

## 平成22年度第1回古河市都市計画審議会議事録

日 時：平成22年12月16日（木）午後1：30～

場 所：古河市役所 特別会議室

出席者：阿部孝行会長、蒔田睦郎職務代理者、大島榮二委員、印出正信委員、野澤彰夫委員、落合康之委員、堀江久男委員、小林正夫委員、松本守雄委員、五月女光男委員、天笠順弘委員、永島春美委員、櫻井江美子委員、関根ひろ子委員、江畑慶二委員（15名）  
（事務局）渡辺都市計画部長、川上統括参事兼都市整備課長、稗田係長、塚田主幹、安喰主幹、並木建築指導課長、中野係長、

（次第）

- 1 開会
- 2 会長選出
- 3 副会長、議事録署名人指名
- 4 議事  
諮問第1号 建築基準法第52条第8項第1項の規定に基づく区域の指定について
- 5 その他  
古河市景観計画策定事業、古河名崎地区都市計画変更の進捗状況について
- 6 閉会

事務局：開会

事務局：開会に先立ちまして、渡辺都市計画部長より挨拶を申し上げます。

渡辺部長：（あいさつ）

事務局：審議委員及び、部長、統括参事、都市整備課、建築指導課職員を紹介する。

事務局：次第2番、会長選出でございますが、会長は審議会条例5条により学識経験者の中から選出する事になっておりますが、いかがいたしましょうか。

A 委員：事務局一任

事務局：ただいま事務局一任というご発言がございました。事務局といたしましては、前任者であります阿部委員さんに引続き会長をお願い

いしたいと考えております。皆様いかがでしょうか。

委員全員：異議なし

事務局：それでは、会長を阿部委員さんをお願いいたします。阿部会長さんには、前方の席にお移りいただきまして一言ご挨拶をお願いいたします。

阿部会長：(あいさつ)

事務局：次に次第3番、副会長、議事録署名人指名でございます。なお、副会長でございますが、審議会条例第5条第3項の規定によりますと、「会長に事故があるとき、又は、会長が欠けた時に職務を代理するものを会長が指名する」こととなっております。

この「職務を代理する」という条文の趣旨に沿って、これまで副会長としておりましたが、今後は、職務代理者と呼び名を統一したいと存じますのでよろしくお願いいたします。

また、議事録署名人の指名でございますが、審議会運営規則第8条第2項により会長が指名する事となっております。

以上、二点につきまして、阿部会長からご指名をお願いいたします。

阿部会長：それでは、会長より指名とのことですので、職務代理者には蒔田委員をお願いいたします。

また、議事録署名人につきましては、本日は席順1番の天笠委員と、2番の永島委員をお願いいたします。

以上、皆様にはどうぞよろしくお願いいたします。

事務局：これからの進行につきましては、審議会条例第6条第2項の規定により、会長が議長となっておりますので、進行をよろしくお願いいたします。

阿部会長：それでは議長ということで、会議を進めたいと存じます。委員の皆様のご協力をお願いいたしたいと存じます。審議事項に移る前に、本日審議員16名のうち、現在15名の出席をいただいております。よって審議会条例第6条第3項の規定により、2分の1以上の出席がございますので、審議会は成立しております。

次に、本日の会議にて審議をいただきます議事は、「諮問第1号建築基準法第52条第8項第1項の規定に基づく区域の指定」についてでございます。

本日の審議案件は、会議の公開に関する取扱要領第2条第1項、古河市都市計画審議会運営規則第7条(1)に規定する非公開情

報、具体的には個人や法人が特定でき、不利益等を被る情報等に該当しておりませんので、会議を公開いたしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。ただし、本日は、傍聴者及び報道関係者がおりませんので、このまま進めさせていただきたいと存じます。

それでは、早速ですが、議事に移りたいと存じます。諮問第1号「建築基準法第52条第8項第1項の規定に基づく区域の指定」について事務局より説明をお願いいたします。

事務局：こんにちは、建築指導課の並木と申します。よろしくお願いたします。説明の前に、用語の説明をしたいと思っております。

建築確認と建築許可という用語が、説明の中であると思っておりますが、これは、建築確認は、皆さんが家を建てる場合に申請をする建築確認申請を言います。中には、これを建築許可だと思っている方もいるかもしれませんが、これは、確認行為で、許可ではありません。そして、職員である建築主事が確認行為を行い、特別な権限はございません。

一方、建築許可でございますが、これは、例外的に決まり事を緩和することで、これを建築許可といたしまして市長の権限になります。この違いを、まず、理解していただきたいと思っております。

建築基準法第52条第8項第1号の制度の概略ですが、マンションなどの住宅の用途に限って、建築基準法の規定だけで、容積率の緩和を受けることができる制度でございます。建築確認申請で確認を受ければ、最大で1.5倍の容積率の緩和を受けることができます。現在では、民間確認機関で確認を受けることができますので、容易く、速やかに、都市計画で定めた基準の1.5倍までの建築物ができてしまいます。この制度は、都心では有効な政策かもしれませんが、地方都市では様々な問題が発生することが予想できますので、古河市全域を適用除外とするために、本日都市計画審議会に諮問をすることになりました。よろしくお願いたします。

