

## 第 23 回菊池市都市計画審議会会議録

日 時：令和 7 年 12 月 12 日（金）午前 10 時  
場 所： 菊池市役所本庁 3 階 305 大会議室

出席者：〔委員〕柴田 祐、中野 聡太、泉田 加代子、安武 睦夫、大山 宝治、田中 教之、  
迫 譲二、堀田 亜矢美、上水樽 昌幸、坂口 誠、（代理）園田 浩二

欠席者：〔委員〕 笠 愛一郎、坂本 芳久、島 春代、松岡 千利、志水 由紀子、隈部 喜美  
事務局：久川建設部長

都市整備課：出口課長、中村係長、坂井参事

下水道課：村木課長、出口課長補佐、境課長補佐、松山係長

（支援業者）国際航業（株）：山中

### 会議の開催

事務局

本日は、商工会の笠愛一郎委員、建築士会菊池支部の坂本芳久委員、市議会議員の島春代委員、前菊池市区長協議会の松岡千利委員、女性団体代表者会の志水由紀子委員、女性の会理事の隈部喜美委員の 6 名の方からご欠席のご連絡をいただいております。

審議会の本日の出席は、委員 17 名中 11 名となりまして、審議会条例第 7 条第 2 項の規定によりまして、この会議が成立することをご報告申し上げます。なお、当審議会委員の皆様につきましては別にお配りをしております「委員名簿」にてご紹介に代えさせていただきます。

会議に先立ちまして、委員の皆さまにお願いがございます。議題 2「都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の改定」につきましては、今月から開始を予定しておりますパブリックコメント前の審議でございまして、特に都市計画マスタープランにおいては、素案をご提示させていただきますので、内容等につきましては慎重にご審議いただきますようお願いいたします。

前回の審議会では「旭志地区の都市計画区域拡大等」に関する議論がございましたが、この案件につきましては、来年度以降、当審議会の主議題としてご提案申し上げる計画ですので、今回はご提案の計画素案等の内容審議にご注力いただきたいと存じます。

時間の都合もございますので、委員の皆さまのご理解とご協力をよろしくお願い申し上げます。

それでは、当審議会の会長であります柴田先生よりごあいさつを頂戴したいと思います。柴田会長よろしくお願いいたします。

（会長あいさつ）

### 会議録署名委員の指名

事務局

審議会運営規則第 10 条第 2 項によりまして、会議録を作成にあたって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 項によりまして、会長が議長となるとなっておりますので、柴田会長に議長をお願いして、会議録署名委員を指名することになっておりまして、委員より 2 名のご指名をお願いいたします。

議 長            本日は、泉田委員と堀田委員にお願いしたいと思います。

## 審議会の公開について

事務局            署名委員のお二方にはどうぞよろしくお願いいたします。それでは、議案に入ります前に、審議会運営規則第5条によりまして、審議会の公開の宣言を議長にお願いいたします。

議 長            審議会の公開に関して、本日の案件は特に個人情報に含まれないもので、公開で進めたいと思います。傍聴の方はいらっしゃいますでしょうか。

事務局            いらっしゃいません。

議 長            議事に入ります前に皆様にお願ひがあります。委員の皆さんには、議事が公開されますので、ご発言に際しては個人が特定されるなどがないように十分にご注意をお願いします。

事務局            続きまして、議案に入ります。本審議会条例第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、ここからは柴田会長に議事の進行をお願いします。

## 議案第1号 都市計画下水道の変更について

議 長            本日の議案は、大きく2件ございます。一つ目が都市計画下水道の変更についてということで、資料の説明の方よろしくをお願いいたします。

事務局

### (別添資料に基づき説明)

議 長            下水道の計画の変更ということですが、この議案については、承認が必要です。そういったことも含めて踏まえて、ご質問等いただければというふうに思います。

委員            今回追加されるところで、新たに造成されるところはわかるのですが、現在の建物があるところは、合併浄化槽で対応しているということによろしいですか。

事務局            戸主が自費で下水道に接続しています。

委員            今回の追加は、5年に1回の都市計画の見直しかと思いますが、その間は、説明があった通り、近隣の造成があった場合、自費で下水道に繋げていくという理解でよろしいのかお尋ねします。

