

# 八千代町都市計画マスタープラン 改定（案）の概要

令和3年1月

八千代町

## 改定の趣旨

八千代町都市計画マスタープランは、平成13年3月の策定後20年が経過し、近年の社会経済情勢の変化や人口減少・少子高齢社会、地方分権社会の到来など、時代の大きな転換期に対応するためには、新たな時代に対応した都市づくりに取り組む必要があります。

こうした中、同時に策定を進めている「八千代町第6次総合計画」や「第2期八千代町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を都市計画の観点から補完する計画として、新たな都市計画マスタープランを策定していくものです。

## 対象区域

八千代町全域

## 目標年次

20年後の令和22年（2040年）

※中間年次は令和12年（2030年）

## 目標年次における推計人口

18,500人（第6次八千代町総合計画と整合）

## 八千代町の概況

- ・人口はH7から減少傾向で、H27国勢調査では22,021人。反対に世帯数は増加傾向。
- ・65歳以上の高齢者は県平均と同様で26.5%。
- ・産業別就業人口は県平均に比べ、第1次産業と第2次産業の就業比率が高い。
- ・経営耕地面積は3,165haで、町の面積5,899haに対し約53%を占めている。

## 都市基盤整備の状況

- ・八千代中央地区土地区画整理事業（65.8ha）が施行中。
- ・現計画の住居系拡大市街地2箇所は未着手。
- ・都市計画道路7路線、延長11,520mが都市計画決定済み。
- ・都市公園は八千代町民公園（8.1ha）、中結城地区公園（3.8ha）の2公園が都市計画決定済み。
- ・市街化区域内の街区公園7箇所は未整備。
- ・公共下水道は計画910.5haのうち、認可251.6ha、整備済206.24haで、普及率は17.0%。
- ・農集排、合併浄化槽を含めた汚水処理人口普及率は66.0%

