

令和8年度 第1回 龍ヶ崎市都市計画審議会

日 時：令和8年6月24日（水）
午後2時00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

【諮問第1号】 龍ヶ崎・牛久都市計画 区域区分の変更

【諮問第2号】 龍ヶ崎・牛久都市計画 用途地域の変更

【報告第1号】 龍ヶ崎・牛久都市計画 下水道の変更

【報告第2号】 特定生産緑地の指定

4 閉 会

資料1

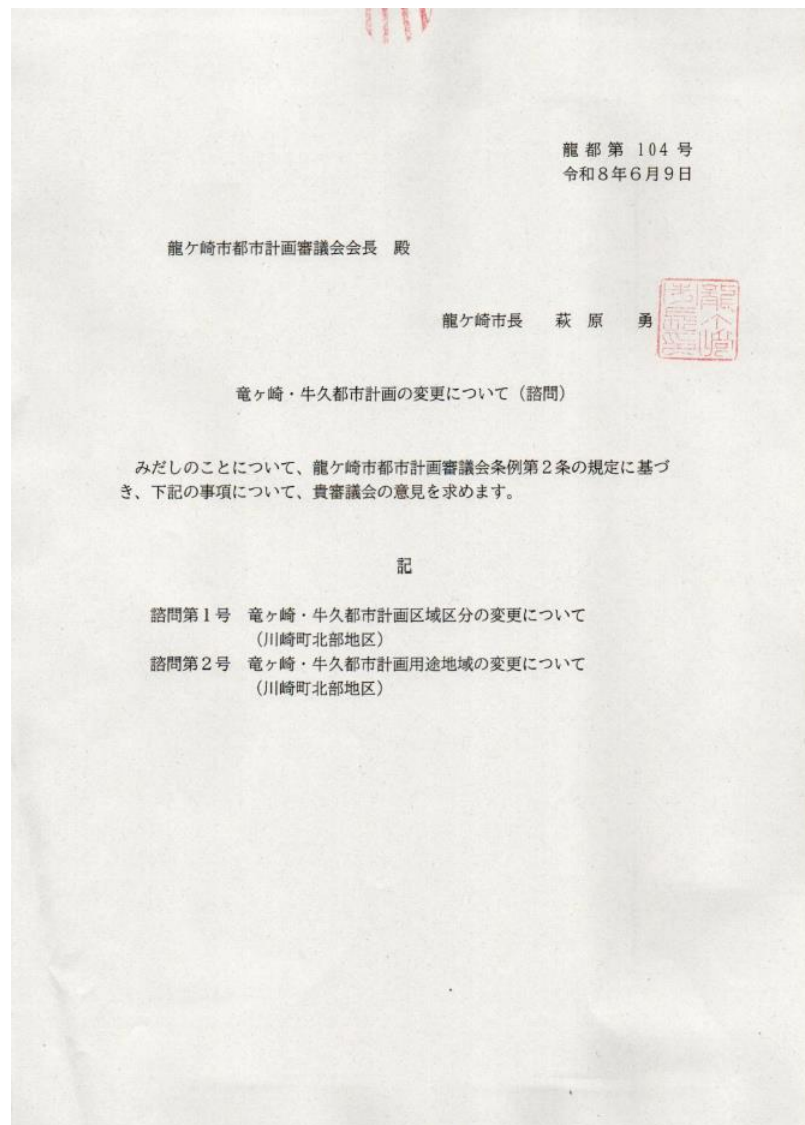
【諮問第1号】竜ヶ崎・牛久都市計画 区域区分の変更

【諮問第2号】竜ヶ崎・牛久都市計画 用途地域の変更

令和8年6月24日
都市計画審議会

1 諮問について

【諮問書】



法令上の位置づけ

【都市計画法第18条】

都道府県は、**関係市町村の意見を聴き**、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものとする。

