

| 牛久市都市計画審議会議事録   |   | 日時       | 令和4年5月13日（金曜日）                 |
|---|---|----------|--------------------------------|
| 件名  | 令和4年度<br>第1回 牛久市都市計画審議会   | 場所<br>時間 | 牛久市保健センター2階 研修室<br>14:00～15:15 |
| 作成年月日   | 令和4年5月18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、池辺 己実夫委員、橋本 彊委員、徳生 明正委員、<br>山越 康義委員、御代川 栄子委員、<br>浜谷 恒平委員（代理：常総国道事務所 高橋 晃浩副所長）、<br>蛭町 修身委員、桑名 美恵子委員、来栖 光彦委員<br>(牛久市) 長谷川建設部長、<br>(事務局) 藤木建設部次長兼都市計画課長、飯島補佐、北澤主査、木村主事、向井主事<br>(傍聴者) 0名 (順不同) |          |                                |
| 議事内容  | <b>【審議事項】</b><br>・牛久市諮問第13号 竜ヶ崎・牛久都市計画 生産緑地地区の変更（牛久市決定）<br><b>【報告事項】</b><br>・特定生産緑地地区の指定について<br>・(仮称)東獺穴地区土地区画整理事業について  |          |                                |
| 会 議 内 容 等   |   |          |                                |
| 1. 開会<br>2. 市長挨拶<br>3. 委嘱状交付<br>4. 会長選任<br>・会長の選任について、委員の総意により事務局に一任される。<br>・事務局案により岡本委員を牛久市都市計画審議会会長に選任し、了承される。<br>5. 会長挨拶<br>6. 諮問<br>・根本市長が諮問書を読み上げ、岡本会長へ提出する。<br>7. 議事<br><b>【審議事項】</b><br>○生産緑地地区の変更の内容について、事務局が資料をもとに説明。<br><生産緑地地区の変更> 駅東第1号生産緑地地区、牛久・南裏第1号生産緑地地区、牛久・南裏第4号生産緑地地区、女化第1号生産緑地地区<br><br>◎質疑<br>(委員) 一般的に、生産緑地の解除となった土地について、その後の用途はどのようになるか。<br>(事務局) 今回解除となる地区については、既に宅地造成される方向で動いている。生産緑地は市街化区域内の土地で宅地需要があるということで、住宅用地となることが多い。<br>(委員) 生産緑地は市街化区域にあるという性質上、農業者へ買取のあっせんをした場合に売値と買値に乖離があり、なかなかまとまらない。そのため不動産業者が買い取って宅地造成されるケースが多い。 |   |          |                                |

#### ◆原案の決定

- ・岡本会長が全出席委員に対して、原案のとおり答申することに意見がないか確認する。
- ・全ての委員について「異議なし」の答申を受ける。

#### 【報告事項】

○特定生産緑地地区の指定について、事務局が資料をもとに説明。

＜特定生産緑地地区の指定＞ ※今後諮問する予定の事項についての事前説明

○(仮称)東獺穴地区土地区画整理事業について、事務局が資料をもとに説明。

＜(仮称)東獺穴地区土地区画整理事業＞ ※今後諮問する予定の事項についての事前説明

#### ◎質疑

(委員) (※欠席委員より事前にいただいたご意見を事務局より紹介。) 東獺穴地区の事業に関連して市街化区域を拡大する方針について、県との事前調整は済んでいるとのことだが、長期的にコンパクトシティを目指す計画の全体の方向性のなかにあっては、基本的には望ましくない方向であると考え。もちろん、ひたち野うしく地区の発展可能性は承知しているが、今後、安易に市街化区域の拡大が起こらないよう、これを前例とはしないことが重要だと考える。市には、牛久駅周辺地区の再開発や空き家の利活用とも連携した、「市街化区域の拡大を伴わない人口増加策」の在り方を引き続き検討していただきたい。

(事務局) ひたち野地区は住宅需要が増加しており、地元や宅建協会からの強い要望を受け、東獺穴地区の区画整理事業実現に向けて進めている。ご意見については今後の参考とさせていただきます、牛久市における人口増加策の在り方について引き続き検討していきたい。

(委員) ひたち野うしく地区周辺に期待と需要が集まっていることは肌で感じているが、ひたち野うしく地区が発展すると同時に、牛久駅周辺の対応も重要だと思う。ぜひこの意見は将来的なまちづくりに活かしていただきたい。

