

令和 8 年度 第 1 回
常陸太田市都市計画審議会議事録

日時：令和 8 年 6 月 2 5 日（木）午後 2 時 3 0 分開会

場所：常陸太田市生涯学習センター 講座室

1. 会議の日時及び場所

日時：令和8年6月25日（木）午後2時30分開会

場所：常陸太田市生涯学習センター 講座室

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 9名

傍聴者 2名

3. 議事

（1）報告第1号 日立都市計画 区域区分の変更について

（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 下水道の変更について

【事務局】

ただいまから令和8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名のうち10名の出席と、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。

【議長】

それでは、司会進行を務めさせていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。本日は傍聴希望者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思います。それでは事務局より説明をお願いします。

【事務局】

本日ご審議いただきます日立都市計画用途地域の変更及び下水道の変更でございますが、その変更及び決定にあたりましては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なります。お配りしております参考資料の12ページをお開きください。常陸太田市都市計画審議会の公開に関する要項の第2条第1項の規定に、「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、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条の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。

【議長】

今ほども説明がございましたように、第1号から第3号のいずれかに該当すれば非公開ということでございますので、要項の第3号「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」に該当するかどうかについて、皆様にご了解いただくということでございます。これにつきまして、何かご質問あるいはご意見等ございますか。特にございませんようでしたら、本

日の会議は公開とさせていただきます。それでは、傍聴者と報道関係者の入場まで、少々お待ちください。

【傍聴者入場】

【議長】

それでは、傍聴の注意事項につきまして、事務局よりご説明をお願いします。

【事務局】

会議の傍聴につきましては、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、退場していただきますので、よろしくお願いいたします。

【議長】

それでは議事に入ります。本日の報告第1号、それから諮問第1号、第2号について、3件とも大森地区の区域区分に関連する内容でございますので、一括してご説明いただき、ご審議をお願いしたいと思います。それでは、報告第1号日立都市計画区域区分の変更について、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号日立都市計画下水道の変更について事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】

報告第1号日立都市計画区域区分の変更について、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号日立都市計画下水道の変更について、ご説明いたします。説明資料につきましては、お手元の資料もしくは正面のスクリーンをご覧ください。

まず、今回都市計画の変更を行う大森地区の概要についてご説明します。こちらは常陸太田市の都市計画図となります。着色されている箇所が市街化区域となっており、画面中央に常陸太田駅や市役所などがある中心市街地となります。今回変更を行うのは、日立南太田ICの北東側、画面右側の赤破線で丸く囲まれた、日立市と近接した大森地区となります。こちらは、先ほどの地図の大森地区周辺を拡大したものです。赤線で囲まれたエリアが今回の都市計画の変更の対象としている大森地区です。本地区の北側は、大部分が山林、田畑となっており、開発が進んでいないエリアとなっています。本地区の南側につきましては、金田第一団地などの住宅団地開発がされており、大森団地や丹奈団地が隣接するなど、住宅地としての土地利用が多い状況となっております。また、常磐自動車道の日立南太田ICに近く、隣接する日立市の県道沿いには多くの工場が集積しております。

次に、大森地区のこれまでの経緯についてご説明いたします。大森地区は本市の南東部に位置し、日立市に隣接し、常磐自動車道の日立南太田ICにも近いという特性から、計画的な工業系市街地の形成を目指して、昭和52年に市街化区域に編入、工業系の用途地域が指定されました。しかしながら、地区の一部においては、長期的な経済状況の低迷といった社会状況の変化や斜面地が多く開発が困難という地形的な理由などから、長い間都市的土地利用が図られず、未利用地のままとなっております。また、平成27年には未利用地の斜面の一部が土砂災害特別警戒区域に指定され、土地利用が制限されたことから、今後も積極的な土地利用を図ることが難しい状況となっております。

そのような状況の中で、令和2年3月改定の常陸太田市都市計画マスタープランにおいて、大森地区は、工業地としての整備の検討や工業以外の土地利用への転換、自然的土地利用へ方針の変更を検討することが位置付けられました。

