

令和 8 年度
第 1 回古河市都市計画審議会
資料集

令和 8 年 6 月 2 9 日
古河市都市計画課

令和8年度 第1回古河市都市計画審議会 資料集

目次

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	・・・別冊
古都諮問第2号 古河都市計画区域区分の変更（仁連地区）	・・・P1
古都諮問第3号 古河都市計画用途地域の変更（仁連地区）	・・・P5
古都諮問第4号 古河都市計画地区計画の変更（仁連地区）	・・・P9
古都諮問第5号 古河都市計画下水道の変更	・・・P14
参考資料	
古河市都市計画審議会条例	・・・P18
古河市都市計画審議会運営規則	・・・P20
古河市都市計画審議会委員名簿	・・・P22

古都諮問第 2 号

古河都市計画区域区分の変更（仁連地区）

古河都市計画区域区分の変更（茨城県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

1. 市街化区域及び市街化調整区域の区分
「計画図表示のとおり変更する」
2. 人口フレーム

年次 区分		2020 年（令和 2 年） （基準年）	2030 年（令和 12 年） （基準年の 10 年後）
都市計画区域内人口		139.3 千人	133.9 千人
市街化区域内人口		95.6 千人	94.1 千人
保留する人口		—	※0.9 千人

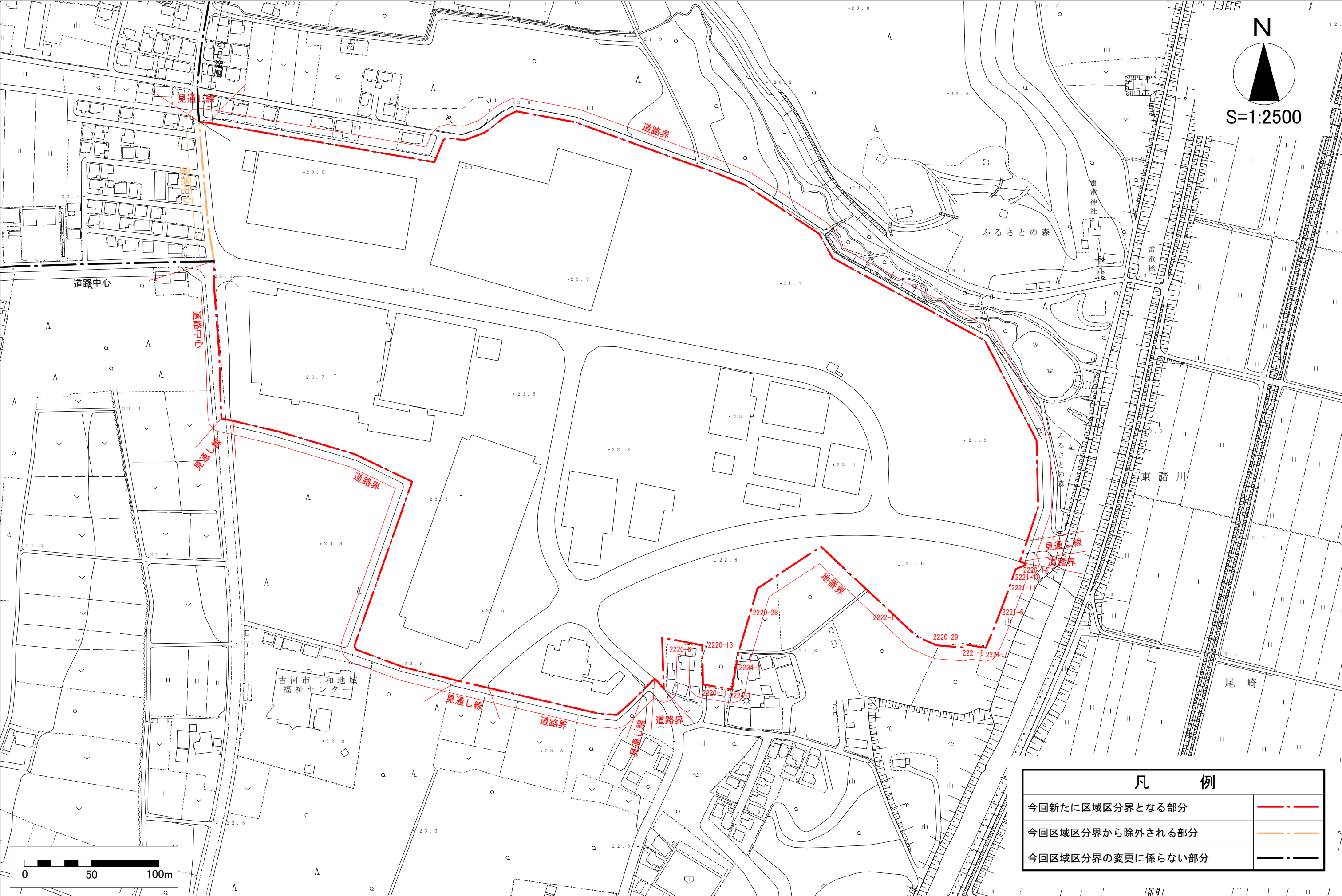
※ 県西圏域の人口フレームによる。

理 由

本都市計画区域の「整備、開発及び保全の方針」や都市計画基礎調査等を踏まえ、本案のとおり区域区分の変更を行い、本都市計画区域の計画的な市街化を図るものである。

古河都市計画 区域区分

【計画図】



古都諮問第 3 号

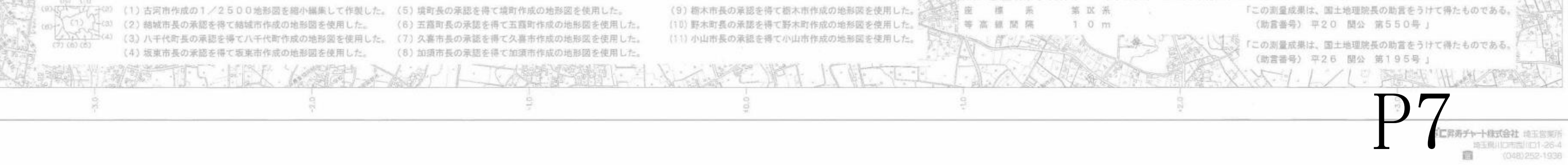
古河都市計画用途地域の変更（仁連地区）

新 旧 対 照 表

上段：変更前

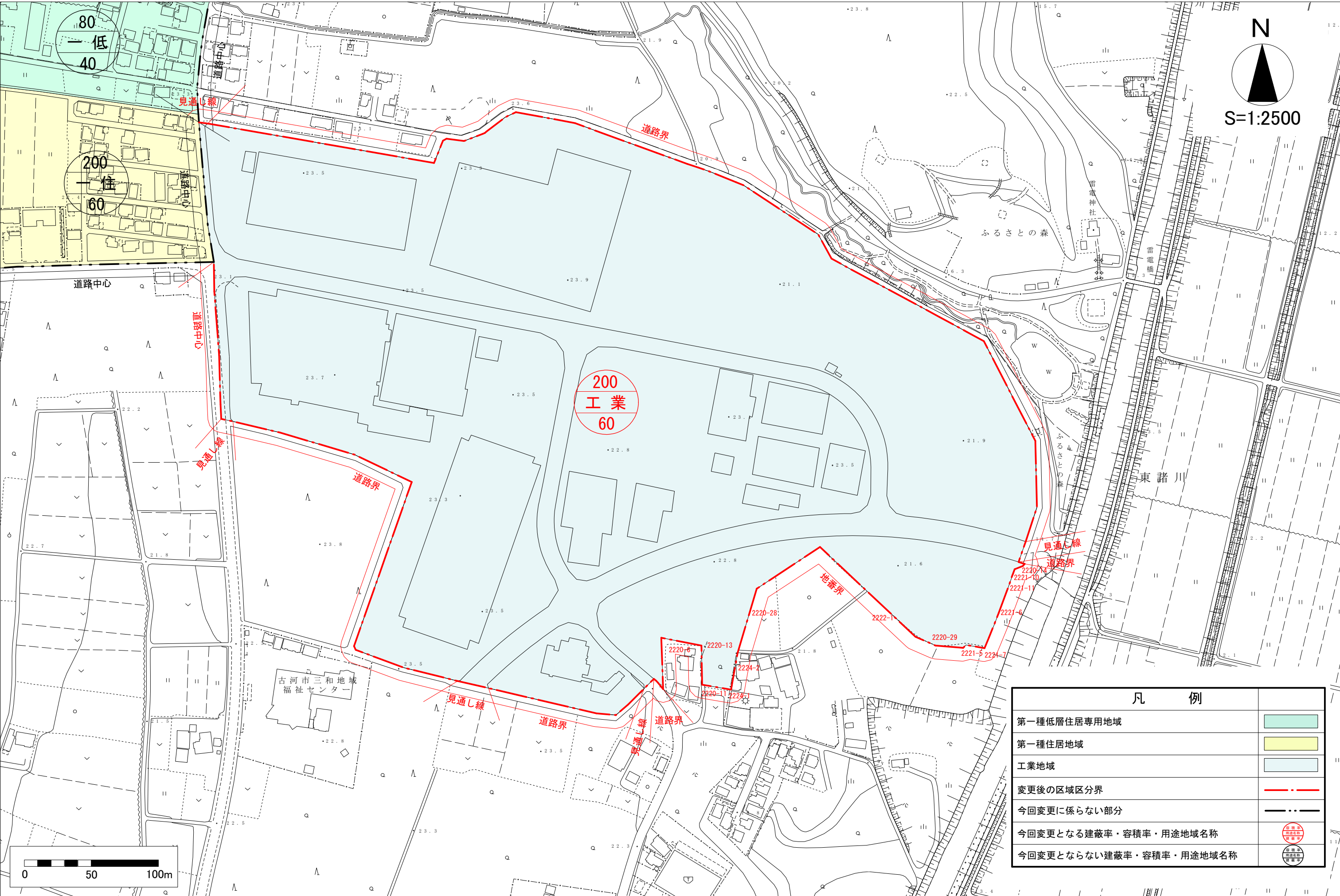
下段：変更後

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物等の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 484 ha 約 145 ha 約 39 ha	8/10 以下 10/10 以下 15/10 以下	4/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	— — —	— — —	10m 10m 10m	(割合)
