

## 令和5年度 第2回 益城町都市計画審議会 議事録

- 1 開催日時 令和6年1月26日(金) 10時00分～11時10分
- 2 開催場所 益城町役場2階 会議室2-4・5・6
- 3 議案 第1号 熊本都市計画用途地域の変更(益城町決定)について  
第2号 熊本都市計画特別用途地区の変更(益城町決定)について
- 4 出席委員  
熊本大学教授 柿本 竜治  
熊本大学教授 星野 裕司  
益城町商工会会長 住永 金司  
益城町議会議長 中川 公則  
〃 総務常任委員長 上村 幸輝  
〃 建設経済常任委員長 松本 昭一  
〃 福祉常任委員長 吉村 建文  
上益城地域振興局長 森 博昭  
御船警察署交通課指導係長(代理出席) 中村 健優  
益城町区長会会長 土屋 洋一
- 5 出席職員  
町長 西村 博則  
都市計画課長 齊藤 計介  
〃 都市計画係長 丸山 伸二  
〃 〃 参事 姫野 幸徳  
〃 〃 主査 宮田 有佳  
〃 〃 主査 倉岡 泰也  
〃 〃 主事 山田 倫可  
〃 〃 主事 川前 岳士
- 6 開催形態 全部公開
- 7 傍聴者数 0名

## 【 開 会 】

事務局        それでは定刻となりましたので、ただいまより、令和5年度第2回益城町都市計画審議会を始めさせていただきます。進行を務めます都市計画課の宮田と申します。よろしくお願いいたします。開会にあたりまして、西村町長がご挨拶申し上げます。

町長            改めまして、おはようございます。町長の西村です。本日は、委員の皆様におかれましては、たいへんお忙しいなか、令和5年度第2回益城町都市計画審議会にご出席いただきまして、心から感謝申し上げます。また日頃から、町の復旧・復興業務や都市計画事業に関し、ご理解やご協力を賜り、心から感謝申し上げます。

                  今年、新年早々1月1日に、震度7の地震が石川県能登半島で発生し、かけがえのない多くの命が奪われ、さらには多くの方々が被災をされています。犠牲になられた方々のご冥福をお祈り申し上げますとともに、被災された多くの皆様方に心よりお見舞い申し上げます。町としても震災当初、郵便物がなかなか届いてないということでしたので、熊本地震の記録誌、災害の検証報告誌、そして災害時にトップがなすべきこと、さらには私のメッセージを添えてデータで各被災自治体に送信をしたところです。またその後、職員2名を1月11日から17日まで、同じ震度7に襲われました石川県志賀町に、公費解体や瓦礫処理業務の支援のために職員を2名派遣しておりまして、瓦礫置場立ち上げに非常に貢献をしてきたところです。また23日からは、熊本県が対口支援を行っております輪島市に災害支援のため、罹災証明や被害認定調査のために2名職員を派遣しております。1日は大雪でなかなか動けないとか、ミーティングをやっているとか、非常に過酷な状況で頑張ってくれているところです。同じ、震災を経験しました自治体としまして、被災された皆様方の1日も早い復旧を願いますとともに、町としても最大限の支援をしてまいりたいと考えております。

                  さて、本町では現在、完全復興に向け都市計画道路の整備や益城台地土地区画整理事業等、様々な都市計画事業に取り組んでいるところです。また、復興のシンボルである県道熊本高森線4車線化事業や木山地区の益

城中央被災市街地復興土地区画整理事業も着実に進展しており、今後も事業の完了に向けて、引き続き県と連携をしながら進めて参りたいと考えております。

このようななか、本日の審議会は、創造的復興を確かなものとするための適切な用途地域の設定を行うとともに、用途地域変更に合わせた特別用途地区の設定を行うことに関する審議をお願いするものです。委員の皆様には、忌憚のないご意見をお願いいたしますとともに、引き続き、町の完全復興に向けた取組みに対し、ご指導・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。今日は、大変お世話になります。

事務局      ありがとうございます。西村町長は他の業務がございますので、これにて退席いたします。冒頭をお願いしましたとおり、撮影や録音はこまめとさせていただきますので、よろしく願いいたします。

#### 【西村町長退席】

事務局      次に、定足数についてご報告します。本日の都市計画審議会は、事前に委員の皆様と日程の調整を行わせていただきましたが、松本委員、冨田委員におかれましては、所要によりどうしても出席できないとの申し出を承っております。そのため、委員定数 12 名のうち 10 名の出席となりますが、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いることをご報告いたします。

