

第55回大津町都市計画審議会 (第1回都市計画マスタープラン改定等関係)

議事要旨

【日 時】令和7年3月25日(火) 15:00~16:20

【場 所】大津町役場 1 階 多目的室

【出席者】出席：田中 智之会長、藤本 猪智郎委員、三宮 美香委員、佐藤 真二委員、
時松 智弘委員、大村 裕一郎委員、山本 富二夫委員、中園 貴博委員、
工藤 康隆委員、津田 恵美専門委員、鳥栖 彰孝専門委員、本田 純一専門委員、
松木 雄一郎専門委員、備海 伸隆専門委員

欠席：甲斐 徹也委員

事務局：都市整備部 西岡部長、都市計画課 西光課長、中間審議員、福岡係長、渡辺主事

【次 第】

1. 開 会
2. 委員紹介
3. 会長あいさつ
4. 審議会の運営について
5. 議題
 - ・都市計画マスタープラン改定と立地適正化計画策定の目的・役割分担等について
 - ・現状・課題・将来都市像等について
6. 閉 会

○審議会の運営（会議の公開・非公開）について

- 委員からは、「住民の関心も高い事柄であることから、著しく議事運営を妨げない内容の場合は公開でもよいのではないか」、「地域が発展し、地価が上昇する中で、利権に関わる情報も含まれることから、前回と同様に非公開がよい」といった意見があった。
- 会長から、「利害関係者の傍聴があった場合、自由闊達な議論が阻害される恐れがあるため、前回と同様に会議自体は非公開とし、議事概要を支障のない範囲で町のホームページで公開する取扱いでいかがか」という提案があり、委員の賛同を得られた。
- このため、本審議会是非公開とし、議事概要を支障のない範囲で町ホームページにおいて公開することとする。

○議題

1 都市計画マスタープラン改定と立地適正化計画策定の目的・役割分担等について

2 現状・課題・将来都市像等について

■議事要旨

No.	委員からの意見概要	対応概要
1	- 町民アンケートの調査結果について、最新の状況とずれを感じるが、いつ時点のデータか。(委員) - 最近、「ごみのポイ捨てが目立つようになった」という声を聞く。また、コンビニ強盗が発生するなど、町民の不安が大きくなっているのではと感じている。(委員)	- 令和 6 年度に実施した最新のデータである。(事務局) - どのようなアンケートを実施したのか。(会長) - 毎年実施している町民アンケートで、項目は町政全般に関する内容。無作為抽出の 3,000 名に配布し、1,390 名の回答を得たものである。(事務局) - 資料では「安心」が 2 番目に高い結果であるが、そうではない面もあるのではという御指摘である。(会長)
2	現行都市マスは、町HPで内容を確認できるが、資料として配布をお願いしたい。(委員)	次回までに準備する。(事務局)
3	- 町の人口は横ばいで推移しているが、出生数はピーク時の 430 人/年に対し、最近では 270 人/年程度で 3-4 割減少している。地価が上昇していることから、若い人は町外で家を建てる傾向にある。また、子どもの高校進学タイミングで町外へ転出している状況も見られる。 - 杉水地区では、自然豊かな環境を気に入って土地・住宅を買ったものの、最近では林や農地だったところに倉庫等が建つなど開発が進んでおり、不満の声も聞く。子育てしやすい環境をしっかりと守っていただきたい。(委員)	杉水地区の状況は認識している。子育てしやすい環境や暮らしやすい環境を維持するためにも、立地適正化計画等を活用して可能な限り開発を誘導していきたいと考えている。(事務局)

