

## 会議録

会議の名称	平成30年度第2回守谷市都市計画審議会					
開催日時	平成31年2月25日(月) 開会:14時00分 閉会:15時40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, 村上委員, 小川委員, 渡辺委員, 山田委員, 河原委員, 茂田委員, 佐々木委員, 笠野委員, 寺田委員, 高橋(由)委員, 藤門委員, 橋詰委員, 横田委員, 武藤委員(代理:本多氏), 横瀬委員 以上16名 (欠席5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, 成島係長, 貝塚主任, 岡野主事 以上6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		1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 審議事項 (1) 諮問第2号 取手都市計画生産緑地地区の変更について 5 報告事項 (1) 新守谷駅周辺「まちづくりアンケート」結果報告会について 6 協議事項 (1) 立地適正化計画の策定について 7 閉会					
確定年月日	会議録署名					
平成31年3月20日	小川 一成					
平成31年3月25日	渡辺 秀一					

1 開会

2 会長挨拶

3 市長挨拶

◎議事録署名人2名を小川委員及び渡辺委員に決定。

4 審議事項

諮問第2号 取手都市計画生産緑地地区の変更について

事務局：【諮問第2号諮問文朗読】

事務局：【取手都市計画生産緑地地区の変更について説明】

○竈山前生産緑地地区の制限解除

（所在地：本町字竈山前3295番3他3筆、面積：約0.73ha）

身体の故障により主たる従事者による営農の継続が困難になったため本人より買取申出があり、法定手続きを経て、既に生産緑地法による行為の制限が解除になった。

また、平成31年1月17日から31日にかけて都市計画法に基づく都市計画案の縦覧を行ったところ、縦覧者・意見書ともに0件であった。本日都市計画審議会の答申を受けて、茨城県と本協議を行い茨城県知事の同意を得て、市で生産緑地地区の変更を告示する。

今回の変更（廃止）により、27地区約3.86haの生産緑地地区が、26地区約3.13haになる。

佐々木委員：もう既に土地利用されており、事後承認となっている。このような事後承認は避けたい。

事務局：現場の確認を今後も徹底していく。

会長：生産緑地にもかかわらず、都市的土地利用をしているところはこれまでもあったか。この件のみか。

事務局：以前にお話をしたのがこの件のことである。

会長：これ以外にはないか。

事務局：ない。

山田委員：所有者が生産緑地を手放したい最も重要な動機は何か。

事務局：身体の故障である。

会長：他に質問等がなければ異議なく答申とする。よろしいか。

委員：異議なし。

事務局：【答申文朗読】

会長：答申する。

5 報告事項

新守谷駅周辺「まちづくりアンケート」結果報告会について

事務局：現在、新守谷駅周辺において、「新しいまちづくり」を検討している。新守谷駅の周辺の土地所有者に対して、市街化区域への編入に関するアンケートを行い、平成31年2月17日にはアンケートの結果報告会を開催した。

アンケートの結果、回答者の約67%が「賛成」、「どちらかというと賛成」と回答し、「どちらかというと反対」と回答したのが約22%であった。（「反対」は0名）

今後は勉強会や個別相談会、意向調査等を行い、地権者の意向がまとまれば土地区画整理事業の事業計画を検討し、平成32年度の第8回都市計画定期見直し（県決定）のスケジュールに合わせて進めていく予定である。

会 長：地権者対象ではなく、地権者以外の一般市民対象の報告会を開催したのか。

事 務 局：地権者対象の報告会である。

会 長：報告会への出席者は何名か。

事 務 局：地権者が21名で、その他（地権者の家族・興味のある方）が4名である。

佐々木委員：立地適正化計画のスケジュールとリンクしているのか。市街化区域への編入は立地適正化計画にも影響してくるのではないか。

事 務 局：立地適正化計画については、このエリアの市街化区域編入も見込んだ形で考えているが、図面的には現時点では市街化区域と定められている区域しか対象にできない。また、将来拡大市街地である市役所周辺も同じである。ただし、市街化区域を居住誘導区域にするという想定なので、市街化区域が拡大されれば居住誘導区域も広げていくことになる。

佐々木委員：今後計画していくものに不確定要素を盛り込んでいるというのは、二度手間の可能性があり、疑問を感じる。効率的に計画を立てるためにも、そのようなことは避けてほしい。

山田委員：誘導区域を広げていくことについて、新守谷駅周辺や市役所周辺だけではなく、ふれあい道路沿いや他にもたくさんの市街化調整区域があるが、それらも含めてということか。

