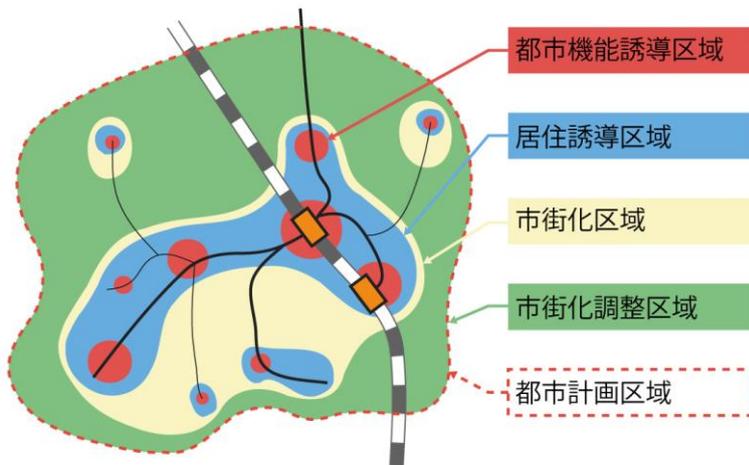




1. 計画の背景と目的

《立地適正化計画制度の創設》

○全国的な人口減少、少子高齢化を迎え、国の政策においてもまち・ひと・しごと創生長期ビジョンにより、都市の拡大からコンパクト化への転換が求められています。そのような中、平成 26 年 8 月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が施行され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクト・プラス・ネットワークを基軸においたまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。



出典：立地適正化計画概要パンフレットをもとに作成

居住誘導区域
○人口が減少しても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活のサービスや公共交通、また地域コミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域
都市機能誘導区域
○医療・商業等の都市機能を誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域
誘導施設
○都市機能誘導区域に誘導する施設

《古河市都市計画マスタープランの見直し》

○古河市では、本市の都市づくりの方向性を示した現行の都市計画マスタープラン（都市計画法第 18 条の 2 に位置付けられた市町村の都市計画に関する基本的な方針となる計画）を平成 22 年 3 月に策定し、都市づくりに関する施策・事業を進めてきました。しかしながら、合併 10 周年を迎え、人口減少・少子高齢社会の進展や都市の低密度化に伴う都市機能の低下、古河駅周辺の活力の低下など、様々な課題が浮き彫りとなっており、本市においても、都市経営の全体構造を見直し、コンパクトで持続可能な都市づくりが求められています。

《古河市立地適正化計画策定の目的》

○そのため、本市の特性に応じたコンパクトシティの形成を目指すため、都市計画マスタープランの改定に合わせて、都市計画マスタープランの高度化版として、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画を策定することとします。

