

令和5年度 第2回 桜川市都市計画審議会 議事録

開催日時 令和6年 2月 22日 (木) 10時00分 から 11時00分 まで

開催場所 桜川市役所大和庁舎2階 第5会議室

参集者 別紙「出席者名簿」のとおり

発 言 者	議 事 内 容	(10時00分 開会)
事務局	<p>それでは、定刻となりましたので、令和5年度 第2回 桜川市都市計画審議会を開会いたします。</p> <p>はじめに、会長からごあいさつをお願いいたします。</p>	
会長	<p>－ あいさつ －</p>	
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、早速、議事に入らせていただきたいと思います。議事の進行につきましては、審議会条例第6条第2項の規定に基づき、会長に議長をお願いしたいと思います。会長、よろしくをお願いいたします。</p>	
会長	<p>はい。それではこの後の議事の進行を務めさせていただきます。まず、議事に入る前に議事録署名人の指名をさせていただきます。A委員とB委員の2名をお願いしたいと思います。よろしいですか。</p>	
A委員	<p>はい。</p>	
B委員	<p>はい。</p>	
会長	<p>よろしく申し上げます。</p> <p>では、これより議事に入りしたいと思います。</p> <p>議事の内容は、議案第1号 地区計画の変更について、です。</p> <p>まずは、事務局から説明をお願いします。</p>	
事務局	<p>－ 報告資料に基づき説明 －</p>	
会長	<p>只今、事務局から説明がありました。</p> <p>内容についてご意見、ご質問等がありましたら、お願いします。</p>	
B委員	<p>前回の都市計画審議会の時に、南飯田第1地区計画の資料は説明を受けた記憶がありますが、紫尾第1地区計画の資料も説明していましたか。</p>	
事務局	<p>前回の都市計画審議会においては、除外する基準等の説明のため南飯田第1地区計画のみ</p>	

	を例示として取扱いました。よって紫尾第1地区計画については説明をしておりません。
B委員	そもそも、土砂災害警戒区域についてはどのように調査され決定されているのですか。
事務局	茨城県筑西土木事務所の河川整備課が主体となって決定しております。決定前の説明会時に聞いたところによると、農林水産省が所有していたデータにおいて過去に地すべりがあったという記録を基に、一定の基準や現地調査を通して区域を決めるようです。詳しい手続きや指定の基準は詳しく分かりませんが、決定された区域に基づいて地区計画からその区域を除外するという流れです。
B委員	今回の変更は地権者等に説明しているのですか。
事務局	土砂災害経過期区域の指定の際にも個別の通知や説明会等で周知したと聞いております。また、この地区計画の変更の手続きにおいても、個別の通知や住民説明会、原案縦覧、法定縦覧を行っています。
会長	説明会には地権者は全員来ていますか。
事務局	いえ、全員は来ていません。
会長	来ていない方にはどのような通知をしていますか。
事務局	今回、除外されるエリアを示す図面とどのような内容の変更なのかを説明する文書をそれぞれに通知しています。
会長	通知とはどのような方法を用いましたか。
事務局	直接、各時の住所に書面を郵送しています。場合によっては、ポスティングも行いました。
B委員	今回、地区計画の区域が減った分を、別のどこかで増やすといった考えはありますか。
事務局	平成31年地区計画を当初決定した時の話を聞いたところ、市内全域に地区計画を一斉に決定するにあたって、条件に適合するところは可能な限り区域に含めたと聞いております。今回は地区計画の区域に原則含めないこととする、と決めた土砂災害警戒区域が新たに指定されたことによる変更ですので、どこか別の部分を増やすことはございません。
会長	他にございませんか。ではこちらで変更の手続きをよろしく願いいたします。
事務局	承知しました。

