

平成 2 1 年度第 1 回

茨城県都市計画審議会議事録

日 時 平成 2 1 年 7 月 3 日 (金) 午後 1 時 3 0 分から
場 所 水戸市笠原町 9 7 8 番 6
茨城県庁舎行政棟 1 1 階 1 1 0 2 共用会議室

会議の日時及び場所

- 1 日時 平成21年7月3日(金)午後1時30分から午後3時23分まで
- 2 場所 茨城県庁舎行政棟11階 1102共用会議室

出席した委員の氏名及び欠席した委員の氏名

別記名簿のとおり

議題

別記付議案一覧のとおり

委員の変更

市町村長を代表する者について内田俊郎委員，市町村議会の議長を代表する者について袴塚孝雄委員及び諏訪原実委員を委嘱したことが報告された。

議事

- 1 議事の公開
都計諮問第1号から第4号までの公開が決定された。
- 2 議事録署名人の氏名
議長から議事録署名人として黒川委員と大津委員が指名された。
- 3 議案審議

- 【都計諮問第1号 「取手都市計画用途地域の変更について」】
- 【都計諮問第2号 「土浦・阿見都市計画土地区画整理事業の変更について」】
- 【都計諮問第3号 「古河都市計画緑地の変更について」】
- 【都計諮問第4号 「茨城町における廃棄物処理施設の敷地の位置に関する都市計画上の支障の有無について」】

-
- 【都計諮問第1号 「取手都市計画用途地域の変更について」】

議長 それでは，早速，審議を始めたいと思います。

まず最初に，都計諮問第1号につきまして事務局から説明をいたしますので，しばらくお聞き取りをいただきたいと思います。事務局，お願いします。

事務局 都市計画課と申します。よろしく申し上げます。

都計諮問第1号 取手都市計画用途地域の変更についてご説明させていただきます。

資料は、お手元の付議案の1ページ、図面は1 - 1ページ、1 - 2ページでございます。

本案件は、取手都市計画区域の下高井特定区画整理事業について、事業の進捗に伴い、平成23年春に「まちびらき」を予定することから、土地利用計画と都市計画の整合を図るため、用途地域の変更を行うものでございます。

詳細につきましては、正面スクリーンを使ってご説明させていただきます。

まず、位置関係についてご説明いたします。こちらがJR常磐線、関東鉄道常総線、国道6号、国道294号でございます。

赤色で示しておりますのが、今回の用途地域の変更の対象である下高井地区でございます。

なお、下高井地区のまちづくりにあわせ、関東鉄道常総線にゆめみ野という新駅が、平成23年春に開業する予定となっております。

当地区では、都市再生機構により土地区画整理事業が実施されており、施行面積79.7ヘクタール、計画人口6,100人となっております。

平成5年に都市計画決定され、平成8年に事業計画の認可を受け、事業に着手しており、平成23年春に予定される新駅開業にあわせた「まちびらき」に向けまして、現在、整備が進められております。

現地の状況は、造成工事の進捗は約50%となっております。

ここが新駅の予定地でございます。写真の右側が地区を南北に走る都市計画道路下高井野々井線でございます。国道294号とは、鉄道をアンダーでくぐって南側からアクセスする形で工事が進められております。

ここが地区を東西に走る都市計画道路新道みずき野線でございます。道路の築造と宅地の造成工事が進められているところです。

ここが本年3月に都市計画決定された下高井近隣公園の予定地です。自然の地形を生かした公園整備を進めていくこととしております。

ここで、取手市の都市計画マスタープランにおける当地区の位置づけについてご説明いたします。

当地区については、住宅地開発促進地区、沿道立地誘導地区が設定されており、下高井地区土地区画整理事業の推進、自然環境と調和した30メートル道路の整備、新駅設置及び周辺基盤整備といった方針が示されております。

また、土地区画整理事業の都市計画決定においても、これらとの整合を図り、低密度の戸建専用住宅を中心に、地区内幹線道路の沿道においては、集合住宅と商業・業務系の施設を含めた中密度の複合的な土地利用を図るとしております。

それでは、用途地域の変更についてご説明いたします。

左側が現在の用途地域，右側には変更後の用途地域を示しております。当地区の用途地域は，平成5年の土地区画整理事業の都市計画決定にあわせ，事業を円滑に進めるため，暫定的に第一種住居専用地域(容積80・建ぺい40)が指定された部分と，従来から第一種住居専用地域(容積100・建ぺい50)が指定されていた地区の南側の部分と，同じく，従来から住居地域(容積200・建ぺい60)が指定されていた鉄道沿いの部分に分かれております。

その後，用途地域の法改正に伴い，平成7年に第一種住居専用地域を第一種低層住居専用地域，住居地域を第一種住居地域といたしました。

さて，今回の変更は，下高井土地区画整理事業における土地利用計画との整合を図るものでございますので，まず，土地利用計画についてご説明いたします。

こちらが土地利用方針のイメージ図で，土地利用計画を定めるに当たり，地区にどのような機能を配置していくかを示したものです。ここでは，駅前拠点ゾーン，沿道にぎわいゾーン，拠点施設ゾーン，リビングゾーン，パークゾーンの5つのゾーンを設定しております。

