審 議 経 過

No.

（1）前回委員会での意見対応について（補足資料1）

資料を用い、第3回策定委員会で委員からいただいた主な意見への対応について回答を行った。

●第4回委員会開催の目的

- ・立地適正化計画で定める誘導区域、誘導施設、誘導施策の共有
- ・届出制度についての意見交換

●前回（第3回）委員会の振り返り

- ・将来都市像とまちづくりの基本理念：伊万里湾や伊万里港周辺の産業拠点としての位置付け見直しについて議論が行われた。
- ・全体構想（分野別方針）：浦崎地区の桜トンネルなどの人が集まる場所について、景観形成の方針への追記を検討した。
土砂災害対策と同様に、水害対策についても国との連携を見据えた内容を追記することを検討した。
親水空間について、景観形成の方針と自然環境保全の方針における書き分けについて検討した。
貯水池について、自然環境環境保全の方針への追記を検討した。

（委員長）

- ・前回委員会で出た意見等に対する回答のご説明があったが、ご質問やご意見等はあるか。
- ・なければ次の議事に進む。

（2）まちづくりの方針、将来都市構造について（資料1）

資料を用い、立地適正化計画に定めるまちづくりの方針（ターゲット）、施策・誘導方針（ストーリー）、将来都市構造について説明を行った。

●まちづくりの方針（ターゲット）

- ・自然・文化・営みが交わる持続可能な「集約と連携」のまちづくり

●施策・誘導方針（ストーリー）

【施策・誘導方針1：都市機能の維持・誘導による魅力的な拠点形成】

- ・本市の中心拠点である伊万里駅周辺においては、商業機能、医療機能、保育所・幼稚園等の子育て支援機能、教育機能、金融機能等の日々の暮らしを支える都市機能の維持・誘導により、便利で魅力的な拠点形成を図ります。
- ・多様な交流機会の場となる施設の維持・充実を図ることで、都市の活力・地域コミュニティの向上、住みやすさの実感につなげていきます。

【施策・誘導方針2：生活利便性・安全性の高いエリアへの居住の誘導】

- ・市外からの移住や住み替えの機会を通じて、既に良好な都市基盤が形成されている場所や生活利便性・安全性の高い場所に緩やかな居住誘導を図り、全市的には人口減少が進む中においても、拠点周辺の人口密度を維持することで、生活利便施設を支える利用者人口を確保します。
- ・特に、本市において就業する若い世代や子育て世代に向けて、まちの魅力PRをはじめ、定住・移住に向けた施策の強化を図ります。

【施策・誘導方針3：子供の成長に寄り添い、子育てを応援する環境形成】

- ・子どもたちがのびのびとした環境の中で健やかに成長できるように、すべての人が楽しく健康的に過ごすことができる公園・緑地の整備、児童・生徒の居場所づくり等に取り組みます。
- ・子育て・若者成長を応援するため、子育て支援の充実、教育環境の整備を図り、若者・子育て世代から選ばれる伊万里市を目指します。

【施策・誘導方針4：だれもが移動しやすい交通環境の確保】

- ・子どもや高齢者をはじめ、全ての市民が自家用車に過度に頼らず中心拠点や生活拠点へとスムーズに移動ができるよう、鉄道や路線バス、コミュニティバス等の地域公共交通ネットワークの維持・充実を図るとともに、拠点における交通結節機能の強化を検討します。
- ・徒歩により安全・安心に移動できる、ウォークアブルな歩行空間の形成を進めます。

●将来都市構造

- ・都市計画マスタープランの「目指すべき都市の骨格構造」で定める「市街地ゾーン（主に用途地域内）」で居住誘導区域の設定を検討し、「中心拠点（伊万里駅周辺）」で都市機能誘導区域の設定を検討。

(委員)

- ・施策・誘導方針2で記載している「安全性の高いエリア」の具体的なイメージを教えてください。

(事務局)

