

第1回 八代市立地適正化計画策定委員会

会 議 録

令和6年1月24日作成

八代市立地適正化計画策定委員会

委員長 柳本 龍治

【日 時】 令和6年1月15日（月） 14時00分～15時50分

【場 所】 八代市役所 本庁舎2階 207会議室

【出席委員】 柿本竜治委員、橋本淳也委員、宗琢万委員
岡村郷司委員、上野三郎委員、松岡隆志委員
古田洋二委員、大淵正仁委員、吉川昭五委員
徳田武治委員、本田友治委員、木村鞆子委員
白濱浩一委員、氏原耕二委員、堺哲郎委員
村山勝宣委員、寺川久留美委員、氏家美奈子委員
（計18名）

【欠席委員】 なし

【代理出席】 なし

【八 代 市】	副市長	福島誠治
	政策審議監	村上理一
	建設部	西竜一
	部長	
	次長	野間卓志
	次長	宮端晋也
	次長	涌田直美
	建設政策課	深川洋光
	課長	福田光
	課長補佐	田中宣行
	係長	米 博文
	主任	
	策定業務受託者	
	（株）オオバ	中原智恵
		仲松孝洋

【次 第】 1. 開会あいさつ
2. 委員及び事務局の紹介
3. 委嘱状交付
4. 委員長及び副委員長の選出
5. 会議の公開・非公開の決定
※会議公開の場合は、傍聴者入室
6. 報 告
（1）計画策定の体制・スケジュール
（2）立地適正化計画の概要
7. 議 事
（1）計画素案（序章：立地適正化計画について）
（2）計画素案（第1章：都市の現況と課題）
8. 事務連絡
9. 閉 会

【配布資料】（別添参照）

【資料１】第１回八代市立地適正化計画策定委員会 次第等

【資料２】八代市立地適正化計画（案）第１回計画策定委員会資料

【公開状況】 公 開

【傍聴者数】 １ 名

【所 管 課】 建設政策課 都市計画係（直通：0965-33-4116）

１．開会あいさつ

《副市長挨拶》

２．委員及び事務局の紹介

委員、市職員及びコンサルタント担当者の名前が一人ずつ読み上げられ、紹介が行われた。

３．委嘱状交付

副市長から委員を代表して柿本竜治委員に委嘱状が交付された。

４．委員長及び副委員長の選出

事務局案として、委員長に柿本竜治委員を、副委員長に橋本淳也委員を推薦し、承認された。

５．会議の公開・非公開の決定

事務局案として、次のとおり提案し承認された。

- ・会議は原則公開とし、非公開とする案件が生じた場合は、その都度、委員会に諮り公開の是非を決定する。
- ・委員会終了後は会議録を作成し、委員長が確認のうえ、会議概要として、市ホームページで公表する。但し、委員の発言について、委員の氏名及び個人情報公表しない。

【以下、会議内容（発言要旨）】

６．報 告

- （１）計画策定の体制・スケジュール
- （２）立地適正化計画の概要

《事務局説明》【資料１】について説明

（委員長）

報告内容について、ご意見、ご質問があれば発言をお願いします。

(委員)

国土利用計画法に基づく土地利用計画等を策定されているかと思うが、これらの計画と立地適正化計画との関係や整合はどのようなになっているのか。

(事務局)

八代市立地適正化計画は、八代市都市計画マスタープランの一部に位置付けられるため、八代市都市計画マスタープランと整合を図りながら進めていく。

(委員長)

既存の用途地域の中に誘導区域を設定するということは、誘導区域に含まれない用途地域が発生することになるが、用途地域という考え方は、本来、用途純化（適切な都市環境の実現のため、住宅、商業、工業などの各施設の混在を抑制すること。）を図り、適合する建築物を誘導することである。したがって、誘導区域を設定することで、誘導区域に含まれない用途地域について、その考え方に矛盾が生じると思われる。誘導区域外の用途地域については、将来的に用途地域の指定を解除することなどを想定しているのか。

(事務局)

現状、用途地域の指定解除までは考えていないが、将来的に人口が減少し続けていく場合には、都市計画審議会の意見を伺いながら、用途地域もコンパクトにしていくことを検討していく必要がある。その場合、土地利用の制限内容に変更が生じることから、市民の皆様のご意見も伺いながら検討していく必要があると考えている。

