

「諫早市の新しい都市計画」検討委員会議事録

令和4年度 第1回

令和4年度 第1回「諫早市の新しい都市計画」検討委員会

- 1 日時 令和4年7月28日(木) 15時15分～17時00分
- 2 場所 諫早市役所 大会議室 (本館5階)
- 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
☆中島 一也 田口 幸予子 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)
塚元 哲也 (計1名)
- 5 議事の内容
別紙のとおり
- 6 議事録署名人

事務局職員紹介

委員自己紹介

委員長の選出

「諫早市の新しい都市計画」検討委員会設置要綱第5条第2項に基づき、委員の互選により、松田委員を委員長に選出

職務代理者の指名

設置要綱第5条第4項に基づき、委員長の指名により林田委員を職務代理者に指名

本検討委員会の公開・非公開について

議論の結果、全会一致で会議及び会議資料は非公開、議事録を公開することに決定

議事録署名人の指名(決定)

議論の結果、松田委員長が議事録署名人2名を指名することに決定
松田委員長が敷島委員と中嶋委員を議事録署名人に指名

<議事の内容>

<議題>

議題(1)「諫早市の新しい都市計画」の検討に関する説明

1. 「諫早市の新しい都市計画」の検討について
2. 都市計画制度について

3. 現況データについて

都市政策課長 説明

(委員長)

今、事務局の方から「諫早市の新しい都市計画」検討委員会の目的や検討体制、それから都市計画制度や現況データなど、「諫早市の新しい都市計画」について検討を深めて行くうえで、必要となる基本的な事項の説明がありました。ここまでの説明で、ご意見等をお聞きしたいと思います。発言の際は、挙手をしていただき、私が指名した後、発言して頂きますようお願いいたします。

(委員)

市民アンケートを概ね3000件取るとのことですが、アンケート対象者の選定と3000件にした根拠を伺います。

(事務局)

アンケートの対象者は、市街化区域や市街化調整区域の地域別の人口比率で案分する、年齢層を限定する、割合で差をつけるなど、アンケート内容自体を含め検討をしているところです。

それから3000という数字の根拠は、統計学上の話ですが、同じ母集団から任意にサンプルを抽出して、同様のアンケートを実施した時に生じる誤差を許容誤差として3%と設定しています。

あと、信頼度を95%で設定しており、これは100回推定した時の95回がこの許容誤差の範囲に収まるというもので、この2つの数値から必要なサンプル数を計算上出しています。

これらから計算しますと1068という数字になり、統計学上、一般的に十分な調査結果が得られると言われていました。

このほか、郵送によるこのアンケートの回収率というのがあり、一般的にこのようなアンケートについては、回収率が大体30%から40%と言われており、先ほどのサンプル数を確保するためには、回収率35%と仮定し逆算しますと、3051となることから3000人と設定しました。

また、諫早市の総合計画や都市計画マスタープランも同様に3000人で、アンケートを実施しています。

(委員長)

統計学上の根拠がある数値で3千人をはじき出したと、他にございませんか。

(委員)

アンケート調査が3000人ということで、今、根拠はご説明いただきました。

一般的には無作為抽出で調査されるのですが、年齢構成など色々検討中とのことですが、一番興味があるのは25歳から64歳の生産年齢人口で、家を建てる人の声が一番興味があるので、できれば20代から50代ぐらいまでの方を選んでいただければと思います。それと、市街化区域と市街化調整区域と都市計画区域外の3つがあり、人口比でいけば市街化区域が当然多いので、無作為に対象者を選定すると、市街化区域に集中することになる。世代や地域のバランスを考慮しアンケートを実施していただければと思いますが、事務局としては如何ですか。

(事務局)

ご意見を参考にしながら、検討して参りたいと思います。

(委員)

昨年度実施されたアンケート結果は、第2回目の委員会等で報告されるということですが、今から実施する市民アンケートは、第何回目の委員会で報告できるのでしょうか。

(事務局)

現時点では第2回でお諮りしたいと考えていますが、今後、どのタイミングが良いのかも含めて検討したいと考えています。

(委員)

この委員会で議論する中でも非常に気になる部分なので、市民アンケートをしっかりとやっていただきたいと思います。

(委員長)

