

# 第168回

## 熊本県都市計画審議会議事録

令和8年（2026年）3月17日

## 第168回 熊本県都市計画審議会議事録

### 1 案件 [公開・非公開]

#### 審議

議第1356号 《公開》

熊本都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の件

議第1357号 《公開》

熊本都市計画区域区分の変更の件

議第1358号 《公開》

大津都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の件

議第1359号 《公開》

菊池都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の件

議第1360号 《公開》

荒尾・玉名・長洲広域圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の件

### 2 審議会の日時及び場所

日時 令和8年(2026年)3月17日(火曜日)午前9時30分開会

場所 熊本県庁行政棟本館5階 審議会室

### 3 出席した委員及び幹事の氏名

(出席委員)

熊本大学教授

柿本 竜治

熊本大学教授

本間 里見

くまもと農業女性ネットワーク

菅原 静子

熊本商工会議所女性会

古崎 喜代子

熊本経済同友会

野々口 弘基

熊本県弁護士会

森 則子

熊本大学教授

副島 顕子

熊本県議会議員

藤川 隆夫

熊本県議会議員	西 聖一
熊本県議会議員	前田 憲秀
熊本県議会議員	橋口 海平
熊本県議会議員	松村 秀逸
熊本県議会議員	中村 亮彦
九州地方整備局長（代理 熊本河川国道事務所建設専門官	國本 和宏）
九州農政局長（代理 農村振興部農村計画課課長補佐	永野 隆志）
熊本県警察本部長（代理 熊本県警察本部交通規制課長	大藪 浩）

（出席幹事）

土木部道路都市局長	奥山 和弘
土木部道路都市局都市計画課長	高橋 慶彦
土木部道路都市局都市計画課審議員	緒方 民夫
土木部道路都市局都市計画課主幹	橋本 慶太

4 一般の傍聴者 2名

5 議事次第

- （1）開会
- （2）主催者あいさつ
- （3）委員紹介
- （4）議事録署名者の指名
- （5）審議会の公開・非公開について
- （6）議案
- （7）閉会

6 議事の経過

（1）開会

**橋本主幹**

ただいまより、第168回熊本県都市計画審議会を開会いたします。

本日の進行を務めさせていただきます、県都市計画課の橋本と申します。よろしく願いいたします。

開会にあたりまして、県土木部道路都市局長の奥山からご挨拶申し上げます。

## (2) 主催者あいさつ

### 奥山道路都市局長

おはようございます。熊本県土木部の奥山と申します。

本日は、委員の皆様、大変お忙しい中にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

昨年11月の都市計画審議会では、中九州横断道路の天津熊本線及び熊本環状連絡線に関するご審議をいただきました。ともに12月上旬に都市計画決定を行っておりますことをご報告いたします。

さて、本日の付議事項でございますが、熊本都市計画区域、大津都市計画区域、菊池都市計画区域、荒尾・玉名・長洲広域圏都市計画区域において、今後の都市計画の大きな方針を示します、都市計画区域マスタープランの改定を行うものでございます。

また、熊本都市計画区域では、区域マスタープランの改定とあわせて、区域区分の変更を行うこととしております。詳細につきましては、後程ご説明させていただきます。

限られた時間ではございますが、委員の皆様方には忌憚のないご意見をいただきたいと思っております。ご審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

## (3) 委員紹介

### 橋本主幹

続きまして、定数の確認をいたします。本日は委員18名中16名のご出席をいただいております。

このため、熊本県都市計画審議会条例の規定により、審議会の開催に必要な定員数に達しておりますことをご報告いたします。

審議に入ります前に、本日代理でご出席いただいている委員をご紹介します。

国土交通省九州地方整備局長の垣下様の代理として、熊本河川国道事務所建設専門官の國本様にご出席いただいております。

農林水産省九州農政局長の緒方様の代理として、九州農政局農村振興部農村計画課課長補佐の永野様にご出席いただいております。

熊本県警察本部長の佐藤様の代理として、熊本県警察本部交通規制課長の大藪様にご出席いただいております。

その他の委員の皆様につきましては、出席者名簿をもってご紹介に代えさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、熊本県都市計画審議会運営規則の規定により、会長が議長を務めることとなっておりますので、柿本会長に議長をお願いいたします。

柿本会長、どうぞよろしく願いいたします。

#### (4) 議事録署名者の指名

##### 柿本会長

それではしばらくの間、私の方で進行役を務めさせていただきます。

議案の審議に入ります前に、熊本県都市計画審議会運営規則に基づき、議事録署名者の指名をさせていただきたいと思います。規定により会長が指名することとなっておりますので、本日は菅原委員と前田委員をお願いしたいと思います。菅原委員、前田委員、よろしいでしょうか。

##### 菅原委員・前田委員

はい。

##### 柿本会長

では、よろしく願いいたします。

#### (5) 審議会の公開・非公開について

##### 柿本会長

続きまして、審議会の公開に関してですが、本日の議案はすべて公開といたします。

本日、傍聴及び報道機関の方はいらっしゃいますでしょうか。

##### 橋本主幹

傍聴の方が2名、報道機関の方が2名いらっしゃいます。

##### 柿本会長

それでは傍聴される方をお願いでございます。

このような会議が公開されますのは、県民の皆様には県政に対する理解と信頼を深めていただく目的から公開するもので、皆様に発言や態度表明の場を提供するものではありません。お手元にお持ちの熊本県都市計画審議会傍聴要領の中に記載していますように、会議中は静粛にいただき、拍手等により、賛成、反対の意向等を表明することはできません。もし、お守りいただけない場合は、退場していただくこともあります。会議の円滑な進行について、ご協力をお願いいたします。

## (6) 議案

### 柿本会長

それでは、議事のほうに入ります。

本日予定しております議第1356号から1360号につきまして、すべて都市計画区域マスタープランの改定に関するものでございますので、まず初めに、全体概要についてご説明いただきたいと思います。

事務局よりご説明をお願いいたします。

### 緒方審議員

議第1356号から1360号までの5つの議題につきましては、同じ都市計画区域マスタープランに関する案件となっておりますので、まず、概要について、まとめてご説明いたします。

本日の説明では、1. 都市計画区域マスタープランとは、2. 改定の流れ、3. 審議の観点についてご説明いたします。

それではまず、熊本都市計画区域マスタープランについてご説明します。

都市計画区域マスタープラン、いわゆる区域マスは、都市計画法第6条の2に基づき、都道府県が定める計画です。この計画は概ね20年先の都市の姿を展望し、土地利用や都市施設の整備などについて、将来の見通しや目標を定めるものです。

具体的には、区域マスに定める項目として、1. 都市計画の目標、2. 区域区分の決定の有無及び区分する場合はその方針、3. 土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針といった重要な要素が定められます。

こちらは、県内の都市計画区域図となります。

県内には17の都市計画区域があり、それぞれ区域マスタープランを策定しております。

本日ご審議いただく区域が、まず図中央にあります、熊本市、合志市、菊陽町、嘉島町、益城町で構成される熊本都市計画区域。次に、熊本都市計画区域に隣接しております、大津都市計画区域及び菊池都市計画区域。最後に、県北西部に位置しております、荒尾都市計画区域、玉名都市計画区域、長洲都市計画区域となります。

こちらは、都市計画制度の体系を示した図となります。

県では、県全体の都市計画の基本方針に基づき、都市計画区域ごとに区域マスタープランを策定し、それに則する形で、市町村が都市マスタープランを定めることとなっております。これらのマスタープランに基づき、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業の都市計画を実施していくこととなります。

こちらは、熊本県における区域マス及び基本方針の策定、改定の経緯を示した年表となります。

平成12年の都市計画法改正により、すべての都市計画区域で、区域マスタープランの策定が義務づけられました。

これを受け平成15年から16年にかけて、県では、都市計画の基本方針を策定し、県内17の都市計画区域で一斉に区域マスを策定しました。

平成17年から24年にかけては、市町村合併等による都市計画区域の変更に対応する形で、一部区域において改定を行っております。

その後、平成25年には、都市計画運用指針の改訂や社会情勢の変化に対応するため、基本方針の第1回改定を実施し、さらに平成31年には、熊本地震の教訓を踏まえて、都市防災の強化として、第2回の改定を行っております。

この表は、平成25年と平成31年の基本方針の改定における、見直しの主旨をまとめたものになります。

平成25年の改定では、少子高齢化の進行や九州新幹線の全線開業などを背景に改定が行われました。一方、平成31年の改定では、平成28年の熊本地震の経験を踏まえ、都市防災の強化が主な目的となっております。

また、両方の方針に共通して、近年激甚化・頻発化する自然災害への対応、コンパクトシティの推進、地域資源の活用、そして、PDCAサイクルにおける進行管理の必要性といった新たな視点が盛り込まれております。

次に、区域マスタープランにおける県の基本方針についてご説明します。

県では、エコ・コンパクトな都市づくりとして、今後の人口動向の変化に対応して、住民が豊かで安心して暮らせる都市づくりを行うため、市街地の無秩序な拡大の抑制、公共交通を重視した都市づくり、中心市街地の再生に加え、低酸素で環境に配慮した都市づくりや、効率的で持続可能な都市経営の視点を取り入れた都市づくりを行うこととしています。

