

平成22年度第2回 富合町合併特例区協議会臨時会会議録

日 時 平成22年11月24日(水)

会 場 富合総合支所 3階会議室

開会時間 午後 1時30分

終了時間 午後 3時10分

○ 出席委員 (9名)

会 長 田 中 榮 信

副会長 小 山 一 美

委 員 米 原 靖 雄

野 口 ミナ子

村 崎 博 則

改 原 明 博

松 永 隆

内 藤 信 博

菊 池 博 志

○ 欠席委員 (なし)

○ 参考人

熊本市議会議員 くつき 信 哉

平成22年度第2回 富合町合併特例区協議会臨時会次第

日 時：平成22年11月24日（水）午後1時30分～

場 所：富合総合支所 3階大会議室

1 開 会

2 合併特例区長挨拶

3 議 事

[協 議]

協議第 1 号 富合町合併特例区長の給与及び旅費に関する規則の一部改正
について

[報 告]

報告第 1 号 都市計画法による区域区分（線引き）について

4 その他

○第9回合併特例区協議会定例会

・開催日時 平成22年12月22日（水）午前10時

5 閉 会

事務局

定刻になりましたので開催したいと思います。

協議会の開催に先立ちまして、配布資料の確認をしたいと思います。1枚紙で「平成22年度第2回富合町合併特例区協議会臨時会次第」と「平成22年度第2回富合町合併特例区協議会臨時会」の冊子、それから都市計画課から都市計画法による区域区分（線引き）についての資料、そして参考資料といたしまして、「市町村の合併の特例等に関する法律の一部改正について」を配っております。

それでは、これから会議に入ります。会議の進行につきましては、合併特例区規約第10条第4項、並びに、同会議運営規則第4条第1項の規定に基づき議長を田中会長にお願い致します。

田中 榮信 議長

みなさんこんにちは。体育祭、産業祭など町の行事にご参加いただきまして、大変ありがとうございました。

それでは、只今から会議をさせて頂きたいと思います。ここからは、私が議事進行を務めさせていただきます。よろしくお願いします。

それでは、「平成22年度第2回富合町合併特例区協議会臨時会」を開会いたします。

本日は協議会規約第10条第5項の規定に基づき、参考人として熊本市議会議員のくつき信哉先生にご出席いただくこととなっておりますが、所用により少し遅れるとの連絡をいただいておりますので、いらっしゃってからご紹介したいと思います。それでは本日の会議録署名委員を指名したいと思います。会議録署名委員の指名につきましては、協議会会議運営規則第7条第2項の規定により、指名をさせていただきます。本日は、「村崎委員」と「野口委員」にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

次に構成員の出席数についてですが、本日は構成員の皆様全員にご出席頂いております。なお、協議会規約第10条第3項の定足数を満たしておりますことをご報告申し上げます。

それでは、早速、お手元の次第に沿って会議を進めてまいりたいと思います。まず始めに、富合町合併特例区長の村崎区長にご挨拶をお願いしたいと思います。

村崎 秀 合併特例区長

こんにちは、お忙しい中お集まり頂き大変ありがとうございます。今日は議題といたしまして、人事院勧告等に伴い、富合町特例区長の給料及び旅費に関する規則の一部改正でございます、ご協力をお願いしたいと思います。

その後、熊本市の都市計画課のほうからいろいろ説明がございますので、どうぞ皆さん方のご理解をお願いしたいと思います。

それと11月は、富合町健康の里フェスティバルという事で、3日に文化祭、14日に町民体育祭、16日にグラウンドゴルフ大会、23日の昨日は産業祭、健康祭を盛大に開催い

たしました。これは、特例区の仕事でありますし、皆さん方も、賛同頂き、大変ありがたく存じるところです。今月30日は、社会福祉協議会の主催の富合ウォーキング大会、12月5日には、町内一周駅伝大会を計画しておりますので、ご協力をお願いしたいと思っておりますのでございます。

だいぶん寒くなりました。冬の足音が着々と進んできております。農家の方々も、麦の植え付けが進んでいるところでございます。今、経済的に農家も、それぞれの業者等も大変不況に立っておられます。日本の経済がもう少し活生化をしていかなければ、すべてつぶれてしまうかも知れないと懸念を持つ所でございます。

そのような中でございますが、私達もその点を掲げて、できるだけ住民の皆さんの代弁者になり、また活生化に努力をして行かなければならないと思っております。

新幹線の車両基地も、22日に鉄道建設・運輸施設整備支援機構からJR九州に施設を引き渡されました。JR九州が新幹線車両基地全般を、管理運営をされる訳でございます。今、7系統の車両が入ってきており、試運転とかいろいろなことがあっていると思っております。

そして、新駅も順調に工事が進んでおりますので、3月12日の新幹線開業に合わせて、新駅の開設ができると思っております。今、新駅のオープニングセレモニーを行うために、予算編成をしておりますので、その点について、皆さん方のご協力を切にお願いを申し上げたいと思っております。

新幹線車両基地を観光の中心に持っていきたいというような要望を22日に社長と懇談いたしました。新駅名も、はっきりとはしておりませんが、富合駅という名になると思っておりますので、ご期待をして頂きたいと思っております。新駅も、地元負担がなくてできます。大変ありがたいことだと思っております。周辺整備についても、概算でございますが、100億から120億ぐらいを、富合のために支援機構からいただきました。本当にありがたいことだと思っております。周辺整備もまだ少し残っておりますので、今後順調に進むように祈っているところでございます。

そして今日は、都市計画課の課長もおいでであります。都市計画の問題については、大変富合町時代からの議論もありますし、いろいろご意見があり、大変感情を害するような意見もあったと思いますが、皆さん方とともに検討しながら、どうか、富合町のためになるように、計画をしていただくように、私達も要望しておりますので十分検討しながら、ご理解を賜りたいと思っております。そういう事でございますので、どうぞ皆さん方のご協力をお願いしてご挨拶いたします。

