

令和元年度 第1回 益城町都市計画審議会 議事録

- 1 開催日時 令和元年6月5日(水) 14時00分～16時00分
- 2 開催場所 益城町役場 仮設庁舎別館 2階本会議場
- 3 議案 第1号 熊本都市計画地区計画(砥川戸鼻崎)の決定(益城町決定)について
第2号 熊本都市計画用途地域の変更(益城町決定)について
第3号 熊本都市計画特別用途地区(大規模集客施設制限地区)の決定(益城町決定)について
- 4 出席委員 熊本大学教授 柿本 竜治
熊本大学准教授 星野 裕司
益城町農業委員会会長 岩村 久雄
益城町商工会会長 住永 金司
益城町議会議長 稲田 忠則
〃 建設経済常任委員長 榮 正敏
〃 福祉常任委員長 吉村 建文
上益城地域振興局長 上野 晋也
御船警察署交通課長(代理出席) 新屋 明仁
益城町区長会会長 橋場 紀仁
益城町婦人会会長 富田 セツコ
- 5 出席職員 副町長 向井 康彦
都市建設課長 村上 康幸
〃 都市計画係長 森川 孝広
〃 〃 主査 後藤 誠次
〃 〃 主査 東野 加保里
〃 〃 主査 丸山 伸二
復興整備課長 坂本 忠一
〃 審議員 米満 博海
復旧事業課長 増田 充浩
〃 建築係 主査 鶴山 浩一
- 6 開催形態 全部公開
- 7 傍聴者数 なし

【 開 会 】

事務局 皆様こんにちは。定刻となりましたので、只今より「令和元年度第 1 回益城町都市計画審議会」をはじめさせていただきます。進行を務めます都市建設課の丸山と申します。よろしくお願いいたします。

開会に当たりまして、益城町副町長の向井からご挨拶申し上げます。

副町長 改めましてこんにちは。副町長の向井です。町長が今日は国の方に参加しておりまして、国会議員の皆さんに説明をされるということで町を離れております。代わってご挨拶を申し上げます。皆様方にはお忙しい中ご出席をいただきありがとうございます。令和の時代に入って初めての審議会でございます。平成 30 年度までの前任の任期が終了したということで、新たに熊本大学の柿本先生、星野先生、そして上益城振興局長、御船警察署長にご就任をいただきました。どうぞよろしくお願いいたします。また町議会議員選後初めての審議会として建設経済常任委員長、福祉常任委員長の榮、吉村両議員にも今回ご就任をいただきました。どうぞよろしくお願いいたします。皆様方には町政へ、また震災からの復旧復興にご理解とご支援を賜っておりまして、重ねて御礼申し上げます。おかげさまで復旧事業につきましては、道路インフラを中心に約 8 割完了しているというところでございます。建物も給食センター、四賢婦人記念館など着実に進んでおりまして、スポーツ施設も陸上競技場をはじめ、順調に進んできております。仮設にお住まいの方が入居を予定されております災害公営住宅も、今年度末までにすべて完了するというところで急ピッチで進めております。地権者の皆様をはじめ、皆様のご協力によりましてここまでに至っているということで大変ありがたく思っております。さらに今後は移転後の新たなコミュニティでの生活の見守りに取り組まなければならないと思います。また、復旧復興後の姿を見据えた取り組みも行わなければならないと思います。まちづくりに入らなければならないと思っております。県道熊本高森線、区画整理事業の整備が終わった姿を見据えた取り組み、これを核として町に賑わいの場を持ってきたいと思っております。住永会長も見えられておりますが、商工会をはじめとする関係の皆様、あるいは町民の皆様と連携しながら進めていきたいと思っております。ご協力の方よろしくお願いいたします。さて、本

日は飯野小学校の南側に位置します、砥川戸鼻崎に新たな住宅地を計画いたします地区計画の決定と町の中心地の用途地域を将来像に合わせて変更すること、また同時に拡大する近隣商業地域に特別用途地区を設定し、大規模集客施設の立地を制限する地区を定める用途地域の変更および特別用途地区の決定に関しまして、ご審議をお願いするものでございます。皆様には長時間の審議となると思いますが、どうぞよろしくお願いいたします。併せて今後とも引き続きご指導・ご協力を賜りますようお願いいたしまして、挨拶といたします。

事務局 ありがとうございます。向井副町長は他業務執行のため、これで退席させていただきます。

【向井副町長退出】

冒頭にお話ししましたとおり、撮影や録音はここまでとさせていただきますので、よろしくお願ひします。

次に、都市計画審議会の委員の任期満了に伴い、事前に委員の皆様にご承諾を頂き、益城町長より委嘱をさせて頂いております。新たに御就任、また再任いただいておりますので、委員のご紹介をさせていただきます。着座のままお願いいたします。まず、学識経験を有する委員についてですが、熊本大学教授、柿本委員でございます。同じく熊本大学准教授、星野委員でございます。益城町農業委員会会長、岩村委員でございます。益城町商工会会長、住永委員でございます。次に、議会議員の委員ですが、町議会議長、稲田委員でございます。建設経済常任委員長、榮委員でございます。福祉常任委員長、吉村委員でございます。次に、住民代表の委員ですが、区長会会長、橋場委員でございます。婦人会会長、富田委員でございます。次に、関係行政機関の委員ですが、上益城地域振興局局長、上野委員でございます。また、本日代理で出席いただいている委員を御紹介させていただきます。御船警察署長の代理といたしまして、御船警察署交通課長、新屋様でございます。

続きまして、今回は学識経験を有する委員の就任後、初めての審議会となりますので、ここで会長の選任を行います。会長は学識経験を有する委員の中から、互選によって定めることとなっております。なお、委員の皆様にご異議がない場合には、委員からのご推薦を用いることでも

きます。また、もしご異議が無い場合は、事務局から推薦させていただくこともできます。いかがいたしましょうか。

【事務局推薦での声】

事務局推薦との声がありましたので、事務局から推薦させていただきたいと思いますが、皆様よろしいでしょうか。

【異議なしの声】

事務局からは、柿本委員を推薦させていただきます。いかがでしょうか。

【異議なしの声】

では、柿本委員よろしくお願いいたします。会長席にお移りください。

柿本会長　みなさんこんにちは。当委員会の会長を務めさせていただきます、柿本でございます。都市計画というのは、基本的にはより良い都市の構想を規制や誘導を行い作っていくものでございます。本日も先ほど議題の紹介がありました通り、規制・誘導に関することになります。規制・誘導ということは私権の制限も含んでおりますので、このあたりについては慎重にリードしながら審議をすすめていきたいと思っております。本日はよろしくお願いいたします。審議に入ります前に、益城町都市計画審議会条例に基づき、会長代理の指名をさせていただきます。私に何かあった時には代理をしていただくこととなります。指名の方は会長が行うということとなりますので、星野委員に会長代理をお願いしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

【異議なしの声】

柿本会長　それでは、よろしくお願いいたします。

事務局　次に、定足数について御報告します。本日、委員 11 名のうち 11 名の出席となります。よって、益城町都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定により、審議会を開催できる定員数に達しておりますことをご報告いたします。

