

平成28年度第1回古河市都市計画審議会議事録

I 日 時 平成28年11月15日（火）午前9時30分から午前10時40分まで

II 場 所 古河市下大野2248番地 古河市役所総和庁舎3階 特別会議室

III 出席者（委員）

北島 富佐雄委員，蒔田 睦郎委員，舩橋 新五委員，香取 保彦会長，
熊木 津佐雄委員，増田 悟委員，蓮見 公男委員，中村 榮子委員，
鹿島 節子委員，生沼 繁委員，尾花 重次委員，宮崎 隆委員（12名）
（事務局）

森田都市建設部長，並木都市建設部理事，児矢野都市局長，成瀬都市局参事，
新井都市局参事，高橋都市計画課課長，武井工業団地開発推進室長，
塚原都市計画課係長，塚田工業団地開発推進室係長，高松都市計画課主幹，
宇都木都市計画課主幹（11名）

IV 傍聴者 報道関係2名

V 会長の選出

古河市都市計画審議会条例第5条の規定により，香取保彦委員が会長に互選された。

VI 職務代理の指名

古河市都市計画審議会条例第5条3号の規定により，北島富佐雄委員が職務代理に
指名された。

VII 議事

1 議事の公開

古都諮問第1号の公開が決定された。

2 議事録署名人の指名

議長から議事録署名人として北島富佐雄委員と蒔田睦郎委員が指名された。

3 議案審議

古都諮問第1号 「古河都市計画 仁連地区地区計画の決定について」

古都諮問第1号 「古河都市計画 仁連地区地区計画の決定について」

【香取議長】 それでは、ただいまより平成28年度第1回古河市都市計画審議会の議事に入ります。

本審議会で審議する案件は、お手元の審議会資料にありますとおり、諮問第1号の1件です。では、議案説明に入ります。

古都諮問第1号 古河都市計画仁連地区地区計画の決定についての説明をお願いいたします。

.....

【事務局】 都市計画課工業団地開発推進室です。

古都諮問第1号 古河都市計画仁連地区地区計画の決定について、説明を申し上げます。

まず、地区計画を定めるにあたり、本市における産業用地開発の必要性や当地区の上位計画などの位置づけについてご説明いたします。

本市をとりまく都市基盤整備の現状であります。圏央道境古河インターチェンジの全面開通が平成28年度に予定されており、本市においても、開通効果による企業などの進出意向に対応することが必要とされております。

また、日野自動車古河工場は、平成29年初期の本格稼働に向けて工場などの建築が進められ、今後、関連企業が周辺地域に立地することが想定されており、これらの需要に応える必要があります。

さらに、本市には5か所の工業団地がありますが、用地はすべて処分済みであり、新たな需要に応えられない状況であります。

次に、上位計画での仁連地区の位置づけです。市都市計画マスタープランにおいて、仁連地区は、産業地整備地区の位置づけであり、重点的に企業立地を図るべき集積区域として位置づけの地区です。

諮問いたします仁連地区は、市街化調整区域のため、開発にあっては、都市計画法の規定により、地区計画の区域内でなければ施行できないことになっております。

そのため、新たな産業拠点となる開発事業を計画誘導するには、将来的な市街化編入を目指すなかで地区計画を定めることが最も適当と本市は判断し、環境の維持・共存を図りながら、新たな産業拠点としてふさわしい土地利用を図るため、地区計画の都市計画を決定するものであります。

では、地区計画の案について、ご説明いたします。

仁連地区の位置は、三和市街地に隣接する位置にある、三和庁舎の東方、北側にふるさとの森公園が隣接し、日野自動車古河工場が立地する古河名崎工業団地から北西約1キロの位置にあります。

区域面積は約19ヘクタールとなります。区域については、既存の住宅地や農振農用地を除く土地の所有者の方に相談し、事業の同意をいただき確定してまいりました。

開発を進めていくにはスピード感を持つことが肝要でありますので、市が事業主体となって進めてまいります。

また仁連地区は、十間通りの延伸となる仁連江口線の整備計画がございます。

土地利用の現況でございます。総面積18万9,700平方メートルの土地であります。地目別での面積は、山林面積が約14.3ヘクタール、既存の事業用地面積が約3.3ヘクタール、畑が約0.8ヘクタールとなります。区域内を市道0226号線が通っています。土地権利者は3名の方であります。

それではまず、定めようとする地区計画の区域を申し上げます。

先ほど開発候補地の位置で申し上げた、赤枠で示した約19ヘクタールの区域に地区計画を定めるものです。

区域内には地区施設道路としてP型の道路を計画します。道路1は幅員15メートル、道路2は幅員12メートル、道路3は幅員8メートルです。区域内の現況の市道0226号線は、将来、開発整備による道路付け替えを予定しています。

次に、地区計画を都市計画決定しようとする理由から申し上げます。

将来的に市街化編入することを目指し、建築物等の規制誘導により、自然・田園環境の維持・共存を図りながら、新たな産業拠点としてふさわしい合理的な土地利用を図るため、地区計画の都市計画を決定するものであります。

