



令和7年度 第1回古河市都市計画審議会

- ・ 日時:令和7年12月23日(火)午前10時30分
- ・ 場所:野本電設工業コスモスプラザ庁舎3階多目的室1
- ・ 事務局:都市計画課

本日の審議内容

■ 詮問案件

都市計画道路

- ①都市計画道路の変更(県決定4路線)
- ②都市計画道路の変更(市決定10路線)

地域用途地域

- ③用途地域の変更
(横山大山線、上和田諸川、上大野東諸川線沿道)
- ④防火地域及び準防火地域の変更 (横山大山線沿道)

都市マス

- ⑤古河市都市計画マスタープランの一部改訂について



古都諮問第1号 古河都市計画 道路の変更（県決定4路線）

古都諮問第2号 古河都市計画 道路の変更（市決定10路線）

※基本的に以下のように決定権者が分かれています。
県決定：国道・県道・自動車専用道路
市決定：上記以外



都市計画道路の変更の経緯

■古河市の現状

- ・昭和13年に最初の都市計画道路を決定して以降、市全域に38路線の都市計画道路の計画が存在し、そのうち整備済みが11路線、一部整備済みが14路線、未着手が13路線である。
- ・都市計画道路予定地には、都市計画法53条に係る建築制限がかかっている。

■課題

整備予定のない都市計画道路予定地の
土地所有者の負担が課題



都市計画道路の変更の経緯

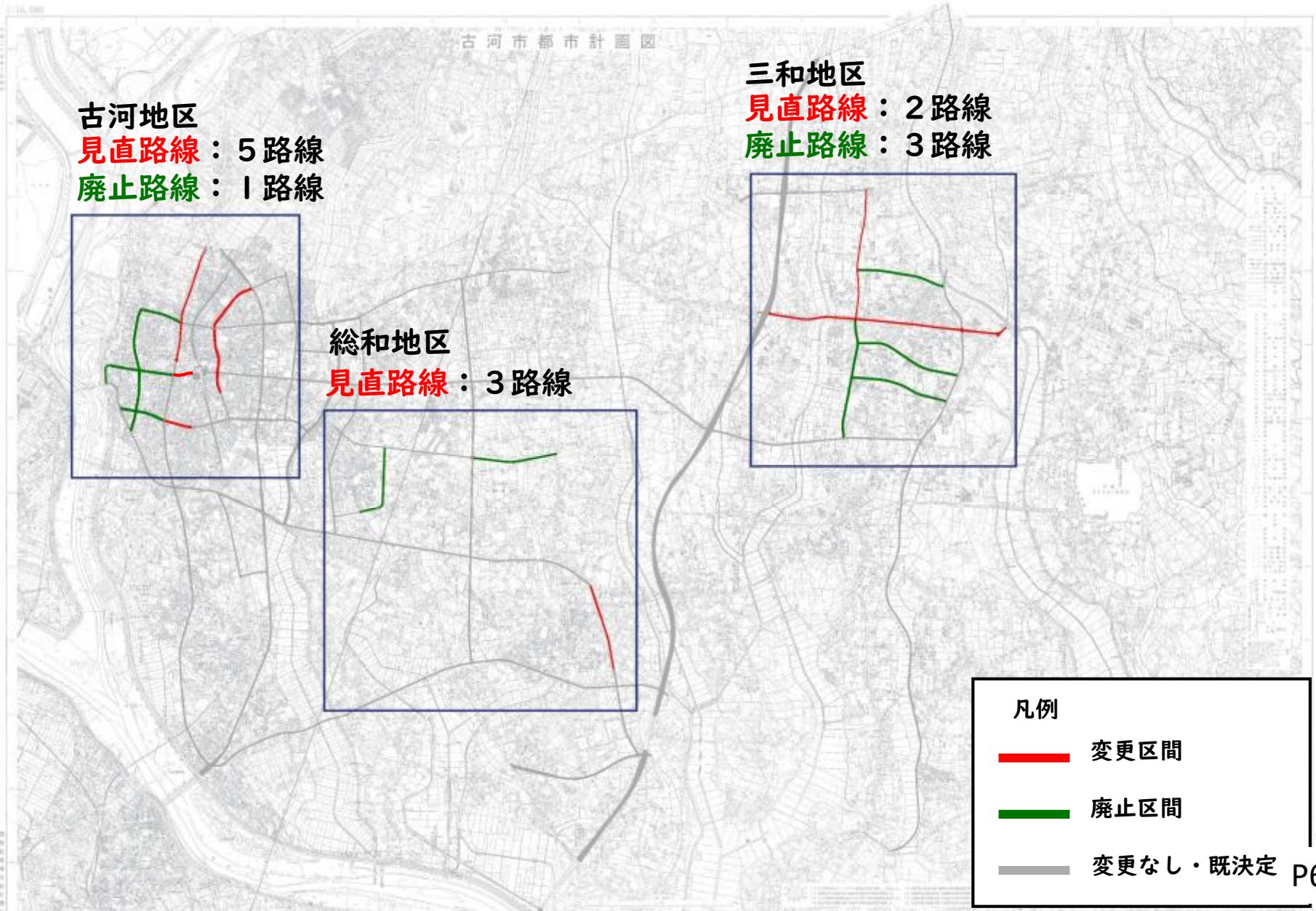
■市を取り巻く環境の変化

- ・都市計画道路決定時は人口増→市街地拡大を基本として道路計画が進められたが、現在は人口減少→市街地は縮小傾向に変化
- ・国土交通省としても財政資源を有効活用するための「コンパクトなまちづくり」を推し進めている。

そのため、古河市全域で都市計画道路の見直しに着手し、国、県などの関係機関と協議を重ね今回の変更案を策定し古河市都市計画審議会に諮る運びとなつた。

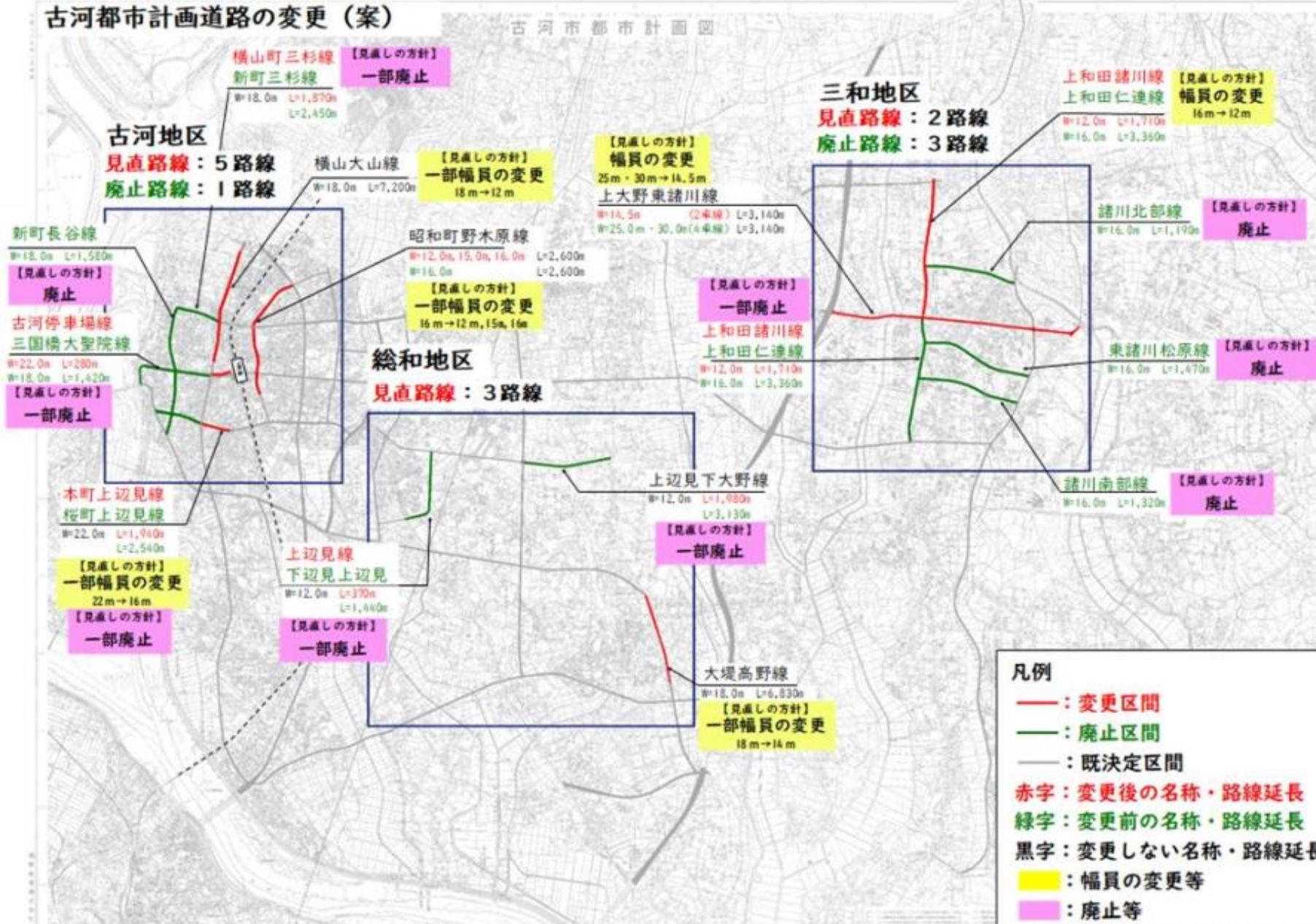


今回変更する対象路線

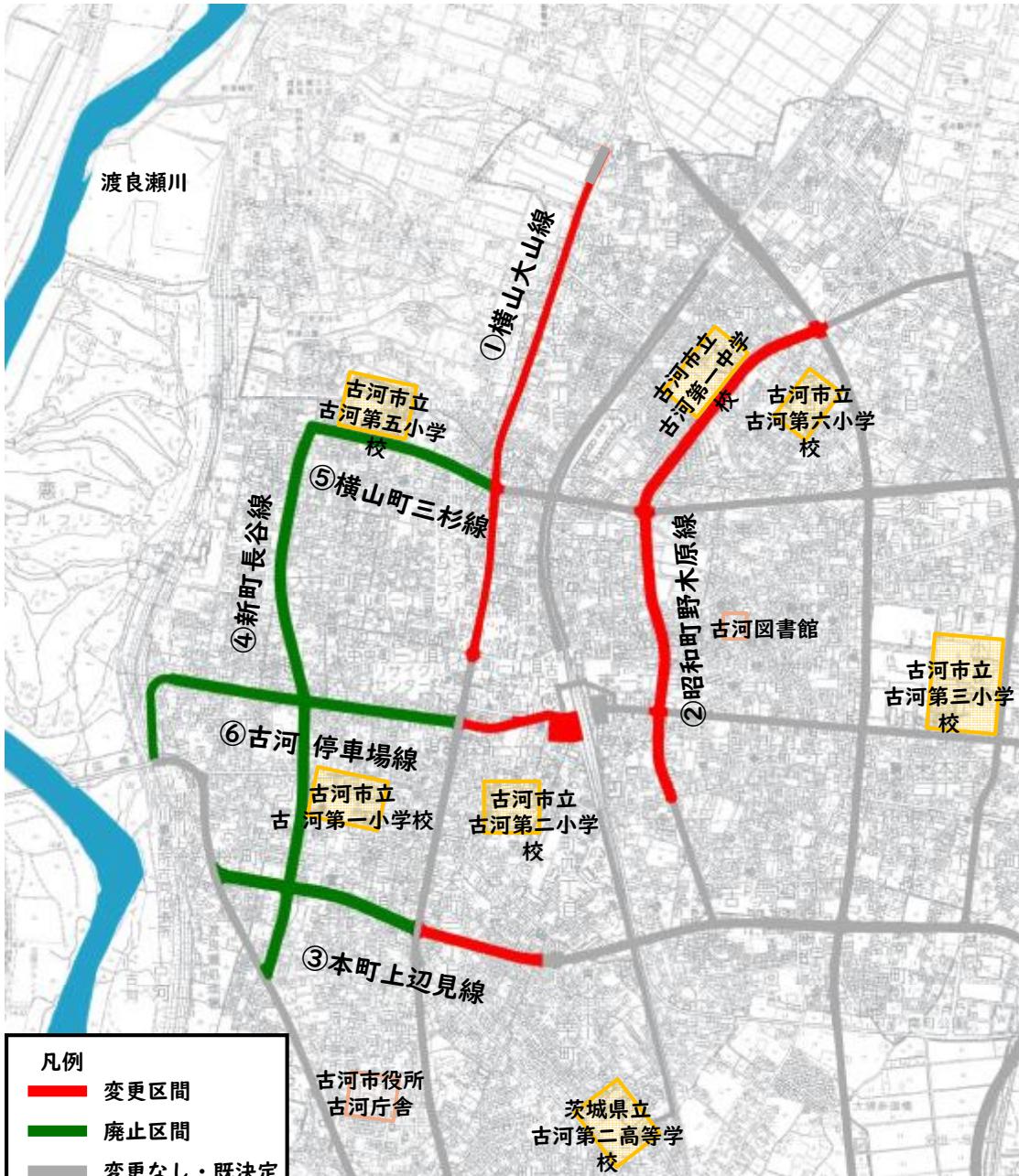


今回変更する対象路線と概要

古河都市計画道路の変更（案）



古河地区



① 3・4・2 横山大山線

【見直しの方針】
幅員の変更

18m → 12m

凡例
— 变更後
— 变更前

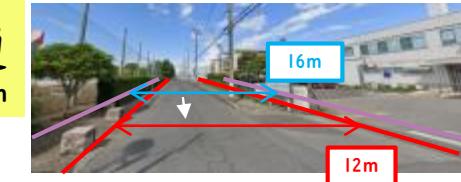


② 3・4・3 昭和町野木原線

【見直しの方針】
幅員の変更

16m → 12m, 15m, 16m

凡例
— 变更後
— 变更前



③ 3・3・9 本町上辺見線(旧:桜町上辺見線)

【見直しの方針】
幅員の変更

22m → 16m

凡例
— 变更後
— 变更前



④ 3・4・1 新町長谷線

【見直しの方針】
廢止

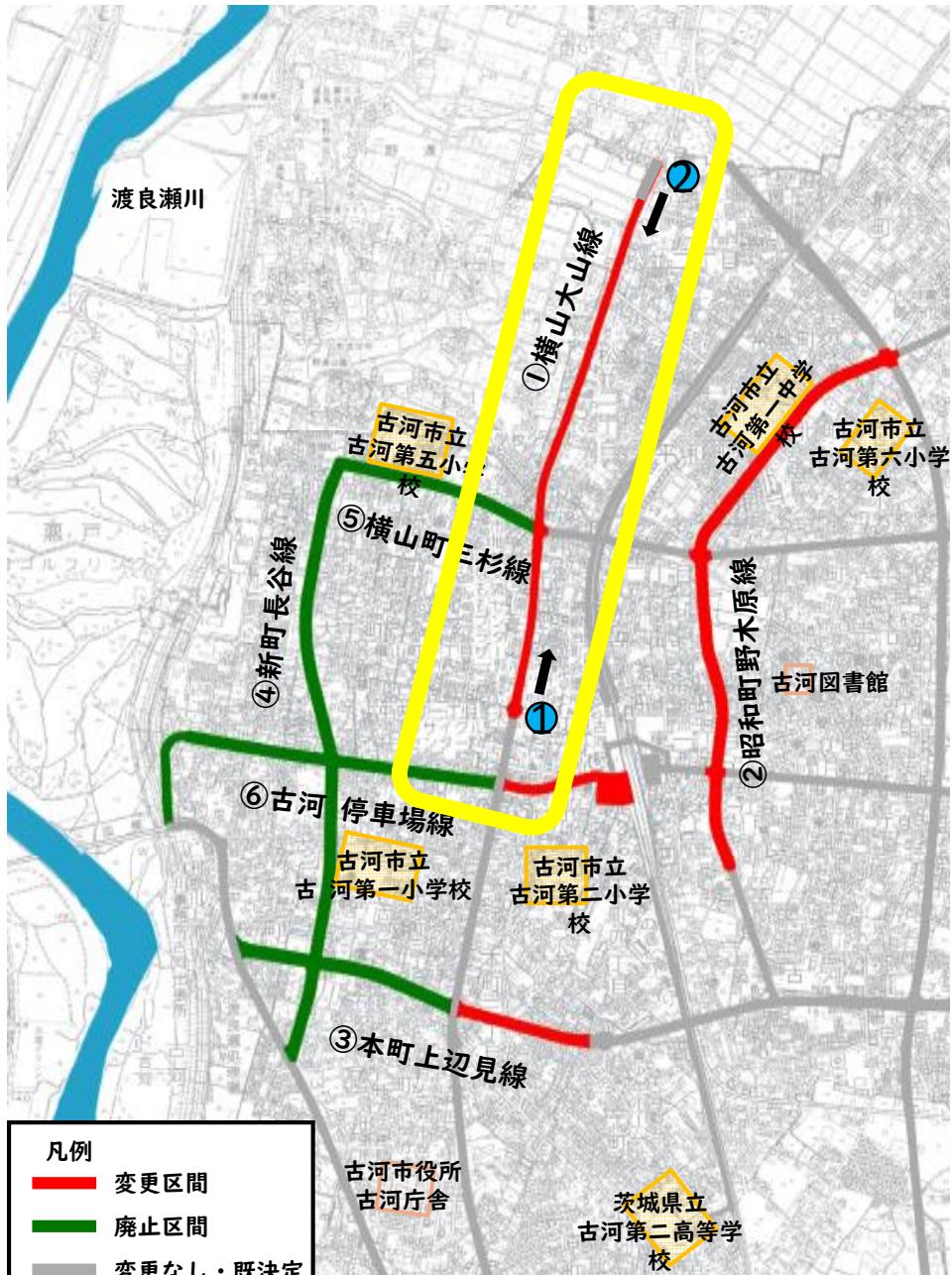
【見直しの方針】
一部廢止

⑤ 3・4・6 横山町三杉線 (旧:新町三杉線)

⑥ 3・3・8 古河停車場線 (旧:三国橋大聖院線)

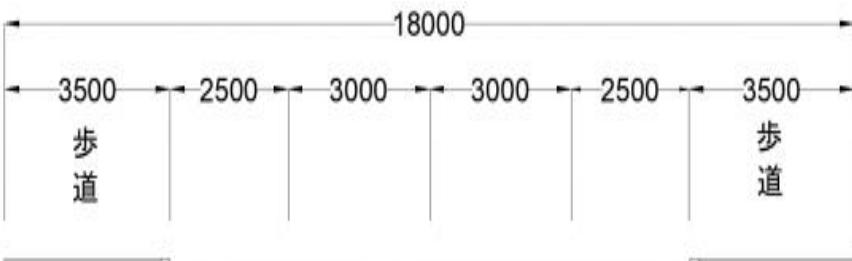
【見直しの方針】

一部廢止・起点の変更



①3・4・2 横山大山線

【見直しの方針】
幅員の変更
18m → 12m



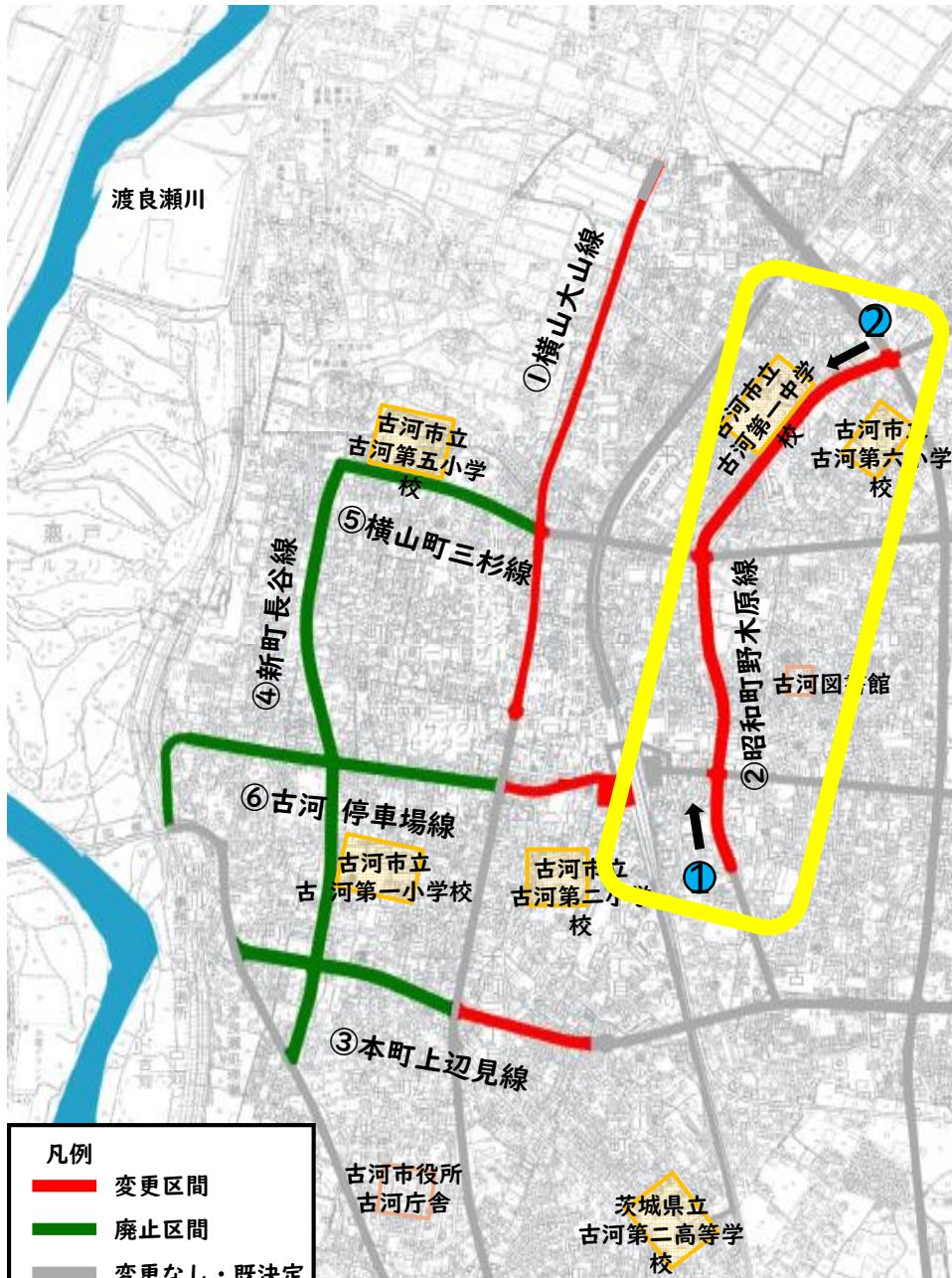
①



②



古河地区 ②3・4・3昭和町野木原線（古都諮問2号 市決定）

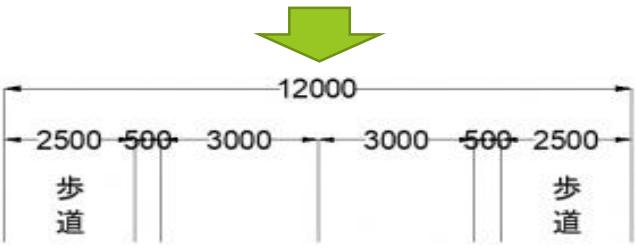
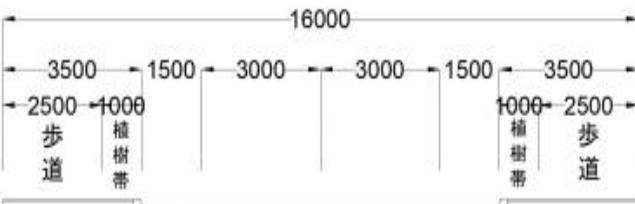


