

# 下館・結城都市計画

(筑西市、結城市、桜川市)

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

茨 城 県

# 目 次

1. 都市計画の目標	下館・結城	1
1) 都市計画区域の名称及び範囲	下館・結城	1
2) 都市づくりの基本理念	下館・結城	1
3) 地域ごとの市街地像	下館・結城	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	下館・結城	6
1) 区域区分の決定の有無	下館・結城	6
2) 区域区分の方針	下館・結城	7
3. 主要な都市計画の決定の方針	下館・結城	8
1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	下館・結城	8
2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	下館・結城	15
3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	下館・結城	20
4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	下館・結城	21

## 1. 都市計画の目標

### 1) 都市計画区域の名称及び範囲

名称： 下館・結城都市計画区域  
範囲： 筑西市、結城市及び桜川市の全域

### 2) 都市づくりの基本理念

本区域は、県の西部、東京都心から80km圏内に位置し、首都圏整備法に基づく都市開発区域に指定されている。

本区域においては、東京やつくば、宇都宮に近接していることや東西に北関東自動車道、国道50号、JR水戸線、南北に新4号国道など広域的な交通体系の整備が進展していることなどから、人口や産業の集積が進んできた。

また、重要伝統的建造物群保存地区に選定された桜川市真壁地区や、結城市をはじめとする城下町など、古くからの歴史を有する都市が点在し、真壁陣屋跡、船玉古墳、結城城跡、雨引観音等の歴史的・文化的資源も多くあるほか、結城紬や石材加工などの特色ある地場産業も営まれている。さらに、筑波山をはじめとする山並みや、鬼怒川、小貝川、桜川などの河川とその流域に広がる水田、自然環境保全地域に指定されている上野沼など、豊かな水と緑の田園環境を有しているが、都市化の進展によるこれらの貴重な環境に与える影響が懸念される場所である。

今後、本区域を含む県西地域※は、広域交通ネットワークの充実により東京圏との連携を強化するとともに、歴史的街並みや伝統文化の中で、ゆとりと潤いのある生活・交流空間を形成することが必要である。

また、本県が目指す「集約と連携」の視点に基づいた将来都市構造を実現するためには、都市機能の集約化と経済や産業の活性化、地域の個性ある発展と相互連携の強化、連携と交流を支えるネットワークの構築、自然環境の保全とによる都市づくりが求められている。

さらに、東日本大震災や平成27年9月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風などの災害から得られた教訓を踏まえ、自然災害に対する安全性を高めるなど、災害に強い安心・安全な都市づくりが必要である。

これらを踏まえて、本区域は、次のとおり都市づくりを進める。

- 筑波山西部伝統・未来産業ゾーン※として、日本を代表する大規模園芸農業に加え、伝統的な地場産業や先端技術を活用した新たな産業がバランスよく発展した経済圏の形成を目指す。

※ 茨城県総合計画で設定した5地域と11のゾーン

- 福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能の集約と地域間の連携（コンパクト＋ネットワーク）を図ることにより、人口減少下においても持続可能な都市づくりを進める。

- 東日本大震災や平成 27 年 9 月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とし、活発な地域防災活動や住民を守るライフラインの整備を進めるなど、災害に強い強靱な都市を目指す。

### 3) 地域ごとの市街地像

本区域における地域ごとの市街地像は次のとおりである。

#### ① 下館市街地地域

下館駅を中心とする中心市街地においては、歴史的資源や緑、水辺などのほか、美術館や地域交流センター、国の機関が入るシビックコア地区などをいかしながら中心市街地の活性化を図り、駅に隣接する利便性をいかした行政機能の集約化を進め、教育・文化、商業・業務、行政等の高次都市機能の集積に努める。

また、中心市街地の周辺においては、未利用地を活用しながら良好な住宅地の形成を図る。

#### ② 川島・玉戸市街地地域

川島地区では、川島駅を中心にして、地域を対象とした商業地としての商業機能の集積を図る。

また、商業地の周辺に広がる住宅地においては、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備を促進し、快適で魅力ある市街地の形成に努める。

さらに、玉戸地区においては、既存の生産・流通機能等を維持するとともに、商業、業務等の機能の集積を図る。

#### ③ 結城市街地地域

結城駅北部の市街地では、歴史的な街並みを残しつつ、安全で安心して住み続けられる住環境の形成を進める。

市街地の北西部地区や南部地区においては、多様な世代が定着できる良好な宅地の供給を促進する。

結城駅を中心とする商業地については、歴史的資源等をいかしたまちなか観光・商業の活性化、都市的利便性の向上、さらに市民活動の拠点として活用を図り、人々が集い、にぎわう空間づくりを進める。

