

# 稲敷市都市計画マスタープラン

平成 22 年 3 月  
稲敷市

---

## はじめに

---

稲敷市は、現在、稲敷市総合計画に基づき、将来像である「みんなが住みたい素敵なまち」の実現を目指し、市内外の人と人との繋がりを大切にし、市民の皆様の理解と参画を得ながら、少子・高齢化問題、環境・地球温暖化問題、安心・安全なまちづくりをはじめとする諸施策の推進に取り組んでいるところです。

一方、稲敷市を取り巻く状況に目を転じると、市内に二つのインターチェンジが設置される首都圏中央連絡自動車道の概成が数年内に迫っており、本市の交通及び土地利用ポテンシャルは飛躍的に増大するものと考えられることから、人、自然、歴史、文化などの本市の魅力を、より一層PRし、人と人、文化の交流を促進するとともに、産業の誘致・振興を図ることが重要であると考えます。



このような中、稲敷市の二つの都市計画区域を対象として、平成42年までのおおむね20年間の都市計画の基本方針となる「稲敷市都市計画マスタープラン」を平成20年度から平成21年度の2ヵ年をかけて策定しました。

この都市計画マスタープランは、市民のまちづくりに対する意向を反映するため、稲敷市まちづくりアンケート調査、地域別懇談会、まちづくり市民会議メンバーの公募など、広く市民の方々の参画をいただきながら、都市計画的な観点はもとより、ソフト面にいたる幅広い視点からご議論をいただきました。

今後も市民の皆様や事業者、行政の協働による稲敷ならではのまちづくりを推進するとともに、合併により一体となった稲敷市域の統一性のある都市づくりに向けて、市民ニーズや社会経済情勢等を踏まえながら、国・県とともに都市計画マスタープランの円滑な推進に努めたいと考えております。

結びに、「稲敷市都市計画マスタープラン」の策定にあたり、ご協力を賜りました皆様に心からお礼を申し上げますとともに、計画の具現化に向けてなお一層のご支援ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

平成22年3月

稲敷市長 田口 久克

## 序. 稲敷市都市計画マスタープランとは

序-1	都市計画マスタープランの位置づけ等	1
序-2	策定の目的と特徴	2
序-3	目標年次と対象区域	4
序-4	策定の流れと進め方	5

## I. 全体構想

1.	前提条件の整理	
1-1	稲敷市の概況	7
1-2	都市計画等の現況	9
2.	市民意向の把握	
2-1	稲敷市まちづくりアンケート調査の概要	15
2-2	稲敷市まちづくり市民会議の概要	18
3.	都市づくりの基本理念と目標	
3-1	広域圏における位置づけ	21
3-2	目指すべき都市の姿（将来都市像）	21
3-3	都市づくりの基本方向	25
3-4	将来都市構造（将来の都市の骨組み）	26
4.	都市づくりの方針（分野別整備方針）	
4-1	土地利用の方針	34
4-2	市街地整備の方針	42
4-3	道路・交通体系等の方針	44
4-4	公園・緑地等の方針	48
4-5	下水道・河川等の整備に関する方針	50
4-6	景観形成の方針	51
4-7	市民生活を支える施設整備の方針	52
4-8	都市防災に関する方針	54
4-9	住宅・住環境の方針	55

## II. 地域別構想

### 1. 地域別構想の概要

1-1 地域別構想の概要 .....	57
--------------------	----

### 2. 江戸崎地域

2-1 江戸崎地域のすがた .....	59
2-2 江戸崎地域のまちづくり .....	63
2-3 江戸崎地域の将来像 .....	65
2-4 江戸崎地域づくりの目標 .....	65
2-5 江戸崎地域づくりの方針 .....	65

### 3. 新利根地域

3-1 新利根地域のすがた .....	73
3-2 新利根地域のまちづくり .....	76
3-3 新利根地域の将来像 .....	77
3-4 新利根地域づくりの目標 .....	77
3-5 新利根地域づくりの方針 .....	78

### 4. 桜川地域

4-1 桜川地域のすがた .....	83
4-2 桜川地域のまちづくり .....	86
4-3 桜川地域の将来像 .....	88
4-4 桜川地域づくりの目標 .....	88
4-5 桜川地域づくりの方針 .....	88

### 5. 東地域

5-1 東地域のすがた .....	94
5-2 東地域のまちづくり .....	97
5-3 東地域の将来像 .....	99
5-4 東地域づくりの目標 .....	99
5-5 東地域づくりの方針 .....	99

## III. 実現化方策

### 1. 計画の実現に向けて

1-1 みんなが住みたい素敵なまちづくりの実現に向けて .....	105
1-2 まちづくりの実現化方策 .....	110
1-3 実現に向けた課題 .....	113

## IV. 資料編

### 1. 稲敷市都市計画審議会

### 2. 諮問・答申

### 3. 稲敷市都市計画マスタープランまちづくり市民会議

## 序. 稲敷市都市計画マスタープランとは

### 稲敷市都市計画マスタープラン

序-1 都市計画マスタープランの位置づけ等

序-2 策定の目的と特徴

序-3 目標年次と対象区域

序-4 策定の流れと進め方

## 序 稲敷市都市計画マスタープランとは

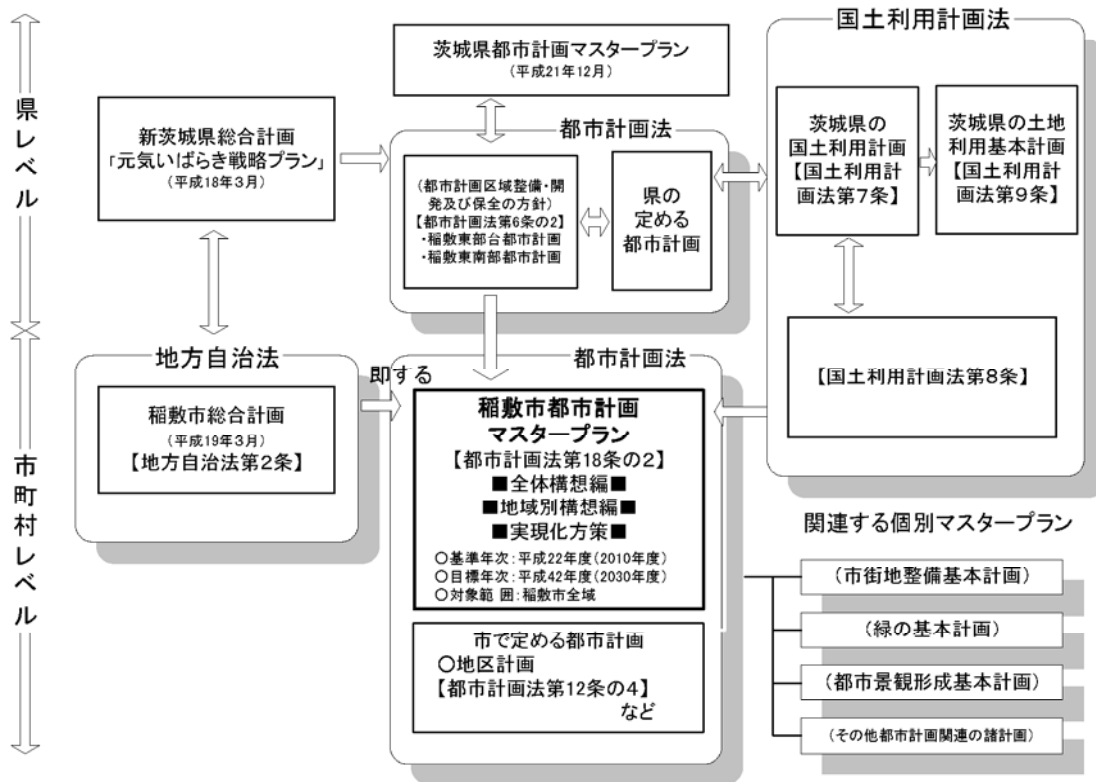
### 序-1 都市計画マスタープランの位置づけ等

#### (1) 位置づけと性格

都市計画マスタープランは、都市計画法（第 18 条の 2）において「市町村の都市計画に関する基本的な方針」と位置づけられ、市町村ごとに、都市計画の長期的、総合的な将来像を明らかにするとともに、その実現に向けた基本方針を定めるものである。

本計画は、平成 17 年 3 月に江戸崎町、新利根町、桜川村、東町の 4 町村が合併し誕生した稲敷市で策定された『稲敷市総合計画』（平成 19 年 3 月）や同「前期基本計画」、国・茨城県の計画や構想に即し、本市固有の地域特性を踏まえながら、都市計画の観点からの長期的・総合的なまちづくりの基本方針となるものである。

#### ◆図一稲敷市都市計画マスタープランの位置づけ



#### 【都市計画法第 18 条の 2（市町村の都市計画に関する基本的な方針）】

- 第 1 項 市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下この条において「基本方針」という。）を定めるものとする。
- 第 2 項 市町村は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 第 3 項 市町村は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。
- 第 4 項 市町村が定める都市計画は、基本方針に即したものでなければならない。

## 序-2 策定の目的と特徴

### (1) 策定の目的

都市計画マスタープランは、『稲敷市総合計画』（平成 19 年 3 月）－みんなが住みたい素敵なまち－を基本としつつ、本市の自然、文化、産業等の特性を踏まえた上で、本市の将来都市像と都市づくりの目標を示すとともに、市民参加を基調としたまちづくりの取り組みを明らかにしようとするものである。

本計画は、都市計画法第 18 条の 2 に基づき策定された旧江戸崎町、旧新利根町、旧桜川村、旧東町の各都市計画マスタープランを踏まえ、新たに稲敷市都市計画マスタープランを策定し、合併後の稲敷市の一体的・総合的かつ体系的な都市づくりの基本的な方針を示すことを目的とする。

### (2) 本計画の特徴

稲敷市都市計画マスタープランは、次のような点に配慮し、策定を進めた。

#### ○ 市民協働型のまちづくりの指針としての役割

稲敷市都市計画マスタープランは、市民・企業・行政などが手を携えながら、次の世代へ引き継ぐ住み良いまちづくりを進める際の指針となるものである。そのため、計画策定の手続きについては、策定段階から計画内容の公開性を確保するとともに、市民の意見を取り入れつつ、地域の実情に即したきめ細やかな計画づくりを行う。

#### ○ 合併後の新たな都市づくりの総合的方針としての役割

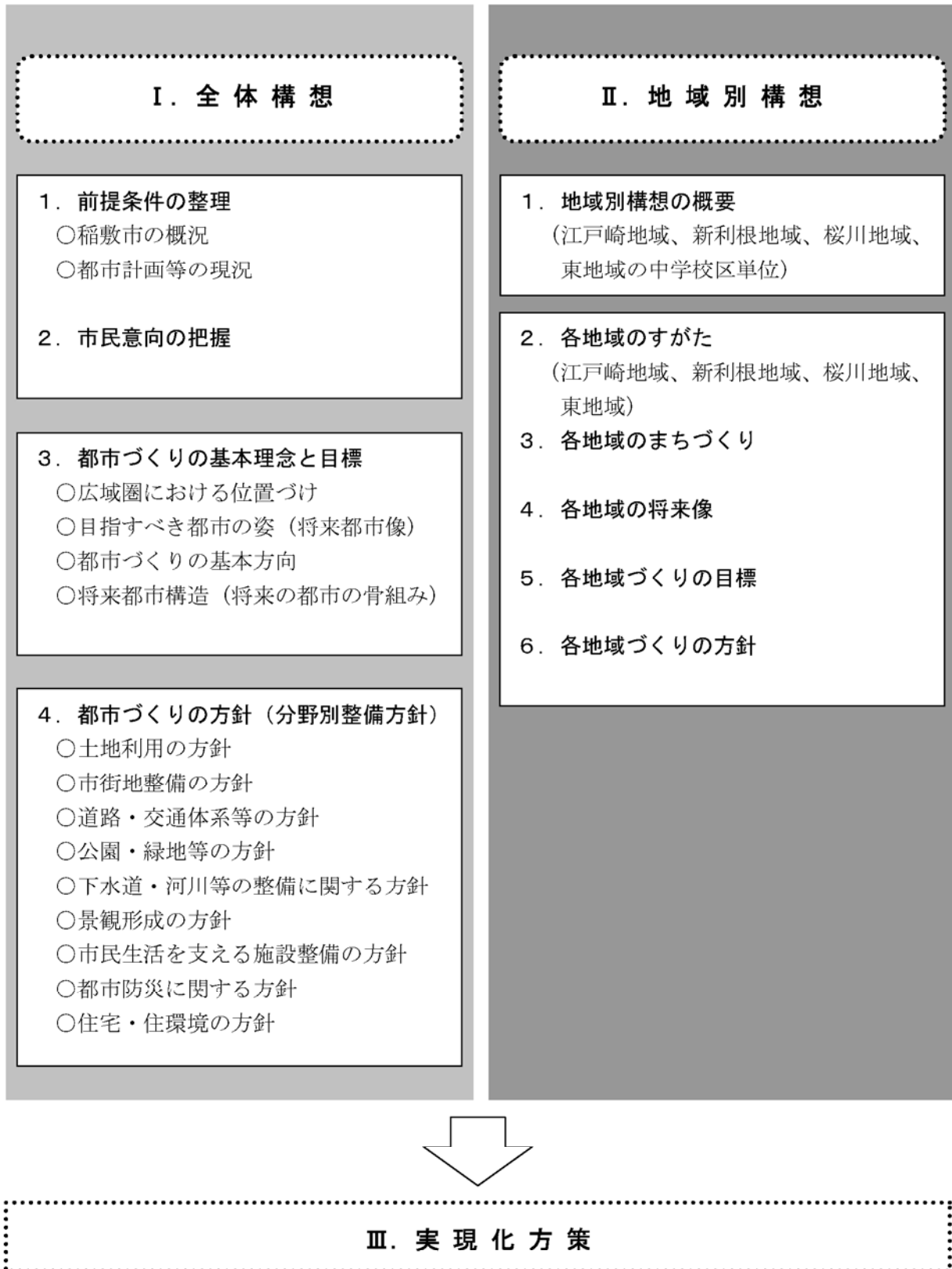
稲敷市都市計画マスタープランは、新しく誕生した稲敷市の目指すべき将来都市像を明確にするとともに、今後の都市整備分野に関連する各行政計画や事業計画等の基本的かつ総合的な指針としての役割を担う。

そのため、旧町村で策定された都市計画マスタープランを踏まえつつ、合併後に策定された『稲敷市総合計画』（平成 19 年 3 月）に即して、合併後の新たな都市づくりの総合的方針となる計画づくりを行う。

#### ○ 本市の独自性を発揮した基本的な都市計画の方針としての役割

稲敷市都市計画マスタープランは、市の独自性の高い計画となるよう地域の計画づくりを踏まえながら、「全体構想」と「地域別構想」の二段階構成によって都市づくりの方針を総合的に定めるとともに、「実現化方策」を位置づけ、その実現に向けたアプローチの方法を示す。

(3) 稲敷市都市計画マスタープランの構成





### 序-3 目標年次と対象区域

#### (1) 目標年次

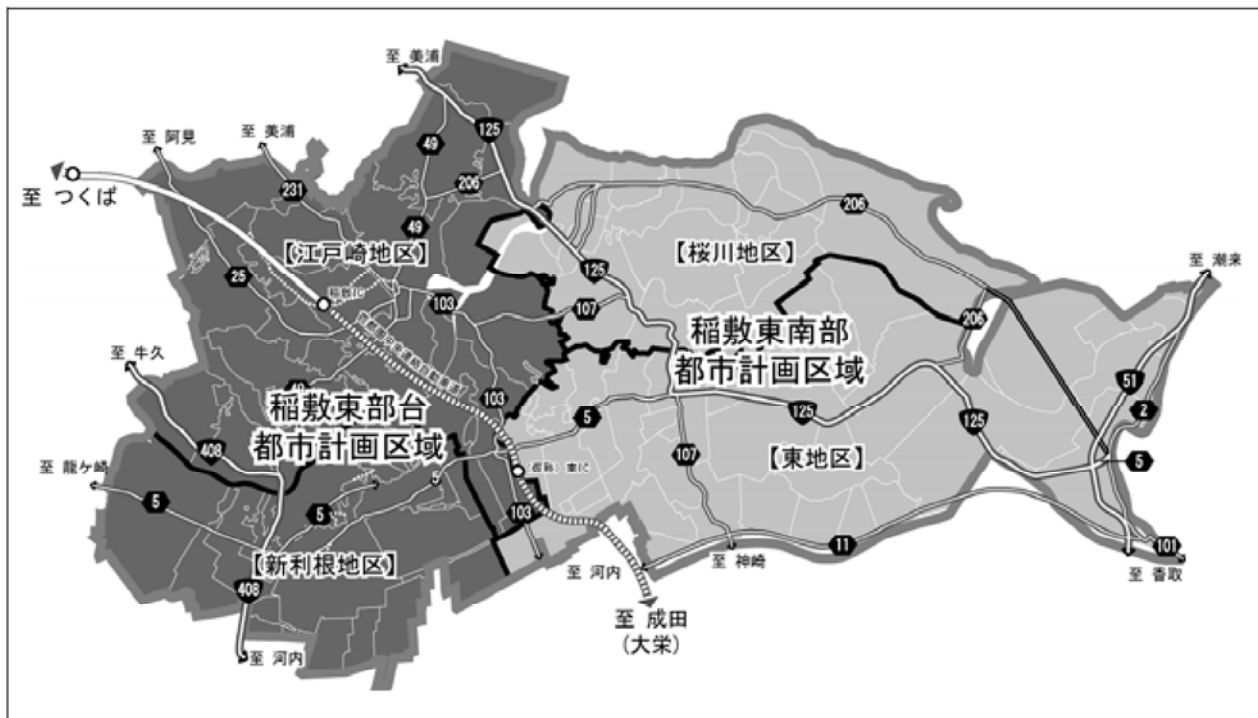
都市計画道路をはじめとする都市計画事業は、事業期間が10年を超えるものも多く、それらの事業全体の方向性を見定める観点から長期の目標年次となるが、ただし目標年次に至る過程で、社会情勢の変化などにより、必要に応じて改訂を行うことも考えられる。

おおむね20年後の平成42年(2030年)を目標とする。

#### (2) 対象区域

稲敷市都市計画マスタープランは、稲敷市全域の都市計画区域を策定の対象区域とする。

#### ◆ 図一 対象区域

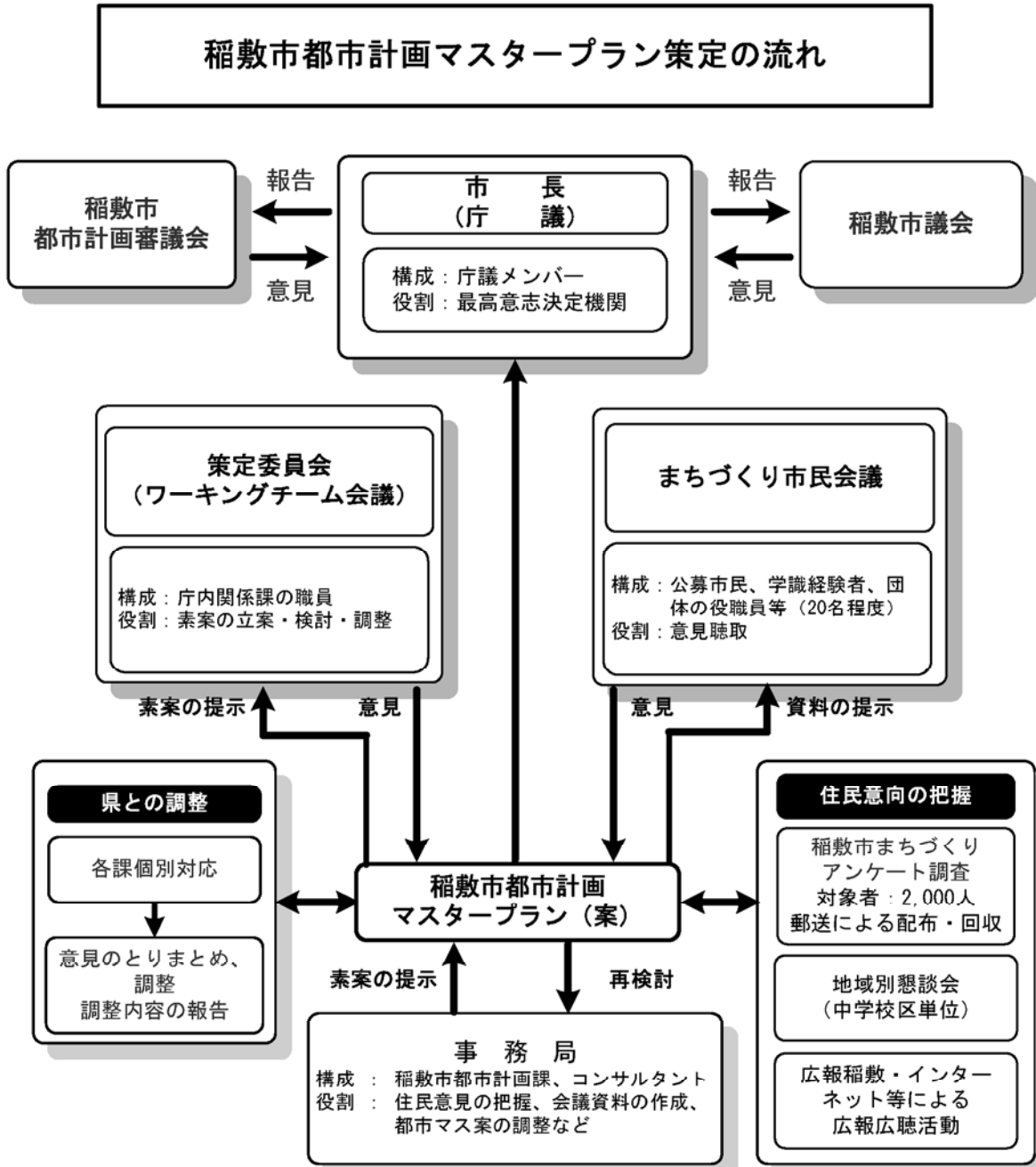


序-4 策定の流れと進め方

(1) 策定の流れ

稲敷市都市計画マスタープラン策定にあたっては、策定委員会、ワーキングチーム会議、まちづくり市民会議の三つの検討組織を設置し、さらに、地域別懇談会や県との意見調整など、様々な意見交換や検討・調整を図りながら進めた。

◆図-1 策定の流れ



## (2) 策定の経緯

庁内調整や県との調整を踏まえ、稲敷市都市計画マスタープランを検討した。平成 20 年度、平成 21 年度の検討経緯は次の通りである。

年月日	内容
平成 20 年 7 月 25 日 ～ 8 月 11 日	■稲敷市まちづくりアンケート調査 ・配布 2,000 票/回収 803 票/回収率 40.2%
平成 20 年 9 月	■まちづくり市民会議公募市民の募集 ・広報稲敷を通じて募集
平成 20 年 10 月 29 日	○第 1 回策定委員会・ワーキングチーム会議合同会議 ・都市計画マスタープランとは/現況と課題
平成 20 年 12 月 18 日	■第 1 回まちづくり市民会議 ・稲敷市のよいところ(魅力)、不足していること
平成 21 年 2 月 10 日	■第 2 回まちづくり市民会議 ・地域コミュニティについて
平成 21 年 2 月 25 日	○第 2 回ワーキングチーム会議 ・都市づくりの基本理念と目標/都市づくりの方針
平成 21 年 3 月 27 日	○第 2 回策定委員会 ・都市づくりの基本理念と目標/都市づくりの方針
平成 21 年 7 月 8 日	●第 1 回稲敷市都市計画審議会 ・稲敷市都市計画マスタープラン(案)【全体構想編】の諮問
平成 21 年 8 月 11 日	■第 3 回まちづくり市民会議 ・各地域(江戸崎、新利根、桜川、東地域)のよいところ(魅力)、不足していることなどについて
平成 21 年 8 月 17 日	○第 3 回ワーキングチーム会議 ・地域のまちづくりの視点について
平成 21 年 8 月 21 日	●稲敷市議会全員協議会 ・稲敷市都市計画マスタープラン(案)【全体構想編】の報告
平成 21 年 8 月 28 日	○第 3 回策定委員会 ・地域のまちづくりの視点について
平成 21 年 11 月初旬	○ワーキングチーム及び策定委員会からの意見聴取(第 4 回) ・地域別構想(案)
平成 21 年 11 月 12 日	■地域別懇談会【江戸崎地域】
平成 21 年 11 月 13 日	■地域別懇談会【新利根地域】
平成 21 年 11 月 17 日	■地域別懇談会【桜川地域】
平成 21 年 11 月 18 日	■地域別懇談会【東地域】
平成 21 年 12 月 3 日	■第 4 回まちづくり市民会議 ・市民のまちづくりへの関わり方について
平成 21 年 12 月 7 日	○第 5 回ワーキングチーム会議 ・実現化方策について
平成 21 年 12 月 24 日	○第 5 回策定委員会 ・実現化方策について
平成 22 年 1 月 21 日	□稲敷市都市計画マスタープラン(案)県報告会
平成 22 年 2 月 1 日 ～ 2 月 12 日	■稲敷市都市計画マスタープラン(案)パブリックコメント
平成 22 年 2 月 25 日	●第 2 回稲敷市都市計画審議会 ・稲敷市都市計画マスタープランの答申

# Ⅰ. 全体構想

稲敷市都市計画マスタープラン

1. 前提条件の整理
2. 市民意向の把握
3. 都市づくりの基本理念と目標
4. 都市づくりの方針（分野別整備方針）

## I 全体構想

### 1. 前提条件の整理

#### 1-1 稲敷市の概況

##### (1)人口・世帯

- 人口は平成7年をピークに減少傾向に転じ、平成17年には50,000人を下回っている。
- 世帯数は昭和50年から一貫して増加し、平成17年は15,043世帯と、昭和50年の約1.62倍に増加している。

◆表一人口・世帯数の推移

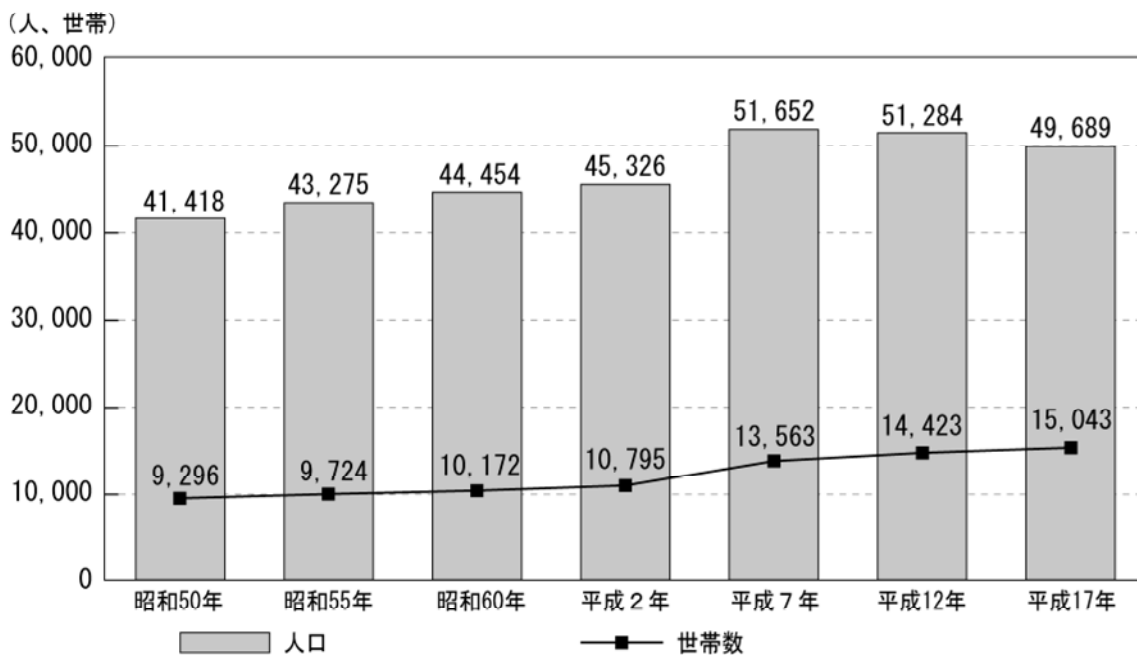
(単位:世帯、人)

	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
人口(人)	41,418	43,257	44,454	45,326	51,652	51,284	49,689
世帯数(世帯)	9,296	9,724	10,172	10,795	13,563	14,423	15,043
1世帯当たり人員(人)	4.46	4.45	4.37	4.20	3.81	3.56	3.30

※各年10月1日現在

資料:国勢調査

◆図一人口・世帯数の推移



資料:国勢調査

(2) 年齢3区分別人口の推移

○年少人口（0-14歳）は、約19.9%（昭和50年）から約13.0%（平成17年：茨城県平均約14.2%）に減少している。  
 ○老年人口（65歳以上）は、約11.1%（昭和50年）から約23.1%（平成17年：茨城県平均約19.4%）に増加している。

◆表一年齢3区分別人口の推移

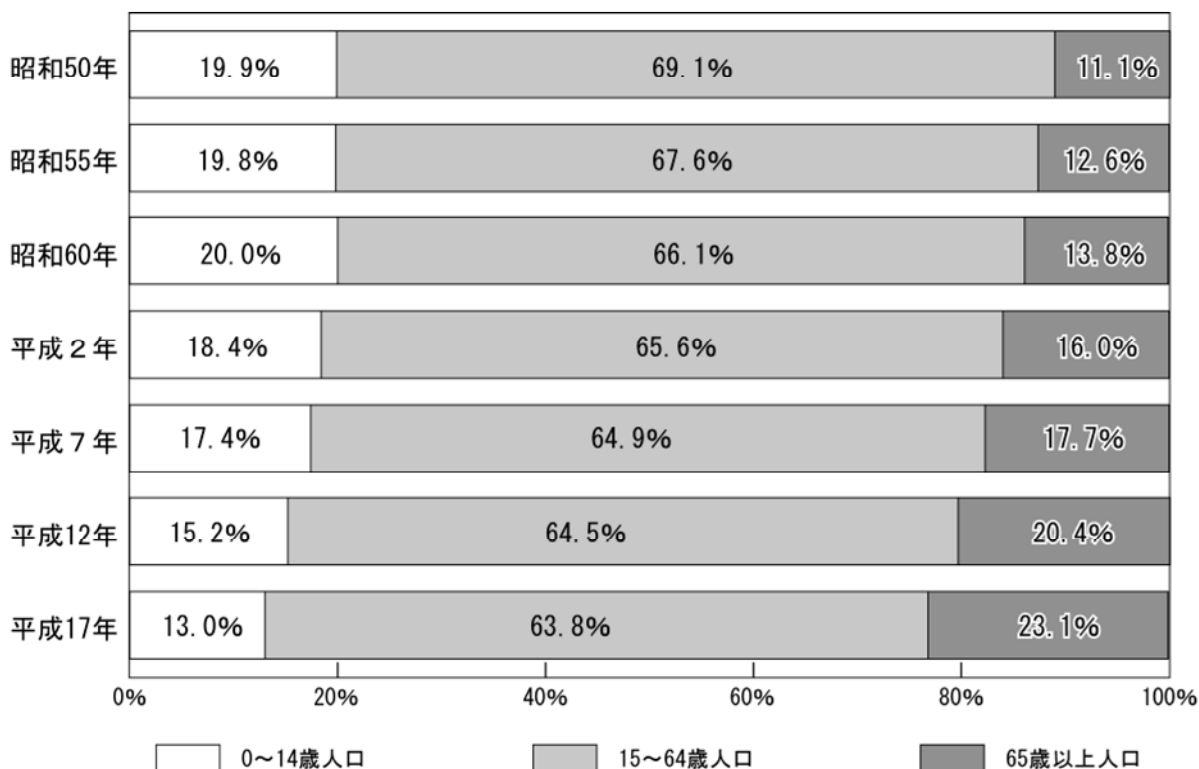
(単位：人、%)

	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年
0-14歳人口 (割合)	8,223 (19.9)	8,547 (19.8)	8,905 (20.0)	8,341 (18.4)	9,002 (17.4)	7,770 (15.2)	6,482 (13.0)
15-64歳人口 (割合)	28,617 (69.1)	29,250 (67.6)	29,402 (66.1)	29,719 (65.6)	33,531 (64.9)	33,060 (64.5)	31,711 (63.8)
65歳以上人口 (割合)	4,578 (11.1)	5,460 (12.6)	6,147 (13.8)	7,258 (16.0)	9,117 (17.7)	10,446 (20.4)	11,496 (23.1)

※年齢不詳人口を除く。

資料：国勢調査

◆図一年齢3区分別人口の推移



※年齢不詳人口を除く。

資料：国勢調査

## 1-2 都市計画等の現況

### (1) 都市計画区域の変遷

○稲敷東部台都市計画区域（線引き）及び稲敷東南部都市計画区域（非線引き）の二つの都市計画区域を有している。

都市計画区域は「一体の都市として総合的に整備、開発及び保全」すべき区域となるもので、その指定にあたっては必ずしも行政区域単位で捉えるのではなく、現実の市街地の広がりや住民の生活圏なども考慮し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が、相当程度その中で充足できる範囲で設定すべきである（都市計画運用指針より一部抜粋）とされており、本市では合併前の歴史的経緯や生活圏の相違などから、二つの都市計画区域が指定されている。

すなわち、土浦市や龍ヶ崎市等と生活圏をともし、旺盛な住宅開発が一時期進行した台地部の線引き都市計画制度を運用する稲敷東部台都市計画区域と、行方地域や千葉県香取市と生活圏をともし、広大な穀倉地帯が広がる純農村地帯としての色彩が強い非線引き都市計画制度を運用する稲敷東南部都市計画区域である。

稲敷東部台都市計画区域は、平成元年6月に旧江戸崎町、旧新利根町、美浦村の3町村の区域11,659.0ha（内、本市の稲敷東部台都市計画区域分8,256.0ha）に指定された。

なお、本市は平成21年3月10日に行政区域面積が4ha増加したため、それに併せて都市計画区域面積も4ha増加し、稲敷東部台都市計画区域面積は11,663.0ha（内、本市の稲敷東部台都市計画区域分8,260.0ha）となっている。

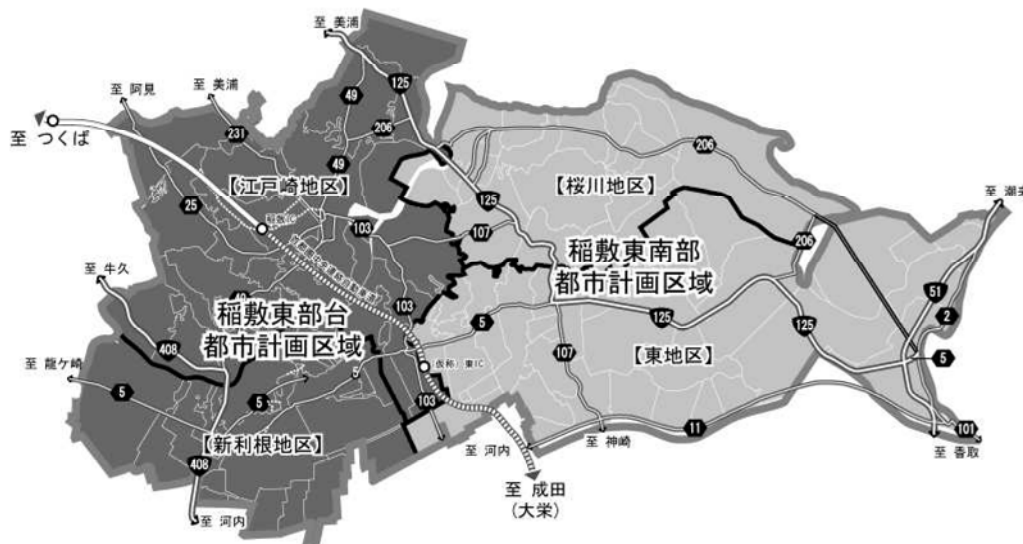
また、稲敷東南部都市計画区域は、平成元年8月に旧東町、旧桜川村、旧河内村の2町村の区域13,988.0ha（内、本市の稲敷東南部都市計画区域分9,556.0ha）に指定された。

◆表一 都市計画区域の決定・変更の経緯

指定（変更）年月日	指定（変更）地域	面積（全体）	面積（稲敷市分）
平成元年6月1日	稲敷東部台都市計画区域	11,659.0ha	8,256.0ha
平成21年3月10日	稲敷東部台都市計画区域	11,663.0ha	8,260.0ha
平成元年8月3日	稲敷東南部都市計画区域	13,988.0ha	9,556.0ha

資料：都市計画基礎調査

◆図一 本市の都市計画区域の決定状況



(2) 区域区分

○稲敷東部台都市計画区域の市街化区域は311.0ha、市街化調整区域は7,949.0haである。

稲敷東部台都市計画区域では、平成6年3月に、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき市街化区域及び市街化を抑制する市街化調整区域の区域区分（線引き）の都市計画決定（面積8,256.0ha、美浦村を含まない。）がなされた。

なお、区域区分の当初決定の状況は、市街化区域306.0ha、市街化調整区域7,950.0haであったが、平成16年5月の茨城県第5回線引き見直しにおいて、江戸崎市街地西側の商業施設パンプ及びその周辺5haが市街化区域に編入され、現在、市街化区域は311.0ha、市街化調整区域は7,945.0haとなる。さらに、平成21年3月の行政区域面積の変更に伴い市街化調整区域は7,949.0haである。

◆表一 区域区分の決定・変更の経緯

指定（変更）年月日	指定（変更）地域	都市計画区域（ha）	市街化区域（ha）	市街化調整区域（ha）
平成6年3月10日 （当初）	稲敷東部台都市計画区域（本市分）	8,256.0	306.0	7,950.0
平成16年5月17日 （第5回見直し）	稲敷東部台都市計画区域（本市分）	8,256.0	311.0	7,945.0
平成21年3月10日	稲敷東部台都市計画区域（本市分）	8,260.0	311.0	7,949.0

資料：都市計画基礎調査

(3) 用途地域

○江戸崎地域及び新利根地域では用途地域を定め、桜川地域、東地域では用途地域を定めていない。  
○江戸崎地域は住居系用途を中心とする江戸崎地区、工業系用途の高田地区で二つの市街地を形成  
○新利根地域は住居系用途の柴崎地区、工業系用途の下太田地区で二つの市街地を形成

