

第 46 回熊本市都市計画審議会議事録

1 案件

<議案>

議案第 46 号の 1 建築基準法第 51 条ただし書きの規定に基づく一般廃棄物及び産業廃棄物処理施設の位置について（西区池上町）

<その他>

- ① 集落内開発制度の災害リスクへの対応について（報告）
- ② 市街化調整区域の地区計画運用基準について（報告）
- ③ 「熊本市公開空地等整備・利活用等推進ガイドライン」の策定について（報告）

2 審議会の日時及び場所

日時 令和 4 年（2022 年）3 月 25 日（金曜日）午後 1 時 30 分開会
場所 熊本市役所議会棟 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】

会議の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、まずもって感謝いたします。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。

お手元にある紫色の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、ただいまから第 46 回 熊本市都市計画審議会を開催いたします。本日は、委員の皆様方におかれましては、年度末の大変お忙しい中、ご出席をたまりまして誠にありがとうございます。私、本日の進行をつとめます都市政策課の岡島でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

審議会の成立要件でございますが、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、21 名の委員のうち、代理出席も含めまして 18 名の委員にご出席を頂いております。なお、田上委員におかれましては、ご都合により、遅れて参加されることとなっております。

次に、審議会の公開についてでございますが、運営要綱に基づき、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 3 件でございます。それでは、運営要綱第 5 条第 1 項に基づき、この後の進行は溝上会長にお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

【溝上会長】

委員の皆様、本日の審議どうぞよろしくお願いいたします。それではまず、運営要綱第 10 条第 3 項の議事録の署名につきまして、西村委員と桑原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。

【西村委員、桑原委員】

了承。

【溝上会長】

それと本日傍聴の方はいらっしゃいますでしょうか。

【事務局】

いらっしゃいます。

【溝上会長】

傍聴される方をお願いいたします。

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、拍手等の態度表面はできません。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します。

(2) 議案

【溝上会長】

それでは次第の2、議案の審議を始めたいと思います。

議案46号の1から、建築基準法第51条ただし書きの規定に基づく、一般廃棄物及び産業廃棄物処理施設の位置に関する議案に移りたいと思います。この件について事務局よりご説明をお願いします。

【事務局】

はい、議案46号の1についてご説明いたします。議案書についてはお手元の配付資料のとおりです。内容は前方のスクリーンにてご説明いたします。

まず今回の計画施設の概要及び付議理由でございます。

施設の位置は熊本市西区池上町字泥上1000番の5外23筆になります。今回の事業者は株式会社永野商店でございます。現在、当該地では平成24年及び平成28年に建築基準法第51条ただし書きの規定に基づく許可を経て、一般廃棄物のごみ処理事業を行っております。

今回北側に敷地を拡張し、メタン発酵施設や、固形燃料化施設を新設することで、資源の有効活用や、CO2削減につながる再生可能エネルギーの活用を計画しています。

追加を予定している処理施設が所定の処理能力を超えるため、建築基準法第51条ただし書きの規定に基づく許可が必要となり、熊本市都市計画審議会に付議するものでございます。

次に建築基準法第51条ただし書きの許可についてご説明いたします。

建築基準法第51条では、都市計画区域内に、フロー図の上段グレー部分に記載の卸売市場やごみ焼却場、さらには、今回のような処理能力が1日当たり5トン以上のその他処理施設等については、①のとおり施設を都市計画決定するか、②のとおりただし書き許可を受けなければ、新築、増築などが出来ないこととなっております。

なお①の都市計画決定する施設については、市廃棄物処理計画などに基づき主に公共団体が設置するような恒久的かつ広域的なものが対象となることから、今回の案件は、右側のただし書き許可を取得するものとなりまして、ただし書き許可の前段といたしまして、その敷地の位置に関し、周辺の影響等についてご審議いただくものでございます。

それでは申請地の位置についてご説明いたします。この図は都市計画総括図を示しており、画面上部が北となります。

赤色で示す部分が今回の事業計画地となり、市街化調整区域に位置しております。申請地南側には一般県道小島新町線が通っており、南北にJR鹿児島本線が通っております。

また、西側に都市計画道路野口島崎線がございます。平成24年3月に開通しました春日池上線が南側にございます。

次に施設概要について御説明いたします。

既存敷地には選別圧縮施設を含む建築物が7棟ございまして、今回拡張される敷地にはメタン発酵施設、固形燃料化施設など合計4棟の建築物を設置する計画でございます。

次に施設の種類及び処理能力になります。今回の上段の既存施設に加えて、下のとおり、1日当たりの処理能力が5トン以上の一般廃棄物、1日当たりの処理能力が5トン以上及び10立米以上の産業廃棄物処理施設を設置いたします。

こちらが事業計画地付近の航空写真になります。この赤の部分が、今回の事業計画地で、斜線部分が既存施設、塗り潰し部分が拡張施設となりまして、計画地南東側に県道小島新町線が、北西側に都市計画道路野口島崎線及び井芹川がございます。

こちらは事業計画地付近の現況写真になります。

それでは施設の計画について計画配置図をもとにご説明いたします。出入りは南側の県道小島新町線からの1か所となります。青の矢印が主な搬入室経路となり、これまでの選別圧縮施設に加え、こちらが新たに設けられるメタン発酵施設と、固形燃料化施設となります。

それでは周辺地域の土地利用への影響についてご説明いたします。今回の事業計画地よりおおむね100メートルの範囲にあります、黄色で示す住宅や、赤色で示す店舗等、さらには周辺のオレンジ色で示す福祉施設などに対し、本計画に関する説明を実施し、同意をいただいております、反対意見はございませんでした。

