

令和5年度第2回

茨城県都市計画審議会議事録

日 時 令和5年10月5日(木) 午後1時30分から
場 所 水戸市笠原町978-26
茨城県市町村会館 1階講堂

I 会議の日時及び場所

- 1 日時 令和5年10月5日(木)
午後1時30分から午後2時43分まで
- 2 場所 茨城県市町村会館 1階講堂

II 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

III 議題
別記付議案一覧のとおり

IV 委員の変更
市町村長を代表する者について、鈴木周也委員、また、関係行政機関の職員について、関東地方整備局長の藤巻浩之委員に委嘱したことが報告された。

V 議事

- 1 議事の公開
都計諮問第2号から第6号の公開が決定された。
- 2 議事録署名人の指名
議長から議事録署名人として谷口委員と濱中委員が指名された。
- 3 議案審議
以下のとおり

【都計諮問第2号及び第3号 水戸・勝田都市計画工業団地造成事業の決定】

○議長

それでは、本日の審議を始めたいと思います。

都計諮問第2号及び第3号につきましては、関連しておりますので、一括して事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局

茨城県都市計画課でございます。よろしくお願いいたします。

諮問第2号及び第3号、水戸・勝田都市計画工業団地造成事業の決定「ひたちなか工業団地 第1期及び第2期拡張地区」について、それぞれに諮問文及び付議図面がござい
ますが、関連しますので一括して御説明いたします。

2ページをお開きください。

都市計画図で工業団地造成事業の対象となる地区の位置を示しております。

今回対象となる2地区は、ひたちなか市東部、国営ひたち海浜公園の南側に位置して
おります。この地域は、北関東自動車道ひたちなかインターチェンジから2キロメートル以

内の距離にあり、交通利便性も高く、過去にも青色で囲まれている地区において、常陸那珂工業団地造成事業が施行されています。

今回、ひたち海浜公園から県道常陸海浜公園線を挟んで南側、既存の常陸那珂工業団地の北側にある赤枠で囲まれている地区が第1期拡張地区です。

また、既存の工業団地の西側、自動車安全運転センターの周回路の内側において、赤枠で囲まれている地区が第2期拡張地区です。

3枚目を御覧ください。

工業団地造成事業の概要について、御説明します。

工業団地造成事業とは、首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律に基づき、都市開発区域を工業都市として発展させるため、地方公共団体が実施する工場等の敷地及び道路等の公共施設の整備を支援する事業です。

このたび、工業団地造成事業を都市計画決定するひたちなか市は、右図で示す首都圏政策区域図において、都市開発区域に指定された水戸・日立地区にございます。

この工業団地造成事業は、土地区画整理事業と同じく都市計画法における市街地整備事業の一つであり、都市計画事業の認可を取得することができる事業です。

このたび、この地区において工業団地造成事業を都市計画決定する理由といたしましては、対象地が現在、財務省管理の国有地であり、茨城県が工業団地として取得するに当たり、県が随意契約で国有地を譲り受ける条件として、同制度の活用を求められたものです。

4枚目を御覧ください。

本地区における開発の背景を御説明します。

昭和48年に本地区を含む周辺一帯は、水戸対地射爆場跡地として、米軍から日本政府に返還された土地です。昭和56年に国有財産中央審議会から、本地区の土地処分について答申が出され、国営公園や常陸那珂港の開発方針が示されましたが、本地区につきましては、国の原則留保地とされました。

その後、本地区を含む周辺一帯は、平成元年度に土地区画整理事業や工業団地造成事業の都市計画決定がされ、開発・整備が進められてきました。

右図のオレンジ色で囲まれた区域が土地区画整理事業の範囲で面積は294.6ヘクタール。今回の工業団地の予定地もこの区画整理事業の区域に含まれております。青で囲まれた範囲が過去の工業団地造成事業の範囲で面積は85.9ヘクタールです。

これらの事業により、幹線道路をはじめ、公園や上下水道等の公共インフラ整備が行われ、工業団地は平成5年から分譲を開始、土地区画整理事業も平成9年に換地処分され、事業が完了しております。

しかし、今回の対象となる本地区につきましては、国の原則留保地の方針が示されていたことから、区画整理事業の終了後、国有地のまま具体的な土地利用はされませんでした。

その後、平成15年の財務省財政制度等審議会において、土地利用の考え方を原則利用、計画的有効利用に方針が転換されました。これは、関係地方公共団体による利用計画の策定、都市計画決定等を条件に国有地の処分を認めるというものです。

この方針を受け、平成18年に茨城県ひたちなか市東海村で組織された、ひたちなか地区開発整備推進協議会の審議を経て、留保地利用計画が作成され、本地区の土地利用を産業ゾーンとする位置付けがされております。

さらに、隣接する常陸那珂工業団地におきましては、精密機械や半導体製造関連の企業

などが立地し、平成31年に完売となる中、複数の企業から工業地の拡張を望む声が高まっている状況です。

このような動きを受け、令和3年に策定された水戸・勝田都市計画区域マスタープランにおいては、本地区を含む一帯は工業地として位置付けられており、また、市の総合計画及び都市計画マスタープランにおいても、本地区を含めた地域を工業ゾーンと位置付けております。

5枚目を御覧ください。

工業団地造成事業の決定の概要です。

このような背景を受け、ひたちなか地区において、2か所の工業団地造成事業を都市計画決定することで、ひたちなか地区が持つ広域的な拠点性を生かし、近隣の工業団地と連携した一体的な工業開発を行うことにより、周辺地域のみならず、本県の産業集積を進めるため、本案のとおり工業団地造成事業を都市計画決定するものです。

