



令和 8 年度 第 1 回古河市都市計画審議会

令和 8 年 6 月 2 9 日



本日の審議内容

諮問番号	項目	変更概要	決定権者
【諮問第1号】	区域マスの変更	都市の将来像や都市計画の決定の方針の改訂 (古河都市計画区域)	茨城県決定 (※審議会での意見徴収)
【諮問第2号】	区域区分の変更	新たな市街化区域に編入	茨城県決定 (※審議会での意見徴収)
【諮問第3号】	用途地域の変更	用途地域（工業地域）を新規指定	古河市決定
【諮問第4号】	地区計画の変更	面積微減と重複する建築制限の整理	古河市決定
【諮問第5号】	下水道の変更	公共下水道区域への追加・位置付け変更	古河市決定

諮問第2号から第5号は「仁連地区」に係る関連する都市計画変更となりますので、一括でご説明させていただきます。





古都諮問第1号

古河都市計画都市計画区域の整備、 開発及び保全の方針の変更

「整備、開発及び保全の方針」は、都市計画法第6条の2に基づき定められるもので、一般に「**区域マスタープラン（区域マス）**」と呼ばれます。

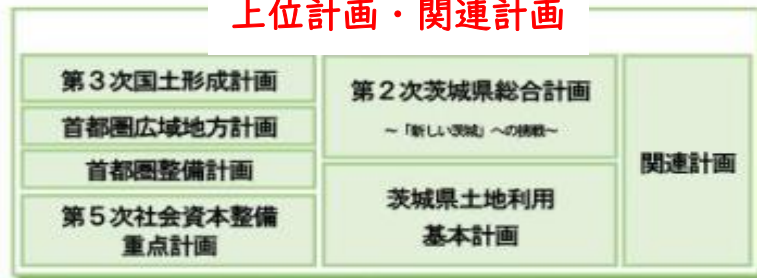




都市計画区域マスタープランとは

都市計画区域（古河都市計画区域、古河市全域）

上位計画・関連計画

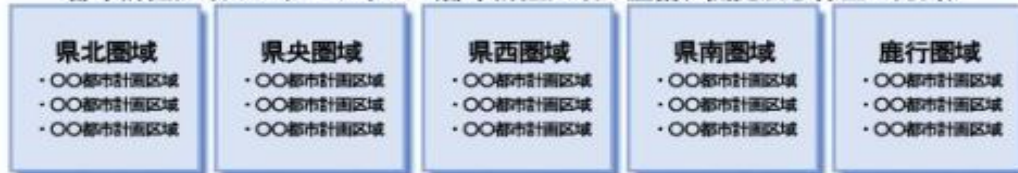


今回の変更に係る計画

法定計画（都計法第6条の2）

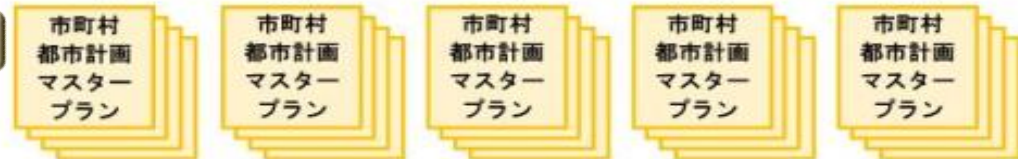
都市計画区域の基本目標

都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）



市町村マス策定時の指針となる

市町村の都市計画に関する基本的な方針



計画に基づいたまちづくりの推進



変更の背景

茨城県には、29の都市計画区域があり、これまで区域ごとに「都市計画区域マスタープラン」（以下「区域マス」という）を策定してきた。

区域マスは、都市計画基礎調査の結果などを踏まえ、都市計画区域ごとの都市の将来像や都市計画の決定の方針について**概ね5年ごとに県が定めている**。（前回の改定は令和3年9月）

課題

人口減少や交通体系の広域化、災害の頻発化・激甚化などの社会情勢の変化

- ・圏央道や東関東道など広域交通ネットワークの概成に伴い、経済や人流の広域化

- ・居住機能や都市機能の誘導と持続可能な移動手段の確保

- ・頻発化、激甚化する災害に対して、災害リスクを踏まえたまちづくりや土地利用の規則、誘導の必要性

広域的な都市計画の方針（区域マス）と、各市町村の具体的な指針（市町村マス）の役割分担の明確化が課題

今回の変更では、課題に対応するため、複数の都市計画区域を統合し、**広域的な視点を持つ『圏域都市計画区域マスタープラン』へと再編・見直し**を行う。



茨城県と市町村の役割分担の明確化と都市計画区域間を超えた広域的な観点での対応を図る。





変更のポイント ①区域マスの広域化

茨城県内の都市計画区域は29区域のまま、「区域マス」は5つの圏域に広域化する。
県西地域の都市計画区域は7つのままとし、それらを1つの区域マスに統合する。

現行

県西区域（7つの都市計画区域）

水海道都市計画区域	常総市の一部
岩井・境都市計画区域	坂東市
	五霞町
	境町
古河都市計画区域	古河市
下館・結城都市計画区域	筑西市
	結城市
	桜川市
八千代都市計画区域	八千代町
下妻都市計画区域	下妻市
石下都市計画区域	常総市の一部

改訂後

県西圏域都市計画区域



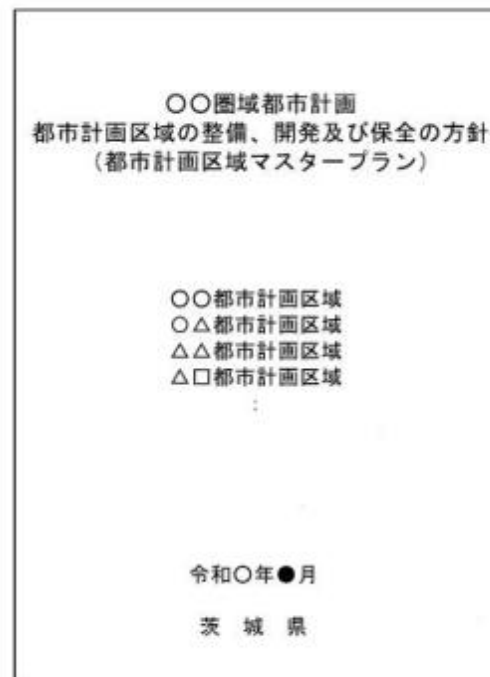
出典：第2次茨城県総合計画



変更のポイント ②マスタープランの集約

県土マス、県土マス（震災対策編）、区域マスを1つのマスタープランに集約
→1つのマスタープランとして5年に1度見直すことで、

- ・社会潮流の変化に迅速な対応が可能となる。
- ・市町村マスの上位計画は一つとなる。



第1部 県土マス相当



第2部 区域マス相当





■区域の範囲

■区域の特性

- ・本区域は、新4号国道や国道4号、国道125号、JR東北本線などの交通基盤の整備を背景に、住宅地や工業団地の整備が進み、人口や産業の集積が図られてきた区域である。

