

# 第2回 八代市立地適正化計画策定委員会

## 会議録

令和6年7月8日作成

八代市立地適正化計画策定委員会

委員長 柿本 寛治

【日 時】 令和6年6月28日（金）14時00分～16時00分

【場 所】 八代市役所 千丁支所2階 大会議室

【出席委員】 柿本竜治 委員、橋本淳也 委員、飯島直己 委員  
岡村郷司 委員、上野三郎 委員、松岡隆志 委員  
稲本俊一 委員、大淵正仁 委員、吉川昭五 委員  
徳田武治 委員、木村鞆子 委員、白濱浩一 委員  
氏原耕二 委員、寺川久留美 委員 （計14名）

【代理出席】 坂田秀貴 氏（堺哲郎 委員 代理）  
福田洋明 氏（村山勝宣 委員 代理）

【欠席委員】 本田友治 委員  
氏家美奈子 委員

【八代市】	建設部	次長	涌田直美
	建設政策課	課長	深川洋光
		課長補佐	高田裕樹
		係長	田中宣行
		主任	小川 雅
		主任	立和田香澄
	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. 報 告  
    (1) 計画策定の体制・スケジュール  
    (2) 序章・第1章の振り返り  
4. 議 事  
    (1) 計画素案（第2章：まちづくりの方針）  
    (2) 計画素案（第3章：居住誘導区域）  
    (3) 計画素案（第4章：都市機能誘導区域）  
5. 事務連絡  
6. 閉 会

【配布資料】（別添参照）

【資料1】 第2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2回計画策定委員会資料

【公開状況】 公 開

【傍聴者数】 0 名

## 1. 開会あいさつ

《涌田次長 挨拶》

## 2. 委員及び事務局の紹介

今年度より新たに就任された委員、及び新たに着任された事務局の紹介が行われた。

### 【以下、会議内容（発言要旨）】

## 3. 報告

- (1) 計画策定の体制・スケジュール
- (2) 序章・第1章の振り返り

《事務局説明》【資料1】について説明

意見なし

## 4. 議事

- (1) 計画素案（第2章：まちづくりの方針）

《事務局説明》【資料2】について説明

（委員長）

居住誘導区域や都市機能誘導区域等は用途地域内に設定していくことになる。新八代駅周辺地区は用途白地地域のまま誘導区域等を設定することになると思うが、制度上は問題ないか。

また、これから都市計画マスタープランや区域マスタープラン等の見直しを行っていく中で用途地域の変更をされていくと思うが、用途地域の変更等は計画策定までに間に合うか。

（事務局）

新八代駅周辺地区は、用途地域が指定されていない白地地区であるとともに農業振興地域である。用途地域に指定するためには、農振除外をしないとイケないが、具体的な事業計画がないと農振除外ができない状況である。現在、国や県と用途地域の編入に向けた協議を進めている。八代市の方針としては、ランドデザイン構想に基づくまちづくりを進めていくために、用途地域を指定し、誘導区域を定めていきたいと考えている。

ただ、スケジュール面において、農振除外の手続き等を考えると、今年度中に用途地域を指定することは難しい状況にあるため、新八代駅周辺地区における誘導区域の設定は一年遅れる可能性もある。

(委員長)

ニュース報道等によると八代市では新たな工業団地の整備に向けた話があると聞いている。その候補地は、まだ決まっていないと思うが、計画の指針の中で示す工業ゾーンと異なる場所に工業団地を整備することになった場合、指針の中でどのように対応させるのか。

(事務局)

現在、県と市で候補地の選定を進めているが、候補地はまだ決まっていない。そのため、現時点では新たな工業ゾーンとして骨格構造に位置付けることができない状況である。計画策定までに候補地が定まれば、計画に反映していきたい。

(委員長)

立地適正化計画の制度上、策定後に事業等の状況を見ながら適宜計画を変更することはできるのか。

(事務局)

立地適正化計画は、5年に一度見直しをするように定められているため、今回反映できなかった部分については、5年に一度の見直しの際に方針等も含めて、社会情勢等に応じて変更していきたいと考えている。

(委員)