事務局            基本的に区域外であれば、戸主自身で施工していただくような形になります。

委員            自費で下水道管を引かれているということですが、本管につなぐための工事でしょうか。

- 事務局            区域に隣接する区域外の開発された場合は、自費で本管に接続していただくという形になります。
- 議長            計画区域に入れるということですが、区域に入ることによるメリットはあるのでしょうか。既に作ってしまったから入る必要がないと思うのですが、理由はあるのでしょうか。
- 事務局            通常、区域外流入という申請を当事者の方が申請をしていただきます。その条件の中に、自費施行した場合は本管・公共柵も含めて市に移管するという条件を市がつけて許可を出している状況です。
- 議長            自費で作っていただいて、計画区域に含めて移管して、その後のメンテナンス等は市でやるという意味合いですね。逆に、開発がありそうなところを前もって下水道区域に入れておくという手続きは、制度上はあり得るのでしょうか。それとも、こういう感じで後追いにやるしか方法はないのでしょうか。
- 事務局            正直、確実性の問題になりますので必ず区域外のところに開発がくるという保証があれば、検討はせざるを得ないと考えております。ただ、現段階で未確定の場合は、いかがかなというところです。
- 議長            わかりました。基本的には、戸建て住宅や集合住宅が主なものでしょうか。工場や倉庫などは今回含まれていますか。
- 事務局            今回は、個人の家屋のみの追加になります。工場等は今回入っていません。
- 委員            例えば、特にこの菊池市内も半導体関係のいろいろな工場などの開発も進んでおり、今後進む見込みがあるのであれば、それを見越してもう少し積極的に下水道の処理の区域を増やしていくところまではまだ至ってないということでしょうか。
- 事務局            先ほどのご質問について回答いたします。そもそも本区域の設定は、下水処理場の処理能力をメインに決定しております。したがって、1軒、もしくはアパート、2、3軒の集合住宅につきましても、目の前の配管への接続が容量的に可能か、また処理場全体の処理能力に余力があるかを考慮した上で、区域外接続を認めております。
- 大規模な工場や開発につきましては、接続先の配管および処理場の能力、維持管理にどれだけかかるかを考慮し、認可の可否や区域拡大の判断を行っております。場合によっては、区域への編入ではなく、事業者ご自身で処理を行っていただく、あるいは浄化槽の設置をお願いするといったことを検討して決めたいと思っています。
- 委員            今現在、自費で繋げてなくて、今後造成が始まって広げるところ、いわゆる計画を広げるところをちょっと示していただいてよろしいですか。
- 事務局            今の時点では今後造成を行って広げる区域はございません。

委員 建物が建っていないくて、今回追加するのは例えば、資料の④-2 は、赤枠部分はどうではないかと思います。

事務局 黄色い部分が現在の区域内外のラインで、網掛けの赤枠部分が今回追加する区域です。

議長 ここには既に住宅が建っているのか、それともまだ無いのか確認したいという質問です。

委員 写真は添付されていませんが、現在は全て接続済みの場所を今回計画に入れるのか、それともこれから建設予定の場所もあるのかを確認したいです。

事務局 全て既に建物が建っている場所です。

議長 除外する区域に関して伺います。3 か所ぐらいあるようですが、こちらは、高さの関係というご説明がありましたが、今まではつないでいたのでしょうか。

事務局 下水道が整備できていないところです。区域内ですが、地形的な理由から接続が不可能であり、現在は、浄化槽で処理を対応していただいているところです。

議長 そういった部分も1 宅地ごとに除外していった方が良いでしょう。下水道の区域から除外した方が下水道の運用としてはやりやすいという観点なのでしょうか。

事務局 土地が低い場所にある住宅については、下水道に接続しようとするポンプを設置して本管へ圧送する必要があるなど、コストがかかります。そのため、汚水処理としては浄化槽の方が整備手法として有利かなと考えております。

議長 あえて計画変更をして除外しなくても、そのまま区域に残しておいて、ここはポンプ設置が必要なので浄化槽で対応している部分を含んでいますよという仕組みではないと理解したらよろしいのでしょうか。今回除外しなくても、現状のまま残しておいた方が良いのではないかという質問なのですが、わざわざ今回除外する理由は何ですか。

事務局 極端な話ですが、資料5 ページの①-1 から①-3 の箇所について、もし地権者本人から下水道に接続をさせてくれという申請があった場合、市が対応ができないため、除外して浄化槽で汚水処理をお願いしますというイメージで今回削除しています。

議長 区域に入っていると、ある意味権利が生じるということですね。市として何等か対応しなければならないし、予算もかかるし非効率的であるという趣旨ですね。

事務局 その通りです。

委員 整理しますと、元々の区域に隣接していて、かつ既に自費で接続を行っている箇所を区域として認定する。また、物理的に下水道への接続ができない箇所については、区域から除外することが今回の計画変更ということによろしいでしょうか。

事務局 おっしゃる通りです。

議長           この案件は、数年前にもあったと記憶しています。そういった見直しは、先ほどおっしゃったように5年ごとの定期的なものなのか、あるいはある程度案件が溜まってきたら実施するものなのか、どのようなサイクルで行っているのでしょうか。

事務局           概ね5年ごとを予定しております。

議長           言ってみれば、この5年間にこれだけの開発があり、接続の実態として案件が溜まってきたためということですね。

議長           その他いかがでしょうか。それでは、下水道計画の変更について議案が提出されました。これにつきましては特段の意見がないようですので、本案件を承認するというところでよろしいでしょうか。

(一同異議なし)