現在も新4号国道や筑西幹線道路の整備が予定されており、周辺地域とのアクセス向上により、今後さらなる発展が期待される。

■区域の現況

- ・本区域の人口は全体として減少傾向にあるが、市街化区域では横ばいからやや増加で推移し、市街化調整区域では減少が続いている。

産業では商品販売額は減少傾向にある一方、製造品出荷額は増加しており、一定の活力が維持されている。

また、建築物の新築は市街化区域に集中しており、市街地への集約が進んでいる。

位置図



人口の推移



出典：茨城県土木部 茨城県都市計画基礎調査集計解析（2024年（令和6年））
※四捨五入の関係により合計値が一致しない場合がある

市街化区域

人口は横ばい～近年やや増加傾向
転入の増加や、世帯数の増加が
更に進んでいる

市街化調整区域

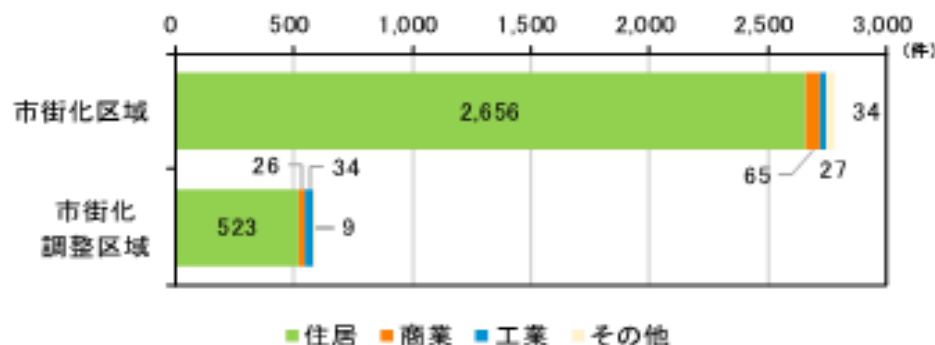
人口は継続的な減少傾向
全体としての人口減少の主要因

既存の区域区分により、意図した都市部への人口誘導が機能している。



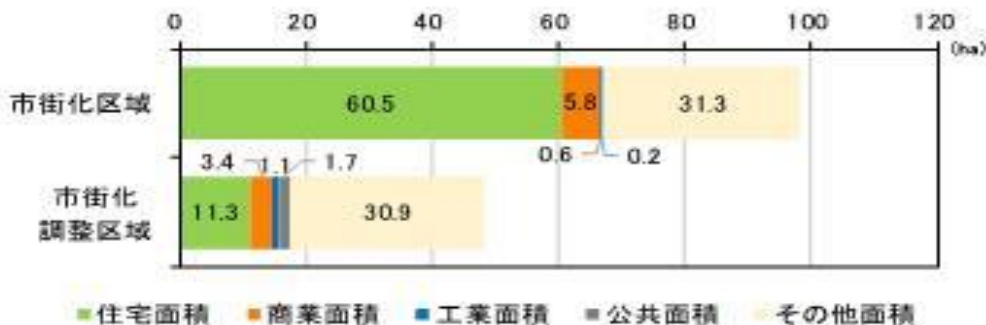
古河都市計画区域 区域区分の方針②

過去5年間の新築状況(2015～2019)



出典：茨城県土木部 茨城県都市計画基礎調査集計解析（2024年(令和6年)）

過去5年間の農地転用状況(2015～2019)



出典：茨城県土木部 茨城県都市計画基礎調査集計解析（2024年(令和6年)）

建築物の新築

- 過去5年間（2015～2019）の建築物の新築は市街化区域に集中。
- 明確な市街地への集約が地図上で確認できる。



農地転用のリスク

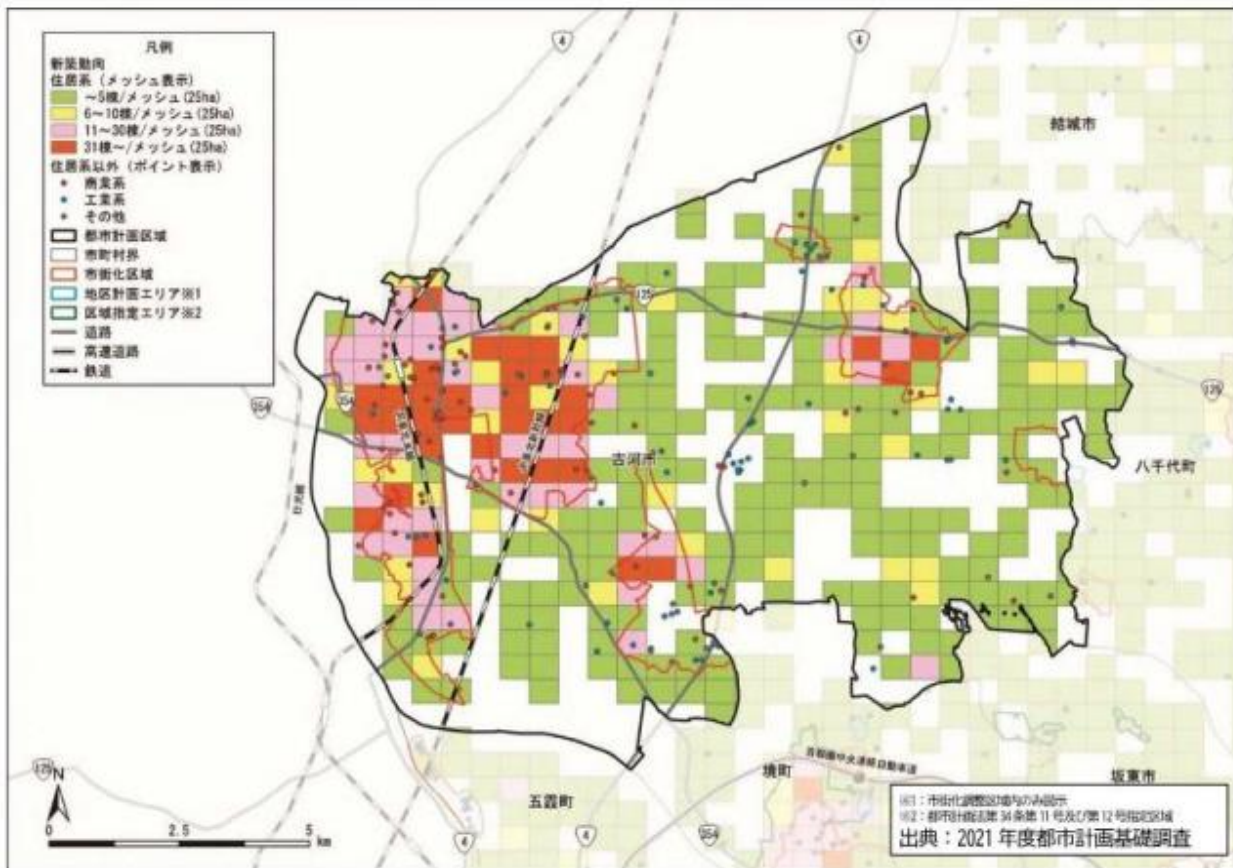
- 農地転用率は高い水準にある。
- 開発圧力は依然として強く、コントロールを失えば無秩序な開発（スプロール化）を招く恐れがある。





古河都市計画区域 区域区分の方針③

新築動向図 (2015 年度～2019 年度新築件数)