## 住民意向調査

令和元年7月～8月に実施

## 都市づくりの課題

### 1 人口減少・少子高齢化の進行を見据えたまちづくり

現状の都市構造を維持しながら、住み続けられる環境や、町民生活を支える拠点の充実

### 2 安全・安心、快適性の確保

自然災害の被害を最小限にし、安全で安心して暮らすことのできる災害に強いまちづくり

### 3 地域資源の保全と活用

本町の地域資源である豊かな自然・田園環境を次世代に引き継ぐための保全・活用

### 4 自然と調和した環境と景観の形成

市街地と自然環境が調和した安らぎとうるおいのある緑豊かな環境づくり

### 5 交通環境ネットワークの形成

高齢化の進行や温暖化対策などに対応可能な公共交通の利便性向上

### 6 住み続けられる住宅・住環境の形成

地域コミュニティの育成や空き家対策など、安全で安心して住み続けられる住宅・環境づくり

### 7 産業機能の活性化

地域の活力を維持するため、競争力のある付加価値の高い産業機能の集積

### 8 町民と行政による協働のまちづくり

住民や企業・団体と協働した魅力と活力のあるまちづくり活動

### 9 効率的・効果的な都市経営

人口減少や産業構造の変化に対応するための既存施設の効率的な運用や効果的な施設の再編

## 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。

## 基本方針

## 方針1

便利で  
快適なまち

## 方針2

活力と  
賑わいのある  
まち

## 方針3

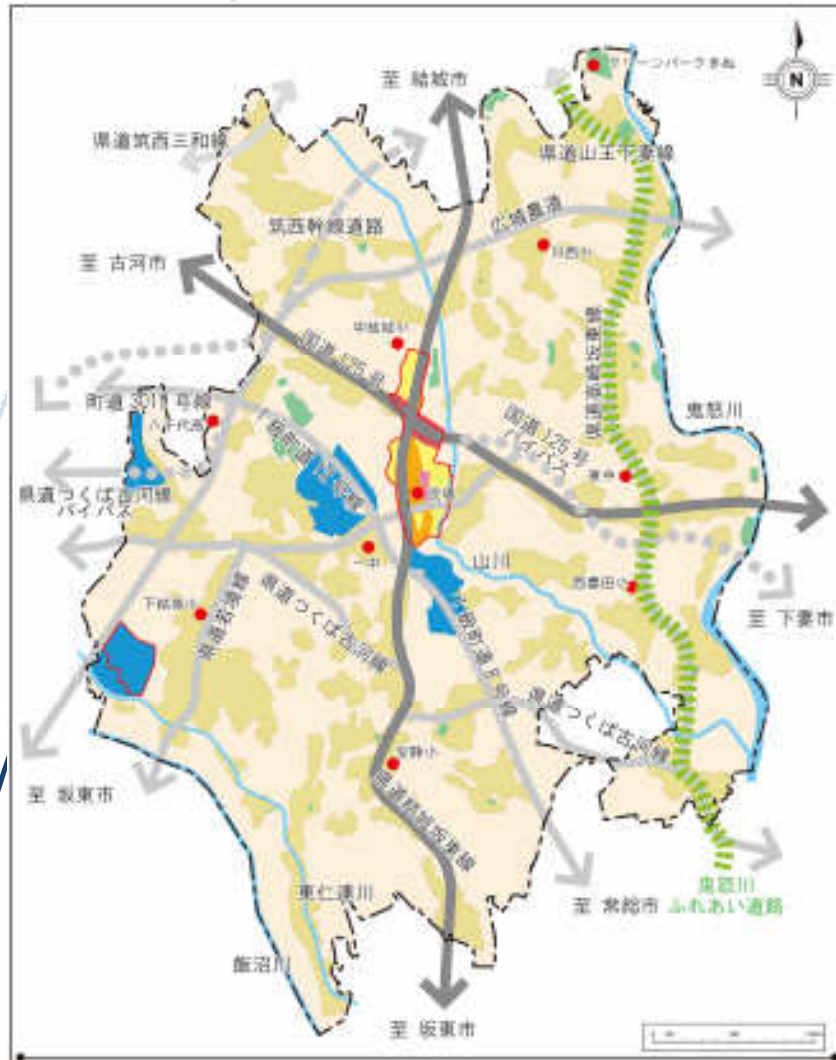
自然・  
田園環境と  
共生するまち

## 方針4

人にやさしい  
まち












## 土地利用の方針



土地利用方針図

## 主要な用途の種類

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・景観的に優れた河川環境等の保全・活用を図ります。

## 交通体系の方針

### 主要幹線道路

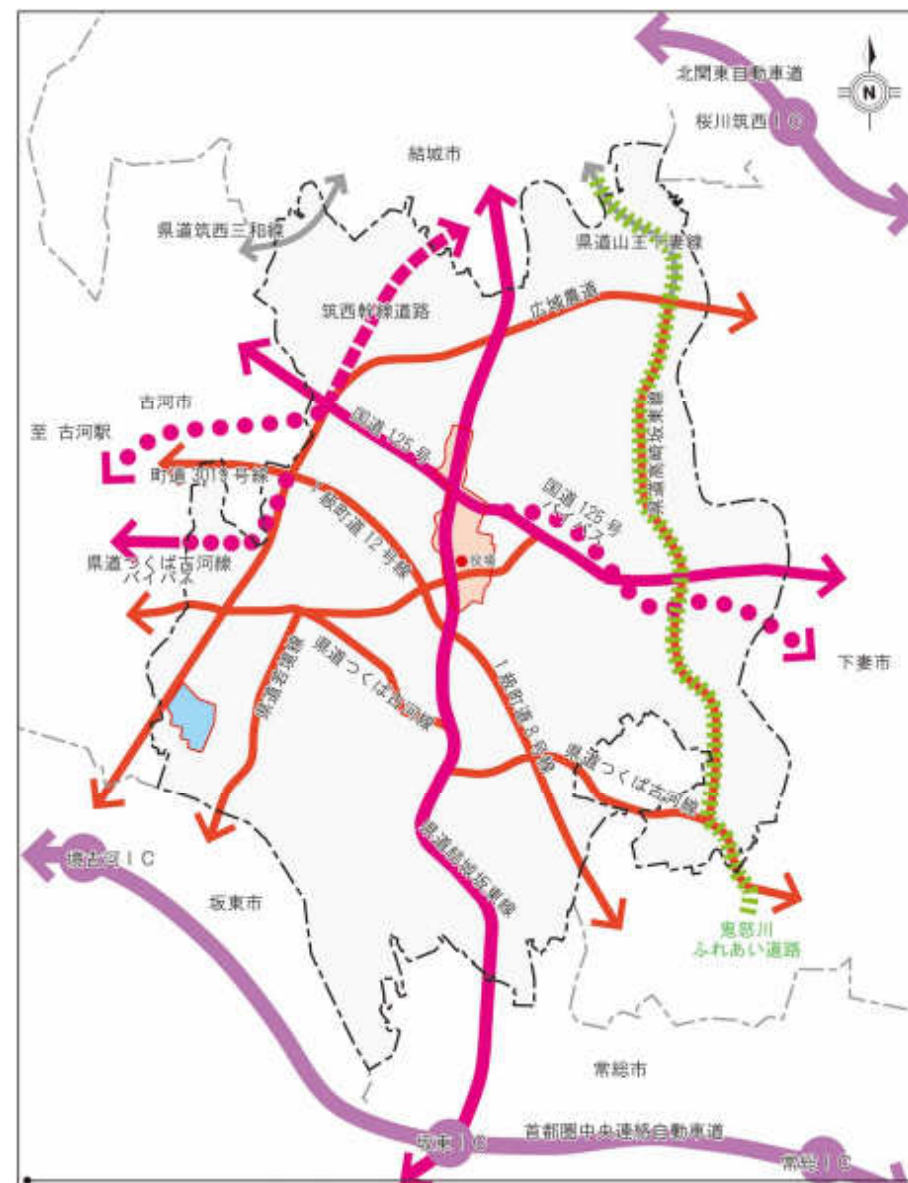
- ▶ 国道125号
- ▶ 国道125号バイパス (都計道3・3・1 国道125号)
- ▶ 筑西幹線道路
- ▶ 県道結城坂東線 (都計道3・4・2 菅谷若線)

