

令和7年度第1回古河市都市計画審議会議事録

I 会議の日時及び場所

- 1 日 時 令和7年12月23日(火)
午前10時30分から午後12時20分
- 2 場 所 野本電設工業コスモスプラザ(三和庁舎3階)多目的室1

II 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)

岩崎 聖一委員、二宮 誠委員、志摩 憲寿委員、長塚 威委員、野中 健司委員、
立川 徹委員、落合 康之委員、黒川 輝男委員、粕谷 達章委員、関根 進委員、
鹿島 節子委員、塚原 陽子委員、
兼澤 公也委員(代理 境工事事務所係長 菊地 正悟)

欠席した委員(2名)

初見 勝委員、鶴見 好男委員

III 出席した事務局(6名)

都市建設部部長 大垣 幸一、都市計画課長 島崎 尚也、
都市計画課課長補佐 鈴木 正幸、都市計画課係長 矢代 真弘、
都市計画課係長 山中 悠輔、都市計画課再任用主幹 武井 孝雄

IV 傍聴人 2名

V 会長の選出

学識経験者の委員のうちから互選によって、志摩委員が会長に選出された。

VI 議 事

1 議事の公開

古都諮問第1号、第2号、第3号、第4号及び第5号が公開された。

2 議事録署名人の指名

議長から議事録署名人として岩崎委員と二宮委員が指名された。

3 議案審議

古都諮問第1号 古河都市計画 道路の変更(県決定)

古都諮問第2号 古河都市計画 道路の変更(市決定)

古都諮問第3号 古河都市計画 用途地域の変更

古都諮問第4号 古河都市計画 防火地域及び準防火地域の変更

古都諮問第5号 古河市都市計画マスターplanの一部改訂について

VII その他

VIII 議案審議 以下のとおり

【古都諮問第1号 古河都市計画 道路の変更（県決定）及び古都諮問第2号 古河都市計画 道路の変更（市決定）】

○ 議長

それでは議事に入りたいと思います。

本日の議事につきましては、古都諮問第1号 古河都市計画道路の変更県決定、古都諮問第2号 古河都市計画道路の変更市決定、古都諮問第3号 古河都市計画用途地域の変更、古都諮問第4号 古河都市計画防火地域及び準防火地域の変更、及び古都諮問第5号 古河市都市計画マスタープランの一部改訂についての5件でございます。

諮問案件1号、2号は関連のある内容ですので一括して審議を行うこととします。

それでは、古都諮問第1号及び第2号の道路の変更について、事務局から説明をお願いいたします。

○ 事務局

古河市都市計画課でございます。よろしくお願ひいたします。

議長からありましたとおり、諮問第1号古河都市計画道路の変更県決定と、諮問第2号古河都市計画道路の変更市決定については関わりが大きいため同時に説明させていただきます。

都市計画道路の変更においては、道路種別ごとに決定権者が分かれています。今回見直しを行う都市計画道路は全部で14路線あり、そのうち4路線は茨城県が決定権者になっており、古河市に対して変更案への意見を求められておりますので、古河市都市計画審議会で審議していただき、その結果を踏まえて県に回答を行いたいと考えております。配布している資料及びスライドに基づきましてご説明させていただきます。

まず、都市計画道路の変更に至った経緯についてご説明します。

古河市の都市計画道路は、昭和13年に最初の都市計画道路を決定し、その後、何度かの変更が行われました。現在、市全域には38路線の都市計画道路の計画が存在します。そのうち、整備済みが11路線、一部整備済みが14路線、未着手が13路線です。

また、都市計画道路の予定地には、都市計画法による建築の制限がかけられており、整備時期が未確定な都市計画道路予定地では土地利用が制限されることによる所有者への負担が大きくなっていることが課題となっていました。

次に、古河市を取り巻く環境の変化について考えると、都市計画道路を決定してきた当時の昭和から平成初期は、人口増加が進み市街地が拡大していくことを想定した道路計画が進められてきましたが、現在は、人口が減少し市街地は縮小していくことが想定されています。

また、古河市に限らず、全国的な人口減少と高齢化により、国土交通省としても限られた財政資源を有効活用するためのコンパクトなまちづくりを推し進めています。

これらの課題や、環境変化に対応するために、令和2年度から古河市全域での都市計画道路の見直しに着手

し、国、県などの関係機関と協議を重ねて、今回の変更案をとりまとめ、古河市都市計画審議会に諮る運びとなりました。

それでは、今回変更する対象路線である 14 路線がどこにある都市計画道路なのかを説明させていただき、その後、路線ごとの内容を説明させていただきます。

こちらは古河市全域の都市計画図の白図に見直し、廃止区間を着色した資料になります。赤色着色は道路の計画幅員を変更する区間、緑着色が道路計画を廃止する区間、灰色着色は変更なしの区間です。地区ごとにまとめるに、まず古河地区では見直し路線が5路線、全区間廃止路線が1路線となります。

次に、総和地区ですが見直し路線が3路線です。最後に三和地区ですが、見直し路線が2路線、全区間廃止路線が3路線となります。

次に、各路線の変更概要をまとめた図がこちらになります。これから、各路線の変更内容について説明します。中央スクリーンに拡大図を表示しますので、手元の全体図と照らし合わせながらご覧ください。

まず、古河地区の説明です。先ほど説明した通り、古河地区では見直し路線が5路線、全区間廃止路線が1路線となります。

各路線の変更内容の説明の前に、資料のつくりを説明します。変更となる対象区間の場所を画面左側の平面図に凡例のとおり表示しております。また、右側には見直しの方針、変更前後の道路幅員、現地写真を路線ごとにまとめています。

