

令和5年度第1回古河市都市計画審議会議事録

I 日 時 令和6年2月6日(火) 午後2時00分から午後3時30分まで

II 場 所 野本電設工業コスモスプラザ ホール棟(古河市仁連2065)

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(12名)

志摩 憲寿会長、蓮見 公男委員、高橋 栄委員、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、栗原 春男委員、鹿島 節子委員、
塚原 陽子委員、埴 広実委員

欠席した委員(4名)

初見 勝委員、中村 仁委員、鶴見 好男委員、小山 幸子委員

IV 出席した事務局(14名)

都市建設部部长 大垣 幸一、都市建設部参事 青木 偉司、
都市建設部副部长兼計画課課長 飯川 健二、都市計画課副参事 稗田 賢司、
都市計画課課長補佐 塚田 隆之、都市計画課係長 櫻井 裕二、
都市計画課係長 椎名 英治、都市計画課主幹 平石 俊広、
区画整理課課長 安原 祥一、区画整理課係長 粕谷 智之、
企画政策部プロジェクト推進課課長補佐 山中 英幸、プロジェクト推進課係長 宮澤 竜太、
上下水道部下水道課課長 高森 省吾、下水道課課長補佐 初見 克義

V 傍聴人 な し

VI 議 事

1 議事の公開

古都諮問第1号、2号、3号、4号、5号、6号、7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塚原委員と黒川委員が指名された。

3 議案審議

古都諮問第1号 古河市都市計画マスタープランの一部改訂について
古都諮問第2号 古河都市計画 地区計画の決定(東山田・谷貝地区)
古都諮問第3号 古河都市計画 下水道の変更(下大野都市下水路)
古都諮問第4号 古河都市計画 下水道の変更(磯部都市下水路)
古都諮問第5号 古河都市計画 下水道の変更(古河市公共下水道)
古都諮問第6号 古河都市計画 用途地域の変更(古河市決定)
古都諮問第7号 古河都市計画 地区計画の変更(古河駅東部地区)

Ⅶ その他

Ⅷ 会議経過 次項以降のとおり

〔開会：午後 2 時 00 分〕

【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 号古河市都市計画マスタープランの一部改訂について、古都諮問第 2 号古河都市計画東山田・谷貝地区地区計画の決定、古都諮問第 3 号古河都市計画下水道下大野都市下水路の変更、古都諮問第 4 号古河都市計画下水道磯部都市下水路の変更、古都諮問第 5 号古河都市計画下水道公共下水道の変更、古都諮問第 6 号古河都市計画用途地域の変更、古都諮問第 7 号古河都市計画古河駅東部地区地区計画の変更の合計 7 件でございます。

また、各議事につきましては、古河市都市計画審議会条例第 6 条 4 項の規定により、本日まで出席の委員の皆様の過半数の賛成により決することとなりますので、ご承知おきをいただきますようお願い申し上げます。まず始めに、古都諮問第 1 号古河市都市計画マスタープランの一部改訂および古都諮問第 2 号東山田・谷貝地区地区計画の決定について事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、古都諮問第 1 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させていただきます。前方のスクリーンをご覧ください。まず、都市計画マスタープランとは、都市計画法第 18 条の 2 に基づいて市が定める基本の方針であり、中長期的な視点に立った都市の将来像を基本構想に則して明確にすることや、具体的な都市計画や事業計画の決定・変更の指針となります。

次に一部改訂の背景についてですが、本市では、平成 22 年度に第一次古河市総合計画に則して古河市都市計画マスタープランを策定し、これに基づいて様々な都市づくり施策を展開してきました。計画策定以降、社会情勢や市民意識の変化、国のコンパクト・プラス・ネットワークの推進、市の上位計画の見直しなどを鑑み、平成 31 年 3 月に改定しております。改定以降も計画に基づき市街化区域の拡大や用途地域の変更など、新たな産業誘致に向けた取り組みを進めています。今回「茨城県圏央道沿線地域基本計画」の重点促進区域に東山田・谷貝地区を新たに追加することを令和 4 年 6 月に国の同意が得られたため、関連する方針や図の内容について計画の一部を改訂するものです。

