

人吉市都市計画審議会議事録

日時 : 令和4年3月16日(水) 午後6時30分～午後8時15分
場所 : 東西コミュニティセンター
出席者 : 【委員】 柴田 祐、田中幸輔、宮本稔也、宮崎右男、宮原正名、今村 修、星野裕司、
西信八郎、徳川禎郁、池田芳隆、西 洋子、本村令斗、中村良一、奥山和弘
【幹事】 久本禎二、瀬上雅暁、土肥將資、元田啓介
【事務局】 今田恵之、布見龍治、高澤智子
【復興局】 瀨上聖也、福山孝昌、椎葉博紀、出口由也

1 開会

布 見 : 皆様、こんばんは。定刻になりましたので、ただいまから人吉市都市計画審議会を開催いたします。

本日はお忙しい中、また、日中のお仕事でお疲れのところご出席いただき誠にありがとうございます。本日司会を務めます都市計画審議会事務局の建設部管理課管理係の布見と申します。よろしく願いいたします。

今回の都市計画審議会においては、新型コロナウイルス感染症予防の観点から、皆様、ご発言の際にはマスク着用の上でお願いいたします。

それではまず、資料の確認をさせていただきます。

「会議次第」、「都市計画審議会委員名簿」、「資料1 人吉市都市計画審議会運営要項の一部改正について」、「議第2号及び資料2 人吉都市計画土地区画整理事業の決定について」、「参考資料1 平面計画図」、「参考資料2 意見書要旨と市の見解」を配布しております。お手元の資料等にご不備等はありませんでしょうか。

それでははじめに、瀨上建設部長からご挨拶申し上げます。

2 部長挨拶

瀨 上 : 委員の皆様、こんばんは。建設部長の瀨上と申します。私の方からご挨拶申し上げます。

本日は年度末の大変お忙しい中、人吉市都市計画審議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。また、大変遅い時間からの開催となりましてご迷惑をおかけしております。この場をお借りしましてお詫び申し上げます。

昨年7月8日の都市計画審議会では、「人吉都市計画被災市街地復興推進地域の決定について」をご審議いただき、可決いただいたところでございます。それから8か月が経過し、昨年10月末に策定いたしました復興まちづくり計画に基づき、早めの避難を前提とした安心、安全なまちづくりを進めているところでございます。

また、この被災市街地復興推進地域の事業の進捗でございますが、住民の方の理解を得、意向を十分に踏まえた上で事業をすすめるようにという、当審議会の付帯意見もいただきましたので、事業計画検討会の開催や土地を所有されている皆様を対象にした戸別訪問等を実施し、整備の方向性について説明を丁寧に行っているところでございます。

今回は、「人吉都市計画土地区画整理事業の決定について」をご審議いただきます。青井地区の復興をはかる上で大変重要な都市計画決定でございますので、委員の皆様の忌憚のないご意見、ご指導をお願いいたしまして、私からの挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。

3 幹事紹介

布 見 : 審議に先立ちまして、令和4年1月4日付けで新しく幹事を任命いたしましたのでご紹介させていただきます。

元田復興局長でございます。

元 田：市役所復興局局長の元田でございます。改めてよろしくお願いいたします。

布 見：本日星野様はWEB配信によりご参加いただいております。また、本日は所用のため、有村様、松原様、足達様はご欠席となっております。

なお、本日の出席者は14名で、人吉市都市計画審議会条例第5条第2項の規定にあります委員の2分の1以上の出席をいただいておりますので、定足数を満たしておりますことをご報告いたします。

本日は国土交通省九州地方整備局八代河川国道事務所並びに熊本県土木部道路都市局都市計画課及び熊本県企画振興部球磨川流域復興局、熊本県球磨地域振興局から、オブザーバーとしてご出席いただいております。

4 会長挨拶

布 見：では、会議次第に従いまして、進めさせていただきます。

まず、会長のご挨拶をお願いいたします。

柴田会長：皆様、こんばんは。熊本県立大学の柴田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。前回7月、被災市街地の復興推進地域の決定について、皆様に大変活発に議論していただき、非常に重要な決定をしていただきました。それから半年とちょっと経ったこの間に市役所の方は、我々が付帯意見を付けたことを踏まえていただき非常に丁寧に住民の方の意見を聞いていただき、10月には復興まちづくり計画も策定されましたし、今日のこの都市計画審議会では土地区画整理事業の区域の決定ということまで進んでいるということでございます。今日も非常に重要な議論となると思います。皆様の活発なご意見をいただき、人吉の復興に向けて審議会としての役割を果たしたいと思っておりますので、皆様、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

布 見：今回の審議につきまして、傍聴人より写真撮影等の申入れがっております。人吉市都市計画審議会傍聴実施要領第3条第1項第4号では、「写真撮影、録画、録音、携帯電話等の通信機器の使用等をしないこと」と定めてありますが、「会長が認めた場合はこの限りでない」となっております。会長の判断をよろしくお願いいたします。

柴田会長：写真撮影等したいということですので、報道の方が希望されているということでしょうか。

布 見：はい、そのとおりです。

柴田会長：この様子を広く市民の方に知っていただく必要があると思いますので、写真撮影及び録音につきましては、許可いたします。よろしくお願いいたします。

5 協議（人吉市都市計画審議会条例第8条）

（1）人吉市都市計画審議会運営要項の一部改正について

布 見：続きまして、会議次第の5「協議」でございます。人吉市都市計画審議会条例第8条で、「この条例に定めるもののほか審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める」となっております。今回事務局より資料1「人吉市都市計画審議会運営要項の一部改正について」、審議会でご協議いただきたく、協議事項として挙げさせていただいたところでございます。

柴田会長：資料1をご覧ください。運営要項について改正したいとのこと。事務局から説明をお願いします。

今 田：では補足をさせていただきます。本市の都市計画審議会につきましては、「人吉市都市計画審議会条例」及び「人吉市附属機関等の会議の公開に関する要項」に基づき開催されており、審議会の運営に関する要項の定めがなくこれまで行われた経緯があったことから、前回の都市計画審議会において運営要項、会議の公開及び傍聴などの規定についてご協議いただき、運営要項第9条の条文の建て付けについて見直すこととし、一旦お認

めいただいたものでございます。

今回はその部分につきまして要項の改正を行うものでございます。資料1「運営要項の新旧対照表」になります。4ページから5ページでございます。前回の審議会でのご協議の際に第9条「審議会の公開」について、本文、そしてその下に1号から5号という形で策定しておりましたが、この中で5号がこの条文「第9条」を具備しているような形になっているので、5号とするのではなく本文に入れ込み、その下に1号から4号として列挙した方が条文として良いのではないかとのご意見をいただいておりますので、この部分につきまして改めたものでございます。ご協議をよろしくお願いいたします。

