

平成23年度第1回古河市都市計画審議会議事録

日 時：平成23年6月23日（木）午後1：30～

場 所：古河市役所 総和庁舎 特別会議室

出席者：阿部孝行会長、印出正信委員、蒔田睦郎委員、蓮見公男委員、野澤彰夫委員、落合康之委員、堀江久男委員、小林正夫委員、松本守雄委員、五月女光男委員、天笠順弘委員、永島春美委員、櫻井江美子委員、関根ひろ子委員、伊藤技佐 兼 次長 兼 道路整備課長（茨城県境工事事務所長代理）

（事務局）渡辺都市計画部長、塚原都市計画部統括参事、秋葉都市整備課長、森田課長補佐、稗田係長、藤白主幹、長浜主事

（次第）

- 1 開会
- 2 会長あいさつ
- 3 議事録署名人指名
- 4 議事
 - 諮問第1号 古河都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について
 - 諮問第2号 古河都市計画区域区分の変更について（名崎地区）
 - 諮問第3号 古河都市計画用途地域の変更について（名崎地区）
 - 諮問第4号 古河都市計画地区計画の変更について（名崎地区）
- 5 その他
- 6 閉会

事務局：（開会）

事務局：開会に先立ちまして、渡辺都市計画部長よりごあいさつ申し上げます。

渡辺部長：（あいさつ）

事務局：（新審議委員及び事務局紹介）

事務局：ただ今から、平成23年度第1回都市計画審議会を開催いたします。次第に従いまして、阿部会長よりごあいさつをお願いいたします。

阿部会長：（あいさつ）

事務局：これ以降の進行につきましては、審議会条例第6条第2項の規定により会長が会議の議長となると定められておりますので、会長に進行をお願いいたし

ます。

阿部会長： それでは審議事項に移る前に何点か確認させていただきます。

本日、審議委員16名のうち15名出席いただいております。よって審議会条例第6条第3項の規定による2分の1以上の出席がございますので審議会は成立することをご報告いたします。

次に、本日の会議にてご審議いただきます議事は、古都諮問第1号から第4号についてでございます。本日の議事案件は会議の公開に関する取扱要領第2条第1項及び古河市都市計画審議会運営規則第7条（1）に規定する非公開情報、具体的には個人や法人が特定でき、不利益等を被る情報等に該当しておりませんので、会議を公開したいと思いますので、ご了承願います。ただし、本日は傍聴者及び報道関係者がおりませんので、このまま進めさせていただきます。

次に、議事録署名人の指名でございますが、審議会運営規則第8条第2項により会長が指名する事となっております。本日は席順3番の堀江委員と、4番の櫻井委員をお願いいたします。

それでは、議事に入りたいと思います。古都諮問第1号古河都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について事務局より説明をお願いします。

事務局： ご説明いたします。

諮問第1号「古河都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について」ということで、これは通称「古河都市計画区域マスタープラン」というもので、本審議会では略して「区域マスタープラン」と呼ばさせていただきます。事前に資料としてお配りしていますが、区域マスタープランの概要をご説明したうえで、前回の区域マスタープランから修正を加えた点を中心にご説明させていただきます。

まず、この度の諮問の趣旨でございますが、区域マスタープランは、茨城県が策定するもので、今月末に予定されています茨城県都市計画審議会へ諮問するにあたり、内容についての意見照会が市にあり、本議会で皆様にお諮りするものです。

区域マスタープランは、近年の都市を取り巻く環境が、少子・高齢化の進行や産業構造の転換、地球環境問題の顕在化、人々の価値観やライフスタイルの多様化など大きく変化していることから、平成12年度に改正された都市計画法により、都道府県がすべての都市計画区域について広域的な観点から、

都市計画の目標や主要な都市計画の決定の方針などを定めるものです。

古河市では、市域全体が古河都市計画として指定されており、古河都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる区域マスタープランを県が策定するものです。前回の区域マスタープランにつきましては、平成19年に策定されておりますが、このたび、内容につきまして、定期改定をするものです。

