

令和元年度第19回下野市都市計画審議会議事録

- 1 開催日時 令和元年6月12日(水)午前10時00分～11時30分
- 2 開催場所 下野市庁舎3階303会議室
- 3 定数 14名
- 4 出席の委員 伊澤健二・大島将良・長田哲平・熊倉雄一・小島恒夫・松本賢一・村尾光子・石田陽一・柴誠(代理(企画調査課長):河又伸一)・間宵浩司(代理(交通課長):矢吹幸大)・菊地常夫・大橋孝治・神山ゆう子
- 5 欠席の委員 熊田裕子
- 6 事務局 建設水道部長:瀧澤卓倫・都市計画課長:伊澤仁一・
主幹:島田真希子・副主幹:飯野博之・主査:倉井豊和・舘野正美
商工観光課 商工観光課長:伊澤巳佐雄・主幹:関孝夫
- 7 会議の進行 都市計画課長:伊澤仁一
- 8 議題の説明 副主幹:飯野博之
- 9 会議の記録 主査:倉井豊和
- 10 議案

宇都宮都市計画道路の変更について
報告事項

西坪山工業団地東地区産業団地整備について

11 会議の経過

都市計画課長(伊澤仁一) 開会
建設水道部長(瀧澤卓倫) あいさつ
会長(長田哲平) あいさつ
事務局職員の自己紹介
都市計画課長(伊澤仁一)

審議会の成立要件につきましては、下野市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、「委員及び議事に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ会議を開くことができない」と規定されております。

本日の出席者ですが13名であります。

過半数を超えておりますので、都市計画審議会条例第5条の成立要件を満たしていることを報告いたします。

それでは、これからの議事進行につきましては、同条例第5条第1項の規定に基づきまして、長田会長にお願いいたします。

会長(長田哲平)

ただいま事務局から報告がありましたように、定足数を満たしておりますのでこの審議会の成立を宣言いたします。

それでは、会議録署名人の指名ですが、名簿の順番に本日参加されております2名の方、村尾委員と石田委員にお願いしたいと思います。

早速でございますが、議事に入らせていただきます。
宇都宮都市計画道路の変更についての説明を事務局よりお願いいたします。

事務局（飯野博之）

それでは、議案にあります「宇都宮都市計画道路の変更について」
ご説明いたします。

お手元の資料1をご覧ください。

今回変更しますのは、図にありますとおり、壬生町と下野市を横断する合計4路線における当初計画からの幅員及び車線等の変更でございます。

下野市においては、図の南北に配してございます「3. 5. 905号六美吾妻線」の下野市部分で、地区で言うと上台地区になります。今回の変更については、県決定でございまして、当下野市都市計画審議会の諮問を経まして、7月末開催を予定してございます栃木県都市計画審議会にて最終審議される予定でございます。

壬生町エリアについては、来週開催予定の壬生町都市計画審議会にて諮問されるため、今回は、説明は割愛させていただきます。

続きまして、資料2をご覧ください。

資料1を拡大したもので、延長は約800mです。

今回の変更箇所は、現在の計画で幅員25mになっているところを13.5mに変更するものです。

次に、現況と変更理由について説明いたします。

資料3をご覧ください。

六美吾妻線の現況ですが、壬生町壬生六美を起点として、幹線街路の真岡壬生線と交差し、終点の壬生町壬生下川原へと至る延長約8,020mの幹線街路であり、一部暫定的に整備済みの区間がありますが、全線にわたって未整備となっております。

次に、変更する理由についてご説明いたします。

資料3の変更の理由について、六美吾妻線及び真岡壬生線は、壬生町内外の市街地間を連絡する幹線街路として配置されたものでありますが、当初の都市計画決定時（昭和63年4月3日）から社会情勢や周辺道路網、交通の状況が大きく変化しており、将来交通需要や土地利用計画を勘案し、今回変更するものでございます。

繰り返しとなりますが、変更の内容については、資料3裏面、変更の内容の表の上から三段目でございます3. 5. 905号六美吾妻線について、名称を3. 4. 8から3. 5. 905に変更する。車線の数を2車線に変更する。幅員をW=13.5mに変更する。といった内容でございます。

