

議事録

令和6年度第2回かすみがうら市都市計画審議会	
■日 時	令和6年12月17日（火）午後2時～午後2時33分
■場 所	かすみがうら市役所霞ヶ浦庁舎 大会議室
■出席者	審議会委員 12名（※別紙委員名簿参照） 都市建設部 都市整備課（事務局）
■傍聴者	0名
■議 事	議案第1号 都市計画マスタープラン見直し（案）について 議案第2号 用途地域変更（案）について
会 議 内 容	
1. 開会	
2. あいさつ	
司 会	本日は、6月27日開催の第1回都市計画審議会でご報告させていただきました案件について審議をさせていただくものでございます。 審議に先立ちまして、諮問書並び付議書を稲生部長から鈴木会長の方にお渡ししたいと思います。 ここからは、かすみがうら市都市計画審議会条例第6条第2項の規定に基づき、会長が会議の議長となるとされております。 それでは、鈴木会長、よろしくお願いいたします。
会 長	はい。では、改めまして、鈴木でございます。皆様、よろしくお願いいたします。早速ですが、議事に移る前に、本会議の議事録署名人を指名させていただきます。坂本委員、飯田委員以上2名を指名いたします。よろしくお願いいたします。 それでは、本日の議事につきまして進行を務めさせていただきます。委員の皆様には、様々な分野の視点からご意見をいただければと思います。 まず、都計諮問第1号といたしまして、都市計画マスタープラン見直し案について事務局の方から説明をお願いいたします。

3. 議事

【都計諮問第1号 都市計画マスタープラン見直し（案）について】

事務局

資料に沿って説明。

会 長

ありがとうございました。ただいま都計諮問第1号の内容について事務局から説明がありました。ご意見がございましたら、挙手でお願いしたいと思います。

委 員

今回の見直しエリアどのくらいの面積はわかります。

事務局

お話いただいているのは、用途地域変更の面積になりますか。

委 員

エリアの面積といわゆる当初の旧面積は同じなのかっていう。

事務局

面積は把握していないような状況です。

委 員

面積は把握していないでもいいんだけど。旧と新は全く面積的には変わらないということなんですか。広がったのかなっていう風に思って質問してるわけで、当初の面積はこのぐらいで、その面積をこのぐらいに増やしたということはわからないのかっていうこと。

事務局

先ほどご説明しましたのが、マスタープランのゾーニング、ご質問いただいたゾーニングの件かと思うんですけども、今回、次に説明いたします用途地域の変更で、第二種住居地域の面積の方を後ほど説明いたしますけれども、3.3ヘクタールとする形になりますので、用途地域の面積は増えるんですけども、それに伴いまして、今まで神立駅西口だけが中心拠点という表現をしていたところを今度用途地域を変更する神立停車場線沿線を中心拠点としてゾーニングさせていただいたという内容で、マスタープランを作成しておりますので、用途地域の総面積とかは変わらないんですけども、中心拠点としての位置付けが神立駅の西口だけだったものを 神立停車場沿線まで広い形で中心拠点という表現させていただいた内容となっております。

委 員

簡単に言うと、この都市構造というか、そのマスタープランの全体像は変わらないと。ただこれまでの中心拠点の範囲という中身の見直しっていうのは、

神立駅西口だけが拠点という位置付けだったんだけど、これを神立停車場線、この沿線全体を中心拠点にしましたっていうことでよろしいですか。

事務局 はい、その通りです。

委員 ここに非常になるほどなと思ったところが、4 ページですね、4 ページに、これ、医療機関と宿泊機能などという風に書いてありますよね。つまり、まあざっくばらんで言うと、神立病院の移転ということが視野に入ってるということの理解でよろしいでしょうか。

事務局 委員ご指摘のとおり、神立病院含みまして、他の民間企業様の方も まだ未利用地ございますので、有効に活用していただければという意図を踏み組んで、こういった計画立てさせていただいております。

委員 神立駅西口がね、かなり整理をされたんだけど、この都市計画の変更によって新たなその商業都市っていうか、そういう可能性が、例えばマスタープランを変えれば、何らかのものが建つと、そういう商業施設になるものが建てる可能性が出てきたということなんでしょうか。それとも、今現在でも問題なく立てられる、そこら辺のポイントの違いがわかりますか。

事務局 現在の神立駅停車場沿線、住居系の建築物が大半となっております、今回の用途地域変更に伴いまして、従来でも面積の小さい店舗であれば 立地が可能という風になってはいるんですけれども、床面積の大きい事業体ですと、現状の用途地域では立地ができないという不都合が生じておりますので、より床面積の多い事業者様でも 神立停車場線に誘致並びに立地ができるような形で用途地域の変更をさせていただいてるという形になります。

追加で説明します。

委員がおっしゃられたのは、神立駅西口の土地区画整理事業を実施したエリアの話かと思うんですが、そこにつきましては今回の用途地域変更には影響しておりません。 商業系の用途地域なので、元々いろんな建築物が立つというような条件で、あと個人に土地区画整理事業に伴う換地として戻した土地なので、あとは個人にその利用の仕方というのを考えていただいて進めていただきたいという形となります。

