

第3回大堤南部地区 まちづくりに関する説明会

令和8年5月30日

まちづくり説明会について

令和7年度に実施いたしました大堤南部地区意向調査に際し、地権者の皆さまにご協力を賜り、心より感謝申し上げます。

本日は、この意向調査の結果を踏まえ、今後の大堤南部地区におけるまちづくりの方向性を一緒に確認したいと考えています。

1. 意向調査結果報告について

1－1 意向調査回収率 P4

1－2 市街地整備の目標 P5

1－3 ABCDゾーンの区切り方
. . . . P8

1－4 地区整備方針検討(案)・
今後のまちづくりの進め方
. . . . P10

2. 今後のまちづくりについて

2－1 今後のまちづくり検討案
. . . . P11

2－2 地区計画によるまちづくり
ルールを検討案 P12

2－3 面整備の検討案 P14

2－4 地区計画と面整備の検討案項目
. . . . P15

2－5 今後のまちづくり検討の流れ
. . . . P16

1-1 意向調査回収率

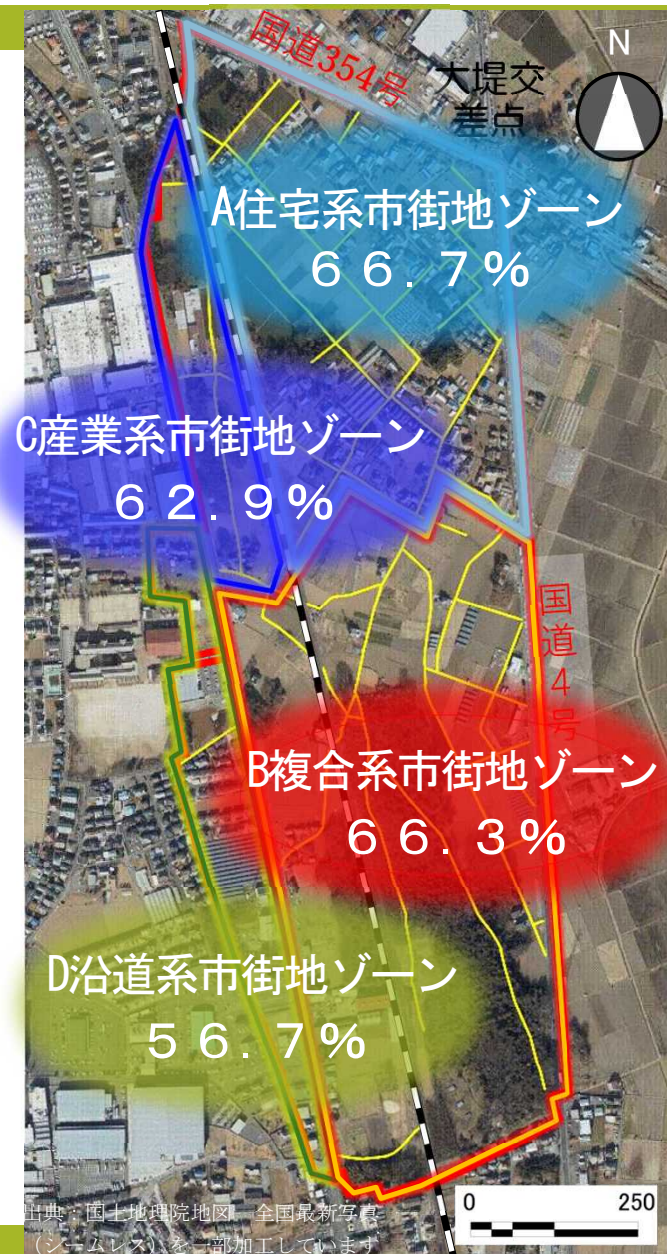
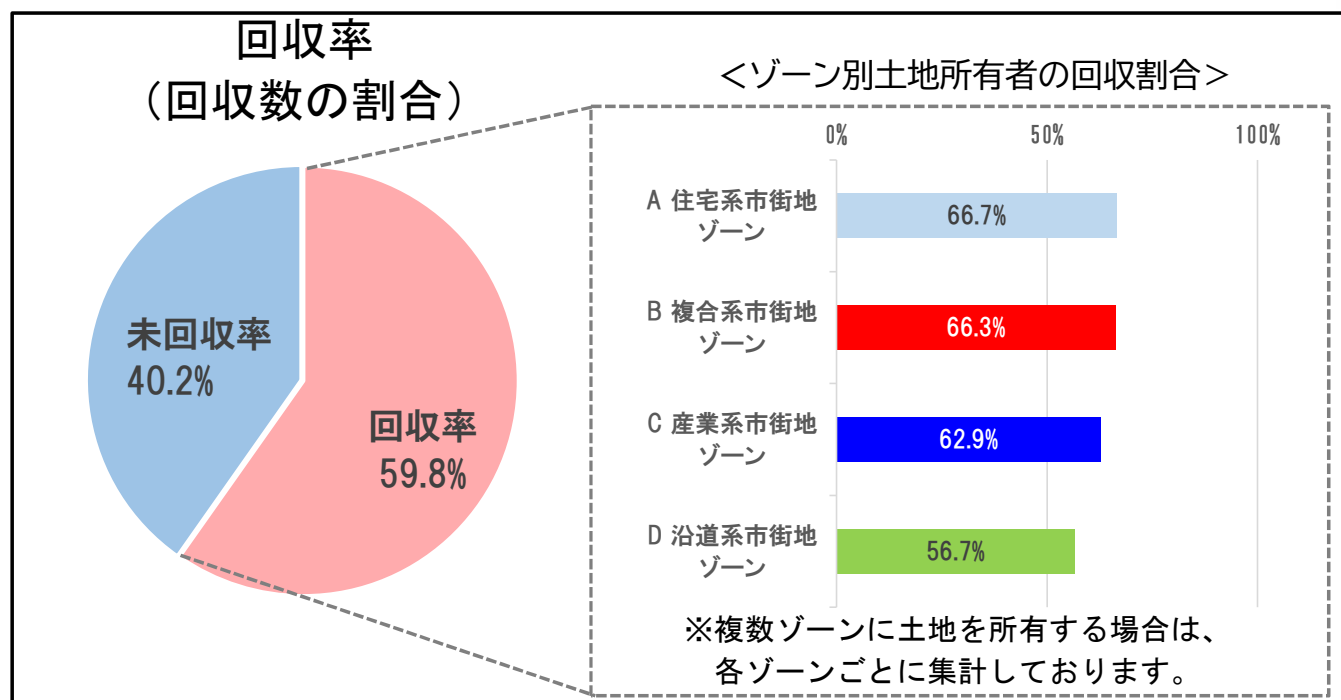
意向調査期間：令和8年1月～2月

