



稲敷市 都市計画 マスタープラン

- 概要版 -



稲敷市

令和 8 年 3 月

01 計画概要

■ 都市計画マスタープラン

- ・平成4年の都市計画法の改正によって新たに設けられた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」(都市計画法第18条の2)
- ・長期的視点から稲敷市の概ね20年後の将来像や稲敷市の都市計画の方針を定める
- ・主な内容は、将来像、土地利用、道路、公園、下水道などの都市計画や都市整備を中心として、まちづくりに関わる分野が対象

本市を取り巻く変化

- ・現行の都市計画マスタープラン(2010(平成22)年3月)策定から14年が経過
- ・人口減少や少子高齢化の進行
- ・市全域の過疎地域指定
- ・首都圏中央連絡自動車道(圏央道)の開通やインターチェンジの設置

上位計画の方針

「第3次稲敷市総合計画」(2024(令和6)年3月)では、生活圏が市外の周辺都市と結びついているため、旧町村4地域それぞれで地域資源や特性を踏まえた地域づくりの推進及び各地域が補完し合う連携・ネットワークの構築により将来像の実現を目指す



▶ 都市計画マスタープランを見直し、より実効性のあるまちづくり計画へ

■ 計画期間

2026(令和8)年度 から 2045(令和27)年度 までの 20年間

社会情勢の変化や上位・関連計画の見直し等を踏まえ、必要に応じて5年ごとの見直しを実施

■ 稲敷市の強み・弱み

- ・魅力ある潜在的な地域資源の存在
→ 自然や景観などに対する満足度の高さ
- ・協働のまちづくりの芽生え
→ 近年、一部の市民活動等が活発化
- ・東京との距離感・首都圏としての立地
→ 東京60km圏の優位性・市民感覚

強み

- ・脆弱な生活利便施設・公共交通等
→ 非効率な構造とシステムの存在
- ・郷土愛(シビックプライド)の低迷
→ 自慢の故郷としての低調さ
- ・未利用空間の増大
→ 公有未利用地や空き家等の増加

弱み

- ・圏央道の4車線化や東関東道の全線開通
→ 交通利便性の向上
- ・成田空港や茨城空港の機能強化
→ 交通インフラからの波及効果
- ・国県道のバイパス整備
→ 市内3路線の建設着手

機会

脅威

- ・人口減少・少子化の進展
→ 国全体が減少時代に突入
- ・災害の頻発化・激甚化
→ 台風・大雨や地震等の災害

・周辺都市との関係性 → 通勤通学・買い物等の生活圏の実態

02 都市づくりの目標

■将来都市像

多様な環境に抱かれ、新たな価値観が生まれる
“みんなの未来都市”

■将来目標人口

2045年度
(令和27年度) **25,000人**

- ・人口減少を最小限に抑制し、人口や各種都市機能を維持できる持続可能なまちづくりを進めていく観点から、第3次稲敷市総合計画での推計人口を踏まえ設定

■都市づくりの目標

基本方針① 持続可能な都市構造への転換を図るための骨格づくり

- ・今後の社会動向を見据え、市民生活を支える都市機能等の拠点化を図る
- ・多様な価値観が創出できるライフスタイルが提供できるような居住エリアの形成を目指す
- ・拠点化された都市機能集積エリアにおいては、アクセス性の強化に努め、新たな価値が創造できる稲敷市版「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現を目指す

基本方針② 地域資源や新たな技術・制度を活かした個性ある地域づくり

- ・旧町村4地域それぞれの自然・文化やシビックプライド、外から見た魅力などの地域資源を活かす
- ・地域の役割を考慮し連携を図りながら、新たな技術や制度等を積極的に活用

基本方針③ 多様な価値が創造できる活力ある産業づくり

- ・雇用拡大のための産業振興だけでなく、DXやGXなどの視点も取り入れながら、地域資源に着目したイノベーション政策などの推進

基本方針④ 市民や企業等の活動を支える安全・安心な基盤づくり

- ・本市の災害発生特性を踏まえ、ハード面での対策だけでなく、市民や企業等の協力・連携を前提としたソフト面の対策も含め、市の実情に合った「(仮称)防災指針」の策定・共有化

基本方針⑤ 多様な主体の参画による官民連携のまちづくり

- ・協働のまちづくりの機運を醸成
- ・PPP/PFI等の民間活力の導入などの手法を積極的に活用

03 将来都市構造

■ 将来都市構造の考え方

- ・ 既存の拠点地区を活かしながら、交通ターミナル、各種産業、生活サービスなどの拠点機能の維持・強化と、これらの拠点間や周辺都市と連携する軸を強化し、市民生活や地域活力の持続的向上を目指す
- ・ 優れた景観資源でもある霞ヶ浦や利根川などの水辺の軸と樹林地や農地などを保全しながら、水辺の拠点や公園・緑地などの水と緑のネットワークを強化し、多様な人による交流の促進や地域愛着の向上を目指す

■ 拠点の役割

● 骨格形成拠点〔都市拠点〕

- ・ 中核的な市街地として、多様な都市機能が集積し、市民の暮らしを総合的に支える
- ・ 市内外を繋ぐ広域的な移動や日常的な地域内移動の双方を円滑にするターミナル機能などの交通結節機能の役割