主な改訂内容については、3 点ありまして、1 点目が東山田・谷貝地区を「茨城県圏央道沿線地域基本計画」の重点促進区域に新たに追加したことに伴う産業誘導促進区域の拡大、2 点目が、令和 3 年 9 月 2 日に名崎工業団地拡張地区において区域区分を拡大し、用途地域を変更したことに伴う産業系市街地の拡大、3 点目として、令和 4 年 8 月 1 日に古河産業技術専門学院跡地の用途地域を変更したことに伴う複合市街地エリアの拡大となります。都市計画マスタープランの改訂内容についてですが、マスタープラン 37 ページ 将来都市構造図の東山田・谷貝地区の産業誘導促進区域および名崎工業団地の産業系市街地を拡大するものです。

次に、マスタープラン 47 ページ 土地利用方針図になります。こちらも東山田・谷貝地区の産業誘導促進区域、名崎工業団地の産業系市街地および古河産業技術専門学院跡地の複合市街地エリアを拡大す

るものです。次に、マスタープラン 52 ページの交通体系整備方針図において、名崎工業団地の産業系市街地を拡大するものです。次に、マスタープラン 85 ページにある三和地区まちづくり構想図において、東山田・谷貝地区の産業誘導促進区域、名崎工業団地の産業系市街地および古河産業技術専門学院跡地の複合市街地エリアを拡大するものです。

今回の一部改訂案について、昨年 4 月にパブリックコメントを実施し、市民意見の募集を行いました。意見は特にございませんでした。古都諮問第 1 号の古河都市計画マスタープラン一部改訂についての説明は以上となります。

続きまして、古都諮問第 2 号古河都市計画 東山田・谷貝地区地区計画の決定について、ご説明させていただきます。はじめに、東山田・谷貝地区の位置についてです。古河市の東部、圏央道境古河インターチェンジから北 3 km に位置しております。次に東山田・谷貝地区の概要についてです。繰り返しのようになりますが、古河市の東部、圏央道境古河インターチェンジから北 3 km に位置し、区域の東側には八俣小学校や三和球場が、北側には三和中学校といった公共施設があります。また、南北に県道結城野田線バイパスが縦断し、交通インフラが充実した場所であり、企業の立地ニーズが非常に高い地域であります。

区域面積については、約 21.8ha となっており、昨年 6 月に区域内への立地企業が決定しております。内訳としましては、製造業が 3 社、運輸・物流業が 1 社の計 4 社となっております。次に、地区計画についてご説明させていただきます。地区計画とは、地区の特性に合わせたまちづくりのルールを決定し、規制と誘導を図ることで良好な住環境を形成するための計画になります。東山田・谷貝地区計画の目標は、圏央道の開通により産業用地の開発需要がさらに高まることが予想されることから「新たな産業集積地区にふさわしい土地利用の誘導を図る」こととしています。

また、東山田・谷貝地区におけるまちづくりルールとして、以下の 4 点を考えております。まず、1 つ目が建築物等の用途の制限について、2 つ目が壁面の位置の制限について、3 つ目が建築物の高さの最高限度について、最後に 4 つ目として建築物等の形態又は意匠の制限を設けたいと考えております。次のスライドから今回設けるルールについて詳しく説明していきたいと思っております。

まず、1 つ目のルールは「建築物等の用途の制限」についてです。用途の制限とは、規制がないと、どこでも好きなところに好きな建物を建築できることになってしまいます。例えば、住宅地に突然風俗店が建つことで住み心地が悪化するかもしれません。このような事態を避けながら計画的に都市を形成するために、用途制限というルールを設定します。今回、東山田・谷貝地区で建築できるものとしては、危険性や環境を悪化させる恐れのない工場をはじめ、倉庫、事務所、店舗としております。

なお、店舗については、従業員が利用するためのものや自社製品を販売するためのもののみ建築可能としております。また、反対に建築できないものは、住宅・共同住宅・寄宿舍等をはじめ、マージャン屋・ぱちんこ屋・場外車券場等・キャバレー・ナイトクラブ・カラオケボックス等の遊戯施設、寺社・教会等、葬祭場としています。

