

議事録

審議会等名	令和5年度第2回つくばみらい市都市計画審議会
開催日	令和6年2月20日(火)
開催場所	つくばみらい市役所 伊奈庁舎3階 大会議室
出欠者	出席委員 中山雅史会長 伊藤正実委員・中島清和委員・中山栄一委員・ 根岸静江委員・飯島宣昭委員・ 八木岡京子委員・水越賢一委員・ 池田和美氏(白田孝徳委員代理)・ 中川一郎氏(大森満委員代理) 欠席委員 坂田清委員 事務局 都市建設部 飯泉部長 都市計画課 成嶋課長・藤倉課長補佐・吉田係長・ 高野主事 住まい開発政策課 野口課長・新田課長補佐・松崎主事 傍聴人 なし
議題	【報告事項】 (1) 新たな住宅地形成に向けた意向調査について (2) 谷口・小張地区の区域指定編入について
議事概要	1 開会 2 会長あいさつ 3 議事 【報告事項】 (1) 新たな住宅地形成に向けた意向調査について ・本市では、子育て世代を中心とした新たな賑わいを市内全域に広げ、更なる人を呼び込む、「みらいにつながる好循環なまち」づくりを推進している。また、みらい平地区など計画的な土地利用の誘導により、人口の社会的増加が続いているなか、今後、福岡工業団地への企業立地やスマートインターチェンジの開通及び周辺開発に伴う雇用創出により、新たな転入者の受け皿も必要となることから、住宅エリア拡大を検討している。 こうした状況を踏まえ、みらい平周辺において、伊奈東地区との一体化を念頭に新たな住宅の形成を検討するため、下記地域の地権者等を対象に土地利用の考え方などについて、意向調査を実施している。 (質疑) 委員：資料1に記載されている「地権者等」の「等」とはどの範囲を指しているのか。また、意向調査票を配布した人数はどのくらいか。

(回答) 事務局：「地権者等」という表記にした理由は、地権者が既に亡くなっており、相続登記が済んでいない方もいたため、そのような表記とした。また、今回の意向調査票を配布した人数はおよそ110名である。

(質疑) 委員：「地権者等」という表記について、地上権者や貸借権者といった相続人以外の方も含んでいるのではないか。また、地権者ではなく、地上権者や貸借権者といった方々にも意向を確認する必要はないのか。またその場合、地上権や貸借権の確認はどのような方法で行うのか。

(回答) 事務局：今回の意向調査は第一回目の意向調査であるため、地上権者や貸借権者への確認は行っていない。今後は、いただいた意見を踏まえ、調査範囲を広げていきたい。また、確認方法については、農業委員会での農地の権利関係の確認や、意向調査において、農地を貸しているかどうかの設問もあるため、個別に聞き取りを検討したい。

(意見) 委員：みらい平地区は行政区への加入率が低いように、今回検討している新たな住宅地についても、行政区への加入が進まない可能性がある。新たに転入してくる方が行政区へ入るような働きかけを市が行ってほしい。また、新たに住宅エリア拡大を検討している市の方針があるのであれば、住民に示してほしい。

(回答) 事務局：行政区については、別の課が所管となっているため、いただいた意見を所管課へ情報共有し、検討していきたい。また、事業区域については、上位計画やインフラの整備状況、住宅の需要等を考慮して検討していく。

(質疑) 委員：伊奈東地区の住民と、子育て世代を中心とした新たな住民とがうまく溶け込めるようなランドデザインを市は考えているのか。

(回答) 事務局：事業化をするにあたっては、地域の活性化につながるようなまちづくりを考えていきたい。

(質疑) 委員：事業化をするにあたって、開発手法などは決まっているのか。また、市街化区域への編入を前提として進めているのか。

(回答) 事務局：事業手法や事業主体は現時点で未定である。市街化区域への編入については、想定しているが時期は未定である。

(意見) 委員：事業化にあたっては、県道や都市計画道路が事業区域に入っているため、土浦土木事務所に情報共有や協議をお願いしたい。

(回答) 事務局：事業が具体的になった際は、土浦土木事務所や茨城県に情報共有や協議をさせていただく。

	<p>(2) 谷口・小張地区の区域指定編入について</p> <p>・谷口・小張地区は、市街地が形成されている市街化区域のみらい平地区に隣接しているが、市街化調整区域であるため、住宅を建築する際には出身要件等の条件が必要なこと等から、人口減少の一因となっている。そのため、令和4年4月谷口・小張地区の代表者から市に、集落の維持活性化のため、区域指定編入の要望があった。</p> <p>そこで市は、今年度区域指定の編入について調査、検討を行ったところ、平成22年の当初区域指定時からインフラ整備が進んだことにより、区域内に車道幅員5.5m以上の道路が整備される等、区域の指定基準を満たす結果となった。そのため、この度、谷口・小張地区の区域指定編入に向けた手続きを行うこととした。</p> <p>(質疑) 委員：資料2の4ページ、パブリック・コメントの意見件数3件について、内容及び市の回答が記載された資料を配布しないのはなぜか。</p> <p>(回答) 事務局：今から印刷して配布させていただく。</p> <p>(意見) 委員：今後は、提示できる資料は委員へ提示した上で、審議会を開催することを強く要望する。この区域指定については賛成である。今後は整備を積極的に進めてほしい。</p> <p>(回答) 事務局：今後は同様のことが無いように改める。</p> <p>(意見) 委員：区域指定編入により新たな住民が増えるが、行政区へ入るような働きかけを市が行ってほしい。</p> <p>(回答) 事務局：市が開発行為の許可をする際に、地域の方々とトラブルが無いように、自治会やごみ集積所の話を伝えるなど、対応していきたい。</p> <p>(意見) 委員：行政区の問題を管轄するのは都市計画課ではなく、別の所管課があると思うので、区長会から所管課に働きかけをする必要があると思う。</p> <p>その他質疑</p> <p>(質疑) 委員：都市計画審議会委員について、13名のうち2名欠員となっているのはなぜか。また、今後はその2名を補充する考えはあるか。</p> <p>(回答) 事務局：2名の欠員については、年齢や体調を理由に辞退の申出があったため、欠員となった。今後は事務局として、13名体制を確保できるよう、適した方を任命したい。</p> <p>4 閉会</p>
<p>そ の 他</p>	<p>配付資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会議次第 ・資料1 新たな住宅地形成に向けた意向調査について

	<ul style="list-style-type: none">・資料2 谷口・小張地区の区域指定編入について・※追加資料 谷口・小張地区の区域指定編入についてに対する意見の内容および市の考え方・その他資料<ul style="list-style-type: none">つくばみらい市都市計画審議会委員名簿つくばみらい市都市計画審議会条例
--	--