各ゾーンについて，それぞれ想定される具体的な土地利用を示したものがお手元の資料1-2にもございますが，土地利用計画図でございます。

それでは，それぞれのゾーン毎に，土地利用計画の考え方を受けた用途地域の設定について順を追ってご説明いたします。

まず，駅前拠点ゾーンですが，駅前という利便性を生かして，スーパーマーケットやドラッグストア，本屋，店舗兼集合住宅等の立地が想定され，土地利用計画では商業施設街区や計画住宅街区を配置していることから，日用品の買い物をする店舗等を誘導する近隣商業地域(容積300・建ぺい80)と，住居の環境を守る第一種住居地域(容積200・建ぺい60)としていきます。

次に，沿道にぎわいゾーンですが，4車線と2車線の道路に沿って，ファミリーレストランやコンビニエンスストア，自動車販売店等の立地が想定され，土地利用計画では沿道利用街区を配置することから，幹線道路の沿道利用を図る準住居地域(容積200・建ぺい60)と，住居の環境を守る第一種住居地域(容積200・建ぺい60)といたします。

次に，拠点施設ゾーンですが，4車線と2車線の幹線道路が交差し，県道守谷藤代線によりまして地区外からもアクセスが非常にいいことから，大規模商業施設，環境への影響の少ない工場や研究所等の立地が想定され，土地利用計画では計画建設街区を配置することから，環境への影響が少ない企業の誘致や大型店の立地が可能な準工業地域(容積200・建ぺい60)といたします。

次に，リビングゾーンですが，良好な住環境の創造により，戸建て住宅，集合住宅，店舗併用住宅等の立地が想定され，土地利用計画では一般住宅街区と計画住宅街区を配置することから，低層住宅を誘導する第一種低層住居専用地域(容積100・建ぺい50)と，新取手停車場線沿いなどの第二種低層住居専用地域(容積100・建ぺい50)，そして，中高層住宅を誘導する第二種中高層住居専用地域(容積200・建ぺい60)といたします。

最後に、パークゾーンですが、中心に近隣公園が配置され、自然の地形を生かした調整池、散策エリア、既存林エリアなどが整備されます。隣接街区と一体としての用途地域を設定いたします。

これらのゾーン毎に用途地域をまとめたものがこちらの図となります。

地区南側の第一種低層住居専用地域(容積 100・建ぺい 50)の一部と、鉄道沿いの第一種住居地域の一部については、土地利用計画を受けた用途地域の設定においても変更がございませんことから、今回の用途地域の変更は赤線で示した 70.0 ヘクタールとなります。

付議案の 1 ページにつきましては、取手都市計画区域全体の用途地域の表でございます、今回の下高井地区を変更した後の数字となっております。

なお、取手市では、今回の用途地域変更にあわせ、地区計画の決定と準防火地域の変更をすることとしております。

地区計画を決定することにより、用途地域よりも詳細な建築物の規制や、敷地面積の最低限度などを定め、よりきめ細かな土地利用の誘導を図ることといたします。

また、建築物の形態や色彩、垣や柵を景観に配慮したものにするなど、良好な居住環境を確保してまいります。

また、駅前の近隣商業地域につきましては、準防火地域を指定し、商業地区について火災に対する安全性を確保いたします。

このような市町村決定の都市計画も併用した用途地域の変更によりまして、平成 23 年春の「まちびらき」に向け、建築物の適正な立地誘導を図ることができるものでございます。

続きまして、都市計画案の縦覧結果についてご説明いたします。

この変更案につきましては、平成 21 年 5 月 11 日から 5 月 25 日までの 2 週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

また、この変更案は、大規模集客施設の立地が可能となる準工業地域も含まれますことから、広域的な調整を図るため、隣接する守谷市、つくばみらい市、龍ヶ崎市、利根町に意見を照会しておりますが、意見はなしとの回答をいただいております。

なお、取手市決定の案件である地区計画の決定と準防火地域の変更につきましても同期間に縦覧を行い、意見書の提出はなく、6 月 29 日に開催しました取手市都市計画審議会において可決答申をいただいております。

都計諮問第 1 号の説明は以上でございます。ご審議のほどよろしく願いいたします。

.....

議長 ありがとうございます。ただいま、都計諮問第 1 号の説明をいただきました。これについて、委員の皆様からのご発言、ご意見をちょうだいしたいと思います。

A 委員 これは従来は第一種低層住居だったのでしょうか。それを豹変するとか、まことに大規模に変革する。こういう都市計画審議会の中でも珍しい変更だと私は感じ

ているのです。

こういう大規模な変革の理由は、恐らく、ゆめみの駅というのできるの、そのためにするの、と推測がつくのですが、第一種低層住居で、平和な静かな住宅を希望したという既成事実もあるのではないかと思うのです。けども、それに対して何の意見書も上がってこなかったということですが、その辺の周知徹底、住民の意識についての取手市側の調査とか啓蒙は十分行われた結果なののでしょうか。その点をお聞きしたいと思うのですが。

事務局 それでは、私のほうからご説明申し上げます。土地区画整理事業の実施に当たりますと、今回の場合、ほとんど新しい市街地ということで、新たに市街化区域に編入した区域を中心に土地区画整理事業を実施しております。

土地区画整理事業の実施に当たりますと、暫定的な用途としまして、最初に一番厳しい用途としまして、第一種低層住居地域に指定してございまして、その後、特に道路とか下水道といった基盤整備が整い次第、土地利用計画を定めまして、用途地域を変更していくといった手順になっております。

