

第3回 八代市立地適正化計画策定委員会

会議録

令和6年12月25日作成

八代市立地適正化計画策定委員会

委員長 柳本 竜治

【日 時】 令和6年12月13日（金） 10時00分～12時00分

【場 所】 八代市役所 2階 208会議室

【出席委員】 柿本竜治委員、上野三郎委員、松岡隆志委員
稲本俊一委員、徳田武治委員、本田友治委員、
木村鞘子委員、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13名）

【代理出席】 澤田氏（岡村郷司委員代理）
弓場氏（飯島直己委員代理）

【個別説明委員】 橋本淳也委員、大淵正仁委員、吉川昭五委員

【八 代 市】	建設部	部長	西 竜一
		次長	野間卓志
	建設政策課	課長	深川洋光
		課長補佐	高田裕樹
		主幹兼係長	田中宣行
		主任	小川 雅
	策定業務受託者		
		（株）オオバ	小宮大介 中原智恵

【次 第】 1. 開会あいさつ
2. 報 告
 (1) 計画策定のスケジュール
3. 議 事
 (1) 計画素案（第3章：居住誘導区域、地域生活拠点）
 (2) 計画素案（第4章：都市機能誘導区域）
 (3) 計画素案（第5章：誘導施設）
 (4) 計画素案（第6章：誘導施策）
4. 事務連絡
5. 閉 会

【配布資料】（別添参照）

【資料1】 第3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3回計画策定委員会資料

【公開状況】 公 開

【傍聴者数】 0 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

《部長挨拶》

【以下、会議内容（発言要旨）】

2. 報告

（１）計画策定のスケジュール

《事務局説明》【資料１】について説明

（委員長）

第５回の委員会は書面開催とのことであるが、第４回委員会で大幅な計画素案の変更が生じた場合はどうするか。

（事務局）

その場合は、もう一度委員会を開催することを検討したい。

3. 議事

（１）計画素案（第３章：居住誘導区域、地域生活拠点）

（２）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

（委員長）

高田地区で、候補地に洪水のハザードエリアが存在し、そこを居住誘導区域から除外したと説明があったが、ここには用途地域は設定されているのか。用途地域を設定する場合は、ハザードエリアを将来的に除外する必要があると思うが、それを諦めるということか。

（事務局）

高田地区には用途地域が設定されているが、当初、ここに用途地域を設定した際は、今よりもハザードエリアに対する意識が薄かったと考えられる。

（委員長）

本来は、ハザードエリアが存在するエリアについて、防災指針で対応していくということになるが、そもそも居住誘導区域から除外する形としてよいのかが気になった。

今回の素案では、都市機能誘導区域を広めに設定している。基本的には駅から８００ｍ圏域等の徒歩圏内に設定されるものである。今回は、どのような考え方にに基づき都市機能誘導区域の設定を行っているのか。

（事務局）

駅から８００ｍ圏域、主要なバス停から５００ｍ圏域を基本として、中心市街地活性化基本計画の区域を加える形で設定している。

（委員長）

どうやって都市機能誘導区域内を移動していくかについて考えているか。都市機能誘導区域内を歩いて回れるようにしていく考え方が基本となる。

（事務局）

詳しくは誘導施策で説明するが、拠点内を徒歩やバス等で移動しやすく、歩きたくなる環境を創出する、レンタサイクルを活用するなどして、まちなかの周遊性を高めることを検討している。

（委員長）

新八代駅周辺は、都市機能誘導区域のみが設定されている。通常は都市機能誘導区域のまわりに居住誘導区域を設定するのではないか。

（事務局）

今後、グランドデザインに示す文教住宅エリアには居住誘導区域を設定していきたいが、居住誘導区域を設定出来ていない。現段階では、確実に農用地区域が外れる見込みのあるエリアにおいて、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定している。

（委員長）

土地を集約しようとした時に、新八代駅周辺では誘導区域を広げる一方で、既存の住宅地を外すところもある。住民の方に説明する時に納得してもらえるか。

ただし、新八代駅周辺に関しては計画的な土地利用を進めていかなければならないと思う。

高田地区では既存の用途地域を狭めているのに、新八代駅周辺を広げるというのは、少しチグハグな印象を受ける。

（事務局）

浸水対策は高田地区も含めた市内全域で行っていく。立地適正化計画は今後の人口減少を踏まえ、現在の用途地域を狭めていくという考えのもと、居住誘導区域を設定している。交通結節点や生活利便性・安全性の高いところに人を集めていきたい。

（３）計画素案（第５章：誘導施設）

《事務局説明》【資料２】について説明

（氏原委員）

総合福祉センター、地域包括支援センターなど、今あるものを移設することを考えて誘導施設を設定しているかと思うが、新八代駅周辺に移動させるという意味か。

（事務局）

地域包括支援センターについては、新八代駅周辺だけでなく、全ての都市機能誘導区域内に誘導することを考えている。また、誘導施設の全てを都市機能誘導区域内に集約するというわけではなく、建替え等の際に、誘導区域内に建設することについて検討していただく。届出制度であるため、無理に誘導していくわけではない。

