

建設企業常任委員会会議記録

日 時 令和5年2月21日(火曜日)

午前10時 0分 開議

場 所 水戸市議会 第5委員会室

午前10時31分 散会

付託事件

(1) 所管事務調査

1 本日の会議に付した事件

(1) 報告事項

(第1回定例会提出予定案件)

① 水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関することについて (建築指導課)

2 出席委員(6名)

委員長	綿 引 健 君	副委員長	滑 川 友 理 君
委員	中 庭 次 男 君	委員	鈴 木 宣 子 君
委員	小 川 勝 夫 君	委員	松 本 勝 久 君

3 欠席委員(1名)

委員 田 口 文 明 君

4 委員外議員出席者(なし)

5 説明のため出席した者の職、氏名

副市長 秋 葉 宗 志 君

建設部長 大 和 直 文 君 建設部技監兼建設計画課長 上 田 航 君

建設部技監兼道路建設課長 松 葉 光 隆 君 建設部技監兼生活道路整備課長 有 金 正 義 君

建設部技監兼河川都市排水課長 大 山 裕 己 君 建設部技監兼土木補修事務所長 川 又 弘 一 君

建設部技監兼内原建設事務所長 谷 萩 幸 治 君 道路管理課長 丹 治 雅 人 君

建築課長 大 和 田 聡 君

都市計画部長 加 藤 久 人 君 都市計画部技監兼泉町周辺地区開発事務所長 大 森 幹 司 君

都市計画課長 平 澤 俊 之 君 建築指導課長 井 原 孝 志 君

公園緑地課長 鶴 井 昭 宏 君 市街地整備課長 小 田 切 幸 司 君

住宅政策課長	砂	川	和	敏	君				
上下水道事業 管 理 者	荒	井		幸	君				
水 道 部 長 (水道総務課長 事務取扱)	関	谷		勇	君	水道部参事兼 経 理 課 長	梶	山	哲 君
水道部技監兼 給 水 課 長	梶	山		学	君	水道整備課長	杉	山	健 一 君
浄水管理事務所 所 長	林			忠	勝 君				
下 水 道 部 長	坏			貴	之 君	下水道部参事兼 下水道管理課長	鬼	澤	英 一 君
下水道整備課長	小	田		博	之 君	集落排水課長	久	木	崎 隆 君
下 水 道 施 設 管理事務所長	渡	邊		基	弘 君				
6 事務局職員出席者									
法制調査係長	武	田		侑	未 子 君	書 記	昆		節 夫 君

午前10時 0分 開議

○綿引委員長 おはようございます。

定足数に達しておりますので、ただいまから建設企業委員会を開会いたします。

それでは、これより議事に入ります。

初めに、報告事項の説明を行います。

本日は、報告事項(1)のとおり、第1回定例会に提出を予定されております案件について説明をいただきます。

なお、本件につきましては、本日は説明を行うにとどめ、質疑は付託後に行いたいと思いますので、御了承願います。

それでは、水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関することについて、執行部から説明をお願いします。

井原建築指導課長。

○井原建築指導課長 おはようございます。

建築指導課が作成いたしました建設企業委員会資料を用いて、御説明いたします。

水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関することについてでございます。

1の改正理由ですが、市街化調整区域における企業誘致のさらなる推進を図ることを目的に、工場施設等の立地を可能とする区域を指定するなど、関係規定の整備を行うものでございます。

2の主な改正内容についてでございます。

(1)都市計画法第34条第12号の条例で定める開発行為に、市長が指定する土地の区域内において、工場施設、流通業務施設、研究開発施設の建築を目的として行う開発行為のうち規則で定める要件に該当するものを新たに追加いたしまして、市街化調整区域での許可の対象といたします。

(2)でございますが、区域を市長が指定する場合の手続等につきまして、条例第3条第2項から第4項までの規定を準用する旨を定めるものでございます。

3の施行期日は、令和5年4月1日としております。

次に、資料3ページ、新旧対照表を御覧ください。

条例の第6条第2項を新設いたしました。この第2項でございますが、開発許可を認める上での区域の要件と開発行為の要件をそれぞれ規定しております。

まず、区域の要件につきましては、第6条第2項第1号から第3号まで、条文上は(1)から(3)まで記載しております。これらの要件を全て満たす土地の区域のうち、市長が指定する土地の区域と定めます。

第1号、(1)のほうは、高速道路のインターチェンジから3キロメートル以内であること。第2号は、土地の区域面積が5万平方メートル以上で、一団の土地としての利用が見込めること。第3号は、幅員9メートル以上の道路に接していることと規定いたします。

