

令和5年度第1回 那珂市都市計画審議会 議事録

日時 令和5年8月9日（水） 午前10時～11時25分

場所 那珂市役所（本庁） 2階 全員協議会室

目 次

会議次第	1
委員等の出席状況及び協議結果	2
配布資料の確認	3
出席状況の報告	3
開会	3
市長あいさつ	3
議事録署名委員の指名	3
協議事項	4
「(1) 那珂市都市計画マスタープランの一部改定について」事務局説明	4
「(1) 那珂市都市計画マスタープランの一部改定について」質疑応答	8
「(2) その他」	19
その他	20
閉会	20

令和5年度 第1回那珂市都市計画審議会次第

日時 令和5年8月9日（水）
午前10時から
場所 那珂市役所2階 全員協議会室

1 開 会

2 あいさつ

3 委員紹介

4 議 事

【協議事項】

（1）那珂市都市計画マスタープランの一部改定について

（2）その他

5 そ の 他

6 閉 会

【委員等の出席状況】

委員総数	16名
出席委員	14名
欠席委員	2名
幹事	3名
事務局	10名
傍聴者	0名

【協議事項一覧】

- (1) 那珂市都市計画マスタープランの一部改定について
- (2) その他

【協議結果】

那珂市都市計画マスタープランの一部改定について、委員から意見があった。(8頁参照)

その他について、意見はなかった。(19頁参照)

◎配布資料の確認

○事務局

本日はお忙しい中ご出席いただきありがとうございます。本日進行を務めます、都市計画課の〇〇と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、会議に先立ちまして、資料のご確認をさせていただきます。お席に配布してあります委員名簿に加えまして、先日送付させていただきました資料で、次第、資料1「那珂市都市計画マスタープランの概要」、資料2「那珂市都市計画マスタープラン一部改定箇所新旧対照表」、以上3点でございます。不足している資料はございますか。よろしいでしょうか。

それでは続きまして、開会に先立ちまして、事務局より本日の出席状況をご報告いたします。

◎出席状況の報告

○事務局

本日の出席状況をご報告いたします。委員総数16名に対しまして、本日の出席者は14名ですので、那珂市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により定足数に達しており、本審議会は成立していることをご報告いたします。

◎開会

○事務局

それでは、ただいまより令和5年度第1回那珂市都市計画審議会を開会いたします。はじめに、先崎市長からご挨拶をいただきます。

◎市長あいさつ

○市長

～以下、市長あいさつについては省略～

○事務局

ありがとうございました。ここで議事に移る前にご案内がございます。本日の都市計画審議会から、議事録を那珂市ホームページにおいて公開させていただくこととなりましたので、あらかじめご了承くださいますようお願いいたします。

それでは、議事に移らせていただきます。ご発言の際には、マイクのスイッチを入れてからご発言いただき、発言後は、スイッチをお切りくださるようお願いいたします。

ここからの進行は、那珂市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、会長が務めることとなっておりますので、〇〇会長に議事の進行をお願いしたいと存じます。それでは〇〇会長、よろしくお願いいたします。

◎議事録署名委員の指名

○会長

よろしくお願いいたします。規定により議長を務めさせていただきます。委員の皆様におかれましては、円滑な議事の進行にご協力賜りたくよろしくお願いいたします。

はじめに、那珂市都市計画審議会運営規程第7条第1項にある議事録の署名委員ですが、〇〇委員、〇〇委員を指名いたします。よろしくお願いいたします。

◎議事

○会長

それでは議事に入ります。本日の議事は1件です。諮問事項はございません。

それでは協議事項「(1) 那珂市都市計画マスタープランの一部改定について」事務局からご説明をお願いいたします。

◎「(1) 那珂市都市計画マスタープランの一部改定について」事務局説明

○事務局

都市計画課の〇〇と申します。どうぞよろしくお願いいたします。着座にて説明させていただきます。

説明に入る前に、資料の訂正をお願いいたします。資料1をご覧ください。那珂市都市計画マスタープラン一部改定の概要でございます。こちらの1から3までございますが、「3 策定スケジュール」をご覧ください。表の中頃に10月とありますが、こちらに6日・7日と住民説明会とございますが、こちらが13日・14日に変更となっておりますので、訂正をお願いいたします。併せて、公聴会が20日となっておりますが、こちらが23日に変更となっておりますので、修正をお願いいたします。

それでは、資料に従いまして、私から説明をさせていただきます。まず資料1をご覧ください。那珂市都市計画マスタープラン一部改定の概要でございます。

今回、改定に当たっては、市長から挨拶がありましたとおり、那珂インター周辺の産業用地等の位置づけ、それから空き家についても文言を追記するという内容となっております。

はじめに「1 一部改定の背景」でございます。那珂市においては、まちづくりの新たな動きとして、国道118号の4車線化整備が進む中、茨城県植物園のリニューアル計画のほか、都市計画道路菅谷・飯田線の整備に着手するとともに、令和3年3月には『那珂インターチェンジ周辺地域の「まちづくりの方針」』を作成しております。令和5年3月に策定した第2次那珂市総合計画後期基本計画では、那珂インターチェンジ周辺において、道の駅の整備を契機とした「地域活性化につながる土地利用」という考え方が示されまして、長期的な視点に基づいた土地利用の在り方や民間活力の活用等による段階的な整備の検討が進められております。