計画の区域

都市計画区域全域

○立地適正化計画区域は都市計画区域内を対象とし、本市においては市全域が都市計画区域に指定されているため、市全域を対象とした計画とします。

計画の期間

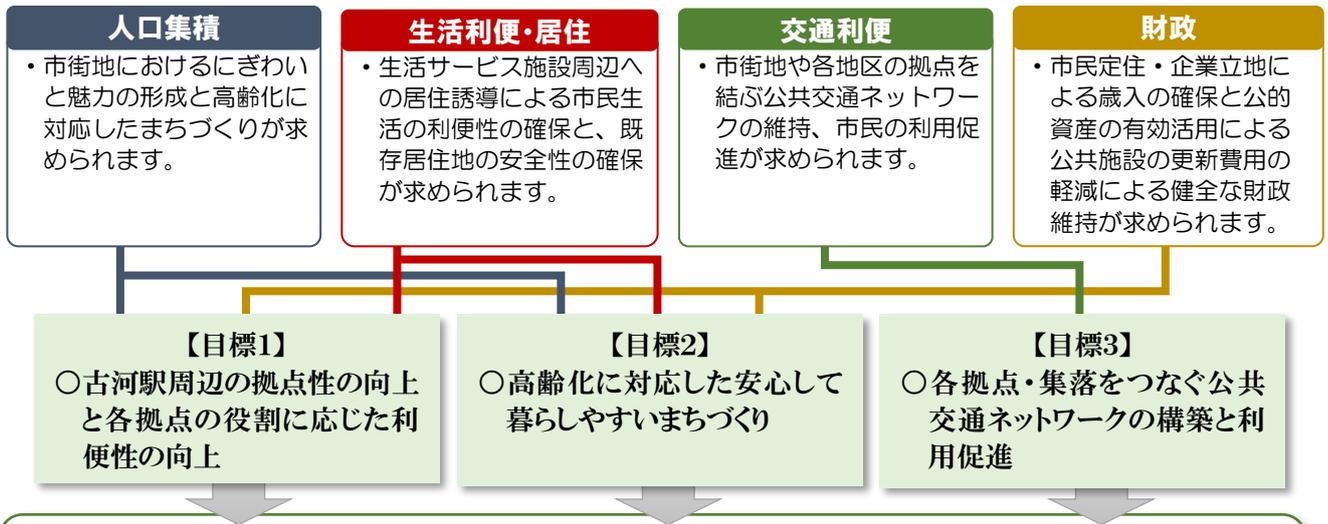
2019年度～2035年度

○本計画の計画期間は、上位計画となる『古河市総合計画』及び『古河市都市計画マスタープラン』との整合を図り、2019年度～2035年度とします。

2. まちづくりの方針

○市全体の人口減少・高齢化が進む中、市街地においても人口減少や空洞化が進み、特に古河駅周辺のにぎわいと魅力が低下しています。持続可能な都市を形成していくためには、市の顔である古河駅周辺の魅力を向上し、市全体の利便性を高めることが重要です。

○そのため、古河駅を中心とした市街地周辺を都市全体の都市核、諸川周辺を三和地区の拠点となる地域拠点として位置づけ、周辺の居住地と連携しながら市全体の利便性の向上と安全な暮らしを目指します。

