

第2章 全体構想

1. 都市づくりの目標

- 1) 将来都市像
- 2) 基本方針
- 3) 都市空間構造

2. 都市づくりの方針

- 1) 土地利用の方針
- 2) 交通体系の方針
- 3) 水・緑環境づくりの方針
- 4) その他都市施設の方針
- 5) 防災・防犯の方針
- 6) 健康・福祉環境の方針

第2章 全体構想

1. 都市づくりの目標

1) 将来都市像

本町の特性や課題を踏まえ、目指すべき都市の姿としての将来都市像を次のとおり設定します。

〈将来都市像〉

都市と自然が調和し、安心して快適に暮らせるまち

- 1 八千代町の基調となっている豊かな自然・田園空間と、コンパクトにまとまりのある市街地とが調和したまちを形成します。
- 2 生活都市基盤が整った快適な住環境を有する市街地を形成します。
- 3 八千代町が将来にわたって活力を維持していくため、町民が安心して住み続けることのできるまち、働くことのできるまちを目指します。

2) 基本方針

将来都市像の実現に向けた都市づくりを進めるため、目指す方向性として次の4つの基本方針を設定します。

【方針1】 便利で快適なまち

- 計画的な土地利用を推進し、コンパクトで良好な都市環境の形成
- 道路・公共交通ネットワークを強化し、町内外移動の円滑化
- 生活都市基盤の整備や空き家等の利活用による快適な住環境の整備

【方針2】 活力と賑わいのあるまち

- 工業団地の拡大や企業誘致による雇用の場の確保
- 本町の豊かな自然環境や農業を活かしたふれあい交流拠点の強化
- 町内外の回遊性を高め、多様な交流の活性化

【方針3】 自然・田園環境と共生するまち

- 農地などの自然環境を保全し、自然と調和した生活や生産環境の維持
- 自然・歴史・文化などの地域資源を活かした広域交流の拡大
- 町内の緑空間と水辺環境を結ぶ水と緑のネットワークの形成

【方針4】 人にやさしいまち

- 町民の生活と財産を守る災害に強い生活都市基盤の整備
- 安全で安心して暮らせる事故や犯罪のない環境の整備
- 文化活動やスポーツ・レクリエーション環境の整備

3) 都市空間構造

都市空間構造は、本町の特性を踏まえ、本町が目指す将来の都市像を示すもので「拠点」「軸」及び「ゾーン」の3つの要素により構成します。

これに基づき個々の都市計画の方針や施策の展開につなげていきます。

〈拠点〉 …都市機能を支える

| 区 分 | 配置の方針 |
|----------|---|
| 中 心 拠 点 | 町民の暮らしを支える行政機能、商業・業務機能、交流機能などの各種都市機能が集積する拠点 |
| 産 業 拠 点 | 生産・流通機能が集積する本町の産業を支える拠点 |
| ふれあい交流拠点 | 町民や来町者の多彩な交流や休息・余暇活動を楽しむ機能が集積する拠点 |
| 地 域 拠 点 | 地域住民の日常生活や地域コミュニティなど、暮らしの機能が集積する各地区の中心的な拠点 |