次に搬出入による交通影響状況についてご説明いたします。搬出入は、住宅地への負担を極力減らすように主に幹線道路を利用いたします。また、施設が接する県道小島新町線の交通量については、現況交通量が1日当たり9,014台で、今回の敷地拡張後に、増加が見込まれる搬出入車両台数は、最大で1日33台と予測されておりました、全体交通量の0.37%程度と極めて少ない形になっております。

次に、周辺環境への配慮について御説明いたします。今回の計画に当たって廃棄物の処理及び清掃に関する法律の規定により、事前調査を行っております。騒音振動を伴う作業は、建築物内で行い、騒音規制法及び振動規制法の基準を満たす見込みでございます。

次に、粉じんを伴う作業も同様に建築物内で行いまして、適宜散水しながら、粉じんの発生を軽減いたします。

さらに、排水は敷地内排水処理施設で処理し、下水道法に基づく基準を満たした上で、下水道に排出いたします。

最後に、臭気は脱臭槽などの設備で悪臭防止法に基づく敷地境界基準を満たすよう処理いたします。

それでは審議の観点について御説明いたします。

1点目は周辺地域の土地利用への影響に関することです。

今回の事業計画地よりおおむね100m範囲の住宅や、図に示す福祉施設などに対しまして、本計画について説明し、反対意見はございません。

2点目は、搬出による交通影響に関するところでございます。

搬出には主に幹線道路を利用することとしておりました、また搬出に伴う周辺道路の交通量の増加は、全体の交通量に対しても非常に少ないため、交通量に関しては影響が少ないものと考えられます。

なお、道路管理者との協議においても、特に意見なしとの回答を得ております。

3点目、周辺環境への配慮に関することです。

今回生活環境への影響について調査し、騒音規制法や振動規制法などの規制基準を満たす見込みとなっており、周辺環境への影響は少ないものと考えられます。

最後に今後のスケジュールについてご説明いたします。

今回の都市計画審議会でご審議いただいた後、建築基準法第51条ただし書き許可を経て、令和4年6月から一般廃棄物及び産業廃棄物の処理施設が整備予定となっております。

ご審議のほどよろしく願いいたします。

【溝上会長】

はい、ありがとうございました。

ただいまご説明いただきました案件につきまして何かご意見、ご質問等はございませんで

しょうか。特に午前中視察に行かれた方のご感想なども含めてご発言いただきたいと思います。

【坂田委員】

周りの100m以内は皆さん意見もないということで了承されているということでございます。

私も上流の方に住んでいますが、井芹川がもし氾濫し、メタン発酵施設と固形燃料化施設が浸水したとき、下流に影響を及ぼすといったようなことがあると大変なことから、心配しております。

【溝上会長】

はい、ありがとうございました。いかがでございますか。

【事務局】

この井芹川について、実際にハザードマップ等で1000年に1度程度の大雨が起こったときに、どのぐらいまで水位が上がるのかということを確認しておりまして、実際には3～3.3m程度の冠水が見込まれているところでございます。

今回の施設に持ち込まれるごみにつきましては、降雨情報を事前にある程度つかんだ上で、洪水が想定される場合は、この施設内に、ごみを持ち込まないということを考えております。

ここに勤めておられる方についても、洪水時には高い建物に避難するという対応をとられることを確認しております。

【坂田委員】

メタン発酵施設や固形燃料化施設の真横が河川で、氾濫が予想されており、周りや下流のほうに影響を及ぼすようなことがないようにしてほしい。行政として、そのあたりのことを設計段階から事業主に周知するよう、特にお願いしたいと思います。

【溝上会長】

都市計画審議会では立地を認めるかどうかということが1番の事項ですが、災害時に2次の被害を及ぼすような建物についても認めたことになるのか、あるいは今後の行政的な指導としてそういうことが起こらないような施設整備の指導を行うことができるのでしょうか。今までもこのような議案は確かにありましたが、今般、1000年に1度程度の大雨での被害が起こるようになってきており、それは今回の報告事項における集落内開発制度指定区域に加え、それ以外のところでも災害が起こりうるということが、議論になっておりそういう点が気になられたと思うのですが、事務局いかがでしょうか。

【事務局】

今回新たに北側に拡張される土地につきましては2m程度造成をすることにより既存施設がある土地と同じ高さまで造成がされます。その上で、雨が降ることを事前に想定した中で、1000年に1回程度の大雨が降るような際には、さらにソフト対策としまして、事業主の方でごみの搬入をストップして、別のところにごみを持っていくような対策をなされるということです。仮に浸水したとしても現場にごみがないような状況になると考えております。

また、都市計画審議会でご審議いただくのは、この施設が立地する位置について、都市計画上支障がないかということだと考えております。委員から、浸水などに対して周辺の影響があるのではというご意見をいただきましたので、その点も踏まえて、建築基準法第51条のただし書き許可や開発許可を行うにあたり、事業主の方と協議調整してまいります。

【坂田委員】

上流の方では、井芹川が氾濫した事例もあり、1000年に1度という頻度ではなくて、浸水してしまうのではないかと心配しています。2mだけ地盤高さが上がるということですが、3m浸水するのであれば、より高いほうがいいと思います。浸水が発生した後、いろいろ行政が言われるようなことがないように対応していただきたいと思います。

