

古河市駅南地区 まちづくり見直しプラン



令和4年3月
古河市駅南地区まちづくり協議会



1. はじめに

古河駅南地区は、古河駅の南東側に位置し、市の玄関口として、まちづくりにおいて重要な地区です。

昭和46年に土地区画整理事業による整備が計画され、事業者である古河市（以下「市」という）との協議を重ねたものの事業に着手されな
いまま、50年が経ちました。この間、幹線道路や上下水道の整備は進
みましたが、生活に身近な道路の整備がほとんど進まず、防災や安全・
安心の確保がこのまちの課題となっています。

当協議会は、これらの状況を改善するため、市の協力のもと、当地区
のまちづくりを見直すための素案（以下「本プラン」という）を市長に
提案することを目的に、平成30年11月に立ち上がりました。

これまでの3年3か月の活動において、当協議会で作成した案につい
て、随時、説明会を実施した上で、令和元年、同3年にはアンケートを
実施し、概ね賛同をいただいたところであり、本プランは、これらの結
果を踏まえた上で、提案するものです。

今後、市においては、本プランをもとに早急に当地区のまちづくりを
計画し、着実に事業を進めることを望みます。

令和4年3月2日

古河市長 針谷 力 様

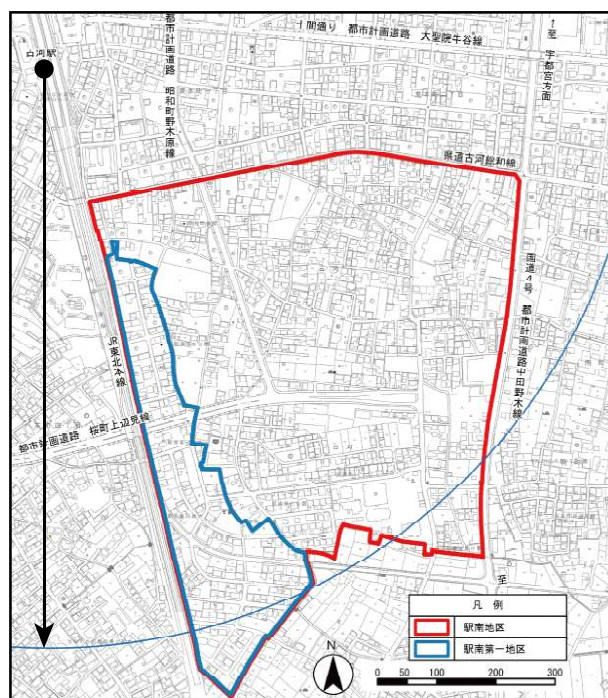
古河駅南地区まちづくり協議会

2. 地区の概要とこれまでの経緯

当地区は、古河駅の南東側の1km圏内に位置し、北側に県道古河総和線、東側に国道4号線が通る、利便性の高い地区です。

面積は、駅南第一地区を除く、土地区画整理事業が未認可の地区約35.1ha、人口は約2,600人、世帯数約1,100世帯が住む人口が集中する地域です。

駅南地区は昭和46年に土地区画整理事業による整備が計画されてから、これまで、事業の推進を何度か模索しましたが、結果的に整備に結びついていない状況にありました。



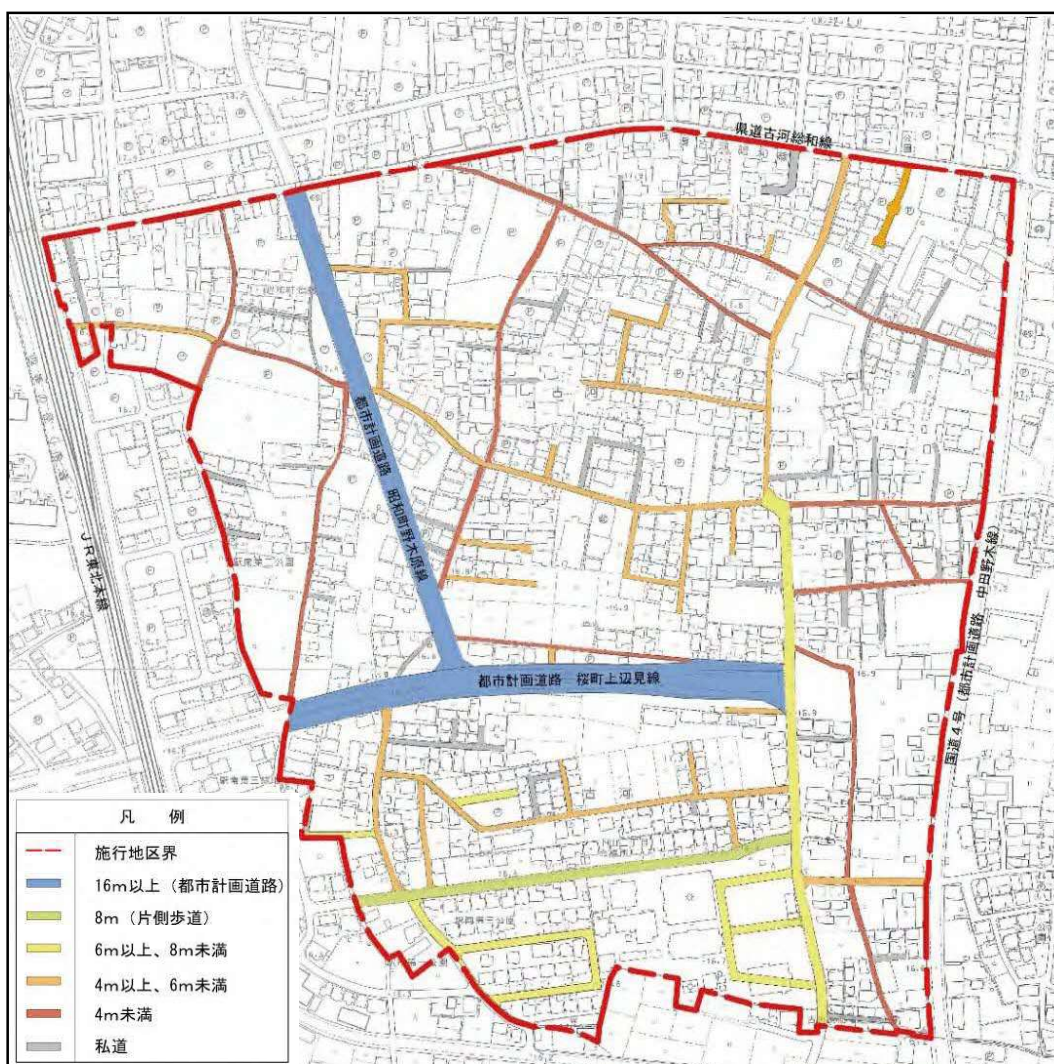
年	内容
1971年(昭和46年)	駅南土地区画整理事業の都市計画決定(40.0ha)
1972年(昭和47年)	事業計画の縦覧を行った結果、163名から反対する意見書が提出される
1976年(昭和51年)	議会において市長が事業中止の意向を示す
1979年(昭和54年)	事業に同意をえられた地区を整備するため、一部区域を変更する
1980年(昭和55年)	駅南第一土地区画整理事業の事業認可
1985年(昭和60年)	駅南第一土地区画整理事業完了 未認可の区域住民を対象に、住民アンケートを実施した結果、事業の必要性について意見がわかる
1986年(昭和61年)	駅南土地区画整理事業地区内の都市計画道路2路線の事業認可(昭和町野木原線、桜町上辺見線)
1995年(平成7年)	昭和町野木原線の一部事業完了
2012年(平成24年)	桜町上辺見線の暫定供用開始
2017年(平成29年)	「街づくりを考える懇談会」の開催 区画整理事業の未認可区域の権利者にアンケートを実施した結果、「何らかの整備を進めるべき」という意見が8割を占める
2018年(平成30年)~	「まちづくり全体説明会」の開催 「古河市駅南地区まちづくり協議会」を設立

