

4

都市計画の基本方針について

4-0 検証を踏まえた都市づくりの課題と考え方の整理

(1) 検証結果からの考察

「1. 県土づくりを取り巻く社会潮流」、「2. いばらきの都市の現状」及び「3. 上位計画・関連計画における位置づけ」の検証結果からの考察は以下のとおりです。

県土づくりを取り巻く社会潮流から

＜人口減少と高齢化の進展＞について

- 今後も人口減少傾向が強まる見通しの中、現行計画以降、つくばエクスプレス沿線都市等を除く、多くの市町村で人口減少が進んでおり、人口維持・定着に資する集約型の都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。
- 一層高齢化が進展する中、コンパクトな都市の形成など高齢者が暮らしやすい都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。

＜地球環境問題への対応＞について

- 集約型の都市づくりや公共交通の充実など、温室効果ガス排出量の削減等による地球環境に配慮した都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。
- 本県が有する豊かな田園・自然環境の保全などにより、生物多様性等を育むなど、地球環境に配慮した都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。

＜グローバル化の進展＞について

- グローバル化が進展する中、世界の人・物の玄関口となる空港、港湾などの立地優位性を活かしながら、国際競争力のある経済・産業の振興に寄与する都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。
- 在留外国人や各国からの観光客に対し、安全・安心に、快適に滞在できる環境確保に資する都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。

＜ニーズの多様化＞について

- 特に安全・安心な暮らしの確保をはじめ、環境問題への関心、若い世代で高まる農山漁村地域への定住願望など、県民が求めるニーズを的確に把握するとともに、本県の魅力を最大限活かしながら、そのニーズにできる限り柔軟に対応した都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。

＜市町村の行政区域の広域化＞について

- 今後の行政区域の広域化等の動きを見据えながら、中核的な都市と周辺地域との連携や機能分担等による効率的な都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。

＜厳しい財政状況＞について

- 限られた予算の中で、都市経営の視点に立った効率的で持続可能な都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。

いばらきの都市の現状から

＜広い可住地に分散する都市＞について

- 全国でも可住地面積割合が高い本県においては、無秩序な市街化を抑制しながら、市街地などより住みやすい環境確保の実現に向けて集約型の都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。

＜中心市街地の衰退と郊外開発の進展＞について

- 中心市街地の衰退が顕在化する中、集約型都市構造の構築などにより、活力の再生・創出、安全・安心な街なか形成、徒歩や自転車利用による回遊性の確保などにより、中心市街地の活性化に資する都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。
- 郊外開発については、無秩序な都市の拡散抑制に配慮しながら、施設の立地、開発等を一定のルールのもと適切に誘導し、地域の生活利便性向上や活性化及び地域産業の振興に資する都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。

＜充実する広域交通基盤と高い自家用車依存＞について

- 着実な広域交通基盤等の整備により、首都圏や北関東圏との連絡・連携の強化が図られる中、その優位性を活かした産業振興や地域活性化に向けた都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。
- 自家用車依存度が依然として高い状況の中、進展する高齢社会への対応を含め、公共交通の維持・強化など、高齢者等の交通弱者に配慮した都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。

＜多様な産業と拠点的な都市圏の形成＞について

- 農業や工業など、本県の産業的強みを活かした都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。
- 本県の経済を牽引する拠点的な都市の魅力・活力を県土づくりに活かすとともに、周辺地域との連携強化など、広域的視点に立った都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。

＜農地の減少・耕作放棄地の増大＞について

- 経営農地の減少や耕作放棄地が増大する中、優良な農地の維持とともに、貴重な自然的資源としての田園環境を保全・活用した都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。

＜豊富な地域資源＞について

- 個性ある地域資源や集客力のあるイベント等を活用した観光振興などにより、交流人口のさらなる拡大と魅力ある都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。

＜都市施設整備の遅れ＞について

- 限られた予算を効率的に活用しながら、必要な都市施設の整備を促進し、県民の便利で、豊かな生活環境の向上につながる都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。

