

## 古河都市計画地区計画の変更（古河市決定）

都市計画地区計画を次のように変更する。

名	称	古河駅東部地区 地区計画
位	置	古河市緑町、旭町二丁目、東本町四丁目、下山町、南町、三杉町一丁目、西牛谷、下辺見、上辺見、大堤の各一部
面	積	約84.7ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、旧古河市と旧総和町にまたがる、古河市の施行による古河駅東部地区土地区画整理事業により整備される地区である。</p> <p>古河駅東部地区の将来の市街地像は、基本的には周辺の市街地と調和した戸建住宅を中心としたゆとりと潤いのある住宅地形成を目指すものである。また、地区内に計画されている都市計画道路等の幹線道路沿道としての土地利用ポテンシャルを活かし、生活利便施設や沿道利用型の商業施設、業務施設、集合住宅等の複合的な市街地形成を目指すとともに、西牛谷辺見線沿道には、総合的文化施設等による文化・交流拠点の形成を目指すものである。又、地区の中央を南北に流れる一級河川向堀川の親水性を高めつつ、親水公園と一体となった潤いのある市民の憩いの場の形成を目指すものである。</p> <p>良好な市街地環境を実現していくとともに、土地区画整理事業の事業効果を向上させるためにも、将来の市街地像を誘導できる用途地域への変更及びよりきめ細かな建築物等のコントロールが可能となる地区計画手法を導入していくものである。</p>
	土地利用の方針	<p>地区を5区分し、それぞれの方針により、土地利用を誘導する。</p> <p>【低層戸建住宅地区】 戸建て住宅を主体とし、公共・公益性を兼ね備えた良好な住環境の形成を目指し、敷地の細分化を防止するとともに、垣又はさくをはじめ、敷地内には積極的に緑を配し、ゆとりと潤いのある住宅地形成を図る。</p> <p>【地区サービス地区】 周辺住民の生活に寄与する店舗や併用住宅等を主体とした市街地形成を図る。</p> <p>【地域サービス地区】 後背の住環境の保全を図りつつ、集合住宅や古河駅東部地区内の居住者の日常生活に対応できる生活関連施設、業務施設等の集積を図るとともに、一級河川向堀川や親水公園の水辺空間や幹線道路の街路樹等による緑の連続が一体となった古河駅東部地区内のシンボルにふさわしい景観の整序及び街並みの形成を図る。</p> <p>【広域サービス地区】 後背の住環境の保全を図りつつ、広域幹線道路沿道としての立地特性を勘案し、地区内居住者に限らず、地区外からの来訪者を受け止めることができるような適正な沿道利用を図っていく。</p> <p>また、公園、緑地は、親水公園や大規模調整池を中心とした一体的な配置を考え、公園、緑地系としての連続した広がりを図る。</p> <p>【文化交流拠点地区】 総合的文化的施設等による市民活動の交流の核を目指し、垣又はさくをはじめ、敷地内には積極的に緑を配し、ゆとりと潤いのある拠点形成を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>土地区画整理事業により整備された公園や調整池などの各施設による多様なレクリエーション空間の維持・保全を図る。</p> <p>道路は、広域から集まる交通や地区内交通を円滑に処理できるような段階構成の明確化と歩行者系道路を配置して、利便性が高く、安全な道路ネットワークの形成を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>住宅街区については、建築物の用途の混在化、敷地の細分化による住環境悪化が考えられるため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限並びに美観上・防災上の観点から、垣またはさくの制限を行う。</p> <p>また、幹線道路沿道街区については、地区の雰囲気を変化させる可能性のある建築物の用途制限を行い、緑豊かな沿道景観を形成するために壁面の位置の制限や垣又はさくの制限を行う。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模							
	建築物に関する事項	地区の区分	地区の名称	低層戸建住宅地区	地区サービス地区	地域サービス地区	広域サービス地区	文化交流拠点地区
		地区の面積		約31.8ha	約23.3ha	約13.5ha	約7.6ha	約8.5ha
建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍又は下宿	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍又は下宿 2. 自動車教習所 3. 畜舎	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍又は下宿 2. 自動車教習所 3. 畜舎 4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券販売所その他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍又は下宿 2. 自動車教習所 3. 畜舎 4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券販売所その他これらに類するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍又は下宿 2. 自動車教習所 3. 畜舎 4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券販売所その他これらに類するもの 5. 倉庫業を営む倉庫			
	ただし、幅員16m未満の道路にのみ面する敷地については、次に掲げる建築物の建設もしてはならない。							
	1. ホテル又は旅館 2. 50㎡以上の事務所、店舗その他これらに類するもの 3. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 4. 工場 5. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	1. ホテル又は旅館 2. 50㎡以上の事務所、店舗その他これらに類するもの 3. カラオケボックス等 4. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 5. 工場 6. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	1. ホテル又は旅館 2. 50㎡以上の事務所、店舗その他これらに類するもの 3. カラオケボックス等 4. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 5. 工場 6. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	1. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 2. ホテル又は旅館 3. 50㎡以上の事務所、店舗その他これらに類するもの 4. カラオケボックス等 5. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 6. 工場 7. 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物				
※基準時に上記の建築物の用途の敷地については、この規定は適用しない。								

