

仁連地区都市計画 変更に係る住民説明会

次 第

- 1 開会
- 2 あいさつ
- 3 案件説明

仁連地区の

都市計画変更について

- 4 質疑応答
- 5 閉会

日時：令和7年10月9日(木)午後7時

場所：野本電設工業

コスモスプラザ多目的室1

事務局：都市計画課



本日の説明会の目的は

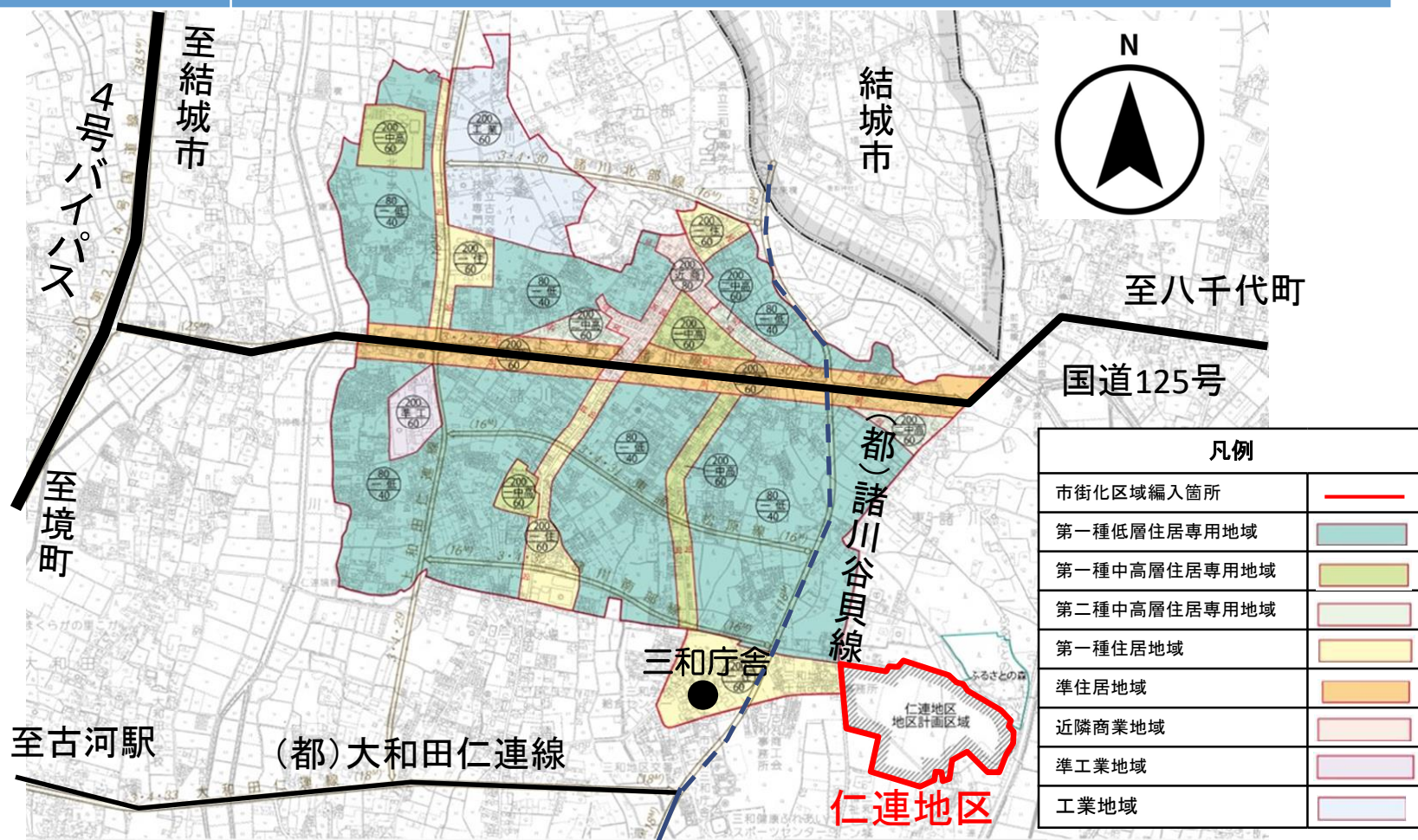
仁連地区（仁連工業団地）の
都市計画の変更をするにあたり、
変更案を住民の皆様や、土地
利用をしている方に広く周知し、
皆様の理解を深めるた
めに開催するものです。



