

# 令和6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6年8月23日(金) 午前10時00分～午前11時55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 熊本都市計画道路(益城東西線)の変更(益城町決定)について  
第2号 熊本都市計画地区計画(益城インター北産業団地地区)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  
熊本大学教授 星野 裕司  
上益城農協代表理事専務 松本 和文  
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 山内 桂王  
御船警察署交通課長(代理出席) 三浦 一步  
益城町区長会会長 土屋 洋一  
益城町婦人会会長 富田 セツコ
- 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 緒方 信一郎  
〃 〃 参事 倉岡 泰也  
〃 〃 主事 山田 星夏  
〃 〃 主事 山田 倫可  
〃 〃 主事 川前 岳士  
産業振興課審議員 三角 里絵  
商工観光係主査 肥後谷 淳  
〃 主査 原田 将吾

” 主事  
建設課長  
復興工務係長  
” 主査

桑原 孝太  
竹林 浩幸  
鶴野 雅臣  
片岡 賢太郎

6 開催形態 全部公開

7 傍聴者数 0名

## 【 開 会 】

事務局 皆様おはようございます。定刻となりましたので、ただいまより令和6年度第1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山田と申します。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。

西村町長 改めまして皆さん、おはようございます。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6年度第1回益城町都市計画審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、日頃から町の復旧、復興業務や都市計画事業に関しまして、ご理解、ご協力を賜り、重ねて感謝を申し上げます。

さて、本町に甚大な被害をもたらしました平成28年熊本地震から8年が経過しております。その間、本町の復旧復興は着実に進捗しており、特に、復興のシンボルであります県道熊本高森線4車線化事業は、この4月に広崎から惣領までの区間が供用開始され、現在、全面開通に向け整備が進められております。また、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をしております。今後、事業完了に向け、県と連携して進めてまいります。

さて、本日の審議会は本町の復興に大きく寄与する都市計画道路益城東西線の変更及び益城インター北産業団地地区計画の決定についての審議をお願いするものです。委員の皆様には、それぞれご専門の立場から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にご指導、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

## 【西村町長退席】

事務局 次に、本審議会の関係行政機関の委員についてですが、人事異動に伴い新たにご就任いただいておりますので、ご紹介させていただきます。併せまして、本日代理で出席いただいている委員につきましてもご紹介させていただきますので、着座のままお願いいたします。

上益城地域振興局長山内委員でございます。

御船警察所長平木委員でございます。本日は、代理で交通課長三浦様に出席いただいております。

次に、定足数についてご報告いたします。本日、委員定数 12 名のうち 12 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いることをご報告いたします。

次に、本日が令和 6 年度第 1 回目の審議会となりますので、審議会の職務について配布しております資料 8 に基づき説明させていただきます。

都市計画審議会は、町長から諮問された都市計画の案について審議を行うものです。この審議は、都市計画が都市の将来の姿を決定するものであり、かつ、その決定により土地に関する権利に相当な制約を加え、様々な利害関係を発生させるものであることから、第三者機関として、3つの観点を持ちながら審議することが重要です。

1. 住民等から提出された意見や利害関係人の意見に耳を傾けながらも、第三者機関として客観的で公平な判断を行うこと。
2. 都市計画は都市の将来の姿を決定し、町民の生活に大きな影響を及ぼすので、専門技術的な知見をもって都市計画の妥当性を検討すること。
3. 都市計画は土地の利用に関する権利に相当な制約を加えるものなので、その制約による負担と都市計画を行うことにより得られる利益を比較検討し、この利害調整を検討すること。

以上が、本審議会の職務となります。本日の審議会は 2 議案でございますので、慎重な審議のほどよろしく願いいたします。

次に、会長挨拶です。柿本会長より、ご挨拶をお願いいたします。

柿本会長 皆さんおはようございます。着座のまま失礼します。毎日暑いですが、皆さん体調の方は大丈夫でしょうか。私は黒髪に住んでおり、大学まで徒歩で通勤していますが、黒髪地区も平成 24 年熊本県北部豪雨災害ときに白川が氾濫して、白川の河川沿いにあった家は、今全部なくなっています。家がなくなったため、影がないので今の時期は歩いて帰るととても暑いんです。何を言いたいかというと、先日の人口動態の発表があったときに、熊本県は TSMC の影響で、大津町や菊陽町、合志市が結構人口が増えて

きており、益城町も一旦熊本地震で人口が減りましたが、だいぶ増えてきている状況です。この状況を維持していくために、都市計画はすごく大事なものです。なぜかという、住むところの魅力というのをきちんと高めていかないといけない。一方、私の住んでいる黒髪地区は、黒髪村だった頃の道がそのままのところはかなり多くて、家の建て直しがほとんどできてない。道路がなく、奥の方は全然救急車も消防車も入れないところがあります。また、昔の学生用の下宿とかがそのまま残っている状態になっており、都心部に近いのに人口が結構減っています。やはりきちんとした基盤の整備がないと、どんなに都心部や街場に近くてもなかなか発展していかず、人口の維持ができない状況です。

本日議案に上がっております2件とも、益城町の魅力を上げていくものになってきますので、皆さんの忌憚のないご意見をお願いいたします。

それでは本日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、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います。

柿本会長      それでは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からの事前説明を受け、その後、議案の審議を行う流れで進めます。それでは、事務局から議案第1号の事前説明をお願いします。

#### 【議案第1号事前説明】

片岡主査      建設課復興工務係の片岡と申します。私の方から議案第1号の事前説明をさせていただきたいと思います。着座にて説明させていただきます。お手元に配布しております資料5をご覧ください。

資料の2ページよりご説明させていただきます。まずは議案の前に、都

市計画道路について簡単に説明させていただきます。

都市計画道路とは、都市計画法第 11 条第 1 項に規定される道路になります。都市の骨格を形成する重要な都市施設の 1 つであり、良好な都市環境と円滑な都市交通を実現するために、都市計画法に基づきあらかじめルートや幅員が定められている道路となります。次のページをお願いします。

次に、益城町における都市計画道路の決定状況について説明します。平成 30 年 7 月に都市計画審議会の答申を受け、益城東西線、南北線、第二南北線、横町線、計 4 本の都市計画道路の決定を行っています。

また、併せて現在熊本県の方で整備が進められている益城中央線、町道グランメッセ木山線を含む惣領木山線、役場庁舎前面道路の木山宮園線については、県決定の都市計画道路として決定されています。次のページをお願いします。

次に、都市計画道路の計画幅員について説明します。益城東西線と横町線については、幅員 14m となっており、片側 3 m の車道、0.5m の路肩、3.5m の自転車歩行者道という計画幅員となっています。

南北線と第二南北線は、幅員 12m となっており、片側 3 m の車道、0.5 m の路肩、2.5m の歩道という計画幅員になっています。次のページをお願いします。

