

令和元年度第1回つくば市都市計画審議会議事録

1 開催日時

令和元年（2019年）10月31日（木）午前10時00分

2 開催場所

つくば市役所2階 会議室203

3 担当課

都市計画部都市計画課

4 出席者

委員：大村謙二郎、高谷榮司、野中勝利、雨宮護、中西浩、大澤貴子、久保谷孝夫、五頭泰誠、猿田文彦、中島敬介

事務局：都市計画部（中根部長、中澤次長、稲葉次長、大塚次長）

都市計画課（大里課長、中島課長補佐、殿岡係長、中島主査、
神立主任技師）

5 欠席委員

横田伊佐夫、生田目美紀、福与徳文、谷津成久

6 議事録署名人の選出

野中勝利、雨宮護

7 公開・非公開の別

非公開

8 議事

次第に基づき報告が行われた。

令和元年度第1回つくば市都市計画審議会次第

日 時 令和元年(2019年)10月31日(木)
午前10時～
場 所 つくば市役所 会議室203

1 開 会

2 あいさつ

3 委員紹介

4 議 事

(1) 報告事項

- ① 都市計画審議会諮問予定案件について
- ② つくばエクスプレス沿線開発地域の土地利用状況について
- ③ 公共施設整備に係る協力金の制度化について

5 そ の 他

6 閉 会

会 議 録

会議の名称	令和元年度第2回つくば市都市計画審議会		
開催日時	令和2年3月26日 開会 13:30 閉会 14:30		
開催場所	つくば市役所6階 全員協議会室		
事務局（担当課）	都市計画部都市計画課		
出席者	委員	大村謙二郎、高谷榮司、生田目美紀、野中勝利、福与徳文、雨宮護、中西浩、久保谷孝夫、五頭泰誠、青山和司、中島敬介、沼尻正則	
	その他		
	事務局	都市計画部（中根部長、大塚次長） 都市計画課（大里課長、中島課長補佐、殿岡係長、中島主査、神立主任技師） 公園・施設課（埜口係長） 茨城県土木事務所つくば支所（安達主任）	
公開・非公開の別	<input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input checked="" type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	1名
非公開の場合はその理由	つくば市情報公開条例第5条第4項の規定による不開示情報を含むため。		
議題	<p>31 都計諮問第1号</p> <p style="padding-left: 2em;">研究学園都市計画用途地域の変更について</p> <p>31 都計諮問第2号</p> <p style="padding-left: 2em;">研究学園都市計画地区計画「島名・福田坪地区地区計画」の変更について</p> <p>31 都計諮問第3号</p> <p style="padding-left: 2em;">研究学園都市計画公園の変更について（島名・福田坪2号、3号近隣公園の追加）</p>		

会議録署名人	福与徳文、中西浩	確定年月日	令和2年7月7日
会議次第	1 開会 2 あいさつ 3 委員紹介 4 議事（議事進行は会長） (1) 審議 (2) 報告 都市計画審議会諮問予定案件について 5 その他 6 閉会		

審議内容

〔事務局説明〕

会長

ありがとうございました。

前回の審議会で、一応この案件については、ある程度御説明いただいていたと思いますが、今日は新任の委員の方もいらっしゃいますし、改めて何か御質問や御意見がございましたらお願いしたいと思います。

確認ですが、民有緑地の緑地保全型というのは、市民緑地契約という制度になっているんですけども、これは、契約期間は何年間とかあるのですか。

事務局

市民緑地の契約については、基本的に20年間を契約期間としています。

会長

途中で、土地所有者から「私はほかの形で活用したい」という解約申出は、できるのですか。

事務局

制度上は可能です。

会長

制度上は可能という形ですね。では、もう一点。今回の宅地一体型民有緑地では、民有地のなかで、ある一定割合を樹林地として確保してくださいという内容ですよね。これがちゃんと履行されているかどうかの確認と、もし履行されていない場合の是正命令などは、できるものですか。

