都市と自然が調和し安心して快適に暮らせるまち



令和8年7月

八千代町都市計画マスタープラン［一部改訂版］

茨城県八千代町



―目　次―

■八千代町都市計画マスタープランの一部改訂について　・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

(1)　都市計画マスタープランとは　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

(2)　計画期間　・・・　1

(3)　一部改訂の理由　・・・　1

(4)　一部改訂箇所・内容　・・　2

■八千代町都市計画マスタープランの改訂前・後について　・・・・・・・・・・・・・・・　3

計画書 P20　3）都市空間構造　〈改訂前〉　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3

〈改訂後〉　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　4

計画書 P21　【都市空間構造図】　〈改訂前〉　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

〈改訂後〉　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　6

計画書 P50　2）地区づくりの目標（中結城地区）　〈改訂前〉　・・・・・・　7

〈改訂後〉　・・・・・・　8

計画書 P52　4）中結城地区づくり方針図　〈改訂前〉　・・・・・・　9

〈改訂後〉　・・・・・・　10

計画書 P55　2）地区づくりの目標（下結城地区）　〈改訂前〉　・・・・・・　11

〈改訂後〉　・・・・・・　12

計画書 P57　4）下結城地区づくり方針図　〈改訂前〉　・・・・・・　13

〈改訂後〉　・・・・・・　14

■資料編　都市計画マスタープランの一部改訂の経緯　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　15

■八千代町都市計画マスタープランの一部改訂について

⑴　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 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あり、次のような役割を担っています。

■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。

⑵　計画期間

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。

⑶　一部改訂の理由

今回の一部改訂については、これまで整備が進められてきていた筑西幹線道路の整備に伴い、接続する国道 125 号との交差点周辺における土地利用の需要や高まるポテンシャルを適切に受け止めながら、計画的な土地利用の誘導を図り、本町における産業活動や生活支援など、地区の活力につなげていくため、八千代町都市計画マスタープランの一部を改訂するものです。

⑷　一部改訂箇所・内容

➤本編 P20　全体構想　３）都市空間構造
　　拠点に「複合拠点」、軸に「にぎわい交流軸」を追加

➤本編 P21　全体構想　３）都市空間構造
　　都市空間構造図に「複合拠点」「にぎわい交流軸」を追加

➤本編 P50　地域別構想　３）地区づくりの方針（中結城地区）
　　（１）土地利用・拠点づくりに「複合拠点」に係る表現を追加

➤本編 P52　地域別構想　４）中結城地区づくり方針図
　　「複合拠点」を追加

➤本編 P55　地域別構想　３）地区づくりの方針（下結城地区）
　　（１）土地利用・拠点づくりに「複合拠点」に係る表現に変更

➤本編 P57　地域別構想　４）下結城地区づくり方針図
　　「複合拠点」に変更

改訂前
P20

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

改訂後
P20

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
複　合　拠　点	地域特性に応じた機能の集積を図り、産業活動と生活支援の両面から地域の活力に寄与する拠点
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