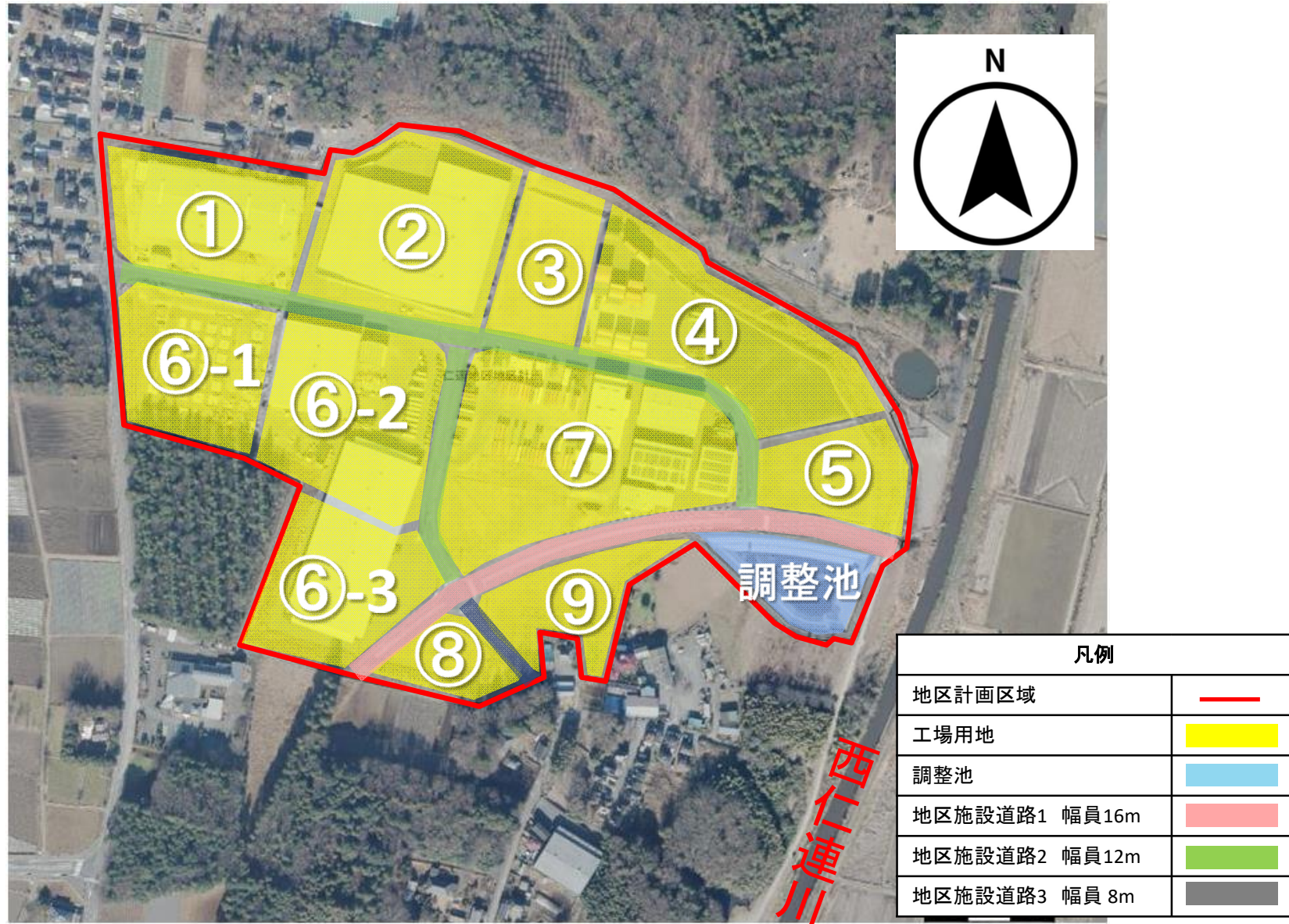
今回の対象区域はどこ？

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**の区域です。



現在の土地利用どうなっているの？



参考に 仁連工業団地の経緯は・・・

年 月	都市計画の変遷	工業団地の動向
平成28年11月	市街化調整区域における 地区計画(仁連地区)を決定	
平成30年 9月	都市計画法、建築基準法の一部 改正に伴う用途制限の条項変更	
平成30年10月		古河市都市計画課 による事業着工
令和元年12月	地区施設(道路)の変更、地区施設(緩衝緑地)の指定	
令和 2年 6月		造成工事完了
令和 3年 3月		立地企業募集開始
現在		全11区画(分譲面積約12ha) において立地企業内定 うち、8区画で操業開始

