

令和8年度第1回古河市都市計画審議会議事録

I 会議の日時及び場所

- 1 日時 令和8年6月29日(月) 午後1時30分から午後2時50分
- 2 場所 野本電設工業コスモスプラザ(三和庁舎3階)多目的室I

II 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)

岩崎 聖一委員、初見 勝委員、志摩 憲寿委員、長塚 威委員、野中 健司委員、立川 徹委員、
落合 康之委員、黒川 輝男委員、飯田 次雄委員、大山 昌利委員、鶴見 好男委員、鹿島 節子委員、
関本 麻紀子委員、大伴 晴彦委員

欠席した委員(2名)

二宮 誠委員、野村 那津子委員

III 出席した事務局(6名)

都市建設部長 安原 祥一、都市計画課長 島崎 尚也、都市計画課課長補佐 鈴木 正幸、
都市計画課係長 矢代 真弘、都市計画課係長 山中 悠輔、都市計画課再任用主幹 武井 孝雄

IV 傍聴人 3名

V 会長の選出

学識経験者の委員のうちから互選によって、志摩委員が会長に選出された。

VI 職務代理者指名

会長の指名により、初見委員が職務代理者に指名された。

VII 議事

1 議事の公開

古都諮問第1号から第5号までに係る議事を公開することとした。

2 議事録署名人の指名

議長から議事録署名人として野中委員と岩崎委員が指名された。

3 諮問案件の審議

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

古都諮問第2号 古河都市計画区域区分の変更(仁連地区)

古都諮問第3号 古河都市計画用途地域の変更(仁連地区)

古都諮問第4号 古河都市計画地区計画の変更(仁連地区)

古都諮問第5号 古河都市計画下水道の変更

VIII その他

特になし

IX 審議経過

以下のとおり

[開会:午後1時30分]

【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】

○ 議長

それでは、議事に入ります。

本日の議事につきましては、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、古都諮問第2号 古河都市計画区域区分の変更（仁連地区）、古都諮問第3号 古河都市計画用途地域の変更（仁連地区）、古都諮問第4号 古河都市計画地区計画の変更（仁連地区）及び古都諮問第5号 古河都市計画下水道の変更、以上5件でございます。

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、事務局から説明をお願いいたします。

○ 事務局

古河市都市計画課です。よろしくお願いいたします。

本日の審議案件は、古都諮問第1号から第5号までの5件でございます。

まず、本日の諮問内容についてご説明いたします。諮問第1号は、茨城県が都市計画法第6条の2に基づき定める「区域マスタープラン」の変更です。

これは、茨城県の県西圏域全体を見据えた、広域的なまちづくりの指針となります。

続きまして、諮問第2号から第5号までは、令和2年6月に造成工事が完了した仁連工業団地の「仁連地区」に関する変更となります。

内容は、市街化区域への編入、いわゆる「線引き」の変更、用途地域の指定、地区計画の変更及び公共下水道区域の変更となります。

それでは、諮問第1号「区域マスタープラン」の変更の説明に入らせていただきます。

区域マスタープランは、都市計画法第6条の2に基づき、県が定める法定計画です。

正式名称は「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」であり、一般的には「区域マスタープラン（区域マス）」と呼ばれております。

区域マスタープランは、都市計画区域全体の将来像を示すとともに、土地利用や都市施設の整備など、都市計画の基本的な方針を定めるものです。本計画の上位計画には、茨城県が作成する総合計画をはじめ、さまざまな計画があり、それらとの整合を図りながら作成するものです。

また、市町村が定める都市計画マスタープランの上位計画として位置付けられております。

今回の諮問第1号は、この区域マスタープランの変更に関するものです。

次に、変更の背景についてご説明いたします。

これまで茨城県では、県内29の都市計画区域ごとに、それぞれ区域マスタープランを作成してきました。

一方で、人口減少、広域交通ネットワークの発達、災害の頻発化・激甚化など、社会情勢は大きく変化しております。

こうした状況を踏まえ、都市計画についても、都市計画区域を超えた広域的な視点が求められるようになっております。

そのため県では、これまで都市計画区域ごとに定めていた区域マスタープランを、広域的な視点を持つ「圏域都市計画区域マスタープラン」として再編するものです。

変更のポイントの１つ目は、「区域マスタープランの広域化」でございます。

都市計画区域そのものは、現在の２９区域のままとなりますが、区域マスタープランについては、県内を５つの圏域に区分し、新たに「県西圏域都市計画区域マスタープラン」として策定します。

