

八郷都市計画

(石岡市)

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	八郷	1
1) 都市計画区域の名称及び範囲	八郷	1
2) 都市づくりの基本理念	八郷	1
3) 地域ごとの市街地像	八郷	3
2. 区域区分の決定の有無	八郷	4
3. 主要な都市計画の決定の方針	八郷	5
1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	八郷	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	八郷	9
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	八郷	13
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	八郷	14

1. 都市計画の目標

1) 都市計画区域の名称及び範囲

名 称 : 八郷都市計画区域

範 囲 : 石岡市の一部

2) 都市づくりの基本理念

本区域は、県南地域北部、東京都心から 70km 圏内に位置している。

筑波山、吾国山、加波山などに囲まれた盆地であり、区域中央を恋瀬川が流れ、その流域には田園が広がっている。山間部は水郷筑波国定公園や吾国・愛宕県立自然公園に含まれ、ヒメハルゼミをはじめ貴重な動植物が生息しているなど豊かな自然環境に恵まれている。さらに、歴史的・文化的遺産も豊富で、国指定重要文化財の善光寺楼門、茨城百景に選ばれた峰寺西光院、県下では珍しい前方後円古墳の丸山古墳などが現存している。

本区域においては、土浦市との境に位置する朝日トンネルが平成 24 年 11 月に完成するなど、土浦市・つくば市方面とのアクセス向上が図られ、今後の発展が期待されている。一方で、都市化の進展が筑波山麓の貴重な自然環境に与える影響も懸念されており、適正な土地利用のバランスが求められている。

今後、本区域を含む県南地域※は、世界有数の科学技術の集積や霞ヶ浦・利根川などの豊かな水源、縦横に走る鉄道や高速道路などの交通インフラのもと、活力ある産業と豊かな自然が共生する潤いのある都市空間を形成することが必要である。

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、本区域は、次のとおり都市づくりを進める。

- 常磐線メトロフロントゾーン※として、東京圏との近接性をいかし、鉄道や高速道路によるネットワークの強化を図りながら、自然と都市が調和した魅力的な生活環境の形成を目指す。

※ 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 柿岡市街地地域

県道石岡筑西線沿道及び市役所の八郷総合支所周辺においては、旧来より生活拠点地区として公共公益施設や店舗・業務施設等が集積していることから、地域に密着した日常の生活拠点として活性化を図る。

特に、幹線道路の交通環境の改善を図るため、都市計画道路上林・上曽線などの整備を促進するとともに、県道石岡筑西線沿道や都市計画道路上林・上曽線沿道においては、商業・業務施設や公共施設の集積を進め、魅力ある市街地の形成を図る。

また、市街地内の住宅地は、道路や下水道などの都市基盤施設の整備を進めるとともに用途の純化や不燃化の促進などに努め、居住環境の向上を図る。

さらに、市街地内に点在するまとまりのある未利用地においては、市街地開発事業等の活用を検討し、良好な住宅地の形成を図る。

② 既存集落地域

既存集落については、地域の実情に応じて生活基盤整備を進め、居住環境の向上や活力の維持を図る。

2. 区域区分の決定の有無

本都市計画に区域区分を定めない。

なお、区域区分を定めなかった根拠は、次のとおりである。

① 経緯

本区域においては、これまで区域区分を定めず、農林漁業との健全な調和を図りながら都市づくり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、農地転用率が比較的高い傾向にあることから、計画的な土地利用規制により農地や緑地を保全する必要がある。

しかし、人口は市全体として引き続き社会減となっているほか、世帯数や小売業年間販売額も減少していることから、急激な市街地拡散の可能性は低い。

また、本区域では、これまで区域区分を行っていないものの、農業振興地域の整備に関する法律、農地法及び森林法などの他法令により、農地や緑地はおおむねの保全が図られており、無秩序に市街地が進行する恐れは低いものと考えられる。

さらに、本区域においては、特定用途制限地域の指定を行い、自然環境及び既存住宅地の環境を阻害する恐れのある建築物の規制・誘導を図っているところである。

これらのことを踏まえると、区域区分を定める必要性は低い。

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 主要用途の配置方針

a 住宅地

県道石岡筑西線と笠間つくば線が交差する地区を中心として住宅地を配置し、道路・公園・下水道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。

また、市役所の八郷総合支所の周辺においては、周辺の住環境に配慮しつつ、公共公益施設や店舗・業務施設等の生活利便施設の集積を図る。

なお、県道石岡筑西線沿道や都市計画道路上林上曾線沿道については、日常生活や近隣の利便性を提供できる施設の立地を図りながら、住環境と調和した土地利用を図る。

b 工業地

県道石岡筑西線沿道の下宿地区に工業地を配置する。

同工業地においては、周辺の居住環境や自然環境に配慮しつつ、生産環境の維持・向上を図る。

また、常磐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。

② 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定用途制限地域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。

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、既存の集落などの住宅地のうち、工場等が混在している地区や、商業施設や工業施設の立地が進むことにより混在の恐れのある地区においては、地区計画制度や特定用途制限地域制度等を活用し、居住環境の改善を図る。

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 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地やその周辺に残された平地林・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、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。

e 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・共生や地域の活性化を進めるうえでの貴重な資源でもあることから、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、耕作放棄地の適正な土地利用に努める。

