

平成 26 年度第 1 回古河市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 26 年 10 月 20 日（月）午後 1 時 30 分～午後 2 時 30 分
- 2 場 所 古河市役所総和庁舎 3 階特別会議室
- 3 出席者
(委員) 鈴木昇委員、落合康之委員、松永猛委員、蒔田睦郎委員、香取保彦会長
中村榮子委員、堀江久男委員、蓮見公男委員、中田義市委員、森誠委員
遠藤英二委員、北島富佐雄委員、小林一洋委員
(事務局) 並木建設部長、新井建設政策監、森田都市計画課長、猿山都市計画課課長補佐
武井都市計画課課長補佐、藤白都市計画課係長、西岡商工政策課課長補佐
今泉企業誘致推進室係長
- 4 傍聴者 報道関係 1 名
- 5 議 事
古都諮問第 1 号 古河都市計画地区計画の変更（名崎地区）
古都諮問第 2 号 古河都市計画用途地域の変更（名崎地区）
古都報告第 1 号 古河市景観計画について
- 6 議事の概要
古都諮問第 1 号 古河都市計画地区計画の変更（名崎地区）
賛成全員により原案のとおり可決された。
古都諮問第 2 号 古河都市計画用途地域の変更（名崎地区）
賛成全員により原案のとおり可決された。
古都報告第 1 号 古河市景観計画について
原案のとおり了承された。
- 7 その他 連絡事項
- 8 会議経過 次項以降のとおり

午後 1 時 30 分開会

【司会】 次第 5 会長互選に移ります。会長は都市計画審議会条例 5 条により、学識経験者の中から互選により選出することになっておりますがいかがいたしましょうか。

(「事務局一任」の声あり)

【司会】 ただいま事務局一任という発言がございましたが、事務局といたしましては、行政経験が豊富であり、都市計画についてのご理解と、旧総和町のまちづくりに深くかかわってきた経験がございます香取委員に会長をお願いしたいと考えておりますが、皆様、いかがでございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【司会】 それでは、会長を香取委員をお願いしたいと思います。香取委員には前方の席へお移りいただき、ご挨拶をお願いいたします。

【香取会長】 ただいま会長に任命されました香取でございます。これから 2 ヶ年に渡り、よろしくお願いいたします。

さて、古河市都市計画審議会は、平成 18 年に第 1 回の審議会が開催され、昨年までに計 8 回の審議会がなされているとお聞きしています。

古河市は合併から 10 周年目を迎えることになるわけですが、今回の案件は古河名崎工業団地の拡張に伴っての都市計画の変更、また古河市の景観計画という、市のまちづくりが進んできていることを感じ得る議案であると実感しております。

審議員の皆様には、市長の市民が主体のまちづくりという考えを念頭に、古河市がより良い方向に発展していくためにも、ご協力をいただきながら進めていきたいと思っております。慎重なるご審議をお願いいたしまして、簡単ですが挨拶に代えさせていただきます。

【司会】 ありがとうございます。

次に、次第 6 職務代理者指名です。

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。

香取会長よりご指名をお願いします。

【香取会長】 それでは、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

は会長が欠けたときに職務を代理するものを、会長があらかじめ指名するとのことですので、職務代理者には北島委員にお願いいたします。

(「はい」の声あり)

【司会】続きまして、次第7 諮問です。

古河市都市計画審議会条例第2条により、審議会は、市長の諮問に応じ、審議し、その結果を市長に答申することとなっております。

そこで、諮問書を市長に代わりまして、建設部長より香取会長に交付いたします。

(諮問書の手交)

また、会長にお渡しした諮問書の写しを皆様にお配りいたします。

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、会議の議長となっておりますので、香取会長に進行をお願いいたします。

【香取会長】座って進行させていただきます。

本日の会議にてご審議いただきます議事は、古都諮問第1号 古河都市計画地区計画の変更(名崎地区)、古都諮問2号 古河都市計画用途地域の変更(名崎地区)及び古都報告第1号 景観計画についてでございます。

本日の議事案件は、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、ご了承願います。

ただし、本日は傍聴希望者はおりませんが、報道関係者で1名希望がありましたので入場いただきます。少々お待ち下さい。

(報道関係者入室)

