

平成28年度第1回つくば市都市計画審議会議事録

- 1 日 時
平成28年5月25日（水）午前10時00分
- 2 場 所
市役所6階 全員協議会室2
- 3 出席委員
大村謙二郎，高谷榮司，赤田部澄雄，横田伊佐夫，野中勝利，久保谷孝夫，五頭泰誠，大澤貴子，大塚輝一郎，上原典子
- 4 欠席委員
生田目美紀，佐藤研一，伊與田弘樹，櫻井敏朗，伊藤敦史
- 5 議事録署名人の選出
赤田部澄雄，野中勝利
- 6 傍聴者数
2名
- 7 議事
(1) 審議事項
① 28都計諮問第1号
研究学園都市計画地区計画（竹園第四地区）の決定について

事務局説明

質疑応答

会長

それでは質疑，応答をしたいと思います。ただいまのご説明につきましてご質問，ご意見がございましたらお受けしたいと思います。いかがでございませうか。

委員

すみません，最後にご説明いただいた工事車両の件なんですけれども，工事車両の進入口の件で，仮設であれば認められるという話なんですけれども，これに対しては緑地帯の保全とか，現況の緑地帯に関しては大丈夫なのかというのを確認させていただきたいと思います。

あともう1点，今までの説明を聞きながら思ったことなんですけれども，やはりこの地区にとって，NTTの社宅があったところというのは，研究学園都市ができてから長いことランドマーク的に皆さんが親しんできた建物だったと思うんですけれども，今回民間に売却されて，こういう地区計画もかけられるということなんですけれども，研究学園都市ができてから随分年数がたつということで，文化的と言いますか，ふるさとの資産として建築物を残していくような形での検討とか，そういうものが一方でなされているのかなというのが気になったところなのでお伺いしたいと思います。

会長

今のご質問についてよろしいですか。
お願いいたします。

事務局

まず、最初の質問の道路部分の緑地の回復については、道路に現況植樹がされていることも含めて、その回復もということになってくるんですが、仮設の車両出入り口がある場合、その緑地部分は一時的には撤去されるんですが、出入り口を、使用期間が終了した際には現況どおりに復旧されることを所有者のほうに義務づけられますので、全く今と同じものではないんですけども、その復旧はなされます。

続きまして、今ある建物の保存がされるような検討につきまして、すみません、ちょっと代わらせていただきます。

事務局

皆さんご承知のように、研究学園都市はかなり古くからいろいろな建物が建てられてきて、例えば有名な設計者がつくった建築物とか、そういうものもかなり残されているという状況はあると思うのですが、宿舎そのものについては、住民が住まれる施設ということもあって、ある程度の年数がたってしまったものについては、そのまま更新できればいいんでしょうけれども、それ以外のものについては、新たな土地所有者のほうでそれぞれ検討していただくというところが現状です。

会長

よろしゅうございますか。

委員

すみません、高さ制限の件なんですけれども、ほかの地区計画の中では基本的には高さ制限なしと決めていたようなんですけれども、今回45メートルに制限しているということで、今までのところは実質的に42メートルとか43メートルとか、その辺でできていたために、今回それにあわせるような形で45メートルと決めたということなんですか。

何かちょっと高さが一致しないような感じがするし、14階建てで、今までの42とか43メートルが最高だったということ、その辺、ちょっと説明をお願いしたいと思います。ほかのところはまだ42、43メートルでできていても制限をかけていないわけで、そういうところとの関連がどうなるのかなとちょっと疑問に思ったんですけれども。

会長

お願いいたします。

事務局

ご説明させていただいたように、既存の敷地利用の中では45メートルを超える建物はなかった。それなのにどうして45メートルという制限をかけたのかということで、よろしいですね。

今回、設定させていただく竹園第四地区のN T Tの宿舎跡地なんですけれども、かなり敷地が大きいということもございまして、敷地が大きければ大きいほど高い建物が建てやすい状況にはなっていないと思います。買われた方がどういふふう土地利用をされるのかは、買われた方の自由になってくるんですけども、1つの敷地とした場合には、45メートルを超えるような大きな共同住宅等の建築も可能なのではないかという懸念がございまして。ゆとりある住環境を守るためには、そこまで極端な建築物をこの場所に建てることは望ましくないと考えましたので、あえて45メートルの高さ制限を設定させていただいております。

あとは周辺の状況を踏まえたところ、事業者にも、過度な負担にならないようにということで45メートルであれば妥当ではないかということは、補足的に調べさせていただいたということになります。

事務局

補足をさせていただきますと、調べたところでは周辺で42メートルぐらいが高いものということになります。

用途地域上は、ここは中高層住居専用地域という区域でございまして、研究学園地区内全域を見ましても、45メートルを超える建物は今はないという状況です。

商業地域の中ですと、現在、20階建てというマンションを建設している状況もありますが、中高層住居専用地域には皆無で、多分45メートルという制限を加えなくても建ぺい率、容積率とか、そういう中では概ね大体45メートルぐらいが限度ではないかと、私どもとしては考えていたところですが、あえて今回はその制限を加えさせていただいたというところではあります。

地権者の方にとっては一つ新たな権利制限になるので、厳しい状況もあるとは思いますが、学園都市の中全体を見回したときと、それから、現実的にはその辺が限度であろうというところで制限を加えさせていただいたというところではあります。

もう一つの18メートルという制限を加えているところがありますが、ほかの地区でも、学園地区の中の地区計画でも、そういうところは場所に応じて設定している例もございます。

会長

第二種高度地区で高さ限度というのはいくつになりますか。

事務局

第二種高度地区は、絶対高さ制限というのはいくつはないです。北側斜線制限と隣地隔離型の高さ制限の2種類のみかけております。

会長

一種高度の場合は18メートル。

事務局

はい、そうです。

会長

これからこのあたり一帯で、特に幹線道路沿いに一種中高層が立ち上がってきたときに一つの先例になると思いますので、多分、地区計画をこれから考えられるときには、その45メートルというのはいくつの根拠としてなるように理論武装していただければいいのかなと思っています。

ほかには何かございますか。

委員

かき・さくの構造の件なんですけど、緑ある街路を、街並みを保全していくために生け垣というのは理解できますが、今回の3種類のA、B、Cとあるんですけど、今回の地区ですと、もともと地権者がNTTと筑波大学と、中で少し分かれていたので黄色い部分、黄緑の部分、二つあるんですけど、もともと公務員住宅の画地の大きな1枚でやっていますが、ある程度同じコミュニティというか、そういう中で住み合っていたために、割とオープン外構、オープンなつくり方でお互いさまと言えましたし、周りの生け垣の部分に関しましても、みんな

なで協働して植栽を刈り込んだり、草刈りをしたりという、そういうベースになるコミュニティがあったから、それが維持できたんですが、これからは、これの南側のところを見ていて思うんですが、細分化されて、隣はそれこそ誰が住んでいらっしゃるのかという形に、普通の所有に移っていったときに、理想としてはわかるんですけども、オープン外構ありきというよりも、少し選択肢として、まちと表側で見せる部分はともかくとして、プライベート空間となってくると、こういう戸別の住宅地の中においては、これだけじゃないとだめというよりも、構造として生け垣でないものでも、それにかわった人工物でもできるような部分を選択肢として用意してあげておいたほうが現実的じゃないのかなというのが1点と、もう1つは、生け垣の場合は管理ありきですので、それこそ年をとられたり、空き家問題なんですけど、放っぼらかしになった場合に、生け垣のほうが逆にいろいろな危険性、生い茂って中が見えない、角のところで少し見通しが悪いということで交通事故とか、もしくは不審者の問題もありますから、そういう防犯上の問題も含めて、生け垣のほうがハードルはずごく高いと思うんです。

本当にちゃんと刈り込んで安全なように管理していなかったら、逆にそれはある意味罪になる部分があるので、そういう部分と両面含めて少し、かき・さくの制限という部分を緩めるというわけじゃないですけども、選択肢を与えておくぐらいのほうが、本来誘導したいまちの姿のためには、望ましい部分もあるのではないかと思うのですが、いかがでしょうか。

会長

事務局のほう、お願いできますか。

事務局

この後の報告のときに、既に開発したところの現況の写真など用意していたので、それを先に見ていただいて、ご説明します。

何箇所かそういうご指摘を、これまで審議会の中でも、安全性の面とか管理の面とかでいろいろご意見をいただいていたところもありまして、現況どうなっているかを少し写真を撮ってきたりしております。そういう中で少し説明をさせていただきたいと思います。

それから、正面に関しては、道路に面してはかき・さくなんですけど、隣地についてはフェンスなどの設置も、これは禁止をしておりますので、隣地間についてはきちっとしたものが設置できる。ただ正面については、比較的車の出入りなども最近はオープンにしている例が、造りの多いものですから、これまでも開発をしてきた中では、それほど支障になるようなところはありません。

それから、確かに管理の問題で、非常に大きくなってしまいう高木をシンボルツリー的に植栽をしてきたような開発の場所もあったんですが、最近は中木程度で、あまり高くない木を植栽していくという例が多いような感じはしております。

事務局

すみません、先行して例示をさせていただきたいと思います。

まず、また後で幾つか説明させていただきたいと思いますが、例えばこれが共同住宅の壁面の擁壁を後退した部分に設けられた緑地で、共同住宅については先ほど委員が言われていたような管理については、管理組合みたいな