無作為抽出するのに、市街化区域や市街化調整区域、その他の区域をバランスよくというのは無作為になるのですか。

(委員)

いわば条件付きの無作為と言いますか、事務局には苦労かもしれませんが、なんとか努力していただけないかなと思います。

(委員長)

より良い検討をするために抽出方法を考えたアンケートにした方が良いということ

ですね。

コンサルタントとも相談し、このような方法が良いなど他にもあるかもしれない。アンケート結果が結構重たい実データになるので、是非、研究してもらいたいと思います。

その他にございませんか。

(委員)

長崎都市計画が定められてから50年が過ぎ、この傘の下で諫早から都市計画の変更の話を県に上げて、過去には、どうしてもこの障壁があり都市計画の見直しが難しいと聞いていたが、そのような縛りにより線引きの見直しができないことになると、今回の見直しの議論も消極的になるのですが、ここの関係を教えていただいてもよろしいですか。

調整区域と市街化区域を変えていくことや、撤廃をするのに、この長崎都市計画区域との絡みというのは、一切関係ないものなのか、それともそれによって難しいものなのか、このあたりの説明をお願いしたい。

もう一つ、九州の中で線引きを廃止した自治体を記載されているが、線引きを廃止した後の具体的な成果や、人口の増減など、そのあたりの傾向も参考として次回の時に教えていただければと思います。

(委員長)

長崎都市計画区域との関連について、事務局からお願いします。

(事務局)

長崎都市計画区域というのは、行政区域を超えた広域の都市計画区域で、現在、2市2町で構成しています。

市街化区域、市街化調整区域に区分する線引きは、都市計画区域ごとに県が選択をしています。このため、諫早市が仮に線引きを廃止しようとなった場合は、この都市計画区域からの離脱がまず必要となります。

その上で、新たに諫早市として、どういった区域を都市計画区域に指定するのかという議論になりますが、これらの手続きは、県の方に決定権限がありますので、県に手続きを進めていただくよう強く働きかけを行っていくことになると思います。

それと廃止した自治体の事例ですが、こちらもアンケート結果を取りまとめている状況ですので、次回の検討委員会でお示ししたいと考えています。

(委員)

脱退というか、長崎都市計画から諫早市は出るということでしょうか、その1市2

町は、そのまま線引きが残った状態でやっていくつもりなのか、線引きを見直すという考え方を持っていないのか、県の方の動きを諫早市では把握されていないのですか。

(事務局)

この委員会で、市として線引きをどうするのか方針を決めていくものと考えております。もし線引き廃止となれば、長崎都市計画から離脱するにはそれ相応の理由が必要となります。ただ線引きが廃止されるということだけではなく、そもそも一体の都市として50年経過した現在において、決定当時とは違う状況になっていることを整理していく必要があると考えています。

その上で、県に対して諫早市の意見として強く要望していきたいと考えています。

(委員)

過去の諫早市の事例で言えば、50年間この問題は不可能だと思い諦めてきました。大久保市長の公約の重要施策の一つに都市計画の見直しということで、チャレンジしようというのが市長の意向でございます。

あくまで決定権者は県ですので、諫早市としてはこの委員会のもとに提言書あるいは意見書をまとめて県に提出し、県がどう判断するかということになると思います。

(委員長)

今の長崎都市計画区域をどうするかという話になっていますが、県が権限を持っているということであれば、勝手に諫早市が検討して問題ありませんか。

(事務局)

線引き廃止という方向になった場合には、県との協議が問題になってきますので、今後、課題やアンケートなどを整理する中で、1つのパターンとして、線引き廃止という考えも出てくるかと思うのですが、それらを整理した上で、時期を見て県にも相談をしながら話を進めていくことが必要だと考えています。

(委員長)

線引き制度の廃止について、検討するということをあらかじめ県に相談してから進めた方が良いのではありませんか、その順序は大丈夫ですか。

(事務局)

市長も公約されていますので、県もどうなっているのかという考えはあるかと思えます。その中で、県との下話ですが、線引き廃止へ向かう可能性があることや、この

検討委員会を立ち上げることも事前に情報としては入れております。

(委員長)