本市では、当地区の将来用途区域を工業地域と考えております。

続いて、地区計画に定める内容について、計画書に基づき説明いたします。

名称、位置、面積は、ご覧のとおりです。

次に、地区計画の目標です。本地区は、圏央道境古河インターチェンジから北に約7キロメートルの距離にあることから、市都市計画マスタープランにおいて産業拠点の位置づけの地区であり、圏央道産業コンプレックス基本計画では、重点的に企業誘致を図るべき集積地区として位置づけられている地区であります。

これら上位計画を踏まえ、本地区計画においては、自然・田園環境の維持・共存を図りながら、新たな産業拠点としてふさわしい合理的な土地利用を図ることを目標としております。

次に、区域の整備・開発及び保全の方針でございます。まず、土地利用の方針です。本地区は、市の新たな産業拠点として位置付けられていることから、生産・流通の業種を主体とした工場及び関連施設等の集積した工業系地区としての土地利用を図ることとする。また、緑地等を配置することにより、周辺の自然環境や居住環境との調和に配慮することです。

次に、地区施設の整備方針です。道路については、本地区の生産活動等が安全かつ機能的に行えるよう計画的に道路を配置することです。

次に、建築物等の整備方針についてです。用途の混在を防止し、新たな産業拠点としてふさわしい土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限を行うものとするものです。

では、建築物等の整備を具体的に制限することになる地区整備計画について、ご説明いたします。

最初に、地区施設の配置及び規模でございます。

道路は、計画図でご説明いたしましたが、ご覧のとおりでございます。

次に、建築物等の用途の制限です。土地利用に関する基本方針、建築物等の整備の方針等に基づき建築物等を整備するにあたって、ふさわしくない用途を排除するものとして、建築してはならない用途をご覧のように10項目掲げることとしております。

いずれの項目は、健全な工業地の形成や業務環境に支障を及ぼすおそれのあるものを排除し、将来の工業地域形成に支障を及ぼす恐れがある建築物整備をできなくするものです。

このうち、特徴的な制限についてご説明いたします。

1号は、工業地域内に建築してはならない建築物で、学校、病院、ホテルなどの建築を制限するものです。

3号は、多数が集まる射幸心を煽るような施設は、健全な都市形成に支障を及ぼす恐れがあり、建築を制限するものです。

9号は、畜舎や育苗施設などの農林漁業用建築物の制限をするものです。

続きまして、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合である、容積率の最高限度です。200パーセントといたします。

建築面積の敷地面積に対する割合である、建ぺい率の最高限度については、60パーセントといたします。

次に、壁面の位置の制限です。

建築物の壁若しくはこれに代わる柱は、地盤面下の部分を除き、隣地境界線から2メー

トル以上離さなければならぬことといたします。本制限により、圧迫感がなく風通しや採光の面において建築物の整備を誘導するものです。

続きまして、建築物等の高さの最高限度です。

10メートルと定めます。つまりは10メートルを超えない建築物は、開発申請の際に日影図の提出が不要となります。ただし、当該地区計画区域外の市街化調整区域を第一種低層住居専用地域とみなして日影規制を満たす場合に限り、高さの最高限度を定めぬことといたします。日影規制については、冬至日の8時から16時までの間に発生する時間で規制され、敷地境界から5メートル、10メートルの測定ラインを設定して、そのラインを越えて一定時間以上の日影を生じさせないようにしなければならないものです。

制限の最後は、建築物の形態又は意匠の制限です。3点あります。

1点目は、周辺環境との調和及び景観に配慮したものとします。

2点目は、建築物及び工作物の色彩は、原則として原色を避け、周辺環境と調和し、周辺の景観に配慮したものとします。

3点目は、屋外広告物は、自家用広告物とし、敷地内へ設置するものとし、また、形態及び色彩は、原則として原色を避け、周辺環境と調和し、ネオン広告の場合は点滅させないなど、周辺環境に配慮したものとします。

地区計画の都市計画案は、以上でございます。

次に、本地区の都市計画決定に関するスケジュール、手続の流れをご説明いたします。

地権者などに対する計画案の説明会は、平成28年6月22日に行いました。出席者は45名で、質問や意見などは特にございませんでした。

市の条例に基づく地区計画素案の縦覧は、7月14日から28日まで行い、7月29日から8月4日まで意見書提出を受け付けましたが、意見書の提出はございませんでした。

その後、都市計画案の作成、茨城県との事前協議を9月30日に行いました。

都市計画法第17条の規定による地区計画の都市計画案の縦覧については、10月26日から11月9日にかけて行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

本日の都市計画審議会へ諮問し、答申を受けた後、本年12月中旬には都市計画の決定告示の予定です。

次に、地区計画の内容とは別ですが、開発スケジュールについてご説明いたします。

平成28年度に測量、基本設計などを行い、平成29年度に実施設計を行い工事に着工してまいります。平成31年度の工事完了を目指して進めてまいります。

また仁連江口線についても、平成28年度の概略の設計、土地権利者のご相談の中で線形を決定させ、測量を行います。なお、測量などについては十間通りの方面から進めていく

考えであります。

また、仁連地区の産業用地造成にあわせて、十間通りの延伸となります仁連江口線の整備についても同時に進めてまいります。

仁連江口線の道路線形については、仁連地区の整備後の土地利用が有効に図れますように計画案の線形を基本に変更をしてまいります。

以上、諮問第1号 古河都市計画 仁連地区地区計画決定について、説明させていただきました。よろしくご審議くださるようお願いいたします。

.....