ですから、これにつきましては、都市再生機構のほうで地元の地権者の方と十分協議いたしまして、用途地域の設定につきましても当初からご説明申し上げ、また、今回も、土地利用計画にあわせまして十分地元と協議を行いまして説明をした後、用途地域の変更案をご説明し、特に意見は出なかったという経緯がございますので、地元の方は十分了解しているものと私は思っております。

A委員 住民はこういうふうに変更するのは喜んでおりますか。簡単に結論だけお伺いしたいのですが。

事務局 もともと、土地区画整理事業としまして、宅地化を図るといふ大きな目的がございますので、一言で言えば、皆さん、市街化を望むということで、喜んでおります。

議長 そのほかどうぞ。B委員さん。

B委員 細かく分けたところの準工業地域と北のほうで第二種低層住居専用地域が隣合っているかと思うのですが、通常、こういったときは住居系を挟むような気がするのですが、準工と二低では、高さ関係とか、要は、隣地間で何らかの問題が生じやすくなるのではないかという危惧があるのですが、その辺はどのようにお考えなのでしょうか。

事務局 ご質問の点は、図面でいいますと北側部分ですね。

B委員 はい。一般的には、準工は、用地に関しましても高さに関してもある程度のもので建つと思うのですが、二低は当然住居系ですよ。その間に一住とか、住居系のもうちょっと工業系に近い用途のようなものを挟むのかなと思うのですが、準工からぼんと二低に行ってしまうという危惧はどうなのかなと思ったものですから、その土地の細かい状況がわかりませんから、道路を挟んで大丈夫だよとか、そういうことであるならば心配することではないと思うのですが、その辺の状況をお聞きしたいなと思ひまして。

事務局 特に北側の部分につきましては、線の外側も集落がございまして、住環境を守るという必要があります。

それから、準工地域といきなり二低に行くのはどうなのかなというお話がございましたが、準工地域につきましては、URとしましても、事業の採算性とかを考えまして、ある程度大口で区画割りを決定している経緯がございます。そういった関係で、本来であれば、そういった配慮も働いてもよいのかもしれませんが、今回、大口で準工地域を設定した。

それから、北側には一般の住宅があるということで、そういったものを配慮しまして、また、地区界には、県道守谷藤代線、それから、区画道路で区切られておりますので、そういったものである程度抑えられるのかなということで、こういった用途地域として設定いたしました。

B委員 わかりました。ありがとうございます。

議長 続いて、C委員。

C委員 今、B委員からもご指摘があったのですが、位置図というのを見て、少しマクロに見てみたら、例えば、守谷市だとか龍ヶ崎市だとか、この辺の色の具合と比べてみると、準住だとか、あるいは準工だとか、そういうものが勝っているという感じの色塗りになっているなという印象は多少持ちました。

計画的な活用を考えている上の色塗りだと思うのですが、この辺の自動車交通とか何かがどういうふうに流れる想定のもとにそういうことが考えられているのか、教えていただきたいと思います。そういう意味で、新道みずき野線は新設なのですか。

事務局 土地区画整理事業地内は新設になります。ただ、この図面でご説明しますと、上のほうから黄色い線が入ってきておりまして、これが県道守谷藤代線になっております。ですから、上のほうから入ってきます黄色い部分からその西側といいますか、左側につきましては、現在の県道を少し改築する形で道路を改良するということになっております。

それから、守谷藤代線という黄色い線が入ってきたところの右側については全くの新設道路でございます。

C委員

一つには、現道があって部分的改良を行い、さらにもう一つ新設の道路をつくるということですが、ここの部分の交通があまり多すぎると地区の外側の一低層の地区の交通安全等の生活環境にも影響が出てくると思います。

その辺りの地区へのアクセス道路はどういった体系になっていますか。

事務局 当地区のアクセスにつきましては、まず、南側からいきますと、国道 294 号からランプを通りまして、都市計画道路下高井野々井線を通りまして地区に至るというルートと、それから、先ほど言いましたように、守谷藤代線を経由しまして地区に流入し、また、西のほうも、点線になっている部分は道路改良中でございますが、ここからもっと西のほうに行きまして、みずき野団地、また、国道 294 号、乙子立体になっている部分です

が、ここまでアクセスする。これが当面の大きな交通アクセスルートになります。

今回、UR（都市再生機構）で土地利用計画なり事業計画を決定する際に、交通量の検討をしております、それによりますと、十分な交通容量は確保されているということで、混雑度も1.0以下という形で解析結果はいただいております。

C委員 日交通量で何台位か分かりますか。

事務局 新道みずき野線が1日当たり8,724台、下高井野々井線、南からのルートですが、1日当たり1万637台ということです。これは全部ネットワークが完成したという前提がありますが、そういった交通量になっておまして、ネットワーク幹線を、今の2車線、あるいは4車線の道路で十分交通がはけるのかなということで分析しております。

C委員 わかりました。この辺のところ、しかるべく活用できる可能性のある交通流動はあるというふうな理解が出来るのかなと。

議長 ありがとうございます。そのほか、委員さんのほうで、ご発言、ご意見がございましたら承りたいと思います。よろしいでしょうか。

それでは、都計諮問第1号につきましては、原案どおり可決ということでよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

議長 ありがとうございます。異議なしと認め、都計諮問第1号については原案どおり可決させていただきます。

【都計諮問第2号 「土浦・阿見都市計画土地区画整理事業の変更について」】

議長 続いて、都計諮問第2号を上程します。これもまた事務局から説明をお願いいたします。

事務局 それでは、引き続きまして、都計諮問第2号 土浦・阿見都市計画土地区画整理事業の変更についてご説明いたします。

付議案は2ページ、図面は2-1、2-2ページでございます。

この案件につきましては、阿見町の荒川本郷土地区画整理事業の都市計画を廃止しようとするものでございます。これにあわせまして、阿見町において、用途地域と地区計画の変更を行います。