建築物の新築

- 過去5年間 (2015～2019) の建築物の新築は市街化区域に集中。
- 明確な市街地への集約が地図上で確認できる。



農地転用のリスク

- 農地転用率は高い水準にある。
- 開発圧力は依然として強く、コントロールを失えば無秩序な開発 (スプロール化) を招く恐れがある。





区域区分（線引き）継続の判断理由

市街地拡散の抑制

圏央道や筑西幹線道路等の整備による開発需要の高まりに伴う、無秩序な市街地拡散（スプロール）を適正に制御する。



都市基盤の効率的整備

公共投資を集約し、良好な環境を有する市街地形成に向けた効率的・効果的な都市基盤施設の整備を行う。



自然・農地の保全

高い農地転用圧力に対し、計画的な土地利用のコントロールにより農地を保全し、緑地等自然的環境に配慮する。



都市機能の集約

埼玉や栃木方面と連携し、県西地域の中核都市として様々な都市機能の集積・コンパクトな都市づくりを進める。





今後のスケジュール

年月日	内容
令和8年5月7日～21日	案の縦覧（意見書の提出なし）
令和8年6月29日	市都市計画審議会での諮問・答申（意見照会）
令和8年7月14日	茨城県都市計画審議会
令和8年9月	決定告示予定



古河都市計画都市計画区域の整備、
開発及び保全の方針の変更につい
ての説明は以上です



古都諮問第2号

古河都市計画区域区分の変更 (仁連地区)

