

発言者	発言内容
1. 開会	
【司会】	・ただいまより令和4年度第3回龍ヶ崎市都市計画審議会を開会する。
2. 挨拶	
【会長】	◇坂野会長より挨拶を頂戴する。
【司会】	◇職員等の照会 ◇配布資料の確認 1. 会議次第 2. (資料1) 龍ヶ崎市緑のまちづくりプラン(案)パブリックコメントの結果について 3. (資料2) 龍ヶ崎市緑のまちづくりプラン〈第2次緑の基本計画〉の策定について(諮問) 4. (資料3) 龍ヶ崎市緑のまちづくりプラン〈第2次緑の基本計画〉について 5. (資料4) 龍ヶ崎市都市計画マスタープランの進捗評価について 6. (資料5) 現行都市計画マスタープラン抜粋【都市づくりの方針(分野別)】 7. (資料6) 龍ヶ崎市緑のまちづくりプラン〈第2次緑の基本計画〉について(答申)(案) 8. 都市計画審議会委員名簿 ・議事の進行は、龍ヶ崎市都市計画審議会条例(以下、「審議会条例」という。)第7条第2項の規定に基づき、会長が議長となることとなっている為、会長に議長をお願いする。
【議長】	・出席委員の確認をお願いします。
【事務局】	・委員総数19名の内、出席者18名、欠席者1名で、出席者が委員の過半数に達していることを報告する。
【議長】	・過半数に達している為、審議会条例第7条第3項の規定に基づき、会議が成立することを確認。 ◇傍聴人に対し、注意事項を説明。 ◇会議録の作成方法と、会議録署名人について事務局に説明を求める。
【事務局】	・本審議会は、地方自治法第138条の4第3項に規定される、龍ヶ崎市の附属機関であり、「龍ヶ崎市附属機関の会議の公開に関する条例」に基づき、原則、会議を公開することとなっている。また、会議録や資料の公開も義務付けされている。 ・会議録の作成にあたっては、発言内容の他、発言者の氏名についても明記する。 ・会議録が作成されたならば、会議録署名人として2名の委員の方に、ご署名頂きたいので、会議録署名人の選任をお願いします。
【議長】	・会議録署名人について、私の方から指名させていただく。 ・通例だと1号委員、市民公募の委員から1名ずつお願いしている。 ・名簿順及び前回審議会出欠状況等を踏まえ、武藤委員と松田委員にお願いしたい。
	◇武藤委員、松田委員了解。
3. 議題	
報告第1号 龍ヶ崎市緑のまちづくりプラン(案)パブリックコメントの結果について	
【議長】	・議事に入る。報告第1号 龍ヶ崎市緑のまちづくりプラン(案)パブリックコメントの結果について、事務局より説明願う。

【事務局】	◇資料に基づき、龍ヶ崎市緑のまちづくりプラン(案)パブリックコメントの結果について説明。
【議長】	・事務局から説明があったが、ご意見、ご質問等はあるか。
【細矢委員】	・PI の意見 No.4 について、牛久沼水辺公園の施設整備については茨城県と龍ヶ崎市の共同で実施されたと記載されているが、この共同という言葉の意味について、当時の経緯などを含めて、より具体的に説明いただきたい。
【事務局】	・牛久沼水辺公園については、牛久沼水際線計画という計画のもと、県の事業として整備が行われた。しかし、事業は県単独で行うものではなく、県と市で盛土や護岸整備など、それぞれ担当を分けながら整備を行った。 ・整備後の維持管理については市で行うという協定を結んでいる。 ・以上を踏まえて共同と記載している。
【議長】	・他にご意見、ご質問等はあるか。 ・無いようであれば、次の議題に進めさせていただく。
諮問第 1 号 龍ヶ崎市緑のまちづくりプラン〈第 2 次緑の基本計画〉の策定について	
【議長】	・諮問第 1 号 龍ヶ崎市緑のまちづくりプラン〈第 2 次緑の基本計画〉の策定について、事務局より説明願う。
【事務局】	◇資料に基づき、龍ヶ崎市緑のまちづくりプラン〈第 2 次緑の基本計画〉の策定について説明。
【議長】	・事務局から説明があったが、ご意見、ご質問等はあるか。 ・無いようであれば、答申書(案)のとおり、市長に対して答申することについて異議は無いか。
	→異議無し
【議長】	・異議無しとのことなので、答申書(案)のとおり、答申させていただく。
報告第 2 号 龍ヶ崎市都市計画マスタープランの進捗評価について	
【議長】	・報告第 2 号 龍ヶ崎市都市計画マスタープランの進捗評価について、事務局より説明願う。
【事務局】	◇資料に基づき、龍ヶ崎市都市計画マスタープランの進捗評価について説明。
【議長】	・事務局から説明があったが、ご意見、ご質問等はあるか。
【秋山委員】	・(P9 7 住環境整備の方針について) 龍ヶ崎市街地には建築基準法第 42 条第 2 項の道路(以下「2 項道路」という。)が多くあり、またそのエリアには空家が多くあると思われる。災害が発生した際は危険な状態になる。そのため、残された課題にも記載されている通り、密集市街地の改善についてはぜひ取り組んでいただきたい。
【事務局】	・2 項道路などの狭隘道路と空家等の対策については、秋山委員のおっしゃる通り、防災等の観点から非常に重要な課題であると認識している。 ・狭隘道路に面した家屋を建替える場合には、道路拡幅のためのセットバックが必要であり、市としてはそのための費用補助を行っている。しかし、家屋が空家となっていることから、道路もそのままという状況である。 ・空家については、空家バンクや、空家所有者への状況改善を促すなどの取り組みを行っており、それぞれの登録件数や改善件数については前年比で増加しているため、今後も市として力を注いでいく分野の 1 つになる。 ・新たな都市計画マスタープラン策定の際にもこれらの課題については継続して記載していくだ