☀ 骨格形成拠点〔地域生活拠点〕

- ・ 日常的な利便性を確保する生活拠点として、暮らしに必要な都市機能が集積し、地域における日常生活を支える

☀ 産業形成拠点

- ・ 産業振興の中核として、工業団地を中心に多様な製造業や関連産業が集積し、経済活動を活発化させる

☀ 行政サービス拠点

- ・ 行政機能の中核として、住民に対して迅速かつ確かなサービス提供と、行政の効率化・合理化を図る

☀ 交流促進拠点

- ・ 自然環境やスポーツ施設などにより市民や来訪者が交流し、地域の魅力やアイデンティティを育む
- ・ 小学校跡地等を活用して住民同士のつながりを維持・強化し、地域内で支え合える仕組みを育む

■ 軸の役割

広域連携軸

- ・ 首都圏を含めた周辺都市と広域的に連絡し、多種多様な連携・交流を育む

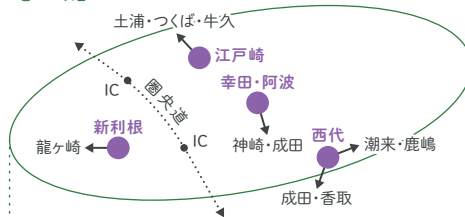
地域間連携軸

- ・ 広域連携軸を補完し、都市全体の回遊性やアクセス性を高める

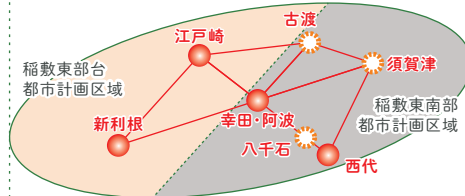
水辺軸

- ・ 水辺環境を繋ぐネットワークとして、都市全体の環境的価値や魅力を高める

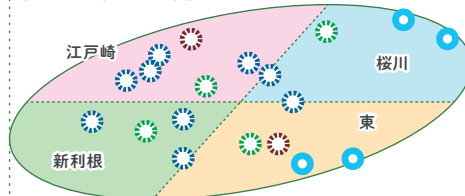
【広域】



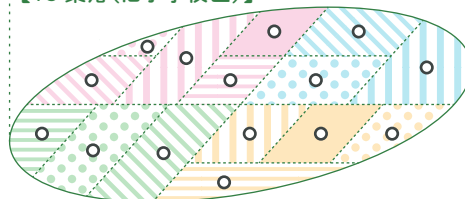
【市全体と2ゾーン】



【4地域(旧町村)】



【15集落(旧小学校区)】



エリアごとの
拠点配置

● 周辺都市と連絡する
広域交通の結節点

● 骨格形成拠点(都市拠点)

☀ 地域生活拠点

☀ 産業形成拠点
(既存工業団地やIC周辺)

☀ 行政サービス拠点
(市役所や支所)

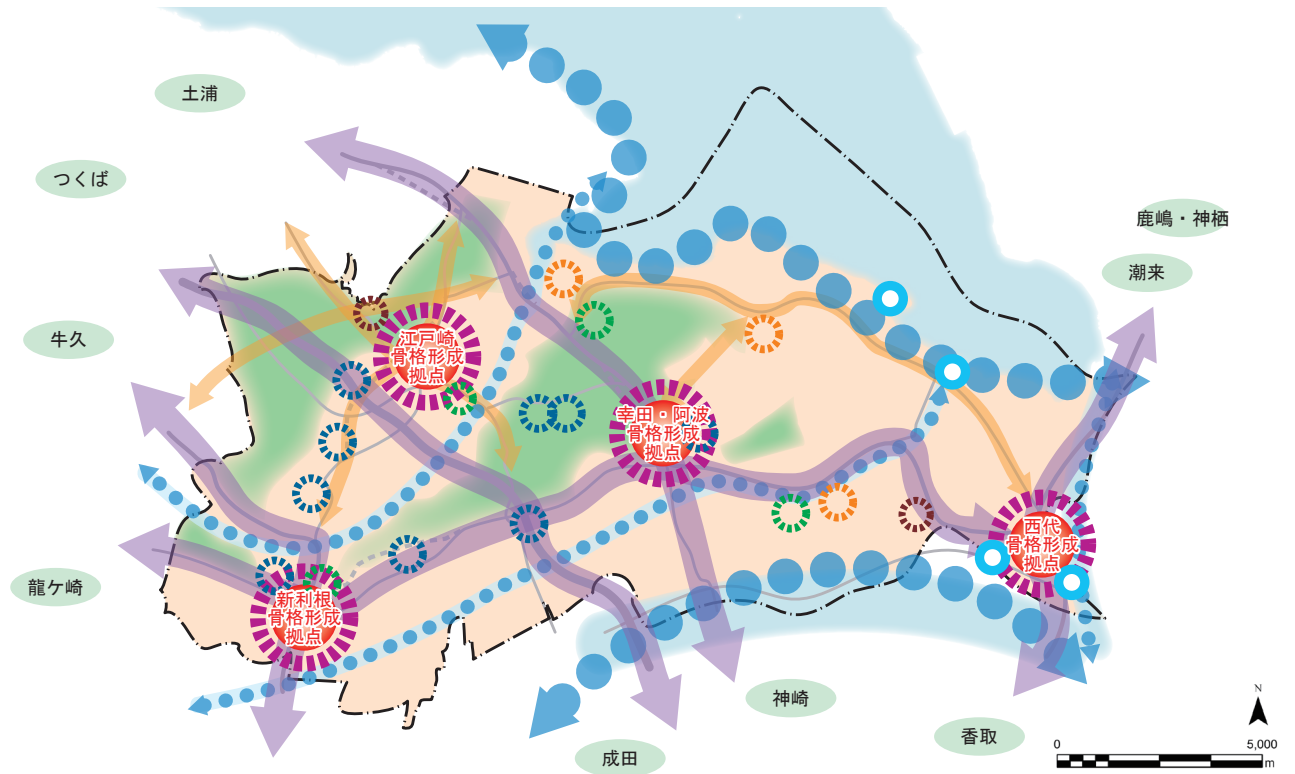
☀ スポーツ交流拠点

● 観光交流拠点
(既存公園など)

