

# 令和3年度第1回古河市都市計画審議会議事録

I 日 時 令和3年6月29日(火)

午後1時30分から午後2時15分まで

II 場 所 コスモスプラザホール棟(古河市仁連2065番地)

III 出席した委員の氏名及び欠席した委員の氏名

出席した委員(14名)

藤井 敏信会長、蓮見 公男委員、初見 勝委員、船橋 新五委員、長塚 威委員  
野中 健司委員、生沼 繁委員、渡邊 澄夫委員、黒川 輝男委員、五月女 光男委員  
鈴木 榮治委員、鹿島 節子委員、塚原 陽子委員、野島 泰久委員

欠席した委員(2名)

中村 仁委員、小山 幸子委員

IV 出席した事務局(10名)

都市建設部部長 高橋 一哉、都市建設部参事 大伴 晴彦、都市計画課長 飯川 健二  
都市計画課課長補佐 峯 浩美、都市計画課係長 椎名 英治  
都市計画課主幹 藤本 絵美、都市計画課主事 鬼ヶ原 慎平  
都市計画課主事 鈴木 竣太

V 傍聴人 なし

VI 議 事

1 会長・職務代理者選出

学識経験者の中から、藤井委員が会長に選出された。

職務代理者に、初見委員が指名された。

2 議事の公開

古都諮問第1号～4号の公開が決定された。

3 議事録署名人の指名

議長から議事録署名人として鈴木委員と五月女委員が指名された。

4 議案審議

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

古都諮問第2号 古河都市計画区域区分の変更について

古都諮問第3号 古河都市計画用途地域の変更について

古都諮問第4号 古河都市計画地区計画の変更について

VII その他

VIII 会議経過 次項以降のとおり

[開会：午後 1 時 30 分]

【議長】 それでは、議事に入りたいと思います。

諮問案件 1 から 4 までは、全て関連がありますので、一括して審議を行うこととします。

それでは、事務局より諮問案件の説明をお願いします。

【事務局】 議事の説明を始めさせていただきます。

本日は、スクリーンの映像とお配りしている資料集に基づいて、説明を進めていきます。

本日の諮問案件は、諮問書に記載のある 4 案件です。そのうち、古都諮問第 1 号 都市計区域の整備、開発及び保全の方針、古都諮問第 2 号 区域区分の変更については、茨城県が決定する都市計画となっております。都市計画法第 18 条に基づきまして、茨城県から案について市としての意見を求められましたので、意見の有無を皆様にお諮りするものです。

古都諮問第 3 号 用途地域の変更と古都諮問第 4 号 地区計画の変更については、古河市が決定する都市計画ですので、都市計画法第 19 条に基づいて、本日の市の都市計画審議会の議決を経て、県との本協議へ進める予定です。

また、案件 2 号から 4 号の案件については、名崎地区についての案件になります。

それでは、諮問第 1 号 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について、説明いたします。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針とは、都市計画区域マスタープランと呼ばれるものであり、茨城県が策定する計画です。古河市都市計画マスタープランとは異なり、市町村界を超えて全体的な都市計画の目標や、主要な都市計画の決定の方針を定めております。この計画は、社会情勢の変更に対応するために、5 年に 1 度定期的な見直しを行っており、今年度が見直しの年となっております。

茨城県総合計画では 5 つの地域及び 11 のゾーンを定めており、古河市域で構成される古河都市計画区域は、「県西地域の圏央道新産業クラスターゾーン」に分類されております。

主な変更点ですが、圏央道新産業クラスターゾーンにおいて、自動車産業や流通業などの産業拠点の形成を目指すことが追加されました。次に、広域的な交通ネットワークを活かした産業用地の開発検討について追加されております。さらに、市の意向を踏まえた区域区分の変更を追加しております。これは、諮問案件第 2 号でお諮りします、名崎地区の事が含まれております。

以上のような項目について、県全体の各都市計画区域単位で計画書を見直していくというのが、諮問第 1 号都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更の概要となります。

続きまして、諮問第 2 号、3 号、4 号については、古河名崎工業団地の案件となっております。関連性がございましたので、一括で説明させていただきます。

対象地は、古河名崎工業団地地区であり市域の東端に位置しております。

古河名崎工業団地は、平成 21 年より茨城県土地開発公社が造成工事を行い整備した工業団地であり、現在は日野自動車株式会社が操業しております。工業団地内には、下請けの企業も含めまして、約 2,300 人程度が就業しております。

今回の該当地区は、名崎地区の地区計画区域が全体面積約 83.4ha で決定されているうちの、地区内の南東部分の約 11.1ha 市街化調整区域となっており、その部分を市街化区域に変更していくものになります。その約 11.1ha の用地は、平成 26 年の地区計画の変更によって、地区計画区域に含まれた地区であり、開発許可後、日野自動車の寄宿舎の建築等が進められてきました。今般、既に民間開発が完了し土地利用が十分に図られていることから、産業系市街地として古河名崎工業団地と一体的に操業環境の向上を図るため、市街化区域に編入するものでございます。