事務局

基本的には、地区計画による制限内容になりますので、都市計画法の地区計画の届出制度の中での審査になります。是正の件については、勧告制度は届出の中にもありますので、それは活用できるのですが、完了した後の部分については、行政指導のような形になります。

会長

だから、なかなかこれ難しいなと思うのは、維持管理の問題で、その樹林地として適正な状態で管理されているかどうかをどうやって担保できるのかという点です。非常に極端な事例で申し上げれば、何か獣害みたいなものが起きたりして、樹木が枯死するとか維持が困難になった場合にはどうするかとか。あり得ない話かもしれませんが。地区計画の中の建築的な土地利用に関しては、非常にわかりやすく、増改築などの場合には是正命令も出せるとか違反がわかるのですが、一方でこういう状態管理をどうするかというのがなかなか難しいのかなと思います。反対というわけではないですが、そのあたりについて御説明していただけますか。

事務局

市民緑地制度の契約をした場合には、先ほどお話ししたとおり、市で管理をしていくということになります。

会長

市が責任を持っているからいいですね。

事務局

状態管理の部分では、市では年に何回かの草刈りなど維持保全への取り組みをしながら管理していきます。

会長

だから、民有緑地の土地所有者の方々がこういう状態で管理していくことを受け入れていただいているということで、ある種の信頼関係で成り立っているのだということで理解できますし、もし何か不具合が起きたときにどうするかというのは、多分、個別の事情に基づいて相談していただくような対

応をやっていただいたら良いのではないかと思います。ただ、こういう地区計画の運用問題というのはなかなか難しい問題を抱えているというのが。これは全体について言える問題かもしれません。

ほかに何か、お気づきの点とか御質問ございましたら。どうぞ、委員。

委員

前回の審議会で、緑地保全型の民有緑地のところの現況の航空写真を見せていただいたときに、全く何も樹林帯がなかったと思うのですが、これは市民緑地契約を交わされた後に、ここに植林をして、ある程度大きく育つように維持管理をされているということによろしいでしょうか。

事務局

一旦更地になっていますが、植樹をして地権者にお返しするという事です。

会長

よろしいですか。

それでは新たな質疑がなければ、お諮りしたいと思います。

まず諮問第1号の研究学園都市計画用途地域の変更について、原案のとおり決定することに御異議はございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

それでは、全員異議なしと認め、原案のとおり決定いたします。

原案のとおり可決

会長

続きまして、諮問第2号 研究学園都市計画地区計画「島名・福田坪地区地区計画」の変更についてお諮りいたします。

本案について、原案のとおり決定することに御異議ございませんでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

ありがとうございます。

全員異議なしと認め、原案のとおり決定させていただきます。

————— 原案のとおり可決 —————

③ 31 都計諮問第 3 号

研究学園都市計画公園の変更について

会長

続きまして、諮問第 3 号 研究学園都市計画公園の変更について、事務局のほうから説明をお願いいたします。

〔事務局説明〕

会長

ありがとうございました。

ただいまの御説明につきまして、何か御質問、御意見ございますでしょうか。

どうぞ、委員。

委員

人口が増えているので公園を増やすということであれば、そういう基準って具体的にあるのでしょうか。

会長

公園の設置基準について、御説明いただけますか。

事務局

公園の設置基準ですが、土地区画整理事業の区域内においては地区の全体の 3% が公園となっております。その中で近隣公園については、周囲 1 キロ四方のところに 1 カ所という基準が、目安となっております。

会長

区画整理区域の面積に対する比率と距離圏で1キロ圏内に1カ所というような基準でよろしいですね。

委員

であれば最初から、面積が変わらないはずだと思うのですが。今の基準だと、土地区画整理事業の区域が同じ面積であれば、最初から設計していても同じことですよね。公園が増えるのは、特に反対しないのですが、人口当たりというような基準があるのかと思っただけです。

会長

多分、島名・福田坪地区では1万5千人という計画人口がありますよね。公園計画の中では、それに見合った形で、しかも計画的な市街地の中で配置するという考え方だろうと思いますが、おっしゃるように、新たにつけ加えるというより、むしろ最初の段階からあってもおかしくなかったのではないかという御意見かと思えます。