古河都市計画区域は、県西圏域を構成する７つの都市計画区域の一つとして、「県西圏域都市計画区域マスタープラン」の対象として位置付けられます。

変更のポイントの２つ目でございます。

これまで個別に作成されていた各種マスタープランを、一つに整理・集約いたします。

まず、県土全体のまちづくりの基本方針を示す計画である「茨城県都市計画マスタープラン」と、震災に強い安全・安心なまちづくりを実現するための計画である「茨城県都市計画マスタープラン震災対策編」が個別に作成されていきました。

これらの通称「県土マス」と呼ばれる内容を第１部として整理し、先ほど説明した、県西圏域の７つの都市計画区域マスタープランに分かれていた通称「区域マス」と呼ばれる内容を集約した上で、全体を「県西圏域の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（県西圏域都市計画区域マスタープラン）」として策定するものです。

これにより、社会情勢の変化への対応を迅速に行えるほか、各市町村が定める都市計画マスタープランの上位計画が明確になるものでございます。

ここからは古河都市計画区域について説明いたします。古河都市計画区域は、古河市全域で構成される都市計画区域です。

古河都市計画区域の特性として、新４号国道や国道４号、国道１２５号、ＪＲ東北本線など、広域交通網に恵まれた区域となっております。

また、近年では、新４号国道や筑西幹線道路などの整備が進められており、さらなる交通利便性の向上が期待されております。

人口につきましては、市全体では減少傾向にありますが、市街化区域では横ばいから微増傾向となっております。

こちらは、近年の建築物の新築状況と農地転用状況でございます。

建築物の新築は、市街化区域内に集中している状況が確認されます。

一方で、市街化調整区域でも、住宅用地として農地を転用する面積が多いことが確認でき、無秩序な開発、いわゆるスプロール化を防ぐ必要がある状況となっております。

こちらは、新築動向を地図上で示したものでございます。

赤色や黄色の分布からも、市街化区域周辺に建築が集積していることが確認できます。
今後も、計画的な土地利用誘導を進める必要があると考えております。

以上を踏まえ、古河都市計画区域では区域区分、いわゆる線引きを継続する方針としております。
理由といたしましては、無秩序な市街地拡散の抑制、効率的な都市基盤整備、自然環境や農地の保全、都市機能の集約などを図るためでございます。

今後のスケジュールでございます。

5月7日から21日まで案の縦覧を実施いたしましたが、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を経まして、7月14日に茨城県都市計画審議会へ付議される予定です。
その後、9月頃に決定告示を予定しております。
以上で、古都諮問第1号についての説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○ 議長

ありがとうございます。ただいまの説明について、ご質問やご意見はございますか。
どうぞ、A委員お願いします。

○ A委員

この案件は、茨城県が決定する都市計画区域マスタープランに関するものですが、古河市に対して意見照会があったのでしょうか。

また、古河市のホームページを拝見しますと、令和8年3月に古河市都市計画マスタープランの改訂を行っているようですが、今回の区域マスタープランとの整合は図られているという理解でよろしいでしょうか。

上位計画である区域マスタープランと、市が定める都市計画マスタープランとの整合について、説明をお願いします。

○ 議長

ただいまのA委員の質問に対しまして、事務局より説明をお願いします。

○ 事務局

A委員のご質問にお答えします。

県が定める区域マスタープランと、市が定める都市計画マスタープランとの整合が図られているのか、また、県から市への意見照会があったのかというご質問と受け止めております。

今回の変更にあたりましては、茨城県都市計画課から古河市に対し、計3回の意見照会がございました。

古河市では、都市計画課を窓口として、市関係課にも確認を行いながら、変更案の内容を整理してきたところでございます。

そのため、古河市が進めるまちづくりの方針や各種施策との整合は図られているものと認識しております。

○ A委員

古河市の中でも、県の計画に対して異論はないという整理ができているということによろしいでしょうか。

○ 事務局

はい、そのとおりでございます。

古河市としては、関係課にも確認した上で、今回の変更内容について支障はないものと整理しております。

○ 議長

他にご質問はございますか。

私からも一つよろしいでしょうか。

先ほどのA委員の質問にも関連するものですが、古河市としても、これまで古河都市計画区域の区域マスタープランに基づき都市計画行政を進めてきたものと思います。

今回、県西圏域の5市町に係る7つの都市計画区域について、区域マスタープランを広域化し、一つの計画として整理する形になったわけですが、その結果、新しい計画の中で、古河市に関する都市計画区域の記載について、削除された文言や追加された文言はあるのでしょうか。

