

都市と自然が調和し安心して快適に暮らせるまち



八千代町都市計画マスタープラン [改訂版]

概要版

茨城県八千代町

ごあいさつ

本町では、平成13年度に、概ね20年後の未来を見据えた都市計画の基本的な指針として八千代町都市計画マスタープランを策定し、理想とする都市像の実現に向け、まちづくりに取り組んでまいりました。

しかし、近年における社会情勢の変化は著しいものがあり、さらに、少子・高齢化による人口減少など大きな転換期を迎えています。

また、令和3年4月からは、上位計画である八千代町第6次総合計画がスタートすることから、整合性を図るため、都市計画マスタープランの全面的な見直しを行いました。

少子・高齢化や人口減少を負のイメージとして捉えるのではなく、社会の変化こそチャンスと考え、町内に育まれた多くの素材を活かした土地利用により、夢や希望を持ってまちづくりに取り組むことが重要であります。

今後は本計画に基づき、町民・事業者・行政の連携と協議のもとに、安全・安心をベースとして、地域に秘めた魅力ある資源の活用に重点を置いたまちづくりを目標に進んでいきたいと考えております。

結びに、本計画の改定にあたり、貴重なご意見やご提案をいただきました町民の皆様をはじめ、時間を割いて熱心なご審議を賜りました都市計画審議会委員の皆様から心から感謝申し上げますとともに、なお一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

令和3年3月



八千代町長 野村 勇

■ 目次 ■

《都市計画マスタープランの改定にあたって》…… 3	水・緑環境の方針……………8
都市計画マスタープランとは…………… 3	その他都市施設の方針……………9
都市計画マスタープランの改定の趣旨……3	防災・防犯の方針……………9
計画の基本構成……………3	健康・福祉環境の方針……………9
《都市づくりの課題》…………… 4	《地域別構想》……………10
《全体構想》……………5	西豊田地区……………10
将来都市像……………5	安静地区……………11
基本方針……………5	中結城地区……………12
都市空間構造……………6	下結城地区……………13
土地利用の方針……………7	川西地区……………14
交通体系の方針……………8	《実現化の方策》……………15

都市計画マスタープランの改定にあたって

■都市計画マスタープランとは…。

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。

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。



イメージキャラクター
八葉丸(はなまる)

■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を迎え、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、「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」の策定とあわせて都市計画マスタープランを改定するものです。

■計画の基本構成

- 〔対象区域〕 → 八千代町全域を対象区域とします。
- 〔目標年次〕 → 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。
- 〔推計人口〕 → 目標年次における推計人口は、約18,500人となります。
- 〔計画の構成〕 → 八千代町における町の概況と課題の整理で「都市づくりの課題」を整理し、町全体の総合的な都市づくりの指針となる「全体構想」と町域を5つの地区に区分し、各地区のきめ細かなまちづくりの指針となる「地域別構想」を定めています。また、全体構想及び地域別構想で示された将来像を実現していくための「実現化の方策」を定めています。

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、都市計画マスタープランの改定にあたって、以下のとおり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



