

第56回大津町都市計画審議会 (第2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5月30日(金) 15:30~17:00

【場 所】大津町町民交流施設(オークスプラザ) 2階ふれあいホール

【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、坂口 誠委員、

松本 幸祐委員、松木 雄一郎専門委員、備海 伸隆専門委員

欠席:中園 貴博委員、津田 恵美専門委員、鳥栖 彰孝専門委員、本田 純一専門委員

事務局:都市整備部 高橋部長、都市計画課 津田課長、中間審議員、福岡主幹、積主事

【次 第】

1. 開 会

2. 新任委員及び事務局紹介

3. 議題

(1) 都市計画マスタープランの将来都市構造について

(2) 立地適正化計画の基本方針について

4. 閉 会

----- 議 事 概 要 -----

○議題

(1) 都市計画マスタープランの将来都市構造について

(2) 立地適正化計画の基本方針について

■議事要旨※事務局にて意見を分類し、並び替えを実施

No.	委員からの意見概要	対応概要
① 「大津町版コンパクト・プラス・ネットワークの概念図」や将来都市構造（案）について		
1	将来都市構造の前提となる住宅地整備の考え方について、「人口増加により用途地域内で対応できない人口は、新拠点へ誘導する」とあるが、桜丘や吹田団地は住宅地が更新されている。その状況は考慮されているのか。(委員)	- 桜丘等の状況も考慮の上で作成している。 - 立地適正化計画は、都市機能が集約されたエリアに居住を誘導しようとするもので、周辺地域は公共交通で繋ぎ維持することになるため、将来的な公共交通の強化の見込みも考慮して検討している。(事務局)
2	旧小学校区の大部分は高齢化率が高いので、医療・福祉・買い物などの機能や利便性の向上が必要である。例えば、南北道路が整備され、シニアカーでも安全に通行できる道路幅員があるとよい。中心部の話が主となっているが、そのような観点がないと、住みよい大津町の実現はできないと思うので、配慮をお願いしたい。(委員)	- 全ての地域に全ての機能を誘導することは難しいので、国としては、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方を推進している。また、中心部まで行かなくても、少し近いところで買い物ができるなどの考え方もあるので、ご意見を踏まえて、実現に向けて今後検討したい。(事務局) - そのような町の姿を目指すのであれば、軸やゾーンのモデルをもう少し詳しく示すべきである。概念図が単純化しすぎている。(会長)
3	- 概念図について、全拠点が、中心とだけ繋がっているが、拠点と拠点を繋ぐものもあるのでは。 - また、将来都市構造図の道路の線の太さに意味があるのか。将来都市構造図で大事にすべきネットワークなど、将来都市構造図を作成する上で前提となるものがあると思うので、工夫すると、より分かりやすくなるのでは。(委員) - 将来都市構造図について、町の特徴である水とみどりのネットワークの視点を活かすという点をもっと大切にしてほしい。(委員)	ご指摘の通り。現行の都市計画マスタープランでは将来都市構造図を概略のイメージで示しているのに対し、今回は具体の地図になっているが、その間の概念も大切。(会長)
4	将来都市構造図について、「商業ゾーン」「工業ゾーン」など具体の用途が記載されているのに対して、「新駅ゾーン」はどのようなゾーンイメージか分からないので、説明があるとよい。(会長)	- 新駅ゾーンは、住宅と町民の生活利便を高める商業の機能を考えている。ただし、現状は優良農地（農振農用地）の区域もあるため、空港アクセス鉄道の行き違い施設の場所等が確定すれば、周辺の土地利用も考慮しながら検討していきたい。(事務局) - 現時点の方向性だけでも説明したほうが良い。(会長) - 地元の方がどういうまちづくりを望むのかも考慮する必要がある。意見を聞く場を設ける必要もあると考えている。(事務局)