○ 事務局

ご質問にお答えいたします。

茨城県の都市計画区域マスタープランにつきましては、県内を5つの圏域に広域化するものであり、県西圏域においては、7つの都市計画区域はそのままに、区域マスタープランを一つに統合するものでございます。

そのため、これまでのように古河都市計画区域の個別具体の地名などが記載されている部分は削除され、県西圏域全体として、どのようなまちづくりを進めていくかという表現に整理されております。

○ 議長

その結果として、古河市の都市計画行政に対して大きな変更を求めるような内容は、今回の区域マスタープランには含まれていないという認識でよろしいでしょうか。

○ 事務局

今回の変更内容としては広域的なまちづくりの方向性を示すものであり、古河市の都市計画行政に大きな変更を求める内容は含まれておりません。

古河市はこれまでも区域マスタープランと整合を図るように、古河市都市計画マスタープランを策定し都市計画行政を進めてきております。今回の変更はこれまでの区域マスタープランを基本とし、大きな方向転換をする内容ではありませんので、古河市のまちづくりの方向性を変えなければいけないという内容ではありません。

○ 議長

承知しました。ありがとうございます。

区域マスタープランの広域化は、茨城県だけではなく、全国的にも進められているものであり、とりわけ防災へ

の対応や、災害の激甚化への対応についても、広域的な視点が求められておりますので、一つの流れであると考えております。

今回の計画についても、その流れの中で、茨城県として広域的な計画の中で考えていこうというものであると理解しております。

お話を伺いますと、これまで古河市が市政の中で取り組んできた都市計画マスタープラン、あるいは従前の都市計画区域マスタープランに対して、大きく変更を求めるものではないものと存じます。

委員の皆様、よろしいでしょうか。

○ B委員

素人なものですから、よく分からない部分があるのですが、これまでの区域マスタープランと、今回、5つの圏域に再編された区域マスタープランとで、何か具体的な変更点はあったのでしょうか。

対比表のようなものはないのでしょうか。

○ 議長

事務局より説明をお願いします。

○ 事務局

新しい計画と古い計画の対比表を作成すると資料が膨大となることから対比表としては整理しておりません。その代わり、目次のみを比較した資料を作成しております。

○ B委員

知りたいのは、具体的にどこが変更になったのかということです。
そのような資料があれば、素人にも分かりやすいと思います。

○ 事務局

前方のパワーポイントをご覧ください。

左側が変更前の茨城県都市計画マスタープラン、右側が変更後の県西圏域の都市計画区域マスタープランで、目次を並べたものとなっております。

資料が膨大となるため、比較資料としてはこのような形で整理しておりますので、ご理解をお願いいたします。

○ B委員

会長がおっしゃっていたような大きな変更点はあるのでしょうか。

○ 事務局

目次を比較すると、茨城県都市計画マスタープランや各都市計画区域マスタープランの内容を基本に作成されていることが分かります。強いて変更点を申し上げますと、あらたに「災害に強い都市づくりに関する方針」や「最新技術を活用した都市づくりの推進に関する方針」等が今回の区域マスタープランの中に集約されている

点がございます。

具体的には、新たな区域マスタープランでは、第3章の10、11の項目において、これらの内容が整理されております。

一方で、変更前の計画にあった序章の「策定体制と進め方」に関する項目などは、新しい区域マスタープランでは削除・統合されております。

全体として、構成の見直しや広域的な整理は行われておりますが、方針が大幅に変わったものではございません。

○ B委員

図解がないと少し難しいと思いますが、これまでの計画と比べて、大きな変更点はないという理解でよろしいでしょうか。

○ 事務局

大きな方向性の変更はございません。

これまで29の都市計画区域ごとに作成されていたものを、県西圏域として集約し、各市町村が関係する内容を確認しやすいよう整理したものが、今回の変更でございます。

○ B委員

そうしますと、審議する必要があるのでしょうか。

○ 議長

A委員、どうぞ。

○ A委員

今回、茨城県が古河市に求めているものは、県としてこのような方針で都市計画を進めていくにあたり、古河市の区域に関する内容について支障がないかという確認であると思います。

