

## 平成23年度第1回 富合町合併特例区協議会臨時会会議録

日 時 平成24年1月25日(水)

会 場 富合総合支所 2階庁議室

開会時間 午後1時00分

終了時間 午後2時15分

### ○出席委員(7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

改 原 明 博

松 永 隆

内 藤 信 博

○欠席委員 村 崎 博 則

### ○参考人

熊本市議会議員 くつき 信哉

## 事務局

それでは、ただ今から「平成 23 年度第 1 回富合町合併特例区協議会臨時会」を開会いたします。

まず最初に、配付資料の確認をしたいと思います。「平成 23 年度第 1 回富合町合併特例区協議会臨時会次第」及び「平成 23 年度第 1 回富合町合併特例区協議会臨時会」の冊子、並びに別冊の「参考資料」、以上 3 点の資料を配付しております。

資料の過不足等がございましたら事務局までお申し出ください。よろしいでしょうか。

それでは、会議の進行につきましては、合併特例区規約第 10 条第 4 項並びに合併特例区協議会会議運営規則第 4 条第 1 項の規定に基づき、会長である田中議長にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

## 田中 榮信 議長

こんにちは。今日は大変寒い中、またご多忙の中ご出席いただき誠にありがとうございます。ここからは、私が議事進行を努めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

本日は、合併特例区規約第 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をいただいております。くつき参考人には忌憚の無いご意見を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。

まず、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定につきましては、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、小山委員と内藤委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

次に、構成員の出席数についてでございますが、本日は村崎委員から所要のため欠席する旨連絡がっております。なお、合併特例区規約第 10 条第 3 項の定足数を満たしておりますことを併せてご報告いたします。

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っておりますのでよろしくお願いいたします。

それでは、これより「次第 3 議事」に入ります。報告第 1 号、「都市計画の集落内開発制度」について、事務局からの説明をお願いします。

## 都市計画課

皆様こんにちは、都市計画課の肝付です。本日はお忙しい中、臨時の協議会を開催していただきありがとうございます。都市計画の集落内開発制度の最終案を、ご説明申し上げます。これにつきましては昨年来、住民の皆様への説明会、地区ごとに回らせていただいた相談会、また電話や直接来庁されてさまざまなご意見、ご要望を賜っております。その中でこの集落内開発制度につきましては、昨年夏ごろから現地の再調査を行っておりまして、年明けには関係機関との協議を経て皆様にお示ししたいとお話しておりました。この度、関係機関との協議も整って参りました。今日は図面等

を示して最終案としておりますが、まだまだご意見等あるかと思えます。そういうご意見を盛り込んで、最終案を作成したいと思えます。また住民の皆様への周知方法などについて説明させていただきます。

まず参考資料の 1 ページになりますが、集落内開発制度について説明します。市街化調整区域内において、建築制限を緩和するため、平成 22 年 4 月 1 日から条例を施行ということで、旧市域においては平成 22 年 4 月から施行しております。また条例により、区域の指定基準と建設可能な用途について規定をしております。これについては、後ほどご説明いたします。またこの制度につきましては、合併されました富合町、城南町、植木町については、線引きと同時に導入予定としております。

次のページの区域指定基準ですが、三つのパターンに該当する集落を指定しております。まず一つ目ですが 40 以上の建築物が連たんしている区域としております。連たんということで、建物敷地が 60m 間隔で繋がっている所。建物が 40 以上あるところを一つの区域としております。二つ目ですが、10 以上の建築物が連たんしている集落が、主要な道路を共通して 150m 以内で近接している区域で、尚且つ建築物の合計が 40 以上となる区域としております。10 戸以上の集落が 60m 以内で繋がっており、それが生活道路の 150m 範囲内で繋がっている所の合計が 40 戸以上あれば区域としてみますというのが二つ目です。三つ目が市街化区域に隣接して、20 以上の建物が連たんしている区域。これについても、集落内区域としますという大きな指定基準を設けております。

またご案内の通り、指定基準の外側の境界については最寄の地形地物となります。例えば、道路や水路などで区切るというのが都市計画上の考えであります。図面につきましては、イメージで載せさせていただきました。小さくて申し訳ございませんが、これが平成 23 年 4 月時点の案でして、この図面を元に地元の皆様にご説明していたしました。

右側のページをお願いします。建築可能となる用途ということで、大きく四種類の建築物が建築できます。一つ目は戸建て住宅、二つ目は共同住宅、三つ目が店舗併用住宅、四つ目が日用品販売店舗となっております。後、小さな吹き出しをつけておりますが、建築基準法などの他法令の基準に合うものであれば、基本的には誰でも建てられるとご説明しております。

