

牛久市都市計画審議会議事録		日時	平成30年3月28日(水曜日)
件名	平成29年度 第2回 牛久市都市計画審議会	場所	牛久市役所 分庁舎2階 第2会議室
作成年月日	平成30年3月30日(金曜日)	時間	10:00 ~ 11:30
作成者	都市計画課: 青山 峻		
出席者	(出席委員) 岡本 直久委員、板倉 香委員、杉森 弘之委員、須藤 京子委員、 飯島 邦昭委員、柳井 秀之委員、鶴崎 智子委員 (牛久市) 八島建設部長、岡野建設部次長 (事務局) 山岡都市計画課長、風間補佐、稲葉補佐、淀川補佐、青山主事 (コンサル) (株)都市環境計画研究所 堀田部長、久保田氏 (株)国際開発コンサルタンツ 木村氏 (傍聴者) 0名 (順不同)		
議事内容	牛久市諮問第10号 ・竜ヶ崎・牛久都市計画 道路の変更 ・竜ヶ崎・牛久都市計画 用途地域の変更について(牛久市決定) ・竜ヶ崎・牛久都市計画 生産緑地地区の変更について(牛久市決定) ・牛久市立地適正化計画の策定について		
会 議 内 容 等			
1. 開会 2. 会長挨拶 3. 市長挨拶 4. 諮問 ・根本市長が諮問書を読み上げ、岡本副会長へ提出する。 5. 議事 ○道路の変更及び、用途地域の変更の内容について、事務局が資料をもとに説明。 <道路の変更> ①3・3・10城中・田宮線について <用地地域の変更> ①栄町地区(約0.7ha) ②都市計画道路城中・田宮線及び田宮・中柏田線沿道地区(約19.6ha) ◎主な質疑 (委員) 道路の変更について、変更前の都市計画道路線形(以後、旧線形)から変更後の都市計画道路線形(以後、新線形)に道路の線形を変更するものだと思っていた。しかし、用地買収はすでに新線形で進んでいるとのことだが、新線形に変更したのはいつ頃なのか。また、都市計画決定の手続き的にはこのような順序でいいのか。そして、この変更によって、用地買収対象となる土地が変わったと思うが、何件の変更があったのか。 用途地域の変更について、これによって土地価格・税収への影響はどうかと考えているのか。 (事務局) 旧線形から新線形に変更になったのは、用地買収が始まったのが平成25年であり、その前に地元説明会で道路線形の変更と用地買収の開始についての説明を行っている。そのため、実際には			

平成25年には線形の変更について公表をしている。

手続きに関しては、本来であれば変更したときに都市計画の線も変更するべきであったが、後追いになってしまい今に至る。

線形の変更により用地買収の変更は多々あったと思うが、新線形にて用地測量図を作成し、旧線形では作成をしていないため、数値として把握していない。土地の価格の影響に関して、市道23号線が開通すると資産価値が上がるのが予想されるが、用途地域変更による税収の影響は、ほとんどないと税務課に確認をとっている。

(委員) 旧線形の計画部分は、市民に対して公表はしていなかったのか。

(事務局) もともと旧線形で都市計画決定されていたので、都市計画図ではどの辺を通るのかは公表していた。

(委員) 確認であるが、本来の手続きとしては、旧線形から新線形への変更手続きをした上で用地買収が始まるべきだったが、今になったということによいか。

(事務局) その通りである。

(委員) 用途地域を第一種住居地域に変更することも含めて、住民説明しているのか。

(事務局) 平成25年には道路線形のみ説明を行っている。当時は用途地域の議論までしていなかったため、説明をしていない。しかし、資料のとおり平成29年9月16日に今回の道路の変更、用途地域の変更について、住民説明を行っている。

(委員) 用途変更を行うと、それなりに活性化ということになると思うが、それと同時に周辺の隣接道路の環境も変わるのではないか。その点について、接続道路の整備の要望などはあったのか。

(事務局) あくまで今回は用途地域の変更であるため、そういった要望までは把握しきれていない。しかし、市道23号線開通の影響による意見が出てくることは予想される。

(委員) 道路の南側は整備が進むと国道6号とつながるのか。

(事務局) 国道6号バイパスの一部区間(1.3km)と接続しており、現在国の方で整備を進めていて、9割用地買収が終了していると聞いている。

#### ◆原案の決定

- ・岡本副会長が全委員に対して、議事について異議がないか確認する。
- ・全ての委員について「異議なし」の答申を受ける。

#### ○生産緑地地区の変更について、事務局が資料をもとに説明。

##### <生産緑地地区の変更について>

- ・駅東第2号生産緑地地区、中央第1号生産緑地地区、牛久・富士山第1号生産緑地地区の廃止(約0.52ha)

#### ◎主な質疑

- ・特になし

#### ◆原案の決定

- ・岡本副会長が全委員に対して、議事について異議がないか確認する。
- ・全ての委員について「異議なし」の答申を受ける。

○牛久市立地適正化計画の策定について、事務局が資料をもとに説明。

<牛久市立地適正化計画の策定について>

◎主な質疑

(委員) 区域外で許可制、区域内は届出制という認識でいいのか。

(事務局) 区域外で届出制となる。

(委員) 都市機能誘導区域内に誘導施設を作る場合は、規制が緩和されるとか、補助金率が上がるとか具体的な施策はあるのか。

(事務局) 今のところ市独自のものはないが、国の支援策として補助率が上がるというものがあるので、案件がある場合には個別で相談・対応させていただく。

(委員) 誘導施設としてデイサービスなどの高齢者に対するものが記載されていないが、今後こういったものが追加される予定はあるのか。

(事務局) デイサービスのようなものは、駅周辺に限らず、市全域(住民の生活圏)にあったほうが良いという考え方から、誘導施設としては設定していない。

◆原案の決定

- ・岡本副会長が全委員に対して、議事について異議がないか確認する。
- ・全ての委員について「異議なし」の答申を受ける。

6. 答申

- ・岡本副会長から根本市長へ答申書を手渡す。

7. 閉会

- ・司会(山岡課長)が閉会を宣言。