→ 既存施設等を踏まえ配置

○ 地域コミュニティ拠点
(小学校跡地等の土地の利活用)

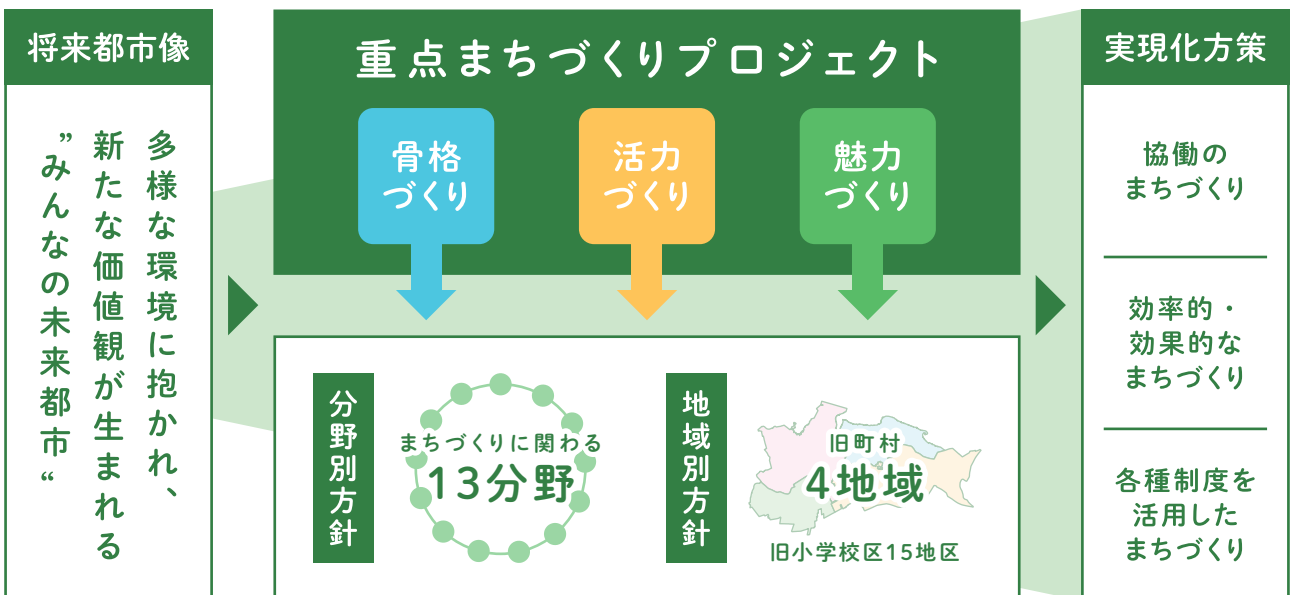
■ 将来都市構造図



- | | | | | |
|---------------|-------------------|-----------|--------|---------|
| 骨格形成拠点 (都市拠点) | 行政サービス拠点 | 一団の樹林地等 | 広域連携軸 | 高速道路 |
| 地域生活拠点 | 交流促進拠点 (スポーツ交流拠点) | 一団の農地等 | 地域間連携軸 | 国道/バイパス |
| 産業形成拠点 | 交流促進拠点 (観光交流拠点) | 水辺(河川・湖沼) | 水辺軸 | 県道/バイパス |
| | | | | 交通結節点 |

■ 将来都市像と各方針の関係性

- 本市が目指す「将来都市像」の実現に向けて、限られた経営資源(ヒト、モノ、カネ)を有効に投資していく“選択と集中”による「重点まちづくりプロジェクト」や、まちづくりに関わる「分野別方針」、旧町村4地域・旧小学校区の15地区ごとの状況を踏まえた「地域別方針」を設定



04 重点プロジェクト

■重点まちづくりプロジェクト

- ・将来都市像の実現に向けた“選択と集中”による拠点づくりを推進し、一定以上の生活水準の維持と新たな価値が創出される持続可能なまちづくりを目指し、3つの重点まちづくりプロジェクトを設定
- ・まちづくりに関わる様々な分野を横断的に捉え、一体的な都市づくりを進める

骨格 づくり

生活サービス機能の高度化による拠点づくり

< 稲敷市版コンパクト・プラス・ネットワークの推進 >

- ・市の骨格構造の形成を促進する「骨格形成拠点」の明確化
 - 江戸崎、新利根、幸田・阿波、西代の4拠点の明確な位置づけ
 - 生活サービス機能とターミナル機能の融合拠点の形成
- ・骨格形成拠点への民間・公共投資等の誘導による生活サービス機能の向上
 - 生活サービス機能に係る民間投資等の誘導促進策の導入
 - 窓口等をはじめ、市民利用頻度の高い公共サービスの立地誘導
- ・骨格形成拠点での機能や環境の向上による拠点への集約化の促進
 - 拠点内外のインフラ施設や環境・景観等による拠点環境の向上
 - ハザードエリアを含む拠点での防災指針等の作成・義務化

活力 づくり

チャンスを活かした産業拠点づくり

< 持続的発展可能な地域経済への転換 >

- ・圏央道の4車線化や成田空港の機能強化を見据えた産業拠点の推進
 - 今後の地域経済を牽引する新たな産業用地の確保
 - 圏央道稲敷インターチェンジ周辺の適正な開発促進
- ・新たな農業への転換を図るための産業拠点の展開
 - 農業の6次産業化を推進するための産業拠点の形成
 - 圏央道稲敷東インターチェンジ周辺開発の促進
- ・多様な開発手法を視野にした産業拠点のスキーム設定
 - 新たな開発手法を用いた産業拠点づくりの検討
 - 財政負担を最小限に留める事業スキームの検討