また空き家につきましてはその他、平成29年4月に区域指定制度を導入し、市街化調整区域における既存集落の維持・保全に取り組んでいるところですが、近年では高齢化に伴いまして空き家が増加しており、地域活力の低下や既存コミュニティの維持が課題となっております。

こちら、2つの大きな課題があるというところでございます。

続きまして、「2 一部改定の要旨」でございます。ポイントは2つとなっております。一つ目が「地域活性化につながる土地利用の推進」になります。那珂インターチェンジ周辺におきまして、長期的な視点に基づいた土地利用や民間活力の活用等を図るため、複合型交流拠点施設「道の駅」や産業施設等を誘導する産業等機能としての拠点形成について示します。

二つ目としまして、「空き家活用の推進」でございます。既存コミュニティの維持や住民の生活水準の維持を図るため、既存ストックである空き家を活用する取組について示します。

今回の改定におきましては、全面改定ではなく、改定部分を絞ったピンポイントの一部改定となっております。

続きまして、策定スケジュールになります。8月、本日の都市計画審議会を経まして、その後、今月の29日、議会の全員協議会において報告をさせていただきます。8月下旬から約1か月間ですが、茨城県関係部署との調整会議を実施する予定でございます。10月に入りまして、閲覧期間を2週間程度設けまして、13日と14日、2日間に分けて住民説明会を開催予定でございます。続いて、申出があれば公聴会を23日に実施する予定でございます。11月に入りまして、11月中旬頃、第2回の都市計画審議会ということで、今日協議していただいた内容を諮問するという形を予定しております。12月に入りまして、議会の全員協議会に報告しまして、下旬に公表という流れで進めていくと考えております。資料1については以上になります。

続きまして、資料2をご覧ください。A3版横のものになります。こちらは一部改定の計画書、マスタープランとなっております。左側が新たに今回修正した内容、右側が現在のマスタープランの状況で、新旧対照表という形になっております。

まず1ページと2ページの部分につきましては、先ほどご説明しました資料1の内容を掲載しておりますので、説明は割愛させていただきます。

続きまして、3ページをご覧ください。こちらは、都市計画マスタープランにおける「都市づくりの課題」の部分についてでございます。こちらにインター周辺の課題について述べている部分がございますので、課題6ということで、「地域活性化につながる土地利用」ということで新たな課題を設けております。内容を読ませていただきます。「近年における人口減少等の社会情勢に対応するため、賑わいや交流の創出を促進するための拠点形成や民間活力の活用等、長期的な視点に基づいた土地利用について、時代の変化に合わせた検討が必要となっています。このような中で本市では、国道118号の4車線化や茨城県植物園のリニューアル計画が進んでおり、また今後、茨城北部幹線道路及び水戸外環状道路等の整備が見込まれる中、那珂インターチェンジ周辺では、複合型交流拠点施設「道の駅」の整備に向けた検討がされています。これらを地域活性化の契機と捉え、効果的な土地利用を検討していくことが必要です。」ということで課題を追加させていただいております。

続きまして、4ページをご覧ください。こちらは、「都市づくりの基本方針」の部

分となっております。市街化調整区域における土地利用の方針ということで、赤字で修正が入っているところが追記した部分となっております。

図表のⅢ－７の中段ぐらいをご覧ください。居住ゾーン、集落ということになっていまして、こちらの部分を読ませていただきますと、「市街化調整区域の集落の維持・保全を図るため、都市計画法３４条１２号による区域指定を活用していくとともに、既存ストックである空き家の活用を推進します。」ということで、空き家に関する文言を追記させていただいております。

続きまして、５ページをご覧ください。先ほどの「都市づくりの基本方針」の続きとなりますが、こちらにつきましては那珂インターチェンジ周辺について文言を追記しております。こちらを読ませていただきます。「一方、人口減少等の社会情勢に対応した持続可能なまちづくりを推進するため、市街化調整区域の“市街化を抑制する区域”という基本的な性格を尊重しつつ、地域特性を生かした地域活性化のための産業等拠点を形成することが必要です。茨城港常陸那珂港区と県北地域の結節点であるとともに、首都圏から常磐自動車道で直接つながることができる那珂インターチェンジ周辺においては、産業等施設の誘導について、自然的土地利用との整合を考慮しながら、拠点形成に向けた具体的検討を行います。」ということで、インターチェンジ周辺の開発について文言を追記しております。

それから下の部分、注釈がございます。自然的土地利用についても注釈をこちらに追記させていただいております。

続きまして、６ページをご覧ください。こちらは図表ということで、「那珂市の将来都市構成図」ということで、那珂インターチェンジ周辺のエリアを赤い点線で四角く囲っております。ちょっと文字が小さいのですが、「複合型交流・産業等拠点形成エリア」ということで記載をさせていただいております。

続きまして、７ページをご覧ください。こちらは、マスタープランにおける「分野別の方針」となっております。こちらの中段に「区域区分制度」ということで書いておりまして、こちらに那珂インターチェンジ周辺の文言を追記しております。読ませていただきます。「那珂インターチェンジ周辺地区については、拠点形成の熟度を考慮しながら、将来的な市街化区域編入を目指します。」ということで追記をさせていただいております。

