



# 令和5年度 第1回古河市都市計画審議会

- 日時:令和6年2月6日(火)午後2時
- 場所:野本電設工業コスモスプラザ(ホール棟)
- 事務局:都市計画課

# 本日の審議内容

## ■ 諮問案件

都市  
マス

○古河市都市計画マスタープランの一部改訂について

東山田・  
谷貝地区

○地区計画の決定(東山田・谷貝地区)

下  
水  
道

○下水道の変更(下大野都市下水路)  
○下水道の変更(磯部都市下水路)  
○下水道の変更(古河市公共下水道)

駅  
東部  
地区

○用途地域の変更(古河市決定)  
○地区計画の変更(古河駅東部地区)



# 古都諮問第1号 古河市都市計画マスタープランの一部改訂について



# 古河市都市計画マスタープラン

2019~2035



古 河 市

## 1 都市計画マスタープランの一部改訂について

### (1) 古河市都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に基づいて市町村が定める、市町村の都市計画の基本的な方針であり、以下のような役割を担っています。

- 中長期的な視点に立った都市の将来像を基本構想に即して明確にすること。
- 具体的な都市計画や事業計画の決定・変更の指針となること。
- まちづくりに係る個別計画相互の調整を図ること。
- 住民の都市計画に対する理解とまちづくりへの主体的な取組みを促すこと。

### (2) 一部改訂の背景

古河市では、市の最上位計画となる「第2次古河市総合計画（平成28年3月）」や、都市計画区域の基本方針となる「古河都市計画区域マスタープラン（平成28年5月）」の策定・見直しに伴い、平成31年3月に「古河市都市計画マスタープラン」の改定を行いました。

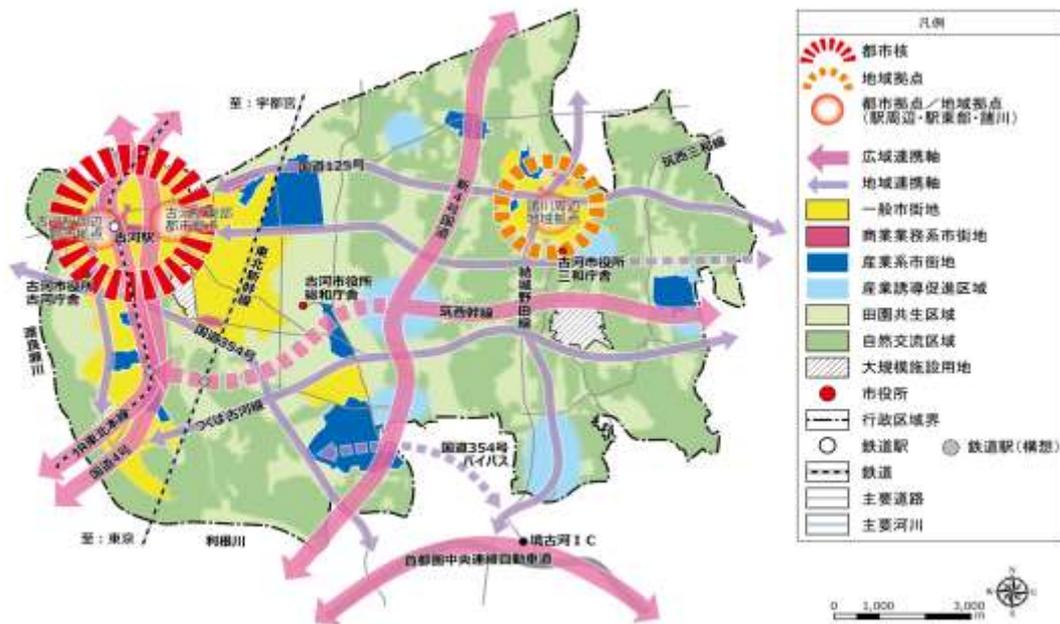
本市では、改定以降、計画に基づいて、市街化区域の拡大や用途地域の変更、「茨城県圏央道沿線地域基本計画」の重点促進区域と整合を図って設定した「産業誘致促進区域（エリア）」における新たな産業誘致に向けた取り組みなどを進めてきました。

今回は、「茨城県圏央道沿線地域基本計画」の重点促進区域に、本市の「東山田・谷貝地区」を新たに追加することから、当該計画との整合を図るため、関連する方針・図の変更など、計画の一部を改訂するものです。

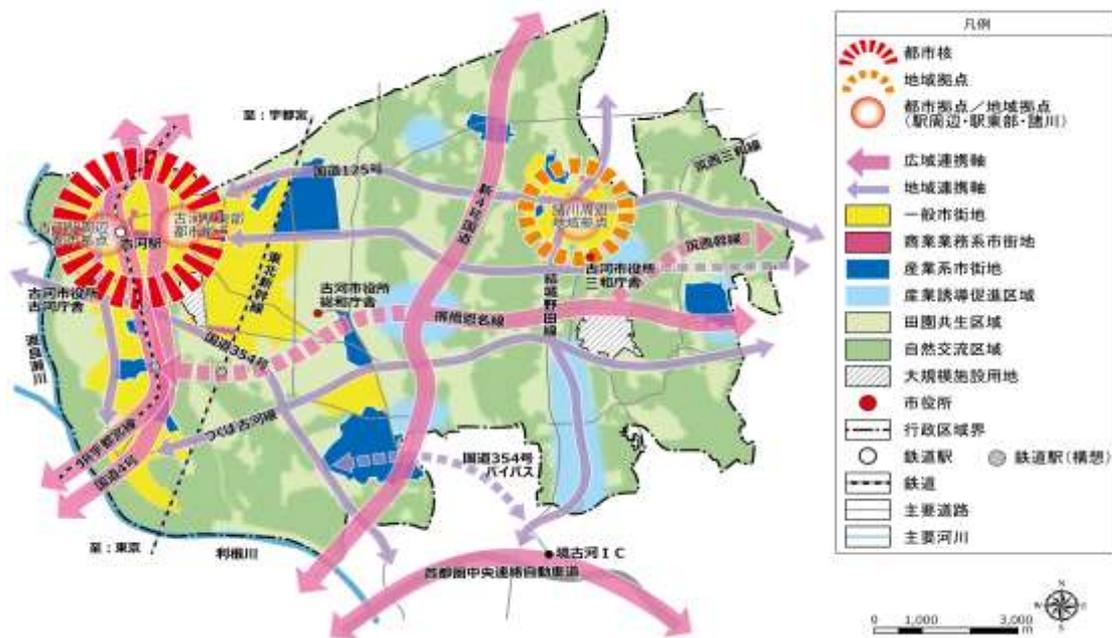
### (3) 主な改訂内容

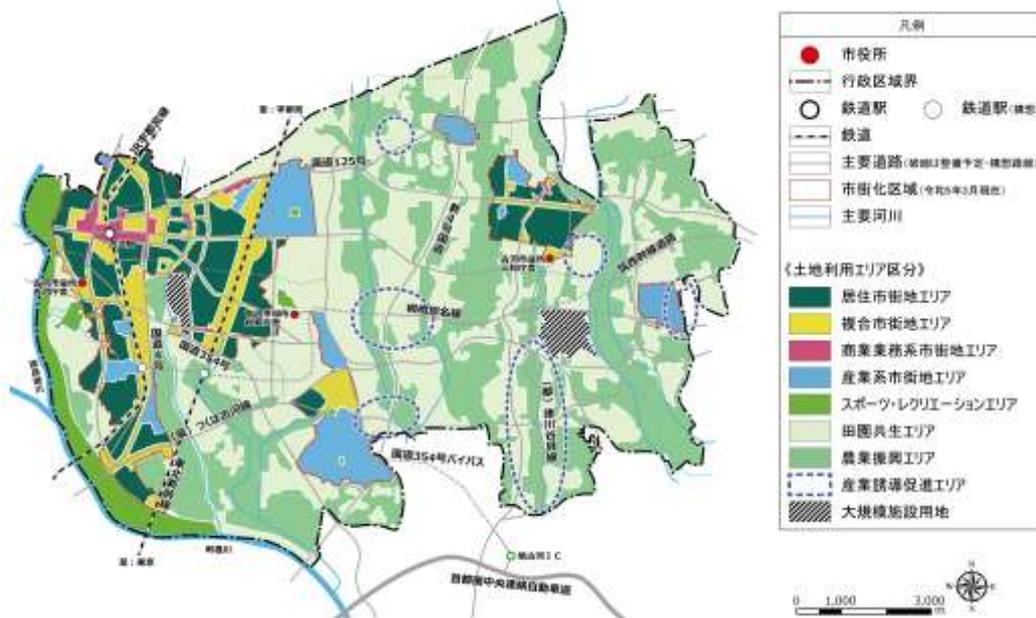
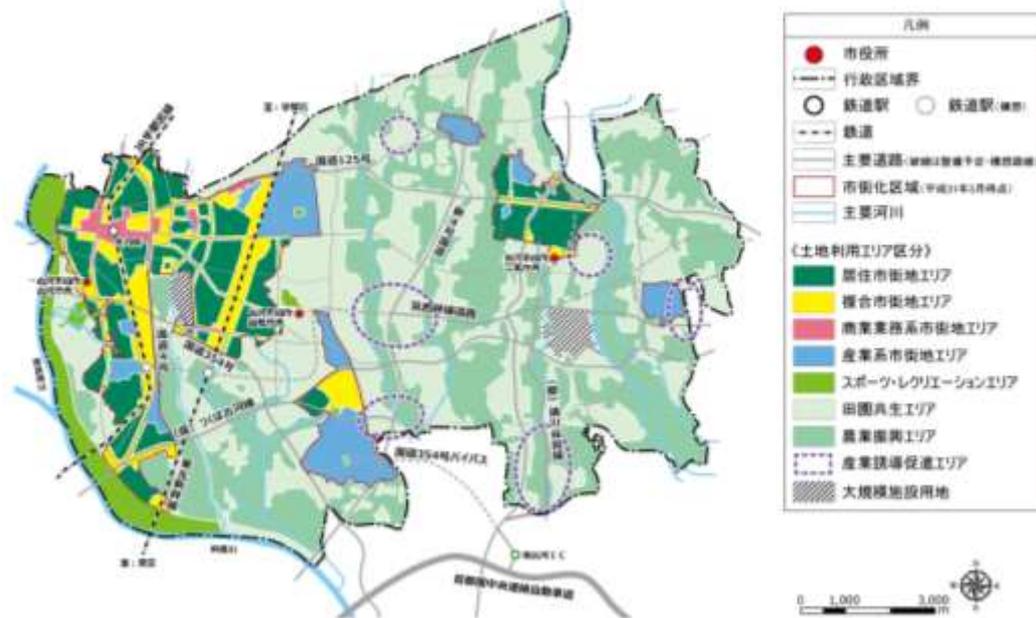
- ①「茨城県圏央道沿線地域基本計画」の重点促進区域との整合を図った「産業誘致促進区域（エリア）」の拡大（37㉟将来都市構造図／47㉟土地利用方針図／85㉟三和地区まちづくり構想図）
- ②市街化区域の拡大に伴う「産業系市街地（エリア）」の拡大（37㉟将来都市構造図／47㉟土地利用方針図／52㉟交通体系整備方針図／85㉟三和地区まちづくり構想図）
- ③用途地域の変更に伴う「複合系市街地エリア」の拡大（47㉟土地利用方針図）