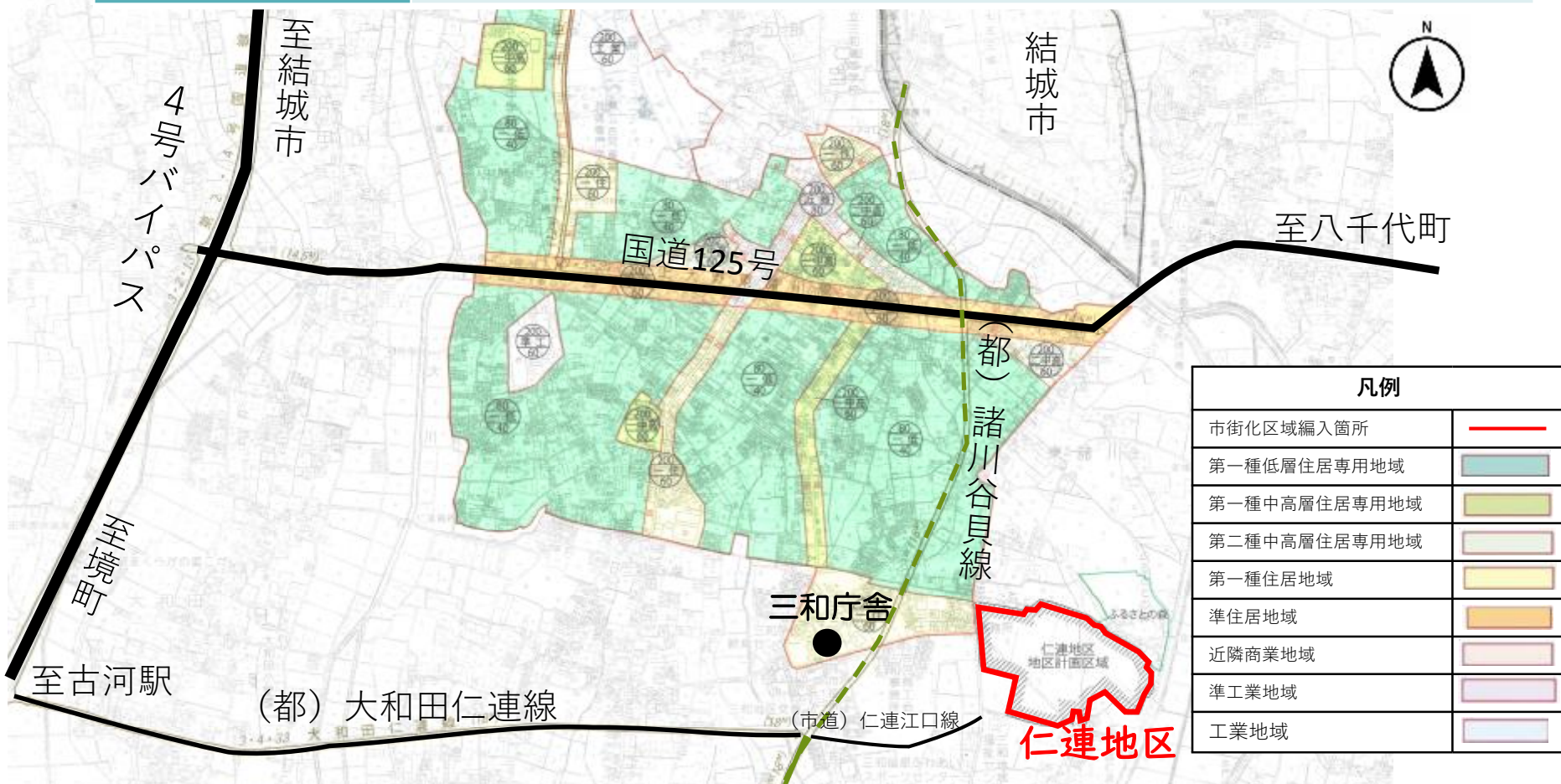




都市計画変更の対象区域

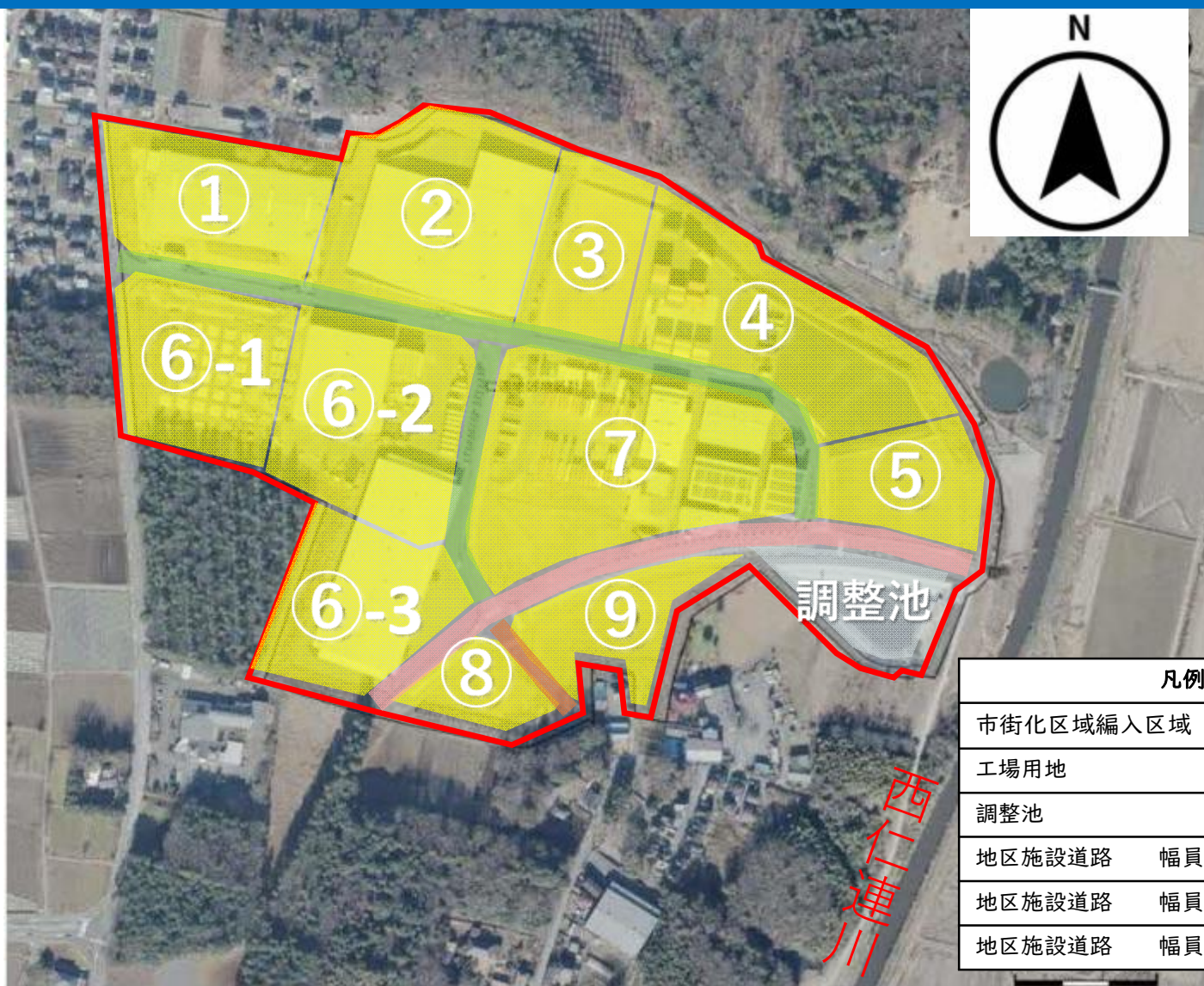
対象区域

仁連工業団地は、古河市三和庁舎の東側に位置し、面積約**18.7ha**の区域





仁連地区の土地利用状況

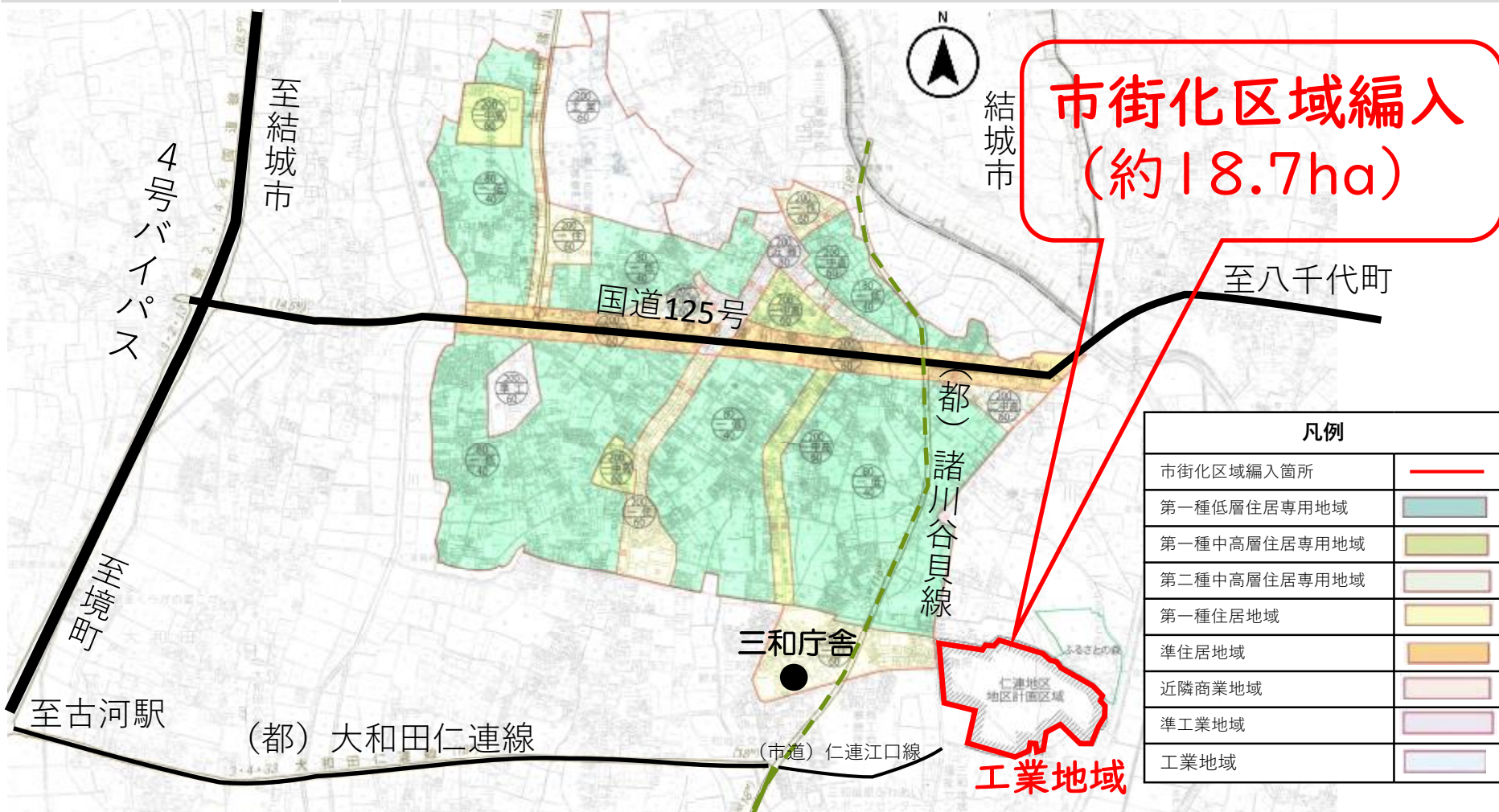


凡例	
市街化区域編入区域	
工場用地	
調整池	
地区施設道路 幅員16m	
地区施設道路 幅員12m	
地区施設道路 幅員8m	



区域区分の変更案（県決定）

諮問第2号 区域区分の変更（線引き）





古都諮問第3号

古河都市計画用途地域の変更 (仁連地区)





