

第20回 八代市都市計画審議会 議事録

令和5年11月17日作成

署名委員 高 沢 三 郎

署名委員 徳 田 武 治

1 案件 [公開・非公開]

審議

議第1号

[公開]

八代市景観計画の変更について(太陽光発電施設関係)

議第2号

八代市景観計画の変更について(景観重点地区の指定)

報告

八代市立地適正化計画について

2 審議会の日時及び場所

日時 令和5年11月17日(金) 午後2時00分開会

場所 八代市役所 本庁2階 207会議室

3 出席した委員及び幹事の氏名

(出席委員)

勝野 幸司(会長)、松岡 隆志、遠山 秀憲、白石 勝敏、森山 学、馬淵 三郎、  
宗 琢万(代理:石橋 隆夫)、岡村 郷司、田元 雅文(代理:菟場 幸雄)、  
徳田 武治、三栗野 恵美子、村島 秀人

(出席幹事)

建設部長 西 竜一、建設部次長 野間 卓志、建設部次長 宮端 晋也  
建設部次長 涌田 直美、建設政策課長 深川 洋光、  
土木課長 福浦 亮二、建築指導課 豊田 浩市郎

4 一般の傍聴者 0名、報道関係者 0名

5 議事の経過

(1)議事録署名者の指名

(事務局)

本日は委員総数15名中12名の出席を得ておりますので、「八代市都市計画審議会条例第5条第2項」の規定により、本審議会は成立しております。

それでは、八代市都市計画審議会運営要領に基づき、これからの議事の進行につきましては、勝野会長にお願いします。勝野会長は議長席へご移動をお願いします。

(会長)

議事に入る前に、運営要領第11条第3項により、本日の議事録署名者を指名したいと思いますが、馬淵委員と徳田委員にお願いしてよろしいでしょうか。

(各委員)

はい

## (2) 審議会の公開・非公開について

(会長)

続きまして、本審議会は市が定めます「審議会等の会議の公開に関する取扱要項」に基づき原則公開であり、議事録についても公表されることとなりますので、委員の皆様におかれましては、本審議会が公開であるということを十分踏まえたうえでのご発言をよろしくお願いいたします。

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。

(事務局)

いらっしゃいません。

## (3) 議案

(会長)

それでは、議事に入りますので、事務局より議案の説明をお願いします。

(事務局)

議案4ページの次第をお開きください。今回の議事は、議第1号「八代市景観計画の変更(太陽光発電施設関係)」、議第2号「八代市景観計画の変更(景観重点地区の指定)」となっておりますが、景観計画の変更については、景観法により都市計画審議会の意見を聴き定めることとなっておりますことから、議案5ページの「都市計画審議会で審議する事項」の上から4つ目「他の法令によりその権限に属させられた事項」に該当致します。

それでは改めまして、議第1号「八代市景観計画の変更(太陽光発電施設関係)」について、担当より説明いたします。

(建設政策課)

それでは、八代市の景観計画について説明させていただきます。これからご審議頂きます内容は、太陽光発電施設を届出対象の工作物に指定することと、妙見宮周辺地区を景観重点地区に指定することに伴う、八代市景観計画の一部変更となります。お手元の資料6ページをご覧ください。これは、現計画書で変更を行うページを抜粋したものでございます。こちらに記載がありますが、景観計画の40ページを併せてご覧ください。今回の変更は、

現計画書に変更内容を追記する形となっております。これから説明に入らせていただきますが、その際はこちらの資料をご確認頂き、こちら現計画書の該当ページについては、後ほどご覧いただければと思います。

では、着座にて説明いたします。

資料の1ページ目をご覧ください。本市は、令和2年度より、八代市景観計画に基づく景観行政に取り組んでおり、その中身について、こちらの図を用いて説明させていただきます。この図を八代市に見立てますと、オレンジの枠が市全域を表しています。景観計画では市全域を一般地区に位置付けております。本区域では、景観用語で言う「マイナスの景観づくり」に取り組んでおります。具体的に言いますと、建築物や工作物の新築・改築等を行う際に、その行為が届出対象行為の規模要件を超えるものは、景観の届出を求め、派手な色を抑えたり、壁面や高さを揃える等の景観形成を図っております。要は、周辺景観への影響の大きい大規模行為を、スポット的に抑え、除き、防ぐ取組みとなります。