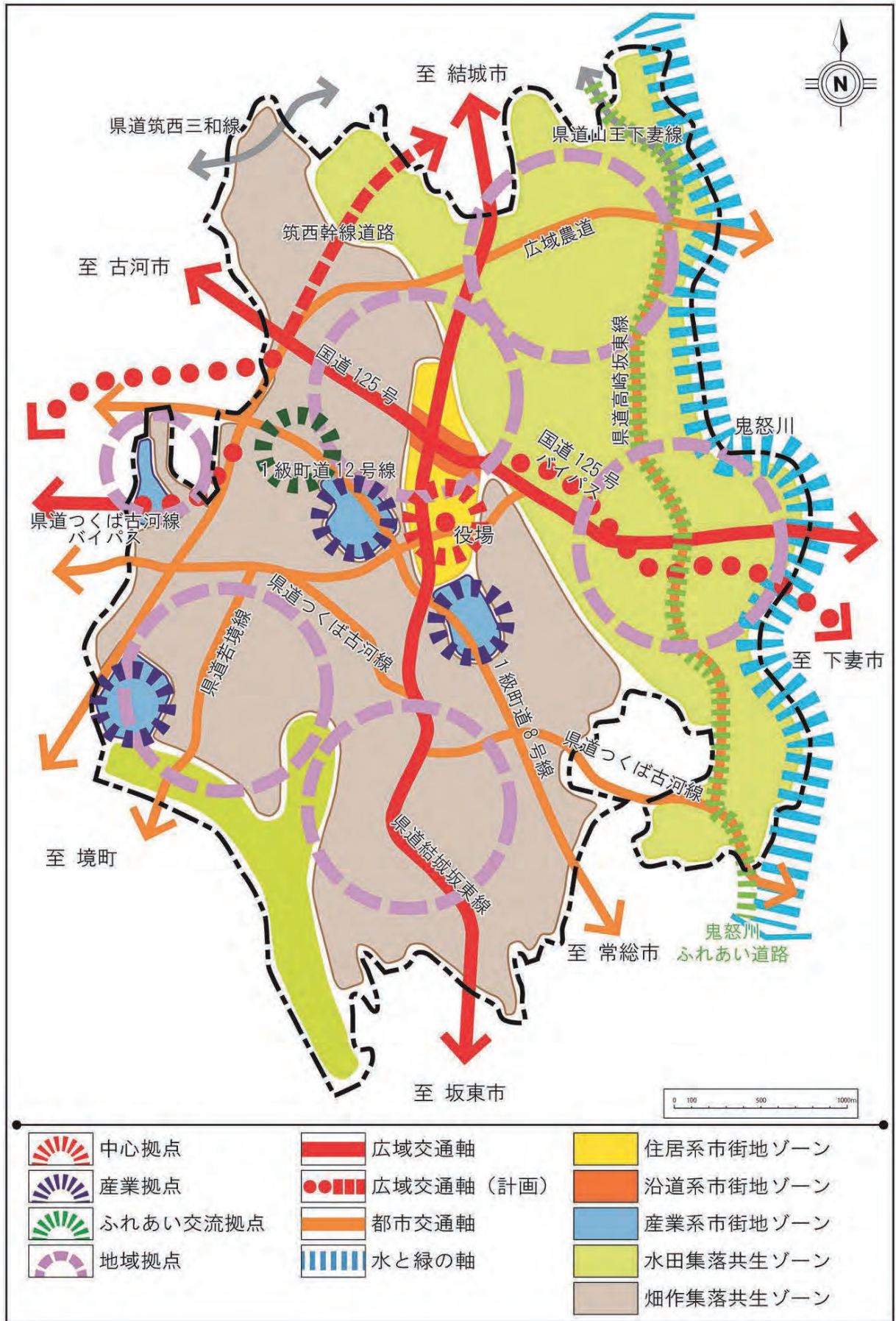
〈軸〉 …拠点やゾーンをつなぐ

| 区 分 | 配置の方針 |
|-----------|--------------------------------------|
| 広 域 交 通 軸 | 周辺都市及び広域圏を結び、都市間の交流や連携につなげる交通軸 |
| 都 市 交 通 軸 | 広域交通軸を補完し、町内の拠点間などを結ぶ町の骨格を形成する交通軸 |
| 水 と 緑 の 軸 | 豊かな自然環境・景観と合わせて親水性を活かし、潤いと交流を創出する環境軸 |

〈ゾーン〉 …土地利用の区域

| 区 分 | 配置の方針 |
|-----------|--|
| 住居系市街地ゾーン | 住宅を中心としながら、町民の暮らしに必要な機能や施設等も集積する複合的な土地利用を図るゾーン |
| 沿道系市街地ゾーン | 広域的な交通流動等を活かし、商業・業務機能などの沿道サービス系土地利用を図るゾーン |
| 産業系市街地ゾーン | 既存工業団地のほか、生産・流通機能が集積立地し、本町の産業を支える産業系土地利用を図るゾーン |
| 水田集落共生ゾーン | 農業生産環境（水田地帯）を保全しながら、既存集落と共生・調和を図るゾーン |
| 畑作集落共生ゾーン | 農業生産環境（畑作地帯）を保全しながら、既存集落と共生・調和を図るゾーン |

【都市空間構造図】



序章 はじめに

第1章 町の概況と課題の整理

第2章 全体構想

第3章 地域別構想

第4章 実現化の方策

資料編

2. 都市づくりの方針

1) 土地利用の方針

【基本的な考え方】

- 自然・田園環境と住環境とが調和した土地利用の推進
- 利便性の高い集約的な市街地の形成
- きめ細かな土地利用を可能とする適切な規制・誘導策の推進
- 既存集落の活力の向上につながる土地利用の推進