田中 榮信 議長

ありがとうございました。それでは、これより「次第3 議事」に入りたいと思っております。

本日は、市町村の合併の特例等に関する法律の一部改正に伴い、合併特例区規則の一部改正について議題としております。それでは、協議第1号「富合町合併特例区長の給与及び旅費に関する規則の一部改正」につきまして、事務局からの説明を求めます。

事務局

先程、区長のほうからも説明ありましたが、市町村の合併の特例等に関する法律が一部改正になりました。これは、市町村の合併が相当程度進捗しているということから、国、都道府県による積極的な関与等の合併推進のための措置を廃止し、そして、自主的な市町村合併を引き続き円滑にする措置を中心とした内容の改正です。その上に10年間の延長という事です。これに基づきまして法律の題名から「等」が抜けたという事です。この法改正並びに人事院勧告に伴う「熊本市長等の給与に関する条例」が一部改正されることに伴い、合併特例区長の給与及び旅費に関する規則の一部を改正するものです。詳細内容は、資料の改正規則文のとおりです。主な改正内容は、合併特例法の名称変更と区長の期末手当の引き下げ（100分の15）の2点です。以上です。

田中 榮信 議長

只今事務局から説明ありました「協議第1号」につきまして、ご質問、ご意見等はありませんか。

野口 ミナ子 委員

わかってよかったです。ありがとうございます。

田中 榮信 議長

他に何か、ございませんか。

（「ありません」の声あり）

他に質疑がないようでございます。協議第1号につきましては、報告のとおり、同意いたしたいと思っております。よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

ご同意いただきました。

次に報告事項に入りたいと思っております。報告第1号「都市計画法による区域区分（線引き）」につきまして、事務局からの説明を求めます。

事務局

「都市計画法による区域区分（線引き）」について都市建設局政策部都市計画課から、課長以下4名出席しておりますので、都市計画課のほうから説明致します。

皆さんこんにちは、都市計画課課長でございます。委員の皆様には、大変お世話になって

おります。おかげをもちまして、先日11月9日、12日に、アスパルの方で、都市計画制度の説明させて頂きましたところ、2日間で173名という方にお越し頂きました。ありがとうございます。又、これまで、特例区協議会・住民説明会等で、いろいろご意見も頂いております。最終的には、その意見は我々の方で集約させて頂いてホームページにより、ご意見に対するご回答、最終的な線引きの際には、Q&Aというような形で、全戸配布ということを考えており、今、予算計上を行っているという段階でございます。本日は、ちょっと一歩進みまして、都市計画の区域区分（線引き）、これは、法令の基準がございますので、そういったご説明と、今までの説明会で出てまいりました、意見に対する取り扱い、制度の適用ということなどを中間的な報告ということでご説明させて頂きたいと思っております。前方のスクリーンを使って進めさせていただきますので、どうぞご注目をお願いします。（都市計画のプロジェクター使用による説明）

まずは、今日お配りしている資料について、パワーポイントを使い今から説明する「都市計画法による区域区分（線引き）について」の画面をまとめた、カラーの資料が一部それと、先日11月の9日、12日の説明会で使わせて頂いた、熊本市の都市計画に関する説明会という白黒の資料の2つで説明いたします。基本的には、スクリーンの方で、説明をしていきます。

全体の住民説明会のほうでも、ご説明いたしましたが、おさらい的に都市計画の見直しについてということで、もう一度、ご説明させていただきます。現状は、画面に青の点線で表示しています、熊本市の中に、熊本都市計画区域という線引きの都市計画区域と植木都市計画区域、城南都市計画区域、富合の入っている宇土都市計画区域になりますが、非線引き都市計画区域が3つあるという状態になっておりますのを、政令都市移行後におきましては、熊本地域の中を、1つの都市計画区域にするということで、線引きの都市計画区域を全体にかけるという方向で検討を行っているところでございます。現在これによりまして状況が変わってきますのが、今の状態が、画面にあります用途の無指定の地域がございます。用途の無指定の地域と、用途地域というところで、中身が分かれおります。用途を指定していない区域のなかで、農用地区域等がありまして、用途地域のはってない所にも、既存の集落がある状態です。この中に、用途地域の外において、ミニ開発もしくは、アパート等が点在をするような状態になっておりまして、このままいきますと、後追いの公共施設の整備、道路等も新しく作る必要となってくるというような状態が、現在の状態です。

線引きの後におきましては、どのような形になるかといいますと、画面にありますように、市街化区域と市街化調整区域という分かれ方を致します。この中で、農用地区域につきましては、建物を建てるのは、難しい所でございますが、調整区域になっても同じような扱いになります。新しく建つ建物も、基本的には、市街化区域と既存の集落の中に、集約をして行くということで、既存の公共施設、道路、下水といった所を有効利用するというのが、線引きの一番の目的になっています。

その、市街化区域の決定の基準について、今日は、ご説明させていただきます。

まず、法的に2種類ございまして、すでに市街地を形成している区域、既成市街地といいますが、それが一つ、もう一つ概ね10年以内に計画的に市街化を図る区域、新市街地といえます。この2つですね、この2つに該当する地域これを市街化区域として、決定するというので、都市計画法の中に定められております。市街化区域になりますと、用途地域が設定されまして、それぞれ用途を満たす建物が建築可能になります。画面のように色分けしておりますが、工業、商業、住居等の全部で12種類あります。大きく分けると、これぐらいの感じになりまして、基本的には、住居系用途地域では、工業、商業、大規模なものにつきましては、位置を制限しているという状況です。もちろん、今用途地域がある所でそのまま市街化区域になるといったところは、現行の用途地域を基本といたしますが、新たに市街化区域となる地域、新たな用途地域の指定については、現在現況を調査中です。現在用途地域があっても、調査の結果が望ましい場合であれば、用途についても変わってくるものが考えられます。