次に、各種計画における位置づけについて説明します。平成 28 年 12 月に策定した益城町復興計画においては、復興に向けたシンボルプロジェクトのなかの日本の防災・減災をけん引する復興プロジェクトとして、災害に強い幹線道路ネットワークとして位置付けられており、安全性・利便性に配慮した幹線道路ネットワークが構築されているという目標に対して、新たな土地利用にあわせた都市・補助幹線道路を整備するという実現化方策も掲げています。次のページをお願いします。

平成 30 年 12 月に策定した益城町総合計画においては、まちづくりの 8 つの大綱として、自然と調和した活力に満ちたまちづくり（新たな都市基盤の整備）が掲げられており、それらを実現するための分野別施策において、災害時に機能する安全安心な道路ネットワークの整備として、東西線、南北線、第二南北線の新設及び町道横町線の拡幅整備を行うこととしています。次のページをお願いします。

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は、都市づくりの目標として、幹線道路ネットワークと地域公共交通網の充実を掲げており、本町の将来土地利用の骨格的な考え方でもある、既成市街地北側での計画的な土地利用を推進していくためにも重要な道路となっています。以上が都市計画道路についての事前説明となります。

柿本会長      ありがとうございました。それでは審議に入りたいと思います。議案第1号「熊本都市計画道路（益城東西線）の変更（益城町決定）」について、事務局から議案の説明をお願いいたします。

#### 【議案第1号説明】

片岡主査      それでは、引き続き議案について詳細に説明させていただきます。8ページから説明します。はじめに、計画書から説明します。今回の変更対象路線は益城東西線になります。

位置が益城町の馬水から終点が寺迫。主な経過地は、安永になります。延長は、約2,320m、構造形式は地表式、車線数2車線、幅員14m幹線街路との平面交差は4ヶ所となっております。

今回の変更内容は軽微なものになるため、当初の決定から計画書の変更はありません。次のページをお願いします。

次に、今回の変更理由について説明します。変更理由は、詳細測量設計を行った結果、詳細な道路構造等が決定したため、構造上必要な法面の区域を追加する都市計画道路区域の変更を行います。次のページをお願いします。

変更箇所的位置になります。今回の変更箇所は益城東西線の一部になりまして、左側の青点線で囲っている範囲の変更を行います。

次のページが拡大した位置図になります。益城病院に隣接する県道益城菊陽線から、はなえみ保育園に隣接する第二南北線交差点辺りの場所までの延長約265mの変更を行います。薄い赤色で着色している範囲が、現在の都市計画決定範囲で、濃い赤で着色している範囲が、今回詳細測量設計完了に伴って法面追加となる範囲になります。次のページをお願いします。

続いて標準の断面図で説明します。当初は、概略設計で都市計画決定を行っており、道路構造令に基づく道路計画の幅員で都市計画決定を行ってありました。標準の断面幅は全幅 14m です。

その後、詳細な測量の結果、道路の区域が明確になったため、法面の範囲も道路区域に含めた変更を今回行います。次のページをお願いします。

また法面に加え、維持管理上必要な余裕幅も設けます。今回の変更区間は切土区間となります。切土区間における余裕幅の考え方は、法面の高さによって余裕幅が変わるような形になります。0 m～1.0mの高さだと余裕幅 0 m～0.5m、1.0m～3mの高さだと 0.5mから 1.0mといった余裕幅を設けることとしております。次のページをお願いします。

詳細測量設計における路肩の整備方針について説明します。左の図の中心に緑のラインを入れておりますが、こちらは市街化区域と市街化調整区域の線引きラインとなります。都市計画道路は市街化区域と市街化調整区域にまたがった形での整備となることから、整備方針を分けております。

市街化区域は、すでに高度な都市的土地利用が図られており、限られた土地の有効利用や、その他の道路との整備バランス等を考慮し、極力用地幅を広げない擁壁での整備を基本とします。

市街化調整区域は、中心市街地周辺に広がる新住宅エリアとして、ゆとりある住環境や良好な景観等を念頭に置いた整備とするため、法面による整備を基本とします。次のページをお願いします。

続いて、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、住民の皆様にも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、変更計画案の説明会を行います。今回の変更案は、軽微な変更にあたる案件となっていることや、変更箇所用地買収対象の地権者の方に、現地立会のもと、個別に施工方法や道路区域が変更となることを説明しております。次のページをお願いします。

次に、公告縦覧となります。計画案の公告・縦覧を令和 6 年 7 月 23 日から 8 月 5 日まで行いました。縦覧者が 0 名で、意見書の提出は 2 件提出がありました。意見書の内容につきましては、配布しております資料



6に沿って説明させていただきますので、資料6をご覧ください。内容につきまして、左側にご意見を4点、まとめております。

1つ目が、苦勞してやっと建てた家必要な土地を手放したくない。周囲は畑であるため、線形を変更できればお願いしたい。

2つ目が、少しでも土地に掛かるようであれば全面買収をお願いしたい。少しでも土地が残るといった利用価値がない土地を残してもらいたくない。

3つ目が、町民の生活を奪うのであれば、それなりの補償をしっかりとお願いしたい。

4つ目が、住人の住居補償や、その価値に基づく住人の納得のいく十分な手厚い補償が出来ないのであれば、東西線の都市計画は必要ない。といったご意見がありました。

それに対する益城町の見解は、今回の計画変更箇所についてのご意見ではなく、計画道路における一般的なご意見かと思えます。住み慣れた土地や家に関するご意見であり、その思いはご理解できるものです。ただ、都市計画道路益城東西線を含む都市計画道路については、都市計画決定において、事業認可等法定手続きを経て事業を進めているものです。このため、公共の福祉の増進のために、私有財産の提供をお願いするものですので、その趣旨を今後も地権者の方々には、丁寧にご説明するとともに、事業損失補償につきましても、国の基準等を踏まえて適切に対応していきたいと思っています。益城町の見解になります。

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本協議を行います。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、今回の都市計画道路の変更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。

こちらは、策定の経緯の概要で都市計画審議会前と後の日程を書いております。審議会後は、県への本協議を9月上旬に行い、都市計画決定

告示が9月下旬になる予定です。次のページをお願いします。

最後に事業の進捗について説明いたします。赤色と黒色で路線の色が分かれています。赤色の線の箇所について、事業認可を取得して現在整備を進めております。右側の表に事業認可取得箇所の各路線の進捗を記載しております。

