

第1回 有識者会議（立地適正化計画部会） 議事録【公表】

日 時：令和7年11月4日（火） 10：30～12：00

場 所：三日月保健福祉センター「ゆめりあ」 研修室（和室）

出席者：猪八重委員、岩井委員、楠田委員、古川委員、古賀委員、濱野委員、新中委員、
松本委員、瀬尾委員、佐々木委員

欠席者：下平委員

随 行：中村氏（UR 都市機構）

パスコ：米田氏、水口氏

事務局：飯盛課長、古川副課長、鮎川係長、横田、中村

【次第1】開会

（進行：鮎川係長）

本日は、お忙しいなか、第1回有識者会議（立地適正化計画部会）にご出席いただきありがとうございます。定刻となりましたので、ただいまから、小城市立地適正化計画見直しに係る会議を開催いたします。

【次第2】挨拶

（挨拶：都市計画課長 飯盛）

本日はお忙しいなかご出席いただきありがとうございます。

また、このたびは、立地適正化計画の見直しに係る有識者会議の委員をお引き受けいただき、誠にありがとうございます。

本市では、平成29年3月に立地適正化計画を策定し、コンパクトで持続可能なまちづくりを進めてまいりました。策定から長期間が経過している中で、社会情勢や人口動態、生活様式などが大きく変化しており、令和2年には都市再生特別措置法の改正により、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、防災指針の作成が義務化されるなど、計画の見直しが必要な時期を迎えております。

本会議は、懇話会という形で位置付けております。小城市の現状や課題、将来の方向性について、自由で率直な意見交換を通じて、今後のまちづくりの方向性を検討していく場です。

委員の皆さまには、各分野での豊富なご経験と専門的知見をもとに、ご意見を頂戴できればと思っております。

どうぞよろしくお願いいたします。

【次第3】委員のご紹介・・・資料2

資料2の名簿順に、所属、お名前、取り組まれている業務等、簡単に自己紹介。

・猪八重委員（佐賀大学）

専門は都市計画で、都市の解析を行っている。立地適正化計画に関して、佐賀県内では鹿島市、武雄市で携わり、策定中の伊万里市、鳥栖市でも携わっている。地域ごとに事情も違うので、皆さんと意見交換をしながら進めていければと思う。

・岩井委員（独立行政法人都市再生機構）

機構そのものは、賃貸住宅の経営がメインにはなりますが、都市再生もやっており、私の方は地方都市のまちづくりの支援を行っている。立地適正化計画に関しては、佐賀県内だと基山町、福岡県だと飯塚市の策定支援をしている。

・楠田委員（佐賀県庁産業政策課）

産業政策課では商工団体支援等を行っている。過去は、データ分析（EBPM）を所管している部署で、人口動態などの業務をしていた。あとはデジタル系の部署でGISにも携わっていた。小城市南部の芦刈町に在住しており、一昨年くらいから芦刈のまちづくりについて取り組んでおり、今年中にはまちづくり協議会を立ち上げる活動をしている。芦刈町のことも含めて、小城市がどのようなになっていくのかところもお話しさせていただければと思う。

・古川委員（小城商工会議所青年部）

まずは、9月に開催された音楽祭ではご協力いただきありがとうございました。商工会議所青年部は、小城に人を呼び込む企画や物産などの良いところを広めていく活動をしている。単年度制で会長は変わっていきませんが、引き継ぎもしっかりとしていきたいと思っています。

・古賀委員（一般社団法人佐賀建築士会）

会社の方は小城市の中町にあり、建設業と不動産業をしている。私も小城商工会議所青年部に所属している。小城市が抱えている課題、コンパクトシティについて勉強をしていきたいと思う。

・濱野委員（NEXCO 西日本）

前職が8年前に佐賀県内の高速道路を管轄する佐賀高速道路事務所の所長をしており、その時に、小城スマートICの建設、開通を担当したご縁で、まちづくり含めて色んな関わりを持たせてもらっている。会社とは別に、総務省の地域力創造アドバイザーや九州大学の地域政策アカデミーの客員教授をしている。地域政策論や観光、総合計画などに携わっている。今回、初めて立地適正化計画に参加させていただくが、移動インフラ含めて、ハードよりエリアマネジメントのソフトコンテンツをどう活かしていくかということについて、皆さんと一緒にこの計画の一端を担えたらと思っている。

