

4 これからのまちづくりを考えるために

(1) まちづくり検討の考え方

本地区では、皆さまからのご要望等を踏まえ、地区北側エリアにおいて、生活環境の改善のための生活道路の拡幅や下水道の整備に向けた取り組みを進めております。

これらの整備は、本来、土地区画整理事業等で実施することが想定されるものでしたが、地区の状況に応じ、「可能な部分から段階的にまちづくりを進めていく」という考えのもとで取り組んできたものです。

今後のまちづくりを検討するうえでは、地区の状況や都市整備における二重投資の回避などを考慮し、地区の特性に応じた整備のあり方を見極めていくことが重要です。

「地区の状況や地区の特性を踏まえ、着実かつ実現性の高いまちづくりを進める」

(2) 今後の取り組み

まちづくりの方向性や手法を具体化するため、説明会や意向調査を実施します。

まちづくり構想説明会（令和 7 年 本日）

〈内容〉・土地利用現況 ・土地利用ゾーニング（案）
土地利用現況を踏まえ、目指すべきまちの姿である「土地利用ゾーニング（案）」を皆さまと共に考え共有します。

まちづくり構想説明会（令和 7 年 秋頃予定）

〈内容〉・地区整備の考え方
土地利用ゾーニングを踏まえ、より実現可能な本地区の整備のあり方となる「地区整備の考え方」を皆さまと共に考え共有します。

個別土地利用意向調査の実施（令和 7 年度中）

令和 5 年度に実施した「まちづくり意向調査」が、地区全体の考え方や期待を把握することを目的としていたのに対し、今回の「土地利用意向調査」では、各所有者等を対象とした個別アンケートにより、より具体的な土地利用や整備に関するご意向を伺います。

個別土地利用意向調査の結果を踏まえながら、地区の皆さまとの合意形成を前提として、具体的な整備手法を定めていきます。

そのうえで、前提となる必要な都市計画の見直しについて判断を行ってまいります。

大堤南部 地区

まちづくりに関する説明会

1 まちづくり検討の背景

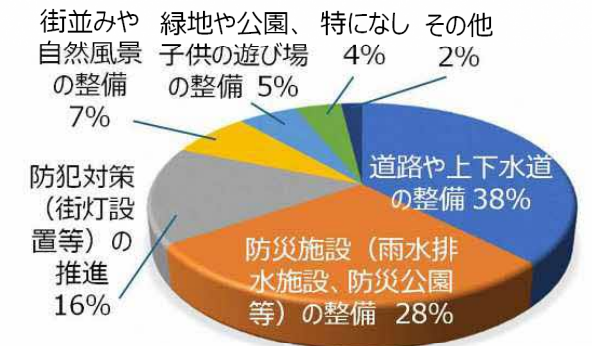
大堤南部地区では、平成 8 年に土地区画整理事業の都市計画が決定しましたが、これまで長い間、事業化には至っていませんでした。この間、地区を取り巻く環境や課題も少しずつ変化してきており、そのことは地域の皆さまも実感されているところかと思います。

こうした状況を踏まえ、古河市では令和 6 年度から、これまでの経緯や地域のご意見を考慮し、地区の実情に即した将来のまちづくりの方向性について検討を進めているところです。

地域の声をまちづくりにつなげるために

令和 5 年度に実施した「大堤南部地区まちづくり意向調査」では、まちづくりの進め方に関して多様なご意見をいただきました。

特に「優先的に整備してほしいこと」に関する設問では、「道路や上下水道の整備」が約 38%と最も多く、次いで「防災施設（雨水排水施設、防災公園等）の整備」が約 28%という結果となりました。



このことから、地区住民の皆さまが、日常生活に不可欠な基盤的施設の整備を強く求めていることがうかがえ、本地区の整備の必要性が改めて明らかになったと考えております。

こうしたご要望とご理解を受け、地区北側エリアでは生活道路の拡幅や下水道整備に向けた取り組みを進めています。市では、「合意形成が難しいから進めない」のではなく、まず取り組める部分から着実に進めていくことで、地域の将来像を一緒に形にしていきたいと考えています。

市では現在、「大堤南部地区まちづくり構想」の策定に向けた検討調査を進めています。

この調査は、大堤南部地区が抱える課題や将来の可能性を整理し、どのようなまちの姿を目指すべきかを地域の皆さまと共に考えるためのものです。すぐに土地区画整理事業などの開発を進めるものではなく、まずは都市計画の見直しも含め、まちづくりの方向性を段階的に検討していくことを目的としています。

本日は、土地利用ゾーニング（案）をご紹介し、皆さまからのご意見を伺いながら、今後の進め方について一緒に考えていきたいと思っております。

2 土地利用現況



降水時には雨水がひどいので、側溝がほしい！

緊急時の緊急車両の進入や消火活動が不安！

鉄道があるので東西の行き来がしにくい！

道路が狭く、クルマのすれ違いが不安！



3 土地利用ゾーニング(案)

本地区は市街化区域となっていますので、「都市的な土地利用を誘導する市街地」の形成を目指すことを基本とします。

産業系市街地ゾーン
工業建物等が立地していることから、既存工業の操業環境を維持し、既存宅地を中心とした「産業系市街地」の形成を目指します。

住宅系市街地ゾーン
住宅等が立地していることから、既存のコミュニティを維持し、既存宅地を中心とした「住宅系市街地」の形成を目指します。

複合系市街地ゾーン
市街地としての現況道路が少なく、都市的土地利用が図られていないことから、新たな駅前を含む周辺市街地として、住宅、商業、サービス等の多様な都市機能が集積する「複合系市街地」の形成を目指します。

沿道系市街地ゾーン
幹線道路に接道する沿道エリアであり、工業建物や住宅等が一定程度立地していることから、これら既存宅地による「沿道系市街地」を引き続き維持します。

新駅（構想）
新駅の設置により新たな交通結節点の場となることから、交通機能、交流等機能、防災機能等の多様な機能の集積を図り、本市の新たな「玄関口」として利便性の高い「交通拠点」の形成を目指します。

