

平成29年度第1回古河市都市計画審議会議事録

I 日 時 平成29年12月22日（金）

午前9時30分から午前10時40分まで

II 場 所 古河市下大野2248番地

古河市役所総和庁舎3階特別会議室

III 出席した委員の氏名及び欠席した委員の氏名

出席した委員（13名）

北島 富佐雄会長，蒔田 睦郎委員，舩橋 新五委員，那須 和弥委員
熊木 津佐雄委員，蓮見 公男委員，小山 幸子委員，中村 榮子委員
鹿島 節子委員，生沼 繁委員，長濱 忍委員，黒川 輝男委員
瀬川 潔委員

欠席した委員（2名）

森 誠委員，増田 悟委員

IV 出席者 市長 針谷 力

V 出席した事務局（9名）

都市建設部長 児矢野 茂，都市建設部参事 成瀬 真勝
都市建設部参事 新井 実，都市計画課長 篠崎 久美
都市計画課課長補佐 飯岡 英明，都市計画課係長 塚原 進
都市計画課主事 鬼ヶ原 慎平，建築指導課長 矢野 靖彦
建築指導課副参事 中野 賢

VI 傍聴人 傍聴人なし

VII 議 事

1 議事の公開

古都諮問第1号の公開が決定された。

2 議事録署名人の指名

議長から議事録署名人として舩橋新五委員と那須和弥委員が指名された。

3 議案審議

古都諮問第1号 「古河都市計画 新和田・大和田・柳橋地区地区計画の決定
について」

VIII その他 古河市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例改正案について
名崎地区、仁連地区地区計画 都市計画変更について

IX 会議経過 次項以降のとおり

[午前9時30分開会]

【議長】 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。

つづいて「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4番の舩橋委員と、5番の那須委員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。

古都諮問第1号 古河市都市計画 新和田・大和田・柳橋地区地区計画決定について、事務局より説明をお願いします。

.....
【事務局】 都市計画課です。

私から、本日の議案である、新和田・大和田・柳橋地区における地区計画の内容について、ご説明いたします。

まず、説明の前に資料の差し替えをお願いします。事前に配布した資料ですが、6ページをご覧ください。

ここに、地区計画原案説明会の欄がございまして、日時が7月22日となっております。その日時について誤りがございます。正しくは、7月11日となります。修正した資料を、お手元に配布してございます。

A4横版1枚の用紙で都市計画手続きの流れと書かれたものです。

差し替えをお願いするとともに、お詫びいたします。申し訳ございませんでした。

では、説明に戻ります。

本日の説明は、お手元の資料に基づくものですが、補足する内容として、こちらの画面などを活用しながら説明していきたいと思います。

なお、画面内容は配布した、資料1と同じものとなります。

こちらの画面をご覧ください。

お手元の審議会資料では、1ページとなります。

本地区の位置は、新4号国道と日野自動車につながる4車線道路である筑西幹線道路の交差点、柳橋北交差点といいますが、その東側この赤いまる、これが今回地区計画を予定している区域でございます。

次に、これは古河市都市計画マスタープランの図面でございます。

今回地区計画を検討しているエリアは、古河市都市計画マスタープランにて「みどりと産業交流拠点」として、産業系土地利用を促進していくエリアとして、位置づけられています。

これを踏まえまして、今回、開発事業者から、地区計画策定の提案を受けまして、市としても、適切な開発が進むよう、地区計画を策定しようとするものです。

次に、本地区の上位計画の位置づけでございます。

本地区は、第2次古河市総合計画では、産業ゾーンとして位置付けられております。

古河市都市計画マスタープランでは、みどりと産業の交流拠点として位置付けられております。

また、茨城圏央道産業コンプレックス計画とは、圏央道沿線地域の産業集積の活性化を図るための計画で、本区域は計画の中で重点促進区域と位置付けられております。

さらに、指定路線区域というのがありまして、開発にかかる県の基準において、開発・建築が制限される市街化調整区域であっても一定規模の流通業務施設の立地を可能とする指定区域です。本区域も指定されています。

