

会 議 録

会議の名称		令和４年度第１回守谷市都市計画審議会		
開催日時		令和４年７月７日（木） 開会：１４時００分 閉会：１６時００分		
開催場所		守谷市役所 全員協議会室		
事務局 (担当課)		都市整備部 都市計画課		
出席者	委 員	腰塚会長、村上委員、今泉委員、大山委員、小川委員、渡辺（秀）委員、 長谷川委員、渡辺（大）委員、岡田委員、椎名委員、蛭町委員、藤平委員、 山下委員、清水委員、寺田委員、宇佐見委員、佐藤委員、森川委員、越智委員 以上１９名		
	事務局	松丸市長、飯塚都市整備部長 都市計画課：北澤次長、古谷副参事、出野課長補佐、成島係長、古澤係長、 仲島主任、飯坂主事、藤枝主事 以上１０名		
公開・非公開 の状況		☒ 公開 ☐ 非公開 ☐ 一部公開	傍聴者数	２人
公開不可の場合 はその理由				
会 議 次 第		１ 開 会 ２ 会長挨拶 ３ 市長挨拶 ４ 議 事 （１）都市計画決定予定案件の概要 （２）生産緑地地区の変更 （３）立地適正化計画改定の概要 （４）守谷SAスマートIC周辺土地区画整理事業の進捗 （５）その他 ５ 閉 会		
確 定 年 月 日		会 議 録 署 名		
令和４年８月１日		長谷川 信市		
令和４年８月１日		渡辺 大士		

- 1 開会
- 2 会長挨拶
- 3 市長挨拶

◎議事録署名人2名の指名について

- ・長谷川委員及び渡辺（大）委員に決定。

4 協議事項

（1）都市計画決定予定案件の概要説明

森川委員：工業専用地域には高度地区は設定しないとあるが、どうして設定しないのか。

事務局：現在の工業専用地域においても高さによる制限はかけていないが、周りの環境に影響を与えていない。また工業専用地域ということから、自由度を持たせた方が良いという考えもある。地区計画で高さを制限することもあるが、現在、緑地区の工業専用地域においても、高さの制限はかけておらず、周りの住環境に影響はない。このように工業専用地域に高度地区は設定しないというのが現状である。

森川委員：工業専用地域とする場所の隣には、第一種住居の地域がある。先程説明の中で、工業専用地域には流通企業が進出してくる予定だと言っていたが、そこに高い建物が建ってしまえば住居地域に日影の問題などが出てくる。そのため、ある程度高度地区の規定があったほうが良いと考える。また最近、流通系の倉庫で火事が多発している。3日ぐらい燃えてしまい、近くの住民が息もできないぐらいだったと聞いた。そういったことから、ここに進出する流通企業がどんな企業なのか、非常に関心がある。消防についても、しっかりとした計画にしていきたい。それともう一つ、以前もらった資料の中で森林法5条という項目があり、この中には3ヶ所の森林地区がある。木を切ってしまったら、もう元に戻らないというイメージがある。こういった現在の森林を、いかに残していただけるか検討をお願いしたい。

事務局：まず1点目ですが、第1種住居地域は、現在開発しようとしているエリアよりも、かなり高い場所にあるエリアである。そして、建築をする際には、高度地区の有無に関係なく、第1種住居地域への日影の落ち方は制限される。2点目の火事については、消防法もかなり改善されてはいるが、今後注意して対応していきたいと考えている。また、森林地区の3地区については、公園として一部残すことを考えている。しかしながら、業務系の企業誘致の予定地については、残念ながら残すことは難しいと考えている。

小川委員：先ほどの説明の中で、工業専用地域を予定している場所にすべての保留地をもってくるとあったが、そこに個人所有は無いのか。

事務局：換地後には、個人所有は無くなる。一部、企業が所有している土地があり、そこは既存の物流施設の脇に一部換地することを予定している。そういった意味では個人所有が一部残るが、あとは全て保留地であり個人所有の換地はない。

小川委員：土地所有者何人かに話を伺ったが、できれば個人所有で残してもらいたいという意見もあるようだ。例として、緑地区の工業団地では、区画整理後の個人所有もあると思うが。地元の人たちの希望に沿うことはできないのか。

事務局：地元の方は、土地を貸すなどして有効活用したいという考えをお持ちだと思うが、今回は、商業系の土地利用予定地に換地することで、さらに収益がでるよう考えている。組合の準備会もその方向で、合意形成に努めている。

小川委員：減歩率はもう出ているのか。

事務局：現在事業計画を作成中であり、正式な減歩率は決まっていない。また、各個人の仮換地指定では、申し出換地のようなものも受け付ける予定であり、そこでは、ある程度の減歩率を示しながら同意を貰っていくことになる。