次に、会長挨拶です。柿本会長より挨拶をお願いいたします。

柿本会長    皆様おはようございます。ご挨拶させていただきます。只今の冒頭の西村町長のご挨拶にもありましたように、1 月 1 日に能登半島で大きな地震がありました。私や星野先生が所属している土木学会や日本都市計画学会の方でも、どういった支援ができるかということ毎週のように協議を行っております。本当は今の時間も学会が行われているのですが、かなり長期化するだろうということが予想されております。先ほども町長のご挨拶のなかに、職員を派遣しながら復旧等の支援をしておられるというお話がありましたけれども、益城町で経験した復興には、良かったと

ころと悪かったところがあると思います。そういったものも含めて、被災された自治体に伝えていかないといけないという思いがあります。それとともに、我々にもよく問合せが今きていますが、どういう形で復興を進めていったのかということ。どういったことを調査し、どういう計画を立て、復興をどのように進めていったのか。そういったものについて問合せがきていますので、皆様のところにも恐らく問い合わせがあると思いますので、復興に向けてどのように進めていったのかお伝えいただきたいと思います。そして、西村町長のご挨拶にもありましたように、本日の議案は2件ございます。用途地域の見直し、特別用途地区の変更です。用途地域は、いわゆる秩序ある土地利用を進めていきたいと思いますという形で設定されています。ただ、変更していくと規制される部分と緩める部分が出てきますので、かなり私権の制限になってくるという所がございますので、皆様の慎重な議論をお願いいたします。本日はよろしく願いいたします。

事務局      ありがとうございます。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、議案書の事前説明をさせていただき、その後、次第5の議案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ます。

柿本会長      それでは、これ以降につきましては、私の方で進行役を務めさせていただきます。事務局より説明がありましたとおり、慎重な議事とするため、始めに議案の内容について事務局より事前説明を受け、その後、議案の審議を行う流れで進めさせていただきます。それでは、事務局から議案書の事前説明をお願いします。

#### 【議案書事前説明】

川前主事      改めましておはようございます。都市計画課の川前と申します。それでは、用途地域の変更及び特別用途地区の変更について、議案書の事前説明

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。お手元に配付しております、資料5または各箇所を設置しておりますスクリーンをご覧ください。なお、事前説明は、用途地域の概要、特別用途地区の概要、上位・関連計画の位置づけ、用途地域見直し方針の順で説明します。それでは、資料の4ページをお願いいたします。

はじめに、用途地域の概要について説明します。都市には、魅力と活力にあふれたまち、静かで暮らしやすいまち、豊かな自然環境に囲まれたまち、産業活動の盛んなまち、歴史情緒の漂うまち等、さまざまな顔があります。都市計画の用途地域は、住宅、店舗、事務所、工場等、競合するさまざまな土地利用を秩序立て、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等を図ることを目的として、建てられる建物の種類を定めるものです。図のように13種類の用途地域があります。次のページをお願いします。

次に、用途地域の構成について説明します。赤枠で囲んでいる種類が、今回の用途地域変更に関わる用途地域になります。住居系用途地域は、全部で8種類あり、低層住宅や中高層住宅の住環境を守るために設定する住居専用地域が4種類あります。第一種中高層住居専用地域は、500㎡までのお店等を建てることができ、第二種中高層住居専用地域は、1,500㎡までのお店等が建てられます。次のページをお願いします。

前のページに続きまして、住環境を守りつつも、店舗等の立地を許容する住居地域が3種類あります。第一種住居地域・第二種住居地域では、住居専用地域よりも大きい店舗や事務所等を建てられるようになります。準住居地域は、幹線道路の沿道に設定し、自動車関連施設等の立地と調和した住居の環境を保護する地域です。益城町では、県道熊本高森線の沿道に準住居地域を設定しています。また、農業と調和した低層住宅の住環境を守るために設定する田園住居地域があり、住居系の用途地域は合わせて8種類となります。次のページをお願いします。

次に、商業系、工業系の用途地域についてです。まず、商業系用途地域は、近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る近隣商業地域と、商業等の業務の利便の増進を図る商業地域の2種類があります。次に、工業系用途地域は、環境悪化の恐れのない工業の利便の増進を図る準工業地域、主として工業の業務の利便の増進を図り、住宅

やお店を建てることのできる工業地域、専ら工業の業務の利便の増進を図り、住宅やお店を建てることのできない工業専用地域の3種類があります。以上の13種類によって、用途地域は構成されています。次のページをお願いします。

次に、特別用途地区の概要について説明します。特別用途地区とは、用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完して定める地区です。こちらは、都市計画法第9条第14項に規定されています。次のページをお願いします。

