

議 事 録

1 名称

平成27年度 第2回 石岡市都市計画審議会

2 開催日時

平成27年9月24日（木） 午前9時30分～10時30分

3 開催場所

石岡市役所 本館 1階 大会議室

4 出席した者の氏名

北郷委員，大澤委員，石井儀光委員，塚谷委員，岡野委員，関口委員，
島田委員，伊藤委員，石井仁委員，森田委員，長谷川委員，神生委員，
菊地委員，高野内委員，足立委員

5 議題

議事

- ・石岡都市計画用途地域の変更について
- ・石岡都市計画地区計画の変更について

6 議事の概要

議事録のとおり

7 担当課の名称

都市建設部都市計画課

8 議事録

(1) 開会

- ・都市建設部長挨拶
- ・諮問書提出
- ・出席者数が規定の定足数に達していることを報告（委員18名中15名出席）

(2) 議事

■会長：

議事に入ります前に，本日の会議の議事録署名人を指名させていただきます。A委員

とB委員のお2人をお願いしたいと存じます。

本日の審議事項につきましては、先ほど都市建設部長からの御挨拶にもありましたように諮問案件が2件です。

早速審議に入らせていただければと思います。まず、諮問番号第3号石岡都市計画用途地域の変更についてでございます。事務局から説明願います。

■事務局：

諮問番号第3号石岡都市計画用途地域の変更について御説明させていただきます。お手元の資料又は前方のスクリーンをご覧ください。

まず、用途地域とは、人口や建物が多く分布する都市において、用途の異なる建物の混在による弊害を防止するために定めるものでございます。用途地域では、建築基準法と連動して、建築物の種類・規模、建ぺい率、容積率等に関して一定の制限をかけております。石岡都市計画区域では、市街化区域において12種類の用途地域を定めております。

これまでの主な用途地域の変更経緯について御説明いたします。まず、昭和41年3月9日に用途地域を5種類で当初決定いたしました。昭和48年11月10日には、都市計画法の改正で用途地域の種類が増加したことに伴い、用途地域を8種類に変更しました。平成8年4月1日には、同様の理由で用途地域を12種類に変更しております。平成21年3月11日に鹿島鉄道跡地地区の約6ヘクタールにおいて、準工業地域を商業地域に変更したのが最終変更でございます。

今回用途地域の変更を予定している地区は、石岡市役所周辺地区でございます。石岡一丁目の一部で、面積約2.2haとなっており、大部分が石岡市役所本庁舎の敷地でございます。本地区は、国道6号に面しており、周辺には石岡消防署、石岡警察署といった行政機関が立地しております。

用途地域の変更案の内容でございますが、石岡市役所周辺地区の用途地域を第1種住居地域から準住居地域に変更するものでございます。

こちらが変更前の図面でございます。

こちらが変更後の図面でございます。

用途地域の変更内容について御説明いたします。まず、建築物の建ぺい率、容積率につきましては、第1種住居地域、準住居地域ともにそれぞれ60%以下、200%以下となりますので変更はございません。

建築できる建築物の種類・規模の変更につきましては、表で示したとおりでございます。店舗の床面積の上限が10,000㎡まで緩和されるほか、事務所、ホテル・旅館、スポーツ施設の床面積の上限はなくなります。また、床面積10,000㎡以下のカラオケボックスやパチンコ屋などの立地も新たに可能となります。

続きまして、用途地域の変更理由について御説明いたします。

今回用途地域を変更する地区は、石岡市の総合計画である石岡かがやきビジョンにおい

て、「防災拠点としての機能を十分に発揮できるような災害に強い庁舎の建設を目指し、行政サービスの充実を図ること」が位置付けられています。

石岡市役所の庁舎機能のあり方については、平成26年11月に策定した石岡市新庁舎建設基本計画において、市民の安全・安心を支える庁舎やまちづくりの拠点・シンボルとなる庁舎などの方向付けがなされているため、大規模災害時における防災拠点としての機能を十分に発揮できるよう、周辺の消防・警察機能とより一層一体的な行政拠点地区を形成することが必要となっています。

