

令和5年度 第1回
常陸太田市都市計画審議会議事録

日時：令和5年11月22日（水）午後2時00分開会

場所：常陸太田市役所4階 全員協議会室

1. 会議の日時及び場所

日時：令和5年11月22日（水）午後2時00分開会

場所：常陸太田市役所4階 全員協議会室

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2名

3. 議事

(1) 諮問第1号 日立都市計画用途地域の変更について

(2) 諮問第2号 日立都市計画地区計画の決定について

【事務局】

ただいまから令和5年度第1回常陸太田市都市計画審議会を開催いたします。本日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号の規定により、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、会議の議長となる」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）】

それでは、司会進行を務めさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

続きまして、本日傍聴の希望者がいらっしゃるということで、審議会の公開についてお諮りしたいと思っております。事務局よりご説明をお願いします。

【事務局】

本日も審議いただきます、日立都市計画の用途地域の変更及び地区計画の決定につきまして、変更及び決定に当たり、原則、地形地物でのエリアとなりますので、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、都市計画審議会の公開に関する要項についてご説明します。第2条第1項の規定により「審議会の会議は、原則として公開する。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。今回の審議内容につきましては、同条項第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」の規定のみご審議いただきたいと思います。よろしくお願ひいたします。

【会長（議長）】

何かご意見ございませんでしょうか。

それでは特にご意見がないということですので、この第3号に該当することではないということで、公開とさせていただきます。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、事務局からご説明をお願いします。

【事務局】

会議の傍聴につきまして、傍聴者の皆様にお願いが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. 会議内での写真撮影、録画、録音等を行わないこと。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をしないこと。これらに違反し、制止に従っていただけない場合は、退場していただきますのでご注意をお願いいたします。

【会長（議長）】

事務局からご説明がありましたように議事が始まりましたら、席を離れないこと、それから写真撮影等は全て禁止となりますので、退出される場合には速やかに退出をお願いします。

それでは、議事の方に入ってまいりたいと思います。「諮問第1号日立都市計画用途地域の変更について」「諮問第2号日立都市計画地区計画の決定について」の2件が挙がっております。どちらも山吹運動公園周辺地区に関するものがございますので、一括してご説明いただいた後、委員の皆様でのご審議をお願いしたいと思います。それでは早速ですが事務局からご説明をお願いいたします。

【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」及び「諮問第2号日立都市計画地区計画の決定について」説明させていただきます。

まず初めに、今回の対象地域である山吹運動公園について説明させていただきます。山吹運動公園は、市役所から西に約1km、常陸太田駅から北西に約0.8kmの中心市街地の縁辺部に位置しており、公園の面積は10.6haで供用されております。山吹運動公園には、体育館、野球場、テニスコート、多目的グラウンド等の施設が整備されております。さらに、宿泊研修施設である西山研修所が隣接しており、市民の方の利用はもちろん、市外からの利用も多く、年間約45,000人が利用する常陸太田市におけるスポーツ活動の中心拠点となっております。既に解体されておりますが、市民体育館は昭和51年に建設され、整備から40年以上が経過したことにより、施設の老朽化やバリアフリーに対応できていない等の課題がございました。常陸太田市スポーツ推進計画において実施した市民アンケートでは、「子供から高齢者まで気軽に利用が可能な生涯スポーツ推進の場」としての施設利用へのニーズが高くなっております。また、周辺では常陸太田市東部地区の開発も進んでおり、市民をはじめ、広く人を呼び込む広域交流の基盤が整いつつあります。こうした状況を踏まえて、スポーツを「する」「みる」「ささえる」などの多様化するニーズに応え、市民の誰もが利用でき、すべての人にやさしい新総合体育館の整備が進められております。