ものも組織されるだろうと予想されますので、きちんとした緑地の管理がなされるのかなと事務局のほうでも考えております。

これが拡大をした写真で、このような緑地がマンションについては設けられている例が現状の開発では多く見られております。

戸建てについてですけれども、これが一つ課題の部分ですけれども、擁壁が後退した部分で歩道に面した部分、さらに住宅のお尻が歩道側を向いている部分についてになります。こちらは、所有者については、それぞれに面した部分の戸建ての住宅をお持ちの方が管理することになるんですが、なかなかこういった部分の管理というのが課題であろうと思います。雑草が生えてしまっているということですね。委員がおっしゃられているのは、こういうところかなと思っております。

逆によい事例という形で、家の前面、玄関付近に設けられた生け垣、緑地になりますけれども、こちらは当然住宅が新しいこともあります、きれいに整備をされていて緑地が配置されている状況です。

また一方で、今度は住宅の区画の中で、戸建てのお尻の部分、裏側の部分などもこのような形できれいに生け垣が配置されておりまして、現状はきれいに管理されている様子が見てとれます。

ちょっと飛ばしまして、ここも低い生け垣とお庭ですけれども、こういう住宅も一つ例としてございます。これも玄関付近の緑地ですね。

例えば先ほどと一転して、これは擁壁を後退した部分に設けられている緑地管理ですけれども、家の正面側に近い部分についてはきれいに手入れが施されておりまして、お花を植えたり、低木が植えられたりということで、きれいに管理されているような区画も幾つもございます。これは好事例になります。

これは、ペDESTリアンデッキに面した部分ですね。これは緑地帯という制限を設けていないんですけれども、透視可能なフェンスを設置して住宅との間に緑地を設けます。ここにハーブなどがあったり、バラなどを植えていて、きれいに管理が今のところされている状況です。

これは竹園の第一地区になりますけれども、玄関付近の植栽です。

こちら竹園第二地区では、戸建てをクローズアップするとこのような形で緑地が配置されていますので、ここの正面部分についてはきれいに整備されているのかなと思います。

これは並木の一番最初の頃に地区計画をしたエリアなんですけれども、左側にペDESTリアンデッキがありまして、のり面になっていて住宅があると。こののり面については各住宅の方が所有されている部分にあるんですが、こちらはきれいに芝刈りなどもされていて、丁寧な管理がされているような、これも一つ好事例になっております。

公務員宿舎のころはちょっと鬱蒼としていたようなところが、住宅になることで少し明るさが増したというところで、いい事例かなと思っております。

先行しての報告になってしまいましたが、大体今の現状概況については、このような感じになっております。

事務局

このような感じで前面を全部コンクリートブロックのような形でやるというのは、あまり最近住宅地のほうではそんな施工をしない例が非常に多くて、割とオープンで、敷地面積も一定程度、200平米とか、そのぐらいいかないの

で、前面に車を入れてしまうという形なので、今のところこんな感じで制限上は何とかなっているのかなと思います。もう少し市のほうでも、そのほかの地区計画の区域、この研究学園の周辺であったり、萱丸とかそういうところにもありますので、もうちょっとどんな制限がいいのか、少し緩やかな制限もあっていいのか、それは見ていきたいと思います。

委員

ぜひ工夫していただきたいと思います。

それで、若いうちはいいんですけども、年取ってきたら、あそこは草刈りできないんじゃないのかみたいな、今見てとれましたので、ぜひお願いします。

会長

多分これから大きな課題だろうと思うのです。こういう地区整備計画で規制的な文言だけで書いていると、普通の人には理解できない要素がたくさん出てくるので、できれば先ほどのこういう事例も含めて、これからデザインガイドラインとか、戸建て住宅地とか集合住宅地の周辺の居住環境の整備のガイドライン的なものとか、それから、研究学園都市も緑道のところが生い茂っちゃって、筑波大の先生方の研究室で卒論とか修論のテーマで、緑道がかえって不安感を招くのではないかと、その管理の問題点が結構大きな課題になってきていますので、これも含めて、なお良好な居住環境のイメージをアップするというための施策なり何なりについて少し議論していただければいいのかなと。筑波大学の先生方の研究室の協力を得ながら、新しいそういうのをやっていただく。

あともう1点、委員がおっしゃられたような、つくばの中で良好な記憶に残るような建築ストックがいろいろな形の民間開発で解体、撤去されてしまうことだって、これから起こり得ると思うので、最低限例えばいろいろなアーカイブと言いますか、写真とか、それから、平面とか立面とかの情報なるべく散逸しないように保存しておくとか、多分これから筑波研究学園都市の新築だけでなく、ストックマネジメントの話が出てくると思いますので、そこら辺はぜひご検討いただければと思います。

事務局

事例としましては、まず、景観のほうで景観協定をやっている地区というのが何か所かございまして、そういうところだと緑化についても、場所によっては、今回の地区では15%という緑化率なんですけど、協定をやっている地域では最大限で25%ぐらいという高い緑化率を制定しているところがあり、そういうところについてはきちんとした管理のところまで協定の中で踏み込んで設定していますので、そういうところであれば、ちゃんと守られていく方策がとれるのかなと思っています。そういうところの事例も、いろいろ地区計画のこういう整備計画の案内だったり、市のほうでももうちょっと周知などしながら、事例として紹介できればなと思います。

あと、優良な既存ストックの話については、市のほうでも幾つか写真など記録しているものもあるんですが、景観のほうでも審議会を持っていますので、そちらのお力なども借りて少し研究したいと思います。

会長

ほかにはご意見、いかがでございましょうか。

委員

一つは、谷田部というところには、江戸時代に参勤交代をするために、江戸に行く街道に不動並木という松並木があったんです。今では残念ながら、それはここにあったよという看板しか残っていません。つくば工科高校のところですね。この学園都市、今から50年前にここにあった松の木が、この地域では残っているはずですよ。それがメディカルセンターの敷地の中にもあるだろうし、筑波大学の中にもあるでしょう。あの松は残してほしいと私は思っているんです。あのアカマツは残してほしい。そのためには、今度は民間の手に委ねるんですから、市なのか国なのかわかりませんが、そういうところから助成をしていただいて、あのアカマツを残してほしいんですよ。

片方では、ご存じのように、ユリノキという木を街路樹に植えてどんな姿になりましたかということで、これは切ったほうの話になるんです。

そこで、「緑地」という「地」はいいと思うのですが、「緑」のほうをもう少し考えて、ケヤキがいいのか、カシノキがいいのか、あるいはツツジがいいのかと考えたときに、先ほどは中低木というふうにして育たないということですが、イチヨウなどは育つんですが、そんなことでもう少し制限を加えて、これとこれとこれはいんだということ民間が植えるのをそのまま、設計上はきれいな設計ができていますから、ですから、それがいいんだということであればもう少し抑えてもらったほうがいいのかということ、片方ではそんな思いがあるんです。

緑化のあり方について、2階建て、3階建てのアパートを地主がつくったときに、設計上きれいになっています。ところが管理が行き届かなくて、誰も入らないで怖くてお化け屋敷みたいになっている事例があるんですよ。そういうのも時系列、タイムラインに並べてもらって、設計のときはこう、今これ設計の段階ですから、次に10年後はこうでしたという事例も民間の中にありますから、ぜひそんなのもご検討いただいて、これからの本当に緑化が必要なのか、どれだけ緑化が必要なのか、私は「緑地」の「地」はいいと言っているんです。ですから「緑」のほうをご検討いただきたいと思います。

もう1点、今は日影制限というのはなくなっちゃったんですか。

会長

ありますよ。

委員

そうですね。今、45メートルの制限があって、その制限の中高層は最高何メートルまで建てられるんですけどつけというのが、私のほうから飛んでしまいましたので、そういうことでほかの敷地に影を落とした時間帯の問題点などが、今度は45メートルで、幅は70メートルにと言ったんでしょうか。

会長

事務局、お願いします。

事務局

ご質問の日影制限、会長からもありますとおっしゃっていただいたんですけども、日影の、隣地に落とす日影の時間の制限につきましては、第一種中高層住居専用地域について既にかかっておりますし、新しい地区計画ができるからといってなくなるということはありません。

高度地区につきましても、今まで第二種高度地区が既に竹園第四地区には設

定されていたんですけれども、高さの最高限度につきましては二種高度のほうにはございませんでしたので、そちらは新しく追加をさせていただいたということになります。

そのほかに建築基準法にかかってきます道路斜線制限ですとか、隣地斜線制限は通常どおりに、この敷地についてもかかってまいりますので、今までは制限をなくしてということではなくて、新たな制限を追加するというものになります。

会長

よろしいですか。

委員

「緑」のほうだけ改めてまとめて伺います。

事務局

緑地の緑化については、樹種に応じてどのぐらい面積でどのぐらいカウントするとか、いろいろ算定があったりはします。市では中高層指導要綱というのを持っていて、その中でも緑化率というのは指定をしているんですが、ただいろいろな樹種で、これじゃないとだめですよという、そういう制限は今のところ持っていないというところですよ。

ですが、先ほど申し上げたように、開発事業者サイドでも後の管理のことも考えて、最近、戸建て住宅のところでも後々管理できるような樹木、そういうものを想定して植栽をしたりとか、そういうこともやっていますので、事業者から相談があれば、市のほうでも事例なども紹介して対応などはしたいと思います。

