

稲敷東南部都市計画

(稲敷市、河内町)

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	稲敷東南部	1
1) 都市計画区域の名称及び範囲	稲敷東南部	1
2) 都市づくりの基本理念	稲敷東南部	1
3) 地域ごとの市街地像	稲敷東南部	2
2. 区域区分の決定の有無	稲敷東南部	4
3. 主要な都市計画の決定の方針	稲敷東南部	5
1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	稲敷東南部	5
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	稲敷東南部	8
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	稲敷東南部	12
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	稲敷東南部	13

1. 都市計画の目標

1) 都市計画区域の名称及び範囲

名 称 : 稲敷東南部都市計画区域
範 囲 : 稲敷市の一部及び河内町の全域

2) 都市づくりの基本理念

本区域は、県の南部、東京都心から 60 km圏に位置し、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯の竜ヶ崎・牛久都市計画区域に接している。

北に霞ヶ浦を望み、南は利根川を介して千葉県に接し、中央を新利根川が流れている。地形は概ね平坦で、湖岸や河川流域の低地には肥沃な水田が広がり、県内有数の穀倉地帯となっている。

国道 51 号や 125 号など広域交通体系が整備され、また広域交通結節点の成田空港や鹿島港に近接していることなどから、国道沿いに住宅地、商業地などの市街地が形成されている。現在、首都圏中央連絡自動車道の整備が進み、稲敷東インターチェンジが開設され、今後の発展が期待される場所である。

また、本区域の一部は水郷筑波国定公園に指定され、霞ヶ浦の水辺、斜面林や平地林などの優れた自然環境を有している。そのため、都市化の進展がこれらの貴重な自然環境に与える影響が懸念される場所である。

今後は、本区域を含む県南地域は、世界有数の科学技術の集積や霞ヶ浦・利根川などの豊かな水源、縦横に走る鉄道や高速道路などの交通インフラのもと、活力ある産業と豊かな自然が共生する潤いのある都市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、自然環境の保全と共生など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。

○水郷稲敷田園ゾーン※として、安定した水田農業経営の確立や多様なアグリビジネスの展開などによる特色ある地域としての発展を目指す。

※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 東市街地地域

国道 125 号と県道が交差する幸田地区において、商業施設等が多く立地し、機能の充実を図る。

光葉地区の住宅団地については、バリアフリーに配慮し、計画的な住宅地として充実を図る。また、その周囲については、まとまりのある平地林や斜面林の保全を図り、緑豊かな市街地の形成を図る。

国道 51 号沿道の西代地区では、大規模な商業施設や娯楽施設、マンション等の立地が進行しており、防災性向上に努めながら、周辺の田園環境と調和した良好な市街地の形成を図る。

② 桜川市街地地域

古渡地区は霞ヶ浦湖岸に位置していることから景観に配慮するとともに、平地林の保全を図り、生活道路等の整備を進めて居住環境の向上を図る。

③ 河内市街地地域

本地域の長竿地区及び金江津地区においては、生垣、屋敷林等のある集落景観に配慮し、生活道路等の整備を行い、田園環境と調和した良好な住宅地の形成を図る。

④ 工業系市街地地域

稲敷市の筑波東部工業団地は、良好な緑の環境を維持して、生産環境の維持向上を図る。

稲敷市の神宮寺地区や河内町の金江津地区は、周辺住宅地との環境の調和を図りながら、道路等の都市基盤の整備を図る。

⑤ 既存集落地域

既存集落については、地域の実情に応じて生活基盤整備を進め、居住環境の向上や活力の維持を図る。

2. 区域区分の決定の有無

本都市計画に区域区分を定めない。

なお、区域区分を定めなかった根拠は、次のとおりである。

① 経緯

本区域においては、これまで区域区分を定めず、農林漁業との健全な調和を図りながら都市づくり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、首都圏中央連絡自動車道の整備による開発需要が見込まれることから、計画的な土地利用規制により、農地や緑地を保全する必要がある。

