
八千代町都市計画マスタープラン改定

**都市計画マスタープラン
(改定案)**

令和3年1月

八千代町

目次

序章 はじめに

1. 都市計画マスタープランについて 01

- 1) 都市計画マスタープランの位置づけ 01
- 2) 都市計画マスタープランの改定の趣旨 01

2. 計画の内容と構成 02

- 1) 対象区域 02
- 2) 目標年次及び推計人口 02
- 3) 計画の構成 02

第1章 町の概況と課題の整理

1. 八千代町の概況 03

- 1) 人口動向 03
- 2) 産業動向 04
- 3) 都市基盤整備状況 06

2. 住民の意向 08

- 1) 調査の目的 08
- 2) 調査の方法 08
- 3) 調査項目 09

3. 都市づくりの課題 10

第2章 全体構想

1. 都市づくりの目標 13

- 1) 将来都市像 13
- 2) 基本方針 13
- 3) 都市空間構造 14

2. 都市づくりの方針 16

- 1) 土地利用の方針 16
- 2) 交通体系の方針 18
- 3) 水・緑環境づくりの方針 20
- 4) その他都市施設の方針 24
- 5) 防災・防犯の方針 25
- 6) 健康・福祉環境の方針 27

第3章 地域別構想

1. 地域区分の考え方 29

1) 地域区分の考え方 29

2. 西豊田地区 30

1) 地区の特性 30

2) 地区づくりの目標 32

3) 地区づくりの方針 32

4) 西豊田地区づくり方針図 34

3. 安静地区 35

1) 地区の特性 35

2) 地区づくりの目標 37

3) 地区づくりの方針 37

4) 安静地区づくり方針図 39

4. 中結城地区 40

1) 地区の特性 40

2) 地区づくりの目標 42

3) 地区づくりの方針 42

4) 中結城地区づくり方針図 44

5. 下結城地区 45

1) 地区の特性 45

2) 地区づくりの目標 47

3) 地区づくりの方針 47

4) 下結城地区づくり方針図 49

6. 川西地区 50

1) 地区の特性 50

2) 地区づくりの目標 52

3) 地区づくりの方針 52

4) 川西地区づくり方針図 54

第4章 実現化の方策

| | |
|---------------------------------|----|
| 1. 都市づくりのあり方 | 55 |
| 2. 将来都市像の実現に向けた都市計画マスタープランの『活用』 | 56 |
| 1) 八千代町都市計画マスタープランの周知と共有化 | 56 |
| 2) 各種計画との整合 | 56 |
| 3. 個別の事業実施による都市づくりの『推進』 | 56 |
| 1) 都市計画の決定・変更 | 56 |
| 2) 効率的かつ効果的な都市づくりの推進 | 56 |
| 4. 町民、事業者、行政などによる組織・連携の『体制』 | 57 |
| 1) 庁内組織体制の整備 | 57 |
| 2) 関係機関との調整・協力 | 57 |
| 3) 町民、事業者等との協働による都市づくり体制の整備 | 57 |
| 5. 都市づくりの『進捗管理』 | 57 |
| 1) 適正な進行管理 | 57 |
| 2) 計画の見直し | 57 |

序章 はじめに

序章 はじめに

1. 都市計画マスタープランについて

1) 都市計画マスタープランの位置づけ

八千代町都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、八千代町が定める計画です。

本計画は、町民参加を基本としながら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整合性を図ります。

市町村の都市計画に関する基本的な方針〔都市計画法第 18 条の 2〕

市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとする。

〈都市計画マスタープランの役割〉

- 長期的な視点に立った八千代町の将来都市像とまちづくりの目標を明らかにします。
- 八千代町の将来都市像を実現するために都市計画の基本的な方針を定めます。
- 個別の都市計画と関連する諸計画との相互の整合を図ります。
- 町民、事業者などの多様な主体が各々に役割を自覚し、まちづくりへ積極的に参加することを促します。

2) 都市計画マスタープランの改定の趣旨

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、これまでに必要に応じた計画の改定を行ってきましたが、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。

町を取り巻く社会情勢が大きく変化する中で、これらの課題に対応した都市づくりを総合的かつ体系的に進めていくため、将来の望ましい都市像を明確にし、必要な施策や事業を展開していくことが求められています。

こうした中、本町では現在、「八千代町第 6 次総合計画」と「第 2 期八千代町まち・ひと・しごと創生総合戦略」の策定を進めており、総合計画や総合戦略の策定とあわせて都市計画マスタープランを策定していくものです。

2. 計画の内容と構成

1) 対象区域

八千代町全域を対象区域とします。

2) 目標年次及び推計人口

本計画は、概ね 20 年後を見据えた計画として、八千代町第 6 次総合計画の目標年次である令和 12 年（2030 年）を中間年次とし、令和 22 年（2040 年）を目標年次とします。

また、目標年次における推計人口は、約 18,500 人となります。

3) 計画の構成

八千代町都市計画マスタープランは、本町の概況と都市づくりの主要な課題を整理した「町の概況と課題の整理」、町全体の将来都市像や将来都市構造、分野別の方針を定める「全体構想」、全体構想を踏まえ、地区ごとのまちづくり方針を定める「地域別構想」、将来像実現に向けた考え方を定める「実現化の方策」から構成します。

〈八千代町都市計画マスタープランの構成〉



第1章 町の概況と 課題の整理

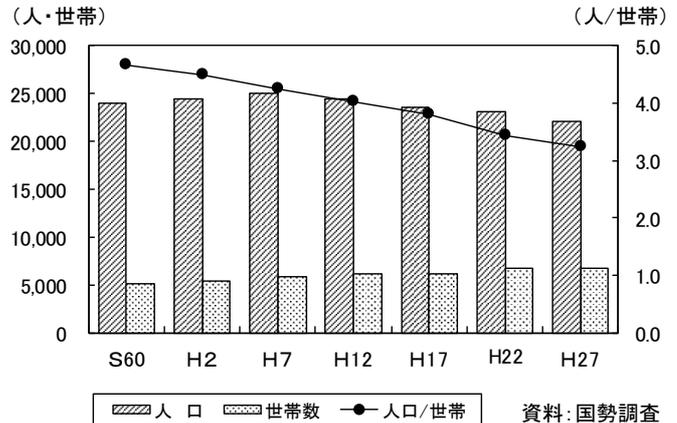
第1章 町の概況と課題の整理

1. 八千代町の概況

1) 人口動向

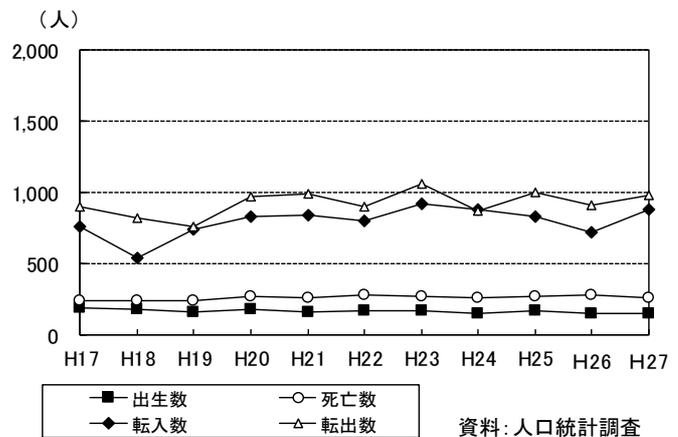
(1) 人口・世帯数の推移

- ・本町における総人口の推移では、昭和60年以降、増加の傾向を示していたものの、平成7年を境にして減少傾向となっており、平成27年（国勢調査）では22,021人となっています。
- ・世帯数においては、増加傾向にあり、平成27年で6,799世帯となっています。また、1世帯当たりの人数では、年々減少傾向にあり、平成27年では3.24人/世帯と核家族化の進行がうかがわれます。



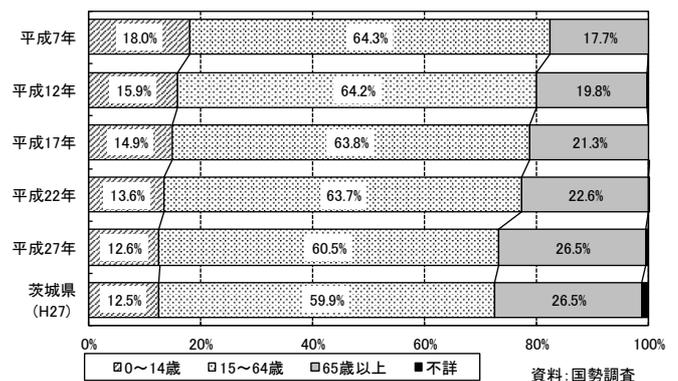
(2) 人口動態

- ・自然動態では、死亡数が出生数を上回っており自然減となっています。
 - ・社会動態では、転出数が転入数を上回っており、社会減となっています。
- 人口動態として、自然減及び社会減により人口減少となっています。



(3) 年齢3階層別人口の推移

- ・3階層別人口では、0～14歳人口の減少、65歳以上人口の増加に伴う少子化・高齢化の進行がうかがわれます。
- ・3階層別人口構成比において茨城県の平均と比較してみると、ほぼ同様の傾向となっています。



2) 産業動向

(1) 産業別就業人口

- ・ 就業人口においては、従業地及び常住地ともに減少の傾向にあり、平成 27 年で常住地では 11,786 人、従業地では 9,904 人となっています。また、従業地における就業人口を常住地における就業人口が上回っていることから地域における生活の場としての傾向が強くなっています。
- ・ 従業地及び常住地ともに、第 1 次産業を中心としながら第 3 次産業へ移行しつつありましたが、平成 22 年から平成 27 年にかけては、工業団地の整備などにより第 2 次産業就業者の割合が増加傾向にあります。また、茨城県の平均的な就業構造に比べ、第 1 次産業及び第 2 次産業の就業比率が高くなっています。

〈表：産業別就業人口比の推移〉

(上段:実数・下段:構成比)

| | 常住地ベース | | | | 従業地ベース | | | | 従業地/常住地の比率 |
|--------------|--------|---------|---------|-----------|--------|---------|---------|-----------|------------|
| | 第1次 | 第2次 | 第3次 | 合計 | 第1次 | 第2次 | 第3次 | 合計 | |
| 平成7年 | 3,013 | 5,410 | 4,641 | 13,064 | 3,011 | 4,402 | 3,431 | 10,844 | 83.0% |
| | 23.1% | 41.4% | 35.5% | 100.0% | 27.8% | 40.6% | 31.6% | 100.0% | |
| 平成12年 | 2,610 | 5,281 | 4,922 | 12,813 | 2,651 | 3,962 | 3,701 | 10,314 | 80.5% |
| | 20.4% | 41.2% | 38.4% | 100.0% | 25.7% | 38.4% | 35.9% | 100.0% | |
| 平成17年 | 2,418 | 4,768 | 5,162 | 12,348 | 2,467 | 3,696 | 3,760 | 9,923 | 80.4% |
| | 19.6% | 38.6% | 41.8% | 100.0% | 24.9% | 37.2% | 37.9% | 100.0% | |
| 平成22年 | 2,444 | 4,159 | 5,504 | 12,107 | 2,471 | 3,302 | 4,231 | 10,004 | 82.6% |
| | 20.2% | 34.4% | 45.5% | 100.0% | 24.7% | 33.0% | 42.3% | 100.0% | |
| 平成27年 | 2,360 | 4,131 | 5,295 | 11,786 | 2,419 | 3,436 | 4,049 | 9,904 | 84.0% |
| | 20.0% | 35.1% | 44.9% | 100.0% | 24.4% | 34.7% | 40.9% | 100.0% | |
| 平成27年 茨城県 | 79,511 | 406,072 | 915,101 | 1,400,684 | 79,718 | 403,250 | 860,667 | 1,343,635 | 95.9% |
| | 5.7% | 29.0% | 65.3% | 100.0% | 5.9% | 30.0% | 64.1% | 100.0% | |

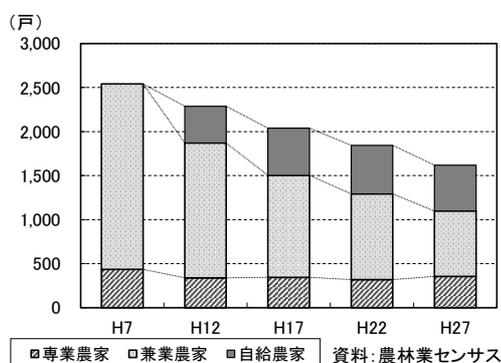
※分類不能な産業は、第3次産業に含む

資料：国勢調査

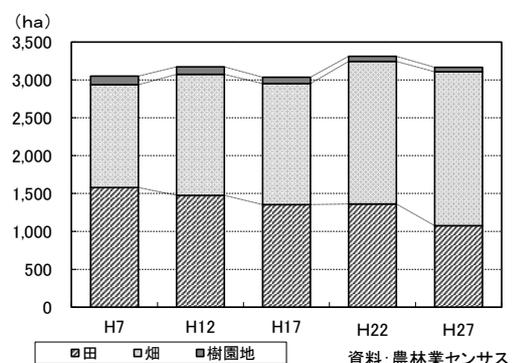
(2) 農業の動向

- ・ 農家戸数は平成 27 年には 1,619 戸と減少傾向ですが、経営耕地面積は平成 27 年で 3,165ha とほぼ横ばいとなっています。

〈図：農業戸数の推移〉



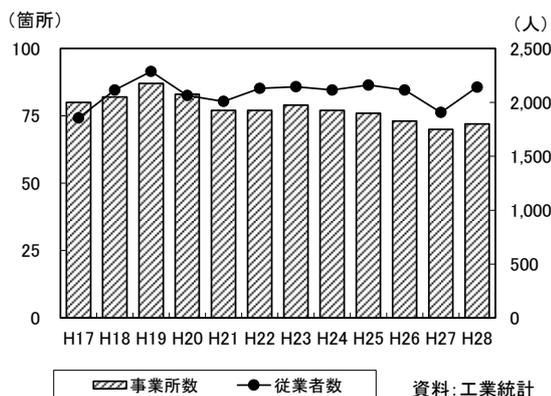
〈図：経営耕地面積の推移〉



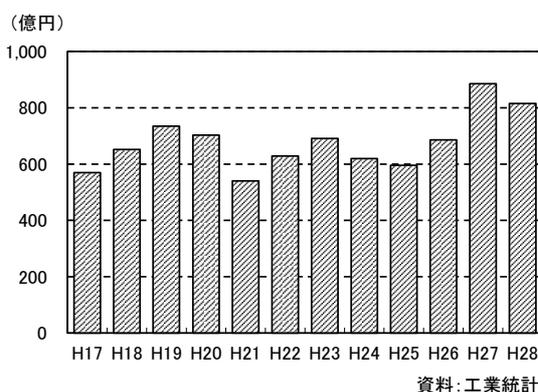
(3) 工業の動向

- ・事業所数は微減、従業者数は横ばい傾向となっていますが、製造品出荷額においては近年増加の傾向となっています。
- ・平成28年の事業所数は72箇所となっていますが、製造品出荷額においては815.4億円となっており、増加の傾向が見られます。

