古河駅東部地区　地区計画

届出に関するご案内

本地区計画の区域内で以下の建築行為等を行う場合は、工事着手の 30 日以上前かつ建築確認申請の時までに、届出を行う必要があります。あらかじめ区画整理課へご相談ください。

届出を必要とする行為	添付書類
(１)土地の区画形質の変更 切土・盛土、道路・宅地の造成など	・付近見取図（住宅地図等） ・建物等配置図 ・建物等平面図 ・建物等立面図 ・外壁の色彩が分かるもの（外壁カタログ、外観図等） ・委任状 ・その他、必要書類等
(２)建築物の建築・工作物の建設 建築物の新築・増改築、広告塔などの工作物の建設、門・塀および擁壁の築造など	
(３)建築物等の用途の変更 建築物等の使い途(用途)を変える	
(４)建築物等の形態・色彩・意匠の変更 建築物等の色彩の変更、看板の設置および取替えなど	
(５)木竹の伐採 地域の景観に寄与する樹木等の伐採など	

告示年月日
当初決定：平成15年1月14日
最終変更：令和6年4月1日
古　河　市

＜地区計画の方針（まちづくりの全体構想）＞

地区計画の目標

①ゆとりと潤いのある住環境の形成
②公共公益施設や商業・業務施設、集合住宅等の複合的な市街地形成
③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

土地利用の方針

■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**の形成を目指します。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**形成を図ります。

