

会議録(要旨)

|    |    |  |    |  |    |  |      |  |       | 記録者 |       | 神谷 主事 |  |
|----|----|--|----|--|----|--|------|--|-------|-----|-------|-------|--|
| 供覧 | 部長 |  | 次長 |  | 課長 |  | 課長補佐 |  | 主査・係長 |     | グループ員 |       |  |

|       |                                                                                                                                                                    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 件 名   | 令和7年度 第1回 龍ヶ崎市都市計画審議会                                                                                                                                              |
| 年 月 日 | 令和7年 7月 9日(水)                                                                                                                                                      |
| 時 間   | 午後 2 時 30 分～午後 4 時00分                                                                                                                                              |
| 場 所   | 市役所5階 全員協議会室                                                                                                                                                       |
| 出 席 者 | 【都市計画審議会】<br>坂野会長、秋山委員、菅生委員、三浦委員、廣瀬委員、藤木委員、椎塚委員、大竹委員、<br>寺家委員、天谷委員、木田委員、関口委員、山田委員<br>【事務局】<br>橘原都市整備部長<br>(都市計画課) 秋山課長、松田課長補佐、北島課長補佐、三石室長、櫻井主幹、記録者<br>(管財課) 清原課長補佐 |
| 傍 聴 人 | 5人                                                                                                                                                                 |

|           |                                                                                                                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 会 議 内 容   | 1 開 会<br>2 挨 拶<br>3 議 題<br>議案第1号 龍ヶ崎市都市計画審議会会長及び職務代理者の選任について<br>諮問第1号 竜ヶ崎・牛久都市計画 用途地域の変更について(光順田東部地区)<br>報告第1号 現在進行中の都市計画決定等について(経過報告)<br>4 その他<br>5 閉 会 |
| 要 措 置 事 項 |                                                                                                                                                          |

|         |                      |                      |       |
|---------|----------------------|----------------------|-------|
| 情 報 公 開 | 公開・非公開の区分            | 公開・部分公開・非公開          |       |
|         | 非公開(一部非公開を含む)とする理由   | (龍ヶ崎市情報公開条例第9条第 号該当) |       |
|         | 公開が可能となる時期(可能な範囲で記入) |                      | 年 月 日 |

