

# 令和4年度第2回古河市都市計画審議会議事録

## I 日 時 令和4年2月13日(月)

午後2時00分から午後3時00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(13名)

志摩 憲寿会長、蓮見 公男委員、初見 勝委員、高橋 栄委員、長塚 威委員、  
野中 健司委員、落合 康之委員、黒川 輝男委員、栗原 春男委員、鈴木 榮治委員、  
鹿島 節子委員、小山 幸子委員、塚原 陽子委員

### 欠席した委員(3名)

生沼 繁委員、中村 仁委員、野島 泰久委員

## IV 出席した事務局(10名)

都市建設部部長 武井 孝雄、都市建設部副部長 関 英樹、都市建設部参事 青木 偉司、  
都市計画課課長 飯川 健二、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、  
都市計画課主事 鈴木 竣太、都市計画課主事 横瀬 樹、  
区画整理課課長 大垣 幸一、区画整理課係長 細井 俊哉、  
区画整理課主幹 齋藤 育、区画整理課主幹 木村 武浩、区画整理課 主事 川島 大地

## V 傍聴人 なし

## VI 議 事

### 1 議事の公開

古都諮問第3号、4号、5号、6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落合委員と鈴木委員が指名された。

### 3 議案審議

古都諮問第3号 古河都市計画 地区計画の変更(旭町一丁目地区)

古都諮問第4号 古河都市計画 地区計画の変更(牛谷地区)

古都諮問第5号 古河都市計画 土地区画整理事業の変更(駅南土地区画整理事業地区)

古都諮問第6号 古河都市計画 地区計画の決定(古河駅南地区)

## 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。今からは会場の出入りや報道関係者の方を含め、写真撮影、録音、録画がすべて禁止になりますので、ご協力をお願いします。

本日の議事につきましては、古都諮問第3号 古河都市計画 地区計画の変更（旭町一丁目地区）、古都諮問第4号 古河都市計画 地区計画の変更（牛谷地区）、古都諮問第5号 古河都市計画 土地地区画整理事業の変更（駅南土地地区画整理事業地区）、古都諮問第6号 古河都市計画 地区計画の決定（古河駅南地区）について合計4件でございます。

はじめに、古都諮問第3号及び第4号 古河都市計画 地区計画の変更について事務局より説明をお願いします。

【事務局】 それでは、配布しました資料に基づきましてご説明させていただきます。

本日の諮問案件につきましては4件でございます。1件目の地区計画の変更（旭町一丁目地区）並びに2件目の牛谷地区につきましては、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（以下、風営法）の一部が改正されたことを受け、改正部分を引用している地区計画の記載表現等を見直すための変更でございます。次に3件目の土地地区画整理事業の変更（駅南土地地区画整理事業地区）並びに4件目の地区計画の決定（古河駅南地区）につきましては、長期未着手であった駅南地区土地地区画整理事業について、地区計画による規制誘導や地区施設として道路整備を行うこととし、駅南土地地区画整理事業の面積の変更に併せ、地区計画の決定を行うものでございます。

本日の審議会の進め方としましては、旭町一丁目・牛谷地区と駅南地区の2回に分けてご説明させていただき、説明終了後に質疑応答、その後に承認といった流れで進めさせていただきます。

それでは、諮問第3号及び第4号の古河都市計画 地区計画の変更（旭町一丁目地区及び牛谷地区）についてご説明させていただきます。

まず、はじめに旭町一丁目地区と牛谷地区の位置についてです。旭町一丁目地区については、JR古河駅から東へ約1km、国道4号沿道でイオン古河店周辺のエリアになります。また、牛谷地区についてはJR古河駅から東へ約3km、国道125号沿道のジョイフル本田古河店周辺のエリアとなります。

次に旭町一丁目及び牛谷地区地区計画の概要についてです。旭町一丁目地区の面積が約8.4ha、牛谷地区については約9.8haであり、地区計画の目標につきましては、いずれの地区も近傍に小学校等の文教施設も立地していることから、「風俗営業施設等の立地を地区計画にて規制することで、周辺の土地利用との調和を目指す」こととしており、平成21年4月1日に都市計画の決定をしています。