〈図：事業所数・従業者数の推移〉



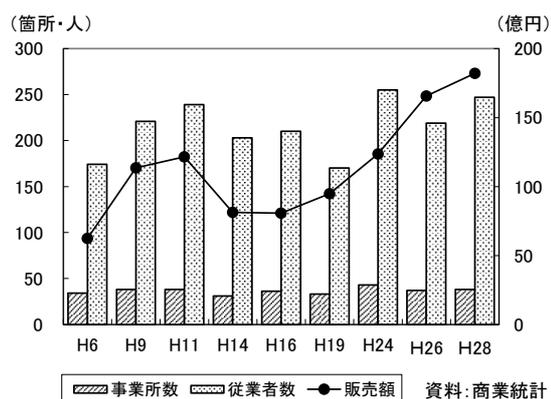
〈図：製造品出荷額の推移〉



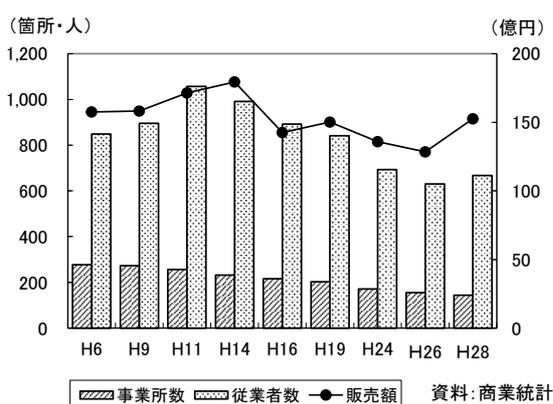
(4) 商業の動向

- ・卸売業では、事業所数・従業者数は平成14年、販売額は平成16年を境に増加に転じ、事業所数や従業者数は、増減があるものの増加傾向となっています。
- ・また、小売業では事業所数は年々減少し、従業者数は平成11年、販売額は平成14年から減少し、平成26年に増加に転じています。

〈図：卸売業の推移〉



〈図：小売業の推移〉



3) 都市基盤整備状況

(1) 地区整備

- ・土地区画整理事業を2地区で実施しており、八千代町役場東側地区（12.0ha）は完了し、八千代中央地区（65.8ha）は整備が進められています。また、工業団地造成事業で西山工業団地（14.4ha）が整備されています。
- ・現行都市計画マスタープランでは住居系拡大市街地として八千代中央第二地区（約40ha）、伊勢山・中結城小前地区（約30ha）の2箇所を想定していましたが、実施までには至らず、未着手となっています。また、工業系拡大市街地としては西山工業団地周辺地区（約25ha）が想定されている中で約7.5haが平成27年度に市街化区域に編入されています。

(2) 道路・交通

- ・都市計画道路7路線、延長11,520mが都市計画決定され、土地区画整理事業（八千代中央地区）で事業区域内の5路線が整備されています。
- ・町民の身近な公共交通手段となるバス路線が古河駅東口から茨城急行バスにより1系統運行されています。また、町では八千代町独自のデマンド交通「八菜まわ〜る号」の運行を開始しています。

(3) 公園・緑地

- ・都市公園では、総合公園として八千代町民公園（8.1ha）、地区公園として中結城地区公園（3.8ha）が都市計画決定されており、整備済みとなっています。また、土地区画整理事業地区の街区公園として（仮称）八千代中央公園ほか6箇所の整備を予定しています。
- ・その他公園として、スポーツ公園、栗野運動公園、貝谷運動公園、東蒔田運動公園、中結城北部地区運動広場、下結城地区公園、川西地区運動広場、安静地区公園、八千代グリーンビレッジ等が整備されています。

(4) 下水道・河川

- ・公共下水道事業は、計画区域348.40haのうち事業認可区域139.80ha、整備完了区域108.54ha（事業認可区域の77.64%）となっています。また、特定環境保全公共下水道事業では計画区域562.10haのうち事業認可区域111.8ha、整備完了区域97.7haとなっており、普及率^{※1}は令和元年度末で17.0%となっています。
- ・農業集落排水事業は13地区で394.0haが整備され、公共下水道、農業集落排水に合併浄化槽処理人口を含めた汚水処理人口普及率^{※2}は令和元年度末で66.0%となっています。

※1 普及率＝下水道処理人口／行政人口×100

※2 汚水処理人口普及率＝汚水処理人口（下水道・農集排・合併浄化槽）／行政人口×100

(5) 公共公益施設

・町民生活に必要な不可欠な公共公益施設の整備とともに、快適な町民生活の実現に向けた施設の維持を進めています。

■医療・福祉施設：保健センター、診療所

■教育・文化施設：私立認定こども園が3園、私立幼稚園が1園、私立保育園が5園、町立小学校が5校、町立中学校が2校、県立八千代高校、歴史民俗資料館、図書館、学校給食センター

■スポーツ・レクリエーション施設

：総合体育館、体育センター、八千代海洋センター、八千代グリーンビレッジ、クラインガルテン八千代、町民公園、地区公園、スポーツ公園、運動公園、運動広場

■コミュニティ施設：中央公民館、農村環境改善センター、集落センターまたはコミュニティセンター

2. 住民の意向

1) 調査の目的

この調査は、『八千代町第6次総合計画』の策定及び『八千代町まち・ひと・しごと創生総合戦略』の改定、『八千代町都市計画マスタープラン』の改定を行うにあたり、住民の町に対する思いや、まちづくりに関する様々な意見を幅広く把握し、その結果を計画の策定に活用することを目的に実施したものです。

2) 調査の方法

(1) 住民意識調査

- ①調査対象：16歳以上の町民
- ②配布・回収数：3,000票（回収数988票・回収率32.9%）
- ③抽出方法：住民基本台帳から無作為に抽出
- ④調査方法：郵送による発送・回収
- ⑤調査期間：令和元年7月31日～令和元年8月31日

(2) 小・中学生アンケート

- ①調査対象：町内の小学5・6年生、中学1～3年生
- ②配布・回収数：907票
- ③抽出方法：調査対象の全生徒
- ④調査方法：各学校に配布・回収
- ⑤調査期間：令和元年7月2日～令和元年7月19日

(3) 保護者アンケート

- ①調査対象：町内の認定こども園や幼稚園、保育園に通う児童の保護者
- ②配布・回収数：617票（児童数で配布。実際の保護者数は514人。回収数423人）
- ③抽出方法：児童の全保護者
- ④調査方法：各園に配布・回収
- ⑤調査期間：令和元年7月9日～令和元年8月2日

3) 調査項目

(1) 住民意識調査（設問数 29）

- ①基本事項について（性別、年齢、職業、居住地区、居住年数等）
- ②町に対する愛着や住み良さ、定住意向について
- ③町が取り組むまちづくり施策について
- ④町内の居住地域の良い点について
- ⑤町の将来像について
- ⑥町政への参加について
- ⑦参加・協力できるまちづくり活動について

(2) 小・中学生アンケート（設問数 11）

- ①基本事項について（性別、小・中学生の別、出身小学校）
- ②町に対する愛着や住み良さ、定住意向について
- ③将来の希望（結婚することや親になること）について
- ④町の将来像について

(3) 保護者アンケート（設問数 6）

- ①出産子育て奨励金等の具体の施策に関する意見について
- ②子育て環境や子育て支援に対する満足度について
- ③子育て支援に関する町への要求・要望事項について

3. 都市づくりの課題

本町を取り巻く社会経済情勢の変化や住民意向などから「八千代町都市計画マスタープラン」の策定にあたっての都市づくりの課題を整理しました。

1. 人口減少・少子高齢化の進行を見据えたまちづくり

将来的に人口減少や少子高齢化の進行が見込まれる中、まちの活力の維持や都市基盤となるインフラの適切な管理の観点から、現状の都市構造の維持・強化を図っていくため、住み続けられる環境や、町民生活を支える拠点の機能充実などの取り組みが求められています。

2. 安全・安心、快適性の確保

近年頻発している集中豪雨や地震などの自然災害に対して、安全で安心して暮らすことができ、災害時には被害を最小限度に抑えられるよう、災害に強いまちづくりを進めていくため、ハード面とソフト面を適切に組み合わせた対策が求められています。

3. 地域資源の保全と活用

本町の有する豊かな自然・田園環境は、貴重な地域資源となっているとともに、住民の誇りや自慢と思えるものとなっています。こうした豊かな環境は、次代を担う人々に引き継いでいく必要があるとともに、本町の貴重な資源としての保全・活用などに向けた取り組みが求められています。

4. 自然と調和した環境と景観の形成

本町は町のほぼ中心に広がる市街地と、その周囲に広がる農地、集落、鬼怒川や飯沼川、東仁連川などの豊かな自然・田園に囲まれた環境の中で育まれてきました。こうした町固有の環境と調和しながら、安らぎとうるおいのある緑豊かな環境づくりに向けた取り組みが求められています。

5. 交通環境ネットワークの形成

本町における公共交通については、住民の満足度は非常に低く、今後の高齢化の進行や地球温暖化対策への対応などにおいても公共交通の重要性は高く、その利便性を向上させていくことが求められています。

6. 住み続けられる住宅・住環境の形成

住民意識調査での定住意向については6割を超える人が住み続けたいと思っており、だれもが住みたい・住み続けたいと思えるために、身近な地域コミュニティの育成や空き家の増加などの課題に対応し、安全で安心して地域に住み続けられる住宅・住環境づくりに向けた取り組みが求められています。

7. 産業機能の活性化

全国的な人口減少、近隣の中心的な都市への人口流出が進む中で、他都市に劣らぬ地域の活力を維持していくため、競争力のある付加価値の高い産業機能を集積し、地域経済の活性化を図っていくことが求められています。

8. 町民と行政による協働のまちづくり

魅力と活力のあるまちづくりを進めていくため、まちづくりの主役となる住民やまちづくりに関わる地元企業・団体とまちづくりの推進・調整役となる行政が協働してまちづくり活動を行っていくことが求められています。

9. 効率的・効果的な都市経営

人口減少や産業構造の変化が進み、本町の財政も厳しさが増す中で、住民が受けるサービスの低下を防ぐため、既存施設の効率的な運用や廃止を含めた効果的な施設の再編などへの取り組みも求められています。

第2章 全体構想

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 |

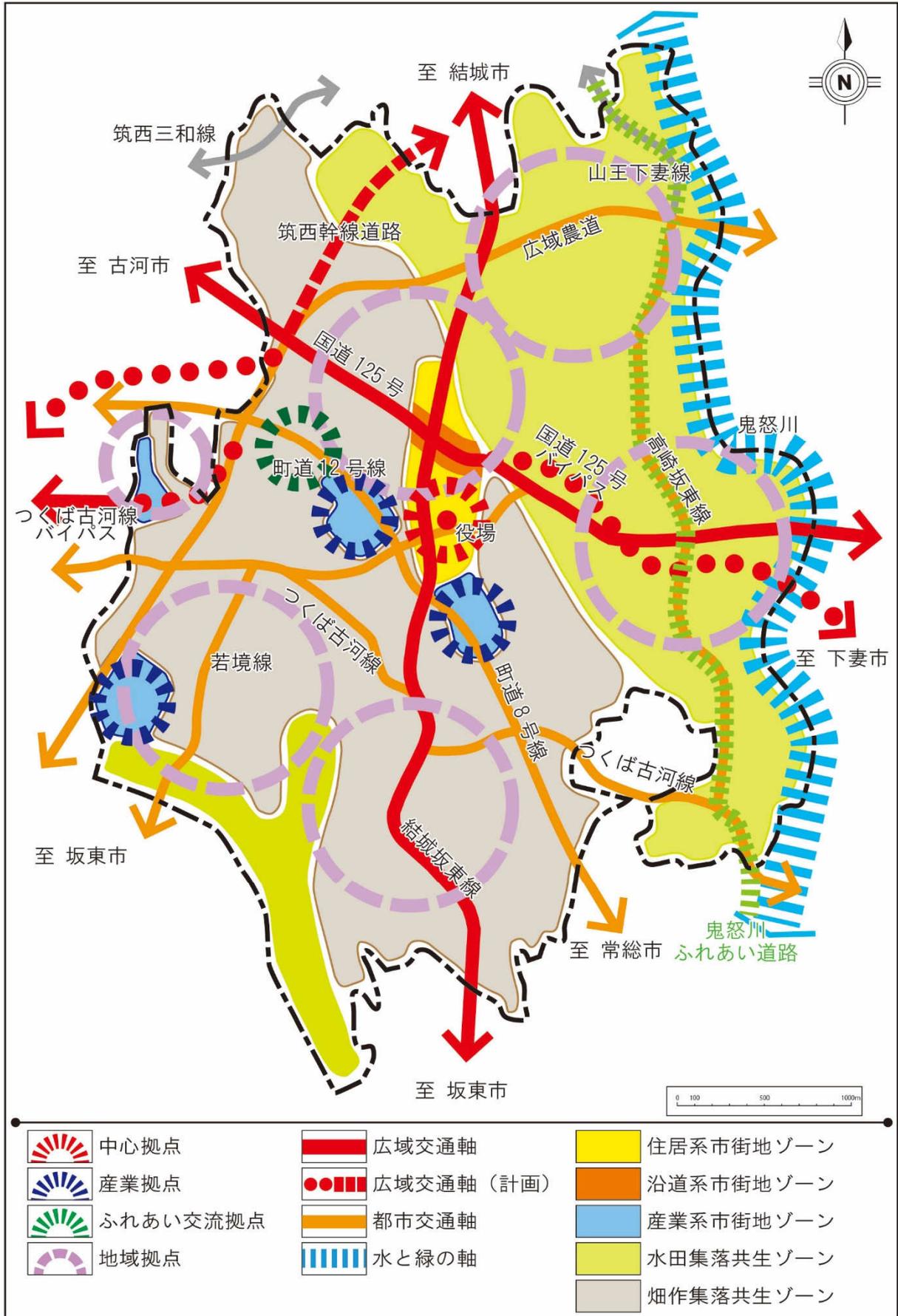
〈軸〉 ..拠点やゾーンをつなぐ

| 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】



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) 主要用途の種類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。 |