最初に説明いたしました、2つの既成市街地と、新市街地と、2種類あるというお話させていただきました。それぞれに基準といったものがございまして、まず、この中の既成市街地、すでに、市街地と市街化されているという基準につきましては、人口密度の集積具合によりまして、すでに市街化しているという判断するものでございます。今の現行の熊本都市計画区域、合併前の旧熊本市と、益城、菊陽、嘉島と合志の熊本都市計画区域の中では、全体の市街化区域の人口密度の目標が86人と設定されておまして、基本的には、この人数を満たしたところでもって市街化区域を設定しているということになっておりますが、今回富合もそうですけれども、富合、植木、城南の3町につきましては、人口密度がこれを超えているということが大変少なく、現在用途地域を見渡しても最低基準の86人に遠く及ばないので、法による最低基準はヘクタールあたり40人という基準になっています。これを適用して、市街化区域を確保しようということで、今考えているところでございます。法の最低基準がどのようになっておりますかという所で、都市計画法の抜粋ですけれども集団農地以外で、(1)(2)いずれかに該当するものとなっております。50ヘクタール以下の整形の土地となりますが、人口密度がヘクタールあたり40人以上になった上で、全体の人口が、3000人以上いるような地域を基本的には、既成市街地ということで、すでに市街化しているということで指定いたします。(2)は、人口密度で図ると、先程、ヘクタールあたり40人というところ、補足しますが、例えば工業団地とか、そういったところを指定する場合におきましては、もちろんそこに居住している人が少ないということで、人口密度が減ってしまいますので、建物の敷地面積合計が3分の1以上で先程のヘクタールあたり40人以上の地域に接続しているところにつきましては、この既成市街地として、指定が出来るというふうに法律にはなっております。富合地区の既成市街地の状況をこれに合わせて調べていますが、現行の用途地域というのが111.3ヘクタールございまして、基本的には、これを先程いいましたように法にありますには、50ヘクタール以下ということになっておりますので、50ヘクタール毎に区分をして人口密度の算定をしております。現在の用途地域全体の人口

密度が17.4人とでておりますので、またちょっとその辺が厳しいと考えておりますが、この中でも、50ヘクタールの区分した土地の中で、5ヘクタール以上の未利用農地がある場合、これにつきましては、開発の計画を求められることが考えられますので、現況調査を行なっているというような状況です。先程、二番目の条件の建物の敷地面積が3分の1以上となる地域の該当を工業用途地域に該当しております。3号線沿いにある準工業地域等が、設定してありますので、その中に適応が出来るかどうかという所を含めて今、検討をしているところでございます。

現在の用途地域については、もちろん今の用途地域より拡大してほしいという要望があると思いますが、現在用途地域の中に相当な未利用農地が存在している状態でございますので、まず、そこに開発の誘導を図る必要があります。また、農地保全の点からエリアの拡大については、国との協議は極めて困難であり、今の用途地域につきましては、以前用途地域の設定を行う時に、国、農政との協議というのを行って決まっておりますので、少し楽なんじゃないかなというふうに言われていますけれども、それ以外のエリアについては新たな協議が必要となりますので、この未利用農地が中に存在している状況では、極めて難しいというふうに考えておりますのが、既成市街地の基準でございます。もう一つの新市街地の基準ですね、人口密度が足りないところの場合、まだ家が張り付いていない所については、この基準によって、市街化区域に入れるというのがございます。おおむね10年以内に土地区画整理事業等の計画的な開発が行なわれること、これが確実な地域であること、今は家が張り付いていないけれども計画的な開発が確実に行なわれるということで、新しい市街地として市街区域に入れるということが、法的な条件としてあります。先程いいましたように全体の人口密度が、ヘクタールあたり17.4人と目標としている基準の40人に大分不足しておりますので、土地区画整備事業、この施行が確実でない人口条件を満たせないところが出てきております。特に中心市街地、土地区画整理事業につきましては、現時点で、事業の確実な完了が確保されることが必要というふうに言われておりますのが線引きの基準の説明でございました。基本的には、その最大で現在の用途地域の範囲までは、市街化区域にしたいということで、市街化調整区域になるところも多くできます。前回の地元説明会で説明しておりますが、市街化調整区域についての基準について、建物について、もう一度ご説明させていただきます。

市街化調整区域において、市街化調整区域になっても建てられるものということで、全般において建てられるものと、指定した集落の中で建てられるもの、指定幹線道路沿いに建てられるもの、その他ということで4種類に分けてございます。詳しい資料を白黒の資料の後半の部分に、市街化調整区域の建築物一覧という資料をつけさせてもらっていますので、そちらのほうに詳しい説明がありますので、ここでは、この4種類の建てられる例を示させていただきます。

都市計画法上建築できるものでありましても、農振農用地区域また農地転用できない優良農地がございまして、農地の転用が出来ないところにつきましては、建物を建てる前に宅地に

できないことから建築が出来ないという話になります。まず全般において建てられる物について例を説明します。線引き前からの所有地における自己用住宅、分家とありますが、簡単に言いますと今お持ちの土地、現在、線引きの前ですので、現在お持ちの土地に子どもさん、お孫さんに分家する、又、代々持っている土地を相続、贈与で受けられて建てるという場合においては、建築は可能です。これは、どこでも農地用途について農地転用できれば建てるができます。又、農業用住宅や、農業用の倉庫などにつきましては、農業従事者が農業に従事するという事で、農業に関する建物につきましては、市街化調整区域の中では、緩和されておりますので、これは建てるができます。また現在もうすでに建てております建物を建て替える場合につきましては、規模や用途があまり変わらなければ、家を建替えることは可能です。既存権利の届出という制度がございまして、線引きの日から半年以内にこういう建物を建てたいという届けを行いまして、5年間の間には、その届け出た建物を建てるができます。条件としまして、線引きの前に農転が済んでいること、またこれは自己用の建物に限られますので、貸家とかアパートとかできませんということになります。