【都市計画法第19条】

市町村は、**市町村都市計画審議会の議を経て**、都市計画を決定するものとする。

※都市計画の変更の場合もこれに準ずる

1 位置について

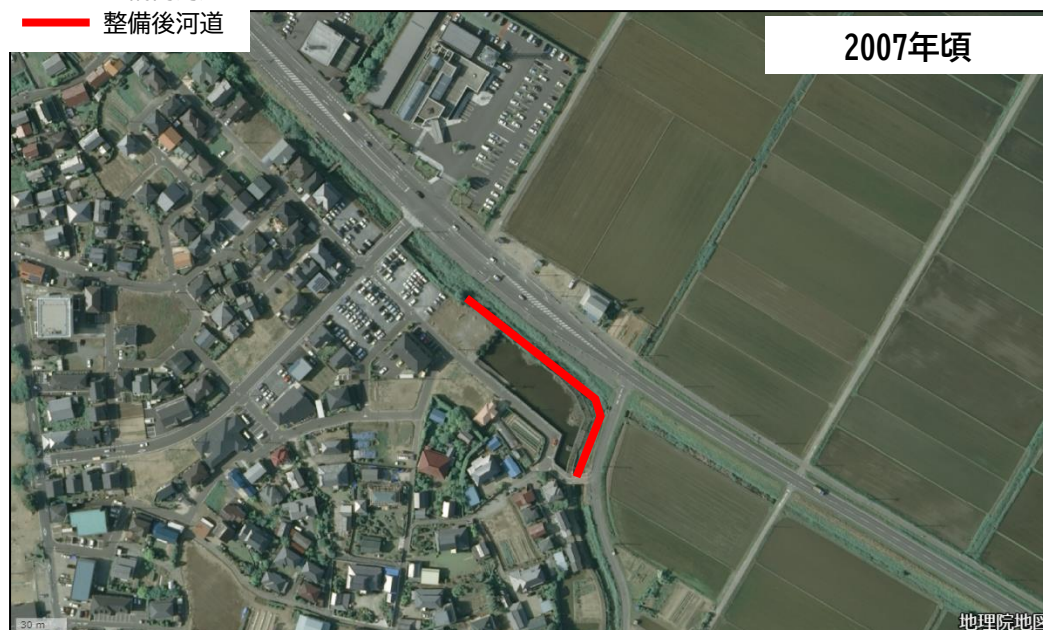
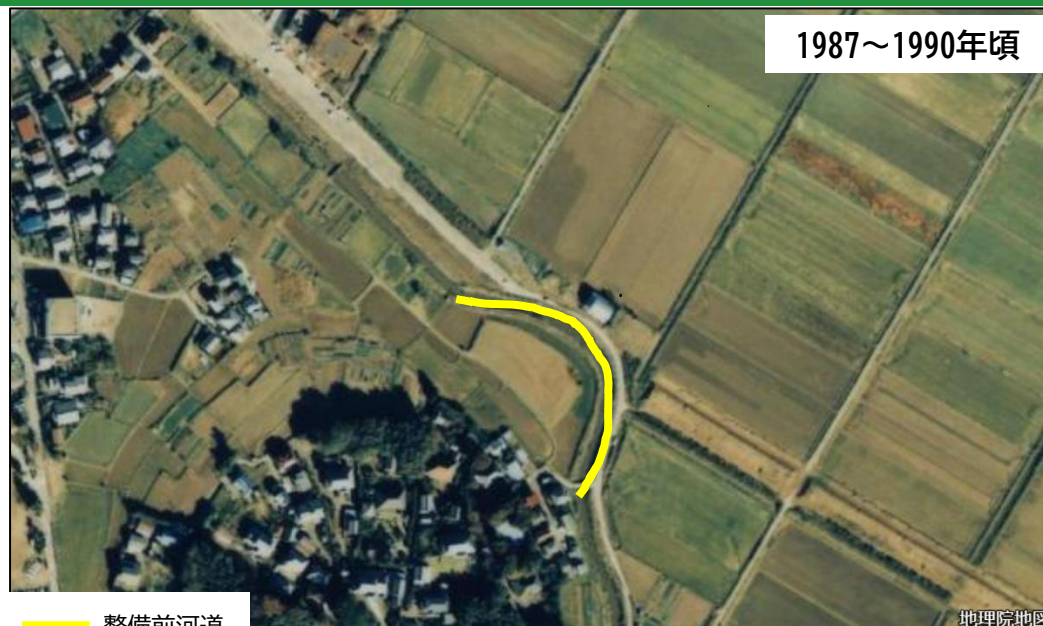
【位置図】



