

平成24年度第1回古河市都市計画審議会議事録

日 時：平成24年10月26日（金）午後1：30～

場 所：古河市役所 総和庁舎 特別会議室

出席者：堀江久男会長、渡邊源次郎委員、天笠順弘委員、落合康之委員、印出正信委員、
蓮見公男委員、大島榮二委員、五月女光男委員、中田義市委員、小林正夫委員、
関根ひろ子委員、阿部孝行委員、大江幹夫委員、永島春美委員、蒔田睦郎委員、
(15名)

傍聴者：5人

事務局：渡辺都市計画部長、秋葉都市計画部参事兼都市計画課長、小倉課長補佐、
稗田係長、藤白係長、長浜主事

次第：1 開会

2 会長選出

3 職務代理人、議事録署名人指名

4 議事

諮問第1号 古河都市計画用途地域の変更について（古河駅東部土地区画整理地内）

諮問第2号 古河都市計画地区計画の変更について（古河駅東部土地区画整理地内）

諮問第3号 古河都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（古河駅東部土地区画整理地内）

5 その他

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ごあいさつさせていただきます。

渡辺部長：（あいさつ）

事務局：（審議委員及び事務局紹介）

事務局： 次第の2「会長選出」に移りたいと存じます。会長は古河市都市計画審議会
条例第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。

委員：事務局に一任します。

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が、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したいと考えておりますが、皆様、いかがでございましょうか。

委員：異議無し。

事務局： それでは、会長を阿部さんをお願いしたいと思えます。阿部会長には前方の席にお移りいただき、ごあいさつをお願いいたします。

阿部会長：(あいさつ)

事務局：次に次第の3、職務代理者、議事録署名人指名でございます。審議会条例第5条第3項の規定により、「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」と定めております。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」と定めております。以上、2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、私のほうから指名させていただきたいと思えます。職務代理者には前任でございます蒔田委員さんをお願いしたいと思えますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

議事録署名人ということでございますが、本日は第1回ということで、席が決まっております。従いまして、1番の席の方、堀江委員さん、それと、2番の渡邊委員さんに議事録の署名をよろしくをお願いいたします。

事務局： それでは、ここ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、会議の議長となる」と定めておりますので、会長に進行をよろしくをお願いいたします。

阿部会長： それでは、審議事項に移る前に何点か確認させていただきたいと思えます。

本日、審議委員16名でございますが、先程委員の紹介の中で事務局よりお話がありましたように1名欠席しております。よって、審議会条例第6条第3項の規定による2分の1以上の出席がございまして審議会は成立していることをここにご報告いたします。

次に、本日の会議にて審議いただきます議事は、先程もお話しましたように古都諮問第1号から第3号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項及び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、ご了承お願いいたします。

それでは、傍聴者がいらっしゃるということなので、入っていただけてください。

（傍聴者入場）

阿部会長：報道関係の方はいらっしゃいますか。

事務局：報道関係者はおりません。

阿部会長：それでは、傍聴の皆さんにお願いを申し上げたいと思います。事前に配布いたしております「都市計画審議会の傍聴を希望する皆様へ」という文章は、既にお読みいただいていると思っておりますので、簡単に注意事項を申し上げます。会議の開催中は、静粛に傍聴するようお願いいたします。携帯電話は電源をお切りになるか、マナーモードに設定をお願いいたします。写真撮影、録音、録画等は禁止となっております。そのほか、会場の秩序を乱す行為、議事進行の妨げとなる行為はしないで下さい。

それでは、ただ今から審議に入りたいと思います。

本日の議事でございますが、全て古河駅東部土地区画整理地内に関する都市計画の変更でございます。これらの内容につきましては関連がございますので、一括して審議いたしたいと存じます。

それでは、古都諮問第1号「古河都市計画 用途地域の変更について」、第2号「古河都市計画 地区計画の変更について」、第3号「古河都市計画 防火地域及び準防火地域の変更について」、以上、第1号から第3号について事務局より説明をお願いします。

事務局：ご説明いたします。

本日、諮問させていただきました、古河駅東部土地区画整理地内の用途地域の変更、地区計画の変更、準防火地域の変更につきまして、それぞれ関連がございますので、一括して私のほうから内容をご説明させていただきたいと存じます。

皆様に配布をしております資料につきましては、都市計画決定資料でございます。本日につきましては資料の内容をよりわかりやすく前方に写し出しまして、こちらでご説明をさせていただきたいと存じます。前方に映し出す内容のものと同じものを紙面にてお配りしておりますので、併せてそちらもご覧いただきたいと存じます。

まず、この度の都市計画の変更の理由でございますが、本地区については、古河市総合計画、古河市都市計画マスタープランにおきまして、文化を創造し、発信する区域と位置付けられていることから、現在の都市計画を変更するというので、今回は3点につきまして手続きを進めているところでございます。内容につきましては、1点目が用途地域の変更、2点目が地区計画の変更、3点目が準防火地域の変更、この順番に説明させていただきます。

まず、都市計画の変更の1点目は用途地域の変更でございます。用途地域につきましては、皆様すでにご承知かと思いますが、その当該地に建てられる建物の種類や用途を制限して、将来その場所にどのような街並みを導いていくかということについて、都市計画で定めるものとなっております。

