

令和5年度第2回 那珂市都市計画審議会 議事録

日時 令和5年11月14日（火） 午前10時～10時40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
出席状況の報告	3
開会	3
議事録署名委員の指名	4
協議事項	4
【報告事項】	
「(1) 那珂市都市計画マスタープラン一部改定(案)に係る 説明展示及び公聴会の実施結果について」事務局説明	4
「(1) 那珂市都市計画マスタープラン一部改定(案)に係る 説明展示及び公聴会の実施結果について」質疑応答	5
「(2) その他」事務局説明	8
「(2) その他」質疑応答	9
【諮問事項】	
「(1) 那珂市都市計画マスタープランの一部改定について」事務局説明	11
「(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	11
閉会	12

令和5年度 第2回那珂市都市計画審議会次第

日時 令和5年11月14日（火）

午前10時

場所 那珂市役所2階 全員協議会室

1 開 会

2 あいさつ

3 議 事

【報告事項】

（１）那珂市都市計画マスタープランの一部改定（案）に係る
説明展示及び公聴会の実施結果について

（２）その他

【諮問事項】

（１）那珂市都市計画マスタープランの一部改定について

4 そ の 他

5 閉 会

<委員等の出席状況>

委員総数	16名
出席委員	15名
欠席委員	1名
幹事	3名
事務局	8名
傍聴者	0名

<協議事項一覧>

【報告事項】

- (1) 那珂市都市計画マスタープランの一部改定（案）に係る
説明展示及び公聴会の実施結果について
- (2) その他（空き家の利用により市街化調整区域における既存集落の維持を図る
ための条例改正について）

【諮問事項】

- (1) 那珂市都市計画マスタープランの一部改定について

【結果概要】

- ・報告事項（1）について、市民に対する周知・公表の方法について意見があった。
（5頁参照）
- ・報告事項（2）について、農地付き住宅の売買の可否、空き家の件数、空き家の
認定方法について質問があった。（9頁参照）
- ・諮問事項（1）について、原案のとおり可決となった。（12頁参照）

◎配布資料の確認

○事務局

定刻となりましたので都市計画審議会を始めさせていただきます。本日はお忙しい中、ご出席いただき、誠に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。

会議に先立ちまして、資料の確認をさせていただきたいと思います。事前に皆様にお送りさせていただきました資料として4点ございます。まず1点目が次第、2点目が委員名簿、3点目が右上に「資料1」とございます「報告事項（1）那珂市都市計画マスタープラン一部改定（案）に係る説明展示及び公聴会の実施結果について」、4点目がカラー刷りのもので右上に「資料2」とございます「令和5年那珂市諮問第5号 那珂市都市計画マスタープラン」でございます。以上4点が事前にお送りした資料でございます。

また、本日お席配布しております資料といたしまして2点ございます。1点目が右上に「追加資料」とございます「報告事項（2）その他 「空き家の利用により市街化調整区域における既存集落の維持を図るための条例改正について」、2点目が諮問書の写しになりますけれども「那珂市都市計画マスタープラン一部改定について（諮問）」でございます。以上になりますけれども不足している資料はございませんでしょうか。ないようですので、続けさせていただきます。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させていただきます。

◎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15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ますので、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2回那珂市都市計画審議会を開会いたします。はじめに副市長の玉川からご挨拶を申し上げます。

◎副市長あいさつ

○玉川副市長

～省略～

○事務局

それでは議事に移らせていただきます。

皆様のお席にありますマイクのスイッチがございますけれども、こちらを入れてからご発言をいただきまして、ご発言が終わりましたら、スイッチをお切りいただくよう、よろしくお願いいたします。

それでは、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、会長に議事の進行をお願いしたいと存じます。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。規定に基づきまして議長を務めさせていただきます。委員の皆様方におかれましては、円滑な議事の進行にご協力を賜りたくよろしくお願いいたします。

それでははじめに、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。本日の議事は報告事項が2件、諮問事項が1件です。それでは報告事項の「(1) 那珂市都市計画マスタープラン一部改定(案)に係る説明展示及び公聴会の実施結果について」事務局からご説明をお願いいたします。