益城東西線1・2工区は、用地進捗率約45%、工事進捗は2件発注、1%完了です。

益城東西線3工区は、用地進捗率100%、工事進捗は実施中で約90%完了しており、今年度中に開通を目指しています。

益城東西線4工区は、用地進捗率0%、工事進捗は詳細測量設計実施中。

南北線は、用地進捗率約82%、工事進捗は実施中で約30%完了。

第二南北線は、用地進捗率約73%、工事進捗は実施中で約10%完了しております。

以上で説明を終わります。ご清聴ありがとうございました。

柿本会長      ありがとうございました。ただいまから、ご審議をいただきたいと思  
います。事務局からの説明内容について、ご意見、ご質問等がありましたら、挙手をお願いします。

上村委員      何点か質問させていただきます。益城東西線の第1工区内の軽微な変  
更ということですが、道路で買収するうえで、隣地と高低差が発生す  
るところであれば、法面などについて町がきちんと管理していくとい  
うことで、法面部まで含めて都市計画道路区域に含むのはもったいな  
ものだと思います。第1工区のなかでは、建物が建っている土地が対  
象になるところがあるのか、それとも農地だけでしょうか。それが1  
点目です。  
それと14ページに、市街化区域については擁壁、市街化調整区域に  
ついては法面で恐らく土羽で止められると思いますが、調整区域であ  
っても地区計画等で宅地化された場合は、法面は町の管理になるわけ  
ですが、土羽のまま家を建てる開発行為を行うのであれば、30度勾配  
でしか建物の外壁線が取れなくなると思うが、その際、町は法面の交  
渉について対応してくれるのでしょうか。それが2点目です。

次に意見書についてですが、道路用地の買収するうえで残地がどれだけ小さくても恐らく買い上げができないと思います。その場合の事業損失補償ということで、残地補償で対応する国の基準がありますので、それを踏まえて対応していくという説明がありましたが、本当に何も使えない狭小地については、固定資産税について考慮されるのか教えてください。

鶴野係長 建設課復興工務係長の鶴野と申します。上村委員からのご質問について回答します。

1点目のご質問の、益城東西線1工区周辺に建物があるのか、それとも農地だけなのかということですが、今回の区域につきましては全て農地となっております。近くに益城病院が建っておりますが、益城病院には一切用地がかかっておりませんので、全て農地となっております。

2点目の今回法面で整備することによって、今後地区計画ができたときに、擁壁関係がどうなるのかということですが、今後地区計画の相談が挙がってきた時点で、法面につきましては高低差がありますので、例えば切土区間であれば法面を切り下げる、盛土であれば盛るなど、開発者の方と入念に整備方針について話し合いを行いながら、計画を進めていきたいと考えています。

3点目の狭小地における固定資産税の件についてですが、私は税金のことまで詳細には分からないのですが、基本的に狭小地につきましては、今後の土地利用が少なくなりますので、用地買収のなかで補正係数をかけて買収させていただきます。狭小地につきましては、基本的に今回の街路事業とは関係がない土地ということになりますので、基本的には個人の持ち物ということで、固定資産税の課税対象になるのではないかと考えております。

土屋委員 住民として道路を通るものとして質問します。資料の12ページにある断面図において、歩行者自転車道3.5mの真ん中あたりに法面が入っていますが、歩行者自転車道に法面が入る設計ということですか。

鶴野係長 ただいまのご質問について回答いたします。図面の法面部分ですが、

赤と黒で着色がしてあるかと思います。黒色で着色されているのが現道の横断図になります。赤色の着色されているものが今後の計画案である道路の横断になりますので、歩道上に法面ができるようなことはございません。

土屋委員 安心して通れます。

星野委員 都市計画道路の変更としては適切と思いますが、狭小残地についてお尋ねします。例えば、益城病院との間に使いづらい三角形の狭小残地があり、恐らく現在の町道だと思いますが、町として上手く調整して有効に使えるような協議調整等を行っているのかお聞きできたらと思います。

鶴野係長 ただいまのご質問について回答します。益城病院にも事業の説明をしております。その結果、現道と今回の都市計画道路との間に三角の残地があります。そちらにつきましては、益城病院で畑や職員の駐車場など、有効利用するために検討しますとお話をいただいております。今後この事業が進む際には、現道の払下げや、地権者の方の残地につきましても、同様に相談をしながら、できる限り有効活用できるよう検討しつつ、ゆとりのある空間のまちづくりを進めていきたいと思っております。

柿本会長 意見書が2件出たということで、議案の説明では4つに分類して説明いただきましたが、2名の方がどのように意見を出されたのか、質問配分について教えてください。

片岡主査 ただいまのご質問について回答します。意見書は2名の方から提出がありましたが、ご意見は類似したものでしたので、ご意見の内容を集約し、4点にまとめております。それに対する益城町の見解をまとめて1つとして回答しております。

柿本会長 分かりました。また、将来的なことで質問させていただきますが、この地域は市街化調整区域で、周辺が新住宅エリア区域になっております。

法面を切土でされるということですので、高低差が出てきます。そのため東西線に直接のアクセスできない形で将来住宅エリアが整備されていくのですか。将来的には市街化区域に編入されてくる地域と思いますが、どのような形で整備の構想を考えていますか。

鶴野係長 ただいまのご質問について回答します。今回、市街化調整区域の箇所につきましては、法面仕上げで考えております。今後の町の考え方としましては、道路構造令でもありますとおり、交通機能とともに市街地の形成、環境空間、それらの道路の持つ多様な機能を考慮しながら、自然環境と調和した魅力のある住環境の形成を目指し、特に歩道等につきましては、道路環境や町並みの整備等を通じて誰もが歩きたくなるような空間を整備していきたいと考えております。

今後地区計画等で宅地化されていった場合、この都市計画道路からの接道ができないということは考えておりません。今の法面を削る、若しくは盛土し、その一部を都市計画道路に接道して買い取っていただくことや、切下げて道路面まで下げたところにつきましては、いろんな土地利用が考えられます。例えば、県道熊本高森線4車線化でやっているポケットパークや、憩いの広場等の活用を考えながら、都市計画道路からの接道ができるような町並みの整備をしていきたいと思っております。

齊藤課長 都市計画課の齊藤です。先ほどの乗り入れの件について少し補足をさせていただきます。住居系地区計画を策定する場合は、最低でも0.5ヘクタール以上必要です。東西線に複数の乗入口を整備すると、交通管理上、危険な状況も考えられます。そのため、町で考えているのは、既存の農道と里道を準幹線道路のように、先行して整備をするようなことを考えています。将来的に、地区計画が張り付いた状態でも交通ネットワークが図られる想定で整備を行っていきたいと思っております。

柿本会長 せっかく立派な道路が整備されるので、有効活用してください。先ほどの法面切り下げの件ですが、外側に回した方が使いやすいし安全面でもいいと思います。将来的なところを考えながら他の道路等も整備を進めていってください。