次に指定した集落の中で建てられるものとして、住宅、店舗、併用住宅、共同住宅、販売店舗が誰でも建築可能になります。何度か説明さしあげているかと思いますが、後ほどまたもう少し詳しい説明をします。また、半径250メートルの円内に40～50軒人家がある場合、これにつきましては、小規模の店舗、小さなコンビニや床屋さんとか、飲食店などができます。また、診療所や社会福祉施設、保育所等が建築可能になります。周りに家があれば出来るという条件であります。もう一つ大規模指定既存集落、これは、集落内開発制度と似たような指定をしますが、これは、人家が法的には数百軒ある集落というのが大規模ということになります。今どのようなところが指定できるか検討を行なっている所でございます。ここの指定の中に入りますと、集落内開発制度では事務所、工場等ができませんが、小規模な工場等が、この集落内に出来るということになります。そのかわりにこちらは、自己用に限る形になります。

次に指定幹線道路沿いに建てられるものの例を説明致します。画面にありますように、国道、県道、幹線道路で、指定を受けたものに接しているところの土地につきましては、画面にありますようなドライブイン、飲食店や、ガソリンスタンドを建てることができます。又、大規模な流通業務施設という種類の開発許可の基準がございまして、運送業や倉庫業で面積の大きいもの、これが可能になります。その他一般的でない建物になりますが、産業廃棄物の処理施設、駐車場、資材置き場などの管理棟、小さい建物ですが、管理施設、中小企業高度化資金融資事業という、中小企業が集まって工業団地を作るときに融資を受けることが出来るという県の貸付制度がございまして、これを使って中小企業で集って工業団地を作ろうといった時に許可ができるようになっております。また、地区計画を使いまして、大規模な住宅団地等というのを市街化区域の隣接近接の所で整備することができます。

次に集落内開発制度についてご説明いたします。市街化調整区域の中に指定集落を指定し

まして、この中で、建築制限を緩和しますという制度でございます。旧熊本市の今の市街化調整区域では、平成22年4月1日から条例を施行して、区域の指定基準と建築可能な用途について規定をしております。この富合町につきましては、線引きと同時に制度を導入、市街化区域、市街化調整区域と分かれる線引きを決定する時に、市街化調整区域のなかには、この集落内開発制度の指定区域というのも一緒に決めるという事になります。区域の指定の基準ですけれども、要件に該当する地域を地形地物により区切りまして他法令の制限を受けない範囲を指定いたします。まず、3種類ございますが、これが基本的な形ですが敷地面積60メートル以内で40戸以上の建築物が連たんしている区域、40戸以上家が固まっているということですが、固まっている基準が、敷地面積が60メートル以内ですという意味でございます。これに満たない場合につきましても、10戸以上の建築物が、連たんしている2以上の区域が、主要な道路を共通して150メートル以内で近接している地域、こういったところにつきましては、合わせて40戸以上となる場合について指定いたします。40戸固まっているのが道路に沿ってポツポツ建てられていても、固まっているということになります。もう一つ市街化区域に隣接して20戸以上ということで、現行の用途地域を市街化区域にするというような所で、いまやっておりますというところですが、そこで、市街化区域にならなかったというようなところにおきましては、建物が20戸以上連たんしているとみなすことが出来れば、そこは集落内開発制度の指定区域として家を建てる事が出来ますということになります。

区域の境界について、今いったような地形地物で区切って、除外すべき区域を除いて指定を行うということになりますので、境界の決め方が重要になってきます。どこまで入るかというお話です。40戸以上建物があるとき、単純に60メートルで切って、一番外側の建物から60メートルを計って線を引くと、この書いてある赤い線になります、この線で決まるのではなくて、もっとも外縁の敷地の外側に存する地形地物、この場合は道路と斜面地です。またこの建物から、この赤線の外側ですけれど、この道路が地形地物として境界になります。これに道路に接する建物がある時この敷地まで、区域に含むこととしております。農地転用が出来ない区域については除外することになります。急傾斜地崩壊危険区域等がありまして、今いったような地形地物と他法令の制限に係るところが基準になります。この急傾斜崩壊危険区域とでている所は、この急傾斜地の法律がありますので、この許可を取ることで、この集落内で家を建てる事ができます。区域としては、入ってきます。これは、他法令による許可が必要な所ということになります。

建築可能となる用途が4種類ございます。戸建て住宅は誰でも建てられます、誰でも建築が可能になります。何度かご説明申し上げたと思いますが、こういうちょっと、こまごまとした条件がついております。基本的には、建ぺい率40%以下、容積率80%以下、今の旧熊本市内の市街化区域の第1種低層住宅専用地域の中で一番用途の形態制限が厳しいところに合わせて作られていることになっています。共同住宅というのは、これまで、旧熊本市の市街化調整区域になかったので、新しく取り入れたのですけれども、一戸の床面積50㎡以

上としています。おおむね2DKの間取りぐらいが、50㎡になります。それより大きな部屋を作ってもらふこととしております。建ぺい率と、高さにつきまして制限を加えておりますので、高さが、こちら10m以下、こちら9m以下でこっちが建ぺい率30%以下となっておりますので、基本的には、絵にあるような4戸建てのようなアパートというのをイメージして作っております。店舗併用住宅は、日常生活に必要な店舗で、コンビニや理髪店、飲食店などが一階にあって2階が住宅という形のものでございます。日用品の販売店舗ですね、通常規模のコンビニや小規模のスーパーが可能になります。床面積500㎡以下ということでコンビニより大きいぐらいのサイズの建物ができます。この場合幅員9m以上で歩道を有する道路に接すること、これが条件となりますというのが、集落内開発制度の概要でございます。

次に地区計画による大規模開発ということで住宅団地等を作れないかということですが、基準をみたく地域で5000㎡以上の住宅団地、1ha以上の工業団地が可能になります。基準が住居系とでていますが、市街化区域に隣接もしくは、近接して5000㎡以上あるところで、住宅団地ができます。また、指定した幹線道路に沿っている所では、1ha以上の製造業の工業団地をすることができます。この中では、市のほうで地区計画を都市計画決定して、これに基づいて、開発許可を受けて頂くというようになります。

