

# 筑西市都市計画マスタープラン

令和2年3月

筑西市



## はじめに



前マスタープランは、平成 17 年 3 月に市町村合併という極めて大きな転換点を経て、本市の将来を展望する新しい都市計画の基本的な方針として、平成 21 年に策定いたしました。策定後、計画に基づき施策や事業を進めてまいりましたが、人口減少や少子・高齢化の進行、市街地の空洞化、東日本大震災や関東・東北豪雨災害などの大規模な自然災害の発生など、様々な課題に対応する必要性が生じてきております。

前マスタープラン策定以降、平成 29 年に本市の上位計画である「第 2 次筑西市総合計画」の策定、市庁舎の移転、二次救急医療に対応する「茨城県西部メディカルセンター」や交流拠点としての道の駅「グランテラス筑西」の整備を行いました。また、地域経済牽引事業重点促進区域に「つくば明野北部工業団地」の周辺地区が設定され、産業機能の拡大整備が進んでおり、更なる発展が期待されております。

このようなことから、上位計画である「第 2 次筑西市総合計画」との整合性を図りつつ都市構造を全体的に見直し、令和 22 年度までのおおむね 20 年間の都市計画の基本方針となる「筑西市都市計画マスタープラン」を平成 30 年度から 2 か年をかけて策定いたしました。

この計画では、「人とまちが繋がる 環状・連合型都市 筑西」を新しい将来都市像として掲げ、市民の皆様・事業者・行政と一体となって特色あるまちづくりを進めてまいりたいと考えております。

最後に、今回の策定に際しまして、市民アンケート・高校生アンケート、地域づくり会議・地域別懇談会などを実施し、多くの市民の方々のご参画を頂きました。貴重なご意見を頂きました皆様に心から感謝を申し上げます。

令和 2 年 3 月

筑西市長 須藤 茂

# 目 次

## 序 章 都市計画マスタープランの概要

1. 計画改定の背景と目的……………3
2. 都市計画マスタープランの位置づけ……………3
3. 目標年次と対象区域……………4

## 第 I 章 筑西市の概要

1. 都市の広域的位置づけ……………7
  - (1) 位置と地勢……………7
  - (2) 社会動向とまちづくりの制度など……………8
  - (3) 広域的な動向と上位・関連計画での位置づけ……………9
2. 都市の現状……………13
  - (1) 人口の動向……………13
  - (2) 産業……………16
  - (3) 土地利用と開発動向……………18
3. 都市づくりの実績……………20
  - (1) 用途地域の指定状況……………20
  - (2) 市街地開発事業など……………21
  - (3) 区域指定制度の活用……………22
  - (4) 都市計画道路……………22
  - (5) 都市計画公園など……………22
  - (6) 河川・上下水道……………24
  - (7) 交通など……………25
  - (8) 市営住宅……………27
  - (9) 公共施設など……………27
  - (10) 災害など……………28
  - (11) 観光資源……………29
4. 市民意向の現状と変化……………30
  - (1) 市民アンケート……………30
  - (2) 高校生アンケート……………34

## 第 II 章 都市づくりの成果と課題

1. 計画改定の検討プロセス……………41
2. 都市づくりの成果と課題、改定の方向……………42
  - (1) 都市づくりの成果と課題……………42
  - (2) 改定の方向……………44
3. 改定の視点……………45

## 第Ⅲ章 全体構想

1. 都市づくりの目標	49
(1) 将来目標の設定	49
(2) 将来人口フレームの設定	56
(3) 将来都市構造	57
2. 分野別方針	60
(1) 土地利用の方針	60
(2) 市街地整備の方針	64
(3) 交通体系整備の方針	69
(4) 公園・緑地などの整備方針	72
(5) 河川・上下水道整備の方針	75
(6) 都市環境・景観形成の方針	76
(7) 都市防災の方針	78
(8) 協働の都市づくりの方針	79

## 第Ⅳ章 地域別構想

地域区分	83
1. 下館地区	84
2. 下館西地区	90
3. 下館南地区	96
4. 下館北地区	102
5. 関城地区	108
6. 明野地区	114
7. 協和地区	120

## 第Ⅴ章 都市づくりの実現に向けて

1. 実現に向けての枠組み	129
2. 重点プロジェクトの実現	132
3. 市民参画と官民連携の実現	143

## 資料編

1. 用語解説	149
2. 策定体制	153
3. 策定経緯	154
4. 改定委員会及び庁内調整会議	155
5. 地域づくり会議	156



# 序章 都市計画 マスタープランの概要

1. 計画改定の背景と目的・・・・・・・・・・ 3
2. 都市計画マスタープランの位置づけ・・・・ 3
3. 目標年次と対象区域・・・・・・・・・・ 4



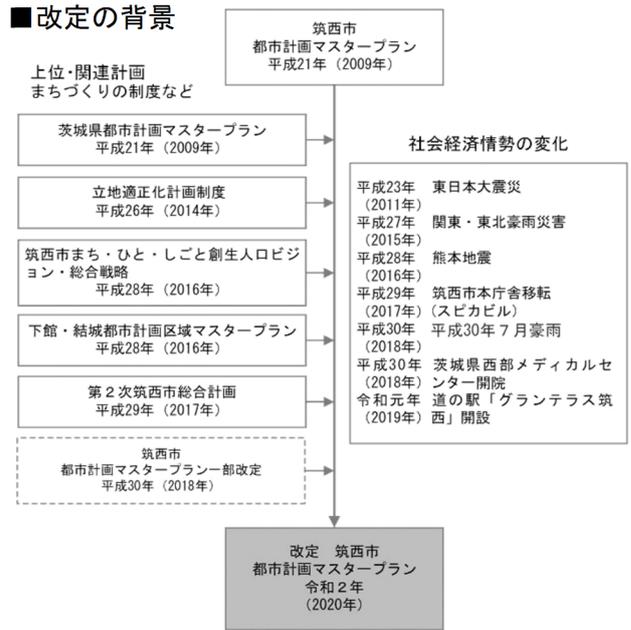
## 1. 計画改定の背景と目的

本市は、平成 17 年 3 月 28 日に旧下館市、旧真壁郡の関城町、明野町、協和町の 1 市 3 町が合併し誕生した、人口約 10 万人の茨城県西部に位置する都市です。「茨城県都市計画マスタープラン」で、栃木・埼玉県と連携する県際連携都市群として位置づけられるとともに、近年は、筑波研究学園都市圏との結びつきなどをいかした工業団地の誘致などにより発展しています。

平成 21 年の「筑西市都市計画マスタープラン」策定から、広域的な道路網が整備され、市南東部では産業集積が進み、「地域未来投資促進法」に基づく「茨城県西部地域基本計画」に「つくば明野北部工業団地周辺地区」が位置づけられました。上位計画では、平成 28 年に「筑西市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」、平成 29 年に「第 2 次筑西市総合計画」を策定しました。一方で、全国的に人口が減少に転じ、少子・高齢化が進行するなどの大きな変化とともに、地球環境問題への取組、東日本大震災（平成 23 年）や関東・東北豪雨災害（平成 27 年）を契機とする防災意識の高まりなど、社会経済情勢は大きく変化しています。

これらの動向に対応し、将来に向けて新たな都市づくりを進めるため、上位計画である「第 2 次筑西市総合計画」や茨城県が策定する「茨城県都市計画マスタープラン」と整合・調整を図りながら、本計画の改定を図ります。

### ■改定の背景



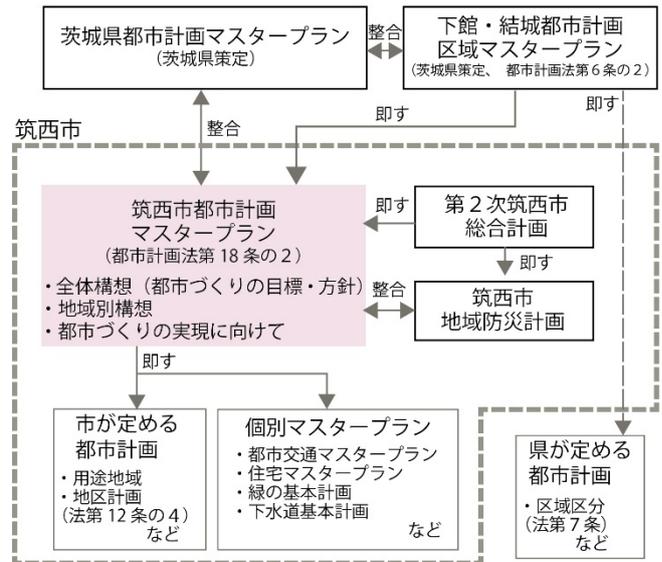
## 2. 都市計画マスタープランの位置づけ

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に規定されている各市町村の都市計画に関する基本的な方針を明らかにするために策定する計画であり、今回改定する「筑西市都市計画マスタープラン」は、過年度の計画の実績と課題を評価し、「第 2 次筑西市総合計画」に掲げる将来像を踏まえるとともに、その先を見据えた将来像を実現していくために必要となる都市づくり（都市計画など）の基本的な方向を示すものです。

この計画は、茨城県による「茨城県都市計画マスタープラン」や「下館・結城都市計画区域の整備・開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」などとの整合・調整を図り、社会経済情勢の変化や時代の潮流などを踏まえて策定します。

個別のマスタープランや本市の定める都市計画などは、今回改定する「筑西市都市計画マスタープラン」に即して定めることとなります。

### ■都市計画マスタープランの位置づけ



### 3. 目標年次と対象区域

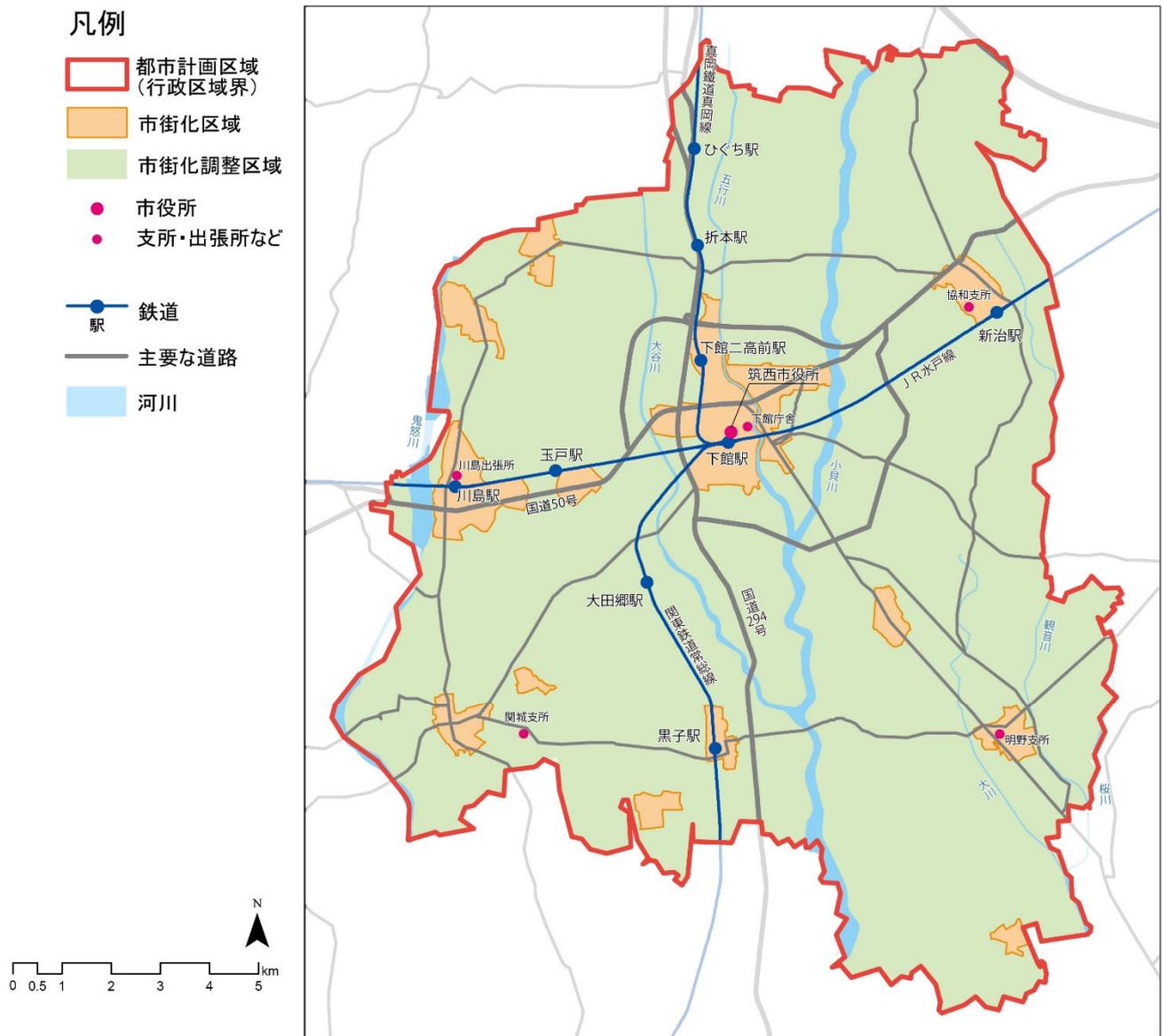
#### 〈目標年次〉

本計画における計画期間を令和2年度（2020年度）から令和22年度（2040年度）のおおむね20年間とし、目標年次は令和22年度（2040年度）とします。

#### 〈対象区域〉

本市は、全域が「下館・結城都市計画区域」に含まれることから、市全域を対象区域とします。

#### ■対象区域（都市計画区域）



# 第 I 章 筑西市の概要

- 1. 都市の広域的な位置づけ・・・・・・・・・・ 7
- 2. 都市の現状・・・・・・・・・・ 13
- 3. 都市づくりの実績・・・・・・・・・・ 20
- 4. 市民意向の現状と変化・・・・・・・・・・ 30



# 第 I 章 筑西市の概要

## 1. 都市の広域的な位置づけ

### (1) 位置と地勢

本市は平成 17 年に、旧下館市、関城町、明野町、協和町の 1 市 3 町の合併により誕生しました。市域は、東西約 15km、南北約 20km、面積は 205.3 km<sup>2</sup>で、東は桜川市、西は結城市、栃木県小山市、南はつくば市、下妻市、北は栃木県真岡市に接しています。

本市の中央を東西に国道 50 号、南北に国道 294 号が通り、そのほか、主要地方道、県道といった幹線道路が交差する地域の交通の結節点です。鉄道は、下館駅を中心として東西に J R 水戸線が、南北に関東鉄道常総線と真岡鐵道真岡線が走っています。

標高約 20~60m の平坦で、市北部の一部に阿武隈山系につながる丘陵地帯が広がっています。市域東側を桜川、中央部を小貝川、西側を鬼怒川が南北に流れ、肥沃な田園地帯を形成しています。気候は太平洋型の気候で、四季を通じて穏やかです。

東京から、おおむね 60~80km 圏内に位置し、東京駅からの時間距離は、鉄道で約 2 時間（小山駅経由）、自動車で高速道路を利用した場合、約 1 時間半です。

### ■ 筑西市の位置

#### 〈人の移動〉（鉄道）

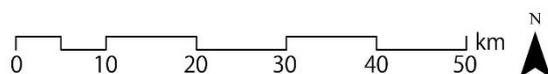
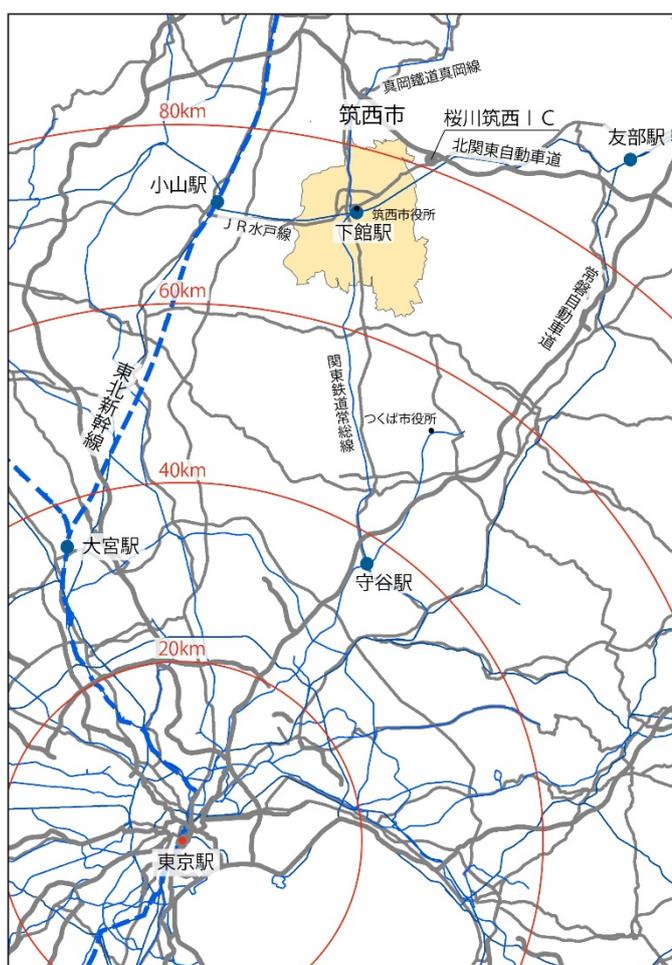
- 東京駅～下館駅（小山駅経由）  
約 2 時間
- 下館駅～守谷駅  
約 1 時間 10 分
- 下館駅～友部駅（笠間市）  
約 40 分
- 下館駅～小山駅  
約 20 分

資料：Yahoo! 路線情報

#### 〈ものの移動〉（車両）

- 東京駅～筑西市役所  
約 81km  
約 1 時間 30 分  
（常磐自動車道～国道 294 号経由）
- 筑西市役所～宇都宮駅  
約 39km  
約 1 時間（国道 4 号経由）
- 筑西市役所～つくば市役所  
約 32km  
約 50 分（国道 294 号経由）
- 筑西市役所～小山駅  
約 19km  
約 40 分（国道 50 号経由）
- 筑西市役所～桜川筑西 I C 入口  
約 12km  
約 20 分  
（県道 7 号と国道 50 号経由）

資料：Google マップ  
※右図は GIS データで作成



## (2) 社会動向とまちづくりの制度など

本計画の検討に関わる「社会動向とまちづくりの制度など」を次に整理します。

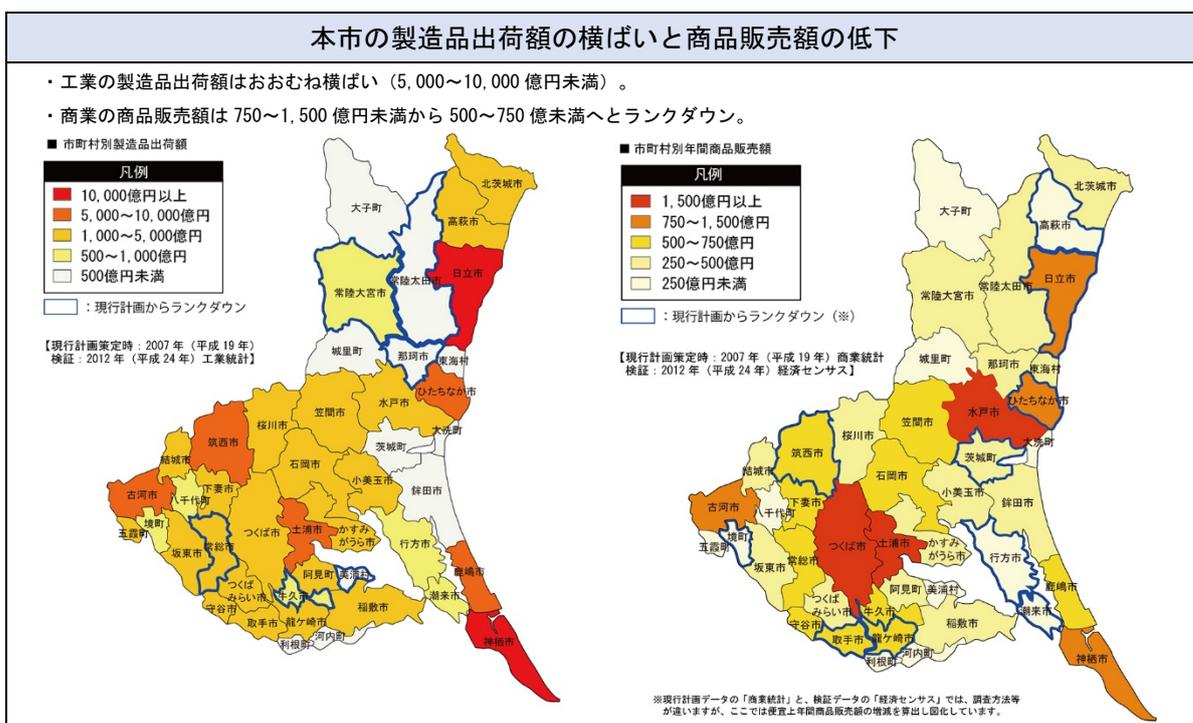
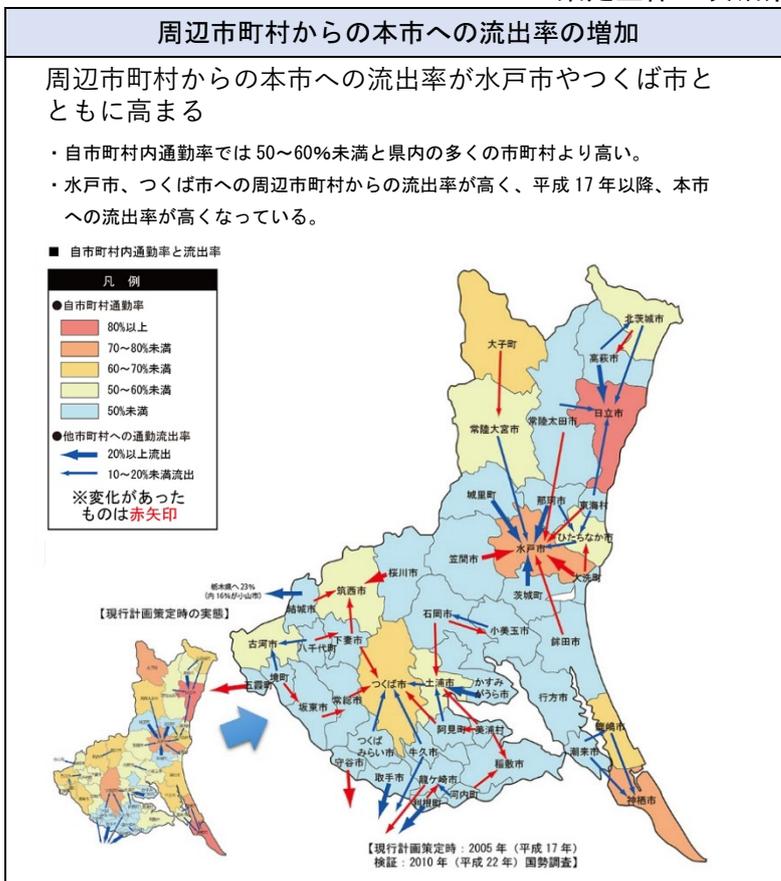
	社会動向	まちづくりの制度など
平成12年		平成10年 まちづくり三法 ・都市計画法の改正(平成10年～) (土地利用規制) ・中心市街地活性化法(平成10年～) ・大店立地法(平成12年～)
	平成17年 筑西市の誕生 ・1市3町合併 (下館・結城都市計画区域内)	平成17年 景観緑三法 ・景観法 ・景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律 ・都市緑地保全法等の一部を改正する法律
	平成20年 リーマンショック ・世界規模の金融危機	平成19年 地域公共交通網形成計画制度
	平成20年 日本の人口のピーク ・約1億2,808万人を境に減少	
	平成21年 筑西市都市計画マスタープランの策定	
平成22年		平成21年 茨城県都市計画マスタープラン
	平成23年 東日本大震災 ・津波による大規模な地震災害	平成26年 立地適正化計画制度
	平成27年 インパウンド ・訪日外国人旅行者数1,973万人 ・日本人海外旅行者数を上回る	平成26年 空家等対策の推進に関する特別措置法
	平成27年 関東・東北豪雨災害 ・茨城県のほぼ全域が大雨特別警戒 ・鬼怒川の水害	平成27年 筑西市公共施設適正配置に関する指針
	平成29年 筑西市本庁舎移転 (スピカビル)	平成28年 筑西市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略
	平成30年 茨城県西部メディカルセンター開院	平成28年 下館・結城都市計画区域マスタープラン
		平成28年 筑西市公共施設適正配置のための基本方針
		平成29年 第2次筑西市総合計画
	平成30年 筑西市都市計画マスタープランの一部改定	
	令和元年 道の駅 「グランテラス筑西」開設	
令和2年	令和2年 筑西市都市計画マスタープランの改定	

### (3) 広域的な動向と上位・関連計画での位置づけ

#### ① 広域的な動向

策定主体：茨城県

広域的な動向として、「いばらきの都市づくりの状況と今後の方向性 平成26年 茨城県」における「茨城県都市計画マスタープラン 平成21年(現行計画)」の検証で分析された、本市とその周辺に関わる広域的な動向を次に整理します。



資料：茨城県都市計画マスタープランの検証 平成26年12月

## ② 上位・関連計画

本計画に関わる上位・関連計画を次に整理します。

### ■茨城県都市計画マスタープラン 平成 21 年 12 月策定

策定主体：茨城県

基本的な方向性	将来都市構造
<p>〈県西ゾーン 基本方針〉                      (下館・結城/古河/八千代/岩井・境/水海道/下妻/石下都市計画区域)</p> <p>◆活力ある産業拠点と日本を代表する大規模野菜産地の形成                      首都圏中央連絡自動車道や北関東自動車道などの整備効果をいかした流通・業務拠点の形成や、伝統的な地場産業を主とした産業の振興・活性化を図るとともに、高品質な青果物の安定供給とブランド化を推進し日本を代表する大規模野菜産地の形成を目指します。</p> <p>◆田園空間と都市機能が調和した快適な都市圏の形成                      首都圏中央連絡自動車道、北関東自動車道、筑西幹線道路やつくばエクスプレスなどの交通体系の整備とあわせ、東京圏との近接性向上をいかし、田園空間と都市機能が調和した快適な都市圏の形成を目指します。</p> <p>◆自然、歴史・文化をいかした交流空間の形成                      筑波山周辺の景観や、街並みなど歴史的資源、ロケ地など特色ある地域資源を活用し、首都圏の身近な交流空間の形成を目指します。</p>	

### ■下館・結城都市計画区域マスタープラン 平成 28 年 5 月策定

策定主体：茨城県

基本的な方向性											
<p>〈都市づくりの基本理念〉</p> <p>筑波研究学園都市や小山市などの県内外の都市との連携を強化しながら、地方拠点都市として一体的に、商業業務、研究開発、文化など都市機能の集積を高めるとともに、豊かな自然や歴史的・文化的資源をいかした居住環境の整備を図り、北関東地域の新たな拠点となる都市圏の形成を目指す。</p>	<p>〈将来人口〉</p> <table border="1" data-bbox="783 1283 1394 1420"> <thead> <tr> <th>年次</th> <th>平成22年 (基準年)</th> <th>平成32年 (基準年の10年後)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>都市計画区域内人口</td> <td>206.7 千人</td> <td>おおむね 192.2 千人</td> </tr> <tr> <td>市街化区域内人口</td> <td>73.9 千人</td> <td>おおむね 70.2 千人</td> </tr> </tbody> </table>		年次	平成22年 (基準年)	平成32年 (基準年の10年後)	都市計画区域内人口	206.7 千人	おおむね 192.2 千人	市街化区域内人口	73.9 千人	おおむね 70.2 千人
年次	平成22年 (基準年)	平成32年 (基準年の10年後)									
都市計画区域内人口	206.7 千人	おおむね 192.2 千人									
市街化区域内人口	73.9 千人	おおむね 70.2 千人									
地域ごとの市街地像											
<p>〈下館市街地地域〉</p> <p>中心市街地では、歴史的資源や緑、水辺のほか、美術館や地域交流センター、国の機関が入るシビックコア地区などをいかしながら中心市街地の活性化を図り、駅に隣接する利便性をいかした行政機能の集約化を進め、教育・文化、商業業務、行政などの高次都市機能の集積に努める。中心市街地周辺では、土地区画整理事業などを推進し、未利用地を活用しながら良好な住宅地の形成を図る。下館駅南側では、筑西幹線道路の整備などの進捗状況にあわせて、新たに商業や行政などの都市機能の集積を図る。</p> <p>〈川島・玉戸市街地地域〉</p> <p>川島駅を中心にして、地域を対象とした商業地としての商業機能の集積を図る。商業地周辺に広がる住宅地では、道路、公園、下水道などの都市基盤施設の整備を促進し、快適で魅力ある市街地の形成に努める。さらに、玉戸地区では、既存の生産・流通機能などを維持するとともに、商業、業務などの機能の集積を図る。</p>	<p>〈関城市街地地域〉</p> <p>関本地区における県道結城下妻線と筑西三和線の交差する周辺や、黒子地区における県道谷和原筑西線沿道では、地域の商業地としての商業機能の集積を図る。商業地の周辺に広がる住宅地では、道路、公園、下水道などの都市基盤施設の整備を推進し、良好な住宅地の形成を図る。</p> <p>〈明野市街地地域〉</p> <p>県道筑西つくば線沿道における商業などの集積を図るとともに、道路、公園、下水道などの都市基盤施設の整備を進め、居住環境の向上を図りながら、利便性が高く快適な市街地の形成を図る。</p> <p>〈協和市街地地域〉</p> <p>新治駅と国道 50 号の間にあり、道路、公園、下水道などの都市基盤施設の整備を推進して居住環境の向上を図り、良好な住宅地の形成を図る。また、県道つくば真岡線沿道の近隣商業施設が多く立地する地区では、利便性の向上を図り、快適な市街地の形成に努める。</p>										

■第2次筑西市総合計画 平成29年3月策定

計画期間と目標	基本的な方向性																														
<p>〈基本構想〉</p> <p>目標 令和8年度 期間 平成29年度～令和8年度（10年間）</p> <p>〈基本計画〉</p> <p>前期・後期 各5年間</p> <p>〈実施計画〉</p> <p>3年間（毎年度見直し）</p>	<p>「第2次筑西市総合計画」は、将来に向けて本市をどのようなまちにしていけるか、「まちの将来像」や「目標」を定め、これを実現していく施策を総合的・体系的にまとめたものです。</p> <p><b>将来都市像とまちづくりの基本理念</b></p> <p>「筑西市総合計画」の検証、時代の潮流及び市民の市政に対する意向や評価を踏まえ、市民みんなで共有する「将来都市像」と、将来都市像の実現に向けたまちづくりの基本テーマとなる「まちづくりの基本理念」を次のとおり設定します。</p> <p><b>将来都市像</b> <b>あらゆる世代が安心して暮らせる元気都市 筑西</b> ～ 若者よ 筑西に ～</p> <p><b>まちづくりの基本理念</b></p> <p>〈3つの都市づくり〉</p> <p>1 誰もが誇れる 元気未来都市づくり</p> <p>2 あらゆる世代が 快適に暮らせる 安心都市づくり</p> <p>3 郷土愛を育む 教育・文化都市づくり</p> <p>〈3つの都市づくりを支える〉</p> <p>4 自主・自立した まちづくりの強化</p>																														
<p>〈人口目標〉</p> <p>令和8年（2026年） の総人口 <b>10万人</b></p>																															
<p>〈土地利用の考え方〉</p> <p>◆バランスの取れた土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駅周辺などの市街地、工業団地、公園、農地などの土地利用配置のバランスを継承します。</li> </ul> <p>◆都市機能の立地適正化とネットワーク化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>行政、商業、交流などの都市機能の立地適正化と道路網や公共交通ネットワークの構築などを図ります。</li> </ul> <p>◆観光・交流人口増加などを呼び込む空間形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>駅前空間、骨格道路や河川沿いについて、美しく品格のある都市空間を創造します。</li> </ul> <p>◆地域の魅力化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自然や田園、歴史、文化など、地域の特性を尊重した都市空間の形成を図ります。</li> </ul>	<p>■土地利用構想図</p> <p>凡例</p> <table border="1"> <tr> <td>● 都市拠点</td> <td>○ 中心市街地</td> <td>● 地区拠点</td> <td>● 産業拠点</td> <td>● 産業拠点(構想)</td> <td>● 緑・歴史・文化・交流拠点</td> </tr> <tr> <td>● 都市的土地利用ゾーン</td> <td>● 田園生活ゾーン</td> <td>● 田園生活ゾーン(市街地周辺や幹線道路沿道等)</td> <td>例</td> <td>● 交通軸</td> <td>● 都市内連携軸(内環状)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>● 都市内連携軸(外環状)</td> <td>● 広域連携軸</td> <td>● 広域連携軸(構想)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>● 放射道路</td> <td>● 水と緑の環境軸</td> <td>● 河川</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>● 市境界線</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>図央道、常総方面との連携</p>	● 都市拠点	○ 中心市街地	● 地区拠点	● 産業拠点	● 産業拠点(構想)	● 緑・歴史・文化・交流拠点	● 都市的土地利用ゾーン	● 田園生活ゾーン	● 田園生活ゾーン(市街地周辺や幹線道路沿道等)	例	● 交通軸	● 都市内連携軸(内環状)				● 都市内連携軸(外環状)	● 広域連携軸	● 広域連携軸(構想)				● 放射道路	● 水と緑の環境軸	● 河川				● 市境界線		
● 都市拠点	○ 中心市街地	● 地区拠点	● 産業拠点	● 産業拠点(構想)	● 緑・歴史・文化・交流拠点																										
● 都市的土地利用ゾーン	● 田園生活ゾーン	● 田園生活ゾーン(市街地周辺や幹線道路沿道等)	例	● 交通軸	● 都市内連携軸(内環状)																										
			● 都市内連携軸(外環状)	● 広域連携軸	● 広域連携軸(構想)																										
			● 放射道路	● 水と緑の環境軸	● 河川																										
			● 市境界線																												

■筑西市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略 平成28年3月策定

計画期間と目標	基本的な方向性
<p>筑西市人口ビジョン</p> <p>目標 令和42年(2060年)</p> <p>筑西市まち・ひと・しごと創生総合戦略</p> <p>期間 平成27年度～令和元年度(5年間)</p>	<p>「筑西市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」は、中長期的な人口動向による様々な影響を分析し、目指すべき将来の方向と将来の人口展望を示しており、「第2次筑西市総合計画」の基礎として活用するものです。</p> <p>〈目指すべき将来の方向性〉</p> <p>市民の生活が幸福と感じられる地域社会の創生</p> <p>〈基本目標〉</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる</li> <li>2 筑西市における安定した雇用を創出する</li> <li>3 筑西市への新しい人の流れをつくる</li> <li>4 時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する</li> </ol>
<p>〈人口の将来展望〉</p> <p>出生率の上昇、転出の抑制、転入の増加を図り、人口減少にも歯止めを掛け、将来人口目標「7万5千人(令和42年(2060年))」を目指します。</p> <div style="text-align: center;"> </div>	

■筑西市公共施設適正配置に関する指針 平成27年3月策定

■筑西市公共施設適正配置のための基本方針 平成28年11月策定

計画期間と目標	基本的な方向性
<p>〈これまでの取組〉</p>	<p>1. 筑西市公共施設適正配置に関する指針</p> <p>「筑西市公共施設適正配置に関する指針」は、インフラを含む全ての公共施設などがどのようにあるべきかを考え、方針を立て、管理していくために策定するものです。</p> <p>〈公共施設の管理に関する基本原則〉 <u>公共施設管理の4原則</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 施設総量(総床面積)の縮減             <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共施設全体の総床面積を、20年間で20%縮減する。</li> </ul> </li> <li>(2) 既存施設の複合化             <ul style="list-style-type: none"> <li>● 既存施設の大規模改修や更新(建替え)は、複合化を原則とする。</li> </ul> </li> <li>(3) 効率的な管理運営             <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共施設マネジメントを確立し、トータルコストの縮減・平準化を図る。</li> </ul> </li> <li>(4) 市民・民間事業者との協働             <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市民や民間事業者との協働により、課題解決に取り組む体制を構築する。</li> </ul> </li> </ol> <p>〈インフラの管理に関する基本原則〉 <u>インフラ管理の3原則</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 計画的な保全             <ul style="list-style-type: none"> <li>● インフラ施設の長寿命化などによる計画的な保全を実施する。</li> </ul> </li> <li>(2) 維持保全業務の適正化             <ul style="list-style-type: none"> <li>● 維持保全に関する業務マニュアルを作成し、業務の適正化・効率化を図る。</li> </ul> </li> <li>(3) 事後保全から予防保全への転換             <ul style="list-style-type: none"> <li>● 対処療法的な維持管理から、計画的な維持管理への転換を図る。</li> </ul> </li> </ol> <p>2. 筑西市公共施設適正配置のための基本方針</p> <p>「筑西市公共施設適正配置のための基本方針」は、「筑西市公共施設適正配置に関する指針」に拠って、施設類型ごとの管理に関する基本的な方針や、維持管理・修繕・更新などの実施方針について定めたものです。</p> <p>〈施設類型ごとの基本方針〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共施設(12類型)、インフラ(6類型)、計18の施設類型ごとに、今後の適正配置に関する基本方針を示す。</li> </ul>

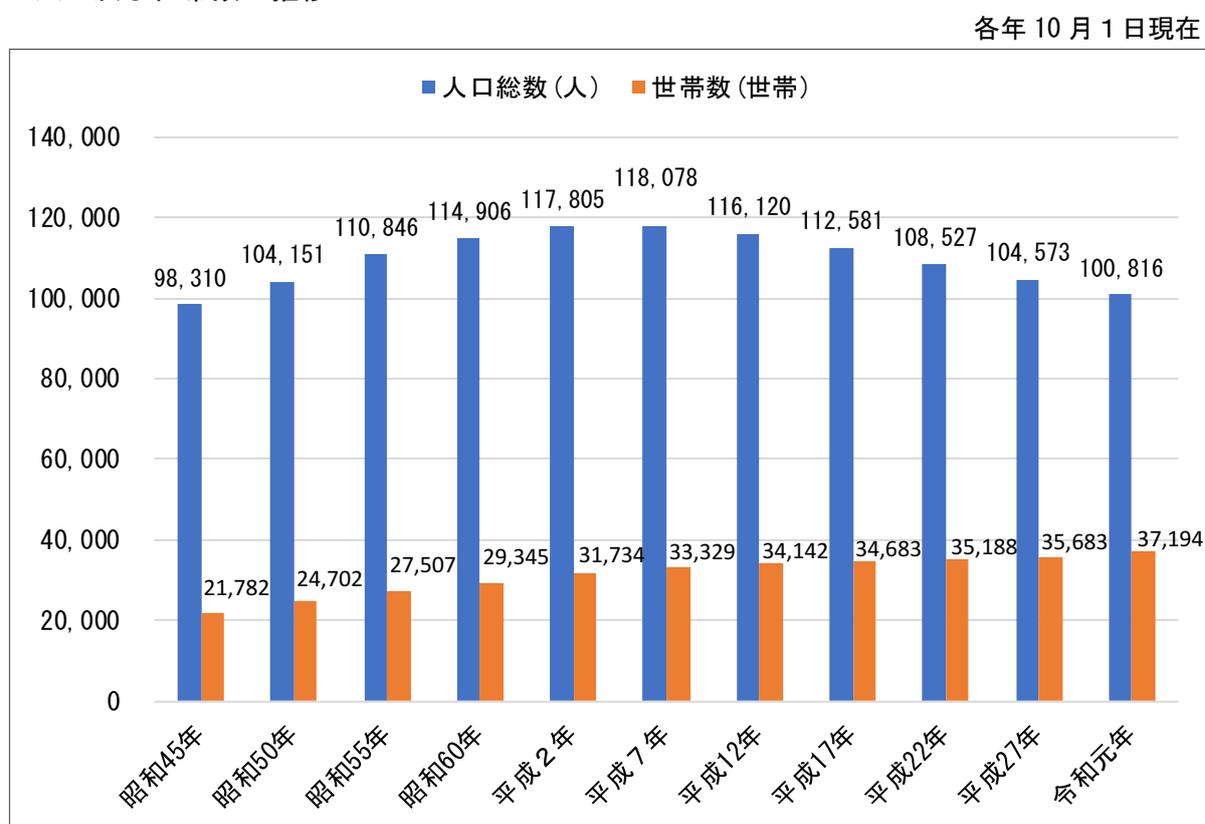
## 2. 都市の現状

### (1) 人口の動向

本市全体の人口の推移は、平成 7 年の 118,078 人を境に減少に転じ、合併時の平成 17 年は 112,581 人となり、その後も減少幅を広げて、令和元年には 100,816 人となっています。世帯数は増加し続けていますが、世帯当たりの人員は減少し、令和元年で 2.71 人/世帯と、核家族化が進行しています。

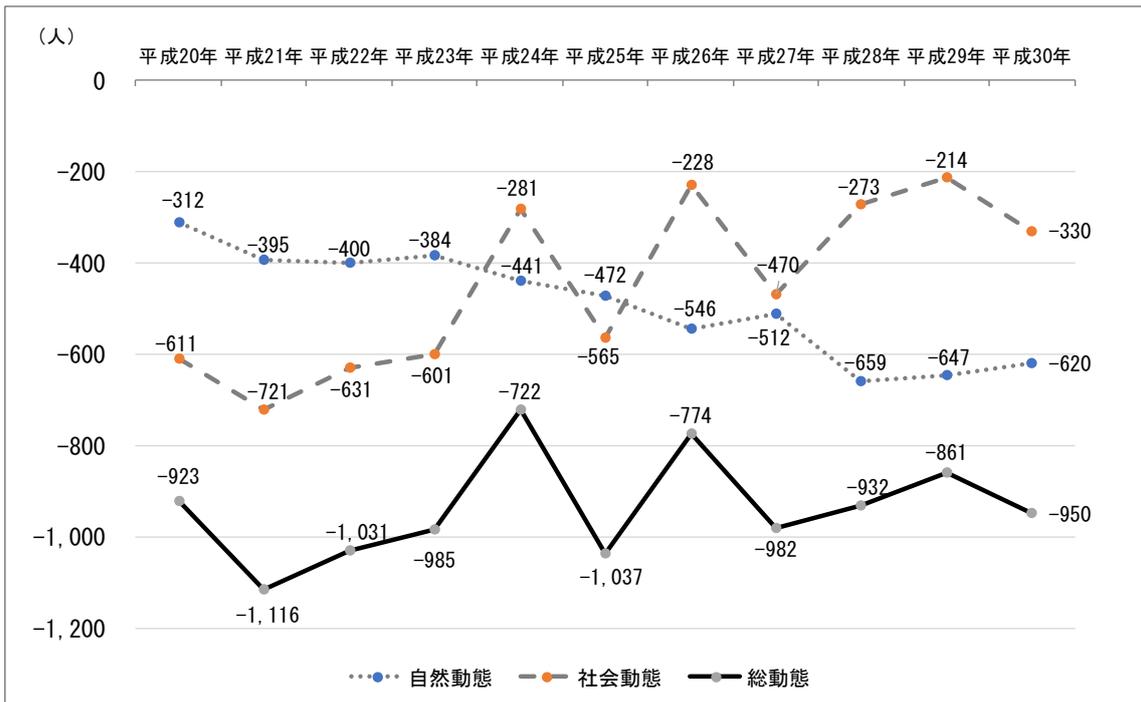
人口動態は、過去 10 年減少しており、平成 21 年は総動態で△1,116 人と最も大きな減少を示しています。自然動態は年々減少が大きくなり、社会動態は、若干、転入が増加傾向で、減少幅が狭まっています。

#### ■人口及び世帯数の推移



資料：国勢調査（年齢不詳含む）※令和元年は常住人口調査

## ■人口動態



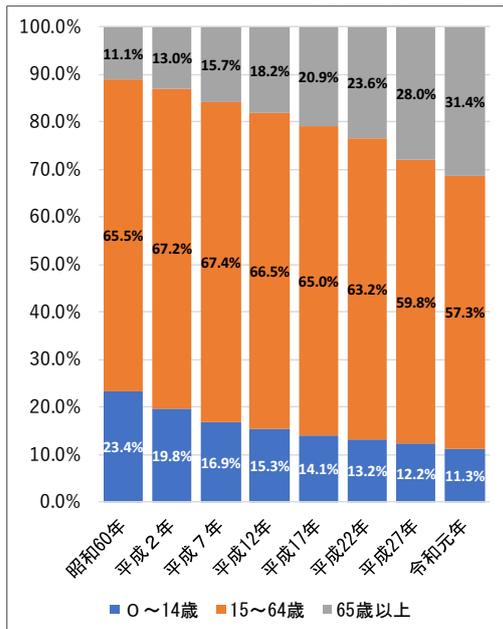
資料：企画課

年齢（3区分）別人口を見ると、昭和60年から年少人口割合の減少とあわせて、老年人口割合が増加し、平成27年で、年少人口（0～14歳）12,759人（12.2%）、生産年齢人口（15～64歳）62,316人（59.8%）、老年人口（65歳以上）29,178人（28.0%）です。県平均と比べると、その割合は年少人口と生産年齢人口で下回り、老年人口で上回っています。

5歳階級別の人口では、最も大きな割合を占める階級が65歳から69歳までであり、この階級が最も膨らむ壺形状となっています。

## ■年齢（3区分）別人口の割合の推移

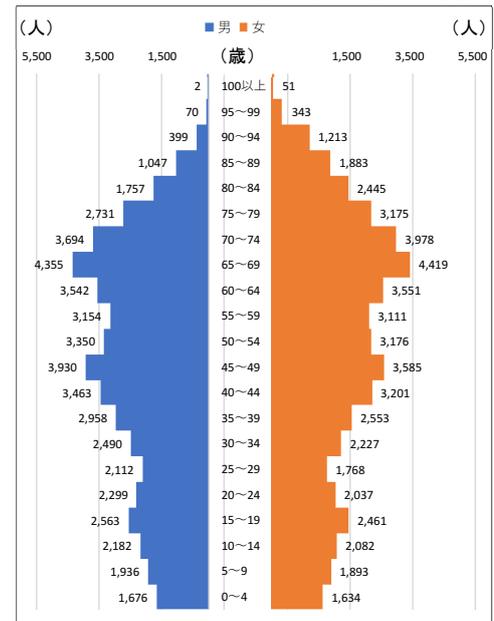
各年10月1日現在



資料：国勢調査（年齢不詳除く）  
※令和元年は常住人口調査

## ■5歳階級別人口

令和元年10月1日現在



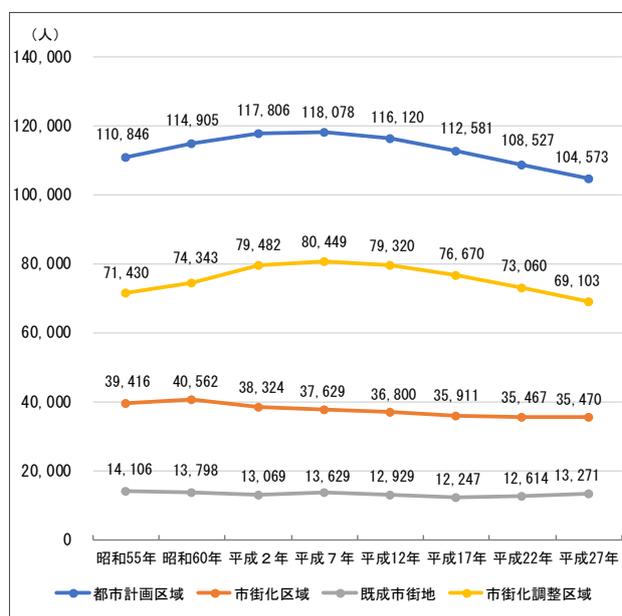
資料：常住人口調査

都市計画区域の人口の推移は、平成7年を境に減少に転じ、平成27年で104,573人です。これに対して市街化区域では、昭和60年を境に減少になりますが、近年、その減少率は小さくなり、平成27年で35,470人です。既成市街地の伸び率では、平成17年から平成22年で3.00%の増加に転じ、平成22年から平成27年は5.21%と増加率が大きくなり、人口は13,271人です。市街化調整区域では、平成7年を境に減少に転じ、減少が徐々に大きくなり、平成27年で69,103人であり、平成22年から△5.42%となっています。

これらの動向を受け、都市計画区域内の構成比は、市街化区域と既成市街地の占める割合が大きくなり、市街化調整区域の占める割合が減少しています。

※既成市街地：国勢調査年次の人口集中地区人口（市街化調整区域が含まれる場合、住宅面積の割合で按分し、市街化調整区域分を除く）

■都市計画区域の人口推移



資料：平成29年度 都市計画基礎調査

■都市計画区域内の人口構成比の変化

区域区分	構成比 (%)		
	平成17年	平成22年	平成27年
都市計画区域	100.0	100.0	100.0
市街化区域	31.9	32.7	33.9
内、既成市街地	10.9	11.6	12.7
市街化調整区域	68.1	67.3	66.1

資料：平成29年度 都市計画基礎調査

■都市計画区域の人口増加率の推移

区域区分	人口の伸び率 (%)							
	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
行政区域	6.43	3.66	2.52	0.23	-1.66	-3.05	-3.60	-3.64
都市計画区域	6.43	3.66	2.52	0.23	-1.66	-3.05	-3.60	-3.64
市街化区域	—	2.91	-5.52	-1.81	-2.20	-2.42	-1.24	0.01
内、既成市街地	-3.52	-2.18	-5.28	4.28	-5.14	-5.27	3.00	5.21
市街化調整区域	—	4.08	6.91	1.22	-1.40	-3.34	-4.71	-5.42

資料：平成29年度 都市計画基礎調査

## (2) 産業

本市全体の15歳以上の就業者数は、平成27年で51,786人であり、産業3部門別に見ると、第1次産業が4,242人(8.2%)、第2次産業が18,273人(35.3%)、第3次産業が28,165人(54.4%)です。茨城県と比較すると、第1次産業と第2次産業の占める割合が高く、第3次産業が低くなっています。平成17年からおおむね10年の推移では、各産業で減少していますが、第1次産業で△26.0%、第2次産業で△14.1%と、大きな減少を示しています。

農家戸数の推移を見ると、平成7年から平成17年で1,680戸減少(△21.1%)、平成17年から平成27年で2,094戸減少(△33.4%)しており、全体として減少傾向が進んでいます。

農業産出額については、平成18年から平成29年まで、周辺市町村の中で本市が最も大きく、平成29年で206億円となっています。

### ■産業3部門別就業者数の推移

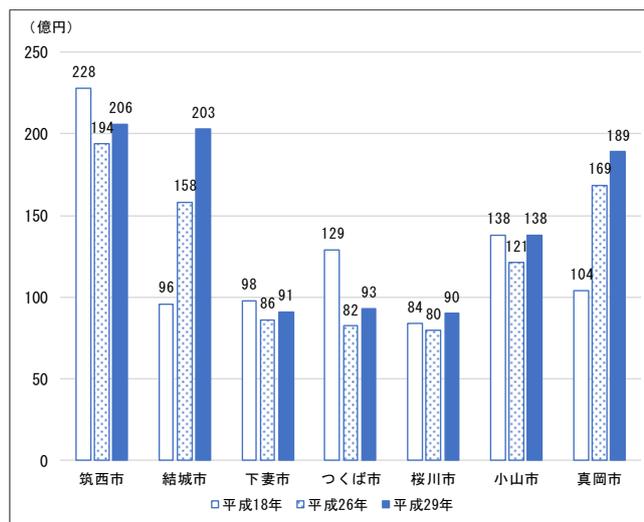
		第1次産業	第2次産業	第3次産業	その他	合計
筑西市 平成17年	人	5,729	21,278	29,492	541	57,040
	構成比(%)	10.0	37.3	51.7	1.0	100.0
筑西市 平成22年	人	4,570	18,920	27,826	1,620	52,936
	構成比(%)	8.6	35.7	52.6	3.1	100.0
筑西市 平成27年	人	4,242	18,273	28,165	1,106	51,786
	構成比(%)	8.2	35.3	54.4	2.1	100.0
茨城県 平成27年	人	78,996	399,707	864,715	57,266	1,400,684
	構成比(%)	5.6	28.5	61.7	4.1	100.0

※四捨五入の関係上内訳の合計が100%にならない。

※その他：事業内容など不詳

資料：市統計資料、茨城県 統計年鑑

### ■農業産出額の比較



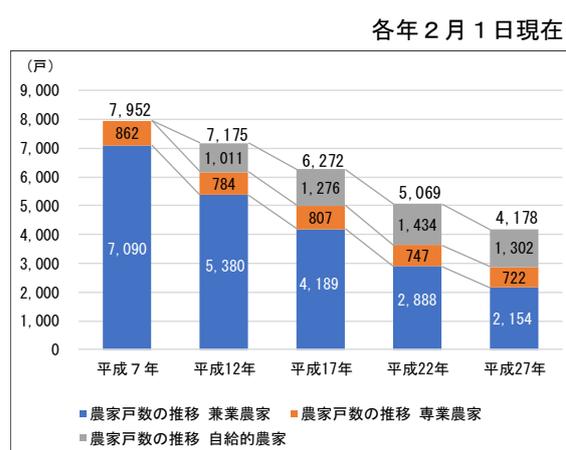
※平成18年の数値：市町村別農業産出額

※平成26年の数値：市町村別農業産出額(推計)

※平成29年の数値：市町村別農業産出額(推計)

資料：農林水産省 生産農業所得統計、  
農林水産省 市町村別農業産出額(推計)

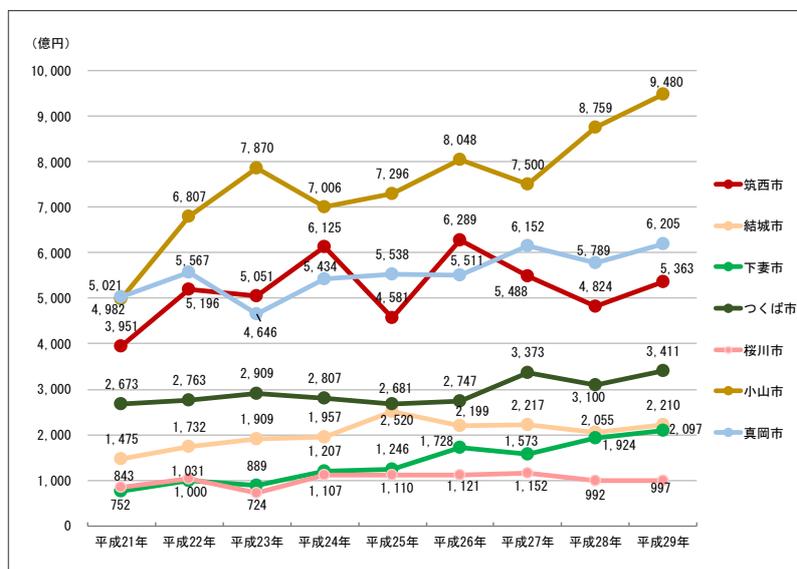
### ■農家戸数の推移



資料：農林業センサス

平成 29 年の製造品出荷額を周辺市町村と比較すると、本市は小山市、真岡市に次いで 5,363 億円であり、平成 21 年から増減を繰り返しながらも約 36%の増加となっています。