【溝上会長】

ありがとうございました。都市計画審議会ではこの位置に建物を建てるということを認めるかどうかを審議するという事です。ただ、委員がご心配になられたようなこともありますので、今後、建築指導課では、災害時のときにはどうするかというようなことも考えて指導していただきたいと思います。

【森委員】

現地を視察した際、北側にスポーツグラウンドがあり、あのグラウンドが2m程度盛土された場所だと考えられますが、現地を見ると、相当程度の高さまで盛られていないように感じます。周辺地権者たちは全部賛成で、同意をもらっているということなので、私たちが出来ないとはいえないかもしれませんが、大雨の時は氾濫する可能性があるところでもあり、施設からのごみの流出などが無いといいが。

【溝上会長】

その辺りを建築指導課の方でしっかりフォローアップしてください。

【寺本委員】

集落内開発制度区域の浸水対策の一つの目安として、運用基準で3mのかさ上げということの説明している一方で、1000年に1度の雨が降りそうな時はソフト対応で、ごみを入れないようにということでした。ソフト対応ができるのなら、後の報告の際に発言しますが、どこも一緒じゃないのかなという感覚があります。ソフト対応ができるのであればどこも規制しなくてもいいのではないかと感じるようになります。

1つ教えてほしいのが、この地目は農地で、区分は1種2種のどちらに区分しているのか。

また、これは転用許可の見込みがあるから許可を出すのだろうと思いますが、転用許可基準はどの条項に該当させているのか。参考までに聞きたいと思います。

この審議会は建物を建てていいかどうかということを審議するとおっしゃったけど、他法令との関係性まで合わせて、審議すると捉えてよいのか。

【事務局】

今回この造成に伴い、開発許可が必要になります。開発許可を行う際には、他法令の調整も必要になっておりその一つが農地法でございます。この場所については2種農地ということで、農地転用の見込みがあると伺っております。

【寺本委員】

開発許可の際に、他法令の調整も行うというが、本来入り口の審査機関のところで関係法令まで全部見込みを立てて、許可を出してもらわないと、ここは許可が出たけど次の段階では許可が出なかったとなるのは申請者に対しても非常に失礼だし、関係する申請が行政機関に出てきたときは、1番最初の窓口で全ての他法令と調整をしとくべきだと思うので、2種農地に位置つけたのなら何を根拠に2種農地にしたかというのを教えてほしい。また、事業後も北側と南側に農地が残り、農地を分断する形になります。通常農業委員会や農業政策課では農地の集団的な分断は認めないというのが通例です。今回開発を認めているので、何らかの条項を該当させていると思うので、その根拠を教えてください。

ほかの法令との調整というのはなかなか難しいのかもしれませんが、少なくともその土地利用、農地の評価などについては把握していただきたいです。

【事務局】

今回の施設に関して付議をさせていただく前に、廃棄物処理法に基づく審査等もございしますので、要綱に基づき関係各課で集まって、関係法令等に基づく調整を行っており見込みを立てているところでございます。そのメンバーの中で、農業委員会の方も出席いただいて、この土地に関しては、先ほどお話しした、2種農地に当たるので、転用可ということは伺っており、

今回の施設の付議に当たっては農業委員会の確認はとっている状態ではございます。

【寺本委員】

申請が出された際に関係課が集まって調整するのが当たり前だと思うので農業委員会の担当も出ておられると思うけれども、2種農地にしたということは通常であれば、何らかの公共施設から300m以内とか、生産性が低い農地とか、今回のケースの場合は既存施設の拡張に当たるので、そういった点も考慮して2種農地にしていると思います。ただ、集団を分断する形になるというのは紛れもない事実なので、理由については明確にして窓口できちんと全て片づけた上で、進めていかなければならないと思います。

法律に基づいて決められた部分だけ審議するというのなら、都市計画法に関することだけで審議をしてくださいという説明を冒頭にしておかないと、関係各所は来る必要もないということになる。申請を受け付けたときに全ての関係法令全て調べた上で、審議会に提案して、疑問が出たときは答えられるようにしておかないと審議が出来ないと思います。

次の審議会から関係法令等を調べた上で、質問には答えられるような体制で臨んでほしいと思います。

【溝上会長】

ありがとうございました。次回からは、調整、準備をお願いします。

【松村委員】

今回メタン発酵施設ということで、生ごみ類のようなごみも入ると聞いたので、こういう類似施設で、ほかにこれまで、悪臭の事例とかはないのかということと、この辺の風向、風向きについてお聞きしたいと思います。

【事務局】

悪臭対策の類似施設について、愛知県で、同様のものがつくられています。具体的な数字までは把握していないのですが、自治体にも、苦情等のご相談があるか問合せたところ、基本的には無いとの回答でした。

実際の処理方法としては、まずは悪臭が発生する施設の空気を吸い出して、吸い出した空気に対して、水を噴霧し臭いの成分を除去するのがまず第1段階。そこから出た水に関しては、排水処理で処理をするという形ですが、それでも取りきれない臭いのする物質に関しては、活性炭吸着という装置を通して浄化した後に、大気に出すということをしております。

今回の計画に関しては、悪臭防止法の規制基準、熊本市の場合は22物質ある項目のうち、ごみ処理施設で出やすい項目に関してはその装置でクリアができるという報告をいただいております。

また風向きを含めた形での調査はしておりませんが、装置から排出される除去した空気に関しては、十分基準を達成できるので、問題は無いと思っています。臭いに関しては、感覚的なものもございますので、基準をクリアしたからといっても臭いがちょっと感じるというケースもあると思います。そういった場合は状況にもよりますが、事業主で真摯に対応したいというような、回答も得ております。