② 3・4・3 昭和町野木原線

【見直しの方針】

幅員の変更

16m → 12m, 15m, 16m



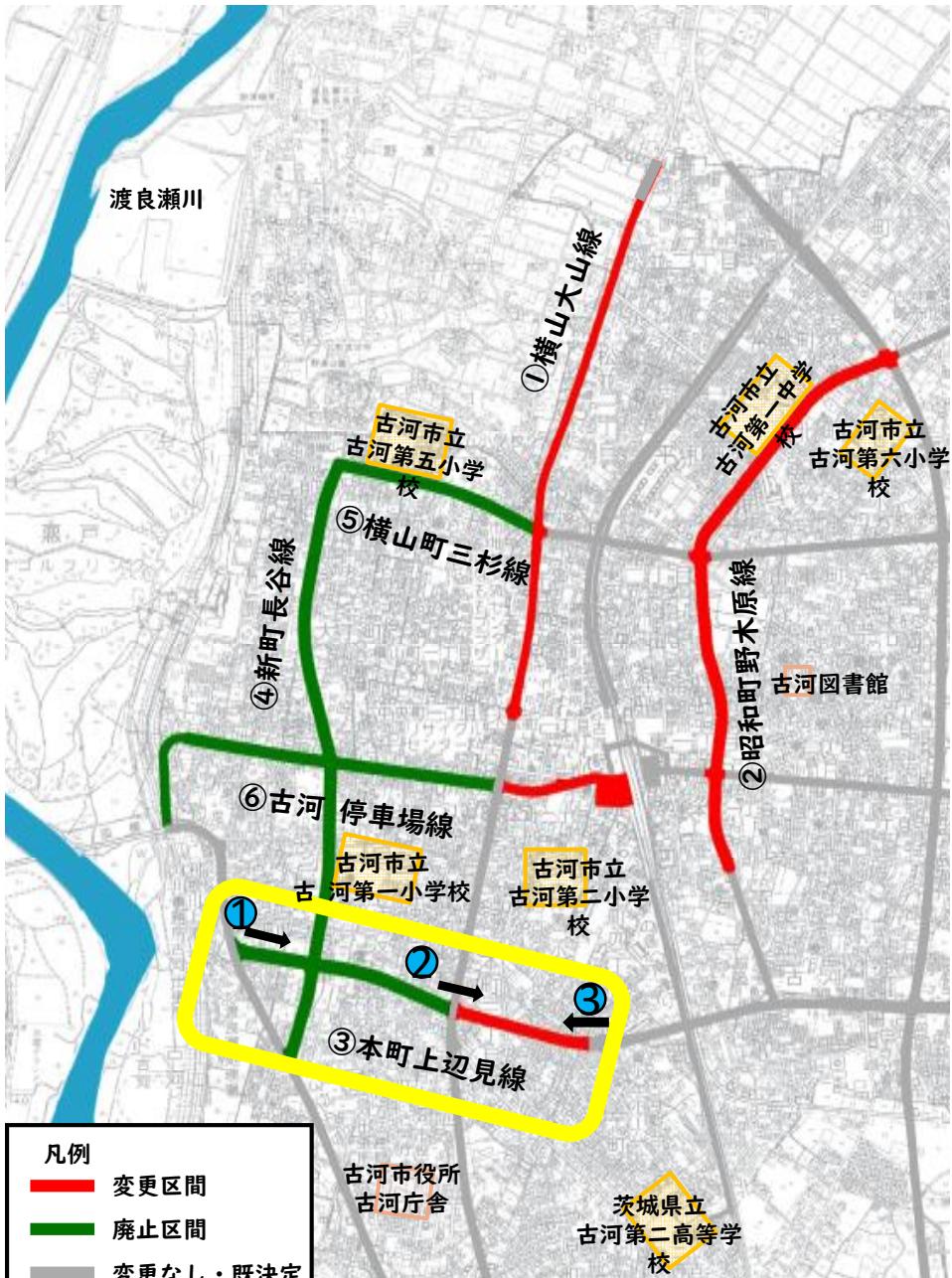
①



②



古河地区 ③3・3・9本町上辺見線（古都諮問2号 市決定）



③ 3・3・9 本町上辺見線(旧:桜町上辺見線)

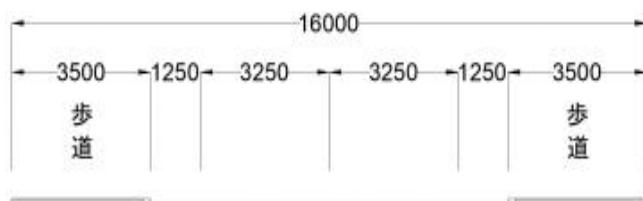
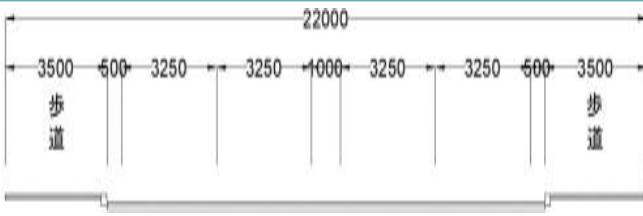
【見直しの方針】

幅員の変更

22m → 16m

【見直しの方針】

一部廃止



①

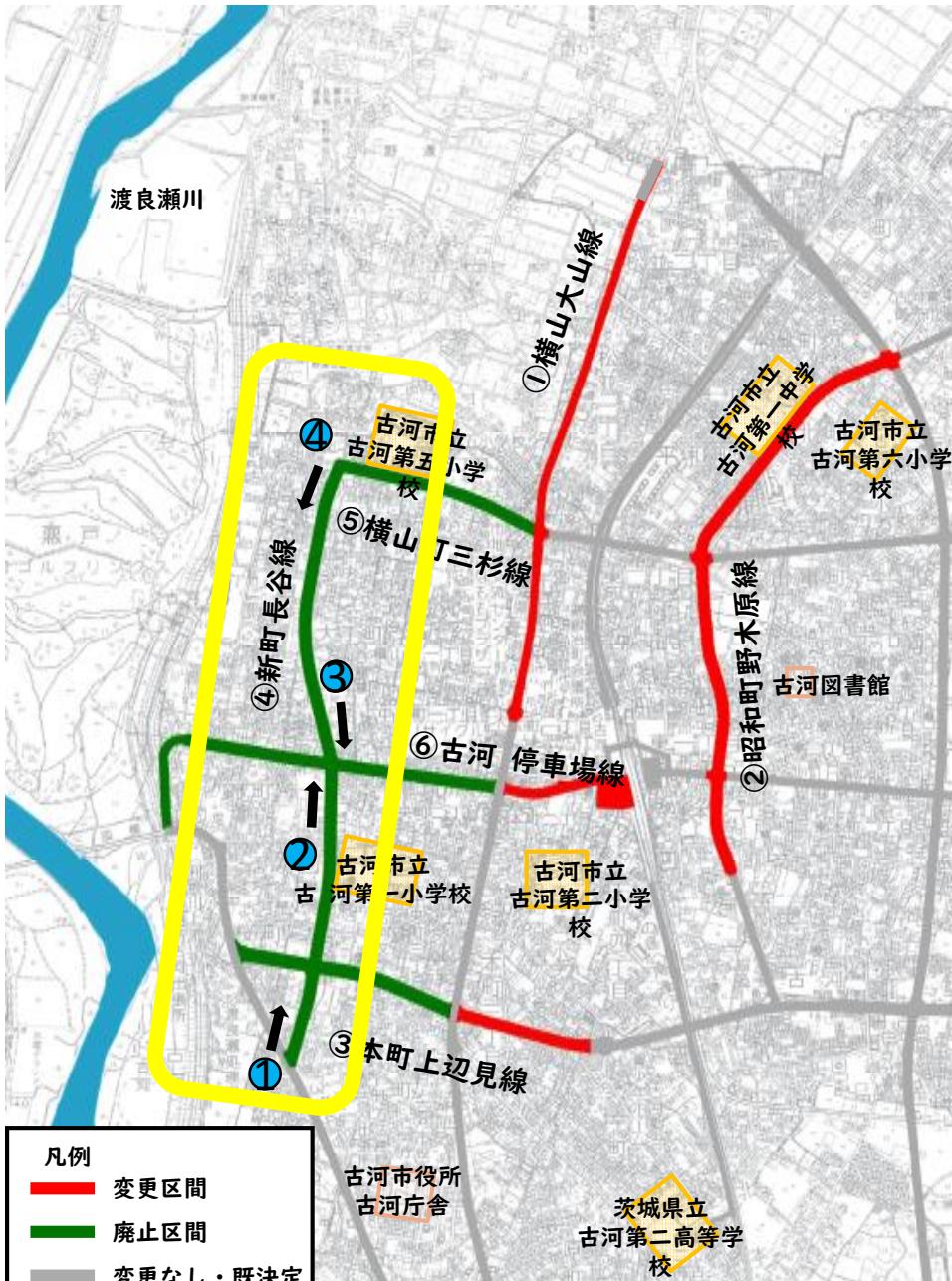


②



③

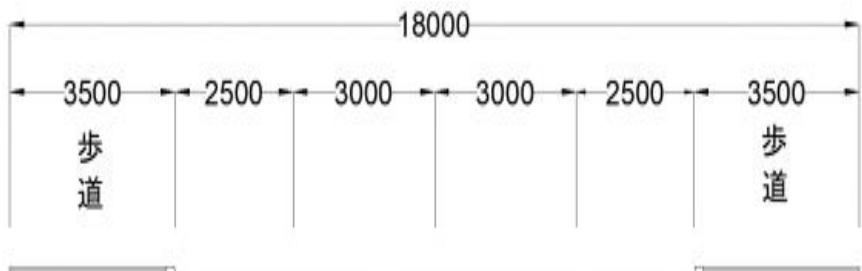




④ 3・4・1 新町長谷線

【見直しの方針】

廃止



廃止

①



②



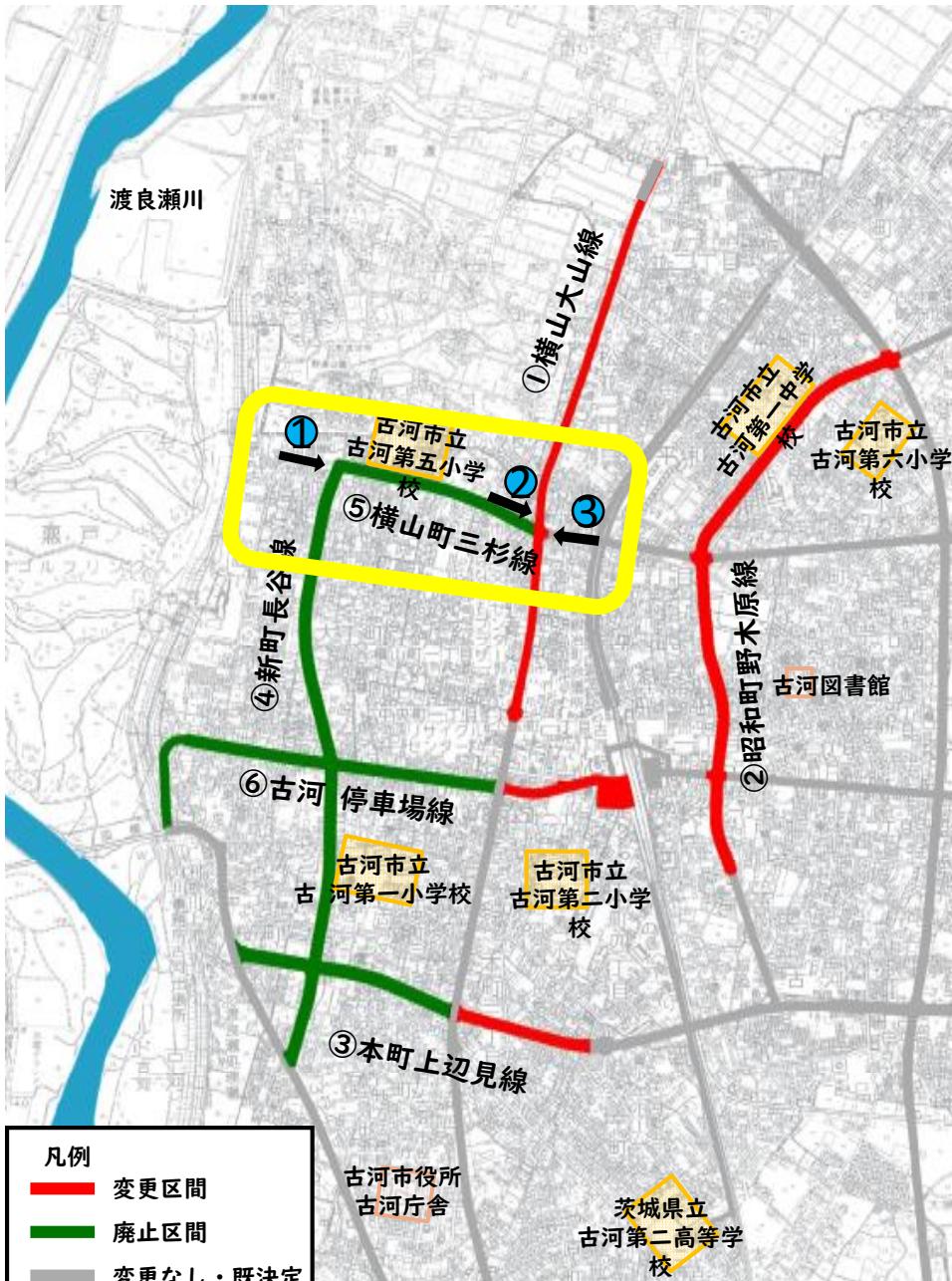
③



④

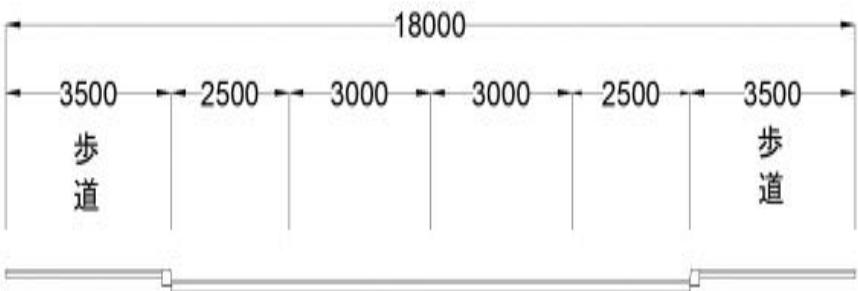


古河地区 ⑤3・4・6横山町三杉線（古都諮詢2号 市決定）



⑤ 3・4・6 横山町三杉線(旧:新町三杉線)

【見直しの方針】
一部廃止



新町長谷線から横山大山線までの
間の区間が廃止

①



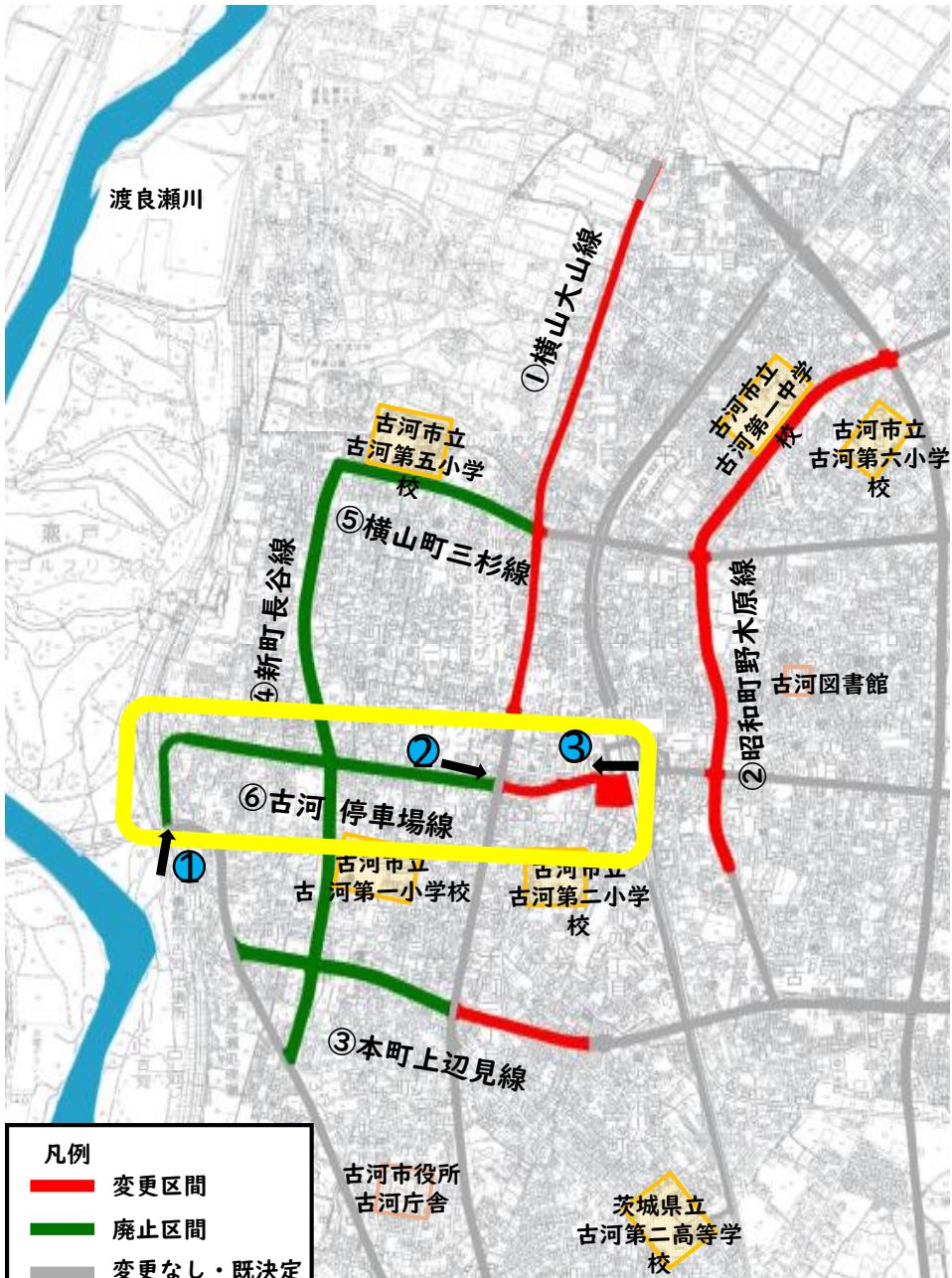
②



③

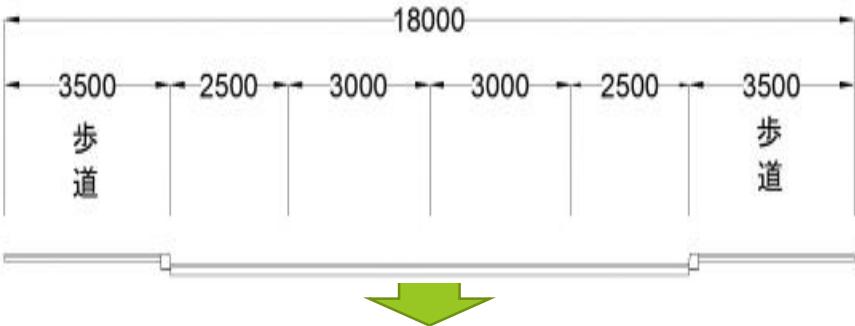


古河地区 ⑥3・3・8古河停車場線（古都諮問1号 県決定）



⑥ 3・3・8 古河停車場線(旧:三国橋大聖院線)

