

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。

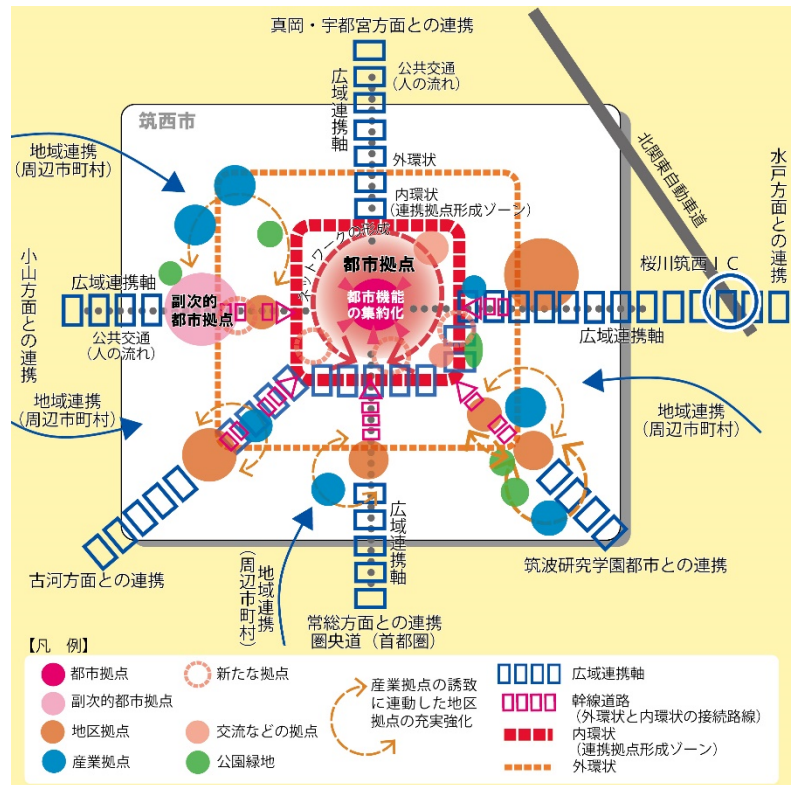
② 将来都市構造の考え方

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。

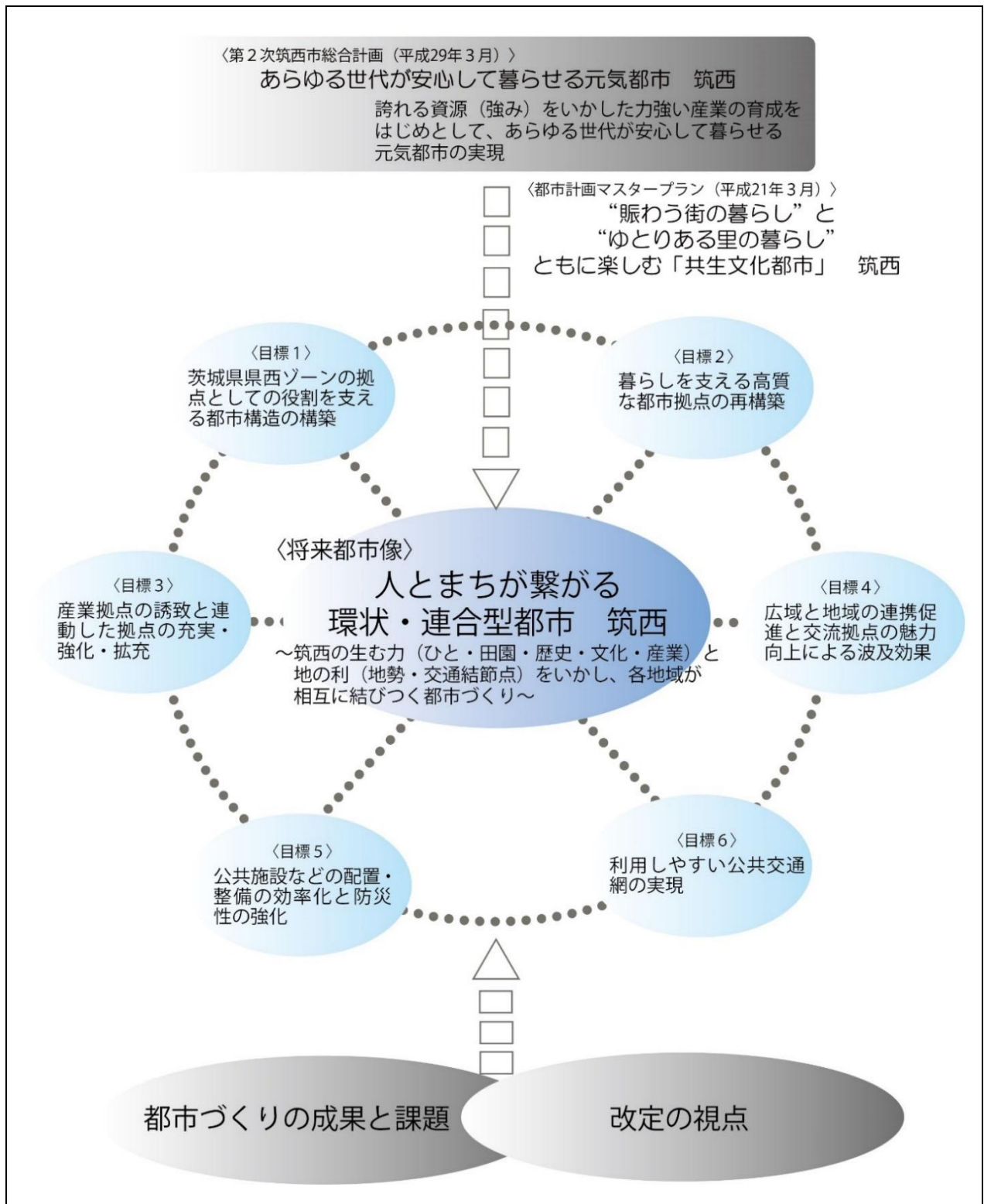
●目標5 公共施設などの配置・整備の効率化と防災性の強化

「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〉

