

## 令和元年度第20回下野市都市計画審議会議事録

- 1 開催日時 令和2年2月14日(金)午後2時00分～3時20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 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、熊田裕子
- 5 欠席の委員 伊澤健二、大島将良
- 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 小野田輝久、副主幹 飯野博之  
商工観光課 商工観光課長 伊澤巳佐雄、主幹 関 孝夫  
小山広域保健衛生組合 主幹 杉山浩一、主査 三代健一
- 7 会議の進行 都市計画課長 伊澤仁一
- 8 議題の説明 主幹 関 孝夫、主幹 小野田輝久、副主幹 飯野博之
- 9 会議の記録 主幹 小野田輝久

### 10 議事案

小山栃木都市計画ごみ焼却場の変更(北部清掃センターの廃止)について  
報告事項

西坪山工業団地東地区産業団地整備の進捗状況について

### 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  
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12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条第2項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、議事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、菊地常夫委員と大橋孝治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。  
小山栃木都市計画ごみ焼却場の変更（北部清掃センターの廃止）  
についての説明を事務局よりお願いいたします。

事務局（小野田輝久）

それでは、議案にあります小山栃木都市計画ごみ焼却場の変更（北部清掃センターの廃止）についてについて説明させていただきます。

資料2及び資料3、資料4をご覧ください。

位置及び現状について説明いたします。

位置につきましては、資料3及び資料4の図のとおり、柴工業団地北側の約8,800㎡の土地でございます。

現状につきましては、本施設は、平成19年3月25日に下野市、地元自治会、小山広域保健衛生組合との間で締結した「北部清掃センターの操業と操業期間延長に関する協定書」により、平成28年3月31日をもって操業を停止いたしました。

その後、土壌調査分析及び栃木県への特定施設使用廃止届の提出等の各種手続きを経て、平成29年より平成30年12月28日にかけて解体工事を行い、現在は更地の状況でございます。

施設解体後、平成31年4月13日に地元自治会との意見交換会を行い、現在に至っております。

続きまして、都市計画変更の理由でございます。

下野市で排出される一般廃棄物処理については「小山広域保健衛生組合一般廃棄物処理基本計画」に基づき、小山市に所在する「中央清掃センター」、下野市に所在する「リサイクルセンター」及び野木町に所在する「南部清掃センター」の3施設で処理を実施しております。このことから「北部清掃センター」跡地については、将来に渡ってごみ焼却場としての土地利用見込みが無くなったことから、都市計画の変更を行うものでございます。

説明は以上でございます。ご審議の程よろしくお願いいたします。

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（熊倉雄一）

資料5の経過について、昭和48年8月に北部20トン焼却場が竣工し、平成元年7月20日に北部清掃センターについて都市計画決定したことになっていますが、それ以前は都市計画決定はされていなかったのですか。

ごみ焼却場については、建築基準法第51条ただし書きにより都市計画決定がなされないと建設できないと思います。

民間では建築基準法第51条ただし書きによる審議会の議を経て許可されるものです。

昭和47年から平成元年までの期間は空白期間だったのでしょうか。

また、石橋地区のゴミ処理については、どこの処理場で行っていたのですか。

事務局（小野田輝久）

過去の経緯につきましては、昭和47年9月に建築基準法第51条ただし書きにより県都市計画審議会に付議され、その後、建築許可を得たうえで建築されております。

その後、平成元年7月20日に、初めて都市施設としての都市計画決定がなされています。

会長（長田哲平）

他にございませんでしょうか。

委員（熊倉雄一）

合併前も含め石橋地区のゴミ処理場はどのようになっていたのか。

建設水道部長（瀧澤卓倫）

合併前については、石橋町内の処理場で処理をしていましたが、施設の廃止後は、宇都宮市のグリーンパーク茂原処理場で処理を行っていました。

委員（菊地常夫）

跡地利用が気になるのですが、今後の進め方と去年の4月の自治会と意見交換会があったようですが、この中で出た意見や要望等について説明してください。

都市計画課長（伊澤仁一）

今後の進め方でございますが、土地につきましては、小山広域保健衛生組合で所有しておりますので、本日の審議会でのご了承いただければ、都市計画法に基づく事務手続きを進めまして、下野市が普通財産として引き継ぎ、どのような用途で使用していくか検討していくこととなります。窓口につきましては、総務人事課が担当になり、地元自治会の要望を尊重し、用途について検討していくこととなります。

