

## 第 49 回熊本市都市計画審議会議事録

### 1 案件

<議案>

議題 49 号

熊本都市計画ごみ処理場の変更

熊本都市計画ごみ処理場 27 山鹿植木広域行政事務組合リサイクルプラザ

<その他>

- ① 今後の熊本市の土地利用について（報告）
- ② 「熊本市の市街化調整区域における地区計画の運用基準」の特例的取扱いについて（報告）

### 2 審議会の日時及び場所

日時 令和 5 年（2023 年）3 月 16 日（木） 午後 1 時 30 分開会

場所 熊本市役所議会棟 2 階 予算決算委員会室

### 3 委員等

別紙のとおり

### 4 議事の経過

#### (1) 開会

##### 【事務局】

会議開催前ではございますが、本日は、新型コロナウイルス感染拡大防止対策に努めて本市都市計画審議会を開催したいと考えております。受付時の検温や感染防止チェックリストへのご記入の協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

定刻前ではございますが、資料の確認を始めさせていただきます。

お手元、黄色いファイルを開いて頂きますと、右肩の数字で①次第、②配席図、③委員名簿、④議案という順に綴っております。不足などございませんでしょうか。

それでは、定刻になりましたので、只今から第 49 回熊本市都市計画審議会を開催いたします。本日は委員の皆様方には大変お忙しい中、ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。私、本日の進行を務めます都市政策課の小原でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

まず、本審議会ではございますが、委員の任期満了に伴いまして、関係行政機関の方を改選させていただいております。新任となる方をご紹介します。

熊本県警察本部 交通部長 原田委員でいらっしゃいます。なお本日は、交通部交通規制課長の山浦代理にご出席を頂いております。

次に、審議会の成立要件でございますが、都市計画審議会条例第5条第2項に全委員の1/2以上と規定しております。本日は、代理出席も含めまして19名の委員にご出席を頂いております。

次に、審議会の公開についてですが、都市計画審議会運営要綱第9条に基づき、本日の審議は公開としております。

それでは、これより審議に移らせていただきます。本日は、議案が1件、その他報告が2件としております。運営要綱第5条第1項に基づき、この後の進行は本間会長にお願いいたします。どうぞよろしくお願ひいたします。

**【本間会長】**

委員の皆様、本日の審議どうぞよろしくお願ひいたします。

まず、運営要綱第10条第3項の議事録の署名については、円山委員と福原委員にお願いしたいと思います。

よろしくお願ひします。

**【円山委員、福原委員】**

了承。

**【本間会長】**

また、本日傍聴の方はいらっしゃいますでしょうか。

**【事務局】**

1名いらっしゃいます。

**【本間会長】**

傍聴される方にお願ひいたします。会議の公開は市政に対する理解と信頼を深めていただくことを目的としています。傍聴者の発言や拍手等の態度表明はできません。配布しました“傍聴される方への注意事項”が守られない場合等は、退場をお願いする場合がございます。どうぞ円滑な進行に対しましてご協力をお願いいたします。

**(2) 議案**

**【本間会長】**

それでは、次第の2、議案の審議を始めます。

議題 49号「熊本都市計画ごみ処理場の変更 熊本都市計画ごみ処理場 山鹿植木広域行政事務組合リサイクルプラザ」の議案について、事務局より説明をお願いいたします。

## 【事務局】

議題 49 号についてご説明いたします。

まず、リサイクルプラザの位置でございます。こちらが国道 3 号、こちらが舞尾交差点、そして、こちらが国道 208 号です。対象地は舞尾交差点から西に約 3 km、植木バイパスから西に約 2.4km の市街化調整区域に位置しております。

次に、変更区域でございます。赤で着色した部分が変更区域になります。次に現地の状況です。区域内に建築物が 4 棟建っております。①が工場棟及び管理棟の外観で、②がストックヤード、③、④が工場棟の内部や倉庫等となっております。

こちらは山鹿市と熊本市植木地区におけるごみ処理の流れを表したものです。可燃ごみは、それぞれ市が所有する焼却施設に搬入しております。そして、点線で囲んでおります粗大ごみ・資源ごみについては、令和 3 年度まではリサイクルプラザに搬入しておりましたが、令和 4 年度から民間施設に変更しております。

それでは、変更に至った背景でございます。植木地区の“家庭ごみ”や“し尿”は、山鹿植木広域行政事務組合によって共同処理が行われてきました。リサイクルプラザは、ごみの減量化を図り、良好な環境整備に努めるため、平成 13 年に都市施設として都市計画決定し、平成 15 年から供用を開始しております。

そのような中、施設の老朽化に伴い、多額の改修費用が必要となることから、効率的かつ適正な処理体制の構築に向けて、山鹿市と協議を行い、共同処理体制から民間活力を活用した処理体制に移行することとしたため、都市計画を廃止するものです。