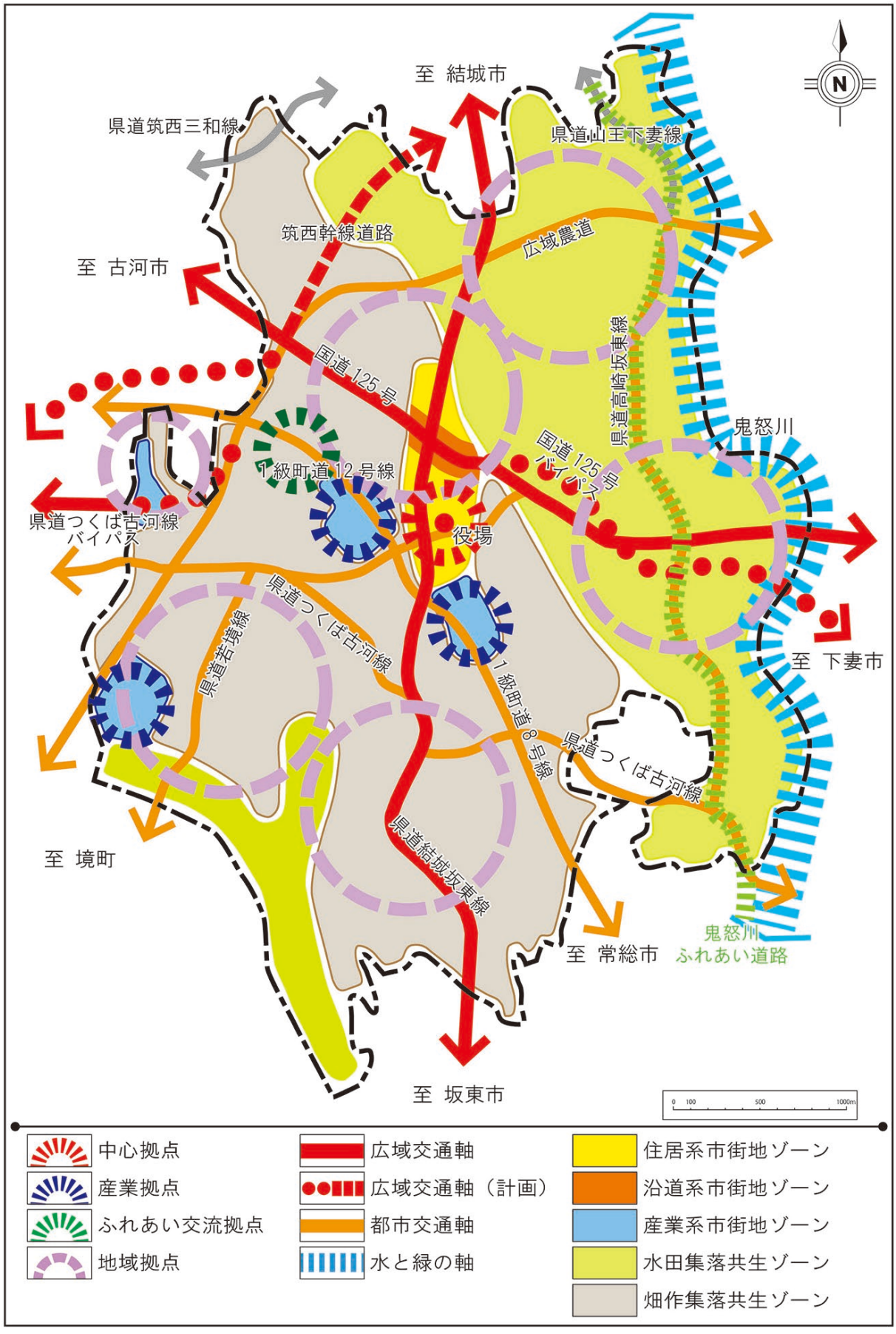
区　分	配置の方針
広　域　交　通　軸	周辺都市及び広域圏を結び、都市間の交流や連携につなげる交通軸
都　市　交　通　軸	広域交通軸を補完し、町内の拠点間などを結ぶ町の骨格を形成する交通軸
にぎわい交流軸	広域交通軸の沿道での商業・業務機能を中心としたにぎわいを形成する地域交流軸
水　と　緑　の　軸	豊かな自然環境・景観と合わせて親水性を活かし、潤いと交流を創出する環境軸