#### ④ 岩瀬市街地地域

岩瀬地区及び羽黒地区の住宅地については、道路や公園等の都市基盤整備を促進し、良好な居住環境の整備を図る。

また、岩瀬駅前周辺の商業地においては、ポケットパークや歩行空間の整備をはじめとした多様な公共施設の整備を図り、にぎわいと活力の創出に努める。

⑤ 真壁市街地地域

重要伝統的建造物群保存地区に選定された地域では、古くから残る街並みや歴史的建造物などを保全し、観光・商業機能等の充実を図るとともに、周辺の市街地との交通利便性の向上を推進し、にぎわいとふれあいに富んだ魅力ある市街地の形成を進める。

また、住宅地においては中心商業地と一体的に、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備を促進し、良好な住宅地の形成を図る。

⑥ 明野市街地地域

県道筑西つくば線沿道における商業等の集積を図るとともに、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備を進め、居住環境の向上を図りながら、利便性が高く快適な市街地の形成を図る。

⑦ 協和市街地地域

新治駅と国道 50 号の間の地区において、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備を推進して居住環境の向上を図り、良好な住宅地の形成を図る。

また、県道つくば真岡線沿道の近隣商業施設が多く立地する地区において、地域の暮らしを支える商業や利便施設等の集積を促進させ生活利便の向上を図る。

⑧ 関城市街地地域

関本地区における県道結城下妻線と筑西三和線の交差する周辺や、黒子地区における県道谷和原筑西線沿道では、地域の商業地としての商業機能の集積を図る。

商業地の周辺に広がる住宅地においては、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備を推進し、良好な住宅地の形成を図る。

⑨ 大和市街地地域

県道つくば益子線及び木崎雨引停車場線の沿道に広がる市街地では、石材等の地場産品や歴史・文化的資源をいかしながら、県道沿道において商業等の沿道利用を図る。また、住宅地については周囲の自然環境との調和に配慮して、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備を推進し、快適で潤いのある市街地の形成を推進する。

## ⑩ 工業系市街地地域

下館第一工業団地、結城第一工業団地、つくば真壁工業団地、つくば関城工業団地及びつくば明野工業団地等の既に良好な生産環境を有する工業地域においては、周辺の自然環境や居住環境との調和を図りつつ生産環境の維持・向上に努める。

また、長方地区においては商業を含む複合産業や沿道産業の集積により、地域活性化の拠点づくりを図る。

さらに、北関東自動車道桜川筑西インターチェンジの開設や筑西幹線道路の整備等による進出企業の需要動向に応じ、先端産業の集積など企業誘致を促進するとともに、基盤整備による産業機能の充実・強化を図る。

## ⑪ 市街化調整区域地区計画地域

市街化調整区域における地区計画を定めている下館総合卸センター地区計画においては、既存の卸売団地における卸売業の維持・活性化とともに、流通・業務機能を中心とする多様な機能を導入しながら、適切な土地利用を図る。

また、田宿地区や猫島地区においては、周辺の住環境、自然環境及び景観との調和に配慮しながら、新たな産業集積地区としてふさわしい合理的な土地利用の誘導を図る。

さらに、既存集落で地区計画を定めている地区においては、農地と調和した良好な集落の環境の保全を図りつつ、地域活力の創出に寄与する土地利用を計画的に誘導し、持続可能な地域の形成を図る。

## 2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### 1) 区域区分の決定の有無

本都市計画に区域区分を定める。

なお、区域区分を定めるとした根拠は、次のとおりである。

#### ① 経緯

本区域は、首都圏整備法に基づく都市開発区域にあつて、昭和 52 年に区域区分を定め、区域における市街化圧力を適切に制御し、計画的な土地利用を進めてきたところである。

#### ② 判断理由

良好な環境を有する市街地の形成については、公共投資を集約し、効率的・効果的な都市基盤施設の整備を行う必要がある。

また、本区域においては、人口の社会減は続いているものの、世帯数等の増加はさらに進んでいるほか、筑西市への求心性の高まりなど、一体の都市圏として開発需要を適正に規制誘導を図る必要がある。

さらに、農地転用率は低い傾向にあるが、農地を保全していくために、今後とも計画的な土地利用のコントロールを継続していく必要がある。

なお、製造品出荷額は、増加の傾向にあり、区域区分を定めていることによる都市の活力に対するマイナスの影響は見られない。

これらのことから踏まえると、栃木方面と連携しながら県西地域の生活拠点都市としてさまざまな都市機能の集積を図ってきた本区域においては、北関東自動車道や筑西幹線道路の整備進展などによる効果を踏まえ、拡散的な市街化を抑制し計画的な都市基盤施設の整備と都市機能の集約を図りながら、コンパクトな都市づくりを進めるため、継続して区域区分を定める必要がある。

## 2) 区域区分の方針

### ① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
都市計画区域内人口	198.8 千人	おおむね 187.3 千人
市街化区域内人口	73.8 千人	おおむね 75.3 千人

※市街化区域内人口は、県西広域都市計画圏における保留人口は含まないものとする。

### ② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次		平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
生産規模	工業出荷額	8,858 億円	10,990 億円
	卸小売販売額	3,337 億円	3,929 億円
就業構造	就業人口	第 1 次産業	7.5 千人
		第 2 次産業	35.2 千人
		第 3 次産業	53.3 千人
		合計	98.5 千人
		99.0 千人	