次に、特別用途地区の建築規制について説明します。特別用途地区内においては、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して必要な規定は、地方公共団体で定めることとなっています。また、特別用途地区内においては、地方公共団体は、その地区の指定の目的のために必要と認める場合は、国土交通大臣の承認を得て、条例で建築基準法第48条第1項～第13項の規定による制限を緩和することができます。建築基準法第48条第1項～第13項は、用途地域の詳細について明示されています。次のページをお願いします。

次に、本町における特別用途地区の設定状況について説明します。本町では、令和元年6月24日に木山交差点周辺の近隣商業地域、令和3年3月18日に町内全域の準工業地域において、延べ床面積10,000㎡を超える大規模集客施設を制限する特別用途地区を都市計画決定しています。次のページをお願いします。

次に、益城町特別用途地区内建築物の制限に関する条例について説明します。特別用途地区の設定は、本条例に基づき施行されています。第3条において、次の表の左欄に掲げる特別用途地区内においては、同表の右欄に掲げる用途に供する建築物を建築し、又は用途を変更して新たにこれらの用途に供してはならないとなっており、劇場や映画館、店舗、飲食店、展示場等の床面積の合計が10,000㎡を超えるものが建築してはならない建築物となっています。次のページをお願いします。

次に、用途地域及び特別用途地区の変更における上位・関連計画の位置づけについて説明します。はじめに、第6次益城町総合計画での位置づけについてです。新たな賑わいを生み出す計画的な土地利用の推進を図る

ために、都市拠点である木山地区をはじめとした各拠点においての特長を活かし、創造的復興の取り組みを確かなものとするために適切な用途地域の設定を行うこととしています。また、(都)益城中央線拡幅整備に伴い、沿道等への商業施設の進出を促すための適切な用途地域の設定を行うことで、木山地区から惣領地区においての中心市街地に、多様な都市機能の集積と人にやさしいウォークアブル空間の実現を図ることとしています。次のページをお願いします。

次に、益城町都市計画マスタープランでの位置づけについてです。まちの将来都市構造として、拠点・軸・土地利用の3つの要素を集約し、効率かつ適切な都市づくりを進めていくとしており、木山都市拠点から惣領地域拠点にかけての中心市街地を中心に、土地の高度利用や有効活用を図ることで、様々な都市機能の集積・誘導を進めることとしています。なかでも、国道443号線を産業形成軸として定めることで、新たな産業用地の確保、益城台地土地区画整理事業を推進し、市街化区域内の良好な市街地整備と低未利用地の解消を進めることで、新たな市街地形成を行うこととしています。このようなまちの将来都市構造を実現していくために、土地の利用目的に応じた適切な用途地域及び特別用途地区の設定が必要不可欠となっています。次のページをお願いします。

次に、益城町立地適正化計画での位置づけについてです。人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、市街化区域内において居住に適した区域から居住に適さない区域を除外し、都市計画事業等の影響区域を考慮した居住誘導に相応しい区域を居住誘導区域に設定しています。また、都市計画マスタープランの将来都市構造に位置づけられた拠点や軸の考え方にに基づき、木山都市拠点や惣領地域拠点等においては、都市の運営に必要な商業や医療、福祉等の都市機能をまとまって立地させる都市機能誘導区域に設定しています。居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定と合わせて用途地域及び特別用途地区の見直しを実施することで、居住する人口やサービス機能を適切な範囲に誘導し、生活の利便性を維持するとともに、コンパクトシティ+ネットワークを図り、将来に渡って適切な都市運営を進めていくこととしています。次のページをお願いします。

最後に、用途地域見直し方針について説明します。今回の用途地域見直しは、3つの方針から見直すこととしています。1点目は、上位・関連計画における土地利用方針を踏まえた用途地域の指定。2点目は、土地利用・建物現況と用途地域の乖離箇所における実態に適した見直し。3点目は、地形地物の変更等による境界根拠の不明瞭箇所における用途地域の境界の明確化。以上の3つの方針を基に、用途地域の見直しを行います。次のページより、見直し方針の詳細について説明します。次のページをお願いします。

方針1、上位・関連計画における土地利用方針を踏まえた用途地域の指定。安永地区の（都）益城中央線沿道は、沿道型サービス地として位置づけられており、沿道における連続した土地利用を行い、後背地と一体的な土地利用を進めるため見直しを行います。惣領地域拠点は、多様なサービス機能の誘導が可能となる用途地域への見直しを行います。益城台地西土地区画整理事業の進捗を踏まえ、事業計画に合わせた用途地域への見直しを行います。次のページをお願いします。

方針2、土地利用・建物現況と用途地域の乖離箇所における実態に適した見直し。国道443号線は、産業形成軸に位置づけられており、商業・業務施設の立地を許容しつつ、周辺公共公益施設や都市公園、住居と調和のとれた用途地域への見直しを行います。次のページをお願いします。

