております。長崎市や時津町における高規格道路について、その事業進捗に合わせた変更が行われておりますが、本市については変更はございません。

【28. 都市施設について（鉄道・港湾）】

次に、鉄道でございますが、令和4年9月九州新幹線西九州ルートが開業しているため九州新幹線を推進する旨の記載は削除されておりますが、引き続き諫早駅周辺において、交通結節点の強化・充実を図るよう計画をされております。

【29. 都市施設について（河川・下水道）】

次に、河川と下水道についてでございます。河川につきましては、関係機関や地域住民と連携、協力した水防体制の確立や災害に強い地域づくりのため、土地利用計画との調整を行うことなどの流域治水の取り組み内容が追加されております。

また、下水道については、長崎市計画区域の下水道整備が概成をしており、今後の整備方針として、公共下水道事業計画などに基づき、適正な改築、更新及び維持管理を図る内容に変更をされております。

以上が都市施設の変更内容となっております。

【30. 区域マスタープランに定める内容⑦】

最後に、都市防災について説明いたします。

【31. 都市防災・景観について】

都市防災につきましては、長崎県地域防災計画などと連携することに加え、立地適正化計画において防災指針を位置付け、計画的な防災減災対策を行うことが追加されております。

以上が、都市計画区域マスタープランの本市に関わる主な変更箇所についての説明でございます。

【32. 都市計画手続きの流れ】

最後に、手続きの流れについて説明いたします。

これまで県におきまして昨年5月に高城会館で住民説明会が開催され、その後、国土交通省九州地方整備局長への事前協議が行われております。

計画案の縦覧につきましては、昨年11月24日から12月8日までの2週間、県都市政策課、県央振興局道路第二課及び市都市政策課の3ヶ所で行っております。縦覧者は3名で、意見書の提出はありませんでした。

今後の手続きとしましては、現在、県から市への意見聴取の段階であり、本日ご審議をいただいたうえで、県に対し本市の意見回答を行います。

その後、2月に開催予定の長崎県都市計画審議会に県が諮問し、承認が得られた場合には、国土交通省九州地方整備局長の同意を経て、都市計画決定の運びとなります。

以上で議案第1号についての説明を終わらせていただきます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

【5. 議案第1号（質疑）】

会長

はい、ありがとうございました。なかなか難しい言葉もたくさんありましたが、わかりやすい説明ありがとうございました。

ポイントが2点ぐらいあるかと思うのですが、1点目はこちらの提案は、決定権者は県というところが、まず一つ目のポイントだと思っています。

そして2点目につきましては、こちら平成26年、西暦でいうと2014年ですかね、2014年に変更されてそこからもう10年が経過をした中で、様々なまちの、諫早もやはり特性が変わってきています。新幹線であったり道路であったり工業団地であったり。そういったところの状況を踏まえまして、その県の計画に新しい位置づけがなされてきたという、まずこの点につきまして皆様から様々なご意見をいただければと思っております。

どうぞご質問でも構いませんので、挙手のうえ、たくさん発言いただければと思います。いかがでございましょうか。

皆様が家づくりで例えると、まず本当にどんな家を作ろうとか、その大きさとかですね、そういったところのいわゆる考え方をお示ししているような内容になります。

また、具体的にその中をどうしようとか、どう使おうかというのは、2号議案、3号議案の方でまた詳しく議論をしていきたいと思えます。

まずは、その前提となる考え方のご提案となりました。いかがでございましょうか。大丈夫でしょうか。

【6. 議案第1号（採決）】

会長

それでは意見もないようですので、なければ、これにて採決をしまいたいと思います。

議案第1号長崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更につき意見を求めることについて、これについて、原案どおり変更することに、ご異議ございませんでしょうか。

（異議なしの声）

会長

はい、ありがとうございました。それではご異議なしという事でございます。よって議案第1号に対する本審議会の意見は、原案どおり変更することに異議なし、といたします。

【7. 議案第2号、議案第3号提案理由の説明】

会長

それでは議案第2号、長崎都市計画市街化区域及び市街化調整区域の区分の変更につき意見を求めることについて、こちらは県の決定ですね、及び議案第3号、長崎都市計画用途地域の変更について、これについて一括して事務局から提案理由の説明をお願いいたします。

