

令和元年度 第1回  
常陸太田市都市計画審議会議事録

日時：令和2年3月17日（火）午後2時00分開会

場所：総合福祉会館 会議室

## 1. 会議の日時及び場所

日時：令和2年3月17日（火）午後2時00分開会

場所：総合福祉会館 会議室

## 2. 出席者

常陸太田市都市計画審議会委員9名（総数11名中9名出席）

事務局7名

傍聴者4名

## 3. 議事

(1) 諮問第1号 常陸太田市都市計画マスタープランの改訂について

(2) 諮問第2号 常陸太田市立地適正化計画の策定について

### 【事務局】

ただいまから令和元年度第1回常陸太田市都市計画審議会を開会いたします。本日の出席状況でございますが、委員11名中9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、本会議は成立している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」の規定に、「会長は会議の議長になる」とございますので、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。

### 【会長（議長）】

よろしくお願いたします。それでは、本日は傍聴希望の方がいらっしゃるということで、本日の会議の公開についてお諮りしたいと存じます。事務局より説明願います。

### 【事務局】

お手元の参考資料の中に条例規則等お配りしております。都市計画審議会の公開に関する要項第2条の規定に、「審議会の会議は、原則として公開とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、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、会議を非公開とすることができる。」とございます。

今回の内容は、第1号の「常陸太田市情報公開条例第7条各号に掲げる不開示情報」及び第2号の「貴重な生物の生息場所等」には該当しておりませんので、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」の規定のみご審議していただきたいと思っております。よろしくお願いたします。

### 【会長（議長）】

それでは、何かご質問、ご意見等ございますか。よろしいでしょうか。原則公開となっておりますので、本日の会議は公開といたします。それでは、傍聴者と報道関係者を入場させますので、少々お待ちください。

### 【傍聴者及び報道関係者入場】

### 【会長（議長）】

それでは、会議の傍聴の注意事項について、事務局より説明願います。

#### 【事務局】

常陸太田市都市計画審議会を傍聴する際の注意事項についてご説明させていただきます。10点ございます。1.会議開催中は静粛に傍聴すること。2.審議に対して可否を表明し、又は拍手をしないこと。3.私語、談論、放歌、高笑いなどをしないこと。その他騒ぎ立てないこと。4.帽子、コート類を着用しないこと。5.携帯電話、その他これらに類する機器は使用できないよう電源を切ること。6.飲食又は喫煙をしないこと。7.みだりに席を離れないこと。8.会場内での写真撮影、録画、録音等は行わないこと。9.係員の指示に従うこと。10.その他会場の秩序を乱し、又は審議の妨害となるような行為はしないこと。これらに違反し、制止に従っていただけない場合は、退場していただくこともございますのでご注意ください。

#### 【会長（議長）】

事務局から説明のありましたように、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ご退出をお願いいたします。

それでは議事に入ります。諮問第1号 常陸太田市都市計画マスタープランの改訂について事務局より説明願います。

#### 【事務局】

それでは、常陸太田市都市計画マスタープランの改訂についてご説明させていただきます。前にあるスクリーンには資料と同じものを映してありますので、見やすいほうをご覧ください。それではめくっていただきまして、1ページ目をご覧ください。

目次になりますが、2ページ目から6ページまでがマスタープランの位置づけなど前段の内容になりまして、7ページからが具体的な計画内容になってまいります。それでは2ページ目をご覧ください。

都市計画マスタープランの位置づけでございます。現在改訂中であり、この都市計画マスタープランでございますが、このマスタープランに沿いまして、今後のまちづくりの個別事業を展開していくこととなります。位置づけとしましては、常陸太田市の最上位計画である第6次総合計画や茨城県の計画、または国土利用計画といった上位計画に即するとともに、今回もう1つのご審議案件であります常陸太田市立地適正化計画や都市計画以外の計画とも整合を図ってまいります。3ページをご覧ください。

都市計画・まちづくりをめぐる情勢の変化でございます。前回の改訂から、約10年が経過し、本市を取り巻く状況が大きく変化しております。人口減少や少子高齢化の進行に加えまして、都市再生特別措置法の改正による立地適正化計画制度の創設、また上位関連計画の策定・見直しなどがございます。こういったことに対応するため、今回改訂を行うものでございます。4ページをご覧ください。

都市計画マスタープラン改訂の変遷及び目的についてでございます。改訂の変遷といたしましては、平成17年3月に本市のマスタープランが策定されました。その4年後、平成21年3月に1度改訂を行っております。そして、今回、10年が経過し、前のページでもご説明させていただきましたが、人口減少などの社会情勢の変化などございまして、今回改訂を行ってまいります。5ペ

