

平成27年度 第1回  
常陸太田市都市計画審議会議事録

日時：平成28年2月26日（金）午前10時00分開会

場所：常陸太田市役所分庁舎 203・204会議室

## 1. 会議の日時及び場所

日時：平成28年2月26日（金）午前10時00分開会

場所：常陸太田市役所分庁舎 203・204会議室

## 2. 出席者

常陸太田市都市計画審議会委員10名（総数11名中10名出席）

事務局10名

傍聴者なし

## 3. 議事

- (1) 報告第1号 日立都市計画用途地域の変更、地区計画の決定及び下水道の変更について
- (2) 諮問第1号 日立都市計画用途地域の変更について
- (3) 諮問第2号 日立都市計画地区計画の決定について
- (4) 諮問第3号 日立都市計画下水道の変更について

### 【事務局】

それでは、只今から平成27年度第1回常陸太田市都市計画審議会を開会いたします。

はじめに、本日の会議資料の確認をさせていただきます。まずは次第と書かれた1枚の資料、つづきまして諮問第1号と書かれた用途地域の変更の綴り。諮問第2号と書かれた地区計画の決定の綴り。諮問第3号とかかれた下水道の変更の綴り。資料と書かれた規則等の綴り。以上5つでございます。ご確認をお願いします。

次に本日の審議会の出席状況でございますが、委員11名中10名と過半数の出席をいただいておりますので、常陸太田市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、本審議会は成立しておりますことをご報告いたします。

それでは、常陸太田市都市計画審議会条例第6条第3項によりまして、会長は会議の議長になるとございますので、これからの議事進行につきましては、会長にお願いしたいと思います。よろしくをお願いします。

### 【議長】

年度末のお忙しいところ、審議会にご出席いただきましてありがとうございます。

最近、都市の魅力とは何かということをよく考えるようになりまして、安全で衛生状態もよくて便利で快適だということは、よく言われておりますが、時代状況に応じて、魅力の重点が違ってきているのではないかと。人口や経済が右肩上がり成長するときには利便性などが非常に重視されますし、その後の成熟社会、経済や人口があまり伸びない状況になってくると快適性が非常に重視される。地球環境問題なども関心がもたれるようになってきたわけですが、今後、人口減少が急激にすすむと予想されており、人口も減るし経済も縮小していくという時代に、都市の魅力とは何だろ

うとよく考えます。今までのような都市の魅力というものでは済まない状況が出てきていると思われます。直接、審議会案件にかかわることではありませんが、都市計画決定等をするとき、全体の都市の魅力というのは、どうゆうものが大事になってくるのか、常陸太田においての都市の魅力とは歴史、文化などと言われておりますが、何を付け加えたらいいのかというのを考えながら、本日の3つの案件についてお考えいただきたいと思います。

議事に入りたいと思います。

審議会に入る前に公開について審議しなければならないのですが、今日は傍聴者がおりませんので、省略させていただきます。

それでは議事に入ります。報告第1号。日立都市計画用途地域の変更、地区計画の決定及び下水道の変更について、事務局よりお願いします。

#### 【事務局】

報告第1号、用途地域の変更、地区計画の決定、及び下水道の変更に関する経過につきまして、ご説明いたします。日立都市計画区域は、日立市の一部及び常陸太田市の一部で構成され、昭和46年3月に区域区分を定め、昭和48年に用途地域を定めるなど、適切な土地利用の誘導を進めてきたところであります。

また、平成27年度は、第7回の茨城県都市計画定期見直しの年にあたり、平成25年に民間による開発行為が完了した四季の丘はたそめ団地についての市街化区域編入等について、協議検討を進めてまいりました。

四季の丘はたそめ地区の概要でございます。四季の丘はたそめ地区は、平成2年に民間事業者が開発許可を受けて開発した住宅団地であり、平成25年に開発行為が完了いたしました。現在は、緑豊かで良好な住宅団地が形成されております。はたそめ地区を南北に縦貫する国道293号バイパス、東西に縦貫する市道西宮幡線という2つの都市計画道路が交差しております。平成27年7月には国道293号バイパスの幡町から大森町の区間が開通し、日立市方面へのアクセスが向上したところでございます。

