

第 57 回熊本市都市計画審議会議事録

1 案件

<議案>

議第 57 号の 1

熊本都市計画区域区分の変更

議第 57 号の 2

熊本都市計画用途地域の変更

議第 57 号の 3

熊本都市計画特別用途地区の変更

2 審議会の日時及び場所

日時 令和 8 年 (2026 年) 3 月 24 日 (火) 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】

それでは、定刻になりましたので、ただ今から 第 57 回熊本市都市計画審議会を開催いたします。

委員の皆様におかれましては、年度末の大変お忙しい中、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末松と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。

それでは、まず始めに、資料のご確認をさせていただきます。

お手元の黄色いファイルをお開きください。右肩に数字を記載しております。次第 ②配席図 ③委員名簿 ④議案 以上でございます。不足などございませんでしょうか。

次に、審議会の成立につきまして、本日は、代理出席も含め、21 名中 19 名の委員にご出席を頂いております。

都市計画審議会条例第 5 条第 2 項に定める「全委員の 1 / 2 以上」を満たしていることから、本日の審議会が成立していることをご報告申し上げます。

次に、審議会の公開につきましては、都市計画審議会運営要綱第 10 条に基づき、「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3件、意見聴取1件、報告2件となっております。運営要綱第6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。どうぞよろしくをお願いいたします。

【本間会長】

委員の皆様、本日の審議どうぞよろしくをお願いいたします。

まず、運営要綱第11条第3項の議事録の署名については、西村委員と小野委員にお願いしたいと思います。よろしくをお願いします。

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】

3名いらっしゃいます。

【本間会長】

傍聴される方にお願ひ致します。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します。

【本間会長】

それでは、次第の2 議案の審議を始めます。

・議第57号の1

熊本都市計画区域区分の変更

・議第57号の2

熊本都市計画用途地域の変更

・議第57号の3

熊本都市計画特別用途地区の変更

併せまして、「次第の3 意見聴取」の「都市計画法第34条11号の規定により条例で指定する土地の区域（集落内開発制度指定区域）の変更」について、関連しますので事務局より一括して説明をお願いします。

【事務局】

それでは、議第57号の1～3と、意見聴取案件について、順次、ご説明します。

まず、議案について、今回対象となる「都市計画の概要」を説明したのち、「区域区分、

地域地区」についての変更内容を説明し、そして、最後に意見聴取案件の「集落内開発制度指定区域の変更」をご説明します。

まずは「都市計画の概要」です。都市計画には様々な制度がありますが、今回は、土地利用に関する「区域区分」と「地域地区」の変更を行います。

「区域区分」とは、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分するものです。各区域の定義は図に記載のとおりです。

次に「用途地域」は、土地利用を住居、商業、工業等に分類して配分するもので、用途地域に応じて、「建てられる建築物の用途や形態制限」を定めています。

市街化区域には用途地域を定める必要があります。用途地域の種類は、左上から「第1種低層住居専用地域」などの住居地域のほか「商業地域」、「工業地域」など、全部で13種類あります。

次に「特別用途地区」についてです。特別用途地区とは、土地利用について特定の目的を実現するために、用途地域に上乘せして、規制を強化、または緩和するものです。

続いて「本市の都市計画区域」についてです。本市は、周辺自治体を含めた「熊本都市計画区域」に属しており、対象区域は図のとおりです。本市の区域区分の指定状況ですが、都市計画区域のうち、約3割が市街化区域、約7割が市街化調整区域となっています。

用途地域については、図に示すとおり、11種類を指定しております。

また、「特別用途地区」として、全ての準工業地域に「大規模集客施設制限地区」を指定し、1万㎡を超える大規模な集客施設の立地を制限しています。

本市の都市計画の決定や変更は、県の「区域マスタープラン」や本市の「都市マスタープラン」に即する必要があります。今回、両マスタープランが見直されるのにあわせ、区域区分等の変更を実施します。

県の「区域マスタープラン」では「区域区分の決定の有無」や「区域区分を定める際の方針、市街化区域の規模」を定めています。具体的には、下段に記載のとおり、「既に市街化している区域」や「おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」を市街化区域とすることとし、令和17年の市街化区域の面積を12,983haとしています。

なお、この区域マスタープランについては、3月17日に熊本県都市計画審議会において審議され、可決されています。

次に、本市の「第3次都市マスタープラン」では、「土地利用の方針」において「多核連携都市を実現するための土地利用を図り」、「地域拠点では日常生活に必要な機能や居住の誘導を図る」と定めています。また、「土砂災害等の恐れがあるエリアは、段階的に市街化調整区域に編入する」としています。

これらの方針等を踏まえ、今回の変更を行います。それでは、今回の変更内容として、まず「区域区分の変更」について説明します。

変更理由として、令和3年に実施した基礎調査で明らかになった「土地利用状況の変化」

を踏まえ、「区域区分の見直し」を行います。

目標年次は令和 17 年で、次ページで説明します「変更方針」に基づいて見直します。

区域区分の変更方針としては、次の 4 点です。

- (1) 「既に市街地を形成している区域」を市街化区域に変更します。
- (2) 「おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」を市街化区域に変更します。
- (3) 「土砂災害リスクが高く市街化を抑制すべき区域」を市街化調整区域に変更します。
- (4) 「区域の明確化を図る区域」を、市街化区域または市街化調整区域に変更します。市街化区域に変更する箇所について説明します。

市街化区域に変更する基準です。まず、「既に市街地を形成している区域」の基準として、「①国勢調査における人口集中地区で、人口密度が市街化区域と同等程度になっていること」、「②市街化区域に接していること」、「③現に相当程度の宅地化が進んでいること」、「④道路や下水道などの都市基盤が整っていること」を要件としております。

次に「おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図る区域」の基準として、「①地域拠点 800m の圏域、または地区計画決定箇所」であること、以下②から④は前ページと同じです。その他、下段の「区域の明確化を図る区域」として、「人口集中地区で、隣接する市街化区域と一体を成している区域」を市街化区域に変更します。

変更する地区の一覧です。全部で 20 箇所変更します。詳細については、お配りしている「別冊_変更区域図」の 2 ページから 23 ページをご参照ください。個別の説明は割愛します。