〈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

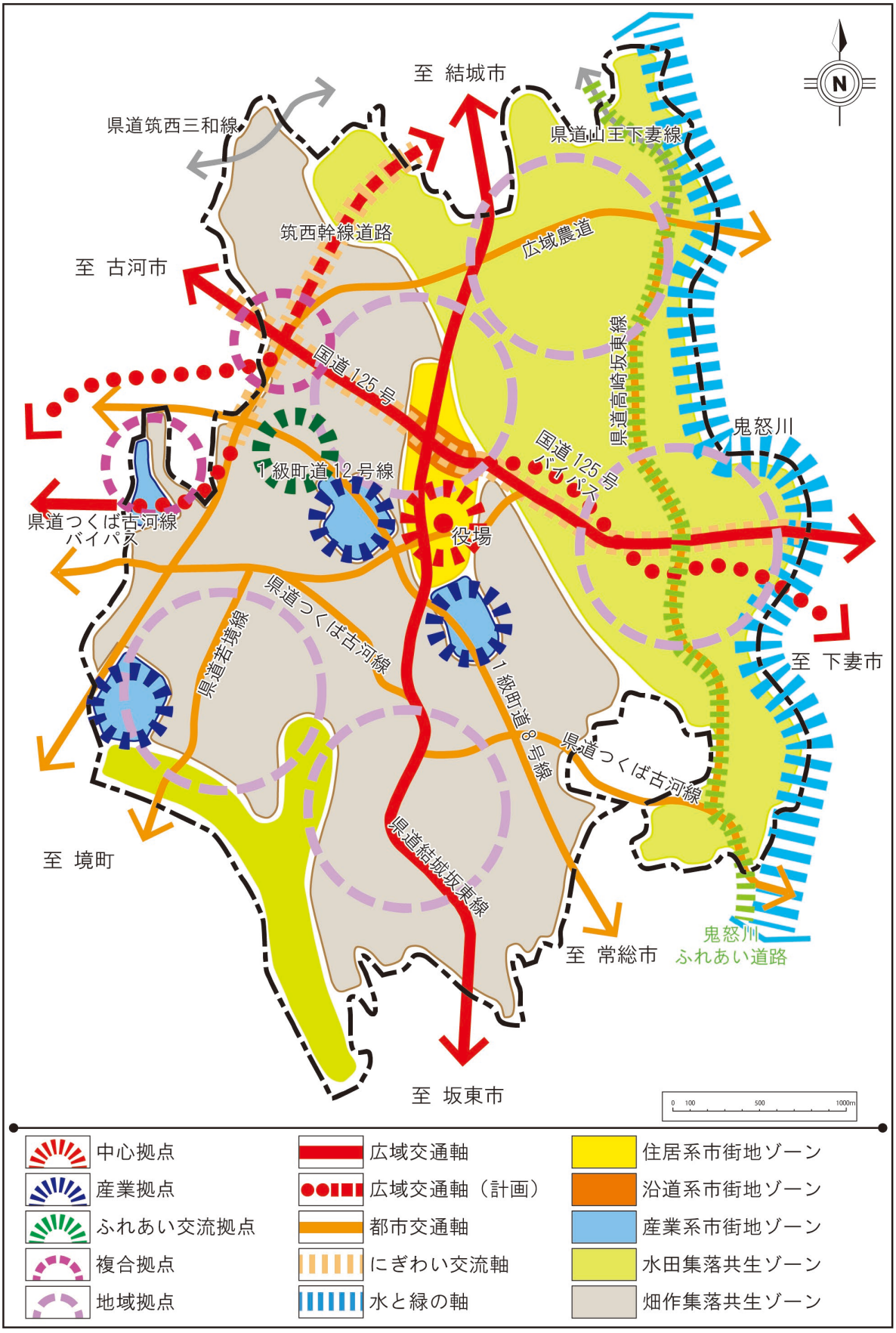
改訂前
P21

【都市空間構造図】



改訂後
P21

【都市空間構造図】



改訂前
P50

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》

〇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）
〇かなめの交流機能（公園・緑地、市民農園・観光農園、交流イベント拠点）
〇営農支援機能（営農相談、後継者・就農者育成）
〇情報発信機能（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。