赤枠でかこまれた区域ですが、面積は約52ヘクタール。地区の西側には、小学校、デイサービスセンター、コンビニエンスストアなどの商業施設が立地しております。また地区中心部には、集会所が立地しております。住宅地として分譲され、人口約3,000人が生活しております。

上位計画の位置づけでございます。日立都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる都市計画区域マスタープランにおいては、「計画的に整備された住宅地においては、今後とも良好な住居環境の維持に努め、道路・公園等の都市施設の整備を図るなど住宅地としての良好な住環境の形成に努める」と位置付けられております。

また、常陸太田市都市計画マスタープランにおいても、「街路や公園など都市基盤が整備された大規模開発団地等においては、現在の良好な住居環境の維持・保全を図ることとし、市街化区域への編入を検討する」と位置付けております。

今回の第7回定期見直しにおいて、四季の丘はたそめ地区について、茨城県決定の市街化区域の編入にあわせて、市決定の案件となります用途地域の変更、地区計画の決定、下水道の変更を行う

ものであります。

公聴会や案の縦覧など、都市計画の変更等に際する手続きについてですが、平成27年8月8日に地元説明会を開催しております。平成27年10月19日から28日に原案の縦覧を行い、公述期間内の閲覧者及び公述申出はありませんでしたので、公聴会は開催してございません。平成28年2月4日から2月18日まで案の縦覧を行いましたが、縦覧期間内の閲覧者及び意見書の提出はございませんでした。

説明は以上です。

**【議長】**

はい、ありがとうございました。何かご質問はございますか。

無いようですので、次の諮問第1号に行きたいと思えます。諮問第1号、日立都市計画用途地域の変更について事務局よりご説明をお願いします。

**【事務局】**

諮問第1号、日立都市計画用途地域の変更についてご説明いたします。資料はお配りしました諮問第1号でございます、主なものにつきましてスクリーンでご説明いたします。

変更理由でございます。報告第1号と重複いたしますが、四季の丘はたそめ団地の開発が平成25年に完了し、良好かつ大規模な住宅団地が形成されました。大部分が低層の戸建て住宅として利用されております。また、沿道には小学校や商業施設、デイサービスセンター、集会所などが一部立地しております。上位計画への位置づけもされております。配布資料、諮問第1号の1ページ下に記載してございますが、本地区について、良好な居住環境を将来にわたって確保するとともに、これと調和しつつ近隣住民の生活利便機能の誘導を図ることを目的に、用途地域を変更するものでございます。

スクリーンをご覧ください。四季の丘はたそめ地区の土地利用計画図です。この土地利用計画図に基づき、道路整備や宅地造成が行われてきました。地区の大部分を占める黄色に塗られた区域が住宅地区であり、現在、建築協定がかかっている区域です。青点線で囲まれている区域が小学校やデイサービスセンターなどが立地している区域であります。地区中心部付近の赤点線で囲まれた区域が、サービス施設や商業施設として計画されている区域となっております。四季の丘はたそめ地区では、現在の土地利用及び将来的な土地利用計画に応じて、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域の3つを指定する案としております。

用途地域（案）の計画図となります。資料3ページにもございますが、スクリーンでご説明いたします。地区の大半を占める、濃い緑で塗られている区域が第一種低層住居専用地域です。面積約44ヘクタールでございます。黄緑で塗られている区域が第一種中高層住居専用地域です。面積約5ヘクタールでございます。黄色で塗られている区域が第一種住居地域です。面積約3ヘクタールでございます。用途地域の設定にあたりましては、既存の建築物が不適合とならないよう考慮して定めております。

資料2ページを合わせてご覧ください。用途地域変更の新旧対照表でございます。上段の数字が変更前の数字、下段が変更後の数字でございます。今回の変更箇所でございますが、第一種低層住

居専用地域の面積について、面積約227ヘクタールが271ヘクタールに変更になります。第一種中高層専用地域について、面積約57ヘクタールから62ヘクタールに変更になります。第一種住居地域について、面積約98ヘクタールから101ヘクタールに変更になります。合計といたしまして、市街化区域の面積が約573ヘクタールから625ヘクタールに変更となります。