それでは、変更計画書についてご説明いたします。今回は廃止になりますので、カッコ書きで示しております現在の都市計画の内容を、変更後はすべて削除いたします。

続きまして、審議の観点について 3 点ご説明いたします。1 点目は、「都市計画変更の必要性に関すること」でございます。まず、本市総合計画では、公共施設のランニングコストなどを抑制するための工夫を検討するなど、財政支出の軽減・平準化を図ることとしております。そのような中、今回、山鹿市と協議を行い、共同処理体制から民間活力を活用した処理体制に移行することを決定したところです。なお、リサイクルプラザでの共同処理を終了することに関しましては、昨年度、それぞれの市議会での議決や県知事の許可を取得しております。

次に、2 点目「行政機関との調整等に関すること」ですが、今回、県都市計画課などと協議し、「意見なし」との回答を得ております。

3 点目は、「市民及び利害関係人の意見に関すること」です。住民説明会では、その他の意見が 3 件ございました。1 つ目が「施設横の道路が従前どおり関係者以外使用禁止であるか」というご質問に対して、今後も変更ない旨回答しております。また、2 つ目「跡地の利用」に関しては、利活用について検討を行っている旨回答しており、3 つ目「将来を見据えた焼却処理施設等の構想」については、人口推移や排出量の見込みを勘案し「熊本市一般廃棄物処理基本計画」を策定し、計画的に進めている旨回答しております。縦覧については、

意見の提出はございませんでした。

最後に、スケジュールについてご説明いたします。12月5日、7日に住民説明会を開催し、その後、関係機関と協議を行ったのち、1月13日から27日まで変更案の縦覧を行っています。そして、本日、審議会でご審議いただいたのち、4月下旬を目途に都市計画決定の告示を行いたいと考えております。

説明は以上でございます。ご審議の程よろしくお願いいたします。

**【本間会長】**

ただいまご説明いただきました議題49号につきまして、何かご意見やご質問はございませんか。

**【本間会長】**

私の方から質問をさせていただきたいと思います。事前説明で少しお聞きしたところですが、廃止するということで、廃止後の活用や土地利用について、検討されていることがありますが、どのような状況なのか教えていただければと思います。

**【事務局】**

跡地につきましては、現在公文書館の候補地として検討がなされています。具体的には、令和5年度に公文書館設置に係る基本計画を策定する中で、検討を進めていく予定です。

**【本間会長】**

廃棄物処理とは全く別なものということですね。他にも色々な使い道があるのではないかと思いますので、検討していただければと思います。

**【本間会長】**

他にご質問・ご意見はございませんか。無いようでしたら、原案どおり議決したいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、議題49号については原案どおり議決します。本日の議案は以上でございます。

**(3) その他（報告案件）**

**【本間会長】**

それでは、次第の3、その他報告が2件ございます。まずは「今後の熊本市の土地利用について」事務局より報告をお願いします。

**【事務局】**

今回は、令和7年度に本市の各種都市計画が見直し時期を迎えることから、本市の今後

の土地利用に関する取組について説明します。

本市では、人口減少、高齢化の進展が見込まれる中でも、暮らしやすさを維持するため、都市マスタープランに多核連携都市を都市構造の将来像として位置付けており、それを目指してまちづくりを進めています。

令和 7 年度には、各種都市計画の見直しを迎えることから、来年度から検討委員会を立ち上げ、都市計画の根幹をなす土地利用方針について検討することとしております。

まずは都市マスタープランについて説明いたします。都市マスタープランとは、都市計画法に基づき、県の都市計画区域マスタープランや総合計画に即して定める本市の基本的な方針で平成 21 年に策定し、令和 7 年を目標年次としております。

下段には、都市マスタープランで都市の将来像に位置付けている多核連携都市のイメージ図や、分野別の基本的な方針を記載しています。この都市マスタープランに即して各種都市計画を定めることとしております。

次に本市における現状及び課題でございます。令和 2 年度の国勢調査で初めて本市の人口が減少となりました。こういった状況を踏まえ、これまでのまちづくりを検証し、今後の本市の都市計画の方向性を定める必要があります。また、新たな生活様式や自然災害、産業進出などを踏まえた都市計画が求められています。このような状況から、本市では多核連携都市の実現に向けて、メリハリのある土地利用を誘導することが必要と考えており、土地利用方針検討委員会で議論していくこととしております。

次に、検討委員会についてです。現状及び課題の整理はもとより、都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、本市の 20 年後を見据えた土地利用方針等について検討を行うため、都市計画や交通等の有識者で構成する委員会を設置します。検討した事項については都市マスタープラン策定委員会等で議論するとともに、本審議会等でも報告します。

委員会では、拠点性、生活利便性の維持・拡充、自然災害への対応等を踏まえた土地利用方針に関する事項や地区計画等の個別の土地利用関連の都市計画に関する事項について検討を行います。