次にスライドの 27 ページをご覧ください。市街化調整区域への変更箇所についてです。

「土砂災害リスクが高く市街化を抑制すべき区域」として、「市街化区域縁辺部の土砂災害特別警戒区域で、建築物がない区域」を市街化調整区域に変更します。

また、下段の「区域の明確化を図る区域」として、河川改修が完了した区域を市街化調整区域に変更します。

変更する地区の一覧です。全部で 27 箇所変更します。詳細については、別冊の 24 ページから 52 ページをご参照ください。個別の説明は割愛します。

区域区分の変更は以上です。

次に、スライドの 32 ページをご覧ください。用途地域の変更箇所についてです。

変更理由として、まず、「①区域区分を変更した箇所について、用途地域を変更」します。次に「②地域拠点周辺で、都市機能の維持・確保や、居住の誘導を図る」ため、用途地域を変更します。①、②、順に内容を説明します。

まず、「変更理由①」の、市街化区域に変更する箇所の用途地域の指定です。住居系の用途地域が基本となりますが、既存建物の用途等を考慮しつつ、以下の方針に基づいて指

定します。

- ・方針1：原則、隣接する用途地域に準じて定めます。
- ・方針2：工業地域や商業地域に接する場合は、住居専用地域の指定は望ましくないため、第1種住居地域を指定します。
- ・方針3：幹線道路の沿道は、沿道に適した「準住居地域」を指定します。
- ・方針4：自動車専用道路の沿道は、後背地の環境保護を考慮して、住居専用地域ではなく、第1種住居地域を指定します。
- ・方針5：地区計画決定箇所を編入する場合は、第一種低層住居専用地域を指定します。

詳細については、別冊の2ページから23ページをご参照ください。

続いて、「変更理由②」の地域拠点における変更についてです。対象エリアは「平成・南熊本地区、刈草地区」周辺です。

この地区周辺では、青色で示す工業地域が指定されていますが、現地は住居系の建物が多く立地しています。また工業地域は、立地適正化計画の「都市機能誘導区域」に含むことができず、拠点であるにもかかわらず、病院等が立地できません。そのため、用途地域を準工業地域に変更し、都市機能の誘導を図ります。面積は約66haです。詳細については、別冊の53ページから56ページをご参照ください。

用途地域の変更については以上です。

次に、スライド36ページをご覧ください。特別用途地区についてです。

変更理由として、本市では、郊外部での大規模集客施設の立地を制限するため、全ての準工業地域に特別用途地区を指定しています。今回、「区域区分、用途地域の変更」に伴い、準工業地域を指定・除外する箇所について、変更するものです。

変更する地区の一覧です。7箇所を変更します。詳細については、別冊の57ページから65ページをご参照ください。特別用途地区の変更は以上です。

次に、スライド39ページをご覧ください。これまで説明した変更内容をまとめます。

まず区域区分ですが、今回の変更で、右の表の面積となります。次に、用途地域ですが、変更により、右の表の面積となります。面積は、市域全体の数字です。

用途地域の続きと、下段が特別用途地区の面積表です。

続いて、委員の皆様にご審議いただく「観点」について説明します。まず、区域区分の変更です。

都市計画変更の必要性に関することとして、①区域マスタープラン、②都市マスタープランの各方針等に即しているか、という観点です。

2点目、「行政機関との調整等について」です。記載のとおり、協議結果は全て「異議なし」でした。なお、熊本県から、参考意見として記載のご意見を頂いており、本市と致しましては、土地利用規制と都市施設の計画との連携を図り、一体のものとして効果を発揮し得るよう、総合的に都市づくりを進めて参ります。

次に、「市民及び利害関係人の意見」についてです。都市計画の素案について、まず、住民説明会でご意見を頂戴しました。

都市計画に関する意見が2件で、「東区桜木6丁目」や「南区富合町の国道3号沿いや富合駅周辺」など、市街化区域への変更を要望するご意見です。ご要望の土地については、いずれも「市街化区域への変更要件」を満たさない旨を回答しております。

また、その他の意見として6件いただいており、「都市計画決定の告示時期」、「市街化区域の面積の上限」等のご質問を頂き、右のとおり回答しております。

次に、公聴会においては、都市計画の素案に対する公述の申出が3件ありました。内容は「北区津浦町」や「第一空港線の沿線」、「南区南高江4丁目」の土地について、市街化区域への変更を要望する内容です。

いずれも要件を満たさないため、素案の見直しは行っておりません。

次に、都市計画の案について縦覧を行い、都市計画に関する意見を2件いただきました。いずれも南区の「御幸地区」の土地について、市街化区域への変更を要望するもので、これについても要件を満たさないため、都市計画の案の見直しは行っておりません。

法定縦覧に関する詳細なご意見は、別冊「意見の要旨及び意見書の写し」にて委員の皆様のお手元に配布しております。

続いて、用途地域・特別用途地区の変更における「審議の観点」についてです。

まず、都市計画変更の必要性に関して、①区域マスタープランや都市マスタープランの方針等との整合、②都市全体における都市機能の配置及び密度構成の観点です。

2点目、「行政機関との調整等」についてですが、記載のとおり、協議結果は「異議なし」でした。

次に、「市民及び利害関係人の意見」についてです。

住民説明会においては、都市計画に関する意見として「地域拠点の用途地域はもっと緩和し、高度利用できるようにしてほしい」というご意見で、右に記載のとおり「今後も拠点性の向上に資する土地利用規制の検討を行う」旨を回答しております。

その他の意見としては、「地区計画の制限との関係」「増築の際の規制の適用」等のご意見を頂き、右のとおり回答しております。なお、公聴会、縦覧においては、意見書の提出はございませんでした。

今後の流れについてです。これまで、記載のとおり手続きを進めてきております。そして、本日の審議会の議を経て、令和8年5月以降に都市計画変更の告示を行いたいと考えています。議題については以上です。

続いて、意見聴取案件の「集落内開発制度指定区域の変更」について説明します。集落内開発制度指定区域は、市街化調整区域内で条例に基づき定める区域で、特例的に建築等を認める区域です。今回、区域区分の変更に伴い、市街化区域に変更される箇所を除外するものです。

図に示す 15 箇所が対象です。上段の変更内容ですが、約 119ha を除外します。下段の、今後の流れとして、区域区分等の変更と同時に告示を行いたいと考えています。

説明は以上です。ご審議のほどよろしく願いいたします。

【本間会長】

ありがとうございました。

まず議案の 3 件についてご意見、ご質問を賜りまして審議後に意見聴取案件のご意見を賜りたいと思います。

【平江委員】

これまでの説明会等での意見では「市街化区域に入れほしい」というものが多いですが、「基準を満たさないので編入は困難」との回答になっています。

基準に基づいて行うこと自体は理解していますが、南区の旧富合町や旧城南町は、合併の際に多くの地域が市街化調整区域に指定され、中でも城南町の豊田校区では著しい人口減少が続いている状況にあります。