その指定路線区域について、もう少し説明します。

今回の地区計画の位置は新4号国道と筑西幹線道路の交差点、柳橋北交差点から東に500メートルほど、離れています。

大字としては、新和田・大和田・柳橋の3地区にまたがっており、全体で約13.4ヘクタールの区域となります。

ここは市街化調整区域で、建築・開発が抑制される区域ですが、新4号国道柳橋北交差

点から 1 キロメートル以内の区域で、前面道路が幅員 9 メートルの道路に接道している区域は、一定規模の流通業務施設の立地促進を図る「指定路線区域」に指定されております。

このため、5 ヘクタール未満までの、流通業務施設の建築・開発が可能となっております。

ご存じかもしれませんが、すでに周辺では、この開発基準に基づき、いくつかの流通業務施設が建築されております。

このような状況を踏まえ、今回の地区にも、流通業務施設の立地を適切に誘導していきたいと考えております。

ご覧の画面は、審議会資料 2 ページの地区計画図です。わかりやすいよう次の画面で拡大したものを提示します。

こちらが、先ほどご覧いただきました計画図を拡大して、現況等を踏まえわかりやすく区域を示したものです。審議会資料 3 ページと同じものになります。

区域につきましては赤の破線で囲まれたエリアとなります。南西部の一部を除き、道路、水路に囲まれています。道路を含め、全体で約 13.4 ヘクタールとなります。

なお、現在の状況ですが、先ほど申しましたように、この地域は指定路線区域で 5 ヘクタール未満までの開発が可能となっており、その基準に基づき、こちらの区域の一部、約 4.9 ヘクタールで開発・建築が進んでおります。

こちらが現在の状況です。北側は山林となっております。

この度事業者から、開発を現在の開発面積 4.9 ヘクタールから 13.4 ヘクタールに拡張したいという意向により、これを可能とするため、都市計画手続きとして地区計画策定の提案がありました。市では提案を受けた中で、事業者と様々な協議を進めて参りました。

その中で課題のひとつとして、発生交通量の問題がありました。本地区計画は、流通業務施設として、大型車両の発生交通量の増加が見込まれています。

交通処理について、新 4 号国道側から、本区域に入ることは、南側の 4 車線道路、筑西幹線道路からとなりますが、それは特に問題はありません。

しかし、新 4 号国道側に戻る場合、4 車線道路は中央分離帯があり、本区域から右折することは不可能で、東側に向かうしかありません。

大型車両が、新 4 号国道に戻るには、安全性から幅員の広い幹線道路を使うよう指導していきますがその場合、このように県道結城野田線まで、大きく迂回する必要があります。事業者には、迂回ルートの徹底を求めるところではございますが、強制力はないため、迂回をせず、周辺の集落の狭あいな生活道路が利用される懸念がございます。

その懸念を払しょくするため、交通の処理に関し、事業者と市で協議を重ね、区域東側にある市道を拡幅し、交差点から右折し、新4号国道に戻ることで、協議が整ったところ
です。

こちら図面の赤色の部分が、その整備する道路です。現在、こちらには幅員約4メー
トル程度の市道がございます。これを拡幅、整備するものです。幅員は9メートル、延長は、
約360メートルの区間となります。

こちらの道路整備を行うことによって、事業用地から右折にて新4号国道へのアクセス
が可能になり、懸念されていた交通処理に対する課題に対応できるものと考えたものです。

また、すぐには難しいのですが、交差点の信号機設置も調整してまいります。

道路部分については、事業者にて用地買収、整備を行った後、市へ帰属されることとな
ります。

また、排水は開発基準に基づく調整池を設置して、そこから東側の水路に流される予定
です。なお、地区計画の決定後、開発となりますが、本区域については、市が事業主体と
なって、開発を行うものではございません。市では地区計画として区域を定めるだけです。

開発は、地区計画の定めに基づき、事業者が行います。次に、地区計画区域内の開発予
定についてご説明します。

現在の事業計画案はご覧のようになっております。

倉庫は合計5棟、建築を行う予定であり、先ほども説明したとおり、A棟、B棟につい
ては平成27年に開発許可を取得し、現在このように建築工事が進んでおります。北側部分
の造成、3棟の倉庫については、地区計画の決定後、開発申請を行い、建築される予定
です。その際、東側の道路も同時に整備されます。大きな倉庫の他、2階建ての事務所8棟が、
予定されております。緑色の部分は緑地となります。開発予定地には、地域対象民有林が
分布しているため開発前の25パーセント以上森林を残す必要があり、このような配置とな
るとのことです。水色は調整池です。区域内の雨水については、この池で東側水路に流す
水量を調整し、放流されます。調整池の規模については、開発許可にあたって、基準に基
づく指導を市で行ってまいります。車両の進入経路については、矢印のような動線を想定
しており、周辺の交通環境への負荷低減に努めるとのことです。この交差点部分につい
ては、信号機の設置を想定しており、警察に信号機設置の要望を行っておりますが、予算の
関係から、信号機設置に関しては、県内で順番待ちの状況であり、時期については未定と
なっております。