では、何を変更するの？（詳細は後程）

変更1 区域区分の変更（線引き）

新たに市街化区域が約18.7ha広がります

変更2 用途地域の変更

新たに用途地域（工業地域）を定めます

変更3 地区計画の変更

用途地域変更に伴い計画の一部を変更します

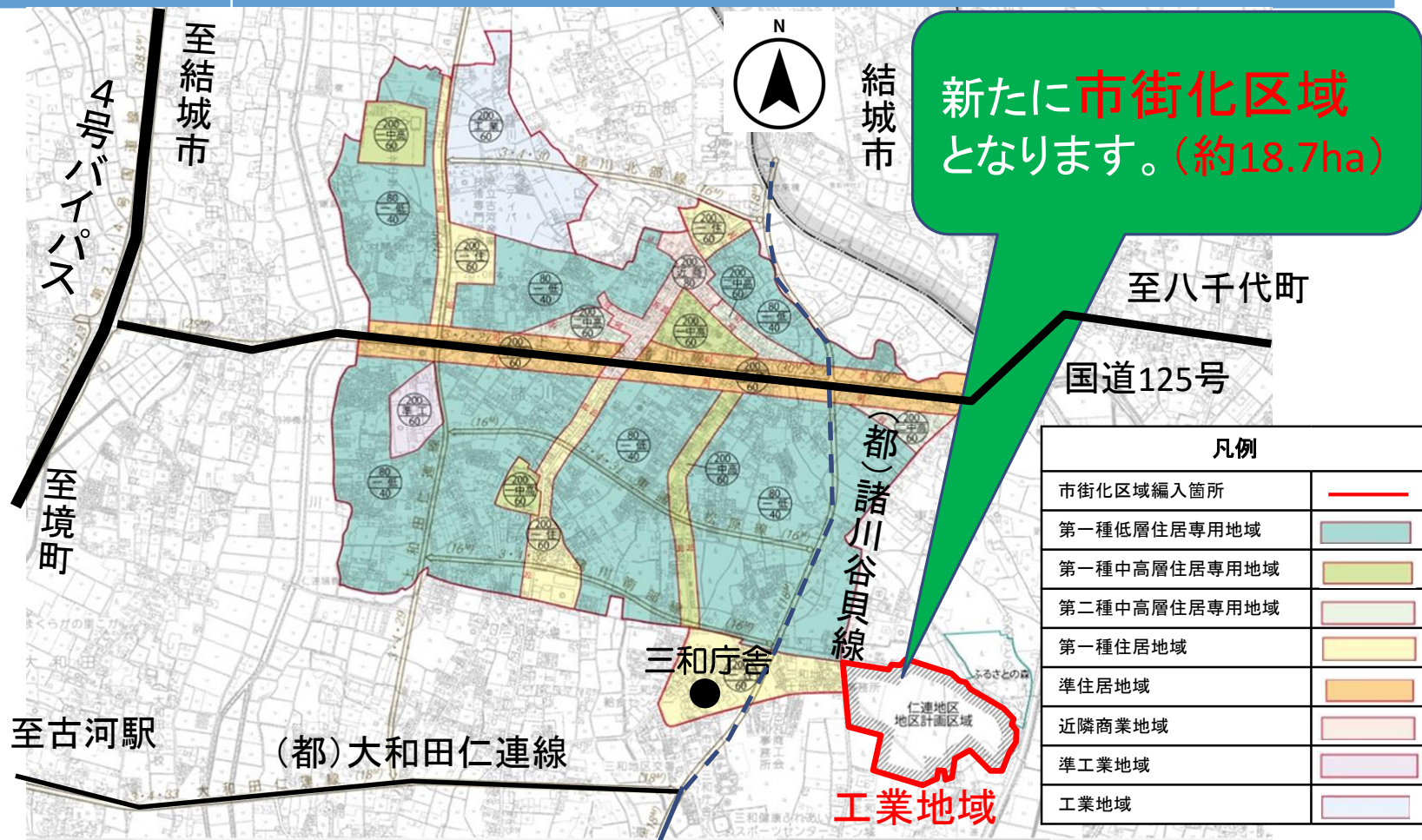
変更4 下水道の変更

仁連地区を公共下水道区域に追加します

市街化区域が広がります

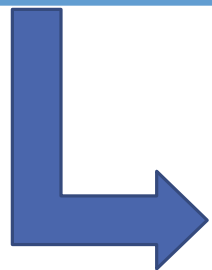
変更1

区域区分の変更(線引き)