魅力 づくり

霞ヶ浦に育まれたフィールド・ミュージアムの形成

< 観光・交流による地域活力の維持・向上 >

- ・霞ヶ浦が育んだ水辺資源を活かしたかわまちづくりの推進
 - 和田公園や妙岐ノ鼻など、霞ヶ浦が育んだ水辺資源の有効活用
 - つくば霞ヶ浦りんりんロードを活かした観光・交流の強化
- ・霞ヶ浦の歴史と造詣が深い歴史的資源等を活かした観光・交流の促進
 - 新たな国内外の需要増大が期待できる大杉神社との連携
 - 成田空港の機能強化と連携したインバウンド需要の掘り起こし
- ・市内に点在する既存の観光・交流施設との連携
 - 身近な水辺空間と親しむための公園等との連携の推進
 - 市内のゴルフ場や観光施設、歴史的資源等との連携の推進

05 分野別方針

● 土地利用

- ・既存の都市計画制度を基本とした土地利用を図る
- ・本市の基幹産業である農業の生産環境、霞ヶ浦や利根川をはじめとする水辺環境との調和のとれた土地利用の誘導を目指す

● 拠点形成

- ・持続可能なまちづくり・都市づくりを牽引
- ・都市計画制度や各種制度の研究・活用、都市基盤や都市機能の充実を推進し、機能的で魅力ある拠点形成を目指す

● 都市機能誘導

- ・骨格形成拠点の充実・強化を目指し、生活サービスに関する都市機能を誘導
- ・拠点の特性や強みを活かし、公共施設の再編や統廃合の方針との整合も図りながら、市全体としてのメリハリとバランスを取る

● 道路ネットワーク

- ・圏央道や国道、県道などを基本とする広域ネットワークの維持・拡充
- ・市内を通る身近な生活道路の計画的で効率的な新設・改修・補修等の推進と道路環境の整備
- ・つくば霞ヶ浦りんりんロードや水辺軸などを活かした観光交流ネットワークづくりを推進

● 公共交通ネットワーク

- ・周辺市町村や首都圏を結ぶ広域的な公共交通ネットワーク、市内の拠点や集落などを結ぶ地域間公共交通ネットワークの維持・強化
- ・高齢者等の交通弱者の移動手段の持続可能な運行体制の確保を目指した、多様な公共交通手段のあり方を検討

● 公園・緑地

- ・公園：利用者ニーズの変化に対応した施設・機能や将来を見据えた維持・管理を検討
- ・緑地：水辺と一体となった緑地空間など、グリーンインフラとしての利活用と保全
- ・公園や緑地、観光・レクリエーション資源等を連絡するネットワークを構築

● 上・下水道及び河川等

- ・上水道：事業収益を考慮し、持続可能性や災害に強い上水道事業を目指す
- ・下水道：快適な生活環境の確保、霞ヶ浦などの公共水域の保全や汚濁防止
- ・河川：防災・減災対策の充実と河川環境を活用した魅力ある自然空間の形成

● 景観形成

- ・景観資源の活用と次世代への継承を目指し、様々な主体と連携して景観まちづくりに取り組む
- ・シビックプライド醸成の観点から、田園景観や水辺景観を地域愛護活動や環境教育等へ活用

● 防災まちづくり

- ・地域防災計画に基づき、ハード・ソフト両面の対策から、市民・事業者・行政の連携により防災体制の充実・強化を目指す
- ・防災・減災に関する啓発、適切な避難行動の周知