次に、2つ目のルールとして「壁面の位置の制限」についてです。隣地境界や道路境界から建築物の壁面を一定距離離すことによって、火災時の延焼を軽減させるとともに、広がりのある沿道景観の創出が図れることから、隣地・道路境界線から2メートル以上離すこととします。次に、3つ目のルールとして「建築物の高さの最高限度」についてです。高さ制限とは、前面道路や隣接地に対する日当たりや風通しを確保するもので、原則10メートルと定めております。ただし、第一種又は第二種低層住居専用地域の日影規制を満たす場合に限り、高さの最高限度を定めないこととしております。

日影規制とは、冬至の日を基準として一定時間以上の日影が生じないように、建物の高さを制限するものです。午前8時から午後4時までの間に敷地境界線から10メートル以内の範囲において日影になる時間が3時間以上、10メートル以上の範囲において日影になる時間が2時間以上あると、建築物の高さ制限がかかります。この基準以下であれば、10メートルを超える高さの建物も建築できることとしております。

最後は、建築物の形態又は意匠の制限についてです。建築物および工作物の形態意匠については、建築物単体だけで決めるのではなく、周囲の景観に調和するよう心がけることとします。また、建築物および工作物の色彩については、地域イメージの重要な要素の一つであり、周囲の景観に大きな影響を与えるものです。特に、東山田・谷貝地区内を縦断する県道結城野田線バイパス沿道（道路端から10m）は景観形成重点路線に指定されていることから、古河市景観計画により鮮やかな色は使用できないように規制しております。また、屋外広告物の設置に関しては、自社の看板しか設置できないこととし、ネオン広告の場合は点滅させないなど周辺環境に配慮することとしております。今回の地区計画の決定にあたり、昨年7月28日に住民説明会を開催し、それ以降も市の条例や都市計画法第17条に基づく案の縦覧等を実施してきましたが、いずれも意見書の提出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、古都諮問第1号及び古都諮問第2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いいたします。

【議長】事務局の説明につきまして、委員の皆様からご質問を受ける前に少し補足させていただきます。都市計画マスタープランというものは、市全体の土地利用をどのようにしていくかという一つの方針です。今回の改正のタイミングについては、茨城県圏央道沿線地域基本計画に基づき新たな産業を誘致する必要性があり、市としても産業誘致を促進するため、今回の改訂を検討したとのこと。2点目の地区計画については、圏央道の開通に伴いまして、IC近くに企業が立地できるように誘導を促すほか、企業の立地により周辺の住環境に弊害ができるだけ生じないように地区計画で制限を決めることとしております。

この補足を踏まえたうえで、委員の皆様からご意見などはないでしょうか。

【委員A】古都諮問第2号の地区計画について質問です。古河駅東部地区には公園や緑地を指定しているかと思いますが、東山田・谷貝地区においては制限が無いということでしょうか。

【事務局】古河駅東部地区においては、区画整理事業にて公園や緑地を整備することや地区計画にて垣

さくの制限を設けております。先ほど説明した東山田・谷貝地区は、都市計画法第 29 条による開発行為で行うことから、開発区域内に 3%の緑地を設けることが決められています。そのため、地区計画にて緑地や緩衝帯を設けることは規定しておりません。

【委員 A】分かりました。

【議長】 それでは B 委員、よろしく願いいたします。

【委員 B】 質問は 2 つあります。東山田・谷貝地区の南東側にある三角地帯が区域外となっていますが、なぜ区域から外したのか教えてください。また、地区計画において定めた高さの制限について、原則 10m と定めていますが、日影規制を満たせば何mまででも建築することができるということで良いのか。また、高さが 10m 未満までであれば日影規制はかからないということで良いのか。

【事務局】 プロジェクト推進課です。隣接の三角エリアの地区は、斜めに水路が入っておりまして、一体的に活用することが難しいことから地区から外すこととしました。

【事務局】 都市計画課です。高さの制限についてですが、こちらの地区は面積が約 21ha ありまして、工場が立地し市街化すれば、国や県との協議を経て市街化区域に編入することができます。その際に、工業地域の用途地域を指定する予定です。将来的に市街化編入が見込まれることから、第一種・第二種低層住居専用地域の日影規制を遵守すれば高さの制限を設けないこととしています。また、高さが 10m 未満であれば日影規制の対象にはなりません。