5	将来都市構造図について、大津 IC 周辺に工業・流通拠点が新設されているが、どのような開発を想定しているのか。(委員)	他都市の状況を見ても、インターチェンジ周辺は、何らかの土地利用が活発になると想定される。産業の集積地として、工業や物流施設を誘導したい。(事務局)
6	R3 に用途地域が拡大された町道三吉原北出口線の北側は、将来都市構造図では市街地ゾーンに設定されている。工業・流通ゾーンと市街地ゾーンのすみ分けはあるか。(委員)	大津北中学校周辺は、R3 用途地域指定当時には、もともとの既存集落に対して住宅系の用途地域を指定し、居住区域としての住環境を促進・維持する考え。一方、国道 325 号沿線や大津 IC の南側は、自由度のある土地利用を想定し、住宅も工業も許容する準工業地域を指定している。中九州横断道路が整備されれば工業系の進出も期待できるので、インターチェンジ周辺は工業や流通の拠点として考えている。(事務局)
7	- 数年で開発が進んだエリアについては、今回改めてゾーニングするべきではないか。(委員) - 杉水地域は、工業・流通ゾーンとして着色されたエリア以外でも開発が進んでいる。また、ゾーンとして設定するのであれば、道路整備や上下水道、排水などのインフラ整備もあわせてお願いしたい。現状の課題解決が必要ではないか。(委員) - 住宅が増えており、道路整備は追いついていない。まずは現状の課題を解決すべき。(委員)	- 既に面的な開発が進んでいる北西部については、産業集積エリアとしてゾーニングを検討しており、時間は要するかもしれないが、必要であれば町がインフラの整備を行っていく可能性もある。開発がすでに進んでしまっているので、後追いにはなる部分もあるが、現時点でできることはスピード感をもって対応したい。なお、立地適正化計画の居住誘導区域指定について、次の会議に諮る予定である。(事務局) - 無秩序な開発を防ぐためにゾーニングし、用途地域や立地適正化計画による誘導区域を指定して誘導することで、持続可能なまちを形成していくストーリーを描いている。丁寧な説明を心掛けたい。(事務局) - 考え方や方策、それに基づくプランニング等を丁寧に示す必要がある。(会長)
8	農業分野に関して、昨年度に地域計画が策定され、どのエリアにどの程度の担い手がいいて、どこに集約すべきかがある程度整理できたと感じている。今後、担い手が減少する中で対応できる農地も限られてくるので、耕作放棄地の発生を防ぐためにも、関連計画の内容も考慮した検討をお願いしたい。(委員)	—

② 住民意見の反映について		
9	区域マスタープランの策定スケジュール案について、住民説明会がR7.10月以降に予定されている。町民は、具体的に質問をしてくると思うが、本日の資料の内容で、町民の質問に回答できるのか。(委員)	- 区域マスタープラン策定の説明会は、県が開催する。それまでに県と町の考えを詰められる部分は詰める予定。(事務局) - 県が策定する区域マスタープランは今後の20年後を想定した方向性を示すものに対し、町が策定する都市計画マスタープランは、もっときめ細やかなもので、県と連携して策定するもの。 また、空港アクセス鉄道に加え、中九州横断道路の整備など、現行の都市計画マスタープラン策定時には事業化されていなかったものもある。広域ネットワークと連携した都市基盤の整備や開発のコントロールなどについても今後議論が必要となる。 色々な流れの中で、スケジュールは臨機応変に対応していきたい。(委員) - 区域マスタープランの委員会も委員長として関わることになったので、全体を見ながら検討していきたい(会長) - 町が主催する都市計画マスタープランや立地適正化計画に関する説明会は、毎年実施しているまちづくり懇談会を活用して振興総合計画とあわせて10月頃の開催を予定している。(事務局)
10	住民の意見はこれまでも吸い上げているのか。まちづくり懇談会は色々な話題が出るので、どこまでその説明に時間を割けるのか。住民意見を十分反映する場を設ける必要があると考える(委員)	直近では都市計画に関する町民アンケートを5月に実施した。それ以外でも、毎年実施している町民アンケートやまちづくり懇談会等の意見を考慮している。 都市計画に関する町民アンケートでは、町民の意見を広く集めるため、回答しやすい工夫(WEBアンケートの実施)を行い、多く意見を頂いている。意見としてしっかり捉えていきたい。(事務局)

③ 空港アクセス鉄道の整備について		
11	• アクセス鉄道が発表されていない中で、具体的な計画が立てられるのか。(委員) • 町民は賛否両論である中、「アクセス鉄道の整備」を前提としたような方針が記載されている。この整備ができなかったときに全体が崩壊しないか気になる。(委員)	• まずは、都市計画マスタープランや立地適正化計画の策定が重要であり、大津町の将来の都市計画におけるアクセス鉄道の位置付けや中間駅のあり方、必要性等について、今後もしっかり検討していきたい。そのうえで、個別事業の実施手法や時期等については、町全体の財政運営も加味しながら具体的に検討・整理していくことになると思う。(事務局)
12	• 地価が高騰する中で、中間駅周辺を開発することについて、民間事業者参入の見込めるのか。町の財政状況をふまえた上で、身の丈に合った開発をすべき。(委員) • 何をどの時期にやっていくのかというスケジュールが必要ではないか。(委員) • 計画に記載したから整備できるとは限らない。完成まで十数年かかるので、その間にB/Cの検討や丁寧な説明を行い、町民の合意が取れれば整備を進めるということではよいのではないか。(委員)	• アクセス鉄道の詳細なルートなど材料がそろえば、町民に具体的な説明を行っていくこともできる。(事務局)

以上