

会 議 録

- 1 附属機関の会議の名称 令和4年度第1回水戸市都市計画審議会
- 2 開催日時 令和4年9月29日（木） 午前10時から
- 3 開催場所 水戸市役所 4階 政策会議室
- 4 出席した者の氏名
 - (1) 委 員 須田浩和, 松本勝久, 五十嵐博, 栗原文隆, 森正慶, 櫻場誠二, 笹沼恭一, 根本洋一郎, 堀井武重, 島田弘子, 楢崎ひろ子, 鹿倉よし江, 川島宏一, 谷田部亘, 海老原健
 - (2) 執行機関 高橋靖, 加藤久人, 平澤俊之, 雲藤尊範, 森山武久, 山崎貴大, 草地直幸
 - (3) その他
- 5 議題及び公開・非公開の別
 - ・都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画 地区計画の決定（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。） 0人
- 8 会議資料の名称
 - ・都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画 地区計画の決定（水戸市決定）
 - ・令和4年度第1回水戸市都市計画審議会（パワーポイント印刷）

9 発言の内容

○司会

定刻となりましたので、ただいまから令和4年度第1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、高橋靖市長より御挨拶申し上げます。

○高橋市長

皆さん、おはようございます。

大変お忙しい中、また、コロナ禍であります。本審議会に御出席をいただきまして本当にありがとうございます。

また、委員の皆様方には、常日頃から、本市の円滑な都市政策の推進等に御尽力、御理解、御協力をいただいておりますことにも、併せて御礼と感謝を申し上げる次第であります。

今回は委員の改選がございまして、既に委嘱状をお渡しさせていただいているところでございますが、また、皆様方には快く委員をお引き受けいただきましたこと、心から感謝を申し上げます。

2年間の任期でございますが、どうぞよろしくお願いを申し上げます。

さて、本日お諮りいたします案件でございますが、地区計画の都市計画の決定について御審議をいただくものでございます。

本市におきましては、持続可能なコンパクトシティを都市計画マスタープランの将来像に掲げ、中心市街地への人口と都市機能の集積を積極的に推進しているところでもございます。

また、一方では、市街化区域に隣接する外縁部におきまして、一定の既存集落や生活利便性がもともと高いといった立地特性から、市街化調整区域ではございますが、一定の住宅の建築を認めているところでございまして、いわゆるエリア指定の運用と均衡を保ちながら都市計画を進めているところでございます。

少子高齢化がますます進展をしていく今後におきまして、多様な住宅ニーズに弾力的に対応していくことが人口の維持には重要でございますので、委員の皆様方におかれましては、様々な角度から貴重な御意見、御議論、そして御審議をいただければと思っております。

限られた時間ではございますが、皆様方には忌憚のない御意見をいただきますよう、よろしくお願ひ申し上げます。私のほうからの御挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願ひいたします。

○司会

高橋市長、ありがとうございました。

それでは、初めに、配付資料の確認をさせていただきます。

本日の配付資料は、全部で5種類となります。

1つ目は次第、2つ目は委員名簿、3つ目は水戸市都市計画審議会条例、4つ目は都計諮問第1号の正式図書となるもの、5つ目はA4カラー横書きの説明資料となります。

お手元に不足等がございましたら、挙手をお願いいたします。

配付資料については、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

続きまして、今回が本年度の第1回目の都市計画審議会となり、また、委員の改選もござ

いましたので、改めて委員の皆様を名簿順に御紹介させていただきます。

〔委員紹介〕

ありがとうございました。

続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

都市計画部長の加藤でございます。

都市計画課長の平澤でございます。

そして、私は、本日の司会を担当させていただきます都市計画課課長補佐の雲藤でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入ります前に、高橋市長におかれましては、席の御移動をお願いいたします。

〔市長が移動〕

○司会

それでは、議事に入らせていただきます。

本来ですと、議事の進行は会長にお願いするところでございますが、委員の改選がございましたので、会長が選出されるまでの間、事務局で進めさせていただきたいと思いますが、皆様、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○司会

ありがとうございます。

それでは、まず、本日の出席者数を報告させていただきます。

事務局に欠席の報告がありました委員は、__番、__委員1名になります。

委員総数16名のうち、本日、15名が出席されており、出席者数が委員の半数を超えておりますので、水戸市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、本審議会は成立しております。