今回の用途地域の変更につきましては、こちらにお示ししております3点となります。この順でご説明したいと思っております。

まず、変更エリア①ですが、「新都市文化創造の都市拠点」ということで計画上位位置づけがある地区について、その位置づけに沿って、近隣商業地域という用途地域に変更するという考えでございます。この近隣商業地域ですが、主に商業系の建築物が建てられる用途ということで、現在、総合的文化施設の建設計画を進めているところでございます。

続いて、変更エリア②でございますが、先程ご説明いたしましたこの近隣商業地域に変更を予定しているエリアの北側の地区になります。こちらは国道125号線の沿道と挟まれる形になりますので、国道125号線の沿道と同じ街並みを誘導していきたいという考えで、国道と同じ準住居地域へ変更したいという考えでございます。主に国道125号線の道路沿道と一体となった用途ということで現在考えております。

次に変更エリア③ですが、こちらは国道125号線よりも北のエリアでござ

います。こちらにつきましては、一部土地区画整理上、区画道路が予定されておりますが、この配置を一部変更するという事で、用途地域の境を変更するものでございます。

こちらのスライドでは、先程ご説明させていただきました準住居地域と近隣商業地域の用途地域の概要をまとめたものでございます。

ここからテーマが変わります。都市計画の変更点の二点目でございます地区計画の変更となります。地区計画につきましては、先ほどご説明いたしました用途地域に加え、更により細かな内容を定め、その地区の実情に合った規制を行う都市計画上の制度でございます。

既に土地区画整理事業地内は、全てこの地区計画がすでに位置付けられておりますが、先程ご説明いたしました近隣商業地域に変更予定のエリアについて新たな地区計画のルールを決めさせていただきたいという内容でございます。

地区計画につきましては、非常に細かい内容となっております、一つ一つということになりますと、かなり詳細な説明となりますので、一部割愛させていただきます。内容につきましては、現在、総合的文化施設の建設設計を行っております、そのための良好な土地利用のために緑地の確保や建物を道路側に来るだけせり出さないで、土地の内側に建てるというようなことが規定されておまして、より質の高い建築物を位置づけたいという内容を用途地域に上乘せして都市計画で決めていきたいという考えでございます。

地区計画の指定がございますと、建築物を予定されている場合、市役所へ届出をしていただくこととなりますが、これにつきましては先程ご説明しましたようにすでに全地区、地区計画の指定がございますので、新たな内容になりましたが、届出の義務は変わらず発生するという事になっております。

このように地区計画がありますと、事前の相談から審査などを経て工事着工ということで、建築を予定されている方にはこのルールを守っていただくということになります。

最後に今回諮問させていただいております変更の3点目、準防火地域の変更でございます。この点につきましても、近隣商業地域へと用途変更を予定しておりますエリアにつきまして将来建築物が建つ場合、建築物から発生する火災の危険性を予め除くために指定する都市計画です。将来、建築物が建つ場合、より耐火性に優れた建築物が建つということになります。

以上、今回の都市計画に関しての変更は、ご説明いたしました3点でございます。

ます。用途地域の変更、地区計画の変更、準防火地域の変更ということで、ご説明させていただきました。

私からは以上です。

阿部会長： 只今、諮問事項を一括して事務局より説明がございましたけれども、委員の皆様のご意見を伺いたいと思います。

はい、どうぞ。A委員。

A委員： 確認をさせていただきたいのですが、この都市計画というのは、一度、古河の審議会のほうで決定をしてしまうと、このあと再変更というのが、可能になるのでしょうか。例えば、今、街の中が色々と、二分されている意見もあると思うんですけども、もし、この案件が、今、我々はここで審議をしていますけれども、審議どおりにいかないような方向になってしまったときには、また新たに再変更っていうのが可能になるのかということが第一点。

それと、この都市計画について、一番最初の接点開発のところに戻るのですけれども、接点開発の、これは、都市計画で5.8ヘクタールを近隣商業地域、文化ホールの設備として、施設として使うと。もう一点として、これは区画整理課が出している資料だと思うのですが、これの更に東側に共同利用推進街区というのを5ヘクタールほど予定されている。これはまた次か、その次あたりに審議されることだと思うんですけども、これが要するに大型ショッピングセンターをここへ導入すると思うんですけども、6,700名という当初の古河市・総和の接点開発のところから、残った面積で6,700名の定住人口が確保できるのかどうかというところについて説明をいただきたいと思います。

阿部会長： 只今の質問に対して、事務局より説明をお願いします。

事務局： まず質問の第1点の今後更にこの都市計画決定の変更の可能性があるのか、ということですが、変更は可能ではございます。ただ一言申し添えますと、平成22年度に審議委員の皆さんにお配りいたしました古河市都市計画マスタープラン、さらに、昨年6月23日に審議委員の皆様にお諮りいたしました県の区域マスタープランにおいて、茨城県が指定した位置付けの中では、古河駅東部土地区画地内について、商業業務、それから文化機能をもたせた複合都市機能をもたせるという形になっております。そのような意味で都市計画の観点から、このまま進めさせていただきたくないと考えております。