【委員 B】 分かりました。

【議長】 他にいかがでしょうか。それでは、他にご質問がないようですので古都諮問第 1 号および古都諮問第 2 号についてお諮りをいたします。古都諮問第 1 号古河市都市計画マスタープランの一部改訂および古都諮問第 2 号東山田・谷貝地区の地区計画の決定について賛成の委員の方は、挙手をお願いいたします。

(挙手する委員が過半数以上)

それでは賛成が半数を超えておりますので、古都諮問第 1 号および古都諮問第 2 号につきましては原案のとおり市長に答申させていただきます。続きまして、古都諮問第 3 号、第 4 号及び古都諮問第 5 号に移らせていただきます。下大野都市下水路・磯部都市下水路・古河市公共下水道の変更について事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】 続きまして、古都諮問第 3 号 古河都市計画下水道の変更（下大野都市下水路）、古都諮問第 4 号 古河都市計画下水道の変更（磯部都市下水路）及び古都諮問第 5 号古河都市計画下水道の変更（古河市公共下水道）について説明させていただきます。今回変更する古河都市計画下水道の変更とは、下大野都市下水路・磯部都市下水路・古河市公共下水道の 3 つの下水道についてです。次にこの 3 つの下水道の概要を説明する前に、そもそも今回の下水道の変更により何が変わるのかを簡単に説明してから、各下水道の説明をさせていただきます。最初に、2 つの都市下水路の下大野都市下水路、磯部都市下水路を廃止して、古河市公共下水道の排水区域に統合させるものとなります。これは、古河市都市計画の中

での位置づけが変わるのみです。一般の方への影響はなく、例えば下水道使用料などは変わりません。あくまで位置づけを変えるために、行政上の手続きを踏む必要があり、今回がその手続きを行うものとなります。この内容を踏まえたうえで、今回変更する下水道の概要を説明させていただきます。

まず、下大野都市下水路の概要となります。下大野都市下水路は、丘里工業団地南側から一級河川利根川へ放流される、総延長約 7,582m の主要幹線排水路になります。排水区域は約 750ha で、この排水区域の雨水排水を受け、利根川へと排水しております。昭和 39 年に都市計画決定され、昭和 63 年に全区間の整備が済んでおります。

次に、磯部都市下水路の概要となります。磯部都市下水路は、丘里工業団地北側から一級河川女沼川に接続する総延長約 6,130m の主要幹線排水路になります。排水区域は約 480ha で、この排水区域の雨水排水を受け、女沼川に排水しております。昭和 48 年に都市計画決定され、平成 13 年までに総延長のうち 3,375m が整備されております。続きまして、先ほど説明した 2 つの都市下水路の位置及び排水区域を説明いたします。正面のスクリーンをご覧ください。下大野都市下水路の位置がこちら、排水区域はこちらになります。磯部都市下水路の位置がこちら、排水区域はこちらになります。これらが、今回廃止する 2 つの都市下水路とその排水区域となります。

次に、古河市公共下水道の概要となります。古河市公共下水道は、旧古河市では昭和 49 年 2 月に都市計画決定され、旧総和町では昭和 51 年 2 月に都市計画決定された公共下水道を、市町村合併に伴い平成 20 年 1 月に統合し、現在の形状となったものです。なお、旧三和町区域については、古河市公共下水道（三和处理区）として別に都市計画決定しております。排水区域は、汚水が約 2,602ha、雨水が約 2,120ha で、今回の変更はこの雨水部分のみとなります。次に、今回変更する古河市公共下水道の雨水排水区域の位置を説明いたします。正面のスクリーンをご覧ください。こちらが、現在都市計画決定されている古河市公共下水道の雨水排水区域になります。次に今回の変更で雨水排水区域に追加される区域です。最後に今回の変更で雨水排水区域から削除される区域です。なお、この削除される区域とは、総和水処理センターの敷地内など本来対象にならない部分や実際の土地の勾配などで雨水排水区域に含めなくてよい部分を今回の変更で削除したものです。

最後に、これまで古河都市計画下水道の変更にあたり、都市計画法第 17 条に基づく法定縦覧等を実施いたしました。いずれも意見書の提出はございませんでした。ここまで駆け足での説明となりましたが、古都諮問第 3 号、古都諮問第 4 号及び古都諮問第 5 号の説明は以上となります。ご審議の程よろしく願いいたします。