■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ります。

■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**の形成を図ります。

■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**を図ります。

■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します。

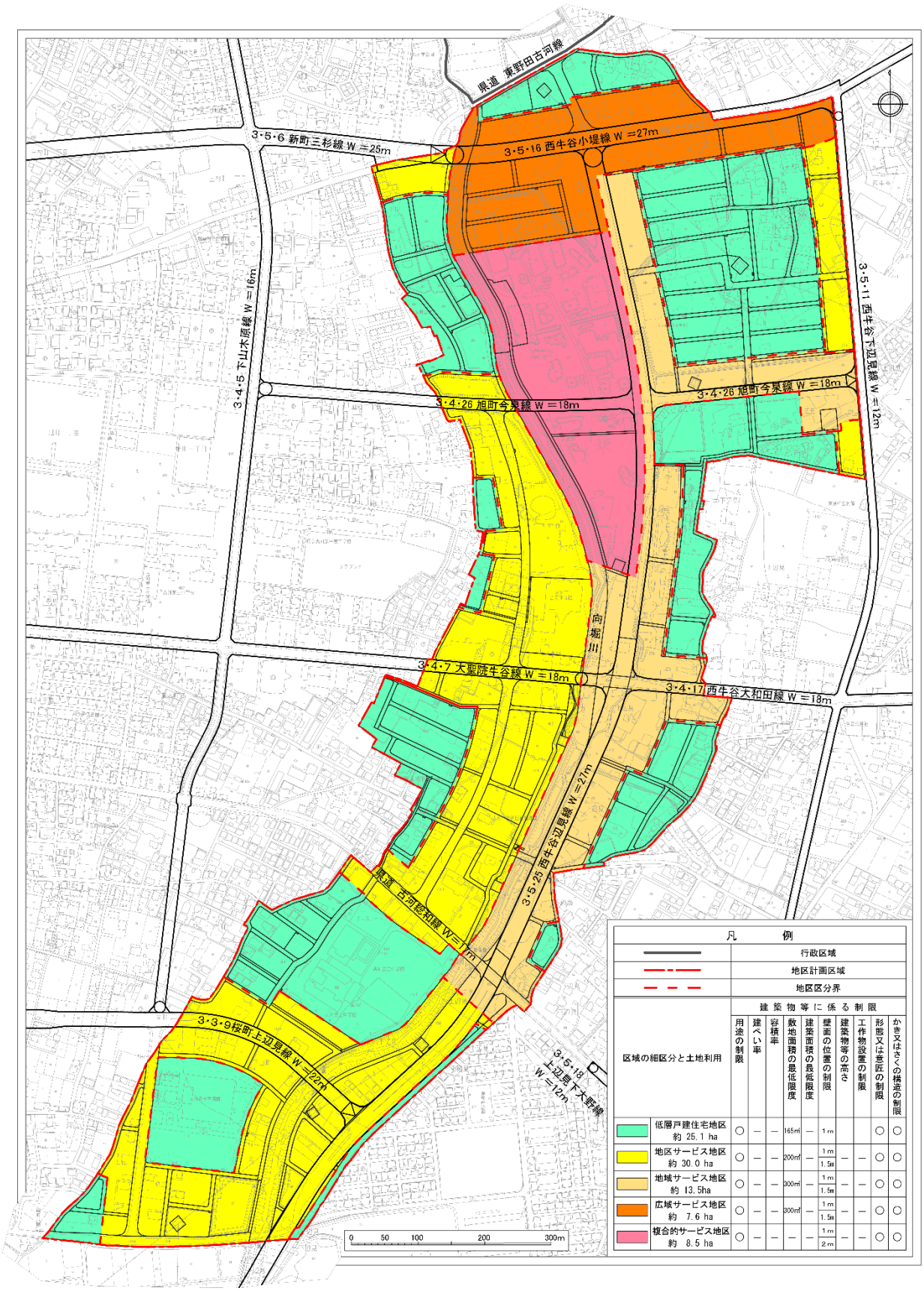
地区施設の整備方針

○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ェーション空間の維持・保全を図ります。
○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ります。

建築物等の整備方針

○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。

計画図



凡　例

━━━	行政区域
━ ･ ━	地区計画区域
━ ━ ━	地区区分界

区域の細区分と土地利用	建築物等に係る制限									
	用途の制限	建ぺい率	容積率	敷地面積の最低限度	建築面の最低限度	壁面の位置の制限	建築物等の高さ	工作物設置の制限	形態又は意匠の制限	かき又はさくの構造の制限
低層戸建住宅地区 約 25.1 ha	○	—	—	165㎡	—	1m			○	○
地区サービス地区 約 30.0 ha	○	—	—	200㎡	—	1m 1.5m	—	—	○	○
地域サービス地区 約 13.5ha	○	—	—	300㎡	—	1m 1.5m	—	—	○	○
広域サービス地区 約 7.6 ha	○	—	—	300㎡	—	1m 1.5m	—	—	○	○
複合的サービス地区 約 8.5 ha	○	—	—	—	—	1m 2m	—	—	○	○