〈第2次筑西市総合計画（平成29年3月）〉

あらゆる世代が安心して暮らせる元気都市 筑西

〈将来都市像〉

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～

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

重点プロジェクトの展開

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

重点プロジェクト2
産業拠点と連動した地域形成

重点プロジェクト3
未利用都市空間の活用

●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

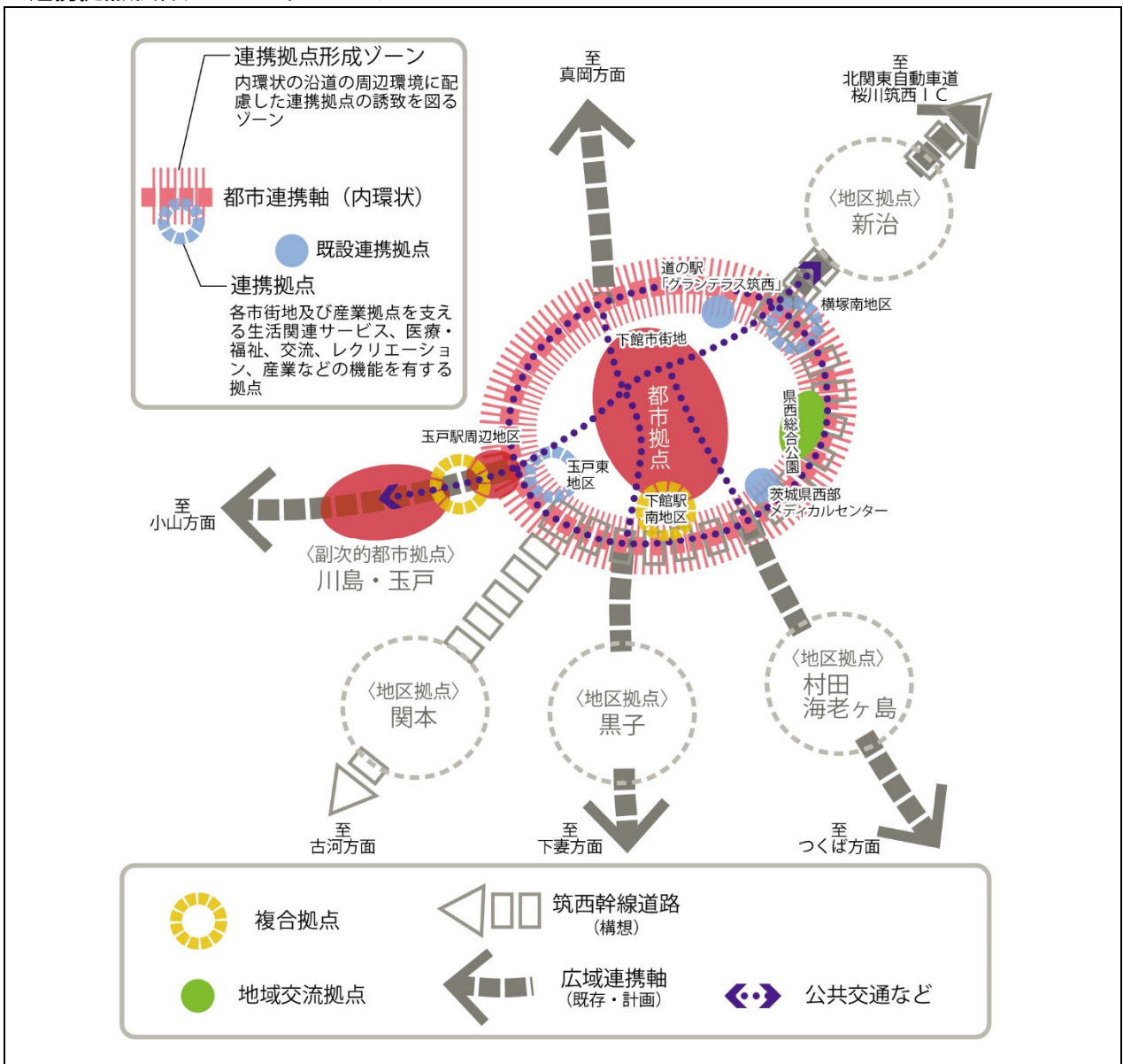
<都市づくりのねらい>

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。

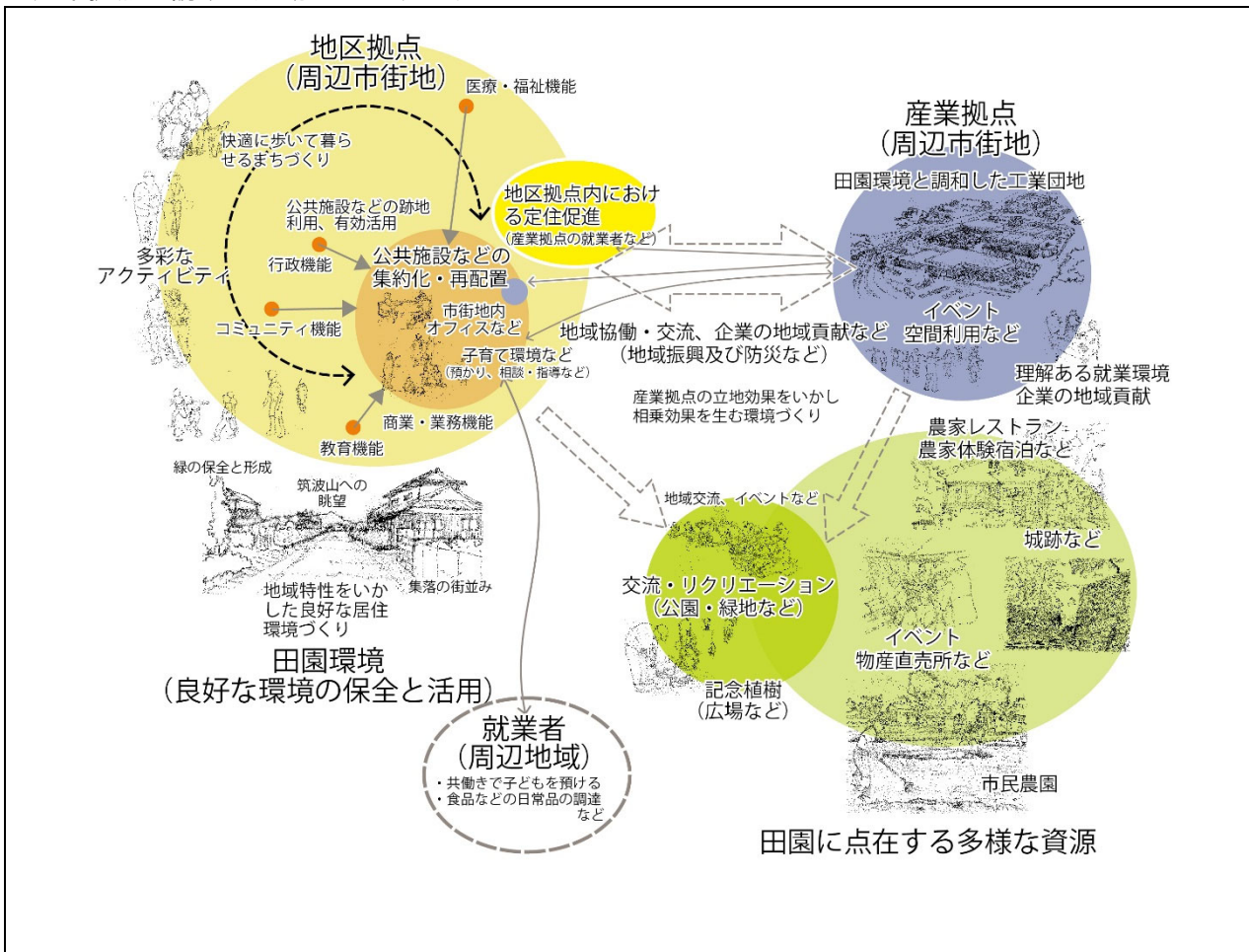
産業拠点では、田園的な周辺環境への配慮を図るとともに、周辺市街地との地域連携（地域協働・交流、企業の地域貢献など）を検討します。

