

第58回大津町都市計画審議会 (第4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10月31日(金) 13:00~15:45

【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、時松 智弘委員、
大村 裕一郎委員、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、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 高橋部長、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) 都市計画マスタープラン改定【非公開】

①全体構想について

・土地利用の方針 ・市街地整備の方針 ・都市施設の整備方針 等

(2) 立地適正化計画策定【非公開】

①誘導施策 ②防災指針 ③目標値

(3) 大津都市計画道路(三吉原北出口線、外1路線)の変更【公開】

(4) 大津都市計画施設(東部清掃工場)の変更【公開】

3. 閉 会

議 事 概 要

○議題

(1) 都市計画マスタープラン改定 ※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(都市計画課)
①土地利用の方針について		
1	・「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方(説明)がないため、記載したほうが良い。(会長)	・記載する。(事務局)
2	・工業・流通業務地における土地利用規制方策の導入について、「継続的に」ではなく、「早期に」という表現に修正できないか。(委員)	・北西部は都市計画マスタープラン(本計画)の改定(R8年3月予定)と同時期に用途地域の指定を行う予定。また、都市計画マスタープランは計画期間が20年であり、長期的な視点で考えると、さらなる課題への対応が必要となる可能性もあることから、「継続的に」という表現にしている。(事務局)

3	- 工業・流通業務地のうち、瀬田駅周辺の整備について記載があるが、現時点で何か想定があるのか。(委員) - ここだけ瀬田駅周辺の記載があり、違和感がある。瀬田駅の特性とは何か。(委員)	- 現時点で具体的な整備方針は決まっていないが、公共交通の利便性があるという駅の特性を活かした土地利用の可能性もあると考えている。(事務局) - 本記載は現行計画を踏襲するもの(事務局)
4	樹林・草原地について、樹林の適正な維持管理とあるが、民有地ではないか。(委員)	伐採後の植林など、民有地に対しても指導に努めている。今後も引き続き指導していきたい。(事務局)
	植林をしたが、維持管理ができておらず、植林された木が育っていない場所もある。植林のお願いだけでは不十分と感じる。(委員)	—
5	新駅ゾーンは南北地域の発展のために整備するものであると思うが、土地利用・市街地整備方針図の新駅ゾーンの範囲が大きすぎる。既存の集落とのつながりも重要だと考える。(委員)	- 新駅ゾーンについては、空港アクセス鉄道の詳細なルートが分かり次第、具体的に検討する必要があると考えている。(事務局) - また、農業振興計画等の関連計画との調整も必要。(事務局) - 既存の集落と新駅ゾーンのつながりについても配慮したい。(事務局)
6	土地利用方針図について、破線の道路は凡例がない。また、集落の示し方も凡例と図面とで異なっているため、精査をすること。(会長)	精査する。(事務局)
②都市施設の整備方針について		
7	- その他都市施設の整備方針について、ユニバーサルデザインに※印がついているが、補足はあるのか。(委員) - 公園、レクリエーション施設の「インクルーシブ」へも注釈をつけるべき。また、それぞれのページの下部に記載の方が分かりやすいのではないか。(委員) - 他のページでは、文章のすぐ下に記載しているものもあるので、表現を統一したほうが良い。文末につける方が分かりやすいのではないか。(会長)	「インクルーシブ」についても記載を行う。 - 用語解説の記載方法については統一する。解説する用語が多いため、記載箇所については検討する。(事務局)
8	その他都市施設について、40年間で更新費用を36%圧縮するとあるが、基準はいつか。(委員)	公共施設等総合管理計画に即したもので、計画が改訂された令和6年が基準である。(事務局)
	- 人件費の増加など、物価変動により変わることも想定されるのではないか。(委員) - 本計画独自の考え方ではないので、計画に記載しなくても良いのではないか。(会長)	御意見を踏まえて検討する。(事務局)
9	用途地域を拡大するエリアについて、下水道が入っていないエリアだが、下水道や道路の整備等は考えているのか。(委員)	用途地域を拡大するエリアにおけるインフラ整備については、今後検討していきたい。(事務局)