【見直しの方針】
一部廃止・起点の変更



横山大山線より西側の区間廃止
起点を古河駅西口広場へ変更

①



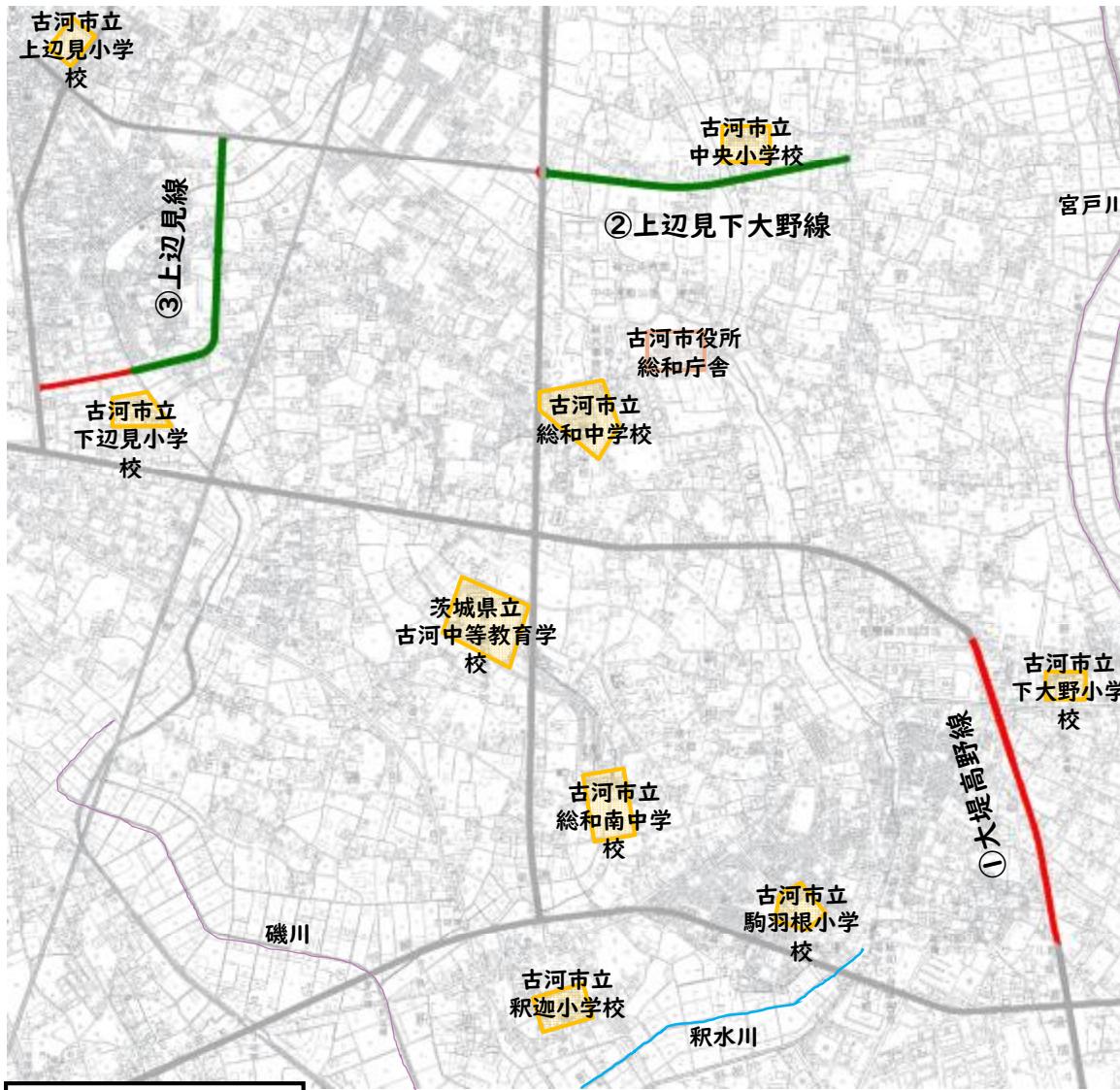
②



③



総和地区



凡例

- 変更区間 (Red line)
- 廃止区間 (Green line)
- 変更なし・既決定 (Grey line)

① 3・4・19 大堤高野線

【見直しの方針】

幅員の変更

18m→14m



凡例

- 変更後 (Red)
- 変更前 (Blue)

② 3・5・18 上辺見下大野線

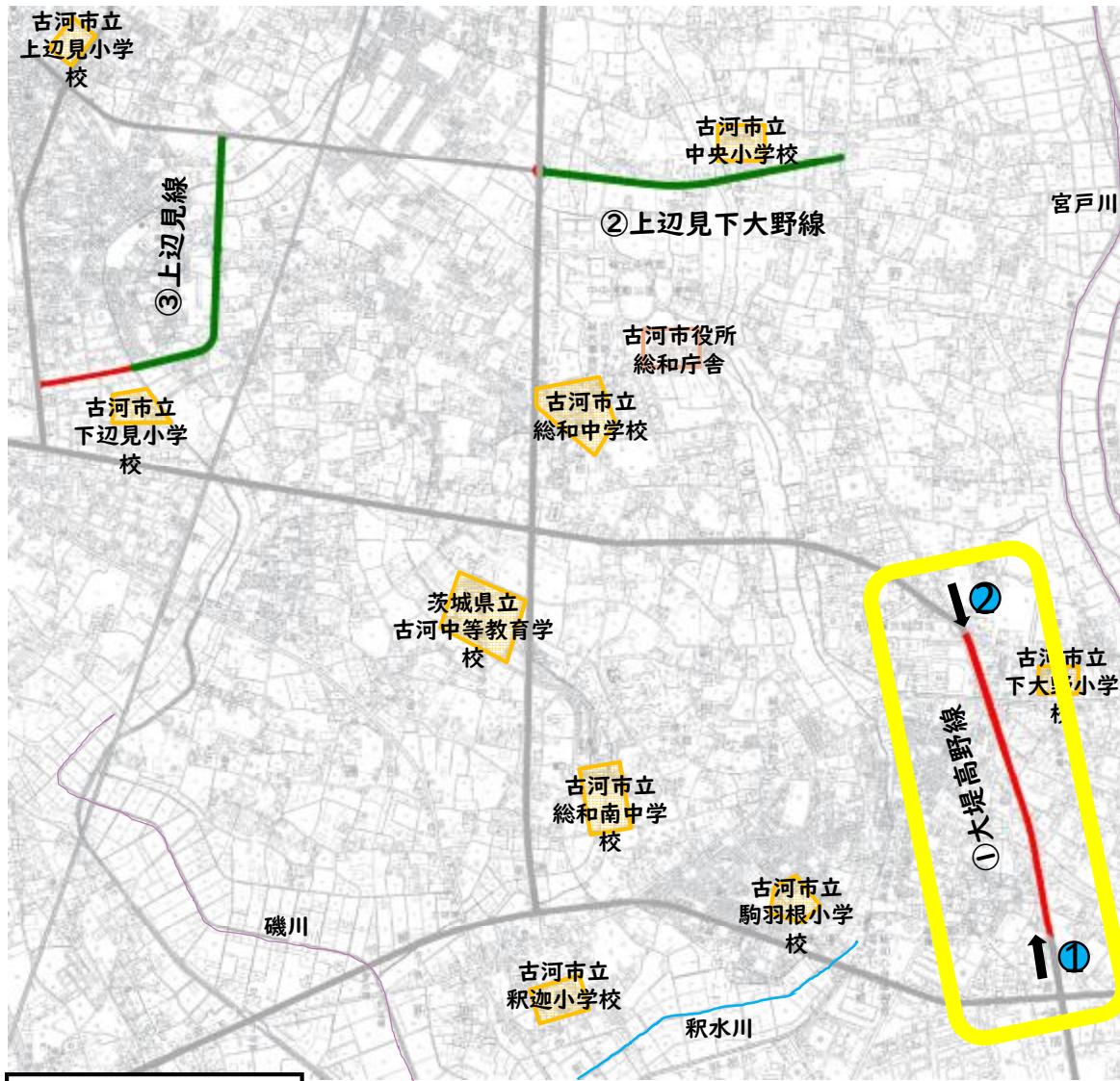
【見直しの方針】

一部廃止

③ 3・5・21 上辺見線(旧:下辺見上辺見線)

【見直しの方針】

一部廃止



凡例

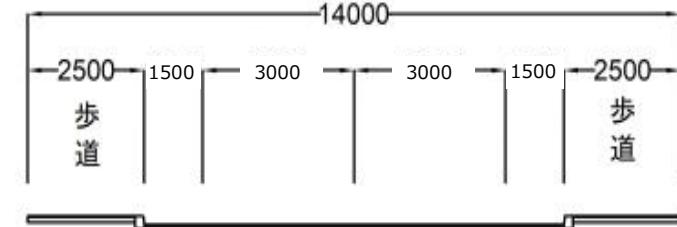
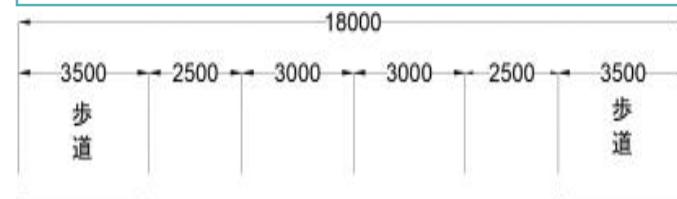
- 変更区間
- 廃止区間
- 変更なし・既決定

① 3・4・19 大堤高野線

【見直しの方針】

幅員の変更

18m → 14m



①



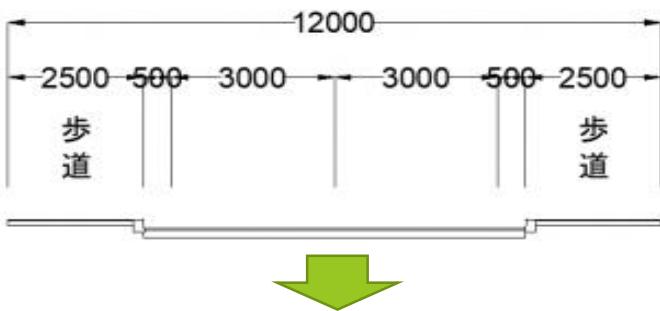
②





② 3・5・18 上辺見下大野線

【見直しの方針】
一部廃止



東牛谷駅跡線より東側の区間を廃止

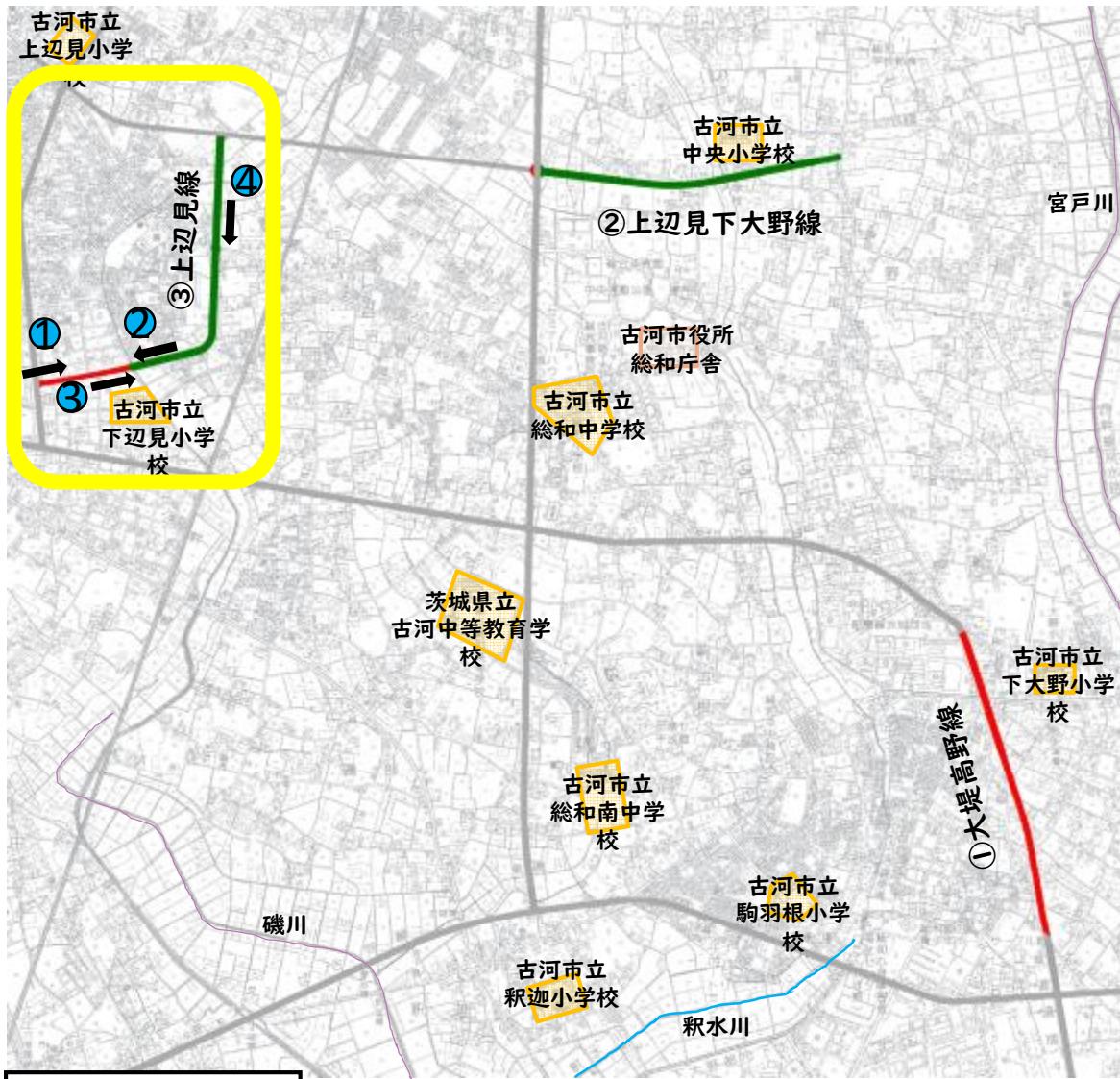
①



②



総和地区 ③3・5・21上辺見線（古都諮問2号 市決定）

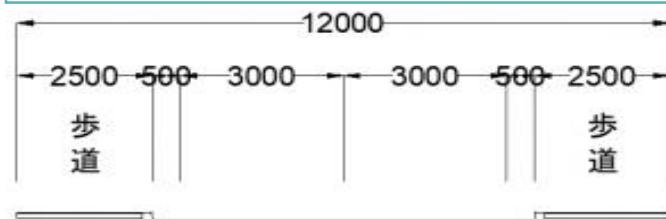


凡例

- 変更区間
- 廃止区間
- 変更なし・既決定

③ 3・5・21 上辺見線
(旧:下辺見上辺見線)

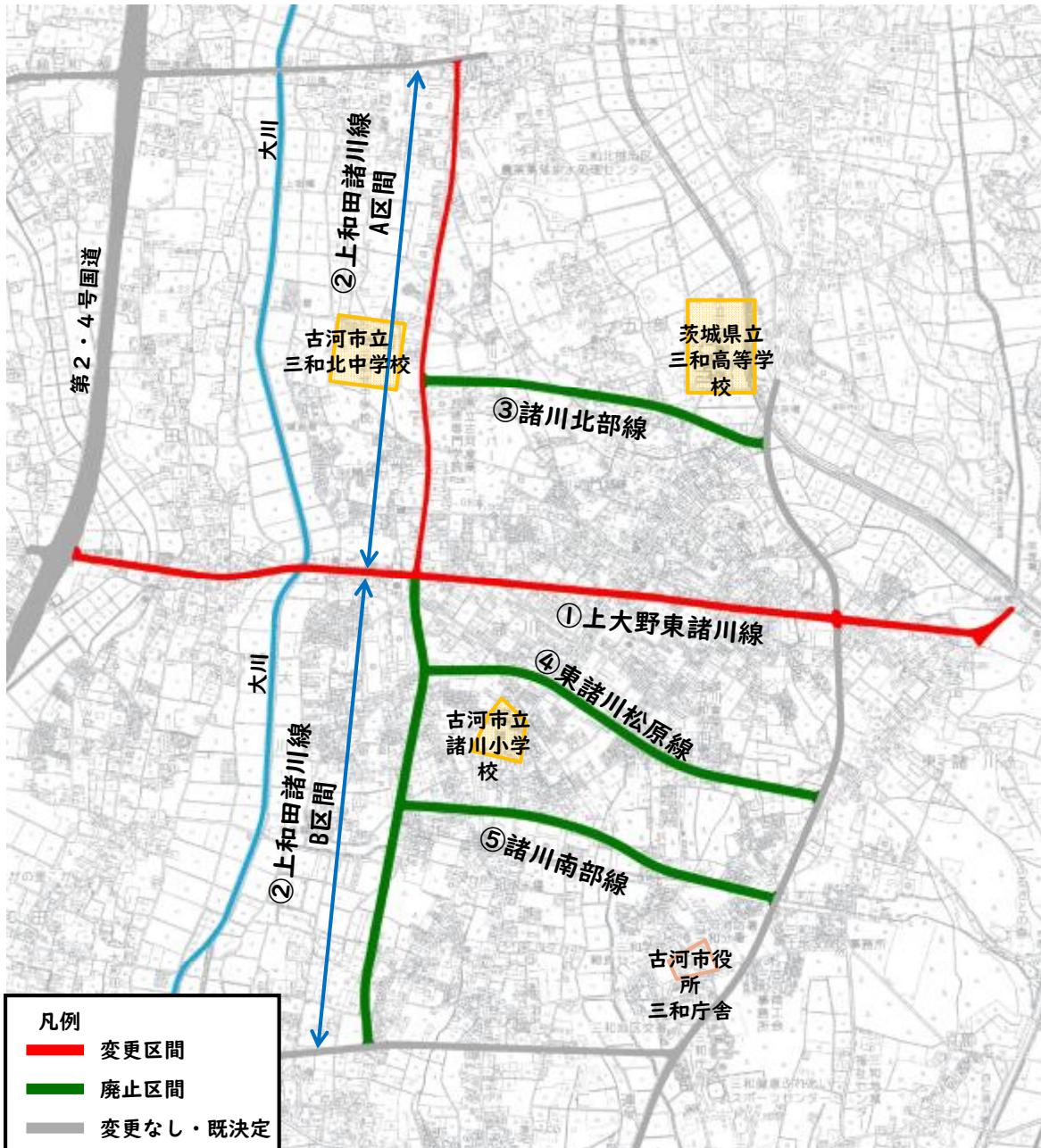
【見直しの方針】
一部廃止



未整備区間を廃止



三和地区



①3・5・27 上大野東諸川線

【見直しの方針】
幅員の変更

25・30m → 14.5m



25・30m

②3・5・29 上和田諸川線(旧:上和田仁連線)