最終案の作成状況ですが、現在、最終案について農業委員会と調整中でございます。先程申しましたとおり、まだまだ農地転用があがっております。また境界の詰め等も残っておりますので、こういった作業を進めているところです。二つ目ですが、集落に隣接しており、農地転用が可能となるような農地については区域内とすることで調整をしています。基本的に集落隣接一筆までは集落に取り込もうというところで、農業委員会と調整を行っています。三つ目ですが、農地区分により転用面積に制限があることから、指定区域内であっても即時に農地転用ができない場所も含むこととなるということで、これがご注意願いたいところです。

市街化調整区域になりますと、農地区分が 1 種、2 種、3 種に加えて、甲種農地が入っ

てきます。甲種、1種の優良農地につきましては、原則農地転用が不可能な農地となっております。ただ甲種農地でありましても、適用除外がございまして、集落に隣接している場合、その他条件を満たす場合は500平米を限度として転用できるといったような適用除外の規定もございまして。今回指定区域内であったとしても甲種、1種といった農地が存在しております。そのときは農地転用ができない可能性がございます。それについては、次ページでご説明差し上げます。

最終案作成作業の概要ということで、あくまでもイメージを出ささせていただいております。まず紫で着色しているところが、これまでお示ししている検討区域です。それから赤で着色しているところが、その後、農地転用等があった場所です。それと黄色が、農振農用地区域でございます。それと赤の実線で囲んでいる部分ですが、都市計画の基準によると赤いところまでが区域に入れられるエリアです。最終案ということで農業委員会と調整しまして、薄い青のところプラス赤で塗ってある農地転用が済んでいるところを最終の区域としようということでございます。

それと区域に入っても農地転用ができない場所も含まれていますということで、先程申し上げておりました。最終案の取り扱いということで航空写真をお示ししておりますが、右側に平成23年4月時点の検討区域と集落がかたまっているところがございます。その左側に最終調整で拡大する区域ということで、①の赤く囲っているところの上と、右側の屋根が長いところがこれまで検討区域としていたところと①や②は新たに区域とするところです。新たに入れましたのでどこでも建物が建つかということではなく、農地転用の基準がございまして、例えばここが甲種農地と判断された場合、①のところは約500平米で検討しているのですが、この範囲でしか農地転用が認められないということでございます。よって、①は農地転用が認められて建物が建つということになります。①が建った後であれば、②も建物が建っていくこととなります。

これが逆の順番になり、②の方を先に転用申請を出されても農地転用できないといったような区域が含まれております。ですので、長いスパンでの開発の中で、集落内開発制度を活用できる区域が含まれているというイメージで考えていただいた方がよろしいかと思っております。

最後のページで、今後のスケジュールになります。本日、この協議会でご説明差し上げ、この後、囑託員さんへご説明したいと考えております。それを受けまして、住民の皆様方へ回覧で通知をしたいと思っております。明日が文書の発送日となっておりますので、明日文書配布者へお届けしまして住民の方々へ回覧を差し上げたいと思っております。周知の方法につきましては、平成24年2月6日(月)から10日(金)まで、都市計画課の職員が総合支所に参りまして、相談を兼ねた図面の縦覧を行いたいと考えております。

後、平成24年3月下旬開催予定の熊本市都市計画審議会の意見を聞いて、最終の区域を決定したいと考えております。それと決定する日にちですが、区域区分(線引き)と

同日に告示ということで進めております。現在、熊本県で線引きの都市計画審議会が行われますが、このスケジュールが3月5日とお聞きしております。4月1日が日曜日になりますので、3月末日頃から告示になるのではないかと思います。このあたりについては、熊本県と日程を調整しながら集落内開発制度の決定、告示としたいと思っております。

最後に図面の見方についてご説明いたします。赤い縁取りで青く囲んであるところが、今考えている最終の集落内開発の区域でございます。その中に青い実線で囲んである部分が、これまでお示ししていた案でございます。後、黄色は農振農用地区域、紫色が市街化区域ということでございまして、だいぶ広げたところもございまして、ご要望に添えなかったところもあるという図面でございます。こういった図面をお示しして、住民の方々にご説明したいと考えているところでございます。以上でございます。

田中 榮信 議長

ただいま事務局から報告がありました「報告第1号」につきまして、ご質問、ご意見等はありませんか。

松永 隆 委員

市街化区域について、最終案ではどうなっていますか。それと1種農地、甲種農地の部分で広まった部分はどのあたりですか。

都市計画課

市街化区域は、変わっておりません。広まった部分については地区によって変わってきますが、地区によっては全部白地を入れて欲しいとの要望があった地区もございます。城南線道路沿いでは、甲種、1種農地で入れることができませんでした。尚且つ建物に隣接する一筆までは入れようと考えましたが、今のところ入れられないということになっております。