最後に、検討スケジュールについてです。令和 5 年度から、都市計画基礎調査の結果について、分析・検証を行いながら、土地利用方針検討委員会にてメリハリのある土地利用の誘導に関する考え方やその手法について検討を進めてまいります。その後、令和 6 年度以降、都市マスタープランの見直しに向けた検討を行い、令和 7 年度、都市マスタープランの改定や区域区分等の変更を行う予定としております。

説明につきましては、以上でございます。

#### 【本間会長】

それでは、委員の皆様のご意見やご質問を頂ければと思います。

**【田上委員】**

T S M Cの進出に係る将来予測がこれから先はとても重要なことになってくるかと思えます。そこで、T S M Cの進出に対する将来予測に基づいて、このマスタープランをどうするのか教えていただけないでしょうか。

**【事務局】**

先ほどの現状及び課題の中でも書いておりますが、基礎調査の結果など、これまでのまちづくりを検証するとともに今後の都市計画の方向性を定める必要があると思えます。その3番目に書いておりますが、新たな生活様式、今の昨今のコロナの情勢、頻発激甚化する自然災害、T S M Cへの対応などを踏まえて都市計画を定める必要があると考えております。

検討委員会の中で検討することを2つ記載しておりますが、現状及び課題を基礎調査の結果をもとに整理してだけでなく、20年後を見据えた土地利用方針などについて検討を行うということで考えておりますので、T S M Cなどの産業進出の影響等も踏まえながら考えていくこととしております。

**【田上委員】**

具体的にはどのように踏まえていくのでしょうか。

**【事務局】**

実際はこれから検討していく形にはなると思うのですが、将来を見据え、産業を集積するエリアなどを検討していく形になるかと思っております。

**【田上委員】**

進出の規模が通常とは異なり大規模なものですから、それを踏まえて進めて行かなければなりません。これまでの現状・課題ではマスタープランは描けないと思えます。

産業進出、物流や従業員の住環境にしてもそうですが、いろいろな分野に広げて将来像を描かないと都市マスタープランというものは現実に即したものになってこないのではないかと考えています。そのため、市役所を挙げていろいろな部局と連携して取り組み、後悔しないような都市マスタープランであってほしいと思えます。

**【事務局】**

ありがとうございます。委員のご意見のとおりと思っております。

検討委員会の中では、このような体制でさせていただくのですが、庁内のほうでもいろいろな部局・担当課を交えて作業部会というものをつくることも考えておりますので、そういった中での議論を進めるとともに同一都市計画区域である熊本県とも協議を進めながら、マスタープランの策定に向けて進めていきたいと考えております。

**【田上委員】**

検討する段階で情報公開をしっかり行って、市民・経営者などいろいろな方たちの意見を受け入れるというような姿勢が必要であると思います。誰しものが納得できるようなマスタープランの作成を望みます。

**【本間会長】**

土地利用方針検討委員会は通常で考えると今までの都市計画を振り返って、今後を予想していくという形になると思うのですが、これまで産業立地については、本市はあまり強くなかったということもあります。

都市計画のそもそもの考え方が人口フレームという形で人口をベースにし検討するというものなので、産業フレームなど新しい考え方も導入しなければいけないと思っておりますし、十分に他の事例調査を進めた上で、どんな変化が起こるのかということ予測し検討していかなければいけないと考えております。

また、本市の場合は、地下水が最も重要な環境資源でございますので、かなり慎重に考えなければいけないと思います。田上委員が言われたように広い視野で様々な部局と連携して、情報を多く集めて検討していただきたいと思います。

私の方からもう1点確認したいのですが、令和6年に都市マスの策定委員会がスタートするということですが、令和5年4月からの1年間で土地利用についての基本方針を検討し、都市マスの策定委員会に引き継ぐような形になるのでしょうか。

**【事務局】**

人口減少の中での人口フレームに関する検討や、TSMC等を見据えた検討も必要になると思いますので、それらの検討状況にもよりますが、現時点での想定として1年を考えているところでございます。その後、適宜都市マスタープラン策定委員会の方に引き継いでいく流れになると考えております。

**【本間会長】**

この検討委員会は土地利用方針検討委員会というものですが、これまでの都市マスの策定委員会のときもこのような検討委員会があったのでしょうか。

**【事務局】**

平成21年に都市マスタープランが策定されていますが、そのときは平成18年にこのような土地利用方針検討委員会を立ち上げまして、土地利用について検討いただき、都市マス策定委員会に引き継いだというような形になっておりますので、今回も前回と同様の手続きを進めていくということで考えております。

### 【円山委員】

20年後を見据え予測をどうするのかというご意見もありましたが、都市計画基礎調査に含まれているデータには将来人口予測のデータなどが恐らくあるかと思えます。これからのことを考えた場合、ひとり暮らしが増えていく、結婚される方が少なくなる、子供は減ってくる等、将来の世帯構成のような話もとても大切だと思っております。