【拡大図】



2 経緯

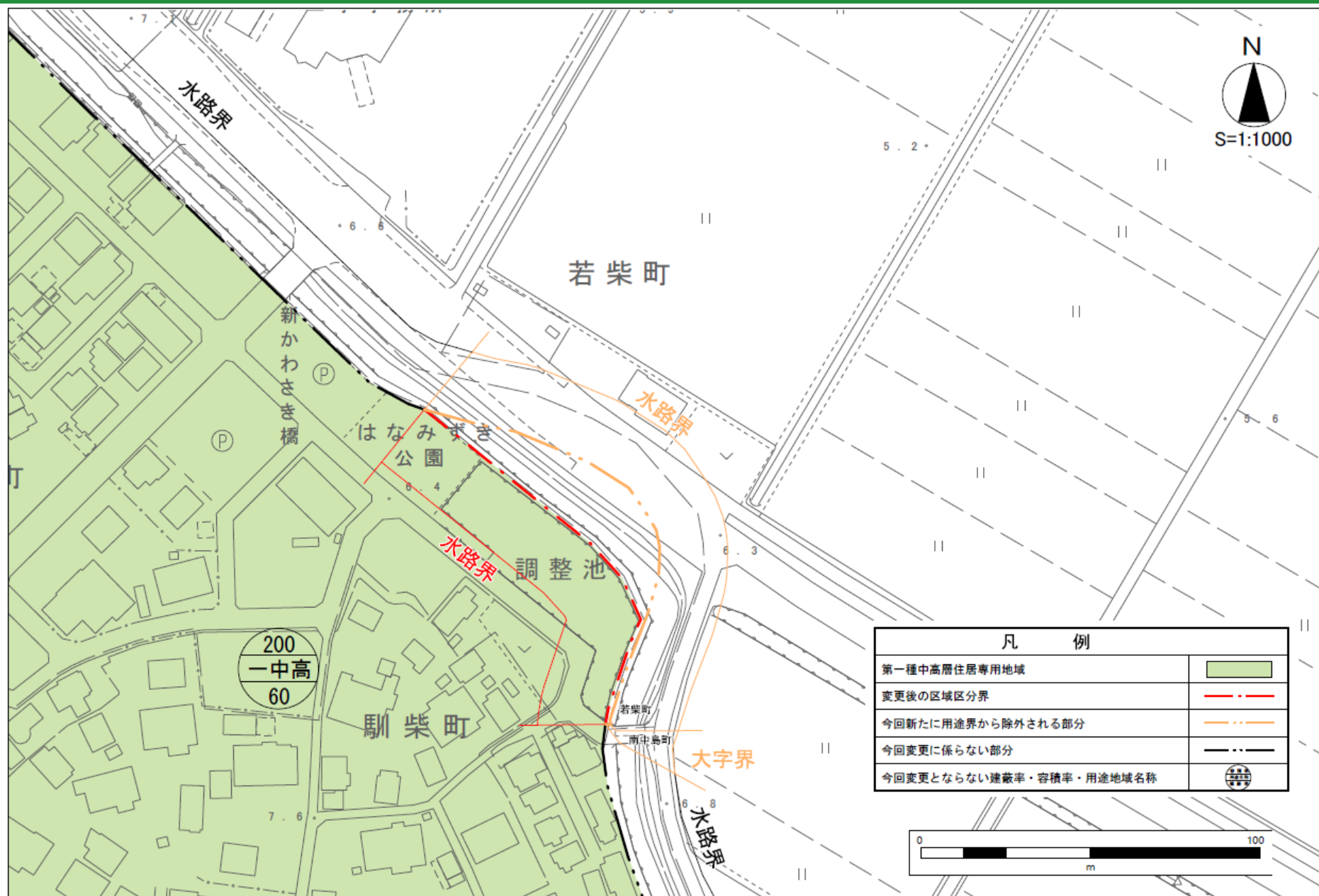


- (1) 県道（龍ヶ崎市停車場線）の整備に伴い、江川の形状が変更されている。
- (2) 佐貫市街地の区域区分界は、江川の右岸とされている。



- (3) ①区域区分界の変更
市街化調整区域への編入
②用途地域の変更
第一種中高層住居専用地域から除外

3 計画図



内容	時期(予定)
龍ヶ崎市都市計画審議会	本日
茨城県都市計画審議会	R8.7中旬
県本協議	省略(※)
告示	R8.9初旬

用途地域の変更：市決定
 区域区分の変更：県決定



同時に告示をする必要があるため、告示予定日を調整

※今回の用途地域の変更は区域区分の変更（調整区域への編入）に伴う用途地域の変更のため、軽易な変更扱いとなることから、県本協議は省略される。

資料2

【報告第1号】竜ヶ崎・牛久都市計画 下水道の変更

令和8年6月24日
都市計画審議会

1 公共下水道の都市計画上の位置づけ

都市計画において、各種の規制や誘導を図るルールとして、主に『土地利用規制』『都市施設』『市街地開発事業』の3つに区分されており、公共下水道は『都市施設』の処理施設に位置付けられている。(都市計画法第11条第1項第3号)。

土地利用規制

区域区分
・市街化区域
・市街化調整区域
地域地区
・用途地域
・特別用途地区
・高度地区
・防火地区
・生産緑地地区 など
地区計画等

都市施設

交通施設(道路等)
公園・緑地等の公共空
地供給施設又は処理施
設(下水道等)
その他

市街地開発事業

市街地開発事業
・市街地再開発事業
・土地区画整理事業
など

都市施設とは・・・都市での諸活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で都市計画に定めることができるもののこと。

上位関連計画の見直し

霞ヶ浦流域別下水道整備総合計画

利根川流域別下水道整備総合計画

霞ヶ浦常南流域下水道全体計画

茨城県策定の上位関連計画の見直しに伴い、龍ヶ崎市公共下水道全体計画の見直しを実施(令和8年3月)