つまり、古河市がこの計画を決定するものではなく、県が定める都市計画の方針について、古河市として意見を述べるものです。

そのため、古河市の都市計画との整合が図られているので支障がないのか、あるいは整合していない点があるため支障があるのかを確認し、県に意見を返すという位置付けになると思います。

県の方針が具体的にどのように変わったのかを、事務局が詳細に説明することは難しい部分もあると思います。むしろ、県の方針に対して、古河市の都市計画や今後のまちづくりがしっかり進められるかどうかという判断のもとで、今回、諮問されているものと私は理解しております。

○ 議長

ありがとうございます。

今回、市のほうで内容を確認した結果、これまでの市の方針、あるいは先ほどA委員がおっしゃった令和8年3

月に改訂された古河市都市計画マスタープランとの関係において、整合しない点は特に見当たらないということで確認されているものと思います。

ただし、B委員がおっしゃるように、一言一句まで細かく比較するというよりは、今回の都市計画区域マスタープランの性格上、かなり広域的な方針を示すものであり、古河市内の個別具体的内容を一つ一つ定めるものではないと思います。

したがって、大きな方針の部分で整合が図られていれば、古河市として支障はないということであり、市役所の事務局においてもその点を確認しているという理解でよろしいでしょうか。

○ 事務局

そのとおりでございます。

○ 議長

C委員、どうぞ。

○ C委員

変更後の区域マスタープランと、古河市都市計画マスタープランとの整合確認は基本中の基本であると考えていますが、計画が変更になれば、市のマスタープランも修正が必要になるのではないかと不安も理解できます。そのような中で、今回変更となる区域マスタープランの内容は、現状の古河市都市計画マスタープランの変更が必要となる内容ではないということによいでしょうか。

○ 議長

私はそのように理解しております。

事務局においても十分に確認しているものと思います。

○ 事務局

茨城県から、古河市都市計画マスタープランの変更を求められる内容はございません。

○ D委員

一方で、古河市から県に対して要望する点も、特になかったということでしょうか。

今回の変更は、上位の区域マスタープランにおいて、複数の都市計画区域を一つの圏域として整理したものであり、その中で古河市についても記載されているということだと思います。

その文言の中で、このようなまちづくりを進めるべきであるという内容が示され、それを受けて古河市が何らかのアクションを起こしたということなのではないでしょうか。

○ 議長

事務局、説明をお願いします。

○ 事務局

本日は、説明資料としては準備しておりませんが、先ほども申し上げたとおり茨城県からは計3回の意見照会がございました。

県から示された案について、古河市の関係課で内容を確認し、文言や表現などについて修正を求めた部分もがございます。

また、古河市では令和8年3月に都市計画マスタープランを改訂し、新4号アクセス道路周辺を産業誘導促進エリアとして位置付けるなど、本市として進めたいまちづくりの方向性を整理してきたところでございます。

その内容を県の区域マスタープランと照らし合わせても、古河市が進めようとしている施策と、県の区域マスタープランとの不整合は確認されておりません。

今後、古河市として取り組んでいきたい内容はございますが、それらを踏まえても、県の区域マスタープランに大きな追加や修正を求めなければ、本市の都市計画が進められないという状況ではございません。

したがって、古河市の意見は一定程度反映されており、文言調整等は行っておりますが、計画の方向性に関する要望は行っておりません。

○ 議長

県においては、令和8年5月7日から5月21日まで、案の縦覧が行われていたと理解しています。

○ 事務局

古河市においても、5月7日から5月21日まで案の縦覧を行ってりましたが、その中で市民の方から意見の提出はございませんでした。

○ 議長

D委員、よろしいでしょうか。

○ D委員

承知しました。

○ 議長

率直に申し上げますと、言葉が適切かは分かりませんが、県から計画が示されたことで、これまで古河市が取り組んできた内容との関係について、少し不安に感じられる部分もあったのではないかと思います。

そのご心配については、私も理解できるところでございます。

ただいまの説明のとおり、その点については十分に確認されており、これまで古河市が取り組んできた内容については、新たな区域マスタープランの下でも、引き続き取り組むことができる状況にあるものと理解いたしました。

それでは、諮問第1号について、お諮りします。

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、意見なしとして答申することに賛成の方は、挙手をお願いします。

