

第3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3回 諫早市土地利用政策策定検討協議会

1 日 時 令和8年3月27日（金）14時00分～16時45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	林田 敏郎	敷島 知章
宮崎 英之	☆ 森 浩	早田 義教	☆ 田口 幸予子
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）

鶴田 貴明 中嶋 一也 久本 純造

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. 都市構造上の課題整理について

課題1：人口構成の変化に対応した定住促進・“担い手”の確保

課題2：拠点周辺への居住の誘導・人口集積の維持と市街地の更新促進
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）

- 人口減少が進む中、人口増の可能性として外国人の受入れと定住者の増加の2点が考えられるが、現状として外国人の人口の規模や比率、また定住促進の取組による近年の増加状況についてお聞きしたい。

（事務局）

- 外国人の受入れや定住人口の増加に関する現状については、現時点では整理中であり、今後分析を進めたい。
- 社会増減については令和3年から増加に転じている状況である。定住人口については、市内移動だけでなく市外からの流入を把握することが重要であり、今後分析を進め、整理でき次第報告したい。

（委員）

- 人口減少が進む中、まちなかのスポンジ化による機能の弱体化などが懸念される。
- 一方で、都市計画区域内の市街化調整区域の見直しにより建築可能なエリアが広がることになるが、このような状況において、どのようにバランスを取りながら土地利用を進めていくのか、市のイメージや考え方について説明してほしい。

（事務局）

- まちなかのスポンジ化への対応と、調整区域の見直しによる建築可能なエリアの拡大という相反する課題について、諫早市としては、まちなかのスポンジ化に対して土地や建物の新陳代謝を促し、住み替えが円滑に進むことが望ましいと考えている。
- また、調整区域の見直しにあたっては、インフラが整っていない地域や災害リスクのある地域への居住拡大は適当でないと考えており、無秩序に建築を認めるのではなく、居住に適したエリアを抽出し、新たな定住の受け皿とし

ていく考えである。今後、ゾーニングや区域設定の検討を進める中で具体的なエリアを示していきたい。

（委員）

- 市街化調整区域の見直しにあたり、実際に建築可能なエリアがどの程度の規模となるのかについて、面積や割合が分かる形で示されればイメージがしやすくなると考えるため、後ほど説明してほしい。
- また、人口減少の観点では、市外へ進学・就職した人が戻ってこない傾向があり、諫早市に限らず課題となっている。雇用の需要が高まる一方で、担い手となる人材が不足する懸念があることから、Uターンの促進などについて、関係部局も含めた検討が必要である。

（事務局）

- 諫早市が目指す都市構造については、今から検討を進めるところであり、その中でお示しできればと考えているので後ほど説明したい。

（委員）

- 定住促進や担い手の確保といった課題に関連し、経験者枠の採用試験で地元出身者は、一次試験を免除するなど、Uターン就職しやすい採用手法により採用者を確保している事例がある。市においても、転出者の理由を把握・分析することで、流出対策の検討につながるのではないかと考えている。

（事務局）

- 転出の理由については、過去に市民窓口課において聞き取り調査を実施した経緯がある。現時点では手元に資料がないため、次回以降の協議会で提示したい。

（委員）

- 大学卒業後の県内就職率には学校によって差があり、地元企業とのマッチングが十分でない状況が見られる。エッセンシャルワーカーをはじめ不足している人材の職種や規模、将来的な必要量を把握したうえで、都市計画と人材確保を連携させ、現場と必要な人口・人材がしっかりリンクするような「人」を見越した計画としていく必要がある。

(会長)

- 厚労省などの人口規模に応じた各種統計や、市の様々な分野と連携した調査等のデータを活用することで、人材の構成や割合を把握することが重要である。そのうえで、いろいろな課題に対する必要な人材規模との関係を整理したデータがあると、計画の説得力が高まると考える。

(委員)

- 団塊の世代が後期高齢者となる 2025 年問題や、団塊ジュニア世代が後期高齢者となる 2040 年問題を背景に、人口減少や少子化が進行しており、特に子供たちは大きく減少し 2030 年頃にはより顕著な社会問題となることが懸念される。
- 諫早市の現状は一定理解できるものの、市民目線で見ると、高齢者、若年層、子育て世代、単身世帯など各層の課題認識と、市の検討内容との間にズレがないか懸念している。
- 物流業の 2024 年問題に関連し、公共交通の減便等が進む中で、自家用車を利用できない層の移動手段の確保が課題となる。
- 近年の住宅開発について、民間事業者の動向と市が目指す将来像との整合が図られているか懸念がある。
- 福祉的観点から、高齢者、障がい者、児童に係る施設整備を検討する必要がある一方で、費用負担とのバランスが課題となる。
- 今後、空き家の増加が進むことが懸念される中、社会情勢の変化を踏まえ、計画についても適時見直しを行う必要がある。

(会長)

- 市から提示された課題に加え、委員から出された様々な課題も踏まえ、今回の議論でそれらを整理したうえで、今後のまちづくりや土地利用を検討して頂きたい。

(委員)

