

様式第3号（第7条関係）

会 議 録

- 1 附属機関の会議の名称 平成26年度第2回水戸市都市計画審議会
- 2 開催日時 平成26年12月22日（月） 午前10時30分から午前11時まで
- 3 開催場所 本庁舎南側臨時庁舎 2階 大会議室
- 4 出席した者の氏名
 - (1) 委 員 田口文明，松本勝久，伊藤充朗，安藏栄，木本信太郎，大久保博之，
笹沼恭一，大関茂，袴塚禮子，鹿倉よし江，藤田絹代，石田東生，
山田稔，出井滋信
 - (2) 執行機関 石井秀明，川崎洋幸，鈴木吉昭，小田切幸司，岩上健一，
海老澤佳之，森山武久，市橋奈々
 - (3) その他
- 5 議題及び公開・非公開の別
 - ・都計諮問第5号 水戸・勝田都市計画用途地域の変更（水戸市決定）について（公開）
 - ・都計諮問第6号 水戸・勝田都市計画特別用途地区の決定（水戸市決定）について（公開）
- 6 非公開の理由
- 7 傍聴人の数（公開した場合に限る。） 2人
- 8 会議資料の名称
 - ・都計諮問第5号水戸・勝田都市計画用途地域の変更（水戸市決定）
 - ・都計諮問第6号水戸・勝田都市計画特別用途地区の決定（水戸市決定）
 - ・米沢工業団地，東部工業団地の都市計画(案)について

9 発言の内容

執行機関

皆様、お待たせいたしました。

定刻となりましたので、ただ今から、平成26年度第2回水戸市都市計画審議会を開催させていただきます。

初めに、高橋靖水戸市長より御挨拶申し上げます。

市長

皆さん、おはようございます。

年末何かとお忙しい中、本審議会に御出席を頂きまして本当にありがとうございます。

また、皆様方には常日頃から、本市のまちづくり、都市計画行政に積極的に御意見、御提言を頂いておりますこと、厚く御礼と感謝を申し上げる次第であります。

まず、本日お諮りをいたします案件でございますが、米沢工業団地及び東部工業団地における用途地域の変更及び特別用途地区の決定について御審議を頂くこととなります。後ほど担当より説明をさせていただきますが、当該地区は、これまで本市の工業振興の拠点として工業の集積が図られてきましたが、現在、未利用地の発生と、その長期化が課題となっているところでございます。

これらについては市内でもいろいろ議論、討議をさせていただいたわけでありまして、私もいろいろと悩ましい部分もありました。工業専用ということで、これまでずっと置いておいたわけではありますが、どうしてもそういった大規模な空き地が出てくると、民有地であるけれども、行政が何とかして地域の活性化を図るべきではないかという意見が出されてきました。

ただ、工業専用ということで、これまで企業誘致等にも何とか新しい制度もつくって働きかけをしてきたところなのですが、やはり時代の変化というか、今の状況からしまして、なかなか工業系を誘致できないという現状もあります。

また、近隣の住民の方々からも要望書等が提出をされておりまして、やはり、この未利用状態を早く解消してほしい、用途地域を変えてほしいと、あるいは、今周りが住宅地になっているものですから、その住宅にお住まいになられている方々の受け皿となるいろいろな機能を誘致できるような形でまちづくりも行ってもらえないかという要望もこれまで頂いてきたところであります。

また、事業者の中には、用途地域を変えてもらえれば、物販であるとか、あるいは展示場であるといった、もっといろいろな業体に変えることによって地域活性化にも貢献できるのではないかというお話も頂いているところでもあります。

そういったことを鑑みて、今回、皆様方に御審議を頂くわけではありますが、第6次総合計画における工業振興の位置付けであるとか、あるいは、工業団地内の事業者の方々からのそういった御意見も踏まえて、新たな企業、事業所が立地しやすい環境づくり、さらには、先ほども申し上げた現在立地している企業においても、業体の変更による事業展開がやりやすくなるような土地利用規制の見直しを行うものでございます。

どうぞ、皆様方には忌憚ない御意見を頂きまして、本案件につきまして、慎重な御審議を頂きますようによくお願いを申し上げて、私からの御挨拶にさせていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

執行機関

ありがとうございました。

続きまして、____会長より御挨拶を頂きます。よろしくお願いいたします。

会長

おはようございます。

暮れも押し迫って、皆さん本当にお忙しい中、10月に続いての開催になります。

今、市長から、水戸市の抱える課題などについての御挨拶がございました。都市計画審議会がこれだけたくさん開かれるというのは、課題がたくさんあるかということだとも思うのですが、課題の解決に向けて、水戸市が、あるいは水戸のまちそのものが活発に動き始めているということでもありますので、我々としても、その勢いを殺さないように、でも、かつ慎重な審議をしてみたいと思いますので、本日もよろしくお願ひ申し上げまして、簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。

