

平成 2 3 年度 第 2 回
常陸太田市都市計画審議会議事録

日時：平成 2 4 年 1 月 2 0 日（金）午後 2 時 0 0 分開会

場所：常陸太田市役所 3 階 大会議室

1．会議の日時及び場所

日時：平成24年1月20日（金）午後2時00分開会

場所：常陸太田市役所3階 大会議室

2．出席者

常陸太田市都市計画審議委員10名（総数11名中10名出席）

事務局7名

傍聴者1名

3．議事

（1）報告第1号 常陸太田市区域指定の経過について

（2）諮問第1号 常陸太田市区域指定について

【事務局】

それでは、只今から平成23年度第2回常陸太田市都市計画審議会を開会いたします。

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

続きまして、本日の資料を確認させていただきます。

まず次第がございます。次に諮問第1号、常陸太田市区域指定制度についてがあるかと思います。続きまして、常陸太田市都市計画公聴会規則。裏面に常陸太田市都市計画審議会の公開に関する要項がございます。その裏面に常陸太田市都市計画審議会条例がございます。右隣に常陸太田市都市計画審議会委員名簿がございます。裏面に常陸太田市情報公開条例がございます。それが綴じてあります。以上で資料となっておりますので、ご確認をお願いいたします。

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、会長は会議の議長となるのでございますので、ここからの進行につきましては、会長にお願いしたいと存じます。それでは、斎藤会長、よろしくお願いいたします。

【議長】

本日は、都市計画審議会にご出席いただきまして、ありがとうございます。

それではまず初めに、本日の会議の公開について皆様にお諮りしたいと思います。ただ、傍聴者は居ないんです。しかし市のホームページに掲載する上で、お諮りしたいと思いますので、簡単に案件を説明させていただきたいと思います。内容によっては公開しないという事もありますので、本日の付議案件の概要を事務局より簡単をお願いします。

【事務局】

本日ご審議いただきます、区域指定についてでございますが、これは、都市計画法に基づきまして県や市が条例を制定しまして、一定の基準を満たす市街化調整区域内の指定した区域におきまして、既存集落の維持、保全を目的に、誰でも、出身要件等を問わず、住宅や一定の小規模な店舗・

事業所等の立地を許可の対象とする制度でございます。

まず区域指定にあたりまして、個人情報の記載はございません。

それから、原則地形地物界でのエリアで決定しますので、個人を特定できるものの記載はございません。

それを踏まえまして、手元にお配りいたしました規則等の資料の２ページをご覧ください。

常陸太田市都市計画審議会の公開に関する要項第２条の規定によりまして、議長が審議会に諮り、出席した委員の過半数の同意を得て、会議を非公開にすることが出来るのは、第１号から第３号のいずれかに該当する場合となっております。

本日ご審議いただきます案件につきましては、第１号から第３号までの規定のうち、まず第１号につきましては、規則等の６ページをご覧ください。常陸太田市情報公開条例の第７条第１項第２号の不開示情報となります氏名、住所等の記載はございません。それから、特定の個人を識別する事が出来る情報が含まれておりません。またその下段の第２号アの但し書きの除外規定でございます、法令もしくは条例の規定により、又は慣行として公にされ、または公にすることが予定されている情報にも該当してございません。

資料の２ページにお戻りください。次の第２条第１項第２号の貴重な生物の生息場所の審議を行う場合にも該当してございません。

このため、第１号から第３号のうち、第３号の公正かつ円滑な議事運営に著しい支障が生じると認められる場合の規定についてのみ、ご審議いただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

【議長】

はい。只今の件につきまして、何かご質問はございますか。

ご意見が無いようですので、本日の会議は公開とさせていただきます。

【議長】

それでは、只今から審議に入らせていただきます。

今からは会場の出入りや写真撮影等がすべて禁止となります。退出される方は、速やかに退出をお願いいたします。

本日の議事録署名人につきましては、第二号委員の木村委員と、第四号委員の庄司委員にお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは議事に入ります。