■道路の状況

地区の北側及び東側は幅員8m以上の道路ですが、地区内においては、6m未満の道路が半分を占める状況です。

また、建築基準法第42条2項による「みなし道路」が、比較的多い地区です。消防水利は、地区全域に設置しているものの、地区中心付近の一部に「消防活動困難区域」（幅員6m以上の道路から140m以遠の区域）があり、行き止まり道路は47カ所程度あることから、防災上、課題があります。

なお、道路整備を検討する際には、当地区が古河第二小学校及び古河第三小学校の通学路があることを考慮する必要があります。



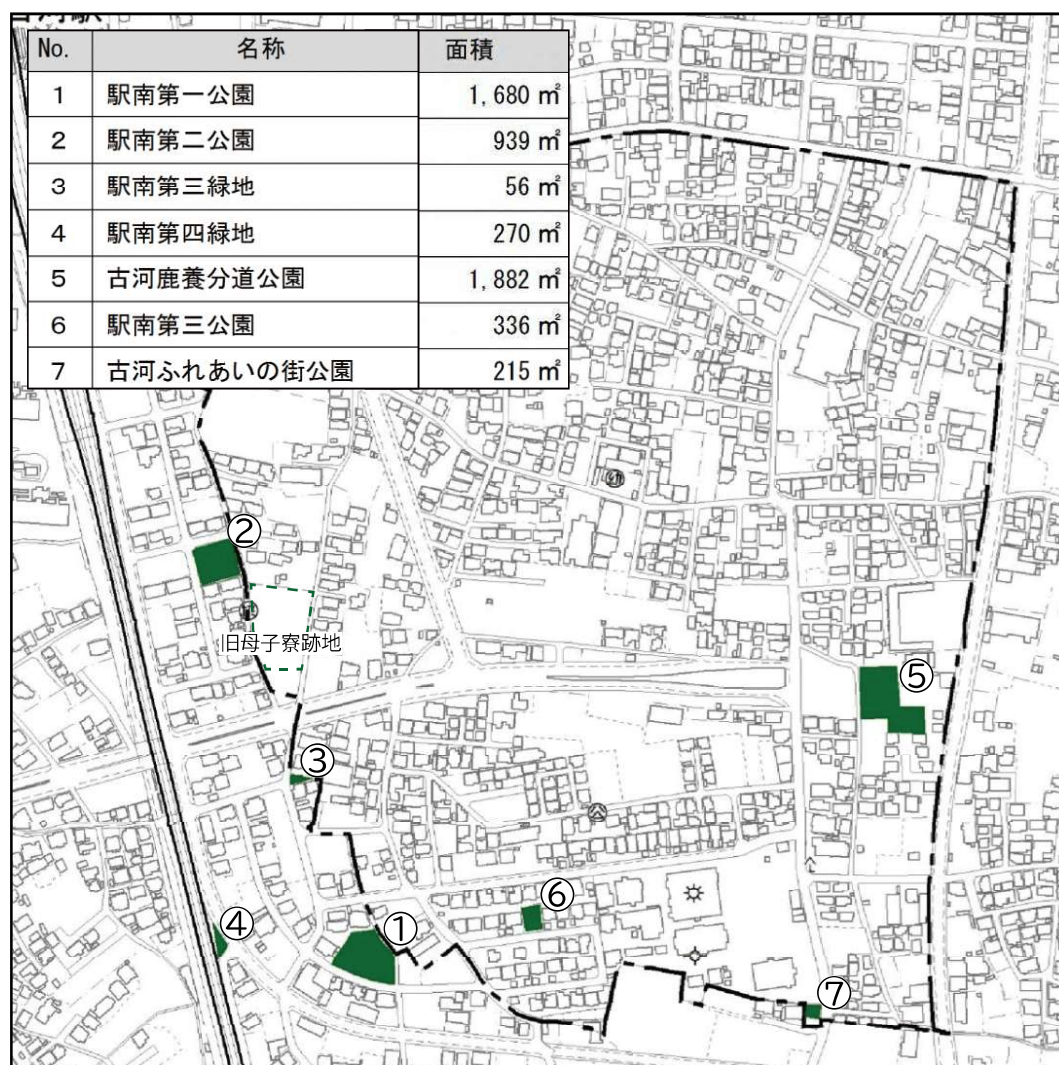
■公園・緑地の現状

地区内の公園は、3か所あり合計 2,433 m²、地区面積に対して 0.7%あります。このうち最も大きい古河鹿養分道公園は都市計画道路予定地です。

また、駅南第一地区内には、駅南第一公園（1,680 m²）や駅南第二公園（939 m²）など比較的大きな公園がありますが、利用者は少ない状況です。

一方で、公園は防災上、公共空地を確保し延焼を防止するほか、災害時の一時避難場所としての活用も見込むことができます。

これらの状況を踏まえ、新たに用地を取得し整備するのではなく、旧母子寮跡地など市有地を有効活用して緑地など公共空地を確保することが必要です。



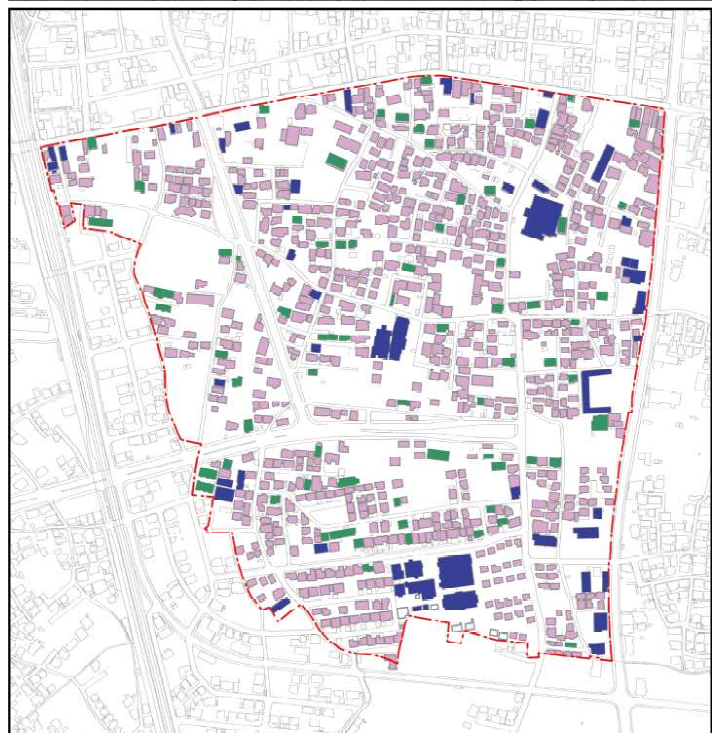
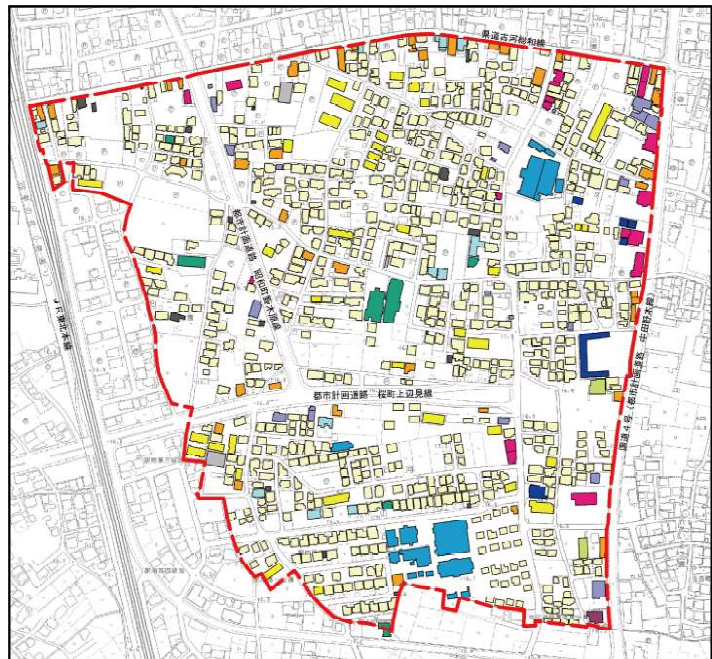
■建物の状況

地区内の建物のうち9割が住宅であり、そのうち木造住宅が8割を占めています。延焼火災の安全性を示す指標である「不燃領域率」が70%を超えると、延焼による建物の焼失がほぼなくなるとされていますが、当地区は23.6%に留まっており、今後、向上させる必要があります。