以上、議案、宇都宮都市計画道路の変更について、説明を終わります。

会長（長田哲平）

ただいまの事務局からの説明に対しまして、ご意見、ご質問はあり

ますか。

委員（大橋孝治）

4車線から2車線に変わったということは、交通量調査や交通センサスにより勘案した結果だと思えますが、昭和63年当時から1日何台が現在何台になったといった交通量調査等の数値が分かれば教えてほしいのですが。

事務局（飯野博之）

県決定であることから、市では数値を把握しておりません。

委員（熊倉雄一）

平成4年に宇都宮パーソントリップ調査を行い、その中で、宇都宮のLRTも位置付けたものでございまして、その後、栃木街道がきちんと整備されたため、それと同じく南北に配置される六美吾妻線は交通量が少なくなる見込みのため、2車線で対応できるのではないかと思います。

委員（小島恒夫）

変更内容について、4車線から2車線に変更、幅員についても25mから13.5mに変更というように表示したらどうでしょうか。その方が見た人が分かりやすく、親切な表示だと思います。

委員（熊倉雄一）

都市計画決定は、簡潔に表示するものですのでご理解ください。ところで、幅員を13.5mにする内容の断面図について、歩道2.5mを3.5mにしても良かったのではないか、そのあたりの議論はなかったのでしょうか。路肩を1m取ったのはいいことだと思います。

会長（長田哲平）

事務局ではわからないということですかね。今後、もしわかれば、そのうち教えてくださいということにしたいと思います。神山委員どうぞ。

委員（神山ゆう子）

昭和、平成、令和にあたり、実行されていない理由及び本当の必要性を最初から検討したほうがいいのではないのでしょうか。遅れてきた経過の説明をお願いします。

会長（長田哲平）

事務局お願いします。

事務局（飯野博之）

県決定という部分もあり、詳細まで把握できていないため、遅れてきた理由について、今現状は確認できていません。

委員（神山ゆう子）

わかりました。

会長（長田哲平）

他にございませんでしょうか。

委員（村尾光子）

県決定ということですが、市は県に何か具体的な要望をしているのですか。

事務局（飯野博之）

今回の審議会の諮問を受けまして、議事の内容を県に報告します。その前段で、17条縦覧を実施しています。その中では1名の閲覧がありました。そういった形で意見をくみ取り集約し県に報告してまいります。

委員（村尾光子）

ずっと長いこと整備が進んでいなかったことに対して、早く施工してほしいといった主旨の質問です。

会長（長田哲平）

熊倉委員どうぞ。

委員（熊倉雄一）

都市計画決定主体と事業主体は別です。県が決定しますが、施工は違うんですね。事業については地元市町と勘案して、規模によって施工を決めていきましょうということです。まちづくりの基本は市町ですので、できるところは市町でやってくださいというのが基本です。

委員（村尾光子）

今回の施工については、県で行うのですか。市で行うのですか。検討はしているのですか。当該道路は市道になるのですか。

委員（熊倉雄一）

市としてはもっと頑張ってもらって、当都計審とタッグを組み合わせながら、県にぜひお願いしますという形でもっていくのもひとつの方法だと思います。

事務局（館野正美）

従来は県施工の予定でしたが、変更に伴い市でお願いしたいという形でお話がありました。今後、市としては、県で施工していただけるよう要望していく考えでございます。

会長（長田哲平）

皆様よろしいでしょうか。施工について考えはあるが、今回の都市計画の変更に対する回答としては、意見なしの旨回答してよろしいでしょうか。

一 同

異議なし

会長（長田哲平）

異議なしと認め、原案のとおり決定いたしました。

会長（長田哲平）

それでは次に、報告事項に移らせていただきます。

西坪山工業団地東地区産業団地整備についての説明を事務局よりお願いします。

商工観光課長（伊澤巳佐雄）

現在、商工観光課で進めております西坪山工業団地東地区産業団地整備事業の進捗状況についてご報告をさせていただきます。

資料の西坪山工業団地東地区産業団地整備計画の概要により、ご説明をさせていただきます。

当事業につきましては、昨年4月に2回目の地元説明会を開催し、その中で、造成基本構想図のとおり計画区域を決定したところでございます。

この区域については、昨年の11月に開催された当都市計画審議会において、都市計画課より報告をしたところでございます。

次に、資料1. 土地利用計画の① 産業用地の配置方針であります。が、本事業の特徴としては2行目に記載してあるとおり、立地企業のニーズに対応し、オーダーメイド型により区画割を実施し、誘致・促進を図る考えでございます。