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〉

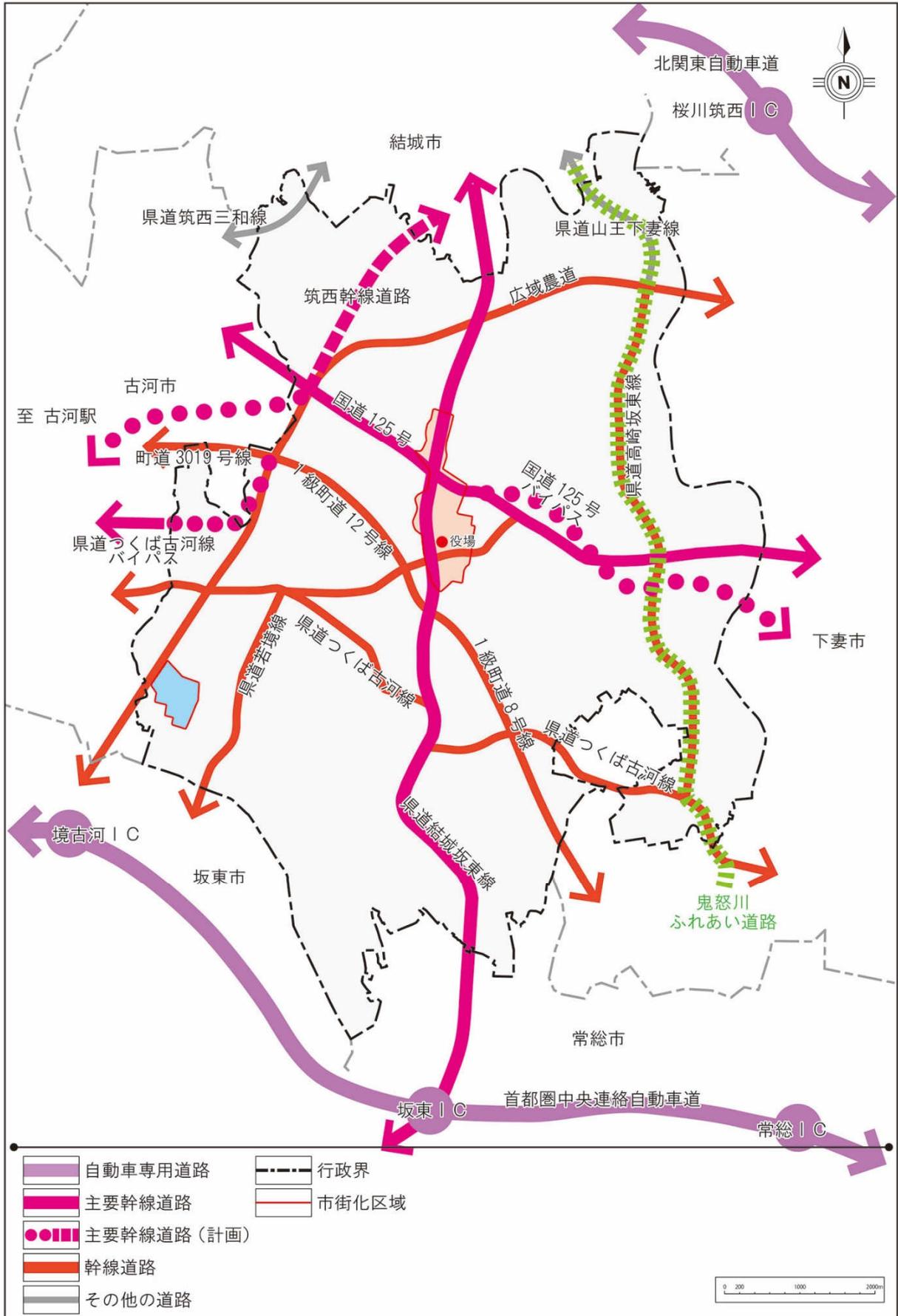
- ・ 主要幹線道路へのアクセスを高めるとともに、町内の骨格を形成する道路を幹線道路とします。

- ▶ 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。
- ・ より身近な生活流動に対応するため、高齢者をはじめ町民だれもが利用しやすいデマンド交通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】



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村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・育成していきます。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・育成に努めます。

(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た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、町内各所に休憩所や案内板、リバースポットなどの設置を検討し、隣接市と連携しながら、「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の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。

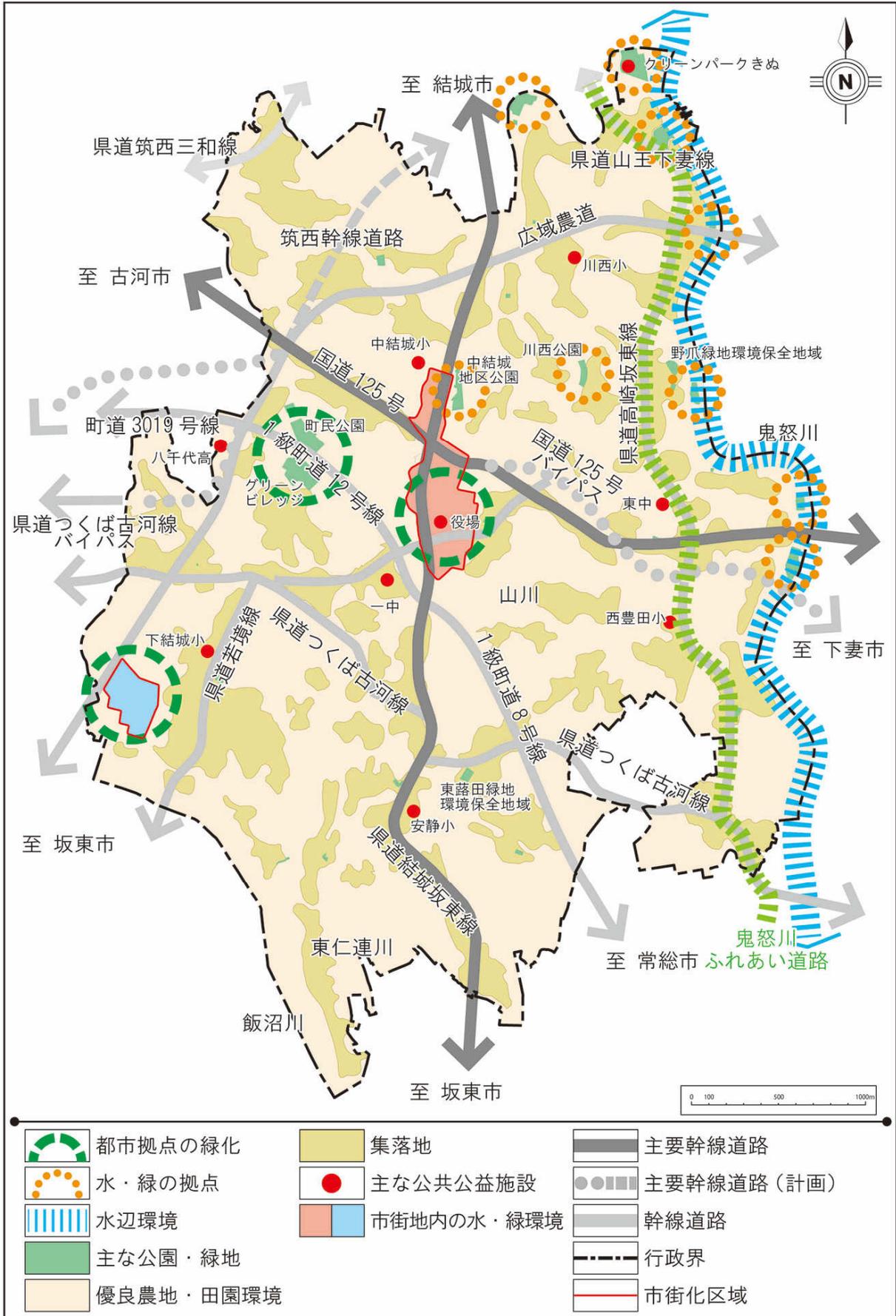
（２）水と緑の拠点・軸を中心とする景観的特徴の強化

- ・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の形成に努めます。

（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】



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汚水処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) 各種汚水処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、汚水処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圏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圏の形成

- ・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圏を段階的に設定し、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。

〈防災生活圏の形成〉

| | 近隣レベル | 地区レベル | 町レベル |
|----------|-------------------------------------|----------------------------------|--|
| 圏域の性格 | 自治会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、自治会単位 | 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、防犯灯や街路灯の設置を進め、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) 安心に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。

