

第 1 回

【議事要旨】

諫早市土地利用政策策定検討協議会

諫早市建設部都市政策課

第1回 諫早市土地利用政策策定検討協議会

1 日 時 令和7年10月17日（金）9時30分～12時00分

2 場 所 諫早市役所 本館5階 大会議室

3 出席した委員の氏名（敬称略）

◎ 松田 浩	○ 加藤 久雄	☆ 鶴田 貴明	☆ 林田 敏郎
敷島 知章	宮崎 英之	中嶋 一也	森 浩
田口 幸予子	久本 純造	酒井 明仁	橋本 憲和
寺井 雄一	石山 雅晴	古賀 文朗	西村 久美子
井上 哩菜			

注1 … ◎会長 ○職務代理者 ☆議事録署名人

4 欠席した委員の氏名（敬称略）

早田 義教

5 その他（長崎県職員がオブザーバーとして出席）

県央振興局 建設部	2名
土木部 都市政策課	2名

6 議事録署名

7 議事要旨

【議題】

1. 諫早市の現状とまちづくりに係る取り組み
2. 協議会設置までの経過

について説明を行った。委員からの主な意見は以下のとおり。

（委員）

- 空き家については、「2025 年問題」として団塊世代が後期高齢者となるほか、これに続く「2040 年問題」として団塊ジュニア世代が後期高齢者となる時期を迎える。今後は、一人暮らし世帯や認知症高齢者の住宅の増加が見込まれ、相続が適切に行われていない土地や住宅の空き家の増加が懸念される。空き家の活用が進めば既存の市街地に居住の誘導が図られ、郊外部における土地利用は必要がないと考えるが市の考えを伺いたい。

（事務局）

- 現在も、相続問題等により土地が市場に流通しない状況が見られる。特に危険な空き家は、「特定空き家」として撤去可能ではあるものの、私有財産であることから、その対応には依然として課題が残っている。このため、立地適正化計画の策定を通じて、空き家に関する支援や活用を推進できる仕組みづくりを検討したい。

（委員）

- まちなかへの居住誘導を進めることで都市の周辺部が衰退するおそれがあり、人口は減少傾向にあるものの世帯数は増加しており、核家族化が進行している。そのような中、若年層が生活環境を優先し中心部へ移動すると、周辺部は更に廃れていく。

（事務局）

- まちなかに一極集中を目指すのではなく、多極分散型の都市構造を目指して各拠点のコミュニティを維持・活性化させながら、市全体でのまちづくりを検討していきたい。

(委員)

- 諫早市は、南海トラフ地震の防災対策推進地域に指定されていたと認識しているが、新たなコミュニティを創設する際には、その指定の影響はないのか。

(事務局)

- 国を挙げて防災・減災対策に取り組んでいる状況にあり、大水害を経験した本市としては、中心部・郊外部を問わず、市民も一定の危機感を持たれていると思う。今後の土地利用においては、災害リスクを十分に把握したうえで地域の特性に応じた対応策を検討していきたい。

(委員)

- 将来の見通しが不透明であり、土地利用の規制を緩和したとしても企業や人が実際に集まるのか不安である。仮に諫早市の人口が増加したとしても、他の都市では減少している可能性があることから、諫早市のみで完結させるのではなく、他都市と共存できる仕組みを検討することが望ましいと考える。

(会長)

- 諫早市が将来目指す都市像の実現に向けては、これまでの課題や地域の実情を十分に把握した上で、検討を進めていく必要があると考える。

(委員)

- 特定用途制限地域は、現在の市街化調整区域内で検討されとの理解で良いか。

(事務局)

- 現在の市街化調整区域に設定するという理解で良い。線引きの廃止は県の決定事項ではあるが、本市のまちづくりの方向性を当然問われるため十分説明する必要性があると考えている。

(委員)

- 本協議会は、都市計画区域の線引き廃止時の土地利用を具体的に検討するものであり、区域内の土地利用のみを対象とし検討するということで理解してよいか。

(事務局)

- 説明した補完制度は、都市計画区域内を対象としたもの。ただし、市街化調整区域と都市計画区域の縁辺部などは、周辺の土地利用も考慮しながら検討していきたい。

(委員)

- 地方部の土地のほとんどが、農業振興地域に設定されているため開発することが困難である。土地利用規制を検討する際には、農業振興地域と一体的に検討してほしい。また、農業振興地域は、優良農地という認識ではあるが、幹線道路沿いのロードサイドについては、一定の開発を認めることで地方の活性化につながるのではないかと。優良農地の保全については十分認識している。

(事務局)

- 諫早市の都市構造にあるように幹線道路沿いには高いポテンシャルがあると認識しており、市街化調整区域内では規制緩和を行っている。都市計画区域外についても、幹線道路沿いに優良農地が広がっているため、庁内において意見を共有し検討していきたい。

(委員)

- 農業振興地域は、国・県・市で設定されている。また、不許可の特例として出張所などの周辺では宅地開発は可能な状況にある。今回の線引き廃止にあたっては、農業振興地域を引き続き維持すべき土地と、規制緩和の調整が必要な土地と区分して考える必要がある。後継者不足が進む現状を踏まえ、地域の発展を通じて新たな農業者が来れるような施策を皆様と検討していきたい。

(委員)

- 諫早市の郊外部では、休耕田など見受けられ、また太陽光パネルが設置されている農地も多く見られるが、その状況についての考えを伺いたい。

(委員)