改訂後
P50

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》

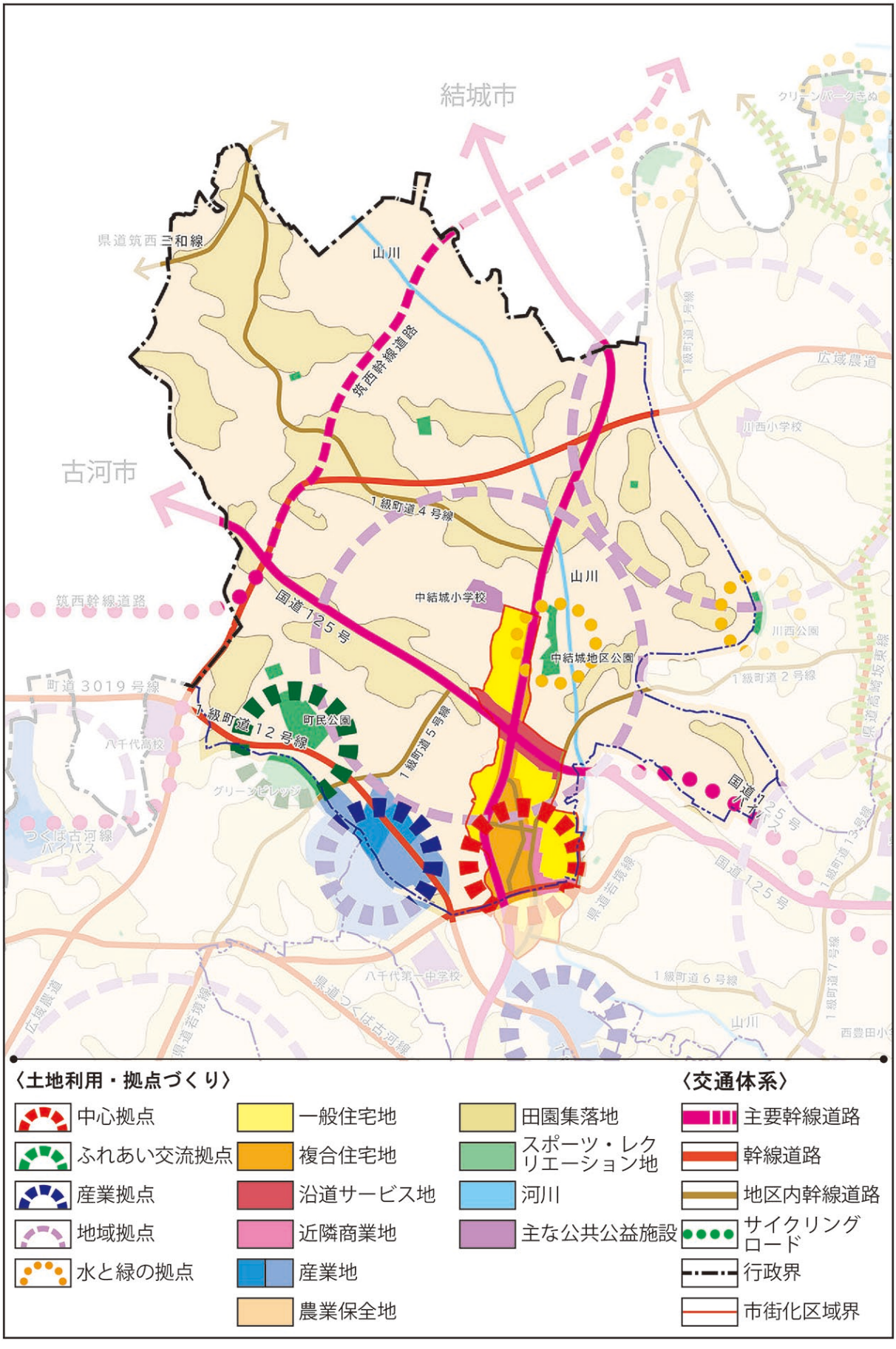
〇かなめのサービス機能（行政サービス機能、親しみある商と沿道サービス）
〇かなめの交流機能（公園・緑地、市民農園・観光農園、交流イベント拠点）
〇営農支援機能（営農相談、後継者・就農者育成）
〇情報発信機能（地域学習、地域体験、宿泊、二地域居住）