事 務 局：立地適正化計画では居住誘導区域を定めることになっており、一般的には市街化区域全体ではなく市街化区域の中からエリアを絞った形で決める。しかし、守谷市の場合には人口が伸びており将来人口を7万人と想定しているため、誘導区域を広げて市街化区域全体を居住誘導区域にする形で考えている。なお、誘導区域は、市街化区域から工業団地や準工地域を除いた部分である。

今回の新守谷駅周辺については、立沢工業団地や松並に隣接していること、国道294号沿いであることなどを踏まえると、住居系、近隣商業地域、工業専用地域、準工業地域など様々な用途が考えられる。

小川委員：人口7万人に対する、必要な市街化区域だということでよいか。

事 務 局：今の都市計画マスタープランにおける人口7万7千人規模が成立するには新守谷駅周辺や市役所周辺も含めて市街化区域にする必要がある。しかし、人口ビジョンでは将来人口は7万人であった。平成31年度に立地適正化計画と合わせて都市計画マスタープランを見直すが、市街化区域に編入する場所をなくすことは将来人口7万人を賄えないと言える。

村上委員：「賛成」、「どちらかというと賛成」が67%なので次の段階に進むということになっているが、無回答者を入れると賛成者は48%である。無回答者の気持ちは、「どうしたらよいかわからない」、「市街化区域に編入すると何が起きるのかわからない」ということなのだと思う。反対が2割、まだ判断できない方が3割いる中で、そのような方に適切な情報を提供して理解を深めていただく方針で進める方が良い。3分の2が賛成だからといって先に進めてしまうのは危険なのではないか。

事務局：アンケート実施前に個別訪問をしており、無回答の方とも事前に話をした。そこで「税金が高いのに何もしてくれない」等のご意向も確認した。そのため、全く接触していないというわけではない。また、報告会では「どちらかというと反対」と回答した方も多く来た。その中で、「今後勉強会を開いていきたいのだがよろしいか」と尋ねたところ、皆様に了解をいただいたので、丁寧に説明するというところと併せて、反対の方にも興味を持っていただけたと思っている。

横田委員：地権者以外の近隣住民にも説明はするのか。新守谷駅の南側の松並では開発が進んでいて「渋滞がひどい」等の違った意見も聞けるのではないかと思う。

事務局：まだ構想段階のため現時点では近隣住民に対する説明会は行っていないが、進めていくにつれて全体的な説明会も開催していきたいと考えている。しかし、報告会に地権者以外の方も出席していたので、既にある程度情報が回っていたと考えられる。今後の勉強会等も地権者対象にはなるが、それ以外の方が来ても断ることはせずに参加していただくなつむりである。

## 6 協議事項

### 立地適正化計画の策定について

事務局：守谷市の現状と課題から導いた方向性と都市計画マスターplanを踏まえ、立地適正化計画におけるまちづくりの方針を「守谷駅周辺を核とした拠点機能の強化と都市マネジメントの導入による持続可能な都市・守谷の構築」とした。届出制度と5年ごとの評価をとおしてモニタリングを行うことで都市マネジメントを確立していく。

都市機能誘導区域は2段階層にし、第1階層を守谷駅周辺、第2階層を居住誘導区域全域とする。なお、居住誘導区域は市街化区域から工業専用地域と調整池のある浸水エリアを除いたものである。

第1階層では守谷駅周辺の機能強化とにぎわい創出を図っていき、第2階層ではモニタリングをとおして市街化調整区域に立地しがちな施設を誘導していくという考え方である。

本日は、第1階層の都市機能誘導区域にはどのような誘導施設を設定すべきかを協議していただきたい。

※来年度の3月完成というスケジュールになっているが、立地適正化計画に関連した補助事業の導入を検討しているため、12月完成というスケジュールに早まる可能性がある。

小川委員：守谷駅前の1.2haにぎわい創出にはどのような施設を設定すべきかということについて、何かを作るための議論をしてほしいという話には乗れない。もっと将来的な街の計画を議論せずに、どのような施設が必要か議論することは間違っている。さらに、12月までに結論を出すことは極めて拙速である。街の根幹にかかわることについて半年や1年で結論を出せというのは非常に失礼だ。

事務局：今回は、商業施設・企業・本社など、漠然としたものでどのようなものが集まればにぎわいが創出できるかというような形の議論である。1.2haの守谷駅東口市有地について企画課でプロポーザルを行うので、1.2haについてではなく守谷駅周辺についてご意見をいただきたい。「オシャレなものが需要だ」、「雇用もつなげたいから企業の本社が必要だ」等の漠然としたもので良い。