詳細につきましては、正面スクリーンを使ってご説明させていただきます。

まず、位置関係についてですが、こちらが首都圏中央連絡自動車道、牛久阿見インターチェンジ、JR常磐線、荒川沖駅、国道6号、国道125号でございます。

赤い線で示しておりますのが、面積約187.5ヘクタールの荒川本郷地区でございます。

阿見町決定の用途地域，地区計画の変更も本地区全域が対象でございます。

続きまして，荒川本郷地区内の都市計画道路についてご説明いたします。

本地区を南北に通っておりますのが圏央道，牛久阿見インターチェンジへのアクセス道路となる県道土浦竜ヶ崎線のバイパス阿見小池線でございます。

次に，ＪＲ荒川沖駅と阿見小池線をつないでおりますのが荒川沖寺子線，南大通り線，その間のセンター通り線，この他３路線がございます。

次に，本地区の上位計画の位置づけをご説明いたします。

阿見町都市計画マスタープランでは，居住系市街地ゾーンとして，また，阿見町第５次総合計画後期基本計画では市街地形成ゾーンとして，阿見町の西部地区において，本郷第一地区の区域等とあわせまして一体的に位置づけられております。

荒川本郷土地区画整理事業の廃止の経緯についてご説明いたします。

この土地区画整理事業は，平成８年４月に，住宅・都市整備公団を事業予定者として土地区画整理事業の都市計画の決定を行い，同時に，市街化区域編入，用途地域，都市計画道路の決定を行いました。

しかしながら，平成１３年１２月，特殊法人等整理合理化計画が閣議決定されまして，その中で，都市基盤整備公団に関しましては，事業の採算性に問題があるプロジェクトの見直し，できる限り多くの事業の速やかな終了が盛り込まれており，その方針に則り，平成１４年３月に，都市基盤整備公団から町へ土地区画整理事業の撤退が申し入れられました。

しかし，本地区は，常磐線荒川沖駅から至近距離にあり，さらに圏央道へのアクセス道路を初め幹線道路が都市計画決定されており，供用開始後は極めて交通利便性の高い地域となることが考えられます。

また，本地区と一体として居住系市街地と位置づけられておる本郷第一地区の整備も進んでおり，計画的な規制誘導の必要性が依然残されております。

さらに，基盤施設等のまちづくりの整備の要望もあったことから，阿見町では，市街地整備を行うこととし，土地区画整理事業による整備にかわるまちづくりを新たに構築することといたしました。

その後阿見町は，まちづくりの手法について住民との合意形成を図るため，平成１５年８月に都市施設整備検討状況に関する説明会等を開催し，地域の住民の方々との今後のまちづくりについての話し合い，土地利用アンケート調査等を実施しながら，都市計画道路を骨格とした地区計画によるまちづくりを基本方針とし，平成１７年２月に地区計画を都市計画決定いたしました。

その後，平成１９年度からは，まちづくりについての地域の住民の方々との合意形成を図り，整備中の都市計画道路の機能を補完する区画道路等の基盤整備方針を含めた荒川本郷地区市街地整備方針を策定いたしました。

現在整備中の都市計画道路等の状況と，荒川本郷地区市街地整備方針の内容の一部を簡単にご説明いたします。

現在、区域内では、骨格となる都市計画道路荒川沖寺子線、南大通り線、センター通り線の3路線の整備を平成16年度からまちづくり交付金事業により実施しており、あわせて、下水道補助による雨水幹線、調整池及び汚水幹線事業を進めております。

このうち、南大通り線は今年度4月1日に供用を開始しており、ほかの2路線につきましては本年度9月の供用を予定しております。

また、圏央道のインターチェンジへのアクセス道路である阿見小池線の現在の整備状況ですが、県道土浦竜ヶ崎線のバイパスとしまして南のほうから整備が進んでおります。南のほうから牛久阿見インターチェンジまでは7月6日に供用開始する予定となっております。

当地区内の整備につきましては、市街化の動向を見据えた上で事業化を図ってまいりたいと考えております。

これらの都市計画道路の供用に当たり、それぞれの土地利用の方針を定めております。

荒川沖寺子線沿道では、適正な規模の商業・業務系施設の立地の誘導を図り、センター通り線沿道では、小規模な店舗と住宅の共存・調和、南大通り線沿道では、一般住宅や低中層の集合住宅など、小規模店舗等との共存・調和を目指した土地利用を誘導します。

これらの土地利用にあわせ、基盤整備の一つとしては、生活道路のネットワークを確立するため、主要町道となっている路線、幹線道路への連絡路線、排水機能を重視した路線、通学路として確保・想定される路線、調整池管理用道路・散策路の性質を持つ各道路の整備を行うこととしております。

これらの区画道路については、町が計画的に整備を行うこととしております。

このような整備方針に基づいたまちづくりを進めることとしましたことから、阿見町では都市計画の変更を行います。

用途地域の変更では、第一種低層住居専用地域から第二種住居地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域へ、また、その他の第一種低層住居専用地域では、容積率を60%から80%への変更を行いまして、都市計画道路の整備にあわせて適正な土地利用を図ってまいります。