スクリーンをご覧ください。用途地域による建築物の用途制限の概要です。赤枠で示されている用途地域が、四季の丘はたそめ地区において指定が予定されているものです。第一種低層住居専用地域に指定されると、住宅や併用住宅、小学校等の建設ができます。第一種中高層住居専用地域に指定されると住宅や併用住宅に加え病院や大学、500㎡までの店舗の建設が可能となります。右側の第一種住居地域に指定されると上記に加えて、3,000㎡までの店舗や事務所の建設も可能となります。

用途地域による規制の（案）です。第一種低層住居地域については、既存の建築協定に合わせ、容積率100%、建ぺい率50%となります。建築物の用途制限については、用途地域による制限に加え既存の建築協定がかかります。建築物の高さの最高限度については、既存の建築協定と同じ10mとなります。第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域の容積率は200%、建ぺい率は60%となります。良好な住環境の維持・保全を図るために、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域の建築物の用途制限および建築物の高さの最高限度については、地区計画で定める、としております。説明は、以上です。

**【議長】**

ありがとうございました。これだけ大規模な宅地について、これまで用途地域が設定されていなかったものについて、今回用途地域の指定をするということですが、何か質問はございますか？

**【A委員】**

用途地域の区切り方について、現在2件立地しているコンビニエンスストアのうち、交差点付近のものは黄色（第一種住居地域）でもう一つが黄緑色（第一種中高層住居専用地域）に入っていることについて、のちのち小学校の前に高い建物が建つ可能性があることを危惧している。

**【事務局】**

用途地域の区切りについては、四季の丘はたそめ地区の土地利用計画図を参考にしております。小学校付近について、ご質問のとおり建築物の高さ制限がかかっていないので、高層建築が立ってしまう可能性があるため、それを守るために、地区計画により高さ制限について別にさだめるということで整理しております。

**【議長】**

よろしいでしょうか。

**【A委員】**

はい。

**【議長】**

諮問第2号とも関連があるため、一緒に説明してもらった方がわかりやすかったと思います。ほかに何かありますか。

【B委員】

交差点付近のコンビニエンスストアの裏手の土地の今後の土地利用について把握していますか。

【事務局】

事務局では把握しておりません。

【議長】

それでは、諮問第2号地区計画の決定について事務局から説明してもらい、諮問第1号、諮問第2号について決定するかどうかのご判断をしていきたいと思えます。

【事務局】

諮問第2号、日立都市計画地区計画の決定について、ご説明いたします。資料は、お配りしました諮問第2号となります。スクリーンで主なものについてご説明いたします。

地区計画とは、住民の身近な生活空間である地区や街区を対象として、道路や公園などの公共施設の配置や建築物の建て方などに関するルールを定めることにより、地区の良好な環境を整備・保全することを目的とした制度です。地区計画では「地区計画」「地区整備計画」を定めますが、「地区計画」では「目標」と「方針」を定めます。「地区整備計画」では、道路・公園などの位置や図にございますように建物の高さを抑えたり、建物の用途を規制したり、敷地の細分化を防いだり、生垣などを植えることを決めたり、そういった建築物などのルールを定めます。資料5ページ下にも記載しておりますが、良好な景観や住環境を維持・保全していくことを目的に、地区計画を定めます。なお、四季の丘はたそめ地区においては、道路・公園などの公共施設の整備はおおむね完了していることから、建築物の建て方などに関するルールを定めます。

地区計画（案）です。資料6ページにもございますが、スクリーンでご説明いたします。四季の丘はたそめ地区においては、地区を4つの区域に分けて地区計画を設定します。地区の大半を占める、濃い緑色で塗られている区域は住宅地区です。用途地域では、第一種低層住居専用地域としております。現在、建築協定が、かかっている区域でもあります。黄緑で塗られている区域は、文教・厚生地区です。用途地域では、第一種中高層住居専用地域としております。ピンクで塗られている区域は、商業・業務A地区です。用途地域では、第一種住居地域としております。現在は空き地が多く、これから生活利便施設等の誘致を図っていく区域となります。最後に黄色で塗られている区域は商業・業務B地区です。用途地域では第一種住居地域としております。こちらはすでに建物の立地が図られており、現況を維持保全する内容となっております。