地区整備計画	地区施設の配置及び規模							
	建築等に関する事項	地区の区分	地区の名称	低層戸建住宅地区	地区サービス地区	地域サービス地区	広域サービス地区	文化交流拠点地区
		地区の面積		約31.8ha	約23.3ha	約13.5ha	約7.6ha	約8.5ha
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度又は最低限度			—	—	—	—	—
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度			—	—	—	—	—
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	200㎡	300㎡			—	
			ただし、幅員16m未満の道路にのみ面する敷地については165㎡とする。					
	※基準時に敷地面積の最低限度未満であった敷地については、この規定は適用しない。							
	建築物の建築面積の最低限度			—	—	—	—	—

地区整備計画	地区施設の配置及び規模							
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	低層戸建住宅地区	地区サービス地区	地域サービス地区	広域サービス地区	文化交流拠点地区
		地区の面積		約31.8ha	約23.3ha	約13.5ha	約7.6ha	約8.5ha
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、1m以上としなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、1m以上としなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、1.5m以上としなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び敷地境界線までの距離は、1m以上とし、かつ、幅員16m以上の道路境界線までの距離は、2m以上としなければならない。			
		<p>ただし、敷地面積が165㎡未満の場合は、道路境界線から1m以上とする。</p> <p>ただし、各地区とも、これらの距離に満たない位置にある建築物又は建築物の部分が、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</li> <li>2. 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</li> <li>3. 道路境界線までの距離の制限については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの</li> </ol>						
	建築物等の高さの最高限度又は最低限度	—	—	—	—	—	—	
	工作物設置の制限	—	—	—	—	—	—	

地区整備計画	地区施設の配置及び規模							
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	低層戸建住宅地区	地区サービス地区	地域サービス地区	広域サービス地区	文化交流拠点地区
		地区の面積		約31.8ha	約23.3ha	約13.5ha	約7.6ha	約8.5ha
	建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境と調和したものとする 2. 屋外広告物は、周囲の環境と調和するよう、設置場所、大きさ、色彩、等に配慮する 3. 水槽等の屋上設置物、及び工作物は、地上や周囲の建築物からの景観に配慮する 4. 16m以上の道路に面した店舗の1階部分のシャッターは、閉店後も賑わいを喪失させないように、透視性の高いシャッター等を使用する				—	5. 地区北側の区画道路については、車両の出入口を原則設けてはならない	
	かき又はさくの構造の制限	1. 道路境界沿いに垣またはさくを設ける場合には、次の各号の一に該当するものとする (1) 生垣 (2) 道路境界から60cm以上離して設置する、基礎部分を含む高さが宅盤面から1.5m以下の塀・鉄柵・金網などで、道路境界側に幅60cm以上の植栽帯を設け植栽を施したもの (3) 鉄柵・金網などの透視可能なもので、基礎部分を含む高さが宅盤面1.5m以下であり、基礎部分の高さは宅盤面から60cm以下のもの (4) 幅員16m以上の道路に接する敷地では、「壁面の位置の制限」により後退した部分が玄関、車庫等の出入口である場合等を除き、中木・低木または草花の植栽地とする (5) ただし、門柱・門扉は、制限の対象から除くものとする 2. 隣地境界沿いに垣またはさくを設ける場合には、次の各号の一に該当するものとする (1) 生垣 (2) 鉄柵・金網などの透視可能なもので、基礎部分を含む高さが宅盤面から1.5m以下であり、基礎部分の高さは宅盤面から60cm以下のもの				—	3. 地区北側の区画道路に沿って、道路境界線から2m以上の区域を緑地として整備する	
	備考							