また、第2項の本文の中で括弧書きで、区域の指定の対象から除くものに、政令第29条の9を準用しております。具体的には、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水する深さが3メートル以上の洪水浸水想定区域などの災害のおそれのある区域、あるいは、保安林、農振農用地、風致地区、今、申し上げ

た区域、地区等については、指定する区域から除外することとしております。

開発行為の要件につきましては、2項本文のほうなんですけれども、工場施設、流通業務施設、または研究開発施設の建築を目的とした開発行為で、規則で定める要件に該当するものと規定いたします。

今、申し上げました規則といいますのは、1ページの資料で米印でちょっと表記しておりますが、水戸市市街化調整区域に係る開発行為等の許可基準に関する条例施行規則を指しております。

また3ページのほうに戻ります。

先ほど申し上げた規則で定める要件といたしましては、工場施設であれば製造業、流通業務施設につきましては、運輸業ですとか倉庫業などの具体的に定める業種に該当すること。もう一つが、騒音、振動、ばい煙、粉じん、悪臭等に対する環境保全対策を講じていることなどを先ほど申し上げた規則に規定することを予定しております。

次に、条例第6条第3項でございます。こちらにも新設するものでございます。

市長が区域を指定する場合の手続につきましては、既に規定されている第3条の規定を準用することとしております。具体的には、区域を指定したときには、市長はその旨を告示いたしまして、指定した区域を示した図書を閲覧できるようにすること。告示後にはその効力が生じること。区域を変更した場合も同様にすることを規定しております。

続きまして、4ページをお願いいたします。

第7条でございます。

開発行為の許可について申し上げましたが、場所によっては開発行為の許可ではなくて、建築許可を必要とする場合がございます。そういった建築許可をする場合においても、第6条第2項に該当するものを許可の対象とするということで新たに追加するものでございます。

続きまして、資料の5ページには参照条文を記載しております。

1の都市計画法第34条は、市街化調整区域での開発行為は、第34条第1号から第14号のいずれかに該当する場合でなければ許可してはならないと規定されております。この案件は、そのうちの第12号に該当する開発行為として条例に定めようとするものでございます。

2の都市計画法施行令でございます。

こちらは、第8条、第29条の9等を記載しております。条例で指定する区域に含めることが望ましくない区域等が規定されております。この施行令にのっとり、先ほど申し上げた急傾斜地崩壊危険区域などの区域を条例で指定する区域の対象から除外しております。

資料の6ページをお願いいたします。

3は、条例の第3条を記載しております。

第3条第2項から第4項には、都市計画法第34条第11号に基づいて市長が区域を指定した場合、現在運用している、いわゆるエリア指定と呼ばれているものでございますが、この指定した場合の既に定められている条文を今回の区域指定にも準用するということを規定しております。

最後に、参考資料といたしまして、位置図を一番最後のページに添付しております。

こちらは、改正した条例の施行後に指定を計画している水戸市下野町の位置を示しております。茨城町西

インターチェンジから3キロメートル以内に位置しており、面積は約16万平方メートル、道路は県道玉里水戸線に接しております。

資料の説明は以上となります。

本案件は、令和5年第1回定例会に議案として提出する予定になっておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

○**綿引委員長** 以上で、第1回定例会提出予定案件の説明は終わりました。

それでは、この際、資料の請求等がございましたら御発言をお願いいたします。

松本委員。

○**松本委員** 要するに、水戸市には工場用地がないから、こういうふうな形で工場を誘致するというのも大きな目的なんだろうと思いますね。それが、この図面を見ると下野町がこれに該当すると。要するに、9メートルの幅員があって、インターチェンジが3キロメートル以内ということになってくると。そういう場所というのはほかにあるんですか。これは図面資料なんだけれども、そういうところがあるんならば、それは農地でも何でもいいというふうに解釈していいのかどうか、図面上で出していただけですか。

要するに、下野町だけのことを言っているの。今後もそういうところがあれば、許可はしていくというようなことも含まれていることだろうと私は思っていますよ。そういう農地、農用地なども含まれてもいいのかどうか。というのはこの文面ではちょっと私は分からないんだけど。それは、こういう場所とこういう場所の3キロメートル以内、水戸市のインターチェンジの。小川委員さんのほうにもありますよね、インターチェンジ。あるいは東とか、南とか、西のほうにもあるのかな。そういうところも全部含まれているのは。条例改正でしょ。それでいいんですね。

だから、その資料、そのインターチェンジの周辺の3キロメートル以内を丸でも囲んでさ、出してもらえればいいと思うんです。そういうのは出せますか。

○**綿引委員長** 今回の条例改正案の規定に該当するエリア、厳密に線は多分引けないと思うので、その丸囲みとかでも結構ですよ。そういった形の図面を出すのは可能ですか。