【相藤委員】

騒音についても振動規制法の基準を満たすということになっていますが、周辺には、老人ホームや保育園があります。

以前、港湾にあるプラスチックを扱う施設を見せていただいたことがあるが、屋内でも結構騒音はしていたという感覚がありますので、ほかの住民の方からそういう話が出たかということをお聞きしたいと思います。

【溝上会長】

いかがでしょうか。

【事務局】

騒音については、騒音規制法における第3種区域に指定されており、昼間が65デシベル、朝夕が60デシベル、夜間が50デシベル以内という基準がございます。

機械が稼働すれば音はするのですが、基準自体はクリアできております。

ただ、実際に稼働してみると、実は大きな音がしていたというケースもございますので、そういった場合は、こちらから指導していくことを考えております。

永野商店さんが、周辺住民に対して説明会をされていますが、やはり騒音とか、そういったものについて地域の住民の方は心配されておりました。

その中でも真摯に対応していく旨説明はされております。

【松村委員】

2mかさ上げを行うと、最大で1mほどつかることになります。何年か前の球磨川周辺の豪雨でも、数十分で水位が上がって10m程度浸水しています。そういったことを考えると事前に対策するといっているんですが、実際にできるのか、そこは検証済みなのかというのと、仮に間に合わなかった場合、敷地内でごみを上げられるような場所をつくるように指導ができるのかどうか。それからもし流れ出た場合に周りに老人ホームなどありますが、運び込まれるごみはそういった施設に害がないようなものなのかどうか。その辺の確認は出来ているのでしょうか。

【事務局】

約2mのかさ上げに加え、ハード対策として、水位が上昇してきたら、建物の中に遮水板を用意して、建物内にごみが残っていたとしても、外に流れ出ないようにとどめるといった運用も想定されております。

また、廃棄物処理では、生ごみ・プラスチック・陶磁器くずなどが主で、人体に有害なものは基本的には取り扱わないので、毒性があるものの排出は基本的には無いです。

10m程度の浸水が数十分で発生するようなシミュレーションに関してはやっておりませんが、少なくとも大雨のときに3m程度浸水したときにどう対応するかという観点で検討されている状況でございます。

【溝上会長】

ほかにいかがでしょうか。

【森委員】

計画地の少し南側の道路がカーブしているあたりの元農地は、地盤を2m程上げて、しっかり整地されて大丈夫だろうということで農地転用を認めてアパートや住宅が建っているところがあります。しかし、農地の無断転用をしている所もあります。そういったことが無いように徹底してほしいと言っていますがそのままの現状があります。そういった所にはごみを捨てたり産廃を捨てたりして困ることもあります。

【溝上会長】

今回の件とは、直接的には関係ないので情報としていただきたいと思います。

【溝上会長】

この件についてほかにございませんでしょうか。

それでは、浸水に対する対応については、建築基準法51条ただし書き許可などの際に、事業主と協議調整していただくとともに、関係法令との調整等をしっかり行い、今後は、その内容についても審議会場で答えられるようにしてくださいというご意見も含めて、この案件は、いかがでしょうか。

(異議なしの声)

この案件は議決ということにさせていただきます。

審議事項は以上でございます。

(3) その他（報告案件）

【溝上会長】

それでは、次第の3、その他報告事項でございます。

まずは、報告①集落内開発制度の災害リスクへの対応です。これに関しては、現在、国の法改正を受け、市の内部で取扱いについて議論がされております。

それではその議論の状況を、事務局から説明いただきたいと思います。

【事務局】

集落内開発制度の災害リスクへの対応、取扱い内容等について説明させていただきます。資料につきましては、お手元、紙ファイルのインデックスその他①をお開きください。

また、同様の資料を前方スクリーンにも、お示ししております。本日の資料は、昨日閉会いたしました市議会都市整備委員会にて説明させていただきました資料と同じものになっております。

まず1、都市計画法改正と本市の対応についてですが、上段の四角囲いに、今回の都市計画法の改正内容を記載しております。その下の左側の条例改正の四角囲いですが、今回、集落内開発制度指定区域の法的な有効性を担保するため、法改正に伴い、規定の整備を行うため、条例の一部改正を行うもので、昨日閉会しました議会で議決をいただいております。

次に、右側の取扱い内容等の四角囲いですが、これまで地域への説明等の意見聴取を行ってきたところで、取扱い内容等につきましては、同一都市計画区域内の2市3町で整合させる方針で検討を進めているところでございます。

次に2、取扱い内容・適用時期についてですが、まず取扱い内容については、①の土砂災害警戒区域につきましては、これまで、年平均3戸で、戸建住宅のみという実績もあり、今回の法改正の対象外のため、分家住宅の立地は今後も可能というところでございます。

また、現状が斜面地となっている箇所がほとんどでございまして、地域からは、土砂災害警戒区域での大きな開発はやめてほしい、対策工事を早く実施して安心して暮らせるようにしてほしいなどの意見が示されております。

このようなことから、現段階では、土砂災害警戒区域は、集落内開発制度指定区域から除外することを想定しているところでございます。

次に、②の浸水想定区域についてですが、地域や関係団体から、区域からの除外は納得出来ない、地震の影響から平屋が望ましい、十分な周知期間が確保されていないなどの意見が示されているところでございます。

そこで、浸水による災害リスクの高いエリア、こちらは、想定最大規模降雨に基づく想定浸水深3m以上の区域となりますが、安全上及び避難上の対策を条件に付すことで、集落内開発制度指定区域から除外しないことを、現段階で想定しているところでございます。