ージをご覧ください。

目標年次と改訂体制についてでございます。本計画の目標年次は、令和22年（2040年）としております。改訂スケジュールとしましては、平成30年度より取り組みをしております。現況の整理からはじまり、市内での検討会議・様々な分野からの外部委員さんで組織されておりますまちづくりを考える会等を経まして、パブリックコメントを実施し、本日の都市計画審議会となっております。

パブリックコメントにつきましては、1件意見書の提出がございましたが、都市計画決定の手続きにおける意見書とは取扱いが異なるため内容のご報告だけさせていただきます。内容は、整備予定道路として市道0139号線がございまして、この予定道路について、都市計画法第18条の2による公聴会の開催をお願いしますとの内容でした。これに対しまして、市としては、今回の改訂にあたり住民の意見を反映させるための措置として、昨年夏にパネルの展示及び意見収集を行いました。今回、パブリックコメントを実施しましたので、公聴会の開催は考えておりません。また、市道0139号線の整備に関するご意見・ご要望は建設課で承っております。ということで回答しております。6ページをご覧ください。

都市計画マスタープランで定める将来像でございます。将来都市像といたしましては、「集約と連携による支え合いで“暮らし続けたい”を叶える常陸太田市」としております。将来目標人口は、グラフの赤マル線で示しております人口ビジョンにより設定しております。骨格構造としましては、様々な都市機能を有する拠点の配置、拠点や周辺都市を連絡・連携する軸の配置、土地利用について方向性を定める面の配置となっております。7ページをご覧ください。

ここから16ページまでは、分野別に分けてご説明いたします。まず、土地利用の方針になります。現行計画では、産業振興拠点の拡大、住宅団地の市街化編入、国道349号バイパス西側における市街化の推進等を設定しております。人口減少や工業系用途地域の土地利用の検討など課題はございますが、立地適正化計画の考え方を踏まえ、適切な土地利用を図ってまいります。改訂の内容を地図に落としたものが、次の8ページでございます。

土地利用の方針図となります。左上から説明してまいります。鯨ヶ丘地区の将来像になりますが、近隣商業・観光商業・業務地として位置付けをしている中で、商業地域に指定されている地区について、用途地域の変更を意図した記載といたします。

JR 常陸太田駅周辺地区ですが、駅舎の改築やロータリーの拡張を行っており、引き続き交通利便性などの都市機能の向上を目指す旨記載いたします。準都市計画区域になりますが、平成21年度に乱開発を抑えることを目的に旧金砂郷の一部に準都市計画区域を設定しております。今後も良好な住宅開発を誘導する旨追加記載いたします。総合福祉会館周辺になりますが、現在、農用地区域に指定されておりますが、将来的に市街化への条件が整った段階で市街化編入等を図ることを意図した記載といたします。

右上に移っていただきまして、国道349号バイパス沿道地区の市街化区域編入になります。こちら現計画では、地区計画の制度を活用する区域としておりましたが、令和元年に市街化区域に編入されましたので、広域商業・業務地として位置づけをしてまいります。

四季の丘はたそめ地区の市街化編入になります。平成28年度に市街化区域に編入されております。

すので、良好な住環境を維持・保全してまいります。

東部工業地域の土地利用方針になりますが、大森町付近において未利用地がありますので、引き続き用途地域の変更等検討する旨記載いたします。9ページをご覧ください。

地区計画の方針になります。こちらは現行計画にはない新規項目となっております。国道349号バイパス沿道地区につきましては広域的な商業・業務地として、四季の丘はたそめ地区・真弓ヶ丘団地につきましては、良好な住環境を保全していくため、地区計画を都市計画決定しており、マスタープランに記載するものでございます。また、佐竹南台団地につきましては、今後、地区計画の活用を検討する旨記載いたします。10ページをご覧ください。

交通施設の整備方針でございます。現行計画では、未整備区間の整備促進、歩行者の安全性確保、利便性向上など、交通施設の整備方針を設定しています。人口減少や高齢化といった課題がございますが、ポイントとしましては、立地適正化計画の考え方を踏まえまして交通ネットワークの維持・強化や長期間未着手となっている都市計画道路の再検討などについて記載してまいります。こちらの内容を個別具体的に図に落とししたものが11ページになります。

左上から国道349号バイパス4車線化でございます。現計画においては全線4車線化を促進する記載でございますが、平成30年度に一部供用された部分がございますので、残り区間の整備促進に努めるよう変更してまいります。