改めて図を見てみますと、中頃には八代平野と市街地が広がり、その中を球磨川が流れています。又、市街地を国道3号線や臨港線が縦断しております。この幹線道路沿いを特定施設届出地区に指定しております。幹線道路は交通量が多く、その沿道には、集客施設が立地しやすい環境にあります。集客施設は、派手な色を使うことで視認性を上げ、集客効果に繋げていく動きがございます。このような行為を、なるべく控えてもらうために、「特定施設届出地区」では、より小規模のものから届出対象基準を設けております。これも一般地区同様、マイナスの景観づくりに分類されます。尚、特定施設届出地区は、一般地区に重ねて指定することから、特定施設以外の全ての行為については、一般地区の届出対象行為及び景観形成基準が適用されます。

次に、こちら赤枠で景観重点地区との表記がございます。景観重点地区とは、景観特性が強い地域に対し、更なる魅力向上を図るために指定する地区のことです。景観重点地区では、その地域の重要な景観資源を守るとともに、建築物等の色彩の統一を図るなど、その地区の特性を育み、つくる取組みを行うことから、プラスの景観づくりと呼ばれております。

本市の計画では、八代城跡・市役所周辺地区と本町アーケード街地区、日奈久温泉街地区、妙見宮周辺地区の4地区を、その候補地に位置付けております。本日の議第2号では、「妙見宮周辺地区」について、その対象区域や景観形成方針等に関し、地元との合意形成が図られたことから、本地区の重点地区について、現景観計画の一部を変更致します。

それでは、議第1号八代市景観計画の変更について(太陽光発電施設関係)につきまして、ご説明致します。資料の2ページをご覧ください。今回の変更は、太陽光発電施設の景観法に基づく八代市景観計画及び景観条例施行規則における工作物指定を行います。これにより、一般地区及び特定施設届出地区毎に定められた規模要件を超えるものについ

て、景観形成基準に照らし合わせ、景観形成を図ることとなります。

次に、本変更にあたりまして、その背景をご説明いたします。資料の3ページをご覧ください。全国でメガソーラーと呼ばれる商業用の土着式施設が数多く整備されております。本施設はクリーンエネルギーとしての利点がある一方で、造成地での森林伐採や、土砂流出、景観上の課題がございました。熊本県では、令和4年4月から、太陽光発電施設を景観届出の対象となる工作物に位置づけ、エネルギー政策と調和のとれた良好な景観形成を目指すこととなったため、本市でも、同様の取組みを進めるものです。

では、今回変更致します、八代市景観計画について説明いたします。資料6ページをご覧ください。(因みに、本資料は40ページに該当致します)。今回対象となる太陽光発電施設は、土地に自立して設置するもので、一般家庭や建物の上にある太陽光発電施設は含まれません。追記した部分を朱書き黄色で着色しておりますが、本ページは「一般地区」、市全域に掛かる内容の確認となります。

届出対象行為の規模要件ですが、太陽光発電施設については、高さ13mを超えるもの。これは、山肌等の法面を想定しており、地盤から一番上端のパネルまでの高さになります。又、その敷地の用に供する土地の面積が1,000㎡を超えるものとしております。これにより、高さ13m以上、又は敷地が1,000㎡を超える太陽光発電施設については、景観の届出が必要となります。

