

牛久市都市計画審議会議事録		日時	令和5年11月20日（月曜日）
件名	令和5年度 第2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 14:00～15:00
作成年月日	令和5年11月21日（火曜日）	作成者	都市計画課：木村 徳宏
出席者	(出席委員) 岡本 直久委員、高橋 研二委員、池辺 己実夫委員 大橋 澄子委員、山越 康義委員、御代川 栄子委員 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 (牛久市) 沼田市長、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26号 竜ヶ崎・牛久都市計画用途地域の変更（牛久市決定） 竜ヶ崎・牛久都市計画地区計画の決定（牛久市決定） 竜ヶ崎・牛久都市計画下水道の変更（牛久市決定） 竜ヶ崎・牛久都市計画土地区画整理事業の決定（牛久市決定） 竜ヶ崎・牛久都市計画区域区分の変更（茨城県決定）〈意見聴取〉		
会 議 内 容 等			
1. 開会 2. 市長挨拶 3. 会長挨拶 4. 諮問 <ul style="list-style-type: none"> ・沼田市長が諮問書を読み上げ、岡本会長へ提出する。 ・牛久市諮問第26号 <ul style="list-style-type: none"> 竜ヶ崎・牛久都市計画用途地域の変更（牛久市決定） 竜ヶ崎・牛久都市計画地区計画の決定（牛久市決定） 竜ヶ崎・牛久都市計画下水道の変更（牛久市決定） 竜ヶ崎・牛久都市計画土地区画整理事業の決定（牛久市決定） 竜ヶ崎・牛久都市計画区域区分の変更（茨城県決定）〈意見聴取〉 5. 議事 【審議事項】 <ul style="list-style-type: none"> 竜ヶ崎・牛久都市計画用途地域の変更（牛久市決定） 竜ヶ崎・牛久都市計画地区計画の決定（牛久市決定） 竜ヶ崎・牛久都市計画下水道の変更（牛久市決定） 竜ヶ崎・牛久都市計画土地区画整理事業の決定（牛久市決定） 竜ヶ崎・牛久都市計画区域区分の変更（茨城県決定）〈意見聴取〉 			

○区域区分の変更、用途地域の変更、地区計画の決定、下水道の変更、土地区画整理事業の決定について事務局が資料をもとに説明。

〈概略〉住宅需要に対応するため、東狹穴地区約 16.2ha を市街化区域に編入し、用途地域・地区計画を指定する。また、同地区を下水道区域に編入し、市街化区域に編入する範囲のうち約 10.6ha において土地区画整理事業の決定を行う。

◎質疑

(委員) 用途地域の変更について、今回指定する第一種中高層住居専用地域の建ぺい率 50%、容積率 150%に指定した理由は何か。

(事務局) 隣接するひたち野うしく小学校と同様の用途地域及び建ぺい率・容積率に設定した。

(委員) 土地区画整理事業の組合員はだれか。また、地区計画の中に「歩行者にとって快適で緑豊かな街並み」と書いてあるが、組合方式でも担保されるのか。

(事務局) 組合は土地区画整理事業地内の地権者によって構成されている。また、組合施行の業務代行方式で実施するので、業務代行者の大和ハウス工業と組合で事業を進めていく。また、今回の区画整理事業では、牛久市のみどりと自然のまちづくり条例で、施行面積の 3%の緑地を確保している。それに加え、かき又はさくの構造の制限等地区計画の内容について指導していく。

(委員) 地区計画の縦覧の結果を知りたい。また、地区計画の決定の内容について伺いたい。

(事務局) 縦覧の結果としては、意見もなく、案の通り終了した。
事務局より地区計画の内容について追加説明。

(委員) 区画道路に街路樹は植えるのか、緑地はどのような設計になっているのか。

また、区長会を代表して出席しているので質問させてもらうが、この地区を対象とした新たな行政区はできるのか。なぜかという、行政区を後で作ると行政区に入らない方が多くなってしまふ。そのため、このようなことも踏まえて、行政区加入も推進しながら、計画を進めていただくとありがたいと思っている。

(事務局) 区画道路への街路樹の植樹は考えていない。緑地の仕様は、現段階で明確には決まっていないが、公園と一体的な緑道を整備し、植える樹木等も今後の管理のことも考えながら、樹種等を選定していきたいと考えている。また、行政区については、行政区担当の課と打ち合わせを進めている。

(委員) 地区計画は誰が誰に制限を定めるのか。また、どのエリアに適用するのか。

(事務局) 地区計画は牛久市決定なので、市が定めて、建築物を建てる方に指導する。今回の地区計画は設定される 16.2ヘクタールで適用。

(委員) 土地利用系の用途を決めるルールが今回 2つある。1つは用途地域、2つ目は地区計画。用途地域は 13種類あり、その中から選んでいく。それよりももっと細かく地区ごとに細かいルールを定めたい時に地区計画を上乗せする形で指定する。

◆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。

6. 答申

- ・岡本会長から沼田市長へ答申書を手渡す。

7. 閉会