

## 平成 2 2 年度第 3 回

### 茨城県都市計画審議会議事録

日 時 平成 2 2 年 1 2 月 2 1 日 (火) 午後 1 時 3 0 分から  
場 所 水戸市笠原町 9 7 8 番 6  
茨城県庁舎行政棟 1 1 階 1 1 0 6 共用会議室

会議の日時及び場所

- 1 日時 平成22年12月21日(火) 午後1時30分から午後3時33分まで
- 2 場所 水戸市笠原町978番6 茨城県庁舎行政棟11階1106共用会議室

出席した委員の氏名及び欠席した委員の氏名  
別記名簿のとおり

議題

別記付議案一覧のとおり

議事

- 1 議事の公開  
都計諮問第6号から第18号の公開が決定された。
- 2 議事録署名人の氏名  
議長から議事録署名人として黒川委員と大津委員が指名された。
- 3 議案審議  
都計諮問第6号「竜ヶ崎・牛久都市計画 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針の変更」ほか12件

---

【都計諮問第6号 「竜ヶ崎・牛久都市計画 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針の変更」】

【都計諮問第7号 「竜ヶ崎・牛久都市計画 区域区分の変更」】

【都計諮問第8号 「竜ヶ崎・牛久都市計画 用途地域の変更」】

議長 それでは，審議を始めたいと思います。

本日の付議案件は，先ほどもお話ししましたとおり全部で13件ございますが，関連する案件ごとに説明をお願いいたします。

まず，諮問番号第6号から諮問番号第8号につきまして，竜ヶ崎・牛久都市計画区域に関する案件ですので，一括して事務局から説明をお願いいたします。

---

事務局 都市計画課と申します。よろしくお願ひいたします。今回の諮問案件は，第6回都市計画定期見直しによる都市計画区域の整備 開発及び保全の方針の見直し，区域区分の見直しと用途地域の見直しです。

資料は，白い表紙の付議案，同じく白い表紙の付議案別冊1，青い表紙の右上に別冊2と書いてある都市計画区域の整備開発及び保全の方針となります。

各都市計画区域ごとの諮問案件の説明の前に，第6回都市計画定期見直しの概略等

についてご説明いたします。正面スクリーンをご覧ください。なお、都市計画区域の整備 開発及び保全の方針は、スクリーンでは都市計画区域マスタープランと表記し、説明では区域マスタープランとさせていただきます。

都市計画の定期見直しは、都市を取り巻く経済や社会情勢の変化等を踏まえ、おおむね5年ごとに実施してまいります。今回の見直しについては、平成17年の国勢調査、平成18年、19年の土地利用の現況調査などの都市計画基礎調査の内容をもとに、まず平成21年に県全体の都市計画の方針を示します茨城県都市計画マスタープランを都市計画審議会のご意見をいただきながら決めました。

茨城県都市計画マスタープランでは、スクリーン中段左側にお示しする本県の特性、可住地面積が広く、中小都市が分散していることや、市街化調整区域等に人口の約4割が居住するといった特性や、同じくスクリーン中段の右側にお示しする人口減少、少子高齢化への対応、低炭素型の社会の実現、中心市街地の活性化といった社会潮流を踏まえ、集約と連携に基づく次の4つの視点でまちづくりを行っていくとしたところでございます。

の都市の集約と活性化においては、中核的な都市を中心とし、それぞれの都市の特性を生かし、県の社会経済を牽引する都市圏を形成するとしています。

の地域の個性ある発展と相互連携の強化においては、地域資源を生かした個性あるまちづくりを進め、都市機能を相互に補完するとしています。

の連携と交流を支えるネットワークの構築では、都市間、あるいは都市と集落などの連携交流を支えるネットワークを構築するとしています。

の自然環境の保全と共生では、豊かな自然環境と調和のとれた景観等を保全し、魅力ある地域づくりに生かしていくとしています。

これら4つの視点に基づき、県内29の都市計画区域マスタープランを定めます。区域マスタープランでは、この4つの視点を踏まえ、本県の有する特徴を生かしながら、都市間の連携を深めつつ、集約型の都市構造を目指すこととし、都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針及び主要な都市計画の決定の方針を定めます。

今回の見直しに当たっては、平成17年を基準年とし、10年後の平成27年の将来人口を想定します。平成17年の茨城県全体の人口は297万人、このうち線引き都市計画区域内人口は240万人、また、このうち市街化区域内人口は147万人となっています。これをもとに、10年後の平成27年の人口は、茨城県全体で295万人、このうち線引き都市計画区域内人口が242万人、市街化区域内人口は150万人と想定しています。

次に、線引きの見直しの進め方についてご説明します。線引きの見直しに当たっては、ただいまご説明した県全体の人口を各都市計画区域に配分し、見直しの基本方針を技術的基準として進めてまいります。見直しの基本方針では、土地区画整理事業や公的開発などの計画的に市街化を図るべき区域や既に市街地を形成している区域を対象として、市街化区域への編入、いわゆる線引きを行います。また、営農を継続することが確実であるなど、計画的市街地整備の見込みのない区域を対象として、市街化調整区域へ編入、いわゆる逆線引きを行います。

茨城県内の都市計画区域は全部で29区域あり、次に大きく3つに分けられます。黄色で着色した首都圏整備法で線引きが定められている近郊整備地帯の5都市計画区域、ピンクで着色されている水戸勝田などの11の線引き都市計画区域、水色で着色されて

いる笠間などの13の非線引き都市計画区域になります。今回は、このうち黄色でお示ししている近郊整備地帯の5都市計画区域についてお諮りするものです。なお、近郊整備地帯の用途地域は県決定となるため、今回、併せてお諮りします。

まずはじめに、龍ヶ崎市、牛久市及び利根町の2市1町で構成されます竜ヶ崎・牛久都市計画区域についてでございます。都計諮問第6号都市計画区域の整備開発及び保全の方針の変更，都計諮問第7号区域区分の変更，都計諮問第8号用途地域の変更について一括してご説明します。資料は白い表紙の付議案の14ページ，併せて右上に別冊2と書いてある青い表紙の都市計画区域の整備開発及び保全の方針，区域マスタープランの竜ヶ崎・牛久とインデックスのついたページをお開きください。

初めに、都計諮問第6号区域マスタープランについてご説明します。近郊整備地帯は、東京圏の外延的な拡大と、埼玉県、千葉県などの隣接諸都市の影響を受け、人口や産業の集積が進んできた区域で、1の都市計画の目標で共通する事項として、圏央道やつくばエクスプレスの整備進展による広域的な交通ネットワーク構築による効果を活用し、研究学園都市圏などの各都市をはじめとする近隣の諸都市との交流促進及び連携強化を行うなどとしております。右側にお示ししているのは、龍ヶ崎・牛久都市計画区域の個別の事項で、牛久地区は研究学園都市圏の構成都市として研究開発機能と関連した業務機能、商業、文化などの機能の導入を図り、緑豊かな居住環境を確保し、職住近接型の魅力ある都市を目指すこととしています。また、龍ヶ崎及び利根地区では、近隣都市間の連携を強化し、豊かな自然・田園環境と共生しながら、職・住・遊が一体となった中心都市を目指すとしています。

次に、2、区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針では、本区域は近郊整備地帯であることから区域区分を定めます。平成27年の人口については、スクリーン記載のとおりです。

3番目に、主要な都市計画の決定の方針では、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業等や自然的環境の整備または保全に関する方針を示しています。まず、土地利用について、誰もが安全で快適に暮らせる集約型のまちづくりや、都市防災に関する方針などを記載し、都市施設の整備の方針では、低炭素型社会の実現のため、バスなどの公共交通機関との連携について、安全で人と環境に優しい自転車、歩行者ネットワークの構築など、交通体系の整備方針を記載しております。また、市街地開発事業においては、居住環境の改善、都市機能の更新、土地の高度利用などや自然的環境の整備または保全について、緑地の保全、公園等の適正な配置と整備について記載しております。