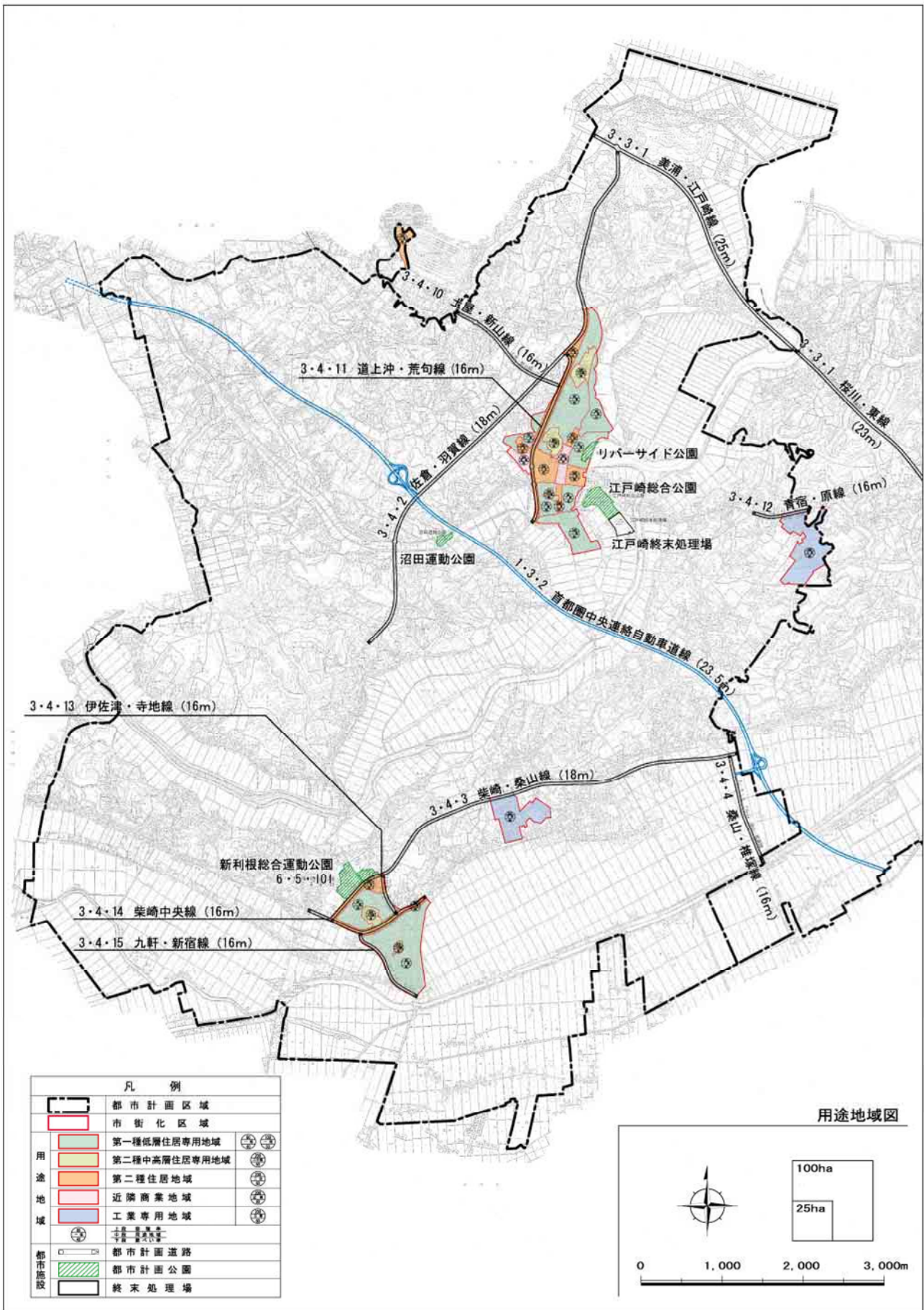
◆表一 用途地域の指定状況

区 分		稲敷市		江戸崎地域		新利根地域		
		面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)	
稲敷東部台都市計画区域		8,260.0	100.0	5,286.0	100.0	2,974.0	100.0	
用途地域	市街化区域	311.0	3.8	204.0	3.9	107.0	3.6	
	住居系	第一種低層住居専用地域	175.0	2.1	109.0	2.1	66.0	2.2
		第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—
		第一種中高層住居専用地域	—	—	—	—	—	—
		第二種中高層住居専用地域	17.0	0.2	12.0	0.2	5.0	0.2
		第一種住居地域	—	—	—	—	—	—
		第二種住居地域	55.0	0.7	42.0	0.8	13.0	0.4
		準住居地域	—	—	—	—	—	—
	小 計	247.0	3.0	163.0	3.1	84.0	2.8	
	商業系	近隣商業地域	9.9	0.1	9.9	0.2	—	—
		商業地域	—	—	—	—	—	—
		小 計	9.9	0.1	9.9	0.2	—	—
	工業系	準工業地域	—	—	—	—	—	—
		工業地域	—	—	—	—	—	—
工業専用地域		54.0	0.7	31.0	0.6	23.0	0.8	
小 計		54.0	0.7	31.0	0.6	23.0	0.8	
市街化調整区域		7,949.0	96.2	5,082.0	96.1	2,867.0	96.1	

資料：都市計画年報



◆ 図一 用途地域図



## (4) 都市計画施設の状況

都市計画法に規定された都市施設のうち、都市計画決定されたものを都市計画施設といい、稲敷市の都市計画施設は、次のとおりである。

## 1) 都市計画道路

○都市計画道路は12路線、延長44,660mが都市計画決定されている。

都市計画道路は、円滑な都市活動を支えるとともに、本市の市街地の骨格を形成し、都市の貴重な空間となる根幹的な都市施設であり、市内だけでなく、周辺の市町村とともにネットワークを形成するよう定めている。

本市では、12路線、延長44,660mが都市計画決定されており、主な都市計画道路は、稲敷東部台都市計画区域内を中心に計画決定されているが、稲敷東南部都市計画区域内においても、首都圏中央連絡自動車道線や桜川・東線（国道125号）などが計画決定されている。このうち首都圏中央連絡自動車道線は、常磐自動車道のつくばジャンクションから稲敷インターチェンジまで開通しており、さらに稲敷インターチェンジから（仮称）東インターチェンジ区間は平成24年度内の開通を目指して整備が進められている。

## ◆表一 都市計画道路の状況

	名称	幅員 (m)	延長 (m)	都市計画決定年月日
1・3・2	首都圏中央連絡自動車道線	23.5	12,070	平成6年4月21日
3・3・1	美浦・江戸崎線（国道125号）	25.0	3,830	平成6年4月21日
3・3・1	桜川・東線（国道125号）	23.0	6,570	平成16年1月22日
3・4・2	佐倉・羽賀線（県道江戸崎新利根B P）	18.0	7,300	平成6年4月21日
3・4・3	柴崎・桑山線（県道竜ヶ崎潮来線B P）	18.0	6,000	平成6年4月21日
3・4・4	桑山・椎塚線（県道江戸崎下総線）	16.0	1,400	平成6年4月21日
3・4・10	土屋・新山線（市道（江）112・1102号線）	16.0	1,600	平成6年3月10日
3・4・11	道上沖・荒句線（県道江戸崎新利根線）	16.0	2,240	平成6年3月10日
3・4・12	青宿・原線（県道江戸崎神崎線）	16.0	700	平成6年3月10日
3・4・13	伊佐津・寺地線（市道（新）1-4号線）	16.0	520	平成6年3月10日
3・4・14	柴崎中央線（県道竜ヶ崎潮来線）	16.0	1,340	平成6年3月10日
3・4・15	九軒・新宿線（新規路線）	16.0	1,090	平成6年3月10日

資料：稲敷市

## 2) 都市計画公園

都市計画においては、都市計画公園は、街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、広域公園、特殊公園の7種類に分けられる。

稲敷市では、新利根総合運動公園（10.8ha）が都市計画決定されている。

## ◆表一 都市計画公園の状況

	名称	面積 (ha)	都市計画決定年月日
6・5・101	新利根総合運動公園	10.8	平成12年4月10日

資料：稲敷市

### 3) 供給処理施設等

本市では、下水道を処理するための終末処理場として、江戸崎終末処理場が都市計画決定されている。また、排水区域 306ha が都市計画決定されている。

◆表－都市計画施設（供給処理施設等）の状況

名称	面積等 (ha)	都市計画決定年月日
江戸崎終末処理場	—	平成 17 年 1 月 18 日
排水区域	306	平成 11 年 4 月 1 日

資料：稲敷市

### (5) 土地利用の状況

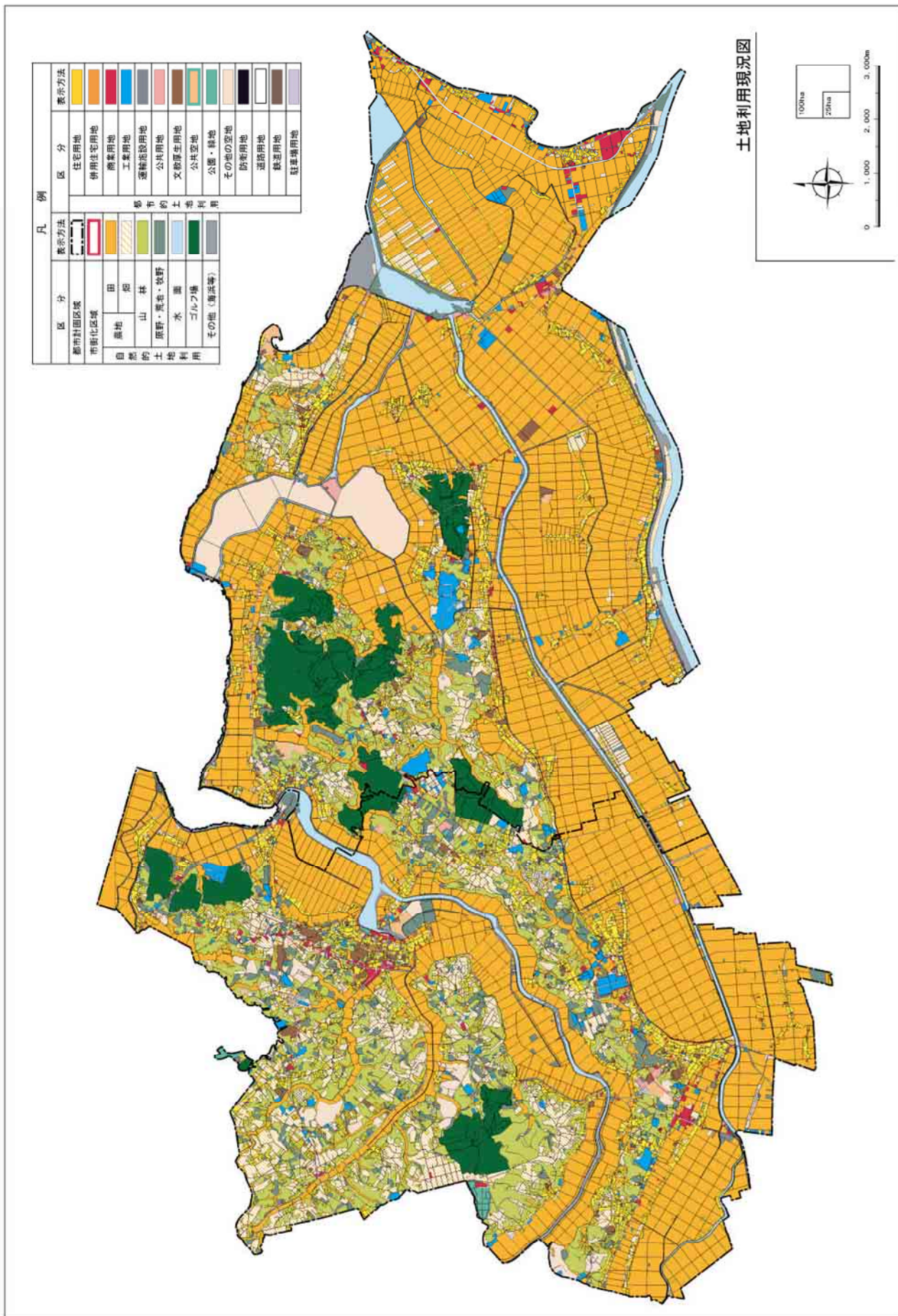
- 平成 18 年までの 16 年間で約 612ha の区域が、自然的土地利用から都市的土地利用へ転換された。
- 自然的土地利用では、田、畑、山林などが特に減少し、ゴルフ場が増加している。
- 都市的土地利用では、住宅用地、商業用地、工業用地をはじめ、一般的に微増している。

◆表－土地利用の変遷（行政区域・都市計画区域）

区分	平成 2 年		平成 9 年		平成 18 年		
	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)	面積 (ha)	割合 (%)	
自然的土地利用	農 田	8,715	48.9	8,616	48.4	8,482.2	47.6
	地 畑	1,679	9.4	1,552	8.7	1,474.4	8.3
	山林	1,975	11.1	1,756	9.9	1,756.6	9.9
	原野・荒地	725	4.1	808	4.5	743.0	4.2
	河川・水面水路	679	3.8	709	4.0	622.0	3.5
	ゴルフ場	720	4.0	771	4.3	867.3	4.9
	その他	360	2.0	309	1.7	295.1	1.7
自然的土地利用 小計	14,853	83.4	14,521	81.5	14,240.7	80.0	
都市的土地利用	住宅用地	1,057	5.9	1,291	7.2	1,227.5	6.9
	併用住宅用地	37	0.2	83	0.5	73.2	0.4
	商業用地	61	0.3	100	0.6	129.9	0.7
	工業専用地	221	1.2	113	0.6	20.5	0.1
	工業専用以外			178	1.0	267.0	1.5
	運輸施設用地	20	0.1	38	0.2	22.7	0.1
	公共用地	29	0.2	70	0.4	54.2	0.3
	文教厚生用地	128	0.7	124	0.7	153.2	0.9
	公共空地	28	0.2	26	0.1	48.8	0.3
	公 園	6	0.0	36	0.2	9.8	0.1
	その他の空地	146	0.8	316	1.8	595.7	3.3
	防衛用地	0	0.0	300	1.7	0.0	0.0
	道路用地	1,230	6.9	611	3.4	964.3	5.4
	鉄道用地	2	0.0	0	0.0	0.0	0.0
駐車場用地	2	0.0	11	0.1	9.1	0.1	
都市的土地利用 小計	2,967	16.7	3,297	18.5	3,575.9	20.1	
合計	17,815	100.0	17,818	100.0	17,812.0	100.0	

資料：都市計画基礎調査

◆ 図一 土地利用現況図



## 2. 市民意向の把握

### 2-1 稲敷市まちづくりアンケート調査の概要

#### (1) 調査の概要

##### 1) 調査の目的

都市計画マスタープランの策定にあたっては、市民意向を広く聴取し、計画に反映することが求められていることから、計画策定の基礎資料とすることを目的に「稲敷市まちづくりアンケート調査」を実施した。

##### 2) 調査の内容

- ① お住まいの地域の生活環境について
- ② 稲敷市全体のまちづくりについて
- ③ 稲敷市のまちづくりへの参加について
- ④ あなたご自身について
- ⑤ 稲敷市のまちづくりへの意見について

##### 3) 調査の設計について

- ① 調査地域：稲敷市全域
- ② 調査対象者：稲敷市に居住する満 20 歳以上の男女個人
- ③ 標本数：2,000 人
- ④ 抽出方法：住民基本台帳により地域別人口割合に応じた無作為抽出法<sup>1</sup>（4 地域）
- ⑤ 調査方法：往復郵送
- ⑥ 調査時期：平成 20 年 7 月 25 日から 8 月 11 日

##### 4) 回収結果

- ① 標本数：2,000 票
- ② 有効回答数（率）：803 票（40.2%）
- ③ 回収不能数（率）：10 票（0.5%）
- ④ 回収不能の内訳

合計（票）	転居（票）	その他（票）
10	10	0

##### 5) 地域別回収状況

地域	標本数（人）	回収数（票）	回収率（%）
江戸崎地域	811	325	40.1
新利根地域	393	145	36.9
桜川地域	285	128	44.9
東地域	511	187	36.6
無回答	—	18	—
合計	2,000	803	40.2

<sup>1</sup> 無作為抽出法：地区別の人口に応じて標本数を比例配分し抽出する方法。

## (2) 調査結果

### 1) 生活環境の評価について

#### ■ 国道や県道などの幹線道路について

「幹線道路」の評価は、全般的に不満系（不満＋やや不満）の評価が多く、特に、「歩行者・自転車への安全対策（ガードレール、歩道）」の評価が低い。

#### ■ お住まいの周辺の生活道路について

「お住まいの周辺の身近な生活道路」の評価は、全般的に不満系の評価が多く、特に、「歩行者・自転車への安全対策」や「安全・安心な夜間の歩行環境」について不満系の評価が多い。

#### ■ 公園や広場について

「公園や広場」の評価は、全般的に不満系の評価が多く、公園・広場までの「距離」、「整備内容（広さ・遊具・緑化等）」、「維持管理の状況」のいずれも不満系が約半数を占めている。

#### ■ 下水道・河川について

「下水道・河川」の評価は、全般的に不満系の評価が多く、「汚水の整備状況」や「雨水幹線の整備状況」は同程度の不満系の評価となっている。

#### ■ 環境対策について

「環境対策」の評価は、「火葬場・斎場の整備」は満足系（満足＋やや満足）の評価が多く、「ごみ処理・リサイクルの推進」や「水質、大気汚染、騒音などの公害対策」は同程度の不満系の評価となっている。

#### ■ 災害対策について

「災害対策」の評価は、「震災対策（避難路・避難場所の情報周知）」や「地震・水害・火災などに対する総合的な災害対策」は不満系の評価が多い。

#### ■ 生活利便性・サービス等について

「生活利便性・サービス等」の評価は、全般的に不満系の評価が多く、特に、「バス等の公共交通機関の便利さ」及び「医療施設の利便性」で不満系の評価が多い。

### 2) 稲敷市全体のまちづくりについて

#### ■ 将来像について

「将来像」については、「教育・福祉・医療に重点をおいたまち」、「子供からお年寄り、障害者等、人にやさしいまち」を求める声が多く、子供たちの教育環境や、すべての人にやさしい福祉・医療が充実した生活環境が求められている。

#### ■ 重視して欲しいまちづくりの取り組みについて

「重視して欲しい取り組み」については、特に、「生活道路や下水道、雨水排水路等の生活基盤」や「路線バスなどの公共交通の利便性の向上」を求める声が多く、身近な生活基盤の充実と、子供やお年寄りをはじめ、誰もが便利に移動できる公共交通の充実を図るための施策の展開が必要である。

### 3) 今後のまちづくりについて

#### ■ 土地利用について

「もっと住みやすいところにするために、土地利用に関してどのようなまちづくりを進めていけばよいか」については、「緑地や農地などの自然環境の保全」が最も多く、本市が有する霞ヶ浦や河川、農地、樹林地などの豊かな自然環境を今後も適切に保全していくことが、強く求められている。

**市街地整備について**

「もっと住みやすいところにするために、市街地整備に関してどのようなまちづくりを進めていけばよいか」については、「集落地の生活環境（道路、公園、集落排水等）の整備」や「市街地の生活基盤（道路、公園、下水道等）の整備」を求める声が多い。

**交通について**

「もっと住みやすいところにするために、交通に関してどのようなまちづくりを進めていけばよいか」については、生活環境の評価と同様、特に「交通安全対策の充実（ガードレール・スロープ・カーブミラーの設置等）」や「生活道路の整備」、「既存バス路線等の公共交通の利便性の向上」を求める声が多い。

**公園・緑地・みどりについて**

「もっと住みやすいところにするために、公園・緑地・みどりに関してどのようなまちづくりを進めていけばよいか」については、「子どもの遊び場など身近で利用しやすい公園の整備」や「地区住民の憩いの場となる公園の整備」などを求める声が多。

**景観について**

「もっと住みやすいところにするために、景観に関してどのようなまちづくりを進めていけばよいか」については、意見がいくつかに分かれており、「霞ヶ浦、河川の岸辺周辺の景観の保全」や「稲敷市の代表的な景観や眺望箇所の選定【稲敷百景など】」、「市の顔となるような中心市街地の景観形成」などが特に多い。

**市民生活を支える施設等について**

「もっと住みやすいところにするために、市民生活を支える施設等に関してどのようなまちづくりを進めていけばよいか」については、「高齢者などの福祉施設の充実」が最も多く、高齢社会への対応や福祉施設の充実を図ることが求められている。

**4)まちづくりへの参加について**

市民参加の進め方については、「計画づくりの段階から行政と市民の対話を基本としたまちづくり」が圧倒的に多く、また「市民の意向を反映したまちづくりを進める」も多いことから、市民との対話や意向把握などを適切に行いながらまちづくりを進めていくことが重要である。

また、まちづくりへの参加意向は、「参加はできないが、情報は知りたい」が最も多いものの、「自治会などを通じて参加、協力したい」や「会合などがあれば出席して聞いてみたい」も多いことから、こうした市民参加のまちづくりを積極的に進めていくとともに、参加できない市民に対しても積極的に情報提供していくことが重要である。

## 2-2 稲敷市まちづくり市民会議の概要

## (1) まちづくり市民会議の目的

稲敷市都市計画マスタープランを策定するにあたり、今後の稲敷市はどのようなまちであるべきかなどについて話し合っていたいただくことを目的として、「稲敷市都市計画マスタープラン策定まちづくり市民会議」を設置した。

まちづくり市民会議においては、稲敷市全体及び各地域について市民の視点から、本市には「どのような魅力や問題点があり、どのように解決しながら魅力をのばし、どのようにまちづくりを進めていくべきなのか」などについて、稲敷市のこれまでのまちづくりの経緯や生活環境の状況などを踏まえ、ご意見をいただいた。

## (2) まちづくり市民会議の検討テーマ

まちづくり市民会議では、4回に分けて都市計画マスタープランに関連する次のような事項を検討した。

	日 程	内 容
第1回 市民会議	平成20年 12月18日(木) 稲敷市役所 江戸崎庁舎	●委任状の交付 ●まちづくり市民会議の進め方・スケジュール等 ●テーマ別の議論 ○「稲敷市のよいところ(魅力)、不足しているところ」
第2回 市民会議	平成21年 2月10日(火) 新利根庁舎	●テーマ別の議論 ○地域コミュニティについて
第3回 市民会議	平成21年 8月11日(火) 桜川庁舎	●テーマ別の議論 ○「各地域のよいところ(魅力)、不足しているところ」 ○「各地域はどのような地域づくりを目指すべきか」
第4回 市民会議	平成21年 12月3日(木) 東庁舎	●テーマ別の議論 ○「市民のまちづくりへの関わり方について」



### (3) 市民からの主なご意見の整理

#### 1) 現状・課題

##### ■ 人口の流出・人口減少など

- ・首都圏中央連絡自動車道が整備されると人が外に出てしまう。人口も減ってしまう。
- ・車のない人やお年寄り、ひとり暮らしの人も非常に多くなっている。
- ・集落が高齢化している。世帯数は今後、どんどん減少すると思う。10年後には集落は半分になっているのではないだろうか。

##### ■ 農業や農地について

- ・農業は稲敷の基幹産業である。農業地帯はあくまでも農業地帯でなくてはならない。
- ・20年先の農業は、誰か代表がやるような時代になる。
- ・休耕田が増加している。今は田んぼや農地が荒れてきているため、20年後を考えた時に春先には緑色、秋には黄金色という田園風景が見られるかが心配である。
- ・以前は、“結い”とって共同で行っていたものが、機械化が進み自分たちのことは自分たちでやるようになったので、結いもなくなった。

##### ■ 稲敷市の知名度等について

- ・稲敷市は、外部に知られていない。
- ・首都圏中央連絡自動車道が開通し、インターチェンジや工業団地ができて、アピールするものがなくては企業が入ってくることは期待できないと思う。

##### ■ 地域コミュニティについて

- ・コミュニティの希薄化がみられる。一方、保守的なところだが、地域コミュニティはしっかりしていると思う（という方もいる）。
- ・以前は五穀豊穡の祈願など、農業に関する祭事が多かったが、最近の若者は農業をしていないため、祭事もなくなり地域コミュニティも希薄になった。

##### ■ 商店街について

- ・商店街がシャッター化している。

#### 2) 必要なこと・求められること

- ・人口を増やすために何をするかを考えて欲しい。
- ・稲敷市のこと、全体像を外部へPR、外部への売り込み。
- ・乱開発を防止するために開発をする上でのルールづくりが必要である。
- ・稲敷は、農業市なので、農業の活性化が必要。
- ・行政と市民の役割の明確化。
- ・20年後も春先には緑色、秋には黄金色という田園風景が見られるように、農業政策を考えて欲しいと思う。農業を大事にすることが、稲敷の姿を後世に伝えていくことだと思う。
- ・人づくりや地域のリーダーを育成することが重要である。（昔は、地域にそうしたリーダーがいた。）

#### 3) 都市計画マスタープランについて

- ・都市計画マスタープランでは、20年先を考えて思い切った提案が必要である。
- ・総合計画の表現は抽象的だが、具体的に危機感を持って絞った提案を出さなければいけない。小さなことでもいいので具体的な結果を見たい。
- ・外からお金を稼がなければ、都市計画はできるはずがない。どれだけ良い企業を誘致するか、ど

うやって外に売り込んでいくかが大事。

- ・表現が抽象的な計画はもういない。具体の計画が必要である。

#### 4) 行政と住民の協働について

- ・行政がやるべきことと、住民が最低限守らなければいけないことの線引きがなくなってしまっている。市に何かを望んで権利を主張するだけでなく、住民の義務も考えるべき。

### 3. 都市づくりの基本理念と目標

『稲敷市総合計画』（平成19年3月）の理念や市民ニーズ、広域圏における本市の位置づけ等を踏まえ、都市づくりの目標等を整理する。

#### 3-1 広域圏における位置づけ

広域圏における本市の担うべき役割として、従来からの首都圏の穀倉地帯、食料供給基地としての機能やレクリエーション機能などを維持・向上するとともに、住宅、商業、工業などの諸機能の充実を図り、本市の魅力をさらに高めていく。

さらに、首都圏中央連絡自動車道で連絡される土浦・つくば・牛久業務核都市や成田業務核都市の中間に位置し、鹿島港にも近い地域の優位性を活かし、これらの都市をはじめ、周辺市町村との広域的な役割の分担と相互連携のもと、持続的な都市づくりを目指す。

#### 3-2 目指すべき都市の姿(将来都市像)

##### (1) 将来都市像

稲敷市の将来都市像について、『稲敷市総合計画』（平成19年3月）ではまちづくりの基本理念を、「稲敷市のアイデンティティ（固有の一体性）確立による稲敷文化の創造」、「地域の個性の確実な継承とまちづくりへの活用」、「市民がまちづくりに参画できるシステム（しくみ）づくり」、「地方自治の時代に対応した戦略的なまちづくり」、「総合的な視点・市民の視点にたった着実なまちづくり」と掲げ、これらのまちづくりに取り組むことにより、稲敷市は、みんなが「合併してよかった」、「住んでよかった」と思えるまち、すなわち『みんなが住みたい素敵なまち』と定め、今後の都市づくりの筋道を示している。

本計画では、こうした総合計画で示す都市づくりの筋道を、ハード・ソフトの両面からさらに具体化することを基本として、総合計画の将来像『みんなが住みたい素敵なまち』の実現を目指す。

人と自然が共存し、産業と調和した豊かなふるさと  
～ みんなが住みたい素敵なまち ～

##### (2) 都市づくりの目標

車社会の本格的な到来とともに、鉄道等の交通機関が居住場所を制約することが少なくなっており、本市も、近年においては、首都圏などの都市機能拡大の受け皿となり、農地や山林などが、都市居住者の住宅や店舗などへと開発された。これらの開発の多くは、計画的な土地利用のコントロールがなされる以前に発生しており、スプロール開発によりインフラの未整備な都市と自然環境が混在する地区が多く形成され、環境の悪化を招いた。

これらのスプロールによる無秩序な都市化の拡散が招く土地利用密度や人口密度の低さは、道路上・下水道等の公共施設の整備に非効率性をもたらすものであり、後追いのインフラ整備と維持管理コストの増大は、集約的に居住すべき市街地への投資を阻害するなど、成熟した市街地形成へ大きな影響を与えている。

今後の都市づくりでは、人口減少、高齢化、経済の低成長などの社会的な背景の中での、新たな成長戦略として、首都圏中央連絡自動車道の経済的波及効果を最大限に享受しうる都市づくりと、これまで築いてきた都市基盤等や諸機能の集積など、既存ストック（旧町村中心地を含む）を有効に活用しながら都市機能の集積度を高め、政策的にコンパクトなまとまりの連携による都市形成を推進する必要がある。

そのため、首都圏中央連絡自動車道インターチェンジ周辺地区を中心に、都市機能の計画的な配置・誘導に努めるとともに、産業や生活環境など、依存する母都市が異なり、生活圏が微妙に異なるといった地域ごとの歴史的な都市形成過程の違いを踏まえつつ、それぞれの特性を活かし、都市的、農村的、自然的な機能を適切に配置し、効率的、効果的な公共投資によって、市域の緩やかな連携による一体的な発展と個性的で魅力のある都市づくりを目指す。

### 目標1：美しい田園と都市が共存する都市

本市は霞ヶ浦へ突き出た稲敷台地と利根川沿岸部の低地で構成されており、低地部は首都圏でも有数の穀倉地帯として水郷の面影を色濃く残している一方、台地部ではまとまりのある農地や山林、集落地などが美しい集落環境を形成しており、これらは市域の多くを占めている。

しかし、近年においては、広域幹線道路等の整備に伴い生活環境も大きく変化し、都市的土地利用の需要増大による無秩序な市街化が一部の地区で見られたことから、都市計画法、農地法、森林法などの各種法令に基づく土地利用の適正なコントロールと環境整備に努め、美しい田園環境を守り、次代に継承する都市と田園が調和したゆとりある新しい地域空間と、豊かな暮らしを創造する都市づくりを目指す。

#### ○ 活力ある市街地の形成と地域の特性を活かした、核となる主要集落の再生を目指す

新たな都市基盤の整備により地域経済の中核を担う活力ある市街地の形成を図るとともに、主要集落などに残る地域の個性の確実な継承とまちづくりへの活用を図る。

### 目標2：安全で快適な生活環境の向上に向けて、既存の集積効果を活かしたクラスター（房状）型都市

誰もが安全で安心して暮らせる生活環境を整えることが重要であり、身近な道路や公園、下水道等の生活基盤施設の整備はもとより、教育・福祉・医療などの諸政策の充実を図るとともに、市域内外との連携を充実し、さらに生活の利便性の向上に努める。

特に、既存市街地や大規模集落地は、公共施設をはじめとする様々な機能の集積が進み、地域の中心的な役割を担っていることから、市街化の拡散を防止し、これらの都市機能の集積効果を活かすコンパクトな地域拠点として、既存市街地や既存施設の集積する大規模集落地等の活性化を図り、点在する地域拠点の有機的連携によるクラスター（房状）型都市の形成を目指す。

#### ○ 段階的都市づくりのための市街地・集落間の有機的なネットワークの形成と、多様な交流を目指す

合併後もない本市では、市街地や主要集落が広範に点在しており、市を代表するような強力な中心核的な市街地は形成されておらず、その形成には長期の期間を要すると

考えられる。そのため、都市全体のまちづくり（都市づくり）は段階的に進める必要があり、市街地・主要集落間を有機的に連絡するネットワークの形成を目指す。

### 目標3：活力に溢れた産業と交流を育む都市

地域経済基盤の新たな創造により、雇用やレクリエーションの場などとしての充実を図り、市内外の人々による様々な交流を促すことで、地域の活性化を図る。

特に、今後の都市づくりに多大な影響を及ぼす首都圏中央連絡自動車道や稲敷インターチェンジ、（仮称）東インターチェンジ等の広域的な都市基盤の整備による経済的波及効果を最大限に享受するために、これらのインターチェンジや関連アクセス道路の整備に併せ、周辺地区の基盤整備を推進するとともに、産業系用途への転換を図り、地域の活性化を目指す。

#### ○ 立地特性を活かした新たな地域経済活動を目指すまちづくり

本市は、首都圏近郊で成田国際空港や鹿島港にも近接しており、これらを連絡する首都圏中央連絡自動車道の開通により、各経済圏へのアクセスが飛躍的に向上するなど、新たな土地需要が期待されることから、この地域ポテンシャル（潜在的な能力・魅力）の高まりを、適切な土地利用へ誘導するまちづくりを展開する。

#### ○ 農業を核とした多角的な地域産業の活性化を目指すまちづくり

本市の基幹産業である農業の振興につながる新たな農業施策の展開により、生産・加工・流通分野など多角的な地域産業の活性化を目指す。

#### ○ 新たな広域観光圏の形成を目指すまちづくり

近隣都市や隣県との連携により、来訪者を温かく迎え入れ、人と人、人と自然とがふれあうことができる豊かな地域づくりを行うことで、地域間の交流、都市間の交流など多様な交流が可能な新たな広域観光圏の形成を目指す。

### 目標4：協働による地方自治の時代に対応した戦略的な都市

「みんなが住みたい素敵なまち」とは、自然と調和した快適で利便性の高い生活環境において、多様な価値観の人々がおのおのライフステージの中で、自己実現が可能なまちに向けて、それぞれが自覚を持ち、互いに尊重し合いながら、市民と行政が「信頼」の絆で結ばれたパートナーとして協働でまちづくりを進めることにより得られる結果である。

厳しい財政状況の中で、地域の問題やあるべき姿について互いに知恵を出し合い、主体的にまちづくりに取り組むことのできる「しくみ」をつくり、協働のまちづくりの実践につなげていく。

#### ○ 市民参画により生活者の視点に立った、すべての市民が安全・快適・便利に暮らせるまちづくり

積極的な住民参加を促し、市民・事業者・行政が一体となって、生活者の視点ですべての市民が安全で安心して快適、便利に暮らせるまちづくりを目指す。

## 目標5：自然環境と共存する地域づくり

本市の基調は自然である。霞ヶ浦、利根川といった全国的にも知名度の高い水辺環境のほかに、国の天然記念物に指定されているオオヒシクイが飛来する稲波干拓地、小野川、新利根川、横利根川をはじめとする恵まれた水辺環境、台地部に広がる平地林、斜面林等の豊かな緑を有していることから、これらの自然環境を保全し、活用するとともに、周辺の歴史的資源などと連携し、地域の活性化を目指す。

### ○ 豊かな自然・歴史的資源の保全・活用を図るまちづくり

豊かな自然環境や歴史的資源の保全・活用など、自然と共存するまちづくりを進めることで、郷土愛を育み、いきいきと健康的に暮らせるような都市づくりを行う。

## (3) 将来目標人口

### 1) 社会的な状況

本市の人口は、昭和45年以降着実に増加し、特にバブル経済期には首都圏の外延化により、住宅のミニ開発が進行したため、平成2年から平成7年までの5年間で約6,000人の人口増加があった。

しかし、平成6年3月の線引き制度の導入とともに、少子化や都心回帰、低成長経済時代への突入などの社会的な要因も加わり、平成7年以降は減少に転じている。

『稲敷市総合計画』（平成19年3月）においては、平成28年推計人口46,000人、参考値として目標年次を特に定めない将来的な目標人口を50,000人と定めている。

県全体においても同様の傾向にあり、『新茨城県総合計画』（平成18年3月）では、平成42年の人口を概ね270～285万人程度と見込んでいる。

一方、平成14年に茨城県第5回線引き見直しのための都市計画フレームを定めているが、稲敷市（旧町村合算）は53,300人となっている。

### 2) 将来目標人口

本市では、総合計画における目標年次を特に定めない将来的な目標人口50,000人を踏まえるとともに、総合計画で掲げる人口減少に対して総力をあげて取り組む人口問題プロジェクトと連携し、今後の都市計画制度への柔軟な対応や市街地の未利用地への定住促進、既存集落の活性化施策の展開、就労環境の形成、観光・交流拠点の形成などを総合的に展開し、次のように設定する。

目標年次（平成42（2030）年）の目標人口を約48,000人とする



### 3-4 将来都市構造(将来の都市の骨組み)

本市の市域のうち、面的な一定のまとまりをゾーンとして捉え、複数の都市機能が集積する地域や、連携することによって一体性を確保することが可能な地域を市街地形成ゾーン、首都圏中央連絡自動車道整備の経済的波及効果を最大限に享受するための工業・流通形成ゾーン、地域コミュニティ施設など生活関連機能が集積するコンパクト・タウン形成ゾーン等の各ゾーンとともに、併せて各ゾーンを牽引し、都市機能の積極的な誘導や地域の活性化、地域振興を担う拠点地区を以下のように配置する。

#### (1) まちの骨格となるゾーン・拠点の配置

##### 1) 市街地形成ゾーン

住宅地をはじめ、行政機能や商業・業務機能など様々な都市機能が集積し、地域経済活動や生活環境の利便性を図るゾーン。

##### ① 江戸崎市街地形成ゾーン

稲敷東部台都市計画区域の江戸崎市街地は、警察署をはじめ、県の出先機関、教育機関、各種公共施設や商店街などの都市機能が集積していることから、今後も、稲敷地域の中心的役割を担う市街地形成ゾーンとして位置づけ、にぎわいと活力のある市街地の形成を図る。

また、まとまった平地林や連続する斜面林は良好な自然景観となっていることから、これらの自然環境の保全・活用を図る。

江戸崎市街地形成ゾーンは、商業・業務機能の再構築や、周辺の自然環境や田園環境と調和したうるおいのある住宅地の整備を進めるとともに、道路や下水道など都市施設の整備による居住環境の改善を図りながら、適正な都市的土地利用の誘導を図る。

##### ① 江戸崎まちなか拠点地区

既存市街地を中心とする地区は、集客性の高い公共施設が集積しているとともに、歴史性のある豊富なまちづくり資源を有したポテンシャル(潜在的な能力・魅力)の高さがあることから、幹線道路沿道や商店街等の商業環境の活性化によるにぎわいある生活拠点として、『江戸崎まちなか拠点地区』を配置する。当該拠点は、商店街を中心に、地域の魅力や求心力の向上、商業の活性化を図るとともに、隣接する小野川水辺空間の機能充実により、まちづくりと連携した魅力ある親水拠点整備を行うなど、快適な市街地環境の形成を目指す。

##### ② 江戸崎市街地整備拠点地区

江戸崎市街化区域の南側や中央台地部等の休耕地、山林、空地等の低未利用地において、良好な居住環境を提供するため、面的な市街地整備を推進し、新たな市街地形成を図る。

##### ② 新利根市街地形成ゾーン

稲敷東部台都市計画区域の小野川と新利根川の間に位置する丘陵に形成された新利根市街地は、国道408号と県道竜ヶ崎潮来線が交差する角崎・柴崎などに大型店の出店や住宅開発が進み、新利根庁舎を中心にふれあいセンターや新利根総合運動公園が立地するなど、公共施設の集積が図られていることから、引き続き、市街地形成ゾーンとして位置づけ、様々な都市機能が集積し



た利便性の高い市街地の形成を図る。

また、既存の住宅地では、道路や下水道などの都市施設の整備を進めるとともに、周辺に残されたまとまりある緑地や田園環境と調和したうるおいのある居住環境の充実を図りながら、適正な都市的土地利用の誘導を図る。

① 新利根市街地整備拠点地区

新利根市街化区域の北側等の休耕地、山林、空地等の低未利用地において、良好な居住環境を提供するため、面的な市街地整備を推進し、新たな市街地形成を図る。

② 新利根ゲートタウン拠点地区

新利根市街地は、龍ヶ崎や成田、つくばと接続する広域幹線道路の結節点にあり、これまで既存の商業施設や公共施設が集積し、コンパクトでまとまった土地利用が図られていることから、『新利根ゲートタウン拠点地区』を配置する。

当該拠点は、西の玄関口にふさわしい商業拠点として、民間活力によるさらなる魅力づくりと集客力の向上促進を図る。

さらに、角崎の農業振興地域農用地区域に含まれない地区においては、周辺の農業環境への影響に配慮しつつ、都市計画制度の活用により、適正な土地利用の誘導を図る。

③ **東南部市街地形成ゾーン**

稲敷東南部都市計画区域の国道 125 号と国道 51 号が交差する西代では、大規模な商業施設や娯楽施設、集合住宅等の立地が進んでおり、商業を中心とする市街地を形成しつつあり、また、結佐の東庁舎までの国道 125 号沿道には工場集積地が形成されていることから、市街地形成ゾーンとして位置づける。

東南部市街地形成ゾーンは、周辺の農業系土地利用との調和を図りながら、国道 51 号沿道における適正な都市的土地利用の誘導に努める。

① 西代広域商業拠点地区

西代地区は、国道 51 号の広域的な道路交通体系と商業施設が集積していることから、東の玄関口の広域商業拠点として、『西代広域商業拠点地区』を配置する。当該拠点は、国道 51 号沿道の郊外型大型店舗の集積性を活かしながら、民間活力により発展し、茨城・千葉の両県にまたがる広域商圏の確立を目指して、適正な民間誘導を図る。

2) **工業・流通業務形成ゾーン**

首都圏中央連絡自動車道の整備に伴い、飛躍的に向上する東京や首都圏とのアクセス性と、つくば（研究機能）、鹿島（臨海工業地帯・港湾機能）、成田（航空機能）に近接する本市の地理的優位性を活かし、生産・流通業務拠点ゾーンの形成を図る。

① **江戸崎工業・流通業務形成ゾーン**

首都圏中央連絡自動車道の稲敷インターチェンジの設置により、アクセス道路の整備や江戸崎工業団地などの整備が進められていることから、工業・流通業務形成ゾーンとして位置づける。

江戸崎工業・流通業務形成ゾーンは、既存の住居系土地利用や農業系土地利用、樹林地等土地利用との調和を図りながら、工業・流通業務系の適正な土地利用誘導を図る。

## ① 江戸崎工業団地拠点地区

首都圏中央連絡自動車道の稲敷インターチェンジの設置により、江戸崎工業団地や県道江戸崎新利根線バイパス整備が進められ、開発ポテンシャル（潜在的な能力・魅力）が高まることから、『江戸崎工業団地拠点地区』を配置する。

当該地区は、良好な操業環境による工業・流通業務系の企業が進出可能なように、各種都市計画制度の活用により、地域振興に寄与するような工業団地の形成を目指す。

## ② 稲敷インターチェンジ周辺産業拠点地区

首都圏中央連絡自動車道の稲敷インターチェンジやアクセス道路の整備に伴い、開発ポテンシャル（潜在的な能力・魅力）が高まることから、『稲敷インターチェンジ産業拠点地区』を配置する。