(未回収者訪問による回収期間：令和8年3月～4月)

対象者数 256人

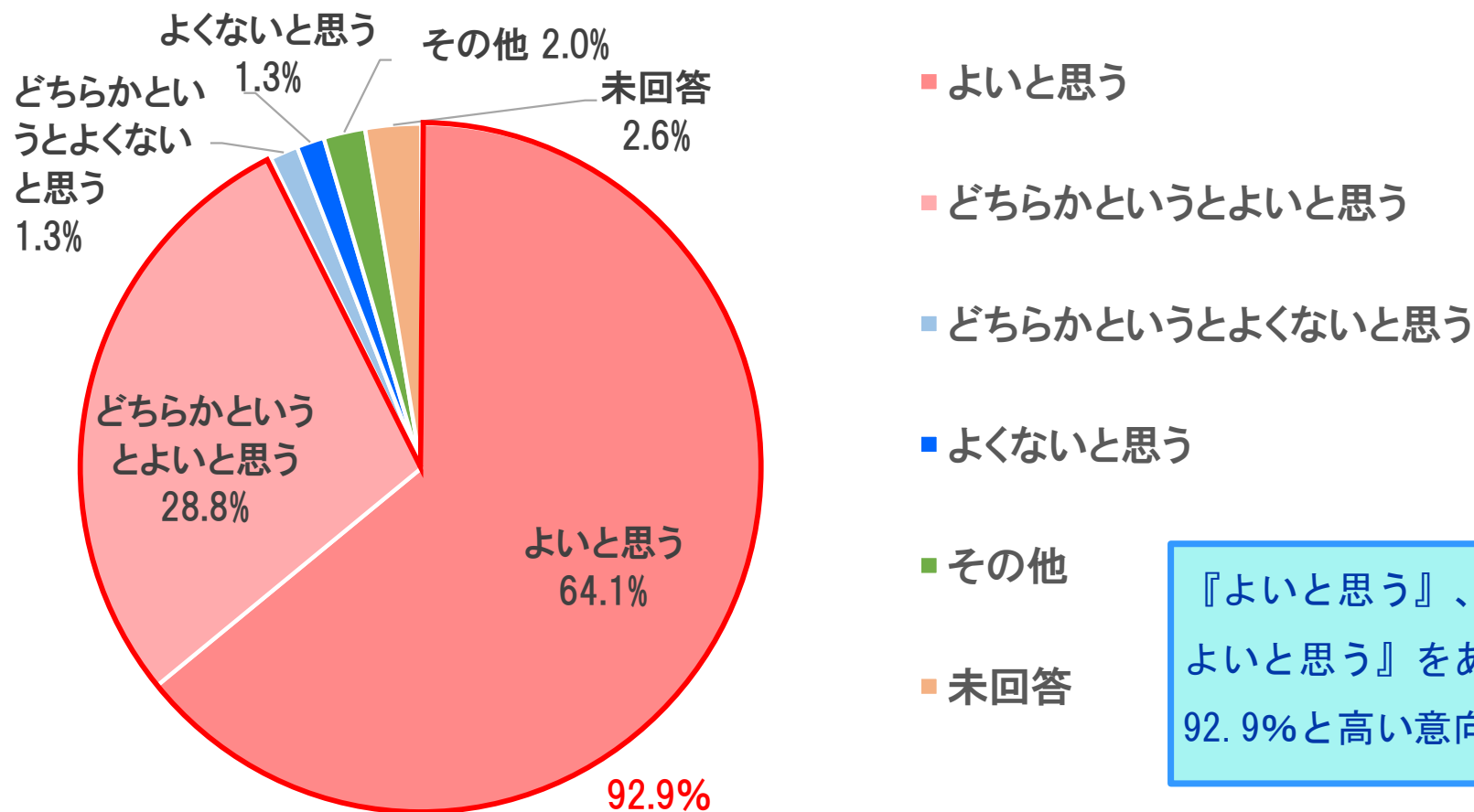
回収数 153人 (回収率：59.8%)

