

「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6回

令和5年度 第6回「諫早市の新しい都市計画」検討委員会

- 1 日時 令和6年3月22日(金) 15時10分～17時00分
2 場所 本館5階 大会議室

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5回検討委員会

- ・議事録
- ・質問等対応方針

議題(2) 諫早市の新しい土地利用政策のあり方(都市計画区域と区域区分のあり方について)

1. 都市計画区域再編の検討
2. 区域区分要否の検討
3. 区域区分廃止に伴う新たな土地利用規制・誘導施策について

議題(3) 答申(案)について

<議事の内容>

(委員長)

昨年度からこの委員会を開催しておりますが、今回が6回目の開催となります。それでは、ただ今から第6回の諫早市の新しい都市計画検討委員会を開催いたします。

はじめに、本日の出席者は11名のうち11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報告いたします。

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。今回は中嶋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5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、敷島委員と塚元委員に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、第5回検討委員会の質問等の対応方針について、資料は1-2になります。第5回の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等をまとめたものでございます。こちら事前にご確認いただいているかと思いますが、何かご意見やご質問はございませんでしょうか。

(委員)

第5回委員会の議事録の内容と前回の配布資料について、2点ほど再確認の意味でご説明をお願いいたします。1点目ですが、議事録の7ページに記載されておりますが、都市施設の整備等の財源確保の観点から、c案移行に伴った都市計画税の課税のあり方と、法人税の移行後の増減等の今後の動向についての考え方の説明と、2点目ですが、第5回の配布資料で土地利用制度の体系図についてですが、土地利用の緩和策の観点からみれば、地区計画制度について、いずれの案にも記載されるべきと思いますが、配布資料の体系図に記載されなかったことについての考え方の説明をお願いします。

(事務局)

都市計画税につきましては目的税となっております、今後も未着手の都市計画道路等の整備が都市計画に見込まれておりますので、その貴重な財源として現状維持を基本として、仮に線引きが廃止された場合にも、今の用途地域が指定されている区域で、引き続き徴収をしていきたいと考えております。

なお、現在は地方税法に基づき、市街化区域を対象に課税しておりますが、仮に線引きが廃止されますと新たに条例で区域を定めて徴収することになります。

また法人税ですが、社会経済情勢に左右されにくい法人市民税の均等割額の税額が伸びており、産業需要が伸びていると考えられますので、仮に線引きが廃止された場合には、現状よりも企業誘致が容易になることで税額の増加だけでなく、企業で働かれる方の定住人口の増加による固定資産税等の増加も期待されているところでございます。

もう一点、地区計画のご質問をいただいております。地区計画につきましては、それぞれの地区の特性に応じまして、良好な都市環境を形成するための都市計画法に基づく制度でございます。前回検討いたしましたb、cのパターン、その他a、dのパターンの全てにおきまして、この地区計画制度を活用したまちづくりに取り組むことが可能でございますので、あえてこのa b c dの差別化の為に土地利用の体系図からは考慮しなかったというところでございます。

(委員)

解りましたもう一点、今の都市計画は地方税で、線引きを廃止した場合には条例で定めるということは、市条例により徴収するようになるのでしょうか。それと特定用途制限地域を指定した場合には都市計画税を考えていないということですが、特定用途制限地域を定めた段階とほぼ同じぐらいで線引きが廃止されるのでしょうか、その辺のタイムラグはどうなるのでしょうか。

(事務局)

線引きの廃止と同時に旧市街化調整区域に特定用途制限地域の指定を考えております。線引きが廃止された場合の都市計画税は、市の条例で区域を定めて徴収しますが、線引の廃止に合わせて、用途地域に課税をしていきたいと考えております。

(委員)

地方税ということは1月1日段階での課税ということですか。

(事務局)

1月1日ということになります。

(委員)

解りました。

(委員)

前回欠席をしており、議事録を見させていただきましたが、災害関係の質問がなかったので、建設業に携わる者として確認をさせていただきたいと思います。

災害レッドゾーンと災害イエローゾーン、土砂災害警戒区域と浸水想定区域について、線引き廃止後はどのような対策を事務局は考えているのかお答えいただければと思っています。

(事務局)

