

令和7年度  
第1回古河市都市計画審議会  
資料集

令和7年12月23日  
古河市都市計画課

令和7年度  
第1回古河市都市計画審議会  
資料集

目次

古都諮問第1号

古河都市計画 道路の変更(県決定)

…P1

古都諮問第2号

古河都市計画 道路の変更(市決定)

…P2

古都諮問第3号

古河都市計画 用途地域の変更

…P3

古都諮問第4号

古河都市計画 防火地域及び準防火地域の変更

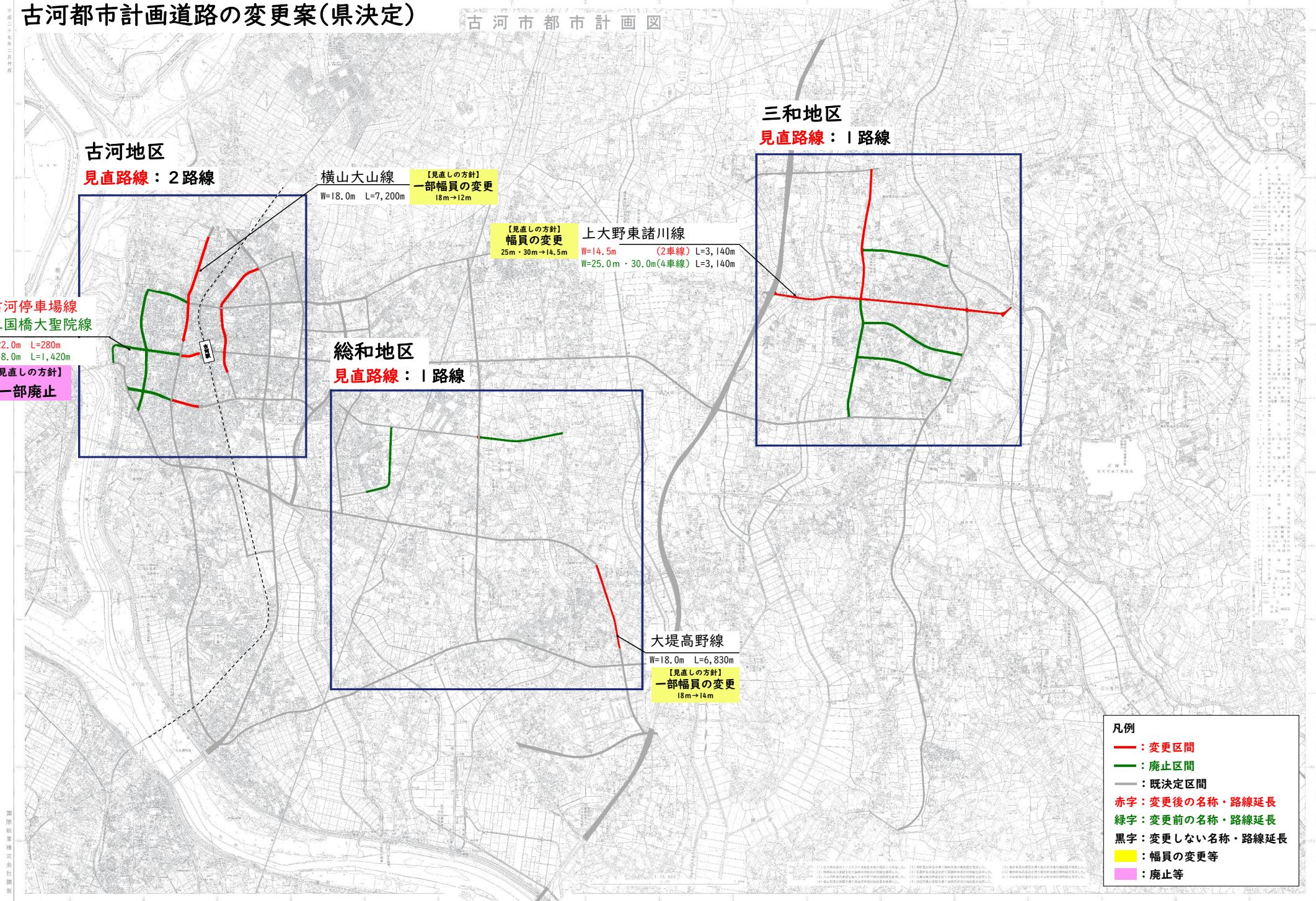
…P8

古都諮問第5号

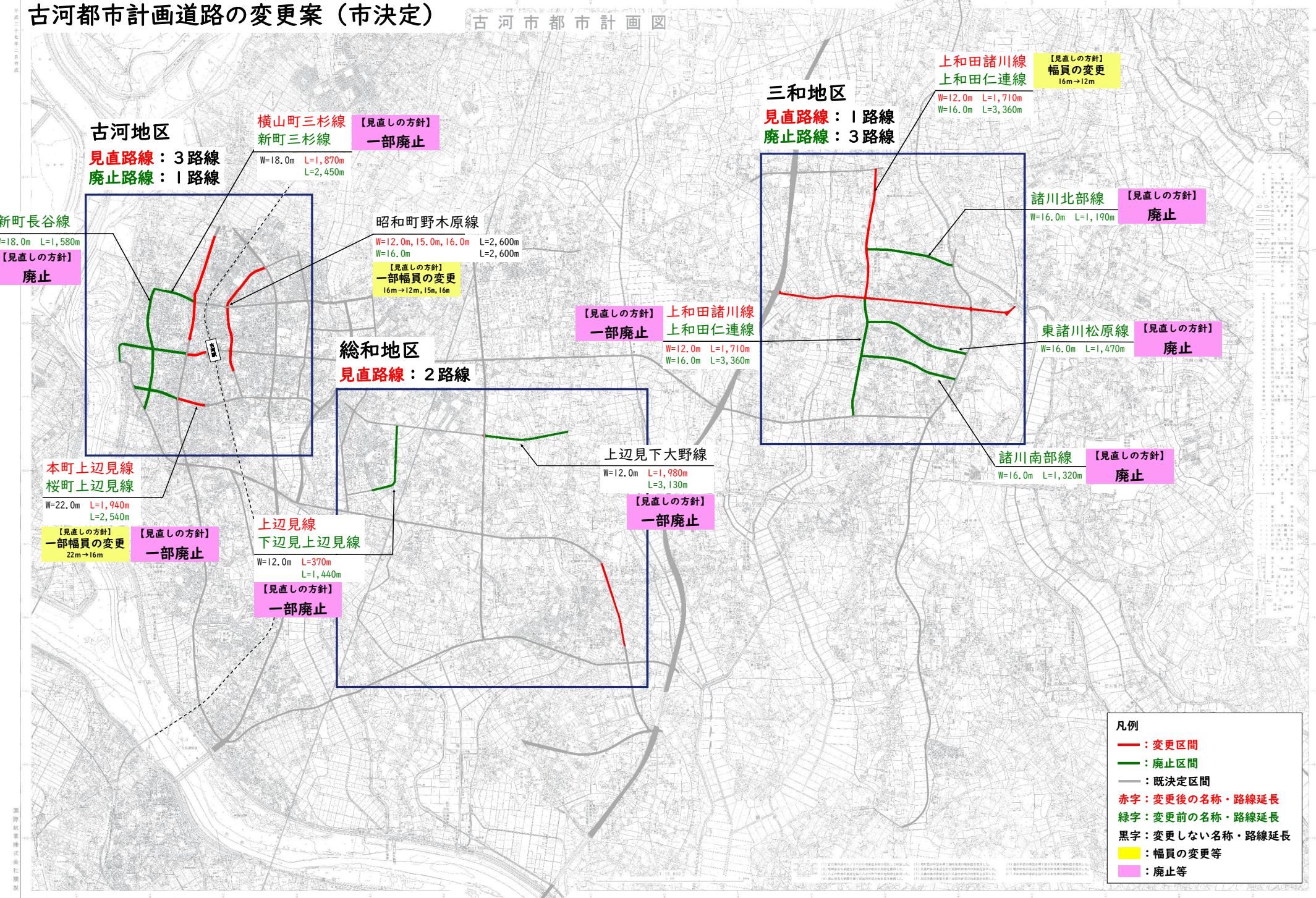
古河市都市計画マスタープランの一部改訂について

…P9