資料の7ページをご覧ください。スクリーンに、先ほどの内容を分かり易いよう絵で表してみました。高さ13mは、この様な方法で確認いたします。

続きまして、資料の8ページ(景観計画書の41ページ)をご覧ください。本ページでは、届出対象行為の工作物に、太陽光発電施設を追記しております。

資料の9～11ページ(景観計画書の42～44ページ)をご覧ください。こちらは景観形成基準についての記載となっております。

資料の10ページ(景観計画書の43ページ)をご覧ください。太陽光発電施設は工作物に該当し、中段部分に、基準が記載されております。その内容は、「位置・高さ」は、大規模なもの又は接地面から高さ2m以上の太陽光発電施設について、周辺から出来るだけ見えないような位置とするとともに、そのための処置を施すよう努める。「形態・意匠」は、太陽電池モジュールの傾斜を出来るだけ低くし、向きを揃えるなどの統一感を図る。「色彩・材料」は、太陽光発電施設全般で周辺景観と調和した色彩を使用し、太陽電池モジュールの材質は低反射性のものや防眩処理等を施したものを使用するよう努める。「緑化」は、敷地内の緑化に努める。等の基準がございます。ここまでが、一般地区(市全域)のルールとなります。

続きまして資料の12ページ(景観計画書の45ページ)をご覧ください。本ページからは「特定施設届出地区」に関する内容の確認となります。本ページには、対象路線の一覧表が、資料の13ページ(景観計画書の46ページ)には対象路線の位置図が記載してあります。国道3号等の幹線道路沿いの、道路端から両側20m以内の区域が、届出対象区域の

範囲となっております。

資料の14ページ(景観計画書の47ページ)をご覧ください。資料中ほどに、届出が必要な特定施設の一覧が記載されており、ここに太陽光発電施設を追記しております。

以降に、届出対象行為の規模要件の記載がありますが、太陽光発電施設については、高さが1.5mを超えるもの、又は、事業区域(敷地面積)が100㎡を超えるものとしております。

資料の15ページ(景観計画書の48ページ)をご覧ください。中ほどのコメ4については、対象となる工作物に太陽光発電施設を第13号に追加することにより変更しております。

これ以降から資料の16ページ(景観計画書では49ページ)にかけては、特定施設届出地区における景観形成基準についての記載となっております、太陽光発電施設を設置する際に配慮すべき内容が朱書きで追記されております。内容につきましては、一般地区と重複致しますので、割愛させていただきます。以上が議第1号八代市景観計画の変更について(太陽光発電施設関係)に関する説明となります。

資料の17ページをご覧ください。尚、今後の予定となりますが、本審議会のご意見を踏まえた後に、本計画及び景観条例規則の告示を年内に行い、半年間の周知期間を経た後に令和6年度の6月からの施行を目指しております。ご審議のほど、よろしく申し上げます。

(会長)

議第1号について、担当課から説明がありましたが、ご意見、ご質問があれば挙手をお願いします。意見がなければ、議第2号に移りたいと思いますが、よろしいですか。

(各委員)

はい。

(会長)

それでは、議第2号「八代市景観計画の変更(景観重点地区の指定)」について、担当課の建設政策課より説明をお願いします。

(建設政策課)

それでは、議第2号八代市景観計画の変更について(景観重点地区の指定)について、ご説明します。資料の18ページをご覧ください。

変更内容の要旨になりますが、妙見宮周辺地区において、景観形成を行う区域や方針、届出対象行為や基準等について、地元との合意形成が図られたため、当地区を景観重点地区に指定するものであります。

資料の19ページをご覧ください。先ず、本市の「景観重点地区」とはどのようなものかについて説明いたします。本市では市全域を対象に景観形成を進めておりますが、その中でも、景観特性が強く、八代市の顔となり、そのイメージアップに効果の高い地区が存在しますが、その様な地区に対し、独自のルールを設けることで、よりきめ細やかな景観づくりを進めていく地区のことです。

八代市景観計画では、「景観重点地区」の候補として、先ほども申しましたが、八代城跡・市役所周辺地区、本町アーケード街地区、日奈久温泉街地区、妙見宮周辺地区の4地区を指定しており、この度、妙見宮周辺地区において、景観形成方針や基準、届出対象行為等について、地元との合意形成が図られたことから、本地区を景観重点地区に指定するものです。