続いて、幹線道路への見直しでございます。左下の拡大図になります。都市計画道路について、現在、茨城県と協議を進めている中で、県道常陸太田那須烏山線・県道常陸太田大子線の一部区間におきましては、道路の必要性から現在の都市計画道路を存続させる必要がございますので、補助幹線道路等（再検討路線）から幹線道路へ変更いたします。

一番下の補助幹線道路等（再検討路線）でございます。現行計画においては、長期未着手区間について整備のあり方を検討する記載でありましたが、具体的に以下①～⑤の5路線について見直しを検討いたします。

右上に移っていただきまして、市道0139号線（仮）真弓トンネルになります。本市と日立市をつなぐ道路であり、都市間交流の活発化が期待されますので、整備促進に努める旨記載いたします。

国道293号バイパスでございます。現計画においては早期の全線供用を促進する記載でありましたが、平成27年に大森町から四季の丘はたそめ地区まで供用が開始されているため、残りの未整備区間について、整備促進に努めるとの記載に変更いたします。12ページをご覧ください。

緑の整備方針でございます。現行計画は、公園の再整備検討、バリアフリー化・ユニバーサルデザインの活用等設定しておりますが、市民1人あたりの公園面積の不足や近年の様々な災害発生といった課題がございます。それらに対応するため防災機能を持つ公園の整備をはじめ時代のニーズに合った整備の推進・活用を図ってまいります。13ページが公園の配置図になります。

現在、マスタープランにおきましては、4つの近隣公園を位置づけしておりますが、今回、国道349号バイパス沿道地区の開発に合わせて金井近隣公園を整備する予定で進めているところでございます。14ページをご覧ください。

都市景観の整備方針になります。現行計画では、景観を6種類に種別化し、それぞれ方針を設定

しております。景観の種類につきまして変更点はございませんが、国道349号バイパス沿道地区において新たに新市街地景観として位置づけをしており、新たな開発における賑わいの創出や電線類の地中化について取り組む旨、追加記載しております。15ページが景観構成図となります。

吹き出し部分が、今回新たに新市街地景観として位置づけをしました国道349号バイパス沿道地区になります。16ページをご覧ください。

防災・防犯の整備方針になります。現行計画では、地震・水害・原子力また防犯それぞれに方針を設定しております。東日本大震災や令和元年東日本台風など様々な災害が発生しております。こういった経験を踏まえまして、関係機関との体制の強化・構築や緊急輸送道路の確保、また無電柱化といった安全な避難のための歩行空間の形成が必要となっております。

そのため、茨城県都市計画マスタープラン震災対策編や市の防災計画などを踏まえました防災に配慮したまちづくり、実効性のある防災体制の整備・強化をまいります。続いて17ページからが地域別の将来像になります。

都市計画マスタープランの対象範囲を6地域に分類しまして、それぞれ方針を設定しております。18ページからが各地区の詳細となっております。18ページをご覧ください。

中央部になります。常陸太田駅や国道349号沿道、鯨ヶ丘地区を含む中心市街地でございます。ポイントになりますが、国道349号沿道地区におきましては、都市機能の強化・交流拠点化及び電線類の地中化を推進してまいります。

鯨ヶ丘地区につきましては、近隣型の商業地としまして、適正な土地利用の誘導を図るため、用途地域の変更を検討いたします。

常陸太田駅周辺につきましては、交通利便性・都市機能の向上を目指してまいります。

目指すべき地域像としましては、「国道349号バイパス沿道地区」「鯨ヶ丘地区」「JR常陸太田駅周辺地区」を中心とした都市機能の集積と広域交流拠点の形成としております。19ページをご覧ください。

北部地区になります。こちらは大きな変更点はございませんが、田園風景や観光農園など豊かな自然に囲まれております。ゴルフ場・ハイキングコースなどございますので目指すべき地域像としましては、豊かな自然に囲まれた歴史や文化を感じさせる地域資源を活かしました、観光・レクリエーション拠点の形成としております。20ページをご覧ください。

北東部になります。こちらは、平成28年度に市街化区域に編入されましたはたそめ団地を含む地域となっております。

自然環境の豊かさや幡山古墳群などの史跡、また国道349号、293号などのバイパスが通っておりますので、目指すべき地位像としましては、「ゆとりある住宅用地」「緑の多さ」「景観の美しさ」に優れ、利便性の高い居住環境の形成としております。21ページをご覧ください。

東部地区になります。岡田の工業団地や大森町の工業地域、また真弓ヶ丘団地や大森町などの住宅地も点在しております。大森町の工業地域におきましては、工業以外への転換や自然的土地利用など方針の変更について検討してまいります。