改訂前 37



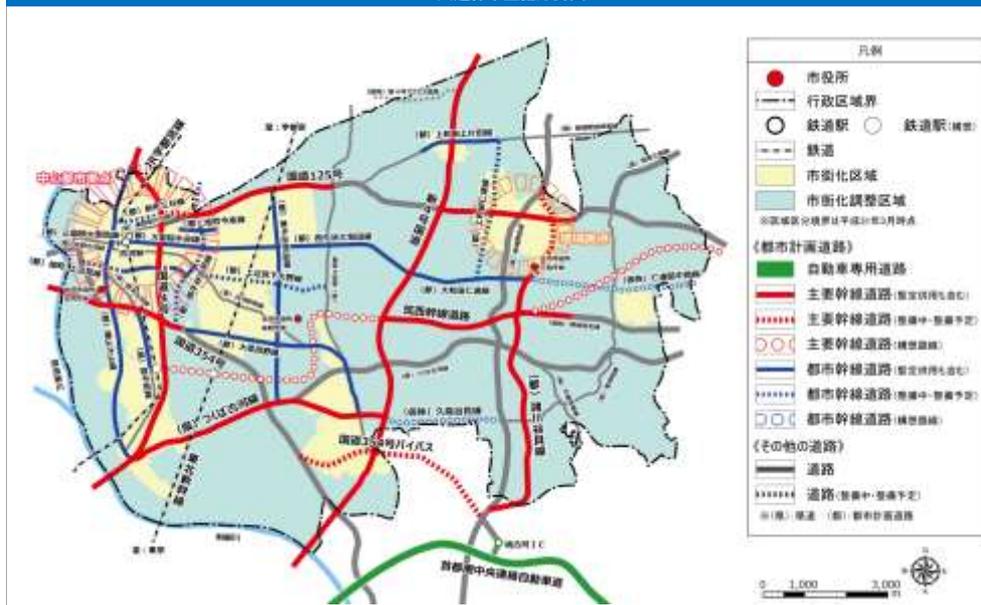
改訂後 37





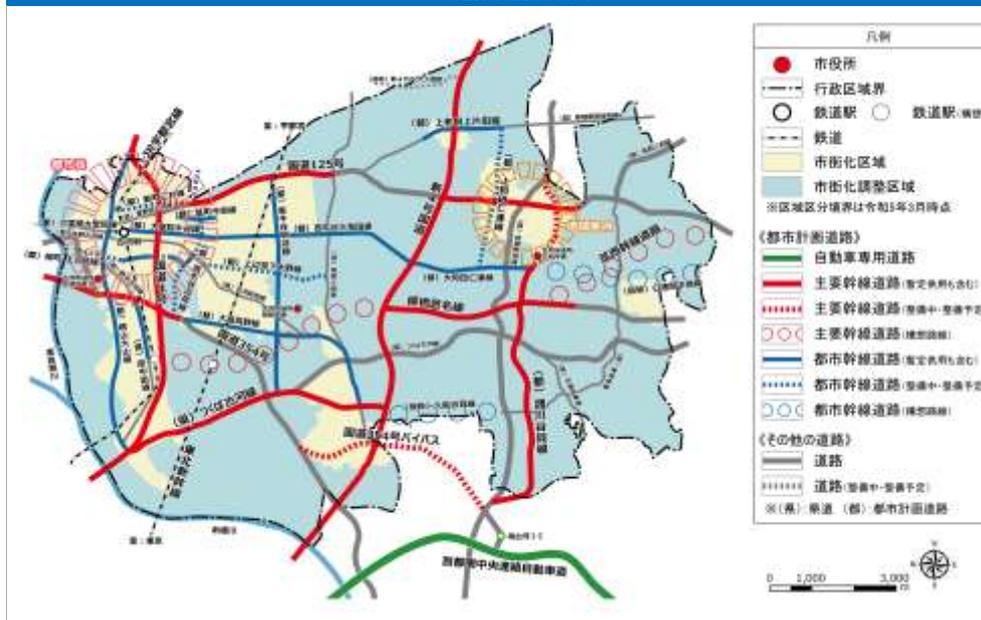
改訂前 52分

交通体系整備方針図

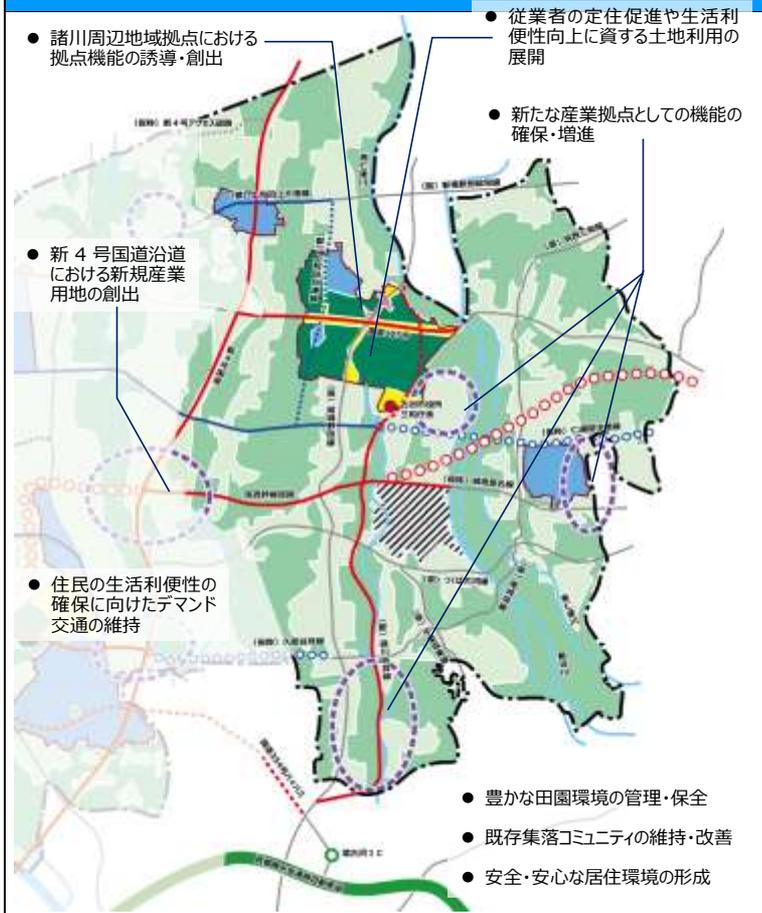


改訂後 52分

交通体系整備方針図



三和地区まちづくり構想図



三和地区まちづくり構想図



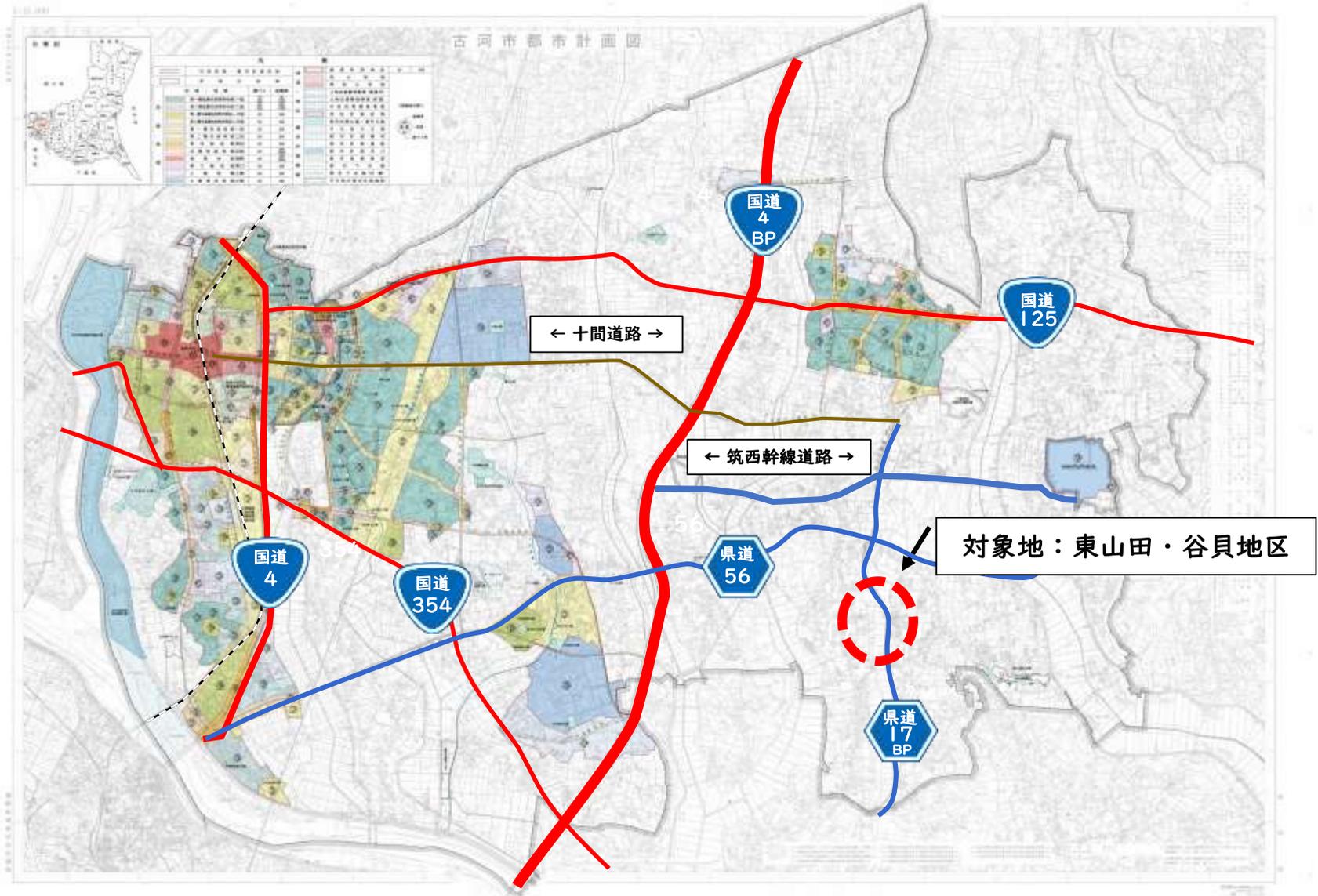


## 古都諮問第2号

### 古河都市計画 地区計画の決定(東山田・谷貝地区)



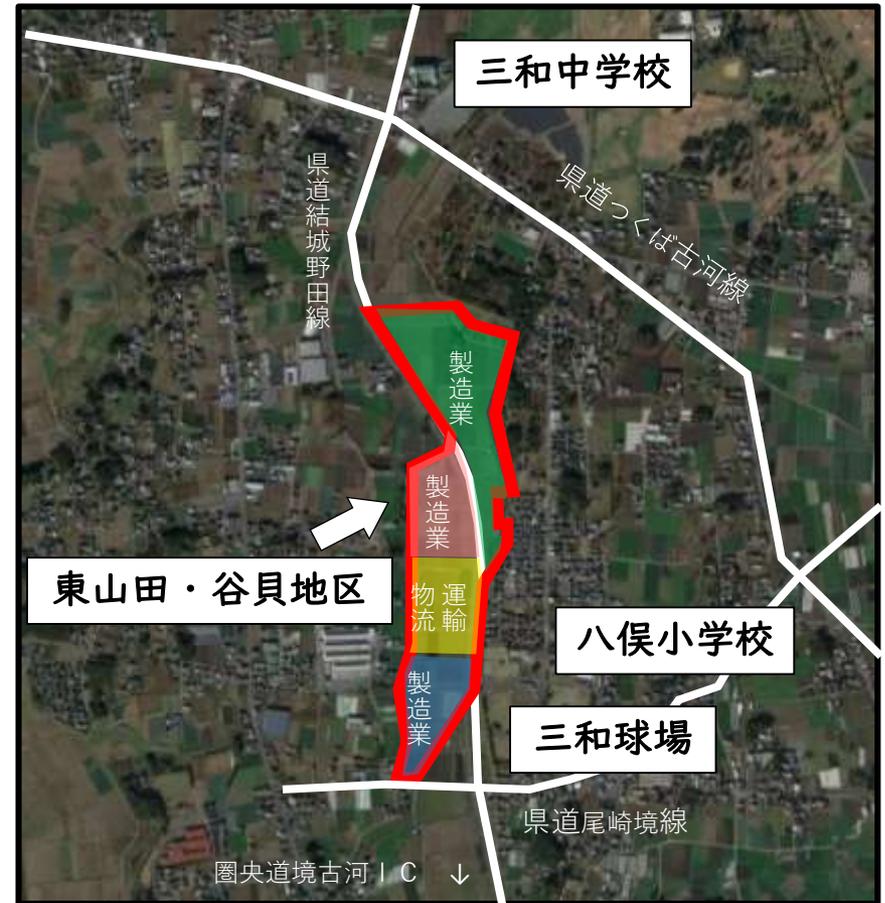
# 東山田・谷貝地区の位置図



# 東山田・谷貝地区について

## ■東山田・谷貝地区の概要

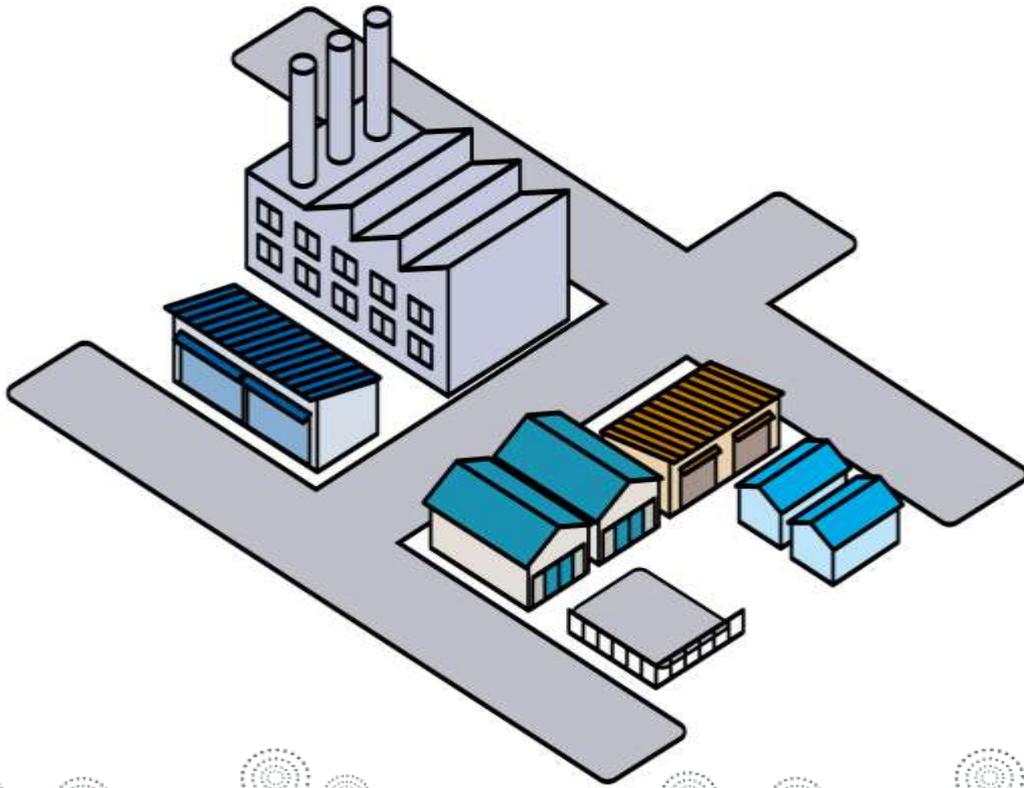
- ・地域特性 市東部に位置し、圏央道境古河ICから約3kmにあり、県道結城野田線が縦断している。  
また、交通インフラが充実した場所であり、企業の立地ニーズが非常に高い地域である。
- ・区域面積 約21.8ha
