

## 議 事 録

- 1 名 称 令和3年度 第1回 石岡市都市計画審議会
- 2 開催日時 令和3年11月9日(火) 午前10時から11時30分まで
- 3 開催場所 石岡市役所 2階201会議室
- 4 出席した者の氏名  
谷口委員, 星野委員, 石井委員, 山本委員, 菱沼委員, 勝村委員, 高野委員, 池田委員, 飯野委員, 神生委員, 菊地委員, 高野内委員, 足立委員, 野口委員, 津久田委員  
(事務局: 都市建設部 鶴井部長, 櫻井次長  
都市計画課 瀬尾課長, 関口課長補佐, 青柳主任, 富田主幹  
建築住宅指導課 林課長, 福田係長  
防災危機管理課 惣野代課長)
- 5 議 題
  - ・【諮問第1号】石岡都市計画道路の変更について
  - ・【諮問第2号】石岡都市計画用途地域の変更について
  - ・【諮問第3号】石岡都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
  - ・【諮問第4号】区域指定の変更について
- 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
    - ・会長挨拶
    - ・出席者が規定の定足数に達していることを報告(委員19名中15名出席)

## (2) 議事

議事に入る前に、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思います。

それでは審議に入ります。諮問第1号「道路の変更」、第2号「用途地域の変更」、第3号「防火地域及び準防火地域の変更」の三つは関連する内容となりますので、一括して審議したいと思います。事務局から説明をお願いします。

### ■事務局

まず、諮問第1号「石岡都市計画道路の変更」について、スクリーンに映しながら御説明させていただきます。資料につきましては、お手元の資料2となっております。途中スクリーンが見つらい部分もございますので、そちらも併せてご覧ください。

本案件でございますが、昨年度の都市計画審議会にて都市計画道路の再検討について御報告させていただきました。そちらの最終的な結果がまとまりましたので、検討結果に基づき、都市計画道路3路線の廃止を行うものでございます。

まず、こちらの図は本市の都市計画道路を示しております。都市計画道路は、都市計画区域に定める都市施設の一つとなりまして、法に基づき、将来のまちの姿や市内の交通処理を考えた上で、まちづくりの骨格となるよう長期的視点で計画した道路でございます。当市では、石岡都市計画区域で25路線、八郷都市計画区域で2路線を決定している状況です。

続いて、都市計画道路の再検討について御説明いたします。市で再検討を実施した背景として、都市計画道路の中には、都市計画決定されてから長年事業着手されていない路線が存在しています。上位計画である「石岡市都市計画マスタープラン」では、長期未着手で実現性や必要性が低い都市計画道路の見直し検討が方針付けられており、また、近年の人口減少や厳しい財政状況など、都市計画決定当時とは社会経済情勢の変化が生じていますので、現在のまちづくり方針に基づく道路網の見直しが必要と考えております。これらの背景から、市では、都市計画決定後、長期未着手となっている路線の再検討を実施しました。再検討は、県が定める「都市計画道路再検討指針」に基づいて、路線の存続、廃止等を検討してまいりました。

こちらは、今回再検討の対象となった路線を表で示したものでございます。当初都市計画決定後20年以上未着手の区間がある路線が再検討の対象となります。表の中で青く着色した路線が該当になりまして、計13路線が対象となっております。

こちらは、再検討対象路線を図で示したものでございます。再検討対象の路線は赤い線で示しており、石岡地域で11路線、八郷地域で2路線となっております。

続いて、県の指針に基づく再検討の流れを御説明いたします。はじめに、路線の評価・道路再編案の作成では、見直し対象となった路線について、再検討カルテの作成による評価を実施しました。

まず、こちらにある①～⑥までの評価指標により点数評価等を行いながら、各路線の存続、

廃止を決めてまいりました。

次に、再編道路網案の作成では、検討結果を反映した再編後の道路網の案を作成しました。

次に、再編道路網案の適切性の検証では、交通処理、道路配置、道路密度の観点から、道路網の案が適切かどうかを検証しました。特に、交通処理に関しては、将来の交通量の推計等を行いまして、交通渋滞などの影響を検証しました。

総合評価では、検討結果について県の関係機関との協議やパブリックコメントを実施した上で、最終的な結果を取りまとめました。

再検討の結果がまとまった後は、都市計画変更の手続きに入っております。当市では、これまでに住民説明会、公聴会、案の縦覧等の法定手続きを実施しており、本日都市計画審議会に諮問をしている状況でございます。

続いて、こちらは先ほど御説明しました再検討カルテ作成による評価の一部を概略的にまとめた表になります。表のほうが見づらくなっておりますので、お手元の資料6ページも併せて御参照ください。こちらの表は、再検討の対象となった路線の区間につきまして、評価項目により点数評価を行ったものです。表の上のピンク色の項目は、道路機能の検証の観点から、ネットワーク性や交通機能、空間機能、市街地形成機能といった、都市計画道路の重要性を示す項目となっております、当てはまる場合にはプラスの点数を付けるものとなっております。

一方、表の上の水色の項目は、代替機能を持つ道路の有無や事業化に支障となる要因の検証」の観点から、代替道路の有無、住民の意向、地形地物の制約といった都市計画道路のマイナス要因を示す項目となっております、当てはまる場合にはマイナスの点数を付けるものとなっております。それらの点数を集計したものが、表の右から2番目のまとめの部分となります。県の指針上、集計した点数が4点以上の場合には存続、3点から－3点が要検討、－4点以下が見直しとなっております。その結果、存続が6区間、要検討が17区間、見直しが1区間という結果になりました。要検討になった区間につきましては、さらに整備の必要性を検討し、存続・廃止の方向性を決めてまいりました。結果として、表の中で赤の囲みをしたものが今回の廃止路線になりまして、三つの路線が該当になりました。