未回収数 103人



1-2 市街地整備の目標

【問2】本地区の今後のまちづくりを推進するため、また、地区整備方針（案）を検討する前提として、市街地整備の目標（案）を検討しました。市街地整備の目標（案）の『目標1：道路の質・量の充実』、『目標2：公園・緑地の創出』について、お聞きします。



『よいと思う』、『どちらかというともよいと思う』をあわせた意向割合は92.9%と高い意向結果でした。

本地区の市街地整備の目標（案）

地区整備方針を検討するにあたり、本地区の市街地整備の目標を設定しました。
皆さまのご理解・ご協力により、今後、この目標を実現していければと考えています。

【本地区の市街地整備の目標（案）】

目標 1：道路の質・量の充実

車や歩行者が安全に通行でき、災害時の避難や消防・救助活動がスムーズに行える安全で魅力ある市街地を目指し、『**道路の質・量の充実**』を目標とします。

指標①：道路幅員 5 m以上による質の充実

新設・改修する道路幅員を原則 5 m以上とし、主要幹線道路は6 m以上とします。

指標②：道路率を14%以上による量の充実

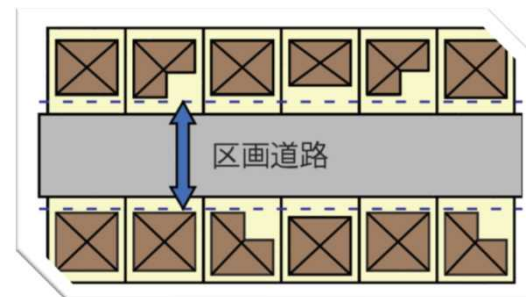
地区全体及び各ゾーンに占める道路率 14%以上とします。

※道路率とは、地区全体に占める道路面積の割合です。

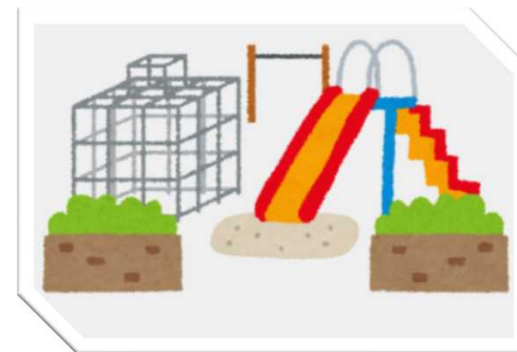
目標 2：公園・緑地の創出

安らぎやふれあいの場を創出するため、『**公園・緑地の創出**』を目標とします。ただし、地区外の近隣に公園・緑地がある場合には、この限りではありません。

【道路を確保するまちのイメージ】



【公園のイメージ】



土地利用現況と道路率

ゾーン	道路率	土地利用現況
A 住宅系市街地ゾーン	10.1%	宅地化が進んでいるが、道路率は低い
B 複合系市街地ゾーン	7.5%	水田は盛土が必要であり、道路率は低い
C 産業系市街地ゾーン	15.6%	宅地化が進んでおり、道路率は目標を満足
D 沿道系市街地ゾーン	19.0%	宅地化が進んでおり、道路率は目標を満足
大堤南部地区全体	10.3%	地区全体の道路率は低い