### 幹線道路

- ▶ 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

### その他の交通サービス

- ・ 既存バス路線の利用促進
- ・ デマンド交通 (八菜まわ～る号) の利便性向上



交通体系方針図



## 水・緑環境づくりの方針、その他

### 水・緑環境

- 鬼怒川周辺や田園環境などの水・緑空間の形成
- ふれあい交流拠点を活用した水・緑の拠点づくり
- 隣接市と連携したサイクリングロードなどのネットワーク形成

### 公園・緑地

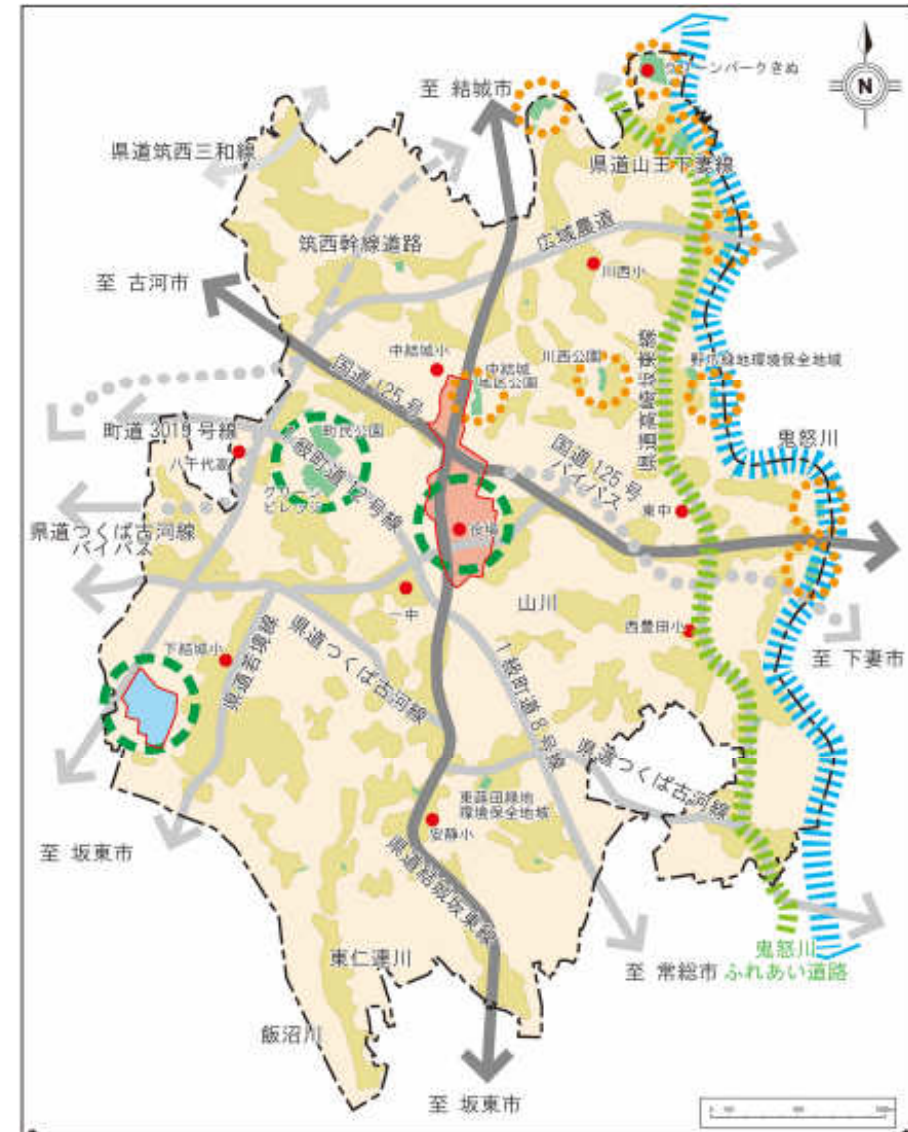
- 住区基幹公園などの身近な公園・緑地の整備
- 町公共施設等総合管理計画に基づく公園・緑地などの機能充実