龍ヶ崎市公共下水道全体計画

農業集落排水施設を公共下水道へ統廃合 など

【流域別下水道整備総合計画】

河川の流域単位で、目標とする水質や、将来の下水道整備の規模・配置を定めるマスタープラン。龍ヶ崎市は霞ヶ浦、利根川の2つの流域に属する。

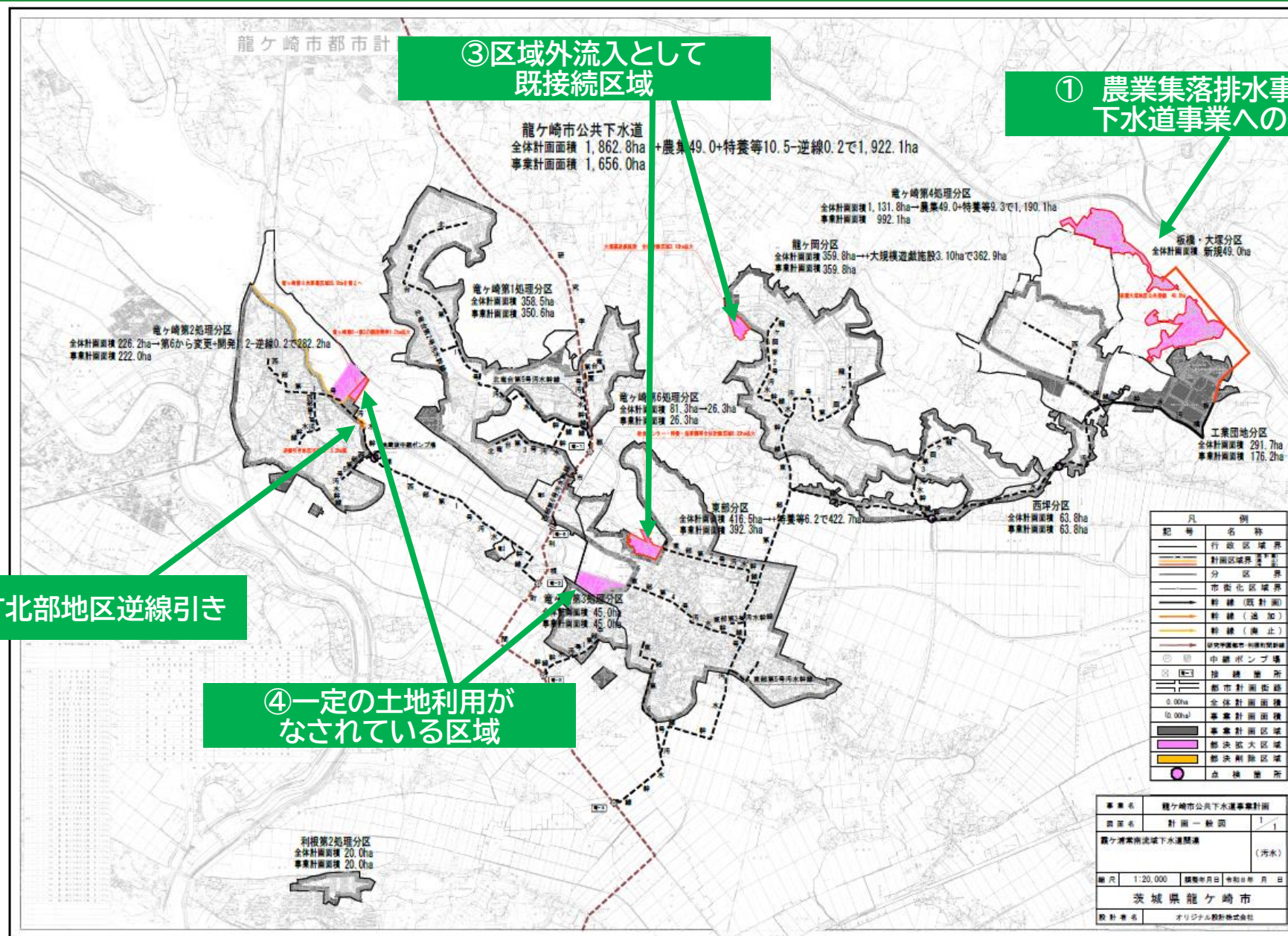
【流域下水道全体計画】

流域の下水道施設をどのように建設・整備するかを定めた長期計画。