| 発 言 者                             | 発 言 内 容                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 開 会                            |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 【事務局】                             | ・ただいまより令和7年度第1回龍ヶ崎市都市計画審議会を開会する。                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2. 挨 拶                            |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 【会長】                              | ◇挨拶                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 【事務局】                             | ◇委嘱状の交付<br>◇委員の紹介<br>◇事務局の紹介<br>◇配布資料の確認<br>I. 事前配布資料<br>1 会議次第<br>2 (資料1) 龍ヶ崎市都市計画審議会条例(例)<br>3 (資料2) 諮問第1号 龍ヶ崎・牛久都市計画 用途地域の変更について(光順田東部地区)<br>4 (資料3) 報告第1号 現在進行中の都市計画決定等について(経過報告)<br>II. 本日配布資料<br>5 委員名簿<br>6 都市計画図(1/25,000 用途図)<br>7 都市計画マスタープラン<br>8 立地適正化計画 |
| 3. 議 題                            |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 【事務局】                             | ・議事に入る。<br>・議事の進行は、当審議会条例第7条第2項に基づき、会長が議長となることとなっているが、委員改選後初めての審議会であることから、会長の選出まで事務局より橘原部長が議長として議事を進行する。                                                                                                                                                             |
| 【議長】                              | ・出席委員の確認について、事務局より報告をお願いします。                                                                                                                                                                                                                                         |
| 【事務局】                             | ・委員総数19名の内、出席者13名、欠席者6名。よって、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。<br>・傍聴の希望があったので、これを許可している。<br>・会議録の作成方法と、会議録署名人について事務局より説明をお願いします。                                                                                                                                                      |
| 【事務局】                             | ◇会議録の作成方法、会議録署名人について説明                                                                                                                                                                                                                                               |
| 【議長】                              | ・会議録署名人について、1号委員から1名、市民公募の委員から1名選出することとし、名簿の記載順より、秋山委員と山田委員にお願いしたい。<br>→両名了承                                                                                                                                                                                         |
| 【議長】                              | ・前回の諮問の経過報告について、事務局より説明をお願いします。                                                                                                                                                                                                                                      |
| 【事務局】                             | ◇前回の諮問案件について経過報告をする。                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 議案第1号 龍ヶ崎市都市計画審議会会長及び職務代理者の選任について |                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                       |                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 【議長】                                  | ・議案第1号 会長及び職務代理人の選任について、事務局より説明をお願いします。                                                                                                                                                   |
| 【事務局】                                 | ◇会長及び職務代理人の選任について 説明                                                                                                                                                                      |
| 【議長】                                  | ・事務局から説明があったが、ご意見はあるか。<br>→事務局案との声<br>・事務局より案はあるか。                                                                                                                                        |
| 【事務局】                                 | ・引き続き、坂野委員に会長をお願いしてはと考えている。                                                                                                                                                               |
| 【議長】                                  | ・事務局より提案があったが、意見等あるか。<br>→異議なし<br>・坂野委員いかがか。<br>→了承<br>・坂野委員にお願いします。会長が決まったので、議長を坂野会長と交代する。                                                                                               |
| 【事務局】                                 | ・選出された坂野会長より挨拶をお願いしたい。                                                                                                                                                                    |
| 【議長】                                  | ◇坂野会長より挨拶                                                                                                                                                                                 |
| 【事務局】                                 | ・続いて、職務代理者の選出であるが、こちらは坂野会長の指名でお願いします。                                                                                                                                                     |
| 【議長】                                  | ・長らく当審議会の委員を務めていただいている、秋山委員をお願いしたい。秋山委員いかがか。<br>→了承<br>・秋山委員にお願いします。                                                                                                                      |
| 【事務局】                                 | ・続いて、本日の議題は諮問案件であるため、諮問書を提出させていただく。<br>→橋原都市整備部長から坂野会長へ諮問書を提出                                                                                                                             |
| 【議長】                                  | ・それでは、諮問に対して議事に入る。                                                                                                                                                                        |
| 諮問第1号 竜ヶ崎・牛久都市計画 用途地域の変更について（光順田東部地区） |                                                                                                                                                                                           |
| 【議長】                                  | ・諮問第1号 竜ヶ崎・牛久都市計画 用途地域の変更（光順田東部地区）について事務局より説明をお願いします。                                                                                                                                     |
| 【事務局】                                 | ◇諮問第1号 竜ヶ崎・牛久都市計画 用途地域の変更（光順田東部地区）について説明                                                                                                                                                  |
| 【議長】                                  | ・事務局から説明があったが、ご意見、ご質問はあるか。                                                                                                                                                                |
| 【藤木委員】                                | ・用途を変更する範囲に住宅部分が含まれているが、居住者の了承は得ているのか。                                                                                                                                                    |
| 【事務局】                                 | ・本年2月に説明会を行なっている。説明会を開催するにあたり区域内の居住者宅に通知を配布している。                                                                                                                                          |
| 【藤木委員】                                | ・該当は何件あるのか。                                                                                                                                                                               |
| 【事務局】                                 | ・正確な数は把握していないが、概ね 30 件程と記憶している。                                                                                                                                                           |
| 【藤木委員】                                | ・該当の居住者は理解しているのか。                                                                                                                                                                         |
| 【事務局】                                 | ・該当の住宅には、どのような内容の説明会なのかを記載した通知を配布している。<br>・都市計画の説明会でどなたでも参加可能なため、出席簿などは作成してない。ただ、事前に通知を配布しているため何か心配や疑問がある住民の方がいた場合は説明会に参加していただいているのではないかと認識している。<br>・実際に現地へ行った際にお声かけいただいた住民の方には説明を行なっている。 |
| 【藤木委員】                                | ・審議会委員としては、今の説明では賛成するのは難しい。                                                                                                                                                               |