議長           ありがとうございます。それでは、本件につきましては承認することといたします。

## 議案第2号 都市計画マスタープランと立地適正化計画の改定について

議長           議案の2、都市計画マスタープランと立地適正化計画の改定について①から④まで報告がありますが、最初に①、②をご説明いただいて、その後、③、④というふうに進めてまいりたいと思います。まず、①と②につきまして、資料の説明をよろしくお願いいたします。

事務局

(別添資料に基づき説明)

議長           今回は、新たに提示された部分と、改めてその全体像についてご説明いただいた形になっております。これにつきまして、ご意見・ご質問等がございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

委員           1点質問です。都市計画審議会の説明資料における「指摘事項への対応」の中で、基本方針1「サイエンスパーク推進ビジョン」について方針を追加したとありますが、これは計画書のどこに記載されているのでしょうか。

事務局           49ページをご覧ください。「全体構想」の「③商業振興ゾーン」の最下部に記載しております。

委員           もう1点お尋ねします。冒頭に課長より、旭志地域の準都市計画区域については、継続して審議しながら来年度以降に検討するというお話がありました。そのことについては、本マスタープランの中のどこかに表現はあるのでしょうか。また、準都市計画区域の検討にあたり、旭志地域でアンケート調査を実施されていますが、その結果が掲載されていないように思います。私は、その結果も踏まえて「民間企業の動向を見極めながら継続して審議してまいります」といった何らかの言葉を入れないと、この準都市計画区域になるのかならないのか、現在の

マスタープランからは読み取れないのではないかと考えます。その辺りのご意見をお願いします。

事務局

ご意見ありがとうございます。67 ページをご覧ください。「(2)地域将来像」の2つ目、「交通」の項目のところです。ここに準都市計画区域とは記載してありませんが、都市計画区域等の拡大等ということで、前回までの都市計画審議会の中で、準都市計画区域について検討していくというお話をしておりましたけれども、開発の状況等を見ながら、都市計画区域の拡大とするのか、準都市計画区域の設置とするのかを検討の中で進めていくという意味で、「都市計画区域の拡大等」という表現を入れております。

委員

やはり私としては少し分かりづらいと思います。これでは本当に計画区域を見直すものであるのかが見えません。地域住民が何を求めているのかというものは、しっかりとアンケート調査した結果を記載した上で、現在開発が進んでいる旭志地域における都市計画区域の見直しは重要な課題であり、早急な対応が必要ではあるが、各企業の状況等を踏まえて判断していきたいといった明確な表現をしていただかないと、単なる地域の将来像だけでは、いつどうなるのか、どのような判断をしていくのかが全く見えないのかなと思います。これまでの審議内容がここには反映されていないように見受けられますので、その辺のご検討をお願いしたいと私は思います。

事務局

ご意見ありがとうございます。本日ただいまいただきましたご意見をもとに、表現の仕方につきましては、再度こちらでも検討させていただきたいと思います。

議 長

今の件につきましては、「地域別構想」の旭志部分だけではなく、47 ページの「土地利用に関する方針」のどこかや、全体像を記述している部分にも併せて記述しないといけないのではないかと思いますので、その点についてもぜひ併せてご検討いただければと思います。

事務局

おっしゃる通り、都市計画区域の拡大ということになりますと、市全体での考え方という形になりますので、47 ページの全体構想における都市的土地利用の方にも、何らかの記載を考えたいと思います。

議 長

その他、いかがでしょうか。

委員

菊池市は面積が非常に広いため、まちづくりにおいて、隈府地区と旭志、七城、泗水の4つの地域を連携したようなまちづくりのイメージを作っていただくと、私のような一市民としては分かりやすいかと思います。例えば、今流行りのアニメなどを活用していただき、市民に分かりやすいように菊池市はこんなに広いけれども、こういう感じのまちづくりをやっていきますよ、という発信をしていただきたいと思います。

議 長

非常に重要なご指摘かと思います。要は、都市構造というか、山間部とまちの部分の連携や全体像をどう考えるかということだと思いますが、いかがでしょうか。

事務局

ご意見ありがとうございます。全体構想は、44 ページなどで全体の構想図を掲載しておりますが、全体が連携したと言いますと、具体的にはどのようなイメージでしょうか。祭りやイベントなど、そういったものでしょうか。

委員                    具体的には、例えば春は桜を中心、秋は紅葉といったイメージが私の中にはあります。そうしたイベント関係の市民への告知やインフォメーションのやり方で連携して、イメージとしてはしっかりと打ち出すのが良いのではないかと思います。

事務局                動画やアニメを使った PR 動画、イベント、観光名所等の周知につきまして、この都市計画マスタープランではなく、観光協会や観光部門のところで今、作成しておりまして、ホームページ等で公開しております。今回の都市計画マスタープランは都市のあり方という形で将来像を見据えておりますので、そういった個別の観光 PR 部分は載せにくい部分がございます。そちらについては、各分野ごとに紹介しておりますので、そのあたりをご確認いただければと思います。