そして、3mの想定浸水深エリアでの安全上及び避難上の対策の例としましては、敷地のかさ上げや二階建て、屋根への避難口付きの小屋裏を設けた平屋建てなどを想定しているところでございます。適用時期につきましては、上記の取扱い内容の適用まで、市民への周知等を図るため、一定の期間を設けることを想定しております。

次に3、今後の進め方についてですが、県などと調整した上で早期に災害リスクに備えたまちづくりを進めていくための、規則や手引の改正案、これらの詳細にない取扱い内容、適用時期等を記載する予定であり、今後できるだけ早期にこれらを提示したいと考えております。

その後、県と同じスケジュールでパブリックコメント等を行い、説明及び意見聴取を実施したいと考えております。そして、十分な周知等を図るための一定な期間を設けた上で、適用を開始したいと考えております。

また、市議会におきましては、土砂災害警戒区域についても、安全上の対策を条件に付して、集落内開発制度から一律に除外しない対応を図ること、集落内開発制度の区域見直しが予定されている令和7年までの猶予期間を設けることなどの附帯決議をいただいているところでございます。説明につきましては、以上でございます。

【溝上会長】

ありがとうございました。何かご意見等ありますでしょうか。

【寺本委員】

先ほどの調整区域の案件でもかさ上げの問題が出ており、市議会でも今回の条例改正は認めざるを得ないので可決しましたがけれども、実際の運用に当たっては関係市民の理解も全く得られていませんし、内容の理解度も全く進んでおりません。そのようなことから、市議会では、令和7年の区域区分の見直し時期に合わせ、運用内容の詳細を細かく決め、関係市民の理解を得ることというような附帯決議をしたわけです。しかしながら、先ほどの議案のように、集落内開発制度指定区域に指定されていないところは、今回のように申請ができて、法令的に行政から規制が出来ないのだろうと思います。

ただ、一般的に集落内開発制度指定区域とか土砂災害警戒区域に住んでいる人からすれば、すぐ隣の土地が集落内開発制度指定区域外だったら、同じ地域に住んでいるのに、格差が生じてしまうような状況も想定出来ます。

集落内開発制度区域だけが規制対象になっておりますけれどもそれ以外の調整区域にも多くの、既存の住宅地もあり、市街化区域の中には高層ビルや平屋の住宅地もたくさんあります。

そのような中、この取扱いが非常に不公平なものとなっておりますので、ぜひ、行政側としては、熊本市全体の土地利用をトータルで見たときに不公平感を抱かないような制度改正を目指していただきたいとお願いをしておきます。

【溝上会長】

ありがとうございました。ほかにいかがでございますか。

【松村委員】

今の意見は、規制が強いほうに合わせろという意見ですよ。

【寺本委員】

規制が強いほうに合わせるのではなく、法令が改正され、国はもう危険なところには新たな住宅開発は望んでいないのですが、日本全国では地域差もあります。また、条例で詳細を決めているのですから、条例を3月議会で可決したら、もう来月4月1日から条例に基づいて、施行をしなければならないけれども、実際はその条例に、3mのかさ上げや2階建てにしない等の規定はありません。

熊本市の場合は、平屋とか2階建ての家がほとんどですが、そういうところが3m以上浸水するというようなエリアもあります。国の技術的助言では、そこに分家住宅や建替えはよいというような条件が付いてくるのですが、そのような条件の説明が、関係市民に対してまだ出来てない。

また、その条件で、熊本地震から平屋傾向の志向がある中で、2階建てを建てなさいということが本当に市民に受入れられるかどうか甚だ疑問なので、熊本市に合った運用基準を定めてから運用してくださいというのが、令和7年の区域区分見直しから始めるようにという附帯意見・要望です。

高さを3m、5m、6mにしろといった、詳細な部分までは指定しておりません。ただ、3mのかさ上げをした時に、実際現地では隣接地を見下ろすような形になります。そうすると日照問題も出てくるし、道路からどうやって出入りするのかと言った様々な支障が出てくるので、熊本市に合った運用基準を設けて、それを十分理解していただいてから適用してくださいというようなことです。

【溝上委員】

この問題については色々ご意見があると思いますが、今おっしゃったことを皆様が納得ではなくて理解いただければいいわけで、納得するかどうかは違う話ですね。

【田上委員】

既存市街地でも同じ高さまで浸水するところには、何も言っていないが、集落内開発制度指定区域だけこういう議論がされるのはちょっと不公平ということも確かにありますので、今後色々検討していかないといけないと思います。

また、線引きに関する改定が令和7年で、あまり期間がない。それまでに、今おっしゃった附帯決議の内容も含んだ形の運用基準を作成して、それを新規立地される方に十分理解していただくということが重要で、まだ先のような気がするがそこまで期間はないです。できるだけ早く、皆さん納得できるような形にさせていただくのがいいかと思います。

【寺本委員】

県との調整というような説明もありましたが、県においても他自治体との調整があると思いますけれども、熊本市としては到底、これを早急に適用することは受入れられないというような意見でございますので、是非県においても、県と市の担当部局で調整をされるときは、一般市民や県民の理解を得られるような制度運用になるようにどうぞよろしくお願いします。

【田村代理（村上委員）】

今おっしゃった件、担当課の方からも、熊本市や関係市町の意見を聞きながらというように聞いておりますので、そこは私の方からまた申し上げておきたいと思います。よろしくお願いします。