2

安全・安心、
快適性の確保



3

地域資源の
保全と活用



4

自然と調和した
環境と景観の形成



5

交通環境ネットワーク
の形成



6

住み続けられる住宅・
住環境の形成



7

産業機能の活性化



8

町民と行政による
協働のまちづくり



9

効率的・効果的な
都市経営



全体構想

■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。

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

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

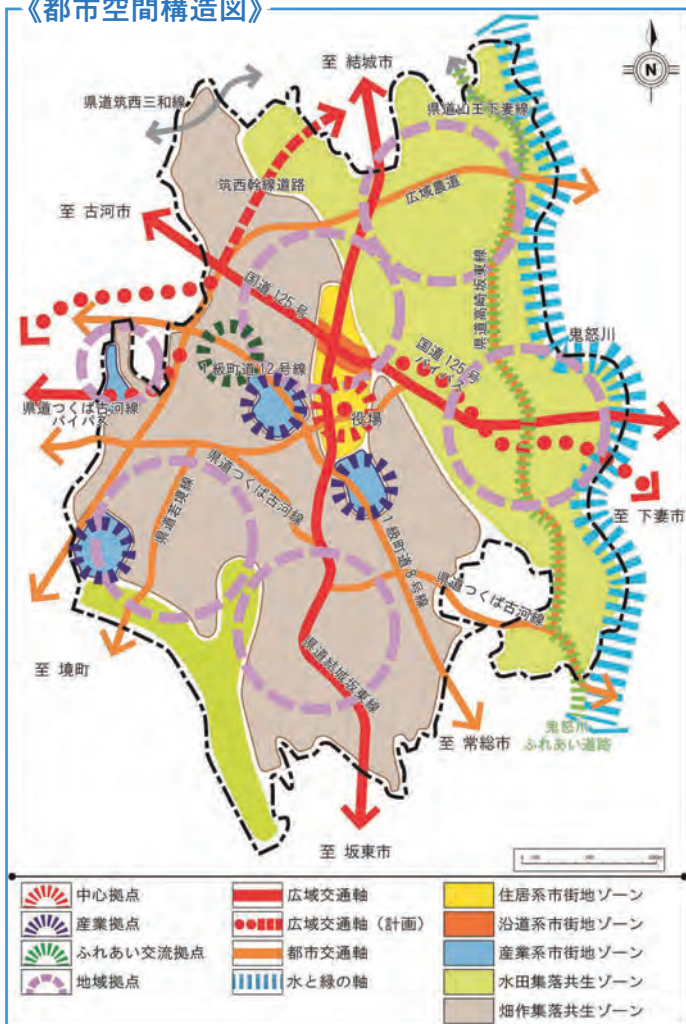
【方針4】 人にやさしいまち

- 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

■都市空間構造

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」「ゾーン」の3つの要素から構成します。

《都市空間構造図》



《軸》… 拠点やゾーンをつなぐ

- ◎ 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

《拠点》… 都市機能を支える

- ◎ 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憩・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

《ゾーン》… 土地利用の区域

- ◎ 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
- ◎ 畑地集落共生ゾーン
 - …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