地区計画の内容（案）です。資料の記載箇所は、1ページとなりますが、主な内容をスクリーンでご説明いたします。地区計画では、地区計画の目標、土地利用の方針等を定めることとなります。地区計画の目標は、現在の良好な景観や住環境を維持・保全していくことです。

区域毎の土地利用の方針をご説明します。住宅地区は現在の住環境の保全を行います。文教・厚生地区は小学校及び福祉施設としての環境の保全を行います。商業・業務A地区は生活利便施設の立地を図ります。商業・業務B地区は小規模な生活利便施設の立地を図ると位置づけております。

地区施設の整備方針については、整備済みの公共施設の機能が損なわれないよう維持・保全を図ります。

建築物の整備方針につきましては、地区計画目標等に整合した街並みを形成するため、記載の7つの項目についての建築物等の制限を定める方針としております。

つづきまして、地区整備計画についてご説明いたします。内容については、既存の建築協定を参照し、かつ既存建築物・工作物について不適格とならないよう、考慮してございます。

資料の記載箇所は2ページとなります。建築物の用途の制限の(案)です。スクリーンをご覧ください。記載されている内容を表で表現しております。住宅地区については、建築協定があることから、今回は地区整備計画は定めません。文教・厚生地区、商業・業務A・B地区においては、用途地域による建築物の用途制限のほか、地区整備計画によって建築が制限されます。表の中のマル(○)が建築することが可能な建物用途です。バツ(×)は建築することができない建物用途となります。バー(ー)は、用途地域による建築物の用途制限において建築することはできません。

続きまして、建築物の敷地の最低限度(案)、壁面の位置の制限(案)、工作物の設置制限の(案)です。資料の記載箇所は、2ページ中ほどから3ページにございますが、記載されている内容を図で表現しますと、スクリーンのようになります。住宅地区については、建築協定がございますので、これらの制限は定めません。文教・厚生地区、商業・業務A・B地区について住宅地区の良好な景観や住環境を維持・保全するために定めます。内容はお読み取りください。

つづきまして、建築物の高さ制限(案)です。資料は3ページ下に記載されておりますが、それを図に表現すると、スクリーンのようになります。こちらについても、住宅地区については、建築協定がございますので、これらの制限は定めません。文教・厚生地区、商業・業務A・B地区については、住宅地区の良好な住環境維持・保全の観点から定めます。文教・厚生地区においては、3階建て以下とします。商業・業務A地区においては、3階建て以下かつ高10メートル以下とします。商業・業務B地区においては、2階建て以下かつ高さが10メートル以下、軒の高さは宅地盤からから7メートル以下とします。

建築物の形態・意匠の制限(案)ですが、こちらも住宅地区については、建築協定がございますので、これらの制限は定めません。文教・厚生地区、商業・業務A、B地区すべてに共通して建築物の色彩は、周辺の環境と調和が図られる色とし、原則的に原色の使用は禁止となります。

垣・柵の構造制限(案)です。資料は5ページに記載されておりますが、それを図に表現するとスクリーンのようになります。こちらについても、住宅地区については、建築協定がございますので、これらの制限は定めません。文教・厚生地区、商業・業務A・B地区について定めます。内容はお読み取りください。

また、5ページ表の一番下になりますが、適用除外について、設けてございます。

説明は、以上です。

#### 【議長】

ありがとうございました。用途地域を塗っているわけですが、それに追加して、こうゆう規制をかけるということで、構造も三階建てということで、かなりきつい制限をしたということです。何かご質問ご意見等ありますか。

