

会 議 録

会議の名称		平成２９年度第２回守谷市都市計画審議会		
開催日時		平成２９年１１月６日（月） 開会：１４時００分 閉会：１５時３０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	腰塚会長，山中委員，稲葉委員，小川委員，青木委員，渡辺（秀）委員，市川委員，鈴木委員，高橋委員，豊田委員，寺田委員，椎名委員，渡邊（雄）委員，下之園委員 以上１４名 （欠席５名）		
	事務局	松丸市長，古谷都市整備部長 都市計画課：浅野課長，高橋補佐，成島係長，貝塚主任， 田嶋主事 以上７名		
公開・非公開の状況		☒ 公開 ☐ 非公開 ☐ 一部公開	傍聴者数	１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 議事録署名人について ５ 報告事項 （１）内守谷工業団地地区地区計画の決定（案）について （２）地区名称変更に伴う地区計画名称変更（案）について （３）建築基準法の改正に伴う地区計画変更（案）について （４）生産緑地地区の現況について ６ 閉 会		

確 定 年 月 日	会 議 録 署 名
平成２９年１１月１５日	鈴 木 彰
平成２９年１１月２０日	下之園 幸一郎

審 議 経 過

1 開会

2 会長挨拶

3 市長挨拶

4 議事録署名人について

- ・議事録署名人を輪番制により、下記の通り決定しました。
〈議事録署名人〉鈴木委員，下之園委員

5 報告事項

(1) 内守谷工業団地地区地区計画の決定（案）について

事 務 局： 内守谷工業団地は、昭和 46 年に水海道土地開発公社が開発許可を受けて整備しており、守谷市域には 8 つの企業が立地しています。現在、常総市域の産業用地と一体となって食品等の生産施設や流通施設が立地しています。工業団地が立地している常総市とともに地区計画を定め、周辺地区と調和した良好な産業拠点の形成を誘導します。

守谷市の地区整備計画の産業地区 B は開発当初は緑地という扱いであり、今回、地区計画を定めることにより、緑地から産業用地へ土地利用の転換を図ることができるようになります。産業地区 A と産業地区 B の制限内容は、建築物の高さ制限が異なっています。原則 10m 以下ですが、影規制をクリアした場合において、産業地区 A は 30m 以下であり、産業地区 B は日，20m 以下に制限しています。

腰塚会長： 既に工業団地が開発されているところで、調整区域の地区計画を策定するということですね。道路・公園等を今から作るという話ではありませんね。

事 務 局： 既に整備されているものであり、地区計画で担保するものです。

小川委員： 内守谷工業団地は市街化調整区域ということですが、都市計画税はとっていないのですか。市街化区域にはできないのでしょうか。

事 務 局： とっておりません。また、要件には満たないため、現状では市街化区域にはできません。調整区域の地区計画により、土地利用を誘導するからです。

市街化区域にできないかということについては、守谷市域では 11ha しかありませんので、守谷市独自では市街化区域にはできませんが、常総市側が市街化区域になれば、一体的に将来は市街化区域にできるかもしれません。これと同じように、常総市では坂手工業団地というのがありますが、やはり調整区域の地区計画で工業団地を形成しています。

稲葉委員： 例えば区画道路に接道させて建物を建てる場合には、緑地の部分を通路として借用することはできるのでしょうか。

事 務 局： 接道要件を満たすかどうかは基準法の話になるかと思いますが、道路に接道はしておりません。開発行為区域の中です了承してる案件等は今の

ところはありせんし、今後も難しいと思います。

市川委員： 今後のことですが、決定された後、産業地区Bは守谷市が企業誘致を行うと考えていいですか。

事務局： 内部的な話になりますが、財政課所管の土地になっています。誘致というよりは、土地利用を考えて売却・借地にすると聞いておりますが、はっきりしたことはまだ決まっています。

小川委員： この工業団地を開発する際、何パーセントを緑地にするという決まりがあったのではないのでしょうか。緑地を外してしまってもよいのですか。

事務局： 常総市を含めた開発行為全体の中で、3パーセントの緑地を確保することとされており、その一部として、今回の緑地も含まれております。

しかし、地区計画は開発行為とは異なり、守谷市域・常総市域を別々に判断することとなります。守谷市域だけで考えれば、今回の緑地を除いても11%ほどの緑地が残りますので、十分足りておりますが、地区計画により、敷地内に壁面後退を設けて、さらに緑地を確保するということになります。

売却等を検討している約7,000㎡の緑地を、緑地として扱わなくても、守谷市内において3パーセント以上の緑地は十分に確保できますので、新たな土地利用が図れるということになります。

下之園委員： なぜ今のタイミングなのでしょう。また、新たな規制により、既存の建築物に不適格となるものはあるのでしょうか。

事務局： 開発行為のエリアが同じなので、常総市が今回地区計画決定を行うことに合わせています。既存不適格となる建物については、守谷市側ではありませんが、常総市側であるというのは聞いています。適用除外をいれることで、常総市側は地区計画を行うと聞いております。