次に、改定の手続きについてご説明いたします。

改定にあたり、県や市町村の関係者により、改定の方向性の確認や意見調整を行う連絡調整会と、学識者や地域の各分野の代表より意見を募り、改定素案のブラッシュアップを行う検討委員会を設置しております。これらの会議を概ね3回程度開催し、改定原案の検討を行ってまいります。

さらに、住民説明会や公聴会を通じて、地域住民の意見を聴取し、関係市町及び関係部局からの意見照会も実施いたします。

これらの手続きを経て、縦覧及び意見聴取を行い、都市計画審議会にお諮りし、了承いただければ、都市計画決定を行うこととなります。

最後に、審議の観点をご説明します。

1つ目が、区域マスとして必要な事項を定めているか。2つ目が、必要な手続きを行っているか。3つ目が、区域マスの大きな方向性が妥当か、でございます。

この3つの観点を中心に、各議題についてご説明させていただきます。

審議：

議第1356号：熊本都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の件

議第1357号：熊本都市計画区域区分の変更の件

### 緒方審議員

それでは、議第1356号『熊本都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の件』についてご説明いたします。

まず、審議の観点1点目、区域マスとして必要な事項を定めているかについてご説明します。

都市計画法第6条の2第2項に基づき、区域マスには都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び定めるときはその方針、土地利用や都市施設の整備、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針を定めることとなっております。今回の改定案では、これらすべてを定めることとしております。

審議の観点2点目、必要な手続きを行っているかについてご説明します。

計3回にわたる連絡調整会及び検討委員会を開催し、改定案の検討を行いました。また、一昨年8月にパブリックコメント、昨年10月に住民説明会、11月に公聴会を実施しました。

これらの手続きを経て、今年2月に都市計画案の縦覧、意見聴取を行った上で、今回の都市計画審議会にお諮りしております。

審議の観点3点目、区域マスの大きな方向性がどうかについてご説明します。

熊本都市計画区域の現状、都市計画の目標、区域区分の有無及び改定のポイント、住民意見とその対応について順にご説明します。

1点目の熊本都市計画区域の現状についてご説明します。

まず、人口動向についてです。

上段のグラフは、本区域における人口の推移を示しており、令和7年までは人口が増加し、その後、緩やかに減少していくことが確認できます。下段のグラフは、年齢層別の人口割合を示しており、年少人口と生産年齢人口の割合は3%減少する一方で、高齢人口の割合は6%増加し、令和17年には30%に達し、今後、高齢化の一層の進行が予想されます。

このため、人口減少、少子高齢化を前提とした、持続可能な都市構造への転換が課題となります。

土地利用についてです。

左側の図は、新築建物の分布を示しており、青で囲まれた市街化区域の外側である市街化調整区域においても、黄色の住宅を中心に新築建物が多く分布していることが確認できます。

右側のグラフは、その割合を示しており、ピンクの市街化調整区域の割合が年々増加し、令和2年には4割近くまで増加していることが確認できます。

こうした市街地の拡大傾向、いわゆるスプロール化は、インフラ整備のコスト増大や農地、自然環境の喪失を招くおそれがあり、計画的な市街地の形成を図る必要があります。

交通についてです。

グラフは2市3町における代表交通手段分担率の変化を示しており、平成9年から令和5年にかけて、公共交通分担率は減少、自動車分担率は増加しており、自動車への依存が進行していることが確認できます。

このことから、自動車依存からの転換と公共交通軸の強化が重要な課題となります。

次に、主な社会情勢の変化についてです。

自然災害への対応として、近年、自然災害が激甚化・頻発化しているために、ハード・ソフト一体の防災、減災対策や、災害リスクを踏まえた土地利用の誘導などを進める必要があります。

世界的半導体企業の進出に伴う影響として、土地開発が急激に活発化しているため、産業用地の計画的確保と自然環境の保全にも配慮した土地利用などを進める必要があります。

この他、近年の国の動向として、多様な暮らし方や働き方に応じた実効性のあるコンパクト・プラス・ネットワークの取り組みなど、国の委員会で示された方向性も踏まえる必要があります。

都市計画の目標、区域区分の有無及び改定のポイントについてご説明いたします。

まず、都市計画の目標についてです。

本区域における現状と課題を踏まえ、基本理念として、「誰もが笑顔で安心して暮らせる、持続可能で活力あるエコ・コンパクトな都市づくり」。

副題を、「～先端産業と環境が調和し、未来をともにつくるイノベーション創造都市～」としております。

この理念のもと、基本目標として、「災害」、「産業」、「交通」、「環境」、「共創」の観点から、5つの目標を設定しています。

次に、区域区分の決定の有無についてです。

本区域は、政令指定都市である熊本市を含む区域であるため、法的に区域区分を定めることとなっております。また、先ほどの土地利用の現状でご覧いただいたとおり、市街化調整区域の新築着工が増加し、市街地は拡大傾向にあります。

このため、本区域には、区域区分を継続して定めることといたします。

なお、市街化調整区域では、開発を抑制し、秩序ある土地利用により、スプロール化を防止する方針を明記しております。

次に、改定のポイントについてご説明します。

1つ目が激甚化・頻発化する自然災害に備えた都市防災の強化、2つ目が熊本サイエンスパークの実現に向けた都市づくり、3つ目が人と環境にやさしい都市づくりです。

具体的な内容について順にご説明します。

1つ目の激甚化・頻発化する自然災害に備えた都市づくりについてです。

近年、自然災害が激甚化・頻発化している状況を踏まえ、避難所や防災公園の整備、避難体制の充実、災害リスクの低い区域への居住の誘導など、多角的な取り組みを盛り込んだ都市防災の方針を新たに定めています。

2つ目の、熊本サイエンスパークの実現に向けた都市づくりについてです。本県において、昨年3月に策定した「くまもとサイエンスパーク推進ビジョン」の実現に向けた対応を新たに追加しております。

具体的には、半導体関連企業の集積に対応しつつ、無秩序な開発を抑制し、農畜産業にも配慮したバランスのとれた土地利用を推進するよう、1. 農業振興と産業集積の両立を図った土地利用の誘導、2. 交通をはじめとする都市基盤の整備・充実、3. 住環境の充実、この3つの方針を位置付けています。

3つ目の人と環境にやさしい都市づくりについてです。

この図は将来の都市構造図を示したものです。

本区域内に、地域の特性に応じた「拠点」、「連携軸」、「ゾーン」を設定し、コンパクトで交通ネットワークの行き届いた都市構造の形成を図ることとしています。

都市部における慢性的な交通渋滞を踏まえ、交通結節点の機能強化を図り、公共交通への転換を促す方針を定めるほか、道路や駅前広場などの公共空間を歩きやすく、滞在しやすい、人中心の空間へと転換する方針も明記しています。

最後に、住民意見とその対応についてです。

住民意見を求める場として、住民説明会、公聴会、案の公告・縦覧を実施しました。

昨年10月には、県内13会場で住民説明会を開催し、延べ393名の方の参加がありました。また、11月には公聴会を開催し、6名の方から公述をいただいております。さらに、都市計画法に基づき、今年2月に案の公告・縦覧を行い、意見書の提出はありませんでした。

次に、公聴会での主な意見とその対応についてご説明します。

まず、信号制御についてです。「熊本は渋滞が多く、AIを活用した信号制御の改善が必要である」とのご意見がありました。

このご意見に対し、目標の1つにAIやIoTを活用し、都市を最適化することを位置付け、公共交通体系の整備方針として、渋滞情報の提供や信号制御の最適化などを推進し、渋滞解消を図る方針を記載しております。

次に、空港アクセス鉄道についてです。「鉄道の整備には巨額の費用がかかり、将来世代への負の遺産となりかねないため、インターネットを活用した県民投票などを実施し、広く民意を把握した上で判断すべきである」とのご意見がありました。

このご意見に対し、交流人口の増加や来訪者の増加、さらには、高齢化に伴う自動車依存からの転換の観点から、空港アクセス鉄道の整備を推進する方針を記載しております。また、住民参画につきましても、対話の場による住民参画を促し、共創で持続可能な都市づくりを進める方針を記載し、多様な手法による参加促進を掲げております。

次に、地域の福祉サービスについてです。「土地価格、賃貸料の上昇により、福祉施設が閉鎖しており、地域の福祉サービスが失われることを懸念している」とのご意見がありました。

このご意見に対し、住宅地の方針として、地域包括ケアシステムとの連携を図りつつ、良好な住環境の形成を図るとともに、徒歩圏内に医療・福祉施設の立地など、利便性の高い都市環境の形成を促進する方針を記載しております。

次に、住宅の供給と空き家の増加についてです。「マンション建築ラッシュの一方で、空き家が多くなっていることから、住宅の供給量と不足量を把握し、新たな宅地造成が必要か検証すべき。また、新築よりも、中古住宅のリフォームを優先すべき」とのご意見がありました。

このご意見に対し、市街地における住宅建設の方針の中で、利便性の高い地域を中心として、需要に応じた住宅供給を促進することを明記しております。また、空き家、空き地の有効活用など、既成市街地の高密度化を進め、既存住宅ストックの活用を優先する方針を示しております。