- ・ご指摘の箇所は立地適正化計画に定める「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を意図しており、具体的な範囲としては用途地域が対象になる。
- ・立地適正化計画では具体的な防災対策等を記載した「防災指針」を作成することとなるため、この防災指針に基づいて誘導区域内の安全性を確保した上で居住や都市機能の誘導を図る、ということを示している。

(委員長)

- ・1点目として、計画書には都市計画マスタープランで定めた将来像を参考として記載しているが、正しくは「自然・文化・営みが交わり 人が集まる『うつわ』となるまち 伊万里」であるため、修正すること。
- ・2点目として、都市計画マスタープランでは、中心拠点は「広域的な圏域で観光や交流資源が集積し、市民や来街者で賑わう『伊万里の顔』としての役割を担う」と記載している。しかし、立地適正化計画では、ターゲットとする人が市民だけになっており、来訪者をターゲットとしたまちづくりの方針が見えてこない。

(事務局)

- ・伊万里市は多くの観光客が訪れていることから、観光交流という面も重要と考えている。しかし、基本的な考え方として、立地適正化計画は現在、市内に居住されている方々を対象に生活の利便性を向上させることを主目的としている。そのため、市外からの観光・交流という点を重視した方針は定めていない。

(委員長)

- ・立地適正化計画では観光・交流という点は重要視していない、という認識で良いか。

(事務局)

- ・そのような視点もまちづくりとして重要ではあるが、どちらかといえば都市計画マスタープランが観光・交流といった点を重視した計画となっている。
- ・立地適正化計画はあくまで、市民の生活利便性の確保や、これ以上人口を減らさないためにどのような取組ができるか、という点を重視した計画になっている。

(3) 誘導区域について (資料1)

資料を用い、立地適正化計画に定める居住誘導区域と都市機能誘導区域について説明を行った。

●居住誘導区域の設定

- ・ポイント1：一定以上の人口密度を維持する区域、ポイント2：公共交通によるアクセスの利便性が高い区域、ポイント3：身近な生活サービス（買物、医療、子育て支援）が充実している区域という3つの視点から、用途地域内において居住誘導区域の案を設定した。
- ・居住誘導区域に含めない場所として、法的に居住が制限される区域（工業専用地域）、災害リスクが高い区域（土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、洪水浸水想定区域（想定最大規模）の浸水深2m以上の区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、津波洪水浸水想定区域の浸水深2m以上の区域）、住宅等の土地利用を避けるべき区域（工業地域、計画面積2ha以上の都市公園、学校、伊万里城山公園）を除外した。

●都市機能誘導区域の設定

- ・居住誘導区域内を基本として、ポイント1：本市の中心拠点または広域交通の要衝となる区域、ポイント2：より効率的なサービスを提供するために高次都市機能の集積が可能な区域という2つの視点から、伊万里駅周辺や伊万里中IC周辺において都市機能誘導区域の案を設定した。

(委員)

- ・八谷搦周辺において、国道204号の西側はエレナ等の店舗が立地しているため、この部分についても都市機能誘導区域に含めた方が良いのではないかと。

(事務局)

- ・誘導区域は後ほどご説明する届出制度と呼ばれる手続きに深く係っていることから、区域界には地形地物や用途地域などの明確な根拠が求められる。そのため、ご指摘の箇所については、用途地域の近隣商業地域が指定されている範囲までを都市機能誘導区域に含めていた。
- ・今回のご指摘を踏まえて、区域界の設定を含め、都市機能誘導区域の範囲を事務局で再考する。

(副委員長)

- ・除外すべき区域として工業専用地域と工業地域の両方を記載しているが、図面の用途地域内には工業専用地域が指定されていないため、計画書に記載するのは工業地域だけで良いのではないかと。

(事務局)

- ・ご指摘の通り、中心部の用途地域内には工業専用地域は指定されていないが、伊万里市は2つの用途地域を有しており、北側の七ツ島工業団地周辺の用途地域では大部分が工業専用地域に指定されている。この点を踏まえて、除外する条件に工業専用地域を掲載している。

