

八千代都市計画

(八千代町)

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

茨 城 県

# 目 次

1. 都市計画の目標	八千代	1
1) 都市計画区域の名称及び範囲	八千代	1
2) 都市づくりの基本理念	八千代	1
3) 地域ごとの市街地像	八千代	2
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	八千代	3
1) 区域区分の決定の有無	八千代	3
2) 区域区分の方針	八千代	4
3. 主要な都市計画の決定の方針	八千代	5
1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	八千代	5
2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	八千代	10
3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	八千代	14
4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	八千代	15

## 1. 都市計画の目標

### 1) 都市計画区域の名称及び範囲

名 称 : 八千代都市計画区域

範 囲 : 八千代町の全域

### 2) 都市づくりの基本理念

本区域は、県の西部、東京都心から 60km 圏内に位置しており、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯と隣接している。

平坦な地形と肥沃な土壌に恵まれ、首都圏への農産物供給地として発展してきたが、東京に近接していることや、国道 125 号など広域的な交通体系の整備が進展していることなどから、国道 125 号及び県道結城坂東線の交差する八千代市街地地域を中心に人口や産業の集積が進んできた。

また、鬼怒川、山川、東仁連川、飯沼川などが流れ、その流域に広がる水田、台地部に残る平地林など、豊かな水と緑の田園環境を有しており、都市化の進展によるこれらの貴重な自然環境への影響が懸念される場所である。

今後、本区域を含む県西地域※は、広域交通ネットワークの充実により東京圏との連携を強化するとともに、歴史的街並みや伝統文化の中で、ゆとりと潤いのある生活・交流空間を形成する必要がある。

また、本県が目指す「集約と連携」の視点に基づいた将来都市構造を実現するためには、都市機能の集約化と経済や産業の活性化、地域の個性ある発展と相互連携の強化、連携と交流を支えるネットワークの構築、自然環境の保全と共生などによる都市づくりが求められている。

さらに、東日本大震災や平成 27 年 9 月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風などの災害から得られた教訓を踏まえ、自然災害に対する安全性を高めるなど、災害に強い安心・安全な都市づくりが必要である。

これらを踏まえて、本地域は、次のとおり都市づくりを進める。

- 筑波山西部伝統・未来産業ゾーン※として、日本を代表する大規模園芸農業に加え、伝統的な地場産業や先端技術を活用した新たな産業がバランスよく発展した経済圏の形成を目指す。

※ 茨城県総合計画で設定した 5 地域と 11 のゾーン

- 福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能の集約と地域間の連携（コンパクト+ネットワーク）を図ることにより、人口減少下においても持続可能な都市づくりを進める。
- 東日本大震災や平成 27 年 9 月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とし、活発な地域防災活動や住民を守るライフラインの整備を進めるなど、災害に強い強靱な都市を目指す。

### 3) 地域ごとの市街地像

本区域における地域ごとの市街地像は次のとおりである。

#### ① 八千代市街地地域

道路・公園・下水道等の都市基盤施設の整備を進めるとともに、商業・業務施設を誘導して、良好な居住環境を有する市街地の形成を図る。

#### ② 工業系市街地地域

西山工業団地については、周辺の自然環境や居住環境との調和に配慮しつつ、工業地の拡大を図り、更なる生産環境の向上とともに、工業系機能の強化及び充実に努める。

#### ③ 市街化調整区域地区計画地域

市街化調整区域において地区計画を定めている水口地区、根ノ谷地区においては、古河名崎工業団地との近接性や首都圏中央連絡自動車道の境古河インターチェンジからのアクセス性を踏まえ、工業系施設の集積した新たな市街地の形成を図る。

