

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间開通によって、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⁵）
- ・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

⁵ 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

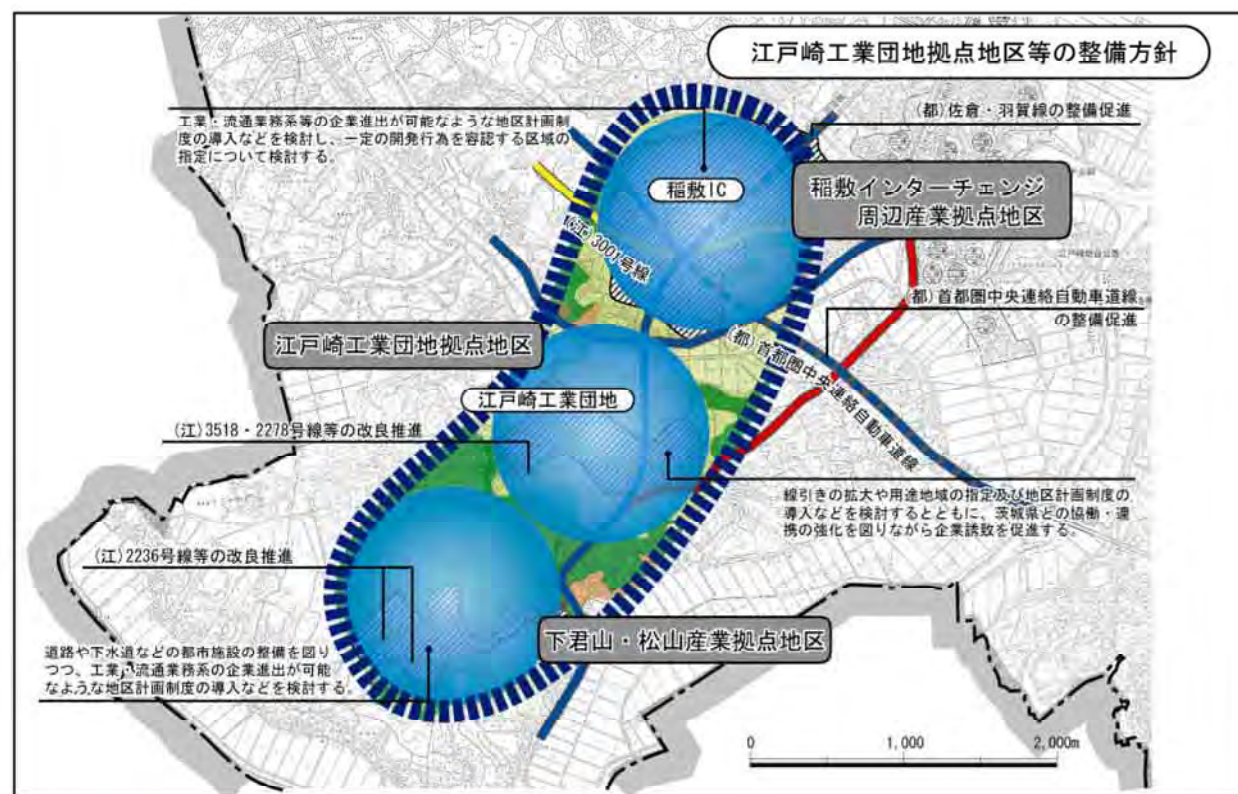
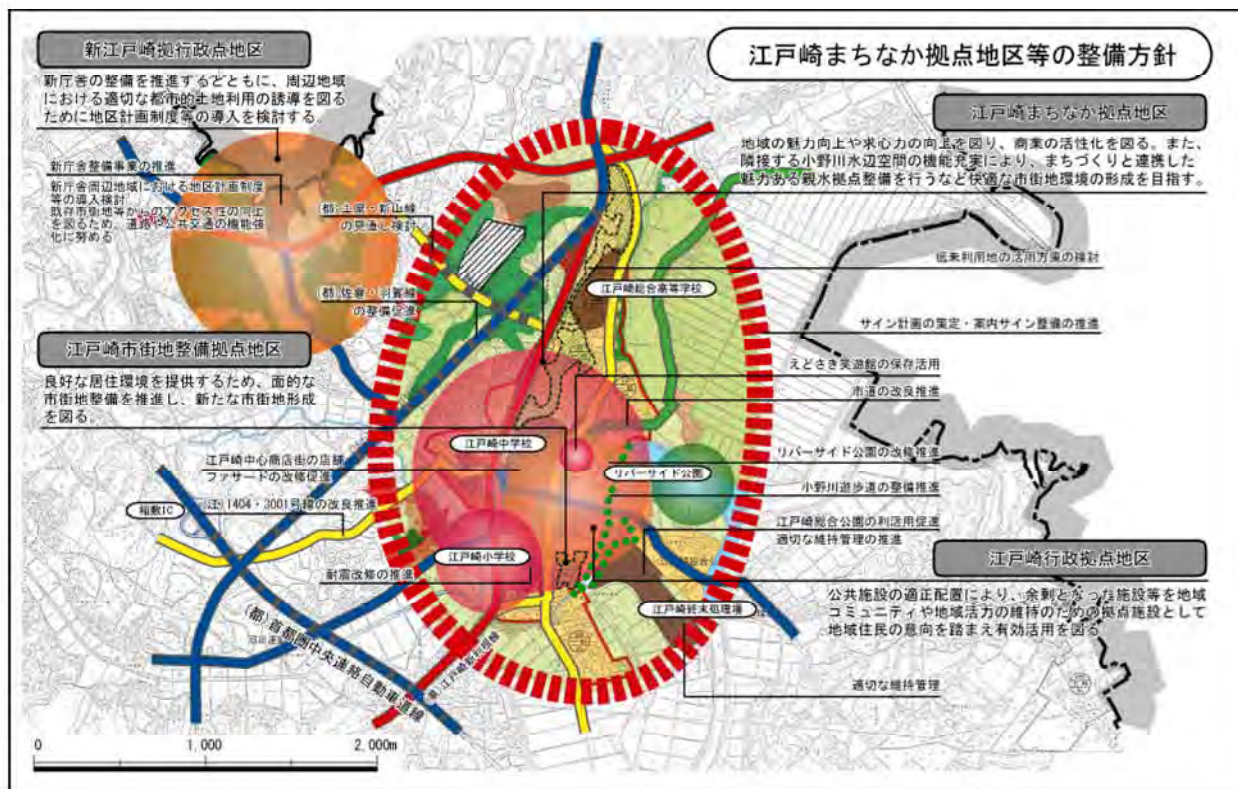
市街化調整区域に位置する県立江戸崎西高校跡地は、新庁舎の整備が予定されていることから、『新江戸崎行政拠点地区』を配置する。

