令和８年度第１回常総市都市計画審議会　会議録

日　　時　令和８年６月２４日（水）１０時００分から１１時４０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　梅本　通孝委員　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　中村　安雄委員　茂田　信三委員　荒井　幸雄委員（代理 遠山　和弘氏）　山下　和宏委員（代理 小島　謙一氏）　松本　隆弘委員　染谷　悦子委員　沼尻　隆志委員　田島　洋子委員

欠席委員（１名）　塚本　治男委員

事 務 局　常総市長　神達　岳志　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　大滝　知寿　都市計画係長　古矢　潤　都市計画係主任　澤田　卓哉　都市計画係主幹　黒田　真由

議　　事　都計諮問第１号
都市計画の区域の整備，開発及び保全の方針の改定（茨城県決定）
（県西圏域区域マスタープラン）
その他
連絡事項

会　議　内　容

１　開　　会　１０時００分

２　市長挨拶　神達市長

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【都市計画の区域の整備，開発及び保全の方針の改定】について，事務局より資料を基に説明。

≪質疑≫

（A委員）今回の圏域都市計画区域マスタープランは都市計画区域ごとに作成していた頃より広域化したようだが抽象的な内容である。１つ目に、常総市の水海道都市計画区域と石下都市計画区域を統一することについても示されていない。合併から 20 年が経過しているが、この状態はこのまま続くのか。常総市は都市計画税が廃止されており、水海道と石下の条件は一緒である。都市計画区域が一元化されないと開発の妨げになり道路も分断されてしまうため、大きな発展が望めないのではないか。

２つ目に、石下地区の商店街は後継者がいなく、観光客も来ないので人通りがない。原案の＜区域区分を定めない都市計画区域の方針＞の中に「今後賑わいと活力のある都市拠点の形成を図る」と書かれているが実現は難しい。マスタープランの改定を行う際には現地に来て実情を把握してほしい。

３つ目に、コミュニティバスについては利用者がいないので契約内でも止めた

方が良い。足が不自由な人にとってはバス停まで歩くことができず本数も少ないため利用することができない。また、デマンドタクシーを増やすことははタクシー業者自体がないため難しい。そこで、二種免許を持った人を職員として採用して７～８人乗りのマイクロバスを運転させてデマンドタクシーの代わりとすれば可能ではないか。白タクのような制度はあるが、市民は運転手も保険の加入状況も分からない車には不安で乗れないと言っている。市で採用した人が市の車を運転すれば誰もが安心して利用できると思う。

（Ｂ委員）Ａ委員と同様に都市計画区域は今後一元化するべきであると思う。また、農地法や森林法などの他法令により石下都市計画区域に区域区分を定めないとした根拠は危ない判断だと感じる。人口が横ばいでも若い人たちは新築をしたいと考えるため、空家は増える。今後は使われない住宅や建物が増えていき、農地は転用される可能性があるため、原案においてもそれらは予防策も考えるべきであり、県に見直しをお願いした方が良い。
また、原案の中の構成で水海道と石下が又別れになっている。法的な位置づけや区域区分の有無など様々な理由があると思うが、同じ市でありながら離れて記載しているのは市民の立場から見ると違和感があるため、水海道と石下を連続して記載する形に変更するよう求めた方が良いと思う。

（Ａ委員）原案には、豊かな自然を生かして優良な農業地を守るとあるが、近年優良農地は農地転用されて倉庫や車庫になっている。石下は他法令により農地は守られているとは言いがたい。これは国も同じ状況であるが、農業従事者を政策的に増やさなくては農地を守ることはできない。

（Ｃ委員）実際に農地が減っており、農業従事者は年々減ってきている。近年は米の乱高下があり、農協以外の民間業者の人も生産者から米を買っていた。流通量が多くなると、また価格が安くなっており、流通業者は本当に大変だと思う。農業は雑草との戦いであるが、農業従事者が減ったことであらゆる場所が雑草だらけになり農地の管理が行き届かず、農家としては非常に困っている現状である。

（Ｄ委員）線引きをしている水海道には建築制限があったり、線引きをしていない石下では農地転用によるの農地の減少があったり、それぞれ課題が生じている。農地以外にも調整区域にある宅地も含めて今度どのように活用していくかが重要だと思う。都市や市街地の広がりを防ぐために線引き制度があったため、今の常総市の状況下においては都市計画区域の一元化においても冷静に検討する必要があるのではないか。そのきっかけの一つとして立地適正化計画があると思う。国はハザードエリアについては市街化区域においても居住誘導区域から外しながら居住するエリアを誘導しているが、市としても引き続き現状分析をしていただきたい。
今回、県西圏域都市計画区域マスタープランとして広域化したのは、隣接の市

町村と関係がある内容については広い視点で考える必要があり、市町村に判断を委ねるという県の問題提起だと考えている。しかし、常総市の場合は県西圏域であるが、つくば市や守谷市などの県南圏域と関係が深いため、市民にとって県西圏域の中だけで連携を考えることに違和感がある。近隣の市が属する県南圏域と重なるように将来の都市構造・市街地像の議論をしていただかないと現実とそぐわないことを県に伝えていただいた方が良い。

（Ｅ委員）色々な意見が出ているが、合併当初は線引きについて石下の議員から猛烈な反対があり区域区分を定めないままにしたという経緯がある。Ａ委員の意見を伺うと今は考え方も変化してきているようなので、今回は現状のままで仕方ないと思うが今後も議論を続けていくべきではないか。

（Ｆ委員）圏域都市計画区域マスタープランにおいて水海道と石下が分かれて記載されていることで、市の都市計画マスタープランを作成する際にどのような問題が生じているのか。

（Ｇ委員）水海道は市街化調整区域と市街化調整区域があり、調整区域には建築制限が多く、第三者の方が建築することができない場所も多い。石下は田んぼや畑を使用しなくなったら農地転用して土地の売買ができる。また、市街化調整区域の道路沿いには商店を建てられない場所もあるが、石下にはその制限がないので水海道の人は羨ましさも感じている。常総市は難しい状況に置かれていることを土台にして考えなければならない。圏域区域マスタープランについても、県の意見を市は安易にそのままで良いとせず、よく現状分析をして常総市の問題解決に向けて検討していただきたいと思う。

（事務局）第２次常総市都市計画マスタープランにおいても当面は現行のままと考えている。水海道都市計画区域は首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、市の一存で水海道と石下を同じ都市計画区域に変更することは難しい。実際に、水海道の市街化調整区域には建築制限がかかっているが、石下には他法令による縛りはあるが建物は建築基準法の接道要件を満たせば建てられる状況である。無秩序な開発が広がる可能性があることは問題として認識している。今後は人口減少社会を迎え、区域区分を定めるよりは現行の地域の特性を生かしたまちづくりをする必要があると考えている。
今回いただいたご意見については、県にも報告させていただき市でも検討していきたいと思う。

（会　長）原案のとおり，答申してよろしいか。

≪異議なし≫

その他

【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４０分