● 住宅・住環境

- ・生活利便性の確保と良質な住宅地や居住環境の提供、既存ストックの活用
- ・住宅施策と関連施策との連携を図り、移住・定住などの地方創生に取り組む

● 観光・交流のまちづくり

- ・自然・歴史・文化など多様な資源や、つくば霞ヶ浦りんりんロード等の広域観光ネットワーク、空港への近接性等を活かした観光まちづくりを推進

● 持続可能なまちづくり

- ・コンパクト・プラス・ネットワークを基本とする集約型のまちづくりを推進
- ・デジタル技術の活用、カーボンニュートラルの実現、地域共生社会等の課題への対応

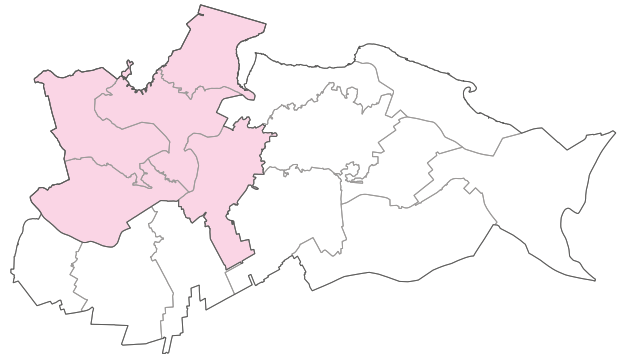
● 市民協働のまちづくり

- ・まちづくりの推進において、市民や事業者の理解と参画の促進を図るため、市民協働意識の醸成に取り組む

06 地域別方針

江戸崎地域

江戸崎・君賀・沼里・鳩崎・高田

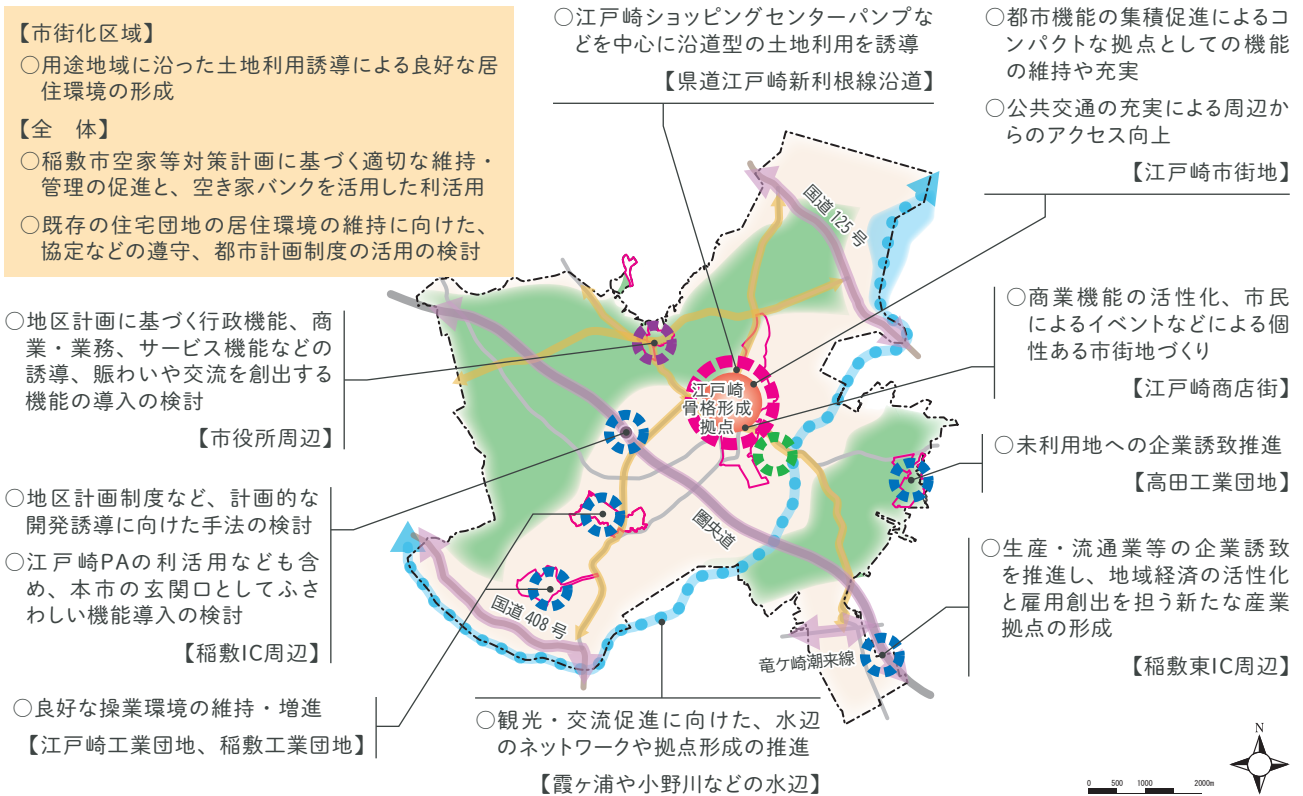


■地域の将来像

多様で新しい価値を受け入れ、
時代に対応した暮らしの場を創出する地域

■まちづくりの方針

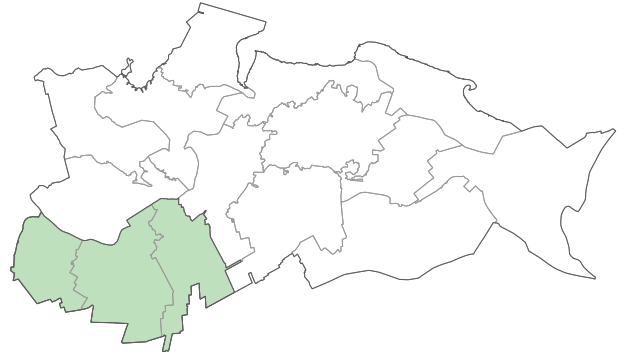
- 1 市の中心的役割を担う賑わいと活力ある市街地づくり
- 2 工業団地における良好な操業環境づくりと新たな産業拠点づくり
- 3 水辺の軸を活用した交流環境づくり
- 4 都市的土地利用のポテンシャルを活かした新たな拠点づくり
- 5 歴史・文化的資源の継承と活用による地域づくり
- 6 魅力ある良好な住環境づくり



- 骨格形成拠点(都市拠点)
- 産業形成拠点
- 行政サービス拠点
- 交流促進拠点(スポーツ交流拠点)
- 一団の樹林地等
- 一団の農地等
- 水辺(河川・湖沼)
- 広域連携軸
- 地域間連携軸
- 水辺軸
- 高速道路
- 国道
- 県道
- 交通結節点