続いて、地元自治会からの要望については、小山広域保健衛生組合職員より説明いたします。

事務局（小山広域保健衛生組合 三代健一）

地元自治会からは、「同じようないわゆる迷惑施設といわれる施設は造らないでほしい。」「土地は小山広域保健衛生組合から下野市に所有権が移った後も転売せずに、引き続き下野市で管理してもらいたい。」また、「人が集まるような施設を造ってもらいたい。」「下野市に所有権移行後も自治会との話し合いの場を持ってほしい。」「現段階で何か意見があるときは、下野市の環境課に相談する。」という意見をいただきました。

委員（菊地常夫）

いつ頃になったら今後の計画がみえてくるのか。また、北側の土地は民地ですか。

都市計画課長（伊澤仁一）

北側の土地については民地です。今後の用途を決める時期については、白紙ですが、下野市に所有権移行がされ次第、早急に方向性を定めていく予定です。

委員（熊倉雄一）

この場所の用途地域については、工業専用地域であると思いますが、今後の利用計画では用途に合わないレジャー施設等は造れないと思いますので、用途変更も考えなくてはならないのですか。

都市計画課長（伊澤仁一）

この地域は、準工業地域に用途指定されていますので、危険物・環境悪化及び健康被害が危惧されるもの以外の用途ものであれば、幅広い用途に対応できます。

委員（村尾光子）

土地の返還手続きは、いつになるか。

小山広域保健衛生組合（杉山浩一）

令和元年度内を目安に手続きが完了できるよう、土地の測量及び下野市と土地変換に向けた協議を進めています。

会長（長田哲平）

他にございませんでしょうか。

それでは、お諮りしたいと思います。

第一号議案の小山都市計画ごみ焼却場の変更について原案どおりとして異議なしとしてよろしいですか。

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。

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。

事務局（商工観光課 関孝夫）

それでは、西坪山工業団地東地区産業団地整備事業の進捗について、説明をさせていただきます。商工観光課の関です。よろしくお願いします。資料6をご覧ください。

最初に、事業の概要について説明させていただきます。

まず、事業規模といたしまして、地区面積は約33.3ha、地権者数は公簿上98名となっております。

次に、産業団地整備に伴う都市計画に関する手続きについてですが、整備地区は、現在、市街化調整区域のため、市街化区域へ区域変更を行うとともに、用途地域を工業専用地域に指定をいたします。

なお、今回の市街化区域の変更に併せて、稼働中のリサイクルセンターなど2.4haを含めた35.7haを市街化区域に編入し、既存の西坪山工業団地と一体的な工業専用地域とする予定であります。

資料右側の図面が、区域図となります。青線の斜線部分が市街化

区域の編入区域となりまして、その中の赤の破線部分が今回計画している産業団地の整備区域となっております。

次に、整備を実施する事業主体についてです。

産業団地の整備につきましては、県と連携した事業推進を図るため、栃木県知事に対して、昨年8月に「産業団地整備の要望書」を提出し、9月に「西坪山工業団地東地区」が基礎調査地区に決定され、事業実施について調査する調査主体に「栃木県土地開発公社」が選定されました。現在、「栃木県土地開発公社」により、事業実施に向けた基礎調査を行っているところであります。

今後、基礎調査の結果を踏まえて、県知事から事業実施の決定と事業を実施する事業主体が決定されることになり、令和2年度中の事業主体決定を予定しております。

また、整備手法としましては、事業区域内の土地を全面買収による開発行為により整備を進めてまいります。

最後に、「事業進捗と今後のスケジュールについて」ご説明いたします。

今年度は、事業実施に必要な都市計画法や農地法等に係る法手続きの事前協議を進めてまいりました。また、地権者への対応として、4月から5月にかけて関係地権者からの意向確認を行うとともに、12月に地権者説明会を開催し、現在、事業への同意書徴取を行っているところであります。