小 計	約 668 ha						約 22.8 % 約 22.6 %
第二種低層住居専用地域	約 9.0 ha 約 190 ha	10/10 以下 20/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	— —	— —	10m 10m	
小 計	約 199 ha						約 6.8 % 約 6.7 %
第一種中高層住居専用地域	約 261 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 261 ha						約 8.9 % 約 8.9 %
第二種中高層住居専用地域	約 84 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 84 ha						約 2.8 % 約 2.8 %
第一種住居地域	約 636 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 636 ha						約 21.7 % 約 21.6 %
第二種住居地域	約 129 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 129 ha						約 4.4 % 約 4.4 %
準住居地域	約 110 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 110 ha						約 3.8 % 約 3.7 %
田園住居地域	約 0 ha	—	—	—	—	—	
小 計	約 0 ha						約 0.0 % 約 0.0 %
近隣商業地域	約 69 ha 約 11 ha	20/10 以下 30/10 以下	(8/10 以下) (8/10 以下)	—	—	—	
小 計	約 80 ha						約 2.7 % 約 2.7 %
商業地域	約 14 ha 約 45 ha	30/10 以下 40/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	— —	— —	— —	
小 計	約 59 ha						約 2.0 % 約 2.0 %
準工業地域	約 57 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 57 ha						約 1.9 % 約 1.9 %
工業地域	約 292 ha 約 311 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 292 ha 約 311 ha						約 10.0 % 約 10.6 %