会長	続きます、議案第2号 区域指定について、です。 まずは、事務局から説明をお願いします。
事務局	－ 報告資料に基づき説明 －
会長	只今、事務局から説明がありました。 内容についてご意見、ご質問等がありましたら、お願いします。
A 委員	今回、文言指定していたエリアを図面によるエリア指定にするということですが、前回の審議会でも全て図面を見せてくれていたのでしょうか。
事務局	はい、報告時の資料には、全て図面を入れておりました。
A 委員	というのも、文言に合致するところは余すところなく入れたいじゃないですか。そういった考えで区域を検討しましたか。
事務局	はい、その通りです。平成31年の田園集落地区計画も可能な限り多く区域を設定しましたが、今回の区域指定も基準に合致するところは、業者による調査や職員の現地調査を何度も重ね、可能な限り多くの区域を指定する予定です。区域に含まれていないとしたらそれは農振農用地や土砂災害警戒区域等、もしくは農地転用が見込まれない農地であると思います。
A 委員	実際に許可を取るとなったとき、ここも指定することが出来たのでは、ってことも起きるかもしれない。
B 委員	あと、建物が増えて連たんの範囲が増えれば新たに指定できる区域も増えると思います。
事務局	可能性として十分あり得ると思いますし、条例の規定に基づき変更していくことも可能です。都市計画手続きに準じるので相応の時間は要しますが、地権者からの要望が集まった時や土地利用の変化を踏まえつつ、対応していきたいと考えます。一方で、今回の土砂災害警戒区域の指定に伴って地区計画の区域を変更するように、新たな災害に関するエリアの指定により、区域指定のエリアを減らすこともあると思います。
C 委員	各計画図の点線部分、これは市街化区域から 500m を表しているということですが、何に基づいて決めていますか。
事務局	市の条例を根拠としています。また、そもそもなぜ 500mかですが、例えば茨城県は 1km 以内を 11 号の区域指定の範囲としています。桜川市においては、市街化調整区域である

	以上その範囲をむやみに拡げないためにも 500mとしています。
会長	実際、区域指定をすることで建物を建てて良いエリアは広がりましたが、しかしながら建築基準法の基準に適合せずに建てられない土地もあるのは確かです。特に道路の問題があります。地区計画のエリアにおいてもそうですが、今回の区域指定においても道路に面していない土地がそれなりにあります。行政が立てることが出来るとして指定する一方で、その中に建てられない土地もあることに対して、今後どうしていくべきか、検討していただければと思うのですが、いかがでしょうか。
事務局	区域の境界は地形地物以外に公図上の地番界を用いています。そのような中で、道路に面した土地のみを指定すると、公図上は分かれていても所有者が同一で一体利用している土地を、敷地の取り方によっては利用できなくなることもあります。それを避けるためにも土地の利用状況や所有状況を加味して、道路に面していない土地も指定しています。先程、指摘いただいた通り、その考え方で区域を考えると、奥の土地のみを使うとなった際は、接道要件を満たさないので建築物を建築できないということもあり得ます。しかしながら、建築基準法上の話でもある以上、そこをどうにかするのは厳しいと考えます。
会長	例えば、建築基準法第 42 条第 2 項の道路にさえなっていない場合、自分で幅を 4m 以上にして市に寄付し基準法の道路として認めてもらうという考えもあるが、どうですか。
事務局	区域指定のエリアにおいて条例で規定する接道要件には開発道路も含むものとしておりますので、その考え方は問題ありません。しかしながら道路の寄付を市が受けるかどうか、基準法上の道路として認めるかは都市整備課には権限がありません。市道でしたらその道路管理者である建設課、基準法については建築指導課が都度判断していくこととなります。
B 委員	自分も経験がありますが、結局建築基準法上の道路を判断するのは建築指導課ですね。色々対応をしても、指導課が認めなければ建たないことがある。
会長	例えば、前面の道路が 3m で要件を満たすには 1m 足りないとします。そこで自分の土地を 1m 幅分筆し市に寄付をして、それが公衆用道路として認めてくれれば良いわけです。そうすれば幅員 4m となって建築指導課に確認に行く必要もなくなるのですが、そこはどうでしょうか。
事務局	都市整備課の所管ではないので、申し訳ないのですが回答できません。
事務局	建設課の所管であります。現在のところ部分的な寄付は原則受けてつけておりません。ただし、民地の一部を道路構造令に基づき、適正に施工した場合は、状況によって受け付けられるとは思いますが。