用途地域の変更内容（市決定）

諮問第3号 用途地域の変更

変更前：市街化調整区域



変更後：工業地域



建ぺい率（敷地面積に対する建築面積の割合）：60%

容積率（敷地面積に対する延床面積の割合）：200%



工業地域とは

「工業地域」の指定により、工場を中心とした柔軟な土地利用が可能になります

工業地域は、主として工業の利便の増進を図る地域です。



どんな工場でも建設可能



住宅



店舗



学校



病院



ホテル



古都諮問第4号

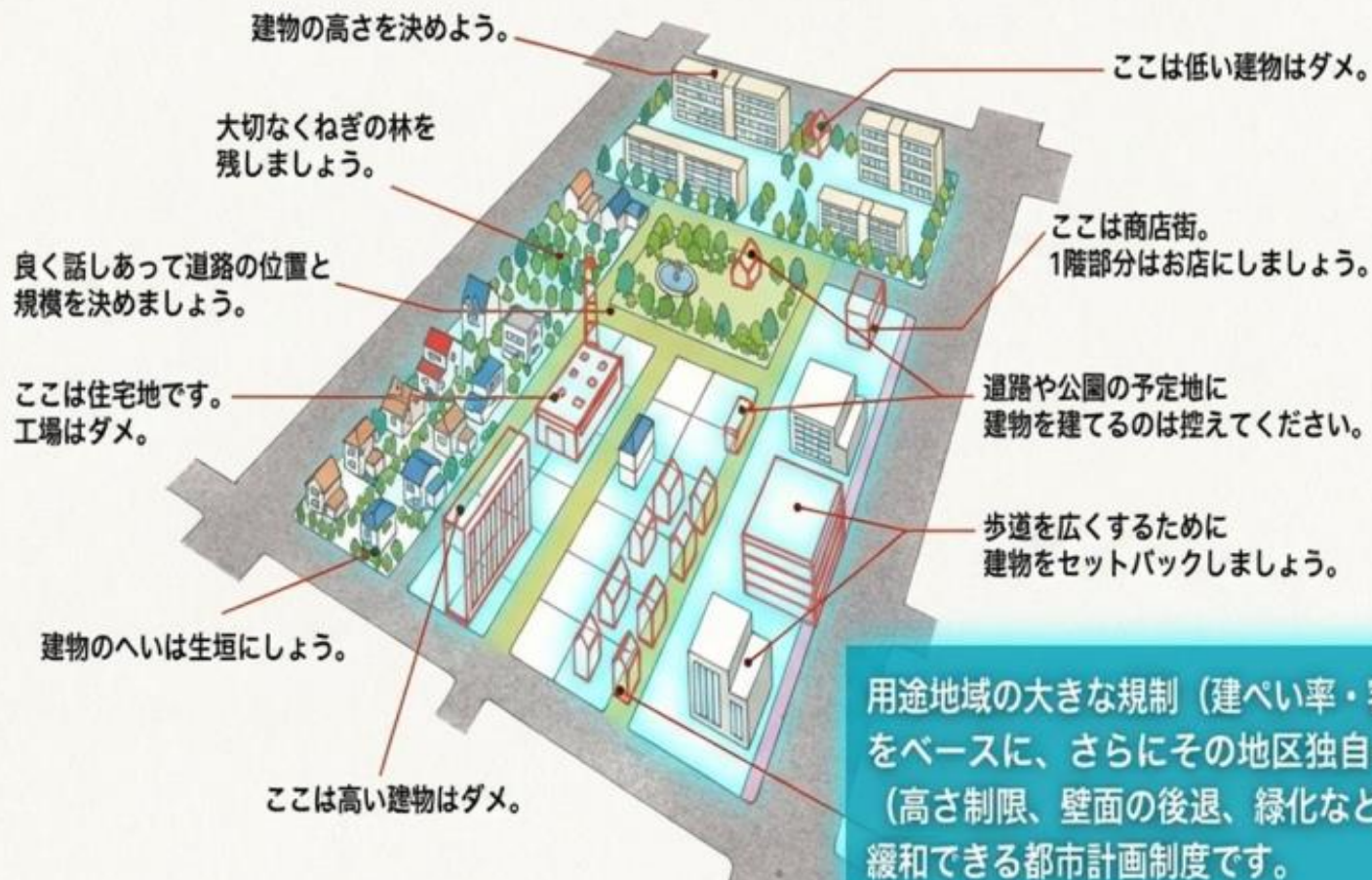
古河都市計画地区計画の変更 (仁連地区)