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、用途地域を補完するものであり、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計画のことです。今回の旭町一丁目と牛谷地区については、「建築物の用途の制限」を地区計画において定めております。

次に、風営法改正の概要についてご説明いたします。改正経過といたしまして、客にダンスをさせる営業について、その一部を風俗営業から除外するため、風営法の改正がありました。主な内容としては2

点ほどあり、1点目がダンスホールやナイトクラブの一部（照度10ルクス超）が風営法の規制対象から除外されました。2点目として、風営法第2条第1項各号の統合や削除により風営法第2条第1項第8号までの既定が、第2条第1項第5号までの既定に変更となりました。詳しくは、次のページで説明させていただきます。

法改正前、改正後の新旧対照図を見ながら、見直しの概要について説明いたします。新旧対照図向かって左側が法改正前、右側が法改正後の体系になります。改正前の風営法では、ご覧の8種類の風俗営業が定義されていました。今回の法改正では、主に第3号に規定されるナイトクラブと、第4号に既定されるダンスホールの営業について、規制のあり方が見直されました。

まず、第3号のナイトクラブについて、ナイトクラブは客にダンスをさせ、かつ飲食をさせる営業と定義されており、ディスコなどがこれにあたります。これまで一律に深夜営業が禁止されていましたが、今回の法改正により、深夜営業を可能としつつ、引き続き風営法の規制対象として営業時間や酒類提供の有無に応じた新たな規制体系に改められました。

次に第4号のダンスホールについて、ダンスホールは飲食を提供することなくもっぱら客にダンスをさせる営業と定義され、ナイトクラブなどと同様に風俗営業の1つとして規制されてきました。こうした中、ダンスについては公民館などで社交ダンスのサークル活動が行われたり、中学校の保健体育において必修科目となったことに象徴されるように「ダンス＝善良な風俗を乱す恐れ」という概念が社会通念上成り立たなくなっていることから、ダンスに係る国民意識の変化に対応するため、風営法の規定から除外し、風営法の規制の対象外となりました。

これらの改正により、風俗営業の種類を定めている第2条1項について、規制の対象外となった第4号を削除し、これまで区分していた第1号と第2号を新たに第1号として定義され、また、第3号のナイトクラブの営業については、引き続き規制の対象として複数の規制体系へと移行し、改正前の第5号から第8号を繰り上げて、新たに第2号から第5号と定義しています。

法改正後に新設されました第11項特定遊興飲食店営業については、午前0時以降に客に遊興をさせ、酒類の提供を伴う飲食をさせるお店のことで、ショーパブやライブハウス、カラオケバー、スポーツバーなどがこれにあたりますが、「茨城県風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」の中で該当するエリアが県内ですと水戸市内の一部に限定されておりますので、古河市につきましては、該当いたしません。

次に、風営法第2条第6項～13項の取り扱いについてですが、第7項、第8項、第10項、第13項の無店舗型営業等については、店舗がなければ建築確認を行う必要がないので、特段規制する手段がなく、また、電話などで受付のみを行う事務所に関しては、既存のアパートなどの一室で行われることから、古河警察署並びに市建築指導課と協議を行ったうえで、今回地区計画の規制対象外としております。

次に、今回の風営法改正に合わせて「遊戯施設の対象」と「畜舎の取り扱い」の部分について県関係

課や市の建築指導課と協議したうえで、以下のとおり見直しを行っています。遊戯施設については、「射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、勝舟投票券発売所」に限定することとし「その他これらに類するもの」を削除しました。また、畜舎の取り扱いについて、「入院施設のある動物病院や動物小売業のペットショップ、一定期間動物を保管するペットホテルなど」は「畜舎に該当」し、これまで規制対象としておりましたが、商業施設内における利用の特性を鑑みまして、今回「規制の対象外」にしています。なお、肥育を主とするような牛、養鶏等の畜舎につきましては、良好な居住環境になじまないことから、引き続き規制対象としております。

最後に、地区計画の変更「新旧対照表」ということで、これまでご説明してきました内容を取りまとめたものになります。赤字、黄色でマーカーした部分が今回の変更箇所です。今回の地区計画の変更にあたり、市条例並びに都市計画法 17 条に基づく案の縦覧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、諮問第 3 号及び第 4 号の風営法改正等に伴う地区計画の変更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、よろしく願いいたします。