新利根地域

根本・柴崎・太田

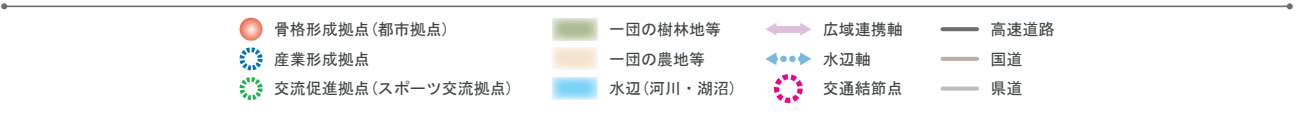
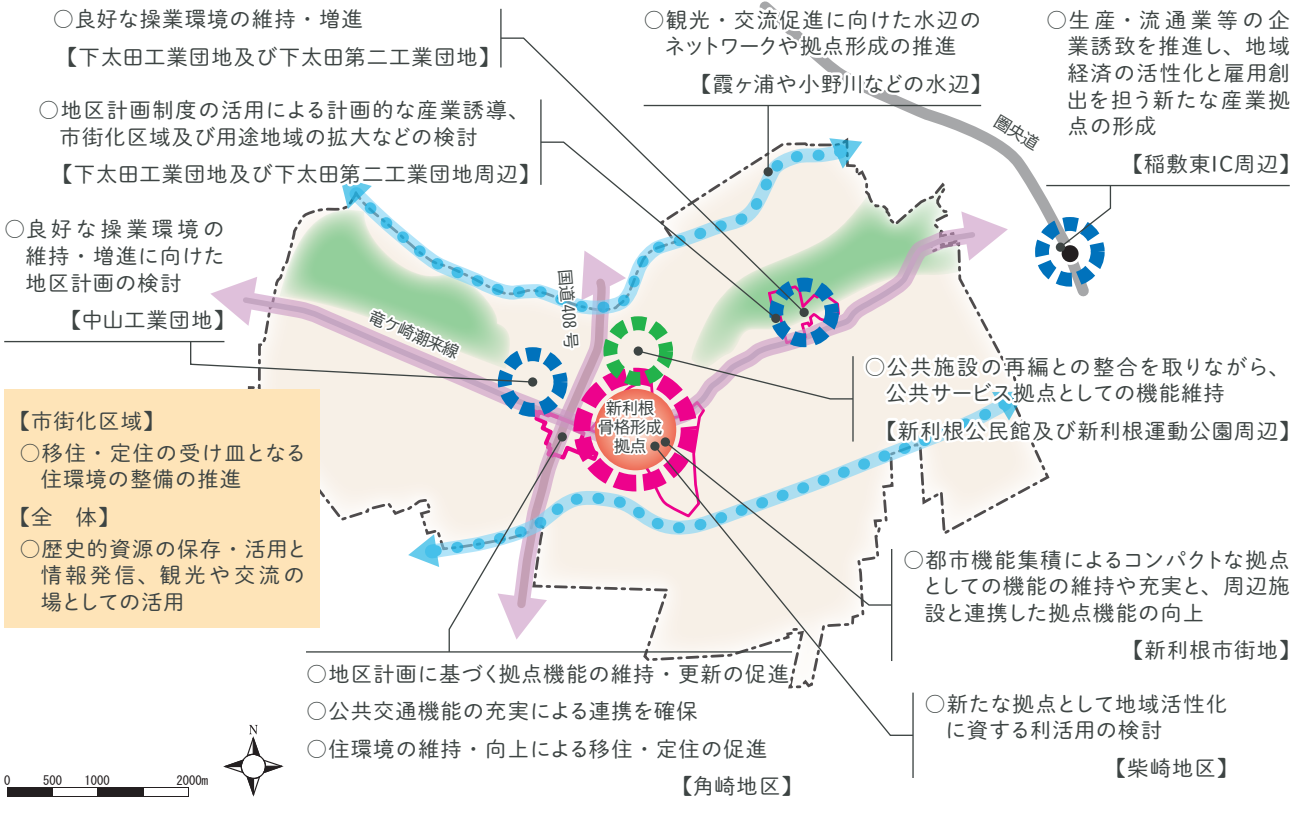


■地域の将来像

利便施設がコンパクトに集積し、
全ての世代が暮らしやすい地域

■まちづくりの方針

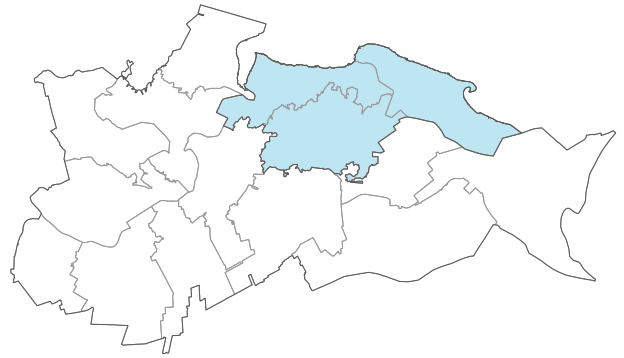
- 1 コンパクトで
利便性の高い市街地づくり
- 2 工業団地における
良好な操業環境づくり
- 3 歴史的資源の保存と活用
による地域づくり
- 4 新利根庁舎跡地、新利根給
食センター跡地を活用した
地域活性化の仕組みづくり
- 5 魅力ある
良好な住環境づくり