- 工業団地の整備を見越した民間による共同住宅の開発が進んでいると考えられる一方で、空き家の増加も見受けられる。開発可能なエリアの拡大により、まちなかの空洞化やスポンジ化がますます進行するおそれがあるため、拠点やその周辺部において計画的な土地利用が図れるよう、うまくコントロールしていく必要があると感じている。

(委員)

- 高齢化の進行により、今後は空き家の増加が見込まれる。人口構成の変化や空き家の分布を踏まえたうえで、将来を見据えた土地利用やインフラ整備を含めて開発の検討を進める必要があり、こうした視点を欠くと財政面への影響も懸念される。

(会長)

- 空き家等の課題については、推計値などのデータを収集できたら良いと思う。
- また、市から提示された課題以外にも、様々な課題があるのではないかとと思う。

(委員)

- 公共施設の長寿命化に関連し、上下水道・公園等に係る更新費用の内容や、下水道管の更新等の整備状況について説明してほしい。
- また、空き家について、解体が必要な建物の状況や空き家バンクの取組について説明してほしい。

(事務局)

- 公共施設の更新費用が特定年度で突出している要因としては、公園施設の老朽化に伴う改修工事が予定されているためである。
- 上下水道については、管路更新は平準化して進める方針であり、緊急輸送道路や避難所に関係する管路については優先的に更新を行うこととしている。
- 諫早市の下水道は歴史が浅く、老朽化率は低い状況にある。過去に一部で劣化が見られた箇所については点検を実施し、必要な長寿命化対策を進めている。
- 水道については、長寿命化計画に基づき年間一定規模の更新を行う方針であり、点検や対策を通じて適切に対応していく。
- 周辺住民に影響を与えるおそれのある老朽危険空き家については、一定の要件のもとで解体費の補助を行っており、1件当たり50万円を上限に支出している。
- 諫早市空き家等対策計画については、5年ごとに計画の見直しを行っており、次期計画は令和9年度に更新予定である。市内の空き家は2,176戸あり、老朽度に応じて区分している。活用可能な空き家については空き家バンクによる流通を図り、老朽危険空き家については解体補助により対応している。

(委員)

- 空き家対策に関し、小長井地区では老朽化した空き家が多い状況にある。活用可能な空き家については、企業等への貸付も含めた流通を促進するためのネットワークづくりが重要である。
- また、老朽化が進んだ空き家については、所有者が世代を経て把握しにくくなる課題があることから、所有権等の整理についても検討した方が良い。

(委員)

- 農地が草地化するなど管理が行き届いていない土地の増加が見られる中で、メガソーラーの設置が進んでいる状況がある。適切な維持管理がなされていない事例も見られ、将来的には設備の撤去や廃棄などに関する環境面への影響を懸念している。

(会長)

- 太陽光発電を含め様々な課題がある中で、それらを踏まえたまちづくりを進めていく必要があり、課題解決に向けた方策を検討していくことが重要である。
- また、公共施設等の将来更新費用推計において、平準化を図っているのに特定年度の数値が突出している理由について説明してほしい。

(事務局)

- 公共施設等の将来更新費用推計については、単純更新した場合に更新費用が特定年度へ集中するため、棒グラフでは山状に突出して見える箇所がある。赤線は長寿命化計画に基づき、投資の平準化を図った計画を示している。
- また、令和31年度付近の数値が突出している理由については、山茶花高原など公園施設の改修時期が重なっているためである。

(会長)

- 上下水道のみを抽出するなど、平準化の考え方が分かりやすい見せ方を検討した方が良いと思う。

【議題】

1. 都市構造上の課題整理について

課題3：市中心部の拠点へのアクセスを骨格とした交通体系の維持・構築

課題4：市民等の意向も考慮した持続可能で効率的な都市経営の推進

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）

- タクシー業界においては、運転手の高齢化と人材不足が深刻であり、企業単位での対応が困難な状況にある。料金改定で運賃の引き上げを行っても利用者の減少につながり解決策がないか皆で考えてほしい。

（委員）

- 将来の人口減少や人口分布の変化を踏まえ、都市計画と連動した交通計画を検討する必要がある。
- 高齢化の進行により公共交通への依存が高まる中、デマンド交通やタクシーの活用などソフト面の工夫を含め、拠点へのアクセスや地域間の移動を支える交通ネットワークの構築が重要である。

（事務局）

- 交通ネットワークの構築については、立地適正化計画と地域公共交通計画との連携を図りながら検討を進めていく必要がある。
- また、本協議会での意見については、土地利用や関連計画との連携を図りながら共有していきたい。

（委員）

- 通勤時間帯や週末において慢性的な渋滞が見られ、緊急車両の通行にも影響が生じている。防災の観点から、幹線道路の機能が確保されない場合を想定し、迂回路の確保など道路ネットワークのあり方について検討する必要がある。

（委員）

- 市の補助を受け、小長井地区では「支えあいの会」による住民主体の支え合い活動が行われており、送迎や生活支援などが実施されている。
- また、飯盛地区でも「助け合い隊」による同様の取組が行われているほか、ボランティアによる送迎支援なども実施されており、規模は小さいものの地