## 2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### 1) 区域区分の決定の有無

本都市計画に区域区分を定める。

なお、区域区分を定めるとした根拠は、次のとおりである。

#### ① 経緯

本区域においては、昭和 61 年に区域区分を定め、区域における市街化圧力を適切に制御し、計画的な土地利用を進めてきたところである。

#### ② 判断理由

良好な環境を有する市街地の形成については、公共投資を集約し、効率的・効果的な都市基盤施設の整備を行う必要がある。

また、本区域においては、人口の社会減は続いているものの、世帯数等は増加の傾向にあり、開発需要が高まることによる市街地拡散を適正に制御する必要がある。

さらに、農地転用率は低い傾向にあるが、農地を保全していくために、今後とも計画的な土地利用のコントロールを継続していく必要がある。

なお、製造品出荷額は、増加の傾向にあり、区域区分を定めていることによる都市の活力に対するマイナスの影響は見られない。

これらのことを踏まえると、県西地域の一部として都市の整備を図ってきた本区域においては、市街化圧力を適切に制御し計画的な都市基盤施設の整備と都市機能の集約を図りながら、コンパクトな都市づくりを進めるため、継続して区域区分を定める必要がある。

## 2) 区域区分の方針

### ① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
都市計画区域内人口	22.0 千人	おおむね 20.8 千人
市街化区域内人口	1.9 千人	おおむね 2.5 千人

※市街化区域内人口は、県西広域都市計画圏における保留人口は含まないものとする。

### ② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次		平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
生産規模	工業出荷額	880 億円	1,092 億円
	卸小売販売額	307 億円	362 億円
就業構造	就業人口	第 1 次産業	2.3 千人
		第 2 次産業	4.1 千人
		第 3 次産業	4.9 千人
		合計	11.7 千人
			11.8 千人

※就業人口の合計は分類不能を含む

### ③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 27 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接しおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
市街化区域面積	144ha	おおむね 144ha

### 3. 主要な都市計画の決定の方針

#### 1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### ① 主要用途の配置の方針

###### a 商業・業務地

八千代市街地地域の県道結城坂東線と若境線沿道に商業・業務地を配置する。

これらの商業・業務地においては、幹線道路に面した交通の利便性をいかし、店舗や事務所、町役場などの公共公益施設等が集積した本区域の中心となる商業・業務地の形成を図る。

###### b 工業地

計画的な整備を図る工業地として、西山工業団地を配置する。

同工業団地においては、周辺の自然環境に配慮しつつ、既存工場との一体性を踏まえ、工業地を拡大し、良好な生産環境の維持・向上と機能の強化を図る。

水口地区や根ノ谷地区においては、工業系施設の集積立地を図り、新たな工業地として配置する。

また、首都圏中央連絡自動車道のインターチェンジ周辺等については、広域的な交通ネットワークの整備効果をいかし、地域経済を牽引する産業集積を進めるため、産業用地の開発を検討する。

###### c 住宅地

東原地区など市街地開発事業等によって整備された住宅地においては、今後とも良好な居住環境の維持に努める。

また、八千代中央地区においては、土地区画整理事業を進めることによって計画的な住宅地としての整備を促進する。

その他、土地区画整理事業等によって整備された地区以外の住宅地は、道路・公園等の都市施設の整備を図るなど住宅地としての良好な環境の形成に努める。

##### ② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

###### a 商業・業務地

県道結城岩井線と若境線沿道の商業・業務地においては、周辺の住宅地の居住環境に配慮し、低密度の土地利用を図る。

###### b 工業地

西山工業団地においては、周辺の環境保全などに配慮し、緩衝緑地や十分なオープンスペースを確保しつつ低密度の土地利用を図る。

### c 住宅地

八千代中央地区など土地区画整理事業等によって計画的な整備を図る住宅地では、歩道や植樹帯を確保しながら、一戸建ての住宅が主となる低密度の土地利用を図る。

また、幹線道路に面した住宅地においては、中高層の集合住宅の立地が可能となる中密度の土地利用を図る。

### ③ 市街地における住宅建設の方針

市街地に残る農地や工場跡地などの低・未利用地のうち、住宅地として適した地区については、土地区画整理事業や地区計画制度を活用し、道路や公園などの都市施設の整備を計画的に進め、ゆとりある良好な居住環境の創出を図る。