一方で、豊田校区に隣接する上益城郡甲佐町は、都市計画区域外であり、自由に土地利用ができるため、宅地開発等が行われており、豊田校区の地域住民から不満の声が聞かれます。

そこで、今後の区域区分の見直しにおいては、豊田校区など過疎化している校区は、区域区分（線引き）を止めて、市街化調整区域の指定を廃止することを検討してほしいと考えます。そのためには、都市計画区域そのものを変更しなければならないと思いますが、過疎地域の持続的なまちづくりができるよう検討をしていただきたいです。また、次回の見直しまでの間は、地区計画制度を柔軟に運用して、宅地開発や商業施設等の誘致ができるように検討してほしいと考えます。

【事務局】

人口減少は、今後、都市計画の分野において非常に大きな課題であると認識しております。合併時に区域区分の指定をしておりますけれども、それと同時に、市街化調整区域におきましては、既存集落の維持を目的として、集落内開発制度を運用しているところです。

しかしながら、今お話がありました豊田校区をはじめ、市域境の小学校で人口が減っているということは承知しており、重要な課題であると認識しております。

まずご意見がありました区域区分の廃止の件でございしますが、政令市を含む人口 50 万人以上の都市計画区域については、区域区分を義務づけられていますので、区域区分を廃止するというのは困難でございます。

また、都市計画区域の見直しのお話もございましたが、本市は熊本都市計画区域に属し

ており、2市3町で構成されております。この区域につきましては、行政界を越え、通勤、通学や経済活動など日常生活圏として結びつきが強いことから、法律上は「一体的に整備・開発及び保全すべき区域」として、熊本県が指定をしています。

都市計画区域の見直し等については、熊本県において、人口・産業等の見通しや、最も重要な「区域の一体性」という観点から、総合的に判断をされるものと考えていますが、昨今、T S M Cの進出など、都市圏を取り巻く社会情勢が変化していますので、都市圏全体として秩序ある都市づくりを推進する観点から、今後、都市計画区域については、熊本県としっかり議論をしていきたいと考えております。

最後に地区計画のお話でしたが、今後、過疎地域を念頭に置いて、地区計画制度の検討をしていくこととしております。その中で、既存集落の維持や買い物等の生活利便性の確保を図る観点で検討を進め、地域の課題をできるだけ解決できるような制度を検討して参りたいと考えておりますので、ご理解いただきたいと存じます。

【平江委員】

城南町におきましては、3つの小学校校区がございまして、北の方から杉上小学校、隈庄小学校、そして一番南に豊田小学校がございまして、小学校を例に挙げますと、かつては豊田小学校の方が児童は多く、隈庄小学校は少なかったのですが、現在では、隈庄小学校は800名を超えているにも関わらず、豊田小学校は200名あまりの児童しかおりません。地域の人口も変わりつつあると思いますので、様々な規制があって難しいとは思いますが、地区計画を活用できることをしっかり周知していただきたいと思います。

また、今、事務局から答弁がありましたが、県への協議や働きかけをしっかりとさせていただくとともに、この都市計画審議会の場合でも、そのような地区に住んでいる方々が、相当おられるということもしっかりと認識を持っていただければと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

【本間会長】

都市計画区域の大きな考え方というのは、今後もずっと検討していく必要がありますし、区域マスタープランの広域調整とも非常に大きく関係してきますので、常に都市計画区域の見直しは必要かと思いますが、今回の議案としてはこの形で進めさせていただくものでございます。

【本間会長】

私の方からもそれに少し関係があるかもしれませんが、40ページの区域区分の変更の総括で、結果として見ると、市街化区域をただ増やして、市街化調整区域をただ減らしているという見方もでき、コンパクトシティという視点で見ると、後ろ向きに見えてしまいま

す。これは必ずしもスプロールを意味しているのではなく、集中させた結果がこのようになったものだと思います。

多核連携都市を掲げる中で、スプロールした結果が今回の市街化区域の増加分と受け取られないように、しっかり伝え方を考えていただきたいと思います。

全体の数字だけ見てしまうと、市街地が拡大していると見えてしまうので、コンパクトシティとの考え方の整合性をしっかりと説明する必要があると思います。

事務局としてはどのようにお考えでしょうか。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。今、会長がおっしゃった通り、「スプロールで無秩序に広がったため市街化区域に編入する」というものではございません。市街化区域への編入の基準でございます、人口密度やインフラがしっかり整っているところを今回は編入しております。今後、人口が減少しますので、市街地の拡大はできるだけ抑制することになりますが、大きな方向性としては人口密度や都市機能の維持をすることが今後重要だと考えております。

また、それとは別の議論にはなりますが、市街化調整区域でも様々な課題がございます。先程もお話がありましたが、都市としてはコンパクトな方向を目指しつつ、市街化調整区域の土地利用については、今後も集落の維持や生活利便性の向上をしっかりとやっていく必要があると思っています。

今、会長がおっしゃった通り、スプロールしたから市街化区域を広げたと受け取られないように、基準等も含めて説明をして参りたいと思います。

【上田委員】

今、会長の方からもお話がありましたが、立地適正化計画を含め、コンパクトシティを目指すことについては、以前から熊本市でも取り組まれており、私もそう進めていくべきだと思っています。

しかし、できるだけ自分の地域を活性化したいという意味合いで、市街化調整区域から市街化区域へ変更してほしいと皆さんからご意見がございました。

具体的にはそのご意見は、今説明があった、スライドの44ページから46ページにあるとおり、住民説明会での住民の方からのご意見であり、それぞれの地区で市街化区域に変更してほしいという意見が出され、市の回答としては「基準から外れるため、市街化区域への編入は難しい」というご答弁だったと解釈しています。

私としても、基準に基づき市街化区域への編入を検討することは致し方ないと考えております。

今回、熊本市の市街化区域はスライド40ページに記載のとおり、変更前が10795.4ha、

変更後が 10884.8ha となり、合計で 89.4ha の市街化区域が増えることになっております。

一方で、熊本都市圏、いわゆる熊本市、合志市、菊陽町、益城町、嘉島町の 2 市 3 町でこれから 10 年先を目指した今回の基準となる市街化区域の規模を 12983ha として目指すこととなっております。

今後 10 年間の間にも、人口密度が高まり、市街化区域と同等の人口密度になって、基準を満たして市街化区域への変更を検討できる区域が出てくるのかどうか、事務局の考えをお尋ねするとともに、次の変更の 10 年後ではなく、10 年の間で市街化区域が広げられる余地があるのかどうか、事務局の考えをお尋ねします。

