

かすみがうら市議会産業建設委員会会議録

令和6年5月13日 午後 1時21分 開 議

出 席 委 員

委 員 長	佐 藤 文 雄
副委員長	鈴 木 貞 行
委 員	岡 崎 勉
委 員	石 澤 正 広
委 員	塚 本 直 樹

欠 席 委 員

な し

委 員 外 委 員

な し

出 席 説 明 者

都市建設部長	稲 生 政 次
都市整備課長	仲 澤 勤

出 席 書 記 名

議会総務課係長	宮 城 恭 子
---------	---------

議 事 日 程

令和6年5月13日（月曜日）午後 1時21分 開 議

1. 開 会
2. 事 件
 - (1) 都市計画マスタープラン見直し及び用途地域変更について
 - (2) かすみがうら市都市計画審議会委員の選任について
 - (3) その他
3. 閉 会

開 会 午後 1時21分

○佐藤文雄委員長

どうもご苦労さまです。

委員の皆さんには、お忙しい中お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

ただいまの出席委員は5名で、会議の定足数に達しておりますので、会議は成立いたしました。

それでは、ただいまから産業建設委員会を開きます。

傍聴は特におりませんね。

次に、書記を指名します。

議会事務局議会総務課、宮城係長を指名いたします。

本日の日程は、会議次第のとおりです。

それでは早速、本日の日程事項に入ります。

初めに、都市計画マスタープラン見直し及び用途地域変更についてを議題とします。

説明を求めます。

○都市建設部長（稲生政次君）

まず、1点目としまして、都市計画マスタープラン見直し及び用途地域変更についてのご説明を仲澤課長のほうから申し上げます。

○都市整備課長（仲澤勤君）

それでは、事件の1件目、都市計画マスタープラン見直し及び用途地域の変更についてご説明をいたします。

初めに、資料の1、今回の目的でございます。

J R 神立駅周辺については、橋上駅舎の完成をはじめ、西口エリアの区画整理事業の進展、併せて都市計画道路神立停車場線の全面供用開始ということで、近年、土浦市と連携して社会インフラの整備を進めてまいりました。

本市において、今後も商業施設など民間誘致を推進し、地域経済の活性化や雇用機会の創出につなげるとともに、民間の活力を活用した都市機能の充実と地域のにぎわいを生み出す地域とするために、その基本となります都市計画マスタープラン並びに用途地域を変更するものでございます。

資料の2の今回変更する区域につきましては、神立駅周辺の一体的なまちづくりが求められる神立駅周辺地区である県道戸崎・上稲吉線から都市計画道路の神立停車場線の沿線及び土浦市の行政界の区域といたします。

なお、今後、茨城県都市計画課との協議により、修正がある可能性もございますので、その点申し添

えます。

資料の3の都市計画マスタープランの見直し及び用途地域変更の概要については、今回、用途地域を変更する区域は、もともと第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域の2種類の地域でございました。これを建築物の用途が緩和された第二種住居地域に変更いたします。

また、土浦市との行政界にある第一種中高層住居専用地域の一部につきましては、土浦市の用途との一体性を担保するために、図の2番でございますが、第一種住居地域にいたします。

なお、都市計画マスタープランにおいて、今回見直しの目的である「商業施設などの民間誘致を推進」や「民間の活力を活用した都市機能の充実」等の文言を修正することによりまして、用途地域の変更との整合性を図るものでございます。

用途地域の変更に伴う建築物の形態規制につきましては、建ぺい・容積率は第二種住居地域に変更した場合でも以前の建ぺい率60パーセント、容積率200パーセントのままで変更はございません。

また、用途制限といたしましては、主に住居の環境を保護する地域でございますが、床面積1万平米以下の店舗や床面積が3,000平米を超える事務所やホテルや旅館などの宿泊施設が建築可能となります。

今後のスケジュールといたしましては、本日の産業建設委員会への説明から、今月28日の市議会の全員協議会のほうにご説明をいたしまして、来月には第1回の都市計画審議会を開催予定でございます。その後、8月に地元説明会やパブリックコメントなどを実施いたしまして、住民の意見を反映させるための都市計画法の手続に入っております。本年9月に公聴会を開催予定です。11月には案の公告・縦覧を行いまして、本年12月の都市計画審議会において、ご審議をいただいて承認いただけた場合は、来年3月、令和7年3月に都市計画決定の告示をする運びとなっております。