第3章 地域別構想

第3章 地域別構想

1. 地域区分の考え方

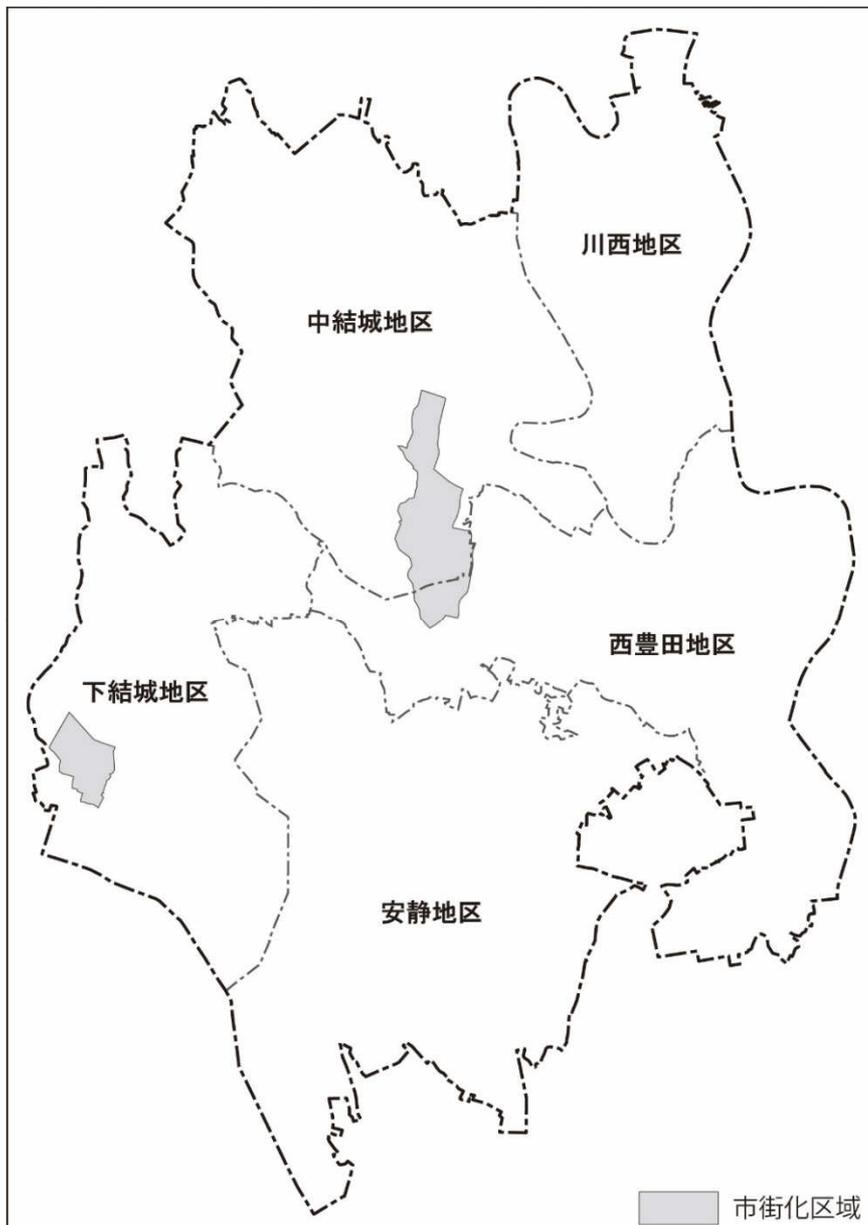
1) 地域区分の考え方

地域別構想では、地域ごとに異なる特性や課題を整理するとともに、全体構想で位置づけた都市づくりの方針を踏まえ、地域ごとのまちづくりの方針を定めます。

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。

〈地域の区分〉



2. 西豊田地区

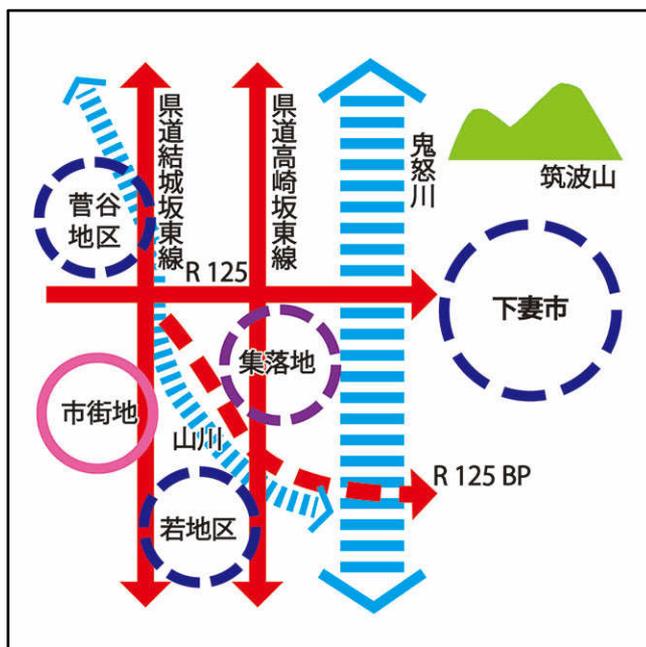
1) 地区の特性

〈地区の現状〉

- ・西豊田地区は本町の東南部に位置し、東側に鬼怒川を挟んで下妻市と接しています。
- ・地区西側に市街地を形成していますが、その他は田園及び農村集落が広がっています。
- ・地区内の骨格的な道路として、東西方向に国道125号や県道若境線、1級町道8号線や12号線、南北方向に県道結城坂東線や高崎坂東線が通っており、県道高崎坂東線は常総市から続く鬼怒川ふれあい道路としても整備が進められています。また、国道125号バイパスの整備が計画されています。
- ・地区西側には、産業拠点として八千代工業団地を含む菅谷地区や若地区が産業系市街地として計画されています。

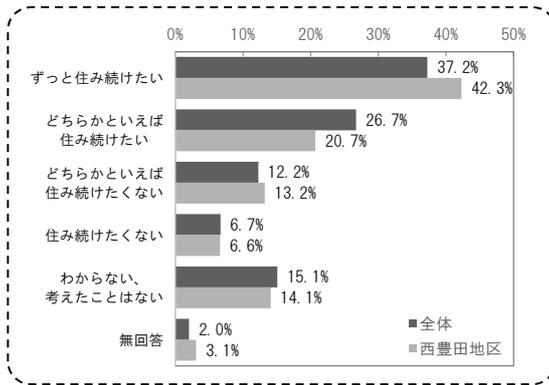
〈地区の空間構成〉

- ・八千代町市街地と下妻市市街地を結ぶ地域（都市のつながり）
- ・東西・南北方向の格子状の幹線道路網（地域のつながり）
- ・雄大な鬼怒川と街なかを流れる山川の水辺環境と筑波山を望む緑豊かな景観（水・緑環境）
- ・主要幹線道路沿道の空間（にぎわいと活力の拠点）
- ・引き継がれてきた田園と集落（田園空間）

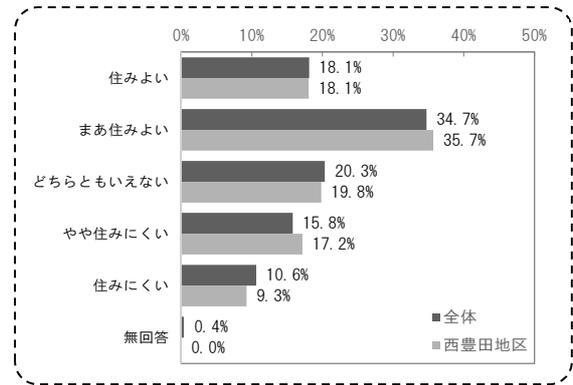


〈住民意識調査の結果〉

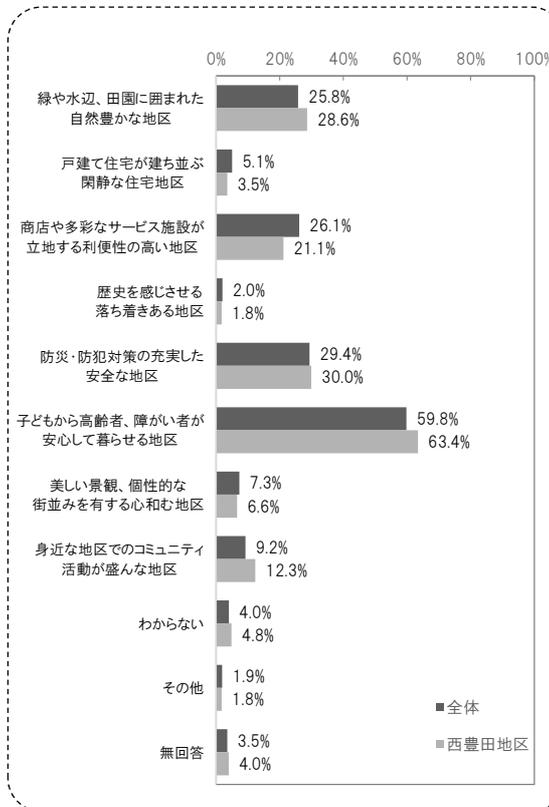
■定住意向



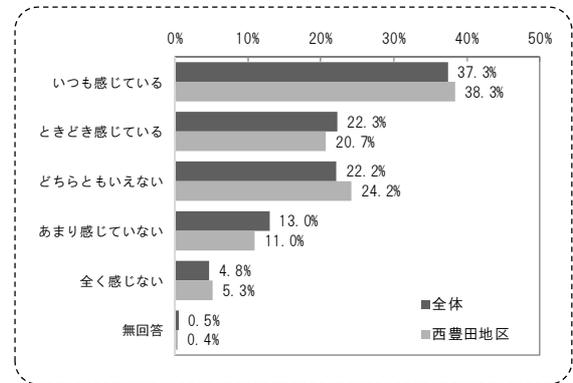
■住み良さ



■地区の将来像



■愛着度



2) 地区づくりの目標

〈地区の将来像〉

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」の地域の形成 ～

〈地域づくりのイメージ〉

『都市と都市、街と里、田園と河川を「むすび」、

くらしに関わる様々な交流を育む地域』

《国道 125 号沿道を中心とする田園暮らし支援機能》

- 交通環境を活かした交流機能（沿道型商業、交流拠点、広域交流イベント）
- 日常生活支援機能（身近な店舗、集会施設）
- 営農支援機能（営農相談、後継者・就農者育成、第 6 次産業化支援）
- 地域情報発信機能（地域学習、地域体験、体験居住（宿泊））

3) 地区づくりの方針

(1) 土地利用・拠点づくり

- ・国道 125 号沿道を中心としたエリアにおいては、地区計画制度等を活用しながら、地域住民の暮らしを支える様々な機能が集積する地域拠点の形成を図ります。
- ・市街化区域内においては、主要幹線道路沿道等に低層住宅地と低中層の集合住宅を主体としながら、町民の身近な暮らしに必要な商業施設等も立地する複合住宅地を形成し、その後背地にゆとりある街並みを有する低層戸建住宅を中心とする一般住宅地の形成を図ります。
- ・県道若境線（都計道 3.5.3 若向根の谷線）の沿道においては、くらしに身近な商業・業務施設等の集積立地を進め、町民生活を支える商業地の形成を図ります。
- ・八千代中央地区土地区画整理事業については、第 1 工区の進捗状況を見極めながら、第 2 工区の施行を推進します。
- ・菅谷地区や市街化区域南部の 1 級町道 8 号線沿線においては、既存工場の維持や周辺環境との調和に配慮した産業拠点の形成を図ります。
- ・地区内に点在する集落においては、農業生産環境と調和した農村集落を形成しながら、良好な生活環境の維持・向上を図ります。
- ・集落周辺の優良農地においては、農業振興に努めながら維持・保全を図ります。

(2) 交通体系

- ・都市間を結び広域的な交通ネットワークを担う国道125号及び県道結城坂東線においては交通環境の整備を進め、周辺都市や広域圏との交流やつながりの拡大を図ります。また、国道125号バイパスの早期整備に向け、関係機関への要望を継続して進めます。
- ・交通軸となる県道つくば古河線や高崎坂東線、若境線、1級町道8号線や12号線においては、円滑な交通処理と安全対策を進めます。
- ・集落間を結ぶ1級町道3号線や6号線、7号線、13号線においては、地域住民の身近な生活道路から幹線道路や主要幹線道路等への円滑なアクセスが可能となるよう、交通環境の向上を図ります。
- ・小学校や中学校への通学路、公共公益施設や公園などへのアクセス道路においては、歩道の確保や防犯灯の設置など、安全な歩行空間の確保を進めます。

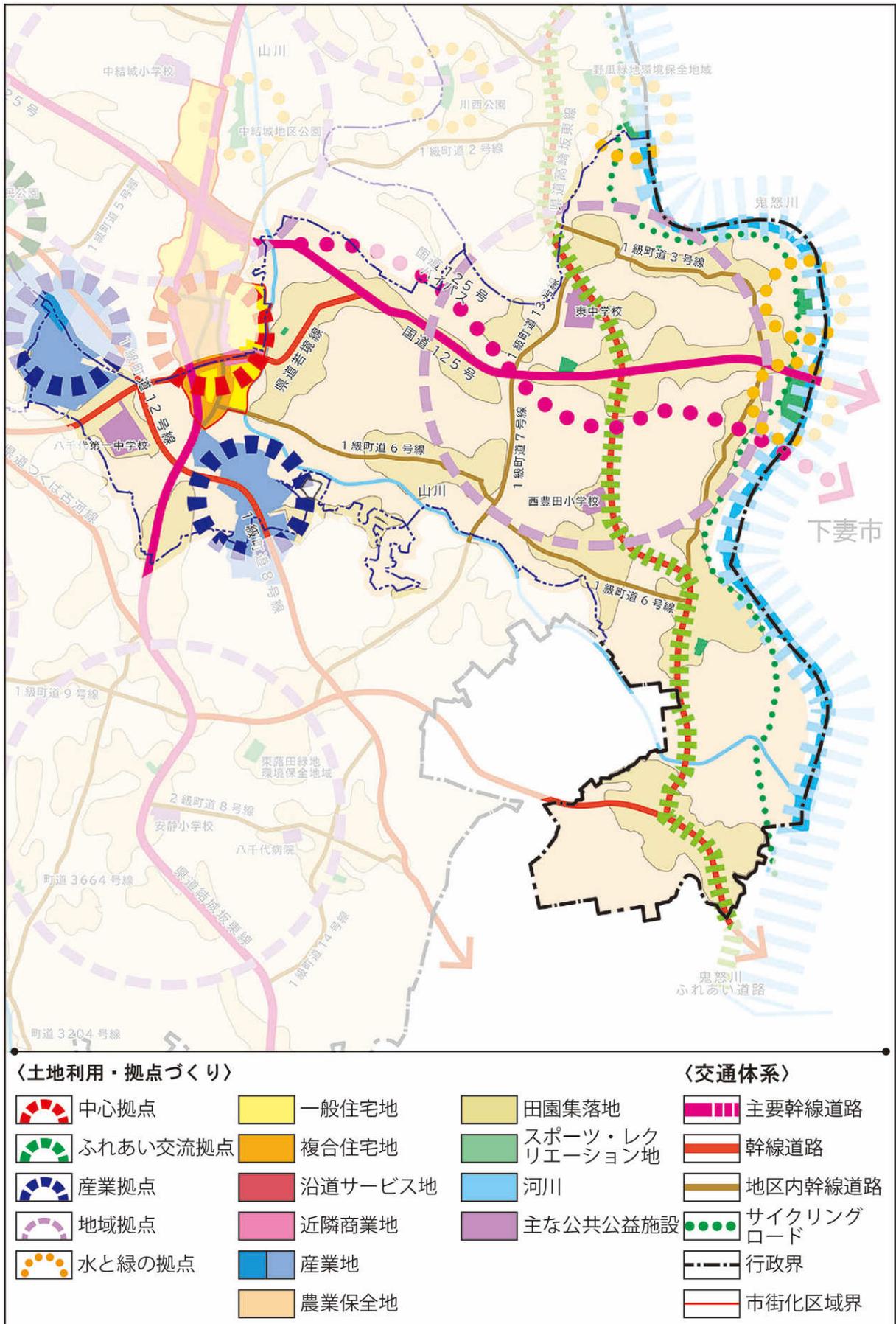
(3) 水・緑環境

- ・鬼怒川河川敷においては、自然・生態系の維持や緑地の保全、親水広場や憩いの場づくりを進め、地域住民をはじめ町民が誇りに思い、親しめる水と緑の軸の形成を図ります。
- ・鬼怒川の堤防改修に合わせて整備するサイクリングロードを活かし、鬼怒川沿いに休憩所や案内板、リバースポットの設置を進めます。
- ・貝谷運動公園や栗野運動公園においては、施設の適正な維持・管理を行いながら、地域住民の憩いの場として機能の充実を図ります。
- ・鷲神社等をはじめとする地区内の歴史的・文化的資源については、周辺環境の維持・保全に努めていくとともに、地域資源としての活用を図ります。