しかし、人口は市全体として引き続き社会減となっているほか、世帯数も減少していることから、急激な市街地拡散の可能性は低い。

また、本区域では、これまで区域区分を行っていないものの、農地転用率は低い傾向にあり、農業振興地域の整備に関する法律、農地法及び森林法などの他法令により、農地や緑地はおおむねの保全が図られており、無秩序に市街地が進行する恐れは低いものと考えられる。

これらのことを踏まえると、区域区分を定める必要性は低い。

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 住宅地

旧来より公共公益施設や地域を対象とした商業・業務施設の集積する、桜川市街地地域の古渡地区や東市街地地域の幸田地区、河内市街地地域の長竿地区等においては、田園環境と調和した潤いのある居住環境の整備・充実を図るため、住居系の用途地域の指定を検討する。

b 商業・業務地

東市街地地域の西代地区は、国道 51 号に面している利便性から、県境を跨いだ商圏を有しており、商業・業務機能の整備・充実を図るため、商業系の用途地域の指定を検討する。

c 工業地

計画的な整備を図る工業地として、筑波東部工業団地を配置するとともに、良好な生産環境を維持するため、工業系の用途地域の指定を検討する。

また、既存の工業施設が立地する稲敷市の神宮寺地区や、河内町の金江津地区等についても、周辺の居住環境や自然環境に配慮しつつ、生産環境の維持・向上を図るため、工業系の用途地域の指定を検討する。

また、首都圏中央連絡自動車道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。

② 土地利用の方針

a 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、既存の集落などの住宅地のうち、工場等が混在している地区や、商業施設や工業施設の立地が進むことにより混在の恐れのある地区においては、地区計画制度や特定用途制限地域制度等を活用し、居住環境の維持・改善を図る。

光葉地区などの計画的な開発事業によって整備された住宅団地においては、地区計画制度等を活用し、良好な居住環境の維持を図る。

b 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地やその周辺に残された平地林・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。

霞ヶ浦湖畔などの水辺についても、治水に留意しながら、水辺の憩いや自然とのふれあいの場としての機能等を有する良好な都市環境の形成を図る。

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。

c 優良な農地との健全な調和に関する方針

本区域は穀倉地帯として農業は基幹産業であり、また、「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、霞ヶ浦湖岸や利根川、新利根川の流域に広がる穀倉地帯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。

d 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促進する。

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、浸水被害や土砂災害、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、災害発生のおそれのある場所を周知し、住民の防災意識の向上に努める。

e 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

霞ヶ浦湖岸や利根川、新利根川などの水質浄化に努めるとともに、河川周辺の緑地、台地上にまとまった平地林等については、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霞ヶ浦周辺については、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。

f 良好な景観の保全及び創出に関する方針

霞ヶ浦に代表される自然的景観のほか、農地、集落、屋敷林、農林漁業施設などの水郷としての伝統的な農漁村景観など、穀倉地帯としての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。

また、豊かな水と緑の自然景観との調和や稲敷台地上の眺望の確保に配慮しながら、魅力的で賑わいのある市街地景観、大杉神社を中心にした商店街の街並み、台地上の中世の阿波崎城跡を配した街並みを形成した集落群など、貴重な文化財による歴史・文化的景観など、地域特性に応じた美しい景観資源の保全と活用を促進する。

g 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

既存集落等のうち、旧来より生活拠点地区として公共公益施設や地域を対象とした商業・業務施設の集積が見られる地区において、生活利便性の向上や活力の維持を図るための地区計画制度や、良好な居住環境の形成を図るための特定用途制限地域など、地域の実情に応じた適切な制度の活用を検討する。

また、用途地域などの土地利用規制が及ばない地域のうち、開発行為などの都市的土地利用が無秩序に進む恐れがある地域においては、特定用途制限地域などを活用し、秩序ある土地利用を推進する。

なお、商業・業務地等の土地利用を図る必要がある場合は、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、用途地域の指定や地区計画制度の活用等を検討する。

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、国道 51 号や 125 号、408 号などの広域幹線道路である。