地区計画の変更では、用途地域よりも詳細な建築物の規制や、敷地面積の最低限度、壁面の位置や高さの限度などを定め、よりきめ細かな土地利用の誘導を図ることとし、また、安全性や防災性に配慮し、地域の生活利便に寄与するための区画道路を地区施設として位置づけております。

これらの都市計画の変更にあわせまして、土地区画整理事業の廃止を行います。

続きまして、縦覧結果についてご説明いたします。

この案件について、平成21年5月11日から5月25日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

また、都市計画法の規定に基づき、阿見町の意見を求めたところ、今回の土地区画整理事業の廃止は、異存はない旨の回答をいただいております。

なお、町決定の用途地域の変更、地区計画の変更につきましても同時に縦覧を行い、意見書の提出はなく、6月30日の阿見町都市計画審議会において可決答申済みでございます。都計諮問第2号の説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いたします。

.....

議長 ありがとうございます。ただいま、都計諮問第2号土浦・阿見都市計画土地区画整理事業の変更についての説明をいただきました。委員の皆さんからのご発言、ご意見を頂戴したいと思います。C委員、お願いします。

C委員 この土地区画整理事業の廃止については、UR（都市再生機構）の事情もあるし、区画整理自身が、今、いろいろな意味で土地が売れないというようなこともあって苦しいところではありますが、区画整理自体は、先ほどの説明にもありましたように、地区の公共施設の整備の手段としては非常に重要なものではないのかなと思います。そういう面を期待している住民というか、地権者の皆さんも少なからずいるのではないのかなと思っております。

いずれできるという見地からすると、地区計画がきちんつくられて、それが実行されればいいと思うのですが、ただ、いわゆる区画整理で、ある程度減歩などの中で費用を出しながらやるのと、それから、阿見町が単費でやっていくのでは、完成までの時間が随分違うのではないのかなと思います。その辺がどのような見込みを持っておられるのか。それから、その辺が住民の方が十分納得されているのかどうか。俺が死んでしまってから下水道がやられるのでは嫌だというのではこれまた困る話ですので、その辺のことをご説明いただければと思います。

事務局 ご指摘、ごもっともだと思います。土地区画整理事業で整備する場合に比べまして、今回、地区幹線道路の整備、それから、地区計画を決定してやっていくという手法につきましましては、当然、土地区画整理事業で総合的に整備したほうが、町並みとか、形成とか、スピード、最近では事業が滞っているところがありますので何とも言えませんが、こういったことで、通常区画整理でやるよりは当然遅くなるという認識はございます。

今回、190ヘクタールぐらいの土地区画整理事業ですが、通常、このクラスの事業ですと15年から20年かかるということ聞いております。

今回とりました手法、都市計画道路を整備して、地区計画で幹線道路以外の区画道路を整備していくという方法では、阿見町が自分の財源で単純買収したり、それから、地権者の協力をもらって個別に買収していくということになりますので、当然、遅れも想定されます。

今回の場合につきましましては、都市再生機構で事業をある程度促進するという意味で、先ほどもご説明しましたが、幹線道路等につきましましては相応の裏負担とかもしていただいたおかげで、通常よりも大分早くできたのですが、これから細かい道路を整備する上で時間がかかってくるということで、地区全体で見ますと5年から10年ぐらいの遅れが生じるの

ではないかということで考えております。

また、こういったまちづくり手法については、町と地域の方々も入れた協議の場である程度オーソライズといいますか、合意形成されたものでございまして、自分の土地を宅地利用を図るという上で、細い道路を広くしたいといった要望もございまして、そういったものについては協力をもらえるという前提で、地元の方にもある程度合意を見ているというところで私のほうは理解しております。

〔委員 あと、教えていただきたいのですが、区画整理だと、飛び換地をやったり、そういうことで開発促進をある部分から先行的に進めていくとか、そういうことができると思うのですが、地区計画の場合、等価交換とかそういう手段を使って、ある地区から早めに住宅の定着化を図っていくとか、そんなうまい手段は何かあるのですか。〕

事務局 地区計画の制度では、土地の交換分合とか、そういった制度はできないと思います。これらにつきましては、個人間の交換とか、特に私の所と道路に面した所と宅地化を図りたいので交換してほしいとか、そういった話があれば、URとか、特に阿見町が中心になりまして、まちづくりのビルドアップのためにそういった応援をしていくということになるかと思えます。地区計画ではちょっと無理かと思えます。

議長 ありがとうございます。そのほかいかがでしょうか。ご発言、よろしいでしょうか。

それでは、そのほか、ご意見、ご質問がありませんので、都計諮問第2号についてお諮りをいたします。いかがでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

議長 ありがとうございます。それでは、都計諮問第2号については原案どおり可決とさせていただきます。ありがとうございました。

【都計諮問第3号 「古河都市計画緑地の変更について」】

議長 続いて、都計諮問第3号を呈します。これも事務局から説明をいただきたいと思えます。

事務局 都市計画課と申します。どうぞよろしくお願いいいたします。

都計諮問第3号 古河都市計画緑地の変更についてご説明させていただきます。

資料は、お手元の付議案の3ページ、図面は3ページでございます。

この案件は、古河市の西側を流れます利根川・渡良瀬川左岸に位置する都市計画緑地古河市渡良瀬総合運動公園の区域拡大を行おうとするものでございます。

詳細につきまして、スクリーンを使ってご説明させていただきます。

まず、位置関係でございます。古河市は、本県の最西端、栃木県と埼玉県との県境に位置しており、こちらがＪＲ東北新幹線、ＪＲ宇都宮線、古河駅、国道４号、国道３５４号でございます。

