

熊本県土地利用審査会（第111回）議事録

第1 日時 令和8年2月24日（火） 10時00分開会、11時30分閉会

第2 場所 熊本県庁本館5階 審議会室

第3 出席者

1 土地利用審査会委員

小山委員、園田委員、皆川委員、楢崎委員、陶山委員、佐藤委員
以上6名

2 説明のため出席した職員等

柴田企画振興部総括審議員

地域振興課 若杉課長、佐藤審議員、山田主幹、山田主任主事

自然保護課 松方主事 農村計画課 松本課長補佐、野田主幹

森林整備課 北村主幹 森林保全課 中野主幹 都市計画課 橋本主幹

建築課 竹原課長補佐

不動産鑑定士 石山 博氏

第4 審査会の概要

1 辞令交付

柴田企画振興部総括審議員から、辞令の交付を行った。

2 開会

事務局から、熊本県土地利用審査会条例第4条第3項で定める定足数に達し、審査会が有効に成立していることを報告した。

熊本県情報公開条例及び熊本県審議会等の会議の公開に関する指針に基づき、本審査会を公開で行うことを告知した。

3 会長の選出及び会長代理の指名

熊本県土地利用審査会条例第3条第2項の規定に基づき、小山委員が会長に選出された。同条第4項に基づき、小山会長から園田委員が会長代理に指名された。

4 概要

(小山会長)

それでは、ただいまより国土利用計画法に基づく土地取引規制制度の運用等について、事務局お願いをいたします。

《資料に基づき山田主幹から説明》

(小山会長)

引き続き、③の最近の土地取引の状況について、に移ります。
石山様、御説明をお願いいたします。

《石山氏から説明》

(小山会長)

ありがとうございました。

それでは、④の意見交換等に移ります。

委員の皆様から御意見等ありましたらお願いいたします。これまでの事務局、あるいは石山様からの説明についての御質問や御意見でも結構です。よろしく
お願いいたします。

(佐藤委員)

佐藤です。

御説明いただいた内容は、すでに住宅地・商業地・工業地といった地目が確定している区域を前提としたものだったと思います。しかし、例えば素地の段階にある土地や、農用地から転用される場合の状況についても分かる範囲で教えていただければ幸いです。

(地域振興課 山田主幹)

地域振興課でございます。

担当課に問い合わせたところ、市町村別の件数や面積を取りまとめたデータは、基本的には存在しないとのことでした。地域振興課では、先ほど御説明した国土法に基づく事後届出により、一定規模以上の土地取引について届出を受けています。その届出の中で、地目に田や畑などが含まれていた取引の面積については、データを保有しています。令和4年以降は、ご指摘のとおり、4市町いずれにおいても件数・面積ともに増加している状況です。

田畑が含まれる届出については、県に届出があった際に、例えば農用地区域であれば農振除外や農地転用の手続を案内し、早期に関係課や農業委員会へ相談していただくよう助言しています。そもそも農地転用ができない土地であれば、早めに相談いただくほうが双方にとってメリットがあるため、そのような対応を行っているところです。

(佐藤委員)

ありがとうございます。対応の方向性や傾向については理解いたしました。数値的な資料については、現時点ではご用意がないという理解でよろしいでしょうか。

(地域振興課 山田主幹)

はい。

(佐藤委員)

ありがとうございます。

(陶山委員)

先ほどの石山氏の御説明の中で、アパートに空きが出ている箇所が多いというお話がありましたが、これは想定される入居者数を見込んで建設されているのか、それとも業者から「建て替えれば後で利益が出る」といった勧誘を受けて建てているのか、その点は分かりません。ただ、もしそのような状況であるとすれば、将来的に問題が生じるのではないかと心配するところです。

実際のところ、マンションやアパートが多数建設されている状況を見ると、人口が増加していると考えてよいのでしょうか。また、その人口は定着する性質のものなのかについても気になります。戸建て住宅であれば定住が見込まれる一方、アパートであれば転居の可能性が高いと考えられます。

さらに、これだけ土地の取引が活発であるにもかかわらず、工業地帯や商業地帯であれば必ずしも居住人口の増加には直結しない可能性もありますが、人口増加率と土地取引の動きがどの程度比例しているのかについて、お伺いしたいと思います。