このようなことから、令和2年度から令和5年度にかけて、地権者への土地利用に関する意向調査を2回行いました。令和4年12月に行った意向調査では、今後の土地利用に関する意向について調査を行い、「都市計画上、大森地区が市街化区域に位置付けられていることについてどう考えますか」という問いに対し、「市街化区域の範囲を見直し、縮小することが望ましい」との回答が面積割合で約半数の46%となりました。また、開発が既に完了している地区に住む地権者では、「現状維持が望ましい」という回答が多く、その他の地区の地権者では、「現状維持」や「市街化区域の範囲の見直し」で意見が分かれる状況でありました。令和6年1月には、2回目の意向調査を行い、第1回意向調査の結果及び関係機関との調整を踏まえて作成した区域区分の変更案及び用途地域の変更案について地権者の意向を把握するための調査を行いました。その結果、北側の区域区分を変更する案については、地権者の50%が賛成、7%が反対、用途地域の変更案については、地権者の46%が賛成、5%が反対でした。その後さらに修正案の作成を行い、修正のあった関係地権者との協議や賛成以外の地権者への説明等を進めた結果、最終的に、区域区分の変更案には地権者の80%が賛成し、反対者は0%となりました。用途地域の変更案についても、地権者の69%が賛成し、反対者は0%となり、現時点で反対者はいない状況となっております。

以上の結果を踏まえて、区域区分の見直しの意見が多かった北側の区域について、区域区分の変更を行い、市街化区域の維持の意見が多かった南側の区域は、工業系の用途から住居系の用途へ用途地域の変更を行いたいと考えております。

次頁以降、都市計画の変更案についてご説明いたします。

こちらは、都市計画変更案の概要となります。変更区域につきましては、先ほど申し上げました土地利用に関する意向調査の結果を参考に作成しております。赤線で囲まれた大森地区の北側につきましては、①区域区分の変更を行い、市街化区域から市街化調整区域に変更します。加えて、③下水道の変更を行い、排水区域から除きます。そして、その南側の青線で囲まれて黄色く着色された箇所につきましては、②用途地域の変更を行い、工業地域から第一種住居地域へ変更します。詳しい変更内容につきましては、諮問事項の中でご説明いたします。

大森地区における都市計画の変更についてご説明いたします。まず、報告第1号日立都市計画区域区分の変更についてご説明します。こちらの区域区分の変更については、県決定となり、茨城県が都市計画の変更手続きを行うため、7月14日に開催予定の茨城県の都市計画審議会に諮ることになっています。

都市計画では、こちらのイメージ図のように、都市を優先的かつ計画的に市街化を図る「市街化区域」と、市街化を抑制する「市街化調整区域」の二つに区分し、無秩序な開発がされないようルールを定めております。この市街化区域と市街化調整区域に区域を分けることを「区域区分」と言います。

まず、市街化区域とは、優先的かつ計画的に市街化を進める区域です。市街化区域では、用途地域を定め、その用途に応じた土地利用が求められます。一方、市街化調整区域とは、先ほどの説明と重複しますが、市街化を抑制する区域です。市街化調整区域では、市街化につながる開発行為が制限され、自然環境の保全や農林業等を中心とする土地利用が求められます。市街化区域と市街化調整区域を比較しますと、市街化区域は開発がしやすく、用途地域の制限はありますが誰でも建物を建築することが可能です。一方で、市街化調整区域は誰でも建築できるわけではなく、新たな住宅等を建築する場合には制限がかかることもあります。また、市街化区域では市街化を進める区域であるため、都市計画税がかかりますが、市街化調整区域では都市計画税がかかりません。ただし、市街化調整区域の場合、開発や建築が制限されるため、資産価値が低くなる

可能性があります。なお、市街化区域の場所が今後市街化調整区域になった場合でも、今まで通り居住を続けることは可能で、建築物の用途等の変更がなければ建て替えも可能です。

次に、図面の中で赤色に着色された箇所が、先ほど「これまでの経緯」の中でもありました平成 27 年に土砂災害特別警戒区域に指定された区域です。この区域を含む赤線で囲まれた、現在市街化区域の工業地域に指定されている約 14ha の区域について、市街化区域から市街化調整区域に変更します。市街化調整区域では、市街化につながる開発行為が制限され、自然環境の保全や農林業等を中心とした土地利用が求められています。誰でも建築できるわけではなく、新たに住宅等を建築する場合には制限がかかる場合があります。