当該地区は、工業・流通業務系等の企業が進出可能となるよう新たな都市計画制度の導入により、地域振興に寄与するような都市的土地利用の誘導を図る。

## ③ 下君山・松山産業拠点地区

工業系開発地として企業が所有する一団の地区であるが、首都圏中央連絡自動車道の開通により、開発ポテンシャル（潜在的な能力・魅力）が高まることから、『下君山・松山産業拠点地区』を配置する。

当該地区は、市街化調整区域であることから、工業・流通業務系の企業が進出可能となるよう各種都市計画制度の活用により、適正な都市的土地利用の誘導を図る。

## ② 中央部工業・流通形成ゾーン

筑波東部工業団地や高田、神宮寺の既存の大規模工場集積地は、首都圏中央連絡自動車道の（仮称）東インターチェンジの設置や、アクセス道路の整備による経済的波及効果を誘導する工業・流通形成ゾーンとして位置づけ、既存の住居系土地利用や樹林地等土地利用との調和を図りながら、工業・流通系の適正な土地利用誘導を図る。

## ① 下太田、高田、筑波東部産業拠点地区

既存の下太田、高田、筑波東部工業団地は、本市の重要な産業拠点であることから、それぞれ、『下太田産業拠点地区』、『高田産業拠点地区』、『筑波東部産業拠点地区』を配置する。

これらの地区は、良好な操業環境の維持、増進を図るため、各種都市計画制度の適切な運用により、地域振興に寄与するような都市的土地利用の誘導を図る。

## ② （仮称）東インターチェンジ産業拠点地区

平成24年度の供用開始が予定されている首都圏中央連絡自動車道の（仮称）東インターチェンジやアクセス道路の整備に伴い、開発ポテンシャル（潜在的な能力・魅力）が高まることから、『（仮称）東インターチェンジ産業拠点地区』を配置する。

当該地区は、成田国際空港等との高いアクセシビリティ（近接性）を活かした産業拠点として、民間活力により業務研修機能を付加した空港支援・連携型の産業の立地が可能となるように、新たな都市計画制度の導入により、適正な都市的土地利用の誘導を図る。

### 3)コンパクト・タウン形成ゾーン

稲敷東南部都市計画区域の非線引き白地地域において、これまで地域コミュニティを先導し、地域の中心的な役割を担ってきた主要な集落は、少子高齢化や若年層の流出、地域経済構造の変化等により、地域の活力の低下が懸念され、集落の再生が大きな課題である。

車社会の到来と町村合併による生活圏の拡大傾向にある中で、市街地とともに、面積的に大きな割合を占める市街地外の地域で、子供から高齢者まで誰もが安心して生活できる適正な規模の生活圏をコンパクト・タウンと定義し、適正な土地利用の規制・誘導、地域コミュニティの活性化など、ハード・ソフト両面からの施策展開により生活環境の向上を図り、集落の再生を目指す。

#### ① 幸田コンパクト・タウン拠点地区

国道 125 号と県道竜ヶ崎潮来線が接続する幸田は、商業・業務機能や医療機関が集積し、近年、新たな光葉住宅団地が整備され、住宅建設が進んでいることから、コンパクト・タウンと位置づけ、適正な土地利用の誘導を図るとともに、新たな地域コミュニティの形成を図る。

#### ② 古渡コンパクト・タウン拠点地区

国道 125 号沿道地区で霞ヶ浦への小野川の河口にあたる古渡は、霞ヶ浦観光で発展し、商店街の形成も見られた。また、欽ちゃん球団（茨城ゴールデンゴールズ）の本拠地である桜川総合運動公園が立地するなど、生活拠点としての都市基盤の整備が進められていることから、コンパクト・タウンの形成を図る地区として位置づける。

しかし、現在は、人口流出、商業環境の変化により閉店が相次ぎ、中心性が薄れてきていることから、適正な都市的土地利用の誘導と地区の活性化を図り、快適な生活環境の形成を図る。

#### ③ 阿波コンパクト・タウン拠点地区

店舗や郵便局等の業務機能の集積が見られる阿波は、国道 125 号沿道の大杉神社を中心にまちづくりや、道路、排水施設等の都市基盤の整備も進められていることから、コンパクト・タウンの形成を図る地区として位置づける。

今後、国道 125 号桜川バイパス整備が計画されていることから、樹林地等の周辺土地利用との調和を図りながら、適正な都市的土地利用の誘導を図り、快適な生活環境の形成を図る。

#### ④ 浮島コンパクト・タウン拠点地区

昭和初期までは島であり、現在も比較的大きな集落規模を有し、一定の生活圏を形成している。かつては小袖ヶ浜の湖水浴場であり、現在は和田岬の和田公園、妙岐ノ鼻の野鳥観察など、地域交流施設が整備されている浮島では、地域振興・活性化を図るため和田公園を中心に整備が進められ、今後、交流圏の拡大に伴い来訪者の増加も期待されることから、コンパクト・タウンの形成を図る地区として位置づける。

今後、水辺との交流・連携のある土地利用を推進し、観光化にふさわしくない用途の混在を防止するとともに、生活環境の維持・向上を図る。

### Ⅴ 江戸崎、柴崎・伊佐津、須賀津、結佐・上之島、八千石行政拠点地区

既存の公共施設が集積する江戸崎市街地形成ゾーンの江戸崎、新利根市街地形成ゾーンの柴崎、桜川地区の須賀津、東地区の結佐・上之島地区、八千石地区を、それぞれ『行政拠点地区』として配置する。当該拠点は、公共施設の適正配置により、余剰となった施設等を地域コミュニティや地域活力の維持のための拠点施設として地域住民の意向を踏まえ有効活用を図る。また、八千石行政拠点地区は、図書館、あずま生涯学習センター、歴史民俗資料館など、生涯学習・福祉施設が集積していることから、市民に生きがいと安心を提供する生涯学習や福祉的な機能を中心に、ふれあいと交流を育む総合的な拠点地区の形成を図る。

### Ⅵ 新江戸崎行政拠点地区

市街化調整区域に位置する県立江戸崎西高校跡地は、新庁舎の整備が予定されていることから、『新江戸崎行政拠点地区』を配置する。当該地区の新庁舎周辺では、商業、業務、サービス等の行政に関連する需要が発生しやすいことから、市街化調整区域においてもこれらの立地が可能となるよう、新たな都市計画制度の導入により、適正な都市的土地利用の誘導を図る。

## 4) 田園・集落保全ゾーン(市全域)

本市の市街化調整区域や非線引き白地地域においては、本市の原風景ともいえる水郷の面影を色濃く残す集落や、台地に広がる農地、まとまりのある山林に囲まれた集落地が点在し、美しい田園・集落環境を形成していることから、これらの集落環境を維持し、次代への継承に努める。

## 5) 親水空間・交流形成ゾーン(水辺空間を中心とする区域)

霞ヶ浦や利根川をはじめとする自然環境を活かし、それらの保全と親水空間の形成を図りながら人々との交流を育む。

### ① 浮島レイクサイド拠点地区

浮島地区は、雄大な霞ヶ浦に育まれた豊かな自然環境を有し、動植物の生息生育の場となっている。また、マリンスポーツ等のスポーツ・レクリエーション活動も展開されていることから、高い貴重な自然性を活かした水辺拠点として、『浮島レイクサイド拠点地区』を配置する。

当該拠点は、自然環境や水辺の楽校等の促進による環境教育の場、マリンスポーツの発信拠点として充実を図るなど、ふれあいを活かした地域づくりを図る。

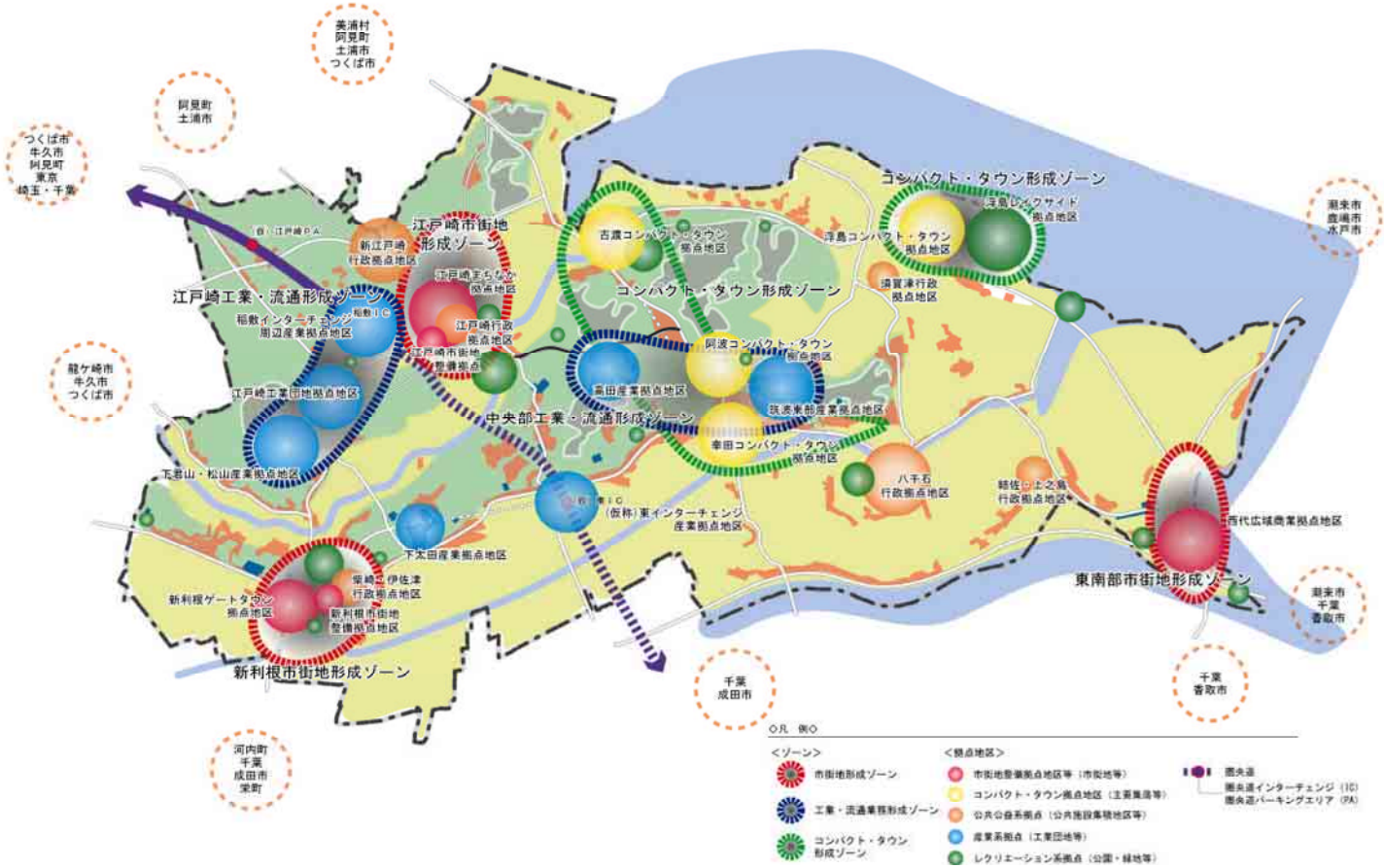
### ② 公園・緑地拠点地区

本市には、江戸崎総合運動公園、新利根総合運動公園、桜川総合運動公園などの都市基幹公園や、広域圏を対象とした和田公園、歴史的遺産を活かした横利根閘門ふれあい公園をはじめ、身近な親水公園である江戸崎リバーサイド公園(かぼちゃ公園)、堂前自然公園(カエルの楽園)等が整備されていることから、こうした公園を『公園・緑地拠点地区』として配置する。

当該拠点は、適切な維持・管理を図るとともに、必要に応じて公園施設の整備に努め、市民や周辺住民等による利用を促進する。

また、小野川河口から横利根川河口に至る霞ヶ浦の湖岸や、小野川、新利根川、横利根川等の自然環境は、憩いやレクリエーションなどの場として、管理者との連携を図りながら積極的な活用を図る。

## ◆図-ゾーン・拠点の配置図



## (2) 軸の配置

## 1) 広域連携軸

(都) 首都圏中央連絡自動車道線、(国) 51 号、(国) 125 号桜川・東バイパス、(国) 408 号、(県) 竜ヶ崎潮来線バイパス、(県) 江戸崎新利根線バイパス等を『広域連携軸』として位置づける。

広域連携軸は、通勤・通学流動、買い物行動、余暇活動、医療、防災等の市民活動、物資の流通等の事業活動、本市を来訪する人々との交流活動等、本市と密接な関係を有する周辺市町村等を広域的に連携し、市民生活や企業の事業活動等を展開する上で重要な役割を担う骨格であることから、引き続き、未整備路線の整備や適切な維持管理を促進するとともに、歩行者や自転車利用者などにも配慮した、安全・安心な広域ネットワーク軸の形成を促進する。

## 2) 地域連携軸

本市の主要な拠点地区や集落、近隣市町村等を連絡する県道等を『地域連携軸』として位置づける。

地域連携軸は、広域連携軸を補完し、広域連携軸や地域連携軸同士で結ばれ、本市の主要な拠点地区や集落等を結び、安全で快適な市民生活や事業活動等を展開する上で欠かすことのできない骨格であることから、引き続き、適切な維持管理を促進するとともに、歩行者や自転車利用者などにも配慮した、安全・安心な地域ネットワーク軸の形成を目指す。

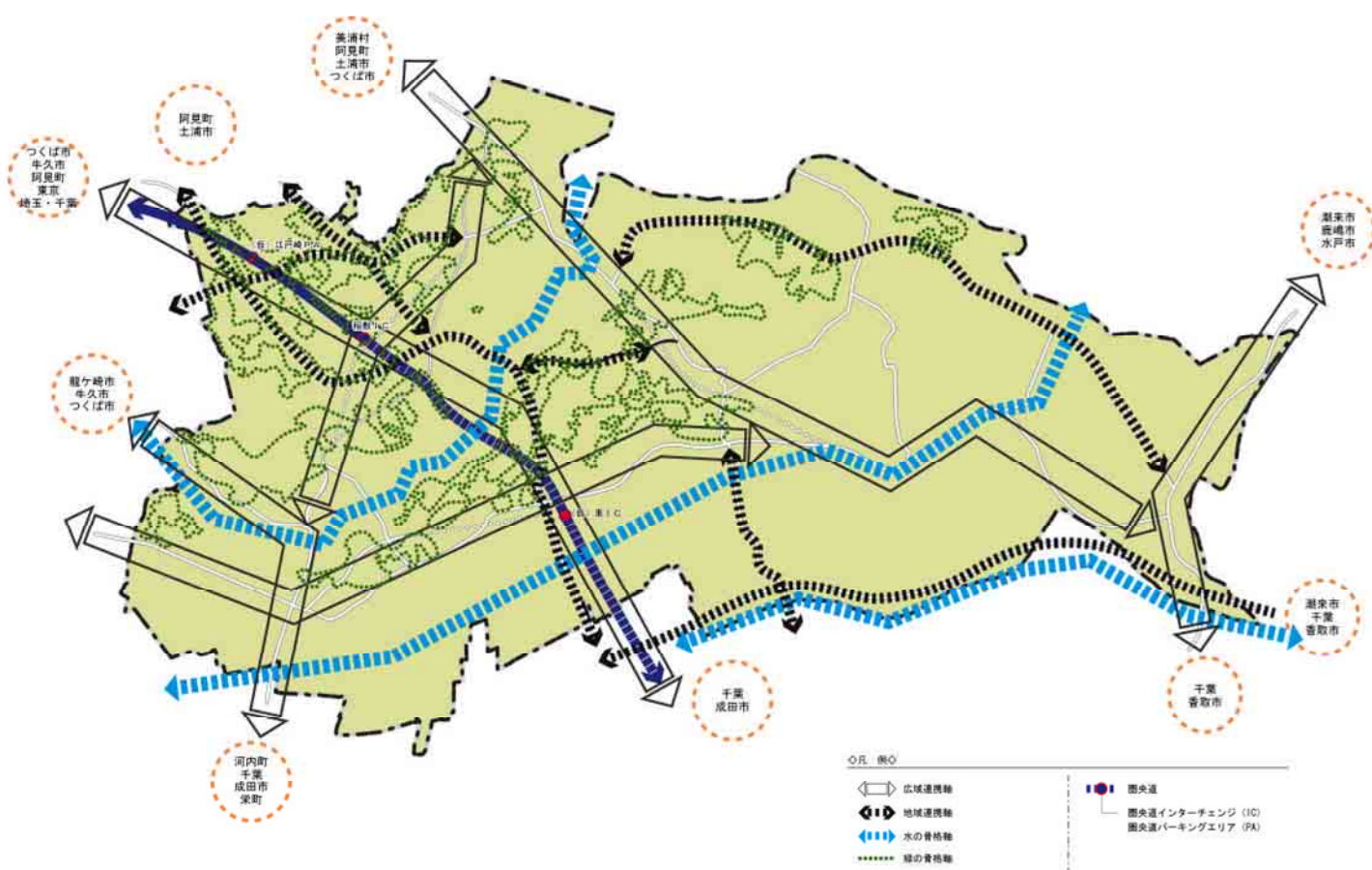
### 3) 水の骨格軸

霞ヶ浦に至る小野川、新利根川、横利根川、太平洋に至る利根川を『水の骨格軸』として位置づけ、動植物の生息生育をはじめ、市民生活にうるおいをもたらし、また、来訪者のレクリエーション空間として機能する重要な自然空間として、水質浄化、親水性の確保、水辺環境の保全と活用を目指し、後世に継承する。

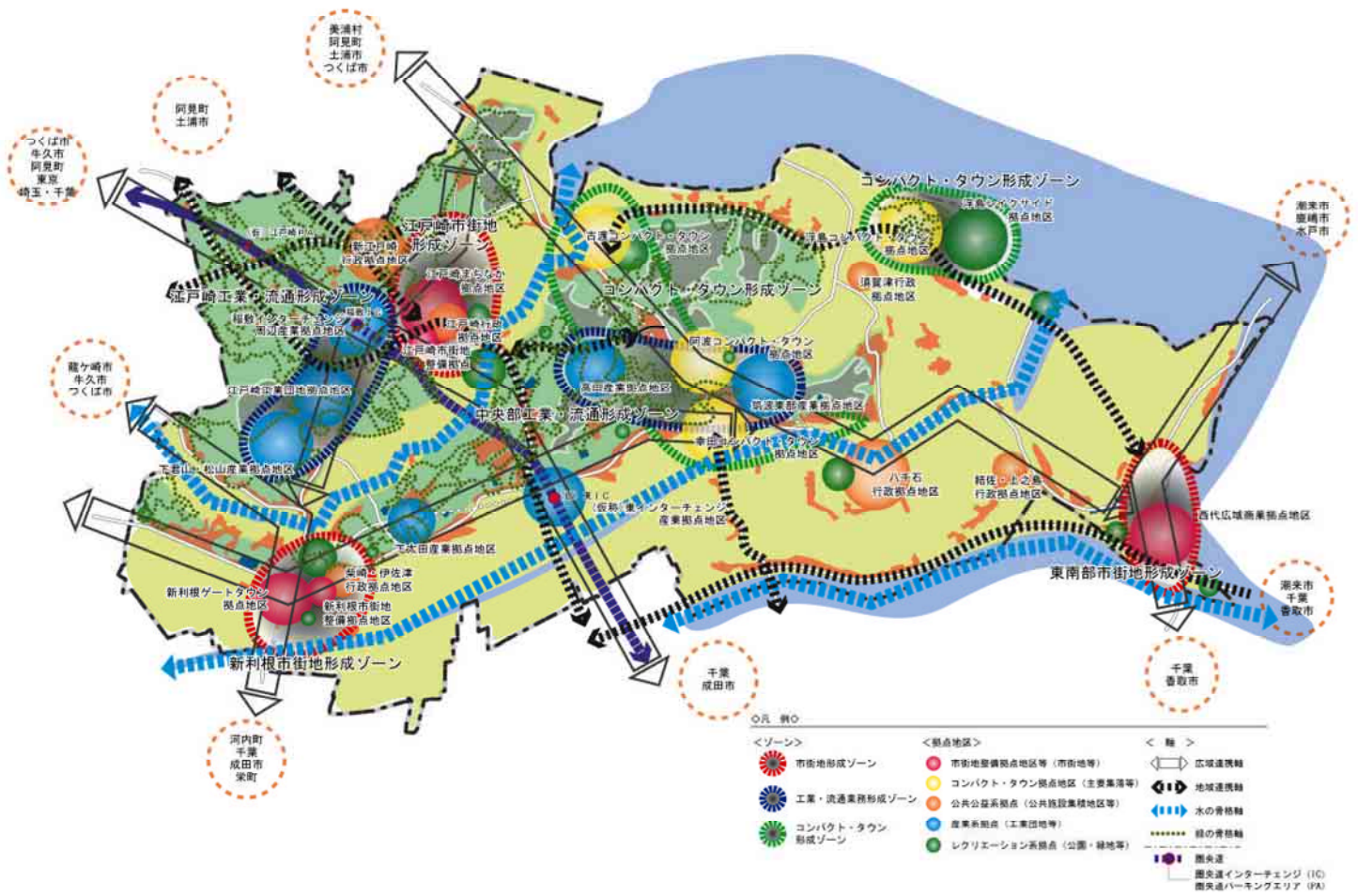
### 4) 緑の骨格軸

本市の原風景であり貴重な自然環境といえる台地部斜面に形成された連続する一団の斜面林や台地上の平地林等を『緑の骨格軸』として位置づけ、所有者の理解と協力を得るとともに、有効な対策を講じ、適切な保全と活用を目指し、後世に継承する。

◆ 図一軸の配置図



◆図一 将来都市構造（将来の都市の骨組み）図



## 4. 都市づくりの方針(分野別整備方針)

### 4-1 土地利用の方針

#### (1) 基本目標

- 先人から私たちが受け継いできた生活する場としての住宅地や、買い物をしたり働く場である商業地や工業地などの都市的な生活空間と、癒しと潤いをおいを与える霞ヶ浦や河川などの水辺や樹林地をはじめ、生業の場である農地などの自然的な空間との調和を基本としながら、次の世代に大切に継承する。

##### 1) 自然的土地利用

水田や畑などに利用されている農地は、広域圏における本市の担うべき役割である、首都圏の穀倉地帯、食料供給基地としての機能を維持するために、農業振興方策を図りながら、農地法や農業振興地域の整備に関する法律等の適切な運用により、保全を図る。

また、霞ヶ浦、利根川、小野川、新利根川、横利根川などに代表される恵まれた水辺環境は、貴重な動植物の生息生育空間ともなっていることから、自然公園法や河川法等の運用をはじめ、市民等の協力を得ながら適切に保全するとともに、市民や首都圏住民等の貴重な余暇・レクリエーション空間として、適切な活用を図る。

さらに、平地林や斜面林等の樹林地は、環境・景観的にも重要な緑地であることから、関係法令や地権者への優遇措置をはじめ、市民参加の手法などを取り入れながら、保全と活用を図る。

##### 2) 都市的土地利用

市民が生活を営む住宅地、店舗や事業所活動をする商業業務地、工業流通地、その他の都市的土地利用（公共公益用地、公園用地、道路用地、交通施設用地等）は、これまでの稲敷市の都市の成り立ちなどの経緯を踏まえながら、都市計画法等の各種法規制の適切な運用による規制・誘導を図る。

また、今後の首都圏中央連絡自動車道をはじめとする道路交通体系等の整備効果等を踏まえ、地域の活性化を図ることが重要であることから、農地や樹林地、水辺等の自然的土地利用との調和を図ることを前提に、積極的に新たな都市的土地利用の誘導を図る。



(2) 基本方針

1) 稲敷東部台都市計画区域(線引き都市計画区域)

	主な配置の方針	土地利用の方針
住宅市街地 ゾーン	○江戸崎や新利根の市街化区域 (特に住居専用地域)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な居住環境の形成に向けて、道路や下水道など都市施設の整備を進めながら、一戸建ての住宅が主となる低密度の土地利用の誘導を図る。</li> <li>・利便性が高く、ゆとりある住環境を維持し、環境の悪化を防止する。</li> </ul>
	○市街化調整区域の小規模開発地区など、宅地が狭小で、道路や公園などの都市施設が不十分な地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住環境や防災面で問題を抱えているため、都市施設の整備を進めながら、居住環境の向上に努めるものの、今後も市街化の拡散を防止し、適正な土地利用の誘導を図るため、線引き制度の維持に努める。</li> </ul>
	○南ヶ丘などの計画的な住宅団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良好な居住環境の維持を図るため、地区住民の理解と協力に基づき、地区計画制度や建築協定制度等の導入を検討する。</li> </ul>
集落地 ゾーン	○市街化調整区域の既存集落及び既存集落に隣接する一定の区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路や下水道などの都市施設の整備を進め、生活環境の改善や生活利便性の向上を図りながら、一戸建ての住宅が主となる低密度の土地利用の誘導を図り、にぎわいと活気あふれる集落を維持形成する。</li> </ul>
	○市街化調整区域の農業系ゾーンや樹林地系ゾーンに点在する小規模集落等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在のゆとりある住環境を維持しつつ、周辺への無秩序な開発を抑制し、周囲の農地や樹林地等の自然環境と調和した集落環境を形成する。</li> <li>・人口減少や高齢化が著しい集落等においては、既存集落維持活性型地区計画制度等の活用による新たな定住促進策を検討する。</li> </ul>
商業業務地 ゾーン	○江戸崎の市街化区域の幹線道路沿道や商業系用途地域が指定された区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の商店街やショッピングセンターを核に、さらなる商業・業務地の集積を図る。</li> <li>・江戸崎市街地は、旧来より稲敷地域における商業・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、地元との協働により、活性化に努める。</li> </ul>
	○新利根の柴崎の市街化区域の幹線道路沿道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新利根市街地は、新利根庁舎や公民館等の公共施設等が集積した利便性や既存の商業施設を核に商業系土地利用の誘導を図る。</li> </ul>
	○江戸崎・新利根市街地(共通)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車を中心としつつも、徒歩や自転車でも安全に買い物ができる商業環境の形成を図る。</li> </ul>
工業流通地 ゾーン	○下太田・下太田第二工業団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後も工業機能の強化を図る。</li> </ul>
	○高田地区の工業専用地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域の変更を検討するとともに、既存の生産環境の維持・向上を図りながら、周辺の自然環境等と調和した良好な就労の場を形成する。</li> </ul>
その他の 土地利用 ゾーン	○公共公益施設が集積した江戸崎市街地の江戸崎、新利根市街地の柴崎・伊佐津	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共公益施設の維持・充実を図るとともに、施設周辺の緑化等の景観整備やバリアフリー化等を推進する。</li> </ul>
	○公園等の公共施設用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園等の公共施設用地は、適切な維持管理を図るとともに、市民等の利用促進を図る。</li> </ul>

	主な配置の方針		土地利用の方針
都市的 土地利用誘 導ゾーン	○新庁舎周辺地区		・地区計画制度の導入などについて検討し、適正な都市的土地利用の誘導を図る。
	○工場立地法に基づく工場適地指定を受けている江戸崎工業団地、下太田第二工業団地等		・地区計画制度の導入や線引きの拡大、用途地域の指定などを検討するとともに、道路や下水道などの都市施設の整備を図り、開発ポテンシャル（潜在的な能力・魅力）の向上を図る。
	○稲敷インターチェンジ周辺等の幹線道路沿道や交差点周辺等		・道路や下水道などの都市施設の整備を図り、開発ポテンシャル（潜在的な能力・魅力）を向上させながら、商業、流通機能などの適切な立地を促進するための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検討する。
	○（仮称）東インターチェンジ周辺等の幹線道路沿道や交差点周辺等		・道路や下水道などの都市施設の整備を図り、開発ポテンシャル（潜在的な能力・魅力）を向上させながら、業務研修機能等を付加した空港支援・連携型の産業の立地を促進するための地区計画制度等の導入を検討し、適正な都市的土地利用の誘導を図る。
	○下君山・松山地区の一定の区域		・工業・流通業務系の企業が進出可能な地区計画等の導入により、適正な都市的土地利用の誘導を図る。
	○農用地区域に含まれない地区		・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検討し、適正な土地利用の誘導に努める。
農地 ゾーン	保全型	○市街化調整区域の農振農用地及び農業関係事業による受益地	・良好な農業基盤を活かし、農業の振興を図りながら、優良農地の保全を図る。
	活用型	○上記以外の農地	・農地法の一部改正に伴い、遊休農地の管理強化を図るとともに、農業への企業等の参入機会が拡大したことから、農地を効率的に利用する耕作者についての権利取得を促進する。

	主な配置の方針	土地利用の方針	
樹林地 ゾーン	保全型	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地域森林計画対象民有林等のまとまりある平地林や里山、連続する斜面林等</li> <li>○江戸崎城跡などの歴史的・文化的に貴重な資源等と一体となった良好な樹林地</li> <li>○高田権現自然環境保全地域や上根本緑地環境保全地域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・斜面林や平地林は、景観上、防災上、重要な役割を果たし、本市の貴重な存在であることから、積極的な保全を図る。</li> <li>・地域森林計画対象民有林は、森林法等に基づき適切な保全を図る。</li> <li>・特に稲敷台地と低地を結ぶ斜面地に帯状に連なる斜面林は、集落や農地とともに本市の特徴ある自然環境であることから、市民等の協力のもと積極的な保全を図る。</li> <li>・神社仏閣、史跡等の歴史的・文化的資源等と樹林地の一体的な保全に努める。</li> <li>・自然環境保全法等に基づき適切な保全を図る。</li> </ul>
	活用型	○上記以外の緑地等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地や集落に近接・隣接する身近な樹林地等は、所有者の理解と協力のもと、適切な保全を図りながら、市民緑地等の環境学習等の場として積極的な活用を図る。</li> <li>・大規模な土地の改変を伴うなど、環境負荷の大きい産業廃棄物処分場については、その適正な規制を図る。</li> <li>・土砂採取場や跡地等は、事業者等に対し緑化回復や環境改善を要請する。</li> </ul>
		○ゴルフ場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・茨城県ゴルフ場における農薬の安全使用等に関する指導要綱等に基づき、農薬等による環境汚染の防止を図る。</li> <li>・敷地周囲の樹林地は、貴重な緑地の一部として借景的な活用を図る。</li> </ul>
水辺 ゾーン	○霞ヶ浦湖岸等の水郷筑波国立公園区域（水辺と水辺緑地） ○信太古渡、稲波干拓地等の貴重な動植物の生息生育空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自然公園法等の関係法令に基づき、国や県、周辺市町村とともに適切な保全を図る。</li> <li>・オオヒシクイやサギ、カモをはじめとする多種多様な野生鳥類の生息地であることから、適切な保全を図る。</li> </ul>	
	○利根川、新利根川、小野川等の河川区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・河川法等の関係法令に基づき、国や県とともに適切な保全を図る。</li> <li>・霞ヶ浦、利根川等については、河川改修事業を促進するとともに、水害の防止を図る。</li> </ul>	

## ▼商業業務地ゾーンイメージ



## ▼都市的土地利用誘導ゾーンイメージ



## 2) 稲敷東南部都市計画区域(非線引き都市計画区域)

	主な配置の方針	土地利用の方針
集落地ゾーン	○古渡、幸田等のコンパクト・タウンや、西代等をはじめとする主要幹線道路沿道に形成された住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途地域制度や地区計画制度、特定用途制限地域制度等の導入を検討しながら、無秩序な土地利用や開発を規制しつつ、用途の混在を防止し、良好な居住環境の維持形成を図る。</li> <li>・霞ヶ浦等の自然環境への負荷軽減を図るため、集落排水事業などにより生活環境の改善に努める。</li> <li>・イヌマキ等の生垣や屋敷林等による特徴ある集落環境を保全する。</li> </ul>
	○計画的に整備された光葉(ヒルズガーデン東)や結佐などの住宅団地	
	○既存集落	
商業業務地ゾーン	○広域幹線道路の国道51号が通る西代	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利便性の高さから千葉県香取市の佐原市街地の外延化により県境を跨いだ商圈を有していることから、既存の大規模商業施設を核に、地区計画制度等の導入を検討しつつ、良好な商業集積を図る。</li> <li>・大規模商業施設の機能変更により土地利用に大きな変化が生じた場合、社会経済情勢等を踏まえながら、周辺環境に配慮した適切な土地利用の誘導を図る。</li> </ul>
	○既存の商業業務地ゾーン	
工業流通地ゾーン	○筑波東部工業団地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の重要な産業系拠点の一つとして、良好な操業環境を維持するため、用途地域の導入を検討する。</li> <li>・周辺環境との調和を図りながら、操業環境の保全を図る。</li> <li>・一定規模の工場の機能変更により土地利用に大きな変化が生じた場合、社会経済情勢等を踏まえながら、周辺環境に配慮した適切な土地利用の誘導を図る。</li> </ul>
	○神宮寺、西代等の一定規模の工場が立地する地区	
	○既存の工業流通地ゾーン	
その他の土地利用ゾーン	○既に公共公益施設が集積した桜川地区の須賀津、東地区の結佐・八千石・佐原組新田	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共公益施設の維持・充実を図るとともに、施設周辺の緑化等の景観整備やバリアフリー化等を推進する。</li> <li>・公園等の公共施設用地は、適切な維持管理を図るとともに、市民等の利用促進を図る。</li> </ul>
	○公園等の公共施設用地	
都市的土地利用誘導ゾーン	○工場立地法に基づく工場適地指定を受けている町田地区等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画制度や特定用途制限地域制度等の導入により適切な土地利用を図る。</li> <li>・地区計画制度や特定用途制限地域制度等の導入により適切な土地利用を図る。</li> <li>・地区計画制度等の導入について検討し、適正な土地利用の誘導に努める。</li> </ul>
	○首都圏中央連絡自動車道の開通に伴う開発ポテンシャル(潜在的な能力・魅力)を活かす、(仮称)東インターチェンジ周辺等をはじめとする開発効果の高い地区	
	○農用地区域に含まれない地区	

	主な配置の方針		土地利用の方針
農地ゾーン	保全型	○農振農用地、集团的に存在する農地、土地改良事業等の施行に係る区域内の土地	・大規模土地利用型農地として担い手育成等の農業の振興を図り、農振法や農地法等に基づき都市的土地利用との調和を図ることにより、農地の保全を図る。
	活用型	○上記以外の農地	・農地法の一部改正に伴い、遊休農地の管理強化を図るとともに、農業への企業等の参入機会が拡大したことから、農地を効率的に利用する耕作者についての権利取得を促進する。
樹林地ゾーン	保全型	○地域森林計画対象民有林等のまとまりある平地林や里山、連続する斜面林等	・斜面林や平地林は、景観上、防災上、重要な役割を果たし、本市の貴重な存在であることから、積極的な保全を図る。 ・地域森林計画対象民有林は、森林法等に基づき適切な保全を図る。 ・特に稲敷台地と低地を結ぶ斜面地に帯状に連なる斜面林は、集落や農地とともに本市の特徴ある自然環境であることから、市民等の協力のもと積極的な保全を図る。
		○東大沼緑地環境保全地域	・自然環境保全法等に基づき適切な保全を図る。
	活用型	○上記以外の緑地等	・市街地や集落に近接・隣接する身近な樹林地等は、所有者の理解と協力のもと、適切な保全を図りながら、市民緑地等の環境学習等の場として積極的な活用を図る。 ・大規模な土地の改変を伴うなど、環境負荷の大きい産業廃棄物処分場については、その適正な規制を図る。 ・土砂採取場や跡地等は、事業者等に対し緑化回復や環境改善を要請する。
		○ゴルフ場	・茨城県ゴルフ場における農薬の安全使用等に関する指導要綱等に基づき、農薬等による環境汚染の防止を図る。 ・敷地周囲の樹林地は、貴重な緑地の一部として借景的な活用を図る。
水辺ゾーン	○霞ヶ浦湖岸等の水郷筑波国定公園区域（水辺と水辺緑地）		・自然公園法等の関係法令に基づき、国や県、周辺市町村とともに適切な保全を図る。 ・ヨシや多種多様な野生鳥類の生息地であることから、適切な保全を図る。
	○妙岐ノ鼻等の貴重な動植物の生息生育空間		
	○利根川、新利根川、横利根川等の河川空間		・河川法等の関係法令に基づき、国や県とともに適切な保全を図る。 ・霞ヶ浦、利根川等については、河川改修事業を促進するとともに、水害の防止を図る。
	○野田奈川（伊崎一号幹線排水路）、北野田奈川、北水路、中央排水路、南水路、中央幹線排水路、本新用水幹線等の水路		・田園や集落等とともに本市の集落環境を特徴づける景観構成要素であることから、農業用水等として適切に活用するとともに、保全を図る。

▼集落地ゾーンイメージ



▼商業業務地ゾーンイメージ



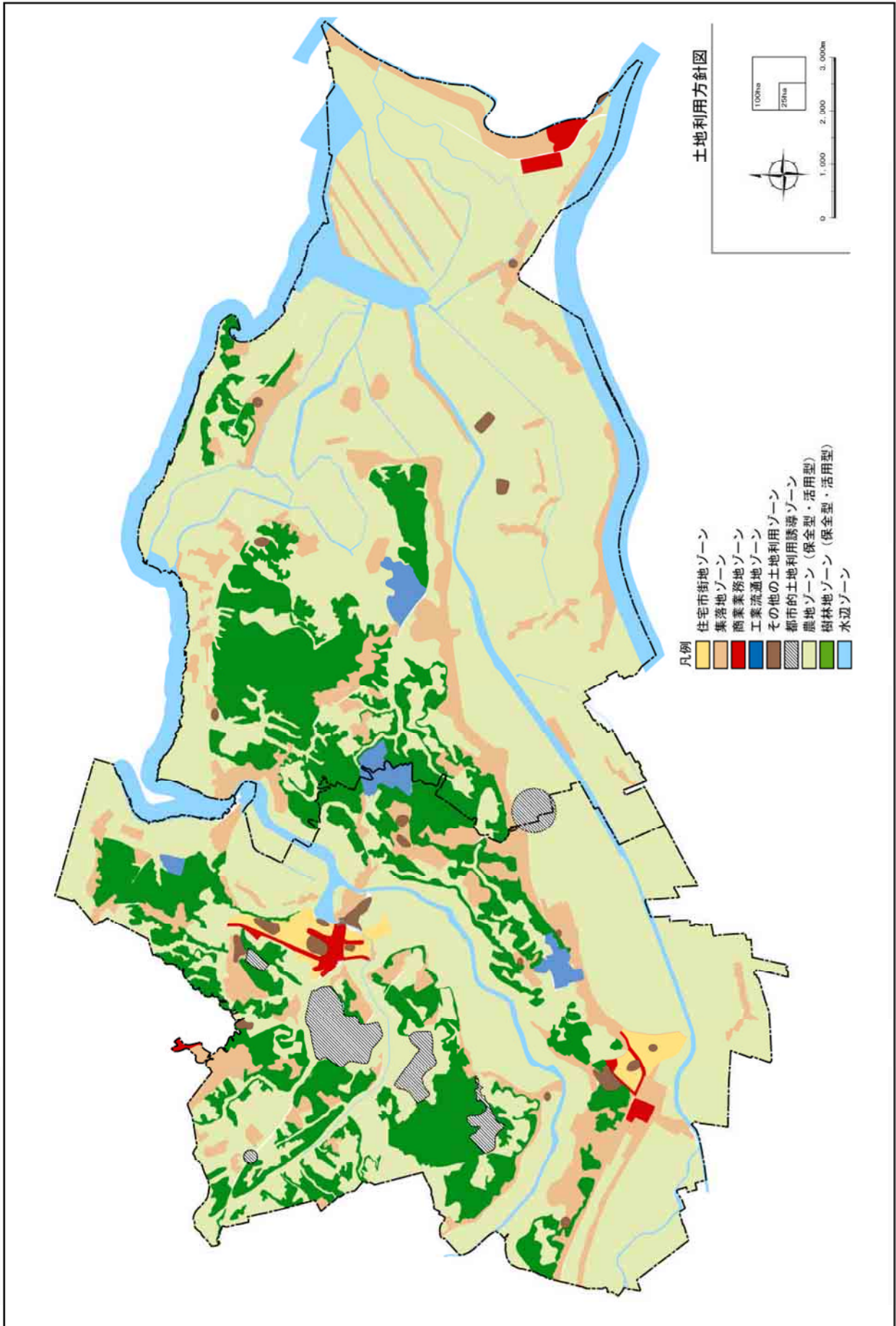
▼農地ゾーンイメージ



▼水辺ゾーンイメージ



◆ 図一 土地利用方針図



## 4-2 市街地整備の方針

### (1) 基本目標

- 一体的な都市として求心力のあるコンパクト型都市づくりに向けて、これまで各市街地に形成されてきた住宅、商業、工業等の各種機能や、市民生活の拠点となる公共施設等が適切に配置された市街地の形成を目指す。
- 各市街地では、そこで生活する市民が安全で快適に暮らしを営み、就業者や就学者、観光客などが集い、交流できる成熟した市街地の形成を目指す。