事務局

【1. 議案第2号・第3号】

それでは、議案第2号、長崎都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更につき意見を求めることについてと、議案第3号、長崎都市計画用途地域の変更については、関連議案になりますので、議案第2号、3号の順に、一括してご説明いたします。

【2. 議案第2号 表紙】

まず、議案第2号について説明いたします。議案書の41ページをご覧ください。

本議案の決定権者は長崎県でございます。本議案は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項の規定により、県から本市の意見を求められておりますので、回答を行うにあたり、本審議会に付議するものでございます。

42ページに計画書、43ページに新旧対照表、44ページに理由書、45ページから47ページに計画図を添付しております。それでは前方の画面をご覧ください。

【3. 区域区分】

内容の説明に入る前に、まず用語について説明いたします。

区域区分とは、市街化区域と市街化調整区域との区分を略したものであり、一般的に線引きと呼ばれております。本日の説明では区域区分という言葉を用いて説明いたします。

【4. 区域区分とは】

次に、市街化区域と市街化調整区域について、簡単に説明いたします。

市街化区域とは、住宅や店舗・工場などが立地し、市街地として整備や開発を行う区域になります。また、市街化調整区域とは、主に農地や山林などを含む区域で市街化を抑制する区域になります。

【5. 区域区分の変更の経緯】

次に、この区域区分のこれまでの経緯につきましては、昭和46年に当初決定を行い、その後、5回の全体的な変更である定期見直しを行っておりまして、今回が6回目になります。なお、前回の変更は平成26年10月に行われております。

【6. 変更基準（市街化区域）】

それでは、今回の変更に係る基準について説明いたします。まず、市街化区域に編入する区域の基準については、

1. 計画的な開発事業が完了した区域又は施行中の区域
 2. 地方公共団体や地方土地開発公社等の公的機関による公有水面埋立事業が完了した区域又は施行中の区域
 3. 前記の要件に該当する区域のほか、既成市街地に連続し、かつ現に相当程度宅地化していることにより、既に市街地を形成していると認められる土地の区域
 4. 区域区分の境界となっていた地形、地物の変更等により、境界の明確化を図るために市街化区域とすることが適切な区域
- の大きく4項目がございます。

【7. 変更基準（市街化調整区域）】

次に、市街化調整区域に編入する区域の基準でございます。

1. 現に市街化されておらず、当分の間営農が継続されることが確実であること等により計画的な市街地整備の見込みのない区域で、当該市街化区域の一体的かつ計画的整備を図るうえで支障のないもの
2. 崖崩れ、地すべり、土石流等の土砂災害の発生の恐れがある区域で、土地利用の状況により支障のないもの
3. 区域区分の境界となっていた地形、地物の変更等により、境界の明確化を図るために市街化調整区域とすることが適切な区域

となっております。

【 8. 変更基準（その他）】

また、その他の基準といたしまして、農業振興地域内の農用地区域などの優良農地、農林漁業の維持保全施設や保安林などは市街化区域に含めない。などといった基準をもとに、今回の見直しが行われております。

【 9. 人口フレーム（枠組）の新旧対照表】

こちらは、計画書の人口フレームに係る新旧対照表でございます。議案書では43ページになります。

人口フレームとは、市街地規模を算定する根拠となるもので、目標年次において市街地に収容する将来の人口規模のことで、この将来人口は都市計画運用指針に基づき、国の関係機関による将来推計人口を基に設定されております。

先程の議案第1号にもございましたが、都市計画区域マスタープランにおける区域区分の方針のなかで、都市計画区域及び市街化区域に配分する人口フレームは、それぞれ504,700人と482,300人とされ、人口減少が見込まれております。

【 10. 区域面積の新旧対照表】

画面は、今回の区域区分の変更に伴う面積の新旧対照表でございます。

本市の市街化区域の面積については、2,288ヘクタールから2,325ヘクタールとなり約37ヘクタールが増加し、その分市街化調整区域の面積が減少しております。なお、具体的な編入箇所については関連しておりますので、次の議案第3号と合わせて説明いたします。

