

第57回大津町都市計画審議会 (第3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9月11日(木) 13:30~15:30

【場 所】大津町役場3階 会議室302AB

【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、坂口 誠委員、
松本 幸祐委員、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

事務局：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. 議 題

(1) 立地適正化計画における誘導区域の設定について

①居住誘導区域の設定

②都市機能誘導区域の設定

(2) 立地適正化計画における誘導施設の設定について

3. 閉 会

議 事 概 要

■議事要旨

No.	委員からの意見概要	対応概要
(1) 立地適正化計画における誘導区域の設定 ※制度に関する確認等		
1	- 居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設を設定することで、町民や行政にとってどんなメリットがあるのか。前回も説明があったと思うが、おさらいとして説明をお願いしたい。(会長) - 居住誘導区域の設定によりインフラが維持され、住みやすさが担保されることは重要なメリットだと考える。(会長)	- 現在は人口が増加傾向にあるが、将来的に人口減少に転じた場合でも、居住誘導区域内の人口密度を高めておくことで、生活利便性を維持することが可能となる。 - また、一定エリア内に居住や都市機能が集約されることで、人口減少に転じても、町のインフラを維持しやすくなる。(事務局)
2	居住誘導区域が指定されると、農用地区域からの除外がしやすくなるのか。(委員)	居住誘導区域は用途地域内に指定するもので、用途地域内に農用地区域は存在しない。今後、用途地域の拡大とあわせて農用地区域からの除外が行われることも可能性としては有り得るが、現時点で農用地区域への居住誘導は想定していないし、明確な土地利用の目的が無い限り農用地区域への用途指定はできない。(事務局)

No.	委員からの意見概要	対応概要
(1) 立地適正化計画における誘導区域の設定 ①居住誘導区域の設定		
3	- 隣保館周辺については、居住誘導区域の指定はしないのか。(委員) - 隣保館周辺は企業用地への農地転用が進んでいる。共同住宅の開発も多い。土地が有効活用されるのか疑問が残る。(委員)	- 大前提として、用途地域にあわせた土地利用を推進し、用途地域外は無秩序な開発の抑制が必要。 - 当該エリアは、現行で用途地域を指定していないため、居住誘導区域には含めていない。今後整備予定の工業団地にも近接するエリアであり、住宅を積極的に誘導することまでは考えにくい。(事務局)
4	前回まで議論があった、新駅ゾーンとの関係性はどのように考えているか。(委員)	- 原則として、用途地域内に居住誘導区域を指定することになっている。新駅ゾーンについては、現時点で用途地域を指定していないため、今回の計画策定では誘導区域には含めない。 - 空港アクセス鉄道の中間駅（新駅）が整備されれば、周辺の公共交通利便性も向上するため、将来的に用途地域の検討とあわせて、誘導区域へ追加することも想定している。(事務局)
	新駅ゾーンは、現状何もない。新駅ができることで南部地域の住民が鉄道を利用して中心部へアクセスすることは想定しづらい。バス1本で中心部へアクセスできる方が利便性が高いのでは。(委員)	- 新駅ゾーンは、駅だけでなく、賑わい創出や住宅地の整備を今後検討していきたい。賑わいとしては、日常生活に必要な生活利便施設等の立地誘導を想定している。 - 人口が増加し、現行の用途地域内でも土地利用が進んでいる。将来的にはまかなえなくなる可能性もあるため、新しい居住地として新駅ゾーンを想定しているところである。(事務局)
5	新駅ゾーンには優良農地が含まれる可能性が高い。どのように市街地整備を進めるのか解決しないままに議論を進めることはできないのでは。 また、前回説明のあった「人口フレームと住宅地整備の考え方」と整合はとれているのか。 町民アンケートの結果においても市街地の拡大は求める回答は少ない。(委員)	- 前提として、本日の議題は現状の用途地域内で誘導区域をどう設定するのかであり、新駅ゾーンは現状で用途地域の指定がないため誘導区域には含めておらず、今回の議題に挙げていないエリアとなる。御指摘の市街地整備の方針等についても、今後具体的な検討を進めることになる。 - その上で、前回の考え方を振り返ると、今後も人口増加が続き、用途地域内だけではまかなえなくなる見込みである。そのため、人口の分布や都市基盤の整備状況、空港アクセス鉄道の整備による交通利便性の向上等を踏まえて、増加する人口を受け止めるエリアとして新駅ゾーンを示したものである。 - 町民アンケート意見も踏まえ、まずは現行の用途地域内で増加する人口を受入れることが第一と考えている。それでも不足する部分については、必要な範囲で市街地拡大を検討するという考え方。(事務局)