【議長】 どうもありがとうございます。質疑に移る前に私から補足をさせていただきます。今回のこの変更についてはあくまで行政手続き上の問題であって、本来であれば変更前に排水されていたような雨水に支障が出るようなことは決してないという理解でよろしいでしょうか。

【事務局】 そちらで間違いありません。

【議長】 委員の皆様から質問などはございませんか。特にご意見もご質問もないようですので、古都諮

問第 3 号、古都諮問 4 号および諮問第 5 号についてお諮りをいたします。古都諮問第 3 号下大野都市下水路の変更、古都諮問第 4 号磯部都市下水路の変更および古都諮問第 5 号古河市公共下水道の変更について賛成の方は挙手をお願いいたします。

(挙手する委員が過半以上)

それでは、賛成が過半数を超えておりますので、古都諮問第 3 号、古都諮問第 4 号、古都諮問第 5 号については原案のとおり市長に答申させていただきます。

続きまして、古都諮問第 6 号用途地域の変更および古都諮問第 7 号地区計画の変更の議案に移らせていただきます。事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】スクリーンと資料集の 7 ページの図面を併せて見ながらお聞きください。皆さまご承知のとおり、古河駅東部地区の位置は国道 4 号の東側、国道 125 号や十間道路が横断するこちらの地区になります。次に、当地区の経緯ですが、令和 2 年には古河労働基準監督署の移転、令和 5 年 2 月には、伊藤忠商事（株）と協定を提携し大街区北側への商業施設の進出、翌月の 3 月には古河警察署の移転が決定しました。次に地区の概要になります。一級河川の向堀川を挟んだ約 84.7ha で土地区画整理事業が施行中で、約 38.5%のエリアが供用開始済みとなっております。

赤丸で示しているところが、先ほどお話しした商業施設が進出するエリア、その南側は古河警察署が移転してくるエリアとなっております。商業施設については、ホームセンターのカインズとヨークベニマルが立地する予定となっております。また、古河労働基準監督署については、十間道路の南側のこちらに移転してくる予定となっております。多くの施設の進出などが決まり、できる限り早く土地の活用ができるよう、現在工事を進めているところです。

それでは、今回の用途地域と地区計画の変更がなぜ必要なのかを説明させていただきます。この変更の大きな目的としましては、先ほどお話ししました大街区に商業施設が立地をすることを契機に、周辺の沿道へ店舗などのサービス施設の立地を促し、魅力ある拠点形成を図るためとなります。具体的にどのような内容になるのか説明していきます。

まず、用途地域とは、どのようなものなのか簡単に説明させていただきます。用途地域とは、計画的に市街地形成を図るため「どこに、どのような種類の建物を、どの位の大きさまで建ててられるか」を定めたルールになります。大きく分けると「住居系用途、商業系用途、工業系用途」に分けられます。古河駅東部地区には、住居系と商業系の用途地域が指定されております。住居系の中では、低層住宅しか立てられない低層住居地域、病院や中学校のような少し大きな建物が建てられる中高層住居地域、道路沿いで店舗などが建てられる住居地域などに分けられ、商業系については、近隣商業地域が指定されています。

次に、今回用途地域を変更するのはこちらにある 5 箇所となります。変更することで一番大きな影響があるのは 1 番であり、2 番から 5 番については、事業が進む中での現状に合わせた変更で影響が小さなものです。まず、1 番から具体的に説明をさせていただきます。1 番のエリアは、向堀川親水公園や古

河体育館跡地の西側にある幅員 13 m の区画道路に接するエリアの用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更するものです。

この道路には両側歩道があり、歩行者の安全性が確保できることや公園などの公共施設に隣接していること、十間道路を挟んで地区内を縦断していることなどからも店舗や事務所などの立地ニーズが高いエリアであります。そのようなことから、今回の大街区への商業施設進出の波及効果の受け皿としていきたいと考えております。この 13 m 道路沿いのエリアは、第一種低層住居専用地域に指定されており、戸建て住宅を基本にしているほか、公共性の高い建物である学校や診療所などしか建築することができません。今回、第一種住居地域に変更することで戸建て住宅のほか 3,000 m²までの店舗や事務所、集会所などが建築可能となります。しかし、用途地域を変更するエリアには、両側歩道が無い道路にしか接していない宅地が含まれていることから、当初の住環境を守らなければなりません。