報告第１号について、事務局より説明を願います。

【事務局】

報告第１号としまして、区域指定に関する経過についてご報告いたします。

昨年度、平成２２年度より コンサルタントに委託しまして、区域指定のエリアの抽出作業を進めてまいりました。今年度はその抽出エリアの最終的なエリア抽出をした後、住民説明会を１０月１８日（火）から１１月１０日（木）にかけて、機初、西小沢、幸久、佐竹、誉田、佐都、世矢の７地区で開催してまいりました。その際の主だった質問としましては、農地転用の手続きや汚水処理についての質問はありましたが、特に反対等の意見はございませんでした。

また、パブリックコメントを昨年１１月２２日（火）から１２月２１日（水）まで実施いたしました。こちらにつきましては、意見や質問等はありませんでした。

今後の予定としましては、本日の審議会におきまして了承を得られた後、３月の市議会へ区域指

定制度導入に伴う条例の改正案を提出しまして、来年度の4月1日からの施行を予定しております。

以上簡単ではございますが、説明いたします。

【議長】

ありがとうございます。今の件について、何かご質問はございませんか。経過ですので、質問は無いかとも思いますが、よろしいですか。

それでは、報告第1号については、ご承認頂いたいたします。

次に都計諮問第1号について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

続きまして、説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

初めに、お配りしております資料の1枚目の区域指定についての区域指定とはの所をご説明いたします。

区域指定制度とは、都市計画法第34条第11号及び12号の規定に基づきまして、市街化調整区域内のあらかじめ指定した区域内において、出身者の出身要件等を問わずに、誰でも住宅や一定の小規模な店舗や事業所を立地の許可の対象とする制度でございます。

都市計画法第34条につきましては、市街化調整区域内の許可の基準が記載されてございます。その基準の中の第11号につきましては、市街化区域に隣接または近接し、かつ自然的、社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、概ね50戸以上の建築物が連担している地域のうち、政令で定める基準に従い、条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途は開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認められる用途として、条例で定めるものに該当しない物が対象となっております。

同じく第12号につきましては、開発区域の周辺における市街化を促進する恐れが無いと認められ、かつ市街化区域内において行う事が困難、または著しく不適当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、条例で区域、目的または予定建築物等の用途に限り定められたものが対象となります。

それぞれの政令で定める基準としまして、どちらも政令の第8条第1項第2号口から二までに掲げる土地の区域を含まない事となっております。政令で定める区域につきましては、後程、区域の設定方法の中で説明させていただきます。

次に二番目の目的になります。

今回の区域指定は、本市の活性化のため、市街化調整区域において住宅建築等の要件が緩和される区域指定を積極的に活用することにより、現在計画中であります地区計画によりますショッピングモールの建設に伴う従業員等の居住地の確保や、利便性の向上に伴う定住人口の増加促進を図るとともに、田舎暮らしや二地域居住等の交流人口の拡大も併せて図り、既存集落及び地域社会を維持することを目的としております。

続きまして、区域指定の設定方法についてご説明いたします。

今回の指定基準につきましては、県条例、県条例施行規則、県運用基準、県指針並びに県の手引き等の規定に準拠して区域を設定しております。なお、今後は市の条例に基準を定めて運用をしてまいります。

それでは、作業の手順を説明いたします。

まず、市街化調整区域内の敷地間隔70m未満で、40戸以上の建築物が連担する宅地を抽出しまして、これらを包括する側近の道路、河川、水路、鉄道敷等の地形地物で囲まれた街区のまとまりを検討候補として設定いたします。

その後、政令で定める除外区域の一つであります、災害の発生の恐れがある区域としまして、土砂災害警戒区域、急傾斜危険区域等を抽出しまして、それを街区単位で除外します。

同じく政令で定める除外区域としまして、農地上保全すべき区域としまして、農振、農用地区域、甲種農地や、環境上保全すべき区域としまして、保安林、県立自然公園区域等がある場合も街区単位で除外していきます。

以上の基準で区域が設定できた所を、区域指定該当要件であります、幹線道路要件としまして、区域内に車道幅員5.5m以上の主要道路、幹線道路が配置され、また、排水施設要件で下水を有効に配水する排水施設が適当に配置され、また、給水要件としまして、水道法の認可を受けた水道事業の区域等の有無を確認してまいります。

その後、除外する街区としまして、候補地の縁辺部にあります街区の中で、幅員4m以上の道路に接しない街区も除外の街区とします。

また、宅地率でございますが、30%未満の街区。また、敷地、斜面緑地、がけ地が街区の縁辺部にある場合も除外していきます。

以上の除外作業を行い、絞り込んだ区域の中で、最終的に戸数と区域全体の宅地率の要件が満たす区域で、原則、道路、河川、鉄道等の境界、地形地物界になりますが、そちらで設定した区域が指定できる区域となります。