資料の20ページをご覧ください。次に、景観重点地区指定に関する、地元協議について説明いたします。先ず、まちづくり協議会や市政協力員、学校関係者等、地域を代表する方々を中心に、「妙見宮周辺景観まちづくり検討委員会」を立ち上げて頂き、そこで、景観重点地区の区域や景観形成方針、届出対象行為や景観形成基準について検討を行い、そこで揉んだ内容を地元へ説明し、合意形成を図る2段構成で進めて参りました。

資料の21～22ページをご覧ください。これまでの協議経過ですが、平成30年から令和4年までの約5年を掛けて、まちづくり協議会や住民説明会、景観まちづくり検討委員会に対し、計12回協議の場を設けまして、合意形成を図って参りました。ここで、他都市の事例紹介や、景観形成方針、届出対象行為等に関する協議を重ねたことで、地元の合意形成を図ることが出来ました。

ここから、景観計画の具体的な変更点を確認して参ります。資料の23ページ(景観計画書では33ページに該当致します)をご覧ください。変更箇所は朱書き、黄色で着色しております。本ページは、元々景観重点地区候補地に関する景観形成方針が記載されておりましたが、必要箇所に、景観重点地区の文言を追加したものです。まず、表題の修正を行っております。また、下から4行目以降に、重点地区指定に至った日を記載いたします。資料の24ページ(景観計画書の34ページ)をご覧ください。これは、景観重点地区候補として掲載されておりました妙見宮周辺地区を、景観重点地区として修正を行っております。次にこちらの写真ですが、景観特性を含んだまちなみ景観写真へ、変更しております。

続きまして、③「景観形成方針」の部分ですが、対象区域の決定に合わせて、イラストの変更を行っております。また、イラスト上に、景観形成方針を記載しております。

資料の25～27ページ(景観計画書の35～37ページ)をご覧ください。本ページについては、景観重点地区候補地3地区に関するページで、今回修正は行っておりません。

資料の28ページ(景観計画書の50ページ)をご覧ください。これ以降のページは、景観重点地区指定に伴い、新しく追加されるページとなります。本ページは対象区域の範囲を示しており、県道氷川八代線のうち国道3号との交差点から霊符神社参道までの、約900mに接する一団の土地と設定しております。

資料の29ページ(景観計画書の51ページ)をご覧ください。上段の(2)届出対象行為で、次のとおり整理を行っております。「建築物の建築及び工作物の建設等の新築・増築・改築・移転又は外観の変更に繋がる修繕・模様替え・色彩変更」は、規模に関わらずすべての行為が対象となります。ここで、工作物と定められている物を点線の四角囲みで表記しておりますが、その他に、室外機、自動販売機、街路灯、カーブミラー、バス停も対象としております。

また、「土地の区画形質の変更」要は土地の造成工事は、行為面積が1,000m<sup>2</sup>を超えるもの、又は高さが0.5mを超える擁壁が生じるものが対象となります。また、「木竹の伐採」は樹高が10mを超えるもの。又、「屋外における土砂、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積」は、堆積に係る面積が100m<sup>2</sup>を超えるものかつ、堆積期間が90日間を超えるものが対象となります。

次に、資料の29ページの下段から～31ページ(景観計画書の51～53ページ)をご覧ください。こちらは、(3)景観形成基準に関する項目となります。本地区では、「良好な景観形成のための必須基準」(必ず守っていただくルール)と「より良い景観形成のための推奨基準」(できるだけ守っていただきたいルール)の2つの基準を設けております。

