

# 第1回大牟田市都市計画審議会 都市再生小委員会

◇日 時 令和4年11月21日（月）午前10時30分～午前11時45分

◇場 所 大牟田市役所 職員会館3階 2・3会議室

## ◇出席者

- 委 員 : 辰巳浩、藤原ひとみ、古賀正廣、奥園征裕、  
高橋涼（代理：岡本課長補佐）
- 専門委員 : 堺裕、三谷泰浩、稲吉康治、内田勉、杉村一郎
- 事 務 局 :
  - 都市整備部 副部長：谷本卓也
  - 都市計画・公園課 課 長：村上崇
  - 主 査：川原俊郎
  - 担 当：稲荷田健
  - 担 当：松本拓也

## ◇会議次第

1. 開 会
2. 議 事
  - 大牟田市立地適正化計画改定について
  - (1) 大牟田市立地適正化計画について
  - (2) 大牟田市立地適正化計画の改定について
  - (3) 防災指針の策定について
  - (4) 現行計画の評価・検証について
3. その他
4. 開 会

(会議摘録)

議事

議案(1)

大牟田市立地適正化計画について

議案(2)

大牟田市立地適正化計画の改定について

議案(3)

防災指針の策定について

議題(4)

現行計画の評価・検証について

〈議題(1) 質疑応答〉

〔会長〕

ありがとうございました。

それでは只今の説明について、何か意見やご質問はございませんか。

【委員】

岬町地域は広域交流拠点ではなかったでしょうか。

〔事務局〕

はい、確かに岬町地区については都市計画マスタープランでは、広域交流拠点として位置づけております。

ただし、立地適正化計画が居住誘導区域内だけで都市機能誘導区域を設定することとなっておりますが、岬町地区は用途地域が工業専用地域になっており、立地適正化計画の居住誘導区域には含むことができません。

そのため、立地適正化計画では、区域として含まれていないということになっております。

〔会長〕

そのほかいかがでしょうか。

立地適正化計画というものは、マスタープランに位置付けられるものであるため、時間のかかる計画となりますが、今後、長い時間をかけて都市構造を変えていこうというものになっております。

それでは、続きまして、(2)の「大牟田市立地適正化計画の改定について」の説明をお願いします。

〈議題（2） 質疑応答〉

〔会長〕

ありがとうございました。

それでは只今の説明に対して、何か意見やご質問はございませんか。

〔委員〕

最後のほうで、第二回目の開催時に分析の結果を示すということでしたが、分析結果のやり方や方法論を我々が議論する場は設けられるのでしょうか。

〔事務局〕

次の項目で、ご説明することとしておりましたので、次の項目をご説明させていただいた後に改めて回答させていただいてよろしいでしょうか。

〔委員〕

はい、結構でございます。

〔会長〕

その他いかがでしょうか。

今回の立地適正化計画の改定は防災指針の策定と現行計画の評価・検証を議論していくこととなりますので、どうぞよろしくお願いたします。

それでは、続きまして、(3)の「防災指針の策定について」の説明をお願いします。

〈議題（3） 質疑応答〉

〔会長〕

ありがとうございます。

只今、防災指針について、分析の流れ・分析項目等についてご説明頂きましたが、ご質問・ご意見いかがでしょうか。

説明にあったような資料P4の流れ、また、GIS等を使用したP5のような重ね合わせでの分析等を行う予定とされておりますが、このような分析手法についてご意見ございますか。

〔委員〕

こういった情報を具体的に取り扱い、どれほどの災害レベルで分析されるのかを教えてくださいたいと思います。

雨の降り方のレベルで言いますと、L1、L2などがあるのですが、L2という雨の降り方を災害のレベルとしてどのように考えていくのか、水が浸かるというのは皆さんわかられると思うのですが、破堤点ごとに状況が異なるので、その地点毎に分析する必要はあるかと思います。

例えば、河川整備などのハード整備を行うにあたり、L2レベルでは想定しているものが変わる訳です。ハザードマップというものは現状に対するものであって、河川整備を行うことで、浸水域（エリア）も変わることになります。そういったところが、ハード面とソフト面をうまく組み合わせるということになると思います。