- ・新中委員（佐賀災害支援プラットフォーム）

佐賀県全域で活動する災害中間支援組織の位置付けとして、行政、社協、CSO の間に入り支援、環境づくりのお手伝いをしている団体となる。小城市とは個別に協定を締結している。仕事柄被災現場に赴くことも多く、その課題等共有できればと思う。

- ・松本委員（小城タクシー株式会社）

小城タクシーは、小城市に根ざして72年ほどになる（昭和28年開設）。基本的には小城市だけになるが、地域住民の足として運行しており、小城市からの委託で乗合バス等の運行もしている。公共交通の観点からお話をできればと思っている。

- ・瀬尾委員（空家・空地活用サポート SAGA）

普段は小城市の定住推進課の方で、空家バンクや空家の相談窓口を行っている。地域の空家所有者や遠方に住む方の声を聞きながら伴走している。

- ・佐々木委員（小城市社会福祉協議会）

日常生活自立支援事業や成年後見に関する業務と生活困窮者の自立やファミサポという子育て支援の管理者をしている。福祉の分野で話ができたらと思う。

【次第 4】議題 1：小城市立地適正化計画の現状と見直しの背景・・・資料 3、別紙（説明：都市計画課 横田）

●小城市立地適正化計画の現状と見直しの背景

1. 制度の背景

地方では若者の都市部への流出などにより少子高齢化が進む中で、市街地が拡散し低密度な市街地が形成されている現状にあります。人口減少・少子高齢化に対応するため、都市再生特別措置法の改正により、「コンパクトシティ＋ネットワーク」の形成に向けた具体的な施策を推進する立地適正化計画が制度化されました。

2. コンパクトシティ＋ネットワークとは

コンパクトシティというのは、医療・福祉・商業などの都市機能や居住する地域を誘導・集約し、人口密度を維持していく施策です。それにプラスして、公共交通を整備することで、コンパクト化した拠点を公共交通によるネットワークで繋ぎ、利便性を確保するものです。

3. 制度の概要について

立地適正化計画に記載される主な内容としては、市が抱える課題を踏まえた、将来のまちづくりの方向性や具体的に誘導する区域、施設、誘導施策、防災指針となります。

誘導区域や誘導施設を計画に位置付けることで、誘導施設の整備等に対して、国が創設した税制等の支援措置が受けられるようになります。

現計画において、設定している区域をご確認いただければと思いますので、別紙の地図をご覧ください。

青枠が居住誘導区域、赤枠が都市機能誘導区域となります。

居住誘導区域は、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導するエリア

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導・集約することで各種サービスを効率的に提供することができるエリア

別紙の 2 枚目以降は、拠点地区ごとに拡大した地図になります。

4 及び 5. 小城市における計画の位置づけ・策定の流れ

立地適正化計画は、小城市総合計画を上位計画とし、中長期的な展望に立って都市計画の決定又は変更の方針を示す「都市計画マスタープラン」を具体化した高度化版となります。立地適正化計画は平成 29 年 3 月に策定し、8 年ほどが経過しています。

6. 人口について

3 ページをご覧ください。

平成 17 年の約 47,000 人から、20 年ほどで 3,000 人ほど、人口が減ってきている現状です。平成 30 年の立地適正化計画策定から居住誘導区域内の人口は増えておりますが近年は横ばい傾向となっています。

H28 年と R6 年の比較として、行政区ごとの人口変動をランキング化したものです。居住誘導区域内にある行政区が、ランキングの上位に来ている地区もあります。

7. 課題

計画策定後の課題としましては、居住誘導区域を設定後も、開発申請は市全域（主に北部）に点在しており、立地適正化計画が上手く機能していません。また、令和3年の豪雨災害では、居住誘導区域内に浸水等の被害が多く発生しており、防災の対応について、顕著な課題となっています。

●策定体制・スケジュール

1. 見直し体制について

計画の最終的な決定機関は、都市計画審議会となっており、有識者会議は決定機関ではなく、小城市の現状や課題、今後の方向性などについてざくばらんにご意見を交わしていただく懇話会として位置付けています。

3. 見直しスケジュール

計画の公表については、令和9年度内を予定していますが、これから各年度3回ずつくらいで有識者会議を開催できればと考えております。

スケジュールとして記載していますが、内容の検討状況によって前後するかもしれません。会議等のご参加については、別途連絡はさせていただきますので、引き続きよろしくお願いいたします。