続きまして、８ページをご覧ください。こちらにつきましては、「市街化調整区域における土地利用」ということで文言を追記しております。

まず１点目が空き家の部分になります。こちらにつきましては、最後の部分に「空き家の活用に向けた取組を進めてまいります。」ということで文言を追記させていただいております。

その下はインターチェンジ周辺についてでございます。「那珂インターチェンジ周辺においては、茨城港常陸那珂港区や県北地域、首都圏へのアクセスに優れるという特性を生かした、産業等施設の誘導について、自然的土地利用との整合を考慮しながら、拠点形成の具体的検討を行います。」ということで、先ほど説明した内容と同様の文言を追記させていただいております。

続きまして、９ページをご覧ください。こちらは「市街化区域内の都市的土地利

用の促進」という部分になります。空き家についての文言を追記しております。追記している内容としては、「空き家、公共施設等の既存ストックの活用」ということで文言の追記をしております。

続きまして、10ページをご覧ください。こちらのページからは「地域別構想」ということで、まずは菅谷地域の部分についての地域別構想になっております。この後出てくるのですが、那珂インターチェンジ周辺地区につきましては、菅谷地域、戸多・芳野・木崎地域の2つの地域にまたがっておりますので、いま出ているものが菅谷地域ということ、あとは戸多・芳野・木崎地域についても同じような内容を追記していく形をとりますので、よろしくお願いいたします。

まず菅谷地域についてでございます。「地域の現況と課題」というところで、こちらに先ほど説明した内容の文言を追記しております。

あとは「地域の課題」というところでして、こちらの「土地利用」という部分のところ、表の中段になりますが、土地利用の部分について「那珂インターチェンジ周辺における拠点形成の推進」ということで、文言を追記しております。

それからその下に「地域の役割と将来像」の部分がございます。こちらにインターチェンジ周辺についての文言を追記しておりまして、読ませていただきます。「また、那珂インターチェンジ周辺は、茨城港常陸那珂港区や県北地域、首都圏へのアクセスに優れていることから、複合型交流機能や産業等機能の集積が期待されます。」ということで追記をさせていただいております。

その下の四角で囲んだところ「地域の役割」のところにも、「複合型交流拠点・産業等拠点としての機能充実」ということで追記をしております。

続きまして、11ページをご覧ください。こちらは「3. 地域づくりの方針」ということで、こちらにも那珂インターチェンジ周辺についての文言を追記しております。内容については、先ほどと同様でお読み取りいただければと思います。

「4. 地域のデザイン」についてでございます。こちら「地域の拠点」ということで那珂インターチェンジ周辺、機能としては複合型交流拠点、それから産業等拠点ということで追記をしております。

一番下段に「複合型交流拠点とは」ということで、注釈を追記させていただいております。

続きまして、12ページをご覧ください。こちらは「拠点の配置」ということで、菅谷地域の地図を載せております。先ほどの最初の部分での図面と同様に、赤く点線で那珂インターチェンジを囲みまして、こちらにも「複合型交流・産業等拠点形成エリア」ということで追記をさせていただいております。

続きまして、13ページをご覧ください。こちらに（4）ということで「複合型交流拠点・産業等拠点の形成を進めるための施策」ということで、「那珂インターチェンジ周辺における拠点形成」について文言を追記しております。読ませていただきます。

「那珂インターチェンジ周辺においては、交通処理機能の維持を図りつつ、本市及び茨城県北地域への玄関口として複合型交流拠点の整備や産業等機能の誘導を図ります。」ということで追記をさせていただいております。

続きまして、14ページをご覧ください。こちらは図表となっております、「菅

谷地域の将来像」という図表になっております。こちらにも先ほどの図面で説明しました「那珂インターチェンジ周辺」を赤い点線で囲みまして、「複合型交流・産業等拠点形成エリア」ということで追記をさせていただいております。点線で赤く囲ってある下ですが、引き出し線を出してありまして、「那珂インターチェンジ周辺における拠点形成」ということで「複合型交流拠点の整備や産業等機能の誘導」ということで追記をしております。

続きまして、15ページをお開きください。こちらからは、今までは菅谷地域について述べていたのですが、これからは戸多・芳野・木崎地域ということになっております。先ほどご説明した菅谷地域の内容と同様に、戸多・芳野・木崎地域にも文言を追記させていただきますので、説明は同様となりますので、割愛させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

私からの説明は以上になります。よろしくお願いいたします。

◎「(1) 那珂市都市計画マスタープランの一部改定について」質疑応答

○会長

ご説明ありがとうございました。これより質疑に入りたいと思います。ご質問ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員

「複合型交流拠点の整備」とか「産業等機能の誘導を図ります」というのは、具体的にどのようなもので、何年がかりで進むのですか。

○事務局

いま現在、政策企画課を中心に検討の方を進めておりまして、時期については未定となっております。

○委員

マスタープランというと、ある程度具体的な計画性をうたっていかなくても大丈夫なのですか。何年周期でどのくらいでこうなるとか。ただ文言だけつけたということですか。

○事務局

政策企画課です。今回は都市計画マスタープランへの位置づけという部分で改定をさせていただくということでございます。

道の駅をはじめとする那珂インターチェンジ周辺の開発ということは、冒頭説明でもありましたとおり、まちづくりの方針であったり総合計画、そちらの位置づけをさせていただいたところでございますけれども、これから、事を進めていくに当たっては、市の計画としての位置づけ、マスタープランとしての位置づけが必要であるということで、産業用地のまちづくりについて、今回改定をしていただいて、手続をしていくという方向でございます。