### 景観形成

- 緑あふれる田園環境の維持・形成
- 水と緑の拠点・軸の景観的特徴の強化
- 史跡や公共施設と調和した美しい公共空間の形成

### その他

- 上下水道施設の適正管理と計画的な整備
- 公共公益施設の計画的な整備・更新
- 防災環境の形成と空き家の利活用
- ユニバーサルデザインの推進と健康・福祉の拠点などの環境整備



水・緑環境方針図

## 地域区分の考え方

地域別構想における区分は、身近な生活圏である小学校区を単位とした町内5地区を基本として下の図のように設定します。

各地域は、それぞれが生活に必要な都市機能をすべて備えた生活圏を形成するものではなく、地域の現状や空間構成、住民意識調査等からの特性を踏まえ、都市機能を分担し、各地区が補完し合いながら充実した生活圏を形成することを目指します。



### 各地区の共通事項

- 土地利用・拠点づくりでは、各地区の現状や空間構成を考慮しながら、**地区計画制度等を活用した地域拠点の形成を図ります。**
- 市街化区域内は引き続き用途地域を基本とした市街地形成を進めます。
- 農村集落の生活環境の維持向上と、周辺の優良農地の維持保全を図ります。
- 交通体系では、主要幹線道路や幹線道路のほか、生活道路や通学路などの交通環境の向上を図ります。
- 水・緑環境では、サイクリングロードを活かした地域振興策や、公園などの公共施設の適正な維持管理を図ります。
- 都市施設となる上下水道施設やコミュニティ活動の拠点となる施設の整備と適正な維持管理を図ります。

## 西豊田地区 【鬼怒川とつくばを望み、緑豊かにのびやかにくらす西豊田】

街と里をつなぐ「むすび」の地域

### ■ 土地利用・拠点づくり

西豊田小学校と東中学校の中間地点である国道125号沿線を中心に、地域住民の暮らしを支える地域拠点の形成を図ります。

また、産業拠点となる菅谷地区や若地区においては、既存工場の維持や新たな企業の誘致など、産業地としての活性化を図りながら、優良農地は引き続き維持保全を行い、バランスの取れた土地利用を図ります。