会長

一般論として、つくば市では保存樹木の指定とか、そういうのはやられているんですか。

事務局

ありません。

会長

そうですか。

東京の区部だと、幾つかのところでは屋敷林などで立派なのに関しては保存樹木の指定をして、固定資産税の減免とかという形でやるとか、幾つかやっているみたいですよ。

つくば市も研究学園地区でなくて、周辺のところでは立派なケヤキとかすごいのがありますから、それがなくなっちゃうと惜しいですからね。

事務局

制度としては、保安林制度により、保安林で保存されている森林もございませぬけれども、保存樹木の制度としては今のところなくて、ただ、景観条例などで景観樹木として指定することが可能な制度は持っているんですけれども、今のところまだ指定した樹木がないという、そういう状況でございます。

会長

はい、わかりました。

ほかにご意見ございますか。

委員

ほかの委員からの質問にもあったのに関連するんですけれども、工事車両の

進入に当たって仮設として進入路が認められるということで、道路管理者の意見としては、原状復帰を条件として認めるという話があったんですけれども、やはりどう担保できるのかなというのが気になるところで、原状復帰という計画が条件になると思うのですけれども、その原状復帰の計画の内容が、やはりどこかでチェックできないのかなと。もちろん市として重大な関心がありますよということで道路管理者のほうに、その辺、留意してくださいと強く意見を言うこともできると思うのですけれども、適当なお茶濁しで植栽でごまかされないような、何かそういう担保が、例えば市と協議をしてくださいとかということであらかじめ言うとか、あるいは市の協議の前には都計審なり景観審なりということで、業者の適当な緑にならないような仕掛けとか、そういう強い働きかけというのはどの程度できるのでしょうか。

会長

いかがですか。

事務局

はい、市としてということには、今ちょっとご回答にならないんですけれども、まず1点目は、道路の管理が県のほうになってきておりますので、直接原状復帰の指導ですとか、監督のほうは、茨城県の土木事務所のほうで担当してやっていたということになります。

今回はこういった地区計画もございますので、事前に市のほうで土浦土木事務所に伺いまして、地権者からこういうご意見が出ていますとか、仮設の希望もあるようですということに対して、土木事務所で許可する場合には原状復帰を義務づけて許可を、期間も限定して出されるということですので、実際、車両で使用されるときには警備員さんをつけていただくとか、そういう条件をつけられるというようなことも、情報としてはお聞きしております。

また、この事例ではないんですけれども、仮設の出入り口ということで独立行政法人の産業技術研究所ですとか、国立環境研究所とかが小野川のほうで大きな建物を建てる際に、仮設の出入り口を開けられたということがあつたんですけれども、その際には、やはり大通り沿いに高木の植栽があつたんですけれども、一度撤去されたんですが、全く同じ大きさのものではないんですが、同じ樹種で、それなりの高木を植えられたというような事例もあります。そこは原状の同じ樹種にさせていただくですとか、ブロック等も同じ種類のものを使っていたか、そういった指導が土木事務所のほうからなされると考えられます。

委員

それに対して市として重大な関心があるとか、こうしてほしいということ新たに念頭に持って言うていただくということが必要かなと思います。

事務局

工事期間中ですとか、工事後等につきましても、市のほうで時期を見て土木事務所と協議をさせていただきたいと考えております。

事務局

当然、地区計画がかかりますので、届出制度はもちろん出てくるものになりますので、その中でも植栽の関係とか、それから、先ほど申し上げたように、中高層の指導要綱というのを持っていますので、そういう中でも緑化率の指定は持っていますので、そういう図面的なものでのチェックというのもできます

ので、きっちり市のほうでも見ていくという姿勢で行きたいと思います。

委員

そのときに地区計画の範囲内ではなくて、そういう既存樹木というか、街路樹についても含めて出していただいて指導なりチェックするなり。

事務局

いろいろな種類の届出をもちろん持っていますので、中高層，地区計画，それから，景観条例に基づく届出もありますので，そういうところできちんとした立面を出させたり，植栽の図を見させてもらったりということで，違和感のあるようなものにならないように，そういうところは指導していけるんじゃないかと思います。

会長

よろしいですか。

ほかには。

それではお諮りしたいと思います。

都計諮問第1号地区計画，いろいろなご意見が出た部分はテイクノートしていただいて，ぜひ事業者の対応に配慮していただければと思いますが，都計審の諮問第1号地区計画（竹園第四地区）の決定についてお諮りをしたいと思います。本案について原案のとおり可決することにご異議ございませんでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

よろしゅうございますか。

それでは，異議なしと認め，原案のとおり可決させていただきます。

原案のとおり可決

(2) 報告事項

① 公務員宿舎跡地地区計画決定箇所の現況について

事務局説明

質疑応答

会長

はい，ありがとうございます。

報告事項ですが，何かご質問などがございましたらお受けしたいと思いますですが，いかがでございましょうか。

よろしゅうございますか。

議事次第に従いまして，今日の報告事項，審議事項は終わりました。

平成28年度第2回つくば市都市計画審議会議事録

1 日 時

平成28年7月28日（木）午後1時30分

2 場 所

市役所2階 会議室203

3 出席委員

大村謙二郎，高谷榮司，赤田部澄雄，横田伊佐夫，生田目美紀，野中勝利，佐藤研一，久保谷孝夫，五頭泰誠，大澤貴子，大塚輝一郎，上原典子

4 欠席委員

伊與田弘樹，櫻井敏朗，伊藤敦史

5 議事録署名人の選出

生田目美紀，佐藤研一

6 傍聴者数

7名

7 議事

(1) 審議事項

① 28都計諮問第2号

研究学園都市計画用途地域の変更について

② 28都計諮問第3号

研究学園都市計画地区計画（中根・金田台地区）の変更について

事務局説明

質疑応答

会長

今日は、審議事項が二つございまして、場所は中根・金田台地区ということで、今まで土地利用計画に即した用途地域が設定されてなかったところを中心に指定することと、それにあわせて地区計画、それと北側地区も一部変更という御説明でした。

諮問2号，3号となっておりますので、どちらの御質問，御意見を出していただいても結構ですけれども、順序としては、用途地域関係で何か御質問や御意見があれば、それから地区計画関連で何か御質問，御意見があればという形でお受けしたいと思います。いかがでございますか。どういう論点でも結構ですので、御質問，御意見を出していただければと思います。

では、私のほうから、用途地域の関連で、今回いわゆる準工業地域とし

て指定されたところで、比較的幅広くいろいろな企業なり何なりを誘致しようということですが、具体的な話は今のところ出ているのでしょうか。それについて、何か状況報告をお聞かせ願えればと思います。

事務局

こちらで御説明させていただいたとおり、この場所については事業施行者でありますUR都市機構さんの所有する保留地となっております。現段階での引き合い等については具体的にはないと聞いております。ただ、これから用途が決まり次第、URさんも具体的な営業等に取りかかると思っていますので、そういう情報はまた出していきたいと考えております。

会長

今日、URさんが御出席ですが、URでは、これをまとまった形での利用で考えていらっしゃるのか、それとも幾つか分割して売却するなり何なりという形もあるのかというのをちょっとお聞かせください。

UR都市機構

今のところは、分割も可です。もちろん一体でお使いいただけるのであれば、それにこしたことはありませんけれども、なにぶん17ヘクタールという大きな規模で、その接道関係も非常に良い所でございますので、分割もあるかと考えております。

会長

わかりました。若干不確定要素があって、今日の地区計画でありましたように、境界線Bというところは、単一の者であれば規制がそういう形になると思うんですけれども、割られた場合にはどうなるかということが、いろいろな敷地の形状の仕方によっては変わってくるかなとは思っています。現状では都市計画道路沿いと境界線Bという9メートル幅員の区画道路からのセットバックルールというのは規定されているわけですが、今回予定地は結構大規模ですから、その中で敷地分割された場合にどういう形の建物が出てくるかによっても違って来るかなという気がいたしました。

ほかに何か御質問や御意見ございましたら。

では、私から、もう一つお聞きしたいと思います。これは地区計画に関わると思いますけれども、歴史緑空間地区ですね。これについては、現在の所有はまだURですか、それとも市が取得されているのでしょうか。

事務局

市の予算の都合がありまして、一括でなかなか取得できないものですから、2種類に分けて補助金を入れながら、文化財の部分とそれ以外の部分に分けて土地の取得を開始しているところでございます。

会長

そうすると、最終的に市が一括してこの一体の土地を取得するというか、管理されるというのは時期的にはいつごろになるのでしょうか。

事務局

先ほども説明がございましたけれども、平成22年から国指定文化財の部分は4,000平方メートルぐらい取得してしまっていて、公園的利用地は25年度から取得しているのですが、今、先生がおっしゃった最終的な取得時期につきましては、市では土地活用方策がまだ決まっていないため、現在土地を取得中でURさんと協議中で、具体的な時期はまだ確定はしておりません。

会長

大きな括りとしては歴史緑空間ですし、今日の御説明にありました地区計画の方針の中でも、官衙施設だったり、いろいろな公共公益施設的なとか、緑豊かなという大枠のイメージにはなっていると思いますが、相当広大なエリアですし、市にとっても非常に重要な緑、レクリエーション空間、あるいは歴史ゾーンになると思います。この内容については、今日住民の御意見というのを御紹介されたことに対して、それなりの御説明は、私は理解できたと思うんですけども、市民の関心が高いと思いますので、この計画内容をより具体化するに当たっては、いろいろな形での情報公開とか参加型で、この歴史緑空間を整備していくプロセスをやられるのが僕は望ましいのではないかと。これは、会長というより、私個人の意見として申し上げます。