不燃領域率とは？

地区の面積のうち、幅員6m以上の道路等の空地面積と、耐火構造建築物の敷地面積が占める割合。

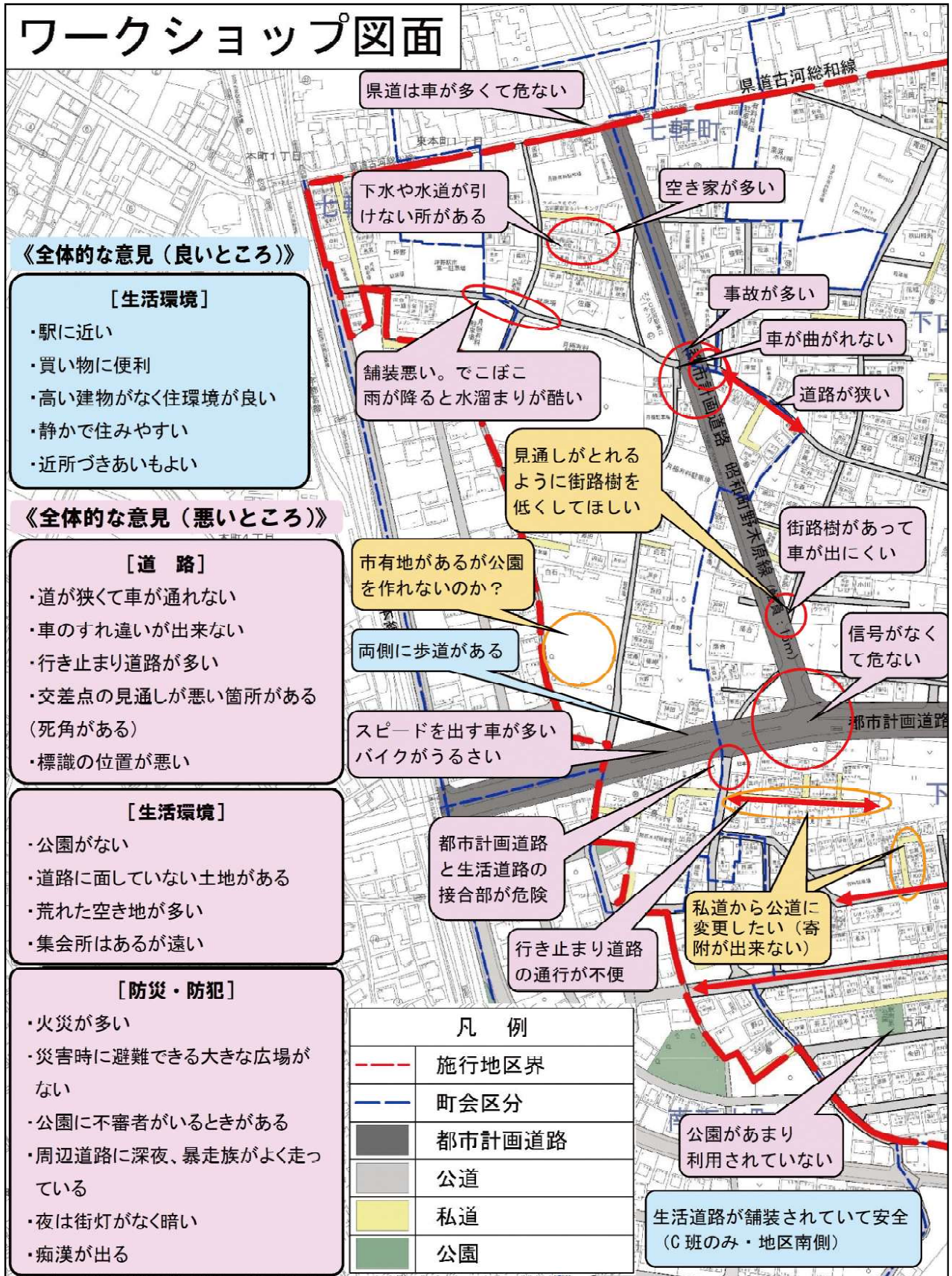
凡 例			
—	地区界		
	住宅	740 棟	業務施設
	共同住宅	38 棟	商業施設
	商業併用住宅	42 棟	倉庫施設
	工業併用住宅	13 棟	軽工業施設
	官公庁施設	1 棟	サービス加工施設
	文教厚生施設	7 棟	自動車修理工場
			その他の施設
			20 棟
			18 棟
			3 棟
			18 棟
			6 棟
			2 棟
			18 棟



凡 例	
—	地区界
	耐火構造
	準耐火構造
	防火構造
	64 棟
	76 棟
	786 棟