山吹運動公園の都市計画についてですが、山吹運動公園は昭和45年に運動公園として都市計画

決定されております。その後、昭和51年に体育館が建設されました。昭和52年には、山吹運動公園とその周辺が市街化区域に編入され、現行の用途地域である第一種低層住居専用地域に指定されたため、現在、公園の周辺には住宅地が形成されております。後ほど説明をいたしますが、今回行います都市計画の変更では、新しい体育館の整備計画を進めるため、用途地域を第一種低層住居専用地域から準工業地域へ変更いたします。加えて、現在の住環境を維持しつつ、スポーツ活動の拠点として相応しい地区の形成を図るため、地区計画を決定いたします。

新総合体育館の完成イメージが6ページになります。左上は外観を表しております。円形を基調にしたデザインとなっており、左側のドームがメインアリーナ、右側のドームはサブアリーナとなっております。アリーナの手前の駐車場は約500台を確保する予定でございます。内観につきましては、右上がエントランスのイメージとなっており、左下がメインアリーナ、右下がサブアリーナのイメージ図となっております。メインアリーナにつきましては、約1,800㎡の広さで、観覧席が2階に約1,000席と大型ビジョン等が設置される予定となっております。

続きまして、諮問第1号日立都市計画用途地域の変更について説明させていただきます。都市計画を変更する目的についてですが、山吹運動公園は、常陸太田市都市計画マスタープランにおいて、安全で快適に運動できる公園として、適切な維持管理を図るとともに、運動施設の整備等も検討し、利活用に努めることが位置付けられております。現在、新総合体育館の整備事業が進められていますが、現行の用途地域である第一種低層住居専用地域では、観覧場を持つ新総合体育館等の建築が難しい状況となっております。そのため、今回用途地域を変更して公園施設を建築可能とすることで、市民が気軽にスポーツを楽しむことのできるスポーツ活動の拠点として相応しい土地利用の形成を図ります。今回、用途地域を第一種低層住居専用地域から、観覧場を持つ新総合体育館の建築が可能となる準工業地域に変更しますが、観覧場を持つ新総合体育館の建築可能な用途地域は、準工業地域のほかに、商業地域、近隣商業地域がございます。9ページの濃いピンク色のところが鯨ヶ丘地区で商業地域となっており、山吹運動公園は離れたところに位置し、かつ市街地の縁辺部に位置しております。本市の用途地域の配置状況を勘案して、商業地域や近隣商業地域が市街化区域の縁辺部にあるのは相応しくないと考えられるため、準工業地域に変更します。

今回変更する区域は赤枠で囲まれた紫色のエリアで、山吹運動公園の区域と公園の北側及び西側の住宅地を含めた一団の区域となります。運動公園のエリアだけではなく、住宅地を含めるのは、一団の区域として一体的な土地利用を図るためです。

用途地域を準工業地域へ変更することで建築に関する規則が変わります。敷地面積に対する総延床面積である容積率の最高限度は、現在の80%から200%になり、敷地面積に対する建築面積である建ぺい率の最高限度は、現在の40%から60%になります。

次に、建築が可能な建物の用途についてですが、具体的な変更内容を示すものが10ページの左の表で、第一種低層住居専用地域と準工業地域において建築可能な建築物を示しております。現在、山吹運動公園とその周辺に定められている第一種低層住居専用地域は、良好な住環境を保護する用途地域であり、住宅や図書館等の公共施設のみ建築可能となっております。変更後の準工業地域は、様々な建築物の建築が可能となり、赤枠で示しているとおおり、観覧場を持つ体育館が建築可能となります。このように、準工業地域に変更することで、観覧場を持つ体育館等の公園施設の建築が可

能となる一方で、パチンコやナイトクラブ、工場といった公園及び周辺の住宅地に相応しくない建築物も建築可能となることから、現在の住環境を必要以上に変更しないよう、当地区では用途地域の変更とあわせて、地区計画を定めることで、建築可能な建築物を制限いたします。地区計画では、山吹運動公園の区域である「公園地区」と既存住宅地の住環境を保全する「住宅地区」の2つの地区に分けて決定いたします。地区計画の詳細につきましては、次の諮問第2号でご説明させていただきます。諮問第1号についての説明は以上となります。