用途地域の変更は、一団の区域をまとめて変更しなければならない規定があることから、13 m・6 m 両方に接する宅地を第一種住居地域に変更しますが、6 m 道路にのみ接する宅地については、地区計画において今までと同じ第一種低層住居専用地域並みの制限をかけることで住環境を守っていきたいと考えています。

この地区計画の話は、用途地域の説明の後に詳しくさせていただきます。次からは、土地区画整理事業の進捗により現状と合わせ、用途地域を変更する必要がある4箇所を説明してまいります。まず、最初に元カムイの西側の通りと旭町今泉線の T 字路の西側にある住宅地です。航空写真をご覧くださいと分かるとおり、住宅地の一部が第二種住居地域となっており、将来、住宅の中に店舗などが建つ可能性があり、住宅地としてのバランスを崩す恐れがあります。住宅地としての機能が維持できるように、第一種低層住居専用地域に変更するものです。次は、先ほどの住宅の南西側で大きな調整池の南側にある箇所になります。こちらは、当初、水路と歩行者専用道路を並列で整備する予定でしたが、区画整理事業の事業計画変更にて、水路を暗渠とし、その上を歩行者専用道路として整備することになったので、当初計画されていた道路境界に指定されていた用途地域界を変更するものです。

次は、古河第三中学校の東側、都市計画道路西牛谷辺見線沿いにある市が販売している保留地です。ここは、4車線道路の沿道にあるにもかかわらず、用途地域が低層住宅しか建築できない第一種低層住居専用地域であることから売買にいたりませんでした。今回土地利用を促すため、隣接地と同じ第一種住居地域に変更するものです。用途地域の変更の最後が、古河第三中学校の敷地の南側です。こちらについては、宅地の利活用の幅を上げるために、折れ曲がった境界でなく直線に変更し整備をしました。今回はその現状に合わせて変更を行います。

次に、地区計画の説明に移らせていただきます。地区計画とは、地区の特性に合わせたまちづくりのルールを決め、用途地域に上乘せして規制や緩和と誘導を行うことで、良好な住環境を形成するための制度です。古河駅東部地区には既に地区計画が定められており、今回変更するのは、②の建築物の制限と④の壁面位置の制限となります。まず、古河駅東部地区はこちらのエリア区分に分けられています。

基本的には、用途地域ごとにエリア分けされ、それぞれのエリアに上乗せのルールがございます。今回の地区計画変更については、緩和と規制、合計で6個あります。まず、緩和については、①店舗・事務所等の立地基準の緩和、②畜舎の立地基準の緩和、③自動車車庫・物置等の制限の緩和です。次に規制については、①幅員12m未満の道路に接する宅地への規制、②風俗営業店舗の立地基準の規制、③複合的サービス地区の立地基準の規制についてです。まず、地区計画の主要な緩和の一つ目である、店舗・事務所等の立地基準の緩和についてです。今まで、こちらの地区では、店舗などが建築できる用途地域であります。地区計画により幅員16m以上の道路に接していないと店舗などが建築できないように規制をしてきました。それを今回幅員12m以上の道路に接していれば建築可能になるよう規制を緩和します。幅員12m以上の道路であれば、両側の歩道により歩行者の安全を確保でき、住んでいる人たちの住環境を守ることが可能になります。

次に、国道125号と商業施設が進出する大街区に挟まれたエリアです。先ほど説明をさせていただきました緩和に上乗せして、国道125号と商業施設の間に挟まれたエリアのポテンシャルを活かすため広域サービス地区については、幅員12m未満の道路沿道であっても1,500㎡までの店舗などを建築できるように規制を緩和しています。次に、幅員12m以上の沿道における立地基準の緩和の説明になります。今までは、こちらのエリアでは、地区計画において畜舎は周辺住環境に相応しくないため、建築を禁止しています。また、建築基準法では、動物病院やペットショップは畜舎に含まれてしまうため建築することができない状況です。今回の変更では、動物病院・ペットショップが建築できるように緩和し、豚舎や牛舎などの畜舎の建築は建築できないように今までどおり制限します。