本案件の古河市渡良瀬総合運動公園は、利根川と渡良瀬川の合流部から上流のこちらに位置しております。

緑で示した部分が現在都市計画決定されている区域でございます。赤でお示した部分が、今回、拡大しようとする区域でございます。

都市計画緑地は、公園、広場、墓園などとともに、都市計画において、主として自然的環境を有した公共空地として位置づけられており、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上などの用に供することを目的として定めるものでございます。

当緑地は、市街地に隣接する利根川・渡良瀬川の河川敷を河岸緑地として、自然的環境の保全とスポーツレクリエーション、休息などの需要に対応したオープンスペースの確保を目的に、昭和６３年１１月に面積約１５５．７ヘクタールで都市計画決定しております。

現在の区域は、古河市の市街化区域に隣接した栃木県境付近から国道４号利根川橋付近までの延長約７キロメートルで、緑地の幅は、堤防法尻・低水路法肩からそれぞれ２０メートルを除いた区域としております。

また、緑地区域内の主要な橋梁下は、緑地の連絡通路を残し、両側５０メートル、樋管などにおいては、両側２０メートルの範囲を区域から除外し、河川の維持管理にできるだけ支障とならないよう配慮した形で都市計画決定しております。

現在の緑地の利用形態は、下流側が自然のヨシ原を残した静的ゾーン、上流側が多目的芝生広場、野球場、ゴルフ場などが配置された動的ゾーンの２つで構成されており、これまで、当緑地は、本都市計画区域の貴重な公共空地として、古河市民をはじめ多くの方に利用されております。

近年、自然との共生や生態系の保全などへの関心が高まっている中、都市景観やアメニティ形成、持続可能な都市環境形成などの観点からも、都市部における緑地の重要性が高まっております。

一方、古河市における緑の保全につきましては、まず、古河市総合計画の中で、環境に対する市民意識の高揚を図り、自然環境に配慮した都市づくりを掲げているほか、古河市都市計画マスタープランにおいても、環境と調和したまちづくりを目指し、良好な都市環境の形成を図るとしております。

こうした背景から、緑地として現在の区域に加え、河川水面も含めた水辺と、現状で良好な自然環境を有する現在除外されている工作物の周囲などの区域を追加して連続性を確保し、より一層の自然環境の保全と都市景観形成を図るべきと考えております。

今回拡大しようとする橋梁や水路などの工作物の周囲は、ご覧のようにヨシなどの植物に覆われており、既存の緑地の区域と同様の状況となっております。

また、当緑地を初め渡良瀬川は、都市に隣接し良好な景観を形成しているとともに、多

様な動植物が生息しており、古河市では、環境保全意識の啓発を図るため、子供たちを中心とする地域住民の環境学習の場としても活用しております。

以上のことから、現地の状況や現在の利用形態を踏まえまして、適切な緑地域の検討を行った結果、従来より河川空間が有している水と緑のオープンスペースを一体として保全する緑地として区域を定めることといたしました。

具体的には、赤でお示ししておりますとおり、堤防法肩から河川水面を含めた市町村界までの範囲を緑地の区域として、現在の155.7ヘクタールから285.7ヘクタールに拡大し、豊かな水と緑に包まれた潤いのある都市の形成に資するものでございます。

続きまして、都市計画案の縦覧結果についてご報告いたします。

この変更案につきまして、平成21年5月11日から5月25日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

また、都市計画法の規定に基づき、古河市へ本案件に対する意見を求めたところ、今回の変更は、都市計画法第15条の2の規定に基づき、古河市から茨城県に対して申し出があったものであり、異存はない旨の回答をいただいております。

都計諮問第3号のご説明は以上でございます。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、古河渡良瀬総合運動公園緑地に関しまして、都計諮問第3号の説明をいただきました。これについて、委員の皆様からのご質疑、ご発言をちょうだいしたいと思います。A委員、お願いします。

A委員 権利関係をお伺いしたいのですが、これは河川敷みたいなもので、個人の所有権というものはあるのですか。それともほとんど公有地なのでしょうか。そこだけお伺いしたいのですが。

事務局 河川の中はすべて国有地となっております。民地はございません。

A委員 結構です。

議長 ありがとうございます。そのほか、委員さんで、ご発言。よろしいでしょうか。

ご意見がないようですので、都計諮問第3号について、原案どおり可決ということでもよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

議長 ありがとうございます。

異議なしと認め、都計諮問第3号については、原案どおり可決といたします。

【都計諮問第4号「茨城町における廃棄物処理施設の敷地の位置に関する都市計画上の支障の有無について」】

議長 続いて、都計諮問第4号を議案に呈します。これは茨城町における廃棄物処理施設の敷地の位置に関する都市計画上の支障の有無についてでございます。

それでは、担当から説明をお願いします。

事務局 建築指導課と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、都計諮問第4号についてご説明いたします。

お手元の付議案4ページ及び付議案図面4-1、4-2ページをご覧いただきたいと存じます。

本案件は、建築基準法第51条ただし書きの規定に基づく廃棄物処理施設に係る許可に伴い、その敷地の位置に関する都市計画上の支障の有無について、本都市計画審議会にお諮りするものでございます。