現在、こういった開発が可能であるかということを調整している段階でございますので、具体的にいつまでにできるとか、いつまでにやってくとかということについては、申し訳ございません、まだ決定しているものではございません。よろしくお願いします。

○委員

もう一つですね、この「地域活性化につながる土地利用」ということで、いま具体的に118号線4車線化とか、植物園リニューアルが進んでいるとか、あと茨城北部幹線道路とか、水戸外環状道路等の整備が見込まれる。いま具体的にこの部分はどうするかっていうのは、もう大体決まっている文言の追加ですか。

○事務局

お答えします。今回の改定が、IC周辺の産業用地開発というところに的を絞ってスピード感を持って変更していきたいというふうに考えておりまして、その他の部分、北部幹線道路や水戸外環状道路、そういったところにつきましては全面改定のタイミングで改めて見直して、改定をしていきたいというふうに考えております。

○委員

相手あつての話で、那珂市が整備するという話じゃないので、それを見ながらやっていく、単なる文言追加ということではよろしいのですか、今回は。

○事務局

今回は、IC周辺に産業用地を誘致するための文言の追加と、それからエリアの追加というふうに捉えていただいて結構でございます。よろしくお願いします。

○委員

今回新たに産業用地というものを打ち出したわけで、結構なことだと思いますが、ちょっと気になるのは、寄居という地区があって、ここが市街化区域になっているのですが、一向に進まないのではないかなって見えるわけですね。そういったことを考慮すると、次のインター周辺での産業系は、どういうふうにやっていくのかと、マスタープランですから、方針みたいなものはもうちょっと出しても良いのかなと思います。

特に施策については、単なる民間が来るのを待つのではなくて、施策というのはたぶん行政サイドで何かをやろうという意味だと思うので、少なくとも基盤整備は施策としてやるんだとか、何かそういうのがあってもという気はしています。

寄居の反省じゃないですけど、あそこはどうなったのっていうのは対比してみんな知っているわけだから聞くとおもうのです。じゃあ今回はどうなのというふうになってしまう。まだ全くの未定状態で検討しているところですよ、というののもちょっとなあとおもうて。

○事務局

まず寄居地区の現状について簡単にご説明したいと思います。ご承知のとおりイオンの計画があって、そちらが撤退するということになりました。その後に、別な水戸市のデベロッパーなんですけれども、そちらの方が後を引き継ぐというような形で現在進めているというところになっておりまして、全く寄居の計画がなくなっているという状況ではないということで市では認識しておりますし、情報収集については引き続き行っているところでございます。

今回の産業用地につきましては、おっしゃるとおり企業さんの需要がどれだけあるのかというのが重要ということで、4月から企業の需要調査というものを現在行っているところでございます。その中で、議会でもご説明したところでございますけれども、具体的に14社ぐらいの企業から「那珂インターチェンジ周辺に進出して良い」というようなアンケートの回答がございました。その中で、製造業や物流業、そういったところの企業圧力が高かったということもありまして、今回、産業系の用地ということで、那珂インターチェンジ周辺のまちづくり、道の駅はいま市のほうでお金をかけてやるということになっておりますけれども、産業用地を進めていこうという考え方を持っているというところでございます。

開発の手法の部分について、ある程度市の方で、行政主導でというところもあると思うんですけれども、なかなか那珂西部工業団地のようなものを市が行うというのは、かなり費用的な部分が必要であるということもありまして、総合計画の中でも記載はしたんですが、民間活力を活用しようということを一義的に進めていくスタンスとしているところでございます。

民間の需要を確認した上で、民間がどういう状況であれば、那珂インターチェンジ周辺に進出していただけるのか、そういったところをこれからサウンディング調査といいまして、聞き取り調査を行いまして、企業の進出を図って、地域の活性化、IC周辺のまちづくりの活性化を図っていきたいとして進めているところでございます。

○委員

今までの都市計画審議会ですと、菅谷を中心とする市街化のお話が多かったんですけれども、道の駅ができるということで、急に芳野・戸多・木崎がスポットライトを浴びて、住んでいる者として本当にうれしく思います。この資料の15ページから18ページまで詳しく書いてあって、本当にうれしく思います。

私たちが住んでいる芳野地区なんですけれども、農村地帯なんですけれども、道の駅ができることによって例えば道が広がったり、公共施設ができたり、利便性が高まったりして、それから賑わいも増えるということで、人口も増えるかもしれないとかいろんな期待が持たれます。道の駅ができることによって、例えば植物園のほかにも総合運動公園とか歴史民俗資料館とか、いろんな観光資源があると思いますので、そういう観光資源とうまく繋いで機能できればと思います。

もう一つなんですけれども、ひとり暮らしのお年寄りが亡くなった後、お子さんたちが市外、遠くに住んでいて、せっかく立派な家があるのに空き家になっている

ところが結構あるので、空き家バンクとか登録しているのかもしれませんが、そういうものを何かに利用できないか、もったいないようなお家があって、その反対に、誰も手をつけなくて本当に荒れ果てた状態でそのまま空き家になっていて困っているということがありますので、その空き家の状況を何とかしてうまく利用したり、整備したりしていただければと思います。以上です。