A区間

【見直しの方針】
幅員の変更

16m → 12m



B区間

【見直しの方針】
廃止

③3・4・30 諸川北部線
【見直しの方針】

廃止

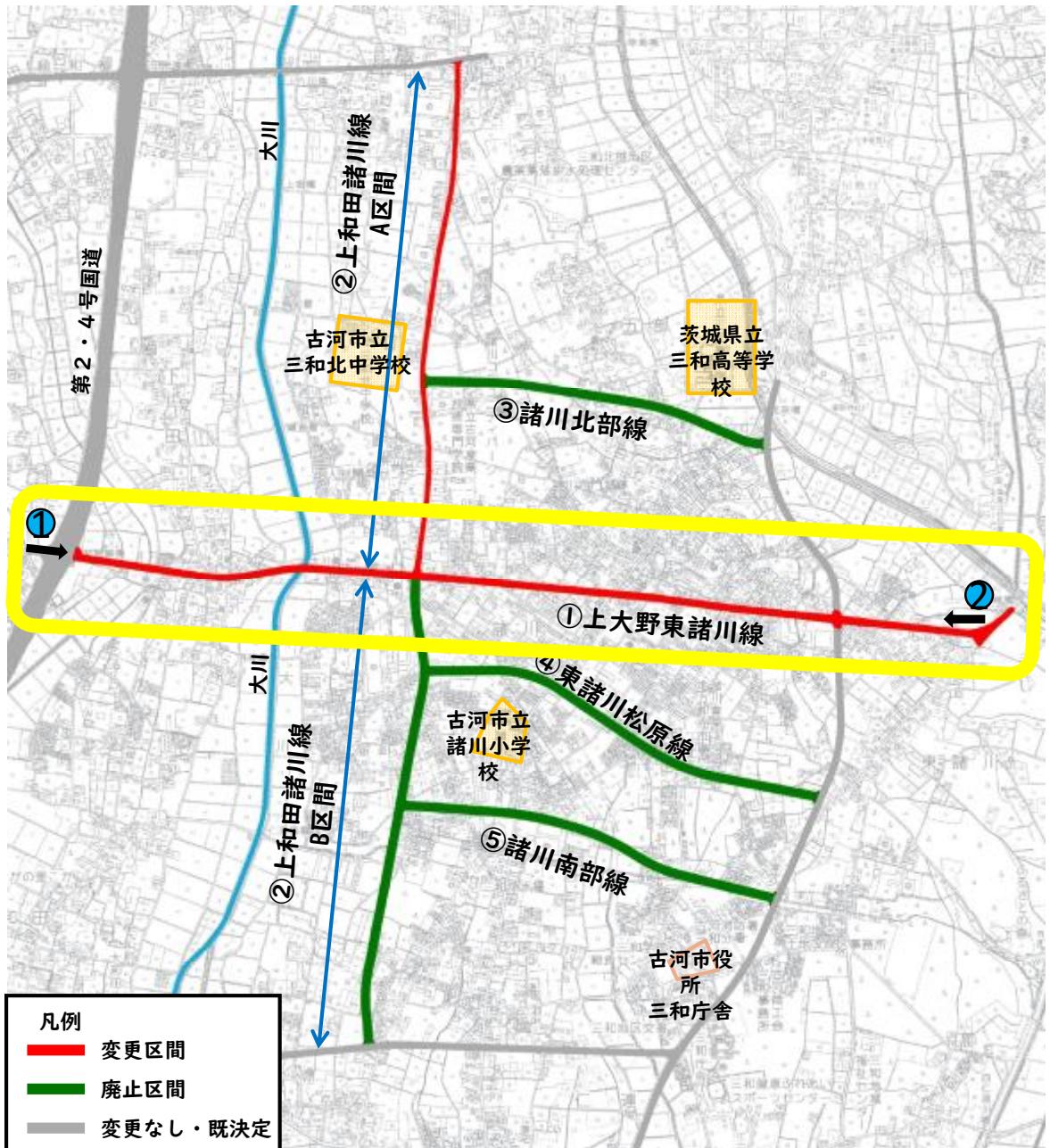
④3・4・31 東諸川松原線
【見直しの方針】

廃止

⑤3・4・32 諸川南部線

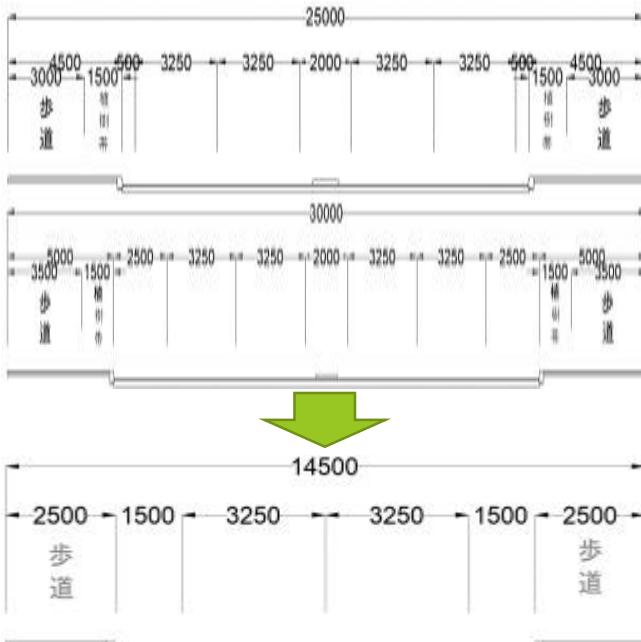
【見直しの方針】

廃止

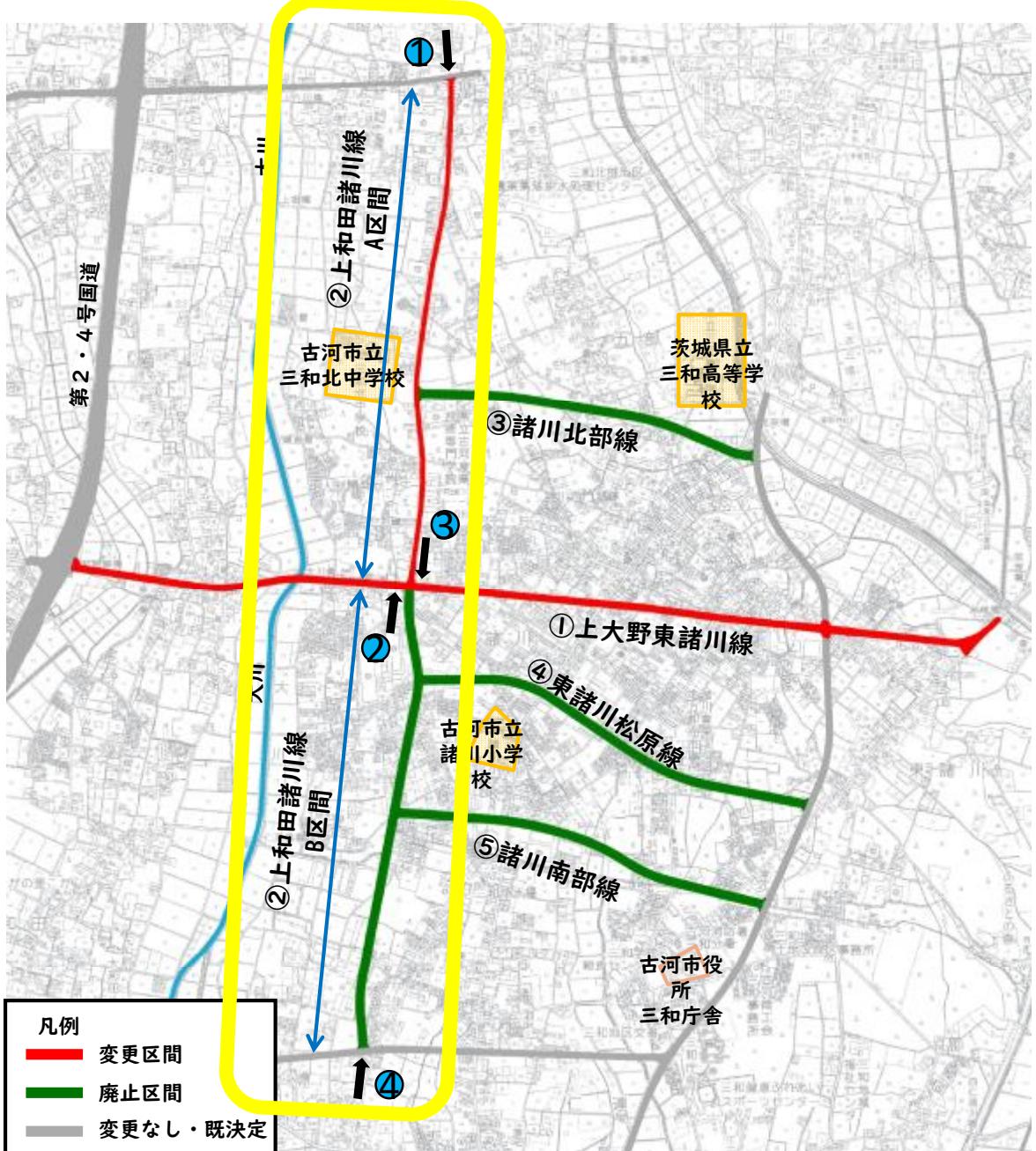


①3・5・27 上大野東諸川線

【見直しの方針】
幅員の変更
25・30m → 14.5m



三和地区 ②3・5・29上和田諸川線（古都諮問2号 市決定）



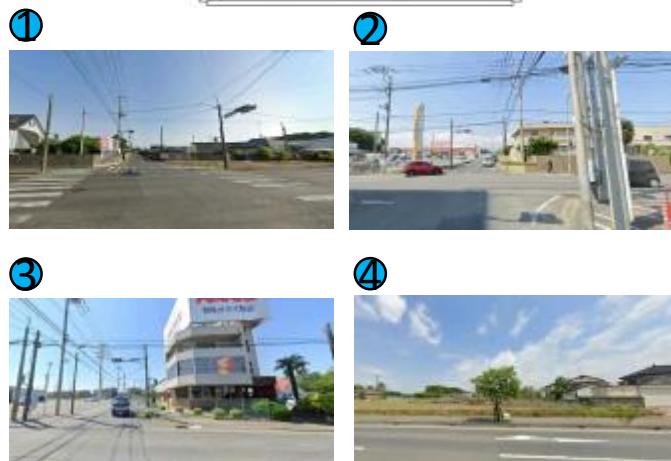
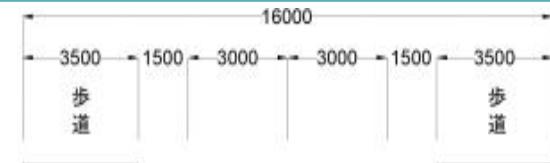
②3・5・29 上和田諸川線
(旧:上和田仁連線)

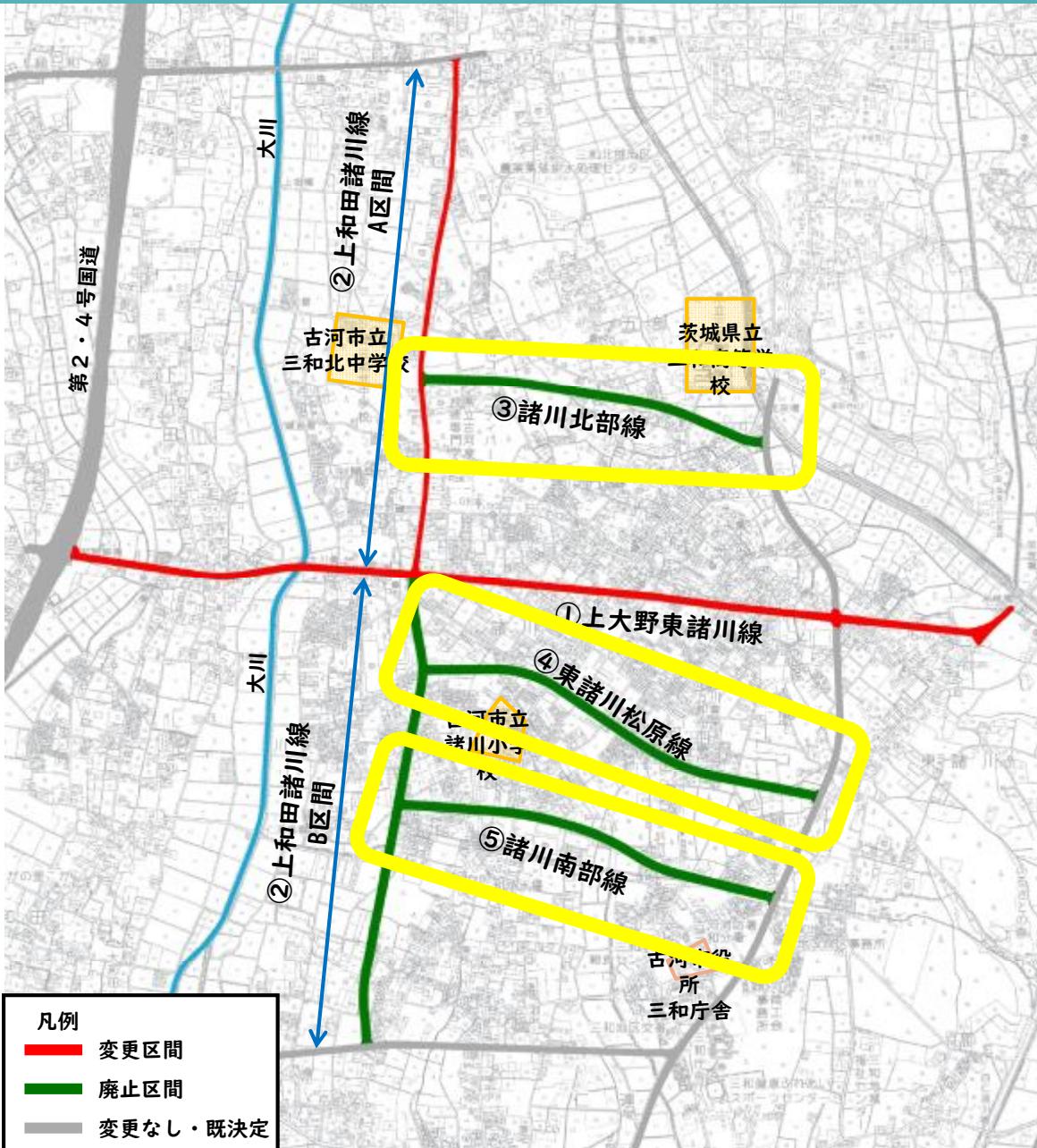
A区間

【見直しの方針】
幅員の変更
16m→12m

B区間

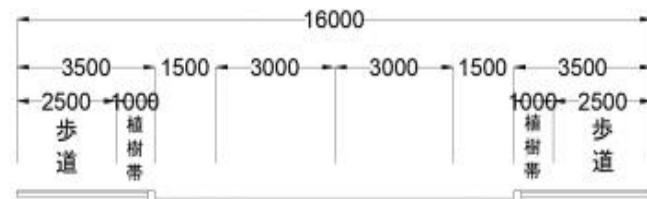
【見直しの方針】
一部廃止





- ③3・4・30 諸川北部線
 ④3・4・31 東諸川松原線
 ⑤3・4・32 諸川南部線

【見直しの方針】
廃止



廃止



古都諮詢第3号 古河都市計画 用途地域の変更

古都諮詢第4号 古河都市計画 防火地域及び準防火地域の変更

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
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)

準工業地域
工業地域
工業専用地域



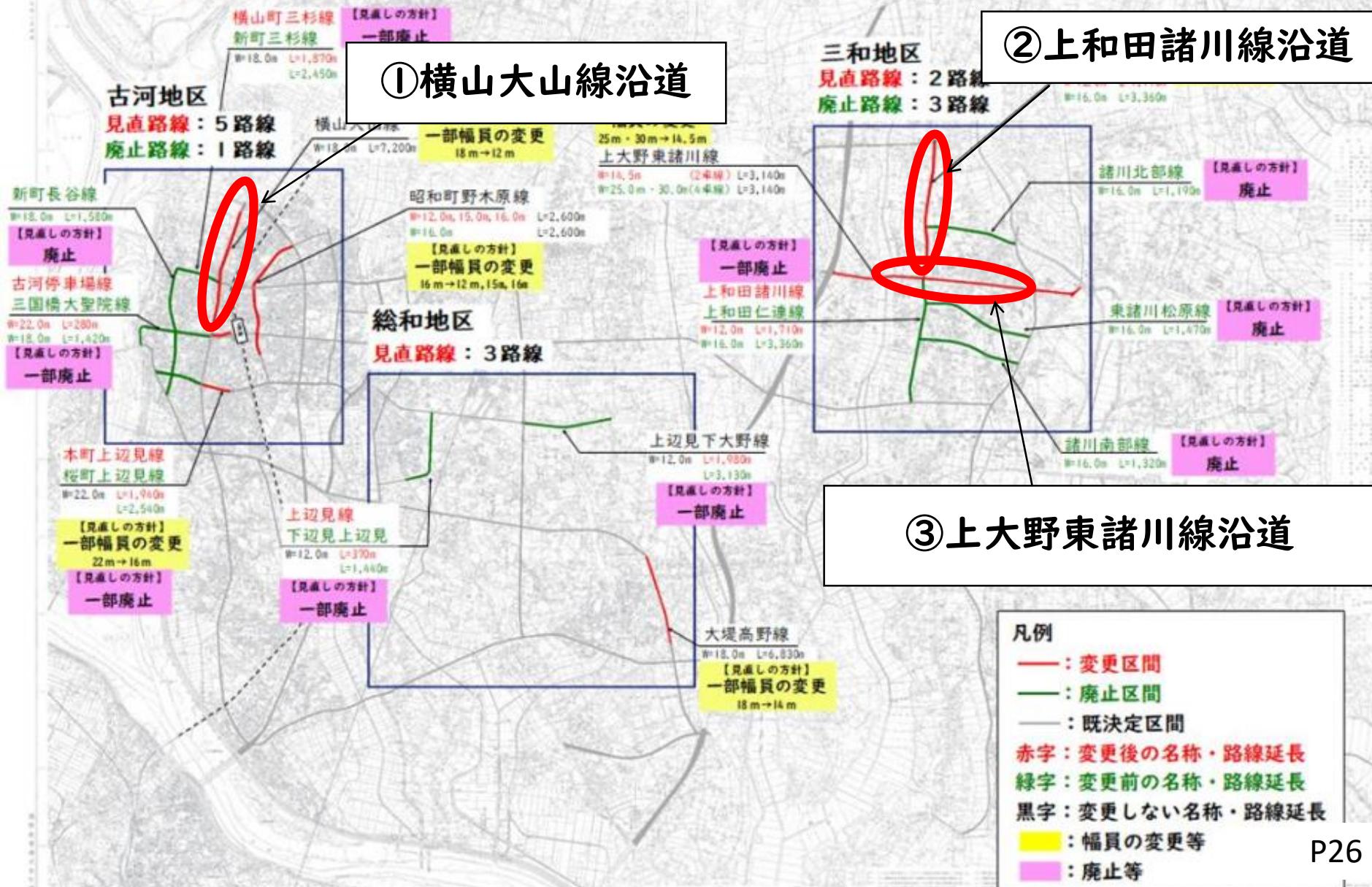
なぜ変更が必要なのか？

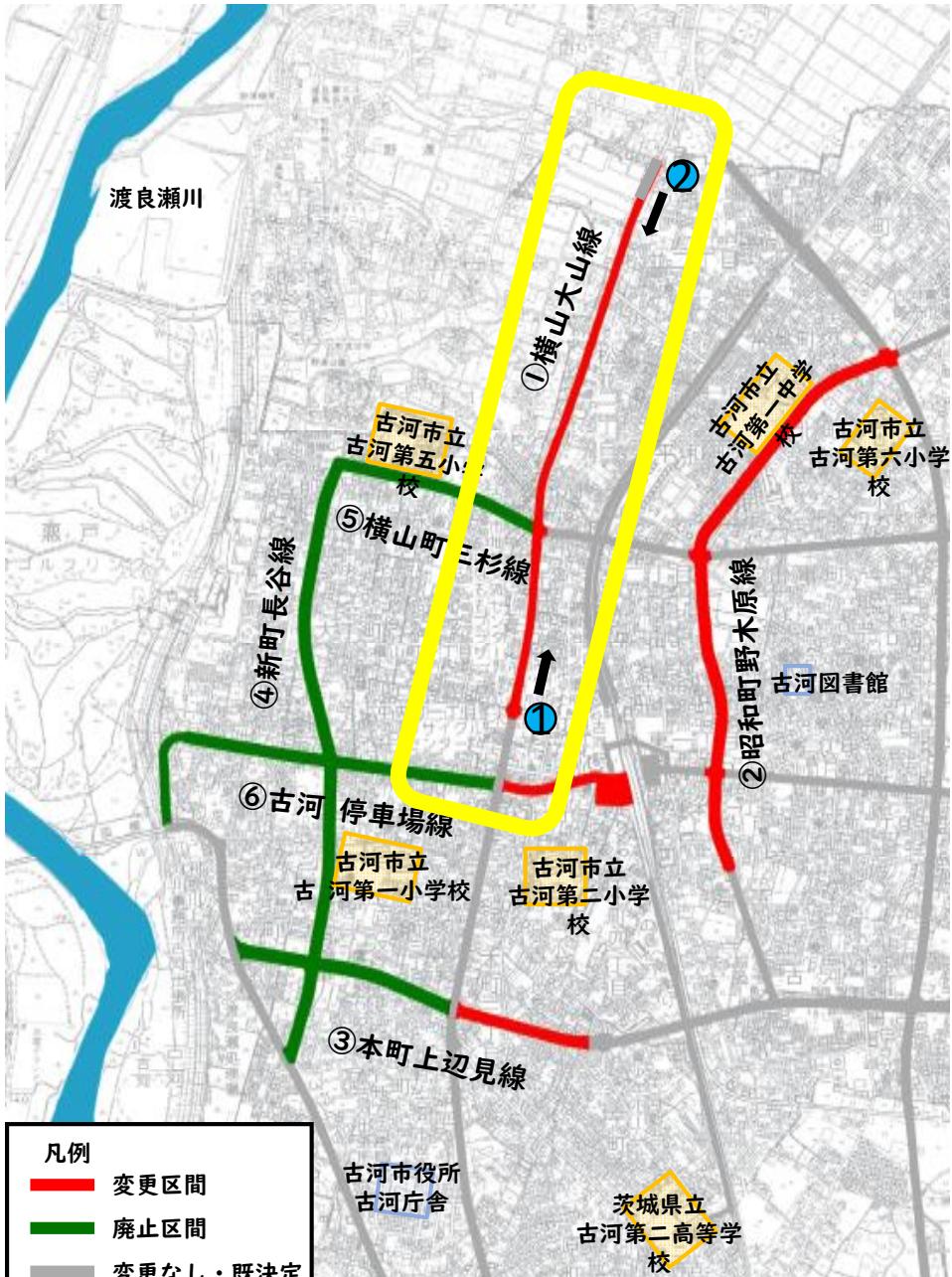
都市計画道路を基準として用途地域や防火・準防火地域が定められている区域がある。

その基準となる都市計画道路が変更となるため、その変更にあわせて各種区域の変更を行うものである。

変更となる都市計画道路の概要

古河都市計画道路の変更（案）



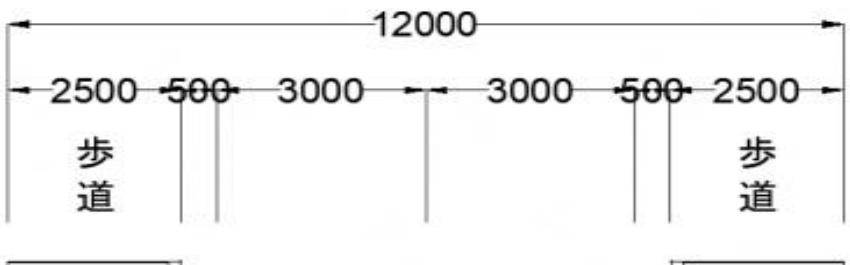
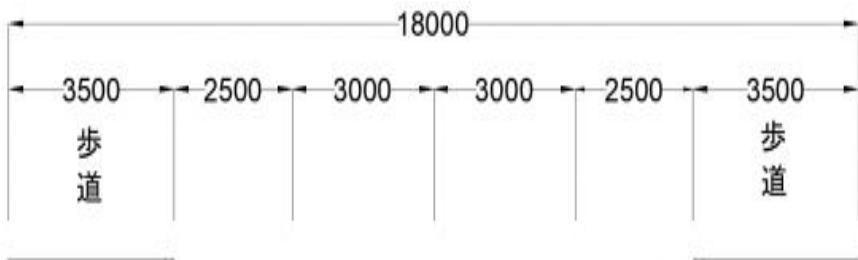


凡例

- 変更区間
- 廃止区間
- 変更なし・既決定

①3・4・2 横山大山線

【見直しの方針】
幅員の変更
18m → 12m



①



②



用途地域変更方針(横山大山線の一例)

