

# 令和4年度 第1回 龍ヶ崎市都市計画審議会

日 時：令和4年9月27日（火）  
午後1時30分から  
場 所：龍ヶ崎市役所5階  
全員協議会室

## ～ 会 議 次 第 ～

1 開 会

2 あいさつ

3 議 題

議案第1号 龍ヶ崎市都市計画審議会会長の選任について

諮問第1号 龍ヶ崎・牛久都市計画 生産緑地地区の変更について  
(入地第1号生産緑地地区 外13箇所)

諮問第2号 特定生産緑地の指定について

4 そ の 他

龍ヶ崎市緑の基本計画（第2次）の策定について

龍ヶ崎市都市計画マスタープランの改定検討状況について

5 閉 会

## 【諮問第1号】

龍ヶ崎・牛久都市計画 生産緑地地区の変更について  
(入地第1号生産緑地地区 外13箇所)

令和4年9月27日 龍ヶ崎市都市計画審議会

---

# 生産緑地制度の概要

## 【生産緑地とは】

良好な都市環境の形成のため、都市農地の計画的な保全を図ることを目的とした都市計画で定められた農地

## 【生産緑地地区にかかる税制の特例措置と制限】

### ◆税制の特例措置

相続税の納税猶予

農地評価・農地課税による固定資産税の課税

### ◆制限(生産緑地法第7条・8条)

農地利用の義務化 ⇒ 農地以外の利用は基本的にできない。

建築物等の新築・増改築等の制限 ⇒ 行為の制限と定義されている。

# 都市計画変更の経緯①

## 地図作成による変更登記

### 経緯

- ① 令和元年度から令和3年度にかけて水戸地方  
法務局による不動産登記法第14条第1項にかか  
る地図作成の実施
- ② 令和4年2月14日 変更登記完了
- ③ 計13箇所の生産緑地地区を構成する地番の面  
積及び区域が変更

【作業実施区域】



【作業実施区域】



【出典】

左図：法務局から地図作成についてのお知らせ

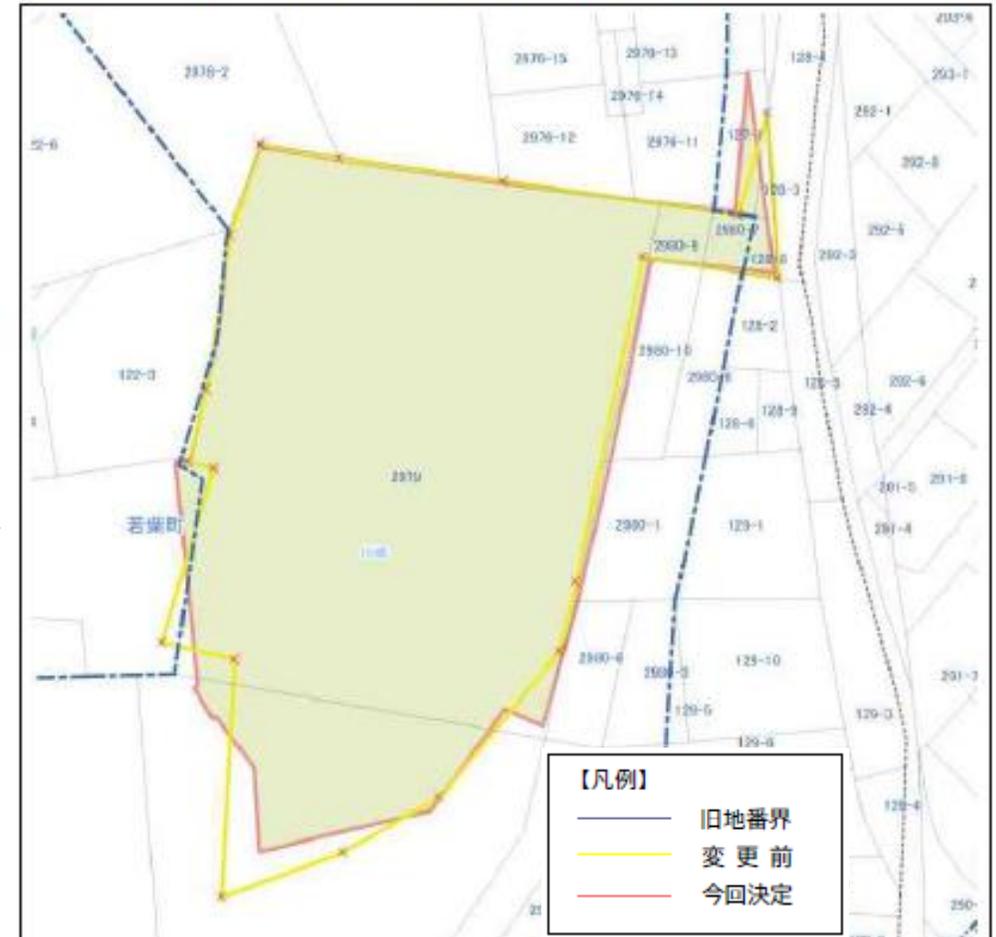
右図：法務局から登記所備付地図作成についてのお知らせ

# 変更対象一覽

番号	生産緑地名称	新面積 (ha)	旧面積 (ha)
7	入地第1号生産緑地地区	約0.13	約0.12
8	入地第2号生産緑地地区	約0.45	約0.43
9	入地第3号生産緑地地区	約0.15	約0.14
10	入地第4号生産緑地地区	約0.16	約0.14
13	南中島第3号生産緑地地区	約0.23	約0.23
14	南中島第4号生産緑地地区	約0.08	約0.09
15	南中島第5号生産緑地地区	約0.29	約0.35
16	南中島第6号生産緑地地区	約0.06	約0.06
17	南中島第7号生産緑地地区	約0.22	約0.15
18	川原代第1号生産緑地地区	約0.15	約0.13
19	川原代第2号生産緑地地区	約0.22	約0.22
20	川原代第3号生産緑地地区	約0.06	約0.06
21	川原代第4号生産緑地地区	約0.08	約0.06