■ 製造品出荷額の比較

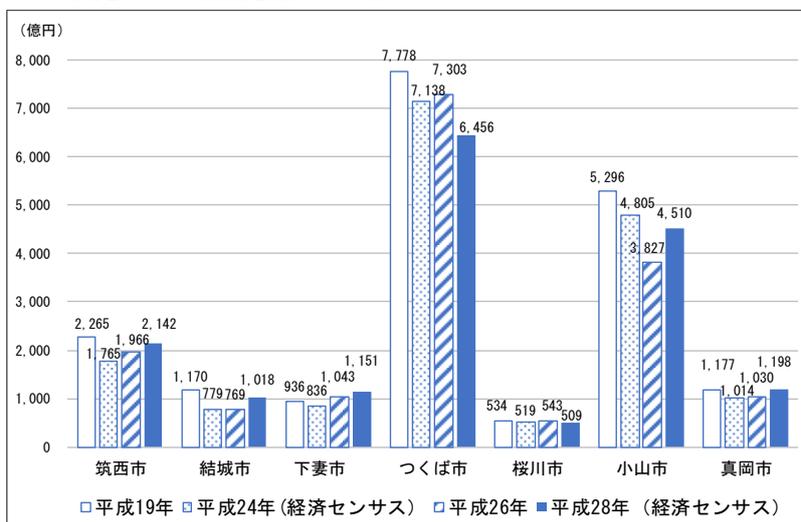


※数値は従業員 4 人以上の事務所

資料：工業統計調査

小売業で、平成 28 年の年間販売額を周辺市町村と比較すると、最も大きいのがつくば市の 6,456 億円で、次いで小山市の 4,510 億円、本市はこれに次ぐ 2,142 億円で、つくば市の約 1/3、小山市の約半分の額となっています。年間販売額の経年の変化を見ると、平成 19 年から平成 28 年の 9 年間で約 5%の減少となっています。

■ 卸小売業年間販売額の比較



資料：商業統計調査

大規模商業施設としては、平成 30 年度で 25 店舗が立地しています。地区別に見ると、下館市街地に 14 店舗、川島市街地に 6 店舗、玉戸市街地に 1 店舗、川島市街地と玉戸市街地の間に 1 店舗、新治市街地 1 店舗、海老ヶ島市街地に 2 店舗あります。平成 23 年から現在までの新規出店は平成 25 年の「筑西横島 S C」のみです。

### (3) 土地利用と開発動向

人口集中地区（D I D地区）は、下館市街地にのみ設定されています。市町村合併後の平成17年度から平成27年度の変化を見ると、面積は0.3 km<sup>2</sup>の増加、人口は809人増加しています。

行政区域の平成25年から平成30年の5年間の土地利用の推移を見ると、田（0.34 km<sup>2</sup>）と宅地（0.44 km<sup>2</sup>）が若干の増加、畑（△1.58 km<sup>2</sup>）と山林・原野（△0.90 km<sup>2</sup>）が若干の減少、雑種地・その他（2.06 km<sup>2</sup>）が増加を示しています。

都市計画区域別面積の平成23年度から平成29年度までの変化を見ると、都市的土地利用が425.4haの増加となっています。その内訳は、市街化区域48.5ha、市街化調整区域376.9ha（その他空地162.5ha、太陽光発電施設116.5haなど）の増加で、市街化調整区域が約89%です。宅地面積の平成23年度から平成29年度までの変化を見ると、市街化区域で45.6ha、市街化調整区域で54.6haが増加しています。住宅用地と併用住宅用地とを合わせた面積では、市街化区域17.7ha、市街化調整区域92.6haと、市街化調整区域が市街化区域の約5倍の増加となっています。

#### ■土地利用の推移

各年1月1日現在

	田		畑		宅地		山林・原野		雑種地・その他	
	面積 (km <sup>2</sup> )	構成比 (%)								
平成25年	65.87	32.1	52.61	25.7	31.36	15.3	14.03	6.8	41.07	20.0
平成26年	65.99	32.2	52.30	25.5	31.68	15.4	13.94	6.8	41.27	20.1
平成27年	65.92	32.1	52.04	25.4	31.62	15.4	13.75	6.7	41.83	20.4
平成28年	65.88	32.1	51.85	25.3	31.66	15.4	13.66	6.7	42.25	20.6
平成29年	66.25	32.3	51.17	24.9	31.73	15.5	13.33	6.5	42.67	20.8
平成30年	66.21	32.3	51.03	24.9	31.80	15.5	13.13	6.4	43.13	21.0

※四捨五入の関係上合計が総面積（205.3 km<sup>2</sup>）と一致しない。

資料：課税課（概要調書）

#### ■都市計画区域別の土地利用推移（平成23年度から平成29年度までの変化）

区域区分	各区域面積	面積 (ha)																
		自然的土地利用				都市的土地利用												
		農地	山林・原野等	水面・その他	計	住宅用地	併用住宅用地	商業用地	工業用地	運輸施設用地	公共用地	文教厚生用地	公園・公共緑空地	ゴルフ場	太陽光発電施設	その他の空地	交通関連用地	計
行政区域	20,535	-376.6	41.9	-90.7	-425.4	42.1	68.2	-14.6	-24.9	9.1	-3.3	23.6	-4.9	-2.2	131.4	152.1	48.8	425.4
都市計画区域	20,535	-376.6	41.9	-90.7	-425.4	42.1	68.2	-14.6	-24.9	9.1	-3.3	23.6	-4.9	-2.2	131.4	152.1	48.8	425.4
市街化区域	1,522	-27.4	-20.9	-0.2	-48.5	4.3	13.4	2.9	13.4	7.0	1.5	3.1	-6.7	0.0	14.9	-10.4	5.1	48.5
市街化調整区域	19,013	-349.2	62.8	-90.5	-376.9	37.8	54.8	-17.5	-38.3	2.1	-4.8	20.5	1.8	-2.2	116.5	162.5	43.7	376.9

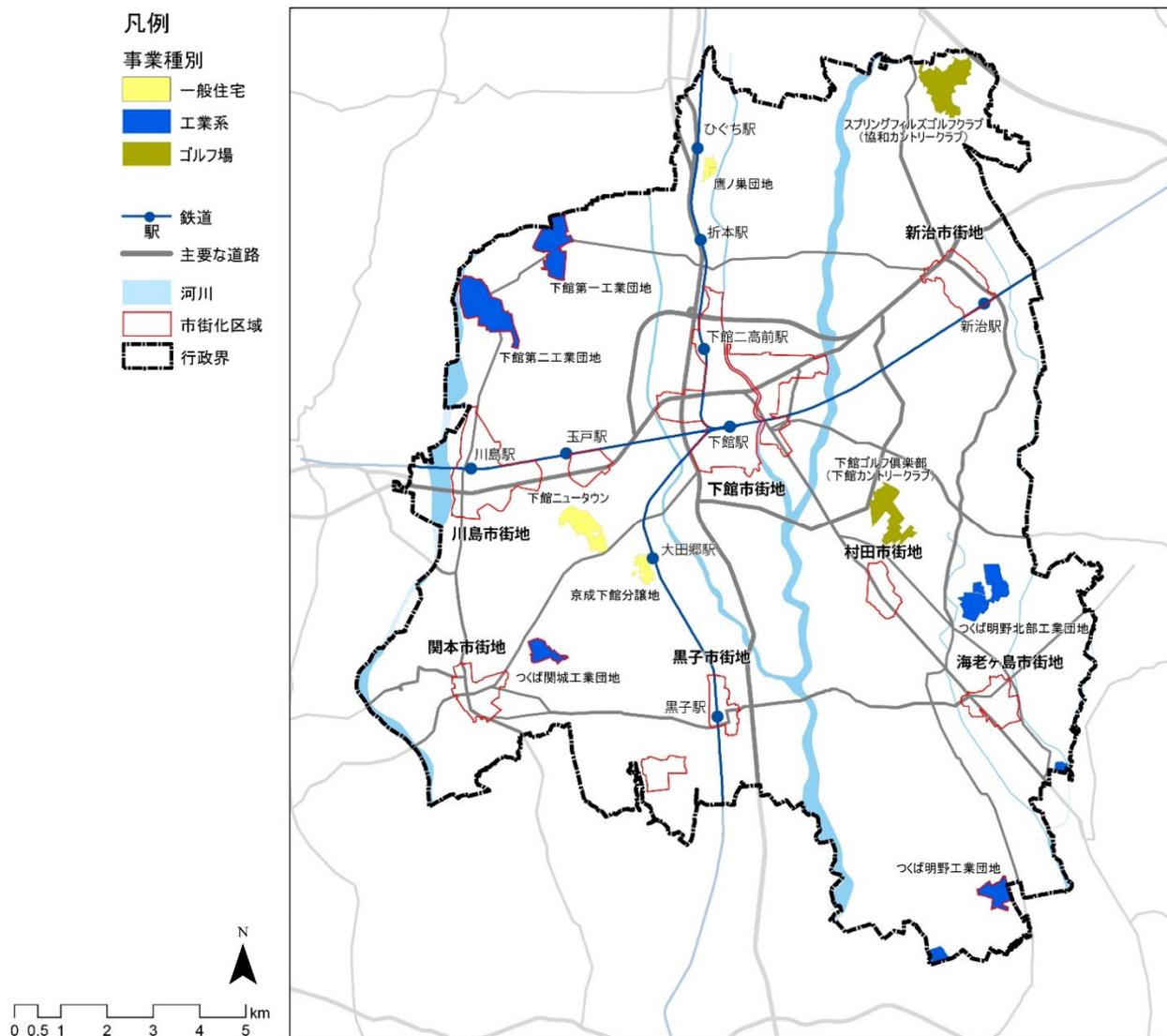
※宅地面積＝住宅用地＋併用住宅用地＋商業用地＋工業用地＋運輸施設用地＋公共用地＋文教厚生用地

※交通関連用地＝道路用地＋鉄道用地＋駐車場用地

資料：平成23年度・平成29年度 都市計画基礎調査

工業団地の開発行為は、市域周縁の西側と南東側に点在しています。  
住宅開発は、平成31年4月現在で92か所あり、その大部分は市街化区域ですが、下館ニュータウンや京成下館分譲地の周辺、玉戸市街地の東の市街化調整区域などにも点在しています。

■ 開発行為などの状況



資料：平成29年度 都市計画基礎調査

### 3. 都市づくりの実績

#### (1) 用途地域の指定状況

都市計画区域は 20,535ha、市街化区域は 1,522ha (7.4%)、市街化調整区域は 19,013ha (92.6%) です。

用途地域は、平成 25 年の八丁台地区の用途変更以降変更はありません。

将来の都市活動に必要な都市計画の検討が必要です。

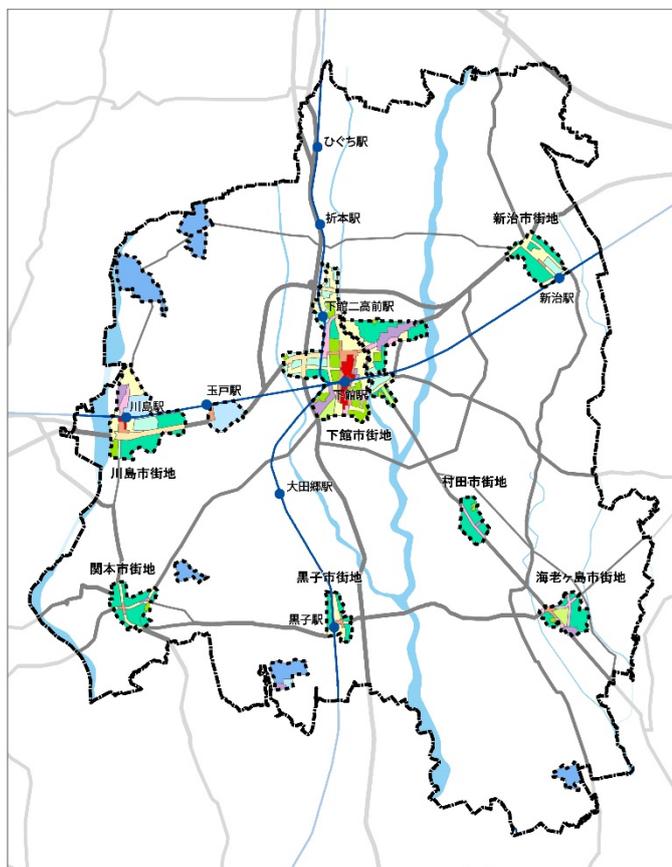
■用途地域の指定状況

	区分	面積 (ha)	比率 (%)
市街化区域	第一種低層住居専用地域	412.0	2.0
	第二種低層住居専用地域	90.0	0.4
	第一種中高層住居専用地域	84.0	0.4
	第二種中高層住居専用地域	31.0	0.2
	第一種住居地域	288.0	1.4
	第二種住居地域	67.0	0.3
	準住居地域	51.0	0.2
	近隣商業地域	52.0	0.3
	商業地域	33.0	0.2
	準工業地域	78.0	0.4
	工業地域	85.0	0.4
	工業専用地域	251.0	1.2
	市街化調整区域	19,013.0	92.6
	都市計画区域 (合計)	20,535.0	100.0

資料：都市整備課

#### ■用途地域

- 凡例
- 第一種低層住居専用地域
  - 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
  - 第一種住居専用地域
  - 第二種住居専用地域
  - 準住居地域
  - 近隣商業地域
  - 商業地域
  - 準工業地域
  - 工業地域
  - 工業専用地域
  - 鉄道
  - 駅
  - 主要な道路
  - 河川
  - 市街化区域
  - 行政界



資料：平成 29 年度 都市計画基礎調査

## (2) 市街地開発事業など

市街地開発事業は、平成30年7月に海老ヶ島東部土地区画整理事業を廃止しました。その他の地区の事業進捗は、八丁台地区（都市計画決定済み）においては、平成23年度に進捗率90.1%が平成29年度には進捗率96.7%に上昇しています。そのほか、東館地区（都市計画決定済み）は未着手、その他の地区の事業は全て完了しています。

地区計画の決定は、海老ヶ島東部地区（住宅・業務・沿道）と田宿地区（産業集積）を平成30年7月に、猫島地区（産業集積）を平成31年2月に新たに決定し、あわせて5地区です。

進捗中の市街地開発事業の完了と将来の都市形成に向けた市街地開発事業などの検討が必要です。

### 市街地開発事業など

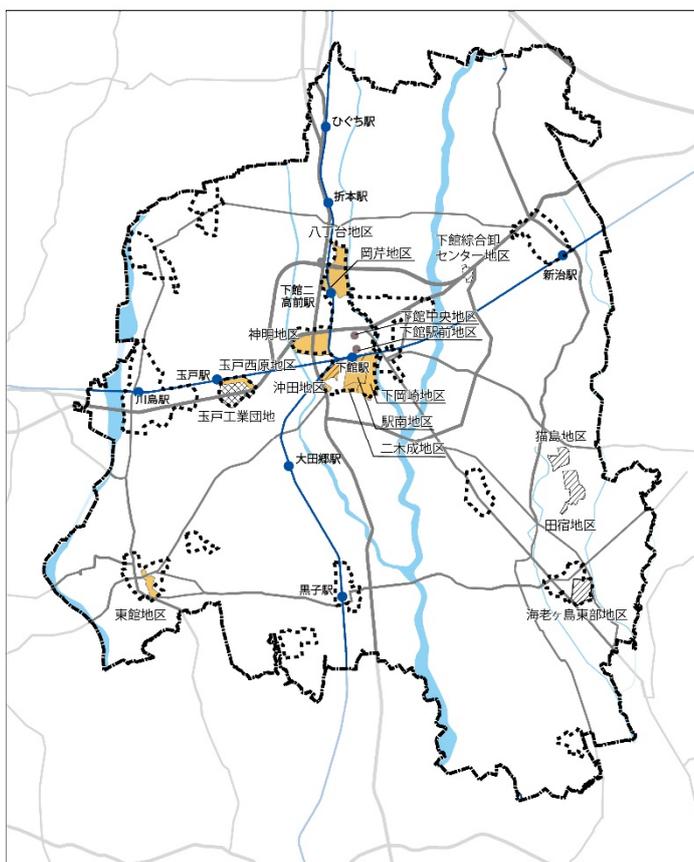
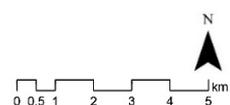
事業手法	地区名	事業主体	事業種別	総面積 (ha)	進捗率 (%)
土地区画整理事業	二木成地区	公共団体施行	住居系	5.1	100.0
土地区画整理事業	駅南地区	公共団体施行	住居系	31.0	100.0
土地区画整理事業	神明地区	公共団体施行	住居系	48.1	100.0
土地区画整理事業	沖田地区	組合施行	住居系	16.4	100.0
土地区画整理事業	下岡崎地区	公共団体施行	住居系	46.4	100.0
土地区画整理事業	八丁台地区	公共団体施行	住居系	60.1	96.7
土地区画整理事業	東館地区	-	-	14.9	-
土地区画整理事業	岡芹地区	個人・共同施行	住居系	0.9	100.0
土地区画整理事業	玉戸西原地区	組合施行	工業系	13.1	100.0
工業団地造成事業	玉戸工業団地	行政庁施行	工業系	31.8	100.0
市街地再開発事業	下館中央地区	組合施行	その他	1.1	100.0
市街地再開発事業	下館駅前地区	公共団体施行	その他	1.4	100.0
住宅系地区 (市街化区域)	沖田地区	-	住居系	16.4	
流通・沿道施設ゾーン (市街化調整区域)	下館綜合卸センター地区	-	その他	9.2	
住宅・業務・沿道地区 (市街化区域)	海老ヶ島東部地区	-	その他	30.1	
産業集積地区 (市街化調整区域)	田宿地区	-	その他	32.2	
産業集積地区 (市街化調整区域)	猫島地区	-	その他	24.4	

資料：平成29年度 都市計画基礎調査

### 市街地開発事業などの状況

凡例  
市街地開発事業などの種別

- 市街地再開発事業
- 土地区画整理事業
- ▨ 工業団地造成事業
- ▨ 地区計画
- 鉄道
- 駅
- 主要な道路
- 河川
- ⋯ 市街化区域
- 行政界



資料：平成29年度 都市計画基礎調査

### (3) 区域指定制度の活用

市街化調整区域の既存集落において、良好な集落の維持・保全を図るために「区域指定制度」を導入しています。第1種集落～第6種集落に区分され、各集落に応じて建てることのできる建築物の用途が制限されます。

現行の法令を踏まえ、今後も適正な運用が必要です。

#### ■区域指定の集落分類及び建築物用途制限など

項目	集落分類					
	第1種集落	第2種集落	第3種集落	第4種集落	第5種集落	第6種集落
	*沿道型	*既存団地	*市街化区域依存型	*独立型	*大規模集落型	*その他
種別	11号区域	○	○	○	—	—
	12号区域	○	○	—	○	○
用途制限	第1種低層住居専用地域	○	○	○	○	○
	第2種低層住居専用地域	○	×	○	○	○
	事務所・作業所(200㎡以下)	○	×	×	○	×
その他	最低敷地面積	300㎡以上				
	高さ・階数など	高さ10m以下、建蔽率60%以下、容積率200%以下				

資料：宅地開発課

### (4) 都市計画道路

都市計画道路は45路線が都市計画決定されており、平成29年における総延長は125,377mです。平成23年から平成29年に新たに整備が進められた路線は、3.4.3中島・西榎生線（進捗率94.0%）と3.5.30小川線（進捗率27.0%）で、整備の進捗があった路線は、3.2.79一本松・茂田線（進捗率17.0%→97.0%）、3.3.12谷部・梶内線（進捗率6.0%→97.0%）、3.4.31小川・女方線（進捗率16.0%→56.0%）、進捗に変化がなかった路線は、3.3.77大塚・中根線（進捗率23.0%）、3.5.4大塚・泉町線（進捗率43.0%）、3.5.65中館・八丁線（進捗率85.0%）です。

現行計画で位置づけられている内環状及び外環状、周辺地域へとアクセスする放射状の幹線道路に関わる都市計画道路の整備の推進や市街地の骨格となる道路の整備が課題です。

#### ■都市計画道路の整備状況

	平成23年	平成29年
計画総延長（m）	125,420	125,377
内、改良済（完成）（m）	72,590	79,130
内、概成済（m）	16,670	16,730

資料：平成23年度・平成29年度 都市計画基礎調査

### (5) 都市計画公園など

都市計画決定されていないものを含む都市公園の面積は、平成31年で86.64haです。公園の種別では、広域公園1か所、運動公園3か所、総合公園1か所、地区公園2か所、近隣公園5か所、街区公園54か所、歴史公園1か所、緑道3か所の70か所あります。平成31年4月1日時点における一人当たりの公園面積は8.55㎡/人となっています。

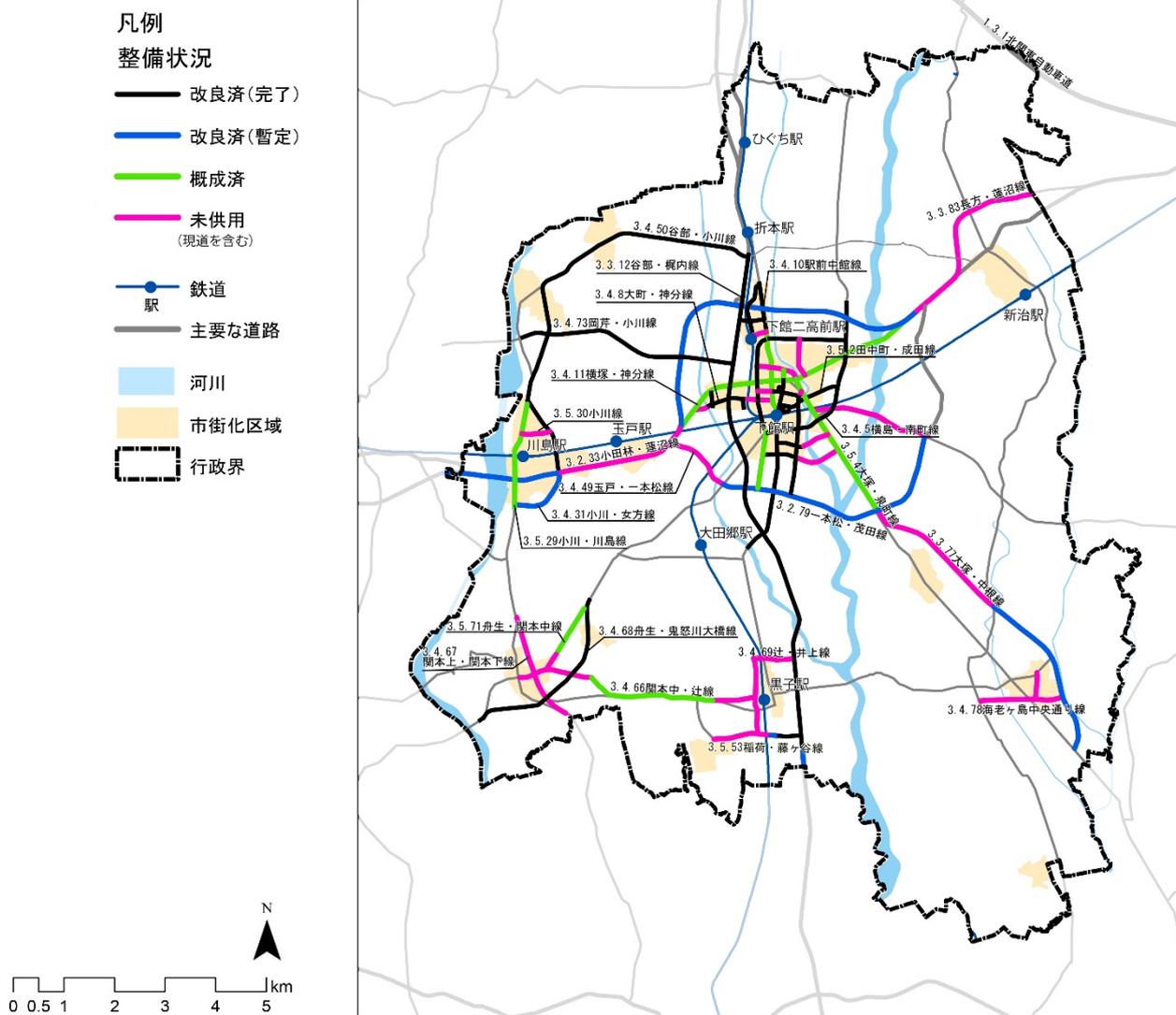
「筑西市都市公園条例」では、住民一人当たりの敷地面積の標準を10㎡/人以上と定めていることから、将来人口や市街地の状況、ニーズの変化へ対応した整備が課題です。

#### ■都市計画公園などの状況

	箇所数(か所)	面積(ha)	備考
広域公園	1	24.80	県西総合公園
運動公園	3	19.05	下館運動公園ほか
総合公園	1	5.37	宮山ふるさとふれあい公園
地区公園	2	16.20	協和の杜公園ほか
近隣公園	5	8.44	神明近隣公園ほか
街区公園	54	12.09	下館公園ほか
歴史公園	1	0.02	晴明橋公園
緑道	3	0.67	外塚緑道ほか
合計	70	86.64	

資料：都市整備課

■都市計画道路の整備状況



資料：平成29年度 都市計画基礎調査

## (6) 河川・上下水道

上水道は、平成 29 年度で給水戸数 32,974 戸、給水人口は 91,688 人、普及率は 89.7%です。平成 25 年度から平成 29 年度の 5 年間で、普及率は 1.3%増加しています。

公共下水道の平成 29 年度の整備状況は、5つの地域に事業区域があり、全てが事業中で、進捗率は下館 77.1%、川島 62.8%、関城 86.8%、明野 76.8%、協和 88.2%です。

本市には鬼怒川をはじめとして、一級河川が 11 河川、準用河川が 6 河川（糸繰川・高木川・内沼川は一級と準用の両方がある）流れています。

上下水道では、おおむね市街地に対応した施設水準となっていますが、施設の更新や適正な維持管理及び公共下水道における未整備地域の解消が課題となっています。

### ■上水道の普及状況

区分	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
計画給水域内人口（人）	105,237	104,539	103,673	103,057	102,242
給水戸数（戸）	31,879	32,150	32,291	32,474	32,974
給水人口（人）	92,990	92,082	90,881	92,181	91,688
普及率（%）	88.4	88.1	87.7	89.4	89.7

資料：水道課

### ■公共下水道の整備状況

平成 29 年 6 月現在

番号・施設名	種類	位置	事業主体	面積（ha）			進捗率（%）
				計画総面積	内、事業中	内、供用済	
筑西市公共下水道事業	公共下水道	下館地区	筑西市	656.4	150.21	506.19	77.1
筑西市公共下水道事業（フレックスプラン）	公共下水道	川島地区	筑西市	190.3	70.75	119.55	62.8
鬼怒小貝流域関連関城町公共下水道事業	公共下水道	関城地区	筑西市	297.2	39.25	257.95	86.8
小貝川東部流域関連明野町公共下水道事業	公共下水道	明野地区	筑西市	205.6	47.75	157.85	76.8
小貝川東部流域関連協和町公共下水道事業	公共下水道	協和地区	筑西市	115.2	13.57	100.20	88.2

※種類：公共下水道、流域下水道、管渠、処理場、ポンプ場など

資料：平成 29 年度 都市計画基礎調査

## (7) 交通など

平成27年度の道路交通量は、1万台/12時間を超える路線が国道294号、(主)結城下妻線と(主)筑西三和線で、平成22年から平成27年の5年間の増減率が最も高い路線は(一)岩瀬二宮線(16.7%)、最も低い路線は(一)下妻真壁線(△25.5%)です。道路の混み具合を示す混雑度は、(主)結城下妻線で1.64と最も高く、円滑に走行できる混雑度である1.0を上回っています。大型車の混入率が20%を超えているのは、国道50号(27.6%)、国道294号(27.7%)、(一)小川川島停車場線(21.3%)などです。

平成29年の市道の整備状況は、実延長が2,650km、改良済延長585kmで改良率22.1%、舗装延長は1,802kmで舗装率68.0%です。平成24年から平成29年の5年間で、実延長は1.5km延び、舗装延長は10.2kmを整備しています。

鉄道の各駅(9駅)の乗車人員などの推移を見ると、JR水戸線の乗車人員で最も多いのは下館駅で各年の一日平均乗車人員は3,400人/日前後となっています。そのほかの新治駅、玉戸駅、川島駅は600~800人前後です。また、関東鉄道常総線、真岡鐵道真岡線の乗降客数を見ると、関東鉄道常総線では下館駅、真岡鐵道真岡線では下館駅と下館二高前駅が平成25年度から平成30年度の5年間で増加しています。

### ■ 道路交通量

路線名	観測地点	交通調査基本区間 (起点側)	交通調査基本区間 (終点側)	12時間交通量			大型車 混入率 (%)	混雑度
				平成22年 (台)	平成27年 (台)	増減率 (%)		
国 一般国道50号	栗島IC交差点	真岡筑西線	一般国道294号		5,231		27.6	0.63
国 一般国道50号		一般国道294号	高田筑西線	7,106	7,296	2.67	19.3	0.84
国 一般国道294号	筑西市梶内	一般国道125号	下妻市・筑西市境	13,584	13,643	0.43	26	0.56
国 一般国道294号	筑西市梶内	下妻市・筑西市境	明野間々田線	13,584	13,643	0.43	26	0.43
国 一般国道294号	筑西市樋口642	一般国道50号	一般国道294号	10,626	10,738	1.05	27.7	0.34
主 石岡筑西線	筑西市茂田1320-5	桜川市・筑西市境	石岡筑西線	10,597	9,573	-9.66	6.4	0.90
主 筑西つくば線	筑西市中根748	明野間々田線	筑西市・つくば市境	6,764	6,556	-3.08	14.5	1.14
主 筑西つくば線	筑西市中根748	筑西市・つくば市境	つくば市・桜川市境	6,764	6,556	-3.08	14.5	1.15
主 筑西つくば線	筑西市中根748	つくば市・桜川市境	桜川市・つくば市境	6,764	6,556	-3.08	14.5	0.97
主 筑西つくば線	筑西市中根748	桜川市・つくば市境	つくば益子線	6,764	6,556	-3.08	14.5	1.12
主 結城下妻線	筑西市船玉37	一般国道50号	結城市・筑西市境	12,313	12,615	2.45	13.9	1.60
主 結城下妻線	筑西市船玉37	結城市・筑西市境	筑西三和線	12,313	12,615	2.45	13.9	1.64
主 筑西三和線	筑西市西方74	一般国道294号	結城下妻線	11,881	10,771	-9.34	11.2	1.04
主 つくば真岡線	筑西市寺上野1198-1	一般国道125号	つくば市・筑西市境	4,450	4,782	7.46	7.8	1.18
主 つくば真岡線	筑西市小栗21	つくば市・筑西市境	筑西つくば線	1,230	1,302	5.85	10.8	0.78
主 つくば真岡線	筑西市小栗21	筑西つくば線	つくば真岡線	1,230	1,302	5.85	10.8	0.14
主 明野間々田線	筑西市海老江588-4	筑西つくば線	谷和原筑西線	6,908	7,035	1.84	15.5	0.96
一 下妻真壁線	筑西市宮後198	東山田岩瀬線	筑西市・桜川市境	4,560	3,397	-25.50	16.9	0.50
一 下妻真壁線	筑西市宮後198	筑西市・桜川市境	石岡筑西線	4,560	3,397	-25.50	16.9	0.51
一 荻島真壁線	筑西市八幡132	つくば真岡線	筑西市・桜川市境	4,425	5,088	14.98	10.4	0.82
一 荻島真壁線	筑西市八幡132	筑西市・桜川市境	横塚真壁線	4,425	5,088	14.98	10.4	0.77
一 結城二宮線	筑西市子思儀486	結城二宮線	真岡筑西線	1,024	1,111	8.50	8.6	0.15
一 岩瀬二宮線	筑西市蓬田209	東山田岩瀬線	つくば真岡線	2,072	2,418	16.70	10.5	0.29
一 岩瀬二宮線	筑西市樋口384	岩瀬二宮線	岩瀬二宮線	3,272	3,113	-4.86	7.6	0.37
一 舟玉川島停車場線	筑西市女方688-1	結城下妻線	一般国道50号	5,470	4,966	-9.21	17.2	0.75
一 小川川島停車場線	筑西市小川1207-11	結城二宮線	筑西市道	8,884	7,614	-14.30	21.3	1.02
一 真岡筑西線	筑西市山崎1755-9	真岡筑西線	一般国道294号	3,191	2,836	-11.13	9.6	0.56
一 谷和原筑西線	筑西市木戸1285-4	下妻市・筑西市境	一般国道294号	5,469	5,591	2.23	15.2	0.72

※国：一般国道、主：主要地方道、一：一般都道府県道

資料：平成27年度 全国道路・街路交通情勢調査

### ■ 市道の整備状況

	実延長 (m)	改良済延長 (m)	改良率 (%)	舗装延長 (m)	舗装率 (%)
平成24年	2,648,558	575,059	21.7	1,791,562	67.6
平成25年	2,648,755	576,533	21.8	1,793,554	67.7
平成26年	2,650,352	578,107	21.8	1,796,213	67.8
平成27年	2,650,531	579,033	21.8	1,797,704	67.8
平成28年	2,650,536	578,563	21.8	1,797,525	67.8
平成29年	2,650,023	584,795	22.1	1,801,810	68.0

資料：道路維持課

## ■乗車人員などの推移

鉄道名	駅名	乗車人員							
		平成25年度		平成28年度		平成29年度		平成30年度	
		年間計 (人)	一日平均 (人)	年間計 (人)	一日平均 (人)	年間計 (人)	一日平均 (人)	年間計 (人)	一日平均 (人)
JR水戸線	新治	229,950	630	221,920	608	228,490	626	233,600	640
	下館	1,235,890	3,386	1,234,065	3,381	1,242,825	3,405	1,210,705	3,317
	玉戸	264,625	725	250,025	685	257,325	705	257,690	706
	川島	283,240	776	287,985	789	303,680	832	287,985	789

鉄道名	駅名	乗降客数							
		平成25年度		平成28年度		平成29年度		平成30年度	
		年間計 (人)	一日平均 (人)	年間計 (人)	一日平均 (人)	年間計 (人)	一日平均 (人)	年間計 (人)	一日平均 (人)
関東鉄道常総線	下館	396,854	1,095	433,670	1,197	453,164	1,251	453,948	1,253
	大田郷	139,299	386	139,470	386	132,731	367	122,281	338
	黒子	73,233	203	65,686	182	69,056	192	65,451	181
真岡鐵道真岡線	下館	239,075	655	215,715	591	271,560	744	241,630	662
	下館二高前	32,850	90	34,310	94	28,105	77	44,530	122
	折本	19,710	54	17,520	48	17,155	47	13,870	38
	ひぐち	25,915	71	22,265	61	18,250	50	16,790	46

※ JR水戸線は乗車人員、関東鉄道常総線及び真岡鐵道真岡線は乗降客数を記載

資料：東日本旅客鉄道（株）、関東鉄道（株）、真岡鐵道（株）

バス交通は、本市（下館駅北口）とつくば市（筑波山口）を結ぶ「筑西市広域連携バス」が平成29年10月1日から本格運行し、平成29年10月から令和元年11月までの利用者は89,002人（3,423人/月）です。また、地域内（下館駅南口から筑西遊湯館）を運行する「筑西市地域内運行バス」は平成29年10月1日から実証実験運行を開始し、平成29年10月から令和元年11月までの利用者は28,483人（1,095人/月）です。

令和元年7月1日からは、下館駅北口と道の駅「グランテラス筑西」を結び市内を循環する「筑西市道の駅循環バス」の実証実験運行を開始し、令和元年7月から11月までの利用者数は、6,170人（1,234人/月）です。

バス以外では、交通手段に困っている住民を、予約にあわせて自宅や指定場所から目的地まで送迎するデマンドタクシー「のり愛くん」が、平成20年4月から本格運行を開始しています。平成20年度から平成30年度利用者総数は、420,380人で、平成20年度から増減を繰り返し、平成30年度には過去最高の39,602人の利用者数を記録しています。

道路交通は、交通量が多く、渋滞などが起きている放射状の幹線道路の整備や改良が課題となっています。鉄道では、都市づくりと一体となった各駅の交通結節点としての機能強化と利用向上が課題となっています。

公共交通施策では、路線バスの実証実験運行やデマンドタクシー「のり愛くん」の利便性向上などが課題となっています。

## (8) 市営住宅

本市全体の管理戸数は648戸(令和元年9月現在)、地区別では、下館地区が最も多く444戸(68.5%)、続いて協和地区95戸(14.7%)、明野地区78戸(12.0%)、関城地区31戸(4.8%)です。また、募集中止及び入居不可の住宅は176戸で全体の27%を占めています。

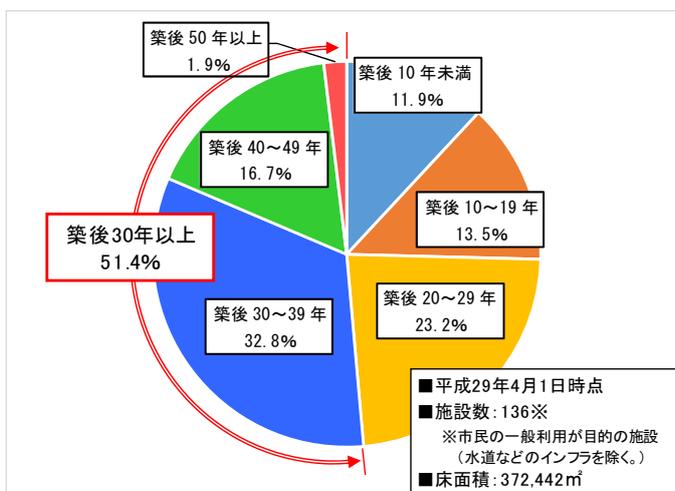
## (9) 公共施設など

一般的に建物は、築10～15年で設備機器の施設補修、築20～30年で設備機器の更新や大規模修繕が必要となり、建物(コンクリート構造)の寿命とされる築60年以上の建物の場合は、「長寿命化大規模改修」又は「建替え」などが必要になると言われています。

本市の公共施設は、東日本大震災の後、老朽化した建物の大規模改修や建替えを行ってきましたが、平成29年4月1日時点で、築後30年以上経過した公共施設が約51%を占めているため、今後も安全に公共施設を使用するためには、引き続き大規模改修や建替えが必要な状況です。また、その時期は一斉に到来することになり、多くの費用(財源)が必要となります。

耐震化については、平成23年の東日本大震災以降、本市では公共施設の耐震化を進め、平成27年度までに学校教育施設(小中学校)の耐震化事業が完了しました。これにより、平成28年度末までには耐震化不要及び耐震化実施済みの施設が97.1%まで上昇し、耐震化未実施率は2.9%まで縮小しました。

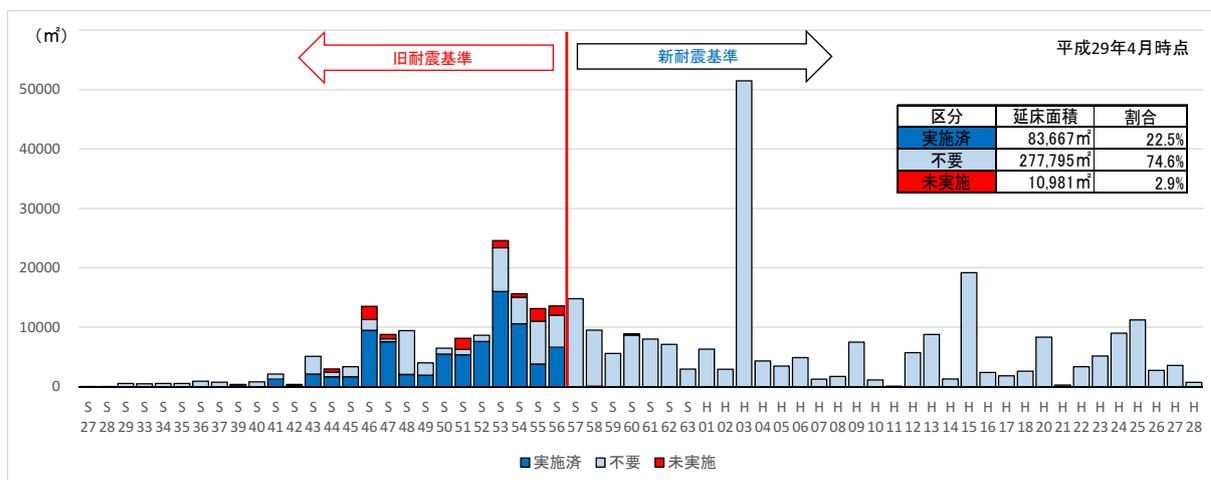
■施設種別の延べ床面積(割合)



※公共施設マネジメントシステムによる集計

資料: 筑西市公共施設白書(改定版)

## ■公共施設の耐震化の状況



資料: 筑西市公共施設白書(改定版)

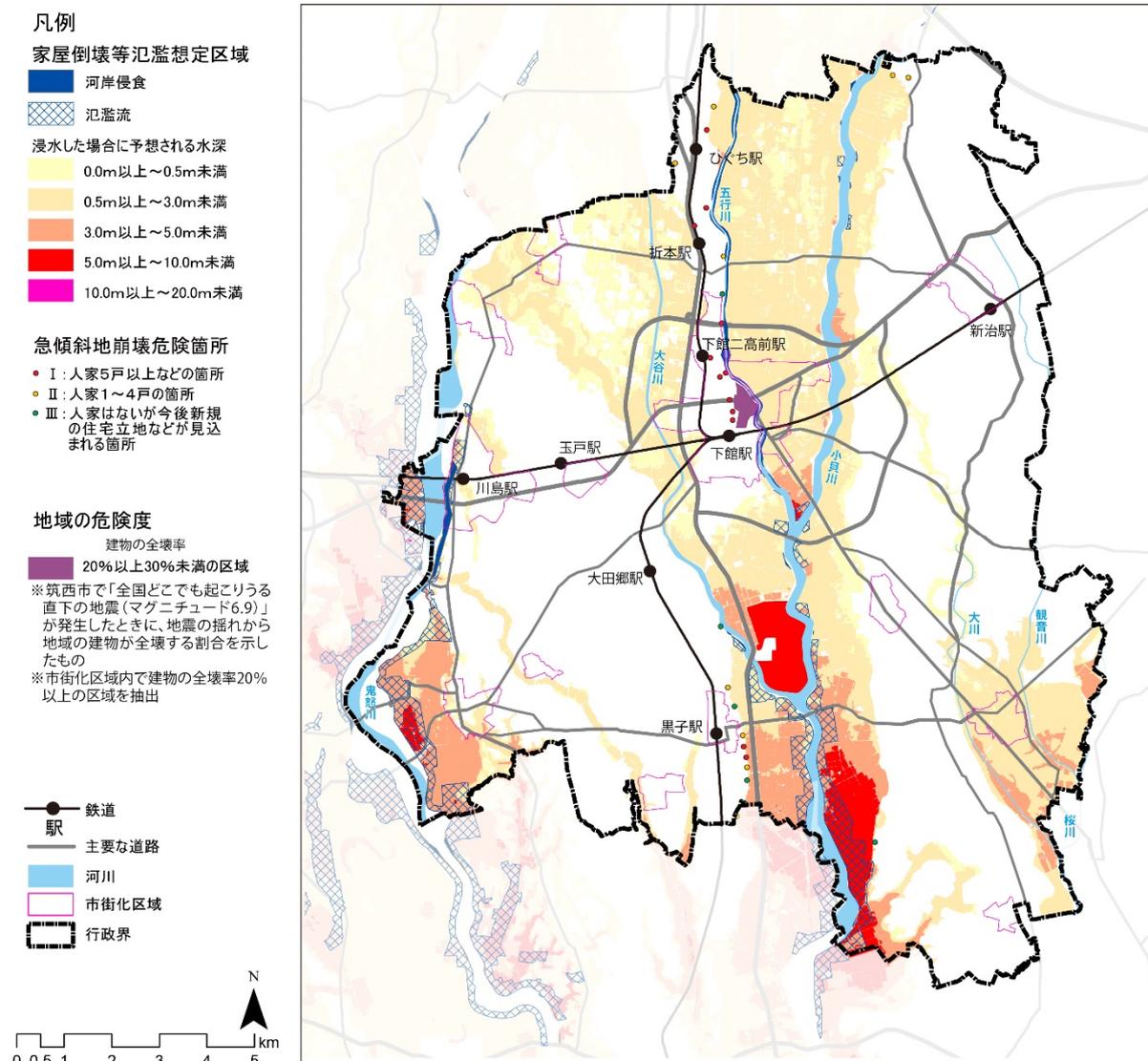
## (10) 災害など

「筑西市洪水ハザードマップ」では、大きく鬼怒川と小貝川（五行川含む）に沿って、浸水及び家屋の倒壊などが想定されているとともに、下館市街地では、五行川から東側の市街地全体で浸水が想定されています。また、川島市街地の鬼怒川に近い区域では、氾濫流や河岸浸食が発生するおそれのある家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されています。

「茨城県筑西土木事務所管内土砂災害危険箇所図」では、下館市街地の平野部と丘陵部との境、五行川や大谷川の西側に、急傾斜地崩壊危険箇所が点在しています。

「筑西市地震ハザードマップ（地域の危険度マップ）」にて市街化区域内を見ると、下館市街地の中央に建物の全壊率が20%以上30%未満の区域が見られます。

### ■ 浸水の目安など



資料：筑西市洪水ハザードマップ（平成30年12月改訂版）  
 茨城県筑西土木事務所管内土砂災害危険箇所図（平成19年版）  
 筑西市地震ハザードマップ（地域の危険度マップ）（平成26年3月）

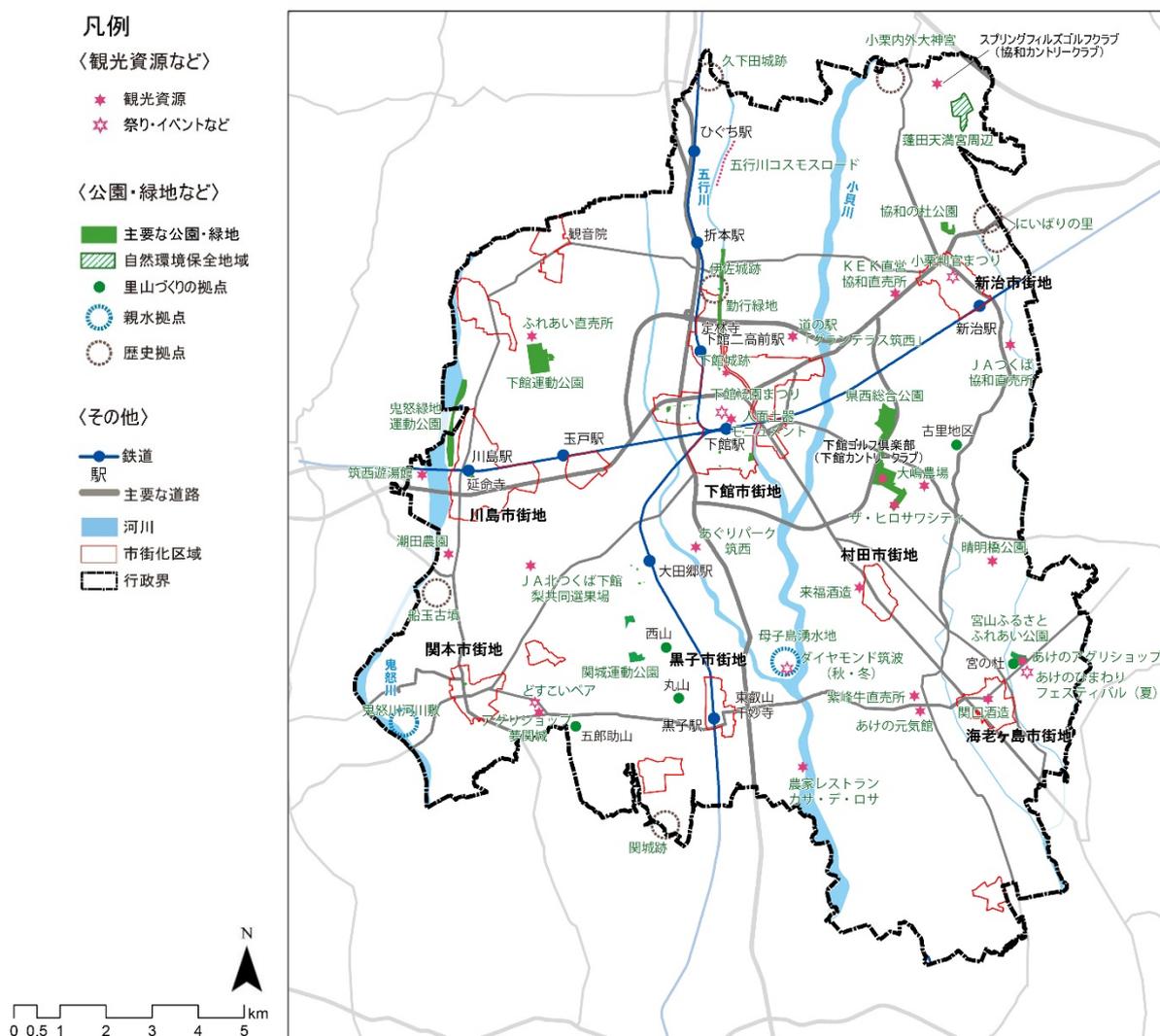
## (11) 観光資源

観光入込客数は、平成23年の東日本大震災で大きく落ち込み、その後は増減を繰り返しながら増加傾向となり、平成28年から平成29年にかけては1.5倍と大きく増加しました。しかし、平成30年は570,800人と、平成29年より減少し、県内順位は27位となっています。

本市の主要な観光は、「下館祇園まつり」、「どすこいペア」、「あけのひまわりフェスティバル」、「小栗判官まつり」の4大イベントです。

市内の景観・歴史的資源は、各市街地にそれぞれ分布しています。ほぼ、市全域で筑波山を眺望することができ、市域を南北に流れる鬼怒川をはじめとする河川と豊かな農地が田園的な景観を形成しています。

### ■観光資源の状況



資料：るるぶ 茨城県筑西市

## 4. 市民意向の現状と変化

### (1) 市民アンケート

#### ア. 調査の概要

##### ① 調査の目的

「筑西市都市計画マスタープラン」を策定するに当たり、現在の生活環境の状況と、今後の都市づくり（現状認識・要望など）について住民の意向を把握するために、アンケートを実施しました。

##### ② 調査対象

20歳以上の市民2,500人を対象（住民基本台帳より無作為抽出）

中学校区	人口（人）	割合（％）	配布数（通）
下館中学校	16,751	15.9	390
下館西中学校	14,454	13.8	349
下館南中学校	22,605	21.5	546
下館北中学校	6,882	6.5	160
関城中学校	14,149	13.5	337
明野中学校	15,337	14.6	363
協和中学校	14,936	14.2	355
合計	105,114	100.0	2,500

##### ③ 調査期間

配布・回収：平成31年2月13日（水）～2月27日（水）【2週間】  
※3月13日（水）までの回収分を有効回答数としました。

##### ④ 調査結果

アンケート回収 : 785通（回収率31.4%）

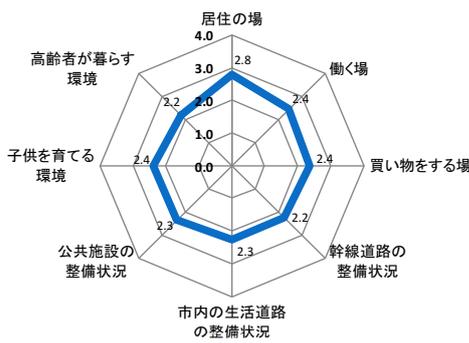
### イ. 集計結果の概要

10年前と比較したところ、前回と変わらず「生活利便性」に関する声が多く、「医療」の項目に関しては、平成30年に開院した「茨城県西部メディカルセンター」の効果が見られます。

#### ① 少子・高齢化に対応した生活環境の改善や充実

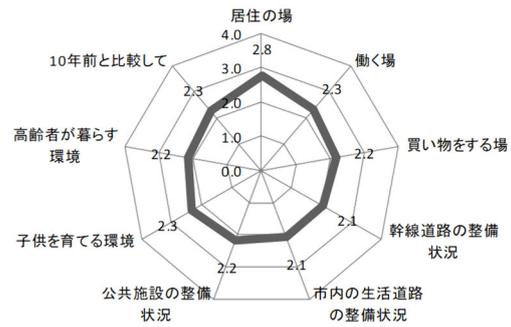
- 道路や公共施設などの整備、子育て環境など、生活環境面についての評価は10年前よりも上がったものの、全般的に低い。
- 身近な生活環境に対する評価において、10年前から最も評価が上がったのは、「医療施設」の評価で、平成30年に開院した「茨城県西部メディカルセンター」の効果がみられる。
- 10年前と同様、地域の将来像は「健康・福祉のまち」が強く求められており、医療・子育て・福祉施設の充実を望んでいる。

問 本市の現状に対する評価

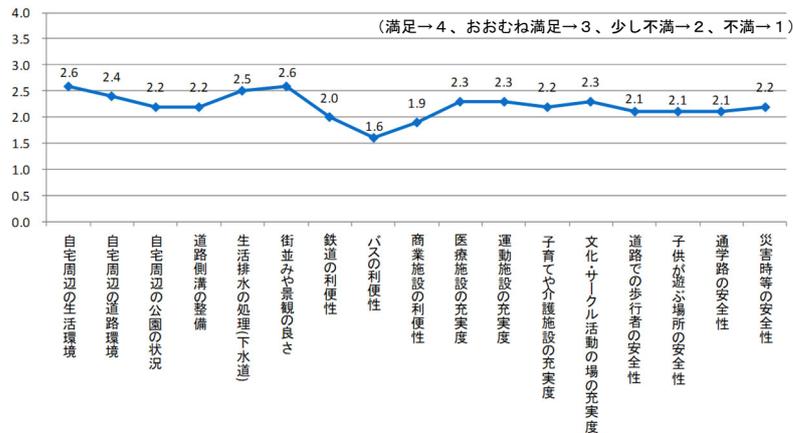


(満足→4、おおむね満足→3、少し不満→2、不満→1)