(地域振興課 山田主幹)

人口に関するデータは手元にありませんが、先ほど石山先生の御説明にもあったとおり、TSMC関連で転居されてくる方が一定数いらっしゃると思います。また、その周辺にも関連企業が複数立地していることから、そうした方々の需要を見込んで建設が進んでいるのではないかと推測しています。

(不動産鑑定士 石山氏)

人口について補足いたしますと、菊陽町・大津町・合志市はいずれも全体として人口が増加しています。増加傾向にあることは間違いありません。ただし、その人口増加が、実際に供給されているアパートやマンションの量と比例しているかといえば、必ずしもそうとは言いきれない状況です。

一度に大量の物件が市場に供給されたため、「今後10年分程度の需要を先取りしてしまったのではないか」とよく言われます。今後、第2工場の着工が進み、さらに関連企業の進出が続くようであれば、社宅や従業員向けの借り上げ住宅の需要も増加すると見込まれます。その場合には、現在見られる空室も徐々に減少していくのではないかと予測しています。

(皆川委員)

熊本大学の皆川です。御説明いただき、ありがとうございました。

空港アクセス鉄道についてですが、今後ルートが決定し、新駅が設置される予定と承知しています。そうした状況を踏まえると、特に肥後大津駅に関しては、その関係で大津町の中心市街地では地価が上昇していく可能性があるのではないかと考えています。

その点について、何か懸念事項があるのか、あるいは現時点で特段の対策が必要な状況にはないと理解してよいのか、ご意見を伺いたいと思います。また、今後注視すべき点などがあれば、併せてコメントをいただければ幸いです。

(不動産鑑定士 石山氏)

鉄道の開業については、すでに多くの方が期待を織り込んでいる状況だと思います。途中で新駅が1つ設置される予定があるとのことですが、これも含めて、今後の発展に対する期待は大きくなっています。また、駅周辺では複合商業施設の建設が報道されていたかと思いますが、今後そのような動きが出てくることは十分に考えられます。

私自身、KKTのYouTubeで台湾の方と対談したことがあります。台湾の状況を見ると、TSMCが進出した地域では、周辺の商業施設が充実してくるまでにおおむね5年から10年と言われています。熊本の場合、令和3年に進出が発表されてからまだ1~2年程度ですので、住宅は先行して増えています。商業施設の充実はまだもう少し先になるのではないかと、台湾の例から推測できます。

アクセス鉄道の開業時期と同じくらいのタイミングで、商業面の発展も進むのではないかと考えています。今後、第2工場の規模や内容がどの程度になるかにもよりますが、発表されれば、この地域はさらに力強く発展していく可能性が高いと見ています。

(皆川委員)

空港アクセス鉄道に関してですが、中間駅周辺の土地については、現状どおり農地として維持される見込みでよろしいでしょうか。

(不動産鑑定士 石山氏)

この点については予測が難しいのですが、中間駅が設置される周辺で、現在活発に宅地開発が進んでいるかといえば、必ずしもそうではありません。開発の中心は、むしろ北側のエリアにあります。そのため、駅の設置を見越して一部ではマンションや事務所が建設されている例もありますが、かなり苦戦している状況です。

こうした地域特性を踏まえると、今後このエリアの需要が劇的に高まるかと問われれば、現時点の見通しとしてはやや厳しいのではないかと考えています。

(皆川委員)

ありがとうございました。

(地域振興課 若杉課長)

地域振興課でございます。先生からのご質問についてですが、現在、大津町では都市計画マスタープランの策定作業を進めていると伺っております。その中で、今後の都市の方向性について検討されるものと考えています。中間駅周辺についても、現時点ではまだ検討段階にあるのではないかと思います。

(皆川委員)

マスタープランについては、駅周辺の計画はかなり具体化しているものの、空港アクセス線に関しては、まだそこまで詳細な検討には至っていない状況ですよ。現在、さらに構想を進めている段階なのでしょうか。

また、この先の検討は市町村が主体となる話という理解でよろしいでしょうか。都市計画との関係については、県が所管する部分となるのでしょうか。

(都市計画課 橋本主幹)