次に、主要用途の配置の方針として、商業業務地については、ひたち野牛久駅周辺に広域を対象とした商業や業務の機能を中心として計画的な整備を図ることとし、牛久駅周辺、佐貫駅の中心市街地では、地域の魅力を発信する場としての商業業務機能の集積と拠点形成を図るとしてあります。工業地については、筑波南桂、筑波南奥原、つくばの里の工業団地において首都圏中央連絡自動車道のインターチェンジ開通に伴う需要の増加に対応するため、今後とも工業機能の充実に努めるとしてあります。また、住宅地については、竜ヶ崎ニュータウン地域など市街地開発事業により整備された住宅地においては、今後も良好な居住環境の維持に努めるとし、ひたち野牛久駅周辺において都市再生機構が施行する人人ニュータウン地域では、今後とも計画的な整備を促進するとしてあります。都市施設の整備の主要な方針においては、圏央道を中心とし

た幹線道路網の構築と研究学園都市圏や千葉県などと広域的な連携の強化を目指すとしております。

続いて、都計諮問第7号区域区分の変更、都計諮問第8号用途地域の変更についてご説明します。資料は、付議案の2ページ、3ページ、白い表紙の付議案図面の14ページから2ページをご覧ください。

まず、位置関係についてご説明します。こちらがJR常磐線、首都圏中央連絡自動車道、国道6号、国道408号になります。赤色で示しておりますのが、今回の市街化区域へ編入する地区の牛久市奥原地区になります。当地区は、首都圏中央連絡自動車道阿見東インターチェンジより約3.5キロメートルに位置し、また、牛久市と稲敷市を結ぶ広域農道カントリーラインに接しています。当地区の牛久市都市計画マスタープランにおける位置づけは、圏央道の開通に伴い、牛久市の流通、生産の拠点となっております。当地区は、既存の市街化区域である筑波南奥原工業団地に隣接している面積約12ヘクタールの区域で、牛久市が計画的な市街地整備を行うため、市街化調整区域の地区計画に基づく開発許可を受け、進めていた基盤整備が完了したことから市街化区域へ編入するものです。また、用途地域については、隣接する工業団地と一体的な土地利用を図り、工業の良好な生産環境を保全するため、隣接する工業団地と同じ工業専用地域の指定を行うものです。

続きまして、都市計画案の縦覧結果についてご説明いたします。この3つの変更案につきまして、平成22年11月18日から12月2日までの2週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。また、都市計画法の規定に基づき、牛久市、龍ヶ崎市、利根町に意見を求めたところ、異存はない旨の回答をいただいております。

都計諮問第6号、第7号、第8号の説明は以上でございます。ご審議よろしくお願いいたします。

---

議長 ありがとうございます。

それでは、ご意見、ご質問ございましたらお願いします。ございますか。それでは、ご意見がないようでございますので、都計諮問第6号から第8号までについては、原案どおり可決してよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

議長 ありがとうございます。それでは、ご異議なしと認め、都計諮問第6号から第8号につきましては、原案どおり可決いたします。

---

【都計諮問第9号 「水海道都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」】

【都計諮問第10号 「水海道都市計画 区域区分の変更」】

【都計諮問第11号 「水海道都市計画 用途地域の変更」】

議長 続きまして 諮問番号第9号から諮問番号第11号につきましては水海道都市計画に関する案件ですので、一括して事務局から説明をお願いいたします。

事務局 続きまして、常総市の水海道都市計画区域についてご説明します。

都計諮問第 9 号都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更、都計諮問第 10 号 区域区分の変更、都計諮問第 11 号用途地域の変更についてご説明します。

資料は、白い表紙の付議案の 3 ページ、併せて青い表紙の都市計画区域の整備開発区域及び保全の方針の水海道とインデックスのついたページになります。正面スクリーンをご覧ください。はじめに、都計諮問第 9 号区域マスタープランについてご説明します。1、都市計画の目標として、スクリーン上段左側にお示ししている近郊整備地帯に共通する事項のほか、スクリーン上段右側にお示します個別の事項として、つくばエクスプレスの開通や首都圏中央連絡自動車道の整備による波及効果を生かし、研究学園都市圏をはじめとする近隣都市間との連携を強化しながら、都市機能の充実や居住環境の向上に努め、鬼怒川や小貝川など自然環境や田園環境と調和した魅力のある都市を目指すとしています。

次に、2、区域区分の決定の有無及びその方針については、本区域も近郊整備地帯に指定されていることから、区域区分を定めるとしております。また、平成 27 年の人口については、記載のとおりでございます。主要用途の配置の方針のうち、商業業務地については、水海道駅周辺に地域の魅力を発信する場として商業業務機能の集積や交流拠点の形成を図るなどの活性化に努めるとしております。また、工業地については、大生郷、花島、坂手、内守谷の各地区の工業地において、周辺の居住環境や自然環境に配慮しつつ、産業系機能の維持更新を図るとしております。また、住宅地については、水海道市街地及び内守谷市街地などの市街地開発事業により整備された住宅地において、良好な居住環境の維持・形成に努めるとしております。都市施設の整備に関する主要な方針では、首都圏中央連絡自動車道や国道 294 号を中心とした広域交通網の構築を図り、県内外の都市との連携強化を目指すとしています。

続いて、都計諮問第 10 号区域区分の変更、都計諮問第 11 号用途地域の変更について一括してご説明します。資料は、付議案の 5 ページ、6 ページ、白い表紙の付議案図面の 3 ページ、4 ページをご覧ください。

本案件は、市街化調整区域への編入、いわゆる逆線引きになります。まず、位置関係についてご説明します。こちらが関東鉄道常総線です。国道 294 号、国道 354 号、一級河川鬼怒川になります。青色で示しておりますのが、今回、市街化調整区域へ編入する常総市豊岡地区です。当地区は、水海道市街地の西側鬼怒川の右岸で、国道 354 号に隣接しております。従前、当地区には数棟の住宅が建築され、市街地となっておりますが、平成 16 年から 18 年にかけて、鬼怒川河川改修事業により移転することとなり、堤防が整備されました。これにより河川敷となった面積 0.4 ヘクタールの当地区を市街化調整区域へ編入するものです。あわせて、用途地域については、市街化調整区域への編入に伴い、第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域の指定を用途なしとして変更します。

続きまして、都市計画案の縦覧結果についてご説明いたします。この 3 つの変更案につきまして、平成 22 年 11 月 18 日から 12 月 2 日までの 2 週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。また、都市計画法の規定に基づき、常総市に意見を求めたところ、異存はない旨の回答をいただいております。

都計諮問第9号,第10号,第11号の説明は以上でございます。ご審議よろしくお願いたします。

議長 ありがとうございます。それでは,本件につきまして,ご意見,ご質問をお願いいたします。

A委員 こちらの今回の都計諮問第9号,第10号,第11号とは直接関係のないことで申しわけないのですが,質問事項としまして,常総市で石下町が組み込まれていると思うのですが,石下町は非線引き地域だと思うのですが,その辺の取り扱いというのは,この後,どのようなことになっていくのかというか,方針的なものがありましたら,まず,お聞かせ願いたいと思ひまして。

議長 では,事務局のほうで。

事務局 お答えいたします。ご存じのように,石下町と水海道市はもともと別な市町村でしたが,合併して常総市となったところですが,もともと水海道市が線引き市町村,それから,旧石下町が非線引き市町村ということで,本来であれば,一市ですので,都市計画区域も線引き市町村と非線引き市町村を一体化して一つの都市計画区域にするというのが望ましいところと考えます。ただ,今まであくまでも別市町村で,線引き市町村と非線引き市町村ということでありましたので,ただいまのところは,合併した後の状況を踏まえまして,将来,そういう市町村の要望とか地元の要望を踏まえまして,どういうふうにするかということを検討していきたいと考えています。

石下都市計画区域については,この後,報告事項で報告させていただきますが,当面,非線引き都市計画区域ということで,今回,都市計画区域マスタープランを設定しております。

議長 ほか,ご意見,ご質問ございますか。

〔「異議なし」の声あり〕

議長 それでは,ご意見がないようでございますので,都計諮問第9号から第11号につきましては,原案どおり可決してよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