方針3、地形地物の変更等による境界根拠の不明瞭箇所における用途地域の境界の明確化。益城台地西土地区画整理事業において、新たに整備される道路の中心線に用途地域の境界を変更します。以上で、議案第1号及び議案第2号の事前説明を終わります。

柿本会長        それでは審議に入りたいと思います。議案第1号「熊本都市計画用途地域の変更（益城町決定）」について、事務局より議案の説明をお願いいたします。

#### 【議案第1号説明】

川前主事       引き続き、議案第1号について説明します。資料の21ページをお願いします。議案第1号は、熊本都市計画用途地域の変更（益城町決定）

についてです。はじめに、計画書について説明します。熊本都市計画用途地域を次のように変更します。種類及び面積は、第一種低層住居専用地域約 94ha、第一種中高層住居専用地域約 194ha、第二種中高層住居専用地域約 40ha、第一種住居地域約 44ha、第二種住居地域約 27ha、準住居地域約 24ha、近隣商業地域約 25ha、準工業地域約 6.0ha、工業地域約 12ha、合計約 466ha となります。次のページをお願いします。

こちらが、現在の用途地域を示した総括図になります。赤色の波線で示した 6 箇所が今回の変更箇所です。次のページをお願いします。

こちらが、今回の用途地域変更案を反映した総括図となります。次のページをお願いします。

次に、用途地域の変更理由について説明します。益城町は、平成 28 年熊本地震で甚大な被害を受けた経験を踏まえ、益城町復興計画、第 6 次益城町総合計画を策定し、新たな土地利用の方向性を定め、都市計画道路の整備や土地区画整理事業等により、防災性の高い市街地の形成と賑わいの創出の推進を図っています。また、これらの計画に即し令和 2 年 3 月に益城町都市計画マスタープラン（以下、「マスタープラン」という。）の改定と令和 4 年 3 月に益城町立地適正化計画の策定を行い、町の将来像の実現に向けたより具体的な方針を定めています。これら上位・関連計画における方針を実現していくため、次の箇所において用途地域の変更を行います。ここからは、変更箇所における変更理由となりますので、28 ページの新旧対照図と合わせて変更箇所の理由について説明します。28 ページをお願いします。

①国道 443 号線は、マスタープランにおいて産業形成軸に位置づけられており、変更箇所においては既に一定規模の商業・業務施設が立地していることから、これらの立地を許容するとともに、周辺の公共公益施設等や都市公園、住居と調和を図りつつ、住環境の保全を図るため、第二種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更を行います。

②安永地区の（都）益城中央線沿道は、マスタープランにおいて沿道型サービス地として位置づけられており、当該地区の西側は沿道型の準住居地域、東側は沿道型の近隣商業地域が指定されています。（都）益城中央線の沿道における連続した土地利用の誘導を図るため、熊本県用途地域等設定基準に基づき、準工業地域の範囲を沿道 30m から 50m に変

更を行います。

③木山地区は、マスタープランにおいて、都市拠点に位置づけられており、高次都市機能をはじめとする様々な商業・業務施設が集積する賑わいのある都市空間の創出を図る等、中心市街地としての拠点形成を進めることとしています。(都)益城中央線沿道は、用途地域設定基準に基づき、沿道30mの範囲を近隣商業地域に指定されているが、後背地と一体的な土地利用が困難であることから、周辺住宅地と調和を図りつつ、生活利便施設等の立地の誘導を図るため、第一種中高層住居専用地域の一部を第一種住居地域に用途地域の変更を行います。

④惣領地区は、マスタープランにおいて、地域拠点に位置づけられており、都市拠点を補完し、多様なサービスの提供により、生活利便性の向上を図ることとしている。(都)益城中央線沿道において、高次都市施設等の誘導施設の立地を図り、コンテナ複合施設(BOXSQUARE マシキラリ)を核として、惣領地区に新たな賑わい拠点の形成を図るため、準住居地域から近隣商業地域に用途地域の変更を行います。

⑤⑥益城台地西土地区画整理事業の事業区域において、事業の進捗に伴い、適切な土地利用を誘導するため、土地区画整理事業の市街化予想図に合わせ、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域各用途地域の境界を変更します。次のページをお願いします。

次に、都市計画の策定の経緯の概要について、手順に沿って説明します。はじめに、住民の皆様には都市計画の案について知っていただき、ご意見を都市計画案に反映させるため、住民説明会を行います。住民説明会は、9月21日・22日の平日の夜に2回、9月24日の日曜日の昼に1回開催し、合計5名が参加されました。次のページをお願いします。