ゾーンによって道路率が違うんですね！

凡 例

4 m未満道路

踏 切

出典：国土地理院地図 全国最新写真（シームレス）を一部加工しています

C産業系市街地ゾーン （産業維持地区）

・主に工業建物が立地。
道路率は約15.6%と十分であるため、産業の環境の維持が望めます。

D沿道系市街地ゾーン （沿道維持地区）

・幹線道路沿いに住宅や工業建物が立地。
道路率は約19%と十分であるため、沿道の環境の維持が望めます。

A住宅系市街地ゾーン （道路整備推進地区）

・主に住宅が立地。
道路率は約10.1%と低いため、現道の拡幅等や生活基盤整備を進めています。

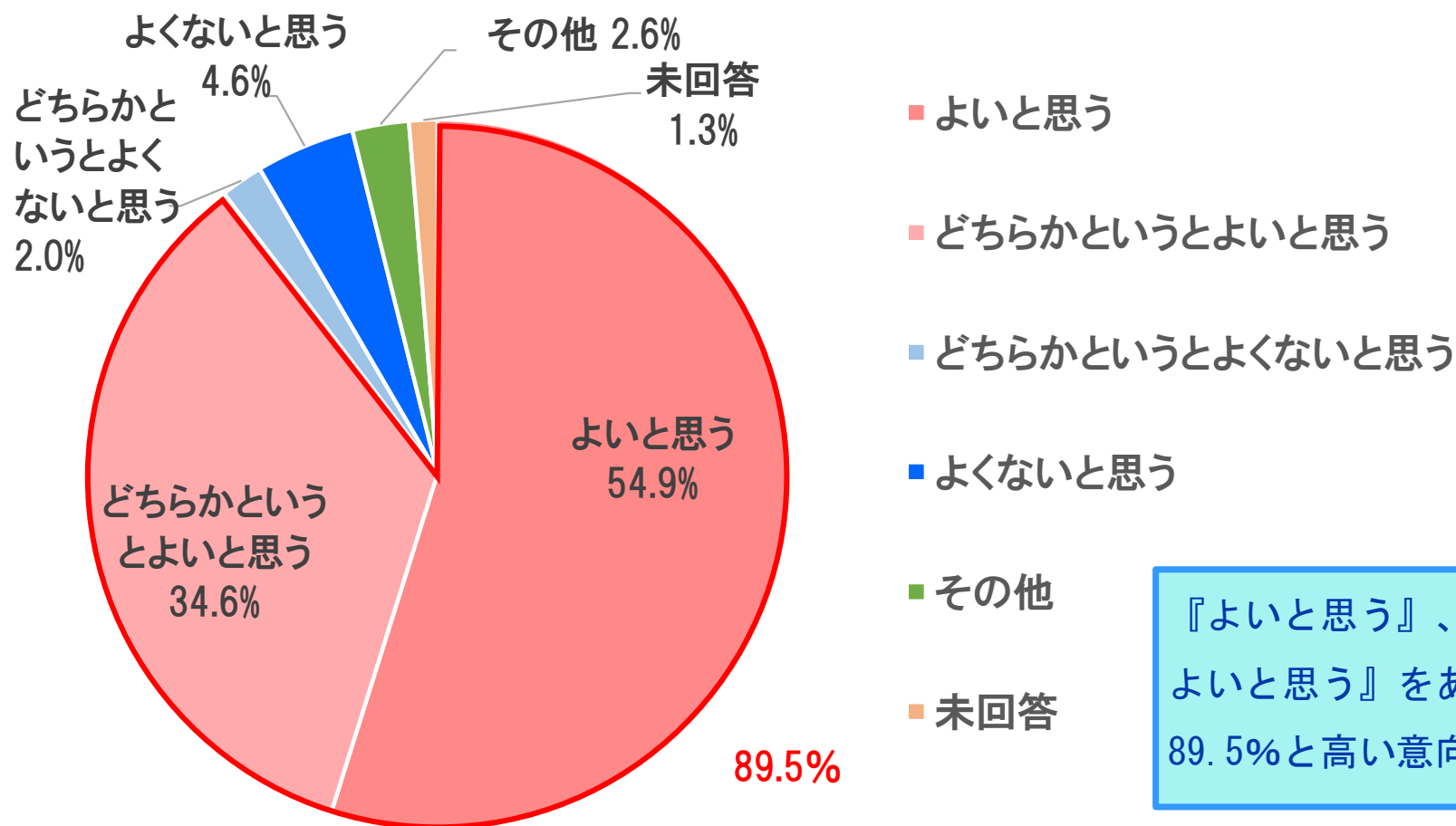
B複合系市街地ゾーン （面整備検討地区）

・水田等の農地や山林が広がる。
道路率は約7.5%と低く、道路と水田部との高低差があるため、道路整備と宅地盛土の一体的整備の検討が望めます。



1-3 ABCDゾーンの区切り方

【問3】土地利用現況などを踏まえ、本地区を4つのゾーンに区分した案を検討しました。土地利用ゾーンの区分「ABCDの区切り方」について、お聞きします。



土地利用ゾーンと 地区整備方針検討(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。

C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。

【産業維持地区】

・既存産業の市街地の環境を維持するため、**地区計画**によるまちづくりのルールを検討します。

D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**」の環境を引き続き**維持**します。

【沿道維持地区】

・既存沿道の市街地の環境を維持するため、**地区計画**によるまちづくりのルールを検討します。

A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。

【道路整備推進地区】

・道路や下水道などの生活利便施設を整備します。
・地区計画によるまちづくりのルールを検討します。

B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。

【面整備検討地区】

・宅地盛土と道路整備が可能な面整備を検討します。

新駅(構想)