## 古河都市計画道路の変更案(県決定)



## 古河都市計画道路の変更案（市決定）



## 古河都市計画 用途地域の変更

## 計画図 横山大山線沿道

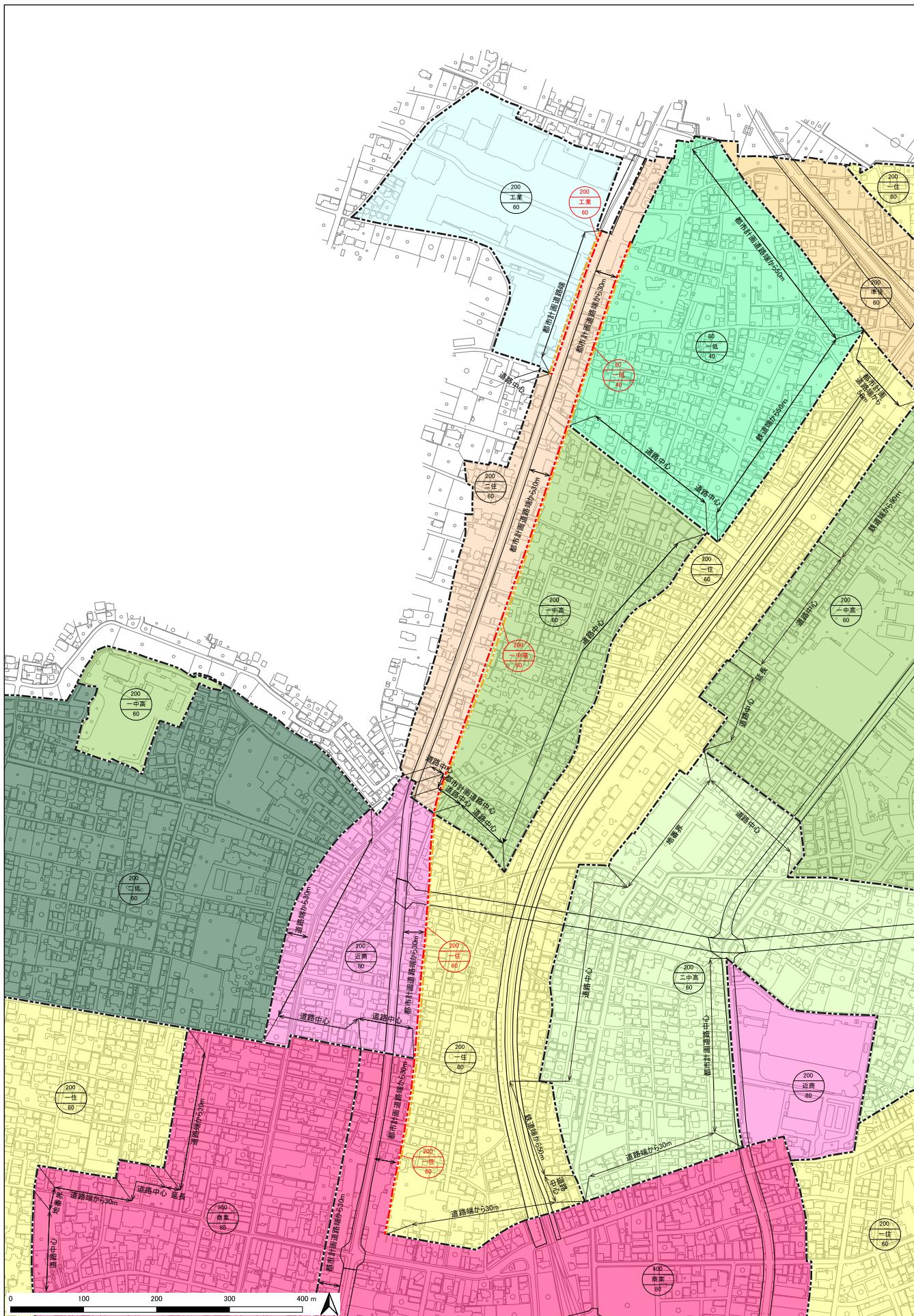
S=1/2,500

- 今回新たに用途地域となる部分
- 今回用途地域から除外される部分
- 今回変更に係わらない部分

## 凡 例

- 今回変更となる  
建蔽率・容積率等
- 今回変更に係わらない  
建蔽率・容積率等

用途地域	第一種低層住宅専用地域	第二種住居地域
第二種低層住宅専用地域		
準住居地域		
第一種中高層住宅専用地域		
近隣商業地域		
第二種中高層住宅専用地域		
商業地域		
工業地域		