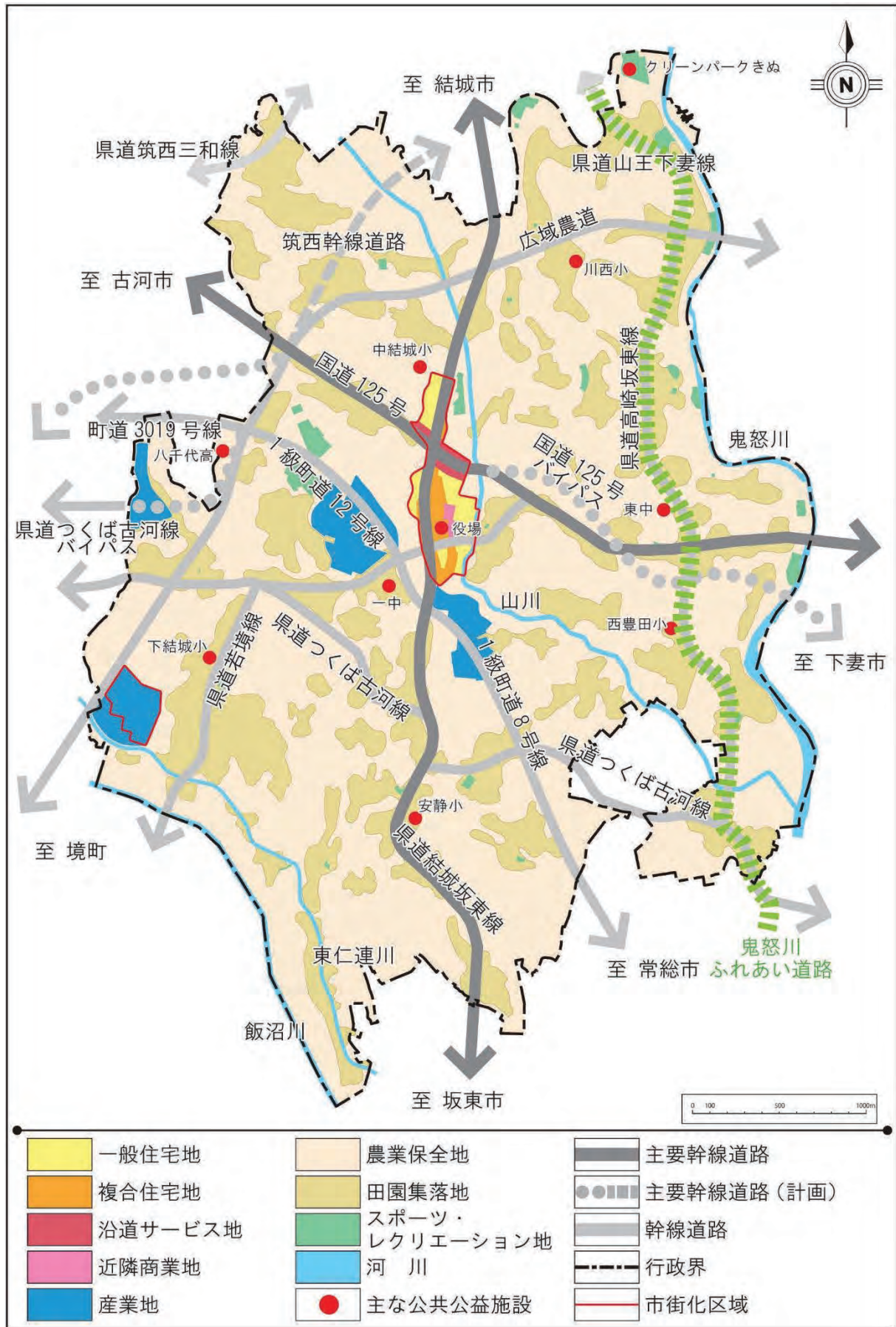
【土地利用の方針】

(1) 主要用途の類型と計画的な配置と規制・誘導

- ・地区ごとの特性を踏まえた土地利用区分に基づき、用途の計画的な配置と規制・誘導を図ります。

| 土地利用区分 | 規制・誘導の方針 |
|----------------|---|
| 一般住宅地 | ゆとりある街並みを有した低層戸建住宅が主体の低密度な住宅地を形成します。 |
| 複合住宅地 | 低層戸建住宅と低中層の集合住宅を主体としつつ、生活利便の向上に資する身近な商業施設等の立地を許容する住宅地を形成します。 地区の主な集落を中心に、周辺環境との調和に配慮しながら、実情に応じた集落環境の維持・活性化を図ります。 |
| 沿道サービス地 | 自動車交通の利便性を活かした沿道立地型の商業・業務施設等が集積立地する商業地を形成します。 |
| 近隣商業地 | 町民の日常的な暮らしを支える身近な商業・業務施設等が集積立地する商業地を形成します。 |
| 産業地 | 周辺の緑豊かな環境との調和や将来的な交通事情を見据えた道路環境の整備に配慮しながら、既存の生産施設等を維持するとともに、新たな企業が立地・集積する産業地を形成します。 |
| 農業保全地 | 農業の振興を図るため、一団のまとまりを有する優良農地の維持・保全を図ります。 |
| 田園集落地 | 農業生産環境と調和した集落の良好な生活環境の維持・向上を図るとともに、農業の振興と自然環境との調和に配慮しながら、実情に応じた既存集落の維持・活性化を図ります。 |
| スポーツ・レクリエーション地 | 主な公園や交流施設などを中心に、町民の交流の場・憩いの場としての機能の維持・充実を図ります。 |
| 河川 | 自然的景観に優れた河川環境等の保全・活用を図ります。 |