(賛成者多数)

出席委員の過半数の賛成がありましたので、古都諮問第1号につきましては、意見なしとして答申することいたします。

【古都諮問第2号 古河都市計画区域区分の変更(仁連地区)】

【古都諮問第3号 古河都市計画用途地域の変更(仁連地区)】

【古都諮問第4号 古河都市計画地区計画の変更(仁連地区)】

【古都諮問第5号 古河都市計画下水道の変更】

○ 議長

続きまして、古都諮問第2号から第5号までについて、仁連地区の都市計画変更に係る一連の案件であり、相互に関連する内容となりますので、一括してご審議いただきます。

事務局より説明をお願いします。

○ 事務局

先ほど会長からもお話があったとおり、古都諮問第2号「古河都市計画区域区分の変更」から古都諮問第5号「古河都市計画下水道の変更」までは、いずれも仁連地区の市街化区域編入に関連する一連の都市計画変更でございます。

少し専門的な内容が続きますが、一括して順を追ってご説明いたします。

まず、仁連地区についてご説明いたします。

仁連地区(仁連工業団地)は、この三和庁舎の東側に位置する約18.7ヘクタールの区域でございます。

国道125号や新4号国道へのアクセスに優れ、広域的な物流・工業系の土地利用に適した立地となっております。

本地区は、古河市内における工業用地不足に対応し、新たな雇用の創出や地域経済の活性化を図ることを目的として、平成29年度から造成事業に着手し、令和2年6月に造成工事が完了しました。現在は、工業・物流系の土地利用が確実に進んでいる区域でございます。

このため、今回の変更は、既に整備・利用されている工業団地の実態に合わせ、都市計画上の位置付けを整理するものでございます。

仁連地区の土地利用状況でございます。

区域内では、工場用地を中心に、物流施設、倉庫、製造関連施設などが立地しており、工業機能及び物流機能を有する産業団地として利用されております。

現在は、全11区画について立地企業が決定しており、そのうち8区画が操業中でございます。残る3区画についても令和9年以降の操業が予定されております。

また、区域内には、幅員16メートル、12メートル及び8メートルの地区内道路や調整池など、必要な基盤施設が整備されております。これらにより、区域内の交通処理や雨水の流出抑制、周辺道路への円滑な接続が図られております。

なお、周辺道路への交通影響については、現時点におきまして、著しい交通渋滞は確認されておりません。今後とも、周辺環境との調和に配慮しながら、適正な誘導に努めてまいります。

では、諮問第2号「古河都市計画区域区分の変更」（仁連地区）についてご説明いたします。

区域区分とは、市街化区域と市街化調整区域を区分するもので、いわゆる「線引き」と呼ばれております。

都市計画上の区域を整理するものでございますが、今回の変更は、周辺へ大きく区域を広げるものではなく、既に工業団地として整備・利用されている範囲、約18.7ヘクタールを対象とするものでございます。

なお、今回の変更は、茨城県が決定する都市計画となります。

続きまして、諮問第3号「古河都市計画用途地域の変更」（仁連地区）についてご説明いたします。

先ほどの区域区分の変更により、市街化区域へ編入することに合わせまして、土地利用の基本的な共通ルールとなる「用途地域」を新しく指定するものでございます。

市街化区域へ編入する仁連地区につきまして、新たに「工業地域」を指定いたします。

指定の背景といたしましては、本地区が市の「都市計画マスタープラン」において、産業系の土地利用を誘導すべき区域と位置付けられていることから、同計画との整合を図るものでございます。

さらに、現在の操業実態を踏まえ、今後も企業が安心して安定した生産・物流活動を継続できるよう、良好な操業環境を都市計画上で確保することを目的としております。

建蔽率は60パーセント、容積率は200パーセントとし、これまで地区計画で定められていた水準を引き継ぎます。土地利用の枠組みを大きく変えることなく、周辺環境と調和した計画的な産業拠点を形成するために、今回の用途地域指定を行うものでございます。

工業地域は、主として工業の利便を図るための用途地域でございます。

工場や物流施設など、工業系の土地利用を行いやすい地域である一方、周辺環境への影響を考慮し、学校、病院、ホテルなどは建築できない等、一定の制限がございます。

なお、工業地域では一般的な住宅の建築も法律上は可能ですが、本地区は工業団地として整備された区域であり、事業者との敷地分譲契約や立地協定により、産業用地としての利用を基本としております。そのため、一般の住宅地としての利用を想定しているものではありません。