工業専用地域	約 358 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	
小 計	約 358 ha						約 12.2 % 約 12.1 %
合計	約 2,933 ha 約 2,952 ha						100.0 % 100.0 %



古河都市計画 用途地域

【計画図】



古都諮問第 4 号

古河都市計画地区計画の変更（仁連地区）

計画書新旧対照表

(新)
古河都市計画地区計画の**変更**（古河市決定）

(旧)
古河都市計画地区計画の**決定**（古河市決定）

都市計画 仁連地区 地区計画を次のように 変更 する。		(古河市)
名 称		仁連地区 地区計画
位 置		古河市 仁連字新山の一部
面 積		約 1 8 . 7 h a
地区計画の目標		本地区は、古河市の東部に位置し、首都圏中央連絡自動車道境古河 I C から北に約8 km の距離にあることから、市都市計画マスタープランにおいて「産業誘導促進エリア」に位置付けられた地区である。 また、「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」に基づく「茨城県圏央道沿線地域基本計画」において、重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域に位置付けられた地区である。 このため、建築物等の規制誘導により、自然・田園環境の維持・共存を図りながら、新たな産業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する。
区域の整備・開発及び保全の方針	土 地 利 用 の 方 針	本地区は、市の新たな産業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場及び関連施設等の集積した工業系地区としての土地利用を図ることとする。また、緑地等を配置することにより、周辺の自然環境や居住環境との調和に配慮する。
	地区施設の整備方針	道路については、本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道路を配置する。 また、緩衝緑地として森林空間の配置・整備を行い、その所有者または管理者が適切にこれを維持管理するものとする。
	建築物等の整備方針	用途の混在を防止し、新たな産業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、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する。