また、高速道路のインターチェンジにも近接しておりますので、目指すべき地域像としましては、常磐自動車道のインターチェンジに近接するなど良好な交通アクセス性を活かしまして、質の高い

業務・居住環境を形成としております。22ページをご覧ください。

南部地区になります。こちらは、重点道の駅である「道の駅ひたちおおた」や佐竹寺など史跡が多い地域でございます。また、佐竹南台団地といった住宅地もございますので、目指すべき地域像としましては、自然や史跡などの特徴的な景観や、道の駅などの地域の拠点を活かし、住む人も訪れる人も快適に過ごせる地域の形成としております。23ページをご覧ください。

金砂郷地区になります。こちらは小規模な宅地開発により、人口も増加しているため、今後も良好な居住環境の形成が必要になります。目指すべき地域像としましては、田園風景と調和した良好な居住環境の形成としております。都市計画マスタープランの説明につきましては、以上でございます。

**【会長（議長）】**

ご説明ありがとうございました。諮問第1号の都市計画マスタープランの対応についてとなっております。この件は都市計画審議会からご意見いただいて、審議が求められておりますので、ご覧の皆さんにはご意見いただきたいと思っております。当然これから具体的な事業化を進めていく上では個別の都市計画の変更というのは、当然将来的には審議することになるんですが、その時に基本的にこのマスタープランに沿って都市計画変更という視点でご確認いただくことになると思われますので、ぜひそういう観点からも忌憚のないご意見を頂戴できればと思っております。どこからでも結構ですので、ご質問あるいはご意見がございましたらお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

ここに至るまでにはすでに市民の方も含めてまちづくりを考える会、4月から4回開催されて、その中でこの会議以外でも対応が図られておりますが、あらためていかがでしょうか。

**【A委員】**

20年後を考えていきますと、私ももうすぐその頃は80歳になるのかと思いつつ、人口が減少してしまうのが現状なのかもしれませんが、ぜひそういう風にならないよう、太田市が発展をしていければいいと私としては賛成をさせていただきたいと思っております。また、293バイパスの方も早期に開通、トンネルの方もぜひ早期に開通することでより若い人たちが常陸太田に住む、1年1年が遅れば遅れるほど、このまちがさびれる可能性もありますので、ぜひ、できるだけ早く頑張って皆さんとともにいいまちを作っていきたいと思っておりますので、よろしく願います。以上です。

**【会長（議長）】**

ありがとうございました。事務局から補足等ございましたら願います。

**【事務局】**

今ご意見がありましたことについて事務局の方からご説明させていただきます。回答というわけではないんですが、常陸太田市は現在の市長の方針ですが、市道の整備はもちろん、国県道にあっても県・国の行政機関と一緒にあって、予算獲得や整備促進に向けて動くということで国土交通省、霞ヶ関はじめ、関東地方整備局に毎年のように要望なり意見交換なり行って、その都度県の方と情報共有させていただいておりますので、その流れをしっかりと維持し、道路整備の方、事業主体である国交省、茨城県さんと一緒に取り組んでいきたいと思っております。よろしく願います。

**【会長（議長）】**

はい、ありがとうございました。他の委員の皆様から何かございますでしょうか。

【各委員】

異議なし。

【会長（議長）】

それでは異議なしとの声が出ましたが、特に反対のご意見もございませんでしたので、諮問第1号についてはご承認いただけるということでよろしいでしょうか。

【各委員】

異議なし。

【会長（議長）】

ありがとうございました。それでは異議なしということで原案どおり可決とさせていただきます。続きまして諮問第2号の常陸太田市立地適正化計画の策定について事務局からのご説明をお願いします。

【事務局】

諮問第2号、常陸太田市立地適正化計画の策定についてご説明させていただきます。25ページをご覧ください。

市の人口推移と将来人口でございます。全国的に人口減少が進んでいる中、本市でも例外なく減少が進み、左側の棒グラフにもあるとおり2045年にはピーク時6万人いた人口も約半分になってしまう推計となっております。

一方、右側のグラフになりますが、緑色の折れ線グラフを見ていただくと、人口密度を表しております。年々減少しておることがわかります。こちらに関連しまして、26ページにはDID（人口集中地区）の推移を図示しております。

1975年と2015年の人口集中地区を図化しております。比較していただきますと、赤で着色しております市街地内の居住地が拡大していることがわかります。一方で、人口規模はほとんど変わっておりませんので、市街地が拡散し、低密度化していることがわかります。27ページをご覧ください。