特に、恋瀬川など河川沿いの低地部に広がる水田や、台地上の畑地・樹園地等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。

f 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、浸水被害や土砂災害、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。

g 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

筑波山をはじめとする周辺の間々からなる山林や、丘陵地のまとまりのある樹林等は、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、水郷筑波国定公園や吾国・愛宕県立自然公園、自然環境保全地域に指定されている菖蒲沢地区については、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。

h 良好な景観の保全及び創出に関する方針

筑波山に代表される自然的景観のほか、「にほんの里百景」にも選出されている茅葺き民家を含む里山の原風景などの、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、柿岡市街地の旧街道沿いの街並みや神社、保存林、柿岡城址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、筑波山など水郷筑波国定公園や吾国・愛宕県立自然公園などの自然資源をいかした景観形成に努める。

i 計画的な都市的土地利用の実現に関する方針

既存集落等において、生活利便性の向上や活力の維持を図るための地区計画制度の導入や、良好な居住環境の形成を図るための特定用途制限地域の運用など、地域の実情に応じた適切な制度の活用を行う。

なお、商業・業務地等の土地利用を図る必要がある場合は、都市構造等と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、用途地域の指定や地区計画制度の活用等を検討する。

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 355 号や県道石岡筑西線などの広域幹線道路である。

本区域は、モータリゼーションの進展などに伴って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街路の整備が進められているところである。

今後、朝日トンネルをはじめとする道路整備の進展を背景にした都市化の進展に伴い、一層の交通量増加が予想されることから、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、常磐自動車道や国道 355 号、県道石岡筑西線を中心に、都市間を結び市街地の骨格を形成する幹線道路網を構築し、都市間連携の強化を図る。また、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。

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 (km/km^2)	全区域： $1.5\text{km}/\text{km}^2$ (本区域： $0.7\text{km}/\text{km}^2$)	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) 自動車専用道路

本区域東側に、東京から東北地方へ延びる常磐自動車道を配置する。

2) 主要幹線街路

市街地内を通過する交通を迂回し、県西地域の都市拠点と連絡する主要幹線街路として、東西方向の都市計画道路上林・上曽線を配置する。

3) 都市幹線街路

主要幹線街路を補完し、区域内の市街地を結ぶ都市幹線街路として、都市計画道路館・新宿線を配置する。

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
主要幹線街路	3・4・1 上林・上曽線
都市幹線街路	3・4・2 館・新宿線

② 下水道及び河川

a 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

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 (%)	54.8%	71.3%

※下水道普及率は石岡市全域を対象

※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、中央に恋瀬川が流れている。

その他の主要な河川として、一級河川の小川、川又川があり、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
単独公共下水道	石岡市公共下水道

※単独公共下水道：下水を排除し、処理するもので市町村自ら処理場を設置管理するもの

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

本区域においては、用途地域の指定を適宜見直しながら、計画的な土地利用を進めているところであるが、これまで市街地開発事業は行われていない。

今後は、既成市街地内における都市機能の更新や居住環境の改善、防災性の向上などを図る必要がある地区や、市街地における農地及び工場跡地などの低・未利用地について、土地区画整理事業をはじめとする適切な整備手法の導入を検討し、良好な市街地の形成を図る。

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、周りを水郷筑波国定公園の筑波山、加波山、足尾山、吾国・愛宕県立自然公園の難台山、吾国山などの山々で囲まれ、中央部から東部にかけておおむね丘陵地となっている。主な河川は、恋瀬川や川又川などである。

主な緑地は、筑波山をはじめとする周辺の山々からなる山林や丘陵地のまとまりのある樹林、河川沿いなどの水辺の緑地などがあるほか、特に、自然環境保全地域に指定されている菖蒲沢地区など貴重な緑地が存在する。

また、八郷総合運動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については、都市において、環境への負荷の軽減や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、自然公園法など他の法令との連携を図りながら、特定用途制限地域における「自然景観保全地区」としての指定や景観計画上での「先導的な景観形成地区」としての指定など各種の都市計画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 $10\text{m}^2/\text{人}$ 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 17 年度
1人当たり都市公園面積 ($\text{m}^2/\text{人}$)	全区域： $9.4\text{m}^2/\text{人}$ (本区域： $0.0\text{m}^2/\text{人}$)	全区域： $10\text{m}^2/\text{人以上}$

※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

筑波山をはじめとする周辺の山々からなる山林や、丘陵地のまとまりのある樹林等については、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、CO₂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、丸山古墳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運動公園など都市基幹公園の整備を進めるとともに、フラワーパークやふれあいの森などの利用を促進する。

さらに、恋瀬川等の水辺に自然景観をいかした親水公園や、恋瀬川沿いに身近に水辺の自然を楽しめる広域自転車道路の整備を図る。

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、丘陵地などの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、景観計画の策定や景観条例に基づき、筑波山や加波山等の山林や丘陵地の樹林、恋瀬川や川又川等の水辺の緑地など保全を図る。

また、潤いのある都市景観を創出するため、幹線道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。

特に、菖蒲沢地区周辺の里山の景観や朝日トンネル方面から訪れる際のまちの顔となる里山の景観を保全するため、「朝日地区」「フルーツライン・ふるさと農道沿線」として先導的な景観形成地区に定め、地区の景観特性を踏まえた良好な景観づくりを行っていくものとする。

c 実現のため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) 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

良好な自然的景観を形成している筑波山などの周辺の山々を保全するため、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、特に良好な景観形成にとって重要なものや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。