【香取議長】 ありがとうございます。それでは、ただいま説明のありました議案につきまして、ご質問やご意見がある方はお願いいたします。

【A委員】 仁連地区計画図に道路1の幅員15メートルの計画路線が記載されているが、この線形だと残地の形が悪いなど土地利用の上で、支障がでるのではないかと。

【事務局】 地区計画では、地区施設として道路の位置付けが必要であり、道路1と道路2と道路3の配置する計画があります。道路1については、将来、仁連江口線の計画があり、それを見越し、仁連江口線計画案の幅員15メートルに合わせ計画した線形になっております。

【A委員】 そうすると十間通りの延伸道路と道路1については、接合するのでしょうか。

【事務局】 その通りであります。

【A委員】 道路1の位置については、この位置で決定ですか。

【事務局】 将来的な土地利用を図る上で、道路は重要な施設になります。また、先ほどお答えしましたとおり将来的に仁連江口線の整備計画があり、出入り口を複数設け周辺の交通環境に配慮し、迷惑の掛からないよう進めて行きたいと考えております。

【A委員】 わかりました。地区計画の内容が良いものになることを期待します。ありがとうございました。

【香取議長】 他に質問のある方はいらっしゃいますか。

【B委員】 従来あった道路については、そのまま活かされるのでしょうか。

【事務局】 市道0226線については、将来的には付け替えになります。計画道路整備後は、廃道になります。

【B委員】 区画的には何区画程度になるのでしょうか。またそれに伴って道路も必要になると思いますがどのような計画になっておりますか。

【事務局】 今の段階では、そこまで話が進んでおりません。今後、設計を進めていく状況で産業文化部企業誘致・定住促進室と連携を図りながら宣伝活動を行い、企業の要望等

を踏まえ区画割を考えて行きたいと思います。そのため、今のところ具体的な説明はできませんので、ご理解をお願いいたします。

【B委員】 わかりました。ありがとうございました。

【香取議長】 次に先ほど挙手のありました、C委員さんお願いします。

【C委員】 2点ほど質問させていただきます。1つ目は、19ヘクタールという大規模開発ですので、雨水の処理についてどのような計画を考えていますか。次に開発に伴い、県道周辺の発生交通量の増加が想定されますが、どのような対策を考えていますか。

【事務局】 雨水の処理計画についてですが、19ヘクタールという大きな開発になりますので、調整池を配置する計画になっております。調整池については、地区東側に西仁連川がありますので、河川近くに配置を考えております。今後、境工事事務所と協議をしながら配置位置を決定して行きたいと考えております。

次に県道周辺の発生交通量の増加の件ですが、工業団地ができますので大型トレーラー等の大型車の交通量増加が懸念されます。先ほど申し上げた仁連江口線を合わせて整備を行い、また県警察等とも協議し、信号機設置の要望ができる箇所については、要望をしてまいりたいと考えております。

【事務局】 補足させていただきます。地区の東側に西仁連川がありますので、調整池を配置し、その後、西仁連川に放流する計画となっております。

道路については、近年、結城野田線や筑西幹線道路等の道路整備が進み、また広域的な新国道4号や圏央道の整備も進んでおり、当面の間は、今ある現道で県道など、これらの広域的な道路まで繋がる道路がありますので、交通処理については、問題がないと考えております。将来的には、十間通りの延伸を古河名崎工業団地まで整備して行く計画があり、合わせて整備をしていきますので、交通処理については問題がないと考えております。

【C委員】 わかりました。ありがとうございました。

【香取議長】 他にありますか。

【D委員】 土地の権利者は何人ですか。

【事務局】 3名の方が権利者です。

【D委員】 わかりました。

市で造成工事等を行った後、事業者売り出す価格については、平米いくら位を予定していますか。

【事務局】 市が主体として行いますので、事業の採算性がとれるように努めて行きたいと思います。ただし、現段階では設計も完了していない状況ですので、いくらで販売するかはお答えできません。

【D委員】 わかりました。ありがとうございました。

【香取議長】 よろしいですか。他にいかがですか。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

ご質問がないようですので、諮問第1号についてお諮りいたします。

古都諮問第1号 古河都市計画仁連地区地区計画の決定について、案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

〔委員全員、賛成の挙手〕

【香取議長】 ありがとうございます。全員賛成によりまして、古都諮問第1号は案のとおり可決いたしました。

【香取議長】 以上をもちまして、本日の議案につきましては終了いたしました。

ご決定いただいた審議事項につきましては、会長から速やかに市長に答申をいたしますので、ご了承を願います。

それでは、本日の議事審議につきましては以上でございます。

〔午前10時40分閉会〕