柴田会長：7月の審議会の冒頭にこの議論があったかと思えます。公開するかどうかということで、条文の整理について、この方がより汎用性があるということでございます。原則として公開ということは変わっていません。5号の部分が本文に入ったとのことです。ご質問等ございますでしょうか。

ご承認ということでよろしいでしょうか。

一 同：異議なし

柴田会長：それでは、この運営要項に基づき、実施していきたいと思えます。

布 見：続きまして、「議事録の署名」ですが、人吉市都市計画審議会運営要項第10条第1項で、「審議会について議事録を作成するものとし、当該議事録には、会長及びあらかじめ会長が指名する委員2人が署名するものとする」となっておりますので、会長にご指名いただきたいと思えます。会長よろしくお願いいたします。

柴田会長：ただ今事務局から説明がありました。毎回議事録の署名人を指名させていただくことになっております。今回は、宮原委員と池田委員に署名人ということでお願いしたいと思えますが、よろしいでしょうか。よろしくお願いいたします。

6 本日の審議について

布 見：続きまして、本日の審議について、管理課長の今田がご説明いたします。

今 田：それではご説明させていただきます。本日審議していただく内容は、青井地区の一部を対象とした土地区画整理事業に関する都市計画の決定についてでございます。前回の都市計画審議会において、被災市街地復興推進地域のご審議をしていただき、令和3年7月21日に当推進地域の都市計画を決定したところでございます。本市では、この被災市街地復興推進地域の都市計画決定後、当推進地域の目的である緊急かつ健全な復興を図るため、迅速に良好な市街地の形成と都市基盤の整備について検討を進めてまいりました。また、被災市街地復興推進地域の可決の際に「住民の方の理解を得、意向を十分に踏まえたうえで事業を進めるように」と付帯意見がなされておりましたことから、当計画の検討を進めるにあたり、説明会や戸別訪問において、住民の皆さまからのご意向やご意見をしっかりと伺い、検討を重ねて参ったところでございます。これらのことを踏まえ、本日の都市計画審議会では、土地区画整理事業の決定について、都市計画法第77条の2の規定に基づき人吉市都市計画審議会に諮るものでございます。よろしくご審議いただきますようお願いいたします。

7 議 事

(1) 人吉都市計画土地区画整理事業の決定について

資料2 議第2号「人吉都市計画土地区画整理事業の決定について」

資料2 「人吉都市計画土地区画整理事業の決定」

参考資料1 「平面計画図」

パワーポイントにて説明

1 土地区画整理事業の都市計画決定

- 2 これまでの経緯
- 3 事業方針（案）
- 4 土地区画整理事業の適用区域
- 5 土地区画整理事業の仕組みと進め方
- 6 説明会における主なご意見等
- 7 公聴会における主なご意見等
- 8 都市計画案の縦覧・意見書

布 見：それでは議事に入りますが、議事の進行につきましては会長にお願いいたします。

柴田会長：では、議事に入りたいと思います。今、説明がありましたとおり、「人吉都市計画土地区画整理事業の決定について」を議題といたします。資料2に基づき事務局の方から説明をしていただいたあとでご質問、ご意見を賜りたいと思います。それから、今回の審議につきましては、先程ご審議いただいた「人吉市都市計画審議会運営要項」第9条に基づき全て公開ということで進めて参りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

一 同：異議なし

柴田会長：では事務局から資料の説明をよろしくお願いいたします。

淵 上：復興局復興支援課の淵上と申します。私から、今回ご審議いただく付議案件につきまして、概要をご説明いたします。

それでは、お手元にお配りしております「議第2号 人吉都市計画土地区画整理事業の決定について」をご覧ください。

議案書をめくっていただきまして、こちらが、今回の土地区画整理事業の計画書でございます。

土地区画整理事業の名称、面積、事業地内の道路、公園及び緑地、その他の公共施設といった各公共施設の配置、下段に宅地の整備に関するそれぞれの整備計画を記しております。

次のページをお願いします。都市計画決定する理由を記載しております。

理由書の中ほどにて、昨年3月に策定しました人吉市復興計画にて位置付けております青井地区における復興の方向性、さらには昨年10月に策定しました人吉市復興まちづくり計画に位置付けました青井地区の将来像を記しております。

一方、これらの計画を進めるにあたって、今次水害で浮き彫りとなった地区の課題に加え、発災以前から課題となっておりました都市機能上の課題解決を図る必要があることから、今回の都市計画決定をお願いするものでございます。

次のページに具体的な位置図を添付しておりますが、別に参考資料としてお配りしております平面計画図をご覧ください。

今回、事業範囲として設定しておりますのは、上青井町、下青井町、宝来町の各一部区域でございまして、それらの地区界（範囲境界）として、図面の左下に記しております。面積につきましては、約5.2ヘクタールでございます。

今回の都市計画の決定をお願いいたしますのは、今後このエリアにおいて、土地区画整理事業に取り組むという事業区域を決定するものになります。

詳細の内容につきましては、お手元のパワーポイントの資料2に基づき担当の福山がご説明いたします。

福 山：復興支援課の福山と申します。私から「資料2 人吉都市計画土地区画整理事業の決定」について説明します。

それでは1ページをお願いします。本日の説明内容ですが、記載のとおり土地区画整理事業の都市計画決定から都市計画案の縦覧・意見書まで全8項目についてそれぞれ説明します。

2ページをお願いします。まず、今回の都市計画決定についてポイントを説明します。

令和3年3月策定した人吉市復興計画に基づき、被災地区別に令和3年10月に策定した人吉市復興まちづくり計画を実現するために、被災市街地復興推進地域である青井地区においては復興を目指す整備の手法の一つとして、国道445号の周辺において土地区画整理事業による整備が最適であると判断しました。本日は青井地区における土地区画整理事業の都市計画決定についてご審議いただきますが、今回の都市計画決定の内容は土地区画整理事業として取り組む範囲についてご審議いただくもので、道路や公園などの配置、規模等が決定されるというものではありません。この施行区域の都市計画決定の後に地区内に配置する区画道路、公園等の配置や活用方法などを詳細に検討していきます。また、まちづくりや賑わいづくりにどのような機能や施設が必要なのかも併せて検討していきます。