また、11号区域の戸数と宅地率要件としまして、戸数は40戸以上で、区域全体の宅地率が36%以上、12号区域は戸数が40戸以上で、区域全体の宅地率が30%以上になります。

11号区域としましては、全部で6地区。12号区域としまして10地区の合計16地区が今回の案のエリアとなっております。

続きまして、4番の区域指定の種別と建築物用途制限の概要になります。こちらは、指定する区域がどの集落形態に該当するかによって判断していきます。集落形態は、第1種集落から第6種集落の6つに分けられますが、そのうち、常陸太田市の集落形態としましては、第1種集落、第3種集落、第4種集落の3つが該当してございます。

第1種集落でございますが、幹線道路、車道幅員5.5m以上の主要な道路に沿って発達した集落であり、沿道型と言われるものになります。この集落でございますが、11号区域、12号区域の両方で指定が可能となっております。建築できる建築物としまして、第一種低層住居専用地域、第二種住居専用地域で建築できる建物、及び事務所、作業所などで、200㎡以下の物が該当となります。

次に、第3種集落でございます。こちらは11号区域の基準に適合している区域で、第1種集落に該当しない集落となります。こちらは市街化区域依存型と言われるものになります。この集落は11号区域のみでの指定が可能であり、建築できる建物の用途としましては、先程と同じ第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域で建築できる建物だけになります。こちらは、事務所、作業所の建築は出来ない事となっております。

続きまして、第4種集落でございます。こちらは、農用地区域、がけ、山林に囲まれているなどの地形地物により、集落が拡散する恐れのない既存集落であり、独立型と言われるものになります。

こちらは12号区域のみの指定が可能となります。建築できる建物の用途としましては、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域で建築できる物、及び事務所、作業所などで200㎡以下の物が対象となります。

また、どの集落も共通の事項としまして、最低敷地面積が300㎡以上であること。建築物の高さが10m以下、建ぺい率が60%、容積率が200%以下。接道要件を満たしていること。また、適切な排水施設があることが挙げられます。こちらの排水施設でございますが、自己用住宅に限っては合併浄化槽設置でも可能という事になります。

先程区域指定の基準により抽出したエリアの中で、11号区域6地区のうち、第1種集落が3地区。同じく第3種集落が同じく3地区となります。12号区域でございますが、10地区のうち1地区が第1種集落でございます。残りの9地区が第4種集落になります。

それぞれの区域につきまして、説明いたします。11号区域から集落順に説明してまいります。

まず初めに、11-1、瑞竜町の一部になります。東側に国道349号線が通っておりまして、南側に瑞竜中学校、その北側に瑞竜小学校がございます。こちらは、第3種集落になります。

続きまして、11-2になります。こちらは幡町の一部となります。東側に通っているのが、国道293号線バイパスになります。また、南東側に通っておりますのが、主要地方道日立笠間線になります。区域の北側になりますが、市営住宅の幡町団地があります。こちらは、第3種集落となります。

続きまして、11-3になります。こちらは三才町、西宮町の一部になります。市役所の東側に位置しておりまして、東西に国道293号線と主要地方道日立笠間線が通っており、西側に国道349号線バイパスが通っている地区になります。こちらは第1種集落になります。

続きまして、11-4になります。こちらは小沢町、内田町の一部になります。東西に国道293号線が通っており、南側には県道下土木内常陸太田線が通っております。こちらは第1種集落になります。

続きまして、11-5になります。こちらは谷河原町の一部になります。東側に国道349号線が通っており、南東にJR水郡線の谷河原駅がございます。こちらは第3種集落になります。

続きまして、11-6になります。こちらは稲木町、天神林町の一部になります。東西に主要地方道日立笠間線が通っており、南側に佐竹南台ニュータウンがございます。こちらは第1種集落になります。

以上、ここまでが11号区域の指定の集落となります。

続きまして、12-1になります。こちらは瑞竜町の一部になります。東側に国道349号が通っており、北側に水戸徳川家の墓所がございます。こちらは第4種集落になります。

