

令和7年度第2回常総市都市計画審議会 会議録

日 時	令和7年11月12日（水）10時00分から11時35分			
場 所	常総市役所 議会棟2階大会議室			
出席委員 （11名）	秋田 雅之委員 梅本 通孝委員 五木田裕一委員 坂野 茂美委員 茂田 信三委員 塚本 治男委員 青木 孝夫委員（代理 遠山 和弘氏） 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 （4名）	大滝 文雄委員 小林 一洋委員 青木 孝夫委員 山下 和宏委員			
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 産業用地創出係主幹 萩谷 理絵 下水道課長 平塚 道治 下水道課長補佐 斉藤 良次 工務係長 横田 均			
議 事	都計諮問第1号 水海道都市計画地区計画の決定（坂手工業団地東部地区） 都計諮問第2号 水海道都市計画下水道の変更（水海道中央公共下水道の変更） 都計諮問第3号 水海道都市計画下水道の変更（内守谷公共下水道の廃止） 都計諮問第4号 水海道都市計画生産緑地地区の変更			
会 議 内 容				
1 開 会	10時00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				
5 議 事	都計諮問第1号【水海道都市計画地区計画の決定】について、事務局より資料を基に説明 《質疑》 （A委員）製造業と物流と両方を考えているようだが、将来像はどうか。具体的な企業名 が出せなくても立地を予定している業種、業態はあるか。 （事務局）現在はマルチテナント型の物流倉庫を想定しており、常総インターチェンジ周 辺にあるような規模感の建物が区画毎に建つ計画である。 （A委員）マルチテナント型の物流倉庫は昨今の需給状況が厳しいと聞いているが。 （事務局）ご指摘の通り、物流倉庫の需要は今後流動的である。そのため、地区計画の用 途としては製造系だけでなく、業態が変わったとしても対応できるような内容 としている。			

- (A 委員) 地形も伺いたい。図面の等高線を見た限り区域内で 10m 程度の高低差があるように見える。造成計画やそれを含めた事業の見込みはどうか。
- (事務局) 北から南にかけて下るような地形になっており、南側には一部浸水想定区域もある。現在、事業者から聞いた造成計画では南側は盛土、北側は切土を行い、敷地内で土を動かして均す計画とのこと。
- (B 委員) 地元説明会では反対意見がなかったということだが、区域の西側は平地林であり、区域の東側や北部の一部は水田や畑地と営農している方も一定数いると思われる。今回の対象地における地権者は何人いるのか。また、ここで営農している方も含めてこの計画に同意いただいているのか。
- (事務局) 地権者は約 100 名である。また、区域東側で農地を所有している方は 76 名ほどおり、そのうち 47 名が耕作者である。さらにそのうち認定農家は 3 名ほど。しかし、自家作農家が多く、大規模に営農している方はおらず、耕作者からの反対意見は特段出ていない。
- (B 委員) 都市計画決定後にすぐ事業者が土地を買うということはないと思われるが、地元のなかには営農しながら生活している方もいるだろう。今後も丁寧な説明をお願いしたい。また、昨年に本件と近い場所において地区計画を決定したが、都市計画決定を 2 回に分けた理由や意図、事情は何かあるのか。
- (事務局) 本市では産業用地の創出に向けた候補地の選定にあたり、地権者の意向調査を行いながら検討してきた経緯がある。今回の坂手工業団地東部地区は大規模な産業用地が見込めたため、優先度を高くして検討してきたが、4 ha を超える農地もあり、法手続きの進捗の違いもあった。その一方で、坂手工業団地北東部地区は当初、市の候補地ではなかったが、都市計画の提案として本市に提案がなされた。都市計画マスタープラン上にも問題がなかったことや面積もコンパクトで地元の合意形成も早く得られたことから先行することになった。そのため、時間差が生じている。
- (会 長) 他に意見はあるか。なければ原案のとおり、答申してよろしいか。