松永 隆 委員

地形地物の解釈で若干広がった場所がありますか。

都市計画課

平地のところは綺麗に道路水路が入っていますので、それで広がった部分はありません。ただ新しく農地転用や開発があり、建物が建つことで広がったところはございます。

松永 隆 委員

旧道あたりにアパートが建ちましたが、そのようなところですか。

都市計画課

はい。建物が建ったことで、もう一筆外側まで広げることができました。駅の周辺は1種、甲種農地になりますが、隣接する500平米の農地は許可ができますのでそこまで広げました。

松永 隆 委員

志々水、清藤、古閑、榎津、上杉、大町あたりにはだいぶ家が建っていますが、その辺りで広がったのですか。

都市計画課

榎津などでは、建物が建ち隣接することで隣の農地まで区域に入れられるということがありました。区域が広がった要因の一つに、現在、開発が進んでいるという点もあげられます。

野口 ミナ子 委員

集落内開発の区域がだいぶ広がりましたが、どのくらい広がりましたか。

都市計画課

まだ面積までは出しておりませんが、前回残っていた白地の6~7割はとれていると思います。

野口 ミナ子 委員

道路や上下水道などを含めたところでの都市計画だと、私は思います。区域が広がってよかったのか、悪かったのかは難しい判断になりますね。

都市計画課

確かに仰るとおりでございます。地域のコミュニティーを維持することが絶対条件ですので、最低限のエリアは確保できたかと考えております。どのような開発を行ってもよいということではありませんし、建てられるのは先程ご説明差し上げた住宅系の建物四種類になっております。

また市街化調整区域での地区計画制度という制度がございます。これは大きな道路沿いに、工業団地などを整備するための制度です。熊本市のほうで平成19年から基準を作り制度を運用していましたが、今の基準は流通拠点を結ぶ主要幹線道路としておりました。例えば、港や空港から中心部への道路で、且つ四車線以上の道路と基準を決めておりました。そういった場所に、市街化調整区域でも工業団地を作ってもいいという制度にしておりました。富合町を含め合併された三町にその制度を適用しようとする、

国道三号線が入る可能性はありますが、他に適用になるところはありません。そういうこともありますので、現在、基準の見直しも行っております。交通渋滞などの問題もありますのでどの道路でもいいという訳ではありませんが、片側1車線以上で農地転用可能な場所であれば工業団地を建設したり、市街化区域に隣接したところで住宅開発ができるような制度もごございます。これについては個別にご相談いただければ、適用できるような制度の見直しを一緒にしていく状況でございませう。

小山 一美 委員

富合町の住民の皆様や地区の区長さんは、時期尚早ではないかということで納得しておられないということではないかと思ひます。しばらく待って欲しいと要望書を出しておられると聞いております。それから先日、くつき信哉議員の一般質問でも時期尚早ではないかと述べられました。他にも城南町や植木町でも、同じような意見があると聞いております。そのような住民の意向がありながら、無視して強行されるのは私も納得できませんがいかがでしょうか。

都市計画課

くつき議員や城南町の議員の方々には、9月や12月の議会で質問されております。それに対して、市長も9月、12月と答弁しております。今回の線引きは熊本市の街づくりにあたって非常に重要なことであるため、市長としても今回実施すべきだと判断され、はっきり答弁されました。また県としても、今回実施するというように進めております。先程スケジュールを申しましたとおり、3月5日に県の都市計画審議会が行われ、3月末には線引きが決定する予定です。私としましても、こういった要望やこれまで頂いた意見にもお答えしなければならぬと考えております。まだまだご理解いただけていない方もいらっしゃると思いますので、今回相談会を兼ねて図面の縦覧を行わせていただきます。今後も説明を行っていき、どうかご理解をいただきたいと思ひております。

内藤 信博 委員

幸山市長は、今回線引きを実施するというように了承されているとのことですが、合併特例区協議会では住民の皆様の見意を十分に聴いた上でと話されておりました。話が違うように思ひますがどうでしょうか。

都市計画課

住民の皆様の見意を十分に聴いた上で、総合的に判断して決断され、現在進めているところでございませう。

内藤 信博 委員

住民の皆様は、もう少し待つて欲しいと思われています。住民の皆様の意見を無視されるのですか。

都市計画課

富合町の住民の方々から、そういった意見があるのは重々承知しております。今回の線引きは富合町、城南町、植木町を含めたところでの区域区分でございますので、そういった点を総合判断した上で事業を進めている状況となります。

