

会 議 録

会議の名称		令和7年度第3回守谷市都市計画審議会		
開催日時		令和8年2月10日（火） 開会：14時00分 閉会：15時30分		
開催場所		守谷市国際交流研修センター（ログハウス）		
事務局 （担当課）		都市整備部 都市計画課		
出席者	委員	村上会長、甲斐田委員、出口委員、菊田委員、渡辺委員、田中委員、堤委員、岡田委員、辺見委員、有原委員、小林委員、市川委員、寺田委員、宇佐見委員、増田委員、坪井委員、宮内委員 <div style="text-align: right;">以上17名</div>		
	事務局	藤坂副市長 都市整備部：浅野部長 都市計画課：笠川次長、岡本課長補佐、檜原係長、笠見主任、藤枝主任、黒川主事 <div style="text-align: right;">以上8名</div>		
公開・非公開 の状況		<input checked="" type="checkbox"/> 公開	<input type="checkbox"/> 非公開	<input type="checkbox"/> 一部公開
		傍聴者数		0人
公開不可の場合 はその理由				
会議次第		1 開 会 2 会長挨拶 3 副市長挨拶 4 議 事 (1) 諮問事項 諮問第1号 取手都市計画生産緑地地区の変更について (2) 報告事項 立地適正化計画の評価結果について 5 閉 会		
確定年月日		会議録署名		
令和8年3月13日		有原 勉		
令和8年3月13日		小林 金久		

- 1 開会
- 2 会長挨拶
- 3 副市長挨拶

◎議事録署名人2名の指名について
—有原委員と小林委員に決定—

4 議事

(1) 諮問事項 諮問第1号 取手都市計画生産緑地地区の変更について
—副市長から会長へ諮問—
—事務局から説明—

村上会長：質疑等はあるか。

委員：質疑等なし。

村上会長：それでは、原案のとおり答申してよろしいか。

委員：異議なし。

村上会長：それでは、諮問第1号について、原案のとおり異議なく答申する。

(2) 報告事項 立地適正化計画の評価結果について
—事務局から説明—

坪井委員：資料2の5ページ「都市機能誘導区域内の商業系土地利用面積比率」について、基準値は「23.9%」、中間評価は「28.2%」になっているが、都市機能誘導区域は将来的に広がるのか。区域が広がったり、場所が適当ではなかったりした場合、数値が上がっても、必ずしも「にぎわいが創出された」ということには繋がらないのではないか。

村上会長：なるべくコンパクトに、という立地適正化計画の趣旨から考えると、都市機能誘導区域は広がらない前提である。立地適正化計画は、拠点を作り、それらを公共交通で結んで都市機能や居住を誘導することで、行政サービスの向上を図るものである。

増田委員：守谷駅周辺を中心市街地だけではなく、北守谷、南守谷の交通網をもっと発達させてまち全体の魅力を上げてほしい。常総線を上手く活用した交通システムをつくり、周辺の住宅地に居住してもらおう。現行の総合計画では、人口維持となっているが、人口はこのままでいいと思うこと自体が間違いである。また、商業も入れないと、せっかく新しく守谷に移り住んできてつまらない。守谷だけでなく、近隣市町村もターゲットにしたマーケット作りが大切である。そのような観点からお話いただきたい。運転免許保有者数などは本題ではない。高齢化が進めば自然と上がる指標である。

村上会長：本日は、立地適正化計画の中間評価の結果をご説明する場だったので少し事務局の意図が伝わりにくかったと思う。しかし、立地適正化計画と公共交通をどう絡ませていくか、そこを議論していくことは重要である。

増田委員：新守谷大通りが暗く、商業施設へのアクセスがしにくい。また、(仮称)

守谷市総合公園には、新しい施設ができるかもしれない。そこにどうアクセスするかを実際に歩いて考えないと、計画と実体とが離れていくとを感じる。

村上会長：都市計画と個別の事業をどうリンクさせていくかを考えることが重要である。

事務局：ひとつの計画ですべてを網羅するのはなかなか難しい。一番上に総合計画があり、そこから枝分かれして各計画がある。そこを上手くまとめなければいけない。市としても、渋滞の緩和のため、北守谷、南守谷を副次拠点として、常総線を活用した公共交通を構築できないかと考えている。駅に繋がるバス路線も、短い区間になるため、それが理想だと考えている。ただ、バスの運転手不足や、守谷駅に長い区間でも一本で行きたい、という市民の声も多くある。

現在は、2か年にわたり、公共交通の計画を策定していくところである。社会的に大きな変化点にもなるため、守谷に合った公共交通は何か、バス以外の交通手段も含めて考えていきたい。

有原委員：守谷駅周辺には空き地がないが、どのようににぎわいを創出していく考えなのか。特に東口には留まる場所がない。ブランチ守谷ができたが、中のテナントが辞めていって、ますますにぎわいの機会がなくなったように感じている。