環境影響評価と都市計画の手続きについてです。「菊陽町が区域マスに先行して都市マスに土地区画整理事業を盛り込み、土地取引も開始されていること

に疑義があり、環境影響評価の公告がなされるまでの間、本マスタープラン変更手続きを進めるべきではない」とのご意見がありました。

区域マスは環境影響評価の許可手続きを直接規定するものではないこと。また、区域マスの変更手続きと環境影響評価手続きは、それぞれ独立した制度として運用されるものになります。

なお、公聴会でいただいたご意見及び対応については、別途お配りしている一覧をご覧ください。

最後に、審議の観点について整理します。

本改定案では、これまでご説明しましたとおり、都市計画法に基づく必要な事項をすべて定め、法令に基づく必要な手続きを適切に行った上で、熊本都市計画区域が抱える課題に対応した内容と考えております。

続きまして、議第1357号『熊本都市計画区域区分の変更の件』についてご説明いたします。

まず、区域区分、いわゆる線引きとは、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、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ことをいいます。

市街化区域は優先的かつ計画的に基盤整備を行う区域、市街化調整区域は市街化を抑制する区域となります。

次に、区域区分の決定権者についてご説明します。

青い線で囲まれた部分が熊本都市計画区域であり、熊本市、合志市、菊陽町、嘉島町、益城町からなります。

赤線で囲んだ熊本市を除いた区域の区域区分は、県が決定し、政令指定都市である熊本市については、都市計画法の規定により、熊本市が決定いたします。

本日ご審議いただく対象は、赤い線で囲んだ合志市、菊陽町、嘉島町、益城町の区域区分となります。

次に、区域区分の経緯についてご説明します。

熊本都市計画区域では、昭和46年に区域区分を導入し、概ね10年ごとに定期見直しを行ってきました。市街化区域の面積は11,110ヘクタールから段階的に拡大し、現在は12,697ヘクタールとなっています。

今回は、前回見直しから10年が経過したことから、区域マスの変更に合わせて6回目の定期見直しを行うものです。

次に、市街化区域編入の考え方について概要をご説明します。

市街化区域編入の対象となる区域は2つございます。

Aで示しております、すでに市街化している区域、すなわち既成市街地と、Bで示しております、土地区画整理事業等によって、計画的な市街地整備が確実に見込まれる区域、すなわち新市街地となります。

次に、区域区分の変更についてご説明します。

概ね10年後の人口や産業の見通しに基づき、適切な市街化区域の規模を算出し、各市町と調整の上、合志市、菊陽町、嘉島町の7地区、合計197.3haを市街化区域に編入する予定です。

市町ごとの詳細について順にご説明いたします。

まず、合志市の区域です。合志市では、5地区を編入します。

青色部分が、現在の市街化区域です。

今回市街化区域の編入を予定している区域は、熊本電鉄沿線及び国道387号の東側に位置する、赤色部分の5地区となります。合計で119.7haとなっております。

これらの区域は、地区計画等により住宅開発が進み、道路や上下水道なども概ね整っています。加えて、既存の市街化区域と連続した市街地を形成していることから、既成市街地として編入するものです。

続いて、菊陽町の区域になります。今回編入する区域は、JR豊肥本線の北側に位置する赤色部分の区域で、面積は64.2haとなります。

この区域は、菊陽町の将来像に都市拠点として位置付けられております。また、土地区画整理事業により、計画的な市街地整備が進められる予定であり、地権者説明会の実施など、事業化に向けた取組みが進んでいることから、新市街地として編入するものです。

続いて、嘉島町の区域になります。今回編入する区域は、イオンモール熊本の東側、国道445号を挟んだ赤色部分の区域で、面積は13.4haとなります。

この区域は、国道445号沿いで土地区画整理事業により、市街地が形成されてきたエリアに隣接しています。今回も、土地区画整理事業により、計画的な市街地整備が進められる予定であり、地権者説明会の実施など、事業化に向けた取組みが進んでいることから、新市街地として編入するものです。

住民意見の把握と手続きの実施状況についてです。

熊本区域マスと併せて実施しておりますので、内容についてはご覧のとおり、先ほどの説明と同様でございます。

次に、公聴会での意見と対応についてご説明します。

人口増加、渋滞緩和、企業誘致の観点から、「北熊本インターチェンジから御代志の幹線道路沿いと既存市街地の市街化区域編入を求める」とのご意見がありました。

対応としましては、土地利用の変化が著しい地区については、随時、その動向を把握し、市街化の傾向が強まる兆しが見られた場合には、農林漁業との調整を十分行い、市街化区域への編入を検討する方針としております。なお、現時点で基盤整備や農地の状況などから、編入条件が整っていないと判断しておりますが、今後の土地利用動向を継続的に注視したいと考えております。

説明は以上となります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

### 柿本会長

ありがとうございました。

それでは、ただいまご説明いただきました議第1356号及び1357号につきまして、委員の方から何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。

私の方から少しお聞きしたいと思えます。サイエンスパーク構想や交通渋滞などがあり、そのために、交通結節点の強化と公共交通の充実を図っていくことが大事であるとの話がありました。

道路空間の再配分というのは、まだこの時点で示されないのでしょうか。

### 緒方審議員

今回の都市構造の将来像として、区域マスの中で「軸」と「拠点」、「ゾーン」をそれぞれ位置付けております。ただ、これはあくまで軸として設定したもので、その軸が道路なのか、公共交通なのか、また、その中の配分を示しているものではございません。

今後、区域マスに関連する関係計画の中で、配分も含めた詳細な検討が進められるものと考えております。

### 柿本会長

今回、最後にご説明されたように区域区分の変更で、市街化区域を増やす方向となっています。冒頭のご説明では、今後、人口は減っていくということで、既存市街地を編入し増やしていくと、基本的には宅地は増えていきます。今後県として、人口減少踏まえた市街化調整区域での開発の抑制をどのようにされていく予定でしょうか。特に、抑制を強化していくと言われても、これまでと同じと思えます。

例えば、市街化調整区域の開発は、地区計画や集落内開発制度を使って開発されていると思いますが、そのところについての抑制に触れていないと、結局は、地区計画や集落内開発制度を適用していくと、同じように開発はできていくと思えます。そのあたりはどのように今後されていくのでしょうか。

## 緒方審議員

確かに人口が減少していく中で、市街化が徐々に拡大している事実はあります。熊本の市街化区域の場合は、現在、人口がピークにあると考えております。今後は緩やかに減っていく見込みではありますが、一方で、市街化区域の中において、道路や公園、工業用地など住宅用地として活用できない土地が増えている事実もあります。そのため、人口密度を維持し、将来の人口を受けとめていくために、一定の範囲で市街化を広げる必要があると思っています。

もちろん、拡大は必要最小限にとどめ、農地転用の抑制や既存市街地の活用や活性化を進めていく、そういったバランスを十分に配慮しながら進めていきたいと考えています。

また、市街化調整区域内で市街化が引き続き進んでいく懸念については、現在熊本市において、地区計画に関する運用の見直しの検討をされております。集落内開発制度については、区域の見直しも含めて、意見聴取などを進められていると聞いています。

持続可能なまちづくりに向けて、今後、変更していくべき点は規制なども含め、市町と連携しながら見直しを進めていきたいと考えています。

## 柿本会長

他、何かございませんか。

## 本間委員

区域区分の変更について、市街化区域に編入する基本的な条件をもう一度確認したいと思います。基本的には、住宅が増え、市街化しているところが編入されるのは理解できるのですが、今回住宅がなく、ほとんどが農業地のような状況のところ、市街化区域を計画的に編入するということでもあります。

菊陽町については、土地区画整理事業が入るということですが、他のところで、農用地等も含め、市街化区域に編入することですので、少し説明をお願いします。

## 緒方審議員

今回市街化区域に編入するエリアは、合志市が既成市街地として119.7ha、菊陽町が約64ha、嘉島町が約13haでございます。

合志市においては、すべて都市的土地利用が進んでおり、道路整備や上下水道のインフラ整備がされてきたということを受け、既成市街地として編入することとしています。

菊陽町と嘉島町におきましては、委員ご指摘のとおり、まだ農地で基盤整備もしていないところも多いですが、市街化区域への編入要件としましては、概ね10年以内に優先して市街化を図る区域として、土地区画整理事業や民間開発事業者による開発事業などにより、計画的な市街化が確実と認められる区域としております。菊陽町も嘉島町も来年度から事業化する方向で進められておりますので、10年以内に計画的に市街化が図られるエリアとして、市街化に編入することとしております。

### 本間委員

合志市については市街化されているということですが、エリアを見ると、半分程度が市街化されてないように見えます。

線引きの細かい線の引き方はどのように決まっているのでしょうか。

### 緒方審議員

写真も最新のものではないため、農地が多く見えるところもあるかもしれませんが、編入の条件としましては、人口集中地区であるD I D地区の指定範囲内であること、1haの人口密度が60人以上であることが挙げられます。これらの条件を踏まえた上で、道路や河川・水路といった地形地物に沿って境界線を定めております。

### 柿本会長

他、何かございませんか。

### 前田委員

最初の現状のところ、自動車への依存という説明がありました。これはこの場だけで解決できないことですが、ご説明にあったように、公共交通への分担率は減り、自動車の分担率は増えているという説明がありました。これはそのとおりだと思います。熊本市も県も、10年間で公共交通への転換、公共交通の利用者を今の2倍にしようという打ち出しがありました。