3ページをお願いします。これまでの経緯について説明します。令和2年豪雨災害発生後、復旧復興に向けた組織体制を構築し、令和3年3月に人吉市復興計画を策定して同年4月には地区別懇談会をスタートしました。また、同年7月には、被災した地区の中でも特に被害の大きかった青井地区と中心市街地地区を被災市街地復興推進地域として本審議会でご審議いただき、都市計画決定しました。その後も地区別懇談会を継続的に実施し、全被災者を対象として意向調査等を行い、同年10月に被災地区ごとに復興計画を取りまとめた人吉市復興まちづくり計画を策定しました。前回の審議会で採決の際、住民の方の理解を得ながら意向を十分踏まえた形で事業を進めるようにとの意見が付されたので、今回事業の方針の説明と併せ、これまで住民の方にどのように理解を得ながら、意向を踏まえながら進めてきたのかも説明します。復興まちづくり計画の実現に向け、令和3年10月14日に青井地区の現状、課題を踏まえた整備方針案を提案し、議論いただく場として第1回事業計画検討会を開催しました。その後、11月1日から約1か月間、被災市街地復興推進地域内の全ての権利者を対象に戸別訪問し、事業の説明と意向調査を実施しました。この説明の際に青井地区の復興を目指す上で土地区画整理事業や地区計画といった面的整備手法の有効性についても説明をしました。第1クールの戸別訪問でいただいたご意見、ご意向を踏まえ、同年12月17日に第2回事業計画検討会を開催し、より具体的な事業方針案と土地区画整理事業の素案を説明しました。その後、1月11日から土地区画整理事業の検討区域内の全ての権利者に対する意向調査を目的とした第2回の戸別訪問を実施し、土地区画整理事業の素案の整備方針、事業の仕組みやメリット、デメリットなどについて説明をしました。この第2クールのご意見、ご意向を踏まえ、青井地区における復興には土地区画整理事業が必要な事業手法であると判断し、区画整理事業における施行区域の都市計画案を立案し、令和4年2月17日から19日にかけて公聴会、その後2週間の公告・縦覧を経て本日の都市計画審議会でご審議をお願いするものです。

4ページをお願いします。こちらはまちなかランドデザインをイメージしたものです。青井地区の復興を目指すにあたり、まずはまちなか全体の目指すべき姿をイメージした上で、それぞれの地区の持つ歴史的背景、風土、特徴などを踏まえ、地区ごとの具体的な計画を作っていく必要があると考えています。まちなか全体の復興を見据え、青井地区、麓町・老神地区、中心市街地地区、この3つの地区についてそれぞれが持つ機能を生かし、面的ににぎわい、交流のある軸を形成し、まちなか全体で回遊性の促進を図っていきます。また、東西方向については東の発船場から西のくまりばまで国道445号の機能を生かし、回遊性促進を図る連携軸の形成を図ることに加え、球磨川や山田川などの魅力を生かしたまちづくりという観点も含めてイメージしたランドデザインとしています。

5ページをお願いします。こちらは青井地区周辺の概要図です。これまでの地区別懇談会でいただいた意見を踏まえた青井地区の復興まちづくり計画で示しているものです。右上の枠内にあるとおり、青井阿蘇神社を核とした歴史文化・自然を楽しめる賑わいと

という視点、暮らしの安心やコミュニティの協働という視点、快適な市街地環境を育むという視点、この3つの視点からまちづくりを考えていくものです。

6ページをお願いします。青井地区の事業方針案ですが、復興まちづくり計画において示された持続可能な地域づくりの視点をもとに緑帯の部分に記載があるとおり、「青井阿蘇神社を中心とした歴史文化・賑わいの形成」を将来像とした復興まちづくりを目指すこととしています。また、まちづくりを目指す上で今回の水害における対策上の課題の解決はもちろんのこと、従来からの地区としての課題の解決も併せて図ることとしています。青井地区の従来からの課題の解決として、1つ目に不足している避難路・避難地の確保、2つ目に緊急輸送道路として位置付けられている国道445号の機能向上を目指す改良、3つ目に再建意向があるが接道等の課題により再建ができないといった未接道敷地の解消、4つ目に住宅地の安全性向上、などの課題を解決する必要があります。この課題解決と復興まちづくりを進める事業方針として、赤帯の「災害に強いまちづくりに向けて」にあるような、避難ルートとなる道路整備、一時的な避難場所や防災活動スペースとして活用できる公園等の整備とあわせ、黄帯の下にあるとおり、他の地区との連携軸の強化による賑わいの回遊性の向上、宅地利用の増進などソフト的な対策も踏まえた「復興まちづくりへの効果拡大」も見込まれるよう、整備を行います。当然実現させるためには権利者の皆様の意向把握と反映、スピード感のある復興の実現をしっかりと踏まえた上で進める必要があります。

7ページをお願いします。こちらは今月の3月8日時点でドローンで撮影した青井地区の航空写真です。西側から東側を望む方向で撮影しており、写真の右側が球磨川、左側が人吉駅という位置関係です。非常に建物がまばらになっており、更地の占める割合が多い状況が分かると思います。

8ページをお願いします。こちらは先ほどの写真を基に空地の状況を図化したもので、緑色の部分が空地の部分です。地域のかなりの面積が空地の状況です。今後良好な市街地環境形成に向け、現状の課題解決を図っていく必要がありますが、このような空地が未利用地となり、荒廃につながることをないよう、適切な土地利用を進めていきます。

9ページをお願いします。こちらは青井地区における現状や課題、また、整備をイメージしているものについて実際の写真や事例を掲載したものです。左側は国道445号の写真で、上段は発災直後の様子で、水が引いた後に漂流物等の応急処置ができず道路が閉塞してしまっただけの状態です。しばらくの間全面通行止めとなり、緊急輸送道路はおろか、生活道路としての機能も喪失してしまうこととなりました。下段は国道445号の日常的な風景で、交通量が大変多い道路ですが車道部以外は狭い路肩部分があるのみで、歩行者・自転車の通行や店舗・建物の人の出入りにおいては大変危険な状況が見受けられます。中央の写真は区画道路の写真で、青井地区には上段のような狭隘で生活基盤や防災面で課題のある道路が散見されます。このような道路を使いやすく整備したものが下段の写真で、こちらは熊本地震で甚大な被害を受けた益城町の区画道路の整備の事例です。右側の写真は青井阿蘇神社を中心とした歴史文化・賑わいの形成としてイメージしている事例です。青井阿蘇神社周辺における門前町の賑わいの参考として、上段の写真は熊本城城彩苑桜の馬場、下段の写真は大阪にある天王寺公園てんしばを掲載しています。例えばおくんち祭りや地域の行事など、賑わいを創出するための拠点施設や多目的に活用できる広場として同じようなイメージを持っている事例として紹介しています。

10ページをお願いします。こちらでは道路・公園などの整備方針について説明します。まず、赤線で示している国道445号を骨格道路として道路幅員14メートルを基本とした拡幅整備により、緊急輸送道路や避難経路として機能強化を図ります。14メートルの幅員構成は右上のイメージ図のとおりで、路肩を含む車道4メートルの2車線とその両側に3メートルの歩道を有した構成となっています。次に紫色の点線で示しているのが住宅地エリア内の区画道路ですが、基本的な考え方として道路幅員6メートルとし

て既存道路の拡幅や新設による道路の整備を予定していて、避難のメイン道路となる国道445号へ円滑にアクセスできる避難路の確保、未接道敷地の解消などを図ります。また、地区内には公園整備を2か所予定していて、通常時は憩いの場・コミュニティの形成の場として使用し、災害時には一時避難場所や防災活動スペースとして活用したいと考えています。東側の青井阿蘇神社の禊橋南側に予定している中央公園、これはまだ仮称ですが、青井阿蘇神社と球磨川を結ぶ参道整備をすることで、門前町として観光拠点としての賑わいづくりもあわせて検討したいと考えています。