※就業人口の合計は分類不能を含む

### ③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 27 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接しおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
市街化区域面積	3,199ha	おおむね 3,215ha

### 3. 主要な都市計画の決定の方針

#### 1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### ① 主要用途の配置方針

###### a 商業・業務地

岩瀬駅や下館駅、玉戸駅、川島駅、結城駅等のJR水戸線の各駅周辺や、真壁市街地地域の中心部、協和市街地地域の中心部、明野市街地地域の県道筑西つくば線沿道、関城市街地地域の県道筑西三和線沿道等に商業・業務地を配置する。

このうち、下館駅周辺の商業・業務地は、旧来より本区域における商業・業務の中心として栄えてきたが、近年、にぎわいと活力を失いつつあるため、これの活性化に努める。特に、中心部においては、美術館や地域交流センターなどの公共公益施設や、シビックコア地区への官公庁施設等の集積、駅周辺における行政機能の一部集約化により、にぎわいと魅力のある都市拠点の形成を図る。

また、結城駅周辺においては、駅の北側では城下町の歴史的資源をいかしつつ、土地区画整理事業や街路事業を行うことによって商業・業務機能の活性化を図り、また、駅の南側では新市庁舎や市民文化センターなどが集積するシビックセンターゾーンを中心に商業・業務機能の集積を図る。

重要伝統的建造物群保存地区に選定された真壁市街地地域の中心部においては、古くから残る街並みや歴史的建造物などの歴史的資源をいかし、観光・商業機能等の充実を図る。

その他の商業・業務地においては、それぞれの地域の特性をいかしつつ、地域を対象とした商業・業務機能の整備を図る。

###### b 工業地

計画的な整備を図る工業地として、下館第一・第二工業団地、玉戸工業団地、結城第一工業団地、つくば関城工業団地、つくば明野工業団地、つくば真壁工業団地、台山高森工業団地、長方地区、南飯田地区、稲地区等を配置する。

これらの工業団地においては、周辺の自然環境に配慮しつつ、良好な生産環境の維持・向上を図るとともに、広域幹線道路の整備の進展や筑波研究学園都市のアクセス性の良さをいかし、計画的な基盤整備による産業機能の充実・強化を図る。特に、長方地区については、北関東自動車道桜川筑西インターチェンジの整備効果をいかし、商業を含む複合産業の立地促進を図る。

その他、下館市街地地域の県道石岡筑西線沿道や真壁市街地地域と大和市街地地域の県道つくば益子線沿道、明野市街地地域の筑西つくば線沿道等に既存の工場等による工業地を配置する。

また、北関東自動車道のインターチェンジ周辺等については、広域的な交通ネットワークの整備効果をいかし、地域経済を牽引する産業集積を進めるため、産業用地の開発を検討する。

**c 住宅地**

筑西市の神明地区や結城市の川木谷地区など市街地開発事業等によって整備された住宅地においては、今後とも良好な居住環境の維持に努める。

また、筑西市の八丁台地区や結城市の北西部、南部地区などにおいては、土地区画整理事業を進めることによって計画的な住宅地としての整備を促進する。

その他、土地区画整理事業等によって整備された地区以外の住宅地は、道路・公園・下水道等の都市施設の整備を図るなど住宅地としての良好な環境の形成に努める。

**② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針**

**a 商業・業務地**

下館駅周辺や結城駅周辺など広域を対象とした商業・業務機能を担う地区では、建築物の高度利用等を進め、高密度の土地利用を図り、それ以外の商業・業務地では、周辺環境に配慮し、中・低密度の土地利用を図る。

**b 工業地**

下館第一工業団地、結城第一工業団地、つくば真壁工業団地等の各工業団地においては、周辺の環境保全などに配慮し、緩衝緑地や十分なオープンスペースを確保しつつ低密度な土地利用を図る。

また、下館市街地地域の県道石岡筑西線沿道や、真壁市街地地域と大和市街地地域の県道つくば益子線沿道等の工業地においては、周辺の住宅地の居住環境に配慮しながら、低密度の土地利用を図る。

**c 住宅地**

八丁台地区や南部地区など計画的な整備を図る住宅地では、歩道や植樹帯を確保しながら、一戸建ての住宅が主となる低密度の土地利用を図る。

また、中心市街地の周辺や幹線道路に面した住宅地においては、中高層の集合住宅の立地が可能となる中密度の土地利用を図る。

### ③ 市街地における住宅建設の方針

市街地に残る農地や工場跡地などの低・未利用地のうち、住宅地として適した地区については、土地区画整理事業や地区計画制度を活用し、道路や公園などの都市施設の整備を計画的に進め、ゆとりある良好な居住環境の創出を図る。