ほかにはいかがでございますか。

どうぞ。

委員

地区計画のほうの計画建設地区の緑化率の最低限度なんですけれども、市内のほかの区画整理事業のところ、同じような計画建設地区、地区計画における最低限度も同じ10%とられているのですか、ちょっとお聞きしたいと思います。

会長

これについては、事務局のほうからよろしくお願ひいたします。

事務局

計画建設地区という名称がついているのは、中根・金田台地区だけになるのですが、同じように多様な商業用の施設であるとか研究所等を誘致する、同じつくばエクスプレス沿線地区4カ所についても誘致施設地区ということで設定されています。そちらについては、緑化率というのは設けて

おりません。

今回設けた理由としては、原案の縦覧のときにそういった御意見があったのを踏まえて、中根・金田台地区の特性である緑住街区であるとか、先ほど会長からもお話にありました南側に広がる歴史緑空間地区であるとか、そういったところを踏まえながら、緑化率を今回は沿線開発地区の中ではここだけ制限として加えさせていただいております。

会長

よろしゅうございますか。

委員

今のことですが、沿線というよりも、市内というふうに会長がおっしゃっていたので、ほかの北部工業団地とかその辺をちょっと参考にさせていただきたい、あと研究所ですね。

会長

お願いします。

事務局

地区計画では、つくば市においては研究教育施設地区ということで、国の研究所だった機関と筑波大学さんとかに地区計画を定めておりまして、地区整備計画ではなくて、土地利用の方針の中で緑化率を30%以上設けていただくということで記載しています。

そのほか市内の工業団地等については、緑地協定であるとか、茨城県が造成した工業団地については景観緑地協定というものがありまして、県と工業団地に立地する企業さんの間で緑化率を強めにするという約束をしているところもあります。具体的に地区整備計画で緑化率何%という形で地区計画を定めているのは、住宅地区の中にある土地では国家公務員宿舎の跡地の地区計画のみになります。

委員

要は、緑化率10%とあっても多いのか少ないのかというのがイメージできないと思うので、コンセンサスのためには、例えばあそこの工業団地でこれだけですよというのがあると、何となくイメージできると思うんですが、何か今の10%に該当するような部分がありますか。

事務局

具体的に皆さんにイメージしていただくものでは、なかなか難しいところなんですけど、具体的には、中高層指導要綱というのをつくば市は持っておりまして、3階建て以上の建物については緑地を10%確保するということが定められております。敷地面積の規模等も違うのでイメージが付きにくいかもしれませんが、マンションなんかでも一緒だと思いますので、少

し大きめのマンションを頭に思い描いていただいて、駐車場が隣接するところとか道路に隣接するところにある緑地をイメージしていただければと。全体に敷地の中に緑があふれているかという、そこまででは当然ないんですけれども、先ほど委員さんのほうから御質問いただいたように、ほかの沿線地区と同じ開発という中で、地区の特性を生かして、どこまでが制限としてふさわしいかというのはありますが、10%ということで緑化率については、あまり過度にならない程度に、そういう状況を踏まえながら数字を入れさせていただきました。

会長

つくばエクスプレス沿線の開発で大規模区画整理やっているところで、準工業地区で指定されているところでどういう形になっているかということ、これを少し御説明していただいて、ここはそれとの対比の中でももう少し明示的に確保するようにやっているとか、そういうふうにされるとわかりやすかったのかと思います。

ほかにはいかがでございますか。

時間の関係もございしますが、もし御意見がなければ、お諮りをさせていただきます。まず、諮問第2号ですが、研究学園都市計画用途地域の変更についてお諮りしたいと思います。

本案について、原案のとおり決定することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

御異議なしと認めまして、原案のとおり可決させていただきます。

原案のとおり可決

会長

続きまして、諮問第3号 研究学園都市計画地区計画（中根・金田台地区）地区計画の変更についてお諮りしたいと思います。

本案について、原案のとおり決定することにご異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

異議なしと認め、原案のとおり可決させていただきます。ありがとうございました。

③ 28都計諮問第4号

研究学園都市計画都市施設（公園）の変更について

事務局説明

質疑応答

会長

はい、ありがとうございました。

委員

すみません、一番知りたいことがなかったので。どうして追加で公園を造ることになったのかということ、まちづくりの中にこの公園をどういうふうに活かしていこうと思われて、こういう公園ができたのかというところを是非お聞きしたいのですが。

事務局

今回、都市計画決定としては、追加という表現にはなってしまうのですが、先ほどお示ししました土地区画整理事業による土地利用計画の中では、当初から近隣公園や街区公園というのは計画しております。これは区画整理事業によって良好な市街地の形成に必要なため計画されておりますので、都市計画決定上は追加という表現なんですけど、追加で決められたわけではございません。

こちらをまちづくりについてどのように活かしていくかということなんですけど、御質問としては、どういった点でまちづくりとかもう少し教えていただいてもよろしいでしょうか。

委員

つまり、この図面をパッと見せられて、こういう図面にいたしますと言われても、その設計をするに当たって、ここは例えば防災上の公園に使われるであろうとか、何か意図があってその形があると思うんですけど、その意図をお話しいただきたいということです。

事務局

公園・施設課です。ただいまの質問ですが、こちらの公園は、今後整備いたしまして、地域の皆様方に親しんでもらって、レクリエーションとかそういう形で使っていただくために整備するものでございます。また、お話があったように、災害時に対しましては一時避難所という形で指定になるかと思えます。

委員

大変よくわかりました。

会長

多分私の理解では、今日のスライドの55ページのつくばみどりの里土地利用計画図という区画整理に当たってのマスタープランで、計画意思はあったということなんだけど、まだ熟度がなかったから従前の用途のままにしておいて、今回変えて近隣公園として整備するということよろしいですね。

あともう一つお聞きしたいのですが、学校と公園の間は区画街路か何かで区分されているのですか。それとも一体なんですか。

事務局

学校との間には、特に区画道路の予定はございません。こちらが隣接する学校の配置になりますが、計画ですので確定ではないですけれども、画面下が公園になります。やはり学校ですので、不審者への対策ですとかいろいろ必要になりますので、公園との間には透過性のフェンスが設けられます。

会長

フェンスを設けるということですね。境界を設けるということですね。

事務局

はい。

会長

区画街路はないということですね。

事務局

そうですね。ありません。

会長

わかりました。たまたま昔、震災復興のときは、わざわざ公園と学校を一体化して設計したというのがあるものですから、学校が避難所になると同時に公園も一体化できるというのがあったから、そういう意図を持ってつくられているのかと思ったら、必ずしもそうじゃないということがわかりました。

事務局

先ほど会長から言われたように、もともと土地区画整理事業で公園の配置計画は既に定まっております。都市計画上の名称の使い方で、追加するということが、公園全体を決めているんですが、その中で今回都市計画公園として一つ追加するという意味合いでこういう言葉になっているだけです。今回なぜかというのは、整備時期が明確になってきたので都市計画決定をして整備を進めると、そういう状況で今回提案させていただいてい

るということです。

会長

わかりました。

委員

今御説明があったので分かりました。どうしてこのタイミングなのかという。周りがまだ、写真を見る限りではあまり人が張りついてないときに、そこだけできてもなかなか利用されていないところが多いと思ったものから。

会長

小中一貫校はいつ開設予定なの。

事務局

平成30年の4月です。

会長

だから、これと合わせようという形で多分。

事務局

写真上はちょっと遅れているようなんですが、実はこの辺、今、住宅開発が進んでいまして、周辺住民の方も住まわれてきて、大分公園の要望も強くなってきていると、そういう状況があります。

会長

考えれば、小中一貫校ができるということが、居住者の居住を促進するという側面が多分強いのだろうなと私は理解しておりましたけれども、ほかはいかがでございますか。

よろしゅうございますか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

会長

それでは、諮問の第4号、都市計画公園の変更についてお諮りしたいと思います。

本案について、原案のとおり可決することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

全員異議なしと認め、原案のとおり可決させていただきます。

(2) 報告事項

① 次回都市計画審議会諮問予定案件について

事務局説明

質疑応答

会長

だいたい時間が超えているので、もし簡単な御質問があればお受けしたいと思いますが、これについて今日議論するというのはなかなかできないと思うんですね。それで、次回の都計審で1回で決めるという形がいいのか、もし時間的な制約がなければ、次回出していただいて、それで議論していただいて、御意見をいただいた上で最終的な案として固まったときにもう1回やるという、2回ぐらいやられたほうが僕はいいいんじゃないかなと思うんですね。時間的にも今日は一つの案件についてものすごく時間をかけたので、これは私のやや個人的な意見ですけれども、できれば次回、1回で決めるのはちょっと難しいのではないかと思うんですね。今までの経緯も踏まえて慎重に議論したいと思いますので、できればそういう形で可能かどうか、ちょっと事務局にお諮りしたいのですが、いかがですか。

事務局

売却を予定しているものとの調整とか、少しその辺は調整をして、また審議会のほうと、会長のほうと相談したいと思います。

会長

そうですね。そうさせていただければと思います。できればそういう形でしていただいたほうが、市にとっても非常に重要な案件ですし、1回の都計審で「はい」という形で決めるよりは、もう少し慎重に議論したほうがいいのかなと思いますので、ぜひそうしていただければと思います。