【事務局】

議案書の 1-5 をご覧ください。こちらには、今回、熊本都市圏全体で設定される市街化区域の面積を記載しており、変更前が 12696.3ha、今回の変更により 12983ha となります。

令和 17 年までの 10 年間で何 ha を市街化区域に変更することが可能かの数字は持ち合わせておりませんが、すべてを使い切ったわけではなく、今後 10 年間のうちに市街化区域にする余地は残されています。

2 市 3 町合わせてにはなりますが、随時、市街化区域に変更するという事は可能でございます。

【上田委員】

1-5 では、今回の熊本都市計画区域の中での市街化区域への追加面積が 332.3ha、そのうち熊本市は除外も含め 89.4ha 変更して市街化区域を拡大したことかと思えます。

半導体関連企業の進出等により開発が進むと、2 市 3 町の中でも、合志市や菊陽町の市街化区域が拡大することも想定されます。また、益城町でも道路の 4 車線化が完了し、ハード面の整備が進んだという視点で言うと、市街化区域になり得る区域がまだ残っていると考えております。

私としては、熊本市の中心部以外の、周辺部でお住まいの方々が、様々な規制によって、不平不満が広がらないようにしていただきたいと思っております。

そういった意味で、今、答弁にあったとおり、これから 10 年先までの間で爆発的な人口増加があるのかどうかはわかりませんが、人口密度が市街化区域と同等となるような地域があれば、ぜひ都市計画審議会にも挙げていただいて、市街化区域が広がるよう、今後も取組を推進していただきますようお願いいたします。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。

都市計画区域全体での上限値が今スクリーンに出ておりますが、今後 5 年おきに都市計画基礎調査を実施し、土地利用状況の変化を調査いたします。

現時点では、基準を満たすものは先程ご説明しました 20 地区のみであり、今回はこの 20 か所を市街化区域に編入したいというものでございます。

今後 10 年間で、フレームの範囲内で市街化区域への編入が可能ではございますが、県の都市計画区域マスタープランや熊本市都市マスタープランと整合を図るとともに、区画整理事業などの面的整備事業の熟度を踏まえ、随時、編入の判断をしていくことになると思いますが、法令等の基準とマスタープランに基づき検討していくものでございます。

【平江委員】

今、上田委員からもありましたように、スライド 44 ページ～46 ページに関連して 1 点お尋ねがあります。

住民説明会や公聴会などの市民の方々の意見は大変貴重な資料だと思いますが、市街化調整区域から市街化区域の変更に關しまして、変更の要件を満たしていないということで変更がなされていないわけです。それはその通りだと思います。

市街化調整区域というのは、市街化を抑制する区域でございますので、当然そうだと思いますが、行政としては、市民から変更のご要望があった対象の区域におきまして、そのご要望に応じられるように、今後、開発等が可能となるような助言等の対応を行っていくと考えていらっしゃるのか。

もしくは、もう行政としては関与をせずに、今後、次の見直し、10 年後の区域区分の見直しの時期まで様子を見て、その 10 年後、変わった状況でこのような判断をされるのか、どちらなのでしょう、お尋ねいたします。

【事務局】

今、平江委員がおっしゃったように、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域でございますので、まずは市街化を抑制することが大前提だと認識しております。

一方で、市街化調整区域であっても、条件を満たすものについては開発が認められております。集落内開発制度をはじめ、都市計画法第 34 条の規定に合致すれば市街化調整区域であっても開発は可能でございます。

住民の方から相談があった場合は、どのような土地利用ができるのかの助言を含め、我々もこれまで対応してきたところです。

土地利用は市街化調整区域でも可能であるわけですが、5 年おきに土地利用の変化を調査いたします。そして、市街化区域の要件を満たす箇所について、市街化区域に編入をしていくという流れになっていくかと思っています。

市街化調整区域につきましてはいろいろご要望が多いというのは承知しておりますし、肌で感じております。またそれと同時に、人口減少や災害リスクだけでなく、土地利用上の様々な課題もあると認識しております。

そのため、今後は、集落内開発制度や地区計画制度など、市街化調整区域での土地利用規制をどのようにしていくべきか議論していきたいと考えております。

【平江委員】

まとめると、相談があれば助言を行い、そうではないならば、課題解決の相談には乗るものの積極的助言はしないと受け取ったのですが、その解釈でよろしいでしょうか。

【本間会長】

相談されて制度を変えるということは、恐らくないと思います。開発の案件ごとに市は相談を受けるというスタンスではないかと思います。

【平江委員】

開発に伴い、10年後に変更の対象になれば見直すということでしょうか。

【本間会長】

大きく変動が見られた場合、都市計画を見直すということになると思います。

【平江委員】

会長、ありがとうございます。

先程、貴重な意見と申し上げましたが、そこに住む人たちの思いというのを汲み取る必要があると思いましたのでお尋ねした次第です。

【本間会長】

ありがとうございます。他にご意見はございませんか。

【円山委員】

今日の議案の審議内容について反対はないのですが、今後、こういった形で市街化調整区域を市街化区域に編入するのか、ということを議論するときの参考として、具体的に調整区域を市街化区域に編入することで、どれくらい行政コストが上がるのかということをごっそりした値で構わないので具体的な数値として算出していただき、それを踏まえて議論できるといいのではないかと思います。

コンパクトシティや多核連携都市が望ましいということは総論ではわかっているけども、今日の、住民の皆様からの様々なご意見を聞くと、そこも何とかしてあげたいという話も出てきます。そのような、感覚論だけだといけませんので、市街化調整区域を住宅地にすることで、上下水道のコスト、インフラを作るコストや道路を維持管理するコストなどが行

政には発生します。

例えば、埼玉県八潮市の事故でもありましたが、下水道を維持することはかなりお金がかかる話で、そのためにも税金をそこに投入する必要があるという判断になるわけです。

そうではなくて、既存の市街地と今あるところをうまく生かすのであれば、どういうふうにその分の税金を使えるのかといった議論になると思います。

そういったことも踏まえて議論をしていかないと、「総論は良くて各論が・・・」という話になりがちなので、今後の議論の参考として、数字を出すことは簡単ではありませんが、そもそも市街地を形成することによるコストというものはどういったものが有り得て、そのうち行政が負担しているものは、結局のところ、市民の税金を充当しているのです。このような話を踏まえ議論できるかという印象を持ちました。