よろしくお願ひいたします。

執行機関

ありがとうございました。

続きまして、本日出席しております水戸市職員を紹介させていただきます。

(事務局職員紹介)

それでは、議事に入らせていただきます。____会長に、議事の進行をお願ひいたします。

会長

ただ今から議事に入りたいと思いますが、まず、出席者と定足数の確認をいたします。事務局から報告お願ひいたします。

執行機関

本日の出席者数を報告させていただきます。

なお、事務局に欠席の報告がありました委員は、____番____委員でございます。

なお、傍聴人は2人でございます。

審議委員数16名のうち、現在14名が出席されております。

会長

ありがとうございました。事務局より出席者数が委員数の半数を超えているとの報告がございまして、本審議会は成立しております。

続きまして、本日の議事録署名人を指名させていただきます。

____番の____委員と、____番の____委員にお願ひいたします。よろしくお願ひいたします。

なお、本審議会につきましては、水戸市附属機関の会議の公開に関する規定に基づき、原則公開とさせていただきますので御承知おきください。

それでは、議事に入らせていただきます。

まず、諮問書の提出をお願ひいたします。

市長

都計諮問第5号 平成26年12月22日 水戸市都市計画審議会様 水戸市長 高橋靖
諮問書 水戸・勝田都市計画用途地域の変更(水戸市決定)について諮問いたします。

都計諮問第6号 平成26年12月22日 水戸市都市計画審議会様 水戸市長 高橋靖
諮問書 水戸・勝田都市計画特別用途地区の決定(水戸市決定)について諮問いたします。

2件、よろしくお願ひいたします。

執行機関

ここで、高橋市長は公務により一時退席させていただきます。

市長

では、皆さん、御審議よろしくお願ひいたします。

会長

それでは、今、市長より手渡された都計諮問第5号 水戸・勝田都市計画用途地域の変更（水戸市決定）及び第6号 水戸・勝田都市計画特別用途地区の決定（水戸市決定）について、事務局より説明願います。

執行機関

都市計画課長の____でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、都計諮問第5号 水戸・勝田都市計画用途地域の変更及び都計諮問第6号 水戸・勝田都市計画特別用途地区の決定については、関連がございますので、一括して御説明いたします。

まず、都市計画図書の構成について御説明いたします。

都計諮問第5号、こちらの資料を御覧ください。

こちらが都市計画の図書になるものでございますが、1ページ目に水戸市の都市計画用途地域の変更後の内容を記載してございます。

ページを返していただきまして、2ページ目に、都市計画を変更する土地の区域及び規制の内容といたしまして、都市計画の種類、都市計画を変更する土地の区域等を記載してございます。

また、ページをめくっていただきまして、3ページ目には新旧対照表を表示しております。

続きまして、4ページ目が理由書でございます。

ページを返していただきまして、5ページ目に米沢工業団地の計画図、前のほうにも拡大したものを張っております。6ページ目が東部工業団地の計画図でございます。

続きまして、都計諮問第6号の資料を御覧ください。

こちらですが、1ページ目が、今回都市計画の決定の内容を記載しております。2ページ目に、都市計画を決定する土地の区域、3ページ目が理由書、4ページ目が用途地域及び特別用途地区内の建築物の制限の一覧表でございます。5ページ目に米沢工業団地の計画図、6ページ目に東部工業団地の計画図を表示してございます。

内容の説明につきましては、こちらの都市計画審議会資料「米沢工業団地、東部工業団地の都市計画（案）について」を説明いたします。

初めに、1の「趣旨」でございますが、本市の工業については、工業専用地域である米沢工業団地や東部工業団地の拠点を中心として集積が図られていますが、工業系の企業・事業所数は減少傾向にあり、特に米沢・東部工業団地における未利用地の発生が課題となっているため、第6次総合計画における工業振興の位置付けを踏まえ、新たな企業・事業所が立地しやすい環境づくりに向け、土地利用規制の見直しを行うものであります。

次に、2の「用途地域の変更」のうち、「(1)用途地域について」でございますが、用途地域とは、都市の将来像を想定した上で、都市内における居住、商業、工業、その他の用途を適切に配分し、住居の環境の保護、または業務の利便の増進を図るため、建築物の用途、密度、形態等の建築規制を行うものでございます。

