

第2回
【議事要旨】

諫早市土地利用政策策定検討協議会 議事録

諫早市建設部都市政策課

第2回 諫早市土地利用政策策定検討協議会

1 日 時 令和7年12月25日(木) 14時00分～16時30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
早田 義教	田口 幸予子	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)

久本 純造 酒井 明仁

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 1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. 前回協議会での主な意見等について
2. 協議会での検討対象範囲と検討内容（案）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）

- 新たに宅地を購入しようとする子育て世代においては、「学校」というキーワードが大きな関心事だと考える。宅地の選択では、学校の立地や評判が重要な判断要素となり、人口減少が進行する中で、今後10年、20年先を見据えて、将来的な学校配置や校区の見直しを考慮した誘導が必要だと思う。

（会長）

- 将来的なまちづくりにおいて、教育の視点は大切なので、学校の統廃合などを踏まえていろいろな考え方や提案をいただければと思う。

（委員）

- 子どもの減少に伴い、各地域で学校統合の議論が進められており、今後も同様の問題が続くことが予想される。学校再編にあたり、残る校舎や土地の活用方針を慎重に検討する必要がある。他都市で行われているように、将来的なビジョンを住民に示し適切に対応する必要があると思う。

（会長）

- 国立大学においても統廃合の検討が進められており、長期的な視点からまちづくりを進める必要がある。
- 国土交通省が公表している「立地適正化計画の手引き」を委員全員に配布することで、理解が深まると思う。

（委員）

- 諫早市は人口減少が一様に進むのではなく、一部地域においては増加が見込まれる、特異な人口変動があると考えている。子どもと高齢者の将来予測を踏まえた「諫早型」の人口変動を考慮し、市の目指す方向性を組み合わせて議論した方がいいと思う。

- 都市化を進める上では、景観や埋蔵文化財に関するデータを基に進める必要があると思っている。

(委員)

- 諫早駅周辺において、「飲み合い横丁」のような地域活性化などの将来的なビジョンがあるのか気になる。
- 西部団地の土地活用については、規制緩和による住宅整備の促進と住民ニーズが必ずしも一致しない可能性があるため、今後の見通しについて懸念している。

(会長)

- 懸念事項に対して、今後は様々な調査を実施し検討を進めていければと考えている。

(委員)

- 今後、議論を深めるために、立地適正化計画と土地利用誘導策との関係性を異なる「レイヤー」で整理し、それぞれのメリットが重なり合っている様子を示すことで、より理解しやすい説明ができると思う。

(会長)

- 立地適正化計画と土地利用誘導策の議論を進める際は、それぞれの関係性を踏まえて検討していただければと思う

【議題】

3. 「立地適正化計画」に関連する事項について

説明を行った。委員からの主な意見は以下のとおり。

(委員)

- 都市機能誘導区域には、具体的にどのような地域が想定されているのか教えていただきたい。

(事務局)

- 既存の商業区域で特に諫早駅前や、市役所周辺を中心市街地の対象と考えており、さらに、西諫早の地区センターなど、誘導施設が集積する区域をイメージしていただけたらと思う。

(委員)

- バイパス通りも対象となるのか。

(事務局)

- 都市機能誘導区域は、居住誘導区域の内側に設定するものであり、ロードサイド型の商業施設などの設定は難しいと思う。

(委員)

- 前回の委員会では、「駐車場配置適正化区域」の文言があり、今回は表現がなくなっているが当該区域は設定されないのか。

(事務局)

- 立地適正計画の中に、駐車場施設を整備する区域は設定できると考えており、有効な制度は積極的に活用したいと考える。

(委員)

- 立地適正化計画の地域生活拠点においても、人口変動を考慮して計画的に組み立てた方が良いと思う。
- 駅前周辺ではマンション建設や、駐車場整備が進行中で、今後の居住誘導区域の設定では、ほかの都市機能との組み換えを含め、生活のしやすさの観点から検討が必要だと思う。

(委員)

- 立地適正化計画の検討を進める中で、飲食店やスーパーマーケットなどの商業施設を誘致する場合は、補助金や税制優遇などのインセンティブをリンクさせて進めることが出来ればと思う。

(委員)

- 協議会における検討対象範囲と内容についての確認で、具体的には、市街化区域においては立地適正化計画があり、市街化調整区域においては土地利用誘導策ということになるのか。

(事務局)

- 立地適正化計画については市街化区域を中心に検討しており、土地利用誘導策については現在の市街化調整区域を中心に検討している。

(委員)

- 立地適正化計画は非常に良い制度が多い。例えば、低未利用土地権利設定は、まちづくりを進める上で重要な制度で、この制度を運用するためには、都市再生推進法人を位置づける必要があり、制度を作るだけでなくソフト面の取り組みも同時に進めていくことが重要だと思う。

(長崎県)

- 立地適正化計画は、全国的な人口減少を背景に策定されたもので、住環境や都市環境を良好に保つためには一定以上の人口密度が必要で、誘導区域を設定し、人口の減少に対応していくことが求められており、区域の設定にあたっては、10年後、20年後の人口推計を考慮し、多様な要素を分析する必要がある。
- 具体的な設定方法としては、「コンパクト・プラス・ネットワーク」という国や長崎県の方針に基づき、「コンパクト」とは、区域を効果的に定めることを意味し、「ネットワーク」とは公共交通機関やコミュニティ交通手段などを組み合わせることを指し、これらは、将来持続可能な都市を構築するための制度として位置付けられている。

(委員)

- 概念的な説明が続いており、具体的な内容がつかみにくいと思うが、諫早市の状況に類似した具体的な事例を参考にし、取り組みなどの情報を共有してもらえれば、理解が深まり議論が進めやすくなると思う。

