

令和5年度 第2回 長与町都市計画審議会

議 事 録

日時：令和6年1月10日（水） 14時00分～

場所：長与町役場 2階第1、2会議室

令和5年度 第2回 長与町都市計画審議会 議事録

1. 日 時

令和6年1月10日（水） 14時00分～16時10分

2. 場 所

長与町役場 2階第1.2会議室

3. 出席委員（12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、山崎 昌美、飛永 てるみ、
岩本 健、井手 宏、浦川 圭一、天野 俊男、中嶋 敏純、岩本 憲一郎

4. 議 案

第1号議案 長崎県からの意見照会について

- ① 長崎都市計画都市4計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
- ② 長崎都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更について

第2号議案 長崎都市計画用途地域の変更について

5. 審議結果

第1号議案 原案の通り可決

第2号議案 原案の通り可決

6. 議事内容

【挨拶】

峰会長

長与町長

【議案説明】

～第1号議案 長崎県からの意見照会について～

- ① 長崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

(事務局)

内容説明

(松田委員)

全体的な内容はよくまとまっていて理解した。一点、説明資料の将来人口の目標年次につ

いて、R2年を基準とするとなっているが、変更図書ではH27年を基準となっている。ここだけ相違しているがどちらが正か。

(事務局回答)

5年に1回実施している国勢調査の実施年を基準に人口目標を反映させていると思われる。本案件の協議(県⇄国)は令和2年頃から始めていると認識しているが、資料を作成する段階では、H27年国勢調査結果が最新であったため、H27年を基準にしていると思われる。

(山本委員)

今回都市防災ということで、立地適正化計画において、防災指針を位置付け、計画的な防災減災対策を行う、という観点を追加している。最近能登半島地震が起き、以前からも長与町としては水害や台風等もあり防災対策は大事な位置づけだと思われるが、今回わざわざ追加している。どこかに資料は載ってきているのか。それとも決意表明とかになるのか。

(事務局回答)

説明の中で立地適正化計画というフレーズが多く出てきたと思うが、立地適正化計画について説明する。(立地適正化計画の説明)

立地適正化計画において防災計画を位置付けることが必須要件になったため、今回区域マスタープランの中にも立地適正化計画における防災指針を追加するものである。

～第1号議案 長崎県からの意見照会について～

② 長崎都市計画市街化区域と市街化調整区域との区分の変更について

(天野委員)

今回市街化編入する区域は、計画的な開発事業が完了したところということで記載が多く見られるが、開発事業着手の時はどういった都市計画手続きが行われるのか。

(事務局回答)

それは市街化調整区域での開発の場合であるか。

(天野委員)

市街化区域へ編入することを想定した場合である。

(事務局回答)

例えば20年前とかは、人口減少というより、人口がどんどん増えている状況だったので、住宅の受け皿を供給することを目的に開発段階から市街化編入をして、それから開発された

場合もあるかと思う。しかしながら、今後は調整区域に地区計画を策定し、開発許可が下りて、開発完了した段階で次の線引き見直し時に編入するかしないか検討するという手順になるかと思われる。嬉里・丸田開発等も調整区域に地区計画を策定しており、今後仮に定期見直しの実施が行われる場合は、その時に検討することとなると思われる。

(天野委員)

承知した。

(岩本委員)

区域区分変更の基本的な事項として人口が減少する状況を十分に踏まえての変更とあるが、例えば過疎化している地域において人口減少してきているから、市街化区域から市街化調整区域に変更するといったことも想定しているのか。

(事務局回答)

今回人口減少していく予測でありながらも、最終的な市街化区域の面積というのは変更なされていないこととなっている。

(岩本委員)

今回はそうなのかもしれないが、将来的にはありうるのか。

(事務局回答)

非常に難しい問題かと思う。

(岩本委員)

人口が減少する状況を十分踏まえての変更ということであれば、過疎化して人がいなくなると、今後市街化区域から市街化調整区域に除外していくという読み方もできると思ったので質問した。

(事務局回答)

今回の変更というのは、現に人が住んでいる場所は当然市街化区域のままである。市街化調整区域に除外する区域はいくつか説明させていただいたが、本来そのような区域も開発すれば人口の受け皿としての期待はできる場所である。そういった期待もあるところを人口減少していくことを鑑みて、開発する余地をなくすということで市街化調整区域に除外するといった考えもあると考える。