先ほどの話にも関連するかと思うのですが、家が多く建っているところを市街化区域にすることはわかるのですが、これから建つだろうというところでは、これまでの歴史を見ても、道路が後回しになり、公共交通への転換が進みにくくなっている部分もあると思います。

そういった課題に対応する、提言や意見というのは、この区域マスではなかなか難しいものなのではないでしょうか。

## 緒方審議員

交通問題については、先日策定しました都市交通マスタープランにおいて、委員ご指摘のとおり、公共交通の利用を2倍するという目標を掲げています。

今回の区域マスタープランにおいても、都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針の中で、交通施設の短期・中期・長期のハード・ソフト対策を効率的、段階的に進め、整備していくと記載しております。

実際、区域マスでは具体的な計画は示しておりませんが、今後、公共交通の利用者を2倍にするという目標に向けて充実を図っていく必要があります。

委員ご指摘のとおり、市街地の拡大に道路整備が追いついていない現状が1つの要因と考えております。このため、市街地の拡大を見越して、都市計画道路等のインフラの整備を先行して進めていくことが重要と考えております。地区計画を策定する際は、より俯瞰的な視点に立って計画を進めていくよう、市町と協議を進めているところでございます。

## 前田委員

ありがとうございました。

例えば、光の森周辺は建物が先に建ってしまい、現在、大渋滞となっております。あのようにならないようにするのが、都計審の一つの役割ではないかと思っておりますので、しっかり課題は把握しておいていただきたいと思っております。

そしてもう1つ、公共交通へのシフト、自動車を減らすということですが、先ほど高齢化も増えるという説明がありました。そうすると、免許返納をし、公共交通にシフトしなければならないということも、これまでより割合が多くなるのではないかと思っております。そうしたときに、色々なところとの連携が必要ですが、動きやすい環境づくりということもしっかり議論していただきたいと思っております。

## 柿本会長

他、何かご意見、ご質問ございませんか。

よろしいでしょうか。

それではご意見がないようですので、議第1356号及び議第1357号につきまして、異議なしとしてよろしいでしょうか。

## 委員

はい。

## 柿本会長

それでは、ご異議がないようですので、議第1356号、議第1357号につきましては、異議なしとさせていただきます。

それでは、次の議題の議案の審議に入ります前に、5分ほど休息をはさみたいと思います。

審議：

議第1358号：大津都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の件

## 柿本会長

それでは再開したいと思います。

議第1358号について、ご審議いただきたいと思います。事務局よりご説明をお願いいたします。

## 緒方審議員

では、議第1358号『大津都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の件』についてご説明いたします。

まず、審議の観点の1点目であります、区域マスとして必要な事項を定めているかについてご説明します。

これまでの説明と重複しますが、区域マスには、都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び定める場合はその方針、土地利用や都市施設の整備、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針を定めることとなっております。今回の改定案では、これらすべてを定めることとしております。

審議の観点の2点目、必要な手続きを行っているかについてご説明します。

計3回にわたる連絡調整会及び検討委員会を開催し、改定案の検討を行いました。

また、今年1月に住民説明会、2月に公聴会を行い、地域住民の意見を聴取しております。さらに、2月下旬から3月上旬にかけて、都市計画案の縦覧、意見聴取を行い、これらの手続きを経て、今回都市計画審議会にお諮りしています。

審議の観点の3点目、区域マスの大きな方向性が妥当かについてご説明します。

この観点では、大津都市計画区域の現状、都市計画の目標、区域区分の有無及び改定のポイント、住民意見とその対応について順にご説明いたします。

まず、大津都市計画区域の現状についてご説明します。

左上の地形図をご覧くださいますと、赤枠で囲っている範囲が都市計画区域の範囲で、大津都市計画区域は大津町の行政区域全域となります。

また、青枠で囲っている範囲で用途地域が指定されており、全体の約10%にあたります。

右側の図が用途地域図になります。

その下の円グラフは、用途構成であり、工業系の用途地域が県平均の19%に対して45%となっており、割合が高いことが本区域の特徴となっております。

人口動向についてです。

まず、左側の人口については増加傾向にあり、町が示す将来人口では、令和27年までの今後20年間は、人口が増加する見込みとなっております。

一方、右側の人口構成では、すでに超高齢化社会に突入しており、令和32年には高齢化率が30%以上となる見込みです。

このため、今後の人口増加を踏まえた都市づくりを進めつつも、高齢者の生活支援などを同時に考えた持続可能な都市づくりが必要となります。

次に、土地利用と開発動向についてです。

左側の新築着工数の推移のグラフをご覧くださいますと、令和5年以降、急激に増加しています。

右側の図は、令和元年から令和6年までの新築建物分布を示しており、図中の青枠で囲まれた範囲が用途地域を示しておりますが、赤で囲んだエリアのように、用途地域の外で広く新築建物が分布していることが確認できます。

こうした状況を踏まえ、今後は、用途地域外も含めた土地利用の適切な対応が求められています。

次に、災害リスクについてです。

この図は、大津町災害ハザード図の分布図です。浸水及び土砂災害のリスクがある地域を示しています。

ご覧くださいますと、青枠で囲まれた用途地域内でも、土砂災害のリスクがある地域が分布し、本区域の南側では浸水のリスクがある地域が分布しています。

近年、全国的に自然災害が激甚化・頻発化している状況を踏まえ、本区域においても、都市防災の強化が必要となります。

本区域に関する新たな施策との整合についてです。

まず、左上が昨年3月に本県において策定された「熊本サイエンスパーク推進ビジョン」であり、本区域においても新たな工業団地の整備や肥後大津駅周辺のまちづくりが位置付けられています。

次に右側は、阿蘇くまもと空港アクセス鉄道の整備計画です。

令和9年の整備着手に向けて検討が進んでおり、本区域における新たな交通の軸となります。

最後に、当該鉄道整備を契機として、大津町において検討が進められている肥後大津駅周辺まちづくりについてです。

本区域の顔となる駅前整備について計画されています。

これら新たな施策は、本区域の都市づくりに大きく影響するものであるため、各計画と整合を図るとともに、今後実現に向けた都市づくりを進めていく必要があります。

次に、都市計画の目標、区域区分の有無及び改定のポイントについてご説明します。

まず、都市計画の目標についてです。

本区域における現状と課題を踏まえ、基本理念を「人と自然と産業が調和した安全、安心で活力ある都市（まち）」としています。

この理念のもと、基本目標として、「エコ・コンパクト」、「産業」、「災害」、「共創」の観点から、4つの目標を設定しています。

区域区分の決定の有無についてです。

本区域では、開発需要が増加傾向となっておりますが、市街地内には低未利用地が一定程度残存していること、また、大津町では立地適正化計画に基づき、都市機能や居住機能の誘導が進められ、市街地内の充実が図られていること、幹線道路沿道において、開発の増加が見られますが、用途地域などの土地利用制度を適切に活用することで、無秩序な開発を抑制しつつ、地域特性を生かした良好な市街地形成が見込まれます。

以上を踏まえて、現時点において、大津都市計画区域ではこれまでと同様に、区域区分は定めない方針としておりますが、引き続き、今後の人口や企業立地の動向、土地利用需要の変化を注視しつつ、区域区分制度の適用の要否について検討していくこととしております。

次に、改定のポイントについてご説明します。

まず、1つ目が成長と秩序を両立する都市づくりへの転換、2つ目が交通基盤の変化を踏まえた都市構造・拠点・軸の再編、3つ目が激甚化・頻発化する自然災害に備えた都市防災の強化です。

具体的な内容について順にご説明いたします。

まず1つ目、成長と秩序を両立する都市づくりへの転換です。

左側の図は繰り返しになりますが、新築着工数が令和5年以降、急激に増加している状況と熊本サイエンスパークとして産業の集積などを図っていくものです。一方で、右側上段は大津町の農業産出額の推移を示すグラフですが、増加傾向に推移しており、依然として重要な産業となっております。

下段の図は、農業地域の分布図で、農地の保全や活用の観点からも、都市の成長と環境保全の両立を図る必要があります。

2つ目、交通基盤の変化を踏まえた都市構造・拠点・軸の再編です。

中九州横断道路の整備や阿蘇くまもと空港アクセス鉄道の整備計画といった新たな交通基盤の整備は、大津町の都市構造に大きな影響を与える重要な契機となりますので、これらの変化を踏まえ、肥後大津駅周辺のまちづくりを中心に、将来の都市構造の再編を図ることで、地域の活性化と持続的な成長を目指す方針を記載しています。

3つ目、激甚化・頻発化する自然災害に備えた都市防災の強化です。

近年、全国的に自然災害が激甚化・頻発化しています。

大津町内には、浸水や土砂災害のリスクがある地域が指定されており、右側の写真に示すように、過去にも災害による被害が発生しています。

そのため、災害リスクへの備えは喫緊の課題です。このことから、区域マスではハード・ソフト両面から防災機能を強化し、災害に強い都市構造の実現を目指す方針を記載しています。