小川委員：にぎわいがある方が良いのは当たり前だが、市はアワーズもりやにお金を使ったことでにぎわいができたと言えるのか。その二の舞となることを行うのか。もう少ししっかりと時間をかけて議論するべきである。

事務局：今回の件は、アワーズもりやとは異なる。守谷市が行うのではなく、民間の事業者に行っていただくための誘導施策である。現在、守谷駅周辺は駐車場で利用されているところが多い。ビルドアップされない理由は、「駐車場で多くの収益を得ることができるが、ビルドアップにはそれなりにリスクが生じるから」ということが考えられる。しかし、都市機能誘導区域に設定し、都市機能誘導施設を設定すれば、民間のビルドアップへの補助が出せることになる。そうすればリスクが軽減され、施設を誘導できるのにぎわいが創出できるということになる。

小川委員：どのようなものに対してどのような補助金がどれほど出るのかを見せてほしい。

事務局：補助金のメニューは非常にたくさんある。そのため、補助金の概念はなしに、このような施設があると盛り上がるだろうと考えていただき、ある程度決まってたらどのような補助金のメニューがあるかを提示したいと考えている。

小川委員：駅前に駐車場を持っている地権者の方は補助金のメニューがあることを知っているのか。情報を知らないから動けないでいるのではないか。

事務局：そのとおりである。今後、誘導区域・誘導施設や補助金のメニューなどを全部用意した上で住民説明会やオープンハウス等を行い説明していきたいと考えている。また、立地適正化計画を策定して誘導区域や誘導施設に設定しない限り、この補助制度は使うことができず、計画を策定し区域や施設を設定することで初めて補助制度を使うことができるので、その旨も住民説明会等では説明していく。

会長：ただし、国に認められないと補助は出ないというリスクもあるので、そのことは前提として考えておきたい。

山田委員：守谷市は人口が増えているが、生産人口が増えているのだと思う。独自で行っているアンケートにおいて、若い世代から、「守谷駅に帰ってきたとき、買い物ができない」という意見がたくさんあった。地権者優先ではなくて、心から困っている人や駅を利用している人の声をもっと聴いてほしい。

また、「住みよい街である守谷で働きたい」、「仕事場がほしい」という声もあるので、企業誘致をしてもいいのではないか。旧道のあたりも、例えばＩＴ企業などの、若い人が経営する子連れで働くような場所があつたら良いのではないかだろうか。

渡辺委員：駅前の昼間の交流人口が全体的に少ない。これが増えれば必然的に駅前が活性化し、商業のお店も増えるだろう。補助金に関して、駅前の商業地などに民間の本社機能が移転してくるのが良いのだろうが、例えば国や県の公共機関の一部が移転してくる場合や、筑波大や茨城大などの国立大学・教育機関の一部が入るような場合にも補助金は出るのか。

事務局：国・県の機関や大学についてはない。

茂田委員：今は需要があつても20年後・30年後にも同じ需要があるとは限らない。そのことは検討しているのか。また、新守谷駅周辺について、隣接市のことなどどのように考えているのか。

事務局：今の生産年齢人口は20年後・30年後に老年化する。北守谷団地・南守谷団地・

みずき野地区では既にそのような現状がある。しかし、一方で若い人も年々増えているので、将来的にも同じようにまちづくりを実施していきたい。ニーズはその都度変わってくるだろうが、ある程度は望まれる施設を守谷駅周辺に集約せざるを得ないと考えている。

新守谷駅周辺については、つくばみらい市も懸念しており県にも相談をした。つくばみらい市の考え方を整理したところ、つくばみらい市は市街化区域にはできないということだった。

橋詰委員：企業からの提案制度などは考えているのか。

事務局：守谷駅東口の1.2haについては民間からの提案制度である。サウンディング調査を行い、それを基にプロポーザルという形で公募することになる。

他の土地や現在駐車場になっているところについても、地権者の方々と話し合い、同じ方法を取り入れられるようであれば取り入れていきたい。

橋詰委員：そういうことであれば、先程から話に出ていているようにメリットなどを本当に丁寧に説明しながら進めることができだと思う。

小川委員：土地利用の件について、守谷駅東口市有地の話ではなく駅周辺の駐車場などの話だということだが、資料には明確に「守谷駅東口」と書いてある。東口市有地を省いた議論ではなくそこも含めた議論なのではないか。