本区域においては、モータリゼーションの進展に伴って増大した交通量に対応するため、区域内外の都市拠点間を連絡する幹線街路の整備が進められているところである。

今後、首都圏中央連絡自動車道の整備効果などによる都市化の進展に伴い、交通を円滑に処理し、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、首都圏中央連絡自動車道を中心に、都市間を結び市街地の骨格を形成する幹線道路網の整備・充実により広域交通ネットワークを構築し、都市間連携の強化を図る。また、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。

さらに、コンパクト+ネットワークを推進するため、バス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 (km/km^2)	全区域： $1.5\text{km}/\text{km}^2$ (本区域： $0.0\text{km}/\text{km}^2$)	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

本区域は、東京から放射状に延びる常磐自動車道と東関東自動車道の間位置していることから、これらの自動車専用道路を連結して首都圏における環状の連絡機能を果たす首都圏中央連絡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、東西方向の国道 125 号と同バイパス等を配置する。

また、本県の南部地域を連絡する広域幹線道路の配置を検討する。

3) その他

広域的な観光・レクリエーション機能を担うため、自転車道としてつくば霞ヶ浦りんりんロードを配置する。

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
自動車専用道路	1・3・2 首都圏中央連絡自動車道線（首都圏中央連絡自動車道）
主要幹線街路	3・3・1 桜川・東線（国道 125 号バイパス）

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污水处理施設を、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、污水处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、污水处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、污水处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 (污水处理整備完了時)
下水道普及率 (%)	41.6%	74.5%

※下水道普及率は稲敷市及び河内町全域を対象

※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

本区域の污水处理については、污水处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、北端は霞ヶ浦に面し、南部に利根川が流れている。

その他の主要な河川として、一級河川の新利根川、横利根川等があり、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	河内町公共下水道 稲敷市公共下水道

※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

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、既存施設を有効に活用するため、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、稲敷市に 1 か所（江戸崎地方衛生土木組合火葬・斎場）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

本区域においては、これまで市街地開発事業は行われていない。

今後は、既成市街地内における都市機能の更新や居住環境の改善、防災性の向上などを図る必要がある地区や、市街地における農地及び工場跡地などの低・未利用地について、土地区画整理事業をはじめとする適切な整備手法の導入を検討する。

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、北側に水郷筑波国定公園に指定されている霞ヶ浦に面しており、一部に比較的起伏が緩い台地があるほかは、大部分が低地である。主な河川は、利根川や新利根川などである。

主な緑地は、霞ヶ浦湖岸や利根川など河川周辺の緑地、台地上にまとまった平地林やゴルフ場等であり、特に貴重な緑地として、緑地環境保全地域に指定されている東大沼地区などが存在する。

また、稲敷市の和田公園、桜川総合運動公園、河内町のかわち水と緑のふれあい公園などが整備され、住民の憩いの場として利用されている。

これらの自然環境については、都市において、環境への負荷の軽減や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、都市計画法による地域地区の指定など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 $10\text{m}^2/\text{人}$ 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 ($\text{m}^2/\text{人}$)	全区域： $9.4\text{m}^2/\text{人}$ (本区域： $0.0\text{m}^2/\text{人}$)	全区域： $10\text{m}^2/\text{人以上}$

※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

霞ヶ浦湖岸や利根川など河川周辺の緑地、台地上にまとまった平地林等は、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、CO₂の吸収や大気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、霞ヶ浦南岸の桜川地区の浮島地区を中心に、貴重な遺跡群や東地区の福田古墳群周辺の貴重な歴史的資源や文化財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と適正管理に努めるとともに、人々の生活に密着した社寺境内地の保全を図る。

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都市基幹公園の整備を進めるとともに、桜川総合運動公園や河内町のかわち水と緑のふれあい公園などの利用を促進する。

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、台地上のまとまりのある平地林、台地と低地の間に連なる斜面林、新利根川など水辺の緑地など保全を図る。

また、潤いのある都市景観を創出するため、幹線道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 実現のための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) 総合公園

稲敷市に桜川総合運動公園を配置し、利用促進を図る。

2) 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、特殊公園、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

台地上の平地林や台地と低地の間に連なる斜面林、霞ヶ浦湖岸の水辺の緑地等を保全するため、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

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、特に良好な景観形成にとって重要なものや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。