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>

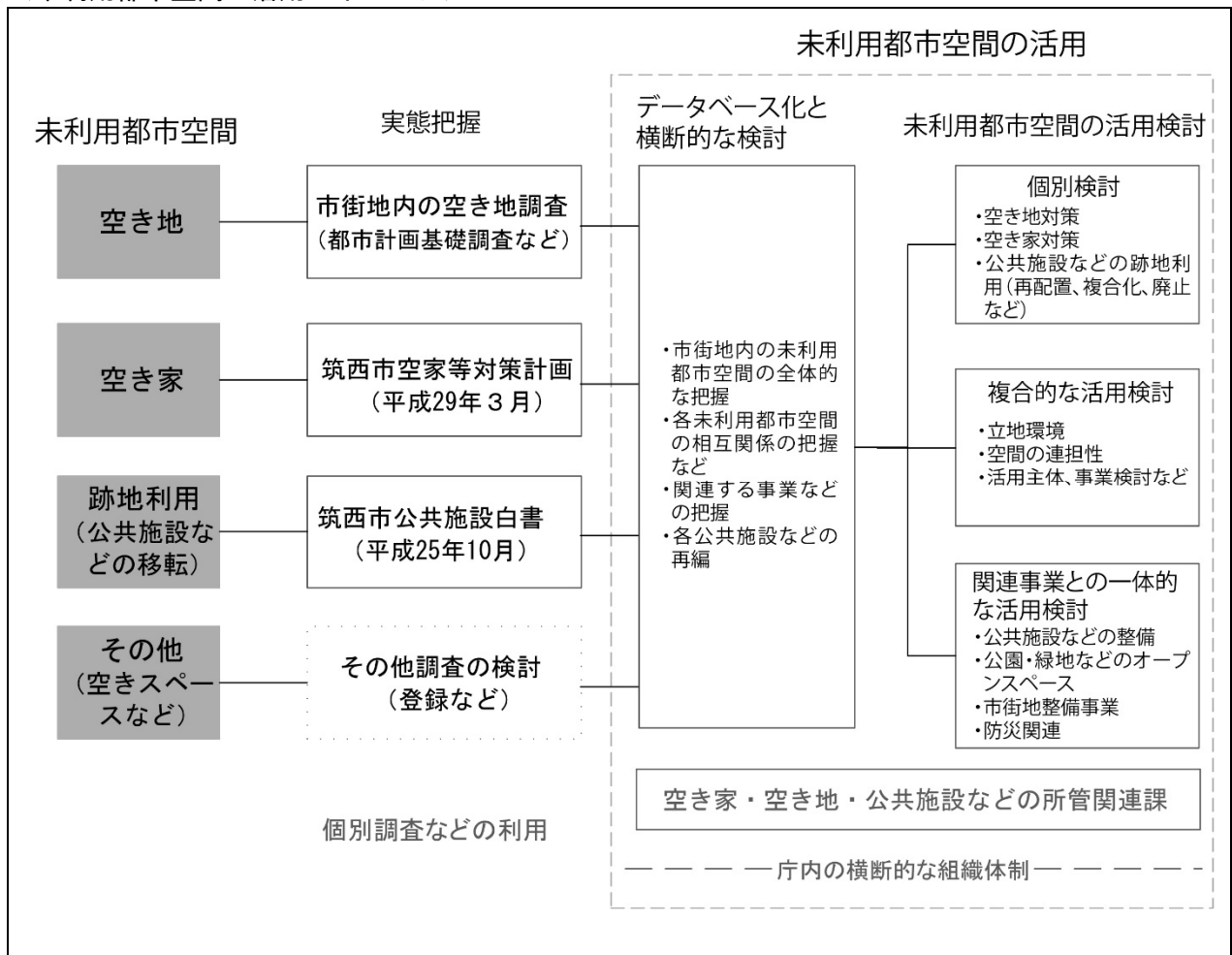
本市では、「筑西市公共施設適正配置のための基本方針」や「筑西市空家等対策計画」を策定し、その機能の再編や空き家などに対して取り組んでいます。