また、市街化調整区域にお住まいのところだと、なかなか公共交通を使って暮らすのは難しく、自動車利用が増え、渋滞も増えて、二酸化炭素も増えていくという話にもなってくるかと思しますので、なるべく数字にした上で議論をしていくことができるかというのではないかと思います。

コメントに近いですが、以上でございます。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。

今年度、都市マスタープランも見直しをしています。その中でも人口減少を見据えてコンパクト化を図っていくことを謳っております。

しかし、策定後、なかなか住民の皆様には伝わりにくいことが今までの課題であり、今後もそうならないよう、円山委員がおっしゃったように、わかりやすくお示しすることが大事だと思っております。

コンパクトにすることは、インフラ整備、維持管理やごみ収集等、行政経営の効率化に繋がっていくと思しますので、できるだけ数字でお示しをするようにしていきたいと思っております。

逆に、「このまま人口が減って市街地が拡大したらどのようなようになるのか」をわかりやすく住民にお示しをして、そして、ご理解いただくことが重要だと思っております。

また、我々としては様々な都市計画制度を活用して、郊外部も含めて、市域全体で秩序ある土地利用ができるように、制度設計も含めて検討して参りたいと考えております。

【本間会長】

私もこれまで土地利用を中心に議論をしてきましたので、基本的には人口フレームで考えていました。しかし、そもそもコンパクトシティの目的の1つは、行財政のスマート化ですので、当然コスト等を考えるべきかと思っております。

また、これは都市計画審議会の所管ではなくて、恐らく都市マスタープランを策定するときに検討されているものと考えております。

都市計画マスタープラン策定の委員の方々には、このような意見が都市計画審議会から出たということでお伝えいただきたいと思っております。

【本間会長】

それでは、他に質問、ご意見ございますか。

質問等がないようでしたら、今回の議案 3 件を一括して原案通り議決したいと思います
が、よろしいでしょうか。

〈一同異議なし〉

それでは、議第 57 の 1 から 3 については、原案通り可決します。

【本間会長】

それでは、意見聴取案件につきまして、先ほどの議案にありましたように、今回は市街化区域に変更する区域を、集落内開発制度指定区域から除外することについての意見聴取
となっております。

もしご意見やご質問などありましたら、お願いします。

【本間会長】

特にございませんでしょうか。

ご意見・ご質問がなければ意見聴取案件は以上でございます。ありがとうございました。

【本間会長】

それでは、次第の 4、報告が 2 件ございます。

第 3 次熊本市都市マスタープラン、市街化調整区域における住宅開発型地区計画の運用
基準について、一括して事務局から説明をお願いします。

【事務局】

第 3 次熊本市都市マスタープランについて、ご報告いたします。

お手元ファイルの「報告 1」インデックス箇所には、素案そのものを綴っていますが、
本日は、別途お配りしておりますスライド資料を用いてご説明いたします。

配布資料の右下、スライド番号 2 ページ目をご覧ください。

1 月から 2 月にかけてパブリックコメントを実施するとともに、先月、本審議会に意見
聴取を行いました。

本日は、前回の都市計画審議会やパブリックコメントでいただいたご意見に対する市の

考え方をご報告いたします。

そして、今後、策定手続きを進め、令和8年度から適用いたします

3ページをご覧ください。

まず、パブリックコメントの概要についてですが、1月13日から2月13日まで1か月間、パブリックコメントを行い、7名の方から16件のご意見を賜りました。

そのうち、ご意見を踏まえ素案を補足・修正するものが4件、ご意見の内容を既に素案に記載しているものが9件、市の考えを説明しご理解をいただくものが3件、ございました。

4ページをご覧ください。

ここから、代表的なご意見を、市の考え方と併せてご説明します。まず、交通に関するご意見です。

No.1、「市の中心部を通らずに移動できる環状道路や都市高速がないことが交通渋滞の原因」というご意見に対しては、3章2節「都市施設・交通体系の方針」に記載のとおり、「広域道路ネットワークの形成を推進するとともに、2環状11放射道路網、交通結節点へのアクセス道路等の整備を促進することで、交通混雑を緩和し、円滑な交通を確保する」としております。

5ページをご覧ください。

次に、都市機能や居住の誘導に関するご意見です。

No.4、「都市機能等の誘導によって、誘導区域外の方々の受けるメリット等も記載したほうが良い」というご意見に対しては、立地適正化計画の目的がより伝わるよう、「本計画を推進することで、人口減少下においても居住誘導区域内はもとより区域外、さらには、市街化調整区域等を含めた市域全体の生活利便性の維持・向上が図られる」等を追記することとしております。

6ページをご覧ください。

次に、市民参画に関するご意見です。

No.6、「市民協働のもと、本プランが着実に推進されることを希望する」というご意見に対しては、「6章「今後の進め方」に記載のとおり、市民をはじめ多様な主体と連携し、各取組を推進する」としております。

7ページをご覧ください。

次に、防災に関するご意見です。

No.8、「利便性向上、高密度・高機能な都市の形成に向け、『立地適正化計画』及び『防災減災型まちづくり』を一層促進すべき」というご意見に対しては、3章1節「土地利用の方針」や5章「立地適正化計画」等に記載のとおり、「コンパクトで交通ネットワークが充実した都市づくりを推進し、中心市街地における高次都市機能の誘導・集積、老朽建築物の建替え等の促進、防災機能の向上を図る」としております。

8ページをご覧ください。

No.11、「平時から災害の発生と復興を見据えたまちづくりを進める必要がある」というご意見に対しては、3章5節「都市防災の方針」に記載のとおり、「復興時を想定した取組を検討する」としております。

9ページをご覧ください。

No.12、「立地適正化計画の防災指針について、想定最大規模等の目安となる雨量を教えてください。また、近年、時間雨量等の最大値も増加していることから、見直しも検討すべき」というご意見に対しては、記載のとおり想定最大規模の降雨量をお示しするとともに、今後、時間雨量等の見直しがなされた際は、本計画の改定時期に合わせて、災害リスク分析を行うこととしており、ご指摘を踏まえ、『災害リスク分析の見直し及び更新をはじめ、』との文言を追記することとしております。

10ページをご覧ください。

立地適正化計画の誘導施策に関するご意見です。

No.15、「誘導施策の各事業について、①継続、②拡充、③新規事業に区別したほうが分かりやすい」というご意見に対しては、「ご指摘を踏まえ、区分を追記する」こととしております。

No.16、「誘導施策のうち、空き家リフォームに対するインセンティブは、居住誘導区域における人口密度の維持に該当するののか」というご意見に対しては、「市内に存在する1年以上経過した空き家のうち、半分以上が居住誘導区域に存在していることから、当該施策が居住誘導区域における人口密度の維持に効果的な施策である」と考えております。