(岩本委員)

市街化調整区域に除外する箇所として、現状が山林であったり、法面であったりと開発する余地がないところが市街化区域に含まれているから、そういったところを市街化調整区域に除外するといった説明が多かった。

(事務局回答)

市街化区域なので技術的条件が満たせば、そういったところは開発許可が下りるであろう。

(天野委員)

今に関連して、長崎市なんかはそこが市街化区域かは分からないが、車が通らない斜面地に住宅がたくさん建っていた。そういうのが取り壊されたり、空き家になったりしてきているわけである。そういったところは市街化区域から市街化調整区域に変えるといった考えもあるのではないかと思う。そうなったときはどうなるのか。新しく家を建てることはできないのか。

(事務局回答)

現実的に、例えば100宅地家があって、そこがスプロール化して行って、今は20宅地ほどしか建っていない。そういったところを全て市街化調整区域にするといった手続きはおそらく無理かと思う。現に人が住んでいて、建替えるといった時に市街化調整区域であれば開発許可案件になってくる。先ほど少し説明でふれたように、立地適正化計画を策定して、居住誘導区域を設定し、長期的に時間をかけて誘導していく。そうしていったときに誰も住んでいないような地域が出てきたときは、市街化調整区域に変更することは考えられる。何十年も先の話になるとは思いますが。

(峰会長)

先程説明で、市街化調整区域に開発許可を出して、きちんとした住宅団地ができた。だけどそれを市街化区域に編入するかどうかは行政次第ですよと。将来入れるかどうか検討しますよと。そういった説明であった。私はそれがおかしいと思う。なぜかというと、開発許可を取るときに有効な土地利用を行いますよ、ということで市街化区域の方針に沿ってまちづくりをしているわけであるから、それは市街化区域を目的とした造成の仕方ではないかと。それと市街化区域内と市街化調整区域内での税制の問題が考えられていない。市街化区域内は都市計画税が取れるが、市街化調整区域は取れない。同じ団地であって、同じ建物なのに、一方は市街化区域、その隣は市街化調整区域ということで、都市計画税が取れるところ、取れないところがある。その矛盾が前々から気になっている。だから、同じ宅地造成でできたところは、市街化区域に編入するべきだと思うが、それは間違いか。

(事務局回答)

まとまった団地で市街化調整区域というところは、柳迫団地ぐらいかなと思う。そこもどういう経緯で造成されたかは存じ上げないが、他の団地はすべて市街化区域に編入されているという認識である。

(岩本委員)

北陽台裏の今回市街化調整区域から市街化区域へ編入しようとしているところの近辺の住人さんたちは、家を建てて何年ぐらい住んでいるのか。

(事務局回答)

その方々は北陽台団地が完成したときに住まわれているため、平成28年とか29年ぐらいに家を建てていると思う。

(岩本委員)

その時に、周りは市街化区域で既に連続して市街化になっているから、その当時から市街化編入をしようという考えはなかったのか。

(事務局回答)

前回見直しのH26年頃は、まだ造成途中であったこともあり、その当時は編入にあがっていない。

(岩本委員)

そういう人たちは、会長が言うように都市計画税を払っていなかったが、編入されれば都市計画税を払うということになるか。

(事務局回答)

編入される場所については、都市計画税は納めていただくことになる。

嬉里・丸田団地の話をさせていただくと、そこは市街化調整区域に地区計画を策定し、造成を進めているが、市街化調整区域でも町の税条例では都市計画税を徴収することはできるので、造成されて人が住み始める際は、都市計画税は徴収することを予定している。市街化区域への編入については、次回の線引き見直し時が仮に実施されるのであればその時に検討することになると思われる。

(峰会長)

ありがとうございます。他に質疑等はあるか。ないようであればこれから採決へ移ります。

それでは、第1号議案「長崎県からの意見照会について」賛成の方は挙手をお願いいたします。

【出席委員全員の挙手あり】

(峰会長)

ありがとうございました。賛成多数ということで、第1号議案は提案通り可決されました。

(峰会長)

次の議案について事務局より説明をお願いします。

～第2号議案 長崎都市計画用途地域の変更について～

(事務局)

内容説明

(山崎委員)

