

## 会 議 録

会議の名称	令和3年度第4回つくば市都市計画審議会		
開催日時	令和4年(2022年)3月25日 開会9:30 閉会10:40		
開催場所	つくば市役所本庁舎2階 職員研修室		
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、飯野 和男、野中 勝利、福与 徳文、雨宮護、遠山 明、久保谷 孝夫、長塚 俊宏、岩坂 博、大石直人、沼尻 正則、飯塚 厚子	
	その他	—	
	事務局	都市計画部(次長兼都市計画課長 大里 和也) 都市計画課(課長補佐 中島 隆志、課長補佐兼係長 殿岡広勝、係長 中島 雅美、係長 岡野 清宏、主任 酒井 美帆、主事 横田 直己) 学園地区市街地振興課(課長 渋谷 亘、課長補佐 藤原稔久) 建設部公園・施設課(課長 山口 義智、係長 佐藤 美智子) 茨城県土浦土木事務所つくば支所(係長 小野 進也)	
公開・非公開の別	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	0人
非公開の場合はその理由			
議題	(1) 3都計諮問第2号 研究学園都市計画用途地域の変更について (2) 3都計諮問第3号 研究学園都市計画地区計画の変更について		

	(3) 3都計諮問第4号 研究学園都市計画公園の変更について
	(4) 3都計諮問第5号 研究学園都市計画地区計画の決定について
会議録署名人	野中 勝利、福與 徳文
	確定年月日
	令和4年5月2日
会 議 次 第	1 開 会 2 あいさつ 3 議 事 4 そ の 他 5 閉 会

審議内容	
(1) 3都計諮問第2号 研究学園都市計画用途地域の変更について	
(2) 3都計諮問第3号 研究学園都市計画地区計画の変更について	
会長	
	諮問案件第2号研究学園都市計画用途地域の変更と諮問第3号研究学園都市計画地区計画上河原崎・中西地区地区計画の変更については関連しておりますので、併せて事務局の方から説明を受けて、その上で委員の皆様の質疑、御意見をいただきたいと思っております。それでは事務局から説明をお願いいたします。

## 事務局説明

### 会長

はい、ありがとうございました。前回の都計審で案の説明という形である程度御理解をいただいていると思いますが、改めて今回都計審で審議する形です。何か御質問、御意見ございましたらお受けしたいと思います。いかがですか。どうぞ。

### 委員

変更箇所⑤番のところで「建設残土等」という言葉が出たのですが、もう少しこの変更の内容の詳細を教えてくださいと思います。

### 会長

事務局お願いできますか。

### 事務局

こちら⑤番の箇所については、残土、一般にいうガラ混じり土、地下埋設物という言い方もできるかと思いますが、そういったものが入っていたため、他の方に換地するのは適切ではないということで存置することとし、それに伴い従来の街区形状では支障があったため、今回街区形状を変更しているという内容になっております。

### 会長

他にはいかがですか。それでは、もし御意見がなければ諮問案件毎にお諮りしたいと思います。

まず諮問第2号研究学園都市計画用途地域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で御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

はい。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——

会長

続きまして、諮問第3号研究学園都市計画地区計画上河原崎・中西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か。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

はい、それでは異議なしと認め、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) 3都計諮問第4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4号都市計画公園の変更（近隣公園5ヶ所の追加）について、事務局から説明をお願いいたします。

事務局説明

会長

はい。それでは、今の諮問第4号について、何か御質問、御意見ございましたらお受けしたいと思います。いかがですか。

どうぞ、お願いいたします。

委員

前回意見交換済みなので、あまり大きな意見ではないのですが、少し疑問がありましたので、お尋ねしたいと思います。

スライド10番の萱丸4号近隣公園ですが、左上部分に道路を挟んで三角形の切れ端のような敷地が切り取られています。そこは公園の一部なのか、どのような空間イメージになっていくのか教えてください。