(副委員長)

- ・準工業地域が含まれていることは問題ないか。

(事務局)

- ・伊万里市の準工業地域に指定されている場所については、店舗や住宅等が立地していることから、居住誘導区域から除外する必要はないと考えている。

(副委員長)

- ・抽出、除外の条件について、理解した。

(委員長)

- ・計画書に記載している「まとまった一定の規模以上の区域の設定」とはどの程度の規模をイメージしているのか。

(事務局)

- ・目安としては、用途地域の指定基準である5haを基準としている。分かりやすいイメージとしては、飛び地になっている狭小なエリアは除外する、という考え方である。

(委員)

- ・今回の誘導区域が将来的な用途地域の変更等に繋がっていくのか。

(事務局)

- ・この誘導区域が用途地域の変更に直接リンクするわけではないと考えている。
- ・ただ、用途地域の拡大等については今後、検討していく必要があると考えている。

(委員)

- ・用途地域の変更は課題が多いが、市役所の南側、立花コミュニティーセンター周辺の住宅団地など、現在の宅地の状況などを見ながら検討する必要があると思う。

(委員長)

- ・用途地域の変更等については、本委員会ではなく都市計画審議会での検討を進める、という認識で良いか。

(事務局)

- ・そうである。

(委員長)

- ・他にご意見が無ければ、次の議題に進める。

(4) 誘導施設、誘導施策について (資料1)

資料を用い、立地適正化計画に定める誘導施設と誘導施策について説明を行った。

●誘導施設の設定

- ・ポイント1：中心拠点の位置づけを踏まえた施設の選定、ポイント2：政策的に維持・誘導を図る施設の選定、ポイント3：市民ニーズを踏まえた施設の選定という3つの視点から、都市機能誘導区域で維持・誘導を図る誘導施設を設定した。

【商業機能】

- ・大規模小売店舗（店舗面積1,000m²以上の商業施設）、その他の小売店舗（生鮮3品を扱う売場面積500m²以上の商業施設）

【医療機能】

- ・病院、診療所

【介護福祉機能】

- ・高齢者福祉センター等、障がい者福祉センター等

【子育て支援機能】

- ・子育て支援センター等、子育て支援施設（幼稚園、保育園、認定こども園、病児・病後児保育施設、児童厚生施設）

【教育機能】

- ・専修大学、短期大学・大学

【行政機能】

- ・市役所、コミュニティセンター

【文化交流機能】

- ・文化施設（図書館、博物館、資料館、市民センター等）

【金融機能】

- ・銀行・郵便局等

【業務機能】

- ・共同利用型のオフィスや学習スペース

●誘導施策の設定

【都市機能の維持・誘導による魅力的な拠点形成に向けた誘導施策】

- ①都市機能の立地を促進する環境整備
- ②都市機能の立地を促進する環境整備市民会館跡地における複合施設の整備
- ③伊万里駅周辺活性化プロジェクトの推進
- ④まちなかりノベーションの推進
- ⑤公共施設の適正配置

【生活利便性・安全性の高いエリアへの居住誘導に向けた誘導施策】

- ①空き家等の利活用による居住の誘導
- ②移住・定住の促進
- ③安全・快適な暮らしを支える都市基盤等の整備
- ④土地利用規制の見直し
- ⑤市営住宅の維持、更新
- ⑥災害リスクを踏まえたまちづくりの推進

【子どもの成長に寄り添い、子育てを応援する環境形成に向けた誘導施策】

- ①交流の場となる公園・緑地等の整備
- ②子どもの居場所整備
- ③子育て・教育環境の充実

【だれもが移動しやすい交通環境の確保に向けた誘導施策】

- ①幹線的な地域公共交通ネットワークの維持・確保
- ②交通結節点における乗り継ぎ利便性の向上
- ③コミュニティバスの運行効率化・公共交通空白地対策
- ④地域公共交通に関する情報の充実
- ⑤地域公共交通に関する新たなサービスの導入・検討
- ⑥通院や買い物などの移動支援
- ⑦歩きたくなる居心地の良い回遊環境整備