◎報告事項「(1) 那珂市都市計画マスタープランの一部改定(案)に係る説明展示及び公聴会の実施結果について」事務局説明

○事務局

それではご説明いたします。議事に入ります前に、前回8月に開催しました都市計画審議会から3か月経過しているため、改めまして改定の要旨についてご説明いたします。

「資料2」をご覧ください。1枚めくっていただいて「(3) 一部改定の要旨」をご覧ください。今回の一部改定につきましては、主に2つの改定を行っております。

1つ目が「①地域活性化につながる土地利用の推進」となります。那珂インター周辺地域におきまして、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、産業機能としての拠点形成について示しています。

2つ目が「②空き家活用の推進」です。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ております。

以上の2点が、今回の一部改定の要旨となっております。それでは報告事項に戻ります。

「資料1」をご覧ください。報告事項「(1) 那珂市都市計画マスタープラン一部改定(案)に係る説明展示及び公聴会の実施結果について」です。

「1 説明展示」「(1) 説明展示の概要」でございます。説明展示の方法につきましては、都市計画マスタープランの概要及び一部改定(案)を6枚のパネルで展示しまして、来場しました市民の方に閲覧してもらいまして、必要に応じて職員に

よる説明を行う方法で実施しました。説明展示開催のお知らせ、案内周知につきましては、市ホームページ及び広報なかに掲載を実施しました。

「(2) 実施結果」でございます。10月13日(金)と14日(土)の午前と午後に分けまして、場所は総合センターらぽーると中央公民館の2か所で交互に実施しております。来場者につきましては、この表でご覧のとおりとなりますが、10月13日の午前が2人、14日の午前が1人ということで、合計3人となっております。

「(3) 来場者からの意見等」につきましては、特にございませんでした。

続きまして「2 公聴会」でございます。「(1) 公聴会の概要」「(2) 実施結果」になります。公聴会につきましては、都市計画法第16条に基づきまして、住民の意見を反映するため実施するものとなっております。

ご覧の表のとおり10月23日に開催予定でしたが、公述申出書の提出がなかったため、公聴会の開催は中止になっております。

なお、表の下段にあります、今回の都市計画マスタープラン一部改定(案)を掲載しました市ホームページのアクセス数については284件となっております。

最後に「資料2」ということで先ほどご覧いただきましたが、都市計画マスタープラン一部改定(案)についてですが、前回の都市計画審議会でお示ししました改定案から大きな変更はなく、表現の統一、字句や言い回しの修正のみとなっておりますことをご報告いたします。

説明は以上になります。よろしくお願いいたします。

◎報告事項「(1) 那珂市都市計画マスタープランの一部改定(案)に係る説明展示及び公聴会の実施結果について」質疑応答

○会長

ありがとうございました。ご説明が終わったところですが、これから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

説明展示、公聴会はなんで少なかったんですか。

○事務局

説明展示につきましては、金曜日と土曜日ということで、なるべく多くの人が都合がつけられるような形で設定をしたんですけども、結果として来場者は3名となっております。

前回の都市計画用途変更のときの説明会も来場者が少なく、事前に内容が分かり特に疑問点がなければ、来場されることはないのかなというように考えているところなんです。

ホームページのアクセス数は284件あったところです。

○委員

これは考えようですよ。こうやってせっかく場所を設定して来ていただく。最低でも二桁ほしいですよ。一桁とかゼロとかということで、まだこういうことが続くような、どうですか。なにか良い案がなければまた続きますよね。今後の考え方はどうですか。

○事務局

実際にはホームページとか、そういったところで計画が見られたり、市の窓口でも、前もっていろんな話があったりしたときに対応ができていますので、説明会の来場者が少ないから皆さんに知られていないというわけではないのかなとは考えております。

あとは、個別にお問い合わせがありましたら対応しているような状況だと考えております。

○委員

そうすると、今後はインターネットを使ったお知らせというような形に変わってくるんですかね。

やはりわざわざ場所を設けて、皆さんお仕事している中で、時間も日にちも、みんな大変な思いしてこのように設定しているわけですから、もうそういう形をとっていくほかないのかなという、そういう考えですか。