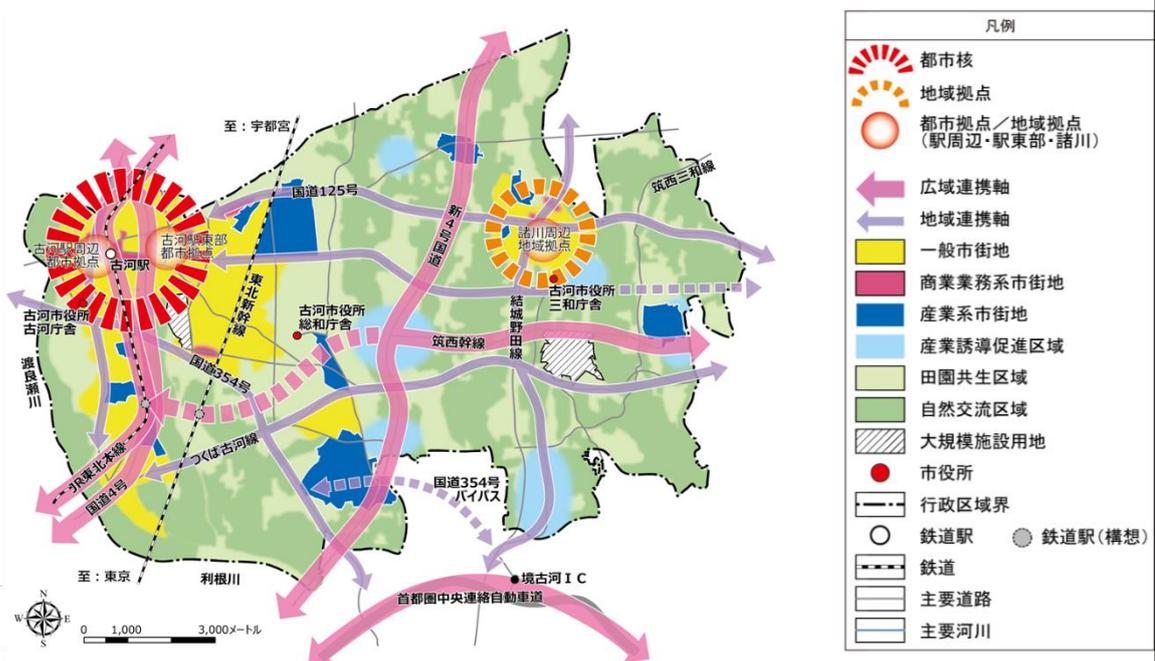


【目指すべき都市の姿】

- 市の顔となる古河駅周辺の魅力を向上し、都内への通勤者をターゲットとした転入を促進する
- 諸川周辺の生活利便性の維持・誘導と地域住民の定住を促進する
- 市街地を中心に人口密度を維持しながら、安全な居住環境を形成する