事務局

そういった部分もあるのですが、土地利用計画では、公園の配置は、確かに初めから、計画人口との比率と先ほどの距離間で数が決まっております。

ただ、今回も第6回事業計画変更ということで、都市計画変更の諮問をさせていただいていますけれども、事業が進んでいくにつれて、どうしても変更箇所が実際の計画からずれてくる部分もございますので、その時期などを見計らって、つくば市の場合には、その近隣公園以上の公園については都市計画を決めていこうという方針で今はやっております、今回の公園については、その時期が来たということで決定という流れになっています。

会長

ちなみに、今回の2カ所の近隣公園は、もう換地されて公共用地になっているのですか、それとも市が新たに取得するのですか。

事務局

現在のところ、まだ公共用地になっておらず、区画整理事業が終わった後に市に帰属されるものになります。

会長

市が経費をかけて取得するのですか、それとも公共減歩という形で、市が無償で取得できるのかどうかは、公園・施設課でわかりますか。

事務局

近隣公園用地については無償です。

会長

無償ですね。わかりました。だから、市に特段の負担が発生するわけではないという話だろうと思います。

ほかに何か、御質問や御意見がございましたら。よろしいですか。

令和7年から令和8年にかけて整備されるということですから、あと5年、6年後。そのときには、大分人口も張りついて、公園の利用度が高まるのかなと思います。つくば市はやはり計画的につくられたところが多いから、そういう意味ではほかの日本の都市に比べれば非常に公園緑地の整備の割合が高いだろうと思います。

特に御質疑がなければ、お諮りをしたいと思います。

諮問第3号の研究学園都市計画公園の変更についてお諮りしたいと思います。本案について、原案のとおり決定することに御異議ございませんでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