③その他		
10	・ アパートが急速に増えているが、実際の入居率は低いように感じる、本当に人口が増えるのか疑問である。外国人労働者は増えているかもしれないが、現実をしっかりと捉えた方がよいのではないか。(委員) ・ また、空き家が増えると、さまざまな問題が生じ、苦情にもつながる。空き家がどの程度あるかについては、把握した方がよいのではないか。(委員)	・ 町としては、住民登録者数で把握している状態。現在実施中の国勢調査は住んでいる実態があれば調査対象となるので、その結果が分かるようであれば参考としたいと考えている。(事務局) ・ そのほか実態をつかむための調査ができないかを関係部署と協議し、可能な限り実態を把握できるようしたい。(事務局) ・ TSMC 第二工場の建設工事着工が遅れていたことなどが要因となり、入居率が低くなっていると推察している。(事務局)
	・ インフラは利用者をまかなうために作るものであり、実態把握が重要。過去の住民登録者数と国勢調査結果の差を比較してみると深堀ができるのではないか。(委員)	・ 情報を整理し、次回提示する。(事務局)
11	・ 住宅開発により沿道の道路水準が悪化し、緊急車両の通行に不安を感じる。特に室小学校周辺や翔陽高校周辺は道の傷みが早く、降雨時には通学児童へ水がかかってしまうこともある。(委員)	—

(2) 立地適正化計画策定 ※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(都市計画課)
① 誘導施策について		
12	・ 新駅ゾーンについて、基盤整備事業を実施すると記載があるが、既に水田であり、基盤整備は実施済みではないか。 ・ また、優良農地であるため、市街地整備を想定されるエリア以外については優良農地としてしっかり守っていくことを明示して欲しい。(委員)	・ 基盤整備事業について、圃場整備等の農業系の基盤整備ではなく、都市計画における土地区画整理事業のような基盤整備を想定している。(事務局) ・ 農地の集約化等について追加で記載することを検討する。(事務局)
② 防災指針について		
	・ 意見なし	
③ 目標値について		
13	・ 居住誘導に関する目標値として「居住誘導区域内人口の割合」が設定されているが、指標をどうやって把握するのか。(委員)	・ 都市計画基礎調査や国勢調査の結果をもとに、GISで算出している。(事務局)
	・ 町の現状として、単身世帯が非常に増えている。国勢調査は結果が出るのに5年くらいかかってしまうが、単身者の場合、5年後には転出している可能性もあり、計画の精度が落ちるのではないか。 ・ 関連して、住民票を町内に移さない人も多いと聞いているので、住民票の登録についてもしっかり対応をお願いしたい。(委員)	・ ご指摘を踏まえて、数字の正確性をどこまで担保できるか、この算定方法が適切かどうか再検討する。(事務局)
14	・ 都市機能誘導に関する目標値について、誘導施設数の増加だけで無く、施設の利用率や満足度など、踏み込んで評価できないのか。(会長)	・ 他都市の事例も参考に、再検討する。(事務局)

15	- 町民アンケート結果では道路網の充実や公共交通の整備について優先性が高い。 - それに対し、公共交通に関する目標値について、誘導施策の内容を乗合いタクシーの利用者数で計測するとあるが、目標値はもっと包括的な設定にすべきではないか。 - 町民アンケート結果より、車への依存度が85%となっている。住民の自家用車利用率を下げるのが目標にすべきでは無いか。(委員)	地域公共交通計画の方向性も踏まえて再検討する。(事務局)
	他の自治体も作成しているので、参考とすること。(会長)	—
16	- 災害に関する目標値について、重要な視点であり、実現に向けて取り組んでいただきたい。 - 家を建てる時に災害リスクがあると知らないで家を建てる方もいるので、安全な場所への移転へ直接補助を出すなど、積極的な施策の推進をお願いしたい。(委員)	- 立地適正化計画策定により、国の制度を活用して、不動産取得税の減免を受けることが可能となる。(事務局) - また、県が実施している土砂災害危険住宅移転促進事業では、移転元の住宅の除却や移転について補助をもらうことができる。町としても連携等を検討したい。(事務局)
17	災害に関する目標値について、災害エリアに既に居住している人については何もしない、と受け取れる。現在住んでいる人も減らすような目標値の検討の仕方ができないか。(委員)	庁内でも同様の議論があった。そのような考え方があるべきと思うが、一方で、そこに住み続けたいという人もいる。ご意見を踏まえて、再検討したい。(事務局)

以上