米沢工業団地、東部工業団地は、昭和48年に、いずれも工業専用地域に指定されております。

次に、「(2)用途地域の変更について」でございますが、魅力と活力あるまちづくりを推進するためには、産業の振興が不可欠であり、就業機会の拡大、定住化の促進、税収確保の観点からも、新たな事業所の立地の促進が必要であります。

しかしながら、本市の工業団地においては未利用地が発生している状況であり、さらに、本市の周辺にある、本市よりも条件の良い工業団地においても未利用地が残っている状況であることから、従来型の工業団地の発想だけでは誘致が難しい状況であります。

そのため、水戸市第6次総合計画において、産業構造の変化に対応した工業等の新たな産業の創造、企業・事業所の立地促進に努めると位置付けております。

したがって、今後の本市の工業系の土地利用については、工業を基本としつつも、本市の産業特性である商業、サービス業も併せ持った複合型の工場などが誘致できるよう、新たな企業・事業所が立地しやすい環境づくりに向け、見直しをするものでございます。

具体的には、米沢工業団地、東部工業団地の用途地域を、工業専用の地域から工業地域へ変更いたします。

以上が、都計諮問第5号 用途地域の変更の内容でございます。

ページを返していただきまして、2ページを御覧ください。

次に、3の「特別用途地区の決定について」、そのうち「(1)特別用途地区について」でございますが、特別用途地区とは用途地域の指定の目的を基本とし、これを補完するため、特別な目的から、特定の用途の利便の増進、または環境の保護を図るため、建築基準法に基づき、地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化、または緩和を行うものであります。

次に「(2)特別用途地区の決定について」でございますが、米沢工業団地及び東部工業団地内で事業を存続する工場の操業環境の保全と周辺環境との調和を図るため、特別用途地区を指定し、用途地域の変更により建築可能となる用途のうち、住居系用途や老人ホーム、パチンコ店等を制限いたします。

以上が、都計諮問第6号の特別用途地区の決定の内容でございます。

続きまして、4のスケジュールについてでございますが、本年8月21日、25日に地元説明会を開催しております。その後、9月11日から19日まで素案の閲覧を行い、9月26日に公聴会を予定しておりましたが、公述申出がなかったため開催をしておりません。その後、11月11日から25日まで都市計画案の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

これらの手続を経まして、本日の都市計画審議会に至っております。

ページを返していただきまして、3ページをお開きください。

用途地域内の建築物の制限の一覧表でございますが、先ほど御説明いたしました特別用途地区で制限する建築物を紫色の枠で表示してございます。上の段の2つの紫色の枠が住居系の用途でございます。続きまして、次の紫の枠が老人ホーム等で、次の紫の枠がマージャン屋、パチンコ店等でございます。

ページを返していただきまして、4ページをお開きください。

こちらが総括図でございますが、米沢工業団地及び東部工業団地の位置及び今回都市計画に定める項目を表示しております。

説明は以上でございます。どうぞよろしく願いいたします。

会長

ただ今の御説明に対して、何か御意見とか御質問等ございましたらお願いをいたします。

委員

参考までに、いいですか。

会長

はい、お願いします。

委員

用途を変更することに関しては、私は賛成です。

今回、工業専用地域から工業地域に直すということの提案であります。こんなことを聞いて笑われてしまうかもしれませんが、参考までに、工業地域になった場合の建ぺい率とかそういうものを教えていただければ有り難いのですが。

会長

お願いいたします。

執行機関

ただ今の御質問にお答えいたします。

今回の変更によりまして、建ぺい率、容積率につきましては、工業専用の地域と同様に、建ぺい率が60%以下、容積率が200%以下となっております。

以上でございます。

会長

変更ないということですね。

執行機関

変更はございません。

委員

はい、分かりました。

会長

ほかにいかがでしょうか。

お願いいたします。

委員

確認ですが、今回、米沢工業団地と東部工業団地が工業専用地域から工業地域へ変わるということで、水戸市には西部工業団地とかもあるかと思うのですが、これによって、水戸市内から工業専用地域というのはなくなるということですよ。その確認です。

会長

お願いします。

執行機関

ただ今の御質問にお答えいたします。

工業専用地域につきましては、米沢工業団地と東部工業団地を指定しているのみでございましたので、今回の変更に伴いまして、工業専用地域は水戸市からなくなることになります。