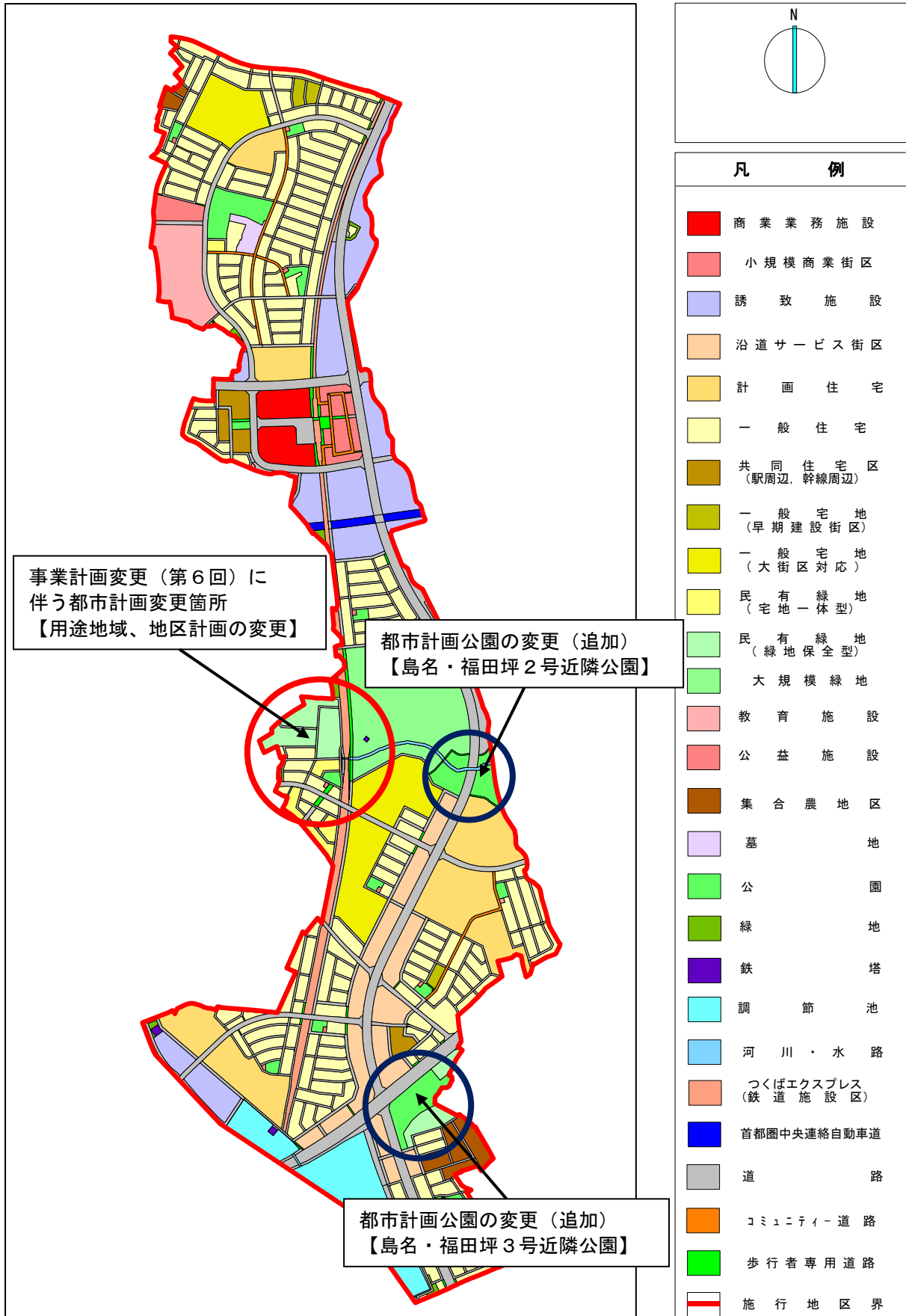
会長

ありがとうございました。

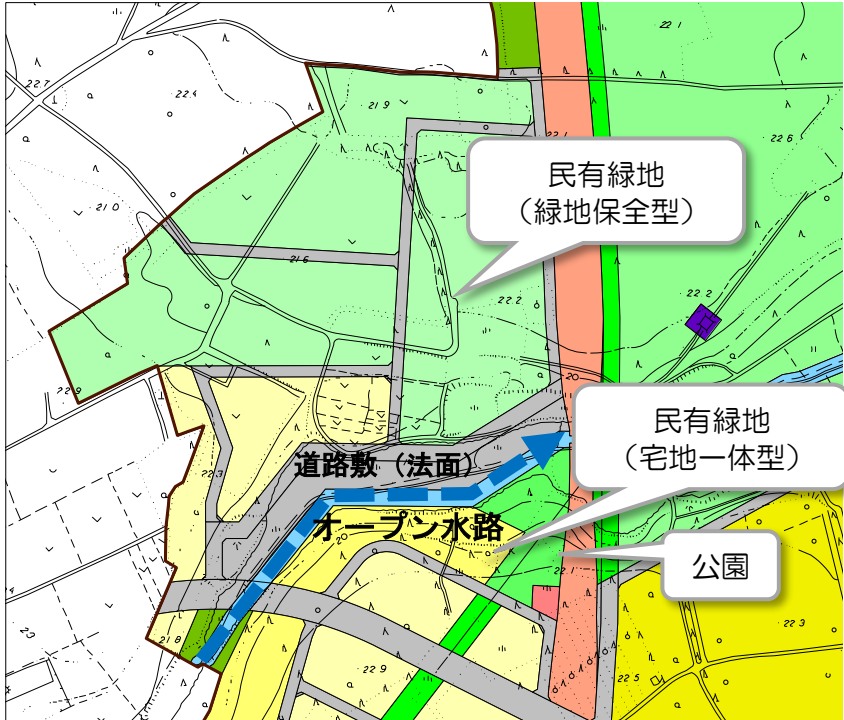