古河都市計画 用途地域の変更

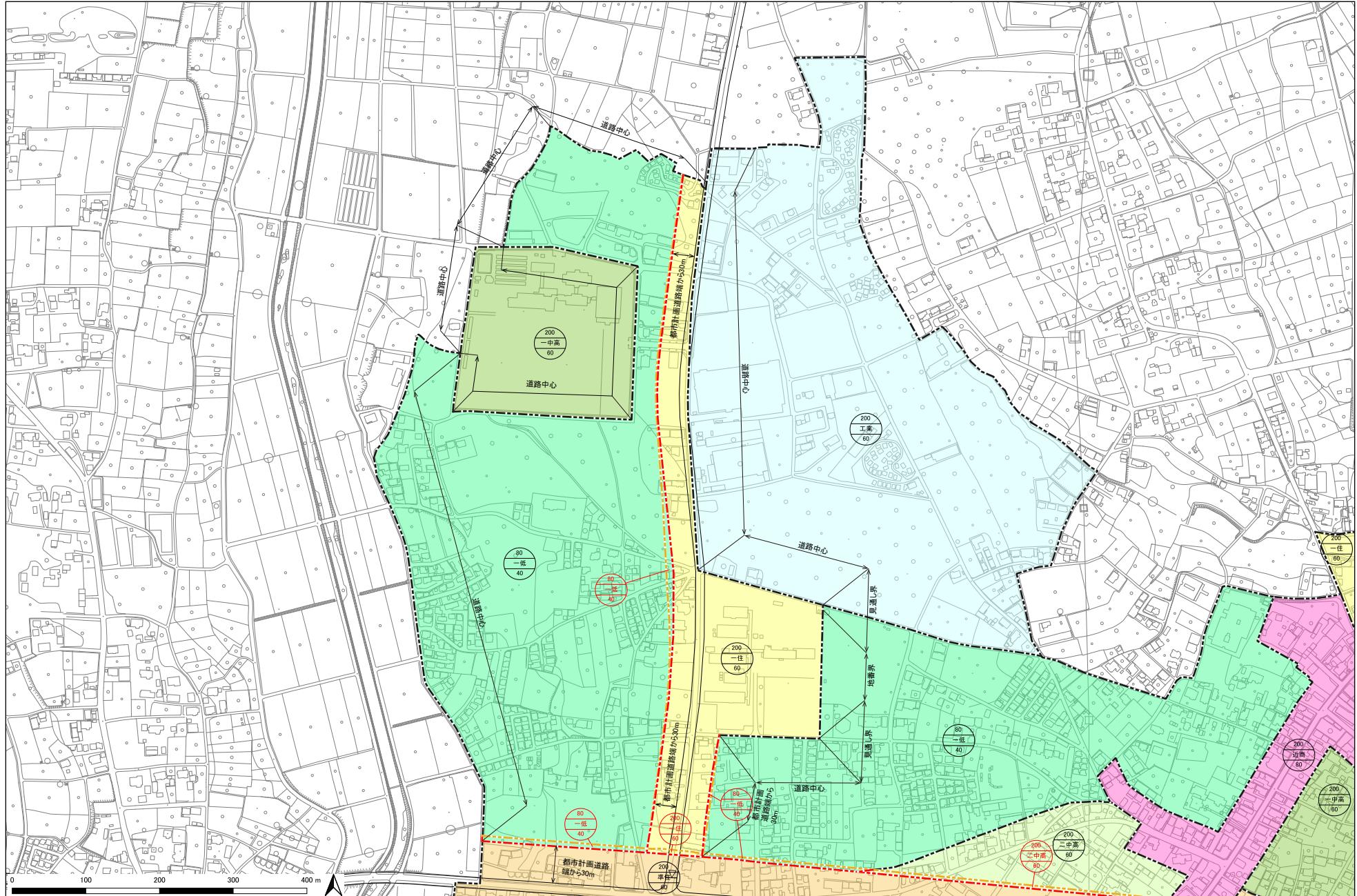
計画図  
上和田諸川線沿道  
S=1/2,500

- 今回新たに用途地域界となる部分
- 今回用途地域界から除外される部分
- 今回変更に係わらない部分

容積率  
用途名称  
建蔽率

用途地域

- 第一種低層住宅専用地域
- 第一種中高層住宅専用地域
- 第二種中高層住宅専用地域
- 第一種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 工業地域



## 古河都市計画 用途地域の変更

計画図  
上大野東諸川線沿道-1  
S=1/2,500

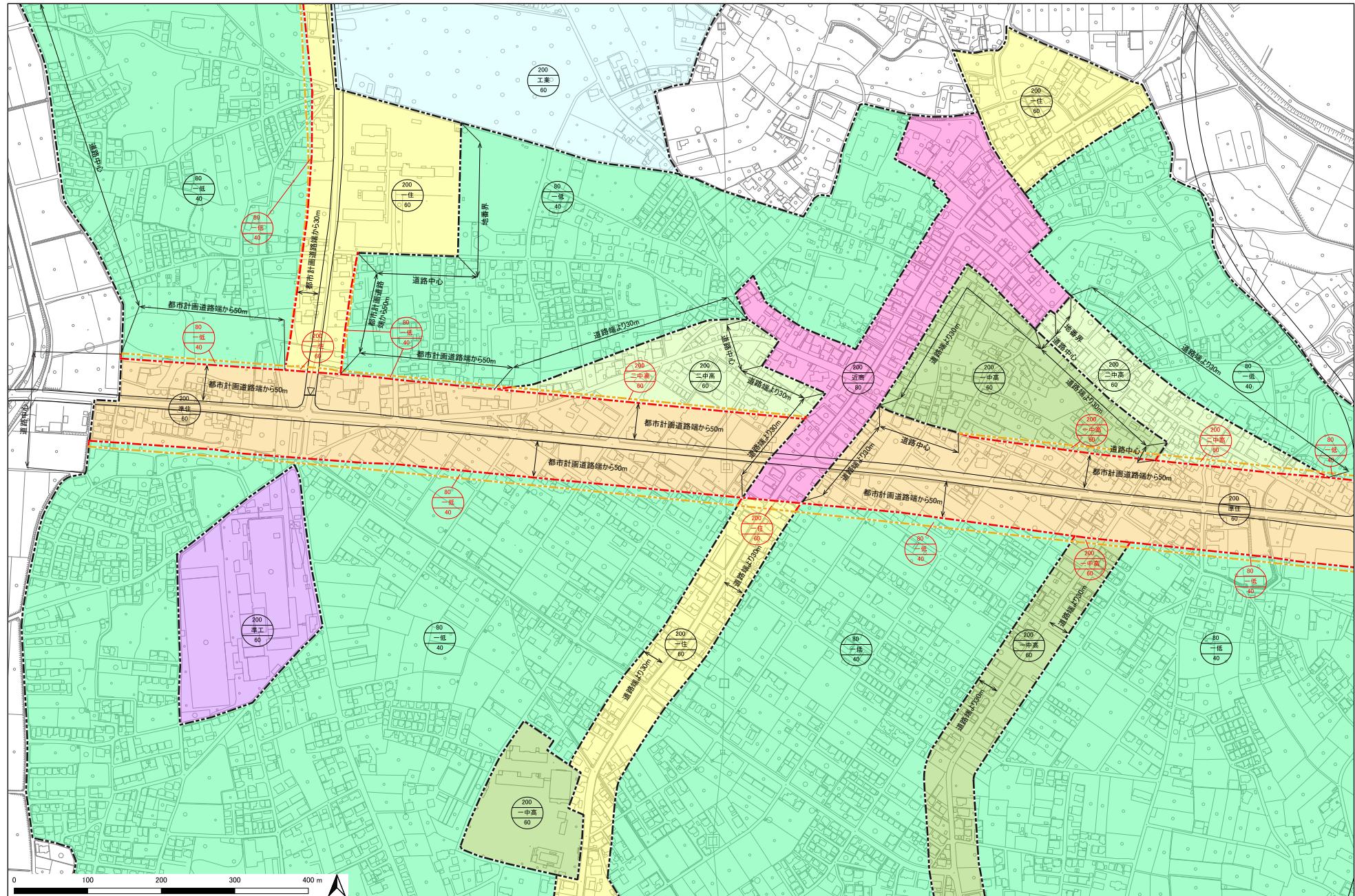
..... 今回新たに用途地域界となる部分  
.... 今回用途地域界から除外される部分  
- - - 今回変更に係わらない部分

