

# 筑西市都市計画マスタープラン 一部改訂版（案）

## 【新旧対照表】

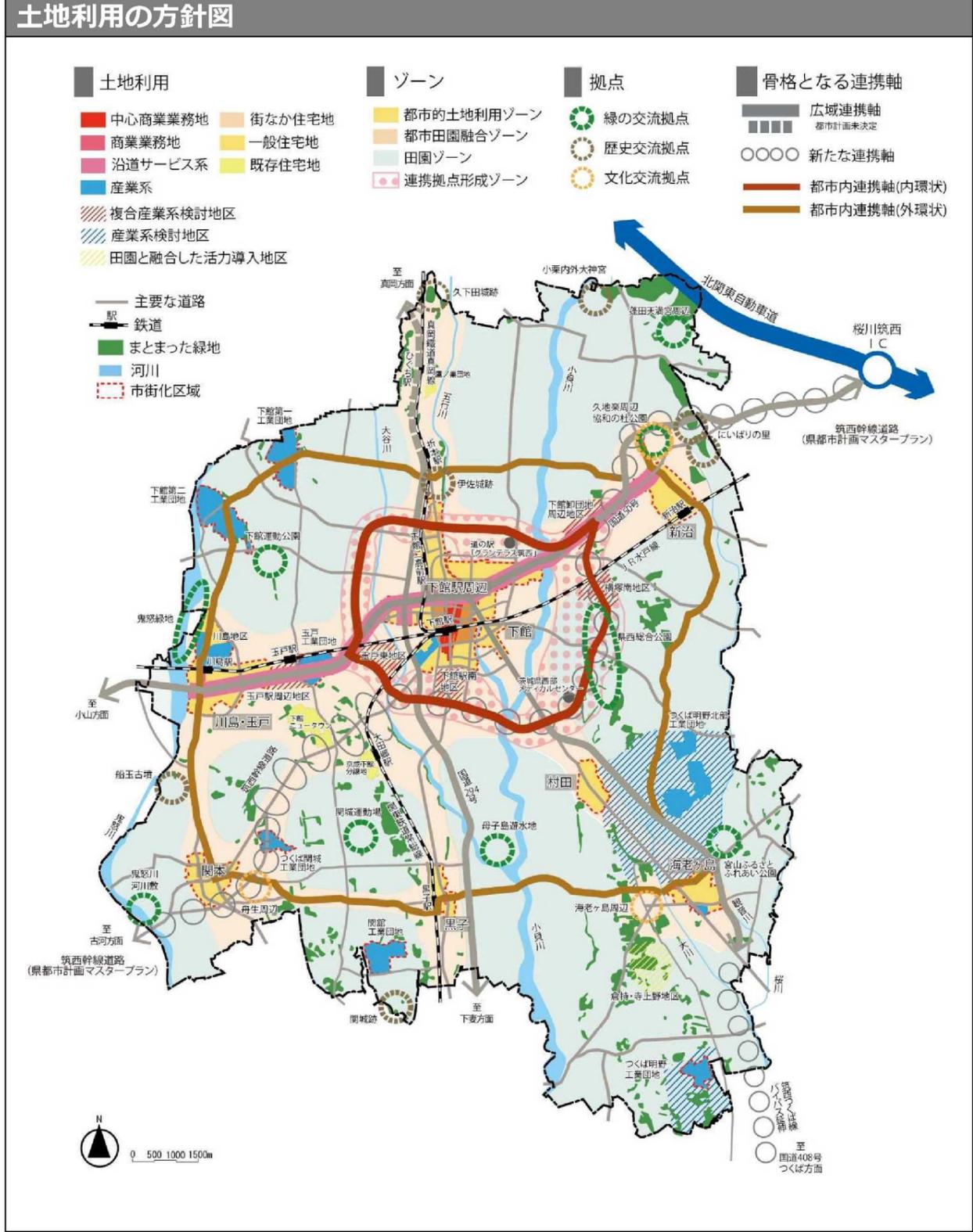