では、そういう形で、次回もう少し丁寧に御説明していただいて、質疑応答、意見を聞く時間をとりたいと思いますので、これぐらいにさせていただきます。もう一つの報告案件お願いします。

② 竹園第四地区地区計画の仮設車両出入口について

事務局説明

質疑応答

会長

ありがとうございました。仮設の道路は設置されているということですね。この写真どおりに。

委員

高木は切られてないでしょうか。

事務局

高木につきましては，1本伐採されたと聞いております。

委員

道路管理者はいつまでやるんだということで，大体どのぐらいかはわかっているわけでしょう。

事務局

土浦土木事務所のほうでは，来年の5月末までということで許可期間を設けていると聞いております。

委員

これ終わったら原状復帰するということですね。

事務局

原状復帰も許可の条件になっています。

会長

よろしいですか。

委員

はい。

平成28年度第3回つくば市都市計画審議会議事録

1 日 時

平成28年8月24日（水）午前10時00分

2 場 所

つくば市消防庁舎3階 多目的ホール

3 出席委員

大村謙二郎，高谷榮司，赤田部澄雄，野中勝利，久保谷孝夫，五頭泰誠，大澤貴子，大塚輝一郎，上原典子

4 欠席委員

横田伊佐夫，生田目美紀，佐藤研一，伊與田弘樹，櫻井敏朗，伊藤敦史

5 議事録署名人の選出

高谷榮司，赤田部澄雄

6 傍聴者数

2名

7 議事

(1) 報告事項

- ① 国家公務員宿舎跡地地区計画（竹園第六地区，吾妻第二地区，松代第一地区）

事務局説明

質疑応答

会長

それでは，3つ続けて説明していただきましたけれども，1地区ずつ皆様から御質問があれば出していただいて，その後，全体的に総括的に議論していただきたいと思います。まず竹園第六地区について，何か御質問，御意見ございましたら，出していただければと思います。

委員

1点教えていただきたいんですけども，竹園第六地区の中高層住宅地区の隣接しているところに竹園西幼稚園があるかと思いますが，こちらの境界については，どのように考えているのか教えていただきたいと思います。

会長

お願いいたします。

事務局

今，該当の地図を出させていただきます。

竹園西幼稚園ですが、ちょうど画面の中高層住宅地区で、このへこんでいるところかと思うんですけども、北側の公務員宿舎との間で、敷地が接しているような状況になっています。それ以外の、東側から南側につきましては、歩行者専用道路が通っておりまして、そこが境界になっている状況です。

今回の公務員宿舎の竹園第六地区地区計画ということで、公園は入れさせていただいているんですけども、施設があります竹園西幼稚園については地区から外すということで考えております。

委員

ありがとうございます。外すということはわかりましたが、ただ、安全面を考えまして、どのような形で対応を考えていくのか、境界といいますか、さくとか緑地帯とか、そういったものをどういうふうに考えていくのか、お聞きしたかったんですけども。

事務局

まず、安全面についてですが、写真をご用意してなくて申し訳ないんですが、まず幼稚園に対しての安全面という意味ですと、竹園西幼稚園側の敷地内に現況1.8メートルぐらいの白いネット状のフェンスが設置されているような現況になっております。これは、歩行者専用道路側、それから北側の公務員宿舎との間、いずれも、そういったフェンスが設置されています。

解体とか工事中の安全に関してという意味ですと、工事中は、仮設の仮囲いというものを、相当な高さのものを設けたりですとか安全ネットを張ったりですとか、そういった対策が取られるかと思えます。例えば、幼稚園通園時間帯には工事車両の出入りを控えるですとか、そういったような協議が、幼稚園側と解体業者さんもしくは建設業者さんと交わされて決められるかと思えます。

会長

よろしいですか。ほかには。

委員

吾妻第一地区のときも申し上げたんですが、この竹園第六地区というのは、つくば駅周辺のセンター地区としての機能とか、そのセンター性が逆に失われつつあるのではないかと、いろいろな議論はあるにしても、そういうまちの中心街区に接しているところになると思うんですが。赤いところをセンター地区と定義するならば、そこをどうするか、どうあるべきなのかという、研究学園都市としてつくられたところが、今、再開発をされているという局面にあるのかと思うんですが、そういうス

ページにおいて、以前ここに高い公務員住宅が建っていたからといって、それをそのまま踏襲したような絵を描くのかどうかという議論は、どういふふうにされているのかなというのが気になります。

今回、地区計画ですので、使う場合はこうしてくださいというところで、ここの用途をどうするか、土地利用計画としてどうなのかという話とはちょっとずれるかとは思いますが、例えばこの竹園第六地区ですと、面したところにマンションと併設型の商業施設とかがありますが、そういうものと、その向かい側の静寂な住環境を求めるものが向かい合うわけなんですけど、どちらを優先していくのかお聞きしたいです。

この地区の中でも2段階に分けているので、グラデーションを設けていらっしゃるのは分かるんですが、こちらの中低層住宅地区も、目の前に飲み屋さんとか接しているわけで、向かい側の竹園第四地区と同様の考えでとおっしゃっているんですが、ちょっと違う位置づけにあるように思えるので、その辺をどういふふうにお考えになったのかお聞きしたいですし、今センター地区ではにぎわいという問題がありますので、そういう都市の再開発という視点から、もうちょっとその辺を深めていただきたいなと思うんですけども。

会長

どうでしょうか。なかなか難しい御質問でした。多分、次回のときには、つくば市のほうで、センター地区をどういふふうに考えてらっしゃるかというマスタープランと今回地区計画を検討されているところとの関係性がどうかというあたりをちょっと説明していただくと、多分、参加されている委員の方々が理解しやすいのかなとは思いますが。

事務局

学園地区全体的話になってくるのでなかなか難しい状況はあるんですが、公務員宿舎の廃止問題を踏まえて、中心市街地再生推進会議というのを行って、学識者の方に入ってもらってさまざまな提言を受けております。

その中では、やはり中心というのは商業エリアの部分を指してしまっていて、それ以外の周辺については、用途地域上も住居専用地域になっているので、住居系の、例えば中高層であったり、中低層であったりというような全体の土地利用のイメージを最終的になされております。そのようなものにも沿って、地区計画も、おおむね検討をしているというところでございます。

ただ、実際にその商業地域のエリアの中についても公務員宿舎が存在

しますので、そういうところの再開発となると、住居系だけでいいのかという議論が多分出てくると思います。

今回の部分については、用途地域上も住居専用地域なので、この辺については住居系で、中心地区に近いところは合同利用も許容すると、こういう考え方は成立すると考えているところですが、もうちょっと中に近いところに入った場合にどういうふうにするかというのは、もう一つ議論を深めないで地区計画の設定をするときに、単純に用途制限や、あるいは壁面後退なども大きく設けたりとか、あるいは緑化を大きく設けたりとか、そういうことではなく、もうちょっと土地活用面も考慮しないといけないという状況も出てくるのではないかと考えています。

次回の本案件の諮問のときに、中心地区再生推進会議の報告の概要なども、再度御報告をさせていただきたいと思います。

会長

ありがとうございます。僕も同じような質問なんですけど、例えば、今日のスライドの9ページのところに地図がありますけれども、該当地区の南西部分というのは、元は市庁舎の移転を検討されましたが、今はどういう状況になっているんですか。

事務局

マンションと商業施設がすでに立地しております。

会長

そうですか。具体的な配置とか計画内容は。

委員

オープンしてます。

会長

オープンしてるんですか。

事務局

はい。

委員

ヨークベニマルさんです。

会長

わかりました。人の流れがどんなふうになっていくのかも含めて、ぜひ、分かる範囲で御説明してください。

事務局

今回は、地区内だけの写真になってしまったので、時間があるときには、周辺も含めて御紹介しようと思います。

会長

わかりました。ほかに何か。

委員

高さの件についてちょっとお伺いしたいんですが、前回45メートルということで竹園第四地区で決めたわけですけれども、その45メートルの根拠が何かあるのかどうか。

実際には、前回の話だと、この竹園第一地区でその制限がかかっていなくても44.何メートルと建築されてきているので、そうしたというふうに聞いたんですが、それでいいのかなという話。あとは何か根拠をつくっていったほうがいいのかと思う、それとあともう一つ、高さ制限「なし」というところが、結構一覧表を見るとあるみたいで、「なし」でも18メートルなのか、全く「なし」なのかどうか、その辺の説明をお願いしたいなと思います。

あと、私としては、このいわゆる東大通り、西大通りといった幹線道路沿いでは、きれいなスカイラインが見える道路というのがいいなと思いますので、45メートルに統一するのは非常に賛成なんですけれども、ちょっと地区によってばらばらしているというんですか、それを説明していただければと思います。

会長

どうぞ、お願いいたします。

事務局

まず、高さ制限で「なし」のところなんですけれども、松代と並木につきましては、地区計画では高さ制限を設けていないんですが、第一種高度地区というのが入っておりまして、その中で、最高の高さが18メートルと既に制限されておりますので、それ以上の高さ制限はかけていないということです。

竹園第一地区は、高さ制限「なし」になってはいるんですけれども、こちらは絶対高さ制限そのものがない場所になっているので、松代や並木とはまた違うんですが、竹園第四地区地区計画の都市計画決定のときに、高さ45メートルの制限を検討させていただき、この竹園第一地区に建築されている共同住宅等を含めまして、市内の第一種中高層の建ぺい率60%、容積率200%の中では、おおむね45メートル未満の中高層建築物が建築されている現況になっている、そういったことも45メートルで設定した理由の一つですと説明させていただきました。