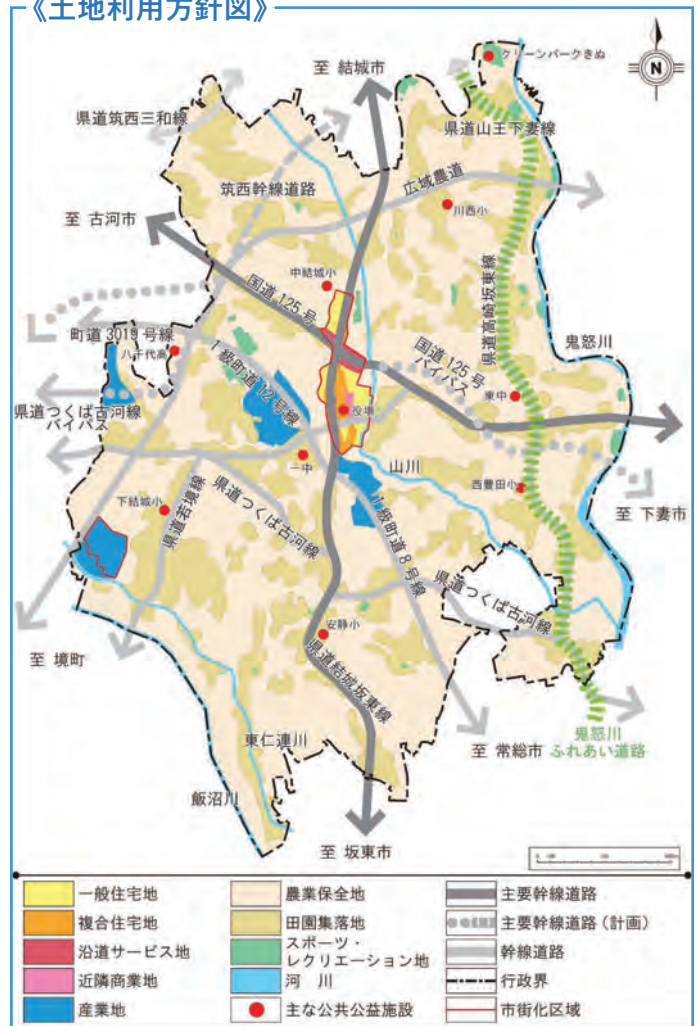
■土地利用の方針

- 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

(1) 主要用途の種類と計画的な配置と規制・誘導

- ◎ 一般住宅地
…ゆとりある街並みを有する低層戸建住宅が主体の低密度な住宅地
- ◎ 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
- ◎ 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
- ◎ 近隣商業地
…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
- ◎ 産業地
…既存の生産施設等を維持するとともに、新たな企業の立地・集積する産業地
- ◎ 農業保全地
…一団のまとまりを有する優良農地
- ◎ 田園集落地
…農業生産環境と調和した集落
- ◎ 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とした町民の交流の場・憩いの場
- ◎ 河川
…自然的景観に優れた河川環境

《土地利用方針図》



住宅地

農業保全地

■交通体系の方針

- 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

(1) 道路の段階構成

◎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

(2) 公共交通サービスの充実

- ・ 既存バス路線の利用促進と輸送力増強
- ・ デマンド交通の利便性向上

《交通体系方針図》



■水・緑環境づくりの方針

〈水・緑環境の方針〉

- 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

〈公園・緑地の方針〉

- 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

〈景観形成の方針〉

- 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

《水・緑環境方針図》



■その他都市施設の方針

〈上下水道の方針〉

- 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

- (1) 上水道施設の適正な管理
- (2) 各種汚水処理施設の計画的な整備

〈公共公益施設の方針〉

- 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

- (1) 公共公益施設の計画的な整備・更新

■防災・防犯の方針

- 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

- (1) 防災性のある自然環境の保全育成
- (2) 地域コミュニティが支える防災生活圏の形成
- (3) 防災性を踏まえた身近な生活空間の整備
- (4) 空き家の管理・活用
- (5) 防犯性の高い都市づくりの推進