（氏原委員）

地域包括支援センターは市内に6つある。それぞれ圏域が設定されているものであり、誘導施設の設定は妥当なものか。

（事務局）

例えば、鏡地域には地域包括支援センターが存在するが、都市機能誘導区域内には立地していない。建替え時において、誘導区域内で他の施設と複合化を行う場合には国の交付金が適用される可能性もあるため、誘導施設として設定している。利用者の利便性を考えると、都市機能誘導区域内に立地しているほうが望ましい。

（委員長）

そもそも都市機能誘導区域が広すぎるのではないか。広めに設定されている割には、都市機能誘導区域内に誘導施設があまり含まれていない。都市機能誘導区域の設定の仕方に疑問がある。

（事務局）

図面に示している施設は誘導施設の対象であるが、誘導区域を検討した際は、誘導施設の対象とならないその他の施設の立地状況についても加味しており、実際には多くの都市機能が都市機能誘導区域内に集積している。

（委員長）

そのような施設は、居住誘導区域内にあっても構わないものである。

（氏原委員）

地域包括支援センターに利用者が相談に行くこともあるが、地域包括支援センターを起点として各家庭に訪問すること多いため、誘導施設としての設定が必要なのか疑問を感じる。

（事務局）

市の担当課と協議した際にも、同様の意見をいただいている。実際に利用者のお宅を訪問して食事を持っていったりするので、色んな場所に施設が立地していたほうがよいという意見もあった。

ただし、地域包括支援センターの中には建物の老朽化が進んでおり、建替えを検討している施設もあった。利用者が相談に来られることから、建て替えを行う際には公共交通の利便性が高い都市機能誘導区域内に建設することを検討してもらいたいと考えています。都市機能誘導区域内に建設する場合は、国の補助金を活用できる可能性がある。

たとえば誘導区域外に建設しないと不都合が生じるということであれば、届出を出してもらうことになるが、建設を禁止するものではない。

（委員長）

国の補助金があるからというのを理由にしないほうがよい。まちづくりとしてどうしていきたいかを説明してほしい。

（白濱委員）

誘導施設の病院について、高田地区には「●」が付いているが、既に病院が存在しているという意味か。診療科については特に考慮していないのか。

（事務局）

今回、診療科については特に定めていない。

（委員長）

診療科目については考慮しなくてよいものか。特定の診療科が存在しない場合には、他の地区に行ってくださいということか。

（事務局）

今回、誘導施設の対象としたのは大きな病院のみで、小さな診療所等は身近な生活利便施設であることから誘導の対象としていない。

（寺川委員）

博物館について、日奈久にも誘導することとなっているが、本当に必要あるのか。既存の建物をリノベーションするような想定か。

（事務局）

日奈久地区において、今すぐ市で博物館を建設する計画は特に無い。例えば、日奈久は温泉が有名であるが、地区の活性化を検討する上では別府にある温泉博物館のような施設が必要となる可能性も考えられるため、誘導施設として設定している。

（委員長）

小規模なものでも何か出来ないかという意味で、誘導施設に設定しているということである。

新八代駅にはアリーナ機能を入れていくということであるが、現段階では農振農用地がまだ外れていない。ここに記載してよいものか。

（事務局）

整備計画が定まった際には農用地区域が除外される予定である。その段階に至るまでは、計画に掲載することは出来ないと考えている。

（委員長）

新八代駅周辺には用途地域を指定した上で、誘導区域を設定するのか。

(事務局)

用途地域の指定、あるいは、地区計画の設定についても検討している。

(委員長)

大規模集客施設となる場合は、広域調整も必要になると思うのでハードルはかなり高い。事務局で今後の対応をよく調整してほしい。

(4) 計画素案(第6章:誘導施策)

《事務局説明》【資料2】について説明

(委員長)

P45の居住誘導に係る施策で、「八千把地区土地区画整理事業の推進」とあるが、ここだけ具体的すぎるのではないか。他のエリアでも事業を行う可能性もあるため、「土地区画整理事業の推進」だけでもよいのではないか。

(事務局)

いただいたご意見を踏まえて修正を行いたい。

(堺委員)

公共交通の施策について、いつごろから実施するという考えはあるのか。

(事務局)

地域政策課で地域公共交通計画を作成しているが、現在、計画の見直しを行っているところである。いつごろから施策を実施するかについて、今の段階で明言することは難しい。

(堺委員)

JRの便の見直しがあると、バスのダイヤについても全て見直しを行わなければならない、コスパが悪いと感じる。早い段階から協議が出来ればよい。

「主要なバス停における待合環境の改善」とあるが、工作物の設置することなどを考えているのか。

(事務局)

具体的な計画は今のところないが、地域公共交通計画と連携して検討していきたい。

4. 事務連絡

- ・第4回策定委員会につきましては、2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。

5. 閉 会

以上