【議長】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。

無いようですので、古都諮問第 3 号及び古都諮問第 4 号についてお諮りいたします。賛成者は、挙手をお願いします。

[全員、挙手]

本日出席の過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 3 号及び古都諮問第 4 号については原案の通り支障なしと判断し、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 5 号及び第 6 号に移らせていただきます。土地区画整理事業の変更及び地区計画の決定について、事務局より説明をお願いします。

【事務局】それでは、諮問第 5 号の古河都市計画 土地区画整理事業の変更（駅南土地区画整理事業地区）及び諮問第 6 号の「古河都市計画 地区計画の決定（古河駅南地区）」について説明をさせていただきます。

駅南土地区画整理事業は、昭和 46 年に都市計画決定をしましたが、今まで事業を行わずにいました。そこで、駅南土地区画整理事業の面積を変更し、地区計画を決定することで新たなまちづくりを始めていきたいと考えています。

駅南土地区画整理事業地区の場所は、古河駅の南東方向、旧 4 号国道の西側に位置しております。駅南地区の概要としましては、先ほどご説明したとおり古河駅の南東方向約 800m に位置しており、面積は全体で 43.9ha です。ここで示している、黄色と赤のエリアが駅南土地区画整理事業の全体の区域になります。そのうち、赤のエリアについては一部合意が得られたため、先行して着手した駅南第一地区になります。こちらの面積は 8.8ha であり、昭和 60 年に区画整理事業が完了しています。黄色のエリアで

示した残りの 35.1ha については事業が未着手となっております。

次に駅南地区の経緯になります。昭和 46 年 12 月に土地区画整理事業の都市計画決定がされますが、区画整理事業に対して住民合意が得られないこともあり、昭和 51 年に事業の一部中止が発表されます。その後、先ほどご説明した、一部合意の得られた赤のエリアである駅南第一地区の整備に着手し、昭和 60 年 3 月に事業が完了しました。その後も、上下水道などのインフラ整備を継続的に行っていくほか、都市計画道路の整備を進め、平成 7 年に都市計画道路昭和町野木原線、平成 24 年に都市計画道路桜町上辺見線が一部開通しました。しかし、事業未着手のエリアについては上下水道のみの整備にとどまっていたほか、この後説明する建築の制限などの規制がなされていたことから、今後のまちづくりについて考える必要があり、平成 29 年度から駅南地区の見直し検討を開始しました。その中で、地元住民の代表者の方たちと協議会を立ち上げ、令和 4 年 3 月に見直しプランを市長に提出されました。本日の内容は、この見直しプランに基づき作成されたものとなっております。

では、はじめに土地区画整理事業の区域変更について説明させていただきます。今回は、区画整理未着手の黄色のエリアを除き、整備済みである赤のエリアに縮小します。このような変更を行う理由としては、土地区画整理事業の都市計画決定をすると、地区内では 3 階以上の建物や鉄筋コンクリートなどの建物が建てられなくなってしまうほか、区画整理事業は基盤の目の様な新しいまち並みをつくることから生活道路の整備を先行して行えない状況になってしまいます。そのため、今回の区域を変更することで上記のような制限がなくなり、これにより駅周辺のエリアに合った土地の利活用が可能になります。また、生活道路の整備についても、この後説明する地区計画にて防災上必要な道路の整備を行うほか、地元からの要望が整った道路についても整備が可能になります。

次に、新たなまちづくりの方針をつくるにあたっての話になります。平成 29 年に駅南地区の地権者を対象に、今後の整備方針のアンケートを実施いたしました。対象者 1073 人のうち、約 50%である 535 人から回答をいただき、その約 80%の地権者は駅南地区について整備を行っていく必要があると考えていることが分かりました。特に改善の要望が多かったものは、生活道路の改善や都市計画道路である幹線道路の整備、建築制限の解除、防犯対策の推進などがあげられます。このアンケート結果をもとに、地元の代表者と市でまちづくり協議会を立ち上げ、新たなまちづくりの方針である地区計画を定めることとしました。