【土地利用方針図】



2) 交通体系の方針

【基本的な考え方】

- 広域交通の軸となる道路の整備促進
- 八千代の骨組みを構成する幹線道路の整備
- 市街地と集落の交流を支える道路の整備
- 生活利便を高める公共交通サービスの充実

【交通体系に関する方針】

(1) 道路の段階構成

- ・ 本町の交通体系は、都市間を結ぶ広域的な道路ネットワークを形成する「主要幹線道路」、主要幹線道路と町内各地区や町内の主要な拠点を結ぶ「幹線道路」として機能分担し、その役割に応じた段階構成とします。

〈主要幹線道路〉

- ・ 隣接する古河市や下妻市、常総市、結城市のほか、北関東自動車道や首都圏中央連絡自動車道（圏央道）を連絡する道路を主要幹線道路とします。
 - ▶ 国道 125 号
 - ▶ 国道 125 号バイパス（都計道 3・3・1 国道 125 号）
 - ▶ 筑西幹線道路
 - ▶ 県道結城坂東線（都計道 3・4・2 菅谷若線）

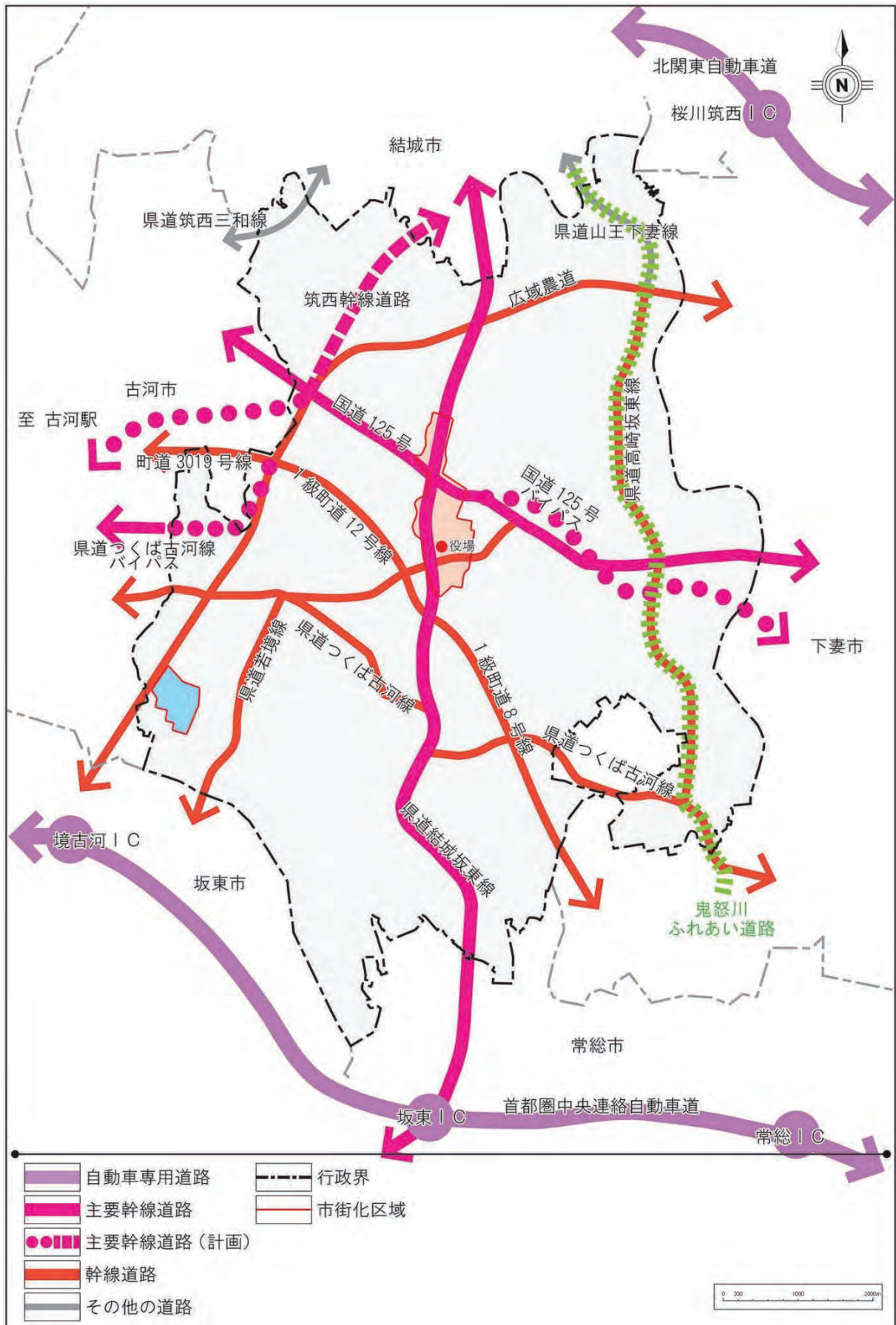
〈幹線道路〉

- ・ 主要幹線道路へのアクセスを高めるとともに、町内の骨格を形成する道路を幹線道路とします。
 - ▶ 県道つくば古河線
 - ▶ 県道若境線
 - ▶ 県道高崎坂東線
 - ▶ 広域農道
 - ▶ 1 級町道 8 号線、12 号線、町道 3019 号線
 - ▶ 鬼怒川ふれあい道路

(2) 公共交通サービスの充実

- ・ 公共交通については、既存バス路線の利用を促進し、輸送力増強を図ります。
- ・ 町内初のデマンド交通である八菜まわ～る号の運用について、高齢者をはじめ町民だれもが利用しやすい身近な交通手段となるよう利便性向上に努めます。また、今後の利用状況やニーズを踏まえ、運行エリアの拡大や運行方法等を検討します。

【交通体系方針図】



序章 はじめに

第1章 町の概況と課題の整理

第2章 全体構想

第3章 地域別構想

第4章 実現化の方策

資料編

3) 水・緑環境づくりの方針

3-1 水・緑環境の方針

【基本的な考え方】

- 町の貴重な水・緑資源としての空間づくり
- 自然・田園環境の維持・保全と交流・ふれあいの場の創出
- 水と緑の骨格を形成する核・拠点・ネットワークの形成