それでは、まず1つ目の路線、3・4・2横山大山線の変更についてご説明いたします。

横山大山線は、幅員の変更です。現在は、幅員 18 メートルで都市計画決定しているものを、幅員 12 メートルに変更するというものです。この路線の変更する区間は、茨城県区間に入る、マーケットシティ古河入口付近から鍛冶町通りとの交差点までが変更される区間です。

次に、3・4・3昭和町野木原線です。昭和町野木原線は幅員の変更です。現在は、幅員 16 メートルで都市計画決定されていますが、この幅員を 12 メートル、15 メートル、16 メートルの3種類の区間に変更するものとなります。この幅員の設定の考え方は、住居系用途地域のみに接している部分は、幅員 12 メートル。商業系用途に接している部分は幅員 15 メートルです。

また、現在と同じ幅員 16 メートルの部分は、既に整備が完了している部分となります。

この路線の変更する区間は、国道4号線、古河青果地方卸売市場前の交差点付近から、県道古河総和線七軒町通りとの交差点までが変更となる区間です。

次に、3・3・9本町上辺見線です。本町上辺見線は、旧桜町上辺見線という名称の都市計画道路です。本町上辺見線は、幅員の変更及び一部区間が廃止となります。現在は、幅員 22 メートルで都市計画決定されているものを、幅員 16 メートルに変更し、一部区間を廃止するものとなります。

まず、一部廃止となる区間は、国道 354 号 桜町自治会館付近の交差点から、都市計画道路横山大山線との交差点、みよしのパン屋付近までの区間です。そして、幅員が変更となる区間は、その交差点から東側、現在は現道がありませんが、セブンイレブン幸町店までの区間が、幅員が変更となる区間です。

次に、3・4・1新町長谷線です。新町長谷線は、全区間廃止です。現在は、幅員 18 メートルで都市計画決定さ

れておりますが、全区間が廃止となります。廃止となる区間は、古河第5小学校西側付近で、次に説明する都市計画道路旧新町三杉線の起点となる交差点から、国道354号のローソン古河長谷店西側付近までの区間となります。

次に、3・4・6横山町三杉線です。横山町三杉線は、旧新町三杉線という名称の都市計画道路です。横山町三杉線は、一部区間の廃止です。こちらは先ほど説明した、都市計画道路新町長谷線から、都市計画道路横山大山線との交差部までの区間が一部廃止となる区間です。

次に、3・3・8古河停車場線です。古河停車場線は、もとは三国橋大聖院線という名称の都市計画道路です。古河停車場線は、一部区間の廃止及び起点の変更となります。これまで三国橋交差点が起点となり、古河駅西口広場までの区間でしたが、起点の三国橋交差点から、都市計画道路横山大山線までの区間が廃止となり、これまで終点だった古河駅西口広場を新たな起点として設定しました。

それでは次に総和地区の説明になります。先ほど説明した通り、総和地区では見直し路線が3路線となります。

まず、3・4・19大堤高野線です。大堤高野線は幅員の変更になります。現在は、幅員18メートルで都市計画決定されているものが、幅員14メートルになるものです。変更となるのは、県道古河総和線と県道境間々田線との交差点、下大野交差点から、都市計画道路中田久能線との交差点北側、北利根工業団地付近までの区間です。

次に、3・5・18上辺見下大野線です。上辺見下大野線は、一部区間の廃止です。一部廃止となる区間は、都市計画道路東牛谷駅迦線、中央運動公園西側の通りより東側区間です。

次に、3・5・21上辺見線です。上辺見線は、旧下辺見上辺見線という名称の都市計画道路です。上辺見線は、一部区間の廃止です。この路線は、元々区画整理で整備された、自衛隊東側にあるセブンイレブン古河上辺見店北側から、下辺見小学校北側付近までの区間を残します。そして、未整備の下辺見小学校北側付近からクスリのアオキおなぬま店付近までが一部廃止となる区間です。

続いて、三和地区の説明になります。三和地区では見直し路線が2路線、全区間廃止路線が3路線となります。

まず、3・5・27上大野東諸川線です。こちらは国道125号と同じ路線です。上大野東諸川線は幅員の変更です。これまで幅員25メートル・30メートルで都市計画決定されているものを、幅員14.5メートルに変更するものです。変更となる区間は、新4号バイパスとの交差点、上大野東交差点から、しづかの里三和店北側交差点までの区間です。

次に、3・5・29上和田諸川線です。上和田諸川線は、旧上和田仁連線という名称の都市計画道路です。上和田諸川線は、幅員の変更及び一部区間の廃止です。現在は、幅員16メートルで都市計画決定されているものを、幅員12メートルに変更し、一部区間を廃止するものとなります。

変更となる区間は、国道125号、ビバホーム三和店やツルハドラッグ古河諸川店付近の交差点より北側、県道新宿新田総和線、内山街道の駒込交差点までの区間です。

一部廃止となるのが、同じく国道125号、ビバホーム三和店やツルハドラッグ古河諸川店付近の交差点から南側、都市計画道路 大和田仁連線、十間道路の古河小児科クリニック東側付近までの区間です。

最後に、3・4・30諸川北部線、3・4・31東諸川松原線、3・4・32諸川南部線です。

こちらの3路線は、一部現道と重なっている部分があるものの、大部分は未整備の路線となっております。いずれ

も三和地区の横軸を構成する路線ですが、これらの路線に並行して、北には県道新宿新田総和線、内山街道や中央には、都市計画道路上大野東諸川線、国道 125 号や南には筑西幹線道路等があることから、これらの都市計画道路を廃止しても、現道や並行している道路で十分交通処理は可能であることから、全区間を廃止するものです。