土砂災害防止法という法律に基づいて土砂災害特別警戒区域、レッドゾーンと申しますが、その区域内で開発しようとする場合には、線引きに関わらず土砂災害防止法に基づく特定開発許可が必要となってきます。一方、災害イエローゾーン、土砂災害警戒区域等でございますが、現行の市の開発条例では市街化調整区域が対象になっていますので、線引きが廃止されますとこの条例の対象外となります。しかし、昨年、令和5年から熱海の土砂崩れに関連して盛土規制法という新たな法律ができておりまして、これに基づく法規制によって、宅地の安全性については開発許可同等の対応が可能ではないかと考えております。最後に、浸水想定区域のご質問がありましたが、本市におきましては本明川ダムの整備等で災害リスクは大幅に低減されると見込まれておりますが、線引きを廃止された場合には、こちらでも開発行為に対する一部の規制が対象外となりますので、開発される土地が災害の危険性のある区域であることや避難経路などを広く周知し、災害に対する意識醸成を図っていく必要があると考えております。

(委員)

災害レッドゾーンについては線引きを廃止してもある程度の許可が必要になるということですか。また、イエローゾーンに関しては、要するに線引きが廃止になったら開発ができるということですか。

(事務局)

災害レッドゾーンでございますが、線引きに関わらずこの土砂災害防止法に基づく特定開発の知事の許可が必要となります。

災害イエローゾーンにつきましては、今は市街化調整区域の全てで開発許可が必要でございますが、線引きが廃止されますと3000㎡以上から開発許可が必要になるということの対象が若干変わってまいります。それとは別に、盛土規制法という新たな法律に基づく法規制による県知事の許可が必要になりますので、これにより宅地の安全性については開発許可と同等の対応ができるのではないかと考えております。

(委員)

解りました。

(委員長)

それでは、議題(2)諫早市の新しい土地利用政策のあり方、一つ目が都市計画区域再編の検討、二つ目が区域区分要否の検討、三つ目が区域区分廃止に伴う新たな土地利用規制・誘導施策とありますが、分割して事務局から説明していただきます。

(事務局)

議題(2) 諫早市の新しい土地利用政策のあり方
(都市計画区域と区域区分のあり方について)

1. 都市計画区域再編の検討
2. 区域区分要否の検討

都市政策課長 説明

(委員長)

都市計画区域再編の検討と区域区分要否の検討についてご説明がありました。ご質問、ご意見をいただきますようお願いいたします。

(委員)

区域区分廃止について、改めて正確に認識するためにもう一度説明をお願いします。

(事務局)

区域の説明をいたします。最初に行政区域全体を都市計画区域と都市計画区域外の2つに分けます。次に都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に2つに区分します。これを区域区分、いわゆる線引きと申し上げております。この市街化区域の中に、先ほどの商業地域とか工業地域とかの用途地域を指定しているというものでございます。

(委員)

区域区分の廃止とは、市街化調整区域と市街化区域の区分をしないということで間違いないですか。

(事務局)

間違いございません。区域区分、線引きをせずに都市計画区域だけということになります。

(委員)

長崎都市計画区域マスタープランは現状と違うような感じがします。諫早市はそれがあてはまらないので、こういう資料を作られたのだと思いますが、こういう捉え方もあるのだと思いました。こうして長崎市等と諫早市を比べて現状を分析するというのはなかったので、凄く参考になりました。

(委員長)

委員が専門的な立場で参考になると言われたので、良いまとめ方であるかと思います。

(事務局)

表の左側が2市2町で構成する長崎都市計画区域のマスタープランで、その中で線引きが必要という位置づけになっていますが、その根拠がこの表になります。こういう視点から考えて、長崎都市計画区域は線引きが必要と定めているわけですが、今回私どもが考えている諫早市の政策においては、そのような考え方で良いのではないかとということで今後県と協議をしてまいりたいと考えております。

(委員)

私も委員に賛成です。都市計画運用指針の考え方に基づく区域再編の検討結果、この検討結果も良くまとめられていると思います。それからご質問のあった区域区分のところで2市2町の長崎都市計画区域マスタープランの考えはこうだが、諫早市だけを切り抜き、諫早市独自でマスタープランを考えたらこうなると、事務局が検討されていますが、良い検討をされていると思います。

