令和6年度第2回常総市都市計画審議会 会議録

日時 令和6年8月5日（月）14時00分から14時30分
場所 常総市役所 議会棟2階大会議室
出席委員 秋田 雅之委員 梅本 通孝委員 大滝 文雄委員 小林 一洋委員
 （11名） 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 兼澤 公也委員（代理 渡邊 隆幸氏）
 青木 孝夫委員（代理 大野 光秀氏）
欠席委員 五木田 裕一委員 青木 清人委員 沼尻 隆志委員 矢川 春樹委員
 （4名）
事務局 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

議 事

都計諮問第1号
 水海道都市計画地区計画の決定（内守谷工業団地地区）
 都計諮問第2号
 水海道都市計画地区計画の決定（坂手工業団地地区）
 報 告
 都市計画マスタープランの改定（令和4～5年度）
 都市計画提案制度の運用開始
 そ の 他
 都市計画審議会条例の一部改正案
 生産緑地地区の区域規模に関する条例案
 今後のスケジュールについて

会 議 内 容

1 開 会 14時00分

2 部長挨拶

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（内守谷工業団地地区）】について、事務局より資料を基に説明。

《質疑》

（A委員）この地区計画の区域において、給水・排水状況はどのような状況か。

（事務局）内守谷工業団地の給水状況は、市の上水道はほぼ整備されているような状況であり、併せて工業用水もほぼ整備されている状況となっている。また、下水道について、汚水処理は雨水排水が一部整備されているが、公共下水道に関しては整備されていない。

（A委員）下水道が整備されていない箇所は下水処理が難しい場所である。内守谷地区は、

もう少し排水が良くなれば工業用地として十分に生かされると考え、考慮していただきたい。

(B委員) 搬入路について、すり付け道路を整備することであるが2ページ目の拡大図を見ると、今回の案件の以外も3ヶ所すり付け道路と記載がある。もともと計画されていたのか。また、今回の民間の計画で立地企業から払い下げして欲しいという要望があったか。

(事務局) 整備済みの搬入路は、平成30年に地区計画を設定する際は緑地の指定を行っていない。今回緑地を外すエリアは、もともと搬入路ではない。今回民間の計画に合わせて払い下げの希望があったことから、平成30年に指定した緑地の計画を変更する。

(B委員) この場合の搬入路の先は何か倉庫等を作る計画か。

(事務局) 企業からは物流関連が立地すると聞いている。また、市の開発担当課にも相談が来ている。

(B委員) その施設は、この搬入路も含めて建設予定は経っているのか。

(事務局) 企業側の詳細なスケジュールは把握できていない。

(B委員) 承知した。

(C委員) 計画変更について、どのくらいの範囲の幅で変更が許されるのか。

(事務局) 今回の緑地の変更は、この基準は茨城県が定める市街化調整区域における地区計画の判断指針が示されている。道路・公園及び緑地などの地区施設は、都市計画法33条に規定する技術的な細目に基づきまして、緑地率は約3%以上を維持する必要があることを判断指針で示されている。

(C委員) 緑地の面積が3%以内だったら変更出来るのか。緑地を3%保てばいいということか。

(事務局) その通り。計画区域の3%の緑地を維持する必要がある。

(D委員) この変更は4,069㎡を3,943㎡へ減らすということで、100㎡程度の内容の変更となり、地区計画の制度上、計画変更が必要なものなのか。結局、この地区計画の目的は立地する企業の操業環境の更なる向上や維持活性化を改めて行うためであるが、当初、都市計画決定をして地区計画を定めた緑地をわずかに変更するために、半年ぐらいかけて都市計画の手続きを行うことは、実は立地している企業に対して足枷になっているのではないかと心配している。これは軽微な変更と扱ってできないものか。

(事務局) 地区計画の変更は、本都市計画審議会に諮るか諮らないかの判断指針も茨城県から示されている。その中で軽易な変更というものは、例えば名称の変更や極わずかな面積の変更等にしか該当せず、基本的には都市計画審議会にかけて審議ことになっている。軽易な変更で対応可能かどうかを事務局で検討し、その結果、細かい面積の変更であるが、都市計画審議会に諮る必要があると判断し、本審議会に諮問案件として挙げさせている。

(D委員) 地区計画等で地区施設を設定してしまったが故に、その後が硬直的になってし

まい、柔軟に対応できず、それが企業にも足枷となってしまったということになりかねないようにしないといけない。最初に設定するときには工夫するべきで、この緑地についても恐らく、守谷市側では高圧鉄塔か何かがある場所。したがって、効率的な土地利用ができない場所であるため、その場所を緑地にしようとした。企業は入口も当然必要で、必要な箇所には出入口を開けたのだろうと思うが、必ずその緑地が必要なものなのかどうか、今後の行政として何か違う方法で、より柔軟に対応できる方法があればいいのではないか。

(事務局) 基準に基づき3%以上設ける必要があり、都市施設として既存工業団地で指定した。昭和46年に水海道開発公社が設定して、もともとの緑地の設定の仕方については、議論のあると思うが、鉄塔の下では土地利用がなかなかされないだろうということで当初は設定していた。現在、内守谷工業団地の中では建て替えが進んでいる。建物の配置によって出入口は当然変わっており、今回のように、その度、地区計画の変更を都市計画審議会に諮る必要があるのか、必要最低限の3%を守ったうえでそれ以外を解除する等、また、本来であれば公園や緑地は皆様が使いやすいような場所に設定して、侵されることのない場所に設定するということが本来。既存の工業団地での地区計画の指定であったため、事務局としても苦心しているところ。今後は、運用等々を茨城県等とも調整しながら、改善を図っていきたい。

(会 長) 原案のとおり、答申してよろしいか。

《異議なし》

都計諮問第2号【水海道都市計画地区計画の決定(坂手工業団地地区)】について、事務局より資料を基に説明。

《質疑なし》

(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、生産緑地地区の区域規模に関する条例案、次回の都市計画審議会開催】について事務局より説明

7 閉 会 14時30分