域にとって重要な取り組みであることから、地域住民による自主的な取組として評価できる。

（委員）

- 今後、学校の適正配置や統廃合の動きも想定される中で、スクールバス等を含めた対応を検討する必要がある。このため、都市構造の検討においては教育分野も含めた連携を図り、計画に反映していくことが重要である。

【議題】

2. 防災・減災上の課題整理について

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）

- 洪水浸水想定区域について、本明川ダム整備後を前提としたものか説明していただきたい。

（事務局）

- 現在示している洪水浸水想定区域は本明川ダム整備前のものであり、国の基準に基づき想定最大規模の降雨を前提としている。ダム整備後は一定規模の降雨に対して浸水が抑制されるものの、想定最大規模の降雨においては引き続き浸水リスクが存在する。

（委員）

- 本明川ダムが整備された場合でも水害がなくなるわけではなく、その効果は限定的であると考えられる。ダムによる対応には限界があり、過度に期待はしてはいけない。

（事務局）

- 本明川ダムは一定規模の降雨に対して洪水調節機能を有するもので、それを超える規模の降雨では越流が生じる可能性があるが、現在は「流域治水」の考え方に基づき、河川やダムの整備に加え、避難や防災活動などを含めた総合的な対策により治水安全度は確実に上がるものと考えている。

【議題】

3. まちづくりの方針の整理について
4. 目指すべき都市の骨格構造の整理について
5. 立地適正化に向けた基本的な方向性（案）の整理について
6. 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）

- 河川沿いに避難所となる公共施設が立地している状況があり、避難施設の立地や避難経路の安全性を踏まえた検討が必要である。このため、避難経路や避難場所をマップ等により分かりやすく示す必要がある。
- また、高齢化の進行に伴い、免許返納後の買い物や通院における移動手段の確保が課題となることから、都市施設へのアクセス改善について検討する必要がある。

（事務局）

- 本明川ダムの整備により治水安全度の向上が見込まれるとともに、防災・減災対策を両輪で進めていく必要がある。
- 各町内では防災マップが作成されており、洪水時と土砂災害時で避難場所が区分されていることから、その内容の周知が重要である。また、地域における自主的な防災体制の取組も見られることから、こうした事例の共有を図っていく必要がある。

（委員）

- 本明公民館については、過去の出水時に水位が迫る状況が見られたことから、特に危険性が高い場所であるとの認識を持っている。

（委員）

- 都市機能が特定のエリアに集積している中で、居住のあり方については安全性を踏まえた検討が必要である。
- 洪水リスクのある地域においては、建物の階数を踏まえた垂直避難の考え方などを含め、居住に関する考え方や留意点を市民に分かりやすく示すことが重要である。

(会長)

- 防災においては命を守ることが重要であり、市が掲げる「安全・安心・快適に暮らせるまちづくり」の方針を踏まえた対応が求められる。

(委員)

- 本協議における議論は主に想定内の事象を前提としているものと考えられるが、想定外の事象への対応は難しい側面がある。南海トラフ地震に伴う、橘湾沿いにおける津波等の広域災害リスクも踏まえ検討したほうが良い。
- 居住や都市機能の誘導については、具体的にどのように考えているのか説明してほしい。

(事務局)

- 都市機能誘導区域において誘導施設として設定している施設を、都市機能誘導区域の外に建設しようとする場合は、原則として届出が必要となるが、規制による誘導ではなく、関係者とのコミュニケーションを通じた緩やかな誘導となる。
- 居住誘導区域についても、個人の戸建住宅が影響を受けるものではなく、集合住宅や住宅地開発など、一定規模以上のものが対象となるため、同様にコミュニケーションを重ねながら、緩やかに誘導していくこととなる。

(委員)

- 各拠点やネットワークをバランスよく「まちづくり」を行うことの重要性が示される中で、定住者の確保や人口維持に向けた取組が求められると考えられる。そのため、雇用環境も含めた「諫早市の魅力」の発信について、どのように取り組んでいくのか教えてほしい。

(事務局)

- 雇用面など諫早市の強みを活かし、特にインターチェンジ周辺の土地利用による産業集積を図っていく必要がある。
- 居住については、これまで宅地不足により周辺市町への流出が見られたが、今後は空き家の活用を進めるとともに、地域生活拠点周辺における居住環境の充実を図る必要がある。
- また、規制の見直しによる手続きの簡素化など利便性向上や民間活力の活用などを通じて、魅力の向上につなげていくことが重要であり、具体的な内容については今後検討を進めていく。

（委員）

- 高校卒業生等に対し、就職情報や地域の魅力を発信する取組が有効である。SNS等を活用し、地元企業や雇用機会、生活環境に関する情報を積極的に発信することで、将来的なリターンの促進につなげていく必要がある。

（会長）

- 製造業をはじめとした地域の産業の強みについて、他都市からも評価される事例があることから、こうした特徴を積極的に発信していくことで、諫早市の魅力向上につながるのではないかと考える。

（委員）

- 地域おこし協力隊による地場産業の情報発信に加え、外部からの視点を活かした魅力発信や、学生・生徒とのつながりを促進する役割についても検討していくことが重要である。

（会長）

- 本日予定されていた議題については以上とする。