それによって空き家問題がどのように変わっていくのかという話にも関わってくるでしょうし、そういったことも踏まえた土地利用のような話の検討も重要になってくるのかなと思っておりますので、こういったデータを使うのかをご説明いただきたいというのが1つ目です。

2つ目は、20年後はいろいろな意味で交通が変わってくるかもしれません。自動運転みたいなものが実用化されるかどうかはまだよく分かりませんが、県や市の計画として交通に関する少し大きなプロジェクトも検討されているようであります。

そういったプロジェクト、インフラ整備等も整合を図って考えていかなければいけません。来年度の段階でどこまでそういったことが議論できるかもわからないところでもありますが、将来の交通のいろいろなプロジェクトと土地利用をどう絡めていくのか教えていただきたいと思えます。

### 【事務局】

1点目につきましては、人口は今後減っていくという予測が出ているところですが、世帯数については、1人家族でしたり核家族化がいるということで、まだ増えているという結果が出ているということ速報値として掴んでおります。そういったことも踏まえながら、この検討委員会の中で土地利用について議論していく必要があると考えているところでございます。

また、大きいプロジェクトとの関連につきましては、基礎的データとしてパーソントリップ調査のデータ等も踏まえることはもちろんですが、新たな構想なども踏まえた上で、将来の土地利用について検討していくことが重要だと考えております。

### 【円山委員】

ありがとうございました。

今後、マンションのような集合住宅に住まれる方や戸建てに住まれる方が、どのように変わっていくのかというようなことも踏まえながら、いろんなことを考えていくことも大切かなと思えました。

### 【本間会長】

ありがとうございました。本件については、事務局は委員の意見を踏まえて、検討していただくとともに、適宜本審議会への報告をお願いいたします。

次に、熊本市の市街化調整区域における地区計画の運用基準の特例的取扱いについて、事務局より報告をお願いします。

#### 【事務局】

その他②「熊本市の市街化調整区域における地区計画の運用基準の特例的取扱いについて」ご説明いたします。

まず、県内の半導体関連企業の立地と本市への企業立地の状況です。令和3年度、県内への半導体関連企業立地件数は過去最多の22件となっており、うち本市への立地は1件です。一方、本市は産業用地の不足等により、近年、製造業・物流系企業の新規進出は少ない状況となっています。また、本市の産業構造については、総生産額に占める製造業の特化係数は全国と比較し低い状況です。

このような状況、更にはTSMCの県内への進出を踏まえ、本市は昨年12月に半導体関連産業の集積に向けた産業用地整備方針を策定しました。その中で、半導体関連産業を重点ターゲットとし、都市計画マスタープラン等との整合を図りつつ、インターチェンジやスマートインターチェンジから概ね半径1km圏内等を集積推進エリアとし、民間活力を活用した産業用地の確保を進めていくこととしました。

それでは、本市の市街化調整区域における地区計画の運用基準の特例的取扱いについて説明します。第46回都市計画審議会において、地区計画の運用基準の見直しに対し、市域全体で緩和する場合、基準を満足すれば全て許可せざるを得ない、農村地域の乱開発や物流トラックが出入りする状況を誘発する懸念、インターチェンジ周辺部等にエリアを特定するなど、土地利用計画との調整が必要というようなご意見をいただきました。

それを受けて、産業用地整備方針の策定や限定したエリアで公募することとし、選定した案件に限り地区計画の運用基準の特例的取扱いを適用することとします。

今後、産業用地の整備に向けて事業者提案を募集することとしています。

まず、公募エリアについては、①植木IC、②北熊本SIC、③城南SICの概ね半径1km圏内、④一般県道熊本空港線と国道443号沿線エリアの4つのエリアとします。

産業用地の確保、造成、運用は民間事業者に行っていただく一方、行政による支援策としては、企業ニーズでも確認された本市の市街化調整区域の地区計画運用基準の特例的取扱いによる支援と地域未来投資促進法を活用した農用地除外・農地転用への支援を予定しています。

ここで地区計画の運用基準の特例についてご説明します。公募により選定した案件に限り特例を適用してまいります。上段は現行制度、下段に今回の特例を記載しています。建蔽率は60%、容積率は200%、高さについては施設の機能上必要な高さ、用途は製造業施設・流通業施設・IT関連施設・研究施設、面積は3.0ha以上とします。

なお、具体的な用途については、経済観光局にて定める取扱要綱に基づき、ここに記載の用途のうち、既存の企業立地促進補助制度における製造・物流関連産業支援に関する補

助金の対象業種及び施設等に対象を限定することとします。具体的には、対象業種は製造業、道路貨物運送業、梱包業、倉庫業、機械設計業及び不動産賃貸業とし、対象施設は工場、研究開発施設、物流センター及びその附帯施設とします。附帯施設につきましては、従業員等を対象とした小売店舗や事務所、倉庫等も含まれると考えております。公募については今月中の開始を予定しております。