■健康・福祉環境の方針

- 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

- (1) ユニバーサルデザインの推進
- (2) 生きがいや健康づくりを支える環境づくり
- (3) 安心に暮らせる環境づくり



地域別構想

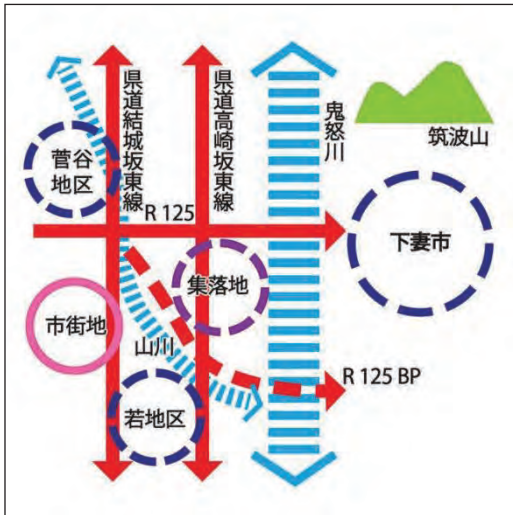
〈西豊田地区〉



《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～

《地区の空間構成》



《地区づくりのイメージ》

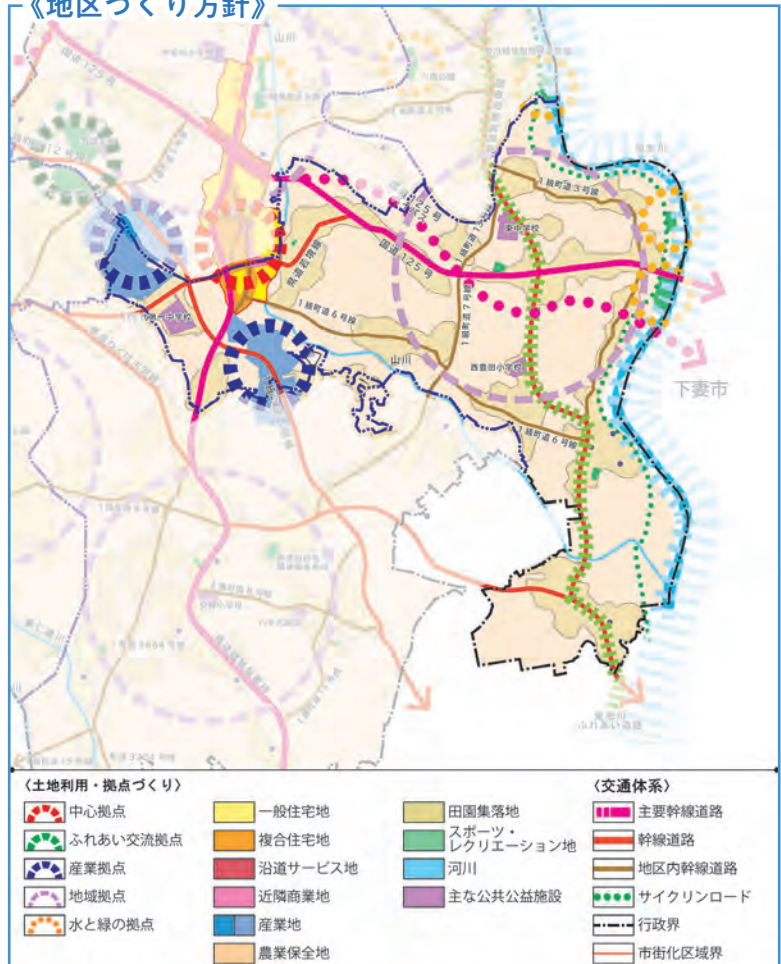
都市と都市、街と里、田園と河川を「むすび」、
くらしに関わる様々な交流を育む地域

- 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、居住体験（宿泊））

■ 骨格的な構造 ■

- ・ 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）

《地区づくり方針》



地域別構想

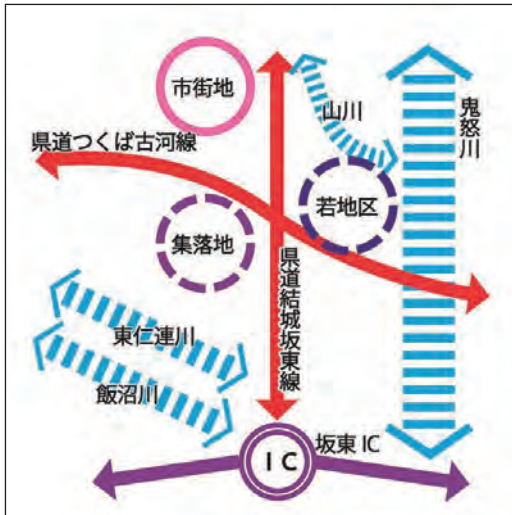
〈安静地区〉

《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 ~



《地区の空間構成》



《地区づくりのイメージ》

水と緑の環境をいとおしみながら

「なごみ」ある暮らしを支える地域

■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、居住体験(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)

■骨格的な構造■

- ・ 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)

《地区づくり方針》



〈土地利用・拠点づくり〉

	中心拠点		一般住宅地		田園集落地
	ふれあい交流拠点		複合住宅地		スポーツ・レクリエーション地
	産業拠点		沿道サービス地		河川
	地域拠点		近隣商業地		主な公共施設
	水と緑の拠点		産業地		農業保全地