(例) 15 南中島第5号生産緑地地区



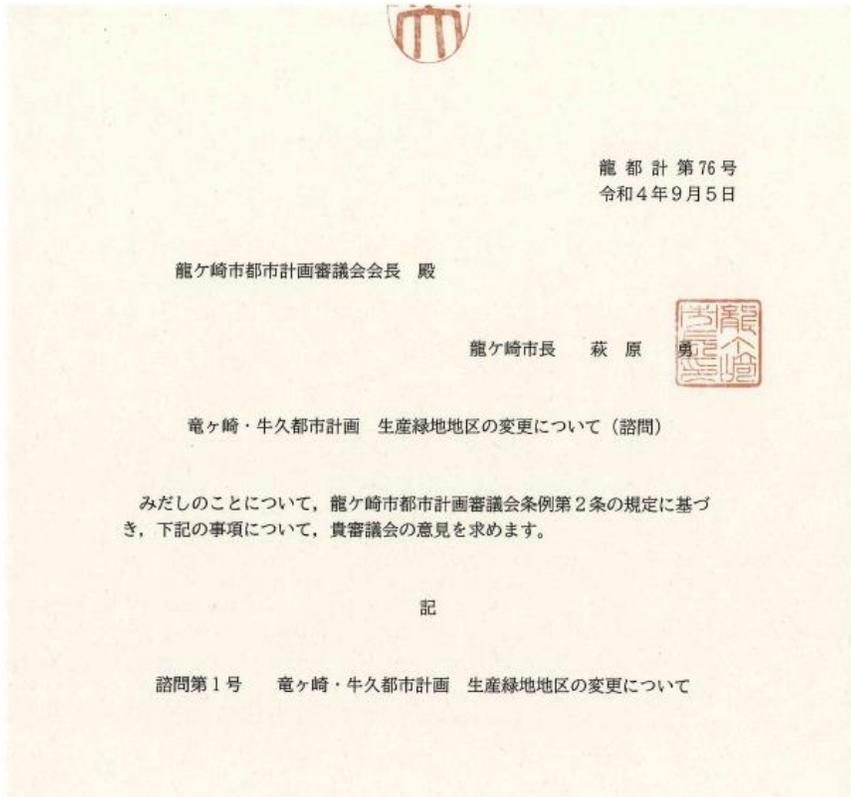
# 都市計画変更の経緯②

## ◆佐貫第2号生産緑地地区について

時期	内容	備考
平成4年10月22日	生産緑地地区当初指定	佐貫町字浦252-1(1,249㎡) 佐貫町字浦252-2(36㎡) 計:1,285㎡(約0.13ha)
平成13年3月30日	区画整理事業の完了により所在及び面積の変更	佐貫町3690(1,560㎡ 約0.16ha)
令和3年8月頃	特定生産緑地の指定にあたり、土地の全部事項証明書を確認したところ、面積の相違が判明	登記面積:1546㎡(約0.15ha)

⇒全部事項証明書の地積に合わせ、生産緑地の指定面積を約0.15haに変更

# 今回の都市計画変更について



## ・名称

竜ヶ崎・牛久都市計画生産緑地地区の変更  
(入地第1号生産緑地地区 外13箇所)

## ・内容

市内全域(全42地区)の生産緑地地区のうち、  
計14箇所の生産緑地地区の面積及び区域の  
変更を行う



生産緑地地区面積: 現6.46ha ⇒ 新6.55ha

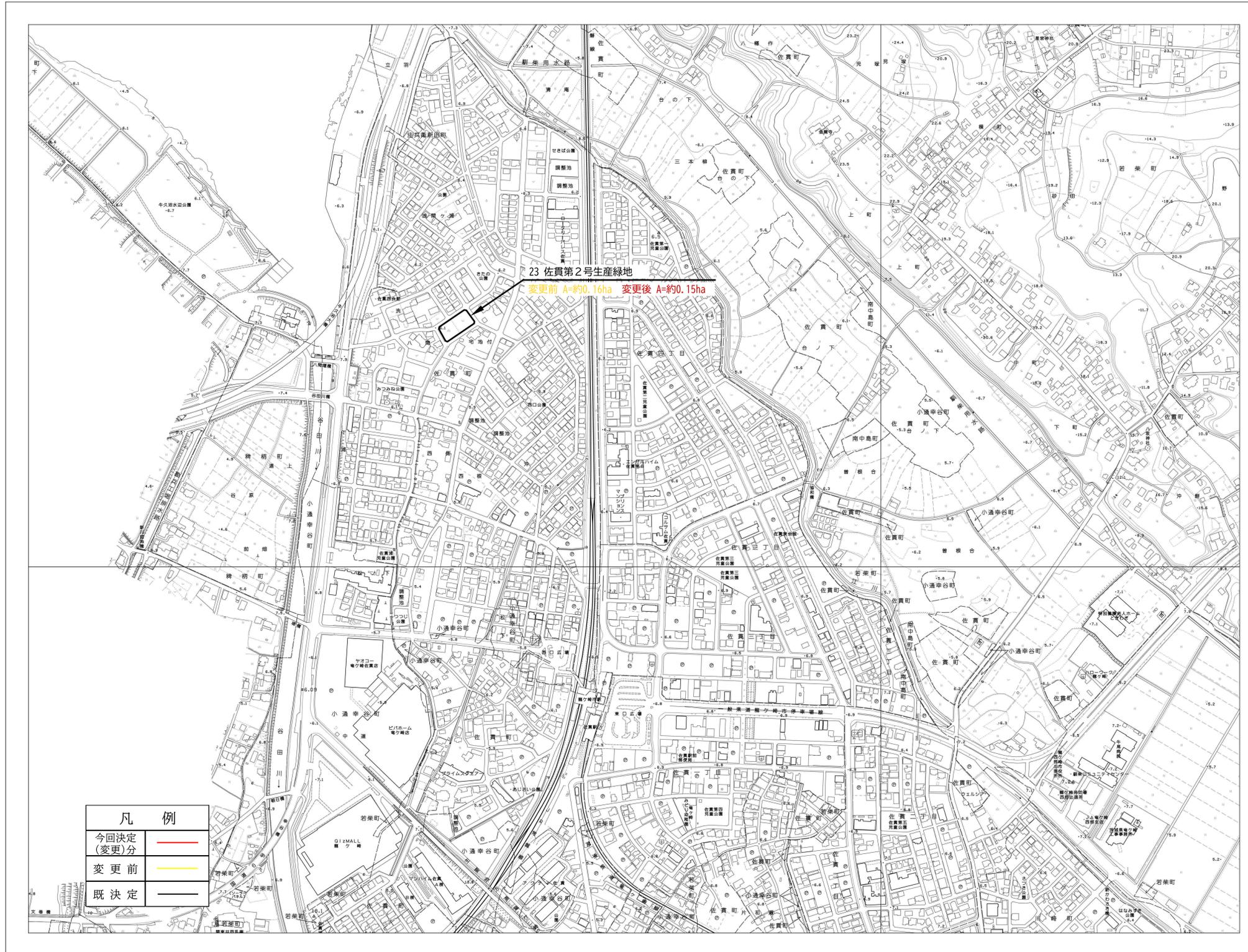
# 都市計画変更手続きの状況

時期	事項	備考
令和4年6月9日～ 令和4年6月17日	素案の縦覧&公述申出期間	縦覧者:1名 公述申出者:0名
令和4年6月25日	公聴会	公述申出書の提出が無かった為、公聴会中止
令和4年6月21日	茨城県知事へ事前協議書提出	
令和4年7月6日	茨城県知事より事前協議回答	内容に異存無しとの回答
令和4年8月5日～ 令和4年8月18日	都市計画案の公告&縦覧	縦覧者:0名 意見書提出者:0名
令和4年9月27日	龍ヶ崎市都市計画審議会への諮問	
令和4年10月～	茨城県知事へ本協議 ⇒知事からの回答 ⇒都市計画決定告示	



# 竜ヶ崎・牛久都市計画 生産緑地地区 計画図 (2/2)

1:2,500



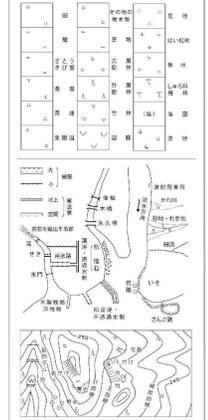
23 佐貫第2号生産緑地  
変更前 A=約0.16ha 変更後 A=約0.15ha