【溝上会長】

それでは次に移らせていただきます。報告②市街化調整区域の地区計画運用基準について、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは、続きまして熊本市の市街化調整区域における地区計画の運用基準、産業立地型について説明をいたします。前方のスクリーンをご覧ください。

運用基準の策定についてご説明いたします。本市では、熊本市都市マスタープランに基づき、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図るとともに、都市計画審議会へ地区計画の案件を付議するための運用の統一性を確保するという観点から、県の指針に基づきまして、平成19年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を策定し、施行しております。地区計画には、住宅開発型と産業立地型の2種類がございます。県のほうは平成31年3月に指針を改定しておりますが、本市は平成24年4月以降改定を行っておりません。次に、本市の市街化調整区域における地区計画の都市計画決定状況です。

こちらに示す箇所が都市計画決定したところで、計16か所ございますが、全て住宅開発型の地区計画となっており、産業立地型の実績はございません。

次に、周辺市町の産業立地型地区計画の都市計画決定状況についてです。合志市では3件、菊陽町では4件、また、嘉島町や益城町でも各1件、産業立地型の地区計画を都市計画決定しております。

このように、同一都市計画区域における周辺市町では、産業立地型を都市計画決定しておりますが、本市においては、企業立地ニーズはあるものの、制度開始以来14年間、地区計画の実績は0件であり、今後企業立地が見込まれる中で、周辺環境に配慮しながら地域の振興発展に寄与する企業立地について、計画的な誘導を進めていくこととします。

次に、市運用基準と県運用指針との比較及び検討事項案についてです。表の左側が、市の運用基準、真ん中が、県の運用指針、右側が検討事項案となっております。今後、県、経済部局、農業部局などと協議調整等を行い、検討してまいります。

検討する項目としましては、①計画位置②区域の制限③区域の面積④地区施設の配置⑤建築物等に関する事項⑥周辺環境への配慮などがございます。建築物等に関する事項についてご説明いたしますと、用途制限につきまして、市の製造業に対し、県は製造業に加え、流通業務施設、関連施設、研究施設も認めていることから、幅広い業種へ対応するため、流通業務施設、

IT関連施設、研究施設などの用途についても認めることを検討してまいります。

次に、容積率の最高限度は、市の100%以内に対し、県は200%以内、建蔽率は50%以内に対し、60%以内となっております。こちらにつきましても、工業及び準工業の用途地域を参考に変更することを検討してまいります。

高さの最高限度につきましては、市の12m以内に対し、県は、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ております。同様に工業及び準工業地域においては、高さの制限等を設けてないことから、県基準を参考に変更することを検討してまいります。

最後に今後のスケジュールについてです。都市計画審議会の意見を踏まえ、今後、県や、経済部局、農業部局などと協議調整等を行い、改定内容について検討してまいります。

本年6月ごろに、市議会等において詳細な運用基準改定案を提示し、その後パブリックコメントを実施予定です。パブリックコメント後、本年10月ごろに運用基準の改定を行う予定としております。以上で説明を終わります。

【溝上会長】

ありがとうございました。何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。

【松村委員】

今回は特に個別住宅ではなく産業系だということで、一層、被災したときは色んな被害が考えられるので、より慎重に検討されるべきだと思うのですが、熊本市がどういうまちにしたいのかというプランもみえない中で、基準だけ緩めて、今までのように、1件建ったことで基準に合い、宅地造成が五月雨式に広がっていくという運用実態にならないような歯止めはあるのでしょうか。

今回も、きれいな農村地域であったとしても基準に当てはまるので許可せざるを得ないということで乱開発が行われていくというような危険はないのか、またそういう場合にはこういった歯止めがあるから大丈夫というようなことをお聞かせください。

【事務局】

まず、本市では、今後の人口減少・高齢社会を見据えて、都市づくりの将来像として多核連携都市を掲げております。また、市街化調整区域の土地利用方針としましては、その特性を変えない中で、高速道路のインターチェンジ周辺などでは周辺農地や自然環境に配慮しながら、地域の振興または発展に寄与する製造業、流通、研究機能などの地区計画により、計画的な立地を誘導することとしております。実際それに基づいた、運用基準を現在策定しており、その中でコントロールしているところでございます。また農業や周辺環境への影響につきましても、今回の基準の改定の中で、環境部局などとも協議を行いながら、環境にも配慮した地区計画となるよう検討しているところでございます。

【松村委員】

基準のどこで歯止めがかかるのかを教えてください。

【事務局】

まだ、検討段階ですので具体的なことはこれから検討していくこととなりますが、例えば、周辺環境への配慮ということで、熊本市は地下水等がございますことから地下水保護の観点からも支障がないか、環境部局とも連携し検討していくこととしております。

【松村委員】

マスタープランにて目指している多核連携都市の外にあるところも、結局これまで運用基準に当てはめると認めざるを得ないという形で認めた事例があると思うのですが、それを繰り返すのをやめませんかと繰り返し言っております。

ここを農地としてきれいに整備しましょうとか、もしくは開発するならばこの地域に固め

ましようとか、例えばそういうことを運用していただけるならばまだしも、曖昧な基準しか書いていない。土地が安く、かつ中心街まで 30 分ぐらいで行けるからといって、事業者が、整備された農地に対して基準を満たしているから産業をやりますと来たときに、私は、この部分があるから出来ませんと答えられる部分をつくっておいたほうがよくないかと思っています。

【溝上会長】

ありがとうございます。都市としては骨格がないことで開発がアメーバ式に広がっていった事例もあり、特に今回、流通業務施設のようなものまで入れようとなると、町の中にそんな倉庫やトラックが入ってくるものを、需要があれば許可するのかという議論があり、その辺りも少ししっかり考えていただいて皆さんが納得するようなものにしていただきたいと思います。