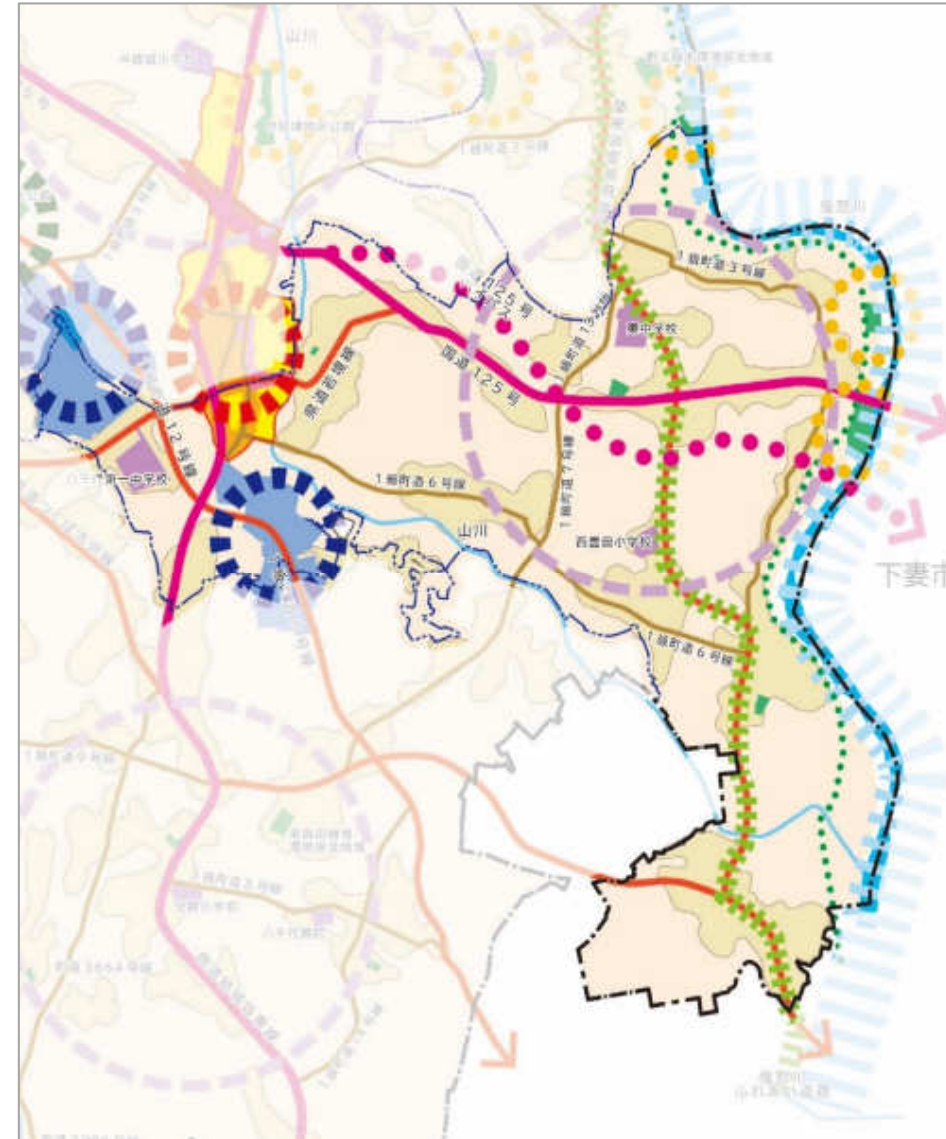
### ■ 交通体系

主要幹線道路：国道125号、同バイパス（計画）  
 幹線道路：県道つくば古河線、若境線、高崎坂東線、  
 鬼怒川ふれあい道路、1級町道8号線、  
 12号線

その他：1級町道3号線、6号線、7号線、13号線

### ■ 水・緑体系、その他

鬼怒川堤防のサイクリングロードを活かすため、休憩所や案内板、リバースポット整備を進めます。



## 安静地区 【水と緑を守り、ゆるやかに、こころ豊かにくらす安静】

緑に抱かれた「なごみ」の地域

### ■ 土地利用・拠点づくり

安静小学校周辺を中心に、地域住民の暮らしを支える地域拠点の形成を図ります。エリア内では、既存の商業施設の維持活性化や生活利便施設を誘致できるような土地利用により、生活利便性の向上を図ります。