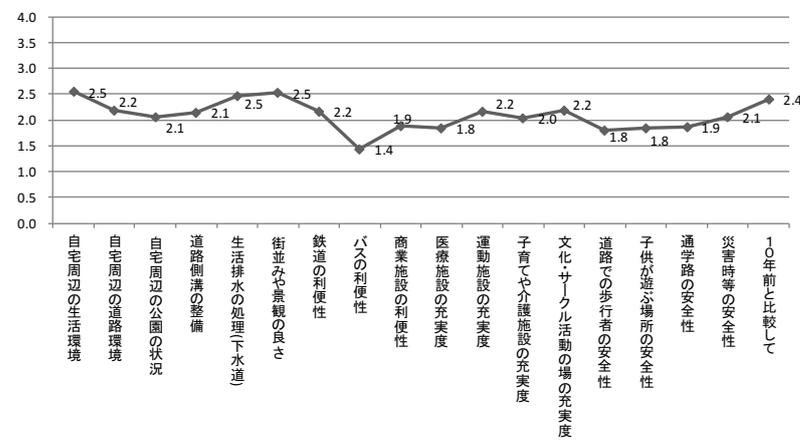
前回アンケート（平成19年調査）



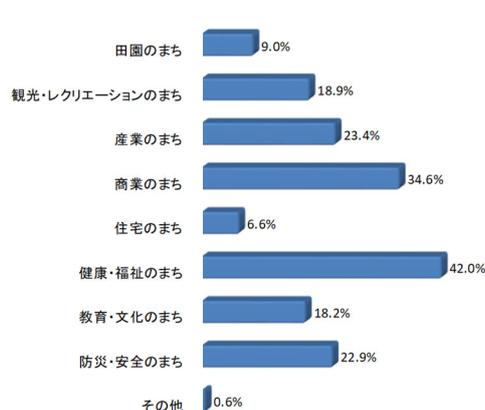
問 身近な生活環境に対する評価



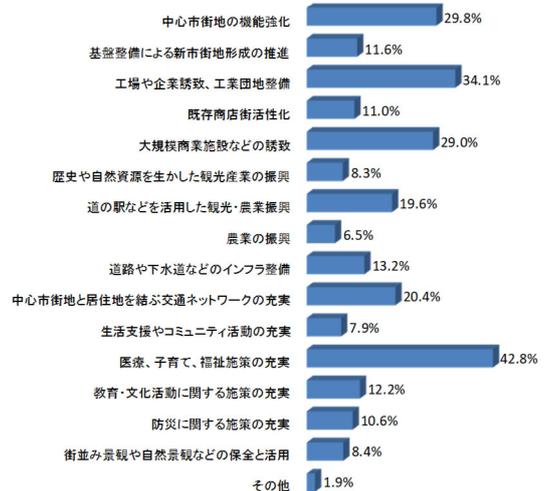
前回アンケート（平成19年調査）



問 本市の将来イメージ（市全体）



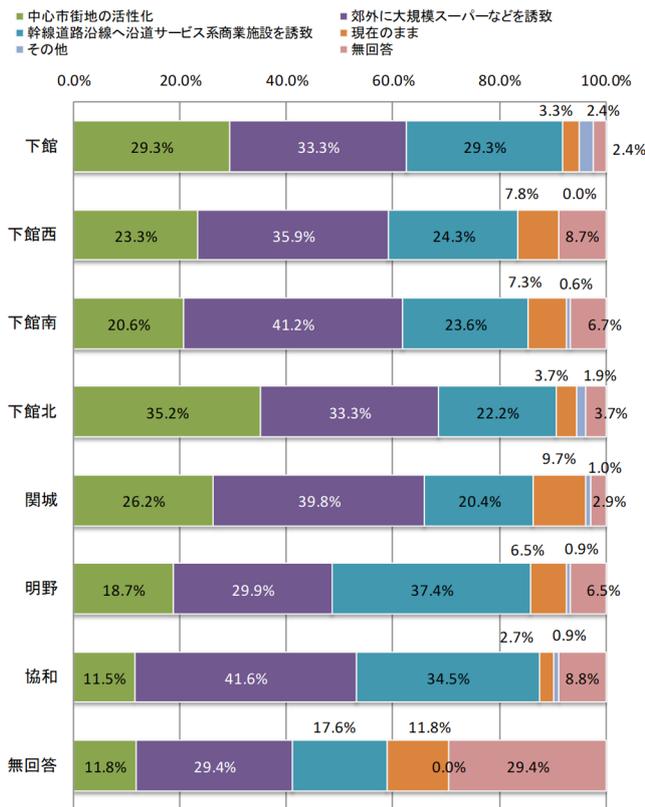
問 まちづくりに必要な施策（市全体）



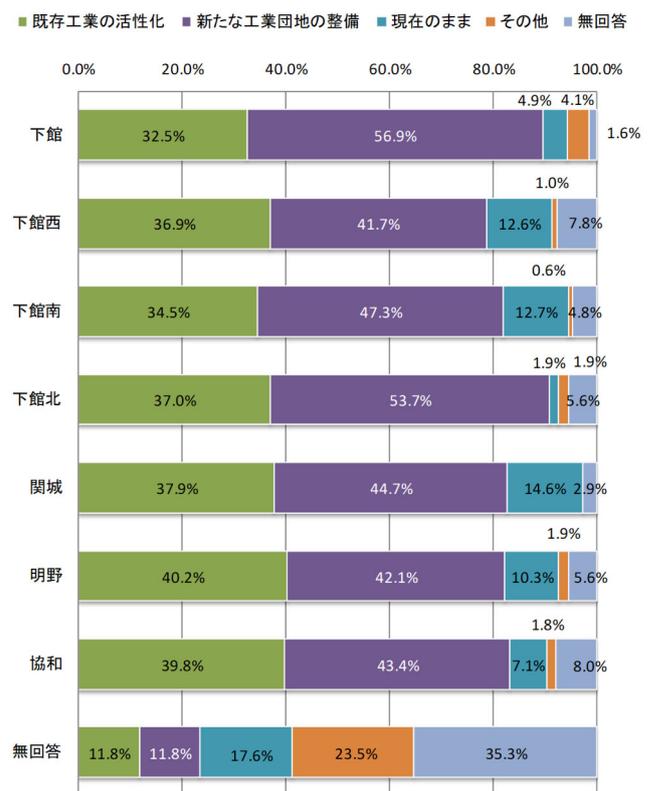
## ② 新たな産業拠点整備と商業機能の強化による都市活力の向上

- 買い物する場や働く場の評価は、10年前よりも上がったものの、依然として低い。
- 身近な生活環境に対する評価においても、10年前と変わらず商業施設の利便性の評価が低い。
- 今後必要な施策として、「企業誘致・工業団地整備」、「大規模商業施設などの誘致」を望む声が多い。
- 商業地整備、工業地整備に対する意向では、全ての地区において、現状維持ではなく整備を求めている。

問 商業地の整備に関する意向（地区別）



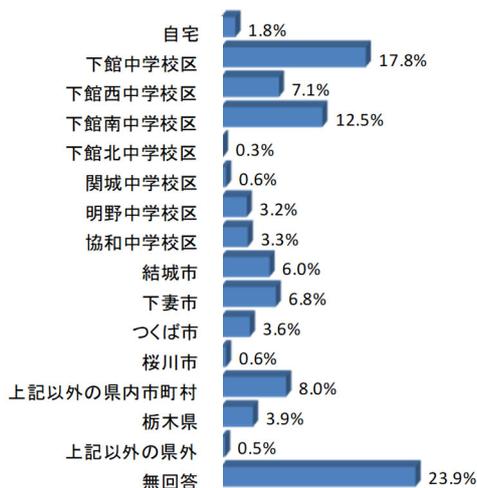
問 工業地の整備に関する意向（地区別）



## ③ 市街地の役割・位置づけの見直し

- 買い物や遊びの動向を見ると、「身近な食料品・日用雑貨品の買い物」は市内で済ませているものの、そのほかは周辺市町村や栃木県などに出かけている割合が多い。特に、「衣料品・家電製品の買い物」や「休日の遊びや外出先」については、隣接する栃木県へ出かける割合が高くなっている。
- 中心市街地については、あまり出かけていないという実態が見受けられ、理由としては、魅力的なお店や娯楽施設がないという意見が多数見られる。
- 今後必要な施策として、中心市街地の機能強化を望む声が多く、大型商業施設の誘致や既存商店街の魅力向上とともに、駐車場の確保や空き地の有効活用が望まれている。

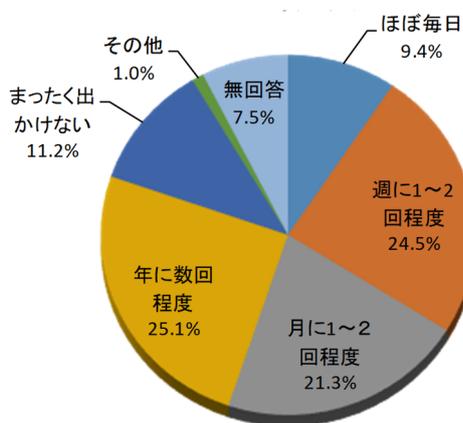
問 食料品・日用雑貨品の買い物場所



問 休日の遊びや外出場所



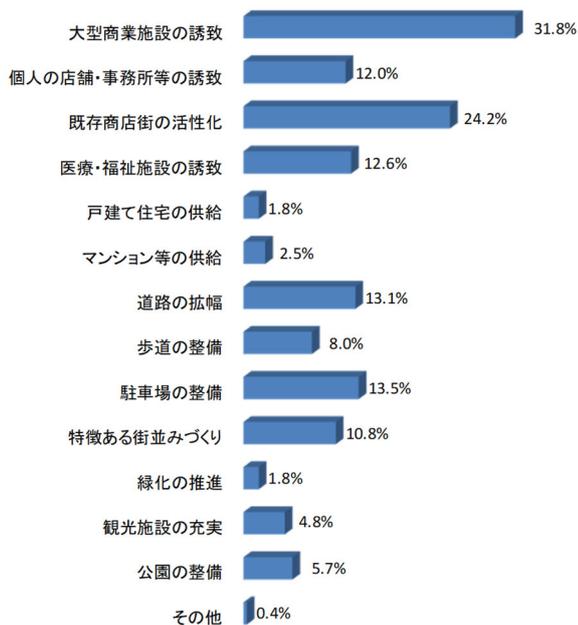
問 中心市街地に出かける頻度



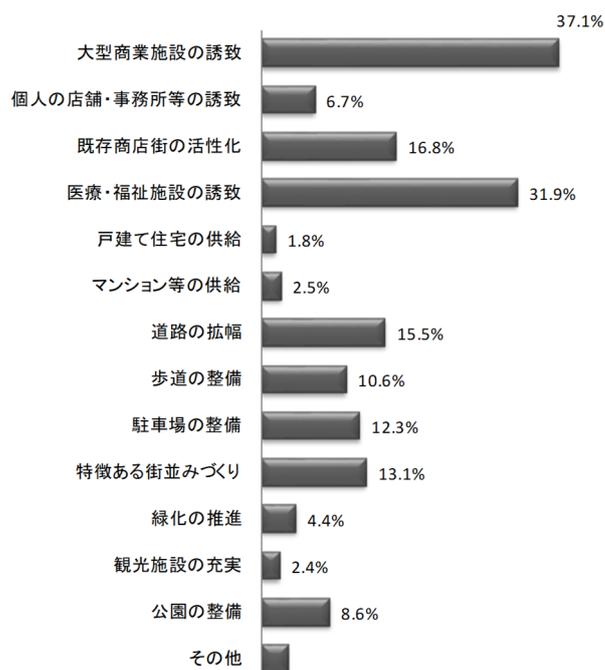
問 中心市街地に行かない理由



問 市街地に今後必要な施策



前回アンケート（平成19年調査）



## (2) 高校生アンケート

### ア. 調査の概要

#### ① 調査の目的

「筑西市都市計画マスタープラン」を策定するに当たり、市民アンケートや地域別懇談会では意向が把握できない10代の若者の意見を計画に反映するため、高校生アンケートを実施しました。

#### ② 調査対象

下館第一高等学校、下館第二高等学校、下館工業高等学校、明野高等学校の2年生を対象

学校名	配布数（通）
下館第一高等学校	38
下館第二高等学校	42
下館工業高等学校	39
明野高等学校	47
合計	166

#### ③ 調査期間

配布・回収：平成31年2月13日（水）～2月27日（水）【2週間】  
※3月13日（水）までの回収分を有効回答数としました。

#### ④ 調査結果

アンケート回収 : 166通（回収率100.0%）

### イ. 集計結果の概要

10年前と比較したところ、前回と変わらず「生活利便性」に関する声が多く（市民アンケートも同様の結果）、本市の魅力としては、「自然環境や地域文化」が評価されています。

#### ① 買い物や娯楽は主に遠方、市内ではコンビニなどの日常的な利用が主流

- 市内在住の生徒の場合は自転車での通学が多く、市外在住の生徒の場合は鉄道利用、車での送迎、自転車の順に多い。
- 平日や休日の生活行動は、10年前と変わらず、市内ではコンビニ、本屋、カラオケなどの娯楽、飲食店の日常的な利用が主で、洋服の購入や映画などの娯楽については、市外（水戸市、小山市、つくば市、下妻市など）の大型商業施設に出かけている。

<p>&lt;問 市内で出かける主な目的&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 買い物</li> <li>● 勉強</li> <li>● 遊び</li> <li>● 食事</li> <li>● スーパー、コンビニ</li> <li>● 本・DVD・CD レンタル</li> <li>● カラオケ、ボーリング、ゲームセンター</li> </ul> <p>など</p>	<p>&lt;問 市内で出かける場所&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● TSUTAYA、WonderGOO</li> <li>● 図書館</li> <li>● スピカ（市役所）</li> <li>● ヨークベニマル、とりせん</li> <li>● ファミリーマート、セブンイレブン</li> <li>● ダイソー</li> <li>● 焼肉屋、マクドナルド</li> </ul> <p>など</p>	<p>&lt;問 市内に必要な施設&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ショッピングモール</li> <li>● 映画館、ライブ施設</li> <li>● 温泉</li> <li>● 図書館</li> <li>● ゲームセンター、カラオケ</li> <li>● カフェ</li> <li>● 病院</li> <li>● テーマパーク</li> </ul> <p>など</p>
<p>&lt;問 市外で出かける主な目的&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 買い物（ショッピング）</li> <li>● 映画</li> <li>● 遊び</li> <li>● 食事</li> <li>● 温泉</li> <li>● しもつけ道の駅</li> <li>● スターバックスコーヒー</li> </ul> <p>など</p>	<p>&lt;問 市外で出かける場所&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 内原、つくば、下妻イオン</li> <li>● 小山ハーベストウォーク</li> <li>● インターパーク</li> <li>● 水戸駅、水戸駅の駅ビル</li> <li>● 小山駅、小山駅ビル</li> <li>● イーアスつくば</li> <li>● コストコ、アウトレット</li> </ul> <p>など</p>	<p>&lt;問 市外で出かける市名&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 下妻市</li> <li>● 小山市</li> <li>● つくば市</li> <li>● 水戸市</li> <li>● 桜川市</li> <li>● 宇都宮市</li> <li>● 東京都</li> <li>● 越谷市</li> </ul> <p>など</p>

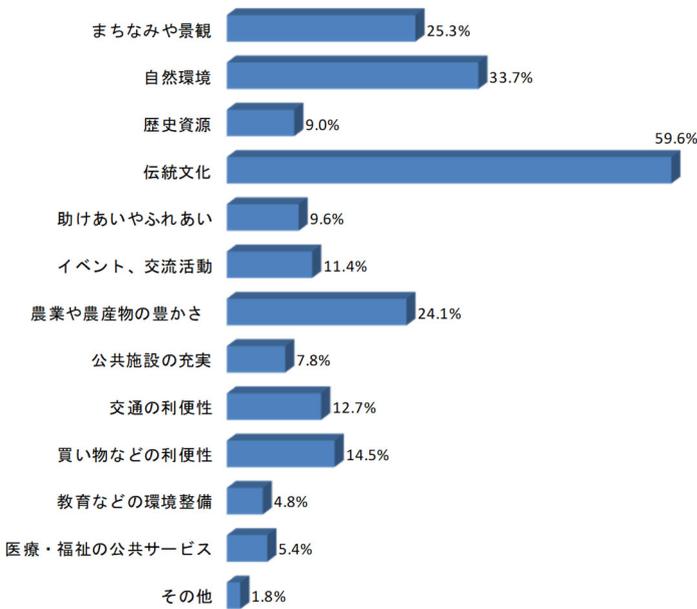
前回アンケート（平成19年調査）

<p>&lt;市内で出かける場所&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 本屋</li> <li>● カラオケ（玉戸）</li> <li>● コンビニ（家の近く）</li> <li>● ファミリーレストラン</li> <li>● 塾（下館駅周辺）</li> <li>● 図書館</li> <li>● 友達の家</li> <li>● 雑貨屋</li> <li>● あけの元気館</li> </ul> <p>など</p>	<p>&lt;市外で出かける場所&gt; (洋服の購入、映画鑑賞など)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 小山市</li> <li>● 水戸市</li> <li>● 宇都宮市</li> <li>● つくば市</li> <li>● 下妻市</li> <li>● 東京</li> <li>● 大宮</li> </ul> <p>など</p>
---	---

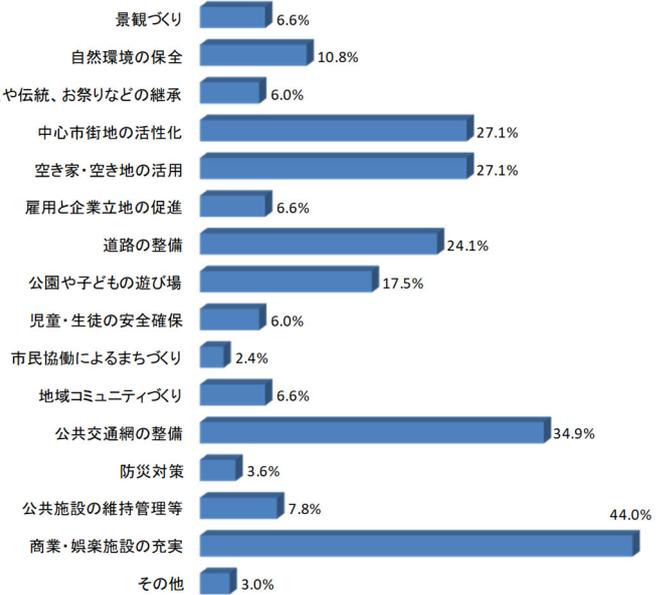
② 本市の魅力は、自然環境や地域文化が評価、本市の改善したい点、足りないものは、商業・娯楽施設の充実と公共交通網の整備

- 本市の良いところ・魅力については、10年前と変わらず「お祭りなどの伝統文化」、「田園や河川などの自然環境」、「歴史的なまちなみや筑波山を望む田園風景」、「農業や農産物」といった意見が多く、自然環境や地域文化の良さが評価されている。
- 本市の改善したい点についても、10年前と変わらず「商業・娯楽施設の充実」の意見が最も多く、市内で必要と思われる施設は、大型ショッピングモール、映画館の順に多い。
- 「公共交通網（バス路線など）の整備」や「中心市街地（駅前）の活性化」も改善したい点として挙げられており、特に、公共交通を利用する市外の生徒からの意見が多くなっている。

### 問 本市の魅力



### 問 本市の改善すべきところ



#### 前回アンケート（平成 19 年調査）

##### <本市の良いところ・魅力>

- お祭り
- 緑、自然が多い
- 空気がきれい
- 川が安全
- 農業が盛ん
- 米や果物、野菜がおいしい
- 地域のつながり
- 電車がある、SL

など

##### <本市の改善したいところ>

- 道路が危ない、歩道がない
- 車に乗らないと交通が不便
- 駅前に賑わいが不足
- 街灯が少なく暗い
- 病院（医師不足）
- お金の使い方
- 図書館（利用時間）
- アルテリオの運営

など

##### <足りない・欲しいもの>

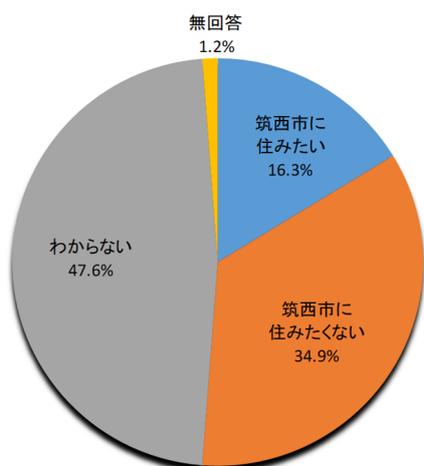
- 商業施設（服などが買える、小さくても魅力がある）
- 遊戯施設（映画館など）
- 飲食・喫茶店（帰りに立ち寄れる）
- 企業などの誘致
- 街灯
- つくばへの交通手段

など

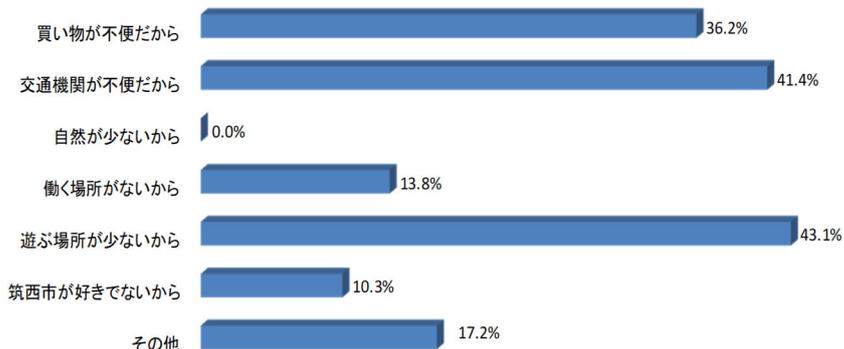
### ③ 都市としての発展と地域の良さをいかしたバランスのよいまちづくり

- 将来の居住希望については、わからないという生徒が半数であったものの、次いで、「筑西市に住み続けたくない、又は住みたくない」という回答が多い。
- 住み続けたくない、又は住みたくない理由については、「遊ぶ場所が少ないから」、「交通機関が不便だから」、「買い物が不便だから」の順に多い。
- 将来どのようなまちになれば良いかという質問では、「商業のまち」とともに、「住宅のまち」や「伝統文化のまち」という意見も挙げられている。

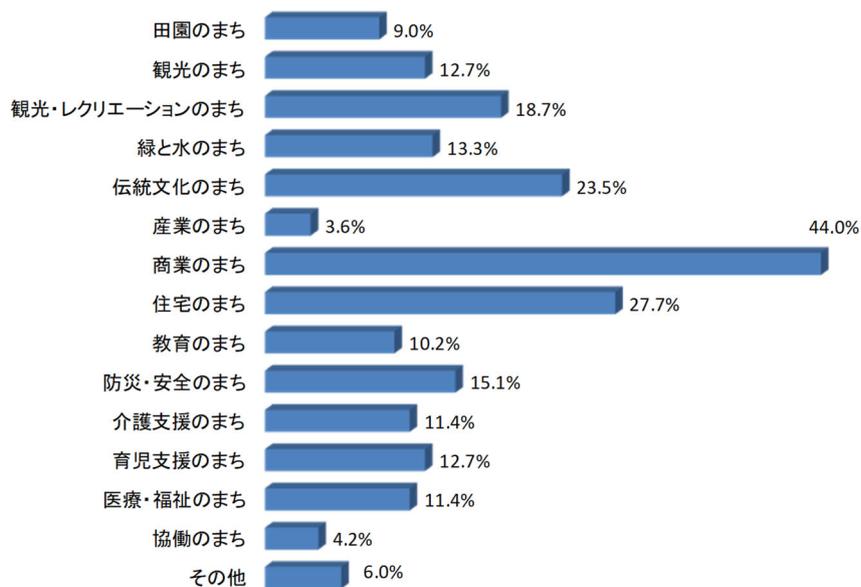
問 居住希望



問 住みたくない理由



問 本市の将来イメージ



前回アンケート（平成 19 年調査）

〈将来どのようなまちになればよいか（住み続けたいか）〉

- 大きなショッピングセンターなどがあり、発展した賑やかなまち
- 農業の盛んなまち、特産物をいかして人が集まるまち
- 発展しすぎず、田舎すぎないまち
- 本市の知名度をあげる、ブランド力があるまち

など



市の花（春）：なしのはな



市の花（秋）：コスモス

## 第Ⅱ章 都市づくりの 成果と課題

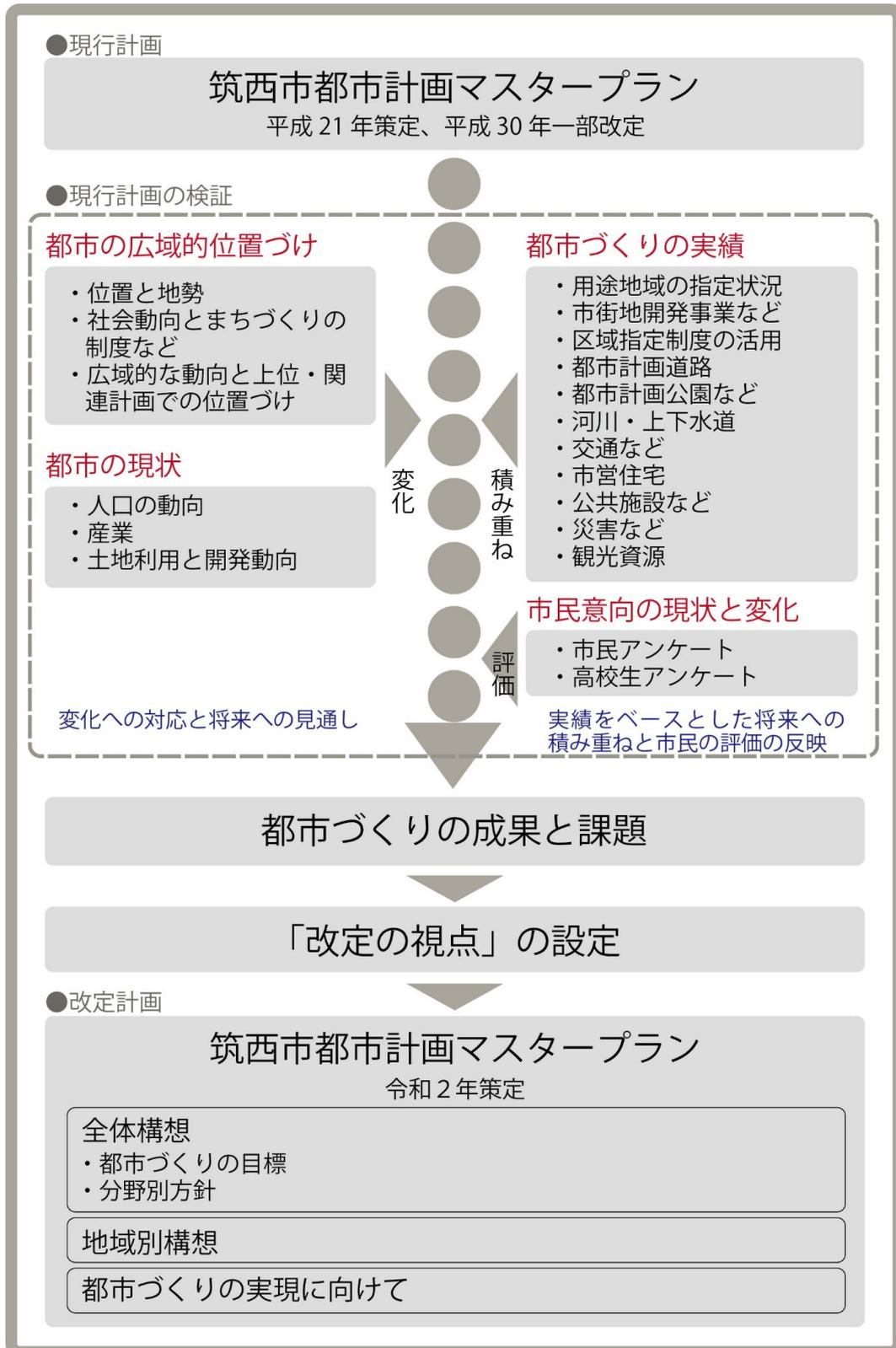
1. 計画改定の検討プロセス・・・・・・・・・・ 41
2. 都市づくりの成果と課題、改定の方向・・ 42
3. 改定の視点・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45



## 1. 計画改定の検討プロセス

計画の改定に当たっては、次に示す検討プロセスにて、「都市の広域的な位置づけ」や「都市づくりの実績」などからこれまでの計画を検証し、都市づくりの成果と課題を整理しました。これらから、改定の視点を設定し、これに基づいて改定計画を検討します。

### ■計画改定の検討プロセス



## 2. 都市づくりの成果と課題、改定の方向

### (1) 都市づくりの成果と課題

「第Ⅰ章 筑西市の概要」において調査、検討した本市の周辺を含めた「都市の広域的位置づけ」、人口や産業などの基本的な現状を整理した「都市の現状」、都市づくりの進捗や動向を把握した「都市づくりの実績」、市民の評価や都市づくりへのニーズを捉えた「市民意向の現状と変化」などについて、都市づくりの主な成果と課題を次のように整理します。

#### ○都市の広域的位置づけ（本市の独自性の継承と発展）

位置づけ、社会動向など	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>茨城県の県西ゾーンでの工業による求心力あり</li> <li>誇れる資源（強み）をいかした力強い産業の育成をはじめとして、あらゆる世代が安心して暮らせる元気都市の実現</li> <li>東日本大震災などや地球温暖化による災害の大規模化、多様化</li> <li>人口減少、少子・高齢化の更なる進行</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>県西ゾーンの拠点都市としての役割とこれを支える都市構造</li> <li>周辺市町村との差別化を図る高次な都市機能による広域的な拠点としての役割</li> <li>ひと・田園・歴史・文化・産業や地勢・交通結節点などを基本とした都市づくり</li> <li>地勢的な立地特性（交通や物資などの結節点）や都市の基本構造をいかした都市づくり</li> <li>財政運営に基づく公共施設などの機能の再編や都市基盤の整備</li> <li>大規模な災害や多様化する都市災害への対応</li> <li>総合的なまちづくりと都市づくりが連動した効率的、効果的な施策展開</li> </ul>

#### ○都市の現状（変化への対応）

状況の変化、成果	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>平成7年を境に人口減少</li> <li>既成市街地の人口は平成22年以降増加</li> <li>製造業を基幹とした工業団地整備による成長維持</li> <li>商業（販売額）の減少と中心市街地の魅力低下</li> <li>市街化調整区域の都市的土地利用の増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少に対応し、将来の都市の活性化に向けた多様な施策展開と人口の定着に向けた快適な暮らしと就業の場の確保</li> <li>多様なライフスタイルへの対応と少子・高齢化に対応した都市づくり</li> <li>基幹産業を支える都市基盤と積極的な産業誘致を支える都市施策</li> <li>商業機能の充実と誘致の検討と良好な景観形成や未利用都市空間の有効活用</li> <li>中心市街地の再活性化と都市拠点の再構築及び周辺市街地との連携強化</li> <li>本市の特色である良好な田園環境の保全とこれにおける適正な開発及び建築の規制・誘導</li> </ul>

○都市づくりの実績（検証からの課題）

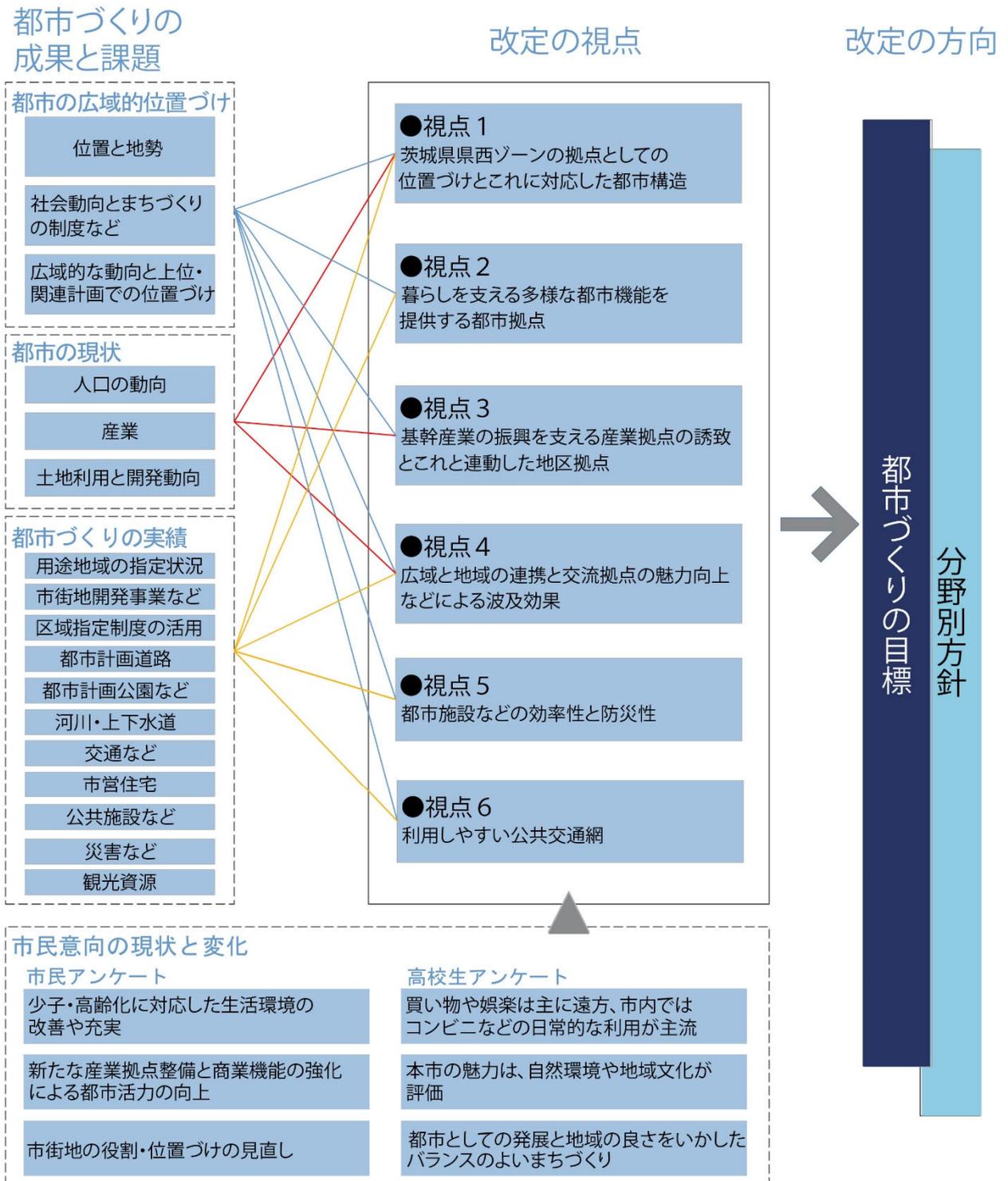
実績	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市庁舎の移転</li> <li>● 八丁台土地区画整理事業完了間近</li> <li>● 地域未来投資促進法における「茨城県西部地域基本計画」にて「つくば明野北部工業団地」を含む7地区を重点促進区域に位置づけ</li> <li>● 「海老ヶ島東部地区」の土地区画整理事業の廃止、地区計画の決定</li> <li>● 産業集積を促進するための地区計画の決定（田宿・猫島地区）</li> <li>● 内環状沿道に道の駅「グランテラス筑西」、「茨城県西部メディカルセンター」開発整備</li> <li>● 幹線道路（都市計画道路）整備進捗</li> <li>● 空き家、空き地、未利用地の増加</li> <li>● 公共施設の更新・再編</li> <li>● 公共交通の利用ニーズに応じたコミュニティバスなどの実証実験の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市拠点の再生を図る内環状沿道及び内側エリアの新たな土地利用の検討と既存拠点の充実と連携強化</li> <li>● 本市を牽引する産業拠点を支える都市基盤と都市構造の構築及び、田園環境と調和した新たな産業拠点の誘致、これら産業拠点と地区拠点の連携（地区計画などの土地利用誘導施策の検討と導入）</li> <li>● 幹線道路における道路の再整備などによる交通渋滞の解消と暮らしを支える道路整備</li> <li>● 公共施設などの機能再編と連動した周辺市街地における都市機能の集約化と外環状と放射状道路（筑西幹線道路など）による連携強化</li> <li>● 公共施設などの跡地や空き家などの未利用都市空間の有効活用</li> <li>● 田園ゾーンにおける田園環境と調和した集落機能の維持と地域資源をいかした交流促進</li> <li>● 様々な拠点を結ぶ、市民のニーズに応じた重層的（コミュニティバス、デマンドタクシーなど）な公共交通網の検討と形成</li> </ul>

○市民意向の現状と変化（ニーズへの対応）

ニーズの変化	課題
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 身近な生活環境に対する評価は10年前と余り変わらず全般的に低い</li> <li>● 身近な生活環境の「医療施設」で評価向上、「バス利便性」の評価は依然として低い</li> <li>● 買い物する場や働く場の評価も依然として低い</li> <li>● 中心市街地に出かける頻度は低く、特に休日は栃木県やつくば市への外出が多い</li> <li>● 将来イメージは「健康・福祉のまち」</li> <li>● 高校生の将来イメージは「商業のまち」</li> <li>● 「医療・子育て・福祉施策の充実」、「工場や企業誘致、工業団地整備」、「中心市街地の機能強化」、「大規模商業施設などの誘致」の施策を望む声が多い</li> <li>● 本市の特性である「自然環境や地域文化」は評価されている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 生活利便性の向上に向けた、バス・鉄道・商業施設の利便性向上</li> <li>● 中心市街地の機能強化、大型商業施設の誘致、既存商店街の魅力向上、駐車場の確保や空き地の有効活用など</li> <li>● 自然環境や地域文化の継承及び、これらをいかした都市づくり</li> <li>● 本市の発展に向けた、更なる企業誘致と工業団地の整備</li> <li>● 遊ぶ場の提供や交通利便性や買い物環境の充実など、若い世代のニーズに対応した魅力の向上と都市づくり</li> </ul>

## (2) 改定の方向

都市づくりの成果と課題の整理から、本計画改定に向けた視点へのつながりとその後の計画への反映など、改定の方向を次のように設定します。



### 3. 改定の視点

「筑西市都市計画マスタープラン」の改定においては、都市づくりの成果と課題を踏まえ、これらに対応した、おおむね20年後の姿を想定し、長期的・総合的な都市づくりの基本方針を示すものとして、次の6つの改定の視点に基づき、計画の改定を検討します。

#### ●視点1 茨城県県西ゾーンの拠点としての位置づけとこれに対応した都市構造

本市の人口は平成7年を境として減少に転じており、人口構造を見ると、進学や結婚などで20代前半に流出している女性が30代前半でも回帰せずに微減となっている（男性では回帰傾向が見られる）。産業では、本市の特色でもある積極的な産業誘致により、工業（製造品出荷額）や農業（農業産出額）においては県内の周辺市町村の中では最も高くなっている。「茨城県都市計画マスタープラン」では、県西ゾーンに位置する拠点都市として位置づけられ、「茨城県都市計画マスタープランの検証」の分析において、「高まるつくば市、水戸市、筑西市の求心性」とされ、県西ゾーンの拠点都市としての役割が指摘されている。

また、「第2次筑西市総合計画」においては「交流人口増加を目指す 魅力UPプロジェクト」、「人口規模の維持を目指す 若者移住・定住プロジェクト」などが重点プロジェクトとして設定されており、これらの施策を支えるとともに、茨城県における県西ゾーンの拠点としての位置づけに対応するため、本市における都市拠点の再構築や産業拠点の誘致、周辺の地区拠点の充実・強化など、市内の拠点を結び、あわせて周辺地域や広域へとつなげる交通網の形成などを図ることが求められている。

#### ●視点2 暮らしを支える多様な都市機能を提供する都市拠点

都市拠点となる下館市街地においては、下館駅を中心に商業及び生活サービス施設や公共施設などが集積しているが、商店街における空き店舗の増加、公共施設などの老朽化など、暮らしを支える都市機能の低下が危惧されている。あわせて、若者の定住や移住促進の環境づくりが課題であり、これらをサポートする生活機能の充実が必要となっている。

これらから、都市拠点としてふさわしい下館駅周辺における商業機能の強化や暮らしを支える公共施設などの更新・集約化の検討を図り、産業拠点や地区拠点からの需要に対応するため、多様な都市機能を備えることが必要となっている。

#### ●視点3 基幹産業の振興を支える産業拠点の誘致とこれと連動した地区拠点

本市の持続的な発展には、積極的な産業の誘致が欠かせない。これまでも、良好な田園環境を有する地区拠点の周囲には工業団地が誘致され、この環境をいかした運動公園や緑地も整備されている。また、（都）一本松・茂田線が整備され、その沿道には新たな病院「茨城県西部メディカルセンター」が開院した。さらに、国道50号までを結ぶ（都）玉戸・一本松線が整備される予定であるため、両沿道において、新たな土地利用の期待が高まっている。

今後も、積極的な産業誘致の推進やこれに伴う都市基盤施設の整備、就業者などの暮らしの場の確保、快適な生活環境の提供などが地区拠点には求められている。これらから、地区拠点においては暮らしを支える生活関連機能などの集約化を図るとともに、（都）一本松・茂田線沿道や（都）玉戸・一本松線沿道においては県西ゾーンの拠点都市としての役割を担い、周辺の良い田園環境と調和した複合的な新たな拠点の検討が課題となっている。

#### ●視点4 広域と地域の連携と交流拠点の魅力向上などによる波及効果

産業拠点の誘致などに伴い広域的な連携が整いはじめ、周辺地域との連携も進んでいる。しかしながら、交流の活性化では観光入込客数が県内 27 位（平成 30 年）と低迷し、地域資源の魅力向上させることが課題となっている。

小山市や筑波研究学園都市などの地域の拠点都市、首都圏への広域交通網など、広域軸の形成とあわせて、都市拠点や地区拠点、産業拠点などを地域に結ぶ地域連携軸を形成し、広域と地域が連携した県西ゾーンの拠点の形成が求められている。さらに、新たな道の駅「グランテラス筑西」など、地域の資源や自然、景観などを活用した交流拠点の魅力の向上を図り、これら拠点周辺への波及を図ることが必要である。

#### ●視点5 都市施設などの効率性と防災性

本市所有の公共施設などの半数以上が建築後 30 年以上経過し、大規模改修や建替えなどの検討が必要となっている。また、東日本大震災や鬼怒川の氾濫（関東・東北豪雨災害、平成 27 年）による家屋損壊などの被害も出ている。

これらから、「筑西市公共施設適正配置のための基本方針」に基づき、これに関連する公共施設などにおいては、更なる効率化を図るとともに適正な配置を図ることが求められている。また、東日本大震災をはじめとする大規模災害などに対応した都市基盤の強化や都市施設の耐震化など、安全・安心な都市づくりが必要である。

#### ●視点6 利用しやすい公共交通網

本市では下館駅を結節点として、東西に JR 水戸線、南に関東鉄道常総線、北に真岡鐵道真岡線が走っている。市内ではデマンドタクシー「のり愛くん」、本市（下館駅北口）とつくば市（筑波山口）を結ぶ「筑西市広域連携バス」が運行し、また、下館駅南口と筑西遊湯館を結ぶ「筑西市地域内運行バス」、下館駅北口と道の駅「グランテラス筑西」を結び市内を循環する「筑西市道の駅循環バス」が実証実験運行を実施している。さらに、筑西市役所や道の駅「グランテラス筑西」など、5 か所のステーションを設けたコミュニティサイクルの実証実験も実施している。

都市拠点や各地区拠点における公共施設などの円滑で安全な利用を支える公共交通の形成が求められている。あわせて、交通結節点における交流増進のための来訪者の利用や高齢者などの交通弱者に配慮した交通環境づくりも必要である。

## 第Ⅲ章 全体構想

- 1. 都市づくりの目標・・・・・・・・・・・・ 49
- 2. 分野別方針・・・・・・・・・・・・ 60



# 第Ⅲ章 全体構想

## 1. 都市づくりの目標

### (1) 将来目標の設定

#### ① 将来都市像

上位計画である「第2次筑西市総合計画」の将来都市像の実現に向け、平成21年に策定した「筑西市都市計画マスタープラン」の将来都市像を念頭に、都市づくりの成果と課題、改定の視点を踏まえて将来都市像を設定しました。

**人とまちが繋がる 環状・連合型都市 筑西**

～筑西の生む力（ひと・田園・歴史・文化・産業）と地の利（地勢・交通結節点）をいかし、各地域が相互に結びつく都市づくり～

筑西の育んできた自然（川、里山、田園など）や歴史・文化（城址、芸術、美術館など）を継承し、基幹となる産業（工業、農業など）を振興し、若者や子育て世代、高齢者の安全・安心で快適な暮らしを支える様々な機能（商業業務、医療・福祉、レクリエーションなど）の充実や集積を図り、若者やファミリー層の定住化を推進する。

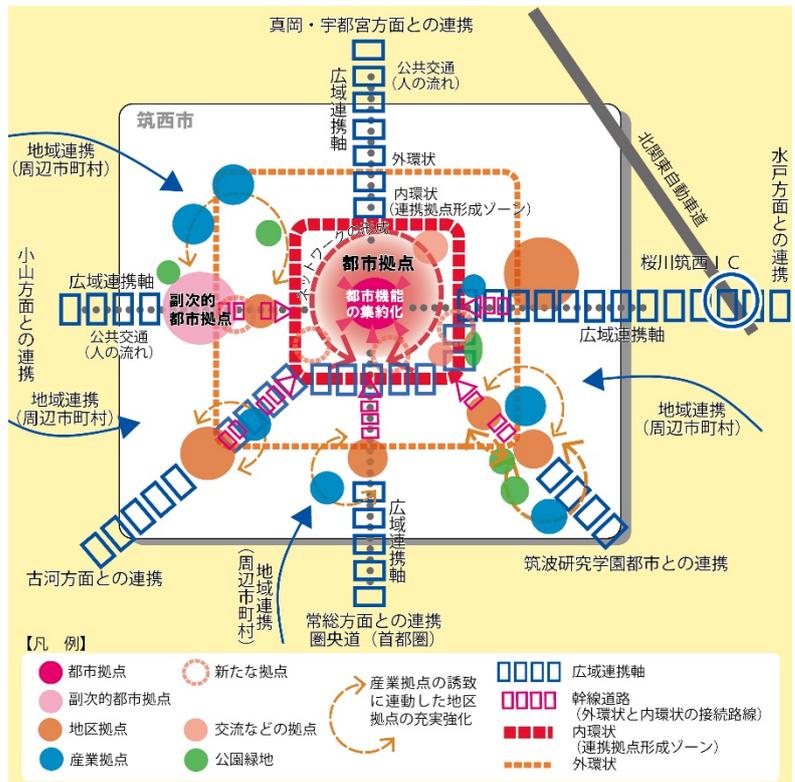
#### ② 将来都市構造の考え方

本市の特色ある自然と地形、古くから育まれてきたまちの変遷など、現在までの都市の形成や都市構造を基本とし、「第2次筑西市総合計画」の土地利用構想に基づき、将来のまちづくりを見据えた将来都市構造を都市づくりの観点から次のように提案します。

本市の顔となる都市拠点（下館市街地）を核とし、これを囲むように都市機能を充実・強化する内環状及び内環状沿道の「連携拠点形成ゾーン」を配置し、広域連携軸（放射状に周辺市町村や地域を連携）を受け

ます。「連携拠点形成ゾーン」では、生活関連サービス、医療・福祉、交流、レクリエーション、産業などの機能を有する拠点を配し、周辺の地区拠点や産業拠点などの都市機能を補完し、あわせて都市拠点の高次都市機能の充実、集約化への支援を図ります。各地区拠点においては、生活関連機能を充実、集約化を図り、良好な田園環境や公園・緑地、地域資源などをいかし、産業拠点を補いつつ連携を図ります。周縁の各地区拠点は、良好な田園環境を背景とし、外環状で産業拠点や公園・緑地、地域資源などと結ばれます。

#### ■ 将来都市構造の考え方



### ③ 都市づくりの目標

都市計画マスタープラン「改定の視点」に対応し、目標年次の令和22年度を目指し、将来都市像「人とまちが繋がる 環状・連合型都市 筑西」を実現するため、次の6つの目標を掲げ、これに基づき都市づくりを推進します。

#### ●目標1 茨城県県西ゾーンの拠点としての役割を支える都市構造の構築

将来の産業転換を見据えた産業の高次化や積極的な産業誘致を進めつつ、産業拠点の誘致と連動した周辺の地区拠点の充実・強化を図り、これら拠点を環状型・放射型にネットワークして、周辺地域や広域からの様々な都市的なニーズに対応し、茨城県県西ゾーンの拠点にふさわしい都市機能や都市構造の構築を図る。

#### ●目標2 暮らしを支える高質な都市拠点の再構築

都市拠点となる下館市街地においては、「連携拠点形成ゾーン」の展開と連動し、下館駅周辺における商業機能の強化（商店街の活性化、新たな広域的な商業誘致など）とあわせて、公共施設などの更新・集約化などにより、都市拠点の再構築を図り、周辺の産業拠点や地区拠点の利用を担う都市機能を展開し、若者の定住や他地域からの移住、安全で快適な子育てや高齢者の暮らしの実現、多世代間の触れ合いや円滑なコミュニケーションの場を醸成する。

#### ●目標3 産業拠点の誘致と連動した拠点の充実・強化・拡充

積極的な産業誘致の推進に伴う都市基盤施設の整備とともに、産業拠点に通う就業者などの暮らしの場、快適な生活環境の提供などを担う地区拠点の充実・強化・拡充を図る。これらと連動し、（都）一本松・茂田線沿道においては、下館市街地や地区拠点の暮らしを支える生活関連機能を集約した新たな拠点の形成を図る。あわせて、各拠点においては、農業関連との調整を図りつつ、周辺の良好な田園環境の維持が図れるように配慮する。

#### ●目標4 広域と地域の連携促進と交流拠点の魅力向上による波及効果

小山市や筑波研究学園都市などの地域の拠点都市、首都圏へと結ぶ広域的な連携の形成とあわせて、都市拠点や地区拠点、産業拠点などを結ぶ都市内の連携を形成し、広域と地域の連携を促進させ、茨城県県西ゾーンの拠点としての役割を担う。さらに、新たな交流拠点、道の駅「グランテラス筑西」を核とし、地域の資源や自然、景観を活用した観光振興などにより交流拠点の魅力向上を図り、これら拠点への円滑なアクセスの確保と周辺への波及を図る。

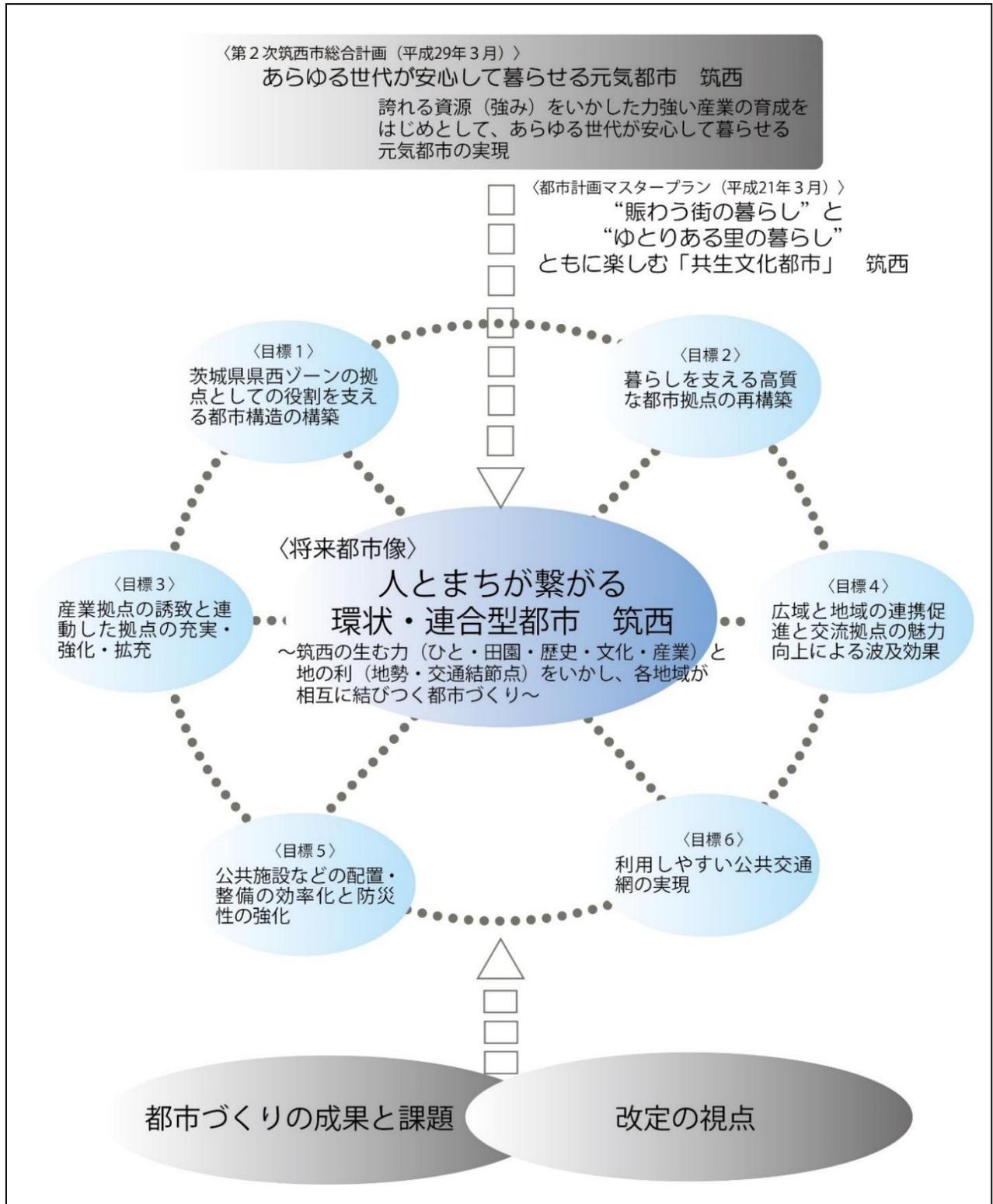
#### ●目標5 公共施設などの配置・整備の効率化と防災性の強化

「筑西市公共施設適正配置のための基本方針」に基づき、これに関連する公共施設などにおいては、財政状況に適応した更なる配置・整備の効率化を図る（各拠点における集約化など）。また、東日本大震災をはじめとする大規模災害などに対応した都市基盤の強化（道路、河川、ライフラインなど）、公共施設などの耐震化を図るとともに、「筑西市地域防災計画」に基づく安全・安心な都市づくりの推進を図る。