次に、公告縦覧となります。住民説明会の終了後、熊本県土木部長との事前協議を行い、事前協議の回答を受けて、都市計画法に基づく計画案の縦覧と意見書の提出を12月5日から12月18日まで行いました。こちらの縦覧者は1名、意見書の提出は0件でした。なお、各縦覧公告における資料等については、益城町広報誌及びホームページにおいても掲載させていただきました。次のページをお願いします。

次に、本日の都市計画審議会となります。都市計画法に基づく公告縦覧の終了後、第三者からなる都市計画審議会により、都市計画を決める

前にその案について調査・審議を行います。次のページをお願いします。

最後に、都市計画決定となります。本日の都市計画審議会の審議を経て、異議ない旨の答申を頂きましたら、熊本県と都市計画法に基づく協議を行います。協議が整いましたら、都市計画決定を行い、都市計画の種類、土地の区域、縦覧場所を告示します。これにより、今回変更する用途地域が法的に効力を持つこととなります。次のページをお願いします。

都市計画の決定の経緯の全体の流れと各手続きの予定時期となります。9月21日・22日・24日に行いました住民説明会で、今回のような計画の見直しの周知はインターネットだけでなく、広報誌や地区の回覧等でも周知してほしいとのご意見を頂戴しました。今回の都市計画の変更につきましても、住民説明会の開催や計画案の公告・縦覧等については、ホームページだけでなく、町内全戸に配布されます広報誌にも掲載し、住民の方へ広く周知を行っております。今後も引き続き、住民の方への周知徹底に努めていきたいと思っております。以上で、議案第1号の説明を終わります。

柿本会長      ありがとうございます。ただいまより、審議の方に移りたいと思っております。事務局からのご説明がありました内容について、ご意見・ご質問等がありましたら、挙手のうえ、お願いします。

上村委員      今回の変更によるものが用途地域内の建築の引締めではなく、緩和される方向に動くということで、土地の利活用や産業の活性化等が見込まれるため非常に良いと思っております。また、地区での説明会も終わっているため良いとは思いますが、説明会が3日間に渡って行われたなかで、参加者が5名であり、きちんと周知はできたと考えられているのかということが1つと、縦覧において意見書は0件ということですが、説明会のなかでは何か特段の意見は無かったのでしょうか。

事務局      都市計画課の丸山です。ただいまのご質問は、今回の都市計画の変更についての周知ができていたのかということと、住民説明会における質疑がどのようなものだったかというご質問だと思っております。

1点目の周知についてですが、益城町のホームページや SNS で住民説明会を開催する旨、周知させていただいております。SNS では、登録させていただいている方に対して、プッシュ型で情報がいくような形となっております。併せまして、町内全戸に配布しております広報誌に、住民説明会開催のお知らせをさせていただいております。引き続き、このような形で周知を図っていくとともに、皆様にもご協力いただきながら、住民説明会等の周知をしていければと考えております。

2点目の住民説明会の質疑についてですが、用途地域変更に対する意見はほとんどございませんでした。より緩和に向けて、是非進めてほしいというご意見をいただいたところです。先ほど、議案の説明のなかでもありましたとおり、より多くの住民の方に参加してほしいというご意見がありましたので、次回以降につきましてもしっかりと周知徹底を図るとともに、口伝えで伝わっていくことが住民説明会により参加しやすくなるかと思っておりますので、いろいろなところから発信を行いたいと考えております。

土屋委員 住民説明会について質問があります。私は広崎に住んでおまして、広崎地区は一部の地域ですが、約 6,200 名が住んでおります。戸数が約 2,500 戸ありますが、先ほど上村委員が言われたように、参加者が 5 名というのは本当に住民説明会になっているのかと思いました。広崎では、益城台地西地区が対象ですが、西地区に住まれている方と、西地区の地権者というのは実際違う地区におられるため、説明がしっかりとなされているのかどうか気になります。また、先ほどホームページと言われましたが、高齢者の多い地区は、ホームページを見ることはほとんどないです。ホームページに載っていますと言われても、その方たちは見る方法も分からないため、いろいろともっと幅広く広報をしていただきたいです。私は、配布物を配っていますが、住民説明会についての文書を見た記憶がそれほどないです。そのため、もう少しいろいろな手段で、多方面に説明会の実施の周知をお願いしたいと思います。

柿本会長 他にございませんか。それでは、私から質問をさせていただきます。大体は良いのですが、最初に説明された国道 443 号線沿道での第二種中

高層住居専用地域から第一種住居地域に変更する部分で、変更理由が一定規模の商業施設が既に立地しているため、それに合わせて変更するということでした。第二種中高層住居専用地域の用途で建てて良い建物が建っているのか、それとも建てられない建物が立地しているのか。若しくは、第二種中高層住居専用地域を指定する際に、既存不適格となったのか、どういう理由でそのような建物が立地しているのかを教えてください。既存不適格が大体5%以下であれば、用途地域を指定してしまうため、既存不適格が立地していることはありますが、用途地域を指定する際に建っていた建物なのか、それとも既存不適格が増えてきているこの際に、見直した方が良いとなったのかを教えてください。