まちづくりの方針

にぎわい・安らぎのある拠点形成と安全な暮らしの実現
 ～1核1拠点構造による集約連携型コンパクトシティを目指す～

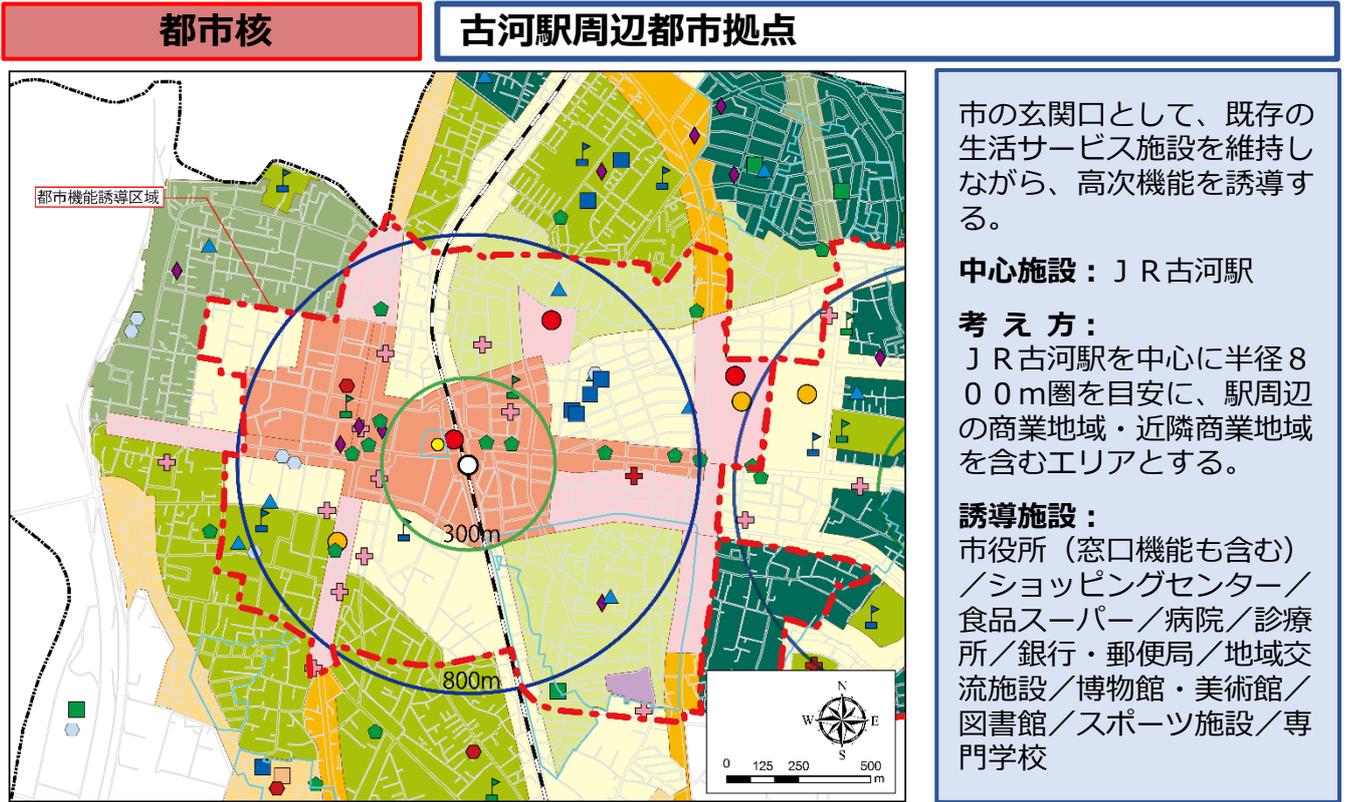


3. 都市機能誘導区域

○都市機能誘導区域は、以下の都市機能誘導に関する方針に基づき、3つの都市機能誘導区域を設定し、都市や地域の核と拠点に都市機能を維持・誘導することで、核や拠点を中心に歩いて暮らすまち、公共交通を活用して周辺からアクセスができるまちを形成していきます。

■都市機能誘導に関する方針

- 古河駅周辺における高次機能の誘導による賑わいの創出《都市核》
- 地域拠点への日常生活機能の維持・誘導による安心できる暮らしの創造《地域拠点》



都市機能誘導に係る取組み

施策1：県西部の中核となる広域的な拠点形成

- 市全体の拠点となる高次機能の維持・誘導
- 近隣市町と連携した広域的な誘導施設の連携

施策2：古河らしい歴史・文化あふれる拠点形成

- 博物館・美術館などの文化機能の維持
- 景観づくりの推進による歩きたくなる拠点づくり

施策3：古河駅と各拠点と結ぶ公共交通ネットワークの維持と利便性向上

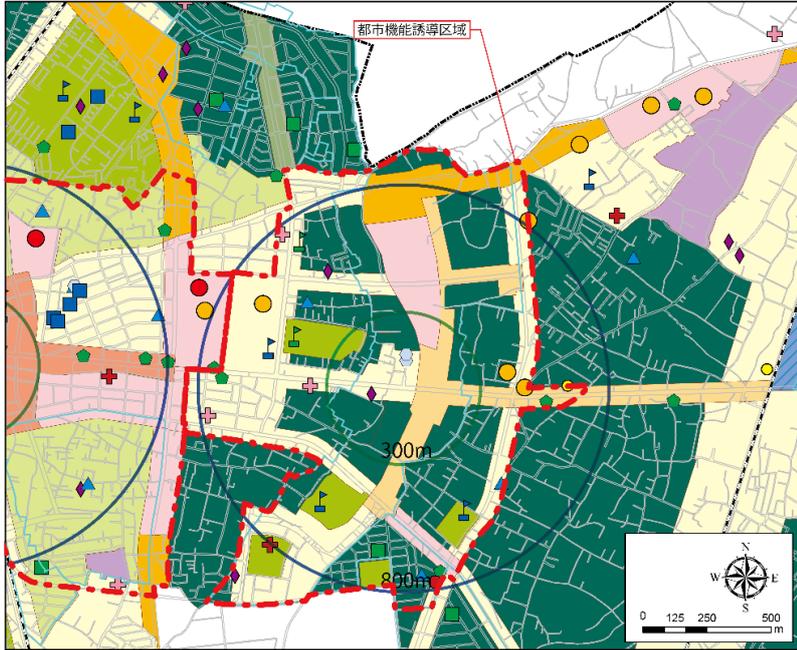
- 古河駅を中心とした民間バス路線の維持及び市内循環バスの利用促進
- 古河駅や駅前広場など交通拠点の整備

凡例			
国・都道府県の機関	小学校・中学校	都市公園	用途地域
市役所	高校・専門学校	土地区画整理事業区域	第一種低層住居専用地域
交流施設	幼稚園・保育所	鉄道駅	第二種低層住居専用地域
文化施設	高齢者福祉施設	鉄道	準住居地域
金融機関		ショッピングセンター	近隣商業地域
病院		ホームセンター・専門店	商業地域
診療所（内科・外科・小児科）		食品スーパー	準工業地域
			工業地域
			工業専用地域
			第一種住居地域
			第二種中層住居専用地域
			第二種住居地域