また、既に土地区画整理事業等が完了した地区においては、地区計画制度や建築協定等の規制・誘導策を導入し、良好な居住環境の維持・保全に努める。

中心市街地においては、商業・業務などの都市機能が集積した利便性をいかし、周辺環境に配慮しながらマンションなどの良質な集合住宅の供給を促進する。

一方、スプロール的に形成された小規模開発地など、宅地が狭小で、道路・公園などの都市施設の整備が不十分な地区においては、居住環境や防災の面などで問題を抱えているため、都市施設の整備と併せて住宅の不燃化・耐震化を促進し、良好な居住環境の形成を図る。

公営住宅等については、「茨城県住生活基本計画」に基づき、既存ストックの適切な維持保全及び更新・再編に努める。

### ④ 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

#### a 土地の高度利用に関する方針

下館、結城駅周辺等、公共交通の利便性の高い地区においては、高齢者をはじめ、誰もが安全で快適に暮らせるコンパクトなまちを目指すために高度利用を進め、様々な都市機能の複合化や集約化により商業・業務地の活性化に努める。

#### b 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

工業施設と住宅等が混在する地区においては、適切な用途地域の見直しや特別用途地区制度などの活用によって工業施設の再配置と集団化を図る。

また、工業団地などにおいては、産業構造や都市構造の変化に柔軟に対応した土地利用を図り、都市的未利用地の解消を図る。

駅前などの中心市街地においては、空き店舗や空き地等も活用しながら、住民ニーズに対応した土地利用の検討を行い、都市活力の維持・創出に努める。

商業・業務地等に用途転換を図る場合は、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで行うこととする。

さらに、小中学校など公共施設の統廃合などにより発生する大規模な未利用地については、新たな土地利用の検討を行い、地域の活性化に努める。

**c 居住環境の改善又は維持に関する方針**

老朽化した木造建物が密集する地区においては、建物の不燃化やオープンスペースの確保など総合的な環境整備を行うことによって良好な居住環境の形成を図る。

都市基盤施設の老朽化が進む市街地においては、都市基盤施設の更新を行う。

また、居住者の高齢化が進む市街地においては、高齢者の日常生活を支える都市機能の導入を図るほか、空き家が増加している市街地においては、既存の住宅ストックの活用促進などを行うことにより、住み続けられる環境の維持に努める。

さらに、空き家や空き地については、実情を踏まえ、除却や利活用などの対策を進める。

一方、工場等が混在している住宅地においては、地区計画制度や特別用途地区制度などを活用し、居住環境の改善を図る。

土地区画整理事業等によって住宅地の開発が行われた地区においては、地区計画制度などを活用し、良好な居住環境の維持を図る。

**d 持続可能な都市づくりに関する方針**

健康で快適な生活や持続可能な都市経営を確保するため、福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能を集約する区域や、公共交通の整備状況、災害ハザードエリアの指定状況などを踏まえた居住を誘導する区域の設定について検討を行う。

**e 市街地内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針**

市街地に残された平地林・斜面林等のまとまりのある緑地については、緑地保全地域制度等を活用して計画的に保全する。

また、良好な自然的景観を形成している緑地などについては、風致地区制度等を活用することによって都市における風致を維持し、潤いのある市街地の形成を図る。

さらに、市街地内の農地については、農地が持つ優れた緑地機能が良好な都市環境の形成に役立つことから、農地所有者の営農意向を踏まえながら、生産緑地地区の指定や市民農園などへの活用等により保全を検討する。

そのほか、緑地保全や都市緑化のための条例等の制定を促進するとともに、積極的な住民参加を促すため、支援体制の確立を図る。

なお、将来にわたり保全することが適当な緑地、農地等を相当規模含む土地の区域については、用途地域の見直しや市街化調整区域への編入などについて検討を行う。

**f 良好な景観の保全及び創出に関する方針**

自然的景観との調和や眺望の確保に配慮しながら、中心市街地の魅力的で賑わいのある市街地景観や、土地区画整理事業等によって一体的に整備された新市街地における落ち着いた市街地景観を創出する。

また、桜川市の桜川市真壁伝統的建造物群保存地区や登録有形文化財建造物などの歴史的建築物が集積する街なみや貴重な文化財による歴史・文化的景観、個性的な建築物・工作物などと一体となった特徴的な景観など、地域特性に応じた美しい景観資源の保全と創出を促進する。

特に、「桜川市景観まちづくりマスタープラン」や「結城市総合景観形成ガイドライン」に基づき、良好な景観の保全に努める。

**⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針**

**a 優良な農地との健全な調和に関する方針**

「農業振興地域の整備に関する法律」に基づき、農用地区域として設定されている集団的な優良農地や農業生産基盤整備事業を行った農地は、生産性の高い農業経営を行う上で重要な役割を果たしている。

また、農地は、自然的な要素を有し、都市と農村との連携・共生や地域の活性化を進めるうえでの貴重な資源でもあることから、今後ともこれらの農地の保全に努めるとともに、関係機関と連携しながら、耕作放棄地の適切な土地利用に努める。