11ページをお願いします。こちらは戸別訪問でも使用した資料ですが、青井地区の基盤整備において想定される3つの事業手法の概要をまとめたものです。左から、地区計画ですが、これは地区内の建物の建て方のルールを決め、建て替えのタイミングで整備を行う手法で、人吉駅前の街並みでも取り組んだ手法です。真ん中は用地買収方式で、通常の道路事業などで一般的に用いられる手法です。道路などの公共施設に必要な部分を直接的に買収し、整備する手法です。右側は土地区画整理事業で、後段でも説明しますが、道路・公園などの基盤整備に合わせ、宅地等を使いやすく整形化するなど宅地の利用増進を一体的に行いながら整備を行う事業手法です。それぞれの手法で長所・短所がありますので、土地利用や住民意向の観点からどの手法が適切であるかを判断していくことを整理したものです。戸別訪問の際にはこの点についてもしっかりと住民の皆様には説明をした上で意向の把握に努めました。

12ページをお願いします。こちらは令和3年11月に行った第1クールの戸別訪問の意向調査を集計したものです。まだ今後の再建について決められない方もいる中ではありましたが、現地に住んでいる方で再建の意向を示した方は66パーセント、店舗を持つ方で現地再建の意向がある方は88パーセントという状況でした。また、今後の土地活用意向を見てみると26パーセント、約4分の1の方が土地を売却したいという結果となりました。特に国道445号の沿線においては道路用地として土地を取られてしまうと残地での再建ができない等の土地も散見され、再建意向がある土地については継続的に住まい・店舗等が建築可能となる環境整備を視野に入れながら事業を進める必要があります。逆に売却意向がある土地についてはそのままにしておく未利用地として荒廃が進んでしまう懸念もある一方で、活用のしかたによっては公共施設用地並びに生活再建用地として活用できるといったことも想定されます。このようなことから、戸別訪問では、青井地区全体を見据えた上でさまざまな今後の土地活用を考慮すると面的に整備が可能となる整備手法が有効であるということを説明し、意向をお聞きしました。

13ページをお願いします。考えられる面的な整備の手法として土地区画整理事業や地区計画がある中で、それぞれの事業手法に協力できるかどうか、被災市街地復興推進地域内の権利者の意向を集計したものです。「今の段階では分からない」という意見もありますが、「協力したい」「できるだけ協力したい」という意向は双方共に約8割、逆に「協力したくない」「あまり協力したいと思わない」という意向は2パーセント程度で、事業に対する協力意向は高く、肯定的に捉えられた結果が得られました。

14ページをお願いします。それでは地区全体の基盤整備をどのように実現していくかということですが、地区内で道路や公園など多くの公共施設の整備を実施しますが、通常の公共事業のように道路は道路事業として、公園は公園の事業として別々にそれぞれの施設ごとに整備をしていくという手法も考えられます。しかし、それぞれの施設ごとに整備をした場合、残地で再建が叶わなくなるといった課題や現地再建を望まない方の土地が未利用地のまま荒廃して残ってしまうなどの課題、さまざまな課題が想定されます。そのような課題を見据えた中でどのような整備手法が適切なのかを考えると、必要な基盤整備に合わせ宅地利用の増進が可能となる土地区画整理事業が有効であると判断し、この紫色の部分約5.2ヘクタールを事業区域として計画をしました。

15ページをお願いします。次に土地区画整理事業の適用区域をどのように定めていっ

たのかという点です。考え方として大きく3つあります。1つ目が、狭隘な道路や未接道敷地が多かったり道路整備後に活用しにくい残地が多く見込まれるなど都市基盤の問題が多いエリアで、かつ、現地での再建意向が高いエリア。2つ目が、青井阿蘇神社に近接し国道整備と一体となった観光交流拠点の形成に有効なエリア。3つ目が、売却希望が多く、住宅再建用地や公共施設用地として活用が見込まれるエリア。この③については①、②と共に複合的に考えることで区画整理事業を円滑に進めていくことができる項目です。逆に区域から除外したエリアとして④の都市基盤の問題が少なく、区域に入れなくても土地の有効活用が図られ、再建に際する課題が少ないエリア、これら4項目について区域設定をした結果、赤色の部分を事業区域として決めました。

16ページをお願いします。土地区画整理事業の事業区域について説明しましたが、それ以外の区域については何もしないということではありません。地域の方、土地建物を持つ方との話し合いを通して、狭い道路をいかに整備すべきか、安全性を向上させるためにどのような土地の利用や建物の建て方が必要になるかなど、地域のルールづくり等決めてまちづくりをしていく地区計画などの事業手法を用いて整備を図っていきます。今後被災市街地復興推進地域全域で地区計画の適用を目指し、道路などの公共施設の適切な配置や建物の用途や高さ、地区計画の整備方針を検討し、合意形成を目指したいと考えています。

17ページをお願いします。こちらは第2クールの戸別訪問として、土地区画整理事業の適用区域内の権利者全ての方を対象として実施した意向調査を集計したものです。事業全般の説明に加え、土地区画整理事業がどのような特徴を持った事業なのか、自身の土地にどのような影響があるのかなど、メリットやデメリットを理解していただいた上で、どのような事業を進めどの程度時間がかかるのかについてもしっかり説明をしました。結果として対象となる全131件のうち、95.4パーセントとなる125件の訪問を実施したところ。整備への協力意向について聞いたところ、86パーセントの方から協力の意向が示されました。そのほか、協力したくないという方が1パーセント、今の段階ではわからないという方が7パーセント、その他が1パーセント、未回収が5パーセントです。事業の理解度についても概ねの方に理解いただいた結果となりました。本事業への権利者の協力意向が高いとうかがえたこともあり、青井地区の事業手法については住民の皆様の意向という点からも土地区画整理事業による整備が最適であると確認できました。

18ページをお願いします。先ほど適用区域の考え方について示しましたが、事業区域の区域界については極力地形・地物の境界線により設定しており、その境界線が赤色の線になります。地形・地物の境界線というのは例えば道路や河川、水路といった物理的な境、地形上で物理的な境界となりうる部分です。一部は土地利用の観点を踏まえ、地番の境で区域界を設定している箇所もあります。

19ページをお願いします。土地区画整理事業の仕組みと進め方について、戸別訪問で使用した資料です。土地区画整理事業というのはどのような事業かという点、道路や公園等の公共施設を整備・改善すると共に、土地を使いやすく整形化し再配置することで、土地の利用増進を一体的かつ効率的に行う事業です。下に概要図を示していますが、土地を使いやすくきれいに整形化し再配置することを換地といいます。換地に伴い道路や公園等の公共施設の整備を図るため用地の一部を少しずつ提供いただくことを減歩といいます。土地区画整理事業を適用する効果として、公共施設の整備とあわせて宅地を整形化しつつ再配置することで利用価値の高い宅地が得られ、道路拡幅など直接的な用地買収などにより再建が難しい土地についても、継続的な再建を進めることができるというメリットがあります。