用途地域を変更することにより、機能が拡充する市庁舎を中心として、大規模災害時に円滑な対応の実現を図るとともに、周辺行政機関と連携した行政拠点の形成を目指すものでございます。

続きまして、用途地域の変更スケジュールについて御説明いたします。まず、平成27年6月5日に住民説明会を開催いたしました。参加住民は1名で、都市計画変更に対する反対意見はありませんでした。次に、平成27年7月3日に公聴会の開催を予定していましたが、事前に公述申出書の提出がなかったため、開催中止となりました。次に、平成27年9月1日から15日までの期間に都市計画変更案の縦覧を実施いたしました。意見書の提出はありませんでした。そして本日、都市計画審議会を開催し、都市計画の案について諮問をしております。最終的には、平成27年10月中旬頃に都市計画変更の告示を行う予定となっております。

説明は以上でございます。

■会長：

説明ありがとうございました。ただいま事務局から説明があった案件につきまして、御意見、御質問等がございましたらお願いします。

■C委員：

今回変更を行う2.2haの内、市の所有地と民有地のそれぞれの面積について教えていただきたいと思います。

■会長：

事務局お願いします。

■事務局：

民有地の部分が約2,100㎡ございまして、残りが市の所有地となっております。

■会長：

市の所有が約1.9haということによろしいですか。

■事務局：

はい。約1.9haでございます。

■C委員：

地権者は、何名くらいいらっしゃいますか。

■事務局：

5地権者ということで確認しております。

■C委員：

民有地について、今のところカラオケボックスやパチンコ屋が立地する恐れはないということ考えてよろしいですか。

■事務局：

はい。民有地となっている部分につきましては、現在事務所等が立地しておりますので、今後そういった建築物が立地する恐れはないと考えております。

■C委員：

そうすると周辺に隣接して第1種住居地域があるわけですが、そこに対する悪影響はないということ考えてよろしいですか。

■事務局：

悪影響はないと考えております。

■会長：

ほかに御意見等はございませんか。

■D委員：

変更理由として変更地区を防災拠点にするという記載があります。ですが、市役所は用途上事務所の扱いになるかと思っておりますので、建替えに当たって第1種住居地域での3,000㎡までという規制を外すことが1番の狙いなのではないかと思いました。それが書いていなくて、防災拠点ということが強調されていたので分かりにくいと思いました。

■事務局：

新庁舎の面積が大きくなるということもありますが、そういった点も含めて周辺に警察、

消防といった行政機関もございますので、それらと一体となって防災機能の拡充を図ると
いう視点から変更を行いたいと考えております。

■D委員：

3,000㎡というのは延べ床面積ですか。それとも建築面積ですか。

■事務局：

延べ床面積です。

■D委員：

新庁舎はそれ以上の規模になるということですか。

■事務局：

その予定でございます。

■会長：

よろしいでしょうか。御意見もないようですので、ここで質疑を終わりにいたしまして
採決に入らせていただきます。

諮問番号第3号石岡都市計画用途地域の変更につきまして、原案のとおり可決すること
に御異議ございませんか。

■各委員：

異議なし。

■会長：

ありがとうございます。御異議なしと認め、原案のとおり可決いたしました。なお、答
申文につきましては、会長一任とさせていただきます、本日付けで市長に答申させていただき
ればと思っておりますがよろしいでしょうか。

■各委員：

異議なし。

■会長：

ありがとうございます。

それでは続きまして、2つ目の諮問案件に移ります。諮問番号第4号石岡都市計画地区
計画の変更についてでございます。事務局から説明願います。

■事務局：

諮問番号第4号石岡都市計画地区計画の変更について御説明させていただきます。お手元の資料又は前方のスクリーンをご覧ください。

地区計画の制度は、地区の特性に応じたまちづくりを進めるための地区のルールでございいます。地区計画は、まちづくりの全体構想を定めた地区計画の方針とまちづくりの内容を具体的に定めた地区整備計画で構成されています。石岡市では、南台地区において地区計画を定めており、今回、都市計画変更を予定しています。