区域区分とは？

区域区分とは、都市計画にもとづいて都市計画区域を市街化調整区域と市街化区域に区分することです。

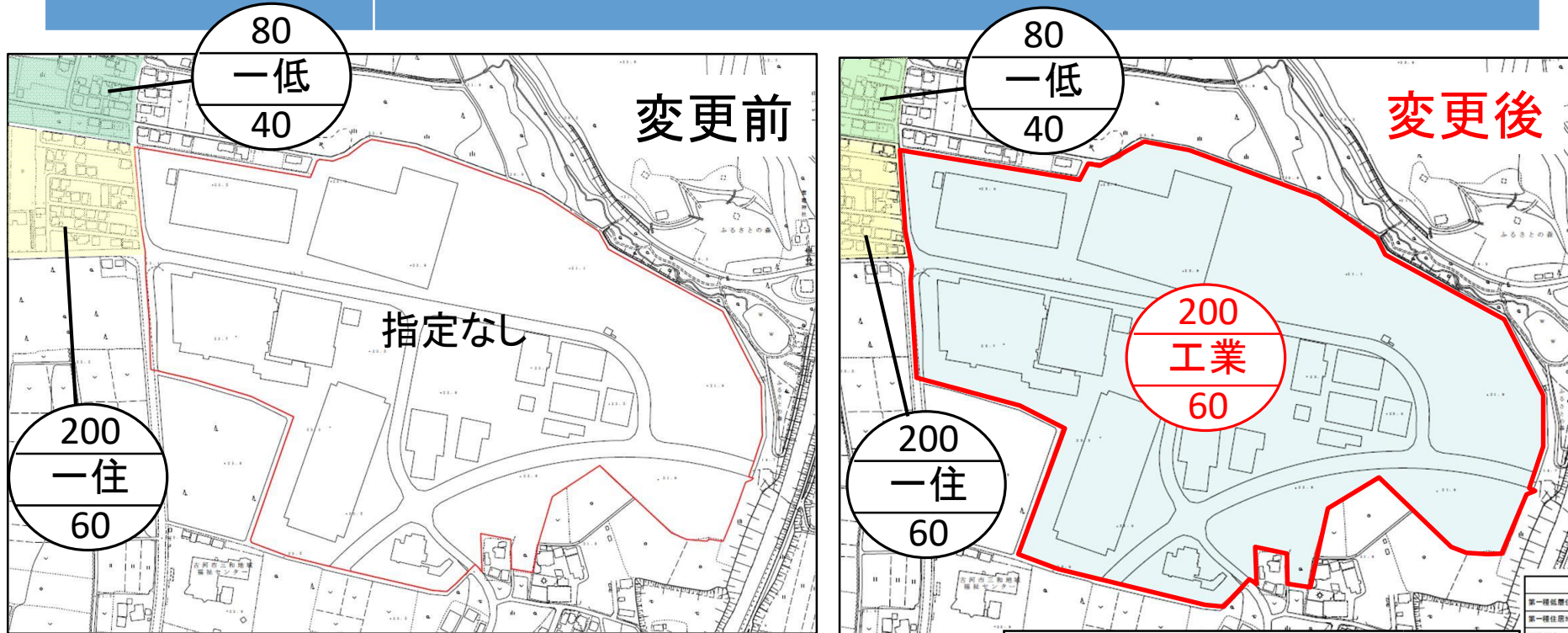


「線引き」とも呼ばれています。

区域区分は、茨城県が決定します。

今回の市街化区域の用途地域はこうなります

変更2 用途地域の変更



現状	変更後	変更区域面積
市街化調整区域	工業地域(建ぺい率60%/容積率200%)	約18.7ha

凡例	
新たに用途地域を定める区域	—
第一種低層住居専用地域	
第一種住居地域	
工業地域	

用途地域は、市が決定します。

用途地域って何？

「どこに、どのような種類の建物を、どのくらいの大きさまで建てられるか」を定めたルール

古河市には12種類の用途地域があります。

住居系(7種類)

第一種低層住居専用地域

第二種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

第二種中高層住居専用地域

第一種住居地域

第二種住居地域

準住居地域

商業系(2種類)

近隣商業地域

商業地域

工業系(3種類)