#### ●目標6 利用しやすい公共交通網の実現

将来都市構造の構築に伴い、高質な都市機能を有する都市拠点及び「連携拠点形成ゾーン」、特色ある機能を展開する各拠点を結ぶ、利用者や来訪者が利用しやすい公共交通網（鉄道、コミュニティバス、コミュニティサイクルなど）の検討を図る。特に、各駅においては交通結節点としての機能の充実を図り、高齢者などの交通弱者の利用や安全に配慮した交通環境の検討を図る。

■ 将来都市像と都市づくりの目標



#### ④ 都市づくりの重点プロジェクト

都市づくり重点プロジェクト設定の趣旨、展開を次のように考えます。

##### 〈趣旨〉

都市計画マスタープランは、上位計画である「第2次筑西市総合計画」の「都市計画」に関する部門別計画です。

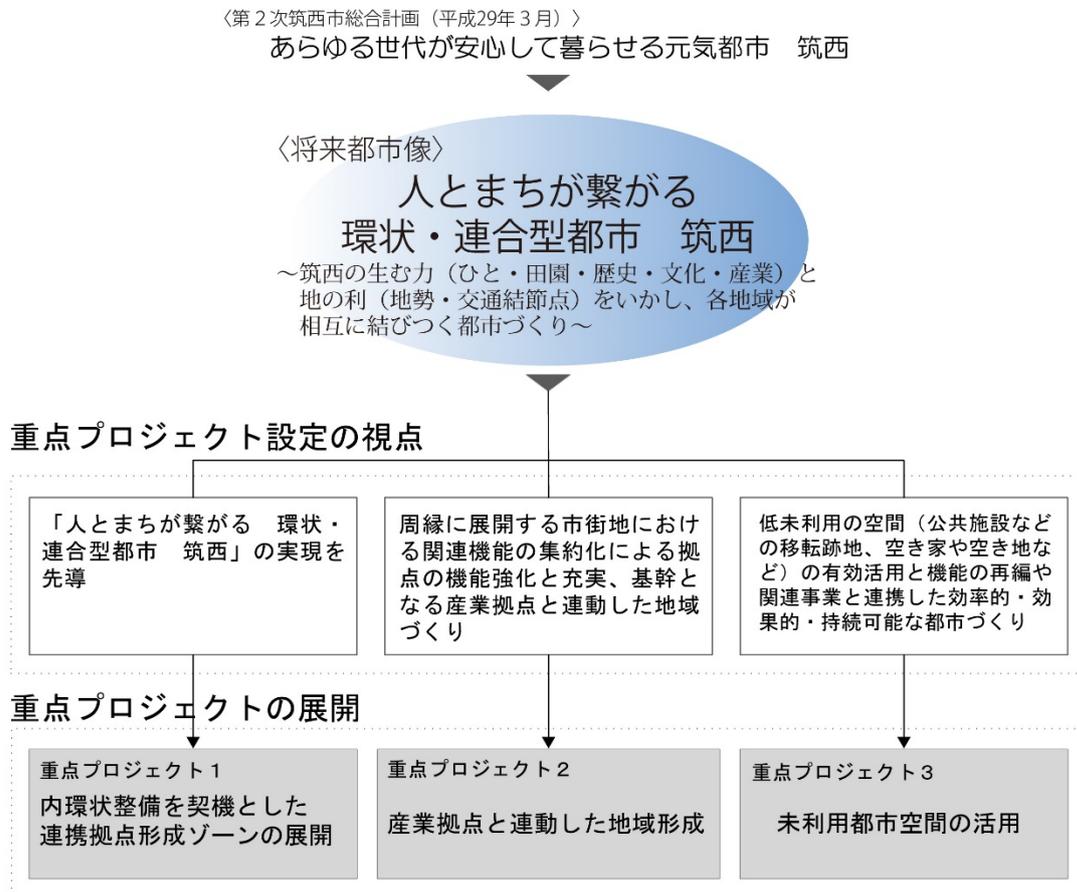
目標年次はおおむね20年後ですが、人口減少や少子・高齢化の進行が予想される社会において、本市が有する誇れる資源（強み）をいかして「あらゆる世代が安心して暮らせる元気都市」の実現を目指すために特に重要であると考えられる取組については、より戦略的に取り組む必要があります。

そこで、様々な取組の中でも、重点課題に対応し先導的かつ横断的に取り組む必要があるものを「重点プロジェクト」として位置づけ、推進していくこととします。

##### 【重点プロジェクト設定の視点】

- 「人とまちが繋がる 環状・連合型都市 筑西」の実現を先導
- 周縁に展開する市街地における関連機能の集約化による拠点の機能強化と充実、基幹となる産業拠点と連動した地域づくり
- 低未利用の空間（公共施設などの移転跡地、空き家や空き地など）の有効活用と機能の再編や関連事業と連携した効率的・効果的・持続可能な都市づくり

##### 〈展開〉



●重点プロジェクト1 内環状整備を契機とした連携拠点形成ゾーンの展開

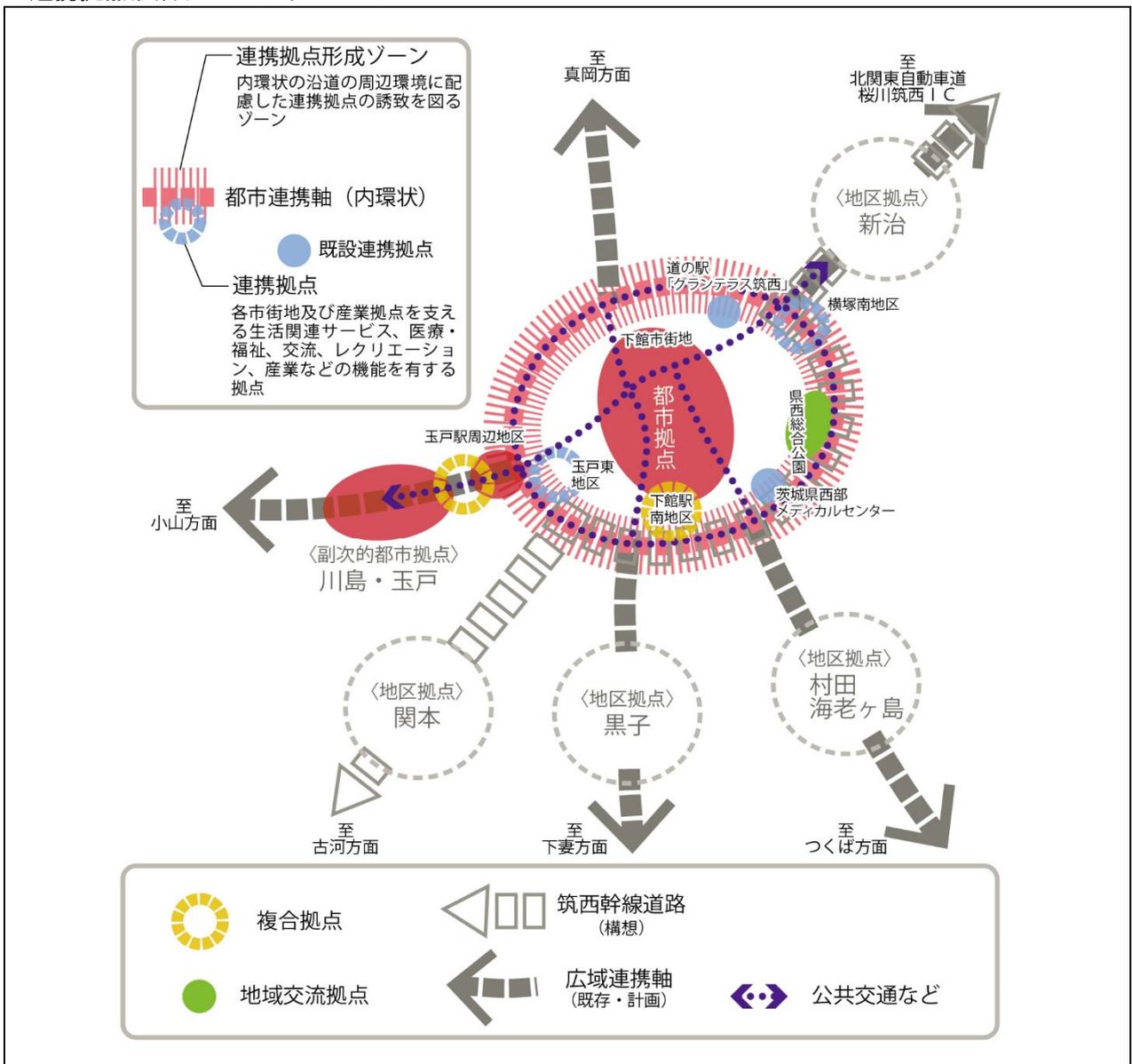
<都市づくりのねらい>

内環状整備を契機とした都市拠点の充実・強化＋中心市街地の再生＋周辺地域・都市・地区拠点などとの連携による茨城県県西ゾーンの拠点機能の向上

<連携拠点形成ゾーンの展開の概要>

医療・福祉（茨城県西部メディカルセンター）、レクリエーション（県西総合公園）、地域交流機能（道の駅「グランテラス筑西」）などが集積する（都）一本松・茂田線沿道を含む内環状においては、広域的な連携を受けて、円滑に都市内の下館市街地（都市拠点）と周辺市街地（地区拠点）などの拠点を結ぶとともに、将来の茨城県県西ゾーンの拠点にふさわしく、産業拠点の導入に対応した高質な都市機能や暮らしを支える生活に関連した機能の展開を、内環状の整備を契機として促進します。あわせて、「連携拠点形成ゾーン」に立地する拠点と市街地を結ぶ公共交通網の検討を図ります。

<連携拠点形成ゾーンのイメージ>



## ●重点プロジェクト2 産業拠点と連動した地域形成

### <都市づくりのねらい>

地区拠点の関連機能の集約化・充実＋産業拠点との連携＋田園環境の保全と活用による安心して快適に暮らせる地域の形成

### <産業拠点と連動した地域形成の概要>

本市の特性となる田園環境を背景に、産業拠点の立地をいかし、これと連携して地区拠点の関連する機能を集約化するなど、良好な居住地としての地域形成を図り、更なる産業の誘致への環境を整えます。

また、地区拠点の周辺においては、良好な農業環境の保全を図るとともに、水と緑、公園・緑地、地元産物の販売や飲食、歴史・文化的な資源などの田園的な特性をいかし、産業拠点と地区拠点との交流やレクリエーションなどの活用を図ります。

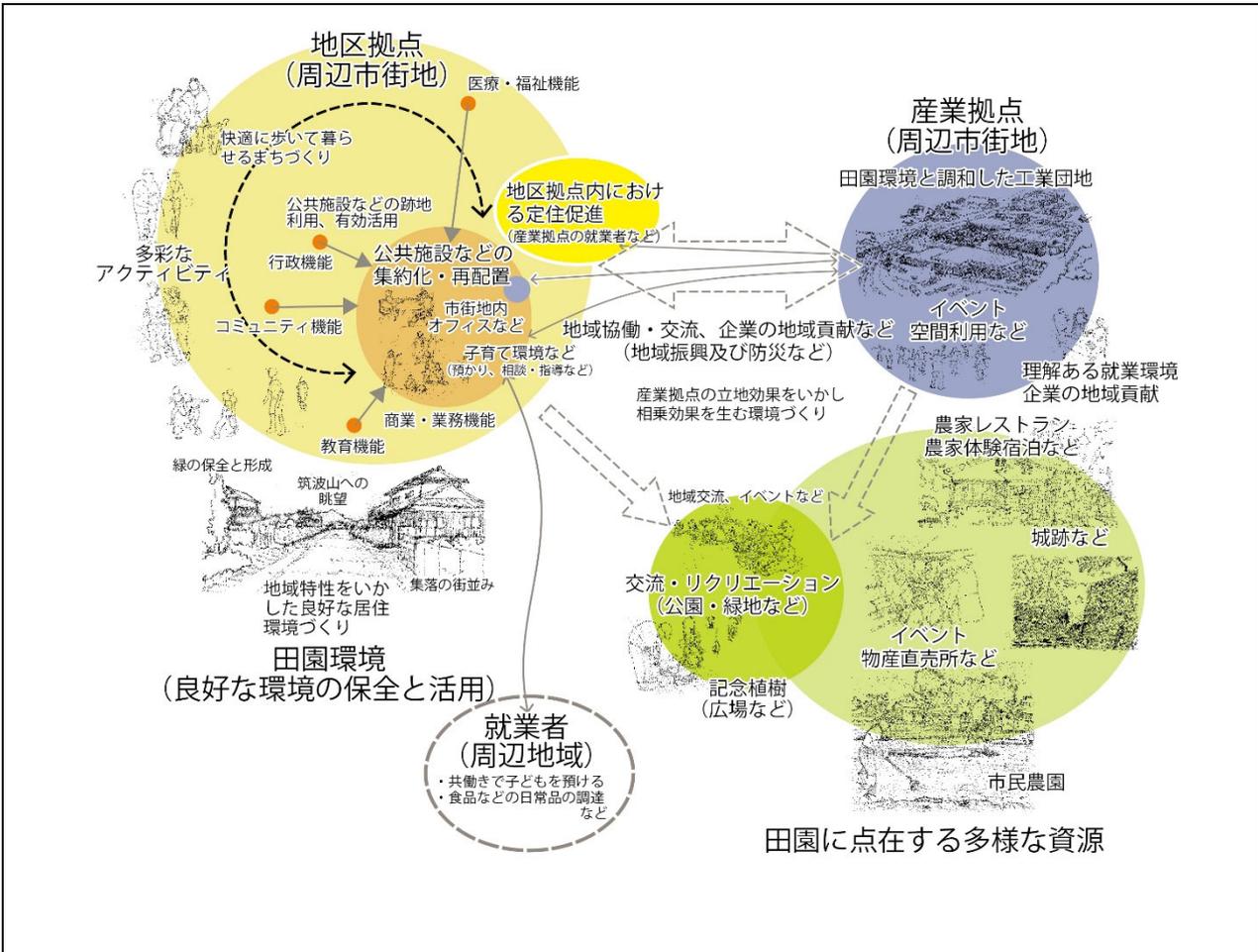
産業拠点では、田園的な周辺環境への配慮を図るとともに、周辺市街地との地域連携（地域協働・交流、企業の地域貢献など）を検討します。

新たな産業拠点誘致に向けて、庁内の横断的な体制を検討します。

#### <横断的な庁内体制における検討例>

農業関係と調整がとれた用地確保→産業形態の変化に対応した企業誘致環境の醸成→県と連携した企業誘致の展開→誘致企業の意向に沿った立地と地元調整など

### <産業拠点の誘致と連動した地域形成のイメージ>



●重点プロジェクト3 未利用都市空間の活用

<都市づくりのねらい>

未利用都市空間の有効活用による持続可能な都市づくり

<未利用都市空間の活用の概要>

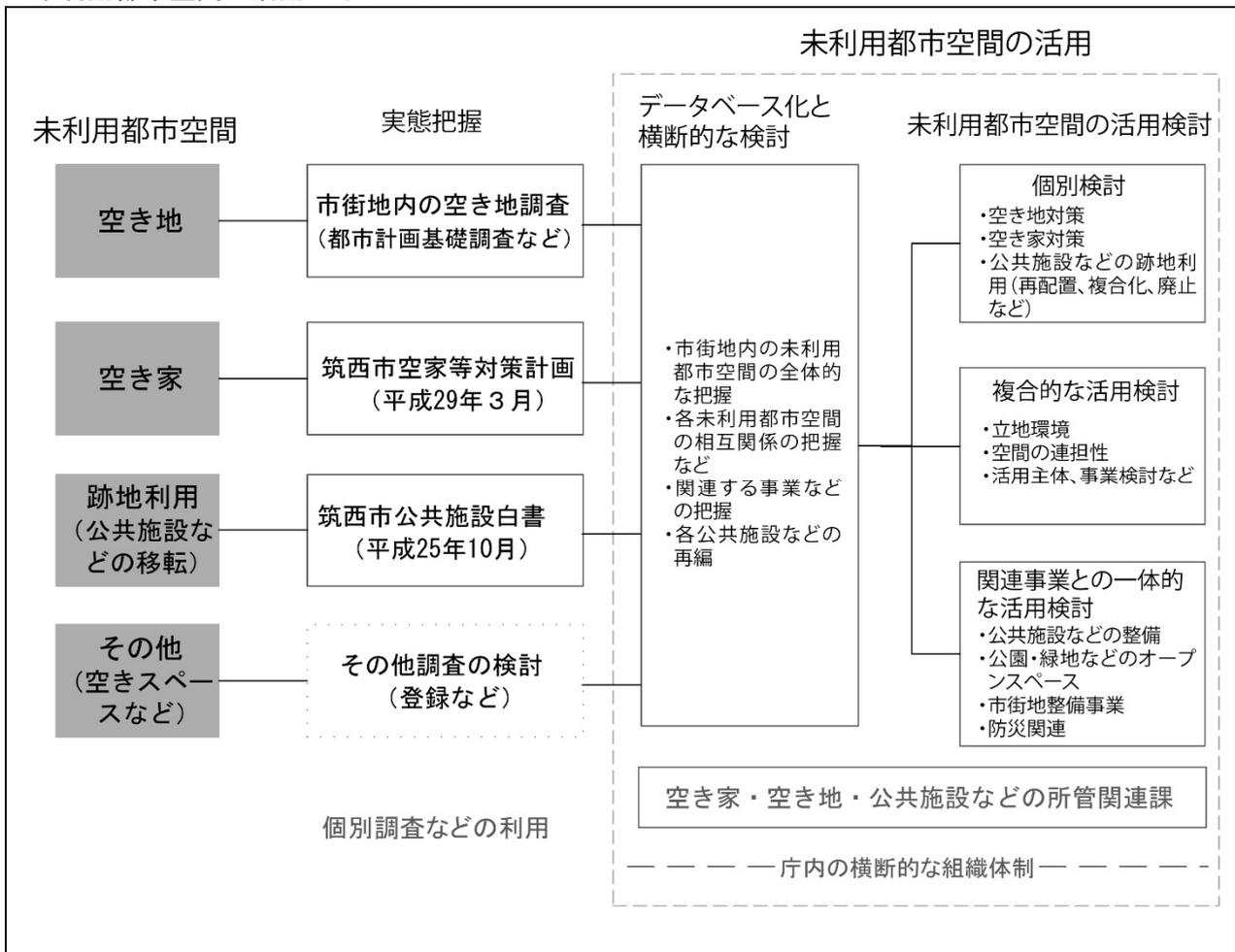
本市では、「筑西市公共施設適正配置のための基本方針」や「筑西市空家等対策計画」を策定し、その機能の再編や空き家などに対して取り組んでいます。

ここでは、更にもその取組を広げ、公共施設などの跡地や空き家、空き地、主要な空きスペースなどの未利用都市空間を総合的に把握し、これら未活用の資源について立地条件や関連する事業との連携を検討し、有効活用を図ることにより、中心市街地の活性化や市街地の集約化（小中学校の統合や再編、公共施設の再配置、公営住宅跡地の有効活用など）、防災機能の強化、産業誘致などの具体的な都市づくりの推進を図ります。

<支援策の例>

- 中心市街地における空き家を活用した商業活性化、街なか住宅地における空き家への定住化促進、周辺の地区拠点における産業拠点就業者への空き家を活用した定住や空き店舗・事務所の産業拠点立地企業への貸し出しなど
- 空き家と空き地などを複合的に活用した市街地環境の改善など（つるおかランドバンク事例）
- 公共施設などの再編と連動した「関連事業と公共施設などの跡地」の一体的な活用の検討

<未利用都市空間の活用のイメージ>



## (2) 将来人口フレームの設定

本計画の上位計画である「第2次筑西市総合計画」では、「様々な施策による本市の魅力向上と移住・定住人口増加」により将来人口を令和8年（2026年）で10万人としています。

### 〈第2次筑西市総合計画における人口フレーム〉

本市の総人口は、平成28年10月1日で103,788人と県内第8位の人口規模となっています。

10万人という人口規模は、百貨店・総合スーパーが立地する割合が高くなる規模であり、行政機能をはじめ、多様なサービス機能を維持していくために必要な規模となります。

令和42年（2060年）までを対象期間とした長期的な計画である「筑西市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」では、将来の推計人口が10万人を下回る推計ですが、本計画は、令和8年度（2026年度）までの10年間の計画であることから、様々な施策を通して、本市の魅力向上や移住・定住人口増加を図りながら「10万人」の維持に取り組みます。

本計画においては「第2次筑西市総合計画」の方向性を受けて、「都市づくりの成果と課題」を踏まえた「改定の視点」に基づき、様々な施策を展開し、目標年次の令和22年度（2040年度）において、将来都市像の「人とまちが繋がる 環状・連合型都市 筑西 ～筑西の生む力（ひと・田園・歴史・文化・産業）と地の利（地勢・交通結節点）をいかし、各地域が相互に結びつく都市づくり～」の実現を図り、茨城県県西ゾーンにおける拠点を担う都市として、都市規模の維持に取り組みます。

### 令和22年度（2040年度）において

### 茨城県県西ゾーンの拠点を担う都市として

### 都市規模の維持を図る

### (3) 将来都市構造

「将来都市像」と「都市づくりの目標」の実現化に向けて、「将来都市構造の考え方」に基づき、将来都市構造を次のように設定します。

#### ① 土地利用ゾーニング

都市的土地利用ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在の市街化区域を基本として、都市拠点や地区拠点、産業拠点として位置づけた箇所では、市街化を促進する都市的土地利用を図る。</li> </ul>
連携拠点形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>内環状沿いを「連携拠点形成ゾーン」として位置づけ、ゾーン内の下館駅南地区や養蚕地区、竹島地区などに、茨城県西ゾーンの拠点としてふさわしい都市機能の集積を図るとともに、各拠点との連携を考慮しながら、周辺の土地利用と調和する適正な土地利用を図る。</li> </ul>
都市田園融合ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街地周辺や幹線道路沿道などでは、都市的な土地利用との調和を図る。</li> <li>広大な農地の保全を基本としながら、交流型産業の創出と観光の振興、産業拠点の誘致に資する空間としての活用も視野に、自然や田園環境の保全・整備を図る。</li> </ul>
田園ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>豊かな自然や農地、農村集落などの田園環境に恵まれた地域を「田園ゾーン」として位置づけ、豊かな環境の恵みを楽しみ、ゆとりある暮らしを創造していく地域とする。</li> </ul>

#### ② 拠点の配置

都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>下館駅周辺の既に都市機能が集積しているエリアを「中心市街地」として位置づけ、行政、芸術文化、商業、業務、交流など、都市を形成する中枢機能の戦略的な集積・強化を図る。</li> <li>中心市街地とその周辺の市街地を「都市拠点」として位置づけ、中心市街地と連携し快適に暮らせる環境整備を図る。</li> </ul>
副次的都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>川島・玉戸市街地においては、副次的な都市拠点として、商業・サービス機能や、業務・流通・レジャーなどの複合的な産業機能の集積を図る。</li> </ul>
地区拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要な既成市街地などを「地区拠点」として位置づけ、地域特性や既存集積機能などを考慮しながら、都市機能の向上を図る。</li> <li>地域の商業などの生活利便を維持するとともに、多様な交流の場としての拠点性を高め、周辺の緑・文化の交流拠点や産業拠点との連携を図りながら、それぞれの地域における活力を育み、創造を牽引する。</li> </ul>
産業拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>下館第一工業団地、下館第二工業団地などの既存工業団地やつくば明野北部工業団地周辺を工業・物流機能が集積する「産業拠点」として位置づけ、拠点の拡大や新規追加なども視野に、産業・技術の高度化や新産業の創造、更に地域の活力を生み出す地域共生型の新たな産業振興などの促進を図る。</li> <li>玉戸駅周辺地区や下館卸団地周辺地区、養蚕地区は、地区の立地特性に応じて、暮らしや活力、交流などを支える「産業拠点」として位置づけ、既存の商業や流通、医療機能を核に、複合的な産業機能の集積を図る。</li> </ul>

緑・歴史・文化  
の交流拠点

- 県西総合公園、下館運動公園などの運動施設、関城跡やにいばりの里などの史跡、生涯学習センターや明野公民館などの文化施設、鬼怒川の水辺や協和の杜公園などの自然・緑と触れ合う空間を「緑・歴史・文化の交流拠点」として位置づけ、市民や来訪者の憩いや触れ合い、スポーツ、レクリエーションなどの場として、その環境や機能の整備、充実を図る。
- 県西総合公園などの主要な公園、下館運動公園などの運動施設及び河川沿いの公共緑地などについては、「緑の交流拠点」として緑や水辺に親しみながら人が集い交流する空間づくりを行う。
- 関城跡やにいばりの里などの史跡については、「歴史交流拠点」として文化財の保全と観光・交流資源としての活用を目指す。
- 生涯学習センターや公民館などの施設が集積する地区については、「文化交流拠点」として地域コミュニティの活性化を促す。
- 国道 50 号下館バイパス沿いの竹島地区は、道の駅「グランテラス筑西」を核に、市民や来訪者の交流などを支える拠点としての環境整備を図る。
- 中心市街地に立地するしもだて美術館や板谷波山記念館とあわせて、歴史的な建物の保存・活用により、市民や来訪者などが本市の歴史や文化を育み、触れる環境を醸成する。



道の駅「グランテラス筑西」



しもだて美術館

③ 骨格となる連携軸の構成

〈交通軸〉

都市内連携軸

- 都市拠点外周において集散する交通を円滑に処理し、「連携拠点形成ゾーン」を支える「内環状」と、地区拠点間を連絡する「外環状」による「都市内連携軸」の形成を図り、市内移動の円滑化と地域特性をいかした発展・交流を促進する。

広域連携軸

- J R 水戸線をはじめとする鉄道、東西軸の国道 50 号や南北軸の国道 294 号、つくば市と連絡する（主）筑西つくば線及び筑西幹線道路などの放射道路を「広域連携軸」と位置づけ、広域的な交流及び産業を支える基盤として、公共交通の充実及び道路の整備などを促進するとともに、県南西地域や真岡市、宇都宮市などとの連携を図るため、南北に新たな交通軸の整備を検討する。

〈河川軸〉

水と緑の環境軸

- 市内を縦断する主要な河川沿いを「水と緑の環境軸」として位置づけ、親水性を確保しながら、都市に潤いを与えると同時に交流を創出する空間の維持・創出を目指す。



五行川

■将来都市構造図



第Ⅲ章

## 2. 分野別方針

### (1) 土地利用の方針

#### ① 都市的土地利用ゾーン

都市的土地利用ゾーンは、現在の市街地や計画的な開発地を位置づけ、住居系、商業系、産業系などの土地利用の適正な誘導を図ります。

##### a. 住居系土地利用

住居系土地利用は、下館地区を中心に、各地域の拠点となる川島、関本、黒子、海老ヶ島、村田、新治の市街地を位置づけ、各地域特性を踏まえ、良好な居住環境の形成を進めます。

街なか住宅地 (中密度)	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市の中心である下館地区の中心市街地及び周辺部では、商業業務施設などの利便施設が近接し、高齢者や子育て世代が暮らしやすい住宅やマンションなどの都市型住宅の供給を促進し、既成市街地における居住人口の増加と賑わいづくりを目指す。</li> </ul>
対象地区	下館駅周辺地区（中心市街地）
一般住宅地（低密度）	<ul style="list-style-type: none"> <li>各地域の拠点となる市街化区域では、安全で快適な生活環境づくりを目指し、戸建て主体の低密度利用を基本とし、緑豊かな良好な住環境の形成を図る。</li> </ul>
対象地区	下館市街地/川島市街地/関本市街地/黒子市街地/海老ヶ島市街地/村田市街地/新治市街地

##### b. 商業業務系土地利用

商業業務系土地利用は、現在の商業・サービス・業務機能の集積状況を踏まえ、下館駅周辺地区を中心商業業務地とします。既に商業施設が集積する下館市街地、玉戸駅周辺地区、下館卸団地周辺地区をつなぐ国道 50 号沿道においては、沿道サービス系の土地利用とします。また、地域生活を支える商業業務地として、各地域の既存商業の充実を図ります。

中心商業業務地	<ul style="list-style-type: none"> <li>下館駅周辺地区は、市街地再開発事業による行政・文化機能の集積や、蔵の街並みなどの歴史性や文化性をいかしながら、本市の顔として特色や魅力のある中心商業業務地を形成する。</li> </ul>
対象地区	下館駅周辺地区（中心市街地）
副次的商業業務地	<ul style="list-style-type: none"> <li>川島・玉戸市街地については、中心商業業務地を補完する副次的な拠点として、土地利用の動向を踏まえながら、商業・サービス機能や、業務・流通・レジャーなどの複合的な産業などの更なる機能集積を図る。</li> </ul>
対象地区	川島・玉戸市街地
商業業務地	<ul style="list-style-type: none"> <li>各地域の市街地中心部では、地域の暮らしを支える商業や利便施設などの充実を図り、生活利便性の向上に努める。</li> </ul>
対象地区	関本市街地/黒子市街地/海老ヶ島市街地/新治市街地

### c. 複合産業系土地利用

複合産業系土地利用は、現在、土地利用転換が進む玉戸駅周辺地区や下館卸団地周辺地区を中心とした国道50号沿道、筑西幹線道路の整備が進む下館駅南地区とあわせて、東西南北の広域的な連携軸を受ける内環状（国道50号下館バイパス、（都）玉戸・一本松線、（都）一本松・茂田線）の沿道を新たに「連携拠点形成ゾーン」として位置づけ、道の駅「グランテラス筑西」や茨城県西部メディカルセンターをいかすとともに、周辺市街地や産業拠点との連携を図りつつ、茨城県県西ゾーンの拠点にふさわしい都市機能、市街地や産業拠点の生活利便性の向上を目的とした交流、商業・サービス、医療・福祉、レクリエーション、産業などの機能の積極的な誘致を図ります。



国道50号下館バイパスと道の駅「グランテラス筑西」

<p>新たな商業業務などの複合機能の集積地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国道50号沿道に商業施設の集積が進む玉戸駅周辺地区は、商業・サービス、業務・流通、レジャーなどの複合的な機能の集積に努める。</li> <li>● 流通、医療機能などが集積する下館卸団地周辺地区では、現在の機能集積をいかし、複合産業機能の集積促進を検討する。</li> </ul>
<p>対象地区</p>	<p>玉戸駅周辺地区/下館卸団地周辺地区</p>
<p>下館駅周辺地区（中心市街地）の活性化を支援する複合機能の集積地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市街地に隣接し、内環状沿いの下館駅南地区は、交通条件の向上を背景とした商業・サービス機能などの集積を促進し、機能分担や連携などに配慮しながら、中心市街地への集客を促進する新たな賑わい機能などの集積に努める。</li> <li>● 市街地に隣接し、内環状沿いの玉戸東地区は、産業系を核として、交通条件の向上を背景に、物流・交流・商業・サービス機能などの集積を検討する。</li> </ul>
<p>対象地区</p>	<p>下館駅南地区/玉戸東地区</p>
<p>産業系を核とした複合機能の集積地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 県西総合公園に近接する横塚南地区は、産業系を核として、スポーツ・レクリエーションや医療・福祉機能などに関連する産業機能の集積を検討する。</li> </ul>
<p>対象地区</p>	<p>横塚南地区</p>
<p>連携拠点形成ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 内環状（国道50号下館バイパスと（都）玉戸・一本松線、（都）一本松・茂田線）沿道及び内側を複合機能の誘導地区として位置づける。</li> <li>● 周辺市街地や産業拠点との連携を図りつつ、茨城県県西ゾーンの拠点にふさわしい都市機能や市街地の生活利便性の向上を目的とした交流、商業・サービス、医療・福祉、レクリエーション、産業などの複合的な機能の展開を図る。</li> </ul>
<p>対象地区</p>	<p>内環状（国道50号下館バイパスと（都）一本松・茂田線）沿道</p>

#### d. 産業系土地利用

産業系土地利用は、既存の工業団地を基本とします。

宇都宮都市圏や筑波研究学園都市などの産業集積地域に近接する本市は、市内の北部と南部で性質の異なる産業集積が想定されるため、産業拠点については地域を区分し、特質を考慮した産業集積を進めます。あわせて、今後は茨城県西ゾーンの拠点として、産業振興に向けた新たな産業系土地利用の検討を進めます。

工業団地などの計画的な産業系市街地	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の工業団地は、周辺環境に配慮しながら良好な生産環境の維持・向上を図るとともに、周辺を含めた拡充も検討する。</li> <li>工業団地内の未利用地の活用を促進するなど、企業誘致に努める。</li> </ul>
対象地区	〈北部〉 下館第一工業団地/下館第二工業団地/玉戸工業団地/川島地区 〈南部〉 関館工業団地/つくば関城工業団地
新たな産業系市街地	<ul style="list-style-type: none"> <li>つくば明野工業団地やつくば明野北部工業団地の周辺については、筑波研究学園都市とのアクセス性の良さをいかした産業の受け皿として、新たな産業集積を促進する。</li> </ul>
対象地区	つくば明野工業団地/つくば明野北部工業団地周辺

### ② 都市田園融合ゾーン

都市田園融合ゾーンは、市街地周辺や幹線道路沿道を位置づけ、良好な田園環境の保全と無秩序な市街化の抑制を基本として、都市と農村・自然との交流機能の充実や特色ある街の形成を図るなど、都市と田園が調和・融合した新しい環境づくりを目指します。

多様な生活ニーズに対応した生活空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の住宅団地については、良好な住環境を維持しながら、周辺の自然環境や農業環境をいかした生活空間づくりを進める。</li> </ul>
対象地区	下館ニュータウン/鷹ノ巣団地/京成下館分譲地
都市環境と田園環境が共存する空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域の周辺や幹線道路付近などの都市的開発の圧力が高い地域は、既存の集落環境や自然環境を保全しながら、ゆとりと利便性が共存する土地利用を図る。</li> </ul>

### ③ 田園ゾーン

田園ゾーンは、市街化調整区域における優良な農村集落や農地、河川などの自然環境が維持、形成されている地域を位置づけ、その自然豊かなゆとりある田園環境・景観の維持・保全を図ります。

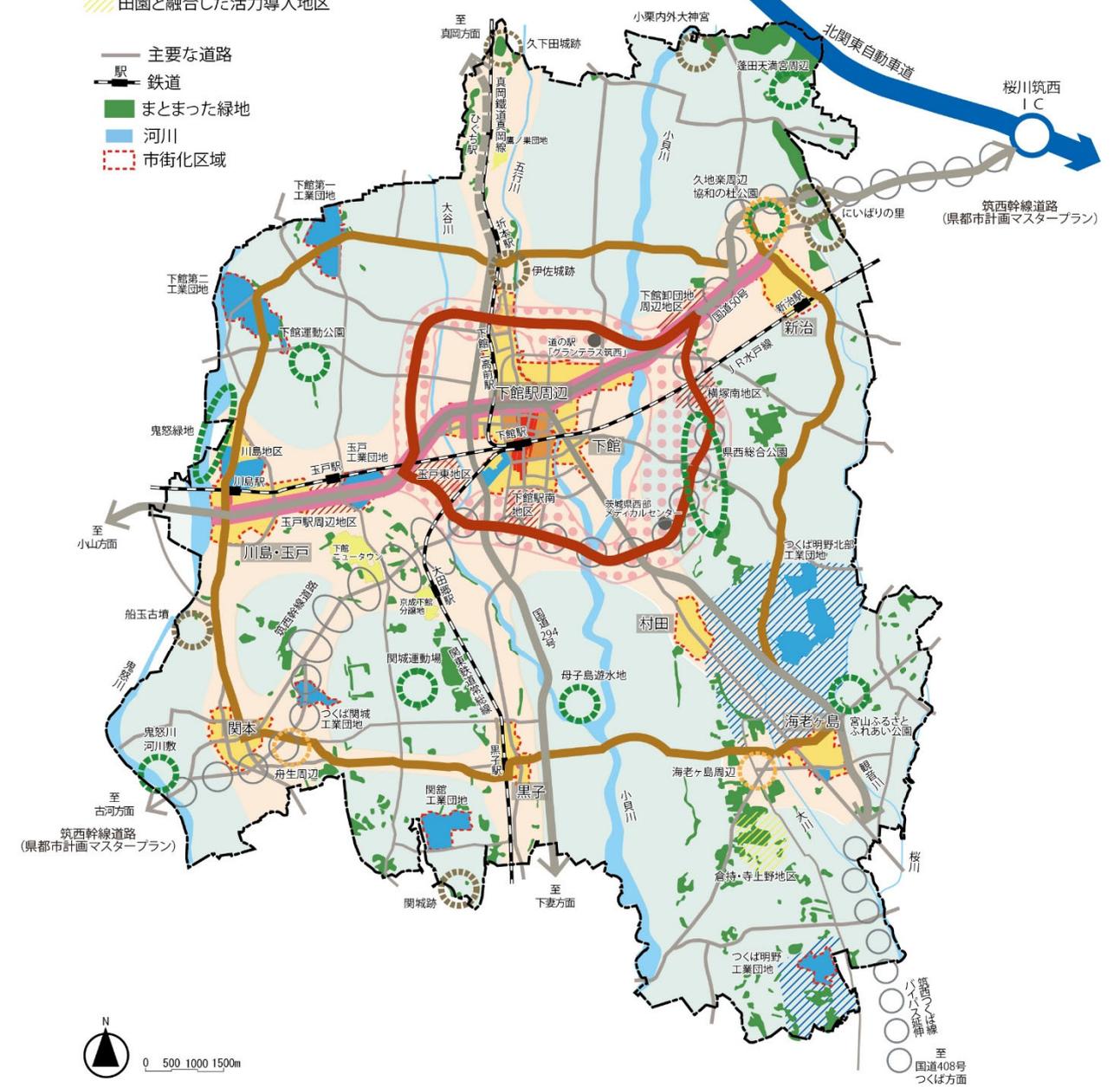
倉持・寺上野地区は、新しい本市の魅力を創造する地区として位置づけ、周辺環境との調和に配慮するとともに、地域の農業を支援する場や都市住民との交流を図る場として、土地利用を検討します（田園環境と調和した活力導入拠点）。

農村集落	<ul style="list-style-type: none"> <li>特色ある散居型集落地をはじめとする農村集落については、各田園・自然特性をいかし、美しい集落景観の維持・向上に努めながら必要な生活環境の整備を進め、個性豊かな田園環境・景観の保全に努める。</li> </ul>
農地及び田園空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平坦で広がりのある本市の農地及び田園空間は、美しく開放的な農地の広がりや散居型集落形態など特色のあるものとなっており、今後もこうした田園空間の保全に努める。</li> </ul>

# 土地利用の方針図

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <b>土地利用</b>   | <b>ゾーン</b>   | <b>拠点</b>   | <b>骨格となる連携軸</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: red; margin-right: 5px;"></span> 中心商業業務地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> 商業業務地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; margin-right: 5px;"></span> 沿道サービス系</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></span> 産業系</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 複合産業系検討地区</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> 産業系検討地区</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed yellow; margin-right: 5px;"></span> 田園と融合した活力導入地区</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> 都市的土地利用ゾーン</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightorange; margin-right: 5px;"></span> 都市田園融合ゾーン</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; margin-right: 5px;"></span> 田園ゾーン</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed pink; margin-right: 5px;"></span> 連携拠点形成ゾーン</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed green; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 緑の交流拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed orange; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 歴史交流拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed yellow; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 文化交流拠点</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: gray; margin-right: 5px;"></span> 広域連携軸</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: gray; border: 1px dashed gray; margin-right: 5px;"></span> 都市計画未決定</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 新たな連携軸</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> 都市内連携軸(内環状)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; margin-right: 5px;"></span> 都市内連携軸(外環状)</li> </ul> |

- 主要な道路
- 鉄道
- まとまった緑地
- 河川
- 市街化区域



## (2) 市街地整備の方針

人口の減少や高齢化が進む今後の社会においては、都市機能がコンパクトにまとまった集約型の都市・地域づくりの視点が重要です。高齢者などの生活利便性の確保や都市経営コストの低減などの観点からも無秩序な市街地の拡大抑制やまちなか再生が求められています。

本市の都市拠点となる下館市街地、副次的都市拠点の川島・玉戸市街地、各地区拠点の市街地及び産業拠点は、現在の市街化区域を基本として、既存の基盤施設をいかした計画的・効率的なまちづくりを進めるとともに、土地利用や地形などを考慮した市街地の整備を図ります。

また、将来、段階的に市街地の形成や拡大を検討する地区として、都市拠点である下館市街地の周辺（「連携拠点形成ゾーン」など）や既存の工業団地の周辺を位置づけ、新たな企業誘致などの地域の活力づくりを促進する産業機能の導入を図ります。



つくば明野工業団地

### ① 既存都市的土地利用

#### a. 都市拠点及び地区拠点となる既存市街地の整備

前節で位置づけた都市拠点及び副次的都市拠点、地区拠点の熟成と効率的な整備の実現を目指します。

- 市街化区域内での効率的な都市的土地利用を図るため、未利用地を中心として市街地開発事業や地区計画制度などの活用を図り、地域に即した安全で快適な生活環境や市街地環境づくりに努めます。
- 既に市街地が形成されている区域は、より安全で快適な居住環境の実現を促進するため、地区の位置づけや公共公益施設の再編などの課題を把握し、居住環境整備を促進します。

#### 〈都市拠点：下館市街地〉

下館駅周辺地区  
(中心市街地)の賑わい  
づくり

- 街なかの良好な居住環境の形成や都市機能の更新を図るため、都市的未利用地や駐車場、空き地（公共施設などの跡地）などが多く分布する低利用地を中心に、市街地開発事業や地区計画制度などの活用により、安全で快適な生活環境づくりに努める。花の前地区については、街区基盤整備事業を含め、土地利用について検討する。
- 集積する都市機能をいかすため、誰もが快適に利用しやすいバリアフリーの歩行空間整備を進めるほか、利便性を向上させる新たな交通システム（駐車場案内板、誘導サインなど）の導入により回遊性・移動手段の確保に努める。
- 街なか観光などの促進を目指し、地域の資源となる蔵などの歴史的建物の保全・改修や、散策路・休憩所・案内板の整備による回遊性の向上などを図る。また、下館駅前と道の駅「グランテラス筑西」を新たな交通などで結び、連携を図ることにより、幅広い観光ニーズに応え、中心市街地の賑わいづくりを支援する。
- 商店街でのイベント、空き店舗の活用、おもてなし意識の向上など、ソフト面での活性化事業の支援などについて検討する。
- 下館駅の南北駅前広場は、本市の顔や交通結節点としての機能強化・拡充などを図るため、再整備を検討する。

周辺市街地の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 土地区画整理事業などにより整備された市街地は、中心市街地周辺の良好な環境の保全と安全・快適な居住・生活環境の形成に努める。</li> <li>● その他基盤施設が未整備な地区においては、まちづくりの方針やルールについて、地元住民と協議・検討しながら、道路、公園、下水道などの整備を進める。</li> <li>● 長期的に土地利用転換の可能性を内包する地区(工場跡地など)については、当該地区での機能の変化に留意し、用途地域の見直しや地区計画の活用などにより効果的な土地利用を目指す。</li> </ul>
----------	---

〈副次的都市拠点：川島・玉戸市街地〉

川島駅周辺地区 (副次的な都市拠点)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本市の副次的な都市機能を担っていることから、「川島駅周辺整備計画(平成15年)」を参考に、財政状況を鑑み、実施可能な事業を検討する。</li> <li>● 遊歩道などの整備により鬼怒川や歴史資源へのアクセスの向上を図るなど、ゆとりある市街地の形成に努める。</li> </ul>
玉戸駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 国道50号を中心に沿道型商業施設などの立地が進んでいることから、土地利用の変化を注視し、用途地域の見直しや地区計画の導入などの必要な施策により、効果的な土地活用に努める。</li> </ul>
土地利用の転換が想定される地区 (工場跡地など)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 当該地区での機能の変化に留意し、用途地域の見直しや地区計画の導入などにより新たな土地活用に努める。</li> </ul>

〈地区拠点：関本市街地、黒子市街地、海老ヶ島市街地、村田市街地、新治市街地〉

関本、黒子、海老ヶ島、 村田、新治の各市街地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域の地区拠点として、既存商業機能の維持に努めるとともに、道路、公園、下水道などの都市基盤整備を進め、居住環境の維持・向上を図る。</li> <li>● 公共施設などの統廃合や再配置に伴い関連施設の集約化を図り、快適に歩いて暮らせる生活環境を整える。</li> <li>● 公共施設などの跡地などを活用した交通結節スポットを検討する。</li> </ul>
東館地区(都市計画決定による土地区画整理事業予定地)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 権利者などの意向把握を進めるとともに、土地区画整理事業の可能性や地区計画の活用などについて検討し、住民と行政の合意形成のもとに、適切な基盤整備に努める。</li> </ul>

b. 産業系市街地の整備

- 既存の産業拠点については、良好な操業環境の維持を図るため、市街地内の基盤施設の適切な管理やアクセス道路の整備などの立地企業を支援する施策に努めます。
- 周辺での都市的土地利用への転換動向などに対応した有効な土地利用の実現を目指し、用途地域の変更や地区計画制度の活用を検討します。

② 将来市街地の方針

a. 都市拠点周辺における市街地形成の検討

- 内環状沿道及び内側の「連携拠点形成ゾーン」に位置する、下館市街地に隣接する下館駅南地区や道の駅「グランテラス筑西」が整備された竹島地区、茨城県西部メディカルセンターが立地する養蚕地区や国道50号沿道で既に商業施設などが集積する玉戸駅周辺地区、下館卸団地周辺地区などは、当該地区の道路事業の進捗状況や土地利用動向などを考慮しながら、産業系を核とした複合的な都市機能の集積・展開を促進し、下館駅周辺地区(中心市街地)と連携した市街地の生活利便性の向上を目的として、活力ある市街地の形成に努めます。

- 特に、道の駅「グランテラス筑西」周辺では、国道 50 号バイパスなどの道路ネットワークの優位性と中心市街地に近接するという位置特性をいかし、賑わい拠点の形成を検討します。また、茨城県西部メディカルセンター周辺では、施設利用者が安全で快適に利用できる環境整備を検討します。

#### 〈将来市街地候補(複合産業系)地区〉

下館駅南地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 筑西幹線道路( (都) 一本松・茂田線)整備に伴う交通条件の向上をいかした複合産業系市街地形成に努める。</li> </ul>
玉戸駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 玉戸地区と川島地区の間で商業業務施設の立地が進む地区について、既存の機能集積をいかした賑わいのある複合産業系市街地の形成に努める。</li> </ul>
下館卸団地周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 流通・業務、医療・福祉などの現在の機能集積や土地利用更新を考慮し、産業動向に対応した複合産業系市街地形成を検討する。</li> </ul>
玉戸東地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 中心市街地に近接する立地をいかし、産業系を核とした機能が集積する複合産業系市街地形成を検討する。</li> </ul>
横塚南地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 産業系を核として、近接するスポーツ・レクリエーション、医療・福祉などとの連携を考慮した機能が集積する複合産業系市街地形成を検討する。</li> </ul>

#### b. 産業系市街地の拡充検討

- 既存の産業系市街地においては、良好な周辺の田園環境の保全に留意しつつ、地区計画や「地域未来投資促進法」の活用などにより、茨城県西ゾーンの拠点として、更なる産業集積を推進し活力の向上を図るとともに、必要に応じて市街地の拡充を図ります。
- つくば明野工業団地、つくば明野北部工業団地及びその周辺地区(大字松原、田宿、内淀、猫島、鍋山)については、圏央道や筑波研究学園都市への良好なアクセス性をいかし、茨城県西ゾーンの産業拠点としての強化を図ります。また、地区計画や「地域未来投資促進法」の活用などにより更なる産業集積を推進し活力の向上を図るとともに、必要に応じて市街地の拡充を図ります。
- 新たな工業団地整備については、茨城県などの関係機関との連携を図り、産業用地の確保に努めます。

#### 〈将来市街地候補(産業系)地区〉

つくば明野工業団地周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 圏央道や筑波研究学園都市への近接性をいかし、更なる産業機能の集積を促進するため、現在の市街地の拡充を図る。</li> </ul>
つくば明野北部工業団地周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 環境の維持・保全とともに、筑波研究学園都市への良好なアクセスをいかし、団地周辺を含めた地区計画の導入や「地域未来投資促進法」の活用などにより更なる産業集積に努める。</li> </ul>

### ③ 地域地区指定の方針

#### a. 用途地域制度の適切な運用

- 既存市街地では、都市的未利用地の整序や駐車場や空き店舗などの低利用地の活用を図るため、市街地開発事業や地区計画などによる都市基盤整備と連携した用途地域の変更を進めます。

- 道路沿道における適切な土地利用の誘導を進めるため、道路の幅員や機能を考慮し、用途地域の変更を図ります。

b. その他地域地区制度の活用

- 地域特性にあわせた生活環境や操業環境の向上を進めるため、用途地域以外の地域地区制度の活用について検討します。

④ 市街化調整区域の規制・誘導の方針

本市の中で9割以上の面積を占める市街化調整区域については、豊かな田園・集落環境を維持するため、農業施策との調整を図りながら、土地利用の適切な規制・誘導を進めます。

特に、市街地及び幹線道路の周辺に位置づけた「都市田園融合ゾーン」においては、都市的要素と農村的要素が調和した土地利用を実現するため、必要な規制・誘導を図ります。

- 市街化調整区域においては、農業・集落環境の保全を基本とした土地利用の規制・誘導を図ります。
- 地域活力の創出の視点から行われる開発行為などについては、上位・関連計画における位置づけや土地利用の必要性を見極めながら、「市街化調整区域における地区計画」の知事同意又は協議に当たっての判断指針に基づく地区計画の導入などにより規制・誘導を図ります。
- 市街化調整区域に存する集落機能の維持を図る区域指定制度は、適切な運用に努めます。

a. 「都市田園融合ゾーン」における規制・誘導の方針

- 市街地とは異なる周辺環境に配慮した緑豊かなゆとりある住宅地などの空間形成や集落地の維持を図ります。開発許可制度の適切な運用とともに、宅地化や開発動向などを鑑み、必要と判断される場合には地区計画制度の活用による土地利用や建築物などの誘導を図ります。

b. 「田園ゾーン」における規制・誘導の方針

- 田園や自然環境の保全を目指し、開発の抑制を基本とします。
- 集落機能の維持、地域資源を活用した交流の促進、地域活性化などの面で必要な場合においては開発を検討し、その際には、周辺環境への影響の最小化などに配慮します。
- 田園や自然環境の保全と既存環境と調和した開発誘導を図るため、開発許可制度を適切に運用するとともに、農業施策との連携を進めます。
- 倉持・寺上野地区については、新しい本市の魅力を創造する地区として位置づけ、周辺環境との調和に配慮するとともに、地域の農業を支援する場や都市住民との交流を図る場として、土地利用を検討します。

⑤ 人に優しい市街地づくりの方針

- 「バリアフリー新法」に基づき、公共的な建物や道路、交通機関とのつながりに配慮し、高齢者や障害者などが移動しやすいまちづくりを一体的に進めます。
- 道路、公園などの公共施設整備については、「人に優しいまちづくり」を念頭に、利用しやすい施設整備を図ります。特に人が多く集まる市街地内の道路や駅前については、歩きやすいユニバーサルデザインに基づいた道路空間整備や回遊性の向上に努めます。

# 市街地整備の方針図

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <b>市街地など</b>  | <b>ゾーンなど</b>  | <b>骨格となる連携軸</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 既成市街地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 産業系市街地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed red; border-style: dotted; margin-right: 5px;"></span> 中心市街地の賑わいづくり</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 将来市街地検討地区(複合産業系)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 将来市街地検討地区(産業系)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 田園と融合した活力導入地区</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 都市田園融合ゾーン</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 田園ゾーン</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 大規模住宅開発</li> </ul> |

- 主要な道路
- 駅
- 鉄道
- 河川
- 市街化区域



### (3) 交通体系整備の方針

交通体系の整備においては、生活圏の広域化に伴い、市町村内の一体化や地域間の交流・連携促進のため、中心地や公共施設、交流拠点などを結ぶ効率的な道路の整備が必要です。

また、環境への配慮や高齢化への対応から、公共交通による交通利便性が確保できる集約型都市構造への再編や、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりが求められています。

そこで、本市の発展基盤となる道路交通体系については、交通集中による主要交差点の混雑緩和、周辺都市との連携強化、本市の一体性の確保を推進するため、既に決定されている道路網の実現を目指すとともに、今後の都市のあり方や社会経済情勢に対応した計画の再検討を図ります。

さらに、都市機能が集積する中心市街地や地区拠点を連携する公共交通機関を充実させるとともに、本市の地域資源を活用した自転車・歩行者ネットワークの構築を図り、市街地における高齢者や子供などの交通弱者の安全性の確保などを進めます。

#### ① 道路の整備方針

##### a. 広域幹線道路の整備

- 筑西幹線道路の内環状における（主）石岡筑西線の交差部から国道 50 号までについては、「連携拠点形成ゾーン」に関連する拠点形成などとあわせて、都市計画決定及び整備を検討します。
- 国道 50 号下館バイパス（4 車線化）及び協和バイパスの整備を促進します。
- （都）一本松・茂田線については、筑西幹線道路を構成する路線として、茨城県及び関係市町村と連携した整備を進めます。
- （主）筑西つくば線は、バイパスである（都）大塚・中根線について、茨城県及び関係市町村と連携した整備を促進します。
- 筑西つくば線のバイパス延伸について関係機関との協議を進めます。



筑西幹線道路と  
茨城県西部メディカルセンター

##### b. 都市内幹線道路の整備

- （都）小田林・蓮沼線（国道 50 号）と（都）一本松・茂田線、（都）玉戸・一本松線の整備を進めます。
- 都市内の産業拠点や地域交流拠点の連携を図るため、（都）小川・女方線の整備を推進します。また、外環状を構成する都市計画道路（小川・川島線、関本上・関本下線、関本中・辻線）の整備について検討します。
- 下館市街地の拠点性向上を支援するため、放射状に形成される道路網の整備によるアクセス向上を図ります。

### c. 市街地内幹線道路の整備

- 市街地内においては、高齢者や交通弱者などの移動円滑化の確保を目指し、歩行者空間やバリアフリー環境の充実に努めます。
- 中心市街地の道路については、魅力ある空間づくりを進めるため、歩道の美装化や無電柱化など、沿道の街並みとの調和に配慮した整備など、歩きやすい道路整備により回遊性の向上を図ります。
- 公共施設及び医療・福祉施設、学校周辺などにおいては、自転車や歩行者の安全で快適な交通環境の形成に努めます。

### d. その他道路の整備

- 都市計画道路については、長期未整備路線の必要性や周辺の土地利用などを踏まえながら「茨城県都市計画道路再検討指針」に基づき、市全体の一体性を確保する道路ネットワークについて、都市計画の変更を含めて検討します。
- 都市計画道路となっていない道路については、既往計画に基づき整備を推進します。
- 整備済みの道路については、利用者の安全性に配慮し、適正な管理に努めます。

