

# 「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5回

令和5年度 第5回「諫早市の新しい都市計画」検討委員会

1 日時 令和5年12月18日(月) 14時00分～17時00分

2 場所 本館5階 5-1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
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)

中嶋 一也

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4回検討委員会について

- ・議事録
- ・質問等対応方針

#### 議題(2) 本市の土地利用規制の検討について

##### I 将来像の視点からみた評価

- 1 持続可能な都市の構築に資する都市政策の推進
- 2 安全安心、快適に暮らせる都市政策の推進
- 3 自然環境と調和する都市政策の推進
- 4 広域連携を踏まえた都市政策の推進

##### II 総合評価

### <議事の内容>

#### (委員長)

昨年度からこの委員会開催しておりますが、今回が5回目の検討委員会です。はじめに、本日の出席者は11名のうち10名で、委員総数の2分の1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、この検討委員会が成立していることをお伝えいたします。

続きまして、検討委員会運営規程第8条の規定より議事録を作成し、委員長が指名した委員2名が署名するものとなっておりますので、私より議事録署名人の指名を行います。今回は敷島委員と塚元委員にお願いしたいと思います

#### (委員長)

それでは1つ目の議題に入りたいと思います。

まず、議題の(1)の一つ目、第4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にしたいと思いますが、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条及び第9条の規定に基づき、議事録に署名をしていただいたのちに公開することといたします。  
今回は宮崎委員と池田委員をお願いしておりますので、本会議終了後、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)  
続きまして、資料の2です。資料2は第4回検討委員会の質問等の対応方針についての資料です。  
質問・意見に対しての対応方針をまとめたものです。何かご意見ご質問はございませんでしょうか。何もありませんので、この資料につきましては、後々議論の振り返り等に活用していただければと思います。

(委員長)  
それでは、議題(2)本市の土地利用規制の検討について、資料2-1の持続可能な都市の構築に資する都市政策の推進、資料2-2の安全安心、快適に暮らせる都市政策の推進、資料2-3の自然環境と調和する都市政策の推進、広域連携を踏まえた都市政策の推進と、一括するとかなりのボリュームになりますので、分割して進めさせていただきます。  
そして、最後に、総合評価についての皆様のご意見をお聞きしたいと考えております。  
それでは、将来像の視点からみた評価のI-1持続可能な都市の構築に資する都市政策の推進について、事務局からご説明をお願いいたします。

(事務局)  
議題(2)本市の土地利用規制の検討について  
I 将来像の視点からみた評価  
1 持続可能な都市の構築に資する都市政策の推進

都市政策課長補佐 説明

(委員長)  
ただいま、事務局から議題(2)のI将来像の視点からみた評価の、1持続可能な都市の構築に資する都市政策の推進について説明がありました。  
この内容につきまして、何か、ご質問、ご意見ございませんでしょうか。

(委員)  
資料の3ページ人口減少について、平成27年から令和27年までの間に市街化区域の中心市街地における減少率がマイナス20.9%となっており、数字で見ると結構ショックに感じました。  
現時点で、中心市街地の人口減少と空洞化に対する具体的な対策や、また、商業的な魅力アップについての考え方、これからの将来のための活性化策として再開発計画等がありましたら、教えていただきたいと思います。

(事務局)

本市の今後の施策について、小項目のところでも評価はしていますが、中心市街地では、今後魅力ある住環境を供給していくために、立地適正化計画の策定を検討し、都市機能及び居住の誘導を同時にしていくという手法があります。

また、中心市街地より人口の減少率が大きい市街化調整区域では、定住促進を推進するため、土地利用の自由度を高めるための線引き制度の廃止や、それに代わる新たな特定用途制限地域などによる誘導施策があらうかと思っています。

また、商業施設に関しては、「まちなか」である、市街化区域に誘導していくという原則論のもと、市街化調整区域においても、住民のニーズに沿った日常生活に必要なサービス店舗などの誘導を、今後検討していく必要があると思っています。