議長 ありがとうございます。それでは,ご異議なしと認め,都計諮問第9号から第11号につきましては,原案どおり可決いたします。

---

【都計諮問第12号 「つくばみらい都市計画 都市計画区域の整備,開発及び保全の方針の変更」】

議長 続きまして,諮問番号第12号つくばみらい都市計画につきまして,事務局から説明をお願いします。

事務局 続きまして,つくばみらい市1市で構成されますつくばみらい都市計画区域の案件をご説明します。都計諮問第12号都市計画区域の整備,開発及び保全の方針の変更になります。資料は,白い表紙の付議案の7ページ,併せて,青い表紙の都市

計画区域の整備，開発及び保全の方針のつくばみらいとインデックスのついたページをお開きください。正面スクリーンをご覧ください。右側に，つくばみらい都市計画区域の個別の事項として，研究学園の構成都市として，つくばエクスプレス沿線の整備と一体的に職・住・学・遊の複合機能を有するとともに，鬼怒川や小貝川の水辺の緑地など豊かな環境と調和した快適な都市を目指すとしています。本区域も近郊整備地帯であることから，区域区分を定めることとしております。平成 27 年の人口の規模については，スクリーンに記載のとおりでございます。

主要用途の配置の方針として，商業業務地については，みらい平駅周辺において，商業・業務機能や各種の公益施設等の集積を進め，本区域の新たな玄関口にふさわしいにぎわいと魅力のある都市拠点の形成を図るとしています。工業地については，計画的な整備を図る工業地として，福岡地区，常磐自動車道谷和原インターチェンジ隣接部及び絹の台地区において生産環境の維持向上を図るとしています。住宅地については，現在整備中のみらい平駅周辺において，ゆとりある良好な住宅地の形成を図るとしています。都市施設の整備に関する主要な方針では，常磐自動車道やつくばエクスプレス，都市計画道路守谷・伊奈・谷和原線都市軸道路等を中心とした広域交通網の構築を図り，都市間連携の強化を目指すとしています。区域マスタープランの説明は以上でございます。

続きまして，都市計画案の縦覧結果についてご説明いたします。この変更案につきまして，平成 22 年 11 月 18 日から 12 月 2 日までの 2 週間，公衆の縦覧に供しましたところ，意見書の提出はございませんでした。また，都市計画法の規定に基づき，つくばみらい市に意見を求めたところ，異存はない旨の回答をいただいております。

都計諮問第 12 号の説明は以上でございます。ご審議をよろしく申し上げます。

.....

議長 ありがとうございます。それでは，ただいまの件につきまして，ご意見，ご質問をお願いします。

B 委員 別冊 2 で見ますと，人口が約 7,000 人位，平成 27 年度の 10 年間で増えるのですが，これはみらい平駅周辺の整備で増えるということですか。

それから，もう 1 個，第 1 次産業が 1,200 人から 600 人にかなり半減するという，これは何か特徴的なことがあるのでしょうか。以上です。

事務局 最初の人口につきましては，つくばみらい市におきましては，つくばエクスプレスの沿線開発等による効果で今後も人口の増が続くとして推計をいたしております。第 1 次産業の減少につきましては，平成 18 年，19 年に実施した調査の結果に基づき，その傾向から推計しているところでございます。

B 委員 これで農地のほうは余り減らないのですか。これだけ農業人口が減っている。

事務局 当地区は調整区域が指定されておまして，農地については減らない傾向に見ております。農業については効率化を進めて，今，基盤整備等を進めているところでございます。

事務局 補足説明させていただきます。青い表紙の別冊 2 のつくばみらいのインデックスがついています 3 ページをご覧くださいなのですが，2 区域区分の方針で概ねの人口と書いてございまして，平成 17 年が都市計画区域内の人口が 4 万 1,000 人，



平成 27 年が 4 万 7,200 人ということで,7,100 人ほど都市計画区域内人口が増えるというふうにしております。それに対しまして,その下の市街化区域内人口を見ていただきたいのですが,市街化区域内人口が 1 万 4,900 人に対して,27 年が 2 万 3,900 人ということで 8,100 人ほど増えますので,差引,その分,市街化調整区域内の人口は若干減っていくと。ただ,都市計画的には市街化調整区域の農地を減らすという計画ではございませんが,どうしても人口が減っていくという推計にしております。

議長 ほかにご意見,ご質問ございますか。それでは,ご意見がないようでございますので,都計諮問第 12 号につきましては 原案どおり可決してよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

議長 ご異議なしということで,都計諮問第 12 号につきましては,原案どおり可決といたします。

---

【都計諮問第 13 号 「取手都市計画 都市計画区域の整備,開発及び保全の方針の変更」】

【都計諮問第 14 号 「取手都市計画 区域区分の変更」】

【都計諮問第 15 号 「取手都市計画 用途地域の変更」】

議長 続きまして,諮問番号第 13 号から諮問番号第 15 号につきまして,本件は取手都市計画区域に関する案件ですので,一括して事務局から説明をお願いします。

事務局 続きまして,取手市及び守谷市の 2 市により構成される取手都市計画区域の案件についてご説明します。都計諮問第 13 号都市計画区域の整備,開発及び保全の方針の変更,都計諮問第 14 号区域区分の変更,都計諮問第 15 号用途地域の変更について一括してご説明します。

資料は,付議案の 8 ページ,併せて,青い表紙の都市計画区域の整備,開発及び保全の方針の取手とインデックスのついたページをお開きください。正面スクリーンをご覧ください。都計諮問第 13 号区域マスタープランについてご説明します。都市計画区域の目標でございます。取手都市計画区域の個別の事項として,取手地区は,近隣都市間の連携を強化し,業務機能や商業,芸術・文化などの諸機能の充実を図るとともに,道路,公園,下水道などの整備による居住環境の向上を図り,利根川などの豊かな自然環境と調和した魅力ある都市を目指すとし,また,守谷地区は,研究学園都市圏の構成都市として,つくばエクスプレス沿線の整備と一体的に,職・住・遊・学の複合機能を有する新たなまちづくりを目指しております。

次に,平成 27 年の将来人口は,記載のとおりでございます。また,本区域は近郊整備地帯であることから,区域区分を定めることとしております。主要用途の配置の方針として,商業業務地については,JR 常磐線の取手駅周辺において,駅前広場などの都市施設の整備や都市機能の更新を行うとともに,交流機能を充実させ,広域を対象とした商業,業務機能が集積するにぎわいと活力のある都市拠点の形成を図るとし,守谷駅周辺においては,つくばエクスプレスによる波及効果を生かし,商業,業務機能の集積を図っております。工業地については,取手市の井野地区と白山地区,守

谷市の緑地区と立沢地区において、周辺の居住環境や自然環境に配慮しつつ、生産環境の維持向上を図るとしてしています。住宅地については、守谷市松並地区や、都市再生機構が施行する下高井土地区画整理事業地内、藤代駅周辺等において、今後とも良好な住宅地としての整備を促進するとしてしています。都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針については、常磐自動車道や JR 常磐線、つくばエクスプレス及び都市軸道路等を中心とした広域交通網の構築を図り、研究学園都市圏を中心とした都市間連携とともに、千葉県などとの広域的な連携の強化を目指すとしてしています。

続いて、都計諮問第 14 号区域区分の変更についてご説明します。資料は、付議案の 9 ページ、白い表紙の付議案図面の 5 ページをお開きください。こちらがつくばエクスプレス、関東鉄道常総線、常磐自動車道、国道 294 号になります。赤色で示しておりますのが市街化区域へ編入する松並・原東地区です。当区域は、守谷市都市計画マスタープランにおいて、住宅市街地について鉄道駅周辺の都市的利便性が高い住宅地として良好な居住環境を保全、育成すると位置づけられています。こちらがつくばエクスプレスの守谷駅になります。当地区は 守谷駅周辺の既成市街地に隣接しており、つくばエクスプレス開業に伴う住宅需要を受け止めるため、市街地整備が望まれる区域です。既に当地区では土地区画整理組合準備会が設立されるなど事業の熟度が高まってきており、計画的な市街地整備が確実と見込まれることから、面積約 48 ヘクタールの区域について市街化区域へ編入するものです。