説明は以上になります。

#### 【本間会長】

ありがとうございました。

まずここで、本日欠席されている松村委員から事前に意見を頂いておりますので、事務局の方からご紹介をお願いします。

#### 【事務局】

今回の報告事項につきまして、松村委員からの質問事項とそれに対する回答について説明させていただきます。

今回の特例的緩和措置については、県並みにしたとのことだが、どうして、もともと市だけ厳しい基準だったのかというものと、また、県並みに緩めてもいい理由があったのだと思われるが、緩めても大丈夫なのかというご質問をいただきました。

こちら2点の質問に対する回答としまして、まず、現行の建蔽率・容積率の設定につきましては、建築基準法における用途地域の準工業地域における制限値を参考としております。こちら前方のスクリーンに出しておりますのが建築基準法の準工業地域における建蔽率・容積率となっており、建蔽率は50%から80%、容積率は100%から500%から定めることとなっております。市街化調整区域ということで、現時点におきましては、最も厳しい建蔽率50%、容積率100%ということで設定しておりました。

これまで本市におきましては、熊本地震からの復興や、多核連携都市の実現に向けた取組を進めているところですが、昨今のT S M C進出などによる県内への企業進出や本市の産業構造などを踏まえ、産業用地整備方針を策定しました。また、サウンディングにおいても、本市への立地意欲を確認しつつも、周辺市町と同等の基準とする声が多かったということから基準の緩和を検討しております。

また、今回の緩和につきましては、特定の区域における公募に限り緩和を行うということでございますので、本市が目指す都市構造である多核連携都市が変わるものではないと考えております。松村委員の質問につきましては、こちらが回答とさせていただきます。

#### 【本間会長】

それでは、委員の皆様のご意見やご質問をいただければと思います。

**【円山委員】**

松村委員のご意見について確認させていただきたいのですが、県の基準と比べ、市の基準が厳しかったのはなぜかという質問に対して、はっきりと答えられてなかったような気がするのでそれを確認させていただきたいと思います。

また、公募が具体的にどのようにやって、どういう基準で、誰が審査して、何が良ければ認められるかということ、もう少し詳しく説明していただければと思います。

**【事務局】**

今までは産業についても 50%・100%で企業の立地もあるものと思っていたところですが、昨今のTSMCの進出や県内の産業構成を改めて検討すると企業の誘致が必要だと判断し、昨年度に産業用地整備方針を策定しました。それを基に誘致するに当たっては、サウンディングの結果でも県と同様の基準にしてほしいという声も多かったことから、基準の緩和に踏み切ったところでございます。

もう1点の公募についてですが、まず対象エリアにつきましては、先程説明がありましたとおり、3つのインターチェンジのおおむね半径1キロ圏内と、熊本空港線と国道443号の背後地おおむね500メートルを考えております。

どのようにして選定するのかということに関しましては、附属機関といたしまして、外部の委員の皆様で構成される熊本市産業用地整備検討審査会で選定を考えているところでございます。

**【円山委員】**

公募で乱開発などひどいことをするような企業は採用されないのが大丈夫だということかなと理解いたしました。

ありがとうございました。

**【田上委員】**

建物の基準を緩和されることを想定されていますが、そこで働く人たちの休息施設・休憩施設のための公園や、散歩やジョギングができる場所を市が設置するなど、公共施設についてはどのようにお考えでしょうか。

働いている人ばかりではなくて、その地域の周辺の市民または一般の熊本市民もそこに行き交えることができるようにすることを踏まえると、工場だけではなくて、別の意味でのアメニティに富んだ施設も必要かなと私は考えていますが、その点どうお考えでしょうか。

**【事務局】**

それにつきましては、今までの地区計画の運用基準の現行どおりということを考えております。緑地帯などは設けていただくような形にはなりますが、あくまでも産業を誘致する

ための施設ということになりますので、そこで勤める方の福利厚生施設というのは建つ形になるかと思いますが、用途につきましては基本的には製造業など産業関係の業種が入ることを考えております。

#### 【田上委員】

これから作っていくのですから、ある程度余裕を持って、今私が提案したような施設についても検討していただきたいと思います。何しろできる場所は緑と水が豊富な熊本市に作るのですから、それが工場の乱立している場所になってしまったら首をかしげざるを得ないところがありますし、これは熊本市民全体にとっても影響あるものです。水と緑が豊かな熊本市に建設する工場ですから、大きな建物が隣立しても近寄りたくない雰囲気というのは、私はどうしてもイメージがわからないところで、熊本市としての公的責任として、ある程度環境に調和したものになるよう誘導を出来ないかということをお伝えしたいと思います。