【龍ヶ崎市公共下水道全体計画】

市の下水道施設をどのように建設・整備するかを定めた長期計画。

3 都市計画決定の変更箇所



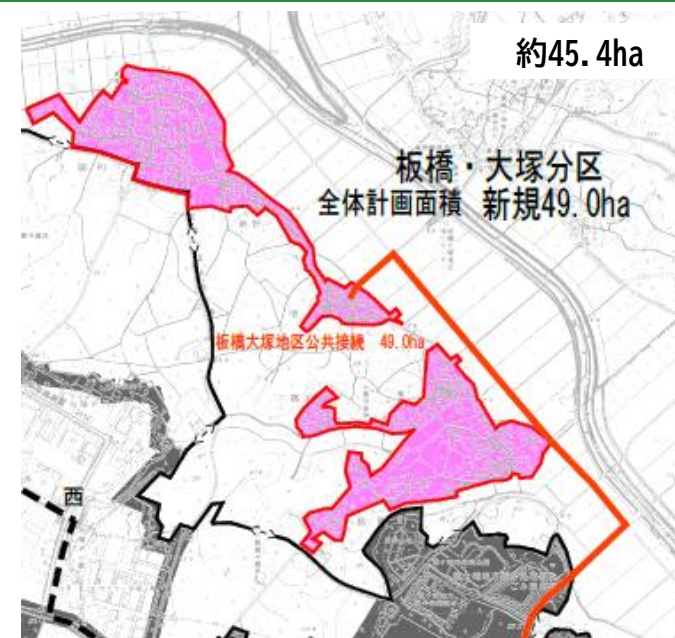
農業集落排水事業(H13 供用開始)

- ・供用開始から20年以上経過しており、老朽化が進んでいる
- ・処理区域内人口の減少が見られる
- ・今後の維持管理や設備の更新等に必要となる費用は増大する見込み

