

平成21年度第2回古河市都市計画審議会議事録

日 時：平成21年8月19日（水）午前10：00～

場 所：古河市役所第二庁舎会議室1、2

出席者：阿部孝行会長、蒔田睦郎副会長、大島榮二委員、印出正信委員、落合康之委員、堀江久男委員、小林正夫委員、松本守雄委員、椎原七男之委員、倉本志津夫委員、櫻井江美子委員、関根ひろ子委員（12名）

（事務局）岡安都市計画部長、渡辺都市計画総括参事、印出参事兼都市整備課長、大森副参事、森田課長補佐、稗田係長、塚田主幹

（次第）

- 1 開会
- 2 会長あいさつ
- 3 議事録署名人指名
- 4 議事
 諮問第2号 古河市都市計画名崎地区地区計画の決定について
- 5 その他
 古河市景観計画策定事業、古河市都市計画マスタープラン策定事業の進捗状況について
- 6 閉会

事務局：開会

事務局：開会に先立ちまして、岡安都市計画部長より挨拶を申し上げます。

岡安部長：（あいさつ）

事務局：それでは、お手元の次第に沿って進めさせていただきます。まず、阿部会長よりご挨拶いただきたいと思います。

阿部会長：（あいさつ）

事務局：これからの進行につきましては、審議会の第6条第2項の規定により、会長が議長となっておりますので、進行をよろしく願いいたします。

阿部会長：それでは議長ということで、会議を進めたいと存じます。委員の皆様のご協力をお願いいたしたいと存じます。審議事項に移る前に、本日審議員16名のうち、現在12名の出席をいただいております。よって審議会条例第6条第3項の規定により、2分の1以上の出席がございますので、審議会は成立しております。

次に、本日の会議にて審議をいただきます議事は、諮問第2号古河都市計画「名崎地区地区計画の決定」についてでございます。前回の会議において、「古河市都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要領」が決定いたしました。本日の審議案件は、会議の公開に関する取扱要領第2条第1項、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っておりますので、よろしく願いいたします。ただし、本日は、傍聴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と存じます。

次に、事録署名人の指名でございますが、審議会条例規則第8条第2項により、会長が指名することになっております。本日は、席順5番の松本委員さんと6番の倉本委員にお願いいたしたいと存じますので、よろしく願いします。

それでは、早速ですが、議事に移りたいと存じます。諮問第2号「古河都市計画名崎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：まず、今回都市計画を決定する名崎地区地区計画の位置についてご説明いたします。

こちらは古河市全域の都市計画図で、こちらがJR宇都宮線古河駅、国道4号、新4号国道、圏央道の仮称境ICがこの辺になります。国道125号、国道354号、十間道路とその延伸、古河市総和庁舎、三和庁舎、また、現在整備を進めております筑西幹線道路とその延伸がこの辺りとなります。そして、ここが名崎地区となります。

名崎地区は、名崎小学校、県道尾崎境線、筑西幹線道路とその延伸、八千代町に囲まれた、面積約70.5haの区域となります。

名崎地区地区計画をご説明する前に、地区計画の制度について、ご説明いたします。

地区計画とは、都市計画法第12条の5に規定されている制度で、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けを行って「まちづくり」を進めていく制度です。

地区計画では、その地区の「目標」や「方針」を定めます。地区内の人々が、まちの将来像を「目標」として共有することで、まちづくりを実感し、目標の実現に向けた「方針」のもとに、一体感を持ったまちづくりを進めることができます。

また、「地区整備計画」に道路などの位置や建築物の用途や高さなどのルールを定めます。

地区計画は、地域のみなさんの合意で定めた、その地区の目標、方針、整備計画といったルールに基づいて、開発行為・建築行為を誘導し、地区の特性にふさわしいまちづくりを進めていく制度となっています。

それでは、名崎地区地区計画についてご説明いたします。

地区計画の目標ですが、名崎地区は圏央道の（仮称）境ICから直線距離で約6.5kmの位置にあり、古河市の総合計画で緑と産業交流拠点に位置付けされています。

また、「企業立地促進法」に基づく「茨城圏央道産業複合基本計画」において、重点的に企業立地を図るべき企業立地重点促進区域として位置づけられています。

これらのことから、建築物等の規制・誘導を行い、周辺の住環境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合理的な土地利用を図ることを地区計画の目標とします。