続きまして慎重な議事とするため、各議案の審議に入る前に、次第 4 の議案書の説明をさせていただき、その後次第 5 の各議案の審議をお願いしたいと思います。

それでは、益城町都市計画審議会条例第 6 条第 1 項の規定により、会

長が会議の議長を務めることとなっておりますので、柿本会長に議事を進めていただきたいと思います。

それでは宜しく願いいたします。

柿本会長 はい、それではしばらくの間私の方で議事を進めさせていただきます。ただいま事務局より説明がありましたとおり、慎重に審議を進めていきたいということで、議案の内容について事前に説明を行いたいとのことでございますので、事務局より議案書の事前説明をお願いいたします。

【事前説明】

東野主査 都市建設課の東野と申します。よろしく申し上げます。まずは第 1 号議案「熊本都市計画地区計画（砥川戸鼻崎）の決定」についてです。第 1 号議案は、市街化調整区域内に地区計画を決定する案件です。そのことについて、都市計画法や基本方針などについて、事前説明をさせていただきます。恐れ入りますが、着座にて説明させていただきます。事前説明の前に、こちらの第 1 号議案事前説明参考資料をご覧ください。都市計画法の開発許可制度の一部改正が、平成 18 年に行われております。その際、大規模開発の基準が廃止されました。大規模住宅開発の従来の考え方は、人口増加などにより必要な市街地面積が将来増大することを前提として、法第 34 条第 10 号により許可可能な基準がありました。しかし、現状人口減少社会を迎え、増大する人口を受け止めるための大規模開発の必要性が低下したことから、計画的な市街化を図るうえで支障がないと認められるものを地域で判断し、この基準が廃止されました。よって地区計画制度改正法第 34 条第 10 号へ一本化されました。次のページにまとめを載せていますが、大規模な計画的な開発の許可基準の廃止に伴い、これからの相当規模の開発行為に対する開発許可・許可基準として、地区計画区域内の開発許可基準の改正法第 34 条第 10 号が適用されます。今回、集落を維持するため、コミュニティ拠点である飯野地区に、住宅系地区計画を決定するものです。

事前説明の 2 ページをご覧ください。市街化調整区域の地区計画策定基本方針について説明します。熊本都市計画区域の一部をなす益城町は、一連の地震活動の中で震度 7 を 2 度経験するという、観測史上例のない

大災害に見舞われ、町内の多くの住宅地が大きな被害を受けています。今後町の復興を行っていくには、町の大部分を占める市街化調整区域における秩序ある開発促進をしていく必要があります。今後の住宅地の整備、既存宅地の再整備、避難路として有効となる道路交通網の改善、地域コミュニティの維持・活性化の必要性に適切に対応するとともに、企業誘致による計画的な産業誘致により、計画的な産業振興を図っていくことが重要な課題となっており、またこれが町の均衡ある復興に必要な不可欠な要素となってきました。そこで、これらの課題を踏まえ、地域の実情および土地利用と活性化を図るため、この地区計画制度を活用していくことを基本としています。3 ページをお願いします。

市街化調整区域内の土地利用方針について説明します。①市街化区域縁辺部においてスプロール化を防止し、一団の良好な街並みの形成を目指します。②大規模な既存住宅地などにおいて既存住宅のストックを活用し、新規の住民の方や被災された住民の方が流入しやすい環境や、快適に生活するための環境を誘導し、住環境の整備を行うことにより定住化の促進と地域の活性を目指します。③熊本県への陸と空からの玄関口であるインターチェンジ周辺および空港周辺のポテンシャルを生かし、来町者を積極的に取り込むための機能を有する施設、雇用の創出や税収などに寄与する非生活系の施設を適正に配置することにより、地域の活性化を目指します。④地区の特性を考慮したゾーニングにより土地利用の方針を示します。4 ページをお願いします。

地区計画区域に含まない区域を載せています。今回の計画地、砥川戸鼻崎地区はこちらには該当しておりませんので問題ございません。5 ページをお願いします。

次に市街化調整区域における地区計画について説明します。もともと市街化調整区域は、都市計画法上開発を抑制する区域と定められており、都市的土地利用が厳しく規制されています。全国的な人口減少社会が問題視され、市街化調整区域においても既存集落の人口減少・少子高齢化が顕在化される中、地区計画などを用いて市街化調整区域の概念を守りながら地域活力の維持・活性化に努めています。なお、益城町においては、市街化調整区域内での地区計画の種類は「住居系」「非住居系」に大

別されます。また、益城町は平成 29 年 5 月に地区計画策定基本方針・計画基準を改正しています。住居系の地区計画は、5,000 m²以上のまとまった土地で主に戸建て住宅の建築を目的として地区計画を策定します。砥川戸鼻崎地区計画は、地区計画策定基本方針・計画基準改正前の 3,000 m²以上での経過措置で進められています。6 ページをお願いします。

地区計画について説明します。都市計画法（法第 12 条の四・法第 12 条の五）に定められた計画の一つで、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象にその地区の実情に合ったきめ細かい規制を行う制度です。区域の指定された用途地域の規制を強化、緩和することができ、各街区の整備および保全を図ります。地区計画を定めると、これまでのまちづくりのルールである建築基準法などの制限の一部が地区計画の内容に置き変わること、建築行為や開発行為を行う場合に守らなければならない地区独自のルールが決定されます。7 ページをお願いします。

こちらは、土地利用方針（ゾーニング）の種別を載せています。8 ページをお願いします。

こちらが益城町の土地利用方針（ゾーニング図）になります。9 ページをお願いします。

砥川戸鼻崎地区計画区域は、市街化調整区域内でゾーン設定がなされていない区域である保留ゾーンに設定されています。しかし、当地区は「益城町復興計画」においてコミュニティ拠点に位置付けられ、交流・情報交換の場として、地区計画制度を有効に活用し、既存集落におけるコミュニティ形成および既存集落内の連携を図るとされています。さらに、「益城町都市計画マスタープラン」においても、飯野地区に関しては、現在の農業集落を基本としつつ、計画的住宅形成を図ると定めており、その中の地域整備構想図においては、「集落」に位置付けられています。現在の農業集落を基本としつつ、人口減少による地域の停滞を防止し新たな住民の定着を促すため、無秩序な開発を抑制しながらも、既存集落や豊かな自然環境の形成を図り、計画的で秩序ある土地利用を誘導するため、当地区の土地利用方針を今回、保留ゾーンから集住ゾーンに変更します。10 ページをお願いします。

砥川戸鼻崎地区計画の計画位置についてです。土地利用方針について

は、前のページで説明したとおり、地区計画決定と同時に集住ゾーンに変更します。農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域ではございません。また、農地転用許可が見込まれる農地のため、開発と同時に農地転用を行う予定です。以上が第 1 号議案の事前説明となります。引き続き第 2 号議案の事前説明を都市建設課の後藤よりさせていただきます。ありがとうございました。

後藤主査 都市建設課の後藤です。引き続き第 2 号議案「熊本都市計画用途地域の変更」についてご説明をいたします。説明は資料と前面スクリーンで行いますので、どちらでもかまいません。2 ページをお願いします。