次に、区域区分の変更に関連して、守谷市が都市計画決定する松並地区土地区画整理事業に関連する都市計画道路について概略をご説明します。松並土地区画整理事業の区域は、面積 42 ヘクタール、計画人口約 5,000 人、緑豊かな戸建て住宅を主としています。当地区においては既に準備会が設立され、地権者で 94%、面積割合で 97%の同意が得られ、事業の熟度が高まっており、計画的な市街地整備が確実と見込まれることから、守谷市が都市計画決定するもので、また、関連する都市計画道路松並沼崎線、松並木線、松並南北線、松並東西 1 号線、松並東西 2 号線の 5 路線についてもあわせて都市計画決定するものです。なお、これらの案件については、12 月 17 日に行われた守谷市都市計画審議会において可決答申されております。

次に、都計諮問第 15 号用途地域の変更についてご説明します。資料は、付議案の 10 ページ、白い表紙の付議案図面 6-1 ページから 6-9 ページになります。変更する地区は、松前台五丁目地区、薬師台六丁目地区、中央公民館・保育所周辺地区、都市軸道路・坂町清水線沿道地区、松ヶ丘四・五丁目地区、けやき台四丁目地区、美園二丁目地区になります。

ただいまご説明した松並原東地区です。当地区では、ただいまご説明したように土地区画整理事業が予定されていることから、暫定的に制限の最も厳しい第一種低層住居専用地域に指定します。6-3 ページをお開きください。松前台五丁目地区 0.6 ヘクタールは守谷市西部に位置しており、都市再生機構が施行した北守谷土地区画整理事業において整備されている地区です。当初は、小規模な店舗等の立地を誘導する地区として第一種中高層住居専用地域の指定がなされておりましたが、周辺地区と同様の低層戸建て住宅地が形成されております。今後も周辺の土地利用、環境との調和を図っていく必要があるため、周辺地区と同じ第一種低層住居専用地域に変更するものです。

付議案 6-4 ページをお開き願います。松前台五丁目地区と同様に、薬師寺台六丁目

地区においても第一種低層住居専用地域に変更いたします。

同じく65ページをお開きください。中央公民館・保育所周辺地区約2ヘクタールは、守谷市中心部に位置し、守谷市都市計画マスタープランにおいて行政文化拠点に位置づけられた地区であり、今後も守谷市の公共公益施設の集積と更新整備を進める必要があることから、第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に変更します。

同じく66ページ、都市軸道路・坂町清水線沿道地区約16ヘクタールは、都市軸道路と交差する坂町清水線の整備が済んだことから、幹線道路の沿道にふさわしい複合用途とするため、第一種住居地域に変更します。また、旧道を境界として決定されていた準工業地域、準住居地域及び第一種低層住居専用については、整備された都市計画道路坂町清水線の線形にあわせて用途地域界の変更を行います。

同じく67ページです。松ヶ丘四・五丁目地区0.3ヘクタールは、守谷市南部に位置し、都市再生機構の施行した南守谷土地区画整理事業において整備された地区です。小規模な展舗等の立地を誘導する地区として、第一種中高層住居専用地域の決定がなされていましたが、既に低層戸建て住宅地が形成されています。今後も周辺の土地利用、環境との調和を図っていく必要があるため、周辺地区と同じ第一種低層住居専用地域に変更するものです。

68ページになります。けやき台四丁目地区は、南守谷土地区画整理事業により、商業、業務用地として土地利用が計画されていましたが、既に低層戸建て住宅地が形成されています。今後も周辺地区の土地利用や環境と調和を図る必要があるため、隣接地区と同じ第一種中高層住居専用地域に変更するものです。

69ページになります。美園二丁目地区は、組合施行の乙子高野土地区画整理事業により整備された地区で、土地利用計画において商業、業務用地として位置づけられておりました。しかし、隣接地区と同様の低層戸建て住宅地が形成されていることから、第一種低層住居専用地域に変更するものです。

続きまして、取手都市計画の公聴会の結果についてご説明します。取手都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、区域区分の変更、用途地域の変更の3件について、9月22日に公聴会を開催し、5人の方から意見が述べられました。公述内容の1つ目としては、区域マスタープランに関するもので、利根川水系の水質に関してデータの一元管理や水質マップの作成についてと、取手市や県南地域の活性化のため、取手つくば間の幹線道路の整備、利根川の水運活用や、現在、取手までとなっている千代田線の運行を龍ヶ崎まで延長するといった2つのご意見がありました。

2つ目の用途地域の変更について、守谷市都市軸道路坂町清水線沿道地区において、沿道用途として第一種低層住居地域から第一種住居地域へ変更した際に、現在の住環境が確保できなくなるので反対とのご意見がございました。

B委員 資料はどれですか。

事務局 公聴会の意見については資料はございません。この後、縦覧結果についてご説明しますが、その前に公聴会の意見についてご説明しています。公聴会のご意見については資料はございません。

公聴会のご意見の3つ目として、松並原東地区の土地区画整理事業に関連し、区域区分の変更について意見が述べられております。これらのご意見や市町村からいただきましたご意見を踏まえ、本日いただく案を作成したところでございます。

続きまして、縦覧結果についてご報告します。この3件の変更案について、11月18日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、都計諮問第14号取手都市計画区域区分の変更について5名の方から意見書の提出がございました。いずれも反対のご意見です。

その意見書の要旨及び意見に対する県の考え方についてご説明します。資料は、赤い表紙の別冊3、付議案に係る意見の要旨及び黄色い表紙の参考資料の付議案に係る意見の要旨及び意見書に対する県の考え方になります。主に黄色い表紙のほうの参考資料により説明させていただきますので、1枚おめくりいただきます。左の欄に意見書の要旨、右の欄に意見書に対する県の考え方を記載しております。

まず、1、区域区分の変更について。土地区画整理事業の決定、守谷市決定及び事業区域内の道路の変更、守谷市決定に反対、これについての守谷市都市計画審議会の審議が不十分なので、関係する区域区分の変更案(茨城県決定)に反対するというご意見でございます。このご意見に対する県の考え方でございます。本地区は、守谷市都市計画マスタープランにおいて、守谷駅を中心とした住宅市街化の動向が強く、面的な基盤整備事業の実施が確実な地区とし、鉄道駅近傍の都市的利便性の高い住宅地として良好な居住環境を保全、育成するとしております。一方、土地区画整理事業については、既に松並土地区画整理組合設立準備会が設立され、地権者94%、面積割合にして97%の同意を得ていることから、守谷市では事業の熟度が高まったものと判断しております。したがって、本地区においては土地区画整理事業の実施が確実と認められることから、市街化区域への編入を図るものでございます。

続きまして、2、土地区画整理事業の決定について、守谷市決定。以下の理由により土地区画整理事業の決定に反対する。準備会と守谷市の説明は形式的であり、権利者に事業のリスクや賦課金など重要事項の説明責任を果たしていない。準備会の説明内容は一貫しておらず都市計画道路及び土地利用計画の立案姿勢を疑わざるを得ない。守谷市は事業計画案と定款案が適正であるかを検証し、住民、権利者の説明要求に応ずる責任がある。現在の事業計画案の内容では、事業の実現性や賦課金などの権利者がこうむる負担への不安がある。権利者のリスクを回避する一括業務代行方式を採用すべきである。守谷駅周辺の現在の地価情勢から考えて、土地区画整理事業における保留地処分価格での土地譲渡が困難であると考えられる。同意がとれなかったオオクラ団地を土地区画整理事業区域から除外し、市街化区域編入を行うというのは都市計画法の理念に反する。自分が所有している土地を土地区画整理事業区域から除外してほしい。松並西地区の道路の配置は過剰整備であり、公共減歩率が高くなる。緑道や公園など緑環境を享受できる街区とそうでない街区との減歩率には格差を設けるなど、公平な負担とするべきである。公園の規模が狭小で、多くの人が集まり憩う施設や、自然環境を考慮した公園計画がなされておらず、街区構成や公園との配置関係が適切ではないといった意見がございました。