続きまして、会長の選出でございます。

会長につきましては、水戸市都市計画審議会条例第5条第1項及び都道府県都市計画審議会及び市町村都市計画審議会の組織及び運営の基準を定める政令第4条の規定により、水戸市都市計画審議会条例第3条第1項第2号の学識経験者の委員の中から選出いただくこととなりますが、いかがいたしましょうか。

○委員

今、司会者のほうからお話がございました学識経験者の中からということでございますので、事務局のほうで何か腹案があれば、それで言っていただければいいかなと思っています。

よろしくお願いいたします。

○司会

ありがとうございます。

事務局といたしましては、__番、__委員に引き続き会長職をお願いしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○司会

ありがとうございます。

それでは、水戸市都市計画審議会の会長を____委員をお願いいたします。
____委員におかれましては、会長席に御移動をお願いいたします。

[会長が移動]

○司会

それでは、____会長より御挨拶をいただきたいと存じます。

○会長

僭越ではございますが、引き続き会長を務めさせていただきます____でございます。
どうぞよろしくをお願いいたします。

御承知のとおり、都市計画審議会というのは、水戸市の長期的なまちの形、土地利用の方針を決める非常に重要な審議会でございますので、引き続き慎重な審議をお願いしたいと思っております。

今日は市街化調整区域の住環境を守るための地区計画でございますので、どうぞ慎重審議をよろしくをお願いいたします。

○司会

ありがとうございました。

それでは、____会長にここからの議事の進行をお願いいたします。

○会長

それでは、まず、水戸市都市計画審議会条例第5条第3項に規定する会長代理を決めたいと思っております。

今回も、__番、____委員をお願いいたします。

____委員、よろしいでしょうか。

○委員

はい。

○会長

どうぞよろしくをお願いいたします。

続きまして、本日の議事録の署名人を指名させていただきます。

__番の____委員、__番の____委員をお願いいたします。どうぞよろしくをお願いいたします。

それでは、議事に入ります前に、留意事項をお知らせさせていただきます。

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程に基づきまして、原則公開とさせていただいておりますことを御承知おきください。

また、本日は、1社の報道機関が入っております、当審議会の会議を撮影、録音したいという申し入れがございましたが、許可するというので、皆さん、よろしいでしょうか。

[「異議なし」の声あり]

○会長

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いいたします。

○高橋市長

それでは、諮問させていただきます。都計諮問第1号令和4年9月29日 水戸市都市計画審議会会長____様 水戸市長 高橋靖 諮問書 都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画 地区計画の決定(水戸市決定)について諮問いたします。

よろしくをお願いいたします。

○会長

それでは、都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画 地区計画の決定(水戸市決定)について、事務局より御説明をお願いいたします。

○執行機関

それでは、よろしく願いいたします。

説明につきましては、お配りしておりますA4カラー横書きの資料を用いて行いますが、同様のものを前方のモニターのほうに映し出しますので、そちらのほうを御覧いただければと思います。

それでは、内容につきまして御説明をさせていただきます。

着座にて失礼をいたします。

まず、今回諮問させていただくのは1件でございます。

水戸・勝田都市計画の地区計画の決定でございます。

地区計画の名称は、県庁南地区地区計画でございます。

今回、対象となる地区の位置でございますが、水戸駅から約6キロ南に位置しておりまして、水戸市笠原町地内、茨城県庁に近接するエリアとなっております。

詳細な位置でございますが、県庁から都市計画道路3・1・166号県庁南大通り線を挟んで南東側に位置する図の赤い点線で囲まれた地区となります。

面積は、36.9ヘクタールでございます。

地区内の土地利用の状況としましては、大通り沿いは中学校や店舗、事務所等が立地しており、さらにその南側は住宅地と農地が混在している状況となっております。

近年、このエリアにおける宅地開発が進んでおり、今後も開発が進む可能性が高いことから、地区計画の範囲として設定をしているものでございます。

続きまして、県庁南地区周辺における都市計画の状況について御説明をいたします。

地区計画予定地の西側は、南北方向の県道沿いが市街化区域となっており、準住居地域や第一種低層住居専用地域となっております。図で、オレンジ色、緑色となっている部分でございます。

さらに、北側の県庁舎側につきましては、近隣商業地域、図のピンク色のところでございますが、大型店舗や卸売団地が立地しているという状況でございます。

一方で、それ以外の灰色及び白となっている部分は、市街化調整区域となっておりますが、このうち灰色の部分につきましては、市街化調整区域の中でも、一定の条件を満たすことで、住宅や店舗、事務所などが建築可能となる都市計画法第34条第11号に基づく条例区域、いわゆるエリア指定区域となっております。