中心部における、まちなかの再開発の状況については、現在、諫早駅前での再開発事業を進めており、今後、駅の北側でも県南振興局等の整備に伴って駅周辺の開発がさらに進んでくるものと考えております。

(事務局)

少し補足させて頂きたいと思います。スライドの11ページに中心市街地で近年建設されているマンションの戸数がありますが、現在、駅の西側で新たなマンションが建設されていますので、これらにより少しでも人口増に繋がればと期待しているところでございます。

(委員)

もう少し、商業施設の特に魅力アップに繋がるような具体的な情報があれば教えていただきたいと思います。

(事務局)

県南振興局などが入る駅の北側に残地もございしますが、まだ具体的な内容は決まっていないところです。

また、駅前への商業施設の立地など市民の声もありますが、具体的な情報はお聞きしていないというのが現状でございます。

(委員長)

今の県南振興局の計画を少し詳しくお願いします。

(事務局)

駅の北側で計画されている県南振興局は、令和8年度のオープンを目指しているとのことで、本市としては、JRを越えて栄田方面への道路整備や、駅前から本明川に繋がる道路のバリアフリー化など、受け入れ体制はしっかり準備していきたいとの思いから、事業を進めているところでございます。

(委員)

事務局的な補足をさせていただきますと、市として、市役所周辺で組合施行による東西街区の市街地再開発事業を行い、駅前の東地区でも市施行による市街地開発事業を行っておりまして、現時点では、民間活力を期待しているところです。

また、駅の西側に民間開発のマンションが4棟、約300戸できるということ、さらにAコープレストランの跡地についても折衝はしておりますが、商業施設の誘致まで至っていないという状況です。

県南振興局が令和8年にできると、職員数も300名から500名を超えるということなので、色々な動きも出てきようかと思っておりますので、あとは市役所周辺で交

流広場や集客施設などで、定住に繋がるような誘致施策をやっていこうと考えています。

(委員)

8ページから11ページに住みやすさに配慮したというところで、スーパーとコンビニからの徒歩圏の記載がありますが、今後高齢者が増加し、交通手段がなくて、周辺で買い物がかんたんにできなくなるだろうという話があります。

そういう部分を特定用途制限地域などでいろいろと計画されると思いますが、長野地区にも大型商業施設が計画されているみたいですので、併せて教えていただければと思います。

(事務局)

スーパーやコンビニエンスストアについては、市街化区域でほぼ徒歩圏内にありますが、市街化調整区域や都市計画区域外ではコンビニエンスストアが約1割で、スーパーは本野、長田地区に限られているというところではあります。スーパーやコンビニエンスストアの立地については、まず人口の維持が必要ではないかと思っておりますので、市街化区域では立地適正化計画等で居住を誘導、市街化調整区域では利便が高いところに特定用途制限地域で居住を誘導するなど、一定の人口を確保しながら、コンビニエンスストアやスーパーの立地も併せて促進するなど、人口の誘導及び施設の適切な誘導を図っていきたく思います。

また、長野地区で計画されている大型商業施設は、今年の5月に市として地区計画の都市決定をいたしまして、11月17日に区画整理の認可をしたところでございます。

今後事業が進められていくものと考えておりますので、定住人口、そこで働く人の流入人口の増加に期待しているところでございます。

(事務局)

先ほど委員からありました、買い物の仕方があったと思いますが、大型商業施設には、バス停がない、駅から少し遠いということで、市内の買い物客が循環できるようなバスルートの確保などが、今後の検討課題と捉えているところでございます。

(委員)

現在の都市マスでは、立地適正化計画の策定を検討するとなっておりますが、それはどの段階で策定するのですか。現状どうなっているのか教えてください。

(事務局)

本市では、現在は立地適正化計画の策定を進めているところではございません。ただ、本市の都市計画マスタープランでは集約型の都市構造を目指すということで、立地適正化計画の策定も含めて記載をしております。