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"> 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。
連携拠点形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 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。
都市田園融合ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
田園ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 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。

② 拠点の配置

都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
副次的都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> 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。
地区拠点	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
産業拠点	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。

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

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"> 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。
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"> 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。
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"> 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。
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"> 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。
対象地区	川島・玉戸市街地
商業業務地	<ul style="list-style-type: none"> 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。
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"> ● 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。 ● 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。
<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"> ● 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。 ● 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。
<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"> ● 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。
<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"> ● 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。 ● 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。
<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"> 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。 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。
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"> 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。
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"> 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。
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"> 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。

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。

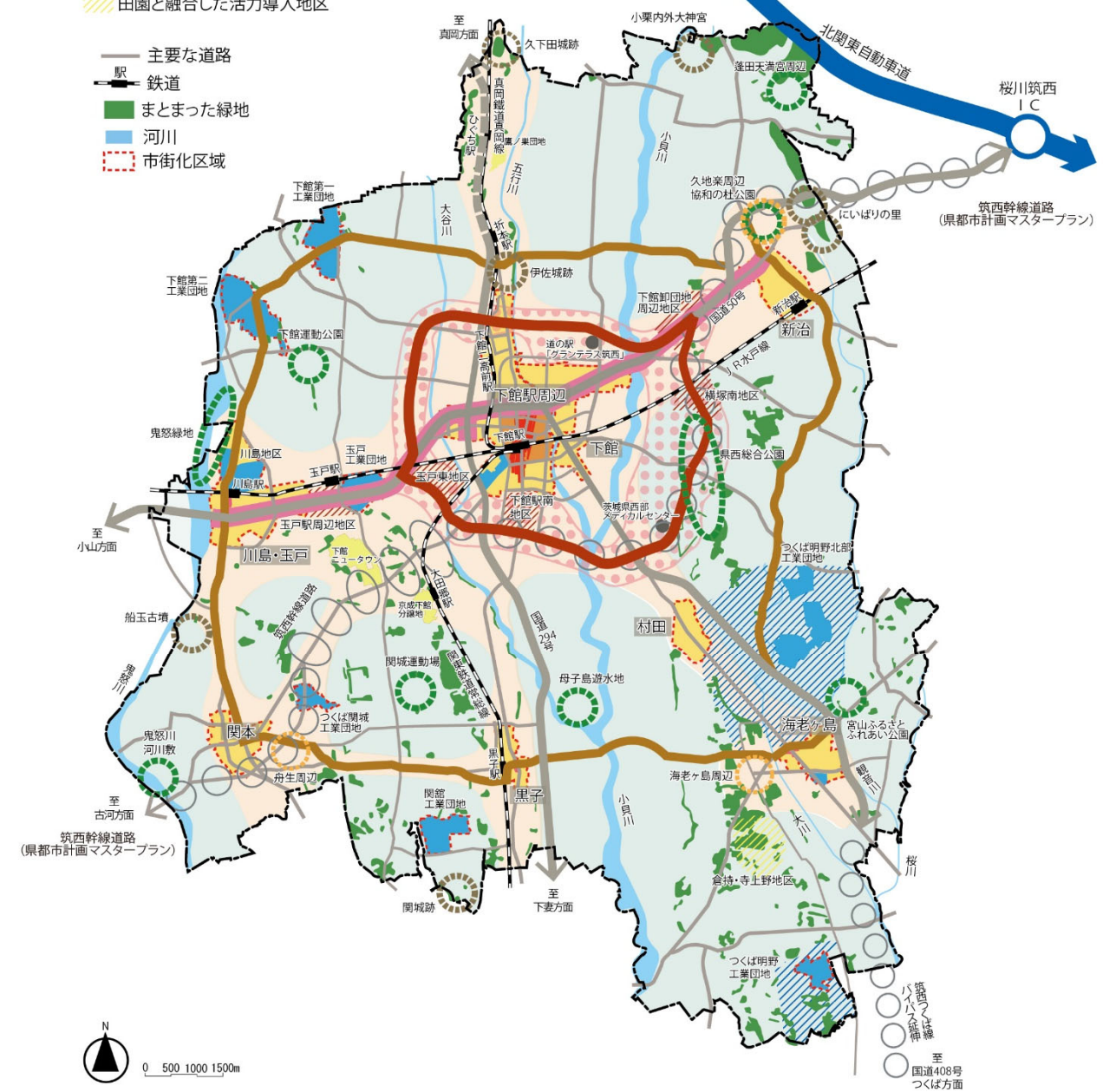
倉持・寺上野地区は、新しい本市の魅力を創造する地区として位置づけ、周辺環境との調和に配慮するとともに、地域の農業を支援する場や都市住民との交流を図る場として、土地利用を検討します（田園環境と調和した活力導入拠点）。