○委員

一つは体裁なんですけれども、「菅谷」と「戸多・芳野・木崎」は那珂インターチェンジ周辺が絡むので、同じ中身だとすれば、全く同じにしてくれたほうがすっきりするかなと思うのです。例えばこの11ページに「地域づくりの方針」「目標4」、菅谷には書いてあって、16ページ、戸多・芳野・木崎には「目標4」がないんですよね。それが一番気になっていて、同じ地域のことを言っているのだから全く同じ文言でいいのではないかと思います。

それと「戸多・芳野・木崎」で18ページなんですけれど、一番下の「○那珂IC周辺における拠点形成」という文言、交通処理機能の維持を図りつつ、こういうものを誘導すると書いてあるんですけど、「交通処理機能の維持」というのは、どういう意味なのか教えていただければと思います。

○事務局

ご意見ありがとうございます。最初に、菅谷地区と戸多・芳野・木崎地区について、揃っていないところがあるのではないかとご意見なんですけど、戸多・芳野・木崎地区につきましては、もともと那珂西部工業団地とかそういった機能がもともとございまして、目標につきましては、「都市機能を含む、環境の充実を進めます」というところの中で読めるのではないかとということで、こちらには新たな目標としては書いてない形になっています。菅谷地区につきましては、もともと住居系の機能のことが書いてある形になっていますので、目標として追加しないと筋道が立たないのではないかとということで追加させていただいたという形にはなっています。

続きまして、交通処理機能の維持ですが、今までのマスタープランに「那珂インターチェンジからのアクセス機能の維持」ということでもともと書いてあった文言を生かしているような形になっています。インターチェンジの交通機能、インターチェンジからの県道那珂インター線がありまして、菅谷・飯田線の整備をして、118号とか県北に繋がるような整備をしておりますので、そういったところは引き続き変わらないということで生かすような形になっております。以上でございます。

○委員

17ページの「地域づくりの施策」ということで、「④JR水郡線の利用促進の支援」と書いてあるんですけども、水郡線が赤字路線だということで、ひょっとすると何年か後には廃線になってしまう。そういうことで、昨年から県の方の企画で、那珂市・常陸大宮市・大子町それぞれの若手を集めて意見を聞くという会があるんですけども、やはり何か各地域でインパクトを起こしていかないと、いまは車の

社会ですから、朝晩は学生で水郡線の利用があるんですけども、それ以外の昼間の利用とか、観光に何か向けてもらいたい。

特に、地域資源の観光分野と書いてあるのですけれども、県で作ったサイクリングマップには那珂市がちょうど抜けているんですよ。水戸市が出発点になって、帰りは常陸太田をまわって東海に抜けてしまう。なんで那珂市が入ってないのかと。

逆にJRのサイクリングの出発点は、那珂市の上菅谷駅から行って、サイクリングができるような自転車を詰める施設になっているんですけど、そのあたりをもう少し県に強く言ってもらって、那珂市にもそういうロードを作ってもらいたい。那珂市も観光資源たくさんありますから、東海が最終じゃなく那珂市、最後は水戸でも良いと思うのですけれども、そういうことをひとつ考えてもらいたいと思います。以上です。

○事務局

政策企画課です。自転車政策について、自転車の活用推進は政策企画課で担当しておりますので、ご質問にお答えしたいと思います。実際に奥久慈里山ヒルクライムルートというものを県で設定しておりまして、水戸市を起点としまして大子町まで行くルートがございます。その中で、委員がおっしゃったとおり、那珂市は、その本線に入っていないのですけれども、これから那珂市も入れてくださいという要望をしているところでございますので、そちらについては引き続き行っていきたいと考えております。

また、サイクルサポートステーション、休憩所ですね、そちらについても設定しておりまして、いくつかの休憩所には自転車ラックであったりとか、のぼり旗であったりとか、あとは空気入れとか、そういったものも配備をしているというところがございますので、これは県からいただいているものもございますので引き続き行っていきたいと考えています。

○委員

市街化調整区域の空き家の活用の話が出ていたかと思うのですけれども、現時点だと市街化調整区域ってやっぱり住むことがすごく難しいエリアになっているかと思うのですけれども、何かその辺は少し緩くしていくっていう方向を考えているということでしょうか。

○事務局

空き家につきましては、ただいま具体的な内容については検討中ということでございます。

○委員

7ページなんですけれども、区域区分制度で「インター周辺については、形成の熟度を考慮しながら将来的に市街化区域」と書いてあるんですけど、熟度を考慮しながらということは、開発行為の許可を出しながら、熟成したら後で市街化区域に

あてはめる、こういうふうに見られる。そうすると、必ずしもこの市街化区域編入は必要なのかなと、開発行為で済んでしまう。

例えば道の駅についても、市街化調整区域ですから何もなくは建物とか造れないはずですよ。最低でも地区計画をやっていかななくてはいけないと思うのですが、そうやってしまえば、市街化区域になんでこだわるのかな。後追いで市街化区域に編入するのは何かメリットがあるのかどうか、そこを聞きたいです。