本委員会で、市街化調整区域の定住人口の拡大に向けての検討を行っていただいておりますので、今後仮に線引きが廃止になり、集約型の都市構造を目指すとなった場合には、立地適正化計画などの策定も必要になってくると考えています。

(委員)

議論の結果によっては策定しないこともありますか。

(事務局)

今後、線引き廃止という方向になれば、関係機関との協議の中で、中心部におけ

る誘導策として立地適正化計画の策定となる可能性もありますし、空洞化を防ぐ何らかの方策や施策も必要になると考えています。

(委員)

立地適正化計画を策定した場合に、具体的な制約、制限はどういったものになるか教えてください。

もう1点、都市計画税は現状維持を基本と書いてありますが、現在は市街化区域に都市計画税が課税されておりますが、線引きが廃止された場合、市街化区域と市街化調整区域の境がなくなると、従来の市街化区域のところだけ都市計画税を課税するというような理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

立地適正化計画は、規制ではなく誘導をしていこうという制度になっています。当該計画の策定によりインセンティブ、動機付けを講じて、時間をかけながら都市機能を誘導する区域と居住を誘導する区域に誘導を図っていくというものでありますが、その区域外に3戸以上の開発を行う時には届け出が必要になるということがございます。

都市計画税の賦課については、現在市街化区域で地方税法の法律の中で賦課しておりますが、仮に線引き制度がなくなりますと、条例等の整備を行って、現在と同じ用途地域が指定されている中で都市計画税を賦課していくことになろうかと思えます。

(委員)

特定用途制限地域の考え方と、指定した場合に、その区域に都市計画税を賦課する考えがあるのか教えてください。

(事務局)

特定用途制限地域については、現在の市街化調整区域に指定するもので、既存住宅など周辺の環境に配慮して、様々な地域の特性に合わせてゾーン分けを行い、指定するように考えております。

イメージ的には、現在緩和制度で行っている40戸連たんや拠点地区、沿道地区などの考え方を踏襲して、住居系、商業系、工業系の用途が既存住宅と混在しない方向で指定を考えており、例えば、田園環境保全地区には、住宅系を主たる用途として指定し、商業系や工業系の用途は、インターチェンジ周辺や産業団地周辺に誘導するような、周辺環境にあった誘導施策として特定用途制限地域の指定を考えていければと思います。

都市計画税については、目的税でございまして都市計画事業など決められた事業に使われており、引き続き、賦課していきたいと考えておりますが、特定用途制限地域を指定した区域では賦課する考えはありません。

(委員)

今の用途地域には建蔽率や容積率など色々な規制がありますが、特定用途制限地域を指定した場合に、建築物を建てる時の制限はどのようなものがあるか教えてください。

(事務局)

特定用途制限地域は、都市計画決定いたしまして、本市の条例において建築でき

るもの、できないものを定めることとなります。それにより建築確認等において担保されることとなりますので、例でいうと地区計画と同じような体系になると思います。

(委員)

特定用途制限地域は、建蔽率も容積率も関係なく、建築物の用途を決めますということなので、あとは建築基準法や市条例で決めるということですか。

(事務局)

特定用途制限地域は原則として用途の誘導を図るという地域で、建蔽率、容積率になると、建築基準法に基づいて指定する必要があると考えています。

(委員)

特定用途制限地域を設ける場合は、市街化区調整区域を廃止するのと同じタイミングで行うものですか。また、条例もその時に作成するものなのかを教えてください。

(事務局)

線引き制度を廃止して、市街化調整区域が白地になるのと同じタイミングで、特定用途制限による誘導を図っていく必要があると考えておりますので、同日付けの施行になるかと思っております。線引きを廃止した自治体においても、18の市のうち13の市で特定用途制限地域が都市計画決定され、そのうち1都市以外は全て同日付けで特定用途制限地域が指定されております。

条例は、都市計画決定ではなく、議会の議決案件になると思いますので、タイミング的には先に条例を制定することになると思いますが、細かいスケジュールは、今後検討していきたいと思っております。