続きまして、こちらは都市計画道路の再編案を図で示したものでございます。検討の結果、存続としたものを赤い線、廃止としたものを青い線で示しております。廃止は3路線となりまして、内訳は、全区間廃止が1路線、一部区間廃止が2路線となっております。

続いて、道路の変更理由を御説明いたします。まず、図の左上の①「3・4・2若松・村上線」につきましては、廃止区間において市街地の拡大が見られず、沿道の大部分が市街化調整区域となっております。既に廃止ルート上には市道が存在しており、都市計画道路幅での整備の必要性が低下しているため、一部区間を廃止するものでございます。

次に、②「3・4・5幸町・正上内線」でございますが、こちらの廃止区間は、すぐ脇を通る国道355号のバイパス道路として構想されています。しかし、本路線の西側にすでに国道355号バイパスが整備されており、また、東側にも主要地方道石岡城里線が整備されたことにより、廃止区間の交通機能が確保されたことから、整備の必要性が低下しておりますので、一部区

間を廃止するものでございます。

次に、③「3・3・4別所・行里川線」につきましては、決定当初国道6号バイパスの機能が想定された路線でしたが、その後国道6号バイパスの機能は都市計画道路石岡・玉里線に移転したため整備の必要性が低下しております。また、国道355号バイパス、主要地方道石岡筑西線、主要地方道石岡城里線により、本路線のルートの変更が可能であるため、全区間廃止するものでございます。

続きまして、再編道路網案の適切性の検証につきまして、補足で御説明いたします。こちらも図が見づらくなっておりますので、資料9ページを併せてご覧ください。こちらの図は、交通処理の適切性について検証した図面となっており、2015年時点での現況の混雑度を示しております。混雑度の状況につきましては、路線の色分けにより示しております。大まかに言いますと、青や水色の区間ではあまり混雑は発生していない状況で、緑、ピンク、赤の区間では混雑が生じていることを示しています。市街地全体を見ますと、国道や県道などの一部区間で混雑が発生している状況も見受けられますが、概ね交通が流れていることが御確認いただけるかと思えます。

続きまして、こちらは2030年時点の将来における混雑度の図となりまして、資料は10ページとなっております。こちらの図の道路網は、都市計画道路再編後の将来の道路網となりまして、先ほど御説明した三つの廃止路線については道路網から除外しております。こちらの道路網で、将来の交通処理が円滑に行われるかを検証いたしました。図を御確認いただくと、現況と同様に国道・県道の一部で混雑を示す部分も見受けられますが、市街地全体で概ね交通が円滑に流れている状態となっておりますので、都市計画道路の廃止に伴う混雑度の悪化は見られないことが、御確認いただけるかと思えます。

続いて、ここからは各廃止路線の変更案について御説明いたします。まず、「3・4・2若松・村上線」につきましては、一部区間が廃止となります。図の黄色の点線部分が廃止となり、黒の実線の部分が残ります。路線の一部廃止に伴いまして、名称を「3・4・2若松・鹿の子線」に変更しまして、路線延長も「3,930m」から「1,430m」に変更いたします。

次に、「3・4・5幸町・正上内線」につきましても、一部区間が廃止となります。図の黄色の点線部分が廃止となり、黒の実線部分が残ります。路線の一部廃止に伴いまして、名称を「3・4・5幸町・香丸線」に変更しまして、路線延長も「4,610m」から「1,170m」に変更します。

次に、「3・3・4別所・行里川線」につきましては、全区間廃止になりまして、図の黄色の点線部分が廃止となります。本路線については、延長4,170m、全区間未整備という状況でございますが、今回路線自体が無くなる形となります。

最後に、都市計画変更の経緯について御説明いたします。まず、今年の6月23日に住民説明会を開催いたしました。市民5名が出席されまして、反対意見等はございませんでした。

次に、8月3日に公聴会を開催する予定でしたが、事前の公述申出がなかったため、開催中止となりました。

次に、9月27日から10月11日まで都市計画変更案の縦覧を実施しまして、こちらも意見書の提出はありませんでした。

本日の都市計画審議会の後は、11月中に県との本協議、都市計画変更の告示を行う予定となっております。

引続き、諮問第2号「石岡都市計画用途地域の変更」及び諮問第3号「石岡都市計画防火地域及び準防火地域の変更」について、御説明させていただきます。資料は、お手元の資料3となっております。

まず、用途地域につきましては、市街地の計画的な土地利用を図るために定める地域となっております。住居系、商業系及び工業系の計13種の用途地域により建物用途や規模などを制限するものです。左下の図は、本市の都市計画図となりまして、12種類の用途地域を配置しながら、計画的な土地利用を図っている状況でございます。

準防火地域につきましては、市街地における火災の危険を防除するため定める地域で、駅前や建物密集地で指定するものです。準防火地域に指定された場所では、建物を耐火・準耐火構造等にする必要があります。本市においては、中心市街地の商業地域上に重ねて指定している状況でございます。

続きまして、都市計画の変更経緯でございます。まず、用途地域につきましては、昭和41年の当初指定からこれまでに7回の変更を行っております。最終変更は平成27年になりまして、こちらは市役所本庁舎の建替えに伴い変更を行いました。現在の指定面積は1,410haとなっております。