11ページをご覧ください。

ここからは、前回の都市計画審議会でもいただいたご意見と、それに対する市の考え方についてご報告します。

全部で9件のご意見をいただき、ご意見を踏まえ修正するものが1件、ご意見の内容を既に素案に記載しているものが6件、今後の参考とするものが2件、ございました。

12ページをご覧ください。

まずは、都市機能や居住誘導に関するご意見です。

No.1、「立地適正化計画を読むと、誘導区域外に住んではいけないように感じてしまう。」というご意見に対しては、パブリックコメントでのご意見と同様、立地適正化計画の趣旨がより伝わるよう文言を追記するとともに、「誤解を与えないよう、立地適正化計画の考え方を補足する」としております。

13ページをご覧ください。

次に、土地利用に関するご意見です。

No.2、「市民に対しては、コンパクト+ネットワークに加え、市街化調整区域における地域特性に応じた土地利用の考え方を説明した方がよい。」というご意見に対しては、3

章1節「土地利用の方針」に記載のとおり、「市街化区域と一体となって良好な居住環境を形成しうる区域などについては、地区計画制度等により地域コミュニティや地域特性に応じた生活利便性を確保していくことを市民に対し説明していく」としております。

No.3、「集落の維持が危機的状況のエリアがある。新たな制度が必要ではないか。住民の意見を十分聞いたうえで検討してほしい。」というご意見や、

No.4、「郊外部の集落は地域コミュニティを維持していくうえで重要」というご意見に対しては、3章1節「土地利用の方針」に基づき、集落内開発制度をはじめ、市街化調整区域における既存集落の維持に必要な制度の検討を、地域とコミュニケーションをとりながら進める」としております。

14ページをご覧ください。

次に、交通に関するご意見です。

No.5、「交通渋滞について、熊本市としての目標を掲げるべきではないか」というご意見に対しては、「熊本都市圏都市交通マスタープラン及び来年度改定する熊本地域公共交通計画と連携し、着実に推進していく。また、目標値についても同計画の検討状況を踏まえ反映する」としております。

15ページをご覧ください。

No.8、「人口減少の1つの要因は、若い女性の減少であり、交通の課題解決が必要。」というご意見に対しては、「3章「分野別の方針」等に記載のとおり、生活サービス施設の確保や公共交通等の利便性向上、並びに良好な景観形成・賑わい創出等により、魅力的な都市空間の形成に取り組む」としております。

16ページをご覧ください。

ご意見と市の考え方についての説明は以上です。いただいたご意見については、関係課とも共有し、今後の取り組みに活かしてまいります。

第3次熊本市都市マスタープランについてのご報告は以上です。

それでは、「報告事項」の「市街化調整区域における住宅開発型地区計画の運用基準見直し」について説明させていただきます。

スライド2です。

まず、平成19年に、住宅開発型と産業立地型が一体となった現行の運用基準を策定しており、その後、令和6年に産業立地型の運用基準を見直しております。今回、住宅開発型の運用基準を見直すものです。

スライド3です。

地区計画は、良好な都市環境の形成を目的として、土地利用に関する計画と、公共施設に関する計画を一体的に定める都市計画制度で、道路や公園などの地区施設や、建てられる建物の用途や大きさ、意匠などを定める必要があります。

次に、見直し前の、現行の運用基準の概要を説明します。

スライド5です。

まず、位置要件として、面積は0.5ha以上であること。市街化区域に隣接又は近接していること。また、農用地などの除外エリアではないこと。が要件となっております。

スライド6です。地区施設の要件です。

区域内の道路は、6.5m以上の区域外道路に2箇所以上接続し、区域内は幅員6m以上の袋小路ではない道路であること。なお、面積が1haを超える場合は9m以上としております。

スライド7です。建築物に関する基準です。

図に記載のとおり、建築物等の高さや容積率・建蔽率、意匠などに関して、制限を設けています。

スライド8です。

現行基準の課題について説明します。

スライド9です。

課題の一つ目として、気候変動により、水害など災害リスクが増大しておりますが、その対策について、現行基準では具体の定めがございません。

スライド10です。

2つ目、現行基準では、市街化区域に隣接する区域であればどこでも地区計画の策定が可能であり、今後、人口減少が見込まれる中、市街地の拡大を抑制する観点から対象区域の見直しが必要です。

スライド11です。

課題の3つ目、地区計画単体では基準を満たしているものの、地区計画が連続する地域全体で見た場合、虫食いや歪な道路形状となるなど、土地利用上の課題が生じています。以上の課題を踏まえ、今回の見直しの内容について説明します。

スライド13です。

先ほど報告した「第3次都市マスタープラン」の「市街化調整区域の土地利用方針」では、「地域拠点の拠点性・利便性向上を図るため、地区計画制度等を活用すること」。また、「市街化区域の土地利用と一体となって良好な住環境を形成しうる区域でも、地区計画制度等を活用し、周辺と調和した土地利用を図る」としております。

スライド14です。

こうした方針を踏まえ、今回、地区計画のタイプを、「標準型」、「地域拠点型」、「生活拠点型」の3タイプに分けます。

今回は、「標準型」と「地域拠点型」を策定し、今後、市街化調整区域の土地利用の在り方と合わせ「生活拠点型」を検討する予定です。

スライド16からは、具体的な基準を説明いたします。

まずは、標準型・地域拠点型ともに共通する事項です。

スライド17です。

初めに、地区計画で定める事項についてです。内容は現行基準と同様で、表に示す、名称、位置、面積、地区計画の目標等について定めます。

スライド18です。

地区整備計画では、①地区施設、②建築物等、③土地の利用に関する事項・その他について定めます。赤文字が追加部分で、災害リスクに関するものですが、次ページ以降で説明いたします。

スライド19です。

災害リスクについて、災害危険区域等のリスクが高いエリアを具体的に示し、除外区域に追加しました。赤文字が追加した区域になります。そのうち、浸水想定区域については、次のページで説明いたします。

スライド20です。

想定浸水深が3m以上の区域は、昨今の集中豪雨等を考慮して、原則として区域から除外します。ただし、(ア)(イ)いずれかの、安全上・避難上の対策を地区整備計画に定める場合は、区域に含むことを認めることとします。

まず、(ア)の要件として、①地区施設に避難施設を位置付けること、②建築等の届出時にマイ・タイムラインを提出すること。

(イ)の要件として、①避難施設までの避難路を示すこと、②地盤面の高さの最低限度、または、居室床面の高さの最低限度等を定めること、③建築等の届出時に、マイ・タイムラインを提出すること。を要件としております

