

牛久市都市計画審議会議事録		日時	令和5年9月14日(木曜日)
件名	令和5年度 第1回 牛久市都市計画審議会	場所 時間	牛久市保健センター2階 研修室 15:00～16:15
作成年月日	令和5年9月21日(木曜日)	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 穰委員、高橋 研二委員、池辺 己実夫委員、 大橋 澄子委員、徳生 明正委員、山越 康義委員、 浜谷 恒平委員(代理: 常総国道事務所 阿部 稔副所長)、 野島 泰久委員、桑名 美恵子委員、石塚 裕二委員 (牛久市) 長谷川建設部長、 (事務局) 藤木建設部次長兼都市計画課長、飯島補佐、花島主査、木村主事、向井主事 (傍聴者) 0名 (順不同)		
議事内容	【審議事項】 ・牛久市諮問第20号 竜ヶ崎・牛久都市計画 生産緑地地区の変更(牛久市決定) 【報告事項】 ・ひたち野地区の用途地域・地区計画の変更について ・立地適正化計画の見直しについて		
会 議 内 容 等			
1. 開会 2. 市長挨拶 3. 委嘱状交付 4. 会長挨拶 5. 諮問 ・根本市長が諮問書を読み上げ、岡本会長へ提出する。 6. 議事 【審議事項】 ○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。 <生産緑地地区の変更> 田宮第2号生産緑地地区の一部、田宮第3号生産緑地地区、田宮第4号生産緑地地区、田宮第6号生産緑地地区、牛久・五反田第2号生産緑地地区、牛久・大流第1号生産緑地地区の一部、牛久・大流第3号生産緑地地区、牛久・大流第4号生産緑地地区、牛久・北浦第1号生産緑地地区の一部、牛久・北浦第2号生産緑地地区、牛久・北浦第3号生産緑地地区、牛久・南裏第2号生産緑地地区、牛久・南裏第3号生産緑地地区、牛久・下町第1号生産緑地地区 ◎質疑 (委員) 生産緑地の廃止は所有者の意向によるものか。 (事務局) 所有者の意向による。生産緑地地区の税制措置制度を延長する意向があった地区については、昨年度に特定生産緑地地区に指定している。 (委員) 新規地区はどういった経緯で指定することになったのか。			

(事務局) 所有者から指定したいと相談があり、しかるべき手続きに則っている。

(委員) この場所は既に農地として使っているようだが、手続き上問題ないのか。

(事務局) 現に農地利用されていることについて、問題ない。

(委員) 新規指定について、生産緑地に指定されていない市街化区域内農地は農地課税になっておらず、生産緑地に指定することで宅地並み課税が農地課税になり、相続税の納税猶予が受けられるようになるという理解でいいか。

(事務局) その認識で間違いない。

(委員) 生産緑地に指定すると30年間利用の制限があるが、申請者が亡くなった場合はどうなるのか。

(事務局) 30年の途中で営農者が亡くなり、後に耕作する方がいない場合には買取申出をしていただき、解除することになれば今回同様の手続きを踏む必要がある。

◆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】

○ひたち野地区の用途地域・地区計画の変更について、事務局が資料をもとに説明。

＜ひたち野地区の用途地域・地区計画の変更＞ ※今後諮問する予定の事項についての事前説明

◎質疑

(委員) 地区計画の一般住宅A地区と一般住宅B地区はどう違うのか。

(事務局) 制限が変わるわけではないが、地区の方針として「一般住宅A」は専用住宅が並ぶ地区、「一般住宅B」は住民が利用する小規模な飲食店などが住宅と併用する兼用住宅も想定している。

(委員) 店舗併用住宅は「一般住宅A」では建築できないのか。

(事務局) 建築は可能。地区ごとの緩やかな整備方針を示している。

(委員) 現在の地区計画で「一般住宅A」「一般住宅B」の色分けの意図は。

(事務局) 一般住宅を想定する地区の中でも、運動公園に向かうような比較的大きめの道路沿いは一定の店舗も想定し「一般住宅B」を設定している。

(委員) 一般住宅が多く、10年後20年後にも土地の動きはあまりなさそうだが、コンビニ等を立てられる土地として残しておくような考えはどうか。

(事務局) コンビニがあると騒がしくなることも想定され、現在の良好な住宅環境を維持したいという声が聞かれるため、第一種低層住居専用地域に変更する考え。現存のコンビニは国道6号に向かっていくと点在している。