06 地域別方針

桜川地域

古渡・浮島・阿波



■地域の将来像

自然環境や地域文化が保全され、
交流の舞台となる地域

■まちづくりの方針

1 幸田・阿波地区における都市的優位性を活かした新たな市街地づくり

2 工業団地における良好な操業環境づくり

3 霞ヶ浦に育まれた観光・交流資源を活かした交流環境づくり

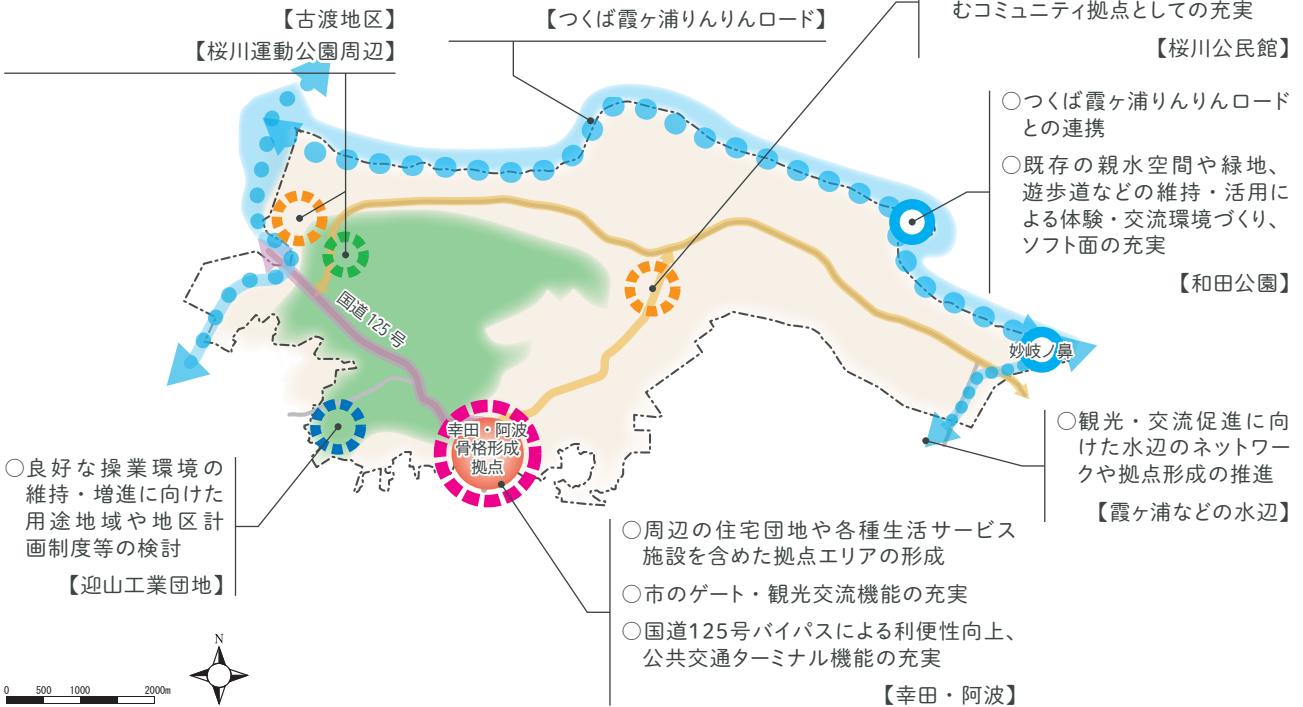
4 桜川公民館での地域活動を通じた新たなコミュニティづくり

5 古渡地区に集積する都市機能を活かした持続可能な生活環境づくり

○社会体育施設や医療機能などの充実を推進し、地域生活の支援を担う拠点形成を目指す

○安全で快適な走行環境や休憩・観光拠点の整備による、地域内での滞在や交流の促進

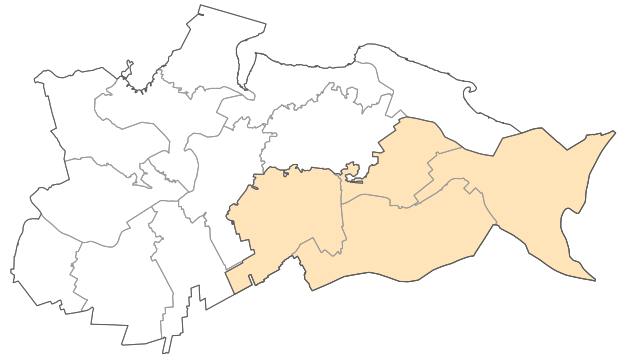
○生涯学習活動や地域交流活動を推進し、地域の支え合いと協働を育むコミュニティ拠点としての充実



- 骨格形成拠点(都市拠点)
- 交流促進拠点(スポーツ交流拠点)
- 一団の樹林地等
- 広域連携軸
- 産業形成拠点
- 交流促進拠点(観光交流拠点)
- 一団の農地等
- 地域間連携軸
- 水辺(河川・湖沼)
- 水辺軸
- 国道
- 交通結節点
- 県道