次に、住民意見とその対応についてです。

住民意見を求める場として、住民説明会、公聴会、案の公告・縦覧を実施しました。

住民説明会では21名の参加があり、また、公聴会では2名の方から公述がありました。なお、案の公告・縦覧に関しては意見の提出はありませんでした。

住民説明会での主な意見とその対応についてご説明します。

まず1つ目は、エコ・コンパクトな都市づくりについてです。「大津町は人口増加傾向であるが、なぜコンパクトな都市づくりが必要なのか」というご意見をいただきました。

これに対して、大津町では当面人口増加が見込まれるが、将来的には人口減少へと転じることが予測されるため、人口が増加している今の段階から、コンパクトな都市構造を整えておくことで、将来の人口減少、財政縮小の局面においても、公共サービスの維持などを図ることができることを説明いたしました。

2つ目は、空港アクセス鉄道の中間駅の整備についてです。「空港アクセス鉄道の最大の目的は速達性であり、中間駅の整備が検討されている地域は、基盤整備が進んだ優良農地であるため、立地については農地への影響も踏まえ、慎重に検討して欲しい」というご意見でした。

これに対し、中間駅については、空港アクセス鉄道の信号場の整備に合わせ、大津町においてその周辺エリアのまちづくりも含め、検討が進められていることを説明するとともに、区域マスでは周辺地域の新たな拠点としての形成を見据えた、土地利用の適正な規制及び誘導を図る方針を記載しております。

次に、公聴会での主な意見とその対応についてです。「慢性的な渋滞や踏切による南北分断を解消するため、肥後大津駅の高架化が必要だと考える」というご意見でした。

このご意見については、駅の高架化という具体的な整備手法については、区域マスで定めるものではなく、関係機関が協議の上で判断していくべき事項となります。区域マスでは、肥後大津駅周辺を「商業業務ゾーン」として位置付け、南北の特色を生かした機能分担と連携により、回遊性と賑わいある都市空間の形成を図る方針を記載しております。

2つ目は、空港アクセス鉄道整備計画についてです。「現在の空港アクセス鉄道ルート案には、維持管理、安全性、農地保全、生活環境への影響など、複数の重大な問題があり、見直しが必要と考える。また、代替案として、大津町運動公園駅分岐ルートを提案し、調査・比較検討し、その結果を公表すべき」というご意見でした。

このご意見につきましては、区域マスは都市計画の基本的な考え方や方向性を示す計画であり、具体的な鉄道ルートの選定などは、区域マスで定めるものではなく、事業の計画、設計段階において、別途判断されるものとなります。

最後に、審議の観点について整理いたします。

本改定案においては、これまでの説明のとおり、都市計画法に基づく必要な事項をすべて定め、必要な手続きを適切に行った上で、大津都市計画区域の課題に対応した内容と考えております。

説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

## 柿本会長

ありがとうございました。

それでは、ただいまご説明いただきました議第1358号について、何か、ご質問、ご意見ございませんでしょうか。

## 西委員

空港アクセス鉄道の予定地は農振農用地の一等地であり、このルートが完成すると、農地が分断されるような地域だと思っています。そこでは、農業生産法人が農地集約を行っており、持続的発展を求めるといった言葉は当然だと思いますが、そうやって交通インフラや商業地などの都市整備が進むと、だんだん、農業がしにくくなる環境になってくると思います。

これまでの経過を見ると、菊陽町のTSMCの場合もそうでしたが、代替農地は見つからず、農業できなくなるということが現実的になってきます。説明

では、十分規制をしながらとのことですが、そのあたりの長期的な展望はどのようにお考えか、お答えいただきたいと思います。

### 橋本主幹

委員ご指摘のとおり、空港アクセス鉄道の整備予定地と、大津町が検討を進めている中間駅周辺については、基盤整備が進んだ優良農地であることは重々承知しております。区域マスにおいても、農地保全を重要な観点として位置付け、保全を基本とする方針を定めております。

保全を基本としつつ、どのように拠点形成していくかも重要なことだと考えており、区域マスでは、基盤整備が進んでいない土地へ立地を誘導していくことを基本的な考えとしています。

なお、中間駅については、現在大津町において検討中の段階でございますので、その周辺の土地利用については、今後、農政部局とも十分に調整しながら、慎重に進めていくべきと考えております。

区域マスは都市づくりの大きな方針を定めるものであり、今回はこうした方向性を示したものでございます。

### 西委員

本当に慎重にやっていただきたいということと、農業振興はもちろんですが、熊本市の地下水の水源地、涵養地域でもありますので、水資源の確保も含めて慎重にやっていただきたいと要望いたします。

### 柿本会長

他に何かございませんか。

私から質問ですが、今回のご提案の中で区域区分の決定については、区域区分を設けないということでした。理由として最初に説明されたのが、既存市街地の用途地域が指定されている地域で、まだ低未利用地が残っており、急激な市街化はないだろうということだったと思います。しかし、現状の説明をされたときに、白地地域に新築が出てきていましたので、そのあたりと説明が矛盾するのではないのでしょうか。

### 緒方審議員

会長ご指摘のとおり、大津町においては、特に国道325号沿いや駅の南側でホテル、倉庫、物流施設関係の立地が非常に進んでいます。確かに、土地利用のコントロールが必要な時期にきているというのは認識しているところで

一方で、先ほどご説明しましたように、町の中心部では、空き家等の低未利用地もある状況です。また、白地地域で開発が広がっているということですが、点的な広がりであり、都市としての面的な広がりということには至ってない状況と考えております。

現在、大津町とも協議を進めており、用途地域の変更や特定用途制限地域の活用、また、今年度は立地適正化計画も策定し、規制・誘導を積極的に進めていくように対応を進めているところでございます。

区域区分の導入については、今後の開発動向や大津町の意向を十分にお聞きしながら、引続き、議論を深めていきたいと考えております。

### 柿本会長

まだ、面的ではなく、点での広がりということですが、それが一番厄介になってくるかと思えます。そのあたりは今後注視しながら、進めていってください。

他、何かございますでしょうか。

### 本間委員

私も現状と対応について、整合性がとれていないのではないかと考えています。

用途地域や立地適正化計画でコントロールするとのことですが、立適では制限はできないかと思えます。その中で、誘導をどこまでうまくやっていくかということで、市街化区域については誘導できると思うのですが、抑制がなかなか難しいところがありますので、そこは、しっかり調整されていく必要があると思えます。

そもそも、大津区域マスと熊本区域マスは隣接してしまして、当初策定されたときは、市街地として連坦していないところで作られたと思えますが、国道や鉄道、空港も今後つなげるということと、産業用地が接近している状況で、いつまで区域マスを分けて議論していくのかと思えます。これはもう一体として考えないと、そもそも区域マス自体が広域調整にあたりますし、都市マスについては大津町のものがあるわけですから、独自性はそこで担保できるとしても、区域マス全体の見直しをしてもいいのではないかとと思えますが、そのあたりはどう考えていますか。

### 緒方審議員

先ほどご説明しましたように、熊本都市計画区域と隣接しており、そのような話があることも伺っております。

都市計画区域は、日常の生活圏の一体性を踏まえ、一体の都市としてまちづくりを行う必要があるかどうかという視点で、県が指定しているものになります。

大津町においては、先ほど委員よりご指摘ありましたように、菊陽町との間に市街地の隔たりがあり、また、熊本市への通勤・通学の割合が15%程度と他の2市3町に比べて低いということから、今までは一体性はないと判断して参りました。ただ、最近のTSMC進出以降、土地の状況や交通の流れも非常に変わっており、菊陽町と合志市あたりとの関連性が強まっておりますので、線引きの議論を行う必要があると考えております。

立適では誘導がメインになりますが、区域編入によって規制が強くなるという効果もある一方で、白地地域であることによる開発上の利点を期待されているのご意見も多数あると聞いています。今後、大津町からもそういった地域の声も含め、意向もお聞きしながら、区域区分の見直しについては、引き続き、議論を深めていく必要があると考えております。

これは、大津町だけではなくて、熊本都市計画区域の2市3町とも、議論を深めていきたいと考えております。

#### **本間委員**

隣接するの菊陽町では、全く違う制度が適用されていますので、一体で考えたほうがいいのかと考えておりますので、今後、検討を慎重に重ねて行っていただきたいと思えます。

#### **柿本会長**

私の方からも、そのあたりの一体的な計画の立て方を、今後検討をしていただきたいと思います。

他にございませんでしょうか。

他にご意見がなければ、議第1358号につきまして、異議なしとしてよろしいでしょうか。

#### **委員**

はい。

#### **柿本会長**

ご異議がないようですので、議第1358号につきましては、異議なしとさせていただきます。

審議：

議第1359号：菊池都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の件

### 柿本会長

続きまして、議第1359号につきまして、ご審議いただきたいと思います。事務局よりご説明をお願いいたします。

### 緒方審議員

議第1359号『菊池都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の件』についてご説明いたします。

まず、審議の観点の1点目である、区域マスとして必要な事項を定めているかについてご説明します。

これまでの説明と重複しますが、区域マスには、都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び定めるときはその方針、土地利用や都市施設の整備、市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針を定めることとなっており、今回の改定案では、これらすべてを定めることとしております。