(委員長)

誘導区域を設定することで、宅地開発をする際に届出が必要になる場所とならない場所が出てくるなど、制度として不公平感が出てきてしまうと思われるが、公平性を担保するための取り組みを実施する予定はあるか。

(事務局)

現時点で、制度の公平性を担保するための対策案の検討までは至っていないが、今後、検討していかなければならないと考えている。何よりもまずは、この立地適正化計画の目的や主旨を丁寧に説明しながら、市民の皆様にご理解していただくことが必要と考えている。

(委員)

現在、3,000㎡以上の開発行為には許可基準として、消防水利の設置が必要である。立地適正化計画の策定により必要となる届出行為に、1,000㎡以上の開発行為とあるが、これと開発許可制度の対象規模はリンクしているのか。

(事務局)

委員が質問されている内容は、都市計画法第29条に基づく開発許可制度のことであり、立地適正化計画により必要となる届出制度とは別の制度である。したがって、開発許可制度の対象規模については、従来どおりであり、これまでの3,000㎡以上から1,000㎡以上に変更となるということはない。

7. 議 事

(1) 計画素案(序章:立地適正化計画について)

(2) 計画素案(第1章:都市の現況と課題)

《事務局説明》【資料2】について説明

(委員長)

計画素案について、ご意見、ご質問があれば発言をお願いします。

(委員)

居住や都市機能をどのように誘導するのか、すなわち、新しく家を建築される方をいかに誘導していくかが、計画の鍵になると思う。八代市内では、郊外で戸建て住宅や共同住宅の立地が進んでいるとのことから、これらを誘導することが効果的であると思う。一方で、空き家は増加しているとのことであるが、毎年どの程度、空き家が増加しているのか教えていただきたい。

(事務局)

まず、資料25ページに新築動向として、平成28年から令和2年における新築の状況を掲載している。

委員ご質問の空き家の毎年の増加状況については、資料中に掲載していないため、情報が把握できれば、資料27ページの空き家率の情報とあわせて掲載したい。

(委員)

立地適正化計画は、規制ではなく誘導を基本としているため、そのためのインセンティブ等が必要になるのではないかと思う。今後、インセンティブ等を含めて検討してほしい。

(委員長)

用途地域に近い用途白地地域への開発等が進み、無秩序な市街化が進んでいるため、抑制していかなければならないという話があったが、用途白地地域に開発が進んでいる要因はどのようなものがあるのか。

(事務局)

用途地域内は、宅地化が進んでおり、新規で土地利用できる纏まった未利用地があまり無いことや、用途白地地域には、農用地区域が指定され、農業振興法の規制がかかっているものの、場所によっては農用地区

域から除外しやすい場所もあることなどが、要因ではないかと考えている。このように、用途白地地域では住宅建築などの宅地化が進んでいる一方で、用途地域内では空き家が増加している状況であることから、用途白地地域における新築の動きを、いかにして用途地域内の空き家の解消につなげていくかが課題である。課題解決に向け、届出制度のみで、誘導を図ることは難しいと思われるため、インセンティブ等についても今後検討していく必要があると考えている。

（委員長）

行政としては、規制と誘導を進めることとなるが、規制の際の開発許可の在り方を検討する必要があるかもしれない。既存の開発許可制度では、技術要件を満たすとどこでも立地可能となってしまう。これは十分条件であり、なぜそこに宅地開発を行う必要があるのかという必要条件を満たさずに許可されていると思う。これらのバランスを取りながら、空地の利用をいかに進めていくかを考えていく必要がある。

（委員）

まず、２ページの関連計画の中には国の計画もあるため、表記に「国」を追加してもらいたい。

次に、「（８）災害危険区域」とあるが、建築基準法の災害危険区域とは異なるため、表現を検討したほうがよいのではないかな。

三点目に、計画期間が２０年間ということであるが、これの設定理由を教えていただきたい。

最後に、八代市の空き家率が全国や熊本県の平均と比べて伸びているように思えるが、この要因等がわかれば教えてほしい。

（事務局）

まず、２ページの関連計画については、「国」の表記を追加させていただく。

次に、「災害危険区域」という表現については、再度検討させていただく。

三点目の計画の目標年次については、国が公表している立地適正化計画の手引きの中で、概ね２０年後を目指した計画策定を行うように記載されているため、それに合わせて２０年後としている。