■まちの良いところ・悪いところのまとめ

ワークショップ図面



《全体的な意見（良いところ）》

〔生活環境〕

- ・駅に近い
- ・買い物に便利
- ・高い建物がなく住環境が良い
- ・静かで住みやすい
- ・近所づきあいもよい

《全体的な意見（悪いところ）》

〔道路〕

- ・道が狭くて車が通れない
- ・車のすれ違いが出来ない
- ・行き止まり道路が多い
- ・交差点の見通しが悪い箇所がある (死角がある)
- ・標識の位置が悪い

〔生活環境〕

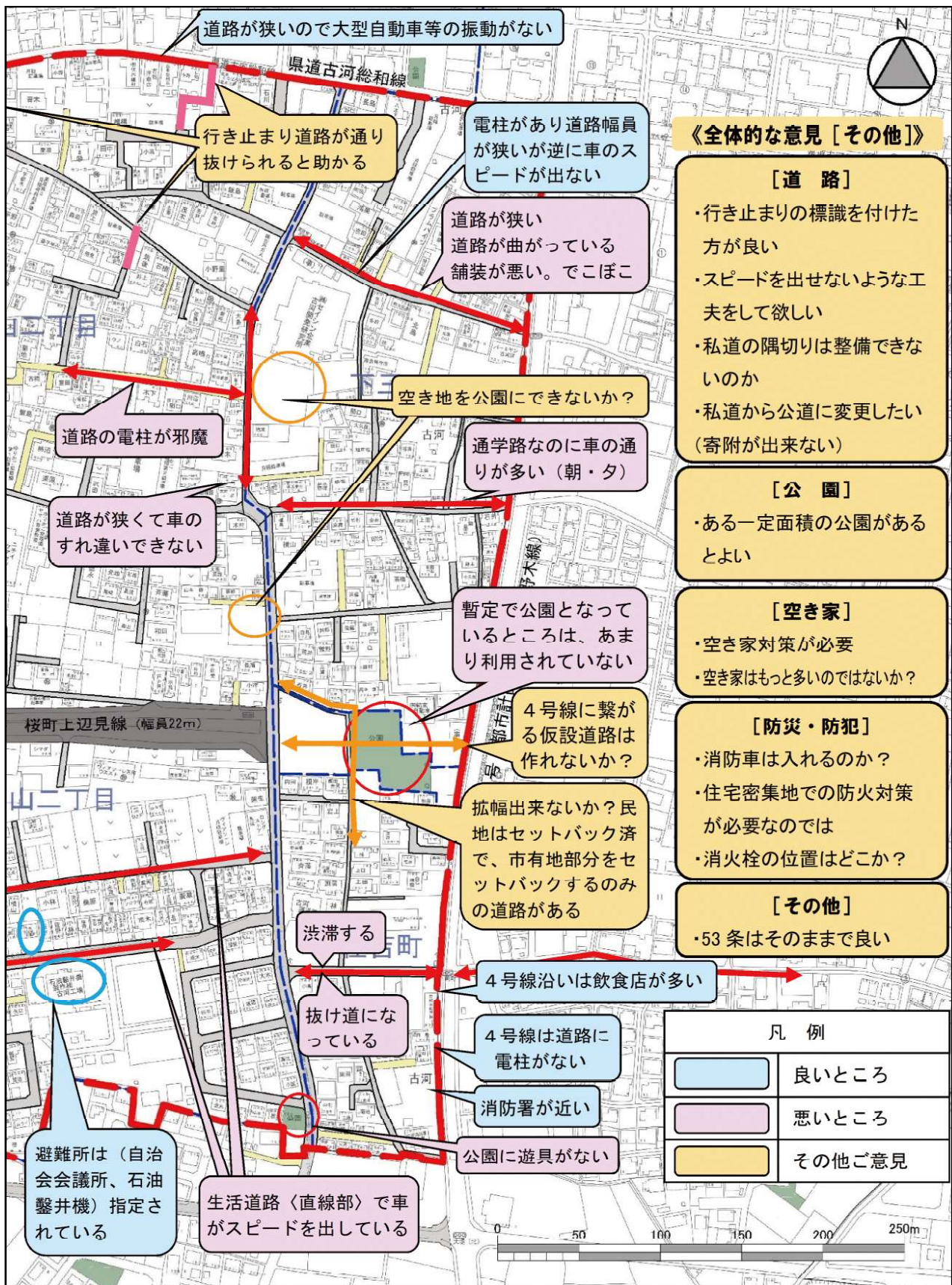
- ・公園がない
- ・道路に面していない土地がある
- ・荒れた空き地が多い
- ・集会所はあるが遠い