議 長                    私の方から少し細かい話になりますが、先ほどの旭志地域の 67 ページですが、「2) 拠点の形成と居住環境の維持」の中で、居住環境の維持向上を図るため、必要に応じて特定用途制限地域、地区計画、建築協定等を活用します、と書かれているわけですが、このあたりの制度を使えるのは都市計画区域の中だけだと思います。旭志の支所周辺を「拠点の形成」という観点で見ると、実はこの辺りは直接的には使えない制度だと思います。道の駅あたりであれば、もちろんこういった制度を使えるので間違った記述ではない気もしますが、支所周辺の文章とつながってこれを書かれると、支所周辺でもこういうことができると認識してしまいそうな感じがしまして、それは誤解だと思います。ですので、拠点の形成としてどこのことを書きたいのか、旭志支所周辺のことなのか、道の駅周辺のことなのか、支所周辺はもう一つ上の 1) のところかと思うので、手法が合っていないような気がします。ぜひ再検討というか精査をしていただきたいと思います。

それからもう 1 点気になるのは、泗水の方です。70 ページで泗水だけではないのですが、(3)の 2 つ目のところで、半導体関連企業の進出を契機として本市の地域開発を促進するため、宅地促進ゾーンに指定した範囲、という記述があります。この「宅地促進ゾーン」等について、それ自体の説明がどこにもないような気がします。「土地利用ゾーニング」でしたか。正直なところ、あれが出たときは、すごいことを書いているが、実は法的根拠は何もない。総合計画にも位置づけられていない、ゾーニングであると感じました。実際にあれに基づいて泗水の方では住宅が立地してしまっているわけで、本来であれば、あのゾーニングを都市計画マスタープランの将来構想図などに位置づけないと、整合性が取れないことになるのではないのでしょうか。そこのゾーニングとマスタープランの関係性をどう整理しているのかお伺いしたいのですが、この辺はいかがでしょうか。

事務局                ただいまのご指摘であるゾーニングとの整合性につきましては、44 ページの「全体構想」における「将来都市構造」の図面と文章の方で整理させていただいております。こちらの方で、ゾーニングの中で住居の拠点になっているところについては、例えば、市役所周辺の隈府の用途地域が指定されているところを「市街地形成ゾーン」ということで、旭志の国道から旭志支所にまたがる範囲のところを「拠点集落形成ゾーン」という形で位置づけております。そのあたりはゾーニングの住宅のゾーンになっているというところで色付けさせていただいております。また、青色の点線で示している「産業拠点」についても、それぞれの工業団地の位置に合わせて位置づけております。こちらもゾーニングの産業拠点にある程度合わせたところで位置づけをしております。基本的には、この「市街地形成ゾーン」であったり、「拠点集落形成ゾーン」というあたりは、ゾーニングの「宅地形成ゾーン」に合わせて色付けをしているという状況です。

議 長                    基本的に大体ここに含んでいると思ってよろしいのでしょうか。

- 委員 現状のお話からすると、元々の「ゾーニング」では、各小学校周辺は「住居誘導ゾーン」だったと思いますが、それはここには表現されていないのですよ。各支所周りは表現していますが、各小学校の周りにも住居を集めますよというゾーニングをされていたと思うのだけれども、ゾーニングはゾーニングとしてあって、この都市計画は都市計画という形でも構いませんが、先ほど議長がおっしゃったように、事前にゾーニングという方針があり、それを受けて全体構想はこういうふうに考えていますという関係性を示さなければいけないのではないかと思います。ゾーニング図をそのまま載せろということではないんですけれども、都市計画法に基づくこういう形になりますというのでも構いませんので、まずはそこを見せないといけないのではないかと私も思います。
- 議長 見比べてみたのですが、載っていないのは、泗水西小などが将来都市構造図には何もないところでしょうか。
- 委員 載っていないのは花房小、戸崎小、泗水東西小のあたりですね。その誘導したいという部分がこの図の中にないので、誘導したいという思いがあるのではないかとはいえるけれども。
- 議長 そうですね。誘導したければ、都市計画マスタープランでもちゃんと誘導しますと位置づける方が計画論としては、すっきりすると思います。そこも検討いただきたいと思います。
- 委員 資料 52 ページの「河川の整備方針」を記載いただいているかと思います。細かい点で申し訳ないのですが、4 つ目の、「菊池川や迫間川、合志川においては、歴史や文化を意識し、景観に配慮した築堤や護岸整備を行うとともに、計画規模に応じた整備を進めます」と記載していただいています。我々もしっかりと計画規模に応じては河川整備をしてまいりたいと思っています。そういった中で、前段の「景観に配慮した築堤」という記載について、何か具体的なイメージがもしあれば教えていただきたいです。
- 事務局 具体的にどういったものという形はないのですが、逆にこういった表現をしていると整備に差し支えがある等の問題があれば、表現を変えなければならないと考えていますが、そういったところは何かはございますか。
- 委員 築堤と景観はなかなか難しいかなと思います。護岸の景観整備は確かにあるんですけれども、そこは難しいかなと思って、例えばひとくくりにして、「河川整備を行う」という言い方でしたら、いかがでしょうかというご提案です。
- 事務局 ただいまいただいたご意見を基に、ここの表現については修正させていただきたいと思います。
- 委員 資料 43 ページに「まちづくりの基本方針」として基本方針 1 から 5 が記載されているかと思います。それに対して、第 4 章からそれぞれ方針が記載されているかと思います。この基本方針と第 4 章の各項目はどれくらいリンクしているのでしょうか。何か整理などはされているのでしょうか。
- 事務局 「都市計画マスタープラン案概要版」という資料がございますので、そちらの 2 ページをご覧ください。こちらの中に基本方針 1 から 5 までを色分けして表示しております。その中で 3 ページをご覧くださいなのですが、全体構想の分野別方針として①から⑥まで掲げておりまして、基本方針 1 に対応するところについては①の色で該当箇所を表示しております。都市計画マスタープランの本冊子