○事務局

ご意見ありがとうございます。市街化区域になりますと、やはり都市計画税の収入が見込まれるということになります。そういったところを前提としてこちらに記載させていただいているという形になっています。

あと道の駅につきましては、収用法の対象事業になるということで、地区計画等がなくても整備できるというような確認をとっているところでございます。以上でございます。

○委員

先ほど言っている人口減少、那珂市は横ばいだと思うんですけど、特に県北、どんどん人口減少していきます。先ほど言っていました空き家、どんどん増えていきます。それから農業のほう、耕作放棄地、これが増えていきます。非常にこの3つは大問題だと思うのですよね。

飯田地区において道の駅とかそういうものを造ってということで、前に聞いたことがある菅谷を中心としたコンパクトシティ化ですよ。そういうものをやっていかないと、限りある財源で集中投下しないと、ということをお話しされたと思うのですが、いま言っていた飯田地区のほうに新たに開発を進めるというのはちょっと矛盾を感じるのですけれど、どういう考えでいらっしゃるのですかね。

○事務局

市街化調整区域の空き家の活用につきましては、既存コミュニティの維持を目的にしているものでありまして、市街化の求心力に大きな影響を与えるものではないと考えております。

○委員

空き家はどんどん増えていきます。空き家バンクというのはどこでもやっていまずので非常に競争が激しい。それ以前に高齢者がどんどん亡くなっていて、これは本当に待ったなしです。これは本当に深刻な問題。

それから農業も、もう継ぐものなんて言えないんですね。息子さんたちは那珂市から出ていっているか、サラリーマンになっている。これが現実ですね。

それから人口って集中的に菅谷が増えてきているわけですね。そうすると市街化調整区域は、緑豊かな環境でそれでよろしいと思うのです。那珂市も黙っていても人口は減っていくと思うんですよ。

ですからマスタープランの中の大きなものを取り上げていって、先ほどから何回も言っていたコンパクトシティ化というのはどこの市町村でもやっていると思うのですけれど、那珂市はどういうふうに考えているのかな。

○事務局

ご意見ありがとうございます。委員がおっしゃるとおり、そういった人口減少に対応していくというのはこれからのまちづくりにおいて大切なところになってくるのだと、こちらも考えてございます。

コンパクトシティにつきましては、令和2年から3年にかけて、立地適正化計画、こちらの都市計画審議会でもご審議いただきまして、そういった計画を市でも策定して、そういったコンパクト、集約化、プラスネットワークという形でまちづくりを進めていくという方針を市でも決定しているところでございます。

今回のマスタープランの一部改定でございますが、インターチェンジという立地の特異性を生かしまして、特に居住という意味では、菅谷地区にある程度ゆるやかに誘導していくという方針を出してますが、こちらにつきましては産業系の土地利用を進めまして、市が継続的に発展できるような、活力を維持できるような施策として進めていくというような考えでやっているものでございます。以上でございます。

○委員

極論から申しますと、先ほどから言っていましたインターチェンジ周辺を整備することは那珂市にとって活性化になるのかということをおはあらゆる住民から言われているのですね。そういうことはどういうふうに考えているのかと。

○事務局

お答えします。そういったご意見もあるとは思いますが、これから抱える課題、委員がおっしゃったとおり人口減少が進んでいくのは明らかになってきています。そういった中で、継続的に発展、活力を維持していくという意味では、インターチェンジ周辺という立地の特異性を生かしまして、活力を生み出すような取組が必要だと考えているところでございます。

○委員

118号4車線化整備が進むということで、ちょっと矛盾していると思うんですね。人口減少して、誰が考えてもこれから交通量が増えるとは考えにくいですね。

それから、植物園リニューアルオープンがどうなるか。それから菅谷・飯田線の整備。いま2車線で止まっていますが、県なのか国なのか那珂市なのか具体的には分かりませんが、そういうことも具体的に一つも入っていないものですから。

周りが未知数なもので、那珂インター周辺の整備をもくろむということは、これはあてにしてよろしいのですか。いま大宮土木事務所の所長さんがいらっしゃいま

すので、どこら辺まで整備されるか。何十年後か。お答えいただければありがたいのですけれども。

○委員（茨城県常陸大宮土木事務所長）

118号については、常陸大宮市のほうから4車線化を進めておりまして、平野台団地の交差点から南側について4車線の事業化を進めています。今年の春に事業計画の地元説明会を行っておりまして、その中でいろいろ地元の住民のかたから計画に対してもいろんなご意見をいただいたところでございまして、それを踏まえた形で設計見直しなどをやっております。ある程度できあがると思うので、再度地元におろしまして、平野台から南側、約3.6kmあったと思うのですけれど、そのバイパスの用地の買収などを進めていく考えでございます。

いつまでにこの4車線ができるかというのは、やはり地元の協力が必要なわけで、用地買収などのご協力をいただければ、意外と早くできるのかなと。事業費的には優先順位をいただくような考えもありますので、あとは地元のご協力が進めば、そんな10年20年ということではないものと思っています。

○委員

これはどこまでの話ですか。

○委員（茨城県常陸大宮土木事務所長）

コンビニがありますよね。そこからバードラインの水戸に向かって左側に池がありますよね、ちょっと地元ではないので分からないのですが。あの辺の途中まで行く予定です、3.6km。