また、現地での作業といたしましては、関係地権者に協力をいただき、現地測量や地区界測量等の測量業務のほか、埋蔵文化財の試掘調査を実施いたしました。

その他、先ほど説明させていただいたとおり、事業化に際して、県へ要望書を提出し、調査主体が決定され、基礎調査を行っているところであります。

令和2年度は、現在実施している基礎調査を基に、事業主体を決定し、地権者への事業説明会を開催し、用地交渉を開始するなど、本格的に事業へ着手していきたいと考えております。

また、法手続きとして、国県との事前協議を進めてきた「市街化区域編入」のための都市計画決定の手続きを行い、決定は令和3年3月を予定しているところです。

その他の法手続きとして、事業主体による開発協議や農振除外申請等を行ってまいります。

令和3年度には、農地転用の手続きを行い、用地取得後、造成工事に着手していきたいと考えておりまして、工事は、令和6年度の完成を予定しております。

なお、用地分譲につきましては、令和4年度年から予約分譲を開始し、令和6年度からは本格分譲により、企業立地を目指していきたいと考えております。

資料7に、項目ごとのスケジュール表も添付させていただきますし

たので、ご確認をいただければと思います。

現在、企業立地の相談も受けておりますが、近隣市町での産業団地開発も行われており、早期の整備完成による分譲開始が必要であると考えておりますので、用地取得のための地権者の合意形成が図れるよう、引き続き対応していきたいと考えております。

以上で事業の説明とさせていただきます。ありがとうございました。

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（小島恒夫）

来年度からどの課が市役所担当になりますか

商工観光課長（伊澤巳佐雄）

引き続き商工観光課になります

委員（小島恒夫）

都市計画課はどのような関わりになりますか。

建設水道部長（瀧澤卓倫）

産業団地ということで立地や企業誘致については商工観光課が担当になりますが 都市計画法に関する用途を変更したりなど栃木県との協議のパイプ役としての役割を担ってまいります。

会長（長田哲平）

他にございませんでしょうか。

委員（熊田裕子）

資料7 新産業団地整備スケジュールの埋蔵文化財について令和元年度から令和3年度にかけて試掘調査及び発掘調査を行うことになっていきます。

この場所の周辺は様々な文化財が出ると聞いておりますが、発掘調査が長引くことで、工事着手が遅れることにはありますか。

事務局（商工観光課 関孝夫）

今年度、地権者から借用ができた包蔵地の一部については先行的に文化財課立ち合いのもと試掘調査を実施しましたが、文化財は確認されませんでした。

未実施の包蔵地についても、地権者から土地を借用次第、試掘調査を実施していきます。

試掘調査の結果、文化財が確認され場合は、本調査を実施することになります。

調査期間については、調査を実施してみないと分からない部分もございいますので、文化財が確認され、発掘調査を実施する場合は、別の実施可能な場所から工事を進めていくため、全ての事業がストップしてしまうことはありません。

委員（熊田裕子）

はい、ありがとうございます

会長（長田哲平）

他にございませんでしょうか。

委員（菊地常夫）

この区域は栃木県の埋蔵文化財包蔵地マップには位置づけられていないと思いますが。

事務局（商工観光課 関孝夫）

下野市においてこの地域は埋蔵文化財包蔵地と位置付けられています。

委員（菊地常夫）

それでは、ある程度文化財がある可能性があるということですね。

事務局（商工観光課 関孝夫）

今後、試掘調査をしていく過程で確認をしていくこととなります

委員（菊地常夫）

分かりました。

現時点では順調に事業が進捗しているようですが、事業費の増大や事業期間の延伸などの開発リスクについて、どのようなものを想定していますか。

事務局（商工観光課 関孝夫）

雨水排水に関して、区域内に調整池を設置する計画ではありますが放流管の整備計画の変更等、今後、基本設計を進めていく過程で計画の修正が考えられます。

委員（菊地常夫）

基本設計を実施するという事は概算の総事業費や事業収支、土地の処分価格など、ある程度の試算はしていますか。

事務局（商工観光課 関孝夫）

基本計画の段階のため、そこまでの算出はできていません。

今後、調査主体である栃木県土地開発公社が基礎調査の中で基本設計を実施して概算事業費等を算出していくこととなります。

委員（菊地常夫）

多額の事業費をかけて整備をしても公売する際に、市場価格と乖離して企業が要求する価格に合わないと公売が進まず、結果的に収支がマイナスになるようなことをリスクのひとつとして充分認識していただきたい。

