

会議録(要旨)

									記録者		川崎副主幹	
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6年度 第5回 龍ヶ崎市都市計画審議会
年月日	令和6年 12 月20 日(金)
時間	午後 2 時00分～午後 3 時 30分
場所	市役所5階 全員協議会室
出席者	【都市計画審議会】 坂野会長、秋山委員、根本委員、三浦委員、櫻井委員、廣瀬委員、札野委員 岡部委員、後藤委員、井上委員(代理:大山氏)、押木委員、細矢委員、松田委員 【事務局】 落合都市整備部長、橘原都市整備部次長 (都市計画課) 仲村課長、松田課長補佐、北島課長補佐、小山係長、蛭原主幹、櫻井副主幹、 記録者
傍聴人	1人

会議内容	1 開 会 2 挨拶 3 議 題 報告第1号 都市計画マスタープラン策定の進捗状況について 報告第2号 光順田東部地区用途地域変更について 4 そ の 他 生産緑地地区の都市計画変更について 若柴長山前南部地区地区計画の都市計画決定について 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6年度第5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】	◇配布資料の確認 I. 事前配布資料 1 会議次第 2 (資料1) 都市計画マスタープラン策定の進捗について 3 (資料3) 光順田東部地区用途地域変更について II. 本日配布資料 4 (資料2) 都市計画マスタープラン(案) 5 委員名簿 ◇事務局の紹介 ・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為、会長に議長をお願いする。
【議長】	・出席委員の確認について、事務局より報告をお願いする。
【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。 ◇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より説明をお願いする。
【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名をお願いしている。 ・名簿の記載順より、根本委員と押木委員にお願いしたい。 →両名了承
3. 議題	
報告第1号 都市計画マスタープラン策定の進捗状況について	
【議長】	・議事に入る。報告第1号 都市計画マスタープラン策定の進捗状況について、事務局より説明願う。
【事務局】	◇資料に基づき、都市計画マスタープラン策定の進捗状況について説明を行う。
【議長】	・事務局から報告があったが、ご意見、ご質問等はあるか。
【細矢委員】	・3ページの計画の変更点の中で、赤字部分「本市の活性化につながる新たな企業等の誘致のほか」とあるが、この「ほか」にはどのような意味・設定されているのか。 ・資料2について、章の初めのページは右側にあった方が見やすいのではないか。
【事務局】	・資料2の85ページの東部地域のまちづくりの方針の中で「自然やスポーツ・健康をテーマとした多彩な交流のあるまちづくり」という記載をしている。いわゆる企業に限

	定はせず、このテーマにあるような施設等の立地についても可能なものとしたいという意図である。 ・章の初めのページについては、右側にする。
【議長】	・他にご意見、ご質問等はあるか。 ・無いようであれば、次の議題へ進めさせていただく。
報告第2号 光順田東部地区用途地域変更について	
【議長】	続いて、報告第2号 光順田東部地区用途地域変更について、事務局より説明願う。
【事務局】	◇資料に基づき、光順田東部地区用途地域変更について説明を行う。
【議長】	・事務局から報告があったが、ご意見、ご質問等はあるか。
【細矢委員】	・今の説明では公募型プロポーザルにて優先交渉権者が決定したとのことであったが、今の段階で用途を決めてしまうのは時期尚早ではないか。 ・公募型プロポーザルでは事業計画が提出されているのか。
【事務局】	◇事業者から提出されたイメージパスを用いて、複合商業施設として活用する予定であることを説明。 ・城南中学校跡地活用の所管課は管財課となるが、今回事業者から頂いた提案を検討した結果、第2種住居地域としており、今後も事業者・管財課と共に情報を共有していく。
【議長】	・事務局の方から、イメージパス上に存在する建物の説明をお願いしたい。
【事務局】	◇スクリーンを用いて、イメージパス上に存在する建物について説明。
【議長】	・高さ制限については今回の用途変更に関わるのか。
【事務局】	・現状で優先交渉権者からの提案を精査し、第2種住居地域まで抑えられると判断したことから今回の提案となった。絶対高さの制限についてはないが、隣地斜線や道路斜線については、パスの図では制限にかかる可能性がある。今後事業者が第2種住居地域の中で建てられる建物の配置を行うので、イメージパス通りにはならないかもしれない。
【細矢委員】	・これからいろんな可能性が出てくると思う。しかしながら、第2種住居地域に制限を縛ってしまうと、可能性が減ってしまい、本市にとってもマイナスになるのではないか。
【事務局】	・今回はまず第2種住居地域で進めるということで説明を行っている。事務局としても第2種住居地域に変更後に事業が出来ないということは避けなければならないので、事業者や所管課、茨城県とも連絡を取り合い、対応しうる用途変更を行いたいと考えている。
【後藤委員】	・そもそも、なぜ住宅地の部分も第1種中高層住居専用地域を指定していたのか教えて欲しい。 ・住宅地の部分(9,411㎡)は民間の所有地ということによろしいか。民間の所有地であれば、用途地域の変更を行わない方が良いと思うが、考え方を教えて欲しい。
【事務局】	・当時の用途の決め方を示す詳細な資料はないのでおそらくの話になるが、基本的には境界を地形地物で切りたいということがある。このため、周辺も道路中心で用途界としている。今回の変更予定の部分については、第一種中高層住居専用地域で問題がなかったことから、住宅地部分も含めて道路界で区切ったのではないか。