(会長)

- 他自治体での運用実績について具体例を提供できないかとのことで、成功事例だけでなく、失敗事例も併せて紹介できればと思う。

(委員)

- 諫早駅周辺や中心市街地における交通行動は、国や県が想定する公共交通を前提とした都市構造とは異なる動きをしている可能性がある。駅前駐車場の増加により、車で駅まで来て通勤する利用形態や、駅前マンション居住者が通勤は近距離で行い、買い物は郊外へ車で移動するなど、一般的な都市モデルとは異なるパターンが見られるのではないか。このような実態を踏まえ、他都市における類似事例や、対応策を調査・整理してほしい。

(委員)

- 前回の委員会では、市街化調整区域に特定用途制限区域を設定する件について議論があり、最終的には調整区域を廃止し、現行制度を踏襲した上で適切な制限を設けながらまちづくりを進めるとのことだったが、現段階は、特定用途制限区域との兼ね合いについて、具体的な内容について説明して欲しい。

(事務局)

- 線引きが廃止されると、現在の市街化調整区域は白地となり、無秩序な開発が進む恐れがあり、特定用途制限地域を活用して土地利用をコントロールする必要があると考えている。
- また、市街化区域内で人口密度を維持するために、立地適正化計画を活用し、より中心部へ人を集める施策を検討する必要がある。

【議題】

4. 土地利用誘導策の検討について

5. 次回協議会での協議内容(案)

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)

- 立地適正化計画における地域生活拠点と、土地利用誘導策における居住調整区域との関係性について教えていただきたい。
- これらの制度をどのように組み合わせて進めればよいか、具体的な考え方を教えていただきたい。

(事務局)

- 地域生活拠点は居住誘導区域の外側に設定を考えており、具体例として長田地区などを位置づけ、農用区域や森林規制がある建築が難しい区域には、居住調整区域を組み合わせることを想定しており、この内容について、協議会で議論をいただきたい。

(委員)

- 委員の意見として、福祉に関する意見を述べることは出来るが、まちづくりに関しては何を期待されているのか、その際の立ち位置やスタンスについて確認したい。

(事務局)

- 福祉の分野を代表してご意見や、特に、居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定にあたり、地域における福祉施設の状況、ボランティア活動の動向を考慮した上でのご意見をお願いしたい。

(委員)

- 法令や条例の関係から意見を言うのは難しいため、逆に質問していただければと思う。

(委員)

- 本野地区の人口減少や高齢化、農業担い手不足、買い物環境の不便さなど現状への不安がある。若い世代が市外に住宅を建てて戻ってこない状況に加え、本野や長田、小長井などが「見捨てられているのでは」と感じていたが、小さな拠点としての都市機能の維持をお示しされた。高齢者も住みやすく、買い物しやすい環境整備をお願いしたい。

(事務局)

- 平成27年の条例改正以降、人口減少が著しい本野地区や長田地区において「諫早版小さな拠点」を位置づけ、住宅や学校の生徒数の増加といった効果が見られ、今後は、生活利便施設の立地などの取り組みを一層強化し、住民の意見を取り入れながら進めたい。

(事務局)

- これまでの協議会では、制度の説明が中心となり、申し訳なく思っており、今後は具体的な内容を提示し、その際には皆様のご意見をお願いしたい。
- 本野地区の市街化調整区域については、特定用途制限の制度を活用して検討を進め、都市計画区域外では、生活拠点活性化事業を通じた支援を行っている。
- また、現在進行中のダム事業で、14年の完成を目指し、国と協力しながら地域振興を進め、地域の活性化に注力する考えで、その他の地域においても、過疎対策事業を含めたまちづくりの政策を展開していくので、活発な議論をお願いしたい。

(会長)

- 今回までは制度の概要説明で、今後は具体的な提案が示される中で、課題を的確に把握することが重要と考えるので、各委員の様々な立場から活発な意見をお願いしたい。

(委員)

- 都市計画制度は難しい部分が多いが、資料は丁寧に作成されており、今後は、論点を明確にして議論を進めることが重要で、A案・B案のような比較を行い、それぞれのメリットとデメリットを明示することで、委員から意見が出やすいと考える。
- 今回の議論も、人口流出の防止や、住みやすい環境の創出についての出発点と位置付け、次回以降の議論につなげていくことが望ましいと思う。

(委員)

- 土地利用誘導策は、今後の市街化調整区域の見直しや工業団地の整備、成長産業の誘致などと結びつく議論だと思う。一方で過疎化対策や既存集落への定住促進も重要な課題と考える。
- 今後のビジョンを描く際には、これらを組み合わせた具体的な提案をお願いしたい。

(委員)

- 区域区分の廃止には、懸念される事項を考慮し、制度による規制だけではなく、住民との合意形成が重要で、具体的には、土地利用ガイドラインやハザードマップの作成に加え、ワークショップ型の説明会を開催するなど、市民への意思表示が必要だと思う。

(事務局)

- 本協議会の中で素案作成後に地域説明会やワークショップを実施し、合意形成を図る予定である。

(委員)

- 本明川では様々な活動されている方々がいるが、それらの活動がまちづくりと一体化していないことにジレンマを感じており、観光資源や防災、スポーツ振興を関連させ、外部からの流入を促進するための施設整備も必要であり、どういふものを誘導するかも含めて検討できないかと感じた。

- 既存の集落や、地域コミュニティに新たに居住することは、ハードルが高く、若い世代が既存の集落など溶け込みやすくなるような施策も必要と考える。

(会長)

- ソフト的な施策が重要になってくる。今後具体的な案が示されると思うが、さまざまなアイデアに対してできることとできないことを議論していきたい。本日予定されていた議題については以上とする。