三浦委員 詳細設計の断面図についてですが、赤線が将来的な道路の形状とこのことですが、右から左にかけて道路が若干斜めになっているのでしょうか。当初計画図面は完全な平行に見えるので、詳細設計を行った結果、斜めになっているのであれば、道路交通への影響がないか少し懸念しておりますので、確認させてください。

片岡主査 ただいまのご質問について回答します。変更箇所における道路線形は、少しカーブしているところになりますので、そのカーブに合わせて、片方に勾配を付ける形で計画しており、道路の雨水勾配も考えた設計になっています。少し傾いているように見えるかもしれませんが、多少勾配をつけています。交通上支障があるかと言いますと、道路構造令に則って設計しています。そのため、道路交通に支障がある勾配ではありませんので、心配されなくて大丈夫かと思えます。

松本昭委員 事業の進捗について、それぞれ状況は違うと思いますが、町としてどのくらいの工期を予定しておられるのか、分かる範囲でお願いいたします。

鶴野係長 ただいまのご質問について回答します。現在、益城町では4路線の都市計画道路の整備を行っております。

今回の益城東西線1・2工区、南北線、第2南北線につきましては、令和10年度に完成を見込んでおります。

また、益城東西線の4工区につきましては、昨年度事業認可を受けまして、令和12年度末の開通を見込んでおります。

住永委員 資料6に住民の意見ということで出ておりますが、このとおりです。県道熊本高森線4車線化や区画整理事業により、商工会の51会員がかかりました。51会員がかかって、全然補償も何もないということで35軒が廃業です。今までずっと先祖からやってきた店を廃業され、潰されました。そして、8軒が町外移転です。実際やっているのは7軒しかありません。今まで必要だった店をそれだけ潰していいのですか。商工会

として嫌われる話をするなど家族が言いますが、どうしようもない状況です。もう今は来ませんが、最初の頃は商工会長もうダメですという呻き声を聞きました。私はそれを背負っていかないといけないのです。35軒廃業させたというのは、本当に行政としてそれでいいのかということを考えてほしいです。

今回提出された意見書に記載のあるとおりで、住民の住居補償やその価値に基づき、納得いく十分な手厚い補償ができないのであれば、東西線の計画は必要ないと思います。

馬鹿な人が4車線化や区画整理とか言わなければ、そのまま営業することができた。本当に残念。ここでもそういう人が出ないように補償をお願いしたいと思います。

鶴野係長 ただいまのご質問について回答します。住民の方の意見を聞きながら、できる限り補償をしていきたいと考えています。今後移転をされる方につきましても、地権者の方と交渉を行い、できる限りご希望に沿うような場所について、町もご協力しながら事業を進めていきたいと思っております。

柿本会長 他にご質問、ご意見などはありませんか。よろしいでしょうか。それでは、議案第1号「熊本都市計画道路（益城東西線）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「熊本都市計画道路（益城東西線）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。

それでは、次の議案に入りたいと思います。事務局から議案第2号の事前説明をお願いします。

【議案第2号事前説明】

川前主事 あらためまして、こんにちは。都市計画課の川前と申します。それで

は、議案第2号で審議いただく益城インター北産業団地地区計画の策定及び土地利用方針の変更について、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。お手元に配布しております資料7に沿って進めていきます。同じ内容を電子黒板にも表示しておりますのでどちらかをご覧ください。それでは資料の4ページをお願いします。

はじめに、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本町は、一連の地震活動のなかで、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ました。

このようななか、町の復興を進めるためには、町の大部分を占める市街化調整区域において、秩序ある開発促進を行う必要があります。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・活性化等に適切に対応するとともに、計画的な企業誘致による産業振興を図ることが、町の均衡ある復興に必要な不可欠な要素となります。

上記の課題や地域の実情を踏まえ、土地利用の活性化を図ることを目的に、地区計画制度を活用していくことを基本としています。次のページをお願いします。

次に、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マスタープランの土地利用検討エリアにおいて、市街化区域での住宅や商業・サービス・防災・公共機能の確保が難しい場合に、市街化調整区域の基本的な考え方の下、スプロール化を防止するため計画的で秩序ある土地利用を誘導し、都市的土地利用を目指します。

②既存集落を含む生活拠点では、地域の活力を維持する為、既存住宅のストックを活用し、新規住民や被災住民が流入しやすい環境や、快適に生活するための都市機能を誘導し、住環境の整備を行うことによる定住化の促進と地域の維持を目指します。

③マスタープランの産業形成軸周辺では、工業・産業の計画的な集積を図り、既存産業と合わせて、一体的な産業振興を目指します。

④上記のエリア設定及び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。次のページをお願いします。



こちらは、土地利用方針の種別を記載しています。益城インター北産業団地地区計画を策定するにあたり土地利用方針の変更を行います。今回関係してくるのは、③産業拠点型の産業ゾーンと⑦保全ゾーンです。次のページをお願いします。

次に、地区計画の制度について説明します。地区計画は、都市計画法に定められた計画の1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、各街区の整備及び保全を図ります。

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等の制限の一部が地区計画の内容に置き変わることで、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。次のページをお願いします。

次に、地区計画区域に含まない区域について記載しています。今回の計画地であります益城インター北産業団地地区は、①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が含まれていましたが、農用地区域除外の手続きが8月上旬に完了しているため、今回の地区計画策定には問題ありません。次の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です。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なか、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、令和3年5月に地区計画策定基本方針・計画基準が改正されており、市街化調整区域内での地区計画の類型は、住居系、非住居系、災害復興系に大別されます。今回の益城インター北産業団地地区計画は、非住居系として計画しています。次のページをお願いします。

次に、上位計画における位置づけなどについて説明します。はじめに、地区の現状についてです。本地区は、益城熊本空港インターチェンジから約0.8km、主要地方道熊本益城大津線に近接するなど、広域交通網へ

のアクセス性が高い地区であり、周辺にはグランメッセ熊本、熊本総合工業団地、熊本輸送団地などが整備されており、既成産業用地と連携した更なる産業などの立地誘導と機能増進が見込まれる地域です。

次に、益城町の都市計画マスタープランについてです。本地区周辺は、将来都市構造において、工業・産業の計画的な集積を図り、既存産業とあわせて一体的な産業振興に努める産業用候補地として位置付けられています。次のページをお願いします。

次に、地区計画における土地利用の方針について説明します。これまで本地区周辺は、農用地や保安林、急傾斜地などの開発が制限される保全ゾーンに位置付けられていました。今回、町の都市計画マスタープランの改定や、地区計画の策定に伴い、土地利用方針の変更を行います。

なお、計画区域には、農用地が含まれていましたが、農用地区域除外の手続きが完了しています。そのため、計画区域には、農用地や保安林、急傾斜地等は含まれていません。次のページをお願いします。