建築物等に関する事項

建築物等の用途の制限

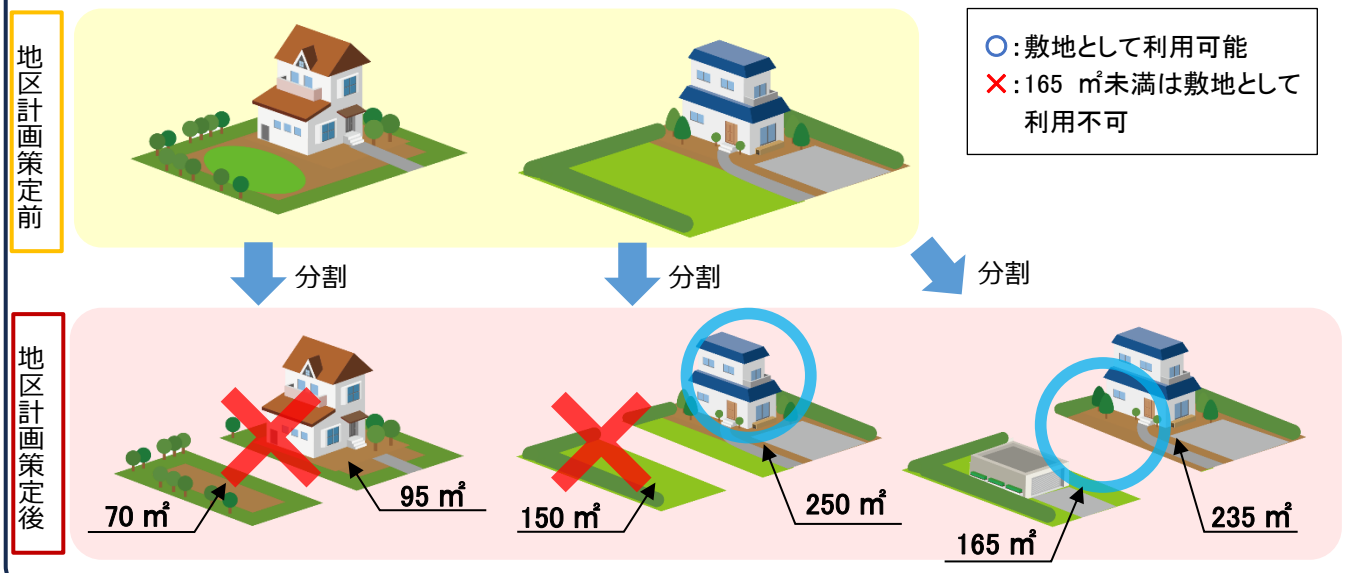
次に掲げる建築物は建築することができません。

<table>
<tr><th>低層戸建住宅地区</th><th>地区サービス地区</th><th>地域サービス地区</th><th>広域サービス地区</th><th>複合的サービス地区</th></tr>
<tr><td>第一種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域</td><td>第一種住居地域</td><td>第二種住居地域</td><td>準住居地域</td><td>近隣商業地域</td></tr>
<tr><td colspan="5">・寄宿舎又は下宿</td></tr>
<tr><td rowspan="5">－</td><td colspan="4">・自動車教習所</td></tr>
<tr><td colspan="4">・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。）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">－</td><td colspan="3">・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売場、勝舟投票券発売所</td></tr>
<tr><td>－</td><td colspan="2">・倉庫業を営む倉庫
・「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</td></tr>
<tr><td colspan="3">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築してはならない。
・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）。</td><td>・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）。</td><td>・工場</td></tr>
</table>

建築物の敷地面積の最低限度

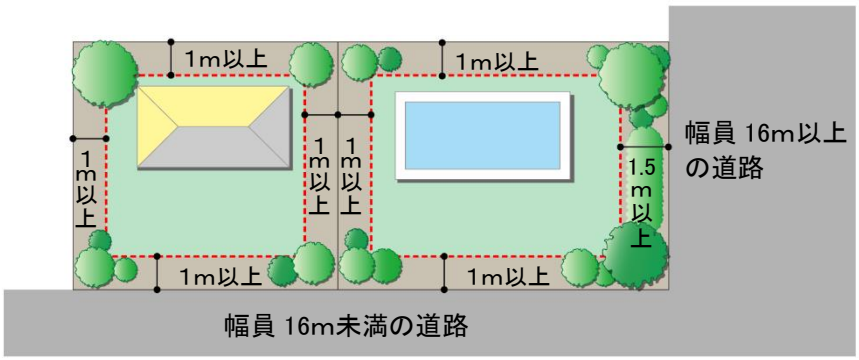
次に掲げる敷地面積以下では建築することができません。※地区計画を定める時点で 165 ㎡に満たない敷地は除く。

<table>
<tr><th>低層戸建住宅地区</th><th>地区サービス地区</th><th>地域サービス地区</th><th>広域サービス地区</th><th>複合的サービス地区</th></tr>
<tr><td rowspan="2">165 ㎡</td><td>200 ㎡</td><td colspan="2">300 ㎡</td><td rowspan="2">－</td></tr>
<tr><td colspan="3">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。</td></tr>
</table>



壁面の位置の制限

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
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。



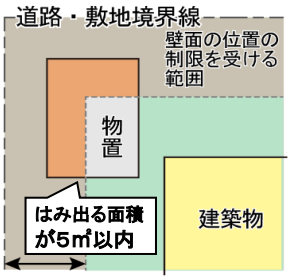
※複合的サービス地区については、幅員 16m以上の道路境界線までの距離は2m以上とします。

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

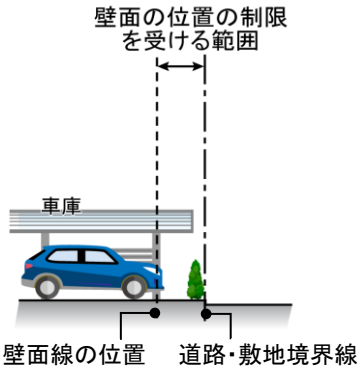
ただし、敷地面積が 165 ㎡未満の場合は、道路境界線からの距離は1m以上とする。
その他、各地区とも、道路境界線及び敷地境界線から1mに満たない位置にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合においてはこの限りでない。