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【ゾーン】		【土地利用】	【道路】
	市街地形成ゾーン		住宅市街地ゾーン
	工業・流通形成ゾーン		集落地ゾーン
	コンパクト・タウン形成ゾーン		商業業務地ゾーン
	市街地整備拠点地区等(市街地等)		工業流通地ゾーン
	コンパクト・タウン拠点地区(主要集落等)		その他の土地利用ゾーン
	公共公益系拠点(公共施設集積地区等)		都市的土地利用誘導ゾーン
	産業系拠点(工業団地等)		農地ゾーン(保全型・活用型)
	レクリエーション系拠点(公園・緑地等)		樹林地ゾーン(保全型・活用型)
			水辺ゾーン
			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、(江・新・桜・東)：市道
			低未利用地
			遊歩道等
			地域界

高田産業拠点地区等の整備方針



<p>凡例 【ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>【拠点地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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） 	<p>【土地利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>【道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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） <p>（国）：国道、（県）：県道、（江・新・桜・東）：市道</p> <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> 低木利用地 遊歩道等 	
--	---	---	--

(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。

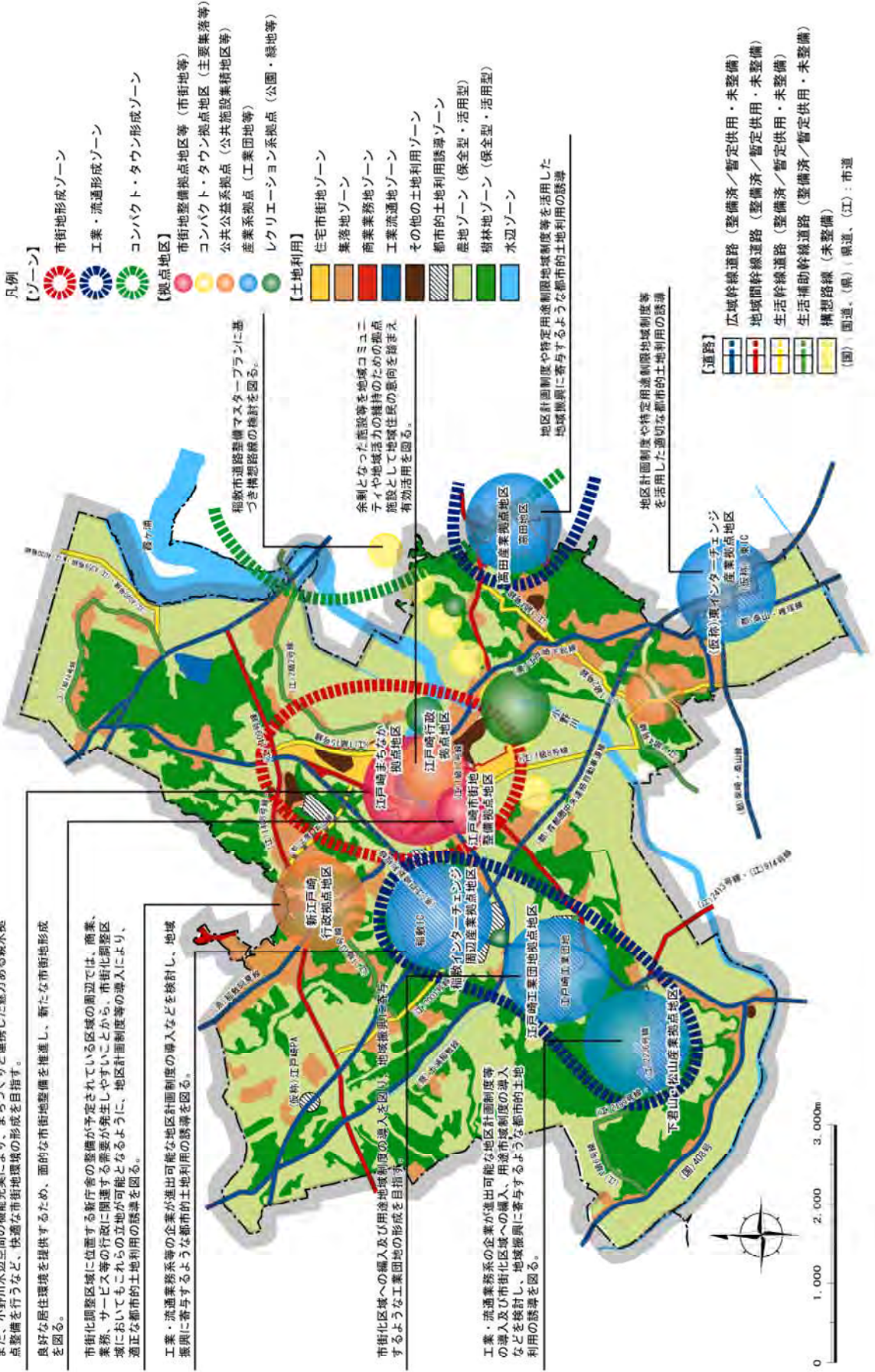
○ スプロール地区の効率的な基盤整備対策や空き家等の対策

- ・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。