開発面積につきましては、中段に記載の土地利用計画表のとおり、33.3haでございます。

次に、2. 整備スケジュールでございますが、現在、栃木県等の関係機関と協議を進めておりますが、対象地権者数といたしましては98名となっております。

今年度に入り、地権者全員の同意に向けて、積極的な地権者交渉に取り組んできたところでありまして、その結果、先月中旬には地権者全員の同意を得ることができました。

同意を全て得たことから、国や県等の関係課間と農林調整や治水協議等の具体的な協議を進めるとともに、文化財の試掘調査を行い、令和2年度に行われる区域区分の定期見直しにおいて、用途区分の変更と市街化区域編入に向けて事業の推進を図っていく予定となっております。

なお、編入面積を35.7haで予定しておりまして、本事業の開発面積33.3haとの差2.4haについては、造成基本構想図に示してある西坪山運動公園・西坪山球場の南側及び東側の赤枠・白地の部分の既に稼働しているウィズペットボトルリサイクル(株)栃木工場と小山広域保健衛生組合リサイクルセンターの敷地であり、これらも含めた形で編入をするものでございます。

スケジュールに戻り、令和3年度から用地買収・造成工事を行い、早期の分譲開始を目指してまいります。

会長（長田哲平）

ただいまの事務局から説明に対しまして、ご意見、ご質問はありま

すか。

委員（菊地常夫）

3点お伺いします。

まず、1点目としては、オーダーメイド型開発と謳っていますが、一般的にオーダーメイド型開発とは、予約販売や HALF MEID 造成と一体的に進めるものであり、企業側の施設配置計画を受けて敷地造成を行い、結果的に工事費を削減するものであります。場合によっては、既存の地伏を残しておいたり、建物部分は造成しないようにする等の開発方法であります。ここで記載しているオーダーメイドの範囲とは、どのような範囲ですか。

商工観光課長（伊澤巳佐雄）

造成基本構想図で調整池と保全緑地を除き、水色に着色している部分をオーダーメイド型により進めて行く考えであります。

委員（菊地常夫）

どの程度をオーダーメイドにするのかを尋ねているのですが。

先程、申し上げましたとおり、企業の要望に応じて造成高を変えるとか、その辺まで積極的に対応するのか、単に区画割だけを企業の要望面積に応じて割っていく程度なのか、オーダーメイドの重みの範囲を教えてください。

商工観光課長（伊澤巳佐雄）

区画割だけをオーダーメイドにより進めて行きたいと考えております。

委員（菊地常夫）

それは普通、オーダーメイドとは言わないと思います。

企業側の要望する面積に応じて敷地割をするということは、一般的な方法であると思いますが、市としては、画地割をした上で販売をする予定ということなのですか。

商工観光課長（伊澤巳佐雄）

示した図面には道路等も記載されておりますが、あくまでも構想図でありまして、水色着色部分全てを対象として、画地割の段階で募集を行い、企業と相談しながら画地割を進めていく予定でございます。

委員（菊地常夫）

募集する段階では、街区は示すが何 ha の画地で割ったという形では提示しないということですね。

商工観光課長（伊澤巳佐雄）

そのとおりです。

委員（菊地常夫）

そうすると、販売して画地が決まり、その上で公設柵の設置や本管への取り付けをするということで、工事費の削減に努めていると考えてよろしいですか。

商工観光課長（伊澤巳佐雄）

そのとおりです。

委員（菊地常夫）

オーダーメイド型開発という言葉にしては、それほどこの概念に合うものではないかと思いますが、ここで言いたいことは、ハード面も含めて、企業の要望には柔軟に対応できるように努めていただきたいということでもあります。