	ろう。
【議長】	・これらの課題は地価にも影響があると思われる。専門的な知見のある不動産業に携わっている方からもご意見を頂きたい。張替委員いかがか。
【張替委員】	<p>・茨城県宅地建物取引業協会では、県内 44 市町村のうち、34 の自治体と空家バンクの協定を結んでおり、令和 4 年度の登録件数は約 200 件、成約件数は半分の約 100 件となっている。</p> <p>・地価が低いことにより採算が取れないため、県内でも区画整理事業はほとんど行われていない。再開発事業についても同様である。若い人たちはこれらの事業が行われた新しい土地を求め、移り住む傾向にあるため、残された家屋は空家になる。こういった流れが約 30 年続いてきたという状況である。</p> <p>・家屋の再利用をしない限りはセットバックをする必要が無いいため、二項道路を無くすことが難しくなっている。</p> <p>・近年、民法の改正や空家や所有者不明土地などの法律改正が行われている。今後これらの法律を活用し、行政、所有者、その他の利害関係人など、一体となってこの問題に取り組んでいくことが求められる。</p>
【議長】	・同じく不動産業の観点から、小林委員いかがか。
【小林委員】	・龍ヶ崎は中古住宅の流通が活発になっている。人口増のチャンスと言えるため、行政と協力してこれらの問題にも取り組んでいきたい。
【議長】	・同じく、岡部委員いかがか。
【岡部委員】	・かねてからの龍ヶ崎市の課題として、耕作放棄地が増えてきている。そのため、農業振興地域の見直しや都市計画の区域区分の見直しなどを課題として、新たな都市計画マスタープランの策定に取り組んでいくべきと考えるが、市の見解はいかがか。
【事務局】	<p>・機械が入りにくいような農地が耕作放棄地として増えているが、一方で大規模農家による農地の集積が行われており、耕作放棄地の改善に繋がっていると考えている。また、国としても農業の推進を図っていると認識している。</p> <p>・都市計画の面では、立地適正化計画によって、いかに市街化区域に人口を集めるかということがポイントになる。龍ヶ崎市の人口統計を見ると、人口減少率が高いのは市街化調整区域となっている。昔の八原村や北文間村などの中心だったエリアの人口は減っているため、課題として認識している。しかし、この問題と耕作放棄地などの問題については、別の問題であると考えている。</p>
【岡部委員】	<p>・駅周辺などの利便性の高い土地を開発することができれば、龍ヶ崎市の人口増に繋がると考える。その際に農業振興地域や区域区分が壁となっているため、ぜひ今後の見直し検討をお願いしたい。</p> <p>・立地適正化計画については格差を広げる計画に見える。そのため、公共交通の整備などを筆頭に、格差が広がらないよう、今後の対応をお願いする。</p>
【事務局】	・近年の土地利用動向を見ていると、市街化区域内において宅地分譲などの大規模な宅地開発がしばしば行われている。これらを見るに、当市において宅地需要はまだまだあると感じている。一方で、空家問題という宅地供給とのジレンマもある。これらについては、新たな都市計画マ