これらに対する県の考え方でございます。松並土地区画整理組合設立準備会や守谷市は、平成19年から事業に対するアンケートや戸別訪問を行い、事業に対する意向を確認するとともに説明回を6回実施し、平成22年11月時点で松並地区地権者94%、面積割合にして97%の同意を得ていることから、守谷市では事業の熟度が高まったものと判断しており、今後も、市では、より多くの権利者に理解が得られるよう、引き続き組合設立準備会と協力しながら説明に努めるとしてまいります。また、資金計画な

どの事業のリスク、賦課金、減歩率及び土地利用計画などの事業計画に関する内容については、組合設立に当たり、事業計画を定める手続きの中で検討されていくこととなります。なお、オオクラ団地は開発行為により既に基盤整備されているため、土地区画整理事業施行区域から除外しておりますが、一体性を確保する観点から市街化区域に編入することとしております。

もう1枚おめくりください。3、事業区域内の道路の変更、守谷市決定。以下の理由により、事業区域内の道路の変更反対する。車の通行も少なく、歩行者中心の道路となる緑道を挟んだ松並南北線、松並東西1号線、松並東西2号線の3路線も配置されるのは過剰整備である。十文字型の都市計画道路部分は、通過交通が入り込まないような配慮として、一気通貫できる配置とせず、交互にするなどの公共用地の削減策が必要である。松並沼崎線は、現在の計画では通過交通を処理できないので、松並南北線に一本化して連続的な緑地を配置し、主要幹線道路とすべきである。松並木線の一部22メートルは道路の連続性、安全性、事業費用の観点から、みずき野大日線16メートルと同じ幅員で計画して公共減歩を少なくするのがよいのではないかと。松並木線は地区内で完結しない道路であり、その道路にある松並木を地域財産として保全するのであれば、地区内権利者の減歩負担で行うべきではない。

意見書に対する県の考え方でございます。守谷市では、住区内の交通を集約し、幹線道路に誘導する補助幹線、各宅地へアクセスする生活道路等を段階的に道路網を構成した上で、歩行者導線や緑の連続性を踏まえて都市計画道路を計画しています。計画された松並南北線、松並東西1号線・2号線及び松並木線は、区画街路として適切な規模及び形状の街区を形成するため配置しており、松並沼崎線は補助幹線として、発生または集中する交通を適正に処理するため環状型に計画しています。なお、市では、松並木線は市都市計画マスタープランにおいて、松並木の環境、景観の保全再生ゾーンとして位置づけており、松並木の歴史的な環境を保全し、良好な景観を形成することとしており、当該事業において整備を図ります。

次に、4、守谷市都市計画審議会についてでございます。守谷市の都市計画審議会の審議は、以下の理由により都市計画法の趣旨に反している。平成22年10月21日に開催された第3回守谷市都市計画審議会において、公述した意見を都市計画決定以外の意見であるとし、意見の大半を審議事項から除外したのは、作為的な議事進行であり、審議不十分である。公述しなければならなかった権利者の思いや意見の背景等は、すべて審議会に資料で報告し、審議の可否の判断は都市計画審議会で行うべきである。権利者立場で考えれば、都市計画道路の決定は重要な経緯経過であり、都市計画審議会に報告、審議して権利者に文書で回答すべきである。守谷市は他の公述人の積極的でない対応を批判し、同じく他の公述人に責任転嫁し、行政の説明努力を回避し、無責任な報告を都計審で行ったのは許しがたい。

意見書に対する県の考え方でございます。守谷市は、平成22年9月27日に開催された市決定に係る土地区画整理事業と都市計画道路についての公聴会において公述された意見を審議するため、10月21日に都市計画審議会を開催しました。審議会では、公述内容の原文の写しを配付するとともに、全文を朗読する等の説明を行った上で、審議の結果、都市計画案の変更は行わない旨の答申を得て、その内容を公述人に対し文書で回答しているところです。なお、都市計画案の縦覧を平成22年11月18日から12月2日までの2週間実施した後、5名から2通の意見書が守谷市に提出されており、

12月17日開催の守谷市都市計画審議会において、意見書の要旨とあわせて都市計画案を審議され、可決答申を得ております。

意見書の要旨及び意見書に対する県の考え方の説明は以上でございます。

また、都市計画法の規定に基づき、取手市、守谷市に意見を求めたところ、異存はない旨の回答をいただいております。

諮問番号13号、14号、15号の説明は以上でございます。ご審議よろしく申し上げます。

.....  
議長 ありがとうございます。それでは、この件につきましてのご意見、ご質問をお願いします。

A委員 何点か同じような用途地域の変更の部分があったかと思うのですが、一中高から一低、あるいは近商から一低ですか、そういった地区のところというのは、低層住宅が建ち並んでいるので、無理のない範囲で一低だということの説明を受けたのですが、これは建べいとかは大丈夫なのでしょうか。その中に、いわゆる既存不適格になってしまうような建物というのは存在しないで済んだのでしょうか。参考までにその辺をお伺いしたいのですが。

事務局 建べい率に関して不適格等はございません。

A委員 全地区ともですか。何地区かあると思うのです。先ほど、松前台五丁目、薬師台六丁目、松ヶ丘四・五丁目、この辺が一中高から一低、美園二丁目の近商から一低というご説明だったかと思うのですが、近商から一低ですと80から一気に40ですので、その辺の厳しさというのはあると思うのですが、既存不適格になる部分が一切なければ、それはそれで結構なことなのですが。

事務局 大変失礼いたしました。最初の松並原東地区につきましては、区画整理事業を実施するところで、こちらについては、建べい率について7件。

A委員 何件中何件くらいなのでしょう。

事務局 その他の地区につきましては、建べい率の関係で既存不適格はございません。先ほどご説明させていただいたように、例えば、63ページの松前台5丁目、それから、64ページの薬師台六丁目、これは、いずれも都市再生機構が区画整理をしたところで、当初、土地再生機構の土地利用計画で、こういう小さなコミュニティ単位の土地利用をしようということで一中高で整備をしましたが実際に誘致というか、分譲というか、しているときに一低層に合致するような形でやっております、実際にはほとんど一低層と同じものができているということです。

それから、ずっと飛びまして、67ページの松ヶ丘四丁目・五丁目もそういうものがございます。

68ページの近商から一中高になっているのですが、これも建っている建物はほぼ一低層に近いのですが、その左側のけやき台ニューシティ地区計画というところで一中高になっておりますので、ここだけ一低にするというわけにもいきませんので、近商なところを隣の一中高と同じ一体的な用途地域にしているというものでございます。

A委員 ありがとうございます。私、勘違いして、近商から一低かと思ったら一中高でしたね。失礼しました。わかりました。

事務局 もう1点、69ページ、美園地区でございます。こちらについては近商か

ら一低に変更するところでございますが、建築協定が締結されておりまして、こちらについても既に一低並の協定の内容となっております。

議長 ほかにご意見、ご質問ございますか。

C委員 説明を受けたのですが、ずっと聞いていてなかなかわかりづらいのです。だから、質問しろといってもなかなか質問しづらいのでありまして、例えば、取手市の第1問の区域区分の変更について、質問者は道路の変更反対だと。それから、都市計画審議会の審議が不十分なのだ、だから自分は反対しているのだというふうに意見を申し上げているわけです。それに対して県は何を答えているのか、その道路の変更についてどう答えているのか、審議が不十分だということに対してどう答えているのか余りはっきりしないのです。全体的にみんなが賛成だからそれでいいのではないかみたいな回答をしているのですが、何か回答としては不十分な感じを受けないでもないのですが、端的に1番の問いに対する県の意見は、どういうことなのか、もっとはっきり言ってもらえますと。

D委員 今後、この判断に対する審議会が求められているのが、形式的な判断なのか、それとも実態状況に対する判断なのかというのが、多分、今、C委員の質問したところ。形式的なというのは、例えば、個々の問題については、守谷の都市計画審議会の審議事項であって、そこでの確に審議されているはずだから特にいいですよというような形の判断さえすればいいというのが一つの立場。