次に、準防火地域につきましては、昭和41年に商業地域内に指定をしまして、平成21年に商業地域の区域変更があったため1度変更しています。現在の指定面積は37haとなっております。

続いて、今回の都市計画の変更理由を御説明いたします。まず、用途地域の変更につきましては、理由が大きく二つございます。一つ目は、上位計画による用途地域の変更になります。こちらは「都市計画マスタープラン」と「立地適正化計画」等の上位計画で示す市街地の将来像の実現に向けて変更を行うものになります。二つ目は、都市計画道路の変更等に伴う変更になります。先ほど御説明した都市計画道路の廃止等に伴い、用途地域を変更する必要性が生じております。

また、準防火地域の変更理由につきましては、用途地域の変更により、商業地域の区域に変更が生じることから、併せて変更を行うものとなっております。

続きまして、こちらが変更位置図になりまして、用途地域で4地区、準防火地域で1地区の変更を予定しています。用途地域の変更につきましては、上位計画による見直し地区として、赤で示した①「東光台三丁目地区」、都市計画道路の変更等に伴う地区として、青で示した②「若松・村上線沿道地区」、③「幸町・正上内線沿道地区」、④「石岡バス専用道線沿道地区」でございます。

準防火地域の変更につきましては、図の中央付近にオレンジ色で示した⑤「府中地区」とな

ります。

続きまして、地区ごとの現況や変更内容について御説明いたします。

まず、東光台三丁目地区は右側の図の赤線で囲んだ部分になりまして、面積3.45ha、現在の用途地域は第一種中高層住居専用地域となっております。現況としまして、この地区は、石岡駅からBRTが通っており公共交通の利便性が高く生活しやすい地域となっております。また、写真にありますように地区内には商業施設の跡地が存在しています。地区周辺には石岡商業高校、石岡運動公園、BRT停留所の東田中駅などが立地しています。

本地区の上位計画の位置付けを御説明いたします。平成29年3月に策定した「石岡市都市計画マスタープラン」では、複合市街地地区に位置付けられ、「適正な用途地域の変更等により産業構造の変更に対応した適切な土地利用を図る」ことが方針付けられています。また、平成31年3月に策定した「石岡市立地適正化計画」では、地域拠点の一画として南台・東石岡周辺の都市機能誘導区域に位置付けられており、BRTを軸としたまちづくりを目指しています。右側の図面で西から東にかけて赤色で横に囲んだエリアが都市機能誘導区域になります。本地区は、「若者世代の生活利便性に資する都市機能施設の誘導により、若者世代の居住地として選ばれる拠点の形成」を目指しています。

こちらは、用途地域の変更案でございます。第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域への変更を予定しています。第一種住居地域に変更することで建蔽率や容積率は変わりませんが、立地可能な建物の要件が緩和されますので、有効に活用されていない未利用地に建物の立地誘導を図ることができます。立地適正化計画で都市機能誘導施設として、誘導を図っている施設の一覧表が左下の表になります。赤色の枠で囲っている箇所が今回の変更で影響のある建物になります。変更に伴いまして、延べ床面積3,000㎡以下のスポーツ施設やスーパーマーケットの立地が可能となりますので、上位計画に沿い土地利用の利便性を高め施設の誘導を図ることにより、若者世代の居住地として選ばれる拠点づくりにつながります。

続きまして、これから御説明する3地区は、都市計画道路の変更等に伴う変更地区になります。まず、若松・村上線沿道地区でございますが、右の図の赤線部分が用途地域の境界を変更する場所で、面積0.27ha、現在の用途地域は第二種住居地域となっております。緑色の点線が都市計画道路若松・村上線の廃止部分になりまして、本地区はその沿道に位置しています。

こちらの図で変更内容をお示ししております。都市計画道路の廃止に伴い、用途地域の境界を変更いたします。変更前の左側の図面では、緑色の都市計画道路の端から30mの範囲をピンク色の第二種住居地域に設定しています。変更後の右側の図面では、都市計画道路が廃止されることで、現在の用途地域の境界の設定根拠がなくなるため、新たに現道の道路端から30mを境界とします。これにより変更される箇所は黒色の点線部分となり、第二種住居地域が減少しまして、第二種低層住居専用地域が増加します。変更後の建蔽率や容積率は右上に示しているとおりです。

続いて、幸町・正上内線沿道地区でございます。右側の図で赤の実線部分が用途地域の境界の変更する場所で、面積0.37ha、現在の用途地域は第二種住居地域及び商業地域となっております。

います。緑色の点線が、都市計画道路幸町・正上内線の廃止部分になりまして、本地区はその沿道に位置しています。本地区の商業地域内には、準防火地域の規制が上乘せされています。

こちらの図で変更内容をお示ししております。都市計画道路の廃止に伴い、用途地域の境界及び準防火地域を変更いたします。変更前の左側の図では、都市計画道路端から30mの範囲にピンク色の第二種住居地域と赤色の商業地域を設定しています。変更後の右側の図では、都市計画道路が廃止されることで、用途地域の境界の設定根拠がなくなるため、新たに現道の道路端から30mを境界とします。これにより変更される部分は、道路の東側の黒色の点線で示した部分となります。第二種住居地域と商業地域が減少しまして、上から第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域が増加します。