2点目としては、緩衝緑地帯についてであります。事業手法は開発行為であり、開発許可基準に沿うように周辺20m位に取っているとされます。

この前提は、製造業が中心の団地開発ということであり、例えば研究開発型施設ということで、研究を主体とする企業が立地する場合や物流を中心とした場合であっても、騒音や振動が無い配送センターのような非公害型の企業が立地する場合であっても、この緩衝緑地を絶対条件とするのか、努力目標にするのか、当然、周辺の環境には十分配慮して誘致を進めることが前提となりますが、非公害型の企業に対しても、同じように20mの緩衝帯を取らせるのかお聞かせいただきたいと思います。

商工観光課長（伊澤巳佐雄）

緩衝緑地帯の取扱いについては、今後、募集をかけた段階で、今回計画の産業団地に立地を希望する企業の業種により検討をしていきたいと考えております。

委員（菊地常夫）

検討するとのことではありますが、緩衝緑地帯の取扱いについては、開発許可基準の条件になっており、工業系の団地にする計画だと思われれます。

非公害型の企業が立地を希望した場合は、どうすべきかということとを事前に県と調整しておいた方が良いのではないかと思います。開発の絶対条件ということであると非常に厳しいと思われるため、販売の足かせにならないよう進めていただきたいと思います。

3点目といたしまして、用地買収を令和3年度に完了させ、令和4年度から造成工事に入るということは、令和3年度には開発許可を得るということで理解しております。

造成工事がどの位かかるのか分かりませんが、開発許可が得られれば、直ぐにでも市長等のトップセールスを含め誘致活動等を行い、後手後手にならないようにしっかりと取り組んでいただきたいと思ひます。

県には様々な情報があると思われるため、また、市内の金融機関等ともしっかりと連携を図り、常にアンテナを高くしながら、企業のニーズに対応してすばやく捕まえられるよう、そういったことを考えながら事業を進め、早期販売・早期完売に努めていただきたいと思ひます。

まだまだ時間もあることから、事業経営を健全化するためにはどうすれば良いかという視点で色々な検討をしていただき、事業収支が少なくとも赤字にならないよう、開発を進めていただければよろしいのではないかと思います。

このことは、私からの要望として捉えていただければと思います。

商工観光課長（伊澤巳佐雄）

令和2年度の区域区分の変更後、令和3年度から用地取得と同時に企業の募集も並行して進めてまいりたいと思います。

建設水道部長（瀧澤卓倫）

ただいま貴重なご意見をいただきました。

造成後にいつまでも土地が売れずに塩漬けとなり、目標が達成できないということにならないよう、県をはじめ、県の東京事務所や大阪事務所を含めた形で連携をさせていただきながら、投資したところがうまく活用できるよう、調整を進めさせていただきたいと考えておりますのでよろしく願います。

委員（小島恒夫）

現在、計画している産業団地に立地したいという企業の情報は、市では把握していますか。

建設水道部長（瀧澤卓倫）

市内に引き合いの話は、これまで年に何件かございました。

しかしながら、既存の工業団地内は全て埋まっている状況であり、そういったニーズがあった中での事業計画であります。

今回の産業団地についての具体的な計画につきましては、これから整理・調整をすることになると考えております。

委員（小島恒夫）

最近の県内の工業団地の売れ行きについての現状は、どのようになっていますか。

委員（熊倉雄一）

私が以前担当していた野木工業団地については、1年前から予約販売をしたことから平成31年3月で完売しました。

小山市、佐野市の工業団地についても、2年程前に予約販売して完売し、さらに栃木市の案件については昨年完売したところであり、宇都宮市以南の県南地域であれば、造れば売れるという状況ではありません。