変更前

用途地域境界

第二種住
居地域

第一種
低層住居
専用地域

都市計
画道路
端から
30m

都市計画道路
の幅員

変更後

用途地域境界

第二種住
居地域

変更後
の幅員

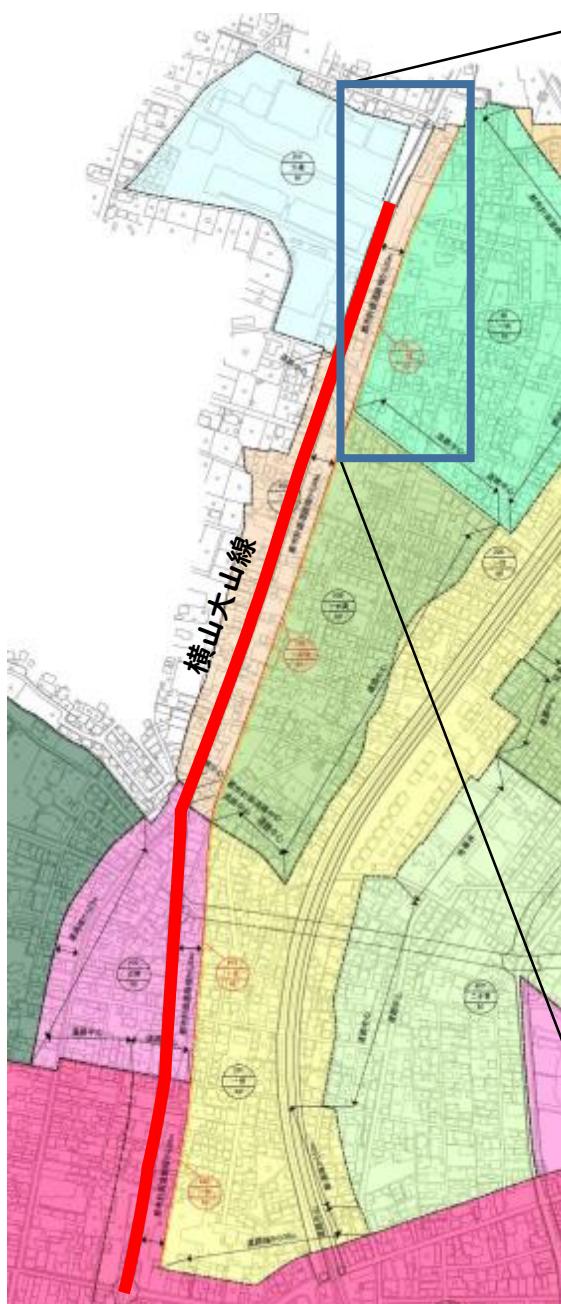
第一種
低層住居
専用地域

都市計
画道路
端から
30m

変更前
の幅員

この区間の用途地
域が変わります

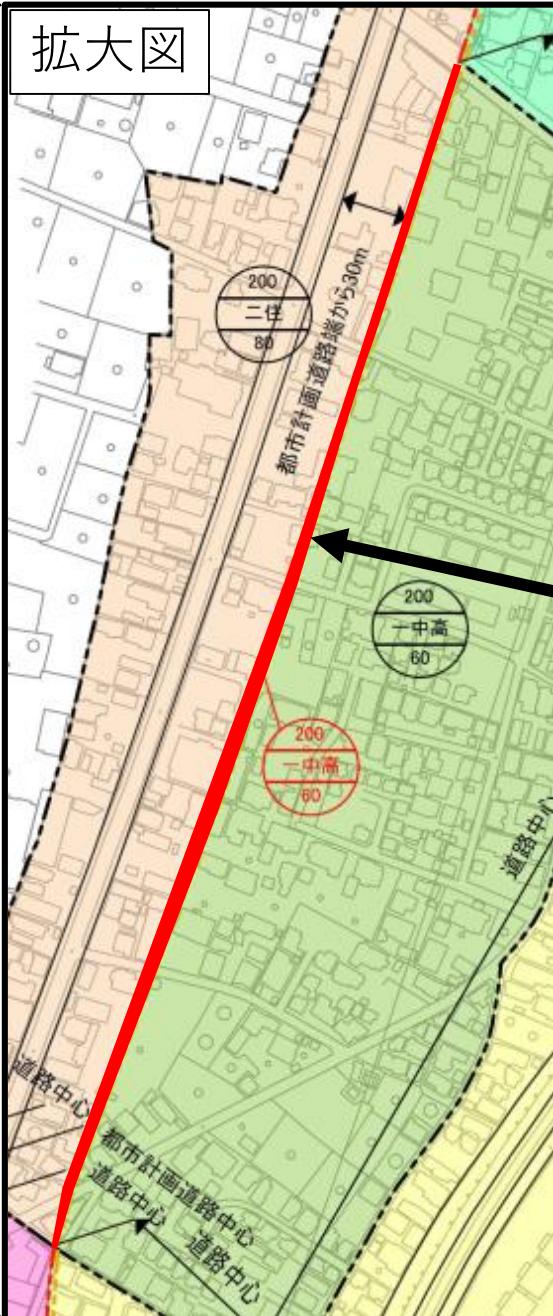
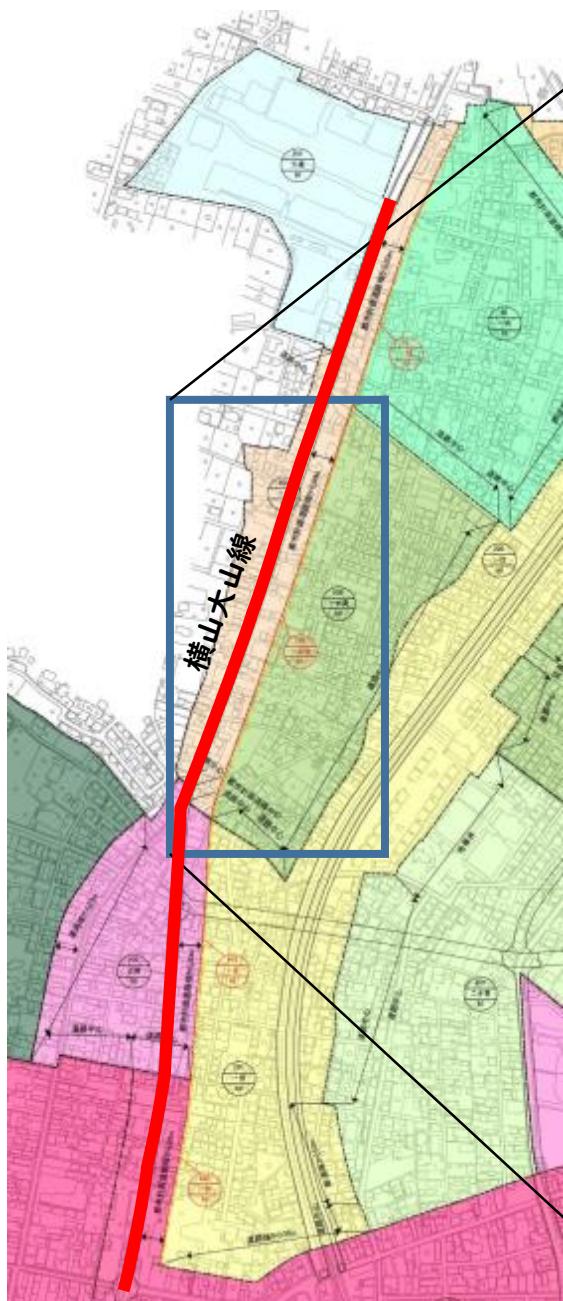
①3・4・2横山大山線沿道（I—I）



【現在】
第二種住居地域
容積率／建ぺい率
200／60

【変更後】
第一種低層住居
専用地域
容積率／建ぺい率
80／40

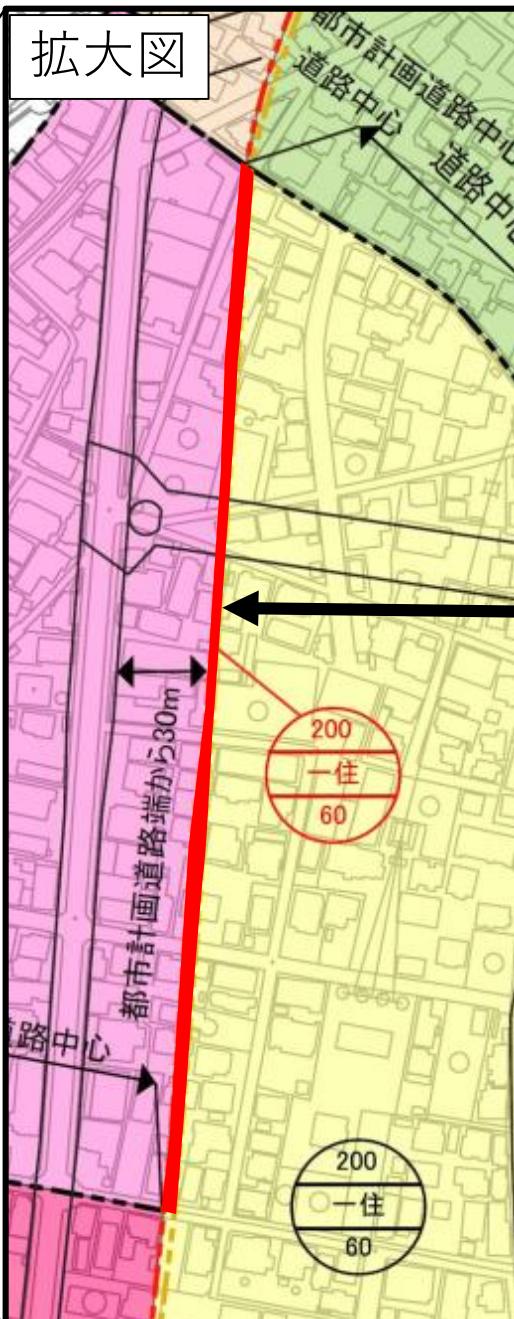
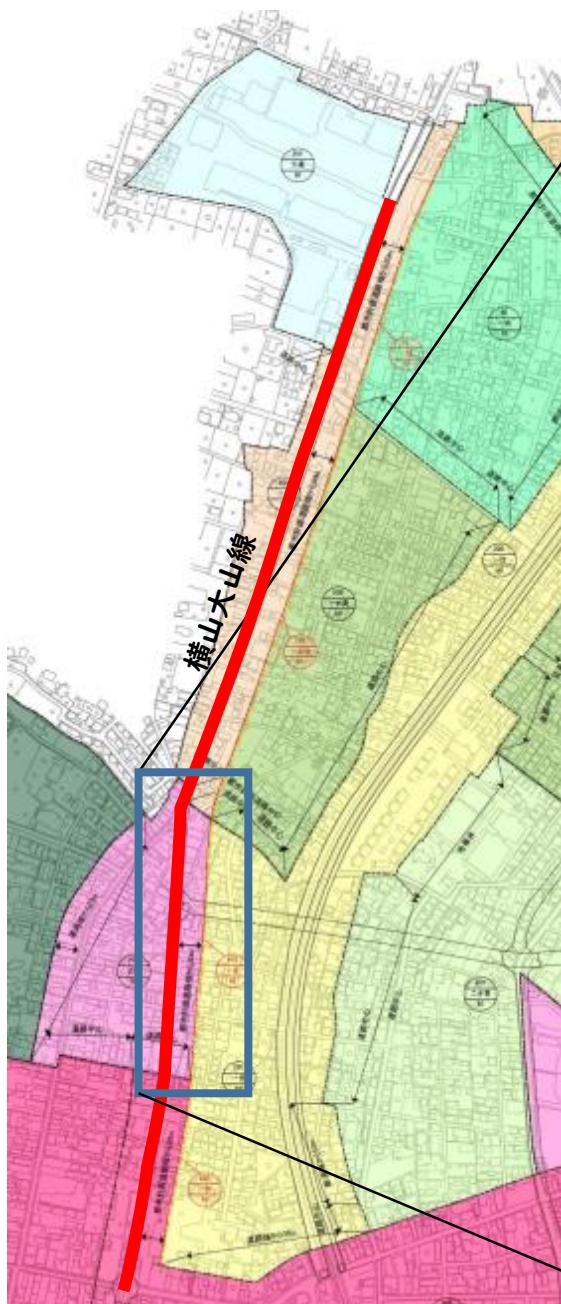
①3・4・2横山大山線沿道 (1-2)



【現在】
第二種住居地域
容積率／建ぺい率
200／60

【変更後】
第一種中高層住居
専用地域
容積率／建ぺい率
200／60

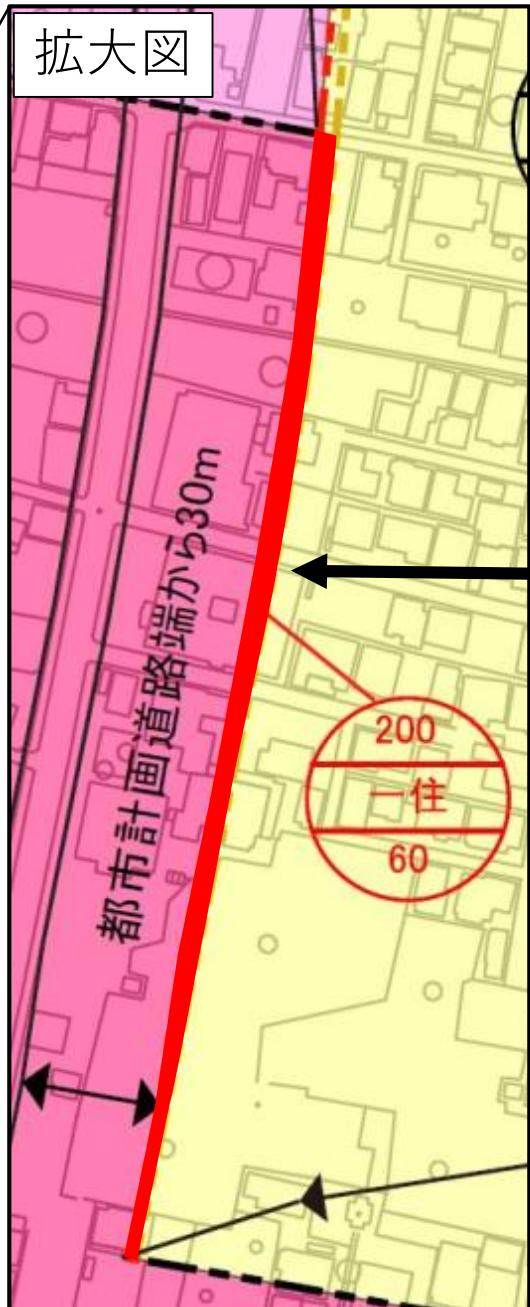
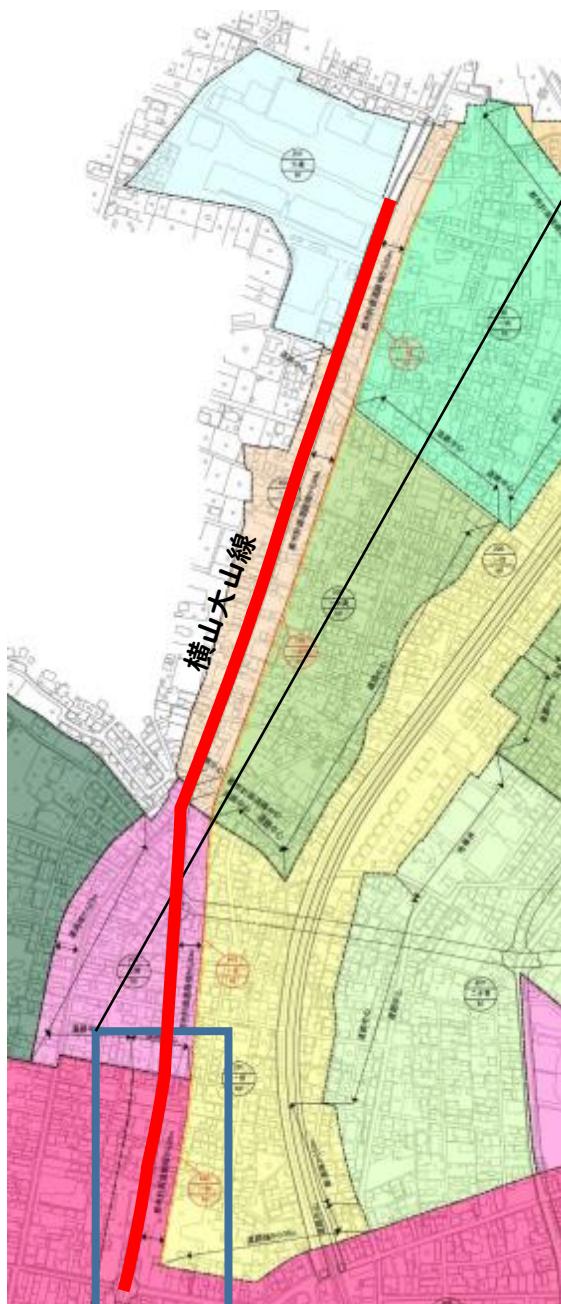
①3・4・2横山大山線沿道（I - 3）



【現在】
近隣商業地域
容積率／建ぺい率
200／80

【変更後】
第一種住居地域
容積率／建ぺい率
200／60

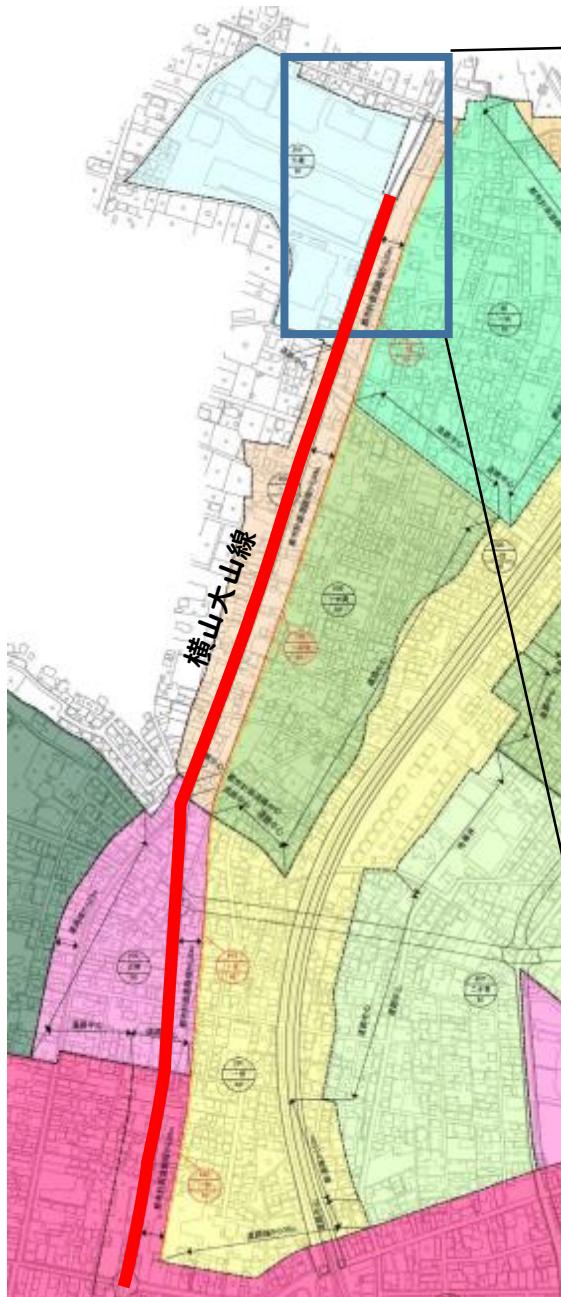
①3・4・2横山大山線沿道（1-4）



【現在】
商業地域
容積率／建ぺい率
300／80
準防火地域

【変更後】
第一種住居地域
容積率／建ぺい率
200／60

①3・4・2横山大山線沿道 (1-5)

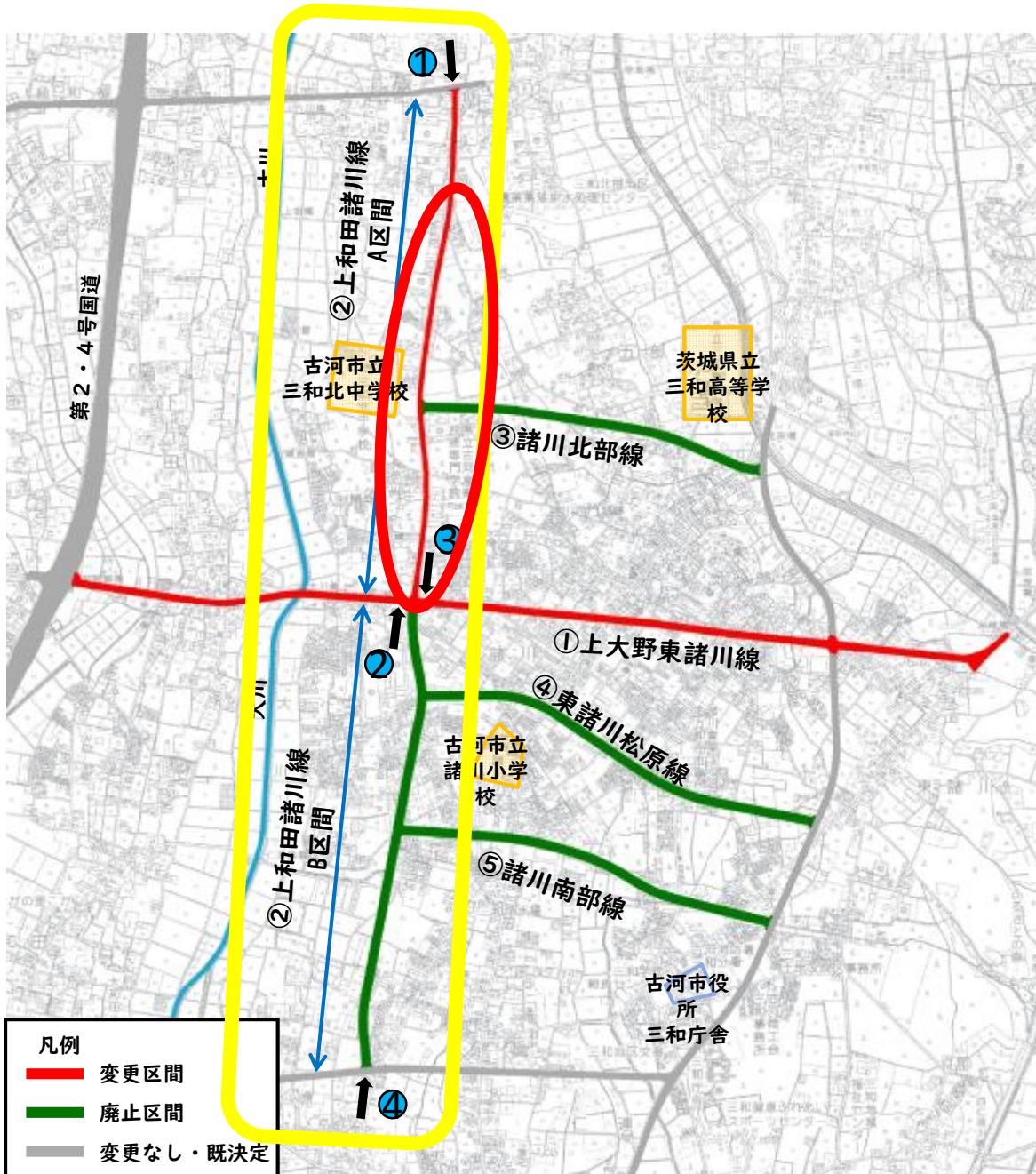


【現在】
第二種住居地域
容積率／建ぺい率
200／60



【変更後】
工業地域
容積率／建ぺい率
200／60

②3・5・29上和田諸川線



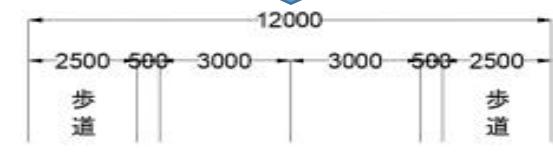
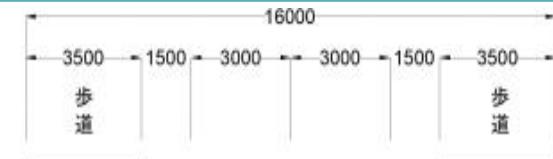
②3・5・29 上和田諸川線 (旧:上和田仁連線)

