

令和7年度第1回常総市都市計画審議会 会議録

日 時	令和7年8月26日（火）13時58分から15時15分
場 所	常総市役所 議会棟2階大会議室
出席委員 (13名)	秋田 雅之委員 大滝 文雄委員 五木田裕一委員 青木 清人委員 小林 一洋委員 坂野 茂美委員 茂田 信三委員 塚本 治男委員 山下 和宏委員（代理 前島 一也氏） 藤原 輝夫委員 染谷 悦子委員 沼尻 隆志委員 田島 洋子委員
欠席委員 (2名)	梅本 通孝委員 青木 孝夫委員
事 務 局	常総市副市長 小渕 康正 都市建設部長 佐内 誠 都市計画課長 神達 隆樹 都市計画課長補佐 坂巻 直彦 都市計画課都市政策室長 林 登志彦 都市計画係長 古矢 潤 都市計画係主幹 澤田 卓哉 都市計画係主事 黒田 真由
議 事	都計諮問第1号 水海道都市計画用途地域の変更 その他 常総市都市計画道路再検討調査について

会 議 内 容

- 1 開 会 13時58分
- 2 副市長挨拶 小渕副市長
- 3 会長挨拶 秋田会長
- 4 議事録署名人の指名について
- 5 議 事

都計諮問第1号【水海道都市計画用途地域の変更】について、事務局より資料を基に説明。

《質疑》

（A委員）今回、市役所近辺の用途地域の変更とあるが、将来的に本地区はどのようなのか、将来像を含めて、もう少し具体的にお聞かせいただきたい。

（事務局）具体的な内容はこれから。市役所に保健センターを集約するだけでなく、旧商業施設跡地に水海道公民館の機能を移転するという話もある。市役所と市役所近隣の旧商業施設跡地を複合的に活用していきながら、水海道のまちなかを盛り上げていくような施策を検討している段階となる。

（B委員）本庁舎は水害前後に建築され、そのタイミングで用途地域を変更するという方法もあったのではないかと、今回変更する理由は何か。また、第一種住居地域の用途地域を準用すると不適格になってしまう恐れはなかったか。

また、立地適正化計画において市役所周辺の場所は居住誘導区域の指定はなく、都市機能誘導区域だけが指定されている。一方、市都市マスでは、「市役所を中心としてウォーカブルなまちを作る」とあり、本地区が居住誘導区域に入れら

れなかった理由も教えて欲しい。

(事務局) 本庁舎は東日本大震災で被災した際に建替えし、竣工は水害の1年前となる。第一種住居地域では事務所 3,000 m²を越えてしまう恐れもあったが、増築として、基準面積の1.2倍を超えない範囲で庁舎を建築した。また、用途地域変更のタイミングを今回にした理由は第1分庁舎の解体に加え、今後の土地利用の高度化等を図っていくため。

2点目になるが、市役所付近を居住誘導区域に設定していない理由について、国交省からは浸水想定深3m以上のところは誘導区域に指定してはいけない、土地利用してはいけないということがあった。しかしながら、そのような場所でも市としては様々な防災対策としてマイタイムライン等ソフト面の対策をしていながら土地利用をしていきたいという考えがあり、立地適正化計画策定委員会や関係機関と協議を重ねてきた。その結果、本庁舎が設置されている場所は都市機能誘導区域を設定してもいいという結果となり、大変苦勞した部分でもある。今年度から立地適正化計画の見直しをかけていくので誘導区域の見直し等を模索していきたい。

(会 長) 原案のとおり、答申してよろしいか。

《異議なし》

その他【常総市都市計画道路再検討調査について】事務局より説明。

《質疑》

(C委員) 水海道駅前の用途地域が商業地域でありながら2階建てしか建てらず、憤りを感じていた。都市計画道路が廃止になることで用途地域に定められた権利が守られる。一方で、知人から「補助金を活用して、整備した路線は廃止できない」と伺った。そのような縛りはあるのか。

(事務局) 補助金を投入したということは都市計画事業として、都市計画道路の整備を完了しているということだと思われる。現在の国交省の動きとして、都市計画道路は公共施設の再編の話と一緒に、20年以上未着手で土地利用の規制が残り、今後のまちづくりの方向性とずれてきているような都市計画道路は積極的に見直しを行いましょうということである。かつては都市計画事業で都市計画道路を整備すれば一般道路よりも整備費が嵩上げて補助金が投入された時代もあった。恐らく、国庫補助を活用して整備をしたが、計画は辞めますということはだめだという意味だと思われる。

(B委員) 都市計画道路が整備出来なかったことについて、必要性がなかった、また予算がなかった等、一度都市計画決定したものを廃止できない理由は様々ある。一方で、沿道の方々に土地利用の制限を掛けてきたことが懸念され、そのような制限で土地利用を我慢してきた地権者もいると思う。そのような方にも気を配り、都市計画道路を廃止することでそのような方たちに不利益を被らないようにすることも考えていくべきである。また、思い付きで話してしまうが、地元説明会で都市計画道路を廃止すると説明すると、そこには何も投資しないのか

と住民から言われるだろう。例えば、無電柱化を目指すことや歩いて暮らせるまちづくりみたいなものを目指す等、そのようなことも伝えていくことが必要と思う。

(事務局) まさにB委員が仰っていただいたように代替路線があるから都市計画道路を廃止するという事は車目線の話となり、最近の中心市街地のまちづくりはウォーカブルやパブリック空間の利活用、歩いて暮らせるまちづくりという方向で進むと思う。まちの作り方としては、恐らく中心市街地縁辺部の駐車場に車両を停めて、まちなかは小型モビリティ等を使いながら、歩いて買い物をしながら用事を済ませるという方向となるだろう。都市再生ということを念頭に置きながら、また、住民の皆様と話し合いをしながら、どのようなまちにしていくのか、これから基本計画を考えるための第一歩として皆様のご意見を伺いたい。

【次回の都市計画審議会開催】について事務局より説明

閉会 15時15分