また、緑豊かな安静地区については、当町の基幹産業である農業を活かした6次産業化の支援や、優良農地を維持保全しながら、既存集落の生活環境の維持、向上を図ります。

### ■ 交通体系

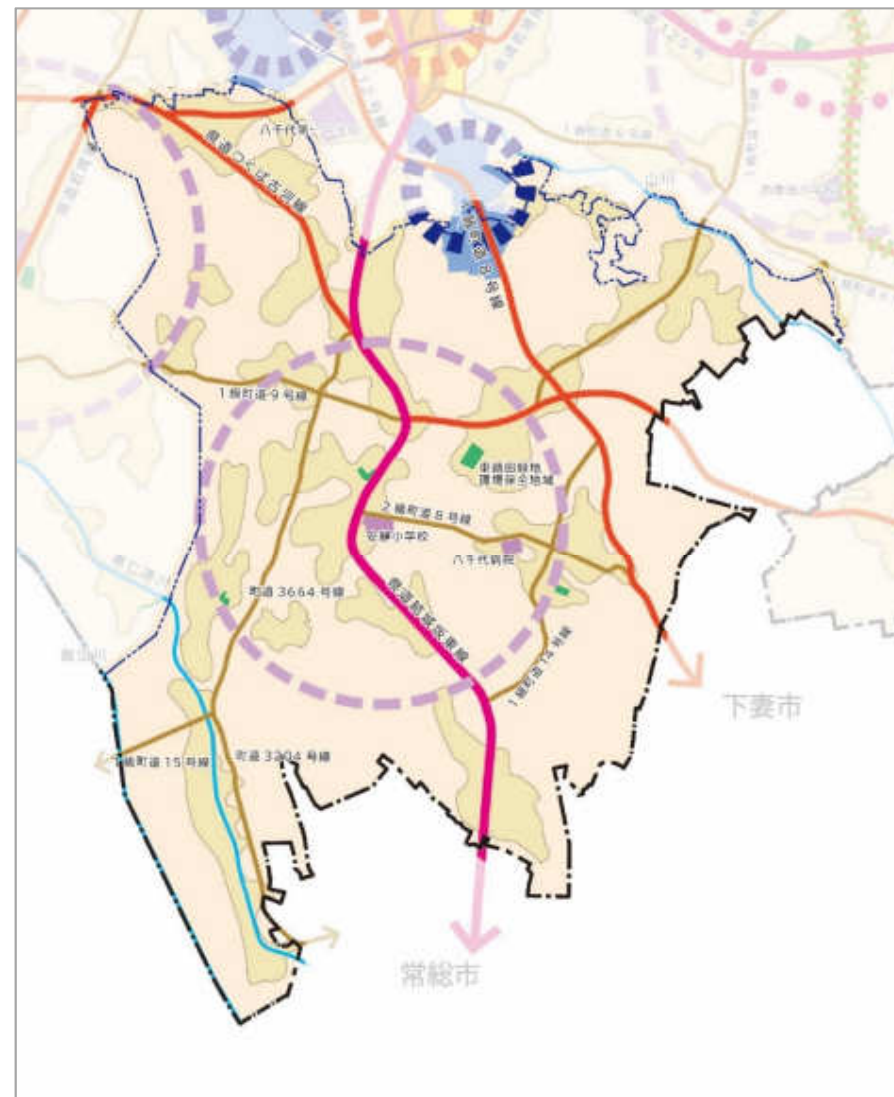
主要幹線道路：県道結城坂東線

幹線道路：県道つくば古河線、若境線、1級町道8号線

その他：1級町道9号線、15号線、2級町道8号線

### ■ 水・緑体系、その他

東路田緑地環境保全地域や平地林の保全・活用や、栗山の佛性寺や尾崎の古墳などの歴史的、文化的資源の周辺環境を含めた維持保全・利活用を図ります。



## 中結城地区 【町ぐらし・田舎ぐらしが協奏する八千代のまんなか中結城】

八千代らしさの「かなめ」の地域

### ■ 土地利用・拠点づくり

中結城小学校周辺及び国道125号沿線において、町の中心地としてふさわしい拠点の形成を図ります。  
また、産業拠点となる菅谷地区においては、新たな企業が立地できる産業系土地利用の拡大を検討していきます。その他、市街地から離れた農村集落周辺などのまとまりのある優良農地の維持保全を図るとともに、農村集落では農業生産環境と調和した土地利用を図ります。