- ・令和5年6月に、4社の企業の立地が決定



# 地区計画について

## ■地区計画 . . .

地区の特性に合わせて  
まちづくりのルール  
を決定し、規制と誘導  
を図ることで良好な住  
環境を形成するための  
計画です。



# 東山田・谷貝地区における地区計画とは

## ■目標

新たな産業集積地区にふさわしい土地利用の誘導を図る

## ■東山田・谷貝地区におけるまちづくりルール

- ①建築物等の用途の制限
- ②壁面の位置の制限
- ③建築物の高さの最高限度
- ④建築物等の形態又は意匠の制限

# まちづくりルール①

## 建築物等の用途の制限

### ■ 建築できるもの

- ・ 工場（危険性や環境を悪化させる恐れなし）
- ・ 倉庫
- ・ 事務所
- ・ 店舗（従業員のために建築するもの及び自社製品を販売するために建築するもの）

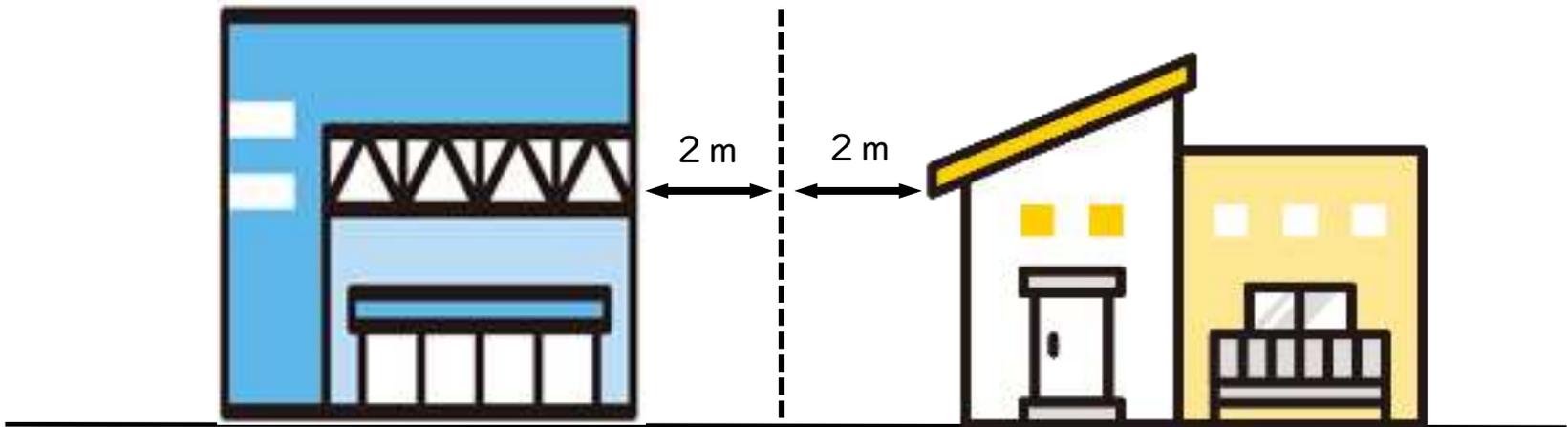
### ■ 建築できないもの

- ・ 住宅、共同住宅、寄宿舎等
- ・ まあじゃん屋、パチンコ屋、場外車券場等
- ・ キャバレー、ナイトクラブ、カラオケボックス等
- ・ 寺社、教会等
- ・ 葬祭場