【寺本委員】

他の計画類と整合のとれた基準にしておかないと松村委員からご指摘があったようにどこでも開発していいのかとなってくる。熊本市は、大規模な企業工場を誘致できる土地の確保が出来てないということであれば、立地適正化計画とも整合を図り、例えば、北熊本スマートインターチェンジ、城南スマートインターチェンジといったところで、熊本市として今後企業を誘致していきましようというようなかたちで地区計画を進めていく等、土地利用計画とも調整を図ってほしいと思います。

【溝上会長】

今の意見に関連して TSMC の話がありますが、腰を落ちつけてしっかり考えていかないといけないのに、途端にバタバタしだした感じがして本当はよくないですね。やはり、今ご意見いただいたようなこと考えてやるときにはちゃんと手続を踏んでやる。そしてしっかり計画を立てておかなければならないということですね。これについては、今後も検討を続けていかれることだと思いますのでしっかり我々も意見を出していきたいと思います。

それでは報告③熊本市公開空地等整備・利活用等推進ガイドラインの策定についてです。事務局より御説明をお願いします。

【事務局】

続きまして、報告③熊本市公開空地等整備・利活用推進ガイドラインについてご説明します。

前方のスクリーンをご覧ください。まず公開空地等とは、都市計画法の高度利用地区等により整備された有効空地、建築基準法の総合設計制度による公開空地、熊本市景観計画における高さの特例承認により創出された総合設計制度同等の空地を指しております。

本市では、公開空地等は全部で 23 か所あり例えば、国際交流会館の、こちらの赤で囲っておりますこの空間を公開空地等としております。

本市では、今年度、容積率や高さの緩和を受けるために生み出された公開空地等のガイドラインの策定を進めてまいりました。今回は、ガイドラインの報告をするものです。

これまで公開空地等は、国の準則や技術的助言に従い、主に通路としての利用を行ってききましたが、近年、道路や公共的空間をにぎわいや魅力アップのために使用する考え方が広がりつつあります。

本市におきましても、昼も夜も楽しめる魅力的な都市空間の創出に向け、公開空地等について、にぎわい創出等に資する利用を誘導するとともに、利用についての方針や共通ルールを定めることで、利用手順をスムーズにし、積極的な利活用を促すことを目的としております。

本ガイドラインについては、既に建築審査会や景観審議会へ御報告を行っており、都市計画審議会の報告後、今月末に公表し、4 月から運用を開始する予定です。

資料 1 ページの左側下段から右側にかけて、ガイドライン策定に向けまして、12 月に国際交流会館とテトリア熊本の 2 か所で行いました社会実験の結果を載せております。

公開空地等の管理者や利用者などからは、求められる公開空地の利活用については、日常的な休息スペースや、飲食店の出店、音楽イベントなどの意見が多く寄せられました。

また、公開空地等に必要な設備や施設については、椅子やベンチ、テーブルなどの休息施設

の需要が高く、ほかに、フリーWi-Fi、樹木や花壇などのしつらえという意見が多く上がりました。

2 ページ目の左側に、ガイドラインの目次を載せております。第1章から第7章で構成しており、本市が求める利活用方針のほか、社会実験で得られた市民の意見を参考に、第4章の利活用方針の中のまちのにぎわいを高める利活用や、第4章の整備の方針の中の、居心地のよい空間、利活用しやすい空間づくりを充実させた内容としております。

また、社会実験を行った施設の管理者側からの意見を参考に、利活用に際して、所有者や管理者が最低限整備や検討すべき仕組みについて、第6章の維持管理に関する方針の中で、啓発を行い、スムーズな利活用への誘導を図ってまいります。

2 ページ目の右側、3 ページ目はガイドラインの抜粋を記載しております。利活用方針やしつらえ方針につきまして、イラストを用いながら、イメージのつきやすい内容としております。

また、お手元の紙ファイルに、今回のガイドラインを閉じておりますので、ご参考にしていただければと思います。

以上で説明を終わります。

【溝上会長】

今のご報告の内容ですけれども何かご意見やご質問ありますでしょうか。

【寺本委員】

例えば国際交流会館は、市の持ち物だから、公開空地で理解できるんですが、民有地の公開空地はどんな定義になるのかというのを教えていただけますか。

【事務局】

民有地の公開空地の例としましては、例えば、サクラマチクマモト等、都市計画制度にて整備された建築物は、建物の周辺 2m をセットバックしております。その部分を公開空地、都市計画法上は有効空地と呼んでおります。

そのほかにもびおれす熊本などの前にあるような敷地が公開空地となっております。

【田上委員】

公開空地は屋外ばかりだと思っていましたが、資料にはこのテトリア熊本の屋内公開空地というのが書いてあります。そして、その上の上階スペースは公開空地ではなくて、店舗として利用されているわけです。COCOSA など、その他の屋内公開空地の事例について教えてください。

【事務局】

屋内の公開空地につきましてはテトリア熊本の1件だけだと理解をしております。COCOSA につきましては、容積率割増し制度などで生み出されたものではなく、任意の通路と理解しております。

【田上委員】

屋内の公開空地について、制限のかかる理由や、一般的になっていない理由などあるのでしょうか。

【事務局】

公開空地が整備される目的としましては、例えば 55m の高さ制限を超える場合や、容積率がもう少し欲しいといった場合に、公共貢献として公開空地の整備を位置づけており、これらの整備をすれば、インセンティブとして、高さや容積率の緩和が可能となるといったような制度の中で生み出されるものとなっております。