(委員)

視点4の土砂災害発生の危険性の高い市街地形成の可能性の中で、土砂災害関係法により法規制が行われているとありますが、これは長崎都市計画区域マスタープランも一緒ですね。

(事務局)

土砂災害関係法で規制が行われているというのは、諫早市が特別ではなく、他の市町でも規制をされております。ただ、諫早市は他の市町と比べて3倍、4倍ぐらい多く規制されている状況となっています。

(委員)

諫早市は、特に多く規制されているから大丈夫です、ということによろしいのでしょうか。

(事務局)

はい。

(委員)

2ページの都市計画運用指針にある準都市計画区域とは何ですか。今回とは関係ないかもしれませんが、お願いします。

(事務局)

この準都市計画区域は、平成12年に創設された制度で、都市計画区域外で建物の用途の混在や、不適切な農地への浸食等、開発が進む恐れがある区域に準都市計画区域を定めることで、都市計画区域内と同様に、開発許可制度や建築確認制度の対象になるというような制度でございます。

(委員)

解りました。

(委員長)

区域区分廃止に伴う新たな土地利用規制・誘導施策について事務局から説明をお願いします。

(事務局)

議題(2) 諫早市の新しい土地利用政策のあり方
(都市計画区域と区域区分のあり方について)
3. 区域区分廃止に伴う新たな土地利用規制・誘導施策

都市政策課長 説明

(委員長)

区域区分廃止に伴う新たな土地利用規制・誘導施策についてご説明がありました。ご質問、ご意見をいただきますようお願いいたします。

(委員)

特定用途制限地域のイメージ図を今日初めて見せていただきましたが、ここまで決まっているのかと思うと安心できますし、イメージがしやすかったのが良かったと思います。あと、立地適正化計画を策定する方針とのことですが、そのスケジュール感というか、区域区分廃止とのタイミング等について教えていただけますか。

(事務局)

立地適正化計画の策定のタイミングでございますが、できれば区域区分の廃止とあわせて同時に策定ができればと考えております。といいますのも、国から都市計画運用指針による考え方が示されておりますが、こちらの中で、「区域区分を廃止する場合は廃止と合わせて都市機能の立地の適正化を図るため立地適正化計画を策定すべきである。」と明記してありますので、関係機関等との協議を行う中で策定をしていかないといけないと考えております。従いまして、策定の時期についても、廃止と同時に行う必要があると考えています。

(委員)

廃止と同時というのは分かりますが、廃止を決定してから作るのではなく、廃止をしていないのに作りはじめるということですか。

(事務局)

市として廃止が決定した時点で、立地適正化計画があればいいかと考えています。

(委員)

市街化調整区域を廃止するといっても全ての地域で建てられるわけではなく、色々な法律、農振農用地とか土砂法があり、今回指定する特定用途制限地域で決めた用途しか建てられませんということなので、まさにこういうイメージで住宅地とか、あるいは産業団地に関連したものが立地されていくということで、口頭ではなかなか説明が難しいですが、まさに配布された図の通

りだと思います。

それと、もう一つは施行の時期です。特定用途制限地域と立地適正化計画、これは市街化区域と市街化調整区域の区域区分の廃止と同時にやるべきで、廃止したらその日からこれを適用できるように前もって準備をしないといけないと思います。

(委員)

前もって定めるということですね。時間が1年、2年とかかるので、そこがどうかと思いましたので、そこを知りたかったところです。

(事務局)

先ほど事務局から説明いたしました、国の方針でつくらないといけないということですから、もちろん案を作らないと協議にもいきませんので、まだ決定するわけではありませんが、市街化区域には立地適正化計画をこういう風なイメージを持っています、廃止する市街化調整区域にも特定用途制限地域として先程説明したイメージを持っていますと、こういう方向で行きたいので、区域区分の廃止をお願いしますという流れで協議に行きますので、もうその手前から準備をしなければいけないと考えています。

(委員)

今、40戸連たんを指定しているところは、線引き廃止後というのはどういう扱いになるのか、そのエリアに何か条例がかかるのか、一旦その条例を廃止するのか、そのあたりを教えていただきたいと思います。

(事務局)