|        |                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 【秋山委員】 | ・これは用途変更で用途地域の制限を緩和する規定のため心配はないのでは。                                                                                                                                                                                                |
| 【大竹委員】 | ・藤木委員が心配されているのは用途が緩和されることに伴う税金の問題ではないか。今までの事例を踏まえた説明が欲しい。                                                                                                                                                                          |
| 【事務局】  | <p>・固定資産税の担当部局ではないため、あくまでも一般的な考え方を申し上げる。</p> <p>・用途緩和により土地の価値は上がる可能性は考えられるが、住宅系の用途内での変更であることや、税額は評価額から計算し、最終的に1.4%の税率をかけて計算することなどから、用途変更により税額が大きく変わるということは考えづらい。どちらかといえば北側に新たな商業施設ができることによる利便性の向上により税額が上昇する可能性のほうが考えられるのではないか。</p> |
| 【議長】   | ・市民合意、合意形成の問題だが、これまでも法に基づく手続きにより都市計画を変更してきたと思うが、問題は無かったのか。                                                                                                                                                                         |
| 【事務局】  | <p>・過去に後から用途変更により問題が起きたケースは無かったと認識している。</p> <p>・2月に開催した住民説明会には62名の方に参加していただいているため、一定の住民周知には至っていると判断している。</p>                                                                                                                       |
| 【藤木委員】 | ・では30件の方々には異議はないという判断でいいか。                                                                                                                                                                                                         |
| 【事務局】  | ・今までの手続きの中で、反対意見等は無かったためそのような判断で構わない。                                                                                                                                                                                              |
| 【藤木委員】 | ・事務所等が建てられるとあるが、後に住民からこんなはずではなかったなどを言われた場合どうするのか。                                                                                                                                                                                  |
| 【事務局】  | <p>・現在の用途でも500㎡までであれば店舗等が建てられる。それが用途変更により3,000㎡まで可能となるが、現在の状況を見てもそこまで大きな店舗等ができるとは考えにくい。</p> <p>・たとえ新しい500㎡以上の事務所等が建てられたとしても、南側の用途と同様になるため住環境としては変わらないのではないかと想定している。</p>                                                            |
| 【藤木委員】 | ・何かあった際に、市としては対応できるということでもいいか。                                                                                                                                                                                                     |
| 【事務局】  | <p>・法令遵守されている中ではそれ以上のことはできない。</p> <p>・ただ、何かあれば住民の方からのご相談には乗らせていただく。</p>                                                                                                                                                            |
| 【藤木委員】 | ・住民からの相談があった際に乗ってくださるということが確約できるのであれば安心して賛同できる。                                                                                                                                                                                    |
| 【議長】   | ・他にご意見、ご質問等はあるか。                                                                                                                                                                                                                   |
| 【山田委員】 | ・今回の用途変更は都市計画マスタープランの中の、「商店街の活性化」に基づいて用途を変更するということで間違いないか。                                                                                                                                                                         |
| 【事務局】  | ・都市計画マスタープランに沿って今回の用途変更を行なうことに間違いはないが、今回は都市計画マスタープラン記載のうち、「商店街の活性化」ではなく、「小中学校の跡地の活用・地域の活性化」こちらを根拠に用途変更を行なう。                                                                                                                        |
| 【議長】   | ・今回の都市計画審議会も都市計画マスタープランに沿って行われているのでそちらに関しては間違いないと思われる。                                                                                                                                                                             |
| 【議長】   | ・他にご意見、ご質問等はあるか                                                                                                                                                                                                                    |
| 【大竹委員】 | ・交通量等が増加することが想定できるが、道路網などはどうなる予定なのか。                                                                                                                                                                                               |
| 【事務局】  | ・具体的にはこれから交通量調査等を行い決めていくが、道路の拡幅や、交通制限を                                                                                                                                                                                             |