なお、廃止する都市計画道路の西側の用途地域境界につきましては、都市計画道路の線と現道の線が一致していたため区域の変更はございません。

用途地域の変更内容をまとめたものが左の表になります。また、今回の変更で商業地域が減少しますので、商業地域上に設定している準防火地域も併せて区域を縮小いたします。

最後に、石岡バス専用道線沿道地区になります。右側の図で赤の実線部分が用途地域の境界の変更する場所で、面積0.6ha、現在の用途地域は第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域となっております。緑色の線が石岡バス専用道となりまして、こちらは鹿島鉄道が廃線となった部分を、BRTの専用道路として整備したものでございます。

こちらの図で変更内容をお示ししております。路線沿線の用途地域の境界が不明確のため、用途地域の境界を変更いたします。変更前の左側の図では、鹿島鉄道の鉄道軌道端から30mの範囲が黄色の第一種住居地域となっております。用途地域境界の根拠となっている鉄道軌道は、今は形が残っていません。変更後の右側の図面につきましては、新たにバス専用道線として整備されている道路端から30mの範囲で用途地域の境界を設定します。

変更する区域は黒の点線で示しており、第一種住居地域が増加し、第一種中高層住居専用地域が減少します。

こちらは区間②ということで、図面の続きの部分となります。こちらも同様に変更する区域を黒の点線で示しており、第一種住居地域が増加し、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域が減少します。

こちら、図面の③区間の続きの部分となります。同様に変更する区域を黒の点線で示しており、第一種住居地域が増加し、第一種中高層住居専用地域が減少します。

こちら、図面の続きの部分の区間④となります。同様に変更する区域を黒の点線で示しており、第一種住居地域が増加し、第一種中高層住居専用地域が減少します。なお、こちらの変更地区の東側に当たる部分は、先ほど御説明しました東光台三丁目地区の変更箇所となりますので、第一種住居地域への変更を予定しております。

最後に、都市計画変更の経緯となりますが、こちらは都市計画道路の変更と同じ日程で手続きを進めてまいりました。住民説明会、公聴会、案の縦覧で、反対意見や意見書の提出はございませんでした。諮問第1号から第3号までの御説明は以上でございます。

■会長

ありがとうございました。ただいまの内容につきまして、御意見や御質問などございましたらお願いします。

■C委員

路線について質問があります。少し読めば分かるかもしれませんが、再検討の対象路線は石岡地域で25路線、八郷地域で2路線の合計27路線になると思います。ただ、6ページの「再検討カルテの作成による評価（概略）」を見ると24路線になります。どういう関係でしょうか。

■会長

資料2の3ページと6ページの路線数の整合性ということですね。いかがでしょうか。

■事務局

御説明させていただきます。当市の都市計画道路自体は石岡都市計画区域で25路線、八郷都市計画区域で2路線ありますが、その中で長期未着となっている再検討対象路線については、13路線が該当しております。

6ページの「再検討カルテの作成による評価（概略）」は、こちらの13路線を対象とした評価の内容となっております。評価を行う際、一つの路線であっても交差点等で区切って、区間を分けて評価している関係がございます。こちらのカルテの内容は13路線の内訳ということで考えていただければと思います。

■C委員

そうしますと確認ですが、この6ページの再検討カルテの作成による評価というのは、13路線に対して行いました。その各13路線をエリアごとに区切り評価をしているため24区間となっている。そういう意味でよろしいでしょうか。

■事務局

はい。おっしゃるとおりでございます。

■C委員

ありがとうございました。

■会長

はい。しっかり見ていただきましてありがとうございます。3・4・1村上・六軒線は、3ページでは一つですけれども、6ページは三つに分かれています。これは交差点ごとに距離が

長い場合、その区間ごとに見ないといけないということかと思えます。

ほかにいかがでしょうか。

■D委員

8ページの変更理由になります。3・4・2若松・村上線があります。この道路は、石岡の市街地から八郷の柿岡へ行く主要な幹線道路で、車でよく通っています。東京電力のある交差点から、八郷側が廃止になるということです。今後、都市計画道路を廃止しても、市道として道路改良は続けていくと思います。道路改良を行う際に、国等から補助金が交付されると思います。こちらの都市計画道路が廃止されたことで、補助金の補助率は下がりますか。補助金が下がるとすればデメリットになると思います。

■事務局

都市計画道路から外れたとしても、国の補助事業の対象になれば補助率は変わりません。

■D委員

そうですか。

もう1点、3・4・5幸町・正上内線についてですが、こちらの路線と国道355号バイパスはダブル認定という形になりますか。旧有料道路と現道がダブル認定されていると理解しています。それで、今後も旧道は茨城県が道路管理者として道路を管理していくという理解でよろしいでしょうか。

■事務局

国道355号の現道は茨城県の管理になります。市に管理が移管されるという話はあるのですが、正式には決定していません。

■D委員

両方国道として認定されていますか。

■事務局

はい。認定されています。

■D委員

ダブル認定されていれば、多くは茨城県から市へ管理が移ると思います。そういうことが起きた場合にはどのような対応をしますか。

■事務局

そういうお話はありますが、正式には決定していません。

■D委員

ありがとうございました

■会長

ありがとうございます。色々負担の割合も変わってくるということで、そこを御心配いただいているのだと思います。

ほかにいかがでしょうか。

■E委員

用途地域の変更案の一つ目、東光台三丁地区の変更案についてお伺いします。

現況は、レンタルCDビデオ店が撤退をして、常陽銀行の石岡東支店が残っています。この商業エリアが中心に考えられている変更案だと理解しております。8ページを見ると、スポーツ施設、スーパーマーケットを誘致することができなかつたため、できるようにするという変更内容となっています。例えばこちらの土地の地主さん、企業側からこの土地の用途地域を変更してくださいというようなお話があったのでしょうか。そういうお話があつての変更になるのか知りたいです。