スライドでの説明は以上になります。今回の都市計画道路の変更にあたり、住民説明会については令和6年7月 29 日に三和地区、令和6年7月 31 日に古河地区で説明会を開催し、それ以降も公述の申出の受付や、都市計画法第 17 条に基づく案の縦覧等を実施してきましたが、いずれも申出、意見等はございませんでした。

以上諮問第1号及び第2号についての説明を終わります。ご審議のほどよろしくお願ひします。

○ 議長

ありがとうございます。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。

どうぞ、A 委員お願ひします。

○ A 委員

都市計画道路の変更や廃止については理解しましたが、現状の幅員が何メートルのものを変更または廃止したのか、イメージがわからぬので、その点についてご説明をお願いします。

○ 議長

ただいまの A 委員の質問に対しまして、事務局より説明をお願いします。

○ 事務局

A 委員のご質問にお答えします。審議会資料集の 1 ページと 2 ページ目に、それぞれどのような変更があるのかをまとめておりますので、そちらをご覧いただければと思います。

○ A 委員

現状の幅員についての説明がなかったと思いますが。

○ 事務局

一覧でまとめられているものがありますが、スライド画面で説明することができませんので、まず横山大山線から説明いたします。横山大山線は、現道幅員が 10 メートルから 12 メートルで整備されているものを、幅員 12 メートルに変更する予定です。

次に、三国橋大聖院線の都市計画決定は 18 メートルで、現道幅員が 8 メートル程度で整備されていますが、変更後は横山大山線より西の区間が廃止となります。

昭和町野木原線は、現状幅員 8.5 メートル程度で整備されており、16 メートルで決定されていたものが、12 メー

トルや 15 メートル、16 メートルに変更する予定です。

次に、本町上辺見線ですが…。

○ B 委員

議長よろしいですか。

○ 議長

どうぞ、B 委員。

○ B 委員

A 委員のご質問はごもっともだと思いますが、変更・廃止の本数が多く、例えば総和地区の大堤高野線について、これを 18 メートルから 14 メートルに変更する審議をしているわけです。現状、幅員が 14 メートルや 8 メートルのところもあり、実際には広がったり狭まったりしていますので、ここで事務局が現道の幅員を全部説明しても、時間がかかるだけで、議論が進まないと思います。必要であれば、後日、事務局で調査して、A 委員に資料を提出する形で対応できるかと思います。現状の幅員をすべて調べたところで、18 メートルを 10 メートルにすることが良いのか悪いのかは直接的な判断材料にはならないかもしれません。この点について、A 委員にご理解をいただければ、審議が進むと思いますが、いかがでしょうか。

○ A 委員

計画道路の変更や廃止に関して、現状の幅員についての理解は必要だと思いました。

○ 議長

ありがとうございます。筋論としては、A 委員のおっしゃる通り、現状の幅員がどうであれ、それを説明し、計画をどう変更するかという議論が正しいかと思います。ただ、本日諮るべき事項については、計画の変更事項について審議を進めることが目的ですので、B 委員のおっしゃる通り、現状の幅員については後日、事務局から資料を提供し、委員全員に配布いただければと思います。

なお、先ほど事務局からの説明がありましたが、各地区での説明会および案の縦覧はすでに行われており、その結果、いただいた意見はすでに反映されているという理解でよろしいでしょうか。

○ 事務局

市民の方からは特に意見はないです。

○ 議長

承知いたしました。ありがとうございます。現状の幅員と計画の変更については、後日資料を提供し、委員全員

に配布するということでご理解をお願い申し上げます。A 委員、よろしいでしょうか。

○ A 委員

問題ありません。

○ 議長

他にご質問はありますか。

○ C 委員

事務局案に賛成しますが、少しお聞きしたいことがございます。古河地区の古河停車場線について、横山大山線から古河駅西口広場までの計画決定に関して、人口減少などを考慮して、三国橋大聖院線の廃止を決定したことについては理解しております。しかし、西口広場の面積について、人口減少を踏まえてもその面積が必要なのかも含め検討されたのかについてお聞きしたいです。

○ 議長

ただいまの C 委員の質問に対しまして、事務局よりご説明をお願いします。

○ 事務局

基本的には、都市計画道路の見直して県の指針に基づき、廃止や存続が決められているもので、古河停車場線の範囲や面積については、特に変更しているわけではありません。

○ 事務局

ご質問にありました件についてですが、今回変更する内容は、古河停車場線の横山大山線から西側の部分で幅員を変更するものです。西口広場については、現時点の計画で 7200 平方メートルの面積があり、今回の変更内容には含まれていません。従って、広場の面積については変更いたしません。

○ C 委員

つまり、まだ検討していないということですね。わかりました。

○ 議長

他にございますか。D 委員どうぞ。

○ D 委員

都市計画道路の計画幅員の変更について、その変更幅についてお聞きしたいのですが、この数値はどのような

根拠で出てきたのでしょうか。元々の幅員はどうで、変更後にどのように計画されたのか、また、現況が狭い部分もあるかもしれません、例えば幅員が12メートルに変更となるものが多かったと思います。その根拠となるデータなどがあれば教えていただけますか。

○ 事務局

はい、これは都市計画交通量推計に基づいて決められています。各路線について、理由があつて幅員が変更されています。例えば、横山大山線については、国道4号バイパスが整備されたことにより交通量が減少したため、その影響を考慮して幅員の縮小を決定しました。こうした理由が路線ごとにありますが、すべての路線について説明すると時間がかかりますので、後日、委員の皆さんに資料として配布させていただければと思います。