最後に、本市の空き家率が全国や熊本県の平均と比べて伸びている要因として、本市は非線引き都市計画区域であり、空き家に入らずとも、郊外（用途白地地域）に住宅を新築しやすい状況にあることから、空き家が埋まりにくいのではないかと考えている。また、空き家の活用に関する市の施策についても、更なる取り組みが必要だと考えている。

（委員）

令和２７年時点の人口カバー率については、現在の公共交通が維持されることが前提となるのか。交通事業者における業務員不足等の問題や減便等も考えられる中で、２０年後に、現在の公共交通機関が維持されている前提で検討を進めてもよいのか。

（委員長）

20年後にこの地域に公共交通を供給し、充実させていこうというようなことまで、立地適正化計画の中で踏み込むのか。

（事務局）

立地適正化計画の中で、公共交通について、深く踏み込むことは想定していない。公共交通を維持していくためにも、立地適正化計画を策定し人口を維持し、公共交通利用者を確保していく必要があると考えている。公共交通計画と立地適正化計画が相乗効果を生むことで、公共交通を維持していく必要がある。

（委員）

誘導区域の設定にあたり、今後、用途地域を変更することも考えているのか。用途地域を将来的に減らしていくというような話もあったが、逆に用途地域を増やしていくということもあるのか。

（事務局）

基本的には、現在の用途地域内を前提に誘導区域を設定する予定である。ただし、用途地域外であっても、駅などの交通結節点が存在し、そこを拠点に誘導区域を設定する場合は、用途地域の指定を新規で行うということも考えられる。一方で、人口が減少していたり、インフラ整備が十分でないなど、誘導区域に設定しないということになれば、用途地域の指定を外すということも併せて検討していく必要があると考えている。

（委員）

新八代駅周辺の人口が増えている状況にあることが資料からも読み取れるため、質問させていただいた。

（委員長）

用途地域縁辺部の用途白地地域は、下水道区域に含まれているのか。

（事務局）

資料36ページに記載しているが、用途地域内の市街地中心部は、下水道が面的に整備されている状況にある。しかし、高田地区などの球磨川以南の用途地域内では下水道は計画されていない。ただし、下水道区域外では、合併浄化槽の補助金制度を行っている状況にある。

（委員長）

居住誘導を進めたいのであれば、下水道整備区域内への居住に対するインセンティブを設けるなど、メリハリをつけていく必要があるのではないかと思う。既に整備が進んでいる場所には、維持管理が大変になるため、できる限り居住してほしいという考え方になる。経済的な合理性で人は移動していくため、こうした視点で検討していく必要があると思う。

(委員)

地域防災計画とあるが、どのような防災対策を取られているのか。

(事務局)

地域防災計画に規定されている内容は、災害時の体制や避難所、ハザードマップを掲載している。また、防災倉庫や防災公園の位置付けを記載している。

(委員)

災害に関する情報を市民に発信するための情報伝達手段を教えてください。

(事務局)

市のホームページでの情報発信を行っている。市報にも定期的に防災に関する情報を掲載している。その他、@InfoCanal といったアプリでも情報発信を行っている。

(委員長)

災害ハザードが指定されている地域も含めて、誘導区域を定めることになると思うが、防災指針はどのように検討していくことを想定しているのか。

(事務局)

防災指針については、第4回目の会議で議論していただくことになると思う。まずは、居住誘導区域が設定される地域の災害リスク分析を行う。この中で、どのようなリスクがあるのか、避難における課題などをミクロに分析していく。これを踏まえ、誘導区域内の安全性を確保するための対策や、対策の年次計画や行動計画を検討していきたいと考えている。

(委員長)

他に、ご意見、ご質問はないか。

(委員)

なし

(委員長)

それでは、八代市立地適正化計画素案の「序章」及び「第1章」については、本日のご意見を事務局で調整のうえ、次回、修正案をご報告いただくこととする。

8. 事務連絡

- ・第2回策定委員会につきましては、3月中旬を予定している。ただし、進捗状況によって日程が延びることもあるため、準備が整い次第、改めて日程の調整をさせて頂く。
- ・今後、人事異動等に伴い、委員を務めることが困難になられた場合は、事務局にご一報頂き、後任の方をご推薦頂きたい。

9. 閉 会

以上