### ■ 交通体系

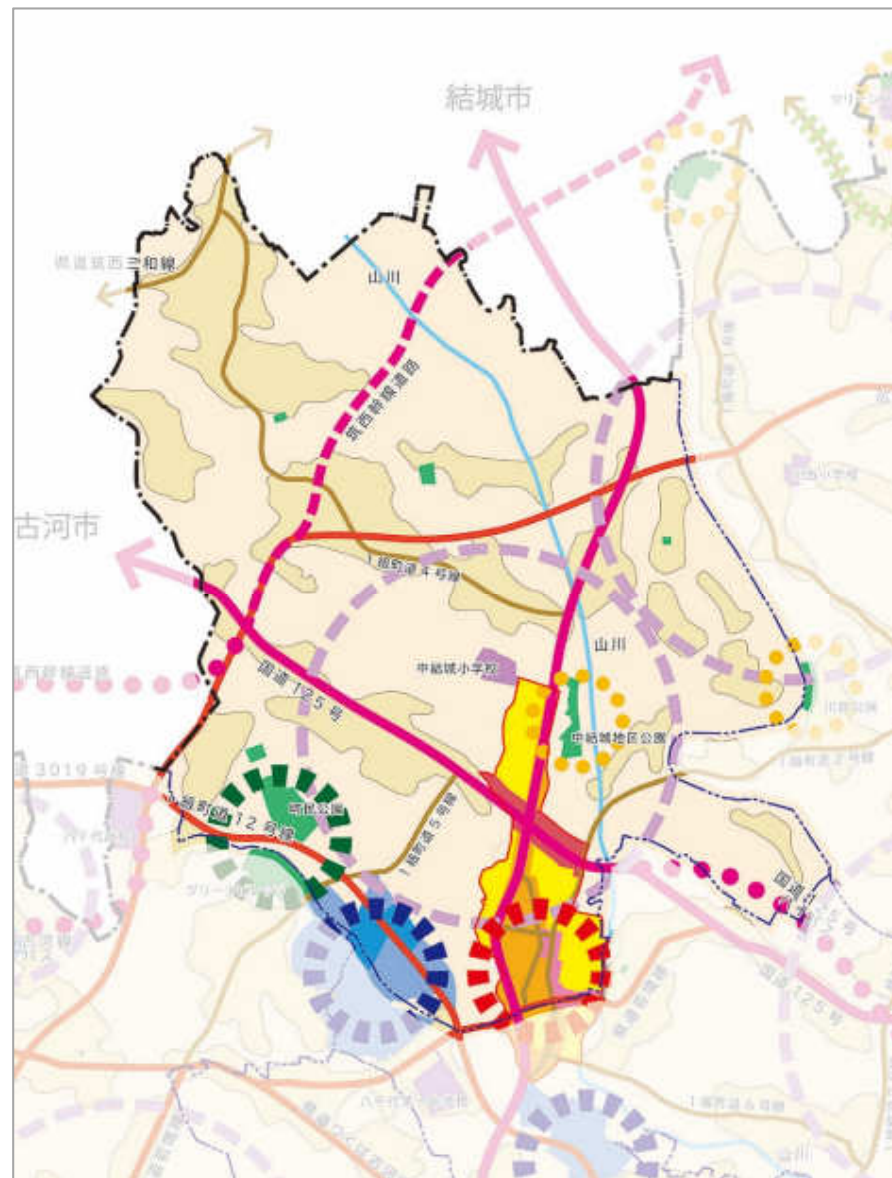
主要幹線道路：国道125号、県道結城坂東線、  
筑西幹線道路（整備中）

幹線道路：県道若境線、広域農道、1級町道12号線

その他：1級町道4号線、5号線

### ■ 水・緑体系、その他

ふれあい交流拠点の八千代町民公園は、周辺施設と連携しながら拠点としての魅力向上を図るとともに、街区公園の整備や地区公園の維持管理を図ります。



## 下結城地区 【農・工のめぐみ豊かに、働き、住まい、ふれあう下結城】

町を支える「ゆかり」の地域

### ■土地利用・拠点づくり

下結城小学校周辺の住宅集積地を中心に、地域住民の暮らしを支える地域拠点の形成を図ります。エリア内では、既存の商業施設の維持活性化や生活利便施設を誘致できるような土地利用により、生活利便性の向上を図ります。

また、産業拠点となる西山工業団地は市街化区域拡大の検討を行い、水口地区については、隣接する古河名崎工業団地の既存企業と連携し、住居系地区計画を活用した職住近接型の地域拠点としての土地利用を検討していきます。