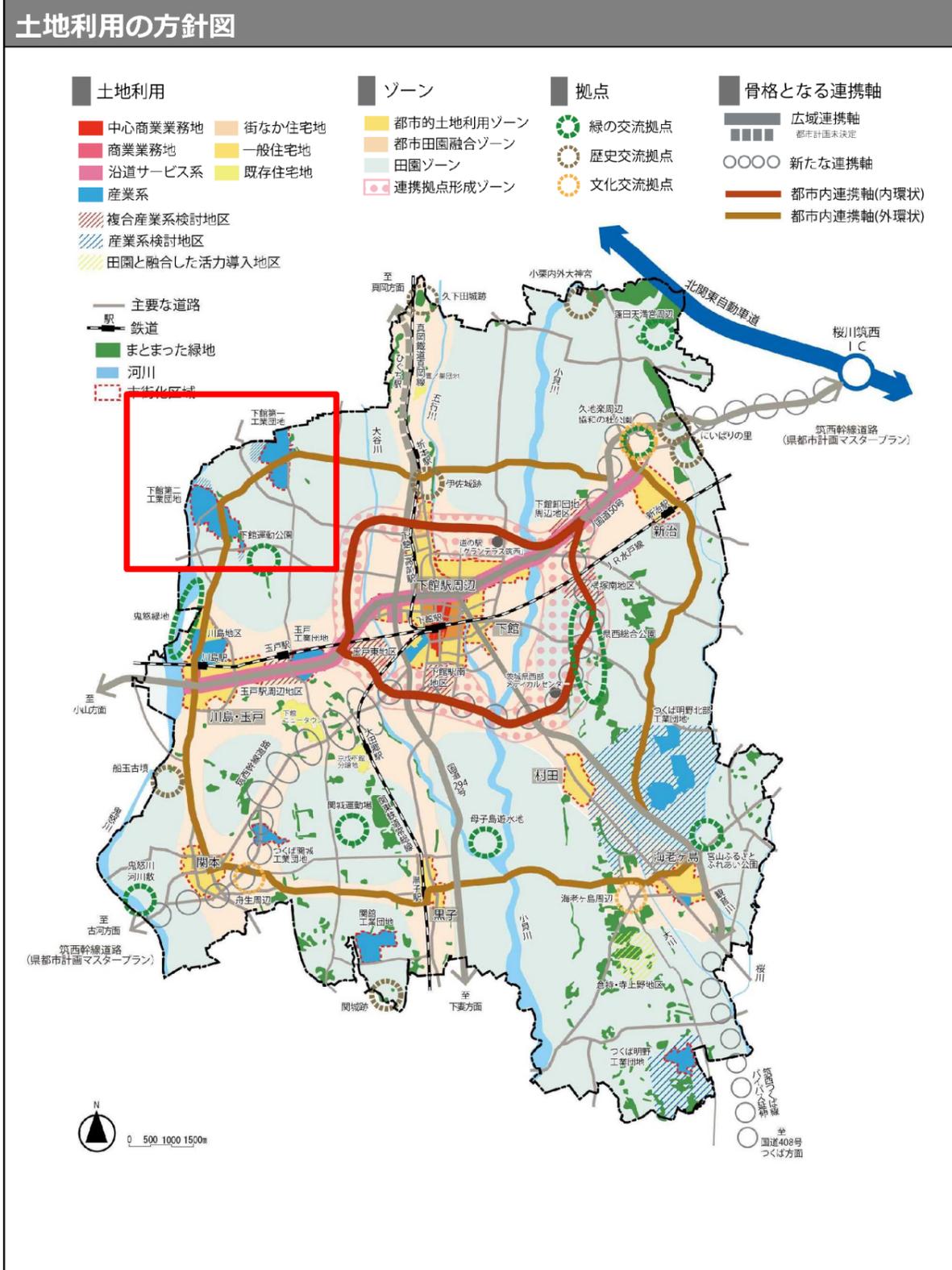
令和2年3月