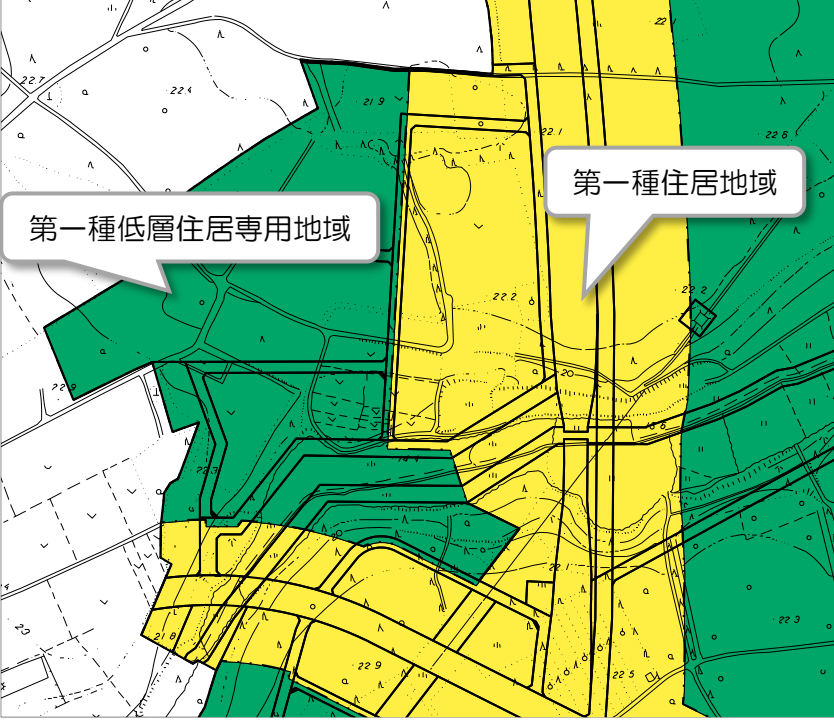
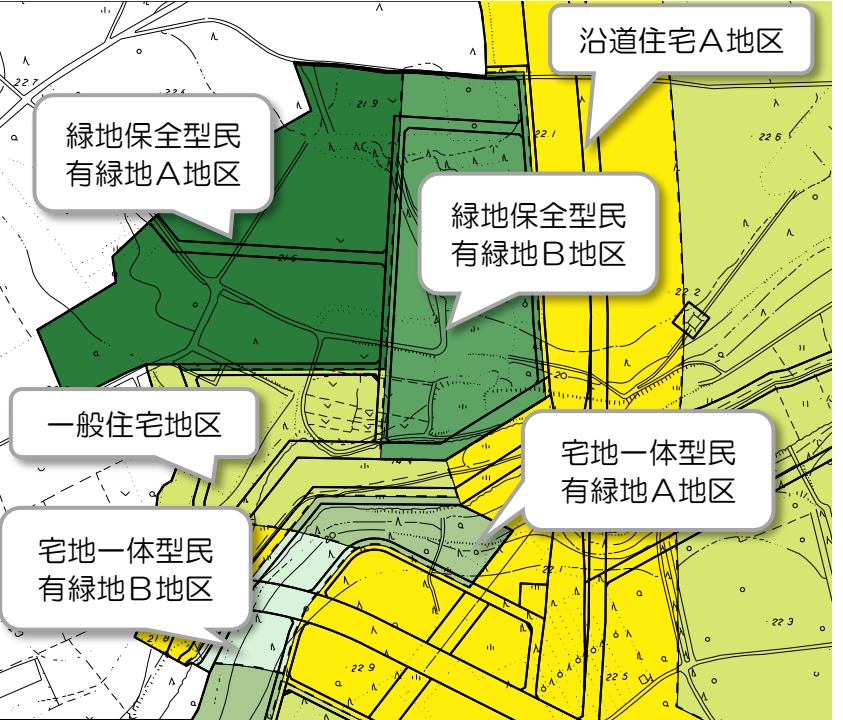
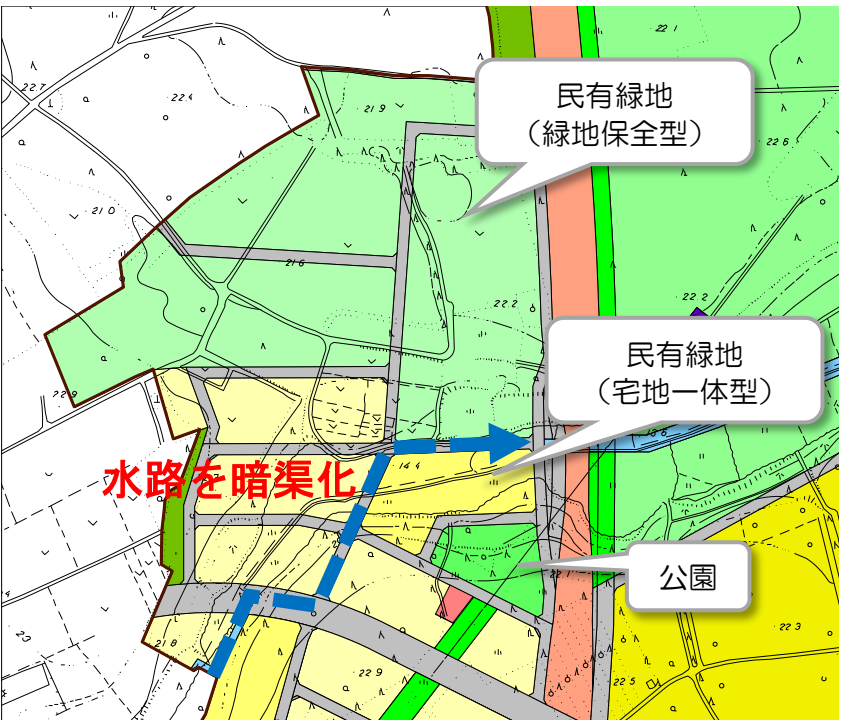