報道関係者の方につきましては、審議に入るまでは写真撮影、録音、録画が可能となります。

それでは、ただ今から審議に入ります。

今からは会場の出入りや写真撮影、録音、録画がすべて禁止となりますので、ご協力をお願いいたします。

審議会運営規則第8条第2項により議事に先立ち会長が議事録署名人2名を指名する事

となっておりますので指名いたします。

議事録署名人につきましては、本日は席順2番鈴木昇委員と、席順3番落合康之委員にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

(「はい」の声あり)

それでは、次第9 議事に移ります。

本日の議事でございますが、古河名崎工業団地に関する都市計画の変更でございます。古都諮問第1号 古河都市計画 地区計画の変更(名崎地区)、古都諮問第2号 古河都市計画 用途地域の変更(名崎地区)について、これらの内容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。事務局より説明をお願いします。

【事務局】諮問第1号 古河都市計画 地区計画の変更(名崎地区)、諮問第2号 古河都市計画用途地域の変更(名崎地区)につきましては、関連がありますので一括して説明させていただきます。

お手元の配布をしております資料は、都市計画決定図書の一部を抜粋したものであります。

資料の内容をよりわかりやすい形で前方に写しだして、ご説明いたしたいと存じます。前方に映し出す内容と同じものを資料として本日お配りしておりますので、併せてご覧ください。

最初に、地区計画等を変更する位置についてご説明をいたします。ご覧になっているのは古河市の都市計画図です。古河市の全体図での位置関係ですが、JR 宇都宮線の古河駅、国道4号線、新4号国道、去年名称が正式に決定されました圏央道の境古河インターチェンジ、国道125号、国道354号、十間道路とその延伸、役所庁舎の位置関係は総和庁舎、三和庁舎、そして昨年の25年3月開通しました筑西幹線道路・市道柳橋恩名線、今般、古河名崎工業団地として整備されている地域が名崎地区であります。

次に、区域のご説明と共に、県より示されております名崎工業団隣接地の概要を申し上げます。茨城県開発公社が平成23年3月より整備し、日野自動車の立地が進んでいる古河名崎工業団地がご覧の区域です。県道尾崎境線、筑西幹線の一部である市道柳橋恩名線、これらの緑色に塗られています部分は整備が完了し、ご存じのとおり供用が開始されております。

隣接地の概要ですが、今般、日野自動車からの要請により、県開発公社が古河名崎工業

団地南東部の隣接地約 21 ヘクタールを取得し、今後、開発行為の作業に入っていくことになりました。開発公社が取得する用地は NTT の土地が大部分であり、古河市の区域が約 13 ヘクタール、八千代町の区域が約 8 ヘクタールとなっております。日野自動車の計画としては、公表できる具体のスケジュールは示されてはおりませんが、平成 28 年の古河工場の本格稼働に向けて当該地に福利厚生施設などを建設することを検討していると伺っています。

それでは、名崎地区 地区計画及び用途地域の変更について、ご説明いたします。名崎工業団地は、市の都市計画マスタープランにおいて自然環境の保全と調和を基本に新たな産業の立地や企業との連携、交流を促すみどりと産業交流拠点として位置づけされており、今般、社会基盤の整備により、本地区周辺の道路整備が進捗し土地利用の利便性が著しく向上している。このため、本地区およびその周辺では工場及び工場関連施設の立地集積により都市機能の強化を図る目的で、地区計画の変更及び用途地域の変更を行ってまいります。

ご覧の区域が工業専用地域となっております。区域面積が 71.9 ヘクタールです。今回用途地域の変更となりますのが、青で示されている区域約 1.9 ヘクタールです。工業専用地域から準工業地域への変更となります。これは工場機能・関連施設・関連工場等の立地の可能な土地利用を進めていくことで、新たな土地利用に対応するため工業系用途地域の中でも周辺環境などに規制が高い準工業地域への用途地域に変更をするものであります。