(委員)

特定用途制限地域は、条例で建築物の用途を決めるとのことでしたが、例えば数年が経過した時に、少し内容の見直しをしたいという議論が生まれた時には、どういう流れで変更ができるものなのか教えていただければと思います。

(事務局)

特定用途制限地域の変更は都市計画でございますので、議会の議決等ではなくて都市計画審議会へ付議し、承認をいただいて都市計画を変更し、特定用途制限地域で誘導をする建築物の用途は条例となりますので、そちらの方は本市の条例として議会の議決を経て改正していく、この2つ手続きがございます。

(委員)

今事務局から説明がありましたように、用途の変更と特定用途制限地域の変更は何ら変わりありません。用途の変更は都市計画決定だけで、特定用途制限地域はプラス条例となりますが、それは変えられないという訳でなく変えられます。市の権限になりますので容易にというか、柔軟な対応が可能となります。

(委員)

今委員がおっしゃられたように、市で変えられるのであれば、安心ではないかと思っております。

(委員)



線引き制度は県の権限で市が変更できませんが、用途は市の権限となります。

(委員)

c案を選んだ場合は、市街化調整区域が無くなりますが、農地法の関係で、現在市街化区域は届出だけで農地の転用ができます。線引きが廃止されることで全て許可制になってしまうと思いますが、その際に業務が極めて煩雑にならないか心配しています。実務は農業委員会の対応になるかと思いますが、どのようにお考えでしょうか。

(事務局)

農地法において、法の大前提として、農地を農地以外にする時は許可を取らなければならぬとなっております。市街化区域は、例外的な規定で許可を取らなくてもいいことになっています。

仮に線引きが廃止になりますと、市街化区域がなくなりますので、法の趣旨に沿って許可を取らなければならないということになります。時間や申請方法などの農地転用の手続きは市街化調整区域と同様の取り扱いをせざるを得ないというところになりますので、農業委員会等協議をしながら、早い段階から丁寧な周知をしていく必要があるかと考えています。

(委員長)

他にございませんでしょうか。なければ2-1 持続可能な都市の構築に資する都市政策の推進を終了いたします。続きまして、2-2 安全安心、快適に暮らせる都市政策の推進について事務局から説明をお願いします。

(事務局)

議題(2) 本市の土地利用規制の検討について

- I 将来像の視点からみた評価
- 2 安全安心、快適に暮らせる都市政策の推進

都市政策課長補佐 説明

(委員長)

事務局から議題(2)のI 将来像の視点から見た評価の2、安全安心、快適に暮らせる都市政策の推進について説明がありました。この件につきましてご質問、ご意見ををお願いします。

(委員)

将来的に安全安心を確保するためには、やはりc案の方がいいと思います。今の市街化区域は線引きをしても人口が減っているし、集落の活力もなくなるので、線引きを廃止しながらも、c案の誘導を一定行うことによって緩やかな均衡が保たれるという印象を受けました。

(委員)

職住近接ということで、通勤の利便性とか、単身者の安く居住したいという期待に応える施策をしないといけないと思う。諫早市は市街化調整区域に産業団地がありますので、c案ではその周辺が整備されるのではないかと思います。

(委員長)

長崎から空港に行こうとしたら道路がすごく渋滞するので、諫早市の都市計画をしっかりとやらないといけない。熊本では半導体産業の工場ができて大渋滞だそうですので、産業立地を促進する諫早市でも、交通体系の利便性が悪ければ通勤も大変だと思いますので、全体的な流れも見ながら進める必要があると感じました。

(事務局)

本市では、島原道路や大村市とつなぐ国道34号の4車線化など広域交通の観点から、国や県の方で道路事業を進めていただいておりますが、令和4年には、諫早南バイパスが開通して既存の国道57号の渋滞がかなり緩和されており、大型商業施設や京セラ、ソニーなどの近くに職住近接の住宅・アパート等の住宅供給ができれば、通勤距離が短くなり、朝夕の時間帯の渋滞解消に繋がるのではと思いますので、今後そういった土地利用が必要ではないかと考えています。