農村集落	<ul style="list-style-type: none"> 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。
農地及び田園空間	<ul style="list-style-type: none"> 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。

土地利用の方針図

- | | | | |
|---|---|---|--|
| 土地利用 | ゾーン | 拠点 | 骨格となる連携軸 |
| <ul style="list-style-type: none"> 中心商業業務地 商業業務地 沿道サービス系 産業系 複合産業系検討地区 産業系検討地区 田園と融合した活力導入地区 | <ul style="list-style-type: none"> 都市的土地利用ゾーン 都市田園融合ゾーン 田園ゾーン 連携拠点形成ゾーン | <ul style="list-style-type: none"> 緑の交流拠点 歴史交流拠点 文化交流拠点 | <ul style="list-style-type: none"> 広域連携軸 都市計画未決定 新たな連携軸 都市内連携軸(内環状) 都市内連携軸(外環状) |

- 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。

<p>周辺市街地の整備</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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。 ● 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。
-----------------	---

〈副次的都市拠点：川島・玉戸市街地〉

<p>川島駅周辺地区 (副次的な都市拠点)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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。
<p>玉戸駅周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。
<p>土地利用の転換が想定される地区 (工場跡地など)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。

〈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〉

<p>関本、黒子、海老ヶ島、 村田、新治の各市街地</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。 ● 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。 ● 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。
<p>東館地区(都市計画決定による土地区画整理事業予定地)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。

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"> ● 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。
玉戸駅周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。
下館卸団地周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。
玉戸東地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。
横塚南地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。

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"> ● 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。
つくば明野北部工業団地周辺地区	<ul style="list-style-type: none"> ● 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。

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

- | | | |
|--|---|--|
| 市街地など | ゾーンなど | 骨格となる連携軸 |
| <ul style="list-style-type: none"> 既成市街地 産業系市街地 中心市街地の賑わいづくり | <ul style="list-style-type: none"> 将来市街地検討地区(複合産業系) 将来市街地検討地区(産業系) 田園と融合した活力導入地区 | <ul style="list-style-type: none"> 都市田園融合ゾーン 田園ゾーン 大規模住宅開発 |
| <ul style="list-style-type: none"> 主要な道路 駅 鉄道 河川 市街化区域 | | <ul style="list-style-type: none"> 都市内連携軸(内環状) 都市内連携軸(外環状) 新たな連携軸 |