準工業地域

工業地域

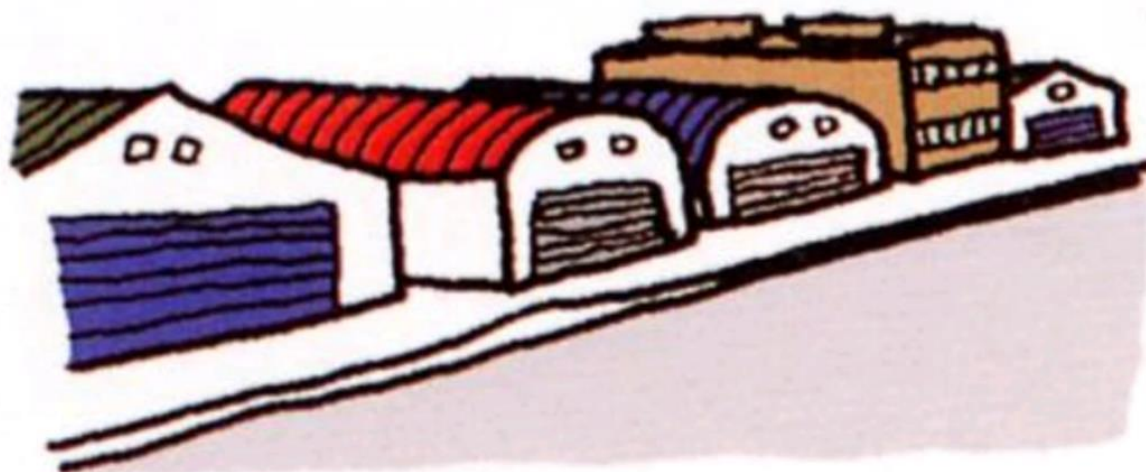
工業専用地域

今回の変更で
「工業地域」を定めます

工業地域とは？

「工業地域」は、主として工業の利便の増進を図る地域とされており、どんな工場でも建てられる区域です。住宅や店舗等も建てられますが、ホテル、学校、病院は建てられない用途地域です。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

地区計画って何？

変更3 地区計画の変更

地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う都市計画制度です
用途地域の規制を、強化、緩和することができます。