以上が、議案第2号、長崎都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分につき意見を求めることについての説明でございます。

【 11. 議案第3号 表紙】

続きまして、議案第3号、長崎都市計画用途地域の変更についてご説明いたします。議案書の48ページをご覧ください。本議案の決定権者は諫早市でございます。

本議案は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により、本審議会に付議するものでございます。

49ページに計画書、50、51ページに新旧対照表、52ページに理由書、53ページから56ページに総括図及び計画図を添付しております。それでは前方画面をご覧ください。

【12. 用途地域の変更】

議案第2号において区域区分の変更を説明いたしましたが、それに伴って変更となる都市計画として、用途地域がございます。

用途地域は法令の規定に基づき、市街化区域については少なくとも定めるものとし、一方、市街化調整区域については原則として定めないとされています。

【13. 用途地域とは（13種類）】

それでは、初めに用途地域について、簡単にご説明いたします。

画面は、用途地域のイメージ図でございまして13種類ございます。用途地域は、地域地区の中で最も基本となる都市計画であり、市街地の中を主に住宅地、商業地、工業地などの主要な構成要素を適正に配置することにより、良好な都市環境の形成を目的として定めるものになります。

具体的には、建てられる建物の用途をはじめ、建物の建蔽率や容積率などを色で着色して指定し、土地利用を規制、誘導する制度でございます。

【14. 用途地域の指定状況】

画面は本市の都市計画図でございます。こちらに諫早駅、諫早市役所、多良見支所という位置関係になります。ご覧のように着色している箇所が本市の用途地域の指定状況であり、緑色や黄色が主に住居系、ピンクや赤色が主に商業系、紫色や青色が主に工業系の用途地域でございます。それではここから議案第2号及び第3号の変更箇所について説明いたします。

【15. 区域区分及び用途地域の変更一覧表】

この表は区域区分と用途地域の変更箇所の一覧表でございます。今回の変更箇所は全部で3箇所ございます。

一つ目は、小栗地区で市街化区域に編入いたします。

二つ目が、栗面地区で市街化調整区域に編入いたします。

三つ目が、多良見町化屋地区で同様に市街化調整区域に編入いたします。

それでは、各地区ごとに説明いたします。

【16. 用途地域の指定状況】

まず、変更箇所3箇所の位置についてですが、一つ目の小栗地区は南諫早産業団地になります。二つ目の栗面地区は県営住宅の栗面団地の南側になります。最後に、三つ目の多良見町化屋地区は西陵高校の西側になります。

【17. 変更基準 市街化区域編入】

まず、一つ目の小栗地区でございます。小栗地区は南諫早産業団地で、既に開発事業が完了しており、変更基準の1. 計画的な開発事業が完了した区域に該当しておりますので、今回、市街化区域へ編入するものでございます。

【18. 計画図（小栗地区）】

画面は小栗地区の計画図でございます。現在、造成工事が完了し2社の企業進出が決定しているところでございます。また、用途地域については、開発事業の土地利用計画に合わせて工業地域の用途地域を指定し、容積率は200%、建蔽率は60%としております。

【19. 用途地域の新旧対照表（小栗地区）】

画面は変更となる用途地域の計画書を抜粋したものでございます。上段が旧計画書、下段が新計画書で、着色した箇所が変更箇所になります。

小栗地区の市街化区域への編入により、工業地域の面積が現在の約56ヘクタールから約93ヘクタールとなり、約37ヘクタール増加いたします。

【20. 変更基準 市街化調整区域編入】

次に、栗面地区及び多良見町化屋地区について説明いたします。これらの地区は市街化調整区域に編入する、変更基準の3. 区域区分の境界となっていた地形、地物の変更等により、境界の明確化を図るために市街化調整区域とする

ことが適切な区域に該当しておりますので、市街化調整区域へ編入するものでございます。

【21. 計画図（栗面地区）】

画面は栗面地区の変更箇所になります。県営住宅栗面団地の南側の一部を、市街化調整区域に編入するものでございます。

計画図に令和4年に供用開始した島原道路を重ねますと、ご覧のように道路法面の整備により地形地物に変更が生じたので、区域区分の境界の明確化を図るため、市街化区域から市街化調整区域に編入し、用途地域を廃止するものでございます。

