

会 議 録

会議の名称		令和元年度第1回守谷市都市計画審議会		
開催日時		令和元年8月1日(木) 開会：10時00分 閉会：12時00分		
開催場所		守谷市役所 議会棟2階 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，今泉委員，大山委員，小川委員，渡辺委員，山田委員，市川委員，岡田委員，河原委員，高橋(希)委員，笠野委員，寺田委員，高橋(由)委員，藤門委員，橋詰委員，武藤委員(代理：塩入氏)，横瀬委員 以上17名 (欠席4名)		
	事務局	松丸市長，古谷都市整備部長 都市計画課：高橋課長，坂本課長補佐，成島係長，貝塚主任，平塚主任，岡野主事 以上8名		
公開・非公開 の状況		<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 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 報告事項 (1) 生産緑地地区の買取申出について 5 協議事項 (1) 都市計画マスタープランの見直しについて (2) 立地適正化計画の策定について 6 閉 会		
確定年月日		会議録署名		
令和元年8月8日		山田 美枝子		
令和元年8月8日		市川 和代		

- 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

- ・山田委員及び市川委員に決定。

◎委員の変更について（任期：～2021年3月）

- ・今泉 暢智 委員（企業団：アサヒビール工場）
- ・岡田 晃一 委員（農業委員）
- ・野上 邦男 委員（竜ヶ崎工事事務所）

4 報告事項

（1）生産緑地地区の買取申出について

事務局：【土塔前第一号生産緑地地区の一部（面積約0.08ha）及び土塔前第二号生産緑地地区（面積約0.07ha）の買取申出について説明】※同一従事者

守谷市の生産緑地は、当初決定が平成14年12月20日で、最終決定が平成31年3月18日であり、現在の合計面積は約3.1haとなっている。

生産緑地の買取申出ができる条件は、①農業の主たる従事者が死亡により農業の継続が困難になったとき、②農業の主たる従事者が身体の故障により農業の継続が困難になったとき、③都市計画決定の告示日から起算して30年が経過したときの3つある。

今回は、農業の主たる従事者が身体の故障により農業の継続が困難であるという理由により買取申出に至っている。なお、土塔前第一号生産緑地地区のうち、残りの約0.17haは別の従事者が所有しているため継続する。

茨城県及び市の関係各課では買い取りの希望はなかった。

現在、市農業委員会に生産緑地の取得の斡旋協力依頼をしているが、斡旋が成立しない場合には生産緑地法に基づく行為の制限が解除になり、その後、都市計画変更の手続きに入ることになる。11月上旬～中旬頃に案の縦覧、下旬頃に都市計画審議会で諮問答申を行い、12月頃に都市計画決定を予定している。

山田委員：従事者は高齢なのか。また、高齢の場合に後継者はいないのか。

事務局：高齢（90代）であり、後継者はいない。また、大きな病気があり農業をするには厳しい状態である。

山田委員：「農業委員会に斡旋協力依頼」とあるがどのようなことをするのか。

事務局：農業委員会の方に、土地購入希望者を探していただく。探し方は農業委員さんにお任せしている。ただし、市街化区域なのでなかなか見つからないというのが現状である。

山田委員：高齢化や後継者がいないことにより生産緑地地区の解除は今後も増えてしまうことが予想されるが、市はそれに対してどう考えているか。

事務局：生産緑地を今後も継続していただきたいという気持ちはある。解除になった場合には周辺の施設等と一体的に利用できれば良いと思うが、守谷市の生産緑地の面積はあまり大きくなく、一体的な利用ができる場所は少ない状況である。しかし、今後も案件毎に関係機関に伺い等を立てて考えていきたい。

市川委員：以前は綺麗だったが写真を見ると草がたくさん生えている。除草等の管理を本人

が行うことはできないのか。

事務局：基本的には本人に行っていただく方向で本人にも話している。

市川委員：通勤・通学路なので本人が何らかの方法で管理し、綺麗にしてほしい。

事務局：再度本人に伝える。

小川委員：流れを確認したい。生産緑地が制限解除になったら市街化区域として土地の有効活用ができるということだが、現在は生産緑地に指定されているため生産緑地法による制限がかけられているということで良いか。また、病気や高齢により継続が困難であるので解除をしたいということだが、年内のうちには土地の有効活用が可能ということか。