凡 例	
今回決定 (変更)分	— (Red line) —
変更前	— (Yellow line) —
既決定	— (Black line) —



記号

生産緑地	△37.2 三 角 形
変遷地	■ 12.04 水 池
変遷地	○ 14.5 変 遷 地
変遷地	○ 25.0 変 遷 地
変遷地	○ 18.0 変 遷 地



座標系は平成14年国土交通省告示第9号の規定による第1次国産系  
投影は横メルカトル図法  
図形に示してある座標値はメートル単位  
方眼は0.5メートル間隔  
高さの基準は東京湾の平均海面  
等高線の間隔は2メートル

平成28年測量 1:2,500 平成27年 1月 測量 平成27年 1月 測量 平成27年 1月

本図面は、定型図柄1/2500都市計画基本図とは施設等の表記方法が異なる場合があります。

1:2,500

この測量成果は、国土地理院長の助言を受けて得たものである  
(助言番号) 平27開公第168号

計画機関名 龍ヶ崎市  
作業機関名 朝日航洋株式会社



※当該資料には、個人の土地情報を含むため、  
諮問後、事務局にて回収いたします。

## 〔諮問第2号〕

# 特定生産緑地の指定について

令和4年9月27日 令和4年度第1回都市計画審議会

# 特定生産緑地とは

## ○特定生産緑地制度

指定から30年が経過する生産緑地について、買取申出の期日を10年毎に延長・更新することで、これまでと同様に税に関する優遇措置を受けながら営農することができる制度

### 特定生産緑地指定の有無による違い

#### 指定を受ける場合

- ①固定資産税の課税  
農地評価・農地課税
- ②相続税等の納税猶予  
税務署に申請が可能
- ③行為の制限  
地区内の建築物の新築・増改築等には市長の許可が必要
- ④買取申出
  - ・申出基準日の到来（10年毎）
  - ・農業等従事者の死亡もしくは農業等の従事を不可能にさせる故障があった場合

#### 指定を受けない場合

- ①固定資産税の課税  
宅地並み評価・宅地並み課税  
(激変緩和措置あり)
- ②相続税等の納税猶予  
現所有者までの適用（買取申出時点で支払発生）
- ③行為の制限  
買取申出を行い、3ヶ月経過するまで継続
- ④買取申出  
いつでも申出可能

# 特定生産緑地指定に係る手続状況①

## 令和3年4月～8月 特定生産緑地への指定申出書等の受付

○申出受付（対象：40地区）

- ・ 特定生産緑地への指定を希望・・・35地区（内、2か所は地区の一部のみ）
- ・ 指定を希望しない・・・・・・・・・・5地区

## 令和3年12月9日 令和3年度第1回都市計画審議会

○特定生産緑地として指定できない地区

- ・ 入地3号生産緑地地区（管理状況の不良）
- ・ 川原代第2号生産緑地地区（指定面積の未確定）
- ・ 羽原第2号生産緑地地区（管理状況の不良）
- ・ 八代第5号生産緑地地区（管理状況の不良）