次に、益城町市街化調整区域地区計画策定基本方針・計画基準における土地利用方針の変更計画書について説明します。

名称は、惣領西窪・福富峠地区。位置は、益城町大字惣領字西窪及び大字福富字峠。区域面積は、約 9.4ha。土地利用方針は、産業ゾーンとなります。

変更理由は、本変更は地区の特徴を活かし、地域の活性化に寄与する製造業施設や流通業務施設、IT 関連施設など多様な産業を立地誘導するとともに、周辺の良い自然環境や田園景観と調和の取れた拠点形成を計画的に推進するため、保全ゾーンである本地区の土地利用方針を、産業用の利用に即したゾーンに変更するものです。次のページをお願いします。

こちらが、土地利用方針図変更に係る経緯の全体の流れと、各手続きの予定時期となります。この後審議していただきます、地区計画策定の経緯の概要に合わせた予定となっております。次のページをお願いします。

最後に、益城インター北産業団地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、先程説明したとおり、地区計画決定と同時に産業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

農用地区域は、区域除外の手続きが完了しているため、区域外となります。また、農地であるものの、農地転用許可の見込みがある土地です。以上で議案第2号の事前説明を終わります。

柿本会長      ありがとうございます。それでは審議に入りたいと思います。議案第2号「熊本都市計画地区計画（益城インター北産業団地地区）の決定（益城町決定）」について、事務局から議案の説明をお願いいたします。

川前主事      引き続き、議案書について説明させていただきます。資料の16ページをご覧ください。

議案第2号は、熊本都市計画地区計画（益城インター北産業団地地区）の決定（益城町決定）についてです。総括図の左側に、赤の引き出し線で地区計画の位置を示しております。次のページをお願いします。

次に、計画図になります。赤枠で地区計画の区域を示しております。ピンク色が道路、緑色が緑地、水色が調整池を示しております。次のページをお願いします。

次に、地区計画の策定理由について説明します。本地区は、益城町の西部に位置し、九州自動車道益城熊本空港インターチェンジから約0.8km、主要地方道熊本益城大津線に近接するなど、広域交通網へのアクセス性が高い地区であり、周辺には熊本産業展示場（グランメッセ熊本）、熊本総合工業団地、熊本輸送団地等が整備されており、既成産業用地と連携した更なる産業等の立地誘導と機能増進が見込まれる地域です。

また、町の都市計画マスタープランにおいて、物流を中心とした産業の集積や新たな企業の誘致や立地等により、雇用の場の確保を図る新産業拠点として位置付けられています。

これらを踏まえ、本地区の特徴を活かし、地域の活性化に寄与する製造業施設や流通業務施設、IT関連施設など多様な産業を立地誘導するとともに、周辺の良い自然環境や田園景観と調和の取れた拠点形成を計画的に推進するため、地区計画を決定するものです。以上が地区計画の策定理由となります。次のページをお願いします。

次に、地区計画の計画書について説明します。はじめに、地区計画の

名称、位置、面積、目標についてです。名称は、益城インター北産業団地地区計画。位置は、益城町大字惣領字西窪地内及び大字福富字峠地内です。面積は、約 9.4ha。

地区計画の目標は、本地区は、九州自動車道益城熊本空港インターチェンジや主要地方道熊本益城大津線に近接する広域交通網へのアクセス性が高い地区です。県の都市計画区域マスタープランでは、周辺土地利用との調整を図り、工業生産、流通業務を計画的に誘導する工業流通拠点と位置付けられています。また、町の都市計画マスタープランでは、新産業拠点として位置付けられており、産業用候補地として工業・産業の計画的な集積を図るエリアとしています。

本地区の特徴を活かし、地域の活性化に寄与する製造業施設や流通業務施設、IT 関連施設など多様な産業を立地誘導するとともに、周辺の良い自然環境や田園景観と調和の取れた産業拠点の形成を図ります。次のページをお願いします。

次に、区域の整備・開発及び保全に関する方針について説明します。まず、土地利用の方針については、製造業や流通業務施設、IT 関連施設などの立地を誘導するとともに、中高木を配置した緑地などの地区施設を適切に配置することで、周辺の良い自然環境や田園景観と調和の取れた良好な産業的土地利用を図ります。

次に、地区施設の整備の方針については、区画道路は、幅員 9.0m 以上を確保し、緑地及び調整池などを適切に配置します。なお、緑地については、地区面積の 10% 以上を確保し、主に中高木を配置します。

次に、建築物などの整備の方針については、企業活動の集約及びゆとりある良好な地区内環境の整備・保全を図るため、建築物などの用途の制限、建蔽率及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、高さの最高限度並びに建築物などの形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定めます。

その他、当該区域の整備・開発及び保全の方針については、熊本空港周辺景観形成地域における景観形成のための基準に適合することとしています。次のページをお願いします。

次に、地区整備計画について説明します。はじめに、地区施設の配置及び規模についてです。土地利用計画図を見ながら説明させていただきます。

ますので、前面のスクリーンをご覧ください。こちらが、土地利用計画図になります。幹線道路は、ピンク色で示している道路で、道路幅員 10.5 m、延長約 209m。準幹線道路は、オレンジ色で示している道路で、幅員 9.0m、延長約 373m。幹線道路及び準幹線道路は、ともに片側歩道を整備します。既存道路拡幅部は、東部クリーンセンター側へ直進する車両の通行を妨げないよう、右折レーンを整備するため、隣接する町道高速道東線を幅員 9.0m、延長約 296m拡幅します。緑地は、地区面積の 10%以上。調整池は、1箇所面積約 11,757 m<sup>2</sup>です。

次に、建築物などに関する事項についてです。建築物などの用途の制限について、次に掲げる建築物以外は建築してはならないとしています。

1. 流通業務施設、製造業施設、IT 関連施設、研究施設、卸売業施設（周辺の環境悪化をもたらすおそれのある業種を除きます。）
2. 上記の施設に関連する施設
3. 地区内の従業者が利用する店舗など（日用品の販売を主たる目的とする店舗は、500 m<sup>2</sup>以内のものに限ります。）

容積率の最高限度は 200%。建ぺい率の最高限度は 40%。敷地面積の最低限度は 1,000 m<sup>2</sup>。ただし、地区内の従業者が利用する店舗などの敷地は除きます。次のページに続きます。

前のページに続きまして、壁面の位置の制限は、建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界及び敷地境界までの水平距離は、2 m以上とします。

建築物などの高さの最高限度は、地域の個性、特性を尊重し、周辺環境及び景観に配慮した施設の機能上必要な高さとしします。

建築物などの形態又は意匠の制限は、

1. 建築物及び工作物の色彩は、刺激的な装飾を避け、周辺の眺望、景観と調和し落ち着きのある色調としします。
2. 工作物は、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩などに配慮したものとします。
3. 表示又は掲出することが出来る屋外広告物は、自己の用に供し、周辺の眺望・景観と調和するよう位置、大きさ、設置方法、色彩、装飾などに配慮したものとします。