(委員長)

是非そういうふうにして、いい諫早のまちづくりが出来ればと思います。

ほかに、ございませんか。なければ、2-2の安全安心、快適に暮らせる都市政策の推進についての質疑を終了します。

～（休憩）～

(委員長)

続きまして、2-3の自然環境と調和する都市政策の推進、2-4の広域連携を踏まえた都市政策の推進、及びⅡの総合評価までを、一括して事務局から説明をお願いします。

(事務局)

議題(2)本市の土地利用規制の検討について

- I 将来像の視点からみた評価
- 3 自然環境と調和する都市政策の推進
- 4 広域連携を踏まえた都市政策の推進
- II 総合評価

都市政策課長補佐 説明

(委員長)

事務局から3の自然環境と調和する都市政策の推進、4の広域連携を踏まえた都市政策の推進、及びⅡの総合評価までを、一括して説明がありました。これについて、何かご質問、ご意見ございませんでしょうか。

(委員)

広域連携を踏まえた都市政策の推進の検討結果ですが、この差はあまりないと思います。同等というより、c案がやや優位、b案がやや劣位ぐらいの評価がいいかと思いました。

本市と県央の市との繋がりと、長崎都市圏の繋がりを見たときに、以前は長崎都市圏の一員として、市街化区域、市街化調整区域の線引きが必須だったのに対し、現在の県央3市の枠組みを考えた場合は、必ずしもb案とc案は一緒ではなく、隣

接する大村市が非線引き、雲仙市も非線引きとすると、c案がやや優位ぐらいではどうかという気がします。

(事務局)

事務局から、b案、c案の評価を優劣なしと提案したところですが、b案は線引き制度を継続して緩和区域を進めていく、c案は区域区分制度を廃止して補完制度を設ける、そういった土地利用規制の観点からは優劣がないと評価したところでございます。

また、現在、本市は長崎都市圏との結びつきがある状況であります。近年、大村市や雲仙市など県央地域において交通、社会経済的な結びつきが強化されつつあります。

今後もその現状は進んでいくと想定されることから、今後、線引きが仮に廃止された場合には都市の結びつき、変化を的確に捉えながら検討していくというところで、優劣なしと評価させていただいたところでございます。

(委員)

今回協議しているのは、長崎都市圏から諫早市だけ土地利用規制を変えましょうという話で、長崎都市圏から離れていくという話をしているわけで、そうした場合には、cがやや優位ではないかと思えます。それと、スライドには図がありますが、手持ち資料に図が入っていないので、入れていただいてもいいですか。

(事務局)

資料の図については、図面を追加するようにいたします。

長崎都市圏からの離脱の考え方ですが、事務局では現在は長崎都市圏とのつながりが一定あると考えていますが、近年の状況、今後の社会情勢や土地利用の状況がどう変わってくるか、そういったところを見極めながら評価していかなければならないと考えており、線引きを継続するか、廃止するかによっての評価については、優劣はないものと思っております。

(事務局)

事務局としては、本検討委員会の中で、今後の繋がりや新たな土地利用規制を考えるという視点から、c案がやや優位、b案がやや劣るというご意見をいただければ、修正したいと思っております。

(委員)

離脱を前提に考えた場合にどちらが優位か考えると、当然c案の方が優位だと思います。議論が逆になりましたけども、離脱を前提とした時は、両隣が非線引きなので当然非線引きになると思います。

広域的な連携は、c案がやや優位で、b案がやや劣るで、4番の大項目では優劣がなくてもいいのかと思います。

(委員)

事務局が非線引きにすることを前提で評価していないというのが、非常に公平に資料を作られていると思います。私は線引きの継続、廃止ではなく、現状を把握するというのであれば、事務局案がいいのではと思います。

(委員長)

皆さんの多数のご意見をいただきたいと思えます。

(委員)