# まちづくりルール②

## 壁面の位置の制限

火災の延焼を軽減させるため建物の壁の位置を  
**隣地・道路境界線**から**2m**以上離します。

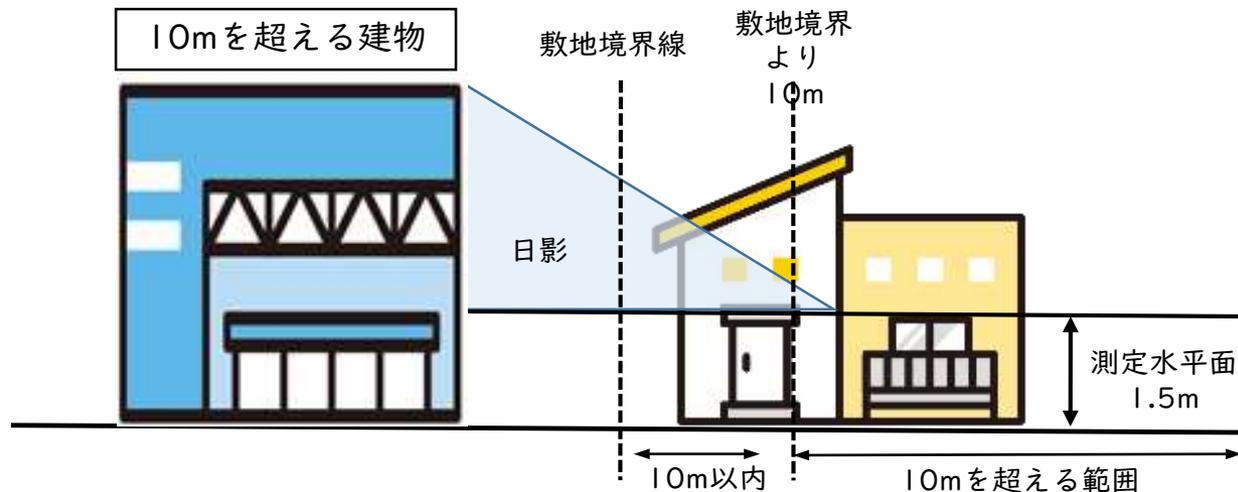


# まちづくりルール③

## 建築物の高さの最高限度

10mとする。

ただし、第一種又は第二種低層住居専用地域の日影規制（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します。



<建築物等の高さの最高限度（参考）>

### 【日影規制】

冬至の日（12/22頃）を基準に、一定時間以上の日影が生じないように、規制すること。

○敷地境界線から10m以内：3時間 ○敷地境界線から10m以上：2時間





## **古都諮問第3号**

**古河都市計画 下水道の変更（下大野都市下水路）**

## **古都諮問第4号**

**古河都市計画 下水道の変更（磯部都市下水路）**

## **古都諮問第5号**

**古河都市計画 下水道の変更（古河市公共下水道）**



# 今回変更する都市計画下水道

- 下大野都市下水路
- 磯部都市下水路
- 古河市公共下水道



# 今回何が変わるのか？

都市下水路（下大野・磯部）を廃止



古河市公共下水道の排水区域に統合

都市計画の位置づけが変わるのみ

※下水道使用料等はありません



# 都市下水路について①

## ■下大野都市下水路の概要

場 所 丘里工業団地南側から一級河川利根川に放流される、  
総延長約7,582mの主要幹線排水路

排水区域 約750ha

整備状況 昭和39年に都市計画決定を行い、昭和63年に全区間  
が整備済み



# 都市下水路について②

## ■磯部都市下水路の概要

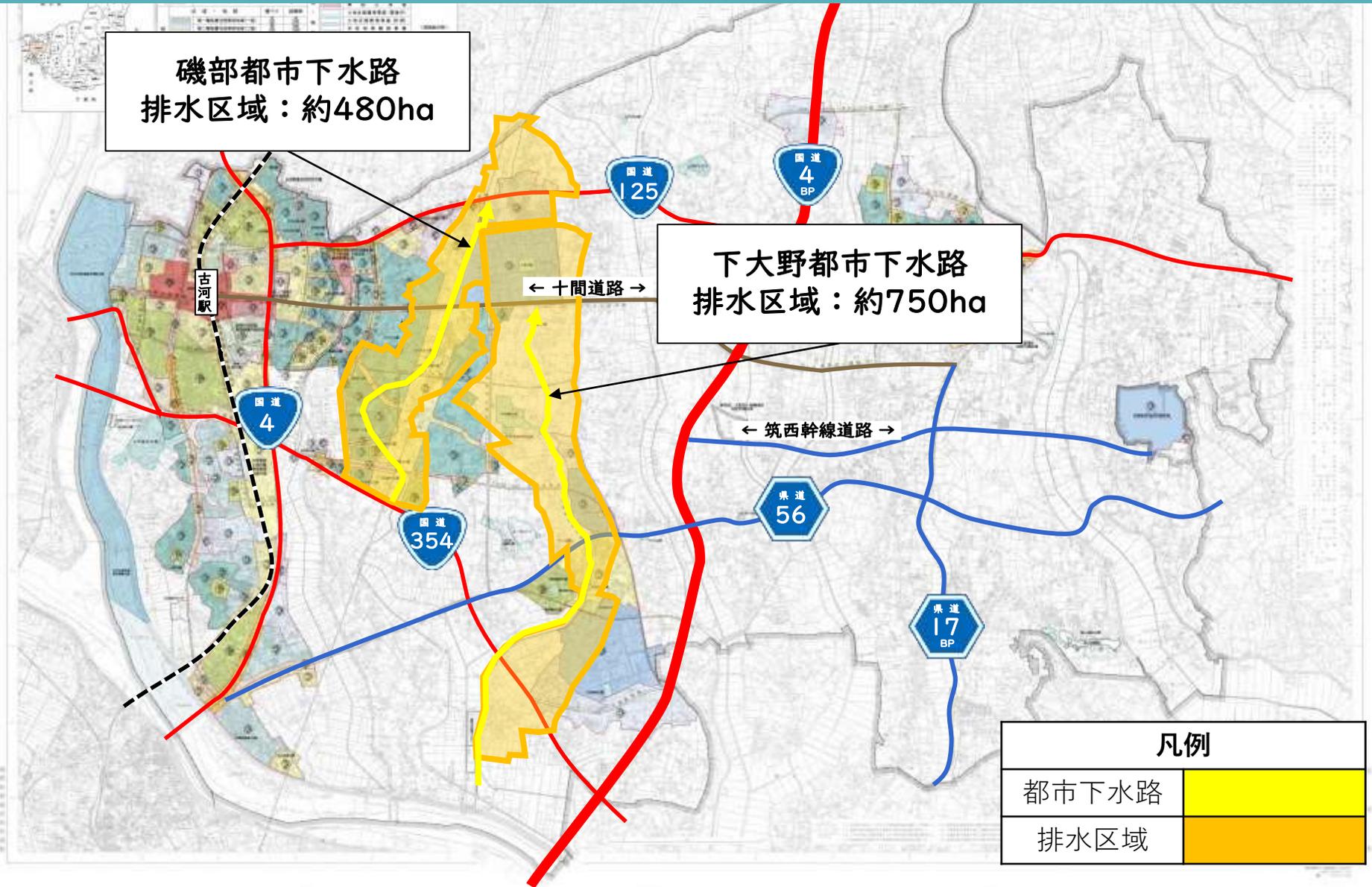
場 所 丘里工業団地北側から一級河川女沼川に接続する、総延長約6,130mの主要幹線排水路

排水区域 約480ha

整備状況 昭和48年に都市計画決定を行い、平成13年に総延長のうち3,375mが整備済み



# 廃止する都市下水路の位置図



# 古河市公共下水道について

## ■古河市公共下水道の概要

経緯 古河市公共下水道は、旧古河市では昭和49年2月、旧総和町では昭和51年2月に都市計画決定され、市町村合併に伴い平成20年1月に統合され、現在の計画形状となっている。