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

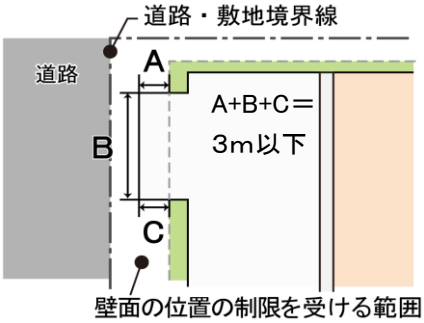
また、次に掲げる場合については、壁面の位置の制限の対象から除くものとします。



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

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

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からの景観に配慮する
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

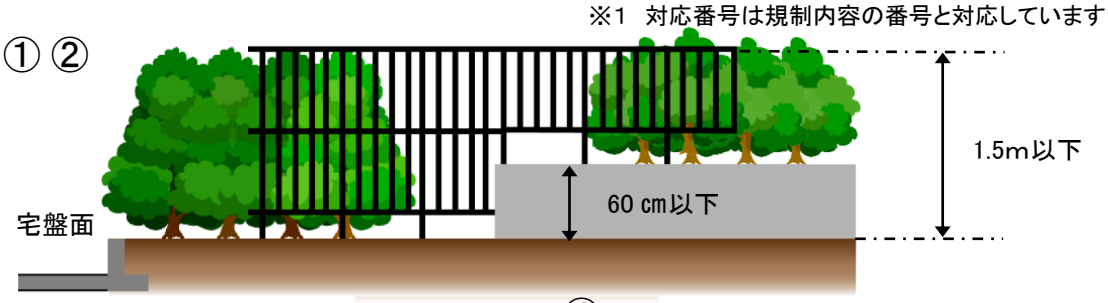
低層戸建住宅地区	地区サービス地区	地域サービス地区	広域サービス地区	複合的サービス地区

①生垣
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
③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
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

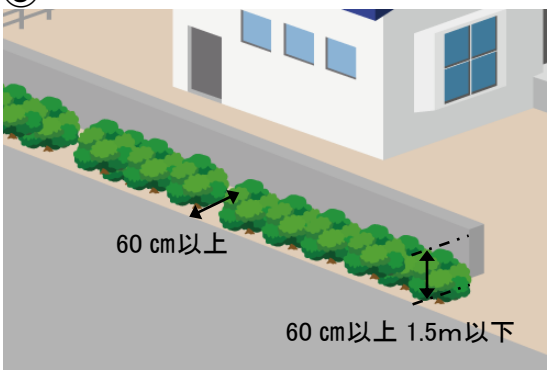
規制対象	対応番号※1
道路境界沿いに垣又はさくを設ける場合（ただし、門柱・門扉は、制限の対象から除くものとする。）	① ② ③ ④
隣地境界沿いに垣又はさくを設ける場合	① ②

※1　対応番号は規制内容の番号と対応しています。

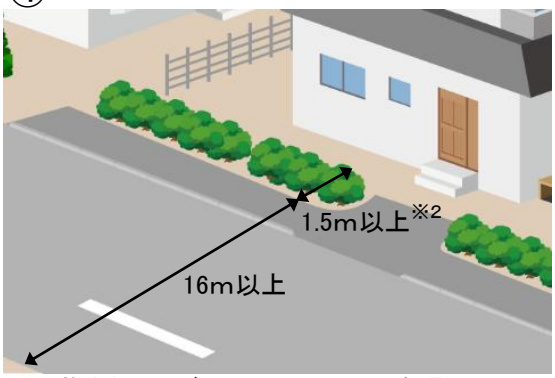
①②



③



④



※2　複合的サービス地区については、幅員 **16m以上**の道路境界線までの距離は**2m以上**とします。

土地利用に関する事項

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

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
―				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、車両の出入り口を原則設けてはならない。

建築物等及び土地利用に関する制限について、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。

古河市　koga city　新しい街並みがそこに こがくらすと KOGA KURASU

【問い合わせ先】
古河市 都市建設部 区画整理課
〒360-0198 茨城県古河市仁連 2065 番地
TEL：0280-76-1511（代表） FAX：0280-77-1511

令和6年4月発行