質問ですが、線引きを見直すということが決まったら、長崎都市圏から離脱しないといけないのですか。

(事務局)

仮に、本市の線引きを廃止するとなった場合、つまり県が2市2町の長崎都市圏の中で本市だけ線引きを廃止し、1市2町は線引きを継続ということであれば、本市は制度が違いますので、離脱をしないといけなくなりますので、新たに都市計画区域を作る必要があると考えております。

(委員)

そうであれば、将来にわたって議論しているわけですから、c案がやや優位とした方がいいのではと思います。

(事務局)

事務局では、線引きを廃止することを前提に評価をしたものではなく、今の状況から線引きを継続して緩和制度を持続していく、線引きを廃止して補完制度を活用する、この2つに対してどちらが良いかということの評価させていただきました。

(委員)

私も優劣なしに賛成で、評価をする上で公平性を保たれたというところがとても好感を持ちました。

(委員)

優劣なしのご意見もごもっともだと思います。私のように離脱が前提だったらc案の方が優位かと、フラットな立場でいうと優劣なしかという気がいたします。

(委員)

先程の優劣については、それぞれ個人の視点もあるかと思いますが、50年以上前に決められた長崎都市計画区域というのが、今の人口減少の社会情勢の中で今まで見直しがされていなかったことが不思議なところです。長崎県、諫早市の人口が少なくなっている状況を踏まえ将来のことを見据えたら、ある程度自由な裁量の中で色々な改正や改善をしていくには、c案の方が優位ではないのかと思います。

(委員)

フラットに見て、線引きを廃止したいから、こちらが優位という考え方ではなくて、広域的に見てもやっぱりゴミの処理とか道路の整備も繋がってるわけだから、c案を優位にされたらどうかと思います。

(委員)

私もそれでいいと思います。結果として、c案だったら長崎都市圏から抜けざるを得ませんということで賛成です。評価の内容のところでも、大村市や雲仙市、県央でのつながりが段々強くなっているということを踏まえれば、そのような評価でいいと思います。

(委員)

私も、小項目の広域連携のところでやや優位で、4の広域連携を踏まえた都市政策の推進のところは優劣なしでもいいと思っています。

(委員)

私はc案の線引き廃止となった場合には、行政の努力はかなり大変になるのかと思っています。

ただ単に撤廃して、補完制度を設けたらいいじゃないかというようなことだけではなくて、農地の保全も非常に大事であって、しかし後継者、誰が農業を担っていくのかということも含めて、今後諫早市は検討していかないといけないと思っています。ただ、先程の議論は、そのとおりでいいと思っています。

(委員)

50年前は長崎に寄り添えば良いことがあると思って入ったと思いますが、現状をみて諫早市で決めるということで、c案がいいと思います。

いろいろな本を読むと、区域区分は廃止しない方がいいという意見もありますが、区域区分を廃止して新たな土地利用を行うということは、市においては調整などで大変なことになるかもしれないですけど、それでも諫早市はやるんだということはすごくいいことだと思います。

(委員)

やり方は皆で決めて、変えていけばいいわけですから、今回は事務局の考え方でいいんじゃないかなと思っています。

(委員)

先程、特定用途制限地域のところで条例などの規制があるけれども、都市計画は容易に、柔軟に、変更できると言われたので、これは逆にd案に近いc案なのかなと感じました。

(委員)

これは正当な手続きを経れば変えられるということで、例えば都市計画審議会の議を経る、市議会の議決を得られれば変えられるということを言いました。

(委員)

特定用途制限地域をかけて条例もあってということで、c案でもいいかと思っていましたが、簡単に変更ができる、柔軟な対応ができると言われれば、効力が落ちることになるので、どうなのかと思いました。

(委員)

すべての法律は、適切な手続きをすれば法律改正はできるということで、都市計画も同様に、このような委員会の議論、都市計画審議会、市議会で議論をするなど全てのことが成り立たないと変更できませんので、少し極端に言いましたが、容易にではなくて、慎重な審議をして議が得られれば、変更することが可能ということです。