20ページをお願いします。これは土地の価値の増進と減歩の関係についての説明です。まず土地区画整理事業の原則として整理前の土地と整理後の土地の価値が等価になるこ

とが基本です。区画整理では、一定の区域内で基盤整備と宅地の再配置を一体的に行うことで土地の利用価値が増進します。例えば狭い道路に面していた土地が換地後は広い道路に面する土地になったり、いびつな形だった土地が使いやすい四角い土地になったりした場合は土地の価値が増すことになり、土地の評価額も向上することになります。この、価値が上昇した分から減歩という形で土地を提供いただき、道路や公園等の用地として活用し、元々の土地の利用価値と等しい価値として再配置することが大きな仕組みとなります。

21ページをお願いします。土地区画整理事業の進め方です。一番左が先日開催した公聴会で、本日の審議会です。了承された場合は今月下旬に都市計画決定ができるよう準備を進めます。都市計画決定後は道路・公園などの実際の位置や規模など含め具体的な土地区画整理事業の事業計画書の作成を進め、令和4年度内には事業認可を目指します。令和5年からは実際に土地の再配置、仮換地に向けた設計を行います。それと同時に土地区画整理審議会を設置し、設計にあたり地元住民の代表者、施工者、有識者などの方々と一緒にさまざまな事項を検討していきます。設計が進むと換地後の位置や移転部分などがわかる仮換地の供覧を行い、同意を得られたところから仮換地の指定を行います。指定後は条件が整った街区から建物の移転等が必要な場合は移転準備にとりかかり、完了したのちは道路・公園などの整備工事を実施します。必要な工事が終わり、換地が使えるようになったら新たな建物を建てていただき、仮住まいから復帰をしていただきます。そして確定測量、換地処分、土地の登記などを行い、清算金がある場合は対応を行って事業の終了となります。

22ページをお願いします。22ページから24ページまではこれまでの説明会の概要と質疑応答をまとめたものです。22ページ・23ページは事業計画検討会の概要で、詳細は記載のとおりですが、22ページの第1回検討会では基盤整備の面から国道445号や裏通りの狭い道路の拡幅の意見や逆に拡幅すると交通量が増えたり賑わいづくりが難しいのではないかとといった意見、また、青井神社を中心とした賑わいづくりに関しての意見、意見が言いにくい方々へも配慮してほしいといった意見がありました。

23ページについては第2回検討会の意見等で、国道445号の具体的な整備方針を示してほしいという意見のほか、土地区画整理事業の区域案を説明したこともあり、事業の仕組みに関する質問もありました。

24ページは2月17日から19日の3日間で5回開催した公聴会での質疑応答をまとめたものです。やはり国道445号に関するもののほか、土地区画整理事業に関してより具体的な質疑や人吉らしさによる賑わい創出の意見、更にはこれまでの主な意見などを住民に何らかの形で示してほしいといった意見をいただきました。

25ページをお願いします。こちらは都市計画法第17条に基づき当該都市計画の案を公衆の縦覧に供した結果をまとめたものです。令和4年2月22日から3月7日までの2週間都市計画案の縦覧を行い、4名の方が縦覧をされ、1名の方から意見書の提出がありました。提出いただいた意見の内容としては大きく3点あり、1つ目が、新しい参道は球磨川右岸堤防道路から禊橋交差点まで幅員最低6メートル以上とし、観光客・買い物客がゆっくり散策出来る歩行者専用道路としたらいかがかという質問でした。市の見解としては門前町とした観光交流拠点街区の賑わい形成軸となるような参道の整備を考えており、最大幅員10メートルの歩行者優先道路とした参道整備を検討することとしています。2つ目が、両側の建物は、地権者と協力し「昔の建屋景観」に配慮した特別風致地区として、行政住民一体となり思い切った門前町、整備計画にして頂きたいという意見でした。市の見解としては、地復興推進地域内において、地区計画制度による景観等に配慮した建物の規制や土地利用に関する計画の適用を目指すと同時に、今後設置するまちづくり活動組織等でもしっかりと内容を検討していくことと、青井神社の門前町整備と併せ、景観に配慮したまちづくりについても検討していくこととしています。

最後に、百年に一度の新しい町づくり計画です、思い切って両側歩道部分の幅を、更に1～2メートル広く確保し買い物客（観光客）等が楽しんで散策出来る様に変更出来ないかという質問でした。市の見解としては賑わい交流促進軸を形成する道路として位置付け、沿道も含めた一体的な空間づくりを目指し、今後設置するまちづくり活動組織等での議論の中で参考とするとしています。提出いただいた意見については、今回の審議に直接的に関わる意見ではないため、今後の整備の参考とさせていただきます。青井地区の賑わいや活性化を促す前向きな意見で、本市としても基盤整備のみならずまちづくりについてもしっかりと検討を重ねていきたいと思っています。

長くなりましたが、説明を終わります。よろしくをお願いします。

柴田会長：ただいま事務局から事業の内容や進め方、意見書、公聴会や検討会で出た意見も含めてご説明をいただきました。今日の議題としましては、土地区画整理事業の区域を決定するものです。区域だけを定めるということについては、もう少し幅広い観点からご意見をいただきながら議論していきたいと思っています。委員の皆さまから様々なご質問ご意見をいただきたいと思っています。

宮原委員：私自身、青井地区に住んでいまして、地区別懇談会はもちろん、戸別の丁寧な説明を受けまして、本当にありがたかったという想いで一杯です。2点だけ、確認の意味で、質問させていただきます。資料の2ページで、あくまでも土地区画整理事業の網掛け、区域を決定するというお話をされました。都市計画決定後に、道路や公園を整備するというご説明でした。十分納得をしながらも、この資料の10ページの区画道路については、当地区には既に新築で3軒建設されているといったところもあります。今回の目的は網掛けをすることと分かっていますが、この図面の国道445号については、早く整備していただきたいですが、区画道路については色々な問題があるだろうと予測しています。戸別の相談もされているところですので、もう少しこのあたりは訂正するなり検討するなり、配慮がほしいという気持ちがあります。これが先行していくと、色々な問題が起きる可能性があると思います。また2点目ですが、資料の25ページについて、参考意見で大切な部分だと思っています。特別風致地区という意見もありました。そのようなことも大切なものだと思いますが、都市計画法の中に用途地域があり、住居地域、準工業地域、商業地域などがありますが、青井地区はもちろん、九日町の商店街もそうですが、土地の下落がかなりの勢いで進んでいます。これ以上地域の発展の妨げになってはいけないと危惧しています。以前もご質問しましたが、用途地域がこれまでの状況で推移するのか、道路、公園の計画に基づいて用途地域まで変えるのか、ご質問させていただきたいと思っています。