また、白地の部分につきましては、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農振農用地区域となっております。

続きまして、本地区の現状、課題、目標について御説明をいたします。

本地区は、市街化調整区域であります。商業施設が立地する県庁舎周辺地区に隣接するため、利便性が高いこと、さらには、エリア指定区域であることから、近年、急速に宅地化が進行している状況でございます。

図中の黄色で示された箇所につきましては、エリア指定区域が指定された平成16年以降の開発行為により宅地化された区域をお示ししているものでございます。

そのような中、小規模な開発行為により、不健全な街区形成が進み、交通ネットワークが

悪くなることで、良好な居住環境や防災面への影響が懸念されることが課題となっております。

具体的には、行き止まり道路、さらには、開発箇所相互の連絡が悪いところなどが発生しており、例えば、右下の図にありますように、平成28年度、平成29年度の時点では、開発区域が分断されており、その後、令和3年度に開発が行われ、開発区域間が接続するようにはなったものの、クランク状の道路となってしまうといったような状況が生じているところがございます。

また、左の図のように、広範囲に住宅地が広がったものの、表通りへの接続箇所が少ないといった状況が生じております。

このため、適正な道路等の配置と秩序ある土地利用の規制、誘導を行い、良好な居住環境の形成及び保全を図ることを目標として地区計画を定めるものでございます。

県庁南地区地区計画の主な内容について御説明をいたします。

まず、地区施設でございますが、地区内の交通ネットワークを形成する道路を5路線、また、地区内住民の憩いの場として公園を8か所、地区施設として定めます。

道路につきましては、図面に示している道路1号、2号、3号線につきましては既存の道路を指定し、それらの路線の維持保全を図るものといたします。道路4号線につきましては新設道路として指定し、東西方向のネットワーク強化を図るものでございます。道路5号線につきましては、図の実線の部分は既存の道路なのですが、点線部分を新設の道路として指定し、南北方向と幹線道路である道路2号線へのネットワーク強化を図るものでございます。

公園につきましては、民間開発の柔軟性を奪うことのないよう、既存の公園のみを指定し、それらの公園の維持保全を図ることといたします。

なお、新たな公園の配置につきましては、今後行われる民間開発において、開発許可の中で適正な配置となるよう、事業者に対し指導をしております。

次に、建築物に関する制限について御説明をいたします。

まず、地区の特性を踏まえ、本地区内を低層住宅地区と沿道地区の2地区に区分します。

図中の薄い青色の部分が低層住宅地区、ピンク色の部分が沿道地区となります。

それぞれの地区の方針でございますが、低層住宅地区は、低層住宅を主体とした良好な居住環境の形成を図ることといたします。また、沿道地区につきましては、県庁南大通り線沿道のにぎわい及び利便性の向上を図るとともに、住宅地と調和の取れた居住環境の形成を図ることといたします。

それぞれの地区について、用途の制限等について御説明をいたします。

まず、建物用途の制限につきましては、低層住宅地区については、主な建築可能な建築物として、住宅、店舗兼用住宅、共同住宅、学校、図書館、老人ホーム、保育所、福祉ホーム、診療所、店舗、事務所等としております。

沿道地区における用途の制限につきましては、低層住宅地区とおよそ同様の建物を建築可能としておりますが、交通量の多い県庁南大通り線の沿道であることから、店舗として建てられる床面積を、低層住宅地区は150平方メートル以内としているところを、沿道地区では床面積500平方メートル以内まで認めるなど、幹線道路沿道として比較的大きめのお店やレストランなどの立地ができるようにしております。

各地区の用途の制限の設定イメージにつきましては、こちらの用途制限の比較表により

ご説明をいたします。

低層住宅地区につきましては、表のA欄に示しております用途地域の中で一番厳しい制限となる第一種低層住居専用地域で認められている用途をベースに、表のB欄に示しておりますエリア指定で認められる用途を加えたものを用途制限として設定いたします。

沿道地区につきましては、幹線道路沿いという特性を考慮し、第一種低層住居専用地域よりもやや緩和された、表のC欄に示しております第一種中高層住居専用地域で認められる用途をベースに、表のB欄に示しておりますエリア指定で認められる用途を加えたものを用途制限として設定しております。

