

第7回益城中央被災市街地復興土地区画整理事業協議会【議事概要】

開催日時：平成31年4月12日（金）16:00～17:45

開催場所：益城町役場仮設庁舎 2階 応接室

出席者：柿本委員（熊本大学）、星野委員（熊本大学）

中川委員（町議会）、上村委員（町議会）

増田委員（木山地区まちづくり協議会）、野口委員（木山地区まちづくり協議会）

富田委員（木山地区まちづくり協議会）

住永委員（町商工会）、豊島委員（町商工会）

欠席者：寺本委員（町議会）

オブザーバー：坂井課長（県都市計画課）、高橋室長（県益城復興推進室）

宮島所長（県益城復興事務所）

河野政策審議監（町）、持田土木審議監（町）、坂本課長（町復興整備課）

会議次第

1. 開会

2. 協議内容

(1) 事業の進捗状況について【熊本県】

(2) 事業地区内の土地利用計画（用途）の変更について【益城町】

3. その他

【議事概要】

1. 開会

- 事務局より会議運営説明
 - 本日の協議会は原則公開とする。
 - 傍聴人は、「傍聴に関する注意事項」の順守をお願いします。
- 定数報告
 - 委員定数 10 名中 9 名が出席しており、過半数を超えていることから、協議会が成立していることを報告する。
- 柿本会長挨拶（以下、概要）
 - 前回は平成31年3月8日に開催した。
 - ✓ 熊本県から区画整理事業の進捗状況の報告、事業計画変更案について説明があり、益城町からは都市計画道路木山宮園線の計画変更案について説明があった。
 - ✓ 前回協議の意見として、
 - ・ まちづくり協議会等との協議が不足しているということで、情報提供等の進め方についてしっかりと検討すること。

- ✓ 公園の利活用について、各地区と話を進めていくためにワーキンググループを設置しながら検討していく方法も考えること。
- ✓ 今後、人口減少が予測される中、4車線化と区画整理という莫大な事業費が投資されるということで、それをうまく活かせる様に検討が必要。
- 本日は、町の将来を考えるというところで、土地利用等を考えていく基礎となる用途地域について協議を進めていきたいと思う。活発な議論をお願いしたい。

2. 協議内容

(1) 事業の進捗状況について

- 事務局より、資料1（～P16）を説明

(2) 事業地区内の土地利用計画（用途）の変更について

- 事務局より、資料1（P17～）を説明

【意見交換】

- 委員）用途地域変更の権限はどこにあるのか。
 - 事務局）市町村の決定となるので、町の都市計画審議会に図ることとなる。
- 委員）事業計画変更について、資料P13の4行目に「今後の変更に関しては、状況変化等があった場合に、地元からの…」と書いてあるが、この「地元」というのはどこを指すのか。
 - 事務局）地域の権利者の皆さまということで、地域のまちづくり協議会も指すし、それ以外の任意のグループもある。地域住民の方とご理解いただければ良い。
- 委員）仮換地の説明は個別説明だけなのか。
 - 事務局）基本的には個人情報が入っているので個別に説明していくとなる。
 - 委員）先々も仮換地の図面を見れないということか。
 - 事務局）仮換地指定を行い、移転補償の交渉をし、その後、造成工事をしていく。皆様に対して積極的に宅地の形状についてはお知らせしないが、造成工事を進めていくことで、現地では宅地の出来上がりが見えてくる。これを図面として公表できる段階は、正式に換地ができた後となるので、相当先になる。
 - 委員）この質問の意図は、換地によって家を移すことになるが、隣近所が誰なのかなどが分からないので、地域住民は不安に思っている。ある程度の時期に説明をしないと、様々な事があるので、自分の箇所だけで説明が終わるのはいけない。
 - 事務局）個別訪問の説明のなかで、承諾いただければお知らせするような説明をしている。完全ではないが、隣近所の位置関係について承諾を得ながらお話し

できるように進めている。

- 委員) まちづくり協議会にもそのような相談が来ると思う。どのように答えていいのかが分からないので、できるだけ情報は出していただきたい。

- 委員) 4 車線事業の説明会の際、27m幅になるので、その両側50mを商業地にすると聞いたように思う。町が決めることなのでそれでいいのだが、以前の説明は違ったということか。

- 事務局) 町の用途地域の総括図を見ていただきたい。県道熊本高森線沿線の用途の件だと思うが、両側50mというのは、準住居地域を50mで設定している。近隣商業地域は30m幅としている。