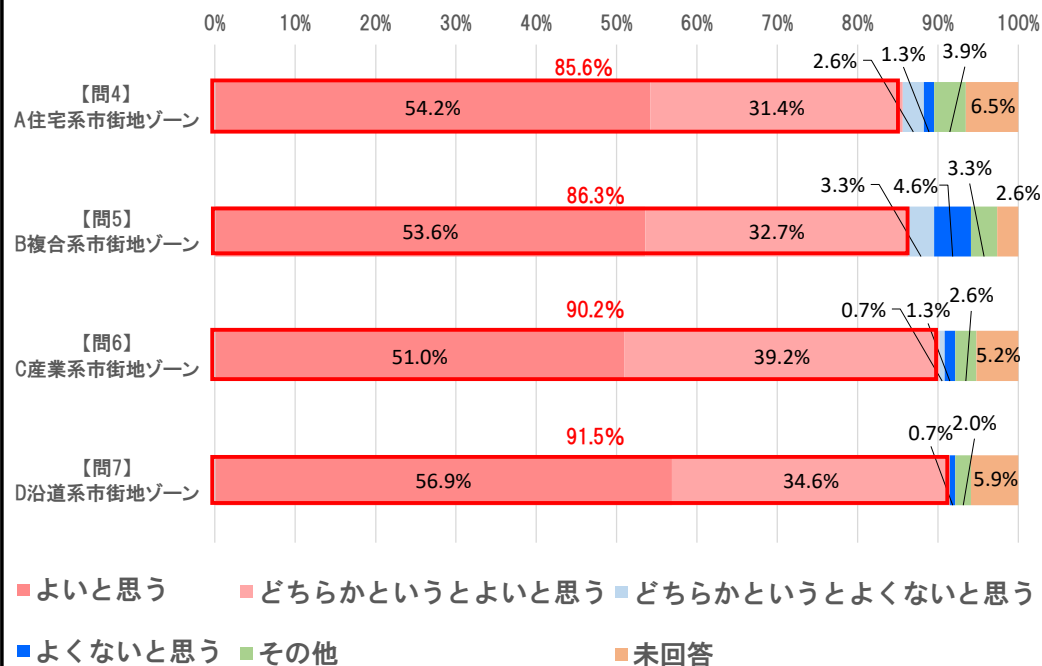
新駅構想を踏まえ、将来的な交通結節点としての交通機能、交流等機能、防災機能等の多様な機能の集積を図り、本市の新たな「**玄関口**」として利便性の高い「**交通拠点**」の形成を目指します。