【22. 用途地域の新旧対照表（栗面地区）】

こちらは変更となる計画書の抜粋でございます。栗面地区の市街化調整区域への編入面積は0.02ヘクタールと狭小であるため、第一種住居地域の計画書上の面積に変更はございませんが、各用途地域の構成比率が若干変更となっております。

【23. 計画図（多良見町化屋地区）】

画面は多良見町化屋地区になります。こちらも同様に、区域の明確化により市街化区域と市街化調整区域にそれぞれ編入するもので、市街化区域となる0.003ヘクタールについては、周辺の用途地域に合わせて第一種低層住居専用地域を指定し、容積率が80パーセント、建蔽率が50パーセントとしております。また、市街化調整区域となる区域については用途地域を廃止するものでございます。

【24. 用途地域の新旧対照表（多良見町化屋地区）】

画面は変更となる計画書の抜粋でございます。多良見町化屋地区において、市街化区域から市街化調整区域へ編入する面積、逆に市街化調整区域から市街化区域へ編入する面積がそれぞれ狭小であるため、第一種低層住居専用地域の計画書上の面積に変更はございませんが、構成比率が若干変更となっております。

【25. 都市計画手続きの流れ（市決定）】

最後に議案第2号、第3号の手続きの流れについて説明いたします。

まず、議案第2号につきましては、議案第1号と同様に県決定の都市計画であり、先程説明しました議案第1号と同様の手続きになりますので、説明は割愛させていただきます。

次に、市決定となる議案第3号につきまして手続きの流れを説明いたします。これまで住民説明会を、議案第1号及び第2号の説明会と合わせ昨年5月に開催しております。その後、県との事前協議を経て、案の縦覧を令和5年1月24日から12月8日までの2週間、都市政策課において行っております。縦覧者は2名で意見書の提出はありませんでした。

今後の手続きといたしましては、本日ご審議をしていただき、ご承認が得られた場合には速やかに県との協議を行い、都市計画の決定を行う予定でございます。

以上で、議案第2号、議案第3号の説明を終わらせていただきます。よろしくご審議賜りますようお願いいたします。

【8. 議案第2号、議案第3号（質疑）】

会長

はい、ありがとうございました。議案第2号と3号を一括でお話をいただきました。議案第2号につきましては、全体の人口フレームと言いますけども、都市計画区域、今回は区域の中の人口を全体として示されておりました。ここをポイントとすると人口減少が進んでいきます。それに合わせて全体としての適正な人口に合わせていこうというところですよ。

議案第3号が具体的に諫早市の事になってきたのですが、大きくは新しく市街化区域に編入する南諫早産業団地の話が中心だと思います。一部ですね、この廃止につきましては綺麗に線を、境界の明確化というような内容でございました。

一括して第2号、第3号どちらでも構いませんので、ご意見ご質問があれば是非よろしくお願ひしたいと思ひます。いかがでしょうか。

本当に今後の企業誘致はすごく、やっぱり長崎の中でもダントツで進んでいるのかなと思ひます。こういった新しいまちの変革に合わせた都市計画を出されるというところかと思ひておひます。いかがでしょうか。

委員

はい。

会長

それでは、よろしく願いいたします。

委員

質問って程ではございませんが、確認をさせてください。

第3号議案の、議案書54ページのところです。工業地域ということで今回、南諫早産業団地を入れられていると思います。ここで建蔽率、容積率が60の200になっているのですが、これまでの中核工業団地とか西諫早産業団地の用途も工業専用地域ではなく工業地域なのか、それと建蔽率や容積率もこと違うのかということをお教えいただきたいと思っています。もし違うのであれば、なぜ違うのかというご説明をいただければ幸いです。よろしく願いいたします。