【イメージ図】 建物の高さを決めよう。

大切なくぬぎの林を
残しましょう。

良く話し合って道路の位置と
規模を決めましょう

ここは住宅地です。
工場はダメ。

建物のへいは生垣にしよう

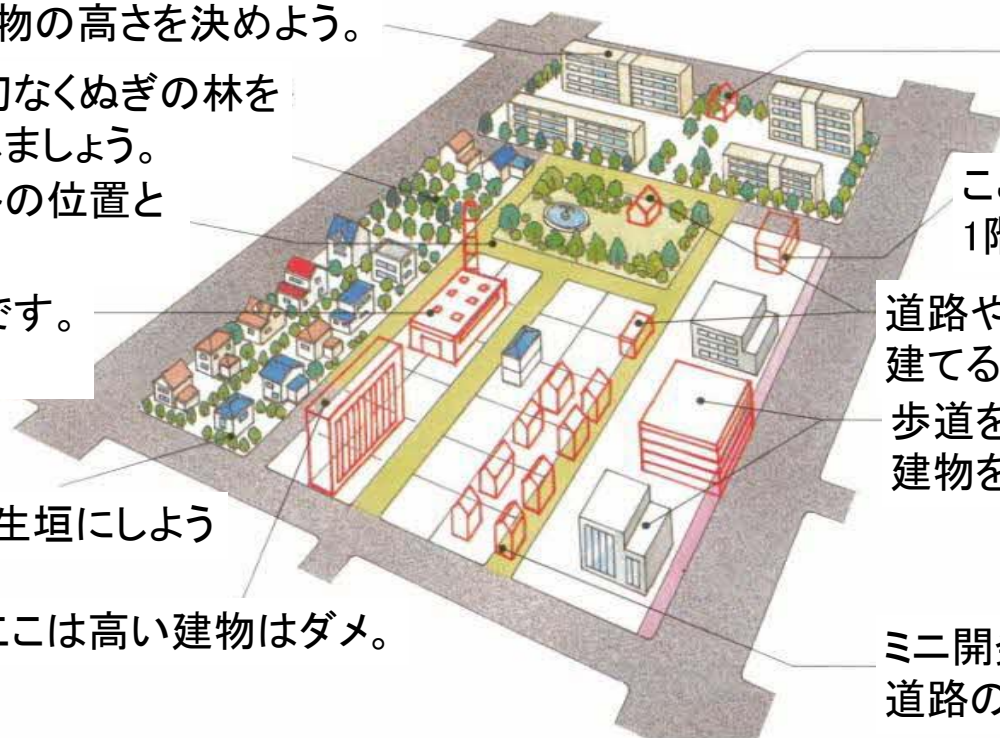
ここは高い建物はダメ。

ここは低い建物はダメ。

ここは商店街。
1階部分はお店にしましょう。

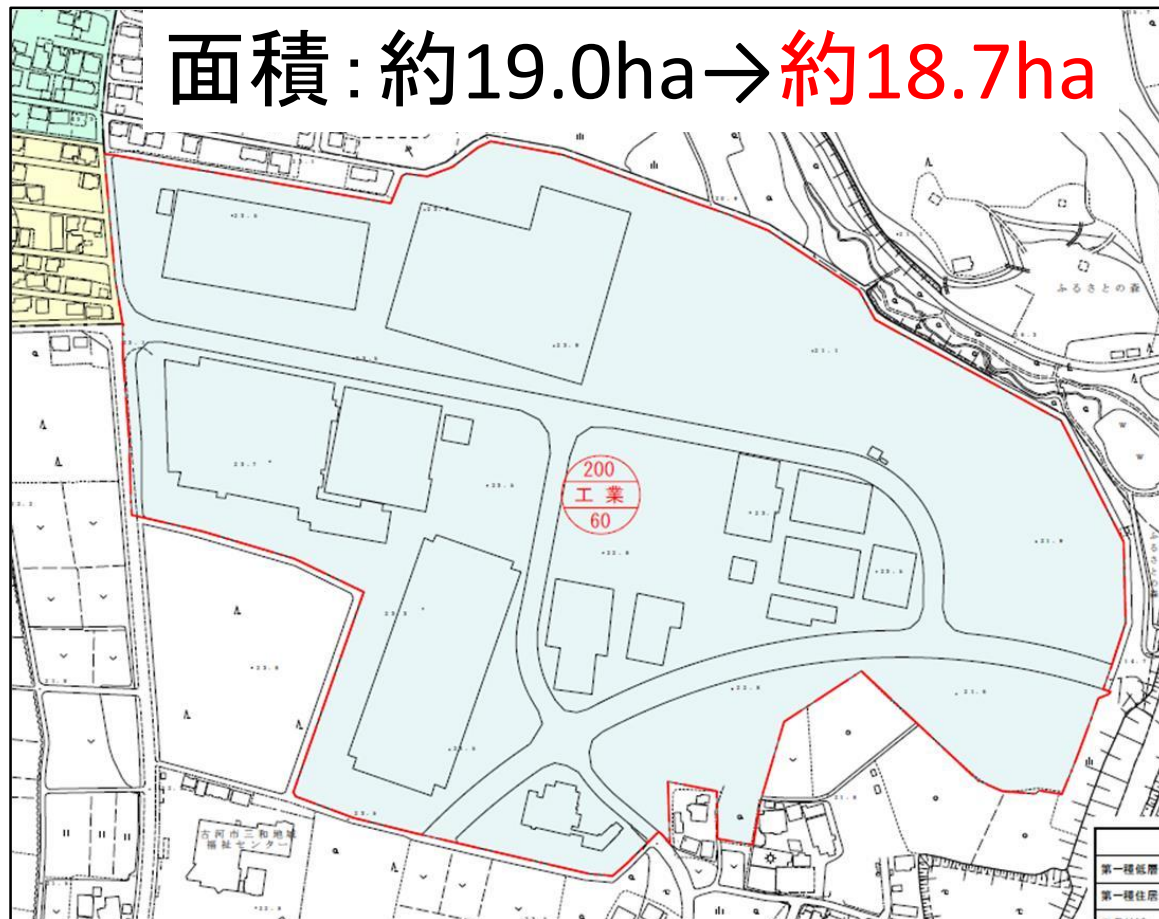
道路や公園の予定地に建物を
建てるのは控えてください。
歩道を広くするために
建物をセットバックしましょう。

ミニ開発はダメですよ。
道路の位置も違います。



地区計画の変更内容 1/2(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

変更前(開発前)

境界
設定

地区
計画
区域

民地

既存外周道路

変更後(開発後)

境界
設定

地区
計画
区域

地区
計画
区域
除外

民地

拡幅

既存外周道路

地区計画の変更内容 2/2(建築物の制限)