柴田会長：2点について、事務局より回答をお願いします。

元 田：2点ご質問をいただきました。1点目について、資料にありますとおり国道445号に加えた区画道路について、未接道の敷地の解消など、課題の解消に向けて、現時点でこのような区画道路を配置することが適切ではないかと考えていますが、まだ決定しているものではありません。今後、更に具体化をして、本日は区域の決定ですが、これを踏まえて、今後まちづくり協議会などご議論をいただく場を新たに設けて、最終的な配置等を決めさせていただきたいと思っています。その際に、再建が進んでいる土地もありますので、影響をなるべくおさえられる形で進めていきたい。あくまで、現時点での課題解消に向けた配置案ということでご理解をいただきたいと思っています。

土 肥：2点目の用途地域の変更があるのかというご質問について、現況は近隣商業地域でして、それを他の用途地域に変更するという考えは、現在ございません。

柴田会長：ということですが、よろしいでしょうか。他にはいかがでしょうか。

今村委員：商工会議所の今村です。先程説明の中で、地権者の方、住民の方の意向調査の説明がありました。今回のエリアの設定については、住民の合意形成が図られているという認識でよろしいのでしょうか。

柴田会長：事務局の方、いかがでしょうか。

元 田：これまで2回の戸別訪問をさせていただき、アンケート調査、意向調査を踏まえまして本日説明をいたしました。土地区画整理事業の実施に向けた事業への同意については、アンケート調査で8割を超える方々から理解できたとの回答をいただきましたので、本市としましては、ご理解をいただいていると認識している状況でございます。

柴田会長：今の点は非常に重要な点だと思いますが、予定している事業区域の地権者の方のご意見だと思いますが、第1クールはどの範囲の方に聞いたのでしょうか。

元 田：第2クールは、本日ご審議いただく区域の案の中の権利者の方を対象とさせていただきました。第1クールは、被災市街地復興推進地域内の権利者の方を対象にさせていただきました。その中で、2回目は対象範囲を絞って調査させていただきました。

柴田会長：被災市街地復興推進地域のうち、山田川の右岸側、青井地区のみとのことでした。

本村委員：土地区画整理事業に賛成できないと思っています。市が細やかに意向調査をされて、協力したい、できるだけ協力したいとなっていますが、大きく影響するのは、減歩や換地が示された時で、現在は具体的にどのくらいの数字かは示されていないので、換地も移ってしまうということも聞いています。益城町でも、それが示された時に納得できないという人が出てきて、つらい思いをされたと聞いています。そのようなことが起こると、事業が進まず、復興が進まないと思います。しばらく待機しておかないといけない人が、待ちきれずに町内から出ていくということもあると思います。今でも少なくなってしまう人が減ってしまうということもあると思います。公共用地の取得は用地買収が基本とされており、区画整理ではなく用地買収が望ましいと考えています。

柴田会長：事務局の方、いかがでしょうか。

元 田：益城町の事例についてお話がありました。本市としても、益城町の復興の取り組みを参考とさせていただいていますし、ご指摘の点も認識しています。スピード感、減歩のこと、完成を待ちきれずに住民が流出するのではないかという懸念をいただいています。そうならないように、これまで以上に丁寧に説明をしながら事業を進めて参りたいと思います。

柴田会長：他にはいかがでしょうか。益城町というお話がありました。星野委員から何かありますでしょうか。

星野委員：音声がよく聞き取れないところもあり、すみません。益城町の区画整理は、議論にも参加させていただいていますが、ご意見があったように、実際に計算が出てくると意向が変わることも当然ありうると思います。ただ、益城町においても、先程区画道路の議論もされていましたが、都市計画決定された時の区画整理の図と、今動こうとしている現時点の区画整理の図はだいぶ変わっています。それも確定ではなく、地域の方々と丁寧に議論をしながら変えていっているということです。全てが決まらないと動かないということではなく、ブロックごとに住民と合意ができたところから整備していくという形で進んでいるということです。プロセスを紹介いただきましたが、丁寧に進められていると思いますので、実施にあたって、それを継続されて、意見を聞くだけでなく、それを踏まえて柔軟に設計を変えていくことが重要だと思います。

柴田会長：ありがとうございました。その他にご意見・ご質問はいかがでしょうか。

星野委員：今日の議論の区画整理のエリアに関して言えば、国道445号を拡幅しなければいけないという中では、用地買収だけだと不整形な使いづらい土地が出てきますので、国道445号をしっかりとした道にするという点で、拡幅にあわせて、周りもそれに面した近い町もあわせて一緒にやって使いやすいまちを作るという点では、エリアとしては悪くないと印象を持ちました。ただ、地区計画、区画整理を含めた地区計画を今後議論されていくということですが、まちづくりの点では、地区計画がすごく重要になると思いますので、ここをどう議論していくのか、実現していくのかがすごく重要だと思います。現段階でそれに対する検討や進め方など、具体的なものがあれば、ご紹介いただけたら

と思います。

柴田会長：重要な点だと思いましたが、事務局いかがでしょうか。

元 田：まず、土地区画整理事業の区域について審議いただいておりますが、連動して、区域の外側部分のことも出てきます。第1クールでは、今回の区域外の方にもご説明させていただいておりますが、区域と連動する部分も出て参ります。青井神社の前の門前広場の部分について、禊橋から球磨川に抜ける部分を10メートル程度の参道を実現できればと思っておりますが、土地区画整理事業の外にもまたがるものですので、区域外を含めた全体的な地区計画の中で位置づけを検討する必要もあると思っておりますし、建て方のルールなど、様々な決め事を含めて、方向性を見定めていきたいと思っております。まちづくり推進活動審議会など、土地区画整理事業の審議会と合わせて、地元の皆様、学識の皆様にご参加いただくような議論の場を設けさせていただき、さらなる議論を深めさせていただきたいと思っております。現時点では以上でございます。

星野委員：ぜひ住民の方々が意見を言える場をしっかりと作っていただくこととともに、ランドデザインの話もありましたが、区画整理だけでなく、青井地区が3つの杜の1つとなり、人吉の中心部全体を良くすることを目指していると思っておりますので、地域の住民の方々が抱えていることを、しっかり救う場面と、全体を見ながら具体的なデザインや機能配置など考える、ボトムアップとトップダウンという言葉は言い過ぎですが、全体を見ながら議論できる場の両方が、議論できる仕組みとして作られていくと良いと思っております。