- 委員) 今の形は最初からそうなのか。

- 事務局) 平成29年11月に県道熊本高森線の拡幅に伴う用途地域の変更をさせていただいた。準住居地域となる地域は、熊本県の指針に基づき50mの幅を取らせてもらっている。準工業地域、近隣商業地域は、基本的に30m幅にして都市計画決定をした。今回は、益城中央被災市街地復興土地区画整理事業に伴う変更を検討している。

- 委員) 平成29年11月に変わったということか。了解した。

- 委員) 用途地域を決める際、図面上では道路からの幅でラインとなっているが、自宅が別々の用途に掛かった場合はどうなるのか。

- 事務局) 同一敷地の中に2つの用途がかかる場合があるが、その際は敷地面積の過半を占める用途を採用するということになる。

- 委員) それは文書にして説明するということか。

- 事務局) 住民説明会の際には、資料にして説明する。

- 委員) 住民は、用途地域変更と言っても分からない。そこに住む住民にとっては大きな問題となる。固定資産税も変わってくるということにもなるので、住民が理解できるよう細かく説明していただきたい。

- 事務局) 了解。

- 会長) 参考資料に用途地域の一覧表があるので、そちらを用いて丁寧に住民に説明するようお願いする。

- 委員) 事業計画変更説明会が3月にあったが、会場で意見があったものに対してどう判断をされたのか。変更を願いたい場合には意見書を出すしかないのか。

また、用途地域に関しては、新と旧の図面を示して説明すればもっと分かりやすい。図面をつくって現状との比較が分かるものを用いて説明会に臨んでいただきたい。

- 事務局) 3月の説明会の趣旨は、検討している計画内容について説明し、意

見をいただけること、縦覧し皆様に直接示すことで、認識いただくことが目的。意見をいただいたが、今のところ案を変更しようとはしていないが、換地案に反映した部分はある。

また、意見書を出さないでくださいというスタンスではない。こちらの考え方をご理解いただいたうえで、意見書を出していただき、それを都市計画審議会で審議いただき、その時点で修正等が必要なのかを判断する流れとなる。

- 委員) 結局、説明会で報告し、住民意見はその場では取り上げないということで理解した。意見書でないと対応しないのであれば、何のため説明会をするのか。
- 事務局) 出された意見を全く聞く耳を持たないということではなく、意見に対して変更案を修正するかの吟味をさせていただいている。それを踏まえ、我々は修正しないという判断をしている。
- 委員) 皆さんで吟味されているということは、皆さん一貫した考え方を持っているということで良いか。
- 事務局) 計画担当では一貫している。

- 委員) 街区がまとまれば事業スタートと聞いているが、モデル地区は作らないのか。早く成果を示してもらえば、皆さんにとっても良いと思う。できるだけ早くやっていただきたい。
 - 事務局) 区画整理の効果を現場で早く見えるようにして、理解を深めれば事業の進捗に繋がるので、早くしてほしいという意見と思う。ありがたいご意見で、我々も同じ思い。一所懸命換地案の説明をし、早く合意をいただき、早く成果を見ていただけるよう努力をしていく。

- 委員) 用途地域の見直しについて、土地の有効利用を促進するという意味では重要なことだが、「仮換地指定が行われた後に指定される」と記載がある。中には、街区内で用途地域が分かれているところもあるが、仮換地指定がなされないと分からないということか。

また、用途地域には日照権、建ぺい率などがあるが、そのようなことを説明する必要があると思うがいかがか。

- 事務局) P44 の時期の説明について補足する。「仮換地指定が行われた後」というのは、どんなに遅くなってもその時期という意味。仮換地指定の前には用途を示さないと、生活再建の目途が立てられないので、仮換地指定前までにはやっておくべきということで進めている。

用途というのは、都市構造的に賑わいのあるところと住みやすいところを整理し、都市誘導するためのもの。近隣商業地域になったから住宅を建てられないということではないが、デメリットもあるので、例えばこの建物はいいが、この建物は駄目ということも、丁寧に説明を行っていきたいと考えている。