※旧三和町区域については、古河市公共下水道（三和处理区）と別に都市計画決定

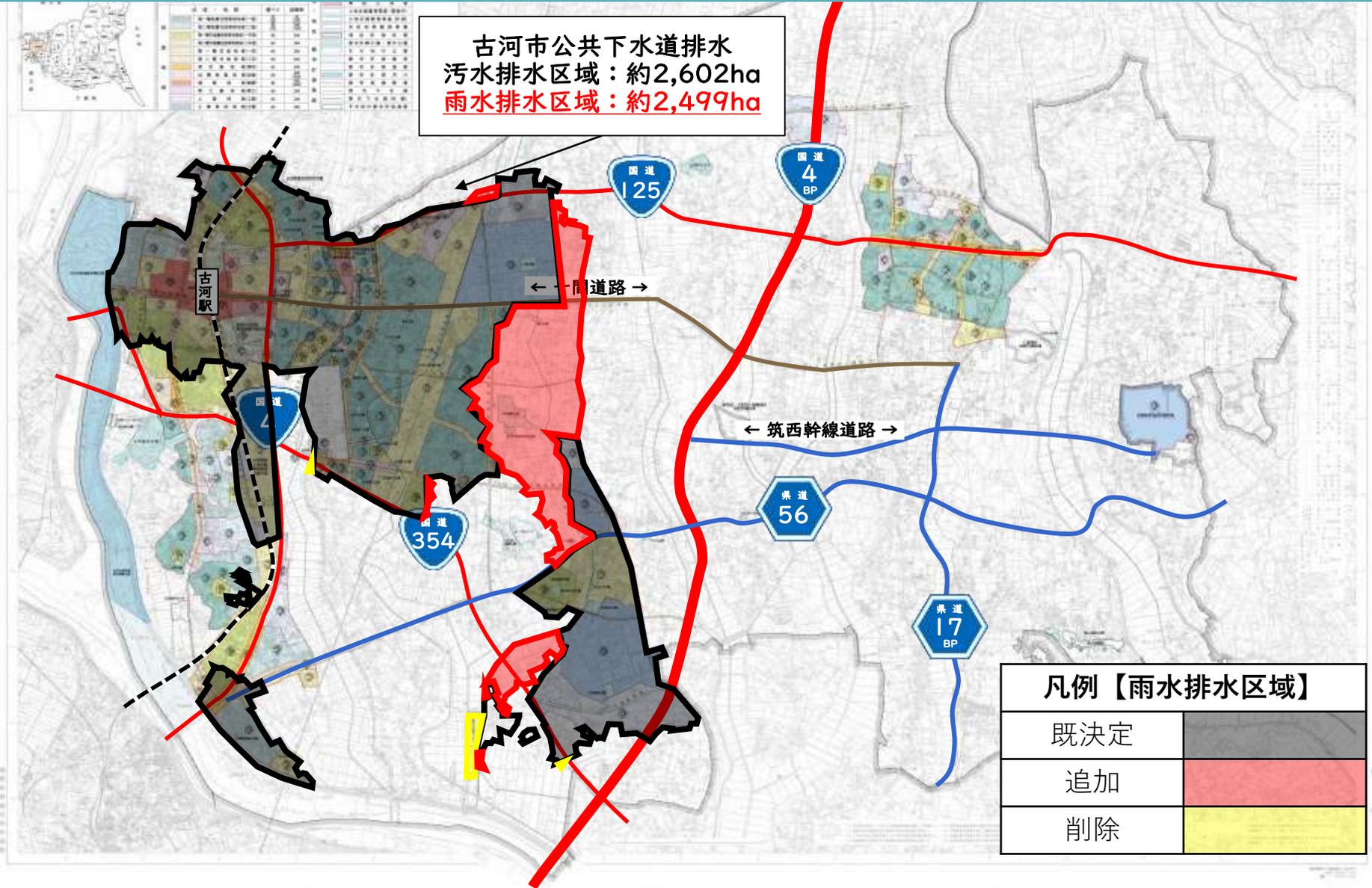
排水区域 汚水 約2,602ha

雨水 約2,120ha → 今回変更は雨水のみ



# 変更する公共下水道の位置図

古河市公共下水道排水  
汚水排水区域：約2,602ha  
雨水排水区域：約2,499ha





## **古都諮問第6号**

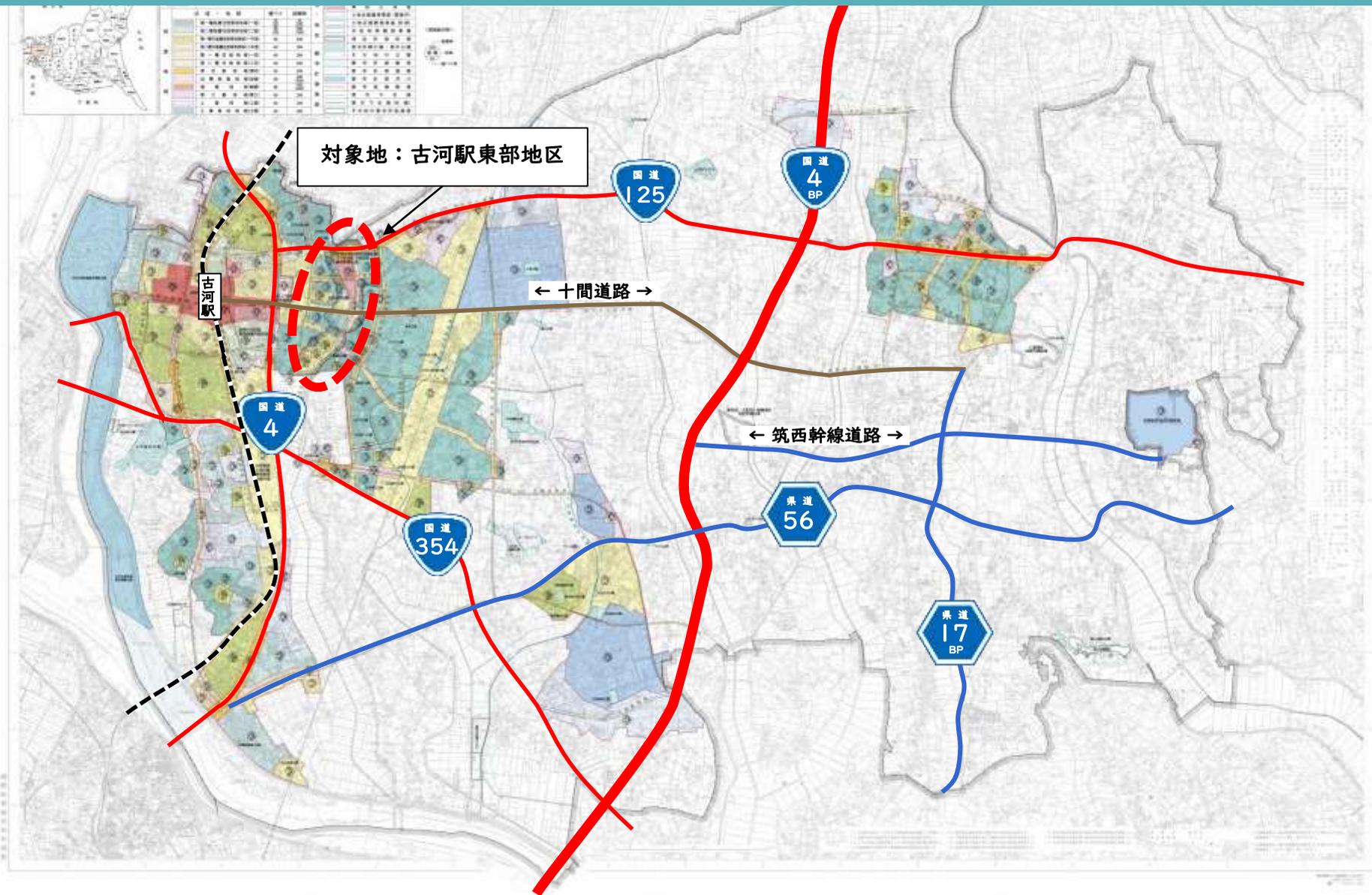
**古河都市計画 用途地域の変更（古河市決定）**

## **古都諮問第7号**

**古河都市計画 地区計画の変更（古河駅東部地区）**



# 古河駅東部地区の位置図



# 古河駅東部地区の経緯

年 月	経 緯
平成9年3月27日	土地区画整理事業の都市計画決定
平成10年3月17日	土地区画整理事業の事業計画決定
平成12年4月	本工事着工
平成22年5月	古河赤十字病院の移転
令和2年9月	十間道路南側に古河労働基準監督署の移転が決定
令和5年2月	大街区(北側)に商業施設の進出が決定
令和5年3月	大街区(南側)に古河警察署の移転が決定