現在の規制緩和策、40戸連たん制度や幹線道路の沿道地区は市街化調整区域にかかる規制緩和ということになります。今回線引きが廃止されますと、この市街化調整区域というのがなくなりますので、40戸連たん制度等はなくなります。現在説明しております特定用途制限地域の拠点地区の案は、現在の規制緩和策に準じたイメージで作成をさせていただいております。今の規制緩和策とがらりと変えてしまうと混乱を招く恐れもあるということで、今の規制緩和策をイメージしたような形で、特定用途制限地域を都市計画として定めたいと考えております。

(委員)

幹線道路沿道を100mとしています、土地はちょうど100mで境界があるわけではないので、例えば一つの土地が、道路から約120m、約130mのところまであったりするような時には、その20m、30mというのは建築が出来ないということになるのでしょうか。

それと、図面の中で白色のところが田園環境保全地区ということになっていますが、活字で見れば農地として保全しておかないといけないのではないかなという感じですが、説明では「第二種低層住居専用地域を基準として」ということなので、一点鎖線で一番外側に示されている都市計画区域の中であれば、例えば農地法の問題などがクリアできて、建築基準法上の道路の問題等がクリアできれば、そこには家を作ることが可能であるという認識でよろしいでしょうか。

(事務局)

まず幹線道路沿道地区は、現在の規制緩和の中の指定している13路線をイメージして作っておりますが、今後検討時の道路の状況に応じて、指定路線も変わってくるかと考えています。

100mの幅の考え方ですが、100mのところでは完全に土地を分断して、その地番を分筆するという考え方ではなく、100mの境界上にある土地については過半の考え方ということになりますので、一つの地番に100mの境界があるということであれば、半分以上が100mの区域に入っていれば建築でき、半分未満であれば建築できないということになるものと、今のところ考えているところでございます。

田園環境保全地区は、前面スライドの白色の部分、3つの生活拠点地区、幹線道路沿道、インター産業団地周辺以外の全ての市街化調整区域を田園環境保全地区として、住居系及び小規模なサービス機能施設の誘導、市街化調整区域に現在立地可能な建物については立地を許容したいと考えているところでございます。ただ、農用地区域や災害ハザードなど建物を誘導することが望ましくない地域については、別の法律で立地・誘導ができないというような形をとるように

考えております。

(委員)

田園環境保全地区でも、建築基準法や農地法等がクリアできれば通常の建築はできるということによろしいでしょうか。

(事務局)

住宅、そして市民アンケートで市街化調整区域に必要との意見が多かった日常生活に必要なサービス施設、そういったものを誘導していきたいと考えておりますので、立地は可能ということになっております。

(委員)

今の市街化区域の用途地域と同じような考え方ですね。

また、例えば、指定された幹線道路の 30m 先から 100m 先までという場合でも、建築基準法上の道路があれば建築できるというようなことも検討していただければと思いますので、よろしくお願いします。

(事務局)

幹線道路に接する敷地の奥の敷地に建築ができるかということですが、100m の範囲の中に特定用途制限地域内に立地可能な建築物を誘導するような特定用途制限地域の条例を作っていると思っています。開発許可であったり、建築基準法の問題等がクリアされれば、建築可能となると考えております。

(委員)

田園環境保全地区について、先ほどの説明ではどこでも住宅が建てられるということですが、周辺に家がないところにも一軒家を建ててもいいということですか。

(事務局)

別紙 2 の概要に田園環境保全地区等における建物を誘導するイメージの表をつけさせていただいております。田園環境保全地区では、住宅、共同住宅、アパート等については、階数の制限等は今後検討しますが、全ての地域で誘導していきたいと考えております。

委員ご質問の住宅建設の件ですが、建築基準法上の道路とかそういったものをクリアできれば建てられることになるということでございます。

(委員)

建築するには水道とか色々な問題がありますが、個人が家を建てるために水道を引いてくださいというのはできないですね。

(事務局)

戸建て住宅は立地可能ですが、農地法や災害ハザード、水道の供給区域等の個別の問題については事業者や立地される方で解決されるものと考えております。建築については特定行政庁と協議することになりますので、県との協議も必要になってくようかと考えております。

(委員)