- 委員) 参考資料の説明もあれば良かったと思う。この説明を住民には説明していただきたい。
 - 事務局) 了解
- 委員) 仮換地指定に向けて個別説明をしているが、今の時点では用途地域の変更が決まっていない段階。6月に仮換地指定を目指しているが、途中で用途地域が変更になる。情報が前後するところがあるが、そのすり合わせは今後どうするのか。
 - 事務局) 用途の意味は、地域の将来像を実現するために誘導・規制するという観点が目的。都市計画決定という手続きを踏まないとお示しすることはできないので、5月一杯は具体的な説明ができないと思う。その中で、換地案の説明をしていくこととなるが、少なくとも、将来の町の都市構造とにぎわいづくりビジョンの内容を説明しながら進めている。どのような土地利用を想定しているのかについては伝えることはできるので、そのような取組はしていく。
 - 委員) いろいろ決まらない中での説明は大変と思うが、「自宅を建てた隣にこんなものが建った」ということもあり得るので、丁寧をお願いしたい。
- 委員) 用途地域を変更する際に、带状に指定していくと、半分ずつ用途が被る箇所も出てくる。それを避けるため街区に合わせて指定していくなどあるが、今回は区画整理の中でうまく街区が形成されていないところもある。町としては今後どのようにしていくのか。
 - 事務局) 幹線道路沿いは30mの幅で用途を入れてみて、区画整理の計画図でどれ程宅地がかかるかということを検証している。
 - 委員) 基本は带状で考えながら、場合によっては街区で指定するということか。
 - 事務局) 基本的には带状で考えているが、協議をさせていただきたいと思っている。特に県道熊本高森線の南側で苦慮している。
- 委員) 今の説明の中で、県道熊本高森線の南側に住宅を建てている方が何名かおられる。簡単に言えば、「うちは商業地である必要はない。土地を売る気もなく住むだけ。」の場合、なんのメリットも見いだせない。そこも含めて説明しないと、固定資産税が示された時に驚かれると思う。丁寧に説明していただきたい。色んな質問に対して答えが欲しい。住民にもそうだが、協議会でも出た質問に関してはしっかりと答えてほしい。答えられないものについては、要求はしないが。
- 委員) 用途地域の考え方について、現状は住民任せという感じだが、メリハリをつけながら、抑える所は抑えて、周辺住宅と調和が図られているという整理ができているので、この考え方は良いと思う。今回は概念図ということで示していると思うので、境目を

街区でするのかどうかなどの微調整をお願いする。

あと、こういうものを作るための準備がこつこつ進んでいると思うが、どうやって良いものを作っていくのか、その辺の議論も、手遅れにならないように始めていただきたい。例えば、辻の城は住宅地としては良好だと思うが、公共空間として見たときに、こういう道では寂しいと思うので、“まち”として快適な場所となるように、最後の舗装一個するところまで一緒に議論出来たらと思う。

- 委員) 先ほど、幹線道路の両サイドのことで質問しているが、4 車線になったところに店は一軒もできない。できるのは、トヨタ自動車かマツダ自動車の展示場しかできない。また、ここに整備工場となると、面積の制限がでてくる。そういうのしか建てさせないのであれば、もっと広い街区をつくってほしい。4 車線沿線にはセブンイレブン一軒もできない。そういう道をわざわざ作っておいて、お店ができないところに近隣商業地域にする必要はないと思う。一般の店は入らない。コスモスを見てみれば 4 車線に面したところには出店してこない。整備工場やガソリンスタンド、自動車販売店が立地できるように、現実に合ったことをしないと、結局、店もできなかった、住んでる人は税金ばかり高くなったとなる。現実を見てほしい。沼山津の市境から健軍電停まで店はない。車は入らないし、南側は南側の人など、片側の人しか来ない。4 車線で分断するというまちを作っていくとするのであれば、自動車販売店などに広く面積を取れるようにしてほしい。先日、商工会で打ち合わせをしたが、順番を間違わないでいただきたい。震災後から収入 0 円が 3 年続いている。交通広場をつくるという話もあるが、あれは役場ができてからしか利用がされない。いらぬ所を先にして、困っている人をないがしろにするというやり方では生きていけない。そこを間違わないで欲しい。

「柿本会長による意見のまとめ」

- 仮換地が進んでいくが、隣に誰が住むのかわからないと不安になるという意見があった。個人情報との兼ね合いもあるので、行政から情報を出すのも難しいと思う。これは、地域のコミュニティを街区単位等でどのように情報を共有するかなどのやり方が大事になると思う。ジレンマになってくると思うが、その辺が、まちづくり協議会がどうしていくかというところにかかってくると思うので、個人情報とコミュニティ情報を上手に使い分けながらやっていくことが必要と感じた。
- 用途地域の変更は影響が大きいので、用途によって建てられる建てられないものなど十分に説明をすること。特に緩和される地域は、住宅を建てると隣にこのような建物もできる可能性があるということなどの丁寧な説明をすること。
- 説明会の際には、変更前後が分かりやすい図面を示すこと。
- いろんな事業の順序、手順を考えながら進めていかなければ、できるものもできなくな

るということもある。慎重に検討しながら進めていくこと。

- 用途地域をどうしていくかは、仮換地に影響してくるので、早めに決定し、住民に周知をすること。

3. その他

- 事務局より、復興ニュースNo.83 を用い、4月23日、25日に開催する用途地域変更に関する住民説明会について報告。

以上