※商業施設のうち、ショッピングセンター及びホームセンター・専門店は1,000㎡以上とする

都市核

古河駅東部都市拠点



古河駅東部土地区画整理事業区域を基本として、古河駅周辺都市拠点との役割の違いを明確にしなが
ら高次機能を誘導する。

中心施設：体育館前バス停

考え方：

行政機能や商業機能を誘致することが想定されている古河駅東部土地区画整理事業区域のほぼ中央に位置する体育館前バス停を中心とした半径800m圏を目安に、古河駅東部土地区画整理事業区域を包含するエリアとする。

誘導施設：

市役所（窓口機能も含む）／ショッピングセンター／食品スーパー／病院／診療所／銀行・郵便局／地域交流施設／博物館・美術館／図書館／スポーツ施設／専門学校

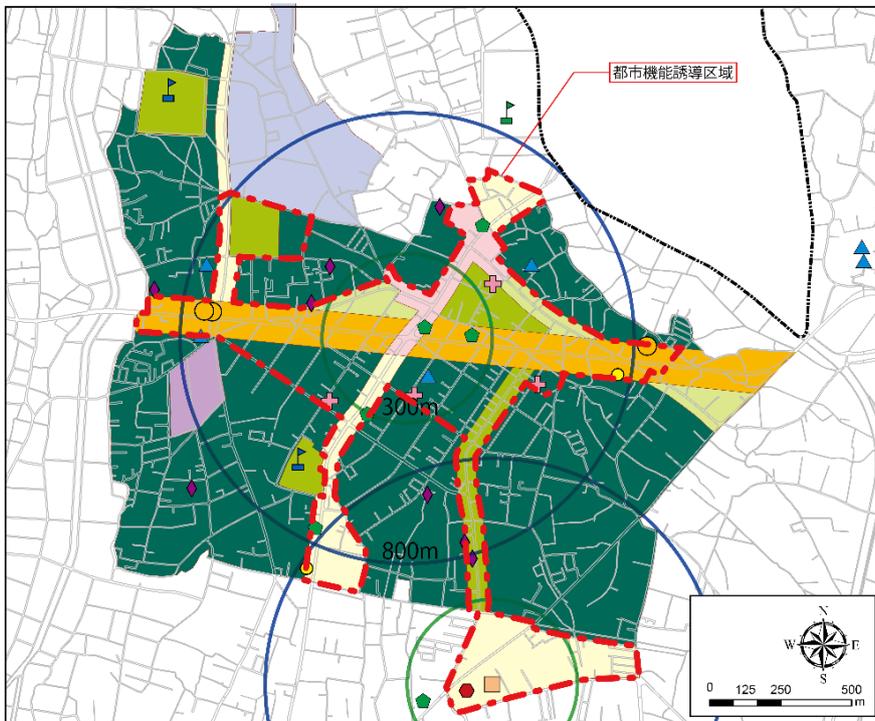
都市機能誘導に係る取組み

施策4：土地区画整理事業による新たな拠点形成

- 土地区画整理事業と合わせた都市機能の集約
- 近隣商業地域への民間施設の誘導
- 日赤病院跡地を活用した子育て拠点の整備・充実

地域拠点

諸川周辺地域拠点



三和地区の拠点として、地域で歩いて暮らすことができる生活利便施設の維持・誘導を図る。

中心施設：諸川バス停、古河市役所三和庁舎

考え方：

3本の路線バスのハブとして位置付く諸川バス停と、古河市三和庁舎を中心とした半径800m圏を目安に、エリアとする。

誘導施設：

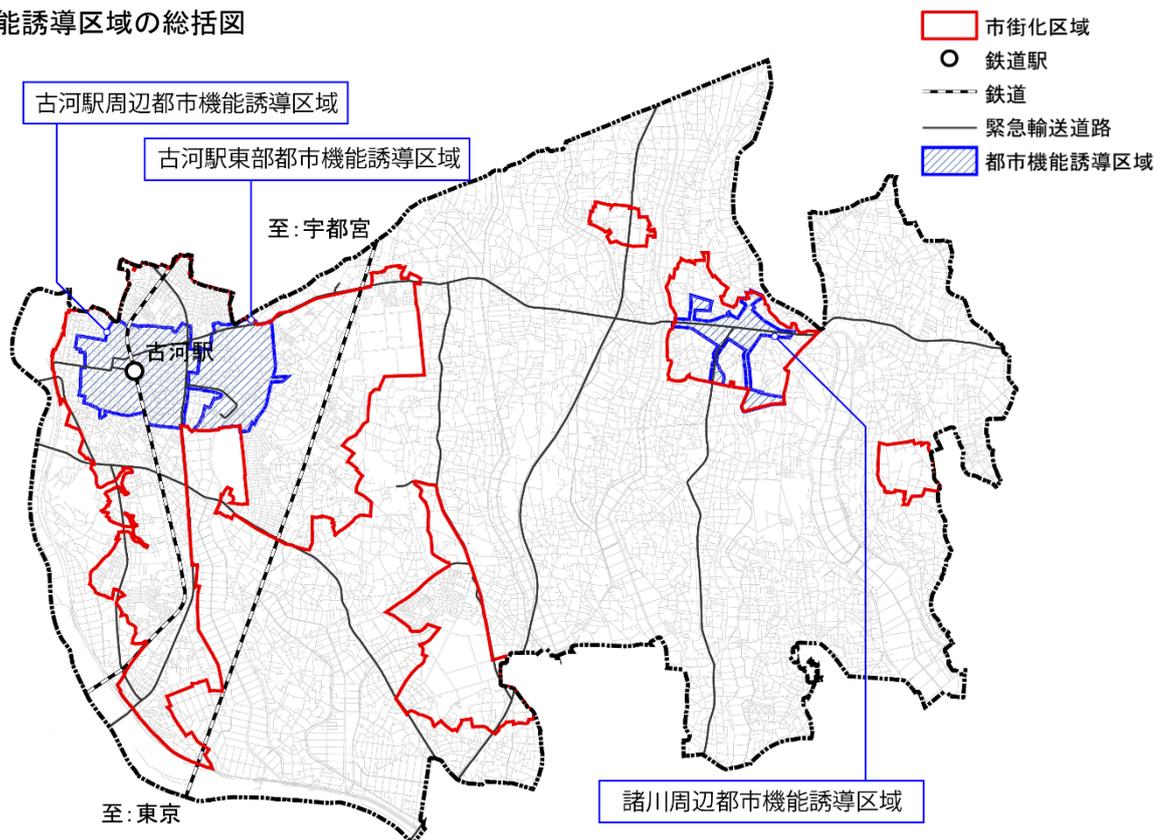
市役所（窓口機能も含む）／食品スーパー／診療所／銀行・郵便局／地域交流施設

都市機能誘導に係る取組み