委員（熊倉雄一）

産業団地について説明を受け、地権者98名の同意を得られたということは、非常に素晴らしいことだと思っております。

しかしながら、具体的な価格提示の段階になってくると心変わりし、買収に協力してくれない人も出てくるかもしれないと思われれます。

そういった場合に、開発区域の端の方であれば区域から除外する等の対応も取れると思いますが、真ん中の場合だと対応に苦慮することも想定されます。

全面買収方式による普通の整備手法だと思いますが、協力が得られない場合も踏まえた上で、土地区画整理事業の導入も検討した方が良いのではないかと思います。

区画整理の場合だと、産業団地に売らないという人を換地により寄せて事業を推進することができます。

野木の工業団地は区画整理方式により実施した経緯があります。

全部の土地を買収できるのであれば良いですが、区画整理方式では緩衝緑地帯を設ける必要もなく、それらのメリットもあります。

委員（代理（交通課長）：矢吹幸大）

これから開発区域及びその周辺を整備していくことになると思いますが、信号機の新設箇所の要望は今現在ありますか。

商工観光課長（伊澤巳佐雄）

開発区域の主要な道路部分につきましては、最終的に必要になってくると思われますが、現時点では構想の段階であり、今後変更になる可能性もあることから、明確になった段階で早めに警察と協議をお願いしたいと考えております。

委員（大橋孝治）

県道結城石橋線の整備については、前部長から県に要望してある旨の説明を受けております。

そのような中で、小山市の工業団地部分とその前後については若干拡張されておりますが、下野市に入ると狭くなっており、一体的に整備してもらわないと通行や安全上、不都合が生じることになってしまうと思われます。

産業団地を市で強く進めて行く事業という位置付けにするのであれば、毎年の県土整備委員会だけではなく、市として独自の要望として県にさらに個別要望を行い、栃木二宮線から小山市境の道路整備を産業団地と一体的に整備するよう、要望を進めていただきたいと思います。

このことについて、今後の部長の意気込みをお聞かせいただきたいと思います。

建設水道部長（瀧澤卓倫）

県道結城石橋線について、小山市エリアについては既に整備が完了しております。

図面にもあるように、仁良川の交差点以北については、現在、区画整理事業で対応している状況であります。仁良川の交差点から小山市境の部分につきましては、昔ながらの狭隘な状況になっております。

この県道の整備につきましては、栃木土木事務所との間で既に調整済みではありますが、どうしても時間のかかる作業となることから、産業団地が出来上がる時には広がるよう、今後も引き続き、調整を進めてまいりたいと思います。

委員（代理（企画調査課長）：河又伸一）

県道結城石橋線につきましては、栃木土木事務所として要望を受け、現在、一部調査に着手をしております。

今後、さらに、市とも調整を行いながら、後戻りの無いように進めてまいりたいと考えているため、よろしくお願ひしたいと思ひます。

委員（村尾光子）

この産業団地の造成工事の手法は、決定しているのですか。

商工観光課長（伊澤巳佐雄）

本格的な協議には地権者の同意が必要であったことから、今年度に入り98名の同意を得るべく進めてきたところでありまして、全ての同意を得ることができました。

今後は、事業主体を決定するために県と本格的な協議を進めながら、早めに事業主体を決定したいと考えております。

会長（長田哲平）

それでは、西坪山工業団地東地区産業団地整備の報告は以上とさせていただきます。

会長（長田哲平）

その他ということで事務局から何かありますか。

事務局（飯野博之）

事務局からは、1点ご報告がございます。

本市の柴地区にある小山広域保健衛生組合の北部清掃センターにつきましては、平成28年3月31日をもって事業廃止となり、現在は更地となっております。

都市施設として位置付けられている本施設の敷地につきましては、今後の活用のために、現在、県都市計画課と協議を進めている状況でありまして、今年度中には、都市施設廃止の手続きを進めてまいりたいと考えております。

全ての調整が完了次第、今年度中に都市計画審議会でご審議をお願いしたいと考えておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

会長（長田哲平）

委員の皆様からは、何かありませんか。

委員（小島恒夫）

議事録についてであります。議事録はあまり遅くなると不都合が生じるため、会議終了後、1カ月程度で早急に調整をしていただきたいと思ひます。

委員（菊地常夫）

市のHPへの掲載が遅れると、何のための議事録か、何のために公表しているのか分からなくなってしまうため、少なくとも1カ月以内には公表できるような形で対応をいただきたいと思ひます。

会長（長田哲平）

事務局には、委員の皆様からのご指摘に対して、しっかりとした対応をお願いします。

それでは、予定した案件は全て終わりましたので、進行を事務局にお返しします。

都市計画課長（伊澤仁一）

長時間に亘り、ご審議をいただきましてありがとうございました。

以上をもちまして、第19回下野市都市計画審議会を閉会させていただきます。大変、お疲れさまでした。