○事務局

ホームページの掲載等については、前からずっとやっていると思います。そういったものをご覧になる方は増えているのかもしれないとは思っています。

あとは、今回の説明も来場された方には個別にご説明するような、少し学校教室のような対面だと質問しにくいなとか、そういったところを解決するところがありまして、個別に説明するような形になっていますので、いろいろ話をしたい方がいれば来場されると考えているところです。

○委員

都市計画マスタープランについて、市民の方はそんなに関心がないということなんでしょうか。

○事務局

都市計画マスタープランは市の都市計画の上位計画となるもので、具体的なものが細かく書いてあるものではないというところはあると思います。ただ、実際に来場された方は、道路整備の状況とかそういったものをお聞きになるような方もいます。

マスタープランとなると大きいところでお示ししている計画なので、なかなか一般市民からすると少しとっつきにくい面があるのかなとは考えているところです。

○委員

できればわかりやすく、難しい文言ではなくですね、そういう形にしていかないと市民の人はとびついてくれませんよね。

マスタープラン自体がどういうものかということが分からないと思うし、市民であれば那珂市のことには必ず興味あると思うんですよね。将来、那珂市はどういうふうに変っていくのか、どうなってくるのか、成長していくのか、そういうことに関心があると思うんですけども。創意工夫してやっていただきたいと思います。以上です。

○会長

ほかにございますでしょうか。

○委員

同じ意見なんですけれども、せっかくの労力をかけ公聴会とか説明会、パネルを展示したり、いろいろ大変だと思うんですけども、そのぶん労力の割には効果が少ないというか、ホームページにアクセス数があるということで関心がないわけではないんですけども。一生懸命都市計画課の方がやろうとしていること、ここに課題の5番目に「住民との協働によるまちづくり体制の強化」ということが課題になっているということで、住民のほうからボトムアップというか、住民のほうからこうなってほしいとか、こういう都市になってほしいという。

ここには空き家の問題とか家を建てるとか、そういうことについてきっと切実な問題はあろうと思うんですけども、それが委員さんがおっしゃるように、あまりにも高度というか、私たちではとっつきにくい、分からない用語とか文言があって難しいのかなと。市街化区域とか市街区域外とかいうと、私は一応ある程度分かりますけれども、ここに説明があるんですけど、説明があってもなかなか分からないこともあるので、もう少し具体的で分かりやすく。

それから、場所の設定をするのもそうなんですけど、どこかに出向いて行ってというようなことがあってもいいのかなと。

とにかく、おっしゃるとおり那珂市を良くしたいとか、良いまちであって住みやすいまちであってほしいという願いを皆さんお持ちだと思いますので、そのことが叶えられるように、本当に住民が参加できるようなまちづくりができればいいなと思います。

本当に住んでて良いまちだと思います。他の資料を見ると、これから何十年後かには消滅する地域が県北地域にいっぱいありますけど、その中に那珂市が入ってなかったのもとても嬉しいんですけども。これからも、住民参加のできるそういう都市づくり、まちづくりができればと思います。以上です。

○事務局

ご意見ありがとうございます。そういったご意見を大切にしながら、今後も進めていきたいと考えております。

○会長

そのほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

いま、お二人から貴重なご指摘があったかと思うんですが、今回の場合は一部改定ということもあって、必要なところについては行政部局のほうでも必要な合意形成をしていただいているかと思うんですが、もう少しマスタープラン全体にわたるような改定とか、作り変えるようなときは、もう少し行政のほうから、やっぱりホームページアクセスというのは、市民の方で特にご関心の高い方が自らアクションを起こさないとその情報等に行けないということがあると思いますので、市民の大多数の方に影響が及ぶような大きな改定のときは行政のほうから、一般的にアウトリーチという言い方がありますが、市民の側に対して積極的に情報提供していただくような、様々な工夫をしていただくのが望ましいかなというふうに感じた次第です。よろしくお願いします。