	<p>マスタープランを策定する際の一番のポイントになると考えている。</p> <p>・農業振興地域や区域区分の見直しは最も難しい部分であり、様々な誘導策や規制など、一体的な観点から、茨城県なども含めて総合的な調整が必要になる。そのためにも、今後も審議会の皆様のお力をお借りしつつ、新たな都市計画マスタープラン策定の中で検討していきたいと考えている。</p>
【議長】	・他にいかがか。
【細矢委員】	<p>・2点伺いたい。</p> <p>・狭隘道路の見直しにあたり、土地区画整理事業や再開発事業などの面整備について、市は考えや方向性を持っているのか。</p> <p>・牛久沼は龍ヶ崎市がイニシアティブをもって管理することが望ましいと考えている。これに関して、龍ヶ崎市牛久沼管理基金条例について伺う。条例の目的は、牛久沼の適正な管理に資するための基金と記載されている。この条例の策定にあたり、適正な管理が脅かされた時の対応などの議論が、河川管理者と行われたと思うが、「適正な管理」とはどのようなものなのか。</p>
【事務局】	<p>・1点目の面整備についてだが、現時点では区画整理や再開発などの事業予定は無い。</p> <p>・過去には区画整理事業が行われたが、未利用地の区画整理であり、その頃はバブル期などで土地が売れたため、その資金によって区画整理事業を行うことが出来た。しかし、今の地価では採算が取れないため、難しいと事業者などから聞いている。</p> <p>・再開発については、事業の中で再開発ビルの建設などが代表的なものとしてあるが、需要や場所の問題など、本市においては困難な事業になると感じている。</p> <p>・2点目の条例については、内容を正確に確認するため、後日の情報提供とさせていただきます。</p>
【議長】	・他にいかがか。
【佐藤委員】	<p>・2点伺いたい。</p> <p>・資料5の中で「JR常磐線佐貫駅」とあるが、「JR常磐線龍ヶ崎市駅」とした方が良いのではないか。</p> <p>・評価の中で、太陽光発電設備の更なる適正管理のための条例改正検討とあるが、現在どのような問題があり、それに対してどのような改正を行っていくのか。</p>
【事務局】	<p>・資料5は2017年に策定された資料の抜粋であるため、駅名改称前の当時の駅名となっている。今後新たな都市計画マスタープランを策定するにあたり、駅の名称を記載する際には現在の駅名を記載することとなる。</p> <p>・2点目の太陽光発電設備の条例についてだが、評価自体は昨年11月時点で行われたため、条例改正検討と記載しているが、現時点では令和5年4月1日施行としてすでに条例改正を行ったところである。</p> <p>・改正の主な内容についてだが、従来の条例は太陽光発電設備の設置までを対象とした条例であったのに対して、近隣住民より保守点検等の実施の有無について不安である旨のご相談が散見されたことや、今後20、30年後に想定される設備廃棄の問題などについてもカバーするために、維持管理や事業廃止時についても新たな条例の対象としている。</p>
【議長】	他にいかがか。
【松田委員】	・牛久沼の近くに塀で囲まれたヤードが散見され、また鉄くずが高く積みまれているところもある。こ

	<p>これは景観や水質環境的にも良くないのではないかと思います。また、太陽光発電設備についても、設備が適切に廃棄されずにそのまま残されるといった不安もある。これらは、一般の人間では立ち入り、話を聞くことなどもできないため、市で注視していただきたいと思います。</p>
【事務局】	<ul style="list-style-type: none"> ・ヤード等については、状況を調査して確認したい。 ・太陽光発電設備については、近隣の住民にとって不安になる部分があることは認識しており、そのために当市は条例を定めている。先ほどの補足になるが、直近国の方でも、設備廃棄のための費用積立を制度化するといった動きがあり、併せて当市も条例の改正を行っている。
【議長】	<ul style="list-style-type: none"> ・他にご意見、ご質問等はあるか。 ・無いようであれば、都市計画マスタープランの進捗評価報告は以上とする。
その他	
【議長】	<ul style="list-style-type: none"> ・前回説明のあった都市計画変更案件の進捗状況について、事務局より説明願う。
【事務局】	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、都市計画道路、生産緑地地区の都市計画変更を行っている。 ○都市計画道路変更について <ul style="list-style-type: none"> ・1月28日(土) 馴染コミュニティセンターにて住民説明会開催 →2名の参加。反対意見等なし ○生産緑地地区変更について <ul style="list-style-type: none"> →住民説明会は省略可能であるため省略 ○両案件とも4月15日(土) 市役所5階第1委員会室にて公聴会を予定 (公述申出書の提出があった場合のみ開催) ○その後、原案作成、県事前協議、案の縦覧、都市計画審議会諮問となる予定
【議長】	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画変更案件の進捗状況について、何かご質問等はあるか。
	<p>質問等無し</p>
【議長】	<ul style="list-style-type: none"> ・以上で議事は終了したので、進行を事務局にお返りする。
4. 閉会	
【司会】	<ul style="list-style-type: none"> ◇都市計画審議会の任期(5月31日)と今後の流れについて説明。 ・何かご質問等はあるか。
	<p>質問等無し</p>
【司会】	<ul style="list-style-type: none"> ・以上で、令和4年度第3回龍ヶ崎市都市計画審議会を終了する。
	<p style="text-align: center;">令和 年 月 日</p> <p style="text-align: center;">会議録署名人 _____</p> <p style="text-align: center;">令和 年 月 日</p> <p style="text-align: center;">会議録署名人 _____</p>