地区計画のエリアとしては、現在事業未着手である赤のエリアになります。土地区画整理事業はまちなみが綺麗にできる反面、減歩により皆さんの土地が減ってしまうほか、多くの建物を移転させる必要があるなど、皆さんの生活に大きく影響するものでありました。今回の駅南地区の地区計画については、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していき、併せて防災上の課題や生活の利便性を上げることを目標としております。

内容については、①生活道路の整備、②エリア区分と土地利用方針の決定、③この地域にふさわしくない建物の制限、④建物の壁面位置の制限、⑤垣やさくの制限を設けたいと考えております。

まず、1つ目に生活道路の整備です。図にありますように、駅南地区を行き来するにあたって必要な4路線を決めていきます。そのうち、区画道路3と区画道路4については、すでに7.5m、8mで整備が完了しております。今後は、県道古河総和線（七軒町通り）から桜町上辺見線を結ぶ南北の路線である区画道路1と区画道路2の整備を行っていきたいと考えております。地区内を縦横断する道路を5m以上に整備することで緊急車両等が行き来できるスペースが確保できるほか、地域の方たちの防災上の課題解決につなげることが可能になります。また、今説明した路線のほかにも都市計画道路である桜町上辺見線については都市計画課にて随時整備を行っているほか、地元からの要望道路については道路整備課が整備を進めているところです。

次に、エリア区分と土地利用方針についてです。こちらについては、地区内で指定されている用途地域の条件に併せ、住居地区、商業地区A・B、工業地区、住居・工業共生地区に分け秩序と調和のとれた土地利用を促していくものとしています。建物の制限については、先ほどの土地利用方針に併せ、良好な住環境を形成させるために建物を追加して制限することとします。住居地区で建てられないものは、葬祭場や畜舎となります。畜舎は牛舎や豚舎だけでなく、ペットショップやペットホテルなども含まれます。商業地区Aについては、性風俗店などが建築できないように制限します。次に、住居・工業共生地区については、住居地区と同様、葬祭場・畜舎に加えて、工場、大規模商業施設を制限します。このような誘導を行っていくことで、住環境の保全を行っていきます。

次に、壁面位置の制限と垣・さくの制限について説明いたします。壁面については、隣地境界や道路境界から50センチずつ壁面を離すことで火災時の延焼を軽減させることを目的としています。垣・さくについては、災害時におけるブロック塀の倒壊を防ぐためにも生垣・鉄柵・金網等の基礎の高さを宅盤面から60センチ以下に制限します。これらの制限については、建物建て替え時に制限の対象となるものであり、地区計画が決定したらすぐ対応しなければならないものではありません。

最後に、スケジュールについてご報告させていただきます。土地地区画整理事業の変更および地区計画の決定にあたり、縦覧等を実施してきましたが、いずれも意見書の提出はありませんでした。本日の都市計画審議会にて承認をいただける場合には、県知事協議を行い、都市計画決定の告示を3月中旬頃に行う予定です。また、旭町一丁目・牛谷地区につきましては県知事協議を要さない内容となっているので、駅南地区と併せて都市計画決定の告示を行いたいと考えています。

以上、駆け足での説明になってしまいましたが、説明は以上とさせていただきます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

**【議長】**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。

地区計画の内容としましても、今回は先ほどの旭町一丁目地区、牛谷地区とは異なり、住環境を重視した地区計画ということになっていきますので、先ほどの場合には立地をしてもいいということになったペットホテル等々についても、今回は住環境を大事にするという観点から地区計画の住居地区においてはペットショップ等の制限をすることとし、地区計画をきめ細やかに運営していると思っております。そして

市役所と、まち作り協議会の皆さんでじっくりと協議を重ね、地権者の方にアンケートをとり、かなり多くの方からこういった形の新しいまち作りを望む声があったというところで、今回審議に上がってきているというところですが、いかがでしょうか。では、A委員お願いします。

【A委員】先ほどの説明でありました、住民アンケートについて、実施したのが平成29年ということで今から5年前になりますが、現在の状況等教えていただきたいと思います。また、整備する必要があると答えた人は約80%となっていますが、回答率は50%ですので、これは住民全体から了解を得られているという認識でよろしいのでしょうか。