小川委員：大体の減歩率は示されているのか。

事務局：業務代行予定者の提案時の減歩率は44.61%である。

小川委員：今まで守谷市で色々な区画整理をやってきたが、44.61%という減歩率は低くない。

事務局：土地区画整理事業予定区域は、畑や山林が多く、現状宅地である部分が少ないためである。

小川委員：田んぼの減歩率が高くなるのは分かるが、畑や山林はそれよりも低くて当たり前である。畑や山林は、どちらかといえば宅地に適している。そういった観点からいうと、この減歩率はいかかなものか。

事務局：それ以上に、増進が図られると考えている。

宇佐見委員：二種住居地域でも1万平米以下の商業施設の建築が可能という話があったが、北守谷団地のテラス守谷という商業施設では、一時期、キーテナントが離れたことがあった。新しい商業施設ができることで競合関係が激しくなり、商業施設が撤退してお年寄りが身近に買い物に行く施設がなくなるといった可能性もある。それについて、市としてはどのように考えているのか。

事務局：最後まで商業施設が残るとするのはなかなか難しい場面もあり、守谷市としては、人口とのバランスを取っていききたいという考えがある。また、仮に商業施設が終わってしまった後も家屋や戸建住宅、アパートといった住居が建てられるような用途編成にしたいと考えている。

渡辺(秀)委員：準住居地域は商業施設の進出が既に決まっており、第二種住居地域も住宅系か1万平米程度の商業施設になるとのことだが、この地区の真ん中には常総線が通っており、松並青葉やひがし野に住んでい

る人、また、今回新たに区画整理をする地区に住む人たちが 294 号線に出るためには、常総線を渡らなければならない。その交通アクセスや交通渋滞等はどのように考えているか。

事務局：店舗については、大店法などの様々な交通量推計があり、その基準をクリアしなければ出店できないという話はしている。そういった問題をクリアするために、道路の見直しも考える必要があるかもしれないし、クリアできなければ誘致はできないと考えている。今でも朝夕は交通渋滞しているような箇所であり、十分に交通量推計を行って誘致を図っていく考えだ。

渡辺(秀)委員：バランスよく開発をするのは良いが、その結果交通渋滞を起こし、今まで『守谷に住んでいて良かった』と感じていた松並青葉地区、ひがし野地区、守谷駅周辺等に住む人たちが渋滞で困ることのないよう、気を付けていただきたい。

佐藤委員：住宅地ができ、小さいお子さんも増えると思うが、どこの小学校に通うのか。公立の小学校に通う場合、黒内小学校か御所ヶ丘小学校かの 2 つしかない。どのように考えているか。

事務局：この開発をする前から児童生徒のことを意識しており、学校教育課と話し合いを行っている。現在は、御所ヶ丘小学校と考えている。

佐藤委員：御所ヶ丘小学生については、北守谷まちづくり協議会が主体となり、立哨を行っている。この地区から学校までは、かなり距離があり、立哨の箇所も増やす必要があると考える。相談をしていかないと、まちづくり協議会としての対応ができなくなってしまう。十分検討していただき、またお話できればと思う。

事務局：通学路の検討も必要となる。学校教育課と相談して、ご協力をいただくことになれば、協議会の方とご相談をさせていただく。できる限り子供の安全を重視していきたい。

越智委員：二つの質問と一つお願いがある。一つ目の質問は道路関係だが、東口ロータリーとそれに繋がる道路は区画整理区域外だが、用地を含めてこの整備主体とお金をどうするのか。また、あわせて道路関係で、踏切が一か所入っているが、踏切とその周辺の道路も区画整理側で拡張するように整備されるのか。二つ目の質問は、県の都決である TX 車両基地についてだが、鉄道絡みで環境アセスメントがあるのかどうか。最後に要望として、公園については、今既存の保育園があり、公園そのものの形だけ見るとすごく変な形である。完成後は守谷市が引き取るのだと思うが、どういう形の公園なのかも含めて、都決の時は考えたい。想定絵は描くと思うが、その辺も都決の検討の際、確認させていただきたい。

事務局：一つ目のロータリーについて、用地はもう確保済みである。整備も国庫事業を使って、市が整備することを考えている。ただし、業務代行予定者と一連の工事になるだろう。そういったことから、予算は確保しており、用地は確保済みである。また、踏切のある 209 号

線については、区画整理側の歩道の拡幅や、294 号線に出るための右折レーンを確保し、今よりもスムーズに通行できるように考えている。残念ながら、区画整理の反対側を増進することは難しく、反対側に歩道はつかない。踏切については、拡幅をしたばかりのため、今の状態でいくことを考えている。二つ目に環境アセスメントについてだが、TX車両基地に関しては県の管轄であり、把握していない。