〔防災・防犯〕

- ・火災が多い
- ・災害時に避難できる大きな広場がない
- ・公園に不審者がいるときがある
- ・周辺道路に深夜、暴走族がよく走っている
- ・夜は街灯がなく暗い
- ・痴漢が出る

凡 例	
	施行地区界
	町会区分
	都市計画道路
	公道
	私道
	公園

「道路環境」、「生活環境」、「防犯防災」の3つの視点で、まちの良いところ悪いところについて検討を行い、整理しました。



3. まちづくりの目標と方針

■まちづくりの目標

まちの良いところ・悪いところを踏まえた上で、駅南地区のまちづくりに何が
必要かを考え、まちづくりの目標を設定しました。

安全・安心で住みやすい助け合いと声かけのある優しいまち

■前提条件の整理

まちの骨格となる道路と公園の整備について検討を行うとともに、前提条件
となる考え方について整理を行いました。

地区の安全性を高め、居住環境を良くするためにどうすればよいか

【地区の課題】

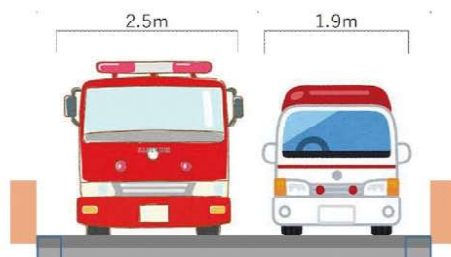
- ・道が狭く、車の通行が不便
- ・行き止まりが多い
- ・公園がない
- ・空き家が増えている（防火対策）
- ・夜は街灯がなく暗い

まちの安全性を高める
＋
居住環境の向上

まちの骨格となる
道路と公園の検討

防災空間としての道路幅員の考え方

- ・緊急車両がすれ違える道路幅員は5m。

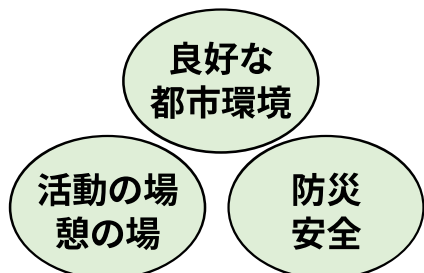


骨格道路の前提条件

- ・事業の実現を踏まえ、**必要最低限の安全性を確保**できるまちの骨格道路を検討。
- ・消防車等の緊急車両が入って来れる道を地区内に**バランス良く配置**する。
- ・新設道路ではなく、現道を活かし、早期に安全性を向上する道はどこに必要か検討。
- ・地区の環境向上。

公園の機能

- ・居住環境の向上として、公園の機能については以下の内容が想定されます。



公園の前提条件

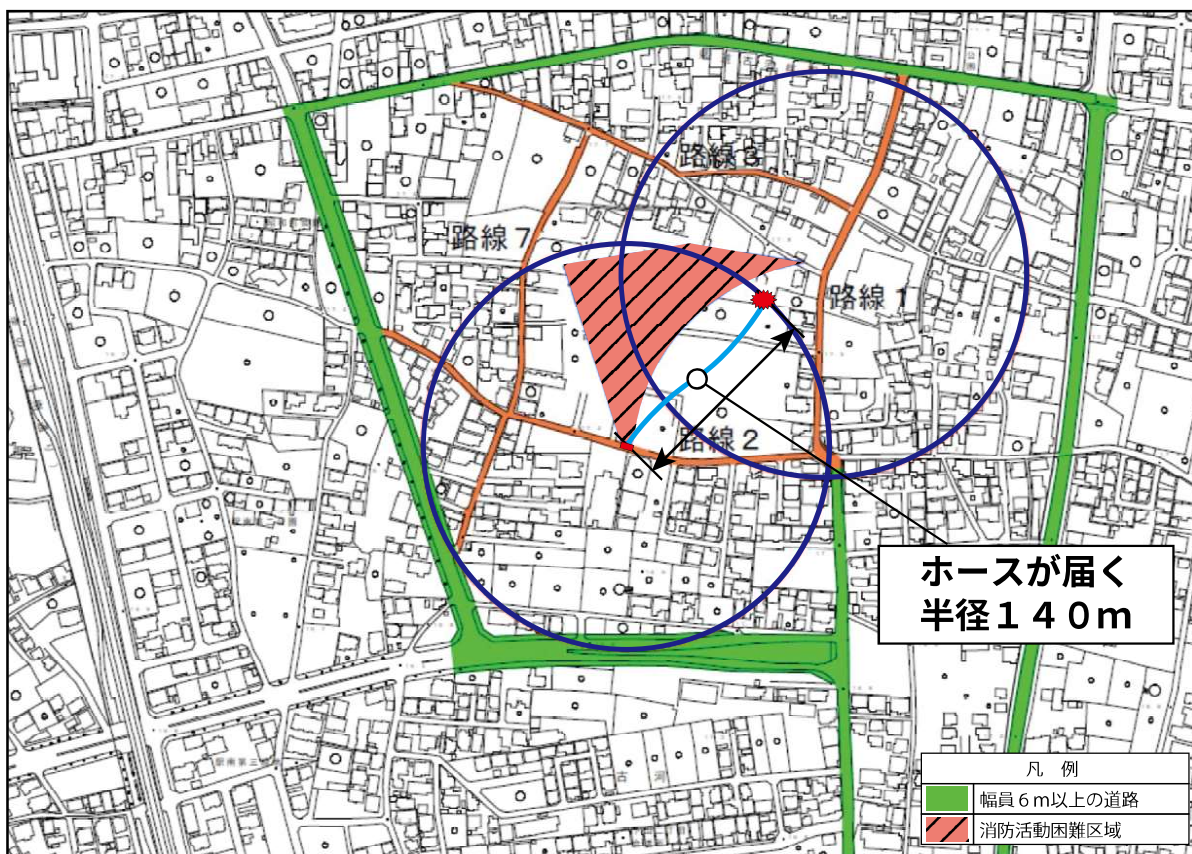
- ・地区内の公園は**バランス良く配置**。
- ・ある程度の規模の公園が地区内に必要。
- ・既存の公園を有効活用。
- ・公園配置の目安は、地区内に7,500㎡程度（2,500㎡を3か所程度）の公園を確保することが望ましい。