もう一つは、中根・金田台の近隣公園ですが、道路との間に北側には三日月状の土地、西側には道路との間にまた短冊状というか帯状の敷地があって、その部分がどのような経緯でこうなっているのか、どのような空間イメージなのか教えてください。

会長

いずれも形状についての御質問だったと思いますが、お願いいたします。

事務局

まず、萱丸4号近隣公園の形状について説明します。本公園は鉄道に隣接し、現況写真のスライドの地図上①と書かれているあたりに斜めに鉄道が走っており、鉄道の西側に小さい三角形のように公園の敷地が飛び出しているような形になっております。ちなみにこの鉄道と重なるところにはボックスカルバートが入っており、徒歩で行き来ができる形になっております。鉄道の西側は萱丸地区の地区外ではありますが、市街化区域の片田の工業団地ですので、鉄道の西側と萱丸地区をつなぐ顔のような部分ということで、そう大きくはなく、変わった形ではありますが、公園の敷地になったという経緯があるようです。

委員

公園はつながっているのですか。

事務局

はい、そうです。わかりづらいですが、鉄道が上で、公園をつなぐボックスがその下をくぐるようになっているような形状です。

次に、中根・金田台1号近隣公園の形状ですが、その部分については、北側の道路の法面部分となっており、道路の区域の一部、道路付帯地のようなものです。そこが別の土地利用をされるというようなことはありません。

委員

西側も同様ですか。

事務局

はい、西側も同様で、道路の一部となります。

会長

他に何か御質問ございますか。もし御意見がなければお諮りしたいと思います。

諮問第4号都市計画公園（近隣公園5ヶ所の追加）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異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

はい、それでは異議なしと認め、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——

## 研究学園都市計画地区計画の決定について

会長

本日最後の質問となりますが、諮問第5号吾妻第三地区地区計画の決定について事務局から説明の後、委員の皆様から御意見をいただきたいと思えます。事務局から、諮問第5号についての説明をお願いいたします。

事務局説明

会長

はい。ただいまの諮問第5号について、何か御質問や御意見ございましたらお願いしたいと思います。

前回の議論でもあったと思いますが、今回の地区計画の区域は都心近接地で公園も含んでいるということで、地区計画ではなかなか書き切れないところがあると思いますが、できればここを取得した開発業者の開発コンセプトが公園とうまく合うようにという議論があったことは議事録に残して注意していただきたいと思えます。いかがですか。どうぞ。

委員

竹園の方では学園東大通りも確か壁面10メートル後退だったかと思うので、学園中央通りと学園東大通りで壁面後退や戸建住宅の扱いが違う理由、つくば市の学園中央通り、学園東大通り、学園西大通りの整理について確認させてください。

会長

お願いいたします。

事務局

今の御質問ですが、今回学園中央通りの方はかなり制限が厳しく、戸建住

宅は30メートル制限、壁面後退も5メートルでこの地区の中では一番厳しい制限をされていて、それに対して学園東大通りは制限がそこまでではない理由と、これまでに決定した地区での学園東大通りにおける厳しい制限との整合性、整理の仕方というような御質問だったかと思います。

御質問にありましたとおり、今回学園中央通りは駅前通りで市の玄関口、顔となる幹線道路、重要な道路ということで、厳しい制限を設けております。今回決定するこちらの地区については、学園中央通りに重きを置いて制限を厳しくしていますが、これまでに決定している吾妻第二地区や竹園第六地区、それから竹園第四地区については、こちらの交差点（学園西交差点、学園東交差点）に面する部分がやはり市の玄関口という考えのもとに、吾妻第二地区であれば土浦学園線沿いと学園西大通り、竹園第六地区であれば土浦学園線と学園東大通り、そして竹園第四地区であれば同じく土浦学園線と学園東大通り部分について、今回の学園中央通りのように厳しい用途制限や壁面後退、緑地帯の制限を設けております。