申請者は、有限会社細谷建材代表取締役細谷喜久枝でございます。

同企業は、昭和57年に設立され、現在、一般土木工事業や建物解体業等を営んでおり、がれき類等の自社処理も行っておりますが、今回、新たに産業廃棄物処理施設に関する事業の展開を計画しております。

今般の許可申請に係る事業計画でございますが、建設・解体工事から発生するがれき類、木くず等を破碎処理し、主に再生砕石・木材燃料チップとして再利用しようとするものでございます。

設置される破碎機は3台ございまして、1日当たりの処理能力は、がれき類の破碎機が105.2トンと400トン、木くずの破碎機が108.8トンございまして、処理能力が1日当たり5トン以上となるため、許可が必要となるものでございます。

次に、申請地の位置についてご説明いたします。

正面のスクリーンをごらんください。

申請地の位置する茨城町は、県の中央部に位置し、北を水戸市、南を鉾田市、小美玉市にそれぞれ接しております。

主要な道路といたしましては、北関東自動車道、現在工事中の東関東自動車道、国道6号、県道の玉里水戸線、水戸神栖線、茨城鹿島線、内原塩崎線、大洗友部線、茨城岩間線がございます。茨城町役場はこちらの位置になります。

なお、お手元の付議案図面4-1は、正面スクリーンのこちらの部分を切り取ったものでございます。

申請地は、茨城町西部の茨城中央工業団地に近接し、茨城町役場からは北へ約3.5キロメートル、北関東自動車道茨城西インターチェンジからは東へ約600メートルの位置にございます。なお、申請地は、市街化調整区域となっております。

次に、土地利用計画等についてご説明いたします。

付議案図面の4 - 2とあわせて、正面のスクリーンをごらんください。

敷地面積は 9,618 平方メートル、敷地へは北側の町道、幅員 7メートルから出入りいたします。

また、敷地の外周部には緑地帯を配置いたします。

建築物といたしましては、工場、鉄骨造、1階、延べ面積約 3,200 平方メートル、事務所、鉄骨造、1階、延べ面積約 20 平方メートルの 2 棟でございます。いずれの建築物も新たに建築されるものでございます。

現地の状況でございますが、正面スクリーンの現況写真は、前面道路の町道から計画地の出入口付近を撮影したものでございます。

申請地は、現在、申請者が資材置き場として利用いたしております。

次に、廃棄物処理のフローについてご説明いたします。

申請地北側の出入口より敷地内に搬入された廃棄物は、計量した後、がれき類は屋外の所定の場所にストックし、廃プラスチック類等の幾つかの廃棄物が混在する複合廃棄物及び木くずは建物内にストックいたします。

複合廃棄物につきましては、まず、選別作業が必要なものと直接破碎処理されるものとに分別されます。次に、選別作業が必要なものは、選別機で品目ごとに選別され、その一部については破碎処理工程に移り、直接破碎処理されるものと一緒に破碎機で処理を行います。

また、木くずにつきましては、破碎機で処理後、建物内の所定の場所に保管いたします。

屋外に一時保管されましたがれき類でございますが、コンクリートがらでございますが、建物内の破碎機で処理した後、屋外の所定の場所に保管いたします。

破碎処理に係る環境保全対策といたしましては、騒音、振動の発生及び粉じんの飛散を防止するため、破碎等の作業をすべて屋内で実施するとともに、屋内の散水を行います。

詳細につきましては、後ほど、生活環境影響調査の結果の中でご説明させていただきます。

破碎処理等を行ったものにつきましては、主に再生砕石や木材チップ等の有価物として最利用し、残渣物につきましては、最終処分場において処分いたします。

次に、想定される搬入・搬出ルートでございますが、前面町道を経由し、工業団地内の県道を利用いたします。また、敷地南側の都市計画道路の整備後は、前面町道から当該道路を利用いたします。

廃棄物の搬入量につきましては、月間約 7,000 トンを見込んでおり、排出事業者は県内を予定して思います。

また、1日当たりの搬入車両は、最大で 10 トン車が 30 台、1日当たりの搬出車両は、搬入車両と同数を見込んでおります。

なお、搬入・搬出ルートにつきましては、工業団地内の県道を利用いたしますので、周辺交通への影響は支障がないものと考えております。

次に、排水計画についてご説明いたします。工場排水の発生はございません。

雨水排水につきましては、敷地内の側溝を経由し、不純物を取り除いた後、浸透施設において処理いたします。

申請地及びその周辺地区については、茨城町の都市計画マスタープランにおいて、特に土地利用構想等はございません。

また、本事業計画につきましては、周辺関係者から同意が得られており、許可申請に当たっては、茨城町長から、都市計画上支障がない旨の意見書が提出されておりますことをご報告いたします。

続きまして、本案件の生活環境影響調査の結果につきまして、生活環境部廃棄物対策課よりご説明させていただきます。

事務局 廃棄物対策課といたします。

それでは、ご説明させていただきます。

先ほどご説明させていただきましたように、今回の廃棄物処理施設につきましては、処理品目といたしましては、木くず、がれき類及び複合材のいわゆる建設系の廃棄物でございます。それを破砕することによってリサイクルを進め、ごみの減量化に寄与しようとするものでございます。

この事業の実施に当たりまして、生活環境への影響が予想される項目といたしましては、大きく分けて2つございまして、一つは、施設の稼働に係る騒音、振動、粉じん、臭気でございます。もう一つは、車両の運行に係る排ガスに伴う二酸化窒素、それと騒音、振動、こういうものが環境への影響項目として考えられております。