コンパクト+ネットワークと立地適正化計画になります。平成26年に都市再生特別措置法が改正となりまして、立地適正化計画の制度が創設されました。こちらの計画は、コンパクトなまちづくりを促進しまして、生活サービス機能を計画的に誘導していくものでございます。

下にある図が、立地適正化計画のイメージ図になっております。都市計画区域内の市街化区域の中に、水色で着色しております居住を誘導する居住誘導区域、さらに赤色で着色しております都市の拠点となる施設を誘導する都市機能誘導区域を定めまして、公共交通などで結ぶものとなっております。本市の対象範囲をお示ししたものが28ページにございます。

左側の本市全体の図の一番南側にございます都市計画区域、こちらが法に基づく立地適正化計画の区域となっております。右上には都市計画区域の拡大図をお示ししております。29ページをご覧ください。

20年後の2040年を計画の目標年次といたしまして、5年ごとに評価、必要に応じて見直しを行ってまいります。30ページをご覧ください。



集約と連携のまちづくりの方針でございます。理念の柱として、3つ掲げております。中心市街地と郊外の役割を分担する。また、市民生活の利便性を向上する。最後に、中心市街地と郊外を連携する。としております。

左に本市全体の都市構造図がございます。南側の都市計画区域を中心としつつ、金砂郷や水府、里美にも法には基づきませんが、生活拠点として位置づけをしまして、道路で連携しております。次ページからは各種区域の設定についてご説明いたします。31ページをご覧ください。

居住誘導区域の設定方法になります。STEP 0, 1, 2と勘案して居住誘導区域を設定してまいります。STEP 0として、都市計画区域内かつ市街化区域内。STEP 1として、原則として除外する区域でございますが、視点2つございます。居住に不適ということ、工業専用地域や比較的優良な農地。また、安全性が確保されないという観点から土砂災害の規制地などになります。STEP 2として、原則含める区域でございます。視点5つございまして、人口集積の可能性が高い区域、公共交通が充実した区域、3点目として日常生活利便性の高い区域、都市基盤の整備が済んでいる区域、最後に上位計画で位置づけられた区域、本市ですと駅周辺と鯨ヶ丘地区、国道349号沿道の3地区となります。この5つの視点のうち2つ以上該当する場所を区域に含めていきます。これらを地形地物等で整形化しまして居住誘導区域を決定いたします。実際に図化したものが32ページになります。

居住誘導区域の面積としましては、494.5ha。市街化区域の面積と比較しまして、75.6%、人口密度は33.9人/haとなっております。続いて、都市機能誘導区域になります。33ページをご覧ください。

都市機能誘導区域の選定としましては、交通利便性が高いところ、主要な公共公益施設が集積しているところなどを勘案いたしまして、JR常陸太田駅周辺・鯨ヶ丘周辺・国道349号沿道を選定しております。選定後の詳細図が34ページでございます。

ピンク色で囲んであります3か所が都市機能誘導区域となっております。併せまして、○・□・△で図に示してあるものが、市役所などの公共施設や医療施設、福祉施設などになっております。

駅周辺でございますが、常陸太田駅を中心としまして十字型の区域、国道349号沿道地区については、バイパス西側と旧道を含んだ区域、最後に、鯨ヶ丘地区として、駅から上がっていくところから太田一高までの細長い区域となっております。面積の合計は156.7haとなっております。続いて、都市機能誘導区域の方針と誘導施設になります。35ページ36ページをご覧ください。

こちらは都市機能誘導区域の3地区それぞれ拠点としての方向性を設定しております。JR常陸太田駅周辺地区では、公共交通の充実や福祉施設等の集積を活かしまして、多様な市民が集まる都市機能集積を目指してまいります。

鯨ヶ丘地区では、人口集積や歴史的過程を踏まえまして、歴史的風情と暮らしやすさの共存する都市機能集積を目指してまいります。

国道349号沿道地区につきましては、幹線道路の交通利便性を活かしまして、広域的で高次の都市機能を誘導する都市機能集積を目指してまいります。

以下、行政機能や福祉機能、子育て機能など誘導していきたい、または維持していきたい施設を3

地区それぞれ設定しております。

誘導施設の中で、赤文字と黒文字とございますが、こちらは表の下にも注意書きを書いておりますが、法に基づき届出が必要となる施設となります。届出の内容につきましては、後ほどご説明させていただきます。