事務局      ただいまのご質問は、沿道に実際どのようなものが建っていて、それが用途地域とどの程度整合しているのかというご質問だと思います。こちらの地域は、元々、第二種中高層住居専用地域ということで一定規模の事務所や店舗が当初から許容されておりますが、国道443号線の沿道ということで、一部、自動車修理工場が営業されている部分もございます。こちらの建築物につきましては、現在の第二種中高層住居専用地域では、基本的に許容はされていないところにはなりますが、実際のところ営業されている部分もございます。しかし、町の上位計画である都市計画マスタープランを位置づけました時に、こちらの国道443号線というのは、産業軸として位置づけさせていただいております。産業軸は、様々な産業が円滑な活動を行っていくという軸になりますので、今回はそのような意味も含めて、用途地域の変更を目指しているところです。

柿本会長      自動車関連施設を建てる時に、建築確認申請は出ていると思います。その時に、町はチェックをしているのですか。

事務局      建築確認申請についてですが、町は事前確認を行い、実際の許認可は県になります。事前確認においては、基本的に一般的な用途で申請をされています。この申請では、基本的に許容された用途のものを出されているかと思えます。

柿本会長 申請を出された後に、違う用途で使われているということですかね。どのような経緯なのかは分かりませんが、既存不適格があったなかで、用途地域を指定されたのであれば、不適格建築物が立地していることは分かりますが、指定された後にそのような建物が立地しているのは良く分からないところです。

他にご意見・ご質問はございませんか。

森委員 資料 29 ページの安永地区について、西側が準住居地域で、東側が近隣商業地域となっており、その間に準工業地域を設定されているかと思えます。この辺りの土地利用の現状や、設定理由等が分かれば教えていただきたいと思えます。

事務局 ただいまのご質問は、安永地区の準工業地域について、用途地域が設定された当初、どのような土地利用がなされていたのか。現状は、どのような土地利用がなされているのかというご質問だと思います。こちらの準工業地域は、昭和 46 年に都市計画決定が行われた頃から、準工業地域が設定されています。当初、こちらの土地利用・建築物につきましては、自動車工場や建設業等がございましたので、この用途が設定されているものと考えております。現状、県道熊本高森線の 4 車線化に伴いまして、立地していた店舗等も移転をされております。現在は、クリーニング店が立地しておりますが、こちらも県道熊本高森線の拡幅範囲になっておりますので、移転が見込まれているところと考えております。

柿本会長 他にご質問、ご意見等はありませんか。よろしいでしょうか。それでは、議案第 1 号「熊本都市計画用途地域の変更（益城町決定）」については、原案のとおり答申してよろしいでしょうか。

出席委員

【異議なし】

柿本会長 ご異議がないようですので、議案第 1 号「熊本都市計画用途地域の変更（益城町決定）」については、原案のとおり答申いたします。答申とさせていただきますが、先ほどご意見がありましたように、住民説明会の

周知については、今後、都市計画の変更等があった際は、十分に配慮されてください。

続きまして、議案第2号「熊本都市計画特別用途地区の変更（益城町決定）」について、事務局より議案の説明をお願いいたします。

### 【議案第2号説明】

川前主事      それでは、議案第2号について説明します。資料の39ページをお願いいたします。議案第2号は、熊本都市計画特別用途地区の変更（益城町決定）についてです。はじめに、計画書について説明します。熊本都市計画特別用途地区を次のように変更します。種類及び面積は、大規模集客施設制限地区、近隣商業地域約25ha、準工業地域約6.0haの合計約31ha。近隣商業地域及び準工業地域の全域に特別用途地区を設定します。大規模集客施設制限地区内における建築物の制限は、益城町特別用途地区内建築物の制限に関する条例によります。次のページをお願いいたします。

こちらが、現在の特別用途地区を示した計画図になります。赤色の波線で示した惣領地区と安永地区の2箇所が今回の変更箇所です。次のページをお願いいたします。

こちらが、今回の特別用途地区変更案を反映した計画図となります。惣領地区に新たに設定する近隣商業地域、安永地区の準工業地域に新たに特別用途地区を設定します。次のページをお願いいたします。