の方で言いますと、47 ページの「土地利用に関する方針」や、50 ページの「都市施設に関する方針」、53 ページの「交通に関する方針」といった形で、基本方針と各章が一致するように記載しております。

委員           例えば、今のお話だと「基本方針 3」の「地域と調和した農業・工業・商業の持続可能な発展」というのは、概要資料の②ではなく③の方に当てはまるという私の理解です。そういった対応関係が分かりやすいように、本編の中でも整理していただいた方が良いかなと思いましたので、付け加えさせていただきました。

議 長           ありがとうございます。おそらく一対一対応にはなっておらず、概ねなっているものの、なっていない部分も多々あったりするかと思います。42 ページの「課題」があって「基本方針」があり、それを踏まえてという流れになるかと思えますので、その辺りを説明するかしないか、ご検討いただければと思います。

                  時間が来てしまいましたが、もう 1 件、「立地適正化計画」の件もありまして、同時に見直しを進めているわけですが、スケジュールとしてはどうなりますか。2 月に予定されている審議会には、今日いただいた意見を踏まえて最終形が出てくるというイメージでよろしいですか。

事務局           今日のご意見をいただいてから、都市計画マスタープランの素案を修正いたしまして、資料 21 ページをご覧くださいなのですが、今回の第 23 回都市計画審議会を踏まえ素案を修正しまして、12 月 22 日から 1 月 21 日までの期間でパブリックコメントを行う予定です。その後、意見等をまとめまして、2 月の都市計画審議会の方でご確認いただくという形になります

議 長           はい、そういう形ですね。ですので、今日言える意見は言っておいた方が良いという位置づけかと思います。とはいえ、あまり時間はありませんが、いかがでしょうか。

委員           都市計画マスタープラン案の 72 ページ、「6-3 実現に向けた推進体制」に、「関係部局との連携」というものが掲載されており、「都市計画マスタープランが示す方針との整合を図りながら施策の推進に努めます」とあります。ただ、以前も申し上げましたが、都市計画区域外の開発行為は情報が入らないなど、様々な課題があります。現在は農振法や農地転用といった制限しかなく、都市計画区域内であれば 1,000 ㎡から 3,000 ㎡の開発許可となりますが、区域外で 1 万㎡以上の開発になると県への申請となり、市との連携が取れないのが問題かなと思っています。私としては、都市計画区域外の開発行為についても、関係部局と連携を図りながら指導・助言をしていくといったものを入れられないかと思います。許可はできないにしても、何らかの情報共有をしながら指導・助言というものに入らないといけないんじゃないかと。分からないところでどんどん許可が下りていくものになっていることが今、問題だと考えていますので、そのことについてご議論していただければと思います。

議 長           非常に重要なご指摘ですが、いかがでしょうか。難しい課題でもあるのですけれども。

事務局           おっしゃる通り、都市計画区域外の開発行為につきましては、1 万㎡以上でない開発行為に該当せず、情報が入りにくい部分がございます。ただ、菊池市の場合は景観計画の中で、3,000 ㎡以上の開発行為、例えば土地の区画整理の形状の変更などであれば、景観の届出を出していただくことになっており、そこで何かしらの開発等の情報を得ることはできる形にはなっています。あとは、景観の

届出に該当しない行為の場合は、情報収集が難しいところがございますので、その辺りはおっしゃられたように、他部署で得られる情報があれば、開発や景観など連動させ、関係部署で情報を共有する形は確かに必要だと思いますので、そのあたりについては他部署とも協議していきたいと思います。