やはり、こういった公務員宿舎の跡地ですと、かなり敷地を広く使うことができますので、現況そのままを使っただけですと、45メートルを超えるような高層の共同住宅の建築も可能になるんですが、そこま

で高さが高いものは今の研究学園地区の環境にはふさわしくないだろうということで、一定程度制限をかけたいということで45メートルの高さを設定しております。

また、あと幹線道路沿いの高さ制限につきましては、今後、また東大通り沿い、西大通り沿いで地区計画が検討される場所も出てくるかと思っておりますので、その際には、御意見を参考に検討させていただきたいと思っております。

会長

よろしいですか。

委員

そうすると、竹園第一は「なし」で、今回は45メートルでいくんですね。

事務局

はい。

委員

そこへかけとかなくていいんですかね。あとから制限をかけたところは高さ45メートル以下で、前のところにも、ないとおかしいかなという感じするんですけれども、どうですかね。ずっと先の話になるのかもしれないんですけども。

会長

高度地区の議論が出てきた背景がありましたよね。だから、その経緯を少し御説明していただいた中で、今回の地区計画の中で、第一種高度地区なり、第三種高度地区がかかっている以外に、地区計画でこういう高さ制限をしてるということを丁寧に説明していただくと分かりやすくなるんじゃないかと。よろしくお願ひしたいと思っております。

ほかは、いかがでございますか。どうぞ。

委員

この地区計画区域内の歩行者専用道路は、この現状の位置のまま残るということで、担保されているということでよろしいですか。

事務局

図で示しております歩行者専用道路につきましては、既に市道としての認定も受けておりますので、今後、財務省が宿舎の跡地を売却した後も残ることが担保されております。

委員

現状は、土地は財務省が持っていて、市が管理をしているということなんですか。

事務局

市で既に土地も所有しておりまして、管理も行っているということになります。

委員

そうすると、位置図に示しているその広場とか緑以外にも、歩行者専用道路に緑というか、つくば市が持っている図示していただくと、これが担保されるんだということが分かるのかなと、ちょっとそれで疑問に思ったので。

事務局

はい。次回から。

委員

残るんであれば結構なんですけれども、特にこの竹園第六地区については、結構歩行者専用道路の傾斜がありますよね。なので、場合によっては、その工事が、どういうふうな売却をされるのかわからないんですけれども、その辺が通行止めになったりとか、何かされはしないのか少し不安に思うところがあって。いずれにしても、それが残るという前提であれば、了解しました。

それで、スライドの22、2枚目の写真に歩行者専用道路沿いの植栽の例がありますが、歩行者専用道路の生垣は、多分高さ1.2メートル以上ありますよね。

事務局

はい、すみません、そうです。1.6メートルぐらいあります。

委員

なるほどね。なので、恐らくかなりこれより低い、普通に大人が歩けば、目線が建物を通るぐらいの高さということになるわけですね。

事務局

そうですね、はい。

委員

これだと家がのぞけちゃうぐらいの高さの生垣ということですよ。

事務局

そうですね。中が、逆に見えることで開放感がある高さというような設定なんだと思います。

委員

わかりました。

会長

よろしいですか。ちょうどこの写真なんだけれども、この左側の写真

というのは、今回の案では70メートルを超えるような圧迫感を避けるための制限を設けていますが、これは70メートルを超えているのかな。

事務局

超えています。すみません。写真がこれしかなかったもので、これを。

会長

これは、写真としては、推奨すべき事例とは思えないから違和感を感じたので、もし次回の諮問のときに説明される際は、この写真は見せるべきじゃないかなと思ったもので。

事務局

はい、失礼しました。

会長

あとは、地区施設的な考え方、地区整備計画の書き方なんですけれども、例えば、つくば市が所有されている公園は今後も同じような形で担保されていくとか。あるいは、そのペDESTリアンデッキは現況の形態のまま残すというのは、何らかの形で書いておかないと不安を感じる人がいるんじゃないか、むしろ僕は、これは技術的な問題かもしれませんが、地区整備計画の計画図の表現として、もう現況で、将来にわたってこれは担保する空間とか施設は、ここに書き込んでいくというほうがよりふさわしいんじゃないかなという気がするんですけれども、ちょっとご検討いただければと思いますけれども。

事務局

実際には、この計画書本体のほうで、地区施設の整備方針というところに書き込みをしますので、そこには、こういう整備された道路とか公園とかは適切に維持保全していくというような、そういう表現を盛り込むことになります。

会長

よろしく願いいたします。

竹園第六地区以外のところで、じゃあ、吾妻第二地区あるいは松代第一地区のところで、何か御質問、御意見ございましたら、どうぞ出していただければと思います。いかがでございますか。

32ページのスライドは、これ、土浦学園線及び東大通りじゃなくて、西大通りからですね。

事務局

はい、そうです。申し訳ありません、西大通りです。

会長

それで、松代第一地区についての話なんですけど、今まで参考資料1の

ところで、もう地区計画として成立していて、なおかつ国家公務員宿舎が民間事業者に売却されている事例で、現在どういう状況かというのは、一覧の形で示されているんですけども、非常に外観的に見ると、ある程度駅から離れているところで幹線道路に面していないところは、大体戸建て住宅型になっていますよね。だから、ある程度駅から離れているところでは、共同住宅タイプというのは、なかなかもう成立しがたいという、これは多分、ほかのいろいろなところでも起きている現象だと思うんです。その点で、松代第一地区に関して、現況では、幹線道路により近いところでは共同住宅タイプで、それから離れたところは2階建てのテラスハウスタイプがずっとでき上がっているという形態とか、いろいろなことを考えて、なおかつ駅から2,400メートルぐらいと、ちょっと徒歩圏から離れているという形になったときには、多分、戸建て住宅がマーケット的には成立するんだろうなという気がするんですけども、ちょっと不思議に思ったのは、今日の御説明の竹園第六地区のところでは、いわゆる中高層地区と低中層地区というグラデーションをつけてらっしゃるんですけども、松代第一地区については、現況は、実際にはその幹線道路沿いは共同住宅タイプで、幹線道路からちょっと奥まったところで、なおかつ隣接している東側の街区もテラスハウス住宅タイプになっているとしたら、この同じ形でいいのかというのがちょっと。

委員

私、この茨城県と書いてある黄色いところで、茨城県から受託して、テラスハウスでいばらきクリエイターズハウスというのを今運営しているので、ずばりここら辺は日々観察をしているのですが、さっき会長もおっしゃっていたのは、国道408号線のほうに着目してらっしゃると思うんですが、この南側の通りは、ずっと洞峰公園通りにつながっていきまして、沿道にはレストランだとか病院、クリニックとか、いろいろな民間活用が、ここ以外、つまり市街化調整区域の部分でずっとはりついているところなので、その流れで考えますと、この南側の通り沿いというのは、そういう活用の可能性のあるところ、要は、東大通りとか西大通りだと、大通りから直接そういう商業施設に出入りできないんですが、こういうところだと、直接そのお店に出入りができるので、こういうところに最近立地が多いんですが、地価が見合うかどうかはともかくとして、そういう可能性があるところではありますので、単純にここだから、今住宅だから住宅だといっていいのかというのがここにも当てはまると思うんですね。

なおかつ、同様のところでいうと、この国道408号線を挟んだ松代1

丁目というところになりますと、公務員住宅が少なく、かなり一戸建てとアパートが混在しているところなんですね。この周辺の中でもそうなので、ある意味ここは別に一戸建てだけではなく、そういう集合住宅も、当然ここに書いてあるようにあり得るところだと思います。

なので、もう少しグラデーションをつけていくとすると、市の真ん中の高度利用のところから考えると、もう少し何かそういう上手に混在させていくような利用ができやすいものをイメージしていただくと思いますし、今、実際にそのいばらきクリエイターズハウスというのをやっても、本当の意味でのシェアハウスができないわけですよ、今ですと。ですから、要はハウス、住居としてのシェアは認められないので、シェアアトリエとしてですけれども、今のいろいろな案を見ると、高齢者とか若い人たちも含めて、いろいろなそういう住居をシェア化したり、そういういろいろな意味の共同化というのも図られるようなところですので、何かもうちょっと今まではこうだからではなくて、もう少し今後のことも考えて、そういうミックスとかいろいろなアイデアがあって、活用が生まれるような余地を残していただきたいなというふうに希望しております。

会長

現況のトレンドが大分違うんじゃないかというような話だったような気がするんです。それは、どういうふうに考えたらよろしいかですよ。

事務局

会長からは、形態的なところでの違いを地区内でもつけることを検討されたらどうかということで、委員からは、そういう用途、利用の仕方ということで御意見いただいたかと思うんですけれども、先ほどお話しさせていただいたように、まず都市計画法上は用途の制限がございまして、用途が商業地域ですとか多様な利用ができる第一種住居地域とか、そういったところに現況がなっていますと、今委員がおっしゃったような店舗や事務所等の立地が可能になっておりますが、今回松代第一地区につきましては、第1種中高層住居専用地域という用途規制がかかっておりまして、また文教地区も併せて考えますと、店舗や事務所といった多様な利用ができないような法規制が、もともとかかってございます。ですので、委員がおっしゃったような土地の活用の方策となりますと、そういった用途規制から、市の全体の計画を検討するということになるんですけれども、現況は、先ほどの最終報告等にもございましたように、そういった住居専用地域に都市計画設定されているようなところにつきましては、やはり住居系の利用ということで考えておりまして、地区計