このため、事業者におきましては、おのこの対策といたしまして、屋内での作業を行うこと、それから、建屋内から排気する空気につきましては、バグフィルターという浄化装置を通して屋外へ排出すること、それから、破砕施設におきましては散水、また、使用する機械につきましては低騒音型の重機を使用する。こういう対策をとることによりまして、騒音とか振動、粉じん、臭気対策を行う計画しております。

なお、ここで載せております臭気につきましては、木くずの破砕に伴って発生する臭気を環境への影響項目として考えております。

これらの対策をとりますことによりまして、騒音及び振動のレベルにつきまして、敷地境界での値を予測しますと、騒音につきましては、スクリーン右側のピンクで示した値でございますが、丸印の下が基準値になっておりまして、上が予測値を示しております。

騒音が一番高い値を示しますが、作業建屋の東側、敷地境界から8メートルのところでございますが、この敷地境界隣地におきまして63デシベルという値になると予測されております。また、この事業用地に住居が近接する敷地北側の敷地境界におきましては、騒音レベルが49デシベルになると予測されておまして、これらの結果は、いずれもこの地域に当てはめられております騒音規制基準65デシベルを満たすものという結果が得られております。

また、同様に、振動レベルにつきましても予測いたしますと、敷地境界東側では 62 デシベル、敷地境界北側におきましては 48 デシベルという振動レベルになるものと予測され、これらにつきましても 70 デシベルという規制基準を十分クリアする結果が得られております。

なお、車両の運行につきましては、騒音や振動に大きな影響を与えるものではないという結果が得られており、特に環境への影響は見られないと判断しております。

以上が環境対策の概要と予測結果でございます。よろしくお願いいたします。

事務局 都計諮問第 4 号について、説明は以上でございます。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、都計諮問第 4 号について説明をいただきました。委員の皆さんにお諮りいたします。どうぞご質問、ご意見をちょうだいしたいと思います。いかがでしょうか。

ご意見がなければ、都計諮問第 4 号についてお諮りをしたいと思います。いかがですか。よろしいでしょうか。

それでは、都計諮問第 4 号について、茨城町における廃棄物処理施設の敷地の位置に関する都市計画上の支障の有無についてでございますが、ご意見がないようですので、支障なしということで決めてよろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

議長 ありがとうございます。異議なしと認め、都計諮問第 4 号については支障なしといたします。

議長 それでは、以上をもちまして、今回付議されました案件については審議を終了いたします。

都計諮問第 1 号から第 3 号については原案どおり可決と答申し、都計諮問第 4 号については支障なしということで、本日をもって知事に答申をいたします。

審議ありがとうございました。

- 閉 会 -

平成21年度第1回茨城県都市計画審議会 委員出席状況

組 織	職 名	氏 名	出 欠
学識経験のある者	弁護士	大津 晴也	出席
	筑波大学名誉教授	黒川 洸	出席
	茨城大学名誉教授	山形 耕一	出席
	一級建築士	中崎 妙子	出席
	茨城県農業会議会長	葉梨 衛	欠席
	茨城県経営者協会副会長	幡谷 浩史	出席
	茨城県バス協会会長	須田 哲雄	欠席
市町村長を代表する者	鹿嶋市長	内田 俊郎	出席
	阿見町長	川田 弘二	欠席
県議会の議員	茨城県議会議員	山口 武平	欠席
	茨城県議会議員	関 宗長	出席
	茨城県議会議員	飯野 重男	出席
	茨城県議会議員	鶴岡 正彦	欠席
	茨城県議会議員	西條 昌良	欠席
	茨城県議会議員	長谷川 修平	出席
市町村の議会の議長を代表する者	水戸市議会議長	袴塚 孝雄	出席
	阿見町議会議長	諏訪原 実	出席
関係行政機関の職員	関東財務局水戸財務事務所長	工藤 均	代理 一統括国有財産管理管内藤 智司
	関東農政局長	皆川 芳嗣	代理 農村振興課課長補佐久保 正樹
	関東経済産業局総務企画部長	滝本 徹	欠席
	関東運輸局長	福本 秀爾	代理 茨城運輸支局長鬼沢 秀通
	関東地方整備局長	菊川 滋	代理 常総国道事務所長小和瀬 良司
	茨城県教育委員会教育長	鈴木 欣一	代理 文化課課長補佐(総括)小川 均
	茨城県警察本部長	小風 明	代理 交通規制課長岡崎 洋治

出席 17 名	} 24 名
欠席 7 名	

平成21年度第1回茨城県都市計画審議会 付議案件一覧表

諮問 番号	題 名	決定 機関	計 画 内 容
1	取手都市計画 用途地域の変更について	茨城県	下高井地区の用途地域の変更 (取手市)
2	土浦・阿見都市計画 土地区画整理事業の変更について	茨城県	荒川本郷土地区画整理事業の 廃止 (阿見町)
3	古河都市計画 緑地の変更について	茨城県	古河市渡良瀬総合運動公園の 変更 (古河市)
4	茨城県における廃棄物処理施設の敷 地の位置に関する都市計画上の支障 の有無について (建築基準法第51条)	特定 行政庁 知事	茨城県駒渡地内 廃棄物処理施設 破砕(がれき類他) 処理能力:105.52 ㌧/日 破砕(がれき類) 処理能力:400.00 ㌧/日 破砕(木くず) 処理能力:108.80 ㌧/日
	計 4 件		