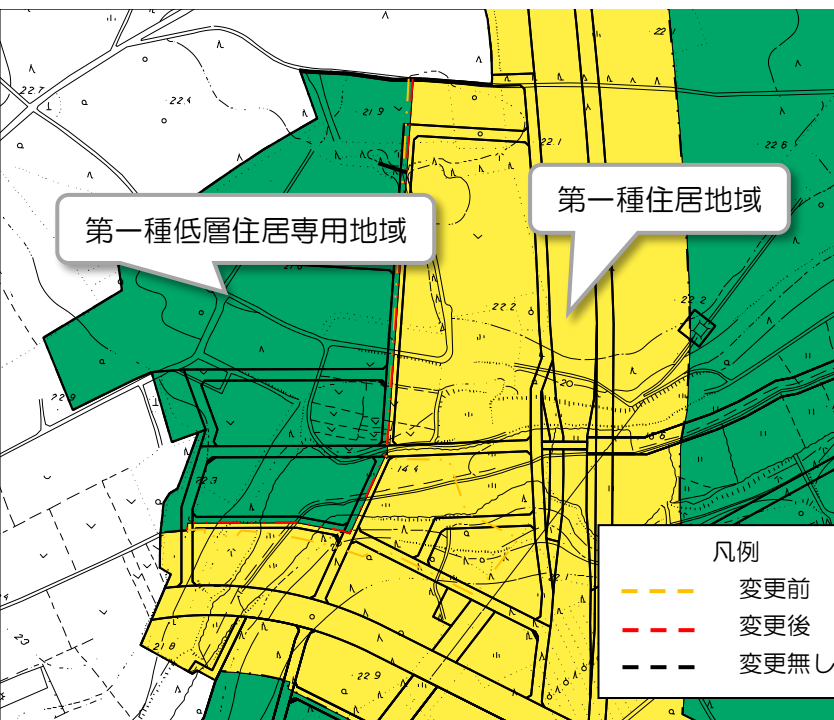
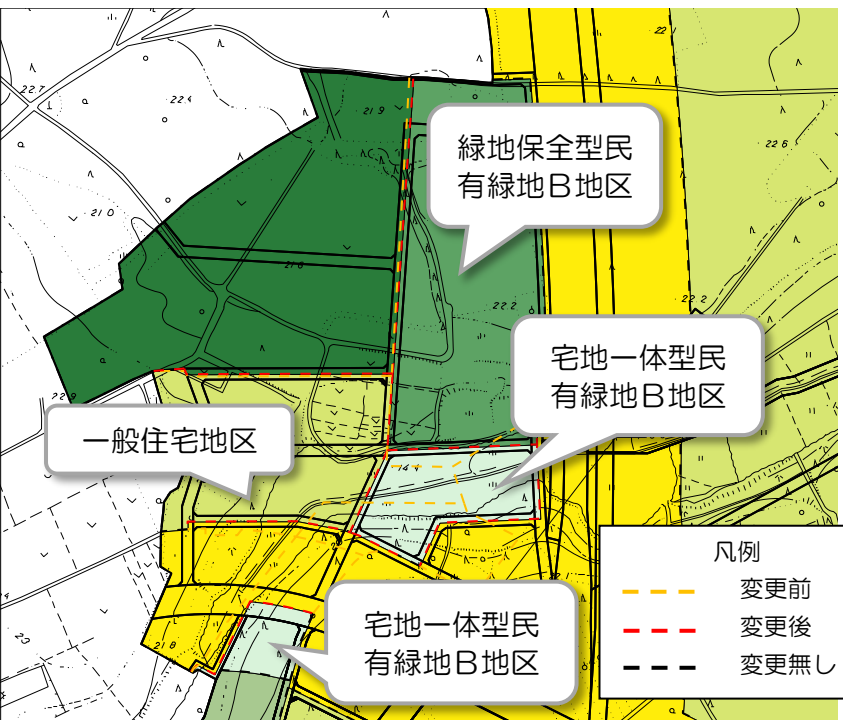
それでは、異議なしと認め、原案のとおり決定いたします。

