

牛久市都市計画審議会議事録		日時	令和 8 年 7 月 7 日（火曜日）
件名	令和 8 年度 第 1 回 牛久市都市計画審議会	場所 時間	牛久市役所本庁舎 4 階 第 3 会議室 1 4 : 0 0 ～ 1 4 : 4 5
作成年月日	令和 8 年 7 月 1 4 日（火曜日）	作成者	都市計画課：尾崎 友亮
出席者	(出席委員) 岡本 直久委員、雨宮 護委員、池辺 己実夫委員、 橋本 庄司委員、山越 康義委員、御代川 栄子委員、 川路 隆之委員、見澤 正勝委員、関口 一正委員 (牛久市) 沼田市長、野島建設部長、飯島建設部次長 (事務局) 加藤都市計画課長、花島課長補佐、尾崎主事 宅地開発室吉川室長、風間主任、木村主任 (傍聴者) 0 名 (順不同)		
議事内容	【審議事項】 令和 8 年牛久市諮問第 5 号 竜ヶ崎・牛久都市計画火葬場の変更（牛久市決定）について 【報告事項】 東大和田地区の宅地供給について		
会 議 内 容 等			
1. 開会 2. 市長挨拶 3. 委嘱状交付 4. 会長選任 5. 会長挨拶 6. 諮問 ・牛久市諮問第 5 号 竜ヶ崎・牛久都市計画火葬場の変更（牛久市決定）について 7. 議事 【審議事項】 竜ヶ崎・牛久都市計画火葬場の変更（牛久市決定）について ＜竜ヶ崎・牛久都市計画火葬場の変更＞ ◎質疑 (委 員) 前面の県道はこれから広げるという認識で間違いないか。 (事 務 局) 相違ない。 (委 員) 片側 2 車線の 4 車線、火葬場の前の十字路については右折レーンも付いた形に変わるということ で間違いないか。 (事 務 局) 相違ない。 ◆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。 8. 答申 9. その他 【報告事項】 東大和田地区の宅地供給について			

＜東大和田地区の宅地供給＞

◎質疑

（ 委 員 ） 検討位置の現況を見ると、相当広い森があるが、これは何h a か。

（ 事 務 局 ） 今回の事業区域は、約18h aから20h a。その中の約8割が森林であるため、15から16h aになる。

（ 委 員 ） それを伐採してしまうのは、緑の観点から勿体ない。新たに15h aの森林を人工的に造るのは難しいように感じる。それについて、どのように考えているのか。

（ 事 務 局 ） 森林を伐採することについて、重く受け止めている。区画整理事業を検討しているため、公園面積の確保や、「牛久市みどりと自然のまちづくり条例」に基づく開発面積の3%の公共緑地の整備を行う。現状の森林よりも減ってしまうのは間違いないが、整備された公園緑地が確保される。業務代行方式の区画整理事業を想定しており、事業を行う業者の選定を行う中で、カーボンニュートラルなまちづくりをプロポーザルの採点基準に設けることも検討していきたい。

（ 委 員 ） 牛久市の都市計画マスタープラン上で、必要に応じて整備を検討すると記載があるが、時代に逆行しているのはよく認識したほうが良い。人口減少の中、拡散した市街地をどうするのか考える必要がある。牛久市立地適正化計画上で、この区域は誘導区域に入っていない。その大きな原則に逆行する決定なので、本当に公共性があるのかよく検討したほうが良い。選定の理由として利便性が良いことや、発起人会が結成されていることが挙げられていたが、これらは公共性の理由にはならない。拙速に進めずに、いろいろな方面から意見を求め、慎重に検討すべきである。東猫穴の時も議論になったことだが、牛久市としてどのような市街地を目指していくのか、大きな方針の下で規制緩和をしていかなければ、拡散した市街地をコンパクトにする方向に向かわないと思うので、ぜひ慎重な検討をお願いしたい。

（ 委 員 ） ひたち野うしくが人気の理由が分からない。事務局としてはどのように捉えているのか。また、旧市街地は現状どのようにしており、まちづくりをどのように進めるのか。

（ 事 務 局 ） ひたち野うしく地区につきましては、企業ヒアリングで出た話だと、ハザードが全国的に注目されている中、小野川から20m以上高い所に位置するため、災害リスクが低いこと。また、つくばエクスプレスだと、東京に通う上では利便性が高いが、水戸など北に通う人にとっては常磐線が魅力的に捉えられている。さらに別の理由として、ひたち野うしくは北部と東下根の2つの区画整理事業で作られた街となっており、道路や店舗がきれいに整備されているところも人気の一つというように伺っている。ひたち野うしく駅周辺で供給できる宅地がなく、近隣市町や周辺の市街化調整区域へのしみ出しが発生しているのが現状である。継続する需要がどこまで続くかは分からないところではあるが、秩序ある良好な面整備を行い、周辺へのしみ出しを防止したい。旧市街地については、牛久市としては空家対策課を担当課として設け、力を入れて取り組んでいる。

（ 委 員 ） ひたち野うしく駅から1km圏内で何万人の人口規模を目指すのかを定めた長期的なビジョンを持っているか。それが無いままに、増えてきたから緩和することを繰り返すと徐々に拡散した市街地になってしまう。コンパクトの規模をどれくらいに設定し、どの場所で生活圏を形成するのか大きな方針をお聞かせいただきたい。

（ 事 務 局 ） ひたち野うしく駅周辺の人口規模は把握していないため、今後調査する。ひたち野うしく駅から

1 k m圏内に入る地域となっているので、この点で2 極型のコンパクトシティという考え方に適合すると考えている。

(委 員) 立地適正化計画とはまた異なる考え方があるということか。

(事 務 局) 立地適正化計画については、東狹穴地区も同様であったが、市街化区域編入と同時に立地適正化計画の居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定を検討している。

(委 員) 立地適正化計画は都市をどれぐらいの規模でコンパクトにして、誘導区域を定めるという決定なので、徐々に拡大していくとなると有名無実になりかねない。長期的な展望を整理し、それに向かってどこを規制緩和するか考えていかないと、同じように繰り返すことになるのではないかと危惧している。

(委 員) 東大和田の対象地については、土地所有者が高齢化し、後継者がいない。駅から1 k m圏内で、虫食い状態になっている。市で道路等を整備しないと、整ったまちづくりができない。東狹穴町で、区画整理事業をやっている箇所ではない、旧住宅の方で既に4 0 戸くらい建っているが、道路は4 m程度、上下水道が入っていない。東狹穴集落全体でのまとまりがなくなっている。そのため、東大和田についても、市の方でまとまった整備をしないと、2 0 年、3 0 年後には虫食い状態で雑然とした状態になると思う。ひたち野うしく駅まで、歩いて1 0 分から1 5 分、人気は大変あるので、早く整備した方がよいと思う。

(会 長) 非常に貴重な意見、大変参考になりました。

(会 長) 報告事項ということで、今後も何か動きがあれば、その都度審議会の場でご報告いただきたい。

1 0 . 閉会