そうであれば、安心して進めていけるかなと思います。

それから、線引きを廃止した自治体の廃止後の成果を出してくださいということ、廃止した理由も確認していただければと思います。

(委員)

線引き廃止が特別なことと考えている訳ではありません。

要は線引き都市圏を選ぶか、非線引きを選ぶかというだけのことから。

全国的にもこれだけ線引きを廃止した事例があり、市議会でも話題になっておりまして、今まで50年できなかったことを本当にできるのかと、そう簡単に廃止して良いのかという議論もあります。

ところがもっとフラットに考えると、日本全国の人口が減っている、長崎市、諫早市、長与町、時津町は人口減で大村市だけがずっと増加しています。

数年前に気づいたのですが、合併してない旧諫早市、いわゆる諫早地域と今の大村市の人口を見みると、合併前の諫早市は単独で95,000人、大村市は88,000人でした。しかし、今や大村市が95,000人、諫早市は91,000人となっています。このあたりを説明していただければと思います。

(事務局)

合併前の旧諫早市と、大村市の人口推移になりますが、合併前に諫早地域は減少傾向となり、平成29年に大村市と逆転しているという状況です。

(委員長)

新幹線効果というのは、色々なところで大きな効果がでていますよね。

金沢、北陸新幹線で富山は新幹線ができてから非常に潤ったと。本当は金沢に行く通過にしかならないのではないかと言われた中で、富山がすごく街づくりがうまくいっていると言われていています。そういう意味では、新幹線の効果は大きいと思っています。久しぶりに諫早にきてみたら、諫早駅もずいぶん変わっていますよね。だから、地域の街づくりも含めて人口ができるだけ減らないように、あるいは周辺から集まってくれるような街づくりをすると、人口減に少しは歯止めをかけることができるのではないかと思います。

また、ある市町の人口が減ったのは、企業の社員の転勤により大幅に減っているのだそうです。それに伴い、子供も転校して児童数が減ったということも聞いておりますので、すごく会社の影響というのは大きいですね。諫早市には大きな企業もあるか

ら、人口が増えるのではないかと私は思っています。

(委員)

諫早市で働く人は、まず諫早の職住近接の地域を探すのですが、アパートにしても戸建住宅にしても住むところが無いので、他市町から通勤しています。もったいないと思います。諫早市の魅力、強みは、やはり企業誘致や工業出荷額等、中核工業団地を含めて多いのですが、その実際の効果としては、諫早で稼いだお金が他市町で消費されているのが現状のようです。

やはり諫早市で働く人は、諫早に住んでいただきたいのが本心なので、市街化調整区域の見直しは非常に重要なことになると思います。

(委員長)

県の産業部局も半導体のことで、躍起になってやっているようです。これは、長崎県だけではなく、九州アイランドといって半導体のメッカだそうですが、何年か前にダメになりました。だけど、復活して熊本は台湾企業の投資がすごく大きいようなので、是非、諫早市もそういうことをPRしながら、他県、市に転出しないようなまちづくりをやらなければいけないと思います。

(委員)

この人口変動は絶対におかしい。地区計画とかで、もっと住宅を増やせないでしようかね。

(委員)

平成29年に逆転するという大村市との比較だと思うのですが、線引きに関わらず、都市計画というものが、うまくいっているのではないかと私は思っています。私は前の仕事の時に、若い人の依頼がかなり多かったのですが、ほとんどの方が大村市に建てたいと仰っていて、諫早にもいいところがあるよという話もしましたが、大村が子育てをしやすいという話を聞きました。この都市計画のみならず、教育の分野だったり、子育て分野だったり、商業の分野だったり、全てが人口増減に関わってくると思うのですが、私はこの線引きを廃止するということは、線引きがなければ非常に建築確認申請などは楽だなと思っておりました。また、農地については人農地プランというものが策定され、今、集約化が進んでおります。そして、その中でもし線引きが撤廃された場合にどういうビジョン、都市計画の構想を描くかというのはかなり慎重にやっていかないと、農地自体がなくなってしまうことや、農地の中で都市化が進んでいくと色々な問題が起こることが懸念されます。今、他市の方で起こっている問題を例に挙げますと、農地の中にアパートや家がいっぱい建ち、それまで農業を一生懸命