良いもの造っても、事業収支がマイナスになるようなことがあつては事業者の負担が嵩んでしまうことが危惧されますが、栃木県土地開発公社と下野市との役割分担はどのようになりますか。

事務局（商工観光課 関孝夫）

上水道整備や国庫補助を活用した道路整備事業など下野市が主体となり事業実施することで事業費負担の軽減につながるため、事業主体決定後、栃木県土地開発公社と協議を重ねながら役割分担を進めていきます。

委員（菊地常夫）

全体的な事業費管理はどこで行うのですか。

事務局（商工観光課 関孝夫）

事業主体決定後は土地開発公社が行いますが、下野市が全く関与しないということではありません。

用地取得に伴う交渉など下野市も連携して対応していきます。

委員（菊地常夫）

投資額に応じた土地売却収入があれば良いのですが、収入が伴わないとき、赤字は誰が負担することになりますか。

商工観光課長（伊澤巳佐雄）

収支が赤字にならないよう計画を策定してまいります。最終的に赤字になった場合は下野市が負担することになります。

委員（熊倉雄一）

以前、栃木県土地開発公社の理事長を務めていた経験から申し上げますと、過去に公社が実施した日光市、野木町、上三川町の産業団地の事業では、事業計画では収支が赤字にならないように計画していましたが、どうしても最終的に収支が赤字になり、市町が負担した事例もあります。

委員（菊地常夫）

下野市と土地開発公社が一体となり、明確なセールスポイントを打ち出し、早い時期にPR活動や誘致活動を積極的に行なっていただきたい。

商工観光課長（伊澤巳佐雄）

県内の工業団地は、関西地区企業の誘致実績が多いことから、数年前から栃木県知事自ら出向き、大阪府にて栃木県主体で企業誘致セミナーが実施されており、そこに参加しております。

今後も大阪及び東京で企業誘致セミナーが実施されますので、積極的に企業誘致活動を実施してまいります。

また、今月は隣接する西坪山工業団地及び下坪山工業団地の工業団地会役員会にて産業団地整備計画を説明してきたところです。

その会議の際に、企業から事業拡大による敷地増設に関する相談をしたいとの要望を受けております。

会長（長田哲平）

他にございませんでしょうか。

よろしいですか。

スケジュール的には令和2年度に都市計画決定ということで令和3年3月頃に、都市計画審議会が開催されることになると思います。

それでは特段なければ質疑の方を終了したいと思います。

他にございませんでしょうか。

よろしいですか

続きまして、5. その他について、事務局より説明願います。



事務局（飯野博之）

その他について、事務局よりご報告いたします。

下野市庁舎の市街化編入について、今後、産業団地の市街化編入と同じタイミングである令和2年度の『区域区分の定期見直し』に向けて、庁舎と一部国道を含めた約2.7ヘクタールについて、市街化の編入をしていきたいと考えています。

これについては、栃木県都市計画課からの指導もあり編入に向けて手続きを行っていくものでございますが、当庁舎は平成24年度に地区計画を定め、下野市庁舎として開発が完了した既成市街地であり、下野市立地適正化計画の趣旨からも都市機能誘導施設としての整合性を図る必要があること、また、市マスタープランにも位置付けられているとおり、将来にわたり、コンパクトシティの形成に伴う都市核の拠点となる「公共施設」として、適切な土地利用を図る必要があることから、市街化区域に編入するものでございます。

令和2年度の「区域区分の定期見直し」に向けて、現在、編入に必要な手続きについて県と協議を行いながら、事務を進めているところであり、また、用途地域についても今後検討を進めながら、都市計画法に則した手続きを行っていく予定でございますので、ご理解ご協力の程よろしくお願いいたします。

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（菊地常夫）

下野市都市計画マスタープランでは市役所は都市核に位置付けられていますが、国道4号線より西側のエリアは住宅のスプロール化始まっているように感じます。

今後、少子高齢化社会となり人口減少が懸念されますが、人口減少を食い止めるべく、住宅政策を検討することが必要ではないかと思っています。

市役所周辺はポテンシャルが高いと思われるので、住宅需要は期待できると思いますが、面的整備の計画についてどう考えているか。

都市計画課長（伊澤仁一）

貴重なご意見ありがとうございます

菊地委員の発言どおり、自治医大駅の西側地区については都市計画マスタープランにおいては都市核と位置づけられておりますし、今後のまちづくりの上で非常に重要な場所であると認識をしております。