|                               |                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | 設けるなどを行うかと思われる。                                                                                                                                                                                   |
| 【秋山委員】                        | ・道路の拡幅という話が出たが、旧商店街へ行く道が細いがそこはどうなるのか。                                                                                                                                                             |
| 【事務局】                         | ・敷地内のセットバックは可能だが、それ以外だと用地買収などが必要になり、かなりの時間を要するため難しいと考えられる。                                                                                                                                        |
| 【椎塚委員】                        | ・2月の住民説明会の際に道路環境については再度住民説明会を開催するという話があったが、その予定はあるのか。                                                                                                                                             |
| 【事務局】                         | ・大規模小売店舗立地法という法律があり、一定の規模以上の商業を行なう場合は住民説明会を開催しなければならない。今後、交通量の調査などを行ない、道路幅員等が確定してから大規模小売店舗立地法による説明会を開催する。                                                                                         |
| 【藤木委員】                        | ・ここは10年間この商業を継続することになっていると聞いたがその後はどうなるのか。                                                                                                                                                         |
| 【事務局】                         | ・それはここを違う用途で使用されると、企画や提案を練った意味が無くなるため、最低でも10年間はこの事業を行なってもらい買い戻し特約というもの。それ以降に関しては事業者の所有になるため制約はできない。                                                                                               |
| 【三浦委員】                        | ・今回の用途変更に当たって、住民が不安にならないように進めてもらいたい。                                                                                                                                                              |
| 【議長】                          | <p>・他にご意見、ご質問等はあるか。</p> <p>・無いようであれば、諮問第1号 竜ヶ崎・牛久都市計画 用途地域の変更（光順田東部地区）について原案のとおりとすることで異議はないか。</p> <p>→異議なし</p> <p>・異議なしとのことなので、諮問第1号 竜ヶ崎・牛久都市計画 用途地域の変更（光順田東部地区）については、妥当であると認め、その旨、答申させていただく。</p> |
| 報告第1号 現在進行中の都市計画決定等について（経過報告） |                                                                                                                                                                                                   |
| 【議長】                          | ・報告第1号 現在進行中の都市計画決定等について（経過報告）について、事務局より説明をお願いします。                                                                                                                                                |
| 【事務局】                         | ◇現在進行中の都市計画決定等について（経過報告）について説明                                                                                                                                                                    |
| 【議長】                          | ・事務局から説明があったが、ご意見、ご質問はあるか。                                                                                                                                                                        |
| 【藤木委員】                        | ・川の上に道路を作っているように見えるが、埼玉県の高潮市のように陥没することはないのか。                                                                                                                                                      |
| 【事務局】                         | ・川だったところは埋めてある。沈下はあるかもしれないが、下水道管が埋設されているわけではないので埼玉県のようなことはない。                                                                                                                                     |
| 【議長】                          | <p>・他にご意見、ご質問等はあるか。</p> <p>・無いようであれば報告第1号 現在進行中の都市計画決定等について（経過報告）は以上とする。</p>                                                                                                                      |
| 4. その他                        |                                                                                                                                                                                                   |
| 【議長】                          | ◇以上で、本日の議題は終了となるが事務局より何かあるか。                                                                                                                                                                      |
| 【事務局】                         | ◇今後のスケジュールについて説明                                                                                                                                                                                  |
| 【議長】                          | ・事務局から説明があったが、ご意見、ご質問はあるか。                                                                                                                                                                        |
| 5. 閉会                         |                                                                                                                                                                                                   |
| 【議長】                          | ・事務局から説明があったが、ご意見、ご質問はあるか。                                                                                                                                                                        |

|                                                                             |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                             | ・無いようであれば、以上で令和 7 年度第 1 回龍ヶ崎市都市計画審議会を終了とする。 |
| <div>令和 年 月 日</div> <div>会議録署名人</div> <div>令和 年 月 日</div> <div>会議録署名人</div> |                                             |