4	立地適正化計画を策定した場合に届出を求めることや、勧告を行うことが可能になるとあるが、あくまでも勧告であり禁止ではないと理解できる。他自治体において勧告した事例や、勧告に従わなかった事例があるのか。(委員)	- 県内の他自治体でも立地適正化計画を策定している事例はあるが、把握できている範囲では勧告までは行われてない。届出の際に、事業者と調整することで、適正な開発に誘導しているのではないかと想定される。なお、大津町では平成5年に「大津町開発事業等指導要綱」をつくり、それに基づいて、1,000㎡以上あるいは3戸以上の開発に対して指導を行っている。立地適正化計画が策定されれば法律に基づく届出となるため、現状よりは強化されると認識している。 また、届出を求めるだけではなく、経済的なインセンティブの付与が可能となるため、届出制度の運用と併せてうまく活用しながら、町が目指す土地利用に近づけていきたい。(事務局) - 熊本市でも立地適正化計画を策定しているが、勧告までは実施していない。事前の調整で適切に対応している状況である。(会長)
	国土利用計画法では土地取引の規制に関する措置を定めており、地価が急激に上昇している区域について事前届出制である「監視区域」とする制度がある。しかし、熊本県には監視区域はなく、全国的にも現在は1村だけである。 15年前に美咲野に家を建てたが、地価が非常に高騰している。このような状況下で適切な規制誘導が可能なのか。(委員)	許可制ではなく、あくまでも届出制のため、民間事業者との信頼関係によるところもある。先ほども御指摘があったように、場所によっては思い描いていた暮らしと違う状況が生じているケースもあるということは町も認識しており、強い規制を検討する必要もあるのかもしれない。一方で、企業進出が進めば、若者の就職する場所が増えるといったメリットもある。そのため、立地適正化計画等を活用して、誘導することで、暮らしの場と働く場の混在を緩和し、渋滞や暮らしにくさといった課題の解消に努めたいと考えている。(事務局)
	人口が3.6万人である現状の大津町に加えて、中間駅の話もある。中間駅はゼロから開発をすることになるので、現在の3.6万人の暮らしやすさと、これから新たに開発するエリアの暮らしやすさと、2つの方向性が必要だと考える。(委員)	—
	地元の開発事業者であれば信頼関係のもとで話ができるかもしれないが、外国資本など、法律さえ守ればよいという考え方の事業者が来た場合のことも想定して運用をお願いしたい。(委員)	現状として、外部の事業者に対しても、開発指導要綱に基づいて、しっかりと対応している。立地適正化計画が策定されれば、法に基づいて対応可能となるため、まずはそこを目指したい。大きな開発の場合も、誘導区域への誘導を目指していきたいと考えている。(事務局)

5	• 全体的に課題が抽象的な中、「空港アクセス鉄道中間駅の整備とあわせた新たな住宅地の整備」は具体的である。実現できたらいいとは思いますが、農地を守る観点から、開発を望まない声も聞く。今回の都市マス改定の中で、重要なポイントの一つだと思うが、実現できなかった場合はどうするのか、代替案を持っておく必要があるのでは。(委員) • 優良農地を、商業地に変えるとなると、ハレーションもでてくるとされる。また、地価や資材、人件費等様々な価格が高騰する中、開発しようというディベロッパーがいるのか。ある程度の見通しを持っておいた方が良い。(委員)	• 町長としては、2期目の4年間でまちづくりにしっかり取り組む考えであり、中でも中間駅の整備に力を入れたいという強い思いがある。 現在、農政課ではアンケート調査等も実施しながら、担い手の育成や農地の集約化等を検討する「地域計画」の策定に取り組んでいる。そのような地域計画における検討状況や、民間事業者へのヒアリング等も実施しながら、中間駅周辺の土地利用の可能性を探っているところである。可能性が全くない場合は、別の選択肢を検討する必要があるかもしれないが、まずは大津町の発展のために検討を進めていきたい。(事務局) • 大津町は非線引き都市計画区域のため、線引き都市計画区域である菊陽町や合志市と比較して、農地転用がスムーズにできてしまう。そのため、TSMC進出により町内の農地転用が増加しており、関連企業や駐車場、共同住宅等が整備されている。優良農地において開発が行われるのであれば、代替地を見つけるなどして農地を守る必要がある。ある程度の線引きは、農業者の視点では大事だと考えている。(委員)
6	• 上位計画である総合計画や県が定める都市計画区域マスタープラン(区域マス)も改定中とのことだが、齟齬なく、整合はとれるのか。(委員) • 改定中の各計画の情報について、出せる情報は本審議会の委員へも共有いただいた上で、議論を進められるとよい。(委員)	• 第7次大津町振興総合計画については、本検討のスタート時から連携を図っている。区域マスについても、検討委員の調整や会議への参加等、県と密に連携しており、齟齬や無駄がないように進めていきたいと考えている。(事務局) • 複数の自治体で構成される熊本広域都市計画区域の場合は、まず県が案を作成して、市町村の都市マスが区域マスに即していただく形であるが、大津町の場合は単独都市計画区域のため、県と町で調整をしながら策定したいと考えている。(委員) • ぜひよろしく願いしたい。(会長)

