

始良市都市計画審議会 会議結果の公表

会議の名称	第14回始良市都市計画審議会
開催日時	令和8年2月4日(水) 14時から15時30分まで
開催場所	始良市役所2号館2階第2・3委員会室
会議の出席委員	内田一平委員、鈴木俊二委員、白尾親昭委員、松本弘隆委員、益森隆史委員、塩入英明委員、竹下日出志委員、田中誠代理委員、茅島浩一郎委員、湯川久子委員、春花伸一委員
議案名	1 始良都市計画用途地域の一部変更について(付議) 2 始良市立地適正化計画改定(案)について(諮問)
会議の公開又は非公開の別	公開
傍聴者数	0人
次回開催予定	未定
議事の概要	<p>1 始良都市計画用途地域の一部変更について</p> <p>議事内容</p> <p>【議長】 ただいまの説明に対し、ご質問、ご意見等ございませんか。</p> <p>【益森委員】 変更対象地の土地所有者、地権者は100%市ですか。</p> <p>【事務局】 高速道路側の法面の一部を除いて、始良市の所有です。</p> <p>【益森委員】 用途変更による土地評価額、固定資産税などへの影響はありませんか。該当地の地権者に納税者はいないですか。</p> <p>【事務局】 土地評価額、固定資産税などへの影響はありません。納税者もおりません。</p> <p>【茅島委員】 市民の交流、レクリエーション機能を確保するためとありますが、現状、機能確保に苦慮しているのですか。</p> <p>【事務局】 将来的には運動施設の強化を検討していますが、現時点で具体的な整備内容は決まっておりません。将来的な整備に備え、今回、用途地域の変更を行うものです。</p> <p>【事務局】 総合運動公園の体育館や野球場の大型建築物は、長寿命化計画において、改修や建替えなど、今後の方向性を検討しています。また、地元から野球場や多目的広場の休憩施設などの要望もあります。現在は3,000平米の建築制限があり、県の建築審査会にかける必要がありますが、建築主事から都市計画マスタープランや区域マスタープランに位置付けているスポーツ施設を毎回、建築審査会にかけるのはふさわしくないとの指導もあり、今回、用途地域を変更するものです。</p> <p>【松本委員】 変更される土地に、住宅はないですか。</p> <p>【事務局】 ありません。</p> <p>【塩入委員】 建ぺい率、容積率、道路斜線及び隣地斜線は変更なしとなっていますが、面積</p>

のことであれば容積率を考えたのですか。また、斜線制限については元々ありましたか。

【事務局】 公園面積は非常に広いため、大きな建物を作っても、建ぺい率、容積率に抵触することはないです。現状、運動公園は高い位置に立地し、法面や山肌があるため、現時点で公園敷地を拡張する計画はありません。

【事務局】 準住居地域は、隣地斜線、道路斜線が適用され、北側斜線は適用されません。公園敷地内の道路は構内通路であり、基準法上の道に当たらないため、公園内の斜線制限は関係ありません。また、民地からかなり離れているため、隣地斜線も実質関係しません。

【議長】 ほかにご質問、ご意見等ございませんか。

【委員】 なし。

【議長】 用途地域の一部変更は原案のとおり、異議なしとして答申してよろしいでしょうか。

【委員】 異議なし。

【議長】 始良都市計画用途地域の一部変更については、原案のとおり異議なしとして、答申します。

2 始良市立地適正化計画改定（案）について

議事内容

【議長】 ただいまの説明に対し、ご質問、ご意見等ございませんか。

【茅島委員】 今回の立地適正化計画の策定は、災害に強いまちづくりを目指すために、計画の見直しを行い、いろんな課題をとらえ、しっかりと整理されています。計画全体について、異論はありません。今後定期的にPDCAサイクルで見直しを行いながら、継続して、取り組んでください。

【鈴木委員】 災害想定に土砂災害、津波、洪水とありますが、地震がない理由を聞かせてください。

【事務局】 地震は広範囲に場所を問わず、突発的に起こるため、誘導区域への誘導を行う立地適正化計画の防災指針のリスクに含まれていません。始良市地域防災計画や始良市国土強靱化計画に地震に関する記載があります。

【春花委員】 計画の目標値は指標があるのですか。始良市独自の設定ですか。

【事務局】 目標値に国や県の指標があるわけではなく、計画を策定、推進する上で、それぞれの自治体にふさわしい指標、目標値を定めることとなっており、始良市独自の設定です。概ね5年ごとに評価を行い、始良市の環境や社会情勢が大きく変化した場合は、指標や目標値を見直すこともできます。

【事務局】 立地適正化計画の指標は、概ね5年おきに実施する都市計画基礎調査や国勢調査の人口動態等のデータを参考の一つとして設定しています。立地適正化計画は市街地の空洞化に伴う、まちの衰退をさせないことが第1の目標であり、居住誘導区域、都市機能誘導区域の人口が落ち込まないように目標を設定しています。

- 【松本委員】 数値の意味が不明な箇所があります。注釈等があると分かりやすいですが。
- 【議長】 用語の説明書きがあると分かりやすいとの意見だと、理解しました。
- 【塩入委員】 現在、始良市は平屋住宅の新築が多いため、津波浸水想定区域の防災としてソフト面の対策が大切です。また、公共施設の市民1人あたりの延床面積の指標について、公共施設の集約複合化により、行政サービスの低下に繋がらないよう推進すべきです。
- 【事務局】 公共施設の1人あたりの延床面積の減少については、始良市公共施設等総合管理計画で取り組んでいます。行政サービスの低下に繋がらないよう財政課とも共有します。
- 【議長】 公共施設の利用割合の目標は、全住民対象が対象ですか。また、どのような意図で設定していますか。
- 【事務局】 全市民が対象の目標値です。始良本庁、加治木・蒲生支所いずれも統合、複合化され、始良本庁については、教育委員会、農政部等を統合されました。また、図書館や多目的ホール等を加治木支所、蒲生支所には複合化しています。複合化による利便性向上に伴う、利用者の増加を想定しています。
- 【益森委員】 人口推計の表で実数値とずれている箇所があります。国勢調査の結果後、数値を実数ベースに差し替えることはないのですか。
- 【事務局】 国勢調査は調査年の2年後ぐらいに確定値が公表されます。人口数値については、立地適正化計画策定の指針により、人口問題研究所の推計値を使用しています。
- 【議長】 自治体の政策的な目標人口は、人口増となる傾向が高いですが、実情は厳しく人口減少となることが多いです。計画が絵にかいた餅にならないよう国の指針でも国立社会保障・人口問題研究所の数値を用いることとなっています。
- 【益森委員】 現在2025年を過ぎているので、実数値の表記はあった方がいいと思います。間違った数値と捉える人もいるのではないのでしょうか。事業者も見るため、始良市は国の推計より、人口が増加していることを示すためにも必要だと考えます。
- 【事務局】 本内容を国にも示しており、数値はこのままの記載と考えています。実数値については、毎年公表される始良市の統計書等で確認いただきたいです。総合計画等も来年度更新されるのでそちらも併せて確認していただければと思います。
- 【議長】 ほかにご質問、ご意見等ございませんか。
- 【委員】 なし。
- 【議長】 他にご意見がないようです。答申については、私の方で取りまとめ市長に提出します。よろしいでしょうか。
- 【委員】 異議なし
- 【議長】 委員の皆様、ご意見等ありがとうございました。

議事終了