（令和7年〇月一部改訂）

筑 西 市



(2) 土地利用の方針図 (本編P63)



(3) 市街地整備の方針(本編P66)

- 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	● 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	● 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	● 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	● 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	● 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	● 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	● 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。
下館第一工業団地及び下館第二工業団地周辺地区	● 既存の都市基盤整備をいかし、更なる産業機能の集積を促進するため、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、現在の市街地の拡充を図る。

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。

- 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	● 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	● 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	● 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	● 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	● 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〉

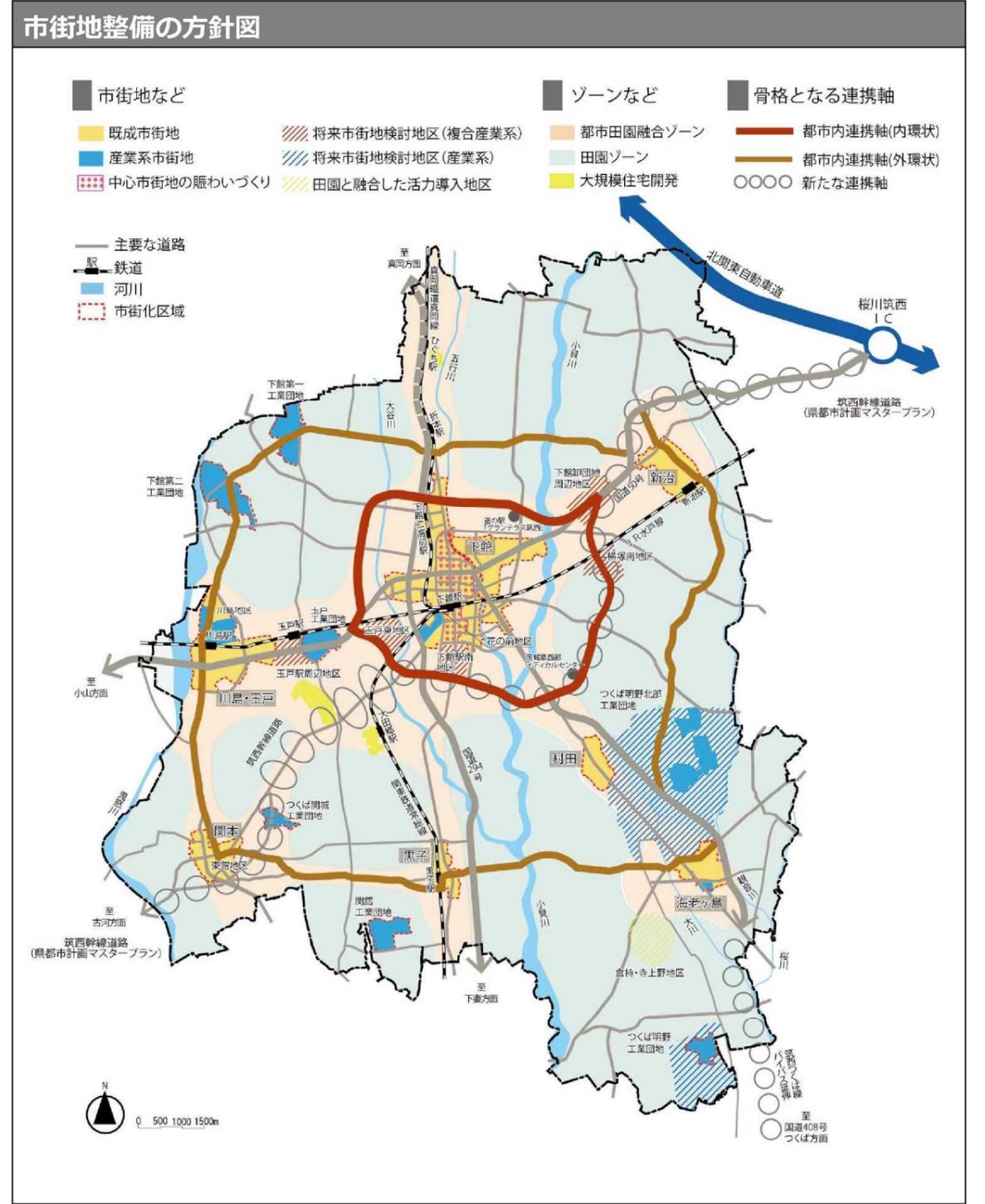
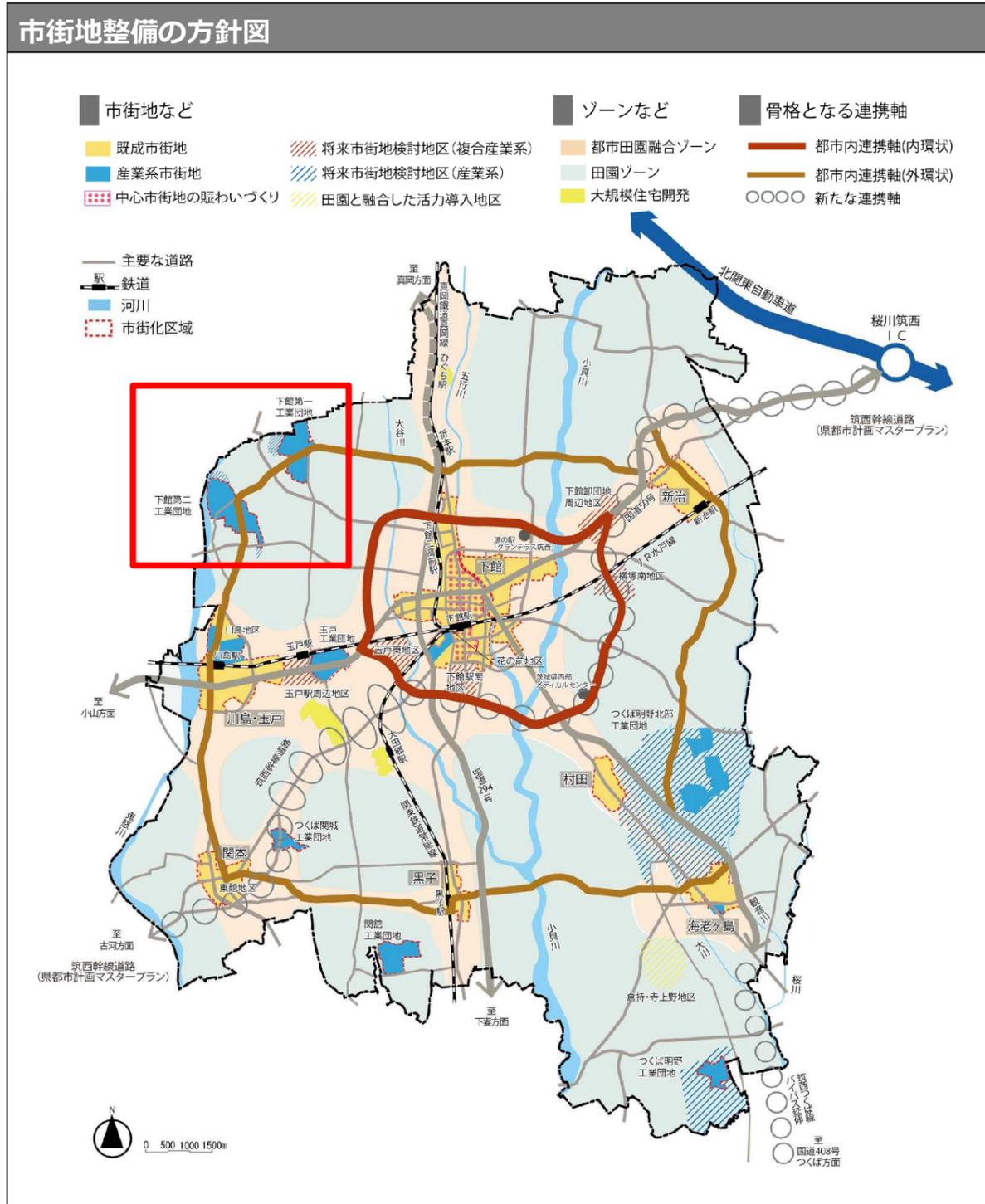
つくば明野工業団地周辺地区	● 圏央道や筑波研究学園都市への近接性をいかし、更なる産業機能の集積を促進するため、現在の市街地の拡充を図る。
つくば明野北部工業団地周辺地区	● 環境の維持・保全とともに、筑波研究学園都市への良好なアクセスをいかし、団地周辺を含めた地区計画の導入や「地域未来投資促進法」の活用などにより更なる産業集積に努める。