(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

交通体系整備の方針図

主要な道路と交通など

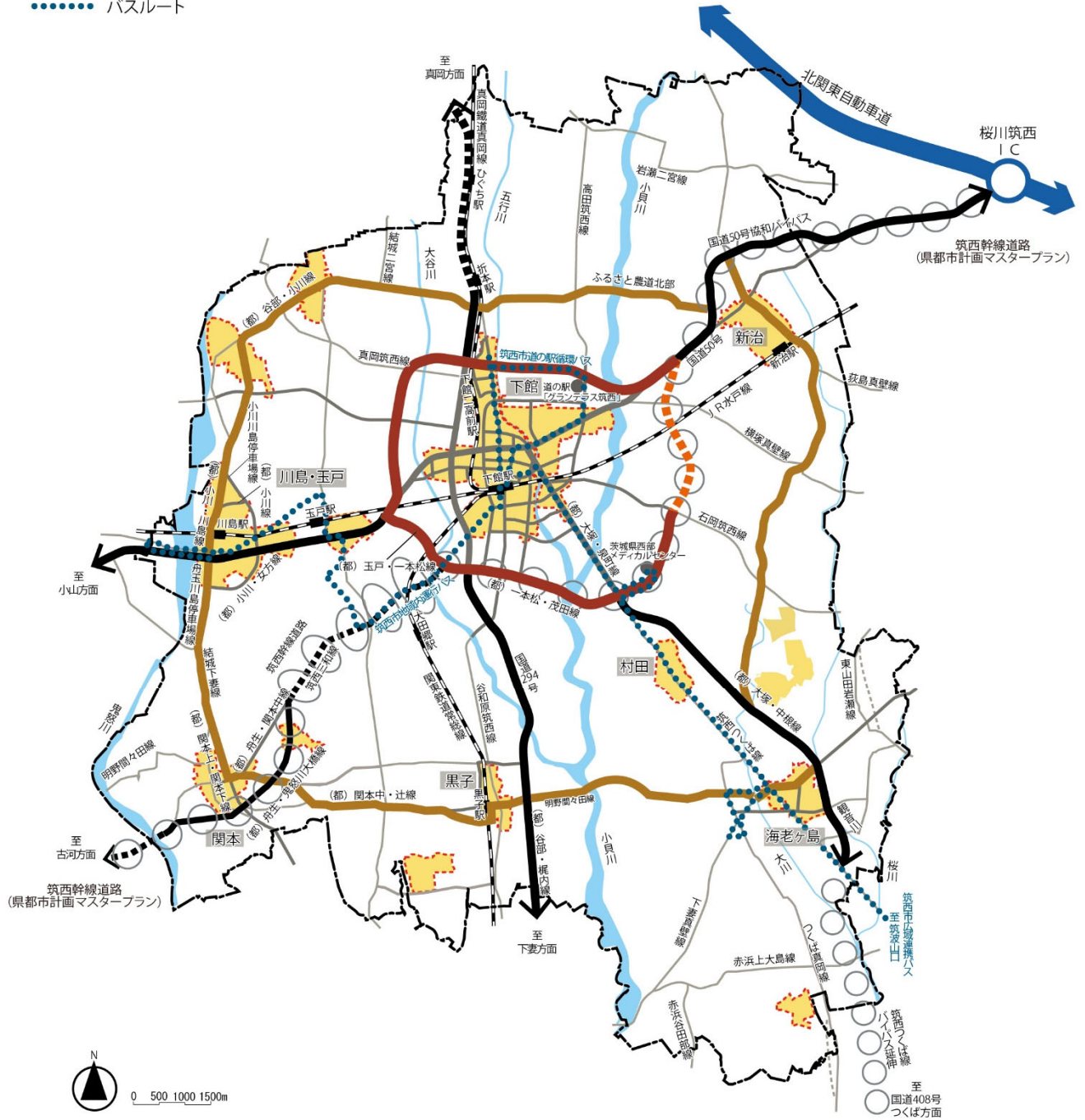
- 広域幹線道路
- 都市計画未決定
- 都市内幹線道路(内環状)
- 都市内幹線道路(外環状)
- 都市計画決定の検討路線
- バスルート