変更に係る用途地域の概要ですが、現在の名崎工業団地の用途は工業専用地域であり、工場以外の建物は殆ど建てられません。準工業地域は、主に軽工業工場等の環境悪化に恐れのない工場の利便を図る地域ですので、危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんどが立地可能であります。建築物の容積率は 200 パーセント、建ぺい率は 60 パーセントとなります。

現在の地区計画区域はご覧の約 72.3 ヘクタールの区域です。現在の地区計画区域の一部を含め約 13 ヘクタールについて地区計画の変更をおこないます。用途地域の変更にあわせ、地区計画において産業交流拠点としてふさわしい、周辺の住環境と調和した土地利用を図り、工場及び関連施設の立地を可能としていくため、地区の実情にあったルールが必要でありますので地区計画の変更を行います。

地区計画内の地区施設の配置と規模です。筑西幹線道路の一部ともなっています市道柳橋恩名線の延伸として幅員 25.5 メートルの道路を八千代町との行政境まで設定いたします。

延長が約 460 メートルです。

この道路は筑西幹線道路の可能性もあるものと思われませんが、延伸部分の整備主体が現在未決定となっております。道路延伸の必要は、古河市も八千代町も認識しておりますので、茨城県と調整してまいります。

また、道路については幅員 6 メートルの外周道路を設定します。区域内の延長は約 820 メートルです。

次に今回の地区計画拡張区域は C-1 地区と C-2 地区に区域を分けております。C-1 地区は用途地域の変更が伴う約 1.9 ヘクタールの区域で、用途地域を工業専用地域から準工業地域へ変更し、併せて地区計画について地域の実情にあった地区計画による建築等の制限を行ってまいります。

また C-2 地区は、現在は市街化調整区域である約 11.1 ヘクタールの区域であることから、準工業地域相当の地区計画を設定してまいります。

地区計画では良好な住環境の維持と保全のため、地区整備計画により建築物の用途の制限をかけていくこととなります。ご覧の列挙されているものは地区計画区域内に建築はできません。1 の建築基準法の別表第 2 (ぬ) に掲げる建物とは、火薬類等の製造をする建物をいいます。14 の都市計画法施行令第 20 条については、畜舎、育苗施設、サイロなどの農畜産の生産や出荷に伴う建物をいいます。

建築物等の容積率の最高限度についてですが、容積率は敷地面積に対する建物の延床面積の割合のことです。敷地に対してどれくらいの規模、床面積の建物が建てられるか、という割合のことで、この制限は市街化調整区域に地区計画を設定する C-2 地区のみ 200 パーセントの設定をします。C-1 地区は用途地域が準工業地域となりことから C-2 地区と同様に 200 パーセントとなります。

次に建築物の建ぺい率の最高限度についてですが、建ぺい率とは敷地面積に対する建築面積の割合のことです。つまり敷地に対してどれくらいの規模の建物が建てられるか、また、逆にどれくらいの空き地を確保しなければならないのか、という割合のことです。建ぺい率が高ければ敷地いっぱい建物を建てるのが可能です。逆に低ければ敷地に空いているスペースを多く設けなければいけません。住居系の用途地域は比較的建ぺい率が低く設定されますが、今回の地区計画では C-2 地区のみ 60 パーセントの設定をします。C-1 地区は先の容積率と同様に都市計画の用途地域での縛りで 60 パーセントとなっております。

壁面位置の制限はご覧のとおり、周辺地域の環境を考慮していくため、建築物の壁など

は隣地境界から 2 メートル以上離すことの制限をかけて参ります。ご覧のものは壁面位置の制限についての参考図となります。

建築物を建てる際の高さの制限については、20 メートルとします。ただし周辺の土地利用を考慮して第 1 種または第 2 種低層住居専用地域の日影規制を満たさなくてはならない、とします。20 メートルの高さ制限は、今後建築する福利厚生施設についてはこの基準を満たしていただくこととなります。

また日影規制は、建築される中高層建築物によって冬至日に一定時間以上日影となる部分を、敷地境界線から一定の範囲内におさめることで、周囲への日照条件の悪化を規制してまいります。ご覧のものは高さの最高限度についての日影規制の参考図です。一定以上の高さの建物を建てる場合は、冬至日の一定時間以上、一定の範囲に日影となる部分を生じさせてはならないこととなります。