内藤 信博 委員

熊本市の街づくりに非常に重要なことと仰いましたが、富合町も熊本市なのです。であれば、住民の意見も十分聴く必要があるのではないですか。また幸山市長には、住民の大多数の皆さんは、少し待つて欲しいという考えをもっているのは伝えてあるのですか。

都市計画課

もちろん伝えておりますし、当然、直接聴かれております。

内藤 信博 委員

富合町が熊本市と合併するにおいて、この話は町を二分した問題になります。富合町の住民にすれば、大変重要なことになります。住民の方々が納得されるように説明会などの活動されているのはわかりますが、そういう声がある以上は延期されてはいかげでしょうか。このまま4月1日で強行されるのであれば、大きな問題になるのではないかと思います。

都市計画課

これは、先程申し上げましたとおりでございます。

内藤 信博 委員

強行されるということですね。

都市計画課

新市計画のなかでも区役所を置き南の拠点として整備していくなかで、はっきり市街化区域と市街化調整区域に分かれますけども、計画的な街づくりを行ったほうがよいと判断をしております。そういったなかで、市長も実施するということで進めておりますことをご理解くださいますようお願い申し上げます。

内藤 信博 委員

多数の住民の皆様が納得されていないことに、ご理解いただきたいと言われましても難しいですね。住民の皆様の気持ちを踏みにじるのは、いかななものかと思いますがどうでしょうか。

都市計画課

この件では合併する際、町を二分されて議会の解散や住民投票をされた経緯があることは重々承知しております。また植木町や城南町でも同じような経緯を経て、合併に至っていることは市長も十分認識しているところでございます。

内藤 信博 委員

植木町や城南町でも、反対意見が増えてきているのではないですか。

都市計画課

私たちが説明していくなかで、だんだんご理解いただいている方が増えてきていると感じております。

内藤 信博 委員

私の感触では、もうしばらく時間が欲しいというのが大多数の方の意見だと感じています。また合併後すぐに、このような説明が住民の方々へ行われていてもよかったと思います。十分な話し合いの時間をもつことで、もっとご理解される方も増えていたのではないですか。

私たちも反対ということではなくて、もう少し時間をいただきたいということです。そういう方策を考えて欲しいということです。何か方策はないのですか。

都市計画課

南の玄関口として、市街化区域を確保したいというのがあります。こういったなかで県が方針を作ってやっていますが、合併した三町に限っての線引きとなります。線引きをするにあたっては、本来、熊本都市計画区域全体で考える必要がございます。熊本市、合志市、菊陽町、益城町、嘉島町のエリアで、市街化区域と調整区域がございます。簡単に言いますと、市街化調整区域を設定するというのは右肩上がりが増えていた人口を、どれだけの市街化区域で賄うかということになります。そういったことで、市街化区域を確保する仕組みになっております。

熊本都市計画区域における市街化区域での平均人口密度は、1ヘクタールあたり86人という規定がございます。旧熊本市域と近隣の一市三町でその基準に満たないところは、

市街化区域にならないのが現状です。この基準でいきますと、富合町や城南町はそれほど人口密度がありません。ただ南の玄関口、植木町は北の玄関口と位置づけておりますので、県のほうで特例的に方針を出していただいたというかたちになります。これで国の最低基準であります1ヘクタールあたり40人という基準を使って、市街化区域を確保しているところです。尚且つ、富合の町時代に設定された用途区域を守ろうということを進めています。この線引きを行わなければ、平成26年の定期見直しになりますけども、1ヘクタールあたり86人という規定のなかで、どれだけ市街化区域を確保するのかといった問題が発生してきます。そういったことを勘案しまして、今回、実施したほうがよいと判断しております。

内藤 信博 委員

私は住民の皆様が納得できるよう、もう少し時間をかけたほうがよいのではないかと思いますので、意見として述べさせていただきます。またそのように努力してください。

都市計画課

はい。

野口 ミナ子 委員

もう少し待つて欲しいということですが、待つて何をどうしたいという考えはあるのですか。私は、都市計画は早くあったほうがよいと思います。熊本市が政令指定都市を目指しており、政令指定都市になったら区域区分を行うというのは分かっており、それを皆さん覚悟のうえで合併したと理解しておりました。よい街づくりをしていくには、今こそきちっとした都市計画があったほうがよいと思います。

内藤 信博 委員

住民の方々の不安を解消するために、もう少し時間が必要ではないかと思っております。

米原 靖雄 委員

富合町の住民の皆様は、この問題に関して非常に関心が高いということ、職員の方もお存知だと思います。私も時期尚早だと思いますけども、現在、赤線で記載してあるところが最終案ということによろしいですか。