## 令和3年12月21日

- ・ 特定生産緑地指定の告示（31地区，5.1ha）
- ・ 指定できないとした地区に対して，指定しない旨の通知及び改善報告の提出依頼を発送

# 特定生産緑地指定に係る手続状況②

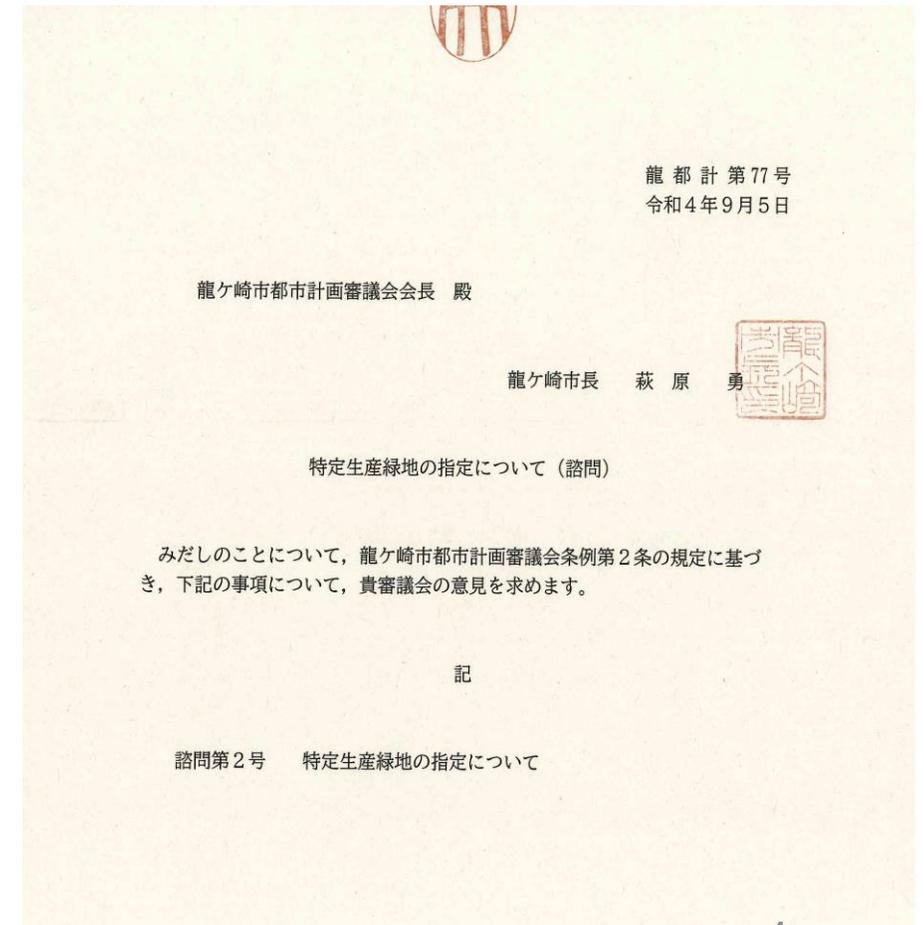
令和4年1月～ 改善状況・指定意向の確認

令和4年8月4日～31日 特定生産緑地への指定申出書等提出の再受付

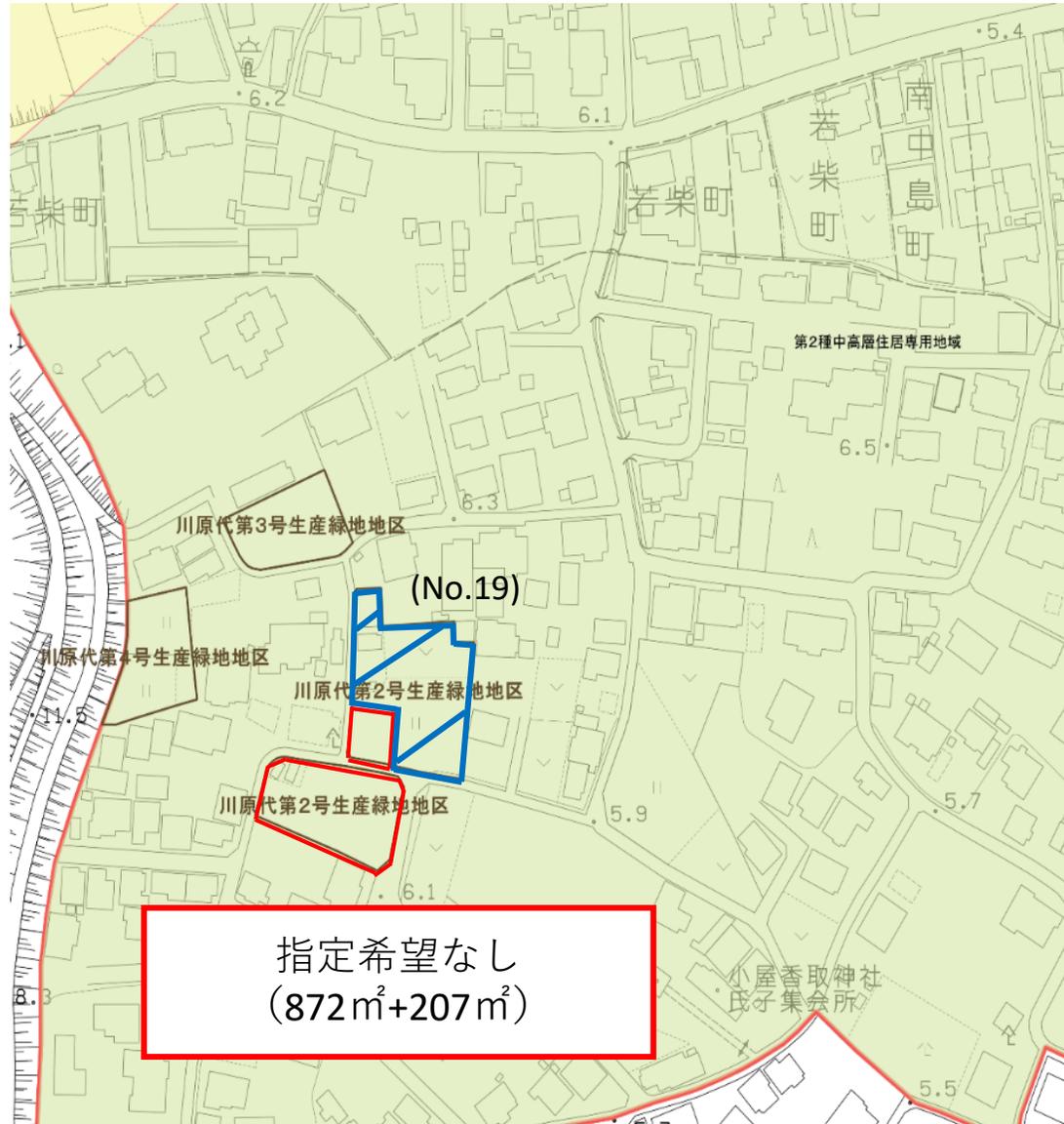
- 入地第3号生産緑地地区：指定希望なし
- 川原代第2号生産緑地地区：一部指定申出あり
- 羽原第2号生産緑地地区：指定申出あり
- 八代第5号生産緑地地区：指定申出あり

令和4年9月27日 令和4年度第1回都市計画審議会

- 諮問内容  
上記3地区について、特定生産緑地に指定するにあたっての意見聴取  
(生産緑地法第10条の2第3項)



# 川原代第2号生産緑地地区



南側の地区及び北側の一部を除き，特定生産緑地の指定を希望

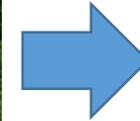
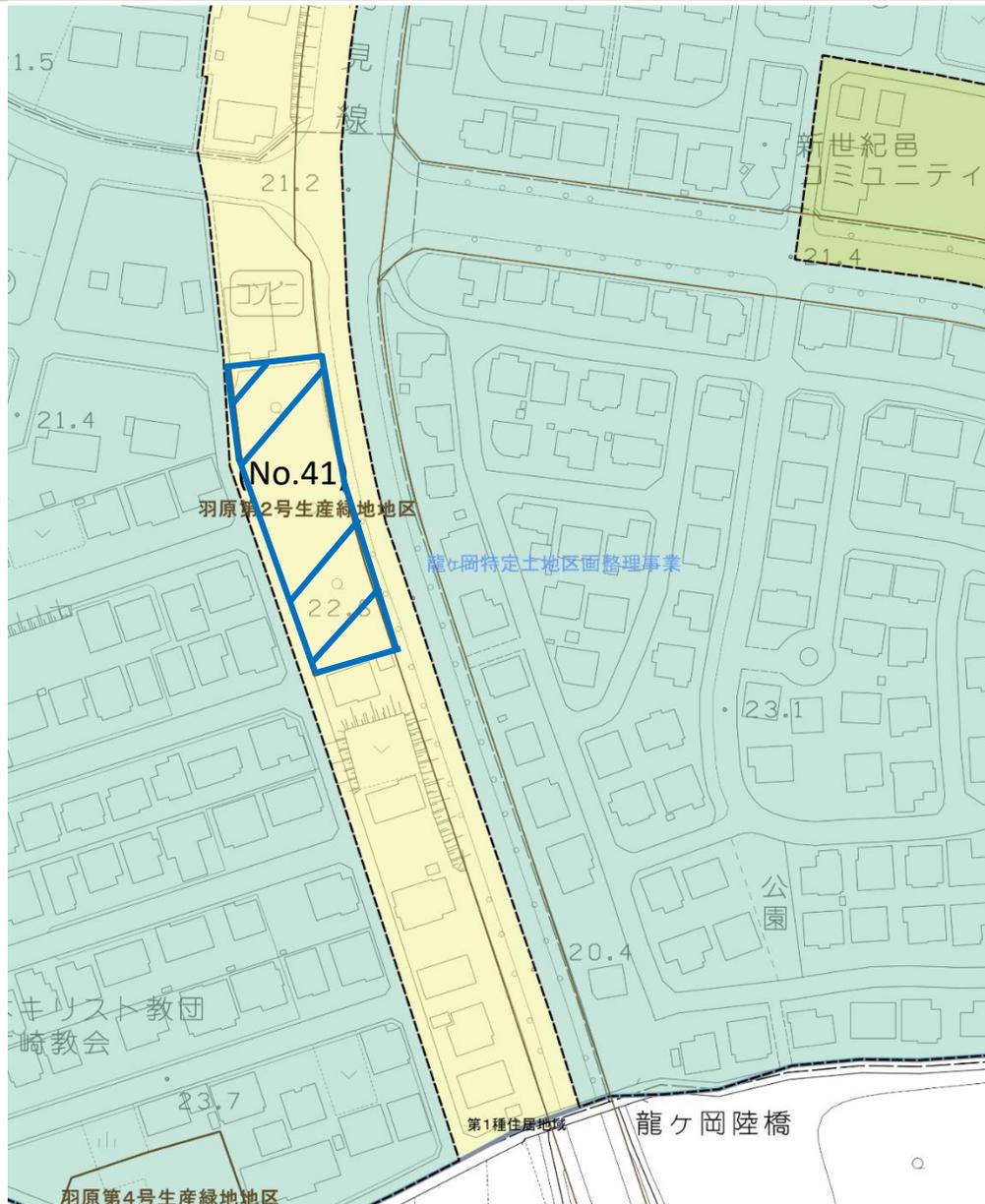