委員           例えば、農振区域除外の申請があったとして、様々な関係部署に対する問い合わせをしなければならないという一覧リストがあって、それをチェックしていくのですが、そこに例えば都市計画に対する助言を求めないといけないという項目があれば、そこの部署へ回っていくんですが、そういうものがないため、景観条例にしても景観区域だけだろうと思うので、景観区域外の開発については対象にならないのではないかと思います。例えば、山で開発しようとした時には何の情報もない。やはり森林法だったり農振法だったり、環境条例だったり様々なものがあるものの、そこが縦割りで繋がっておらず、開発を把握しているところがないのではないかとこののを一番危惧しております。その辺をこの推進体制の中に盛り込んで、連携した指導・助言というものをやっていかなければいけないと思いますので、こうした文言が必要ではないかというのが私の意見です。

議 長           ありがとうございます。もう一步踏み込んで、ここが書けるといいねというお話ですね。関係部局の横断的な協議や調整という部分になるのかなと思います。もう少し踏み込んだ文言にならないかということですが、それから、この文章の冒頭は「生活環境、景観、防災」となっていますが、「農業」を入れるべきではないかと思いました。ぜひご検討いただければと思います。

議 長           最後に私からもう1点だけ。55ページの「都市防災」のところです。「立地適正化計画等との連携によって災害に強い」とあります。居住誘導区域が書かれているから最低限これで良いのですが、中心市街地部分だけでなく居住誘導区域が対象になるかと思います。そこら辺が限られますが、本文中に「安心・安全」だったり、「都市防災」など色々なところに防災のことが書かれていますが、今回新たに「防災指針」を作ることになりますので、ぜひそのあたりに「防災指針」という言葉を入れていただけるとありがたいなと思います。

議 長           それでは、皆さんからいただいたご意見を踏まえて、この素案に修正を加えていただき、今月末にパブリックコメントをするという段取りでよろしいでしょうか。

(一同異議なし)

議 長           もう1件、立地適正化計画の改定について、同時並行で進みますけれどもこちらの方も皆さんにご意見いただければならないので、資料の説明をよろしく願いいたします。

事務局

(別添資料に基づき説明)

議 長           この場でも議論いただけてきたところですが、今日はこの部分と誘導施策、目標値について議論したいと思います。何かご質問、ご意見等はございますでしょうか。

委員           資料13ページ「届出制度の運用」について質問です。「居住誘導区域外における一定規模の住宅の開発・建築等については届出が必要」とありますが、これ

はあくまでも都市計画区域内のいわゆる居住誘導区域の外であっても、という解釈でよろしいでしょうか。

事務局           その通りです。

委員            となりますと、立地適正化計画で言うところの七城、旭志地域のいわゆる「地域生活拠点区域」については、特に届出は要らない、つまり規制はないという解釈でよろしいでしょうか。

事務局           ご認識の通りです。あくまでもこの届出制度は「都市計画区域内」において適用されるものですので、今回の「地域生活拠点」については適用されません。地域生活拠点の設定は、規制というよりも、そちらに対して補助事業を行ったり、何かしらの整備をする際に、地域生活拠点に設定することで補助事業の活用ができるようにするため、という意味合いが強いものです。そのため、規制を行う形での対応は今回はしていない状況です。

委員            資料 11 ページの「都市機能の誘導に関する施策」の中で、施策の 3 の「魅力ある拠点の形成」について、その関連する取り組みとして「既存都市計画の見直し」とありますが、中心部は分かるものの、それ以外の場所で何か見直しを想定しているものはあるのでしょうか。さらに、「都市構造再編集中支援事業」についても、何か具体的なイメージがあるのか教えてください。

事務局           既存都市計画の見直しにつきましては、先ほどの都市計画マスタープランの中にもありました都市計画区域の見直しであったり、現在の都市計画からの見直しを検討している部分についての記載となっております。都市構造再編集中支援事業の活用につきましては、現時点では具体的にこういったものに活用するというものはまだございません。

議 長           「都市構造再編集中支援事業」は例えばどのようなものに活用できるのでしょうか。

事務局           前回お渡ししておりました資料になりますが、「都市構造再編集中支援事業」では、例えば公園の整備や図書館の整備といった事業が対象となっております。

議 長           泗水や七城や旭志の支所周辺でこういった事業ができますよということで、魅力ある拠点を作っていこうという趣旨ですね。

今のお話との関連ですが、同じページの「①都市基盤」のところにウォーカブルが入ってくるわけなんですけれども、ウォーカブルは、都市基盤なのかなと思いました。ウォーカブルは、特に中心市街地の魅力づくりという意味合いの方が強いのではないかと考えてみると、「魅力ある拠点」の記載を地域拠点と中心市街地は、分けて記載して、中心市街地は、ウォーカブルにして、地域拠点は現行の記載にするということもありうるのかなと思いました。

私に関わっているからかもしれませんが、やはり中心部はウォーカブルを中心施策としてやっていこうというのが市のスタンスだと思いますので、それを立適の方でも利用する、位置づけていくことも重要ではないかと思いました。扱いが低いと思いました。これは感想ですので、今お答えを求めるわけではありませんが、ご検討いただければと思います。