都市計画 仁連地区 地区計画を次のように 決定 する。		(古河市)
名 称		仁連地区 地区計画
位 置		古河市 仁連字新山、 字本山、及び字江口山の各一部
面 積		約 1 9 . 0 h a
地区計画の目標		本地区は、古河市の東部に位置し、首都圏中央連絡自動車道境古河 I C から北に約7 km の距離にあることから、市都市計画マスタープランにおいて「産業誘導促進エリア」に位置付けられた地区である。 また、「地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律」に基づく「茨城県圏央道沿線地域基本計画」において、重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域に位置付けられた地区である。 このため、建築物等の規制誘導により、自然・田園環境の維持・共存を図りながら、新たな産業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する。
区域の整備・開発及び保全の方針	土 地 利 用 の 方 針	本地区は、市の新たな産業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場及び関連施設等の集積した工業系地区としての土地利用を図ることとする。また、緑地等を配置することにより、周辺の自然環境や居住環境との調和に配慮する。
	地区施設の整備方針	道路については、本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道路を配置する。 また、緩衝緑地として森林空間の配置・整備を行い、その所有者または管理者が適切にこれを維持管理するものとする。
	建築物等の整備方針	用途の混在を防止し、新たな産業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、 建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度 、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する。

計画書新旧対照表

(新)			
地区整備計画	地区施設の配置 及び規模		道路1 幅員16.0m 延長 約450m
			道路2 幅員12.0m 延長 約770m
			道路3 幅員 8.0m 延長 約 80m
			緩衝緑地 幅員15.0m 面積 約2.5ha (ただし、出入口を設置する場合、また、門柱・門扉等安全上 必要な施設を設置する場合については、この限りではない。)
	建築物等に関する事項	建築物等の用途 の 制 限	次に掲げる建築物等は建築又は設置してはならない。 1 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びバ ッティング練習場その他これに類するもの 2 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、 場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの 3 神社、寺院、教会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 都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第158号）第20条に掲げ た建築物 9 葬儀場
		壁面位置の制限	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 から2m以上離さなければならない。
		建築物の高さの 最 高 限 度	10mとする。 ただし、当該地区計画区域外の市街化調整区域を第一種低層住居専用地域 とみなして日影規制（建築基準法別表第四第一項（は）（に）欄（一））を満 たす場合に限り、高さの最高限度を定めないこととする。
		建築物の形態又 は意匠の制限	建築物の形態 又は 意匠は次のとおりとする。 1 建築物及び工作物の形態又は意匠は、周辺環境との調和及び景観に配 慮したものとする。 2 建築物及び工作物の色彩は、原則として原色を避け、周辺環境と調和 し、周辺の景観に配慮したものとする。 3 屋外広告物は、自家用広告物とし、敷地内へ設置するものとする。また、 形態及び色彩は、原則として原色を避け、周辺環境と調和し、ネオン広 告の場合は点滅させないなど、周辺環境に配慮したものとする。
	現に存する樹林地、草地等で良好な居住環境を確保 するため必要なものの保全に関する事項	緩衝緑地の保全	
		緩衝緑地の保全は次のとおりとする。 1 森林法に基づく林地開発許可制度に準拠し、緩衝緑地の維持・保全と造 林等による緑化・保全に努めることとする。 2 緩衝緑地については、高木性樹木空間とする。	