会長

はい、ありがとうございます。貴重なご意見、ありがとうございます。それでは事務局の方から、よろしければお願いします。

事務局

はい。まず一点目の用途地域の選定のことですけれども、西諫早産業団地につきましても工業地域を指定しておりますので、今回の工業地域と同様でございます。中核工業団地につきましても工業専用地域ということで、ちょっとまた工業に特化したような用途地域が指定されております。

今回、南諫早産業団地に工業地域を指定するにあたりまして、こちらは市街化調整区域でございますので、平成30年に地区計画を決定しております。

この地区計画の地区整備計画において、建てられる建物の用途をはじめ、容積率、建蔽率などを決めておりますけれども、その際に工業地域の制限をベースということで地区計画を決定していたため、今回に編入にあたって、工業地域を指定したところでございます。以上でございます。

会長

ありがとうございました。大丈夫でしょうか。

委員

はい。

会長

はい、ありがとうございます。地区計画が元々そこにあって、それに合わせた形での今回用途の設定ということでございます。いずれにしても工業を意識した土地利用計画という状況でございます。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

委員

はい。

【9. 議案第2号（採決）】

会長

はい、ありがとうございます。それではご意見ございませんようですので、無ければこれで採決に進みたいと思います。

まず初めに、議案第2号、長崎都市計画市街化区域及び市街化調整区域との区分の変更につき意見を求めることにつきまして、これについて原案どおり変更することに、ご異議ございませんでしょうか。

（異議なしの声）

会長

はい、ありがとうございます。ご異議なしと認めます。よって議案第2号に対する本審議会の意見は、原案どおり変更することに異議なし、といたします。

【10. 議案第3号（採決）】

会長

それでは議案第3号につきまして採決をいたします。議案第3号、長崎都市計画用途地域の変更について。これについて、原案どおり承認することでご異議ございませんでしょうか。

（異議なしの声）

会長

ありがとうございます。議案第3号に対するに対する本審議会の意見も原案どおり承認、ということにいたします。ありがとうございました。

【11. 議案第4号提案理由の説明】

会長

それでは次に議案の最後です。議案第4号、長崎都市計画地区計画（南諫早産業団地地区計画）の変更ですけれども、まずこれにつきまして、これから事務局の方に提案理由のご説明をお願いいたします。

事務局

【1. 議案第4号 表紙】

それでは、議案第4号、長崎都市計画地区計画（南諫早産業団地地区計画）の変更についてご説明いたします。議案書の57ページをご覧ください。本議案の決定権者は諫早市でございます。

本議案は、都市計画法第21条第2項において準用する同法第19条第1項の規定により本審議会に付議するものでございます。

議案書の58ページから59ページに計画書、60ページから63ページに新旧対照、64ページに理由書、65ページに総括図、66ページに計画図の区域図、67ページに計画図の地区整備計画図、68ページに土地利用計画平面図を添付しております。それでは、前方の画面をご覧ください。

【2. 地区計画とは】

内容の説明の前に、まず地区計画について簡単にご説明いたします。

地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じて、街区単位ごとにきめ細やかな市街地像を定め、良好な都市環境の形成を実現させるための制度で、一般に生活に密着した身近な都市計画と言われております。

計画の構成としては、地区のまちづくりの方向性を定める地区計画の方針と、道路、公園などの配置や、建築物などに関する制限など定める地区整備計画の2本立てで成り立っております。このうち今回の変更は、地区整備計画に定める道路についてのみ変更を行うものでございます。

また、基本的に市街化を抑制する市街化調整区域であっても、この地区計画が定められた区域内では、地区計画に適合して行われる開発行為は実施が可能となります。今回の南諫早産業団地につきましても、開発当初は市街化調整区域でございましたので、地区計画を策定したうえで開発が進められてきた経過がございます。

【3. 総括図】

画面は総括図でございます。赤枠で囲った箇所が、今回、地区計画の変更を行う南諫早産業団地の区域になり、議案第2号及び3号でもございましたが、小栗地区の平山町、栗面町、小ヶ倉町の3町に跨る区域で小ヶ倉ため池の西側に位置しております。