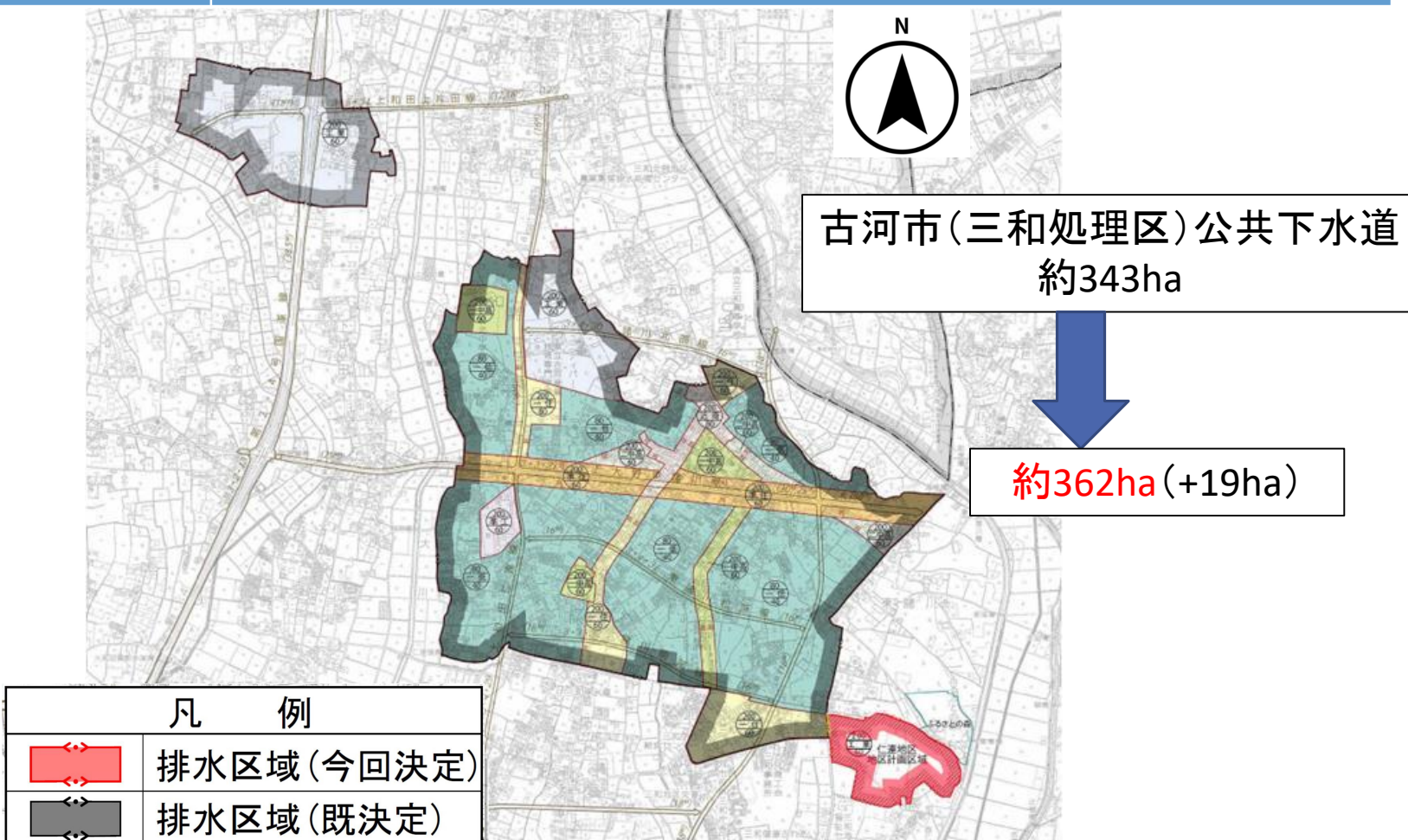
基本的に今までの制限内容に変更はありません

建築物の制限内容	制限概要	制限する法律	
		新	旧
容積率の最高限度	200%	建築基準法	古河市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例
建蔽率の最高限度	60%		
用途の制限	建築基準法別表第二(を)項に掲げる建築物		

新たに用途地域(工業地域)が定められることにより、**建築基準法**の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建物等の用途制限が規定されるため、地区計画で重複となる制限を削除します。