■事務局

お答えします。まだ地主さんや業者の方から具体的なお話はございません。立地適正化計画の中で、こちらの周辺地区にはBRT沿いに商業施設等をということがございましたので、今回は変更するということになりました。

■E委員

今の用途地域では、どこかに駄目な理由があると思います。そちらの駄目な理由が知りたいです。

■事務局

今の用途地域ですと、誘導施設に設定しているスーパーマーケットやスポーツ施設を建てることはできません。そういった施設も誘導できるように変更するというのが趣旨で、変更により3,000㎡までのスーパーマーケットやスポーツ施設が立地できるようになります。

■E委員

分かりました。

■会長

はい。ありがとうございます。  
ほかにいかがでしょうか。

■F委員

6月に住民説明会が開催されていると思います。5名の方の出席で反対意見はありませんということですが、実際にどのような御意見があったのかお尋ねしたいと思います。

■事務局

お答えいたします。住民説明会での御意見や御質問でございますが、都市計画の変更内容に関するものは出てまいりませんでした。一つ御質問として、説明会後の手続きである公聴会に関して、こちらの実施内容や市民への周知方法に関して御質問がございました。

■F委員

分かりました。あと実際こちらの資料見させていただいて、とても細かく思います。そのため分かりづらい部分も多々あると思います。一部拡大してある部分はありますが、全体的にちょっと分かりにくい部分があります。今回の内容は大事なことでですので図面やカルテをしっかりと見て判断したい思いです。もう少し鮮明に印刷していただければ助かります。

■事務局

はい。

■会長

ありがとうございます。住民説明会では一応分かっていただけたという理解でよろしいですね。道路の端から少し変わる部分などは、細かくて分かりにくい部分があるかと思います。御指摘ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

■A委員

確か前回お伺いしたと思います。用途地域変更が伴うことにより、厳しい方に変わる場合ですが、既存不適格の有無の御確認をお願いしていたと思います。その点についてはいかがでしょうか。

■事務局

お答えいたします。今回の用途地域の変更により既存不適格は発生しません。

ただ、変更前から既に既存不適格になっている建物はございまして、東光台三丁目地区で自動

車整備工場が1件、若松・村上六軒線沿道地区で同様に自動車整備工場が1件、幸町・正上内沿道線地区で倉庫が1件、合計は3件が該当しています。

#### ■A委員

分かりました。支障はないということで大丈夫ですね。ありがとうございます。

#### ■会長

御確認をありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

#### ■G委員

先ほどですね、私よく分かりませんが廃止路線が出されました。私自身は廃止路線のことは非常に残念に思っております。なぜなら、石岡は非常に道路整備が悪い所でありますので、周囲の方々は少しでも道路整備してほしいと思っております。皆さん30年間お待ちしていたと思います。そういった中で今質問された方のお話を聞いておまして、結局、今後、交付金によって、こちらの事業じゃなくても交付金でできるというようなお話をお伺いしました。私は何か交付金でこの道路をまた造るのであれば廃止せずに今後も検討していくということでよかったんじゃないかなという気はします。ですからお伺いしたいのは、この廃止路線は将来的にも廃止ということでもよろしいのか。地域の方々は夢を持っていますから、やはり夢を潰してしまことはかわいそうです。やはりこういったものは事業ですから、きちっとする所はきちっとしていかなくてはいけないと思います。その辺についてお考えを伺います。

#### ■事務局

今回、3路線の都市計画道路が廃止になるわけですが、別所・行里川線のようなバイパス道路は難しいかと思えます。若松・村上線のような現道のある所は、今後、道路管理者と一緒に整備を進めていきたいと思っております。

#### ■G委員

お話は分かりますが、それであればそのままにしておいて、事業を延長する。路線を残しておいても、将来的にお金が掛かるわけではありません。私は廃止ということで文言を残す場合には、もう無理で、将来的、5年から10年の間は事業が進みませんなどのそういった見解を示してあげるべきだと思います。もしかしたらこの道路はできるかもしれませんとか、市長さんがやればできますよといった見解ではなく、廃止路線については、もうここ10年、また何らかの必要性がない限りは無理かもしれませんというような見解を示していただけると、皆さんもじゃあうちのほうのちょっとした細い道路でもいいから、拡幅していただいて、住みやすくしていこうということで、皆さんの地元での道路形態考え方も変わってくるかもしれません。あ

やふやじゃなくて、きちっとした見解を私は示していくべきかと考えております。何かお考えがあれば、お伺いをいたします。

■事務局

お答えいたします。今、委員からお話があったように廃止という言葉を使いますと、もうやらないというイメージを持つ方がいらっしやると思います。これはあくまでも、都市計画道路上の廃止でございます。今後16mの幅員で拡幅していくとはなかなか難しいということだけの判断でございます。今後も、市道として、歩道の安全確保等の整備は行っていくことの注釈は、説明の際にはあるべきであると個人としても思っております。今後、その辺りの気遣いも行っていきたいと考えております。

■G委員

御答弁ありがとうございました。実際には、私もよそで長い間働かせていただいておりますが、英断として廃止することも大事だと思いますので、よく皆さんで協議しながら、今後進めていただければと思います。私は以上です。