柴田会長：ありがとうございます。全く同意見でして、土地区画整理事業は、かなりリアルに、各世帯の経済的な利害が絡むものです。土地区画整理事業の区域の中で、話し合いをしたり、個別の交渉などもあるかもしれないので、全体のまちづくりから離れる部分もあるかもしれないと思っております。被災市街地復興推進地域は全体でしましよと決めさせていただいた立場からすると、人吉全体のこともあります。1つの手法が区画整理、地区計画ということだと思っております。今日は山田川の東側についての議論できていませんが、全体についても議論されるべきと思っております。個別の話と全体のランドデザインをどうつなげるか、どう住民の意見を聞き、アイデアをどれだけ盛り込んでいけるか、そのような場をぜひ設けていただきたいと思います。その他、いかがでしょうか。

宮本委員：今の議論がある土地区画整理事業ではなく、地区計画について、非常に重きを置きたいと思っております。地区計画が人吉の復興につながると思っております。地区計画は、土地区画整理事業で戸別訪問をされた時に、土地区画整理事業のこのエリアを決めていくという市のほうからの働きかけがあったので議論が出てきたと思っております。地区計画も、例えば都市計画から少し離れて、市役所の部署がそれぞれ何ができるか、これであれば協力できるということを出してもらい、柱をいくつか出してもらい。経済的ににぎわいを作れるとか、建物の中に福祉の事業所が入れるなどがあると、具体化になり、人が入ってくることになるのではないのでしょうか。鋭意努力すると言われておりますが、具体的なボールを市から投げさせていただき、議論をしていただくという思い切りも必要だと思っております。そうすることで、住民の皆さんの賛成・反対が出てきて、計画が練上がっていくと思っております。地区計画について、これをテコ入れして、都市計画と絡めて、もう一度復興させていくという立場です。都市計画だけでなく、経済、福祉、教育・・・学校の子供がこの地区で何かできることがないか教育委員会にもボールを投げてもらいたいと思っております。

柴田会長：庁内連携ということについて、いかがでしょうか。

元 田：令和2年7月豪雨の被害が甚大ということで、今回の方向づけをしてきたところです。基盤をしっかりと作った上で、様々な観点からまちづくりの上乗せが重要と考えています。今回は基盤の部分の区域についての都市計画決定ですが、それを踏まえた地区計画でのルールづくりや、賑わいにつながる取り組みについては延長線上にあり、しっかりと考えていく必要があると思っております。市役所の中で、復興の取り組みは総力戦とし

て取り組んでいます。関係する部署がそれぞれ強みを持ち寄りまして、市民の方々と一緒によりよいまちづくりに当然取り組むべきと思っていますので、縦割りにならず横串をさしながら取り組んでいきたいと思ひます。

柴田会長：ぜひ取り組んでいただきたいと思ひます。例えば参道や公園を作るのは良いと思ひますが、公園や参道だけ作っても賑わいにはつながらないと思ひますが、その付近にカフェがあると全然違ふと思ひます。庁内で知恵を出し合うことが必要と思ひます。他にはいかがでしょうか。

徳川委員：市議会議員の徳川です。戸別訪問を行っていただき、丁寧に、遠方までも出向いていただいていることは十分理解しています。その中で、2月17日、18日、19日の公聴会の時に出された資料の第2クールの資料と見比べて、今回は協力したい方が1パーセント増えていて、未訪問も5パーセントに減っているのだから未回収の方も対応いただけると思ひますが、土地区画整理事業についての理解について、理解できなかった方が4パーセントとなっていますが、理解できなかった方は反対なのか、説明が理解できなかったのか、その後の対応はどうされるのか。未訪問の方についても、未回収と数字が違ふので、どのように訪問する予定なのかお尋ねします。

柴田会長：いかがでしょうか。

福山：前回の公聴会でお示した部分と若干変わっています。未回収の部分も引き続き回収できるように取り組みを進めていまして、今後も未回収が0に近づくようにしていきたいと思ひます。理解できなかった方、協力したくないという方もいらっしゃいますが、そのような方についても、今後丁寧に訪問させていただき、協力したくないという方についても土地区画整理事業の説明や青井地区全体の将来像やまちづくりについて丁寧に説明させていただくことは続けていきますし、内容については、難しい面もあります。訪問した中には、ご高齢でお1人でお住まいの方もいらっしゃいまして、ご理解が難しい現状もありますので、しっかりアフターフォローをしながら丁寧にすすめていきたいと思ひます。未回収や理解できないという方が0になるように進めていきたいと思ひます。

柴田会長：このような時に問題になるのが、相続が未登記でその後が追えないことがあります、いかがでしょうか。

福山：現在のところ1件ございまして、解消するための検討も進めていますが、時間を要する部分があると思ひます。手続きを踏みながら、課題解決をしながら事業を進めることも同時並行でやっていきます。

柴田会長：その他いかがでしょうか。

田中委員：去年の7月の被災市街地復興推進地域の都市計画決定から8か月ですが、市の職員の方の丁寧な努力が見られ嬉しく思ひます。その中で、この土地区画整理事業が、もう少し範囲を広げても良いと思ひます。この地区は、国道445号も狭く、裏の通りも狭く、家が建たない狭隘な土地もあり、道路が4メートルに満たないところもあり、災害や火災時には緊急車両や消火活動にも苦慮するところも非常にあると思ひます。この際、皆さんで協力をして、百年に一度の計画だと思ひますので、土地区画整理事業をやってよかったと思えるような、なかなか全員が全員満足いくようなことが難しいかもしれませんが、将来に向けてよかったと言われるような区画整理事業をやっていただきたいと思ひます。

柴田会長：もう少し広くても良かったというご意見と承りましたが、関連して、15ページ目で、④がいくつかあり、川沿いの細いエリアをなぜ入れなかったのでしょうか。参道の問題も解決するのではないのでしょうか。北側も④が並んでいますが、このあたりは入れなくてよいのか、もう少し具体的な説明があると良いですが、いかがでしょうか。

福山：15ページの中で、区域の適用と言ひますか考え方についてご説明させていただきました。赤い部分は、基盤に課題があり再建が難しく、土地区画整理事業が有効という説明をさせていただきましたが、一方で、スピードをもって、いち早く再建していただくの

は大事な視点だと思っており、土地区画整理事業の区域として取り込むことによって、本来入らなければ早く再建できたものの入れることで時間がかかってしまうということもあります。もともと都市基盤の課題が少ないエリア、道路用地として一部買収がされても残った土地でしっかり再建ができるエリアについては、再建のスピードを重視し、いち早く再建していただくために、スピード感と再建ができない方に着目し、区域を検討しました。必要最低限の中でエリアを設定しながら、事業のスピード感を速めていくということで、今回の区域を設定していますので、ご理解をいただいて、ご審議をいただきたいと思います。

柴田会長：区域外には比較的大きな敷地が多いと思います。そこが要因となったと理解しました。その他いかがでしょうか。

宮崎委員：色々な意見があったわけですが、今後の区画整理の見通しがしっかり計画通りいくような方向性で、行政も頑張ってもらいたいと思っています。

奥山委員：市民の方に非常に丁寧に説明をされてきたということもわかりましたし、資料も非常に工夫をされて理解を得やすいように頑張られたということも理解しました。今日の主な審議内容でありますエリアの決め方という点については、理解できましたし、特に質問はございません。