3）地区づくりの方針

（1）土地利用・拠点づくり

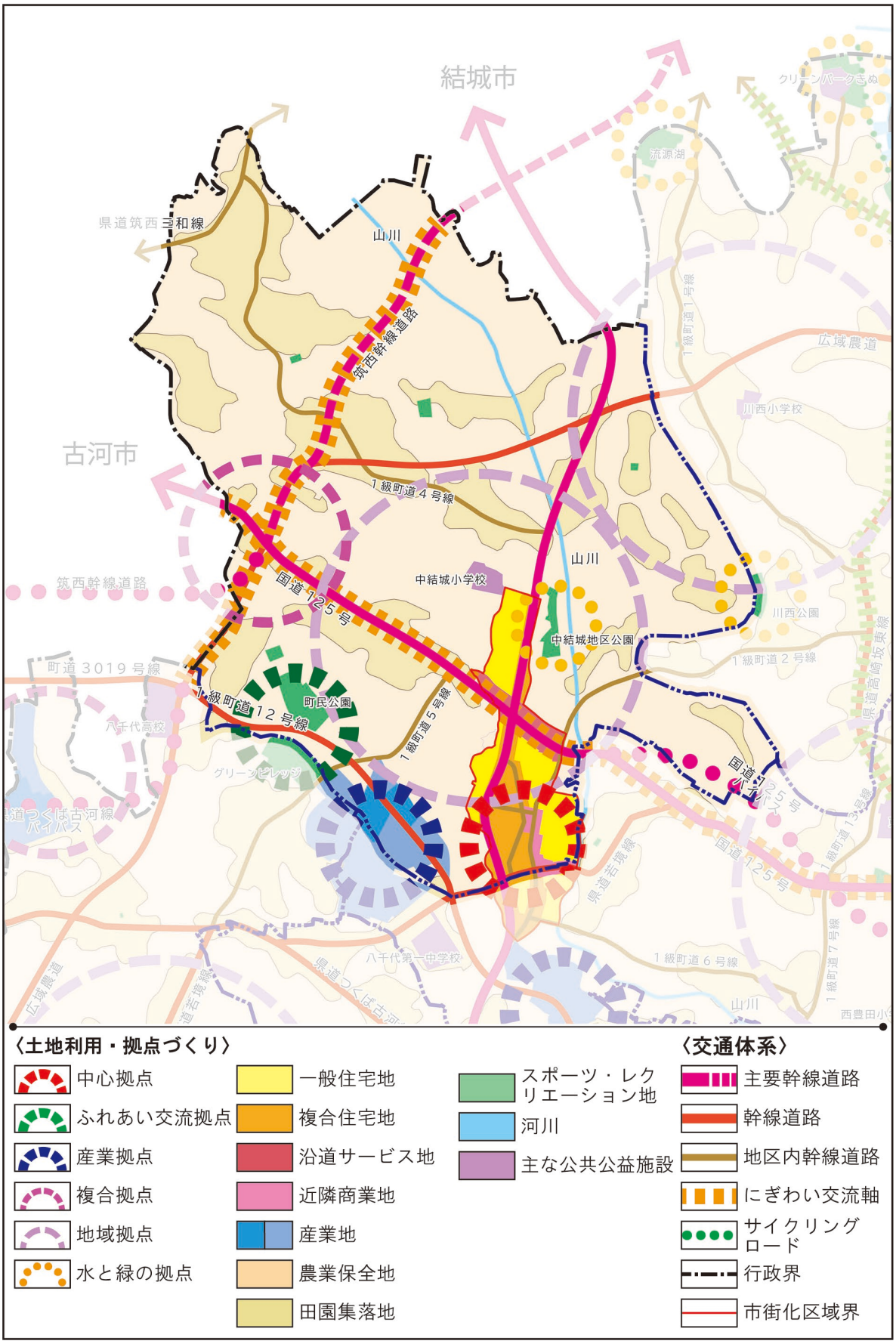
・町役場等を中心としたエリアにおいては、既存の行政機能をはじめ、商業・業務機能、交流機能等の多様な都市機能の集積を活かした中心拠点の形成を図ります。
・中結城小学校を中心としたエリアにおいては、地区計画制度等を活用しながら、地域住民の暮らしを支える様々な機能が集積する地域拠点の形成を図ります。
・国道 125 号と筑西幹線道路の交差付近においては、産業と地域の暮らしが調和した複合拠点の形成を図ります。
・八千代町民公園においては、町民や来町者の多様な交流を楽しむことができるふれあい交流拠点の形成を図ります。
・菅谷地区においては、周辺環境との調和に配慮した産業拠点の形成を図ります。
・市街化区域内においては、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。

4）中結城地区づくり方針図



改訂後
P52

4）中結城地区づくり方針図



改訂前
P55

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》

〇農・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）
〇日常生活支援機能（身近な店舗、集会施設）
〇営農・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。

改訂後
P55

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》

〇農・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）
〇日常生活支援機能（身近な店舗、集会施設）
〇営農・就労支援機能　（起業支援、テレワーク支援、営農相談）