それでは、具体的な内容ですが、前回からの主な修正点を軸に説明をさせていただきます。

まず1ページには、本地区の都市づくりの基本理念がございます。旧マスタープランから新たに強調されたことは、ページの中ほどにあります「集約と連携」の視点による将来都市構造の実現ということでございます。これは、昨年に策定されております「茨城県都市計画マスタープラン」の基本方針の内容が加味されているものです。「集約と連携」とは、具体的には、コンパクトな都市づくりに向けた都市の集約化と活性化、都市の連携強化、それらを支えるネットワークの強化、自然環境との共生などによる都市づくり、ということになります。

また、1ページの後段では、つくば研究学園都市圏をはじめとする近隣の諸都市との交流促進、連携強化が改めてうたわれています。

続いて2ページにお進みください。ここでは、地域ごとの市街地像ということでもまとめています。

①の西部市街地地域については古河駅から西の地域、②の古河駅東部市街地地域がJR鉄道線から東に総和地区の新幹線沿線までの地域、③の中部市街地地域が新幹線から東の総和地区、④の東部市街地地域が三和地区と読み替えていただければと思います。今回の見直しで、新たに④東部市街地地域に名崎工業団地を複合的な産業拠点として形成を図る旨が加えられています。

続きまして、3ページにお進みください。ここでは、区域区分、つまり、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることをいい、一般的に「線引き」と呼ばれているもので、古河市では引き続き市街化区域と市街化調整区域を定めることとされています。これは、市街地の無秩序な拡散の制御、計画的な農地や緑地の保全の必要性、などから継続して区域区分を定める必要がある、という判断理由からであります。

続いて、5ページにお進みください。古河市内では、商業地、工業地、農地、宅地など、様々な土地利用がされておりますが、それぞれの土地利用のあり方をまとめたものです。aの商業・業務地ですが、これは昨年度見直しを

行いました古河市都市計画マスタープランにおける内容を反映し、商業・業務の集積化とともに、古河駅周辺を歴史・文化も活かしたまちなか観光も活性化が位置づけられております。次はb工業地ですが、従来の計画に加え、古河名崎工業団地の良好な工業地としての整備を図ることが新たに位置づけられております。

続いて、7ページにお進みください。こちらでは、市街地において特に配慮すべき土地利用の方針をまとめております。a土地の高度利用に関する方針として、改めて、コンパクトシティを目指し、都市機能の複合化や集約化が改めてうたわれています。

続いて、8ページにお進みください。eの都市防災、fの良好な景観の保全及び創出につきましては、いずれも今回の改訂で初めて位置づけられたものです。

eの都市防災ですが、災害に強いまちづくり、ということで、避難地としての公園、オープンスペースの確保、公共施設の耐震化、などを進めることを位置づけてございます。

fの良好な景観保全及び創出についてですが、賑わいを創出する市街地景観や街並みや文化財による歴史・文化的景観などの整備の必要性がうたわれています。このような流れを受け、古河市も新たに昨年度末に古河市景観計画を策定しております。

続いて、9ページにお進みください。ここからは、市街化調整区域に関する土地利用の方針を位置づけております。aの優良な農地の保全と健全な調和に関する方針では、農地を「都市と農村との連携・共生や地域の活性化を進めるうえでの貴重な資源」と位置づけ、cの自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針では、水と緑のネットワークを新たに加えるなど、冒頭に申し上げた「自然環境の保全と共生」という理念が反映された内容になっています。また、e良好な景観の保全及び創出に関する方針では、市街地と同様に調整区域における農村景観などの美しい景観保全と創出にも力点を置いています。

続きまして、10ページにお進みください。ここでは、都市計画道路などの都市施設の整備に関する都市計画決定の方針を位置づけております。aの交通体系の整備の方針においても都市間連携の強化や地球温暖化防止、環境保全の観点からのコンパクトシティ化が強調されています。

11ページ以降では、幹線道路の配置、下水道及び河川の整備方針、火葬場などその他の都市施設の整備方針や土地区画整理、都市公園、緑地の整備方針が位置づけられておりますが、前回と同様で特段の見直しはされておしま

せん。

以上の内容となりますが、今回の区域マスタープランの改訂については、近年の都市を取り巻く環境が、少子・高齢化の進行や産業構造の転換、地球環境問題の顕在化、人々の価値観やライフスタイルの多様化など、大きく変化していること、昨今の景観整備や自然環境保全、地球温暖化対策等、昨今新たに顕在化している事柄に都市計画として適切に対応する必要性があることから、それらに応じた内容に変更したものとご理解いただければと思います。