高さ制限が10mとなっており、これは、急激な街並みの変化や火事による延焼の危険となっているが、高さが10mであれば3階建てが建てられない。なので高さを10mではなく、15mとかにしてももらえれば、3階建てが建てられるので、3世代で家族が住むこともできる。2階建ては意外と住みにくい側面があるので、3階建てまで建てれるのであれば、人口の面でも幅が広がって増えるのではないかと思う。街並みも高層ビルなんかを建てない限りは、3階建てでも景観にそこまで影響しないと思うので、検討いただきたい。

(事務局回答)

火事の延焼については、高さは関係なくて、建蔽率なんかを50%から80%とかに変えると隣接地との距離が近くなるので、火事の延焼が高まると思われる。高さ制限については、どちらかというと街並みの変化や住環境の悪化に関わってくる。高さ制限については、まず一種低層住居専用地域は12mまでが上限となっている。要するに低層専用住居であるためですね。今回は容積率に着目して変更をしており、高さ制限は変更しないということにしている。確かに高さを12mまでにすれば、3階建てでも建てることは可能かもしれないが、周りから見たときに隣に住んでいる人が2階建てから3階建てに変わった時にどう思うか。3階建てになって利益を得る人もいれば、10mである低層住居に魅力を感じ、住まわれている人もいると思うので、メリットデメリットを見ながら、そのあたりのバランスは考えないといけない。

(浦川委員)

高さ制限に関連してであるが、容積率80%から100%に変更することで総二階建てが建てられると示されているが、高さを12mにして3階建てを建てることできれば、40%、30%、30%というような計画を立てて建てることできる。少しでも土地利用の選択肢を増やす対策を行うことで、宅地需要の受け皿としての機能を強化したい、と説明で述べているが、3階建てにならないのであれば、そこまで選択肢に変化はないのではないかと思う。高さを2m増やすことで、3階建てになり、土地利用の選択を増やす対策になるのではないかと思う。そこを考えていただきたい。火事による延焼の面についても3階建てにして上に伸ばすことで建築面積も狭くなるので、危険性は少なくなるのではないかという気もしている。建築面積も3階建てによって小さくなれば、駐車場スペースの確保ができる。2世帯で住まわっている人なんかは3階建ては普通だと思うので、そのあたりを検討していただければ、土地利用の選択肢は増えるのではないかと思う。

(峰会長)

委員が言っていたが、子育てを行うときに、一緒に親と同居するというのも考えたときに、3階建ての方が同居しやすい。子育てができない、子供をつくれぬ人なんかは仕事で見る人がいない。そんなときに、2世帯で住むことが出来れば、子育ても変わってくると思う。このようにどんな構造が子育てしやすいのか、というところも考えてみていった方がいいと思う。建蔽率が変わらない以上、容積率が緩和されても、日当たり等はそこまで影響してこないと思う。

(浦川委員)

ちなみに長崎県内で一種低層で高さ12mを採用しているところはあるか。

(事務局回答)

長崎都市圏の長崎、諫早、時津は調べているが、いずれも一種低層の高さは10mである。

(浦川委員)

先進的な取り組みでやってはどうか。

(事務局回答)

非常に貴重なご意見をいただいたと思う。確かに3階建てにできるという土地利用の考えもできるし、全てが3階建てになるというわけでもないのだから、急激な街並みの変更というものもそこまで影響しないと思う。これについては今後の課題ということで、今回は住民説明会や都市計画の手続きで高さ12mの話は一切していないため、今後に向けて検討をさせていただければと思う。

(井手委員)

今話を聞く中で、建蔽率、容積率というのはその地域全体の方々が利用したときに守れる計画環境というのが決められてる基準だと思うので、そのうちの数軒、数パーセントの人が高さが高くなっても実際は問題ないかと思うが、全体を見たときに、そこに低層住宅を求めてた方々がどう思うのかというのは考えないといけないと思う。3階建てを許容する地域を増やしていくとすれば、低層住宅は高さ12mまでで、そこを緩和しても3階建ての建物は建てれないので、もともと低層のところではなく、低層から中層に入る地域がどれくらい必要なのか、地域のニーズがどれくらいあるのか、そういった検討が必要になってくるかと思うので、それは事務局が言ったように今後の課題として検討していただければいいのかなと思う。

(峰会長)

ありがとうございます。他に質疑等はあるか。ないようであればこれから採決へ移ります。それでは、第2号議案 長崎都市計画用途地域の変更について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

【出席委員全員の挙手あり】

(峰会長)

賛成多数ということで、第2号議案は提案通り可決されました。

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】