それでは、続きまして報告事項の「(2) その他」について事務局から何かございましたらご説明お願いいたします。

◎報告事項「(2) その他」事務局説明

○事務局

報告事項「(2) その他」でございしますが、追加資料をご覧ください。空き家の利用により市街化調整区域における既存集落の維持を図るための条例改正について、ご説明いたします。

平成29年に12号の区域指定を導入してから5年が経過し、昨年、区域指定の現状と考察及び検討調査を行い、現時点においては現行の制度を維持するという結果になりました。その際に、今後も市が活力を維持し、持続可能なまちづくりに取り組むための着眼点として、3つお示しさせていただきました。

その1つといたしまして、市街化調整区域での既存ストックを活用し、コミュニティを維持していくための空き家活用の促進をお示しし、検討を行ってまいりました。

今年度、まずは上位計画であります都市計画マスタープランに、市街化調整区域における空き家の活用の推進について、位置づけを行いました。それに基づき、令和6年4月から空き家の利用により市街化調整区域における既存集落の維持を図るための条例改正を行うものです。

「1 改正の目的」でございしますが、近年、人口減少や高齢化の進行等により空き家が増加することが見込まれており、市街化調整区域内の既存集落における地域コミュニティの維持を目的とする空き家を利用した移住・定住の促進を図るため、那珂市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例の一部改正を行います。

「2 改正の概要」でございしますが、現行の開発許可制度では、市街化調整区域に建築ができる建物の用途や建築主に対する要件が定められており、住宅については農業を営む者の住宅、当該市街化調整区域の出身者等の自己用住宅の建築が許可

できるものとなっています。

自己用住宅とは、許可を受けた者が自ら居住するための住宅です。また、一身専属的許可とは、申請者の出身要件等の人の属性に基づきなされる許可であり、許可を受けた者に限り居住できるものです。

今回、これらに基づいて建築された住宅であっても、10年以上継続して法に適合し、かつ、現在も適合している空き家である自己用住宅であれば、誰でも居住でき、借家も可能とする住宅への用途変更を認める基準を条例に追加するものです。

これは、近年の人口減少や高齢化の社会情勢を踏まえると、適法に建築・使用された既存住宅は、周辺に道路及び上下水道の一定の公共施設が整備されており、周辺の市街化を促進するおそれが高いと考えられることから、地域コミュニティの維持のための用途の変更を認めるものです。

対象とする既存住宅の要件といたしましては、以下の3つ、いずれにも該当する住宅であることといたします。1つ目は、農業を営む者の住宅、または、一身専属的な許可を受けた住宅であること。2つ目は、10年以上継続して法に適合しており、かつ、現在も適合している空き家であること。3つ目といたしましては、市が空き家と確認した住宅であること。

補足でございますが、区域指定内は、誰でも居住できる住宅が許可できることから対象外といたします。

「3 経過及びスケジュール」でございますが、11月6日に庁議に付議をして、すでに承認をいただいております。本日、都市計画審議会へ報告させていただきまして、11月28日に第4回定例会へ議案の提出を行います。議決いただければ、翌年、令和6年4月1日に施行となり運用開始となります。

説明については以上になります。よろしくお願いします。

◎報告事項「(2) その他」質疑応答

○会長

ご説明ありがとうございました。ご質問ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員

ちょっと勉強不足なんですけれども、空き家住宅、私も建築関係の仕事をしていて問合せがあるんですけども、だいたい空き家住宅は農家の家が多いんですよね。そうするとだいたい農地付きなんですよ。

農地まで一緒に買えるのか、それとも農地を切り離して売ってもらえれば一番良いんですけども、なかなか空き家になっていると農地も一緒にひっくるめて買ってくださいというのが多いんですけれども。そのような農地付きでも農家以外の方でも買えるのか、その辺をお聞きしたいんですけれども、よろしくお願いします。

○事務局

お答えします。農地法の改正がございまして、以前よりも農地を買える方の対象

が実質的にかなり増えております。

そういった観点を踏まえますと、今回、都市計画法の許可と同時に農地法の許可をとっていただいて、農業を小規模程度行う方であっても、許可の対象というような形になると思いますので、以前に比べれば農地を購入していただける対象者というのはかなり増えるのではないかなというふうに考えてございます。