会長	先程、B 委員からもありましたが道路の問題はあるので、区域指定をしたからには、その課題に対応して欲しいと思います。また、真壁の市街化区域内でも一部そのような土地が存在しています。市街化区域においては宅地でなくてもそれなりの税金が取られてもいるのに、いざ宅地に転用しようとしても接道が無いから建てられないということもあります。その点を今後考えていかないと良くないので検討はしてってください。
事務局	同じ部であるので、内部でも情報共有をしながら検討していきたいと思います。
D 委員	詳しい規定は分からないのですが、やり方によっては活かせる土地が増えてくると思います。
事務局	お話は重々分かるのですが、現在、建設部でも約 1,500km の市道管理を行っています。なんでも寄付を受け付けるとなると、かなりの規模を受け付けることが想定されますので、現状は道路構造令に基づいた道路でないと寄付は受け付けないとしているところです。同じ部内ですから調整・検討はしていきたいと思います。
会長	分かりました。なるべく建てられるようにお願いします。
C 委員	寄付するのとは逆に、道路を払い下げてもらい民地として土地利用をするということもあります。どちらの場合でも柔軟な対応ができるよう努めていただければと思います。
会長	他にありますでしょうか。では、区域指定についても可決でよろしいでしょうか。
一同	はい。
会長	では、決定に向けた手続きを進めてください。
事務局	承知しました。
会長	次に、その他の事項ですが、事務局から何かありますか。
事務局	はい、3点報告がございます。 1つ目は前回中間報告でも挙げましたが、浸水想定区域の指定に係る地区計画の変更についてです。令和5年8月8日に都市計画審議会を開催し、その後8月29日付こちらの通知を各委員さんに送付したところですが、茨城県と浸水想定区域の除外の是非を協議してまいりました。結果としましては、桜川市内における浸水想定区域が全て決定されるまでは地区計画の変更手続きを中断することとなりました。県河川課等、関係機関の動きに注

	<p>視しつつ、浸水想定区域が全て出そろった段階で都市計画審議会にまずは報告できればと思います。</p> <p>2つ目は、令和6年度都市計画審議会に報告若しくは諮問する内容についてです。現在、2年間の継続事業として都市計画決定後20年以上の長期にわたり事業に着手していない都市計画道路について、存続、変更、廃止の方向性を検討するための調査を行っており、その進捗を踏まえつつ、審議会に報告する予定です。</p> <p>また、同じく2年間の継続事業ですが、桜川市役所新庁舎、給食センター敷地、大和中学校の敷地に対して建物用途との整合を図るために用途地域を変更する予定です。令和7年4月1日の決定・告示に向けて都市計画手続きを進めていく予定です。こちらは手続きを始める前に中間報告という形で審議会に報告する予定です。</p> <p>3つ目は、都市計画図のデジタル化についてです、昨年度から事業を行っておりまして、今年度市内全域の都市計画図が更新されます。またデジタル化を行い、インターネット上で、桜川市の都市計画情報にアクセスすることが出来るようになります。出来上がりましたら市公式WEBサイトや広報誌で住民に周知できればと考えています。</p> <p>以上です。</p>
会長	<p>以上で議事は全て完了したようですので、これで議長の任を退かせていただき、会議の進行は事務局にお返ししたいと思います。皆様、ご協力ありがとうございました。</p>
事務局	<p>武村会長、ありがとうございました。</p> <p>それでは以上をもちまして、令和5年度 第2回 桜川市都市計画審議会を閉会したいと思います。</p> <p>皆様、本日は長時間にわたり、慎重なるご審議をいただき、誠にありがとうございました。</p>
事務局一同	<p>ありがとうございました。</p>
	<p>(11時00分 閉会)</p>

令和 6年 3月 18日

議事録署名人 ■ ■ ■ ■

議事録署名人 ■ ■ ■ ■

令和5年度 第2回 桜川市都市計画審議会 出席者名簿

R6. 2. 22. 開催

参集範囲	参集者氏名	
<p>【出席】 桜川市都市計画審議会 委員</p>	<p>委員 委員 委員 委員 委員 委員</p>	<p>武村実 (建築士) 高橋悦也 (建築士) 酒寄康彦 (建築士) 武井久司 (市議会議員) 軽部徹 (市議会議員) 谷口典枝 (住民代表)</p>
<p>【欠席】 桜川市都市計画審議会 委員</p>	<p>委員 委員 委員 委員</p>	<p>有田智一 (学識経験者) 風野和視 (市議会議員) 小高友徳 (市議会議員) 仁平実 (市議会委員)</p>
<p>職務のために出席した 者の職氏名</p>	<p>桜川市 建設部長 桜川市 建設部次長兼都市整備課長 桜川市 建設部 都市整備課 課長補佐 桜川市 建設部 都市整備課 都市政策グループ 主任</p>	<p>五十嵐 貴裕 萩原 正総 越田 真太郎 物井 雅貴</p>