No.	委員からの意見概要	対応概要
	ご指摘も含め、将来は、新駅ゾーンへの用途地域指定・誘導区域設定を想定していることが分かるよう、ロードマップのようなものを提示し、現時点では、現行の用途地域内に取り組みという説明をするとういのではないかと。(会長)	—
6	アンケート結果では、「公共交通等の充実」が重視されている一方で、居住誘導区域内においても公共交通の利便性が低いエリアもあり格差があるが、どのように考えるか。(委員)	- ご指摘の通り、国道 325 号沿線などバス路線がないエリアもある。公共交通の担当課と連携しながら検討していきたい。 - なお現状としては、肥後大津駅～本田技研工業(株)までの区間について通勤バスの実証運行を実施している。有料ではあるが、誰でも利用可能である。このようにバスの運行頻度増加のために、できることに取り組みたい。(事務局)
	公共交通の利用促進について、高齢者の通院等、福祉を目的としたものと、若者の通勤通学を目的とした視点がある。高齢者については乗合タクシーが選択肢となる。 アンケート結果を重視して、本計画を検討すべき。それが、新駅周辺のまちづくりにもつながるのではないかと。(委員)	—
7	住民の方が住まいを探す場合に、価格が重視され、安価なエリアに住宅が広がる傾向にある。居住誘導区域への誘導にあたって、どのような施策を想定しているのか。(委員)	立地適正化計画を策定すると、誘導区域内のインフラ整備に国の補助事業が活用しやすくなるため、暮らしやすいまちづくりを進めることができる。誘導施策については、次回の委員会でご提示したいと考えている。(事務局)
8	新駅が整備された際に周辺の道路とうまく接続できるのか。(委員)	新駅ゾーンの整備とあわせて南北道路についても整備することを想定している。(事務局)
(1) 立地適正化計画における誘導区域の設定 ②都市機能誘導区域の設定		
9	肥後大津駅から徒歩圏 800mについて、どの程度強制力があるのか。都市機能誘導区域の西側部分は、もう少し範囲を広げることでスーパーや警察署も含まれるエリアとなるため、拡大してはどうか。(委員)	徒歩圏 800mについては国が目安として示しているものであり、強制力までないと認識している。今後、国との協議もあるため確認する。(事務局)
10	肥後大津駅周辺から徒歩圏 800m内に含まれる優良農地についてはどのように考えているか。(委員)	誘導区域は用途地域内の指定が原則であるため、徒歩圏 800m内だとしても用途地域外の優良農地については、誘導区域の指定は行わない。町としては守るべき農地は守るという考えである。(事務局)

No.	委員からの意見概要	対応概要
(2) 立地適正化計画における誘導施設の設定について		
11	町民アンケートの結果では、公共交通によるアクセス性が重視されているが、誘導施設の設定において、交通アクセスによる視点が入っていないように思う。中心部にバスのターミナルをつくって、各地域へうまくアクセスするバスを設定するような誘導の仕方があるのではないか。(委員)	- 肥後大津駅の北側の利便性向上に向け、バスの転回広場の整備を進めている。肥後大津駅周辺まちづくり基本計画において、駅北口と南口の交通結節点としての機能向上を進めて行くこととしている。 - バスターミナルについては、国が示す項目に含まれていないため誘導施設としての設定はしないが、都市計画マスタープランにおいて交通広場の機能強化等について記載することを検討したい。(事務局)
12	商業施設について、誘導施設に設定しないのか。(委員)	アンケート結果では商業施設を自宅の近くに希望する意見も多い。どの程度の規模によるかもあるが、誘導施設に設定した場合は、中心部へのみ商業施設を誘導したいという意思表示になってしまうため、誘導施設としては設定しない案としている。(事務局)
	誘導施設に設定すると、それ以外のエリアでは整備できないということか。(委員)	届出をすれば整備は可能である。どのような施設を誘導するかという町の意味表示することによる効果が大きい。(事務局)
13	保育園や幼稚園は含めず、認定こども園だけを誘導施設に位置付ける理由は何か。実態として車での送迎がほとんどであり、保育園等も位置付ける考え方もあるのではないかと。(委員)	駅から800mの範囲外ではあるが、昭和園を「行政施策により将来的に生活利便性が高まると見込まれる区域」として都市機能誘導区域へ含めている。町で認定こども園の整備を予定しており、行政施策との関連性から追加しているもの。(事務局)
	だとすれば、「公立認定こども園」とすればよいのでは。公的施設は小規模の施設を整備する際など、町の指標となるべきものである(委員)	そのような設定が制度上可能であるか確認をしたうえで、可能であれば対応する。(事務局)
14	障がい者関係の施設が誘導施設として含まれていない。現状で役場内に入っている施設は、複合化の際に移転も想定されるので、追加してはどうか。(委員)	検討する。(事務局)

審 議 結 果

(1) 立地適正化計画における誘導区域の設定について

①居住誘導区域の設定

事務局案で承認する。ただし、今後用途地域が拡大されることがあれば、居住誘導区域の追加をあわせて検討することとする。

②都市機能誘導区域の設定

事務局案で承認する。

(2) 立地適正化計画における誘導施設の設定について

事務局案をベースにしつつ、認定こども園については、公立に限定できるか確認する。また、障がい者関係施設の追加について検討する。

以上