6枚目を御覧ください。

それぞれの決定内容について御説明します。

都計諮問第2号、第1期拡張地区は、赤枠で示された箇所となります。

宅地の利用計画につきましては、画面左下に示すとおり、工業用地として約20.2ヘクタールを確保するなど、合計23.2ヘクタールで計画しております。

7枚目を御覧ください。

公共施設の配置について御説明します。

道路でございますが、地区の北側及び東側に接して都市計画道路が整備されており、また地区内に16メートルの市道があることから、それらの道路に接続する形で土地利用を考慮した適正な街区形成が図れるよう、幅員16メートルの区画道路を適宜配置いたします。

また、公園及び緑地、上下水道、その他公共施設につきましては、過年度の土地区画整理事業において整備されております。

8枚目を御覧ください。

諮問第3号、第2期拡張地区について御説明します。

第2期拡張地区は、赤枠で示された箇所となります。

宅地の利用計画につきましては、画面右上に示すとおり、工業用地として約34.3ヘクタールを確保するなど、合計38.3ヘクタールで計画しております。

なお、本地区につきましては、現在、用途地域が準工業地域に位置付けられております。しかし、工業団地造成事業は工業専用地域であることが条件となっておりますことから、ひたちなか市において用途地域を準工業地域から工業専用地域に変更するとともに、関連する地区計画を都市計画変更いたします。

9枚目を御覧ください。

公共施設の配置について御説明します。

道路でございますが、地区内に都市計画道路として幹線街路3・3・135馬渡阿字ヶ浦線が整備されており、この馬渡阿字ヶ浦線を東西方向の軸とし、南北に分断されたエリアで適正な街区形成が図れるよう、地区内に幅員16メートルの区画道路を適宜配置いたします。

また、公園及び緑地、上下水道、その他公共施設につきましては、諮問第2号と同様に過年度の土地区画整理事業において整備されております。

10枚目をお開きください。

この都市計画の変更に当たり、住民の皆様幅広く意見を求めるため、これまで都市計画法に基づき、公述の申出期間の設定、都市計画案の縦覧及び意見書の受付を行いました、どちらの手続においても住民からの意見は出ておりません。

以上で、水戸・勝田都市計画区域における工業団地造成事業の決定について説明を終わります。御審議のほど、よろしく願いいたします。

○議長

ありがとうございました。

それでは、皆様から御意見、御質問をお受けしたいと思えます。よろしく願いします。

A委員、どうぞ。

○A委員

どうも御説明ありがとうございました。

内容的には賛成で異論はないですが、1の9ページのところで、道路について確認したいのですけれども。この馬渡阿字ヶ浦線ですけれども、ここのところはたしか高速道路が交差していると思うのですが、あと、周回道路が既にあるということで、この馬渡阿字ヶ浦線というのは、どういう立体構造で工業団地予定地のところに着地して、また、周回道路を支障しないよう出るのか、その辺り、どういう立体構造になっているのかよく分からなかったもので、現時点で分かっていることがあれば教えていただきたいと思えます。

○議長

事務局お願いします。

○事務局

この馬渡阿字ヶ浦線につきましては、高速道路と周回道路を西側がオーバー、陸橋で上を通します。そして、東側の周回路につきましては、ボックスカルバートが設置されますので、この周回路の下をくぐる感じで、アンダーで道をくぐるという形で、どちらもオーバーとアンダーという、立体交差で周回路とは交差しているというのが現状でございます。これが完成形です。

○A委員

分かりました。どうもありがとうございます。

○議長

ほかに皆様から何か。

どうぞ。

○B委員

現在、あそこに既に入っているの企業も再来年から稼働する予定で、勝田駅からかなりの台数の通勤バスが出ています。勝田駅の特に東口などは、路線バスと混在していて、かなりバスのタイミングとか、それが満杯状態になってきているかなど。西口を使う手もあるのですが、西口もこれで工場がまた造成されて通勤バスが増えてくると、なかなか勝田駅での通勤バスをさばくというのは、ちょっと難しくなってくるのではと思えます。

その辺は、ひたちなか市とかその辺と何かやり取りはされているのでしょうか。

○議長

お答えをお願いします。

○事務局

直接この工業団地造成事業が実施されるからとではないのですけれども、ひたちなか市では、勝田駅の一つ北の佐和駅において、駅の橋上化と、新たに東口ロータリーの整備とすることをやっております。こちらから場合によってはバスを出すということも今後は十分できるように、今、ひたちなか市では、駅の整備と駅広場の整備を進めており、駅の橋上化は、ちょうど9月1日にオープンしたというところです。

○B委員

了解です。理解いたしました。

○議長

ほかに御意見ございますでしょうか。

どうぞ。

○C委員

公聴会をする手続についてお伺いしたいのですけれども。近隣の方、ひたちなか地区の方がいらっしゃると思うのですが、公聴会を開く前には、公聴会を開きますというお知らせとか、近隣住民の方に回されているの公聴会なのでしょうか。

○議長

お答えをお願いします。

○事務局

まず公聴会の前に、このような都市計画の決定をしますということ、まず住民説明会をひたちなか市で開催しております。ただ、実際には説明会を聞きにこられる方はいらっしゃらなくて、実際、準備はしたけれども開催はされなかった。