(委員) 開発規模はどのくらいか。

(事務局) 土地区画整理事業の区域としては、約 10.5ha を予定している。

(委員) 測量は完了しているのか。

(事務局) 地区界測量については既に完了している。

(委員) この事業についてはもちろん賛成しているが、旧牛久についてもしっかりと議論してバランスよく伸ばしていく必要がある。4月1日からつくバスが牛久駅西口まで乗り入れるようになったが、牛久市の尽力で開通した市道 23 号線は走行しない。市道 23 号線を通って牛久駅に乗り入れる形にすれば、市道 23 号線周辺の市街化区域がもっと開発され、それにより人口も流入し、ひたち野うしく地区に負けないような環境づくりもできるのではないかと。様々な専門分野の委員のみなさんにも、頭の片隅においていただきたい。

(委員) 市道 23 号線は前回都市計画変更をしたあたりか。

- (事務局) そのとおりで、前回開催の都市計画審議会では、区域区分・用途地域の変更でお世話になった。今年の3月に市道23号線が全線開通し、その南側の国道6号牛久土浦バイパスは同3月26日に1.3km区間が開通した。
- (委員) 測量を行ったということは、事業の実施を前提としているということでしょうか。
- (事務局) 事業に際して色々な手続きが必要になるため、事務局としては事業を実施する前提で、測量を含めて埋蔵文化財や地耐力等の一部調査を行っていることは事実。絶対に実施することという意気込みはあるが、まだ決定しているわけではない。
- (委員) 数年前の都市計画審議会でもこの案件の説明を受け、その後の議会で否決されていたと思うが、何故か。
- (事務局) 昨年の3月議会で、この事業を含む3つの事業について一般会計予算の修正があり、この事業については、地区界測量や地質調査を行う業務委託の予算が0円に修正された。当時は新型コロナウイルス感染症が一番問題になっており、まずは感染症対策をしっかりとって、目途がついたら事業を再開してはどうかという意見があった。
- (委員) 付け加えるとすれば、議会側は事業費の20億円を市が支出するという誤解があった。その後、組合区画整理事業の保留地処分金で費用を捻出し、市の支出が約2億円となることを理解したため、現在は賛成している。
- (事務局) 同年の12月議会で同様の議案を提出させていただき、議会の承認をいただいたところ。
- (委員) 組合施行ということだが、ある程度大きな業者をいれるのか。
- (事務局) 最終的には土地区画整理組合を設立することになるが、現在は前段階の発起人会の段階にある。昔は市や組合が用地交渉・設計・工事を自ら実施していたが、最近はURに頼んだり、業務代行方式といって、デベロッパー等区画整理に詳しい業者に頼んだりすることがほとんどで、守谷市・常陸太田市・柏市などもそのようにしている。東狹穴地区についてもいずれはそうする予定。
- (委員) ひたち野うしく地区の人気が高いのは、駅に近いのもあるが、区画が大きいことも要因にある。この地区も完成すれば相当人気が出ると思う。
- (委員) 史跡調査を実施しているということだが、動植物や廃棄物等、環境に影響を与えるその他の因子について、調査は予定しているのか。
- (事務局) 現地は畑が多い場所にある。林もあり、植生調査も正式には実施していないが、残せる木があれば残したいと考えている。現状としてはほぼ畑のため、新たに緑を導入する形になるかと思う。動植物については、専門的なセクションと協議しているところ。
- (委員) 大きな木があればできるだけ残すなどの配慮をしていただければと思う。
- (委員) 下根の神社の裏に新しく家が建ったが、木が邪魔で陽が当たらない、葉が落ちると苦情がある。木を残すのはもちろんいいことだとは思いますが、このような時代に木を残すのは難しいのではないかと。
- (委員) そのような問題が起きないように、希少な動植物等があった場合にはきちんと残すように、配置を含めて計画していただければと思う。

( 委 員 ) 守谷駅北側の工場跡地における宅地開発では、木を中心に区画を決め、住環境のよさをアピールする材料として売り出していた。問題点も確かにあると思うが、事業者は色々な事例を知っていると思うので、うまくやってくれるのではないか。

( 委 員 ) 県の承認があってから土地区画整理組合が立ち上がるという認識でよいか。

( 事 務 局 ) 認識のとおり。

( 事 務 局 ) 空家の話があったため補足すると、牛久市では県内で唯一空家対策課というセクションをつくって対応しており、空家対策にも力を入れている。空家・空地バンクについても県南地域で 1~2 番目と早期に取り組んでおり、ここ 3~4 年で 38 件ほどの取引実績があった。また、これまでに略式代執行を 3 件実施しているほか、相談会や苦情相談を実施しており、様々な場所の持ち主のもとへ職員を派遣している。それでも解決していないところもあるのは事実だが、牛久市は空家対策にも全力で対応している。

## 8. 答申

- ・岡本会長から根本市長へ答申書を手渡す。

## 9. 閉会