#### 【事務局】

先ほどの円山委員、それから田上委員への合わせての回答になるかと思いますが、今回公募させていただいて、民間から提出のあった計画を審査させていただくわけですが、その審査の中では周辺地域や自然環境への配慮を審査項目に入れたいと考えております。企業に進出していただくというだけの開発にならないように、詳細な審査項目を調整しているところでございます。

#### 【坂田委員】

熊本県と他の市、例えば、菊陽、合志、大津などでT S M C関連での企業立地が一番多く、今後も予定がございまして。そのような中で、どうしても熊本市とその周りの市町村で競争していかなければなりません。今までの現行どおり建蔽率 50%、容積率 100%ということであれば、他の周りの市町村に比べ現実的に不利になります。

そのため田上委員が言われるようなこともわかりますが、現実的に、熊本市で如何に企業誘致を図るかを考えると、県に合わせるぐらいの建蔽率、容積率にしていかないと大変じゃないかという思いもしますので、私はこのような形でいいのではないかと考えております。

#### 【小葉委員】

今、坂田委員のおっしゃったことはごもっともだと思ひまして、マスタープランとの整合性というようなことも書かれていますので、それに関して補足したいと思います。

都市計画マスタープランは先程の議題にも上りましたが、20年など長いスパンでの将来像を掲げているわけでありまして、例えば人口などは比較的予測しやすいので、来年の熊本県の人口が何人になるのかということは大体予測が出来ます。そうすると土地の利用の仕方なども大体決まってくるので、長期的なスパンで土地利用などについての計画を立てる

ことができます。

しかし、今回のようにTSMCが来るというのは予測不可能なわけでありまして、来年の人口は分かっても来年のGDPは分からないというようなところがあります。

1つ前の議題にも関わってくるのですが、この都市計画マスタープランというのは、そういう予測可能なことに対して計画を立てているということであり、余りにもその都市計画マスタープランにがんじがらめになって、新しいことが出来ないような事になってはいけないのではないかと思います。何か予測不可能なことが起こるっていうことは当然ありますので、都市計画マスタープランというのはそういうものなのだという理解をしておくのがよいのではないかという意見でございます。

#### 【小島委員】

環境の観点で言わせていただきたいのですが、製造業が他都市に比べ非常に低いため、経済という点においては、恐らくもっと活性化したほうがいいのだろーと思っておりますが、熊本市の空気は大陸からの影響をとて強く受けていて、市内で出している大気汚染は非常に少ない状況です。それは、製造業などが少ないからそういう大気汚染の発生元となるようなものが少ないというように私は理解しておりまして、環境の観点としては、製造業が低いというのは決して悪いことではないと思っています。

#### 【西村委員】

民間事業者のニーズという欄に、熊本市への開発ニーズが約 101 ヘクタール確認されたということですが、今回は 20 ヘクタールと非常に抑えたプランになっているのではないかと思います。先程、坂田委員もおっしゃいましたけれども、TSMCに関連することについては降って湧いたようなチャンスと捉え、検討するということについて私は賛成でございます。

さらに、ニーズよりもはるかに少ないところからのスタートでございますので、色々と環境等に配慮しながら、熊本市が発展していくということについては、十分に前向きに考えていただきたいと思っております。

#### 【本間会長】

20 ヘクタールという面積については、ニーズよりも設定が小さいのではないかというご意見ですが、事務局としてはどのようにお考えでしょうか。

#### 【事務局】

昨年、半導体関連産業を対象とした調査を行ったとき、本市に既にお問合せいただいている事業者の方などのご要望を全て合わせますと 101 ヘクタールになりますが、産業用地の立地に関しましてはそれなりに時間等もかかりますので、まずは 20 ヘクタールで行って

きたいと考えております。これは県で現在計画されている工業団地もこれぐらいの面積になります。なるべく早く産業用地を確保するという意味で、まずはこれぐらいの広さから行っていければと思っております。

#### 【本間会長】

それについて気になることがあるのですが、まずはとおっしゃいましたが、今回4エリアを設定されていますが、拡張しようという発想があるのでしょうか。

都市計画で、ここだったら産業立地できるのではないかとこのように設定され、500メートルといったように沿線からのバッファを確保して設定されていると思います。

私は、産業立地は必要だと考えているのですが、これを市街化調整区域の中で今後どのようにするのかということは決めていかなければならないと思っており、そのエリアの設定というのはどんどん広がっていくというイメージを最初から持っていらっしゃるのでしょうか。それとも、ある程度制限をかけながらバランスをとって開発していくような姿勢でいるのか、いかがでしょうか。ニーズが増えたらどんどん産業用地を増やしていくと聞こえてしまうと、趣旨が少し違うのではないかと感じています。

