

令和3年度 第1回神栖市都市計画審議会 会議録（要旨）

期 日 令和3年11月29日（月）

場 所 神栖市役所分庁舎 2階 会議室2

時 間 午前10時00分～11時50分

○ 審議事項

議案第1号 会長の選任について

議案第2号 副会長の選任について

諮問第1号 鹿島臨海都市計画土地区画整理事業の変更案について

諮問第2号 鹿島臨海都市計画用途地域の変更案について

諮問第3号 鹿島臨海都市計画地区計画の案について

報告事項 神栖市立地適正化計画の案について

○ 出席委員

五十嵐	清 美	木 内	敏 之	額 賀	優
神 崎	誠 司	秋 山	武 清	池 田	美 穂
棚 井	孝 浩	水 城	真紀子	野 村	みさ子
米 川	博 之	小 池	浩 司		

○ 欠席委員

佐 藤 雅 史

○ 説明等のために出席した者

都市整備部長	竹 内 弘 人
都市計画課課長	梅 原 秀 市（事務局）
都市計画課課長補佐	佐々木 ゆかり（事務局）
都市計画課主査	古 徳 正 浩（事務局）
都市計画課主事	青 柳 馨（事務局）

○ 傍聴者 なし

1 開会 <10時00分>

（司会進行 事務局）

神栖市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により本審議会の成立を報告する。

2 あいさつ

都市整備部長

3 仮議長の選出

神栖市都市計画審議会条例第6条第3項の規定により審議会の議長は会長が執り行うこととなっているが、会長が選出されるまでの間、都市整備部長が仮議長となる。

4 仮議事録署名人の選任

仮議長の指名により、額賀 優 委員、野村 みさ子 委員の2名を指名する。

5 協議案件

○議案第1号 会長の選任について

(仮議長 都市整備部長)

会長の選任について、事務局案のとおり秋山委員を神栖市都市計画審議会会長に選任することと異議なく決する。

○ 議案第2号 副会長の選任について

(議長：会長)

副会長の選任について、議長一任の声あり。

議長は池田委員を指名し、神栖市都市計画審議会副会長に選任することと異議なく決する。

○ 諮問第1号 鹿島臨海都市計画土地区画整理事業の変更案について

○ 諮問第2号 鹿島臨海都市計画用途地域の変更案について

○ 諮問第3号 鹿島臨海都市計画地区計画の案について

(事務局)

諮問第1号から第3号は、深芝豊田・昭田地区のまちづくりに関連する都市計画の変更案についてであり、都市計画決定の理由、経緯及び内容に関する概略を一括して説明する。

説明資料・【諮問第1号～3号説明資料】鹿島臨海都市計画の変更案について

・【諮問第3号説明資料】深芝豊田・昭田地区まちづくり構想 地区計画(案)

【意見・質疑応答等】

(A委員)

『【諮問第1号～3号説明資料】鹿島臨海都市計画の変更案について』の3ページの下から3行について、記載建築物の立地の不可が分かりづらい表現である。

(事務局)

今後、資料を作成する際には、誤解を招かないよう分かりやすい表現で、周知する。

(B委員)

『【諮問第3号説明資料】深芝豊田・昭田地区まちづくり構想 地区計画(案)』の1ページにある「その他当該地区の整備，開発及び保全に関する方針」の記載事項で，「個別の敷地において各々が液状化対策を講じ，十分な安全対策を行うものとする」とある。具体的にはどのような対策か，また一般の個人住宅に対しても対策を要求するのか。

(事務局)

当該地区は，液状化する可能性が高い土地条件であり，産業系を主とした土地利用の推進を図ることとしている。ある程度規模の大きい店舗や事務所，倉庫等であれば，事業主自らが，各種，安全対策を講じることを期待できる。また，個人の住宅を建築する際にも，この地区の土地条件やこの方針について説明していく。

(B委員)

この地区には浸水が想定される区域がある。住居系の建築物は2階建て以上にする等の規制は検討したか。

(事務局)

この地区の想定浸水深は，地区の大半が2メートル未満となっている。階数の規制等は設けていないが，ハザードマップ等により周知する。

(C委員)

『【諮問第1号～3号説明資料】鹿島臨海都市計画の変更案について』の5ページにある令和4年7月予定の決定告示をもって，土地区画整理事業に係る都市計画法第53条の建築制限が外れるのか。また，地区計画の都市計画決定後の建築物等の規制について，どこが審査を行うのか。

(事務局)

決定告示後は，土地区画整理事業に係る都市計画法第53条の許可申請は必要なくなる。一方，地区計画の建築物等の規制については，都市計画法第58条の2の規定により，地区計画の区域内における建築等の届出が必要になる。なお，届出の窓口及び審査は，市の都市計画課で行う。

(D委員)

今後は，倉庫等の産業系の土地利用を図るとしているが，地区計画案の地区整備計画にある区画道路の幅員が6メートルでは，大型トラック等が入っていけないのではないかと。

(事務局)

区画道路の幅員については，まちづくり協議会の皆さんと検討した結果，公共用地だけで整備ができる6メートルとした。大型トラックが通行するのに不十分な部分もあるが，今後は，産業系土地利用を図るため，北側の県道に繋がる都市計画道路3・4・20号線の整備について検討したい。