南台地区地区計画の区域は、昭和57年から平成9年にかけて住宅・都市整備公団が施行した南台土地区画整理事業の施行区域で、約74.3haです。本地区計画では、計画的に形成された良好な居住環境を維持するとともに、適正かつ合理的な土地利用を図ることにより、住宅地を主体とし、研究所等と共存する複合機能都市を形成することを方針・目標としています。

南台地区地区計画では、区域内に4つの地区整備計画を定め、建物の種類・規模などを制限しています。まず、地区の西側に計画住宅地区がございいます。こちらの地区では、公営住宅、社宅、戸建住宅などを配置することとされておりまして、住宅、共同住宅、兼用住宅等以外は建築ができません。次に、地区の東側の南小学校の向かいに計画戸建住宅地区がございいます。こちらの地区では、低層独立住宅を配置することとされておりまして、戸建住宅以外は建築ができません。次に、地区の東側に誘致施設A地区がございいます。こちらの地区では周辺住宅地の居住環境を害する恐れのない教育・文化施設、研究施設、生活利便施設を誘致することとされておりまして、住宅、共同住宅、兼用住宅、遊戯施設、風俗施設、床面積3,000㎡を超える店舗等は建築ができません。最後に地区の南東に誘致施設B地区がございいます。周辺住宅地の居住環境と調和する教育・文化施設、研究施設等を誘致することとされておりまして、遊戯施設、ホテル・旅館、店舗などは建築ができません。

続きまして、地区計画の変更経緯について御説明いたします。昭和63年10月21日に南台地区地区計画を区域約74.3haで当初決定いたしました。また当初決定では、計画住宅地区、誘致施設A地区、誘致施設B地区の3つの地区整備計画を決定いたしました。平成20年3月10日に最終変更をしまして、計画戸建住宅地区を新設し、誘致施設A地区の内容変更を行いました。

今回の地区計画の変更でございいますが、地区の東側に位置する誘致施設A地区の地区整備計画の変更を行うものです。誘致施設A地区は、南台三丁目の一部、約10haでございいます。

地区計画の変更内容でございいますが、誘致施設A地区において、これまで立地が制限されていた住宅等の立地が可能となるよう変更を行うものでございいます。新たに立地が可能となる建築物の種類につきましては、住宅、住宅で事務所・店舗その他これらに類する用

途を兼ねるもの、共同住宅、寄宿舎又は下宿となります。

新たに建築が可能となる住宅等の建築条件につきましては、建ぺい率50%以下、容積率150%以下、敷地最低面積165㎡、壁面後退1 m以上、高さ制限が第1種・第2種中高層住居専用地域並みとなります。

続きまして、地区計画の変更理由でございます。南台地区地区計画の区域は、石岡市都市計画マスタープランにおいて、住宅団地地区として位置付けられており、「土地利用の見直しや公共交通の確保などにより、快適なまちなかライフが楽しめる住宅団地を時代の変化にあわせて良好に維持すること」とされています。

今回変更を行う誘致施設A地区は、教育・文化施設、研究施設、生活利便施設等の誘致を目的とした土地利用が計画されてきたところですが、地区内の一部が長期的な未利用地となっているため、土地利用の変更が求められています。

また、石岡市の総合計画である石岡かがやきビジョンにおいて、定住人口の増加を図るため、計画的な土地利用の推進を図ることなどが位置付けられていることから、本地区において周辺の低層戸建住宅と調和した住宅等の立地が可能となるよう地区計画を変更するものでございます。

最後に地区計画の変更スケジュールについて御説明いたします。まず、平成27年6月12日に住民説明会を開催いたしました。参加住民は5名で、都市計画変更に対する反対意見はありませんでした。次に、平成27年6月18日から7月2日までの期間に都市計画変更原案の縦覧を実施しましたが、意見書の提出はありませんでした。次に、平成27年9月1日から15日までの期間に都市計画変更案の縦覧を実施しましたが、意見書の提出はありませんでした。そして本日、石岡市都市計画審議会を開催し、都市計画の案について諮問をしております。最終的には、平成27年10月中旬に都市計画変更の告示を行う予定となっております。