※面整備とは、道路整備と宅地盛土を一体的に整備する手法です。



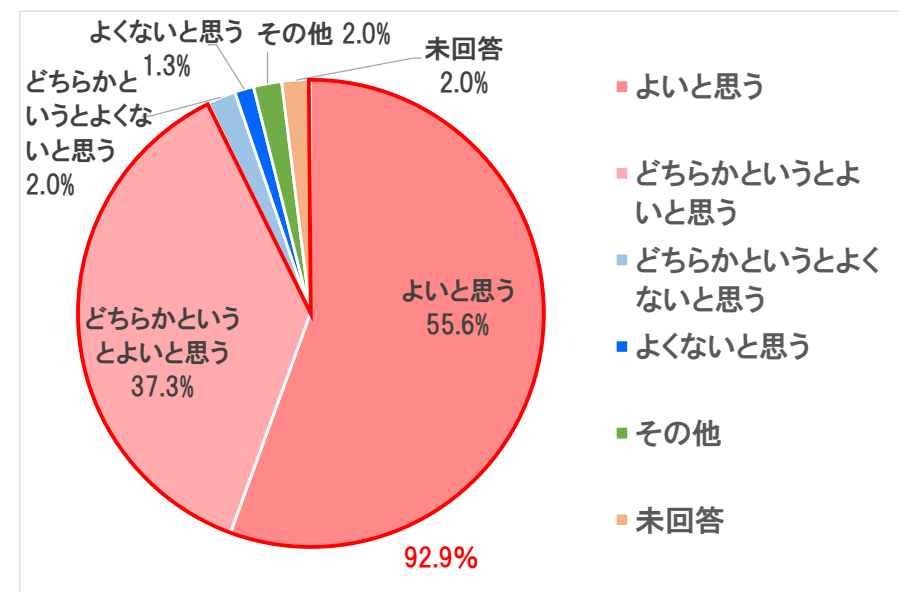
1-4 地区整備方針検討(案)・今後のまちづくりの進め方

【問4～7】4つの土地利用ゾーンの地区特性を踏まえ、地区整備方針検討(案)を検討しました。各ゾーンの地区整備方針検討(案)について、ご回答をお願いいたします。



『よいと思う』、『どちらかというと思う』をあわせた意向割合は85.6～91.5%と高い意向結果でした。

【問8】今回の意向結果を踏まえ、土地利用ゾーン別の地区整備方針検討(案)の具体化に向けた整備の検討やまちづくりのルール、さらには必要に応じて都市計画の変更などを進めたいと考えています。土地利用ゾーン別の今後のまちづくりの進め方についてお聞きします。



『よいと思う』、『どちらかというと思う』をあわせた意向割合は92.9%と高い意向結果でした。

2-1 今後のまちづくり検討案

昨年度説明会で提示しました本地区の市街地整備の目標（案）や土地利用ゾーンと地区整備方針検討（案）いずれも、皆さまの意向結果が高かったことから、この検討（案）をもとに、本地区のまちづくりを進めることを考えています。

