

平成 27 年度第 2 回古河市都市計画審議会議事録

1 日 時 平成 27 年 11 月 24 日（火）午後 2 時～午後 2 時 50 分

2 場 所 古河市役所総和庁舎特別会議室

3 出席者

（委 員）香取保彦会長、小山幸子委員、生沼繁委員、増田悟委員、鹿島節子委員
蒨田睦郎委員、中村榮子委員、黒川輝男委員、蓮見公男委員、船橋新五委員
遠藤英二委員、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、鬼ヶ原都市計画課主事
大井下水道課副参事、栄田下水道課課長補佐、北島下水道課主事

4 傍聴者

5 議 事

- ・ 古都諮問第 2 号 古河都市計画用途地域の変更(本町一丁目の一部)
- ・ 古都諮問第 3 号 古河都市計画防火地域及び準防火地域の変更（本町一丁目の一部）
- ・ 古都諮問第 4 号 古河都市計画公共下水道の変更（三和处理区）

6 議事の概要

- ・ 古都諮問第 2 号 古河都市計画用途地域の変更(本町一丁目の一部)について賛成全員により原案のとおり可決された。
- ・ 古都諮問第 3 号 古河都市計画防火地域及び準防火地域の変更（本町一丁目の一部）について賛成全員により原案のとおり可決された。
- ・ 古都諮問第 4 号 古河都市計画公共下水道の変更（三和处理区）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】

定刻になりましたので、ただ今から始めたいと思います。本日は何かとお忙しい中お集まりいただき大変ありがとうございます。ただ今から、平成 27 年度第 2 回都市計画審議会を開会いたします。本日の司会を務めさせていただきます、都市計画課長の児矢野と申します。よろしくお願いいたします。

それではまず、会に入る前に、9 月に行われました農業委員会選挙に伴い、農業委員会会長が改選され、新たに委員とられましたのでご紹介させていただきます。農業委員会会長の船橋 新五 様でございます。

【船橋委員】

農業委員会会長の船橋です。よろしくお願いいたします。

【司会】

次に、菅谷市長よりご挨拶を申し上げます。

【市長】

みなさんこんにちは。今日は、お忙しいところ、ご出席いただきまして、ありがとうございます。また、委員の皆様には日頃、大変お世話になっております。これからもよろしく願いいたします。

今日の議題、旧古河地区の鍛冶町の道路拡幅に伴います、用途区域の変更でございます。もう一つが公共下水道、三和地区のものでございますが、担当の説明があるかと思いましたがよろしくお願いいたします。

【司会】

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させていただきますのでよろしくお願いいたします。

なお、市長は公務多忙のため、ここで退席させていただきます。

次に、本日の資料を確認させていただきます。

お手元に配付させていただいております資料は、次第、「平成 27 年度第 2 回古河市都市計画審議会」として綴じられている資料の 2 部です。綴じられている資料に関しては、表紙、目次と 1 ページから 17 ページからなるものでございます。不足している資料等ございましたらお申出いただければと思います。

特にございませんでしょうか。

それでは、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、16 名のうち 12 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す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、平成 27 年度第 2 回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、本日は先ほど市長からもありましたが、「用途地域の変更」、「準防火地域の変更」、「公共下水道の変更」の 3 件について、ご審議いただくこととなります。

この後、事務局より詳細な説明があろうかと思いますが、古河市の健全な発展が望める都市計画になるよう、慎重な審議を頂くとともに、併せて、本会の適切な進行にご協力をお願い申し上げ、会議に先立ちましての会長あいさつとさせていただきます。本日は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。

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よろしくお願いいたします。

【香取会長】

それでは審議会を進めたいと思います。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おりませんので、会議を公開いたしたいと思いますので、ご了承願います。

ただし、本日は傍聴希望者はおりませんので、報道関係者のみ、入場していただきます。
少々お待ち下さい。

(報道関係者 2 名入場)

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。もし、写真撮影等がありましたらお願いします。

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 5 番の鹿島委員と、7 番の蒔田委員のお二人にお願いいたします。