次に、特別用途地区の変更理由について説明します。益城町は、令和2年3月に改定した益城町都市計画マスタープランにおいて、コンパクトシティの実現や中心市街地の活性化をまちづくりの目標として掲げており、目標の達成に向けて、益城中央被災市街地復興土地区画整理事業等、各種施策を展開しています。また、令和3年3月に益城町中心市街地活性化基本計画の認定を受け、都市拠点である木山地区及び地域拠点である惣領地区の中心市街地において、まちの商店街の活性化や歩いて暮らせるまちづくりの実現を進めています。次のページより、新旧対照図と合わせて変更箇所の理由について説明します。44ページをお願いいたします。

中心市街地を形成する広安地区は、町内人口の約6割を要する地区と

して、地域コミュニティが盛んで楽しく暮らせる居住性に優れた住み心地の良い街を地区づくりの目標としています。広安地区の中心となる地域拠点では、地域住民の生活利便性を確保し、質の高い生活環境の形成を図るとともに、(都)益城中央線等の復興事業により生活サービスの提供機能が低下していることから、地域の商業を再建し、集積することで創造的復興を進めていく必要があります。

このことから、惣領地区の近隣商業地域において地域拠点としての住民の生活利便性の向上及び中心市街地内における地域の商業用地の確保等のため、広域的に都市構造やインフラに大きな影響を与える大規模集客施設の立地を制限する特別用途地区を定めます。次のページをお願いします。

(都)益城中央線沿道の準工業地域において、中心市街地の活性化を実現し、行政・商業・サービス・交通結節等、高次の都市機能を都市拠点や地域拠点に誘導するため、特別用途地区を定めます。次のページをお願いします。

次に、都市計画の策定の経緯の概要ですが、先ほど説明しました議案第1号と同様となりますので、一部省略しながら改めて説明します。住民説明会は、9月21日・22日の平日の夜に2回、9月24日の日曜日の昼に1回開催し、合計5名が参加されました。次のページをお願いします。

次に、公告縦覧です。計画案の縦覧と意見書の提出を12月5日から12月18日まで行いました。こちらの縦覧者は1名、意見書の提出は0件でした。次のページをお願いします。

次に、本日の都市計画審議会となります。第三者からなる都市計画審議会により、都市計画を決める前にその案について調査・審議を行います。次のページをお願いします。

最後に、都市計画決定となります。本日の都市計画審議会の審議を経て、異議ない旨の答申を頂きましたら、熊本県と都市計画法に基づく協議を行い、協議が整いましたら、都市計画決定を行い、都市計画の種類、土地の区域、縦覧場所を告示します。これにより、今回変更する特別用途地区が法的に効力を持つこととなります。次のページをお願いします。

都市計画の決定の経緯の全体の流れと各手続きの予定時期となりま

す。以上で、議案第2号の説明を終わります。

柿本会長      ありがとうございます。ただいまより、審議の方に移りたいと思います。事務局よりご説明いただきました内容につきまして、委員の方からご意見、ご質問を受けたいと思います。挙手のうえ、お願いいたします。

住永委員      震災から何年になりますか、もう8年経過しています。今頃こういったことをやっていますが、他の町は2・3年も前に完全に終わっています。私は、商工会として出席していますが、益城中央線沿いや区画整理事業地内に51の会員が関わっておりました。35会員は潰され、廃業です。今まで先祖から引き継いできた店が、廃業せざるを得ない。どれだけ苦しい思いをしますか。それをさせたのはあなたたちです。それから、8会員は町外に逃げました。町内には土地がない、町外に出て行かざるを得ない。これが民間の開発であれば、あなたの店はここでやりましょう、ここはどうですかという丁寧な移転用地、それから移転の計画をしてくれます。公共であれば、ここに道路をつくれます、ここは区画整理をします、あなたはここで店はできませんとって終わっているのが現状です。そして、益城にはちょっとした昼食を食べに行ける店がありません。ちょっとした若者で飲むことができる店も1軒ありません。どれだけ町民が苦しんでいるのかを分かってないですよ。西原村や健軍まで行けばどれだけでもあるが、益城には1軒もない。ファミレスすら1つもない。そして、もう8年も経っていて、今頃こういうことをやっている。商工会としては、町や県から35軒も廃業させられ、潰されたのです。

柿本会長      住永委員、言いたいことは分かりますけれども。

住永委員      潰していいということですね。分かりました。

柿本会長      潰していいという話ではなく、今ここで審議したいのは、少し時間がかかってしまっていますが、建物を建てやすくしましょうと変えられて

いることに対して、どういう意見がありますかということです。県道の拡幅等でご不便をかけているところもあると思いますが、道路を拡幅して沿道辺りを使いやすくできないかということでご提案されています。