建築物の形態又は意匠の制限はご覧のとおりです。良好な景観を形成していくため、周辺環境との調和に配慮する制限をしてまいります。

最後に今後のスケジュールについてご説明いたします。

都市計画手続きの流れはご覧のとおりとなっており、都市計画原案の説明会を 5 月 15 日に開催しました。その後、原案の公告縦覧を 6 月 17 日から 2 週間行い、公聴会を 7 月 14 日に予定しましたが公述申出人がいなかったため開催はいたしませんでした。その後、県との事前協議を 7 月 31 日に行い、法定縦覧である案の公告・縦覧を 9 月 18 日から 10 月 2 日まで行いました。縦覧者は 2 名で、意見書の提出はありませんでした。本日都市計画審議会を開催し諮問答申を行った後、県知事同意をいただき都市計画決定告示を 11 月に行う予定であります。

以上で説明を終了いたします。

【香取会長】ただ今の説明に対しまして、何かございますか。

A 委員どうぞ。

【A 委員】11 ページ手続きの流れで計画原案の説明会を開催していますが、地域の方々からのご意見はありましたか。

【香取会長】事務局どうぞ。

【事務局】5月15日に地元説明会を行いました。NTTの土地が大半であり、地区内で直接影響の出る方は数名程度であります。ご意見としては外周道路を整備することで、地区内の道路はどうなるのかとのことで、ご説明をいたしました。特に大きな反論や反対はありませんでした。また、今後の都市計画でのスケジュールの流れを説明いたしました。

【香取会長】A委員いかがでしょうか。はい、どうぞ。

【A委員】外周道路はできるが、遠回りをしなくてはいけないという意見が、市議会でありましたので、地域の方々と調和した形での都市計画が進むことを希望しております。

【香取会長】他にいかがでしょうか。

B委員どうぞ。

【B委員】この地区の新しい外周道路が6メートルというのを聞いているのですが、6メートルですとセンターラインが引けないと思うのですが、カーブでは飛ばしてきた車が対向車と衝突する危険性はないのか。できれば7メートルの道路にしたほうが個人的にはいいと思うのですが。

【香取会長】事務局どうぞ。

【都市計画課長】地区計画上は6メートルになりますが。今後、道路の整備するのは開発業者の日野自動車になります。最終的には開発が終了した後の整備になると思います。市としましては、ただいまのご意見を検討していただけるよう伝えていきたいと思っております。

【香取会長】他にいかがでしょうか。

C委員どうぞ

【C委員】今回の拡大地区の排水についてですが、今までどおり日野自動車の使っている排水設備を利用して排水することになりますか。

【香取会長】事務局どうぞ。

【事務局】日野自動車で調整池を整備しているの、拡大地区も調整池を通してから東仁連川に流すことになっていきますので問題はないと思います。

【香取会長】他にいかがですか。ないようですので、それでは、皆様、そろそろ決を採らせていただきます。

古都諮問第1号 古河都市計画 地区計画の変更（名崎地区）、古都諮問第2号 古河都市計画用途地域の変更（名崎地区）、以上第1号及び第2号の案件について、ご異議なしの方、挙手をお願いします。

（賛成者挙手）

全員の方の挙手がありましたので、審議会条例第6条の規定により、古都諮問第1号及び第2号については原案どおり承認ということで、市長に答申いたしたいと存じます。

続いて、古都報告第1号 古河市景観計画について、事務局より説明をお願いします。

【事務局】古都報告第1号 古河市景観計画について説明いたします。

景観計画書と資料5をご覧ください。お手元にお配りした古河市景観計画は8月27日に古河市景観審議会の議を経て、古河市景観審議会会長より市長に、原案のとおりでよろしいとの答申をいただいておりますので、本日都市計画審議会にご報告するものでございます。

この古河市景観計画は、平成23年3月に策定した景観計画の改訂版になります。主な変更点は、初回の景観計画では景観形成重点地区として古河第一小学校、古河歴史博物館周辺の公共施設地区約3.8ヘクタールを指定しておりました。