新八代駅周辺について新幹線が開業して20年程度経過しているが、なぜ今このようなまちづくりを進めているのかという地域住民の声を聞いている。市民に対して、もっと情報発信を進めていく必要があるのではないか。

(事務局)

市の取り組みとしては、新八代駅を中心とした約95haのエリアを「特定用途制限地域」に指定し、工場等の周辺環境を阻害する建築物等を規制しながら、民間の開発を促進し良好なまちづくりを進めてきた。しかし、これまでの20年間において民間の開発がなかなか進んでいない状況であったことから、市では公共交通の結節点として重要な拠点である新八代駅周辺地区についてグランドデザイン構想を策定し、加速度的にまちづくりを進めていきたいと考えている。

(委員)

グランドデザイン構想等の話はあったが、市民の方々はどのような内容なのか理解されていないと思われるため、もう少しわかりやすく市民に示してほしい。

(委員)

新八代駅周辺は、骨格構造において交流拠点に位置付けられている。現状、新八代駅周辺では、バスやタクシー等もあるものの、あまり利便性が良いとは思えない。八代市に13路線ほどあるものの、そのうち4

路線が新八代駅周辺を運行しており、その半分は病院に行き、半分は市役所へ向かう路線になっていると思う。中心部にすぐ行けるようなシャトルバス等の考えはあるか。

(事務局)

他の部署になるが、今年度より公共交通計画の見直しを進めているため、担当部署に今頂いた内容を共有したい。

立地適正化計画の中で新八代駅周辺地区を交流拠点に位置づけることで、公共交通の更なる利便性の向上に繋がるよう、関係各課に投げかけていけると考えている。

(2) 計画素案 (第3章：居住誘導区域)

(3) 計画素案 (第4章：都市機能誘導区域)

《事務局説明》【資料2】について説明

(委員)

視点2では人口密度25人/haとあり、視点5で人口密度50人/haとあるが、これを見ると視点5は視点2に含まれるのではないか。

誘導区域外に施設整備を行う場合は、届出義務が生じるという話があったが、誘導区域外の施設が誘導区域内に移転する場合のインセンティブや固定資産税の減免といったようなメリットがある制度となっているのか。

(事務局)

視点5は視点2に定義上含まれますが、視点5で人口密度の考え方を追加した理由としては、松崎町の一部は居住誘導区域に含むべき場所であるが、公共交通利便性の視点3を重ねるとこれらの地区が抽出されない。そのため、特に人口が集中している人口密度50人/ha以上の視点5を追加することで、視点1～3で抽出されないこれらの場所を補っている。

居住誘導区域外から居住誘導区域内に施設を移動させる際のインセンティブについては、特にはない。一方で、国の補助制度の中で、老朽化した施設を外から中に移転させる場合に補助金が出る等の制度はあるが、住宅を1軒建てるための補助制度等はない。誘導区域の中で、新たな開発や大きなまちづくりを進めていく際に、自治体や民間に関わらず、国の補助制度が活用できるというメリットはある。

(委員長)

立地適正化計画の中で誘導する施策、運用指針を市で作っていかねばならない。法制度上は、届出制度が発生するのみであるため、これだけだと誘導は進まない。場所によっては、接道条件を満たしていない場所や古い集落などがあると思うが、そのような場所で建て替えを行う際には建築審査会に諮らなければならない。そのような場所での建て替

えも市として認めるのかといったような考え方を整理していかなければならない。計画を作ったのはよいが、後は勝手に建ててよいということになってしまうため、この制度には入っていないが、細かな運用指針は定めていかないといけない。

(委員)

立地適正化計画は、コンパクトに居住や公共施設等を集約し、適切に居住誘導を図るものであると認識しているが、現在示されている居住誘導区域や都市機能誘導区域の姿について、市民感覚とマッチしているかわからない。

災害リスクの除外等について、厳しめに設定されている印象がある。土砂災害特別警戒区域などは、資料の通りでよいと思うが、洪水・津波浸水想定区域については、地域の意向を踏まえて含めるべきエリアもあるかもしれない。地域としてどのように評価するか。

(委員長)

誘導区域に対する感覚として、ここは含めないほうがよい、ここは含めるべきといった意見があれば、委員から教えてほしい。

(委員)