都市計画変更の流れは、市街化区域へ編入すると用途地域を指定する必要があり、既存の工業団地との一体的な土地利用のために、工業専用地域と準工業地域を指定します。さらに、名崎地区については、市の産業拠点として土地利用を促進していく事が必要であるため、地区計画にて用途地域の種類ごとに細分化し、産業拠点としての土地利用に適さない建築物を規制していくこととなります。

それでは、順を追って説明して参ります。

まずは、区域区分の変更についてです。いわゆる「線引き」と言われるもので、都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域に分けていく制度です。

市街化区域は、市街化を優先する地域で、基本的に用途地域にて許容されている建築物が建築できる地域になります。一方、市街化調整区域は、市街化を抑制する地域になっております。農地や山林といった自然を保全してく地域になります。

今回変更する古河名崎工業団地拡張地区は、現在は市街化調整区域ですが、既に民間開発が完了し土地利用が十分に図られていることから、産業系市街地として古河名崎工業団地と一体的に操業環境の向上を図るため、11.1ha を市街化区域に編入するものでございます。以上が、諮問第 2 号の説明となります。

続きまして、諮問第 3 号の用途地域の変更についてですが、市街化区域へ編入を行うと、誘導すべき建築物の種類に合わせて用途地域を指定することになります。用途地域には、大まかに商業系、住居系、工業系と 3 種類に分類され、それらを細分化した用途地域の種類が全部で 13 種類ございます。今回変更する地区については、既存の工業団地と一体的な土地利用を促進させることから準工業地域を約 10.3ha、工業専用地域を約 0.8ha 指定します。

内訳は、寄宿舎の建築が完了し、さらに福利厚生施設等が予定されているゾーンに準工業地域を指定し、調整池と幹線道路で区画されたゾーンを工業専用地域に指定いたします。

続きまして、諮問第 4 号の地区計画の変更について説明いたします。

地区計画とは、身近な空間について、建物の用途や高さなどの制限を定めることで、地域に合ったより良いまちづくりを進めるための規制の計画となっております。

名崎地区については、産業拠点としての位置づけがされているため、工場や関連施設の立地を目的として地区計画が策定されております。目的に合わせた土地利用を誘導するために、産業系以外の建築物については、地区計画により規制をかけております。

名崎地区地区計画では、用途地域の種類に合わせて地区を細分化しており、A地区、B地区、C地区で構成されております。A地区では、用途地域が工業専用地域であるため工場以外に建築できる建築物は限られていますが、C地区に指定されている準工業地域という用途地域では、商業系の用途地域と同等となり、工場だけでなく大規模商業施設やホテル、パチンコ店、キャバレー、ナイトクラブなどが建築可能となっております。しかし、大規模商業施設やホテルなどは、市が目指す土地利用にはそぐわないため地区計画による規制を行い、寄宿舍、環境を悪化させる恐れのない工場、倉庫などしか建築できないような規制としております。

今後のスケジュールについて、説明いたします。都市計画区域の整備、開発及び保全の方針と区域区分の変更については、県決定案件であるため、本日答申をいただいた際には、7月上旬に茨城県都市計画審議会を経て9月上旬に都市計画決定となります。

用途地域の変更と地区計画の変更については、市決定案件であるため、本日答申をいただいた際には、速やかに県知事と本協議手続きを進め、都市計画決定と進む予定であります。また、市決定案件の決定告示は、県決定案件の決定告示日と同日を予定しております。

事務局からの説明は以上となります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【議長】 ただ今の事務局のご説明に対しまして、何かご質問ございますか。A委員どうぞ。

【A委員】 名崎地区の案件について、質問します。

今回変更となる箇所については、用地はすべて日野自動車が所有しているのですか。その場合は、企業からの要望があって手続きを進めているのですか。

【議長】 事務局より説明をお願いします。

【事務局】 全体でみると、こちらのB地区については、当初開発時に既存工場が移転しているため日野自動車の所有ではありませんが、それ以外については、今回市街化区域に編入する箇所も含めて、全て日野自動車が所有しております。

また、市街化区域編入については立地企業の意向であるとともに、本市としても産業拠点として、一層の機能強化を図る観点から都市計画変更手続きを進めております。用途地域と地区計画の変更内容についても、企業に説明を行い了承していただいております。

【議長】 A委員、いかがでしょうか。

【A委員】 了解しました。

【議長】 説明でもあったように準工業地域という用途地域は、様々な建築物の建築が可能になる用途地域です。そのため、指定する際は地区計画を合わせて決定することが好ましいと思います。

その他に、質問はございますか。

無いようですので、古都諮問第1号から4号までの案件について採決いたします。賛成者は、挙手をお願いします。

[全員、挙手]

全員賛成ですので、審議会条例第6条の規定により、古都諮問第1号、2号につきましては「意見なし」、古都諮問第3号、4号につきましては「異議なし」として承認することで、市長に答申いたしたいと存じます。

本日の議事につきましては以上でございます。委員の皆様、ご協力ありがとうございました。

〔閉会：午後2時15分〕