

## 平成 27 年度第 1 回古河市都市計画審議会議事録

- 1 日 時 平成 27 年 6 月 4 日 (月) 午後 2 時～午後 2 時 50 分
- 2 場 所 古河市役所総和庁舎第 2 庁舎第 1 会議室
- 3 出席者  
(委員) 小山幸子委員、鈴木昇委員、生沼繁委員、増田悟委員、鹿島節子委員  
吉原正雄委員、蒔田睦郎委員、中村榮子委員、黒川輝男委員、蓮見公男委員  
中田義市委員、森誠委員、香取保彦会長、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、児矢野都市計画課長  
武井都市計画課課長補佐、塚原都市計画課係長、森田建築指導課長  
今泉建築指導課副参事、中野建築指導課課長補佐、松島建築指導課係長
- 4 傍聴者 なし
- 5 議 事  
古都諮問第 1 号 建築基準法第 51 条ただし書の規定による卸売市場の位置について
- 6 議事の概要  
古都諮問第 1 号 建築基準法第 51 条ただし書の規定による卸売市場の位置について賛成全員により原案のとおり可決された。
- 7 その他
- 8 会議経過 次項以降のとおり

午後 2 時開会

【司会】次第に則り審議会を進めたいと思います。

本日ご出席いただいております審議委員は、先ほど委嘱されました 4 名を含め 16 名のうち 16 名でございます。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たので審議会は成立していることをご報告いたします。

続きまして、香取会長からご挨拶をお願いいたします。

【香取会長】香取でございます。

皆様には、何かとご多忙のところ、都市計画審議会にご参集いただき、誠にありがとうございます。

さて、先ほど、市長のご挨拶からもありましたとおり、本日は、建築基準法第 51 条ただし書の規定による卸売市場の位置について、ご審議いただくこととなります。

審議員の皆様には、古河市をより良い方向に発展させ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。活発なご意見、ご審議をお願いいたしまして、あいさつに代えさせていただきます。どうぞ、よろしくお願いいたします。

【司会】ありがとうございました。

続きまして、次第 3 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。

諮問書を市長に代わりまして、建設部長より香取会長にお渡しいたします。

(諮問書の手交)

会長にお渡ししました諮問書の写しを、委員の皆様にお配りします。

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会長に進行をお願いいたします

【香取会長】それでは審議会を進めたいと思っております。着座にて失礼します。

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いませんので、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ます。

続いて「議事録署名人」ですが、審議会運営規則第8条第2項により、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1番の小山委員と、4番の増田委員にお願いいたします。

(「はい」の声あり)

それでは、議事に入りたいと思います。

古都諮問第1号 建築基準法第51条ただし書の規定による卸売市場の位置について、事務局より説明をお願いします。

**【事務局】** それでは、古都諮問第1号についてご説明いたします。お手元の資料をご覧ください。資料は1ページから9ページとなっております。

本案件は、建築基準法第51条ただし書の規定に基づく卸売市場の許可に伴い、その敷地の位置に関する都市計画上の支障の有無について、本都市計画審議会にお諮りするものでございます。どうぞよろしくご願ひいたします

なお、卸売市場については、都市計画法によりその敷地の位置を市町村が都市計画に定めるべきものであるため、市町村の都市計画審議会へ付議することとなっております。

それでは、説明に入らせていただきます。

資料の1ページと併せて正面のスクリーンをご覧ください。

申請者は、株式会社 古河中央青果 代表取締役 神山 貞夫でございます。同企業は、平成26年12月17日に設立されました。

今回の許可申請に至った経緯でございますが、現在、古河駅東部土地区画整理事業地内にある株式会社古河中央青果の事業を引き継ぐ、新たに設立した株式会社古河中央青果が本案件の申請地に立地しようとするものでございます。

次に申請地の位置についてご説明いたします。

正面のスクリーンをご覧ください。少し見づらいですがご了承ください。

申請地は、古河市稲宮地内で市街化調整区域の指定を受け、こちらに位置しており、古河駅からは東へ約7キロメートル、古河市役所総和庁舎からは北東へ約4キロメートル、

現在の卸売市場からは東へ約5キロメートルの位置にあります。

資料の2ページに併せて正面のスクリーンをご覧ください。

周辺には、国道4号バイパス、十間通り、市道総和103号線があります。

資料の3ページに併せて正面のスクリーンをご覧ください。

近隣の土地利用につきましては、敷地周辺には林が、南側には病院が、付近には数軒の住宅があります。

現地の状況ですが、こちらNo.1は、西側市道から申請地を撮影したものです。申請地は現況畑地になっております。こちらNo.2は西側市道から申請地を撮影したものです。こちらNo.3は西側市道から申請地の出入口付近を撮影したものです。こちらは、No.4は申請地から北側の交差点方向を撮影したものです。