- その他の主要道路
(都市計画道路)
- その他の道路
(整備中及び計画)
- 構想路線
(広域幹線道路)

その他

- 市街地(工業団地を含む)
- 駅
- 河川
- 市街化区域

- 鉄道
- 河川
- 市街化区域



(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CO₂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

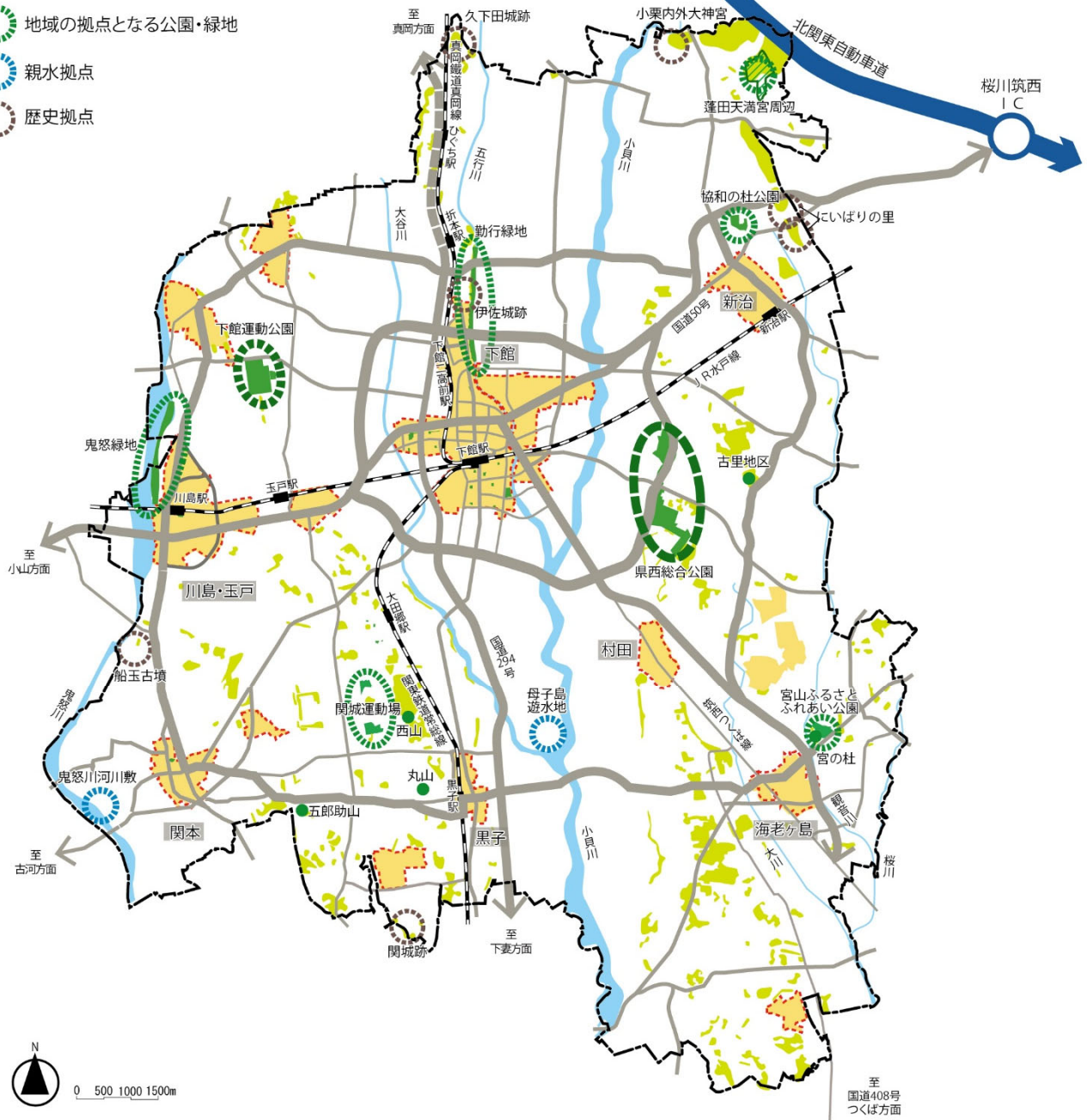
公園・緑地など

- 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で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。