それでは、議事に入りたいと思います。

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、ご協力をお願いします。

もし、退出される場合は速やかにお願いいたします。

(退出を希望する報道関係者 1 名が退出)

古都諮問第 2 号、古都諮問第 3 号は関連がございますので、一括して審議したいと存じます。

古都諮問第 2 号 用途地域の変更について、古都諮問第 3 号 防火地域及び準防火地域の変更について事務局より説明をお願いします。

【事務局】

私から諮問第 2 号 用途地域の変更と諮問 3 号 防火地域及び準防火地域の変更について、ご説明させていただきます。

なお、両議案は、密接な関係があるため、まとめてご説明をさせていただきます。

着座にて失礼します。

こちら、スクリーンをご覧ください。

まず、諮問 2、3 の対象地区についてご説明いたします。

こちらが今回、用途地域の変更及び準防火地域の変更を予定しております、県道東野田線古河線沿線地区の周辺図です。

この地区はジェイアール古河駅を中心とする市街地に位置しており、周辺には商業店舗や業務施設などが多く立地しています。

用途地域は、土地利用の状況や道路の配置などから、ジェイアール古河駅周辺を商業や

近商、これは近隣商業地域の略ですが、などの商業の用途地域とし、その後背地は、一住、これは、第 1 種住居地域の略で、二中高、これは第二種中高層住居専用地域の略で、このような住宅系の用途地域が決定されています。

県道東野田古河沿線地区の状況ですが、現在、県道東野田古河線の沿道部については、道路境界より 30 メートルを境に、北側、黄色の部分ですが、こちらを第 1 種住居地域に、南側、赤の部分ですが、こちらを商業地域として定めております。

第 1 種住居地域とは、住居環境を守るための地域で、大規模な店舗や事務所の立地を制限します。

商業地域は、商業その他業務の利便を増進する地域です。

なお、商業地域が決定されている区域は、準防火地域が合わせて定められております。

さて、県道東野田古河線の沿道部については、平成 19 年度から歩道の拡幅整備工事が実施され、平成 26 年度に北側歩道整備が完了しました。

こちらは、道路整備前の状況です。

続いて、こちらが整備後の状況です。

今回、このように県道東野田古河線の歩道の拡幅整備等を行い、県道北側の歩道整備が、3 メートルほど拡幅・舗装されました。

このような状況を踏まえ、諮問 2 の用途地域の変更についてご説明いたします。

先ほど、ご説明したとおり、用途地域は道路から 30 メートル以内を商業地域、北側が第 1 種住居地域として決定しておりますが、今回の工事に伴い、用途地域の境界に誤差が生じております。現状では、道路北側から 27 メートルから 28 メートルが、用途の境界となっております。

そこで、県道東野田古河線の歩道拡幅整備に伴い、拡幅後の道路境界との整合を図るため、現状に合わせる形で用途地域及び準防火地域の変更を行いたいと存じます。

具体的には、第一種住居地域と商業地域の境界位置を、現状に合わせる形で道路の拡幅分、歩道部 2 メートルから 3 メートル程度を北側に変更し、拡幅後の道路から 30 メートルを境として用途を変更するということになります。

また、後程、ご説明しますが、第一種住居地域から商業地域への変更にあわせて準防火地域の位置も変更したと考えております。

今回の変更により、第一種住居地域から商業地域に変更となると、例えば、建物の用途では、カラオケボックスなどが建築可能となります。

そして、容積率は、200 パーセントから 400 パーセントに、建ぺい率が 60 パーセントから 80 パーセントに緩和されることとなります。

なお、一つの敷地で2つの区域にまたがる場合、建物の用途制限は、敷地の過半が属する地域の制限が適用されます。建築物の位置は関係ありません。

この事例では、敷地が第 1 種住居地域で過半を占めており、建物の位置は商業地域の過半の位置にありますが、あくまでも第 1 種住居地域の制限が適用されます。

つづいて、諮問 3 防火地域及び準防火地域の変更についてご説明したいと思います。

防火地域及び準防火地域の変更についても、諮問 2 の用途変更と同様に、歩道の拡幅工事に伴い、用途地域が第 1 種住居地域から商業地域に変更となる地域について、準防火地域も併せて変更したいと考えております。