それから、もう一つの事実即判断というのは、例えば、今、C委員からご指摘があったような道路率がどうだとか、減歩率がどうだということについて、守谷の審議では不十分だから、ここで審議をもう一回してほしいという判断。

後者にしてみると、事実審的な立場からすると、我々に与えられているデータというのは何もないのです。実を言うと、道路率が何%であるとか、減歩率がどうであるか、そういうデータが与えられないと事実審みたいな話はできなくなってしまう。その辺の立場が非常に不明確なものだから、今、C委員から話のあったようなことになるのではないかと。その辺をすっきりさせていただきたいというのが追加意見です。

事務局 ただいまのご意見に対する県の考え方でございます。D委員がおっしゃいますように、この件につきましては、道路、また、その土地区画整理事業の区域の決定については市の案件でございまして、市の審議会にて適切に審議されているものと県としては考えているところでございます。

こういったことを受けて、県といたしましては区域区分の決定をするところでございますが、これについては、守谷市の土地区画整理事業が確実に実施されるということで判断しておりますので、区域区分を設定する。区域区分につきましては、県南地域による人口増等を見込んでおりますので、区域区分の変更が必要と考えているところでございます。また、道路率等については、現在、手元に資料がございませんが、減歩率等については、守谷市から、平均減歩率でございまして、約50%等の資料をいただいております。

事務局 補足説明をさせていただきます。確かに、今、C委員とD委員からおっしゃられたように、形式的なものか実態的なものかということがまずございますが、もともとこのご意見の中には、こちらの黄色いものを書いてございますように、まず区域区分について変更案に反対である。その理由は、都市計画審議会の審議が不十分であるということと、道路の変更反対だということでございます。

その個別の内容につきまして、その下の2, 3, 4と書かせていただいたのですが、ご存じのように、私ども県の都市計画審議会では区域区分の決定だけを行うということで、区画整理42ヘクタールについては市が決定することです。それから、道路についても市が決定するということですが、画面をもって説明させていただきたいと思います。

画面が、私どもでつくった画面というか、原図が私どもの図面とちょっと違いますので、それに上乘せしている図面ですので、非常に見づらくて申しわけないのですが、区画整理としてやる区域は青い線で設定されていまして、私どもで線引きするのが48ヘクタール、そのうち松並地区ということで区画整理をやるのがこの線から北側になります。その中に都市計画道路としまして、松並木線、大日何とか線というのはこちらの道路なのですが、この道路についてはもともと松並木がございまして、その松並木を真ん中に、歩道を兼ねて公園のような形で残しまして、両側に車道をつくるという、ちょっと変わった道路構成になってございます。

それから、こちらの松並沼崎線という道路は普通の14メートル道路です。

それから、こちらの松並木線というのが、真ん中を区画整理上公園としておりまして、両側に1車線ずつ車道を振り分けているという道路でございます。

この区域がオオクラという区域ですが、この区域は既存の開発行為で既に整備が済んでいるということで区域から外す。

こちらについてはお寺さんで、このお寺さんも区域から外すということになってございます。

松並南北線、それから松並東西線、これはまだ組合が設立されておりませんので、今の段階では確定した事業区域、事業計画はできておりませんが、この間を公園にする。それから、この真ん中を菱形状に公園として、この道路とこの道路の真ん中に歩道を配置した緑道のような形態にして、両側に1車線ずつ道路を配置するというような計画になってございます。

西側に偏っているというのは、これを挟んで西側ということなのですが、都市計画道路は確かにここから西側なのですが、この間にちょっと見えにくいのですが、ここに全部区画街路が入ってございます。そういう意味では道路の密度というのはそれほど変わっていない。都市計画道路は波線で示してございますので、都市計画道路は確かにこういう既存の集落ですとかお寺というものも除外するという意味もあり、環状線だけが東側まで行っていますが、この中に、こういうところに全部区画街路が入っていますので、土地利用上は、この薄い黄色で染めているところは一般の住宅地としてほとんど変わっていない。こちらは業務用地ということで道路が入っていません。それから、ここに1本道路が入っているのですが、これは都市計画道路ではないのですが、これを挟んで両側、それから、この部分については計画住宅ということで、それぞれ2ヘクタールぐらいの大きな大街区が残っているということでございます。

道路自体については、構成としては、いわゆる標準の車道があって両側に歩道があるという道路ではございませんで、真ん中に緑道兼道路、この松並木線は真ん中を公園にしているのですが、ほかは全部区画整理の土地利用計画は道路にしております。植栽帯のような感覚なのかなと思いますが、その両側に車道を配置して、歩道の両側に車道があって、すべて一方通行で中を出入りするという、通過交通もほとんど発生しないというような形態になってございます。



非常に特徴のある道路ですが、道路については、守谷市が非常に松並木を大事にするということで、都市計画道路、これは区画整理の事業の構成の問題も多分あると思うのですが、都市計画決定することによって、区画整理事業の中ですが、国費ですとか普通の街路事業として外から事業費が入ってくるということで、都市計画道路をたくさん配置したのかなという感覚はございます。そういう意味で、道路については特に非常に多いとか、都市計画道路だけを見るとそういうことなのですが、区画道路とかそういうものを見ると、それほど偏ったものではないのかなと思っております。

それと、区画整理の事業の同意率でございますが、そこに42ヘクタールで48名と書いてございますが、正確に申し上げますと、地権者さんが48名、それから、借地権者が2名ということで、合わせて50名でございます。所有権者が48名のうち同意者が45名、地権者さんは同意者が2名ということで、それらのそれぞれの持っている地籍を合計する、あるいは借地権者と所有権者の合計をしますと、先ほどご説明したような同意率になっているということで、事業の熟度が高いということで、今回、区域区分の中にあわせて編入するというところでございます。

審議会につきましては、非常にわかりにくくて申しわけなかったのですが、先ほどの2ページに守谷市都市計画審議会についてと書いてございますが、これは守谷市の縦覧の意見に対する審議会ではなく、私どもも行いましたが、公聴会の意見を、法定ではないのですが、任意の行為として守谷市が審議会を開いて、その公聴会の意見に対してどういうふうに市が判断すべきかということ審議会にお諮りしたということで、その中で、先ほどご説明しましたように、公聴会の意見を全部説明して、審議会の中で答申をいただいたということで、私どものほうでは十分な審議がされたのではないのかなと考えて、今回、区域区分の変更をしたいというものでございます。

D委員 要するに、市町村の都市計画審議会ができて、ここの審議会の関係という点で明確にしておいていただきたいのですが、今回のこの件というのは区域区分の変更が関わっているから県の審議会に出てきたのか、もし区域区分の関係がなければ、これは本来上がってこないものという理解をしていいのですか。

事務局 今回は区域区分が県決定ということですので、区域区分に関する意見として上がってきていますが、その区域区分を決める根拠となっています区画整理事業、あるいは都市計画道路が市の審議会でお諮りされるということで、それをベースにした区域区分、いわゆる線引きの変更に反対するという意見ですので、非常にわかりにくくて申しわけなかったのですが、区画整理事業、それから、道路の関係については、今こういう状況で市の都市計画審議会でご審議いただいて、先週の金曜日、17日にご審議いただいて可決答申をいただいておりますということで、この部分は形式的といえれば形式的になってしまいますが、市のほうではそういう判断をされているということで、県に上がってきたのは区域区分の部分について意見が上がってきていると解釈しております。

D委員 そうすると、例えば、12月17日開催の守谷市の都市計画審議会が都決がされたわけですが、それに対しての不服審みたいなの動きというのはどういう形になるのか。そのときに県の都市計画審議会というのはどう絡むのかということ聞きたいです。

事務局 市の審議会に出されました意見と私どもに出された意見は内容はほぼ同じものでございますので、同じように審議会でご審議していただいているわけですが、市

に対する答申になるのか、これから県が都市計画審議会で答申する内容になるのかわかりませんが、それに対して、そのまま線引きがされたときに何らかの動きがあるかもしれないというお話は伝え聞いています。具体的には聞いていませんが、そういう話は聞いてございます。