東地域

十余島・本新島・伊崎・大須賀

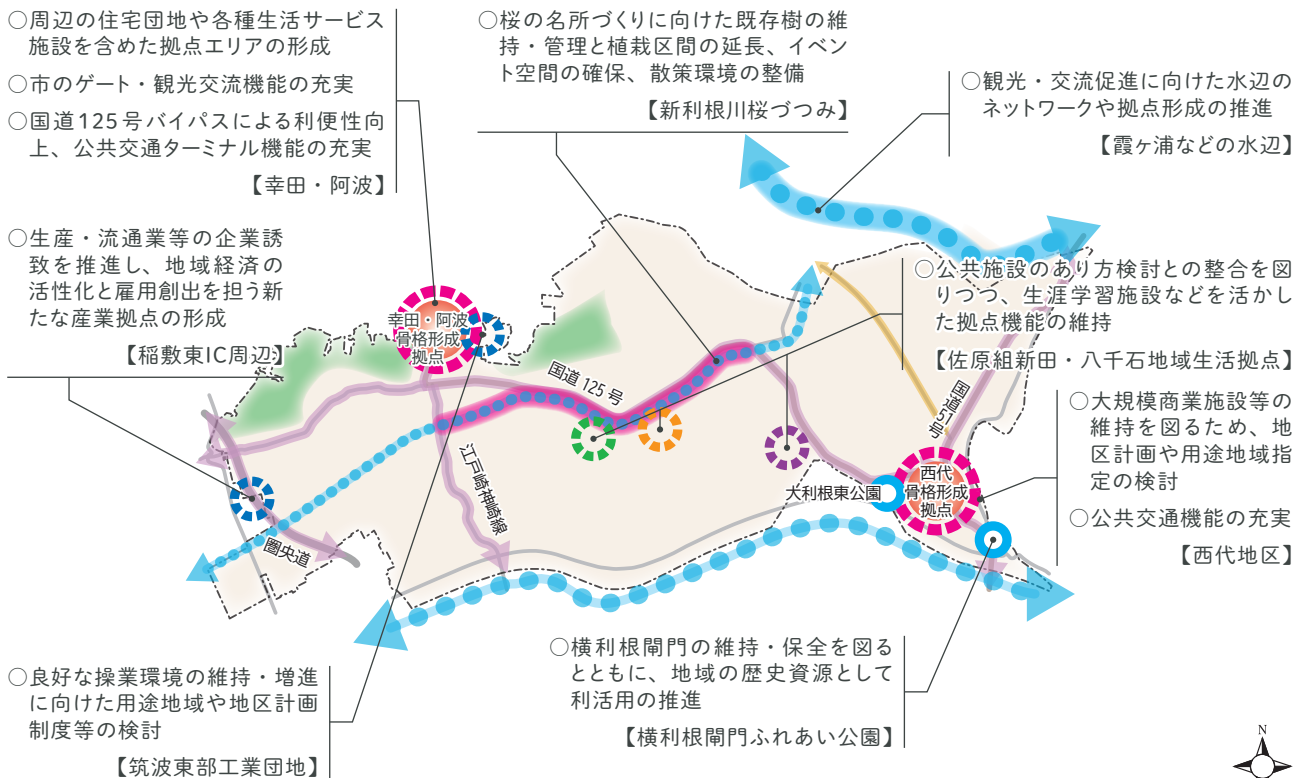


■地域の将来像

地域の農業と共生しながら、
市民主体のコミュニティの形成を目指す地域

■まちづくりの方針

- 1 西代地区における広域性のある賑わい拠点づくり
- 2 幸田・阿波地区における都市的優位性を活かした新たな市街地づくり
- 3 新たな産業拠点づくり
- 4 横利根閘門ふれあい公園や新利根川桜づつみにおける交流環境づくり
- 5 公共施設の集積を活かした生活サービス機能の誘導による拠点づくり
- 6 子育て世帯が住みやすい住環境づくり



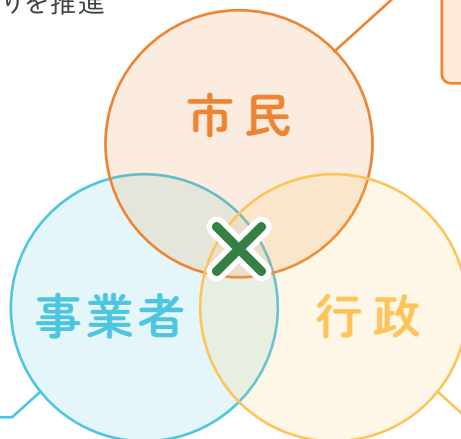
- | | | | | |
|----------------|--------------------|-------------|----------|---------|
| ● 骨格形成拠点(都市拠点) | ● 行政サービス拠点 | ■ 一団の樹林地等 | → 広域連携軸 | — 高速道路 |
| ● 地域生活拠点 | ● 交流促進拠点(スポーツ交流拠点) | ■ 一団の農地等 | → 地域間連携軸 | — 国道 |
| ● 産業形成拠点 | ● 交流促進拠点(観光交流拠点) | ■ 水辺(河川・湖沼) | → 水辺軸 | — 県道 |
| | | | | ● 交通結節点 |

07 実現に向けて

■協働のまちづくり

- ・ 市民・事業者・行政のそれぞれの役割を果たしながら、協働のまちづくりを推進

- ・ 市民と共にまちづくりに参加
- ・ 人材や機材、資金、技術などの経営資源を地域のまちづくりに提供
- ・ ボランティア活動への人材派遣、地域行事に対する資金面の支援、休業日の非稼働機材の貸与



- ・ 市民自らがまちづくりに関心を持つ
- ・ まちづくり関連行事やイベントなど身近なことから参加
- ・ まちづくりの主体に移行

- ・ 市民や事業者などが参加しやすい素地をつくる
- ・ 若い世代が積極的に関われる仕組みをつくる
- ・ まちづくりに関わる情報の提供を積極的に行う

■効率的・効果的なまちづくり

- ・ 持続可能で住みやすい地域社会の実現のため、資源を活かして効率的かつ効果的に推進

- 財源の確保と効率的な運用
- 庁内の横断的な取組
- 人口減少社会への適切な対応
- デジタル技術の活用
- 関係機関や市民・事業者との連携による広域的なまちづくり

■各種制度を活用したまちづくり

- ・ 都市計画制度をはじめとした各種まちづくりに関わる制度を活用して地域の実情や課題に対応

都市計画 マスタープランの推進

- ・ 市民や事業者に対する「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
- ・ PDCAサイクルを活用した都市計画に係る各種の事業・制度・施策の推進 など

適切な都市計画の 決定・変更

- ・ 都市計画道路や用途地域の見直し
- ・ 特定用途制限地域制度や地区計画の決定
- ・ まちづくり条例の導入の検討、各種制度等の適切な運用 など

関連分野の 各種法制度等との連携

- ・ 都市計画法に基づく制度の活用と運用
- ・ 市町村条例や独自制度の創設や活用
- ・ 自然的土地利用に関する法令や制度との連携

稲敷市 都市計画マスタープラン 概要版