やってきた人たちが、土日に草刈りなどをするとうるさいからやめてくれという苦情が多数出ているようです。そうすると農業に従事している人が土日に作業ができない状況が起こり、バトルが激しくなっている。だからそういうことも考慮せずこの撤廃を進めていくと、このような問題も起こりうるということを念頭に置きながら考えていただきたいと思います。

(委員長)

今のご意見というのは、線引きを廃止するかしないかの議論をしているが、その廃止した場合のやり方を、どのようにしてやれば良いのかということも農業の問題も踏まえて慎重に検討して欲しいということだと思います。それも踏まえてこの場で議論していければと思います。

それから子育ての問題、私も若い方がそういうこと言っておられたことを聞いたことがあります。

(委員)

貴重な意見をいただきました。市街化調整区域を廃止しても無秩序な街ってというのはやはり良くないが、優良農地には農地法、農振法の規制もありますので、市街化調整区域を廃止しても無秩序な街になることはないと思います。

例えば市街化区域は2,200ha、市街化調整区域が7,400ha、そうすると調整区域を撤廃したら調整区域の7,400haにおいて、市街化区域みたいに家が建つイメージをお持ちかと思います。農地法、農振法の規制がありますので、優良農地には手がつけれません。それに加え土砂災害のイエロー、レッドゾーン、それと浸水地域についても住宅地になりません。

(委員)

はい、そこは理解しています。

ただ現在、森山、高来、小長井地域などは線引きをしていない地域（都市計画区域外）ですが、人口増に繋がっているかというところでもない。

(委員)

以前、総合計画を作る際に、市民の方が一番困るとの声が多かったものが大型商業施設です。約70%の方が困ると回答されています。島原道路が延伸して長野ICができ、その周辺に大型商業施設が立地するように、現在、市は同意していますので、後は県との協議で都市計画決定の手続きを踏み、実現可能というところでまできております。そして子育てが充実する、それとこの線引き。色々議論していただき、よりよい提言を県に提出できればと思いますので、積極的に様々な角度からご発言いただければ

ばと思います。

(委員長)

他にございませんか。

(委員)

お話を聞いていたら、結構、このアンケートの数値が大事なのだなと気づいたのですが、先ほど回収率が30%から40%と言われていましたが、すごくもったいないと思います。県に提言するときには数値がやはり大事なことだと思いますので、もう少し回収率を高めるための方法やアイデアを考えた方が良いのではないかと思います。

(委員長)

回収率を上げる方法とか何かありませんでしょうか。もしかしたらコンサルタントの方に聞いた方が良いのかもしれませんが。

(事務局)

SNSやLINEなど、若者がよく使われているツールがあると思いますが、そのようなものでアピールをすることなどが考えられます。ただ高齢者の方には難しいと思いますが。

(委員)

SNSの活用、非常に良いと思います。LINEの登録者も諫早市は県内でトップだそうですから、アンケート用紙の送付だけではなく利用者が広まっているLINEでアンケートの回答をしてもらっても良いのかなという気がしました。

(委員長)

そのようなアンケートの回収率をアップする方法も検討していただければと思います。何か他にございませんか。

(委員)

根本的な確認ですが、先ほどからの線引きの線を取るか引くかの議論の中で、線引きの引き方を変えろという選択肢はないのでしょうか。

(委員)

これまで、線を広げて（市街化区域を拡大）きています。例えば、昭和40年代から西諫早ニュータウン、あるいは西部台の開発といった事例がありますが、きちんとし

た計画があり市街化区域を拡大してくださいということであれば可能ですが、2市2町の長崎都市計画区域の全体的な判断になりますので、諫早市だけでは判断できないこととなります。

一方、線引きが無い場合は、用途地域の色（用途地域の指定）を諫早市において指定できます。条件が整えば、用途地域の外側の白は色を塗ることが可能（用途地域として拡大できる）です。現在の諫早市は、長崎都市計画区域の中で線引きがあるので、色を塗っているエリア（市街化区域）を広げていくのは相当困難ということになります。