詳細に関しましては、農地法の関連になってしまいますので、もしご質問がございましたら後日回答させていただければと思います。

○委員

わかりました。家は安いんですよね、土地と家は。ただ、意外と農業は嫌で農地はいらないと。家庭菜園程度なら良いかもしれない。その辺はクリアできるんでしょうかね。

○事務局

必ず農家住宅の農地をあわせて買わなければいけないという基準では都市計画法の許可にはなってございませんので、購入される方が農地を望まないということであれば、農地を切り離して許可を行っていくということももちろん可能になってございますので、それはやっぱり買っていただく方の選択という形になってしまいかと考えております。

○会長

そのほかいかがでしょうか。

○委員

現時点での対象となる既存住宅はどの程度あるか把握されていますか。

○事務局

お答えします。現在、空き家の数といたしましては、令和4年3月末現在で、市街化調整区域においては512件と確認しております。

○委員

那珂市全体ですか。

○事務局

那珂市の市街化調整区域内で全部です。

○委員

わかりました。

○会長

そのほかいかがでしょうか。

○委員

対象とする既存住宅の要件の中に市が空き家と確認した住宅とあるんですけれども、確認できない住宅というのはどういうものを指しているんですか。

○事務局

空き家の確認方法なんですが、空き家の確認を受けたい旨の申出をしてもらいまして、その申出と同時に空き家であることが確認できる書類、具体的には、電気やガス、水道の使用中止日が分かる書類、最後に住んでいた方の除かれた住民票の写しなどを添付書類として提出していただきまして、その後こちらでも現地調査をした上で、確認を行うというふうな形になると思います。

○会長

そのほかいかがでしょうか。よろしいですか。ほかにないようでしたら「2 その他」については、議事を終了いたします。

2件の報告事項が終了いたしましたので、これより諮問事項に移ります。令和5年11月14日付で本審議会に諮問されました「令和5年那珂市諮問第5号 那珂市都市計画マスタープラン一部改定について」事務局からご説明をお願いいたします。

◎諮問事項「(1) 那珂市都市計画マスタープランの一部改定について」事務局説明

○事務局

それでは、追加で配布させていただいた資料「那珂市都市計画マスタープラン一部改定について（諮問）」をお取りください。それでは読ませていただきます。

那珂市諮問第5号 令和5年11月14日

那珂市都市計画審議会会長 ○○○○様 那珂市長 先崎光

那珂市都市計画マスタープラン一部改定について（諮問）

那珂市都市計画マスタープランの一部改定について、那珂市都市計画審議会条例第1条の規定により、貴審議会の意見を求めます。

以上です。

◎諮問事項「(1) 那珂市都市計画マスタープランの一部改定について」質疑応答

○会長

それでは質疑に入りたいと思いますが、ご意見ご質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは質疑を終了したいと思います。

これから採決させていただければと思いますが、この諮問の一部改定については原案のとおり決するというので、異議ございませんでしょうか。

(異議なしの声)

○会長

ありがとうございます。異議なしと認めたいと思います。それでは、この諮問内容については原案のとおり可決いたします。

それでは、本件について原案のとおり答申する旨を都市計画審議会から市に対して答申書を提出したいと思います。ただいま事務局のほうから答申書（案）の配布が可能でしたらお願いいたします。

(答申書（案）を配布)

○会長

ただいま事務局のほうから答申書（案）を配付いただいたところですが、答申書の提出については、ただいま配付いただいた案をもとに会長及び事務局にご一任いただいてもよろしいでしょうか。

(異議なし)

○会長

ありがとうございます。それでは、以上で本日の議事はすべて終了いたしました。ここで議長の任を解かせていただきます。ご協力を賜りありがとうございました。

◎その他

～省略～

◎閉会

○事務局

それでは、以上をもちまして、令和5年度第2回那珂市都市計画審議会を閉会いたします。