以上でございます。

委員

そうすると、今回いろいろな工業地域へ変わるのですが、制限の一覧表がありますよね。これというのは、西部工業団地との整合性というのは何かあるのですか。

会長

お願いいたします。

執行機関

工業専用地域が工業地域に変わることによって、できる工場につきましては全く変わりはありません。また、西部工業団地につきましては、市街化調整区域になりますので、その部分については全く今回変更はございません。

委員

今回、住宅は駄目ですよとか、老人ホームは駄目ですよとか、あとマージャン、パチンコ駄目ですよとか制限をかけていますが、工業というのは、西部工業団地も同じ条件になっているのですか。それとも、それはそれで、また別な話なのですか。

執行機関

西部工業団地の場合は、全く今回の件とはまた別の条件になります。

会長

いかがですか。ほかに。

お願いいたします。

委員

今回の変更は、変更があると企業が進出するということなのか、それとも、オファーがあつてのことなのかということをお質問します。

会長

いかがでしょうか。お願いします。

執行機関

今回の用途地域の変更でございますが、やはり産業の振興が不可欠であります。水戸市周辺の工業団地におきましても、工場の誘致が大変厳しい状況であります。水戸市におきましては、そういった中で土地利用の促進を図るため、工場でも幅を広げまして、商業とかサービス業が一体となった複合型の工業を誘致するために、今回変更を行うものでございます。

以上でございます。

会長

よろしいですか。

では、続いてお願いいたします。

委員

御意見をお聞きしたいのですが、用途変更するのが2か所出ているわけですが、___さんは撤退してしまったので理解できるのですが、あと片方、___さんも、もうやっていないのですか。もし工場が営業しているとすれば、用途を変えられてしまうというのは企業にとってどうかと思うのですが、片方は___さんが撤退してしまったので理解できるのですが、片方の___さんも撤退してしまったのですか。現状が分からないので教えてください。

会長

お願いいたします。

執行機関

ただ今の御質問でございますが、東部工業団地におきましては、___さんは操業を続けられております。また、東部工業団地では、今2件ほど撤退をしている状況であります。

そのような中、7月10日、11日に分けまして地元の事業者と意見交換をしております。その中で、地元の業者も、工場見学に合わせて店が出せるようになるのであれば、用途地域の変更は歓迎であるという意見を頂いております。

また、用途地域の変更によって立地可能となる住宅などは、操業環境に影響を与えるため制限してほしいといった意見が出ました。

以上でございます。

委員

関連質問なのですが、___さんは今営業しているということなのですが、現状やっているとすれば、用途変更によって何も変わらないのではないですか。その辺、説明願います。

会長

どうぞ。

執行機関

本来の用途地域の変更によりまして、できる工場については変わりはありませんが、工業地域になることによりまして、一部商業施設とかボウリング場といったものが可能となります。

以上でございます。

委員

___さんのことなのですが、空き地がないほど土地利用は進んでいるかと、図面を見ますと思われるのですが、用途地域を今度工業地域に変更することによって、現状、水戸市にとってのメリットというのは、何も変わらなければ、何もメリットもないと思うのですが、その辺はどう解釈すればいいのですか。

会長

お願いできますか。

執行機関

今回の用途地域変更によりまして、今いる方も事業の幅が広がりますので、工場だけではなく、それに伴う物販とか展示なども可能になりますので、今回、そういったことを踏まえまして用途地域変更を行うものでございます。

委員

そうすると、___さんが、今言われたような、何かつくっていると思うのですが、物販とかそういう方向にも持っていきたいという考えもあるということなのですか。

会長

どうぞ。

執行機関

ただ今の御質問ですが、米沢工業団地、東部工業団地におきましては、中にはそういう方もいらっしゃるということでございます。

会長

よろしいですか。

委員

片方は、___さんは撤退してしまったので、新しいそういう商業施設も誘致可能だと思うのですが、片方の___さんのほうは、土地利用が100%行っていて、将来そのまま営業するとすれば、東部のほうを無理して直すという意味が余りよく理解できないのですが、その辺を説明願いたいと思います。

会長

はい、お願いをいたします。

執行機関

東部工業団地におきましては、___さん以外にもいろいろな事業をやられている方がいらっしゃいまして、こちらで菓子工場をやられている方もいらっしゃいます。そちらの方などは、そこで見学をしていただいて、勉強して、また買っていただくとか、要はそういったものができるようになります。