続きまして、12-2になります。こちらは里野宮町の一部になります。南北に国道349号が通っております。こちらは第4種集落になります。

続きまして、12-3になります。こちらは亀作町の一部になります。区域の中を東西に、主要地方道日立笠間線が通っております。こちらは第4種集落になります。

続きまして、12-4になります。こちらは小目町、亀作町、真弓町、大森町のそれぞれ一部になります。区域の中を、東西に国道293号が通っております。こちらは第1種集落になります。

続きまして、12-5になります。こちらは上土木内町、堅磐町の一部になります。区域の中を東西に県道下土木内常陸太田線が通っております。こちらは第4種集落になります。

続きまして、１２－６になります。こちらは内田町の一部になります。こちら県道下土木内常陸太田線が南北に通っております。こちら第４種集落になります。

続きまして、１２－７になります。こちらは上河合町、下河合町の一部になります。区域の中を南北に国道３４９号線、東西に県道和田上河合線が通っております。こちら第４種集落となります。

続きまして、１２－８になります。こちらは栗原町の一部になります。北側に山田川が流れており、南側には栗原のため池がございます。こちら第４種集落となります。

続きまして、１２－９になります。こちらは島町の一部になります。東側に山田川が流れており、区域の北側に梵天山の古墳がございます。こちら第４種集落になります。

続きまして、１２－１０になります。こちらは藤田町、島町の一部になります。区域内を東西に県道和田上河合線が通っております。こちら第４種集落になります。

以上の１０地区が１２号区域の指定の区域でございます。

最後になりますが、茨城県内の区域指定の指定状況になります。茨城県内の区域指定の対象市町村の半数以上が、現在すでに区域指定を行っている状況です。また、今年度でございますが、常陸太田市の他に筑西市さんにおきましても、区域指定を検討中との事でございます。

以上、簡単ではございますが、説明を終わらせていただきます。ご審議よろしく願いいたします。

【議長】

はい。ありがとうございました。

何か質問、ご意見がございましたら、頂ければと思います。

【Ａ委員】

区域の境なんですが、例えば同じような田んぼが多々ある中、凹凸に区切っていると思うのですが、それを決める基準や決まりはあるんですか。

【事務局】

先程プロジェクターで区域をご説明させていただきましたが、区域が凹凸になっておりますが、農振地域が食い込んでいる部分についてはそれを除外するとなっておりますし、あとは道路境、川境、そういう境目で区域を区切っております。または、危険地帯が入っている所については除いております。尚且つ道路境で区域を指定しておりますので、凹凸なエリアになっております。

【Ａ委員】

分かりました。

【議長】

その他いかがでしょうか。

無ければ私から確認したいのですが、この区域指定は、基準に合うものは全部指定したのでしょうか。それとも、いくつかその中から選んだのか。それが一点。

二点目は、基準で面積が３００㎡以上とありますが、そう言うもので住宅街や何かが張り付いたら、人口はどれ位になるのでしょうか。人口予測は、検討されていれば。

【事務局】

基本的にはですね、調整区域におきましては基準を満たしている部分につきましてはすべて網羅していると。合致しない部分もございますので、その部分は今回は外してございます。

続きまして、300㎡以上というところでの人口張り付きにつきましては、どの位になるかは、まだ検討はしていません。

【議長】

図面を見ますと、そんなには空地が無い感じですかね。思った程は。結構詰まっている印象なんです。

【事務局】

現状は畑とかですね、耕作が出来ていない土地等が結構ございますので、宅地率40%の部分につきましては、結構厳しい、すれすれの線で区域を指定したところがございます。

【議長】

逆に残りの6割は宅地になる可能性もある訳ですね。

ちょっと心配しているのは、中心市街地と言うか、鯨ヶ丘とか、市役所のあたりとかよりも、そうはならないとは思いますが、周辺にばかり人口が張り付いて、中心市街地が空洞化する恐れがあるんじゃないかという感じが、ちょっとはするんですが。

【事務局】

都市計画マスタープランの中でも、開発する部分で、駅周辺、中心市街地、国道349号の沿道という事で、ポイント的にはあげておりまして、そちらを開発の中で力を入れたいとあるんですが、当然今回の市街化調整区域についても、進めて行きたいと言う部分で、今回提案させていただいている訳で、片方だけではなくて、両方という意味での考え方です。