垣又はさくの構造の制限は、道路及び隣地境界線に面する垣又はさく

の構造は、生垣又は透視可能なフェンスとし、高さは地盤面から 2.0m 以下とします。基礎を構築する場合は、基礎の高さが地盤面から 0.5m 以下とします。ただし、門柱、門扉又は安全、保安上やむをえないものを除きます。次のページに続きます。

次に、土地の利用に関する事項についてです。良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るための制限については、県道益城大津線沿いに広がる豊かな田園地域と調和の取れた良好な景観を維持・保全するため、熊本空港周辺景観形成地域における景観形成のための基準に適合しない土地の区画形質の変更を行ってはならないとしています。

また、備考として、

1. 角地緩和有

2. 可能な限り、雨水を地下浸透させるための施設（浸透ますなど）を適切な方法で設置すること。

3. 企業が立地する際は、あらかじめ地下水使用計画、雨水の地下浸透計画を町に提出し、公表する。以上が、地区計画の内容の説明となります。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、住民の皆様が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、原案説明会を行います。原案説明会は、5月16日、17日の平日の夜に2回、5月19日の日曜日の昼に1回開催し、合計20名が参加されました。次のページをお願いします。

次に、住民説明会でご意見のあった内容について紹介します。はじめに、5月16日（木）に出たご意見についてです。

1つ目に、用地取得について、仮登記、仮契約まで完了しているようだが、地権者の方々は事業に納得しているのかというご意見に対し、現在、仮契約が完了し、土地代金の一部を支払っている状況。全地権者からは合意を得ており、登記が完了した後、土地代金の全てを支払う予定と回答しております。

2つ目に、町がどこかの企業に来てほしいから整備するのではなく、どの企業が入って来るのか分からない状態で整備するのかというご意見に対し、今回の産業団地整備は、企業から要望があったわけではなく、町が造成を行いながら、進出企業を公募すると回答しております。次の

ページをお願いします。

3つ目に、計画地北側の道路は狭く、朝は熊本市側に通学する学生や通行する車両も多いことから、危険である。また、周辺農地で農作業を行う場合、やむを得ず道路に車両を停めているが、現状の道幅で交通量が増えると農業がやりにくくなる。工業団地の整備を行うのは良いが、開発に伴い周辺道路を整備する予定があるのか教えてほしいというご意見に対し、意見のあった交差点は、横断歩道はあるものの、カーブミラーしか安全施設はなく、交差点の安全性に関して必ずしも十分ではないことは認識している。周辺道路整備については、道路管理者や交通管理者とも協議して安全対策を進めていきたいと回答しております。次のページにご意見のあった箇所を掲載しておりますので、確認をお願いします。次のページをお願いします。

4つ目に、今回の開発で大型車両の通行が増え、トラブルが発生する可能性があると思う。区域内への進入路は1か所ということであったが、通行量が増えることで、周辺道路にも影響が出ると思うため、進入路整備による既存道路拡幅と併せて、周辺道路を広げることにはできないのかというご意見に対し、今回の地区計画策定に伴い、交通管理者の熊本県警とは何度も協議を重ねており、道路網の計画を決定している。町では、周辺道路の整備検討を行った結果、道路拡幅を行うと第二空港線へ負荷がかかってしまい、抜け道で利用される方が増えれば、高速道路下のアンダーボックスにもかなり負荷がかかり、安全性の確保に影響を及ぼすことが懸念されるため、周辺道路整備については、第二空港線の状況を見ながら改善を検討していくと回答しております。次のページをお願いします。

次に、5月19日（日）に出たご意見についてです。

5つ目に、公募は町ホームページで行うのか。また、雇用数はどれくらいを想定しているのか。雇用については、なるべく住民から雇用をお願いしたいというご意見に対し、公募は、町ホームページ等を通じて公募することを想定しており、令和7年度に公募を行う予定。現時点で、具体的な業種は決まっていないため、公募を行った後、進出企業が決まってくれば雇用数は決まってくると考える。また、進出企業とは立地協定を締結することになるため、雇用に関して町と企業で協力して進め

ていくといった内容を記載した協定書を作成することになると回答しております。以上が、3日間行った住民説明会で出たご意見と、それに対する回答となります。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、原案の縦覧を2週間行います。住民の方々や地区内の土地所有者等の利害関係人の方々は、意見書を提出することができます。原案の縦覧は5月21日から6月3日まで行い、意見書の提出は6月10日まで受け付けましたが、縦覧者及び意見書の提出は、ありませんでした。

その後、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7月5日から7月18日まで行いました。こちらの縦覧者及び意見書の提出はありませんでした。なお、各縦覧公告における資料などについては、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、今回決定する地区計画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。

こちらが策定経緯の全体の流れと各手続きの予定時期です。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。ただいまから、ご審議をいただきたいと思  
います。事務局からの説明内容について、ご意見、ご質問等がありました  
ら、挙手をお願いします。

吉村委員      住民説明会でのご意見ということで、今回の開発で大型車両の通行が  
増えることについて書いてあります。その回答として、今回の地区計画



策定に伴い、交通管理者の熊本県警と何度も協議を行い、道路網の計画を決定している。町では周辺道路の整備検討を行った結果、道路拡幅を行うと第二空港線へ負荷がかかってしまい、抜け道で利用される方が増えれば、高速道路下のアンダーボックスにもかなり負荷がかかり、安全性の確保に影響を及ぼすことが懸念されるため、周辺道路整備については、第二空港線の状況を見ながら、改善を検討していくという、回答がありました。その前の住民説明会の意見で、開発に伴い周辺道路を整備する予定があるのか教えてほしいということについて、回答としては、意見のあった交差点は、横断歩道はあるものの、カーブミラーしか安全施設はなく、交差点の安全性に関して必ずしも十分ではないことは十分認識していると。周辺道路整備については、道路管理者や交通管理者とも協議して、安全対策を進めていきたいというふうに書いてあります。

産業団地に隣接する町道高速道東線は、実際通ってみても車幅も少ないし、ましてやこういった開発が出てくると、意見のあった交差点は、非常に厳しい部分があるのではないかと考えますが、今日は御船警察署からもいらっしゃっていますので、その辺はどのように考えておられるのかご意見をお聞きしたいと思っております。

三角審議員 産業振興課の三角と申します。ただいまのご質問について回答します。熊本県警との協議に関しましては、協議の際に開発行為により増加する交通量の解析結果について、既存道路で何ヶ所か選定し、交通量を調査しております。産業団地に進出が想定される物流業や製造業により発生する交通量を加味した上で、現状の道路に対しての交通量は問題ないというところで、警察との協議は完了しているところです。