■会長

はい。どうもありがとうございます。アメリカみたいに110兆円インフラ投資のような考え方があればまた変わってくると思うんですけどね。

ほかにいかがでしょうか。

—特になし—

色々と貴重な御意見をどうもありがとうございます。これ以上の御意見や御発言はないようですので採決に移りたいと思いますがよろしいでしょうか。

■各委員

異議なし。

■会長

諮問第1号から第3号までについて、原案のとおり可決するという事で御異議ございませんでしょうか。

■各委員

異議なし。

## ■会長

ありがとうございます。それでは御異議なしと認め、原案のとおり可決いたしました。

続いて、諮問第4号「区域指定の変更」についての審議をお願いしたいと思います。事務局から説明をお願いします。

## ■事務局

はい。資料はお手元の資料4になります。

まず、区域指定の概要になります。区域指定とは市街化調整区域の集落保全を目的として、あらかじめ指定された区域内の土地であれば出身要件等を問うことなく、どなたでも主に住宅や一定の小規模な店舗、事業所を建築することができる制度です。本市では、平成22年から本制度の運用を開始しています。左側の緑色部分が11号区域の内容になりまして、市街化区域から1km以内の集落を対象としており6区域指定しています。隣の青色部分は12号区域で、市街化区域から1kmを超える集落を6区域指定しています。右側の図面は合計12区域の位置を示しています。赤色の線で囲っているエリアが市街化区域でございます。市街化区域に隣接している集落の11号区域、市街化区域から離れている集落の12号区域の特徴が御確認できます。

続いて、区域指定内で建築することができる建物の種類等を示しています。区域指定のエリア内は第二種低層住居専用地域で定められた建物が建築可能になります。例えば、住宅やアパート、コンビニ程度の店舗、幼稚園や診療所等を建築することが可能です。生活利便性の高い建物は建築できますが、住宅に特化した用途地域のためスーパーマーケット等の大型施設は建てるできません。

続いて、区域指定の基準になります。11号区域、12号区域の基準の違いは、市街化区域からの離隔距離になりまして、1kmの範囲内外によって種別が異なります。集落の集積度につきましても基準が異なります。両区域を比較すると集落集積度は10%違いまして、12号区域の場合は建物の敷地面積合計が指定区域面積の概ね30%以上と定められています。

また、区域の種別に関係なく定められている基準につきましても、表のとおりになります。除外区域は主に農振農用地になります。こちらは、あらかじめ農業のために利用する土地として定めた区域になりますので、除外することとなっています。

続きまして、見直しの目的になります。①上位計画の方針に基づきまして、市街化調整区域の集落保全を目的として、市街化区域から離れた12号区域の新規地区の調査を実施しました。次に、②令和4年4月施行の法改正により、区域指定のエリアから各種災害区域等の除外が明確化されることから、既存指定区域内の災害区域の調査を実施しました。これらの目的を踏まえ、見直しの方針は、①調査した結果、新たに指定可能な12号区域の該当はなかったため、新規地区の追加は行わないこととしました。②安心・安全の観点から、既存の指定区域から各種災害区域等を除外することとしました。

続いて、見直しの結果になります。区域に変更が生じたエリアは七つございます。表の赤字が面積の減った区域になりまして、①染谷、⑥中津川、⑦三村、⑨石川A、⑪石川、井関、

⑫井関になります。青色の文字で面積が増えた区域は⑩石川Bになります。見直しにより面積が減少した理由は、災害ハザードエリアに該当する区域を除外したためでございます。また、増加した理由は、指定当初から農振農用地の変更がありまして、今回区域に含めることが可能な箇所があったためでございます。

右側の位置図の四角で囲った区域名が変更区域になります。各区域の周辺には黄色で塗られたエリアがございます。こちらは今回除外した災害区域になります。次のスライドで詳しい除外区域の考え方を御説明いたします。

まず、除外区域の一つ目の考え方は既存指定区域から①土砂災害警戒区域、②急傾斜地崩壊危険区域、③浸水想定区域の災害ハザードエリアを道路に囲まれた一区画として街区単位で除外しました。次に、これらの災害区域を除外したことで、飛び地になってしまった区域が生じましたが、地域のコミュニティの維持や保全の視点から異なるため除外しました。

ここからは合計七つの変更区域案を御説明します。まずは、①染谷になります。変更区域は緑色と赤色の実線で結んだエリアになります。薄黄色の部分が既存区域から今回除外される災害区域になります。青色が浸水想定区域、茶色が土砂災害警戒区域になります。既存の区域からこれらの災害区域に重なった区域を街区で除外しました。

続いて、⑥中津川になります。変更区域は、緑色と赤色の実線で結んだエリアになります。先ほど同様、既存区域から今回除外される災害区域は浸水想定区域、土砂災害警戒区域になります。さらに、紫色で塗りつぶされた急傾斜地崩壊危険区域になります。

続いて、⑦三村になります。変更区域は、青色と赤色の実線を結んだエリアになります。既存区域から除外した災害区域は浸水想定区域、土砂災害警戒区域になります。ピンク色の箇所につきましては、農振農用地から除外されたことで、編入可能のため追加しています。

続いて、⑨石川Aになります。変更区域は、青色と赤色の実線を結んだエリアになります。既存区域から除外した災害区域は浸水想定区域、土砂災害警戒区域になります。また、これらの災害区域が除外されることで、飛び地になってしまった区域も除外しています。

続いて、⑩石川Bになります。変更区域は、青色の実線で囲まれたエリアになります。ピンク色の箇所は、農振農用地から除外されたことで、編入可能のため追加しました。面積が増加した唯一のエリアになります。