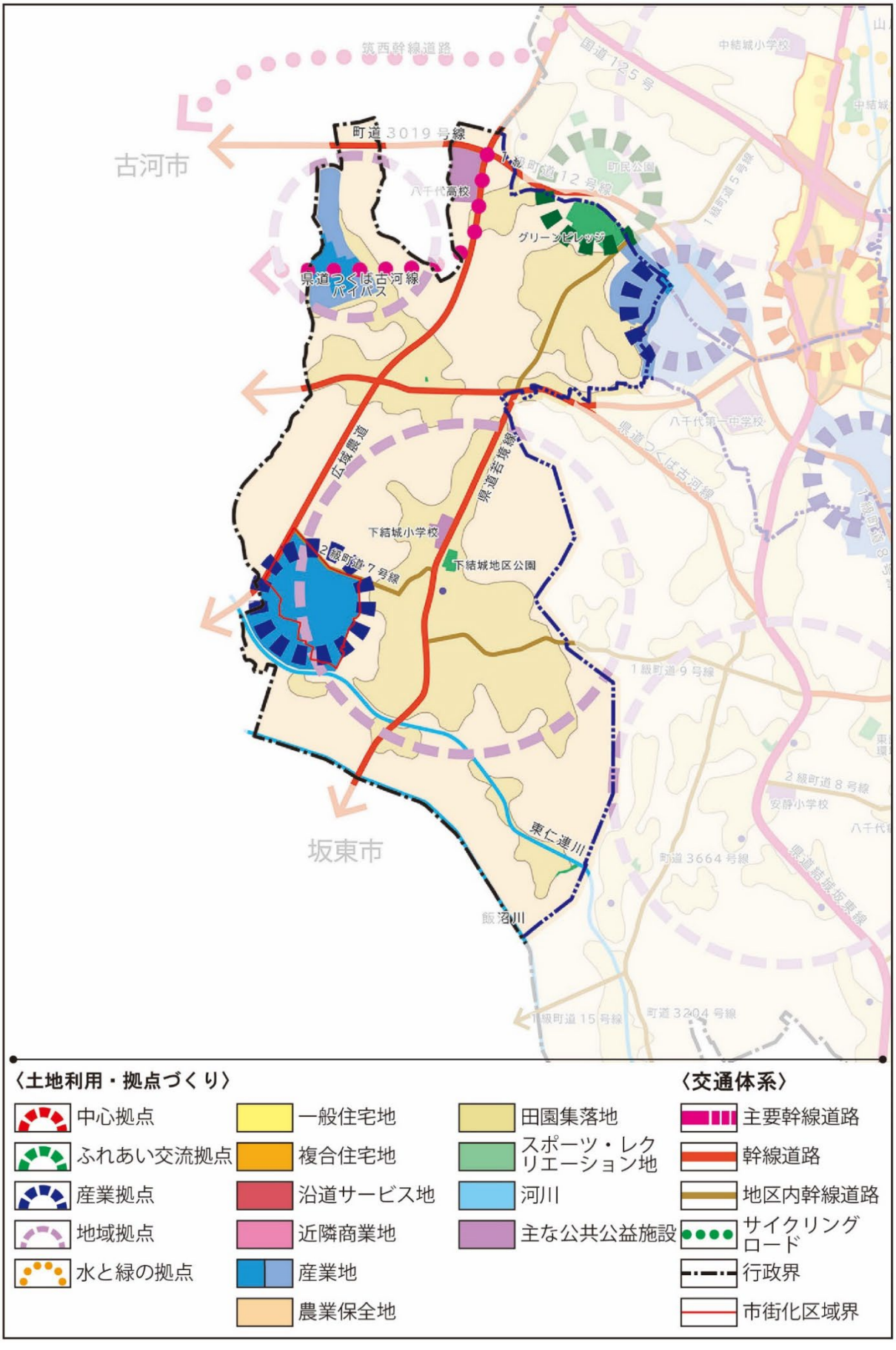
3）地区づくりの方針

（1）土地利用・拠点づくり

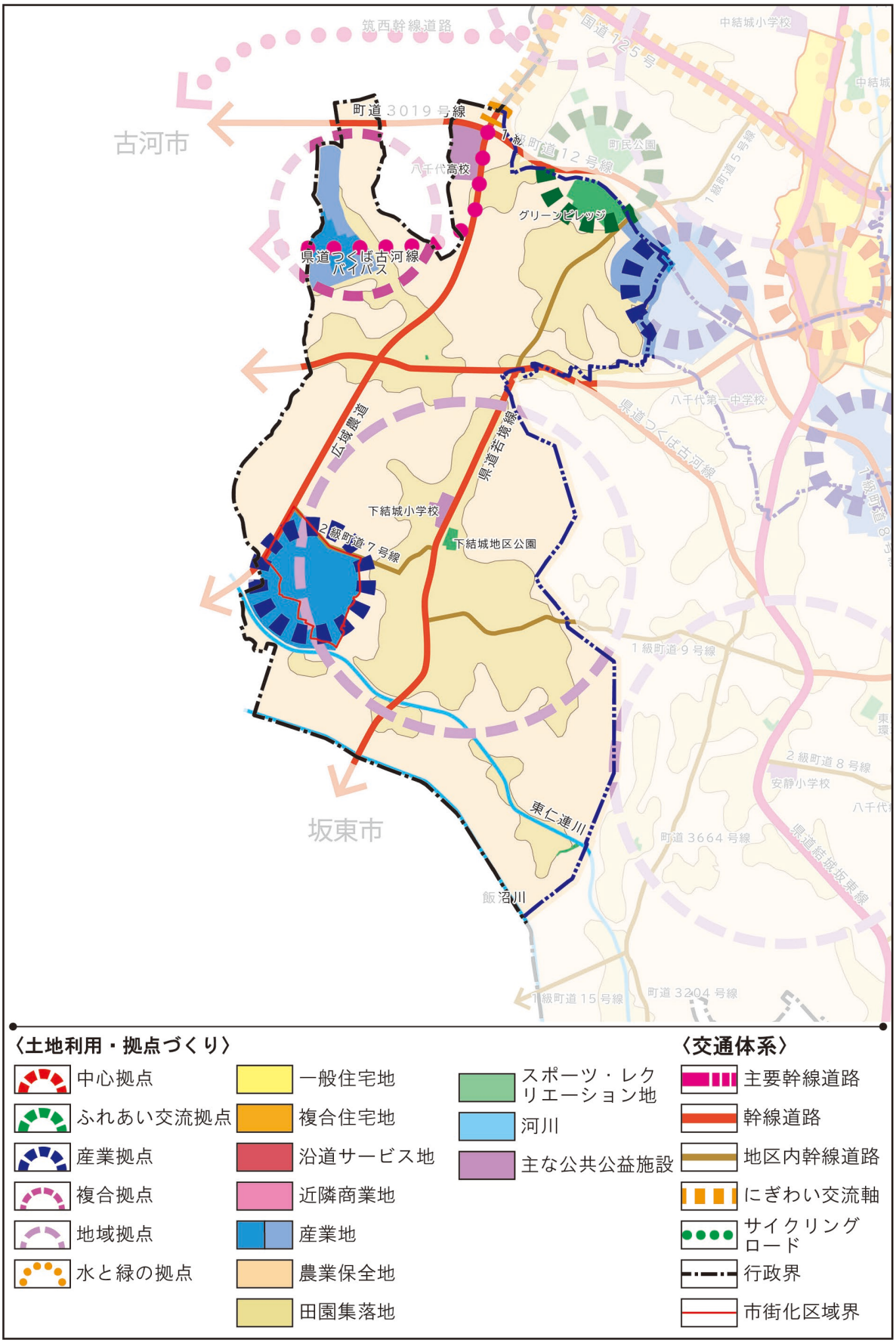
・下結城小学校を中心としたエリアにおいては、地区計画制度等を活用しながら、地域住民の暮らしを支える様々な機能が集積する地域拠点の形成を図ります。
・水口地区周辺においては、古河名崎工業団地に立地する既存企業と連携を図りながら、地区計画制度等を活用した魅力ある職住近接型の複合拠点の形成を図ります。
・西山工業団地においては、都市計画制度を活用して区域の拡大を検討するなど、周辺環境との調和に配慮した産業拠点の形成を図ります。
・八千代グリーンビレッジにおいては、自然体験や農業体験のできるアクティビティや、憩遊館などでの憩い・交流を楽しむことができるふれあい交流拠点の形成を図ります。
・地区内に点在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。

改訂前
P57

４）下結城地区づくり方針図



4）下結城地区づくり方針図



■資料編

都市計画マスタープラン一部改訂の経緯

時　　期	会議名等	内　　容
令和７年 11 月	都市計画審議会	八千代町都市計画マスタープラン一部改訂（案）について
12 月	議会報告	八千代町都市計画マスタープラン一部改訂（案）について
３月９～19 日	県調整会議	政策企画部、県民生活環境部、営業戦略部、農林水産部、土木部、関係出先機関
４月 20～30 日	パブリック コメント	八千代町都市計画マスタープラン一部改訂版について
５月	公表・県への通知	八千代町都市計画マスタープラン一部改訂版について



20年後の未来を描く

八千代町都市計画マスタープラン[一部改訂版]

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
ＴＥＬ 0296-49-3945
ＦＡＸ 0296-48-3001
E-mail token3@town.ibaraki-yachiyo.lg.jp