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、ご説明いたします。なお、用途地域の変更につきましては、市決定となり、常陸太田市で変更手続きを行います。用途地域とは、市街化区域の中に指定されるもので、住居系、商業系、工業系など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、資料中の図にお示ししているように 13 種類あります。用途地域が指定されることにより、それぞれ建築できる、もしくは建築できない施設が法律等に定められているため、計画的な土地利用が図られるというものになります。今回の用途地域の変更では、図中の青線で囲まれ、黄色に着色されている約 5.6ha の区域について、周辺の土地利用との連続性を考慮し、現在の良好な住環境の維持を図るため、用途地域を工業地域から第一種住居地域へ変更します。右上の表をご覧ください。左側が変更前の工業地域で、右側が変更後の第一種住居地域になります。一行目の容積率（敷地面積に対する総延床面積）の最高限度について、現在の 200% から変更はありません。また、2 行目の建蔽率（敷地面積に対する建築面積）の最高限度についても現在の 60% から変更はありません。

左側の表は、工業地域と第一種住居地域で建築可能な主な建築物を示したものです。「○」が建築できるもの、「×」が建築できないものを示しています。「■」及び「▲」は面積等の制限があることを示しています。大森地区に現在指定されている工業地域では、住宅や店舗、工業等が建築可能ですが、変更後の第一種住居地域では、赤枠で示している通り、住宅や公共施設は建てられるものの、店舗等の規模が 10,000 m²以下から、3,000 m²以下に制限されます。また、パチンコ屋等の施設や、危険性や環境を悪化させる恐れのある工場等は建築できなくなります。

続きまして、諮問第 2 号日立都市計画下水道の変更についてご説明いたします。なお、こちらの下水道の変更につきましても、市決定となり、常陸太田市で変更手続きを行います。

都市計画では、将来のまちづくりを考えて、生活に必要な都市の骨組みを形作る施設について、都市計画に定めることができます。これを都市施設と言い、位置や規模等を定め、計画的な整備を行うものになります。特に市街化区域においては、少なくとも道路、公園、下水道については都市施設として都市計画に定めるものとされています。このため、下水道につきましても、都市施設として都市計画に定めて、整備を進めているところでございます。

今回の区域区分の変更に伴い、公共下水道の排水区域の変更を行います。市街化調整区域に変更となる区域については、公共下水道の排水区域約 14ha を除く変更を行います。また、下水道全体計画において計画区域外とした区域についても併せて排水区域を変更します。排水区域から除かれることにより、雨水につきましては既存の水路の活用による排出とし、汚水につきましては公共下水道の整備から合併処理浄化槽での整備となります。また、合併処理浄化槽整備区域となった場合には、浄化槽の設置時に市が一部を補助する仕組みとなっています。今回変更する汚水及び雨水の排水区域の総括図がこちらになります。大森地区 14ha を変更すると同時に、人口減少や地理的理由等を踏まえて、効率的な整備を推進するために、市の全体計画も併せて見直しました。黄色に着色されている大森地区の 14ha のほか、真弓地区、誉田地区、河合地区など 4ha が今回下水道の区域から除く箇所となります。変更前が全体で 804ha ありましたが、18ha 減の 786ha となります。

続きまして、まとめになります。①今回大森地区において、都市計画マスタープランや土地利

用に関する意向調査結果等を踏まえ、北側の約 14ha の区域について市街化区域から市街化調整区域に変更します。②現在、工業地域の用途地域が指定されている大森地区の南側の約 5.6ha の区域については、既に住宅地が形成され、市街化が図られているため、用途地域を第一種住居地域に変更し、今後も良好な住環境の維持を図ります。③区域区分の変更に合わせて、常陸太田市公共下水道の排水区域から除く変更をします。