「区域は、計画図表示のとおり」

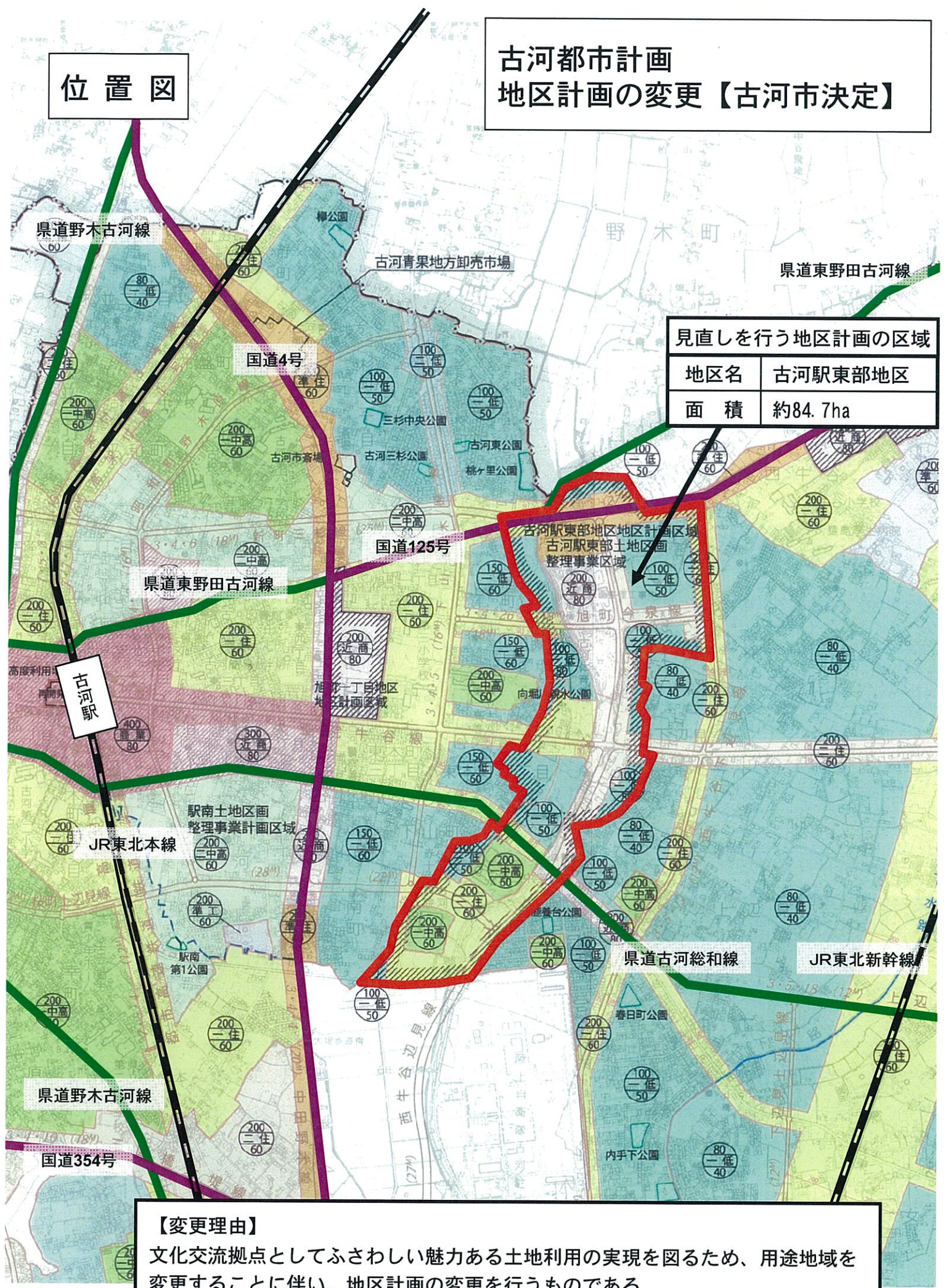
※基準時とは、古河駅東部地区において地区計画が決定した期日のことである。

理由：文化交流拠点としてふさわしい魅力ある土地利用の実現を図るため、用途地域を変更することに伴い、地区計画の変更を行うものである。



# 位置図

# 古河都市計画 地区計画の変更【古河市決定】

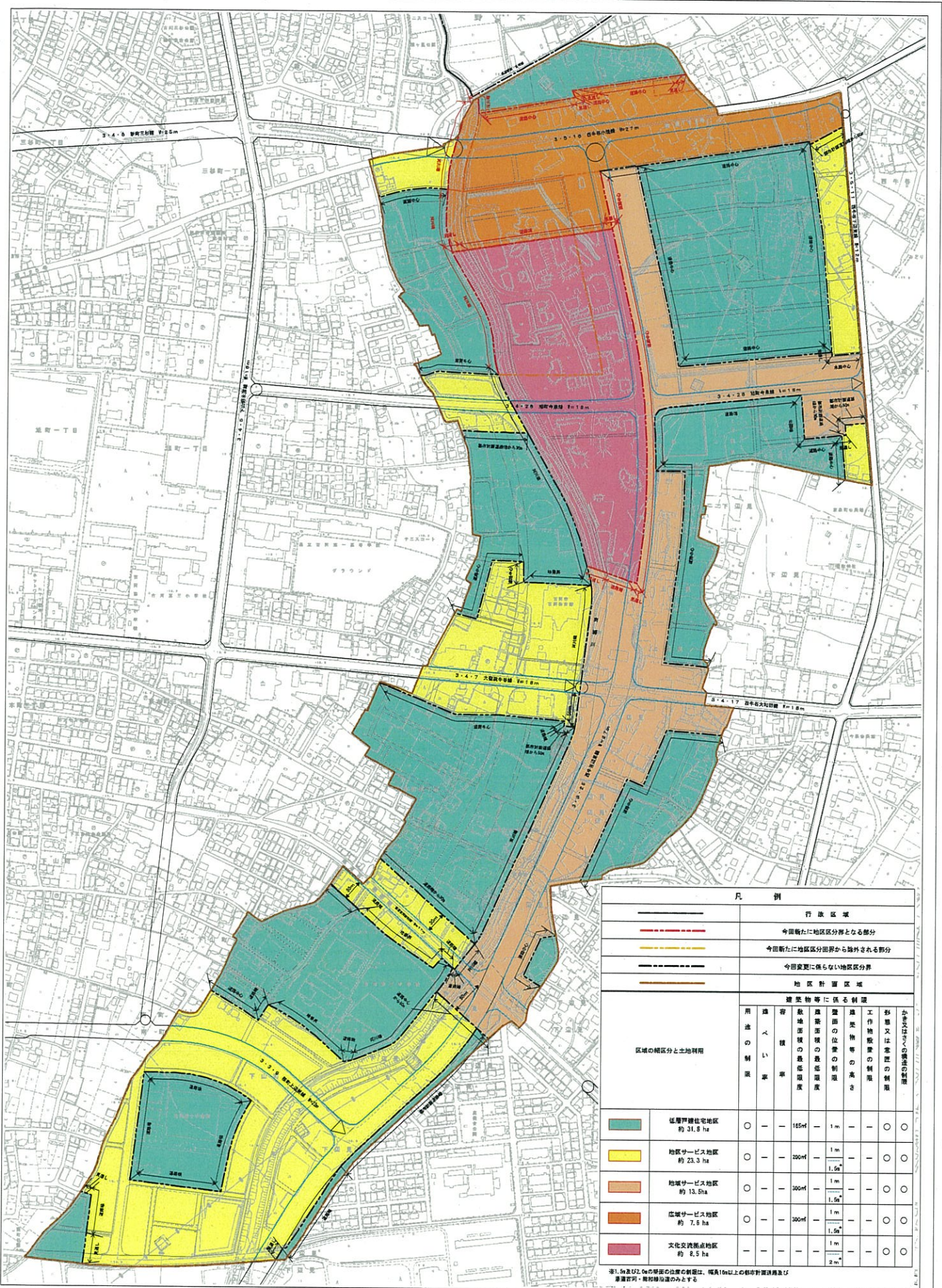


見直しを行う地区計画の区域	
地区名	古河駅東部地区
面積	約84.7ha

【変更理由】  
文化交流拠点としてふさわしい魅力ある土地利用の実現を図るため、用途地域を変更することに伴い、地区計画の変更を行うものである。



# 整備計画図



凡例		行政区域						
——		行政区域						
- - - -		今回新たに地区区分界となる部分						
- - - -		今回新たに地区区分界から除外される部分						
——		今回変更に係らない地区区分界						
区域の細区分と土地利用		地区計画区域						
用途の制限	高さ	建築物等に係る制限						
		敷地面積の最低限度	建築面積の最高限度	建築物の高さ	用途又は用途の制限			
緑地	延層戸建住宅地区 約 31.6 ha	○	—	15m	—	—	○	○
緑地	地区サービス地区 約 23.3 ha	○	—	20m	—	1m	—	○
緑地	地区サービス地区 約 13.5 ha	○	—	30m	—	1.5m	—	○
緑地	広域サービス地区 約 7.5 ha	○	—	30m	—	1.5m	—	○
緑地	文化交流拠点地区 約 8.5 ha	○	—	30m	—	1.5m	—	○

※1.5m以上の高さの建築物の制限は、幅員10m以上の都市計画道路及び主要道路・幹線道路のみとする

1 : 2,500