それから、もう1点。定住人口のお話ですが、当然、近隣商業地域への用途

の変更になりますと、計画人口は減ってまいります。この点については、すでに8月15日に区画整理のほうで事業計画の変更を行っておりまして、県の認可を受けております。その中で、6,000人という形でこの東部区画整理地内の計画人口は減っております。以上でございます。

A委員： その6,000人に変更したのは、市役所の都市計画課の中で計画された数字、一般に皆さんに開かれた審議会とかで700名減らすということでは無くて行なったということよろしいでしょうか。

事務局： 計画人口のほうは、区画整理事業の事業計画の中で位置付けをしております。それで第7回の変更を区画整理課のほうで縦覧や説明会を行ったうえで、最終的には県知事の認可をいただいているという過程となっております。

A委員： その区画整理課から出した資料というのは、どなたかが縦覧したとかいう経緯とかいうのは無かったのですよね。とりあえず告知はしたのだけれども、誰も見ない間にこの6,000名になってしまったということよろしいですか。

事務局： 内容的にはですね、時系列でご説明させていただきますと、地元説明会6月20日に行なっております。その後、縦覧を行いますよ、ということで7月1日号のお知らせ版に掲載させていただいております。その後、7月6日から19日まで2週間でございますが、区画整理課の事務所のほうで事業計画書の閲覧ができるようになっておりました。8月8日に認可を受けておりましたが、その後、図書については永久縦覧となっておりますので、区画整理課のほうでいつでも閲覧できる形となっております。以上でございます。

A委員： 古河市が最初にこの接点開発を古河市・総和でやろうということにしたときに、6,700人の人口をここに貼り付けて、そこに住んでいただく方々からの都市計画税や、その方々が消費するもので、この景気も回復させていくという計画でやっていったんだと思います。今のご説明でありますと、共同用地とか、この文化施設を造るということで、700名、世帯数にすると200から300世帯になるかと思えます。一世帯当たりの年間の消費金額を200万と仮定したとしても、どこかで肉を買ったり味噌を買ったりとなりますとかなり消費されるということと、固定資産税だってそれだけの世帯数があれば計算上いくらになるかっていうのは一番ご存知だと思うんですけども、このようなことをやっていくに当たって、我々としてもしっかりとここところは審議していかなければならない案件かなというふうに思っています。今、一番問題なのは、まちの中で色々ご意見がある中で、これを審議すべきことなのかどうかということも含めてですね、ちょっと心配な部分があって、ここで皆さんと一緒に議決したからといって、また来月もう一回その変更の再変更ということもありうる可能性もあるとなると、今日やっている会議は何なのかなっていうふ

うに思ってしまうこともあります。出来ればですね、本来であれば、どのように結論が先に振れていくのかということを見てから、もう一度再開されてもいいのではないかなと、私個人、委員としての感想としてはそのように感じております。以上です。

阿部会長：はい。それではこの件について…。

A委員：説明は結構です。

阿部会長：では、他にございますか。

はい、B委員お願いします。

B委員： 今回のこの3件というのは、非常に古河駅からも近いですし、全く別に問題のあるところじゃなくて、大変良いところですので、非常に私は今回の諮問は賛成ということで、お願いしたいと思っております。

一つ加えれば、この地域というのは、私は上辺見なのですが、西暦1300年代には、あそこに神社があったんですね、田んぼの今この計画のほとりに。今は、戦国時代に1500年代にこっちに移ったのですが、歴史的にも昔の天水場と言って、非常に住民が住みやすい、例えば大山沼とか長井戸沼とか、ああいう沼地でなくて、非常に昔から住みやすい非常に環境の良い田んぼのところだったんですね。歴史的に見ても非常に良いところですし、現在も古河駅に大変近いということで、これから文化施設を造るには最高のところですので、この近隣商業地域という用途変更、あるいはそれに伴う防火地域ですね、防災のために是非ともこれを造れば必要になってきますので、当然こういうことは必要なことですので、この3つの案件については賛成です。以上です。

阿部会長： 只今、B委員の意見がございました。他に、皆さん何かご意見ございますでしょうか。

先程ですね、A委員からお話が出ました件でございますけれども、会長を預かる者といたしまして、私が承知いたしておりますのは、選挙で選ばれた市長が執行体制を組んで、それでこの案件の発議をして、また古河の市民から選ばれた議会で、承認をされて進めているということについて、我々、審議会といたしましては、諮問されたことについて、粛々と答申をして意見を申し上げるということに尽きるのではないかと。私は会長という職にございまして、公平をもってこの会を運営することを第一としておりますので、そういう考え方で進めていきたいと考えております。

他に何かございますでしょうか。それでは、特に皆さんのご意見も出尽くしたようですので、決をとってようございますでしょうか。それでは、諮問されたこの3点について、賛成という方は挙手願いたいと思います。

(委員13人挙手)

阿部会長： はい、ありがとうございました。それでは、多数の賛成、2分の1以上の賛成ということでございますので、原案どおり承認という形にして、後程、報告をしたいと、こう思っております。

それでは、これにて審議は終了いたします。