# 古河駅東部地区について

## ■古河駅東部地区の概要

場所 古河駅から東へ約1.5kmに位置し、旧古河市と旧総和町にまたがる

区域面積 約84.7ha

位置づけ 都市全体の中心的な役割を担う拠点（都市核の一部）

進捗状況 約4割の土地の整備が完了し、利活用が開始されている



# なぜ用途地域の変更が必要なのか？

**商業施設**などの進出を契機に、  
沿道にサービス施設の立地を促し、  
魅力ある拠点形成を図るため



# 用途地域とは？

計画的な市街地を形成させるために「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

## 住宅系(8種類)

第1・2種低層地域  
第1・2種中高層地域  
第1・2種住居地域  
準住居地域  
田園住居地域

## 商業系(2種類)

商業地域  
近隣商業地域



## 工業系(3種類)

準工業域  
工業地域  
工業専用地域



古河市には田園住居地域以外の全ての用途地域が指定されています。

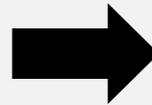


# 今回変更する主要箇所①-1

向堀川親水公園や市立体育館跡地に接する幅員13mの区画道路沿いの用途地域を変更します

【変更前】

第一種低層住居  
専用地域

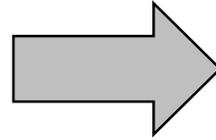


【変更後】

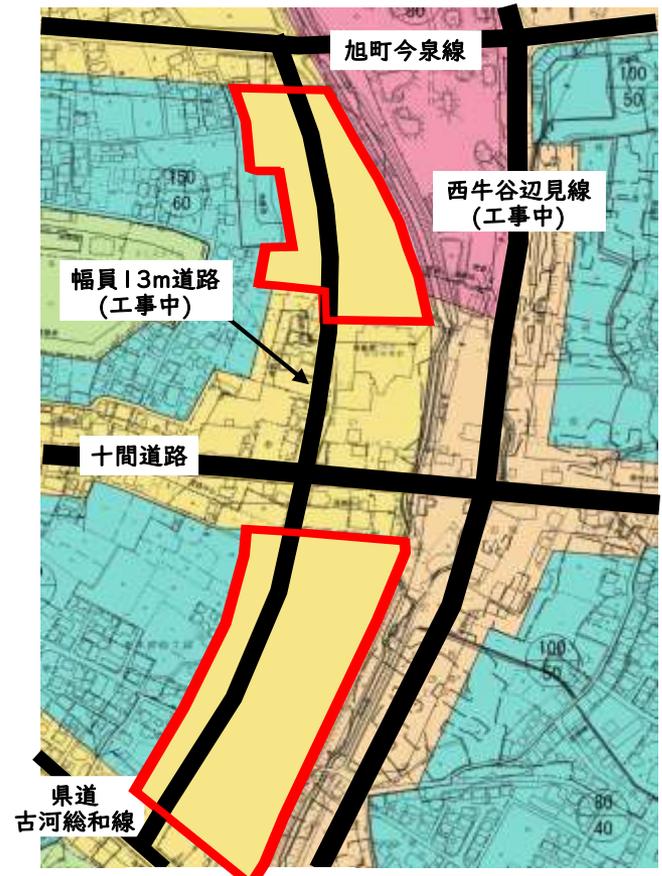
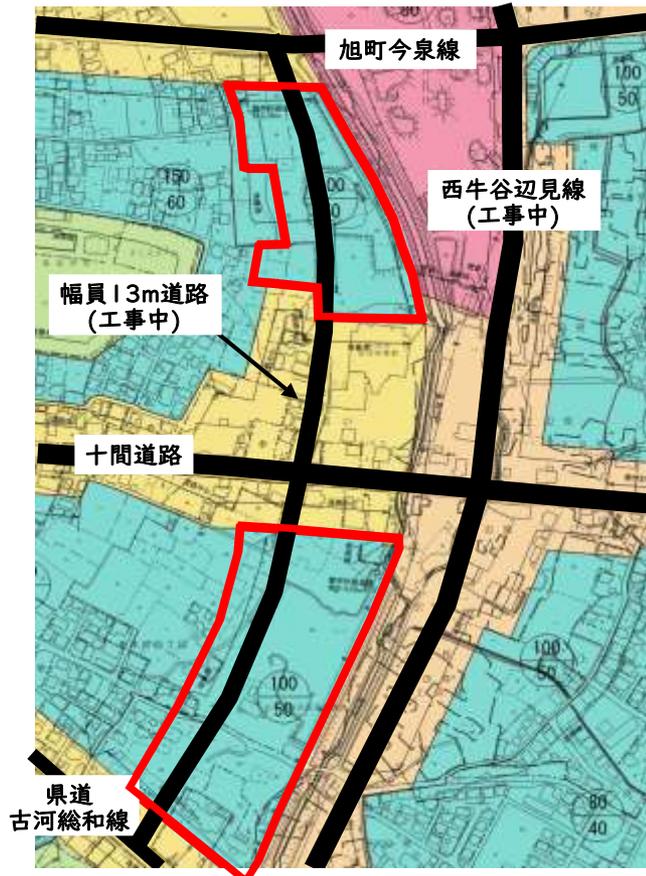
第一種住居地域

# 今回変更する主要箇所①-2

【現在】  
第一種低層住居  
専用地域



【変更後】  
第一種住居地域



# 今回変更する主要箇所①-3



【現在】  
第一種低層住居  
専用地域

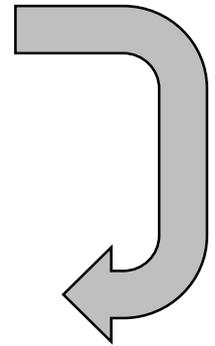
【立地できる建物】

- ・住宅、学校、診療所

【変更後】  
第一種住居地域

【立地できる建物】

- ・住宅、学校、病院
- ・3,000㎡までの店舗、事務所、集会所、倉庫など



# 今回変更する主要箇所①-4



住環境を守るための規制を  
地区計画で行う

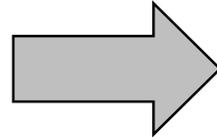
6m道路にのみ接している宅地は、  
従前と同じ第一種低層住居専用地域  
と同じ制限にすることで、住環境を  
守ることとします。



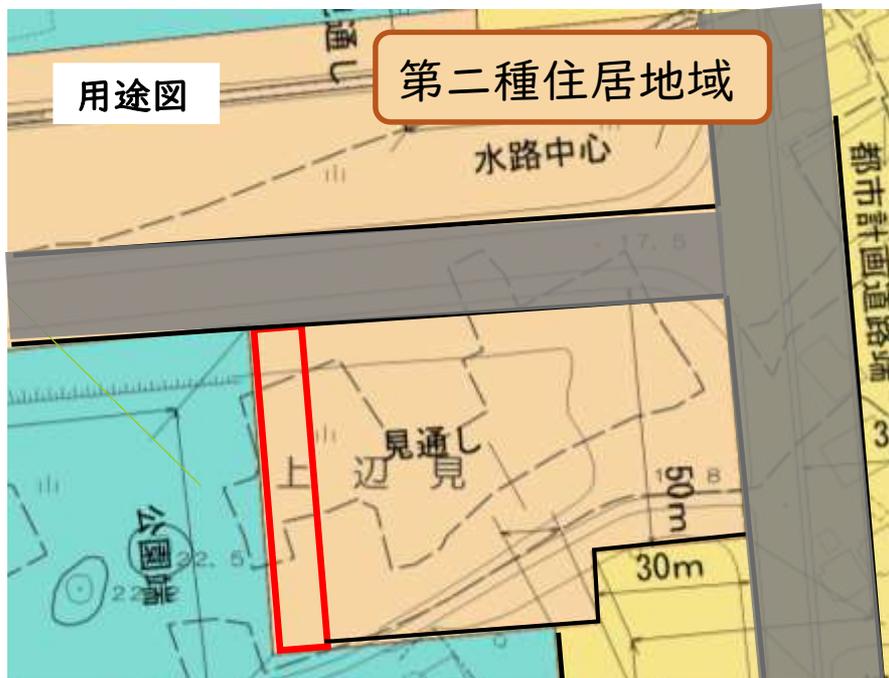
- ①一団の土地の利用の緩和をする  
→ **用途地域の変更**で対応
- ②従前の住環境を守るために必要な  
規制を行う  
→ **地区計画の変更**で対応

# 今回変更するその他の箇所①

【現在】  
第二種住居地域



【変更後】  
第一種低層住居  
専用地域

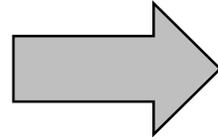


第一種低層住居専用地域

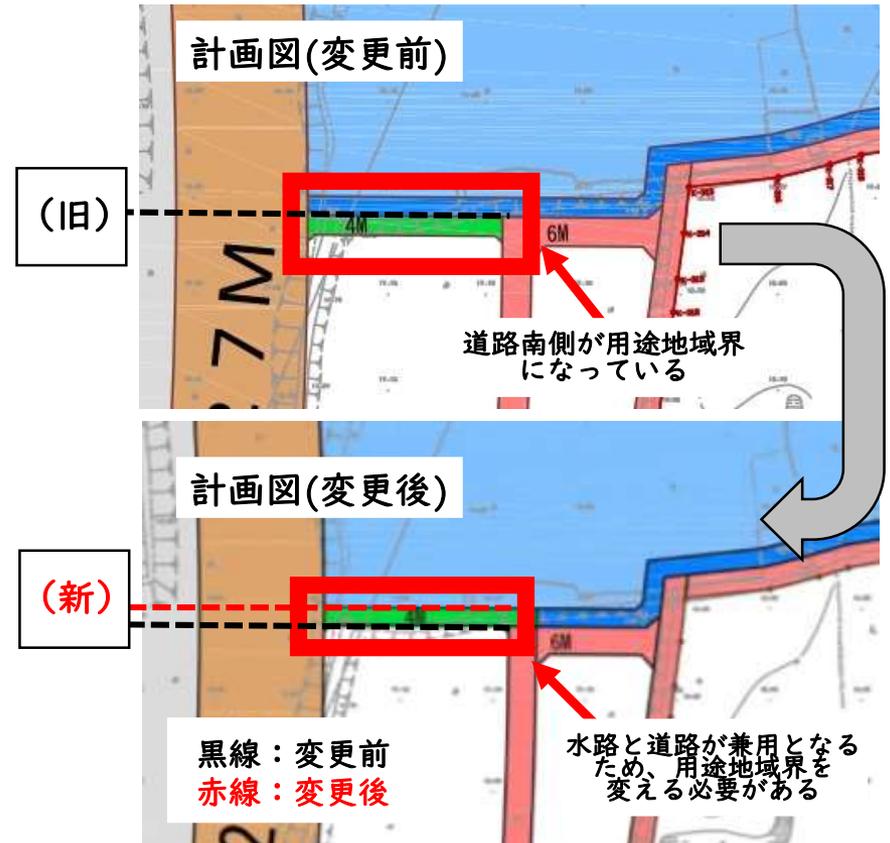
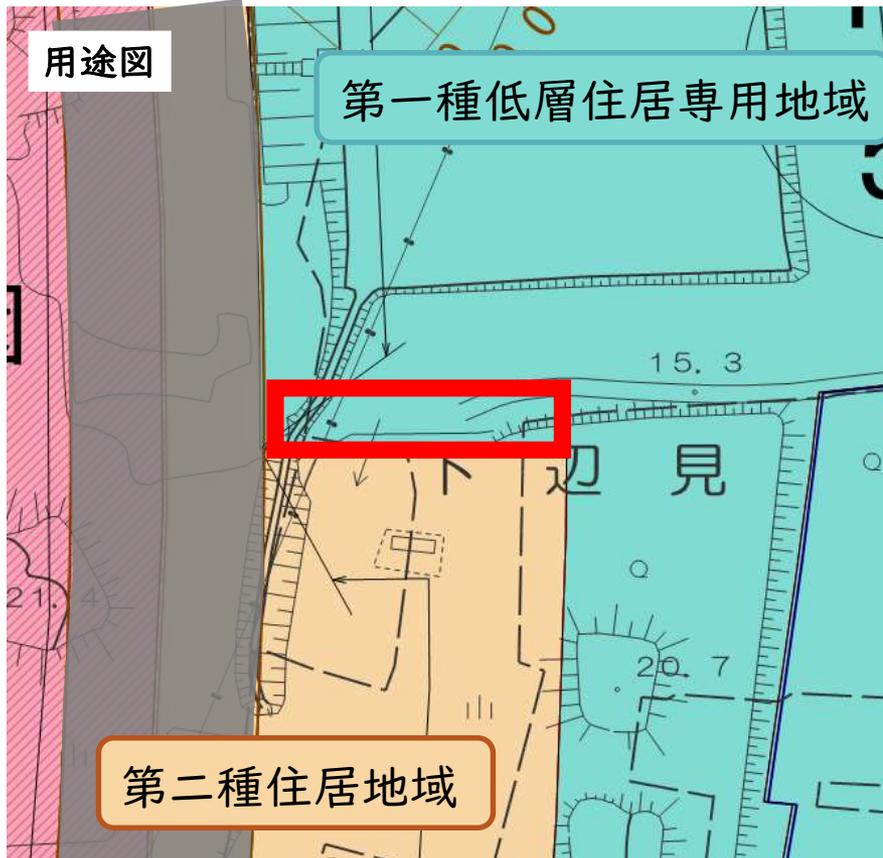
第一種住居地域

