第16回菊池市都市計画審議会会議録

日時：平成２９年１月１３日（金）午後２時
場所：菊池市中央公民館2階　大研修室

出席者：〔委員〕伊東　維年、柴田　祐、笠　愛一郎、坂本　道博、出口　一生
　　　　　　　　柁原　賢一、泉田　栄一朗、緒方　希八郎、廣田　英幸、三池　繁廣
　　　　　　　　坂本　康祐、岩根　ふく代、上江川　良治、吉良　忠暢
　　　　　　　　國津　剛：代理　西川　康明
欠席者：〔委員〕生田　健一、丸山　利明
事務局：櫨川建設部長、柴田都市整備課長、堀内都市政策監、小川主任主事
　　　　（支援事業者）㈱パスコ　米田、橋本

会議録署名委員の指名

（事務局）

会議録作成については、審議会運営規則第10条第2項により、会議録署名委員を会議の始めに議長が会議に諮って指名するとなっております。また、議長は、審議会条例第７条第１項により、会長が議長となるとなっておりますので、伊東会長に議長をお願いし、会議録署名委員2名の指名をお願いします。

（会　長）

泉田委員と岩根委員を指名したいと思いますが、ご承認をお願いします。

（委員により承認）

（事務局）

お二人にはよろしくお願いします。

審議会の公開について

（事務局）

それでは、審議会運営規則第５条により、審議会の公開の宣言を議長よりお願いします。

（議　長）

それでは審議会の公開に関してでございますが、本日の案件は公開でございます。傍聴の方はいらっしゃいますか。

（事務局）

いらっしゃいません。

（議　長）

　では、議事に入ります前にお願いを申し上げます。委員の皆様には、個人が特定される内容のご発言には十分ご注意をお願いいたします。

（事務局）

　続きまして、次第５の議案です。ここからは伊東会長に議長をお願いして進行をお願いいたします。

議案第1号　菊池市立地適正化計画について（報告）

（議　長）

　それでは、条例に従いまして、私の方で議事を進めさせていただきます。

事務局より議案第１号について説明をお願いします。

（事務局）

（別添資料に基づき説明）

（議　長）

　それでは、ご質問、ご意見がございましたらどうぞよろしくお願いいたします。

（委　員）

　１５５ページの図面上の深川北原線沿いと大琳寺木庭橋線沿いの南北のエリアは「区画道路整備促進による定住化促進事業の実施エリア」と指定されていますが、このエリアは将来を見越した場合の人口減少に歯止めをかける新しい住居地域の位置付けと合わせて、現在商業地域として発展しています。そこを市がきちんと誘導しなければいけないのではないでしょうか。現状としては、問題になっておりますように大型ショッピング施設の立地計画が一部の地権者の反対により断念されましたが、また新たにそれに近い計画があがってきているということで、市はここを住居地域として誘導したいのでしょうけれども、現在の状況とぶれています。用地買収が決まればこの計画自体どんなものになっていくのだろうと思っております。住居地域として誘導するということでありますけれども、菊池市はこれまで土地区画整理事業で用地を確保するということを過去に事業としてやっていないと記憶していますが、この地域にはそういった手法を使って住居地域と商業地域どちらも誘導するという手法が必要なのではないでしょうか。菊池市で一番発展する可能性があるのはこの地域だと思っております。これを放置してしまうと、大型商業施設が入ってきて、それが原因で地場産業である地元のスーパーなどが淘汰されてしまう懸念があります。商工会の代表として何度かお願いしてきましたが、この計画にはそれ以上の記載がないもので、計画だけが動いて事業が止まってしまうなど、それが果たして有効かどうかが見えてこな

いように思います。20年後を見越した計画でありますので、こういったことを盛り込んでいただきたい。

（事務局）

区画道路が計画されているエリアにつきましては、都市計画上、住居系用途として良好な住環境を確保して住宅化を進めていこうという位置付けをしたところでございますけれども、現状につきまして、数年経った今でもまだ農地のままとなっております。その理由としましては、都市計画区域内は4m以上の道路がなければ住宅化が進まないということでありますので、具体的に図面の丸がついている地域におきましては、幅員を6m程度と書いておりますけれども、住宅が建築できるような道路整備を行おうというところで、具体的な計画を持って事業をスタートさせているところでございます。ただ、深川北原線の深川地区につきましては、言われたとおり大規模開発の話が出ました関係で事業計画は中断している状況ではございますけれども、大琳寺地区につきましては事業等を進めていく計画を考えております。また片角地区もそういった道路を入れていこうと検討を進めております。