【B委員】

全部の区域という事ではないんですが、文化的、歴史的施設がある所が、エリアの中に入っている区域がありますよね。その辺の保全と言うか、その辺の部類とかはあるんですか。条例とか決まりとか。例えば、古墳があるとか、瑞竜の墓地の近くとか、その様な所に区域が触れているとか、中に含まれている所がある様なイメージで話をしているんですが。

【事務局】

この区域指定のエリアの中なんですが、今お話のありました部分について、特出しで条件を変える等はしておりません。あくまで先ほど説明しました基準、その中でエリアを決めたという形になっておりまして、文化的な部分等を抜く等はしておりません。

【B委員】

という事は、これがこのまま行くと、申請があれば出来てしまうとなるんですか。

【事務局】

例えばですね、古墳があるとか、埋蔵文化財があるとか、そういう部分につきましては、確認申請などの提出の際に、チェックする部分がございますので、そういう歴史的な物は、市の埋蔵文化的な物を担当している課と協議が必要という事になっております。そちらは確認申請上の関係で条件に入っておりますので、そちらでチェックするとなっております。

【B委員】

分かっている外しておくべきかなと、私は思っているんですが。区域指定されていて申請して、確認申請でこの様な縛りがあると分かる訳ですよ。申請者の立場で言えばどうなのかなと。

【事務局】

埋蔵文化財につきましては、その土地にあるかどうかを確認してから確認申請を提出するとなっ

ておりますので。区域としましては、ある程度大きな区域として今回指定させていただいているという事でございます。

【議長】

確認申請でストップさせられる訳ですね。

【事務局】

はい。その部分につきましては、チェック機能が働きます。

【議長】

よろしいですか。

【B委員】

はい。

【議長】

他に何かありますか。

【C委員】

今の話と同じような内容なんですが、景観という意味では今言ったような事で、瑞竜山の辺りですとか、どうなのかなと思います。

【議長】

穴抜きに出来る制度でしたか。

【事務局】

不可能ではないとは思いますが、あまり細かくスプロール状に白抜きが出て、指定の範囲ではいかがかないという考えもございしますが。ある程度大きな部分で区域を指定させていただいて、その中のこの部分については、それぞれの申請がございしますので、チェック機能を働かせる形を取りたいと思っているんですが。

【B委員】

それは、10年、15年後もチェック機能は働いているんですか。人は変わりますよね。

【事務局】

確認申請上の機能は変わらずに、チェック機能は働いております。

【議長】

奈良の景観なんかは、法隆寺なら法隆寺だけが保全される訳なんですよね。周りの宅地化は全然止めることが出来なかった訳なんですよ。そういう面言えば、主だった施設の所の周辺に、区域が指定されてないかどうかというのも、原案で出てくるとありがたいかなと。

全部区域指定するっていうのは、平等にっていう意味ですか。

【事務局】

指定に関しましては、街区を抽出しまして、基準に合った物はすべて網羅していきたいというところから、今回の区域を決めてございます。

【議長】

それは分かるんですが、史跡みたいな所をやめるとかの検討はなされたんですか。

【事務局】

あくまでも、宅地化という部分で検討させていただきました。

【議長】

目的に書かれているとおりですね。

他に何かございますか。

【D委員】

基本的には原案どおりで良いと思うんですが、不安材料が出ていますが、後々もきっちりとチェックが出来るという事と、集落の皆さんにも了解を得ているとの事なので。市役所も含めて皆さんのモラルの高さも問われると思うんですが、計画的には今後の人口増を図って、街を活性化するという意向からすると、原案どおり指定しても良いのかなと思います。

【議長】

ありがとうございました。

その他の方がいかがでしょう。

では、意見が出ましたけれども、それにつきましては一度検討していただいて、その上で原案どおり認めるという事でよろしいですか。

【各委員】

異議なし。

【議長】

はい。ありがとうございました。

では、都計諮問第1号につきまして、ご承認頂いたという事にいたします。

【議長】

以上で、今回付議されました案件についての審議を終了します。

都計諮問第1号については原案どおり可決という事で、本日付けをもって市長に答申いたします。

本日の議事審議につきましては以上でございます。進行を事務局へお返しいたします。

【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23年度第2回常陸太田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。

— 閉 会 —