L2レベルの浸水区域図を単に重ね合わせるだけでは、立地適正化計画的には、居住誘導区域として設定することができない箇所が増えるだけで防災・減災に繋がることにはならないと考えます。

ハード面・ソフト面を語るにあたってはどのような情報を重ね合わせるかが重要で、慎重に選ばれないと、ハード面・ソフト面の組み合わせがずれてくる可能性があるのではないかと思います。

もうひとつは、近年の気候変動の影響で、海面の上昇が確認されています。

排水対策基本計画を策定されているというお話でしたが、その中では、海面上昇の見込みをどの程度反映されているのかなどの確認が必要かと思います。

内水氾濫の浸水状況は海面上昇の影響も大きくあるかと思います。

そのあたりを考慮しておかないと、それがポンプの排水能力検討などに直結するのではないのでしょうか。

もう一つは、大牟田市の地形・土地を過去の使い方なども含め、よく把握する必要がありますかと思っています。

大牟田市は昔から安全な所ではあると私は認識していますが、過去の土地利用をしっかり調べられた方がよいかと思っています。

〔会長〕

ありがとうございます。

只今の意見に対して、事務局からよろしいでしょうか。

〔事務局〕

ご意見についての一つ目は、こういった災害リスクを選択して分析を行うのか、それに対して、どのようなハード整備・ソフト対策を関連づけるのかという時間軸をもった上で立地適正化計画に反映させるかということだったかと思います。

資料のP3に排水対策基本計画と記載しており、詳細は今回お示しできていませんが、その計画のなかでは元々の大牟田市の土地利用の状況や経緯、20年後を見据えたハード整備やソフト対策のスケジュールを示すこととしております。その排水対策基本計画を元に、立地適正化計画を改定することとしておりますので、次回あるいはそれ以降の都市計画小委員会の中で排水対策基本計画についてもご説明させていただきながらご議論いただきたいと思います。

海面上昇の件につきましては、大変申し訳ありませんが、我々の勉強不足の所もありますので、今後、検討していきたいと思っております。

〔委員〕

私が言いたかったことは、2回目の都市再生小委員会でこのような結果になりましたと示されたときに、これはだめですよと言ったらどうなるのかなと心配しています。それまでにどのような分析を行っていくのかというプロセスを示していただきますようお願いいたします。

〔会長〕

ありがとうございます。

ご心配されている内容は現状のハザードリスクをそのまま重ねても、結局はハード対策後は状況が変わってしまうのでその整合がとれなくなるのではないかとということかと思っております。

20年後には20年後のリスクと重ねる必要があるのではないかとということかと思っております。

ただ、一方では20年後を見据えて計画を策定していくのですが、その20年間に何もしないのかということそうではないので、現状はこうで、それが20年後はハード整備が進んでこういう風になるといういくつかの段階を示しながら説明いただきながら議論できればと思いますのでよろしく申し上げます。

他なにかございますか。

〔委員〕

今回の計画は、策定後は計画を中心に据えなければならぬような問題だと思っておりますが、私は30年間、手鎌で河川の水門を管理しています。今までの経験の中で、かろうじて、後1時間雨が続けばだめだなと感じた雨が3回ありました。一番近いものは令和2年7月豪雨です。