A区間

【見直しの方針】
幅員の変更
16m→12m

B区間

【見直しの方針】
一部廃止



①

②

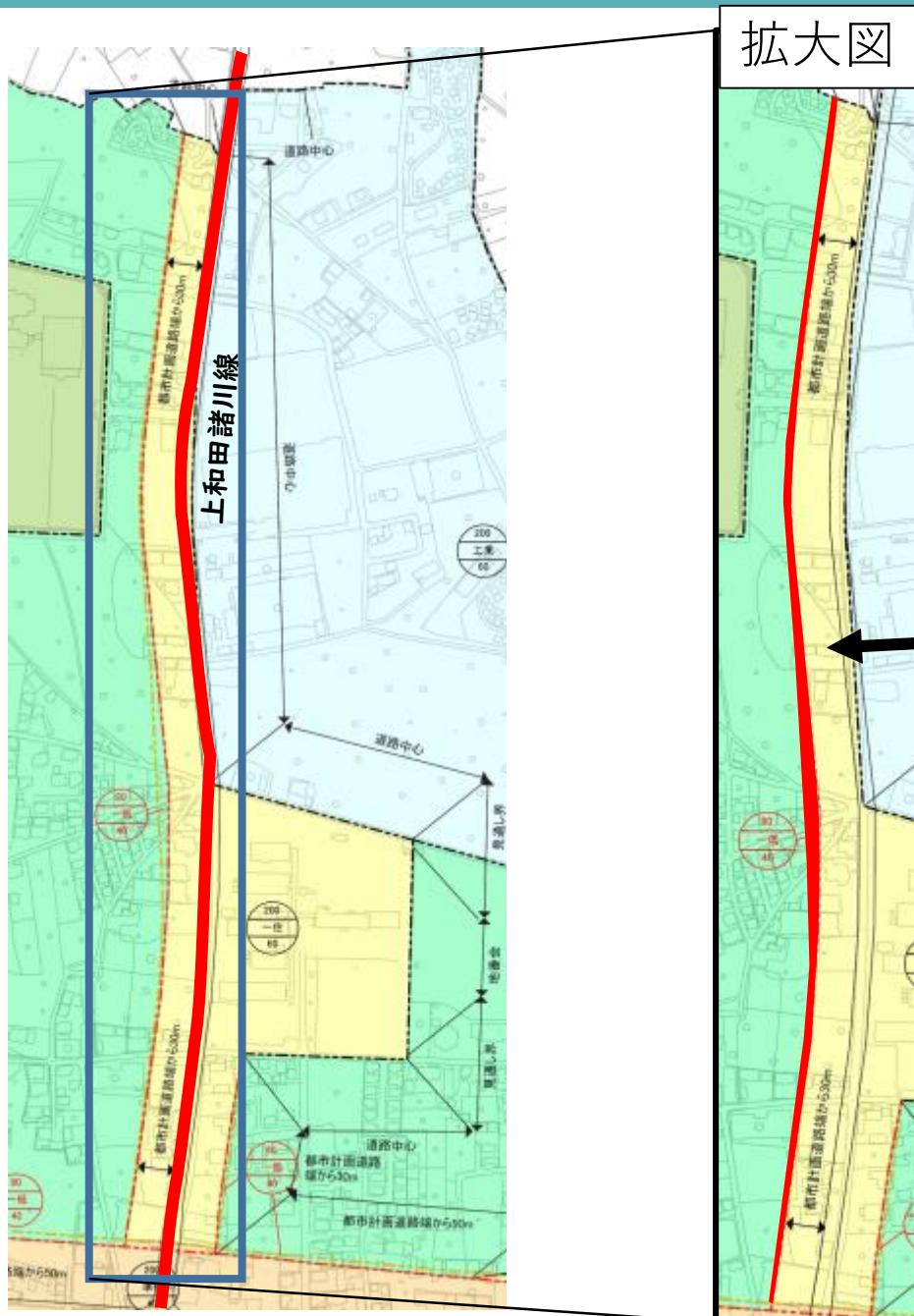


③

④



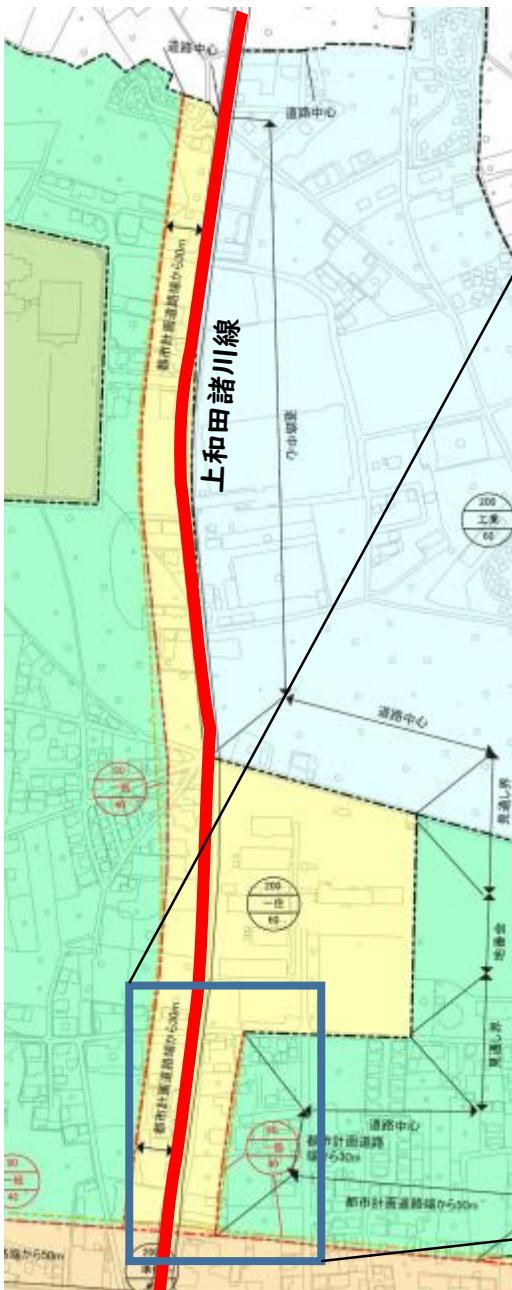
②3・5・29上和田諸川線沿道 (2-1)



【現在】
第一種住居地域
容積率／建ぺい率
200／60



【変更後】
第一種低層住居
専用地域
容積率／建ぺい率
80／40



拡大図



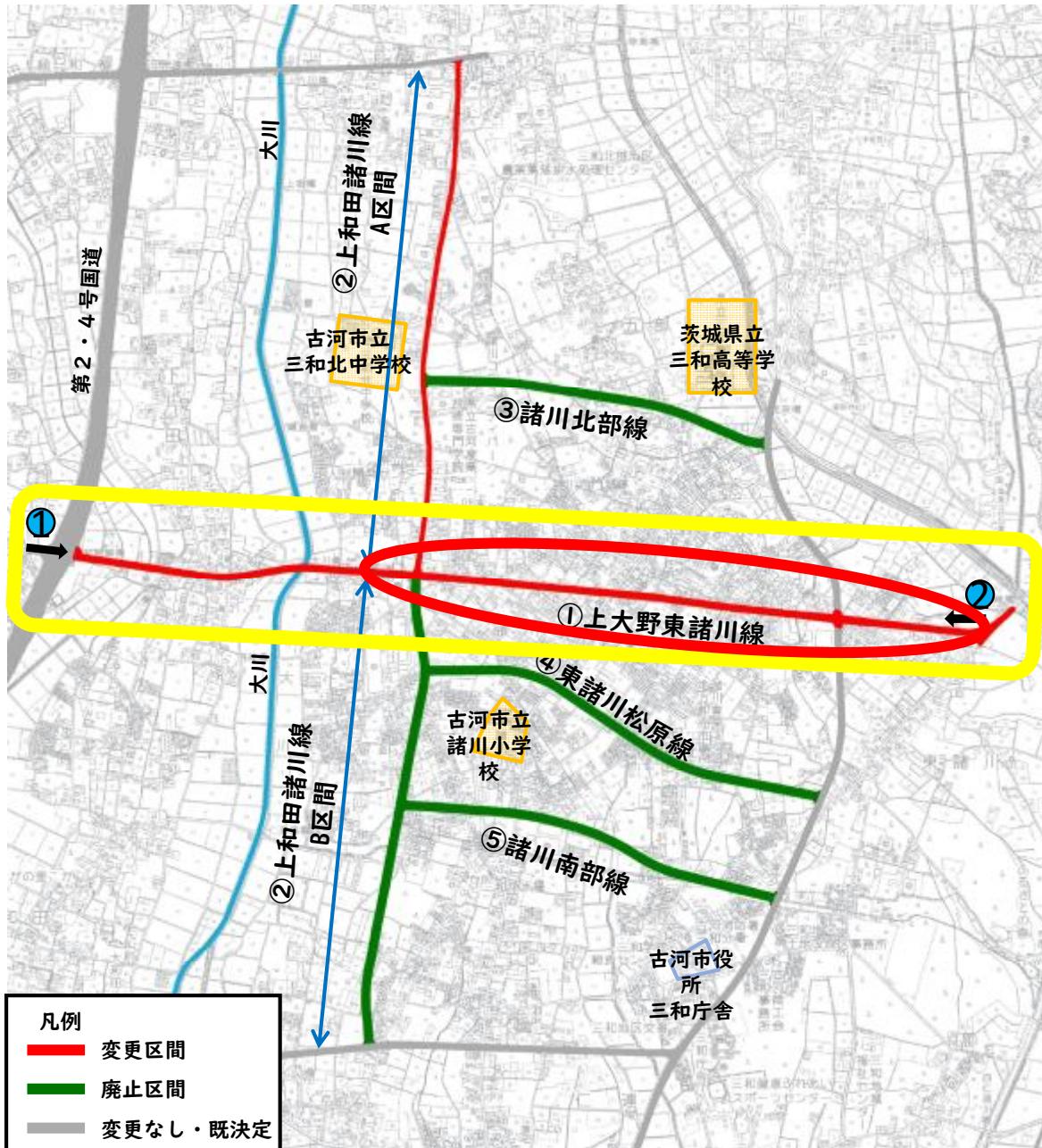
【現在】

第一種住居地域 容積率／建ぺい率 200／60

【変更後】

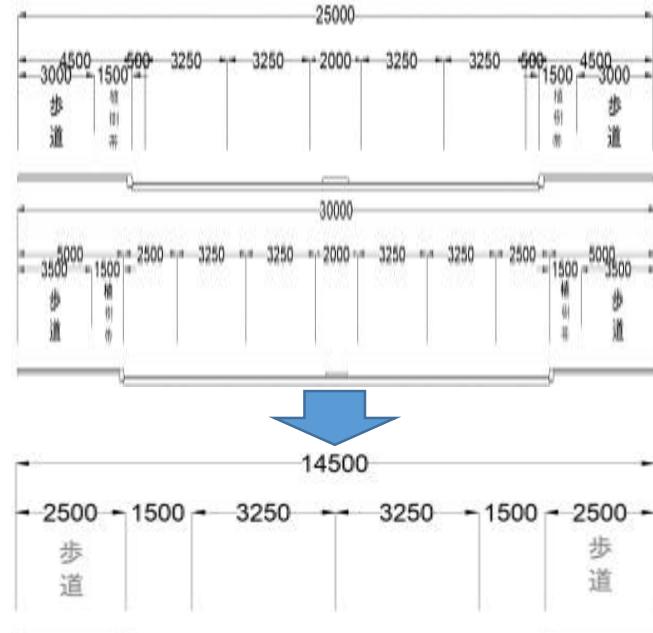
第一種低層住居 専用地域 容積率／建ぺい率 80／40

③3・5・27上大野東諸川線



①3・5・27 上大野東諸川線

【見直しの方針】
幅員の変更
25・30m → 14.5m



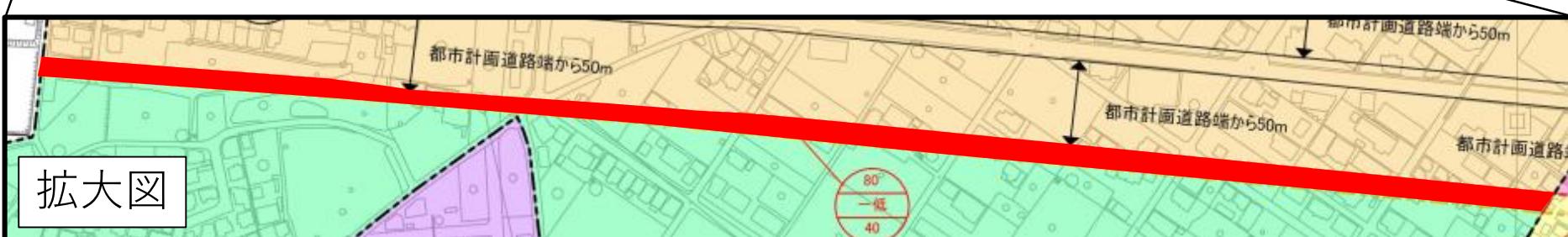
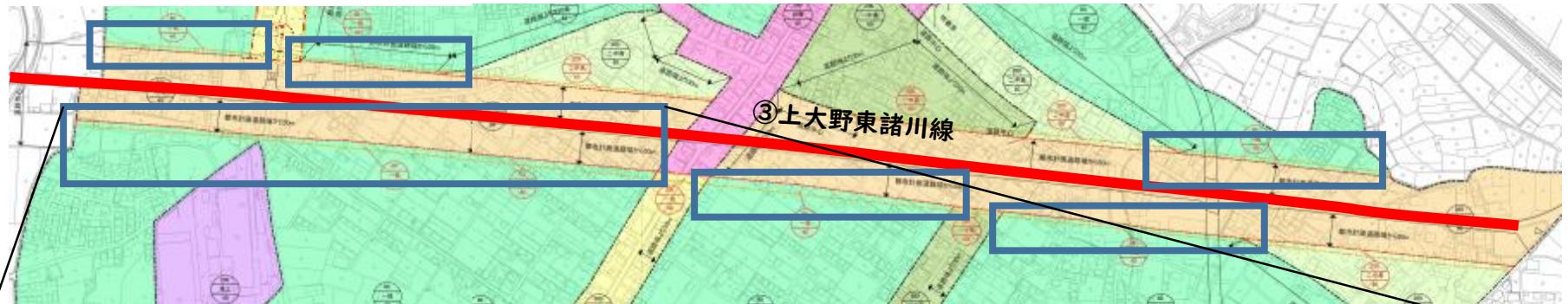
①