次に、土地利用の方針ですが、名崎地区は、地区計画の目標でもご説明したとおり、古河市の新たな産業交流拠点として位置付けられていることから、生産・流通の業種を主体とした工業専用地区として土地利用を図ることを土地利用の方針とします。

次に、地区施設の整備方針です。道路については、当地区の生産活動等が安全かつ機能的に行えるよう計画的に配置するとともに、開発により地区内に存する生活道路が分断されるため、生活道路機能についても確保できるよう適切に配置することを方針とします。

緑地等については、周辺の住環境や自然環境との調和を図るため、適切な位置に配置し、その維持及び保全に努めることを方針とします。

建築物等の整備方針については、用途の混在を防止し、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、建築物等の用途の制限、建築物等の容積率の最高限度、建築物等の建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限を行うものとします。

次に、地区整備計画についてご説明します。

まず、地区施設の配置及び規模についてご説明します。

道路については、地区西側に幅員 12 m の道路をこのように配置します。また、地区の東側に幅員 6 m の道路をこのように配置します。次に、建築物等についての事項でご説明します。当地区は、地区外で生活されている方の生活利便性等を確保するため、地区の南端部において、既存の市道を地区施設の道路（幅員 6 m）として位置付けました。このため、地区の南端部の用地は、工場を誘致するためには小規模な敷地となり、この後説明いたします建物の高さ制限の部分で不都合が生じることが考えられます。

このため、名崎地区 地区計画を大規模な工場を誘致する A 地区、面積約 70 . 1 ha と小規模な工場を誘致する B 地区、面積約 0 . 4 ha に分けることといたしました。

それでは具体的な内容につきまして、説明いたします。まず、建築物の用途の制限ですが、こちらは、A 地区、B 地区共通です。基本的に工業専用地区として整備することを土地利用の方針として

いるため、工業専用地区として相応しくない建築物等は建築又は設置してはならないとして、

- 1 建築基準法別表2（を）項に掲げる建築物
- 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 3 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- 4 公衆浴場
- 5 自動車教習所
- 6 カラオケボックスその他これに類するもの
- 7 一般廃棄物又は産業廃棄物の処理を業として行おうとする事業者が設置する廃棄物処理業の用に供する施設、建築物又は工作物（積替保管施設を含む）
- 8 都市計画法施工令第20条に掲げた建築物
- 9 葬儀場

とします。

ここで、1の建築基準法別表2（を）項に掲げる建築物とはどういうものかという点、

- ・住宅や共同住宅いわゆるアパートなど
- ・店舗、飲食店（工場内の食堂や購買部のようなものは除きます）
- ・マージャン、ぱちんこ屋
- ・ホテル、旅館
- ・キャバレー、ナイトクラブ
- ・劇場や映画館

などが該当します。

また、8 都市計画法施工令第20条に掲げた建築物とは、

- ・農作物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- ・農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物

など工業専用地区として直接関係のない建築物等が該当します。

次に、建築物等の容積率の最高限度は、A地区、B地区共通で、200%とします。

容積率とは、延べ床面積を敷地面積で割った値を表し、今回の場合では、敷地面積の2倍までの床面積が確保されることとなります。

建築物等の建ぺい率の最高限度につきましても、A地区、B地区共通で、60%とします。建ぺい率とは、建築面積を敷地面積で割った値を表し、今回の場合では、敷地面積の60%までの建築面積が確保されることとなります。

なお、容積率、建ぺい率については、古河市の市街化調整区域の基準に準じて定めています。

次に、壁面の位置の制限についてです。

基本的に、建築物の壁若しくはこれに代わる柱は、地盤面下の部分を除き、隣地境界線及び緩衝緑地から2m以上離さなければならないこととします。

こちらも、A地区、B地区共通です。具体的には建築物等は隣地境界線または緩衝緑地から2m以上離して建築することとなります。

建築物等の高さの最高限度ですが、A地区につきましては、第1種又は第2種低層住居専用地域の日影規制を満たす場合に限り、高さの最高限度は定めないこととします。B地区につきましては、原則10mとする。ただし、第1種又は第2種低層住居専用地域の日影規制を満たす場合は、この限りではない、としました。