■まちの骨格道路

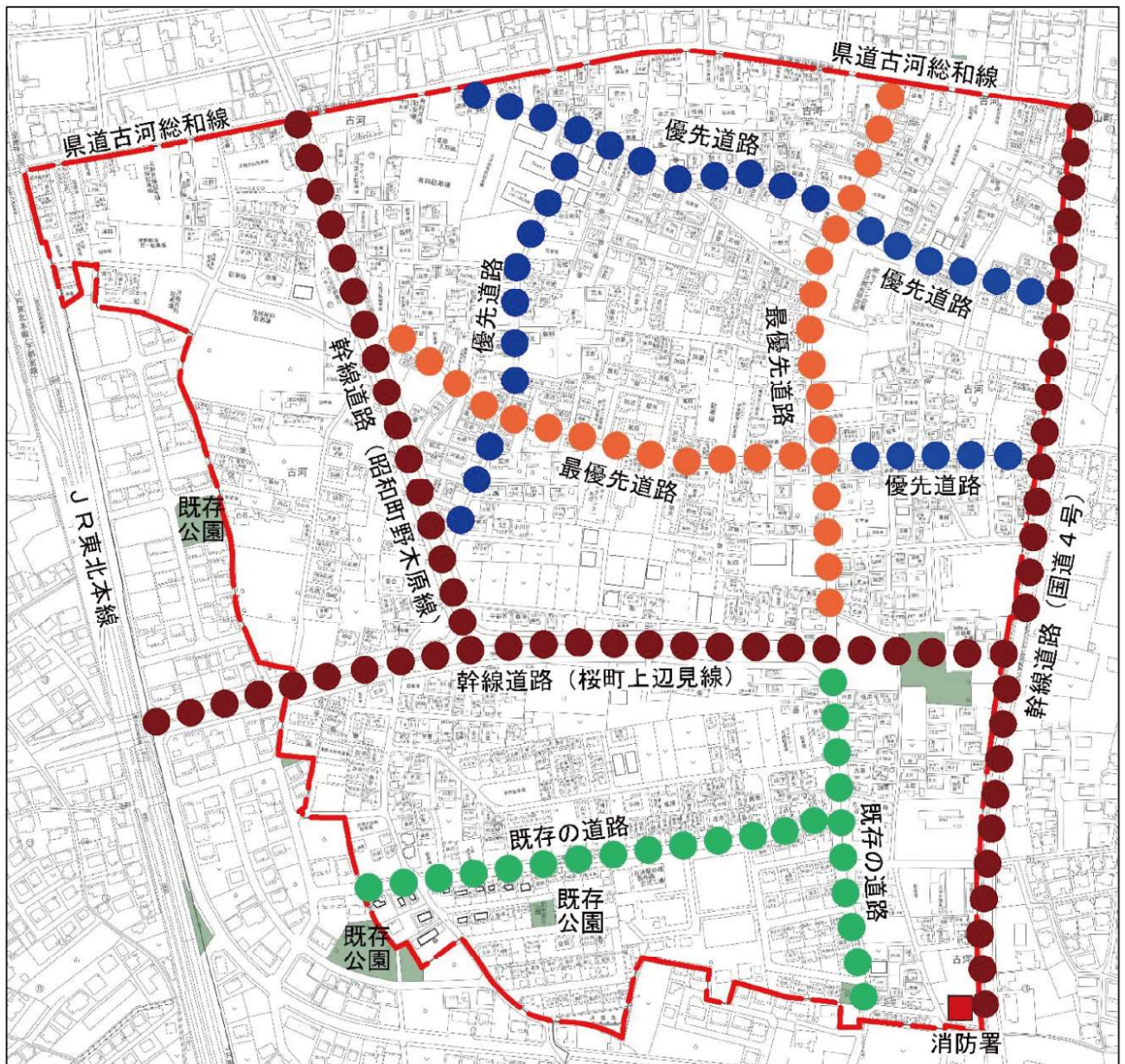
まちの骨格道路は、前提条件等を踏まえた上で、「現道を活かしつつ、事業費を抑えながら、消防活動を円滑に行える道路を整備する」という考え方のもと整備の優先度を考慮して、最優先道路、優先道路、既存道路に分けて選定を行いました。

また、優先順位は、消防活動困難区域において円滑に消防活動を行うために整備する道路を最優先に整備することとしました。

なお、幅員は、緊急車両のすれ違いを考慮して5mとし、建築物の建替え時に道路用地を確保できるよう、地区計画に定めることが望ましいと考えます。



■まちの骨格道路「プラン」



道路の考え方

現道を活かしつつ、事業費を抑えながら、消防活動を円滑に行える道路を整備する

●●●	まちの骨格道路 最優先道路	最優先道路の整備を行い、消防活動を円滑に行えるようにする
●●●	優先道路 (協議等が必要な道路)	最優先道路と合わせて道路ネットワーク（東西方向に向かう道路）上、必要な道路。交差点の改良や交通協議の検討が必要な道路
●●●	既存の道路	現在幅員 6m 以上あり、まちの骨格道路として想定する道路
●●●	幹線道路 (都市計画道路・国道 4 号)	都市計画道路（昭和町野木原線、桜町上辺見線）と国道 4 号