諮問第4号

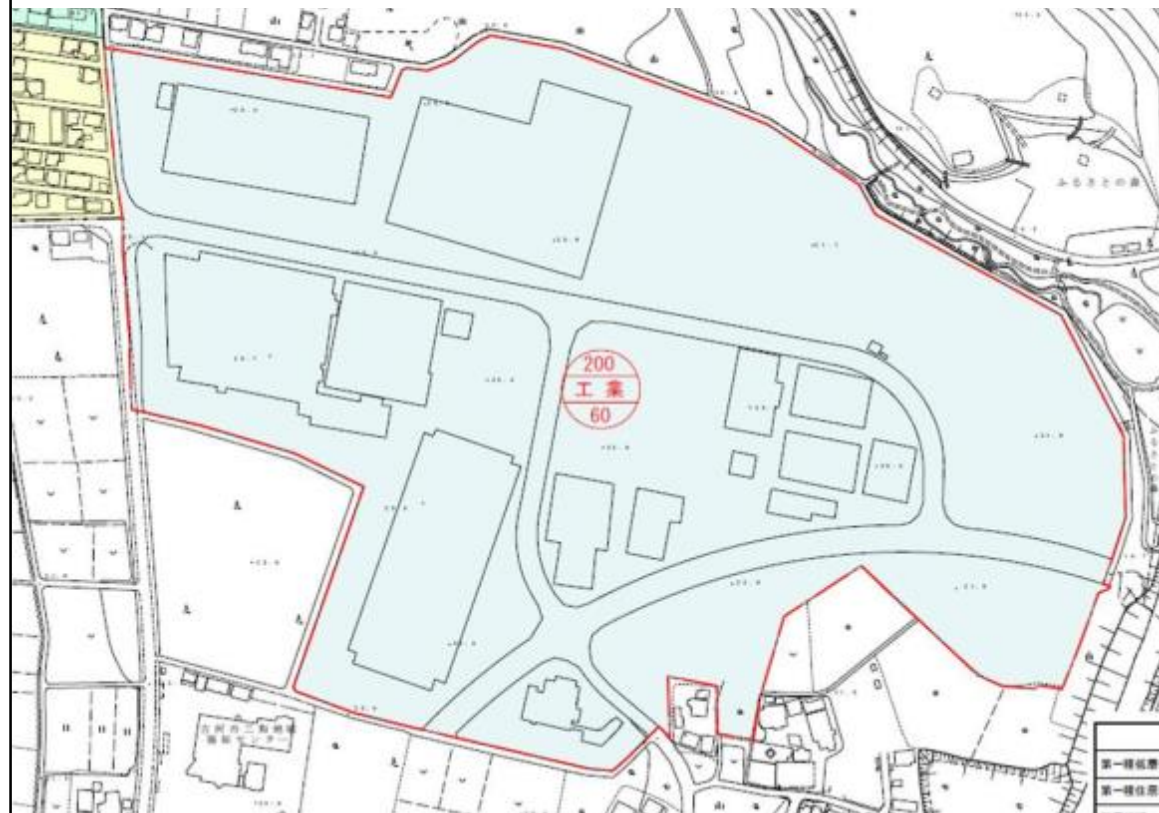
地区計画の変更



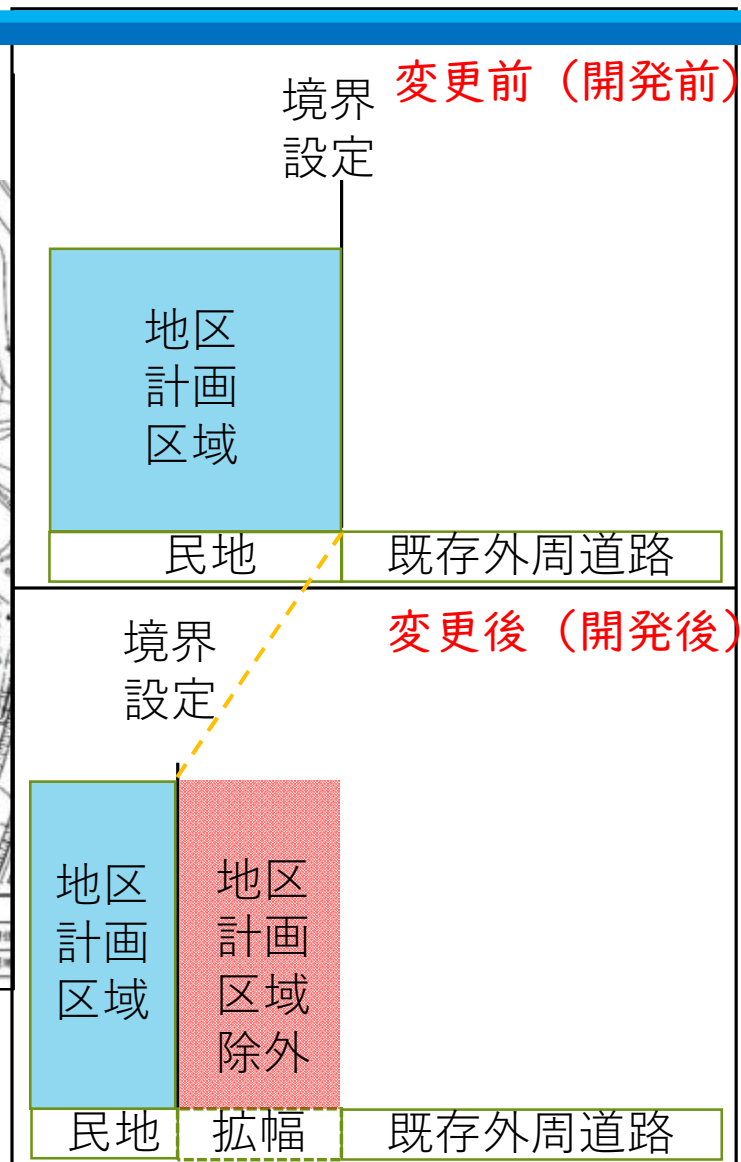


地区計画の変更内容（区域の変更）

面積：約19.0ha→約18.7ha



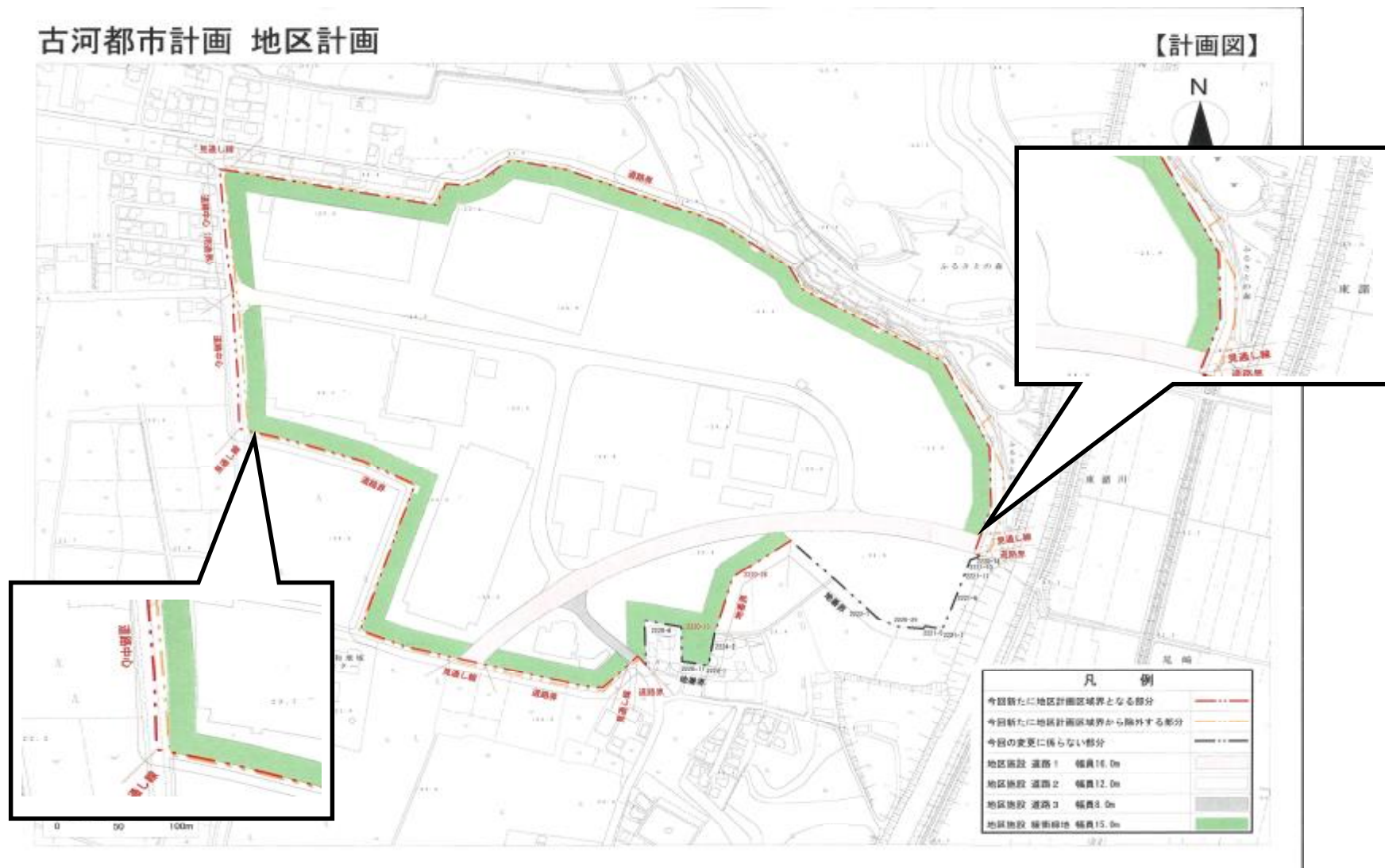
地区計画の区域は道路や、地番の境界で区切っている
今回の変更は既存道路が地区計画区域内側に広がった
ことにより、面積が減となったことが主な変更





