

古河都市計画地区計画の変更（古河市決定）

古河都市計画地区計画を次のように変更する。

名 称	古河駅東部地区 地区計画	
位 置	古河市緑町、旭町二丁目、東本町四丁目、下山町、南町及び三杉町一丁目の各一部、西牛谷字信部、字中明及び字下手の各全部、字西谷、字新田、字早稲田、字半縄田及び字西の各一部、下辺見字今泉及び字六軒の各一部、上辺見字今泉下、字六軒下、字鹿養大道北、字鹿養大道中及び字鹿養大道南の各一部、大堤字鹿養の一部	
面 積	約 84. 7ha	
区域の整備 開発及び 保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、旧古河市と旧総和町にまたがり、市施行の古河駅東部地区土地区画整理事業により整備され、将来の市街地像として、文化・交流の拠点として周辺の市街地と調和した戸建住宅を中心としたゆとりと潤いのある住環境の形成を目指すものである。</p> <p>また、地区内に計画されている都市計画道路等の土地利用ポテンシャルを活かし、公共公益施設や沿道利用型の商業・業務施設、集合住宅等の複合的な市街地形成を目指す他、地区の中央を南北に流れる一級河川向堀川の親水性を高めつつ、親水公園と一体となった潤いのある市民の憩いの場の形成をあわせて目指すものである。</p>
	土地利用の方針	<p>地区を5つに区分し、それぞれに方針を定め、住環境の保全を図りつつ、適切な土地利用を誘導する。また、公園・緑地は、河川や親水公園を中心に一体的な配置を行う他、宅地には積極的に緑を配置することで連環した広がりを図る。</p> <p>【低層戸建住宅地区】 戸建住宅を主体とし、公共公益性を兼ね備えた良好な住環境の形成を目指す。また、敷地の細分化を防止するとともに、ゆとりと潤いのある住宅地形成を図る。</p> <p>【地区サービス地区】 周辺住民の生活の利便性に寄与する店舗や併用住宅等を主体とした市街地形成を図る。</p> <p>【地域サービス地区】 本地区内居住者の日常生活に対応できる生活関連施設、業務施設等の集積を図るとともに、幹線道路や向堀川沿いの緑が連続し、一体となった地区のシンボルにふさわしい景観の整序や街並みの形成を図る。</p> <p>【広域サービス地区】 広域幹線道路沿道としての立地特性を活かし、地区内居住者に限らず、地区外からの来訪者を許容できるような適正な土地利用を図る。</p> <p>【複合的サービス地区】 市民活動の交流の場として、公共公益施設や商業施設等の複合的な土地利用を図る他、ゆとりと潤いのある地区を形成する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>土地区画整理事業により整備された河川や公園等の各施設による多様なレクリエーション空間の維持・保全を図る。</p> <p>道路は、広域交通や地区内交通を円滑に処理できるよう、段階構成を明確化させる他、歩行者専用道路等を配置することで、利便性が高く安全な道路ネットワークの形成を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>住宅街区については、建築物の用途の混在化や敷地の細分化により、住環境が悪化することの無いよう、建築物等の用途制限や敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限を行う。その他、美観・防災上の観点から、垣又はさくの制限を行う。幹線道路沿道の街区については、地区の景観にそぐわない建築物の用途制限を行い、緑豊かな沿道景観を形成するために壁面の位置の制限や垣又はさくの制限を行う。</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	地区の名称	低層戸建住宅地区	地区サービス地区	地域サービス地区	広域サービス地区	複合的サービス地区
			地区の面積	約 25.1ha	約 30.0ha	約 13.5ha	約 7.6ha	約 8.5ha
			次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍又は下宿	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍又は下宿 2. 自動車教習所 3. 畜舎(動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く。)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍又は下宿 2. 自動車教習所 3. 畜舎(動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く。) 4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売場、勝舟投票券発売所	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍又は下宿 2. 自動車教習所 3. 畜舎(動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く。) 4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売場、勝舟投票券発売所 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第1号から第3号までに掲げる風俗営業	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍又は下宿 2. 自動車教習所 3. 畜舎(動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く。) 4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売場、勝舟投票券発売所 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第1号から第3号までに掲げる風俗営業	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍又は下宿 2. 自動車教習所 3. 畜舎(動物病院、ペットショップその他これらに類するものを除く。) 4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売場、勝舟投票券発売所 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第1号から第3号までに掲げる風俗営業 7. 工場
ただし、幅員 12m未満の道路にのみ面する敷地については、次に掲げる建築物を建設してはならない。								