本題に入る前に、大変恐縮でございますが、容積率について、簡単に説明をします。十分内容は御存知であると思っておりますが、よろしくお願いたします。

容積率は、建築物の延べ面積に対して、敷地面積の割合でございます。例えば、容積率200%の規制がある敷地については、敷

地面積一杯に建築物を建築する場合は、2倍ですので、2層構造で建築できます。敷地の半分を利用する場合は、4層構造で建築できることになります。

敷地の容積率については、基本的には都市計画の用途地域により、定められた数値と、道路幅員により計算した数値の低い数値が適用されます。

計算例でございますが、道路幅員が4mで、住居系の用途地域の場合でございますが、道路幅員が4mですので、10分の4を掛けると160%になりますので、基準容積率が200%の場合は、低い数値である160%がこの例の敷地に対して制限がかけられます。

この図は、都市計画図ですが、駅周辺が商業地域に指定されておりまして、400%の容積率になっております。また、同じ商業地域でも横山町周辺は、300%の容積率になっております。商業地域の周りのピンクの部分が近隣商業地域で300%と200%になっており、住居系および工業系の用途地域については、おおむね200%、第一種低層、第二種低層住居専用地域については、80%から200%の規制値になっております。

ちなみに、用途地域が定められていない市街化調整区域は、平成16年5月より200%になっている状況でございます。それ以前は400%でした。容積率の制限が数値で設定されても、建築物の立地には様々な基準がございます。その1つが、道路斜線制限でございます。当然ながら、この制限内で、計画する必要がありますので、場合によっては、規定の容積率内で土地利用ができない場合も考えられます。

参考程度にお聞き下さい。この制限は、道路の幅員に対して、住居系の用途地域ですと、1:1.25の割合で引いた斜線の内側にしなければならず、商業、工業系の用途地域ですと、1:1.5の割合で引いた斜線の内側にしなければなりません。

この斜線の適用距離は、古河市では20mとなっております。

道路斜線制限のほかに、隣地斜線制限がございます。

各用途地域に応じて、数値が規定されています。

ちなみに、第一種、第二種低層住居専用地域については、低層の住居のための区域になりますので、絶対高さが10m、もしくは12mとなっております。北側斜線制限でさらに厳しく制限されておりますので、この基準については適用外となります。

これは、先ほどのスライドで説明した隣地斜線制限の緩和制度の説明です。容積率の緩和について、その手法について説明します。まず、一つとして高度利用地区の指定によるものでございます。古河市においては、容積率の緩和は、駅前の再開発ビルが第1号でございまして、再開発事業の手続きの中で、都市計画に高度利用地区を定めて、都市計画でその地区の内容を定めて、公開空地（歩道、公園、緑地として、公開された空間とする）を設定して、150%の緩和を受けて立地をした建築物でございます。再開発事業で進める場合は、高度利用地区の設定は条件になります。

また、都市計画に定めなくて、建築基準法に規定された総合設計制度による許可の手法がございまして、この手法は公開空地の設定や建築物の高度化について古河市と協議をして、建築審査会の同意を得て、許可により建築するものです。

建築審査会ですが、阿部会長をはじめ、法律、経済、都市計画、建築、保健衛生などの分野で優れた知識を有する7名の委員で組織し、古河市にも設置をしています。

さらに、平成14年の建築基準法改正で導入された手法で、建築基準法52条第8項の規定により、一定の条件が整えば、建築確認申請の手続きだけで、容積率の緩和を受けられる手法でございまして、この手法ですと、駅前の再開発ビルは、550%以内で建設されていますが、簡単に600%まで出来てしまうこととなります。この制度については、この後のスライドで詳しく説明をしたいと思います。

その他にも緩和の手法がございまして、古河市の例であれば、容積率緩和例の第2号としまして、駅東の東電跡地に建設されたオール電化のマンションがございまして、結果的には、計画変更により基準容積率400%以内で建設されましたが、省エネルギーに寄与する機械室（この事例は、エコキューブ）については、建築審査会の同意を得れば緩和できる規定がございまして、古河市が建築審査会の同意を得て、許可をしております。他にも、容積率の緩和については、いろいろ手法がございまして、

この制度の背景でございまして、規制緩和が目的であり、都心部ではマンションが多く建設され、人口移動が起きています。建築物の用途のうち、交通の発生集中原単位の差を安定的に見出せるのは、住宅と非住宅の2区分でございまして、概ね1対2以

上の格差があるそうです。この交通の発生集中原単位は、ある地域から出発する又は到着する交通量の総和を言いまして、商業施設や事務所ビルに比べて、住宅は当然低い値になると思います。この特性に着目をして、住宅が混在して立地できる用途地域については、一定の条件が整えば、公共施設に与える影響が少ないことから、住宅の用途割合に応じて、容積率を 1.5 倍以内に緩和して合理化されたものでございます。

一定の条件でございますが、

1. として、住宅が混在して立地できる用途地域内であること  
ございまして、第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内であること。それ以外の用途地域ですが、例えば、第一種、第二種低層住居専用地域、第一種、第二種中高層住居専用地域は、住宅の立地を基本とした用途地域ですので、適用になりませんし、工業地域、工業専用地域については、工場関連の用途を基本として、住宅の立地は基本としない用途地域になります。