これまでにいただいている主な要望ということで富合町において、市街化調整区域になった場合に、今まで出ている要望についてどのように考えているかということをご説明させていただきます。

主に3点、新幹線の車両基地、また富合新駅、富合工業団地、こちらあたりの取り扱いについてご説明申しあげます。車両基地周辺の取り扱いですけれども、車両基地を、工業系市街化区域、工業系の用途地域を張った市街化区域にすると、現行用途地域内の未利用農地が市街化区域から除かれる可能性がありますので、すでに車両基地自体が出来上がっているということから、市街化調整区域のままという検討を行なっています。3号線の沿線で、特に車両基地との間が空いておりますが、こういったところについては3号線自体を、指定路線にすることで、飲食店やガソリンスタンド等の沿道サービス施設、大規模な流通業務施設の建築が可能という事になります。また非住居系地区計画を指定路線とすることで、3号線沿い部分が、地区計画による製造業の工業団地の開発が可能になるのではないかと思います。下に括弧がございますが、農地については、農地転用が可能な土地のみ該当します。

次にJR富合新駅周辺の取り扱いですけれども、区画整理事業予定地及びその周辺が市街化区域となれば、隣接地として3号線側から地区計画による住宅団地の開発が可能ということになります。先程ありました市街化区域に隣接したところでの住宅団地の開発というのが、地区計画をすることで可能になります。今後はこの農地については、農地転用が可能な土地のみ該当しますということです。もう一つ富合工業団地が県道田迎木原線沿いがございますが、あそこにつきまして、開発許可はすでに取得しており、許可条件の中で建物が建てられるのではないかと考えております。

説明については、以上になります。

ありがとうございました。

田中 榮信 議長

くつき先生が只今お見えになりました。先生のほうから何かございましたら忌憚のない意見をぜひお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

只今、事務局から「報告第1号」につきましてご説明がありましたが、これにつきまして何か質問等はございませんか。

村崎 博則 委員

お聞きしますけど、ウキウキロード沿線の農地の場合は、建てられないということですが、どんなものだったら建てられるか、また、開発ができるかをお尋ねしたいと思います。

事務局

場所的には、ウキウキロードのどのあたりですか。

村崎 博則 委員

サンサンうきっこ辺りです。

事務局

農振農用地が被っていますか。

村崎 博則 委員

はい

事務局

農振農用地が被っている所では、前から説明いたしましたように農振がはずれない限り農業用施設しか出来ません。それ以外の白地であれば先程からいいました路線を指定すれば、レストラン、ガソリンスタンド、製造業の地区計画ができます。

基本的には、そうなります。農用地が外れるかどうかは基本になります。それと、先程いいました集落内開発制度ですね、農用地や優良農地を含んでいなければ、集落内開発制度の建物が建てられます。

松永 隆 委員

まず路線の指定というのは、どういうものですか。

事務局

基本的には、幹線道路ということです。

県道、国道です。それと市道に関しては、交通量が一万台以上あるかどうか、調べてから指定すると思います。

松永 隆 委員

この前から、都市計画区域区分の線引きという形で説明されていますが、一つ引っかかっているのが市街化区域です。これに絡んでいるところの説明が何箇所かできてきますが、実際に富合に市街化区域というのが、あるのかというのが私としては、非常に問題点になっているところです。実際市街化区域に絡んでくる建築物を建てられるというのが何箇所かできてくるものですから、ただそういう形で実際、今、調査中とか現状調査とか言われていますけど、この説明をする時に具体的に都市計画の問題の中では、「この地域であれば、ここは市街化調整区域になりますから、集落内開発で家が建てられるような状況になるでしょうね。」とか、そういう説明を富合町の方にして頂かないと、わかりにくいと思います。3号線沿いととか、新幹線車両基地のところでも、市街化調整区域という、新幹線車両基地周辺の取り扱いとそういう感じででてくるので、非常にこれだけ説明を聞いても、わかりにくいので具体的に、いつ頃でてくるのかというのをお願いしたいと思います。

事務局

最終的には、今松永委員にも言われましたように具体的な線と色を示して提示をしたいと思います。今調査中とか、協議中ということで、県、国との協議が、まだ進行中でございますので、なかなかはっきりしたことが言えない状況で、中間報告ということで考え方のみ述べさせて頂きました。基本的には、今1人1人にお配りできませんが、だいたい用途の色つきのところは皆さん頭に入っておられるかと思いますが、富合町の前川原の土地区画整備事業があった杉島の色つきと、その下の方の杉島の鳥場の区画整理事業があったところの、この117haを50ha程度に分けてというふうに申しあげました。

こちらの方が結構人口密度が高いと聞いておりますが、一方ではまだ残存農地も結構ありますので、その辺の調整を、今やっています。

ここについては、いわゆる農地の部分がほとんどでございます。まずは、既成市街地にこのままでは成りえないので、土地区画整備事業をやって将来10年以内に確実にここに何人住みますということを県なり国に申し上げて区画整理事業を行っていくことが、キーポイントということになります。あと基本的には、今の用途の色つきの所を、県の方に市街化区域になるように強く今要望しているところでございますが、今いったような課題もあるということで、今一生懸命がんばっていきますけど、そういう状況です。

あと、新駅が、市街化調整区域になると思いますけど、赤いところが将来区役所になるこの一帯が、区画整備事業を行いますということで市街化区域になれば、3号線沿線からこち

らの方は、先程地区計画でご説明しましたけれども、農地転用が出来るということが前提ですが、地区計画で、まず、住居系のものも、0.5haの規模以上で、都市計画決定を行なえる地域になろうかと思えます。市街化区域に隣接した部分から地区計画をはるということでの宅地開発、代表宅地の開発になると思えます。