まず、最初に用途地域についてです。3 ページをお願いします。

用途地域とは、ということで、上段の 3 行目から説明いたしますと、都市計画の土地利用計画は、住宅、店舗、事務所、工場など、競合するさまざまな土地利用を秩序立てて、効率的な都市活動の増進、優れた環境の保護、特色ある街並みの形成などを図ることを目的として、まちづくりのルールを定めるものです。下の図にありますとおり、13 種類の用途地域がございます。4 ページをお願いします。

4 ページ以降、用途地域の構成について記載をしておりますが、時間の都合で代表的なものを二、三、ご説明させていただきます。益城町の特徴的な用途ですが、現在益城町は市街化区域面積が 466ha ありまして、現在 9 種類の用途地域を設定しています。中でも、第一種中高層住居専用地域が約 4 割を占めています。第一種低層住居専用地域が約 2 割ということで大半が住居系の設定をしております。5 ページをお願いします。

この中で、旧役場周辺地区の周辺は第二種住居地域となっております。第二種住居地域というのは主に住居系の環境を守る地域で、店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどが建てられるというのが、建物の制限となっております。6 ページをお願いします。

次に代表的なところで行きますと、現在整備が進められています熊本高森線沿線は近隣商業地域となっております。近隣商業地域につきましては、周りの住民が日用品の買い物をするための地域でございます。住宅や店舗、小規模な工場も建てられるということが用途の概要でございます。8 ページをお願いします。

木山地区の用途変更についてです。9 ページをお願いします。

今回の見直しの必要性について、整理をした表になります。3つの事柄から検討いたしましたが、中段の赤書きで整理している箇所で見直しの整理をしております。まず見直しの考え方につきましては、土地区画整理事業又は計画的開発事業が実施されたり、或いは、実施されることが確実であり、事業計画に合わせた用途地域に変更する必要がある、道路などの基盤施設の整備との、整合性を深めることが出来る場合と、それから見直しの時期については、木山地区につきましては土地区画整理事業が進められておりました、区画整理事業では少なくとも、仮換地の指定が行われた後ということになっておりますので、この2つの考え方、それから時期を含めまして、今回用途地域の見直しを行っております。10 ページをお願いします。

見直しにおける前提条件を、4点ほど整理しております。まず見直しにあたっては、上位計画・関連計画に則するという事で、木山地区につきましては「都市拠点の形成」というものが上位計画にございます。それから、現在行っております、益城中央被災市街地復興土地区画整理事業の計画を踏まえること。それから、県が示しております幹線道路沿いの用途界は、「都市計画決定の手引き」に則すること。それから市街地全体の用途見直しを念頭においたものということ。この4項目を念頭に置きながら、見直しを行っているということになります。11 ページをお願いします。

木山地区の変更の前提条件の一つとなります、現在行われております区画整理事業の市街化予想図です。この市街化予想図も今回の見直しの前提条件の一つとなっております。12 ページをお願いします。

この図は現在の木山交差点周辺の用途地域です。13 ページをお願いします。

今回の見直しにあたりましては、先ほどの前提条件を考慮いたしまして、6カ所の地区に分けて見直しを検討しています。14 ページをお願いします。

ここからは、各見直し箇所の詳細についてまとめたものとなります。まず変更箇所の一つめ、旧役場周辺地区となりますが、ここにつきまし

ては、これまでの第二種住居地域から近隣商業地域への変更を行っております。ここにつきましては、事業区域の主要幹線道路となります都市計画道路、横町線・木山宮園線の沿線については、都市拠点の形成を図るための商業・業務・サービス施設などの立地を図る場所に相応しく、新庁舎や交通広場などの沢山の人が交流する場所を含みますことから、将来の賑わい創出のための受け皿といたしまして、第二種住居地域から近隣商業地域へと変更を行うものになります。15 ページをお願いします。

変更箇所の二つ目になりますが、これまでの準工業地域から近隣商業地域へ変更を行うものとなります。準工業地域が指定されております都市計画道路益城中央線の沿線は、区画整理事業の区域内における工業系施設の立地はなく、既存の近隣商業と同様の土地利用が見込まれる場所でもありますことから、これまでの準工業地域から近隣商業地域へと変更を行うものであります。16 ページをお願いします。

変更箇所の三つ目ですが、これまでの第二種住居地域から第一種住居地域へ変更をするものになります。ここにつきましては、区画整理区域内において、住宅地としての土地利用ゾーニングが位置付けられておりまして、良好な居住環境の形成が必要な区域であります。区域外におきましては、近隣商業地域の拡大によるにじみだしの開発などを抑制し、現状の土地利用であります住居地域としての環境を守る必要があります。また、幹線道路沿いの近隣商業地域への、都市機能の集積を図るため、周辺地域における都市機能の立地を抑制する必要があるとございます。変更区域内には既存不適格建築物の発生は見込まれないことから、これまでの第二種住居地域から第一種住居地域への変更を行うものでございます。17 ページをお願いします。

変更箇所の四つ目になります。この箇所につきましては、これまでの近隣商業地域の拡大を行っております。特に木山交差点周辺は、行政・商業・サービス・業務交通結節など、高次の都市機能の誘導による都市拠点の形成を図る場所となります。都市計画道路益城中央線は、都市拠点を横断する広域的幹線道路であることから、道路に接道する街区を全て、近隣商業地域として設定するものでございます。18 ページをお願いします。

同様に近隣商業地域の拡大を行うものでございます。都市計画道路木山宮園線、都市計画道路横町線は、都市拠点を縦断する主要な幹線道路であります。都市拠点形成に寄与する場所であることから、都市計画道路木山宮園線、横町線の沿線については、道路端から30mを境界として、近隣商業地域を設定いたします。ただし、沿道端から30mに一部が含まれる街区については、30mに含まれる面積が街区面積の過半を上回る場合、街区の一体的な土地利用を図るため、全ての街区を近隣商業地域として設定をするものでございます。19ページをお願いします。

変更箇所の五つ目になります。これまでの第二種中高層住居専用地域を近隣商業地域へ変更するものです。当該区域には、既に文化会館が立地しておりますが、第二種中高層住居専用地域では既存不適格建築物でありますことから、都市計画道路益城中央線沿線の近隣商業地域と一体的な利用を行う土地として、これまでの第二種中高層住居専用地域から近隣商業地域への変更を行うものでございます。20ページをお願いします。

変更箇所の六つ目になります。これまでの第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変更を行う箇所でございます。この地区につきましては、事業区域の西側に大規模な第一種中高層住居専用地域と一体的な土地利用が行われておりましたが、現在の土地区画整理事業の実施におきまして、土地の利便性効果が高まり、都市拠点の一角としての土地活用が求められることから、第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域への変更を行うというものでございます。21ページをお願いします。

用途地域の中で複数の用途地域にまたがる土地ということで、先ほどご説明いたしました通り、30mの境界の中で敷地の中に2つの用途があるものにつきましては、面積が過半を占める用途により用途地域を設定しております。22ページをお願いします。