（委　員）

区画整理事業に関してはどうなのですか。

（事務局）

区画整理事業につきましては、行政が主体となってやっていくような事業はあまり行っておらず、組合施行が中心です。また新たな都市機能を立ち上げてやってほしいというような大きな要望がある場合に、その手法を検討していくようなところで考えられますが、莫大な事業費もかかりますので、行政が地元の要望もない中での事業計画策定というのは現段階ではありません。

（委　員）

地元がそういう要望を持てる知識があるかの問題なのではないでしょうか。誘導するというのであれば、誘導する手法を知らなければいけないでしょう。それは組合施行でやるのか、それとも行政が先行してやるのかということに対して一切検討がないので、あえて言わせていただきました。道路工事などをしているうちに大型商業施設ができて住居地域にならないということもありえるのではないでしょうか。その商業施設の人にはプラスになるかもしれませんが、地元の商業関係の人は淘汰されてしまいます。民間でやられると、土地が確保されてしまえば建物ができてしまうので、地権者が土地を売らないようにするなどの対策がない限り、手だてがありません。そういう問題が出てきますので、行政は住居地域にすると言っていても、現状はそれよりも早い段階で民間が先行してしまいます。行政が先行してやれないでしょうか。この地域は、中心市街地自体を生かしていける最後の残された場所であり、コンパクトシティとして人口を増やすことができる可能性が高い場所でもありますので、計画だけ立てて20年後にできていませんでしたとならないように、手法も明確にしていただきた

い。

（事務局）

今回の計画自体が、これだけ人口が減っていくなかで、まちなかに人を集めようという国の施策のもとで計画を策定している段階でありまして、都市整備をしてこれが上手く回るのかというのを判断するのはとても難しい状況になっていると考えております。大きな都市整備となってまいりますので、そういった事業をこれからやっていけるのかという心配はあり、また経済的にも縮小している状況ですので、新たな開発は難しいと考えております。

（委　員）

このふたつの地域の道路整備区域とはどのようにするのでしょうか。

（事務局）

家が建てられる条件である4m以上の道路を確保することを考えております。

（委　員）

道路を中に入れるのであれば、先ほど言ったような手法を検討してはどうでしょうか。それか区画道路で減歩をした方が安上がりなのではないでしょうか。

（事務局）

今の状況では、現在の幅員4m弱の道路をわずかに拡幅すれば家が建てられるようになるのではと考えています。

（委　員）

道路整備をすることで、逆に大型商業施設が立地しやすくなってしまい住宅地にならないのではないでしょうか。何か対策をしなければ思惑通りにはいかないと思います。

（事務局）

私たちが今目指そうとしているところは道路を改良することで、先ほどから区画整理の話が出ておりますけれども、区画整理は地価の上昇が見込めなければ計画できないものでして、今の状況では採算が合わず難しいと考えております。

（委　員）

既設の道路を拡幅するとなると、真ん中に大きな敷地ができてしまうので、逆に大型商業施設が入りやすくなるのでないでしょうか。

（委　員）

都市計画的に言いますと、用途地域の制限と市が進めようとしている区画道路の整備だけでは、大型店の立地を制限できません。それにプラスアルファで、住宅地にして大型商業施設をここに建てさせないという市民の合意が得られるのであれば、地区計画を策定すれば良いのでありまして、そこまでやらなければ難しいと思います。地区計画となりますと市などとの議論が必要になってまいります。そのときに併せて今

のような区画道路の整備方針などの議論があるわけで、利便性を考えれば商業施設も必要になるかもしれませんので、この辺りに誘導して区画整理を進めていきましょうなどの議論につながると思います。今回の立地適正化計画はその前提となる大枠を決めて、こうなりましたということで、その後の具体的な議論を進めていただければと考えております。

（事務局）

市民の意見は様々で、菊池にいたら買物すらできないと仰っている方もいらっしゃるため、どのように進めていくかは非常に難しい問題だと思っております。

（委　員）

人口減少に歯止めをかけるというのが大前提でありますので、居住地域にきちんと誘導ができるようにしてほしいと思います。絶対に大型商業施設を持ってくるなと言っているわけではないのですが、地元のスーパーなどに大幅に影響が出て淘汰されてしまうというようなことはないようにしていただきたいと思います。

（委　員）

補足なのですが、区画整理となりますと道路幅員が6m必要となり、そんなに必要なのかという声もありますので、現道路の4mを拡幅するという手法はそれほど間違っていないと私は考えております。計画的なネットワークをつくれるような事業計画が重要なことだと考えており、今後検討していく必要があるのではと思っております。

（議　長）

どこまで踏み込んで決定してしまうかということにもなりますし、財政も厳しいですし、非常に難しい問題であります。現実に話がここにきているのであれば考えなければいけないのでしょうけれども、案や構想の段階でそこまでやるのかとなりますと、この計画自体のなかで議論するというのは難しいと考えております。それはそれで、また別のかたちで計画を練ってもらうような要望を商店街で市の方に提出していただく必要があると思っております。