事務局：ブランチ守谷は、市有地の利活用事業として整備した。土地の半分は民間事業者へ貸しており、施設の運営も民間事業者が行っている。もう半分は市民も使えるオープンスペースになっている。

有原委員：例えば、文化センターをつくり、そこに集客施設を入れることは考えていないのか。

事務局：今のところ考えていない。民間事業者とは、どのように集客を図っていくかを継続して協議している。

村上会長：運営の仕組み上、どうしても民間事業者へ意思決定が委ねられるため、都市計画に絡めることは難しいと思うが、今後の展開を議論していくのはよいことだと思う。また、資料5ページの「商業系土地利用面積比率」の目標値35%は何を根拠に設定したのか。

事務局：守谷駅周辺の低未利用地について、商業系の土地利用転換へ誘導促進をするための目標値として算出した。なお、令和3年には、駅周辺の低未利用地を対象として地権者への意向調査を行ったが、土地利用転換の意向を持つ地権者はいなかった。

村上会長：可能な限り調査をした上で設定した数値なのだろう。10年先を見据えた目標値になっているが、10年経つとかなり状況が変わってくる。評価の指標としてはこれで問題ないと思う。また、中間評価を行った現段階で大きな計画変更も必要ないと思う。

宇佐見委員：資料6ページに、空家バンクの登録が年に一件という数値が出ているが、実際見ているとかなりの数の空家があると思う。今後のまちづくりにおいては、空家の相談から管理まで、ワンストップで対応できる体制が必要である。また、7ページのまちづくり市民アンケートの結果について、市内のバスが便利に利用できると思う人の割合が下がっているが、地域ごとに分けてみるとどんな違いが見えてくるのか。例えば、中心市街地

に住んでいて、それほど公共交通に困っていない人もいれば、調整区域に住んでいて、車で移動しないと難しい人もいると思う。ぜひ、公共交通の計画の策定の際に、対応を考えてほしいと思う。

事務局：やはり、潜在的な空家は増えていると思う。空家バンクの登録件数が実体よりも少ないのは、物件の流通形態にあると思われる。市街化区域では、物件を探している方が多く、市場流通の中で、取引が完結している。空家の流通形態をなんとかできないか、売買だけではなく、貸すという手段をつくれないかと考えている。また、公共交通に関しては、地区ごとに悩みが異なっているのは承知している。地区ごとの課題を解決できるような公共交通計画の策定に繋げていきたい。

村上会長：空家の管理は、都市計画課で行っているのか。

事務局：当課で担当しているものは、管理がされておらず、木や草が伸びて苦情が出ている「特定空家」である。空家は、環境や福祉にも関係してくるため、担当課について検討をしている状況である。ただ、積極的な空家対策というよりは、チラシの配布などに留まってしまっているのが現実だと思う。

村上会長：空家の問題は守谷に限った話ではない。特定空家のように、周辺に悪影響を及ぼすようなものは、都市計画課になると思うが、宇佐見委員の意見は福祉の話に繋がると思う。また、公共交通の利便性については、使う人によって異なってくる。公共交通の計画については、ぜひ、公共交通の委員会でご検討いただきたい。

また、資料6ページの「居住誘導区域の人口密度」について、現状維持を目標としていたところ、基準値から6人も増えているのは、なかなかすごいことである。

増田委員：8ページに「今後は、施設整備等のハード面に加え、運用面での実効性確保するソフト対策が重要となる。」とあるが、具体的にはどのようなことか。

事務局：具体的には、ソフト対策として、防災組織など、自助共助の意識を高めしていくことが重要だと考えている。

村上会長：地域ごとの組織の力は非常に重要で、例えば、要配慮者がいたとしても、それが分かっていないと助けることができない。一方で、それをオープンにしてしまうと個人情報の問題がある。それぞれの地域の人たちに情報を提供してもらうことがとても重要である。例えば、空家の話にしても、「ここは5、10年後に空家になりそうだ。」と情報提供をいただければ、市でも何か対策を考えることができるのではないか。

甲斐田委員：中間評価の結果は、ホームページにどのような形で公表するのか。運転免許保有者数などの指標だけでは、どのような考えで指標を設定しているのか意図が伝わりにくい。地域の課題を定量的に把握し、それを補助指標に使うなどできれば、市民の理解が深まるのではないか。

事務局：本日の説明資料を一枚にまとめた形で公開する予定である。頂いたご意見を踏まえて、皆さんに伝わりやすい形で公開する。

村上会長：評価の結果を計画全体としてどう捉えるのかを文書で公開することは考えていないのか。

事務局：考えていない。各指標について、分析結果と考察を記載する。公表の様

式については、他自治体のものを参考にしている。

村上会長：計画策定時に、市民参加型のワークショップを行っている自治体もある。今後、市の考えをどのように伝えていくのか、手法を検討していただきたい。

5 閉 会

事務局：次回の都市計画審議会の開催は、来年度となる。

村上会長：以上で本日の審議会を終了する。

以上