公聴会については、ひたちなか市の広報を通じて、住民の皆様には周知しております。

○議長

よろしいですか。

○C委員

ありがとうございました。ひたちなか海浜公園が混み合うときは、かなり交通量が多いと思うのですが、道が増えるのはいいことなのかどうか、そのときの、かえってその道ができて、どうなるのかなという調査みたいなのは、されているのですか。流れが阿字ヶ浦地区のほうに行かなければいいなと思っています。

○議長

お願いします。

○事務局

ひたち海浜公園に来るお客様の半分以上が県外の方ということもあって、大半は高速道路でひたちなかインターチェンジの一つ先のひたち海浜公園インターまで来て、ここから中に入られる方が多い。渋滞回避のために、さらにその先のインターまで行って、この区間は料金無料なので、この先からぐるっと回るように誘導しているということになります。

今回、ここの工業団地につきましては、この縦の和田町ひたち海浜公園線と、この横の馬渡阿字ヶ浦線を想定していますので、直接、海浜公園に来る方にはそんなに大きな影響はないと考えております。また、基本的には、工業団地は平日の交通が中心で、公園の利用者は休日中心と想定されますので、そこは問題ないのではないかと考えています。

また、この縦軸の和田町常陸海浜公園線、この道路の交通状況も、現在は1日当たり

7,600台ということで、十分交通容量がありますので、ここで交通量が新たに発生しても、今すぐに特段の影響は出てこないと思います。

ただ、何らかの公共交通で通勤していただくとか、そういったことは、今後もひたちなか市さんを含め、考えていっていただく必要があるのかなと思っております。

○議長

よろしいでしょうか。

○C委員

ありがとうございます。

○議長

ほかにいかがでしょうか。

特にないようでしたら、皆さんにお諮りしたいと存じます。

都計諮問第2号及び第3号について、原案のとおり可決ということでよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○議長

ありがとうございます。

異議なしと認めさせていただきます。都計諮問第2号及び3号については、原案のとおり可決といたします。ありがとうございます。

【都計諮問第4号 下館・結城都市計画公園の変更】

○議長

続きまして、都計諮問第4号につきまして、事務局から御説明をいただいた後に皆さんにお伺いいたします。お願いします。

○事務局

次に、下館・結城都市計画区域の都市計画公園、県西総合公園の変更について御説明いたします。

2ページをお開きください。

都市計画図で公園の位置を示しております。

今回対象となる県西総合公園は筑西市に位置し、画面中央左側、JR水戸線の下館駅や筑西市役所を中心とした筑西市中心部から東に約3キロメートルの位置にあります。市の中心部から東西方向に横断する県道石岡筑西線を挟んで南北に計画されている都市計画公園が県西総合公園です。

周辺地域の現況といたしましては、本公園の周辺には茨城県西部メディカルセンター等の医療・福祉施設や民間の美術館・博物館等の教養・観光施設が立地しております。

3ページをお開きください。

都市計画の変遷と公園の位置付けです。

1段目、都市計画の変遷を御説明します。

昭和58年に、下館・結城都市計画区域内の旧下館市をはじめとする8市町村からなる広域圏内における緑の充足、良好な居住環境の確保及びスポーツレクリエーション施設の充実を図るために都市計画決定されております。

以降、昭和63年、平成12年に、公園に隣接する道路の線形変更に伴う区域の変更など、2度の都市計画変更を経て、現在に至ります。

その下、2段目は下館・結城都市計画区域マスタープランにおける位置付け、3段目は筑西市の総合計画における位置付けです。

県西総合公園は、一市町村の区域を超える広域を対象とし、総合的な利用に供することを目的とした広域公園、また、緑・歴史・文化・交流拠点として位置付けられております。

このように、下館・結城都市計画区域内の広域圏内における主要な公園として重要な役割を担っており、これまで整備が進められてきたところです。

現在、全体面積約55.8ヘクタールのうち、県道石岡筑西線より北側の約24.8ヘクタールが供用され、多くの方に利用されています。

4ページをお開きください。

都市計画の変更の概要です。スライド右側、県西総合公園付近を拡大した図を御覧ください。

黒の線が既決定となる現計画、黄色の線が変更前、赤の線が変更後を表しており、黄色で囲われた未着手の区域を都市計画公園の区域から除外するものです。

今回変更となる事項として、まず公園の面積です。公園の面積を現在の約55.8ヘクタールから24.9ヘクタールに変更となります。

これに伴い、番号及び名称が変更となります。変更前の番号は9・6・001です。

都市計画公園の番号及び名称については、公園の区分・規模・一連番号・公園名称で構成されております。

今回、面積が50ヘクタール以上300ヘクタール未満の規模から、10ヘクタール以上50ヘクタール未満の規模に変更になるため、規模を示す番号が6から5になります。この結果、変更後の番号及び名称は9・5・001号県西総合公園となります。

このたび、未着手区域を除外する変更を行うに至った背景について、次のスライドから説明してまいります。

5ページをお開きください。

スライド中段に現計画における計画平面図を、さらに下の表で未着手区域に整備を予定されていた施設の状況をまとめております。

図面は左側が北で、黒で囲われた部分が供用済みの区域、図面右側のオレンジ色で囲われた部分が今回変更する未着手区域です。

未着手区域において計画されていた施設ですが、供用済み区域において同じ機能を持つ施設が整備済み、もしくは、市内の別の公園や周辺の民間施設により補完が可能と考えております。

施設ごとの状況について、具体的に申し上げます。スライド下段の表を御覧ください。

未着手区域において計画された施設のうち、上段に示す多目的広場・プレイコーナー・コミュニティクラブハウス・テニスコート・水鳥の池・プロムナードについては、供用済み区域において同様の施設が既に整備されております。