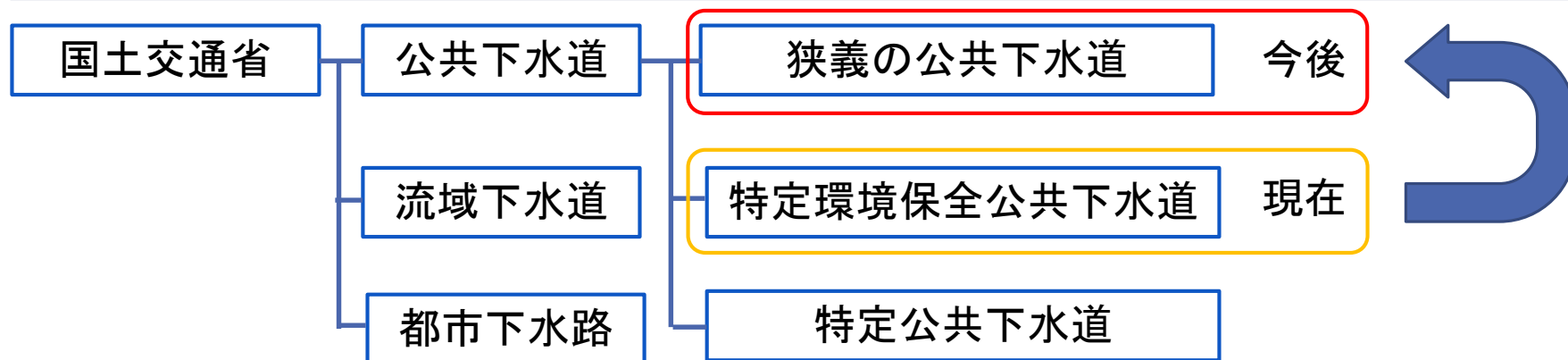
下水道の変更で何が変わる？

変更4 下水道の変更



下水道の種類について

まず、仁連工業団地の下水道は「**特定環境保全公共下水道**」として整備されました。



(現在) 特定環境保全公共下水道

主として市街化区域外で設置され、水質保全上特に下水道整備を必要とする区域で下水を排除処理するもの

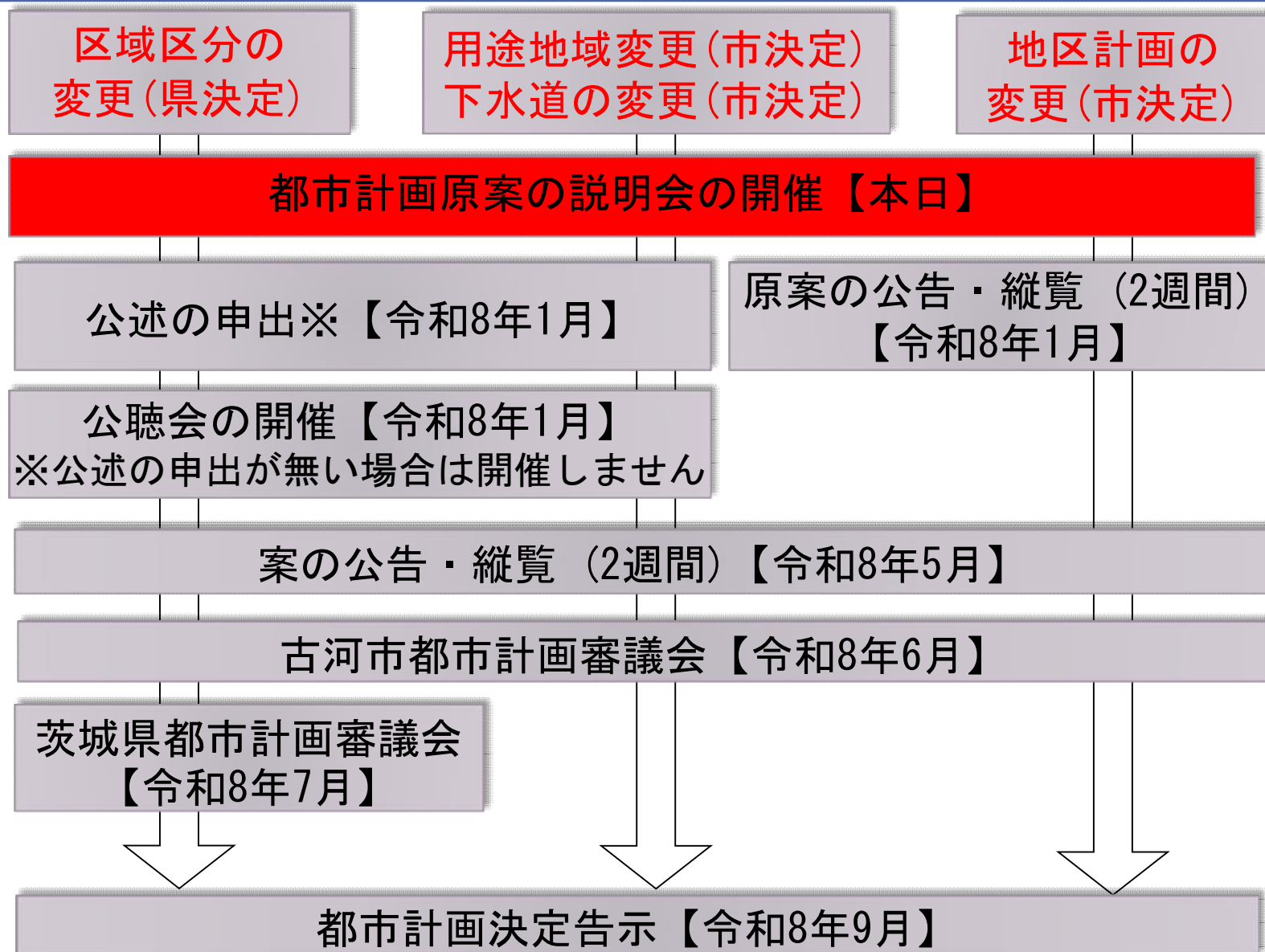
(今後) 狭義の公共下水道

主として市街化区域で設置され、原則個々の市町村内の下水を排除し処理するもの

種類が変わると何が変わる？

公共下水道の位置付けが変わる
だけであり、土地の所有者や下
水道を使用している企業にとって
は現状と変わりありません。

今後のスケジュールは？



ご清聴ありがとうございました。

ご清聴
ありがとうございました