つづいて、地区計画に定める内容について、審議会資料 4 ページから 5 ページの計画書についてご説明いたします。

お手元の資料とは前後しますが、地区計画を都市計画決定する理由からご説明します。

審議会の資料では 5 ページ 下段をご覧ください。

地区計画を決定する理由は、建築物の規制・誘導により、周辺の自然環境及び景観との調和に配慮しながら、新たな産業交流拠点としてふさわしい土地利用を図るため、本地区計画を定めるものである。

つづいて、地区計画に定める内容について、ご説明いたします。審議会資料 4 ページにお戻りください。名称、位置、面積は、ご覧のとおりです。

次に地区計画の目標です。

本地区は、古河市のほぼ中央部に位置し、首都圏中央連絡自動車道・境古河 I C から北西に約 6.5 キロメートル、五霞 I C から北に約 9.0 キロメートルの距離にあることから、第 2 次古河市総合計画を始めとする各種計画において、産業立地地区として位置付けられております。

このため、適切な建築物等の規制・誘導により、周辺の自然環境及び景観との調和に配慮しながら、新たな産業交流拠点としてふさわしい土地利用を図ることを目標とします。

次に区域の整備・開発及び保全の方針です。

まず、土地利用の方針ですが、古河市における新たな産業交流拠点として位置づけられていることから、流通業務施設を主体とした土地利用を図ることとします。

次に地区施設の整備方針です。流通業務施設を主体とした新たな産業拠点として適切な交通処理を図るため、既存道路を中心として各施設へのアクセスを確保するとします。

次に建築物等の整備方針です。流通業務施設の立地・集積を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、緑地の保全の制限を定め、周辺の自然環境へ配慮しつつ、良好な操業環境の整備を図るとします。

次に建築物等の整備を具体的に制限することになる地区整備計画について、ご説明いたします。資料 5 ページをご覧ください。

最初に、地区施設の配置及び規模でございます。画面にはございません。

道路は、計画図でご説明しましたが、幅員 9 メートル、延長約 360 メートルとなります。

次に建築物等の用途の制限です。

これを定めるにあたりましては、県の指針がありまして、その指針にある、流通業務施設の立地を誘導する場合に沿った内容となっております。

建築物の用途の制限については、流通業務施設ということで、物流業務施設、倉庫、それらに附属する事務所、施設に関連する自動車に直接燃料を供給するための施設、施設に附属する自動車車庫、自転車置場、守衛所、その他これらに類する建築物。それら以外は、建築又は設置してはならないとします。

なお、施設に関連する自動車に直接燃料を供給するための施設については、ガソリン給油施設を想定しているところですが、それ以外の危険物、例えば、火薬、化学加工物などの薬品その他環境を悪化させる用途は、建築できないものとなっております。

次に、建築物等の容積率の最高制限となります。容積率は、敷地面積に対する延床面積の割合で、最高制限を 100 パーセントまでとします。

次に、建築物等の建ぺい率の最高制限です。建ぺい率ですが、敷地面積に対する建築面積の割合で、最高制限を 50 パーセントとします。

次に、壁面の位置の制限ですが、良好な街区形成を目指すため、この参考図のとおり、建築物等は隣地境界線から 2 メートル以上離して建築することとします。

次の、建築物等の高さの制限ですが、原則 10 メートルとします。

ただし、物流業務施設、倉庫については、第一種又は第二種中高層住居専用地域の日影規制を満たす場合に限り、20 メートルとするとします。具体的な日影規制とは、冬至日に平均地盤面から 1.5 メートルの高さを基準として、敷地境界線から 5 メートル、10 メートルを超える範囲で日影を生じさせないように規制する時間の基準である、それぞれ 3 時間、2 時間以上となる建築物等について、建築することができないというものです。