防火地域、準防火地域とは、都市計画法に基づくもので、地域内での不燃建築物を多くして、火災による被害を最小限に食い止めようとするもので、一般的に市街地の中心部に広く指定するものです。

現在、古河市では、赤線で囲っている古河駅西口第一地区に防火地域を定めているほか、赤の点線で囲っている部分、建築物の密度が比較的高い JR 古河駅周辺などの商業地域や一部の近隣商業地域において、準防火地域を定めています。

第 1 種住居地域では防火・準防火の指定はされておられません。

今回の変更は、第 1 種住居地域から商業地域に合わせて変更するため、変更する内容は、準防火地域のみとなります。

準防火地域において建築物を建築する場合には、建物の構造を規模ごと、耐火あるいは準耐火建築物などしなければなりません。

例えば、500 平方メートル以下で 3 階建ての場合は耐火建築物又は準耐火建築物にしなければなりません。1500 平方メートル以下では 2 階建てでも耐火建築物又は準耐火建築物にしなければなりません。

なお、防火地域及び準防火地域で、一つの敷地で2つの区域にまたがる場合、用途地域と異なり、建築物の位置で制限がかかります。

この事例のように、敷地は指定なしの地域が過半を超えても、建物の位置が準防火地域に係るので、準防火地域の制限が適用されます。

なお、制限は過半ではなく、建物が一部でもかかると制限が適用されることとなります。

改めて、整理しますと、建物の用途制限は、敷地の過半が属する地域の制限が適用され、

防火及び準防火地域は建物の位置で制限される、ということになります。

つづきまして、スケジュールですが、地元説明会を6月29日に実施しており、素案に対する公聴会公告及び素案閲覧公述申出の受付を7月17日から30日にかけて実施しています。

なお、8月に公聴会の開催となっておりますが、本案件は公述申出人がいなかったため、公聴会は実施していません。

その後は県との事前協議を経て、案の公告・縦覧を10月27日から11月9日に行っており、本日の都市計画審議会での協議を経て、12月に都市計画決定、告示という予定で考えております。

以上でご説明を終わります。

【香取会長】

古都諮問第2号、古都諮問第3号に事務局の説明が終わりました。今の事務局のご説明に対しまして、何かご質問ございますか。

A委員どうぞ。

【A委員】

質問ではないのですが、手元にある資料とスライドに映った内容で載っていない内容があるのですが、その部分について資料はいただけないでしょうか？

【香取会長】

事務局、いかがでしょうか。

【事務局】

スライドに映った内容について、後日、印刷して委員の皆様に配布したいと思います。

【香取会長】

それでは、資料を後刻、配布するということで、A委員、いかがでしょうか。

【A委員】

わかりました。

【香取会長】

他に質問はございますか。

ないようですので、続きまして、古都諮問第4号 公共下水道の変更について、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

私から三和处理区の公共下水道の変更につきましてご説明させていただきます。着座にて失礼します。

資料の方は6ページからなるものです。ご用意をお願いします。

まず、三和地区、三和处理の下水道について今までの状況ですが、平成2年度に都市決定しておりまして、同年に事業認可取得し、その後、整備を進めまして、平成13年度から供用を開始しております。

三和地区の全体の面積は、4,978ヘクタール、うち、下水道全体面積が1,135ヘクタールになっています。さらにその内、事業認可面積が470ヘクタール、その内、実際の整備が済んでいる面積が337ヘクタールというのが、平成27年3月31日現在の状況です。