○委員

すいません私の話は、植物園の近くのところまでの。

○委員（茨城県常陸大宮土木事務所長）

そこはいつまでにと具体的には言えないと思うので、用地の協力とか、そういったものを踏まえながら、たぶん北の方から進んでいくのかなと思っています。

○委員

じゃあ50年くらい？

○委員（茨城県常陸大宮土木事務所長）

分からないですけど、そこまでのスパンではないと思います。

○委員

空き家のことについて、これはすごく難しい問題だなと思っていますけれども、各自治体のかたが知恵を出して、国がどんな制度を作るかというときに来ているの

かなと。単純に考えると、例えば市街化調整区域で区域指定もなされていないところで空き家が発生しましたとなったとき、活用するというと別な人が住むということですね。別な人が住んでも小規模増改築ならいいけど、家が古いので建て替えるとなったときに許可っておりませんでしたかね。区域指定されているところではできるのですけど。まんべんなく空き地がありますから。

例えば、制度上こういうのがどうも上手く回らないというのを、どんどん整理していったということかと思うのですけれど。課題ってたくさんあると思うのですけれど、課題をお聞かせ願えればということと、いま制度で、例えば、財産処分をしないのが一番の問題なのですよね。本人が元気なうちに。例えば成年後見人の制度だってあるしいろいろあるのだけれども、結局使えないで亡くなってしまうから、放置されてしまう。放置されないようにすることが市としての腕なのかなと。非常に大変な仕事だと思うのですけれども、どんな状況だとか少し教えてもらえれば。

○事務局

都市計画課です。お答えします。よくご存じでいらっしゃるので申し上げるまでもないのですが、開発許可の規則で属人性許可、第三者に貸与譲渡ができないという決まりがございます。

今回、マスタープランに空き家のことについて書かせていただいたその趣旨の一つとして我々が検討しているところは、既存ストックである空き家の利活用がしやすくなるように、開発行為の許可等の基準に関する条例第5条の改正の検討を進めているところでございます。

具体的には、許可の対象を自己の居住の用に供する専用住宅に限っている、第三者に貸与譲渡ができないとしている属人性許可の原則を少し緩和できないかなと検討しているところでございます。

このことについては、改めて詳細を決めた段階で相談させていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

○委員

私から質問を一つよろしいですか。先ほど産業立地の関係でサウンディング調査をされていて、14ぐらいの企業から引き合いがという話があったのですが、もう少しどういった企業から問合せがあるかとか、そういった企業はいつごろのタイミングでの立地をご希望されているかということについて、何か掴んでいるお話があれば可能な範囲で教えていただければと思いました。

○事務局

まさしくいまお話しした際に、その産業用地の開発の状況について、皆様に情報提供のお話をしようかなと思ったところでございますけれども、現在、産業用地ということで工業団地的なものを那珂インターの北側のほうに計画しているところでございます。

計画するにあたって、やっぱり来てくれる企業がないと、造ったはいいが売れな

いってということではまずいということでございまして、サウンディングということで1,000社程度にアンケートを送りまして、70から80社くらいは回答がございました。その中で、14社から具体的な回答をいただいたところでございまして、現在そのアンケートの回答を集計した段階でございすけれども、どのぐらいの面積とか、どのぐらいの規模のもので進出していただけるのかというのを具体的にその企業に行きまして、これから調査していくという段階でございす。具体的に社名とか、そういう部分はなかなか申し上げにくいのですけれども、先ほど言った物流系であるとか、あとは製造業といった会社の話が来ている状況でございす。

それから現状ですけれども、大体のエリアを決めまして、その地権者のかたにはアンケートをとりまして、地権者のかたからは、ここは田・畑・山林があるんですけれども、そこを産業用地として提供してもよろしいですよという、おおむね9割以上、100%まではいかないのですけれども、100%近くのかたから賛同をもらっております。

今後はその企業とお話をいたしまして、どのぐらい面積が必要なのかとか、そういった具体的なものを決めて、あと開発する面積を今後決めて、そこを造成するとかしないとかのやり方についても、市で検討しているところでございす。

具体的にどういう手法でやるかというのは、いま検討中なものですからお話しできないのですけれども、面積を決めて、どのように造成して、取付け道路であるとか、下水道・水道であるとか、いまはそういうことをいろいろ検討している段階でございまして、開発をするに当たりまして、今回、都市計画マスタープランの変更ということで皆様をお願いしております。今までは那珂インター周辺のエリアの部分がマスタープランに記載がなかったものですから、道の駅も含めて産業用地ということで開発をしていきますよということで、このマスタープランの中に盛り込んでいただきまして、まずはマスタープランに入れてもらうことが前提でございまして、具体的な計画は、今後個別に空き家であるとか、その産業用地であるとかも検討していくということでございす。概要的ですが、現状ということでございす。

○会長

ほかは皆さんよろしいですか。

○委員

ただいまの話はですね、道の駅の構想の話は分かっていますが、今のお話は道の駅も含んでのお話ということで理解してよろしいですか。例えば道の駅の用地の確保の目途だとか、そういうのもある程度進んでいくということによろしいですか。

○事務局

産業用地と道の駅は別々に進んでいるのですけれども、道の駅のほうは現在、基本計画を作って具体的な設計、開発の計画をいま立てているところで、道の駅の必要な面積とか、そういうことはまだ決まっていない段階なので、用地買収はそれが