この図は、現在と先ほどご説明いたしました通りの変更6か所を表示した図になります。23ページをお願いします。

用途地域の変更と建物の制限の関係について、縦と横で整理したものでございます。赤い波線が、今回の用途地域変更の対象用途となります。

第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域への変更は大きな変更はございませんが、事務所などが建築可能となります。また、規模としても 1,500 m²以下のものが建築可能となります。次に第二種住居地域から第一種住居地域への変更につきましては、カラオケボックスなどの建物が建てられなくなり、住宅地の環境を保全することとなります。沿道の準工業地域につきましては、近隣商業として沿道商業の順化を図ることとなっております。24 ページをお願いします。

今回の変更の大きな柱として 2 つあります。まず、第一種中高層住居専用地域、第二種住居地域、準工業地域から近隣商業地域へ変更を行います、商業緩和型という用途の変更。次に 25 ページをお願いします。

もう一つの変更の柱といたしましては、住環境を保全する形での変更というもので、変更前の第二種住居地域から第一種住居地域へ変更を行うということで、「商業緩和型」と「住環境保全型」という二つの柱で今回見直しを行っております。次に 26 ページをお願いします。

以上が第 2 号議案の事前説明となります。

引き続き第 3 号議案についての事前説明を行います。第 3 号議案の事前説明の内容は、熊本都市計画特別用途地区（大規模集客施設地区）の制限地区の決定についてです。2 ページをお願いします。

特別用途地区とは、ということで、特別用途地区内の建築制限、建築基準法の第 49 条という箇所をご覧ください。特別用途地区につきましては、その地区の指定の目的のためにする建築物の制限又は禁止に関する必要な規定については、地方公共団体の条例で定めること、というのがございまして、この条文を、今月開催予定の町議会の方で、上程しております。この特別用途地区につきましては、大規模な集客的な施設に対して、建築基準法により規制をしようということで、具体的には 10,000 m²以上の建物につきましては、建築ができないということになります。今回近隣商業地域を面的に設定しますので、併せて特別用途地区に関する条例を定めて、特別用途地区として決定しよう、というのが第 3 号議案となります。次のページをお願いします。

この図は特別用途地区の区域となります。今回近隣商業地域として決定いたします 16ha ということとなりますが、建築条例などで大規模集客

施設の立地を規制しようという区域を決定する、というのが第3号議案の内容となっております。

以上が事前の説明となります。

柿本会長 ありがとうございました。事務局からの議案書の事前説明が終わりましたので、審議に入りたいと思います。次第の方をご覧ください。1号議案、2号議案、3号議案と3つの議案がございます。審議につきましては第1号議案から審議を行い、その後第2号議案と第3号議案については内容が関連しておりますので、まとめて審議を行っていただけたらと思います。それではまず議案第1号「熊本都市計画地区計画（砥川戸鼻崎）の決定」について、事務局から議案の説明をお願いします。

【議案第1号説明】

東野主査 次に議案書について説明させていただきます。パワーポイント用の議案書の資料を使って説明させていただきます。2ページをお願いいたします。

本日の審議案件は、第1号議案、熊本都市計画地区計画（益城町砥川戸鼻崎）の決定（益城町決定）、第2号議案、熊本都市計画用途地域の変更（益城町決定）第3号議案、熊本都市計画特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の決定です。3ページをお願いします。

こちらが、第1号議案から第3号議案の位置図になります。4ページをお願いします。

まずは、第1号議案、熊本都市計画地区計画（益城町砥川戸鼻崎）の決定についてです。5ページをお願いします。

今回の地区計画について説明します。名称、益城町砥川戸鼻崎地区計画、位置、益城町大字砥川字戸鼻崎地内、面積、約0.4haとなります。次に、区域の整備・開発および保全に関する方針として、地区計画の目標、本地区は、町中心部より南に位置し、地域の約半分を山地が占め、船野山・飯田山がそびえている豊かな自然環境に包まれた地区である。地区の周辺には、国道443号線が走っており、その沿道に飯野小学校、町立第二保育所、公民館飯野分館、郵便局が立地している。現在の農業集落を基本としつつ、人口減少による地域の停滞を防止し新たな住民の

定着を促すため、無秩序な開発を抑制しながらも、既存集落や豊かな自然環境と調和した定住環境の形成を図る。また、今後の地域における住宅ニーズの高まりに対応し、地域の活性化に資するため、良好な低層住宅地の形成を目指す。

土地利用の方針、良好な住宅安協を有する低層住宅地として、緑豊かで秩序ある都市的土地利用を図る。地区施設の整備の方針、地区施設として、道路、公園を適切に配置する。建築物などの整備の方針、良好な住宅地を創造するために、建築物などの用途の制限、建蔽率および容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限、高さの最高限度、建築物などの形態又は意匠の制限、垣若しくは柵の構造の制限のそれぞれについて定める。

地区整備計画、地区施設の配置および規模として、区画道路(幅員 6m)を適切に配置し、その維持管理を行う。街区公園(1箇所)を適切に配置し、緑豊かな四季を感じることでできる緑化計画とし、その維持管理を行う。防火水槽(1箇所)を適切に配置し、その維持管理を行う。

建築物などの用途の制限は、1. 専用住宅 2. 兼用住宅 3. 前各号の建築物に附属する物置又は車庫。それ以外は建築してはならないことになっています。建築物の容積率の最高限度、80%。建築物の建蔽率の最高限度、40%、建築物の敷地面積の最低限度、200 m²。壁面の位置の制限、1. 道路境界および敷地境界から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、1m以上とする。2. 次の各号に掲げるものについては、前項の規定の適用を除外することができる。①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m以下の建築物。②物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以内の建築物。建築物の高さの最高限度は 10m。建築物などの形態又は意匠の制限、建築物の屋根、外壁などの形態、意匠および色彩は、原色を避け、周辺地域の環境や景観に調和したものとする。垣若しくは柵の構造の制限、道路に面する部分の垣若しくは柵の構造は、生垣若しくは透視可能な柵などとし、周辺景観に調和すること。角地緩和はございます。以上が計画書です。6 ページをお願いします。

本計画の理由についてです。当地区は、町中心部より南に位置し、地

域の約半分が山地を占め、船野山・飯田山がそびえている豊かな自然環境に包まれた地区である。地区の周辺では、国道 443 号線が走っており、その沿道には飯野小学校、第二保育所、公民館飯野分館、郵便局が立地している。当計画地は、「益城町復興計画」においてコミュニティ拠点に位置付けられ、交流・情報交換の場として、地区計画制度を有効に活用し、既存集落におけるコミュニティ形成および既存集落間の連携を図るとされている。さらに、「益城町都市計画マスタープラン」においても、飯野地区に関しては、現在の農業集落を基本としつつ、計画的住宅形成を図ると定めている。また、益城町で既存集落の少子化に歯止めを掛けるため制定している、定住促進補助金制度の対象地区でもある。本計画は、現在の農業集落を基本としつつ、人口減少による地域の停滞を防止し新たな住民の定着を促すため、無秩序な開発を抑制しながらも、既存集落や豊かな自然環境と調和した定住環境の形成を図ることを目標に地区計画を決定するものである。7 ページをお願いします。

都市計画の策定の経緯と概要です。住民説明会や熊本県との事前協議を経て、本日が都市計画審議会となっております。本日審議していただき、都市計画決定は 6 月の下旬を予定しております。8 ページをお願いします。