諮問第2号日立都市計画地区計画の決定について説明させていただきます。まず初めに、地区計画の区域についてですが、今回、用途地域を変更する区域について、12ページの山吹運動公園のエリアである緑色の区域を「公園地区」、山吹運動公園の北側と西側の住宅が建っている黄色の区域を「住宅地区」として、それぞれ地区計画のルールを定めております。資料中、赤線にて「公園地区」と「住宅地区」の境界を示しており、主に道路境界にて地区界を設定しております。

続きまして、地区計画の内容についてですが、地区計画の目標としましては、広域交流を促進し、スポーツを楽しむことのできる環境を創出するため、周辺の住環境との調和を図りながら、スポーツ活動の拠点として相応しい地区の形成を図ることとします。土地利用の方針としましては、「公園地区」と「住宅地区」の2つの地区に区分し、それぞれ適切な土地利用を誘導いたします。「公園地区」については、運動施設を適切に配置し、スポーツ活動の拠点に相応しい土地利用の誘導を図ります。「住宅地区」については、既に形成されている良好な住環境を保全するとともに、運動施設が立地する公園の周辺として、小規模な店舗等の建築を許容し、市民がスポーツに親しみやすい環境の形成を図ります。

次に、地区整備計画に関する建築物等の用途制限について説明させていただきます。「公園地区」では、都市公園法で定める公園施設が建築できることを基本としつつ、新総合体育館の将来的な活用を想定した内容としており、住宅、パチンコ屋、ナイトクラブ等の遊戯施設や学校や神社等の建築を制限しております。工場、倉庫等は作業場の面積が50㎡以下の危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場のみとしています。畜舎としてはペット預かり施設を、工場、危険物を貯蔵する施設としては、自家発電設備や暖房等の空調設備等の体育館の機能として必要なものを想定しております。「住宅地区」は、当地区の北側、太田西山高等学校周辺に設定されている住居系の用途地域である第一種中高層住居専用地域と同等の制限とし、大規模な店舗や工場、遊戯施設等の建築を制限し、現在の住環境を必要以上に変更しない内容としております。店舗については、500㎡まで建築可能となります。

続きまして、建築物等の敷地面積の最低限度でございますが、「住宅地区」では、土地の細分化を防ぎ、良好な市街地環境を維持するため、最低敷地面積を200㎡といたします。今回決定いたします、山吹運動公園周辺地区地区計画につきましては、都市計画決定後、条例化いたします。以上が諮問第2号についての説明となります。

最後に、都市計画変更等の手続の流れについて説明させていただきます。令和5年6月24日に住民説明会を開催いたしました。8月には、用途地域変更に関する公述の受付、地区計画の原案縦覧を行いました。公述の申出、意見書の提出はございませんでした。その後、茨城県との事前協議を行い、知事の事前同意をいただき、10月23日から11月6日まで案の縦覧を行いました。

縦覧者が1名おりましたが、意見書の提出はございませんでした。今後の流れにつきましては、本日の常陸太田市都市計画審議会を経まして、茨城県との本協議を行い、令和6年1月に都市計画の決定・告示を行う予定で進めております。その後、地区計画の条例を改正し、周知期間を経て7月からの施行を考えております。説明は以上となります。

【会長（議長）】

ご説明ありがとうございます。諮問第1号の内容は用途地域を準工業地域に変更するということですが、何でも建てて良いという形にはせずに、諮問第2号の内容である地区計画を同時に設定していくという説明でございました。

それでは、ご質問がございましたらお願いしたいと思います。

【A委員】

資料12ページの図の地区右側の赤い線、境界線は、道路ではなく川の中央になるのでしょうか。

【事務局】

ただいまご質問のありました12ページの図の地区東側の境界線はどこかというご質問にお答えしたいと思います。こちらの境界につきましては、その河川は源氏川となっております。境界は源氏川の中心となっております。ここに設定した理由でございますが、源氏川の左岸側も右岸側も第一種低層住居専用地域が設定されておりますが、建蔽率と容積率が異なる地域となっているため、その用途地域界にあわせて、準工業地域にする区域も河川の中心で境界を設定しております。地区計画の区域についても、用途地域を変更するエリアと同じく源氏川の中心で境界線を設定させていただいております。