スライド21です。

次に、地区計画の区域界についてです。

区域界は、できる限り整形となるよう、原則として公共用地の地形地物等により区別することとし、市街化区域との一体性を確保するため、隣接要件を現行基準の1/6から1/4に厳しくしております。

また、虫食いにならないよう設定することや、既存建築物を含んで区域設定できるよう見直しております。

スライド22です。

道路・公園の配置についてです。

道路幅員の連続性や公園の配置については、隣接エリアを見越した計画とするよう要件を追加しました。

これは、複数の地区計画が連坦する場合、同じ幅員の道路が連続的に確保できるようにすることや、小さな公園を点在させず、公園の一体利用を促すものになります。以上が共通事項です。

スライド23です。次に、標準型について説明します。

スライド24です。

標準型では、対象エリアを「公共交通の利便性が高い区域」と、「市街化区域の土地利用と一体となって良好な住環境を形成できる区域」に厳格化いたします。イメージは図のとおりです。

スライド25です。

区域の要件としては、市街化区域から概ね250m以内で、(ア) 鉄道駅500m、バス路線300m圏域であること。(イ) 市街化区域に囲まれた区域、または市街化区域と法34条9号路線で囲まれた区域とします。

スライド26では、区域要件のイメージ図を示しております。グレーの箇所が地区計画が可能なエリアとなります。

スライド27です。

区域外道路との接続要件では、最低2箇所は6.5m以上の区域外道路に接続すること。ただし、周辺の土地利用状況等からやむを得ないと認められる場合は、1箇所の接続でも認めることとします。

スライド28です。

建築物の用途については、表に示すとおりで、現行基準から変更はありません。

スライド29です。

建築制限の変更点として、基本的に現行基準と同じですが、建蔽率の角地緩和、ならびに、高さについて、「避難施設については、想定される浸水深を考慮した高さを最高限度とすることができる。」という要件を追加しております。

スライド30です。次に、地域拠点型です。

スライド31です。

地域拠点型の地区計画は、図のとおり、地域拠点の中心から800m範囲の市街化調整区域を対象とします。

スライド32です。

「区域の位置」については、地域拠点の中心点として位置付けられている「バス停・または駅を中心とした800m圏域」とします。

スライド33です。イメージ図になります。

地域拠点800m圏域で、市街化区域に1/4以上接するか、2車線以上の道路に接続すること。面積は、0.5ha以上とします。

また、原則として、「地区計画区域の過半が圏域内であること」、後ほど説明します「生活利便施設」については、圏域内であることとします。

スライド34です。

区域外道路との接続要件は標準型と同じですが、生活利便施設を配置する場合、「その

出入口は、二車線以上かつ幅員9.0m以上であること。また、その道路が二車線以上かつ幅員9.0m以上の区域外道路に接続すること。」とします。

スライド35です。

建築物の用途については、第1種低層住居専用地域で建てられる建築物すべてを認めます。また、「居住者のための生活利便施設」を認めます。赤字が現行基準から追加される建物用途です。

スライド36です。

建築制限については、標準型と同様ですので、割愛いたします。

スライド37です。

生活利便施設については、日常生活に必要な施設等とし、生鮮食品等を取り扱うスーパーや飲食店等が対象となります。

施設の規模については、①一店舗あたりの床面積は3,000m²まで、②総床面積は、地区計画区域の面積の10%までとします。

なお、「地域拠点に不足する誘導施設を立地する場合は20%以内」とする緩和要件を設け、施設の立地を促進します。

スライド38、最後にその他です。

スライド39です。

今回改正する運用基準は、令和8年4月から適用したいと考えています。

しかし、急な基準変更は混乱を招くおそれがありますので、経過措置期間を設ける予定です。

具体的には、今回の「区域の位置」に適合しない区域については、「①令和9年度までに事前相談書を提出したもので、②令和10年度までに熊本市都市計画審議会に附議されること。」の条件を全て満たすものに限り認めることとします。

届出状況については、本審議会に、令和8年度末と9年度末にその位置を報告し、令和10年度までに議案としてご審議いただくことを考えております。

説明は以上です。

【本間会長】

これらは報告案件ではございますが、もしご質問などありましたら、お願いします。

【北川委員】

第3次熊本市都市マスタープランについて、計画を推進することで、人口減少化においても居住誘導区域内はもとより、さらには区域外の市街化調整区域等を含めた市域全体の生活利便性の維持・向上が図られる、とありますが、どうして図られるのか説明をしていただきたいと思います。

【事務局】

立地適正化計画は将来の人口が大きく減少をした場合の社会を想定しており、現時点の社会で考えると誤解が生じてしまいます。将来、人口が大きく減少した場合に、市域全体で人口密度が減少しますので、生活に必要な施設が維持できなくなる恐れがあります。そうならないようにするために、地域拠点の周辺など利便性が高いエリアに、すべての人口ではなく、生活に必要な施設が維持できるような人口密度を一定程度維持して、買い物ができる施設や病院などが撤退しないようにしていくという目的があります。

資料の12ページにもありますように、人口が大きく減少した場合の話であって、将来、そのようにならないようにするために、今のうちから準備をしていくものが立地適正化計画でございます。今後は市民の方にもしっかりと説明していきたいと思っております。

【北川委員】

読み解けばそういった形で受け取れるとは思いますが、現状しか見ていないと、そのように受け取ることはなかなか難しいと思います。

ただ、3章1節に、市街化調整区域における土地利用の方針として、既存集落の維持についても記載されており、ここまで踏み込んで書いていただいたので、意図することは理解できました。

行政としてはどのような場所に住もうが、そこに住まれる方をどのように守っていくかということが最優先です。そのうえで、将来的に人口が極端に減ったときに主要な機能を維持するために必要な計画が立地適正化計画であると説明することが重要であると思いません。

【本間会長】

他にご意見・ご質問はございませんか。

【田中委員】

ご報告にありました、市街化調整区域における住宅開発型地区計画の運用基準の見直しにつきまして、中を見てみると、現行の制度から大きく変わるところが何点かあって、区画道路が50cm増えたり、9mの道路が要件に入ったり、生活拠点型は生活利便施設の設置、これまで6mの最低1か所でよかった接続道路の要件が6.5mでないといけなくなったり、開発事業者の方にとっては大きな変更が生じていることが分かりました。経過措置として令和9年、令和10年までの都市計画審議会への付議となっており、事業者への方にも配慮されていることが分かりました。これだけ大きな変更なので、できる限り事業者の方に丁寧に連絡や報告をしていただきたいと思います。実際のところ、現場でも関係機関との連絡調整