○ D 委員

はい、それで結構です。

○ 議長

一応、理由があるということで進めているということですね。新しいバイパスなどが整備されると交通量が大きく変わるので、その点を都市計画の方で考慮し、計画が進められたことを理解しました。

他にございますか。はい、E 委員。

○ E 委員

昭和町野木原線について質問させていただきます。幅員の変更が16メートルから12メートル、15メートル、16メートルということですが、具体的にどこが12メートルで、どこが15メートル、どこが16メートルになるのか、議決前に教えていただけますか。

○ 事務局

前方のスライドをご覧いただきたいのですが、この北側の赤い点からここまでが12メートルに変更され、ここからここまでが15メートル、その他変更しない区間は16メートルのままであります。このように変更内容が決まっています。

○ 議長

他にご意見がございますか。特ないようでしたら、私から最後に1点確認させていただきます。いただいた資料の中の道路断面を拝見しますと、古河地区の本町上辺見線、三和地区の上大野東諸川線について、幅員の減少に伴い自動車の車線数が減少するのではないかと思いますが、この変更に伴い交通量に対する影響についてどのようにシミュレーションされているのか、ご説明いただけますか。

○ 事務局

まず現地の交通量調査を行いました。また、現況の交通量を再現し、交通量調査と交通量再現結果に大きな開きがないことを確認しました。その後、変更前後での交通量推計を行い、変更しても大きな渋滞が発生しないことを確認しています。このため、車両片側2車線、4車線は必要ないと判断し、今回の変更案を進めることにしました。

○ 議長

若干細かいことをお聞きして申し訳ありませんが、ピーク時で確認されていますか。それとも24時間の交通量でしょうか。

○ 事務局

24時間の交通量で確認しています。

○ 議長

承知いたしました。ありがとうございます。付近の状況を踏まえたうえで、自動車交通の観点から、車線が減少することで新たな渋滞が発生する可能性があるという点を確認させていただいたという次第です。A委員の質問にも少し補足する形になったのではないかと思います。24時間の交通量での確認のもと、道路設計の段階で交通量に合わせるのは難しい設計課題であり、常に渋滞しない幅員にしてしまうと、過剰な道路整備となってしまいます。冒頭にもありましたように、人口減少や財政の厳しさもあり、苦渋の決断をせざるを得ない場面が出てくるかもしれません。

他にございますか。F委員どうぞ。

○ F委員

基本的なことをお聞きしたいのですが、こんなに多くの都市計画道路がある中で、100路線があった場合、そのうちどのくらいが整備されているのでしょうか。例えば、半分が整備された、20パーセントが整備された、10パーセントが整備されたという実績があるのでしょうか。私の感覚ではほとんど整備が進んでいないように感じます。計画は立てられているものの、実施がないという状態なのではないかと思うのですが。

○ 議長

ありがとうございます。ただいまのF委員のご質問に対し、事務局よりご説明をお願いします。

○ 事務局

F委員のご質問にお答えします。古河市全域で38路線の都市計画道路が決定されております。そのうち、完全に整備が終わったものは11路線、整備中のものが14路線、まだ手が付けられていないものが13路線となっています。そのうち、整備が進んでいない部分に関しては見直しをかけており、現在、14路線について変更が必要だ

という判断がされています。

○ 事務局

簡単にご説明しますと 38 路線のうち 14 路線が今回の見直し対象となっているということです。

○ 議長

やはり道路の拡幅となりますと、想定を超える工事や補償などが必要となり、非常に時間がかかる場面も多く、進捗がなかなか進まないことも理解できます。おっしゃる通りで、終戦直後に決定された道路がようやく数年前に開通したという事例もあります。中には 100 年近くかかった事例もありますが、これは極端な例ではあります。しかし、そのような事例も踏まえつつ、今後の進捗を見守っていく必要があると考えています。ありがとうございます。

他にご質問がないようですので、諮問第1号及び諮問第2号について、諮問ごとにお諮りします。

まず、古都諮問第1号 古河都市計画 道路の変更（県決定）について、ご異議なしの方、挙手をお願いします。

（賛成をする者多数あり）

本日ご出席の委員の半数を超えており、審議会条例第6条の規定により、古河都市計画 道路の変更（県決定）につきましては意見なしとして、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2号 古河都市計画 道路の変更（市決定）について、ご異議なしの方、挙手をお願いします。

（賛成をする者多数あり）

委員の半数を超えており、古都諮問第2号 古河都市計画 道路の変更（市決定）につきましては原案のとおり可決し、市長に答申いたします。ありがとうございます。

【古都諮問第3号 古河都市計画 用途地域の変更、及び古都諮問第4号 古河都市計画 防火地域及び準防火地域の変更】

○ 議長

続きまして、古都諮問第3号、第4号についても関連性のある内容になりますので、一括して審議させていただきます。

古河都市計画用途地域の変更及び古河都市計画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

古河市都市計画課です。引き続き古都諮問第3号、第4号の説明をさせていただきます。よろしくお願ひいたします。

どちらも先ほどご審議いただきました都市計画道路の変更に関連した内容になっておりますので、まとめて説明させていただきます。

まずは変更する用途地域について簡単に説明いたします。

用途地域とは、計画的な市街地を形成させるために、どこに、どのような種類の建物を、どのくらいの大きさまで建てられるかを定めたルールになります。

住宅系の用途地域が8種類、商業系の用途地域が2種類、工業系の用途地域が3種類あります。

用途地域は、道路や水路の地形地物と言われるものや、地名を区別する大字の境界である大字界など、境界を決めて用途地域の区域を定めております。

今回変更対象となっている区域は、都市計画道路端から何メートルというように、都市計画道路を基準として用途地域や防火・準防火地域の区域を定めている箇所についての変更になります。