吉村委員 近くでは、益城台地西土地区画整理事業地内に今度トライアルが進出して、周辺道路も相当な渋滞が考えられると思います。トライアルができて現状どうするのがいいか、経過観察して対応していただく形になるかと思いますが、最近では非常にインター周辺の土地開発が進んでいて、第二空港線が基幹道路であるということもあり、産業団地ができることによって、交通処理の計画が重要だと思います。また、第二空港線や周辺道路は東陵高校の生徒などが通学する路線になるので、十分に配慮し

て検討いただきたいと思います。

土屋委員 住民として高速道東線の交通が非常に気になります。高速道東線を、熊本市の東部クリーンセンターまで9 mで拡幅するとの説明だったと思いますが、地区施設の配置及び規模に道路について記載がありますが、どの道路に該当するのか再度教えていただけますか。

三角審議員 ただいまのご質問について回答します。既存道路拡幅部となっている部分に関しましては、拡幅は団地に隣接するところを拡幅する計画です。第二空港線側からの車両が団地内に進入するための右折レーンを確保するためのものです。それより熊本市側については拡幅しません。

川前主事 先ほど説明した内容を再度説明させていただきますが、既存道路に関しては、片側1車線の道路ですので、産業団地内に右折で進入するとなると、東部クリーンセンター側へ通行する車両をストップしてしまうこととなりますので、交通対策として右折レーンを設けるために、町道高速道東線を拡幅し、直進する車両に影響がでないような計画となっています。そのため、クリーンセンターまで道路を拡幅するわけではありません。

土屋委員 既存道路拡幅というのは、計画地前面の道路だけで、他の区域は1車線の既存幅員のままということですね。そうすると、先ほど吉村委員が言われたとおり、ここは住民が結構通る道路ですので、交通整備をよく考えていただければと思います。

中川委員 敷地内の調整池ですが、11,757 m<sup>2</sup>で予定をしてあります。このなかで取れる分は、地下浸透を行うという条件も入っておりますが、放流先というのは妙見川に流れ、最終的に秋津川へ放流されると思います。秋津川は、ちょっとした雨で水位が最高位に上がり、一部分の集落には排水機械を2か所ほどつけて、秋津川に放流している状況になっていますので、自動的に時間差放流とか、企業が来られた場合は、地下浸透を重点的に対応するような条件など考えているのか、お聞きしたいと思います。

三角審議員　ただいまのご質問について回答します。可能な限り、雨水は地下浸透させるための施設を適正な方法で設置することを企業にお願いしたいと考えております。雨水については、調整池から水路を經由し、妙見川を經由して秋津川に放流する計画となっておりますので、秋津川の管理者である熊本県へ河川改修事業等については、要望していく必要があると考えております。

柿本会長　恐らく心配されているのは、土地利用を変えたときに流出量が変わってきますので、それを調整池等で緩和することで以前の流出量と比較した時、河川への負荷が変わるかどうか心配されていて、そのような観点から整備しているかというご意見だと思います。

三角審議員　放流量に関しては調整池のサイズを決める時点で、適切に放流量等を計算し、その内容を県の河川課と協議しているところですので、河川への極端な流量の負荷がかかるということはありません。

松本和委員　3点ほどありまして、1点目は調整区域における町主導の産業団地の計画が今後ほかにもあるのか。

2点目は、計画地のなかには、生産されている農家の方々がいらっしやると思いますが、ここでの営農ができる期間はいつまでなのか。

3点目は、計画地の中には農業用の地下汲み上げポンプの施設があったと思いますが、ポンプがなくなったことによって、周辺農地での栽培に必要な水が確保できなくなる心配はないのでしょうか。その3点をお願いします。

三角審議員　ただいまのご質問について回答します。1点目の、今後このような産業団地計画があるのかというご質問については、現状まずこちらの団地を成功させるというところに注力しておりますので、具体的に次の計画があるということはありません。

2点目の、農家の方が現状何名か生産されているということに関しては、土地の引渡しを今回地区計画策定が完了し、開発手続が完了した時

点で農地転用の手続きを行う予定ですので、その時点で町に所有権移転をすることになります。所有権移転については、今年度中に予定しておりますので、農家の方には今年度いっぱいでの生産終了のお願いをしております。公募中に関しては、既に町の所有になっておりますので、町所有の状態での生産はできないということを地権者の方だけでなく、耕作者の方にも昨年度から説明をしています。

肥後谷主査 産業振興課の肥後谷と申します。3点目にご質問いただいた、水利関係についてですが、今回の産業団地の整備にあたり、4号ポンプが今回なくなってしまいます。4号ポンプは、産業団地用地北側の土地の方々が使われている状況ですが、第二空港線側にあります3号ポンプの管理者の方と話をしまして、今回4号ポンプがなくなることで水が利用できなくなる方については、3号ポンプから水を供給するという事で管理者の方に、その旨ご了承いただいております。

山内委員 産業団地ができることによって、産業振興が図られるということで非常にいいかなと思っているところですが、1点だけ確認させていただきたいと思います。

計画書内にある、建築物などの高さの最高制限という項目に書いてありますとおり、当該地区は熊本空港周辺景観形成地域に該当しているということで、既に景観の配慮の基準というものができておりまして、恐らく高さ制限についても明記してあったと記憶しておりますが、既に基準があるなかで、今回地区計画を新しく策定するという事により、高さの制限をどのように考えているのかをお聞きしたいところです。

計画書には、景観に配慮した施設の機能上必要な高さとするということで、最終的には機能上必要な高さというのが強調されており、これを公告し、計画書を見た企業は、恐らく景観上の高さなのか、施設上の高さなのか、曖昧な表現になっていると思うのではないかと感じました。景観審議会でも、議論されていると思いますので、これについてどのような解釈をされているのかというところを教えてください。

三角審議員 ただいまのご質問について回答します。ご指摘のとおり、計画地は熊

本空港周辺景観形成地域に入っております。景観形成基準においては、高さは10mを超えないように努めるとなっておりますので、基本的には10mを超えないものとなっております。しかし、県の担当課と協議をさせていただいており、建築物の高さについては若干の緩和というところをお願いをしているところです。緩和した高さについては、外部の方々に組織される県の景観審議会というのが開催されますので、景観審議会に諮らせていただき、具体的な数字を決定することになっております。現在、概ね15mとして高さを設定できないか協議を行っており、今後景観審議会に諮らせていただく予定としております。

また、景観審議会承認いただいた高さについて明記した公募要領を作成し、来年度に入ってから企業公募を行っていく予定としております。

三浦委員 警察からは質問というよりは要望に近い形になりますが、高速道東線の沿線は、以前からアンダーボックスから来る車と高速道東線を走る車との事故がとて多いたところであり、そのようななかで、今回の地区計画の地区施設道路の接道箇所がアンダーボックスの前ということで、事故の発生は正直危惧されることです。