#### 【事務局】

今回の20ヘクタールというのは、目標という形で掲げさせていただきました。4エリアを示し、公募させていただくわけですが、現段階でも複数の事業者からお話が聞いているような状況でございますので、状況によっては、この20ヘクタールを超えるような開発もあり得ると今の段階でも思っております。だからといって、いたずらにそのエリアを拡大していくこととイコールとは私どもも考えてはおらず、もともとの考え方の趣旨である都市マスタープランとの整合を図りながら、さらには、これからのまちづくりや周辺環境への影響等も踏まえたところで、こういった形でやっていくのがよいのか改めて検討していく必要があると思っております。

#### 【本間会長】

今回、特例ということなので、既存の市街化調整区域を地区計画でどんどん広げるという意図ではないということだと思っておりますが、今回の産業立地の動きが他の市街化調整区域の乱開発を許容してしまうと残念なことになってしまいますので、そこは慎重にエリアを設定して進めていただきたいと思います。

それと基準について慎重に対応する必要があると思っておりますが、高さの制限が外れておりますので、景観に配慮しながらと書いてはあるものの、景観の中でインパクトが1番大きいのが高さでございます。色彩もインパクトはありますが、調整は出来ます。しかし、高さは調整が出来ないので、どこまで許容するのか気がかりです。今回の製造業はIT産業ということで、煙突のようなものはあまりないと思っておりますが、エネルギー系のものが来たり

すると、非常に高い煙突が立ったりしますので、そのような可能性もゼロではありません。そのため、必要な高さに関する審査をどのように進めるのかについては、慎重にした方がいいと考えております。最終的な審査は、開発審査会で行うということによろしいでしょうか。

#### 【事務局】

こちらについては地区計画になり、都市計画決定をする必要があります。今まで熊本市では、産業型の地区計画について都市計画決定したことがありませんが、昨年度の審議会でも、住宅系の地区計画について議論させていただきました。それと同様の流れになるかと考えておまして、基本的には、この都市計画審議会に諮り、審議していただき、審議会の議を経た後に都市計画決定していくという流れになってまいります。そのため、開発審査会ではなくて、この場にいらっしゃる委員の皆様にご審議いただいて議を経るということを考えております。

#### 【本間会長】

建蔽率や容積率はチェックできるのですが、高さが本当に必要な高さであるのかの基準は検討しておいた方がいいと思います。

また、用途については店舗が外れていますが、従業員のための小さな店舗はできると思います。そのような用途についても、個別の案件で審査するしかないと思うのですが、慎重に基準を検討しておいた方がいいと思います。

#### 【寺本委員】

地区計画運用基準の特例扱いで建蔽率・容積率については理解できるのですが、一般的な地区計画では、接道の問題や上水道下水道の問題を確認していると思われまます。

今回の産業用地の場合は、その扱いを特例扱いにはしないのでしょうか。従来の一般住宅と同じような取扱いにするのであれば、今指定されている4地区は、道路が無いのでほぼクリア出来ないと思われまます。

スマートインターチェンジから半径1キロで計算すると100ヘクタールぐらいになり、その100ヘクタールの場所にもよりますが、通常の地区計画の許可基準を満たさない地域がたくさん出てくると思われまますので、建蔽率と容積率だけ特例扱いしてもそれ以外の部分で基準に引っかかるのではないのでしょうか。

#### 【事務局】

今回特例とさせていただくのは、建蔽率、容積率、高さ、用途等です。産業立地型地区計画における立地基準につきましては、当初から2車線以上の道路に面する街区であることという規定等も設けておりますので、その基準に該当するものが、今回の地区計画の対象というようなことになってまいります。

**【寺本委員】**

上水道・下水道はいかがでしょうか。

**【事務局】**

地区内については、それぞれ開発時に事業者で整備していただきます。その周辺の整備については、上下水道局と協議をする形になってくるかと思っております。

**【寺本委員】**

建蔽率と容積率と高さで特例を決めているのであれば、水の問題・排水の問題は必ず出てきます。この指定された4地区は、まちなかのように16メートル道路や12メートル道路ではなく、4メートル幅員の2車線道路がほとんどです。

例えば立地があったときには、市の方で道路を拡幅して対応するとか、そういうところまで決めておかないと民間に頼りっぱなしでは渋滞が起こってしまいます。

これだけを特例扱いにしても、あまり意味がないのではないかと思います。また、特例扱いが、60%や200%でいいのかとも思います。建蔽率80%・容積率500%なども、やろうと思えばできるのでしょうか。

**【事務局】**

道路の影響につきましては、前面道路の渋滞等も考慮して、国道・県道・市道で2以上の車線を有する区間に面する街区であることを定めております。道路の混雑度についても増加率が5%未満であることを立地基準の中に入れていただいているところです。

容積率・建蔽率につきましては、本市における市街化区域の準工業地域が60%・200%と定めておりますので、今回はそこまでが上限であると定めているところでございます。