【水・緑環境に関する方針】

(1) 水・緑空間の形成

- ・町の東側を流れる鬼怒川は、本町の貴重な資源として捉え、その水質の維持や周辺の自然・生態の保護、環境美化活動等を積極的に進めます。また、その取り組みを広く発信し、上流から下流までの各市町における一体的な川づくりにつながるよう努めます。
- ・河川敷等の緑地保全、親水空間や憩いの場の整備を図り、町民が誇りを持ち、身近に親しめる河川空間づくりに努めます。
- ・広大な水田と畑地からなる美しく潤いのある田園環境を、環境資源として適正に保全・活用していきます。また、まとまりのある平地林や寺社林、屋敷林等の緑についても、緑地協定や市民緑地制度などの活用を図り、保全・活用に努めます。

(2) 八千代の水・緑の拠点づくり

- ・町民公園や八千代グリーンビレッジなど、ふれあい交流拠点における緑化を推進します。
- ・市街地部では、商業地・住宅地などのそれぞれの特性を踏まえながら、身近な緑空間の保全・創出に努めます。

(3) 水・緑のネットワークの形成

- ・町の東側を流れる鬼怒川においては、自然や生態系の維持に配慮しながら、水質の浄化、植樹による緑化、散策路や親水広場の整備等を図り、潤いのある快適な水辺空間を創出します。
- ・主要幹線道路や幹線道路沿道等では、周辺環境との調和を図りながら、植栽や生け垣の設置、フラワースペースの確保等による緑化を推進します。
- ・鬼怒川の堤防改修により整備される鬼怒川サイクリングロードを活かし、「鬼怒川・小貝川かわまちづくり計画」に基づき、案内板やリバースポット（休憩所）などの設置を検討し、国・県・関係市と連携しながら、「いばらきサイクルツーリズム構想」の実現を目指します。

3-2 公園・緑地の方針

【基本的な考え方】

- 町民の日常の暮らしに身近な公園・緑地の計画的な整備
- 公園・緑地等の機能充実
- 継続した施設の維持・管理と計画的な施設の更新

【公園・緑地に関する方針】

(1) 身近な公園・緑地の整備

- ・ 市街地では、住区基幹公園（街区公園や地区公園等）を誘致距離やその需要等に配慮しながら適正に配置します。
- ・ 集落部においては、人口の集積状況や地域の広がり等を考慮しながら、農村公園や交流広場等の整備を図ります。