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。

(4) 市街地整備の方針図 (本編P68)



<地域別構想>

(1) 下館西地区まちづくりの方針 (本編P93)

<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。

<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  
：下館第一工業団地及び下館第二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

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

【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

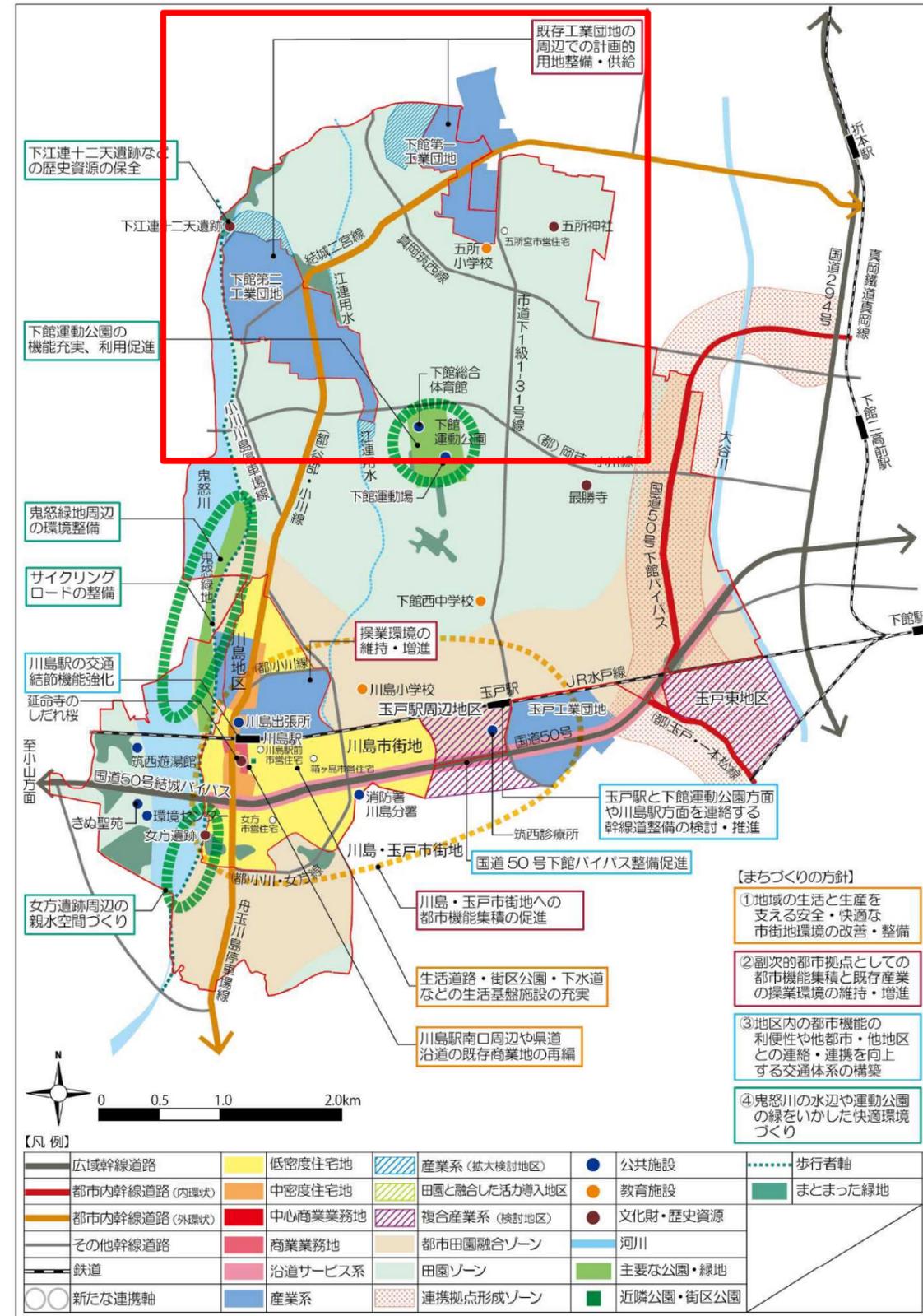
地区の西側を縦断する鬼怒川の河川空間、鬼怒緑地の運動施設や下館運動公園、その他の自然・歴史資源をいかし、地域住民だけでなく、市民や来訪者が楽しめる交流拠点づくりを進めます。

【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

(2) 下館西地区まちづくり方針図 (本編P95)

■下館西地区 まちづくり方針図



■下館西地区 まちづくり方針図