### (2) 基本方針

- 本来、市街化区域内は、住宅地や商業地等の都市的土地利用を促進すべき地域として定められており、都市基盤の整備を面的整備等により計画的、一体的に行うことが望ましいとされている。
- 本市の市街化区域内には、比較的まとまった低未利用地があるが、現在まで土地区画整理事業などの面的整備は行われていない。その結果、取り付け道路等が未整備のため農地、山林などの利用形態に止まり、市街地としての都市的土地利用の供給が効率的に行われていない状況にあることから、今後は、地権者等の意向も踏まえた面的整備等の導入手法の検討を図る。
- 市街化調整区域等における大規模な開発行為については、本市の土地利用計画と整合を図りながら、関係機関との連携のもとに進める。
- 市街化区域内での市街地の整備を検討する候補地は次の地区である。

◆表一 市街地の整備検討候補地区一覧

地区名	位置	事業手法	事業主体	概要	備考
羽賀地区	市街化調整区域 (市街化区域編入予定)	開発行為	茨城県	江戸崎工業団地として開発許可済みである。	—
下君山地区	市街化調整区域	開発行為	民間	開発行為の用途変更が必要である。	民間開発
江戸崎北地区	市街化区域	未定	組合	江戸崎総合高校北側で幹線道路に囲われた地区である。	構想
江戸崎中央部地区	市街化区域	未定	組合	江戸崎中学校北側の(県)江戸崎新利根線沿道から台地までの区域で、高低差がある。	構想
江戸崎南地区	市街化区域	未定	組合	江戸崎庁舎南側の地区で、中心地に隣接するが道路がなく農地のままの状態である。	構想
新利根中北地区	市街化区域	未定	組合	新利根中学校と新利根庁舎、竜ヶ崎・潮来線バイパスに囲まれた地区。公共施設等の裏手が未接道宅地にならないよう、都市基盤整備の必要性が高い地区。	構想



市街化区域内の集団的未利用地図



江戸崎北地区



江戸崎中央部地区



江戸崎南地区



新利根中北地区

出典：航空写真は「いばらきデジタルまっぷ」

4-3 道路・交通体系等の方針

(1) 基本目標

【道路・交通体系】

- 本市の主な道路・交通体系は、国道 125 号や国道 408 号、県道竜ヶ崎潮来線などの既存の広域幹線道路と、整備中の首都圏中央連絡自動車道などであり、今後は、首都圏中央連絡自動車道を中心とした格子状の幹線街路網の構築を目指す。
- 首都圏中央連絡自動車道やアクセス道路の整備等による都市化の進展に伴い、交通量は益々増加することが予想されることから、これらの交通量を安全かつ円滑に処理し、市民生活や産業活動の安全性と快適性、利便性を相互に高める。
- 身近な生活幹線道路・生活補助幹線道路については、江戸崎・新利根・桜川・東の 4 地域ごとの要望などを総合評価し、計画的・効率的な新設・改修・補修等を推進する。

【公共交通】

- 周辺市町村や首都圏とを結ぶ「基幹交通」及び市内の市街地と市街地、市街地と集落などを結ぶ「地域間交通」の維持、確保と、市民による積極的な利用を目指す。

【道路環境】

- 子供から高齢者、歩行者や自転車利用者など、誰もが安全、快適、安心して移動できる道路環境を目指す。

(2) 基本方針

1) 道路・交通体系

① 広域幹線道路

自動車専用道路や本市内の市街地と市街地、市街地と集落とを効率的に連絡し、広域的な連携を強化する国道や主要な県道などは『広域幹線道路』として位置づけ、高い走行性の確保とともに、沿道環境に配慮した道路空間の形成を図る。

稲敷東部台都市計画区域	稲敷東南部都市計画区域
<ul style="list-style-type: none"> <li>・(都) 首都圏中央連絡自動車道線 (稲敷インターチェンジ、(仮称) 江戸崎パーキングエリア)</li> <li>・(国) 125 号</li> <li>・(都) 美浦・江戸崎線 ((国) 125 号バイパス)</li> <li>・(国) 408 号</li> <li>・(県) 竜ヶ崎潮来線</li> <li>・(都) 柴崎・桑山線 ((県) 竜ヶ崎潮来線バイパス)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(都) 首都圏中央連絡自動車道線 ((仮称) 東インターチェンジ)</li> <li>・(国) 51 号</li> <li>・(国) 125 号</li> <li>・(都) 桜川・東線 ((国) 125 号桜川・東バイパス)</li> </ul>

- 周辺都市と本市を連携する広域幹線道路については、国・県などの関係機関と連携しながら整備を推進する。
- (都) 首都圏中央連絡自動車道線の(仮称) 江戸崎パーキングエリアにおける地域情報発信や物産等販売機能の設置を推進する。

- 整備済みの路線・区間については、引き続き、自動車、歩行者、自転車利用者など、すべての道路利用者が安全で快適に利用できるよう、適切な維持管理を促進する。
- 未着手の都市計画道路は、『茨城県都市計画道路再検討指針』（平成18年3月）に基づき再検討を行い、計画の必要性、事業の支障となる要因等を評価し、継続、変更、廃止の方向性を検討し、必要な未整備路線・区間については整備を促進する。

② 地域間幹線道路

次に示す県道を中心に、本市を中心とする地域間の交通を円滑に処理し、広域幹線道路間を連携し、本市の骨格を形成する道路を『地域間幹線道路』として位置づけ、走行性を確保しつつ、歩行者、自転車利用者や沿道土地利用に配慮した道路空間の形成を図る。

稲敷東部台都市計画区域	稲敷東南部都市計画区域
<ul style="list-style-type: none"> <li>・(県) 土浦稲敷線</li> <li>・(県) 江戸崎新利根線</li> <li>・一部(都) 青宿・原線 ((県) 江戸崎神崎線)</li> <li>・一部(都) 桑山・椎塚線 ((県) 江戸崎下総線)</li> <li>・(県) 稲敷阿見線</li> <li>・カントリーライン</li> <li>・(都) 佐倉・羽賀線</li> <li>・(都) 土屋・新山線</li> <li>・(都) 道上沖・荒匂線</li> <li>・(都) 青宿・原線</li> <li>・(都) 伊佐津・寺地線</li> <li>・(都) 柴崎中央線</li> <li>・(都) 九軒・新宿線等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(県) 水戸鉾田佐原線</li> <li>・(県) 取手東線</li> <li>・(県) 江戸崎下総線</li> <li>・(県) 江戸崎神崎線</li> <li>・(県) 新川・江戸崎線等</li> </ul>

- 首都圏中央連絡自動車道へのアクセス道路をはじめ、本市の骨格を形成する道路や合併に伴う地域間交流道路の整備を推進する。
- 地域間幹線道路においても、未着手の都市計画道路は、『茨城県都市計画道路再検討指針』に基づき再検討を行い、計画の必要性、事業の支障となる要因等を評価し、継続、変更、廃止の方向性を検討する。
- 江戸崎・新利根・桜川・東の4地域ごとの要望などを総合評価し、『稲敷市道路整備マスタープラン』（平成19年3月）に基づき、道路の計画的な新設・改修・補修工事を推進する。
- 整備が完了している路線・区間については、引き続き、適切な維持管理を促進する。
- 歩行者や自転車利用者などに配慮した、安全・安心な道路環境の形成を促進する。

③ 生活幹線道路・生活補助幹線道路

- 市街地内、集落内を通る身近な生活道路は、危険箇所の解消や交差点改良、幅員狭小区間の拡幅改良などによる安全対策整備を図る。
- 道路の新設・改良にあたっては、必要に応じて排水対策を推進する。

## 2)公共交通

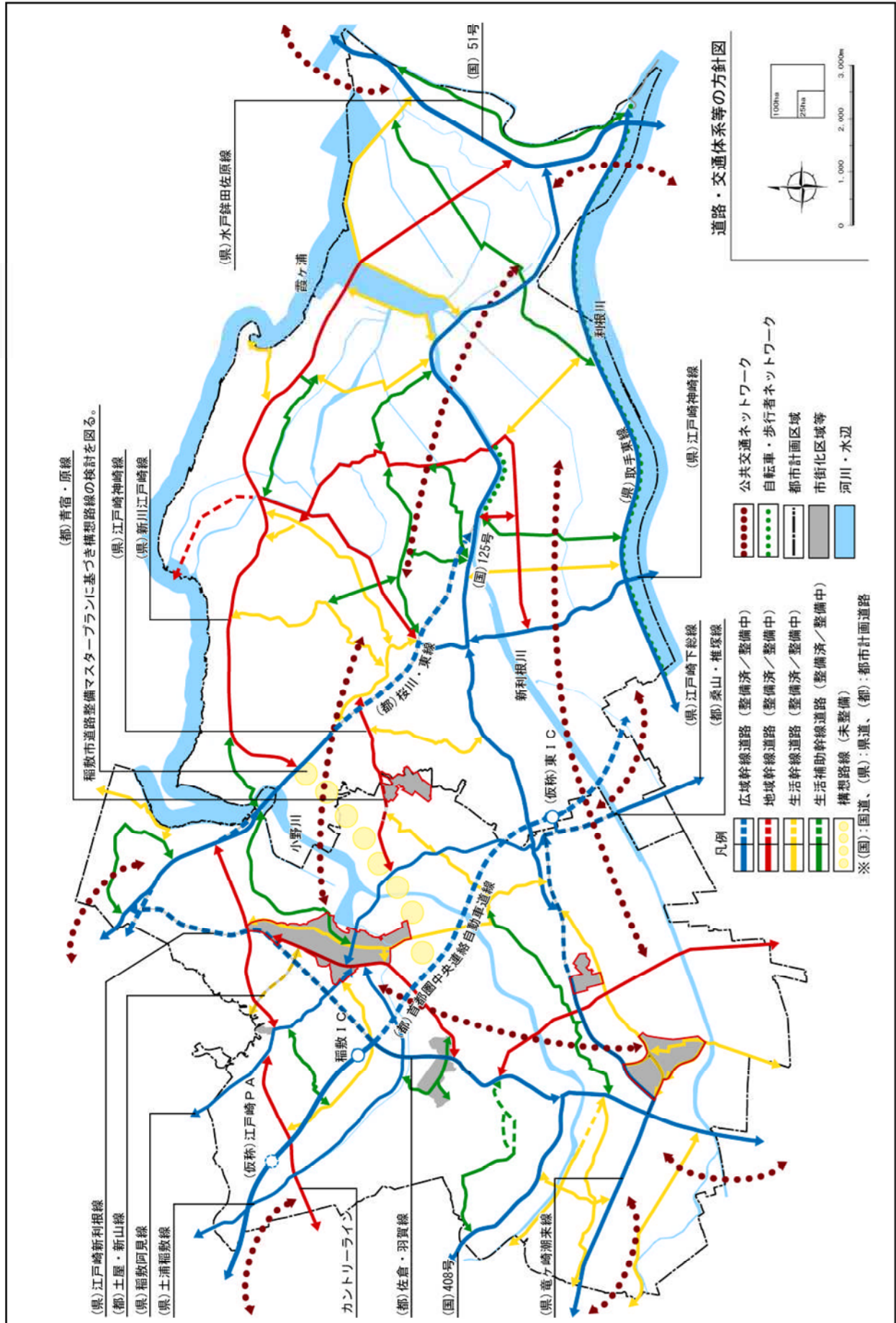
- 既存の代替バス及び路線バスの維持と、市民等による利用促進を図る。
- 自家用車を所有していない高齢者等の利便性を確保するための地域交通利用料補助事業等による公共交通に関するセーフティネットの構築を図る。
- 東京と本市を結ぶ高速バス路線の維持と、市民等による利用促進を図る。
- 民間活力との連携により、デマンドタイプのタクシーや小型バスの運行など、地域内補完交通の整備と市民や来訪者による利用促進を図る。
- 首都圏等と本市を結ぶJR常磐線牛久駅や荒川沖駅等及びJR成田線滑河駅や下総神崎、大戸、佐原駅等とを結ぶ公共交通の維持・確保を図るために、関係機関との連携を強化する。

## 3)道路環境

- 既存の庁舎周辺、公共施設が集積する地区、小・中学校周辺、広域幹線道路や地域幹線道路との交差点周辺など、多くの方が利用する道路空間は、交差点改良や歩道の設置、狹隘道路の解消、歩道の段差の解消など、歩行者の安全、安心を優先した道路環境づくりを進める。
- 集落と市街地、集落と集落、集落と学校等を結ぶ主要な生活道路や幹線道路は、地域の実情や学校及び幼稚園の統廃合等を勘案しながら、歩道の整備や通学路の安全性向上、危険箇所等の解消などを推進する。
- 霞ヶ浦湖岸の親水拠点を結ぶ湖岸サイクリングロードの整備を促進するとともに、利根川等の既存のサイクリングロードの活用を促進する。
- 市民の健康増進や地域を再発見するために指定された、ウォーキングや散歩に適した道路『いばらきヘルスロード<sup>2</sup>』（ヒシクイコース 3.29km、緑に囲まれたゆったりコース 1.4km、緑の里遊歩コース 2.0km、ふれあい公園コース 2.47km）における安全性の向上と、利用促進を図る。
- 本市の伊佐部橋から東中神橋までを結ぶ『新利根川桜づつみ遊歩道（約 1.4km）』や、関東ふれあいのみち（首都圏自然歩道）として指定されている、桜川地域の古渡橋から東地域の水郷大橋までを結ぶ『水の恵みと水田地帯のみち（約 26.5km）』、阿見町の島津から本市の古渡橋までを結ぶ『水の恵みを知るみち（約 19.0km）』の歩行者ネットワークの充実と、利用促進を図る。

<sup>2</sup> いばらきヘルスロード：身近な場所で誰もが気軽に歩け、ふるさとの再発見と自分の健康増進にチャレンジするためのウォーキングコースのこと。稲敷市では、県から四つのコースが指定を受けている。

◆ 図一 道路・交通体系等の方針図



## 4-4 公園・緑地等の方針

## (1) 基本目標

- 公園・緑地の総合的な指針となる「緑の基本計画」を策定し、公園・緑地の計画的な整備・保全・管理を目指す。
- 市民や周辺市町村住民による既存の公園・緑地等の利活用の促進を図る。

## (2) 基本方針

## 1) 公園

## ① 公園の適正な維持管理

- 既存の公園・緑地は、現在実施している地域住民の主体的な公園づくり活動を発展させ、公園管理の里親制度や地域委託など、市民やNPO団体などの協力のもと、利用実態に合わせた適正な維持管理の仕組みを検討する。

## ② 既存の公園のリニューアル

- 既存の公園は、バリアフリー化や防災機能の付加などの再整備を図り、市民に親しまれる公園づくりを推進する。
- 身近な公園・緑地は、周囲から見渡せるなどの防犯面にも配慮しながら、子供からお年寄りまで、誰もが安全・安心に集える公園・緑地づくりを推進する。

## 2) 緑地

- 水郷筑波国定公園の霞ヶ浦湖岸や天然記念物オオヒシクイが飛来する貴重な霞ヶ浦江戸崎入干拓地（通称、稲波干拓地）等の自然環境は、動植物の生息・生育空間として、周辺の河川等の水辺、農地等とともに一体的な保全を図る。
- 一団の平地林をはじめとする地域森林計画対象民有林は、所有者の理解と協力のもと、森林法等に基づき適切な保全を図る。
- 稲敷台地と低地を結ぶ斜面地に帯状に連なる斜面林は、集落や農地とともに本市の特徴ある自然環境であり、本市の原風景を想起させることから、緑地保全地区制度や風致地区制度を活用し、市民等の協力のもと、積極的な保全を図る。
- スダジイやスギ、クロマツ等の自然林に近い環境を有している高田権現自然環境保全地域（14.74ha）や、スダジイ等の常緑樹林が残る東大沼緑地環境保全地域（1.40ha）、上根本緑地環境保全地域（2.83ha）等は、自然環境保全法等の関連法令のもと、適切な保全を図る。
- 江戸崎城跡や大杉神社、逢善寺などの歴史的・文化的に貴重な資源等と一体となった良好な樹林地は、積極的な保全を図る。

▼水郷筑波国定公園



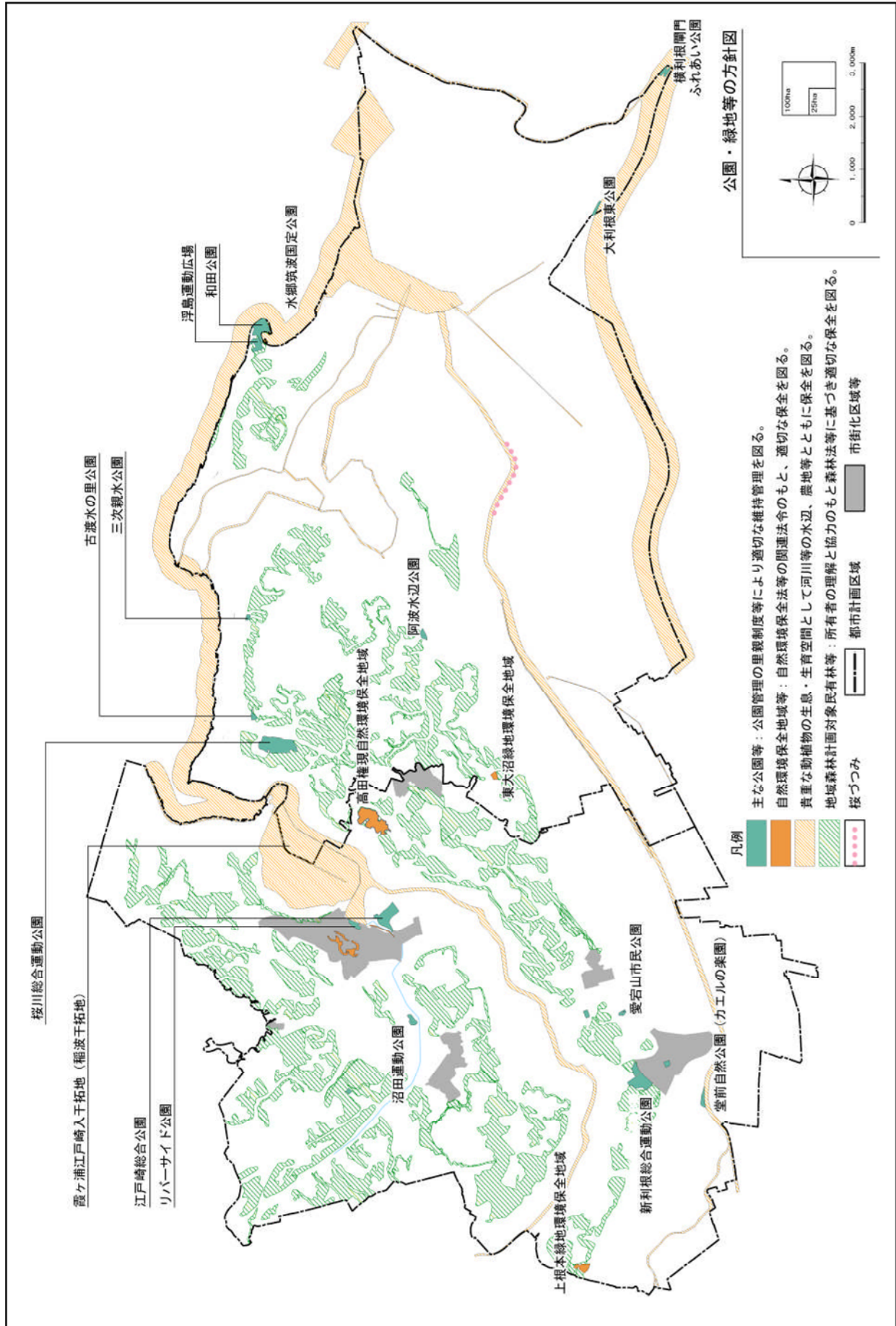
▼阿波水辺公園



▼和田公園



◆ 図一 公園・緑地等の方針図



## 4-5 下水道・河川等の整備に関する方針

### (1) 基本目標

#### 【下水道】

- 『生活排水ベストプラン（茨城県）』に基づき、公共下水道、農業集落排水事業、合併処理浄化槽などによる総合的な生活排水対策により、快適な生活環境を確保し、霞ヶ浦などの公共水域の保全や汚濁防止を目指す。

#### 【河川】

- 本市を流れる利根川や新利根川、横利根川、小野川等の河川は、利根川水系に属しており、各市街地や集落地区に降り注いだ雨水は、これらの河川に排水されている。今後も国、県等との連携により、水害の発生を防止し、安全でうるおいを感じることができる雄大な河川環境の形成を目指す。

### (2) 基本方針

#### 1) 下水道

- 下水道については、霞ヶ浦常南流域下水道の整備を促進するとともに、これに関連した公共下水道及び江戸崎処理区公共下水道、東処理区公共下水道などの、単独公共下水道の処理区域の拡大を図る。
- 下水道施設の維持管理の徹底や、下水道への加入促進を図る。
- 市街地の雨水排水については、河川や農業関連計画との調整を図り、ポンプ場や雨水管渠等の整備を進める。
- 公共下水道区域外では、農業集落排水事業や合併処理浄化槽設置による生活排水対策を推進する。
- 農業集落排水事業の完了区域においては加入促進を図るとともに、その他の区域では高度処理型浄化槽<sup>3</sup>の普及を促進する。

#### 2) 河川

- 霞ヶ浦、利根川等については河川改修事業を促進するとともに、水害の防止を図る。
- 霞ヶ浦湖岸や河川の堤防敷等、本市の特徴である貴重な水辺空間を活かした親水空間づくりを進める。

#### ▼霞ヶ浦



<sup>3</sup> 高度処理型浄化槽：し尿と家庭雑排水を処理する合併浄化槽の性能に窒素とリンを削減できる機能を付加させた浄化槽。



## 4-6 景観形成の方針

### (1) 基本目標

- 地域特性を活かした良好な景観形成を図るため、市街地景観、幹線道路沿道景観、集落景観などに配慮したまちづくりを推進する。
- 稲波干拓地や浮島・妙岐ノ鼻をはじめ、霞ヶ浦湖岸一帯等の自然景観は、野鳥などの多種多様な動植物の貴重な生息生育空間となっており、また、市民や来訪者にとって観光・交流の場ともなっていることから、県や周辺市町村とともに水郷筑波国定公園としての品格を高めながら、自然環境の維持・保全による良好な自然景観を守り、後世に継承する。【自然景観】
- 江戸崎市街地形成ゾーンに点在する蔵等の歴史景観は、古くは城下町、水運の拠点として発展してきた経緯の名残であることから、こうした特徴ある地区の歴史景観を大切に守り、活かし、後世に継承する。【歴史景観】
- 幹線道路沿道に形成された市街地景観は、周辺の田園環境等との調和に配慮した景観まちづくりを促進する。【市街地景観】
- 霞ヶ浦や河川に抱かれた水郷地帯ならではの用排水路や、マキ等の防風林・屋敷林、水田や畑等により形づくられた本市の歴史や風土が感じられる集落景観を保全し、後世に継承する。【集落景観】

### (2) 基本方針

- 霞ヶ浦湖岸一帯の良好な自然景観については、茨城県や周辺市町村との連携により、広域景観形成基準の策定などを検討する。
- 公共施設や商業施設が集積する市街地では、地元商店主等との連携により、電線類の地中化や商店街のファサード<sup>4</sup>改修など、歴史景観を核にした景観まちづくりを推進する。
- 茨城県景観形成条例や茨城県屋外広告物条例、景観法等により、大規模な建築物や工作物の景観誘導、屋外広告物の適正誘導を図る。
- 本市の歴史や風土が感じられる水郷ならではの集落景観については、生活道路や下水道等の生活環境の向上を図りながら既存集落を活性化するとともに、開発の抑制や農地の保全を図る。

▼自然景観



▼歴史景観



▼集落景観



<sup>4</sup> ファサード：建築物の正面あるいは外観のこと。

## 4-7 市民生活を支える施設整備の方針

### (1) 基本目標

- 学校教育施設や生涯学習施設等の市民生活を支える施設は、既存施設の適切な維持管理を図るとともに、「茨城県ひとにやさしいまちづくり条例」やユニバーサルデザインの考え方に基づき、高齢者や障害者などに配慮した、人にやさしいまちづくりを推進する。
- 市町村合併による重複・分散する機能は、段階的に機能の集約化を図るとともに、公共施設の相互活用や転用を検討するなど、公共施設の効率的な利活用を目指す。

### (2) 基本方針

#### 1) 学校教育施設

- 『稲敷市学校及び幼稚園適正配置の基本的な考え方について（答申）』に基づき、少子化社会に対応した適正規模や、それに対応した小中学校等の適正配置、整備改修を推進する。

#### 2) 生涯学習施設等

- 市民の生涯スポーツの拠点となる総合運動公園の充実などとともに、市民が安全にスポーツを楽しめるよう、既存の体育館等、体育施設の維持管理に努める。
- 「総合型スポーツクラブ」の創設を促進するなど、ソフト的な取り組みを展開し、三つの総合運動公園の利用促進を図る。
- 江戸崎公民館、新利根公民館、桜川公民館、図書館、あずま生涯学習センター、歴史民俗資料館などの生涯学習・文化施設の適切な維持管理を図るとともに、市民等による利活用を促進する。

#### 3) 社会保健福祉施設

- ふれあいセンターや江戸崎福祉センター、新利根いこいのプラザ等の社会福祉施設は、地域福祉活動拠点としての整備を図る。
- 保健センターや公民館、コミュニティセンター等の既存施設や学校教育施設については、地域福祉活動拠点としての活用を検討する。

#### 4) 上水道

- 本市の上水道は主に霞ヶ浦から取水する県南広域水道用水から、工業用水は地下水からそれぞれ受水しており、引き続き、県とともに豊富で良質な水を確保し、安定した供給を図る。

#### 5) 処理施設

- 本市のごみ処理は、美浦村とともに設立した江戸崎地方衛生土木組合において焼却施設、不燃物処理資源化施設、粗大ごみ処理（破碎）施設、粗大ごみ処理（圧縮）施設をそれぞれ運用しており、引き続き、美浦村との連携のもと、必要に応じた施設の更新を図りながら、地球環境にやさしい適切なおみ処理及び再資源化を推進する。

- 市民の環境負荷軽減に関する意識啓発等のソフト施策の展開を図りながら、ごみの減量化や再資源化を促進する。

#### 6)火葬場

- 火葬場・斎場施設「聖苑香澄」については、引き続き、美浦村との連携による江戸崎地方衛生土木組合により、適正な維持管理を推進する。

## 4-8 都市防災に関する方針

### (1) 基本目標

- 将来起こりうる可能性のある直下型地震や水害等の災害に対して、市民の生命と財産を守り、安心して暮らすことができるよう、『稲敷市地域防災計画』（平成19年3月）に基づき、市民・事業者・行政の連携による防災体制の充実・強化を目指す。
- 市街地内の急傾斜地や、市街地に隣接する河川の整備を促進し、安全な生活環境を形成する。
- 『稲敷市耐震改修促進計画』（平成21年3月）に基づき、指定避難所や避難場所となっている小中学校や公園等の公共施設の耐震化に努めるとともに、市民や事業者に対してその普及啓発を図るなど、災害に強いまちづくりを目指す。
- 救援活動の円滑化を図る観点から、狭隘道路の解消や緑化の推進など、市民とともに災害に強いまちづくりを推進する。

### (2) 基本方針

#### 1) 水害

- 本市の洪水避難地図『霞ヶ浦・利根川洪水ハザードマップ』（平成19年）の配布やインターネットによる周知に努め、災害時の被害軽減を図る。

#### 2) 土砂災害

- 本市には、災害時に崩落等の危険性のある土砂災害危険箇所が複数存在していることから、こうした危険箇所の土地所有者や管理者等に適切な保全を促進するとともに、茨城県が提供する『土砂災害危険箇所図』を活用し、市民に対する危険箇所の情報提供を推進する。

#### 3) 総合防災

- 小中学校や体育館などの指定避難所及び避難場所の耐震改修を推進するほか、市民に対する情報提供を推進する。
- 『ゆれやすさマップ』を作成するとともに、配布やインターネットによる周知に努める。
- 市民が生活する木造住宅の耐震診断を促進する。
- 主要な国道や県道、市道の一部が緊急輸送道路に位置づけられていることから、平時より、適切な維持管理を図るとともに、市民に対する情報提供を推進する。
- 災害に強いまちづくりを推進するため、狭隘道路の解消や生活幹線道路の整備推進に努める。
- 安全なまちづくりを計画的に推進するために、防犯灯の設置基準を定め、地域の実情を踏まえた効果的な防犯灯の設置と、その適切な維持管理に努める。

## 4-9 住宅・住環境の方針

### (1) 基本目標

- 住宅施策を人口問題対策の一つと捉え、計画的な住宅施策を展開し、子育てファミリー層や団塊の世代の退職後の住み替えなどを中心とした定住化を促進する。
- 県営住宅及び市営住宅については、計画的な維持管理を促進・推進する。
- 本市は直下型地震による被害を受ける可能性が指摘されているため、安全な住宅・住環境づくりを推進する。

### (2) 基本方針

- 『茨城県住生活基本計画』（平成 19 年 3 月）の地域別の施策に基づき、県との連携のもと、総合的な住宅施策を推進する。
- 県営結佐アパート及び市営結佐住宅については、良好な住宅ストックとして有効に活用していくために、県との連携のもと、適切な維持管理を推進する。
- 市営住宅については、半数近くが耐用年数を超え、老朽化が進んでいることから、適切な住宅の供給と計画的な維持管理を推進する。
- 戸建て住宅を中心とする既存住宅の耐震診断や耐震改修を促進する。
- 田舎暮らしのための住宅情報など、地域情報を総合的に提供できる体制づくりを進める。

▼県営結佐アパート及び市営結佐住宅





## II. 地域別構想

稲敷市都市計画マスタープラン

1. 地域別構想の概要

2. 江戸崎地域

3. 新利根地域

4. 桜川地域

5. 東地域

## Ⅱ 地域別構想

### 1. 地域別構想の概要

#### 1-1 地域別構想の概要

##### (1) 地域別構想の考え方

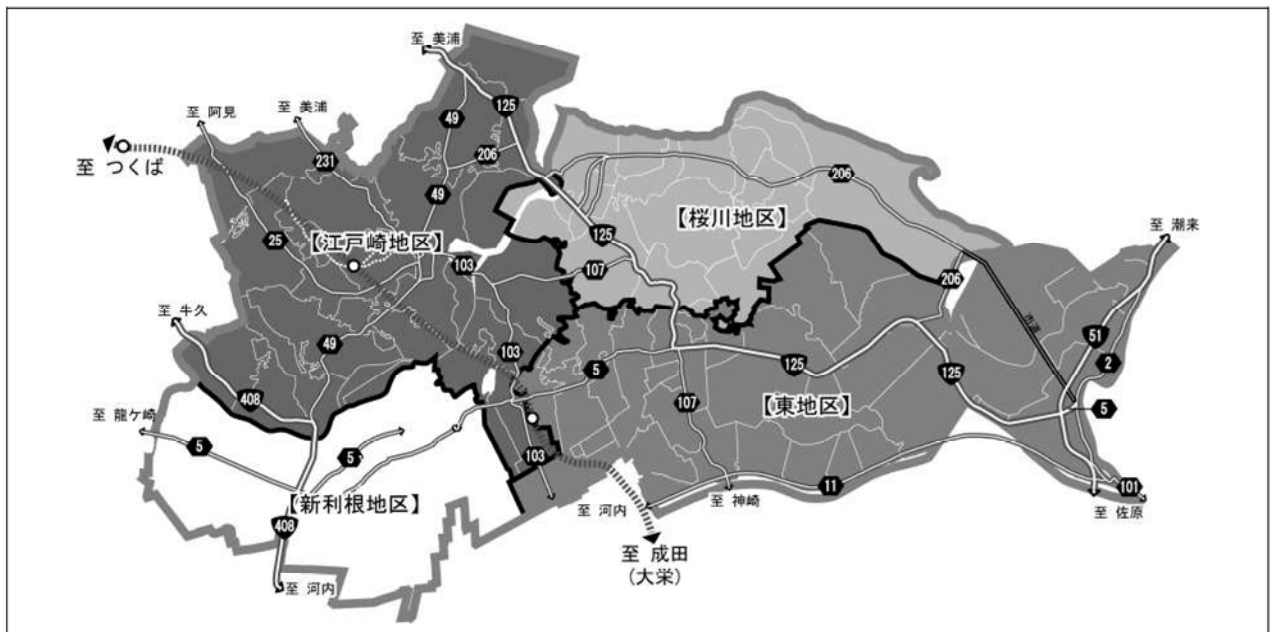
地域別構想では、全体構想で示した市全域を対象とした土地利用の考え方、分野別の整備方針などをもとに、より生活に密着した「地域」を単位としたまちづくりの目標や方針を示す。

##### (2) 地域区分の設定

地域別構想は、旧町村単位で次の4地域に区分する。

地域名	大字名
江戸崎地域	江戸崎、犬塚、稲波、上君山、下君山、松山、羽賀、村田、沼田、小羽賀、時崎、蒲ヶ山、月出里、佐倉、鳩崎、信太古渡、高田、椎塚、駒塚、桑山、南ヶ丘、羽賀沼、荒沼
新利根地域	上根本、下根本、中山、角崎、狸穴、伊佐津、柴崎、戌渡、伊崎、下太田、堀川、寺内、小野、太田、羽賀浦、堀川、南太田
桜川地域	阿波、神宮寺、四箇、南山来、須賀津、甘田、浮島、西の洲、柏木、堀之内、羽生、古渡、柏木古渡、岡飯出、飯出、三次、上馬渡、下馬渡、浮島字妙岐、浮島字内妙岐
東地域	余津谷、清久島、橋向、押砂、曲渕、四ツ谷、六角、結佐、佐原組新田、手賀組新田、八千石、神崎神宿、野間谷原、神崎本宿、阿波崎新田、下須田新田、今、伊佐部、阿波崎、下須田、釜井、上須田、飯島、上之島、西代、八筋川、境島、大島、三島、本新、石納、佐原下手、脇川、中島、幸田、市崎、福田、東大沼、町田、清水、新橋、佐原、光葉

◆ 図一 地域区分図





### (3) 市民参加

地域別構想の策定にあたっては、次に示す各種市民参加により、地域づくりに対する意見・提案等を聴取しながら、各地域が担うべき都市づくり上の役割、身近な生活環境等の整備、地理的特性や歴史、風土等の地区の個性などを整理するとともに、各地域のまちづくりの視点などを抽出し、地域の住民が共有する将来像や目標を設定するとともに、地域づくり方針を検討した。

#### ○ 地域別懇談会の開催

江戸崎地域、新利根地域、桜川地域、東地域の4地域において、地域住民などにより構成される地域別懇談会を開催し、地域づくりの方向などについて意見を聴取した。

#### ○ 稲敷市都市計画マスタープラン策定まちづくり市民会議の開催

市内の各種団体や公募市民など、市民委員の代表者で構成されるまちづくり市民会議を開催し、稲敷市全体のみならず、地域の課題や魅力などに対する意見を聴取した。

#### ○ 郵送による稲敷市まちづくりアンケート調査の実施

無作為に抽出した市民2,000人を対象に、身近な生活環境に対する満足度などについて郵送によるアンケート調査を実施し、回答者の居住地から江戸崎地域、新利根地域、桜川地域、東地域の4地域ごとに意向を把握した。

## 2. 江戸崎地域

### 2-1 江戸崎地域のすがた

#### (1) 地域の概況

江戸崎地域は、江戸時代には、霞ヶ浦・利根川の水運の拠点として栄え、以降、現在まで稲敷地域の行政・文化・経済の中心地として発展してきた。

地形は、台地部と低地部に分かれ、台地部の標高は約 20m 程度であり、低地部には霞ヶ浦に流入する小野川や沼里川などが流れ、河川沿いには穀倉地帯が形成されている。

交通は、国道 125 号、国道 408 号、県道竜ヶ崎潮来線や土浦稲敷線等、多数の幹線道路が位置し、広域交通体系に恵まれた地域である。

また、多くの文化財が存在し、瑞祥院の五百羅漢像、不動院の仁王像のほか、400 年の歴史を持つ祇園祭などが行われるほか、関東最大規模の花火大会「いなしき夏まつり」や天然記念物オオヒシクイの飛来地としても有名である。

近年では、稲敷インターチェンジが設置され、平成 24 年度予定の県内全区間開通によって、新たな環状経済圏の波及効果を楽しみ、市内へ波及させる重要な地域として期待されている。

▼稲敷インターチェンジ



▼江戸崎工業団地



▼江戸崎市街地



▼江戸崎祇園祭



▼高田権現自然環境保全地域



▼沼里川



#### (2) 小中学校の校歌に謳われる地域の姿

- ・学校の校歌は、一般的に、校風や教育理念とともに郷土の歴史風土を表現していると言われており、江戸崎地域の江戸崎小学校、君賀小学校、沼里小学校、鳩崎小学校、高田小学校及び江戸崎中学校の校歌に謳われている言葉の特徴から、江戸崎地域の風土を捉える。
- ・主な特徴は、筑波嶺・筑波や富士山などの象徴的な遠景の山や霞ヶ浦、小野川などの水辺、伝統や文化という言葉のほか、晴れや空、大空などの自然であり、一般的に山や丘、水辺などの地形的な特徴や自然環境が謳われていることが特徴的である。

### (3) 人口・世帯数等の状況

- ・総人口は平成12年をピークに減少傾向にあるが、世帯数は昭和50年以降、一貫して増加傾向にある。
- ・平成17年における1世帯当たりの平均人員は3.00人であり、昭和50年の4.13人から一貫して減少傾向にあり、世帯分離が進んでいることがうかがえる。
- ・平成12年における幼年（0-14歳）人口割合は17.2%であり、昭和55年の21.6%をピークに減少傾向にある。4地域の中では少子化の進行が最も遅い。
- ・老年（65歳以上）人口割合は15.9%であり、昭和50年の10.3%から一貫して増加し、4地域の中では最も緩やかに少子高齢化が進んでいる。

### (4) 産業の状況

- ・産業別就業者数等の状況は、平成12年では第1次産業就業者割合が6.4%（市平均9.4%）、第2次産業が37.2%（市平均37.9%）、第3次産業が56.3%（市平均52.7%）であり、4地域の比較では第1次産業就業割合が最も低く、第3次産業就業割合が最も高い。
- ・平成12年における第1次産業就業割合は6.4%であり4地域で最も少なく、経営耕地面積は1,139.6ha（平成17年）、農業粗生産額は3,020百万円（平成12年）であり、経営耕地面積は東地域、新利根地域に次いで多く農業粗生産額は東地域に次いで多い。
- ・平成17年における農家率（販売農家数と総世帯数の割合）は10.0%、農業従事者率（農業従事者数と農家15歳以上の世帯員の割合）は63.9%であり、それぞれ4地域の中で最も低く、農家率は昭和60年の36.3%から減少し続けている。

### (5) 土地利用の状況

- ・都市計画基礎調査では、自然的土地利用が4,110.6ha（約78%）、都市的土地利用が1,171.4ha（約22%）である。
- ・平成9年から平成18年における自然的土地利用の変化は、農地が約206ha減少、ゴルフ場が約150ha増加している。
- ・平成9年から平成18年における土地利用の変化は、住宅用地が約105ha、商業用地が約17ha、工業用地が約20ha、公園が約18ha増加している。

### (6) 地域のまちづくり

#### ① 都市計画区域、区域区分

- ・江戸崎地域は、南部に接する新利根地域と北部に接する美浦村とともに、平成元年6月に稲敷東部台都市計画区域に指定された。
- ・稲敷東部台都市計画区域では、平成6年3月に既に市街地を形成している江戸崎市街地と新利根市街地を市街化区域に、それ以外の農地や樹林地などの自然環境が豊かな地域や集落などについて、市街化を抑制する市街化調整区域とする区域区分（線引き）の都市計画決定を行った。