審議の観点の2点目、必要な手続きを行っているかについてご説明します。

計3回にわたる連絡調整会及び検討委員会を開催し、改定案の検討を行いました。また、昨年11月に住民説明会、今年2月に公聴会を行い、地域住民の意見を聴取しております。さらに、同じく2月に都市計画案の縦覧、意見聴取を行い、これらの手続きを経て、今回都市計画審議会にお諮りしています。

3ページをお願いします。

審議の観点の3点目、区域マスの大きな方向性が妥当かについてご説明します。

この観点では、菊池都市計画区域の現状、都市計画の目標、区域区分の有無及び改定のポイント、住民意見とその対応について順にご説明します。

まず、菊池都市計画区域の現状についてです。

図をご覧くださいますと、黄色の範囲が菊池市の行政区域になりますが、そのうち青で囲まれている範囲が、菊池都市計画区域に指定されています。

また、赤の範囲が用途地域になります。面積としましては、都市計画区域が行政区域の約20%、用途地域が都市計画区域の7%に指定されています。

人口動向についてご説明します。

菊池市では人口が減少傾向にあり、令和7年から令和27年の20年間で、約9,000人の減少が見込まれています。

また、高齢化も進んでおり、同じ時期で約8%上昇する見込みです。

このように、人口減少と高齢化の進行により、地域の活力低下や公共サービス維持が困難になるおそれがあるために、今後は人口減少社会を前提とした、持続可能な都市構造の形成が必要となります。

次に、土地利用動向についてです。左側の図をご覧くださいますと、上部の赤い線で囲まれている範囲が用途地域になります。

その周辺や泗水地域などの広い範囲で、黄色の点で示している新築住宅が分散しています。また、国道325号沿線では、赤や青の点で示す商業施設や工業施設の新築が増加しています。

一方で、右側の図は用途地域内の状況を示した図となりますが、着色された箇所が低未利用地であり、開発の余地がある状況です。

このように、郊外での開発が進む一方で、中心部では低未利用地が増加する、空洞化が生じており、都市構造の分散と空洞化への対応が課題となっています。

続いて、交通ネットワークの現状についてです。

左側の図をご覧くださいますと、菊池市は国道387号や国道325号などにより、広域交通網が形成されており、今後は中九州横断道路の整備により、さらにアクセス性が向上する見込みです。

一方で、右上のグラフをご覧くださいますと、公共交通の利用者数は新型コロナの影響で大きく減少した後、回復傾向にはあるものの、コロナ禍前の水準には戻っていません。

その下の菊池市発着の交通手段構成比の図から見ても、自動車依存が非常に高い状況が示されています。

今後、広域交通の強化が進む中で、公共工事の利用が伸び悩むと、自動車依存がさらに進む懸念があります。このため、持続可能な交通体系の構築が課題となっております。

次に、産業動向についてです。菊池市は、農業産出額が県内第2位と非常に高く、特に畜産業が基幹産業となっています。

また、製造品出荷額も県内第6位となっており、隣接する合志市や大津町、菊陽町も県内上位に位置するなど、周辺地域とあわせて産業集積が進んでいます。

このため、農地保全と工業系土地利用のバランスのとれた土地利用が必要となります。

続いて、災害リスクについてです。

近年、全国的に自然災害が激甚化・頻発化しています。

右の図のように、黒で囲んだ都市計画区域内にも、赤や黄色で着色された洪水浸水想定区域が指定されており、災害リスクへの備えは喫緊の課題です。

このため、今後はハード・ソフト両面から防災機能を強化し、災害に強い都市構造を構築する必要があるとございます。

最後に、新たな施策との整合についてです。

本県が策定した「くまもとサイエンスパーク推進ビジョン」では、必要な機能を複数の拠点で分担する分散型のサイエンスパークを掲げており、旭志地区での宅地、商業地開発や新たな県営工業団地の整備が位置付けられています。

こうした新たな動きを踏まえ、本区域マスでも、熊本、大津の都市計画区域と連携の上、サイエンスパークの形成に資する都市づくりを進める方針を位置付けることにしました。

次に、都市計画の目標、区域区分の有無及び改定のポイントについてです。

まず、都市計画の目標についてです。

本区域における現状と課題を踏まえて、基本理念は、「人と自然が調和し希望と活力に満ちた 『癒しの里』きくち」としています。

この理念のもと、基本目標として、「エコ・コンパクト」、「安全・安心」、「産業」、「共創」といった観点から、4つの目標を設定しています。

次に、区域区分の決定の有無についてです。

菊池区域では人口は減少傾向であり、今後も減少していく見込みであること。

また、既存市街地での低未利用地の活用や、土地利用の高度化を図る余地が残されており、急激な市街地拡大は想定されていないことが現状分析の結果から確認できます。

したがって、菊池都市計画区域においてはこれまでと同様、区域区分は定めない方針としております。

改定のポイントについてご説明します。

まず1つ目が、中心市街地の賑わいの再生。2つ目が、基幹産業と企業集積を生かした活力ある都市づくり。3つ目が、激甚化・頻発化する自然災害に備えた都市防災の強化です。

具体的な内容について順にご説明します。

まず1つ目、中心市街地の賑わいの再生についてです。

菊池市の中心市街地には、御所通りの歴史的町並みや菊池温泉といった魅力的な資源が多数あります。

これらを生かしながら、都市機能と居住誘導機能を集積させ、中心市街地の魅力向上と持続的な発展を目指す方針を記載しています。

右側の図は、菊池市が今後取り組む方針として掲げている、菊池温泉リブランディング基本構想のイメージ図となります。

2つ目、基幹産業と企業集積を生かした活力ある都市づくりについてです。

菊池市は農畜産業が基幹産業であり、製造業も集積しています。

これらの強みを生かしながら、良質な住環境の形成や交通ネットワークの充実を図り、熊本サイエンスパークの形成に資する都市づくりを推進します。

この図は、本区域マスで示す将来都市構造図と、県営工業団地の整備地を示しています。

工業流通拠点の形成と農地保全のバランスをとりながら、地域全体の活力向上を目指します。

3つ目、激甚化・頻発化する自然災害に備えた都市防災の強化についてです。

区域マスには本区域における災害リスクを踏まえ、ハード・ソフト両面から様々な対策方針を記載しております。

記載の図は、流域のあらゆる関係者が連携して取り組む「流域治水」の考え方を示したものです。堤防の整備、強化といったハード対策に加え、災害リスクが低い地域への居住誘導といったソフト対策など、総合的に防災力を向上させる方針を示しています。

次に、住民意見とその対応についてです。

住民意見を求める場として、住民説明会、資料の縦覧・意見募集、公聴会、案の公告・縦覧を実施しました。住民説明会では4名の参加がありましたが、意見書の提出や公述申出はありませんでした。

住民説明会での主な意見とその対応についてご説明します。

まず1つ目が、菊池の魅力を生かしたウォーカブルなまちづくりについてです。意見としては、「人口減少の中でも、菊池の魅力を生かしたまちづくりができると思う。ウォーカブルなまちづくりのため、歩道の段差解消や交通マナーの向上をお願いしたい」という意見がありました。

今回の計画では、歴史的町並みや温泉などの魅力を生かしながら、中心市街地を再構築し、歩行者が快適に移動、滞在できる、ウォーカブルな空間整備を進める方針を示しています。

また、歩道の段差解消や交通マナーの向上についても、ユニバーサルデザインの視点に立った整備や、外国人住民を含め、交通ルール理解促進などを計画に位置付けています。

2つ目は、多様な住民の地域参画についてです。「市外から転入してきた人などに、菊池市に興味を持ってもらうにはどうしたらよいか」という質問がありました。

今回の計画では、多様な主体が連携し、ともに未来を描く共創のまちづくりを基本目標の1つに掲げており、転入者を含む幅広い住民がまちづくりに参加

できる機会の創出や、対話と協議を重ねながら、地域の未来をともに作り上げていく方針を位置付けています。

最後に、審議の観点について整理します。

本改定案におきましては、これまでの説明のとおり、都市計画法に基づく必要な事項をすべて定め、必要な手続きを適切に行った上で、菊池都市計画区域の課題に対応した内容と考えております。

説明は以上となります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

### 柿本会長

それでは、ただいまご説明いただきました議第1359号につきまして、何か、ご質問やご意見ございませんでしょうか。

### 副島委員

市内の中心地の活用に関して、観光を考えられていると思いますが、外から人が入り込んでくることに対して、公共交通機関が充実してないと感じます。そうすると、自家用車による観光が増えると思いますが、その辺のバランスはどのように考えていますか。

### 橋本主幹

委員ご指摘のとおり、菊池市は公共交通、特に鉄道が通っていませんのでどのように対応していくのかということが課題となっております。市としての取り組みとしては、きくちべんりカーやきくちあいのりタクシーなど、地域の実情に合わせた公共交通の充実を進められているところでございます。

賑わいの創出を今回区域マスの中心的な目標にしておりますので、これを契機に、公共交通のさらなる充実を図る方針を掲げております。

### 柿本会長

他にございませんか。

菊池市もサイエンスパーク構想の一部になっていますが、その一環として、県工業団地を南部で整備されていると思います。サイエンスパーク構想は分散型で進められていくという話ですが、この分散型を菊池だけではなく全体として、どのようにつないでいこうかというところが、区域マスからなかなか見えてきませんが、どのようにお考えでしょうか。