（委員）

ということは、線の引き方は変えられないが、（線を）取ってしまうことにより、この白色は、後から市で着色することができるということですか。

白くしてしまった後で、用途の色は市で決められるという理解で良いでしょうか。

（事務局）

今、委員が言われたのは、市街化区域を大きくしたり、小さくしたりしたら良いのではないかという話だと思いますが、そのような趣旨のご質問でよろしいですか。

（委員）

ラインの書き方を変えればいいのではないかと、そうすれば慎重にできるのではないかと思ったのですが、それは望んでも難しいことだから、一旦、白にしないといけないという理解でよろしいでしょうか。

（事務局）

そこを補足させていただくと、市街化区域が優先して市街化を図っていくという区域になるのですが、市街化区域を拡大していくという考え方はあるのですが、人口が減少してきている状況にありますので、市街化区域を大きくしていくことが困難な状態にあるということになります。

（委員）

市街化区域の中（現在の用途地域の色）を白にして、色を塗りなおせるかということ、用途地域の指定は市の権限で可能ですが、今もそれで立地している建物等があります。

例えば栄町や天満町では容積率が大きいので、高いビルが建っていますが、その地域を仮にニュータウンみたいな低層系の用途地域に変更したら、全部不適格建築となりますから、大きな変更はできないと思いますが、線がもし無くなればある程度の白

いところへのしみ出しや、今の用途が現状にそぐわないところは、少しは変えることができると思います。

(委員)

白いところへしみ出すことはできるということですね。

線引きを外せばできるけれども、外せないからできないということですね。

諫早市はものすごく上手に行政運営されていて、人口は減ってはいるけれども、コンパクトな街を造っている分、行政コストがかかっていないからうまくいっているのが、人口が増えたとしても、その反面で行政コストが増加してしまうとあまり意味がないので、開発の仕方が大事だと思うのですが、その辺りはどうでしょうか。

(委員)

非常に大事なご意見だと思います。よく言われるのが、公共投資が増えるのではないかということですが、増えるようなところは基本的に40戸連たん区域であり、その費用は開発される方が負担をして、それらの費用を含めコストに見合う価格で分譲していただくという、いわゆる市場原理です。

(委員)

開発を無秩序にした場合のデメリットと、あと人口は理想としては増やしたいが、あまり増えないと思うので、そのような中で、これからの50年を考えた時の行政のコストなどが少し気になるところです。

(委員)

人口減少を受け入れれば、何も問題はないと思います。私もそのような考えは認識しています。非常に難しいですが人口減少の傾きを増える方向にする、もしくは、人口減少の傾きを、現在の角度よりも緩やかにしたほうが長生きできる街になるという考え方と、人口が減ったとしても、今の街が幸せであれば線引きの撤廃までは必要ないのではないかという考えも当然あろうかと思います。ここは議論が分かれるところであり、大事なことかと思えます。

(委員長)

時間がきております。この議論はあと1時間議論しても足りないと思うのですが、他に意見はありますか。

(委員)

意見としては、諫早市は小山があり、道が真っすぐ通っていないという地形的な問

題が有ります。また、諫早市においては調整区域があるばかりに、供給側にとって極めて高い手続き上のハードルが1つあると思います。

それと、諫早には下水道や水道が迎えにきてくれる制度がないので、規制だけは緩くなり開発はしたけれど、水洗は引けない、水道は引けない、排水ができないということになれば、どうしても市場原理に委ねられるようになりますので、そのようなことにも留意していかなければいけないと思います。

(委員長)

予定の時間を大幅に超えています。

おそらく、まだ色々なご意見もあるかと思いますが、後ほど、事務局に質問等を伝えていただければ良いと思います。

それでは、全体スケジュールについての説明をお願いいたします。

(事務局)

議題(2)全体スケジュールについて説明

(委員長)

事務局より全体スケジュールについて説明がありました。事務局の説明は以上のおりですが、最後に何かご意見、ご質問等はございませんか。

それでは、次回の会議は各種データに基づき抽出した課題について議論していただきたいと思います。

今日の委員会、第1回の諫早市の新しい都市計画検討委員会はこれで最後といたします。

本日は、どうもありがとうございました。