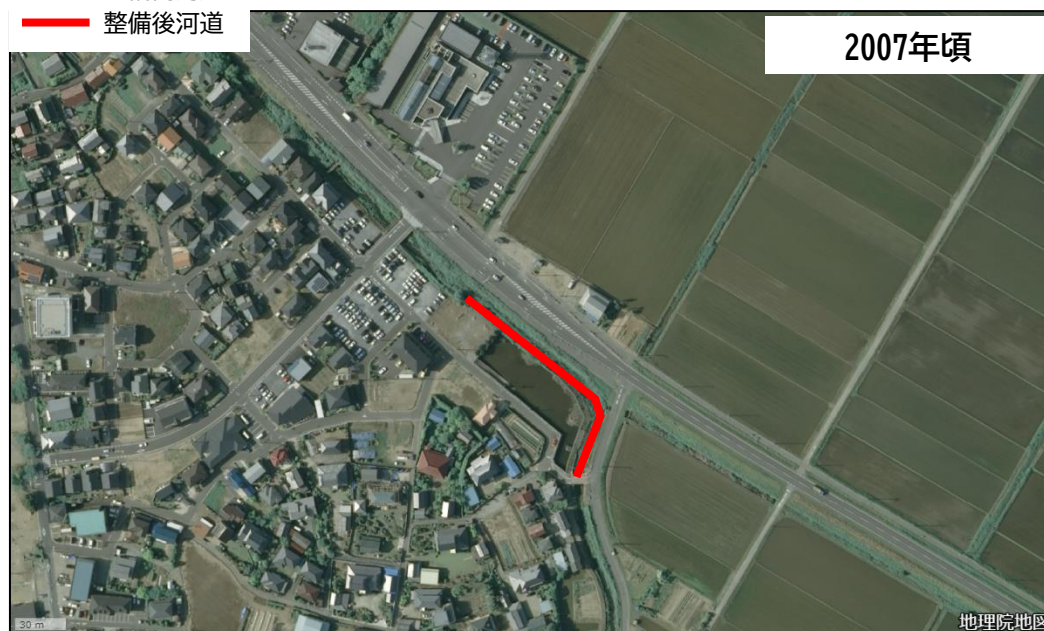
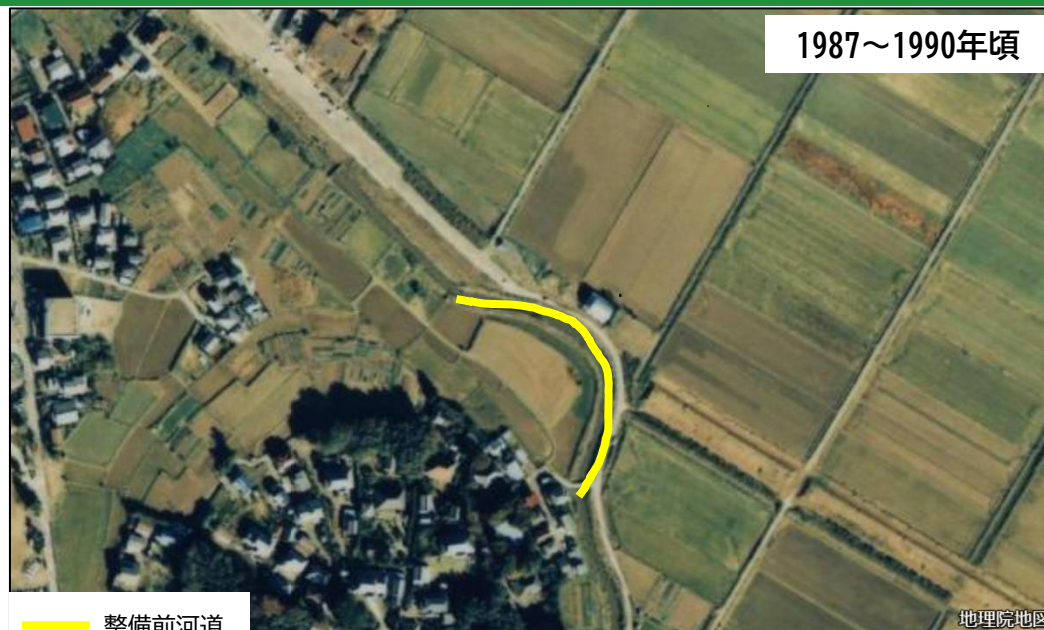
処理能力、ライフサイクルコストについて検討した結果・・・

農業集落排水区域を公共下水道に統廃合

- ・処理能力に問題なし
(接続部下流の管路及び処理場(利根浄化センター)の計画処理水量内であることを確認)
- ・経済的に優位
(処理場の更新費と管路等の建設費・維持費等を比較し、編入した方が有利であることを確認)