また、残る多目的アリーナ・野球場・緑化植物園につきましては、市内の公園に同等の

機能を持つ施設があり、他の市管理施設や周辺の民間施設等により補完が可能と考えられます。

このことから、都市計画決定当初に描いていた広域公園としての機能は、既に充足されていると考えられます。

県では広域圏内の関係市町村と協議を重ね、平成15年度に未着手区域の整備中止を合意しており、また、今回の都市計画変更に際して、昨年度にも筑西市・桜川市・結城市の3市に意向を確認し、新たな公園の整備は必要ない旨を確認しております。

また、本公園におきましては、計画当初から段階的に整備する予定であったため、今回計画から変更する未着手区域につきましては、事業認可を取得しておらず、また、用地買収も一切行っておりません。

6ページをお開きください。

変更に至った背景の二つ目でございます。

筑西市の都市計画マスタープランにおいて、「県西総合公園及び茨城県西部メディカルセンター周辺には、民間の文化施設、宿泊施設、レクリエーション及びスポーツ施設などが展開されており、今後も民間事業者による市民のための教養・教育施設などの立地が期待できることから、これら施設の有効活用など、官民連携による活力あるまちづくりを検討する」とされております。

スライドに示すとおり、民間の美術館や博物館が既に立地しており、今後もこれら施設の有効活用など、官民連携のまちづくりが計画されている状況でございます。

7ページをお開きください。

変更に至った背景の三つ目でございます。

筑西市における公園の1人当たりの面積につきましては、令和4年4月1日現在、8.72平方メートルと、都市計画マスタープランの目標面積1人当たり10平方メートルを満足できていない状況です。

一方で、筑西市では、筑西市都市計画マスタープランに基づき、将来あるべき都市公園とその保全・整備のあり方を示した筑西市公園保全・整備方針を令和4年4月に策定し、その中で、住民意向や上位計画、財政状況を踏まえながら、市管理公園のうち未開設の公園の整備を進めるなどにより、公園の1人当たりの目標面積を確保する方針を示しております。

8ページをお開きください。

以上、三つの背景と合わせ、都市計画法に関する技術的な助言として法の運用を示した都市計画運用指針においては、都市公園の変更については、次のように示されております。

スライドの赤文字で示した部分のように、「公園等公共空地の都市計画は、経済社会情勢の変化に応じた都市の将来像の見直しに対応して、都市計画区域全体の緑地の配置計画を見直しした結果として、都市計画を変更したほうが公園等の公共空地の適正な配置のために、より有効となる場合、都市に必要な公園等の機能を確保しつつ、変更することが望ましい」とされております。

これまでに申し上げた変更に至る背景を踏まえ、この都市計画運用指針の考え方に合致することから、県西総合公園については、本案のとおり都市計画を変更したいと考えております。

9ページをお開きください。

この都市計画の変更にあたり、住民の皆様に広く意見を求めるため、これまで、都市計画法に基づき、公述の申出期間の設定、都市計画案の縦覧及び意見書の受付を行いました。どちらの手続においても住民からの意見は出ておりません。

以上で、下館・結城都市計画区域内における都市計画公園の変更案について説明を終わります。御審議のほど、よろしく願いいたします。

○議長

ありがとうございました。

それでは、皆様からの御意見、御質問等をお受けしたいと思います。よろしく願いいたします。何かお気づきの点ございますでしょうか。

D委員、お願いします。

○D委員

これからのまちづくりで、この都市施設をシュリンクさせていくというのは、非常にやらざるを得ない部分もあって、残念といえば残念なのですが、方向性としては間違っていないんじゃないかなというふうに思います。

ただ、ちょっと気になりますのが、今回この都市計画法上の縛りということがあって、一律に解除するという事しか、ここでは決められないのですが、その後、先ほどもお話がありましたように、まだ民間施設等があって、ポテンシャルがゼロというわけではありませんし、これからの何かそういう立地が考えられる可能性があります。そこがうまく計画的に進んでいけばいいなというところが非常に気になるところです。

質問としては、都市計画マスタープランの中に、特に今回解除するところについても、官民連携によるというような、そういう方向性が示されていて、それがこれからも続いていくと理解してよろしいかどうかということだけ、お答えいただければと思います。

○議長

事務局で答えをお願いします。

○事務局

この筑西市の都市計画マスタープランにおいても、先ほどD委員からお話がありましたように、官民連携のまちづくりを進めていくということをしつかりと続けていくということです。

現在、筑西市におきましても、この地区をこの後どのように使っていくのか。今、都市公園を外しただけでは、市街化調整区域という規制が残っておりますので、この地区にいかにか活力を持ってくるかということで、地区計画を策定して、よりよい利用をしていきたいということで、今、地区計画の検討を始めているということをお聞きしております。

○D委員

どうもありがとうございました。

○議長

ほかに何か、お気づきの点ございますでしょうか。

どうぞ、C委員。

○C委員

今のお話の続きになるかもしれないですけども、官民連携で話し合っていければいいなと思うんですけども、一つ、公園の中に水鳥の池があると思うんですけども、こちらが遊水池になっているかどうか。もし民間の方、持ち主の方に返されるということなの

ですけれども、その方が、この中に入る水を止めてほしいとか、そういうことにならなければいいとか、そういう思いがありましたので、お話ししました。

あとは、広く敷地が民間に譲渡されるというような、返されるということなので、太陽光発電とかそういうものに使われないといいなという危惧を感じたので、話をさせていただきました。