当該地区は、市役所から南側に約2.5キロメートルの内陸部に位置し、北側約1キロメートルには島原道路の栗面インターチェンジがあり、国道57号や県道諫早飯盛線に接続するなど、広域交通の利便性が高く産業団地として優れた立地条件を有しております。また、周辺には諫早中核工業団地などの工業団地が集積しており、一帯が工業適地としての需要の高い地区でもございます。

【4. 南諫早産業団地の主な経緯】

次に、南諫早産業団地のこれまでの主な経緯について説明いたします。

平成30年10月に地区計画の当初決定を行うとともに、都市計画法に基づく開発許可を取得し、翌年1月から1工区の造成工事に着手しております。そ

の後、令和元年11月に地区計画の都市計画変更を行い、令和3年には1工区の完成、分譲開始とともに2工区の造成工事に着手し、令和5年5月から2工区に分譲を開始しております。

【5. 南諫早産業団地地区計画の概要】

それでは、今回の変更内容について説明いたします。画面は現在の南諫早産業団地地区計画の計画図でございます。赤で囲んでいる区域が地区計画の区域でございます。面積が約37.3ヘクタールでございます。現在、この地区計画においては、地区を構成する主な施設として、道路を約2,310メートル、公園を約0.58ヘクタール、それぞれ地区施設として都市計画決定しております。

今回の変更は、団地内を東西に分断する道路部分、具体的には青の破線で囲んでいる区間の道路を廃止するものでございます。当初の計画では、今回廃止する道路を境に、西側、東側にそれぞれ約10ヘクタールの分譲用地を確保しておりましたが、当初計画から約5年が経った現在、企業進出の動向に変化が生じてきております。

【6. 九州における大手企業の主な進出状況】

画面は、九州圏内における最近の大手企業の進出状況を示したものでございます。鹿児島県霧島市の39ヘクタールを筆頭に、熊本県合志市や菊陽町など、10ヘクタール以上の規模で立地が進んでおり、本市におきましても、ソニーの長崎テクノロジーセンターの増設が行われている状況でございます。したがって、これらの企業ニーズに応えるべく現計画よりも大きい規模での区画を整備する必要が生じてきております。

【7. 企業用地の区画割】

画面は現計画の区画割でございます。既に一番右端の企業用地につきましては事業所が建設中でございます。現時点では約9ヘクタールから1ヘクタール規模での区画となっておりますが、中央部分の道路を廃止することで、15ヘクタールを超える規模での区画を確保し、一体的な土地利用を図ることが可能になります。

【 8. 地区計画の変更内容】

画面は変更箇所を抜粋した計画書の新旧対照でございます。左側の青色で着色した道路の延長が、右側の赤色で着色した延長に変更になります。

なお、道路延長以外の項目についての変更はございません。

【 9. 手続きの流れ】

最後に、手続きの流れについて説明いたします。まず、地区計画の原案を作成後、諫早市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づき、令和5年7月5日から7月19日までの2週間、都市政策課において原案の縦覧を行っております。縦覧者は1名で意見書の提出はありませんでした。地元への説明につきましては、団地内の地権者のほか、関係する平山町、栗面町、小ヶ倉町の自治会長への説明により周知を図っております。その際、特に意見はありませんでした。

その後、県との事前協議を整え9月6日から9月20日までの2週間、都市計画法に基づく案の縦覧を都市政策課において行っております。縦覧者はなく、意見書の提出もありませんでした。

今後の手続きとしましては、本日ご審議をしていただき、ご承認が得られた場合には、速やかに県との協議を行い、都市計画の決定を行う予定でございます。

以上で、議案第4号についての説明を終わらせていただきます。よろしくご審議賜りますよう、お願い申し上げます。

【 12. 議案第4号（質疑）】

会長

はい、ありがとうございました。議案第4号ということで地区計画の具体的な南諫早産業団地の中の道路を廃止するというところでの改正案理由でございました。

資料にもありましたけども九州が今すごいですね。半導体の企業誘致がシリコンアイランドとですね、もう九州自体がそうやって言われるようになって、もう国内の5割近くのシェアを占めるような、そんな勢いかなと思います。