都市計画課でございます。事務局からの説明のとおり、大津町では現在、中間駅の設置について検討を進めている段階です。

空港アクセス鉄道のすれ違い施設については県が整備する予定ですが、その場所に駅が設置されれば利便性向上につながるとして、大津町が検討に入っている状況です。ただし、現時点では具体的な方針はまだ決まっておらず、今後住民の皆さまとの意見交換を行いながら、駅を設置するかどうかを検討していくこととなります。

仮に駅の設置が決まった場合には、大津町においてその周辺を中心にまちづくりを進める方向性も考えられますが、具体的な内容については、今後の議論を経て検討されていくこととなります。

(皆川委員)

ありがとうございます。

(陶山委員)

半導体工場では大量の水を使用すると聞いていますし、今後工場が増えれば、水を必要とする施設もさらに増えていきます。また、人が増えれば生活水の需要も高まります。そのため、地下水が減少しているという話を耳にすることもあり、例えば年に1回程度でも地下水量の調査を行うなど、土地価格だけでなく、そこに人が住み続けられる環境かどうかを確認していく必要があるのではないかと考えています。

もし自然環境が損なわれるような状況が生じているのであれば、特区のような枠組みも検討すべきではないかという思いもあります。この点について、佐藤先生がどのようにお考えなのか、お伺いしたいと思います。

(佐藤委員)

その点については、私も非常に心配しているところです。同時に、排水の水質に関する問題もあり、単に経済的なメリットだけを追求してよいのかという疑問もあります。私は菊池市で農家の方々とお話しする機会があるのですが、水源に近いこともあって、皆さん非常に不安を抱えておられます。

そこで伺いたいのは、地下水量や水質について、どこでどのようにチェックを行い、それがどのように計画に反映されているのかという点です。ぜひ、その仕組みや現状についてお聞きしたいと思います。

(地域振興課 若杉課長)

本日は資料を持ち合わせておりませんが、半導体関連については県としてもプロジェクトを組んでおり、使用する水のモニタリングや、田んぼを活用した地下水涵養などの取り組みを進めています。毎年のモニタリングも適切に実施しており、今後は近隣に下水道施設を整備することで、排水処理についても確実に対応していく予定です。

また、地下水の利用に関しては、企業の皆さまと協力体制を築きながら、地下水の取水量について協議を行っている聞いております。担当課が本日は来ておりませんので、この程度の説明となりますが、知事も述べているとおり、しっかりとモニタリングを行いながら対応していく方針です。

(皆川委員)

少し補足させていただきます。

熊本県では、地下水の調査地点を増やし、PFASなど最近話題になっている水質項目についても全件調査を実施しています。また、地下水のモニタリング地点を設定し、県のホームページ上で地下水位の状況をリアルタイムで確認できる監視体制を整えています。

さらに、昨年度の検査では、半導体関連企業の進出や今後の開発を見越し、地下水がどの程度減少するかについてシミュレーションが行われました。その結果、現在のまま開発が進むと、地下水位が約1メートル低下する可能性があるという試算が、モニタリングデータに基づいて県から公表されています。

これを踏まえ、水質や取水に関する規制も強化されており、従来は取水量の10%を戻せばよかったところを、現在は100%還元するよう条例が改正されています。県としても、地下水の量と質を最重要の価値と位置づけ、可能な限りの対策を講じている状況です。

ただし、水質については基準項目でしか評価できないため、基準外の物質が見落とされる可能性がある点が最も懸念されます。そのため、除染の専門家などを含む委員会が設置され、対応が進められているところです。

以上、補足いたしました。

(地域振興課 若杉課長)

ありがとうございました。

(陶山委員)

ありがとうございます。多くの方が関わって調査されているという点については、私も一定の安心材料だと感じています。ただ、私が木材関連の審査会などに参加してきた経験から申し上げますと、かつてメガソーラーが次々と建設されていた時期、国も推進していたものの、現在はその流れがやや下火になり、縮小の方向に向かっています。審査会に出席して強く感じたのは、「基準を満たしていれば認めざるを得ない」という行政の立場です。本当にこれでよいのかと疑問を抱きながらも、基準をクリアしている以上、県としては認めざるを得ないという状況がありました。

こうした経験から考えると、熊本県でも、北海道などと同様に半導体関連の大規模開発が進んでいる今こそ、いわば“転ばぬ先の杖”として、もう一歩手前の段階で検討できる仕組みがあってもよいのではないかと感じています。

