

会議の名称	令和 6 年度第 1 回阿見町都市計画審議会
開催日時	令和 6 年 5 月 10 日（金）午後 2 時 00～午後 3 時 30 分
開催場所	阿見町役場 4 階 全員協議会室
出席者	会長：大澤 義明 委員：野口 俊郎、須永 大介、茂田 義巳、野島 泰久、 田中 宏二、高野 好央、栗原 宜行、佐藤 修一、 横張 清彦、齋藤 十郎、山口 道子、湯原 幸徳 13 名 事務局（阿見町） 阿見町長…千葉 繁 産業建設部長…浅野 修治 都市計画課…鶴田課長、大徳課長補佐、木村係長、山田主事
傍聴人数	0 人
会議の議題 および会議 資料の内容	1. 開 会 2. 町長挨拶 3. 議事 都計諮問第 1 号 阿見町都市計画マスタープラン＜一部改訂版＞（案）について 4. その他 5. 閉 会
配布資料	☐ 次第 ☐ 名簿及び席次表 ☐ 都市計画審議会付議案 ☐ 説明資料
議事概要	別紙のとおり

令和 6 年度第 1 回阿見町都市計画審議会 議事概要

【都計諮問第 1 号】阿見町都市計画マスタープラン＜一部改訂版＞（案）について

A 委 員：次回以降に検討してほしい点であるが、荒川本郷市街地に隣接する調整地について、周りがだいぶ市街化してきているので緑地化すると良いのではないかと。斜面でも木を植えることはできるため、市街化が進み、緑がなくなる代わりにこの調整地に防災・防犯上問題がないのであれば木を植え、緑地として位置付けると良いのではないかと考える。

事 務 局：今後の検討事項とする。

B 委 員：このマスタープランのように実際にうまくいくものなのか。東南部地域で新たな住宅・産業用地の拡大という話があったが、残る土地が少ないのでは。

事 務 局：すでに阿見町の 3 つの工業団地は全て土地利用がされている状況である。圏央道 4 車線化等による企業需要増を受け、産業・流通ゾーンを拡大し、企業等のニーズに対応した計画に変更している。

C 委 員：パブリックコメントの意見が 1 件というのは少ないと感じた。この意見や回答についてはどこかに公表されているのか。

事 務 局：町ホームページで公表している。

大澤委員長：パブリックコメントの意見数については他市町村でも低調気味である。人がより集まるような方法を検討する必要がある。

C 委 員：都市計画というのは内容が難しく一般の人が入っていけない部分がある。周知方法を検討する必要があるのではないかと。

事 務 局：パブリックコメントの他にオープンハウスを実施し、来場された町民の意見を聞き取っている。

D 委 員：近年パブリックコメントやオープンハウスの手法が変わってきており、自治体が募集をかけ興味のある人が参加する方法が主流である。ただ、人数が少なかった点については、周知方法を検討していく必要がある。

初めての委員のためにも説明すると、都市計画マスタープランというのは都市計画法の中で市町村が独自に定めるものである。都市計画を作るうえでの最上位計画になる。これをもとに実際に都市計画決定が進められる。その内容を本会議で諮り、会議で出た意見をもとに最後は町で決定するという流れになる。もう一つ町の総合計画というものがある。これは町全体の計画になるが、そのうち都市計画の部分だけを扱い細かく説明しているのがこのマスタープランである。土地をどう使うか、道路や公園などをどのように整備していくか、区画整理をどうするかといった話が展開される。まず町全体についての記載がされ、その後に地域別にどのようなことをやっていくかが記載されている。この内容を分かったうえで議論をしてもらえると良いと思う。

E 委 員：急激に進む市街化の中に農地もある。優良農地の維持をどのようにしていくのか、またそこを誰が担うか、そういったものを考える責任が農業委員会にはある。農業委員会では地区ごとに合わせた集積をしていく方向性でいる。住宅の隣で土埃が飛ぶ、農薬が気になるなど、これは避けて通れないもの。そのあたりは周知しながら迷惑のかからない範囲でやっていきたい。農業は基幹産業

であるため育てていかないといけない。

事務局：土地利用計画図でも都市基盤を整備していきながら生活利便性等を図る市街地ゾーンと農地・緑地を保全する環境・共生ゾーンに分けており、各ゾーンでのバランスを取りながらまちづくりを行っていきたいと考えている。