〈交通体系〉

	主要幹線道路
	幹線道路
	地区内幹線道路
	サイクリンロード
	行政区界
	市街化区域界

地域別構想

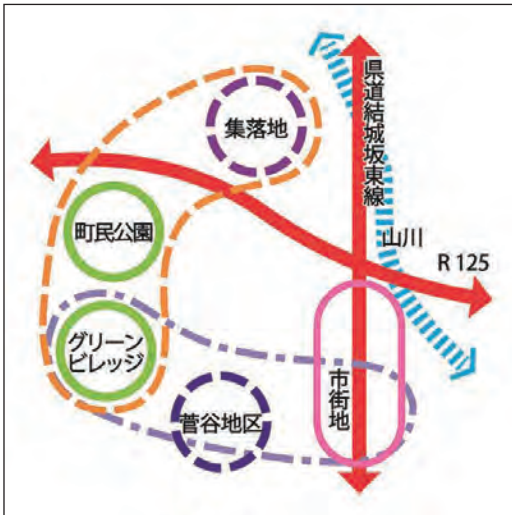
〈中結城地区〉



《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~

《地区の空間構成》



《地区づくりのイメージ》

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

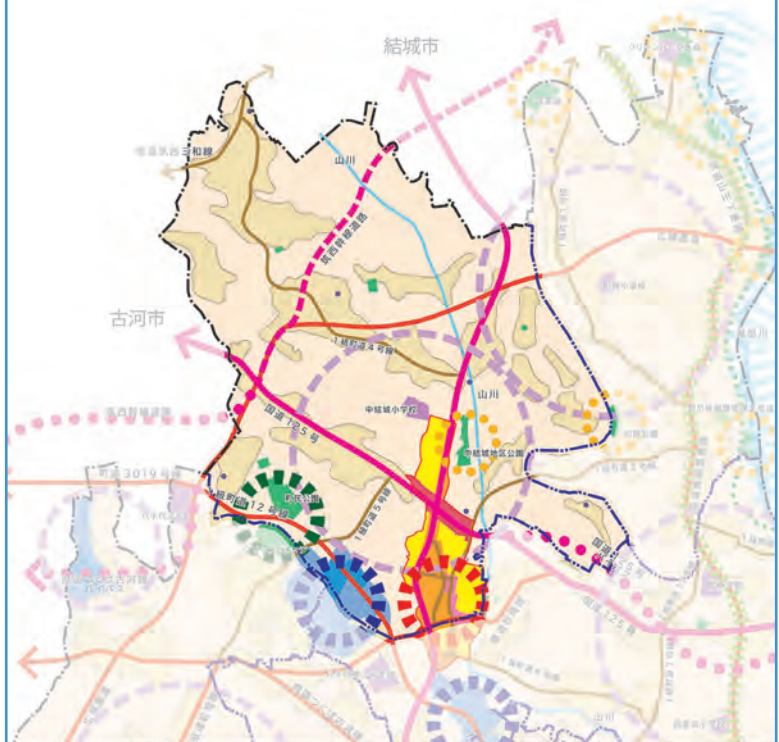
快適に融合する八千代ぐらし支援機能

- 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）

■骨格的な構造■

- ・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）

《地区づくり方針》



〈土地利用・拠点づくり〉

- 中心拠点
- ふれあい交流拠点
- 産業拠点
- 地域拠点
- 水と緑の拠点
- 一般住宅地
- 複合住宅地
- 沿道サービス地
- 近隣商業地
- 産業地
- 農業保全地
- 田園集落地
- スポーツ・レクリエーション地
- 河川
- 主な公共施設