地区計画の変更内容（区域の変更）

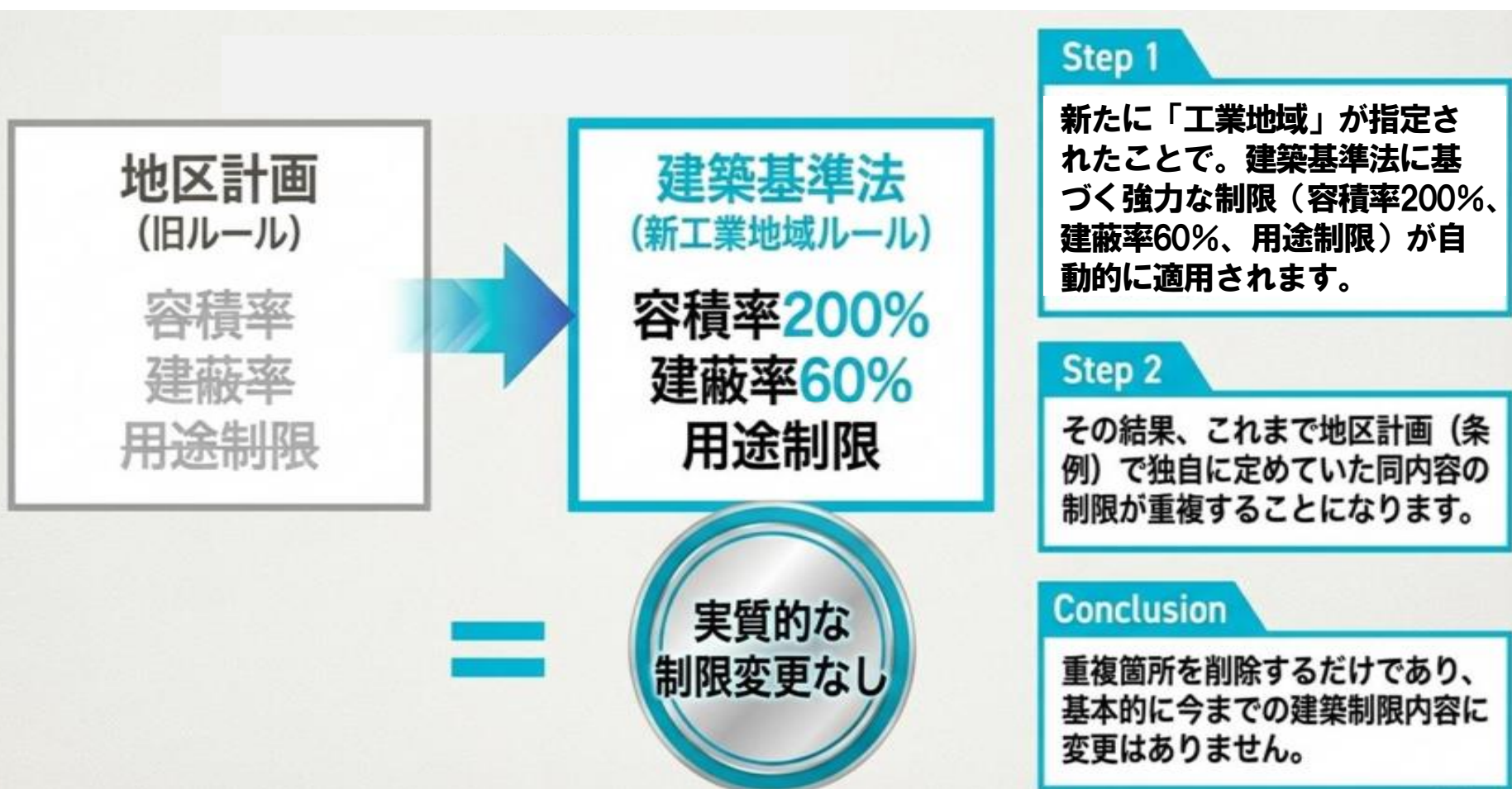
古河都市計画 地区計画





地区計画の変更内容（建築物の制限）

用途地域の新規指定に伴い、重複する建築制限を整理します





古都諮問第5号

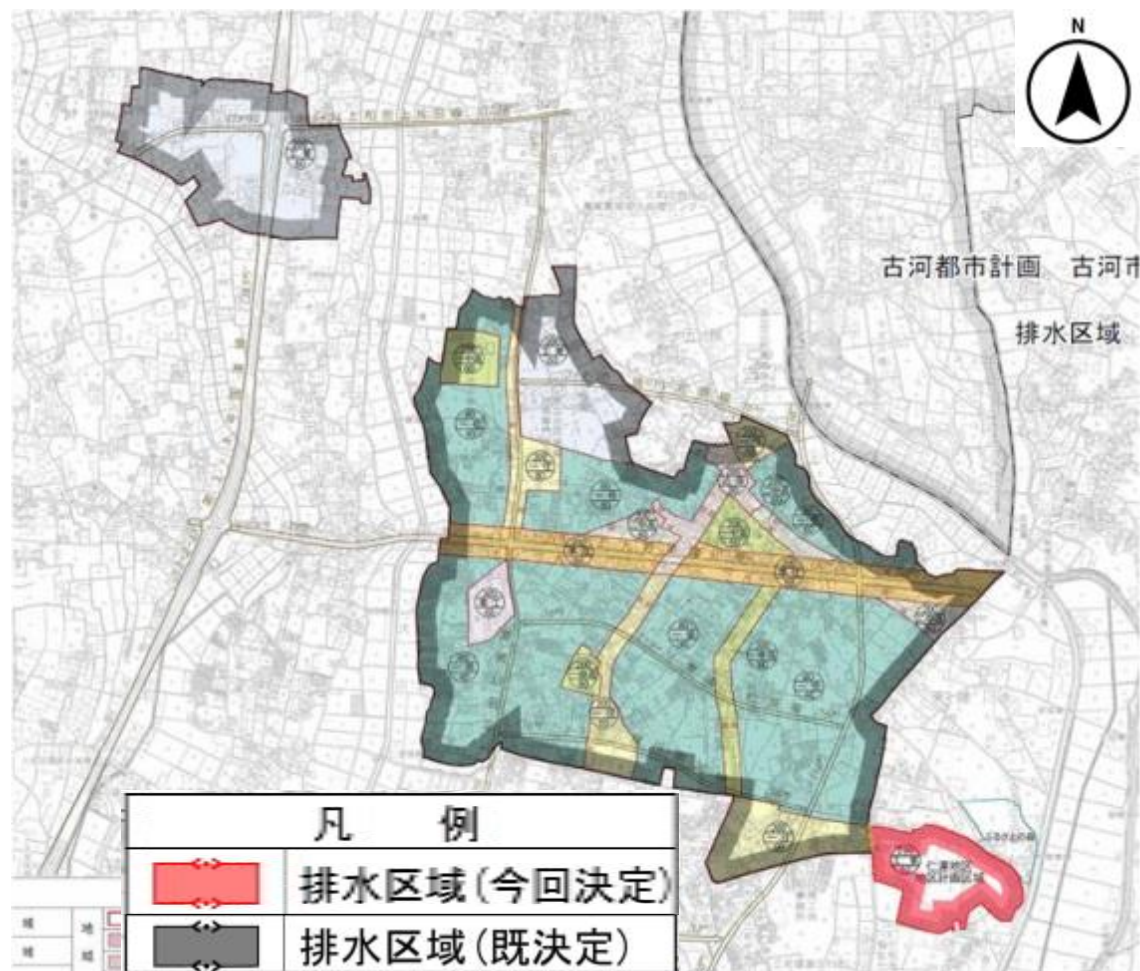
古河都市計画下水道の変更





下水道の変更内容（市決定）

諮問第5号 下水道の変更



変更内容

処理区：**三和处理区**

面積拡大：

約343ha ➡ **約362ha**
(約19haの追加)