まずは資料の30ページ(景観計画書の52ページ)の「良好な景観形成のための必須基準」(必ず守っていただくルール)について、資料24ページのイラストを用いながら確認していきます。まず、建築物等の「高さ」は10m以下で、点線で記載のあるような周辺環境から突出した高さの建築物は規制されます。又、「外観の形態意匠」は、屋根形状は勾配屋根とし、このようなフラットな屋根は建てられません。「色彩」については、白・黒・茶・灰色、これに近い落ち着いた色を基調とし、3色程度を目安とする。よって、この様な派手な色は使えません。塀や柵の「形態・色彩・材料」は、可視部分の高さが50cm以上のブロック塀は設置出来ず、柵はこげ茶(ダークブラウン)もしくは黒とし、艶消しを行います。その他の工作物ですが、室外機などは、原則、道路より見えない位置とし、やむを得ず見える場合に設置する場合は、木製・竹製・擬木の柵やパネル等で覆う。自動販売機の色はこげ茶(ダークブラウン)とする。地上式太陽光発電設備(ソーラーパネル)は設置しない。現代風な電飾や映像等による広告の掲出はしない。土地の区画形質の変更については、造成は必要最小限とし、既存の地形や地勢を著しく変更しないように努める。この様な必須ルールを設けております。

次に「より良い景観形成のための推奨基準」(できるだけ守っていただきたいルール)について、同じイラストを用いながら確認していきます。まず、建築物の「外観の色彩材料」は、外壁材には漆喰もしくは板張りを使用するよう努める。塀や柵等の「形態・色彩・材料」は、ブロック塀を設置する場合は、その表面を自然素材・自然素材調のもの(自然石・漆喰等)、もしくは左官仕上げとし、色彩は落ち着いたものとする。生垣を設ける場合は、透過の少ない種を選定し、相互に葉が触れ合う程度に列植するよう努める。その他の工作物では、各敷地の開口部に手水鉢を設ける等して、水を取り入れた町並みとなるよう努める。ハレの日(11月・正月・祭りの前後)には妙見祭の提灯、のぼり旗を積極的に設置し、その掲揚台や支柱、電気設備の設置に努める。各敷地内において道路から望見できる場所に樹高3m以上かそれを見込めるシンボルツリーを植樹するよう努める。敷地内の植栽、シンボルツリー、建築物をライトアップするための照明施設を設置するよう努める。土地の区画形質の変更については、行為後に段差が生じる場合は、石垣等により周辺の景観になじむようにする。樹木の伐採については、町内住民の理解において、地域の景観に重要な樹木と判断された場合には、樹木の保護に努める。このような推奨ルールを設けております。

以上が議第2号八代市景観計画等の変更について(景観重点地区の指定)に関する説明となります。

資料の32ページをご覧ください。尚、今後の予定となりますが、本審議会のご意見を踏まえた後に、令和6年4月に八代市景観計画及び八代市景観条例・施行規則の告示を行い、令和7年4月の施行を目指しております。令和6年度の1年間については、景観重点地区における建築物の修景等に必要な経費の一部を助成するための「助成金交付要綱」の作成と、財源確保(国費活用)に向けた「まちなみ環境整備事業」に関する県協議を行って参ります。それでは、ご審議のほど、よろしく申し上げます。

(会長)

議第2号について、担当課から説明がありました。ご意見、ご質問があれば挙手をお願いいたします。

(A 委員)

すばらしい景観計画で感服して聞いておりました。それで私の聞き間違いだったのでしょうか。電柱とか電線とか地下に埋設はするのですか。

(B 委員)

この路線は国道3号線から約600mは県道になりますが、今、計画をしております無電柱化と歩行スペースを確保するという意味で側溝に蓋をするなど、八代市と一緒にまちづくりとして進めていければと思っています。

(A 委員)

電線も地下に埋設するのですか。

(建設政策課)

地下埋設を行います。そうなった場合は景観としてとても良い街並みになると思います。

(A 委員)

せっかくだからどこにでもない景観づくりを頼みます。

(建設政策課)

基本的には地元の方が主体となって進めてまいりますので、応援ができればと思います。

(A 委員)

もちろん地元の承諾なしにはできないから。

(会長)

他にご意見・ご質問はありますか。

(C 委員)

資料の24ページについてですけど、写真を3枚入れ替えたということだったのですが、今回の重点地区に当たる通りに沿う写真がそのうち1枚だけですので、この地区に合わせるのであれば2枚を差し替えた方がいいのではないかと。もし、今後、妙見宮周辺の重点地区を広げていくためにそれ以外の地域を入れている意図があればそれはそれでいいと思います。