簡単ではありますが、説明は以上となります。ありがとうございました。

●補足説明

（説明：鮎川係長）

小城市の現状と課題について、見方等を説明します。資料3の3ページと別紙の地図をご覧ください。

別紙の青線を居住誘導区域としています。居住誘導区域は、青線の中に人口・住宅を集約してコンパクトにしていきたい地域。合併直後から検討しており、合併前の4町の庁舎があった所を中心に青線で囲まれています。

赤線を都市機能誘導区域としています。都市機能誘導区域は、公共施設、学校などの住民生活に必要な施設について、中心に集めたほうが良いので赤線で設定しています。

資料3の3ページの人口推移について、青線の中の人口はなんとか維持している現状です。

その下、行政区ごとの人口変動ランキングの見方については、黄色左上の大地町・岡本・初田は青線の区域に入っていない行政区になります。黄色に着色していない箇所は青線の区域に入っている行政区になります。なので、市としては、大地町・岡本・初田は増える想定ではなかったが、人口が増えている状況です。

右側赤色の牛津栄町・県営住宅・柿樋瀬・萩ノ町・東新町・樋口は青線の中の行政区になり、それぞれ元の庁舎周辺になります。中心地なのに減ってきている場所です。

資料3の4ページは、牛津町の災害発生場所になりますが、居住誘導区域は牛津駅周辺を設定しています。令和元年と令和3年に大雨災害が発生し、居住を誘導していきたい地域が浸水地域と重複してしまっている。

こういった問題を踏まえて、今回見直しをしていきたいと思っています。以上で、小城市が課題として思っているところについて、詳しく説明させていただきました。

【次第4】議題2：意見交換・・・資料3、別紙、資料4

●誘導区域への誘導について

・開発申請の誘導

居住誘導区域外への住宅の建築（3戸以上などの要件あり）や都市機能誘導区域外へ誘導施設を建築する場合に、届出の対象としている。ただ、届出をしてもらうだけで、誘導区域への誘導などはできていない現状。

・開発申請の際の誘導する施策

現状無いので、今後の会議の中で施策を打ったほうが良いのではないかなど、ご意見欲しい。専門部会などで検討できればと思う。

・住宅取得奨励金

芦刈町で家建てる時などに要件等あるが、最大120万円の補助があり、居住誘導区域内に建てるとう算などがある施策。

小城、三日月、牛津にも居住誘導区域はあるが、誘導する施策ができていない。

●誘導区域の見直し

・農地の転用

農地の規制は厳しく、現在市街地になっていて、ある程度インフラが整っている地域に建てるのが一般的。

白地になっている土地でも、個人間の売買は起きにくく、計画に沿った動きが出ないのではないかな。

現計画を策定した時に、居住誘導区域内にある農地について青地から白地に変更している。また、現在、佐賀唐津道路の整備が進められており、インターが小城と三日月に整備予定です。これによりインター周辺を白地に変更することもできると思う。

若い世代をターゲットにする場合、学校近くの土地はすぐに売れるので、必ず小学校の位置を確認する。学校の近くの農地はやはり高い値段になることも多いため、区域を見直し、少し離れた農地を手軽に買うことができればと思う。

・移住、定住

芦刈町の子育て世帯だと、佐賀市や江北町など隣接市町で働かれている方が多く、アパートに住まれている方は、子どもが小学校に上がるか3人目・4人目が産まれるなど手狭になるタイミングで佐賀市に家を建てられて転出されるケースを良く耳にする。もともと人口が多い地域では、そういった動きを加味したうえで範囲を見直す必要もあると思う。

・災害への方向性

災害を避けて誘導区域を設定する考え方もあるが、生活ができない市街地を形成してしまうため、全く区域を変更するのではなく、対策を前提とした集約の方向性についてご意見ほしい。

・人口動態

小城町であれば、居住誘導区域内の東新町・萩ノ町は当時30代で家を買われた方が、現在60代・70代になられ、子ども世代が市外に転出し減少傾向となる。

三日月町では、深町・長神田・樋口は小城町同様、世代交代して親だけの世帯が多くなっている。

学校周辺を居住誘導区域に入れ、そこにできるだけ誘導するやり方も良いかも。

- ・校区の見直し、学校の選択

建てたいと思った土地が、行かせたいと思う学校の校区ではないことがあるので、校区の見直し、もしくは、通う学校の選択ができる方が良い。

空き家でも、校区の兼ね合いで売れる、売れないということもある。

- ・区域見直しの考え方

以前設定した区域は、合併前の中心市街地と農振の状況で設定している。ただ、今後、インターが整備される所への検討や現在設定している区域を広げる、縮める、ずらすといったところを災害の状況なども含めて見直しを進めていけたらと思う。