37, 38, 39ページにつきましては、各種区域の詳細図になっておりますので、後ほどご覧いただければと存じます。続いて、40ページをご覧ください。

誘導施策でございます。先ほどご説明いたしました区域を設定していきまして、そちらに誘導していくため、各種施策に取り組む必要がございます。

市町村が独自に行うものや国が行うもの、そのた諸々ございますが、参考に本市が行う施策の例をお示ししましたものが41ページ42ページでございます。

41ページが都市機能誘導区域における施策の例となっております。一番上の東部土地区画整理事業が、まさに商業・業務などの立地・集積を図る施策となっております。それに伴いまして、固定資産税の課税免除や企業立地・雇用の奨励金など現行制度に対して更に拡充した施策もございません。続いて42ページをご覧ください。

こちらは検討中の内容ではございますが、居住誘導区域における施策の例となっております。1点目であれば、すでに実施しております現行制度への、赤字で示しております拡充案であったり、2点目の新たに制度を設けるなどであったり、こういった施策について、検討を図ってまいります。続きまして、43ページをご覧ください。

定量的な目標値でございます。目標を2つ設定しております。1つ目の目標値が、居住誘導区域の人口密度になります。現況33.9人/haから目標を27.1人/haとしております。数値としては下がっておりますが、このまま何もせずに人口が減り続けてしまいますと2040年には24.5人/haまで減り続けてしまうことが予測されております。このため、現在の市街化区域の人口密度であります27.1人/haを維持していくものとなっております。

続きまして、2つ目の小売吸引力指数でございます。現況0.6から0.8を目標としております。現在の0.6という数値は、約四割の方が常陸太田市外で買い物をしているといった状況を表していることになってございます。今後、できるだけ多くの方に市内で買い物をしていただくため設定したものとなっております。続きまして44ページになります。

計画公表後の届出制度でございます。こちらの立地適正化計画は、公表次第、即日効力が発生いたします。届出の種類といたしましては、2種類ございまして、1つは、図左側の住宅等の場合になります。3戸以上の住宅または2戸までも1,000㎡以上の開発を居住誘導区域の外で行う場合、届出が必要になります。個人で一戸住宅を建てる場合には、届出は不要となります。

続いて、右側の誘導施設になります。こちらは35ページ36ページでご説明いたしました誘導施設、赤字でお示ししたのものになりますが、こちらを都市機能誘導区域の外で開発・建築する場合、また、都市機能誘導区域の中で休廃止をする場合に届出が必要になってまいります。

どちらも着手の30日前までに届出が必要となります。区域によって必要不要をお示ししましたものが次の45ページになります。

左側の図をご覧くださいまして、白地また濃い緑で着色しているところは届出不要となっております。

ます。旧金砂郷町，水府村，里美村，また旧常陸太田市でも北よりの一部は不要でございます。

都市計画区域の中が届出対象になります。右上の表に移っていただきまして、ピンクでお示しました都市機能誘導区域，こちらは住宅等の場合，届出は不要です。誘導施設の場合は，新築等は不要ですが，休廃止の場合は必要になります。

続いて，黄色でお示しております居住誘導区域であれば，住宅等の場合は届出不要で，誘導施設を新築する場合は必要になり，休廃止の場合は不要になります。最後，薄緑でお示してあります上記誘導区域外の都市計画区域につきましては，住宅等の場合，届出が必要になります。誘導施設の場合は新築の場合は必要で，休廃止は不要になります。46ページをご覧ください。

施策達成状況の評価や見直しでございます。評価・見直しの対象としましては，施策の進捗状況や目標値の達成状況，また，誘導区域や施策などになります。方法としましては，庁内関係部署により見直しの可否を検討し，必要に応じて外部委員会を設けて見直しを行ってまいります。立地適正化計画の策定につきましては以上になります。

#### 【会長（議長）】

ご説明ありがとうございました。新しい法制度がスタートしており，これまでの用途地域と雰囲気としては似ているところもあるが，これまでのものとは別に線を引き，支援の対象となる地域，ならない地域を定める。規制という面ではそれほど強いものではないが，事前に届出をしてもらい，届出されたものについては行政から相談をする可能性を残すということを制度化するものである。これについて，委員の皆様からの質問，意見等いかがでしょうか。

#### 【B委員】

この区域設定や整形化された後の方向性，それと何らかの経費的な目標を見越してプランを作成したのかお尋ねしたい。

#### 【事務局】

一点目のご質問は区域を設定した後の方向性についてと認識したが，二点目の質問について聞き取れなかったため，申し訳ないがもう一度お願いします。

#### 【B委員】

この計画を20年かけて進めていくにあたり，経費的な根拠についても検討を加えた上での計画であるのか。

#### 【事務局】

まず一点目のご質問に関して，区域の設定方法については資料31ページにステップ0，1，2に分けて記載しています。市街化区域内で，居住に不適な場所を除き，ステップ2で視点1から5のうち2つ以上該当する場所を絞り込んでいます。整形化というのは，今後の制度運用を見据え，道路や市街化区域界といった明確な地形地物等で線を引いています。