## ② 公共交通の充実に向けた方針

- 鉄道の利便性向上を図るため、輸送力強化のほか、駅前広場の整備や駐車場の確保、アクセス道路の整備など、自動車交通との結節機能の強化を図るとともに、本市の玄関口となる下館駅南北の駅前広場の再整備を検討します。
- 関東鉄道常総線は、つくばエクスプレスとの結節により首都圏へのアクセスが格段に向上していることから、輸送力強化や利用促進を検討し、その活用について事業者との協議を進めます。
- 高齢者などの交通弱者の移動支援や市内の交流を高める交通利便性向上の施策として、「筑西市地域公共交通網形成計画」に基づく市内のデマンド交通システムや地域内運行バス、広域連携バスなどの公共交通網の充実・強化や本市から東京都心へアクセスする高速バスの活用など、各交通機関の連携に努め、安心して快適な交通体系の構築に努めます。
- 地区拠点などにおける関連機能の集約化に伴い、公共施設などの跡地や未利用都市空間などを活用し、暮らしに身近な（小さなネットワーク）交通結節スポット（交通の乗り換え、バスの待合所など）を検討します。

## ③ 自転車・歩行者ネットワークの充実に向けた方針

- 田園空間での散策や地域資源の連携、中心市街地の回遊性の確保やアクセスの向上に向けて、市内を流れる河川や水路沿いを活用した自転車・歩行者ネットワークの構築や、市街地における歩行者空間の安全性確保などを図ります。
- 下館駅や道の駅「グランテラス筑西」を拠点とし、街なかや周辺の観光資源を結ぶ安全で快適な自転車・歩行者ネットワークの形成（コミュニティサイクルなど）により、観光の活性化を支援します。



サイクリングロード



## (4) 公園・緑地などの整備方針

公園・緑地は、ゆとりや交流機能、都市におけるCO<sub>2</sub>の削減や生態系の維持などの環境保全、景観の向上、災害防止効果など様々な機能を有しており、良好な都市環境を保持し、円滑な都市活動を支え、都市生活の安全性、利便性、快適性を確保する上で、基盤となるものです。

そこで、公園・緑地の持つ多様な機能の総合的、一体的、効果的な活用を図り、利便性が確保された安全で快適な都市の実現を目指します。

市内の拠点となる公園については、都市の中に緑を確保し、市民のレクリエーション活動や健康づくりを支援する場として、維持管理や機能充実を図ります。身近な公園については、地域住民のコミュニケーション活動や集いの場として、維持管理に努めます。

そのほか、都市の環境を保全し生態系を維持する空間として、市内に点在する緑地などの保全や、史跡・河川などを活用した交流空間づくりを市民とともに取り組みます。

### ① 公園の整備方針

#### a. 周辺地域や市内の拠点となる公園の充実

- 県西総合公園については、周辺都市を含めた地域の人々が集う、スポーツやレクリエーション機能を備えた交流拠点として、機能維持と利用促進を図るとともに、必要な施設の充実に努めます。
- 下館運動公園については、健康・レクリエーション機能を中心に公共オープンスペースや避難所としての防災機能などを備えた市民が憩い交流するための拠点として、適切な維持管理や利用促進を図るとともに、施設整備を推進します。
- 関城運動場、宮山ふるさとふれあい公園、協和の杜公園については、各地域の住民が憩い、交流する拠点として、それぞれの特性に応じたスポーツ・レクリエーション機能や景観形成機能、公共オープンスペースや避難所としての防災機能などをいかながら、適切な維持管理や利用促進を図るとともに、必要な施設の充実に努めます。



宮山ふるさとふれあい公園

広域の拠点となる公園

県西総合公園

市内の拠点となる公園

下館運動公園

地域の拠点となる公園

関城運動場、宮山ふるさとふれあい公園、協和の杜公園

#### b. 身近な公園の整備

- 住区基幹公園（地区公園、近隣公園、街区公園）については、日常生活圏において、緑の確保やレクリエーション機能、防災機能などの役割を担う身近な交流拠点として、地域住民の参画や協力を得ながら、施設の適切な維持管理、利用ニーズに応じた機能充実や再整備を図ります。
- 都市基盤整備事業（土地区画整理事業など）に伴い計画されている公園については、宅地化の状況などを考慮しながら、整備を進めます。

- 今後、緑の基本計画の策定を検討するとともに、適切な配置や整備水準を見極めながら、必要な公園・緑地量の確保と整備に努めます。

## ② 緑地などの保全・活用方針

### a. 拠点となる公共緑地の充実

- 勤行緑地については、河川に沿った緑の保全や植栽などによる景観の向上、サイクリングロードの適切な維持管理を図るとともに施設の充実や利用促進に努めます。
- 鬼怒緑地については、市民が集うスポーツ・レクリエーションや憩いの空間として、施設の充実や適切な維持管理を図るとともに利用促進に努めます。

### b. 緑地の保全

- 台地上の平地林や斜面林などのまとまった緑地については、里の風景や生態系を守る緑として維持・保全を図ります。また、必要に応じて緑地保全地域制度の活用などを検討します。
- 緑地の維持・保全を実現するため、地域住民を主体とした里山づくり活動やその組織化を支援します。

拠点となる緑地など

勤行緑地、鬼怒緑地、蓬田天満宮周辺

里山づくりの拠点

西山、五郎助山、丸山、宮の杜、古里地区

### c. 生活空間における緑の創出

- 市街地内においては、緑豊かなまちづくりの推進を図るため、地区計画や建築協定、緑化協定などの導入を検討します。
- 集落内においては、屋敷林や生け垣などの保全を促進する施策などについて検討し、里の風景の維持に努めます。
- 公共空間における緑地確保を促進するため、幹線道路などにおける街路樹や低木の植栽などによる緑の確保に努めます。

### d. 史跡や河川をいかした交流拠点づくり

- 観光・交流を促進する拠点として、市民の参画や協力を得ながら、地域の歴史・文化資源を活用した広場や休憩施設などの整備を検討します。また、利便性の向上や利用促進を図るため、史跡周辺への案内標識の設置や駐車場の確保などに努めます。
- 史跡周辺の樹林地については、特別緑地保全地区制度などの活用や市民参画の促進により、緑地空間の維持・保全を図ります。
- 母子島遊水地については、利用状況や市民ニーズなどを考慮しながら、憩いと交流の場としての活用を図ります。そのほか、鬼怒川河川敷についても、水辺環境をいかした親水空間の活用を検討します。
- 鬼怒川・小貝川などの河川管理用通路を活用した、本市の拠点や地域資源を結ぶ歩行者・自転車ネットワークづくりを進めます。

歴史拠点

にいばりの里（新治郡衙跡・新治廃寺跡）、小栗内外大神宮、久下田城跡、伊佐城跡、船玉古墳、関城跡

親水拠点

母子島遊水地、鬼怒川河川敷

# 公園・緑地などの整備方針図

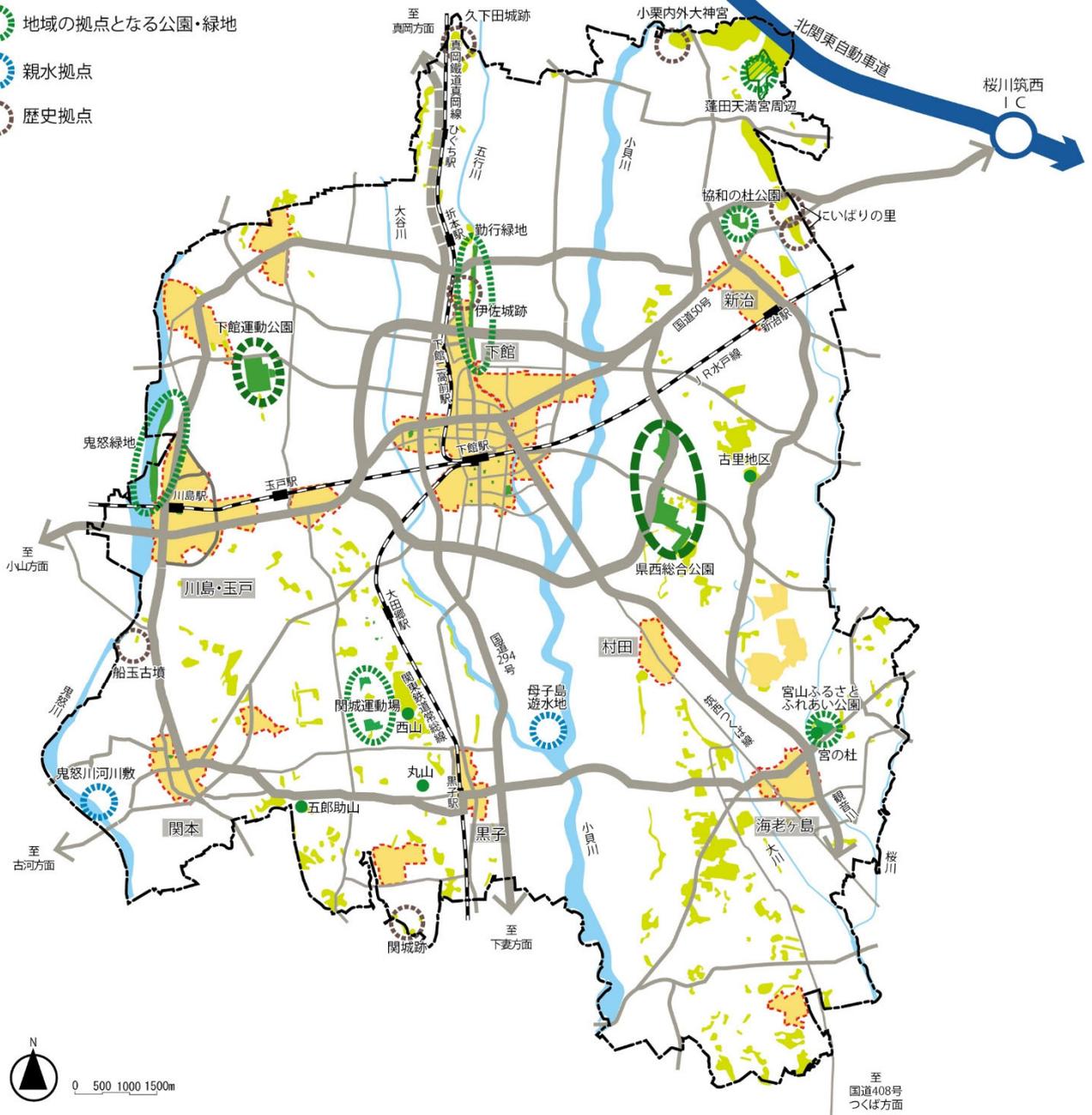
## 公園・緑地など

- 主要な公園・緑地
- まとまった緑地
- 広域の拠点となる公園
- 市内の拠点となる公園
- 地域の拠点となる公園・緑地
- 親水拠点
- 歴史拠点
- 自然環境保全地域
- 里山づくりの拠点

## その他

- 市街地(工業団地を含む)

- 主要な道路
- 鉄道
- 河川
- 市街化区域



## (5) 河川・上下水道整備の方針

河川などの水辺は街を水や緑で潤し、自然や生物の環境を保全するだけでなく、地域の文化や風土を育む重要な資源です。都市づくりにおいては、利水や治水だけでなく地域活性化などの観点から積極的な水辺環境の活用が求められています。

本市は鬼怒川や五行川、小貝川などの河川が貫流し、河川とは密接に関わりのある生活環境を有しています。そのため、災害に配慮した治水対策を進めるとともに、利水や水辺に親しむ空間の整備、親水機能の充実に図ります。

また、公共用水域の水質保全のため、下水道の計画的な事業の推進と適正な維持管理に努め、あわせて、上水道においては、安全・安心な水の安定供給を図ります。



水道管がかかる小貝川黒子橋付近

### ① 河川整備の方針

#### a. 災害に強い河川の整備

- 河川については、効果的な治水対策を進めるため、未改修となっている区間などの整備について関係機関との調整を進めます。

#### b. 親水空間としての活用

- 市内の主要河川である鬼怒川や五行川、小貝川については、河川の生態系に配慮しながら、レクリエーション空間として、河川敷の活用を協議・検討します。特に、母子島遊水地や鬼怒川河川敷については、関係機関と調整しながら、自然環境や景観をいかした交流拠点として広場などの活用を推進します。
- 河岸については、環境保全に努めるとともに、市内各所を結ぶサイクリングコースや散策路としての効果的な活用や整備について協議・検討を進めます。
- 市民の参画や協力を得ながら、環境美化や桜並木・フラワーロードなどの景観づくりに取り組みます。

### ② 下水道整備の方針

- 市街地に滞留する排水を処理し快適な生活環境を維持するほか、雨水の排除や貯留・浸透による浸水被害の防止、家庭や工場などからの排水浄化による河川の水質保全、省エネルギー・リサイクルの視点から下水処理水や汚泥の有効活用などに努めます。
- 公共下水道の整備を推進するとともに、農業集落排水事業や合併処理浄化槽設置促進事業など地域の実情に応じた汚水処理と効率的な整備の推進を図ります。

### ③ 上水道整備の方針

- 安全・安心な水道水を安定供給するため、経営の健全化を図りながら、施設や老朽管の更新及び適切な維持管理を計画的に行い快適に暮らせる生活基盤づくりを推進します。
- 新たな上水の利用については、茨城県などの関係機関との調整を図ります。

## (6) 都市環境・景観形成の方針

地域の活性化に向けて、各地で自然・歴史・文化などの資源をいかした地域づくりや観光振興が模索される中、地域が持つ魅力を更に高めるため、良好な景観の整備や保全が重視されています。また、景観法の施行に伴い、景観づくりに対する関心が高まり、市町村における役割が重要になっています。

このような点を踏まえ、本市の行政区域のうち、街の景観を形成する市街地及びその周辺地区では、都市や地域の拠点としてふさわしい賑わいや個性の感じられる都市景観の形成を目指します。また、田園（里）の景観を形成する市街化調整区域の集落や田園空間については、ゆとりや潤いが感じられる空間創出を目指し豊かな緑の維持・保全を図ります。そのほか、筑西らしい景観づくりを進めるため、河川、筑波山の眺望景観に配慮します。

### ① 景観まちづくりの推進に向けた方針

- 本市の景観行政を進めるため、景観行政団体への移行と「景観計画」の策定について検討します。また、幹線道路沿道や市街地での秩序ある景観形成を促進するため、屋外広告物の規制について適切な運用を図ります。
- 街並みや眺望などの景観を観光や交流にいかすため、景観資源の把握や、活用策についての協議を進めます。

### ② 街の景観整備の方針

- 中心市街地については、板谷波山記念館の再整備の検討や歴史的な蔵造りの建物などを保存・活用しながら、本市の顔として、積み重ねてきた街の歴史とモダンが感じられる特徴的な街づくりを目指します。本市の玄関口となる下館駅南北の駅前の景観整備をはじめ、下館駅北口駅前通りでは、今後も街並み協定に基づく街並み形成を推進します。
- 川島・玉戸地区や、国道 50 号沿道に立地する商業業務施設などについては、秩序ある沿道景観演出を促進するため、建築物の形態や意匠、屋外広告物の大きさや色彩などに関する規制・誘導を図ります。
- その他の市街地については、商店街における建物のファサード（正面）や看板などによる個性的な空間づくりや、調和の取れた家並みや緑の多い潤いのある住宅地の形成に向け、地区計画や建築協定、緑化協定などを検討します。



下館駅北口駅前通り

### ③ 田園（里）の景観整備の方針

- 田園の景観づくりについては、適切な土地利用の誘導により、既存の集落や田園景観の維持・保全に努めます。さらに、緑化協定などの導入により、屋敷林や生け垣などの緑の維持を検討していくほか、地域のシンボルとなっている樹木の保存などを検討します。

#### ④ その他の景観整備の方針

##### a. 公共施設などの景観への配慮

- 幹線道路から中心市街地や拠点施設への誘導とともに、来街者の利便性向上を図るため、都市全体や中心市街地を対象とした体系的なサインネットワークを検討します。
- 道路や公園、その他の公共施設などについては、景観づくりの見本となるよう、周辺環境とのデザインの調和に努めます。特に、中心市街地などの観光や交流の拠点となる場においては、来街者を意識し、歴史的背景になじむ色合いや蔵造りを意識した形態など、街の特徴をいかした魅力的な空間づくりに努めます。
- 公共施設などの景観デザインについては、ワークショップなどにより地域住民の意見を反映した公共性のあるデザインを検討します。

##### b. 河川・筑波山などの重要な景観資源の保全・活用

- 小貝川、五行川、鬼怒川などの河川空間、筑波山への眺望などは本市の重要な景観資源と考えられます。これらの景観資源については関連施策との調整を図りながら、保全・活用方策について検討します。
- 河川空間については、治水施策との連携を図りながら、広がりのある自然景観として保全します。
- 母子島遊水地からの筑波山の眺望景観が茨城県のベストビューポイントにもなっているなど、市内各所から見える筑波山の景観が本市の特徴となっていることから、ランドマークである筑波山の眺望に配慮した施設整備やガイドラインづくりを検討します。

## (7) 都市防災の方針

安全・安心な都市づくりに向けて、「筑西市地域防災計画」との整合を図るとともに、「国土強靱化地域計画」を策定し、防災に配慮した基盤整備や体制づくりを進めます。

### ① 都市防災の方針

#### a. 市街地内及び集落内の生活道路整備（避難経路確保）

- 住宅や商業施設などの建物が密集している地区においては、避難経路としての優先道路を見極めながら、狭隘道路の解消に努めます。
- 集落内において、避難経路確保のための生活道路の整備・改善に努めます。

#### b. 建築物の防災機能の充実・強化

- 公共建築物については、その安全性の確保に努めます。
- 特に、学校教育施設については、子供たちの学びの場としてだけでなく、各地域の避難所としても指定していることから、重点的に防災機能の充実・強化を図ります。
- その他の住宅や建築物について、耐震診断や改修の情報提供、促進に努めます。

#### c. 地域防災体制の充実

- 地域の自治会や自主防災組織などのコミュニティを支援し、また、避難場所の確保・確認や案内板の整備を図るなど、非常時の地域防災体制の強化・育成を図ります。

#### d. 公共施設などの適正な管理

- これまで整備された公共施設などについて、安全な利用と効率的な維持を進めるため、管理基準などの整備に努めます。

#### e. 土砂災害対策

- 集中豪雨や地震などに伴うがけ崩れなどの土砂災害に対応し、特に必要な箇所への対策や施設整備、警戒・避難体制の構築などに努めます。

### ② 防災都市づくりの取組方針

#### a. 防災機能の充実・強化

- 災害を想定し、公共施設などの廃止・統合・再配置を検討するなど、防災機能を充実・強化し、あわせて各支庁との円滑な連携を図ります。
- 災害時における水の供給確保を図るため緊急連絡管の整備を進めます。

#### b. 災害からの復興を想定した都市づくりへの取組

- 平常時において、洪水や地震などの災害を想定し、その復旧や復興のプロセスを事前に検討します。
- 特に、大きな被害が想定される地域においては、災害に事前から備えるよう情報の共有化など、地域コミュニティとの協働による防災対策を進めます。

#### c. 防災情報の周知・活用

- 「筑西市地域防災計画」に基づき、「筑西市洪水ハザードマップ」、「筑西市地震ハザードマップ」、「筑西市土砂災害ハザードマップ」などで示した災害の想定や指定避難所（小中学校、幼稚園など）の周知を図ります。
- 災害時の避難経路の想定や事前準備など、地域組織などと連携した「自助・共助・公助」による取組を進めます。

## (8) 協働の都市づくりの方針

市民の生活に密接に関係する都市づくりにおいては、計画づくりの段階から市民と行政が話し合い、お互いの役割を明確にしながらか協力して進めることが重要です。また、道路や公園、公共施設などの整備や維持・管理についても、市民と行政が互いに協力しながら進めることが大切です。

また、今後の都市づくりにおいては、民間企業の活力をいかし、行政と企業が協働で進める官民連携の検討を図ることが必要です。

### ① 市民主体のまちづくりの方針

市民が暮らし続けたいと思う魅力ある本市を築いていくためには、これまで本市が中心となって進めてきた従来型のまちづくりを転換し、これまで以上に市民が中心となったまちづくりを確立することが必要です。市民が地域のまちづくりを主体的に進め、本市がこれを支援するような体制を構築します。

- 地域のコミュニティやつながりを大切にしまちづくりを進めます。
- 地域住民や各種団体、ボランティアなどが協力しながら、地域のまちづくりを推進するような体制づくりを図ります。行政は活動を支援しながら、地域住民の意向を踏まえ事業を推進します。
- 地域の拠点である支所や公民館などの既存施設については、市民活動の拠点となるよう、利用促進や有効活用策を検討します。

### ② 市民と行政との協働によるまちづくりの方針

これまでのまちづくりは、道路や公園、建物といった形のあるものや空間を創ることを柱として、市民の付託により行政が主導して施策が行われてきました。今後は、まちづくりを一層広い概念で捉え、社会・経済・文化・環境などの市民生活を構成する幅広い要素の全体を含め、魅力あふれる住みよい環境とそこでの暮らしを創造していくための取組全般をまちづくりと考えます。そのためにも、市民と行政とがお互いの持つ能力を出し合い、適切に責任と役割を分担しながら、まちづくりを進める体制をつくりまします。

- 地域の生活空間づくりについては、市民と行政が話し合い、課題を共有しながら方向性を検討します。また、地区計画の策定や関連施設の整備などの具体的な計画づくりに当たっては、できるだけ早い時期からワークショップや懇談会を行うよう努めます。
- 道路については、行政が中心となり整備や維持・管理を行いながら、市民による街路樹のオーナー制度や花壇整備、愛称の募集などの推進により、愛着のある道づくりに努めます。
- 公園・緑地や史跡などについては、交流拠点としての活用を図るため、地域住民と行政が協力しながら案内板の整備や駐車場の確保、日常の管理などに努めます。
- 通学路の安全性確保やその他の地域の抱える課題について、市民と行政が協力しながら課題解決に努めます。

### ③ 官民連携による都市づくり

本市では、市立図書館やあけの元気館など、公共施設などの指定管理者制度の導入を進めています。今後は、民間の活力などをいかした幅広い官民連携事業の検討と本市の特性に合った制度の導入や体制の構築などの検討が必要です。

- 都市づくりや公共施設などにおける官民連携事業の導入における民間ノウハウの活用、施設整備や管理運営におけるコストの削減、予算平準化など、具体的な検討を行います。
- 本市の特性や都市づくりの課題に対応し、道路や河川、都市公園などにおける「都市再生特別措置法」などに基づく制度などの導入を検討します。
- 官民連携を推進するため、庁内における関連する部署による横断的な体制の構築を検討します。

## 第IV章 地域別構想

地域区分	83
1. 下館地区	84
2. 下館西地区	90
3. 下館南地区	96
4. 下館北地区	102
5. 関城地区	108
6. 明野地区	114
7. 協和地区	120

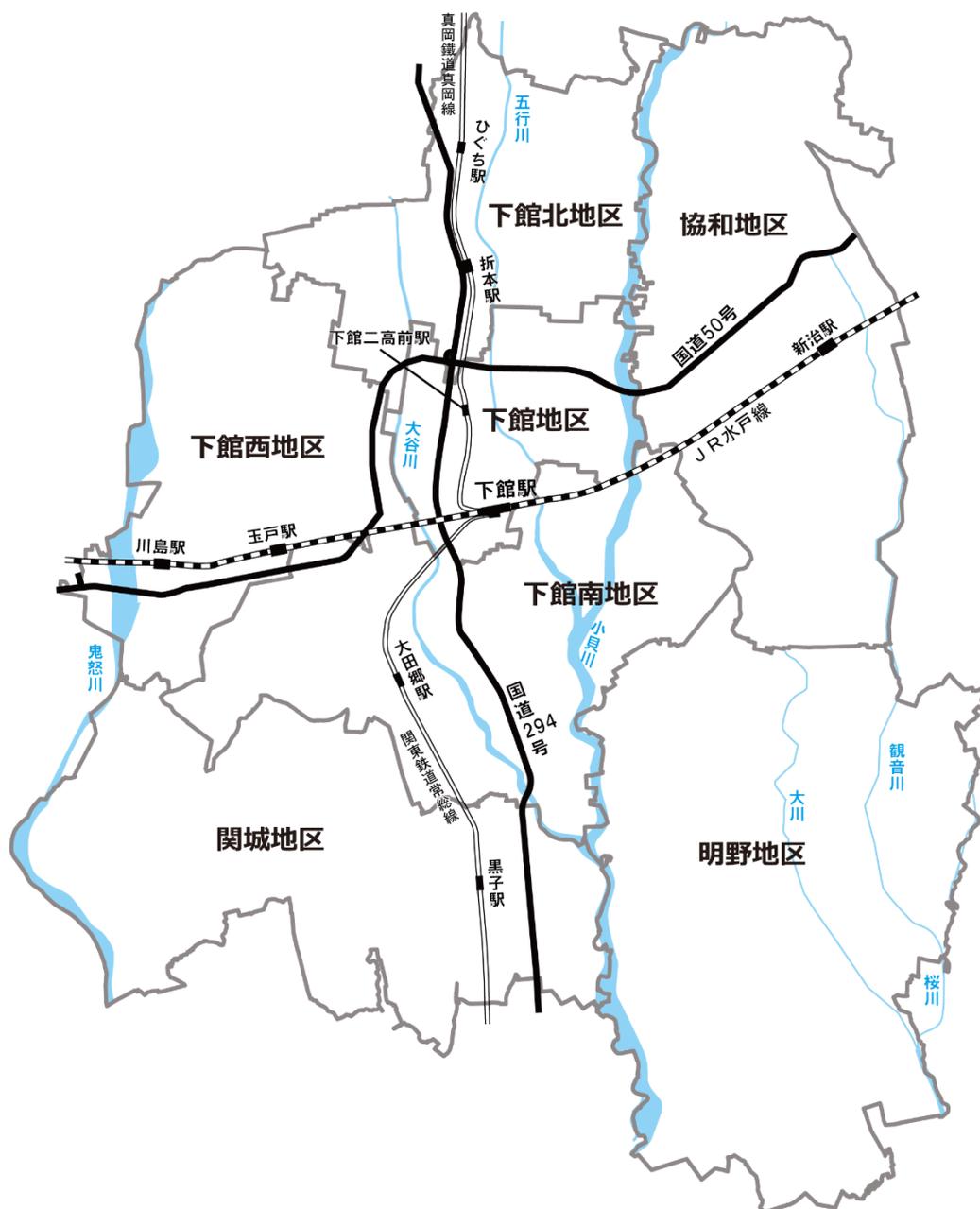


# 第Ⅳ章 地域別構想

## 地域区分

地域別構想では、本市における各地域の位置づけや役割を踏まえながら、それぞれの地域資源や課題を把握し、将来像やまちづくりの方針を設定します。

本市の地域区分については、日常の生活圏や地域活動を考慮し、中学校区を単位として、下館、下館西、下館南、下館北、関城、明野、協和の7区分に設定します。



# 1. 下館地区

## (1) 地区の概況

### ① 地区の位置と沿革

- 本市の中央北側に位置する下館地区は、鉄道や国道などの主要交通が集結する交通の要衝であり、商業地として古くから発展してきた本市の中心となる地区です。
- 市役所や図書館などの公共施設、商業業務施設など主要な機能が集積している下館駅周辺の市街地は本市の都市拠点です。
- アルテリオ（しもだて地域交流センター・しもだて美術館）や板谷波山記念館があり、芸術文化の拠点となっています。
- 街なかの利便性向上や活性化を目指し、再開発事業や下館駅北口駅前通りの整備などの基盤整備を展開してきました。
- 蔵造りの街並みやお祭りなどの歴史伝統が継承されています。
- 地区北側では、平成元年から八丁台土地区画整理事業により、道路や公園などの公共施設の整備改善や宅地の整備が進められています。
- 国道50号下館バイパス沿道の竹島地区に道の駅「グランテラス筑西」が整備されました。



#### 【市街地・工業団地など】

市街地：下館市街地

市街地開発事業

市街地再開発事業：下館中央地区、下館駅前地区

土地区画整理事業：駅南地区、神明地区、  
八丁台地区、沖田地区



道の駅「グランテラス筑西」

#### 【主な道路・公園・公共施設など】

道路：国道50号下館バイパス、（主）石岡筑西線、（主）筑西つくば線、  
（一）高田筑西線、（一）真岡筑西線、（一）下館停車場線、  
（一）下館停車場荒線

鉄道：JR水戸線（下館駅）、関東鉄道常総線（下館駅）、  
真岡鐵道真岡線（下館駅、下館二高前駅）

公園・緑地：神明近隣公園、勤行緑地

公共施設：筑西市役所、アルテリオ（しもだて地域交流センター・しもだて美術館）、  
中央図書館、総合福祉センター、筑西しもだて合同庁舎、筑西保健所、  
筑西警察署、筑西消防署

教育施設：下館第二高等学校、下館中学校、下館小学校、伊讚小学校、竹島小学校

その他：道の駅「グランテラス筑西」

#### 【自然環境・文化資源】

文化財：板谷波山記念館（板谷波山生家）、下館城跡、荒川家住宅（荒七）、  
荒川家住宅（荒為）、一木歯科医院、羽黒神社

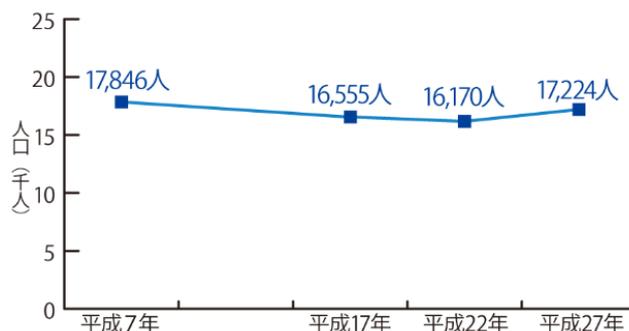
河川：大谷川、五行川、小貝川

その他：蔵造りの街並み

## ② 地区の人口の状況

- 地区の人口は、平成17年から平成27年に669人（約4%）増加しています。

■人口の推移



資料：平成29年度 都市計画基礎調査データをもとに按分

## ③ 地区の市民意向（市民アンケート）

- 地区の市民の生活環境に対する評価は、一部の項目を除き、全市平均と同等程度であり、道路側溝の整備や鉄道の利便性などを除き、平成19年時点より向上しています。
- 最も改善したいことの上位には、商業施設の利便性ととともに、鉄道やバスの利便性が挙げられており、公共交通機関の利便性向上が望まれています。

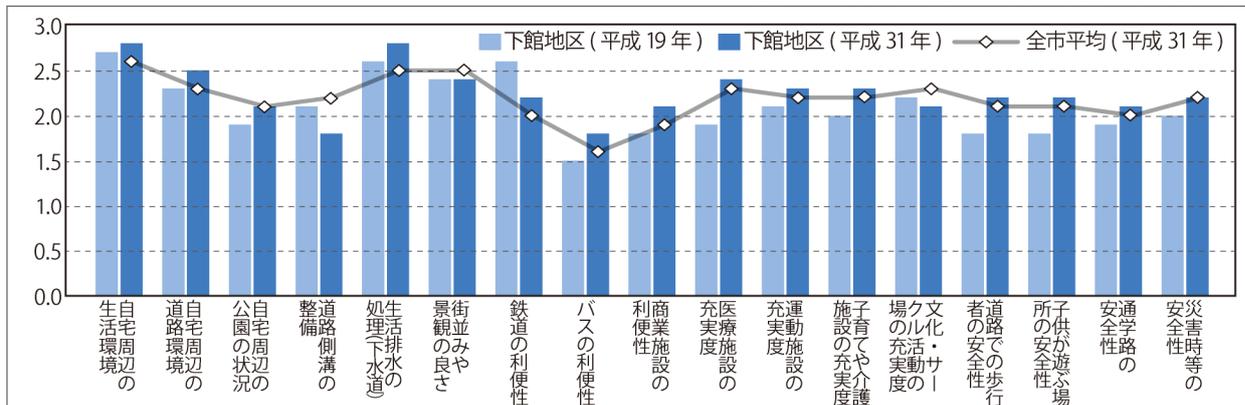
■身近な生活環境で最も改善したいこと

平成31年調査

1位	商業施設の利便性	33.3%
2位	バスの利便性	30.1%
3位	災害時等の安全性	22.0%
4位	鉄道の利便性	21.2%
5位	道路側溝の整備	20.3%
5位	通学路の安全性	20.3%

■身近な生活環境に対する評価

（満足→4、おおむね満足→3、少し不満→2、不満→1）



## ④ 都市整備の状況

- 地区の約37%が土地区画整備事業により基盤整備済みです。
- 都市計画道路は概成を含めると約90%が、整備・改良済みです。

## (2) 地区のまちづくりの課題

### 中心市街地の街区再整備と都市機能更新及び連携拠点ゾーンへの配置を含む再配置

- 下館駅周辺の中心市街地では、幹線道路と沿道街区の整備に伴う土地利用の更新、高度利用により、行政・文化機能などの都市機能の更なる集積を図り、茨城県県西の拠点都市の核となる中心商業業務地を形成することが求められています。
- 国道 50 号下館バイパス沿道の「連携拠点形成ゾーン」への立地と連動した中心市街地の都市機能の更新、再配置と跡地利用の促進により、都市拠点の都市中枢機能を総合的に強化することが必要です。



下館駅

### 地域の交通空間の快適化、都市の公共交通の利便性の向上と利用促進

- 中心市街地に集積する都市機能を快適に利用できるように、歩行空間のバリアフリー化や安全な自転車の通行空間の確保が必要です。
- 高齢化する都市社会において、誰もが中心市街地の機能を快適に利用するためには、下館駅を結節点とした J R 水戸線、関東鉄道常総線、真岡鐵道真岡線の輸送力の強化と下館駅前広場の交通結節機能の拡充、駅と周辺地域及び主要な施設を連絡する地域の生活交通ネットワークの利用促進が求められます。

### 歴史資源活用、低未利用地活用などによる良好な街並み誘導と都市空間魅力向上

- 大谷川・五行川・小貝川の河川水辺空間と五行川沿岸の勤行緑地などの自然環境と、板谷波山生家、下館城跡や蔵造りの街並みなどの歴史資源に恵まれており、まちの魅力の発信と賑わいづくりにつなげるため、これらを交流・観光の資源として活用することが必要です。
- 地域社会の高齢化に伴い空き家・空き店舗が増えて地区の生活環境や商業環境を阻害する例も見られ、公共施設の再編・移転統合の跡地を含め、市街地の低未利用地を活用し、賑わいの続く良好な街並みを形成することが求められています。

### 面的・系統的な都市基盤の整備と宅地の利用、建築の推進による市街地居住の促進

- 地区北部の八丁台土地区画整理事業区域では整備宅地の利用、建築を促進して市街地居住を進めることが必要です。
- 市街化区域で未だ農地が多く基盤が未整備な竹島地区、駅直近にありながら街区基盤が未整備な花の前地区の系統的な基盤施設整備の検討が必要です。
- 既存市街地の幹線道路整備とあわせて沿道街区の整備と土地利用更新を促進し、市街地居住を進めることが必要です。

### 五行川東側、小貝川西側の洪水浸水の防止と被害の軽減

- 下館市街地のうち五行川東側・小貝川の西側の区域は洪水浸水想定区域に指定されており、また、五行川沿岸の斜面などは土砂災害警戒区域に指定されていることから、円滑な避難経路の確保や防災情報の周知により災害に備えることで、被害の軽減を図ることが必要です。

### (3) 地区のまちづくりの方針

#### <下館地区の将来像>

筑西の核となり歴史をいかし新たな文化を創造するまちづくり

#### <まちづくりの目標>

茨城県県西地域の拠点都市である本市の中心として、都市機能の充実を図りながら、街なかに既に存在する芸術・文化、歴史、河川・水辺の資源をいかして風格あるまちづくりを進め、市内外から人が集まり新たな魅力を発信する都市拠点の形成を目指します。

- ◆ 本市の中心として拠点性を高めるため、幹線道路整備に伴う土地利用・施設機能の更新・再配置による商業業務機能や街なか居住機能の充実を図ります。
- ◆ 恵まれた交通の利便性を更に向上し、河川・水辺の自然環境、歴史や芸術・文化の資源をいかして、茨城県県西地域の拠点として市内各地域や周辺都市との連携・交流を促進し、都市の活力を高めます。

#### <まちづくりの方針>

##### ① 多くの人が集まり交流し、誰もが安心して暮らし続ける街なか環境の形成

高齢者などの交通弱者の生活利便性の確保や整備された都市基盤の有効活用という側面から、都市機能や交通機関が集中する下館市街地において、多様な人々が集まり利用しやすく、安心して住み続けられる街なか環境づくりを進めます。

##### 【まちづくり施策】

- 都市機能更新、拡充、再配置  
：既存の公共施設の更新、機能拡充整備、再配置と跡地利用の促進
- 都市型居住環境の充実  
：空き家・空き地など市街地内低未利用地の利用促進、都市型住宅の整備供給の促進、八丁台地区の建築の促進と良好な市街地環境の保全
- 市街地環境向上のための都市基盤施設整備の推進  
：花の前地区の街区基盤整備事業の検討、竹島地区の系統的基盤施設整備の検討
- 市街地の歩行者空間の確保、快適化  
：下館駅を起点とする自転車・歩行者ネットワークの形成、幹線道路歩道などの歩行者空間のバリアフリー化
- 市街地の防災性の向上  
：洪水浸水想定区域などからの避難場所・避難経路の確保、市街地建築物の耐震化・不燃化

## ② 人が集まりやすい交通体系の形成と新たな都市機能の計画的配置

鉄道や国道が集中し都市の交通体系の要となる地区において、駅周辺中心市街地に集中する交通と通過する交通を整理し円滑化する交通体系を整備するとともに、整備が進む内環状(国道50号下館バイパス)沿道に中心市街地の都市機能と連携・役割分担する拠点施設や都市機能を計画的に配置整備します。

### 【まちづくり施策】

- 駅前広場再整備、駅周辺交通結節機能の拡充、快適化  
：交通結節機能の拡充、快適化と歩行者空間のバリアフリー化を進める下館駅南北駅前広場再整備
- 内環状沿道の「連携拠点形成ゾーン」への都市機能立地誘導  
：「連携拠点形成ゾーン」において、中心市街地・周辺地域の施設と役割分担した交流の促進、生活利便の向上を担う複合的な都市機能の立地誘導
- 下館駅周辺市街地と「連携拠点形成ゾーン」への立地施設との連絡交通の確保  
：道の駅「グランテラス筑西」など連携拠点ゾーン立地施設と下館駅周辺との連絡交通の確保

## ③ 歴史や芸術・文化をいかした筑西の魅力づくり

地区の特色である蔵のある懐かしい街並み、城跡などの歴史資源、アルテリオ(しもだて地域交流センター・しもだて美術館)や板谷波山記念館を核とした芸術・文化資源をいかし、拠点都市の中心市街地にふさわしい風格を持ち、賑わいと交流が育まれるまちづくりを進めます。

### 【まちづくり施策】

- 下館駅前通りの街並み景観の形成  
：街並み協定の継続や、地区計画の導入検討、フラワーボットによる沿道景観の向上
- 蔵や空き店舗の活用推進による街なかの魅力再生  
：街なかの情報発信、憩いの場や市民活動拠点として活用検討、再生  
：地場産品の情報提供、販売・食体験の場としての活用検討
- 既存施設における文化芸術活動、地域活動拠点としての活用推進  
：アルテリオ(しもだて地域交流センター・しもだて美術館)の機能や情報発信の充実、利用促進
- 歴史や芸術・文化を巡る回遊ルートの整備  
：街なか回遊を促進するための散策路や休憩施設、案内板の整備

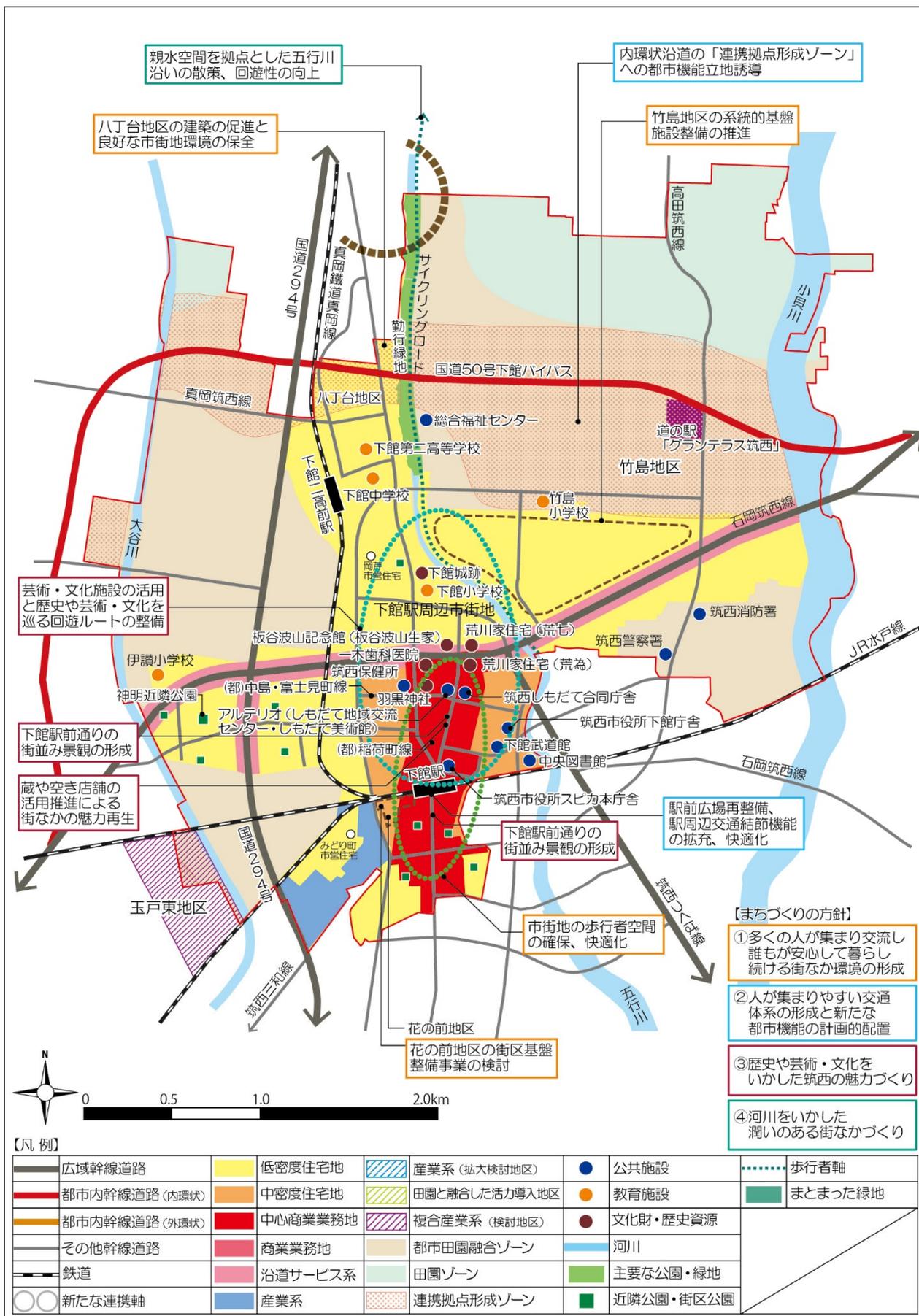
## ④ 河川をいかした潤いのある街なかづくり

地区の中心部を縦断する五行川をいかし、地区内の資源を結ぶ回遊ルートを形成します。

### 【まちづくり施策】

- 親水空間を拠点とした五行川沿いの散策、回遊性の向上  
：サイクリングロードの桜並木などの植栽整備  
：勤行緑地を拠点とした河川や歴史・文化資源と触れ合う回遊ルートの確保

■下館地区 まちづくり方針図



## 2. 下館西地区

### (1) 地区の概況

#### ① 地区の位置と沿革

- 本市の北西部の鬼怒川東側に位置する下館西地区は、川島駅及び玉戸駅周辺や国道50号沿道を中心に市街地が形成され、本市の副次的な都市機能を担っています。
- 川島市街地は、JR水戸線川島駅南側に地区の商業や生活サービス施設の機能、北側に工場が集積しています。国道50号沿道には、商業業務機能の集積が進んでいます。
- 地区の北側には、市内の産業拠点である下館第一工業団地と下館第二工業団地が整備され、多くの企業が立地しています。
- 国道50号のバイパス機能を担う(都)小田林・蓮沼線や川島駅周辺の(都)小川・女方線の道路整備が進められています。
- 当地区内には下館運動公園や鬼怒緑地があり、地域のスポーツ・レクリエーションの場として広く活用されています。
- 地区内の歴史資源としては、女方遺跡や下江連十二天遺跡があります。



#### 【市街地・工業団地など】

市街地：川島市街地

工業団地：下館第一工業団地、下館第二工業団地、川島地区



下館総合体育館

#### 【主な道路・公園・公共施設など】

道路：国道50号結城バイパス・下館バイパス、(一)結城二宮線、(一)真岡筑西線、(一)小川川島停車場線、(一)舟玉川島停車場線

鉄道：JR水戸線(川島駅、玉戸駅)

公園・緑地：下館運動公園、鬼怒緑地

公共施設：川島出張所、下館総合体育館、筑西遊湯館、きぬ聖苑、環境センター(筑西広域市町村圏事務組合)

教育施設：下館西中学校、川島小学校、五所小学校

医療施設：筑西診療所

#### 【自然環境・文化資源】

文化財：女方遺跡、下江連十二天遺跡、五所神社、最勝寺

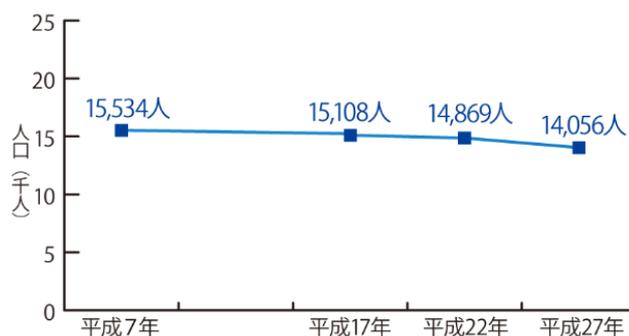
河川：鬼怒川、大谷川

その他：延命寺のしだれ桜

## ② 地区の人口の状況

- 地区の人口は、平成17年から平成27年に1,052人（約7%）減少しています。

■人口の推移



資料：平成29年度 都市計画基礎調査データをもとに按分

## ③ 地区の市民意向（市民アンケート）

- 地区の市民の生活環境に対する評価は、一部の項目を除き、全市平均と同等程度です。道路での歩行者の安全性や子供が遊ぶ場所の安全性などが全市平均より低くなってはいるものの、平成19年時点より向上しています。
- 最も改善したいことの上位には、バスの利便性ととも、道路での歩行者の安全性が挙げられており、更なる改善が望まれています。

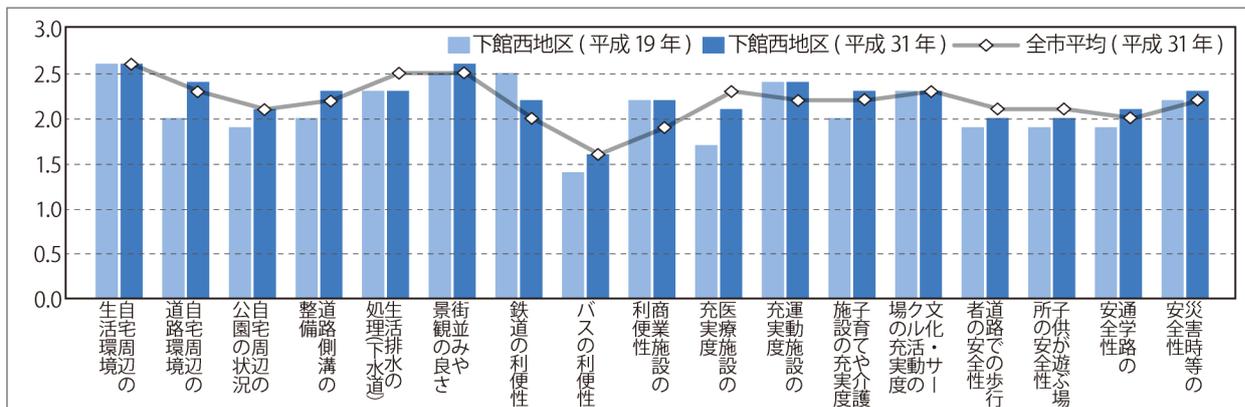
■身近な生活環境で最も改善したいこと

平成31年調査

1位	バスの利便性	29.1%
2位	生活排水の処理（下水道）	21.4%
3位	道路での歩行者の安全性	20.4%
4位	通学路の安全性	19.4%
5位	自宅周辺の道路環境	17.5%
5位	医療施設の充実度	17.5%

■身近な生活環境に対する評価

（満足→4、おおむね満足→3、少し不満→2、不満→1）



## ④ 都市整備の状況

- 下館第一工業団地、下館第二工業団地の公的計画開発により市街地の約10%は面的に整備済みです。
- 工業団地と市街地を結ぶ外環状の都市計画道路は約84.6%が整備済み（概成含む）です。
- 地区の中央部に運動公園が整備されています（一部未整備）。

## (2) 地区のまちづくりの課題

### 川島市街地の基盤施設の整備と国道 50 号沿道の都市機能の維持・拡充

- J R 水戸線川島駅周辺の川島市街地は都市の副次的都市拠点と位置づけられ、幹線道路沿道の商店街など地区の生活利便に供される都市機能が集積していますが、身近な区画街路が狭隘で公園・広場が少なく、市街地の系統的基盤施設の整備による生活環境の改善が必要です。
- 川島市街地の西部は、鬼怒川の洪水浸水想定区域に指定されていることから、基盤整備に当たって、避難場所・避難経路の確保などの防災性を高めることが必要です。
- 地区の国道 50 号結城バイパス・下館バイパスの沿道は、商業業務施設などによる沿道土地利用が進むとともに、広域的に利用される主要な都市機能が立地しており、国道及び関連幹線道路の整備にあわせた土地利用の整序と交通アクセスの向上を図り、都市機能の利用の利便性の向上、機能の維持・拡充が必要です。

### 国道 50 号の交通混雑を軽減し、駅の交通結節機能を強化する道路整備と駅を中心とした地域の生活交通ネットワークの構築

- 沿道に多くの人々が利用する都市機能が集積し、広域幹線道路として大量交通が集中する国道 50 号下館バイパスは、通勤時間などに混雑や渋滞が生じ、地区の生活、産業生産活動に大きな影響を与えており、道路整備による交通の円滑化が望まれます。
- 高齢化する地域社会の生活交通の利便を確保するため、川島駅の駅前広場やアクセス道路の拡充整備などにより、駅周辺の交通結節機能を高め、路線バスやデマンド交通システムなど、地域の生活交通ネットワークの利用促進が求められます。

### 既存工業用地の産業生産環境の維持・増進

- 川島駅北側の一団の工業用地と地区北部の下館第一工業団地、下館第二工業団地は、都市の重要な産業拠点であり、周辺の道路整備や低未利用地の活用による工場の操業環境の維持・増進が求められます。

### 鬼怒川河川空間の環境保全とレクリエーション・交流の場の整備・活用

- 鬼怒川の緑豊かで広大な河川空間・環境について、洪水被害を防止する河川改修整備にあわせた環境保全、サイクリングロードや鬼怒緑地の親水性のあるレクリエーション施設の充実を図り、交流の場として活用することが必要です。
- 市民のスポーツ・レクリエーションの拠点である下館運動公園は、市街地から離れた田園ゾーンに位置し、アクセス交通の拡充と利用の促進が必要です。



鬼怒緑地

### (3) 地区のまちづくりの方針

#### <下館西地区の将来像>

## 鬼怒川の環境と交通の利便を守り受け継ぐまちづくり

#### <まちづくりの目標>

J R水戸線川島駅周辺、国道 50 号沿道の川島市街地を中心として、安全・安心な暮らしのための都市機能の充実や、本市の副次的な都市拠点としての産業活力の維持・増進を図るとともに、鬼怒川を中心とした水辺や緑をいかし、交流や触れ合いのある快適な地域づくりを目指します。

- ◆ 本市の副次的な都市拠点として、市内や周辺都市との連携を促進する交通環境や、地区だけでなく都市全体に活力を与える複合的機能の集積と既存工業の操業環境の増進を図ります。
- ◆ 暮らしやすいまちを実現するための安全・快適な都市環境づくりや、地区の特色である鬼怒川の水辺や緑をいかした交流や連携を高めるまちづくりを進めます。

#### <まちづくりの方針>

##### ① 地域の生活と生産を支える安全・快適な市街地環境の改善・整備

J R水戸線川島駅を中心とする川島市街地について、交通の便が良く、店舗や公共施設が身近にあって使いやすく、高齢化する地域社会にあっても誰もが暮らしやすい安全で快適な居住環境づくりを進めます。

##### 【まちづくり施策】

- ・市街地内の生活道路、街区公園、下水道などの生活基盤施設の充実  
：狭隘道路の解消、公園・広場の確保、下水道の整備の推進
- ・居住と工業生産の環境の調和  
：適正な工場緑化、緩衝緑地整備の促進
- ・川島駅南口周辺や県道沿道の既存商業地の再編  
：まちづくりルールや基盤整備手法の検討
- ・鬼怒川の洪水浸水想定区域の防災性の向上  
：鬼怒川の河川治水対策の促進  
：避難場所・避難経路となる公共施設の重点的整備

##### ② 副次的都市拠点としての都市機能集積と既存産業の操業環境の維持・増進

地区内の既存の工業団地、一団の工業用地について、都市の重要な産業拠点として、その操業環境の維持・増進を図るほか、国道 50 号結城バイパス・下館バイパス沿道について、商業・サービス機能をはじめ業務・流通などの複合的機能の集積を図り、本市の副次的都市拠点としての活力づくりを進めます。

#### 【まちづくり施策】

- 川島・玉戸市街地への都市機能集積の促進
  - ：副次的都市拠点を構成する川島・玉戸市街地の国道 50 号結城バイパス・下館バイパス沿道の既存商業業務施設をいかした複合産業機能の集積促進
  - ：国道 50 号結城バイパス・下館バイパス沿道の沿道環境・景観の整序
- 下館第一工業団地や下館第二工業団地、川島の一団の工業用地の操業環境の維持・増進
  - ：周辺道路整備や低未利用地の活用

### ③ 地区内の都市機能の利便性や他都市・他地区との連絡・連携を向上する交通体系の構築

都市拠点である下館市街地や他都市・他地区との連絡・連携を強化する広域幹線道路の整備を促進するとともに、駅周辺の交通結節機能を拡充し、駅を中心とした地域生活交通のネットワークを整え、誰もが安全・快適に利用できる交通体系を構築します。