次に、容積率及び建蔽率の最高限度でございますが、低層住宅地区は容積率100%、建蔽率50%、沿道地区は現状と同様の容積率200%、建蔽率60%といたします。

敷地の面積の最低限度は、2地区とも200平方メートルといたします。

壁面の位置の制限につきましては、外壁等の面から道路境界線までの距離を1メートル以上離すことといたします。

高さの最高限度につきましては、原則10メートルといたしますが、医療施設や福祉施設等については、日影規制の条件を満足する場合は20メートルまで可能とするものでございます。

これらの一連の制限の内容につきましては、市内の他の住宅団地における規制や、同じく住宅系の地区計画といったものを参考に定めております。

以上が、今回の地区計画の規制の内容となります。

これらのルールにより、良好な居住環境の形成と保全を図っていきたいと考えております。

最後に、地区計画決定に関する手続の経過について御説明をいたします。

都市計画の手続といたしまして、令和4年3月に地元説明を行いました。通常であれば対面での説明会を実施するところでございますが、今回はコロナ禍ということも踏まえ、説明会の代替措置として、市の地区計画の案をまとめた資料を地区内の全戸へ配布し、併せて御意見、御質問を募りました。

その後、都市計画の原案を作成し、5月9日から縦覧を行いました。

縦覧者は7名おりましたが、5月30日までの意見書提出期間中に意見書の提出はございませんでした。

続いて、8月9日から8月22日にかけて案の縦覧を行いました。

こちらも縦覧者は2名おりましたが、意見書の提出はございませんでした。

これらの経緯を経まして、本日、都市計画審議会に諮問をさせていただいているところでございます。

また、今回、地区計画の決定に併せて、本地区内における農振農用地区域の除外を行うこととしており、別途、その手続を進めているところでございます。

手続の経過としましては、令和4年4月に、市農業振興地域整備促進協議会に諮問した後、茨城県と計画変更について事前協議を行っております。

8月から9月にかけては、農業振興地域整備計画変更案の報告、縦覧を終了し、現在、茨城県と法定協議を行っているところでございます。

説明は、以上でございます。

御審議のほど、よろしくお願いいたします。

○会長

ありがとうございます。

ただいま事務局から説明がありました都計諮問第1号につきまして、御質問、御意見などありましたら、御発言をお願いいたします。

____委員。

○委員

私たちも、この地区、よく行く地区ですけれども、ここまで現状を見れば、当然のことかなと思っておりますので、何ら問題ないと思っています。

以上、意見です。

○会長

ありがとうございます。

ほかに、御質問、御意見などございませんでしょうか。

____委員。

○委員

今、都市計画決定がされて、最終的に道路の整備が終わるとするのはいつ頃を予定しているのですか。

○会長

事務局から御発言いただけますでしょうか。

○執行機関

ただいまの御質問にお答えをいたします。

今回は、この地区の将来のあるべき姿というような形で地区施設等を設定しているものでございます。

こちらの道路につきましては、今後、民間開発等において実施がされるということになりますので、現状においては具体的な時期というのは決まっておりますが、その開発の中で適正にこの道路配置が形成されていくものでございます。

○会長

ほかに、御質問、御意見などございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、御意見、御質問がないようですので、お諮りしたいと思います。よろしいでしょうか。

都計諮問第1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。賛成の方、挙手をお願いいたします。

[賛成者挙手]

○会長

ありがとうございます。

全員賛成でございますので、原案のとおり決めます。

以上で、本日の議事は終了いたしましたので、答申いたします。

○司会

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

○会長

それでは、答申をさせていただきます。令和4年9月29日 水戸市長 高橋靖様

水戸市都市計画審議会会長_____ 令和4年度都計諮問第1号 水戸・勝田都市計画
地区計画の決定(水戸市決定)について 慎重審議の結果、原案のとおり異議ありません。

[市長に手交]

○高橋市長

皆様、ありがとうございました。

ただいま、答申のほうを受け取らせていただきました。

また、御意見をいただきましてありがとうございます。

決定の後に、適切にこのエリアの都市計画が進められるようにしっかり対応をしていきたいと思っていますし、何分にも住環境をしっかり守っていく、特に、この地域については、近年、開発が目まぐるしいところでもございますので、雨水・排水対策等もいろいろ問題点も出てくると思いますので、そちらのほうも将来をしっかり見据えながら環境整備をしていきたいと思っておりますし、いずれにいたしましても、民間開発になろうかなと思っておりますので、民と官がしっかり情報交換をしながら、しっかり良好な住環境が整備されるように努めていきたいと思っておりますので、また引き続き、委員の皆様方にも様々な御意見をいただければと思っております。

本当にありがとうございました。

○司会

市長、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。

皆様、誠にありがとうございました