3-② 川崎町北部地区逆線引き



(1) 県道（龍ヶ崎市停車場線）の整備に伴い、江川の形状が変更されている。

(2) 佐貫市街地の区域区分界は、江川の右岸とされている。

(3) 現在の河道に合わせて区域区分を変更
⇒ 下水道の区域を変更



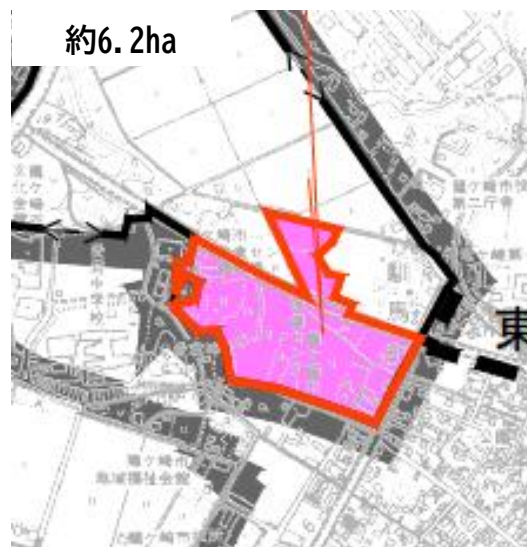
3-③ 区域外流入として既接続区域

市役所北側区域

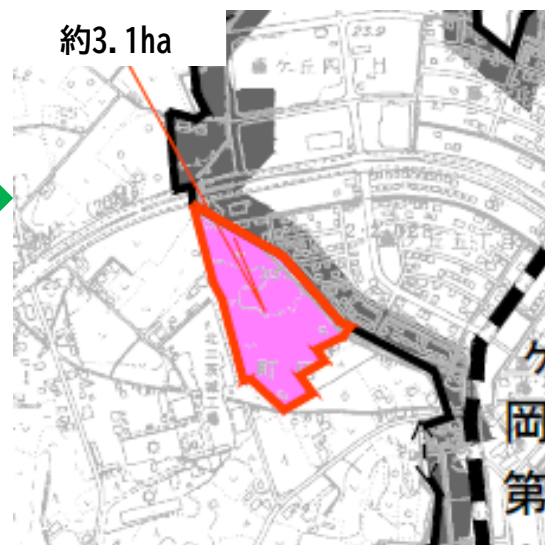
特別養護老人ホーム、保育所、新給食センター等

下水道事業区域外であるが前面に下水道管が埋設されている等の特別な事情により区域外流入している区域を都市計画決定し、排水区域とする。

約6.2ha



約3.1ha



藤ヶ丘5丁目西側区域 遊戯施設跡地

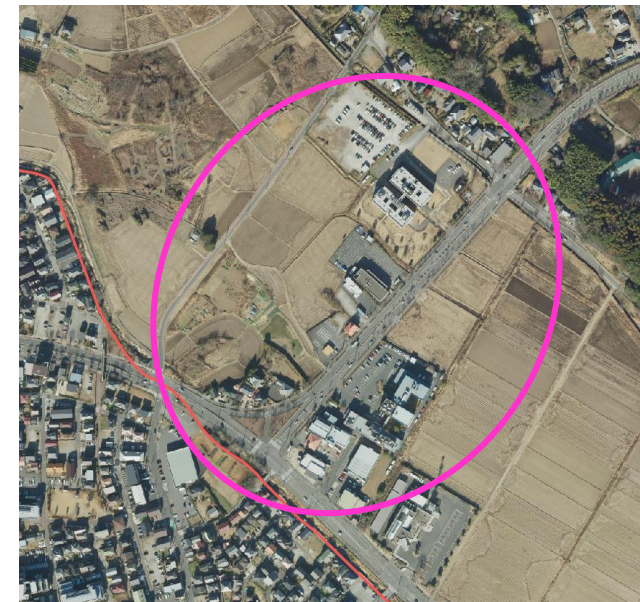
3-④ 一定の土地利用がなされている区域

ハローワーク周辺

ハローワーク、牛尾病院、小児科、老人ホーム等

既に一定の土地利用がなされている区域を
排水区域に追加する

約10.8ha



約7.7ha



市役所南西側

飲食店、老人ホーム、病院等

4 今後のスケジュール



資料3

【報告第2号】特定生産緑地の指定

令和8年6月24日
都市計画審議会

○生産緑地制度

⇒生産緑地法に基づき、市街化区域内において、良好な都市環境の形成を図るため、都市計画により定められた農地。

◇指定の要件

- ①500㎡以上の区域であること。
- ②防災、景観、都市環境の保持など、都市計画上の保全意義があること。
- ③適切な営農活動の継続が可能であること。

◇制限や特別措置

- (1)農地として管理することが義務付けられる。
- (2)原則、建築物の建築、宅地の造成などの行為はできない。
- (3)固定資産税等の税制優遇。

○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

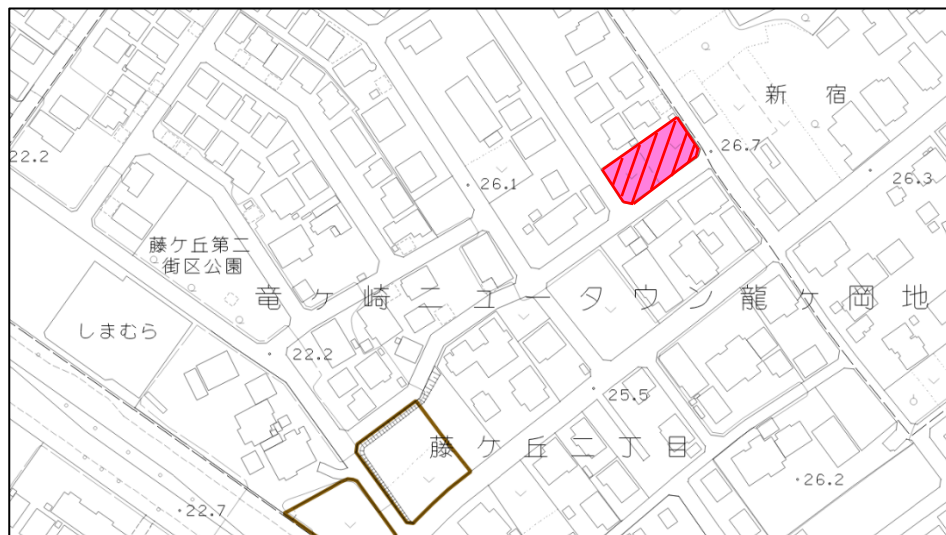