特に、鬼怒川や小貝川、五行川、桜川、観音川、大川流域の低地に広がる水田などの農地について積極的に保全し、都市と農村の健全な調和を図る。

**b 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針**

鬼怒川、小貝川、五行川、桜川など河川沿いの低地部等で水害被害、さらに、液状化等の地盤災害や、浸水被害、土石流危険溪流など土砂災害の発生の恐れのある地区については、特に市街化を抑制する。

**c 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針**

鬼怒川、小貝川、五行川、桜川など水辺の緑地や、台地上の平地林、台地と低地の間に連なる斜面林等は、本区域における自然環境の骨格を形成していることから、今後ともこれらの保全に努め、水と緑のネットワークを形成していく。

また、水郷筑波国定公園に指定されている筑波山系の山麓一帯や、吾国・愛宕県立自然公園と笠間県立自然公園に指定されている樹林地、自然環境保全地域に指定されている桜川市上野沼地区や鴨鳥五所地区、筑西市蓬田地区については、今後とも積極的にこれらの自然環境や景観の保全に努める。

#### d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

地域の実情に応じて、既存集落の生活利便性の向上や活力の維持を図る必要がある区域については、地区計画制度の導入や一定の開発行為を容認する区域の指定について現状の土地利用の状況や災害ハザードエリアの指定状況等を勘案しながら検討を行う。

また、北関東自動車道のインターチェンジ周辺などにおいて、計画的な都市的土地利用を図る必要がある地域については、農林漁業との健全な調和を図りつつ、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで、市街化区域への編入や地区計画制度の活用等を検討する。

既存の工業や流通業務施設等がまとまって存する地区や、公用・公共用施設等の跡地においては、工場施設の機能向上等による産業振興や、跡地利用による地域の維持活性化を図るため、地区計画制度の活用等を検討する。

#### e 良好な景観の保全及び創出に関する方針

湖沼、河川などの水辺空間や斜面林、平地林などの緑地における潤いのある自然的景観のほか、農地、集落、屋敷林、農林業施設などの伝統的な農村景観など、地域特性に応じ、筑波山に代表される美しい景観資源の保全と創出を促進する。

また、景観行政団体となっている桜川市の取り組みや「結城市総合景観形成ガイドライン」に基づき、良好な景観の保全に努める。

さらに、寺社、保存林、文化財をはじめとする、歴史文化などの固有の資源をいかした魅力ある景観づくり、水辺景観、緑地などの自然資源をいかした景観形成に努める。

## ⑥ 災害の防止に関する方針

東日本大震災や平成 27 年 9 月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とするとともに、災害による被害を最小化する「減災」を基本に、災害への備えや地域防災力の強化を図る。

災害への備えとして、地域防災計画等に基づき防災拠点施設や学校施設、公共施設、公園、緑地などの避難場所、避難路を確保し防災機能を体系的に配置する。

大規模災害時において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進めるとともに、避難や救命・救援活動のための行き止まり・狭隘道路の解消、建築物の不燃化・耐震化を促進する。

また、防災拠点施設や避難場所、橋梁等の道路構造物や上・下水道施設の長寿命化対策及び耐震化を推進する。

さらに、市街地に隣接する河川や都市下水路の整備を促進し、外水・内水による浸水被害の防止・軽減を図るほか、浸水被害、土砂災害、液状化等の地盤災害などの発生の恐れがある地区については、必要な対策を講じるとともに、必要に応じて災害リスクの低い地区への住宅や施設の移転を検討するなど、地形特性を踏まえた安全な土地利用の誘導を図る。

地域防災力の強化として、各種ハザードマップの活用や避難誘導看板の整備等により、災害発生の恐れのある場所を周知し、住民の防災意識の向上に努める。

## 2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### ① 交通施設

#### a 基本方針

##### ア 交通体系の整備の方針

本区域における主な交通施設は、JR水戸線や関東鉄道常総線の鉄道と、新4号国道や国道50号、294号などの広域幹線道路である。

しかし、人口・産業の集積に伴い、交通量は急速に増加し、国道50号などの幹線道路では市街地地域を中心に交通渋滞が慢性化している状況にある。

今後、北関東自動車道や筑西幹線道路の整備効果などによる都市化の進展に伴い、一層の交通量増加が予想されることから、これらの交通量を円滑に処理し、日常生活や産業活動の利便性、安全性を高めることが必要である。

また、東日本大震災などの経験をいかし、災害に強いみちづくりの実現に向けた取組を推進していくことが必要である。

そのため、本区域においては、北関東自動車道や国道50号バイパス、筑西幹線道路、県道石岡筑西線のバイパス機能を有する（仮称）上曾トンネルを中心に、都市間を結ぶ幹線道路や市街地の骨格を形成する道路網の整備・充実により、広域交通ネットワークの構築を図る。また、大規模災害等において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進める。

また、道路交通の混雑を緩和し都市環境の改善を図るため、関東鉄道常総線や真岡鉄道真岡線、市街地間を連絡する路線バスなどの公共交通機関の積極的な利用を促すなど、総合的な交通体系の構築を推進する。