事務局：スケジュールとしては12月下旬に告示となるが、斡旋が成立しなかった場合には9月上旬に建築物等の建築行為の制限が解除されるので、仮に所有者が建物を建てたいというときには建てることできる。

小川委員：9月上旬の生産緑地法に基づく行為の制限解除は、都市計画決定を経ずにできるということか。

事務局：建築制限は生産緑地法で定められている制限である。都市計画法では、生産緑地法で決まった地区を「生産緑地地区」として地区指定することになっているのみであり、都市計画決定によって建築の制限がかけられているのではない。そのため、9月上旬の生産緑地法に基づく行為の制限解除の段階で建物等の建築が可能になる。

小川委員：生産緑地法に基づく行為の制限解除の段階で建築物が建てられるのであれば、9月中旬以降の都市計画決定に意味はあるのか。

事務局：建築制限に関しては全く意味をなさない。ただし、都市計画において生産緑地地区の場所を都市計画決定して明示しているので、解除になったときにも都市計画決定の手続きを行う。また、都市計画決定によって地区を示しているので都市計画図にも記している。

橋詰委員：宅地並み課税になるのはいつか。

事務局：1月1日の状態で翌年度の課税が決まることになっている。9月頃に建築の制限が解除されれば、翌年度の課税に反映される。つまり、令和2年度4月からになる。

山田委員：2022年には全国的に生産緑地地区指定から30年が経ち買取申出ができるようになるところが多い。守谷は少し遅れていると聞いたが、どうか。

事務局：2002年の市施行のときに生産緑地を指定したため、そこから30年後に制限解除になるので2032年（令和14年）となる。

5 協議事項

(1) 都市計画マスタープランの見直しについて

都市計画マスタープランは、市町村レベルの具体的な都市計画に対して基本的な方向性を示す役割を担うものである。守谷市の現在の都市計画マスタープランは2010年3月に作成したものである。約10年が経過するため、立地適正化計画の策定と合わせて見直しを行う。令和2年3月に完成の予定。

今回の改定のポイントは、「将来の人口減少、地域社会の高齢化に備える」とこと、「TX守谷駅の交通利便性と乗降客を都市のにぎわいと活力に生かす」こ

とである。

都市人口フレームは人口ビジョンで定めた71,498人を基準にし、都市容量人口は現在の都市計画マスタープランにおいて定めた90,000人の考え方を継続する。

山田委員：都市計画図を見ると駅周辺にも市街化調整区域が多くあることがわかる。企業を誘致するなどして若い人が働けるところを増やすことが必要だと思う。市街化調整区域に対する市の考えを教えてほしい。

事務局：都市計画図は現在の市街化区域・市街化調整区域を表しているが、2010年に作成した都市計画マスタープランは20年先を考えて作ったものである。現在市街化調整区域になっている新守谷駅周辺は現在の都市計画マスタープランにおいて農村集落地や工業・流通施設用地等として描かれているが、拡大市街地としては書かれていない。しかし、自由通路ができたり都市基盤もできているので、今回の変更で市街化区域拡大のエリアに見直す。また、市役所がある場所は市街化区域拡大のエリアになっているが、本当にそれで良いのかということや、反対に市役所周辺の区域以外にも市街化区域を拡大するエリアがあるか等も見直しの対象になると考えている。

山田委員：市街化調整区域内の地権者との話はどうなっているか。

事務局：都市計画マスタープランの見直しと並行に進めることにはなるが、令和2年度の線引き見直しに向けて、既に新守谷駅周辺の地権者にアンケートを実施し、勉強会を2回開催している。個別の相談会等も実施し、現在は発起人会を立ち上げようとしている段階である。

渡辺委員：都市容量人口はどのように設定されているのか。

事務局：人口密度50人/haに将来の市街化区域の面積を掛けて計算している。しかし、「緑のまち」や「ゆとりのあるまち」を目指していきたいので、人口密度を40～45人/haに設定することも考えられる。

小川委員：都市容量人口と計画人口は同じものか。

事務局：違うものである。計画人口は今回見直すもので、人口ビジョンと一致させていく予定のものである。

小川委員：これまでずっと人口10万人のまちとしてきたと思うが、そこの整合性はどうか。

事務局：2010年作成の都市計画マスタープランのときに、10万人は不可能だろうということで9万人に変更になった。

渡辺委員：都市容量人口と人口密度の整合を図るためには、将来的に市街化区域の面積が増えるということか。

事務局：そうである。

小川委員：人口を増やす政策とコミュニティ政策の両方が求められると思うが、それについてはどう考えているか。

事務局：土地区画整理事業で市街地の拡大をしていきたいというのが念頭にある。土地区画整理事業には公園がどのくらい必要か等の基準があるが、緑を大きくして余裕のある街にしていきたいので、基準にはこだわらずに進めていきたい。また、そのような街にするために容量人口9万人はそのままにする。空家等については、