松永 隆 委員

市街化区域になるということは、発展させていくという理由づけだと思います。

富合は農業地帯でございますが、最終的に市街化調整区域になったときに、特に農業関係者の方々は宇土都市計画区域の中に入って市街地の部分と、農振地除外地をご存知であります。そのなかで家が建てられる。また、今から農業経営をやって行くということは、非常に厳しいので、土地を売りたいという方も居られるかと思えますが、市街化調整区域の中での集落内開発に対して、土地は、売れるのか、高くなるのだろうか、税金はどうなるのだろうかというような考え方になってくるかと思えます。その集落内開発の中で、今の条件の敷地の間隔が60mという形のご説明をされ、外に河川や幹線道路があれば、それで線引きしていくということで、地域の方たちの意見を聞いて、最終的な判断をして頂きたいというのが、以前からのこちらの要望です。全体的な説明はされましたけど、できれば各地区で、説明していただき、100%とは言わないけれど皆さんが納得して、ある程度その説明をしていただいたときに住民の方からの意見、又、質問等があっても答えが出るならば、私は、それでいいと思えます。だからそういった形での集落内開発の緩和というのを是非お願いをしたい。

富合は富合の条件があるから、その部分に関して法を曲げろとはいいませんけど、延ばしてでも、やはり、富合にきちんとした説明ができるような、集落内開発をやっていただきたいと思えます。

事務局

集落内開発制度につきましては、熊本市が、検討して決めているようにお見受けされるかもしれませんが、都市計画審議会のほうでも3回ほど、論議があつて今松永委員がいわれた部分に関しても線引きどうするべきかという話がでてきています。我々に最終的には、制度上裁量権は与えてございません。今の基盤となる施設、水路ですとか、道路とか、そういったものを、コンパクトに使っていくと、それが、外に少しずつ出て行く分、にじみ出していく分に関しては構わないが、いきなり広げてしまうと、それで、また、拡散型の集落になつては、それは、基本的な考え方が違いますと、というような論議もございまして、基本的には、今一番外側の家屋の土地の、地形地物でまずは決めよう、そこに家が建ってきますと、またすぐ外側の地形地物になるということで、次の線引き、基本的に10年に1回ですけども、だんだん家が建ってきたら、少しずつ広がって行くそういうあり方が望ましいということでございます。したがって、住民の方々のご理解がいただけますように、線が引けました段階で、私ども最終的には条例に基づいて引いた線を農業委員会の方に見ていただいて農振

農用地が被っていないか、あるいは転用できない土地はないか、そういったものをチェックして頂いて、最終的な線を決定したいと思います。早ければ来年の1月中ぐらいまでに作業が進むかというふうに思っておりますが、その段階で、また十分説明しながら嘱託員さん方に、チェックをしていただいて、住民の方のご理解を得られれば、というふうに思っています。

松永 隆 委員

熊本市の今の計画の中で、市街化調整区域の所が、市街化区域になった例がありますか。そこは、どういう形で市街化区域になったのか、お聞かせ下さい。

事務局

基本的には先ほど2つありましたが、既成市街地というのはありません。新たに10年以内で市街化するという新市街地の要綱で、線を引きなおしたことがございます。

田井島の区画整理事業です。

また立田山周辺の大規模開発です。もう無くなりましたが、そういうのは入れています。それと、区画整理とか、そういう以外で入れたのは、城山で1箇所ただそれは、もともと大きな道路で囲まれたところで、中の開発が終わってきたという所だけ1箇所で、ほとんど開発が無いところは、入れていません。

田中 榮信 議長

他に、何かありませんか。

野口 ミナ子委員

前回の時に、この説明会の内容について、どのように広報するかということで聞きましたところ、広報紙がいいのではないかとということです。また、さっきの話を聞きましたら2回で延べ173名、私も2回行きましたが、2回行っている方々もいると思いますので、全体からすれば、少ない人数だと思います。現在の説明会の内容については、広報紙で出してもいいのではないかとということで、中身も相談して、今日、どのように出すかということで、検討してもらおうと用意はしておりますが、そのような形で、広報しても宜しいですか。

都市計画課に見ていただく資料は、準備しております。

事務局

事実関係が間違いないかということですか。

野口 ミナ子 委員

はい、そうです。

米原 靖雄 委員

政令市移行と同時に線引きをするというお話がありました。公聴会の時に質問いたしましたが、現状では、やはり住民の方が線引きというのは、本当に、いろんな思いがございまして、これは、法だから政令市になったら、線引きをしなければならないという論理は、少し旧富合町の場合には、住民は不満だと思っております。そこで、鳥場と前川原の地区が市街化区域だろうというご説明もございました。富合町は1ヘクタールの40戸が基準というようなお話もございました。それをめざして、土地区画整理を富合の準備委員会でこれを立ち上げて10年以内にめざして、そういう範囲を作れば、県の方に許可申請をとという形になりますかね、そういうことで、10年後の完成同時で、市街化区域に申請ができるといったことだろうと思います。富合町の区画整理というのは、鳥場と前川原、それと杉島地区も一部ありましたけども、ここはなかなか進捗しないで、役場周辺も22haぐらいの区画整理を計画して、準備委員会から公共団体施行というような段階のなかで、これは、今の所では、そのまま進んでいないような状況でございまして。そういう中で、今度は、区割りで、富合のこの庁舎は区役所というように形に決定をいたしておりますので、この地区は、住環境とかの拠点作りという、区画整理等の整備が必要でないかと思っております。そして、市街化区域を形成してやはり、地域の拠点としての受け皿が必要ではないかと思っております。

ご存知のように主要道路の整備がされておられません。区役所の周辺道路等の整備は、避けては通れない現状ではないかと思う訳でございまして。熊本市の方にお願ひがあります。地区の要望である道路等の整備を早く実現するには、どのような形がいいのか、地権者として都市計画課とタイアップして、いい形で地域の整備を進めないといけないと思っております。この点につきまして、課長さんにお聞きしたいと思っております。