井原課長。

○**井原建築指導課長** 先ほどの松本委員の御質問にお答えいたします。

資料につきましては、対象とするインターチェンジからおおむね3キロメートルの範囲を示した地図をお示しすることはできます。

○**綿引委員長** それでは、ただいま松本委員からありました資料につきまして、委員会として執行部に対して提出を求めてまいりたいと思いますが、いかがでしょうか。

よろしいですか。

中庭委員。

○**中庭委員** 資料なんですけれども、今回、工業団地みたいなものを造ることなんですけれども、インターチェンジから3キロメートルとか、それから土地の面積が5万平方メートルだとか、幅員が9メートルだとかということなんですけれども。5万平方メートルだとか、9メートルとか、3キロメートルというのは、どういう根拠でそういう数字をつくったのか、その資料をできれば出していただきたいと思います。

要するに、その5万平方メートルとか……

〔「工場を誘致する」と呼ぶ者あり〕

○中庭委員 ただ誘致をする根拠とか、あるいは資料みたいなものがあれば、出していただきたい。どういう根拠でこのような数字を出したのか。水戸市の場合、特別にこういうことで決めたのか。他のところでは、例えば県内に同じようなところがあるならば、そういう所はどうかということを含めて出していただきたいと思うんですけども、いかがでしょう。

○綿引委員長 ただいま中庭委員からありました件について、ほかの委員の皆様はいかがですか。

ちょっと質疑に関わってきますので、こちらのほうは口頭で御説明ができるような形で準備を整えていただければと思います。よろしくお願いします。

それで、ほか、よろしいですか。

小川委員。

○小川委員 当然、今回のこれが見直しされて、今日まではインターチェンジから1キロメートル以内、そしてなおかつ、本市においてはいわゆる中心市街地とあれば、集客なんですけれども、いわゆる周辺を見ると、物流関係であったり、いわゆる、ひたちなか、大洗、そういう部分も控えておりますし、それでなおかつ、そういう面で大型の車両が稼働しているのが今の現状でもあろうと思うし。ただし、それが全然活用もされていないし、周辺が大分、一体水戸市はどうなっているんだというような声も聞かれています。そういう面で、今回の見直しはいいかなと思う。ただし、今、松本委員からもお話が出て、農地の場合はどうなるんだというような、また、農地は農地で集約する中で消化していかねばならん部分も大いにありきだろうと思うし。それと、9メートルといふとなかなかこれ道路、今の現在の本市の周辺等を見ても大変な部分であるし、これについて例えば、新たにそこに進入口として、9メートル道路を設けることを予定している部分では、あくまでもそれは既存の道路がなければ駄目なのか。ちょっとそれもお聞きしたいんですが、よろしくお願いいたします。

○綿引委員長 質疑に関わってきますので、今、資料請求の件です。

○小川委員 大変失礼をいたしました。

それは、追って、後ほどの中で消化してまいります。恐れ入ります。

○綿引委員長 ほかがございますでしょうか。

〔「ありません」と呼ぶ者あり〕

○綿引委員長 それでは、先ほどの小川委員の答弁のほうもぜひ御準備をいただければと。

それでは、先ほど松本委員からありました件について、資料請求を執行部のほうにお願いいたします。

次に、この際、中庭委員より発言の申出がありましたので、発言をお願いします。

中庭委員。

○中庭委員 中庭です。質問させていただきます。

私は、市営住宅に関することについて質問したいと思います。

水戸市では、今、市営住宅の空き室が増えているという実態であります。全体に何戸ぐらい空き室があるのか、お答えいただきたいと。

特に、今、古い市営住宅の場合、2割も3割も空いているという状況もあります。ただし、新しい住宅については、これは1年以上待たなければ入居ができないという状況にありますけれども、水戸市では、市営住宅の空き室というのはどのくらいあるのか、お答えいただきたい。

○綿引委員長 砂川住宅政策課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

現在、私どもが管理している市営住宅で、募集をしながら入居者が入っていない住宅というのが全体で508戸ほどございます。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうすると、募集をしていない空き家、要するに政策空き家ですね。将来、例えば用途廃止を行うとか、あるいは建て替えをするとか。そういうところでない政策空き家が508戸。入居待ちの空き家が508戸。それ以外にいわゆる政策空き家はありますよね。将来、廃止しようというような感じでやっている。これは何戸くらいあるんですか。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えいたします。

現在、政策空き家のほうが643戸ほどございます。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうしますと、合わせると1,151戸が空き家になっているということですか。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 そのようになります。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 水戸市の市営住宅は何戸あるんですか。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