(D委員)

中途半端な計画では、今後もこの地区は変わらない。地区内にある都市計画道路を早急に整備して土地利用を促進して欲しい。

(事務局)

今回の都市計画の変更は、地元地権者の皆さんで構成する協議会と長年検討を重ねてきたもので、皆さんの思いを大切にしたいと考えている。

本来、土地区画整理が事業化されていれば、土地の減歩等により道路用地等も確保できたが、事業化を断念した。また、それに変わる土地利用計画を立てなければ、市街化調整区域へ逆線引きすることも検討しなければならないという危機感もある中で、道路沿いの地権者の方だけが土地を提供しなければいけないのかなどの個々の意見から、皆さんが納得できる内容として、水路用地を活用した幅員6メートルの道路を整備するということである。

大きな区画で土地利用をするのであれば、都市計画道路だけでは不十分であることは、我々もまちづくり協議会の皆さんも認識はしているが、協議会の総意としてまとめたこの計画で進めていきたいと考えている。今後、大きな区画を必要とする事業者等が進出したいと言う計画があれば、必要となる公共施設については、事業者にも負担していただきながら整備するなどの個別に対応を考えていく。

(D委員)

最低敷地面積が400平方メートルとなっているが、ローンを組んで住宅を建てようとする人が、そんなに大きな敷地を買えるのか。土地利用を促進させようとしている地区で規制を厳しくするのはどうなのか。

(事務局)

この地区は、液状化被害や浸水想定区域があるため、住宅立地を積極的に推進することが困難であり、産業系を主とする土地利用を図ることを方針としている。

産業系の土地利用を中心に考えた場合、隣地に倉庫や事業所等が立地した際にも、ある程度敷地を広くとることで、隣地との間に距離が確保できる。また住環境に配慮する意味でも、建物の壁面位置や高さの制限等が十分に確保できるようにするため、400平方メートルとしたものである。

なお、都市計画決定前に400平方メートル未満の敷地であれば、その敷地をそのまま一つの敷地として使用する場合は、敷地面積の最低限度の適用は除外され、住宅を建てることができる。

(D委員)

既存の300平方メートルくらいの敷地の住宅の隣に、倉庫等が建った場合、住環境を守れるのか。

(事務局)

産業系の土地利用をする場合は、壁面の位置を道路及び敷地境界線から2メートル以上離すこととなっており、住宅側の敷地で距離が取れなくても、ある程度住環境が守られると考えている。

(C委員)

都市計画決定の前に、400平方メートル未満の敷地であれば、敷地面積の最低限度の規制は適用されないとのことだが、壁面の位置の制限についてはどうか。

(事務局)

都市計画決定前に既に400平方メートル未満の敷地で、敷地面積の最低限度が適用除外となる場合には、壁面の位置の制限についても、同様に適用除外となる。

(B委員)

先ほど、話があった6メートル幅員の区画道路について、参考までに話をすると、センターラインが入っている二車線道路の幅員については、片側2.75メートルであり、全幅で5.5メートル以上の幅員が必要である。当該地区の区画道路は全幅で6メートルなので、道路の路肩部も必要であるため、おそらくセンターラインを引かない一車線道路になると思うが、D委員が心配されてるような大型車が通行できないと言うことは無いと思われる。また、区画道路は、速度を上げて走行するような道路では無いので、大型車と乗用車のすれ違いは十分にできる幅員であると考えられる。

(E委員)

この地区には、住宅が集積している箇所があるのか。戸建て住宅等を中心としたエリアと倉庫等を中心としたエリアにゾーニングするような検討はされたか。

(事務局)

この地区には、住宅等が全体的に点在している状況である。地区全体が液状化現象により甚大な被害を受けたことから、住宅等の立地を中心としたエリアのゾーニングはしていない。しかし、産業系土地利用を主としながらも、住環境に配慮した一般地区と産業系土地利用の立地の優位性を生かした幹線道路沿道地区のブロックに分けて、住宅系と産業系施設の調和を図る計画としている。

(F委員)

準工業地域だと10,000平方メートルを超える面積の店舗等が立地できるが、地区計画で10,000平方メートルまでに規制しているのはなぜか。

(事務局)

延べ床面積が10,000平方メートルを超える店舗等、多くの集客が見込まれる施設の立地は、交通渋滞や騒音等、地区の住環境に大きな影響を与えることから、まちづくり協議会の皆さんと協議した結果、面積を制限するものである。

【意見・質疑等の終結】

(議長：会長)

諮問第1号から第3号については、原案のとおり決することを諮る。

各委員の同意を得て「異議なし」ということで、市長に答申するすることを告げる。

6 報告事項

○ 神栖市立地適正化計画の案について

(事務局)

神栖市立地適正化計画の案について概要を説明する。

説明資料・神栖市立地適正化計画概要版

【 意見・質疑応答等 】

意見・質疑無し

(議長：会長)

神栖市立地適正化計画の案についての報告は以上とすることを告げる。

7 その他

(事務局)

今後の都市計画審議会の予定を報告する。

現在、予定案件等はない。引き続き当審議会へのご理解ご協力をお願いする。

8 閉会 <11時50分>

(議長：会長)

閉会を告げる。