(副委員長)

- ・誘導施策について、施策の対象を市全域と記載しているものがあるが、このような表現は立地適正化計画の趣旨にそぐわないのではないかと。

(事務局)

- ・対象が市全域と記載してあるものについては、公共施設の複合化・集約化や公共交通ネットワークに関しては、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を実現するために市全域で行うべきものとして整理をしていた。

(副委員長)

- ・市全域でやるべきこと、ということは理解しているが、このような表現を使用すると、立地適正化計画の誘導施策として設定することの目的がぼやけてしまう。もう少しメリハリをつけた表現にしてはどうか。

(委員長)

- ・私も、子どもの成長に寄り添い、子育てを応援する環境形成に向けた誘導施策については、対象が市全域という表現は相応しくないのではないかと考えていた。
- ・他の都市でも、施策ごとに「市全域」などの対象エリアを設定しているのか。

(事務局)

- ・施策ごとの対象エリアを設定している自治体もあれば、そうでない自治体もある。
- ・ご指摘を踏まえて、表現の修正を行う。

(委員長)

- ・誘導施設から小中学校が除外されている。これらの施設は避難所として指定されているが、次年度以降の委員会でこの部分についても議論を行うのか。

(事務局)

- ・誘導区域内の災害リスク、具体的な避難拠点の位置、避難所までの距離など、具体的な検討については、次年度の防災指針の検討にて行うこととしている。

(委員長)

- ・避難所となる施設の再配置等についても検討を行うのか。

(事務局)

- ・指定避難所等がハザードエリアに立地している場合は施設の移転等を考慮する必要があるが、基本的には施設の再配置などは行わず、ソフト的な取組をまとめることになるのではないかと考えている。

(委員長)

- ・ハザードエリアには小中学校は一切立地していない、という認識で良いか。

(事務局)

- ・補足資料2にハザードエリアを重ねた図をお示ししているが、用途地域内に限っては、小中学校はハザードエリア内に立地していない。

(委員長)

- ・次年度以降の防災指針においても、避難所となる小中学校等の移転や再配置については議論しない、ということか。

(事務局)

- ・防災指針の検討は次年度の中盤から後半で議論することになる。そこでは避難所となる学校の位置や、避難所までの避難経路の安全性などについて分析を行う予定である。

(委員長)

- ・避難所の立地場所も重要な視点であるため、防災指針の検討には留意してほしい。

(委員)

- ・だれもが移動しやすい交通環境の確保に向けた誘導施策について、伊万里市の公共交通機関の現状でコンパクト・プラス・ネットワークは実現できるのか。

(事務局)

- ・現状の公共交通網を維持することについては課題が多いと考えている。ただ、誘導施策の中にも記載してあるが、山代町では介護保険事業の取組として、通院や買い物などに関する移動支援を行っている。このような取組を他の地区にも拡大することかできれば、コンパクト・プラス・ネットワークの実現に近づけるのではないかと考えている。

(委員長)

- ・現在の資料では分かりづらいので、市内の公共交通網を示した図面も併せて提示してほしい。

(事務局)

- ・承知した。

(5) 低未利用土地の利用及び管理に関する指針、届出制度について (資料1)

資料を用い、立地適正化計画に定める低未利用土地の利用及び管理に関する指針と届出制度について説明を行った。

●低未利用土地の利用及び管理に関する指針

【利用指針】

- ・都市機能誘導区域：商業、医療、福祉機能等の誘導施設、公園や広場等の公共空間といった利用者の利便を高める施設としての利用、地域住民と連携した賑わいづくりに資する施設としての利用を推奨する。

- ・居住誘導区域：既存住宅の再生や敷地の統合等による良好な居住空間の形成を促進するとともに、公園や広場等の良好な居住環境の形成、集会施設等の地域コミュニティの維持形成を図るための施設としての利用を推奨する。

