

令和6年度第1回常総市都市計画審議会 会議録

日 時	令和6年5月10日（金）14時00分から14時50分	
場 所	常総市役所 議会棟2階大会議室	
出席委員 (11名)	秋田 雅之委員 大滝 文雄委員 青木 清人委員 小林 一洋委員 佐藤 剛史委員 茂田 信三委員 倉持 守委員 染谷 悦子委員 田島 洋子委員 青木 孝夫委員（代理 大野 光秀氏） 矢川 春樹委員（代理 前島 一也氏）	
欠席委員 (4名)	梅本 通孝委員 五木田 裕一委員 沼尻 隆志委員 佐藤 啓司委員	
事務局	常総市副市長 石井 陽 都市建設部長 小林 寛明 都市計画課長 神達 隆樹 都市計画課室長 前島 淳 都市計画係長 林 登志彦 都市計画係主任 森 大輔 都市計画係主幹 澤田 卓哉 産業用地創出係長 香山 祐二 産業用地創出係 萩谷 理絵 産業用地創出係 黒田 真由	
議 事	報 告 都計諮問第1号 水海道都市計画地区計画の決定（坂手工業団地北東部地区） そ の 他 都市計画審議会条例の一部改正案，委員委嘱，次回の都市計画審議会開催について	

会 議 内 容

- 1 開 会 14時00分
- 2 副市長挨拶
- 3 会長挨拶 秋田会長
- 4 議事録署名人の指名について
- 5 議 事
【都計諮問第1号 水海道都市計画地区計画の決定（坂手工業団地北東部地区）】について、事務局より資料を基に説明。

(A委員) この工業団地に現存する工場は、幾つの会社があるか。地区計画では何社入る予定か。
(事務局) 現時点で市公表している数は、現在7社立地。
(A委員) 承知した。
(事務局) 今回の地区計画の区域に立地企業は、現在のところ、2社を想定している。そのうち1社からは開発の方の事前協議の申請が上がっており、物流倉庫の予定。区域は、今回の地区計画の区域の南側半分を区域として設定しているもので、約3.5haの開発計画となっている。もう一方の上側（北側）の約3ha弱の区画に関しては、まだ具体的な開発計画はないが、今後は地区計画の制限をかけた上でそのような誘致等に繋がってくるものと考えている。

- (A委員) 地区計画の6.2haの中には緑地や道路が入るようだが、どのくらいの規模になるか。また、公園等の用地も附帯して整備しなければならないのか。
- (事務局) 今回、区域内に設置する緑地は、すべて企業内の緑地として扱うような形になる。開発の許可基準の中で開発区域の3%以上を緑地とするような基準になっているため、3%以上の緑地を設定することになる。さらに、今回の地区計画において、区域の東側は、既存の集落に接している区域になっている。建物の壁面を区域から5mセットバックさせるような形にし、その間を緑化することを義務づけている。具体的には、計画書の中で、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」という項目があるが、適切な間隔で高さが3m以上の樹木を植栽し、緩衝緑地帯を設置するものとしている。なお、公園は、地区計画及び開発に関しては産業系の地区計画になりますので、特段設置義務はない。
- (B委員) 市街化区域編入を想定しているか。
- (事務局) 下水道の整備も順調にきており、あくまでも市街化調整区域という枠を外して、将来的に市街化区域に編入を見越して地区計画を設定している。
- (B委員) 土地利用について、市街化区域編入を好む場合と市街化編入になれば税金が高くなってしまふとか、いろんなケースがあるがいかか。
- (事務局) 坂手工業団地の地区計画における既存の区域内は、工業用として建て替えができる。そのため土地の評価は市街化調整区域であってもそれなりに高くなっている。常総市は今現在、都市計画税が賦課されていない。市街化区域に都市計画の土地利用の自由度が増したとしても、課税課等との協議では、そんなに大きく固定資産税は変わらないと聞いている。企業側のヒアリングも当然やるが、企業側としても市街化調整区域のまま、第三者に売却するというよりは市街化区域の状態で売却した方が基本的なルールに従っており、地区計画は市街化区域になる1歩手前の暫定的な制度という捉え方もできるため、これは市としては必要なインフラを整備しながら、市街化区域土地利用転換を図っていく。
- (B委員) 3m以上の樹木を植栽とあるが、この3m以上の植栽を植えるという根拠を求める理由はなにか。
- (事務局) 市実施の地元説明会などでは要望はなく、現在は都市計画決定の手続きの段階である。区域東側におきましては、3m以上の樹木の植栽を義務づけており、壁面後退に加えてより一層の住環境の保全措置の観点から設けられた。高さを3mとして設定している根拠は、国土交通省が定める道路の緑化技術基準における高木は3m以上の樹木と分類されるものであるため、現状山林であり、その景観も踏まえて現況変えないよう今回の3mという高さを設定している。また、樹木の維持管理は、区域内に立地する開発事業者で適切に維持管理する。
- (B委員) この緩衝帯は、音或いは遮へい、覗かれないようにするなどが色々な目的がある。もともと樹林があった場所で、それに近い形に復元した方がいいのではないか、また、高い建物も建つ可能性があつて、集落への遮へいという意味もあるということではいか。
- (事務局) その通り。

(C委員) 常総市と下妻市の開発スピードや手法の違いはどのようなものか

(事務局) 下妻市と常総市の大きな違いは、石下地区は下妻市と同様の都市計画の制度で非線引きとなっている。区域区分が定められておらず、市街化区域と市街化調整区域が定められてないという中で、条件が揃えばどこでも建築可能となる。開発公社は、常総市は旧水海道市も旧石下町も開発公社はあったが、平成15年の頃に清算して解散している。解散目的は、官民連携が一つの理由になり、公共主体での区画整理事業では売却が困難であり、既存の再生リニューアルと既存ストックの活用という方向に特化していくことで清算解散している。現在、開発公社を立ち上げた方が早いのではという議論もあるが、現実化はしていない。現在、開発公社単体では設立はなく、行政だけでなく、官民連携で検討し、民間の有識者を入れたようなまちづくり公社を立ち上げて、ハードソフトの両方でまちづくりをサポートしていくようなNPOなどという制度もある。

(C委員) 開発公社に対してのデメリットなどよく理解できた。

(A委員) 開発公社はやるべきではない。

(事務局) 今後も土地開発公社、もしくは開発公社を設立するにあたってはやはり、そのような時代背景も考えて、よく研究した上で設立が必要なのかを検討すべき。

(A委員) リスクがあることは民間に任せることとしたほうがよい。

(B委員) もともと土地開発公社は土地の単価が値上がりしているときに先行取得することで、道路などの公共施設の整備や場合によっては開発系の土地取得を先行的にやることでスムーズに進めていくことを行ってきた。ただ、世の中のスピードに公が関わるとついていけない。要するに、民間の動きが敏感に察知できて、すぐさま動ける体制が作れるのであれば、場合によってはそれで進められるのではないか。

(A委員) 民間企業は命がけで事業を行っている。

(会 長) 原案のとおり、答申してよろしいか。

《異議なし》

6 その他

【都市計画審議会条例の一部改正案、委員委嘱、次回の都市計画審議会開催】について事務局より説明

閉会 14時50分