法務局による登記所備付地図作成により，北側の地区のうち，指定する面積が確定しなかったことで指定を見送り

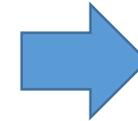
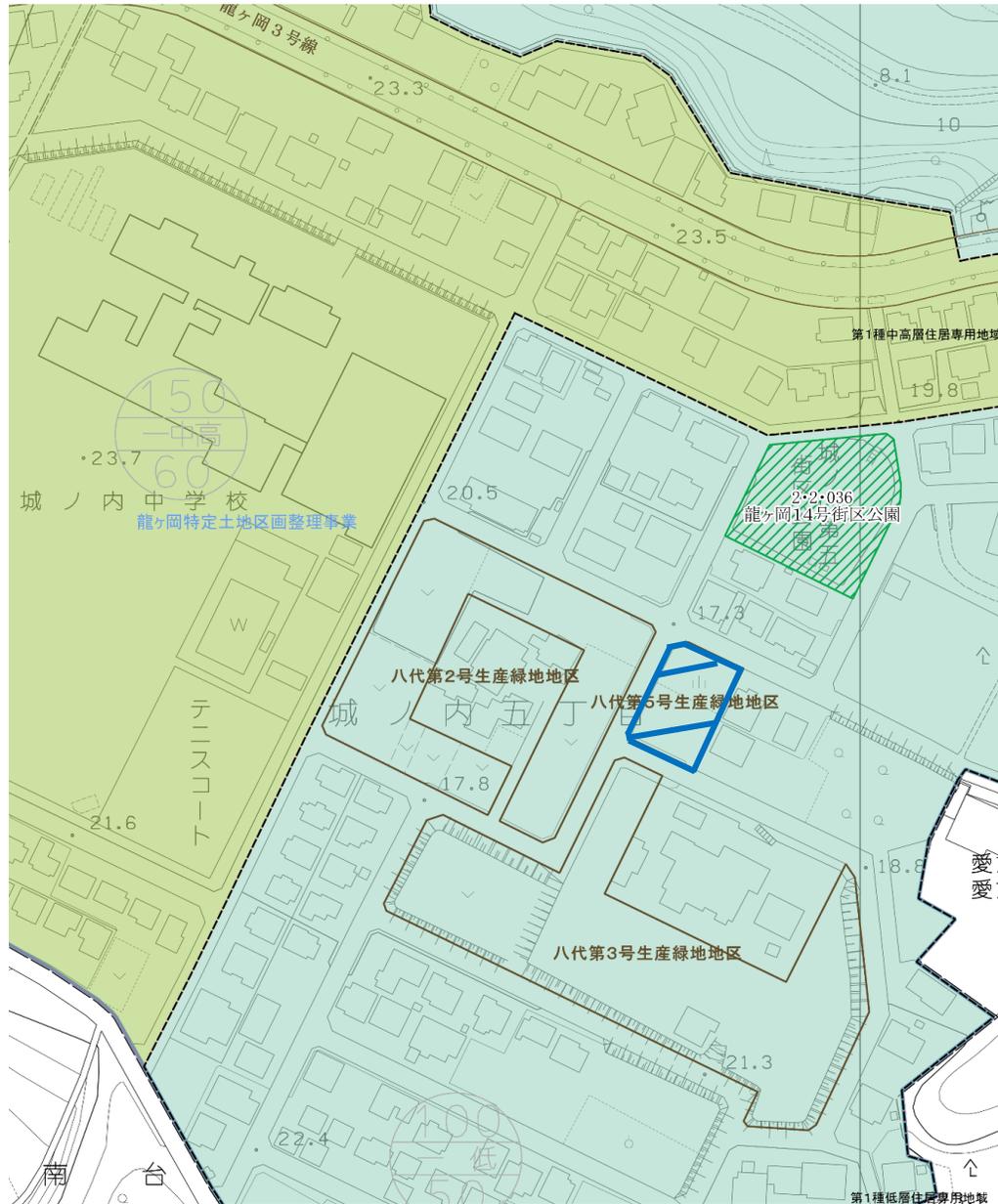


その後，法務局による作成業務完了に伴い，登記等が完了したことを確認

# 羽原第2号生産緑地地区



# 八代第5号生産緑地地区



# 龍ヶ崎市緑のまちづくりプラン ＜第2次緑の基本計画＞の素案

## 目 次

1. 計画の枠組み
2. 計画の変遷
3. 計画の策定手順及び時期
4. これまでの主な取組内容
5. 計画内容（素案）
  - （1）計画の構成案
  - （2）緑のまちづくりに係る課題
  - （3）基本理念、将来都市像
  - （4）基本方針および施策（詳細は次回で審議）

# 1. 計画の枠組み

## (1) 根拠法律

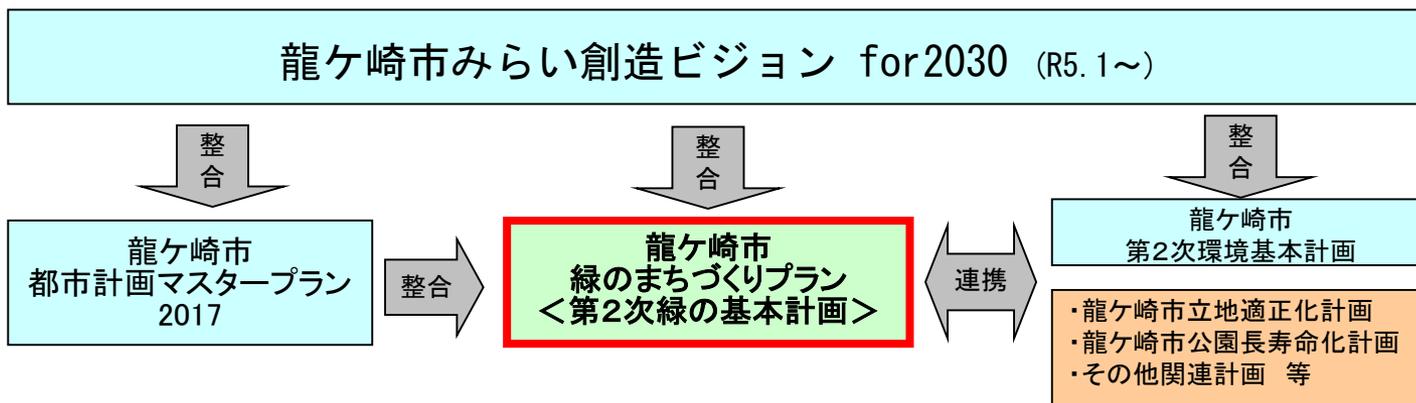
### ・都市緑地法（第4条）

「市町村は、都市における緑地の適正な保全及び緑化の推進に関する措置で主として都市計画区域内において講じられるものを総合的かつ計画的に実施するため、当該市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画を定めることができる」