そういう一貫の企業誘致に関連する話だったと思います。いかがでございましょうかご質問ご意見があればぜひ賜りたいと思いますが、いかがでしょうか。

地区計画という一番都市計画の中で身近な、一般ルールといいますか、まちづくりのルールについてのお話でございませう。

委員

はい。

会長

はい、それではよろしくお願ひします。

委員

失礼いたします。ちよつとご確認なのですが、この議案というのは、結局は当初計画で真ん中に道路が入っていたのを廃止する計画変更という理解でよろしかったでしょうか。というのも、そもそも道路が入っていて、15ヘクタールを京セラさんでとのお話を聞いていたので、その道路があると有効的に使えないのではないかなと個人的に考え、気になっていたのですが、結局一体として一枚の敷地として15ヘクタールにできますよ。ということでの変更ということではよろしかったでしょうか。

会長

はい、ありがとうございます。事務局の方、ご回答よろしくお願ひします。

事務局

タイミング的には同じような形になってしまっているのですが、元々10ヘクタールと10ヘクタールを、道路を挟んで利用するような形態だったものが、今会長のご説明にもあったように、大規模区画での事業用地が企業から求めておられておりますので、そういうことにお応えできるように変更しようとしていたタイミングと、今回、京セラ株式会社が進出されるタイミングが同じ時期になっているような状況になっております。

会長

つまり今のご質問は、道路の廃止のご提案かどうかというご質問だと思いますのでいかがでしょうか。

事務局

そうでございます。

会長

委員の見込みのとおりでございます。ありがとうございます。他はいかがでしょう。ご質問でも全く構いませんが、いかがでしょうか。大丈夫でしょうか。

委員

はい

会長

それでは委員、お願いいたします。

委員

これは都市計画に関係あるのかちょっとわからないのですが、私は諫早の小野平野で米を作っております。それで今、ボーリングの調査もあつていますが、今これだけの工業を誘致するには、水が問題じゃないかと思うんですね。今、小ヶ倉の溜池も水がすごく減っていましたが、関連して考えなくてもいいのかなという不安がありましたので、ちょっとお聞きしたいと思います。

会長

はいありがとうございます。確かに水という問題は確かに重要な問題でございます。いかがでしょうか、事務局でわかる範囲で結構でございます。

事務局

担当部署の企業誘致課、商工部の方が来ておりますので、そちらの方から説明いたします。

会長

お願いいたします。

事務局

はい。企業誘致課でございます。今のご質問は水のことなので、本来であれば上下水道局の方での水の準備の話になるのかなと思いますけれども、私共も企業誘致を進める中で、話にありましたように水の話聞いておりますので、その部分で私が聞いている範囲でお答えしたいと思います。

基本的には市民の皆様の生活に問題があってはなりませんので、企業誘致を進めていく中で、水が心配とおっしゃいますけれども、市民の皆様の生活に影響がないように、そういった水利用をしながら企業誘致をしたいというふうに考えています。

会長

ありがとうございます。市民の皆さんに影響がないというところでの配慮、そういった形で多分、企業側も行政側も、両方がそういったところを考えて、今回の進出と誘致という形かと思っております。ありがとうございました。大変身近な質問で、ありがとうございます。

【13. 議案第4号（採決）】

会長

それでは他にはいかがでしょうか。大丈夫でしょうか。それでは無ければこれにて採決に進めたいと思います。

議案第4号、長崎都市計画地区計画（南諫早産業団地地区計画）の変更について、これについて原案どおり承認することでご異議ございませんでしょうか。

（異議なしの声）

会長

はい、ありがとうございます。ご異議なしと認めます。よって議案第4号に対する本審議会の意見は、原案どおり承認といたします。ありがとうございました。

【14. 議事録の整理について】

会長

本日本日予定されておりました議案審議は以上でございます。それでは議事録の整備につきましては私、会長に一任をいただくことでよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

会長

ありがとうございます。しっかり確認していきたいと思いますがご異議ないようですので、そのように取り扱います。

【15. 閉会】

会長

以上で、本日本日予定しております議案審議は、全て終了いたしましたので、これもちまして第43回諫早市都市計画審議会を閉会いたします。事務局の方にお返ししたいと思います。

本日、長期間あたり大変お疲れさまでした。ありがとうございました。