言葉で表現すると、現在都市計画道路を基準として区域を定めた用途地域があり、その基準となっている都市計画道路が変更になります。そのため基準となる都市計画道路にあわせて用途地域等の変更を行うという性質のものです。

言葉では理解しにくい内容ですので、視覚的に説明していきます。こちらは先ほど質問第1号、第2号で質問いただいた都市計画道路の変更概要です。今回、用途地域及び防火・準防火地域の変更に関するのは3路線あります。スクリーンをご覧ください。

まずは、1つめ、横山大山線沿道がこちらになります。横山大山線沿道では用途地域と準防火地域の変更を行います。

次に、上和田諸川線沿道がこちらになります。上和田諸川線沿道では用途地域のみの変更を行います。

最後に、上大野東諸川線沿道がこちらになります。上大野東諸川線沿道でも用途地域のみ変更を行います。

まず、3・4・2横山大山線沿道について説明します。改めておさらいすると、現在は幅員18メートルで都市計画決定しているものを、幅員12メートルに変更するというものです。この都市計画道路の変更する区間は、マーケットシティ古河から鍛冶町通りとの交差点までです。この変更区間は、黄色枠で示されたエリアで、赤色で表示された部分が変更箇所です。

次に、用途地域変更方針を視覚的に説明させていただきます。

まず横山大山線沿道を一つの例として説明させていただきます。

スクリーンの左側、変更前をご覧ください。黒線の基準となる都市計画道路の線があります。その都市計画道路端から右側30メートルの位置が用途地域境界となり、その境界の左側が第二種住居地域、右側が第一種低層住居専用地域となります。

これが都市計画道路の変更により、右側の変更後の図に変わります。

変更後は、都市計画道路の幅員の位置が赤線の位置に変わります。変更が分かりやすいように変更前の位置も灰色破線で表示しております。

変更後の都市計画道路端から30メートルの位置が新しい用途地域境界となります。境界から左側が第二種住居地域、右側が第一種低層住居専用地域は変わりませんが、境界の位置が変わることで、これまで第二種住

居地域だったエリアが第一種低層住居専用地域に変わるという場所が発生します。

それが右側の用途地域境界の赤線と変更前の灰色破線の間で、赤字でこの区間の用途地域が変わります、と表現している場所です。

このように、都市計画道路の幅員が変わることに伴い、都市計画道路を用途地域の境界根拠としている場所では、用途地域の変更が発生するというものが、今回の用途地域変更の考え方になります。

それでは、今説明した例の場所、横山大山線沿道の用途地域変更箇所を、用途地域ごとに説明いたします。

まず、横山大山線を基準として用途地域を設定している区域は、第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域、工業地域があります。順番に 11 から 15 としております。まず 11 が、一番北側、マーケットシティ古河から、古河自動車株式会社北側の市道までの区間です。

横山大山線の東側の区域で、分かりにくいでですが、拡大図の赤線で塗りつぶされている区域が用途地域変更の区域です。

この場所は、第二種住居地域、容積率 200 パーセント、建蔽率 60 パーセントから、第一種低層住居専用地域、容積率 80 パーセント、建蔽率 40 パーセントに変わります。

次が 1 の 2、古河自動車株式会社北側の市道から、おはな保育園北側の市道までの区間です。

この場所は横山大山線の東側の区域で、第二種住居地域、容積率 200 パーセント、建蔽率 60 パーセントから、第一種中高層住居専用地域に変わり、容積率・建蔽率は変わりません。

次が 1 の 3、おはな保育園北側の市道から、古河消防署駅西出張所の北側の市道までの区間です。

この場所は横山大山線の東側の区域で、近隣商業地域、容積率 200 パーセント、建蔽率 80 パーセントから、第一種住居地域、容積率 200 パーセント、建蔽率 60 パーセントに変わります。

次が 1 の 4、古河消防署駅西出張所の北側の市道から、鍛冶町通り北側までの区間です。

この場所は横山大山線の東側の区域で、商業地域、容積率 300 パーセント、建蔽率 80 パーセントで準防火地域から、第一種住居地域、容積率 200 パーセント、建蔽率 60 パーセントに変わり、準防火地域の指定から外れます。

準防火地域の説明は、用途地域の変更箇所の説明後に改めて説明いたします。

横山大山線の沿道の最後が、1 の 5、マーケットシティ古河から、手打ちそば松川までの区間です。

この場所は横山大山線の西側で、第二種住居地域、容積率 200 パーセント、建蔽率 60 パーセントから、工業地域に変わり、容積率、建蔽率は変わりません。

次に、3・5・29 上和田諸川線の変更について説明いたします。

上和田諸川線は、現在は、幅員 16 メートルで都市計画決定されているものを、幅員 12 メートルに変更し、一部区間を廃止するというものです。

この路線の変更となる区間は、国道 125 号、ビバホーム三和店やツルハドラッグ古河諸川店付近の交差点より北側、県道新宿新田総和線、内山街道の駒込交差点までの区間です。

一部廃止となるのが、同じく国道 125 号、ビバホーム三和店やツルハドラッグ古河諸川店付近の交差点から南側、都市計画道路大和田仁連線、十間道路の古河小児科クリニック東側付近までの区間です。