(4) 都市施設

- ・地域住民の快適な暮らしの実現と公共用水域の水質保全を図るため、公共下水道施設及び農業集落排水施設の適正な維持・管理に努めます。
- ・地域住民のコミュニティ活動の拠点となる施設の適正な維持・管理に努めます。

4) 西豊田地区づくり方針図



3. 安静地区

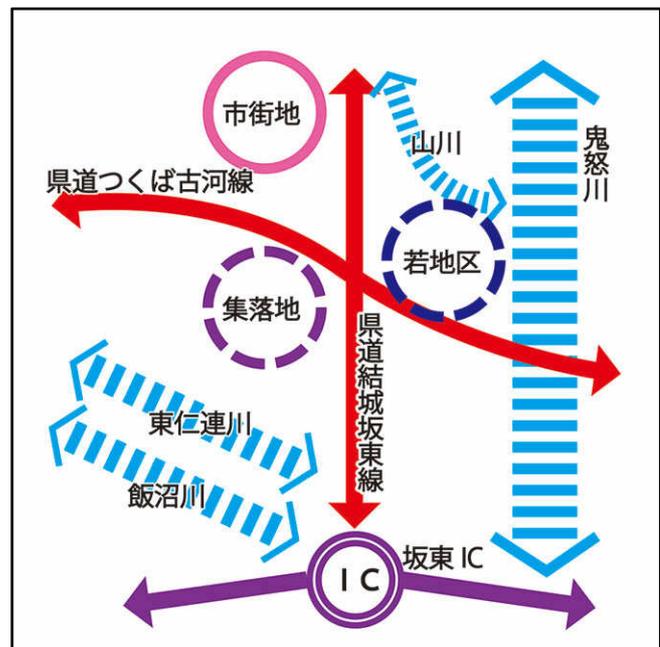
1) 地区の特性

〈地区の現状〉

- ・ 安静地区は、本町の南部に位置し、東側を下妻市、南側を常総市に接しています。
- ・ 畑地を主体とした地区で、農村集落が点在して広がっています。
- ・ 地区南部に東仁連川や飯沼川が流れており、水田地帯が広がっています。
- ・ 地区内の骨格的な道路として、東西方向に県道つくば古河線、南北方向に県道結城坂東線や1級町道8号線が通っています。
- ・ 地区北側に産業拠点となっている若地区が産業系市街地を形成しています。

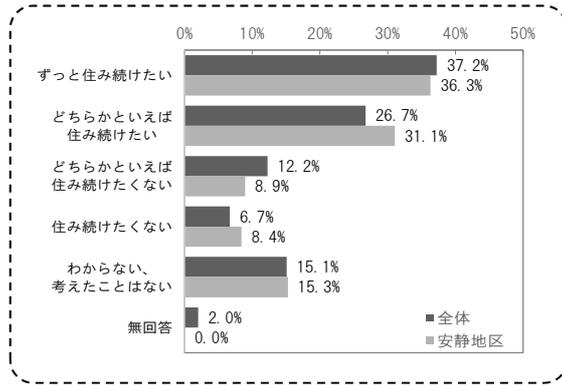
〈地区の空間構成〉

- ・ 八千代町市街地と坂東IC（坂東市北部）を結ぶ地域（都市のつながり）
- ・ 南北方向の主要幹線道路（地域のつながり）
- ・ 田園を流れる飯沼川、東仁連川、山川の南北の水・緑環境（水辺のつながり）
- ・ 守られてきた良好な農地・平地林と集落（緑園空間）

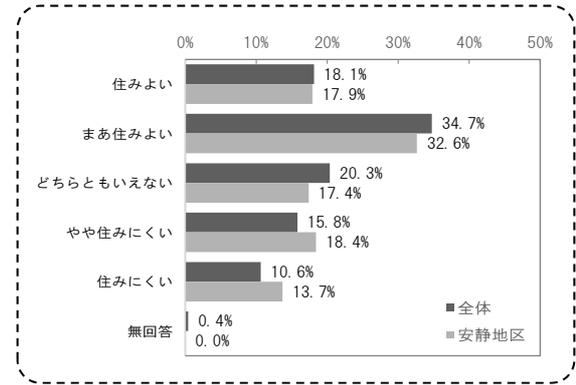


〈住民意識調査の結果〉

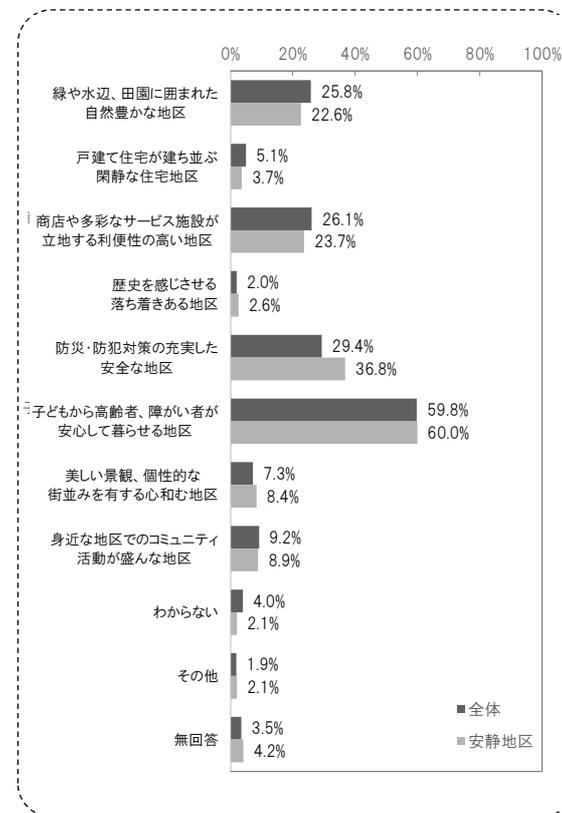
■定住意向



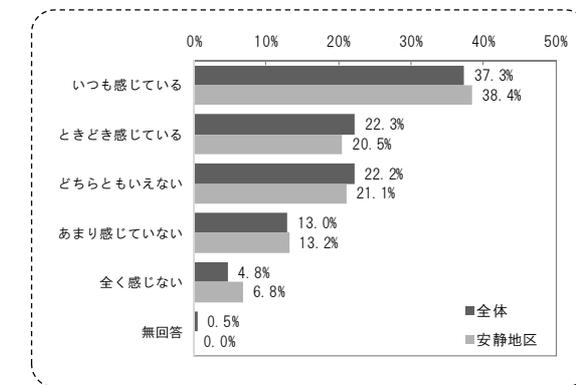
■住み良さ



■地区の将来像



■愛着度



2) 地区づくりの目標

〈地区の将来像〉

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」の地域の形成 ～

〈地域づくりのイメージ〉

『水と緑の環境をいとおしみながら「なごみ」あるくらしを支える地域』

《安静小学校周辺を中心とする緑園ぐらし支援機能》

○緑を守り・活かした交流機能

(自然学習、里山体験、体験居住(宿泊)、自然交流イベント、観光・体験農園)

○日常生活支援機能(身近な店舗、集会施設)

○緑住支援機能(緑とともに暮らす居住・営農支援、第6次産業化支援)

3) 地区づくりの方針

(1) 土地利用・拠点づくり

- ・安静小学校周辺を中心としたエリアにおいては、地区計画制度等を活用しながら、地域住民の暮らしを支える様々な機能が集積する地域拠点の形成を図ります。
- ・地区内に点在する集落においては、農業生産環境と調和した農村集落を形成しながら、良好な生活環境の維持・向上を図ります。
- ・集落周辺の優良農地においては、農業振興に努めながら維持・保全を図ります。

(2) 交通体系

- ・都市間を結び広域的な交通ネットワークを担う県道結城坂東線においては、交通環境の整備を進め、周辺都市や広域圏との交流やつながりの拡大を図ります。
- ・交通軸となる県道つくば古河線や若境線、1級町道8号線においては、円滑な交通処理と安全対策を進めます。
- ・集落間を結ぶ1級町道9号線や15号線においては、地域住民の身近な生活道路から幹線道路や主要幹線道路等への円滑なアクセスが可能となるよう交通環境の向上を図ります。
- ・小学校や中学校への通学路、公共公益施設や公園などへのアクセス道路においては、歩道の確保や防犯灯の設置など安全な歩行空間の確保を進めます。

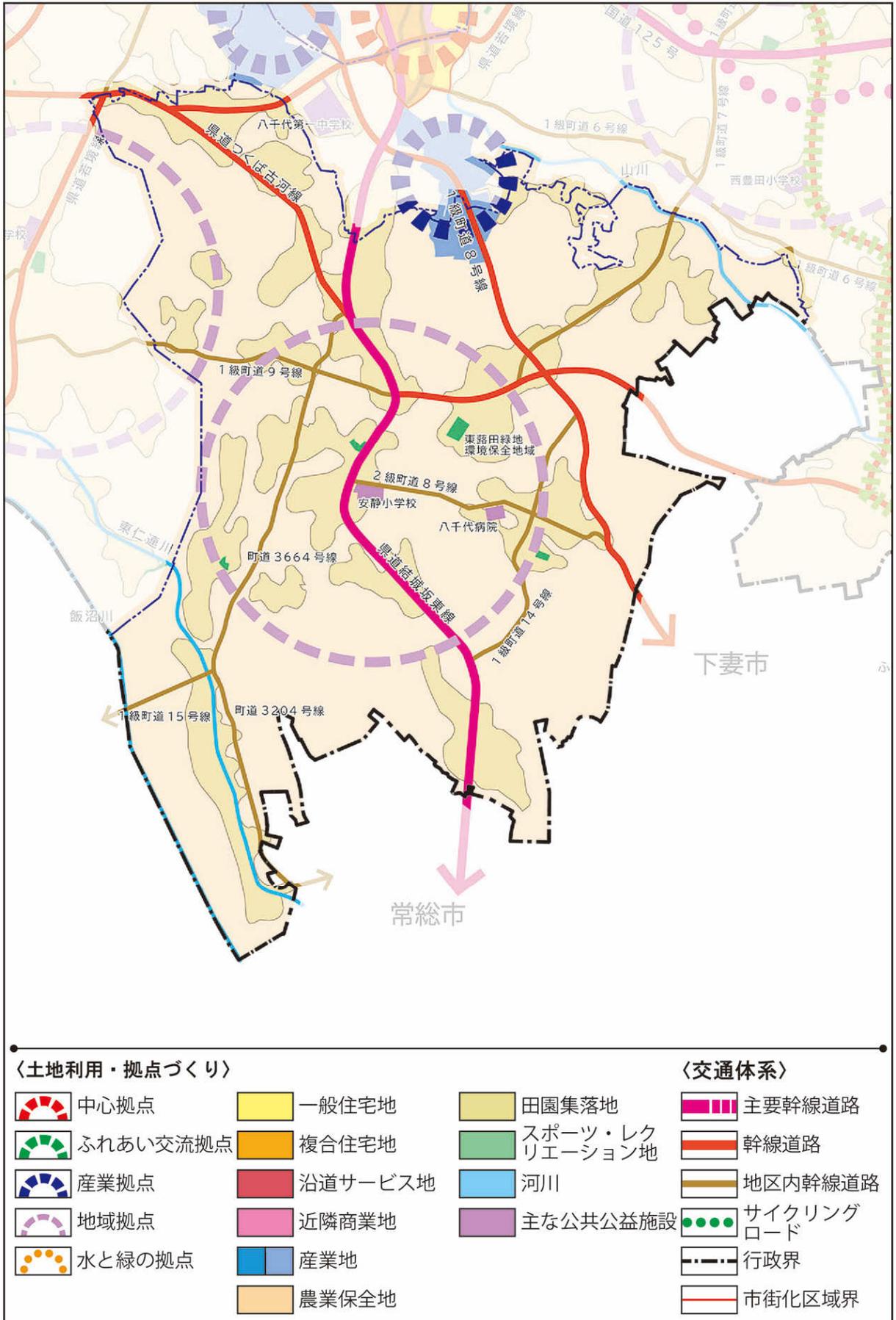
（３）水・緑環境

- ・ 東落田緑地環境保全地域や地区内のまとまりのある一団の平地林においては、貴重な緑地として保全を図るとともに、地区に残る豊かな自然環境資源としての利活用を進めます。
- ・ 安静地区公園や東落田運動公園においては、施設の適正な維持・管理を行いながら、地域住民の憩いの場として機能の充実を図ります。
- ・ 佛性寺等をはじめとする地区内の歴史的・文化的資源については、周辺環境の維持・保全に努めていくとともに、地域資源としての活用を図ります。

（４）都市施設

- ・ 地域住民の快適な暮らしの実現と公共水域の水質保全を図るため、公共下水道の整備を進めます。
- ・ 地域住民のコミュニティ活動の拠点となる施設の適正な維持・管理に努めます。