原案のとおり可決

■ 島名・福田坪地区土地区画整理事業に関連する都市計画変更について
 ～用途地域及び地区計画の変更、都市計画公園の変更（追加）～



事業計画変更（第6回）に伴う都市計画変更箇所【用途地域、地区計画の変更】

	土地利用計画	用途地域	地区計画
変更内容	<p>雨水処理のためオープン水路を計画していたが、暗渠化することにより、フラットな造成となることから、変更前の道路敷（法面）等の宅地化や街区形状を整形化でき、土地の有効活用が図れる。</p>	<p>TX（鉄道）沿いは、騒音を発生する恐れがあるため、第一種住居地域の指定を行い、第一種低層住居専用地域との離隔距離を保つ。</p>	<p>用途地域の変更に合わせて、地区計画の地区区分を変更する。</p>
変更前	 <p>民有緑地（緑地保全型）</p> <p>民有緑地（宅地一体型）</p> <p>公園</p> <p>道路敷（法面）</p> <p>オープン水路</p>	 <p>第一種低層住居専用地域</p> <p>第一種住居地域</p>	 <p>沿道住宅A地区</p> <p>緑地保全型民有緑地A地区</p> <p>緑地保全型民有緑地B地区</p> <p>一般住宅地区</p> <p>宅地一体型民有緑地A地区</p> <p>宅地一体型民有緑地B地区</p>
変更後	 <p>民有緑地（緑地保全型）</p> <p>民有緑地（宅地一体型）</p> <p>公園</p> <p>水路を暗渠化</p>	 <p>第一種低層住居専用地域</p> <p>第一種住居地域</p> <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> --- 変更前 - - - 変更後 --- 変更無し 	 <p>緑地保全型民有緑地B地区</p> <p>一般住宅地区</p> <p>宅地一体型民有緑地B地区</p> <p>宅地一体型民有緑地B地区</p> <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> --- 変更前 - - - 変更後 --- 変更無し

都市計画公園の変更【島名・福田坪2号近隣公園、3号近隣公園の追加】