## (2) 計画対象

- ①施設緑地：都市公園、公共施設緑地、民間施設緑地等
- ②地域性緑地：法による指定区域（保安林、農振農用地、河川等）、条例による協定区域等

## (3) 位置付け

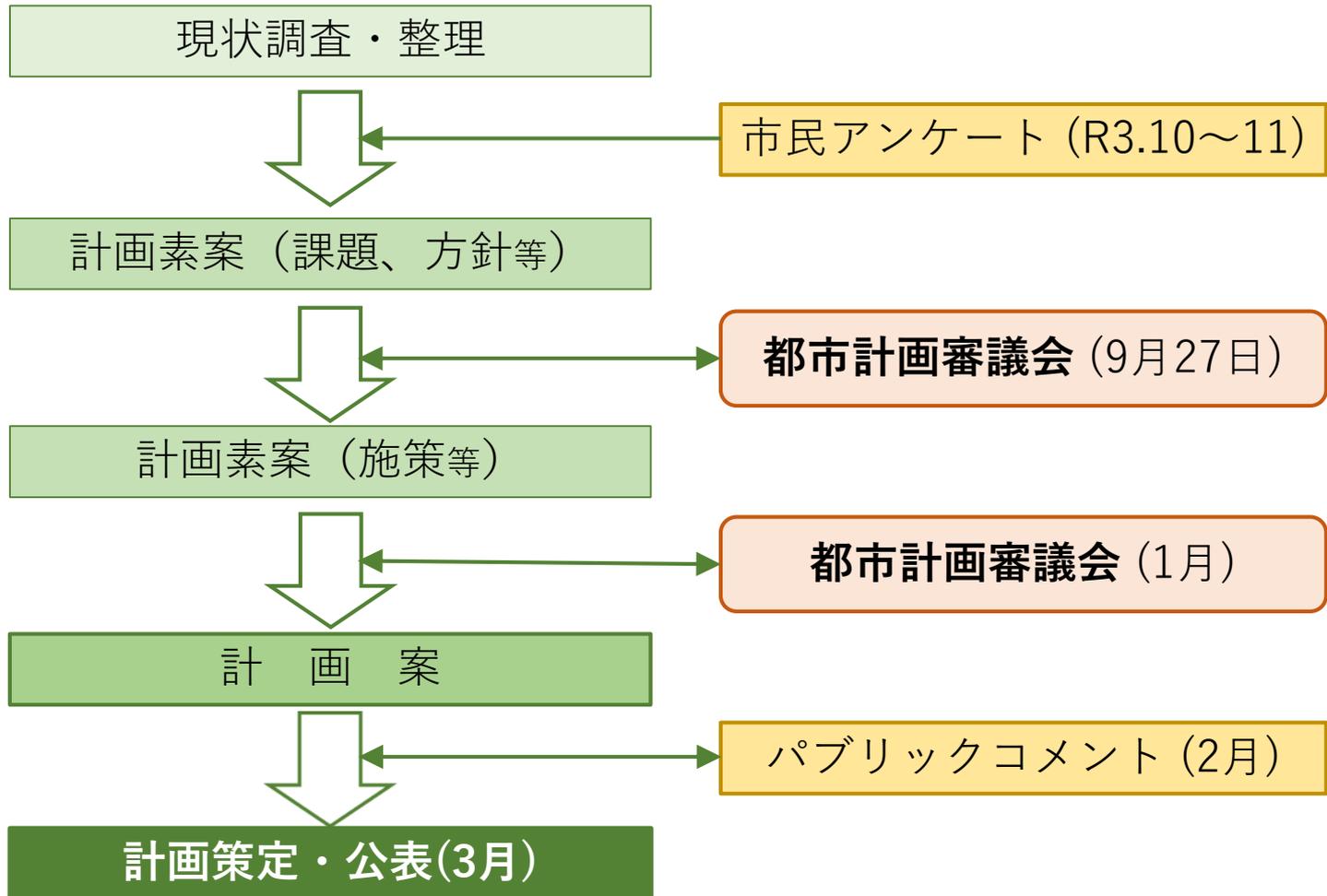


## 2. 計画の変遷

策定年月 〔計画期間〕	計画名称	主な内容等
平成11年9月 〔1999～2015年〕	緑のまちづくりプラン ＜緑の基本計画＞	独立した計画として策定
平成29年3月 〔2017～2026年〕	都市計画マスタープラン2017	都市計画マスタープランに下記を位置付け ■豊かな森林・水辺・農地等の 保全・活用 ■適切な公園・緑地の維持・活用 ■水と緑の拠点とネットワーク の形成 等
令和5年3月 予定 〔2023～2032年〕	緑のまちづくりプラン ＜第2次緑の基本計画＞	独立した計画として策定

↑ 今回検討・策定する計画

### 3. 第2次計画の策定手順及び時期



## 4. これまでの主な取組内容

### (1) 龍ヶ崎市総合運動公園の整備（平成14年から）

市民の体力増進や健康維持を目的としながら、多様化する余暇需要及びレクリエーション需要などに対応するスポーツレクリエーション拠点として整備。

- ・ 龍ヶ崎市総合体育館(たつのこアリーナ) (H14年)
- ・ 龍ヶ崎市陸上競技場(たつのこフィールド) (H19年)
- ・ 龍ヶ崎市野球場(たつのこスタジアム) (H22年)
- ・ 多目的広場 (H22年)

### (2) 公園の里親制度の導入（平成16年4月開始）

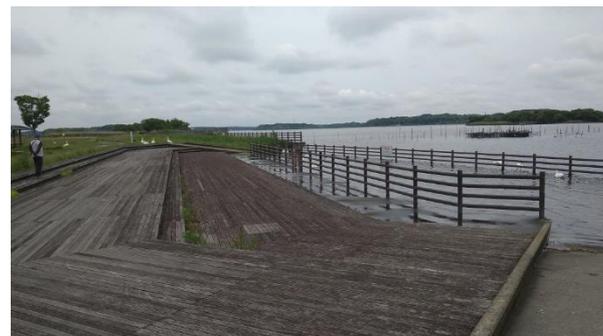
市民、市民ボランティア団体等が身近な公園などの里親となり、自ら公園の清掃や除草等を行う「公共施設里親制度」を導入。

令和3年度末時点で60団体が登録しており、公園の適正管理の活動を展開。

### (3) 牛久沼水辺公園の整備

牛久沼の自然に触れ、水辺に親しむことを基本テーマとして整備。

牛久沼水辺公園は、県の「牛久沼水際線地域計画」に基づき、県と龍ヶ崎市が共同で整備し、県と市が「牛久沼水辺公園の維持管理に関する協定書（平成18年7月）」を締結し、市が維持管理を行っている。