	・第一種中高層住居専用地域のまま残すことも一つの選択肢としてはあるが、今回の用途変更は制限が緩くなる方向への変更であり、既存不適格の建築物が発生しないことから、住宅地の部分について、その南側と同じ第1種住居地域に変更したいと考えている。
【松田委員】	・細矢委員がおっしゃるように、今回第2種住居地域に変更したが、それでは事業計画が成り立たず再度変更するといったようなことは可能なのか。
【事務局】	・現在の用途地域からあまりにも離れた用途地域に変更することは好ましくないとされていることから第2種住居地域への変更を考えている。それ以上の提案がないとは言いきれないが、基本的には第2種住居地域の範囲内で検討頂きたいと考えている。
【議長】	・住宅地部分は第1種住居地域の建蔽率 60%、容積率 200%としているが、この値はこのあたりでは通常なのか。私の住んでいる所では容積率 120%となっているが、いかがか。
【事務局】	・龍ヶ崎市街地は建蔽率 60%、容積率 200%となっている所が多い。松葉・長山等のニュータウンの住宅地では建蔽率 40%、容積率 80%としている所もあり、値が低いほど建物以外の余白部分が多くなるので、一般的に閑静な住宅街と呼ばれる地域である。ビルが建つ場所については容積率 800%といった場所もある。龍ヶ崎市街地では、中心部の商業地域の容積率が高くなっている。
【秋山委員】	・城南中学校については、市街化区域の中であつたことからある程度の利用価値があり、公募型プロポーザルによって利活用が出来る状態となったが、その他の小中学校跡地の状況を教えて欲しい。
【事務局】	・所管が管財課となるので、把握している範囲で回答する。閉校となった小学校が市内に複数箇所あり、東部にある長戸小学校についてはコミュニティセンターとなり、北文間小学校についてはスポーツ関係施設となった。現在進行形では、松葉小については検討が進められており、茨城県の方から話を頂いている。あわせて、北部地区にある長山小学校については、長山中学校に松葉小学校・長山小学校を併せた小中一貫校の整備が進められている。長山小学校については、協議が始まったと聞いている。
【岡部委員】	・議会への報告があつた話として補足する。松葉小学校・長山小学校の小中一貫校は令和9年4月に開校するので、それ以降の活用として、茨城県が保健所の移転先として松葉小学校用地の一部を利用できればと協議している状況とのことである。 ・来年4月に閉校する大宮小学校については、検討中と伺っている。 ・今回の用途変更は市の施設の縮充の方針の取り組みの中で、民間事業者への売却が決定したものである。
【議長】	・他にご意見、ご質問等はあるか。
【根本委員】	・教育委員会では、学校が閉校すると全て管財課に渡してしまうことから、それ以降の取り扱いについて、情報は持ち合わせていない。 ・学校施設ほど活用しにくい施設はないと思っている。クラス毎に壁で仕切られており、壁を抜くことが出来ないことから、それ以外の転用が難しいとの認識である。今後、学校が減少していくことになると思うが、その度に頭を悩ますこととなっていくのではないのか。

4. その他	
【議長】	以上で本日の議事は終了いたしますが、その他といたしまして、事務局より願います。
【事務局】	・本日の議題にはなっていませんが、現在、都市計画の決定及び変更を進めている2案件について、進捗状況を報告する。 ・1件目は、生産緑地地区の都市計画変更で、平台地区の2つの生産緑地を除外するもの、2件目は、若柴長山前南部地区地区計画の都市計画決定である。 ・いずれの案件についても、12月6日（金）から本日まで都市計画の縦覧を行っているが、現在のところ、意見書の提出はない。 ・この2案件の諮問を2月に行いたいと考えている。 ・このため、次回の都市計画審議会については2月開催となるが、詳細な日程については現在調整中ですので、会議開催1ヵ月前に開催通知を送付するので会議への出席を願います。
5. 閉会	
【議長】	・他にご意見、ご質問等はあるか。 ・以上で令和6年度第5回龍ヶ崎市都市計画審議会を終了とする。
令和 年 月 日 会議録署名人 令和 年 月 日 会議録署名人	