(委員) ひたち野は高層マンションをたくさん建てて人口を増やす施策だったように思う。そういった予定地に戸建住宅ができたということだが、最初に都市計画に掲げてその通りに実行しなくてもいいということなのか。

(事務局) 当時集合住宅を誘導する想定で用途地域や地区計画を設定した箇所があり、実際に集合住宅が立地した例もあるが、一部の地区では、土地を購入したデベロッパーの判断で集合住宅ではなく戸建て住宅として売り出された地区もある。都市計画として誘導してはいるが、それしか建ててはならないものではない。また、今回の変更にあたる地区として、元は学校用地を想定していた地区が結果的に住宅メーカーにより建売されたところもある。

(委員) 市内には近くにコンビニがないと言われる場所もある。ひたち野はまだ若いまちで、これから高齢化していくことを考えていく必要があると思う。

(事務局) 変更した地区内では 50 m²以内の小規模な小売店になってしまうが、少し行くとコンビニが建てられる用途のところもある。

(委員) ひたち野地区も将来的には高齢者が多くなり、足が不自由な人が多くなる。高齢者は 50m 歩くのも大変。買い物に行くのに近くにスーパーがあればいいが、なければコンビニが重要。

(委員) 都市計画では一定の規制をもってまちづくりしたほうがいいと思う。高齢者の移動という観点は確かにあるが、近くにコンビニを建てられる地区はあるし、大通り側から出入りできるようになっていないということも考えるべき。無秩序にやるのではなく、めりはりをつけたまちづくりを進めてもらいたい。

(事務局) 一種低層になる地区について、店舗のみの建物や、店舗面積が 1/2 を超えるまたは 50 m²以上の併用住宅はできないが、店舗面積が 1/2 以下で 50 m²未満の併用住宅は可能。面積要件を満たせば、例えば小規模な売店などは可能。また、やむを得ないものについては建築基準法第 48 条の但し書きによって建築審査会を経ることは法令上許されている。現在お住いの方々からは今の良好な専用住宅環境を希望する声が聞かれる。今後説明会も実施するため、地元の方の意見も踏まえて案を固めていきたい。

(委員) 都市計画の変更のやり方として、ひとつは 5 年に 1 度の基礎調査を実施して、それをもとにどのように都市計画を変更していくかを市で検討するというのがあり、今回はこれにあたる。もうひとつ、都市計画提案制度を使って住民から案を提出してもらいやり方もあり、これもよいのではないか。他市の事例で、用途的には高い建物が建てられる地区に低層住宅が建ち並んでいるところ、ある時高い建物が建ってしまったら住民トラブルが発生したというものがある。現状の環境を守るために基礎調査をもとに都市計画を変更し、もし今後、高い建物などが必要になったら必要に応じて緩和するという方法もある。そのあたりも検討しながら進めてほしい。

○立地適正化計画の見直しについて、事務局が資料をもとに説明。

<立地適正化計画の見直し> ※今後諮問する予定の事項についての事前説明

◎質疑

(委員) 大雨が降った時の水害等の被害はないのか。この前の牛久沼の水害のような災害はこれから増えてくることが考えられるが、防災指針の中ではどのように記載されていくのか。

(事務局) 防災指針の具体的な内容については現在検討中。浸水や洪水など災害危険区域が公表されている中で、現時点で牛久市に水害に関する危険区域はない。これまでの豪雨でも道路冠水の事例はあるが、道路の改良工事などを行い順番に対応している。

(委員) 県内の洪水ハザードマップでも、桜川市と牛久市は指定がないが、土砂災害は一部あったように

思う。

(事務局) おっしゃるとおりで、土砂災害に関する災害危険区域は市内に一部存在する。

(委員) 東狹穴地区を都市機能誘導区域と居住誘導区域に追加する予定とのことだが、都市機能誘導区域は駅の周りに指定するものではないのか。

(事務局) 都市機能誘導区域の考え方として、鉄道駅から1kmがベースとなり、東狹穴地区の一部がこの圏内にある。

(委員) 東狹穴地区について、まずは市街化区域に編入することについて説明をしてから、立地適正化計画の誘導区域の説明があったほうがいいように思う。

(事務局) 東狹穴地区を市街化区域に編入する都市計画変更については、次回11月に開催する審議会でご説明し、お諮りする。立地適正化計画の具体的な変更案についてはその後にご説明する機会を設ける。

7. 答申

- ・岡本会長から根本市長へ答申書を手渡す。

8. 閉会