こうした分譲契約や立地協定におきましては、一般的な土地利用制限にとどまらず、環境関係法令の遵守はもとより、公害防止に関する契約・協定の締結を盛り込んでおります。これにより、事業者に対して騒音、振動、悪臭などへの万全な対応を求めており、周辺環境へ影響を及ぼさないよう適切な操業の誘導を図ってまいります。

続きまして、諮問第4号「古河都市計画地区計画の変更」（仁連地区）についてご説明いたします。

用途地域の指定と合わせて、地区計画の区域及び建築制限の内容を整理するものでございます。

地区計画は、地域の特性に応じて、建築物の用途や形態、道路などの地区施設を定め、地区にふさわしい良好なまちづくりを進める制度でございます。

仁連地区では、平成28年に地区計画を決定し、工業団地としての土地利用を進めてまいりました。

本地区の地区計画では、建築物の用途の制限、壁面位置の制限、建築物の高さに関する考え方、地区内道路などを定めており、周辺環境と調和した工業団地の形成を図っております。

今回の変更は、これまでの地区計画の考え方を大きく変えるものではなく、市街化区域編入及び用途地域指定に合わせて、区域や規制内容を整理するものでございます。

地区計画区域の変更についてでございます。

地区計画区域の面積を、約19.0ヘクタールから約18.7ヘクタールへ変更いたします。

数字の上では少し減少しておりますが、これは工業団地の整備に伴い、外周道路の拡幅整備を行ったことにより、道路区域として整理されたためでございます。今回、道路界や地番界に合わせて区域境界を整理するものであり、実質的な土地利用の変更を伴うものではありません。

こちらは、地区計画区域の変更箇所を示した図面でございます。

主な変更箇所は、外周道路沿いの区域境界であり、道路拡幅後の道路境界や地番界に合わせて整理する内容でございます。

面積は約0.3ヘクタール減少いたしますが、工場用地として利用されている区域を除外するものではなく、区域境界を実態に合わせて整理するものでございます。

次に、建築制限の整理についてでございます。

今回、用途地域として工業地域を指定することに伴い、これまで地区計画で定めていた建蔽率60パーセント、容積率200パーセントの制限については、用途地域に基づく制限として適用されることになります。

そのため、地区計画と用途地域で重複する制限内容を整理するものであり、制限が緩和される、あるいはなくなるというものではございません。

また、建築物の用途の制限や壁面位置の制限など、周辺環境への配慮に必要なルールについては、引き続き地区計画により定めることで、工業団地としての操業環境と周辺環境との調和を図ってまいります。

続きまして、諮問第5号「古河都市計画下水道の変更」についてご説明いたします。

仁連地区の市街化区域編入に合わせ、下水道の都市計画上の位置付けを整理するものでございます。

下水道の変更内容についてでございます。

今回の変更は、新たな負担や使用方法の変更が生じるものではなく、市街化区域編入に合わせて、都市計画上の位置付けを整理するものでございます。

これにより、三和处理区の排水区域面積は、約343ヘクタールから約362ヘクタールへ拡大いたします。

次に、現在の本地区の下水道の位置付けについてご説明いたします。

本地区は、現在、主に市街化区域外を対象として設置される特定環境保全公共下水道として位置付けられておりますが、今回の市街化区域編入に伴い、市街化区域に対応した公共下水道として整理するものでございます。

本地区から発生する汚水量については、下水道計画の中で見込んでおります。

三和处理区の汚水につきましては、下水道計画に基づき、三和幹線を経由して、境町にあるさしまアクアステーションで処理する計画となっております。

また、区域内に調整池が整備されており、雨水流出抑制への対応が図られております。

今回の仁連地区に係る一連の都市計画変更についてのまとめでございます。

今回の変更は、これまでの土地利用の状況や、基盤整備の状況を踏まえ、現在の実態に即した都市計画上の整理を行うものでございます。

具体的には、既に工業団地として整備・利用されている区域を市街化区域へ編入し、用途地域を工業地域として指定するとともに、地区計画及び下水道の内容を併せて整理するものでございます。