中村委員：行政機関の立場で参加させていただいています。今後の土地区画整理事業を進めるにあたり、いろいろな手法、様々なメリット・デメリットがあると思います。合意形成のもと進められるべきで、工夫をされていると思います。今後20年、30年、50年後を見据えた時に、このまちづくりをやってよかったという雰囲気が残ると良いと思います。

西 委員：市会議員の西洋子です。丁寧な聞き取り、説明をされているということはわかりますが、理解度もかなりの理解度があり驚いているところです。住民の方が知りたいのは、この計画の場合に自分の土地はどうなるのかということだと思います。小さな地図を見せられてもわからないと思うので、そこが気になるところです。換地や減歩というところについても、実際そのようなこととは思わなかったということが出てこないのか心配しています。

柴田会長：その点についてはどうでしょうか。

元 田：今回、まずは区域を決めていただくということで、区域内の方々に2回の戸別訪問をしています。実際にご自身の土地がどうなるのかが気になると思いますので、それぞれの土地がどうなるのか、区画道路の配置などが具体的に決まる中で、直接的な影響がどうなるのか、減歩率がどうなるのかが見えてきますので、引き続きしっかり丁寧な説明をしながら、ご理解を得られるように進めていきたいと思っています。

池田委員：今日も地域の方とお話をしてきたところで、換地、減歩について心配されていました。人口減少が進んでいるなかで、土地の価格が上がっても自分たちのためになるのかという質問がありましたので、きちんと説明をお願いしたいと思います。道を広げること、国道445号の道を広げることについて、防災の面からは理解できますが、観光の面からは、過去に彦根城の前で道を広げたことによって良い観光地でも渡ることが難しくなったということを知っています。そもそも論なので違うかもしれませんが、まちづくりの中できちんと発展していくということも十分考えていただき、やっていただきたい。あそこに戻ってくる人が少なくなっていると思いますので、観光重視というのであれば、どのようなまちづくりをするのか議論をしていただきたいと思います。エリアに関しては反対ということではありません。

西 委員：議員の西です。令和3年7月に被災市街地復興推進地域を設定し、その中で青井地区の地域指定をするということです。国道445号の話があり、今回水害があり、従来から課題でした国道445号の拡幅ができる可能性ができたということで、今回の水害がなければできなかったことだと思います。区域を決めて、その中のメニューについては、メニューありきではなく住民の意向も聞きながら、変更も十分考えながら、柔軟な体制

で進めていくということですので、賛成でございます。

柴田会長：確認させていただきたいのですが、被災市街地復興推進地域は、発災から2年間建築制限をかけられるということで、次の7月までになります。今日この事業区域を設定しますと、新たな建築制限がかかることになるとは思います。いかがでしょうか。

福山：今回、土地区画整理事業の区域の告示ののちには、区域内については都市計画法第53条第1項に基づき建築制限が生じることになります。3階以上の建物であったり、地下の建物であったりコンクリート造などの硬い建物については制限が出て参ります。

柴田会長：制限内容は現在と同じということでしょうか。木造2階建ての戸建て住宅であれば可能ですが、拡幅との関係があるということでしょうか。今回、青井地区の被災市街地復興推進地域の中の区画整理ですが、東側の被災市街地復興推進地域については、現状何か動きがあるのでしょうか。そことセットで議論すべきものと思います。

福山：はい。同じです。

元田：昨年7月の被災市街地復興推進地域の指定の際には、青井地区と中心市街地地区を設定しています。その後、事業計画検討会などを開催させていただきましたが、当初、青井地区と中心市街地について同じタイミングで手続きを進めたいと考えていたのですが、中心市街地地区については、縦断しております山田川の整備・改修について河川整備計画の検討の中で河川管理者である県から意見があり、山田川の整備を踏まえたまちづくりをどう考えるか、改めて地元の皆様にお集まりいただき、座談会として追加的な議論をいただいている状態です。追加の期間が必要になり青井地区と比べますと2・3か月ずれています。青井地区と同様に、発災から2年間になる今年の7月3日までには同様の都市計画決定の手続きを進めていきたいと思っていますので、そこに向けて最終的な議論と検討を進めている状況です。

柴田会長：現在検討中ということですが、区画整理なのか地区計画なのか、現時点でありますでしょうか。

元田：中心市街地地区についても、まちなかの街区ごとの検討を進めていますが、同様に面的整備が必要とは認識していますので、土地区画整理事業や地区計画について検討を進めています。合わせて、直接的に影響が生じる権利者の方や住民の方に説明をしており、早急に事業手法を検討していきたいと思いますが、現時点では未定ということです。

柴田会長：未定ということで、わかりました。本日ご欠席の委員の方にも説明に行かれたということですが、ご意見はありましたでしょうか。

淵上：ご欠席の3名の委員の方のうち2名の方に、事前にご説明させていただき、意向を確認させていただきました。お1人からは、青井地区は趣のある街並みを大切にしたいという想いはありますが、水害からの復興を考えれば今回の整備は必要と考えています。事業の推進においては、住んでいる人の意見が大事であり、寄り添って進めていただきたいとのことです。もう1人については、事業内容について理解できましたとのことでした。

柴田会長：十分に議論ができたと思いますが、その他ご質問・ご意見はございますでしょうか。それでは、今回の議案について採決をとりたいと思います。挙手による採決をとりたいと思います。今回の議題について、賛成の委員につきましては挙手をお願いします。

一 同：挙手多数（1名を除き挙手）

柴田会長：挙手多数ということで、原案どおり可決とさせていただきたいと思います。前回がそうだったからということではありませんが、引き続き住民の方のご意見を踏まえることは、今後更に重要だと思っておりますので、引き続き住民の方のご意向を把握しながら進めるということをご付帯意見として付けたいと思います。

一 同：意義なし

柴田会長：皆様積極的なご議論をありがとうございました。以上をもちまして議事は終了いたしました。ありがとうございました。事務局にお返ししたいと思います。

8 その他
特になし

9 閉会
布

見：ありがとうございました。柴田会長におかれましては議事の進行を大変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わたりご審議いただきありがとうございました。以上をもちまして、本日の人吉市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。

本書のとおり相違ありませんので、人吉市都市計画審議会運営要項
第10条第1項の規定によりここに署名します。

令和4年3月31日

議事録署名者

人吉市都市計画審議会会長

柴田 祐

本書のとおり相違ありませんので、人吉市都市計画審議会運営要項
第10条第1項の規定によりここに署名します。

令和4年 3月 31日

議事録署名者

人吉市都市計画審議会委員

宮原正名

本書のとおり相違ありませんので、人吉市都市計画審議会運営要項
第10条第1項の規定によりここに署名します。

令和4年 3月 21日

議事録署名者

人吉市都市計画審議会委員 池田若隆