今回変更となる  
建蔽率・容積率等

今回変更に係わらない  
建蔽率・容積率等

用途地域

- 第一種低層住宅専用地域
- 第一種中高層住宅専用地域
- 第二種中高層住宅専用地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 準工業地域
- 第一種住居地域
- 工業地域



## 古河都市計画 用途地域の変更

計画図  
上大野東諸川線沿道-2  
S=1/2,500

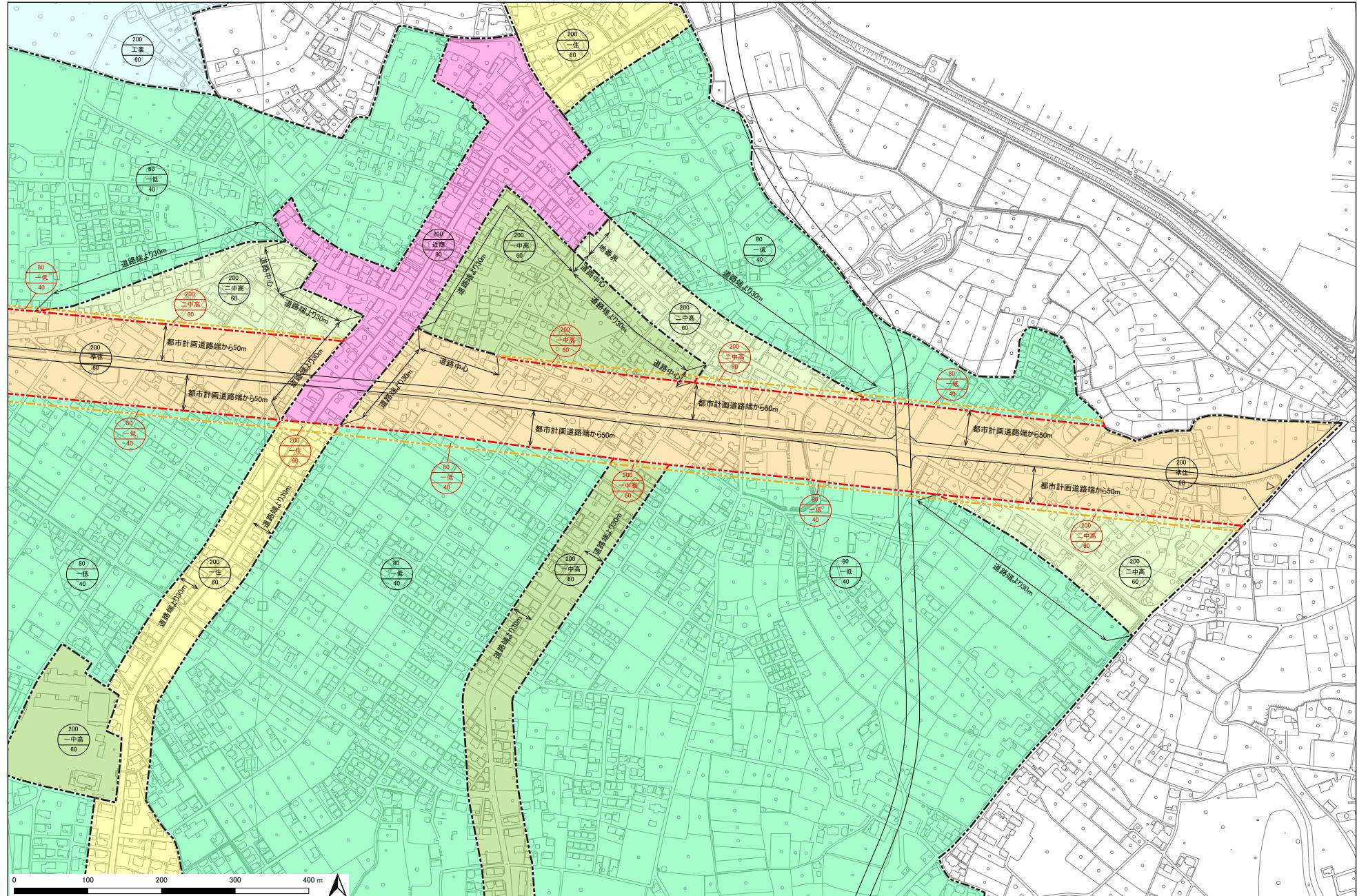
..... 今回新たに用途地域界となる部分  
.... 今回用途地域界から除外される部分  
- - - 今回変更に係わらない部分