私からは以上でございます。

阿部会長： ありがとうございます。ただ今の説明に対しまして、何かご意見ございますか。

A委員： 2つほど質問させていただきます。

1つ目は4ページ②産業の規模の表の生産規模の工業出荷額が、平成17年5135億円から平成27年6649億円ということは 10年間で1514億円増となっておりますが、これは日野自動車を想定しての増加ですか。

2つ目は、10ページ交通体系の整備の方針の後段、「長期にわたり未着手の都市計画道路については、交通ネットワーク、道路整備上の課題や代替路線の有無などについて検証し、必要な見直しを行う。」という部分に関連させて、11ページ 2)都市幹線街路に上辺見下大野線も書かれておりますが、この都市計画道路は、自宅から近いこともあり、計画決定されてから40年経っているが未だに事業に着手されておられませんので、この計画決定を削除してはいかがでしょうか。

以上の2点についてお伺いします。

阿部会長： それでは事務局から説明をお願いします。

事務局： ご説明いたします。1つ目の4ページの産業の規模についてですが、ご指摘の通り日野自動車の出荷額の数値も含めて、関連の産業も合わせて計算されていると聞いております。

2点目の都市計画道路の見直しでございますが、ご指摘の通り未着手の道路は上辺見下大野線以外にもございまして、茨城県とも連携をして特に未着手の道路や土地区画整理事業につきましては、ご指摘の特定の上辺見下大野線だけではなく、全体の見直しの中で検討させていただきたいと考えております。

A委員： はい、分かりました。

阿部会長： 他にありますか。

阿部会長： はい、B委員どうぞ。

B委員： 1 ページ後段の市街地間を連絡する都市幹線道路等の整備を進めるという説明を受けまして、研究学園都市のほうから連結するような道路ということでお話されましたけど、具体的な事業決定まで進んでいるのですか。それとも計画決定だけですか。

阿部会長： 事務局から説明をお願いします。

事務局： ご説明いたします。ご質問の点につきましては、特に具体的な提案というわけではないのですが、ここに限らずつくば研究学園都市の規模が拡大しているということもあり、そこを強調して書かれたようで、今回の更新に基づいて道路計画がこれから検討されるということになるかと思えます。

B委員： はい、分かりました。

阿部会長： 特に他にはございませんでしょうか。

それでは、ご異議なしということで、古都諮問第1号は原案通り承認ということで宜しいでしょうか。

委員： 異議なし。

阿部会長： ご異議なしと認め、古都諮問第1号は承認されたということで、市長へ答申いたしたいと存じます。

次に諮問第2号古河都市計画区域区分の変更について（名崎地区）、諮問第3号古河都市計画用途地域の変更について（名崎地区）、諮問第4号古河都市計画地区計画の変更について（名崎地区）ということで、諮問2号3号4号とも関連した内容でございますので、一括して審議したいと存じます。それでは、事務局より説明をお願いします。

事務局： 先ほど阿部会長からございましたように、3点とも関連がございますので、一括して説明させていただきます。

それでは先ずこの度の諮問の概略でございますが、諮問第2号の古河都市計画区域区分の変更について、名崎地区については、現在は市街化調整区域

となっておりますが、これを市街化区域に編入するという内容となります。

こちらにつきましては茨城県が決定するもので、市に意見を求められていることからお諮りするものです。

諮問第3号古河都市計画用途地域の変更についてでございますが、こちらは古河市が決定する都市計画でございます。名崎地区につきまして工業専用地域の指定をするということで、お諮りするということでございます。

諮問第4号古河都市計画地区計画の変更につきまして、こちらも市が決定するものでございます。こちらに関しましては、先ほどの用途地域の指定により、一部地区計画を変更するというところでございます。

これら3点につきましては、先ほど説明させていただきました区域マスタープラン、並びに古河市で定めました古河市都市計画マスタープランの方針に基づき変更を行うものでございまして、それぞれ名崎地区の案件であり、3点とも関連がございますので、一括でご審議いただくものでございます。

それでは諮問第2号古河市都市計画区域区分の変更についてご説明いたします。先ほどの説明にもありました区域区分でございますが、一般的には線引きと呼ばれておりまして、今回の変更につきましては名崎地区を市街化調整区域から市街化区域に編入するという案でございます。