次に土地利用計画等についてご説明いたします。

正面のスクリーンをご覧ください。お手元の資料では1ページになります。

敷地面積は、18,653.04平方メートルです。主要用途は卸売市場です。工事種別は新築です。用途地域は指定なしで市街化調整区域となっております。建築物の棟数は3棟です。

建築物といたしましては、まず卸売所棟で建築面積4,115.50平方メートル、延べ面積3,745.50平方メートル、階数は1階、構造は鉄骨造、次に倉庫棟で建築面積934.90平方メートル、延べ面積934.90平方メートル、階数は1階、構造は鉄骨造、そして事務所棟で建築面積151.54平方メートル、延べ面積131.66平方メートル、階数は1階、構造は木造で、3棟合わせて建築面積の合計は5,201.94平方メートル、延べ面積の合計は4,812.06平方メートルになります。

建築面積には庇の部分が入るため、延べ面積と差が出ています。

取扱品目については、キャベツ、白菜、かぼちゃ、なす、玉ねぎなどの野菜、メロン、スイカなどの果実及びこれらの加工品です。

次に、想定される搬入・搬出ルートについてご説明いたします。

正面のスクリーンをご覧ください。

まず、搬入ルートですが、古河市及びその周辺で生産された青果物を、主にこちらの十間通りから市道103号線を利用して搬入いたします。

次に搬出ルートですが、搬入ルートと同様に、主に市道103号線から北へ向かい十間通り及び国道4号線バイパスを利用し、各市場に流通することになります。

青果物の取扱量につきましては、1日約75トンを見込んでおります。また、搬入搬出に係る車両の台数も同様でございますが、搬入につきましては軽トラックから4トンの車両を合わせて1日当たり30から100台、1時間当たり20台程度、搬出につきましてはセミトレーラーと10トン車と4トン車合わせて1日当たり5から15台程度を見込んでおります。

続きまして、資料の4ページと併せて正面のスクリーンをご覧ください。

配置図となっております。図面の上方向が西の方角となります。

敷地へは、西側の市道総和103号線から出入りいたします。

こちらが卸売所棟、こちらが倉庫棟、こちらが事務所棟、こちらが駐車スペースとなっております。

次に排水・緑地・消防水利等の計画についてご説明いたします

資料の7ページと併せて正面のスクリーンをご覧ください。

雨水排水につきましては、敷地内に降った雨水は、敷地内の集水枡で集水した後、雨水を処理する浸透施設において処理いたします。

汚水及び生活雑排水につきましては、農業集落排水に接続いたします。接続にあたっては、農業集落排水の管理者の了承を得ております。

消防水利につきましては、消防署と協議して40トンの防火水槽を1基設置いたします。

敷地の外周につきましては、住宅との境界線に遮音性のあるフェンスを設置し、敷地南側については幅2メートル程度の緑地帯を設けます。また、病院側にあたる敷地南側、こちらの部分については中木程度の植樹帯を設けます。

なお、本施設では、野菜の洗浄等を行いませんので、施設内からの排水はございません。また、野菜に関するごみにつきましては基本的に発生いたしません。段ボールゴミやビニールロープ、紙屑等は、回収業者に定期的な回収を依頼します。

こちらは卸売所棟の立面図及び断面図となります。こちらは南側から見た立面です。黄色の部分は外壁となります。こちらは東側から見た立面です。こちらは北側から見た立面です。こちらは道路側から見た立面です。下の2つは断面図になります。建築物の最高の高さは7.851メートルでございます。

次に敷地内における作業の流れについてご説明いたします。

資料の8ページと併せて正面のスクリーンをご覧ください。少し見づらいですがご了承くださいますようお願いいたします。

野菜類の搬入車両が搬入口から入りまして、事務所で受付した後、卸売所下屋の前この位置で荷卸しをいたします。おろした野菜類は真空冷却装置、温度を下げる装置を通り卸売所内で種別ごとに集積いたします。それをおおむね午後4時から5時の間にせりにかけ、せり終了後大型トラックにより全国に出荷いたします。積み切らない野菜類につきましては一部保管場所へ移動し、その後大型トラックにより随時出荷いたします。

次に都市計画審議会へ付議する理由について再度ご説明いたします。

正面のスクリーンをご覧ください。お手元の資料では1ページになります。

建築基準法第51条の規定により卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場、その他の処理施設は、その敷地の位置が都市計画において決定する必要があります。

