

会 議 録

会議の名称		令和6年度第2回守谷市都市計画審議会		
開催日時		令和6年10月4日(金) 開会: 10時00分 閉会: 11時35分		
開催場所		守谷市役所 議会棟1階 大会議室		
事務局 (担当課)		都市整備部 都市計画課		
出席者	委 員	村上会長、甲斐田委員、菊田委員、小川委員、渡辺委員、田中委員、堤委員、 岡田委員、萩谷委員、井上委員代理、有原委員、小林委員、市川委員、 寺田委員、宇佐見委員、増田委員、坪井委員、宮内委員 以上18名		
	事務局	宮坂副市長 都市整備部: 浅野部長 都市計画課: 笠川次長、出野課長補佐、成島係長、笠見主事、伊藤主事 藤枝主事、黒川主事 以上9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 副市長挨拶 4 議 事 (1) 生産緑地地区 都市計画案の縦覧について (2) 新守谷周辺土地区画整理事業関連 都市計画案の縦覧について 5 閉 会		
確 定 年 月 日		会 議 録 署 名		
令和6年11月14日		甲斐田 直子		
令和6年11月19日		小川 一成		

- 1 開会
- 2 会長挨拶
- 3 副市長挨拶

◎議事録署名人2名の指名について
―甲斐田委員及び小川委員に決定―

4 議事

(1) 生産緑地地区 都市計画案の縦覧について
―事務局から説明―

増田委員：今回都市計画を廃止する生産緑地地区は、既に行為制限の解除がされているということで、現地を確認したら造成をしていた。都市計画の廃止手続きは後付けのように思える。

村上会長：行為制限が解除された時点で、開発ができる状態になるため、形式上は後付けのようになってしまう。都市計画法の手続きに則るとこのような形になる。

小川委員：行為制限が既に解除され、都市計画の手続きが進んでいるのはどういうことか。都市計画審議会に諮る意味がないのではないか。

村上会長：現在は、都市計画上設定されている生産緑地地区としての網掛けを外す手続きをしている。都市計画法ではこれが正式な手続きになる。

増田委員：行為制限解除後は土地利用に関して何か制限はかけないのか。

村上会長：特に制限はかけない。行為制限の解除後は、基本的に用途地域の基準範囲内で建築可能なものが建てられる。

増田委員：生産緑地地区ではない市街化区域内の農地は宅地並み課税なのか。

村上会長：基本的には宅地並み課税である。その代わり、行為制限がかかっている生産緑地地区とは違って、いつでも開発が可能である。

事務局：補足させていただくと、一概に宅地並み課税としているわけではなく、現況の使われ方次第では減免措置もある。それでも、市街化調整区域内の農地よりはるかに高くなる。

宇佐見委員：行為制限の解除後、宅地並み課税になるタイミングはいつか。

事務局：土地の評価替えのタイミングである翌年の1月1日が賦課期日となる。

村上会長：現在は固定資産税が優遇された状態だけが残っており、農地並み課税である。通常、生産緑地地区の行為制限が解除されると市街化区域内農地として宅地並み課税となる。

宮内委員：現在、守谷市ではどのくらいの生産緑地が指定されているのか。また、30年経過後（守谷市では令和14年12月20日以降）、生産緑地としての指定が解除されてしまうリスクについてどう考えているのか。

事務局：現在、22地区、約2.64ヘクタールが指定されている。30年経過後については、令和13年頃に、説明会を開催し、生産緑地地区としての指定期間を延長するかどうか地権者の意向を調査する予定である。市としては、市街化区域であることから開発していく区域と考えているが、地権者の意向によっては、指定期間の延長が可能だと考えている。

坪井委員：地権者が土地の買取りを希望しているという情報はどのように出してい

るのか。

村上会長：生産緑地地区は、将来、都市施設や公有用地として活用が見込める土地を指定するという前提があるため、市が土地活用を検討する。また、農地としての利用を希望する方がいないか、農業委員会で斡旋を行う。民間事業者が買うかどうかはその後の話になる。

坪井委員：民間には周知しないのか。

村上会長：行為制限の解除後は市が介入することはない。民間に開発を任せる形になる。

菊田委員：地権者が民間事業者との契約をするのは、制限解除がされてからか？

村上会長：契約は行為制限の解除後になるが、制限解除が見込まれる場合、民間事業者が前もって地権者にコンタクトを取ることはよくある。

宇佐見委員：生産緑地地区の指定と開発行為の制限は同時なのか。行為制限の解除と都市計画の廃止にはなぜズレが生じるのか。都市計画の廃止を待つとかなり時間がかかるため、3か月という区切りをもって開発を可能にしているのか。