今回、周辺地区住民の合意のもと一般住宅地区として4.1ヘクタールを追加指定したことにより景観計画を変更したものです。

市では、景観計画を運用させるために平成25年3月に古河市景観条例を制定、平成26年4月に古河市景観条例施行規則を制定し、平成27年1月5日から古河市景観条例を施行する予定でございます。

景観計画の詳細についてですが、まず1ページをご覧ください。景観法第8条第2項に基づく景観計画の区域は古河市全域となります。

13 ページをご覧ください。今回の条例施行により景観計画区域内で行われる表に示されている行為については新たに市に対し届出が必要となります。建築物について申し上げますと、高さ9メートルを超えかつ延床面積 500 平米を超える建築物の建築をする場合でございます。その他の届出対象行為の詳細については以下の表をご参照ください。

17 ページ下の図をご覧ください。先にもご説明しましたが、景観形成重点地区は古河第一小、歴史博物館周辺の公共施設に、今回拡大した一般住宅地区を追加指定いたしました。

また、18 ページの柳橋恩名線及び諸川谷貝線の両側 10 メートルの範囲について景観形成重点路線として指定しております。重点地区、重点路線の区域内については、すべての建築物及び 1,000 平米以上の木竹の伐採及び物件の堆積が追加されております。詳細は重点地区については 22 ページ、重点路線については 30 ページをそれぞれご参照ください。

続きまして、36 ページをご覧ください。ここで景観重要建造物として古河市所有物件の 9 物件を当初指定しております。また、37 ページには景観重要樹木を規定しておりますが、現在の指定はありません。重要建造物、重要樹木については個人所有の物件等の指定も検討してまいります。

今後は、条例施行に向けて広く住民周知を図る上から、資料 5 の景観計画概要版を全戸配布するとともに、広報、ホームページ等でお知らせしてまいります。

皆様には古河市の良好な景観を保全、創造していくために、ご理解とご協力を賜りますようお願いいたします。以上で終わります。

【香取会長】 ただいまの事務局の説明に対してご質問はありますか。

D 委員どうぞ。

【D 委員】 柳橋何線ですか。よくわからないのですが。

【香取会長】 事務局どうぞ。

【事務局】 市道柳橋恩名線です。筑西幹線道路の一部となっております。

【香取会長】 他にございますか。

E 委員どうぞ。

【E委員】用途指定との係りもあると思うのですが、高さの制限については決められるが、隣棟間隔というか、敷地境界線から建物の距離、そういうものの係りは考えていないですか。

【香取会長】事務局どうぞ。

【事務局】建物と建物との距離のことだと思われませんが、これは建築基準法に基づいたものになります。

【D委員】たとえば第1種住居地域ですと境界線から何メートルですか。

【香取会長】事務局どうぞ。

【事務局】市の景観計画では定めておりませんので、建築基準法での規制になります。

【D委員】長谷町には、建て売りが増えてきているがこの場所は、重点地区に隣接している区域になるので、気になるところである。隣地境界線と建物が接近していて、昨年の大雪の時に隣の家に雪が落ちて、住民トラブルになっている。建築基準法では1メートルとか決められていると思うが、その辺を加味していただければありがたいが、市の条例とかで決められないのですかね。

【香取会長】事務局どうぞ。

【事務局】雪の関係の話は民事的な話ですので、雪止めを付けるとか自助努力になります。建築基準法では隣地に建物が出ていなければ高さの制限、斜線制限等でクリアしていれば良いことになります。今回は景観関連の話になりますので雪の問題とか隣地離れの問題の件は、そこまでは問題にすることはできないと考えています。

【香取会長】その他、ご意見はございませんか。

それでは、古都報告第 1 号 古河市景観計画については報告でございますので、これを持ちまして了承とします。

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、ご協力ありがとうございました。

これで報道関係の方ご退席になります。

(報道関係者退室)

これからの進行を事務局にお返しいたします。

【司会】香取会長には議事の進行ありがとうございました。委員の皆様方も慎重な審議をいただきありがとうございました。

では、以上をもちまして、本日の審議会は閉会とさせていただきます。ありがとうございました。

午後 2 時 30 分 閉会