施策5：地域住民の定住と利便性の維持に向けた生活拠点形成

- 生活機能の維持・誘導
- 大規模未利用地の有効活用

■都市機能誘導区域の総括図



■都市機能誘導施設の設定

施設	古河駅 周辺 都市機能 誘導区域	古河駅 東部 都市機能 誘導区域	諸川 周辺 都市機能 誘導区域
	誘導施設	誘導施設	誘導施設
市役所 (窓口機能も含む)	●	●	◎
ショッピングセンター (大規模小売店舗)	◎	●	—
食品スーパー	◎	●	◎
病院	◎	◎	—
診療所	◎	◎	◎
銀行・郵便局	◎	◎	◎
地域交流施設	◎	◎	◎
博物館・美術館	◎	●	—
図書館	◎	●	—
スポーツ施設	●	◎	—
専門学校	◎	◎	—

【ショッピングセンター】
店舗面積が10,000㎡を超える商業施設

【食品スーパー】
店舗面積が1,000㎡を超え、住民の日常生活に必要な食品や日用品を販売する店舗

【病院】
病床が20床以上の医療施設

【診療所】
病床が20床未満の医療施設
※内科、外科、小児科のみを対象とする

【地域交流施設】
地域交流センター等

【スポーツ施設】
一般の利用が目的の体育館、水泳プール、運動場等

「—」 = 誘導施設には位置づけない施設

「◎」 = 現に立地しており、今後も維持するために誘導施設として設定

「●」 = 現在は立地していないが、市民ニーズ・目標実現に向けて戦略的に誘導する施設

4. 居住誘導区域

○居住誘導区域は、以下の居住に関する方針に基づき、指定エリアと除外エリアを整理し、「都市計画運用指針」において示されている居住誘導区域に含まないとされている区域を除外して区域を設定します。