渡辺(雄)委員： 今回の地区計画の決定により、交通に支障を来すということはあるのでしょうか。

事務局： 開発行為で既にできているものを地区計画で指定するということになりますので、道路構成はすべて条件を満たすような配置になっています。

工業団地内の区画道路はすべて整備されていますので、今回地区計画を定めたことにより、混雑が生じるというようなことはありえないと考えております。

椎名委員： 位置図に供平板戸井線とありますが、この位置で確定なのでしょう。

事務局： 今回のラインで2車線になるのか、4車線になるのか交通量に合わせて検討中です。将来スマートインターをつくった場合、供平板戸井線に接続するようなかたちになりますから、交通量の再調査を行っているところです。

椎名委員： 今回の地区計画は地元の方へのメリット・デメリットはありますか。

事務局： 今回の地区計画については、開発の際に既に方向性は決まっている内容になりますので、メリット・デメリットはないものと思われ。

(2) 地区名称変更に伴う地区計画名称変更(案)について

事務局： 守谷駅周辺地区地区計画、原東地区計画、松並地区計画の区域は、土地地区画整理事業により整備が行われ、その名称が地区計画の名称となっています。今回の変更は、事業中に決定した地区計画の名称を、現在の

地区名称に合わせるものです。

守谷駅周辺地区地区計画を「中央地区計画」、原東地区計画を「ひがし野四丁目地区計画」、松並地区計画を「松並青葉地区計画」に変更する案です。

※質疑なし

(3) 建築基準法の改正に伴う地区計画変更（案）について

事務局： 今回の変更は、地区計画の制限内容が変わるものではありません。都市緑地法等の一部を改正する法律によって、用途地域に「田園住居地域」が新設されることに伴い、建築基準法の別表第二の記号がスライドし、別表第二を引用している地区計画にも変更が必要になるというものです。

これにより、建築基準法別表第二において、記号が一つずつスライドする変更が生じます。建築基準法別表第二を引用して制限内容を定めている、ひがし野地区計画、美園地区計画、松並地区計画の記号を変更する必要があります。

小川委員： 田園住居地域の導入は、農地に建物を建てやすくするのですか。

事務局： 開発等は規制し、農業施設以外の建物は農地に建てづらくなります。

守谷市においては市街化区域の中で、一団の農地としてまとまっているところはありませんので、田園住居地域を設定する予定はありません。これまでは市街化区域は 10 年以内に宅地化するべきとされていましたが、180 度考え方を転換して、農地の区域として農業施設も建てられるようになり、農地を守れるようにする用途地域です。

(4) 生産緑地地区の現況について

事務局： 現在市内には 27 地区の生産緑地地区があります。全地区調査した結果、概ね畑や果樹として適正に管理されていましたが、中には土地利用上 1～2 地区、土地の管理上 3～4 地区生産緑地地区として適正ではないところもありましたので、引き続き指導を行っていきたいと思います。また、廃止された生産緑地地区は全部で 16 地区あり、戸建が 5 地区、アパートが 7 地区、宅地造成されているところが 1 地区、畑・果樹として残っているところが 3 地区となっていました。

渡辺（雄）委員： 生産緑地が次々と廃止されております。地権者が営農できなくなる等の原因があるのはわかりますが、市で購入して公共施設等に活かさないものでしょうか。例えば、現存するけやき台第二号生産緑地地区は、かつて八坂神社があったと思われる歴史的にも意味のある場所です。また、プレイパークとして、市街化区域の住宅街の中にこそ、子どもたちの遊び場が必要なのではないのでしょうか。

事務局： 以前から申出があった際には、必要かどうか検討をしております。しかし、現在の生産緑地は土地区画整理事業地内にあるものが多く、ある程度公共施設が整備されていると認識しています。旧市街地については、その都度周辺の状況を鑑みて、今後も検討していきたいと思います。

渡辺（雄）委員： もうひとつ関連する話ですが、守谷城址も特別緑地保存区域として、指定できないのでしょうか。指定できる条件はすべて揃っていると思います。徐々に守谷の環境が劣化してきておりますので、水と緑のまちとして、守谷の緑を守るよう、市には検討してほしいと思います。

事務局： 仰る通り，守谷の緑は市の魅力であり，できるだけ緑地として保全しなければならないと思います。しかし，土地所有者の私権がありますので，市で購入していくには，優先順位を考えながら進めていかなければなりませんし，できれば永久にその場所が緑地で有り続けるような制度設計もしていければと思います。森林公園から城址公園にかけて，城址公園から愛宕谷津にかけての自然は，財政状況を鑑みながら，できる限り保全していきたいと考えています。

腰塚会長： では，他に事務局の方からなければ，終わりにしたいと思います。以上で，都市計画審議会を終わりにします。ご苦労様でした。

6 閉会