また、既に土地区画整理事業等が完了した地区においては、地区計画制度や建築協定等の規制・誘導策を導入し、良好な居住環境の維持・保全に努める。

中心市街地においては、商業・業務などの都市機能が集積した利便性をいかし、良質な集合住宅の供給を促進する。

一方、スプロール的に形成された小規模開発地など、宅地が狭小で、道路・公園などの都市施設の整備が不十分な地区においては、居住環境や防災の面などで問題を抱えているため、都市施設の整備と併せて住宅の不燃化・耐震化を促進し、良好な居住環境の形成を図る。

公営住宅等については、「茨城県住生活基本計画」に基づき、既存ストックの適切な維持保全及び更新・再編に努める。

### ④ 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

#### a 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

工業施設と住宅等が混在する地区においては、適切な用途地域の見直しや特別用途地区制度などの活用によって工業施設の再配置と集団化を図る。

また、工業団地などにおいては、産業構造や都市構造の変化に柔軟に対応した土地利用を図り、都市的未利用地の解消を図る。

中心市街地においては、空き店舗や空き地等も活用しながら、住民ニーズに対応した土地利用の検討を行い、都市活力の維持・創出に努める。

商業・業務地等に用途転換を図る場合は、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで行うこととする。

さらに、小中学校など公共施設の統廃合などにより発生する大規模な未利用地については、新たな土地利用の検討を行い、地域の活性化に努める。

## **b 居住環境の改善又は維持に関する方針**

老朽化した木造建物が密集する地区においては、建物の不燃化やオープンスペースの確保など総合的な環境整備を行うことによって良好な居住環境の形成を図る。

都市基盤施設の老朽化が進む市街地においては、都市基盤施設の更新を行う。

また、居住者の高齢化が進む市街地においては、高齢者の日常生活を支える都市機能の導入を図るほか、空き家が増加している市街地においては、既存の住宅ストックの活用促進などを行うことにより、住み続けられる環境の維持に努める。

さらに、空き家や空き地については、実情を踏まえ、除却や利活用などの対策を進める。

一方、工場等が混在している住宅地においては、地区計画制度や特別用途地区制度などを活用し、居住環境の改善を図る。

土地区画整理事業等によって住宅団地の開発が行われた地区においては、地区計画制度等を活用し、良好な居住環境の維持を図る。

## **c 持続可能な都市づくりに関する方針**

健康で快適な生活や持続可能な都市経営を確保するため、福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能を集約する区域や、公共交通の整備状況、災害ハザードエリアの指定状況などを踏まえた居住を誘導する区域の設定について検討を行う。

## **d 市街地内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針**

市街地に残された平地林・斜面林等のまとまりのある緑地については、緑地保全地域制度等を活用して計画的に保全する。

また、良好な自然的景観を形成している緑地などについては、風致地区制度等を活用することによって都市における風致を維持し、潤いのある市街地の形成を図る。

さらに、市街地内の農地については、農地が持つ優れた緑地機能が良好な都市環境の形成に役立つことから、農地所有者の営農意向を踏まえながら、生産緑地地区の指定や市民農園などへの活用等により保全を検討する。

そのほか、緑地保全や都市緑化のための条例等の制定を促進するとともに、積極的な住民参加を促すため、支援体制の確立を図る。

なお、将来にわたり保全することが適当な緑地、農地等を相当規模含む土地の区域については、用途地域の見直しや市街化調整区域への編入などについて検討を行う。

**e 良好な景観の保全及び創出に関する方針**

自然的景観との調和や眺望の確保に配慮しながら、土地区画整理事業等によって一体的に整備された市街地景観、各地区の特性を踏まえた美しい景観の保全と創出を促進する。

また、歴史的建築物が集積する街なみや、貴重な文化財による歴史・文化的景観、個性的な建築物・工作物などと一体となった特徴的な景観など、地域特性に応じた美しい景観資源の保全と創出を促進する。

**⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針**

**a 優良な農地との健全な調和に関する方針**

「農業振興地域の整備に関する法律」に基づき、農用地区域として設定されている集団的な優良農地や農業生産基盤整備事業を行った農地は、生産性の高い農業経営を行う上で重要な役割を果たしている。

また、農地は、自然的な要素を有し、都市と農村との連携・共生の活性化を進めるうえで貴重な資源であることから、今後ともこれらの農地の保全に努めるとともに、関係機関と連携しながら、耕作放棄地の適切な土地利用に努める。

特に、鬼怒川や山川沿いの流域に広がる水田などの農地について積極的に保全し、都市と農村の健全な調和を図る。

また、クライנגルテンに代表されるグリーンツーリズムによる交流促進及び地域の活性化に努める。

**b 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針**

鬼怒川や山川、東仁連川、飯沼川などの河川沿いの低地部等で水害発生及び液状化の恐れのある地区や、がけ近接地で土砂災害の危険性が高い地区については特に市街化を抑制する。

**c 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針**

鬼怒川や山川など水辺の緑地や、台地上の平地林、台地と低地の間に連なる斜面林等は、本区域における自然環境の骨格を形成していることから、今後ともこれらの保全に努め、水と緑のネットワークを形成していく。

また、緑地環境保全地域に指定されている野爪地区と東落田地区については、今後とも積極的にこれらの自然環境や景観の保全に努める。

#### d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

地域の実情に応じて、既存集落の生活利便性の向上や活力の維持を図る必要がある区域については、地区計画制度の導入や一定の開発行為を容認する区域の指定について現状の土地利用の状況や災害ハザードエリアの指定状況等を勘案しながら検討を行う。

また、計画的な都市的土地利用を図る必要がある地域については、農林漁業との健全な調和を図りつつ、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで、市街化区域への編入や地区計画制度の活用等を検討する。

既存の工場や流通業務施設等がまとまって存する地区や、公用・公共用施設等の跡地においては、工場施設の機能向上等による産業振興や、跡地利用による地域の維持活性化を図るため、地区計画制度の活用等を検討する。

#### e 良好な景観の保全及び創出に関する方針

河川などの水辺空間や、斜面林、平地林などの緑地における潤いのある自然的景観のほか、農地、集落、屋敷林、農業施設などの伝統的な農村景観など、地域特性に応じた美しい景観資源の保全と創出を促進する。

また、寺社、保存林、仁江戸古墳群や太田城跡などの文化財をはじめとする、歴史文化などの固有の資源をいかした魅力ある景観づくり、鬼怒川や飯沼川周辺などの水辺景観、緑地などの自然資源をいかした景観形成に努める。

### ⑥ 災害の防止に関する方針

東日本大震災や平成 27 年 9 月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とするとともに、災害による被害を最小化する「減災」を基本に、災害への備えや地域防災力の強化を図る。

災害への備えとして、地域防災計画等に基づき防災拠点施設や学校施設、公共施設、公園、緑地などの避難場所、避難路を確保し防災機能を体系的に配置する。

大規模災害時において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進めるとともに、避難や救命・救援活動のための行き止まり・狭隘道路の解消、建築物の不燃化・耐震化を促進する。

また、防災拠点施設や避難場所、橋梁等の道路構造物や上・下水道施設の長寿命化対策及び耐震化を推進する。

さらに、市街地に隣接する河川や都市下水路の整備を促進し、外水・内水による浸水被害の防止・軽減を図るほか、浸水被害、土砂災害、液状化等の地盤災害などの発生の恐れがある地区については、必要な対策を講じるとともに、必要に応じて災害リスクの低い地区への住宅や施設の移転を検討するなど、地形特性を踏まえた安全な土地利用の誘導を図る。

地域防災力の強化として、各種ハザードマップの活用や避難誘導看板の整備等により、災害発生の恐れのある場所を周知し、住民の防災意識の向上に努める。

## 2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

### ① 交通施設

#### a 基本方針

##### ア 交通体系の整備の方針

本区域における主な交通施設は、国道 125 号や県道結城坂東線、つくば古河線などである。

本区域においては、増大した交通量に対応するため、区域内外の都市拠点間を連絡する幹線道路の整備が進められているところである。

今後、整備が進む首都圏中央連絡自動車道の整備効果などによる都市化の進展に伴い、一層の交通量増加が考えられることから、これらの交通を円滑に処理し、日常生活や産業活動の利便性、安全性を高めることが必要である。