都市計画課

そうでございます。ご要望を受けての再調査や農業委員会との協議を経て、赤線で示してあるところを最終案と考えております。

松永 隆 委員

榎津や志々水などで区域が広がっているようですが、これはアパートなどが構築されたからだと思います。南田尻あたりでも区域が大きく広がっているようですが、理由を教えてください。

都市計画課

こちらの区域の一角に建っている建物に隣接する田んぼの面積が広いので、大きく広がっているようなかたちになります。

松永 隆 委員

他のところも同じような理由で広がっているのですか。

都市計画課

そうでございます。

松永 隆 委員

逆に広がっていない部分もありますが、どのような理由があげられますか。

都市計画課

道路水路に囲まれた一角に、建物がまったく建っていないような場合がございます。

松永 隆 委員

富合町の住民の皆様は、家が建てられなくなると心配されています。最終判断は県がされると思いますが、熊本市が緩和した基準を示せばそのまま決定されるのではないかと思います。前回案より区域が広がったことは認めますが、もう少し実施を遅らせて、家を建てられる場所を増やして欲しいというのが私の意見です。

くつき 信哉 参考人

私も地元の意見を知った上で、審議して決定していただきたいと思っています。富合町には一番大事な問題ですので、そうでなければ納得できません。また農業委員会との兼ね合いもありまして、集落内開発の区域内であっても家を建設しようとする委員会からクレームがつくという話を聞きます。その他、建ぺい率などの規制もありますので、なかなか家が建たない状況ということです。

今回の線引きは富合町、城南町、植木町の住民からすれば、不利益なことが多いと思います。十分に意見を聴いてから進めるということでしたが、職員の方々は聴いたこと

を市長に進言するわけではなく、熊本市の南の玄関口だからという理由だけで進められているように感じます。確かに区域が広がったのは認めます。ただ駆け込みで農地転用申請をされている方々も多数いらっしゃいますので、もう少し待ってもらってもよかったのではないかと思います。

松永 隆 委員

5年間の猶予措置について教えてください。

都市計画課

線引きがあってから6ヶ月以内に申請していただき、都市計画法上は5年以内の開発を終わらせる必要がございます。ただそこが農地の場合、基本的には農地転用が終了していないと難しいと思われれます。線引き後、農地転用ができればいいのですが。

松永 隆 委員

その点、農業委員会も関係してくるわけですね。

都市計画課

はい。そこで、年内のうちに農地転用だけは終わらせておいて欲しいと説明しております。

改原 明博 委員

猶予措置は、線引きがあってから6ヶ月以内に申請する必要があるのですね。

都市計画課

はい。

松永 隆 委員

流れについて、具体例を示してください。

都市計画課

都市計画法上のお話になりますが、仮に4月1日に線引きが入ったとして、それから6ヶ月以内に申請する必要があります。どういう用途で開発をするのか申請があれば、それに対し受理書をお渡しするようにしています。受理書を受け取っていただければ、5年以内の開発許可を取って開発が終わればよいことになっています。

例えば農地転用をしていない田んぼがあったとして、線引きになったとします。そこに家を建てたいときは、6ヶ月以内に申請して、5年以内の開発許可をとり開発が終了し

ておけばいいことになります。開発許可をとる際に、農地転用の申請を出す必要があります。農地転用ができなかった場合は建てられませんし、転用できれば建てられることになります。

改原 明博 委員

わかりました。もう一つ質問ですが、土地の税金がどうなるか説明してください。

都市計画課

住民の皆様には説明してきましたが、市街化区域になった宅地は都市計画税が0.2%上乘せされるようになります。農地も宅地並みに上がりますが、27年かけて徐々に上がるようになっています。これは平成23年1月時点の試算になりますが、清藤地区の農地で市街化区域になるところは、反あたり2,200円の固定資産税がかかっています。それがどうなるかということで、最終的には17,800円になります。今2,200円かかっているところが、線引きされて次の年は2,700円になります。その次の年は2,900円、その次の年が3,300円になり、27年かけて17,800円まで上がります。この試算については、紙にして説明時にお配りしております。

改原 明博 委員

説明されているのですね。わかりました。

田中 榮信 議長

他に何かありませんか。なければ、次へ進みます。

事務局からは、他に連絡事項等はありませんか。

事務局

はい、ございません。

田中 榮信 議長

特になければ、これで議事を終了したいと思います。

これで本日のすべての議事が終了いたしました。皆様には円滑な議事進行にご協力いただき、ありがとうございました。

これをもちまして、「平成23年度第1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 24 年 2 月 10 日

署名委員 小山 一美

署名委員 内藤 信博