画の制度についても、それをそのままならった住居系を想定した地区計画ということになっております。

形態のところにつきましては、やはり駅から遠いところでの共同住宅の利用というのが、ここ最近はすっかりなくなっておまして、高度地区を検討しておりました平成17年から平成19年ごろにかけては、松代、二の宮、並木といったところでも共同住宅の建築が幾つかございまして、共同住宅と2階建ての戸建て住宅との間から、高度地区の指定ということに至ったんですけれども、公務員宿舎跡地の地区計画を考え始めた平成22年ごろからは、松代地区では、2階建て、3階建ての賃貸、大家さんがアパート経営をなさるような共同住宅はあるんですけれども、いわゆる分譲マンションの建築はない状況になっておまして、地区計画の設定においても、やはり土地活用を図る中では、中高層を誘導したいというよりは戸建てにしてもらうようにして、まずは利用していただきたいというようなところから、あえていろいろな制限をかけていない状況になっております。

事務局

若干補足をさせていただきますと、松代第一地区では、ペDESTリアンデッキが入っていて、区画が4分割されているような現状になっていまして、売却等が進む場合、その購入した開発業者なりが、街区ごとに区画を考える話になるのかなと思います。地区計画では、一定度の上限値のような制限を定めていきますが、より具体的な制限値までを定めてしまうと固定化してしまいますので、地区計画では、なかなかそこまでは制限をしないというのが現状だと思います。

さまざまなその開発計画を持ってきていただければ、市のほうでも相談に乗りますし、当然住宅だけでなく土地利用が、例えば、高齢者向けの土地利用があったりとか、あるいは商業施設を入れる場合には、その兼用タイプを立地するとか、多分、開発事業者のほうでは、あり方というのは少し考えていただかなくてはならないのかなと思います。

ただ、市のほうとしましては、公務員宿舎削減といったことが起きたときに、最大の課題というのは、人口減少を食い止めたいというところがありますので、住居系で公務員宿舎で人口を確保といったところがなくなってしまう、そこにリニューアルして新たな人口の定着を図るということも目標にしていますので、制限として、細かいところまで決めるよりは、上限値として考えて誘導を図っていくことを考えております。

会長

ほかには、何か御意見ございますでしょうか。

さつき委員がおっしゃったような形の最近のこの周辺の土地利用というのは、今回地区計画が検討されているところの周辺の土地利用の動きと開発の動向がどうなっているかという状況も、少し御説明していただいたほうがいいのかなということ、今全国的にも、郊外の一戸建て住宅地だったところとか専用住宅地域だった、特に第一種低層住居専用地域なんかが典型的なんですけれども、そういうところでは、高齢化とともに違う施設需要が出てきて、なかなかその用途地域と整合しないという提案も、48条のただし書きの許可というような形はあるけれども、それがなかなかうまくいかない状況になってきていて、これからの話だろうと思うんですけれども、地区計画をつくったけれども、いろいろな状況の変化によってどういう形で柔軟に対応できるかということも、これからの多分大きな課題かなという気がいたします。全般的に地区計画というのは、つくった段階だけじゃなくて、その後のマネジメントというんでしょうか、いろいろな社会経済状況の変化に対応した形のマネジメントの仕方をどうするかということとか、それから、この都計審では、地区計画決定を可とするかどうかということが一番主要な課題ですけれども、それぞれ地区計画策定されたところで、その後どういう形で開発が出てきているかというのを随時報告していただいて、矛盾なく問題なく推移しているのかどうか、あるいは新しい問題が出てきているのかということをお報告いただければというふうに思っております。

ほかは、いかがでございますでしょうか。

今日は、審議するというより、今回の諮問案件として提出していただくということの事前説明で、次回は、ぜひ背景説明も含めて、今日御指摘していただいた件も含めてここで御説明していただければなと思っておりますけれども、もし御質問とかそういうのがなければ、一応今日御報告を伺ったということで閉じたいと思います。よろしゅうございますか。何か。

委員

吾妻第二地区のところなんですけれども、この地域内ではないんですけれども、先ほどから、やはりセンター地区をどういうふうに再生していくかという話が出ていたと思うんですけれども、この隣接しているところの筑波都市整備エネルギー事業本部というのが東側にあるかと思うんですけれども、かなり大きな土地、施設になっているかと思っておりますけれども、共同溝も含めまして、どのような形で今後いくのかということをお伺いしたいなと思ったんですけれども、よろしいでしょうか。

事務局

今、この脇にある施設、エネルギープラントというか、こちらについては、システムが動いています。その脇に真空集じんシステムが入っております。それについては、もともとここを通して、周辺施設、公務員宿舎などからもごみを集めているというようなことをやっていたんです。こちらについては、もう稼働しておりません。多分、今のところ、再稼働するという計画はありませんので、そういうところの土地利用のあり方なども、今後は議論が出てくる可能性があります。

ただ、今のところその辺については、はっきりした方向性が出ておりませんので、その辺の土地、施設など、共同溝についても、都市計画で決定している内容ですので、変更するというような場合があれば、また審議会のほうにご報告して審議いただくこととなります。周辺には立体駐車場があったり、さまざまな都市計画決定をしておりますので、状況の変化があれば、またいろいろ御報告をさせていただきたいと思います。

会長

よろしゅうございますか。

委員

私、まだ詳しくは存じ上げていないんですが、無電柱化が推進されているという話があるんですけども、例えば、松代第一地区のようなどころでも、そのようなことがされるようになるんですか。

事務局

無電柱化条例につきましては、9月の議会に上程する予定で現在進めておりますが、パブリックコメント等もありまして、それで、議会のほうに上程というような予定になっております。

現在、無電柱化がされているところを維持するというものが原則的な考え方でございます。

会長

よろしいですか。

事務局

すみません、補足になるんですけども、パワーポイントでは御説明しなかったんですが、資料1から3ということで、地区計画の計画書の案というのをつけさせていただいているんですけども、既に無電柱化がされております竹園第六地区と吾妻第二地区につきましては、その1枚目の「区域の整備・開発及び保全の方針」の「その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針」の中で、5番目に「電線類の地中化を図るとともに」、というのがございまして、そういったものを地区計画の方針の中にも入れさせていただいております。1枚目の上から8番目の

くくりです。「その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針」です。この中に方針があるんですが、その5番目に無電柱化の方針を入れてさせていただいております。松代第一地区につきましては、現況は無電柱化されていない場所になりますので、この方針を入れていないという状況になっております。

会長

竹園第六地区と今日の吾妻第二地区に関しては、電線地中化を方針として掲げていると。

事務局

今無電柱化エリアとして絞っているエリアというのは、センター地区の中心市街地、それと研究学園駅あるいは万博記念公園駅、みどりの駅の中で、既に前面道路がもう地中化されているエリアがありますので、そのエリア関係です。松代と並木につきましては、エリアがまだ設定されていなかったような記憶があります。ただ、今後開発をしていく1,000平方メートルを超えるような開発に関しましては、努力義務ということで、そのエリアの中に通路とかを設けて、戸建ての住宅を建てるような場合には、そのエリアの中に関しては無電柱化をなるべくやっていただくというような努力義務の地域というのも、計画の中には設けております。

会長

よろしいですか。

それじゃあ、一応説明、報告事項はこれで終わりにさせていただきます。

平成28年度第4回つくば市都市計画審議会議事録

1 日 時

平成28年10月27日（木）午前10時00分

2 場 所

つくば市役所 2階 会議室202

3 出席委員

大村謙二郎，高谷榮司，赤田部澄雄，生田目美紀，野中勝利，佐藤研一，五頭泰誠，大澤貴子，大塚輝一郎，上原典子

4 欠席委員

横田伊佐夫，久保谷孝夫，伊與田弘樹，櫻井敏朗，伊藤敦史

5 議事録署名人の選出

生田目美紀，野中勝利

6 傍聴者数

1名

7 議事

会長

それでは議事に入らせていただきますが、審議事項、本日の諮問案件といたしましては、諮問第5号 研究学園都市計画地区計画（竹園第六地区）の決定について、諮問第6号 研究学園都市計画地区計画（吾妻第二地区）の決定について、諮問第7号 研究学園都市計画地区計画（松代第一地区）の決定についての3件であります。

それでは、順次審議を進めさせていただきたいと思いますが、まず、諮問第5号 研究学園都市計画地区計画（竹園第六地区）の決定について、事務局から説明をお願いいたします。

(1) 審議事項

① 28都計諮問第5号

研究学園都市計画地区計画（竹園第六地区地区計画）の決定について

事務局説明

質疑応答

会長

竹園第六地区について説明いただきました。

最初に説明いただいた部分については、今日の3案件全体というか、中心市街地全体に対してどういう状況か、どういうビジョンがあったかというようなものでした。今日審議いただく3案件の地区計画に該当する事項だろうと思いますが、それも含めて御質問や御意見があり

ましたらお受けしたいと思います。

いかがでしょうか。

前回、8月に開催した際に多くの御意見をいただいておりますので、特に御意見がなければお諮りしたいと思います。本案件について原案のとおり決定することに御異議ございませんでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