F 委員：牛久阿見インターチェンジ周辺区域の産業地域の進捗状況はどうなっているのか。

事務局：地権者の仮同意が 90%とれており、準備会を発足している。令和 7 年度の組合設立に向け事業を進めている。

G 委員：地元富士団地でも山林がなくなり太陽光パネルが増えておりその後はどうなっていくのか心配する声を聞いている。また、パブリックコメントの件数やオープンハウスの来場者も少ないと感じた。女性の視点からしても、都市計画は難しい内容であり理解が難しい。こういった計画が実現し、道路ができ住宅が増えることは喜ばしいが、人口が増え子供があふれかえってしまうと保育所はどうなるのか、自治会の規模が大きくなった場合にはどのように分けていくべきか、置いてきぼりの自治会ができてしまうのはどうしたらよいかといったその後の心配もある。

事務局：パブリックコメントの件数については近隣市町村でも石岡市 3 件、龍ヶ崎市 1 件と少ない状況である。阿見町でも今回の 1 件という結果を受け、一般にもわかりやすい砕けた表現で説明できるような形を検討する必要があると感じている。

事務局：太陽光パネルについては所管が別になるが、今のところ規制はない。今後、がけ崩れ等の危険性がある山林や斜面に関しては規制をかけるなど、検討していきたい。また、パブリックコメントやオープンハウスについては今までやったことのないものを実施している。実際にパネル展示を見てくれている人はいるが意見が上がってきていない。わかりやすい砕けた説明ができるようにする必要がある。また、自分の住むまちがどのように変化していくのか、関心を持ってもらえるよう方法を検討していきたい。

H 委員：5 万人突破には荒川本郷地区 178ha の開発が大きく影響している。一方で南平台地区の市街化編入や上本郷中根地区の将来市街地検討ゾーンについて、人口フレーム等含め実現可能性はどのくらいのものなのか。また、こういった飛び地での市街化により人口格差が生まれるため平成 30 年に区域指定をしているが、その評価としてはどうとらえているか。バランスの良い都市計画を進めてほしい。

事務局：南平台地区については人口フレームとしては新たなフレームではなく、既存フレームとしての考え方が成り立つとの県からの意見を得ている。開発行為の許可を 49.1ha でとっているが、現在約 44ha である。市街化編入には 50ha 以上の開発が求められるが、現在できているのが約 44ha という状況である。今回新たに市街地ゾーンを拡大しており、拡大部分の開発ができれば南平台地区の市街化編入は可能性があるものと考えている。上本郷地区については、区画整理に向けて発起人会を結成し勉強会など準備を進めている状況である。市街化編入については人口フレームの関係で、荒川本郷地区がしっかり市街化されないと新たな市街地を設けるのは難しい状況である。県との協議を重ねながら進め方を検討している状況である。区域指定については 6 か所集落

を指定したものの、人口の伸びはなく、建築しているのは既存の住人によるものが多い状況である。

I 委員：宅地建物取引業協会は不動産の取引を中心に仕事している。阿見町は周辺市町村で人口が減っている中で人口 5 万人達成し、注目されている町だと思う。商業施設や住宅の誘致をしているが、都市計画道路といったものがどんどんできてくると周りに張り付いてそれを枝にまちができてくる。協会としても土地の取引の分野でまちづくりに協力していきたい。

J 委員：開発されるような地域は比較的わかりやすいが、一方で集落拠点である吉原、実穀、埜地区における計画について具体的な考えがあれば聞きたい。

事務局：集落拠点において既存集落として数か所指定しているが、実際問題になっているのは人口減少である。人を呼び込む必要性があり、都市計画上何ができるか検討をしている。その中で地区計画がある。地区計画制度を活用しながら、集落の維持活性化を図っていきたい。

K 委員：南平台地区が市街地編入すると都市計画税がかかることになるのか。

事務局：現在すでに市街化区域並みの住宅地ができており、水道、下水等のインフラが整っていることからすでに都市計画税が課税されている状況である。

L 委員：このマスタープランは専門的な目線で見ると非常によくまとまっていると思う。他の委員の発言のように内容が難しく、またパブリックコメントの件数が少ないというのも確かである。今までやっていなかったことに取り組んでいるためゼロではないが数字はなかなか伸びてこなかったという状況である。オープンハウスの実施場所はどこか。

事務局：役場にて平日の夜と日曜日の昼間も含め計 4 日実施している。

L 委員：日曜日や夜間も含めて実施している点では、人が来やすい設定にはなっている。一方で実施場所が役場であることは人が来にくい可能性がある。場所を商業施設や祭り会場などに変えるとより多くの意見を拾い上げることができるのではないかと。また、会議の資料が一般の人に対しわかりにくいという点に関しては、担当者が説明するにあたり、家庭に持ち帰り家族に説明することを想定して考えてみると良いと思う。

大澤委員長：他に意見はあるか。審議内容を認めるということでよろしいか。

委員：意義なし。

以上