#### ② 用途地域

- ・江戸崎地域では、江戸崎地区及び高田地区の二つの市街化区域で用途地域を定めている。
- ・県道江戸崎新利根線沿道や県道江戸崎下総線沿道、中央競馬会美浦トレーニングセンター内などが第二種住居地域（42.0ha）に、中心市街地及び大規模小売店舗の位置する地区は近隣商業地域（9.9ha）に、これらの後背地は第一種低層住居専用地域（109.0ha）に指定され、また、

高田地区は工業専用地域（31.0ha）にそれぞれ指定されている。

### ③ 主な公共施設

- ・稲敷市役所江戸崎庁舎、江戸崎福祉センターなどの庁舎や社会保健福祉施設のほか、江戸崎中学校、江戸崎小学校、君賀小学校、沼里小学校、鳩崎小学校、高田小学校、江戸崎公民館などの学校教育施設や生涯学習施設などが立地している。
- ・江戸崎工業団地や稲敷インターチェンジが整備されたことから、今後、多くの企業立地が期待されている。さらに、公園・緑地等としては、リバーサイド公園や江戸崎総合運動公園、沼田運動公園などが立地している。

▼江戸崎福祉センター



▼江戸崎中学校



▼江戸崎総合運動公園



### ④ 生活圏（通勤・通学流動）の状況

- ・市町村合併以前の平成 12 年における通勤流入動向は、美浦村（15.6%）、桜川村、龍ヶ崎市、新利根町、東町等との関係が強い。
- ・通勤流出動向は、美浦村（18.9%）、龍ヶ崎市、阿見町、土浦市、牛久市等との関係が強い。
- ・通学流入動向は、美浦村（24.8%）、東町、阿見町、桜川村、新利根町等との関係が強い。
- ・通学流出動向は、土浦市（44.2%）、龍ヶ崎市、牛久市、阿見町、つくば市等との関係が強い。

## (7) 市民意向

### ■ 今後の稲敷市におけるまちづくりの取り組み

- ・「生活基盤整備」（22.9%）、「公共交通の利便性の向上」（20.2%）などが上位を占めており、道路基盤や都市機能の充実が求められている。

### ■ 稲敷市をもっと住みやすいところにするために

- ・土地利用は「圏央道インターチェンジ周辺の土地利用の誘導」（22.0%）、「自然環境の保全」（19.1%）、「市街化調整区域の適正な土地利用の誘導」（14.3%）となっており、自然環境の保全を図るための適切な土地利用の誘導が求められている。
- ・市街地整備は「集落地の生活環境の整備」（27.0%）、「市街地の生活基盤の整備」（21.2%）、「流通・工業基盤の整備」（17.0%）となっており、身近な生活基盤の充実が求められている。
- ・交通は「公共交通の利便性の向上」（22.2%）、「交通安全対策の充実」（21.2%）、「生活道路の整備」（20.5%）となっており、交通の利便性の向上と安全性の確保が求められている。
- ・公園・緑地は「身近で利用しやすい公園の整備」（23.4%）、「地区住民の憩いの場となる公園の整備」（19.4%）、「緑豊かな自然を活かした公園・緑地の整備」（11.1%）となっており、身近で地区住民が集まれる公園の整備が求められている。
- ・景観は「代表的な景観や眺望箇所の選定」（16.1%）、「中心市街地の景観形成」（15.9%）、「霞ヶ

浦、河川の岸辺周辺の景観の保全」(13.2%)となっており、まちのシンボルとなる景観保全やまちの顔となる中心市街地の景観形成が求められている。

- ・市民生活を支える整備等は「高齢者などの福祉施設の充実」(21.0%)、「下水道の整備」(18.7%)、「社会体育施設の充実」(12.0%)となっており、福祉施設の充実や下水道の整備など身近な生活環境の向上が求められている。

## 2-2 江戸崎地域のまちづくり

### (1) まちづくりの視点

#### ○ 稲敷市の中心的役割を担うにぎわいと活力のある市街地を形成することが求められている

江戸崎市街地は、警察署をはじめ県の出先機関、教育機関、各種公共施設や公共交通拠点、商店街などの様々な都市機能が集積していることから、今後も、都市機能や都市基盤の強化により稲敷市の中心的役割を担うにぎわいと活力のある市街地を形成することが求められている。

また、にぎわいと活力のあるまちづくりを進めるために、まちなかの情報発信基地である笑遊館や大日苑（旧植竹庄兵衛邸）等の地域資源を活用することはもとより、地域の豊かな人材を初期段階から積極的に活用し、市民・企業・行政が一体となって、住民参画型のまちづくりを展開することが必要である。

さらに、隣接する小野川への親水性を活かしたうおいのある水辺空間を整備し、商店街と一体となった魅力アップを図ることが必要である。

#### ○ 歩行者・自転車への安全対策など“安全”な生活環境を形成することが求められている

国道や県道、住まいの周辺的生活道路などにおける「歩行者・自転車への安全対策」や「安全・安心な夜間の歩行環境」、「地震などに対する震災対策」など、安全に配慮した地域づくりを望む声が挙げられていることから、安全な生活環境を形成することが求められている。

また、江戸崎市街地における東西軸の強化を図ることも重要である。

#### ○ 下水道などの生活基盤の充実や公共交通利便性の向上など“快適”で“利便性の高い”生活環境を形成することが求められている

下水道（污水・雨水幹線）の整備状況に対する不満、生活道路や雨水排水路等の生活基盤整備、路線バスなどの公共交通の利便性の向上を望む声が挙げられていることから、快適で利便性の高い生活環境を形成することが求められている。

特に、市内の高齢者や来訪者の利便性の向上を図るために、鉄道駅を有しない本市の中心市街地等への公共交通アクセスの強化が求められている。

#### ○ 市街化区域の未利用地における良好な居住環境を誘導していくことが求められている

江戸崎地区等の市街化区域内にある比較的まとまった未利用地は、数少ない宅地供給可能地として、計画的に良好な居住環境を誘導していくことが求められている。

また、高田市街地については、既存工場や周辺の居住環境に配慮しつつ、土地の有効活用を図るため、用途地域の見直しや特定の用途を制限する地区計画の導入を検討することが必要である。

#### ○ 首都圏中央連絡自動車道の整備効果を最大限に活かした就労環境の形成と公共交通機能の充実を図ることが求められている

稲敷インターチェンジの設置による開発ポテンシャル（潜在的な能力・魅力）が高まることから、こうした首都圏中央連絡自動車道の整備効果を最大限に活かした就労環境を形成し、県等との連携のもと企業誘致を進め、雇用の場の確保等により、若年層の定着（流出防止）対策を図ることが求められている。

また、首都圏中央連絡自動車道を利用した高速バスと市内公共交通等が連携する、新たな交通拠点の整備が求められている。

○ スプロール地区の効率的な基盤整備対策や空き家等の対策を検討することが求められている

沼里地区などの線引き以前の乱開発が行われたスプロール地区では、非効率な道路・排水などの基盤整備対策に追われている。また、近年では、こうしたスプロール地区における人口減少、空き家、空き地が増加し、これに伴うコミュニティ活動が衰えている地区も見られることから、こうした空き家等の対策を検討することが求められている。

○ 稲敷台地上の樹林地の荒廃対策や畑地などの遊休農地対策を検討することが求められている

稲敷台地の自然的土地利用は、樹林地や畑が主体であるが、農業従事者の高齢化等により、離農者が増加しており、今後、荒廃した樹林地や畑地などの遊休農地が増加することが懸念されることから、こうした樹林地の荒廃対策や遊休農地対策を検討していくことが求められている。

▼安全な生活環境



▼にぎわいのある市街地



▼快適な市街地環境



▼首都圏中央連絡自動車道の整備効果を活かす



▼スプロール地区の空き地



▼遊休農地対策



### 2-3 江戸崎地域の将来像

#### 水郷の息吹感じる稲敷の顔となる中心地 えどさき

本市の中心的な都市機能の集積や、小野川等の水郷をはじめとする自然資源と歴史、文化資源を活かし、本市の個性と魅力ある都市づくりをリードする稲敷の顔づくりを進める。

### 2-4 江戸崎地域づくりの目標

江戸崎地域の台地部は、かつてから稲敷地方の行政・教育・商業の中心地としての特性を有し、本市の中でも最も土地利用のポテンシャル（潜在的な能力・魅力）が高い。

そのため計画的な土地利用を促進するとともに、今後も既存市街地を中心とした都市基盤整備の推進、快適で利便性の高い居住環境の形成を目指す。

また、江戸崎地域は、稲敷インターチェンジや（仮称）江戸崎パーキングエリアの設置、アクセス道路となる都市計画道路佐倉・羽賀線（県道江戸崎新利根線バイパス）の整備、江戸崎工業団地の整備などが進められているとともに、地域の特産品である江戸崎かぼちゃの生産など、産業活動の場ともなっている。

そのため、これらの各機能や地域の自然環境を活かしながら、バランスのとれた秩序あるまちづくりを推進し、小野川等の水郷の息吹を感じ取れる本市の顔となる中心地の形成を目指す。

### 2-5 江戸崎地域づくりの方針

#### (1) 稲敷市の骨格となる拠点地区づくりの方針

##### ① 江戸崎まちなか拠点地区

既存市街地を中心とする地区は、商店街を中心に、地域の魅力や求心力の向上に努め、商業の活性化を図る。また、隣接する小野川水辺空間の機能充実により、まちづくりと連携した魅力ある親水拠点整備を行うなど、快適な市街地環境の形成を目指す。

##### 【想定される主な手法（想定）】

- ・江戸崎中心商店街の店舗ファサードの改修促進（短期<sup>5</sup>）
- ・えどさき笑遊館の保存活用等（短期）
- ・リバーサイド公園改修推進（短期）
- ・小野川遊歩道の整備推進（短期・中期）
- ・まちなか周遊情報提供（短期・中期）
- ・道路線形の変更や狭隘道路の改修（短期－長期）
- ・（都）土屋・新山線の見直し検討（中期・長期）
- ・（都）佐倉・羽賀線の整備促進（長期）
- ・サイン計画の策定・案内サイン整備の推進（短期・中期）等

<sup>5</sup> 短期：概ね10年間、中期：概ね20年間、長期：20年超の期間を示す。25頁の発展イメージ参照。



② 江戸崎市街地整備拠点地区

江戸崎市街化区域の南側や中央台地部等の休耕地、山林、空地等の低未利用地地区は、良好な居住環境を提供するため、面的な市街地整備を推進し、新たな市街地形成を図る。

【想定される主な手法（想定）】

- ・（仮称）江戸崎市街地南側市街地の低未利用地の活用方策の検討（中期・長期）
- ・（仮称）江戸崎市街地中央部市街地の低未利用地の活用方策の検討（中期・長期）

③ 江戸崎工業団地拠点地区

江戸崎工業団地は、良好な操業環境による工業・流通業務系の企業が進出可能なように、市街化区域への編入及び用途地域制度の導入を図り、地域振興に寄与するような工業団地の形成を目指す。

【想定される主な手法（想定）】

- ・線引きの拡大（市街化区域編入）や用途地域の指定（短期）
- ・地区計画制度の導入検討（短期）
- ・アクセス道路の改良推進（短期）

④ 稲敷インターチェンジ周辺産業拠点地区

稲敷インターチェンジ周辺地区は、工業・流通業務系等の企業が進出可能な地区計画制度の導入などを検討し、地域振興に寄与するような都市的土地利用の誘導を図る。

【想定される主な手法（想定）】

- ・（都）首都圏中央連絡自動車道線の整備促進
- ・地区計画制度の導入検討（短期・中期）
- ・（都）佐倉・羽賀線の整備促進（長期）

⑤ 下君山・松山産業拠点地区

工業系開発地として、企業が所有する一団の地区であるが、土地利用計画の転換可能性が高い地区であることから、工業・流通業務系の企業が進出可能な地区計画制度等の導入及び市街化区域への編入、用途地域制度の導入などを検討し、適正な都市的土地利用の誘導を図る。

【想定される主な手法（想定）】

- ・地区計画制度の導入検討（短期・中期）
- ・線引きの拡大（市街化区域編入）や用途地域の指定検討（中期・長期）
- ・道路改良及び下水道整備の推進（短期・中期）

⑥ 高田産業拠点地区

既存の高田地区は、良好な操業環境の維持、増進を図るため、用途地域制度の適切な運用を図るとともに、地区計画制度や特別用途地区制度の導入などを検討し、地域振興に寄与するような都市的土地利用の誘導を図る。

【想定される主な手法（想定）】

- ・高田市街地の用途地域制度の適切な運用と地区計画制度等の導入検討（短期・中期）
- ・（都）青宿・原線の見直し検討（中期・長期）

⑦ (仮称) 東インターチェンジ産業拠点地区

平成 24 年度の供用開始が予定されている(仮称)東インターチェンジやアクセス道路の整備に伴い、開発ポテンシャル(潜在的な能力・魅力)が高まることから、成田国際空港等との高いアクセシビリティ(近接性)を活かした産業拠点として、民間活力により業務研修機能を付加した空港支援・連携型の産業の立地が可能となるよう、地区計画制度等の導入を検討し、適正な都市的土地利用の誘導を図る。

**【想定される主な手法(想定)】**

- ・(都) 首都圏中央連絡自動車道線の整備促進(短期)
- ・(都) 桑山・椎塚線の整備促進(短期-長期)
- ・(都) 柴崎・桑山線の見直し検討(短期-長期)
- ・流通・業務団地整備検討及び地区計画制度の導入検討(長期)
- ・交通ターミナル(バスの駅)整備検討(長期)

⑧ 江戸崎行政拠点地区

既存の公共施設が集積する江戸崎地区は、公共施設の適正配置により、余剰となった施設等を地域コミュニティや地域活力の維持のための拠点施設として、地域住民の意向を踏まえながら、有効活用を図る。

⑨ 新江戸崎行政拠点地区

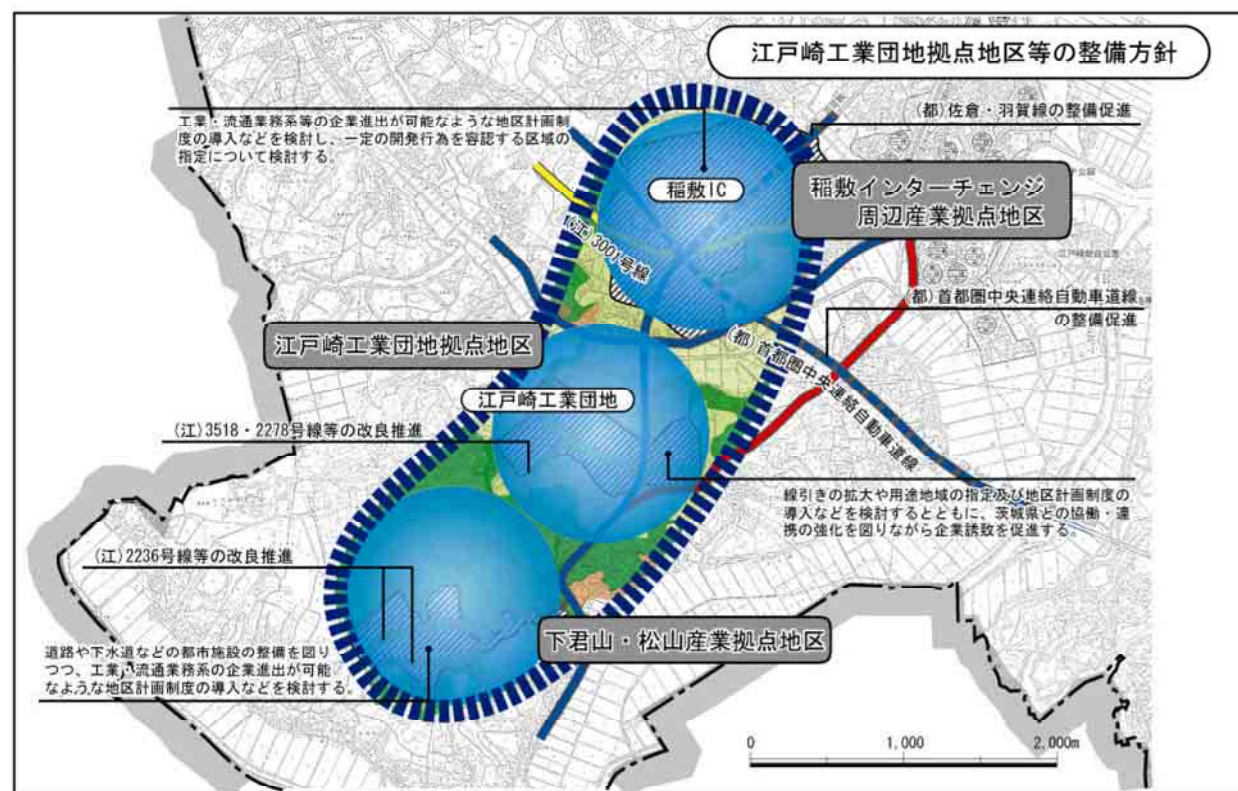
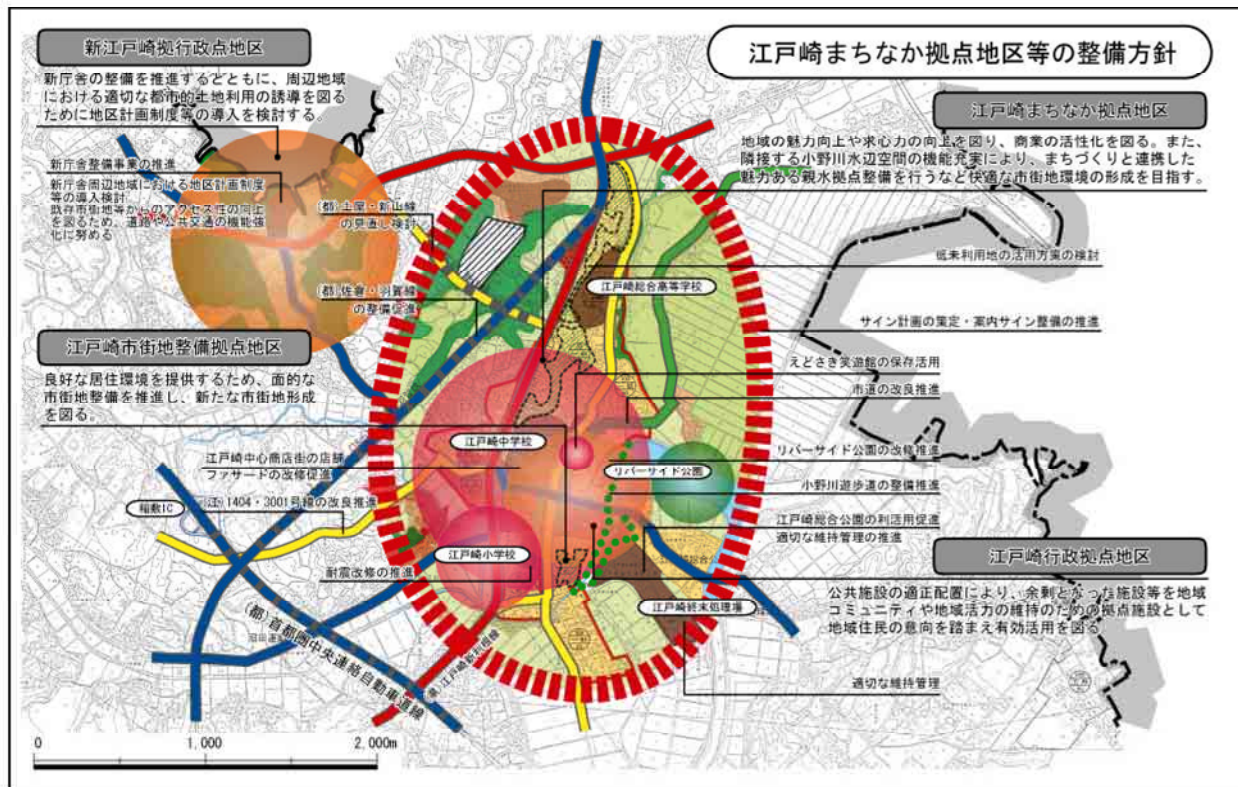
市街化調整区域に位置する県立江戸崎西高校跡地は、新庁舎の整備が予定されていることから、『新江戸崎行政拠点地区』を配置する。

当該地区の新庁舎周辺では、商業、業務、サービス等の行政に関連する需要が発生しやすいことから、市街化調整区域においてもこれらの立地が可能となるよう、地区計画制度等の導入により、適正な都市的土地利用の誘導を図る。

また、既存市街地等からのアクセス性の向上を図るため、道路や公共交通の機能強化に努める。

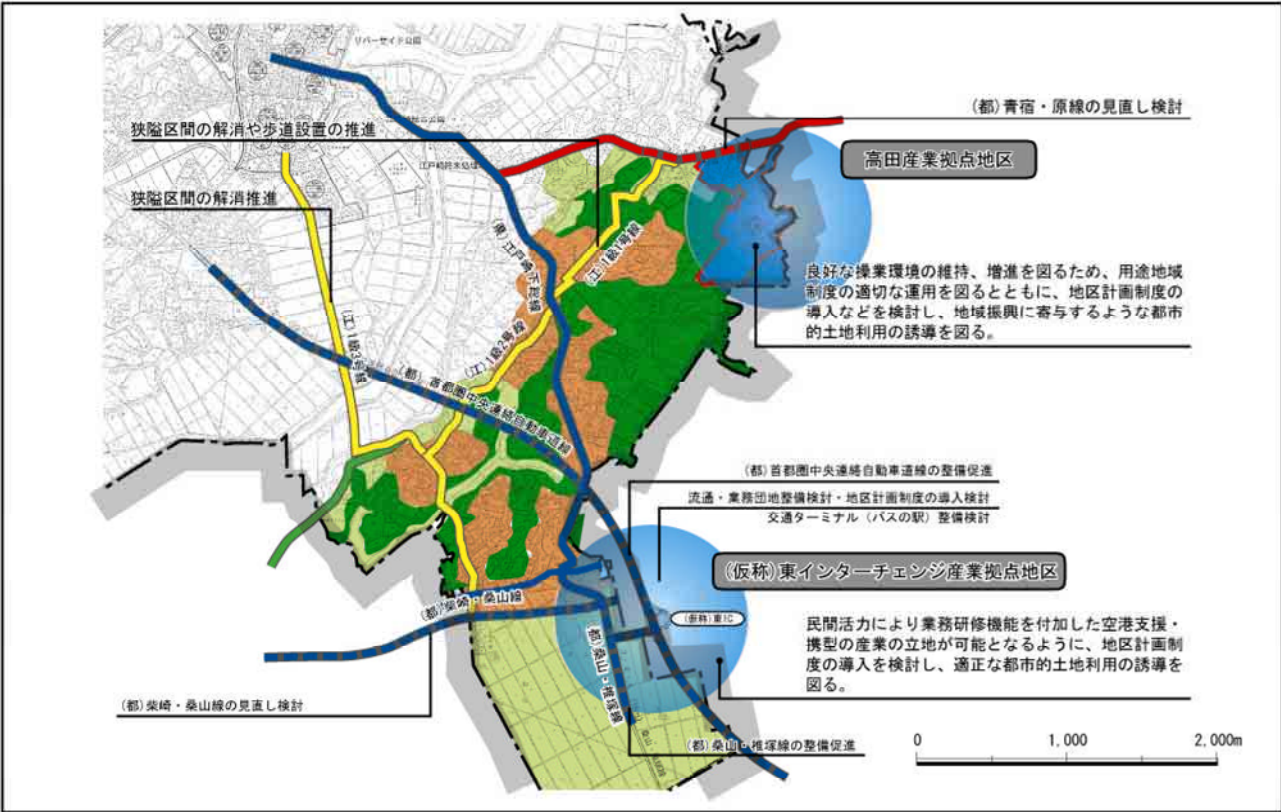
**【想定される主な手法(想定)】**

- ・新庁舎整備事業(短期・中期)
- ・地区計画制度の導入検討(中期)



凡例		
<b>【ゾーン】</b>	<b>【土地利用】</b>	<b>【道路】</b>
市街地形成ゾーン	住宅市街地ゾーン	広域幹線道路 (整備済/暫定供用・未整備)
工業・流通形成ゾーン	集落地ゾーン	地域間幹線道路 (整備済/暫定供用・未整備)
コンパクト・タウン形成ゾーン	商業業務地ゾーン	生活幹線道路 (整備済/暫定供用・未整備)
<b>【拠点地区】</b>	工業流通地ゾーン	生活補助幹線道路 (整備済/暫定供用・未整備)
市街地整備拠点地区等 (市街地等)	その他の土地利用ゾーン	構想路線 (未整備)
コンパクト・タウン拠点地区 (主要集落等)	都市的土地利用誘導ゾーン	(国)：国道、(県)：県道、(江・新・桜・東)：市道
公共公益系拠点 (公共施設集積地区等)	農地ゾーン (保全型・活用型)	<b>【その他】</b>
産業系拠点 (工業団地等)	樹林地ゾーン (保全型・活用型)	低未利用地
レクリエーション系拠点 (公園・緑地等)	水辺ゾーン	遊歩道等
		地域界

高田産業拠点地区等の整備方針



<p><b>凡例 【ゾーン】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地形成ゾーン</li> <li>工業・流通形成ゾーン</li> <li>コンパクト・タウン形成ゾーン</li> </ul> <p><b>【拠点地区】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地整備拠点地区等(市街地等)</li> <li>コンパクト・タウン拠点地区(主要集落等)</li> <li>公共公益系拠点(公共施設集積地区等)</li> <li>産業系拠点(工業団地等)</li> <li>レクリエーション系拠点(公園・緑地等)</li> </ul>	<p><b>【土地利用】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅市街地ゾーン</li> <li>集落地ゾーン</li> <li>商業業務地ゾーン</li> <li>工業流通地ゾーン</li> <li>その他の土地利用ゾーン</li> <li>都市的土地利用誘導ゾーン</li> <li>農地ゾーン(保全型・活用型)</li> <li>樹林地ゾーン(保全型・活用型)</li> <li>水辺ゾーン</li> </ul>	<p><b>【道路】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>広域幹線道路(整備済/暫定供用・未整備)</li> <li>地域間幹線道路(整備済/暫定供用・未整備)</li> <li>生活幹線道路(整備済/暫定供用・未整備)</li> <li>生活補助幹線道路(整備済/暫定供用・未整備)</li> <li>構想路線(未整備)</li> <li>(国):国道、(県):県道、(江・新・桜・東):市道</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>低木利用地</li> <li>遊歩道等</li> <li>地域界</li> </ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## (2) まちづくり制度等を活用した地域づくりの方針

### ○ 稲敷市の中心的役割を担うにぎわいと活力のある市街地の形成

- ・江戸崎市街地は、良好な居住環境の形成に向けて、道路や下水道など都市施設の整備を進めながら、一戸建ての住宅が主となる低密度の土地利用の誘導を図る。
- ・江戸崎市街地は、旧来より稲敷地域における商業・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、地元との協働により、活性化に努める。
- ・用途地域制度の適切な運用を図るとともに、都市計画道路等の計画的な整備を図り、利便性が高く、ゆとりある住環境を維持する。
- ・自動車を中心としつつも、徒歩や自転車でも安全に買い物ができる商業環境を形成するために、市街地内のバリアフリー化を推進する。
- ・市内外の来訪者への地域情報発信拠点としての機能強化を図るため、「えどさき笑遊館」のリニューアルを推進するとともに、積極的なPRを推進する。
- ・市街地に近接する小野川の自然環境を活かし、小野川の水辺における散策路等の整備や、市街地全体の周遊性を向上させるためのサイン整備を推進する。
- ・本市の新たな行政拠点となる県立江戸崎西高校跡地における新庁舎の整備を推進するとともに、周辺地域における適切な都市的土地利用の誘導を図るため、地区計画制度等の導入を検討する。

### ○ 歩行者・自転車への安全対策など“安全”な生活環境の形成

- ・第一次緊急輸送道路に指定されている国道125号、国道408号、県道江戸崎新利根線、県道竜ヶ崎潮来線、第二次緊急輸送道路に指定されている県道新川江戸崎線、稲敷市認定市道（江）1001号線の沿道の区域については、『稲敷市耐震改修促進計画』（平成21年3月）に基づき、重点的に耐震化を促進する。

### ○ 下水道などの生活基盤の充実や公共交通利便性の向上など“快適”で“利便性の高い”生活環境の形成

#### 【都市的土地利用】

- ・人口減少や高齢化が著しい集落等においては、既存集落維持活性型地区計画制度等の活用による新たな定住促進策を検討する。

#### 【道路】

- ・広域幹線道路間を連携し、本市の骨格を構成する地域間幹線道路に位置づけられる市道（江）1408号線・1409号線・2413号線等は、『稲敷市道路整備マスタープラン』（平成19年3月）を踏まえ、歩道設置や狭隘区間の解消などを推進する。
- ・市内の主要な幹線道路や集落・拠点間を連携するための生活幹線道路に位置づけられる市道（江）1級1号線・2号線・3号線・12号線・15号線・17号線、市道（江）2448号線・3001号線・4020号線・4030号線・4359号線等は、『稲敷市道路整備マスタープラン』（平成19年3月）を踏まえ、歩道の設置や狭隘区間の解消などを推進する。
- ・その他の路線は、地域の要望などを踏まえ適切な維持管理とともに、適切な改良を進める。

#### 【公園】

- ・江戸崎総合公園やリバーサイド公園、沼田運動公園等の既存の公園については、市民などによる利活用の促進を図るとともに、『緑のマスタープラン』に基づき、地域住民の理解と協

力のもと、公園管理の里親制度等により適切な維持管理を図る。

【下水道】

- ・江戸崎処理区公共下水道などの整備を引き続き推進するとともに、下水道事業及び農業集落排水事業が完了した地区においては、施設の適正な維持管理と水洗化の促進を図る。
- ・下水道計画区域等以外の地域については、高度処理型浄化槽の普及を促進する。

【公営住宅】

- ・門前住宅や沼田住宅等の市営住宅については、適正な管理を推進する。

○ 市街化区域の未利用地における良好な居住環境の誘導

- ・江戸崎地区等の市街化区域内にある未利用地において、地権者等の意向を踏まえ、計画的な面的整備のあり方を検討する。
- ・高田市街地における土地の有効活用に向けて、用途地域の見直しや特定の用途を制限する地区計画制度の導入手法を検討する。

○ 首都圏中央連絡自動車道の整備効果を最大限に活かした就労環境の形成と公共交通機能の充実

【都市的土地利用】

- ・江戸崎工業団地は、線引きの拡大や用途地域の指定及び地区計画制度の導入などを検討するとともに、茨城県との協働・連携の強化を図りながら企業誘致を促進する。
- ・高田工業団地は、工業専用地域の用途地域指定を受けているが、基盤が未整備で、工業系市街地に相応しくない土地利用も見られることから、用途地域の変更や地区計画制度の導入などを検討し、良好な操業環境の維持、増進を図る。
- ・稲敷インターチェンジ周辺地区においては、工業・流通業務系等の企業進出が可能なような地区計画制度の導入などを検討し、一定の開発行為を容認する区域の指定について検討する。
- ・下君山・松山産業拠点地区は、道路や下水道などの都市施設の整備を図りつつ、工業・流通業務系の企業進出が可能なような地区計画制度の導入などを検討する。

【公共交通】

- ・稲敷インターチェンジ周辺等において、高速バスと域内路線バスや自家用車等を連絡するバスターミナル的な公共交通拠点のあり方を検討する。

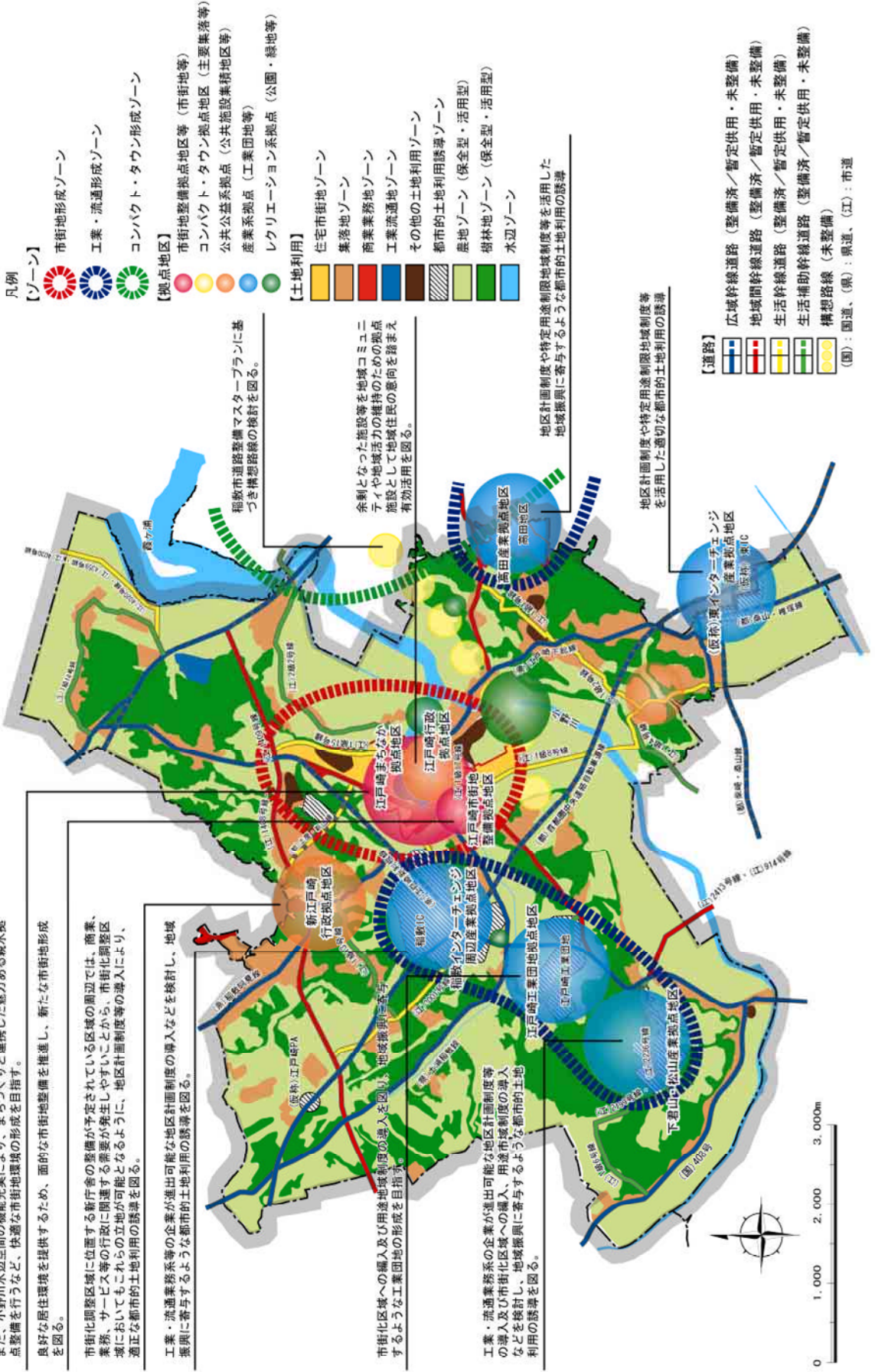
○ スプロール地区の効率的な基盤整備対策や空き家等の対策

- ・都市化の進展によるスプロール開発が行われた地区は、開発後、後追いの道路や排水等の生活基盤整備を余儀なくされているが、近年では空き家や空き地が見られることから、こうした空き家等の状況や地域住民の居住意向等を把握し、道路基盤や排水対策等の基盤整備のあり方等を検討する。

○ 農業政策と連携した稲敷台地上の樹林地の荒廃対策や畑地などの遊休農地対策

- ・水郷筑波国定公園に指定されている霞ヶ浦周辺や小野川の下流に広がる天然記念物オオヒシクイの飛来地等は、今後も自然公園法等の関連法令のもと適切な保全を図る。
- ・スダジイやクロマツ、アカマツ等の自然林に近い森林環境を形成している高田権現自然環境保全地域（14.74ha）は、今後も自然環境保全法等の関連法令のもと適切な保全を図る。
- ・土地所有者の理解と協力のもと、遊休農地の活用方策や運営の仕組みなどを検討する。

江戸崎地域のまちづくり構想図



### 3. 新利根地域

#### 3-1 新利根地域のすがた

##### (1) 地域の概況

新利根地域は、新利根川と小野川に代表される河川が穏やかに流れ、その流域には、春から秋にかけて、稲穂が描く雄大な自然の恵みが広がる。地形はおおむね平坦であり、中央から北の小野川寄りには、標高約 25m 程度の丘陵地帯になっている。

交通は、南北方向に国道 408 号、東西方向に県道竜ヶ崎潮来線等の幹線道路が位置し、江戸崎地域や桜川地域、東地域をはじめ、周辺の牛久市、成田市、龍ヶ崎市、潮来市等を結んでいる。

また、豊かな自然環境を活かし、堂前自然公園や、健康づくりとふれあいの場としての総合運動公園などが立地している。

▼ふれあいセンター



▼柴崎市街地



▼角崎地区の市街化調整区域



▼新利根工業団地



▼逢善寺



▼新利根川



##### (2) 小中学校の校歌に謳われる地域の姿

- ・新利根地域の根本小学校、柴崎小学校、太田小学校及び新利根中学校の校歌に謳われている言葉の特徴は、稲穂、郷土・故郷・里などの風土的な表現や、晴れ・大空・空、光などの自然、匂い・薫るなどの感性的な表現がみられることであり、遠景の山や水辺の表現は少ない。

##### (3) 人口・世帯数等の状況

- ・総人口は平成 7 年をピークに減少傾向にあるが、世帯数は昭和 50 年以降一貫して増加傾向にある。
- ・平成 17 年における 1 世帯当たりの平均人員は 3.24 人であり、昭和 50 年の 4.60 人から一貫して減少傾向にあり、世帯分離が進んでいることがうかがえる。
- ・平成 12 年における幼年（0-14 歳）人口割合は 15.6% であり、昭和 60 年の 19.3% をピークに減少傾向にある。
- ・老年（65 歳以上）人口割合は 20.4% であり、昭和 50 年の 12.0% から一貫して増加し、少子高齢化が進んでいる。



#### (4) 産業の状況

- ・平成12年における第1次産業就業者割合は8.7%（市平均9.4%）、第2次産業は41.7%（市平均37.9%）、第3次産業は49.4%（市平均52.7%）であり、4地域の比較では第2次産業就業割合が最も高く、第1次産業就業割合は江戸崎地域に次いで2番目に低い。
- ・第1次産業就業者は、昭和55年の28.2%（市平均33.7%）から減少し続け、逆に第2次産業は35.3%（市平均27.9%）から41.7%へと、第3次産業は36.5%（市平均38.4%）から49.4%へと増加している。

#### (5) 土地利用の状況

- ・都市計画基礎調査では、自然的土地利用が2,378.0ha（約80%）、都市的土地利用が596.0ha（約20%）である。
- ・平成9年から平成18年における自然的土地利用の変化は、農地が約29ha減少、山林が約8ha減少している。
- ・平成9年から平成18年における都市的土地利用の変化は、住宅用地が約37ha、商業用地が約13ha、工業用地が約4ha増加している。

#### (6) 地域のまちづくり

##### ① 都市計画区域、区域区分

- ・新利根地域は、北部に接する江戸崎地域及び美浦村とともに、平成元年6月に稲敷東部台都市計画区域に指定された。
- ・稲敷東部台都市計画区域では、平成6年3月に既に市街地を形成している新利根市街地と江戸崎市街地を市街化区域に、それ以外の農地や樹林地などの自然環境が豊かな地域や集落などについて、市街化を抑制する市街化調整区域とする区域区分（線引き）の都市計画決定を行った。

##### ② 用途地域

- ・新利根地域では、柴崎地区及び下太田地区の二つの市街化区域で用途地域を定めている。
- ・県道竜ヶ崎潮来線（都市計画道路柴崎・桑山線及び都市計画道路柴崎・中央線の一部）沿道等が第二種住居地域（13.0ha）に、新利根中学校等は第二種中高層住居専用地域（5.0ha）に、これらの後背地は第一種低層住居専用地域（66.0ha）に指定され、また、下太田及び下太田第二工業団地等が工業専用地域（23.0ha）にそれぞれ指定されている。

