

湖南市都市計画マスタープラン第4回策定委員会 議事要旨

日 時：令和8年2月5日(木) 13:30～

場 所：甲西図書館 2階視聴覚室

開会

市長あいさつ

協議事項 「(ア) 第3回策定委員会の振り返り」

(意見、質問はなく、提案のとおり承認)

協議事項 「(イ) 都市計画基礎調査による市街化区域内の土地利用・空閑地の現況」

・空家の分布図と空地の分布は重なっているのか、感覚的にはどうか。

⇒菩提寺エリアとか、水戸エリアについては、空地はそんなにないが空家が増えている。三雲については、昔からの集落にあたるところであり、市街化区域内に田んぼが多いエリアになっており、そこはリンクしてくると考えている。(事務局)

・調査結果については、どれぐらい空いているのか、余地があるのか、放っておくとまだ増える、減るというところを把握するというのが良い使い方である。

有効活用されているところがどれぐらいあって、現状有効活用されてない土地がどれくらいあるのかというのを見るというのが1つの目的であり、もう1つは用途地域ごとにどう考えるかという話があると思う。

農地についても有効利用されているところとそうでないところがあるが、それも合わせて見ると、全体として土地がどれぐらい有効に使われているかというのが見て取れる。そういうものを見ながら、この後の土地利用構想の話につなげていけるとより良いと思う。

協議事項 「(ウ) 第2章 全体構想」

「① 都市づくりの理念、目標人口の設定、② 将来都市構造、③ 分野別の都市づくりの方針（公園・緑地の方針）」

(意見、質問はなく、提案のとおり承認)

協議事項 「(ウ)まちづくりの目標」

「② 分野別の都市づくりの方針（土地利用の方針）」

・土地利用構想図の中でのゾーンやエリアの位置づけや市街化区域への編入、計画的開発、誘導区域等というのは理解ができるが、計画的市街地整備区域には優良農地も含まれており、あまりにも一足飛びに編入しすぎではないか。計画的な市街化区域の整備をここで示す根拠はあるのか。
⇒具体的な土地利用のプランはないが、国道1号や県道4号、駅周辺については、今後10年力を入れていかないといけないエリアと考えている。

産業と農地を集積した6次産業によるまちづくりなど、10年後、20年後の優良農地をどのように活用していくのかということも方針に入れたいと考えている。(事務局)

・優良農地を保全しながら1次産業を守るエリアを都市計画マスタープランに入れていただき、他の部局と横串を通しながら、農業を守っていただきたい。

・工業系・産業系だけでなく、商業や住宅地としての編入もあり、立地適正化計画によって都市機能や居住を集積させていくことを考えると、拠点はどこだということになる。駅の周辺を編入するのは、公共交通を使う生活ができるようにしていくことで矛盾はないが、駅から遠いところを市街化区域に編入していくというのは、理解しにくい。

戦略的に駅の周辺を編入していくのであれば、市街化区域の人口密度が下がるので、逆線引きに

ついてもあわせて検討する必要がある。逆線引きの候補地を検討していきますといった方針は、今の段階でも書けると思う。

⇒湖南市は中心市街地としての機能が弱い。分散型の市域構造を生かしつつ、市の中心に行けば、いろんなことができる、ここに住めば、将来安心して暮らせるというようにしたい。

今後、市街化区域、市街化調整区域について、どこを優先的に再生するのか、どこに力を入れるのかしっかりとビジョン等を定めていく必要があると考えている。

逆線引きについては、内部では具体的に協議を進めているので、将来的には検討するという文言を入れることを検討したい。(事務局)

・人口減少に対応したまちづくり、コンパクト・プラス・ネットワーク、コミュニティの再生と言っているが、後段に出てくるのは、基本的には市街地の拡大であり、全体的にチグハグな感じがする。現行の市街化区域を有効に活用するという方針は、やはり盛り込むべきではないかと思う。先ほどの6次産業という話が本当に有効に活用されるのであれば、農業ともリンクさせるようなことが入ってこないといけない。

また、将来都市構造図と土地利用構想図で位置づけがリンクしていない箇所があるのでつながるように修正してほしい。

・どこを重点的にするのかは書くべきだと思うが、今後10年では無理だというものがあれば、それは落とすことも考えた方が良い。可能性として残したい、盛り込みたいという気持ちはわかるが、このまま出てしまうと、結局、これまで通り拡大するばかりに見えてしまい、良くないメッセージを伝えることになる。

もう少し実質的な議論が必要であり、皆さんはどう考えて、市としてどうしたいのかというところ、この委員会としてどの様なアウトプットを出すのか、その中でどの様なメッセージを伝えるのかということがわかるような文言、書きぶりにする必要がある。

⇒新橋の建設や新たな広域道路ネットワークの整備、地域間交通の道路整備など、別の所管で持っている道路ネットワークの方針も含めて、沿線の土地利用を検討しており、整合するような形で追記したいと思う。優良農地の保全についても、再度どの様な形で追記できるのか検討したい。

・逆線引きについては、確かに地価は下がるかもしれないが、価値というものは時代によって変わっていくので、様々な角度から検討すると良い。

・森林も農地と同じで、所有者がいなくなり放棄森林が多くなる。湖南市は森林も多いので、森林環境保全エリアについては、自然環境の保全だけではなく、もう少し具体的に書いてほしい。

協議事項 「(工)地域別都市づくり構想」

「① 地域別の都市づくり構想の位置づけ、② 各地域の都市づくりの課題と方針および各地域まちづくり協議会を中心としたまちづくりのテーマと方針」

・それぞれの地域について、駅周辺整備、公園の整備、道路整備は謳われているが、人命と財産を守ることではじめてまちづくりが進んでいくので、防災機能の強化についても検討して、載せていただきたい。

⇒河川の整備の方針も含めて、検討させていただく。

その他

(次回委員会は4月下旬～5月上旬に開催予定。議題は実現化方策を含むパブコメ案を予定。)

閉会