この図面は熊本都市計画区域の総括図となります。9 ページをお願いします。

こちらが益城町砥川戸鼻崎地区計画の計画図となります。10 ページをお願いします。

こちらが参考図です。11 区画の宅地分譲の計画となっております。第 1 号議案の議案書の説明は以上です。ご審議のほど、よろしく申し上げます。

【議案第 1 号についての質疑応答】

柿本会長 ありがとうございました。それでは只今事務局より説明がありました第 1 号議案について審議に移りたいと思います。委員の方から質問・ご意見ございませんでしょうか。

稲田委員 委員の稲田でございます。この 1 号議案につきましては、益城町砥川

戸鼻崎地区の地区計画ということで、説明がございました通り、熊本都市計画地区計画の基準に沿って計画をされております。その中で理由書も説明されましたとおり、当地区は「益城町復興計画」におきましても、コミュニティ拠点に位置づけられておりまして、交流・情報の交換の場として、今後活用していかれると思います。そういったなかで益城町において、飯野地区・福田地区・津森地区につきましては、飯野小学校・津森小学校があるなかで、児童減少という課題があります。そうした中、飯野地区におきましては、定住促進制度や地区計画などでこれまでも子供さんの人口増加につながっておりますので、この計画書通り地区計画を進めていただければと思います。

柿本会長 二つ確認があります。市街化調整区域で開発をする際に、県の方針に基づきゾーニングをされていると思います。保留ゾーンにしていた理由があったと思いますが、そこについての説明がなかったので説明いただければと思います。

丸山主査 都市建設課の丸山です。事前説明の中で保留ゾーンから集住ゾーンに変更したということで、まず保留ゾーンであった経緯ですが、実際のところ最初にゾーニングをした際、そのエリアを集住ゾーンに入れていなかった、という方が正しいと思います。そこを保留ゾーンにしたというよりも、その他の部分を集住ゾーンにしていたという表現になると思います。

柿本会長 本来、集住ゾーンにするべきだったところをしていなかったということでしょうか。今回地区計画を使って開発をするということだが、市街化調整区域内では通常、集落内開発制度を活用するが、今回、集落内開発制度ではなく、地区計画の方で進めていこうとなった理由は何か。

東野主査 都市建設課の東野です。こちらの砥川戸鼻崎地区は集落内開発地区には入っていないところで、隣接しているところまでが区域に入っており、区域境の土地になります。3,000㎡としての地区計画ではありますが、地震前からの計画であったため、本来は5,000㎡以上の地区計画になりますが、地震前からの計画で地震後計画がストップしていたということもあり、3,000㎡以上の地区計画として進めさせていただいております。

柿本会長 他にご意見はありませんか。

【質疑なし】

それでは第 1 号議案について事務局からの原案のとおり、答申してよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

ありがとうございました。議案第 1 号「熊本都市計画地区計画（砥川戸鼻崎）の決定」については、異議なしとします。

柿本会長　それでは続きまして、議案第 2 号「熊本都市計画用途地域の変更」および議案第 3 号「熊本都市計画特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の決定」について、事務局より議案書の内容について説明をお願いします。

【議案第 2 号および第 3 号説明】

後藤主査　第 2 号議案、第 3 号議案は関連がございますので一括してご説明させていただきます。パワーポイントの資料でご説明させていただきます。第 2 号議案、熊本都市計画用途地域の変更についてです。11 ページをお願いします。

熊本都市計画用途地域の変更（益城町決定）。熊本都市計画用途地域を次のように変更する。第一種低層住居専用地域、面積は約 94ha、建築物の容積率、80%以下、建蔽率、40%以下、外壁後退の距離の限度、1 m、建築物の高さの限度、10m、全体面積に対する構成比は 20.2%となります。第一種中高層住居専用地域、面積は約 197ha、建築物の容積率、150%以下、建築物の建蔽率、60%以下、構成比は 42.3%となります。次に、第二種中高層住居専用地域、面積は約 43ha、容積率、150%以下、建蔽率、60%以下、構成比は 9.2%。次に、第一種住居地域、面積は約 38ha、容積率は 200%以下、建蔽率は 60%以下、構成比は 8.2%。次に、第二種住居地域、面積は約 28ha、容積率は 200%以下、建蔽率は 60%以下、構成比は 6.0%。次に準住居地域、面積は約 33ha、容積率は 200%以下、建蔽率は 60%以下、構成比は 7.1%。次に、近隣商業地域、面積は約 16ha、容積率は 200%以下、建蔽率は 80%以下、構成比は 3.4%。次に準工業地域、面積は約 5ha、容積率は 200%以下、建蔽率は 60%以下、構成比は 1.1%。次に、工業地域、面積は約 12ha、容積率は 200%以下、建蔽率は

60%以下、構成比は2.6%。全体面積は約466ha。なお466haは現在の益城町の市街化区域面積となっております。次のページをお願いします。

都市計画案の理由書についてです。1.種類・名称、熊本都市計画用途地域の変更（益城町決定）。2.理由。益城町役場跡地周辺である宮園・木山・寺迫地区は、「熊本都市計画都市計画区域の整備、開発および保全方針（熊本都市計画区域マスタープラン）」において、その市街地像として、幹線道路沿道を中心に、地域生活サービスに資する近隣商業・業務地、公共公益施設用地などを配置し、緑豊かな低密度の住宅地とが調和した良好な住環境の充実に資する「郊外部市街地」と位置づけられているとともに、益城町役場周辺地区を、周辺住宅市街地の生活の利便に供する「生活拠点」と位置づけられている。また、「益城町第6次総合計画」では、「住みたいまち、住み続けたいまち、次世代に継承したいまち」という将来像を掲げており、将来像を実現するための方針として、「みんなが安心していきいきと暮らせる」、「活力と魅力にあふれる」、「多様な人が輝く」、「健全な行財政に支えられた」まちづくりが定められている。その中で、宮園・木山・寺迫地区は「都市拠点」として位置づけ、行政・商業・サービス・業務交通結節等、高次の都市機能誘導を図ることとしている。それらを踏まえ、本地区は「安全・安心・快適なくらしと町の発展を支えるにぎわい健康文化の交流拠点」を地区の将来像に掲げ、益城中央被災市街地復興土地区画整理事業を進めている。また、同事業では、熊本都市圏東部地域における都市拠点にふさわしい行政・商業・サービス・交通結節等、高次の都市機能を誘導するとともに、快適で災害に強いまちづくりの実現に向け、道路や公園など、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図ることを目的としている。これらを踏まえ、益城中央被災市街地復興土地区画整理事業と事業に係りの高い隣接する地区を一体的に考慮し、その市街化予想図と土地利用の整合性を図り、「住みたいまち、住み続けたいまち、次世代に継承したいまち」という将来像実現のため、用途地域の変更を行う。次のページをお願いします。

策定の経緯の概要についてです。平成31年4月23日と平成31年の4月25日に説明会を行っております。23日については、昼夜2回開催しております。1回目の参加者が18名、2回目の参加者が6名、3回目の参加