今後検討する項目として

【地区計画によるまちづくりルール】

地区計画によるまちづくりのルールを検討します。

検討するにあたっては、古河駅南地区を参考に検討したいと考えています。

ルール①：予定道路（Aゾーンのみ）

ルール②：建物用途の制限

ルール③：壁面の位置の制限

ルール④：垣・柵の制限

A住宅系市街地ゾーン

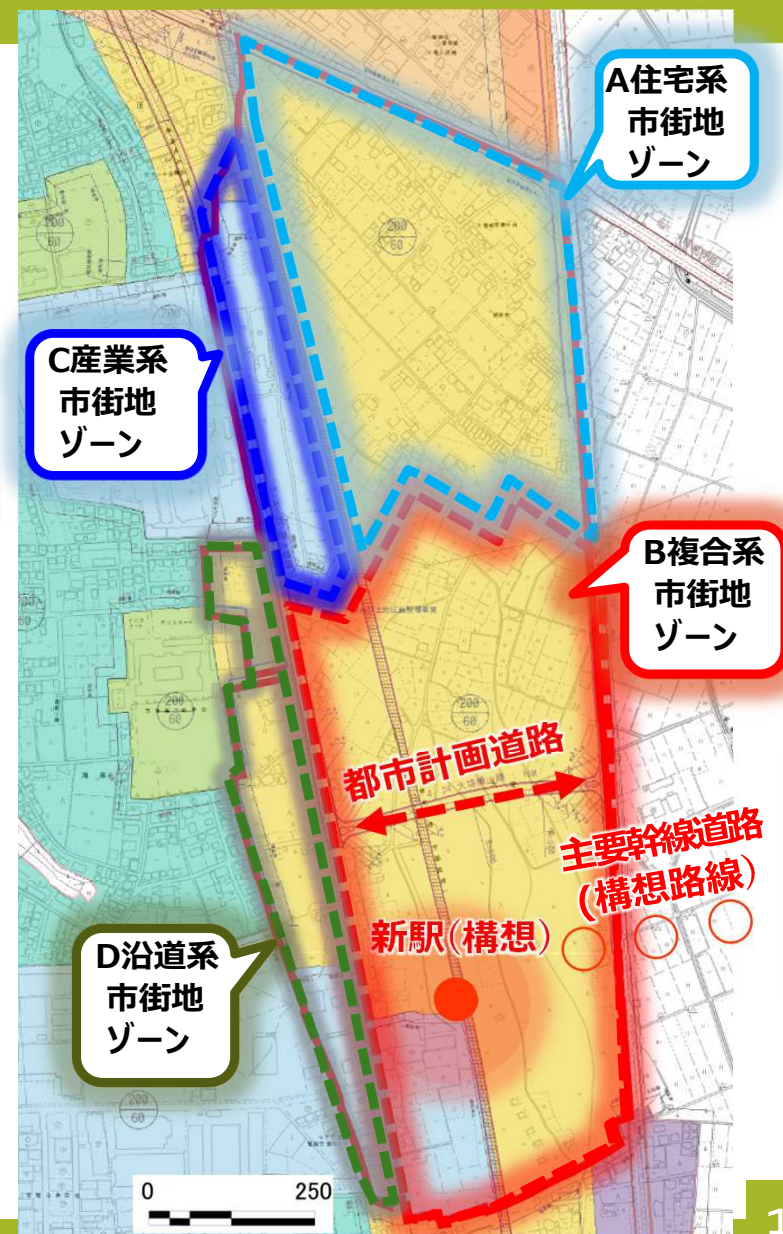
C産業系市街地ゾーン

D沿道系市街地ゾーン

【面整備を検討します】

宅地盛土と道路整備が可能な面整備を検討します。

B複合系市街地ゾーン



2-2 地区計画によるまちづくりルールを検討案

地区計画とは、安全で快適な生活環境を形成・維持することを目的として、土地や建物などに関する事項について、地区の特性に応じて地区レベルの将来計画を定めるものです。

具体的には、①地区の目標や方針と②地区整備計画（＝まちづくりのルール）を定めます。

①地区の目標や方針

C産業系市街地ゾーン

・既存産業環境を維持し、「産業系市街地」の形成を目指します。

A住宅系市街地ゾーン

・既存住宅環境を維持し、「住宅系市街地」の形成を目指します。

D沿道系市街地ゾーン

・既存沿道環境を維持し、「沿道系市街地」の形成を目指します。

B複合系市街地ゾーン

・住宅、商業・サービス機能等を創出し、「複合系市街地」の形成を目指します。

②地区整備計画（＝まちづくりのルール）

ルール① 予定道路

目標とする道路率の達成を目指し、住環境を維持するため、将来的な道路整備を見据え、Aゾーンの整備中の道路などを予定道路として検討するものです。

ルール② 建物用途の制限

A～Dゾーンの目標や方針に即して、適正な建物を立地するため、不適切な建物用途を制限するものです。
※Bゾーンは面整備の中で適切なルールを検討します。

ルール③ 壁面の位置の制限

火災時の延焼を防止することや、良好な街並み景観を形成するため、壁面の位置を制限するものです。

ルール④ 垣・柵の制限

災害時の避難路を確保するため、ブロック塀等を制限することや、防犯のための透視可能な塀を許容し、目隠し塀を制限するものです。

新しいルールができる前から建っている建物は、すぐに直す必要はありません。将来の建て替え時に、ルールに合致していただくことになります。



2-2 地区計画によるまちづくりルールの特案

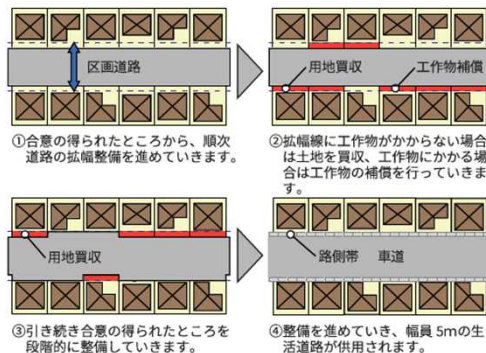
地区整備計画は、古河駅南地区地区計画を参考に今後ルールの検討を進めてまいります。

(参考) 古河駅南地区地区計画の場合

ルール例① 予定道路

「現道を活かしつつ、事業費を抑えながら消防活動を円滑に行える道路を整備する」という考え方のもと道路中心からの現道拡幅を基本とし、地区施設である幅員5mの区画道路を整備します。

合意の得られたところから、工作物の補償、用地買収を進め、段階的に道路整備を行います。



ルール例② 建物用途の制限

地区別に建築物の用途を制限し住環境の保全を行います。
(表記の建築物は一例です。)

商業地区A	建てられるもの ・一般住宅	建てられないもの ・性風俗店
商業地区B	・旅館・ホテル ・カラオケボックス	

住居地区	建てられるもの ・一般住宅 ・店舗・事務所(※)	建てられないもの ・葬祭場、畜舎 (ペットショップ等を含む)
------	--------------------------------	--------------------------------------

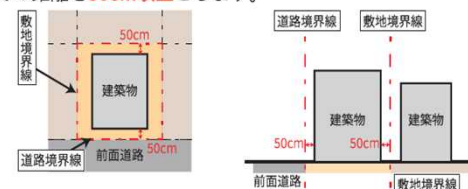
住居・工業共生地区	建てられるもの ・一般住宅 ・店舗・事務所(※)	建てられないもの ・葬祭場、畜舎 (ペットショップ等を含む) ・工場 ・大規模商業施設
-----------	--------------------------------	---

※については、用途地域による床面積の制限あり。

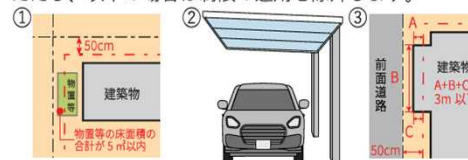
対象区域: 商A 商B 住 住工

ルール例③ 壁面の位置の制限

建築物の外壁又は柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離を50cm以上とします。



ただし、以下の場合は制限の適用を除外します。



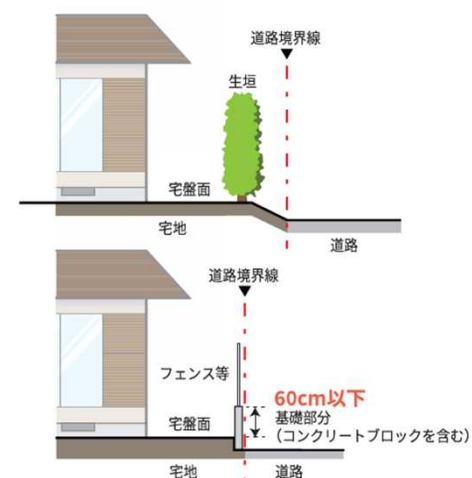
- ①物置・その他これに類する用途で、床面積の合計が5m²以内であるもの。
- ②壁を有さない車庫。
- ③境界線から50cmに満たない壁面の長さの合計が3m以下のもの。