今回変更となる  
建蔽率・容積率等

今回変更に係わらない  
建蔽率・容積率等

用途地域

第一種低層住宅専用地域	準居住地域
第一種中高層住宅専用地域	近隣商業地域
第二種中高層住宅専用地域	工業地域
第一種住居地域	



## 新旧対照表

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種 低層住居 専用地域	約 482 ha 約 484 ha	8/10 以下	4/10 以下	—	—	10m	割合
	約 145 ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	約 22.7% 約 22.8%
	約 39 ha	15/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	
	約 666 ha 約 668 ha						
第二種 低層住居 専用地域	約 9.0 ha	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	割合
	約 190 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	10m	約 6.8% 約 6.8%
	約 199 ha						
第一種 中高層住居 専用地域	約 261 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	割合
	約 261 ha			—	—	—	約 8.9% 約 8.9%
第二種 中高層住居 専用地域	約 83 ha 約 84 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	割合
	約 83 ha 約 84 ha			—	—	—	約 2.8% 約 2.8%
	約 636 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	割合
第一種 住居地域	約 636 ha			—	—	—	約 21.7% 約 21.7%
	約 636 ha			—	—	—	
第二種 住居地域	約 129 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	割合
	約 129 ha			—	—	—	約 4.4% 約 4.4%
準住居地域	約 113 ha 約 110 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	割合
	約 113 ha 約 110 ha			—	—	—	約 3.9% 約 3.8%
田園 住居地域	約 0 ha	—	—	—	—	—	割合
	約 0 ha			—	—	—	約 0.0% 約 0.0%
近隣商業 地域	約 69 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	割合
	約 11 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 2.7% 約 2.7%
	約 80 ha						
商業地域	約 14 ha	30/10 以下	8/10 以下	—	—	—	割合
	約 45 ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 2.0% 約 2.0%
	約 59 ha						
準工業地域	約 57 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	割合
	約 57 ha			—	—	—	約 1.9% 約 1.9%
工業地域	約 292 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	割合
	約 292 ha			—	—	—	約 10.0% 約 10.0%
工業専用 地域	約 358 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	割合
	約 358 ha			—	—	—	約 12.2% 約 12.2%
合計	約 2,933 ha 約 2,933 ha						約 100.0% 約 100.0%

上段 変更前  
下段 変更後

古河都市計画  
防火地域及び準防火地域の変更

計画図  
横山大山線沿道地区  
S=1/2,500

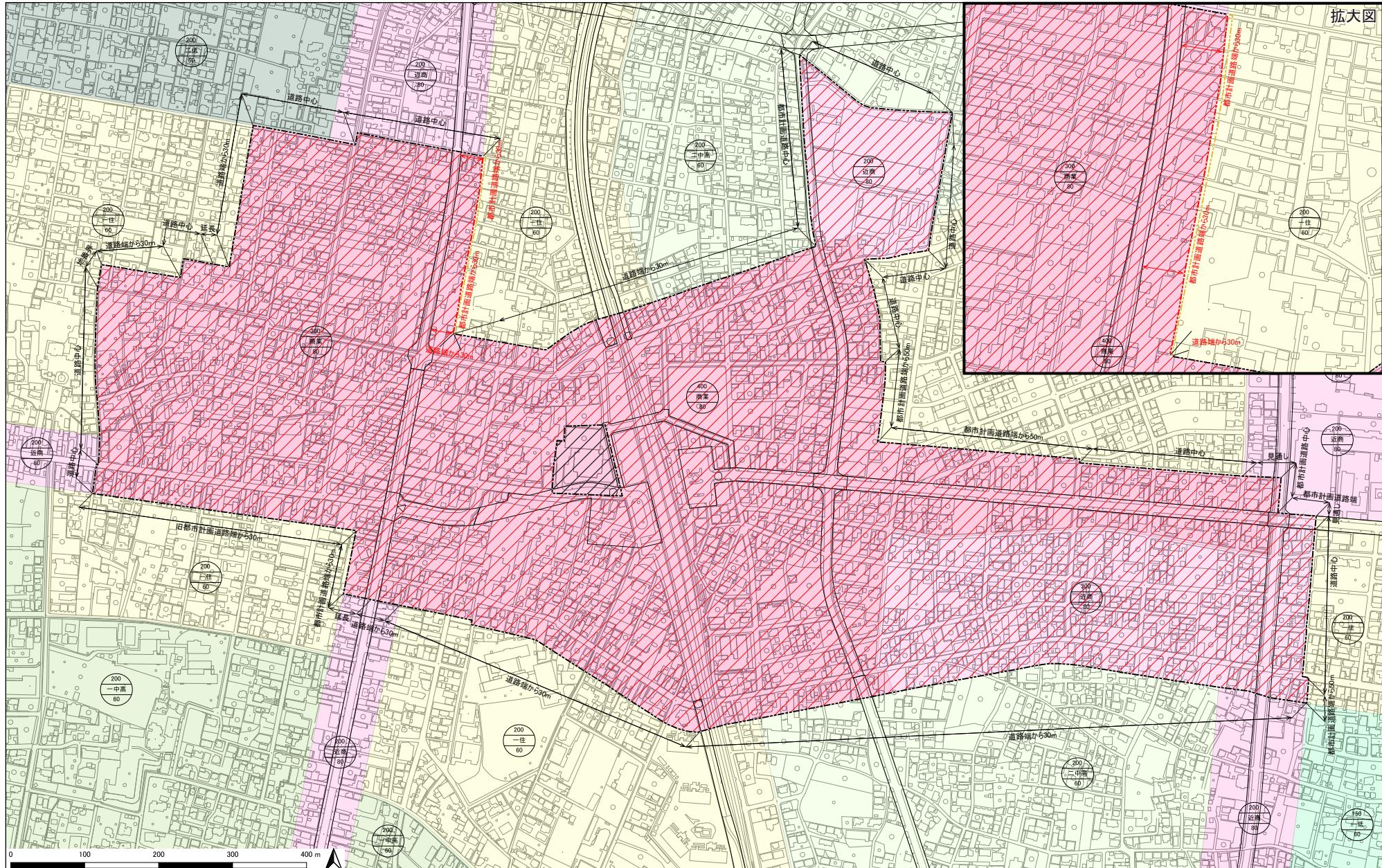
凡 例

- 今回新たに準防火地域界となる部分
- 今回準防火地域界から除外される部分
- 今回変更に係わらない部分

防火地域  
準防火地域

用途地域

- |              |         |
|--------------|---------|
| 第一種低層住宅専用地域  | 第一種住居地域 |
| 第二種低層住宅専用地域  | 準住居地域   |
| 第一種中高層住宅専用地域 | 近隣商業地域  |
| 第二種中高層住宅専用地域 | 商業地域    |