4) 安静地区づくり方針図



4. 中結城地区

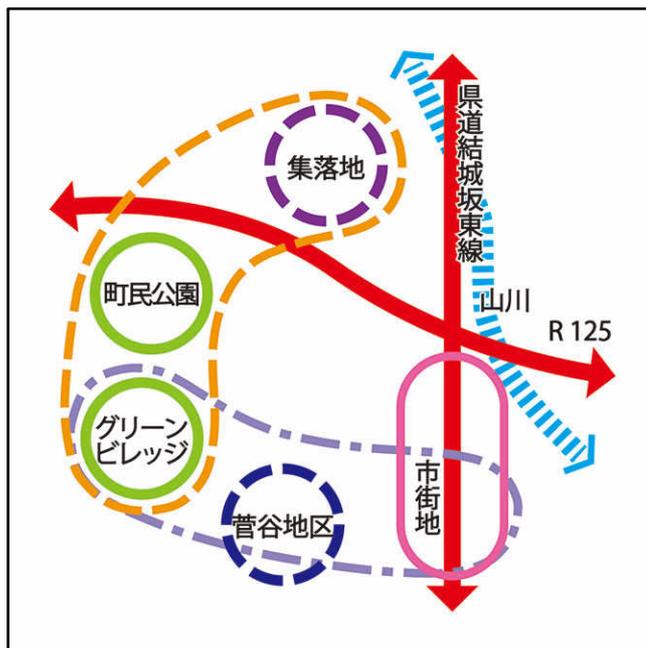
1) 地区の特性

〈地区の現状〉

- ・ 中結城地区は、本町の北西部に位置し、北側を結城市、西側を古河市と接しています。
- ・ 地区南側に本町の中心となる市街地を形成し、その他は農村集落が点在しています。
- ・ 地区内の骨格的な道路として、東西方向に国道 125 号や広域農道、1 級町道 12 号線、南北方向に県道結城坂東線が通っています。また、筑西幹線道路の整備が国道 125 号まで進められているほか、国道 125 号以南の整備が計画されています。
- ・ 地区南側に、中心拠点の町役場をはじめとする公共公益施設が集まり、本町の中心地を形成しているほか、産業拠点となっている八千代工業団地を含む菅谷地区が産業系市街地を形成しています。

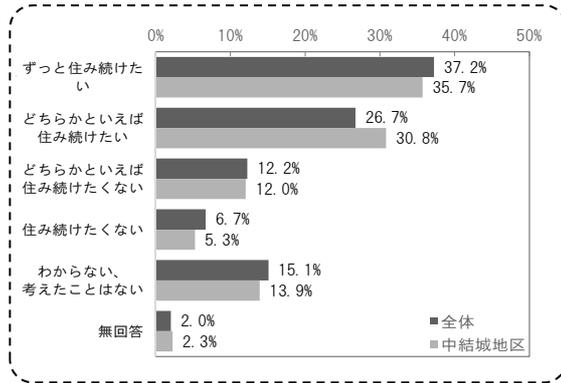
〈地区の空間構成〉

- ・ 東西（国道 125 号）南北（県道結城坂東線）の主要幹線道路が交差する地域（交通網の中心）
- ・ 八千代町役場と整備された市街地（行政・都市生活の中心）
- ・ 幹線道路沿道の空間（にぎわいと活力の拠点）
- ・ 引き継がれてきた田園集落と山川の水辺（身近な田園空間）
- ・ グリーンビレッジと町民公園（交流拠点）
- ・ 菅谷地区の工業集積地（産業拠点）

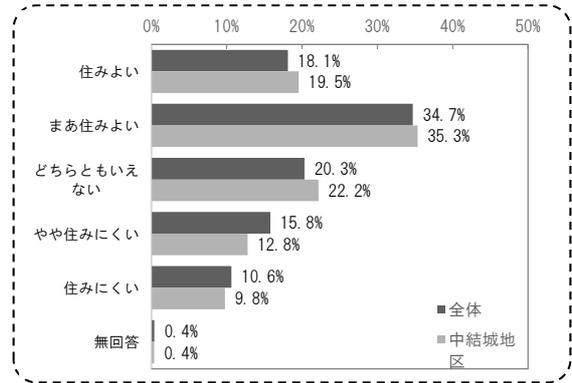


〈住民意識調査の結果〉

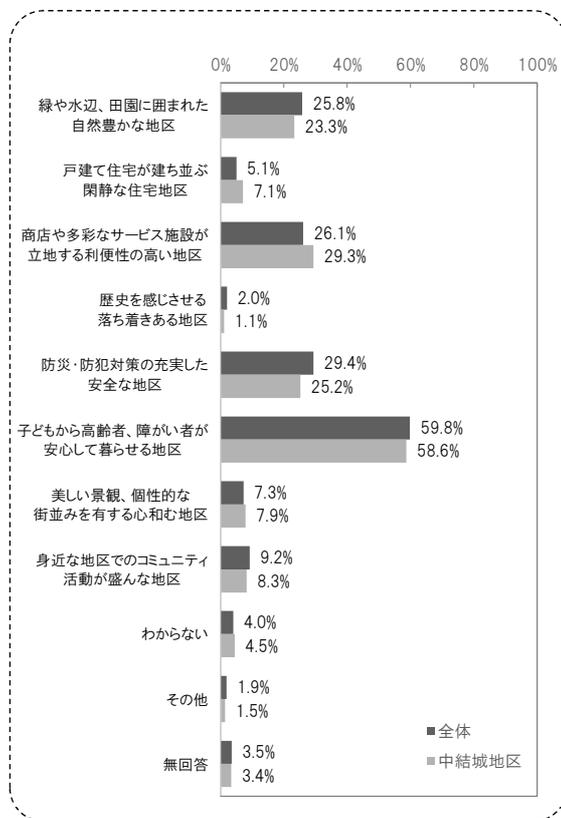
■定住意向



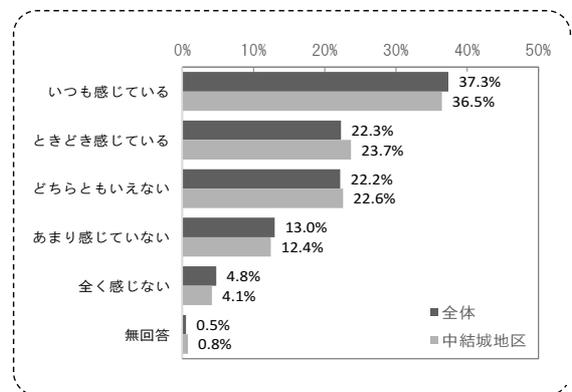
■住み良さ



■地区の将来像



■愛着度



2) 地区づくりの目標

〈地区の将来像〉

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」の地域の形成 ～

〈地域づくりのイメージ〉

『街と里、今と昔の「かなめ」となり、様々な八千代ぐらしを体感できる地域』

《安全・便利で活力ある都市生活・集落生活が快適に融合する八千代ぐらし支援機能》

- かなめのサービス機能（行政サービス機能、親しみある商と沿道サービス）
- かなめの交流機能（公園・緑地、市民農園・観光農園、交流イベント拠点）
- 営農支援機能（営農相談、後継者・就農者育成）
- 情報発信機能（地域学習、地域体験、宿泊、二地域居住）

3) 地区づくりの方針

（1）土地利用・拠点づくり

- ・ 町役場等を中心としたエリアにおいては、既存の行政機能をはじめ、商業・業務機能、交流機能等の多様な都市機能の集積を活かした中心拠点の形成を図ります。
- ・ 中結城小学校を中心としたエリアにおいては、地区計画制度等を活用しながら、地域住民の暮らしを支える様々な機能が集積する地域拠点の形成を図ります。
- ・ 八千代町民公園においては、町民や来町者の多様な交流を楽しむことができるふれあい交流拠点の形成を図ります。
- ・ 菅谷地区においては、周辺環境との調和に配慮した産業拠点の形成を図ります。
- ・ 市街化区域内においては、主要幹線道路沿道等に低層住宅地と低中層の集合住宅を主体としながら、町民の身近な暮らしに必要な商業施設等も立地する複合住宅地を形成し、その後背地にゆとりのある街並みを有した低層戸建住宅を中心とする一般住宅地の形成を図ります。
- ・ 八千代中央地区においては、土地区画整理事業の早期完了に向けた取り組みを進めます。
- ・ 国道 125 号沿道エリアについては、広域的な交通流動を活かした商業・業務施設等の立地を促進します。
- ・ 地区内に点在する集落においては、農業生産環境と調和した農村集落を形成しながら、良好な生活環境の維持・向上を図ります。
- ・ 集落周辺の優良農地においては、農業振興に努めながら維持・保全を図ります。

(2) 交通体系

- ・都市間を結び広域的な交通ネットワークを担う国道125号や筑西幹線道路、県道結城坂東線においては、交通環境の整備を進め、周辺都市や広域圏との交流やつながりの拡大を図ります。
- ・交通軸となる県道若境線や広域農道、1級町道12号線においては、円滑な交通処理と安全対策を進めます。
- ・集落間を結ぶ県道筑西三和線、1級町道2号線や4号線、5号線においては、地域住民の身近な生活道路から幹線道路や主要幹線道路等への円滑なアクセスが可能となるよう交通環境の向上を図ります。
- ・小学校や中学校への通学路、公共公益施設や公園などへのアクセス道路においては、歩道の確保や防犯灯の設置など安全な歩行空間の確保を進めます。

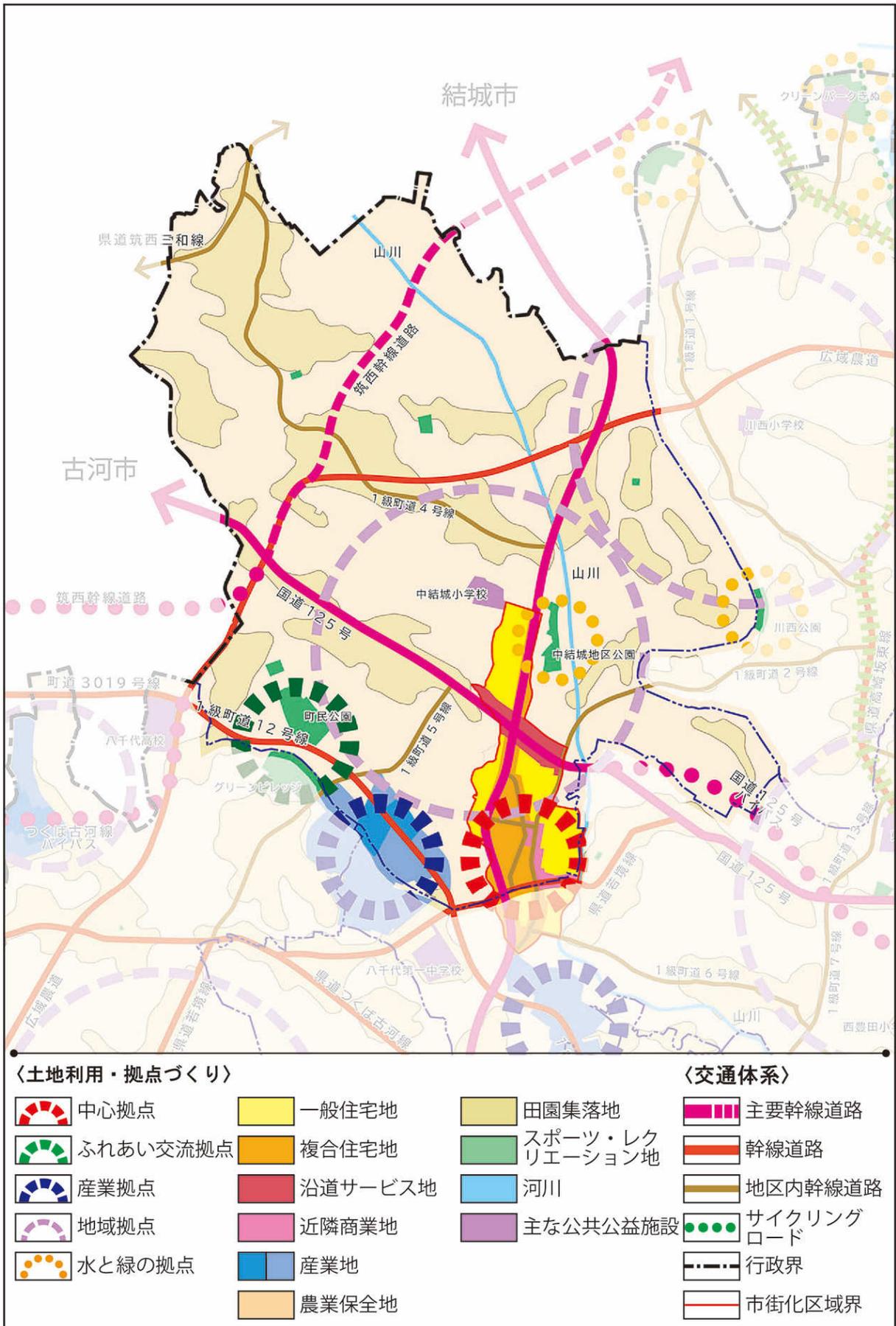
(3) 水・緑環境

- ・町民公園等のふれあい交流拠点においては、周辺施設と連携しながら拠点としての魅力向上を図ります。
- ・八千代町民公園や中結城地区公園、中結城北部地区公園、スポーツ公園においては、施設の適正な維持・管理を行いながら、地域住民の憩いの場として機能の充実を図ります。
- ・市街化区域内の街区公園においては、土地区画整理事業の進捗状況を見据えながら整備を進めます。

(4) 都市施設

- ・地域住民の快適な暮らしの実現と公共用水域、農業用水等の水質保全を図るため、公共下水道及び農業集落排水の整備を進めていくとともに、施設の適正な維持・管理に努めます。
- ・地域住民のコミュニティ活動の拠点となる施設の適正な維持・管理に努めます。