次に、緑地の保全ですが、森林法に基づく林地開発許可制度に準拠しつつ、既存の緑地の維持・保全と造林等による緑化・保全に努めることとするとします。具体的には、開発前の 25 パーセント以上の森林を残すこととなります。

次に適用の除外ですが、建築物等に関する事項のうち、本地区計画に係る都市計画決定時において存する建築物等で、これらの規定に適合しないものを継続して使用する場合は適用を除外するとします。

以上が、地区計画の概要となります。

最後に、都市計画手続きの流れをご説明します。資料 6 ページとなります。

本件、先ほどご説明したとおり、事業者から地区計画策定の提案を受け、6月22日に市では都市計画提案検討委員会において、内容の検討を行い、提案の採用が適当と判断いたしました。その後、7月11日に、地区計画原案の説明会を実施しています。以降、都市計画法の手続きに基づき、本日の都市計画審議会に至っております。

今後の予定ですが、審議会で本件が承認された後は、審議会の結果を県に報告、県の同意を得たのち都市計画決定となります。予定では、平成30年1月中旬に都市計画の決定・告示を予定しております。

以上で、新和田・大和田・柳橋地区 地区計画の説明を終わります。

.....

【議長】 ありがとうございます。それでは、ただいま説明のありました議案につきまして、ご質問やご意見がある方はお願いいたします。A委員さんお願いします。

【A委員】 地区整備計画に記載されている地区施設道路についてですが、周辺は農地が広がっていますよね。そこで道路を広げて整備することについて、耕作者の同意は既に説明会などで了承は得ているのでしょうか。

【議長】 事務局お願いします。

【事務局】 道路周辺の地権者の同意は、説明会を経て得ています。

また、道路周辺だけでなく区域周辺の方々にも説明会を実施しております。

【A委員】 了解をとっているということですね。

現在日野自動車関係で多くの物流会社が市に進出しております。それと、筑西幹線道路、4車線道路に非常に多くの大型車が通行しております。その多くがトレーラーです。

そうしますと、地区計画にて5棟の倉庫が新たに建築されると、交通量が増加し周辺の耕作者の農作業に支障がでないか心配であります。その辺の形が解消できるのであれば、問題ないのですが、それが開発されて耕作者の方から苦情がでるかどうかのところが1番心配です。その点を事務局として、調整を行って進めているのか心配なものですから質問させていただきました。

【事務局】 地区施設道路の整備について、先ほど地元の了解を得ていたと言いましたが、周辺の方との調整は今も継続しています。

開発に対して了解は得ているところですが、地元の方もA委員さんと同じように交通への影響を心配しているところであり、市としても開発事業者に指導をしているところです。

今まで農道のような形でしか使われていなかった道路が、2車線になり開発の車両が通

るといふことで一部については側道を設けるといふ形で耕作者と開発による車両の共有を避けるといふことも含めて事業者の方から提案があり、地元の方と協議をして頂いていふところだす。一部側道を設けるといふ方向性は、事業者側で決定しておりました、地元の方と構造や整備するエリアなど細かなところを詰めていふと聞いておりました。

内容については、私達も逐次情報を頂いていふ今後実際に整備をするまでにきちんと決めていふといふ形で相談をしていふところだす。

【A委員】 わかりました。

【議長】 ほかに質問のある方はいらっしやいませんか。B委員どうぞ。

【B委員】 A委員の方から交通量が増えるのではないかといふ心配がございました。実際に、E棟まで完成し5棟の倉庫が操業した場合、1日の車両の出入りはどのくらいの見込みなのではないか。

それと、信号機の設置時期が未定といふことだすが、南側の2棟については、建築が進んでおり完成したら操業すると思ひますが、大型トレーラーが信号の無いところを通行するといふことは交通事故等が心配されるのでいふか。

【議長】 事務局お願いします。

【事務局】 開発業者の計画では、出入り口は南に2か所設けており、主に西から来て入る、東に出るのといふように利用できるのが2か所ございます。それと、東側に道路を整備することによって北側から出入りできる出入口が1か所となっております。東側道路からの出入口を利用する場合だすと、右折でも入れる、右折でも出られるといふことになります。