具体的には、冬至日に、平均地盤面から1.5mの高さを基準にして、敷地境界線から5m・10mを超える範囲で、日影(ひかげ)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、A地区については、建築することができないこととしました。

これは、この名崎地区が市街化調整区域であり、周辺が農耕地や低層の住宅地であることやA地区の敷地の大きさ等を踏まえて、設定しております。

B地区につきましては、A地区とまったく同じ制限とすると、敷地が小規模であるため、日影規制の影響により、市街化調整区域で可能であった高さ10mの建築物が建築できない可能性もあるため、市街化調整区域と同じ、高さ制限、10mという一定の基準を設けました。

最後に、建築物等の形態又は意匠の制限についてでございます。古河市では、風格と希望に満ちたいきいき古河を将来像として、

良好な景観によるまちづくりを目指して、古河市景観計画の策定を進めています。

このため、この名崎地区におきましても、地区内の建築物等につきましては、景観に配慮した建築物となるよう、建築物等の形態又は意匠は、周辺環境と調和及び景観に配慮したものとすることや、屋外広告物についても周辺環境に配慮したものとなるよう制限を設けております。

最後に、名崎地区 地区計画の都市計画決定に向けたスケジュールをご説明します。

まず、最初に名崎地区地区計画の原案を作成いたしまして、5月12日に地権者等参加のもとに説明会を開催いたしました。

次に5月20日から、市の条例に基づき原案の公告・縦覧を2週間、合わせて意見の提出を3週間受け付けました。この際に意見書の提出はございませんでした。

この後、原案をもとに都市計画案を作成し茨城県と事前協議を行ない、7月22日から2週間、都市計画法に基づき案の公告・縦覧及び意見書の提出を受け付けました。この際にも、意見書の提出はございませんでした。

そして、本日の古河市都市計画審議会において承認いただきましたら、審議会長より市長への答申の後、茨城県知事への同意協議を行います。

知事同意が得られましたら、古河市において都市計画決定・告示を行う予定でございます。

以上、名崎地区地区計画の説明を終了いたします。

阿部会長：説明が終わりましたが、今の説明について何かご意見、ご質問等ございましたらお願いいたします。

A 委員：確認なのですが、70.5haのうち、A地区が70.1ha、B地区が0.4haということでしたが、これは何か意図があるのでしょうか。例えば、0.4haといっても小さな工場が規模的に間に合うのかどうか。

事務局：わかりやすく言えば、代替地ということですが。70.1haのなかに工場があるので、移転していただかなければならない。そのようなことで、AとBに分けた、ということでございます。

- A 委員：道路の件なのですが、西側が12mで東側が6mということで、幅員の関係で西側と東側がずいぶん違うと思いますが、何かあるのでしょうか。
- 事務局：西側の道路につきましては、今現在、通学路として区内を通っている道路があると思いますが、その代替道路として12mということで決めております。東側については、開発地の場合の一般的な6m道路を外周に廻すということで決めております。
- A 委員：児童の安全確保ということなのですね。
- 事務局：西側の道路につきましては、歩道付きの通学路として考えております。東側は今までも子供たちが通る道ではないものですから、道路が分断されてしまいますので、生活道路を確保するという意味合いで、車がすれ違える程度の道幅を確保しようということで計画しております。
- B 委員：私も道路のことで質問いたします。名崎小学校に通学している子どもたちのことなので心配なことがありまして。やはりここが分断されて、今真ん中を通っているわけですが、恩名の方から。ずっと遠くなるわけですね。先ほどの説明では、12m道路で歩道は3.5mと言っていましたね。片側にしか歩道は付けないのでしょうか。
- 事務局：現在は片側で考えております。
- B 委員：一番心配と思っていたのが道路のことで、地域のなかでは、かなり遠くなる、ということと、安心して通れる道路ということで、3.5mの片側だけというかどうか。こちらは浜江口という集落なのですが、そちらにも子供達がたくさんいると思うのですが、あの道路西側ですよ。西側のほうへは歩道は付いていませんよね。東側にしか付いていないのですよね。今までもこちらの子供達も現在の道路を歩いていて大丈夫だったと思うのですが、かなりの子供達が大勢通るといことになりますから。
- 事務局：現在ある道路が東側に歩道がある道路なものですから、新しく付け替える道路も東側に歩道がある道路ということで計画したところですよ。
- B 委員：現在の道路は12mではないのですか。
- 事務局：現在の道路については、10mほどです。歩道も2mか2m50cmほどではないかと存じます。
- B 委員：そうすると、恩名地区の子供達がずっと歩いていくことになるかと