また、東日本大震災などの経験をいかし、災害に強いみちづくりの実現に向けた取組を推進していくことが必要である。

そのため、本区域においては、国道 125 号や県道結城坂東線、筑西幹線道路などを中心に、都市間を結ぶ幹線道路や市街地の骨格を形成する道路網の整備・充実を図るとともに、茨城県西南部地域と東京都心方面を直結する鉄道（地下鉄 8 号線）等について、将来的な整備を見据えた必要な環境整備を進めるなど、広域交通ネットワークの構築を図る。また、大規模災害等において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進める。

また、道路交通の混雑を緩和し都市環境の改善を図るため、市街地間を連絡する路線バスなどの公共交通機関の積極的な利用を促すなど、総合的な交通体系の構築を推進する。

さらに、コンパクト+ネットワークを推進するため、バスなどの公共交通機関と連携するとともに、安全で人と環境にやさしい自転車・歩行者ネットワークの整備やにぎわいのある歩行空間の形成を図るなど、誰もが安心して快適に外出や移動ができる交通環境の充実や歩きたくなるまちなかの創出を図る。

なお、長期にわたり未着手の都市計画道路については、交通ネットワーク、道路整備上の課題や代替道路の有無などについて検証し必要な見直しを行う。

##### イ 幹線街路網の整備水準の目標

本県の市街地における幹線街路網の整備水準は、良好な市街地として望ましいとされる道路網密度  $3.5\text{km}/\text{km}^2$  を踏まえて、令和 17 年度の整備目標を次のとおり定め、地域の実情を踏まえつつ、この実現に向けて街路網の整備を図る。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 17 年度
都市計画道路（幹線街路） 整備密度 ( $\text{km}/\text{km}^2$ )	全区域： $1.5\text{km}/\text{km}^2$ (本区域： $2.3\text{km}/\text{km}^2$ )	全区域： $2.0\text{km}/\text{km}^2$

※都市計画道路（幹線街路）整備密度：（都市計画道路（幹線街路）整備延長）／（市街地面積）  
※全区域：ここでは、本県におけるすべての都市計画区域

**b 主要な施設の配置の方針**

**1) 主要幹線街路**

本区域内外の都市拠点間を連絡する主要幹線街路として、東西方向の国道 125 号と同バイパス、県道つくば古河線、筑西三和線、筑西幹線道路、南北方向の県道結城坂東線等を配置する。

**2) 都市幹線街路**

主要幹線街路を補完し、市街地の骨格を形成する都市幹線街路として、県道若境線を配置する。

**c 主要な施設の整備目標**

現在、整備中又はおおむね 10 年以内に整備に着手することを予定する主要な施設（都市計画施設）は、次のとおりとする。

交通施設名	路線・施設名等
主要幹線街路	3・3・1 国道 125 号線（国道 125 号） 3・4・2 菅谷若線（県道結城坂東線） 筑西幹線道路
都市幹線街路	3・5・3 若向根の谷線（県道若境線）

**② 下水道及び河川**

**a 基本方針**

**ア 下水道及び河川の整備方針**

**1) 下水道**

下水道の計画については、農業集落排水や合併処理浄化槽などを含めた汚水処理施設を、それぞれの特性や地域の実情に応じて適切に配置することにより、汚水処理の早期概成を推進する。また、人口減少に伴う使用料収入や職員数の減少、既存施設の大量更新期の到来などに備え、持続可能な事業運営を推進する。

下水道の整備については、汚水処理の早期概成を目指し、人口や産業の集積状況などから優先順位をつけ整備を推進するとともに、計画的な点検・調査及び修繕・改築を行い、持続的な下水道機能の確保や維持管理を含めたトータル費用の低減を図る。

