

会 議 録

会議の名称		平成23年度 第1回 守谷市都市計画審議会		
開催日時		平成23年6月27日（月） 開会：13時30分 閉会：15時00分		
開催場所		守谷市役所議会棟 2階 全員協議会室		
事務局（担当課）		都市整備部 都市計画課		
出席者	委員	田島委員，大澤委員，松延委員，中村委員，酒井委員，又未委員，海老原委員，永瀬委員，猪塚委員，會田委員，吉田委員，西尾委員 以上12名		
	事務局	会田市長，笠見都市整備部長，前川参事 都市計画課：高橋課長，古谷副参事，長谷川係長，奥野係長，風見主任，岡本主任 以上9名		
公開・非公開の状況		<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	3人
公開不可の場合はその理由				
会議次第		1. 開 会 2. 会長挨拶 3. 市長挨拶 4. 審議事項 守谷市地区計画の変更（案）について (1) けやき台ユースシティ地区計画の変更（案）について (2) 美園地区計画の変更（案）について 5. 報告事項 松並・原東土地区画整理事業に関わる都市計画決定案件の今後の予定について 6. 閉 会		

確定年月日	会議録署名
平成23年6月30日	会長 田島 學

審 議 経 過

1. 開会

2. 会長挨拶

3. 市長挨拶

4. 審議事項

守谷市地区計画の変更（案）について

（1）けやき台ユーシティ地区計画の変更（案）について

事務局： けやき台ユーシティ地区計画の変更についてご説明します。本案件は、平成23年2月14日に告示された用途地域の変更に伴い、地区の特性を活かしたきめ細やかな土地利用の誘導と、将来にわたった良好な市街地の形成を図るため地区計画の変更を行うものです。

まず、位置関係についてご説明します。こちらがつくばエクスプレス、関東鉄道常総線、常磐高速自動車道、国道294号、常総ふれあい道路、県道守谷流山線です。青色で示しています南守谷特定土地区画整理事業地内の一部、赤色で示したけやき台ユーシティ地区が、今回の「地区計画の変更」の対象区域です。

次に、南守谷特定土地区画整理事業についてご説明します。南守谷地区は、首都圏の住宅・宅地供給の一端を担い、同時に無秩序な市街化を防止し、良好な市街地を形成するため、昭和48年2月に土地区画整理事業の都市計画決定、昭和54年1月に事業認可を受け、南守谷特定土地区画整理事業を実施しています。施行者：UR都市機構（旧住宅・都市整備公団）、施行期間：昭和53年度から平成3年度、施行面積：158.9ha、計画人口：17,000人、事業費：330億円の事業です。

続いて、けやき台ユーシティ地区の土地利用計画と用途地域についてご説明します。けやき台ユーシティ地区は、土地区画整理事業において緑色で示しました計画住宅用地とピンク色で示しました商業・業務用地として土地利用が計画され、それぞれ第1種中高層住居専用地域、近隣商業地域に指定されましたが、社会情勢等の変化により戸建住宅地として一体的に整備されることになりました。この整備にあたり、ユニバーサルデザインを理念とした快適な都市環境の創出と緑豊かな環境を活かした魅力的な街並みの形成を目的として、平成16年2月、けやき台ユーシティ地区計画を都市計画決定しました。

この地区計画は、住宅A、住宅B、住宅C地区と3地区に区分し、それぞれ制限をかけております。緑色で示しました住宅A地区は、ゆとりのあ

る低層戸建住宅を中心とした土地利用を図るため、店舗等の立地を制限しています。黄色で示しました住宅B地区は、住宅A地区に準じておりますが、遊歩道の沿道に店舗等が立地できるような緩やかな制限となっております。今回変更する、ピンク色で示しました住宅C地区は近隣商業地域であるため、住宅A地区と同様な土地利用が図られるよう制限を設けていました。

その後、平成19年度に実施された都市計画基礎調査の結果を踏まえ、平成23年2月、現況の土地利用にあわせ用途地域を近隣商業地域から周辺と同様の第1種中高層住居専用地域に変更を行いました。

この用途地域の変更により、住宅A地区と同様の用途地域に変更されたことから、住宅C地区約0.5haを廃止し、住宅A地区に変更するものです。地区ごとの面積の内訳は表のとおりとなります。

会 長： ご質問ありますか。

A委員： 今回変更する区域の土地は、変更前に売買されたのですか。また、変更による価格差はありますか。

事務局： 売買の時期についてはわかりませんが、用途地域及び地区計画が変更される前の売買であっても、地区計画により、現在とほぼ同様の第1種中高層住居専用地域並みの規制となっておりますので、変更による価格差ほとんどないと思われれます。それよりも接する道路による価格差の方が大きいと想定されます。また、用途地域の変更の際に、すべてのお宅に個別説明を行い、了承をいただいています。

会 長： 住宅B地区は中高層建築物が立地する可能性はありますか。

事務局： 地区計画により10mの高さ制限があるため可能性はありませんが、店舗等が立地する可能性はあります。

A委員： 建築物等の形態又は意匠の制限の項目に「刺激的な色彩又は装飾を用いないものとする。」とありますが、具体的に色番等の基準はありますか。

事務局： 具体的な基準はなく、主観的なものです。

会 長： 他にご質問ありますか。

【質問なし】

会 長： それでは、けやき台ユーシティ地区計画の変更（案）を原案として承認します。

（2）美園地区計画の変更（案）について

事務局： 続いて『美園地区計画の変更』についてご説明します。本案件もけやき台ユーシティ地区計画の変更同様、平成23年2月14日に告示された用途地域の変更に伴い、地区計画の変更を行うものです。