# 今回変更するその他の箇所②

【現在】  
第一種低層住居  
専用地域



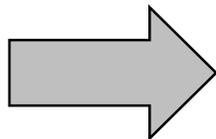
【変更後】  
第二種住居地域



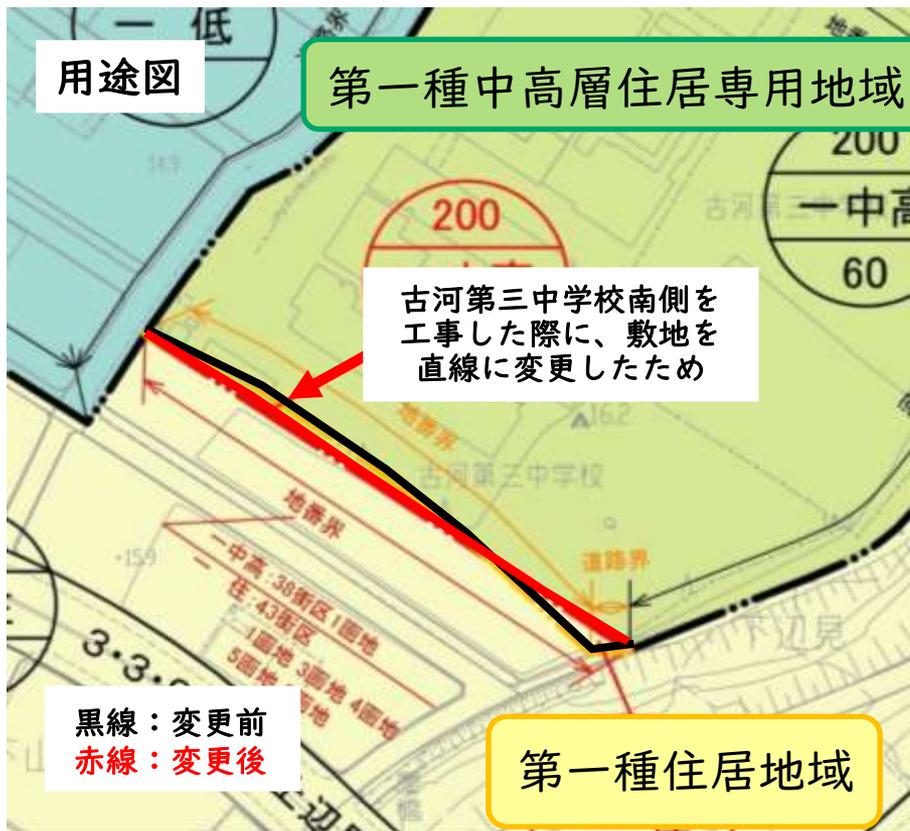


# 今回変更するその他の箇所④

【現在】  
第一種中高層住居  
専用地域



【変更後】  
第一種住居地域



# 地区計画とは

## ■地区計画とは？

地区の特性に合わせたまちづくりのルールを決し、規制と誘導を図ることで良好な住環境を形成すること

## ■古河駅東部地区におけるまちづくりルール

① **エリア区分**と**土地利用方針**

②地域にふさわしくない**建築物の制限**

③**敷地の最低限度**      ④**壁面位置**の制限

⑤**垣・さく**の制限      ⑥建築物の**意匠**の制限

# 古河駅東部地区のエリア区分

## ■ エリア区分と土地利用方針

エリア区分	土地利用の方針
低層戸建住宅地区(1低層)	戸建住宅を中心に、ゆとりと潤いのある住宅地形成を図る
地区サービス地区(1住居)	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
地域サービス地区(2住居)	生活関連施設や業務施設等の集積を図り、地区のシンボルにふさわしい街並みの形成を図る
広域サービス地区(準住居)	広域幹線道路沿道の立地特性を活かし、区内居住者や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
複合的サービス地区(近隣商業)	公共公益施設や商業施設等の複合的な土地利用を図る

用途地域と  
連動した  
土地利用を



**秩序**と**調和**のとれた土地利用を促していきます

# 地区計画の変更点

## 【緩和】

- ①店舗・事務所等の立地基準の緩和
- ②畜舎の立地基準の緩和
- ③自動車車庫・物置等の制限の緩和

## 【規制】

- ①沿道(幅員12m未満)に接する宅地への規制
- ②風俗営業店舗の立地基準の規制
- ③複合的サービス地区の立地基準の規制

# 今回変更する主要な緩和①-1

## ■ 店舗・事務所等の立地基準の緩和

### 【変更前】

地区サービス地区  
(第一種住居地域)

地域サービス地区  
(第二種住居地域)

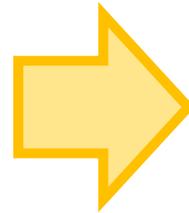
広域サービス地区  
(準住居地域)

### 【変更後】

地区サービス地区  
(第一種住居地域)

地域サービス地区  
(第二種住居地域)

広域サービス地区  
(準住居地域)



幅員 **16**m以上の道路に  
接する敷地のみ建築可能

幅員 **12**m以上の道路に  
接する敷地ならば建築可能

両側歩道のある道路沿いに、  
コンビニなどの店舗の立地が可能に

# 今回変更する主要な緩和①-2

## ■ 店舗・事務所等の立地基準の緩和

【変更前】

広域サービス地区  
(準住居地域)

幅員 **16**m未満の道路に  
接する敷地は50㎡未満の  
店舗・事務所のみ建築可能

【変更後】

広域サービス地区  
(準住居地域)

幅員 **12**m未満の道路で  
も店舗・事務所の場合は  
1,500㎡なら建築可能  
※高等専門学校・専修学校などもOK

国道125号と大規模商業施設に  
挟まれたエリアのポテンシャルを活かす

# 今回変更するその他の緩和①

## ■沿道(幅員12m以上)における立地基準の緩和

### 【変更前】

地区サービス地区  
(第一種住居地域)

地域サービス地区  
(第二種住居地域)

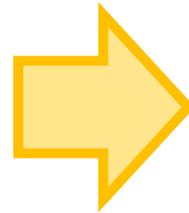
広域サービス地区  
(準住居地域)

### 【変更後】

地区サービス地区  
(第一種住居地域)

地域サービス地区  
(第二種住居地域)

広域サービス地区  
(準住居地域)