市街地の雨水の排除については、近年の集中豪雨などを踏まえ、放流河川の整備と十分に整合を図り、排水施設の整備を進める。

## 2) 河川

河川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修など適切な治水対策を進める。

また、河川流域において親水性などをいかした憩いや交流の場の整備を進めるとともに、水質の浄化や水辺環境の保全など、環境にも配慮した総合的な河川整備を進める。

### イ 下水道の整備水準の目標

本区域における下水道の整備水準は、汚水処理施設の早期概成を目指すため、農業集落排水施設や合併処理浄化槽の整備と連携・役割分担したうえで、下水道普及率の目標を次のとおり定め、この実現に向けて下水道の整備を推進する。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 22 年度 (汚水処理整備完了時)
下水道普及率 (%)	14.6%	50.3%

※下水道普及率は八千代町全域を対象。  
下水道普及率 = (下水道処理人口) / (行政人口)

### b 主要な施設の配置の方針

#### 1) 下水道

本区域の汚水処理については、汚水処理施設の相互連携を図りながら、下水道への確実な接続を促進しつつ、計画的な整備を着実に進めることにより、未普及地域の解消を図る。

さらに、市街地の雨水排除については、河川や農業関連の計画と調整を図り、ポンプ場や雨水管渠、調整池等の整備を進める。

#### 2) 河川

本区域の河川は、利根川水系に属しており、東端に鬼怒川が流れている。

その他の主要な河川として、山川や東仁連川等があり、市街地の雨水はこれらの河川に排水されている。

これらの河川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修など適切な治水対策を進める。

### c 主要な施設の整備目標

現在、整備中又はおおむね 10 年以内に整備に着手することを予定する主要な施設(都市計画施設)は、次のとおりとする。

種別	施設名等
流域関連公共下水道	八千代町公共下水道

※流域関連公共下水道：下水を排除し、処理するもので、流域下水道に接続するもの

### ③ その他の都市施設

#### a 基本方針

人々の健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保するため、その他の都市施設については、社会情勢の変化などを勘案し適切な配置と整備に努める。

また、既存施設を有効に活用するため、設備の更新や計画的な点検、補修による長寿命化を図る。

### 3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域における市街地開発事業は、東原地区において土地区画整理事業を実施してきたが、その他の地区では依然として道路・公園などの都市基盤施設が不十分で、農地などの未利用地が残されているなど、多くの課題を抱えている状況である。

そのため、今後は、現在施行中である八千代中央地区をはじめ、市街化区域内の農地等の低・未利用地について、土地区画整理事業等を行うことにより良好な市街地の形成を図る。

#### ② 市街地整備の目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な市街地開発事業は、次のとおりとする。

市街地開発事業	地区名等
土地区画整理事業	八千代中央土地区画整理事業

#### 4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

##### a 基本方針

###### ア 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の必要性

本区域は、東側に鬼怒川が流れ、山川、東仁連川などの中小河川に沿って台地と低地が連なる平坦な地形である。

主な緑地は、台地上のまとまりのある平地林や斜面林、河川などの水辺の緑地などであり、特に貴重な緑地として、緑地環境保全地域に指定されている野爪地区、東麓田地区などが存在する。

また、八千代町民公園などが整備され、住民の憩いの場として利用されている。

これらの自然的環境は、都市において、環境への負荷の軽減や人々のレクリエーション及び住民等の日常的な自然との触れ合いの場の確保、また、災害に対する防災性の向上や良好な自然景観の構成といった観点から、重要な役割を果たしている。

このため、本区域の都市づくりにおいては、森林法など他の法令との連携を図りながら、区域区分制度等による計画的な土地利用を進めることにより、緑地の保全や地域に存在する希少種の保護など、生物多様性の保全への配慮に努めるとともに、公園等を適正に配置し整備することによって、豊かな水と緑に包まれた潤いのある都市の形成を図ることとする。