さらに、コンパクト+ネットワークを推進するため、バスやデマンドタクシーなどの公共交通機関と連携するとともに、安全で人と環境にやさしい自転車・歩行者ネットワークの整備やにぎわいのある歩行空間の形成を図るなど、誰もが安心して快適に外出や移動ができる交通環境の充実や歩きたくなるまちなかの創出を図る。

なお、長期にわたり未着手の都市計画道路については、交通ネットワーク、道路整備上の課題や代替道路の有無などについて検証し必要な見直しを行う。

##### イ 幹線街路網の整備水準の目標

本県の市街地における幹線街路網の整備水準は、良好な市街地として望ましいとされる道路網密度 $3.5\text{km}/\text{km}^2$ を踏まえて、令和17年度の整備目標を次のとおり定め、地域の実情を踏まえつつ、この実現に向けて街路網の整備を図る。

目標を定める指標	平成27年度 (基準年)	令和17年度
都市計画道路（幹線街路）整備密度 ( $\text{km}/\text{km}^2$ )	全区域： $1.5\text{km}/\text{km}^2$ (本区域： $1.7\text{km}/\text{km}^2$ )	全区域： $2.0\text{km}/\text{km}^2$

※都市計画道路（幹線街路）整備密度：（都市計画道路（幹線街路）整備延長）／（市街地面積）  
※全区域：ここでは、本県におけるすべての都市計画区域

## **b 主要な施設の配置の方針**

### **1) 自動車専用道路**

本区域と北関東の主要地域を結ぶ、北関東自動車道を配置する。

### **2) 主要幹線街路**

自動車専用道路と連携し、本区域内外の都市拠点間を連絡する主要幹線街路として、南北方向の新4号国道、国道294号、県道結城下妻線、結城野田線、結城坂東線、つくば益子線、東西方向の国道50号と下館バイパス、同協和バイパス、筑西幹線道路、県道石岡筑西線、筑西つくば線と同バイパス等を配置する。また、県道筑西つくば線バイパスの延伸を検討する。

### **3) 都市幹線街路**

主要幹線街路を補完し、区域内の市街地を結ぶ都市幹線街路として、都市計画道路稲荷町線、大塚・泉町線、横島・南町線、下館駅南線、駅前・中館線、横塚・神分線、鹿窪・砂窪線、大橋・下小埜線、大橋町・小田林線、小川・女方線、谷部・小川線、関本中・辻線、舟生・関本中線、岡芹・小川線等を配置する。

### **4) その他**

交通の結節点となる鉄道駅において、交通処理の円滑化を図るため、駅前広場の整備を促進するとともに、駅舎や駅周辺における交通施設等のバリアフリー化を図る。

また、駅周辺など中心市街地において駐車場の整備を進め、中心市街地の利便性向上を図るとともに、パークアンドライドへの対応により鉄道利用を促進する。

c 主要な施設の整備目標

現在、整備中又はおおむね 10 年以内に整備に着手することを予定する主要な施設（都市計画施設）は、次のとおりとする。

交通施設名	路線・施設名等
主要幹線街路	3・2・33 小田林・蓮沼線（国道 50 号、国道 50 号下館バイパス） 3・4・49 玉戸・一本松線  3・3・77 大塚・中根線（県道筑西つくば線バイパス） 3・2・79 一本松・茂田線（筑西幹線道路）  3・3・83 長方・蓮沼線（国道 50 号協和バイパス）
都市幹線街路	3・4・18 鹿窪・砂窪線 3・4・31 小川・女方線 3・4・66 関本中・辻線

② 下水道及び河川

a 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

1) 下水道

下水道の計画については、農業集落排水や合併処理浄化槽などを含めた汚水処理施設を、それぞれの特性や地域の実情に応じて適切に配置することにより、汚水処理の早期概成を推進する。また、人口減少に伴う使用料収入や職員数の減少、既存施設の大量更新期の到来などに備え、持続可能な事業運営を推進する。

下水道の整備については、汚水処理の早期概成を目指し、人口や産業の集積状況などから優先順位をつけ整備を推進するとともに、計画的な点検・調査及び修繕・改築を行い、持続的な下水道機能の確保や維持管理を含めたトータル費用の低減を図る。

市街地の雨水の排除については、近年の集中豪雨などを踏まえ、放流河川の整備と十分に整合を図り、排水施設の整備を進める。

2) 河川

河川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修など適切な治水対策を進める。

また、河川流域において、親水性などをいかした憩いや交流の場の整備を進めるとともに、水質の浄化や水辺環境の保全など、環境にも配慮した総合的な河川整備を進める。

## イ 下水道の整備水準の目標

本区域における下水道の整備水準は、汚水処理施設の早期概成を目指すため、農業集落排水施設や合併処理浄化槽の整備と連携・役割分担したうえで、下水道普及率の目標を次のとおり定め、この実現に向けて下水道の整備を推進する。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 22 年度 (汚水処理整備完了時)
下水道普及率 (%)	33.8%	61.1%