視点1で用途地域の中にしか設定しないとなっているが、千丁町等の人口が多い場所を除外している理由がわからない。

(委員)

先ほど、5年に一度計画を見直しするという話を聞いたが、工業団地やアリーナ、南部幹線の整備、植柳新町における住宅建設も進行している。このように早いスピード感でまちづくりが動いている中、5年に一度の見直しでは追いつかないのではないか。千丁町においても住宅建設が進んでいる状況である。

(委員)

視点6で洪水浸水想定区域が3m以上の区域は除くとされている。そうしたエリアが広く存在するのに除外するというのは納得できない。避難場所がない地域もあるため、同時進行で考えていかないといけない。

(委員)

基本的に居住誘導区域は用途地域内に設定し、都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定することが基本となっている。この考え方だと、新八代駅周辺のグランドデザイン構想との整合性がずれてくると考えている。用途地域が新たに指定されてから、誘導区域等に含めていくという考え方と理解してはいるが、計画自体の整合がとれていないようにも感じる。

(委員長)

千丁町など現在発展しているところが誘導区域から抜けてしまうということ、浸水深3m以上を除くと多くが除かれてしまうこと、計画の整合

がとれていないということ、について意見が挙がっているが、その点について事務局より答えてもらえますか。

(事務局)

誘導区域は基本として用途地域内というルールであるため、千丁に誘導区域を設定していない。ただし、これに準ずるものとして地域生活拠点を位置付けていきたいと考えている。これに関しては、都市計画区域外の坂本、東陽、泉も同様に考えている。

5年に1回の見直しとあるが、国や県と打合せする中で、随時見直ししていくことは可能であるという話であった。

浸水深 3m 以上の区域で避難所がない場所等については、避難時における避難所の設定や建て替え時の盛土など、防災指針の中に具体的な対策を盛り込んでいきたい。

(委員長)

新八代駅周辺について、今後用途地域を指定していくことになると思うが、どのような用途地域の指定を想定しているのか。

(事務局)

グランドデザイン構想の中で土地利用ゾーニングを示しており、そこでは、アリーナを整備する大規模集客施設エリア、商業・オフィス・流通サービスエリア、文教住宅エリア等の土地利用の方針を示している。この土地利用ゾーニングを基に用途地域の指定を定めていくこととなるが、大規模集客施設を建てるには近隣商業地域等の指定が必要となる。

(委員長)

中心市街地活性化基本計画との不整合が生じないか。中心市街地活性化基本計画は、計画で定める区域に、商業施設などの大規模集客施設の立地を図る計画である。中心市街地活性化基本計画を策定すると、大規模集客施設が設置できる準工業地域に特別用途地区を指定し、大規模集客施設が立地できないようにしていると思うが、新たに大規模集客施設が立地できる用途地域を中心市街地活性化基本計画の区域外に定めることは問題ないのか。また、広域調整等も必要であるため、近隣商業地域等を指定することは難しいのではないか。

(事務局)

広域調整や地区計画の設定など、いろいろな手続きや手法を重ね、こういった課題を解決していかなければならないと考えている。用途地域の指定に関しては、時間を要するが、最終的には指定を目指して進めていきたい。

(委員長)

既存計画と不整合が生じる点も出てくると思われるため、留意しながら進めてほしい。

(委員長)

社人研推計における人口予測に対応して考えていると思うが、誘導区域に指定するエリアと目標とする人口密度を定めることになる。

この場合に、目標とする人口密度に誘導区域面積を掛けることで必要な人口規模が算出される。これと社人研推計の人口予測結果に齟齬が生じないようにしてほしい。居住誘導区域を広めに定めてしまうと、目標とする人口密度を維持するためには、都市計画区域外の人口を全て中心部に集約しないといけなくなる。このため、将来人口の推移と設定する人口密度や区域のバランスに留意するようにしてほしい。

(委員長)

他に質問などはないか。他になければ、ただ今頂いた意見を検討されながら、事務局のほうで引き続き計画策定を進めていってください。

## 5. 事務連絡

(事務局)

- ・第3回策定委員会につきましては、8月下旬を予定している。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。

## 6. 閉 会

以上