#### 【まちづくり施策】

- 都市拠点である下館市街地との連絡を強化する国道 50 号結城バイパス・下館バイパスの整備促進
  - ：国道 50 号下館バイパスの 4 車線化整備の促進
  - ：国道 50 号下館バイパスと筑西幹線道路方面を連絡する内環状の整備推進
- 川島駅と玉戸駅の交通結節機能強化
  - ：川島駅の駅前広場、アクセス道路の拡充整備
  - ：玉戸駅や川島駅から下館運動公園方面を連絡する幹線道整備の検討・推進
- 駅を中心とした地域生活交通のネットワークの整備
  - ：川島駅や玉戸駅と離れた市街地などを連絡するバスルートの充実と利用促進

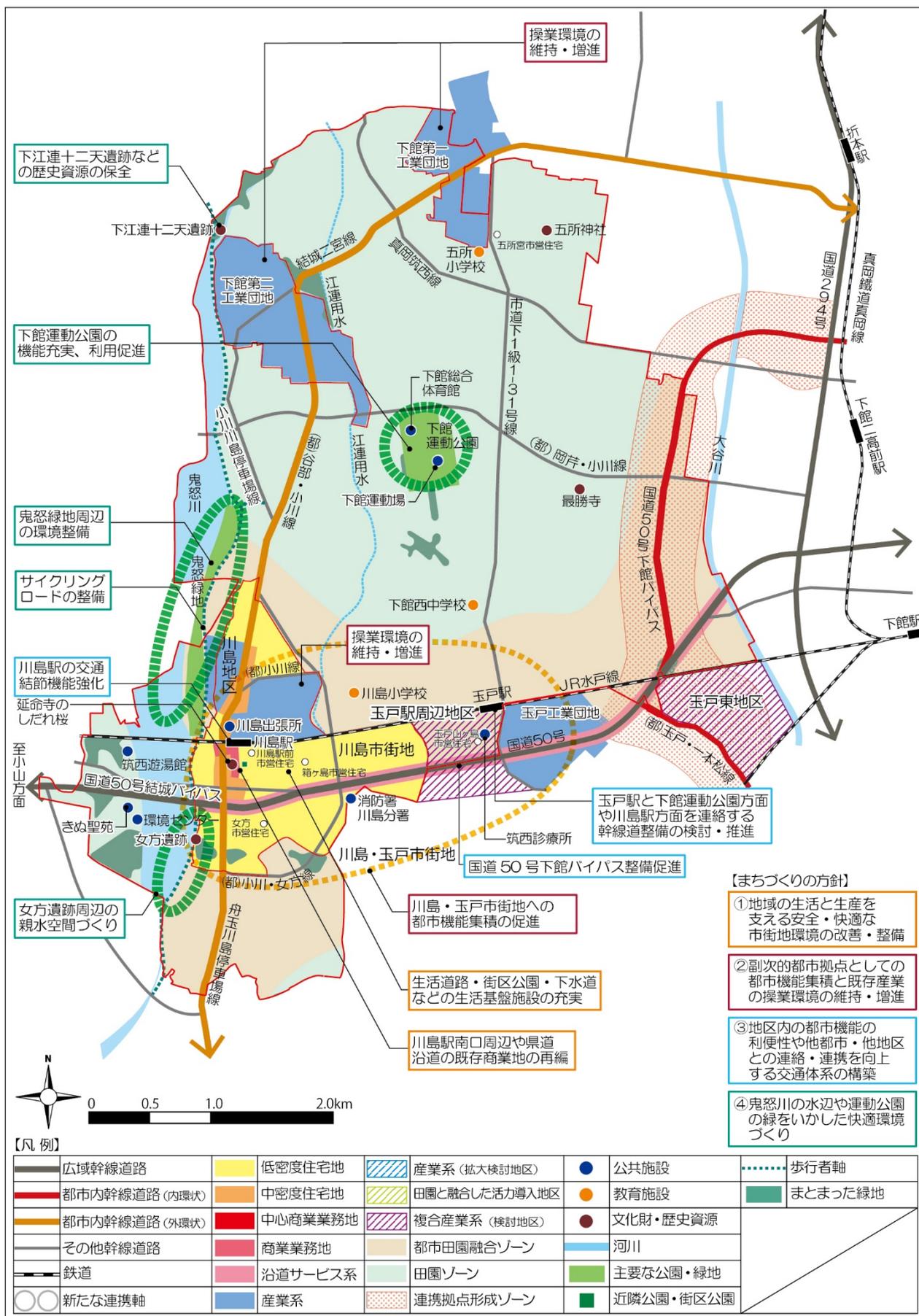
### ④ 鬼怒川の水辺や運動公園の緑をいかした快適環境づくり

地区の西側を縦断する鬼怒川の河川空間、鬼怒緑地の運動施設や下館運動公園、その他の自然・歴史資源をいかし、地域住民だけでなく、市民や来訪者が楽しめる交流拠点づくりを進めます。

#### 【まちづくり施策】

- 鬼怒緑地周辺の環境整備
  - ：運動施設の充実や利用促進
  - ：親水性のある市民の憩いの場としての環境整備
  - ：駅からのアクセス向上を図る進入路や案内板の整備
- 鬼怒川に沿ったサイクリングロードの整備の促進
- スポーツ・レクリエーション拠点としての下館運動公園の機能充実、利用促進
  - ：防災機能を備えた市民の健康・レクリエーション活動、交流の拠点としての施設整備の推進、適正維持管理、利用促進
- 女方遺跡周辺の歴史と鬼怒川の水辺をいかした親水空間づくり
  - ：自然や歴史に親しむ空間としての広場、遊歩道、案内板の整備
- 地域の歴史を伝える下江連十二天遺跡などの歴史資源の保全

■下館西地区 まちづくり方針図



## 3. 下館南地区

### (1) 地区の概況

#### ① 地区の位置と沿革

- 小貝川と五行川、大谷川が合流する市域の中央部の地区であり、河川の水辺や、県西総合公園周辺に広がる自然林や雑木林の緑豊かな環境など、自然に恵まれた地域であり、土地利用の過半を農地が占めています。
- 下館市街地の南側に土地区画整理事業により良好な住宅地や商業地が形成されています。また、地区西側には、下館ニュータウンや京成下館分譲地など民間開発による大規模な住宅地が形成されています。
- 玉戸工業団地については、国道 50 号と J R 水戸線玉戸駅の交通の利便による交流機能をいかし、工業団地から複合産業機能へ土地利用転換が進んでいます。
- 当地区には茨城県筑西合同庁舎や県西生涯学習センターなどの広域都市機能が立地しています。
- 国道 294 号の 4 車線化や、都市の内環状を構成する（主）筑西つくば線・筑西幹線道路の整備が進められ、筑西幹線沿道に茨城県西部メディカルセンターが整備されました。



#### 【市街地・工業団地など】

市街地：下館市街地（東側の一部）

工業団地：玉戸工業団地

市街地開発事業

土地区画整理事業：下岡崎地区、二木成地区

大規模開発：下館ニュータウン、京成下館分譲地、旭ヶ丘



茨城県西部メディカルセンター

#### 【主な道路・公園・公共施設など】

道路：国道 294 号、（主）石岡筑西線、（主）筑西三和線、（主）筑西つくば線、（一）谷和原筑西線

鉄道：関東鉄道常総線（大田郷駅）

公園・緑地：県西総合公園、下岡崎近隣公園、成田スポーツ公園

公共施設：国土交通省下館河川事務所、茨城県筑西合同庁舎、県西生涯学習センター、下館トレーニングセンター

教育施設：下館第一高等学校、下館工業高等学校、下館南中学校、養蚕小学校、大田小学校、嘉田生崎小学校

医療施設：茨城県西部メディカルセンター

#### 【自然環境・文化資源】

文化財：葦間山古墳、二所神社、春日神社

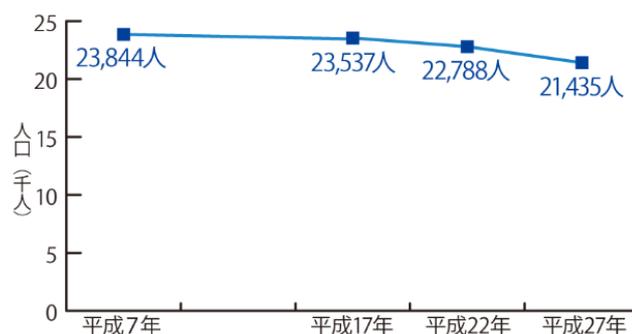
河川：小貝川、大谷川、五行川

その他：母子島遊水地、筑波山の眺望、西山（里山づくり）、あぐりパーク筑西

## ② 地区の人口の状況

- 地区の人口は、平成17年から平成27年に2,102人（約9%）減少しています。

■人口の推移



資料：平成29年度 都市計画基礎調査データをもとに按分

## ③ 地区の市民意向（市民アンケート）

- 地区の市民の生活環境に対する評価は、全体的に全市平均よりも高くなっています。自宅周辺の公園の状況や鉄道の利便性を除き、平成19年時点より向上しています。
- 最も改善したいことの上位には、商業施設の利便性、バスの利便性ととともに、通学路の安全性が挙げられており、更なる改善が望まれています。

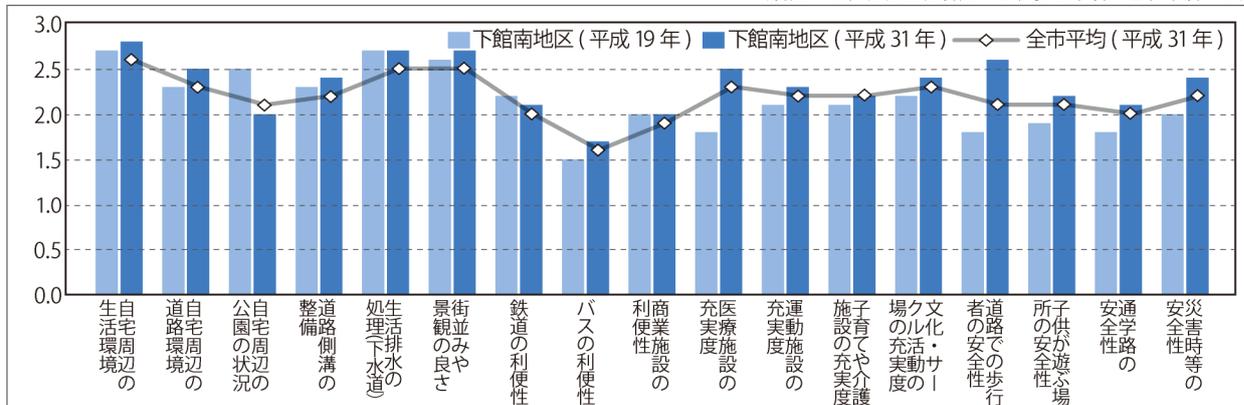
■身近な生活環境で最も改善したいこと

平成31年調査

1位	商業施設の利便性	29.7%
2位	バスの利便性	28.5%
2位	通学路の安全性	28.5%
3位	医療施設の充実度	23.6%
4位	道路での歩行者の安全性	20.0%
5位	災害時等の安全性	19.4%

■身近な生活環境に対する評価

（満足→4、おおむね満足→3、少し不満→2、不満→1）



## ④ 都市整備の状況

- 市街地の基盤施設はおおむね整っていますが、他地区と都市拠点である下館市街地を結ぶ幹線道路や市街地を迂回する環状道路の一部は未整備（都市計画未決定含む）であり、都市の交通体系の構築と都市機能の再配置に向け、整備の促進が望まれています。

## (2) 地区のまちづくりの課題

### 周辺都市及び地区と都市拠点である下館市街地を連絡する広域幹線道路とそれらを環状に連絡する内環状の整備

- 地区北部の国道 50 号の玉戸工業団地から神分西交差点の区間は、交通集中による混雑に対応して 4 車線へ拡幅する整備が必要です。
- 古河市方面と北関東自動車道桜川筑西 I C 方面を連絡する筑西幹線道路の（主）筑西三和線に相当する区間は、整備計画路線が未決定であり、内環状との交差点を含めた計画の検討、決定が課題となっています。
- 地区北東部の（主）石岡筑西線も都市計画道路の整備が必要です。
- これらの広域幹線道路を都市拠点である下館市街地の南側で環状に連絡して広域交通の市街地バイパス機能を果たす内環状、国道 50 号と（主）筑西三和線の間は未整備であり、古河市方面と連絡する筑西幹線道路の接続部の検討を含め、整備の推進が必要です。

### 内環状沿道の連携拠点形成ゾーンへの計画的な都市機能配置と土地利用誘導

- 内環状整備とあわせて、その沿道の「連携拠点形成ゾーン」に下館市街地の都市機能と役割分担して都市の生活利便に供する都市機能を、広域的な産業用地需要を見据えて立地誘導することが“環状・連合型都市 筑西”の都市構造の再構築を進める上で必要です。

### 国道 50 号沿道、玉戸工業団地の生産環境の維持と流通業務などの産業機能集積促進

- 地区北部の玉戸工業団地とその周辺の国道 50 号沿道では、商業施設などの幹線道路沿道型の土地利用が進展しており、工業団地の既存の工業生産機能を維持・増進しつつ、幹線道路交通を利用した沿道産業機能を計画的に誘導し、沿道土地利用を整序することが必要です。

### 既存住宅団地の住宅の更新整備の促進、生活利便性の維持

- 地区の田園ゾーンにおいて昭和 40 年代以降に開発された下館ニュータウンなどの大規模住宅団地では、居住者の高齢化と人口減少が進みつつあり、形成された良好な居住環境と生活利便性を維持し、住宅の更新整備を促進していくことが必要です。

### 小貝川、五行川の河川空間や樹林地環境の保全・活用と洪水浸水の防止と被害の軽減

- 母子島遊水地や河川堤防上の道路・通路は筑波山の良好な眺望の得られる親水空間です。また、河川空間を含め市民の憩いの場、交流の場として活用が望まれます。
- 地区の台地上には一団の樹林地が残されており、その環境の保全・活用が必要です。
- 小貝川と大谷川の間は過去に激甚災害を経験し、洪水浸水想定区域に指定されていることから、河川機能と母子島遊水地の河川調節機能の維持・強化が必要です。



母子島遊水地

### (3) 地区のまちづくりの方針

#### <下館南地区の将来像>

交通の便をいかし新たな都市の活力と  
地域の暮らしを築くまちづくり

#### <まちづくりの目標>

郊外の快適な暮らしを維持するため、田園環境に配慮しながら居住環境の充実を図ります。  
また、周辺都市と連携する交通軸を拡充し、小貝川や五行川などの豊富な水辺をいかし、活力と潤いのある地域づくりを目指します。

- ◆ 誰もが快適に暮らし続けられるように、多様なライフスタイルに対応するゆとりある居住環境づくりや、周辺の田園環境や自然をいかした街と里が融合する空間づくりを進めます。
- ◆ 周辺都市や地域と連絡する筑西幹線道路などの広域幹線道路の整備とその沿道への都市機能の配置を進めるとともに、地区の特色である小貝川や五行川などの河川をいかした交流空間を形成します。

#### <まちづくりの方針>

##### ① 安全・快適な居住環境づくり

下館駅周辺の都市拠点地区に連なる住宅市街地について、生活利便性の高い都市型住宅地として居住環境の維持向上を図ります。また、田園環境にある既存の大規模住宅団地について、現在の居住環境を維持しながら、田園や自然との関係をいかし、高齢化などの地域コミュニティの変化に対応した生活環境づくりを進めます。

##### 【まちづくり施策】

- ・市街地における居住環境の維持・向上  
：地区計画制度や建築協定などの規制・誘導策の導入検討
- ・下館ニュータウンなどの郊外の既存住宅団地におけるゆとりと潤いのある居住環境の維持  
：都市拠点や「連携拠点形成ゾーン」の都市機能と連絡する路線バスやデマンド交通システムの利用促進  
：歩行空間のバリアフリー化の検討、公園の適切な維持管理  
：空き家・空き地など低未利用空間の利用促進
- ・市街地の防災性の向上  
：五行川東側の洪水浸水想定区域内の市街地における避難場所・避難経路の確保

##### ② 広域幹線道路整備と沿道の都市機能配置による活力あるまちづくり

国道 50 号や国道 294 号、筑西幹線道路などの広域連携軸を構成する幹線道路や、これらを効果的に結ぶ内環状などによる幹線道路網を整備し、地区の利便性を向上しながら、都市拠点・中心市街地の入り口として、内環状沿道の「連携拠点形成ゾーン」に人々が集まる都市機能配置を進めます。

県西総合公園及び茨城県西部メディカルセンター周辺には、民間の文化施設、宿泊施設、レクリエーション及びスポーツ施設などが展開されており、また、今後も民間事業者による市民のための教養・教育施設などの立地が期待できることから、これら施設の有効活用など、官民連携による活力あるまちづくりを検討します。

また、玉戸駅周辺の国道 50 号沿道の土地利用の整序と複合産業機能の集積を図ります。

### 【まちづくり施策】

- 広域連携軸となる筑西幹線道路（内環状）の整備推進
  - ：筑西幹線道路（（主）筑西三和線区間）の路線計画の検討、整備の促進
  - ：内環状の（都）玉戸・一本松線区間の整備推進
- 内環状沿道「連携拠点形成ゾーン」への計画的都市機能集積
  - ：県西総合公園や茨城県西部メディカルセンターの周辺における、多様化する市民のニーズへの対応を視野に入れた官民連携での、文化・教養・教育・健康・医療関連などの都市機能集積の促進と活力あるまちづくりの検討
  - ：下館駅南地区の商業業務施設、公共施設などの土地利用促進
  - ：（都）玉戸・一本松線整備と連動した玉戸東地区への複合産業機能の立地誘導の検討・推進
- 玉戸工業団地の操業環境の維持・増進と国道 50 号の交通をいかした複合産業集積
  - ：既存工場の操業環境の維持・増進
  - ：玉戸駅、国道 50 号をいかした商業・サービス、業務・流通などの複合産業機能の集積の促進

### ③ 河川や緑をいかした交流空間の創出

地区内を貫流する大谷川や小貝川、五行川といった主要河川や、台地上や斜面のまとまった自然林などの、豊かな自然環境との接点をいかし、地域住民だけでなく、市民や来訪者が楽しめる交流空間づくりを進めます。

### 【まちづくり施策】

- 県西総合公園の維持・利用促進及び施設の充実
  - ：スポーツ・レクリエーション拠点としての機能維持と利用促進、必要な施設の充実
- 母子島遊水地の水辺などの親水空間活用
  - ：水辺の環境と筑波山の景観を楽しめる休憩施設を備えた親水広場の活用検討
- 成田スポーツ公園や河川沿岸の親水空間活用
  - ：成田スポーツ公園の機能充実や小貝川沿岸の親水空間としての活用検討
- 嘉家佐和地区の一団の樹林地の保全
  - ：西山の里山づくりを中心とした自然環境・生態系の保全

### ④ 街と里が融合する空間づくり

下館市街地周辺部や住宅団地周辺の田園空間について、環境の保全・調和を図りながら、地域の農業をいかす交流空間づくりを進めます。

### 【まちづくり施策】

- 都市と田園が融合する地域における農業をいかした交流空間づくり
  - ：市民農園や観光農園、農業体験の場としての活用促進
  - ：農業者支援施設・直売所の利用促進



## 4. 下館北地区

### (1) 地区の概況

#### ① 地区の位置と沿革

- 市域北部の小貝川西側、五行川・大谷川流域の広大な田園地帯であり、五行川西側の台地上部に国道 294 号、真岡鐵道真岡線が南北方向に通っています。
- 河川沿いにはサイクリングロードが整備されており、台地の縁辺部の勤行緑地などとともに、水と緑に恵まれた環境が形成されています。
- 五行川西側の台地上には、昔からのまとまった集落が形成され、南部には下館市街地に連なる市街地が、台地の中ほどには鷹ノ巣団地が形成されています。
- 地区西側には、市内の産業拠点の一つである下館第一工業団地の一部が含まれています。
- 台地上には、久下田城跡や伊佐城跡などの歴史資源があります。
- 真岡鐵道真岡線を走る S L の風景が懐かしい景観を生み出し、観光資源の一つにもなっています。



#### 【市街地・工業団地など】

市街地：八丁台地区（北側一部）  
工業団地：下館第一工業団地  
市街地開発事業  
土地区画整理事業：八丁台地区  
住宅団地：鷹ノ巣団地



観音寺

#### 【主な道路・公園・公共施設など】

道路：国道 294 号、国道 50 号下館バイパス、（一）真岡筑西線、  
（一）高田筑西線、（一）岩瀬二宮線、（一）結城二宮線  
鉄道：真岡鐵道真岡線（折本駅、ひぐち駅）  
公園・緑地：勤行緑地  
教育施設：下館北中学校、中小学校、河間小学校

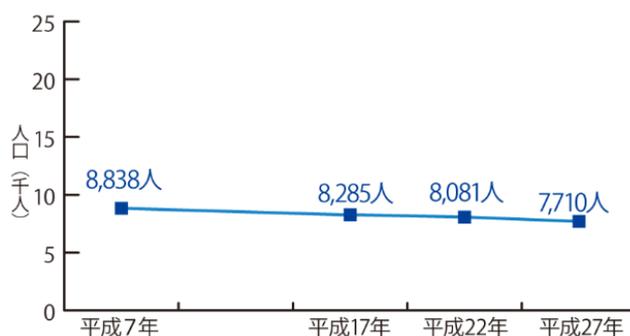
#### 【自然環境・文化資源】

文化財：久下田城跡、伊佐城跡、観音寺、雷神社  
河川：小貝川、五行川、大谷川  
その他：五行川サイクリングロード、真岡鐵道真岡線 S L の風景

## ② 地区の人口の状況

- 地区の人口は、平成17年から平成27年に575人（約7%）減少しています。

■人口の推移



資料：平成29年度 都市計画基礎調査データをもとに按分

## ③ 地区の市民意向（市民アンケート）

- 地区の市民の生活環境に対する評価は、全体的に全市平均より低くなっていますが、平成19年時点よりは向上しており、特に医療施設の充実度や自宅周辺の公園の状況で向上が目立ちます。
- 最も改善したいことの上位には、商業施設の利便性、バスの利便性ととともに、通学路の安全性が挙げられており、更なる改善が望まれています。

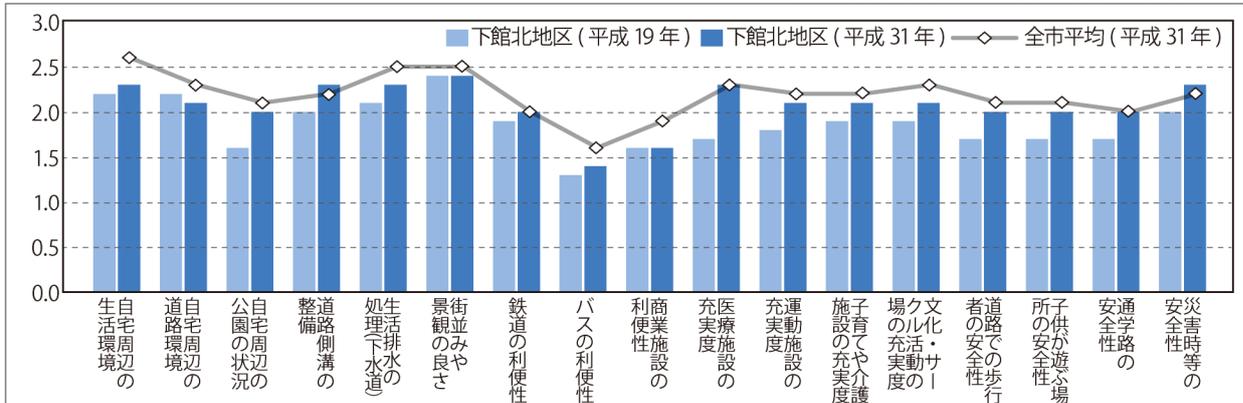
■身近な生活環境で最も改善したいこと

平成31年調査

1位	商業施設の利便性	37.0%
2位	バスの利便性	31.5%
2位	通学路の安全性	31.5%
3位	自宅周辺の道路環境	20.4%
4位	道路での歩行者の安全性	16.7%
5位	医療施設の充実度	14.8%

■身近な生活環境に対する評価

(満足→4、おおむね満足→3、少し不満→2、不満→1)



## ④ 都市整備の状況

- 市街化区域が八丁台土地区画整理事業区域と下館第一工業団地地区であるため、その面整備率は95%に及びます。
- 市街地を支える幹線道路のうち、都市計画決定された路線の約85%が整備済みです。

## (2) 地区のまちづくりの課題

### 八丁台地区の宅地の利用、建築の促進と良好市街地環境の保全

- 下館市街地に連なる土地区画整理事業により基盤施設が整備された八丁台地区では、形成された良好な市街地環境の保全が必要です。
- 空き地となっている未利用都市空間は、建築の誘導により、土地の有効利用、市街地居住を進める必要があります。

### 既存住宅団地の住宅の更新整備の促進、生活利便性の維持

- 真岡鐵道真岡線ひぐち駅近傍において昭和 50 年代に開発された鷹ノ巣団地では、住宅の老朽化が進んでおり、良好な居住環境を維持しながらコミュニティや高齢化に対応した住宅の建替えや更新を進める必要があります。
- 五行川西側沿岸の丘陵地の旧国道 294 号沿い、真岡鐵道真岡線の駅周辺の既成の住宅地・集落地では、下館市街地への交通利便性と周辺の田園・自然環境をいかして、居住環境の維持・改善を図ることが必要です。

### 都市拠点などの都市機能の利便性を確保する地域生活交通システムの構築

- 高齢化社会の生活交通の利便性・快適性を確保するため、地区と下館市街地を結ぶ真岡鐵道真岡線及び駅の利便性の向上が必要です。
- 広域幹線道路沿道に立地する医療施設や交流施設などの都市機能を利用するため、デマンド交通システムの利用促進が望まれます。

### 五行川と沿岸丘陵に残された豊かな自然、歴史環境をいかす交流空間の整備

- 五行川西側沿岸の丘陵には、伊佐城跡などの歴史資源、勤行緑地などの自然環境が豊富に残されており、広域的な交流による地域の活力の増進に向けて、歴史・自然の資源とその周辺の環境・景観を保全するとともに、資源を活用して交流の場・環境を形成することが求められます。
- 五行川沿岸の斜面緑地においては、土砂災害警戒区域の災害対策とあわせ、環境の保全や勤行緑地及び五行川サイクリングロードの植栽の管理、散策路の機能の充実が必要です。
- 観音寺周辺などの歴史資源の保全と散策路によるネットワークが必要です。
- S L の走る真岡鐵道真岡線の沿線景観を整え、地域のイメージを向上して発信することが必要です。



勤行川（五行川）と勤行緑地

### (3) 地区のまちづくりの方針

#### <下館北地区の将来像>

美しい水辺と田園のなかで穏やかな暮らしを育むまちづくり

#### <まちづくりの目標>

田園に囲まれた豊かな暮らしを維持するため、居住環境の充実や集落・田園環境との調和を図りながら、伊佐城跡などの史跡、五行川や小貝川などの豊富な水辺、真岡鐵道真岡線沿いの景観などの地域資源をいかし、触れ合いのある地域づくりを目指します。

- ◆ 地区の大半を占める集落・田園環境の保全を基本として、これらに調和する穏やかな暮らしを目指して生活環境整備を進めます。
- ◆ 周辺都市と連絡する国道 294 号や真岡鐵道真岡線などの交通軸、伊佐城跡などの史跡、地区内を流れる五行川などの河川をいかし、観光や交流のための空間・環境の形成を進めます。

#### <まちづくりの方針>

##### ① 安全・快適で、周辺環境と調和する穏やかな暮らしの場の維持

下館市街地に連なる八丁台地区の土地の有効利用を進め良好な市街地環境を保全するとともに、既成の住宅団地について、真岡鐵道真岡線の駅とデマンド交通システムを含めた地域の生活交通ネットワークの利用促進による居住環境の維持・改善と住宅の更新整備を進めます。また、旧国道 294 号沿いに集積する集落地について、街道沿いの街並みと周辺環境をいかした生活環境整備を進めます。

##### 【まちづくり施策】

- 基盤整備済市街地の良好な環境の保全と土地有効利用の促進  
：八丁台地区の良好な市街地環境の保全と建築による土地有効利用の促進
- 鷹ノ巣団地のゆとりと潤いのある居住環境の維持・改善  
：居住環境維持のためのルールづくり、道路・公園などの改修の検討  
：老朽化した住宅の更新整備の検討・推進
- 旧国道 294 号沿いの集落地の生活環境整備  
：集落の街並みや環境を保全するためのルールづくり  
：地域の主要生活道路として歩行者空間の確保、交通安全対策の検討
- 地域の生活交通に供する公共交通システムの検討  
：真岡鐵道真岡線の駅の利便性向上  
：拠点地区の都市施設と連絡するデマンド交通システムなどの新たな地域生活交通システムの検討
- 下館第一工業団地における産業操業環境の維持・増進  
：周辺道路整備や低未利用地の活用

## ② 交通軸をいかした観光・交流のための空間づくり

S Lの走る真岡鐵道真岡線の駅や沿線環境などをいかした空間形成を目指します。

### 【まちづくり施策】

- 観光・交流のための真岡鐵道真岡線沿線の景観形成、駅の活用
  - ：S Lなど列車からの景観を形成・保全するルールづくり
  - ：駅を経由する観光ルートの検討、駅への観光案内板などの情報提供機能の充実

## ③ 豊かな水辺や歴史をいかした交流空間の創出

地区の中央を流れる五行川をはじめ、小貝川や大谷川の親水機能をいかし、地区内の交流や連携を高めるためのネットワークづくりを進めます。また、五行川沿いの勤行緑地などの自然環境やこれに隣接する伊佐城跡などの歴史資源を活用した交流空間の形成を目指します。

### 【まちづくり施策】

- 久下田城跡や伊佐城跡を中心とした歴史資源の保全
  - ：真岡鐵道真岡線の駅や五行川サイクリングロードからの散策路による連絡機能の充実
- 五行川、小貝川沿いの散策環境の整備
  - ：植栽による河川沿いの修景、環境美化、散策環境の維持・向上
- 勤行緑地の活用
  - ：公園施設やサイクリングロードの適切な維持・管理、利用促進
- 小貝川の親水空間づくり
  - ：自然観察や憩いの場などの適切な維持・管理、利用促進

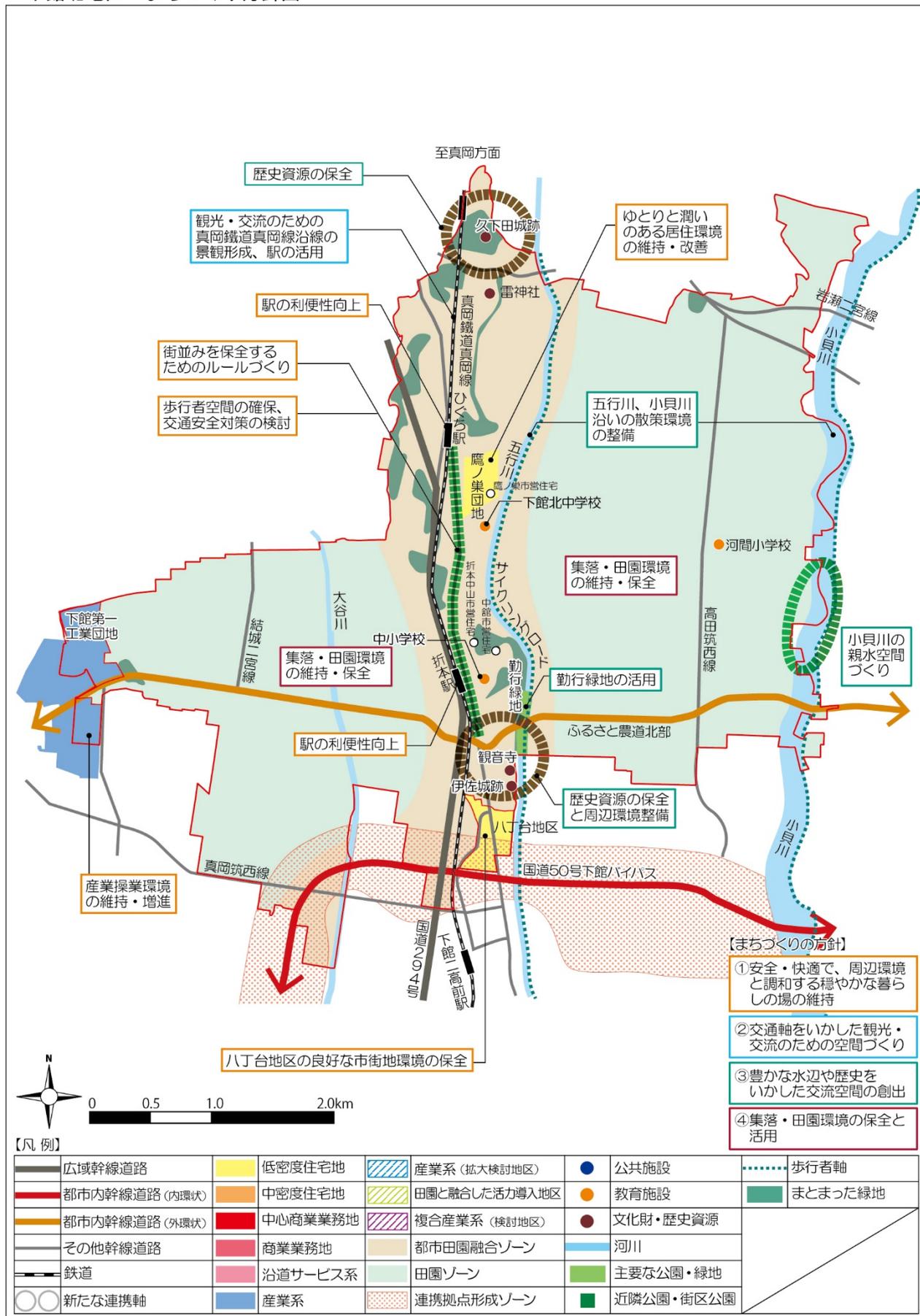
## ④ 集落・田園環境の保全と活用

地区の大部分を占める集落・田園環境については、生産の場としてだけでなく、都市との交流の資源や観光の対象となる景観を形成する重要な資源として、維持・保全を図ります。

### 【まちづくり施策】

- 集落・田園環境の維持・保全
  - ：散居集落の景観を保全するための屋敷林や生け垣などの緑の保全ルールの検討
- 農業をいかした交流の場の整備
  - ：市民農園や観光農園などの農業体験の場の整備

■下館北地区 まちづくり方針図



## 5. 関城地区

### (1) 地区の概況

#### ① 地区の位置と沿革

- 市域西南部の鬼怒川と小貝川の中の川沿いの平野と台地からなる田園地帯であり、台地は梨を中心とする果樹園や畑地、平野部は肥沃な水田になっています。
- 筑西幹線道路の一部区間である（主）筑西三和線沿道の関本市街地は、地域の商業や利便施設が集積し、生活の拠点となっています。また、関東鉄道常総線黒子駅周辺に形成された黒子市街地は、住宅を中心とした生活空間を形成しています。
- 産業の拠点として、関館工業団地とつくば関城工業団地が整備されています。
- 関本市街地を迂回する筑西幹線道路の一部区間である道路の整備が進んでいます。
- 生涯学習センター「ペアーノ」や、関城運動場があり、地域交流の拠点となっています。
- 五郎助山や丸山の里山づくりが進められ、自然をいかした交流拠点となっています。
- 国指定の史跡である関城跡や県指定の船玉古墳など、歴史的資源が多数分布しています。



#### 【市街地・工業団地など】

市街地：関本市街地、黒子市街地  
工業団地：関館工業団地、つくば関城工業団地



関城跡

#### 【主な道路・公園・公共施設など】

道路：国道294号、筑西幹線道路、（主）明野間々田線、（主）筑西三和線、  
（主）結城下妻線、（一）舟玉川島停車場線、（一）谷和原筑西線  
鉄道：関東鉄道常総線（黒子駅）  
公園・緑地：関本児童公園  
公共施設：関城支所、関本公民館、生涯学習センター「ペアーノ」、関城運動場、  
関城富士ノ宮球場  
教育福祉施設：関城中学校、関城西小学校、関城東小学校、認定こども園せきじょう  
その他：さわやかロード

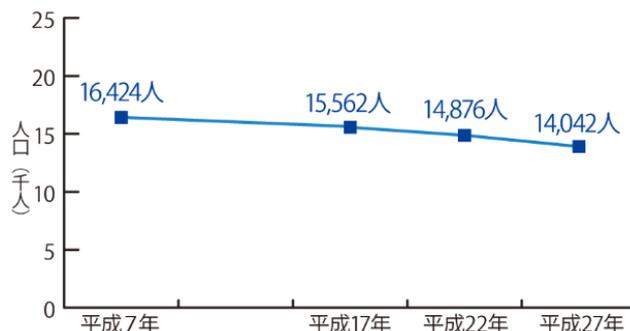
#### 【自然環境・文化資源】

文化財：関城跡、船玉古墳、千妙寺  
河川：鬼怒川、小貝川、北台川、糸繰川、内沼川、高木川、尻手川  
その他：関城梨（特産物）、五郎助山・丸山（里山）、アグリショップ夢関城

## ② 地区の人口の状況

- 地区の人口は、平成17年から平成27年に1,520人（約10%）減少しています。

■人口の推移



資料：平成29年度 都市計画基礎調査

## ③ 地区の市民意向（市民アンケート）

- 地区の市民の生活環境に対する評価は、全体的に全市平均よりも低く、鉄道やバスの利便性に対する評価は、平成19年時点よりも更に低くなっています。
- 最も改善したいことの上位には、商業施設の利便性ととともに、バスの利便性が挙げられており、公共交通機関の利便性向上が望まれています。

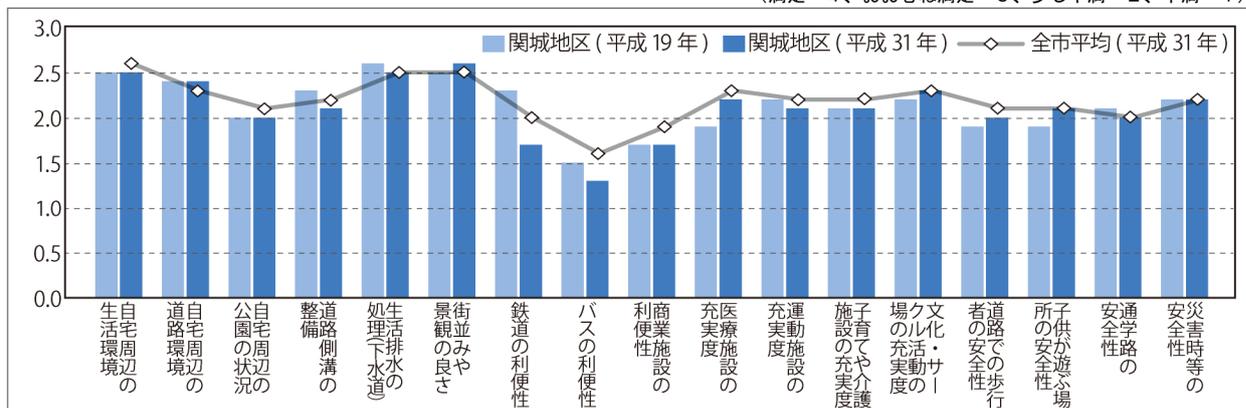
■身近な生活環境で最も改善したいこと

平成31年調査

1位	商業施設の利便性	27.2%
2位	バスの利便性	26.2%
3位	通学路の安全性	24.3%
4位	医療施設の充実度	23.3%
5位	道路側溝の整備	21.4%
5位	災害時等の安全性	21.4%

■身近な生活環境に対する評価

(満足→4、おおむね満足→3、少し不満→2、不満→1)



## ④ 都市整備の状況

- 関本市街地、黒子市街地は面的・系統的な基盤施設が未整備であり、市街地内の地区幹線道路も未整備です。

## (2) 地区のまちづくりの課題

### 関本市街地、黒子市街地の地区幹線道路などの 基盤施設の整備と都市機能の維持・拡充

- 地区の拠点である関本市街地と黒子市街地は、道路網が整っておらず、一部に下水道未整備の区域もあり、居住環境の改善、生活拠点としての機能強化のため、幹線道路を含む系統的な基盤施設整備が必要です。
- 関本市街地の「東館地区」は、休耕地となっている一団の農地が残存していますが、平成9年の土地区画整理事業区域の都市計画決定以降、長期にわたり事業未着手の状況が続いており、区域を通る都市の外環状を構成する（都）関本上・関本下線の整備を含め、整備手法や事業の見直しも検討課題となっています。
- 関本市街地の（主）結城下妻線沿道の商店街、黒子市街地の（一）谷和原筑西線沿道の商店街では商業の衰退、空き店舗化の進行が見られ、商店街の生活拠点機能が低下しています。
- 関本市街地南部の区域は、鬼怒川の洪水浸水想定区域に指定されていることから、系統的な基盤整備にあわせて、防災性の向上が必要です。
- 黒子市街地東部の大井口用水沿いの斜面は土砂災害警戒区域に指定されていることから、防災対策や斜面緑地の保全が必要です。



黒子駅

### 筑西幹線道路整備による下館都市拠点及び連携拠点形成ゾーンへの連絡機能強化

- 都市拠点である下館市街地と連絡する交通機能が弱く、拠点地区の都市機能の利便性が低い状況にあり、特に、地区を通過して都市拠点の内環状と古河市方面を連絡する（主）筑西三和線の筑西幹線道路としての整備、周辺市街地と関本市街地や黒子市街地を連絡する外環状の整備が必要です。

### 関東鉄道常総線を活用する地域の生活交通ネットワークの構築

- 地区の主要公共交通機関は関東鉄道常総線であり黒子駅が最寄り駅ですが、輸送力や駅の交通結節機能の弱さが課題となっています。
- 地区には路線バスのルートがなく、市街地と工業団地や幹線道路沿道の都市施設、駅、下館地区の都市拠点市街地を連絡し、各種都市機能を利用する生活交通の便に供する新たな交通システムの検討が必要です。

### 特産品を有する地域農業や歴史・自然環境をいかした交流の場の整備

- 関本地区の鬼怒川河川敷は広大な河岸を有する重要な資源であり、親水空間として整備することにより、地域交流拠点として活用することが望まれます。
- 船玉古墳や関城跡といった歴史資源は、地域住民の協力のもと適切な維持や環境づくりをしながら交流の拠点とし、後世に伝えていくことが重要です。
- 地区では、米、梨といった農業が盛んですが、後継者不足により農業従事者が減少しているため、農産品の地域ブランドを確立させ農作物に付加価値を与えることや、それらをPRできる場を提供することにより、地域農業を盛んにし、営農環境の改善につなげていくことが必要です。

### (3) 地区のまちづくりの方針

#### <関城地区の将来像>

地域の暮らしと産業生産を結び付け活力を生むまちづくり

#### <まちづくりの目標>

市街地の安全・快適な暮らしの場としての居住環境と、地区の生活拠点としての都市機能の維持・充実、工業団地の工業生産機能の維持・増進、地区の基幹産業である農業や歴史を伝える関城跡などの交流の資源としての活用を進めるとともに、それぞれの機能の連携を強めて交流を育み、活力ある地域づくりを目指します。

- ◆ 安全・快適な暮らしを実現するため、市街地の居住環境の維持・向上や、生活支援機能の充実を進めるほか、地区の活力を維持するために魅力ある環境・空間の形成を図ります。
- ◆ 基幹産業である農業や田園・集落環境を保全・活用しながら、鬼怒川などの豊かな自然、関城跡や船玉古墳などの歴史資源を活用し交流空間づくりを進めます。

#### <まちづくりの方針>

##### ① 安全・快適な居住環境づくり

関本市街地や黒子市街地について、地区の生活拠点として必要な生活支援機能の充実や居住環境の維持・向上を図ります。また、住宅が増加する集落地などについて、周辺環境に配慮した生活環境の改善を図ります。

##### 【まちづくり施策】

- 関本市街地や黒子市街地の道路などの基盤施設の系統的整備  
：市街地の道路、公園、下水道の維持・改善、整備の推進
- 東館地区の基盤整備手法の見直し  
：土地区画整理事業の可能性、地区計画などの整備手法の検討
- 地区の生活を支援する既存商店街の機能維持と活性化策の検討  
：空き店舗や空き地の活用、溜まり場づくりの検討
- 市街地の防災性の向上  
：鬼怒川の洪水浸水想定区域内の関本市街地における避難・救援活動に配慮した基盤整備  
：黒子市街地東部の土砂災害警戒区域における災害対策と斜面緑地の保全
- 集落地の生活環境改善の推進  
：住宅が増加する集落地における排水施設整備の検討

##### ② 地区の交通体系の拡充による生活利便性の向上と産業拠点の生産環境の維持・増進

地区外の都市拠点や他都市との連携、地区内の拠点間の連携を高める幹線道路の整備を推進し、高齢化する地域社会の生活交通需要に応えるため、デマンド交通システムなどを活用して交通を円滑化し、交流を促進します。

#### 【まちづくり施策】

- 筑西幹線道路の整備促進  
：関本市街地と都市拠点である下館市街地及び古河市方面を連絡する筑西幹線道路の整備促進
- 外環状の整備の推進  
：関本市街地、黒子市街地と市内各拠点を連絡する外環状の整備推進
- 地域生活交通システムの活用、構築  
：関東鉄道常総線の輸送力強化、黒子駅周辺の交通結節機能の拡充  
：施設送迎バスの活用、デマンド交通システムの利用促進など、生活交通を支える地域生活交通システムの検討
- 市街地の都市機能との連絡・連携の強化による工業生産機能の維持・増進  
：関館工業団地、つくば関城工業団地へのアクセス強化による生産機能の維持・増進

### ③ 既存施設や豊かな自然・歴史をいかした交流拠点づくり

既存の公共施設などの集積をいかし、地区やコミュニティの活動を支える拠点づくりを進めます。また、関城跡などの歴史資源、鬼怒川や小貝川沿岸の緑豊かな地域資源をいかし、市内や周辺都市との交流を高める拠点づくりを進めます。

#### 【まちづくり施策】

- 既存の施設をいかした文化交流拠点づくり  
：関本市街地に隣接し外環状沿道の舟生周辺にある支所や生涯学習センターを有効活用しつつ公共施設などの集積を進め、市街地の都市機能と役割分担する文化交流拠点を形成
- スポーツ・レクリエーション拠点としての関城運動公園周辺の充実、利用促進  
：運動施設の適切な維持・管理、さわやかロードの維持・管理
- 関城跡や船玉古墳における歴史資源の保全と周辺環境整備  
：案内板や駐車場の整備、地元住民と連携した維持管理
- 鬼怒川河川敷における親水拠点としての活用検討  
：親水広場や環境学習の場としての利用検討
- 里山づくりによる樹林地の保全  
：五郎助山や丸山を核とした里山づくり活動の展開
- 鬼怒川や小貝川を活用した歩行者・自転車ネットワークづくり  
：鬼怒川や小貝川の堤防をいかした散策路の検討

### ④ 田園環境の保全と活用

集落・田園環境については、生産の場、里の景観を形成する重要な資源として、その維持・保全を図ります。また、地区の基幹産業である農業をいかして、都市との交流を図ります。

#### 【まちづくり施策】

- 集落・田園環境の維持・保全  
：コミュニティ維持のための施策、屋敷林や生け垣などの緑の保全ルールの検討
- 梨などの特産品や農業を活用した交流拠点づくり  
：農産品直売所の充実や観光農園の整備など、農業を支援する環境づくり

■ 関城地区 まちづくり方針図



## 6. 明野地区

### (1) 地区の概況

#### ① 地区の位置と沿革

- 東を筑波山西麓の桜川市、南東をつくば市と接する市域東南部の小貝川と桜川の間肥沃な田園地帯で、地区全域に農地が広がり、中央部の南北方向に広がる台地には、まとまった山林が残されています。
- 地区中央部の海老ヶ島市街地とその周辺の幹線道路沿道には、地域の商業や利便施設が集積し、明野地区の生活拠点となっています。また、地区北部には村田市街地があり、住宅を中心とした生活空間を形成しています。
- 産業の拠点として、つくば明野工業団地やつくば明野北部工業団地が整備され、つくば明野北部工業団地では開発整備が続いています。
- 筑波研究学園都市とのアクセスを向上させる（主）筑西つくば線バイパスの整備が進められています。
- 地区東部にある宮山ふるさとふれあい公園は、地域の憩いの場となっており、公園内にある農産物直売所「あけのアグリショップ」が賑わいを見せています。
- 温泉施設を備えた「あけの元気館」は健康づくりや福祉サービスの拠点となっています。
- 明野地区の5校の小学校と1校の中学校は、小中一貫の義務教育学校に統合され、海老ヶ島市街地西側の現明野中学校の敷地に校舎が整備される予定です。



#### 【市街地・工業団地など】

市街地：海老ヶ島市街地、村田市街地

工業団地：つくば明野工業団地、  
つくば明野北部工業団地



あけの元気館

#### 【主な道路・公園・公共施設など】

道路：（主）明野間々田線、（主）石岡筑西線、（主）つくば真岡線、  
（主）筑西つくば線、（一）東山田岩瀬線、（一）下妻真壁線、  
（一）赤浜谷田部線、（一）赤浜上大島線

公園・緑地：宮山ふるさとふれあい公園、明野中央公園、晴明橋公園  
つくば明野工業団地スポーツ公園

公共施設：明野支所、明野公民館、明野図書館、あけの元気館、明野いきがいセンター、  
明野保健センター、明野球場

教育施設：明野高等学校、明野中学校、大村小学校、村田小学校、鳥羽小学校、  
上野小学校、長譚小学校、明野幼稚園

#### 【自然環境・文化資源】

文化財：台畑古墳、宮山観音堂、旧尾見家住宅、石造五輪塔

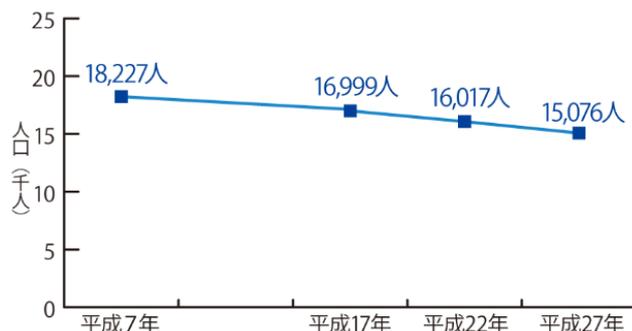
河川：小貝川、観音川、桜川、大川

その他：あけのアグリショップ、明野ひまわりの里

## ② 地区の人口の状況

- 地区の人口は、平成17年から平成27年に1,923人（約11%）減少しています。

■人口の推移



資料：平成29年度 都市計画基礎調査

## ③ 地区の市民意向（市民アンケート）

- 地区の市民の生活環境に対する評価は、全体的に全市平均より低くなっています。特にバスや鉄道の利便性に対する評価が低くなっていますが、平成19年時点よりは向上しています。
- 最も改善したいことの上位には、街並みや景観の良さとともに、バスの利便性や通学路の安全性が挙げられており、改善が望まれています。

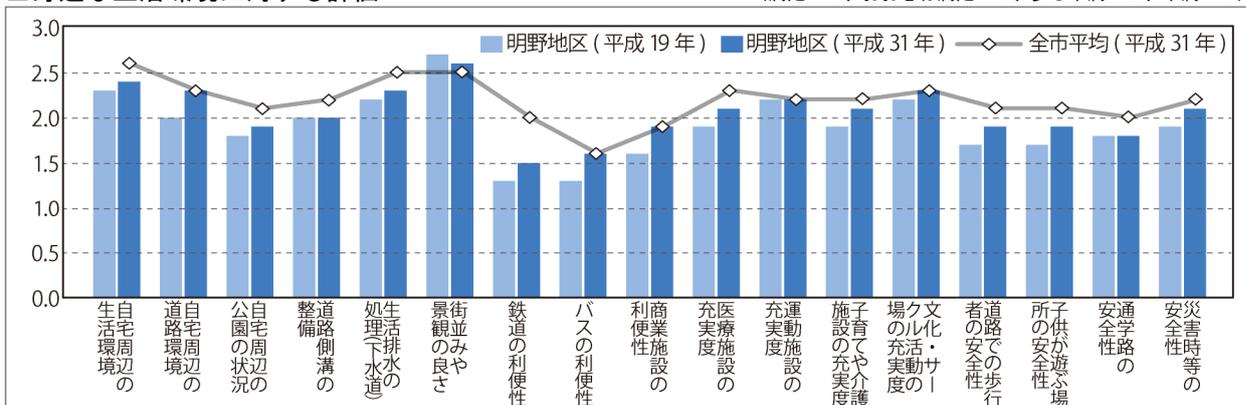
■身近な生活環境で最も改善したいこと

平成31年調査

1位	街並みや景観の良さ	36.4%
1位	バスの利便性	36.4%
2位	通学路の安全性	29.0%
3位	鉄道の利便性	27.1%
4位	生活排水の処理（下水道）	20.6%
4位	子供が遊ぶ場所の安全性	20.6%
5位	医療施設の充実度	19.6%

■身近な生活環境に対する評価

（満足→4、おおむね満足→3、少し不満→2、不満→1）



## ④ 都市整備の状況

- 市街化調整区域に一団の工業用地の大きな計画開発地がありますが、海老ヶ島・村田の住宅市街地では系統的な基盤整備が実施されていません。
- 地区に決定された都市計画道路の大半を占める筑西つくば線バイパスの整備は進捗していますが、未だ多くの未整備区間を残しています。

## (2) 地区のまちづくりの課題

### 村田市街地、海老ヶ島市街地とその周辺幹線道路沿道の地域生活の中心となる都市機能の維持・拡充、再編再配置

- 地区西北部の村田市街地は、生活道路が狭く、空き店舗・空き地が増え、地域の生活拠点としての機能低下、住宅地としての環境低下が見られることから、改善が必要です。
- 海老ヶ島市街地の西側に近接する外環状（（主）明野間々田線・つくば真岡線）の沿道には、公民館・図書館、中学校・高校などの地区の主要な公共施設が集積しているため、地区の小中学校を統合再編する義務教育施設の整備を契機として、利用しやすく交流が育まれる文化交流拠点としての更なる機能集積、環境整備を図ることが求められます。
- 地区の義務教育施設の統合再編により、市街地、基幹集落地に5校の小学校の跡地が生じ、その用地や施設の活用が課題となります。
- 昭和61年の台風10号による水害では、小貝川東側の農地だけでなく、海老ヶ島市街地を含む桜川支流の観音川・大川の流域が浸水しており、避難場所・避難経路の確保など市街地の水害に対する防災性の向上が必要です。