(2) 公園・緑地等の機能充実

- ・ 町民の多様なニーズに対応した公園・緑地の機能充実を図ります。
- ・ 適切な維持・管理により安全性を確保し、だれもが快適に利用でき、ゆとりと潤いを感じることでできる環境づくりに努めます。
- ・ 関係機関等と連携し、「八千代町公共施設等総合管理計画」等に基づき、計画的な施設の更新と長寿命化を図ります。

3-3 景観形成の方針

【基本的な考え方】

- 地域の暮らしに根ざした都市景観の形成
- 地域空間づくりから生きがい、コミュニティの育成への展開

【景観形成に関する方針】

(1) 特色ある空間構造の保全

- ・ 優良農地の保全、耕作放棄地や遊休農地の再整備を図るとともに、特色ある農家集落や屋敷林により形成される緑あふれる集落環境の維持・形成に努め、豊かで風情ある田園環境を守っていきます。
- ・ 商業地では、建物や屋外広告物、サイン等のデザインに配慮するとともに、潤いのある歩行空間の演出や道路施設のデザイン化を図り、にぎわいのある商業地景観を形成していきます。
- ・ 住宅地では、地区計画等の独自のルールを活用し、美しい住宅地景観を形成していきます。また、ポケットパーク等のゆとりある空間の確保とともに、生け垣や敷地内緑化による緑豊かな景観の形成に努めます。