これにより、本市における産業活動の継続性を確保するとともに、周辺の環境にも十分に配慮した、計画的な土地利用誘導を進めてまいります。

今後のスケジュールでございます。

本日の古河市都市計画審議会に先立ちまして、令和8年5月7日から5月21日まで、都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

今後につきましては、本日の審議会での審議の後、県決定案件である「区域区分の変更」については、茨城県の都市計画審議会へ付議される予定でございます。

市決定案件である用途地域、地区計画及び下水道の変更につきましても、県の決定と合わせて手続を進め、令和8年9月頃の決定告示を予定しております。

以上をもちまして、諮問第2号から第5号までの説明を終わります。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○ 議長

ありがとうございます。ただいまの説明について、ご質問はございますか。

やや複雑な内容であったかと思いますが、仁連工業団地につきましては、私の理解では、都市計画上の位置付けを明確にしていく趣旨であると捉えております。

具体的には、これまで地区計画及び地区計画条例により工業団地としての土地利用のルールを定めていたものを、都市計画法及び建築基準法に基づく「工業地域」として用途地域を指定するものです。

ただし、用途地域を指定するためには、その区域が市街化区域に含まれている必要があります。現在、仁連工業団地は市街化区域に含まれていないことから、まず市街化区域へ編入し、そのうえで工業地域として用途地域を指定するものです。

あわせて、地区計画の内容を整理し、下水道の位置付けを変更することになりますが、現在操業されている事業者の皆様にとっては、新たな工事を伴うものではなく、これまでと大きく変わりにくく利用できるものと拝察いたします。

また、先ほどの案件との関係では、市街化区域への編入、いわゆる区域区分の変更は県決定となります。政令指定都市の場合は市が決定することができますが、古河市の場合は茨城県が決定することになります。

E委員、どうぞ。

○ E委員

質問というより確認になりますが、説明資料では、地区計画の旧ルールから、建築基準法に基づく新たな用途地域である工業地域に基づくルールに移行しても、容積率及び建蔽率は用途地域に基づく制限に整理されますが、地区計画による用途制限等は引き続き適用されまうと記載されています。

この点について、実際にはどのように整理されるのでしょうか。

○ 議長

ただいまのE委員の質問に対しまして、事務局より説明をお願いします。

○ 事務局

E委員のご質問にお答えします。

これまで本地区では、地区計画により、容積率200パーセント、建蔽率60パーセント、建築物の用途の制限を定めておりました。

今回、用途地域を指定することに伴い、建築基準法に基づく制限が適用されることになります。そのため、これまで地区計画で定めていた内容のうち、建築基準法に基づく制限と重複するものについて整理を行うものです。

基本的には、容積率、建蔽率は用途地域に基づく制限として整理されますが、用途制限や壁面位置の制限など、地区計画で引き続き定める内容もございます。

○ E委員

なぜこのような確認をしたかと申しますと、説明資料16ページの仁連地区の土地利用の状況を見ますと、②の区画について、航空写真上では建蔽率60パーセントを超えているようにも見えたためです。

今回の変更により、制限が厳しくなるのではないかと感じ、確認させていただきました。

○ 議長

事務局より説明をお願いします。

○ 事務局

ご質問にお答えします。

土地利用図の②につきましては、現在、配送・運送業の施設が立地し、操業している箇所でございます。

開発許可及び建築確認等の手続において、敷地単位で適合確認が行われ、必要な許可を受けた上で整備されているものです。

したがって、現行の制限に適合した土地利用がなされているものと認識しております。

○ E委員

②と③を合わせて見れば、割合を超えていないようにも見えますが、少し心配になりましたので確認させていただきました。

大丈夫です。ありがとうございました。

○ 議長

他にご質問はございますか。D委員、どうぞ。

○ D委員

先ほどの質問にもありましたが、用途地域が指定されたことにより、建築基準法に基づく制限が適用されること

となり、これまで地区計画で定めていた内容のうち、重複する部分を整理したということだと思います。

一方で、地区計画自体は引き続き効力を有しており、例えば建築物の高さに関する考え方や壁面の位置の制限などについては、従前の内容を踏襲しているという認識でよろしいでしょうか。

○ 議長

事務局より説明をお願いします。

○ 事務局

ご認識のとおりでございます。

また、地区計画と用途地域で重複する部分を整理するため、令和８年第２回市議会定例会（６月議会）において、市が定めている地区計画条例のうち、市街化区域編入及び用途地域の指定により重複する部分を削除する改正を行っております。