思うのですが。

事務局：今も同じだと思うのですが。西側の県道のほうは県道のほうで歩道はそのままあるということです。

B 委員：現在の道路の歩道はそのまま残される、ということですか？

事務局：それは、その道路を付け替えるということで西側に。

B 委員：それでちょっと広がって3.5mになると。両側になくていいものかと気になったものですから。道路の西側にもまだ子供達がたくさんいますよね。

事務局：県道のほうですか？

B 委員：県道です。

事務局：今の話はですね、これの付け替えでこちらになる。こちらに尾崎境線という県道がありまして、当面はすぐこれを壊す予定はありませんので、歩道はそのまま残っていますから。先々県道の拡幅工事がありますから、25.5mの4車線道路になって両方に歩道が付くということです。

B 委員：あくまでも12m道路というのは、生活道路的な部分で造られるわけですか？

事務局：古河市の地内になるので、これの代替で子どもさんたちが安全に通れるようにということで外側に歩道を付けるということで。あくまでもこれの代替でこれ以上のものを通しましょう、ということです。

B 委員：そういうことでしたら安心しました。

阿部会長：他にございますか。

A 委員：道路に関してなのですが、東側の道路6mということで質問がありまして、これは開発地の周りを廻す道路、ということでした。見てみますと、結構カーブがあるのですね。そうになると、センターラインが引ければ良いと思うのですね。センターラインを引く、というのは7mでしたね、確か。例えば1m広げてセンターラインが付いた道路のほうがカーブのあたりが危なくないのではないかと、思うのですがいかがですか。

事務局：開発行為、地区計画を含めた基準があります。今のA委員のご発言はもっともであると思うのですが、今後の開発方針も見据え、そういうことも念頭に入れたものです。こちらの西側についても、先のことを考えると、県道が4車線に広がりますから、そのへんを頭に入れた地区界を決定しています。ただ、現在はオリックス

さんから購入した土地はこの部分だけでありますので、その中で計画をたてています。そういったことをご理解いただければと存じます。

A 委員：わかりました。

阿部会長：よろしいでしょうか。

A 委員：はい。

C 委員：6 m道路の一番右の始まる場所があるが、ここが排水で一番困っている部分である。道のはじまり、ですね。毎回浸水で困っているが、水はけのことについてはどのようになっているか。

事務局：側溝を入れます。ということですので、それらのことを考慮してのことです。

C 委員：一番そこが排水で困ったところなのです。

事務局：その部分については、名崎小学校の前の道路、一応地区計画ではあのように区切ってはおりますが、最終的に開発行為で広がる場所ということに詰めていきますと、小学校の前の道路も整備しなければならなくなる、と思うのです。そのような時に市営住宅や診療所も頭に入れて整備していく、ということになります。

C 委員：東側の道路は約4 mほどしかないのです。車もすれちがえないような状態なのですが、6 mになればかなり広がると思われま。

阿部会長：他に何かご意見、ご質問がございますか。

阿部会長：それでは、よろしいでしょうか。それでは諮問第二号「古河都市計画名崎地区地区計画の決定について」はご異議ございませんか。

委員：なし。

阿部会長：ご異議なしと認め、諮問第二号については原案通り承認ということで市長に答申したいと存じます。

それでは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、ご協力誠にありがとうございました。