■まちのルール

まちの課題のソフト的な改善を行うため、地区特性に応じたまちのルールを定め、理想的なまち並みへ誘導します。

①土地利用の方針

【住居地区】

住宅を中心とした土地利用を図り、緊急車両が円滑に進入できるよう道路の整備を推進する。

【商業地区 A】

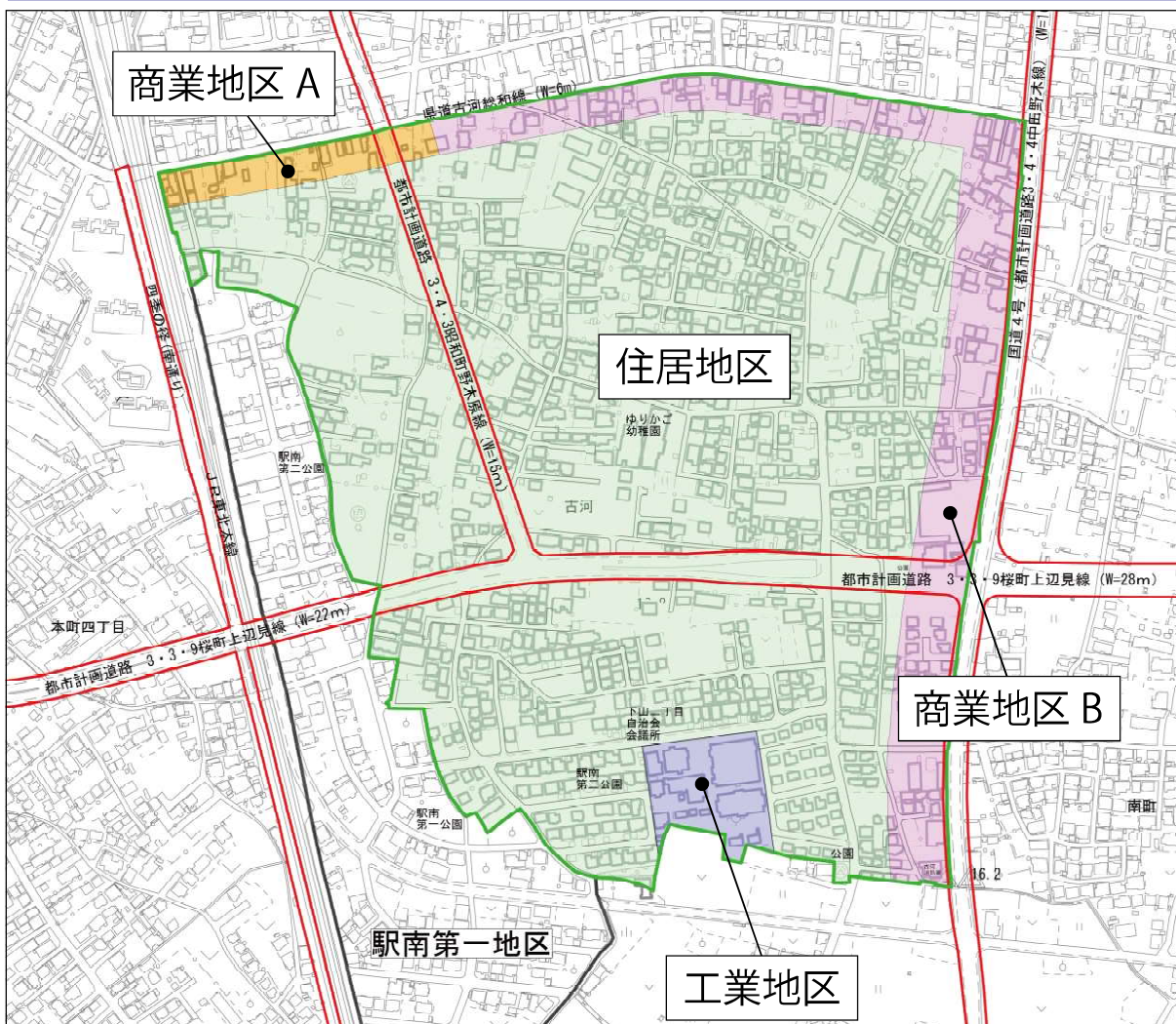
商業・業務系施設を誘導し、地区住民の生活利便を考慮した土地利用を図る。

【商業地区 B】

広域幹線道路沿道の特性を活かしながら日常生活に必要な商業・業務系施設の誘導を図る。

【工業地区】

操業環境の保全を図る。



■まちのルール

②建築物等の制限

建築物等の用途、壁面の位置、垣またはさくの構造について、制限します。

①建築物の用途の制限

【住居地区】	畜舎、葬祭場を制限する。
【商業地区 A】	性風俗店（風営法第2条第6項等に規定するもの）を制限する。
【商業地区 B】	制限を設けない。
【工業地区】	制限を設けない。

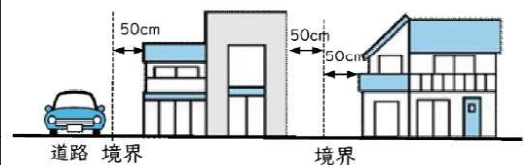
【規制の趣旨】

- ・性風俗店
風紀上好ましくなく、
子供に悪影響を与える
恐れがあるため
- ・畜舎
騒音や悪臭など住環境
の悪化が懸念されるため
- ・葬祭場
地区外からの交通負荷、
騒音、地域イメージの
低下などが懸念される
ため

②壁面位置の制限

【住居地区】	建築物の外壁又は柱の面から 道路境界線及び敷地境界線まで の距離を 50 cm 以上とする。
【商業地区 A】	
【商業地区 B】	
【工業地区】	制限を設けない。

壁面後退のイメージ



③垣またはさくの構造の制限

【住居地区】	道路境界沿いに、垣又はさくを 設ける場合の構造は、生垣又は 鉄柵、金網とする。
【商業地区 A】	宅盤からコンクリートの基礎 ブロック塀も含めた基礎の高さ は 60 cm 以下とする。
【商業地区 B】	
【工業地区】	制限を設けない。