##### ③ 主な公共施設

- ・稲敷市役所新利根庁舎、ふれあいセンター、新利根いこいのプラザなどの庁舎や社会保健福祉施設のほか、新利根中学校、根本小学校、柴崎小学校、太田小学校などの学校教育施設などが立地している。
- ・下太田工業団地や下太田第二工業団地が整備され、多くの企業が立地し、就労の場となっている。さらに、公園・緑地等としては、新利根総合運動公園や愛宕山市民公園、堂前自然公園（カエルの楽園）などが立地している。

▼新利根総合運動公園



▼ふれあいセンター



▼堂前自然公園（カエルの楽園）



#### ④ 生活圏（通勤・通学流動）の状況

- ・市町村合併以前の平成12年における通勤流入動向は、龍ヶ崎市（23.8%）、江戸崎町、河内町、牛久市、東町等との関係が強い。
- ・通勤流出動向は、龍ヶ崎市（32.0%）、江戸崎町、河内町、東町、土浦市等との関係が強い。
- ・通学流出動向は、龍ヶ崎市（41.6%）、牛久市、藤代町、江戸崎町、土浦市等との関係が強い。

#### (7) 市民意向

##### ■ 今後の稲敷市におけるまちづくりの取り組み

- ・「生活基盤整備」（22.1%）、「公共交通の利便性の向上」（16.3%）などが上位を占めており、道路基盤や都市機能の充実が求められている。

##### ■ 稲敷市をもっと住みやすいところにするために

- ・土地利用は「自然環境の保全」（24.3%）、「市街化調整区域の適正な土地利用の誘導」（16.6%）、「圏央道インターチェンジ周辺の土地利用の誘導」（13.1%）となっており、自然環境を保全するための適切な土地利用の誘導が求められている。
- ・市街地整備は「集落地の生活環境の整備」（31.0%）、「市街地の生活基盤の整備」（23.4%）となっており、身近な生活基盤の充実が求められている。
- ・交通は「交通安全対策の充実」（25.7%）、「公共交通の利便性の向上」（25.3%）となっており、交通の利便性の向上と安全性の確保が求められている。
- ・公園・緑地は「身近で利用しやすい公園の整備」（22.2%）、「地区住民の憩いの場となる公園の整備」（12.5%）、「緑豊かな自然を活かした公園・緑地の整備」（12.5%）となっており、身近で地区住民が集えるような公園の整備が求められている。
- ・景観は「良好な田園景観の形成」（17.1%）、「代表的な景観や眺望箇所を選定」（15.8%）、「中心市街地の景観形成」（12.4%）となっており、田園景観を活かした景観形成が求められている。
- ・市民生活を支える整備等は「高齢者などの福祉施設の充実」（22.1%）、「避難路や避難場所、火災等の消防体制等」（15.4%）、「ごみの適正処理」（15.0%）となっており、高齢化社会に対応した安全・安心な生活環境が求められている。

### 3-2 新利根地域のまちづくり

#### (1) まちづくりの視点

##### ○ 様々な都市機能が集積した利便性の高い快適な市街地の形成を図ることが求められている

新利根市街地の新利根庁舎やふれあいセンター、新利根総合運動公園などが集積した柴崎・伊佐津地区は、今後も良好な居住環境の維持に努めるとともに、様々な都市機能が集積した利便性の高い、快適な市街地の形成が求められている。

また、市街化区域に隣接し、国道408号や県道竜ヶ崎潮来線等の広域的な道路沿道に位置する角崎地区では、郊外型大規模小売店舗の立地や住宅開発が進んでおり、今後は、準市街化区域的な市街地として周辺の営農環境に配慮しつつ、適正な土地利用の誘導を図るための地区計画等の検討を図ることが必要である。

##### ○ 狭隘道路の解消や下水道等の生活基盤の整備充実を図ることが求められている

新利根市街地は、市街地内の道路の多くが狭隘であり、都市計画道路の整備も遅れているほか、身近に利用できる公園が少なく、公共下水道（霞ヶ浦常南流域関連公共下水道事業）の整備も遅れている。

こうしたことから道路環境については、「歩行者・自転車への安全対策」や「安全・安心な夜間の歩行環境」、「雨水排水施設の整備状況」や「下水道（汚水・雨水幹線）の整備状況」などを望む声が挙げられており、生活基盤の整備充実を図ることが求められている。

##### ○ 市街化区域の未利用地における良好な居住環境を誘導していくことが求められている

現在の柴崎地区等の市街化区域にある比較的まとまった未利用地は、数少ない宅地供給可能地として、計画的に良好な居住環境を誘導していくことが求められている。

##### ○ 幹線道路の沿道地区などにおける適切な都市的土地利用の規制・誘導を図ることが求められている

首都圏中央連絡自動車道のアクセス道路をはじめとする幹線道路沿道など、農業振興地域農用地区域が除外された地区においては、周辺の農地等の自然的土地利用との調和に配慮した、適切な都市的土地利用の規制・誘導を図ることが求められている。

##### ○ 逢善寺や阿弥陀寺寝釈迦堂等の神社仏閣などの地域資源を活かした地域づくりを図ることが求められている

県内最大規模の観音堂を有する逢善寺や、県指定文化財の阿弥陀寺木造寝釈迦像などの地域資源を活かした地域づくりを図ることが求められている。

##### ○ 遊休農地の対策を検討していくことが求められている

台地上の畑を中心に遊休農地が増加していることから、所有者の理解と協力を得ながら、遊休農地対策を検討していくことが求められている。

▼狭隘道路が見られる市街地



▼利便性の高い柴崎市街地



▼市街化区域内の未利用地



▼角崎地区の市街化調整区域



▼適切な土地利用の誘導



▼歴史的資源の逢善寺



### 3-3 新利根地域の将来像

## にぎわいにあふれる活力あるゲートタウン しんとね

つくばや成田などの近隣中核都市や、東京方面における西の玄関口として、人々のにぎわいにあふれる活力あるゲートタウンづくりを進める。

### 3-4 新利根地域づくりの目標

新利根地域は、国道408号等の幹線道路が位置し、つくばや成田などの近隣中核都市や東京方面における本市の西の玄関口としての立地特性を有することから、緑豊かで活気に満ちた本市の玄関として、地域活力に支えられたにぎわいづくりと、豊かな自然環境を活かした景観づくりを目指す。

また、成田国際空港は、国内最大級の旅客数と取扱貨物量を誇る世界でも有数の国際空港であることから、成田国際空港との高いアクセシビリティ（近接性）を活かし、地域産業の核となる産業集積を進め、西の玄関口としての稲敷ゲートタウンの形成を目指す。

### 3-5 新利根地域づくりの方針

#### (1) 稲敷市の骨格となる拠点地区づくりの方針

##### ① 新利根市街地整備拠点地区

新利根市街化区域の北側等の休耕地、山林、空地等の低未利用地地区は、良好な居住環境を提供するため、面的な市街地整備を推進し、新たな市街地形成を図る。

##### 【想定される主な手法（想定）】

- ・（仮称）新利根北側市街地の低未利用地の活用方策の検討（中期・長期）
- ・（都）九軒・新宿線、（都）柴崎・桑山線、（都）伊佐津・寺地線の見直し検討（中期・長期）
- ・新利根庁舎周辺における景観誘導（中期・長期）
- ・道路改良事業の推進（狭隘道路の解消）（中期・長期）
- ・サイン計画の策定・案内サイン整備の推進（短期・中期）等

##### ② 新利根ゲートタウン拠点地区

新利根市街地は、西の玄関口にふさわしい商業拠点として、民間活力によるさらなる魅力づくりと集客力の向上促進を図る。

また、角崎の農業振興地域農用地区域に含まれない地区においては、地区計画制度等を導入し、適正な土地利用の誘導を図る。

##### 【想定される主な手法（想定）】

- ・適正な景観誘導に向けた地区計画制度の導入検討（短期・中期）
- ・角崎地区における土地利用コントロール型の地区計画制度の導入検討（短期・中期）
- ・サイン計画の策定・案内サイン整備の推進（短期・中期）等

##### ③ 下太田産業拠点地区

既存の下太田工業団地は、良好な操業環境の維持、増進を図るため、用途地域制度の適切な運用を図るとともに、地区計画制度の導入などを検討し、地域振興に寄与するような都市的土地利用の誘導を図る。

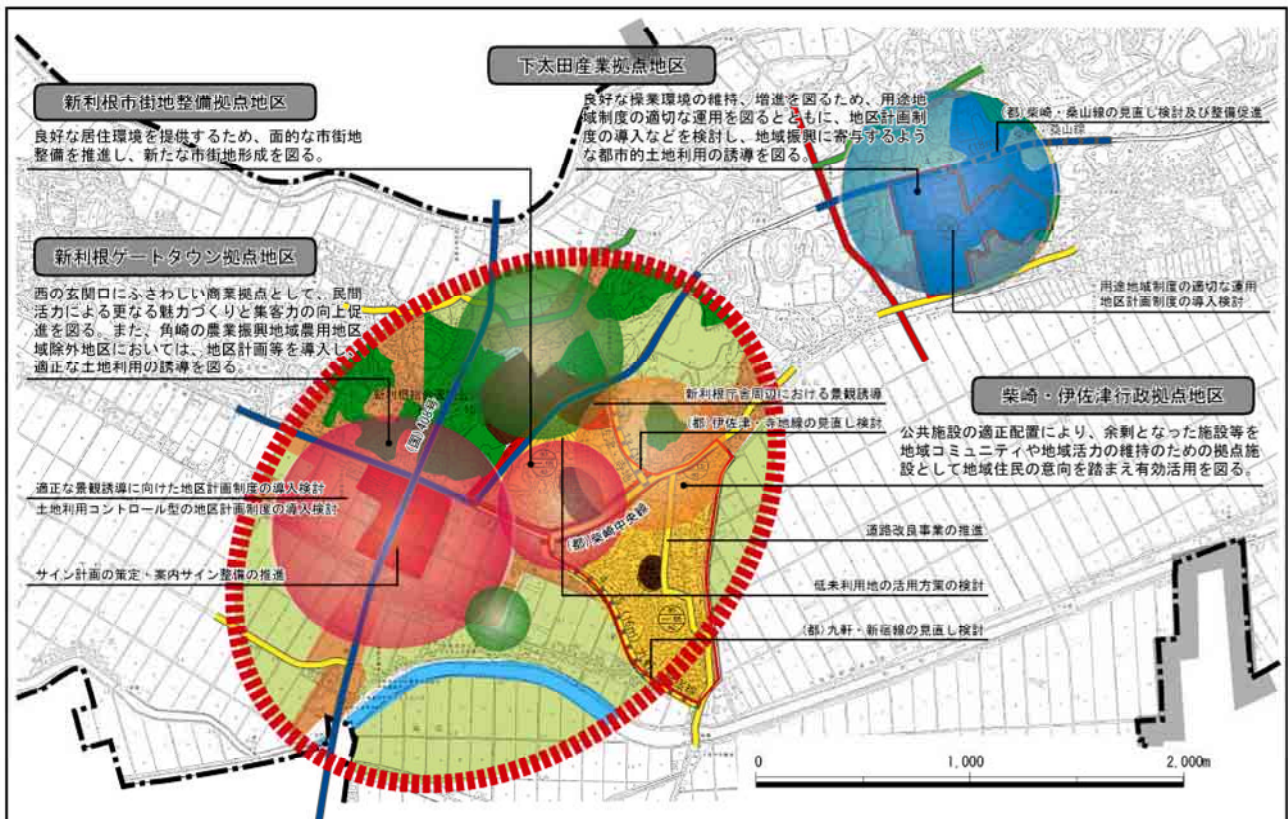
##### 【想定される主な手法（想定）】

- ・用途地域制度の適切な運用（短期）
- ・地区計画制度の導入検討（中期・長期）
- ・（都）柴崎・桑山線の見直し検討及び整備促進（短期～長期）

##### ④ 柴崎・伊佐津行政拠点地区

既存の公共施設が集積する柴崎・伊佐津地区は、公共施設の適正配置により、余剰となった施設等を地域コミュニティや地域活力の維持のための拠点施設として、地域住民の意向を踏まえ有効活用を図る。

新利根ゲートタウン拠点地区等の整備方針



凡例 【ゾーン】	【土地利用】	【道路】
<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地形成ゾーン</li> <li>工業・流通形成ゾーン</li> <li>コンパクト・タウン形成ゾーン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅市街地ゾーン</li> <li>集落地ゾーン</li> <li>商業業務地ゾーン</li> <li>工業流通地ゾーン</li> <li>その他の土地利用ゾーン</li> <li>都市的土地利用誘導ゾーン</li> <li>農地ゾーン（保全型・活用型）</li> <li>樹林地ゾーン（保全型・活用型）</li> <li>水辺ゾーン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）</li> <li>地域間幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）</li> <li>生活幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）</li> <li>生活補助幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）</li> <li>構想路線（未整備）</li> <li>（国）：国道、（県）：県道、（江・新・桜・東）：市道</li> </ul>
<b>【拠点地区】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>市街地整備拠点地区等（市街地等）</li> <li>コンパクト・タウン拠点地区（主要集落等）</li> <li>公共公益系拠点（公共施設集積地区等）</li> <li>産業系拠点（工業団地等）</li> <li>レクリエーション系拠点（公園・緑地等）</li> </ul>		<b>【その他】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>低未利用地</li> <li>遊歩道等</li> <li>地域界</li> </ul>

## (2) まちづくり制度等を活用した地域づくりの方針

### ○ 様々な都市機能が集積した利便性の高い快適な市街地の形成

- ・下太田工業団地は、用途地域の適切な運用を図るとともに、地区計画制度の導入などを検討し、良好な操業環境の維持、増進を図る。
- ・下太田第二工業団地の分譲地（市有地）への企業誘致を推進する。
- ・（都）首都圏中央連絡自動車道線、関連する（都）柴崎・桑山線及び桑山・椎塚線の整備促進を図る。

### ○ 狭隘道路の解消や下水道等の生活基盤の整備充実

#### 【道路】

- ・広域幹線道路間を連携し、本市の骨格を構成する地域間幹線道路に位置づけられる市道（新）914号線・1149号線・1362号線等は、『稲敷市道路整備マスタープラン』（平成19年3月）を踏まえ、歩道設置や狭隘区間の解消などを推進する。
- ・市内の主要な幹線道路や集落・拠点間を連携するための生活幹線道路に位置づけられる市道（新）1級1号線・2号線・4号線、市道（新）185号線・200号線等は、『稲敷市道路整備マスタープラン』（平成19年3月）を踏まえ、歩道の設置や狭隘区間の解消などを推進する。
- ・集落内の狭隘道路や危険箇所などは、地域の要望などを踏まえ適切な維持管理とともに、適切な改良を進める。

#### 【公園】

- ・新利根総合運動公園や堂前自然公園（カエルの楽園）、愛宕山市民公園等の既存の公園については、市民などによる利活用の促進を図るとともに、『緑のマスタープラン』に基づき、地域住民の理解と協力のもと、公園管理の里親制度等により適切な維持管理を図る。

#### 【下水道】

- ・霞ヶ浦常南流域下水道の整備を引き続き推進するとともに、下水道事業が完了した地区においては、施設の適正な維持管理と水洗化の促進を図る。
- ・下水道計画区域等以外の地域については、高度処理型浄化槽の普及を促進する。

#### 【公営住宅】

- ・中山住宅や谷中住宅等の市営住宅については、計画的な修繕を推進する。

### ○ 市街化区域の未利用地における良好な居住環境の誘導

- ・柴崎地区等の市街化区域にあるまとまった未利用地は、地権者等の意向を踏まえながら都市基盤整備の導入手法の検討を図る。

### ○ 幹線道路の沿道地区などにおける適切な都市的土地利用の規制・誘導

- ・角崎・中山・柴崎地区の市街化調整区域においては、地区計画制度の導入などを検討し、一定の開発行為を容認する区域の指定について検討する。
- ・第一次緊急輸送道路に指定されている国道408号、県道竜ヶ崎潮来線の沿道の区域については、『稲敷市耐震改修促進計画』（平成21年3月）に基づき、重点的に耐震化を促進する。

○ 逢善寺や阿弥陀寺木造寢釈迦像等の神社仏閣などの地域資源を活かした地域づくり

- ・ 観光政策との連携のもと、逢善寺や県指定文化財の阿弥陀寺木造寢釈迦像等の貴重な歴史的資源、観光資源と道路体系を活かしたネットワーク化を図り、観光振興を図る。
- ・ スダジイの大木、タラヨウ、シロダモ、クスノキ等の常緑樹が生育するト根本緑地環境保全地域（2.83ha）は、今後も自然環境保全法等の関連法令のもと、適切な保全を図る。

○ 遊休農地対策の検討

- ・ 土地所有者の理解と協力のもと、遊休農地の活用方策や運営の仕組みなどを検討する。



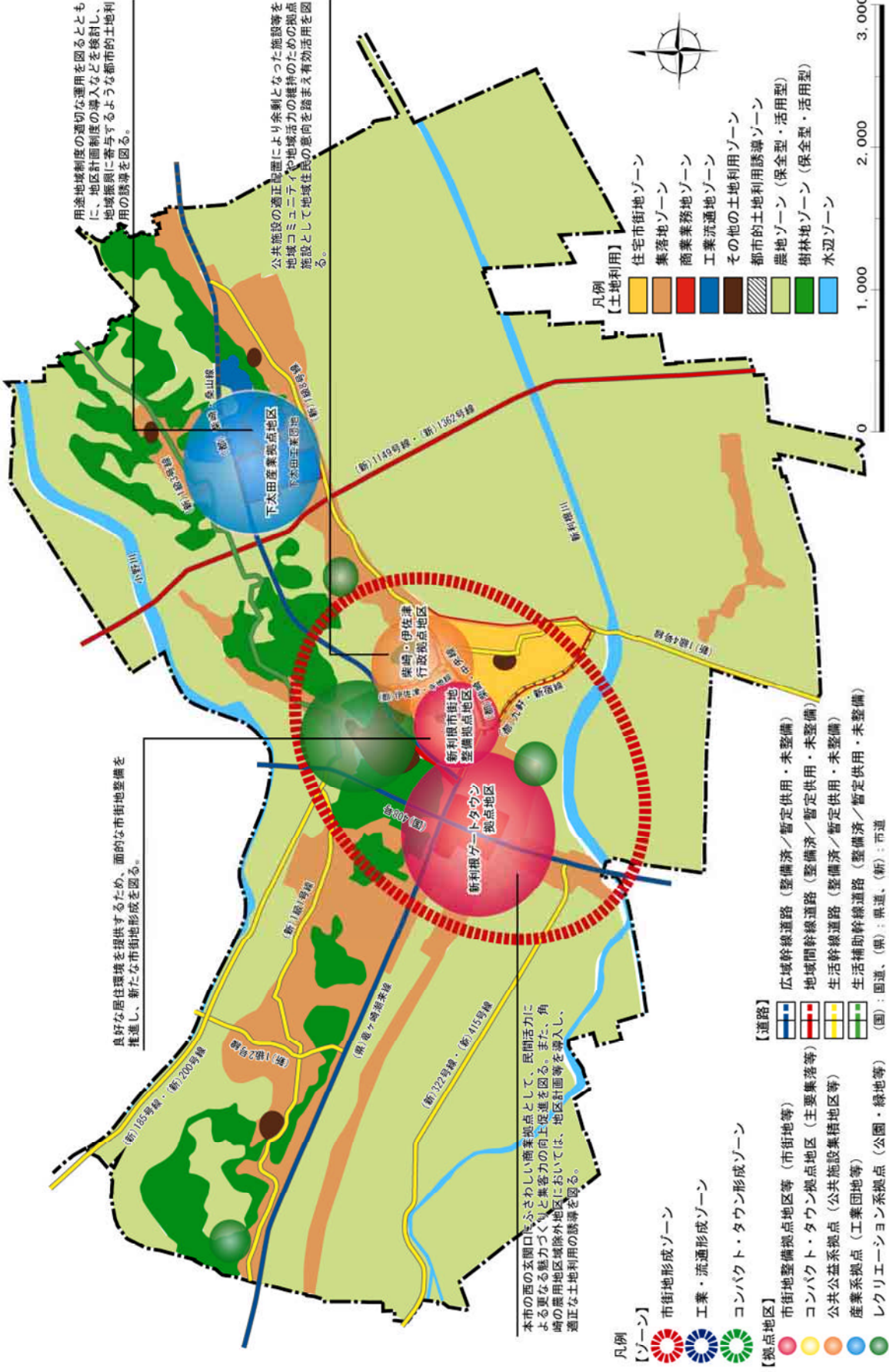
新利根地域のまちづくり構想図

用途地域制度の適切な運用を図るとともに、地区計画制度の導入などを検討し、地域振興に寄与するような都市的土地利用の誘導を図る。

公共施設の適正配置により余剰となった施設等を地域コミュニティや地域活力の維持のための拠点施設として地域住民の意向を踏まえ有効活用を図る。

良好な居住環境を提供するため、面的な市街地整備を推進し、新たな市街地形成を図る。

本市の西の玄関口にふさわしい商業拠点として、民間活力による更なる魅力づくりと集客力の向上促進を図る。また、角崎の農用地区域外地区においては、地区計画を導入し、適正な土地利用の誘導を図る。



- 凡例
- 【ゾーン】
    - 市街地形成ゾーン
    - 工業・流通形成ゾーン
    - コンパクト・タウン形成ゾーン
  - 【拠点地区】
    - 市街地整備拠点地区等（市街地等）
    - コンパクト・タウン拠点地区（主要集落等）
    - 公共公益系拠点（公共施設集積地区等）
    - 産業系拠点（工業団地等）
    - レクリエーション系拠点（公園・緑地等）
  - 【道路】
    - 広域幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）
    - 地域間幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）
    - 生活幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）
    - 生活補助幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）
- （国）：国道、（県）：県道、（新）：市道

凡例  
【土地利用】

- 住宅市街地ゾーン
- 集落地ゾーン
- 商業業務地ゾーン
- 工業流通地ゾーン
- その他の土地利用ゾーン
- 都市的土地利用誘導ゾーン
- 農地ゾーン（保全面・活用型）
- 樹林地ゾーン（保全面・活用型）
- 水辺ゾーン

## 4. 桜川地域

### 4-1 桜川地域のすがた

#### (1) 地域の概況

桜川地域は、周囲を霞ヶ浦、新利根川などの豊かな水辺に囲まれた、一大穀倉地帯である。

交通は、東西方向に国道 125 号、県道稲敷神崎線、県道新川江戸崎線等の幹線道路が位置し、江戸崎地域や新利根地域、東地域をはじめ、周辺の阿見町、美浦村、潮来市等を結んでいる。

また、和田岬や妙岐ノ鼻、大杉神社などの観光名所の他、欽ちゃん球団「茨城ゴールデンゴールズ」の本拠地の野球場やテニスコートなどを備える桜川総合運動公園なども整備され、観光・レクリエーション等のスポットも数多く存在する地域である。

▼古渡集落



▼浮島集落



▼大杉神社



▼桜川総合運動公園



▼妙岐ノ鼻と霞ヶ浦



▼和田公園



#### (2) 小中学校の校歌に謳われる地域の姿

- ・桜川地域の阿波小学校、浮島小学校、古渡小学校及び桜川中学校の校歌に謳われている言葉の特徴は、筑波嶺・筑波などの遠景の象徴的な山や緑などの身近な自然環境をはじめ、霞ヶ浦などの水辺、郷土・故郷などの風土的な表現、太陽・陽、晴れ・大空などである。
- ・桜川地域では、全般的に遠景の筑波山と身近な霞ヶ浦などの物的な自然環境のほか、太陽や空など、恵まれた自然環境がイメージとして謳われていることが特徴的である。

#### (3) 人口・世帯数等の状況

- ・総人口は昭和 60 年をピークに減少傾向にあるが、世帯数は昭和 50 年以降、微増微減を繰り返す傾向にある。
- ・平成 17 年における 1 世帯当たりの平均人員は 3.81 人であり、江戸崎地域や新利根地域と比較して減少が緩やかではあるものの、昭和 60 年の 4.59 人から一貫して減少傾向にあり、世帯分離が進んでいることがうかがえる。
- ・平成 12 年における幼年（0-14 歳）人口割合は 12.8% であり、昭和 50 年の 19.7% をピークに

減少傾向にある。

- ・老年（65歳以上）人口割合は24.8%であり、昭和50年の11.7%から一貫して増加し、東地域と同様に約4人に1人が65歳以上の老年人口という状況である。現時点ではさらに高齢化が進んでいるものと推測できる。

#### (4) 産業の状況

- ・平成12年における第1次産業就業者割合は12.6%（市平均9.4%）、第2次産業は37.4%（市平均37.9%）、第3次産業は50.0%（市平均52.7%）であり、4地域の比較では第1次産業就業者割合が東地域に次いで2番目に高い。
- ・第1次産業就業者は、昭和55年の36.4%（市平均33.7%）から減少し続け、逆に第2次産業は24.1%（市平均27.9%）から37.4%へと、第3次産業は39.6%（市平均38.4%）から50.0%へと増加している。

#### (5) 土地利用の状況

- ・都市計画基礎調査では、自然的土地利用が2,601.5ha（約76%）、都市的土地利用が809.5ha（約24%）である。
- ・平成9年から平成18年における自然的土地利用の変化は、田が約214ha減少、原野・荒地が約24ha増加している。
- ・平成9年から平成18年における都市的土地利用の変化は、住宅用地が約8ha、商業用地が約3ha、工業用地が約22ha増加している。

#### (6) 地域のまちづくり

##### ① 都市計画区域

- ・桜川地域は、南部に接する東地域とともに、平成元年8月に稲敷東南部都市計画区域に指定された。
- ・桜川地域及び東地域では、当時の地元意向により、線引き制度の導入が見送られ、用途地域の指定を行っていない非線引き白地地域である。

##### ② 主な公共施設

- ・稲敷市役所桜川庁舎や桜川中学校、阿波小学校、浮島小学校、古渡小学校、桜川公民館などの学校教育施設や生涯学習施設などが立地している。
- ・公園・緑地等としては、桜川総合運動公園、浮島運動広場、和田公園、古渡水の里公園、阿波水辺公園、三次親水公園などが立地している。

▼桜川中学校



▼浮島運動広場



▼阿波水辺公園



### ③ 生活圏（通勤・通学流動）の状況

- ・市町村合併以前の平成12年における通勤流入動向は、江戸崎町（26.0%）、東町、美浦村、牛久市、阿見町との関係が強い。
- ・通勤流出動向は、江戸崎町（20.6%）、東町、美浦村、阿見町、土浦市等との関係が強い。
- ・通学流出動向は、土浦市（41.2%）、江戸崎町、龍ヶ崎市、阿見町、佐原市等との関係が強い。

## (7) 市民意向

### ■ 今後の稲敷市におけるまちづくりの取り組み

- ・「公共交通の利便性の向上」（18.8%）、「生活基盤整備」（13.5%）などが上位を占めており、道路基盤や都市機能の充実が求められている。

### ■ 稲敷市をもっと住みやすいところにするために

- ・土地利用は「自然環境の保全」（22.7%）、「霞ヶ浦湖岸等のレクリエーション利活用」（14.7%）、「圏央道インターチェンジ周辺の土地利用の誘導」（12.2%）となっており、自然環境を保全しつつ、適正な都市的土地利用の誘導が求められている。
- ・市街地整備は「集落地の生活環境の整備」（24.3%）、「農業基盤の整備」（13.0%）、「市街地の生活基盤の整備」（11.7%）となっている。
- ・交通は「交通安全対策の充実」（25.9%）、「公共交通の利便性の向上」（23.7%）となっており、交通の利便性の向上と安全性の確保が求められている。
- ・公園・緑地は「身近で利用しやすい公園の整備」（18.1%）、「霞ヶ浦や河川と親しめる公園・緑地の整備」（14.6%）、「地区住民の憩いの場となる公園の整備」（11.9%）となっており、身近で地区住民が集える公園整備が求められている。
- ・景観は「霞ヶ浦、河川の岸辺周辺の景観の保全」（27.0%）、「代表的な景観や眺望箇所の選定」（17.6%）、「良好な田園景観の形成」（11.3%）となっており、身近な河川や霞ヶ浦などの水辺景観や周辺の田園景観を活かした景観形成が求められている。
- ・市民生活を支える整備等は「高齢者などの福祉施設の充実」（24.9%）、「避難路や避難場所、火災等の消防体制等」（12.7%）、「社会体育施設の充実」（11.8%）となっており、高齢化社会に対応した安心・安全な生活環境が求められている。

## 4-2 桜川地域のまちづくり

### (1) まちづくりの視点

#### ○ 古渡、浮島、阿波地区などに代表される集落環境の維持・継承と活力の維持向上を図ることが求められている

古渡、浮島、阿波、須賀津地区などは、古くからの主要集落であり、商業・業務機能や小学校等の公共施設が立地するなど基礎的な生活圏を形成している。

一方、交通利便性や産業構造及び社会情勢の変化に伴い、若年層の流出等により地域力の低下を招いており、インターネット等の通信技術の活用や観光産業等の強化に伴う新たな雇用の場の創出により、若年層の定住化や二地域居住等の多様なライフスタイルへの需要に対応したまちづくりなどにより、地域コミュニティや地域活力の維持向上を図ることが求められている。

さらに、こうした主要な集落周辺に形成されている田園空間や斜面林、平地林、蓮田等の集落環境を維持・継承していくことが求められている。

#### ○ 水辺を活かした交流を育む地域づくりを図ることが求められている

桜川地域では、「霞ヶ浦、河川の岸辺周辺の景観の保全」を望む声が多く挙げられており、霞ヶ浦等の水辺を活かした和田公園や妙岐ノ鼻などの地域交流施設が整備されていることから、こうした交流施設を核とした来訪者との交流を育むために、アクセス道路の改良やサイン整備等をはじめとする地域づくりが求められている。

#### ○ 高齢者が安全、快適に安心して暮らせる居住環境と活力ある生活環境を形成していくことが求められている

平成12年の老年人口割合が24.8%と東地域に次いで高く、今後、益々増加することが考えられることから、公共交通対策や交通安全対策など、高齢者をはじめすべての人が安全、快適に安心して暮らせる良好な居住環境と活力ある生活環境を形成していくことが求められている。

#### ○ 既存の公共施設の集積性を活かした地域コミュニティや地域活力の維持向上を図ることが求められている

桜川庁舎や桜川公民館、聖苑香澄などの公共施設が集積した須賀津地区は、市全体での公共施設の適正配置という観点を踏まえながら、地域コミュニティや地域活力の維持向上を図ることが求められている。

#### ○ 南北方向の生活幹線道路の強化が求められている

本地域は、歴史的に見ると国道125号沿道地区を中心とする地区と浮島の島で構成され、昭和初頭の大規模な干拓事業により現在の地形となっている。そのため、近年整備された低地部の県道新川江戸崎線（広域農道）と台地部の国道125号を連絡する南北方向の道路体系が脆弱であることから、生活幹線道路の強化が求められている。

○ 国道 125 号桜川バイパス整備に伴う適切な都市的土地利用誘導を図ることが求められている

阿波地区の周辺では、今後、国道 125 号桜川バイパス整備が計画されていることから、周辺の樹林地や農地などの自然環境との調和を図りながら、適切な都市的土地利用の誘導を図り、快適で利便性の高い生活空間を形成していくことが求められている。

○ 大杉神社や茨城ゴールデンゴールズの本拠地等の地域資源を活かした活力ある地域づくりを図ることが求められている

関東・東北地方に分布する大杉神社の総本社であり「勝ち馬守り」がある大杉神社をはじめ、欽ちゃん球団「茨城ゴールデンゴールズ」の本拠地である桜川総合運動公園などの地域資源を活かし、来訪者との交流を育む活力ある地域づくりを図ることが求められている。

▼和田公園



▼妙岐ノ鼻



▼阿波集落



▼蓮田の広がる浮島地区



▼古渡集落



▼桜川総合運動公園



### 4-3 桜川地域の将来像

## 水と農と緑が調和したレイクリゾート さくらがわ

霞ヶ浦の水に抱かれた広大な田園や台地の緑が調和した集落環境の中で、地域住民がいきいきと生活できることを基本に、貴重な水辺空間への来訪者をあたたかく迎え入れ、多様な交流を育むレイクリゾートづくりを進める。

### 4-4 桜川地域づくりの目標

桜川地域は、霞ヶ浦から小野川、新利根川にいたる水辺環境が特徴であり、その保全と有効活用に努め、豊かな水と緑の自然環境を活用した、うるおいある親水空間の形成を目指す。

また、少子高齢化が著しい地域であり、地域活力の低下が懸念されることから、地域の基幹産業である農業（農産物）を活用した都市・農村交流機能の充実を目指すとともに、雄大な霞ヶ浦の水面を活かしたマリンスポーツの発信拠点として、さらに魅力ある観光・交流空間づくりを目指す。

### 4-5 桜川地域づくりの方針

#### (1) 稲敷市の骨格となる拠点地区づくりの方針

##### ① 筑波東部産業拠点地区

既存の筑波東部工業団地は、良好な操業環境の維持、増進を図るため、地区計画制度や特定用途制限地域制度の導入などを検討し、地域振興に寄与するような都市的土地利用の誘導を図る。

##### 【想定される主な手法（想定）】

- ・筑波東部工業団地における用途地域の指定及び地区計画制度又は特定用途制限地域制度の導入検討（中・長期）

##### ② 古渡コンパクト・タウン拠点地区

国道125号沿道地区で霞ヶ浦への小野川の河口にあたる古渡は、適正な都市的土地利用の誘導と地区の活性化を図り、快適な生活環境の形成を図る。

##### 【想定される主な手法（想定）】

- ・用途地域の指定又は地区計画制度等の導入検討（長期）
- ・道路改良事業の推進（狭隘道路の解消）（長期）
- ・既存の公共施設の利活用の推進（短期）
- ・『稲敷市道路整備マスタープラン』（平成19年3月）に基づく構想路線の整備検討（長期）
- ・桜川総合運動公園の適切な維持管理及び有効活用による地域の活性化（短期）

③ 阿波コンパクト・タウン拠点地区

店舗や郵便局等の業務機能の集積が見られる阿波は、今後、国道125号桜川バイパス整備が計画されていることから、樹林地等の周辺土地利用との調和を図りながら、適正な都市的土地利用の誘導及び快適な生活環境の形成を図る。

【想定される主な手法（想定）】

- ・国道125号桜川バイパスの整備促進（中期・長期）
- ・国道125号桜川バイパス整備に併せた沿道土地利用コントロール型の地区計画制度の導入検討（長期）
- ・道路改良事業の推進（国道125号と県道新川・江戸崎線を結ぶ路線）（長期）
- ・既存の公共施設の利活用の推進（短期）
- ・大杉神社周辺における景観誘導（中期）
- ・サイン計画の策定・案内サイン整備の推進（短期・中期）等

④ 浮島コンパクト・タウン拠点地区

和田岬の和田公園、妙岐ノ鼻の野鳥観察など、地域交流施設が整備されている浮島は、水辺との交流・連携のある土地利用を推進し、観光化にふさわしくない用途の混在を防止するとともに、生活環境の維持・向上を図る。

【想定される主な手法（想定）】

- ・県道新川江戸崎線沿道地区における地区計画制度の導入検討（長期）
- ・特定用途制限地域の指定（長期）
- ・道路改良事業の推進（狭隘道路の解消等）（長期）
- ・既存の公共施設の利活用の推進（短期）
- ・サイン計画の策定・案内サイン整備の推進（短期・中期）等

⑤ 浮島レイクサイド拠点地区

雄大な霞ヶ浦に育まれた豊かな自然環境を有し、動植物の生息生育の場やスポーツ・レクリエーション活動が展開されている浮島地区は、自然環境や水辺の楽校等の促進による環境教育の場、マリンスポーツの発信拠点として充実を図るなど、ふれあいを活かした地域づくりを検討する。

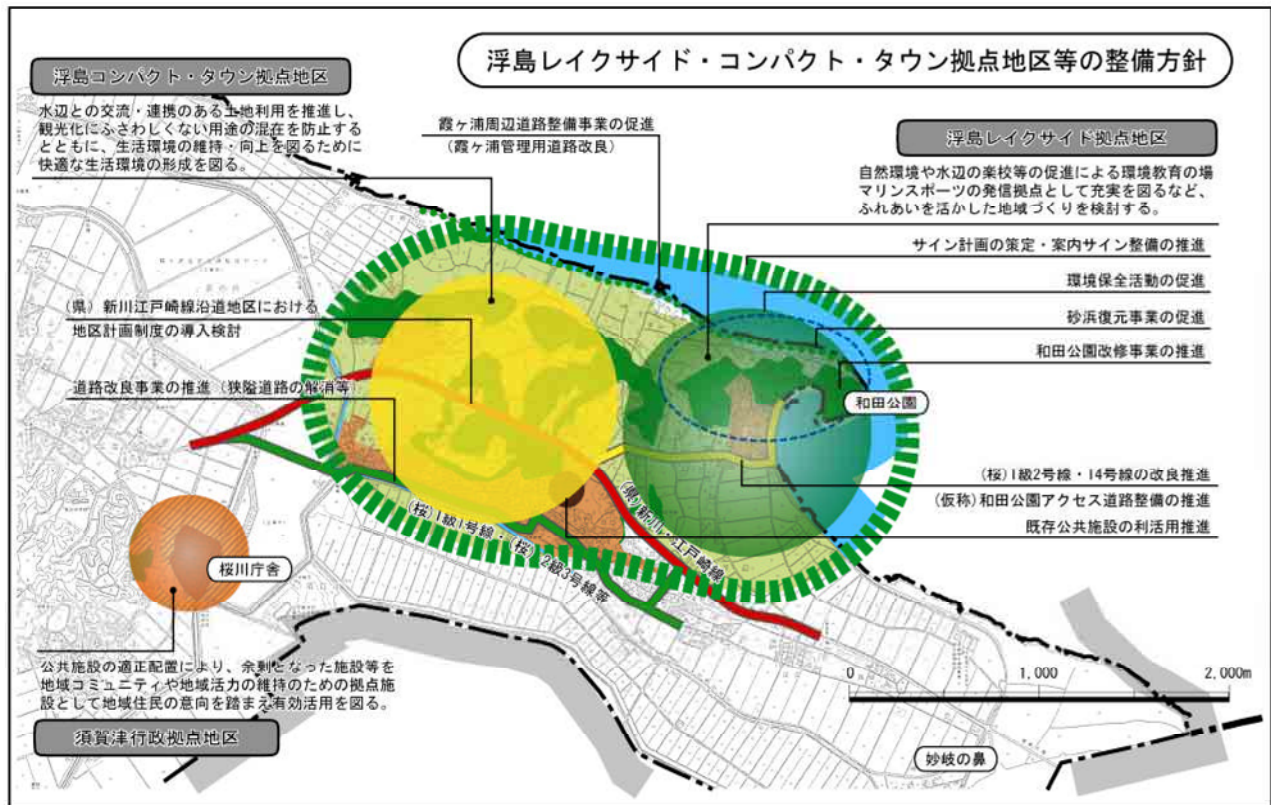
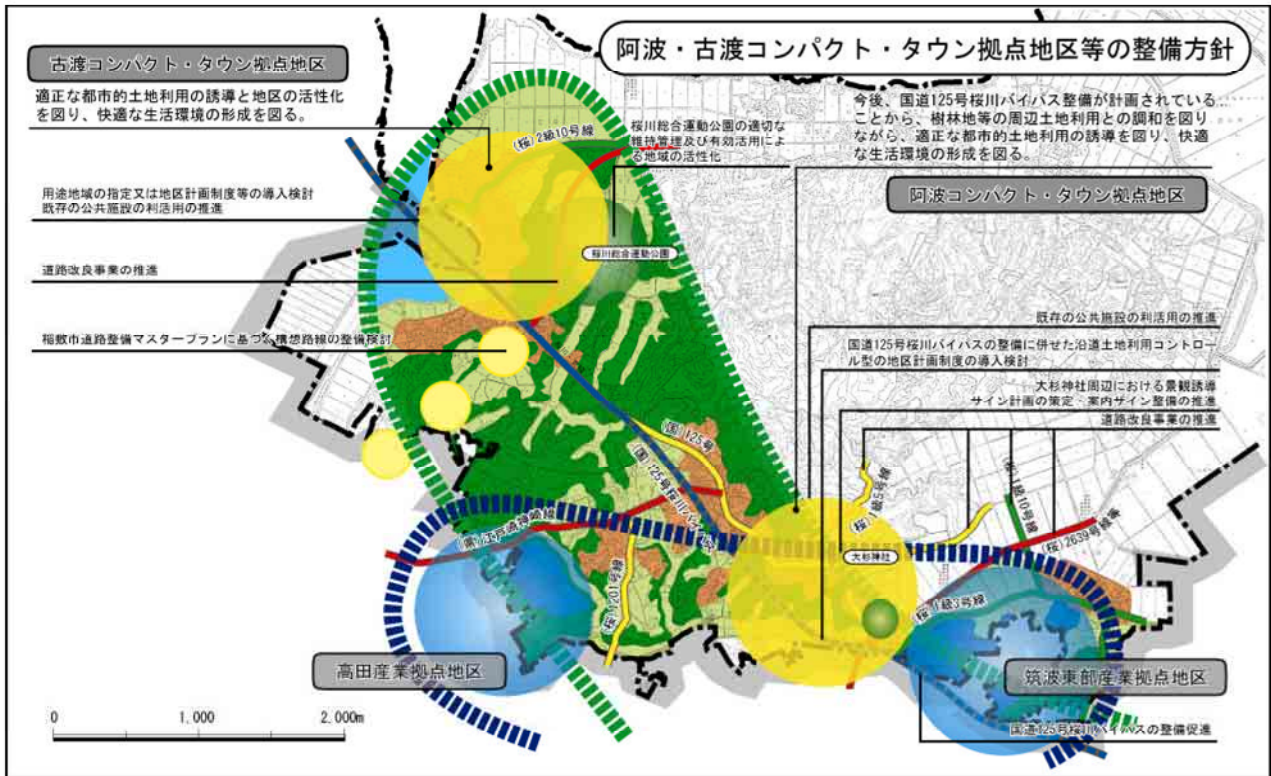
【想定される主な手法（想定）】