最後に、都市計画手続きの今後の流れについてご説明いたします。

昨年 の 9 月 27 日に住民説明会を開催し、特に意見はございませんでした。その後、口述申出期間を設けておりましたが、意見はありませんでしたので、公聴会は中止となりました。その後、区域区分につきましては国との事前協議、用途地域及び下水道につきましては茨城県との事前協議を実施し、5 月 7 日から 5 月 21 日までの約二週間都市計画案の公告・縦覧を行いました。意見の提出は 0 件でございました。茨城県で手続きを行う区域区分の変更につきましては、7 月 14 日に茨城県の都市計画審議会に諮り、その後、国との本協議を経て、都市計画の変更告示を 9 月に予定しています。常陸太田市が手続きを行う用途地域及び下水道の変更につきましては、本日の市都市計画審議会、茨城県との本協議を経て、区域区分の変更と同時に、都市計画の変更告示を 9 月に予定しています。この変更告示をもって、都市計画が変更されることとなります。

説明は以上になります。

【議長】

ご説明ありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明に対して、どこからでも結構でございますので、ご質問があればご発言いただきたいと思います。いかがでしょうか。

【A 委員】

今までと変更になったところ、できることができなくなること、できるようになることがあると思うが、地権者の方に対して、できることができなくなってしまうことに関する説明をしっかりとしていくことが必要だと思っています。どうしても公のシステムですと、公聴会等をやっても特に意見はなかったということでしたが、なかなか慣れない方がそこで意見を言うことは難しいという現実もあると思います。私は議員という立場で考えますと、市民の方々のお声を受け取っていく立場であるので、余計そのように感じてしまいますが、できなくなることがありますよ、ということについての理解、そして長らくその場所にお住まいの地権者もいるとすると、当然高齢になっていく中で、理解力についても個々の差があると思いますが、その辺についてご意見はなかったけれども、現場に立った方々がどういう風に感じ取られたのかお伺いしたい。

【事務局】

ただいまのご質問のできること、できないことにつきましては、用途地域が変わったり、市街化区域から市街化調整区域が変わったりすることによって、建物が建つ、建たないということでお答えさせていただきたいと思います。

地権者への説明会やアンケート調査をさせていただく中で、本日ご説明させていただいたような、用途地域や区域区分が変わることによる影響について、ご説明させてきていただいております。当然、ご出席いただいた方にはご理解のうえ、それでも今回ご提案させていただいているように、都市計画の変更を望む地権者の方のご意向をいただいているところであります。ただいまご説明させていただいた通り、都市計画の手続きが順調に進めば 9 月の決定告示ということで、制度が変わることになります。その際には、変更した内容について広報紙や市のホームページ等に掲載するなど、地権者の方や市民の方に広くお知らせをしてみたいと考えておりま

す。

【A委員】

ありがとうございます。今お尋ねしたのは、懸念することとして、例えば高齢者が一人あるいは二人でお住まいの方で、ご家族がいたとして、一緒に住んでいないご家族の方にまでそういったことがうまく伝わっているかどうか、後々の代替わりの時に「聞いてない」とならないようにすべきだと思います。用途の変更という時には、これまでと大きく変わるわけであるので、確認作業を行政としてはやっておくべきかなと思います。現に土地をお持ちの方、特にお住まいの方はまもなく代替わりの時期が来るであろうことまで考えると、こちら側の思いを添えて説明にあたっていただきたい。

【B委員】

今回、区域区分の変更ということですが、他の地域、他のエリアにおいても、今回のように逆線引きを求める声があった場合、市としてどのように対応されるのかお伺いしたいと思います。

【事務局】

大森地区につきましては、令和2年に改定いたしました都市計画マスタープランにおいて「自然的土地利用への土地利用方針の変更を検討」する地区として位置付けております。また、この地区は斜面地が多く、地形的に市街化を促進することが困難な場所であり、さらには土砂災害特別警戒区域に指定されている場所もあるという状況でございます。そのため、同様の条件を満たす地域は市内には存在しないと認識しており、単に声が上がったからといって、すぐに逆線引きの検討を行うものではないと考えています。

【C委員】

私の地元が大森地区に近く、先ほどからご説明のありましたように、もともと大森地区の中でも急傾斜地が多く、正直、建物を建てるのには不向きなのではないかと以前から思っていたところでございます。住民の皆さんの負担等も考えていくと、意向調査においても大半の方が賛成なされたということでございますので、私としては報告第1号、そして諮問第1号、第2号について、賛成をさせていただきたいと思います。