動物病院・ペットショップ等

→ **建築禁止**

※建築基準法上、畜舎と同等の扱いになる。

動物病院・ペットショップ等

→ **建築可能**

※畜舎は引き続き、建築不可にする。

収容施設を伴う動物病院などは畜舎に準じた扱いとなるが、幅員12m以上の沿道に限り建築可能に

# 今回変更するその他の緩和②

## ■自動車車庫・物置等の制限の緩和

境界から1m以内に建築物等の壁面を設置すると規制の対象

(変更前) 高さが2.3m以下の物置等で  
床面積の合計が5㎡以内のものは制限対象外

高さの  
制限を削除



(変更後) 物置等で床面積の合計が5㎡以内のものは制限対象外

(変更前) 自動車車庫で  
軒の高さが2.3m以下のものは制限対象外

高さの  
制限を削除



(変更後) 壁を有さない車庫は制限対象外

# 今回変更する**主要な規制**①-1

## ■ **沿道**(幅員12m未満)に接する宅地への規制

### 【目的】

両側歩道のない道路の街区に、多くの車が進入してこないようにし、**よりよい住環境を維持するため**、**第一種低層住居専用地域並み**の制限をかける

✗ **建築できない建物**: 店舗・事務所、集会場など

○ **建築できる建物**: 戸建て住宅、併用住宅など

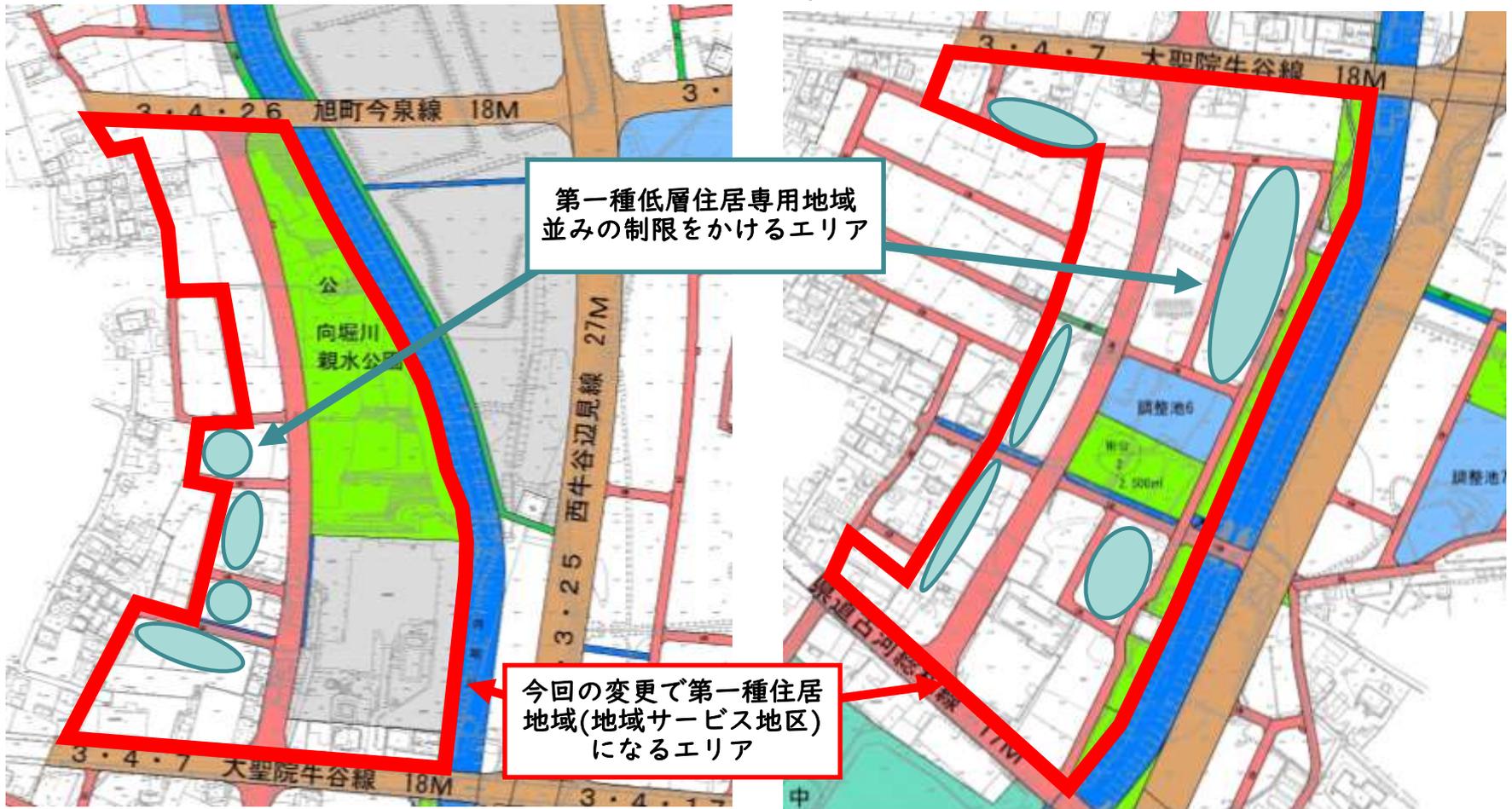
### 【例外】

- ① **地区・地域サービス地区**は、50㎡以下の事務所・店舗であれば建築可能  
→以前からも50㎡以下は事務所等は建築可能であるため
- ② **広域サービス地区**は、1,500㎡以下の事務所・店舗であれば建築可能  
→沿道利用のニーズに応えるため、今回の変更で緩和するため

# 今回変更する主要な規制①-2

## ■新たな規制の対象となるエリア(一例)

古河体育館跡地西側にある幅員13m道路周辺



# 今回の規制対象となるエリア(一例)

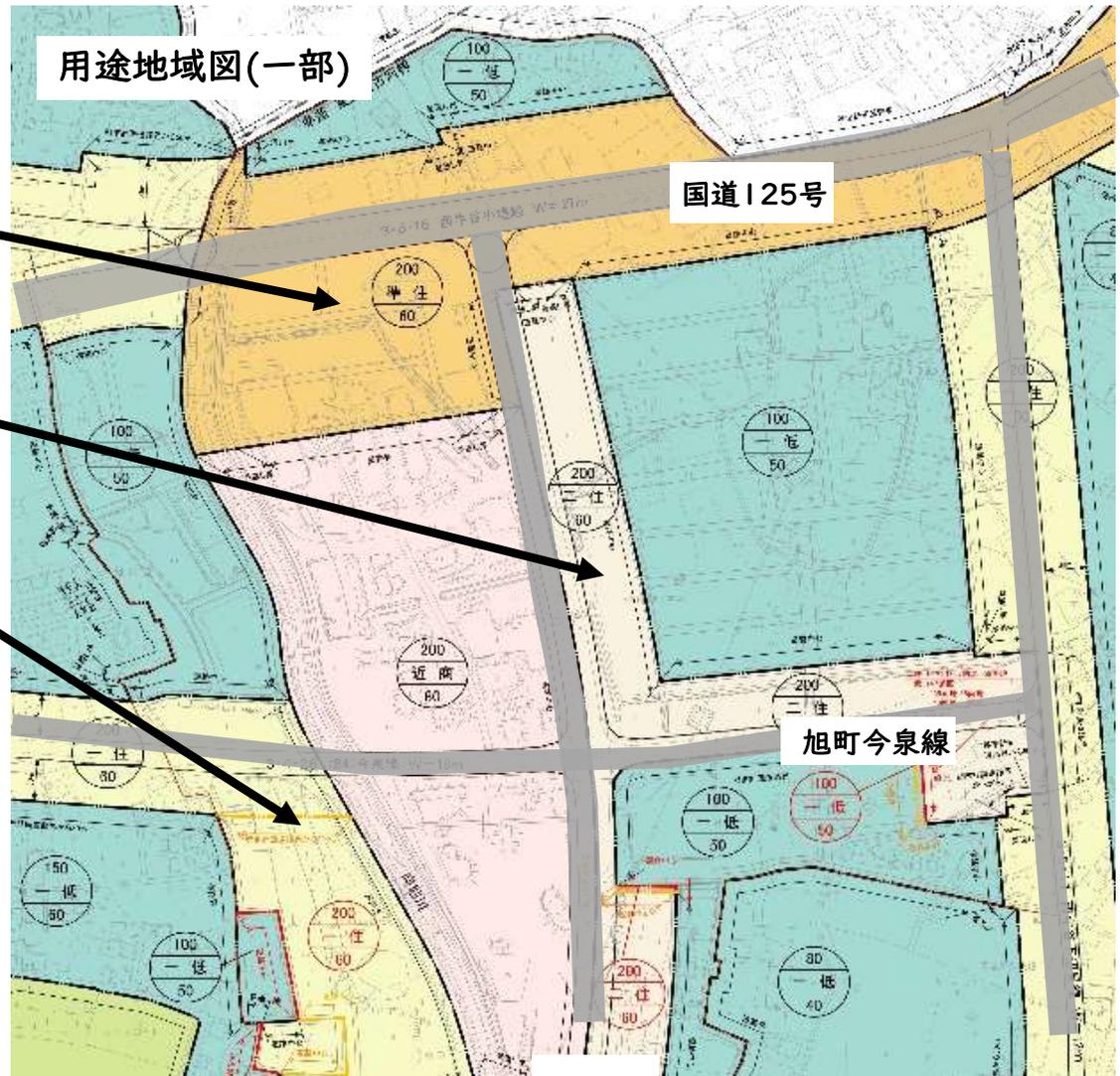
## 【対象エリア】

広域サービス地区  
(準住居地域)

地区サービス地区  
(第一種住居地域)

地域サービス地区  
(第二種住居地域)

この規制は、  
古河駅東部地区内にある  
全ての準住居地域、  
第一種住居地域、  
第二種住居地域が  
対象になります。



# 今回変更するその他の規制①

## ■ 風俗営業店舗の立地基準の規制

【変更前】

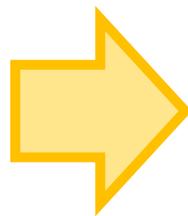
広域サービス地区  
(準住居地域)

文化交流拠点地区  
(近隣商業地域)

【変更後】

広域サービス地区  
(準住居地域)

複合的サービス地区  
(近隣商業地域)



風営法で定める風俗営業  
店舗(1~3号)→**建築可能**

※性風俗店は、用途地域で規制されている。

風営法で定める風俗営業  
店舗(1~3号)→**建築不可**

※性風俗店は、用途地域で規制されている。

風 営 法  
第2条第1項

第1号営業:パブ、スナック、キャバレーなど

第2号営業:低照度のバー、居酒屋など

第3号営業:区画や個室などで区切られた飲食店

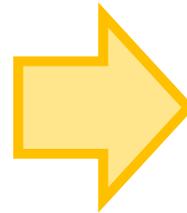
# 今回変更するその他の規制②

## ■ 複合的サービス地区の立地基準の規制

民間事業者などに土地を売却し、商業施設などの立地が決定したため、今後も拠点にふさわしい土地利用が継続できるように、建築物の制限を設ける

【変更前】

文化交流拠点地区  
(近隣商業地域)



【変更後】

複合的サービス地区  
(近隣商業地域)

今回  
制限  
する  
建物

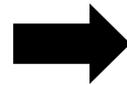
- ・寄宿舍、下宿
- ・自動車教習所、
- ・畜舎（動物病院、ペットショップなどを除く）
- ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所など
- ・倉庫業を営む倉庫、工場
- ・風営法第2条第1項第1～3号の風俗営業店舗

# 本日説明した主な内容

## 用途地域

幅員13m道路沿いにサービス施設の立地を促し、魅力的な拠点をつくるため、用途地域を変更する

第一種低層住居専用地域



第一種住居地域

## 地区計画

地区計画で第一種低層住居専用地域同等の制限をかけて、地域の住環境を守る

建築できない建物：店舗、事務所、病院、葬儀場

# 今後のスケジュール