事務局

今米原委員のおっしゃるとおり、区役所周辺は将来の南の拠点となるべき地域ということで、私どもも認識しております。そういう意味で、この土地区画整備事業は非常に重要というふうに思っております。今貼ってある用途も、土地区画整備事業をやる前提での第1種低層住宅専用地域の用途を貼られておまして、土地区画整備事業が進むなかで、たとえば商業施設を誘致する段階においては、また商業地域の貼り付けということが区画整理事業を行ってれば、可能になりますし、皆さん方がまちづくりを考えながら、このプランを考えることは、非常に重要だと思っております。合わせて、この中に都市計画道路の予定もございまして。そういったものと、又、公園整備とか、関係各課と打合せを行いながらまちづくりを進めていけるものだろうというふうに思っております。そういう意味でも皆さん方のまちづくりを私どもも心から期待をしているところでございまして。

米原 靖雄 委員

政令都市になれば線引きするということで、規制のない今、駆け込みで、道沿いに家とか建っています、これが転々とできつつあるわけです。この区域としては、やはり整備された道路・区画あたりが必要ではないかと思えます。これは、地区の方も、富合の住民も願いがあると、わたしは思っています。その点も宜しく願います。

野口 ミナ子 委員

すみません、今さっき言われた、都市計画整備の道路の計画とはどこですか。

事務局

区役所の裏の方になります。

家が建っているのは、土地区画整備事業があるという前提でして53条の許可といひまして、それまでの前提の建築の許可です。それは、ご認識頂きたい。それと、一点米原委員から質問ですけど、区画整備事業が、準備委員会を立ち上げたら市街化区域になるというようなご発言があったかと思えますけど、基本的に、県はもうちょっと厳しいことを言っています。先程ご説明しましたように10年以内で市街地となることが、確実である地域であることで、県は、平成23年度の都市計画決定の時に事業認可まで取れといひています。それは、今から地元の方々もがんばられますけど、平成24年3月まで、事業認可を取れといひるのは、難しいです。ですからなんとか動いている姿をみていただいて県のほうには、我々も頑張つて協議をしたいとそういうことでございます。

米原 靖雄 委員

計画書といひますかね、構想といひますか、ビジョンを作つて地権者とか、準備委員会の委員さんに説明してこういう形でします、ということはある程度計画を作成し、市街化区域になるためにできることを行わないことには前に進まない気がします。

小山 一美 委員

農家の立場からですね、話をしたいと思ひます。農家には多重債務者という人もおひります。そういうことで、土地を売つて債務整理をやろうという人もいますので、線引きといひことは、農地として固定してしまひますので、売れなくなるか、値下がりするか、というようなことだと思ひます。農家の立場をふまえて出来るだけ、線引きを先送りしてもらえないかと思ひます。3年か5年くらい、法だから、行わなければならないとはわかっています。いつまで行わなければならないといひことはありますか。政令指定都市移行と一緒にしなければ違法だといひことですか。

事務局

法では、「政令指定都市では、線引きしなさい」です。政令都市イコール線引きという法令です。

小山 一美 委員

新潟とか、相模原は出来たのですか。

事務局

違法状態でございます。

松永 隆 委員

市街化調整区域全般において、建てられるものの例というところで、5年間の猶予というものがありますが、市街化調整区域の田んぼは、農地転用が出来ないと建物が出来ません。農地転用ができれば、5年間の間に建てればよいということだから、農地転用ができた土地を売るという条件の中での5年間の猶予を使ってもいいのですか。個人だけですか、その農業関係者とかいう条件でないと出来ないのですか。

事務局

土地の権利を持っている方の申請です。ですから売買契約をきちんとしてあれば可能と思います。

今農地転用が出来るとします、今売買するとします。売買完了すれば、その人で申請が出来るということですから、農地の売買は、農業者しか出来ません。ここまで言っているのかわかりませんが、ある方が農地転用をしたら、農地法の縛りがなくなりますので、その時点で申請をされるかと思います。

農地法の転用理由で駐車場とか、そういう目的の場合、1年ぐらい使えばというような話です。それは、詳しくは農業委員会に相談されてください。

松永 隆 委員

線引きがあってから、5年間の間に家を建てますという猶予だと思いますが。

事務局

線引きが決定してから、6カ月以内に申請になります。線引きがあってから5年間以内に開発行為を起こさなければならない、そして完了することが条件です。

松永 隆 委員

その開発行為の中での売買は出来ますか。

事務局

基本的には、開発行為は申請者しか使えないということです。
貸家は出来ないようになっております。

改原 明博 委員

市街化調整を外れて、今現在の富合の人たちは家が建ちやすいということを経験している
ので、それを、また、市街化調整区域に戻して規制等が復活するということで、12日の激
しい言葉のやり取りになったと思います。その中で、あなたたちも行政として、これは、法
の基準に基づいて進めて行きますと、政令都市になるまでは、事務手続きとか公聴会をしま
したという申請を出していく中で、富合町からいろんな意見がでましたよね、あの中から、
あなたたちが、法治国家だから法を守らなければならないのはわかります、こっちの要望と
か、意見とかの話を聞いて貰いましたが、それが可能になるのか。

線引き、市街化調整区域の基準の40戸という前川原とか鳥場のようなことで、もう少し
こちらの部分は緩和するような形に出来ないかということがひとつということと、10年に
1回は区域の見直しをするということで、地元地域の人たちの頑張り次第では、県も将来的
に発展するという可能性があるならば認めるということで、現実としては非常に難しいが、
このあたりでも家が建ちやすいような所で、住民の人達の熱意があれば見直しができるのか。
行政も情熱を持って進めていくことが大事だと思います。今までは地区を行政が引っ張って
もらっていたけど、熊本市も異動等により職員も変わるので、引継ぎに関しては十分行って
もらいたい。また、地元も熱意を持って、一生懸命まちづくりをすることが大事だろうと思
います。