それらの3つの出入り口で1日500台といふ計画を聞いておりました。そのうち大型車については、1日100台程度といふことで、それ以外の業務用車両などを含めて1日500台といふ計画だと聞いておりました。

区域南側の2棟については、既に開発許可を受けて建築をしておりましたので、先に稼働されると思ひます。そちらについては、5ヘクタール以下だすので基本的には許可ができるといふ状況でございますが、市としては車両が東側にしか出られない状況であるため西に戻る車両については幹線道路を利用して迂回してもらふ事を徹底してもらふよう指導しておりました。

東側道路交差点部分につきましては、信号の要望を行っておりますが、市内で信号の要望箇所は多数あり、それぞれの状況も踏まえ、本地区の信号がすぐに設置されるといふ状況ではございません。

これまでも、警察との協議を重ね早急な設置をお願いしております。

4車線道路でもあり、今後交通量も増加が見込まれる中、交通の状況を見ながら引き続き要望を行っていきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

【B委員】 500台というのは、出る車両と、入る車両の合計ですか。

【事務局】 出る車両と入る車両の合計の数です。

【議長】 ほかに質問はございませんか。では、私から質問させていただきます。

9メートルの新たな道路を作るとのことですが、本日都市計画審議会の答申を得たとするといつごろの完成を予定しているのでしょうか。

【事務局】 段階としては、開発許可を得ている南側の建築物の使用については、工事完了後に使用できるようになります。時期としては、1年以内には順番に共用されるようになります。

北側の5ヘクタールを超える部分については、今回の地区計画が条件となってきますので、道路が完成されて始めて北側の倉庫が使用できるといったように許可をしていきます。よって、北側の整備と合わせて道路も整備されることを徹底していきます。なお、概ね平成33年に全体が完成する予定と業者からは聞いておりますが、今後実際の計画が提出された際少し変わる可能性はございます。

【議長】 ほかに質問はございませんか。A委員どうぞ。

【A委員】 南側の2棟の工事車両が、作業を終えて西側に戻る場合に拡幅予定の道路と筑西幹線との交差点にてUターンをしている事実がある。日野自動車へ向かう車が非常に多いなかで、そのようなUターンをされると渋滞の原因となってしまう。

そのため、東側道路の整備、交差点への信号機設置を早急に行ってから北側部分の3棟の倉庫の建築に着手していただく順序にした方がよいのではないのでしょうか。

私が住んでいる恩名地区では、日野自動車が操業したことによる発生交通で時間帯によっては渋滞が起きている。そのため、今回も開発をしていくとしても交通の利便性を確保していかないと市民から苦情がでてしまいます。インフラ整備には、十分に注意して行ってほしいと思います。

【議長】 事務局お願いします。

【事務局】 先ほども申し上げた通り、こちらの信号機設置についても現在も要望している状態であります。申し訳ないのですが、市内要望箇所が多くこの箇所の優先順位が1番となっている状況ではございません。周辺の状況を見ながら定期的に警察と協議をしてま

いますので、そこはご理解いただきたいと思います。

この道路については、南側2棟については既に開発許可を得ていますので、今の道路状況のままで共用開始されますが、北側の3棟については道路が使用可能にならないと倉庫の供用開始ができない条件となっていますので、倉庫の使用開始よりも道路が先に使用できるということをご理解いただいてよいと思います。

また、筑西幹線道路においてUターン等が行われているお話についてですが、今後交通量が増えることが予想され危険性も高まるということを警察と話をしております、できるだけ早く信号機の設置をして欲しいという要望は今もしております。周辺の方々にはご迷惑をおかけしますが、今後、市としても設置に向け、要望を継続していきますのでご理解をお願いします。

【議長】 他にいかがですか。よろしいですか。

ご質問がないようですので、諮問第1号についてお諮りいたします。

諮問第1号 古河都市計画新和田・大和田・柳橋地区地区計画の決定について、案のとおり賛成する委員の挙手を求めます。

〔委員全員、賛成の挙手〕

【議長】 ありがとうございます。全員賛成によりまして、本日まで出席の委員の半数を超えていますので、審議会条例第6条の規定により、古都諮問第1号については原案のとおり支障なしと判断し、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。

〔午前10時40分閉会〕