森川委員：道路の話だか、反対側に歩道が取れないため、その分計画側の歩道を広げるのか。また、道路の幅を広げるというのは、渋滞を無くすようにということか。294 号線から入り、道の駅ができるようなところも、ぐらりと回って出られるような形になるのか。

事務局：その辺りは、今後、交通量推計から検討していく。右折レーンができたから、渋滞しないかというのと、それは難しい。なるべく渋滞を緩和させることを考えている。

小川委員：道路は今でも大分渋滞している。渋滞しているところで、反対側は区画整理の対象外だから歩道がつかないということであれば、行政がやったらどうか。区画整理側は当然受益者負担のため、区画整理の人たちが減歩を出して整理をする。しかし反対側は当然、行政が検討するべきだと思う。また、踏切は拡幅したとのことだが、あれで拡幅したのかというのが私の意見である。もう一度、検討願いたい。

事務局：検討を行う。

（２）生産緑地の変更案説明
質疑なし。

（３）立地適正化計画改定の概要説明
質疑なし。

（４）守谷 SA スマート IC 周辺土地区画整理事業の進捗説明

森川委員：プロポーザルの書類審査とあるが、プロポーザルの審査は誰がするのか。

事務局：審査委員会を別途依頼しており、審査委員会でプロポーザルの審査を行う予定である。都市計画のまちづくりの観点から、腰塚会長にも審査委員をお願いしている。

越智委員：業務代行予定者の募集も重要なことではあるが、審議会では、交通をどうやって処理するか、都市計画道路の整備との関係はどうするか、といったことが重要となる。県の管轄だからと分からないようでは、検討のしようがない。今後は検討するときに、全体の交通の処理についてもこの開発と一緒に考えていかなければならないと思

う。また、主な検討事項で緑の環境とか無電柱化などがあるが、これも事業者をお願いベースになるのではなく、特殊なことをするのであれば、市として全体の地区計画を検討するなどしなければまずいのではないかな。

腰塚会長：今のことを補足させていただくと、この道路は県だからとここで何も議論しないということは無い。守谷市の色々な道路について交通量の予測を数値として出し、議論する。そして県に対して、この車線は1車線でいいのではないかな、2車線にした方が良いいのではないかな等、意見を伝える。協議は県で行うが、ここがアンタッチャブルだということは無いとご報告しておく。また、今回の説明については、まだ不確定の要素が非常に多いので、これからこういうことを行うという前振りだと解釈している。

越智委員：手続き的にはそうかもしれないが、一方でその都市計画道路の建設時期が分からない中で事業者だけ決めていくなど、そういった進め方でいいのか疑問がある。「一通り決まってきました。後は進めるしかありません。」といった話にならないように、全体を見ながら進めていくべきである。

森川委員：供平板戸井線などの道路の計画が、現在県の中でどうなっているのか見えない。例えば、橋を作りかえる話はあるが、いつやるのか。道路もいつまでに綺麗にしていくのか。予定が見えないままスマートインターの話が出てきている。また、盛土をするそうだが、土はどこから持って来るのか。そういったところの全体的な予定や計画を示していただきたい。

事務局：当然のことながら、地区内だけ整備すれば良い話ではなく、そういった関連道路の整備などを考慮しながら、県と協議し進めている。あと土は稲戸井調節池の土を利用するなど、具体的に国と相談している状態である。皆様がご心配されていることは、事務局で当然のごとく行っていると理解していただければと思う。

小川委員：それが大事なのだから、それを伝えるべきである。持っている情報は出していただかないと、我々が議論できない。業務代行も決まり、計画がガチガチに決定してからここで議論しても虚しいという話だ。その前に議論し、全体のあるべき姿はこうだと方向性を決めた上で業務代行に計画を決めて欲しいと思う。

渡辺(秀)委員：6ページに『河川整備 要望中』と書いてあり、これはとても大切だと思うが、それと盛土の3mというのは、河川整備が決まっても行うのか。

事務局：利根川上流河川事務所と以前から相談しており、築堤の工事と盛土工事、また、稲戸井調節池の築堤の整備にも稲戸井調節池の土を使用するという、事業のパッケージ化をして同時に工事を行い、事業費等の削減を図ることを国に提案している。国からも、あとは予算の要望だ、といった話もしていただいている。

腰塚会長：今後もスケジュールのとおり、この話が出てくると思うが、その時にまたよろしく願います。業務代行者が決定したら意見を反映できないということは無い。業務代行予定者が決定したくらいから、計画ももう少し具体的になってくると思うので、その時に是非ご意見をいただきたい。

（５）その他
質疑なし。

腰塚会長：他に意見はないか。以上で本日の審議会を終了する