資料の 15 ページに特定用途制限地域の導入について制度の概要があり、その中で容積率と建ぺい率は、市街化調整区域では 200%と 60%になっていますとあります。例えば、特定用途地域を指定してきた時には、市の条例でその容積率や用途とか別紙 2 の用途などを決めていくということになるのでしょうか。

(事務局)

現在、市街化調整区域におきましては、特定行政庁により一律で建ぺい率は 60%、容積率は 200%と定められているところでございます。今後、特定用途制限地域を導入するにあたってどうなるのかということにつきましては、既存住宅、建築物の保護の観点からも、この 60%、200%については今のところ変更は考えていないという状況でございます。

なお、特定用途制限地域の条例は建物の用途を定めるだけで、建ぺい率、容積率については条例の中には定めないこととしております。

(委員)

田園環境保全地区という言葉を見ると田園を守っていかなければいけないという感じの言葉に聞こえます。田園環境保全地区は、実際には住宅等もインフラとか建築基準法等の法規が許せば建てられるということなので、名称に田園住居とか、住居という表現を入れていただければ極めて分かりやすいのかと思うのですが、住居を入れてもらうことはできないのでしょうか。

(事務局)

田園環境保全地区の名称の関係のお尋ねかと思います。4つの地区について、今仮称で考えているところございまして、おっしゃいますように地域の皆様に誤解を招かないような名称を検討してまいりたいと考えております。

(委員)

市街化調整区域がなくなった後の用途指定のない地域は、まさに大村市の用途指定がない地域と同じだと考えた方がいいと思うのですが。それでよろしいのでしょうか。

(事務局)

大村市は区域区分の線引きをしていない非線引きということで、都市計画区域の中に用途地域とそれ以外の地域があるという状況です。現在諫早市の考えている線引き廃止、区域区分廃止に伴う補完制度としての特定用途制限地域というのは、用途地域以外の白地地域の中に地域の特性に応じた4つの地域を指定してバランスよく立地誘導していきたいと考えておりますので、大村市とは少し違うようなイメージで白地地域の誘導を図っていきたいと考えています。

(委員長)

一般的に言うと大村市よりも厳しくしているというイメージですか。

(事務局)

基本的には大村市と一緒にですが、諫早市の場合は大村市と違って、例えば一般住宅は大村市と基本一緒ですが、大村市は白地地域において建築できるものは変わりませんが、諫早市では田園環境保全地区などゾーンごとに建築できる用途を制限して行きたいということです。

(委員長)

無秩序な開発はいけないということですね。

それでは、議題2の諫早市の新しい土地利用政策のあり方の1から3まで事務局の案でよろしいでしょうか。

(委員一同)

了承

(委員長)

議題3の答申(案)について、資料3でございます。それにつきまして、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

議題(3) 答申(案)について

都市政策課長 説明

(委員長)

答申(案)についてご説明がありました。ご質問、ご意見をいただきますようお願いいたします。

(委員)

今までいろいろな検討、議論をして、その成果としてよくまとめていかれて、素晴らしい答申案ができたと思います。私が好きなところを一点だけ最後に言わせていただければ、謝辞の中にもありますが諫早市の目指すべき都市像、人と都市を未来につなぐ県央魅力都市諫早、素晴らしいと思います。

(委員)

大村市の白地地域と同じになるのだろうと考えていましたが、説明をしてもらって、きちっとした土地利用を考えているというのがよくわかりました。

(委員長)

他に意見がなければ、この議題を終了いたします。事務局の案通りでよろしいでしょうか。

(委員一同)

了承

(委員長)

検討委員会の議事録の取り扱いにつきましては、毎回、委員会終了後事務局において議事録を作成していただき、そして各委員に確認をしていただいてから、次回の検討委員会において議事録公開の承認をいただき、議事録署名人の方に署名をいただいてきたのが、今までの流れです。

今回の議事録の取り扱いについては、これが最終の委員会となりますので、事務局で作成していただき、各委員にご確認いただいた後の公開の承認につきましては、私の方の一任にさせていただくことにさせていただきたいと思いますがよろしいでしょうか。

(委員一同)

了承

(委員長)

それでは、今回の議事録につきましては、事務局により各委員に確認していただいた後、私の方で確認して承認することとして議事録署名後に公開することといたします。

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6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。