《異議なし》

都計諮問第 2 号【水海道都市計画下水道の変更（水海道中央公共下水道の変更）】について、事務局より資料を基に説明

《質疑》

- (B 委員) 確認だが、内守谷の処理場の機能強化を図るのか、もしくは内守谷分も水海道の処理場に圧送して、そこで併せて処理するのかを検討した結果、水海道に圧送の方がコストも安く、効率的であるという判断か。また、水海道に圧送するにあたり、その管路の新設や敷設等が必要になってくると思うが、そこも含めて圧送の方がコスト的にも安いということか。
- (事務局) 令和 4 年度に茨城県で設定している生活排水ベストプランにおいて、広域化・共同化の協議、検討した結果、内守谷の処理場を廃止し、水海道に統合した方が有利という結果が出たことから水海道に機能を統合するもの。

- (B 委員) その場合、これまでの内守谷地区の処理場をポンプ場として機能を変更し、管路を敷設した際に内守谷に住んでいる方の生活に支障は生じないか。
- (事務局) 内守谷の処理場からポンプ場に切り替わるタイミングにおいて、恐らく 1 日程度と想定されるが、一時的な断水や下水道の利用不能という時間帯は出ると思われる。
- (A 委員) 汚水処理の圧送は内守谷の処理場で浄化したものを圧送することになるのか、それとも浄化能力が足らず中途半端な状態で圧送するのか、もしくは将来的に内守谷の処理場では浄化機能を止めるということか。
- (事務局) 内守谷ポンプ場に改修された際は、内守谷での処理は全く行わず、水海道の処理場へ圧送する。そのため、水海道でまとめて処理した後、鬼怒川へ処理水を放流する。
- (会 長) 他に意見はあるか。なければ原案のとおり、答申してよろしいか。

《異議なし》

都計諮問第 3 号【水海道都市計画下水道の変更（内守谷共下水道の廃止）】について、事務局より資料を基に説明

※意見なし

(会 長) 原案のとおり、答申してよろしいか。

《異議なし》

都計諮問第 4 号【水海道都市計画生産緑地地区の変更】について、事務局より資料を基に説明

- (C 委員) 生産緑地の廃止手続き時の買取申出を行う際に農地を購入できる方の条件はあるか。例えば農地をいくつか所有していなければならないのか。また、農地転用する場合は出身地も問われると思うが、生産緑地においては買取申出者と同様の出身地でなければいけないか教えてほしい。
- (事務局) 農地所有数や出身者の要件はない。農業委員会に登録している農業従事者の方であればよい。
- (C 委員) 生産緑地が解除された場合、固定資産税はどのようになるのか。
- (事務局) 農地転用で地目が宅地になればそれ相応の課税になる。
- (C 委員) 農地に対し、安く課税してきたが、農地を買いたいという方がいたら農地を転用し、高く土地を売っているような状況をよく目にする。農地は本来農作物を作るところであるし、耕作放棄地もたくさんある。農業委員会は農地を守る役目があるが、農業委員会はどのように指導しているのか。
- (事務局) 農業委員会では農地を有効活用するということを目的に年 1 回、農業委員が各地区において、農地の活用方法の調査を行っている。その中で、農地として活用できないような場合は所有者に通知を送り、今後の農地の活用方法を調査している。仮に農地として活用しない場合は農地転用の手続きを踏む場合もある。

あくまでも法に則った形での手続きで対応している。

(C 委員) 生産緑地はどの辺にあるのか。

(事務局) 今回都市計画の変更を行う前となるが、中妻地区で 26、水海道森下地区で 11、水海道橋本地区で 1、豊岡地区で 4、水海道湊頭地区で 1、水海道天満地区で 4、水海道山田地区で 2、内守谷地区で 1 である。

(会 長) 他に意見はあるか。なければ原案のとおり、答申してよろしいか。

《異議なし》

**【その他】**

(D 委員) 農業の実態の話が出たので、農家の立場からお話させていただきたい。現在の日本の農業従事者は減少しており、農地は草だらけで、火災も発生しているような場所もある。農地を維持していくには草刈りや消毒は欠かせないが、トラクターに乗れば機械音はうるさいと言われ、消毒を行うと近隣住民からは今後はやらないで欲しいと言われる。近年の農家を取り巻く環境は悪くなっているように感じる。1 人の生産者として、農家の思いを皆さんに聞いていただければと思った。

**【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 11 時 35 分