事務局

基本的には、地元の方々の熱意とか、まちづくりというのは、手法としては、区画整備事
業、こういったものの手法を用いて、きちんとやるということでない、ただ熱意だけで今
の農地をここまで広げてくれというのは難しい。エリアを拡大したいならば区画整理事業と
市街化区域の全部であれば、地区計画という手法、基本的には、今の所この2つの手法は、
市街化区域の線引きが終わった後の話になります。2つの手法で、地元が熱意を持って、地
区計画は、民間事業者がやる話です。そういうまちづくりの中で反映されていくというこ
とです。

改原 明博 委員

貴方達は法を基準にされるので、私たちがいろいろ言っても同じではないですか。

事務局

我々も、おっしゃるとおり、法令順守ということですので、市が決定するのでなくて線引

きは、県でございますし、県は国の同意を得ることになります。4つの省庁の同意、農林水産省、国土交通省、環境省、経済産業省、この4つの省庁の同意が要りますから、我々がいくらやっていると熱意を示しても、そこで、撥ねられます。

ただ、富合地域を見て廻りましたが、アパートを建てたり、新しい家が建ったりするのも、集落内の線引きのあまり変わらない集落のちょっと外側に広がっているということ考えますと、集落内の線を最終的には、引いていただかないとわかりませんが、さほど現況とは、変わらないような状況とは思いますが。

くつき 信哉 熊本市議会議員

前回、改原委員の方から9日の説明会に是非とも参加されるようにとの要望がありましたので、9日、12日も、両方ともアスパルでご意見を聞きましたけど、お互いに正直いって何がなんだか分からない、理解できないそういう中での話し合い、そういう事だったようなので、13日に都市計画課長のところに、「だいたいもう少しわかるように説明してくれ」ということを言いました。都市計画についてこれまでいろいろと聞いている、私がわからないので、富合町にいくつ市街化区域ができるのか、集落内開発と今の市街地と比較して、どういった良い面や悪い面があるのか、そういうのが、全然わからないままで議論しても、話にならないのではないかと、そして富合町の場合、皆さん方の話にあったように昭和46年から、市街化調整区域の網を被せられて、まちづくりを阻害され、農家の方も、土地を動かすこともできない、サラリーマンは出て行けというというような状況で、まちづくりが出来なかった、そういう本音があるわけです。正直に言って昭和46年には熊本市がまず、福岡の博多を追い抜け、そうすれば、家が建っていくと、富合町にも家が建てられようになるまでということ、富合町の97%に市街化調整区域を被せられたということを知っています。ところが、実際は、松橋町、宇土市に市街化の波が飛び越していったという、そういう思い入れがあります。皆さん方、農家の方々、土地所有者いろいろあると思います。だから、いろんな怒りの声が出てくるのではないかと思います。私も今市政報告会を行っていますが、その中で、都市計画（線引き）の話が出てきます。平原と大町と碓江に行きました、平原からは、なんか成果がありますかと言われました。碓江からは、線引きについて説明してくださいと言われましたが、それについては、9日、12日に説明会がありますので、その中で聞いてくださいと言いました。

その後説明会が終わってから廻江と南田尻に、私が理解するなかで線引きについての流れは話しました。廻江の場合は最後になってから絶対できない、富合町は、網をかぶせられて苦しみを味わっている、絶対できないとおっしゃっていました。南田尻の方は、私も説明はしたものの、実際に細かなところまではわからないので、松永委員が言われたように地区に来てもらって、本当に話をさせていただかないと、良いのか悪いのかわからないので、私はそういう機会を作らせていただきたいということで終わりました。

正直にいつてわからないので、地区に来ていただいて、ここの地区はここまでとか、この

地区はここまでということ、各地区で説明をして貰わないと、私達もどうしようもないと思います。正直に言って、基本的には、法律がおかしいと私は思っております。田舎にまで都会の法律を、都市計画なんていう集落自体がつぶれようとしているのに、農地を生かせとか言うことではないと思いますけど、大都会の都市計画だから、そういう思い入れはあります。いろいろな意見がございます、やはり協議会の皆さんと話し合っ、地区の話合いのなか、どこまで話していいのか、相談していきたい。私は皆さんの意見を吸い上げて、市の方に言う立場ですので、立場の違いがありますから、協議会の皆さん方と、やはり、どこまで地区に行ってから話をすればいいのか、説明すればいいのか相談していただきたいと、それをしないと、難しいような気がします。私も今からそれぞれの地区には行きますので、いろいろな意見が出ます。やはり私は、まず理解を求めてから説明をして、富合町はどこまで市街化区域が出来るのか、9日、12日の説明会の時点では、それさえもわかっていなかった。また、市街化区域の良い所、集落内開発の良い所、どちらがいいのか、それぞれの考え方で違うと思いますから、そういう事を含めて、私が言ったからといって、そのとおりじゃないですけど、一応そういう思いで、市政報告会を行いながら、土地を持っておられる、おられない方、いろいろありますけど、そういうことを感じた次第でございます。

田中 榮信 議長

他になにか、他に質疑なければ、次に進みたいと思いますが、よろしいですか。それでは、次に進みたいと思います。

次は、その他に入りたいと思います。その他で何かございましたらお願いしたいと思います。

今回の協議会は、12月22日、水曜日、10時からという事で説明しておりますが、事務局の方もそれでよろしいでしょうか。それでは、今回の協議会は、12月22日水曜日の10時ということで、会議を開きたいと思います。

その他事務局の方からも何かありますか。

事務局

ございません。

田中 榮信 議長

本日の議事は全部終了しました。これもちまして、平成22年度第2回富合町合併特例区協議会臨時会を閉会いたします。

以上のとおり会議の次第を記録し、これを証するため署名する。

平成 22 年 11 月 30 日

署名委員 村崎博則

署名委員 野口ミチ子