共通しているのは、いずれも市の玄関口である幹線道路又は駅前通りということで、この部分については、都市景観の継承ですとか、緑豊かな都市環境の継承ということから、厳しい制限の対象として整理をしております。

会長

いかがですか。

委員

車を運転しているとそれほど差がある地域じゃないので、急に何かわっとマンションが圧迫して建っているとギョッとするなという。10メートル後退していてもかなり圧迫感があるのですけれども。はい、理屈はわかりました。

会長

他にはいかがですか。筑波大学の研究施設予定地というのは何か動きがあ

るのですか。お願いします。

事務局

報道されているところもありますが、筑波大学の方では大学債の利用を文科省に申請して受け入れられたということで、そういったことをベースに研究施設ということで進めていると聞いております。学園地区市街地振興課では調整等を行っていますが、今のところ公開できる内容としては、その方向で進んでいるというところではあります。

会長

やはりこの都心地区も少し土地利用転換が進む可能性があるとしたら、今回の地区内の都市計画公園はこれまでの公園とは大分趣が違ってくるのではないかという気がします。だから、地区計画の内容としてはもうこれ以上書き込めることはないとは思いますが、この辺り一帯の土地利用が変わる可能性を踏まえると、吾妻公園に関してはそういう議論があるということもぜひ注意していただきたいと思います。

高エネ研の宿舎も将来的には動きはあるのでしょうか。売却されるとかそういうまだ話はないのでしょうか。お願いします。

事務局

どの程度公開されているかというところもありますが、高エネ研としても宿舎については調査検討を委託して行っているということまでは聞いております。その結果や結論についてはまだ公開しているものかどうかというところもあるので、詳細には申し上げられませんが、今のところ住んでいる方もいらっしゃいますし、直近で何か動きがあるという状況ではではないとは聞いております。

会長

すみません、私ばかり質問しましたが、他に何かございますか。

はい、お願いいたします。

## 委員

今御説明いただいた地区計画の内容に関してはもう全く特に異論なく、これまでの従来どおりの方針でということは理解できました。

何度か会議でも申し上げていますが、このまま売却に出せば、恐らくまた分譲マンションができるのは多分もう揺らぎないのだと思います。そうすると、私市民の目で見ると、土浦学園線も両側に高層のマンションがどんどんできてきて、完売御礼なんていう看板が立ち、そして前回の会議でも出た70街区も含めて、多分学園中央通りの両側にもマンションができてくるのだと思います。人口が増えるのはプラスの面もあると思いますが、つくばの玄関口であるこの地区が、ベッドタウンになっていってしまうのは非常に残念だなというところがあって、致し方ない面はあると思いますが、ぜひつくば市としてももう少しこの玄関口というところの捉え方、地区計画をかけてただ民間に売却を進めることでいいのか考えていかなければいけないと思います。

T Xを延伸という話題もまた出てきていますので、そうするとやはりつくば駅の周辺というのはもっと長期的なビジョンを持ってどうしていくのかを考えていかなければいけないところはあるのだろうと思いますので、この場でどうということではありませんが、ぜひ、長期的なビジョンを持って良いまちづくりを進めていくというところで、ぜひ関係部署、他所とも調整していただきながらやっていただけるといいのかなと思います。

それと、再三言っていますが、非常に教育施設を懸念しています。吾妻小、吾妻中、本当に大丈夫なのかなと。こんなに高層のマンションを建てたら、どうなってしまうのかと心配になります。別に回答いただく必要ありませんが、ぜひ関係各署との調整も進めていただきながら、良いまちづくりが進めば良いなと思っております。

## 会長

ありがとうございます。御意見ということで、承っておきたいと思えます。他にはいかがですか。よろしいですか。

諮問第5号吾妻第三地区地区計画の決定についてお諮りします。本案について原案のとおり決定するということで御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

会長

はい、それでは異議なしということで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——

会長

以上、本日本日予定した議事は終了いたしました。事務局に進行をお返しいたしますので、お願いいたします。