4) 中結城地区づくり方針図



5. 下結城地区

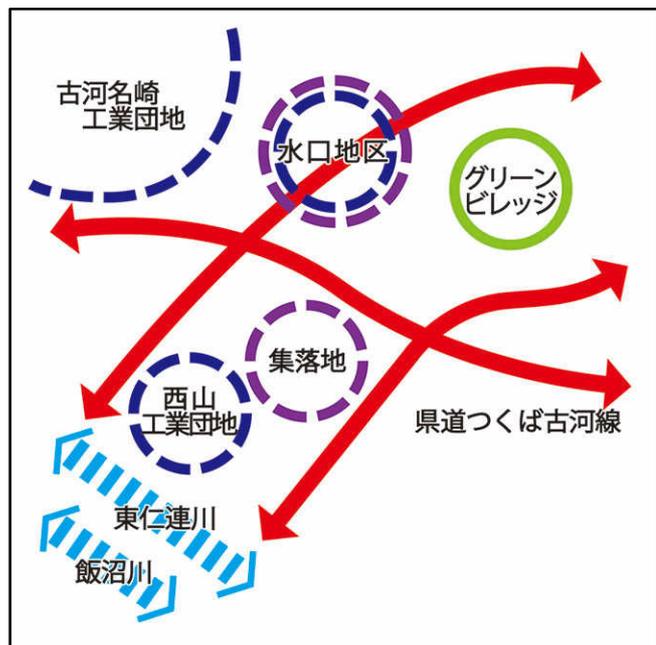
1) 地区の特性

〈地区の現状〉

- ・ 下結城地区は、本町の西部に位置し、西側を古河市、南側を坂東市に接しています。
- ・ 地区南西部に産業拠点となっている西山工業団地のほか、古河名崎工業団地に隣接して水口地区が産業系市街地を形成し、その他は農村集落が点在しています。
- ・ 地区内の骨格的な道路として、東西方向に県道つくば古河線や1級町道12号線、町道3019号線、南北方向に広域農道や県道若境線が通っています。また、地区西側では県道つくば古河線バイパスの整備も計画されています。

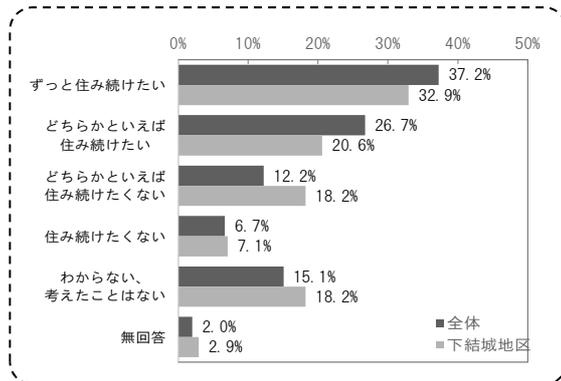
〈地区の空間構成〉

- ・ 古河市と結ぶ東西幹線道路（都市のつながり）
- ・ 西山工業団地、水口地区や菅谷地区の工業集積地、古河名崎工業団地との連携（産業拠点）
- ・ 田園を流れる飯沼川、東仁連川の水緑環境（水辺のつながり）
- ・ 良好な農地・平地林と八千代グリーンビレッジ（緑・交流拠点）

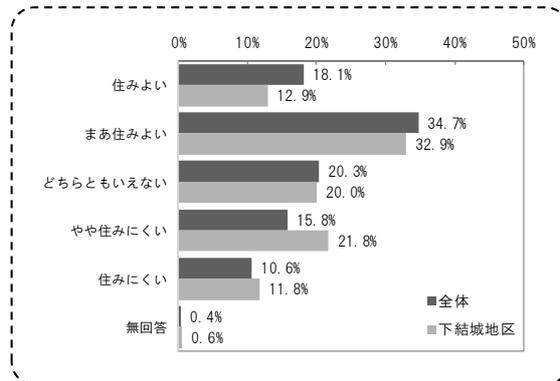


〈住民意識調査の結果〉

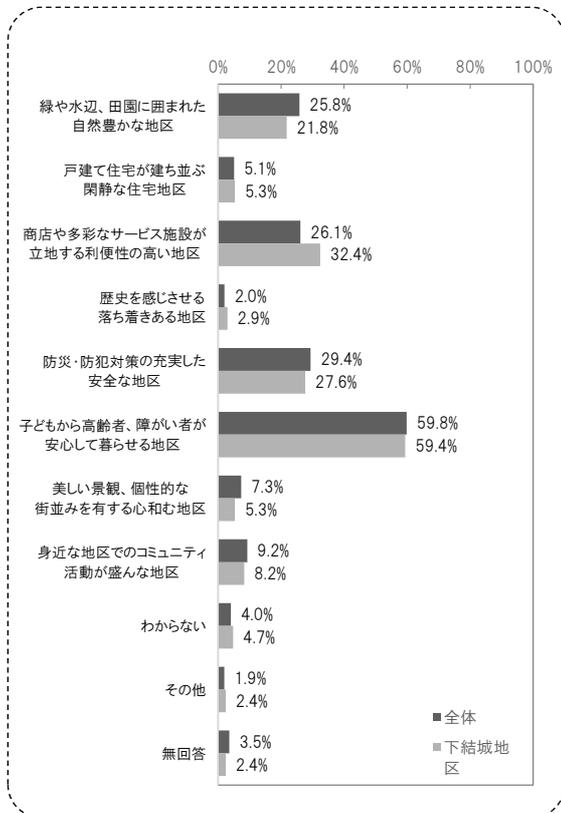
■ 定住意向



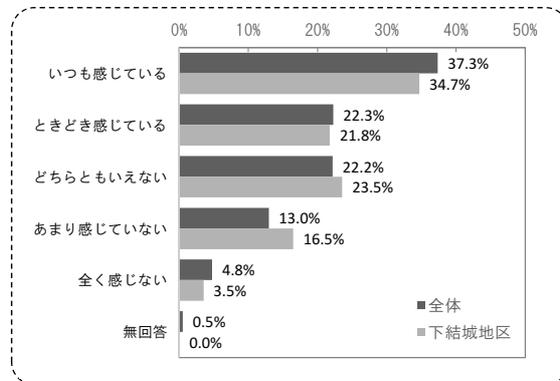
■ 住み良さ



■ 地区の将来像



■ 愛着度



2) 地区づくりの目標

〈地区の将来像〉

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」の地域の形成 ～

〈地域づくりのイメージ〉

『農と商工、住と観光など様々な「つながり＝ゆかり」を大切に育む地域』

《下結城小学校と周辺集落を中心とする就労・生活・交流環境支援機能》

- 農・工・住・観光の交流機能（観光アクティビティ開発・情報発信、交流イベント）
- 日常生活支援機能（身近な店舗、集会施設）
- 営農・就労支援機能（起業支援、テレワーク支援、営農相談）

3) 地区づくりの方針

（1）土地利用・拠点づくり

- ・下結城小学校を中心としたエリアにおいては、地区計画制度等を活用しながら、地域住民の暮らしを支える様々な機能が集積する地域拠点の形成を図ります。
- ・水口地区の産業拠点周辺においては、古河名崎工業団地に立地する既存企業と連携を図りながら、住居系地区計画制度等を活用した魅力ある職住近接型の地域拠点としての形成を図ります。
- ・西山工業団地においては、都市計画制度を活用して区域の拡大を検討するなど、周辺環境との調和に配慮した産業拠点の形成を図ります。
- ・八千代グリーンビレッジにおいては、自然体験や農業体験のできるアクティビティや、憩遊館などでの憩い・交流を楽しむことができるふれあい交流拠点の形成を図ります。
- ・地区内に点在する集落においては、農業生産環境と調和した農村集落を形成しながら、良好な生活環境の維持・向上を図ります。
- ・集落周辺の優良農地においては、農業振興に努めながら維持・保全を図ります。

（２）交通体系

- ・ 交通軸となる県道つくば古河線や若境線、広域農道、１級町道 12 号線、町道 3019 号線においては、円滑な交通処理と安全対策を進めます。
- ・ 広域的な交通ネットワークが期待される県道つくば古河線バイパスの早期整備を進め、周辺都市や広域圏との交流やつながりの拡大を図ります。
- ・ 集落間を結ぶ 1 級町道 5 号線や 9 号線においては、地域住民の身近な生活道路から幹線道路や主要幹線道路等への円滑なアクセスが可能となるよう交通環境の向上を図ります。
- ・ 小学校や中学校への通学路、公共公益施設や公園などへのアクセス道路においては、歩道の確保や防犯灯の設置など安全な歩行空間の確保を進めます。

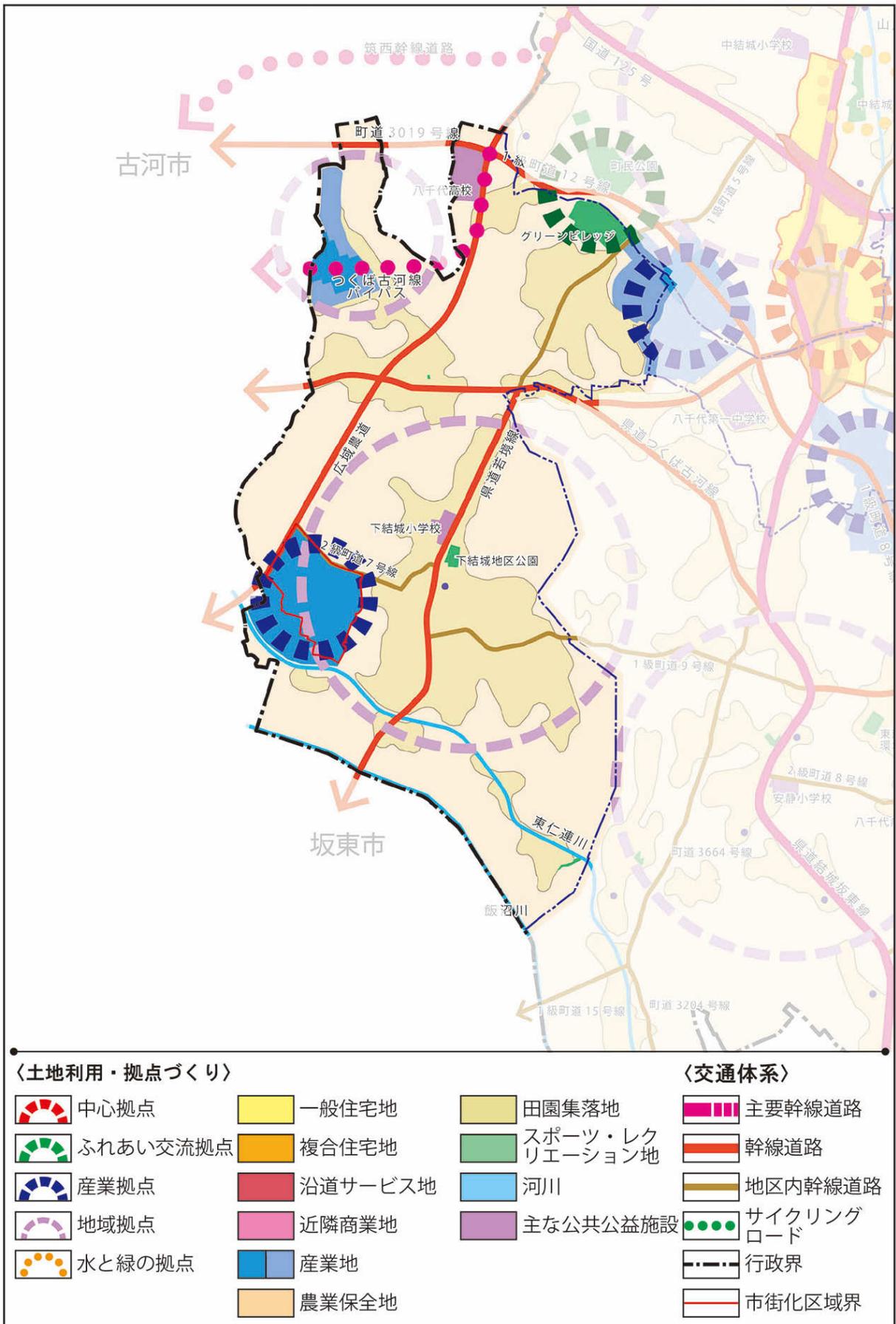
（３）水・緑環境

- ・ 八千代グリーンビレッジ等のふれあい交流拠点においては、周辺施設と連携しながら拠点としての魅力向上を図ります。
- ・ 地区内のまとまりのある一団の平地林においては、貴重な緑地として保全を図るとともに、地区に残る豊かな自然環境資源としての利活用を進めます。
- ・ 八千代グリーンビレッジや下結城地区公園においては、施設の適正な維持・管理を行いながら、地域住民の憩いの場として機能の充実を図ります。

（４）都市施設

- ・ 地域住民の快適な暮らしの実現と公共用水域の水質保全を図るため、公共下水道の整備を進めます。
- ・ 地域住民のコミュニティ活動の拠点となる施設の適正な維持・管理に努めます。

4) 下結城地区づくり方針図



6. 川西地区

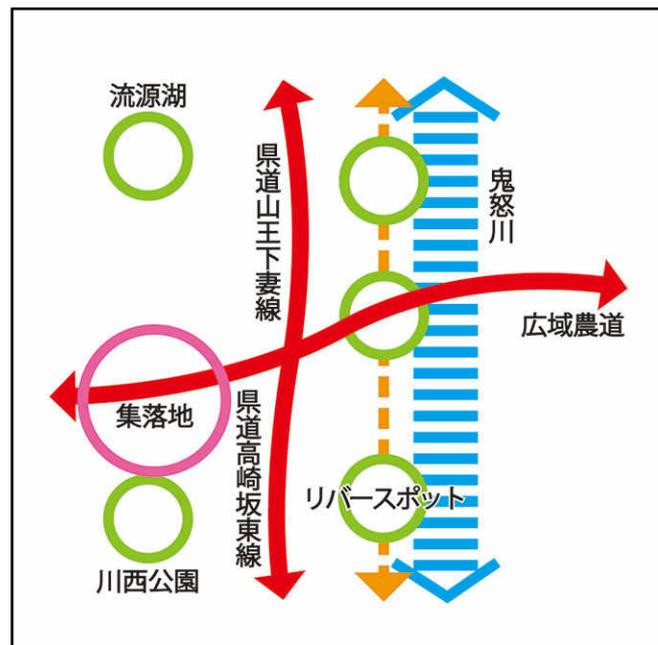
1) 地区の特性

〈地区の現状〉

- ・川西地区は、本町の北東部に位置し、東側に鬼怒川を挟んで下妻市や筑西市、北側を結城市と接しています。
- ・水稻を中心とする地区で農村集落が点在して広がっています。
- ・地区内の骨格的な道路として、東西方向に広域農道、南北方向に高崎坂東線や山王下妻線が通っています。また、高崎坂東線及び山王下妻線は常総市から続く鬼怒川ふれあい道路としての整備も進められています。