4. 資料（まちづくり協議会について）

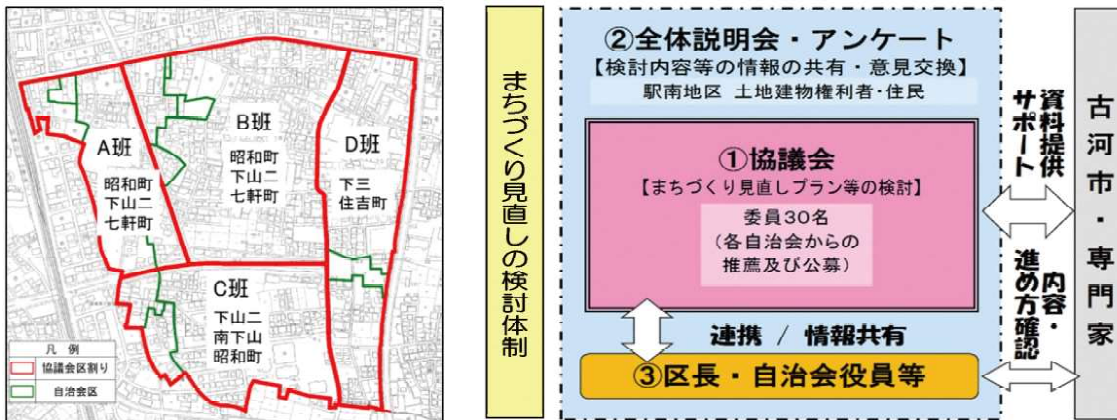
協議会の概要

名称：古河市駅南地区まちづくり協議会

目的：本協議会は、古河市駅南土地区画整理事業地内における未認可地区を対象に、本地区の防災と住環境の向上を図り、誰もが安心して快適に住み続けられる住環境の実現に向け、まちづくり見直しプランを市へ提案することを目的とする。

対象区域：駅南地区 35.1ha

組織：30名（各自治会からの推薦14名 公募16名）



活動経過

◆まちづくり見直し方針を考える 平成30年度～

自治会説明会（9月20日開催）

まちづくり全体説明会（11月2日・4日開催）

第1回協議会（11月26日開催）

- これからの進め方
- まちの良いところ・悪いところ

第2回協議会（1月22日開催）

- まちの課題と改善策
- 改善策に期待すること・不安なこと

第3回協議会（2月19日開催）

- 整備改善の方法(手法・事例の確認)
- まちづくりが必要なエリア

第4回協議会（3月26日開催）

- まちづくり見直しプランの取りまとめ
(方針、整備内容、整備が必要な範囲、手法等の方向性)



■自治会説明会風景



■全体説明会風景



■第1回協議会風景

◆まちづくり見直しプラン策定・まちのルール検討 令和元年度～

まちづくり見直しプランアンケート

(4月25日～5月10日 回収率32.26% 364/1128)

第5回協議会 (8月27日開催)

- まちづくり見直しプラン協議会案の取りまとめ
(アンケート結果報告、結果を踏まえたプランの修正について)

まちづくり全体説明会 (9月27日・28日開催)

- まちづくり見直しプランについて

第6回協議会 (10月30日開催)

- まちのルールを考える
- まちのルールのプラン作成(用途制限)

第7回協議会 (11月17日開催)

- まち歩き
- 短期で取り組める身近な問題について考える

第8回協議会 (2月4日開催)

- 身近な課題の対応方法
- まちのルールのプラン作成
(建物高さ、道路・隣接地と建物の間隔、敷地面積の最低限度、建物の色彩等)



■第6回協議会 検討風景



■第7回協議会 まち歩き風景



■第8回協議会 検討風景

◆まちづくり見直しプラン策定・まちのルール検討 令和3年度～

第9回協議会 (2月26日開催)

- まちのルールのプラン作成(垣又はさくの制限)
- 協議会案検討結果の確認

まちづくりの方針案に関するアンケート

(10月11日～10月27日 回収率40.76% 461/1131)

第10回協議会 (1月18日開催)

- これまでの経緯について
- まちづくり方針(案)アンケート調査結果について
- まちづくり見直しプラン(案)について



■第9回協議会検討風景



■第10回協議会検討風景

■古河市駅南地区まちづくり協議会設置要綱

平成 30 年 11 月 20 日

告示第 314 号

改正 令和 2 年 8 月 20 日告示第 239 号

(設置)

第 1 条 古河都市計画事業駅南土地区画整理事業地内における土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号)第 52 条第 1 項の認可を受けていない地区(以下「未認可地区」という。)を対象に、良好な住環境の整備を推進するため、駅南地区まちづくり協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、未認可地区における防災性の向上及び誰もが安心して快適に住み続けられる住環境の実現に向けてまちづくり見直しプラン(素案)を作成し、市長に提出するものとする。

(組織)

第 3 条 協議会は、構成員 31 人以内をもって組織し、20 歳以上の者であつて次に掲げるもののうちから市長が委嘱する。

(1) 未認可地区内に土地若しくは建物を所有する者又はその家族(次号において「所有者等」という。)であつて、公募に応じたもの

(2) 所有者等が未認可地区と関係を有すると認める者であつて、公募に応じたもの

(3) 未認可地区内の自治会から推薦を受けた者

2 構成員の任期は、委嘱の日から令和 4 年 3 月 31 日までとし、欠員が生じた場合における補欠構成員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 構成員の報酬及び費用弁償は、無償とする。

4 協議会の会議(以下「会議」という。)は、市長が招集する。

5 会議は、公開とする。ただし、市長が公開することが適当でないと認めるときは、この限りでない。

■委員名簿

(意見の聴取)

第4条 協議会は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求めて意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第5条 構成員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、区画整理主管課において処理する。

(補則)

第7条 この告示に定めるもののほか、協議会の開催に関し必要な事項は、協議会が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この告示は、平成30年11月20日から施行する。

(この告示の失効)

2 この告示は、令和4年3月31日限り、その効力を失う。

附 則 (令和2年告示第239号)

(施行期日)

1 この告示は、令和2年8月21日から施行する。

(経過措置)

2 この告示の施行の際現にこの告示による改正前の古河市駅南地区まちづくり協議会設置要綱第3条第1項の規定により委嘱されている構成員は、この告示による改正後の古河市駅南地区まちづくり協議会設置要綱第3条第1項の規定により委嘱された構成員とみなし、その任期の期限は、令和4年3月31日とする。

古河市駅南地区まちづくり協議会 事務局

古河市都市建設部区画整理課

〒306-0198

古河市仁連 2065 番地

TEL 0280 (76) 1511

FAX 0280 (77) 1511

kukakuseiri@city.ibaraki-koga.lg.jp