説明は以上でございます。

■会長：

ありがとうございました。ただいま事務局から説明があった案件につきまして、御意見、御質問等ございましたらお願いします。

■B委員：

定住人口を増やすという目的で都市計画の変更を行うという趣旨であったかと思いますが、今回変更する地区の土地は、現在も公団が所有しているのかということをお聞きしたいというのが1つです。

また、公団が所有しているということであれば、分譲をするであるとか具体的な方策があるのかどうかについてもお聞きしたいと思います。

■会長：

事務局お願いします。

■事務局：

現在は公団ではなく、個人の方が所有をされております。また、今後の土地利用につきましては、市では把握していない状況です。

■B委員：

規制緩和された土地に関して、個人ごとに住宅を建てる場所を探して、自分で住宅を建てていくような方法で定住化が図られるという考えでよろしいですか。

■事務局：

もともと公団が持っていた土地の全部を現在別の方が所有している状況でございます。複数の方が所有しているというわけではなくて、1人の方が所有しているという状況です。

■会長：

よろしいですか。はい、E委員お願いします。

■E委員：

私はURの出身なのですが、事務局の説明は少し違うのではないかと思います。変更地区の大半の土地は昭和シェルが所有しております。URが所有していた土地についても今年の3月末にハウスメーカーに処分しております。あとはよく分かりませんが、人口増ということで土地所有者と市とで調整を進めていくのであらうと思います。

誘致施設用地については、URではすべての土地を処分しており、現在所有しておりません。

■会長：

よろしいですか。はい、どうぞ。

■D委員：

今回変更を行う土地の具体的な計画はあるのですか。

■事務局：

具体的な計画につきましては、これからの協議になりますので現在詳しく把握はしておりません。

■会長：

よろしいですか。

■D委員：

市としては戸建住宅等に誘導しないのですか。

■事務局：

市で誘導というのは難しいと思いますが、おそらく戸建住宅が立地するのではないかと見込んでおります。

■会長：

C委員どうぞ。

■C委員：

変更後の主な建築条件のところで、高さ制限が第1種・第2種中高層住居専用地域並みという記載があります。そもそも地区計画エリア内には絶対高さ規制がかかっているのではないかと思いましたが、その説明がありませんでした。単に第1種・第2種中高層住居専用地域並みということであると、3、4階建てが普通に建ってしまう状況であり、周辺の低層住宅と違ったまち並みになってしまうと思いますがいかがでしょうか。

■事務局：

今回地区計画の変更を行う地区につきましては、当初から絶対高さ制限は決めておりません。第1種・第2種中高層住居専用地域並みということで、第1種・第2種低層住居専用地域と比較して若干緩和される予定ではございますが、通常の想定からですと、高さ10mを超えますと日影規制や電波障害の規制がかかりますので、南台地区で10mを超える住宅はおそらく現在でも立地していないと思われます。BRT沿いの用途地域が第1種住居地域となっておりますが、住宅が立地しておりまして、ほぼそういったまち並みになるのかなと想定しております。

■C委員：

日影規制の影響で3階建てまでが限度であるということですか。

■事務局：

10mということになると、陸屋根にして3階が限界かなと思います。

土地の大きさや配置により規制がクリアできれば4階もあり得なくはないと思いますが、

南台地区のまち並みで専用住宅ということであれば考えられないと思います。

■C委員：

分かりました。懸念しているのは周辺との近隣紛争の問題で、今まで2階建てしか建てられなかったのに、急に隣に3階がという文句がよく全国各地で聞かれる話ですので、それがいいかなと懸念しました。

■会長：

そういった心配もあるようなので、配慮をよろしくお願いします。
ほかに御意見等ございますか。

■F委員：

周辺と比較して用途制限が緩いのかなと感じましたがいかがでしょうか。この資料だとほかの南台地区との関係がどのようになっているのかが読み取れませんでしたので説明していただきたいと思います。変更の意図は分かるのですが、南台の良好な環境を守るということを考えるといかがかなと思いました。