一方で、アンダーボックス側の道路幅員の都合もあり、信号の設置は恐らく無理という状況もありますので、実際に誘致される企業が決定した場合には、乗入口に対する整理というのは重要なところですので、実際にどういった業態の企業が入るか、どんな車が入り出すのか、どこに向かっていくのか、どこから入ってくるのかなどによって整理する内容も変わりますし、この施設が入ってきたことによって、事故防止対策や渋滞対策を取らなければならないなど、いろいろな問題がどういう形で出てくるかはっきり分からないのが正直なところだと思います。そのため、私どもに対しては、できる限り情報提供を早めにしていただくことと、関係協議を円滑かつ綿密に進めていただきたいというところで、ご協力のほどよろしく申し上げます。

上村委員 1点目は、計画書の高さの件ですが、事前説明では、区画ごとに高さを協議すると伺いました。計画書のなかでは、細かく容積率、建ぺい率、

建築物の敷地面積の最低限度を計画されているのですが、これは後々、分筆されたことを想定したものと思います。現時点では、3区画に対して高さを決定するわけですが、今後細かく分けてしまった場合については如何ですか。その場合の熊本空港周辺景観形成地域に適合となりますか。

2点目は、計画書に熊本空港周辺景観形成基準に適合と色彩ガイドラインに配慮という表現があるが、適合と配慮の表現の違いは意図したものでしょうか。

三角審議員 ただいまのご質問について回答します。1点目は説明が不足しておりました。区画1と区画2について、高さは概ね15m程度というところで協議を進めておりました。区画3に関しては、基準に適合した10mを想定しています。容積率、建ぺい率等に関しては、現在の計画図で様々な関係機関と協議しておりますので、区画をさらに細かく分筆しての分譲は考えておりません。数十年後に分筆した際の高さの制限については、その時点で県の景観審議会に再度諮る形になると思います。

2点目の、配慮と適合に関しては、建築物に関するということで配慮という文言を使わせていただいております。一方、土地の利用については、区画形質変更や造成に関わりますので、基準適合という考えです。

川前主事 敷地面積の最低限度について補足します。現状、町基準及び県指針における敷地面積の最低限度は、500㎡以上となっております。調整区域において、産業団地を整備する意図を考えたときに、細かく区画割を行って、企業を立地するのであれば、基本的に市街化区域でやるべきという都市計画的な考え方があります。基盤整備の入った農振農用地を無くしてまで、今回産業団地を整備する計画ですから、市街化区域では困難な土地利用を、調整区域でゆとりある土地利用を行うため、関係機関との協議を経て、細かい区画割にならないよう基準の500㎡よりも最低限度を上げた1000㎡としております。

敷地面積の最低限度につきましては、今回の地区計画に限ったものではなく、これまで町が策定してきた産業系地区計画についても土地の状況や進出企業を鑑みて検討しております。

上村委員 分かりました。今回の計画では、小さい区画でも約 11,000 m<sup>2</sup>面積がありましたので、なぜこの最低限度なのかと疑問に思い質問させていただきました。

土屋委員 計画の方針の1つにスプロール防止とありますが、現在、益城台地西土地区画整理事業地内では、600棟ぐらいの分譲が始まっています。スプロール現象がもう始まっているのではないかと思います。企業をここに誘致をするにあたって、スプロールについて何か施策で考えておられることがあったら教えてください。

齊藤課長 都市計画課の齊藤です。ただいまのご質問について回答します。スプロールに関しては、新たな産業団地周辺に都市化が進むことについての意見だと思います。周辺は市街化調整区域ということに変わりはありませんので、都市化を計画する際にも、周辺の市街化を推進しないようなまちづくりを計画しております。

今回の産業団地に関しましては、新たな雇用の創出と新たな産業の進出ということで考えておまして、今後周辺が都市化のスプロールを招くということは想定しておりません。

益城台地西土地区画整理事業に関しましては、土地区画整理事業がスプロール化となるのかという観点から申しますと、第二空港線から熊本高森線の間になりまして、隣接は熊本市の東区になり、都市的土地利用がある程度図られても問題ない地域ということで、土地区画整理事業を推進している地域です。新たな土地区画整理事業のなかには、生活利便施設など都市施設として必要な用途も兼ね備えていますので、将来的に渡っても人口密度が確保されると町としては考えております。

土屋委員 全然規模は違いますが、菊陽のT S M C関係で渋滞が発生しているので、渋滞対策も考えがあれば聞かせてください。

齊藤課長 今後T S M C関連企業の影響で、雇用が生まれておりますので、住宅地を求めて近隣の市町にニーズが増えてくる可能性がございます。益城

町の場合は、土地区画整理事業でいいますと、中地区も事業が進められており、隣の東地区も予定がございます。それ以外でも、必要に応じて市街化区域の縁辺部から、地区計画を活用するなどのまちづくりをしておりますので、スプロールを抑制していると思っています。

柿本会長　確認ですが、今回の計画地は保全ゾーンを産業ゾーンに変更していくとのことですが、保全ゾーンもマスタープランでは産業用候補地になっているかと思います。道路容量について懸念があったのですが、道路容量を設計するときに、保全ゾーンの場所は、基本的に保全で計算して作りますので、そこが開発されていくと道路負荷が変わっていきませんが、道路について町はどのように考えていますか。

今回の計画地周辺を産業用候補地とされていて、将来的には面的整備を進めていくと思います。道路を計画するときには、産業用候補地からの発生交通量は考えずに設計をしていると思いますので、面的整備を行っていくなかで発生交通量が変わってくることから、今後どのように整備していく予定なのか教えてください。

齊藤課長　ただいまのご質問について回答します。新たな道路を整備することにより、第二空港線に与える負荷が一番懸念されます。

柿本会長　そこに負荷がかからないようにするためには、平行に道路を作る必要があると思います。

齊藤課長　そのような新たな対策道路も、町では将来的なこととして、具体的に検討をしているところです。

柿本会長　検討をしていかないと、この辺りは産業ゾーンになっていかないと思いますので、地区計画と同時にやっていかれるようにしてください。特に、保全ゾーンの場所を開発に入れるときには、先に道路を作ってから先ほど言われたように、負荷の関係がありますのでよろしくお願いします。



柿本会長 他にご質問、ご意見などはありませんか。よろしいでしょうか。それでは、議案第2号「熊本都市計画地区計画（益城インター北産業団地地区）の決定（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2号「熊本都市計画地区計画（益城インター北産業団地地区）の決定（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 ありません。

柿本会長 他に事務局からの報告等がなければ、以上をもちまして、予定していました日程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、後日町長宛てに答申いたします。委員の皆様には、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、議事の進行を事務局にお返しします。

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