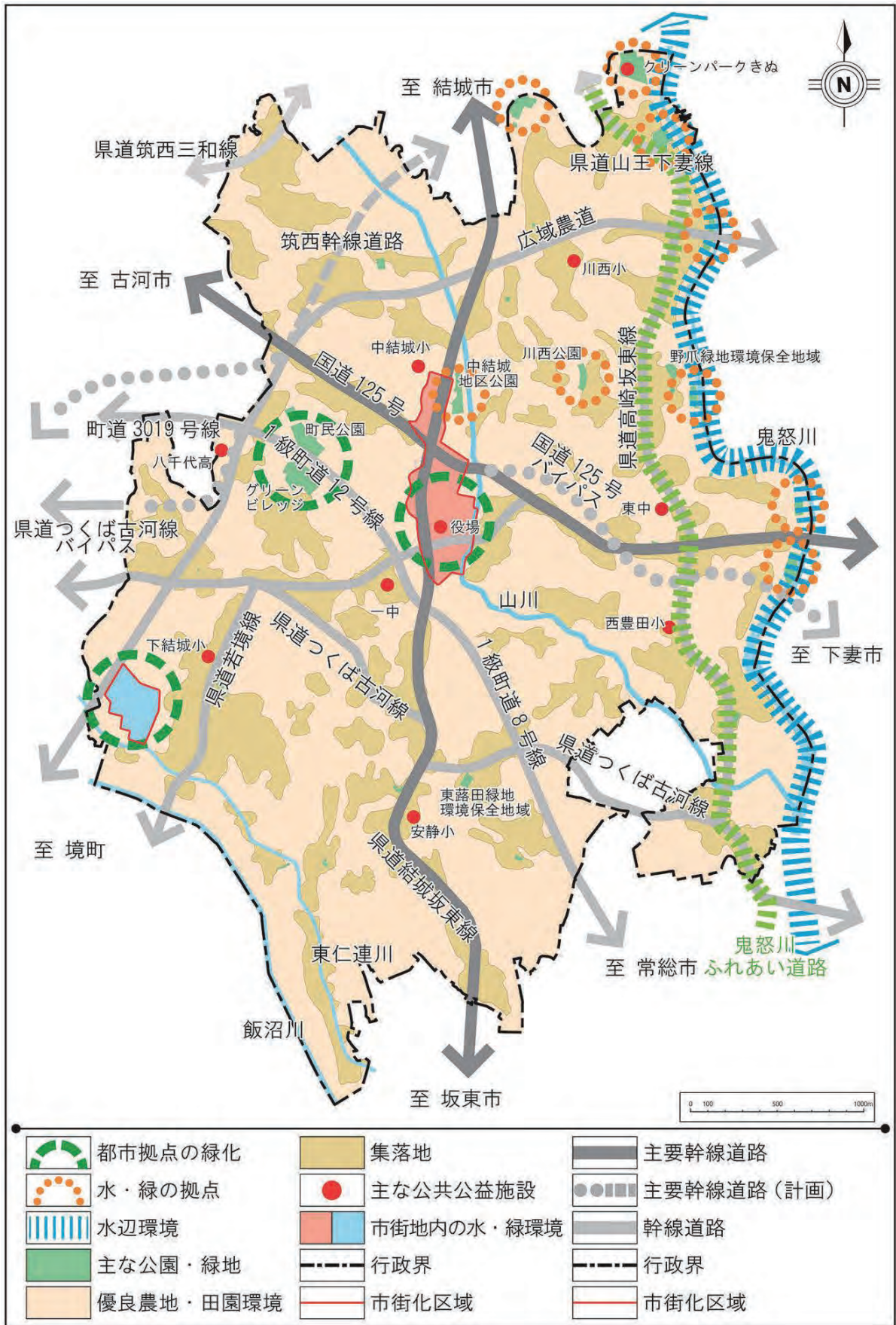
(2) 水と緑の拠点・軸を中心とする景観的特徴の強化

- ・水と緑の拠点となる各公園や水辺周辺では、潤いのある景観を保全・育成していくとともに、それぞれの特性を踏まえた個性豊かな空間整備に努めます。
- ・鬼怒川は、環境との調和に配慮しながら、水質の維持や水生植物の保全、植栽や親水広場・散策路等の整備を図り、潤いのある水辺景観形成のため、国・県・関係市と連携していきます。

(3) 歴史的資源・公共公益施設等の景観の形成

- ・町内の歴史的・文化的資源の保全を図り、その魅力をさらに高める周辺環境の整備・修景化に努め、町の歴史を伝える場としていきます。
- ・町役場周辺や小中学校などの公的施設の周辺については、自然環境と調和した美しい公共空間の形成を図ります。

【水・緑環境方針図】



序章 はじめに

第1章 町の概況と課題の整理

第2章 全体構想

第3章 地域別構想

第4章 実現化の方策

資料編

4) その他都市施設の方針

4-1 上下水道の方針

【基本的な考え方】

- 安全で良質な水の安定的供給
- 生活環境の向上のための各種污水处理施設の計画的な整備の推進
- 環境に優しい水循環の形成

【上下水道に関する方針】

(1) 上水道施設の適正な管理

- ・八千代町水道ビジョンに基づき、上水道施設の計画的な維持・管理や施設の更新を進め、安全で良質な水の安定供給と経営の効率化を図ります。

(2) 各種污水处理施設の計画的な整備

- ・町民生活の快適性向上と鬼怒川等の公共用水域の水質保全のため、八千代町ベストプランに基づき公共下水道事業を推進し、下水道の早期完成に努めます。
- ・農業用水等の水質改善や生活環境の改善を図るため、農業集落排水事業による適正な処理施設の整備と維持管理を推進します。
- ・公共下水道及び農業集落排水の整備が当面見込まれない区域については、合併処理浄化槽による水質保全に努めます。
- ・持続可能な事業運営に向け、効率的な整備や普及促進を図るとともに、污水处理の共同化や保守業務の協同発注など、事業の広域化・共同化に向けた総合的な見直しの検討を進めます。

4-2 公共公益施設の方針

【基本的な考え方】

- 広域的な視点や年齢構成の変化等に対応した利便性の高い公益サービス環境の形成
- 各地区の拠点施設の拡充整備

【公共公益施設に関する方針】

(1) 公共公益施設の計画的な整備・更新

- ・「八千代町公共施設等総合管理計画」に基づき、公共施設の効率的な管理・運営に努めるとともに、老朽化の進む施設の改築や長寿命化を図ります。特に、町民の暮らしに最も身近な教育施設や医療・福祉施設、社会教育施設、コミュニティ施設等については、その機能の更なる充実を図り、利用を促進します。
- ・各地区に点在する集落の維持・活性化に向けて、活動の拠点となる施設の整備・充実を図ります。

5) 防災・防犯の方針

【基本的な考え方】

- 豊かな自然との共生を基本とした防災都市づくり
- 町民の暮らしに根付いた防災生活圈及び防災拠点づくり
- 身近な安全生活空間の形成
- 空き家の適正管理・活用
- 犯罪から町民生活を守る防犯都市づくり

【防災・防犯に関する方針】

(1) 防災性のある自然環境の保全・育成

- ・本町の豊かな水・緑環境を守りながら、自然の持つ防災能力を活かした都市づくりを目指します。特に、河川等の治水能力の強化を図るとともに、保水機能を有するまとまりのある緑地や遊水機能を持つ水田の保全を図るとともに、水防活動や防災に関する情報提供などのソフト対策により地域住民の防災に対する意識醸成を図ります。
- ・市街地内の主要な道路については、街路樹や生け垣等の整備による緑化を推進し、災害時における延焼遮断帯としての機能強化に努めます。