ただし、特定行政庁の古河市が都市計画審議会の議を経て、都市計画上支障がないと認め許可した場合は建築が可能となります。

都市計画上支障がないことの判断における、周辺環境等への影響については、「周辺の交通環境」「周辺の自然環境」「周辺の生活環境」「周辺の歴史環境」「公共コストの増加」の5つの観点があります。

「周辺の交通環境」につきましては、搬入搬出車両の想定台数により著しい交通渋滞・交通集中が発生しないと考えておりますが、歩行者等に対する安全性の検討が必要と考えております。「周辺の自然環境」につきましては、申請地は現況が農地であるため、自然環境に著しい影響はないと考えております。「周辺の生活環境」につきましては、近隣に住宅が、敷地境界から南側約65メートルに病院があるため、騒音、振動等の影響に対する措置が必要と考えております。「周辺の歴史環境」につきましては、埋蔵文化財の所在はなく、歴史的遺物等は確認されていないため、歴史・文化的環境に著しい影響はないと考えております。「公共コストの増加」につきましては、新たな公共コストの著しい増加はありません。

これらを踏まえ周辺環境等への影響に関する協議事項をまとめました。

1つ目として、「周辺の交通環境」についてですが、搬入・搬出ルートにあたる前面道路は、上大野小学校の通学路になっております。現在歩道がない状態ですが、道路西側に歩車道境界ブロック敷設による歩道を設置し、歩行者の安全を確保するため関係部局との協議を行っております。卸売市場の工事に先行して実施予定でございます。

2つ目として、「周辺の生活環境」についてですが、近接する病院に対して騒音や振動等の予測調査を行い、その結果と影響及び対応について説明をし、了解を得ています。

3つ目として、1つ目と同じ「周辺の交通環境」についてですが、申請地北側稲宮の交差点において、搬出のための大型車両が利用予定であり、安全性を高めスムーズな通行ができるよう停止線の移設等を行うため関係部署との協議を行っております。卸売市場の工事に先行して実施予定でございます。

こちらは歩道設置の概略図でございます。設置範囲は稲宮の交差点から病院手前までとなります。こちらは歩道設置のイメージ図となります。こちらが現況の横断図で現況側溝のわきに歩車道境界ブロックを設置し、側溝外側の道路用地の残地を舗装して、幅員を確保し歩道を設置いたします。また、東側側溝外側の道路用地残地も舗装して道路の幅員を拡幅いたします。

こちらは交差点の概略図です。セミトレーラーの軌跡図や実際に実車を走行させて通行の検討を行い、停止線等の位置を検討しております。大型車両がより安全に通行できるように、停止線の位置を現在のこちらからこちらに移設する予定です。

歩道の設置及び停止線の移設どちらも実施を前提としての協議を行っております。卸売市場の工事に先行して実施予定でございます。

そして、申請地及びその周辺地区については、古河市都市計画マスタープランにおいてみのりの里交流拠点とみどりと産業交流拠点に近いことから、土地利用上問題ないと考えております。

以上により事務局としては都市計画上支障がないと考えております。

古都諮問第1号についての説明は以上でございます。

ご審議のほどよろしくお願いいたします。

**【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。A委員どうぞ。

**【A委員】** 建設予定地周辺の住民の同意はとっているのでしょうか。また、法的に同意をとる必要はないのでしょうか。

**【香取会長】** 事務局、どうぞ。

**【事務局】** 法的には同意をとる必要はありません。ただ、敷地境界線から50メートル内と、稲宮の交差点から小柳病院北側三叉路までの前面道路から50メートル内の居住者、土地所

有者には事業の説明を行うよう指示しています。

なお、隣接地の居住者には説明し、了解を得ております。

【香取会長】他にございますか。B委員どうぞ。

【B委員】道路拡幅部分について、道路境界部分にフェンスを張るのですか。

【香取会長】事務局どうぞ。

【事務局】道路境界にはフェンスは特に張りません。歩車道境界ブロックを敷設し、残地を舗装し、歩道を設置します。

【香取会長】B委員いかがですか。

【B委員】私は森林里親のNPO法人で西側の森林で伐採を行っており、フェンスを張ると作業が困難になるため、質問させていただきました。

【香取会長】その他、ご意見はございませんか。

ないようですので、決を採らせていただきます。

古都諮問第1号 建築基準法第51条ただし書の規定による卸売市場の位置について、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。

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。

続きますので、次第6 その他、でございます。

事務局からの連絡ありませんが、委員の皆様から何かご意見があれば、伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

特に無いようですので、以上をもちまして、審議会を閉会させていただきます。

長時間にわたりまして大変ありがとうございました。

午後2時50分 閉会