### 工業などの産業用地の計画的整備・供給と産業活力の地域まちづくりへの活用

- つくば市・圏央道方面と近接することによる広域的な産業機能の立地需要に応じて、地域環境との調和を図りながら、計画的に産業用地の整備・供給を図ることが求められています。
- 市街地における従業員の利用施設や住宅整備をはじめ、産業用地と市街地との交通連絡の連携強化など、産業用地に立地する企業の活力を地区のまちづくりにいかす取組が望まれます。



つくば明野北部工業団地周辺

### 機能集約維持する地区拠点を中心とした道路網・地域の生活交通ネットワークの構築

- つくば市方面との交通連絡を強化し、広域交通と都市内、市街地内の交通とを整序して生活交通の利便性、安全性を向上するため、村田市街地、海老ヶ島市街地を迂回する（主）筑西つくば線バイパスの整備の促進が必要です。
- 地区拠点市街地、産業拠点、文化交流拠点と都市交通の拠点である下館駅周辺及び交通需要の大きいつくばエクスプレス方面を連絡し、相互の連携を強化する幹線道路網と路線バスの利用促進が必要です。

### 倉持・寺上野地区の地域の農業を支援する場や都市住民との交流を図る場の整備

- 外環状（（主）明野間々田線）と（主）筑西つくば線が交わり地区の主要な公共施設などが集積する文化交流拠点の南側の倉持・寺上野地区には、田園に囲まれた一団の樹林地があり、つくば市方面からの道路交通のアクセスの良さと樹林地の自然環境・景観をいかして、住民や訪れる人が地域の農業や環境と触れ合い、交流の場として利用することが地域活力を増進させます。

### (3) 地区のまちづくりの方針

#### <明野地区の将来像>

つくばに臨む緑豊かな田園に  
いきいきした交流を育むまちづくり

#### <まちづくりの目標>

暮らしの場として安全・快適な居住環境の充実や、地区の広域的な位置をいかして産業機能の立地誘導を進めながら、小貝川や一団の樹林地の自然環境と田園の農業生産環境をいかして広域的な交流を育み、地域コミュニティと産業の連携、交流により地区の活力ある地域づくりを目指します。

- ◆ 市街地の土地利用の更新、幹線道路整備に伴う沿道土地利用により地域の生活拠点機能の再編、再配置と居住環境の改善整備を進めます。
- ◆ つくばに臨む位置をいかし更に連絡を強化し、周辺環境と調和した産業土地利用の計画的誘導を図るとともに、自然環境・農業生産環境をいかした交流の場を整備し、広域交流により地域の活性化を図ります。

#### <まちづくりの方針>

##### ① 市街地の生活拠点機能拡充、居住環境の整備

村田市街地の居住環境の維持・交流を図るとともに、海老ヶ島市街地について地区の生活拠点として必要な生活支援機能の充実や居住環境の維持・向上を図ります。また、海老ヶ島市街地に隣接する幹線道路の沿道地区において、既存の公共施設の集積をいかし、更に集積を進め、海老ヶ島市街地と連携・役割分担する文化交流拠点を形成します。

##### 【まちづくり施策】

- 村田市街地の居住環境整備  
：(主) 筑西つくば線バイパスの整備を契機に、つくば明野北部工業団地などの産業拠点や内環状沿道の「連携拠点形成ゾーン」の立地都市機能との連絡・連携を強め、空き地・跡地をいかして地域の生活拠点としての都市機能再配置と低密度な住宅地の居住環境を整備
- 海老ヶ島市街地の整備と都市機能拡充・再配置  
：市街地の地区幹線道路の整備や海老ヶ島東部地区の地区計画に基づく市街地の基盤整備、土地利用を進め、西側に隣接する明野公民館周辺の文化交流拠点との連携、役割分担を図りながら、つくば明野北部工業団地などの産業拠点の企業・従業員の利用施設を含めた商業業務施設を中心とした都市機能を拡充、再配置
- 明野公民館周辺の文化交流拠点の形成  
：明野公民館周辺の幹線道路沿道では、地区の義務教育施設の明野中学校用地への統合を契機として、更に公共施設の集積を進め、誰もが訪れやすい文化交流拠点を形成
- 空き地、跡地の利活用  
：市街地の土地利用更新整備、都市機能再配置に際しては、空き家・空き店舗・空き地、小学校などの跡地の利活用を検討・促進
- 洪水浸水想定市街地の防災性向上  
：海老ヶ島市街地における周辺河川の洪水浸水に備えた避難場所・避難経路の確保

## ② 産業生産、広域交流の場の整備と地区コミュニティ・地場産業との連携の強化

筑波研究学園都市に隣接するという恵まれた条件をいかし、既存の産業拠点の拡充と地域のコミュニティ、地場産業との連携の強化により、活力あるまちづくりを進めます。また、地区の基幹産業である農業や残された一団の樹林地の自然環境をいかし、都市住民が地域の産業・環境と触れ合い、交流の場を整備します。

### 【まちづくり施策】

- 既存工業団地、産業用地の周辺での産業用地需要に応える計画的用地整備・供給  
：つくば明野工業団地、つくば明野北部工業団地における周辺環境に配慮し地区計画を活用した用地拡大整備、産業機能立地の誘導  
：既存工業団地、産業用地のアクセス道路整備などによる産業操業環境の維持・充実
- 自然環境・景観をいかす交流の場の整備  
：宮山ふるさとふれあい公園の施設の適切な維持管理、あけのアグリショップの機能充実  
：倉持・寺上野地区における農業や周辺環境をいかした交流の場となる土地利用の検討
- 産業拠点、交流拠点と地区拠点市街地との連絡・連携の強化  
：地区拠点市街地における産業従業者や広域から訪れる人にとって利用しやすい都市機能配置・整備  
：産業拠点、交流拠点と地区拠点市街地の連絡道路、交通機能の整備・拡充

## ③ 分散した都市機能を生連携する地域の生活交通ネットワークの形成

下館地区など他地区及び他都市との広域的な連携を強化するとともに、分散した地区の産業拠点や市街地を円滑に連絡し相互の連携を強めるため、路線バス及びデマンド交通システムの利用を促進します。

### 【まちづくり施策】

- 広域幹線道路整備  
：筑西つくば線バイパス整備促進、筑西つくば線バイパス延伸の検討促進
- 海老ヶ島市街地の地区幹線道路整備  
：海老ヶ島中央通り線など地区幹線道路整備と沿道土地利用誘導
- 地区拠点市街地、産業拠点、文化交流拠点を連絡する路線バスの活用  
：路線バス及びデマンド交通システムの利用促進  
：統合される義務教育施設の送迎バスなどの施設送迎バスの活用検討  
：文化交流拠点の公共施設や小学校の跡地の公共交通乗降場としての活用検討

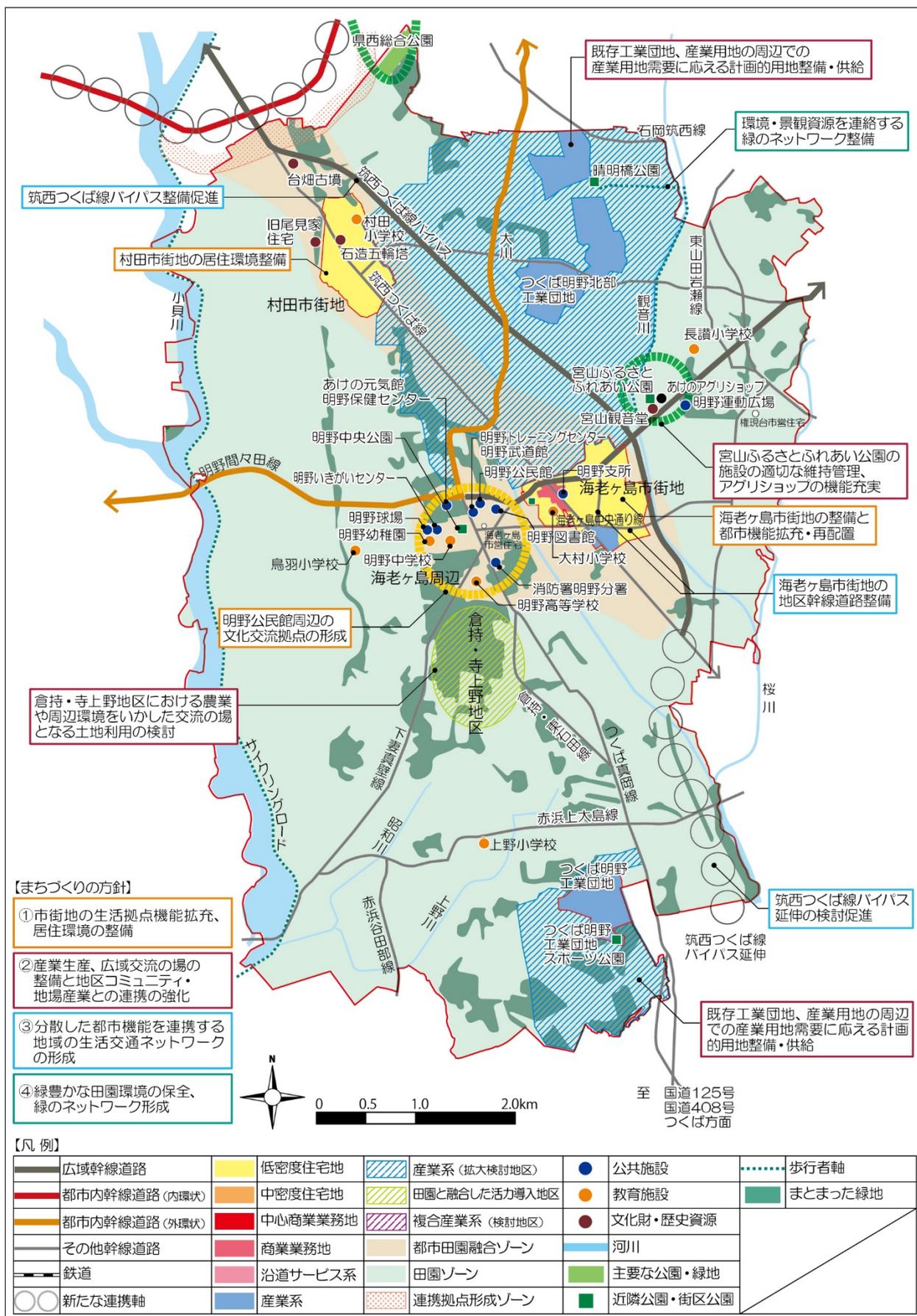
## ④ 緑豊かな田園環境の保全、緑のネットワーク形成

集落・田園環境について、農業生産の場、里の景観資源として保全を図るとともに河川沿岸や筑波山の眺望スポットなどの主要な資源について、サイクリングやウォーキングのルートのネットワークを整備、形成します。

### 【まちづくり施策】

- 集落・田園環境の維持・保全  
：コミュニティ維持のための施策検討、屋敷林や生け垣などの緑の保全ルールの検討
- ひまわりや筑波山の眺望などの自然景観の保全・活用  
：畑を活用したひまわりづくりの継続や筑波山の眺望スポットの整備
- 環境・景観資源を連絡する緑のネットワーク整備  
：小貝川・観音川の河川空間と地区の史跡などの歴史的環境や公園・緑地を結ぶ自転車・歩行者のネットワーク整備

■明野地区 まちづくり方針図



## 7. 協和地区

### (1) 地区の概況

#### ① 地区の位置と沿革

- 市域東北部の小貝川と阿武隈山系に連なる丘陵の間の田園地帯であり、丘陵地を除き地区全体では平坦で肥沃な耕地が広がっています。
- 北関東自動車道桜川筑西 I C 方面と連絡する国道 50 号と J R 水戸線新治駅の間には新治市街地が形成され公共施設や教育施設などが集積して、協和地区の生活の中心となっています。
- 西部の国道 50 号沿道には、協和中央病院や下館卸団地などの都市機能が連担立地しています。
- 地区南部の農地は畑地が多く、こだますいかやキュウリの産地となっています。
- 小栗内外大神宮、新治廃寺跡、新治郡衙跡などの貴重な文化財が多く点在しています。
- 地区西南部に都市の内環状を構成する道路沿道の県西総合公園や、国道 50 号沿道に協和の杜公園があり、広域的な公園や運動施設が充実しています。



#### 【市街地・工業団地など】

市街地：新治市街地  
産業集積：下館卸団地



県西総合公園

#### 【主な道路・公園・公共施設など】

道路：国道 50 号、(主)つくば真岡線、(主)石岡筑西線、(一)横塚真壁線、(一)荻島真壁線、(一)岩瀬二宮線  
鉄道：J R 水戸線(新治駅)  
公園・緑地：県西総合公園、協和の杜公園  
公共施設：協和支所・協和公民館、協和ふれあい健康プラザ、協和保健センター、協和サッカー場、協和球場  
教育施設：協和特別支援学校、協和中学校、古里小学校、新治小学校、小栗小学校  
医療施設：協和中央病院

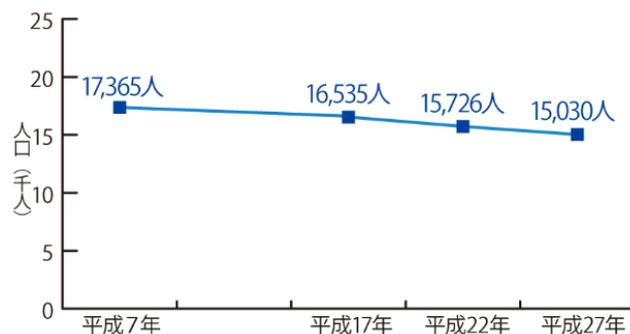
#### 【自然環境・文化資源】

文化財：小栗内外大神宮、新治廃寺跡、新治郡衙跡  
河川：小貝川、観音川  
農産物：こだますいか、キュウリ、イチゴ、トマトなど

## ②地区の人口の状況

- 地区の人口は、平成 17 年から平成 27 年に 1,505 人（約 9 %）減少しています。

■人口の推移



資料：平成 29 年度 都市計画基礎調査

## ③ 地区の市民意向（市民アンケート）

- 地区の市民の生活環境に対する評価は、全体的に全市平均と同等程度ですが、特に文化・サークル活動の場の充実度については、平成 19 年時点より評価が高くなっています。
- 最も改善したいことの上位には、街並みや景観の良さ、商業施設の利便性ととも、バスの利便性、自宅周辺の道路環境が挙げられており、改善が望まれています。

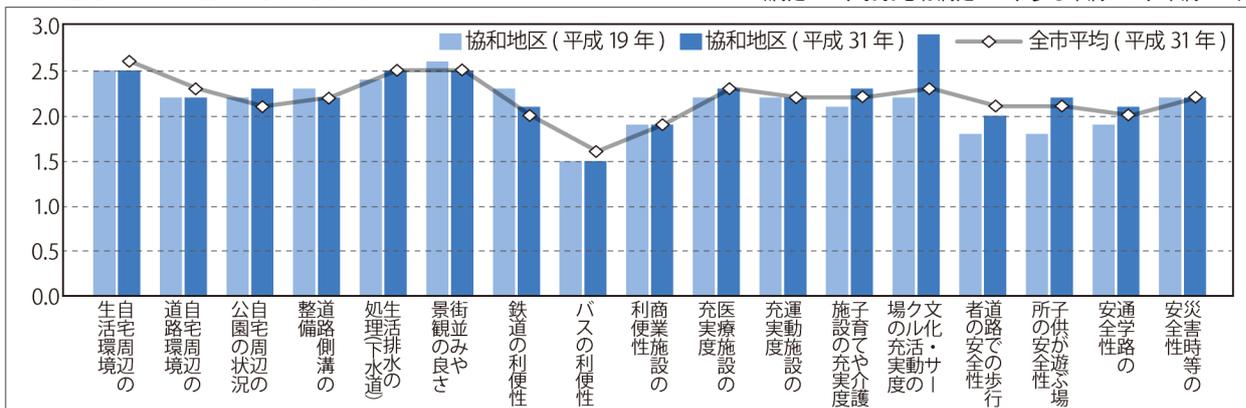
■身近な生活環境で最も改善したいこと

平成 31 年調査

1位	街並みや景観の良さ	31.9%
1位	商業施設の利便性	31.9%
2位	バスの利便性	27.4%
3位	自宅周辺の道路環境	24.8%
4位	道路側溝の整備	23.9%
5位	医療施設の充実度	18.6%

■身近な生活環境に対する評価

（満足→4、おおむね満足→3、少し不満→2、不満→1）



## ④ 都市整備の状況

- 新治市街地では面的、系統的な基盤施設の整備はされていません。
- 国道 50 号及び同協和バイパスが都市計画決定されていますが、協和バイパスについては未整備のままです。また、新治市街地に幹線道路の都市計画決定はありません。

## (2) 地区のまちづくりの課題

### 新治市街地の基盤施設の系統的整備と 既存都市機能の更新整備

- 地区の生活拠点である新治市街地には地区の主要な都市施設が集積していますが、道路が狭く、また、身近に公園・緑地がないことから、市街地としての環境の改善・整備が必要です。
- 新治市街地内の商店街や住宅地に空き家・空き店舗・空き地・公共施設跡地などが見られることから、こうした低未利用都市空間の有効利用が必要です。



新治駅

### 国道 50 号沿道の土地利用の整序及び混雑解消のための協和バイパスの整備

- 都市の内環状を構成する下館バイパス・筑西幹線道路が交差する国道 50 号の沿道には、下館卸団地や病院などの主要な都市施設が立地し、商業業務施設などによる沿道土地利用が進んでおり、沿道土地利用・景観を整える必要があります。
- 新治市街地の北部を通り、都市拠点である下館市街地と北関東自動車道桜川筑西 I C 方面を連絡する国道 50 号には大量の通過交通があり、地区の生活交通と輻輳して交通混雑が生じています。広域的な連携の強化と地域生活交通の円滑化のために、新治市街地を迂回する国道 50 号協和バイパスの整備が必要です。

### J R 水戸線の新治駅を活用する地域の生活交通ネットワークの構築

- 地区の最寄駅である J R 水戸線新治駅は、アクセス道路や駅前広場など道路交通との結節機能の強化が必要です。
- 都市の主要な都市機能が幹線道路沿道に立地する傾向にあるため、高齢化する地域社会にあって誰もがそれらの都市機能を利用するには地区内の住宅地・集落地と幹線道路沿道の拠点地区を連絡する地域の生活交通ネットワークの充実が必要です。

### 広域的な公園・緑地や豊かな歴史・自然資源の利便性の向上、快適化

- 国指定文化財の新治廃寺跡・新治郡衙跡をはじめ、小栗内外大神宮など歴史的文化財が多数存在しています。これらの歴史的資源は地区の大きな魅力であり、適切に維持・保全していくとともに、まちづくりにいかしていくことが重要です。
- 県西総合公園、協和の杜公園、協和サッカー場などの大規模な公園や運動施設がありますが、駅や市街地から離れているため、アクセス交通手段の充実により、利用を促進することが必要です。
- 地区の魅力高め交流を育むために、地区北部の丘陵や観音川沿岸に残る一団の樹林地の自然環境や歴史文化、公園などを河川沿岸のサイクリングロードや散策路でつなぎ、地区内を回遊できるような環境整備が必要です。
- 特産物を有する農業や緑豊かな田園と集落の景観は、地区の生活環境や広域的交流の重要な資源であり、田園環境の管理・保全とまちづくりへの活用が必要です。

### (3) 地区のまちづくりの方針

#### <協和地区の将来像>

恵まれた資源をいかし健やかな暮らしを育むまちづくり

#### <まちづくりの目標>

暮らしの場としての市街地の安全・快適な居住環境の充実や、幹線道路交通をいかした活力づくりを図りながら、地区の魅力である公園、自然、にいばりの里などの史跡、基幹産業である農業を活用し、健やかで交流の盛んな地域づくりを目指します。

- ◆ 安全・快適な暮らしを実現するため、居住環境の維持・向上や生活支援機能の充実を図るほか、国道 50 号などの広域幹線道路をいかした地区の活力づくりを進めます。
- ◆ 既存の公共施設や公園などを活用しコミュニティ活動や健康づくりを支援する拠点づくりや、史跡・農業などの資源を活用した都市と田園の交流空間づくりを進めます。

#### <まちづくりの方針>

##### ① 安全・快適な市街地環境の更新・整備

新治市街地を地区の拠点として、居住環境の維持・改善を図りながら、新治駅前や商店街の活力向上による生活支援機能の充実を進めます。

##### 【まちづくり施策】

- 市街地の道路など基盤施設の充実
  - ：市街地の道路などの基盤施設の系統的整備
  - ：新治駅へのアクセス道路や主要生活道路の歩行者空間の拡充整備
- 複合公共施設をいかした生活支援機能などの拡充
  - ：市街地内の複合公共施設をいかした行政サービス、福祉、歴史・文化振興、交流などの機能拡充
- 既存商店街や駅周辺的生活支援機能の維持・拡充
  - ：空き店舗や空き地の活用、溜まり場づくりの検討

##### ② 広域幹線道路の整備と沿道の都市機能の誘導による地域の活力増進

広域幹線道路である国道 50 号協和バイパスや筑西幹線道路をいかし、沿道土地利用の誘導や産業集積の促進により、地区の活力の増進を図ります。

#### 【まちづくり施策】

- 他都市や他地区と連絡する広域幹線道路の整備
  - ：北関東自動車道桜川筑西IC方面への広域交通をさばく国道50号協和バイパスの整備促進
  - ：都市の内環状を構成する筑西幹線道路の路線計画決定の検討、整備の促進
- 国道50号及び筑西幹線道路（内環状）の沿道の土地利用の整序と計画的な都市機能配置
  - ：地区の生活利便性を向上する沿道商業業務系施設の適正な規制・誘導
  - ：下館卸団地周辺の既存の産業集積をいかした土地利用の促進、都市機能立地誘導
  - ：筑西幹線道路の整備と連動した横塚南地区への複合産業機能の立地誘導などの検討・推進
- 沿道主要都市機能と新治市街地、新治駅の連絡交通の充実
  - ：新治駅と沿道都市機能を連絡するデマンド交通システムの利用促進や新規バスルートの検討

### ③ 既存施設や歴史・文化資源をいかした交流空間の整備

既存の公共施設や公園を活用し、地区のコミュニティ活動や健康づくりを支える拠点づくりを進めます。また、小貝川や観音川、一団の樹林地の自然環境や、にいばりの里などの史跡をいかし、市内や他都市との交流を育む空間づくりを進めます。

#### 【まちづくり施策】

- 既存施設を活用した文化交流拠点の形成
  - ：協和支所・協和公民館の有効活用の検討（市民活動拠点や郷土資料の展示場としての活用）
  - ：協和の杜公園の施設の充実や多目的利用の推進
- 既存公園・運動施設の利用促進、施設充実
  - ：県西総合公園や協和サッカー場、協和球場のスポーツ交流施設の充実、利用促進
- まとまった樹林地の自然環境の保全・活用
  - ：蓬田天満宮周辺（自然環境保全地域）の自然環境や景観の保全
  - ：古里地区の里山づくりを核とした地域住民によるまとまった樹林地の保全、活動推進
- 小貝川や観音川沿いのサイクリングロードの活用、沿道景観形成
  - ：既存サイクリングロードの活用、沿道景観形成
- にいばりの里などの歴史的資源の保全と周辺環境整備
  - ：新治廃寺跡や新治郡衙跡、小栗内外大神宮、農業資料館などの歴史資源をいかした回遊ルート検討、案内板や駐車場整備

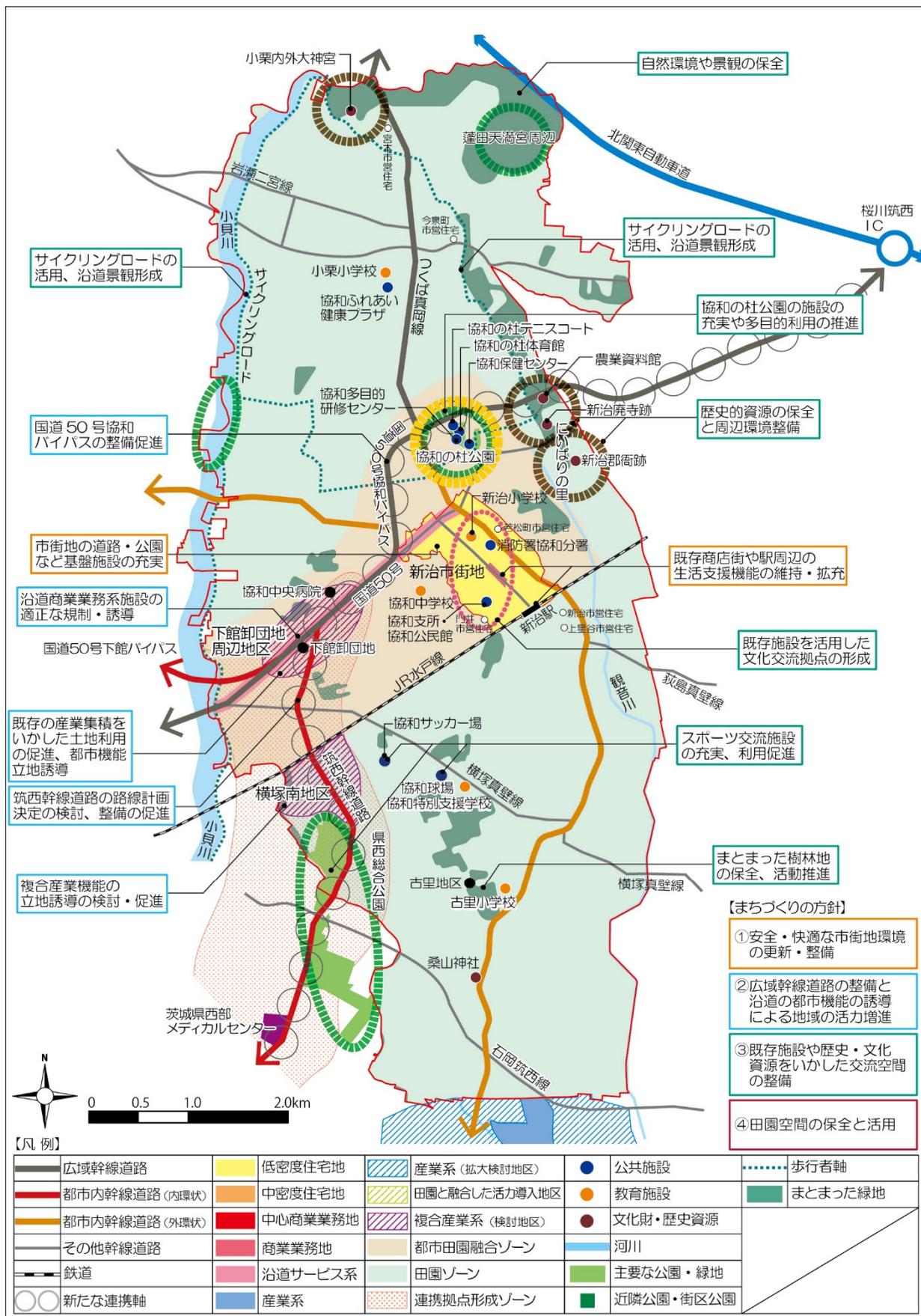
### ④ 田園空間の保全と活用

集落・田園環境については、農業生産の場であると同時に、緑豊かな景観を構成する重要な資源として、維持・保全を図ります。

#### 【まちづくり施策】

- 集落・田園環境、特徴的な集落環境・景観の維持・保全
  - ：屋敷林や生け垣などの緑の保全ルールの検討
  - ：小栗などの特徴的な集落の街並み環境・景観を保全するルールの検討

■協和地区 まちづくり方針図





市の木：さくら



市の鳥：つばめ

## 第 V 章 都市づくりの 実現に向けて

1. 実現に向けての枠組み・・・・・・・・・・129
2. 重点プロジェクトの実現・・・・・・・・・・132
3. 市民参画と官民連携の実現・・・・・・・・・・143



## 1. 実現に向けての枠組み

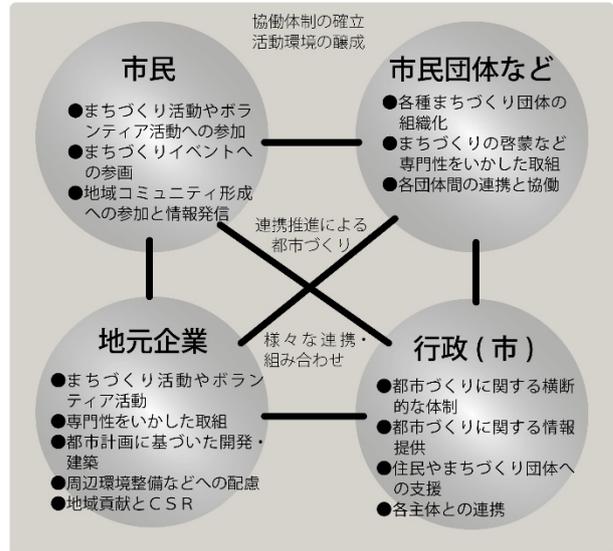
### ア. 官民連携の枠組みと役割

将来に向けた少子・高齢化の進行、人口減少、これに伴う本市の財政負担の増大などが予測される中、都市づくりにおいては、市民や民間企業などの果たす役割が重要になってきます。

そのため、右図に示すような各主体が、自主的な参画やまちづくりに果たす役割を担い、相互に連携し、まちづくりを推進する協働体制や活動環境の醸成を図ることが必要です。

具体的な都市づくり（都市計画、地域形成、住環境形成、都市基盤整備、地域交通など）においては、市民や市民団体など、地元企業、行政が一体となる官民協働のまちづくりを推進します。

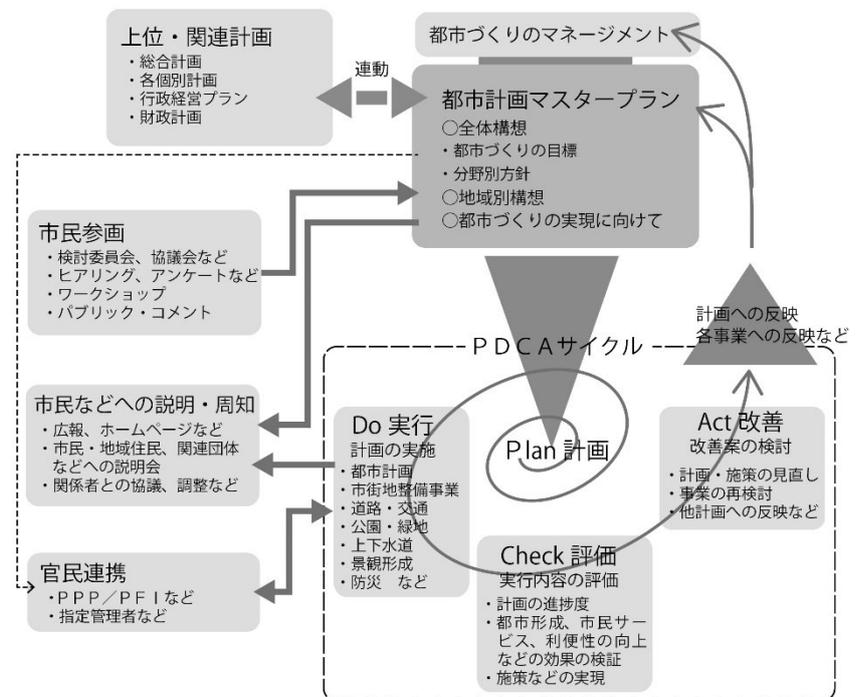
### ■官民連携の枠組みと役割



### イ. 施策運営のサイクル

本計画の実現に向け、上位・関連計画との整合・調整を図りつつ、計画の短期、中長期などの各段階において、計画の内容とその進捗、効果などを評価・検証し、その検証結果をいかしつつ、計画の遂行の各段階において、その取組にフィードバックするなど、右図に示すPDCAサイクルによる検証及び改善に努めながら持続的に計画推進を図ります。

### ■施策運営のサイクル



## ウ. 市街化調整区域における計画的な土地利用コントロール

本市の市街化調整区域では、特色となる良好な田園環境が形成されているとともに、本市の発展を支える産業拠点や地区拠点（周辺市街地）が点在しています。今後は、これらの良好な環境を維持し、本市の将来の発展に必要な産業拠点や交流などの拠点などを配置するために、次のような市街化調整区域における地区計画制度の導入や区域指定制度の適正な運用を図ります。

### ○地区計画による適正なコントロールで土地利用を誘導

既存集落の維持活性化や産業拠点周辺における適正な産業の誘導を図ることが都市づくりのひとつの課題となっています。そのためには、次のような市街化調整区域における地区計画制度の有効な活用が必要です。

### ■市街化調整区域における地区計画の類型

地区計画（類型）	
①	計画開発適正誘導型
	流通業務施設立地型
	工場施設、研究開発施設及び研修施設等立地型 住宅開発立地型
②	大規模集客施設立地型
③	既存集落維持活性型
④	既存工業等維持活性型

資料：「市街化調整区域における地区計画」の知事同意又は協議にあたっての判断指針  
茨城県土木部都市局都市計画課

### 《既存集落維持活性型における区域の要件など》

#### 対象となる主要施設、区域の要件及び面積

対象となる主要な施設	既存集落の維持活性を目的とした施設
区域の要件	下記の1又は2のいずれかに適合すること。 1 市街化調整区域において、自然的社会的条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね50以上の建築物が連たんしている既存集落及びその隣接区域であること。 2 鉄道若しくは軌道の駅、市町村役場若しくはこれらの支所などの公共施設又は公共施設跡地（廃校となった学校跡地を含む。）が存する既存集落及びその隣接区域であること。
区域の面積	おおむね1ha以上

#### 地区計画に定める事項

地区施設の配置及び規模	道路及び公園などの地区施設については、周辺の公共施設の整備状況等を勘案し、都市計画法第33条に規定する開発許可の基準及び技術的細目に基づき、適正に配置していること。
建築物等の用途の制限	建築物等の用途の制限については、第一種低層住居専用地域内、第二種低層住居専用地域内、第一種中高層住居専用地域内、第二種中高層住居専用地域内、第一種住居地域内、第二種住居地域内、準住居地域内及び田園住居地域に建築することができる建築物のうちから、市町村都市計画マスタープランに位置づけられている土地利用の方針を十分に踏まえたうえで、建築することができる建築物を選定していること。 ただし、公共施設跡地の敷地（一体的な利用が想定される隣接地を含む。以下同じ。）については、周辺の道路及び主要な交差点における交通渋滞や交通事故、既存集落の住環境の保全、その他周辺環境への対策が十分講じられる場合に限り、準工業地域内に建築することができる建築物とすることができる。 また、地区計画の区域を区分して、それぞれの区分ごとに、異なった用途の制限を定めることができるものとする。 ただし、原則として、次のものは建築してはならないように定めていること。 ・マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、場内車券売場、勝舟投票券発売所その他これらに類するもの ・カラオケボックスその他これに類するもの ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ・キャバレー、料理店その他これらに類するもの 等

資料：「市街化調整区域における地区計画」の知事同意又は協議にあたっての判断指針  
茨城県土木部都市局都市計画課

○区域指定制度の活用で既存集落の維持保全（本市における区域指定制度の概要）

本市では、集落が形成されている市街化調整区域内の既存集落においては、集落の維持・保全を図るために、区域指定制度が活用されています。また、区域指定制度の活用により、既存集落のコミュニティ維持のため、一定の開発需要の受け皿となることが期待できます。

■区域指定できる地域

40戸以上の建築物が連たんしている、道路や下水を処理する施設が配置されている、公営水道の給水区域である、指定区域の境界を明確に区分できるなどの地域が指定の対象となります。ただし、災害発生の恐れのあるところや農地として保全すべきところについては指定することはできません。

基準項目	市街化区域に近接している集落（1km以内） 【都市計画法第34条第11号区域】	市街化区域から離れている集落（1km超） 【都市計画法第34条第12号区域】
宅地率※	おおむね40%以上	30%以上
集落性	40戸以上の建築物が連たんしていること	
道路	地域内に道路幅員4m以上の道路、地域外に車道幅員4m以上（歩道が整備されている）の道路が配置されていること	
排水施設	下水を排出する施設が適切に配置されていること	
給水施設	水道事業の給水区域であること	
除外区域	災害発生の恐れがある区域、農用地として保全すべき区域、環境上保全すべき区域	

※宅地率＝建築物が建っている敷地面積の総計÷区域指定面積×100%

資料：宅地開発課

■区域指定の集落分類及び建築物用途制限など

区域指定された地域については、第1種集落～第6種集落に区分されており、それぞれの集落に応じて建てることのできる用途が制限されています。

集落分類 項目		第1種集落	第2種集落	第3種集落	第4種集落	第5種集落	第6種集落
		*沿道型	*既設団地	*市街化区域 依存型	*独立型	*大規模 集落型	*その他
種別	11号区域	○	○	○	—	—	—
	12号区域	○	○	—	○	○	○
用途制限	第1種低層 住居専用地域	○	○	○	○	○	○
	第2種低層 住居専用地域	○	×	○	○	○	○
	事務所・作業所 (200㎡以下)	○	×	×	○	○	×
その他	最低敷地面積	300㎡以上					
	高さ・階数など	高さ10m以下、建蔽率60%以下、容積率200%以下					

資料：宅地開発課

## 2. 重点プロジェクトの実現

「全体構想」の「都市づくりの目標」において、本計画を具体化するために設定した3つの「都市づくりの重点プロジェクト」について、都市づくりの実現に向けた展開を次のように検討しました。

### ア. 内環状整備を契機とした連携拠点形成ゾーンの展開

#### ① 既存拠点の充実・強化

「連携拠点形成ゾーン」において、既に「緑・歴史・文化の交流拠点」として道の駅「グランテラス筑西」と、「産業拠点」として「茨城県西部メディカルセンター」が既設の施設として運営されています。

これらの拠点の充実・強化を図り、「連携拠点形成ゾーン」としてのネットワークの形成を図ることにより、都市づくりの実現を推進します。

<p><b>●道の駅「グランテラス筑西」</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>令和元年7月11日開設</li> </ul> <p><b>〈施設内容〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>物産・直売・レストラン・カフェ棟/雑貨・ベーカリー棟/体験・交流・テナント棟/イベント広場/屋外スペース（芝生広場、遊具、ステージ、ドッグラン、バーベキューなど）/トイレ・情報提供施設棟</li> <li>駐車場361台（大型43台）</li> <li>営業時間9:00～18:00（6～8月19:00まで）</li> <li>休館日毎月第3水曜日（1月1～2日）</li> </ul> <p>資料：道の駅「グランテラス筑西」ホームページ</p>	<p><b>●茨城県西部メディカルセンター</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成30年10月1日開院</li> </ul> <p><b>〈診療内容〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>内科、小児科、外科、整形外科、形成外科、脳神経外科、小児外科、眼科、耳鼻咽喉科、リハビリテーション科、放射線科、皮膚科、泌尿器科、婦人科、救急科、麻酔科</li> </ul> <p><b>〈許可病床数〉</b></p> <p>一般病床 250床</p> <p><b>〈諸指定〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>茨城県災害拠点病院</li> <li>茨城県DMAT指定医療機関</li> <li>臨床研修病院（協力型）</li> <li>救急告示病院</li> </ul>
<p><b>〈拠点としての課題〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>北関東最大級の道の駅であり、県内の観光ルートの取り込みなど集客力のアップ</li> <li>本市を活性化する拠点として、中心市街地や関連する周辺の資源との連携と活用</li> <li>道の駅としての核（特色）となる魅力形成</li> <li>市街化調整区域における適正な土地利用</li> </ul>	<p><b>〈拠点としての課題〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地域とのつながりや医療を核とした拠点としての機能展開</li> <li>健康の維持などをテーマとし、レクリエーションやスポーツなども含めた幅広い展開</li> <li>交通弱者を含めた利用しやすい交通手段の確保</li> <li>市街化調整区域における適正な土地利用</li> </ul>
<p><b>〈実現化への検討〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>周辺を含めた拠点機能強化の可能性の検討（田園環境と調和した新たな土地利用などの展開、既存の農地などとの連携、拠点形成における規制誘導など）</li> <li>交流拠点としてふさわしい周辺を含めた景観形成や環境の醸成の検討</li> <li>広域的な観光ルートの招致の検討</li> <li>「連携拠点形成ゾーン」としての機能連携や周辺とのネットワークの形成の検討</li> </ul>	<p><b>〈実現化への検討〉</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>周辺における医療・福祉を含めた拠点機能の強化の可能性の検討（田園環境と調和した新たな土地利用などの展開、拠点形成における規制誘導など）</li> <li>医療・福祉に関連した機能とともに、医療・福祉の産業展開を見据えた拠点形成の検討</li> <li>近接する県西総合公園や民間の関連機能との連携の検討</li> <li>「連携拠点形成ゾーン」としての機能連携や周辺とのネットワークの形成の検討</li> </ul>

## ② 新たな拠点の形成

「連携拠点形成ゾーン」においては、既存の拠点のほかに、拠点構想として「玉戸東地区」、「下館駅南地区」、「横塚南地区」の3地区を位置づけています。この3つの地区の具体的な実現に向けて、次のような検討を図ります。

<p><b>●玉戸東地区</b></p>	<p><b>●下館駅南地区</b></p>
<p>〈方針〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 国道 50 号（バイパス）玉戸合流部における交通状況の把握と交通処理の検討</li> <li>● 地元関係者の意向と調整を図りつつ、新たな産業拠点の土地利用計画などの検討</li> <li>● 広域的な産業用地需要、都市機能や商業の立地動向などを見据えた立地機能の検討</li> <li>● 土地利用イメージと想定規模の検討</li> </ul>	<p>〈方針〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 筑西幹線道路をいかした複合産業機能の立地促進</li> <li>● 下館駅南地区の商業業務・公共施設などの土地利用促進</li> <li>● 「連携拠点形成ゾーン」における下館市街地と役割分担した都市機能の立地誘導</li> </ul>
<p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 良好な農用地区域としての基盤整備がなされており、農業関係との調整</li> <li>● 計画されている筑西幹線道路（内環状）への円滑なアクセス</li> <li>● 良好な交通アクセスと大規模にまとまった用地の有効な活用</li> <li>● 隣接する集落や河川（大谷川）などの田園環境と調和した土地利用</li> </ul>	<p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在立地している広域的な行政機能をいかした機能立地</li> <li>● 下館市街地と連携した都市機能の分担（商業業務・公共施設など）</li> <li>● 下館市街地と整合した都市基盤整備</li> <li>● 既存の良好な環境をいかした施設計画など</li> </ul>
<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 中心市街地への近接性や広域交通への良好なアクセスなどをいかした物流業や製造業の誘致の検討</li> <li>● 「連携拠点形成ゾーン」としての交流、商業・サービス機能の導入の検討</li> <li>● 中心市街地や「連携拠点形成ゾーン」、各拠点を結ぶ円滑な公共交通網の検討</li> <li>● 本市の特色である田園環境と調和した景観や環境形成などの検討</li> </ul>	<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 中心市街地と連担する商業業務・公共施設などの土地利用促進と都市基盤整備の検討</li> <li>● 「連携拠点形成ゾーン」と連携し中心市街地と結ぶ都市機能の導入の検討</li> <li>● 中心市街地や「連携拠点形成ゾーン」、各拠点を結ぶ円滑な公共交通網の検討</li> <li>● 本市の特色である田園環境と調和した景観や環境形成などの検討</li> </ul>
<p><b>●横塚南地区</b></p>	
<p>〈方針〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 国道 50 号への新たな内環状整備路線の検討と J R 水戸線の立体交差の検討</li> <li>● 地元関係者の意向と調整を図りつつ、新たな産業拠点の土地利用計画などの検討</li> <li>● 広域的な産業用地需要、都市機能や商業の立地動向などを見据えた立地機能の検討</li> <li>● 土地利用イメージと想定規模の検討</li> </ul>	<p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 計画地及び周辺環境の把握と計画に向けた前提の整理</li> <li>● 新たな内環状整備路線の線形と J R 水戸線の立体交差及び都市計画決定</li> <li>● 地元関係者の意向のとりまとめや立地企業などの動向、進出意向の把握</li> <li>● 都市構造を支える各拠点との機能分担や連携</li> </ul>
<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 中心市街地への近接性や広域交通への良好なアクセスなどをいかした物流業や製造業の立地促進の検討</li> <li>● 「連携拠点形成ゾーン」としての役割及び近接する県西総合公園、茨城県西部メディカルセンターなどをいかした、交流、商業・サービス、医療・福祉の導入の検討</li> <li>● 中心市街地との連担性を維持しつつ、本市の特色である田園環境と調和した景観や環境形成などの検討</li> </ul>	

### ③ 連携拠点形成ゾーンにおけるネットワークの形成

中心市街地（都市拠点）を核として、「連携拠点形成ゾーン」において展開される既存の拠点や様々な機能を有する新たな拠点を結ぶ交通網の形成を図ることが、中心市街地を活性化し、「連携拠点形成ゾーン」の機能を最大限にいかすためには重要です。

さらに、この「連携拠点形成ゾーン」と中心市街地（都市拠点）から地区拠点、産業拠点などに伸びるネットワークを検討することにより、都市全体に中心市街地と「連携拠点形成ゾーン」の都市機能の波及効果を広げます。

●ネットワークの形成	
<p>〈現状〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 下館駅と道の駅「グランテラス筑西」を結ぶ「筑西市道の駅循環バス」の実証実験運行開始</li> <li>● 高速バス桜川・筑西ライナー（岩瀬駅～東京駅鍛冶橋）が道の駅「グランテラス筑西」と下館駅南口に停車</li> <li>● 「茨城県西部メディカルセンター」は「筑西市広域連携バス」や「筑西市地域内運行バス」が経由</li> <li>● 交通手段に困っている市内在住者を、予約にあわせて自宅や指定場所から目的地まで送迎するデマンドタクシー「のり愛くん」</li> <li>● 下館駅や道の駅「グランテラス筑西」などをステーションとしたコミュニティサイクルなどの実証実験</li> </ul>	<p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「連携拠点形成ゾーン」としての連絡や周辺からのアクセスの向上（機能立地の促進など）</li> <li>● 利用状況を把握し、ニーズにあった交通網の構築</li> <li>● 高齢者など交通弱者に対応した交通環境の構築</li> <li>● 実証実験中のコミュニティバスの事業化</li> <li>● デマンドタクシー「のり愛くん」の活用</li> <li>● コミュニティサイクルの活用の検討</li> </ul>
<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「連携拠点形成ゾーン」を連絡する内環状の完成に向けた、未整備区間の都市計画決定の検討</li> <li>● 「連携拠点形成ゾーン」及び下館駅などの交通結節点や周辺の地区拠点などをネットワークする交通網や交通環境などの重層的（運営主体の多様化（公共及び民間など）、連携する施設の多様化など）な検討</li> </ul>	

■連携拠点形成ゾーンへの展開例（既存）

●道の駅「グランテラス筑西」

道の駅「グランテラス筑西」は、国道50号下館バイパス東端に立地し、基本コンセプトを「fun! fan! fan!～みんなが楽しい道の駅～」として、オープンしている。基本的な道の駅の機能（休息・情報発信など）のほか、農産物の加工施設やコミュニティ施設、体験施設を備え、防災機能もあわせ持った施設となる。



●茨城県西部メディカルセンターなど

「茨城県西部メディカルセンター」は、急性期の入院治療と緊急性が高く入院や早期の手術が必要となる二次救急医療を地域内で完結させることを目指している。これらにより、地元医師会、医療機関、行政との強い連携・協働のもとに、地域の中核病院の役割を果たす。



〈市街地内施設との連携例〉

「筑西診療所」は、旧筑西市民病院所在地に設置される無床診療所で、主として訪問診療を行うとともに、訪問看護、訪問リハビリテーション、居宅介護支援、外来診療を行う。



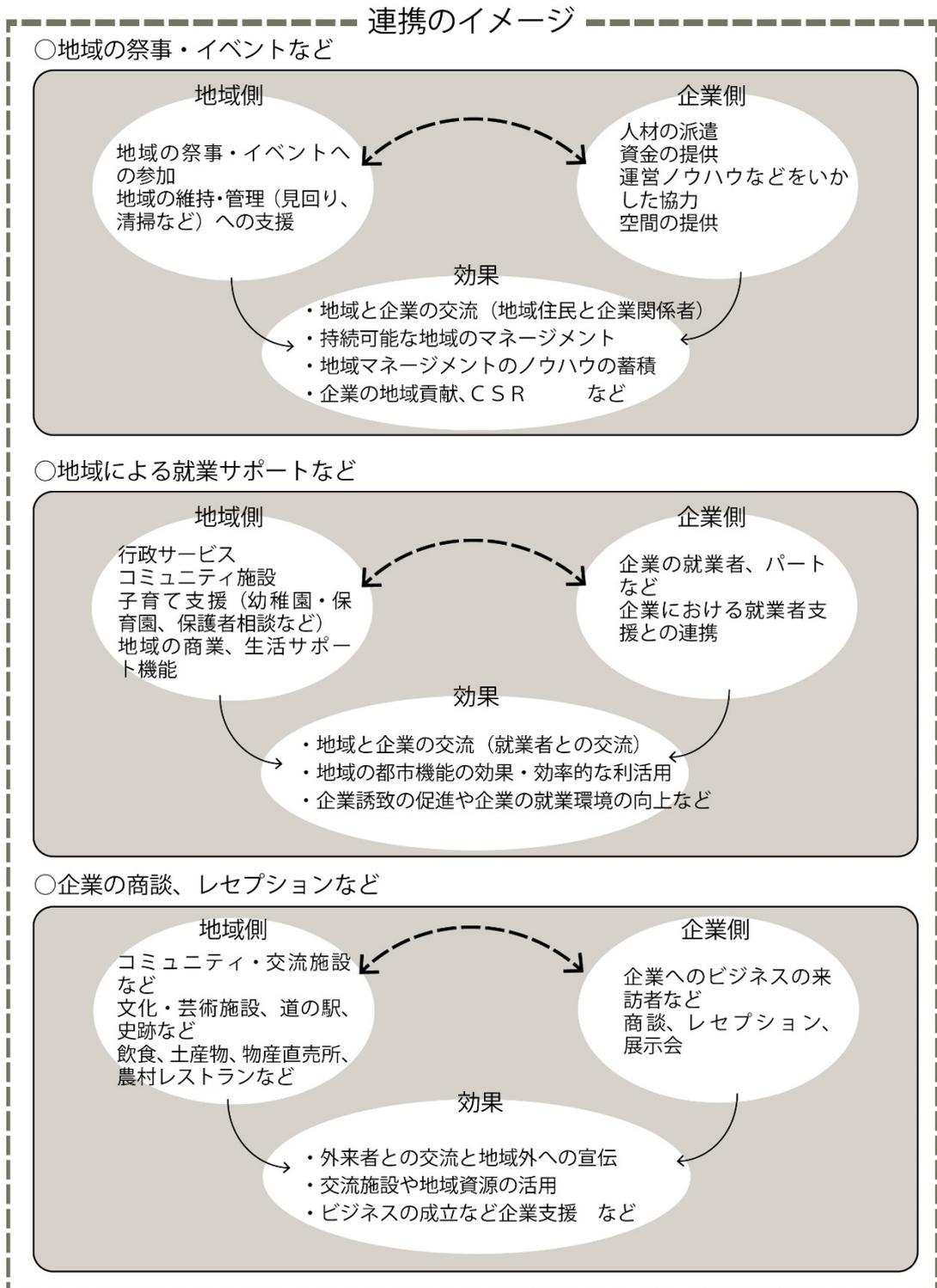
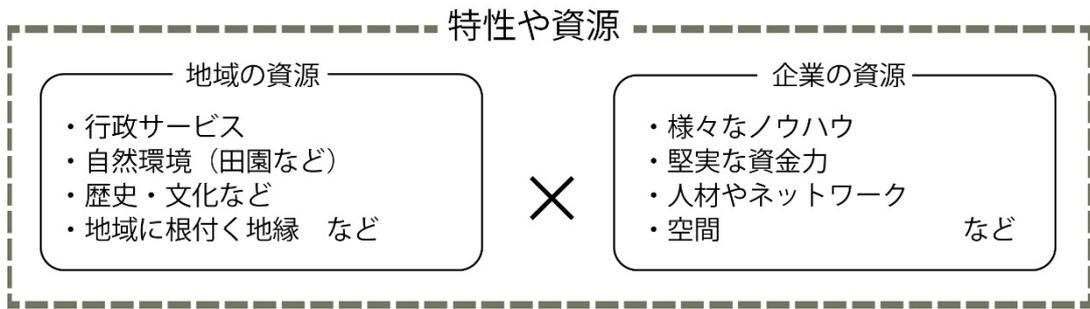
## イ. 産業拠点と連動した地域形成

本市は外環状の周辺における工業団地整備により積極的な産業誘致を図り、本市の発展を支えてきました。また、この外環状の周辺は、本市の特色である良好な田園環境と地区拠点となる関本、黒子、海老ヶ島、村田、新治などの市街地が点在しています。

この豊かな資源を持つ田園環境を背景として、地区拠点が再生され、産業拠点と連動した地域形成を図ることにより、都市づくりの実現を推進します。

<p><b>●地区拠点（周辺市街地）</b></p>	<p><b>●産業拠点</b></p>
<p>〈現状〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 人口の減少、少子・高齢化の進行</li> <li>● 各市街地が本市の周縁部に分散</li> <li>● 市街地の空洞化、商業などの停滞、生活サービス機能の低下、空き家・空き地の増加など</li> <li>● 良好な田園環境（農地と河川、緑地など）の形成</li> <li>● 自然、歴史・文化などが点在</li> </ul>	<p>〈現状〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 7つの工業団地が本市の周縁部に点在</li> <li>● 全ての工業団地が分譲済み</li> <li>● 一定の本市への企業進出のニーズはある</li> <li>● 市外からの工業団地への就業者があり、県内においては産業の求心性が高い</li> <li>● 地域との関係があまりない</li> </ul>
<p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 良好な周辺環境や新たな「農」の展開、工業団地就業者などを対象とした移住・定住促進</li> <li>● 地域の生活拠点としての商業や生活サービス機能の集約化による維持と充実、利便性の向上</li> <li>● 産業の利便性を支える都市基盤整備（道路・公園・上下水道など）の推進</li> </ul>	<p>〈課題〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 既存の工業団地の空きはなく、新たな産業の誘致を図る用地の確保</li> <li>● 産業の変化・転換に対応した都市基盤の確保</li> <li>● 市外からの就業者の地域への取り込み</li> <li>● 地域との関係性の構築</li> </ul>
<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共施設の集約化、再配置などと連動した地域の生活サービス機能の集約化による快適に歩いて暮らせるまちづくりの検討</li> <li>● 空き家や空き地を活用した「住」の提供や市街地環境の向上、産業拠点と連携した業務機能の提供の検討</li> <li>● 地域の利用向上を図る公共交通の結節点づくりの検討（コミュニティ施設、福祉施設などとの併設）</li> </ul>	<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 良好な田園環境や地域の資源に配慮した「地域未来投資促進法」の基本計画に基づく、企業誘致用地の検討</li> <li>● 企業立地に対応した都市基盤整備の検討</li> <li>● 地域との連携（地域貢献）と就業者への利便向上の検討</li> <li>● 産業機能のサテライトや来訪者との交流やおもてなしの検討</li> </ul>
<p><b>●地区拠点と産業拠点の相互の連携と都市づくりへの相乗効果</b></p>	
<p>〈実現化への検討〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域が有する資源と企業が有する資源の連携検討</li> <li>● 田園環境を背景とし、スポーツ・レクリエーション、歴史・文化資源、「農」による地元の「食」など、工業団地の就業者と地域との交流や工業団地を訪れる様々な外来者へのおもてなしの提供の検討</li> <li>● 地区拠点と産業拠点における相互の空間利用による企業の地域貢献と地区の未利用都市空間の活性化の検討</li> </ul>	