○議長

お答え願います。

○事務局

まず、水鳥の池につきましては、未着手区域のここに記載があるというものでございますけれども、今現在、現状として池や湖があるようなものではなくて、将来こういう使い方をするという利用計画図であって、現在は池ではございません。

むしろ、池は整備済みのこちらの中に修景に使えるような池は整備されているというのが現状でございます。

もう1点、土地利用につきましては、説明の中でも申し上げましたように、都市計画公園として決定はされていたものの、事業には着手していないため、県で土地を持っているとか、市で土地を持っていることはございませんで、あくまで、今既に、全て民間の方が土地を持たれている状況でございます。今回これが外れたからといって、何か急に県が払下げをすることとかということではなくて、地権者さんと筑西市さんを中心に、どういう活用をしていくのかということで官民連携のまちづくりをやっていきたいということ筑西市からは聞いてございます。

○C委員

地権者さんと話し合われていてということですね。

○事務局

そうです。

○議長

いずれにしても、これは市町村合併の前の古い計画をここで整理しておくという意味合いがあるということでしょうか。

○事務局

はい、そうです。

○議長

よろしいでしょうか。ほかに何か。

E委員、お願いします。

○E委員

先ほどの御質問と趣旨が重なってしまうとは思いますが、変更になった背景③というスライドの上の部分というのが、どうしてこの変更につながるのかというのが今ひとつよく分からなかったのですけれども、説明いただいてもよろしいでしょうか。

○議長

お願いします。

○事務局

この都市計画のマスタープランにおいて、1人当たり10平方メートルは確保したいということを打ち出しておりました。その中で、今回建設する予定であった県西総合公園の整

備予定区域を減らしてしまうと、より10平方メートルを達成することが難しくなるというのが前提でございます。

ただ、県西総合公園は公園としては整備しなくなるけれども、ほかに市が計画を予定している公園でまだつくっていない公園もあるので、そういう公園をきちんと整備していけば、目標の1人当たり10平方メートルというのは確保できるめどが立ったので、この県西総合公園については、公園から外してもいいだろうという考えに至ったということでございます。

○E委員

分かりました。ありがとうございます。

○中山会長

ほかにございますか。

どうぞ。

○F委員

公園というと、憩いの場という使い方と、あと、有事の際の一時の避難場所という考え方もあると思うのですが、実際こちらの公園は、そういった機能とか有事の際の使い道というのは、何か考えはあるのでしょうか。

○議長

そういうことの公園以外の目的でということですか。

○F委員

そうですね。

○議長

お願いします。

○事務局

県西総合公園につきましては、県管理の公園ということもありまして、県の後方支援拠点として今も位置付けられております。ですので、北側の公園の中には、そういった防災倉庫というものも整備されております。

○F委員

ありがとうございます。

○議長

ほかにいかがでしょうか。

どうぞ、お願いします。

○G委員

先ほど、どなたかの質問に答えるスライドが映されたとき、一瞬映った気がしたのですが、もし可能であれば、現状この地域が何に使われている、どういった場所になっているのかということをお願いいただいてもよろしいですか。

○議長

お願いします。

○事務局

先ほど言ったメディカルセンターのところで、この黄色で囲んだところが今回外すところでございます。公園のすぐ南側に隣接して、ここに美術館があります。ただ、これは公園の中ではございません。

公園区域の中には植物園ですとか、パークゴルフ場、既存の工場だったり、お店などもこの道路沿いにはあるというところですよ。

○G委員

分かりました。ありがとうございます。

○議長

ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

特にほかには意見がないようでしたら、都計諮問第4号については、原案どおり可決することで皆さんにお諮りしたいと存じますが、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○議長

ありがとうございます。

異議なしと認めさせていただきます。都計諮問第4号につきましては、原案のとおり可決いたします。

【都計諮問第5号 竜ヶ崎・牛久都市計画道路の変更】

○議長

続きまして、都計諮問第5号につきまして、事務局から御説明をお願いします。

○事務局

続きまして、竜ヶ崎・牛久都市計画区域の都市計画道路、龍ヶ崎市停車場馴柴線の変更について御説明いたします。

なお、今回の変更は、都市計画道路の名称のみの変更でございます。

2ページをお開きください。

都市計画図で道路の位置関係を示しております。

今回対象となる龍ヶ崎市停車場馴柴線は、画面中央左側、JR常磐線の龍ヶ崎市駅前を起点とし、図面右側、龍ヶ崎市を南北に縦断する緑色の線で示した県道土浦竜ヶ崎線を終点とする延長3,750メートル、標準幅員22メートルの都市計画道路です。

今回変更となる事項をスライド下段に示しております。JR常磐線佐貫駅が龍ヶ崎市駅に改称されたことに伴い、都市計画道路の名称を佐貫駅停車場馴柴線から龍ヶ崎市停車場馴柴線に変更するものです。

3ページをお開きください。

駅名変更と道路名変更についてまとめてあります。

龍ヶ崎市では、令和2年3月に、市の認知度向上を目的として、JR常磐線の駅名を佐貫駅から龍ヶ崎市駅に改称しております。

今回の変更は、道路の名称変更のみであることから、龍ヶ崎市における他の都市計画道路の変更を合わせて行うこととしておりました。

今般、龍ヶ崎市において市決定案件となる都市計画道路歩行者専用1号線、5号線の変更が行われる運びとなったことから、合わせて本路線の道路名変更を実施するものです。

4 ページをお開きください。

公聴会・縦覧等の手続についてです。

都市計画の変更に当たり、住民の皆様に広く意見を求める公述申出期間の設定、都市計画案の縦覧等の手続を行うこととなっておりますが、今回の変更は、都市計画法第21条第2項及び都市計画法施行令第14条各号に基づく軽易な変更のうち、名称変更に該当することから、下の表に示すとおり、都市計画案の公告及び縦覧、都市計画審議会への意見書の要旨の提出は省略しております。