## 古河市都市計画マスターplan一部改訂 新旧対照表

&lt;本文&gt;一部抜粋

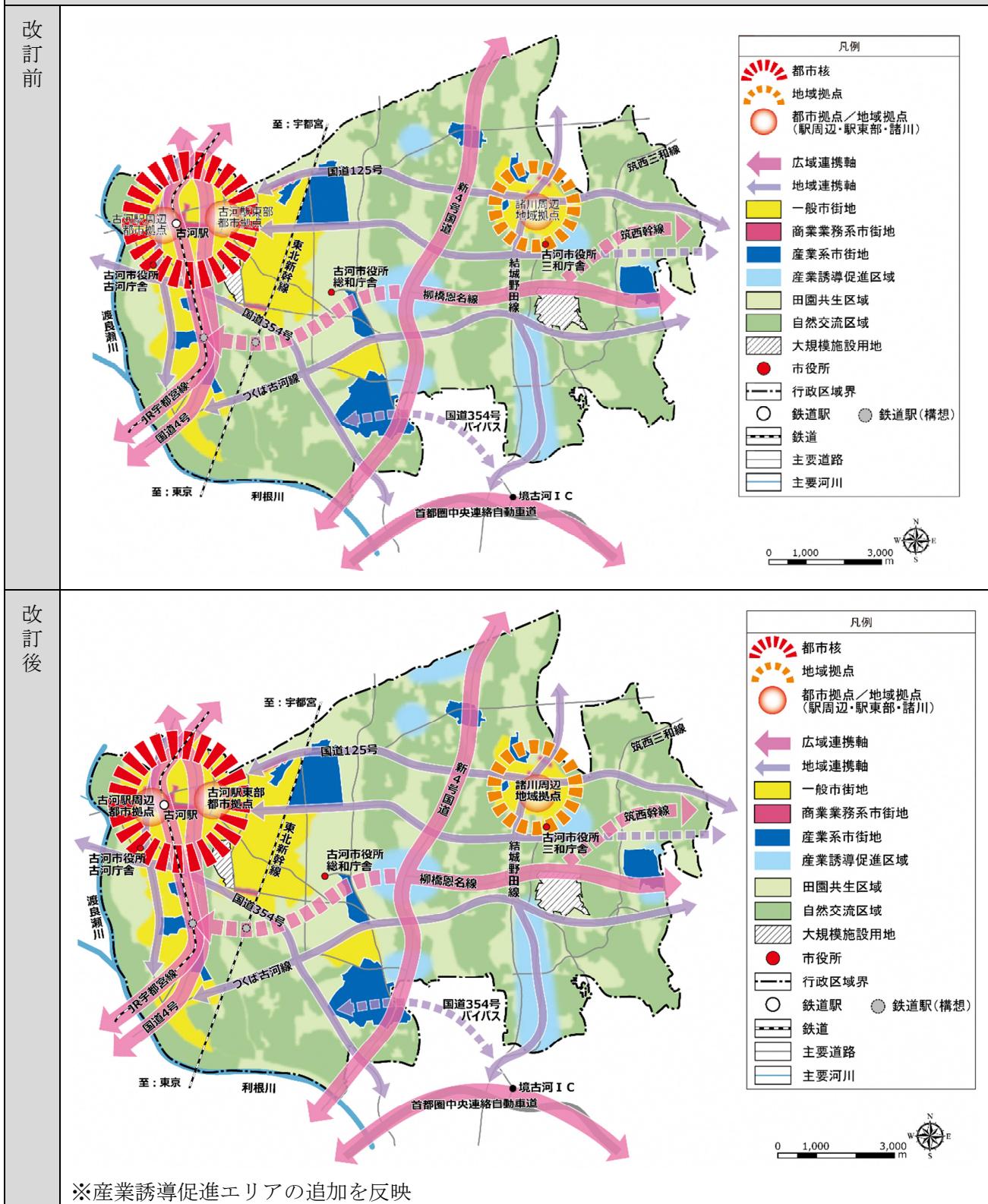
ページ	改訂前	改訂後
43	<p><b>新たな産業用地の創出に向けた都市計画環境の整備</b></p> <p>○こうした状況から、茨城県や圏央道沿線都市、大学等が一体となり、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく「茨城県圏央道沿線地域基本計画」を策定し、地域間・業種間の連携強化を進め、「生活、自動車、生産用機械、プラスチック製品、金属製品、化学製品関連の産業の集積を活用した成長ものづくり分野」、「国立大学法人筑波大学や国立研究開発法人産業技術総合研究所等の教育研究機関の高度人材を活用した生長ものづくり分野（IoT、AI、ロボット関連産業等）」、「交通インフラを活用した運輸・物流関連産業分野」を中心とした産業集積地の創出を推進しています。</p> <p>○当該計画では、本市の新4号国道沿道や境古河ICへアクセスする（都）諸川谷貝線の沿道地域（市街化調整区域）が、新たな産業用地の創出を目指す「重点促進区域」に指定されています。当該区域における新たな産業用地の確保にあたっては、周辺環境との調和を前提とした計画的な土地利用を図りながら、「市街化調整区域における地区計画」の導入や「市街化区域への編入」などに取り組みます。</p>	<p><b>新たな<u>都市的</u>土地利用の創出に向けた都市計画環境の整備</b></p> <p>○こうした状況を踏まえ、茨城県や圏央道沿線都市、大学等が一体となり、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律に基づく「茨城県圏央道沿線地域基本計画」を策定し、地域間・業種間の連携強化を進めています。同計画では「生活、自動車、生産用機械、プラスチック製品、金属製品、化学製品関連の産業の集積を活用した成長ものづくり分野」、「国立大学法人筑波大学や国立研究開発法人産業技術総合研究所等の教育研究機関の高度人材を活用した成長ものづくり分野（IoT、AI、ロボット関連産業等）」、「交通インフラを活用した運輸・物流関連産業分野」を中心とした産業集積地の創出を推進しています。</p> <p>○同計画では、本市の新4号国道沿道地域や境古河ICへアクセスする（都）諸川谷貝線沿道地域（いざれも市街化調整区域）が、新たな産業用地創出を目指す「重点促進区域」に指定されています。また、（仮称）新4号アクセス道路沿道地域（市街化調整区域）においても、新たな産業用地の確保など計画的な都市的<u>土地利用</u>を進めます。</p> <p>○さらに、本市では「茨城県古河市基本計画」に基づき、「観光・スポーツ・文化・まちづくり分野」に関する事業の創出を推進しており、大堤地区（市街化調整区域）が「重点促進区域」に指定されています。これにより、地域特性を活かした新たな都市的<u>土地利用</u>の実現を図ります。</p> <p>○これらの区域においては、周辺環境との調和を前提とした「市街化調整区域における地区計画」の導入などにより、計画的な土地利用を図るとともに、各区域の状況に応じて、将来的に</p>