■産業拠点と連動した地域形成のイメージ



## ■工業団地と市街地との連携事例

### 企業の地域貢献例

<p>●〈日産自動車株式会社 栃木工場〉NISSAN しらさぎ祭りの開催（栃木県上三川町）</p>		
<p>〈概要〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「地域の皆様とのコミュニケーションを図る」ことを目的に「NISSAN しらさぎ祭り」を開催。毎年、福祉施設 15 団体が出店料無料で参加</li> <li>日産ブースではボランティア・NPO団体を応援するバザーを開催</li> <li>従業員がバザー品を提供・販売し、売上金を寄付する活動及び、従業員の募金による車椅子の寄贈活動も平成9年から継続実施</li> </ul>		
<p>〈各種見学会の開催〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>日産栃木工場では、クルマづくりをより多くの人に知ってもらうため、各種の見学会を開催</li> <li>「ふれあい見学会」は、社会福祉施設の利用者と一緒に従業員が工場見学と懇談会を通じて交流を深める見学会</li> <li>平成5年度開始以来、59 団体 1,349 名、従業員 221 名が見学会に参加し、従業員に対するボランティア機会の提供と実践の場となっており、平成22年度は8団体、227名が参加予定</li> <li>地域の方々や各種団体を対象に日産栃木工場内の環境施設を見学してもらう「環境施設見学会」も開催</li> </ul>		
<p>地域の賑わいづくりの応援</p>  <p>社員 100 名が日産神輿で地域の夏祭りに参加し上三川町の町神輿とともに元気よく練り歩き、地元企業として、地域祭りを盛り上げています。</p>	<p>地域の福祉事業・福祉団体への支援</p>  <p>社員の募金により地域の必要品を寄付しています。また、福祉施設支援バザー益金を寄付しています。</p>	<p>栃木工場産カブト虫・手作りサンタクロースプレゼント</p>  <p>緑豊かな工場で育てた元気なカブト虫を地域のみなさまにプレゼントしています。従業員ボランティアによる手作りのサンタクロースを福祉施設にプレゼントしています。</p>

資料：とちぎボランティアNPOセンターホームページ

### 農家レストランの事例

<p>●〈有限会社森ファームサービス〉レストラン「ゆるりの森」（茨城県古河市）</p> <p>「来る人には楽しみを！帰る人には喜びを！」里山の景観が自慢のレストランでゆとりの空間を提供</p>	
<p>〈概要〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>自社生産のそばや野菜を活用し、レストランでそばを中心としたメニューを提供</li> <li>※雇用者数：32名（平成30年）（パート含む）</li> </ul>	 <p>自然林、畑、田んぼの広がる風景</p>
<p>〈取組の経緯〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>これまで農業体験、そば打ち体験など楽しみを創造してきたが、イベント参加者からの飲食施設を望む声に応えレストラン事業を計画</li> <li>既存顧客を含む女性客をターゲットに「食べる楽しみ」、「見る楽しみ」を提案</li> </ul>	 <p>レストラン「ゆるりの森」店内 ～時を忘れる空間～</p>
<p>〈取組の効果〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>雇用者数（パート含む）18名（平成23年）→32名（平成30年）</li> <li>※そばの打ち手は地元そば打ちの会から雇用</li> <li>月間来客数（イベントなど含む）約1,300人（平成25年）→約1,500人（平成30年）</li> </ul>	<p>〈今後の展望〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>そばレストランを中心とし市民農園を整備</li> </ul> <p>〈活用した支援施策〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>（農林水産省）6次産業化推進整備事業（加工・販売施設）（平成23年）</li> </ul>

資料：6次産業化取組事例集 農林水産省 平成31年2月

## ウ. 未利用都市空間の活用

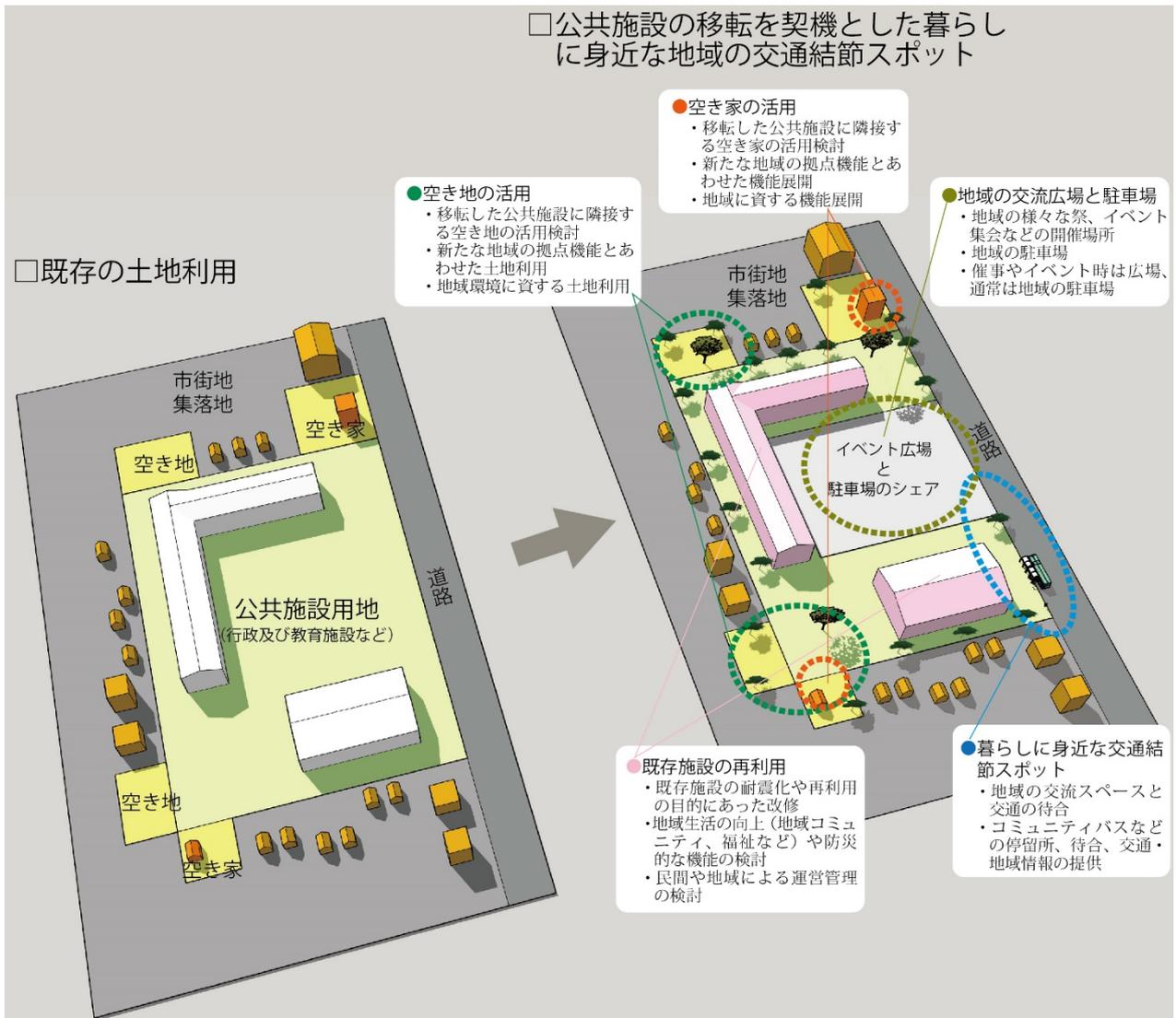
### ① 公共施設などの移転を契機とした地域づくりモデルの検討

本計画では、「市街地整備の方針」と「交通体系整備の方針」では下表のような方針を掲げています。これらの方針に基づき、公共施設の移転後の施設や土地利用及び周辺の未利用都市空間などの活用を次のようなモデルにおいて検討することにより、空き地や空き家の活用、民間事業者との連携や活用など、より具体的な都市づくりの実現を推進します。

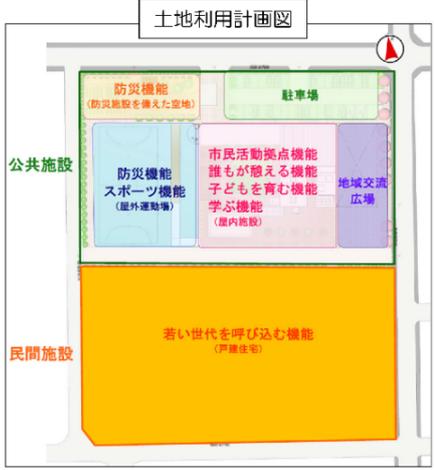
#### ■都市づくりの方針

市街地整備の方針： 地区拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設などの統廃合や再配置に伴い関連施設の集約化を図り、快適に歩いて暮らせる生活環境を整える。</li> <li>公共施設の跡地などを活用した交通結節スポットを検討する。</li> </ul>
交通体系整備の方針： 公共交通の充実に向けた方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活拠点などにおける関連機能の集約化に伴い、公共施設の跡地や未利用都市空間などを活用し、暮らしに身近な（小さなネットワーク）交通結節スポット（交通の乗り換え、バスの待合所など）を検討する。</li> </ul>

#### ■公共施設の移転を契機とした地域づくりのモデル検討



## ■公共施設の跡地利用事例

●新松戸地域学校跡地有効活用事業（千葉県松戸市）			
<p>〈概要〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 廃校となる松戸市立の小学校、中学校の両跡地を対象に、PPP手法の導入による公共的施設整備と民間施設の導入の一体的活用跡地の一部売却による市が負担する事業費（公共的施設の整備費など）を確保し、民間ノウハウを活用するための工夫を採用</li> </ul>	<p>〈跡地利用の基本的な考え方〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域の防災拠点の機能維持と積極的に地域において防災活動を行うための基盤となるように跡地活用</li> <li>● 今後の少子・高齢化を見据え、未来を担う子どもたちが元気に楽しく過ごせ、高齢者とも交流でき、双方がいきいきとすごせるような場所の設置</li> <li>● 若い世代が積極的に松戸市に住むことを選択するような魅力のある子育てしやすい施設と仕組みの整備</li> <li>● 若い世代の市への定住化、その子どもたちもその地域で生活できる住環境の整備</li> <li>● 跡地の活用に民間の提案をいかし、松戸市の財政負担の軽減を図る効果的な利活用</li> </ul>		
<p>〈跡地概要〉</p> <table border="0"> <tr> <td> <p>新松戸北小学校跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 廃校年月 平成 17 年 3 月末</li> <li>● 所在地 松戸市新松戸七丁目 192 番地</li> <li>● 敷地面積 13,372 ㎡</li> </ul> </td> <td> <p>新松戸北中学校跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 廃校年月 平成 21 年 3 月末</li> <li>● 所在地 松戸市新松戸五丁目 179 番地</li> <li>● 敷地面積 19,820 ㎡</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p>新松戸北小学校跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 廃校年月 平成 17 年 3 月末</li> <li>● 所在地 松戸市新松戸七丁目 192 番地</li> <li>● 敷地面積 13,372 ㎡</li> </ul>	<p>新松戸北中学校跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 廃校年月 平成 21 年 3 月末</li> <li>● 所在地 松戸市新松戸五丁目 179 番地</li> <li>● 敷地面積 19,820 ㎡</li> </ul>	<p>資料：新松戸地域学校跡地有効活用基本計画</p>
<p>新松戸北小学校跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 廃校年月 平成 17 年 3 月末</li> <li>● 所在地 松戸市新松戸七丁目 192 番地</li> <li>● 敷地面積 13,372 ㎡</li> </ul>	<p>新松戸北中学校跡地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 廃校年月 平成 21 年 3 月末</li> <li>● 所在地 松戸市新松戸五丁目 179 番地</li> <li>● 敷地面積 19,820 ㎡</li> </ul>		
<p>〈実施事業者提案〉 シダックス大新東ヒューマンサービスグループ</p> <p>【事業コンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域の魅力を大幅に向上させる新しい防災拠点、市民活動拠点</li> <li>● 両事業用地における公共的施設と民間施設（戸建住宅）の開発</li> </ul> <p>【公共的施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 小学校跡地は周辺住宅との相性、中学校跡地は川沿いの空間の開放性を意識して公共的施設を配置し、機能的に2つの事業用地を連携</li> <li>● 多様な市民活動のニーズに対応した市民活動拠点機能と空間</li> <li>● 市民活動支援のソフトプログラムの展開による施設の利用率の向上</li> <li>● 子どもを育む機能として成長段階に応じた機能を細かく検討</li> </ul> <p>【民間施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 小学校跡地に戸建の子育て支援モデル住宅を提供し、市内外への波及を図るとともに、景観協定を締結し、市の「景観条例適用第1号」を目指す発展性のある提案</li> <li>● 地域への戸建住宅の提供と既存地域も含めたワークショップやイベントなどを通じた地域のコミュニティ形成の支援</li> </ul>	<p>土地利用計画図</p>  <p>※図はイメージであり、今後変更される場合があります。</p>		

資料：松戸市「新松戸地域学校跡地有効活用事業整備に向けて事業がスタート！」

## ■公共施設の跡地利用事例

●芳賀町東部住宅団地（栃木県芳賀町）	
<p>〈概要〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 宇都宮市と芳賀町が申請していた「地域再生計画」が内閣府地方創生推進事務局により認定</li> <li>● 芳賀町の計画内容は、「LRT導入による鉄道のないまち躍動プロジェクト」と、「LRTを活用した魅力的な生活拠点形成構想」</li> </ul>	<p>〈基本的な考え方〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 「LRT導入による鉄道のないまち躍動プロジェクト」は、LRT整備とあわせて、新住宅地の開発や工業団地アクセス道路の拡幅を行うことで、新しい人の流れの創出とその定住化、雇用機会の創出、労働人口の流入増加につなげ、人口減少に歯止めをかけることを目的としている。</li> <li>● 事業期間は、平成 28 年 12 月～令和 2 年 3 月</li> <li>● 芳賀高校は、校庭が東日本大震災時のがれき置き場に使われた影響などから計画進展はずれ込んだが、町が市街化調整区域のまちづくりルール「地区計画」を定め平成 16 年度に着工</li> <li>● 旧芳賀高校跡地の約 5 ha、約 120 区画（1 区画約 230～260 ㎡）の分譲</li> <li>● 現在、県が町内で開発事業を進める新産業団地で働く人の住まいの受け皿となることも想定</li> </ul>
<p>〈跡地概要〉</p> <p>芳賀高校</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 廃校年月 平成 17 年 3 月末</li> <li>● 所在地 芳賀町大字祖母井 1664-7 他</li> <li>● 敷地面積 約 5 ha</li> </ul>	
<p>〈物件概要〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 芳賀町東部住宅団地「祖陽が丘」</li> <li>● 総区画数 124 区画</li> <li>● 分譲価格 569～799 万円</li> <li>● 土地面積 229.35～295.45 ㎡</li> <li>● 交通 JR 宇都宮駅から約 18km</li> </ul>	

資料：日刊建設新聞栃木版（平成 28 年 12 月 29 日）、下野新聞（平成 31 年 2 月 1 日）、芳賀町ホームページ

## ② 公営住宅の再編や有効活用などにおける取組

市営住宅は、「筑西市住生活基本計画」、「筑西市営住宅長寿命化計画」に基づき、市営住宅の計画的な維持管理を行い、住宅に困窮する世帯への供給を基本に、公平かつ的確な供給及び老朽化した施設の改修などにより維持補修に努めています。また、老朽化の著しい市営住宅について、計画的に解体工事を実施し、解体後の敷地については民間への払い下げなど、低未利用地の有効活用を図ることとしています。

これらの公営住宅の再編や跡地、空き家の利活用などについて、本市において適用の可能性のある取組を整理します。

### ■ 公営住宅の再編や有効活用などにおける取組

#### 取組イメージ

##### ○ 公営住宅全体の再編及び集約化

- 行政区域全体における公営住宅の再編及び集約化によるコンパクトなまちづくりの検討
- 行政区域全体における公共施設の再編・集約化との連動、少子・高齢化への対応、防災や福祉などの機能の強化

##### ○ 個別の公営住宅団地の建替えなど

- 建替えなどによる高層・集合化による居住ニーズにあわせた機能導入（バリアフリーなど）と余剰地の創出
- 立地する地域の特性や地域ニーズにあわせた余剰地の活用（子育てや高齢者福祉など）
- 民間活力の活用

##### ○ 廃止した公営住宅の跡地利用など

- 空き家、空き地となった公営住宅の利活用の検討
- 立地ポテンシャルにあわせた商業、産業、住宅地などの開発と連動した地域の活性化や地域ニーズにあわせた公的機能の導入（民間開発した住宅の借り上げ、公共施設の再編と連動したコミュニティ、福祉、子育て機能など）

など

##### ○ 民間活力の活用

〈PPP/PFIなどの手法導入〉  
設計・建設・管理、余剰地の活用など  
(BT方式、BTO方式)  
〈維持管理・家賃徴収〉  
指定管理者の導入又は公社などによる管理代行

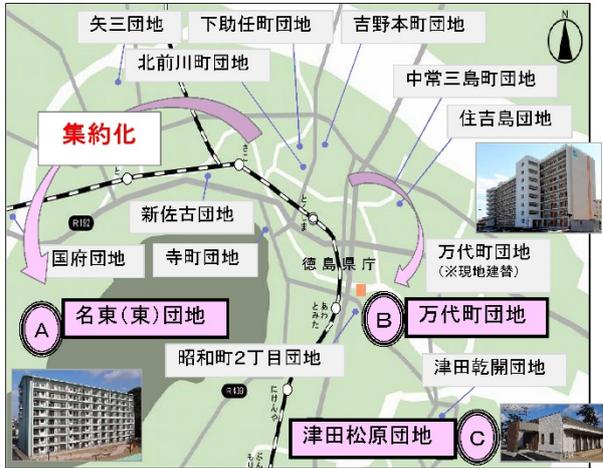
〈民間による自由提案〉  
民間のノウハウをいかした、集約化などに伴う防災性の向上、地域の活性化などの計画や公的資金の縮減に対応した事業スキームの提案など

## ■公営住宅における取組事例

### ●公営住宅の集約化による福祉や防災機能の強化（徳島県）

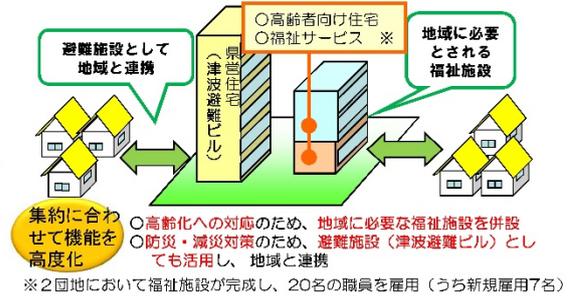
#### 〈概要〉

- 集約建替えに伴い、余剰地を活用した高齢者向けの住宅の整備や福祉施設の設置を行うとともに、県営住宅に津波避難機能も備え、地域の居住・まちづくりニーズに対応



建替前	12団地 / 県営住宅：645戸（うち入居戸数…約360戸）
建替後	3団地 / 県営住宅：300戸、高齢者向け住宅：60戸＋福祉施設
平成25年～事業実施	

<b>A</b> 名東(東)団地 県営住宅 88戸 ・高齢者向け住宅16戸 ・福祉施設	<b>B</b> 万代町団地 県営住宅 112戸 ・高齢者向け住宅44戸 ・福祉施設	<b>C</b> 津田松原団地 県営住宅 100戸 ・福祉施設
--	---	---------------------------------------



### ●地域ニーズに対応した建替えによる余剰地の活用（大阪府枚方市）

#### 〈概要〉

- PFI手法を活用し、府営住宅の建替え（建物の高層化）によって創出された余剰地に、地域ニーズに沿って戸建住宅やサービス付き高齢者向け住宅を一体的に整備

従前敷地面積 2.36ha
↓
・建替え後の敷地面積 0.95ha（府営住宅） ・創出余剰地など面積 1.41ha （戸建住宅、サービス付き高齢者向け住宅など） ※市道など 0.44ha を含む ※余剰地活用の対価として約3.2億円が大阪府の収入



資料：公民連携による公的住宅整備の取組（国土交通省住宅局）平成27年5月第4回公民連携セミナー

### 3. 市民参画と官民連携の実現

#### ア. 都市づくりへの市民参画の取組

本計画に関わる都市づくりや都市施設の整備、管理運営などにおける市民参画の取組とその内容を次のように整理しました。本計画では、市民や高校生、団体アンケートや「地域づくり会議」などにより、市民の方々からご意見をお聞きし、計画の策定にいかしています。

これらを踏まえて、都市づくりの実現に向けた市民参画の取組を下表に整理します。

#### ■都市づくりへの市民参画の取組と内容

取 組	内 容
都市計画や各種計画づくりへの参画	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画に関連する計画策定や「景観計画」策定など、まちづくりに関連する計画策定時に意見交換、意見聴取を行うための取組を継続的に実施することによるまちづくりへの関心の向上</li> <li>市民参画のための手法（まちづくり協議会、ワークショップ、委員会、アンケート調査、先進地視察、シンポジウム・講演会などの開催）の検討</li> <li>よりよい街並みづくりへの意識醸成の場づくりや、住民による様々な自主的な活動の促進と支援</li> </ul>
コミュニティバスの再編・デマンドタクシーの充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>「筑西市地域公共交通網形成計画」の周知とこれに基づく施策への協力など</li> <li>地域公共交通へのこまめなニーズの把握と利用者と話し合う場の設置</li> <li>地域住民及び利用者のニーズを反映する運営体制づくり（利用促進、高齢者などの交通弱者への配慮、共同利用、利用環境の充実への協力、情報の周知・提供など）</li> </ul>
道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>顔となる道路の沿道環境の充実や景観形成への協力（緑化や花植え、セットバック、色彩など）</li> <li>身近な生活道路の維持管理への協力（清掃活動や美化など）</li> </ul>
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存の活動への支援継続、充実・強化</li> <li>より効果的な維持管理のための地域ぐるみの意見交換、開催検討（環境の維持・管理、積極的な利用や安全・安心な利用など）</li> <li>民間企業、公共施設などの積極的な緑化</li> </ul>
公共施設など	<ul style="list-style-type: none"> <li>より効果的な維持管理のための地域ぐるみの意見交換、開催検討（環境の維持・管理、積極的な利用や安全・安心な利用など）</li> <li>コミュニティ施設など地域の活動を支える身近な公共施設への支援と維持・管理への地域組織や民間事業者の参画促進</li> </ul>
まちづくり活動への支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市づくりへの多様な市民団体との連携</li> <li>既存の都市づくりに関連する活動に対する支援の維持、強化・充実</li> <li>まちづくりの専門家の派遣、勉強会の開催</li> </ul>
空き家対策への参画	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内の関連民間事業者などと連携した空き家情報の共有やマッチング支援体制づくり</li> <li>空き家の適正な維持管理や活用可能な空き家の情報提供などへの協力</li> </ul>
民間からの支援を促進する仕組みづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間による支援（寄付、募金、公債、ファンド）を実現する仕組みづくり</li> <li>企業によるまちづくり参画（PFI、ネーミングライツ、CSRなど）を実現する仕組みづくり</li> </ul>

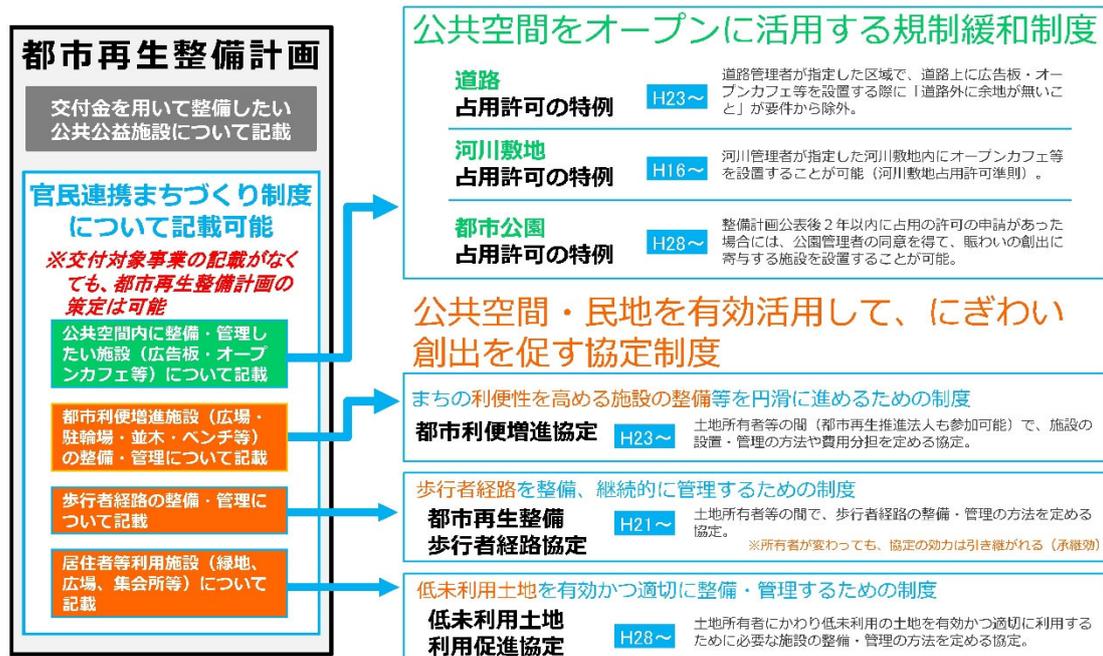
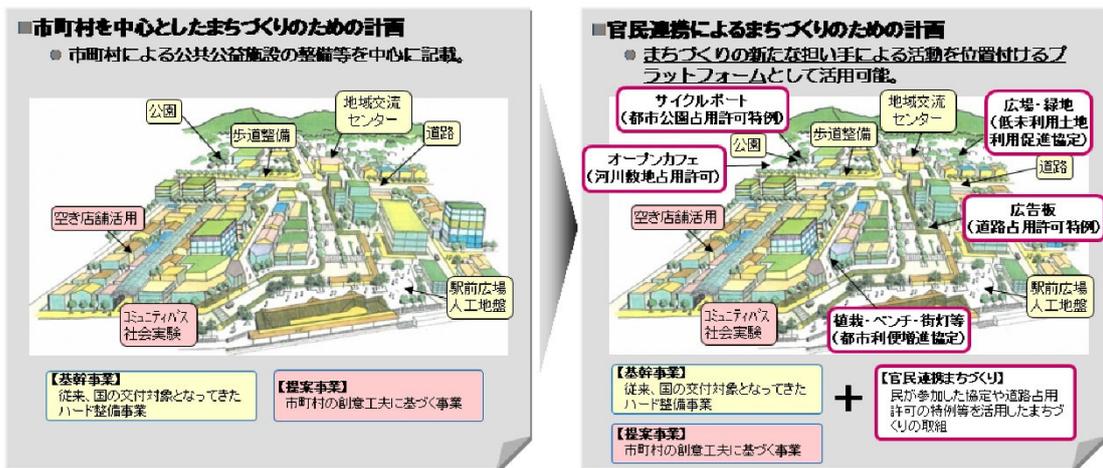
## イ. 官民連携をいかした都市づくり

都市づくりにおいて、人口減少に伴う税収の減少や少子・高齢化に伴う社会保障費の増大などにより、行政の財政への負担も増大しています。今までは、都市づくりは行政が主体として担ってきました。しかし、近年、市民・企業・NPOなど、民間主体による都市づくりの取組が活発になり、まちづくりの新たな担い手としての民間主体の役割が拡大しつつあります。今後は、都市づくりという公的な範囲における民間による自主的な取組を促進することが重要となっています。

本計画において、次のような官民連携をいかした取組を検討することにより、都市づくりの実現を推進します。

### ① 都市再生整備計画（都市再生特別措置法第46条）における「官民連携のまちづくりの取組」

「都市再生整備計画」は、平成23年の都市再生特別措置法の改正により、「官民連携によるまちの整備・管理のための計画」として、交付対象事業だけでなく民間主体によるまちづくりの推進を図る活動も対象とすることが出来るようになりました。



資料：「官民連携まちづくりの進め方」国土交通省 平成31年3月

## ② 公共空間をオープンに活用する規制緩和制度の適用イメージ

官民連携をいかした都市づくりとして、「サイクルポートの都市公園占用許可特例」と「道路占用許可の特例」、「河川敷占用許可の特例」を適用した都市づくりのイメージを下図に示します。

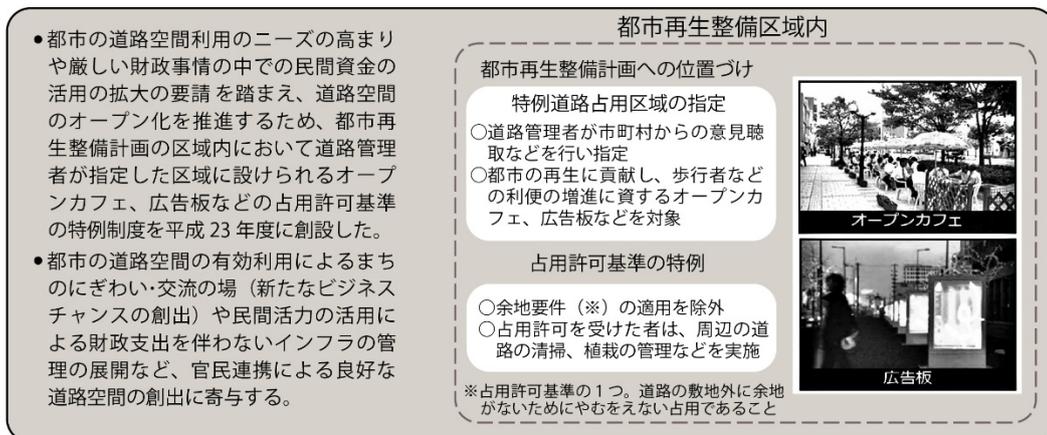
### ■産業拠点と連動した地域形成のイメージ

#### 展開イメージ

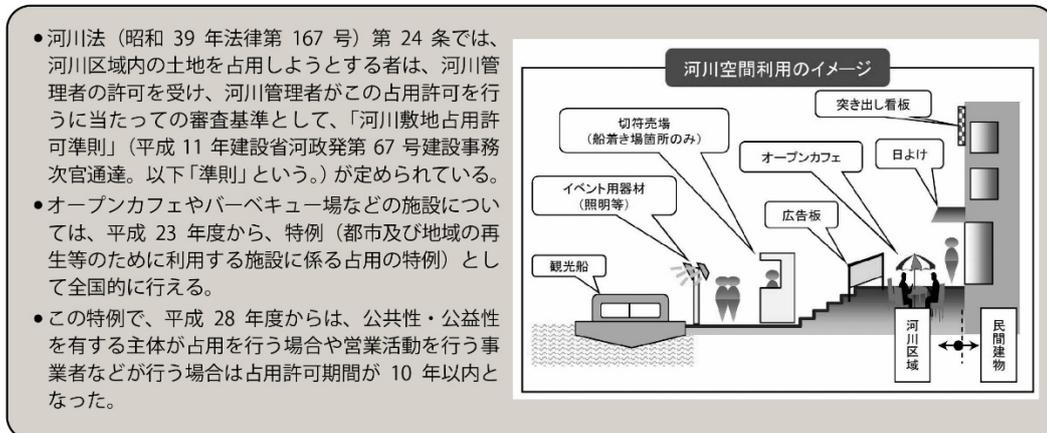
##### ○サイクルポートの都市公園占用許可特例



##### ○道路占用許可の特例



##### ○河川敷占用許可の特例



資料：国土交通省ホームページ(説明資料など)

## ■サイクルポートの都市公園占用許可特例の事例

<b>●回遊性の向上を まちなかの都市公園にサイクルポート（自転車駐車場）を整備（滋賀県大津市）</b>	
〈目的〉	
<ul style="list-style-type: none"> <li>公園を中心としたまちなかの回遊性の向上と賑わいの創出を図る。</li> </ul>	
〈実施内容〉	
<ul style="list-style-type: none"> <li>まちなかの都市公園（なぎさ公園内のなぎさのテラスやおまつり広場）にサイクルポート（自転車駐車場）を整備し、シェアサイクル事業を実施</li> </ul>	
〈占用主体〉	
<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生推進法人 株式会社まちづくり大津</li> </ul>	

資料：「都市再生整備計画（第5回変更）滋賀県大津市 平成30年10月」、滋賀県大津市ホームページ

## ■道路占用許可の特例の事例

<b>●新たな賑わいを オリオン通りでオープンカフェを実施（栃木県宇都宮市）</b>	
〈目的〉	
<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地での人の交流や憩いの場の提供を通して、新たな賑わい創出や回遊性の向上を図ることを目的に、オリオン通りに、誰でも自由に休憩や食事などに利用できるオープンカフェを設置</li> </ul>	
〈実施内容〉	
<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年4月29日（土曜日）から、午前11時～午前0時の間で年間を通して実施</li> <li>オリオン通り（市道3号線及び市道1136号線）</li> <li>店舗前に、イス、テーブル、パラソルなどを設置したオープンカフェの実施</li> </ul>	
〈事業主体〉	
<ul style="list-style-type: none"> <li>特定非営利活動法人 宇都宮まちづくり推進機構</li> </ul>	

資料：宇都宮市ホームページ、宇都宮まちなかオープンカフェ公式サイト「Open Cafe」、特定非営利活動法人 宇都宮まちづくり推進機構ホームページ

## ■河川敷占用許可の特例の事例

<b>●隅田川河川区域においてオープンカフェを実施（東京都台東区）</b>	
〈経緯〉	〈事業概要〉
<ul style="list-style-type: none"> <li>台東区の区議会において「水辺にオープンカフェなど憩いのスポットを創り出す必要があるのでは」との質問に「積極的に検討」と区長が答えたことを契機として、隅田公園の整備にも反映させるため、河川敷地占用許可準則の規定に基づき、常設施設としてオープンカフェを整備</li> <li>実施場所は、区内部のオープンカフェ検討会で協議し、立地環境や今後の「公園整備計画」と整合を図った上で決定し、「隅田公園オープンカフェ協議会」にて地域の合意形成を図った。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>隅田公園オープンカフェは、都内初の民間事業者による河川敷地を利用したオープンカフェとして、平成25年10月に2店舗がオープン</li> <li>隅田公園オープンカフェ事業は、河川空間の規制緩和に伴う「河川敷地占用許可準則」の改正によって実現したもので、隅田川の水辺とその周辺地域に恒常的な賑わいを創出し、地域の活性化を図ることを目的としている。</li> <li>地元住民が参加した「隅田公園オープンカフェ協議会」により、計画段階から地域の合意形成を図りながら進められ、東京都が推進する隅田川ルネサンスの取組の一つにも位置づけられている。</li> </ul>
オープンカフェ	 

資料：台東区ホームページ

## 資料編

1. 用語解説・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 149
2. 策定体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 153
3. 策定経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 154
4. 改定委員会及び庁内調整会議・・・・・・・・・・ 155
5. 地域づくり会議・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 156



## 1. 用語解説

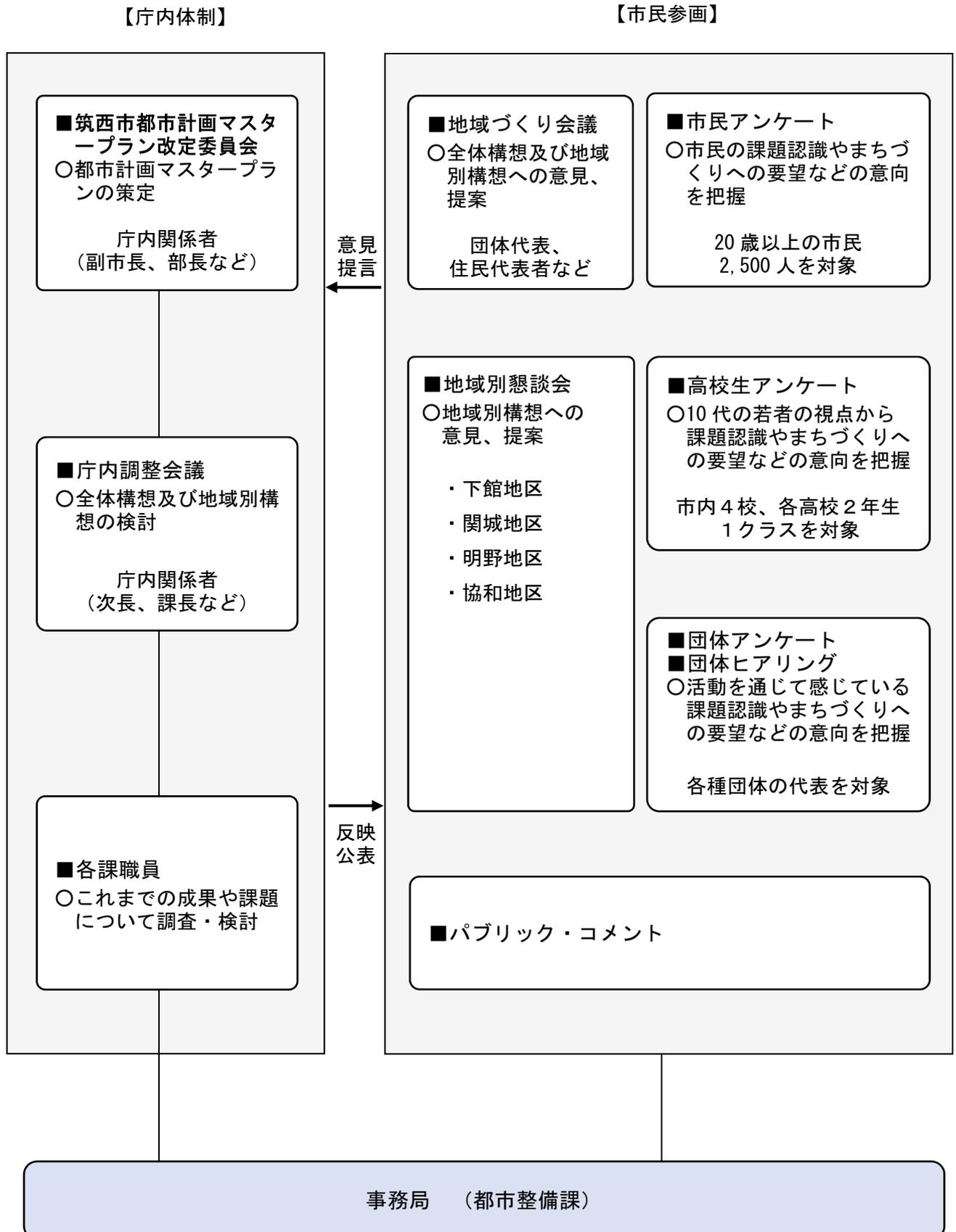
頭文字	用語	解説
あ	インバウンド	訪日外国人旅行客のこと。
	NPO	Non-Profit Organization 又は Not-for-Profit Organization の略。様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し、収益を分配することを目的としない団体の総称。
	LRT	Light Rail Transit の略。低床式車両の活用や軌道・電停の改良による乗降の容易性、定時性、速達性、快適性などの面で優れた特徴を有する次世代の軌道系交通システムのこと。
か	街区公園	もっぱら街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で誘致距離 250m の範囲内で 1 か所当たり面積 0.25ha を標準として配置する。
	開発許可制度	都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を計画的な市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、都市計画区域内の開発行為について公共施設や排水設備などの必要な施設の整備を義務付けるなど良質な宅地水準を確保すること、この二つの役割を果たす目的で創設された制度のこと。
	狭隘道路	幅員が 4 m 未満の狭い道路。建築基準法では建築物は幅員 4 m 以上の道路に接している必要があると規定されており、幅員 4 m 未満の建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路（2 項道路）沿いの敷地で建替えや改築などを行う際は、原則として道路の中心から 2 m を道路とみなして後退する必要がある。
	区域区分	市街化区域と市街化調整区域の区分。
	区域指定制度	人口減少や少子・高齢化が進む中で、既存集落の活性化とそのコミュニティを維持することを目的とした、都市計画法第 34 条第 11 号及び第 12 号における市街化調整区域内における開発許可制度である。その指定区域内であれば、集落の出身要件などを問うことなく、誰でも住宅などの一定用途の建築物を建築できる。
	建築協定	住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者同士が建築物の基準（建築基準法による最低基準を超えた高度な基準）に関する一種の契約を締結するときに、公的主体（特定行政庁）がこれを認可することにより、契約に通常の契約には発生しない第三者効を付与して、その安定性・永続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度。
	広域連携軸	県内外との連携を支える広域的な交通ネットワーク（主要な鉄道、高速道路など）を指す。
	高次都市機能	中核都市としての役割や周辺市町村を含めた広域圏を対象とする施設集積による、教育、文化、医療、行政、産業情報などの諸機能。
	交通結節点	異なる交通手段（場合によっては同じ交通手段）を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎ施設。鉄道駅や路面電車などの軌道駅やバスターミナルなど。
さ	国土強靱化地域計画	大規模自然災害などに備えるため、事前防災・減災と迅速な復旧復興に資する施策を、まちづくり政策や産業政策も含めた総合的な取組として計画的に実施し、強靱な国づくり・地域づくりを推進するもの。
	散居型集落	主に平場の農業集落に見られる形態で、家と家との間に広く田畑が入っている状態の農業集落。
	GIS	Geographic Information System の略。地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術。

頭文字	用語	解説
さ	CSR	Corporate Social Responsibility の略。企業活動において、社会的公正や環境などへの配慮を組み込み、従業員、投資家、地域社会などの利害関係者に対して責任ある行動をとるとともに、説明責任を果たしていくことを求める考え方。
	市街化区域	すでに市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
	市街化調整区域	都市計画法に基づいて定められる「市街化を抑制すべき区域」。市街化調整区域では基本的に開発行為は制限されている。
	自然環境保全地域	ほとんど人の手が加わっていない原生の状態が保たれている地域や優れた自然環境を維持している地域を、今後も極力人為を加えずに後世に伝えることを目的として、自然環境保全法及び都道府県条例に基づき指定される地域。
	指定管理者制度	委託先が市の出資法人や公共的団体などに限定されていた地方自治体の「公の施設」の管理運営について、民間事業者も含めた幅広い団体に委ねることを可能とする制度。
	人口フレーム	将来の人口の目標値のこと。
	スキーム	「枠組みを伴った計画」や「計画を伴う枠組み」のこと。
た	地域経済牽引事業	地域の特性をいかして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす事業。
	地域地区制度	都市計画区域内の土地をどのような用途で利用するか、又はどの程度に利用すべきかということ都市計画として定めるもので、建築物の用途、規模、構造などに関し必要な制限を定め、土地の適正な利用を実現しようとする制度である。用途地域のほか、特別用途地区、防火地域、準防火地域、高度地区、風致地区などの制度がある。
	地域未来投資促進法	地域の特性をいかして、高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する相当の経済的効果を及ぼす「地域経済牽引事業」を促進することを目的としている。市町村・都道府県が作成した「基本計画」に基づき事業者が作成する「地域経済牽引事業計画」を、都道府県知事が承認する。また、地域経済牽引事業の支援を行う「地域経済牽引支援機関」による「連携支援計画」を国が承認する。
	地区計画制度	道路や公園などの配置、建築物の用途、形態など、地区独自のまちづくりのルールを定めるもので、地区計画の方針と地区整備計画から構成されている。 市街化調整区域では、宅地化や開発の進行に対して、無秩序な開発の防止や良好な住環境を保全するために有効な規制・誘導策の一つとして考えられる。また、市全体の土地利用方針に沿って地域の活力向上を目的として行われる開発行為などに対しては、地区計画の活用により周辺環境や景観との調和のとれた土地利用を図ることができる。
	DI D (人口集中地区)	Densely Inhabited Districts の略。人口集中地区は、統計データに基づいて一定の基準により都市的地域を定めたものである。設定に当たっては、国勢調査基本単位区及び基本単位区内に複数の調査区がある場合は調査区を基礎単位として、原則として人口密度が 1 km <sup>2</sup> 当たり 4,000 人以上の基本単位区などが市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域としている。
	DMA T	Disaster Medical Assistance Team の略。「災害急性期に活動できる機動性を持ったトレーニングを受けた医療チーム」と定義されており、災害派遣医療チームを指す。

頭文字	用語	解説
た	デマンド交通	予約型の運行形態の輸送サービスを指し、福祉輸送（要介護者、身体障害者などであって公共交通機関を利用することが困難な移動制約者を対象に、必要な介助などと連続して、又は一体として行われる個別的な輸送サービス）や特定施設の送迎サービスなどは含まない。
	特別緑地保全地区制度	良好な自然的環境を形成している都市内の樹林地や草地、水辺地などを指定し、建築行為や樹木の伐採などを制限することによって現状凍結的に緑地を保全し、都市における貴重な緑を将来に引き継いでいこうとする制度（都市緑地法第12条）。
	都市機能	一般的には都市及びそこで営まれる人間社会を構成する主要な機能であり、例えば「居住機能」「工業生産機能」「物流機能」「商業・業務機能」「行政機能」「文化機能」「レクリエーション機能」などの都市的な機能のほか、「自然機能」や「農業機能」もそれに含んで指す場合も多い。都市インフラ（道路・鉄道、公園緑地、上下水道、都市河川などの都市基盤施設）の上に上記のような都市機能が配置され、ひとつの都市構造を形成するが、駅、インターチェンジ、空港などの交通施設、公園緑地などは、インフラでもあり、同時に都市機能でもある。
	都市基盤施設	一般的に道路・街路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設のことをいう。
	都市計画基礎調査	都市計画法第6条に「おおむね5年ごとに実施」するものと規定されており、都市政策の企画・立案及び都市計画の運用に資するため、土地利用現況・建物現況・都市施設・市街地整備の状況などについて調査し、都市の現況及び動向を把握するものである。
	都市計画区域	都市計画法に基づき、市又は一定規模以上の町村において、一体の都市として総合的に整備・開発・保全することを目的として県が指定する区域。
	都市計画道路	都市の骨格を形成し、安全・安心な市民生活と機能的な都市活動を確保する、都市交通における最も基幹的な都市施設として都市計画法に基づいて都市計画決定された道路。
	都市計画法	都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的として、土地利用や都市施設の整備など都市計画の内容、その決定手続及び都市計画制限などについて必要な事項を定めた法律。
	都市公園	都市計画法に基づき、国、都道府県、市区町村が設置・管理している公園で、遊園地などは含まれない。
	都市施設	道路、公園など、都市の骨格を形成するとともに、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するための施設。
土地区画整理事業	都市計画区域内で公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業。	
は	パブリック・コメント	市が重要な施策などを立案し、実施に至るまでの過程において広く市民や事業者などに多様な意見や情報を提出してもらい、寄せられた意見などに対する市の考え方を公表するもの。市の施策などの策定過程における公正の確保と透明性の向上が図られ、市民の主体性を尊重した協働のまちづくりが推進される。
	B T	Build Transfer の略。民間事業者が施設などを建設し、施設完成直後に公共施設などの管理者などに所有権を移転する事業方式。
	B T O	Build Transfer Operate の略。民間事業者が施設などを建設し、施設完成直後に公共施設などの管理者などに所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

頭文字	用語	解説
は	P F I	Private Finance Initiative の略。公共の建物や道路など公共部門が実施していた社会資本整備を民間事業者に委ねる手法。
	P D C A サイクル	Plan (計画)、Do (実施及び運用)、Check (評価・検証)、Act (改善行動) のサイクルを回しながら継続的に施策や事業の改善に取り組む仕組み。
	P P P	Public Private Partnership の略。公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、「官民連携」とも呼ばれ、民間資本や民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの向上を目指すものとされている。
	ファサード	建築物の正面のこと。一般的には、建築物の正面玄関側の立面を指すが、デザインなどにおいて重要な面を有しているのであれば、側面や背景にかかわらずファサードと呼ぶ場合もある。
	風致地区	都市計画法に基づく地域地区の一種で、自然の景勝地、公園、沿岸、緑豊かな低密度住宅地などに対して、都市の風致を維持するために定められる。
や	ユニバーサルデザイン	「全ての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障害の有無などに関わらず、最初からできるだけ多くの人が利用可能であるようにデザインすることをいう。
	用途地域制度	都市計画法に基づく地域地区の一種で、目指すべき市街地像に応じて用途別に分類される 13 種類の都市計画の総称。
ら	立地適正化計画	住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設その他の居住に関連する施設の立地の適正化に関する計画。区域のほか、居住誘導区域（居住を誘導すべき区域）・都市機能誘導区域（居住に関連する施設の立地を誘導すべき区域）を記載する。
	緑地保全地域制度	里地・里山など都市近郊の比較的大規模な緑地において、比較的緩やかな行為の規制により、一定の土地利用との調和を図りながら保全する制度(都市緑地法第5条)。
	緑化協定	土地所有者などの合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度。

## 2. 策定体制



### 3. 策定経緯

年	月 日	事 項	内 容
平成 31 年 (2019 年)	2 月 5 日	筑西市都市計画審議会	策定方針の説明
	2 月 13 日 ～2 月 27 日	市民アンケート	期間：2 月 13 日～2 月 27 日 対象：20 歳以上の市民 2,500 人 回収：785 通（回収率 31.4%）
	2 月 13 日 ～2 月 27 日	高校生アンケート	期間：2 月 13 日～2 月 27 日 対象：市内 4 校の高校 2 年生（各高校 1 クラス） 回収：166 通（回収率 100.0%） 下館第一高等学校（38 名） 下館第二高等学校（42 名） 下館工業高等学校（39 名） 明野高等学校（47 名）
	2 月 13 日 ～2 月 28 日	団体アンケート	期間：2 月 13 日～2 月 28 日 対象：23 団体 回収：20 団体（回収率 87.0%）
	2 月 13 日	合同会議（第 1 回改定委員会及び庁内調整会議）	筑西市の現況、策定方針についての検討
	3 月 26 日	第 1 回地域づくり会議	筑西市の現況、策定方針についての検討
	3 月 26 日 ～4 月 16 日	団体ヒアリング	期間：3 月 26 日～4 月 16 日 対象：7 団体
令和元年 (2019 年)	5 月 22 日	第 2 回庁内調整会議	全体構想についての検討
	7 月 24 日	第 2 回地域づくり会議	全体構想についての検討
	8 月 26 日	第 2 回改定委員会	全体構想、地域別構想についての検討
	9 月 10 日 ～9 月 30 日	筑西市都市計画審議会	中間報告（各委員のもとへ訪問）
	10 月 15 日	第 3 回地域づくり会議	地域別構想、実現化方策についての検討 都市計画マスタープラン（素案）について
	11 月 18 日	合同会議（第 3 回改定委員会及び庁内調整会議）	地域別構想、実現化方策についての検討 都市計画マスタープラン（素案）について
	11 月 25 日	茨城県調整会議	都市計画マスタープラン（素案）について
	12 月 12 日 ～12 月 19 日	地域別懇談会	<下館地区> 開催：12 月 12 日、19 日 会場：スピカ本庁舎、アルテリオ <関城地区> 開催：12 月 17 日 会場：生涯学習センター <明野地区> 開催：12 月 19 日 会場：明野公民館 <協和地区> 開催：12 月 13 日 会場：協和公民館 合計参加人数：27 名
	12 月 20 日 ～1 月 10 日	パブリック・コメント	期間：12 月 20 日～1 月 10 日 意見：なし
令和 2 年 (2020 年)	1 月 23 日	議会報告（全員協議会）	都市計画マスタープラン改定案の概要説明
	1 月 29 日	第 4 回地域づくり会議	都市計画マスタープラン（案）について
	2 月 3 日	合同会議（第 4 回改定委員会及び庁内調整会議）	都市計画マスタープラン（案）について



## 4. 改定委員会及び庁内調整会議

### ■改定委員会 委員

構 成 員	副市長（委員長）	教育長
	市長公室長	市長公室理事
	総務部長	企画部長
	人口対策部長	税務部長
	市民環境部長	保健福祉部長
	こども部長	経済部長
	土木部長（副委員長）	上下水道部長
	中核病院整備部長	会計管理者
	教育部長	議会事務局長
	農業委員会事務局長	

### ■庁内調整会議

構 成	市長公室	総務部
	企画部	人口対策部
	税務部	市民環境部
	保健福祉部	こども部
	経済部	土木部
	上下水道部	会計課
	中核病院整備部	教育委員会
	議会事務局	監査委員・公平委員会事務局
	農業委員会事務局	

## 5. 地域づくり会議

(敬称略)

区 分	団体名	氏 名	備 考
庁内各課 推薦団体	下館商工会議所	舘野 理	
	筑西市商工会	吉原 則行	
	筑西市認定農業者協議会	小島 栄	
	ちっくタッグ	大畑 芳道	
	ちくせい観光ボランティアガイド 協会	諏訪 光一	
	筑西建設業倶楽部	滝田 富祐	
	筑西地区交通安全協会	石島 一夫	
	筑西市消防団	海老沢 正巳	
	筑西地区防犯連絡協議会	堀江 壽明	
	筑西市地域女性団体連絡会	野澤 和子	
	筑西市PTA連絡協議会	下条 力男 百目鬼 正崇	平成30年度 令和元年度
	筑西市子ども会育成連合会	新井 英雄	
	筑西市保育研究会	新井 平一	
	筑西市高齢者クラブ連合会	石島 存 大和田 清	平成30年度 令和元年度
	筑西市体育協会	皆川 容徳	
筑西市 自治会連合会	筑西市自治会連合会	爲我井 徹	
	筑西市自治会連合会	松崎 清 荻野 忠夫	平成30年度 令和元年度
	筑西市自治会連合会	杉山 忠男	
	筑西市自治会連合会	中西 隆雄 柴 保	平成30年度 令和元年度
	筑西市自治会連合会	爲我井 茂	
	筑西市自治会連合会	鈴木 親男	
	筑西市自治会連合会	増淵 俊夫	
都市計画 審議会委員	都市計画審議会	津田 むつみ	
	都市計画審議会	大畑 清子	
	都市計画審議会	深見 恭子	
	都市計画審議会	大久保 芳雄	

# 筑西市都市計画マスタープラン

令和2年3月

発行：茨城県筑西市

編集：土木部都市整備課

〒308-8616

茨城県筑西市丙 360 番地

TEL: 0296-24-2111 (代表)

<http://www.city.chikusei.lg.jp/>