(旧)			
地区整備計画	地区施設の配置 及び規模		道路1 幅員16.0m 延長 約450m
			道路2 幅員12.0m 延長 約770m
			道路3 幅員 8.0m 延長 約 80m
			緩衝緑地 幅員15.0m 面積 約2.5ha (ただし、出入口を設置する場合、また、門柱・門扉等安全上 必要な施設を設置する場合については、この限りではない。)
	建築物等に関する事項	建築物等の用途 の 制 限	次に掲げる建築物等は建築又は設置してはならない。 1 建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）別表第二（を）項に掲 げる建築物 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、及びバ ッティング練習場その他これに類するもの 3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、 場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 公衆浴場 6 自動車教習所 7 カラオケボックスその他これに類するもの 8 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） 9 都市計画法施行令（昭和44年6月13日政令第158号）第20条に掲げ た建築物 10 葬儀場
		建築物の容積率 の 最 高 限 度	200%
		建築物の建蔽率 の 最 高 限 度	60%
		壁面位置の制限	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 から2m以上離さなければならない。
		建築物等の高さ の 最 高 限 度	10mとする。 ただし、当該地区計画区域外の市街化調整区域を第一種低層住居専用地域 とみなして日影規制（建築基準法別表第四第一項（は）（に）欄（一））を満 たす場合に限り、高さの最高限度を定めないこととする。
		建築物の形態又 は意匠の制限	建築物の形態 または 意匠は次のとおりとする。 1 建築物及び工作物の形態又は意匠は、周辺環境との調和及び景観に配 慮したものとする。 2 建築物及び工作物の色彩は、原則として原色を避け、周辺環境と調和 し、周辺の景観に配慮したものとする。 3 屋外広告物は、自家用広告物とし、敷地内へ設置するものとする。また、 形態及び色彩は、原則として原色を避け、周辺環境と調和し、ネオン広 告の場合は点滅させないなど、周辺環境に配慮したものとする。
	土地利用に関する事項	緩衝緑地の保全	
		緩衝緑地の保全は次のとおりとする。 1 森林法に基づく林地開発許可制度に準拠し、緩衝緑地の維持・保全と造 林等による緑化・保全に努めることとする。 2 緩衝緑地については、高木性樹木空間とする。	

計画書新旧対照表

(新)

(旧)

「区域は、計画図表示のとおり」

「区域は、計画図表示のとおり」

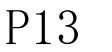
理 由

本地区について、市街化区域への編入及び工業地域へ用途地域を指定することに伴い、市街化区域及び用途地域と区域の整合を図るほか、用途地域指定に伴う建築物等の用途の制限を変更及び建築物の容積率の最高限度、建築物建蔽率の最高限度に関する制限を削除するものである。

理 由

本地区周辺の道路整備に伴い、本地区内外の安全な交通処理を図るため、地区施設である道路 1 について、延長および幅員を変更する。また、緩衝緑地を地区施設として配置することで、将来にわたり森林の維持・保全に努め、周辺地域との調和がとれた良好な都市環境を有する工業団地とする。これらのことから、地区計画を変更するものである。

【計画図】



古都諮問第 5 号

古河都市計画下水道の変更

新旧対照表

-新-

-旧-

1. 下水道の名称（変更なし）
古河市（三和处理区）公共下水道

2. 排水区域
「排水区域は総括図表示のとおり」
(備考) 面積 汚水：約 362ha
雨水：約 362ha

3. 下水管渠（変更なし）

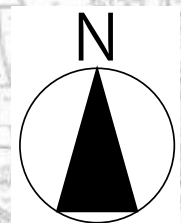
名称	位置		備考
	起点	終点	
三和 1 号 幹線	古河市 大字仁連 字申改	古河市 大字諸川 字明神下	汚水、0.9m～0.5m 約 1,520m

1. 下水道の名称（変更なし）
古河市（三和处理区）公共下水道

2. 排水区域
「排水区域は総括図表示のとおり」
(備考) 面積 汚水：約 343ha
雨水：約 343ha

名称	位置		備考
	起点	終点	
三和 1 号 幹線	古河市 大字仁連 字申改	古河市 大字諸川 字明神下	汚水、0.9m～0.5m 約 1,520m

古河都市計画下水道総括図（古河市決定）（雨水）



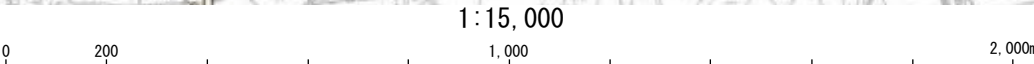
古河都市計画 古河市(三和处理区)公共下水道（雨水）

排水区域 (約362ha) 変更後
(約343ha) 変更前

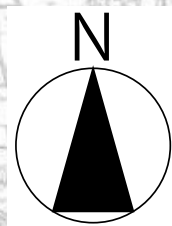
凡 例	
	排水区域(今回決定)
	排水区域(変更前)
	排水区域(既決定)