異議なしと認め、原案のとおり決定させていただきます。ありがとうございました。

原案のとおり可決

② 28都計諮問第6号

研究学園都市計画地区計画（吾妻第二地区地区計画）の決定について

事務局説明

質疑応答

会長

ありがとうございました。吾妻第二地区については、相当多くの意見書が出ておりますけれども、委員の皆様方、御質問、御意見ございましたらお受けしたいと思います。

いかがでしょうか。

委員

この都市計画審議会で決められるものかどうかはともかくとして、意見書の御意見を聞いていると、いわゆる反対か賛成かというよりも、皆さんがこの場所を大事にされている。ある意味、建設的な提案も含まれているのですが、この地区計画の制度を定めるに当たっては、それが盛り込めるかということ、そこは少しずれているので、こういう回答になるのかもしれないのですが、特に最後の方にありました、ろくまる公園の位置を変えることについては、地区計画云々というよりは、都市計画施設の再配置と言うんですか、今回新しい建物が建ってしまったらできないことですから、売却などで建物がなくなってきたときに、リニューアルというか、再開発として、そこがもっと良くなるのではないかと、という市民からの御提案というふうを受け止めて、できること、できないことがあると思うのですが、少し何か受け止め方があると良いのではないかと思います。

この辺りが前段にあった、緑地の話ともつながってくるのではないのでしょうか。あそこは暗くて、怖い場所でもありますよね。それが皆さんに使われる公園になるという市民からの提案と受け止めていただ

きたいと、これは希望です。

会長

何か市の側からコメントございますか。

事務局お願いします。

事務局

意見書を読ませていただくと、本当に地域をよくしたいという御意見と、先に住んでいる方が、後からつくられるものに対して少し心配をされていると、そういう状況が見られると思います。

確かに、公園の位置をどうか、という話になると、行政が今あそこで公園整備をして位置を変えらるゝとして、それだけの費用負担をもってあの地域に取り組めるかと、これは大きな課題だと思います。特に沿線開発区域内では、この後も御報告させていただきますが、新たな公園整備を進めていかななくてはならない、そういう状況もありまして、なかなか難しい事業になってしまうだろうと思います。

ただ、先ほどの見解の中でも担当から説明があったように、少なくとも公務員宿舎の廃止されたところについては、きちんと誘導していくということを主眼にまず置いて、景観条例や中高層の指導要綱など、そういうものでも周辺と調和するということとは、指導の範囲の中でできていくのではと考えておりますし、これまでいくつかの公務員宿舎廃止の後で建設されたところなどを見てみますと、やはり地区計画を定めたところについては、一定程度の効果が上がっているかと思ひます。地区計画を定める前のところでは、先ほど説明があったように、かなり大きい建築物が壁のようになってしまったところもありましたので、なるべくそういうところを抑制しながらということを中心にしておりますので、なかなか再開発的な事業の取り組みというのは現状として厳しいと考えております。

会長

よろしいですか。

所有者の状況がパワーポイントの46ページに出ているんですけども、URも国と歩調を合わせるという形で考えていいんですね。

事務局

地区計画の内容については説明し、了承いただいております。

会長

払い下げに関しても歩調を合わせられるということですか。

事務局

現在のところ売却の予定はなく、また、賃貸住宅が廃止されるということもありません。

会長

では、URは今のまま存置しておくという形、という意味では、この地区計画は一体だけどURの部分に関しては、開発がずれるかもしれないということですよ。はい、わかりました。

先ほどのお話，ここの場所が適切かどうかは私はわかりかねるんですが，公務員宿舎跡地のところで順次地区計画が決定されていますよね。地区計画がそれなりにある種の環境を担保するための制限として役割を果たせるんですが，もう少し踏み込んでいったときには，建物の形状やデザイン，空間のデザインに関しては，まだ再考の余地がありますよね。

今日の意見書を積極的に評価するとしたら，市民としては，より良い環境のものをつくりたいときに，ここが適切かどうかわからないかもしれませんが，私は，地区計画で開発をするときに，参加の手続きでより良いものを求めていくというような，参加型，プロジェクト型計画みたいなものがあったらいいのかなという気がしています。以前，たしか都計審の中で，桜のインダストリアルパークのところを住宅地に転用するという形で，一つの地区計画がつくられましたね。あれなんかも，まさに本当は空間のデザインに関して，もっと周りの人たちが参加してやっていくという，たぶん地区計画の次の大きなステップとして，地区計画の中身をもっと充実していく方向に参加を求めていくとか，いろいろな人のアイデアでつくっていくという，そういうやり方があったらいいのかなと思います。今日の都計審の枠組みをちょっと外れておりましたけれども，私の意見として申し上げました。

ほかにいかがですか。

もし，御意見がなければお諮りしたいと思います。諮問第6号 研究学園都市計画地区計画（吾妻第二地区）の決定について，原案のとおり決定することに御異議ございませんでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

それでは，異議なしということで決定させていただきます。

原案のとおり可決

③ 28都計諮問第7号

研究学園都市計画地区計画（松代第一地区地区計画）の決定について

事務局説明

質疑応答

会長

ありがとうございました。今の第7号の松代第一地区地区計画について，何か御質問や御意見ございましたら，お受けしたいと思います。何かございますか。

それではお諮りしたいと思います。諮問第7号の松代第一地区地区

計画の決定について、原案のとおり決定することに御異議ございませんでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

それでは、異議なしということで認め、原案のとおり決定させていただきます。

原案のとおり可決

(2) 報告事項

① 次回都市計画審議会諮問予定案件について

- 1) 用途地域・地区計画の変更
- 2) 都市計画公園の変更（追加） 島名・福田坪1号近隣公園

事務局説明

質疑応答

会長

ありがとうございました。今の報告事項について、何か御質問ございますか。

委員

この都市計画の変更というのは、事業計画変更になって、用途地域とか、そういうものを変更するという意味ですね。

例えば、道路の変更で、1番、これなどを見ると非常に改悪かなと思います。危ない交差点をつくるような感じですが、こういうものに何か意見を言うわけにはいかないということなんですかね。

事務局

私どももそれは十分感じておりまして、県にも話をさせていただいたところなんですけど、区画整理で建物を撤去せず、もともと住んでいた人で区画整理の区域の中に入っていた、存置と言うんですけども、もともとそこにある住宅の方と茨城県の協議の中で、その方が所有している壁であるとか、敷地の境界であるとかというところの協議の結果、今回のような形になります。

その結果、測量をし、道路を見直したことにより線形が若干ずれたことによって、用途が少し変わるところも出てくるということです。あくまで私どもの考えは、土地利用計画に合わせた用途の見直しとなるので、御意見はおっしゃるとおりではあるのですが、なかなか難しいところだと思っております。

会長

確かにおっしゃるとおりですよ、これはどう考えても。

委員

こういうものを変更することが正式だと思うんだけど、それは県の方に強く申し入れをしていただきたいなと思います。

会長

ほかはいかがですか。

3番目のスライドの地区の概要のところ、計画人口ですが、何か地区の概要の住宅地を見たときに、進捗率も合わせて現在4,869人なんですけど、密度が高すぎるんじゃないかと思ひまして、この計画人口は本当に達成できるのかなと、素朴な疑問ですが、どうでしょう。

事務局

今のこの地区の開発状況ですが、駅の北側に島名環状線という都市計画道路が走っております。その内側については、戸建て住宅がだいぶ張り付いて、空き地は少ない状況です。駅を中心とした商業地域についても、大きなマンションを含めて建っております、その辺の人口もだいぶ加算されていると思ひます。あと、地区の一番南側についても分譲がだいぶ進んでおります。

それ以外、地区の中心部については、大きな緑地なども配置されているんですが、まだ造成が進んでいないところがたくさんありまして、その辺にどれくらい張り付いていくのかということになるんですが、マンションを含めて狭いエリアでも、細かい精査を今はできていないところですが。

会長

たぶん直感的に考えて、区画整理の計画当初のときに設定された人口密度とか世帯密度は、たぶん世帯人員は減ってきているし、こう考えると、いずれの時期かにはちょっと見直しが必要なんじゃないでしょうか。今は先行して出来上がっているところも含めて、区画整理予定地のところのフレーム人口がどの程度達成されているのか、ぜひ次回の都計審の中で御報告いただければと思うのですが。

冒頭の市長の挨拶にあったように、つくば市は成長都市だというのはわかりますけど、そうは言っても、そんなに人口が増えていかない時代、それから人口・世帯も取り合いの状況の中で、区画整理地区で想定したフレームの人口密度というのは、当初たぶん高かったと思ひます。でも、今の時代はなかなか難しいのではと思ひているので、できればそういう現況がどうなっているのかという、その進行管理的な話をぜひ御報告いただければと思ひます。よろしくお願ひいたします。

事務局

今、会長がおっしゃったことですが、一般的には区画整理事業のような都市開発をすると、たぶん100%埋まるということはありませんので、例えば、研究学園地区で計画人口が10万人のところ、だいたい8万人あたりをピークにして、その後、若干公務員宿舎の廃止などで下

がっています。このようなことを考えると、大体沿線開発の計画人口に対しては、8割から9割いけば本当に素晴らしいだろうと考えております。

島名・福田坪地区は、萱丸地区とほぼ同じくらいの人口が今張り付いています。おおむね整備が進むと、それなりに人口が張り付くかなという兆候があります。今、人口の定着率などの参考資料を作成していますので、次回のときには御報告できるようにしたいと思います。

会長

よろしくお願ひします。

ほかは、よろしゅうございますか。

以上をもちまして本日予定していた議事は終了しました。