## 緒方審議員

今回の菊池区域マスにおいては、サイエンスパークの形成に向けた取組みとして、県営工業団地の整備を進めており、これについては、セミコンテクノパーク周辺の産業集積の工業団地と連携した拠点の形成を図っていくことを明記しております。

また、そこでの就業者やその家族などの生活環境の充実についても、職住近接の観点から、図っていく必要があることを記載しております。特に旭志付近に、宅地や商業施設などの地域の魅力向上につながる開発を促進するゾーンとして位置付けております。

## 柿本会長

例えば、分散型にすると物流が発生するはずですが。そういった、工業団地間の連携をどのようにしていくのかが見えてきませんが。

## 橋本主幹

県が策定しているサイエンスパーク推進ビジョンは、熊本区域のみならず、菊池や大津区域にも及んでおりますので、この3つの区域マスを連携して改定したものでございます。

会長ご指摘のとおり、サイエンスパーク構想の範囲内に工業や都市の拠点がございまして、一つの都市構造図に落とし込み、それらを連携軸で結び、軸の強化を図る方針を位置付けております。

## 柿本会長

全体として整合がとれるように、軸はつなげていくということだと思います。ありがとうございました。

他、何かご質問ございませんか。

## 藤川委員

都市防災の強化の中で、災害リスクの高いところから低いところへ誘導するということがありますが、政策的にどういう形で誘導していくのか教えてください。

## 橋本主幹

リスクの低いところへの誘導ですが、各市町において、立地適正化計画を策定しておられます。菊池市では現在見直しを進めているところであり、都市防災の強化についても、立地適正化計画の中に位置付けることとなっております。

す。その中で、土砂災害警戒区域などの災害リスクの高いところは、誘導区域から除外することとしております。

実際には、届出が提出され、その中で助言や勧告ができることとなっておりますので、徐々に災害リスクの低いところに誘導していく考えでございます。

### 藤川委員

今の話でいくと、緩やかに誘導していくということで、なかなかうまく進んでいかない可能性もありますので、この場だけの話ではないと思いますが、災害リスクが高いのであれば、政策的に誘導していくようにしないと、おそらく厳しいと思っています。

### 緒方審議員

強制的に移転してもらうことは、非常にハードルが高いところもありますが、レッドゾーンに指定されている崖下などについては、地域ごとに補助金を出して移転していただくような補助制度もありますので、複合的に組み合わせて対応を検討して参りたいと思います。

### 柿本会長

他にごございませんか。

他にご意見がないようでしたら、議第1359号につきまして、異議なしとさせていただきますよろしいでしょうか。

### 委員

はい。

### 柿本会長

それではご異議がないようですので、議第1359号につきましては、異議なしとさせていただきます。

### 審議：

議第1360号：荒尾・玉名・長洲広域圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の件

### 柿本会長

続きまして、最後の議題になります。

議第1360号『荒尾・玉名・長洲広域圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の件』についてご審議いただきたいと思えます。事務局より、ご説明をお願いいたします。

### 緒方審議員

それでは、議第1360号『荒尾・玉名・長洲広域圏都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の件』についてご説明いたします。

まず、審議の観点の1点目である、区域マスとして必要な事項を定めているかについてご説明いたします。

これまでの説明と重複しますが、区域マスには、都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び定めるときはその方針、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針を定めることとなっており、今回の改定案では、これらすべてを定めることとしております。

次に、審議の観点の2点目である、必要な手続きを行っているかについてご説明いたします。

計3回にわたる連絡調整会及び検討委員会において、改定案の検討を行いました。また、昨年9月に住民説明会、1月に公聴会を行い、地域住民の意見を聴取しております。

これらの手続きを経て、2月に都市計画案の縦覧、意見聴取を行った上で、今回都市計画審議会にお諮りしております。

次に、審議の観点の3点目である、区域マスの大きな方向性が妥当かについてご説明します。

この観点では、荒尾・玉名・長洲都市計画区域の現状、都市計画の目標、区域区分の有無及び改定のポイント、住民意見とその対応について順にご説明します。

まず、荒尾・玉名・長洲都市計画区域の現状についてご説明します。

こちらは、本圏域の区域図となります。

荒尾市、玉名市、長洲町は、県の北部に位置し、有明海や小代山といった自然環境に囲まれた区域となっております。

都市計画区域については、荒尾市及び長洲町の全域、玉名市は旧横島町と天水町、三ツ川地区を除く区域で指定されております。

また、JR駅や市役所、町役場周辺に用途地域も定められております。

次に、市町全域の人口動向についてご説明します。

区域内の3市町における人口は、いずれも減少傾向にあり、将来的にも人口減少や少子高齢化の進行が見込まれております。

前回の国勢調査が行われた令和2年度の総人口は約13万人ですが、30年後の令和32年には約70%となる9万人程度まで減少すると推計されています。

これらから、人口が減少する中でも、持続可能な都市づくりを行う必要があります。

次に、広域圏としてのつながりについてご説明します。

荒尾市、玉名市、長洲町は、通勤・通学による都市間移動や、消防、ごみ処理などの行政事務を共同で実施しており、日常的な結びつきが強い地域となります。

こうした背景を踏まえ、都市づくりにおいても、人の移動の広がりや都市の一体性を考慮し、個別の市町単位ではなく、広域的な視点での都市づくりが必要となります。

次に、広域圏の災害リスクについてご説明します。

左下の図は、洪水による浸水想定区域図となります。

濃い黄色が0.5m以上、オレンジ色が3m以上の浸水想定区域となりますが、本県域は、有明海に面しており、河川の河口部や沿岸部に広く洪水浸水想定区域が分布しております。

昨年8月には、線状降水帯の発生に伴い、玉名市や長洲町周辺で記録的短時間大雨情報が連続して発表されるなど、甚大な豪雨災害が発生しております。

このように、近年の自然災害の激甚化・頻発化を踏まえると、都市の安全性を確保するためには、総合的な減災、防災対策の推進が求められます。

次に、広域圏の中心市街地の現状についてご説明します。

JR駅や市役所、町役場周辺の中心市街地では、賑わいの低下が顕著であり、空き家の増加や駅利用者数の減少が続いております。

左下の図は、各市町の空き家分布となります。プロットされている点が、住宅や店舗などの空き家となっておりますが、JR駅周辺等に集中していることが確認できます。

右のグラフは、1日当たりのJR駅乗車人数となり、令和2年のコロナ禍に大きく減少し、その後、回復傾向にありますが、以前の水準には戻っていない状況です。

こうした状況に対し、賑わい創出や交流人口拡大による地域の活性化のため、様々な主体が連携し、取組みを行う共創のまちづくりが必要となります。

続いて、これまで説明しました現状の分析を踏まえ、都市計画の目標、区域区分の有無及び改定のポイントについてご説明いたします。

まず、都市計画の目標についてご説明します。

本圏域における現状と課題を踏まえ、基本理念として、「あんしてして暮らせ たさいな文化、産業と豊かな自然がひびきあい なごやかに誰もが共生する都市づくり」を掲げております。

また、副題を～熊本の北の玄関口として、新たな未来を共に創る～としております。

この理念のもと、基本目標として、「交流と賑わい」、「広域圏での連携」、「産業」、「安全・安心」、「共創」の観点から、5つの目標を設定しております。

次に、区域区分の決定の部分についてご説明します。

本圏域においては、区域内の人口が減少傾向にあり、今後も同様の動向が見込まれること、また、既存の市街地において、低未利用地の活用や土地利用の高度化の余地があることから、急激な市街地の拡大は想定されないことが、現状分析の結果から確認できます。

したがって、本区域においてはこれまでと同様、区域区分を定めないこととしております。

次に、改定のポイントについてご説明します。

ポイントは3つあり、1点目が広域圏でのコンパクトな都市づくり。2点目が激甚化・頻発化する自然災害に備えた都市防災の強化。3点目が官民連携の取り組みによる中心市街地の活性化です。

具体的な内容について順にご説明いたします。

まず1点目のポイントが、広域圏でのコンパクトな都市づくりです。

個別での都市計画区域ではなく、広域的な視点で各拠点間を道路や公共交通の連携軸で結び、各拠点を中心とした、効率的な都市構造を形成します。

図で示しておりますのが、本圏域の将来都市構造図となっております。

J R 荒尾駅や玉名駅、長洲駅の周辺、また、荒尾市においては遊園地のある緑ヶ丘地区周辺を都市拠点として位置付け、本圏域の中心として、都市機能の集積を行うこととしております。

この拠点間を J R 等の公共交通や国道、県道といった連携軸で結ぶ図となっております。

また、本圏域では、沿岸部において有明海沿岸道路の整備も進んでおり、新たな軸として位置付けを行っております。

2点目のポイントが、激甚化・頻発化する自然災害に備えた都市防災の強化です。

熊本地震や令和7年8月豪雨での経験・教訓を生かし、住民の生命と財産を守る、災害に強い都市づくりを行います。

区域マスにはハード・ソフト両面からの様々な対策方針を記載しておりますが、例として、左の図は、あらゆる関係者が協働し流域全体で行う「流域治水」のイメージ図となります。