■会長：

事務局お願いします。

■事務局：

もともと誘致施設A地区は準工業地域となっております、昭和シェルや農協が立地しておりますが、一部の土地が未利用地となっております。総合計画の中で市内の定住人口の増加を掲げておりまして、石岡に住みたくても土地がないという状況もございますので、南台地区で形成されている良好な環境を崩さないような形で住宅が立地できるよう変更をさせていただきたいと考えております。

■会長：

緩和しすぎではないかという御意見であったと思いますが、その点はいかがですか。

■事務局：

先ほど御説明させていただいたように、周辺と同じようなまち並みになるかと思っておりますので、緩和しすぎということはないと考えております。

■会長：

よろしいでしょうか。

■F委員：

もう1点、定住人口を増やすということはよく分かりますが、どの程度の世帯や人口を想定しているのかということについても踏み込んで説明していただければありがたいと思います。

■事務局：

まず、先ほどの緩和しすぎではないかという御指摘について追加で御説明させていただきますと、前回URで戸建住宅の分譲を行った地区が第1種中高層住居専用地域となりますので、今回の変更による緩和については、それと同等ということで考えております。

また、どの程度の規模を想定しているのかという点につきましては、戸建住宅を約50戸ということで想定しております。

■会長：

よろしいでしょうか。ほかにございますか。

■D委員：

以前、南台地区には10年間の緑のまちづくり協定があって、読売新聞で表彰されたことがあります。協定は現在失効していると思いますが、引き続き行政指導は行っているのでしょうか。防犯上からも柵が見通せるほうが良いと思うのですが、その点はいかがでしょう。

■事務局：

地区計画の計画住宅地区、計画戸建住宅地区、誘致施設A地区及び誘致施設B地区については、垣や柵を生垣又は透視可能な柵としなければならないということで規制を行っております。ただし門柱の石積みは認めているところでございます。

建築協定につきましては、現在失効しておりますが、窓口において建築や改築の相談を受けた際には、協定は失効していますが今でも住民の方が大事にされていますので御協力くださいという趣旨の御説明をさせていただいております。

■会長：

御発言もないようですので、ここで質疑を終わりにいたしまして、採決を取らせていただきたいと思います。

諮問番号第4号石岡都市計画地区計画の変更について、原案のとおり可決することに御異議ございませんか。

■各委員：
異議なし。

■会長：
ありがとうございます。御異議なしと認め、原案のとおり可決いたしました。なお、答申文につきましては、会長一任とさせていただきます、本日付けで市長に答申させていただければと思いますがよろしいでしょうか。

■各委員：
異議なし。

■会長：
ありがとうございます。以上で諮問案件に関する審議は終了となります。
その他として事務局から皆様に報告がありますので、お願いしたいと思います。

■事務局：
その他ということで、平成27年度第1回石岡市都市計画審議会で諮問いたしました石岡市都市計画マスタープラン策定の進捗状況につきまして、御報告させていただきます。

まず、アンケート調査でございますが、前回の審議会で委員の皆様から頂いた御意見を基に内容の見直し及び修正を行っております。内容が決まり次第、発送できるように準備を進めているところでございます。

また、庁内の部長級で組織する石岡市都市計画マスタープラン策定委員会を設置いたしました。10月頃に第1回の委員会の開催を予定しておりまして、各課の実施する計画や事業をマスタープランにどのように位置付けるかということなどについてヒアリングや調整を行う予定でございます。

本審議会においては、平成27年12月22日に開催を予定している平成27年度第3回都市計画審議会の中で再度審議を行っていただく予定でございます。

報告は以上でございます。よろしくお願いたします。

■会長：
ありがとうございました。マスタープラン策定の進捗状況について事務局から説明がありました。

以上で本日の議事は全て終了とさせていただきます、進行を事務局に戻したいと思います。
御協力ありがとうございました。

■司会：

会長，ありがとうございました。

それでは，以上をもちまして平成27年度第2回石岡市都市計画審議会を閉会いたします。
委員の皆様，本日は長時間にわたりお疲れ様でした。

(3) 閉会