- ・広域的な考え

多久市に移転した公立佐賀中央病院やインターの整備があるのであれば、広域的に隣接市町と考えて、区域や誘導施設を考える必要もあると思う。

公共交通の観点では、牛津～芦刈～白石を結ぶ福富線、多久市に移転した病院の路線などもあるので、近隣市町の都市計画を所管する部署と話をできればと思う。

- ・住みやすい環境

住民側として、民間サービスが地域で持続していれば不便に感じないのではないかな。区域の視点というよりは、利便性が高い所、安全な所に住みたいと思う。

行政側が考えるものを住民レベルまで理解してもらう必要があり、理解してもらえないと上手く誘導ができないのではないかな。

●防災対策

- ・牛津町の被災状況

資料3の4ページは、令和3年8月の大雨災害により罹災証明の申請があった箇所になる。かさ上げをされていない家は床上まで浸水している住宅が多くあった。

避難所までが浸水し行けない、避難所駐車場が浸水し車を停められないため、避難所まで移動出来ないといったご意見があった。

- ・官民の集合住宅

垂直避難ができるよう縦に伸ばす。浸かることを前提とした集合住宅の考え方もある。（例：佐賀市のエスプラッツ）民間と公共の高層住宅が出来れば、集合住宅の中に避難所、民間の介護事業所、その上に住民が住むエリアを作れると、民間側の投資も少なく、雇用もできアピールポイントもできる。

- ・高齢者、障がい者の避難

基本的に自力で避難されるが、高齢者や障がいをお持ちの方、交通弱者の方は避難が難しい状況。障がい者施設等は街中に作りにくく、中心から離れた場所が多く、災害への対応は弱い。

●企業誘致、働く場

・市の動向

都市機能誘導区域の中は、大きな企業が入れるような空いている場所が無く難しい現状。企業誘致をするにあたり、どこが良いのか場所の選定を行っている。

・空き家をオフィスなどに活用

国の動きとして、誘導施設にオフィスや集客施設を入れる議論もある。区域内の空き家をリノベーションしてオフィスとして活用。誘導したいものを市として示すことで投資しやすくなる。誘導施設の見直しもやっていくと良い。

・企業誘致の考え方

企業誘致は大きな企業・工場を立地するイメージだが、小さなオフィスでも同じ企業誘致になる。目的・手段を持ちながらどのようなインパクトを図れるかを考えていくと良い。

●空き家、空き地

・下水道

下町から北のほうになるとお店を開きたいという声もあるが、下水道が整備されてなく断念されるケースもある。

・再建築できない土地

空き家において、前面道路が狭く再建築できないという困りごとがある。人気のエリアにもあるため道路の見直しも必要ではないか。

誘導区域を設定すると、集中して公共事業ができるメリットがあるので、空き家のデータに再建築できない土地のデータを追加し、データ解析をする必要がある。

・空き家の活用

区域内の空き家はリノベーションしてオフィス・住宅にすることで、空き家も埋まっていく可能性がある。

・低未利用地の税制

空き屋、空き地を売買する際に、売買金額が 500 万円以下であれば 100 万円控除される制度があるが、立地適正化計画に記載することで、売買金額が 800 万円まで引き上げられ、売る人にとっても有利になる。

●公共交通

・利用状況

乗られる方のほとんどが高齢者。近くにスーパーや病院が無いから乗られている。街中の方は、乗られないかタクシーを利用されている現状。使っていただくのが公共交通の役目だと思うので、今からどうやって使っていただくかを考えていかなければならない。

・コンパクトシティ＋ネットワーク

立地適正化計画は、コンパクトシティ＋ネットワークということで、居住誘導区域内と区域外を公共交通で繋ぎ、区域内に運ぶネットワークとしての役割がある。

【次第5】閉会

(進行：鮎川係長)

猪八重座長、ありがとうございました。また委員の皆様、本日は活発なご議論やご意見をいただき、ありがとうございました。これをもちまして、第1回有識者会議を終わらせていただきます。

皆さま、大変お疲れ様でした。長時間ご協力いただき、ありがとうございました。