次は、自動車車庫や物置の位置の制限の緩和についてです。古河駅東部地区では、隣地境界線などから1m以内の場所に車庫や物置を設置する場合は、一定の制限が地区計画で定められております。最近では高さのある物置や車高の高い車が多く、2.3mの制限が現状に合わないことがあり、今回は高さの制限を撤廃します。

次は、用途地域で説明しました、幅員12m以上の道路沿いに店舗などは建てられるようにしても、沿道に接していない宅地については、今までどおり第一種低層住居専用地域並みの制限をかける件です。今回、地区計画で上乗せ規制をかけないと店舗利用の目的で、両側歩道がない6m道路のエリアへ多くの車が進入してしまい、住宅地に適した環境を維持できません。これを防ぐためにも、12m未満の道路沿いには、戸建て住宅などしか建てられないよう制限をします。一部例外として、50㎡以下の小規模な店舗等については、引き続き建築できるようにします。広域サービス地域については、先ほどご説明したとおりとなります。前に話した内容を、古河体育館跡地の西側にある幅員13m道路周辺を例に説明します。赤枠の中が用途地域を第一種住居地域に変更するエリアです。青丸で囲われたエリアが先ほどお話しした幅員12m以上の道路に面しない宅地となり、第一種低層住居専用地域並みの制限がかかる箇所の一例となります。対象となるエリアは、地区内の第一種住居地域・第二種住居地域・準住居地域すべての沿道に接しない宅地となります。

次は、風俗営業店舗についても地区内の環境に相応しくないものと考えており、今回の変更で建築できないように制限するものです。準住居地域や近隣商業地域内には、キャバレーやナイトクラブなどの建築が可能ですが、地区内の良い住環境を維持するために規制するものです。

最後は、複合的サービス地区における規制となります。この地区は、民間事業者が土地を売却し、商業施設などが立地することが決定しておりますので、将来においても次のような店舗の建築を制限するものです。

本日はたくさんの内容を説明いたしました。最後に大切なところに絞りまとめさせていただきます。一つ目は用途地域の変更で、大街区への商業施設の進出の賑わいを幅員 13m 道路沿いに波及させ、サービス施設の立地を促し、魅力的な拠点を作るために、第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更します。二つ目は、第一種住居地域に用途地域を緩和する一方で、沿道に接していない宅地については従前と同じ規制を継続し、住環境を守るというものです。非常に長い説明となり大変申し訳ありません。説明については以上とさせていただきます。

【議長】ありがとうございました。質疑に移る前に私から補足をさせていただきます。古河駅東部地区は、古河市都市計画マスタープランの 37 ページに、都市拠点と位置づけられています。つまり、まちづくりの方針の中で拠点という位置づけがある場所であるということです。なぜこのタイミングかということ、ちょうど南北の幹線道路が開通し、大街区に商業施設などが進出するタイミングにあり、地区内の開発が進んでくることから、具体的なルールをつくる必要があると理解をしております。説明にあつたとおり、用途地域を変更して商業施設などのサービス施設の立地を誘導していくものです。他方、沿道に面していない区画道路については、良い住環境を担保していく必要があることから、現状と同じような規制を行っていく必要があります。用途地域ごとに建築可能な建物は建築基準法にて定められていることから、全国一律のルールとなり細かいところで地域の実情にどうしても合わないところがあるので、地区計画などで対応しているところでは、ペットショップや動物病院についても同様で、建築基準法では畜舎として取り扱うこととなっています。しかし、最近では、ペットとの生活が私たちにとって身近なものになっていることから、畜舎の中でもペットショップと動物病院は建築して良いというルールを決めるなど、細かいところまで、現在の社会情勢に併せて変更するということです。この細かい数字や我々の生活に直結したところでも構いませんので、ご質問いただければと思います。いかがでしょうか。