(佐藤委員)

これは、陶山委員のご意見に対する補足というか、「大きな問題が起こる前に、どのような予防的な対策が取れるのか」という点が重要だということですね。

(陶山委員)

そうです。

(佐藤委員)

全く同感です。

(陶山委員)

さまざまな対策が取られていることは理解しているのですが、この場との連携がまだ十分に感じられないという点が気になっています。

(地域振興課 山田主幹)

先ほど皆川委員からもご紹介がありましたが、県では現在、環境生活部を中心に地下水に関する取り組みを進めています。私どもとしては、重ねての説明になりますが、一定規模以上の開発については届出が提出されますので、その際には地下水に関する事項も含め、関係課へ意見照会を行っています。

地下水の観点や農地への影響など、必要となる手続きがいくつかありますので、「この点についてはここに相談してください」という形で関係部署をご案内し、できるだけ早い段階で相談していただくようお願いしているところです。

(陶山委員)

ありがとうございます。

(皆川委員)

すみません、ありがとうございました。あと1点だけ申し上げます。地下水については、大規模な工場などには規制がありますが、例えば宅地開発が進み、駐

車場が整備されてアスファルトで覆われると、そこは浸透面ではなくなってしまいます。

規制の対象となる大規模開発はよいのですが、今後、宅地開発が広がる中で、浸透面が減少していくことが問題になってくると思います。海外では、雨水を浸透させない面積に応じて料金を支払う仕組みがあり、例えば1平方メートル当たり数百円の「雨水浸透税」のような制度が導入されている例もあります。雨水を浸透させていないと下水道料金が上がるなどの制度です。

熊本でも、一般の住宅地に対しても今後何らかの規制や仕組みを検討していく必要があるのではないかと思います。もちろんモニタリングの結果次第ではありますが、地下水が減ってしまっただけでは遅い可能性もありますので、その点をしっかり見ていく必要があると感じています。すみません、以上コメントです。

(小山会長)

ほかに御意見等ございますか。

(園田委員)

令和7年度から、届出に対して100%、すべての案件で助言や不勧告を行うという方針は非常に良い取り組みだと思っています。ただ、実際に「勧告に近い対応」が必要となるようなケースが、この1年、あるいは近年でどの程度生じているのか、その状況を教えていただきたいと考えています。

(地域振興課 山田主幹)

ありがとうございます。この1年、つまり令和7年に助言制度が始まって以降の状況ですが、先ほどお話にあった農地関係では、助言を行った事例はあります。

ただ、例えば農地転用や農振除外のように、個別法の基準をクリアすれば計画として成立する案件も多く、その場合は手続を踏めば進められるという性質のものであります。

一方で、法律の枠を超えてどうしても成り立たない、つまり勧告以外の選択肢があり得ないような案件については、現時点では特に見当たらないと考えています。

(園田委員)

ありがとうございます。方向性として、この近年でリスクが強まっているのか、あるいは弱まっているのか、そのあたりで何か感じられていることがあれば伺いたいと思います。

(地域振興課 山田主幹)

届出件数そのものは増えてきていますので、以前と比べると取引が活発化している状況にあります。そのため、注意して見ていく必要があるとは考えています。ただ、現時点では規制を大きく逸脱するような内容、つまり勧告が避けられないような案件は、今のところ見受けられないと考えています。

(園田委員)

ありがとうございます。

(小山会長)

ほかの人は御意見、あるいは御質問、ございませんでしょうか。

それでは、特にないようですので、ここで意見交換等を終了させていただきます。

その他委員の皆様から何かございませんでしょうか。

では、事務局から何かございますか。

(地域振興課 若杉課長)

特にございません。

(小山会長)

特にないということですので、これで会議次第の3、議題を終了いたします。

皆様の御協力により、スムーズに会議を進行することができました。ありがとうございました。

それでは、進行を事務局にお返しいたします。

(地域振興課 佐藤審議員)

小山会長、委員の皆様、石山様、誠に貴重な御意見ありがとうございました。

では、以上をもちまして、本日の熊本県土地利用審査会を閉会いたします。皆様、ありがとうございました。

(以上)