前方のスクリーンに映しておりますが、赤い点線で囲われている場所を市街化調整区域から市街化区域に編入するという案でございます。

名崎地区の場所でございますが、前方に貼り出しております都市計画図で三和地区の東端に位置します。

この名崎地区を拡大したものがお渡しした資料のなかにある地図または前方のスクリーンにも映し出されておりますのでご確認いただきたいと思います。

名崎地区に関しましては現在、整備が進められております首都圏中央連絡自動車道（仮称）境ICから北に約6.5 kmの距離に位置しており、約71.9 haの地区でございます。

ここを市街化区域に編入しようとしている主な理由は2つございまして、1つ目が企業立地の促進等による地域における産業の集積の形成及び活性化に関する法律に基づく茨城圏央道産業複合基本計画というのがございまして、重点的に企業立地を計る地区ということで名崎地区が位置づけられております。

また、古河市総合計画並びに古河市都市計画マスタープランといった市の計画において、名崎地区は「みどりと産業交流拠点」として位置づけられておりまして、市街化区域に編入するのに相応しいということが1つ目です。

2つ目としましてご案内の通り、この地区は名崎無線送信所の跡地でありまして、平成21年度に皆様にご審議いただきました地区計画を定める都市計画決定を行い、財団法人茨城県開発公社が古河名崎工業団地整備を目的として開発許可を得て、現在整備を進めていることがございます。

以上のことから、名崎地区につきましては県西地区における新たな産業拠点として整備をしていくとともに、良好な産業拠点として建築物の規制や誘導をして周辺の住環境や自然環境、景観等による調和ということを目的に新たな産業拠点として相応しい土地利用、合理的な土地利用を計るために市街化区域に編入するという案でございます。

市街化区域編入につきましては茨城県が決定するもので、古河市に意見を求められていることからお諮りする内容でございます。

続きまして、諮問第3号古河都市計画用途地域の変更についてでございます。こちらにつきましては、資料の右肩に古都諮問第3号という資料でございます。都市計画で定める用途地域につきましては、この資料1ページでございます住居系から商業・工業系まで12種類に別けられておりまして、古河市におきましても土地利用に計画性を与え、適正な制限を与えることによって合理的な利用を計っていくために活用している制度でございます。

名崎地区につきましては、これらの用途地域のなかから、工業専用地域の指定を進めております。現在、古河市内には丘里工業団地、北利根工業団地、配電盤工業団地地区、これら3地区に工業専用地域が指定されております。資料の2ページ目に計画図がございまして、前方のスクリーンにも同じものを映し出してございます。

先ほどご説明いたしました諮問第2号の市街化地区に編入する地区と同様で、同じく71.9haにつきましては、用途地域の1つであります工業専用地域に指定するという案でございます。

こちらの変更理由でございますが、先ほどご説明いたしました区域マスタープランの目標に基づきまして名崎地区が新たな産業拠点地区として相応しい合理的な土地利用を計るために適正な制限を与えて、合理的な土地利用を計ってまいりたいということで工業専用地域の用途地域を指定するという考えでございます。こちらは古河市が決定する都市計画になります。

最後の諮問第4号古河都市計画地区計画の変更についてでございます。こ

こちらにつきましては、平成21年9月に名崎地区には地区計画が定まっております。こちら古河市が都市計画審議会の諮問を経て指定しているものでございますが、この度ご提案させていただいておりますように市街化区域の編入、並びに、工業専用地域に用途を指定することにより、内容が重複する部分があるため、地区計画を一部変更したいと考えております。

主な変更点について、2点ほどご説明させていただきます。資料は右肩に古都諮問第4号と書かれた資料でございます。最終ページでご説明いたします。1つ目は、先ず名崎地区はA地区B地区に別れております。地区整備計画のA地区につきましては、建築物の用途の制限の変更、建ぺい率、容積率の最高限度を削除するものでございます。こちらにつきましては、先ほどの用途地域の指定で都市計画上建ぺい率・容積率が指定されますので、それに伴って削除するという内容でございます。

本地区は平成21年度に地区計画の決定をしております。その内容において土地利用の方針を定めておりますが、新たな産業拠点としても位置づけをしております。工業専用地域並みの土地利用を定めようとしております。