		<u>市街化区域編入に向けた検討・手続きを進めます。</u>
48	<b>都市計画道路の見直し</b> ○本市の都市計画道路については、これまでの計画的な事業進捗により一定の整備が図られてきました。 <u>これからの街路事業</u> においては、集約連携型都市構造の実現に資する路線への集中的な投資による行財政運営の効率化が求められることから、長期未着手路線を含む未整備路線については、 <u>その優先順位を見極めながら、必要に応じて廃止を含む都市計画道路の見直しについて検討していくものとします。</u>	<b>都市計画道路の継続的な見直し</b> ○本市の都市計画道路については、これまでの計画的な事業進捗により一定の整備が図られてきました。 <u>今後の街路事業</u> においては、集約連携型都市構造の実現に資する路線への集中的な投資による行財政運営の効率化が求められることから、長期未着手路線を含む未整備路線については、 <u>社会経済情勢の変化に応じ、必要性や優先順位を踏まえて継続的に計画の見直しを図ります。</u>
67	<b>都市的土地区画整理事業の促進</b> ○ <u>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</u> については、今後の社会情勢の変化等を見据え、必要な都市計画の見直しも視野に入れながら、 <u>都市的土地区画整理事業の促進</u> を図ります。	<b>都市的土地区画整理事業の促進</b> ○ <u>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</u> については、「 <u>大堤南部地区まちづくり構想</u> 」に基づき、 <u>地区計画への移行</u> 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、 <u>都市的土地区画整理事業の促進</u> を図ります。
75	<b>新4号国道沿道における新規産業用地の創出</b> ○市長が定める指定路線区域である新4号国道の柳橋（北）交差点、久能交差点、高野交差点の半径1km以内の区域については、大規模な流通業務施設の新規立地に向け、 <u>市街化調整区域</u> における地区計画の導入や開発許可基準の適正運用など、 <u>必要となる都市計画の手立てを行なながら、周辺環境と調和した計画的な土地利用</u> を図ります。	<b>新4号国道沿道における新規産業用地の創出</b> ○市長が定める指定路線区域である新4号国道の柳橋（北）交差点、久能交差点 <u>及び</u> 高野交差点の半径1km以内の区域については、大規模な流通業務施設の新規立地に向け、 <u>また(仮称)新4号アクセス道路の沿道地域</u> については、 <u>産業系施設等の立地促進を図るため</u> 、 <u>市街化調整区域</u> における地区計画の導入や開発許可基準の適正運用など、 <u>必要な都市計画上の対応を講じながら、周辺環境と調和した計画的な土地利用</u> を図ります。
83	<b>主要幹線道路沿道における新規産業用地の創出</b> ○指定路線区域である新4号国道の上片田（西）交差点、上大野（東）交差点、大和田交差点の半径1km以内の区域及び市道0134号線の沿線の他、境古河ICへアクセスする（都）諸川谷貝線の沿道地域等については、 <u>市街化調整区域</u> における地区計画の導入や開発許可基	<b>主要幹線道路沿道における新規産業用地の創出</b> ○指定路線区域である新4号国道の上片田（西）交差点、上大野（東）交差点、大和田交差点の半径1km以内の区域及び市道0134号線の沿線の他、境古河ICへアクセスする（都）諸川谷貝線の沿道地域 <u>や(仮称)新4号アクセス道路の沿道地域等</u> については、 <u>市街化調整区</u>

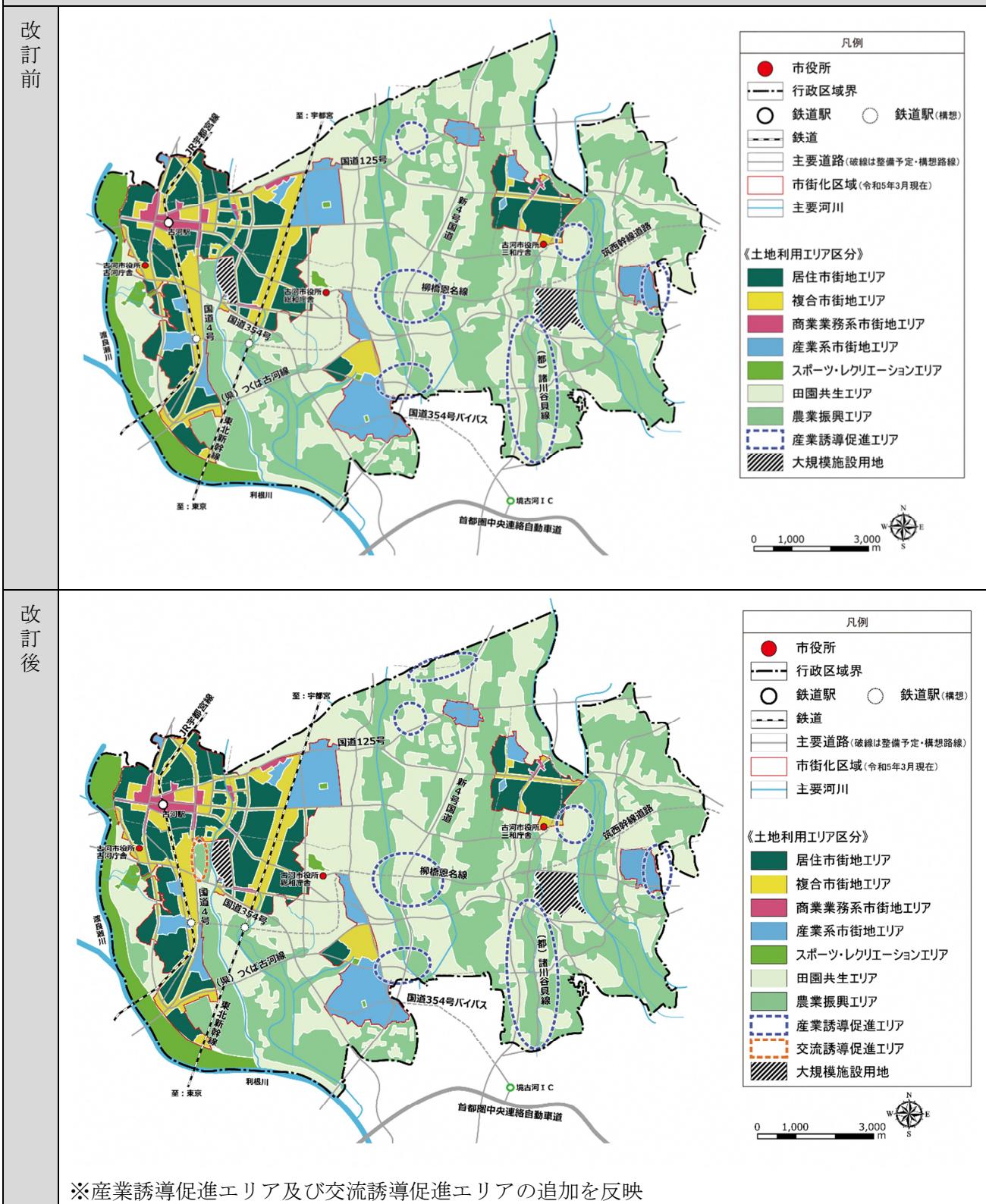
	<p>準の適正運用など、必要となる都市計画の手立てを行いながら、周辺環境と調和した計画的な土地利用を図ります。</p>	<p>域における地区計画の導入や開発許可基準の適正運用など、必要となる都市計画の手立てを行いながら、周辺環境と調和した計画的な土地利用を図ります。</p>
88	<p><b>市街化調整区域における地区計画</b></p> <p>○「茨城県圏央道沿線地域基本計画」の中で、上大野地区や柳橋北交差点周辺（市街化調整区域）は、重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域として位置づけられています。また、指定路線区域である新4号国道の上片田（西）交差点、上大野（東）交差点、大和田交差点の半径1km以内の区域及び市道0134号線の沿線の他、境古河ICへアクセスする（都）諸川谷貝線の沿道地域等については、雇用の場の確保による本市の産業振興や地域活力の創出に向けて、「市街化調整区域における地区計画」の導入など、必要に応じた都市計画環境の整備を図りながら、周辺環境との調和を前提とした計画的な土地利用誘導を実現します。</p>	<p><b>市街化調整区域における地区計画</b></p> <p>○「茨城県圏央道沿線地域基本計画」の中で、上大野地区や柳橋北交差点周辺（市街化調整区域）は、重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域として位置づけられています。また、指定路線区域である新4号国道の上片田（西）交差点、上大野（東）交差点、大和田交差点の半径1km以内の区域及び市道0134号線の沿線の他、境古河ICへアクセスする（都）諸川谷貝線の沿道地域や（仮称）新4号アクセス道路の沿道地域等については、雇用の場の確保による本市の産業振興や地域活力の創出に向けて、「市街化調整区域における地区計画」の導入など、必要に応じた都市計画環境の整備を図りながら、周辺環境との調和を前提とした計画的な土地利用誘導を実現します。</p> <p>○「茨城県古河市基本計画」の中で、大堤地区は重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域として位置づけられています。本市の観光・スポーツ・文化・まちづくり分野に関する交流の誘導促進に向けて、「市街化調整区域における地区計画」の導入など、必要に応じた都市計画環境の整備を図りながら、周辺環境との調和を前提とした計画的な土地利用誘導を図ります。</p> <p>○市街化調整区域における地区計画を定めた区域のうち、市街化区域への編入要件を備え、かつ上位計画や関連計画、各種法制度と整合するなどの状況にある区域については、市街化区域編入に向けた検討・手続きを進めます。</p>