【管理指針】

- ・空き地等：所有者に対して、定期的な除草や不法投棄の誘発、犯罪などを防止するための適切な措置を講ずるよう促す。
- ・空き家等：所有者に対して、定期的に建物等の空気の入替えや清掃、不具合を発見した場合の適切な措置の実施など、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を促す。

●届出制度

【居住誘導区域外での建築等の届出】

- ・開発行為：3戸以上の住宅の建築目的の開発行為、1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為でその規模が1,000㎡以上のものが届出対象。
- ・建築行為等：3戸以上の住宅を新築しようとする場合、建築物を改築または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合は届出対象。

【都市機能誘導区域外での建築等の届出】

- ・開発行為：誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合は届出対象。
- ・開発行為以外：誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合、建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする場合、建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合は届出対象。

【誘導施設の休廃止に係る事前届出】

- ・都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合は届出対象。

(委員)

- ・低未利用土地の利用及び管理に関する指針について、私は不動産業に携わっているが、土地所有者の確認が取れず、活用できない空き地が多数存在する。このような土地に対して、行政から施策を講じて利用促進などを図るのか。

(事務局)

- ・低未利用地の活用については難しい課題と認識している。老朽危険空き家等については相談コーナー等を設けて市でも対応しているが、具体的な利活用については、市での対応がむずかしいと考えている。

(委員)

- ・届出について、3戸以上の建築から開発行為になると記載している。現在、伊万里市では3,000m²以上で開発許可の手続きとして扱われるが、3戸以上であれば例えば500m²の開発でも対象になるということか。

(事務局)

- ・3戸以上であるため、1,000m²未満でも届出が必要になる。

(委員)

- ・この届出制度はアパートを2棟、3棟建設する場合でも対象となるのか。

(事務局)

- ・基準は「3戸以上」であるため、アパートを1棟建ててもそこに3戸以上入っていれば届出の対象となる。

(委員)

- ・用途地域外で建設されている建物が該当する場合は多いのではないかと。

(事務局)

- ・事務局でもそのように考えている。立地適正化計画では居住誘導区域外が対象となるため、策定後は用途地域内でも届出対象となる場所が出てくる。

(委員)

- ・届出の際には、現行の開発手続きのような図面が必要になるのか。

(事務局)

- ・開発許可とは別で届出を出していただくことになるが、どこまでの図面を提出していただくかについては、他都市の事例も確認しつつ今後検討する。

(委員)

- ・実際に家を建てられる方は届出制度のことまで気が回らない気がする。実際には建築確認申請時に市から本制度に関する指摘を行ったりするのか。

(事務局)

- ・不動産調査時に、用途地域の指定状況の確認等に来られるため、その際に届出制度の旨を伝えることになるかと考えている。
- ・建築確認申請時の届出を出しているか否かの確認については、県の判断となるため、現時点ではお答えできない。

(委員長)

- ・一般の方には分かりづらいと考える。

(事務局)

- ・立地適正化計画の作成後に1か月の周知期間を設ける予定であるため、その周知期間を経て、市民に届出制度に関する情報を示す形になる。

(委員)

- ・30日以上前の届出となると、計画を立てて許可をとることが大変になる。
- ・土木事務所の手続きに今回の書類が含まれていれば、今までと変わらない。建築協議書と同じ流れで30日以上前の届出とすると、計画を立てた後に市役所で30日、届出で30日、計画決まってからしか最終図を作成できないため計画作成から半年かかり、1年後にしか着工できない。
- ・施主側としては、市役所に届出を出している間が空白期間になるため、期間を短くしてほしい。30日は本当に必要なのか。アパート4戸で対象になるなら、アパートを2つに分けるなど、抜け道を探す流れになりかねないのでは。

(事務局)