者が6名、参加者合計30名となっております。平成31年4月26日には、熊本県へ事前協議を提出しております。令和元年5月16日に協議書の回答を得ております。令和元年5月16日から令和元年5月29日の2週間、計画案の縦覧を行っております。縦覧者については1名、意見書の提出はありませんでした。本日令和元年6月5日に、益城町都市計画審議会を開催し、令和元年6月上旬には熊本県知事同意協議、今月下旬には決定告示を行いたいと考えております。次のページをお願いします。

これからは法定の図面になります。熊本都市計画の総括図になります。次のページをお願いします。

用途地域変更箇所計画図になります。次のページをお願いします。

こちらが新旧対照図になります。変更する箇所を新旧の用途・建蔽率・容積率・変更面積などを記載しております。次のページをお願いします。こちらは新旧対照表となります。変更箇所のみですが、黒い太枠で囲んだ旧新の枠をご覧ください。変更箇所といたしましては、第一種中高層住居専用地域がこれまでの約204haから変更後は約197ha、約7.2ha減少しております。第二種中高層住居専用地域が、これまでの約38haから変更後は約43ha、約5.3ha面積が増加しております。第一種住居地域については、これまでの約30haから約38ha、約8.4ha面積が増加しております。第二種住居地域については、これまでの約42haから約28ha、約14ha面積が減っております。近隣商業地域については、これまでの約6.6haから変更後は約16ha、約9.2ha増加しております。次に準工業地域ですが、これまでの約6.7haから約5.0ha、約1.7ha減少しております。以上が第2号議案になります。

引き続き、第3号議案について説明いたします。「熊本都市計画特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の決定」についてです。次のページをお願いいたします。

熊本都市計画特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の決定。都市計画特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を次のように決定する。種類については、大規模集客施設制限地区。面積は約16ha、近隣商業地域全域で10,000㎡を超える大規模集客施設を規制する。次のページをお願いします。

計画案の理由書になります。1. 種類・名称、熊本都市計画特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の決定。2. 理由、益城町役場跡地周辺である宮園・木山・寺迫地区は、「熊本都市計画都市計画区域の整備、開発および保全方針（熊本都市計画区域マスタープラン）」において、その市街地像として、幹線道路沿道を中心に、地域生活サービスに資する近隣商業・業務地、公共公益施設用地などを配置し、緑豊かな低密度の住宅地とが調和した良好な住環境の充実を図る「郊外部市街地」と位置づけられているとともに、益城町役場周辺地区を、周辺住宅市街地の生活の利便に供する「生活拠点」と位置づけられている。「第6次益城町総合計画」では、「都市拠点」として位置づけ、行政・商業・サービス・業務交通結節等、高次の都市機能誘導を図ることとしており、木山交差点周辺は、「導入機能の配置」として、まちの商店街として、地域の商業を集約する場として位置づけられている。また、同交差点および都市計画道路益城中央線は、熊本県による県道熊本高森線の拡幅に伴い、移転が必要となる現況商業施設の移転先としての機能ももっている。さらに、本地区では、益城中央被災市街地復興土地地区画整理事業を進めており、熊本都市圏東部地域における都市拠点にふさわしい行政・商業・サービス・交通結節等、高次の都市機能を誘導することとなる。このことから、同地区における近隣商業地域の拡大を行うが、益城中央被災市街地復興土地地区画整理事業により整備される街区に、地域の商業用地確保のため、広域的に都市構造やインフラに大きな影響を与える都市機能の一つである大規模集客施設の立地を制限するため、近隣商業地域における特別用途地区（大規模集客施設制限地区）を都市計画に定める。次のページをお願いします。

策定の経緯と概要につきましては、意見書の提出はございません。次のページをお願いします。

この図は熊本都市計画区域の総括図となります。次のページをお願いします。

この図は計画図となります。近隣商業地域全体約16ha、赤の斜線の区域となりますが、この区域を特別用途地区（大規模集客施設制限地区）として都市計画決定をする地区となります。以上が第3号議案の説明と

なります。ご審議のほどよろしく申し上げます。

【議案第2号および第3号についての質疑応答】

柿本会長　　ありがとうございました。それでは事務局よりご説明のありました議案第2号、第3号について、ご審議をいただきたいと思います。委員の方からご意見、ご質問などございませんでしょうか。

橋場委員　　第2号議案の新旧対照表の、第一種住居地域、第二種住居地域、単純に計算すると、5.6ha住居地域が少なくなるという感触を私自身は持ちましたが、住居地域が少なくなったという認識でよろしいかそれともまた別の説明があるのでしょうか。

森川係長　　都市建設課の森川と申します。着座にて回答させていただきます。住居地域が減って近隣商業地域が増えているので、住居地域が単純に減ったということかというご質問でよろしいでしょうか。区画整理事業に併せまして近隣商業地域の設定をしておりますので、住居地域については減っているというご認識で間違いありません。

吉村委員　　第2号議案と第3号議案の説明会が、平成31年の4月23日、4月25日となっております。参加者合計30名となっておりますが、対象地域の住民は何名ほどおられたのか、また説明会の事前の案内はどういった形で行われたのかお聞きします。

森川係長　　3回合計で30名のご参加をいただいておりますが、ほとんどの方が区画整理事業地内の方が参加されております。一部惣領の方もいらっしゃいましたが、9割ほどは区画整理事業地内の方であると認識しております。また、2点目の事前の説明会の案内につきましては、各世帯に回覧いたします復興ニュース、ホームページなどで周知させていただいております。

吉村委員　　私が聞きたいのは、対象地域の方が何人いて、そのうちの何名が参加されたのか聞いてほしいのです。

森川係長　　事業区域内の世帯数は約400世帯という中で、その中の参加者合計30名ということで、ご参加は少なかったのですが、こちらの用途の変更案を承認いただければ、これから熊本県の方で換地の個別説明2回目に行かれますので、その際に用途の説明も併せてしていただくようお願いはしております。

吉村委員　この説明会に参加されている方が 30 名であれば、400 世帯の中で 10% に満たないという中で、これだけの大きな区画整理を行うにあたって、住民の関心が少ないというのはどういうことなのか、というのは考えられませんでしたか。

森川係長　只今のご質問の回答ですが、一般の住宅に住んでいらっしゃる方が、住宅再建をされる際には、用途の変更で再建ができなくなるということとはございませんので、その点においては住民の方も安心されているのではないかと、事務局の方は考えております。

星野委員　2号議案について、考え方の確認という形で質問をさせていただきたいのですが、縦の道沿いは近隣商業にして高度利用していこうと、北側の裏側は住宅の環境を守りましょうということで、それはなるほどと思うのですが、南側は裏側も従前よりは少し緩くしましょうというように、北側と南側で事情が違うのでしょうか、考え方や柔軟な対応をされたところをもう一度聞かせていただけたら。

森川係長　星野委員のご質問にお答えさせていただきます。南側の、第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域へ変更した理由は、地震後、空き地が目立ちまして、住宅再建もあまり進んでいない中で、第二種中高層住居専用地域に変更することで、事務所などの建築も可能になります。4車線化沿いを希望される方もいらっしゃる中で、少し入ったところを希望される方もおられると思うので、東側の横町線と合わせたところで土地利用方針を考えさせていただいたところでございます。