2. として敷地面積が一定面積以上であること。

3. として空地規模が一定面積以上で、そのうち半分以上は道路に接して設けること。

4. 緩和後の容積率は、住宅の割合に応じて 1.5 倍以下であること。

計算式がありまして、住宅の割合が 100% の場合は 1.5 倍、50% の場合は 1.2 倍となります。

一定の条件内容については、次のスライドで説明しますが、図で示しますとこのような内容になります。一定規模以上の敷地の確保が必要です。

また、道路側を中心とした一定規模以上の空地の確保をすること。この空地でございますが、前のスライドで説明をしました総合設計制度の公開空地とは、内容が違いまして、必ずしも公共的な空間になり得ないとされています。従いまして、新潟市の都市計画審議会での議事録によりますと、駐車場（青空駐車）としても良いし、フェンス等で囲っても良いとされています。

- ・門、塀は不可

- ・通風、採光上の措置

それによりまして、指定容積率の 1.5 倍以下で住宅の割合に応じ

て緩和が受けられます。

しかしながら、はじめのスライドで説明した、道路の幅員による容積率の計算値がございますので、道路幅員については、一定幅以上が必要になります。（商業地域の場合で 600%にしたい場合は 10m必要になる。）

また、建物のボリュームに影響がある、道路斜線制限、隣地斜線制限の範囲で計画する必要があるため、敷地の状況により緩和容積率一杯で計画できない場合も想定できます。

敷地面積の規模でございますが、第一種・第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域については、2,000 m<sup>2</sup>以上の敷地面積が必要になります。

また、近隣商業地域、又は商業地域については、1,000 m<sup>2</sup>以上の敷地面積が必要になります。

空地の規模ですが、計算式がございまして、古河市の場合は、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域の場合は、建ぺい率が 60%ですので、道路に面して敷地面積の 60%を確保する必要があります。

また、近隣商業地域、商業地域については、建ぺい率が 80%ですので、40%以上の空地を道路に面して確保する必要があります。

この制度の問題でございますが、交通網（JR、地下鉄、バス等）が整った大都市圏において有効な制度であり、車による交通手段が主な地方都市には、公共施設に対する影響が大である。つまり、道路網の整備や拡幅の問題が考えられます。駐車場の設置や路上駐車の問題が発生する。

現在の古河市の土地利用については、主に低層建築物で形成されているため、影響が懸念されます。特に、商業地域でさえ、低層の住宅が立地している状況下では、住環境の悪化など様々な影響が懸念されると思われれます。

また、突出したマンションの出現で、街の景観を乱し、景観上も大きな影響があると予想されます。（景観行政上も良くない）

現在の古河市で考えられている都市計画の方向性でございますが、これは、古河市都市計画マスタープランで示されています。内容でございますが、商業・業務・行政・文化などの機能が一体となった複合型都市機能の充実を図る都市計画を推進する事になっていきますので、住宅のみに着目した計画ではなく、バランスの

とれた計画を推進する必要があります。

また、高層建築物を中心に誘導するような基準ではなく、現行の都市計画に整合させながらまちづくりを推進する、ことが必要であると思われます。

今後の方針でございますが、建築基準法第52条第8項第1号による容積率の緩和をする地域については、市全域を適用除外にしたいと考えております。

他の地域の状況でございますが、県内では、つくば市、水戸市が、適用除外としている。埼玉県では県内全域、神奈川県では、横浜市の一部を除き、適用除外としている。

以上、簡単ではございますが、説明を終了します。

ご清聴ありがとうございました。

阿部会長：説明が終わりましたが、今の説明について何かご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。

B 委員：建築基準法の改正が行われたのは、平成15年1月1日とのことで、約7年を経過しておりますが、古河市内で何か不都合な事例があれば教えていただきたい。

事務局：この制度で立地をしている建築物は今のところございません。全て、基準容積率内で計画しております。ただし、相談はありました。

C 委員：適用除外した場合のメリットは理解できましたが、デメリットなどがあればお聞かせ願いたい。

事務局：元々、規制緩和によりできた制度でありまして、デベロッパー側ですぐに建設ができない、計画に時間がかかる、ことかと思いません。

C 委員：そうすると、デベロッパー側で時間がかかることがデメリットと考えてよろしいですか。

事務局：確認申請のみで、手続きが終わるものですから。例えば、建築審査会にかけて同意をもらったり、行政区と高度化について協議をしたりする場合、日数がかかることかと思えます。他は、市街地等で高度利用ができないことかと思えます。

阿部会長：他に何かご意見、ご質問がございますか。

阿部会長：それでは、よろしいでしょうか。それでは諮問第1号「建築基準法第52条第8項第1項の規定に基づく区域の指定」についてご異議ございませんか。

委員：なし。

阿部会長：ご異議なしと認め、諮問第1号については原案通り承認ということで市長に答申したいと存じます。

それでは本日の議事につきましては、以上でございます。委員の皆様、ご協力誠にありがとうございました。