(委員)

線をとってしまうことで規制力が弱くなるというのを、物凄く危惧していたけれども、簡単に変えられないということでいいですね。

(事務局)

都市計画は線引きに関わらず、用途地域でも都市計画道路や公園においても、都市計画を変更するには、決定権者において、国や県との協議であったり、都市計画審議会で議論をしていただいたり、法の手続きが様々あります。それらを全てクリ

アしないと、一人の方がここを変えて欲しいと言われても変えられない。そのように容易なものではないと私たちも認識しておりますので、都市計画の変更などは、必要があれば正当な手続きを経て変えることは可能であるをご理解いただきたいと思います。

(委員)

長崎都市計画の中に入っている場合と外れた場合で、必要に応じて、所定の手続きを踏みながらになるでしょうけれども、今までよりも諫早の主体性を持って変えられるのでしょうか。

(事務局)

長崎都市計画として定めてあるもののうち、県が定める区域区分や区域マスタープランなどは、長崎都市圏の2市2町の意見を聞きながらということで、本市だけの意見ではないと思っております。

ただ、本市が決定権者である道路や、用途地域、特定用途制限地域などであれば、県との協議が必要になりますけれども、2市2町との直接的な関係性はないのかなと思います。

(事務局)

現在、本市では線引き制度の中で、県から開発許可等の事務手続きの権限を得て規制緩和を行ってきており、拠点地区など様々な緩和により一定の効果があったと思っておりますが、b案は線引き制度によってどうしても緩和制度のみでは限界があり、c案では、線引き制度の廃止を想定しておりますので、緩和制度では建築できなかったところでも建築が可能となります。手続き的には事務局が申しました手続きが必要となりますが、市民の声も聞きますし、審議会の意見も聞きますけれども、市の権限で行ってきた規制緩和制度では及ばなかったあと一歩のところに踏み込めるのは、c案なのかと思っております。

(委員長)

今、言われたようなことを強調した方がいいし、資料には先行して本市単独の都市計画区域として長崎都市圏から離脱と明記してありますが、離脱というよりも県央地域との繋がりを強調する方が、今後の協議がスムーズにいくのではないかと感じました。

(事務局)

離脱の表現や、広域的な連携における評価などに関しては、今回の審議でc案となった場合には、次回の委員会において国や県の考え方に沿った都市計画のあり方の検証をする必要がございますので、そこも含めて整理をして委員会に報告させていただければと思いますので、よろしく申し上げます。

したがって、今回、b案とc案のどちらの方向で進むかというのを委員会で決定していただいて、それに沿った検証をしてご報告させていただくということになります。

次回は、最終答申案を含めてご議論いただくこととなりますが、その中で本日はいただいた意見については、質問等対応方針の中で回答させていただければと思います。

(委員長)

これで、3自然環境と調和する都市政策の推進と、4広域連携を踏まえた都市政

策の推進、総合評価の質疑を終わります。

結果的には土地利用規制の検討については、c案の区域区分の廃止と補完制度の併用に決定したいと思います。

(事務局)

事務局からご報告があります。今回は第1回の検討委員会からご議論いただいた総合的な取りまとめとして、先程c案の区域区分を廃止し、補完制度を併用する制度体系、いわゆる線引き廃止の方向で決定していただいたと考えております。

なお、次回は第6回ということで、最終の検討委員会として本日決定していただきました制度体系について、国が定める都市計画運用指針などを踏まえて、区域区分の廃止の妥当性について検証し、また補完制度である特定用途制限地域のゾーニングの案、そして最終委員会としての答申書案を検討していただきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

また、日程につきましては、先日調整をさせていただきましたが、3月22日金曜日午後2時からと考えております。改めて正式な通知をお出ししたいと思いますので、3月22日金曜日の午後に予定を入れていただければと考えております。

(委員長)

以上で本日の議案をすべて終了しましたので、これを持ちまして第5回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。皆様長時間にわたりありがとうございました。