○佐藤文雄委員長

ありがとうございました。

ただいまの件についてご質問等がありましたらお願いいたします。

○岡崎勉委員

この区域というの本市の境界ですか、三角のところ。

[「どこ……」と呼ぶ者あり]

○岡崎勉委員

このちょっと三角になっているところ、土浦市とかすみがうら市の境という。

[「あの青色部分」と呼ぶ者あり]

○岡崎勉委員

青色部分。

[「あの小さく拡大してあるところですね、はい」と呼ぶ者あり]

○岡崎勉委員

これ境界……

○佐藤文雄委員長

ちょっと待って。

質問のほうは、この1ページの三角の青い部分は何ですかということですか。

○都市整備課長（仲澤勲君）

三角の青い部分につきましては、行政界というのが停車場線とクロスするような形で真横に行政界というのが進んでおりますが、図上で見ますと、その水色の部分、青色の部分ですが、それはかすみがうら市地面ということで、ここに微妙に小さく第一種中高層住居専用地域が残ってしまうので、そこを土

浦市との連続性を担保するために、土浦市の第一種住居地域に連続して変えるということです、ちょっと細かいところなんです。

○岡崎勉委員

じゃ、その青い三角の部分は土浦市なの。

○都市整備課長（仲澤勤君）

そこもかすみがうら市地面で、残りの、その四角形に残った部分でございますが、ここは土浦市の第一種中高層住居地域の連続部分となりますので、そちらのほうも引き続きかすみがうら市地面となります。

○佐藤文雄委員長

よろしいですか。

簡単に言うと、この青い三角の部分は、かすみがうら市の場所だけれども、土浦市はこの第一種中高層に住居専用地域に入るから、こちらに合わせると。住居の指定から外れるということですよ。

○都市整備課長（仲澤勤君）

今回、その水色の部分というのが、南側からの連続性を担保して第一種住居地域で、左側の残りの部分というのは、やっぱり土浦の南側からの連続で第一種中高層住居専用地域という形です。

○佐藤文雄委員長

だから、その第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域との関係がよく分からないということだから、そこを簡単に説明して、難しくないと思うんだけど。

この三角部分の場所はかすみがうら市でしょう。

[「はい」と呼ぶ者あり]

○佐藤文雄委員長

連続性がうんぬんかんぬんと言ったけれども、この連続性というのは図の2の右側の、第一種住居地域ですか、これは。

もうちょっと分かりやすく……

○都市整備課長（仲澤勤君）

青色で変更する図の2で拡大した部分については、その下の部分なんですけど、これ実際は黄色く着色してあって、第一種住居地域が南側から、土浦地面から連続するので、そこに合わせて変えます。実際現在は、第一種の中高層住居専用地域なわけです。その部分について、土浦地面からの連続性を保つために第一種住居地域に変えて、残りの部分はそのまま変えずに残るという内容です。

○佐藤文雄委員長

だから、ちょっといいですか。

その青い三角部分から外れるわけでしょう、今の話は、この三角部分は、土浦との連続性で考えているということなんじゃないですか。だから、第一種住居地域になるということじゃないの。あと何も関係ないよな。

[「そうです」と呼ぶ者あり]

○佐藤文雄委員長

よろしいですか。

○石澤正広委員

今の確認ですけれども、この三角の部分は第一種住居地域になりますよね。今回の都市計画マスタープランというのは、もとのものから第二種住居地域に変わっていくということですね。このほかの赤の

ところはですけども。この青の三角のところは、連続性があるから第一種住居地域に残すということ
でいいんですね。

○都市整備課長（仲澤勤君）

石澤委員が言われたとおり、そのとおりでございます。三角部分については、土浦と連続性があるた
めにそのままの用途で残っているというところです。

○佐藤文雄委員長

一種と二種の具体的な違いというのは、どういう違いになるんですか。一種から二種になるでしょう。

○都市整備課長（仲澤勤君）

大まかなもので言いますと、第一種住居地域についても住居専用ではないので、ある程度その商業系
の用途が使えるという沿道型なんです。大体3,000平米程度の建物しか建たないというのが第一種住
居地域です。それをさらに大きな1万平米、例えば店舗であれば1万平米まで、旅館やホテルであれば、
やはり同じように3,000平米を超えるまでのようなものも建てられるということで、駅前にその相応の
ホテルとか、そういったものも建築可能となっているというところがございます。