【議長】

下水道の方も、大森地区以外のところも、市の基準で今回併せて除外する箇所も若干ございますが、そこも含めてご確認いただきまして、もし何かご質問等があればお願いいたします。

【D委員】

この先、例えば代替わりしたときに、また線引きを戻してほしいと話が出た場合、逆の話で、戻すようなことは考えられるのでしょうか。

【事務局】

今回逆線引きや用途地域を変更する地域で、将来的に代替わりしたときに元に戻すことがあるか、というご質問でよろしいでしょうか。

先ほどの、他の地域でも同様のことはありますかというご質問への回答の中でもお話させていただきましたが、都市計画マスタープランにおいて「自然的土地利用への土地利用方針の変更を検討」するということを位置づけている地域であり、自然的土地利用へ今回変更するための都市

計画決定を行うものであります。代が替わって、戻してほしいから戻すというのは、土地利用の方針に反してしまうため、すぐに戻すということにはならないと考えています。

【D委員】

すぐにということではなくて、一度決定されたものに対して、ずっと先の将来の話として、状況が変わったとしたら、もとの戻るといふこともあるのでしょうか。

【事務局】

ずっと将来というご質問でございましたので、社会経済の情勢の変化や近隣の土地利用の状況等を踏まえて、現在の状況と大きく変わることがあれば、その時点で適正な土地利用について検討いたしまして、市街化区域にした方がよいと判断されるのであれば、適正な手順に従って、都市計画の変更をする可能性として、あくまで可能性としては、ないことはないと考えられます。

【議長】

一言補足しますと、まとまった一つのエリアで今回変更するということであり、将来その中のお一人が戻してほしいと言っても、都市計画の考え方としてそれは難しいということになります。

【E委員】

これまでの経緯を見させていただきました。4年、5年と長い期間をかけて、丁寧に市民の方が求めてきたこと、最初反対のご意見もずいぶんあったようですが、現在は反対が0%になったということ、ここまできちんと丁寧に向かい合って、本日の審議に至っていることがわかりました。私個人としては、本日の審議事項について、賛成をいたします。

【議長】

ありがとうございました。

他に、委員の皆様から、聞いておきたいこと、ご質問等ございませんでしょうか。

【A委員】

最初にお尋ねした内容は、B委員さんやD委員さんのご意見にもつながる部分だと思います。基本的に、逆線引き、用途地域の見直しですから、それまでの個人の権利というものについて、考え方を改めてもらわなくてははいけませんよ、ということをしかりとお伝えをして、代替わりが進んだときに、先ほど会長のお話にもありましたが、特定の人だけ元に戻したいと言ってもだめということはわかっていますが、そういったことも含めて、県も市も、行政が都市計画を変更するということは、法的根拠も含めて、争いごとにならないように、今回決定したということを整理しておいていただきたいと思います。

【議長】

先ほどもありましたように、十分に留意して進めていただけるということで、この件はここまですべてさせていただきます。

諮問の第1号、用途地域の変更について、特に反対のご意見はなかったようですが、ご承認を頂くということでよろしいでしょうか。

【各委員】

異議なし。

【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、原案通り可決とさせていただきます。

続きまして、諮問第 2 号、下水道の変更について、これにつきましてもご了解いただいたということですのでよろしいでしょうか。

【各委員】

異議なし。

【議長】

ありがとうございました。こちらについても異議なしと認め、諮問第 2 号についても原案通り可決とさせていただきます。

以上で、今回付議されました審議を終了させていただきます。

諮問第 1 号及び第 2 号については、本審議会にて原案通り可決したということを本日付で市長に答申させていただきます。

それでは、以上で議事を終了いたしましたので、傍聴者の皆様はご退出をお願いいたします。

【傍聴者退場】

【議長】

それでは、以上を持ちまして、本日の議事審議すべて終了になります。進行にご協力いただき、ありがとうございました。それでは、これからの進行は事務局にお返しいたします。

【事務局】

ありがとうございました。委員の皆様、本日は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 8 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。本日はありがとうございました。