###### イ 緑地の確保目標水準

本県における都市公園の確保目標水準は、住民1人当たりについて望ましいとされる都市公園の敷地面積 $10\text{m}^2$ /人以上を目標とし、地域の実情を踏まえつつ、この実現に向けて都市公園の整備又は保全を図る。

目標を定める指標	平成27年度 (基準年)	令和7年度
1人当たり都市公園面積 ( $\text{m}^2$ /人)	全区域： $9.4\text{m}^2$ /人 (本区域： $5.4\text{m}^2$ /人)	全区域： $10\text{m}^2$ /人以上

※1人当たり都市公園面積：(都市公園整備面積) / (都市計画区域人口)

※都市公園：都市公園法第2条の規定に基づく公園又は緑地

※全区域：ここでは、本県におけるすべての都市計画区域

##### b 主要な緑地の配置の方針

###### ア 環境保全系統

鬼怒川、山川、東仁連川などの水辺と一体となった緑地、台地上のまとまりのある平地林や斜面林などについては、本区域における自然環境の骨格を形成しており、野生動植物の生息・生育地として、また、CO<sub>2</sub>の吸収や大気浄化等の環境への負荷の軽減などといった観点から重要なものであることから、連続性や一体性に配慮しながら、積極的な保全を図る。

また、野爪鹿嶋神社や東麓田天満社などの貴重な歴史的資源や文化財と一体となった緑地を積極的に保全する。

## イ レクリエーション系統

住民の日常のレクリエーション需要に対応するため、街区公園などの住区基幹公園や農村公園などの整備を促進するとともに、人々の生活に密着した社寺境内地の保全を図る。

また、週末のレクリエーション需要に対応するため、スポーツ・レクリエーション機能を持った鬼怒川沿いのサイクリングロードや八千代町民公園の整備を進めるとともに、同公園に隣接する八千代グリーンヴィレッジの利用を促進する。

## ウ 防災系統

地震や火災などによる都市災害に対応するため、災害時に住民の避難地となる公園・緑地を確保して一次避難地や広域避難地の拡充を図るとともに、延焼遅延効果がある緑地や農地の保全を図る。

斜面崩壊などの自然災害に対応するため、台地と低地の間に連なる斜面林の保全を図る。

## エ 景観構成系統

市街地の周辺に残された緑地など自然的な景観を維持するため、台地と低地の間に連なる斜面林や散在する平地林、鬼怒川、山川、東仁連川など水辺の緑地の保全を図る。

また、潤いのある都市景観を創出するため、幹線街路等の緑化に努める。

さらに、本区域内に点在する集落地の屋敷林や社寺林など昔ながらの安らぎをもたらす景観の保全に努める。

## ｃ 実現のための具体の都市計画制度の方針

### ア 公園緑地等の整備目標及び配置方針

#### 1) 総合公園

総合公園については、1か所（八千代町民公園）を配置する。

#### 2) その他の公園緑地等

その他の公園緑地として、街区公園などの住区基幹公園、風致公園などの特殊公園、都市緑地などを適切に配置し、その整備を図る。

### イ 緑地保全地域等の指定目標及び指定方針

#### 1) 風致地区

台地上の平地林や台地をふちどる斜面林、山川や東仁連川沿いなどの谷津の樹林などにおいて、良好な自然的景観を形成している地区については、都市の風致を維持するため、風致地区制度の活用を検討する。

## 2) 緑地保全地域・特別緑地保全地区

市街地やその周辺に残された身近な樹林のうち、地域住民の健全な生活環境を確保するため適正に保全する必要があるものについては、緑地保全地域等の活用を検討し、特に、市街地の無秩序な拡大を防ぐものや良好な景観形成にとって重要なもの、社寺等と一体となって歴史的・文化的価値を有するものについては、特別緑地保全地区制度の活用を検討する。

### d 主要な緑地の確保目標

現在、整備中又はおおむね 10 年以内に整備に着手することを予定する主要な公園緑地等（都市計画施設）は、次のとおりとする。

種 別	施設名・地区名等
公園緑地等	
都市計画公園	(仮称) 八千代中央公園