がつけば、6.5m 道路が1 か所でよかったという旧制度を知らない事業者もいらっしやいました。開発事業者の方にはこちらから制度変更のことを郵送するなり、もしくは封書でホームページをご覧くださいなど、熊本市のほうから制度変更をしたことが分かるようにしていただきたいです。そこまでやって制度の変更かと思います。

都市計画審議会案件だけでなく、すべての案件で起こりがちですので要望としてお伝えしておきます。

【本間会長】

他に質問などはございませんか。

【桑原委員】

32 ページの区域要件として、地域拠点が 10 地区あるのですが、これは全体の地域拠点 15 地区のうちの 10 地区が追加見直しということによろしいでしょうか。

【事務局】

熊本市内の地域拠点はご指摘のとおり 15 拠点ございます。そのうち、地域拠点の中心から 800m 圏域に市街化調整区域があるのが 10 拠点となります。それ以外の 5 拠点は円の中がすべて市街化区域となりますので対象となっていません。

【西村委員】

この度、市街化区域に変更となった場所には都市計画税や固定資産税は課税されるのでしょうか。

【事務局】

土地にかかる税金につきましては 1 月 1 日が基準日となり、今回は告示が 5 月以降となる予定ですので、令和 9 年 1 月 1 日に評価されたときに税金がかかってきます。

【小野委員】

パブリックコメントで、利便性の高いバス路線とはどのようなものを指すのかというご意見があり、回答には資料編に詳細を示す予定と書いてあります。

これは地区計画運用基準のスライド 25 枚目にも同じ条件が適用されるのだと思われませんが、お示しする予定の資料編の内容について教えていただきたいと思います。

【事務局】

立地適正化計画を平成 28 年に策定しておりますが、それに先立ち住民アンケートを実施

しており、アンケートの結果から、公共交通の利便性が高い路線とは「1日あたり75本以上」と設定しています。朝の通勤時間は10分に1本の便があるとよい、などの住民意向を把握して75本以上のバス路線沿線を設定しています。

その後、バスの運転手不足などにより、便数に変更があり、現在は75本以上の便数がない路線もあります。そのため、何本以上が利便性の高い路線なのかを計画本編には記載しておりません。また、資料編には現時点の路線の便数を記載しており、今後も随時見直しを行っていきます。

【小野委員】

駅がなくなることはよほどのことがない限りないと思っていますが、運転手不足によりバス路線が廃止する場合は、基準を満たしていないから居住誘導区域から外れることがあり得るということでしょうか。

【事務局】

おっしゃるとおり、バス路線が廃止されると居住誘導区域に設定できなくなるということとは考えられますが、居住誘導区域に設定しているところにつきましては、今後もバスの便数が維持できるように交通部局と連携していきたいと思っています。

【本間会長】

他にご意見・ご質問はございませんか。

【円山委員】

先程の質問に関連して2点質問があります。

1点目はバス路線の本数についてですが、高速バスやリムジンバスを除いたバスの便数を集計しているのかどうか確認させてください。

【事務局】

バスの便数は一般のバス路線を対象としています。

【円山委員】

ありがとうございます。

2点目は地区計画の運用基準の見直しは、個人的には非常に望ましいことだと考えています。規制が厳しくなることはなかなか理解されないかもしれませんが、本来在るべき方向に向かっていると思います。

しかし、熊本市だけがこのように望ましい方向に進んだとしても、周辺市町村で自由に

地区計画をされてしまうと、例えば甲佐町など規制がない周辺市町村だけ家が建ってしまいがちなので、熊本市だけでなく、熊本県が周辺市町村と連携していくことが重要だと考えております。熊本県の方からコメントをいただければと思います。

【奥山代理】

熊本市だけでは秩序ある土地利用はできませんので、関係市町村と議論を深めていきたいと思っております。

【円山委員】

ありがとうございます。

【本間会長】

この基準については事前に県に共有されているということで間違いはないでしょうか。

【事務局】

事前に県にも共有しております。

【本間会長】

ありがとうございます。安心しました。

他にご意見・ご質問はありませんか。

【仁科委員】

基準を決められたときのことですが、すでにこの基準を用いている他市町村の地区計画の運用基準を参照されているのでしょうか。

【事務局】

産業型・住宅型ともに、他都市の事例を参考にしています。政令市で言うと岡山市や広島市の事例を参考にしつつ、熊本市独自の部分も織り交ぜながら運用基準を策定いたしました。

【仁科委員】

最低の開発面積が0.5haというのはどの基準でも共通なのでしょうか。

【事務局】

現行基準でも0.5haを最低面積としています。0.5haを最低面積とした根拠につきまして

は、例えば土地区画整理事業を行う場合の最低面積や都市計画の提案制度の面積要件が0.5ha以上となっており、現行基準も新基準もその値を参考にしています。

【仁科委員】

多少は基準が厳しくなったのだと思われませんが、良い住宅地を作ることは環境を維持していくためにも必要ですし、その土地に住む方も住環境も資産価値も維持していけることを考えると、20年後のことを見据えた制度の見直しだと思います。

【本間会長】

私の方からも確認です。39 ページの制度の運用のスケジュールにつきまして、新しい基準の案件が都市計画審議会に付議されるのが令和10年度以降になるのではないかと思います。事前相談書の提出が令和9年度までに出されたものに対して、令和10年度に付議された案件が対象となるように見受けられますが、令和9年度までに事前相談書を提出したものの、都市計画審議会への付議が令和10年でも間に合わない場合はどのように取り扱うのでしょうか。想定されることなのでお尋ねします。

【事務局】

今回、地区計画が可能となるエリアを絞りましたので、新基準に適合する案件は令和8年から早速運用したいと思っています。今回の見直しで地区計画ができなくなるエリアの経過措置として、令和8年度・令和9年度に市に事前相談書の提出があったものに対して令和10年度までに都市計画審議会に付議していただくものといたします。

会長がおっしゃったように、令和10年度までに付議できなければ効力を失効すると考えております。

【本間会長】

令和10年度は滑り込みがあることが予想されるので、令和9年度末は注意していただきたいと思います。

他にご意見・ご質問はありませんか。ご意見・ご質問がなければ報告案件は以上でございます。ありがとうございました。

【本間会長】

本日の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、第五十七回 熊本市都市計画審議会を終了いたします。

本日は、誠にありがとうございました。