今回、用途地域変更に関係するのは、変更となる区間の一部は、資料に赤線で囲んでいます。

それでは、上和田諸川線沿道の用途地域変更箇所を説明いたします。

まずは上和田諸川線西側の区域で、市街化区域となっている北端部から国道125号までの西側沿道全区間です。

この場所は、第一種住居地域、容積率200パーセント、建蔽率60パーセントから、第一種低層住居専用地域、容積率80パーセント、建蔽率40パーセントに変わります。

続いて、上和田諸川線東側の区域で、古河産業技術専門学院跡地の南側から国道125号までの区間です。

この場所も上和田諸川線西側と同じく、第一種住居地域、容積率200パーセント、建蔽率60パーセントから、第一種低層住居専用地域、容積率80パーセント、建蔽率40パーセントに変わります。

次に、3・5・27上大野東諸川線の変更について説明いたします。

上大野東諸川線は、国道125号と同じ路線です。現在は、幅員25メートル・30メートルで都市計画決定されているものを、一律の幅員14.5メートルに変更するものです。変更となる区間は、新4号バイパスとの交差点、上大野東交差点から、しづかの里三和店北側交差点までの区間です。

今回、用途地域変更に関係するのは、変更となる区間の一部で、資料に赤線で囲んでいます。

それでは、上大野東諸川線沿道の用途地域変更箇所を説明いたします。

上大野東諸川線沿道は、用途地域変更箇所が多いため、同一の用途地域変更をまとめて説明させていただきます。

まず一つ目、3の1です。この区域は、準住居地域、容積率200パーセント、建蔽率60パーセントから、第一種低層住居専用地域、容積率80パーセント、建蔽率40パーセントに変わります。

資料では分かりやすいように一番大きい箇所を拡大して説明しております。

次に3の2です。この区域は、準住居地域、容積率200パーセント、建蔽率60パーセントから、第一種住居地域に変わり、容積率・建蔽率は変わりません。

次に3の3です。この区域は、準住居地域、容積率200パーセント、建蔽率60パーセントから、第二種中高層住居専用地域に変わり、容積率・建蔽率は変わりません。

次に3の4です。この区域は、準住居地域、容積率200パーセント、建蔽率60パーセントから、第一種中高層住居専用地域に変わり、容積率・建蔽率は変わりません。

最後に3の5です。この区域は、近隣商業地域、容積率200パーセント、建蔽率80パーセントから、第一種住居地域、容積率200パーセント、建蔽率60パーセントに変わります。

用途地域の変更についての説明は以上になります。

続いて防火地域及び準防火地域の説明に入ります。まず防火地域・準防火地域とはどういったものかを説明させていただきます。

防火地域・準防火地域を簡単に説明すると、都市計画法に基づくもので、火災を防止するため、厳しい建築制限を設けている地域のことです。一般的に建物が密集している駅前などの市街地の中心部やその周辺、災害時の避難路となる幹線道路沿い等が指定されます。

次に、防火地域・準防火地域の違いについて説明します。

防火地域・準防火地域は先ほど説明したとおり、火災を防止するため厳しい建築制限が設けられている地域で、資料のような建築物の構造の制限が設けられております。建物の階数や延べ面積などで制限される内容は変わりますが、防火地域の規制が厳しく、準防火地域は防火地域よりも緩やかな規制となっております。

今回変更となるのは、資料でも赤線で囲んでいる準防火地域です。

次に防火地域・準防火地域の位置についてです。

現在古河市では、元々市街地再開発事業で整備された古河駅西口第一地区、これはアブリ古河の敷地のことです、ここが防火地域に定められております。

それから、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、古河駅東部地区の一部が準防火地域に定められています。

その中で、今回変更が生じる準防火地域が、資料にて黄色線で囲まれた区域になります。

それでは、変更となる準防火地域の区域について説明いたします。

先ほどの用途地域の説明で出しましたが、変更となる横山大山線沿道の一番南側の区域になります。

この場所は、商業地域、容積率300パーセント、建蔽率80パーセントで準防火地域に指定されております。今回の変更で、第一種住居地域、容積率200パーセント、建蔽率60パーセントに変わり、準防火地域の指定から外れます。

スライドでの説明は以上となります。今回の用途地域の変更と防火地域及び準防火地域の変更にあたり、令和6年10月10日に住民説明会を開催し、それ以降も公述の申出の受付や、都市計画法第17条に基づく案の縦覧等を実施してきましたが、いずれも申出・意見等はございませんでした。

以上、駆け足での説明となりましたが、諮問第3号及び第4号についての説明を終わらせていただきます。

ご審議のほど、よろしくお願ひいたします。

○ 議長

ありがとうございます。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。

よろしいですか。それでは技術的なことで2点ほど確認させていただきます。

1点目ですが、今回の用途地域等の変更について、道路幅員が減少することに伴い用途地域を変更する件ですが、先ほどの諮問第1号、諮問第2号では14路線が幅員の見直しの対象となり、用途地域の変更があるのは3路線であると理解しました。それでは、残りの11路線については、用途地域の定めが必要ない行政区域内に位置しているか、または沿道内側の区域が同一用途地域であるため、変更が必要ないという理解でよろしいでしょうか。これが1点目の質問です。

2点目の確認事項ですが、防火地域については、今回幅員の減少に伴い、防火地域の範囲が少し狭まることになります。住民の皆様は、他の区域は建築規制が守られていると考えられるかもしれません、このエリアが多少減少することについて、市民生活に影響がないかどうか、念のためご説明をいただけますでしょうか。

○ 事務局

ありがとうございます。まず 1 点目の質問ですが、都市計画道路の変更が 14 路線であり、そのうち用途地域の変更が 3 路線あると説明しました。その他の都市計画道路については、用途地域の境界根拠として都市計画道路を設定していないため、今回の用途地域や準防火地域の変更には影響していないということです。