対象区域: 商A 商B 住 住工

ルール例④ 垣・柵の制限

災害時の倒壊を防ぐため、生垣またはフェンス等とし、基礎部分(コンクリートブロックを含む)の高さは宅盤面から60cm以下とします。

ただし門柱・門扉は除きます。



2-3 面整備の検討案

面整備とは、道路整備だけではなく、宅地盛土により道路と宅地の高低差を解消し、道路整備と宅地整備を一体的に行う手法です。

面整備には、①土地区画整理事業と②開発行為があります。

①土地区画整理事業

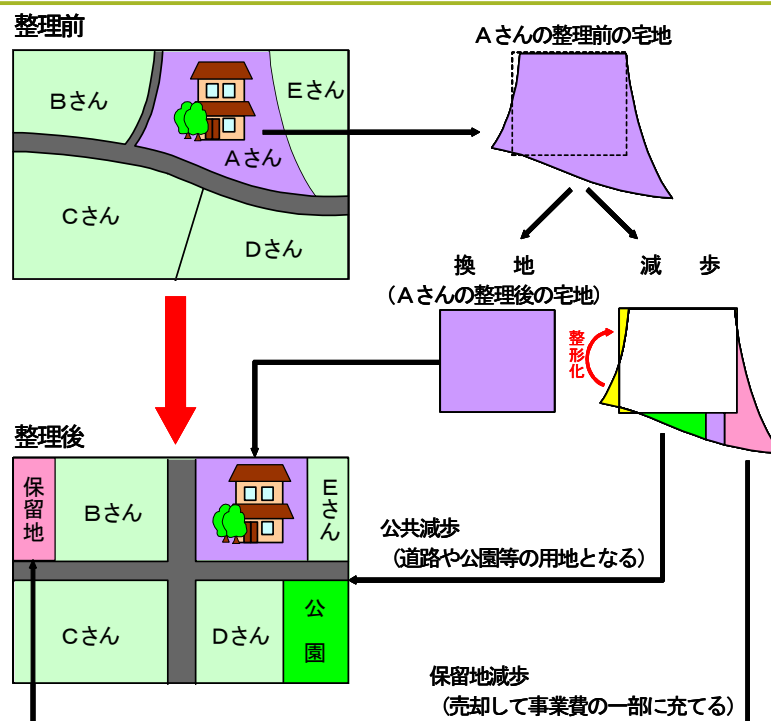
古河市の事例 古河駅東部土地区画整理事業
片田南西部土地区画整理事業

古河駅東部土地区画整理事業



土地区画整理事業の概要

公共施設が未整備の一定の区域において、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、この土地を道路・公園などの公共用地に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる



②開発行為

古河市の事例 古河名崎工業団地
仁連工業団地

古河名崎工業団地



開発行為の概要

公共施設が未整備の一定の区域において、地権者から土地を買収し、この土地を道路・公園などの公共用地に充てる。住宅地開発行為の場合は、整備された土地を分譲地とする

2-4 地区計画と面整備の検討案項目

		A住宅系市 街地ゾーン	B複合系市 街地ゾーン	C産業系市 街地ゾーン	D沿道系市 街地ゾーン
地区計画 の目標等	地区計画の 目標と方針	既存住宅環境 の維持	住宅、商業・ サービス機能等 の創出	既存産業環境 の維持	既存沿道環境 の維持
	ルール① 予定道路	○	面整備による 対応	現道を活かすため予定道路は該当なし	
	ルール② 建物用途の制限	○			○
	ルール③ 壁面の位置の制限	○			○
	ルール④ 垣・柵の制限	○			○
面整備			面整備の手法の検討		

2-5 今後のまちづくり検討の流れ

本日（大堤南部まちづくり意向調査結果報告説明会）

ゾーン別整備検討

ACDゾーン
地区計画に
よるまちづくり
ルール検討

ルール①：予定道路（Aゾーンのみ）
ルール②：建物用途の制限
ルール③：壁面の位置の制限
ルール④：垣・柵の制限

Bゾーン
面整備の検討

案①：土地区画整理事業
案②：開発行為

大堤南部地区ゾーン別まちづくり構想の確定

必要に応じた都市計画の見直しを検討

合意形成による面整備確定

本年度

来年度