【田上委員】

上は店舗であるのに、屋内の公開空地も同じような扱いになるのだなと思ったところです。今まで店舗の一角だと思っていました。公開空地の利用というのも屋外と同じような基準になっているのでしょうか。

【事務局】

屋外と屋内で特に利用の方法について制限を設けておりませんので雨天時等は、屋内の公開空地のほうが使い勝手がいいのかなと理解しております。

【田上委員】

公共利用はできるということですよ。

【事務局】

そうです。

【寺本委員】

建物を建てる時に開発許可と建築許可をとったときにアドバンテージをもらうために公開空地を設定する。その公開空地に面する道路境界からセットバックした部分が公開空地として取り扱われるということですよ。その公開空地として認めていただいたやつは、誰が使ってもいいということになるのかな。公開しないと駄目という義務があるのかな。

【事務局】

基本的に、誰もが自由に通行できる土地になります。また、基本的に利用もしていただけるんですけども、利用につきましては、管理者の許可を得て、利用していただくことになります。

【寺本委員】

取扱い上が公開空地であって、例えば土地は登記されており、道路とか宅地とか、色々な地目があるが、登記権利が何かしているわけではなく、ただ位置付けだけということで理解しておけばいいのかな。

【事務局】

はいそうです。

【高本委員】

誰もが自由に使えるというふうなことだったと思うんですけども、2章の2で、求められる公開空地とはということで、賑わいや交流が生まれる、あるいは快適な歩行空間とうたってあります。一方でこれが利用されていく中で、日中とかは、家族連れなどですごく賑わう空間ということで想像ができるのですが、これが24時間自由に出入りできると、例えば夜とか、夜中、言葉悪いですが、たむろしたり、そういうスペースの場所になるのじゃないかというような懸念も考えられます。しかし、ガイドラインでは出入りの制限をしないように掲載されていますが、その辺のところはちょっと私としては必要じゃないのかなと感じます。利用のガイドライン等で、その辺のところを規制するような、お考えはあるのかお尋ねします。

【事務局】

はい、この公開空地につきましてはあくまでも民有地でございます。それぞれに管理者がいらっしゃいますので、その管理者において、夜間も適切な管理がなされていくものと理解しております。

【高本委員】

今、あくまでも民有地だから民有地が管理するものという想定ではありますが、現実からするとなかなかその辺は難しいと私は思いますので、熊本市が利用推進に携わっていくのであれば、最

初が肝心だと思うので、その辺のところも、民間の方たちと一緒に協賛をして、本当に目的が達成されるようなものにしていただきたいと思います。私が心配するのは、すごい表裏一体だと思うんですね。結構、夜にそういう状態も見かけたりするものですから、そういう場所にならないことを願っています。

【事務局】

周知を図る際にしっかりとコミュニケーションを図りながら、運用をしていくようにしたいと思います。

【田上委員】

先ほど管理者が許可すれば利用出来ますという答弁がありました。さて、管理者って誰かなどそのとき思ったんです。その施設の管理者なのか。それとも公開空地なので、道路管理者なり何なりの公的な管理者がいるのかどうか。管理者が施設管理者であるならば恣意的に運用出来てしまう。あの人は気に入らないから貸さないとか、利用させないとか。でも、ここは公開空地ですよ。公的な利用が前提ですよ。やっぱり統一的な基準を設けないと、恣意的な運用をされると、公開空地の意義が損なわれてしまうのではないかなというふうに考えるところですがいかがでしょうか。

【事務局】

公開空地の利用に当たっては、建物の土地の管理者の承諾を得て利用していただくこととなりますが、利用のルールを定めるように、このガイドラインのほうで記載しておりますので、そういったルールをつくっていただくとともに、最初の周知の段階から、そういった恣意的なルールにならないように、我々も一緒にコミュニケーションを図りながら、アドバイスをしながら、運用していきたいと考えております。

【田上委員】

同じ内容の公開空地なのに、あそこはよかったのにここは駄目という、そういうようなことがあると混乱をきたしますから、できるだけですね、統一的な運用基準を定めていただきたいと思います。

【溝上会長】

よろしいでしょうか。ほかに何かございませんでしょうか。

【相藤委員】

終日開放するとか、建物管理者が許可をするとかありますが、期間等の縛りは全くないのですか。例えば1週間とか10日とか1か月とか1年とか、許可を出していい期間の縛りは何もないのでしょうか。

【事務局】

許可の縛りはございません。あくまでこちらはガイドラインになりますので、運用する事業者がこのルールに沿って、自らのルールをつくって運用していただきたいと思います。

【溝上会長】

ほかにいかがでしょうか。

はい、どうもありがとうございました。本件は引き続きここでも報告していただき、我々のほうからいろんな意見を出して、いいものにしていただきたいと思います。

(4) 閉会

【溝上会長】

それでは今日予定しておりました1つの議案と3つの報告案件は全て終わりました。委員の

皆様におかれましては熱心に御審議いただきましてどうもありがとうございました。色々と考慮していただきたいことが今日は山積みだったかと思います。市の方でもしっかりその辺りは、議論いただきたいと思います。

それでは、これをもちまして本会の審議は終了いたしたいと思います。

【事務局】

委員の皆様におかれましては長時間にわたりまして、御審議をいただき誠にありがとうございました。それではこれをもちまして、第46回熊本市都市計画審議会を終了させていただきます。本日はありがとうございました。

以上