○ 事務局

2 点目について、防火地域、準防火地域の変更についてですが、幅員が変更になることで防火地域の範囲が削られるというお話をしました。こちらについては、市民生活に影響はないと判断しております。

○ 議長

はい、承知いたしました。ありがとうございます。市民の皆様からもこの変更について意見はなく、防火地域、準防火地域については主に商業系の用途に適用されることが多いため、今回の変更は担当部門で適切に検討されたものと理解しています。

他にご意見がある方はございますか。D 委員、お願ひいたします。

○ D 委員

幅員の変更による用途地域の変更について、計画道路から 30 メートル以内ですね。用途地域の変更部分を確認しましたが、特に野木町に近い部分の工業地域への変更、1 の 5 についてですが、横山大山線が第二種住居地域から工業地域に変更される以外は、すべて近隣商業地域から第一種住居地域に変更されるため、建築する側には厳しい変更が多いように思います。

また、防火地域、準防火地域についても、建築物が既存の規制に従っていたところが住居系に変更されると、不具合が生じないか懸念しています。例えば、家がそのギリギリで建っている場合や、敷地がまたがって建てられている場合が考えられます。この点についてはどのように検討されたのでしょうか。

○ 議長

D 委員の質問に対しまして、事務局よりご説明をお願いします。

○ 事務局

用途地域の変更についてですが、上大野東諸川線は道路端から 50 メートルが用途地域として設定されています。その他の路線では、都市計画道路から 30 メートル離れたところが用途地域の変更部分となっています。今回、各用途地域について地図上で確認し、既存不適格などがないことを確認しています。

○ D 委員

少し難しい話になってきましたが、商業地域ですと通常にぎわいを持つ地域になっている場合、建蔽率などが変わるために、用途地域の変更は非常に重要だと考えています。変更する必要があるのかという点について、基準で

決めたと考えると問題が生じる可能性があります。例えば、18メートルから12メートルに変更する場合、3メートルの片側幅員が狭くなり、その影響で用途地域が変わる点について、どのように考えているのかお聞かせいただけますか。

○ 事務局

沿道用途についてですが、幅員が変更されることで用途地域も少しずれる部分がありますが、既存不適格な建築物が生じることはないと調査の結果、確認しています。また、防火地域、準防火地域に関しては、すでに防火対策が施された建物があるかもしれません、詳細な調査までは行っておりません。したがって、現時点では不明な部分もありますが、影響はないと判断しています。

○ D 委員

わかりました。既存不適格の調査を行っているということであれば、問題はないのだと思います。設計者としては、後々困ったことにならないことを願っていますので、よろしくお願ひいたします。

○ 議長

ありがとうございます。このあたりでよろしいでしょうか。

○ D 委員

はい。

○ 議長

はい、ありがとうございます。それでは、他にご質問は特ないようですので、諮問ごとにお諮りをさせていただきます。

まず、古都諮問第3号古河都市計画用途地域の変更について、ご異議なしの方、挙手をお願いします。

(賛成者多数)

本日ご出席の委員の半数を超えており、審議会条例第6条の規定により、古都諮問第3号につきましては原案のとおり可決し、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号古河都市計画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、挙手をお願いします。

(賛成者多数)

委員の半数を超えており、古都諮問第4号につきましても原案のとおり可決し、市長に答申いたします。ありがとうございます。

【古都諮問第5号 古河市都市計画マスタープランの一部改訂について】

○ 議長

続きまして、古都諮問第5号古河市都市計画マスタープランの一部改訂について、事務局より説明をお願いします。

○ 事務局

古河市都市計画課です。諮問第5号古河市都市計画マスタープランの一部改訂についてご説明いたします。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、まずは一部改訂の背景からご説明いたします。次のスライドをご覧ください。

本市では、第2次古河市総合計画や古河都市計画区域マスタープランの見直しを踏まえ、平成31年3月に古河市都市計画マスタープランを改定しました。

その後、社会情勢の変化等を受け、令和6年3月に改訂を行っています。

今回の改訂は、令和5年9月に国の同意を受けた茨城県古河市基本計画を契機に行われるものです。この計画では、大堤地区約82.6ヘクタールを重点促進区域に位置付け、観光・スポーツ・文化などを通じて地域経済を牽引することとしています。

あわせて、産業需要の高まりを踏まえ、新4号国道アクセス道路沿道についても、適切な土地利用誘導に向けた都市計画上の位置付けが必要となっています。

さらに、社会経済情勢の変化を踏まえ、長期間未着手となっている計画の見直しを進めており、大堤南部地区については、現在、まちづくり構想に基づく都市計画の見直しを検討しています。

また、都市計画道路についても、令和2年度から県の再検討指針に基づき必要性の再検証を行ってきました。

これらの状況を総合的に踏まえ、各種計画との整合を図るため、今回の一部改訂を行うものです。

今回の一部改訂の主な内容についてです。

1点目は、茨城県古河市基本計画との整合を図るため、大堤地区を交流誘導促進区域として新たに位置付けたことです。令和5年9月に国の同意を受けた同計画では、大堤地区約82.6ヘクタールを重点促進区域とし、観光・スポーツ・文化などを通じた高付加価値事業の創出を目指しています。

このため、都市計画マスタープランにおいても、大堤地区を交流誘導促進区域として位置付け、整合を図りました。

2点目は、新4号アクセス道路沿道を産業誘導促進区域として追加したことです。

産業用地需要の高まりを受け、新4号国道と野木町工業団地を結ぶアクセス道路沿道について、適切な土地利用誘導が必要となっています。本路線は令和9年度末の完成が見込まれていることから、都市計画マスタープランにおいて新たに位置付けたものです。