凡 例			
	行政区域・都市計画区域		
	市街化区域		
用途地域	区域・地域	建ぺい	容積率
	第一種低層住居専用地域(一低)	40 (50)	80 (100) (150)
	第二種低層住居専用地域(二低)	60 (50)	200 (100)
	第一種中高層住居専用地域(一中高)	60	200
	第二種中高層住居専用地域(二中高)	60	200
	第一種住居地域(一住)	60	200
	第二種住居地域(二住)	60	200
	準住居地域(準住)	60	200
	近隣商業地域(近商)	80	200 (300)
	商業地域(商業)	80	300 (400)
	準工業地域(準工)	60	200
	工業地域(工業)	60	200
施設	工業専用地域(工専)	60	200
	その他の都市計画施設		

	高度利用地区	50	550
	防火地域	＜図面表示例＞ 容積率 400 商業 用途 80 建ぺい率	
	準防火地域		
	土地区画整理事業(事業中)		
	土地区画整理事業(計画)		
	市街地再開発事業		
	地区計画区域		
	都市計画公園・都市公園		
	その他の公園		
	都市計画緑地		
	都市計画道路		
	都市計画河川		
	都市高速鉄道		
	その他の都市計画施設		



古河都市計画下水道総括図（古河市決定）（污水）



古河都市計画 古河市(三和处理区)公共下水道（污水）

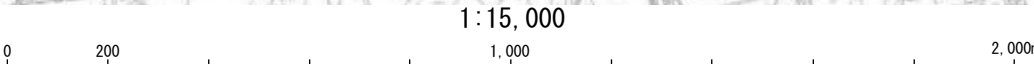
排水区域 (約362ha) 変更後
(約343ha) 変更前

凡 例	
	排水区域(今回決定)
	排水区域(変更前)
	排水区域(既決定)
	下水道管渠(既決定)
	流域下水道幹線(既決定)

凡 例			
		行政区域・都市計画区域	
		市街化区域	
用途地域	区域・地域		容積率
		第一種低層住居専用地域(一低)	40 (50)
		第二種低層住居専用地域(二低)	60 (50)
		第一種中高層住居専用地域(一中高)	60 (100)
		第二種中高層住居専用地域(二中高)	60 (200)
		第一種住居地域(一住)	60 (200)
		第二種住居地域(二住)	60 (200)
		準住居地域(準住)	60 (200)
		近隣商業地域(近商)	80 (300)
		商業地域(商業)	80 (400)
		準工業地域(準工)	60 (200)
		工業地域(工業)	60 (200)
地区計画	高度利用地区		50 550
	防火地域		
	準防火地域		
	土地区画整理事業(事業中)		
	土地区画整理事業(計画)		
	市街地再開発事業		
	地区計画区域		
	都市計画公園・都市公園		
	その他の公園		
	都市計画緑地		
	都市計画道路		
	都市計画河川		
都市計画施設	都市高速鉄道		
	その他の都市計画施設		
	高度利用地区		50 550
	防火地域		
	準防火地域		
	土地区画整理事業(事業中)		
	土地区画整理事業(計画)		
	市街地再開発事業		
	地区計画区域		
	都市計画公園・都市公園		
	その他の公園		
	都市計画緑地		
	都市計画道路		
	都市計画河川		
	都市高速鉄道		
	その他の都市計画施設		



＜図面表示例＞



1:15,000

○古河市都市計画審議会条例

平成 17 年9月 12 日

条例第 181 号

(設置)

第1条 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 77 条の2第1項の規定に基づき、古河市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議し、その結果を市長に答申する。

- (1) 本市が決定する都市計画に関すること。
- (2) 国土交通大臣又は知事が指定する都市計画区域及び国土交通大臣又は知事が決定する都市計画について、本市が提出する意見に関すること。
- (3) その他市長が都市計画上必要と認める事項に関すること。

(組織)

第3条 審議会は、委員 20 人以内をもって組織し、次に掲げる者の中から市長が任命する。

- (1) 学識経験者 6人以内
- (2) 議会の議員 6人以内
- (3) 市民の代表 6人以内
- (4) 関係行政機関の職員 2人以内

2 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

(臨時委員)