まず、位置関係についてご説明します。画面右下、赤色で示しています美園地区が、今回の「地区計画の変更」の対象区域です。

次に、美園地区の土地区画整理事業についてご説明します。美園地区は、首都圏における住宅地供給促進の一環として、良好な住環境の住宅地と商業系の施設用地とが調和するような市街地を形成するため、平成5年5月に土地区画整理事業の都市計画決定、平成5年9月に事業認可を受け、守谷町乙子高野土地区画整理事業を実施しています。施行者：土地区画整理組合、業務代行者：三井不動産株式会社、施行期間：平成5年度から平成11年度、施行面積：33.0ha、計画人口：3,300人、事業費：123億円の事業です。

続きまして、美園地区の土地利用計画と用途地域についてご説明します。美園地区の土地利用計画は地区の大半を占める緑色で示しました低層住宅街区、黄色で示しました沿道サービス施設街区、ピンク色で示しました商業・業務街区の3つに分かれています。この土地利用計画に基づき、平成7年11月に、低層住宅街区が第1種中高層住居専用地域及び第1種低層住居専用地域、沿道サービス施設街区が第1種住居地域、商業・業務街区が近隣商業地域に指定されました。

次に、美園地区計画についてご説明します。美園地区計画は、一部の土地の使用収益の開始に伴い、適正かつ合理的な土地利用等の誘導、規制を図り、各土地利用における良好な市街地環境の創出と魅力的な街並みを形成するため、平成8年3月、用途地域と同等に、美園地区計画を都市計画決定しています。

この地区計画は、一般住宅地区、沿道地区、センター地区の3つに区分されています。緑色で示しました一般住宅地区は、一戸建ての専用住宅を主体として、快適な相隣環境を有する个性的かつ魅力的な街並みの形成を誘導する制限内容となっています。黄色で示しました沿道地区は周辺の低層住宅地が幹線道路から受ける影響を緩衝する機能を有するとともに、幹線道路の沿道に相応しい街並みの形成を誘導する制限内容となっています。今回一部変更する、ピンク色で示しましたセンター地区は、多様な機能性を持つ賑わいのある街並みの形成を誘導する制限内容となっています。

次に、現在の土地利用状況についてご説明します。緑色で示しました低層住宅街区には戸建住宅、黄色で示しました沿道サービス施設街区にはコンビニエンスストアやガソリンスタンド、ピンク色で示しました商業・業務街区にはドラッグストアやカーディーラー、概ね土地利用計画どおりの状況となっています。しかし、商業・業務街区の一部においては、社会

情勢等の変化により戸建住宅地として整備が行われました。

このため、近隣商業にありながら、住宅地としての良好な環境を維持するため平成13年10月、美園センター地区建築協定が認可され、第1種低層住居専用地域及び一般住宅地区と同等の制限内容となりました。

その後、平成19年度に実施された都市計画基礎調査の結果を踏まえ、平成23年2月、現況の土地利用にあわせ用途地域を近隣商業地域から第1種低層住居専用地域に変更を行いました。

この用途地域の変更により、一般住宅地区と同様の用途地域に変更されたことから、地区計画のセンター地区の一部、約1.1haを一般住宅地区に変更するものです。地区ごとの面積の内訳は表のとおりとなります。

また、現行の地区計画では、一般住宅地区の建ぺい率が4/10となっておりますが、建築協定に定められている「建築基準法第53条第3項第2号に該当するものにあつては、5/10」を追加いたします。これは、一般的に建ぺい率の角地緩和と呼ばれ、街区の角にある敷地で特定行政庁が指定する基準内の建築物の建ぺい率には10%が加算される制度です。

なお、本案件の地区計画の変更によりまして、美園センター地区建築協定による制限内容が用途地域及び地区計画の制限内容で網羅されることから建築協定の廃止を所有者等に提案する予定です。

最後に、今後のスケジュールについてご説明いたします。7月9日説明会、7月下旬～8月上旬原案の公告縦覧、8月上旬～8月中旬意見書提出期間を設け、意見書の提出があった場合は8月下旬市都市計画審議会、10月上旬～中旬案の公告縦覧、10月下旬市都市計画審議会、11月中旬知事同意、都市計画決定告示、12月中旬条例改正告示の予定となっております。ただいま説明させていただいた地区計画の変更（案）を原案として今後の都市計画の手続きを進めてよろしいかどうか、ご審議をよろしく願います。

B委員：今回センター地区から一般住宅地区に変更する区域は、商業施設の誘致を断念したということでしょうか。

事務局：ご承知のとおり、この近くにはジャスコという大規模商業施設がありますが、センター地区においても商業施設を誘致することとしました。しかし、なかなか誘致できなかったという状況にありましたが、進出企業の意向にあわせた街区構成に対応し、商業施設が立地した経緯があります。その時に、ふれあい道路に面しない街区は商業施設の立地が難しいと判断し、住居系の土地利用とするため、建築協定を定め、戸建住宅として販売したのが現実です。

B委員：変更後のセンター地区の面積で、センター地区としての機能が維持でき

るのですか。

事務局： 変更後の面積は約2.8haとなりますが、センター地区としての機能を維持するには十分な面積であると思います。また、現在出店中の店舗が撤退した場合にも、日用品を購入するような生活利便施設等が立地するには十分な面積であると考えます。

会 長： 他にご質問ありますか。

【質問なし】

会 長： それでは、美園地区計画の変更（案）を原案として承認します。

5. 報告事項

松並・原東土地区画整理事業に関わる都市計画決定案件の今後の予定について報告しました。

平成23年	8月	市都市計画審議会（報告）
	9月	説明会
	10月	原案の公告縦覧
	11月	意見書処理期間（必要に応じて公聴会）
平成24年	2月	案の公告縦覧
	3月	市・県都市計画審議会（諮問・答申）
	4月	都市計画決定告示
	6月	条例改正告示（地区計画）

6. 閉会