- 専業農家は、一定規模の経営基盤を有している一方で、相続により農地を譲り受けた所有者の中には、農地の維持管理が負担となっている場合が多い。その結果として一時転用により太陽光パネルを設置するケースも見受けられる。しかし、再生可能エネルギーの普及は、国が進めている事業であるた

め、太陽光パネルの設置を拒否する法律がない。諫早市の条例で、太陽光パネルの設置等を誘導できるよう農地の有効利用が図られるような検討をお願いしたい。

(委員)

- 市街化調整区域内の農地と、都市計画区域外の農地と区分して協議してほしい。市街化調整区域の土地利用規制緩和については、市が指定する路線沿道から約 100mの範囲で所定の手続きを踏むことで農地転用が可能であったと記憶している。都市計画区域外を協議対象とするのか含めて協議内容の範囲を整理していただきたい。

(事務局)

- 本協議会の主な目的は、都市計画区域内の土地利用政策を検討することで制度づくりを確実に推進したい。また、都市計画区域外についても、同様な課題があるということを踏まえて、今後の検討を進めていきたい。

(委員)

- 今回の検討にあたっては、明確な将来的ビジョンが大切なポイントである。例えば、若者に住んでももらいたいなど、ターゲットを明確にした上でビジョンと制度設計を連動させた意見交換を行いたい。

(会長)

- 今後の協議会では、将来的なビジョンを持って進めていく場になることが望ましいとの意見があった。委員の皆様にも、その点を念頭に置きながら検討を進めて頂きたい。そのほか意見がないようなので、次の議題に移りたいと思う。

【議題】

3. 立地適正化計画制度の概要

4. 計画策定に向けた検討スケジュール

について説明を行った。委員からの主な意見は以下のとおり。

(委員)

- 佐世保市や大村市など、すでに立地適正化計画が策定されている。諫早市の策定が遅れている理由を教えてほしい。

(事務局)

- 立地適正化計画は、平成 26 年の都市再生特別措置法改正から 10 年以上が経過し県内でも複数の市町で策定されている。本市は、都市計画マスタープランの将来都市構造を基にまちづくりを進めており、ある程度コンパクトなまちとなっていることから、立地適正化計画の制度や運用が明確ではなかった段階での策定は見送っていた。

昨今は、立地適正化計画に沿った土地利用が求められる仕組みとなりつつあり、また検討委員会において、空き家の活用を含めた、まちなかの人口減少対策を検討すべきとの提案を受け、令和 7 年から 2 か年かけて立地適正化計画を策定する予定である。

(委員)

- 諫早駅周辺は、マンションと駐車場が多く居住空間としての計画的な土地利用が感じられない。立地適正化計画の策定に当たっては、駅周辺を含め今後さらに公共交通の活用が重要だと考えている。オブザーバーとして公共交通事業者を加えるなど検討されてはどうか。

(委員)

- 諫早駅はバスターミナルとタクシー乗り場が一体的に整備され、長崎駅などは特定の交通事業者しか進入できないが、諫早駅は市内の交通事業者は全て進入が可能である。駅前の商店街は活気がなく食事をするところもない。交通の面で見ると、タクシー業者は最大 10 社程度から減少したが利用者に不便をかけるような状況ではない。しかし、人口減少とともに、バス路線が大幅に減少した。諫早市内に働く場所があるにもかかわらず、通勤による交通渋滞も深刻化している。

(委員)

- 以前の栄町商店街は、正月など道を横切れないほど人が多かったが、今は閑散としている。商店街は車が侵入できないため、駐車場から店舗まで歩く必要がある。一方通行でも良いので、車が通れるようにして店舗横に停車できるようにになると嬉しい。諫早のまちを活性化させるために、高齢者の買い物利便性についても検討してほしい。

(会長)

- 市外の駅は、タクシー乗り場や路面電車、路線バスから駅舎まで距離が遠く利用に不便を感じる場合がある。その点、諫早駅は他の交通機関から駅舎ま

での距離が近く、コンパクトシティの観点から、県営バスや島原鉄道などの公共交通機関を活用していくことが重要になってくると考える。

（委員）

- 学生の中には、通学手段として諫早駅を利用している方もいるが、駅周辺が活発に利用されている印象はあまりない。また、駅周辺でご飯を食べる場所などの滞在可能なスペースが少なく、地域コミュニティとの関わりが希薄となっている。このため、空き家を活用し、学生が主体となって運営する地域交流カフェなど、地域や企業とつながる場があると良いと考える。

（委員）

- 線引きを外すことで、郊外の低廉な土地を求めて住宅が建築される動きが生じ、将来的に空き家の増加が懸念される。一方で、空き家活用を検討する際には、相続等の権利関係が煩雑で、活用が円滑に進まない事例も多く見られる。

農業の面では、若い世代の中にも一定数は就農意欲を持つ方が存在すると考えられる。例えば、就農希望者を登録・整理し、高齢化等により農業を継続できなくなった農家とのマッチングを図るなど、住み替えを可能とする仕組みの構築が望ましい。

また、中心市街地においては、公共交通の回遊性を高めるとともに幹線的な交通を行政が整備し、枝線部分を民間交通事業者が担う等、ハード・ソフト両面から検討していく必要があると考える。

（会長）

- 土地利用については、ハード・ソフトの両面から検討していく必要がある。今後、協議会を開催する中で、立場の違いなどから様々な意見が出されることが想定されるが、諫早市民にとってより良い計画となるよう活発な議論を進めていきたいと考えている。そのほか意見がないようなので、本日の協議会を閉会したいと思う。