仁連地区を正式に市の
公共下水道ネットワークに
組み込みます。



下水道の変更内容（市決定）

**法的な「下水道の位置付け」を変更しますが、
使用者への影響はありません**

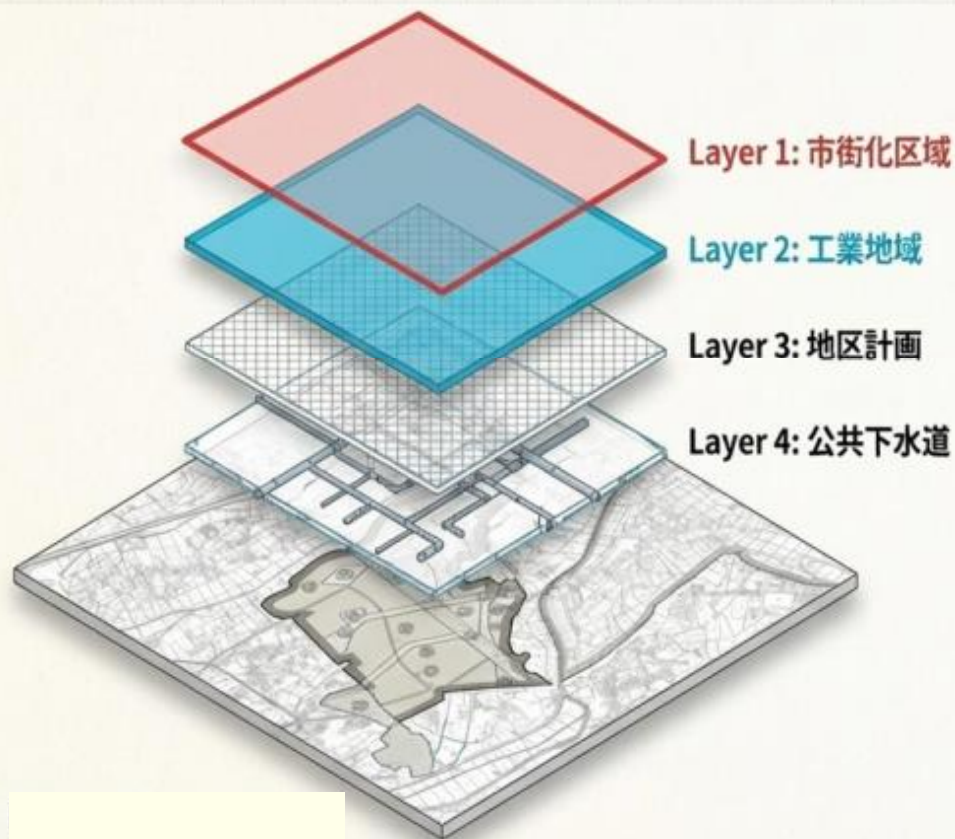


土地の所有者や現在下水道を使用している企業にとっては、現状と一切変わりありません。

今回の変更は、対象地が「市街化調整区域」から「市街化区域」へ編入される（諮問第2号）ことに伴う、制度上の名称・位置づけの整理です。



まとめ：4つのレイヤーが統合され、仁連地区の新たな基盤が完成します



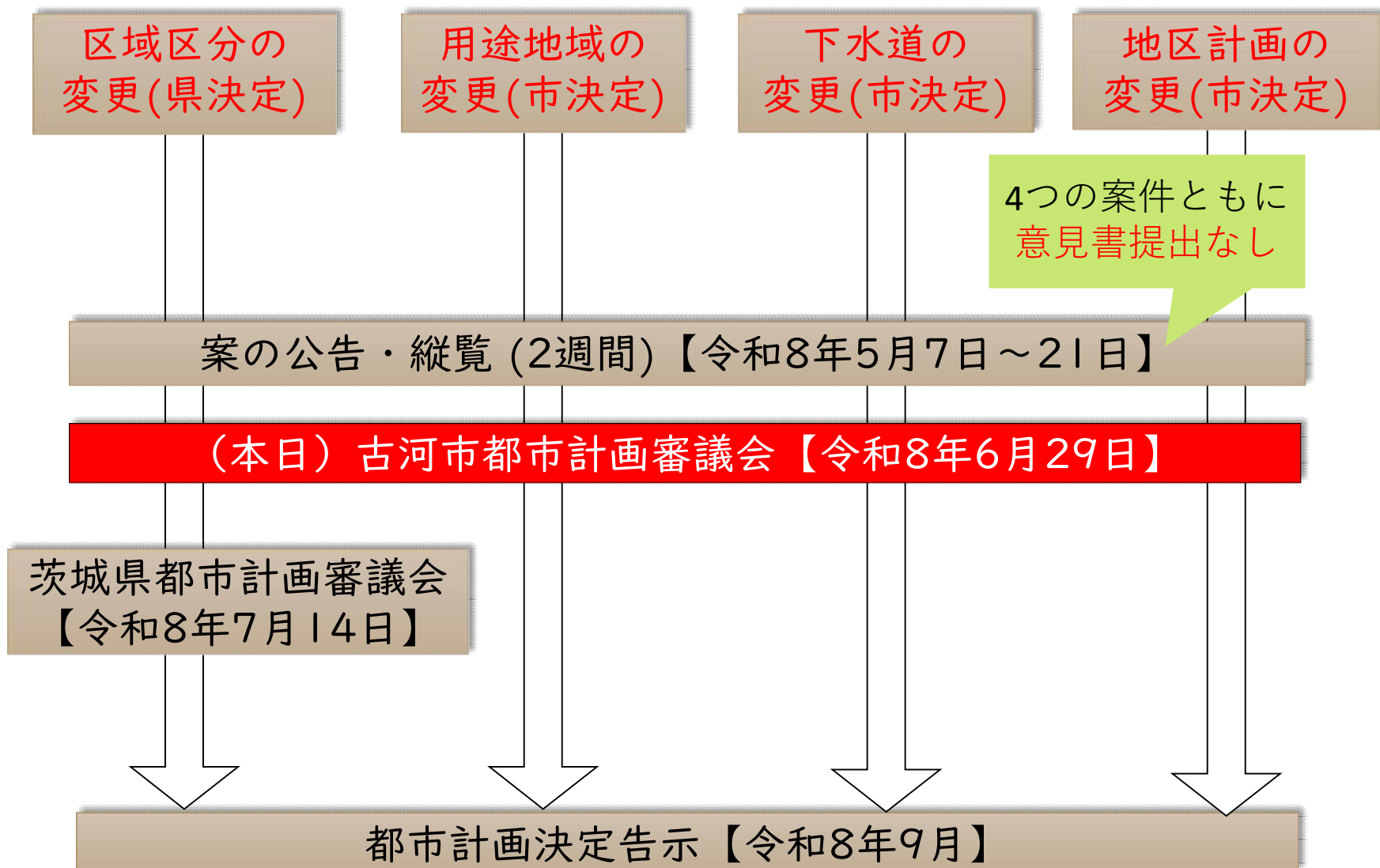
審議事項パッケージの概要

- ✓ 区域境界の明確化 (約18.7ha)
- ✓ 柔軟な工業用地としての法整備 (建60%/容200%)
- ✓ 重複ルールの整理による実務の適正化
- ✓ インフラ位置づけの適正化

本日は、これら一連の都市計画変更について一括審議のほど、よろしくお願いいたします。



今後のスケジュール





ご清聴
ありがとうございました