# 5. 計画内容

## (1) 計画の構成案

計画書の大項目	主な内容
第1章 計画策定にあたって	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画の目的、位置づけ</li> <li>・ 計画の構成等</li> </ul>
第2章 龍ヶ崎市の緑の現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上位・関連計画の内容</li> <li>・ 緑の現状</li> <li>・ 市民意向（アンケート結果）</li> <li>・ 施策の取組状況</li> <li>・ <b>課題</b>の整理等</li> </ul>
第3章 緑の将来像と基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑のまちづくりの<b>基本理念</b>、<b>将来像</b>の設定</li> <li>・ <b>基本方針</b>・目標値の設定等</li> </ul>
第4章 施策の展開	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施策体系</li> <li>・ <b>施策</b>のねらい・考え方、内容等</li> </ul>
第5章 計画の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 推進体制の構築</li> <li>・ 計画の進行管理等</li> </ul>
附属資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住民アンケート結果</li> <li>・ 策定経緯紹介等</li> </ul>

上記の赤文字部について以降に掲載

## (2) 緑のまちづくりに係る課題

次の4項目に大別して、緑に係る課題を整理します。

項目	主な課題
1 緑の <b>保全</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・市街地における身近な緑の保全</li><li>・街路樹の適正な維持管理</li><li>・一団に広がる優良農地の保全</li><li>・市街化区域内農地の保全</li></ul>
2 緑の <b>創造</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・水と緑のネットワーク化</li><li>・公共施設、民有地の緑化</li></ul>
3 緑の <b>活用</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・既設公園の魅力向上（リニューアル）</li><li>・防災機能としての緑の活用</li><li>・農業とのふれあいの場としての活用</li><li>・地域資源としての緑の活用</li></ul>
4 市民等との <b>協働</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・市民、事業者との協働</li><li>・緑の学習機会の拡充</li><li>・緑に係る情報提供の強化</li><li>・関係機関との連携強化</li></ul>

# (3) 基本理念、将来都市像

## ① 緑のまちづくりの基本理念

### 市総合計画「龍ヶ崎みらい創造ビジョン for2030」(案)

将来に向けた  
本市のあるべき姿



まちづくりの  
基本姿勢

- 「自ら考え、行動する」から生まれる「協働」のまちづくり
- 市民に信頼される「納得性」の高いまちづくり
- 時代の変化に対応した「住みよい」まちづくり



### 緑のまちづくりの基本理念

#### ★市民・事業者・行政が「協働」で取り組む緑のまちづくり

緑の重要性について、市民等の意識の醸成を図るとともに、市民・事業者・行政の協働による緑の保全・創造・活用に係る取組を推進します。

#### ★市民に長く愛され、誰もが住みやすいと感じる緑のまちづくり

うるおいある生活環境、地域住民の意向等を踏まえた既存公園の魅力の向上、人口減少・ニーズの多様化等の時代の変化への対応など、「市民等の愛着」や「住みやすさ」を追求した緑のまちづくりを推進します。

## ②緑の将来都市像

市総合計画  
龍ヶ崎みらい創造ビジョン  
for 2030



### 緑のまちづくりの基本理念

- ★市民・事業者・行政が「協働」で取り組む緑のまちづくり
- ★市民に長く愛され、誰もが住みやすいと感じる緑のまちづくり



### 緑の将来都市像

しき さい

## “美しい水と緑”の四季彩都市・龍ヶ崎

#### ★「“美しい水と緑”」とは

本市の緑を総称し、以下を実現していくことを表現しています。

**緑の保全**：牛久沼や小貝川等の水辺空間、台地部の平地林や段丘の斜面緑地、広大な水田地帯などの「本市を代表する緑」や「まちなかの身近な緑」など、既存の緑を守り・大切にしていくこと

**緑の創造**：公共施設・住宅地・事業所等における緑化、計画的な沿道緑化などにより、新たな緑を広げ、緑豊かな住みよい環境を創造していくこと

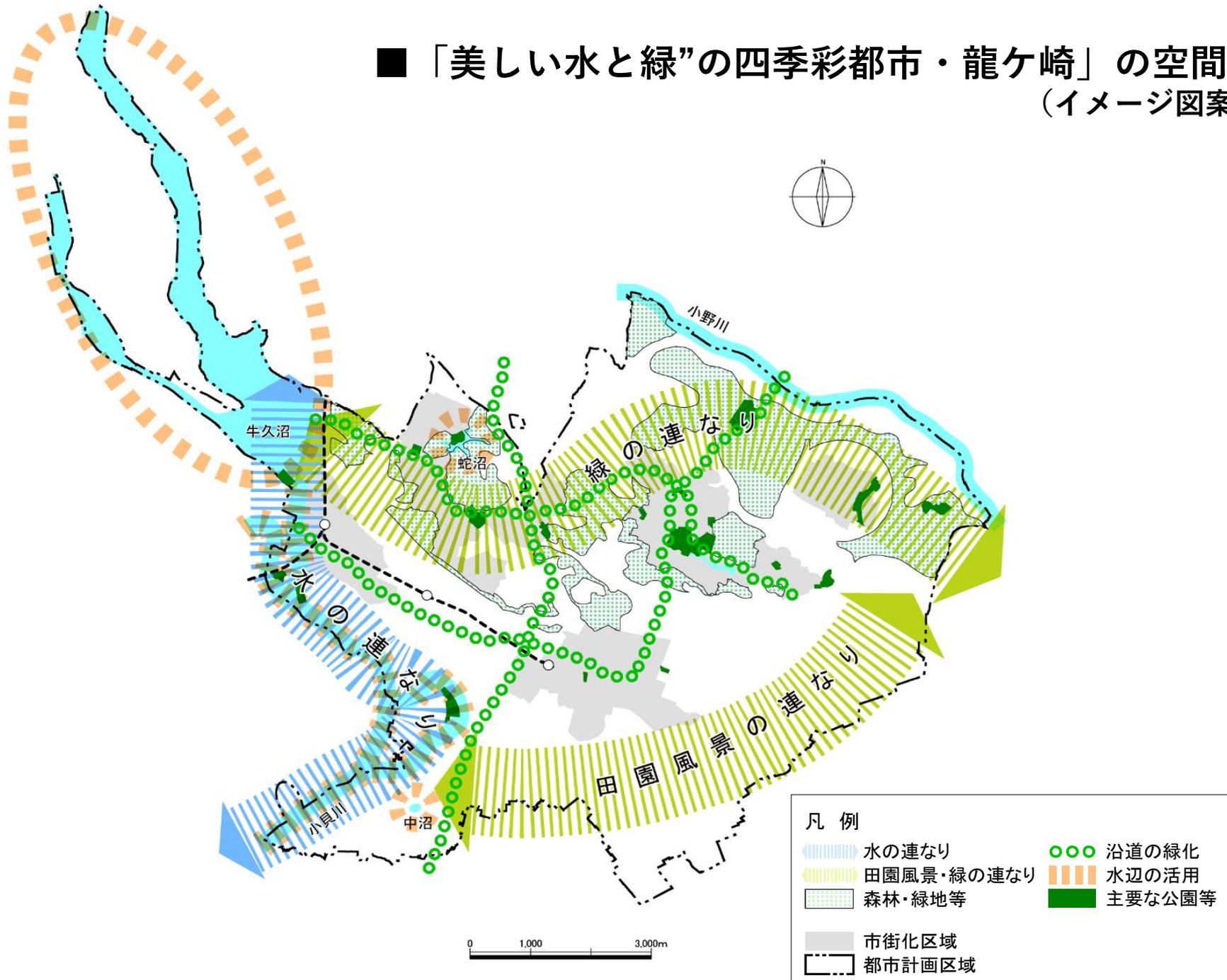
**緑の活用**：緑のもつ多面的機能を活かし、市民の憩いの場・防災機能などとして本市の緑を有効活用し、市民生活を、より安全で豊かにしていくこと