将来も空家として残ってしまうのであれば更地化・緑地化等の整備をし、地域の人でその場所を借りて憩いの場にするということも考えられる。

(2) 立地適正化計画の策定について

事務局：【立地適正画計画の策定について説明】

平成26年に、コンパクトシティ形成に向けた取り組みを推進するために、国において「立地適正化計画」が制度化された。この計画を策定し、暮らしに必要な医療・福祉・商業等の生活サービス機能にアクセスしやすい居住地を形成することで、行政サービスや生活サービスが身近に存在する暮らしやすく持続可能な都市を実現できる。

この計画では、居住誘導区域、都市機能誘導区域、都市機能誘導施設を定めることができる。

【居住誘導区域】・・・人口密度を維持することにより生活サービスやコミュニティが確保されるよう、居住を誘導する区域。

【都市機能誘導区域】…医療・福祉・商業等の都市機能を市の中心拠点に誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域。

【都市機能誘導施設】…都市機能誘導区域内に誘導したい施設。

これらを定め、交通ネットワークでつなぐことにより、コンパクトシティが確立される。

守谷市の都市機能誘導区域は、基本的には守谷駅を中心に半径約500m圏内で、地形地物や用途境で区切った区域で考えている。また、イオンタウン守谷がある準工業地域と駅東口から八坂神社の方に向かう市道106号沿いの近隣商業地域も入れており、都市計画道路である坂町清水線で区切っている。

居住誘導区域は、市街化区域から工業専用地域と北守谷・みずき野の調整池及び公園を除いたエリアで考えている。

小川委員：都市機能誘導区域について、駅東口から八坂神社の方に続く道の区域が途中で区切られているが、それはなぜか。

事務局：駅から500m前後の範囲と都市計画道路の坂町清水線で区切っている。また、既にアパート等に利用されているところが多いことも理由の一つである。しかし、皆様のご意見をお聞きしたいので、もっとエリアを伸ばした方が良いということ等があれば、それを議論していただきたい。

小川委員：この辺りにはスーパーや花屋、ドラッグストアなどもあるので、それらのことも考えて検討していただきたい。

山田委員：若い世代から聞く意見で多いのは便利な施設がないということだ。毎年何百人も子どもが生まれているので、そのようなことも考えた施設誘致をしなければならない。仕事の帰りに買い物をして帰れるような施設や、災害時にもすぐに助けられるような保育施設の立地などを考えてほしい。また、高齢者は交通手段の確保が課題となっているので、そこも考えていかなければならない。

事務局：児童福祉施設等は都市機能誘導施設として設定できる施設となっている。どの区域を都市機能誘導区域にするか、また都市機能誘導施設には何を設定するかなどを議論していただきたい。交通手段については、実証実験としてバスルート等の

再編を行った。守谷駅に行きさえすればどこにでも行けるという交通移動形態で考えている。データを取っているので、それを基にまた再編をしていきたい。また、立地適正化計画の中で公共交通網に関する内容も記載していければ良いと思う。

渡辺委員：p2都市機能の立地促進の内容に容積率の緩和とあるが、条例改正も考えているのか。

事務局：都市機能誘導区域に設定すればそのような緩和を受けられるということなので、改めて用途や条例などの改正をする必要はない。

小川委員：上位計画である総合計画よりも先に都市計画マスタープランや立地適正化計画を作ってしまう中で、どのように整合性を図るのか。

事務局：都市計画審議会の前に、総合計画にも関係のあるような課で検討会議を開き、総合計画のことも考えた上で検討している。

橋詰委員：居住誘導区域や都市機能誘導区域から外れてしまった市民への対応はどうか。国土交通省において、区域外の住民への目配りをするようにとの中間報告がなされていた。

事務局：立地適正化計画は市街化区域内での議論になるため、守谷市において居住誘導区域からもれた地域はない。住宅が建たないような工業専用地域・調整池・公園などのエリアのみを外した。