②



③3・5・27上大野東諸川線沿道（3-1）

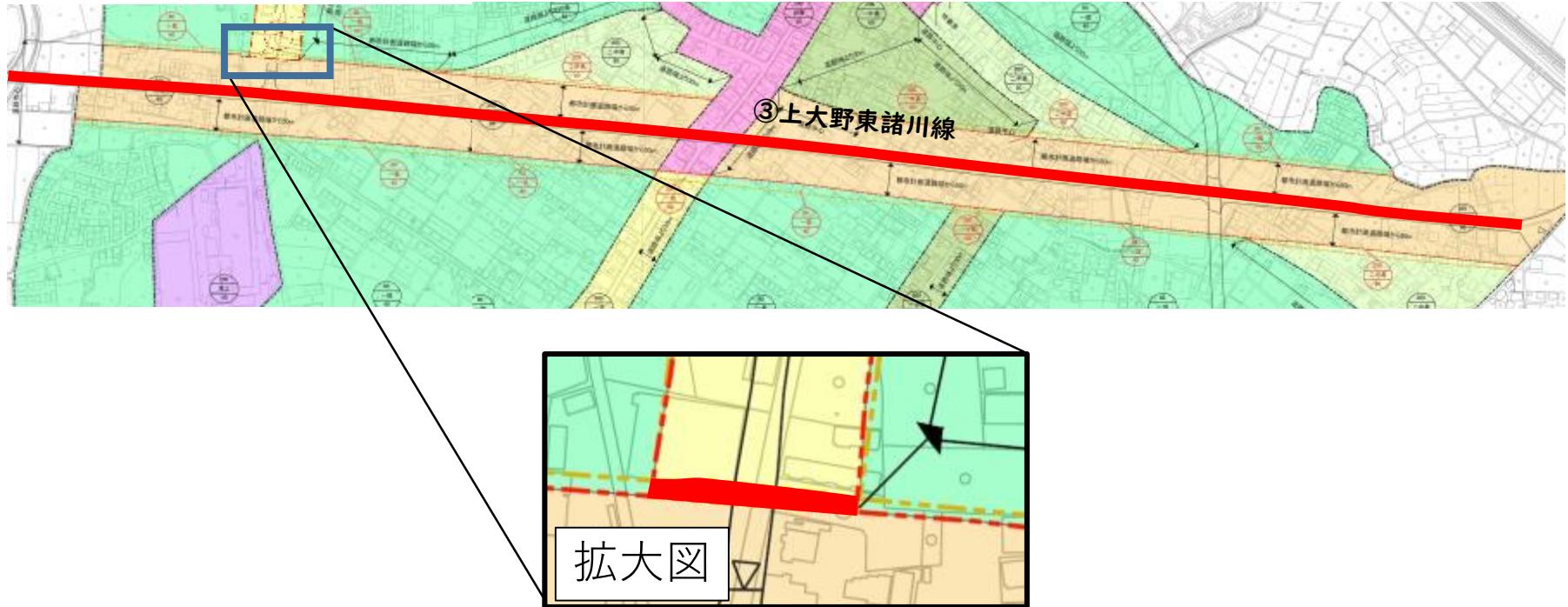


【現在】
準住居地域
容積率／建ぺい率
200／60



【変更後】
第一種低層住居
専用地域
容積率／建ぺい率
80／40

③3・5・27上大野東諸川線沿道（3－2）

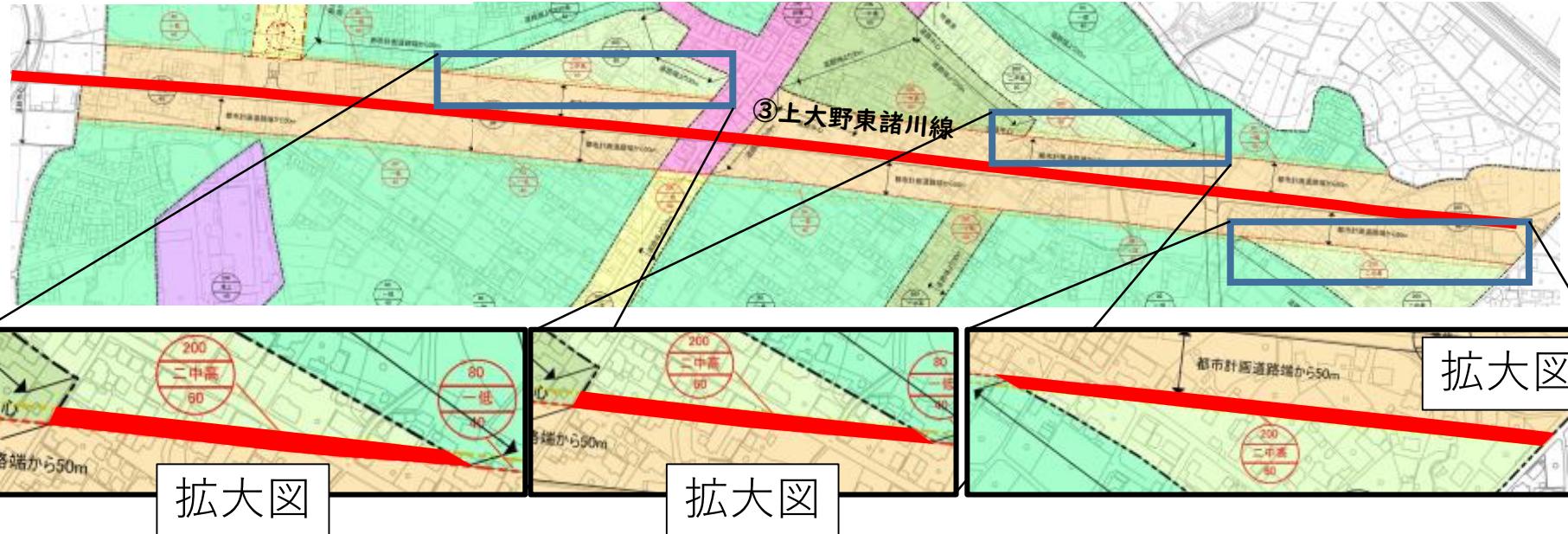


【現在】
準住居地域
容積率／建ぺい率
200／60



【変更後】
第一種住居地域
容積率／建ぺい率
200／60

③3・5・27上大野東諸川線沿道（3－3）

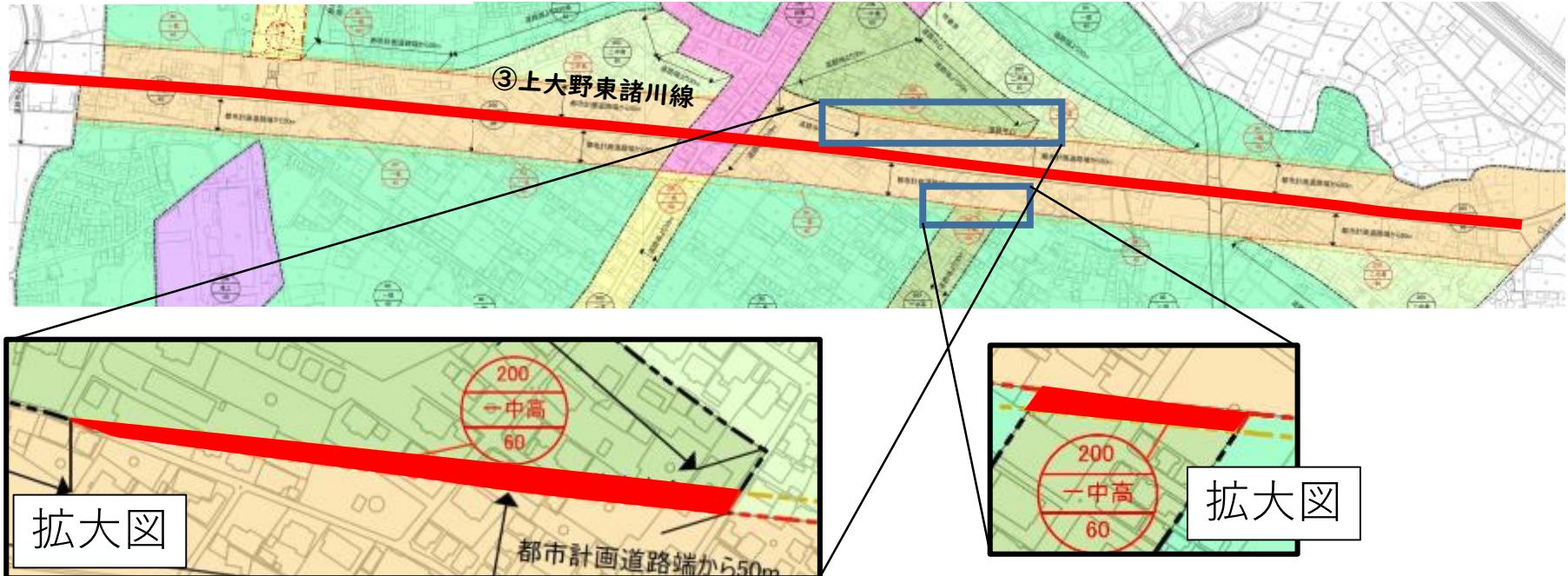


【現在】
準住居地域
容積率／建ぺい率
200／60



【変更後】
第二種中高層住居
専用地域
容積率／建ぺい率
200／60

③3・5・27上大野東諸川線沿線沿道（3－4）

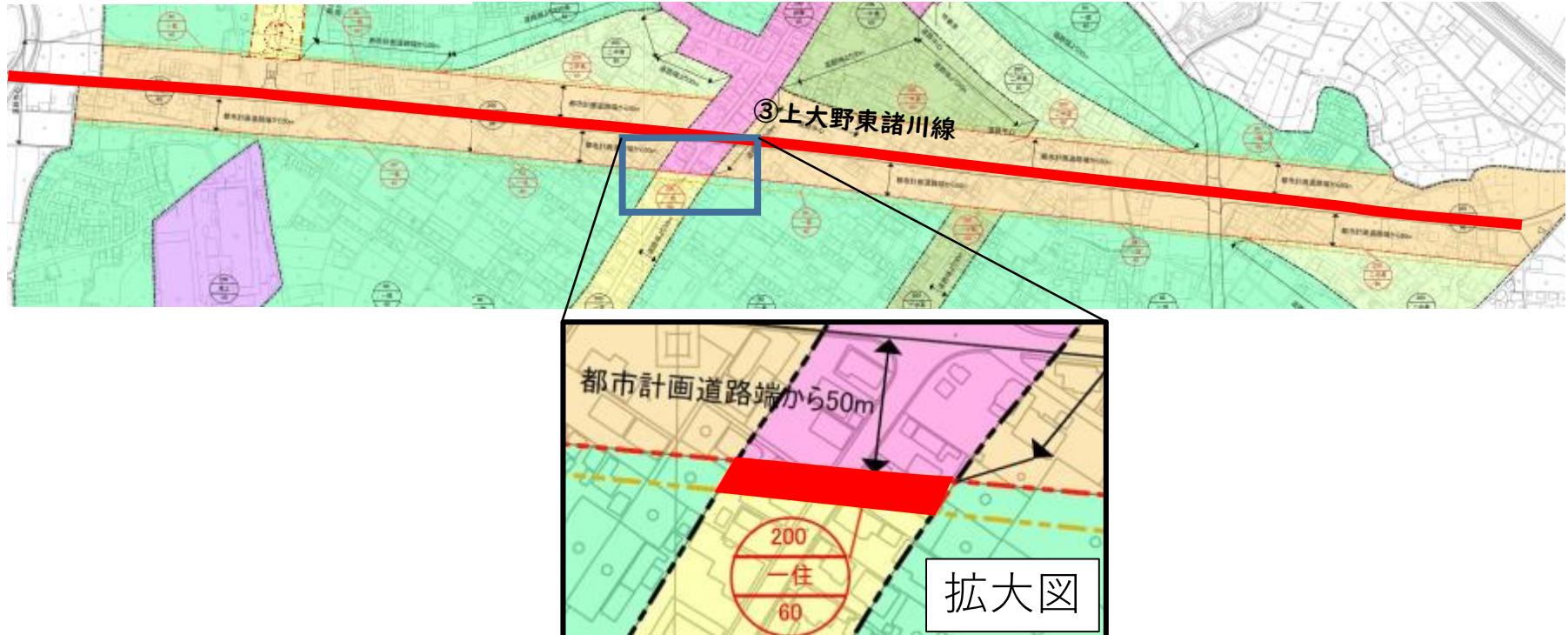


【現在】
準住居地域
容積率／建ぺい率
200／60



【変更後】
第一種中高層住居
専用地域
容積率／建ぺい率
200／60

③3・5・27上大野東諸川線沿道（3－5）



【現在】
近隣商業地域
容積率／建ぺい率
200／80



【変更後】
第一種住居地域
容積率／建ぺい率
200／60

防火地域・準防火地域とは？

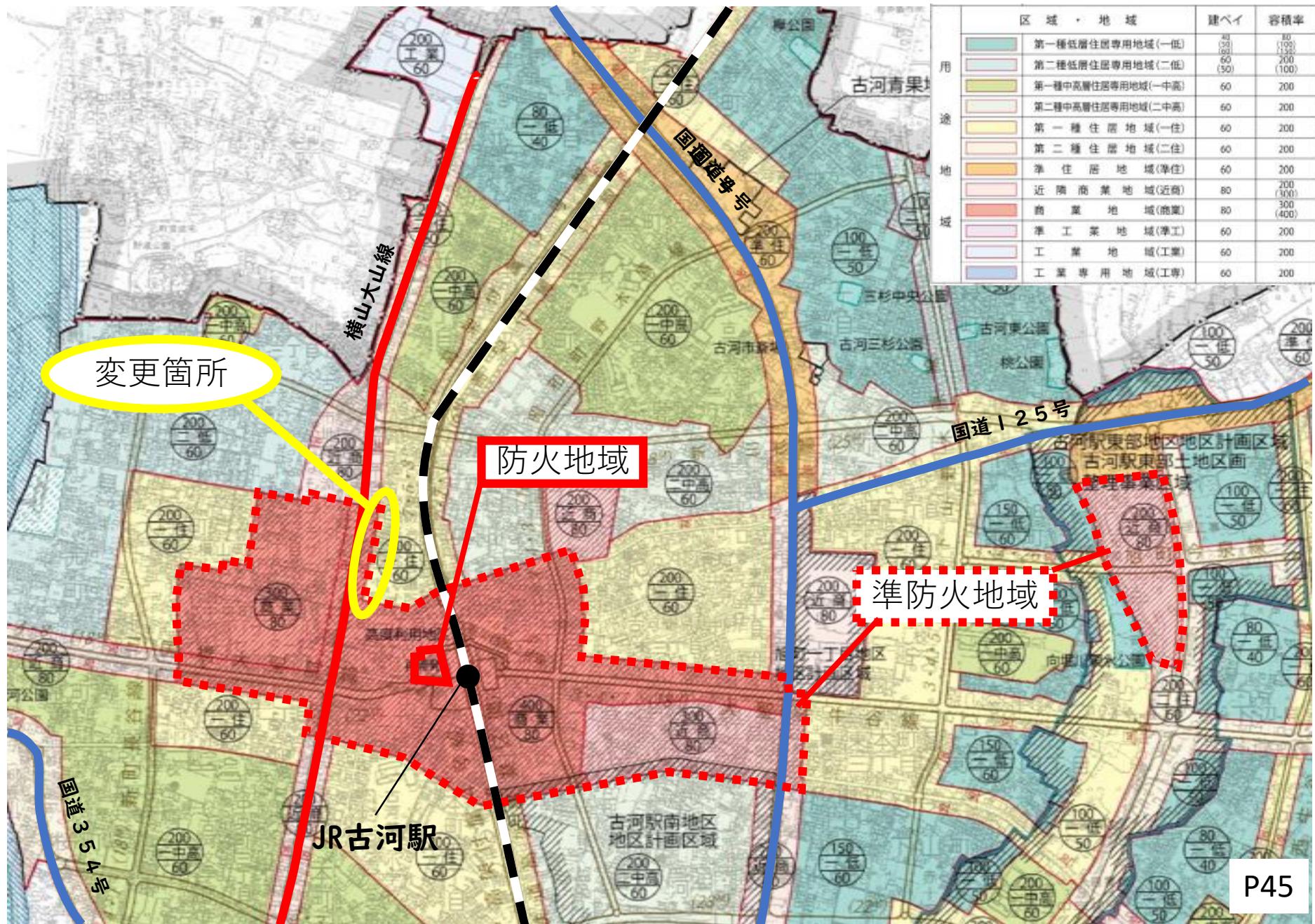
都市計画法に基づくもので、火災を防止するため、厳しい建築制限を設けている地域のことです。一般的に建物が密集している駅前など市街地の中心部やその周辺、災害時の避難路となる幹線道路沿い等が指定されます。



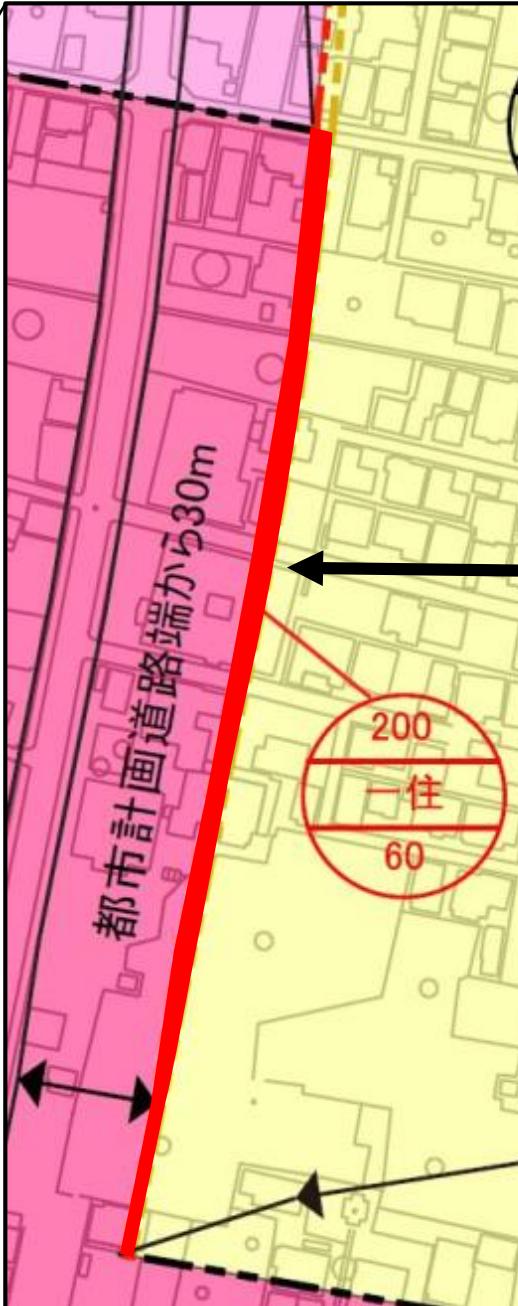
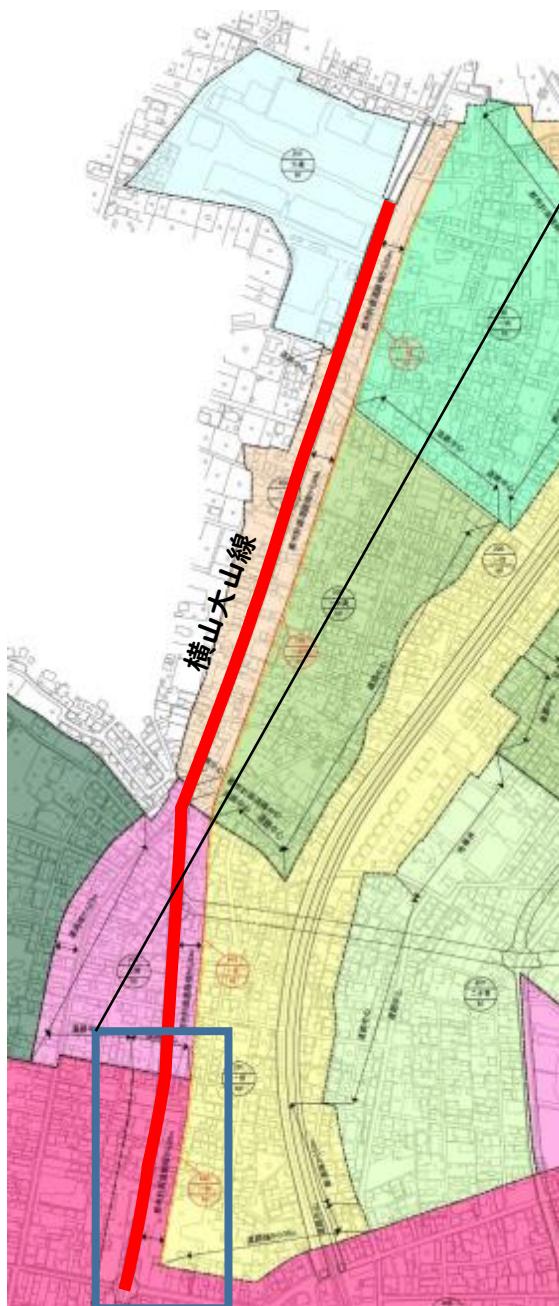
防火地域・準防火地域の違い

種別	防火地域	準防火地域
階数	延べ面積 100m ² 以下 100m ² 超	500m ² 以下 500m ² 超 1,500m ² 以下 1,500m ² 超
4階以上	耐火建築物等	耐火建築物等
3階		耐火建築物又は準耐火建築物等
2階以下	耐火建築物又は準耐火建築物等	木造建築物は外壁や軒裏等防火構造が必要

古河市の防火地域及び準防火地域



3・4・2横山大山線沿道



【現在】
商業地域
容積率／建ぺい率
 $300/80$
準防火地域

【変更後】
第一種住居地域
容積率／建ぺい率
 $200/60$



古都諮問第5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

平成31年3月策定 令和6年3月一部改訂

(1) 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、令和6年3月に一部改訂を行いました。

この度、地域未来投資促進法に基づき策定した「茨城県古河市基本計画」が令和5年9月に国の同意を受け、大堤地区（約82.6ha）を重点促進区域に位置付けました。同計画では、観光・スポーツ・文化・まちづくりの各分野を地域経済の牽引事業として展開し、地域特性を活かした高付加価値事業の創出を目指しています。

また、産業需要の高まりを受け、新4号国道と野木東工業団地を結ぶ（仮称）新4号アクセス道路沿道についても、今後適切な土地利用の誘導を図るため、都市計画における位置付けが必要となっています。

さらに、本市では社会経済情勢の変化を踏まえ、長期間未着手となっている各種計画の見直しを進めています。このため長年事業化に至っていない大堤南部地区の土地区画整理事業計画区域については、「大堤南部地区まちづくり構想」を策定し、地区計画への移行を含めて都市計画の見直しを視野に入れながら進めることとしています。また、都市計画道路についても、「茨城県都市計画道路再検討指針」に基づき、計画の必要性や事業の実現性等を客観的に評価し、計画の存続、変更、廃止の方向性について検討を行ったところです。

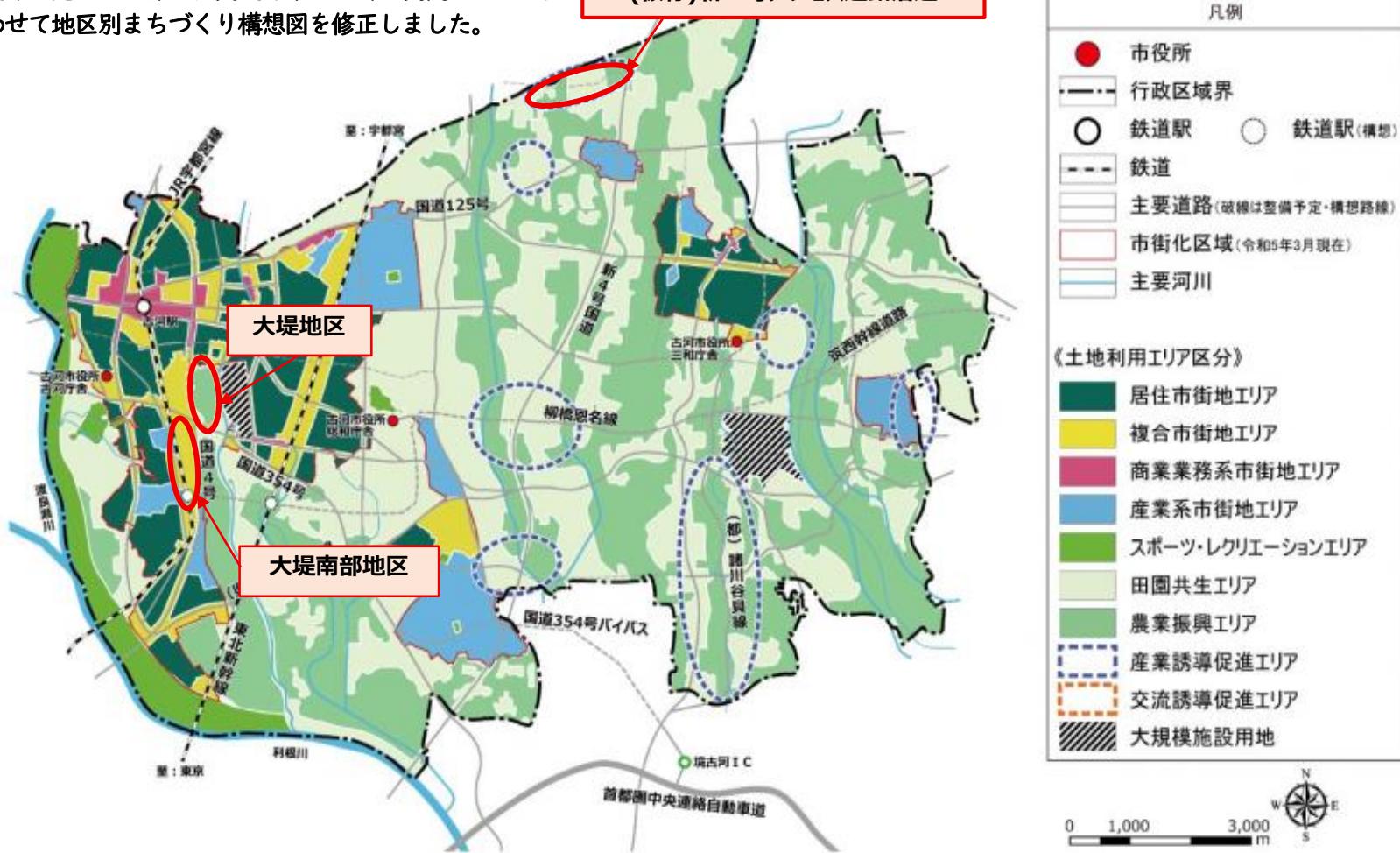
本市におけるこれらの状況の変化を踏まえ、各種計画と整合を図るため、関連する方針や土地利用図等を修正し、都市計画マスタープランの一部を改訂するものです。

(2) 主な改訂内容

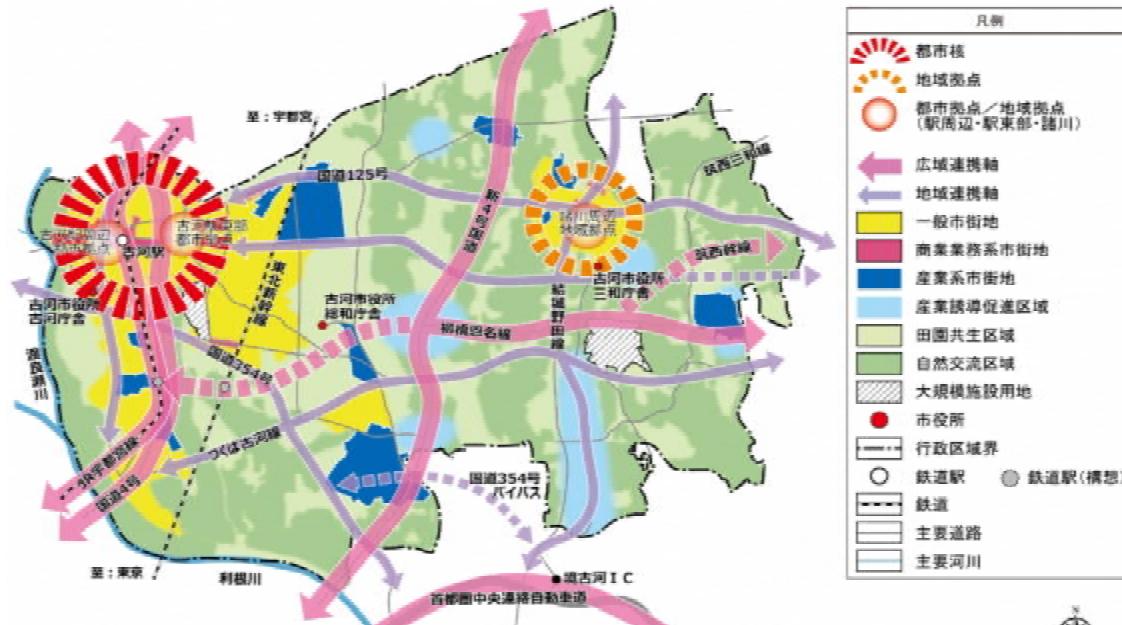
- ①「茨城県古河市基本計画」の重点促進区域との整合を図った「交流誘導促進区域（エリア）」の追加（47頁土地利用方針図／77頁総和地区まちづくり構想図）
- ②（仮称）新4号アクセス道路の沿道地域における「産業誘導促進区域（エリア）」の追加（47頁土地利用方針図／77頁総和地区まちづくり構想図／85頁三和地区まちづくり構想図）
- ③大堤南部地区における「大堤南部地区まちづくり構想」策定を踏まえた土地利用方針の変更（42,67頁の記載文章）
- ④都市計画道路の見直しに伴う交通体系の方針の変更（48頁の記載文章、52頁交通体系整備方針図）
- ⑤上記の変更に伴い、地区別まちづくり構想図を適宜修正