それから、立地適正化計画は誘導施策を位置づけていき、後半にご説明いただいた通り目標値を設定し、5 年ごとに検証することが義務づけられています。これがなかなか、立地適正化計画の数字に振り回されてしまう部分で、結構ややこしい点でもあるのですが。そこで 1 点だけ気になったのが、19 ページの「都市

機能に関する目標値」における「公共施設の延床面積の削減」です。これは都市機能誘導区域への立地により利便性を向上させることを評価するための指標の一つなのですが、もちろん、財政負担の軽減を図る目的でやっているというのは分かります。しかし、都市機能誘導区域の評価指標として、公共施設の延床面積が減っていくことで評価して良いものか若干迷っておりまして、本来であれば、例えば面積が増えていきますという方が、公共施設もどんどん都市機能のところに集まってきたよね、利便性がアップしたよねという評価になるわけで、減っていたら利便性が下がりますよねということにならないか懸念があります。とにかく指標的には床面積は減るけど、機能はアップしますという趣旨だろうとは思いますが、このあたりはどう理解したら良いでしょうか。

事務局

ご指摘の通り、数字上で見るとそういった印象になりますが、意味合いとしては、都市機能誘導区域外にある公共施設をなくして、それを都市機能誘導区域内にある既存施設等に集約させることで、財政的負担を減らします、施設自体は都市機能誘導区域の中に機能を集約していきますという意味合いでの目標設定となっております。

議長

それならば、説明文として「財政負担の軽減を図る観点から」という一言は要らないのかもしれないなと思います。あくまでも公共施設の集約・再編・適正化による魅力ある都市づくり・拠点づくりというのが立地適正化計画の立場だと思うので、もしかしたらこの一言が誤解を招くようなことがあるのかなと思います。その点もぜひご検討いただければと思います。

委員

指標に関して、議長と同じような内容になるかもしれませんが、18ページの図9-1についてです。「誘導施策」という真ん中の矢印の中に書いてあるのですが、従来、居住の誘導施策と公共交通の誘導施策があって、新たに2番目の「都市機能誘導施策」と4番目の「防災に関する取り組み」を今回加えましたというお話だと思います。しかし9ページの表のところでは、これだけの誘導施策の数がある中で、評価指標が結構少ないように思いますが、あえて増やさない方が良いのか、数字に振り回されることになるからということもあったと思いますけれども、それともこの数に合わせるのか、それぞれ複合的に「2番と3番はこれで見ます」といった形でも良いかもしれませんが、そういう検討はしなくて大丈夫なのかなというのが一点です。

もう一つ、18ページの「居住に関する目標値」のところですが、菊池中心市街地と泗水の国道沿道は区域が入っていますが、地域生活拠点の七城や旭志に関しては、こうした人口密度等の誘導に関する指標は要らないのか、あえて入れないのか、その点をお聞かせいただけたらと思います。

事務局

ご意見ありがとうございます。目標値の設定についてですが、図9-1にある全ての項目に対して目標設定を行うのは実際なかなか難しいというところと、あまり数値的目標を設定しすぎると、議長からもお話があったように、5年に1回その数値の検証を行うことになるものですから、多すぎるとそこに振り回されてしまうということがありえます。そのため、ある程度人口などの必要なところをベースにした目標設定としております。

また、地域生活拠点につきましては、先ほどお話ししたように「誘導施策」という意味合いでの設定はしていないところがございますので、こちらの居住の目標については、あくまでも「居住誘導区域」に設定してある区域を目標設定という形で表示しております。

議長

それに関連すると、例えば17ページの人口は「居住誘導区域の人口密度」ということで区域が明確ですが、先ほどの「公共施設の延床面積」については、ど

この延床面積なのでしょうか。市全体だと意味がないので、「都市機能誘導区域の公共施設の延床面積の削減」を指標とします、という理解でよろしいのでしょうか。また公共交通の方も、この指標だと利用者数となっていますが、これは単純に統計を取ると全市的な利用者数になると思います。山の方からタクシーを使って都市機能誘導区域に来て、なんかしてということであれば、市全体の利用人数でも矛盾はないような気もしますが、一応数値としてどういう数値を扱おうとしているのかだけ確認させてもらえればと思っています。この2点、「公共施設の延床面積」と「公共交通の利用者数」はどのような区域で設定している数値になりますか。

事務局 19 ページの公共施設の延床面積につきましては、菊池市全体での施設の面積をここに載せております。

議長 全体で見た方が良いのか、なかなか難しいですね。若干検討が要るかもしれません。全市で良いような気もしますが、立地適正化計画の評価かと言われるとどうなのだろうという感じです。防災の方も市道の改良率も、例えば全市の数値などではないかと思いますが、それも指標としてどうなのかという点があります。その辺りぜひ、考え方に矛盾がなければそれでよいですし、矛盾があれば、区域に限った数字を考えていく必要があるかと思っています。