(建設政策課)

ご指摘のとおり、本地区については第一の取組という位置づけで、本路線を取り組もうという形で進んでおります。その影響をみながら、本地区以外の区域について、改めて地元が取り組みたいということであれば、他地区についても取り組みを広げるかたちで、周辺地区の写真を載せさせていただいています。

(会長)

他に意見がなければ、本日の議案の審議については終了します。本日頂きました意見につきましては、私から八代市長へ答申しておきます。

#### (4)報告

(会長)

次にその他・報告案件ですが、事務局から報告をお願いします。

(事務局)

事務局より1件、「八代市立地適正化計画」について委員の皆様へご報告がございます。資料は、本日お配りしました「八代市の都市計画」の冊子の18ページをご覧くださいませでしょうか。八代市では今年度から来年度の2カ年をかけまして「八代市立地適正化計画」の策定を進めております。本計画は、都市計画マスタープランを具体化した計画として位置付けられる重要な計画でありまして、計画の策定・公表に際には、都市計画審議会の意見を聞くことと、都市再生特別措置法に定められております。そのため、これから先、計画素案を作成した各段階において、今後の都市計画審議会にて委員の皆様へご意見を伺うこととなってまいりますので、本日は、その立地適正化計画の概要と、現在進めている計画策定の進捗状況についてご報告させていただきます。

まず、立地適正化計画制度の背景でございますが、人口減少・高齢化などの社会情勢の中、現状の市街地のまま人口が減少し、人口密度が低下すれば、公共や医療・福祉・商業等の生活サービスの提供が困難な状態になる恐れがあります。また、公共インフラの老朽化も進んでおり、限られた財政の中で老朽化への対応も求められております。そのような都市の課題に対し、医療・福祉施設、商業施設や住居がまとまって立地し、財政面・経済面で持続可能な都市の実現に向けたコンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成が重要となりますことから、行政と住民や民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組めるよう、平成26年8月に立地適正化計画制度が創設されました。ちなみに、現在、全国では約500の自治体が立地適正化計画を策定しておりまして、熊本県内においても熊本市をはじめ6市町が計画を策定している状況であり、本市におきましてもこのような都市の課題解決に向け、今年度より立地適正化計画の策定を進めることとなりました。

18ページ中段のイメージ図をご覧ください。立地適正化計画の対象区域は、都市計画区域全体とすることが基本となっております。八代市においては、合併前の旧八代市、千丁町、鏡町の区域が都市計画区域内となっております。立地適正化計画では、その区域内に居住を誘導して人口を維持する「居住誘導区域」や、誘導施設である医療・福祉・商業等の生活利便性の向上を図るために必要な「都市機能増進施設」を集約する「都市機能誘導区域」を具体的に定めてまいります。そして、これら生活の拠点となる誘導区域を地域公共交通で繋ぐことでコンパクトシティ・プラス・ネットワークの形成を図るものでございます。

なお、本計画は、長い年月をかけながら居住の集約化を推進するものであります。また、すべての人口を集約することではなく、例えば農業従事者は当然、農村部に住むことになりますので、あくまで集約により一定エリアの人口密度を維持することを目的としております。

最後に、現在の計画策定の進捗状況でございますが、今年9月に市民アンケートを実施し、都市の現況把握と課題の抽出作業を行っているところです。これから、外部委員による計画策定委員会と庁内の検討会を立ち上げ、本格的に計画の策定を進めてまいります。

以上、「八代市立地適正化計画」について、ご報告を終わります。

(会長)

以上をもちまして、本日の議案の審議及び報告はすべて終了しました。進行を事務局へお返しします。ご協力ありがとうございました。

(5)閉会

(事務局)

勝野会長におかれましては議事の進行、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のご審議大変お世話になりました。

最後に、委員の皆様におかれましては、ご多忙な中、本審議会にご出席いただきましたことに、心から感謝申し上げます。

今後とも、市政に対しご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。第20回八代市都市計画審議会を閉会させていただきます。本日はありがとうございました。

(午後2時50分 閉会)