【事務局】住民アンケートについては、平成29年度に最初のアンケートをとり、その後、地元の方々と一緒にまちづくり協議会を設立し、30名の方を任命しました。それから約4年近くワークショップを開催したりと、この地区計画に関する部分でいろいろ協議をさせていただきました。その中で、まちづくりのプラン案ができた段階でアンケート調査を行い、最終的にはこのまちづくりのプランができた令和3年10月にも同じようにアンケートを実施しています。回収率は約40%ではありますが、8割以上の同意を得られたという形でこの地区計画を作っております。

【A委員】ありがとうございます。

【議長】その他、質問ございますか。B委員お願いします。

【B委員】はい。先ほど、地元の方とまちづくりの同意が得られたということで説明がありましたが、このエリアは家がたくさん建っています。ここは代替道路を含め、最初に道路をつくっていくという流れなのでしょうか。あそこはなかなか道路が狭いですし、緊急車両が入らないという課題がありますので、計画は素晴らしいと思います。しかし、道路をつくるとなると非常に時間がかかることを覚悟しなくてはならないと思いますので、そのあたりについて説明をお願いいたします。

【事務局】はい。こちらの道路整備に関しては、検討した時期とコロナの時期がちょうど重なってしまい、当時は市民の皆さんを集めて説明会を開く予定でした。しかし、そういったことが開催できない時期でもありましたので、我々職員が一軒一軒、沿線のお宅にお邪魔しながらご説明に回らせていただきまして、そういった中で、ある程度理解はしていただいていると考えています。また今年度については、区画道路1の境界立ち合いにご協力をいただいております。こういったことはなかなか強制的にできるものではないので、了解を得られた部分から徐々に整備をしていく予定であります。ただし、道路については、今回、地区計画の中で地区施設として位置づけていますので、建物の建て替えといった場合には5m取れるように少し工夫していただき、その部分は道路整備に協力していただくようお願いしたいと考えています。先ほど、B委員からもお話ありましたが、やはり時間がかかりますので、我々も場所によって多少時間はかかると考えています。

【B委員】ありがとうございます。

【議長】他の委員の皆様、いかがでしょうか。

最初の説明にありましたように、区画整理自体は昭和46年に都市計画決定されています。一部、先ほ

ど時間がかかるというお話がありましたが、その時間がかかっている部分を今回、地区計画という仕組みを作り、少しずつまちを更新していきましょうという話です。

【B 委員】計画がないと先には進みませんからね。

【議長】おっしゃるとおりです。ただ、職員の皆さんも既に 1 軒 1 軒回って説明していただいておりますが、栗原委員がおっしゃるように本当に合意がとれているかというところについてはこれからも息の長い対話が必要になってくるのかなと個人としては感じているところです。

参考までに申しますと、地区計画の内容で説明していただきましたが、この 5 つの新しい内容はいずれも住環境を整備するときに定める割と標準的な内容となっておりますので、突飛な提案ではないということを一応申し添えておきたいと思います。

他に委員の皆様からいかがでしょうか。では、C 委員お願いいたします。

【C 委員】はい。今回の該当地ですが、整備まで月日が経ってしまうと担当者も変わります。前の担当者はこうだったが、新しい担当者はちょっと違うというようになってくると、生活を進める中で支障が出てきますので、必ず次の担当者への申し送り、その点だけはしっかりとやっていただきたいと思います。

【議長】今の点につきましては、地元の方を含め、おそらく委員の皆様の共通認識かと思えます。市役所の皆様、ぜひその点につきましてはご協力をいただきますようお願いいたします。

【事務局】職員一同、引き続きそのように事業を進めていきたいと考えています。

【議長】その他、いかがでしょうか。特に無いようですので、古都諮問第 5 号及び諮問第 6 号の案件についてお諮りいたします。古都諮問第 5 号及び古都諮問第 6 号についてご異議なしの方は、挙手をお願いします。

[全員、挙手]

本日出席の過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 5 号及び古都諮問第 6 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。

[閉会：午後 3 時 00 分]