続いて、⑪石川、井関になります。変更区域は、青色と赤色の実線で結んだエリアになります。既存区域から土砂災害警戒区域と重なった区域を除外しました。

続いて、⑫井関になります。変更区域は青色の実線で囲んだエリアになります。黒色の四角で囲いました拡大図を御確認ください。一部の区域が農振農用地に指定されたことで、編入不可能のため除外しています。

続きまして、変更区域図の総括図になります。変更後の11号区域は緑色で、12号区域は青色で示しています。こちらの図面では農振農用地の位置も示しています。黄色で示している箇所は、農振農用地になりまして、あらかじめ農業のために利用する土地として定めています。原則として、こちらの区域は農業以外の目的では利用できない土地になりまして、特に12号区域

の周りは農振農用地に囲まれていることが御確認いただけます。

続きまして、前回の審議会でもいただきました御意見に対する対応方針につきまして、一覧表でまとめております。一つ目の御意見は⑨石川A地区について、災害区域を除外する際に小さな飛び地の区域が何箇所か残ってしまいます。飛び地も含めて区域を指定するようですが、12号区域の目的である地域コミュニティの維持の視点から考えて、再度区域取りを検討すべきです。こちらの対応につきましては、飛び地の区域については、集落の一体性の観点からみて望ましくないため、指定区域から除外を行うこととしました。

二つ目の御意見は、市のホームページのハザードマップと会議資料の浸水想定区域が異なっており、市のホームページの資料は線が直線的に表示されているように見えますが正確な情報を示していないのでしょうか。こちらの対応ですが、市ホームページに掲載しているハザードマップは、「洪水ハザードマップ」と「土砂災害ハザードマップ」の2種類があります。洪水ハザードマップでは浸水想定区域を正確に表示していますが、土砂災害ハザードマップでは浸水想定区域を直線的・概略的に表示していますので、正確な情報につきましては洪水ハザードマップを参照されるか、直接窓口にて御確認いただくようお願いしています。

最後に、変更の経緯について御説明いたします。10月7日に住民説明会を開催しまして、反対意見は出ませんでした。本日の審議会の後は変更告示の手続きを行いまして、運用開始を予定しています。

諮問第4号に関する御説明は以上となります。

#### ■会長

ありがとうございました。ただいまの内容につきまして、御意見や御質問などございましたらお願いします。

#### ■H委員

前回の私の指摘の点も修正いただいたので異論はありません。ただ、5ページで市街化区域の中にも区域指定と同様に災害区域として、土砂災害警戒区域、浸水想定区域などが入っているように見受けられます。今後、市街化区域については、災害区域の除外をするようなお考えはありますか。そちらを教えてくださいたいです。

#### ■事務局

今後、市街化区域につきましても同様に考えていきたいと考えています。

#### ■H委員

ありがとうございます。

#### ■会長

はい。面積的に結構広いのかなということが若干気になったのですが、大丈夫でしょうか。あと、面積的にだけでなく、非常に深刻な場所があるのかどうかということです。H委員の御指摘は重要であると思いますが、そこは大丈夫ですか。

■事務局

市街化区域に関しても非常に危険なエリアがあると思いますので、検討していきたいと思えます。

■会長

はい。それはやっぱり急いでやった方がいいですというコメントになりますかね。市街化区域だからと逆に油断してしまう所がありますので、そこは是非、急いでお願いしたいと思えます。

ほかにはいかがでしょうか。

■I委員

直接区域指定の問題に絡むことではありませんが、ハザードマップの方の関係が議論されていますので、それに関連するお話となります。洪水関係のお話になりますが、恋瀬川の河川改修がだいぶ進んでいまして、それによりかなり安全度が高くなっているのではないかと考えております。そういったことを加味しての区域を指定しているのでしょうか。年々、土木事務所のほうで改修が進められています。ある一定の時点でこのような結果になるのか。若しくは、改修に合わせて変更を行うのか。変更や見直しのタイミングとして、どのくらいの期間で実施しているのでしょうか。その辺をちょっとお聞きしたいなと思えます。

■会長

はい。防災危機管理課の職員にも来ていただいているようですので、その辺りについてお答えいただけますか。

■事務局

防災危機管理課です。浸水想定区域の見直しでございますが、現在、石岡地域では恋瀬川、霞ヶ浦が浸水想定区域の対象となっており、五輪堂橋まで指定されています。今後に関して、茨城県から見直しのお話はありまして、来年度には見直す方向と聞いています。

また、先ほどのH委員からの御質問について補足させていただきます。石岡市内には、98箇所の土砂災害警戒区域が指定されています。その中でもレッドゾーンやイエローゾーン、急傾斜地崩壊危険区域とございます。建築するに当たりそれぞれ縛りがありますが、必ず建物が建てられないということではございません。何かしらの要件が整いましたら住宅を建築することは可能でございます。災害区域の見直しもございまして、茨城県で新たな指定を行いました。

ら増えていく形になります。以上でございます。

#### ■会長

今色々なことが起こっていて、例えば、熱海の土砂災害などが起こったことによって、今県の方で一斉に見直しを掛けています。土砂災害警戒区域の中でも、特に注意が必要な箇所、あまり注意が必要でない箇所と表現すると怒られますが、やはり色分けが結構あります。県全域で見た時にもそういった箇所があって、県でも現地回りを行っていて、今月つくば市にも来ると連絡がありました。そういう意味で考えますと、石岡市はそこまで問題がある所はなかったようにも思います。こちらは曖昧な発言ですので、問題があれば、後で御確認いただければと思います。