続きまして、次のページにいきまして、現在の都市計画の内容でございます。

名称としましては、古河市、三和处理区公共下水道という名称です。

排水区域は市街化区域の343ヘクタールになります。下水道管きよとしまして、三和1号幹線、こちら既に既設として整備ができています。つづきまして三和5号幹線、こちらがまだ、未整備の幹線、大きく排水区域と管きよが2本の3つが計画の内容となっております。

では、どういった変更を行うかと申しますと、8ページになりますが、まず黒い実線の斜めに走っているのが、三和1号幹線、こちらが既設の幹線になります。続きまして、右側の黄色で描かれている5号幹線、こちら都市計画決定を受けている未設の幹線ですが、こちらの決定を廃止するという案件です。

では、なぜ廃止するかと申しますと、この下水管きよの「三和5号幹線」は、都市計画道路であります「諸川谷貝線」に沿って決定されております。しかしながら、現在、道路の計画はされておりますが、具体的な整備時期は未定のため、下水管きよも整備が出来ない状態が続いております。

まずは、市街化区域である東諸川地区の下水道整備を速やかに実施したいため、三和5号幹線の都市計画決定を廃止し、現道にルート変更して下水道の整備をしていきたい、という考えです。

次のページをめくっていただきます。

では「変更」ではなく「廃止」とする理由ですが、都市計画決定すべき下水管きよの基準が定められております。

従来は 100 ヘクタール以上の集水面積を抱えている管きょについては都市計画決定の必要がありました。

しかし、現在は、1,000 ヘクタール以上の集水面積を抱えている管きょについて都市計画決定が必要、と大きく基準が緩和されました。

今回の三和 5 号幹線の集水面積は約 326 ヘクタールであり、現在の基準で照らし合わせますと都市計画決定の基準を満たしておりません。

そのようなことから都市計画決定を廃止し、今後、ルート変更した現道に整備をする予定となっております。

続いて、11 ページに行きまして、変更後のルートでございますが、こちら赤い線ですが、古河市役所三和庁舎北側から国道 125 号線に向かっていく、今ある現道の方に新しくルートを変えて整備していくということで、下水道の全体計画でもこのルートで検討し直しております。

最後にまとめとなりますが、都市計画変更内容でございますが、未設である三和 5 号幹線の廃止、廃止の理由としましては、都市計画決定すべき下水管きょの基準が大きく緩和されたことによる廃止です。

代替案としまして、早期に整備を進めるため、現道に沿って幹線管きょを整備といった内容が今回の公共下水道の変更内容となります。今後のスケジュールとしましては、先ほどの諮問第 2 号、3 号の説明と同じスケジュールとなりますので割愛させていただきます。

以上で説明とさせていただきます。ありがとうございました。

【香取会長】

ただ今の事務局のご説明に対しまして、何かご質問ございますか。特にご質問が無いようでございます。

それでは採決に移りたいと思います。

古都諮問第 2 号、古都諮問第 3 号は関連しているため採決を一括して行いたいと存じます。

古都諮問第 2 号 用途地域の変更について、古都諮問第 3 号 防火地域及び準防火地域の変更についてご異議なしの方、挙手をお願いいたします。

(挙手あり)

ありがとうございます。挙手、全員でございます。

それでは、審議会条例第 6 条の規定により、古都諮問第 2 号、古都諮問第 3 号について

は原案のとおり可決と判断し、市長に答申いたしたいと存じます。

続きまして、古都諮問第 4 号 公共下水道の変更について、ご異議なしの方、挙手をお願いいたします。

(挙手あり)

ありがとうございます。挙手、全員でございます。

それでは、審議会条例第 6 条の規定により、古都諮問第 4 号については原案のとおり可決と判断し、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。それでは、報道関係者の皆様はここで退場となりますのでご協力お願いします。

ご苦労様でした。

(報道関係者退場)

すべての議事が終了しましたので、ここで進行を事務局にお返しいたします。ご協力ありがとうございました。

【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に審議いただき、誠にありがとうございました。

以上をもちまして、平成 27 年度第 2 回都市計画審議会を終了とさせていただきたいと存じます。大変ありがとうございました。

午後 2 時 50 分閉会