7	- 今回、都市マスを改定するにあたっての大きな変化はTSMCの進出である。大津町に工場を建てて30年以上製造業をやっているため、本音は町内に投資して工場を拡大し、町に貢献したいところである。しかし、地価の高騰等もあり、周辺自治体に建てざるを得ない状況。渋滞が最大の課題である。TSMCの第一工場が本格稼働し、第二工場の建設も始まればさらなる渋滞悪化が懸念される。 - また、人材不足も課題である。学生を呼び込むとなれば宿舎も必要だが、家賃も高騰している。就職後、将来的に町内で結婚し、世帯を持つとなると将来的な人口増加も想定されるので、行政も一緒に対応をお願いしたい。 なお、現在人口3.6万とのことだが、住民票がない方も多いと思う。実態はどの程度か把握できているか。(委員)	- 住民票を移していない方の数は、正直なところ把握できていない。令和4年度以降の実績として4,000室を超えるマンションや戸建住宅の開発申請があった。今後これらの開発が完了し、入居が進めば数千～一万人程度の人口が増えるかもしれない。住民票を移さなくても、大津町には滞在することになるので、町としても住民票を移してもらうための工夫が必要だと認識している。(事務局) - 上水道の契約件数で把握できないのか。(委員) - 一つの指標にはなり得る。 正確な人口は令和7年度国勢調査の結果を待つしかないが、結果公表には時間がかかる。現時点では、TSMC進出前に実施された令和2年度国勢調査結果しかない条件下で計画策定を進めることとなるが、可能な限り現状に即したデータを収集しながら検討を進めたい。(事務局)
8	現行計画で「機能連携型コンパクトシティ」と記載があるが、コンパクトの規模感や、どこまでの機能を連携することを想定しているのか。また、機能連携型コンパクトシティとは、どこまで連携するのか。(委員)	鉄道等の公共交通機関が充実しているエリア(中心市街地)に都市機能を誘導しつつ、それ以外のエリア・集落についても公共交通で結ぶことで、中心市街地のサービスを利用できる環境を整えるのが行政の役割であり、そのようなまちづくりを進めていきたいと考えている。(事務局)
	大津町の場合、中心市街地は肥後大津駅周辺になると思うが、大津町から合志市へのアクセスは非常に不便である。肥後大津駅と集落を結ぶだけでなく、飛び地同士の横のつながりもつくとコンパクトシティの実現はできないし、利便性が悪いまちづくりになるのではないかと。コミュニティが寸断されてしまうので、今後検討する必要があるのでは。(委員)	大津町の現行都市マスでは、御指摘があったように、中山間集落どうしや周辺市町村との連携も考慮して、大津町版のコンパクトシティのモデルを描き、それを目指す計画としている。(会長)

9	肥後大津駅周辺について、都市マスではどの程度議論を深めることができるのか。商工会は小規模事業者の集まりであり、特に駅周辺の活性化は重要だと考えている。鉄道、空港、高速にも近いという立地環境にあるものの、現状の駅周辺は厳しいものがある。どのように意見を取り込んでいくのか。(委員)	- 現在、大津町では、肥後大津駅周辺まちづくりに取り組んでいる。昨年度に基本構想を策定し、現在は基本計画の策定を進めている。現行都市マスでも土地利用や都市施設の整備方針で駅周辺の整備について記載しているが、基本計画の内容についても改定都市マスと整合を図っていきたい。なお、現在動いている事業としては、駅北口にバス転回広場の整備を急ピッチで進めているところである。(事務局) - 例えば本審議会で、肥後大津駅の南北の連携強化をやるべきという御意見が出れば、肥後大津駅周辺まちづくりにおいて、それを具体的な計画に繋げていくということもできる。 都市マスは大きな方針であるため、あり方を議論していただくのが良いと思う。私が、肥後大津駅周辺のまちづくりにも関わっているので、同時並行で進んではいるが、うまく連携して、実現できるようにしたいので、本審議会でいろいろな御意見をいただき、方針を決定できればと考えている。(会長)
	他の自治体でもよく申し上げるが、都市マスは課題解決型ではよくない。課題解決型は、現状追々での課題は解決できるが、豊かな街にはならない。 立地適正化計画は戦略だと、冒頭に説明があったが、大津町はどういう町を目指すのか、T SMCや空港アクセス鉄道の整備に対して受け身ではなく、今後の人口動向を見据えた上で、目指す姿、あるべき姿を描く必要がある。現在の状況をうまく活用し、戦略的に進められるよう、次回以降の議論も重要になると思うので、引き続きよろしく願いしたい。(会長)	—

以上