

牛久市都市計画審議会議事録		日時	令和元年11月11日（月曜日）
件名	令和元年度 第1回 牛久市都市計画審議会	場所 時間	牛久市役所 分庁舎2階 第2会議室 13:30 ~ 14:45
作成年月日	令和元年11月13日（水曜日）	作成者	都市計画課：向井 仁美
出席者	(出席委員) 岡本 直久委員、秋山 昌範委員、家富 秀一委員、高橋 研二委員、 須藤 京子委員、野口 憲委員、徳生 明正委員、鶴崎 智子委員、 山越 康義委員、小川 寛之委員、近藤 進委員 (牛久市) 山岡建設部長、長谷川建設部次長 (事務局) 榎本都市計画課長、風間補佐、青山主事、向井主事 (傍聴者) 2名 (順不同)		
議事内容	報告事項 ・竜ヶ崎・牛久都市計画区域区分の変更（茨城県決定）について ・竜ヶ崎・牛久都市計画用途地域の変更（牛久市決定）について ・ひたち野地区に隣接する市街化調整区域の宅地化について ・牛久市都市計画マスタープランの改訂について 情報提供 ・竜ヶ崎阿見線バイパス事業について		
会 議 内 容 等			
1. 開会 2. 委嘱状の交付 3. 会長選任 ・事務局案により岡本委員に牛久市都市計画審議会会長を選任し、了承される。 4. 会長挨拶 5. 議事 ・岡本会長が雨宮委員を副会長に指名。			
<報告事項>			
○竜ヶ崎・牛久都市計画区域区分の変更・用途地域の変更 事務局が資料をもとに説明。 ・牛久町地区（約0.2ha）を市街化区域に編入（県決定）および第一種住居地域に指定予定。			
◎主な質疑			
(委員) 図面に示された部分が周りと同じ用途になるのか。			
(事務局) その通りである。			
(委員) 事前説明ということで、また説明があるのか。			
(事務局) 区域区分は県決定なので、令和3年3月の県都市計画審議会にて答申される。その前に市都市計画審議会を開催し、意見徴収する必要がある。また、用途地域は市決定であり、区域区分が決定する前に市都市計画審議会にて答申が必要となる。			
○ひたち野地区に隣接する市街化調整区域の宅地化 事務局が資料をもとに説明。			
◎主な質疑			

- (委員) 県内の常磐線沿線の各市町村の人口が減少する中、これまでは牛久市が唯一人口増にあったが、ここ数年で減少に転じている。これまでの人口増はひたち野うしく駅が存在が大きかった。今回市街化区域に隣接して開発を行うことで、市街化区域と遜色ない生活インフラを整備する必要があると思うが、市街化調整区域であることで、既存のひたち野地区住宅地と税金の面で差が生じることが懸念される。
- (事務局) 時間的なものを考慮し、市街化調整区域のまま地区計画制度を活用する。しかし、市街化調整区域のままでは税金に差が出るなど問題があるため、将来的に市街化区域編入できるよう手続きを行っていくことを視野に入れている。
- (委員) 地権者の意向次第で開発手法が変わってくるため、意向調査を迅速に行うべき。
- (事務局) 現在意向調査中であり、地権者の意向を最優先にエリアを決めていきたい。現時点で開発自体に対しては賛成の声をいただいている。
- (委員) 仮に区画整理を行う場合、住宅地の道路境や区割りはひたち野地区と似たようなかたちになるのか。
- (事務局) 地権者の意向を確認し、エリアが確定してから決めていくことになるが、地元で協議会を立ち上げて地元の方の意見をうかがうほか、審議会などの中で詳細を決めていき、そのなかで道路幅員や調整池を詰めていく必要がある。
- (委員) 航空写真で見ると限りは山林に見えるが、土地利用の現況はどうなっているのか。
- (事務局) 農地と山林が半分ずつ程度で住宅地が点在している。主に雑種地と山林であり、中には農地が荒れた山林のような状態になっている土地もある。
- (委員) 広葉樹ではなくスギやヒノキが主であり、動植物に影響を与える可能性は低い。
- (委員) つくばエクスプレス沿線も同様だが、住宅需要が落ち込んでいる気がするが。
- (事務局) 10月11日に地元勉強会を行ったが、その後不動産業者には開発の情報がいきなり、注目度は高いと思われる。今ならまだまだ住宅需要があると考えが今後どこまでこの需要があるかわからないため、地権者の意向を重視するのはもちろんだが、スピード感をもって行わなければならないと考えている。
- (委員) ひたち野地区の需要という観点では、以前つくば市に住んでいて価格の問題や子育て政策が決め手になり牛久市に越してきた方からは、子育て環境としてよかったという話をよく耳にする。牛久市が続けてきた若い世代への支援の充実や少子化対策が奏功をなしているように思う。

○牛久市都市計画マスタープランの改訂 事務局が資料をもとに説明。

◎主な質疑

- (委員) 日程を確認したい。
- (事務局) 今年度は1月から2月にかけて市民懇談会を実施し、全体構想案を作成する。市民アンケートはランダムに市で指定した方の意見のみ抽出されていることから、懇談会によってそれ以外の方の意見を抽出する意向。来年度はアンケート結果や懇談会の意見をもとに地域別構想案を作成する。また、関係機関との協議を行う。
- (委員) この審議会とはどういった係わりがあるのか。
- (事務局) 来年度に中間報告を行うが、最終的には来年度末に諮問させていただく予定。
- (委員) 現行の都市計画マスタープランは人口が右肩上がり増加することを前提としてつくられてい

るように感じられる。今回策定するのは人口減少を踏まえると思うが、こういった点が大きく変わるのか。

(事務局) 詳細はこれから決めることになるが、今回の報告事項にもあるひたち野地区に隣接する市街化調整区域の宅地化については現行の都市計画マスタープランに記載がないため、位置づけが必要になる。また、現行の都市計画マスタープランに位置づけがあるものの中に実現していないものがあるため、きちんと整理する必要がある。

(委員) 人口減少している市町村ではコンパクトシティを取り入れた都市計画マスタープランが見られるが、そういった考えはあるか。

(事務局) 平成23年度に改訂を行った現行の都市計画マスタープランには記載がないが、牛久市でもコンパクトなまちづくりを目標として平成30年度に牛久市立地適正化計画を策定しているため、改訂する都市計画マスタープランは整合性がとれるような内容にする必要がある。

(委員) 人口減少が現実の問題として起きている中で、現存のさまざまな計画に加えて都市計画マスタープランでどのようなまちづくりを行うのか、コンパクトシティや環境との共生などについて現実的な路線かつ夢や希望があるようなものを短期間で作成してほしい。

<情報提供>

○竜ヶ崎阿見線バイパス事業 事務局が資料をもとに説明。

◎主な質疑

(委員) 龍ヶ崎市の方はゴルフ場を横断するのか。

(事務局) ゴルフ場と工業団地の間を通る形になる。

(委員) 利根川の若草大橋まで繋がるのか。

(事務局) その通りである。

6. 閉会

・司会（榎本課長）が閉会を宣言。