D委員 区画整理の事業計画の変更に対しての意見書というのは、ある意味で、規模によりますが、ここで審議したりしていると思うのですが、そういう意味からすると、今後、地権者の方々はこれには納得しないよということについてのどのような動きをできるのかということでお聞きしたいのです。

事務局 今回の区画整理につきましては、地元の組合で施行する予定でございます。まだ組合の準備会ということで正式に組合ができていません。市町村の区画整理区域の都市計画決定と私どもの線引きの区域の決定を受けて、組合の設立認可をするに当たりまして県知事の審査がございますので、この組合の設立までの中で、当然、組合の中で十分な意見の交換がされて、組合の設立のほうについて、今度、私どもではなく都市整備課に上がってきて、そこで県が今度また最終的には組合の設立について審査するということとなります。

先ほど先生からご質問のありましたいわゆる事業計画書の意見でございますが、県施行の区画整理の場合は、事業計画の意見書、縦覧の意見書については、私どものほうの都市計画課で都市計画審議会にお諮りしてご審議いただきますが、組合区画整理についてはそのような規定はございませんので、事業計画の内容に対する意見書については私どもの都市計画課に上がってくるということでございます。

D委員 そうすると、きょうの立場としては、区画整理が的確に行われるであろうという想定のもとで、この審議会としては区域区分の変更が適切かどうかという判断をすればいいと理解してよろしいですね。

事務局 区画整理そのものの内容というよりも、そういう区画整理が市のほうで審議されているということ前提で、法的には組合設立するときの同意率というのはもっと低いのですが、今回は90%を超しているということでもかなり高いということで、計画的市街地が順法的な機関で実施されるだろうということも前提に今回線引きをしたいということでございます。

議長 ほかにございますか。

B委員 今の前提をこの審議会にかけるならば、そういう状況を説明してくれるか、これをそのまま出してこれらたら、区画整理の中までちゃんと見せて説明してくれるか、どちらかでないと我々は宙ぶらりんのまま審議をしると言われている気がする。そこだけは今後は改善してほしいと思います。

もう1点、私、別な質問は、図面資料の5ですが、松並・原東地区のこのところの線引きをするものをこの図面で見ますと、常総線と294号の間は市街化調整区域なのに、こんなに家が建ってしまっている。この始末をこれからどうするのですか。もう一回、5年後のときまでに何とかするのか、インフラが整備されていないからこのまま黙ってしまうのか、そこはどうされるのですか。他県には結構こういうところがあるのですよね。茨城県はどうされるのですかね。

事務局 お答えします。確かにそういう問題があるのは承知しております。今回、線引きするときも、守谷のほうに、ここは今後どうするのかというお話は何っておりますが、現在、非常に狭隘なところでできているということもあって、これから守谷

市のほうで調整をしていきたいと伺っておりますので、今後、そういうことも含めて検討できればと思っております。

B委員 というのは、常総線でこっちの新しい線引きに入れるところはこうなのですが、それから294号は何か出さなくていいのかなということがちょっと心配なのです。道路を。区画整理事業は常総線の東側にあるわけです。

それから、294号にタッチするのは、北園野木崎線のところでタッチするのがちゃんとした道路として見えるのですが、ほかはもう少し北に行かないとならないというのは、どんなことで考えているのかということです。以上です。

事務局 こちらが常総線で、これが環状線になってまして、この常総線の脇には今でも並木がございまして、道路との線の間に並木があって、そういうワンクッション置いてこの住宅地をつくるという計画になっていると聞いておりまして、この中と294号をつなぐ計画には今なっておりません。それで、沼崎線、これは県道でございますが、これで外からのアクセスをして、この中は緑豊かな住環境を守るということで、なるべく外からのアクセスを松並木線から入っていくという計画にしていると聞いています。

議長 それでは、B委員からお話があった最初の件、今後とも取り扱い方よろしくをお願いします。

事務局 わかりました。ただ、事業計画自体が、まだ組合ができていないものから、これが正式に決まったものということになっていないものですから。

B委員 それはそうなのですが、我々に情報を全部よこさないで審議しろという態度だけはやめてください。今ある情報でいけば、この並木のところは断面をどれくらい取ってあるかとか、いろいろな図面を一緒にしたからわかりませんといって、それをベースに審議してくださいというのでは、我々、何を頼りに審議していいのかわからないということを考えて、我々の目線に立った資料の作成をお願いしたい。説明をお願いしたいと思います。

事務局 わかりました。今後、気をつけさせていただきます。

D委員 あえて言えば、何を審議すべきか、きちっとつくってほしいです。

議長 今後、ぜひ検討をよろしくをお願いします。それでは、ほか、ご意見ございますか。

D委員 今回の都市計画の見直しというのが、一つの大きな課題が集約という言葉に代表されているので、あえて牛久とつくばみらいと取手と3つ、都市計画人口の中における市街化区域の人口の伸びの割合を見てみたのです。これを、僕、手計算でやりましたので、間違いがなければという条件つきのもとなのですが、牛久にしる、つくばみらいにしる、取手にしる、都市計画区域の増加以上に市街化区域の人口のほうが増えている。その比率をざっと見てみると、牛久は都市計画区域が5,300ぐらいなのに対して、市街化区域が1万1,000ぐらい増えています。それから、つくばみらいが7,100の増加に対して、市街化区域が8,100ぐらい。それから、取手が同じく7,600の増加に対して1万ほどの増加という形で、いずれも市街化区域の増加のほうが大きくなって、そういう意味では集約が進む。

ただ、その辺の比率とかを見ると、牛久の場合には約5,000強の市街化区域人口のほうが多く増えているということは、逆に言えば、市街化調整区域のほうは、先ほどC委員からどこかでご指摘があったように減っている。それから、取手も約2,500位

の市街化区域人口の増加。こういうところのバランスなり あるいは見方によっては、常磐線とTXとの発展傾向の違いというところが何らかの見方に反映されてこういう数字になっているのか。それとも、こういうことはないと思うけれども、全県の都市計画区域人口を案分してしまったら結果的にこうなったという話なのか、その辺のこういう数字が出てきた根拠というのは何かあるのかということでご説明願えればと思います。

議長 お願いします。

事務局 D委員が今おっしゃいましたような傾向が確かに見られております。行政区域内の人口に比べて市街化区域の人口が多くなっている。これは、先ほど説明しました基礎調査に基づく人口推計をもとに推計しているものでございますが、これまでのトレンドを反映している結果でございます。これについては 沿線の開発状況とか、つくばエクスプレス、龍ヶ崎の地区につきましては、先ほど申しました人人ニュータウンとか龍ヶ崎ニュータウンといった計画的な開発がございますので、そういったところに人口が集約されていると考えているところでございます。

議長 それでは、ほか、ご意見ございましたら。よろしゅうございますか。それでは、ほかにご意見がないようでございますので、都計諮問第 13号から第 15号につきましては、原案どおり可決してよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

議長 それでは、ご異議なしと認め 都計諮問第 13号から第 15号につきましては、原案どおり可決いたします。

---

【都計諮問第 16号 「岩井・境都市計画 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針の変更」】

【都計諮問第 17号 「岩井・境都市計画 区域区分の変更」】

【都計諮問第 18号 「岩井・境都市計画 用途地域の変更」】

議長 続きまして、諮問番号第 16号から第 18号につきましては、岩井・境都市計画区域に関連する事項でございますので、一括して事務局から説明をお願いします。

事務局 次に、坂東市、境町及び五霞町の1市2町で構成されます岩井・境都市計画区域の案件をご説明します。都計諮問第 16号都市計画区域の整備，開発及び保全の方針の変更，都計諮問第 17号区域区分の変更，都計諮問第 18号用途地域の変更について一括してご説明します。

資料は、白い表紙の付議案の 11 ページ，併せて、青い表紙の都市計画区域の整備，開発及び保全の方針，岩井・境とインデックスのついたページをお開きください。都計諮問第 16号区域マスタープランについてご説明します。1の都市計画の目標として、個別の事項として、埼玉県、千葉県や県内の都市との連携を強化しながら、圏央道インターチェンジ周辺等に新たに複合的業務，研究開発，情報関連機能の導入を図ることとし、また、これらにより人口や産業の集積を高めていくとともに、利根川周辺の豊かな緑や水辺などの自然，歴史を生かした魅力ある都市を目指すとしています。