方向性としては，居住誘導区域の場合，人口密度を保ちたいという目標になっています。目標値は43ページに記載しており，現況の市街化区域の人口密度27.1人/haが何も施策を講じなければ24.5人/haにまで減ってしまうところ，haあたり3人弱の減少を食い止めるという目標を設定しています。人口を維持させるためには，日々の暮らしが快適に成り立つよう，都市機能が整っていなければならないので，34ページに記載のとおり，上位計画に位置付けられている

国道349号沿道地区、鯨ヶ丘地区、常陸太田駅周辺地区に都市機能誘導区域を設定し、施設がまとまって立地する地域を維持することにより、周辺に住む人にとっても快適に生活ができ、持続的に都市が運営されていくことを目指すものであります。

二点目のご質問に関して、施策による誘導と、届出制度により誘導を図るが、将来人口を見越すと、人口減少をhaあたり3人弱上げなければならず、それには千数百人の減少を抑える必要があります。人数について算出していますが、そこで一人あたりいくらかかるかという金額までは試算しておりません。今後、5年おきに評価を行うため、その中で施策の費用、それに対してどのくらい人口減少が抑制されたか、確認しながら評価と見直しを繰り返しながら進めたいと考えています。

【会長（議長）】

今の説明を聞いてどうでしょうか。

【B委員】

説明が難しい質問をして申し訳ないが、要は国や県、市の予算組みの大枠があった上での計画であるのか知りたかった。そこまでのスケジュール上の枠組みはしておらず、5年毎に見直ししながらやっていくということによろしいか。

【事務局】

国の予算については、40ページの「各種都市機能の誘導に関する個別施策例」の中で「国の支援を受けて市町村が行う施策の例」として、「各種誘導施設や道路(歩行空間等)の整備など」との記載があります。立地適正化計画を定めると、市が都市機能の誘導等の事業に取り組む際に補助金が出るという制度があり、当市でも来年度からそれを活用してまちづくりを進めたいと考えております。

【事務局】

補足として、一つは立地適正化計画を策定して、その中に東部土地区画整理事業や国県道の事業等の骨格をきちんと位置付けることが必要となっております。国の方でも、こうした計画に位置付けなければ市町村として重点的に整備する事業として捉えていないという査定を受けるという方針も示されており、国県道や市道の整備、東部土地区画整理事業をきちんと位置付ければ、先程申し上げた国庫補助交付金の重点化事業に位置付けやすくなるため、予算を獲得しやすくなるという実利的な面もございます。それにより、人口がどこまで張り付くか、商業施設がどこまでできるかは具体的な個別の施策によって頑張っていくものであります。

【B委員】

わかりました。評価をする際の物差しは、明確にしていきたい。

【会長（議長）】

大きな財源の規模としてはこれまでとあまり変わらないが、それを使う先をどちらかと言えば誘導区域に集中していくものになります。住宅取得への補助などは対象者が広がっていく可能性があるため、そうしたものは予算の拡大等が必要になるかもしれません。そうしたものの組み合わせを動かしながら評価していくことになろうかと思われま。

【C委員】

立地適正化計画の内容は事前に説明いただいているため、理解していることを前提として、常陸

太田市は都市計画区域が市域の一部のみであり、ほとんどが都市計画区域外となっているかと思えます。市全体の計画が都市計画審議会の中で議論できないことが気になっていましたが、この立地適正化計画においては多少、里美地区や水府地区などが出てきて、広域連携軸のようなものが表現されています。もう少し踏み込んで、都市計画区域外まで含めた市全体として今後の考え方や方針等について教えていただきたい。

【会長（議長）】

事務局からご説明をお願いします。

【事務局】

立地適正化計画の制度上、都市計画区域内に居住誘導区域等を定めることとされています。今回、市としては法に基づかない任意区域として、30ページに示すように、里美、水府、金砂郷地区に生活拠点位置づけをしております。当然、全人口を常陸太田市の中心地に集めるものではなく、旧町村部に居住する方の生活も守るため、旧町村部の中心に生活拠点を設けて、それらを広域連携軸であるネットワークで結ぶという都市構造を考えています。