- ・和田公園改修事業の推進・砂浜復元事業の促進等（短期・中期）
- ・市道改良の推進・（仮称）和田公園アクセス道路の整備推進（短期・中期）
- ・霞ヶ浦周辺道路整備事業の促進（霞ヶ浦管理用道路改良）（短期・中期）
- ・環境保全活動の促進（短期～長期）
- ・サイン計画の策定・案内サイン整備の推進（短期・中期）等

⑥ 須賀津行政拠点地区

既存の公共施設が集積する須賀津地区は、公共施設の適正配置により、余剰となった施設等を地域コミュニティや地域活力の維持のための拠点施設として、地域住民の意向を踏まえ有効活用を図る。





- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>凡例 【ゾーン】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">●</span> 市街地形成ゾーン</li> <li><span style="color: blue;">●</span> 工業・流通形成ゾーン</li> <li><span style="color: green;">●</span> コンパクト・タウン形成ゾーン</li> </ul> <p><b>【拠点地区】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: pink;">●</span> 市街地整備拠点地区等(市街地等)</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> コンパクト・タウン拠点地区(主要集落等)</li> <li><span style="color: orange;">●</span> 公共公益系拠点(公共施設集積地区等)</li> <li><span style="color: lightblue;">●</span> 産業系拠点(工業団地等)</li> <li><span style="color: lightgreen;">●</span> レクリエーション系拠点(公園・緑地等)</li> </ul> | <p><b>【土地利用】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 住宅市街地ゾーン</li> <li><span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 集落地ゾーン</li> <li><span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 商業集落地ゾーン</li> <li><span style="background-color: blue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 工業流通地ゾーン</li> <li><span style="background-color: brown; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> その他の土地利用ゾーン</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 農地ゾーン(保全型・活用型)</li> <li><span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 樹林地ゾーン(保全型・活用型)</li> <li><span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 水辺ゾーン</li> <li><span style="background-color: lightgrey; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 都市的土地利用誘導ゾーン</li> </ul> | <p><b>【道路】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 10px; display: inline-block;"></span> 広域幹線道路(整備済/暫定供用・未整備)</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 10px; display: inline-block;"></span> 地域間幹線道路(整備済/暫定供用・未整備)</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 10px; display: inline-block;"></span> 生活幹線道路(整備済/暫定供用・未整備)</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 10px; display: inline-block;"></span> 生活補助幹線道路(整備済/暫定供用・未整備)</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 10px; display: inline-block;"></span> 構想路線(未整備)</li> </ul> <p>(国): 国道、(県): 県道、(江・新・桜・東): 市道</p> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: lightgrey; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 低未利用地</li> <li><span style="color: green;">●</span> 遊歩道等</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 地域界</li> </ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

(2) まちづくり制度等を活用した地域づくりの方針

○ 古渡、浮島、阿波地区などに代表される集落環境の維持・継承と活力の維持向上

【都市的土地利用】

- ・幹線道路沿道に形成された集落などの商業施設や工業施設等の用途が混在する恐れのある地区、阿波、浮島地区等の主要集落は、良好な居住環境を維持するため地区計画制度や特定用途制限地域制度等の導入を検討する。
- ・既存の工業施設が立地する神宮寺地区における工業系用途地域の指定を検討する。

【自然的土地利用】

- ・主要な集落周辺に形成されている田園空間や斜面林、平地林、蓮田等の集落環境を維持・継承するために、農業施策との連携のもと農振法や農地法、自然公園法等の法制度の適切な運用を図るとともに、新たな景観法や条例等による保全・活用方策を検討する。
- ・農業の大規模経営を促進するとともに、農業政策との連携のもと農地の有効活用を促進する。

○ 水辺を活かした交流を育む地域づくり

- ・水郷筑波国定公園に指定されている霞ヶ浦周辺においては、自然公園法等に基づき、今後とも積極的に自然環境や景観の保全・活用に努める。
- ・浮島地区は、地域の活性化を図るために和田公園を中心にまちづくり交付金を活用した地域整備が進められており、来訪者の増加が期待されていることから、観光化にふさわしくない用途の混在を防止するために、地区計画制度や特定用途制限地域制度等の導入を検討する。
- ・霞ヶ浦の水辺を活かした和田公園や妙岐ノ鼻などの地域交流施設や、浮島などに整備された身近な水辺を活かした遊歩道などの適切な維持管理を図る。
- ・サイン計画等に基づき、交流施設へ誘導するサイン整備を推進する。
- ・霞ヶ浦湖岸の親水拠点を結ぶ湖岸サイクリングロードの整備を促進する。

○ 高齢者が安全、快適に安心して暮らせる居住環境と活力ある生活環境の形成

【総合防災】

- ・第一次緊急輸送道路に指定されている国道 125 号、第二次緊急輸送道路に指定されている県道新川江戸崎線の沿道の区域については、『稲敷市耐震改修促進計画』（平成 21 年 3 月）に基づき、重点的に耐震化を促進する。

【道路】

- ・集落内の狭隘道路や危険箇所などは、地域の要望などを踏まえ適切な維持管理とともに、適切な改良を進める。

【公園】

- ・阿波水辺公園や和田公園、浮島運動広場、三次親水公園等の既存の公園については、利活用の促進を図るとともに、『緑のマスタープラン』に基づき、地域住民の理解と協力のもと、公園管理の里親制度等により適切な維持管理を図る。
- ・身近な運動広場などは地域住民の意向、協力、参加を得ながら、地域住民が利用しやすい公園・広場としてさらなる活用を図る。

【下水道】

- ・下水道事業及び農業集落排水事業が完了した地区においては、施設の適正な維持管理と水洗化の促進を図る。

【公営住宅】

- ・ 柏木住宅や阿波住宅、下馬渡住宅等の市営住宅については、計画的な修繕を推進する。

○ 既存の公共施設の集積性を活かした地域コミュニティや地域活力の維持向上

- ・ 須賀津地区に集積した桜川庁舎や桜川公民館、桜川中学校、聖苑香澄などの公共施設は、市全体での公共施設の適正配置という観点や地域住民の意向等を踏まえた上で、地域コミュニティや地域活力の維持向上を図るために有効活用を図る。

○ 南北方向の生活幹線道路の強化

- ・ 広域幹線道路間を連携し、本市の骨格を構成する地域間幹線道路に位置づけられる市道（桜）2671号線・2639号線・3137号線等は、『稲敷市道路整備マスタープラン』（平成19年3月）を踏まえ、歩道の設置や狭隘区間の解消などを推進する。
- ・ 市内の主要な幹線道路や集落・拠点間を連携するための生活幹線道路に位置づけられる市道（桜）1級2号線・4号線・5号線・7号線、市道（桜）1201号線・4039号線・4087号線等は、『稲敷市道路整備マスタープラン』（平成19年3月）を踏まえ、歩道設置や狭隘区間の解消などを推進する。

○ 国道125号桜川バイパス整備に伴う適切な都市的土地利用誘導

【道路】

- ・ 国道125号桜川バイパスの整備促進を図る。

【都市的土地利用】

- ・ 樹林地などの土地利用との調和を図りながら、適正な都市的土地利用の誘導を図り、快適な生活環境の形成を図る。

○ 大杉神社や茨城ゴールデンゴールズの本拠地等の地域資源を活かした活力ある地域づくり

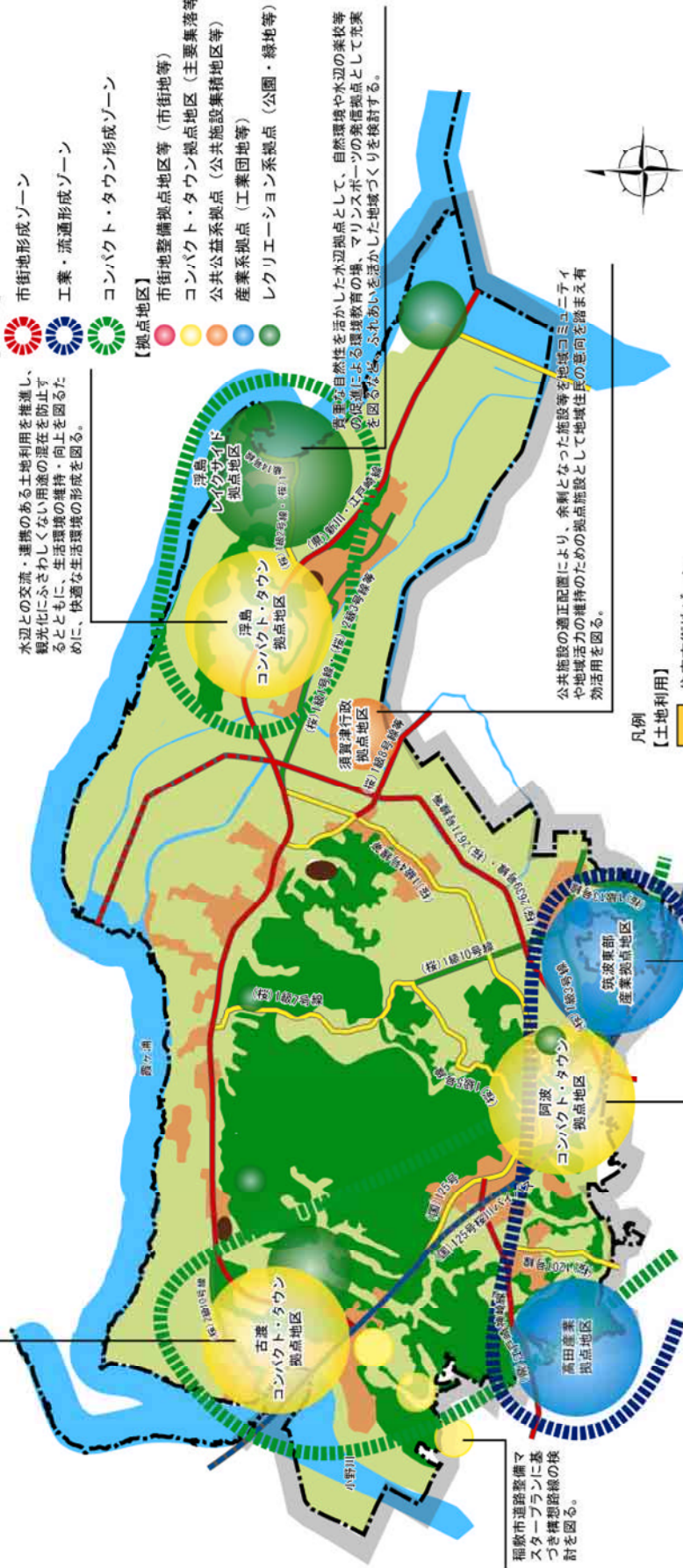
- ・ 観光政策との連携のもと、大杉神社や茨城ゴールデンゴールズ及びそのホームグラウンド等の貴重な地域資源、観光資源と道路体系を活かしたネットワーク化を図り、観光振興を図る。

桜川地域のまちづくり構想図

生活拠点としての都市基盤の整備が進められることから、適正な都市的土地利用の誘導と地区の活性化を図り、快適な生活環境の形成を図る。

水辺との交流・連携のある土地利用を推進し、観光化にふさわしくない用途の混在を防止するとともに、生活環境の維持・向上を図るために、快適な生活環境の形成を図る。

- 凡例
- 【ゾーン】
- 市街地形成ゾーン
  - 工業・流通形成ゾーン
  - コンパクト・タウン形成ゾーン
- 【拠点地区】
- 市街地整備拠点地区等（市街地等）
  - コンパクト・タウン拠点地区（主要集落等）
  - 公共公益系拠点（公共施設集積地区等）
  - 産業系拠点（工業団地等）
  - レクリエーション系拠点（公園・緑地等）



稲敷市道路整備マスタープランに基づき構想路線の検討を図る。

今後、国道125号桜川バイパス整備が計画されていることから、樹林地等の周辺土地利用との調和を図りながら、適正な都市的土地利用の誘導を図り、快適な生活環境の形成を図る。

良好な操業環境の維持・増進を図るため、地区計画制度や特定用途制限地域制度の導入などを検討し、地域振興に寄与するよう都市的土地利用の誘導を図る。

公共施設の適正配置により、余剰となった施設等を地域コミュニティや地域活力の維持のための拠点施設として地域住民の意向を踏まえ有効活用を図る。

青雫自然性を活かした水辺拠点として、自然環境や水辺の美観等の定規による環境教育の場、マリンスポーツの発信拠点として花菜を回遊させ、ふれあいを活かした地域づくりを検討する。

- 凡例
- 【土地利用】
- 住宅市街地ゾーン
  - 集落地ゾーン
  - 商業業務地ゾーン
  - 工業流通地ゾーン
  - その他の土地利用ゾーン
  - 都市的土地利用誘導ゾーン
  - 農地ゾーン（保全型・活用型）
  - 樹林地ゾーン（保全型・活用型）
  - 水辺ゾーン
- 【道路】
- 広域幹線道路（整備済/暫定供用・未整備）
  - 地域間幹線道路（整備済/暫定供用・未整備）
  - 生活幹線道路（整備済/暫定供用・未整備）
  - 生活補助幹線道路（整備済/暫定供用・未整備）
  - 構想路線（未整備）
- （国）：国道、（県）：県道、（桜）：市道
- 0 1,000 2,000 3,000m

## 5. 東地域

### 5-1 東地域のすがた

#### (1) 地域の概況

東地域は、利根川と霞ヶ浦の豊かな水と緑に恵まれた大地が広がり、舟運から陸運に時代が移る中で、関東有数の穀倉地帯として発展してきた。

また、広大な田園地帯の中に、国道 51 号や国道 125 号などの広域幹線道路が位置し、近年では工業団地や住宅団地、大型ショッピングセンターや映画館が立地するなど、一部都市化が進みつつある。

▼東中学校



▼国道 125 号と新利根川



▼国道 51 号



▼佐原組新田集落



▼広大な穀倉地帯



▼利根川



#### (2) 小中学校の校歌に謳われる地域の姿

- 東地域のあずま南小学校、あずま東小学校、新東小学校、あずま北小学校、あずま西小学校及び東中学校の校歌に謳われている言葉の特徴は、筑波嶺・筑波などの象徴的な遠景の山や野原、地域の南北に広がる利根川や霞ヶ浦などの豊かな水辺やそこに生息生育する鳥、花、実・たね・つぼみなど植物に関連する言葉、雲や四季（春夏秋冬）、晴れ・大空などである。
- 東地域では、全般的に遠景の筑波山と身近な利根川及び霞ヶ浦などの物的な自然環境のほか、農業が営まれている豊かな自然環境と四季折々に変化する恵まれた自然環境がイメージとして謳われていることが特徴的である。

#### (3) 人口・世帯数等の状況

- 総人口は昭和 60 年をピークに減少傾向にあるが、世帯数は昭和 50 年以降一貫して増加傾向にある。
- 平成 17 年における 1 世帯当たりの平均人員は 3.67 人であり、昭和 55 年の 4.78 人から一貫して減少傾向にあり、世帯分離が進んでいることがうかがえる。
- 平成 12 年における幼年（0-14 歳）人口割合は 12.9%であり、昭和 60 年の 19.7%をピークに

減少傾向にある。

- ・老年（65歳以上）人口割合は24.9%であり、昭和50年の10.8%から一貫して増加し、桜川地域と同様に約4人に1人が65歳以上の老年人口という状況である。現時点ではさらに高齢化が進んでいるものと推測できる。

#### (4) 産業の状況

- ・平成12年における第1次産業就業者割合は13.0%（市平均9.4%）、第2次産業は35.8%（市平均37.9%）、第3次産業は51.0%（市平均52.7%）であり、4地域の比較では第1次産業就業割合が最も高い。
- ・第1次産業就業者は、昭和55年の39.3%（市平均33.7%）から減少し続け、逆に第2次産業は26.9%（市平均27.9%）から35.8%へと、第3次産業は33.8%（市平均38.4%）から51.0%へと増加している。
- ・東地域は、平成12年の第1次産業就業割合が13.0%であり4地域で最も高いことなどから、経営耕地面積は3,142.8ha（平成17年）、農業粗生産額は6,650百万円（平成12年）とそれぞれ最も多く、本市の農業の中心的な役割を担っていることがうかがえる。
- ・平成17年における農家率（販売農家数と総世帯数の割合）は30.8%、農業従事者率（農業従事者数と農家15歳以上の世帯員の割合）は70.0%であり、それぞれ4地域の比較では最も高いものの、農家率は昭和60年の57.5%から減少し続けており、離農が進んでいることがうかがえる。

#### (5) 土地利用の状況

- ・都市計画基礎調査では、自然的土地利用が5,150.7ha（約84%）、都市的土地利用が994.3ha（約16%）である。
- ・平成9年から平成18年における自然的土地利用の変化は、山林が約48ha減少、農地は約26ha増加、原野・荒地は約46ha増加している。
- ・平成9年から平成18年における都市的土地利用の変化は、住宅用地が約23ha、商業用地が約35ha、工業用地が約5ha増加している。

#### (6) 地域のまちづくり

##### ① 都市計画区域

- ・東地域は、北部に接する桜川地域とともに、平成元年8月に稲敷東南部都市計画区域に指定された。
- ・東地域及び桜川地域では、当時の地元意向により、線引き制度の導入が見送られ、用途地域の指定を行っていない非線引き白地地域である。

##### ② 主な公共施設

- ・稲敷市役所東庁舎や東中学校、あずま南小学校、あずま東小学校、新東小学校、あずま北小学校、あずま西小学校、図書館、あずま生涯学習センター、歴史民俗資料館などの学校教育施設や生涯学習施設などが立地している。
- ・公園・緑地等としては、東グランド、白鷺球場、大利根東公園、横利根閘門ふれあい公園などが立地している。

▼図書館



▼あずま生涯学習センター



▼横利根閘門ふれあい公園



### ③ 生活圏（通勤・通学流動）の状況

- ・市町村合併以前の平成12年における通勤流入動向は、佐原市（32.0%）、桜川村、潮来町、江戸崎町、新利根町等との関係が強い。
- ・通勤流出動向は、佐原市（30.8%）、成田市、桜川村、江戸崎町、鹿嶋市等との関係が強い。
- ・通学流出動向は、佐原市（38.7%）、麻生町、江戸崎町、成田市、鹿嶋市等との関係が強い。

## (7) 市民意向

### ■ 今後の稲敷市におけるまちづくりの取り組み

- ・「公共交通の利便性の向上」（19.0%）、「生活基盤整備」（15.9%）などが上位を占めており、生活環境の周辺整備に対する要望が高い。

### ■ 稲敷市をもっと住みやすいところにするために

- ・土地利用は「自然環境の保全」（29.3%）、「圏央道インターチェンジ周辺の土地利用の誘導」（13.8%）となっており、自然環境を保全するための適切な土地利用の誘導が求められている。
- ・市街地整備は「集落地の生活環境の整備」（29.1%）、「農業基盤の整備」（14.4%）、「魅力ある中心商業地の整備」（10.4%）となっており、身近な生活基盤の充実が求められている。
- ・交通は「交通安全対策の充実」（26.7%）、「生活道路の整備」（22.2%）、「公共交通の利便性の向上」（15.6%）となっており、交通の利便性の向上と安全性の確保が求められている。
- ・公園・緑地は「身近で利用しやすい公園の整備」（25.8%）、「地区住民の憩いの場となる公園の整備」（17.5%）、「緑豊かな自然を活かした公園・緑地の整備」（11.7%）となっており、身近で地区住民が集えるような公園の整備が求められている。
- ・景観は「霞ヶ浦、河川の岸边周辺の景観の保全」（20.5%）、「代表的な景観や眺望箇所の選定」（16.6%）、「良好な田園景観の形成」（14.3%）となっており、身近な河川や霞ヶ浦などの水辺景観や周辺の田園景観を活かした景観形成が求められている。
- ・市民生活を支える整備等は「高齢者などの福祉施設の充実」（25.7%）、「避難路や避難場所、火災等の消防体制等」（17.1%）、「ごみの適正処理」（13.8%）となっており、高齢化社会に対応した安心・安全な生活環境が求められている。

## 5-2 東地域のまちづくり

### (1) まちづくりの視点

- 既存の都市機能集積を活かした市街地（コンパクト・タウン）を形成していくことが求められている

国道 125 号、県道竜ヶ崎潮来線等の広域的な道路沿道に位置する幸田・光葉地区及び筑波東部工業団地は、住宅団地や医療・福祉機能、商業・業務機能や生産機能などの都市機能が集積し、今後、国道 125 号東バイパス整備も計画されていることから、周辺の自然環境との調和を図りながら、適切な都市的土地利用の規制・誘導により、快適で利便性の高い市街地（コンパクト・タウン）を形成していくことが求められている。

- 広域的な吸引力を持ち、にぎわいと活力のある健全な拠点の形成を図ることが求められている

国道 51 号や国道 125 号等の広域的な道路交通体系が位置する特性を最大限に活かすために、西代地区は、様々な用途の建築物の混在を防ぎ、農地の適切な保全を図りながら、広域的な吸引力を持ち、にぎわいと活力のある健全な拠点の形成を図ることが求められている。

また、八筋川・大島などの国道 51 号沿道地区においても、適切な都市的土地利用の規制・誘導を図ることが求められている。

- 首都圏中央連絡自動車道の整備に伴う経済的波及効果を活かした産業拠点を形成していくことが求められている

特に東地域の西部地区は、(仮称) 東インターチェンジの設置に伴い、首都圏域の全体へのアクセス性が飛躍的に向上することから、成田国際空港や重要港湾鹿島港への近接性等の立地特性を活かした産業拠点を形成していくことが求められている。

- 既存の公共施設の集積性を活かした交流拠点の形成を図ることが求められている

図書館、あずま生涯学習センター、歴史民俗資料館など、生涯学習・福祉施設が集積した八千石・佐原組新田地区は、市民に生きがいと安心を提供する生涯学習や地域医療など、福祉的な機能を中心に、ふれあいと交流を育む総合的な交流拠点の形成を図ることが求められている。

また、各施設を連絡するための生活幹線道路（市道等）の強化を図ることが求められている。

- 水郷の面影を残す良好な集落環境を維持・継承していくことが求められている

佐原組新田や上之島地区など、利根川下流域の水郷地帯の集落の特色である江間（エンマ）とよばれる水路の面影を残す集落やマキなどの防風垣、屋敷林などで構成される特徴ある集落地域は、生活道路や公園、下水道などの生活基盤整備の整備充実を図りながら、良好な集落環境を維持・継承していくことが求められている。



○ 高齢者が安全、快適に安心して暮らせる居住環境と活力ある生活環境を形成していくことが求められている

平成12年の老年人口割合が24.9%と4地域で最も高く、今後、益々増加することが考えられるとともに、「交通安全対策の充実」や国道や県道、住まいの周辺的生活道路における「歩行者・自転車への安全対策」などを望む声が多く挙げられていることから、公共交通対策や交通安全対策など、高齢者をはじめすべての人が安全、快適に安心して暮らせる良好な居住環境と活力ある生活環境を形成していくことが求められている。

○ 農業を核として広大な農用地を保全・継承していくことが求められている

東地域は、他の3地域と比べ平成12年時点で第1次産業就業者割合、経営耕地面積、農業粗生産額ともにそれぞれ4地域の中で最も多く、本市の農業の中心的な役割を担っている。

東地域においても農業従事者の高齢化や離農が進んでいるものの、これまでの農業基盤整備により形成された優良な農用地を保全・継承していくことが求められている。

○ 農業関連事業が完了後、一定期間を経過した地区などにおいて自然的土地利用との調和を基本とする適切な土地利用誘導を図ることが求められている

優良な農地が大部分を占める東地域における大規模な優良農地を保全するために、農地を中心とする自然的土地利用と都市的土地利用の調和を図りながら、適切な土地利用誘導を図ることが求められている。

▼広大な農用地



▼公共施設が集積する八千石地区



▼公共施設が集積する八千石地区



▼西代地区の大規模小売店舗



▼佐原組新田集落



▼上之島集落



### 5-3 東地域の将来像

## 農と水と交流の郷 あずま

霞ヶ浦、利根川、新利根川などの豊かな水資源や、関東を代表する穀倉地帯で営まれる生業などをもとに、人々の交流が育まれる郷づくりを進める。

### 5-4 東地域づくりの目標

東地域は、江戸時代以降の干拓・新田開発により形成された広大な田園空間が特徴であり、現在では県内でも有数の穀倉地帯となっている。

広大な穀倉地帯においては、地域の特産品である「ミルキークイーン（有機米）」などの生産をはじめ、本市の基幹産業である農業の基盤が充実していることから、農業振興とのバランスに配慮した土地利用に努める。

また、地域の中央には市内唯一の図書館やあずま生涯学習センター、歴史民俗資料館などの多くの生涯学習・福祉施設が集積しているため、これらの既存集積を活かしたまちづくりを展開する。

さらに、地域の東側は国道 51 号や国道 125 号などの広域幹線道路の結節点となっていることから、農業とのバランスに配慮しつつ、本市の東の玄関口にふさわしい都市機能を誘導し、さらなる魅力の向上を目指す。

### 5-5 東地域づくりの方針

#### (1) 稲敷市の骨格となる拠点地区づくりの方針

##### ① 西代広域商業拠点地区

西代地区は、東の玄関口となる広域商業拠点として、民間活力により発展し、茨城・千葉の両県にまたがる広域商圏の確立を目指して、適正な民間誘導を図る。

##### 【想定される主な手法（想定）】

- ・適正な景観誘導に向けた地区計画制度の導入検討（中期）
- ・サイン計画の策定・案内サイン整備の推進（短期・中期）
- ・用途地域の指定検討（中期・長期）
- ・国道 51 号沿道等における地区計画制度又は特定用途制限地域制度の導入検討（中期・長期）等

② 八千石行政拠点地区

当該地区は、市民に生きがいと安心を提供する生涯学習や福祉的な機能を中心に、ふれあいと交流を育む総合的な拠点地区の形成を図る。

【想定される主な手法（想定）】

- ・公園等の改修の推進（中期）
- ・道路改良事業の推進（短期・中期）
- ・公共施設におけるバリアフリー化の推進（中期）
- ・サイン計画の策定・案内サイン整備の推進（短期・中期）等

③ 筑波東部産業拠点地区

既存の筑波東部工業団地は、良好な操業環境の維持、増進を図るため、地区計画制度や特定用途制限地域制度の導入などを検討し、地域振興に寄与するような都市的土地利用の誘導を図る。

【想定される主な手法（想定）】

- ・筑波東部工業団地における用途地域の指定検討及び地区計画制度又は特定用途制限地域制度の導入検討（中期・長期）
- ・国道 125 号東バイパスの整備促進（中期・長期）

④ （仮称）東インターチェンジ産業拠点地区

平成 24 年度の供用開始が予定されている（仮称）東インターチェンジやアクセス道路の整備に伴い、開発ポテンシャル（潜在的な能力・魅力）が高まることから、成田国際空港等との高いアクセシビリティ（近接性）を活かした産業拠点として、民間活力により業務研修機能を付加した空港支援・連携型の産業の立地が可能となるよう、地区計画制度や特定用途制限地域制度等の導入を検討し、適正な都市的土地利用の誘導を図る。

【想定される主な手法（想定）】

- ・（都）首都圏中央連絡自動車道線の整備促進（短期）
- ・（都）桑山・椎塚線の整備促進（短期－長期）
- ・（都）柴崎・桑山線の延伸を検討（短期－長期）
- ・流通・業務団地整備検討及び特定用途制限地域制度又は地区計画制度の導入検討（長期）
- ・交通ターミナル（バスの駅）整備検討（長期）

⑤ 幸田コンパクト・タウン拠点地区

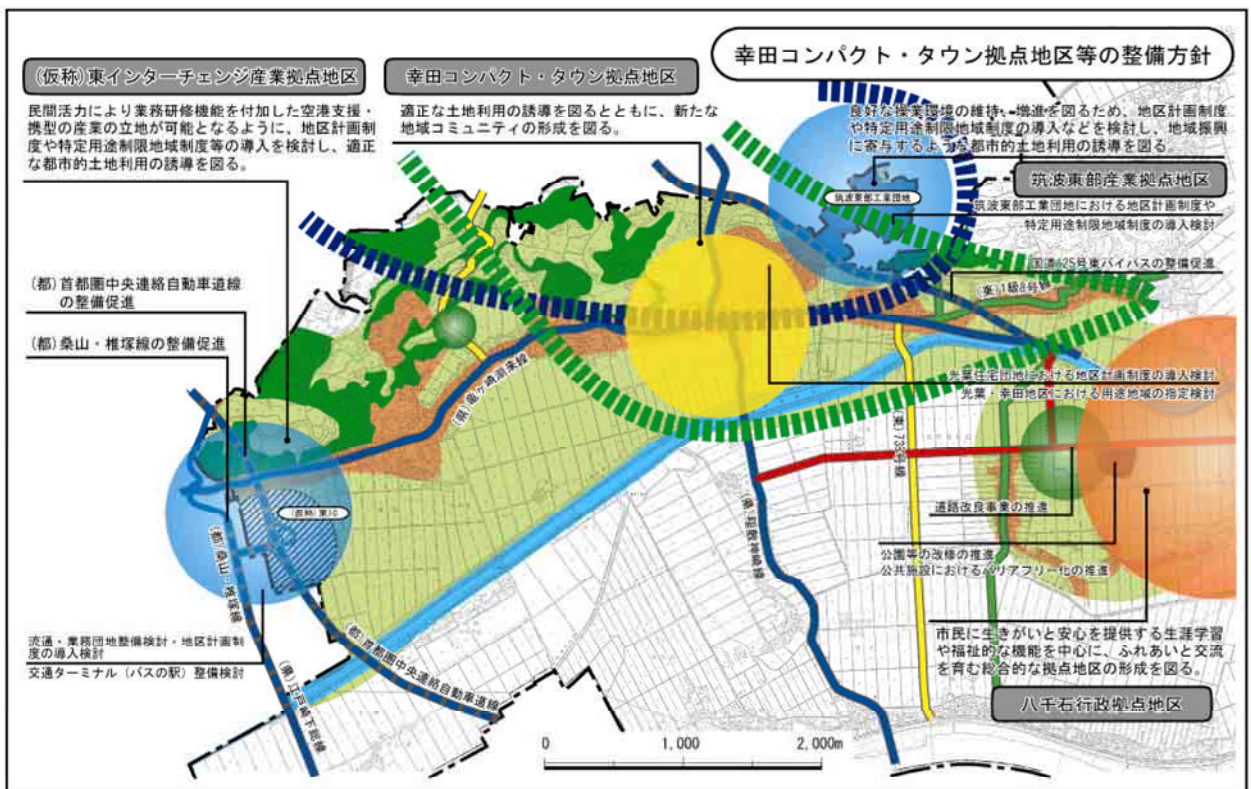
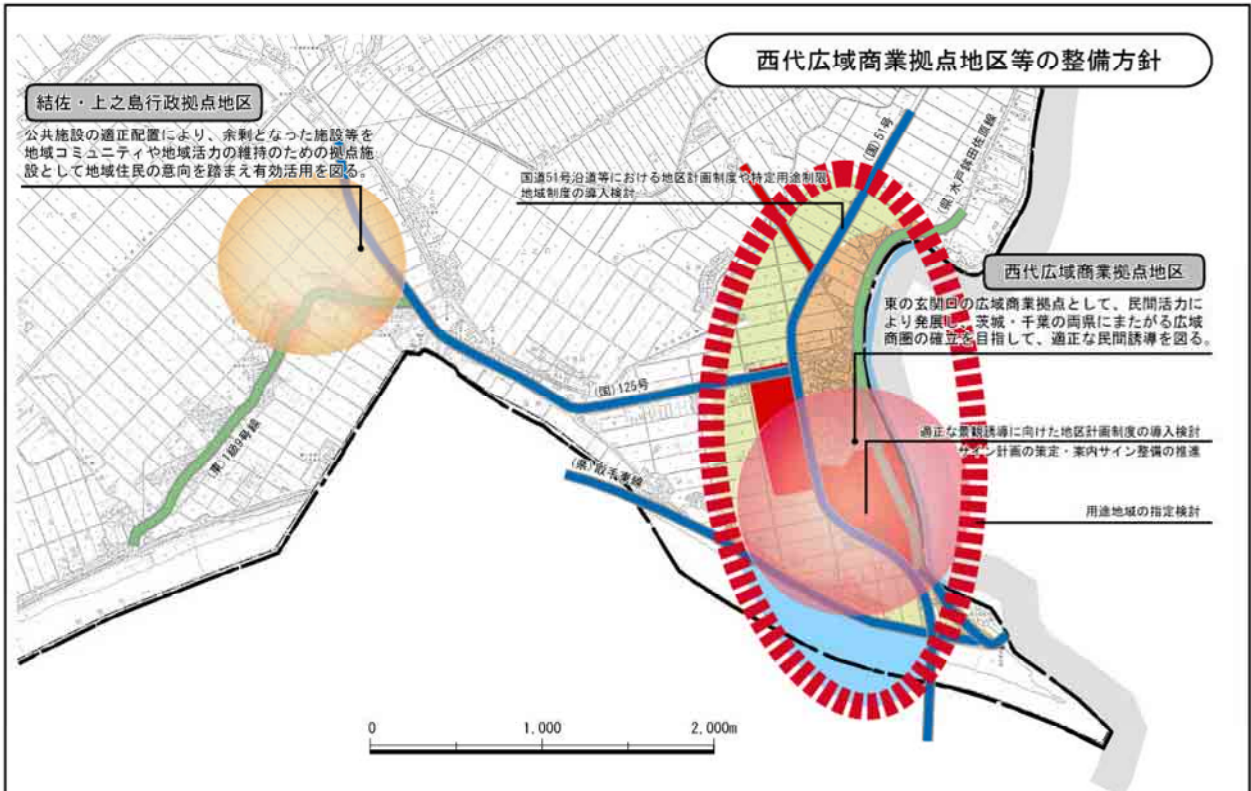
国道 125 号と県道竜ヶ崎潮来線が交差する幸田は、適正な土地利用の誘導を図るとともに、新たな地域コミュニティの形成を図る。

【想定される主な手法（想定）】

- ・光葉住宅団地における地区計画制度の導入検討（中期・長期）
- ・光葉・幸田地区における用途地域の指定検討（筑波東部工業団地とセット：中期・長期）

⑥ 結佐・上之島行政拠点地区

既存の公共施設が集積する結佐・上之島地区は、公共施設の適正配置により、余剰となった施設等を地域コミュニティや地域活力の維持のための拠点施設として、地域住民の意向を踏まえ有効活用を図る。



<p><b>凡例 【ゾーン】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">●</span> 市街地形成ゾーン</li> <li><span style="color: blue;">●</span> 工業・流通形成ゾーン</li> <li><span style="color: green;">●</span> コンパクト・タウン形成ゾーン</li> </ul> <p><b>【拠点地区】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">●</span> 市街地整備拠点地区等（市街地等）</li> <li><span style="color: blue;">●</span> コンパクト・タウン拠点地区（主要集落等）</li> <li><span style="color: orange;">●</span> 公共公益系拠点（公共施設集積地区等）</li> <li><span style="color: green;">●</span> 産業系拠点（工業団地等）</li> <li><span style="color: purple;">●</span> レクリエーション系拠点（公園・緑地等）</li> </ul>	<p><b>【土地利用】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 住宅市街地ゾーン</li> <li><span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 集落地ゾーン</li> <li><span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 商業業務地ゾーン</li> <li><span style="background-color: blue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 工業流通地ゾーン</li> <li><span style="background-color: purple; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> その他の土地利用ゾーン</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 都市的土地利用誘導ゾーン</li> <li><span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 農地ゾーン（保全型・活用型）</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 樹林地ゾーン（保全型・活用型）</li> <li><span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 水辺ゾーン</li> </ul>	<p><b>【道路】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 2px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> 広域幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）</li> <li><span style="border-bottom: 2px dashed blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> 地域間幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> 生活幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）</li> <li><span style="border-bottom: 2px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span> 生活補助幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）</li> <li><span style="border-bottom: 2px dotted red; width: 20px; display: inline-block;"></span> 構想路線（未整備）</li> </ul> <p>(国)：国道、(県)：県道、(江・新・桜・東)：市道</p> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: lightgrey; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 低未利用地</li> <li><span style="border-bottom: 2px dashed green; width: 20px; display: inline-block;"></span> 遊歩道等</li> </ul> <p style="text-align: right;">[ ] 地域界</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(2) まちづくり制度等を活用した地域づくりの方針

○ 既存の都市機能集積を活かした市街地（コンパクト・タウン）の形成

- ・筑波東部工業団地は、良好な操業環境の維持、増進を図るために工業系用途地域の指定を検討する。
- ・幸田集落や計画的に整備された光葉地区（ヒルズガーデン東）等においては、良好な居住環境を維持するため、住居系用途地域の指定や地区計画制度の導入を検討する。

○ 広域的な吸引力を持ち、にぎわいと活力のある健全な拠点の形成

- ・西代地区や佐原下手地区は、適切な土地利用のコントロールによる計画的な市街化を誘導し、商業・業務機能の整備・充実を図るため、商業系用途地域の指定や地区計画制度、特定用途制限地域制度等の導入を検討する。

○ 首都圏中央連絡自動車道の整備に伴う経済的波及効果を活かした産業拠点の形成

- ・（都）首都圏中央連絡自動車道線及び関連するアクセス道路となる（都）柴崎・桑山線（（県）竜ヶ崎潮来線バイパス）及び（都）桑山・椎塚線（（県）江戸崎下総線）の整備促進を図る。
- ・（仮称）東インターチェンジ周辺は、成田国際空港等との高いアクセシビリティ（近接性）を活かした産業拠点として、民間活力による空港支援・連携型の産業の適正な都市的土地利用の誘導を図るために、地区計画制度や特定用途制限地域制度等の導入を検討する。
- ・工場立地法に基づく工場適地に指定されている（仮称）東インターチェンジ周辺の町田地区や比較的まとまった農用地区域に含まれない地区等は、交通便利性が高いことから、周辺環境との調和を図るために、地区計画制度や特定用途制限地域制度等の導入を検討する。

○ 既存の公共施設の集積性を活かした交流拠点の形成

- ・生涯学習・福祉施設が集積した八千石・佐原組新田地区の図書館、あずま生涯学習センター、歴史民俗資料館などの公共施設は、市全体での公共施設の適正配置という観点や地域住民の意向等を踏まえた上で、市民に生きがいと安心を提供する生涯学習や地域医療など、福祉的な機能を中心に、ふれあいと交流を育む総合的な交流拠点として有効活用を図る。

○ 水郷の面影を残す良好な集落環境を維持・継承

【都市的土地利用】

- ・地域住民の生活の場である既存集落等における用途の混在を防止し、良好な居住環境を維持・継承するために、特定用途制限地域制度等の導入を検討する。

【自然的土地利用】

- ・水郷地帯の集落の特徴である水路の面影を残す集落景観やマキなどの防風垣、屋敷林などで構成される集落景観を保全・継承するために、地域住民の理解と協力のもと建築協定制や地区計画制度、景観法などの活用を促進する。
- ・東地区の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に風致地区制度の導入を検討する。
- ・スタジイ、タブノキ、ヤブツバキ等の常緑樹が生育する東大沼緑地環境保全地域（1.40ha）は、今後も、自然環境保全法等の関連法令のもと適切な保全を図る。