**協働**：市民・事業者・行政の協働による緑の保全・創造・活用を推進すること

#### ★「四季彩都市」とは

“美しい水と緑”が、市民・事業者・行政との協働により実現される中で、市民の日常的な暮らしや産業経済活動といった都市活動が四季折々の風情に彩られ、ひいては、市民をはじめとして、来訪者や観光客等がやすらぎを感じることができる都市の形成をめざします

# ■ 「美しい水と緑」の四季彩都市・龍ヶ崎」の空間像 (イメージ図案)



## (4) 緑のまちづくりプランの基本方針および施策

基本方針	施策	具体的な取組例
基本方針1 【緑の保全】 “美しい水と緑” を守り、大切にす るまちづくりを推 進します	施策1 本市の骨格をなす樹林 地・河川等の保全	(1) 森林整備計画に基づく樹林地の保全 (2) 水質改善、水量確保等による水辺環境の保全 (3) 法規制等による保全
	施策2 一団に広がる優良農地の 保全	(1) 農業振興による農地の保全 (2) 農業基盤整備の推進 (3) 法規制等による農地の保全 (4) 耕作放棄地等の解消
	施策3 市街地における身近な緑 の保全	(1) 都市公園等の適正な維持管理 (2) 市街化区域内の農地（生産緑地地区）の保全 (3) 街路樹等の適正な維持管理 (4) 名木等の保全
基本方針2 “美しい水と緑” を広げるまちづく りを推進します	施策4 新たな公園等の整備	(1) 市民ニーズ等を踏まえた新たな公園整備等の検 討
	施策5 公共施設等の緑化の推進	(1) 公共施設等の緑化の推進 (2) 街路樹等による計画的な沿道緑化の推進
	施策6 民有地の緑化の推進	(1) 住宅地における緑化等の推進 (2) 事業所等における緑化等の推進 (3) 農村集落等における緑化等の推進 (4) 緑化重点地区等の検討
	施策7 水と緑のネットワーク化 の推進	(1) 拠点となる公園・水辺等を結ぶ道路の沿道緑 化・散策路の整備 (2) 河川等の水辺の緑化 (3) 牛久沼の水辺交流拠点の整備

基本方針	施策	具体的な取組例
基本方針 3 “美しい水と緑” を活かしたまちづ くりを推進します	施策 8 既存公園の魅力の向上	(1) 既存公園のリニューアルによる魅力の向上 (2) 官民連携による公園の整備・管理運営の検討
	施策 9 防災機能としての緑の活 用	(1) 避難場所等として指定されている公園の防災 機能の維持・拡充 (2) 避難路等として指定されている道路の防災機 能の維持・拡充 (3) 新たな避難場所・避難路等としての公園・道 路・緑地等の活用の検討
	施策10 農業体験の場等としての 農地の活用	(1) 既存の市民農園等の有効活用の推進 (2) 生産緑地地区等の有効活用の検討
基本方針 4 協働による“美し い水と緑”のまち づくりを推進しま す	施策11 地域資源としての緑の活 用	(1) 「てくてくロード（健康の散歩道）」等にお ける緑の活用促進 (2) 牛久沼の活用促進 (3) 景観資源としての緑の活用
	施策12 協働による緑のまちづく りの普及・啓発	(1) 緑に係る情報提供の強化 (2) 緑の学習機会の拡充 (3) 協働事業による市民等による取り組みの推進 (4) 龍ヶ崎市アダプトプログラム（公共施設里親 制度）導入の促進
	施策13 みどりのまちづくり推進 体制の構築	(1) 庁内連携の推進 (2) 関係機関等との連携の強化

## 都市計画マスタープランの改定検討状況について

令和4年9月

### 1. 現行の都市計画マスタープランについて

- ◇ 現行の「都市計画マスタープラン 2017」は平成 29 年 3 月に策定されたもので、計画期間は平成 29 年度からの 10 年間とし、平成 38 年(令和8年)を目標年次としています。また、中間年度(令和3年度)に見直しの検討を行うことされております。

### 2. 都市計画マスタープラン見直しの方針決定の延長について

- ◇ 昨年度の都市計画審議会(令和3年 12 月)において、下記の理由により、都市計画マスタープランの見直し方針の決定延長を行いました。

〔理由〕

- ・ 次期最上位計画の策定が進められていましたが、新型コロナウイルス感染症感染拡大の影響により、令和3年度中の策定が困難となり、計画期間が9か月(令和4年12月まで)延長されました。このため、都市計画マスタープランについても、最上位計画の変更点を精査する必要があるため、最上位計画の骨子が固まる、令和4年度秋ごろを目途に検討することとしました。

### 3. 次期最上位計画の策定状況

- ◇ 次期最上位計画については、令和3年より、市長公室企画課において策定がスタートしました。現在はホームページでの意見募集、各コミュニティセンターで行われた「市長との意見交換会」を経て、案が公表されており、10月5日を締切りとしてパブリックコメントの募集を行っているところです。このあと、パブリックコメントの意見集約の後、市議会令和4年度第4回定例会において議案上程を行い、可決されれば、令和5年1月より、新たな最上位計画「龍ヶ崎みらい創造ビジョン for2030」がスタートします。

### 4. 現行計画策定から現在までの変化等

- ◇ 現行計画において、社会経済情勢の変化や都市が抱える課題、市民ニーズの変化等により、計画の内容が実態と乖離していると判断された場合は、必要に応じて見直しを行うとされております。
- ◇ 現行計画策定以降の大きな社会経済情勢の変化等ですが、まずは、新型コロナウイルス感染症感染拡大の影響によるライフスタイルの変化及び働き方改革の更なる促進があります。次に、毎年のように発生する大規模な自然災害、少子高齢化に起因し、想定を上回り進行している人口減少問題、SDGs・持続可能な開発目標の考え方などがあります。
- ◇ また、都市計画マスタープランの上位計画となります、市の新たな最上位計画の策定や、茨城県によって策定されました、都市計画区域マスタープランも更新されております。

## 5. 都市計画マスタープラン見直しの方針

- ◇ 上記を踏まえ、都市計画マスタープランの見直しは必要であると考えています。
- ◇ 現在は、現都市計画マスタープランの進行評価を行いつつ、改定に向けた庁内関係各課との調整を行っております。

## 6. 見直しに当たった問題点

- ◇ 現行のマスタープランは、計画期間を10年間としており、目標年次は令和8年となっております。
- ◇ 上述の理由により、都市計画マスタープランの改定を延期したため、これから見直しを行った場合、早くても令和4年度策定、令和5年度からということになります。その結果、残りの計画期間が3年となってしまいます。
- ◇ このため、現行の都市計画マスタープランの改定ではなく、新たなマスタープランの策定とし、計画期間をそこからとすることや、最上位計画の目標年次である令和12年まで計画期間を延長するなどの検討を行っております。