文教・厚生地区については絶対高さが書かれていないのは、何か理由があるんですか。

**【事務局】**

小学校が立地しており、既存不適格とならないよう、また将来立替等に影響が出ないよう考慮したものです。

**【議長】**

はいわかりました。他にいかがでしょうか。

**【C委員】**

商業・業務A地区の高さ制限について、3階建て以下としている理由について教えてもらいたい。

**【事務局】**

商業・業務A地区の周辺が低層の住宅地区となっており、住宅地区の良好な住環境を維持・保全するために設けております。

**【C委員】**

利用する方からすると、規制が厳しくて価値がさがるのではないかという心配がある。

**【事務局】**

地区計画を定める際には、土地所有者との合意形成を図ることが必要であり、土地所有者の方々と協議をしながら内容を決めております。

**【議長】**

その他何か意見はありますか。無いようですので、諮問第1号日立都市計画用途地域の変更について承認いただけますでしょうか。

**【各委員】**

異議なし

**【議長】**

原案通り、可決させていただきます。

つづきまして、諮問第2号日立都市計画地区計画の決定について、ご承認いただけますでしょうか。

**【各委員】**

異議なし

**【議長】**

原案通り、可決させていただきます。

つづいて、諮問第3号日立都市計画下水道の変更について、事務局よりご説明をお願いします。

**【事務局】**

諮問第3号、「日立都市計画下水道の変更」について、説明させていただきます。

日立都市計画下水道の変更という事で、「四季の丘はたそめ地区」の市街化区域編入に伴い、都市施設である下水道を位置図けるため、排水区域を775ヘクタールに変更するという内容のものでございます。

スライドの方で、変更の内容、位置、及び整備状況についてご説明いたします。こちらの図面は、下水道の都市計画決定区域を表示している総括図になります。図面のなかで、黒く縁取りしている

箇所が、現在の都市計画決定区域であり、赤く縁取りをしている区域が、今回区域を拡大する、「四季の丘はたそめ地区」になります。現在の排水区域が723ヘクタールとなっており、市街化区域編入に併せ52ヘクタールを拡大し、排水区域を775ヘクタールに変更するものでございます。

常陸太田市の公共下水道につきましては、茨城県が策定した、那珂川・久慈川流域別下水道整備総合計画を上位計画として、昭和59年度に、排水区域480ヘクタールを都市計画決定し、事業に着手しております。その後、5回の都市計画変更と、8回の事業認可変更を行い、鋭意整備を進めているところであります。現在の整備状況につきましては、昨年の3月末現在で、都市計画決定をしております排水区域723ヘクタールのうち、614ヘクタールが整備完了しており、整備率としては約85パーセントという状況でございます。

次のスライドに移ります。現在の団地内の生活排水についてですが、団地内にある処理場に汚水を集めて処理し、近くの水路へと放流されております。公共下水道への接続に当たっては、処理場の手前から新設管を設置し、里川を横断して、国道349号旧道にある既設幹線まで、約1.7キロメートルの管路を整備する予定としております。現在の団地内にある処理場につきましては、自治会で管理を行っており、老朽化に伴う維持管理や改修が増大する見込みであることから、公共下水道に接続することにより、将来にわたり、確実な維持管理が行われ、放流水質が確保されることとなります。雨水排水につきましては、開発行為により行われた団地であり、側溝、調整池等の整備が完了している状況になってございます。加えて、上位計画との整合という面からも、今回、排水区域の拡大を行う「四季の丘はたそめ地区」については、那珂川・久慈川流域別下水道整備総合計画、および県の生活排水ベストプランなど、上位計画との整合も取れている区域であります。以上のことから、都市の健全な発展と、生活環境、及び公衆衛生の向上を図るとともに、久慈川等をはじめとする公共用水域の水質保全に資するため、常陸太田市公共下水道の排水区域を変更するものでございます。

説明は以上となります。

**【議長】**

ありがとうございました。3件とも関連しておりますが、下水道区域の変更について、何かご質問等ありますか。

無いようですので、異議がないということで、諮問第3号についてご承認いただけますでしょうか。

**【各委員】**

異議なし

**【議長】**

原案どおり可決したいと思います。

今日の議題はこれで終わりとなりますので、本日付けをもって市長に答申したいと思います。ご協力ありがとうございました。進行を事務局へお返しします。

**【事務局】**

本日は長時間にわたり、慎重かつ熱心なご審議をいただきまして、ありがとうございました。

以上をもちまして、平成27年度第1回常陸太田市都市計画審議会を閉会いたします。本日は誠にありがとうございました。