【公園】

- ・大利根東公園等の既存の公園は、利活用の促進を図るとともに、『緑のマスタープラン』に基づき、地域住民の理解と協力のもと、公園管理の里親制度等により適切な維持管理を図る。

【下水道】

- ・東処理区公共下水道などの整備を引き続き推進するとともに、下水道事業及び農業集落排水事業が完了した地区においては、施設の適正な維持管理と水洗化の促進を図る。
- ・下水道計画区域等以外の地域については、高度処理型浄化槽の普及を促進する。

○ 高齢者等が安全、快適に安心して暮らせる居住環境と活力ある生活環境の形成

【道路】

- ・県南地域南部の主要な東西軸を形成する広域幹線道路（都）柴崎・桑山線（（県）竜ヶ崎潮来線バイパス）の延伸等を検討する。
- ・広域幹線道路間を連携し、本市の骨格を構成する地域間幹線道路に位置づけられる市道（東）1級4号線・8号線、市道（東）508号線・708号線、市道（東）2級11号線等は、『稲敷市道路整備マスタープラン』（平成19年3月）を踏まえ、歩道設置や狭隘区間の解消などを推進する。
- ・市内の主要な幹線道路や集落・拠点間を連携するための生活幹線道路に位置づけられる市道（東）1級3号線、市道（東）145号線・487号線・728号線・738号線・1232号線・1576号線等は、『稲敷市道路整備マスタープラン』（平成19年3月）を踏まえ、歩道の設置や狭隘区間の解消などを推進する。
- ・集落内の狭隘道路や危険箇所などは、地域の要望などを踏まえ適切な維持管理とともに、適切な改良を進める。
- ・利根川等の既存のサイクリングロードの利活用を促進する。

【公営住宅】

- ・県営結佐アパート及び市営結佐住宅等の公営住宅については、計画的な修繕を推進する。

【総合防災】

- ・第一次緊急輸送道路に指定されている国道125号及び県道竜ヶ崎潮来線、第二次緊急輸送道路に指定されている県道江戸崎神崎線、県道新川江戸崎線の沿道の区域については、『稲敷市耐震改修促進計画』（平成21年3月）に基づき、重点的に耐震化を促進する。

○ 農業を核として広大な農用地を保全・継承

【自然的土地利用】

- ・農用地区域として指定されている集団的な優良農地や農業生産基盤整備を行った農地は、今後も保全・継承するために、農業施策との連携のもと農振法や農地法等の法制度の適切な運用を図る。

○ 農業関連事業が完了後、一定期間を経過した地区などにおいて自然的土地利用との調和を基本とする適切な土地利用誘導

- ・福田・中島地区等の比較的まとまった農用地区域に含まれない地区は、土地利用の混在を防止するとともに周辺環境との調和を図るために、特定用途制限地域制度等の導入を検討する。
- ・国道51号等の沿道にみられる比較的まとまった農業振興地域農用地区域に含まれない地区は、周辺の自然的土地利用との調和を図るため、地区計画制度や特定用途制限地域制度等の導入を検討する。

東地域のまちづくり構想図

良好な操業環境の維持、増進を図るため、用途地域制度の適切な運用を図るとともに、地区計画制度や特定用途制限地域制度の導入などを検討し、地域振興に寄与するような都市的土地利用の誘導を図る。

商業・業務機能や医療機関が集積し、近年、新たな光熱住宅団地が整備され、住宅建設が進んでいることから、適正な土地利用の誘導を図るとともに、新たな地域コミュニティの形成を図る。



公共施設の適正配置により、余剰となった施設等を地域コミュニティや地域活力の維持のための拠点施設として地域住民の意向を踏まえ有効活用を図る。

東の玄関口の広域商業拠点として、民間活力により発展し、茶業、干菜の両面にまたがる広域商圏の確立を目指して、適正な民間誘導を図る。

凡例

【ゾーン】

- 市街地形成ゾーン
- 工業・流通形成ゾーン
- コンパクト・タウン形成ゾーン

【拠点地区】

- 市街地整備拠点地区等（市街地等）
- コンパクト・タウン拠点地区（主要集落等）
- 公共施設系拠点（公共施設集積地区等）
- 産業系拠点（工業団地等）
- レクリエーション系拠点（公園・緑地等）

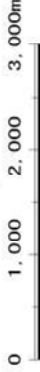
【土地利用】

- 住宅市街地ゾーン
- 集落地ゾーン
- 商業業務地ゾーン
- 工業流通地ゾーン
- その他の土地利用ゾーン
- 都市的土地利用誘導ゾーン
- 農地ゾーン（保全型・活用型）
- 樹林地ゾーン（保全型・活用型）
- 水辺ゾーン

【道路】

- 広域幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）
- 地域間幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）
- 生活幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）
- 生活補助幹線道路（整備済／暫定供用・未整備）

(国)：国道、(県)：県道、(東)：市道



成田国際空港等との高いアクセス性を活かした産業拠点として、地区計画制度や特定用途制限地域制度等の導入を検討し、適正な都市的土地利用の誘導を図る。

## Ⅲ. 実現化方策

稲敷市都市計画マスタープラン

### 1. 計画の実現に向けて



### Ⅲ 実現化方策

#### 1. 計画の実現に向けて

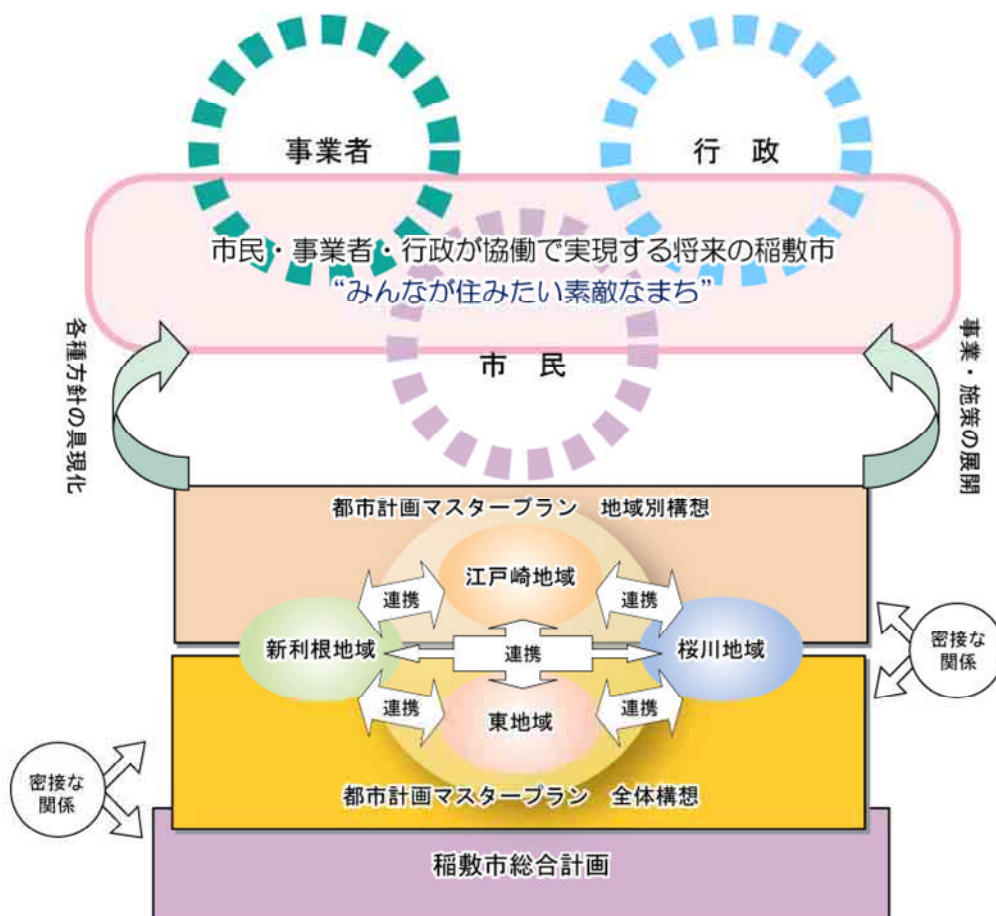
##### 1-1 みんなが住みたい素敵なまちづくりの実現に向けて

###### (1) 市民協働のまちづくり

真に一体の都市として、豊かな自然環境との調和のもと、充実した生活環境や産業基盤により市民の多様なライフスタイルに対応した“みんなが住みたい素敵なまち”を創りあげていくためには、時代に即した都市計画に関わる制度をはじめ、福祉、教育、文化、産業等の諸施策を適切に運用しながら、ハード・ソフト両面のまちづくり施策の展開により、自立した都市の形成を目指していくことが求められる。

それには、市民・事業者と行政が将来像を共有し、地域コミュニティの再生や地域活力の維持・向上を図るとともに、地域間の連携強化を促進することが重要である。

特に、都市の一体感、市民意識の成熟やまちづくりへの関心、市の新しい価値となる活動の創出など、市民の意欲と行動によって発揮されることから、まちづくりの初期段階から、市民、事業者、行政による協働・連携を図り、ボランティア活動等への支援など、その体制づくりを積極的に推進していくとともに、一体の自立した都市の形成に向けて、協働によるまちづくりを推進することが求められる。



## (2) 各主体の役割

### ① 稲敷市民（行政区、ボランティア団体等）の役割

稲敷市民は、まちづくりの主役であることを認識し、市民であることの自覚を持ってまちづくりにあたることが求められる。

市民は、自らが住み、家族が住み、そして生活していく身近な生活空間において、地域活動やボランティア活動などへの参加を通じて、地域コミュニティ、周囲の生活環境や身近な自然環境に対する関心や愛着心を高め、自らまちづくりに取り組むことが望まれる。

また、広域的・全市的なまちづくりにおいては、事業者、行政との連携・協力を努め、積極的な関わりが求められる。

### ② 事業者の役割

稲敷市で事業活動を行う民間企業や団体などの事業者は、経済活動を行う上で、より良い事業形態や操業環境を形成するために、事業者としての責任ある行動を果たすことが求められる。

従って、操業の維持、継続のみならず、従業員やその家族に対する生活環境の向上、事業所周辺で生活する市民に配慮した地域環境の整備など、積極的な社会貢献やまちづくりへの参画が求められる。

### ③ 行政（稲敷市）の役割

行政は、本計画に示した都市計画に関する方針に基づき、総合的かつ計画的に事業の推進や調整を図っていくことが求められる。

事業等の推進にあたっては、市民に開かれた行政を推進するため、まちづくりに関する情報を積極的に公開し、市民及び事業者と一体となって本市のまちづくりを考えていく。

市民、事業者、行政の協働によるまちづくりを実現していくためには、市民意識の醸成を図るとともに、市民提案型システムの構築に努め、まちづくりへの市民参加、行政計画策定への市民参画などを積極的に促進する。

## (3) 合意形成

市民の生活空間である市街地や集落地における狭隘道路の解消など、特に身近なまちづくりを実現していく上では、各種勉強会や懇談会などを開催し、市民、事業者、行政の三者が合意形成を図りながら個別事業を推進していく。

## (4) 市民参加の推進方策

### ○ 市民参加を推進するための各種取り組みの検討

本市では、地域間の相互理解とパートナーシップ（協力関係）の醸成を図り、みんなが“ふるさと”である“稲敷”の市民として、そのアイデンティティ（地域・集団などへの帰属意識）を確立することが緊急課題であることから、積極的な住民参加の取り組みを進めている。

今後のまちづくりにおいては、地域の持つ価値や良さを発見・発掘したり、来訪者にこれを発信し、稲敷市の良さを理解する市外・県外の人々（いわゆる稲敷市のファン）を増加させるなかで、地域の新しい活動を創出するとともに、けん引役となるリードしていく人材の育成を図ることが重要であり、次のような市民参加の取り組みを進めていく。

<p>市民提案型 システムの構築</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民・事業者・行政がそれぞれの役割分担のもとで、協働・連携を図りながらまちづくりを進めることができるよう、市民意識の啓発・醸成に努める。</li> <li>・「市民懇談会」の開催など、市民から広く意見を求める機会の充実を図る。</li> <li>・都市計画法に基づく提案制度を運用するための運用方針等を検討する。</li> <li>・市民公募制度の導入やパブリックコメント<sup>6</sup>による意見・提案など、政策形成過程への積極的な市民参画を促進する。</li> </ul>
<p>住民自治の 推進方策の検討</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地方自治の本旨である住民自治を推進するため、「まちづくり条例<sup>7</sup>」等についての調査・研究に取り組み、その効果などを踏まえて、条例制定を目指す。</li> <li>・ボランティア・NPO活動や地域コミュニティ活動について、また、これらの活動における市民と行政との役割分担や各地域の特性を活かした協働のあり方、新たな地域コミュニティなどについて、総合的に調査・研究を進める。</li> </ul>
<p>コミュニティ 活動の支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・産業構造の変化やライフスタイルの多様化などにもない、希薄となったコミュニティ意識の高揚とコミュニティ活動の活性化を図る。そのためには、既存の行政区組織を中心に、地域住民の信頼と連携、相互協力のもと自主的・自立的なコミュニケーションが展開されるよう支援に努める。</li> <li>・地域における自主的なコミュニティ活動を促進するため、既存の公共施設を活用した活動場所の提供や機能充実を図る。</li> </ul>
<p>稲敷市ボランティア ネットワーク の構築</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の江戸崎・新利根・桜川・東ボランティア連絡協議会をはじめ、様々な分野のボランティア団体を加えた「(仮称)稲敷市ボランティアネットワーク協議会」に再編し、ボランティア団体相互のネットワーク化を図る。</li> </ul>
<p>ボランティア・ NPO団体等の リーダー育成</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民における主体的・自主的な地域づくりの取り組みを担う人材の育成に努める。</li> <li>・ボランティア・NPO活動の円滑な運営を支援するため、組織の核となるボランティアリーダーやコーディネーターの育成に努め、活性化を図る。</li> </ul>
<p>ボランティア・ NPO活動の 支援と拠点整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ボランティア・NPO活動への参加者が活動しやすい環境づくりとして「(仮称)稲敷市ボランティア活動センター」を設置する。</li> <li>・既存の公共施設等を補助的な活動拠点とし、地域に適したボランティア活動を展開するための機能充実を図る。</li> </ul>
<p>ボランティア意識の 普及・啓発</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種講座の開設やワークショップ、体験学習等を通じて、ボランティア・NPO活動の情報や機会の提供に努める。</li> </ul>

<sup>6</sup> パブリックコメント：市が基本的な施策などの策定にあたり、あらかじめ市の原案を広く市民などに公表し、寄せられた意見を考慮して最終決定するための一連の手続きのこと。

<sup>7</sup> まちづくり条例：地方自治体が制定する条例で、市民の合意や協力を得ながら、良好な個性あるまちづくりを進めていくことを目的として、まちづくりの理念、まちづくり区域の設定、開発の規制と誘導、まちづくり協議会の設置等、方法や手続きについて定める。その内容は、自治体によって異なる。

### ○ 市民による公共施設の管理運営方策の検討

これまで市が管理運営してきた公共施設（建築物や道路、公園、河川等）については、施設管理費の軽減や住民サービスの向上、適切な維持管理等を図るために、指定管理者制度<sup>8</sup>や里親制度<sup>9</sup>等の積極的な導入を図る。

#### 指定管理者制度 による管理運営

- ・地方自治法により公の施設（市が住民の福祉を増進するために設置し、その市の住民が利用する施設のことで、運動施設、文化施設、社会福祉施設などがある。）について、民間の能力を活用する制度である。
- ・多様化する住民ニーズに、より効果的、効率的に対応するため、民間の能力を活用し、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的とする。
- ・市が管理する公共施設について、指定管理者制度の導入を推進し、効果的、効率的な維持管理を推進する。

#### 道路（公園）里親制度 による管理運営

- ・身近な生活道路や公園、河川空間などの公共空間は、里親制度等の導入を積極的に推進し、行政区やボランティア団体等の連携と協力のもと、適切な維持管理を図る。

## (5) 効率的・効果的なまちづくり

### ○ 財源の確保と効率的な運用

まちづくりは長期的な視点のもとに進めていくため、多大な時間を要するとともに継続性が重要であることから、安定した財源の確保が必要となってくる。

そこで本市の魅力を高めながら、企業誘致や定住を促進する施策の展開を図り、他県の市町村から人・もの・情報・事業所等を本市に集め、安定した税収の確保に努める。

また、まちづくりの目的に応じ、国・県等の補助制度を積極的に活用するなど、多様な財源確保に努め財政基盤の強化を図る。

#### 【財源の確保と効率的な運用のための具体例】

- ・江戸崎工業団地をはじめとする産業基盤における企業誘致の推進
- ・地区計画制度等を活用した工業・流通業務系等の企業進出が可能となるような土地利用誘導方策の推進
- ・定住を促進する施策として、低未利用地活用方策の検討や安住を促す独自制度導入に向けた検討
- ・国・県等の補助制度を積極的に活用した施策の展開等

<sup>8</sup> 指定管理者制度：地方自治法により、「公の施設」（市が住民の福祉を増進するために設置し、その市の住民が利用する施設のことで、運動施設、文化施設、社会福祉施設などがある。）について、多様化する住民ニーズに、より効果的、効率的に対応するため、公の施設の管理に民間事業者の能力を活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的とするもの。

<sup>9</sup> 里親制度：市が管理する行政区内の道路や公園等を里子にみたくて、市民や事業者等の団体が里親となってボランティアとして里子（道路や公園等）の空き缶や散乱ごみ等の収集・廃棄などの維持管理を行うこと。

○ 国・県・周辺市町村等の関係機関との連携による広域的なまちづくり

本市においては、周辺的美浦村や河内町、龍ヶ崎市や牛久市、潮来市、神崎町や香取市などと連絡する国道 51 号、国道 125 号、国道 408 号をはじめとする国・県道や、一級河川利根川・霞ヶ浦など、国・県等が管理する公共施設が配置されている。

また、首都圏中央連絡自動車道の整備をはじめ、国道 125 号バイパスや都市計画道路柴崎・桑山線等の改良、浮島砂浜再生事業等による霞ヶ浦湖岸の保全・活用など、国・県・周辺市町村等と深く関係のあるプロジェクトが展開されている。

こうしたプロジェクトを本市のまちづくり方策として効果的に享受し、その効果を市内に波及させていくために、地元自治体としての主体性を持ちながら、国・県・周辺市町村等の関係機関と緊密な協力・連携を進めていく。

【国・県・周辺市町村等の関係機関との連携による広域的なまちづくりの具体例】

- ・『稲敷東部台都市計画区域マスタープラン』及び『稲敷東南部都市計画区域マスタープラン』の推進など、一体的なまちづくりの推進
- ・首都圏中央連絡自動車道や国道 125 号バイパス、都市計画道路柴崎・桑山線等の広域交通ネットワークの構築要請
- ・バス事業者等との連携による広域的な公共交通システムの構築
- ・霞ヶ浦湖岸の保全・活用
- ・消防・防災活動等における相互連携
- ・公共施設の相互利用や各種行政施策等の相互連携等

○ 庁内の横断的な取り組み

厳しい財政状況のなか、本市のまちづくりを着実に推進するためには、所管課はもとより、庁内関係部課の相互連携による、効率的な施策の展開が重要である。

また、市内公共施設の相互利用や再編、跡地の有効活用などを積極的に図る必要がある。

【庁内の横断的な取り組みの具体例】

- ・新庁舎・関連事業の推進
- ・市が掲げるビジョンを共有しこれを実現していくため、庁内調整・プロジェクト会議などの充実や柔軟な行政組織の構築
- ・総合計画や都市計画マスタープラン、その他各種計画の勉強会等

## 1-2 まちづくりの実現化方策

### (1) 都市計画マスタープランの推進

#### ○ 都市計画マスタープランに沿ったまちづくり

都市計画マスタープランは、本市で生活したり、事業活動を行ったりする人々が、まちづくりの方向性や土地利用、各種都市づくりの方針など、本市の都市計画に関連する基本的な考え方を共有しながら、「人と自然が共存し、産業と調和した豊かなふるさと～みんなが住みたい素敵なまち～」を実現していくための“手引書”としての役割を担っている。

そこで、今後のまちづくりに係る個別具体施策の立案や事業実施時、県・事業者等との個別協議等を行う際には、この都市計画マスタープランに示された考え方をもとに進められることになる。

#### 【都市計画マスタープランに沿ったまちづくりを展開するための具体例】

- ・ 市民や事業者に対する『稲敷市都市計画マスタープラン』の普及・啓発
- ・ 行政内部における都市計画マスタープランの横断的な活用等

#### ○ 都市計画マスタープランの進行管理

稲敷市の今後のまちづくりの方向性を示す『稲敷市都市計画マスタープラン』の実効性を確保するためには、計画の定期的な進行管理を行うことが重要である。

そのため、個別の施策・事業の緊急性、優先性、効果等を相対的に評価し、市民からの要請や財政状況等を勘案しつつ、都市計画マスタープランを具体化するための整備プログラムを定めることが効果的である。

また、行政評価や財政計画と連動させることにより、計画の相対的な評価や財政的な裏付けを確保していくことが効果的である。

#### 【都市計画マスタープランの進行管理を図るための具体例】

- ・ 定期的な進捗状況調査の実施と評価
- ・ 土地利用、道路、公園、下水道等の各分野別整備プログラムの管理
- ・ 分野別整備目標の設定と評価の検討
- ・ 行政評価や財政計画と連動した進行管理等

#### ○ 都市計画マスタープランの柔軟な見直し

都市づくりは長期的な視点のもとに進めていくため、都市計画マスタープランの目標年次はおおむね20年後となっているものの、社会経済情勢の変化や都市の抱える課題の変化などにより、計画の内容が本市の実態とかい離していくことが想定される。

こうした状況に柔軟な対応をしていくため、必要に応じた計画の見直しを行うことが効果的である。

#### 【都市計画マスタープランの柔軟な見直しを図るための具体例】

- ・ 社会経済情勢や市民のライフスタイルの変化等の的確な把握等

## (2) 適切な都市計画の決定・変更

『稲敷市都市計画マスタープラン』に示した将来都市像の実現に向けて各種事業を推進するため、県が定める『稲敷東部台都市計画区域マスタープラン』及び『稲敷東南部都市計画区域マスタープラン』を踏まえつつ、国・県等の関係機関と連携・協力を図りながら、事業の熟度に応じた適切な時期に、必要な都市計画の決定を行う。

また、既に都市計画決定されたものについては、社会経済情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえ、必要に応じた見直しを検討する。

### 【適切な都市計画の決定・変更の具体例】

- ・江戸崎工業団地等の線引きの拡大や工業専用地域の決定
- ・事業が進捗していない都市計画道路の見直し
- ・社会経済情勢等に応じた用途地域の見直し
- ・幹線道路の沿道などにおける無秩序な開発を抑制するための特定用途制限地域制度の決定
- ・工業・産業業務系等の立地を誘導するための地区計画の決定等

## (3) 関連法令等に基づくまちづくり制度の活用と運用

### ○ 都市計画法に基づく制度の活用と運用

都市計画法に基づく線引き制度の維持や用途地域の見直し、都市計画道路・都市公園等の都市施設整備、地区計画制度の導入、特定用途制限地域制度の導入、開発許可制度の適切な運用など、各種制度の適切な活用と運用により、みんなが住みたい素敵なまちの維持・形成を図る。

### ○ 都市的土地利用等に関連する法令等に基づく制度の活用と運用

建築基準法や都市緑地法、都市公園法などに基づく建築協定制度や緑化協定制度の導入、都市公園や公共下水道の整備、建築確認制度の適切な運用など、都市計画法に関連する各種制度の適切な活用と運用により、良好な都市的土地利用の維持・形成を図る。

### ○ 自然的土地利用等に関連する法令等に基づく制度の活用と運用

農業振興地域の整備に関する法律や農地法、自然環境保全法、河川法などに基づく農業振興地域・農用地区域制度の適切な運用、農地転用の許可制度、水郷筑波国定公園の保全・活用、河川整備計画に基づく河川整備など、関連法令等に基づく各種制度の適切な活用と運用により、良好な自然的土地利用の保全・形成を図る。

### ○ 市民主体のルールづくり

市民の様々な要請や個別問題に柔軟な対応をするとともに、市民が主体的なまちづくりに取り組めるよう、その規範となる「まちづくり条例」の制定を検討する。

また、都市計画法や建築基準法等に基づき良好な居住環境を形成するためのルールを定めた地区計画制度や建築協定制度、緑化協定制度等の導入促進を図る。

※まちづくり条例とは？

地方自治体が制定する条例で、市民の合意や協力を得ながら、良好で個性あるまちづくりを進めていくことを目的として、まちづくりの理念、まちづくり区域の設定、開発の規制と誘導、まちづくり協議会の設置や方法、手続き等について定める。

決まったひな形があるわけではなく、「ひとにやさしい条例」、「土地利用条例」、「景観条例」、「環境条例」、「生涯学習まちづくり条例」等々、様々な名称で定められている。これらの条例に規定される主な内容としては、次のようなものがある。

- まちづくりの基本理念
- 市民、事業者、行政の果たすべき役割
- まちづくり組織の設立と支援
- まちづくりの推進体制
- 地域に根ざしたまちづくり計画の策定や制限事項（規制・誘導）等



### 1-3 実現に向けた課題

#### (1) 一体性のある都市計画の実現に向けて

江戸崎・新利根地域は、美浦村とともに稲敷東部台都市計画区域を構成し、市街化を促進する市街化区域と、市街化を抑制する市街化調整区域に区分する、いわゆる線引き制度を運用している。

また、桜川・東地域は、稲敷東南部都市計画区域を構成し、当面、無秩序な市街化が進むおそれのない区域として区域区分を定めていない、いわゆる非線引き都市計画制度を運用している。

平成20年3月に策定した『稲敷市都市計画基本方針』では、「当面は従来通り、線引き都市計画制度を運用する稲敷東部台都市計画区域と非線引き都市計画制度を運用する稲敷東南部都市計画区域を併存することとする」としている。

同じ生活圏を形成し、合併により一体となった市域の統一性のある都市計画の実現に向けて、新たな都市計画の枠組みが求められることから、市民ニーズや社会経済情勢等を踏まえながら、国・県とともに都市計画制度のあり方について継続して検討を進めていく。

#### 【各種計画等における位置づけ】

##### <都市計画運用指針（平成20年12月）>

- ・「一体の都市として総合的に整備、開発及び保全」すべき都市計画区域は、都市計画を策定する区域の単位となるものであり、その指定が適切に行われることが各都市計画制度の適切な運用の前提となるものである。その指定に当たっては、必ずしも行政区域単位でとらえるのではなく現実の市街地の広がりや住民の生活圏域なども考慮し、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が、相当程度その中で充足できる範囲で設定すべきである。

##### <稲敷市総合計画（平成19年3月）>

- ・都市計画区域の再編をはじめとする都市計画諸制度の変更や導入を検討する。

##### <稲敷市都市計画基本方針（平成20年3月）>

- ・稲敷東部台都市計画区域は、区域区分制度を存続する。稲敷東南部都市計画区域は、区域区分を定めない。稲敷市では、稲敷東部台都市計画区域と稲敷東南部都市計画区域を併存することとする。

## (2) 非線引き都市計画区域における適切な都市的土地利用の誘導

稲敷東南部都市計画区域を構成する桜川・東地域は、当面、無秩序な市街化が進むおそれのない区域として区域区分を定めていない、いわゆる非線引き都市計画制度を運用しており、用途地域の指定も行っていない。

こうした中、国道 51 号や国道 125 号などの幹線道路により結ばれている利便性の高い地区などは、比較的自由的な土地利用が進められており、大規模商業施設や遊戯施設と住居が隣接するなど用途の混在が見られるため、突発的な開発行為等が発生した場合、柔軟に指導・誘導できる仕組みづくりが求められている。

こうした用途の混在を防ぎ、魅力ある拠点地域を形成するために、地区計画制度や特定用途制限地域制度の導入、まちづくり条例の導入などの検討を進めていく。

### 【非線引き都市計画区域における適切な都市的土地利用の誘導の具体例】

- ・地区計画制度や特定用途制限地域制度の導入検討
- ・まちづくり条例の導入検討
- ・開発許可制度や農振農用地区域制度等の適切な運用等

## (3) 人口減少社会への適切な対応

本市の人口は、昭和 45 年以降、高度成長と都市化の影響を受け着実に増加してきた。

しかし、平成 7 年以降は、少子化や都心回帰、低成長時代への突入などを背景に、人口は減少傾向に転じている。

また、人口構成についても少子高齢化が進んでおり、地域活力の低下が見られることから、子育て環境の整備などの少子化対策、市外への転出を抑制する魅力ある地域づくり、新たな雇用機会の創出と定住促進が求められている。

著しい人口減少傾向の緩和による地域活力の維持・向上を図り、本格的な少子高齢社会に対応できるまちづくりを目指し、市をあげてこれらの人口問題に取り組む。

### 【人口減少社会への適切な対応の具体例】

- ・都市計画制度の適切な活用と運用により、企業立地のための都市的土地利用の誘導
- ・新たな企業誘致を推進し、雇用機会の拡大や職種の多様化を図り、定住化や流入人口の拡大
- ・人口流出が著しい若い世代の定住化を促進するために、こうした世代のライフスタイルに応じた住環境の創出
- ・自然や歴史、文化、産業、人・団体等をキーワードとした観光資源の発掘や、道路交通ネットワーク等を活かした観光・交流拠点の形成を図り、市外からの来訪者を増やし、交流人口の拡大等

#### (4) 地域コミュニティの維持・向上

稲作を中心に繁栄してきた本市では、田植えや稲刈りなどの農の営みなどを通じて、近隣の住民同士が相互に共同作業を行う“結い”という文化が形成されていたが、機械化に伴い次第に希薄になっている。

また、市内各地には、五穀豊穡を祈願する祭礼や習わしが存在していたが、産業構造の変化やライフスタイルの変化に伴い、各地に受け継がれてきた祭礼や習わしがなくなりつつある。

さらに、近年では消防団員や防犯連絡員、交通安全推進員の高齢化や減少をはじめ、地域活動への参加者の減少など、地域コミュニティが希薄化している。

稲敷地域の人々は、人と人の繋がりを大切にし、皆で協力するという連帯意識が強い地域であったことから、少子高齢化が進行する中、また、市民協働のまちづくりを推進する観点からも、地域コミュニティの維持・向上を図ることが求められる。

##### 【地域コミュニティの維持・向上の具体例】

- ・地域コミュニティを担う人材（リーダー）の発掘と育成
- ・地域コミュニティを担う多様な人材の確保
- ・地域住民の自主的な取り組み（地域固有の祭礼やイベント、清掃活動等）に対する行政支援のあり方の検討
- ・地縁型団体（行政区等）とテーマ型団体（NPO等）との連携方策の検討等



## IV. 資料編

### 稲敷市都市計画マスタープラン

1. 稲敷市都市計画審議会
2. 諮問・答申
3. 稲敷市都市計画マスタープランまちづくり市民会議

**IV 資料編****1. 稲敷市都市計画審議会****(1) 稲敷市都市計画審議会条例**

平成 17 年 3 月 22 日

条例第 125 号

(趣旨)

第 1 条 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 77 条の 2 第 1 項の規定に基づき稲敷市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を置き、同条第 3 項の規定に基づき、審議会の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第 2 条 審議会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 都市計画法によりその権限に属された事項を調査審議すること。
- (2) 市長の諮問に応じ、都市計画に関する事項について調査審議すること。
- (3) 都市計画に関する事項について関係行政機関に建議すること。
- (4) その他市長が都市計画法上必要と認める事項に関すること。

(組織)

第 3 条 審議会は、委員 10 人以内で組織する。

2 審議会の委員(以下「委員」という。)は、次の者のうちから市長が任命する。

- (1) 学識経験のある者及び市議会の議員
- (2) 関係行政機関若しくは県の職員又は市の住民

3 委員の任期は 2 年とし、前項第 1 号に掲げる市議会の議員及び第 2 号に掲げる関係行政機関又は県の職員については、その職を去ったときは委員の資格を失うものとする。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任されることができる。

(臨時委員及び専門委員)

第 4 条 審議会に特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 審議会に専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。

3 臨時委員及び専門委員は、市長が任命する。

4 臨時委員は、その特別の事項に関する調査審議が終了したとき、専門委員は、その専門の事項に関する調査が終了したときは、解任されるものとする。

(会長)

第 5 条 審議会に会長を置き、会長は学識経験のある者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。

- 2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名した委員がその職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集する。ただし、委員の任命後最初に開かれる会議並びに会長及び前条第3項の会長があらかじめ指名した委員がともに欠けたときの会議は、市長が招集する。

- 2 会長は、会議の議長となる。
- 3 会議は、委員及び議事に関係のある臨時委員の2分の1以上が出席しなければ開くことができない。
- 4 会議の議事は、出席した委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数をもって決し可否同数のときは、会長の決するところによる。

(幹事)

第7条 審議会に幹事若干人を置く。

- 2 幹事は、市の職員のうちから市長が任命する。
- 3 幹事は、会長の命を受け会務を処理する。

(庶務)

第8条 審議会の庶務は、都市計画課において処理する。

(委任)

第9条 この条例の定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

附 則

この条例は、平成17年3月22日から施行する。

## (2) 稲敷市都市計画審議会名簿

氏 名	嘱 託 区 分	備 考
山 形 耕 一	学識経験者	元茨城大学副学長
柳 原 一 雄	学識経験者	商工会長
加 納 昭	学識経験者	農業委員会会長
井 川 一 幸	学識経験者	建築士
大 湖 金 四 郎	市議会議員	
遠 藤 一 行	市議会議員	
宮 本 隆 典	市議会議員	
山 口 勝 夫	市議会議員	
齊 藤 光 司	関係行政機関	竜ヶ崎工事事務所長

(順不同、敬称略)



## 2. 諮問・答申

### (1) 諮問書



稲 都 第 47 号

平成21年 6月22日

稲敷市都市計画審議会長 様

稲敷市長 田 口 久 克



#### 「稲敷市都市計画マスタープラン」の策定について

稲敷市は、一つの市の中に二つの都市計画区域が存在し、さらに区域区分がなされている区域となされていない区域があり、土地利用規制に大きな違いがあるところです。

また圏央道の開通に伴い、大きな土地利用の変化が予想されており、将来の土地利用計画は大変重要な課題となっております。

そこで第1次稲敷市総合計画を踏まえ、稲敷市都市計画審議会条例（平成17年稲敷市条例第125号）第2条の規定に基づき、「稲敷市都市計画マスタープラン」の策定について諮問いたします。

## (2) 答申書



平成22年2月25日

稲敷市長 田口久克 殿

稲敷市都市計画審議会  
会長 山形 耕

## 稲敷市都市計画マスタープランの策定について（答申）

平成21年7月8日付け諮問第1号をもって諮問のありました標記の件について、稲敷市都市計画審議会条例第2条に基づき慎重に審議した結果、別冊「稲敷市都市計画マスタープラン」としてまとめましたので答申いたします。

なお、この答申に基づく都市計画マスタープランの実現に向けて、下記事項に十分配慮のうえ、計画の円滑な推進に努められることを提言します。

## 記

- 1 本市は、江戸崎・新利根地域が美浦村とともに稲敷東部台都市計画区域を構成し、市街化区域と市街化調整区域の区域区分（所謂線引き都市計画制度）が指定されている。また、桜川・東地域は河内町とともに稲敷東南部都市計画区域を構成し、区域区分を定めない非線引き都市計画制度を運用しており、市内が制度が異なる2つの都市計画区域に分かれる複雑な構造を有している。合併により一体となった稲敷市域の統一性のある都市づくりに向けて、新たな都市計画の枠組みが求められることから、市民ニーズや社会経済情勢等を踏まえながら、国・県とともに都市計画制度のあり方について継続して検討を進めていくことが必要である。
- 2 本市内に2つのICが設置される首都圏中央連絡自動車道の概成が数年内に迫っている。同道は東京50Km圏を、業務核都市群を貫いて結ぶ環状路であり、本市の交通及び土地利用ポテンシャルは飛躍的に増大する。この効果を最大限に生かし、適切な産業の誘致・振興を図るとともに、言わば首都圏に打って出る積極性が重要である。他方、乱開発を防止するため都市計画制度のみならず、土地、農地、森林に関わる諸法・制度を適切に運用していくことが不可欠であり、所謂ポンプアップ効果を防止するための施策も重要となる。
- 3 本市の人口は、少子化や都心回帰、低成長時代への突入などを背景に、減少傾向に転じている。また、人口構成についても少子高齢化が進んでおり、地域活力の低下が見られることから、子育て環境の整備などの少子化対策、市外への転出を抑制する魅力ある地域づくり、新たな雇用機会の創出と定住促進が求められている。田園環境、自然環境との調和を図りながら、地域の特性を生かし、さらに新たな地域の価値を創造していくために都市計画制度を積極的に活用し、市をあげてこれらの人口・雇用問題に取り組むことが必要である。
- 4 稲敷地域の人々は、人と人の繋がりを大切に、皆で協力するという連帯意識が強い地域であったことから、子供や高齢者支援の観点、市民協働のまちづくりを推進する観点からも、市民と行政が連携し、地域コミュニティの維持・向上に努めることがまちづくりの基本となる。

### 3. 稲敷市都市計画マスタープラン策定まちづくり市民会議

#### (1) 稲敷市都市計画マスタープラン策定まちづくり市民会議設置要綱

(設置)

第1条 市は、稲敷市都市計画マスタープラン（以下、「都市計画マスタープラン」という。）を策定するにあたり、市民相互で意見交換及び討議をし、市民と行政との協働によるまちづくりの推進を図るため、稲敷市都市計画マスタープラン策定まちづくり市民会議（以下、「市民会議」という。）を設置する。

(掌握事務)

第2条 市民会議は、都市計画マスタープランの策定にあたり、都市計画マスタープランに関連する事項について、市民の立場から稲敷市のまちづくりを考える。

(構成)

第3条 市民会議は、委員20名以内で構成する。

2 委員は、稲敷市在住または在勤し、知識経験を有する者、公募市民等のなかから市長が委嘱する。

(任期)

第4条 市民会議の委員は、稲敷市都市計画マスタープランの審議が終了したときは、委嘱を解かれるものとする。

(コーディネーター)

第5条 市民間の公平で活発な議論を期するため、会長は置かず、市民会議の円滑な進行を補佐するために、コーディネーターを置く。

2 コーディネーターは、本業務を受託したコンサルタントが務め、事務局及び委員と会議の企画・運営について協議・調整し、会議の進行役として、議論を喚起し、その円滑な推進に努める。

(会議)

第6条 市民会議は、都市計画課長が必要に応じて随時招集する。

2 会議は、委員の半数以上をもって開催する。

3 事務局は、必要があるときは、市民会議に関係者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(事務局)

第7条 市民会議の事務局は、産業建設部都市計画課とする。

(報酬等)

第8条 委員に対する報酬等は、支給しない。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、市民会議の運営に関して必要な事項は、コーディネーターが事務局及び委員と協議して定める。

(附則)

この要項は、平成20年12月18日から施行する。

(2) 委員名簿

氏 名	備 考
黒 沢 文 江	ゴットマザーRU会
山 中 和 子	清涼市
青 木 利 浩	商工会青年部長
笥 信太郎	
岡 野 福次郎	青少年育成市民会議会長
椿 吉 蔵	認定農業者連絡協議会長
大 崎 栄	
中 嶋 武 男	環境審議会長エコメイト新利根代表
坪 井 治	区長会長
小 倉 清	
根 本 脩	J A稲敷理事長
黒 田 功	消防団長
田 中 克 世	県南ハイヤー支部長
坂 本 徳 治	防犯連絡員協議会長
永 長 均	交通安全推進員連絡協議会長
宮 本 衛 一	公募
木 村 忠 男	公募
ワインゲルトナー・ドリス	公募
菅 原 康 一	公募

(順不同、敬称略)

※平成 21 年度より、商工会青年部長、認定農業者連絡協議会長、区長会長が変更（下段が平成 20 年度、上段が平成 21 年度）



---

## 稲敷市都市計画マスタープラン

平成 22 年 3 月

---

発行／稲敷市

〒300-0792 茨城県稲敷市結佐 1545

電話 (029) 892-2000(代表)

市ホームページ <http://www.city.inashiki.lg.jp>

編集協力：ECO株式会社都市環境計画研究所

---