- ・ご指摘の通り、本制度は届出をされる方にとってはメリットがほぼないものとなっている。あくまでも市が立地状況を把握するための届出という位置づけであり、居住誘導区域内に居住を誘導しているのに、その外側で住宅数が増えているようであれば、計画を適切に運用できていない、と判断される。また、本制度は法律により定められたものであるため、市の判断で本制度を行わないという対応は難しい。
- ・なお、届出時には建築確認申請ほどの図面を求めることは恐らくないと考えている。立地と数を把握するのが趣旨であるため、場所と数とを把握できる図面による、粗々の計画による届出になると考える。

(委員)

- ・届出時には具体的にどのような指導を行うのか。

(事務局)

- ・基本的には、計画が出された時に、誘導区域の外側ではなくて、内側に建ててほしいとお願いをする程度である。

(委員)

- ・強制力はない、ということで理解した。市としては、戸数を把握したいということか。

(事務局)

- ・今後、計画の中で目標値を定めていくが、人口密度の目標値が達成できているのか、減っていくようであれば問題がある、という国の調査が入る。また、届出が何件出されたかの調査も行われるため、これらの根拠資料としての側面もある。

(副委員長)

- ・誘導施設のうち、商業施設の「その他の小売店舗」ということで、500m²以上という小さいものが入っているが、これは本当に誘導施設に入れていいものか。

(事務局)

- ・ご指摘の箇所については、事務局でも悩みどころではあり、一旦は、生鮮3品を取り扱うという点と、コンビニよりも大きく、かつ、個人事業者には届出の義務ができるだけ発生しないように500m²とした。
- ・ただ、ご指摘の通り小規模な施設まで誘導施設に設定すると届出の件数が多くなる可能性があるため、この点については引き続き検討を行う。

(委員長)

- ・内容によっては、誘導区域内に誘導しようとしているのに外部に立地するような方向に進む恐れがあるため、調整の余地があれば、次回以降調整していただきたい。

(委員)

- ・低未利用土地の利用及び管理に関する指針について、中心市街地に駐車場に増えているとの話が出ている。建物が壊れた後に予定がなければ、すぐ駐車場になるということが地方都市で進行しており、これによりまちの賑わい、魅力が低下している面もある。
- ・他県では、小さい駐車場に関する基準を決めているところもあるが、空き地・空き家以外に駐車場について何か検討されているか。

(委員長)

- ・佐賀県内でそのような内容を定めている自治体があるのか。

(委員)

- ・佐賀県内ではないが、山形市や金沢市では小さい駐車場が点在しているのをまとめる時に財政支援を行っている。

(事務局)

- ・事務局で検討する。

(委員)

- ・今回、居住誘導区域を設定しようとしている区域に農用地区域等はないという認識で良いか。

- ・また、伊万里市の中心部に誘導区域を設定することとしているが、松浦や大川など、生活拠点となっているところとの住み分け、連携についてはどのように考えているか。

(事務局)

- ・周辺地域の方々には、自分たちにはあまり関係がないと思われる可能性もあるが、立地適正化計画にはネットワークという考え方がある。これからの高齢化社会の中では、何かしらの交通移動の支援というのが必要になってくる。そのため、タクシー事業者やMR、JRなど、様々な交通事業者と協力をしていければ考えている。
- ・まだ伊万里市では検討できていないが、ライドシェアなどの新たな交通モードに関する話も出てきているため、このような交通ネットワークとも連携しながら計画を進めていきたいと考えている。

(委員)

- ・届出制度について、空き家の用途を変える際にも届出の必要があるのか。

(事務局)

- ・その場合は特に届出の必要はない。

(委員)

- ・山代町の移動支援について、この取組は持続的に実施可能なのか。また、実例としてうまくいっているのか。

(事務局)

- ・事務局も直接見学に行ったわけではないが、市長も山代町の取組は大変良いものだと話されている。積極的に推進し、範囲を拡大したいとも話されているため、取組の継続的な実施を支援する施策を検討する必要があると考えている。

(委員長)

- ・他に意見がないようであれば、本日の議事は以上とする。

※主な発言の要旨等、審議経過がわかるように記載すること。