また右図では、防災拠点の整備として、現在、玉名市で整備が進んでおります、元玉名地区の防災ステーションの整備イメージを挙げております。

これらの他にも、内水氾濫への対策や広域防災協力体制の確立など、多層的な取り組みを展開することで、災害に対して強靱で持続可能な都市づくりを行っていきます。

3点目のポイントが、官民連携の取り組みによる中心市街地の活性化です。

J R 駅や市役所、町役場周辺の中心市街地における賑わいの創出や交流人口拡大による地域の活性化のため、様々な主体が連携し、取り組みを行う共創のまちづくりを進めます。

下には、現在各市町で取り組みが進められている事業を紹介しております。

荒尾市では、旧荒尾競馬場跡地で行われている南新地土地区画整理事業。玉名市では、市の中心部の活力と魅力向上のための玉名市まちなか未来プロジェクト。長洲町では、廃校となった旧長洲中学校の利活用事業など、地域の特性を生かした再生プロジェクトを通じて、賑わいと交流の創出を図ります。

最後に、住民意見とその対応についてご説明します。

住民意見を求める場として、住民説明会、公聴会、案の公告・縦覧を実施しました。

住民説明会は各市町で1回ずつ開催し、計15名の参加がありました。また、1月には公聴会を開催し、1名の方から公述をいただいております。その後、都市計画の案の公告・縦覧を行いましたが、意見書の提出はありませんでした。

住民説明会でいただいた意見について、主なものを紹介します。

まず、駅周辺を中心とした都市づくりについて、「荒尾、玉名、長洲のすべてで駅周辺が衰退していると思うが、20年前と変わらず、駅周辺を中心として、対策を打とうとしている。現状に沿っていないのではないか」との意見がありました。

これに対し、市役所や町役場、J R 駅周辺の交通利便性の高いエリアにおいて、都市機能の集積を図っていく都市拠点として位置付けている。なお、これらのエリアは、将来のまちづくりの中心として、各市町でも位置付けられており、様々な取り組みが進められていると回答しています。

次に、都市計画区域の拡大について、「荒尾市と長洲町は行政区域の全体が都市計画区域であるが、玉名市は旧横島町、天水町、三ツ川地区が都市計画区

域外となっている。これについて見直す必要はないのか」との意見がありました。

これに対し、各地域で人口減少が進行しており、現時点で都市化の進展は見込まれていない。今後の状況を注視し、都市計画区域の見直しが必要となる場合には、玉名市と協議の上、対応を検討していくと回答しています。

次に、公聴会での公述についてご説明します。

都市施設の早期整備について、「長洲町から南関インター方面につながる道路について、長洲町の国道501号から荒尾市の国道208号までの区間の早期整備をお願いしたい」との意見がありました。

公述いただいた国道208号から国道501号の区間については、今回改定を行う区域マスの中で、地域連携軸として位置付けており、早期完成に向け、荒尾市、長洲町、県の3者で区間を分担し、整備を実施しております。

その他の意見として、開発行為の許可基準の見直しについての意見もいただいております。「荒尾市の開発許可の面積要件1,000m<sup>2</sup>を、隣接する市町と同基準の3,000m<sup>2</sup>に統一をお願いしたい」との意見がありました。

開発行為の面積要件は、区域マスタープランが定める事項には含まれないことから、本プランへの反映は行いませんが、参考として経緯と県の考え方をご説明します。

荒尾市では、平成16年の区域区分廃止にあたり、市街化調整区域における乱開発防止などの観点から、面積要件を1,000m<sup>2</sup>とするよう、県に要望が出されました。県としてもこれを適当と判断し、条例により定めております。

荒尾市は、現行基準の継続が必要との立場であり、県の所管課からも現行基準を維持する方針と聞いております。

最後に、審議の観点について整理します。

本改定案におきましては、これまでの説明のとおり、都市計画法に基づく必要な事項をすべて定め、必要な手続きを適切に行った上で、荒尾・玉名・長洲広域圏の課題に対応した内容と考えております。

説明は以上となります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

## 柿本会長

それでは、ただいまご説明いただきました議第1360号につきまして、委員の方からご質問、ご意見をいただきたいと思っております。何か、ございませんでしょうか。

一部地域で都市計画区域に入っていないところがあり、そこも含めて欲しいという意見があったと思っております。その地域で、例えば木造密集の住宅など、災害

に脆弱な地域というのがありますか。というのも、昨年、大分の佐賀関で大火がありました。その後、復興する際に都市計画手法が使えなくて困っているところがありますので、災害の対応を考えていくと、都市計画区域をどのようにしていくのか教えてください。

#### **緒方審議員**

先ほど説明しましたとおり、旧横島町や天水町はもともと都市計画区域を持っていませんでしたので、合併の際にも区域に含めておりません。三ツ川地区も以前は南関町の一部でして、そこも都市計画区域を持っていなかったの、含めていないという経緯がございます。

人口が減少傾向にあり、まちの広がりも進んでいないことから、今回は区域の変更は行わないこととしていますが、今後の見直しについては、開発の動向なども注視しながら、会長ご指摘の防災の面も含め、玉名市と議論を深めて参りたいと考えております。

#### **柿本会長**

他に何か、ご質問ございませんか。

#### **西委員**

今日議案が5つありましたが、大津町や菊陽町といった発展している地域については、審議会の中で開発規制といった感じを受けております。一方、荒尾・玉名・長洲地域や先ほどの菊池地域については、都市の人口が減少していく中で、いわゆる都市の再生整備をどうしていくかということで捉えていいのでしょうか。

#### **緒方審議員**

委員ご指摘のとおり、熊本地域や大津地域においては、人口が増加傾向にありますので、いかに秩序あるまちづくりをしていくかということを、今回の区域マスの変更のポイントとして明記しております。

菊池地域や荒尾・玉名・長洲地域については、どうしても衰退傾向にあり、特に、菊池地域は菊池温泉など賑わっていたエリアが衰退しているのを、市と連携しどのように賑わいを取り戻していくかというところを重点的に記載しております。

荒尾・玉名・長洲については、熊本ほど都市圏としての一体性があるわけではないので、区域自体を一つにまとめるということは今回やっておりません。ただ、広域圏としての位置付けとして、それぞれの区域の都市構造は尊重しつ

つ、広域的な課題に対して、共通の方向性を示し、競合していくのではなく、互いに総合的に連携しながらまちづくりを進める方針を位置付けております。

## 西委員

もう1点、今朝の新聞に荒尾市の財政が非常に悪くなっているという話が出ておりました。今回のような都市計画は前向きな議論が進む中で、一方では、財政的に厳しい状況があっており、そのあたりに影響を与えることは考えられるのでしょうか。

## 橋本主幹

特に地方の都市部では財政が厳しい状況ということは、承知しております。今回示しているエコ・コンパクトという概念の中には、エコノミーの概念も入っており、いかに都市経営を効率よく行っていくのかというところが、1つのポイントになっております。

例えば、まちをコンパクトにしていくことで、インフラ整備をむやみに拡大させずに持続可能なまちづくりにしていく、都市機能や居住機能を集約することで、インフラの整備や維持に係る財政負担を抑制していくというのが、今回の考え方です。

都市経営の観点からも、持続可能なまちづくりができるよう、こういった方針を定めているというところでございます。

## 柿本会長

他、何かございますでしょうか。

ご意見がなければ、議第1360号につきまして、異議なしとさせていただきます。よろしいでしょうか。

## 委員

はい。

## 柿本会長

それではご異議がないようですので、議第1360号につきましては、異議なしとさせていただきます。

以上で、予定されておりました議案はすべて終了いたしました。

最後に、今回ご質問があったように、人口が減少している中での都市計画は非常に難しいところがございます。人口が減っている部分とTSMCの進出で

活性化される部分があるので、そのあたりのメリハリをつけながら、今後進めてください。

それと、熊本都市計画区域については、区域区分がありますが、市街化調整区域で立地が進んでいる部分もありますので、このあたりのコントロールをいかにしていくかということが今後の課題かと思えます。

また、大津都市計画区域が熊本都市計画区域と別となっていますが、今後、北東部で開発が進んでいきますので、このあたりを一体として考えていく必要もあるのではないかという意見もございました。

付議ではありませんが、こういった点についても考慮されながら、今後の都市計画を進めていってください。

皆さん、スムーズなご審議にご協力いただき、ありがとうございました。以降の進行につきましては、事務局にお返しいたします。

## (7) 閉会

### 高橋都市計画課長

都市計画課長の高橋でございます。柿本会長をはじめ、委員の皆様には本日は長時間にわたる審議、ありがとうございました。

会長からもございました総括も含め、今後の議論に役立てて参りたいと思います。

今回の審議を踏まえた上、県知事への通知を受けまして、都市計画決定の手続きを進めさせていただきたいと思えます。

これをもちまして、第168回熊本県都市計画審議会を閉会いたします。ありがとうございました。

【午前11時40分 閉会】

本書のとおり相違ありませんので、熊本県都市計画審議会運営規則第12条第3項の規定によりここに署名します。

令和8年4月3日

議事録署名者

熊本県都市計画審議会委員

前田憲秀

本書のとおり相違ありませんので、熊本県都市計画審議会運営規則第12条  
第3項の規定によりここに署名します。

8年 4月 9日

議事録署名者

熊本県都市計画審議会委員

菅原静子