## &lt;図&gt;一部抜粋

37 ページ 「将来都市構造図」

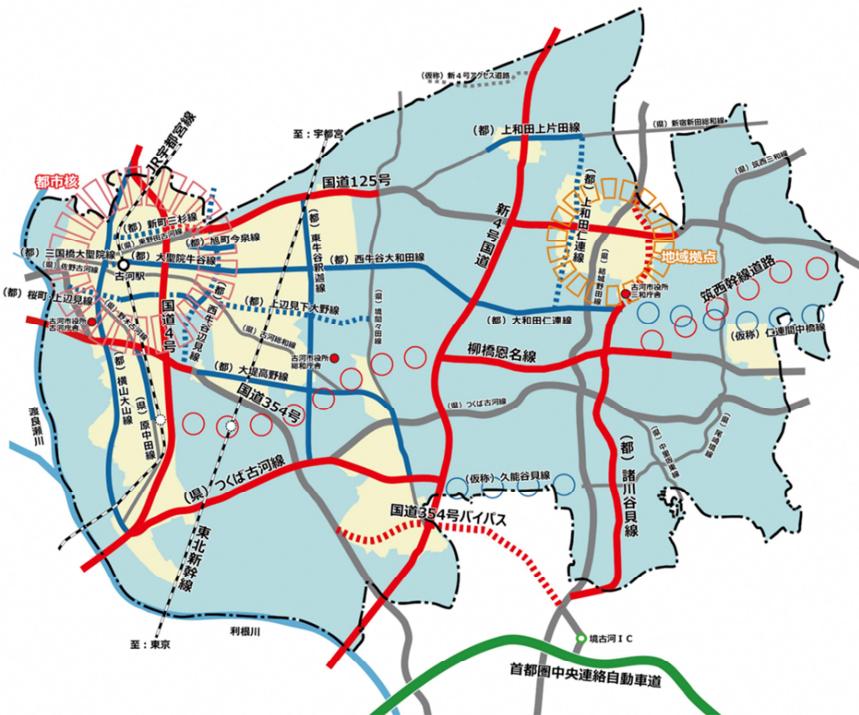


47 ジ 「土地利用方針図」



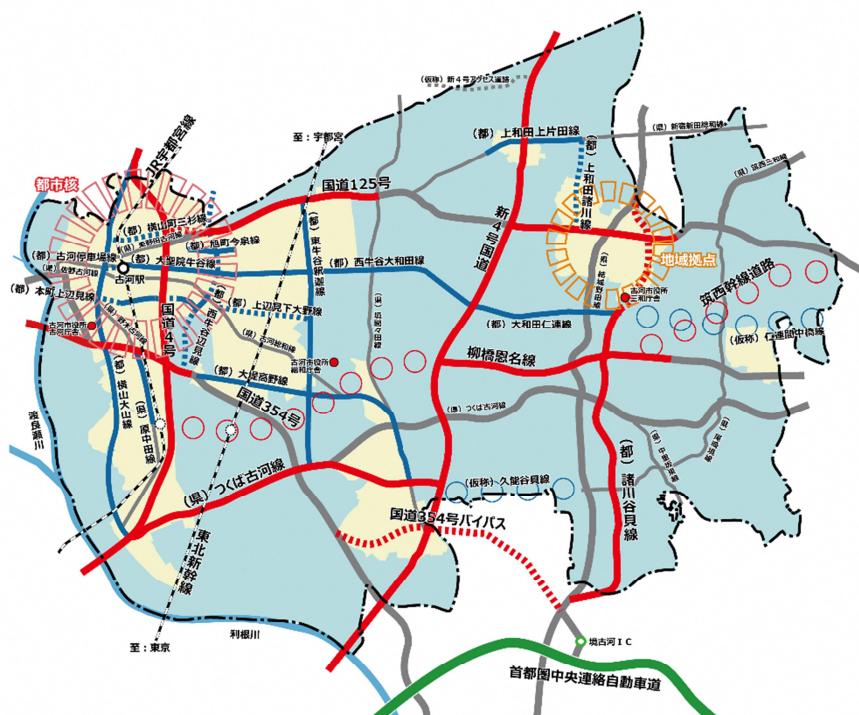
52 ページ 「交通体系整備方針図」

改  
訂  
前



0 1,000 3,000 m

改訂後



### ※都市計画道路再検討結果を反映