また、一部に遊戯施設のようなものも若干緩和される部分もございますので、にぎわい創出に結びつ
くのではないかと判断をしたところでございます。

○佐藤文雄委員長

一種と二種の違いが分かりました。

4のところの点の2のところですね。3,000平米を超える事務所、ホテル、旅館など宿泊施設等が建築
可能となるということになるのかな。1万平米以下の店舗もでき、駅前の再開発に有利に働きますよと
いう区画の変更ということですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○佐藤文雄委員長

あとほかにありますか。

〔発言する者なし〕

○佐藤文雄委員長

それでは、質問もないようですので、本件を終結いたします。

○佐藤文雄委員長

それでは、執行部の方には退席して結構でございます。

ありがとうございました。

暫時休憩します。 [午後 1時36分]

○佐藤文雄委員長

会議を再開いたします。 [午後 1時38分]

次に、かすみがうら市都市計画審議会委員の選任についてを議題といたします。

審議委員会の委員の任期につきましては、令和6年6月1日から令和8年5月31日までの2年間とな
っております。

前委員については、石澤委員と塚本委員と私、佐藤の3名が推選されておりますが、いかがいたしま
すか。

○岡崎勉委員

慣れていると思うので、継続でいいと思います。

○佐藤文雄委員長

まだ1回ぐらいしか会議をやっていないのかな。

じゃ、継続のままで、勉強しながら継続するということで、継続ということで、石澤委員と、塚本委員と私ということにしたいと思いますので……

〔（会議やってない）発言する者あり〕

○議会総務課係長（宮城恭子君）

2月に委員会で推選しましたが、その後3月31日までの任期の中で、委員会は開かれなかったそうです。産業建設委員会から推薦だけしていただきましたが、そのまま3月31日で任期が終了しました。

〔「推薦したままで任期が終わっちゃったの」と呼ぶ者あり〕

○佐藤文雄委員長

じゃ、そういうことで一応今の3人を推薦するということで。

本日の日程事項は全て終了いたしましたけれども、前回、研修のことも話し合いましたということをご提案したんですが、何か研修のことについて、皆さん、アイデアじゃないけれども、何かございますか。

前に、太陽光発電とそういうもの、農業とソーラーシェアリングについて、神奈川県の小田原市辺りにあると思ってたんですけども、インターネットでちょっとだけ調べてみたら、千葉県のどこだっけかな……

そこはソーラーパネルの下に大豆を育てて、その生産も結構うまくいっているようで、ユーチューブみたいな形で発信されてたんでね。

〔「上が太陽光か何か」と呼ぶ者あり〕

○佐藤文雄委員長

そう、上が太陽光発電で。

だから、太陽光のいわゆる売電の収入が年間当たり50万円で、大豆の生産高が30万円ぐらい。

例えば、あれ何ヘクタールだったかな、ヘクタールによって収入が違って来るとは思いますが、大豆の生産高が駄目になった場合でも売電の50万円の収入があるから、営農し続けていると。

やっぱり耕作放棄地が多いと、そういう形で広げていきたいという、そういう制度をその地域は持っていたんだよね。

宮城さんのほうで何か調べてないですか。

○議会総務課係長（宮城恭子君）

暫時休憩をお願いします。

○佐藤文雄委員長

暫時休憩します。〔午後 1時43分〕

○佐藤文雄委員長

会議を再開いたします。〔午後 1時52分〕

○佐藤文雄委員長

じゃ、そういうことで委員会の研修のほうは、引き続き検討させていただきたいと思います。ほかにございますか。

〔発言する者なし〕

○佐藤文雄委員長

なければ、本日の産業建設委員会を終わりたいと思います。どうもご苦労さまでした。

散 会 午後 1時53分

かすみがうら市議会委員会条例第 30 条第 1 項の規定により署名する。

産業建設委員会委員長 佐 藤 文 雄