項目	✔ 特定生産緑地の指定を受けた場合	✕ 特定生産緑地の指定を受けない場合
 主な税負担	固定資産税等が農地課税 生産緑地と同様に農地課税がされ、税負担が軽減されます。	固定資産税等が宅地並み評価・課税 宅地並みの課税に移行し、税負担が増加します。 ※5年間激変緩和措置あり
 相続税の納税猶予	適用対象 生産緑地と同様に、相続税の納税猶予制度を適用できます。	適用対象外 相続税の納税猶予制度は適用できません。 ※生産緑地で猶予されていた相続税については、営農することを条件に継続されます。
 土地の活用	営農の継続が必要 引き続き農業の継続(耕作)が求められます。	営農の義務なし 農業の継続義務はなく、宅地化や建物の建築など自由な土地活用が可能です。
 買取り申出	原則不可 指定期間中は買取りの申出をすることはできません。	いつでも可能 市に対していつでも買取りの申出をすることができます。

3 特定生産緑地指定に係る手続きについて



時期	内容
令和8年4月	○<u>申出基準日到来のお知らせを所有者へ送付</u> ・貝原塚第7号生産緑地地区 ・羽原第4号生産緑地地区
令和8年5月	○<u>所有者より特定生産緑地指定申出書提出</u> ・2地区とも特定生産緑地への指定を希望
令和8年5～6月上旬	○<u>申出書受付・審査</u> ・各書類の審査、現況確認
令和8年11月	○<u>都市計画審議会</u> ・諮問内容 →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）
令和8年12月	○<u>特定生産緑地への指定の告示</u> ・特定生産緑地に指定した生産緑地について、指定した旨を所有者及び農地等利害関係者に通知する

4 対象の生産緑地地区



○生産緑地名称

→貝原塚第7号生産緑地

○面積

→①271m²
②277m² 計548m²

○生産緑地都市計画決定告示日

→平成8年12月17日(申出基準日:令和8年12月17日)



○生産緑地名称

→羽原第4号生産緑地地区

○面積

→905m²

○生産緑地都市計画決定告示日

→平成8年12月17日(申出基準日:令和8年12月17日)