(2) 地域コミュニティが支える防災生活圈の形成

- ・防災都市づくりに向けて、生活の広がりに応じた防災生活圈を段階的に設定し、町民と行政とが適切に役割分担された防災システムの確立を推進します。

〈防災生活圈の形成〉

| | 近隣レベル | 地区レベル | 町レベル |
|----------|-------------------------------------|----------------------------------|--|
| 圏域の性格 | 行政区等が主体となって最低限の防災活動を行う圏域 | 地域単位で自主防災活動を支援する圏域 | 行政が主体となり、町全体の防災活動を展開する圏域 |
| 対応する圏域 | 各集落、行政区単位 | おおむね小学校区程度の圏域 | 全町域 |
| 災害時の活動の場 | 近隣防災拠点 | 地区防災拠点 | 災害対策拠点 |
| 対応する避難場所 | 近隣の公園等 | 小学校、公園、広場 | 指定避難所 |
| 特徴 | 身近な公園等を拠点として、自主防災組織を中心とした活動を展開するエリア | 地区防災拠点を中心として、自主防災組織の活動を支援していくエリア | 行政が主体となり、町役場周辺を拠点として位置づけ、災害対策の指示、情報の収集・伝達を行う |

(3) 防災性を踏まえた身近な生活空間の整備

- ・市街地内で建築物が密集し、災害時に延焼拡大等の被害が想定される区域については、建築物の不燃化を誘導するとともに、オープンスペースの確保に努めます。
- ・上下水道や電気、ガス、電話等のライフライン施設については、老朽部分の機能更新や耐震性に配慮した災害に強い施設整備を推進するとともに、雨水貯留や太陽光パネル等の設置など、災害時の生活用水や電力の一定期間の自給に対応するシステムづくり等を検討していきます。
- ・災害時における安全な避難路として幹線道路や主要な生活道路等を位置づけ、十分な幅員の確保、沿道建築物の不燃化、消防水利の配置、危険なブロック塀などの排除等を促進していきます。
- ・運動公園等の大規模な公園や小中学校については、避難場所としての機能の充実を図ります。

(4) 空き家の管理・活用

- ・空き家の増加は犯罪等の発生も懸念されることから、所有者への意識啓発や家屋の適正管理、老朽家屋の除却を促進します。
- ・関係機関との連携のもと、「空き家バンク」等の円滑な運用に取り組み、空き家等の利活用を促進していきます。

(5) 防犯性の高い都市づくりの推進

- ・防犯に配慮した公共施設の整備、防犯灯や防犯カメラの設置を進め、防犯性の高い環境づくりに努めます。
- ・地域住民による自主防犯活動の促進など、住民、事業者、行政の協働による防犯まちづくりを進めます。

6) 健康・福祉環境の方針

【基本的な考え方】

- だれもが利用しやすいユニバーサルデザイン型の生活空間の形成
- 人々の生きがいや健康にあふれた安らぎの環境づくり

【健康・福祉環境に関する方針】

(1) ユニバーサルデザインの推進

- ・ 主要な公共公益施設では、高齢者や障がい者の利用を考慮し、施設内におけるスロープや車いす用トイレ、点字ブロック等の設置や、施設周辺における歩道部の段差の解消、誘導ブロック等の設置など、ユニバーサルデザインの導入に努めます。
- ・ 町内の主要な施設への円滑なアクセスや、各施設間の安全で快適な移動手段を確保するため、歩行空間のネットワーク化を推進します。

(2) 生きがいや健康づくりを支える環境づくり

- ・ 保健センターを健康・福祉の拠点として位置づけ、施設の機能充実、強化等を進め、だれもが利用しやすい環境整備を進めます。
- ・ 小学校周辺ではコミュニティ施設や交流広場など、身近な生活の場で様々な世代の人々がふれあい、レクリエーションや文化活動を楽しむことのできる場づくりを進めていきます。
- ・ 水・緑の軸となる河川空間や身近な公園、神社仏閣、コミュニティ施設等を結ぶ道などを活かしながら、散策やサイクリング、ジョギング、ウォーキングなどが楽しめる健康づくりネットワークの形成に努めます。

(3) 安心して暮らせる環境づくり

- ・ 健康・福祉の拠点を中心に、各生活圏におけるきめ細かな健康・福祉サービスを提供することのできるシステムの形成に努めます。
- ・ 安心して子育てができるよう、多様化する保育ニーズに対応した施設の充実を図ります。