住永委員　事前に説明に来ていただきありがとうございました。事前の説明の際にもお話ししたしましたが、私は小さく区分けするのは必要だったのか疑問です。逆に大雑把にした方が、住民の人はやりやすいのではないのでしょうか。今 400 人のうち 30 名ということでしたが、住民はあきらめておられます。建てられない、と出て行ってしまわれている。なぜ、今まで伸ばしたのか、これからも伸ばしていくのか。南側のエリアは、私よりもっとお年寄りの人しかいないのです。待てなかったのです。震災直後から再建したかった。しかし区画整理ということで指定してしまった。建てられない。誰が責任を取りますか益城町から出て行ってしまった方に対して。こちらの方を第二種中高層住居専用地域にする。下り坂上り

坂というのは江戸時代から栄えたためしがない。なぜ下り坂上り坂のところにお店が建てられる、事務所が建てられるようにしたのか。昔は馬車が止められないということだったが、今は車も難しい。新南部の交差点から下、2年ともった店は一軒ありません。それぐらいわかりそうだが。そういうところにそういう指定をする。逆じゃないのか。第一種住居地域の付近に若い人が住まわれている。そういうところを指定した方が良いのでは。もっと今後のことを見据えた計画をしていただきたい。すいません、すいません、安心していてくださいと、3,000坪以上の建物を建ててはならないという指定をしました。どの店が3,000坪か。大規模店舗の規制というのが出ましたが、病院がすべて出ていく、そういった街を皆さんが作られているということを皆さんも承知していただきたい。

柿本会長 南側の第二種中高層住居専用地域についてのご意見と、近隣商業地域に大規模集客施設の制限を設けたという点について事務局よりお願いいたします。誘導していくということであろうが、そのあたりをご説明いただけたら。

丸山主査 都市建設課丸山です。住永委員のご意見にお答えさせていただきます。まず10,000㎡の建物といいますと、近隣という宇土のカインズや菊陽のハンズマンの規模になります。それだけ大きな建物を木山地区で建てるとなりますと、その地区でこれから商業をされていく方に対して大きな影響を与えてしまいますので、まず特別用途地区を設定させていただきます。実際に、企業がそのような出店を行いたいという希望がございましたら、再度その必要性や影響などを検討させていただきます。出店を図っていきたいと思います。また、北側の用途地域、第二種住居地域から第一種住居地域に変更した点につきましては、まず第二種住居地域というのは約10,000㎡までの建物が建てられる地域になります。第一種住居地域というのが3,000㎡までの建物が建てられるものとなります。3,000㎡までというのが益城町だと、黒潮市場やスーパーキッドになります。約2,000㎡の建物になっております。そのようなスーパーにつきましては、当然許容しつつ、区画整理事業でも良好な住環境を守ることとしておりますので、カラオケボックスなど当然騒音には注意し

ていただいているとは思いますが、そのような施設につきましては、規制の方をさせていただきまして、皆様の住環境を守り、ぜひ皆様の住宅再建を図っていただきたいと思い、設定をさせていただきました。

住永委員　なぜ小さく規制していくのか。大きなものを一つでいいじゃないですか。真剣に考えてください。もう一つ商工会として話します。最初に 4 車線化を発表されました。その後区画整理事業を発表されました。今まで県道のお店、一軒も再開できておりません。誰の責任ですか。食事がとれないのですよ。収入が 0。区画整理や 4 車線といわなければ、国からの補助金 4 分の 3 などをいただいて、都市計画の指定をされていないところはお店がすべて再開しております。指定をしたところは 1 軒も再開できていない。誰の責任でしょうか。お店ができないからパートに行っていたら、65 歳になったから切られた。何をして生活をしていると思いますか。誰の責任ですか。これは商工会として、県町を相手に、指定をしたということで、人災ですので訴訟をする準備をしております。指定をした日から今までの営業補償、できるまでの営業補償、今、県・町で用地交渉にこられておりますが、言われる値段で隣地が買えない。買う金くらいやらないと。もう今来ているのは脅しです。今すぐ印鑑を押さないと税の控除を打ち切るよ、など完全な脅しです。行政が一般住民をそういうことでやってよいのか。商工業者との懇談会の 3 回目は町からも県からも来てもらいましたが、あの叫びは心に響きませんでしたか。自分たちは飯が食えない、移る土地もない、紹介されたところは校区の違うところ、商工会の長として会員を守る立場にあります。守るためには戦わなくては仕方がない。町議会が始まるということで、議会の方でも商工議員に質問をしてもらいます。誰が飯を食うといけないといっているのか。みなさんたちです。都市計画を決めたもの、4 車線を決めたもの、全員の責任ですよ。この委員さんたちも含め。

稲田委員　私は、用途変更につきましては、都市計画マスタープランあるいは第 6 次総合計画の中で「住みたいまち・住み続けたいまち・次世代に継承したいまち」ということの中で、将来を実現するための方針として、今回用途変更という形で、ここにつきましては、賑わいを取り戻す、賑わいを作る町として、今回用途変更ということでございますので、この地区

につきましては、土地利用の制約がかかりますが、今後、次世代に継承したいまち、ということで、将来像実現のために用途変更としますので、これについては進めていただきたいと思います。いろいろ意見はあると思いますが、都市計画審議会ですっきりと議論しながら前に進めていただければと思います。

住永委員 土地区画整理事業はこの会で決定して県と協議するが、一回目は否決になりました。2回目の資料にこういった説明資料がございます。皆様もお持ちだと思います。まず地域の商店については、仮設店舗を作ります。と記載があります。そして、仮設店舗ができた後に、交差点のふれあいの箇所に店舗を用意します。と書いてあります。その間先行取得する事業用地を活用して、お店を作りますという説明でした。まだ作ってもらっていません。そして、前回の都計審の時にまず交通広場を作るということで通しましたが、交通広場が先なのでしょうか。飯を食えてない人が飯を食うことが先でしょうか。交通広場というのは、役場庁舎が出来上がってからしか使わない土地であり、今、飯を食えていない人は10年先、20年先にしか家を建てられない。何を考えているのか。商工会としてやっていけない。いろいろとやかましく言われる。飯を食えるようにしてやってください。皆様方の胸には響きませんか。

柿本委員 前回の都計審の中で、仮設店舗を作るという話があったのですか。

森川係長 前回のというのは交通広場の時ではなく区画整理の区域を決定する2回目の都計審のことでよろしいですか。平成30年3月あたりかと思いません。

住永委員 それを知っているにもかかわらず何もしない。そして、出てきた答えは交通広場が先と。最初働く婦人の家（男女共同参画センター）に仮設店舗を作らしましょう、と話がありましたが、災害公営住宅を作るということで住民の方が先であるので仕方がないが、交通広場というのが出てきたため、会員の方が騒ぎ出したので。これは2回目の資料になります。まだ持ってきましようか。