この地区計画はこの方針に基づきまして、この地区内に建てられない建築物などを列挙しており、また、建ぺい率、容積率の最高限度を指定しておりますが、工業専用地域の用途地域を指定することで、同様の内容が工業専用地域には既に定まっておりますので、改めて地区計画で位置づける必要がなくなったことから、重複する内容は削除するという内容です。

当時の地区計画では、工業専用地域よりも上乗せした基準を一部加えております。こちらの制限につきましては、引き続き地区計画として残したいという考えでございますので、少し複雑でございますが、工業専用地域の用途地域を指定することで、重複する部分は削除して、その分の今まで上乗せしていた部分については残すという内容でございます。

2つ目に関しては、名崎地区では道路の整備が進んでおります。一部変更するというものでございます。平成21年度の都市計画の地区計画では、この西側の12m道路を位置づけておりました。また、東側にも6m道路を位置づけておりました。これは、地区内にこれまで使われていた生活道路が使用できなくなるということで、西と東に道路を位置づけたものです。

ただ、この間の様々な開発に伴いまして、県道の尾崎境線バイパス、柳橋恩名線といった筑西幹線道路のように主要な幹線道路が名崎地区の西側に整備を予定しておりますので、この西側の12m道路に関しては、こういった整備が進んでいる道路で十分に代替が可能だということで、都市計画の位置づけからは外したいということで、実際の道路がなくなるわけではないのですが、代替措置が採られる道路が近隣にできるので、都市計画決定の位置づ

けからは外したいということでございます。

さらに、本地区は名崎という大字の変更もございまして、そちらに内容が変わり、面積の変更などといった詳細な内容も少し変更しておりますが、大きく別けてご説明いたしました2点が地区計画の変更の主要な点の説明になります。私のほうからは以上です。

阿部会長： 諮問第2号3号4号の説明が事務局のほうからありましたが、委員の皆様のご意見をお聞きしたいと思います。C委員お願いいたします。

C委員： 最後に説明いただいた名崎地区の道路は通学道路にもなっていることもあるのでお聞きしたいと思います。今までは筑西幹線道路等との関係で道路を西側に連結させるような計画だったと思いますが、その道路はどのような変更になるのですか。

事務局： ご説明いたします。道路自体は残ります。実際に道路はできるのですが、都市計画の位置づけとしては、県とも協議をしたのですが、代替ができるので改めて都市計画の図面からは落としていいたろうということがありますが、この説明で宜しいでしょうか。

C委員： はい、分かりました。

阿部会長： 他に何かご意見はございませんか。はい、B委員どうぞ。

B委員： 少し細かな質問ですが、最初にオリックスから県の開発公社が用地を取得しまして、70.5 haとなりまして、現在では1.8 ha増えて72.3 haとなりましたが、県の開発公社が例えば農家などの地主の方からその1.8 haを買い上げて、そして日野自動車に売却するのですか。分からないので説明していただきたい。

事務局： ご説明いたします。茨城県開発公社が一般の土地とNTTの土地の両方を買収した、ということでございます。

B委員： 買い上げた1.8 haの土地も調整区域なわけで、農地や山林等の地目のまま買い上げたのですか。

事務局： 1つは、オリックスから開発公社が買い上げたとき、NTTの土地に関しては使用中だったため当時は買収できなかったということです。もう一つは、この敷地内で工場を営んでいる方がおり、この方に退いていただかなければなりませんので、それを含めた形で工業専用地域並みの地区計画を作って、そちらに移転していただくということになるわけですが、用途

は調整地域のままとしております。

B委員： 買い上げるときに農地や山林等の地目で地価が変わってくると思うのですが、そのような形で買い上げておいて、売るときに工業用地として売ってしまうのでは不自然な点があると思って質問したのですが、NTTから買い上げたという話であれば問題はないと思いますので、納得しました。

阿部会長： それでは皆様そろそろ宜しいでしょうか。第2号古河都市計画区域区分の変更について、第3号古河都市計画用途地域の変更について、第4号古河都市計画地区計画の変更について、ご異議ございませんか。

各委員： 異議なし。

阿部会長： ご異議なしと認め、古都諮問第2号第3号第4号について原案通り承認ということで市長に答申いたします。

それでは、本日の議事につきましては以上で終了いたします。