住永委員 4車線化を決定する時、3年以内に終わるという説明でした。

柿本会長 3年は無かったと思います。

住永委員 いいえ。県の土木職員に大丈夫かと聞きましたが、大丈夫ですという返事でした。

柿本会長 時間がかかり、かなり厳しいところになっていることは把握しております。特別用途地区の変更について、何かご意見ございませんか。

松本委員 私は津森校区に住んでおり、町内には2軒ほどスーパーはありますが、大津町や菊陽町、御船町に買い物に行く方が大変多いと思います。コンビニも1軒ありません。病院もありませんけれど、このように少し用途変更しながら、惣領地区や安永地区に買い物や飲食店等がこれからできやすくなることは、素晴らしいことだと思っております。まだ時間がかかると思いますが、このように用途変更しながら、これからも進めていただきたいと思っております。

柿本会長 少し補足しておきますと、この特別用途地区の設定というものは、大規模集客施設ができないという制限であります。益城町の場合は、中心市街地活性化計画の認定を受けていますので、準工業地域については、必ず特別用途地区を設定しなければならない。指定を受けているため義務になっています。現在の都市計画法によると、商業地域と近隣商業地域、準工業地域には、基本的に大規模集客施設を建てられることになっていますが、商業地域の活性化を目指すような中心市街地活性化計画の認定を受けている場所は、準工業地域については建てさせないようにという指針に必ずなっています。益城町の特殊なところは、近隣商業地域の箇所にも特別用途地区を設定しています。先程ご説明がありましたよう

に、歩いて暮らせるようなまちづくりを目指していくということで、近隣商業地域についても、大規模集客施設の制限をかけるということです。この地区に 10,000 m<sup>2</sup>の建物が立地することはなかなか難しいと思いますが、そのような施設については制限しましょうということでございます。この件についてのご意見、ご質問ございませんでしょうか。先ほどの用途地域の変更は緩める側でしたが、こちらの特別用途地区の変更は制限する側になります。

出席委員

【異議なし】

柿本会長　　ご異議がないようですので、議案第2号「熊本都市計画特別用途地区の変更（益城町決定）」については、原案のとおり答申します。最後にその他としまして、事務局から何か連絡はありますか。

事務局　　都市計画課の丸山です。今後のスケジュールになりますが、木山区画整理事業地内の益城中央公園が、現在造成が行われておりまして、こちらの区域の変更が区画整理事業によって発生しております。区域の変更に係る都市計画の手続きを進めている最中になりますので、年度末に都市計画審議会を開催させていただければと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

柿本会長　　以上で、審議事項を終了いたしました。住永委員、審議内容は終わりましたので、ご要望等があれば発言をお願いします。

住永委員　　どれだけ苦しいと思いますか。周辺の人たちがちょっと食事を取れる場所がなくなってしまいました。皆さん西原村や健軍、御船町に行きます。このような町を、町自体は望んでいるのですか。潰れても良いと言われていたことと一緒です。私は商工会長として、それを救えなかった責任にもう耐えられないです。6月で商工会長を辞めます。いつも会員が私のところに来て、どうにもならない、後ろに下がっても後ろの土地は買えないし、少し土地が残っているがそこでは店はできないと言っています。もう耐えられないです。これからは役場に行ってくださいと言

います。本当に真剣に考えていただきたい。もう震災から8年ですよ。西原村は3年で大切畑大橋、そして桑鶴大橋も完成しました。県道熊本高森線も一部開通しましたが、後ろに何とか店が建てられた方は、今までよりまだ悪い、車が入りにくいと言っています。どれだけいじめたら気が済むのか。商工会に来てください。いろいろな相談があるのに耐えられないです。10年か20年すれば、でき上がるのかもしれませんが、その頃には生きていないので良いです。

柿本会長 住民説明会の周知とともに、地域の皆様の実情に応じた土地利用の使い方については、どうしても我々土木の方でつくるものは、多くの時間がかかってきます。その間どうするのかという考え方が、少し甘かったところがあるかと思しますので、その辺りのところを考えながら、今後進めていって下さい。そして、冒頭の挨拶にもありましたように、このような経験を能登半島の方に、復興する際にはこのような形で、このような順序でというところをお知らせいただきたいと思っております。良い面と悪い面がありますが、悪い面としては、復興にはやはり時間がかかり、その間に皆様に不便をかけるところがあるということです。完全に取り除くことはできないですが、緩和することは可能だと思っておりますので、その辺りも考えながら今後の復興に取り組んでいって下さい。それでは、委員の皆様、審議会の円滑な運営にご協力いただきありがとうございました。それでは、これ以降の進行につきましては、事務局の方にお返しいたします。

事務局 柿本会長、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、ご審議ありがとうございました。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