### ■交通体系

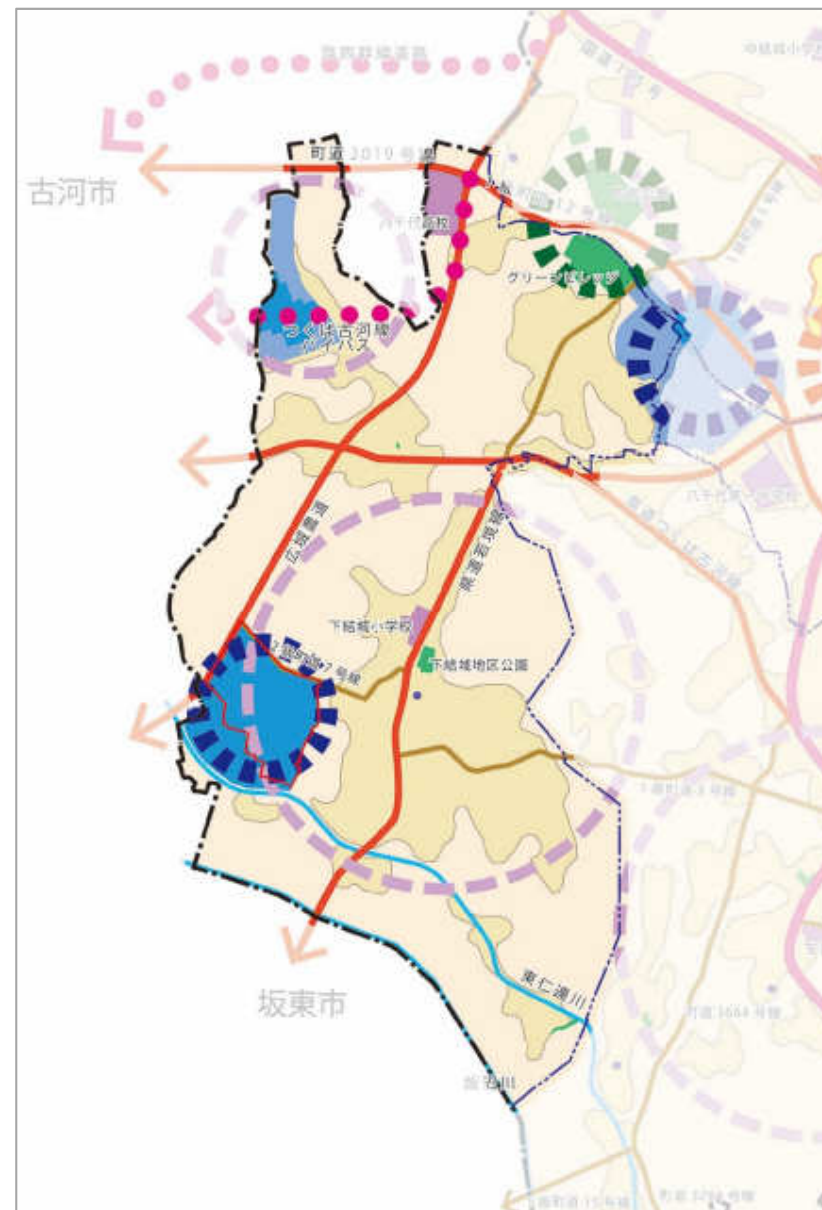
主要幹線道路：県道つくば古河線バイパス（計画）

幹線道路：県道つくば古河線、若境線、広域農道、  
町道3019号線

その他：1級町道5号線、9号線、2級町道7号線

### ■水・緑体系、その他

ふれあい交流拠点の八千代グリーンビレッジは、周辺施設と連携しながら拠点としての魅力向上を図るとともに、地区公園などの適正な維持管理を図ります。



## 川西地区 【鬼怒川の水辺に寄り添い、くらしうるおう川西】

水と緑がもたらす「めぐみ」の地域

### ■ 土地利用・拠点づくり

川西小学校周辺を中心に、地域住民が安心して暮らせる地域拠点の形成を図ります。

また、水と緑が調和した川西地区については、水辺を活かした交流機能や農業を活かした6次産業化支援のほか、優良農地を維持保全しながら、既存集落の生活環境の維持、向上を図ります。

### ■ 交通体系

主要幹線道路：なし

幹線道路：県道高崎坂東線、鬼怒川ふれあい道路、  
広域農道

その他：県道山王下妻線、1級町道1号線、6号線、7号線、  
13号線

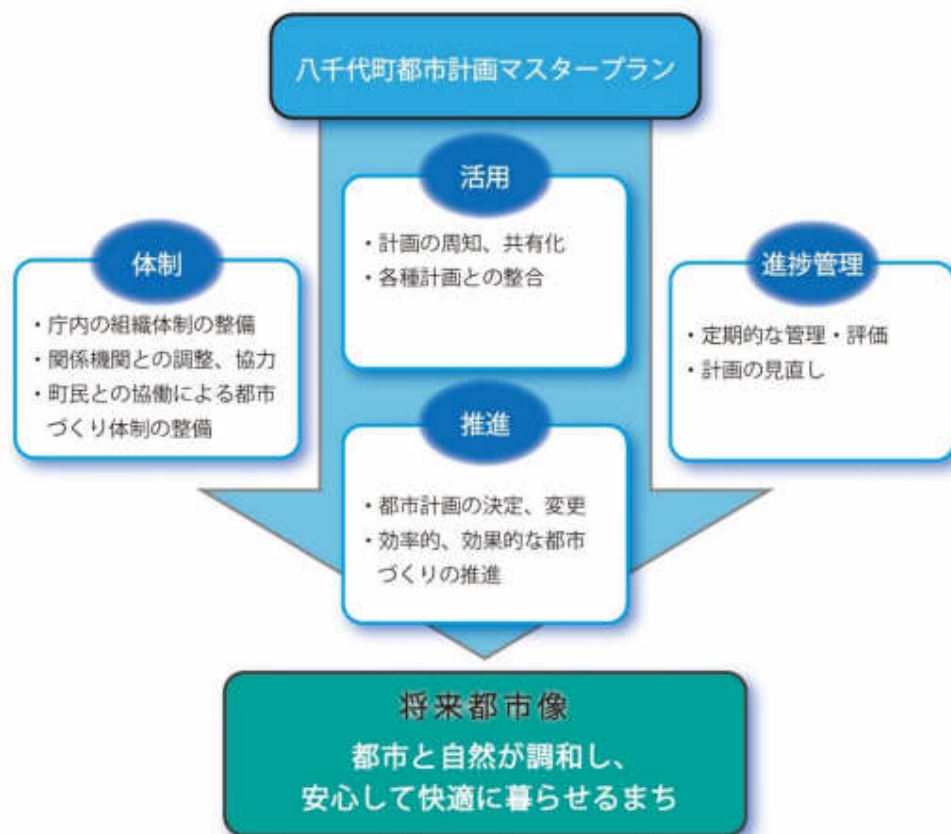
### ■ 水・緑体系、その他

鬼怒川堤防のサイクリングロードを活かすため、休憩所や案内板、リバースポット整備を進めます。

野爪緑地環境保全地域などの自然環境や、新長谷寺、鹿嶋神社などの歴史的・文化的資源の維持保全・利活用を図ります。



## 都市づくりのあり方



## 活用

- 八千代町都市計画マスタープランに関わるすべての人々と共有するための周知広報
- 上位計画や関連する各種計画との整合

## 推進

- 調整区域の地区計画制度活用など、積極的な都市計画の決定・変更
- 多面的な評価検証と、効率的かつ効果的な都市づくりの推進
- 国や県の補助金活用や民間活力の導入

## 体制

- 道路、公園、上下水道などの都市基盤整備部門との相互連携の強化と横断的組織体制
- 国、県など関係機関との調整・協力
- 町民、事業者、行政がそれぞれの役割を理解した協働による都市づくり体制の整備

## 進捗管理

- PDCAサイクルに基づく適正な進行管理
- 社会情勢の変化や関連計画の動向を踏まえ、必要に応じた計画の見直し
- 見直しは審議会や学識経験者の意見を聴取