- 大堤地区を「交流誘導促進区域」として新たに位置付けました。
 - 「新4号アクセス道路」沿道を「産業誘導促進区域」として追加しました。
 - 長期未着手の「大堤南部地区」の土地利用方針を修正しました。
 - 都市計画道路の見直しに伴い、交通体系の方針を変更しました。
 - 上記にあわせて地区別まちづくり構想図を修正しました。

(仮称)新4号アクセス道路沿道

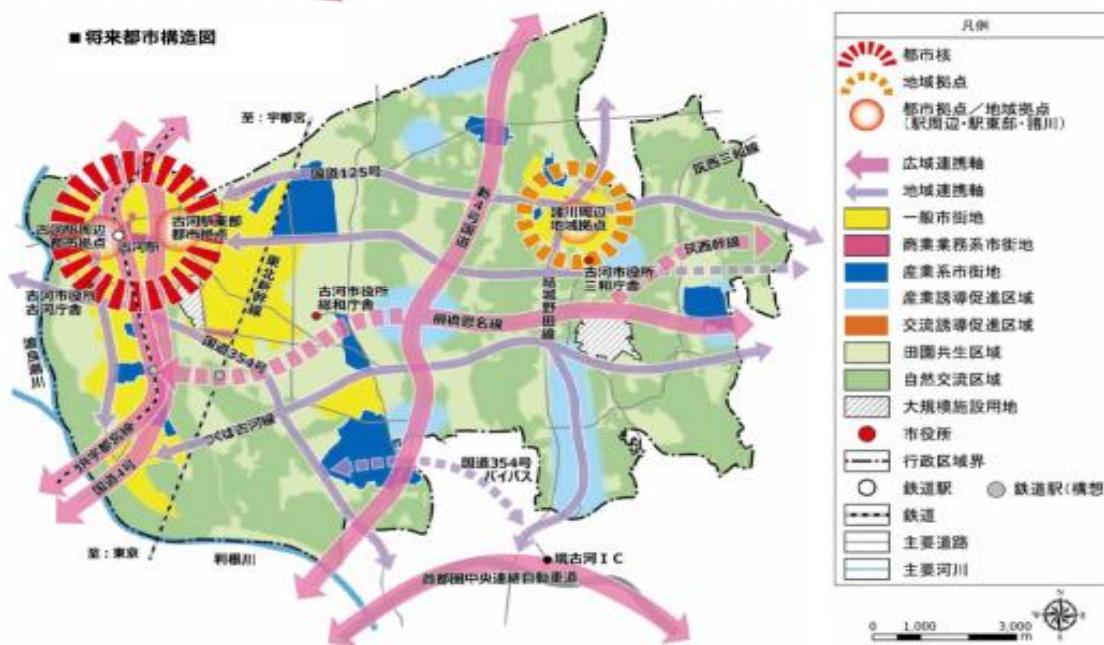


改訂前 37ページ

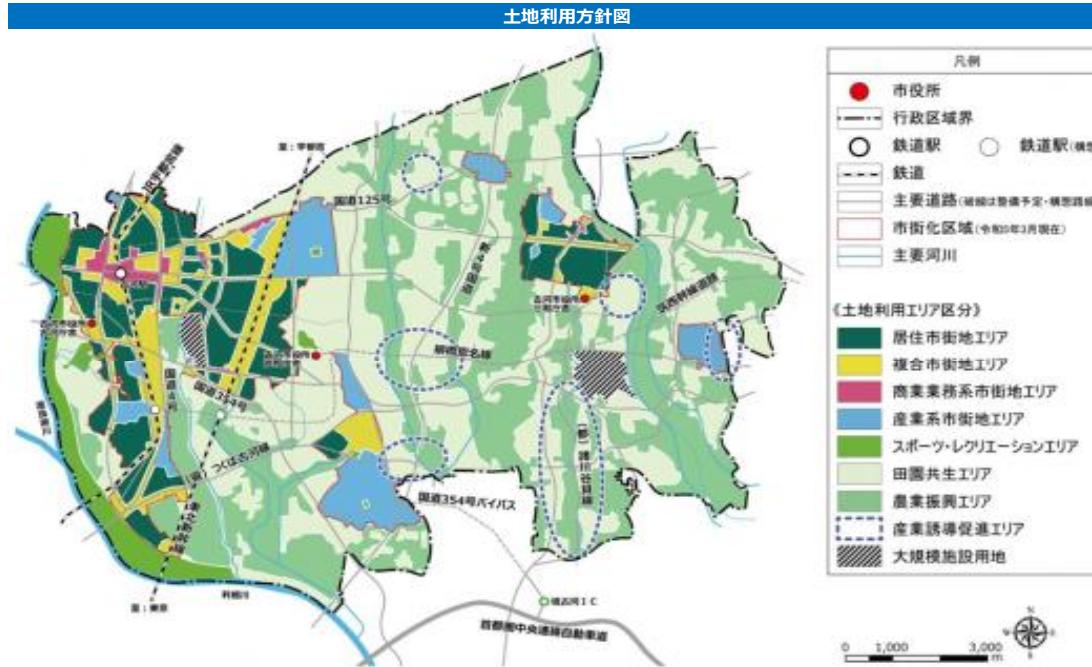


改訂後 37ページ

▶産業誘導促進区域として「新4号アクセス道路沿道」を追加

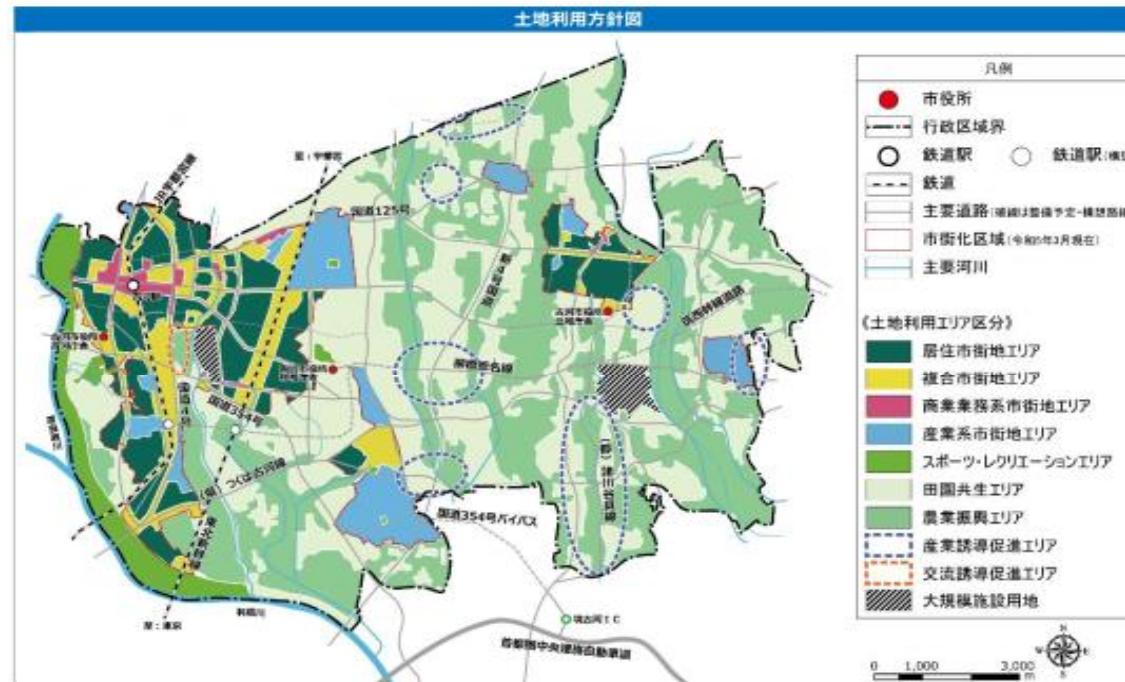


改訂前 47ジー

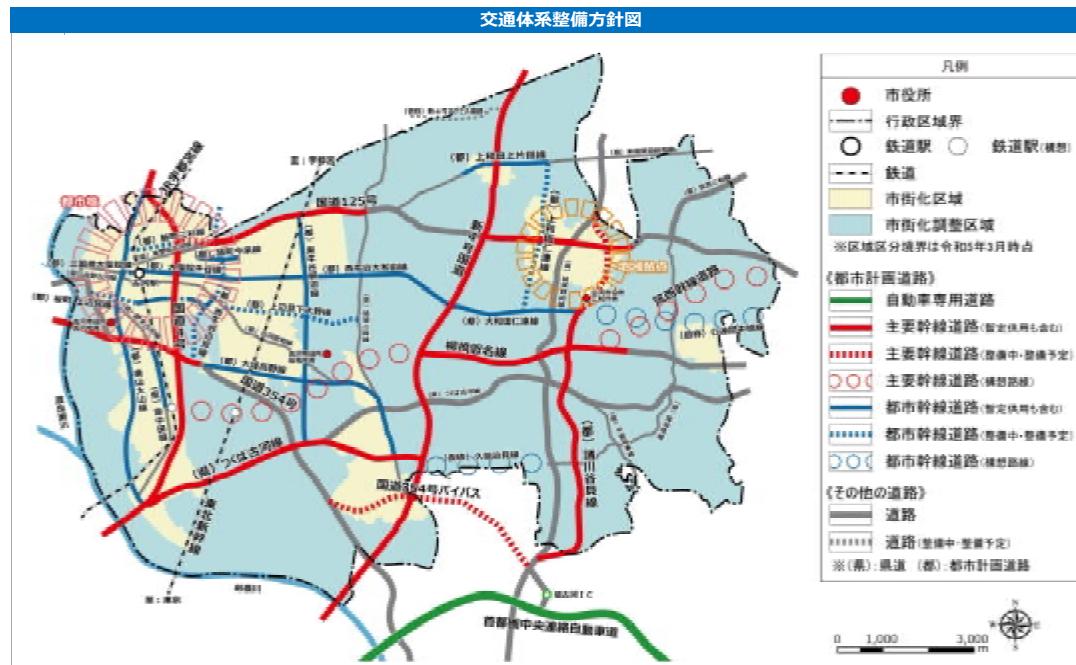


改訂後 47ジー

- 新たに「大堤地区」を交流誘導促進エリアとして設定
- 産業誘導促進エリアとして「新4号アクセス道路沿道」を追加

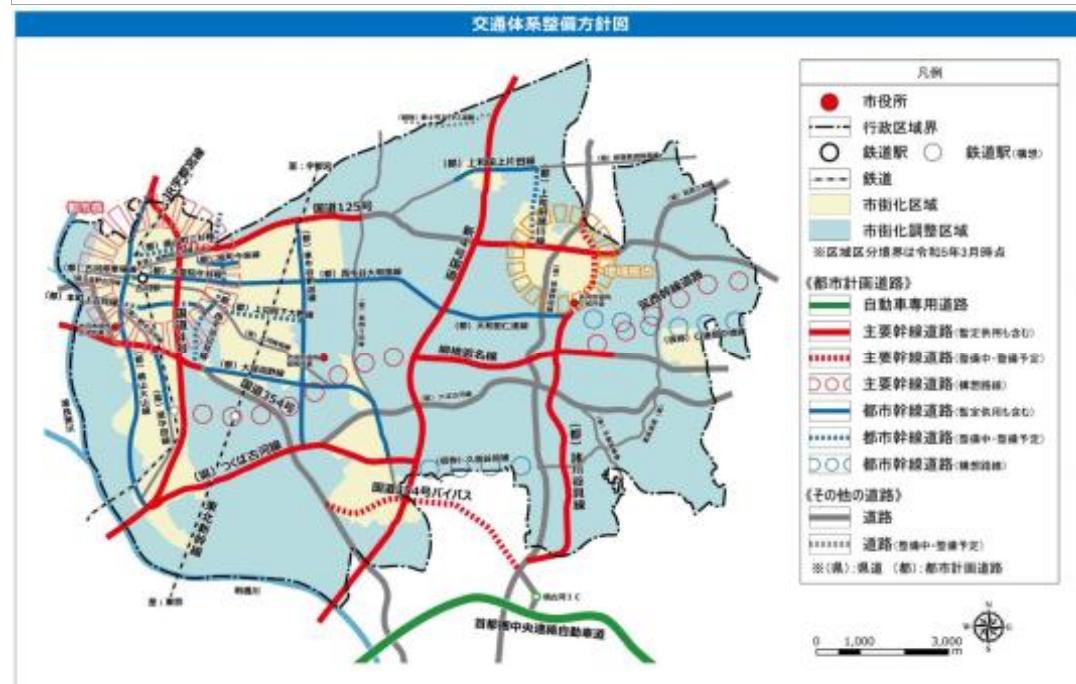


改訂前 52ペー



改訂後 52 ページ

- 都市計画道路の見直しに伴う路線名称の変更と廃止を反映



都市的土地区画整理事業の計画区域について

- 駅南地区や大堤南部地区といった、長年事業化に至っていない土地区画整理事業の計画区域については、今後の社会経済情勢の変化等を見据え、必要な都市計画の見直しなども視野に入れながら、都市的土地区画整理事業の計画区域について

都市的土地区画整理事業の計画区域について

- 長年事業化に至っていない大堤南部地区の土地区画整理事業計画区域については、「大堤南部地区まちづくり構想」に基づき、地区計画への移行を含め、必要に応じた都市計画の見直しを視野に入れながら、都市的土地区画整理事業の計画区域について

改訂前 69ジー



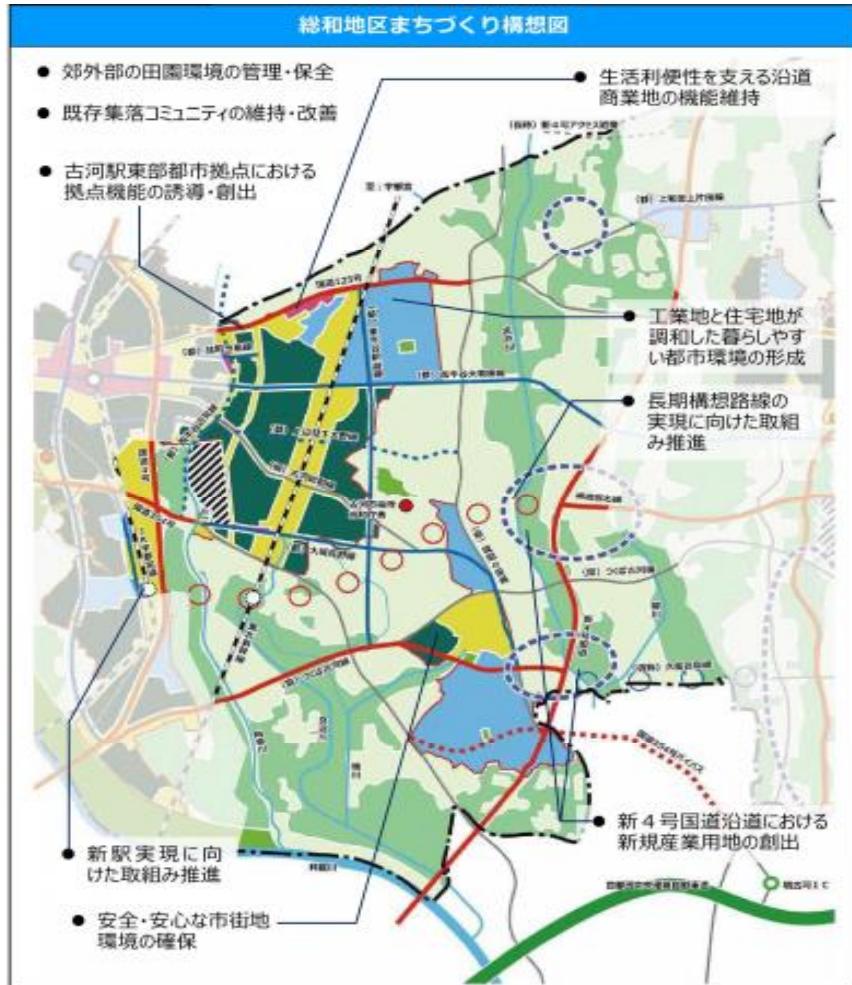
改訂後 69ジー



- | | |
|-----------|------------------|
| ● 市役所 | 居住市街地エリア |
| 行政区域界 | 複合市街地エリア |
| 市街化区域 | 商業業務系市街地エリア |
| ○ 鉄道駅 | 産業系市街地エリア |
| ○ 鉄道駅(構想) | スポーツ・レクリエーションエリア |
| ○ 鉄道 | 田園共生エリア |
| 主要河川 | 農業振興エリア |
| | 産業誘導促進エリア |
| | 大規模施設用地 |

- | | |
|-----------|------------------|
| ● 市役所 | 居住市街地エリア |
| 行政区域界 | 複合市街地エリア |
| 市街化区域 | 商業業務系市街地エリア |
| ○ 鉄道駅 | 産業系市街地エリア |
| ○ 鉄道駅(構想) | スポーツ・レクリエーションエリア |
| ○ 鉄道 | 田園共生エリア |
| 主要河川 | 農業振興エリア |
| | 産業誘導促進エリア |
| | 交流誘導促進エリア |
| | 大規模施設用地 |

改訂前 77ページ



- | | |
|-----------|------------------|
| ● 市役所 | 居住市街地エリア |
| ─ 行政区域界 | 自動車専用道路 |
| ─ 市街化区域 | 複合市街地エリア |
| ○ 鉄道駅 | 主要幹線道路(市道) |
| ○ 鉄道駅(構想) | 主要幹線道路(市道+生活) |
| ─ 鉄道 | 主要幹線道路(市道+生活+生産) |
| ─ 主要河川 | 主要幹線道路(市道+生産) |
| | 産業系市街地エリア |
| | 商業業務系市街地エリア |
| | スポーツ・レクリエーションエリア |
| | 田園共生エリア |
| | 農業振興エリア |
| | 産業誘導促進エリア |
| | 大規模施設用地 |

改訂後 77ページ



- | | |
|-----------|------------------|
| ● 市役所 | 居住市街地エリア |
| ─ 行政区域界 | 自動車専用道路 |
| ─ 市街化区域 | 複合市街地エリア |
| ○ 鉄道駅 | 主要幹線道路(市道) |
| ○ 鉄道駅(構想) | 主要幹線道路(市道+生活) |
| ─ 鉄道 | 主要幹線道路(市道+生活+生産) |
| ─ 主要河川 | 主要幹線道路(市道+生産) |
| | 産業系市街地エリア |
| | 商業業務系市街地エリア |
| | スポーツ・レクリエーションエリア |
| | 田園共生エリア |
| | 農業振興エリア |
| | 産業誘導促進エリア |
| | 交遊誘導促進エリア |
| | 大規模施設用地 |

改訂前 85 ページ

改訂後 85 ページ

三和地区まちづくり構想図

- 諸川周辺地域拠点における拠点機能の誘導・創出
 - 従業者の定住促進や生活利便性向上に資する土地利用の展開
 - 新4号国道沿道における新規産業用地の創出
 - 住民の生活利便性の確保に向けたデマンド交通の維持
 - 従業者の定住促進や生活利便性向上に資する土地利用の展開
 - 新たな産業拠点としての機能の確保・増進
 - 豊かな田園環境の管理・保全
 - 既存集落コミュニティの維持・改善
 - 安全・安心な居住環境の形成

- Map illustrating the spatial distribution of various land use and infrastructure categories around the Tsurumi Station area. The categories are color-coded and include:

 - 市役所 (City Hall): Red circle
 - 行政区界 (Administrative Boundary): Black line
 - 市街化区域 (Urbanized Area): Red box
 - 鉄道駅 (Railway Station): Circle with a dot
 - 鉄道駅 (構想) (Proposed Railway Station): Circle with a question mark
 - 鉄道 (Railway): Black dashed line
 - 主要河川 (Major River): Blue line
 - 居住市街地エリア (Residential Urban Area): Green
 - 複合市街地エリア (Composite Urban Area): Yellow
 - 商業業務系市街地エリア (Commercial Business Urban Area): Pink
 - 産業系市街地エリア (Industrial Urban Area): Blue
 - スポーツ・レクリエーションエリア (Sports and Recreation Area): Green
 - 田園共生エリア (Agriculture and Community Coexistence Area): Light Green
 - 農業振興エリア (Agriculture Revitalization Area): Light Green
 - 産業誘導促進エリア (Industrial Guidance and Promotion Area): Purple
 - 大規模施設用地 (Large-scale Facility Land Use): Hatched

三和地区まちづくり構想画

- 諸川周辺地域拠点における拠点機能の誘導・創出
 - 従業者の定住促進や生活利便性向上に資する土地利用の展開
 - 新たな産業拠点としての機能の確保・増進
 - 新4号国道沿道における新規産業用地の創出
 - 住民の生活利便性の確保に向けたデマンド交通の維持
 - 豊かな田園環境の管理・保全
 - 既存集落コミュニティの維持・改善
 - 安全・安心な居住環境の形成

-