○居住誘導区域内のうち浸水想定区域に含まれる地域は、ハザードエリアであることを再周知し、災害に対する事業者や市民等の意識啓発を図るとともに、事業者や市民等と連携して、より安全・安心な居住環境づくりを進めます。

■居住に関する方針

- 将来も一定の人口集積が見込まれる地域への居住誘導
- 高齢者等の安心できる暮らしの実現に向けた生活利便性・交通利便性が高い地域への居住誘導
- 自然災害が想定される地域への安全性の確保

居住誘導に係る取組み

施策1：低未利用地や空家等の活用による市街地の空洞化の解消

- 市街地における低・未利用地の利用促進（低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針の検討）
- 空家等対策の推進

施策2：居住誘導区域内への定住化の促進

- 企業誘致活動と連携した定住化の促進
- 土地区画整理事業や、様々な市街地整備手法による居住誘導区域内の都市基盤整備の推進

施策3：災害に強いまちづくりの推進

- 地域防災力の強化
- 防災施設と設備の整備・充実
- ハザードマップの作成による市民への周知
- 説明会や防災訓練等の強化による浸水想定区域内居住者の浸水想定区域外への安全な避難の啓発

居住誘導区域の設定

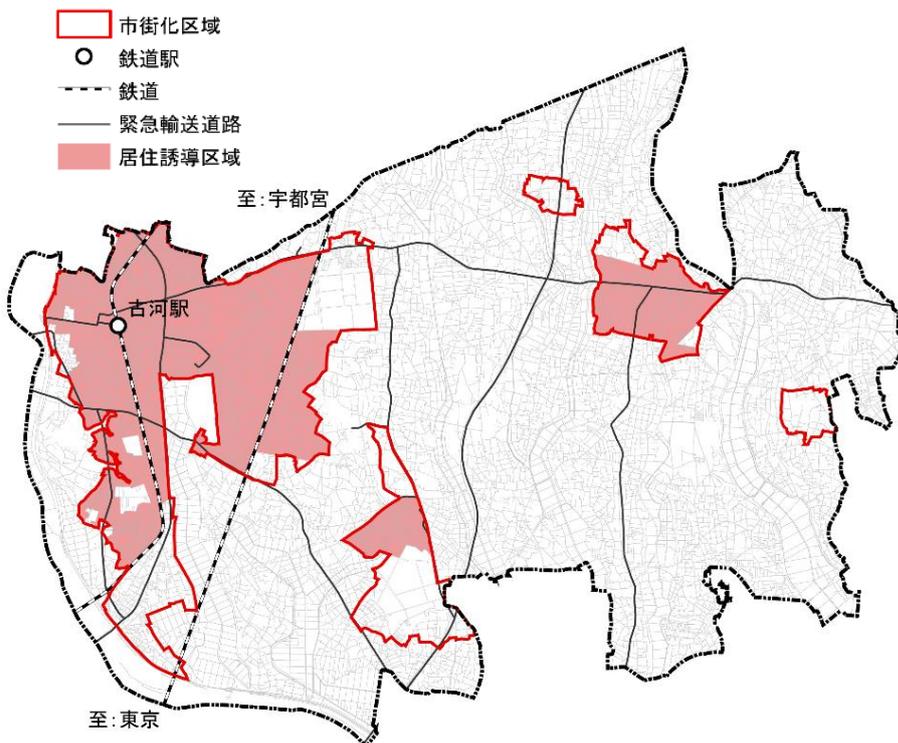
設定の考え方

○生活利便居住エリア（都市機能誘導区域）、既成市街地居住エリア(DID区域及び土地区画整理事業区域)、公共交通沿線居住エリア（バス停（一日15本以上）から300m）を居住誘導区域に指定します。