※下水道普及率は筑西市、結城市及び桜川市全域を対象。  
下水道普及率 = (下水道処理人口) / (行政人口)

## b 主要な施設の配置の方針

### 1) 下水道

本区域の汚水処理については、汚水処理施設の相互連携を図りながら、下水道への確実な接続を促進しつつ、計画的な整備を着実に進めることにより、未普及地域の解消を図る。

さらに、市街地の雨水排除については、河川や農業関連の計画と調整を図り、ポンプ場や雨水管渠、調整池等の整備を進める。

### 2) 河川

本区域の河川は、利根川水系に属しており、南北方向に鬼怒川、小貝川が流れている。

その他の主要な河川として、桜川や五行川、大谷川、田川、観音川等があり、市街地の雨水はこれらの河川に排水されている。

これらの河川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修など適切な治水対策を進める。

## c 主要な施設の整備目標

現在、整備中又はおおむね 10 年以内に整備に着手することを予定する主要な施設（都市計画施設）は、次のとおりとする。

種 別	施 設 名 等
流域関連公共下水道	筑西市公共下水道 桜川市公共下水道
単独公共下水道	筑西市公共下水道 結城市公共下水道

※流域関連公共下水道：下水を排除し、処理するもので、流域下水道に接続するもの  
※単独公共下水道：下水を排除し、処理するもので、市町村自ら処理場を設置管理するもの

### ③ その他の都市施設

#### a 基本方針

人々の健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保するため、火葬場やごみ処理場などの都市施設については、社会情勢の変化などを勘案し、適切な配置と整備に努める。

また、既存施設を有効活用するため、設備の更新や計画的な点検、補修による長寿命化を図る。

#### b 主要な施設の配置の方針

##### 1) 火葬場

火葬場については、筑西市に1か所（筑西広域市町村圏事務組合きぬ聖苑）を配置する。

##### 2) ごみ処理場

ごみ処理場については、筑西市に1か所（筑西広域市町村圏事務組合環境センター）を配置する。

##### 3) 汚物処理場

汚物処理場については、筑西市に1か所（筑西広域市町村圏事務組合環境センター）と、桜川市に1か所（筑北環境衛生組合クリーンセンター）を配置する。

### 3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域における市街地開発事業は、これまでに川木谷地区などにおける土地区画整理事業や下館駅前地区における市街地再開発事業などが積極的に行われてきた。

今後は、現在整備中の事業を円滑に進めるとともに、既成市街地における居住環境の改善や都市機能の更新、防災性の向上を図るための事業を重点的に行う。

特に、道路が狭いなど都市施設整備が遅れている中心市街地においては、市街地再開発事業等を行うことによって都市施設の整備を進めるとともに、土地の高度利用や商業・業務機能の更新などを図る。

さらに、市街化区域内の農地や工場跡地などの低・未利用地については、土地区画整理事業等を行うことによって道路や公園などが整備された良好な市街地の形成を図る。

また、長期未着手の土地区画整理事業については、住民との合意形成を図りながら、柔軟で計画的な市街地整備に向け、地区計画制度の活用なども含めた見直しを検討する。

#### ② 市街地整備の目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な市街地開発事業は、次のとおりとする。

市街地開発事業	地区名等
土地区画整理事業	結城南部第二土地区画整理事業 結城南部第三土地区画整理事業 富士見町土地区画整理事業 四ツ京土地区画整理事業 逆井土地区画整理事業 八丁台土地区画整理事業

#### 4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

##### a 基本方針

##### ア 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の必要性

本区域は、東側に筑波山や加波山などの山々が連なり、河川沿いに低地が広がっているほかは、おおむね平坦な台地で、主な河川として鬼怒川、小貝川及び桜川などが南北に流れている。

本区域には、筑波山などを中心とした山々が水郷筑波国定公園、雨巻山や仏頂山などを中心とした山々が笠間県立自然公園に指定されており、主な緑地として、東部の山地一帯の樹林や台地上にまとまった平地林と斜面林、河川沿岸の水辺の緑地等があるほか、特に、自然環境保全地域に指定されている上野沼地区や鴨鳥五所地区、蓬田地区などの貴重な緑地が存在している。

また、筑西市の県西総合公園、関城運動場、宮山ふるさとふれあい公園、結城市の鹿窪運動公園、桜川市のみかげスポーツ公園、花の入公園、磯部桜川公園などの公園が整備され、住民の憩いの場として利用されている。

これらの自然的環境は、都市において、環境への負荷の軽減や人々のレクリエーション及び住民等の日常的な自然との触れ合いの場の確保、また、災害に対する防災性の向上や良好な自然景観の構成といった観点から、重要な役割を果たしている。

このため、本区域の都市づくりにおいては、自然公園法など他の法令との連携を図りながら、区域区分制度等による計画的な土地利用を進めることにより、緑地の保全や地域に存在する希少種の保護など、生物多様性の保全への配慮に努めるとともに、公園等を適正に配置し整備することによって、豊かな水と緑に包まれた潤いのある都市の形成を図ることとする。