**【寺本委員】**

それは今、熊本市が定めている基準であって、特例という用語を使った以上は、熊本市が定めている基準よりもさらに緩和しますという意味で使うべきではないでしょうか。

今、定めている基準をそのまま適用することは特例ではないと思われれます。また、道路の問題については、通常の地区計画は敷地の3分の2以上が道路に面していなければならないという取扱いだと思われれますが、産業立地の場合は2車線道路に、例えば一辺の間口が6メートルぐらいしか接してなくても問題ないということでしょうか。

**【事務局】**

基準では街区が面する必要があります。

### 【寺本委員】

街区といってもイメージが湧かないので具体的に考えてみたいのですが、例えば 100 メートル四方の土地が 2 車線道路に 6 メートルしか接していない場合でも問題ないのでしょうか。それとも一辺全面が道路と接していないといけないのでしょうか。全面が道路と接するとなると非常に厳しいのではないかと感じます。

10 区画の計画の場合、区域の一辺が全部 2 車線道路に接していなければならないという形になります。もしくは、先行して街区を造成して、街区内に共有道路を通して、一辺だけ 2 車線道路に接しておけばいいというようにしてはどうでしょうか。

今回は工業団地での公募扱いとなるので、例えば 10 社応募してきた不動産会社のうち、10 社が共同してまとまった工業団地にしてくれるのか、それぞれの不動産会社を買収できた土地のみを開発していく、いわゆる虫食いみたいな形で団地をつくっていくのか。

恐らく今、菊陽あたりは不動産バブルで土地の価格が高いと思われそうですが、本市が指定する 4 地区については、まだ価格が上がってないので、恐らく公募で業者は来るのだらうと思います。しかし、民間企業では、自分のところの利益を追求するわけなので、買いやすい土地や安い土地から事業を始めます。皆さんが想定しているような、きちんと 1 箇所集まった工業団地のような形が出てくるとは思えません。そうだとすれば、本来は市が自ら工業団地を造成した方が全ての問題が解決できると思うのですがいかがでしょうか。

### 【事務局】

今回、私どもがこの民間主導での開発というのを考えさせていただいたのは、どうしても開発を行政指導でやりますと、用地買収に関しても時間がかかってしまいます。行政ならではの単年度で予算を編成して事業に取り組むという形では、非常に時間がかかってしまいますので、民間のノウハウを活用して短期間でやっていただき、更には本市もそれを応援させていただき、そこに立地したい企業がその土地を活用するという、三方良しになるようなスキームでやらせていただきたいと思います。ご心配の点もあるかとは思いますが、この事業がスムーズに進みますように私どもも最大限努力してまいりたいと考えております。

### 【寺本委員】

行政側で頑張っていただけのもとの確信はしておりますが、地区計画の取扱いの特例なので、この 3 つの要件だけを特例扱いするというのではなく、特例扱いというのであれば全ての面で特例扱いしなければいけないと思います。事務局が答えられたように民間の活力を生かすためには、地区計画の取扱いも全て特例扱いしないといけないと思います。坂田委員からあったように他の自治体にスピード負けしてしまいます。ゆえに、その特例扱いの部分についてはもう少し検討が必要ではないかと思えます。

この場での回答は不要ですが、これからずっと続いていくことであり、そういう懸念があるので、次の機会があったら今指摘したようなことも、どのように考えているのか整理して

おくべきだと思います。よろしくお願いします。

**【小葉委員】**

話を戻すかもしれませんが、産業別シェアというのは、理由としては余りよくないと思われます。今後の説明のときには、この理由は使わない方がいいのではないかと思います。例えば、サービス、公務や金融保険が多いというのは県庁所在地だから当たり前でありますので、何も製造業を全国並みに揃えろといったような日本の縮図みたいな形に熊本市がならなければならない理由は何もありません。これをもって製造業が少ないから製造業を誘致するという理屈は全くナンセンスですので、ここはやはりTSMCが来ることによる需要の増加に対応するという説明をされる方がよろしいのではないかと思います。

**【事務局】**

今おっしゃったとおり、TSMCの進出に伴い、投資意欲が高まっていることから、今回このような形で製造業を呼び込みたいと考えているところです。2車線道路に面しているなどのご意見がありましたが、現行の地区計画運用基準のままで進めさせていただき、特例的取扱いにつきましても、今お示ししている建蔽率、容積率、高さ、用途や面積について特例といたしまして今月末に公募を開始したいと考えております。いただきましたご意見につきましては、今後検討させていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

**【本間会長】**

ありがとうございました。

今後、具体的な案件が出てきた際は、本審議会で審議することになりますので、委員の皆様もよろしくお願いします。

**(4) 閉会**

**【本間会長】**

本日の議案及び報告案件は以上でございます。各委員におかれましては、熱心にご審議いただきまして誠にありがとうございました。これをもちまして本日の審議を終了いたします。事務局へマイクをお返しします。

**【事務局】**

本間会長、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、長時間に亘りご審議頂きありがとうございました。

それでは、これをもちまして、第49回熊本市都市計画審議会を終了いたします。本日はどうもありがとうございました。