第4条 審議会に特別の事項を審議させるため必要があるときは、前条の規定にかかわらず、臨時委員若干人を置くことができる。

2 臨時委員は、市長が任命し、又は委嘱する。

3 臨時委員は、当該特別の事項に関する審議が終了したときは、解任されるものとする。

(会長)

第5条 審議会に会長を置き、会長は、学識経験者の委員のうちから互選によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名した委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集する。ただし、委員の任命又は委嘱後最初に開かれる会議並びに会長及び前条第3項の会長があらかじめ指名した委員が、ともに欠けたときの会議は、市長が招集する。

2 会長は、会議の議長となる。

3 会議は、委員及び議事に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ開くことができない。

4 会議の議事は、出席した委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(幹事)

第7条 審議会に幹事若干人を置く。

2 幹事は、市の職員のうちから市長が任命する。

3 幹事は、会長の命を受け、会務を処理する。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、市長が審議会の意見を聴いて別に定める。

附 則

この条例は、平成 17 年9月 12 日から施行する。

○古河市都市計画審議会運営規則

平成 17 年9月 12 日

規則第 184 号

(趣旨)

第1条 この規則は、古河市都市計画審議会条例(平成 17 年条例第 181 号)第8条の規定に基づき、古河市都市計画審議会(以下「審議会」という。)の運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(招集)

第2条 会長は、審議会を招集しようとするときは、招集期日の少なくとも 14 日前までに議案、日時、開催場所等を委員及び当該議事に関係のある臨時委員(以下「委員等」という。)に通知し、議案に関する資料を3日前までに送付しなければならない。ただし、緊急の場合は、この限りでない。

(参集等)

第3条 委員等は、会長の招集に応じ、通知された日時及び開催場所に参集しなければならない。

2 委員等は、審議会の会議(以下「会議」という。)に出席できないときは、あらかじめその旨を会長に通知しなければならない。

(議席の決定)

第4条 委員等の議席は、抽選によってこれを定め、番号を付する。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の議席は、前任者の議席番号とする。

(委員等以外の者の出席)

第5条 会長は、必要があると認めるときは、会議に委員等以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(発言)

第6条 委員等は、会議で発言しようとするときは、議長の許可を得なければならない。

(会議の公開)

第7条 会議は、原則として公開するものとする。ただし、会長は、会議の審議内容が次のいずれかに該当するときは、会議に諮り、会議の全部又は一部を非公開とすることができる。

(1) 古河市情報公開条例(平成 17 年条例第 19 号)第6条又は第7条に規定する非公開情

報に該当するとき。

- (2) 会議を公開することにより、公正かつ円滑な審議が著しく阻害され、会議の目的が達成されないと認められるとき。

(議事録)

第8条 会長は、次に掲げる事項を記載した議事録を作成し、保存するものとする。

- (1) 会議の開催年月日
- (2) 出席した委員等の氏名
- (3) 議事日程
- (4) 議事の内容
- (5) その他必要と認める事項

2 会長は、議事に先立ち、議事録署名人2人を指名するものとする。

(補則)

第9条 この規則に定めるもののほか、審議会に必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

この規則は、平成 17 年9月 12 日から施行する。

古河市都市計画審議会委員名簿

(順不同)

No.	区 分	詳 細	氏 名	備 考
1	学識経験者	商工会議所会頭	岩 崎 聖 一	
2	学識経験者	工業会会長	初 見 勝	
3	学識経験者	農業委員会会長	二 宮 誠	
4	学識経験者	東洋大学教授	志 摩 憲 寿	
5	学識経験者	建築士会会員	長 塚 威	
6	学識経験者	元古河市職員	野 中 健 司	
7	議会の議員	市議会議員	立 川 徹	
8	議会の議員	市議会議員	落 合 康 之	
9	議会の議員	市議会議員	黒 川 輝 男	
10	市民の代表	古河地区代表	飯 田 次 雄	
11	市民の代表	総和地区代表	大 山 昌 利	
12	市民の代表	三和地区代表	鶴 見 好 男	
13	市民の代表	会社役員	鹿 島 節 子	
14	市民の代表	まちづくり分野登録者	関 本 麻紀子	
15	市民の代表	まちづくり分野登録者	野 村 那津子	
16	関係行政機関の職員	境工事事務所長	大 伴 晴 彦	

任期：令和8年5月1日～令和10年4月30日