また、公聴会につきましても、都市計画案の公告及び縦覧の省略と同様に、不要と判断し省略しております。

以上のことから、地元龍ヶ崎市から都市計画変更に関する申出を受けてから、管理者協議などを経て、今回、都市計画審議会へ諮問するものでございます。

以上で、竜ヶ崎・牛久都市計画区域における都市計画道路の変更案について説明を終わります。

御審議のほど、よろしく願いいたします。

○議長

ありがとうございました。

皆様からの御意見等ございますでしょうか。

どうぞ、H委員。

○H委員

大したことではないのですが、変更前は佐貫駅停車場と書いていましたよね。今後は龍ヶ崎市停車場というのですよね。駅名が龍ヶ崎市駅なのです。駅が入らない理由って何なのか、この部分で何かこだわりがあるとか、ないとか、あるならお願いしたいのですけれども。

○議長

お願いします。

○事務局

実は、この道路名をつけるときに、県道とか都市計画道路も同じなのですが、駅という名称を使わずに停車場と表記しており、本来であれば、佐貫停車場馴柴線というのが本来のつけ方のルールです。県内の事例もいろいろ調べたのですが、なぜかこの道路だけは、佐貫駅停車場と同じ意味を2回言っているというのがございまして、今回は正しいルールに基づいて、名称をつけたというものです。

○H委員

よく分かりました。

○議長

ほかに御質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

御質問がないようでしたら、お諮りいたします。

都計諮問第5号につきまして、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」と呼ぶ者あり〕

○議長

ありがとうございます。

異議なしということで、都計諮問第5号につきましては、原案のとおり可決といたします。

す。

【都計諮問第6号 東前第二土地区画整理事業の事業計画変更に係る意見書について】

○議長

続きまして、都計諮問第6号につきまして、事務局から御説明をお願いします。

○事務局

土木部都市局都市整備課と申します。よろしくお願いたします。

私からは、都計諮問第6号、水戸・勝田都市計画事業、東前第二土地区画整理事業の事業計画変更に係る意見書について御説明いたします。

お手元の配付資料としましては、付議案資料では5ページ、それから別冊の参考資料となります。こちらのスクリーンも併せて御覧いただければと思います。

まず、今回提出された意見書ですが、土地区画整理法の規定により、事業計画変更案の縦覧手続を進めていたところ、令和5年7月21日、1名の方から1通の意見書が提出されました。

この意見書の取扱いを含めまして、事業計画変更決定までの流れについて御説明させていただきますと、意見書がなしの場合は、そのまま事業認可の申請に移るのですが、意見書ありの場合は、都市計画審議会に付議をして、意見書の審査をしていただくこととなります。

また、審議会での審査の結果、意見書を採択すべきとなった場合は、事業計画に必要な修正を加えまして、再度、修正案を縦覧に供することとなります。

一方、不採択となった場合、つまり原案どおりでよいとなった場合になりますが、その場合は、その旨を意見書提出者に通知し、その後認可申請に入り、事業計画変更の認可、決定という流れになります。

本日は、この意見書の採択、不採択の審査をお諮りするものになります。

それではまず、東前第二土地区画整理事業の概要について御説明いたします。

本地区は、JR水戸駅から南東方向に約6キロメートルの場所にあり、地区の北側には国道51号が通り、高速道路の水戸大洗インターチェンジにも近接した利便性の高い位置になります。

また、東前第二地区に隣接する市街化区域におきましては、東前第一地区、東前第四地区として、既に土地区画整理事業が完成している状況でございます。

続いて、東前第二地区の計画について御説明いたします。

こちらのスクリーンですが、現在の計画になりますけれども、施行面積は40.8ヘクタール、施行期間は平成7年度から始まっており、施行者は水戸市、総事業費は約50億円であります。

地区内の事業進捗としては、約94パーセントが完了しており、まさに事業の終盤にきている状況でございます。

こちらは、今回の縦覧に供した事業計画変更案として、現在の計画からの主な変更点を

示しております。

事業の早期完了に向けた未整備地区の見直しを目的として、これらの6項目の見直しにより、残事業費のコスト縮減を図るための変更内容で縦覧に供したところ、これらの変更点のうち、④街区公園の見直し、⑥施行期間延伸に対する意見書が今回提出されました。

それではここから、今回提出された意見書の要旨と、それに対する施行者である水戸市の見解について御説明します。

お手元の配付資料は、参考資料の4ページと同じものになっております。文字が小さいので、お手元の資料を御確認しながら、説明を聞いていただければと思います。

まず、事業計画変更についての意見としましては、合計三つの要旨の意見が提出されておりますが、上の二つの意見については、同一の公園計画に対する意見ですので、併せて御説明いたします。

まず一つ目の意見ですが、公園の規模、配置計画に関する意見でして、要旨を読み上げますと、「北東部の街区公園を削除してしまうと、公園の配置が西側に偏り、中心部から遠くなるため、公園を中心部に配置すべきである」というもの。

また、二つ目の意見につきましては、保留地計画に関する意見でございますが、同様に、公園計画への意見として、「北東部の街区公園を削除し、保留地に変更することに納得できない」というものです。