【A委員】

ありがとうございます。

【会長（議長）】

他に何かございませんでしょうか。

【B委員】

住環境が大きく変わることが住民にとって1番の心配事だと思います。事前に住民説明会を開いて丁寧な説明をされたと思いますが、それでも心配は拭えないという方もいるかと思いますが、住民説明会では特にそうした心配についての質問・意見等はなかったのでしょうか。

【事務局】

ただいまの住民説明会等で心配事に関する質問はなかったのかというご質問にお答えします。6月24日の住民説明会では、体育館が整備され色々なイベントが開催されるようになると、たくさんの方が集まってくる可能性があり、そのような人達が夜遅くまで騒ぐこと、騒音関係について、心配だというような内容のご質問がございました。そちらにつきましては、関係条例等を調べたところ、夜10時以降は敷地境界線で50デシベル以下に抑えろというルールがございます。当然イベント等開催していく際には、市の方でも関わっていきますので、そういった注意喚起等も当然やっていくことになると思いますが、それでも騒音等があるようでしたら市の方でもそういった管轄の部署がありますので、対処していきますというご説明をさせていただいて、ご納得いただいている状況でございます。以上でございます。

【B委員】

ありがとうございました。

【会長（議長）】

他に何かございませんでしょうか。

【A委員】

先ほどの源氏川の中心が境界という話は分かりました。この山吹運動公園の中には、武道場とか相撲場とかがあった気がするのですが、そちらはこの範囲の中ではどの辺りに当たるのでしょうか。

【事務局】

お手元の資料12ページの緑色の部分が「公園地区」になりまして、この北側の黄色の部分が「住宅地区」になりますが、この緑色の北側の外れの辺りに武道場がありまして、相撲場は緑の端の部分、白地と緑色にかかるところでございます。以上でございます。

【A委員】

分かりました。

【会長（議長）】

他に何かございませんでしょうか。

【C委員】

私は、今の時代の中で費用等も重なっていきますので、すばらしい施設が1日も早くできればいいなということで、賛成をさせていただきたいと思います。

【会長（議長）】

ありがとうございました。他にご質問あるいはご意見でも結構でございますが、委員の皆様から何かございましたらお願いいたします。

よろしいですか。それでは、ご質問、ご意見は出尽くしたと思いますので、この諮問の案件についてお諮りさせていただきたいと思いますがよろしいでしょうか。

【各委員】

はい。

【会長（議長）】

それでは、諮問第1号について、それから第2号について、それぞれ確認をさせていただきたいと思います。諮問第1号についてご承認いただく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。異議なしと認め、諮問第1号については原案どおりの可決とさせていただきます。続きまして、諮問第2号について、これについても、特に反対のご意見もございませんようでしたので、ご承認ということにさせていただいて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。それでは諮問第2号についても、原案どおりの可決ということに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いたします。諮問の2件ともに、原案どおり可決ということで本日付けをもって市長への答申をさせていただきたいと思えます。ご審議へのご協力ありがとうございました。それでは議事が終了いたしましたので、傍聴者の皆様はここで退室をお願いしたいと思います。お疲れさまでした。

【傍聴者及び報道関係者退場】

【会長（議長）】

ありがとうございました。せっかくの機会ですので委員の皆様から、どうしてもというようなご意見等があれば、ご発言いただいても結構だろうと思えますがよろしいでしょうか。それでは、特にないようですので、本日の議事につきましては以上で終了とさせていただきます。この後の進行は事務局の方でよろしく願いいたします。どうもご協力ありがとうございました。

【事務局】

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5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。ありがとうございました。