引き潮の際はそんなに心配は無いのですが、満ち潮時にそのような大雨が降れば、おそらく手鎌地区はすべて浸水すると思っております。

私は災害を防ぐということはもちろん大切なことだと思いますが、浸水するという視点から何らかの検討をしておくべきと感じています。

この間の9月も潮が逆流して、塩害が起り、百姓があわてて対策をとりました。三池保安庁に頻繁に潮が逆流することをお話した所、この10年間で10cm海面が

上昇しているということを知りました。

それと農業関係では、一丁区画に一つ小井堰を持っている所です。それが大体1m程で板堰で造られていることがほとんどです。

昔はマンパワーがあり井堰の開閉などもできていたのですが、近年はマンパワーが確保できていない。

また、開閉の技術の継承もできていません。

そのため、技術のない方が井堰を取り扱おうとして事故になりかけたこともありました。

それで、余談になりますが、農業委員会から自動転倒の井堰への変更を市長に要望することとしています。

これは、洪水の減少だけではなく農業保全にも多大な効果をもたらすと考えております。

私は実感として、浸水するという観点から何らかの検討を頂きたいと考えています。

〔会長〕

ありがとうございました。

事務局からいかがですか。

〔事務局〕

はい。先ほど頂いた意見・課題を事務局で把握して、それに対してどういう風にしていくかを考えていきますので、今後こういった対策ができるのかななどを相談させていただければと思います。

〔会長〕

先ほどのご意見はとても重要なことで、特に農業を営んでいる方にとってはとても大事なことかと思っております。その排水・浸水の対策につきましては、すでに排水対策基本計画の中で検討されているかと思っております。

そこで、立地適正化計画の位置づけを整理させていただきますと、もちろん浸水対策は大事なことなんですが、立地適正化計画の策定では、浸水対策をここで中心となって議論するというよりは、都市をコンパクト化するという都市機能誘導区域・居住誘導区域と重ね合わせてみて、整合がとれているかどうか、そのあたりを確認して、区域の見直しを行うべきなのかななどを議論するのがこの会議になっています。そのあたりを頭の片隅に置いていただければと思いますのでよろしく願いいたします。

その他いかがでしょうか。

〔委員〕

令和4年度で現状の把握、課題の分析ということで進捗している状況かと思っておりますが、それが、P4の防災指針策定の①1)の状況ということでしょうか。

〔事務局〕

はい。そのとおりです。

〔委員〕

そこから課題の分析をして、次年度に災害リスク評価するということになっていますが、災害リスクを評価しないと課題は出てこないのではないかと疑問に思ったのですが、いかがでしょうか。

〔事務局〕

今年度いろんな情報を重ね合わせて、P4の1)2)まで進めて課題を抽出し、3)までいくこととしています。それで案を示して意見をいただき、災害評価を確定していくものとしています。

〔委員〕

2)の災害リスク高い地域の抽出と次年度の災害リスクの評価は違うものなのでしょうか。

〔事務局〕

正直に申しますと、現在、災害リスクの評価など材料集めを行っている最中でして、次回2月の小委員会の際にお示ししたいのですが、どこまでお示しできるかわからないので3回目にお話させていただくことになるかもしれません。

基本的には次回で状況把握と災害リスクの整理をしたいと思っているのですが、進捗次第になるかもしれません。

〔委員〕

わかりました。ありがとうございます。

〔会長〕

その他いかがでしょうか。

特に無いようでしたら次の議題にうつります。

それでは、(4)「現行計画の評価検証について」、事務局よりお願いいたします。



〈議題（４） 質疑応答〉

〔会長〕

ありがとうございました。

それでは只今の説明に対してご意見・ご質問ありますでしょうか。

私のほうから一つ確認させていただきたいのですが、P7 立地適正化計画の評価方法として①、②がございますが、今後、①の1年毎の評価方法についてもデータをお示しいただけるものなのでしょうか。

といいますのも、②のKPI指標に対する達成状況については、なかなか現実的ではないのですが、人口が大きく増えた場合、特に立地適正化計画が機能していない場合でもいい値がでることが考えられます。そこで、本当に立地適正化計画が機能して誘導区域と誘導区域外で差がついているかどうかを確認するには①の評価方法の結果も示していただけるとわかりやすいかと思いますが、いかがでしょうか。