守谷市は住みよさランキング1位になったことがあるが、自然環境が豊かであり、それなりに利便性が高いところが評価されている。にぎわいや人を寄せることだけが全てではないのではないか。常にランキングは1ケタであるので、あえていじくり回す必要はないと思う。守谷駅東口の1.2haも議論の中に入るというのであれば、1.2haについては贅沢な空間として残すべきだと思う。例えばロンドンのハイドパークなどのように。建物をつくる議論ではなく、守谷市の全体将来像を見据えた議論をするべきだろう。

事務局：そのとおりである。1.2haについて、半分は公園広場・オープンスペースとして残し、守谷の魅力である自然環境を生かしたような施設ができないかというような形で準備をしている。また、立地適正化計画を作つて新たな補助金を活用できるようにするために、生かす施設として明記している。

小川委員：補助金ありきで物事を進めると大きな間違いになりかねないので、なおさら慎重に行うべきである。

渡辺委員：1.2haは民間で施設等を提案してくるので、この立地適正化計画の中で検討ポイントとして協議する必要はあるのか。

事務局：1.2haと明記したのがいけなかった。今回は、守谷駅周辺を囲むおおよそ半径500m圏内（都市機能誘導区域）にどのようなものが集まればよいかということを議論していただきたい。

村上委員：補助金をもらうために立地適正化計画を作成している自治体は全国的にも多い。国土交通省はそれを良いとは思っておらず、居住誘導区域・都市機能誘導区域はもっと狭い範囲に指定するべきだと考えている。守谷市においても市街化区域のほぼ全域を指定する方向であるが、それは本来適切ではない。中心部の議論をするなら、守谷市全体の居住誘導を含めて立地適正化計画をどのように考えるかというものをセットにしなければ、どうしても1.2haの方に話が行ってしまう。

例えば、人口を7万人と想定したときに、これまでの土地区画整理事業において足りないところや空地の有無、入居率などはどうなっているのか等を踏まえて新しい土地区画整理事業が必要なのかどうか、また効率を高めるためにも中心部分での都市機能はどのように作っていけば良いかというのを一体的に議論する必要がある。

事務局：そのとおりである。しかし、現時点では市街化区域が93%以上利用されているため、将来的に人口7万人規模となると難しいという懸念がある。居住誘導区域にはどのような施設があるかを踏まえた上で都市機能誘導区域にはどのような施設があれば良いか検討するという方向性で導くのは好ましくないのか。

村上委員：市民の方はどこで購買行動を行っているか、商業施設を作ったとしたらそれは永続的なのか・・・現行の市民の方の生活をある程度踏まえた上で丁寧に議論をしていかなければ、例えば「ららぽーと」のミニ版がたくさんできて結果的に他に負けてしまい、20年後には衰退してしまうことになりかねない。他方で、守谷市はグリーンインフラなど市の独自性を持った形での展開がなされているので、それと合わせて都市中心部にはどういうものが望ましいかを考えた方が良いのではないか。話が補助金から入ってしまうと大きい話ができないと思う。

事務局：そのとおりである。グリーンインフラを活用したまちづくりになるのは間違いないし、それを踏まえた立地適正化計画を作りたいと思う。

会長：長い目で見ると、守谷の特徴を考えることと持続性は大事である。守谷駅の利用者は何人か。

事務局：1日あたり2万5千～2万6千人ほどである。

小川委員：駅前にぎわい創出により、駅から離れたところが淘汰されてしまうことも考えなければならない。ヨークベニマルなどの大きなお店も撤退してしまうかもしれない。多大な影響があるだろう。また、TX沿線では柏やつくばに大きなショッピングモールがあり、30分で行ける都内にはより良いものがたくさんある。つまり、守谷市は非常に中途半端な位置にある。他を殺してしまったり、中途半端で数年後に廃れてしまう可能性があることも考えなければならないので、短時間で結論を出すのは難しい。

事務局：そのような街にはしたくない。今の商業施設がどのような人にどう使われているのか等を含めた形で都市機能誘導区域にはどのようなものが必要かを議論していきたい。また、守谷の特徴であるグリーンをどのように計画に生かすかということも課題であり、考えなければならないと思う。

河原委員：商業施設があり、そこに買い物に来る人がいるということだけがにぎわいなのだろうか。スポーツ施設や文化施設など、レベルの高い教育施設も良いのではないか。博物館や体育館、学習センターなど教育施設にも様々な施設があるが、多くの市民が利用できる施設が駅の近くにあると便利である。

会長：土浦市が駅の近くに図書館を作った。夜遅くても人がたくさんいる。特に若者が多い。今の意見はとても大事である。

他に意見・質問等がなければ、以上で審議会を閉会する。