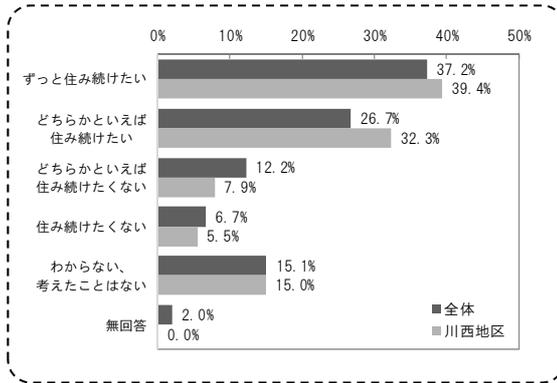
〈地区の空間構成〉

- ・南北方向の集落を結ぶ幹線道路（地域のつながり）
- ・雄大な鬼怒川の水辺環境に寄り添う田園と集落の緑豊かな景観（田園空間）
- ・鬼怒川の緑地や筑波流源湖、川西公園みどりの広場（水・緑のふれあい拠点）
- ・肥沃な肥土の大地（梨の産地）

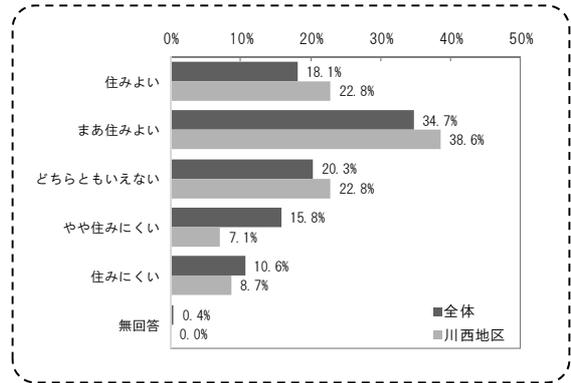


〈住民意識調査の結果〉

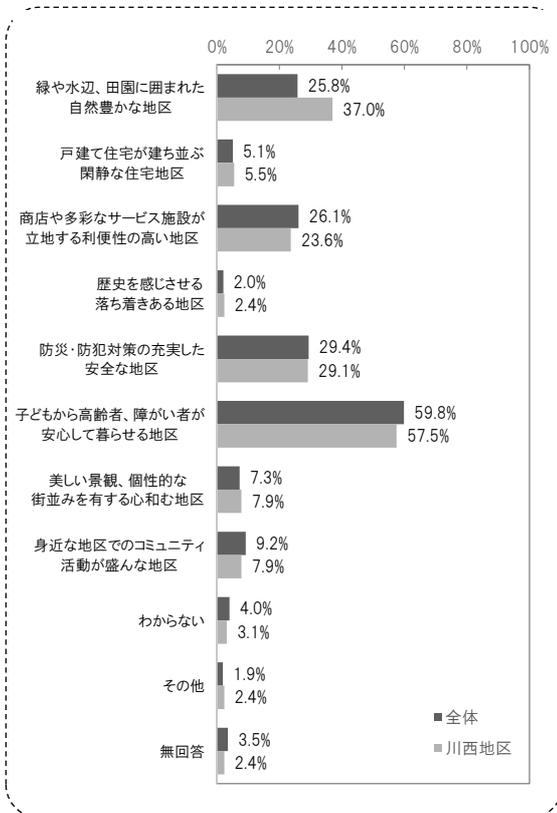
■定住意向



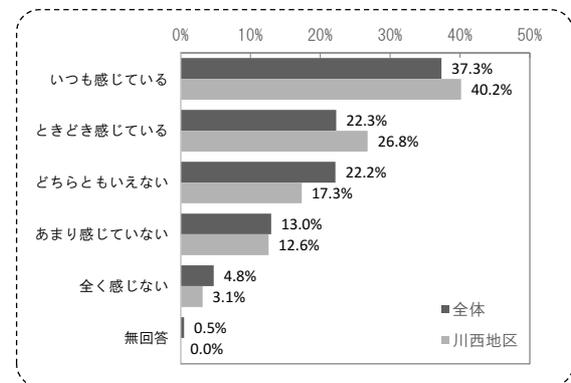
■住み良さ



■地区の将来像



■愛着度



2) 地区づくりの目標

〈地区の将来像〉

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」の地域の形成 ～

〈拠点づくりのイメージ〉

『水と緑がもたらす「めぐみ」を守り、うるおいあるくらしを育む地域』

《川西小学校と周辺集落を中心とする水緑と寄り添う暮らし支援機能》

○農の恵みと水辺を活かした交流機能

（観光・体験農園、直売、交流イベント、水辺の体験・学習、体験居住（宿泊））

○日常生活支援機能（身近な店舗、集会施設）

○営農支援機能

（営農相談、後継者・就農者育成、第6次産業化支援、ブランド農産物拡大）

3) 地区づくりの方針

（1）土地利用・拠点づくり

- ・川西小学校周辺を中心としたエリアにおいては、地区計画制度等を活用しながら、地域住民の暮らしを支える様々な機能が集積する地域拠点の形成を図ります。
- ・地区内に点在する集落においては、農業生産環境と調和した農村集落を形成しながら、良好な生活環境の維持・向上を図ります。
- ・集落周辺の優良農地においては、農業振興に努めながら維持・保全を図ります。

（2）交通体系

- ・交通軸となる県道高崎坂東線や広域農道においては、円滑な交通処理と安全対策を進めます。
- ・集落間を結ぶ県道山王下妻線や1級町道1号線、2号線、3号線においては、地域住民の身近な生活道路から幹線道路や主要幹線道路等への円滑なアクセスが可能となるよう交通環境の向上を図ります。
- ・小学校や中学校への通学路、公共公益施設や公園などへのアクセス道路においては、歩道の確保や防犯灯の設置など安全な歩行空間の確保を進めます。

(3) 水・緑環境

- ・鬼怒川河川敷においては、自然・生態系の維持や緑地の保全、親水広場や憩いの場づくりを進め、地域住民をはじめ町民が誇りに思い、親しめる水と緑の軸の形成を図ります。
- ・地区内に指定されている野爪緑地環境保全地域においては、貴重な自然環境資源として保全を図ります。
- ・鬼怒川の堤防改修に合わせて整備するサイクリングロードを活かし、鬼怒川沿いに休憩所や案内板、リバースポットの設置を進めます。
- ・川西地区運動広場や川西公園みどりの広場においては、施設の適正な維持・管理を行いながら、地域住民の憩いの場として機能の充実を図ります。
- ・新長谷寺や鹿嶋神社等をはじめとする地区内の歴史的・文化的資源については、周辺環境とともに維持・保全に努めていくとともに、地域資源としての活用を図ります。

(4) 都市施設

- ・地域住民の快適な暮らしの実現と農業用水等の水質保全を図るため、農業集落排水施設の適正な維持・管理に努めます。
- ・地域住民のコミュニティ活動の拠点となる施設の適正な維持・管理に努めます。

第4章 実現化の方策

第4章 実現化の方策

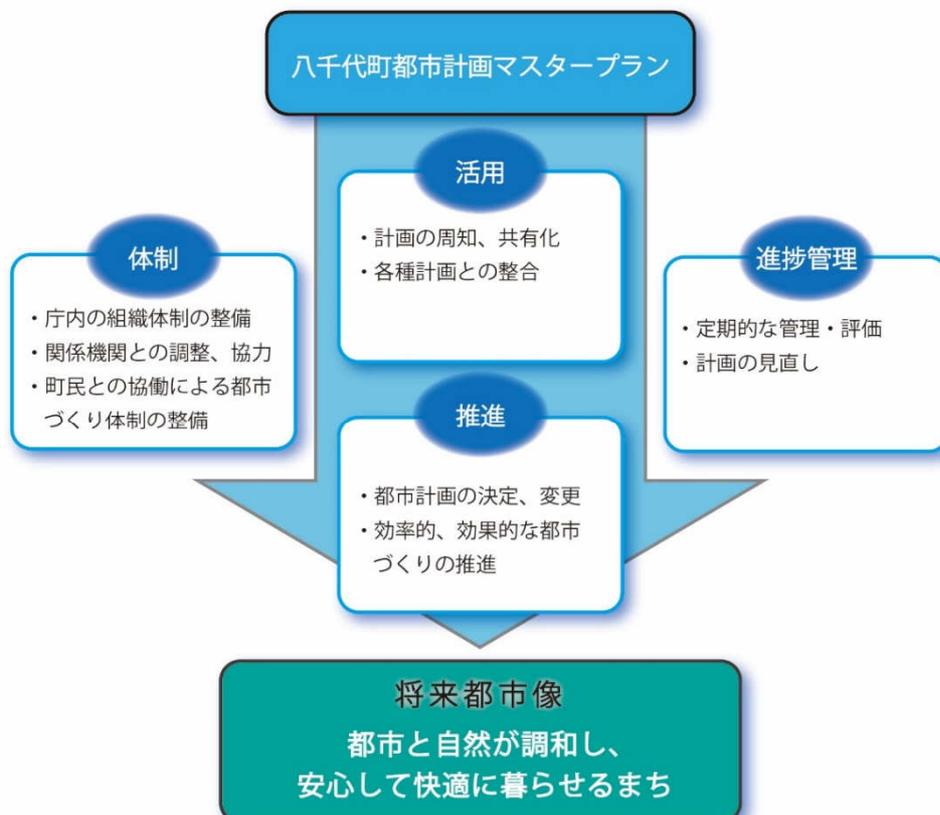
1. 都市づくりのあり方

本計画では、本町の将来都市像「都市と自然が調和し、安心して快適に暮らせるまち」とその実現に向けた基本的な方針（都市づくりの方針）を定めています。

将来都市像の実現に向けては、計画の策定にとどまらず、実現化のための方策を明らかにした上で、町民と行政、事業者などの八千代町に関わる人々による協働の都市づくりを進めていく必要があります。

そのため、都市づくりの推進に向けた将来都市像の実現化の方策を次のように定めます。

- ① 将来都市像の実現に向けての本計画の『活用』
- ② 個別の事業実施による都市づくりの『推進』
- ③ 町民・事業者・行政などによる組織・連携の『体制』
- ④ 都市づくりの『進捗管理』



2. 将来都市像の実現に向けた都市計画マスタープランの『活用』

1) 八千代町都市計画マスタープランの周知と共有化

本計画は、都市計画に関する基本的な方針を示したものであり、計画の内容の周知を図り、将来都市像を町民、事業者、地域、行政など八千代町に関わる全ての人々が共有していくことが重要です。

このため、八千代町のホームページや広報紙などを通して、多くの人々に積極的に公表していきます。

2) 各種計画との整合

本計画は、上位計画となる第6次八千代町総合計画に即した総合的な都市づくりの指針であり、個別の都市計画部門の上位計画として位置づけられるものです。

このため、都市基盤整備の分野だけでなく、他部門の計画と調整・連携を図り、本計画で示す都市づくりの具体化を図ります。

3. 個別の事業実施による都市づくりの『推進』

1) 都市計画の決定・変更

分野別・地域別の相互の視点から検討された全体構想・地域別構想に基づき、必要となる都市計画の決定・変更を行っていきます。

また、市街化調整区域においては、地区計画制度等を積極的に活用し、地区の将来像を踏まえたまちづくりを推進していきます。

2) 効率的かつ効果的な都市づくりの推進

事業の実施にあたっては、人口減少や少子高齢化により厳しさを増す財政運営に配慮しつつ、多面的な視点から整備効果の検証・評価を行い、整備の優先度を明らかにしながら、効率的・効果的な事業推進に努めていきます。

また、自主財源の確保とともに、国や県の補助金等の活用や民間活力の導入等についても積極的に取り組んでいきます。

4. 町民、事業者、行政などによる組織・連携の『体制』

1) 庁内組織体制の整備

道路、公園、下水道などの都市基盤整備に関する部門については、まちづくり方針の共通化を図るとともに相互の連携を強化し、一体的な整備推進を図ります。

また、農業、観光、福祉、教育などの幅広い部門との連携・調整を図り、庁内の横断的な組織体制づくりを進めます。

2) 関係機関との調整・協力

近隣市町と連絡する道路網や広域的な施設整備等にあたっては、国・県及び近隣市町との調整を図り、本計画に即した都市基盤の整備を進めます。

3) 町民、事業者等との協働による都市づくり体制の整備

将来都市像の実現に向け、町民、事業者、行政などがそれぞれの役割を理解し、協働による都市づくりを進めます。

このため、都市計画に関する制度や事業等の情報発信に努め、本計画の理解を図り、町民や事業者等が参画しやすい環境整備を進めます。

5. 都市づくりの『進捗管理』

1) 適正な進行管理

本計画の進行管理にあたっては、施策や事業の進捗状況を適宜点検・評価しながら、PDCAサイクルに基づき適切に行います。

2) 計画の見直し

本計画は、社会経済情勢や都市構造の変化や、上位関連計画等の動向を踏まえながら、必要に応じて見直しを行います。

計画の見直しにあたっては、町民への情報提供はもとより、都市計画審議会等の専門的な知識や客観的な意見を取り入れていきます。