村上会長：生産緑地地区の指定と開発行為の制限は同時にかかる。生産緑地地区には生産緑地法と都市計画法という2つの法律がかけられており、日本の法律は地権者の権利（財産権）を守ることに重きを置いているため、生産緑地法では、3か月で行為の制限が解除され、開発可能になるように配慮しているのではないかと。それが都市計画法での廃止とズレを生じさせている。

坪井委員：行為制限解除後の生産緑地地区にソーラーパネルは設置できるのか。

村上会長：ソーラーパネルは工作物の扱いとなり、設置基準を自治体ごとに設けていることもあるが、守谷市はどうか。

事務局：建築物ではないため、開発許可は必要なく、設置できる場合もあると思う。設置基準については、生活環境課の方で定めているため、詳細はこちらでは把握していない。

村上会長：ソーラーパネルが設置できるかどうかは、次回の審議会で説明するように。

事務局：承知した。

（２）新守谷駅周辺土地区画整理事業関連 都市計画案の縦覧について

坪井委員：案の縦覧はパブリックコメントのようなものという認識でよいのか。

村上会長：計画の内容に市民の意見を反映するという意味では同じようなものである。

有原委員：この地区にあった組合はどうなったのか。また、町名はどのように変わるのか。

事務局：元々酪農をされていた方々の組合があったが、続けることが難しくなり、離農が進んでいる状況である。組合自体は残っており、組合員としては別の場所で酪農を営んでいる方、事業区域内の方もいると聞いている。新しい町名、町内会の構成については、事業の進捗に合わせて、地権者や担当の総務課と協議して決めていく。

有原委員：国道294号の西側は工業専用地域とのことだが、このエリアは農業が続けられないのか。

村上会長：元々は市街化調整区域であったため、農業を主体とする土地利用を想定していたと思うが、市街化区域に編入されるため、農業を続けるという前提ではなくなる。事業に協力するにあたり、営農の希望をされている方はいらっしゃるのか。

事務局：現況の土地利用を残すところについては、住宅に近接して営農を続けたいという地権者もいるが、大規模な営農、酪農を希望する方はいない。

増田委員：計画されている新守谷駅の東側のロータリーが小さいと思う。どのような設計をしているのか。また、市道２０９号線（区域南側を走る道路）沿いに立木が並んでいると思うが、それはどうするのか。

事務局：市道２０９号線の街路樹については、道路の再整備をするので植え替えになる。現状、歩道の根上がりがあるため、その解消も合わせて行う。駅東側に計画のロータリーについては、つくばみらい市との行政界、開智学園の私有地との境になるので、現状確保している面積が精一杯である。つくばみらい市との協議は幾度となく行っているが、協議が整わなかった経緯もあり、なかなか難しい。

宇佐見委員：守谷市は現在、取手市と同じ「取手都市計画区域」になっているが、つくばみらい市と同じ都市計画区域にした方がよいのではないかなと思う。

村上会長：事務局からも話が合ったとおり、道路も含めた広域調整をかなり実施していると思う。

事務局：つくばみらい市に納得してもらわないと厳しいのが現状である。

坪井委員：市道２０９号線が東側のロータリーに繋がると渋滞しそうだが、その対策はどう考えているのか。

事務局：市道２０９号線から国道２９４号へ出るところに右折レーンを設ける。

坪井委員：それは線路をまたぐ構造（高架道路）なのか。

事務局：国道２９４号と線路との距離が十分に確保できないため、高架は難しい。

小川委員：市道２０９号線の現況の幅員は。計画幅は１０．５メートルということだが、歩道の拡幅は両側か片側か。

事務局：現況幅は６から７メートル。歩道の拡幅は区画整理事業側のみ行う。拡幅後の歩道は３から３．５メートル、右折レーンがある部分の道路幅は１３．５メートルである。

宇佐見委員：来年度から松並青葉の子供たちはスクールバスで御所ヶ丘小学校にも通学できるようになる。このエリアの子供たちも御所ヶ丘小に通学することになるので、同じくスクールバスで通学できれば良いと思う。

事務局：現在、守谷市内の学校は飽和状態になっているところもあり、通学区域の変更等を行い対応している。通学方法についてはご要望として承る。

菊田委員：縦覧期間の周知方法は。また、東側ロータリーに繋がる道路について、区画整理事業区域外の部分の整備はどうするのか。

事務局：縦覧については市報で周知している。道路の整備について、事業区域外の部分は区画整理事業とは別として、つくばみらい市と協議をしながら道路の整備や市道認定等を行う。

村上会長：他に意見はないか。以上で本日の審議会を終了する。

以上