それ以外の地区計画の内容は変更しておりません。

○ 議長

ただいま説明があった点につきましては、本日の資料集の１０ページ、１１ページをご覧くださいますと、地区計画変更の新旧対照表がございますので、どの部分が変更になったかご確認いただけたと思います。

先ほどＤ委員がおっしゃった建蔽率６０パーセント、容積率２００パーセントの部分については、今回、用途地域の指定に基づく制限に委ねることになります。

私から一つ伺います。

先ほど、市街化区域に編入し、工業地域を指定するとの説明がありました。また、平成２８年に地区計画が決定されたとのことですが、その時点で市街化区域へ編入せず、なぜ今回のタイミングで市街化区域へ編入するのか、この点について教えてください。

○ 事務局

議長のご質問にお答えします。

仁連地区の開発を進めるにあたり、当時、どのような手法が考えられるか検討を行いました。結果として、古河市が行う開発行為により整備を進めることとなりましたが、検討の中では、土地区画整理事業による開発も選択肢の一つとして考えられておりました。

その中で、事業をできるだけ円滑かつ早期に進めるためには、線引きの変更や用途地域の指定を行う前に、まず地区計画を定め、まちづくりの枠組みを整えた上で開発を進める必要がございました。

特に、整備のスケジュールや圏央道の整備状況などを踏まえ、スピード感を持って事業を進める必要があったため、当初は地区計画を先行して定めたものでございます。

その後、地区計画の決定からおおむね１０年が経過し、土地利用やまちづくりの状況が具体的に見えてきた段階となったことから、茨城県と協議を行い、今回、市街化区域への編入及び工業地域の指定を行うこととなったものでございます。

経過を踏まえて簡単にご説明いたしますと、以上のような流れでございます。

○ 議長

ありがとうございます。

おっしゃるとおり、地区計画は市で定めることができますし、市街化調整区域においても定めることができる制度でございます。

他にご質問はございますか。

○ B委員

確認のためお伺いしますが、容積率や建蔽率については、上限があるのでしょうか。

○ 議長

事務局、説明をお願いします。

○ 事務局

B委員のご質問にお答えします。

都市計画法及び建築基準法に基づき定められた範囲内での制限となります。仁連地区につきましては、先ほどご説明したとおり、容積率200パーセント、建蔽率60パーセントが上限となります。

○ B委員

その上限を超えるということはあるのでしょうか。

○ 事務局

建築確認や開発許可等の手続の中で審査が行われますので、原則として、定められた上限を超えることはございません。

○ 議長

B委員、よろしいでしょうか。

○ B委員

わかりました。

○ 議長

ありがとうございました。

それでは、ご質問が一段落しましたので、一括してご説明のありました諮問案件について、諮問ごとにお諮りしたいと存じます。

古都諮問第2号「古河都市計画区域区分の変更（仁連地区）」について、意見なしとして答申することに賛成の方は、挙手をお願いします。

（賛成者多数）

出席委員の過半数の賛成がありましたので、古都諮問第2号につきましては、意見なしとして答申することといたします。

続きまして、古都諮問第3号「古河都市計画用途地域の変更（仁連地区）」について、原案のとおり異議なしとして答申することに賛成の方は、挙手をお願いします。

（賛成者多数）

出席委員の過半数の賛成がありましたので、古都諮問第3号につきましては、原案のとおり異議なしとして答申することといたします。

続きまして、古都諮問第4号「古河都市計画地区計画の変更（仁連地区）」について、原案のとおり異議なしとして答申することに賛成の方は、挙手をお願いします。

（賛成者多数）

出席委員の過半数の賛成がありましたので、古都諮問第4号につきましては、原案のとおり異議なしとして答申することといたします。

最後に、古都諮問第5号「古河都市計画下水道の変更」について、原案のとおり異議なしとして答申することに賛成の方は、挙手をお願いします。

（賛成者多数）

出席委員の過半数の賛成がありましたので、古都諮問第5号につきましては、原案のとおり異議なしとして答申することといたします。

○ 議長

以上で、本日付議されました案件についての審議は終了といたします。

古都諮問第1号及び第2号につきましては「意見なし」、古都諮問第3号から第5号につきましては「原案のとおり異議なし」と決定し、それぞれ市長に答申することといたします。

ご協力ありがとうございました。

〔閉会：午後2時50分〕