全体で3,582戸になります。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 3,582戸のうち、1,100戸が空き家になっているというのは、やっぱり、3割に近いですね。3割以上が空き家になっているということなんですけれども、これに対して、一方で、高齢者が増えています。市営住宅に単身で入居したいと希望しても、単身で入居できない。できる住宅というのは非常に限られているんですけれども、単身で入居できる住宅というのはどのくらいあるんですか。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

現在、先ほど説明しました508戸の空き住戸のうち、単身で入居可能となっておりまして111戸でございます。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 市内では、私がいろいろ見てみますと、河和田住宅と平須住宅しか単身の住宅がないということなんですけれども、ほかの住宅にはなぜないのかお答えいただきたい。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えいたします。

水戸市の市営住宅におきましては、単身で入居可能な住宅について、住居としての床面積が50平米以下の住宅ということで制限をかけておる関係で、現在のところ、委員の御指摘のとおり入居可能な111戸につきましても全て河和田住宅という形になってございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 昔建てられた市営住宅は狭い住宅が多いので、単身で入居できるけれども、どうしてもそれ以外の住宅ではひとり暮らしの高齢者は入居できないということになってしまっているんですけれども、現状はどうなんですか。現状は。そういう状況になっているんですか。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの御質問にお答えします。

現在のところ、50平米以下の住宅というものがほかの住宅にはございませんので、入居ができる住宅が河和田住宅だけという形になってございます。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 河和田住宅以外には、単身で入居できるところはないということなんです。それで、私の提案なんですけれども、市営住宅で単身者が入れるように改善したらどうかということなんです。そうすれば、ほかの、例えば堀原住宅とかいろいろありますよ。そういう住宅で、単身者の方が入れるようになるということで、空き家対策に寄与することになると思うんです。それで、特に今、日本の現状を見ますと、高齢者が急激に増えていて緊急の対策が必要だということで、単身者が入れるように改善をしてみたらどうかと思うんですけれども、どういう考え方があるのかお答えいただきたい。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

入居の条件の緩和につきましては、12月議会の答弁のときに、土田議員からの御質問の答弁なんですけれども、そのときに、今後検討してまいりますということでお話しさせていただいておりまして、令和5年度中に入居条件の緩和などを実施できればということで現在進めているところでございます。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 私が調べましたら、県営住宅は空き家対策を行っているということで、4年前の2019年

1月の県営住宅の募集から単身で入れる県営住宅の面積を50平米以上でも入居できるようにしたと。これは、県営住宅条例第6条の第5項のただし書によって、知事が認めた場合にも入居できるように改善したということで、県営住宅でも、例えば会神原団地、高天原団地とかでも入居できるようになったんです。ですから、そういう点では、高齢者が県営住宅に入居しやすくなったということで、非常に喜ばれているということなんですけれども。だから、水戸市営住宅でも同じように第6条第5項のただし書を適用して、市長が認めた場合には単身者でも50平米以上の面積の市営住宅に入居できるようにしたらどうかということなんですけれども、いかがでしょうか。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

先ほど、入居の緩和でお話ししたとおり、12月議会の答弁のときに、今後検討してまいりますということでお話させてもらっていますので、作業のほうを進めたいと思います。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 私は、やっぱり今年の4月からでもぜひ実施したらどうかと。そうすれば、ほかの河和田住宅以外でも、堀原住宅とかその他の住宅でも高齢者の方が単身で入居できるということになるので、いつまでにこれはやる、改善できる状況にあるんですか。実施する計画をお答えいただきたい。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

ただいま、中庭委員のほうから県営住宅のほうでそういった作業が既に進んでいるという情報もいただきましたので、県の状況などをちょっと調べさせていただきながら令和5年度中に改善できればと考えてございます。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 それから、市営住宅の空き家についてなんですけれども、公営住宅法第45条の第1項で、空き家の利活用ができるということになっています。他県なんかを見ますと、社会福祉法人に市営住宅の空き家を高齢者や障害者の生活、グループホームとして活用しているという現状がありますけれども、水戸市でもこういう計画がないのかお答えいただきたい。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

そういったことで、社会福祉法人のほうで活用できる制度になっているということは、私たちも存じ上げています。ただ、他市町村の事例を見ますと、1戸丸々空いているような住宅を活用しているという事例が多うございまして、市営住宅の場合には、まだ住んでいるような状況ですので、今住んでいる方に住み替えをさせて活用ということは考えていませんので、今のところ予定はございません。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 ぜひ、公営住宅法第45条のできるので、ぜひ空き家の利活用を検討していただきたいと思
います。

以上です。

○綿引委員長 そのほかございますでしょうか。

〔「ありません」と呼ぶ者あり〕

○綿引委員長 ないようですので、以上をもちまして、本日の建設企業委員会を散会いたします。
お疲れさまでした。

午前10時31分 散会