また、施策については、それぞれ都市計画以外の施策において各課と連携しながら進めていきたいと考えております。

【会長（議長）】

いかがでしょうか。

【C委員】

常陸太田では、説明していただいた部分と人口流出の件が大きいように私は感じており、そのあたりを含めて、それぞれに拠点を置いてつないでいくことと、流出する人口が立地適正化計画で計画している区域に集められたりするのかとイメージしました。

【会長（議長）】

生活拠点の将来的な人口をどのように考えていくのか、今後何らかの形でお示しいただき、また、都市計画区域の外に居住する人の方向性を示すような計画も作っていただければと良いと思われまます。他にございますか。

【D委員】

都市計画マスタープランで鯨ヶ丘地区は用途地域の変更を検討するという説明がありましたが、具体的に何から何へ変更するのか分かりやすくご説明いただきたい。

もう一点、鯨ヶ丘地区について、行政として将来像や具体的な目標を描いているのか教えていただきたい。

【事務局】

まず一点目の鯨ヶ丘地区の用途地域については、現在の用途地域はだいぶ前に指定した用途であるため、商業地域として都市計画上位置付けております。商業地域は、高密度で商業施設を集積する地域であり、通常であれば駅周辺などの中心市街地に位置付けるような用途地域であります。かつては商業の中心地として非常に適した用途でありましたが、現在は商業的な機能は郊外の方へ流れてしまっており、居住としての色合いが以前より強まってきていると思っております。だからと言って、第一種低層住居専用地域や第二種低層住居専用地域という居住を専用とする用途にいきな

り変更するのではなく、商業地域と第一種低層住居専用地域の間で、商業地域に近いような住宅系の用途である第二種住居地域など、商業地域の機能を維持しながら住居系に少しシフトするような用途について、専門家のご意見も伺いながら、今後検討していきたいと考えております。

二点目として、鯨ヶ丘地区の将来像について、かつてのように商業中心地に戻すことは厳しいですが、住宅地としての可能性はあると考えております。一例として、ファミリーユクじらヶ丘は積水ハウスが建てた住宅を市が借り受け、若い子育て世帯に住んでいただくというものなどがあります。また、旧JT跡地は佐竹藩のお堀があったということで現在文化財調査しておりますが、調査内容によって色合いは少し変わるかもしれませんが、住宅地として利用できないかと考えております。

**【会長（議長）】**

35ページ、36ページにも各地区の違いや方向性について記載されており、まだまだ抽象的な表現ではあるものの、鯨ヶ丘地区については、暮らしやすさとの共存ということがキーワードであり、具体的にはこれから考えていくということであろうかと思われまます。諮問第2号立地適正化計画についても、特に反対等のご意見も無かったため、お認めいただいたということで宜しいでしょうか。

**【各委員】**

異議なし。

**【会長（議長）】**

異議なしと認め、諮問第2号についても原案通り可決させていただきます。以上で今回付議されました案件についての審議を終了させていただき、諮問第1号及び第2号については、原案通り可決ということで、本日付けをもって、都市計画審議会から市長様宛に答申ということにさせていただきます。

続きまして、次第8のその他となっておりますが、事務局の方からお願いしたいと思います。

**【事務局】**

資料の最後に、東部土地区画整理事業の造成工事の進捗状況ということで、ご報告したいと思います。現在、国道に沿ったやや細長いエリアの造成工事を進めております。南側からピンク色の所が商業施設を集約したい、オレンジ色の所は、全て商業施設にすることは難しいので事務所系や簡易な工場といった業務施設なども含めて計画しております。一番北側は、太田警察署が移設される予定です。下に戻りまして、ヨークベニマルを中心とした商業業務施設のモールを作っていきます。道路を一本挟んで、北側はカインズホームを中心としまして飲食店などのモールを作っていきたいと考えています。この2つの大きな街区は決定した内容でございまして、これより北側を市としては、企業誘致活動を行っております。報告は以上でございまして。

**【会長（議長）】**

ご説明ありがとうございました。これについて何かご質問あれば事務局へお願いします。それでは、本日の議事審議につきましては以上でございまして、傍聴者の皆様はここで退場となります。ご協力をお願いいたします。

**【傍聴者及び報道関係者退場】**

**【会長（議長）】**

それでは以上をもちまして、本日の会議の内容が全て終了しましたので、進行を事務局へお返しします。

**【事務局】**

どうもありがとうございました。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、誠にありがとうございました。

以上をもちまして、令和元年度第1回常陸太田市都市計画審議会を閉会させていただきます。本日は誠にありがとうございました。