〔事務局〕

会長のおっしゃるとおり、②だけでは都市の状況を評価しづらいので①も今後お示ししていきたいと考えております。

〔会長〕

その他いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

特にないようでしたらこれで（1）から（4）まですべて説明が終わったのですが、（1）から（4）まで通してなにかございませんでしょうか。

〔委員〕

どこで申し上げればよかったのかわからなかったのが最後になったのですが、3点ありまして最初の2つはお伺いになります。

1つめはP1に立地適正化計画の策定年月日を3月に訂正とご説明いただきましたが、資料中には6月となっておりますがどちらが正しいのでしょうか。

〔事務局〕

資料に記載の6月策定が誤っておりまして策定が3月、公表が6月ということになっております。

〔委員〕

ありがとうございます。

次に、資料P5について分析イメージについて、これについては県の市街地整備系のほうでも同じような作業を行っておりまして、データを皆さんに提供できるものとして作成しております。

その県のデータと大牟田市のデータに整合が図れるように調整をしていただきたいと思います。

3点目については、福岡県の都市計画基本方針の見直し作業に入っておりまして、令和4年、5年、6年そして令和7年に改定公表手続きのスケジュール感で進めてお



り、合わせて福岡県都市計画の運用方針、区域マスタープランの改定も進めております。

P2の計画の位置づけの中に「筑後都市圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とありますが、これが区域マスタープランと通称呼ばれるもので、こちらも改定することとなっております。

区域マスタープランは5年に1度、基本方針・運用方針については概ね10年に1度の改定となっております。改定にあたり、県のほうで検討していくのですが、この方向性に違いがあるとよろしくないのでは、計画係で担当していますので、調整いただくようお願いいたします。

また、実は、県のほうでも検討委員会を立ち上げようと考えており、その中で辰巳先生をはじめとする委員の皆様からの意見を頂戴しながら、改定を進めていこうと考えておりますので、後々、計画にずれがないようにしていただくことをお願いいたします。

〔会長〕

ありがとうございました。  
事務局からなにかございますか。

〔事務局〕

今後、福岡県さんとは密に協議を進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

〔会長〕

県のほうでは、分析も進めており、都市構造可視化のツールを使い各自治体の基礎調査のデータを集約しているので、見える化のツールを活用し、検討していただければよいかと思ひます。

その他いかがでしょうか。

〔委員〕

立地適正化計画の概要版P8の誘導施設について、誘導施設をどのように扱っていくかが問題となつていまして、大規模集客施設立地基準の運用方針の中に定めておひまして、その大規模集客施設の定義をどのように考えていくのか、当初策定が平成18から平成19年にかけておひましてそれから15年近くが経過している中で商業の形態や社会の構造も変わつてきている中で、例として誘導施設の中に入っている福祉施設などについても現在は多様な業態が出てきており、単純に街中に集めることがいいのか、若しくは、業態によっては街中でないほうがいいのではないかとさういったことを議論していかなければならないということがあります。

また、下の方に大規模集客施設まさに商業施設なのですが、商業施設についても業態が変わつてきていることがいえます。その業態に応じていろいろ議論していかなければならないのかなと考えておひます。なので、県のほうもできるだけ情報提供していきたいと思ひますが、改定した後ではなかなか情報共有などできないかもしれせんが打合せはできるかと思ひますので一緒に考えさせていただければと思ひますので、よろしくお願ひします。

〔会長〕

県の動きと調整しながら進めていただければと思います。  
他よろしいでしょうか。

〔委員〕

資料P8の暮らしやすさの観点についてですが、私の感想になってしまいますが、私は令和2年に床上浸水を経験したのですが、暮らしやすさとはなんなのだろうかと考えさせられました。

あの災害が来なければ暮らしやすいのかもしれませんが、またあの災害がきたらと考えて梅雨や台風のたびにヒヤヒヤしていることは、暮らしやすいとはいえないのかなと感じ、評価が難しいなと思いました。

〔会長〕

浸水被害が全く起こらないことが一番いいのかもしれませんが、もしそれが起きたときにどうすればいいのかということを考えておかなければならないと思っております。今回の立地適正化計画の一つの考え方としては浸水等のリスクの大きい所などについてはなるべくお住まいになる区域として外して住んでいただくというのが長期的な考え方としてあります。

もう一つは、ハード対策で、浸水被害が起きないようにする手段を講じながら、難しい場合はどのように避難をしていくかなどのソフト対策を組み合わせることで少しでもよりよいまちづくりにつなげていくというのが基本的な考え方かなと考えております。