〈交通体系〉

- 主要幹線道路
- 幹線道路
- 地区内幹線道路
- サイクリンロード
- 行政界
- 市街化区域界

地域別構想

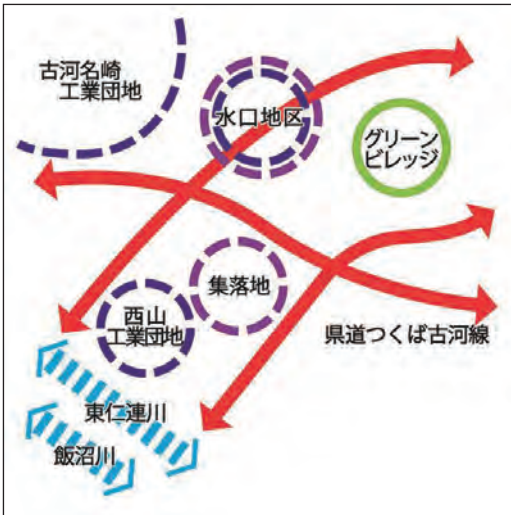
〈下結城地区〉

《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～



《地区の空間構成》



《地区づくりのイメージ》

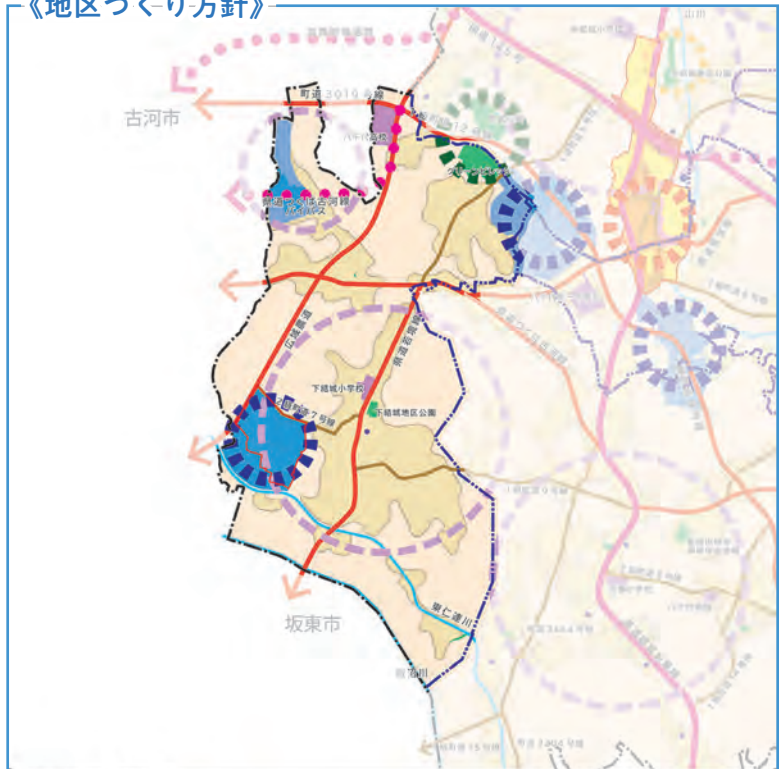
農と商工、住と観光など様々な
 「つながり＝ゆかり」を大切に育む地域

- 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）

■ 骨格的な構造 ■

- ・ 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）

《地区づくり方針》



〈土地利用・拠点づくり〉		〈交通体系〉	
中心拠点	一般住宅地	主要幹線道路	幹線道路
ふれあい交流拠点	複合住宅地	地区内幹線道路	サイクリンロード
産業拠点	沿道サービス地	河川	行政界
地域拠点	近隣商業地	主な公共施設	市街化区域界
水と緑の拠点	産業地		
	農業保全地		
	田園集落地		
	スポーツ・レクリエーション地		

地域別構想

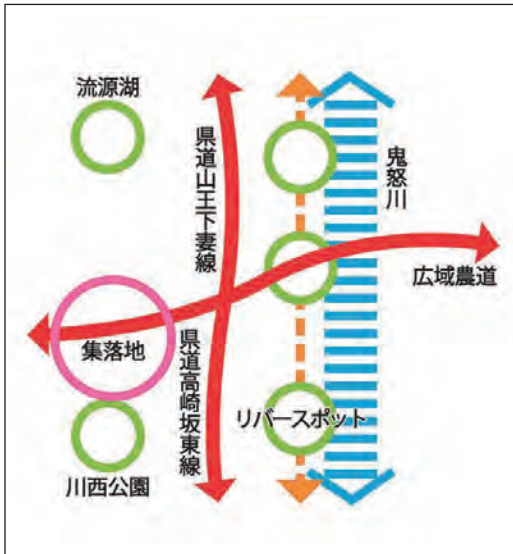
〈川西地区〉



《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～

《地区の空間構成》



《地区づくりのイメージ》

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、居住体験(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)

■骨格的な構造■

- ・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)

《地区づくり方針》



《土地利用・拠点づくり》

- 中心拠点
- ふれあい交流拠点
- 産業拠点
- 地域拠点
- 水と緑の拠点
- 一般住宅地
- 複合住宅地
- 沿道サービス地
- 近隣商業地
- 産業地
- 農業保全地