（委　員）

計画書には人口誘導のための区画整理、道路整備という観点からだけ書いてあるので、先生が今仰ったような手法があるなら計画の中に盛り込んでいただきたいと思います。何年も前から出ていた問題で、中心市街地で残っている貴重な場所ですので、計画的な土地利用ができるようにしてほしいと思います。

（議　長）

他にご意見はございませんか。

（委　員）

１２１ページの誘導施設の考え方についてなのですが、あくまでプランなので仕方がないのですが、やはりこれに基づき実施計画的なものをつくらなければ、先ほど笠委員が仰られたような問題がどんどん出てきてしまうのではないでしょうか。すべて

ではなく、重要な項目を整理して実施計画的なものにつなげていく必要があると思います。

（議　長）

もし可能であれば、実施計画は私自身も希望しております。

（事務局）

この立地適正化計画を制定するに当たっての大きな目標は、都市機能立地支援事業と都市再構築戦略事業という国の大きな事業がございまして、それを元に今回の立地適正化計画を策定したものでございます。都市機能誘導区域内の都市施設につきましては、今、菊池市ではリノベーション事業という国の事業で、中心市街地に図書館と市民広場辺りの整備を、事業計画を利用して策定してまいりました。この都市再生整備計画に都市機能立地支援事業を記載すれば、都市機能立地の計画を立てた場合、民間事業者に補助金が出る制度となっております。

（議　長）

皆さんの要望があれば、市の方にお渡しをしていけたらと思います。

他にございませんか。

（委　員）

今のお話ですと、都市機能誘導区域に関する事業はあるようですが、居住誘導に関する事業メニューなどは用意されていないということでしょうか。あればそれを使っていけたらと考えているのですが。

（事務局）

１４５ページにありますように、居住誘導に関しましては、居住誘導区域外に3戸以上の住宅を建設する場合は届出が必要となっております。同じように都市機能誘導区域外に都市機能誘導施設を建設しようとした場合は、届出がまた義務付けられるようになっております。それ以外の区域に関しましては、まちなかに居住するための住居を建設する場合は、各自治体で補助金を出すなどする必要があります。１４８ページに事業メニューの記載があります。

（委　員）

１３５ページの公的不動産に関してなのですが、具体的な例で申し訳ないのですが、別の都市で市民病院が都市機能誘導区域内に入っており、外へ出ていってしまうという問題が起きておりまして、そういったことがないように検討していく必要があると考えております。何か具体的な対策は考えているのでしょうか。

（事務局）

この施設をこうするという具体的なものはなく、大枠的に教育施設や行政施設など今後の更新の方針が示されています。

（事務局）

それは一番心配していることで、過去にも似たような話があり、何とか残ってもら

えるように工夫したり検討したりしたことがありました。近隣の住民の方が非常に心配されていたことでもあり、また新しく来ようとしている方にとってもこれが足かせになってマイナスの効果が出る可能性もあります。都市機能誘導区域への誘導施設の指定については、強制力を持った内容にしてはいけないと考えています。理想とする形を示して、それに誘導していくことが必要と考えています。

（委　員）

公的不動産（土地・建物）が市にどれだけあって、年間どれくらいの維持費がかかっているか、それを何年までに何％削減するかなどという資料はあるのでしょうか。

（事務局）

明細についてはここには資料はございません。道路なども含めた整備をどのように行っていくかということにも直結してまいりますので、都市をコンパクトにして施設を維持していけるようなまちにしていこうという発想のもとの計画となっております

（委　員）

将来、都市施設や公共施設を半分にしていくというのが基本方針ということですが、今後新たな公共施設は必要があっても作らないということでしょうか。

（事務局）

それも検討しなければならないことだと考えております。既存の施設に関しましては、更新する際に、同じような施設が複数あればひとつにまとめて更新していく方針を考えております。3つ同じ施設があるのに、この地区にはないからもうひとつ加えようというのは今から難しくなると考えています。道路も同じことで、財政力が縮小していくなかで新しいものを作ろうというのは非常に難しくなってまいります。

（議　長）

他に意見はございませんでしょうか。ございませんようですので、第1号議案については審議を終えたいと思います。2番目にその他となっておりますけれども、事務局より何かございますでしょうか。

（事務局）

ございません。

（議　長）

では、以上をもちまして本日の議事は終了しましたので、進行を事務局にお返しいたします。進行にご協力頂きどうもありがとうございました。

（事務局）

伊東会長には、議事の進行大変ありがとうございました。

これをもちまして第16回菊池市都市計画審議会を閉会いたします。