そのほかいかがでしょうか。

〔委員〕

いろんな計画がある中で途中の過程が必要かなと感じました。

その中で、一つご質問ですが、空家の増加について法改正等はあるのでしょうか。

空家のまま放置することで、固定資産税がかからないとかいうことを聞いています。居住誘導区域を設定する中で、公共交通機関が届かなければということで、概要版P4の中で公共交通機関がこれから衰退するという記載があります。

それについて、大体いつまでもつのかを知りたいです。

公共交通機関がないところに居住誘導区域が設定されていてもなかなかそこに家を建てることはできないといわれても難しいと思います。

最後に、河川の浚渫工事は行われるのでしょうか。浚渫工事が行われないと色々な所に問題が及んできているので心配だなと感じています。

〔会長〕

ありがとうございます。

事務局のほうからご回答をお願いします。

〔事務局〕

空家についてですが、勉強不足で申し訳ありませんが、所管課に確認して回答させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔会長〕

それでは、後で私の方から簡単にご説明させていただきたいと思います。2つ目以降のご質問に対して回答をお願いします。

〔事務局〕

居住誘導区域内の交通の重要性については十分把握しているところですが、何年後まで公共交通が維持できているかというのは難しいのですが、別の部署で公共交通を維持する計画を作成しておりますので、そこと連携を図りながら計画の改定にあたっていきたいと考えております。

3つ目の河川の浚渫については、浸水対策としては重要なことだと考えております。排水対策基本計画の中でハード整備等を検討されているので土地利用としての浸水対策等を含めて、連携して進めていきたいと思います。

〔会長〕

ありがとうございます。

空家に関しては確かに問題となっておりますが、使える空家はいいのですが、使えない空家は倒壊の恐れがあり、いろいろと法改正が行われています。使えない空家については特定空家等という風に指定されますと、その空家を放置することがだめということで対策ができることになっております。

最初は、指導や勧告ということになるのですが、それに従わなかった場合、おっしゃられていた家が建っていると固定資産税が安くなるというところが外すことができます。

それでも取り壊しが難しいということで周辺に大きな悪影響を与えるような場合は、行政代執行までできるような法整備がなされています。

一方で、使える空家については、どうやったら使ってもらえるかということで、情報がなかなかそれぞれの所有者の方はお持ちでないので、一般の不動産屋の情報に加えて行政でも情報の集約や情報提供を行うというようなことも可能となっているので、その当たりを活用しながら、総合的に空家対策がとれる体制にはなっています。

地域公共交通についてですが、立地適正化計画は実は、地域公共交通計画、少し前までは地域公共交通網形成計画とよばれていたものですが、この二つは両輪となって動くということで、地域公共交通計画の方で、いかに公共交通のネットワークを守るか、特に自動車に乗れない方々の移動手段を守らなければならないという観点で、民間の交通事業者のバス路線等が廃止されたりして、公共交通空白地域などができた場合は、行政のほうでコミュニティバスやデマンド交通などを検討したりして幅広い観点で地域公共交通のネットワークを守ろうという計画を検討されます。

それと整合をとりながらこの立地適正化計画を進めていくことになるかと思えます。

〔会長〕

その他いかがでしょうか。

それではご意見・ご質問出尽くしたようですので、次第の2「議題」について終わりたいと思います。

次第の3の「その他」について、事務局から何かございませんか。

〔事務局〕

ありません。

〔会長〕

委員の皆さんからも何かありませんか。

〔委員〕

ありません。

〔会長〕

皆様ありがとうございました。それでは、本日予定しておりました、議事を終了させていただきます。

本日は長時間にわたり熱心な議論どうもありがとうございました。

私の議事進行はここまでとさせていただきます、事務局にお返しします。

〈閉 会〉

〔事務局〕

委員の皆様、長時間、どうもありがとうございました。

次回の都市再生小委員会は、2月中旬を予定しています。その際はスケジュールの調整等させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。それでは、これをもって第1回大牟田市都市再生小委員会を終了いたします。