委員 神立駅西口の開発された 2.2 ヘクタールの場所については、 マスタープランの変更には関わりがないと。

事務局 そのゾーニングの中には入っているんですが、用途地域変更という部分の中で影響を受けてる範囲ではないということでございます。

会 長 その他ございませんでしょうか。

委 員 先ほどのスケジュールの中で、パブリックコメントの中では特に意見はなく、地元説明会をその後やられたとのことで、神立停車場線沿いの方はいらっしゃるなかったということなんですけども、その時に特に質問とかはございませんでした。

事務局 3名しか参加がなかったもので、特段、皆様にご報告するような内容のご質問は受けておりません。

会 長 大丈夫でしょうかね。では、今2点ほどご意見いただきましたが、その他にご意見がないということなので、今回、原案のとおり、異議なしということでよろしいでしょうか。

（「はい」と呼ぶ者あり）

会 長 ありがとうございます。では、都計諮問第1号については異議なしと認めます。
次に、都計付議第1号用途地域変更（案）につきまして、事務局の方から説明お願いいたします。

【都計付議第1号 用途地域変更（案）について】

事務局
資料に沿って説明。

会 長 ただいま都計付議第1号の内容につきまして事務局から説明がありましたが、ご意見などありましたらよろしくお願いいたします。

委 員 用途地域の指定のところで、あんまり変わらないような感じがするんですけど、ちょっとここで説明いただけますか。

事務局 変更前が第一種中高層住居専用地域、変更後の第二種住居地域も住居系の用途ですけども、変更後に建てられるものとしましては、20 ページも若干記載はあるんですけども、例えばホテル、遊戯場であるカラオケボックス、ボーリング場、バッティングの練習場などといったものも立地が可能となります。店舗、事務所に关しまして、第二種住居地域になりますと一定面積立地可能という形になりまして、店舗に关しましては床面積の方が大きい店舗が建てられるというような形で変更となる用途地域となっております。

委員 床面積はこれが大きく影響してるというか、ポイントなのかなと思いますけど、そういうことですかね。

事務局 おっしゃっていただいた通りです。

委員 第一種住居地域では平米数が書いてあるんですけど、変更後の第二種住居地域では平米数が載ってないんですが、これはどういうことなのでしょうか。

事務局 委員からのご質問ですが、指定されてる平米数、実はございまして、用途によって建築できる床面積の制限がございます。例えばなんですけれども、先ほど細かくはお伝えしませんでしたけど、例えば店舗ですと 500 平方メートル以下のものが第二種住居地域に変わることによって 3,000 平方メートルから 10,000 平方メートル以下の店舗が建てられるようになります。事務所の方は全く建てられないところから、床面積 3,000 平方メートルを超えるものも立地が可能という形になります。また先ほどお伝えした遊戯施設などは、立地が不可能だったものから、3000 平方メートル以下であれば立地が可能となります。

委員 大きなものが建てやすくなるっていうと、いろんな建物の制限が緩和されて、いろんな種類のものが建てられるようになるという理解でよろしいですか。

事務局 ご指摘のとおりでございます。

委員 近隣市町村とあるんですけど、これ土浦市ですよ。図面を見ますとかすみがうら市と近接していると思いますが、その辺の話し合っていてされておりますか。

開発ですから、合同で対応するとか、そういうお考えはあるのでしょうか。

事務局 委員からご指摘の件ですけれども、今回の用途地域変更に伴いまして、神立駅を中心とした街づくりという形で、土浦市様とは以前から協議を進めてる形となっております。今回の用途地域変更やマスタープランの見直しに関しましても土浦市様とは協議しておりまして、私どもの用途地域変更に伴いまして、土浦市様はもう今後の検討課題という形で、神立駅西口の用途地域の方は検討していくというご回答をいただいております。

会 長 その他、いかがでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

会 長 では、原案の通り、意義なしということですのでよろしいでしょうか。

(「はい」と呼ぶ者あり)

会 長 ご意義なしと認めます。今回の審議会の議事は全て終了となります。皆様のご協力ありがとうございました。
都計付議第1号につきましては、原案のとおり、意義なしとして答申させていただきます。ありがとうございました。

司 会 それでは、ここで鈴木会長から稲生部長の方に、答申書2部についてお受け取りをいたしたいと思います。

会 長 それでは、他に意見などございませんでしょうか。
なければ、本日の議事は全て終了となりますので、議長の任を解かせていただきます。皆様のご協力ありがとうございました。

4. 閉会

司 会

会長、ありがとうございました。以上を持ちまして令和 6 年度第 2 回かすみ
がうら市都市計画審議会は終了とさせていただきます。ご協力をありがとうございました。

また、次年度につきましては、本年度、同様 2 回程度の審議会を開催予定で
ございますので、引き続きご協力のほどよろしくお願いいたします。

本日は、最後までお付き合いいただきまして、誠にありがとうございました。