- 田園集落地
- スポーツ・レクリエーション地
- 河川
- 主な公共公益施設

《交通体系》

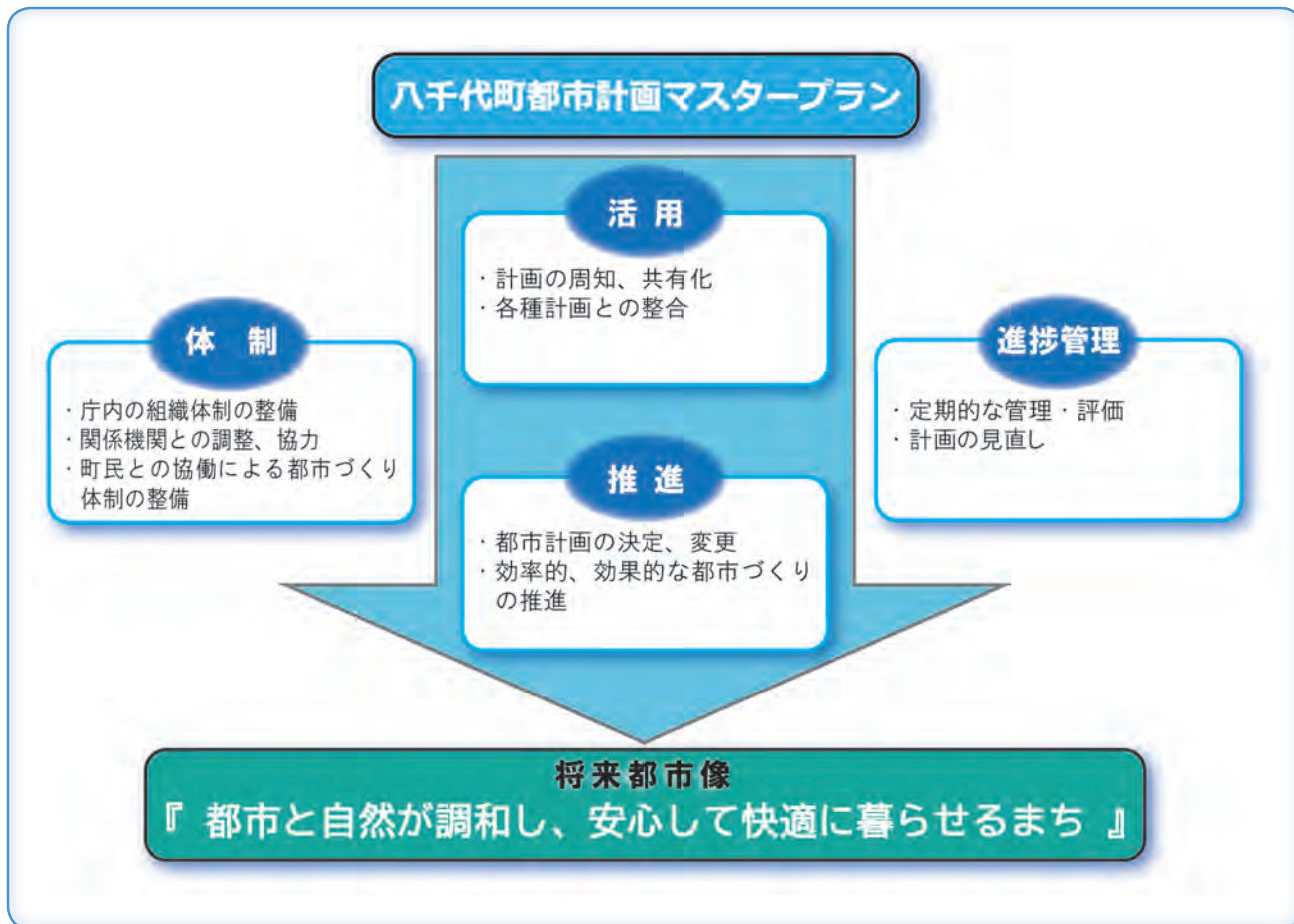
- 主要幹線道路
- 幹線道路
- 地区内幹線道路
- サイクリンロード
- 行政界
- 市街化区域界



実現化の方策

■都市づくりのあり方

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』

- ◎八千代町都市計画マスタープランの周知と共有化
- ◎各種計画との整合

② 個別の事業実施による都市づくりの『推進』

- ◎都市計画の決定・変更
- ◎効率的かつ効果的な都市づくりの推進

③ 町民・事業者・行政などによる組織・連携の『体制』

- ◎庁内組織体制の整備
- ◎関係機関との調整・協力
- ◎町民、事業者等との協働による都市づくり体制の整備

④ 都市づくりの『進捗管理』

- ◎適正な進行管理
- ◎計画の見直し



20年後の未来を描く

八千代町都市計画マスタープラン[改訂版]

概要版

八千代町 産業建設部 都市建設課
〒300-3592 茨城県結城郡八千代町大字菅谷1170
T E L 0296-49-3945
F A X 0296-48-3001
E-mail token3@town.ibaraki-yachiyo.lg.jp