			建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号)別表第二(い)項に掲げる以外の建築物(建築基準法施行令第130条の3各号に定める建築物の用途で床面積50㎡以下のもの及び大学・高等専門学校・専修学校その他これらに類するものは除く)。	建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号)別表第二(い)項に掲げる以外の建築物(建築基準法施行令第130条の3各号に定める建築物の用途で床面積50㎡以下のもの及び大学・高等専門学校・専修学校その他これらに類するものは除く)。	建築基準法(昭和25年5月24日法律第201号)別表第二(い)項に掲げる以外の建築物(床面積1,500㎡以下の店舗、事務所及び大学・高等専門学校・専修学校その他これらに類するものは除く)。	
地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	200㎡	300㎡		—
			ただし、幅員16m未満の道路にのみ面する敷地については165㎡とする。			
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、1m以上としなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、1m以上とし、かつ、幅員16m以上の道路境界線までの距離は、1.5m以上としなければならない。			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、1m以上とし、かつ、幅員16m以上の道路境界線までの距離は、2m以上としなければならない。
		ただし、敷地面積が165㎡未満の場合は、道路境界線からの距離は1m以上とする。 その他、各地区とも、道路境界線及び敷地境界線から1mに満たない位置にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合にはこの限りでない。 1. 物置その他これに類する用途に供し、床面積の合計が5㎡以内であるもの 2. 壁を有さない車庫 3. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの				
建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、周辺の環境と調和したものとする 2. 屋外広告物は、周囲の環境と調和するよう設置場所、大きさ、色彩等に配慮する 3. 水槽等の屋上設置物及び工作物は、地上や周囲の建築物の景観に配慮する 4. 幅員16m以上の道路に面した店舗の1階部分のシャッターは、閉店後も賑わいを喪失させないように透視性の高いシャッター等を使用する					

	垣又はさくの構造の制限	<p>1. 道路境界沿いに垣又はさくを設ける場合には、次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、門柱・門扉は、制限の対象から除くものとする。</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) コンクリートブロック部分を含む基礎部分(以下「基礎部分」)の高さが宅盤面から 60 cm 以上 1.5m以下であり、道路境界線から 60 cm以上離し、60 cm以上の植栽帯を設け植栽を施したもの</p> <p>(3) 鉄柵・金網等の透視可能なもので、基礎部分を含むさくの高さが宅盤面から 1.5m以下であり、基礎部分の高さは宅盤面から 60 cm以下のもの</p> <p>(4) 幅員 16m以上の道路に接する敷地において、「壁面の位置の制限」により後退した部分が玄関、車庫等の出入口である場合等を除き、16m以上の道路に接する部分を中木・低木又は草花の植栽地としたもの</p> <p>2. 隣地境界沿いに垣又はさくを設ける場合には、次の各号のいずれかに該当するものとする</p> <p>(1) 生垣</p> <p>(2) 鉄柵・金網等の透視可能なもので、基礎部分を含むさくの高さが宅盤面から 1.5m以下であり、基礎部分の高さが宅盤面から 60 cm以下のもの</p>				
	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	—	—	—	—	複合的サービス地区北側に接する区画道路には道路境界線から2m以上の区域を緑地として整備し、車両の出入りを原則設けてはならない。
備考	※上記の制限について、市長が公共公益上必要で周辺に悪影響を与えない建築物で、やむを得ないと認めたもの及び法令等の規定に基づき義務付けられているもの、並びに本計画の決定時において存する建築物及び工作物については、適用しない。					

変更理由

本地区の複合的サービス地区に商業施設や公共公益施設を立地させ、都市核としての更なる機能充実を図るとともに、低層戸建住宅地区などの住環境に配慮した土地利用を促進させるため、地区計画を変更する。