稲田委員 住永委員が言われるのはわかりませんが、今日の議題はまた別になるので、今日は今日の議題についての議論を行いましよう。

柿本会長 もう一点確認になりますが、特別用途地区を設けて、大型集客施設の

立地制限をされますが、大型商業施設は準工業地域にも立地でき、10,000㎡以上も可能であると思うが、隣接したところに準工業地域があるが、今回そこは区域に入っておりませんが、その辺の考え方はどういったものか。

森川係長　今回の用途の変更については、区画整理事業の区域内およびそれに連動する区域の見直し・緩和をしておりますが、確かに東西に準工業地域がございますので、そこについても、今後の用途地域の見直しを検討していきたいと思います。

柿本会長　例えば、この間にどこかが建てたいということがあれば、建ててもいいという考え方でよろしいか。

森川係長　今の段階では法的には制限できないということになります。

柿本会長　他にございませんか。

【質疑なし】

それでは、まず初めに、議案第2号「熊本都市計画用途地域の変更」について事務局案でよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

それではこれで決定したいと思います。

続きまして、議案第3号「熊本都市計画特別用途地区（大規模集客施設制限地区）の決定」について、こちらにつきましては、議会で条例を定める必要がございますので、条例が決まった時点で都市計画決定をするという付帯事項をつけながら、決定するというところでよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

それでは議案第3号議案につきましては承認いたします。

先ほどありました通り、この中で議論して決定したことについて、どこまで決定されているのか・・・

住永委員　決定したことを守れていないという話をしているわけです。

柿本会長　議論も続いているかと思っておりますので、そのあたりをはっきりしたいと思います。仮設店舗を作るということを本当に決めているのであれば、こういったスケジュールかななどを教えていただければと思います。

坂本課長　復興整備課の坂本でございます。益城町では窓口が復興事業に関しま

して、4車線化、区画整理に関して、復興整備課で担当しております。復興事業で震災後4年目となりますが、私ども、そして県と一体となった復興計画に基づいた、魅力あるまちづくりということで復旧復興に取り組んでおります。仮設店舗に関しましては、住永委員のご指摘の通り、前回交通広場の都市計画決定をしていただきましたが、それよりもっと大事なことがあるのではないかとのご指摘をいただいております。これは重々、県も私どもも、仮設店舗の必要性については認識しております。現在区画整理地内におきましては、仮換地の設計を行っております。今月末には第一回目の仮換地指定を行うというところで、昼夜を問わず熊本県の方には頑張っただいております。私どもも一緒になりまして、お手伝いができる場所はお手伝いさせていただきます。仮設店舗につきましても、ご指摘のありましたとおり、災害公営住宅を建設しております一角に仮設店舗を作ろうということで、発表させていただきます。現在災害公営住宅を建設しておりますが、そういう時期が来たら速やかに作るということで、災害公営住宅を建てさせていただきます。住永委員が仰ることは、重々承知しております。県にも今日の会議の中のことを伝えながら、私どもも努力していきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

柿本会長 住永委員、よろしいでしょうか。災害公営住宅の敷地に考えながら進められているということで。

住永委員 あきらめました。後は訴訟というのが残されておりますので。

【その他報告事項】

柿本会長 それでは「その他」とありますので、事務局から何かありますでしょうか。

事務局 益城町都市計画マスタープランの改訂（報告）のA3の資料をご覧ください。益城町は、昨年より都市計画マスタープランの改訂を行っております。マスタープランにつきましては、都市計画法の18条に記載されているものでございまして、市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとなっております。二番目の、マスタープランの役割につきましては、都市の発展をしていくために、益城町のあるべき姿、その実現に

向けてまちづくりの方針を示す計画となっております。三番目の、マスタープランの対象範囲と目標設定についてですが、今回の見直しについては概ね 20 年後を（令和 21 年）見据えて策定をすることとしております。四番目の、マスタープランの位置づけについてですが、熊本県の都市計画区域に位置しておりますので、熊本都市計画区域の整備開発等の方針に則するものや町の総合計画に則したものでマスタープランを作っていきます。その中で、将来の人口ビジョンや地域の防災計画、復興まちづくり計画を反映し、整合性を取りながら、都市マスの中で計画の整合性を図っていくこととなります。併せて、住民の意見の反映ということで、地域の意見を可能な限り反映していくことでマスタープランを作っていく、併せて、県などの関係機関との協議を行いながら、マスタープランを作っていきます。その後、この計画が個別の開発事業や公園事業につながっていきます。小分けとして具体的な構成としては 1～6 番を考えておまして、現状の分析、全体構想、地域別構想、地区整備構想、実現化方策等で今現在行っている状況です。次のページをお願いします。

今現在の改訂のスケジュールについてですが、昨年策定するための計画準備や現状の整理、町民アンケート、現状の分析や都市構造評価、課題の抽出などを行っております。今後は、まちづくりの目標設定や、具体の計画の策定を行っていきます。都市計画審議員の皆様へは順次進捗状況の報告を行い、策定後意見をいただくということになっております。そのなかで、改訂にあたっては、都市計画マスタープラン改定検討委員会という委員会を設けまして、庁内でできたものを外部の委員の方にお渡しして決定してもらい、というものとなります。都市計画審議会では進捗状況などの報告をさせていただきます。以上となります。

もう一点報告事項を申し上げます。5 月中旬に下水道の都市計画に関する説明会を行っております。浸水被害に対応する下水道のポンプ施設といった都市施設の都市計画決定につきましても、来月あたりになるかとは思いますが、審議会の日程を調整させていただきますので、また連絡して調整させていただけたらと思います。どうぞよろしく申し上げます。報告事項は以上でございます。

柿本会長 只今事務局より報告がございました、益城町都市計画マスタープラン改定および下水道の都市計画について何かご質問はございませんか。

橋場委員 都市計画の計画は、概ね 20 年先を見据えたということになると思いますが、10 年区切りということではできないのでしょうか。いったん 10 年で改正しその先へ持っていくことなどはできないのでしょうか。20 年というのはなかなか読めないと思います。

後藤主査 目標設定というのは概ね 20 年を見据えて、そして 10 年以内にどういった市街化を図るか、という具体的な計画を、その中から読み込んでいくということになります。概ね 20 年とは書いてありますが、社会情勢など変化があれば、都度見直しをしていくということで、町の中で経済情勢も変わってきますので、その点については見直しをしていくということになります。

柿本会長 他にございませんでしょうか。報告は以上とさせていただきます。

以上をもちまして、本日予定しておりました内容は全て終了いたしました。本日、議決しました事項については、町長あてに答申いたします。委員の皆様には、活発な議論ありがとうございました。以上で、私の進行は終了させていただきます

これから先の進行の方は事務局の方にお返しいたします。

事務局 柿本先生におかれましては議事の進行ありがとうございました。また、委員の皆様におかれましても、長時間にわたりましてご審議ありがとうございました。一点資料に誤りがありましたので修正をお願いいたします。会議次第において、5. 審議 議案第 3 号、「熊本都市計画特別用途地区（大規模集客施設）」となっておりますので、（大規模集客施設）が正しいものとなっておりますので修正をお願いいたします。ただいま、益城町長に対しましてみなさまから答申を頂いたところでございます。これから、都市計画決定の手続きを進めていきたいと考えております。それでは以上をもちまして、本日の益城町都市計画審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。

以上