委員 数値目標のところ、私も議長や委員と同じような違和感があります。具体的な目標数値を設定するのであれば、数値目標が少ないのかなというのがあります。特に先ほどから出ています都市機能に関するところで、例えば施策④で「空き店舗等を活用した雇用創出」としていますが、空き店舗は大体1人か2人ぐらいなので、「雇用創出」までと言っていいのか。また、「まちづくりにおけるデジタル化の推進」となると、実効性の高い政策立案とありますが、これを書いていてあまり目標として意味があるのかなとも思います。こういったところを削減すると、少なくともいいのかなと思ったりもするのですが、その辺はどうでしょうか。

事務局 ご意見ありがとうございます。この辺りの誘導施策に空き店舗の活用であったり、先ほど公共施設の話とかもございましたけれど、実は立地適正化計画を策定するにあたって国の補助を受けており、その補助要件の中で「空き店舗の利用」や「財政的目標の設定」などの記載が必要というのもある。今回こちらの方に記載しているという経緯がございます。ですので、そういったところも踏まえての設定となっており、なかなかここを外すのが難しいという事情もございます。一応そういった前提がある上での設定ということでご理解いただければと思います。

おっしゃる通り、空き店舗の活用は重要事項であり、雇用創出も重要ですが、空き店舗を活用して雇用は当然生まれませんので、我々も何か違和感を感じますので、ここはもう一度整理をさせていただきたいと思っています。

委員 全体的に資料が、先ほど他の委員からもあったように、例えばマスタープランの「まちづくり基本方針」との対応など、何かテンプレートがあって埋めたような感じの印象があつてですね。説明資料の18ページについても、基本方針は3つあるのに誘導施策等の目標値、防災を後からつけたといった感じが、もう少し資料として整理できたらと、この辺もご検討いただければと思います。

議長 そうですね。そのあたりもぜひご検討いただければと思います。この指標というのは本当に難しく、過去の統計調査があるものでないと、そのタイミングと5年ごとの見直しのタイミングが合わず使えないといったことがあり、行政資料で

調べればわかる数字もあるのですが、その辺の設定は非常に物理的に設定が難しいところがあります。ただし、あまりにも少ないと意味がなく、評価したいのかしたくないのかという話にもなるので、そのバランスは非常に難しいところですが、引き続きご検討いただければと思います。

委員           先ほどの 13 ページの「届出制度の運用」のところですが、今後、準都市計画区域の認定などになった場合、その時はこの届出制度の対象になるのかお尋ねしたいのですが。

事務局         準都市計画区域を設定したとしても、都市計画区域外となりますので、立地適正化計画については対象範囲外という取り扱いになると思います。

委員           ただ、この届出制度の運用は市が独自でされているという説明だったと思うのですが、区域外でもこういうものを出すような制度設計をしますということであれば、できるんじゃないかと私は思うのですが、いかがですか。法令に基づくものではなく、市が独自で行うのであれば。

事務局         この届出については条例での定めということではありません。ただ、今委員がおっしゃられたように、確かに都市計画区域外であっても、例えば市の条例で「居住誘導区域」に準ずる区域を定めるという形を取れば、都市計画区域外でもこういった届出が必要という手法を取ることは可能です。確か、よその自治体でそういった事例もあったと思います。

委員           必ずしもこの届出制度を運用しろということではなく、それが良いのかどうかも含めて、今後準都市計画区域の見直しの中で、こういった届出制度もどうするかという議論もしていただければと思います。

議長           その辺り、ぜひ今後、検討・研究をしていただければと思います。④今後のスケジュールは先ほどのご説明でよろしいでしょうか。

事務局         資料の 21 ページをご覧ください。先ほども申し上げました通り、12 月 22 日からパブリックコメントを開始いたします。本日いただきましたご意見につきましては、必要な修正を施した上で手続きを進めさせていただきたいと思います。

ただし、今回開始するのは「都市計画マスタープラン」のみのパブリックコメントとなります。「立地適正化計画」につきましては、まだ素案が完成していません。そのため、年明けの 2 月にもう一度都市計画審議会を開催させていただき、そこで立地適正化計画の素案をご確認いただきたいと考えております。同計画のパブリックコメントは、審議会での確認後、2 月に行う予定です。

事務局         本日は委員の皆様方には、長時間にわたり様々なご意見を賜り、誠にありがとうございました。本年の審議会はこれで最後となります。来年も引き続きよろしくお願い申し上げます。それでは、これをもちまして菊池市都市計画審議会を閉会いたします。

事務局         なお、ご意見につきましてはホームページ上のパブリックコメントでも頂戴できればと思いますので、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。本日はどうもありがとうございました。

議案１）都市計画下水道の変更について、令和７年１２月１９日から令和８年１月８日の期間に公告・縦覧を実施しましたが、市民からのご意見はありませんでした。  
菊池市都市計画審議会に対し、縦覧結果は意見なしの旨、報告を行いました。