色々な意味で状況が変わってきています。安全側も変わりますし、ハザード側・気候変動のほうもひどくなっているのです、いちごっこのような所があって、適宜見直しを重ねていかなければいけないと思っています。一方で、土地利用は一度ルールを決めると長きに渡ってカバーされるもので、その部分のずれが生じることがあるので、そこを見ていただくことが大事かなと思います。非常に大事な御指摘をいただいたかなと思います。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

#### ■J委員

今回の見直しということで、12区域の御説明がございました。関連いたしまして、この見直しの目的であるとか、本市の見直しの方針について、1点お伺いしたいのですが、本市は合併して16年が経過します。その中で八郷地区につきましては無指定ということで、本市域の4分の3を有する広大な面積がございます。山間部を除きましても、可住地面積でも石岡地区の倍ぐらいはあるんじゃないかなと思います。そこで明確な目的を持って除外しているのであればともかく、この16年の時間が経過する中でどのような検討や見直しが図られているのかお伺いします。

#### ■会長

少し協議が長引いているようですので、僕からほかの部分でお伝えできることを参考までにお話しさせていただきます。令和4年4月の都市計画法改正は、西日本豪雨がきっかけになっています。西日本豪雨があって、日本全体で人が住んでいいよと言われていた所に対して、危ない所があるんじゃないかということが出てきたので、きちんと見直した方がいいということになりました。ですので、これは石岡市の事情とは関係なしに、全国一斉にそういうルールができたというお話になります。

過去16年というお話に関しては、事務局からお答えいただかないといけないことかなと思いますが、いかがでしょうか。

#### ■事務局

はい。お待たせして申し訳ございません。八郷地域に関しては、用途地域が無指定のため建物が容易に建てることのできるエリアになります。合併して16年経過しています。石岡地域と八郷地域によって、建物が建てられない状況は我々も把握しています。今すぐに見直しということは難しいかもしれませんが、八郷地域についても災害エリアは多い状況です。今後そういう所も含めて考え検討していく必要があると思っています。

#### ■J委員

問題を認識しているのであれば、それをやらないのは行政の不作為と言われても仕方ないと思います。是非、置き忘れすることなく御検討を重ねていただければと思います。以上でございます。

#### ■会長

ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

それでは、僕から一つだけ確認というか、気になっていることがあります。前回の対応に関してということで15ページになります。前回会議での意見への対応ということでお答えいただいています。2番目で、土砂災害ハザードマップでは、浸水エリアを直線的・概略的に表示していますということで、それはそれで一応納得するのですが、例えば、今回紙資料でお配りいただいた地区を実際にちゃんと解像度の高いパソコンで、現地の状況を見ると、この直線的・概略的に表示していますという説明では説明がつかないような不一致があるかなと思います。そういう場所も結構あるような気がするんですね。色々と手が回らないというのはしょうがないと思いますが、少なくともここの対応の仕方に関しては、「直接窓口にて御確認いただきますようお願いいたします。」というのは、誰に対して言っているのかなと。この会議のメンバーに対してのお答えなのか、それとも市民に対してのお答えなのか、はっきりした方がいいと思っています。少なくとも、土砂災害ハザードマップの中に書かれている浸水エリアというのは、概略的なものですよということをホームページ上に記載しないといけないと思います。私が探した限りでは、そういう記載が見当たらなかったように思いますが、その辺りのご対応はいかがでしょうか。

#### ■事務局

会長のおっしゃるとおりでございます。やはり凡例として入れていますので、こういう所は直していかないといけないと思っています。言い訳になってしまいますが、平成22年、平成27年に48箇所ずつ土砂災害警戒区域の指定を受けまして、その時に作成したハザードマップに浸水のエリアを重ねて表示させたのであろうと思います。ただ、その後平成31年に洪水ハザードマップを作成しまして、新たなシミュレーションが示されています。

やはり、どちらかのハザードマップを見て勘違いしてしまう市民の方もいらっしゃると思い

ますので、こういうものはきちんと今後修正していく必要があると思います。問題は認識していますが、すぐにということは難しい部分もございます。ただ、ホームページ上に一言書き加えることは早急に対応できますので、まずはやれることをすぐに修正したいと思います。図面につきましても、修正できる部分は今後のタイミングにはなってしまいますが、修正したいと考えています。

■会長

ありがとうございます。全部を一気に進めることは大変だと思うので、できることから、なるべく効果の大きいお話から進めていただければありがたいと思います。そういう意味ではホームページに一言書いていただくだけで全然違うと思います。よろしくお願いします。

ほかにいかがでしょうか。

—特になし—

色々ちょっと厳しい御意見もいただきましたが、今回このような場を持っていただき、色々情報共有もできたのかなと思っております。貴重なコメントや御意見をどうもありがとうございます。

ほかに御意見がなければ、この案件自体はここで採決に入ろうと思いますが、差支えありませんでしょうか。

■各委員

異議なし。

■会長

ありがとうございます。それでは、諮問の第4号につきまして、原案のとおり可決するということに御異議ございませんでしょうか。

■各委員

異議なし。

■会長

はい。御異議なしと認め、原案のとおり可決いたしました。

以上で本日の議事は全て終了となります。それでは、事務局に進行を戻したいと思います。

どうも御協力をありがとうございました。

■事務局

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、令和3年度第1回石岡市都市計画審議会を閉会させていただきます。委員の皆様、本日はありがとうございました。