決まってからでないとなかなか進めないという状況で、測量とかはしている状況なのですけれども、具体的な面積などが出ていないので、それが決まり次第、産業用地とは別で買収に入っていきたいと思います。

○会長

ほかはよろしいですか。

○委員

またインター周辺に戻って申し訳ないのですが、たくさんの会社にあたっているようですが、その感触みたいなものって、例えば県南県西の地域だと、圏央道ということで、埼玉とか土地がなくなってきたので、どんどんぐるっと回ってきているのですけれども、意欲は、例えば向こうが1だったら、那珂市はどのくらいなのかなって。それによって見方も変わるかなとは思うのですよね。

それで例えば、県が未来産業基盤強化プロジェクトってやって、そして古河市とかああいうところがさっと手を挙げた。当然下地づくりは何年もかかったのだろうけど、そういう他事例をみると、下地づくりは何年くらいかかるのかなと。

例えば、未来産業基盤強化プロジェクトだって結局県がやるという話ですよ。市も当然インフラと一緒にやらなくちゃいけない部分もあるのですけれども、その辺も含めた進み方の感触、まず企業さんの意欲が一番大切なんだけど、無理な部分はいいですから、どんな感じなのですか。

○事務局

いま基本線として考えているのは、いまおっしゃっていただいた未来産業基盤強化プロジェクトというものにエントリーしようということを想定して進めているところでございます。こちらについてはご承知のとおり、企業がいてはじめて成り立つ計画ということになっておりまして、おっしゃるとおり県南県西のほうは相当な企業圧力もあり、圏央道を中心とした工業団地も含め、いろいろな産業の張り付きが多くなっていると。あるところのお話を聞きますと、一つ工業団地を造ると80社くらい応募がある、というようなことは聞いております。

ただそれと同じように那珂市もあるかということ、アンケート調査の結果でもそうだったので、アンケート調査を1,000社に送りました。1,000社に送って具体的な回答があったのは85社。そのうち那珂インターチェンジ周辺に興味あるとお答えいただいたのは14社ということで、さすがに県南県西の企業圧力と那珂インターチェンジの企業圧力には差があるのかなという認識を持っています。

ただ、そのまま何もしないでいるということではなくて、どういった企業が出てくれるのかっていうところも含めて、その14社含めて、10社にはサウンディング調査、聞き取り調査を行って、那珂市にどういう状況であれば出てくれるのか、もしくは、どのくらい先に出てくれるのかということも含めて、今後調整や検討、聞き取り調査を行っていくという段階となっております。

未来産業基盤強化プロジェクトも県のプロジェクトということになりますけれども、そこにあくまで市のほうでエントリーしないと先に進まないということがありますので、そこを狙っていくということを原則的な基本的な考え方として現在進めているというところでございます。

○委員

その企業立地の関係で、もともと市の売りとしては、常陸那珂港区に近いということだと思っています。港を利用するような企業を積極的に誘致するという方向が良いのではないかなと。南のほうとはなかなか勝負できない部分があるので、やっぱり港に近いという部分を全面的にPRされたほうがいいかなと思っています。

○会長

いろいろご意見いただいてありがとうございました。都市計画マスタープランは、那珂市さんとしての行政のこれからの計画意思を示していただいて、こういう改定を今回していただくということで、文言の設定は皆さん妥当だと思われるかと思うのですが、実際どう実現するかということについては、公共事業であれば自らの意思でできるわけですが、今日お話しになった産業用地についても空き家についても、行動を起こして、投資を行う主体は民間なので、民間側に那珂市を選んでいただけるようにというのは、なかなか難しいというかポイントかと思うのですけれど。

産業用地についてはだいぶ話が出たように地域間競争かと思しますので、そこでもうまく那珂市ならではの集積が図られればいいかなと思いますが、空き家のほうはサウンディングするわけにもいかないでしょうから、何かもう少し違う形で那珂市の住環境を評価していただけるようにということかと思えます。

引き続き、このマスタープランに設定した目標をどうやって実現していくかということについて、いろいろまたこの場でご協議いただいて、皆さんとご議論できればと思います。よろしくお願いいたします。

◎「(2) その他」

○会長

続きまして「(2) その他」について、議事に関しまして何かございますか。
何か事務局のほうからございますか。

○事務局

ございません。

○会長

皆様よろしいですか。ほかにないようですので、以上で本日の議事はすべて終了させていただきました。皆様ご協力賜りありがとうございました。

◎その他

○事務局

〇〇会長、長時間にわたる議事進行をありがとうございました。最後に次第「5 その他」です。全体を通して何かございましたらご発言をお願いいたします。

～以下、その他の発言については省略～

○事務局

そのほかございますか。

よろしいでしょうか。それではないようですので、最後に事務局よりご連絡申し上げます。

○事務局

それでは、事務局より連絡事項がございます。策定スケジュールの中でもご説明しましたが、次回の都市計画審議会の開催時期でございます。第2回の都市計画審議会につきましては、11月中旬ごろを予定しております。後日改めまして、開催通知を送付させていただきますので、ご確認いただきますようお願いいたします。

◎閉会

○事務局

それでは、以上をもちまして「令和5年度第1回那珂市都市計画審議会」を閉会いたします。皆様、大変お疲れさまでした。