

令和4年度 第1回 長与町都市計画審議会

議 事 録

日時：令和4年12月5日（月） 13時30分～

場所：長与町役場 4階全員協議会室

令和4年度 第1回 長与町都市計画審議会 議事録

1. 日 時

令和4年12月5日（月） 13時30分～16時10分

2. 場 所

長与町役場 2階全員協議会室

3. 出席委員（11名：委員総数12名） ※敬称略

山本 喜代治、峰 忠彦、松田 浩、佐野 浩子、木村 道夫、土井 正英、
山崎 昌美、山口 憲一郎、岩本 健、井手 宏、田中 良作

4. 議 案

第1号議案 長崎都市計画地区計画嬉里・丸田地区計画の決定について

5. 審議結果

第1号議案 原案の通り可決

6. 議事内容

【挨拶】

峰会長

長与町長（建設産業部長代読）

【議事説明】

事務局説明

【質疑応答】

（山崎委員）

地権者との土地の売買や開発規模は決まっているのか。この地区計画が決定されてから、その辺りは決めていくのか。今回の開発について地権者にどう説明しているのか。

（事務局回答）

今回の議案はあくまでも開発を許容するために地区計画を決定するものであり、土地の契約やお金の清算等の詳細な開発の中身について把握はしていない。区画整理で行うのではなく、一般的な開発で行うため、開発許可の前後に業者が土地を買い上げ、お金の清算ということになるのではないかと思う。

(木村委員)

一つが、容積率は80/100が一般的で、なぜ今回は100/100で決定しているのか聞こうと思ったが、説明で理解した。

もう一つが、市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外、複数の区域が一体的に開発されるが、開発した後の区域について、それぞれ規制が異なる地域が混在することになり、都市計画マスタープランにおいて、場所によって適用される、されない等の整合をどのように整理されるのかお聞きしたい。連続する区域で一体的に開発されるため、全て市街化区域にして開発することはできないのか。

(峰会長)

今の質問は、市街化区域、市街化調整区域、都市計画区域外を一体的に開発するのに、開発後は別々の区域のままなのはおかしいのではないかと。なぜ市街化区域にならないのかという趣旨でよかったか。

(木村委員)

開発によって市街化が形成されるのに、なぜ従来どおりの線引きを残してしまうのか疑問に思う。

(事務局回答)

都市計画マスタープランは、長与町全域を対象としているので、都市計画区域以外は適用にならない、といったことはない。

市街化調整区域の市街化区域への編入については、長崎都市圏2市2町の調整が必要である。また、指定するのも長崎県であり、町単独で判断することはできない。考えられるとすれば、造成後にその区域を編入するかどうか県と協議していくことになるかと思う。

(松田委員)

今の話は長崎県とよく協議しておいた方がいいと思う。近隣の時津、長崎、諫早でも同じ様な問題が出ていると思う。2市2町で古くから都市計画区域線が設定されているから、今のうちに協議して、今後出てきた問題に対処して行ってほしい。

(事務局回答)

この開発は長崎県と5年以上かけて協議してきた。

この都市計画区域線について、市街化区域との間に調整区域があることによって市街化が抑制され、市街地が広がっていくことを防止し規制できる。長与町は都市計画区域線

と市街化区域線が狭いところがあり、重複している場所もある。要するに、市街化調整区域のバッファがないところがある。元々このラインは問題があるのではないかという認識は持っている。近隣市町ではそういったところはおそらくないし、都市計画区域外にまで市街化が染みわたっているのは長与町以外にはないと思う。

(峰会長)

この都市計画区域の線引きについては、将来的にどうしていくのか町としても考えていけないといけないような内容だと思う。委員もご指摘したように、団地造成され市街化になっているところを市街化調整区域のままにするのは不自然ではないかと思う。よって線引きの在り方については、今後検討して行ってほしいと思う。

(岩本委員)

説明資料にある住民説明会時の、地区計画区域と市街化区域の間の穴抜きの市街化調整区域は今後どのようなようになるのかという意見に対しての回答として、市街化調整区域のままであるとしているが、今後市街化区域にする予定はないのか。

(事務局回答)

線引きについて申し上げますと、これまで2市2町、他のところもそうだと思うが、市街化区域を拡大してきた。だが、長与町を含め全国的に人口減少局面に突入し、市街化を縮小していくことになってきている。現在長崎県が第6回線引きの検討を行っているが、県と国が協議する中で市街化の拡大はかなり厳しいと言われているようである。既存の住宅地を市街化区域に編入することもハードルが高いと聞いており、既に市街化と同レベルの場所であるという理由だけでは編入は困難であると思う。

(峰会長)

どういうことか。

(事務局回答)

市街化区域内に適正な人口を収めるための区域として市街化区域の規模が定められる。長崎都市計画区域の2市2町での人口推計では、今後、人口は減少していくと予想されており、わざわざ市街化区域を拡大しなくても今の市街化区域で人口を収容できるため拡大する必要がない、というかんがえではなかろうかと思われる。もし編入するのであれば、逆に今の市街化区域を一定縮小させる逆線引きを行うという形になるかと思う。第7回線引きの時、ここの区域をどうするかと議論になるかと思うので、研究はしていないといけない。

住民説明会の時の意見としては、地区計画を決定する区域と現状の市街化区域の間に

穴抜きの市街化調整区域ができ、そこは市街化区域にならないのかという意見であり、回答として、地区計画を決定する場所についてもそもそも市街化調整区域で、そこに地区計画を張るからといって市街化区域になるわけでもないので、市街化調整区域のままだと回答している。

(佐野委員)

団地造成されたら、そこは長与小学校の校区になるのか。

(事務局回答)

通学区域検討委員会にかけないと正式決定とはならないが、地理的な状況をみて長与小学校になるかと思われる。

(佐野委員)

長与小学校というのも分かるが、現状、長与北小学校は児童が少なくなっていて、逆に長与小学校は増えている。そういったところで、この団地も長与小学校ということであれば、数的に大丈夫なのかというところで質問をした。

(事務局回答)

地理的にみて長与北小学校は少し遠いかなと思われる。団地に隣接する嬉里谷地区は令和8年度から選択制がなくなり、全て長与北小学校校区になるが、造成する団地はそこを一つの自治会としてつくり、その自治会は長与小学校校区にするのではないかと思われる。今の段階で小中学校の分析をしているが、分析上では、団地を造成したとしても、それぞれ設置できる最大クラス数を超過することはないと算出している。

【採決】

(峰会長)

意見が出尽くしたようだが、他に意見はあるか。

【なしとの声あり】

(峰会長)

それでは、第1号議案「長崎都市計画地区計画 嬉里・丸田地区計画の決定について」賛成の方は挙手お願いいたします。

【出席委員全員の挙手あり】

(峰会長)

全員賛成ということで、承認をいたします。

以上を持ちまして、本日の日程をすべて終了させていただきます。本日はありがとうございました。

【閉 会】