改めて、こちらのスクリーンで補足説明をいたしますと、今回、赤色破線で示した箇所の街区公園を廃止する計画ですが、そうすると、地区内の公園配置が西側に偏るため、中心部に公園を配置すべきであるという意見。

また、こちらの図面は公園の廃止箇所の拡大図になりますが、公園が計画されていた箇所を今回宅地へ変更し、その宅地を保留地にすることに納得できないという意見になります。

これに対する施行者の見解でございますが、お手元の資料の施行者の見解の欄を御覧いただきたいのですが、まず公園につきましては、公園面積の合計が施行地区の面積の3パーセント以上、かつ、計画人口1人当たり3平米以上の法的要件を満たしております。また、こちらのスクリーンは公園の配置状況を示しております。この黒枠が東前第二土地地区画整理事業の施行区域、青色箇所が今回廃止予定の公園、赤色箇所が地区内で計画している公園、黄色箇所が地区外で既に整備済みの公園となります。

また、各公園の誘致距離の標準値の半径250メートルの範囲が緑色で着色された円になります。

変更前の状態がこちらのように、地区内外の公園により、ほぼ全域がカバーされている状態でございますが、スクリーンが切り替わりまして、こちら変更後の公園配置におきましても、先ほどと同様に、隣接地区の整備済み公園の状況を踏まえ、緑色の誘致距離でほぼ全域がカバーされております。

このため、施行者の見解としましては、公園の配置計画につきましても、隣接地区の整備済み公園の状況を踏まえて公園配置計画の合理化を図ったものであり、誘致距離の観点から適正な配置計画としておりますとの見解でございます。

また、保留地計画に係る施行者の見解でございますが、既に過年度に整備した一般保留地は全て売却済みであり、分譲に対する問合せも多く寄せられている状況であることなどから、それらの近年の地区内の保留地販売状況等を踏まえ、宅地のニーズに対応するため

に、宅地の供給面積の増加を図るものであり、また、その宅地を保留地とすることにより、事業の資金計画の改善にも寄与できるものになるというのが施行者の見解でございます。

最後に、三つ目の意見、事業施行期間に対する意見書の要旨と施行者の見解について御説明いたします。

意見の要旨は、「事業期間を令和8年度までとしているが、未整備区域は小規模な家屋が密集している場所であり、令和8年度までに終了できないのではないかと危惧している。令和8年度までに終了できないと見込まれるのであれば、このまま事業を継続するのがよいか再検討すべきである」というものでございます。

これに対する施行者の見解ですが、令和4年度末時点で、事業費ベースで約94パーセントの整備が完了しております。未整備区域については、従前から住宅地となっている区域も含まれておりまして、おおむねその位置は、こちらのスクリーンの青色破線で示した2か所となりますが、既存の道路を活用する計画としていることなどから、現時点で建物移転が伴う未契約案件は1件であり、残工事の見通しから見て、それぞれ令和6年度に工事完了を予定しており、その後の換地処分手続などを踏まえても、令和8年度までに事業を完了できると見込んでいるというのが施行者の見解でございます。

以上より、施行者としては、今回の事業計画変更案は適正な計画変更であるとの見解であり、今回の事業計画変更に係る三つの意見に対しては不採択とし、原案どおりとすることが適正であるとの見解になります。

なお、お手元の参考資料4ページの枠外のところに、「上記のほか、事業計画変更以外についての意見の要旨は以下のとおり。」と掲載されておりますが、土地区画整理法の規定には適合しない内容の意見も今回の意見書には記載されておりましたので、参考的に御報告させていただきます。

一つ目は、「説明会資料において、公園面積の変更等について、どの程度の増減になるのか明示されていない」という意見になります。こちらは施行者が縦覧前に任意で開催した説明会の資料に対する御意見ですが、縦覧に供した事業計画案には明示されておりますことから、あくまで参考意見となります。

二つ目は、「保留地をどのように処分するのか、懇切丁寧な説明が必要である」というものですが、保留地の販売価格や処分方法などは事業計画で定める内容ではありませんので、これもあくまで参考意見となります。

三つ目は、「都市計画道路3・5・106号大串東前線南側の整備済の区画道路については、曲がった形状の拡幅のため危険である」というものですが、こちらは既に事業計画に基づいて整備が完了している箇所への御意見となりますので、施行者への個別の要望として、意見提出者と施行者にて個別に対応するものとなります。

以上、今回提出された意見の要旨については、お手元の都計諮問第6号に記載されているものと同じになりますが、施行者の見解としましては、適正な計画変更であり、原案どおり認可することが適正と考えられるというところでございます。

都計諮問第6号の説明は以上になります。御審議のほど、よろしく願いいたします。

○議長

ありがとうございました。

それでは、皆様からの御意見を承りたいと存じますが、いかがでしょうか。

どうぞ、C委員お願いします。

○C委員

事業計画の区画整理地内の宅地数から下水道の容量を決めると思うのですが、住宅件数が増えることによって、その辺は見直していくのでしょうか。

○議長

いかがですか。お答え願います。

○事務局

今回、公園で予定していたところを宅地にするということで、宅地面積が若干増えることにはなるのですが、下水道の所管部局と調整済みであり、この部分であれば若干のことなので、大勢に影響はないという確認は取れております。

○議長

よろしいでしょうか。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

どうぞ、H委員。

○H委員

書面上で見ているだけなので、ちょっと分かりにくいですが、ここには多分載っていないので、あえて聞きたいと思います。公園の面積と、公園の稼働率の問題だと私は思っていて。公園が近くにないからというような言い方のように、提案者は言っているようにしか聞こえないのです。