先般、人口減少社会の中で市街化編入を見据えて行くことの必要性について、栃木県都市計画課と協議をいたしました。が、エリア設定や市街化編入の手法などについて課題を頂いており、今後慎重に検討していきたいと考えています。

新たな面整備については現在、仁良川地区で土地区画整理事業を

実施していますので、その事業が完了するまでは、新たな面整備に取り組むことは難しいと思います。

今後の面整備計画については関係各課と連携を図りながら、方針を検討していきたいと考えておりますので、ご理解いただきたいと思ひます。

委員（菊地常夫）

自治医大駅西側が最も重要なエリアであると思ひますので、下野市の将来を見据えて面的な広がりのある整備を検討してほしい。

会長（長田哲平）

他にございませんでしょうか。

委員（熊倉雄一）

下野市のマスタープランを策定する際は、市役所周辺の面的整備及びスマートインターチェンジ産業団地この三つが重要な計画として位置づけられていると記憶しています。

その際に自治医大駅西側地区の市外化区域の編入について、下野市と栃木県が協議したところ、人口減少社会になるので、新たな市街化区域の編入は難しいとの県が回答されたと聞いています。

それでも、駅前で市役所周辺の大変良い条件のため、人口増が期待できるので、市街化区域への編入と面的整備を是非検討してほしいと思ひます。

委員（石田陽一）

住みよさ北関東ナンバーワンの場所に選ばれた今こそ、人口増を目指して市街化区域編入と面的整備計画を検討する時期ではないかと思ひます。

建設水道部長（瀧澤卓倫）

人口増に向けた市街化拡大について、これまで栃木県と協議をしてまいりましたが、双方で意見の食い違いがあることは事実であります。これからの人口減少社会の中、今後、栃木県全体で人口増加が期待できるのは県南地区しかないと思ひます。

特にＪＲ宇都宮線沿線は最も増加が期待できる場所ではありますが、立地適正化計画で位置づけられているＪＲ３駅周辺の石橋地区及び小金井地区において空地、空き店舗が増加していることも考慮する必要があります。

自治医大駅周辺については都市核でありますので、市役所を市街化区域に編入することになり、今後どのように展開していくことが相応しいのか、本日いただいた御意見を受け、早目の種まきができればと考えておりますので、ご理解ください。

会長（長田哲平）

他にございませんでしょうか。

委員（小島恒夫）

情報提供したいことがありますが、発言してよろしいでしょうか。

会長（長田哲平）

お願いします。

委員（小島恒夫）

大松山公園の整備計画については、非常に立派なものが整理されたと思います。

大松山運動公園の名称の由来とされる赤松を公園のシンボルツリーとして植栽することを公園整備に係る委員会にて協議し、公園整備計画に盛り込まれたと記憶しておりましたが、残念ながら違う種類の木を植栽されたようです。

現在、下野市では公園管理が様々な担当課で行われており、都市計画課に公園を担当する部門がありますが、公園整備に関しては担当者が知識向上を図るための機会がないと感じています。

そこで、都市計画課の公園担当職員が維持管理のほか、創造的な仕事ができるような機会を与えてほしいと思っています。

建設水道部長（瀧澤卓倫）

大松山公園の整備について整備委員会での皆様の意見を反映できなかったことは大変残念なことであり、市といたしましては今後気をつけて参りたいと思います。

都市公園の整備については、それぞれ公園の利用目的により関係する部署が整備しております。

下野市の一人当たりの公園面積は、条例で制定される面積の1.8倍であり、こうして整備された都市公園を健全な状態で維持していくことも、知識が必要であると考えます。

委員（小島恒夫）

木々の植栽の演出により、市民が集いたくなるような公園づくりについて、知識を持った職員を育ててほしいと思っています。

会長（長田哲平）

他にございませんでしょうか。

それでは、本日の議題は全て終了いたしましたので、進行は事務局にお返しします

都市計画課長（伊澤仁一）

それでは長時間にわたりご審議ありがとうございました。

以上で第20回下野市都市計画審議会を終了いたします。