会 議 録

会議の名称	令和6年度第1回守谷市都市計画審議会			
開催日時	令和6年7月18日（木） 開会：14時00分 閉会：16時00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（オンライン参加）、菊田委員、堤委員、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14名		
	事務局	松丸市長 都市整備部：浅野部長 都市計画課：笠川次長、出野課長補佐、笠木主任、笠見主事、藤枝主事、黒川主事 以上7名		
公開・非公開 の状況	☒ 公開	☐ 非公開	☐ 一部公開	傍聴者数 0人
公開不可の場合 はその理由				
会議次第	1 開 会 2 市長挨拶 3 委嘱状の交付 4 議 事 (1) 会長の選出について (2) 職務代理者の指名について (3) 令和6年度都市計画決定予定案件について (4) 生産緑地地区の都市計画変更について 5 閉 会			
確 定 年 月 日	会 議 録 署 名			
令和6年8月28日	村上 暁信			
令和6年9月6日	菊田 康夫			

- 1 開会
- 2 市長挨拶
- 3 委嘱状の交付

◎議事録署名人2名の指名について

－村上暁信委員及び菊田康夫委員に決定－

4 議事

(1) 会長の選出について

－委員から村上委員を推薦する声があり、村上委員に決定－

村上会長：筑波大学で都市計画を専門にしている。今後、守谷の未来に関わる重要な案件がこの都市計画審議会で諮られることになる。委員の皆様の力を借りながら、守谷の住みよさを創っていきたい。

(2) 職務代理者の指名について

－村上会長から甲斐田委員への指名があり、甲斐田委員に決定－

(3) 令和6年度都市計画決定予定案件について

<(仮称)新守谷駅周辺土地区画整理事業について>

有原委員：昨年度策定された「新守谷駅周辺地区バリアフリー基本構想」とはどう関連するのか。

事務局：都市計画決定上の直接的な関連はないが、この地区のバリアフリーに関する基本的な方針であるので、整合性を取って整備をしていく。

村上会長：とはいえ、同じエリアの話なので、今後は、バリアフリーに関する方針があるということを念頭においた上で、ご協議いただきたい。事務局としてもそういった意味で本日、基本構想を配布したのだと思う。

<(仮称)守谷SAスマートIC周辺土地区画整理事業について>

寺田委員：供平板戸井線（都市計画道路）はどこまで整備するのか。

事務局：区画整理事業区域内については区画整理事業での整備を予定している。事業区域外の区間については、現在県との協議中であり、どのように整備していくかは未定である。

寺田委員：隣接する(仮称)守谷市総合公園にはヤクルトの2軍球団も来る。現在の道路の整備状況では不十分である。供平板戸井線の早期整備の要望を続けてほしい。

事務局：優先的に整備するとされている都市軸道路と供平板戸井線の始点になる(仮称)守谷SAスマートICの進捗状況にもよるが、引き続き国、県と協議していく。

増田委員：(仮称)守谷市総合公園へのアクセス道路のイメージが湧かない。鳥瞰図のような案があれば見せてほしい。やはり広い道路からのアクセスが必要だと思う。

村上会長：県との協議をしている段階だと思うが、アクセス道路等は皆さんが気になることだと思うので、次回こういった案件の説明があるときには参考

資料として出してほしい。

小林委員：資料2のP.10には3メートルの盛土をするとある。盛土の範囲はどこまでなのか、また、土はどこから持ってくるのか。

事務局：区画整理事業予定区域内は平均3メートル盛土し、隣接する守谷SAと同じ地盤高にする予定である。また、盛土の搬入元については、常磐自動車道を挟んだ稲戸井調節池からを予定している。国交省が洪水調節機能向上のための掘削工事をしており、その掘削土を使用することで協議が整っている。

村上会長：ここで、都市計画の基本的な考えについて少し補足をさせていただきたい。これまでの説明の中で、「整備・開発・保全」という考え方が出てきた。

「整備」とは土木のことを指し、道路を造ったりすることである。「開発」とは、建築行為、例えば住宅を建てること。「保全」は自然環境の保全をすること。簡単に言えばこの3つを行うのが都市計画である。

市町村ごとの都市計画の大枠を決めているのが、「都市計画マスタープラン」である（守谷市は「守谷市都市計画マスタープラン」を策定している。）。これを策定することも都市計画審議会の役割であり、区画整理事業などの各事業がマスタープランに沿っているか判断していくのが我々の役割である。

（4）生産緑地地区の都市計画変更について

増田委員：生産緑地地区をもっと建設的に活用できないか。民間に開発を任せるのではなく、その地域に必要な施設を行政が先導して整備することができればよいと思う。

村上会長：生産緑地地区の制度について分かりにくいものなので改めて説明する。線引き（市街化区域と市街化調整区域に分けること）がされたことで都市計画上、市街化区域は一律、市街地になることになったが、実際はその中に農地がたくさん残っていた。そこで、農業を継続する意向がある方には、30年営農等の制限を設ける代わりに、税制上は引き続き農地としての評価をすることにした、という制度である。

また、生産緑地地区の建設的な活用についてどのような方策があるかという、地区計画を作ることが考えられる。生産緑地地区とその周辺地域を含めた地区計画をつくり、建築行為の緩和や規制の強化をすることで、その地域の実情にあった建物を作ることができる。現実的には、地権者だけではなく、周辺住民と合意形成をする必要があるので、簡単な話ではないが、制度的には可能である。

事務局：生産緑地地区に指定されている間は建築行為等ができないが、指定解除後は地権者、周辺住民との協議の上、必要な施設について検討することは可能だと思う。

村上会長：残りの生産緑地地区はあと8年後には宅地開発しようと思えばできてしまう状況である。守谷市は県内でも珍しい開発圧力が非常に強い地域であるので、生産緑地地区やその周辺地域を含め、持続的なまちづくりに

ついて協議していくことは非常に重要なことである。

寺田委員：生産緑地地区として指定されると30年間の営農が義務付けられるというのは法律で規定されているのか、守谷市独自で定めているのか。地権者との合意は取っているのか。

村上会長：生産緑地法で30年間と決まっている。

事務局：生産緑地地区は地権者からの申出によって指定したものである。30年間の営農等の規制は地権者の方にきちんとご理解いただいた上で指定している。

宇佐見委員：市街化区域内の農地の建設的な活用について、例えば、みずき野地区では高齢化率が高く、空き家そのまま放置され、建物の立替えがうまくいっていない印象がある。それが地区計画をつくることで解決できるのであれば、そのような機会にぜひ参加したい。

村上会長：地権者だけでなく、周辺住民の合意が必要なので、現実的には難しいところではあるが、方針をつくったり、それを都市計画マスタープランに反映したりすることについての議論はできる。

寺田委員：生産緑地地区には看板が建てられているが、すべての土地に立っているのか。建てる場所について地権者との合意は取っているのか。

村上会長：生産緑地地区であることを明示しなければならないため、すべての地区に看板が設置される。

事務局：看板の設置場所については地権者から了承を得ている。

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