ですから、一つの部分の書面でしか見ていないから、先ほど後から説明を受けていたところを視点に置けば、この除外するところの公園が、最初にあった工事のところの距離ですね。250メートル範囲の距離。おそらく100メートルぐらいしか、多分差がないだろうというところだけ見て、これを除外しても大丈夫だというような意見だということの確認ということで、いいのでしょうかということなのですが、どうでしょうか。

○議長

いかがでしょうか。

○H委員

稼働はいいです。稼働は後で話聞きますから。青いところと黄色いところの距離が250メートル半径の中にあるから、要するに、そこは外しても、黄色いところの部分だけがあれば、何とかカバーできるでしょうという意味なのかと捉えたのですが、そういう意味でよろしいのかということです。

○事務局

そのとおりでございます。

○H委員

もう一つ。

○議長

はい、どうぞ。

○H委員

そうすると、公園があるなしより、公園の稼働率は何パーセントなのですか。おそらく分からないと思いますけれども。稼働率。

○事務局

稼働率というのは、供用面積の割合ということですか。

○H委員

どれぐらいの人がどこを使っているかです。

○事務局

おそらく、無料の施設なので利用人数はカウントされていないと思うのですが、実際、今回廃止する公園の地区外に隣接して、この付近で最も大きい公園があるのですが、非常に立派な公園で、私が現場に行くと、大概是子供たちが遊んでいるような、憩いの場として活用されているという印象がございます。

○議長

よろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

○H委員

そういうことなのです。何が言いたいかという、無料ですから、数が出ないのは分かっていたのです。我々もそうなのですけれども。だから、分かっているのです。数をカウントしているわけではないので。

ですから、書面上で、この公園がなくなることによって何が不利益なのかというところの説明が足りないから、そういう話になるわけであって、近隣にどれぐらいのものがあるかというところの明示が甘いから、そういう話になるのではないかというふうに僕は危惧したわけです。ですから、こういう突っ込まれ方をしたのではないかと私は感じたところです。すみません、参考にぜひ。お願いします。

○議長

ありがとうございます。

さっきの筑西市のあれの目的もそうでしょうけれども、広く俯瞰的に見る視点が要るのだろうと、改めて今、H委員のお話で思いましたけれども。その辺は、御説明の最初にうまくすべきだったかと思えます。最初から考えたら、近くに公園いっぱいあるのですよね。広く見れば。

はい、どうぞ、C委員。

○C委員

公園が目の前になくても、土地としてはいい土地です。土地の値段ではないですが、価値が変わるなどは思います。

○議長

いかがですか。御意見として、住民にこれからもいろいろ説明する前に、こういう視点も考えてやっていただき、また市ともお話ししてもらえればと思います。

よろしいでしょうか。ほかに。ありがとうございます。

それでは、ほかに御意見がないようですので、都計諮問第6号につきましては、意見が不採択ということによろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○議長

ありがとうございます。

異議なしと認めさせていただきます。都計諮問第6号につきましては、意見不採択といたします。

以上、本日付議されました案件につきましての審議は終了といたします。

都計諮問第2号から5号については、原案のとおり可決、都計諮問第6号につきましては、意見不採択とし、本日付けをもって知事に答申をいたします。ありがとうございました。

令和5年度第2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	田 中 美 和	出 席
	筑波大学教授	谷 口 守	出 席
	筑波大学准教授	藤 井 さやか	欠 席
	茨城大学大学院名誉教授	山 田 稔	出 席
	一級建築士	濱 中 本 子	出 席
	茨城県農業会議理事	清 水 久 子	出 席
	茨城県商工会議所連合会理事	中 川 喜久治	出 席
	茨城県バス協会会長	任 田 正 史	出 席
	NPO法人日本防災士会会員	益 子 さや子	出 席
	国立環境研究所社会システム領域主幹研究員	金 森 有 子	出 席
市町村長を代表する者	行方市長	鈴 木 周 也	出 席
県議会の議員	茨城県議会議員	飯 塚 秋 男	出 席
	茨城県議会議員	細 谷 典 幸	欠 席
	茨城県議会議員	田 山 東 湖	欠 席
	茨城県議会議員	川 津 隆	欠 席
	茨城県議会議員	石 井 邦 一	出 席
市町村の議会の議長を代表する者	水戸市議会議長	大 津 亮 一	出 席
関係行政機関の職員	関東農政局長	信 夫 隆 生	出席（代理 農村振興部 課長 補佐 野田 和史）
	関東地方整備局長	廣 瀬 昌 由	出席（代理 常陸河川国道事務所 副所長 石崎 睦）

出席 15 名	} 19 名
欠席 4 名	

令和5年度第2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
2	水戸・勝田都市計画 工業団地造成事業の決定	茨城県	工業団地造成事業の決定（ひたちなか市） 常陸那珂工業団地 第1期拡張地区 造成事業 A=23.2ha
3	水戸・勝田都市計画 工業団地造成事業の決定	茨城県	工業団地造成事業の決定（ひたちなか市） 常陸那珂工業団地 第2期拡張地区 造成事業 A=38.3ha
4	下館・結城都市計画 公園の変更	茨城県	県西総合公園の区域の変更（縮小）（筑西市） A=55.8ha → A=24.9ha
5	竜ヶ崎・牛久都市計画 道路の変更	茨城県	佐貫駅停車場馴柴線の名称変更（龍ヶ崎市） ※軽易な変更
6	東前第二土地区画整理 事業の事業計画変更 に係る意見書について（土 地区画整理法第55条第 3項、第13項）	—	—
	計5件		