

第6回 佐賀市都市再生協議会 議事録

1 開催日時

令和8年7月22日（水） 10時00分～10時40分

2 開催場所

佐賀市役所大財別館 4-1・4-2会議室

3 出席者

- ・委員8名（敬称略）

猪八重拓郎（会長）、若山恭輔、八谷浩司、桑原直子、中路恵、堤正之、塚原功、小城原直

- ・オブザーバー1名

佐賀県まちづくり課 課長 小寺孝志

- ・事務局6名

都市戦略部 部長 一丸尋史、副部長 大野和孝、

都市政策課 課長 副島英敏、副課長 深川誉啓、専門官 手嶋良介、主査 小柳悠加

4 議題

佐賀市立地適正化計画の改訂について

5 資料

- ・次第

- ・資料1 佐賀市都市再生協議会について
- ・資料2 佐賀市都市再生協議会設置要綱
- ・資料3 佐賀市都市再生協議会委員名簿
- ・資料4 佐賀市立地適正化計画の改訂について

6 会議の公開又は非公開の別

公開

7 傍聴者数

1名

8 発言の内容

事務局説明

人口減少、少子高齢化が進行する中、生活利便施設や公共交通を将来にわたり維持するため、佐賀市では「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えに基づき、令和6年4月に立地適正化計画を策定した。

今回の改訂は、佐賀県立大学の設置場所が佐賀市八丁畷町に決定し、新たな人の流れが見込まれることや、佐賀市総合計画及び佐賀市都市計画マスタープランの改定、都市再生特別措置法の改正を踏まえて実施するものである。

主な改訂内容は、次の3点である。

1点目は、佐賀県立大学周辺を新たなまちづくりの核として位置付け、佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域を拡大するものである。拡大する区域は、県立大学からおおむね500メートルの範囲において、既存市街地とのつながりを考慮し設定している。大学周辺を都市機能誘導区域に位置付けることで、賑わいの波及効果を生み出したいと考えている。また、沿道の土地利用や区域内に点在する空き家の利活用を促進する。

2点目は、都市再生特別措置法改正により新たに立地適正化計画に位置付けることが可能になった特定業務施設等を誘導対象とするものである。起業支援施設、研究開発施設、コワーキングスペース、会議室、宿泊施設等の特定業務施設等を新たな誘導対象とすることにより、働く場や来訪者を都市機能誘導区域に呼び込み、昼間人口を増やすことで生活利便施設や公共交通の維持につなげるとともに、地域の賑わい及び稼ぐ力の創出を図る。

3点目は、改定後の佐賀市総合計画及び佐賀市都市計画マスタープランとの整合を図るため、計画中の文言等を修正するものである。

今後は、令和8年7月27日から8月26日までパブリックコメントを実施し、いただいたご意見を踏まえて計画案を整理する。その後、9月下旬頃に都市再生協議会で意見を聴取し、10月に都市計画審議会への意見聴取を行った上で、11月頃の計画公表を予定している。

質疑応答・意見

【会長】

今回県立大学の立地が決まったことで都市機能誘導区域を拡大するということが、本来であれば先に計画で位置づけをし、それを基に大学が立地するという形が望ましかったと思う部分もある。県立大学の立地が読めなかったのが仕方ないが、実際県立大学ができるのでそれに合わせて考えていきたい。

資料4の12ページの図面について、拡大する部分の黄色、オレンジ色の用途地域の種類を教えてください。また、想定する誘導施設について、今回の用途地域で立地可能かを教えてください。

【事務局】

オレンジが第二種住居地域、黄色が第一種住居地域に指定されており、この指定された色ごとに、用途制限がかかっている。近隣商業地域であれば住宅から事務所、商業施設まで幅広く立地することが可能であり、オレンジや黄色、緑色については、基本的には住宅を建てていく地域になるので、事務所や商業施設に面積の制限がかかるということになる。

都市機能誘導区域においても、住居系の用途地域でこれまで建てられなかった建物が直ちに建てられるわけではない。既存の住環境に配慮しながら、大学周辺にふさわしい土地利用を検討していきたいと考えている。

【会長】

都市機能誘導区域ではあるが、そのベースとして居住誘導区域になっていると思うので、居住を誘導するという考え方はもちろんあると思う。ただ、この周りはあまり密度が高くないので、もう少し機能を上げるのであれば、この会議で議論することではないかもしれないが、変更の可能性もあると感じたところである。

【委員】

県立大学の予定地が第一種住居地域になっているが、この用途地域のまま立地は可能なのか。

【事務局】

現状の用途地域で立地可能である。

【会長】

誘導施設に関して、特定業務施設等とあったが、具体的にどのような施設の位置づけを想定しているのか。

【事務局】

大学周辺については、起業を支援するインキュベーション施設や研究開発施設、ラボ、ワーキングスペース、会議室、宿泊施設等が想定されと考えている。昼間人口が増えることで、ひいては居住者が必要とする生活サービス施設や公共交通の維持にもつながることが考えられるため、市としては位置づけていきたいと考えている。

県立大学が出来ると、特にインキュベーション施設等の起業支援施設やコワーキングスペースといった施設は大学と連携していく上で非常に重要な施設となってくる。

【会長】

これらは都市機能誘導区域全体として集積を図る施設であり、特に今回拡大する区域への誘導を想定されているのは、インキュベーション施設やコワーキングスペースといった施設ということで、そこまで大型の施設は想定していないと思うので、恐らく用途地域を変更しなくても対応可能かと思う。

【委員】

県立大学近隣に想定される特定業務施設等について、制限がある中で立地していくということで、なかなか大きいものは建てられないと思うが、どのくらいの規模を想定されているのか。また、新規の建設を想定しているのか、あるいは空き家等の活用を想定しているのか。

【事務局】

都市機能誘導区域を設定したからといって、即時に何かを建てるということではないということが前提となる。都市機能誘導区域を設定し、対外的に誘導区域であると明示することで民間投資につながるということが考えられる。また、国の補助制度の活用による支援の可能性、選択肢を広げるということが考えられる。ご質問の施設の規模については、現時点で想定はないが、大学が立地して環境が変化していく中で、民間や大学からの話や要望等を踏まえ、連携しながら具体化されていくものと考えている。

現時点では具体的なものはないが、空き家の活用を含め、他の施策と組み合わせながら取り組んでいきたいと考えている。

【委員】

県立大学の西、北側には住居があり、南側は事務所やナフコ等が立地している状況である。県立大学の立地にあたり近隣への説明があったと思うが、個人住居が密集しているような場所の方は、どのような反応であったかお聞かせ願いたい。

【事務局】

県立大学の説明会の内容について把握出来ていないので、現時点ではこの場でお答えすることはできない状況である。

【会長】

地元住民からの反対の意見はなかったが、まわりの道路が狭く車がすれ違えない場所もあり、かつ、通学路にもなっているので、交通の問題に対して意見があった。ただし、都市機能誘導区域を位置づけることによって、市としても投資しやすくなるため、そういった整備のバックアップになることも考えられる。

【会長】

今回の改訂により、県立大学を考慮したまちづくりを進めるための基盤が整うということで、特段問題はないと思う。

他に意見が無ければこの内容で進めていただければと思う。

以上