以上でございます。

会長

そういう動きがないことはないということですか。

執行機関

はい。

会長

それでよろしいですか。

委員

はい。

会長

ほかにいかがでしょうか。

ちょっと気になっていることがございまして、多分先のことなのですが、東部工業団地の周辺に工業団地が、名前はよく分からないのですが3か所ぐらいあって、うち2つは基盤整備がきちんとされていると思うのだけれども、六反田町と書いてある方は現況のままであり、今は工業地域だから住宅系も立地可能ですよね。そういうところを、今回の方法論を使うつもりがあるのかないのか、その辺いかがですか。

執行機関

東部工業団地の周辺の六反田地区でございしますが、現在のところ未利用地状況があるものの、六反田地区につきましては道路等の基盤整備が整いつつあることから、企業誘致のための新たな支援制度を活用した企業・事業所の立地を推進することと考えております。

会長

ありがとうございます。

ほかに御質問、御意見等ございましたらお願いします。

ないという声もありましたので、質疑はこれぐらいにさせていただきますので、お諮りいたします。

都計諮問第5号、第6号について、原案のとおり承認することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」の声あり〕

会長

異議なしと認め、原案のとおり決めます。

以上で本日の審議が終了いたしましたので、答申いたします。

委員

一点だけいいですか。

会長

はい、どうぞ。

委員

私たちも、あと任期が残り半年を切りましたので、審議会もまた開催されるかどうか分かりませんが、1点だけお願いをしておきたいのですが、執行部にお願いがあるのは、要するに議案を配付した後の説明の在りようなのです。実は、例えば県の都市計画審議会だと、要するに都市計画を研究する場での説明とか、例えば団体などの施設の説明の場合には、まず映像にさせていただく。

例えば、このような東部、西部の流通団地の話がありましたが、現在の在りよう、それから周辺道路の状況、ですからアクセスであるとか、これは、本来は議案が配付された時点で、我々が本当なら現地を見るのがいいのかもしれませんが、そこまでの皆さん方の時間がないとするのであるなら、この審議する対象の状況は、あくまでも映像で説明すべき

です。この周辺に熟知されていない方は、これがどこの土地であって、どういう状況になっているかというのは全く把握できない。

そういう面では、今は写真がすぐに映像になる時代ですから、例えば、この説明をプロジェクターで現地を撮って、ここで現況を説明しながら審議をしていただくというのが今の時代性に合っているのではないかと考えています。

この図面の色刷りだけで判断できるというのは、なかなか僕にとっては厳しいと思いましたので、4月以降、こういう形でやる場合には、そういう説明をしていただいたほうが、分かりやすく丁寧なのではないかということです。

来年の4月まで都計審が開かれるかどうか分かりませんので、それを今度やる場合には、この現地に行って写真に撮れば、すぐに映像になるわけですから、こういう説明をしていただければ有り難いと思います。とにかく要望しておきます。

会長

ありがとうございました。非常に貴重な御意見だと思います。

ほかに御意見ありましたら承りたいと思いますが、よろしいですか。

それでは、市長も来られましたので、答申書をお渡ししたいと思います。

執行機関

それでは、答申書をお受けしますとともに、本日の御審議につきまして市長より御挨拶申し上げます。

会長

都計審第8号 平成26年12月22日

水戸市市長 高橋靖様 水戸市都市計画審議会会長 石田東生

水戸・勝田都市計画用途地域の変更（水戸市決定）についての答申でございます。

平成26年12月22日付都計諮問第5号をもって諮問のあった表記の件については、慎重審議の結果、原案のとおり異議ありません。

市長

ありがとうございます。審議をいただきまして、ありがとうございました。

会長

続きまして、都計審第9号 平成26年12月22日

水戸市市長 高橋靖様 水戸市都市計画審議会会長 石田東生

水戸・勝田都市計画特別用途地区の決定（水戸市決定）についての答申でございます。

平成26年12月22日付都計諮問第6号をもって諮問のあった表記の件については、慎重審議の結果、原案のとおり異議ありません。

よろしく願いいたします。

市長

ありがとうございます。

委員の皆様方には、慎重審議を頂きまして本当にありがとうございました。

また、今、会長から答申を頂きまして、本当にありがとうございます。

皆様方から頂きました御意見等につきましては、早速報告を受けまして、今後の市の地域振興、まちづくりに生かしていきたいと思っておりますので、また、引き続き委員の皆様方には、いろいろな面で御指導、御鞭撻を頂ければ有り難いと思っております。

改めて、迅速かつ適切な御判断を頂き、御議決を頂きましたことに御礼と感謝を申し上げます。御挨拶に代えさせていただきたいと思っております。

これからも、どうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございました。

執行機関

ありがとうございました。

以上で、本日の審議会を終了させていただきます。貴重な御意見を賜り、誠にありがとうございました。