##### イ 緑地の確保目標水準

本県における都市公園の確保目標水準は、住民1人当たりについて望ましいとされる都市公園の敷地面積 $10\text{m}^2$ /人以上を目標とし、地域の実情を踏まえつつ、この実現に向けて都市公園の整備又は保全を図る。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 17 年度
1 人当たり都市公園面積 ( $\text{m}^2$ /人)	全区域： $9.4\text{m}^2$ /人 (本区域： $7.0\text{m}^2$ /人)	全区域： $10\text{m}^2$ /人以上

※1人当たり都市公園面積：(都市公園整備面積) / (都市計画区域人口)

※都市公園：都市公園法第2条の規定に基づく公園又は緑地

※全区域：ここでは、本県におけるすべての都市計画区域

## b 主要な緑地の配置の方針

### ア 環境保全系統

筑波山をはじめとする山々の樹林や台地上にまとまった平地林と斜面林、鬼怒川や小貝川等の河川や上野沼の水辺の緑地などについては、本区域における自然環境の骨格を形成しており、野生動植物の生息・生育地として、また、CO<sub>2</sub>の吸収や大気の浄化等の環境への負荷の軽減などといった観点から重要なものであることから、連続性や一体性に配慮しながら、積極的な保全を図る。

また、筑西市の久下田城跡、結城市の結城城跡、桜川市の真壁城跡等の貴重な歴史的資源と一体となった緑地を積極的に保全する。

### イ レクリエーション系統

住民の日常の身近なレクリエーション需要に対応するため、街区公園などの住区基幹公園や農村公園などの整備を促進するとともに、人々の生活に密着した社寺境内地などの保全を図る。

また、週末のレクリエーション需要に対応するため、スポーツ・レクリエーション機能を持った運動公園などの都市基幹公園の整備を進めるとともに、筑西市下館運動公園や協和の杜公園などの利用を促進する。

さらに、自然環境保全地域に指定されている上野沼及びその周辺の緑地については、動植物の生態系に配慮しつつ、水と緑に親しめる空間づくりを推進する。

また、鬼怒川沿いや小貝川沿いのサイクリングロードの整備を推進するとともに、つくば霞ヶ浦りんりんロード（県道桜川土浦潮来自転車道線）の利用促進を図る。

### ウ 防災系統

地震や火災などによる都市災害に対応するため、災害時に住民の避難地となる公園・緑地を確保して一次避難地や広域避難地の拡充を図るとともに、延焼遅延効果がある緑地や農地の保全を図る。

斜面崩壊などの自然災害に対応するため、台地と低地の間に連なる斜面林の保全を図る。

### エ 景観構成系統

市街地の周辺に残された緑地など自然的な景観を維持するため、景観形成ガイドライン等に基づきながら、筑波山をはじめとする山々の樹林や鬼怒川、小貝川、桜川等の水辺の緑地、平地林等の保全を図る。

また、潤いのある都市景観を創出するため、幹線街路等の緑化に努める。

さらに、本区域内に点在する集落地の屋敷林や社寺林など昔ながらの安らぎをもたらす景観の保全に努める。

c 実現のため具体の都市計画制度の方針

ア 公園緑地等の整備目標及び配置方針

1) 広域公園

広域公園については、県西総合公園を配置する。

2) 運動公園

運動公園については、筑西市に1か所（下館市市民運動公園）、結城市に1か所（鹿窪運動公園）及び桜川市に1か所（岩瀬町総合運動公園）を配置する。

3) 総合公園

総合公園について、真壁城跡に位置する真壁総合公園は、歴史公園として見直しを図ることとし、新たに候補地区を検討する。

4) その他の公園緑地等

その他の公園緑地として、街区公園などの住区基幹公園、風致公園などの特殊公園、鬼怒緑地や勤行緑地をはじめとする都市緑地などを適切に配置し、その整備を図る。

イ 緑地保全地域等の指定目標及び指定方針

1) 風致地区

鬼怒川や小貝川などの水辺と一体となった樹林や台地をふちどる斜面林、台地上の平地林などにおいて、良好な自然的景観を形成している地区については、都市の風致を維持するため、風致地区制度の活用を検討する。

2) 緑地保全地域・特別緑地保全地区

市街地やその周辺に残された身近な樹林のうち、地域住民の健全な生活環境を確保するため適正に保全する必要があるものについては、緑地保全地域等の活用を検討し、特に、市街地の無秩序な拡大を防ぐものや良好な景観形成にとって重要なもの、社寺等と一体となって歴史的・文化的価値を有するものについては、特別緑地保全地区制度の活用を検討する。

d 主要な緑地の確保目標

現在、整備中又はおおむね 10 年以内に整備に着手することを予定する主要な公園  
緑地等（都市計画施設）は、次のとおりとする。

種 別	施設名・地区名等
公園緑地等	
都市計画公園	県西総合公園 下館市市民運動公園（下館運動公園） 協和の杜公園 城跡歴史公園