○上記のエリアから、工業地域と工業専用地域を除外します。

○上記のエリアから、災害危険性が高い区域の想定浸水深5.0m以上の区域を除外します。

○浸水想定深2.0m以上5.0m未満の区域は、災害への警戒を促しながら、居住誘導区域に含めることとします。



5. 届出制度

※2019年7月1日以降に工事着手する場合は届出が必要になる場合がございます。

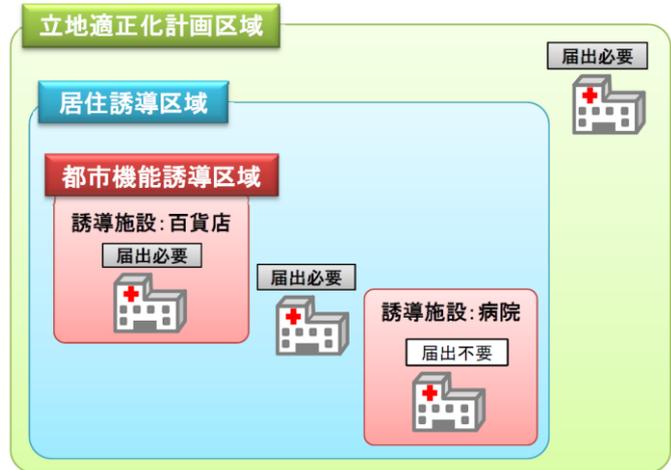
※届出制度の詳細は、『古河市立地適正化計画による届出制度の手引き』をご覧ください。

都市機能誘導に係る届出制度

【都市機能誘導区域外の届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第108条第1項）】

○都市機能誘導区域外の区域で誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、行為等に着手する30日前までに、原則として市長への届出が義務付けられます。

開発行為
誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。
建築等行為
1. 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
2. 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
3. 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



※病院の立地を例としたイメージ図です

※都市機能誘導区域の中で誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合にも、原則として市長への届出が義務付けられる。

居住誘導に係る届出制度

【届出の対象となる行為（都市再生特別措置法 第88条第1項）】

○居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、行為等に着手する30日前までに、原則として市長への届出が義務付けられます。

開発行為	建築等行為
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	① 3戸以上の住宅を建築しようとする場合
② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの	② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①)とする場合
①の例示 3戸の開発行為  届	①の例示 3戸の建築行為  届
②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届	1戸の建築行為  不要
800㎡ 2戸の開発行為  不要	

6. 目標指標

○計画の進捗状況を客観的に評価するため、本計画で位置づけた3つの目標に対して、計画の進捗状況を量るための成果指標を設定します。今後は、都市計画マスタープランや上位関連計画と連携しながら、各施策の進捗状況を点検・評価を行っていきます。

■目標指標及び目標値

目標	目標指標	現状値	目標値	
【目標①】 古河駅周辺の拠点性の向上と各拠点の役割に応じた利便性の向上	市全域	42.6% (2016年)	44% (2035年)	
	都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の割合 (市全体に占める割合)	古河駅周辺 都市機能誘導区域	23.6% (2016年)	24% (2035年)
	古河駅東部 都市機能誘導区域	10.8% (2016年)	12% (2035年)	
	諸川周辺 都市機能誘導区域	8.1% (2016年)	9% (2035年)	
【目標②】 高齢化に対応した安心して暮らしやすいまちづくり	居住誘導区域内の人口密度	39.5人/ha (2010年)	40人/ha (2035年)	
【目標③】 各拠点・集落をつなぐ公共交通ネットワークの構築と利用促進	路線バスの1日利用者数	1,413人 (2017年)	1,500人 (2023年)	
	循環バスの1日利用者数	490人 (2017年)	530人 (2023年)	
	デマンド交通の1台1日利用者数	14.9人 (2017年)	15人 (2023年)	

【お問い合わせ先・窓口】

古河市 都市建設部 都市計画課

〒306-0198 古河市仁連 2065

メールアドレス：toshikeikaku@city.ibaraki-koga.lg.jp

電話番号：0280-76-1511（代表）

URL：<http://www.city.ibaraki-koga.lg.jp/>