3点目は、長期間事業化されていない大堤南部地区について、土地利用方針の見直しを行ったことです。

令和6年度からまちづくり構想の策定に着手し、地元説明会等を通じて地域の意向把握を進めており現在は、この構想に基づく都市計画の見直しを視野に検討しています。

4点目は、都市計画道路の見直しに伴い、交通体系の整備方針を変更したことです。

令和2年度から県の再検討指針に基づき検証を行い、未整備路線 24 路線を対象に見直しを実施した結果、計 14 路線を見直し対象としました。

これを踏まえ、交通体系の整備方針についても必要な修正を行いました。

5点目は、これらの見直し内容に合わせ、地区別のまちづくり構想図を修正したことです。

以上が、今回の一部改訂の主な内容です。

次に、マスタープラン 37 ページの将来都市構造図についてです。

この図は、本市が将来どのように成長し、都市構造が変化していくかを示したものです。

今回の一部改訂では、産業誘導促進区域として、新たに新4号アクセス道路沿道を位置付けました。

次に、マスタープラン 47 ページの土地利用方針図です。

この図は、都市計画における土地利用の方向性を示したものです。

今回の改訂では、産業誘導促進エリアとして新4号アクセス道路沿道を、交流誘導促進エリアとして大堤地区を新たに追加しました。

次に、マスタープラン 52 ページの交通体系整備方針図です。

この図は、都市計画道路の見直し内容を反映したものです。

今回の改訂では、変更・廃止とした 14 路線を反映し、図面の修正を行いました。

次に、都市的土地区画整理事業の文言修正についてです。

長期間事業化が進んでいない大堤南部地区については、まちづくり構想に基づく都市計画の見直しを視野に、文言の整理を行いました。

また、駅南地区については、令和5年3月に地区計画を決定していることから、該当する文言を削除しました。

次に、マスタープラン 69 ページの古河地区まちづくり構想図です。

こちらは、前述での都市計画道路の見直しに伴う路線変更・廃止を反映し、改訂作業を行いました。

次に、マスタープラン 77 ページの総和地区まちづくり構想図です。

こちらも、都市計画道路の見直しに伴う路線変更・廃止を反映し、さらに大堤地区を交流誘導促進エリアとして追加し、新4号アクセス道路沿道を産業誘導促進エリアとして追加しました。

次に、マスタープラン 85 ページの三和地区まちづくり構想図です。

こちらも、都市計画道路の見直しに伴う路線変更・廃止を反映し、新4号アクセス道路沿道の産業誘導促進エリアを追加しました。

以上が、今回の一部改訂に関するご説明です。

改訂案については、本年 11 月 25 日から 12 月 15 日までパブリックコメントを実施し、市民意見を募集しましたが、応募及び意見は特にございませんでした。また、茨城県の関係部署とも協議・調整を済ませております。ご審議のほど、よろしくお願ひいたします。

○ 議長

ありがとうございます。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。
どうぞ。E 委員。

○ E 委員

質問ではなく要望ですが、大堤地区が交流誘導促進区域として新たに位置付けられていますが、当該地区はハザードマップ上、浸水想定区域に含まれておりますので、十分にその点について配慮し、整備の際にはクリアしていただき、計画を進めていただけるようお願いします。私の意見とさせていただきます。

○ 議長

ただいまの E 委員の意見について、事務局からありますか。

○ 事務局

大堤地区は、ご指摘のとおり、ハザードマップにおいて浸水想定区域に含まれているエリアであります。この点については最重要の課題として認識しており、実際の整備や事業化にあたっては、市民の皆さんにご迷惑をかけないよう、十分に配慮した整備方針を定めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

○ 議長

ありがとうございます。他にございますか。
他にご質問がないようですので、私から一点確認させていただき、補足の説明をお願いしたいのですが、今回、新 4 号アクセス道路沿道が新たに拠点に追加されることになります。一方、用途地域を見ますと、このアクセス道路沿道は、本来であれば市街化を抑制すべき市街化調整区域であります。この整合性について、産業をどんどん誘致していくこうという方向と、現在が調整区域であるところとの整合性をどのように担保していくのかについて、補足説明をお願いいたします。

○ 事務局

現在、東山田谷貝地区も市街化調整区域に位置しており、整備が進められています。今回、新たに新 4 号アクセス道路沿道を産業誘導促進区域として位置付けましたが、引き続き産業需要を見越し、アクセス道路が令和 9 年には完成する予定であることを踏まえ、都市計画マスター プランを変更し、位置付けを行いました。これにより、古河市の将来にとって重要な役割を果たしますので、ご理解いただけますようお願い申し上げます。

○ 議長

今後は地区計画を導入する、あるいは市街化区域に編入することなども検討していくということでよろしいでし

ようか。

○ 事務局

はい、その通りです。茨城県の関係部署とも調整を進めています。今回のマスタープラン変更に関しましては、意見等をいただき、それらを踏まえて一部変更を進めているところでですので、よろしくお願ひいたします。

○ 議長

ありがとうございます。産業誘致にとっても重要な課題かと思いますので、うまく計画の整合性を図りながら進めていければと考えております。

他には質問がないようですので、諮問第5号古河市都市計画マスタープランの一部改訂について、お諮りします。

古都諮問第5号古河市都市計画マスタープラン一部改訂について、ご異議なしの方、挙手をお願いします。

(賛成者多数)

ご出席の委員の半数を超えており、審議会条例第6条の規定により、古都諮問第5号につきましては意見なしとして、市長に答申いたしたいと存じます。

○ 議長

以上で、本日付議されました案件についての審議は終了といたします。ご協力ありがとうございました。

[閉会：午後12時20分]