【委員 C】 それでは 1 点確認させていただきます。先ほど地区計画を決定して好ましくない建物を制限していくというお話がありましたが、建築をする際には規制がかけられてそのとおり利用されているかと思えます。しかし、その後、所有が違った人に代わっていくと当初決められていた内容と違う使われ方をしているものがあるかと思えます。そのような案件に対してどのような対応をしているのか考えをお聞かせください。

【事務局】 地区計画の規制については、建築確認の前に都市計画法第 58 条の届け出をしていただき、土

土地利用や建築内容が地区計画に合致しているか確認をしています。そのため、地区計画に適合していないと建築確認の許可がおりないので、しっかりと守られています。

【委員 C】建築してから 10 年後に取引がされて所有者が新たに変わった場合、当初許可を受けていた内容と違う建物の使われ方がされることもあるかと思います。その際には、どのような対応をされていますか。現状を踏まえて教えていただけると助かります。

【事務局】所有者が移転し建物の使用用途を変更せず、利活用をしているときの対応ということでしょうか。地区計画については、建築物の制限に関する条例にて罰則を定めております。例えば、戸建て住宅が転売され、変更の確認申請をせずに全く別の用途で改築してしまうようなことが分かった際には、条例に基づき是正勧告を行うことができます。また、市民の方から違反した使い方をしているといった話があった際は確認のうえ是正勧告を行います。今まで、このような話は受けたことがないので、違反物件のパトロールなどをやったことはありません。

【委員 C】はい、難しいお話を聞いて申し訳ありませんでした。外国の方が新しい所有者になったときに、そのような使われ方をしているという話を聞くこともあるので、今回の場合はどうなのかと思いました。この地区においては、そのようなことは無いと思っていましたが、実際に起こる可能性があるということ胸に留めておいて欲しいと思いました。

【議長】よろしいでしょうか。ほかに意見はございますか。

【委員 B】用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に変更するという話でしたが、緩和したけれど地区計画で第一種低層並みの規制をかけるのであれば、もう少し広い視点で見て、広いエリアで第一種低層を第一種住居に変更してもいいのかと感じました。将来のことを考えた場合に土地利用用途が幅広いものに緩和したほうが、人口減少対策や空き家対策になるのではないかと思います。

【事務局】古河駅東部地区の西側にある第一種低層が少し残ってしまうことについては、今回の変更を検討している際に議論いたしました。このエリアについては、既に住宅地になっており戸建て住宅が立地している状況です。このエリアを第一種低層から第一種住居に変更してしまうと、住宅地の中にサービス店舗が乱立する可能性があり、好ましい住環境を担保できないことから、今回は用途地域の変更をしないこととしました。ご指摘のとおり、地区計画で第一種低層並みに規制することも可能であったと思いますが、今回の地区計画が古河駅東部地区のものであることから、地区外を含むということは考えていませんでした。

【議長】ありがとうございます。非常に建設的なご意見であったかと思います。それでは、他に質問もないようですので、古都諮問第 6 号と古都諮問第 7 号についてお諮りをいたします。古都諮問第 6 号用途地域の変更および古都諮問第 7 号古河駅東部地区地区計画の変更について賛成の方は挙手をお願いいたします。

(挙手する委員が過半数以上)

それでは賛成が半数を超えておりますので、古都諮問第 6 号および古都諮問第 7 号は、原案のとおり市

長に答申させていただきます。以上をもちまして本日の諮問事項は全て承認されました。それでは最後に、今後のスケジュールについて事務局より説明をお願いします。

【事務局】今後のスケジュールについて説明いたします。都市計画マスタープラン、東山田・谷貝地区、都市下水道下水道、公共下水道、古河駅東部地区の変更につきましては、本日承認をいただきましたので、この後、茨城県知事に協議のうえ、3月中旬に都市計画決定の告示を予定しております。そのため、3月中旬には今回お諮りした内容全てが決定し、効力を持つということになります。

【議長】ありがとうございます。本日の議事につきましては以上でございます。進行を事務局にお返ししたいと思います。

【事務局】議事の進行ありがとうございました。委員の皆さまにおかれましても慎重なるご審議をいただき、ありがとうございました。続きまして、その他になりますが委員の皆さまから何かございますか。よろしいでしょうか。それでは以上をもちまして令和5年度第1回古河市都市計画審議会を閉会と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。

[閉会：午後3時30分]