また、本区域も近郊整備地帯であるため、区域区分を定めます。平成 27 年の人口の規模については、記載のとおりでございます。主要用途の配置の方針として、商業業務地については、岩井市街地地域の国道 354 号、都市計画道路辺田・本町線の沿道において、幹線道路に面した利便性を生かし、市役所などの公共公益施設や店舗、事務所などが集積するにぎわいのある都市拠点の形成を図り、境市街地などの商業業務地は地域を対象として機能の整備充実を図るとしてしています。工業地については、首都圏中央連絡自動車道のインターチェンジ周辺について複合的な産業機能の導入を図るとともに、坂東市のつくばハイテクパークいわい、境町の染谷工業団地や五霞町の川妻工業団地と計画的整備が完了した工業団地において良好な生産環境の維持に努めるとしてしています。また、住宅地については、坂東市の辺田地区において、魅力的な住宅地の形成を図るとしているほか、境町の陽光台地区などで今後とも良好な居住環境の維持に努めるとしてしています。都市施設の整備に関する主要な方針については、首都圏中央連絡自動車道や、新 4 号国道、国道 354 号などを中心に広域交通ネットワークの構築による県内外の都市との連携強化を図るとしてしています。

続いて、都計諮問第 17 号区域区分の変更、都計諮問第 18 号用途地域の変更についてご説明します。資料は、付議案の 12 ページ、13 ページ、白い表紙の付議案図面の 7 ページから 82 ページになります。こちらは首都圏中央連絡自動車道、国道 354 号バイパス、国道 354 号、結城野田線、道の駅さかいになります。赤色で示しておりますのが、今回、市街化区域へ編入する地区、境町山神町地区、境町染谷工業団地地区になります。山神町地区は、境町の市街化区域に隣接しており、国道 354 号と県道結城野田線との交差点に位置し、境町の都市計画マスタープランでは、魅力あふれるまちの玄関口としての拠点商業地と位置づけられております。

次に、染谷工業団地地区は、既に市街化区域である染谷工業団地に隣接しており、境町の都市計画マスタープランでは工業を振興する地域と位置づけられております。山神町地区は、市街地と連坦し、国道、県道 2 本の幹線道路が交差する立地条件を生かして既にショッピングセンターや量販店などの商業施設が立地しており、今後とも商業機能を継続的に誘導するため市街化区域へ編入するものです。また、染谷工業団地地区は、隣接する工業団地と一体的な土地利用を図る必要があるため、市街化区域に編入するものです。また、用途地域について、境町の山神町地区では既に商業的土地利用がされていることから、近隣商業地域に指定します。同じく、染谷工業団地地区は、隣接する工業団地と一体的な土地利用を図り、工場の良好な生産環境を保全するため、隣接する染谷工業団地と同じく工業専用地域に指定します。

続きまして、都市計画案の縦覧結果についてご報告します。この 3 つの変更案につきまして、平成 22 年 11 月 18 日からの 2 週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。また、都市計画法の規定に基づき、坂東市、境町、五霞町に意見を求めたところ、異存はないとの回答をいただいております。都計諮問第 16 号、第 17 号、第 18 号の説明は以上でございます。ご審議よろしくお願いいたします。

議長 ありがとうございます。それでは、ただいまの報告につきまして、ご意見、ご質問をお願いいたします。いかがですか。それでは、ご意見、ご質問がないようでございますので、都計諮問第 16 号から第 18 号につきましては、原案どおり可決してよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

議長 ありがとうございました。それでは、ご異議なしと認め、都計諮問第16号から第18号につきましては、原案どおり可決いたします。

---

議長 以上をもちまして、今回付議されました案件についての審議はすべて終了いたしました。都計諮問第6号から第18号につきましては原案どおり可決ということで、本日付けをもちまして知事に答申をいただくことにいたします。どうもありがとうございました。

- 閉 会 -

平成22年度第3回茨城県都市計画審議会 委員出席状況

組 織	職 名	氏 名	出 欠
学 識 経 験 の あ る 者	弁護士	大津 晴也	出 席
	筑波大学名誉教授	黒川 洸	出 席
	茨城大学名誉教授	山形 耕一	出 席
	一級建築士	中崎 妙子	出 席
	茨城県農業会議会長	葉梨 衛	欠 席
	茨城県経営者協会顧問	川又 諭	出 席
	茨城県バス協会会長	須田 哲雄	出 席
市町村長を 代表する者	鹿嶋市長	内田 俊郎	出 席
	河内町長	野高 貴雄	欠 席
県 議 会 の 議 員	茨城県議会議員	山口 武平	欠 席
	茨城県議会議員	関 宗長	欠 席
	茨城県議会議員	飯野 重男	出 席
	茨城県議会議員	鶴岡 正彦	出 席
	茨城県議会議員	西條 昌良	欠 席
	茨城県議会議員	長谷川 修平	出 席
市町村の議 会の議長を 代表する者	水戸市議会議長	袴塚 孝雄	欠 席
	大洗町議会議長	小野瀬 義之	出 席
関 係 行 政 機 関 の 職 員	関東財務局水戸財務事務所長	鎌田 修	代理 管財課長 居城 光雄
	関東農政局長	宮本 敏久	代理 農村計画部農村振興課課長補佐 久保 正樹
	関東経済産業局総務企画部長	佐々木 正	代理 総務企画部企画課総括係長 吉田 誠
	関東運輸局長	神谷 俊広	代理 茨城運輸支局長 鬼沢 秀通
	関東地方整備局長	菊川 滋	代理 常陸河川国道事務所長 児玉 好史
	茨城県教育委員会教育長	鈴木 欣一	欠 席
	茨城県警察本部長	杵淵 智行	代理 交通規制課長 櫻村 栄次

出席 17 名	} 24 名
欠席 7 名	

## 平成 22 年度第 3 回茨城県都市計画審議会付議案件一覧表

諮問 番号	題 名	決定 機関	計 画 内 容
6	竜ヶ崎・牛久都市計画 都市計画区域の整備，開発及び 保全の方針の変更	茨城県	都市計画区域マスタープランの変更 (竜ヶ崎市，牛久市，利根町)
7	竜ヶ崎・牛久都市計画 区域区分の変更	茨城県	市街化区域への編入 約 12ha 奥原地区 (牛久市)
8	竜ヶ崎・牛久都市計画 用途地域の変更	茨城県	工業専用地域 (牛久市)
9	水海道都市計画 都市計画区域の整備，開発及び 保全の方針の変更	茨城県	都市計画区域マスタープランの変更 (常総市)
10	水海道都市計画 区域区分の変更	茨城県	市街化調整区域への編入 約 0.4ha 豊岡地区 (常総市)
11	水海道都市計画 用途地域の変更	茨城県	用途指定なし (常総市)
12	つくばみらい都市計画 都市計画区域の整備，開発及び 保全の方針の変更	茨城県	都市計画区域マスタープランの変更 (つくばみらい市)
13	取手都市計画 都市計画区域の整備，開発及び 保全の方針の変更	茨城県	都市計画区域マスタープランの変更 (取手市，守谷市)
14	取手都市計画 区域区分の変更	茨城県	市街化区域への編入 約 48ha 松並・原東地区 (守谷市)
15	取手都市計画 用途地域の変更	茨城県	第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 準住居地域 準工業地域 (守谷市)
16	岩井・境都市計画 都市計画区域の整備，開発及び 保全の方針の変更	茨城県	都市計画区域マスタープランの変更 (板東市，境町，五霞町)
17	岩井・境都市計画 区域区分の変更	茨城県	市街化区域への編入 約 16ha 山神町地区，染谷工業団地地区 (境町)
18	岩井・境都市計画 用途地域の変更	茨城県	近隣商業地域 工業専用地域 (境町)
	計 13 件		