上位計画・関連計画における位置づけから

＜上位計画・関連計画における位置づけ＞について

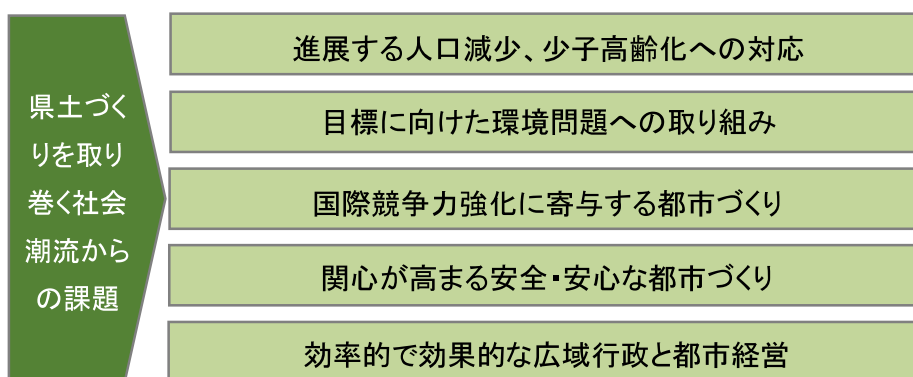
- 社会経済情勢の変化や、東日本大震災の経験、全国的な都市づくり上の課題や要請等を踏まえ、＜集約化（コンパクト化）＋連携（ネットワーク）＞や＜都市の再生・持続性＞、＜安全・安心な社会の構築＞等を基本に、多様な主体との連携の下、ハード・ソフト両面からの総合的な都市づくりを展開していくことが重要と考えられます。

(2) 検証により確認した課題

① 県土づくりを取り巻く社会潮流からの課題

県民が豊かな環境の中で安心していきいきと暮らすことのできる都市づくりを展開するため、直面する人口減少、少子高齢化社会への対応をはじめ、東日本大震災の教訓を踏まえた安全・安心な暮らしの確保、次世代に美しい県土を継承するための低炭素型社会の構築、本県の強みを活かした国際競争力強化に寄与する産業振興などが必要です。

また、その際には、行政区域の広域化や厳しい財政状況を考慮しながら、総合的、効率的に推進していくことが求められます。

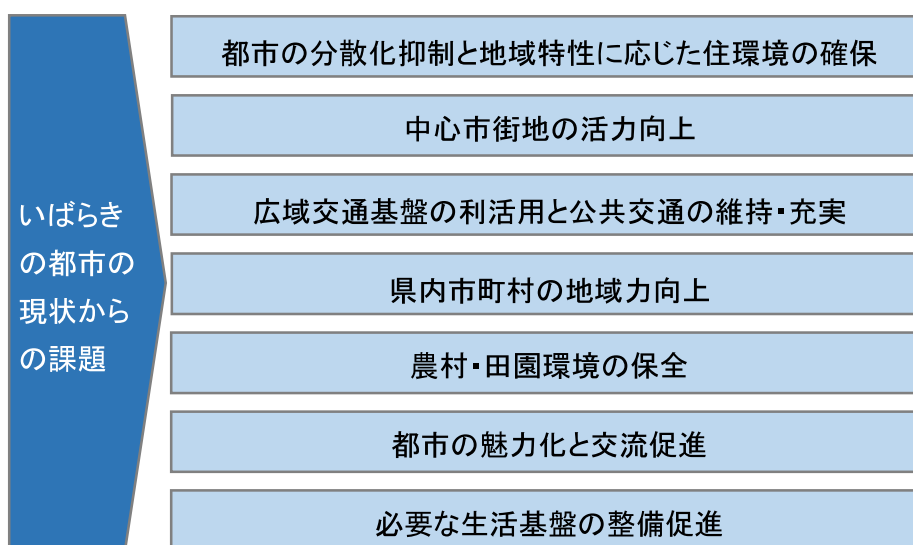


② いばらきの都市の現状からの課題

より適正で活力ある都市づくりを展開するため、都市の分散化の抑制と地域特性に応じた住環境の確保をはじめ、中心市街地の活性化や広域交通基盤を活かした都市間連携、公共交通による都市と地域の連携・強化を推進していくことが必要です。

また、個性と魅力ある都市づくりを展開するため、地域資源等の保全・活用等による魅力向上や、地域産業の活性化等による県内市町村の地域力を高めていくことが必要です。

さらに、快適で便利な都市づくりに向けては、道路や下水道等の必要な都市基盤整備の計画的で着実な整備が求められます。



③上位計画・関連計画の位置づけからの課題

迅速かつ効果的な都市づくりを展開するため、国等が打ち出す戦略的政策と連動した都市づくりを目指す必要があります。

本県においても、県土づくりを牽引する求心性のある中核都市圏において高次都市機能の集積と経済・産業の活性化を図ると同時に、一定の自立性を有する生活拠点都市等における自然環境等の地域資源の保全・活用による個性あるまちづくりを進めることが求められます。

また、都市間の連携や都市と地域の交流を促進するため、広域交通網や公共交通によるネットワークの構築も重要です。

さらに、上位計画等で示された全国的な都市が抱える都市づくり上の課題は、本県においても概ね同様と考えられることから、中心市街地が衰退する状況を踏まえた都市の再生や、高齢社会への対応、災害に強い安全・安心な都市づくり、コンパクトシティの実現による持続可能な都市づくりなど、国の施策や制度等を踏まえた都市づくりの展開が求められます。

上位関連
計画から
の課題

集約化と連携、都市の再生、
安全・安心、持続可能な都市づくり

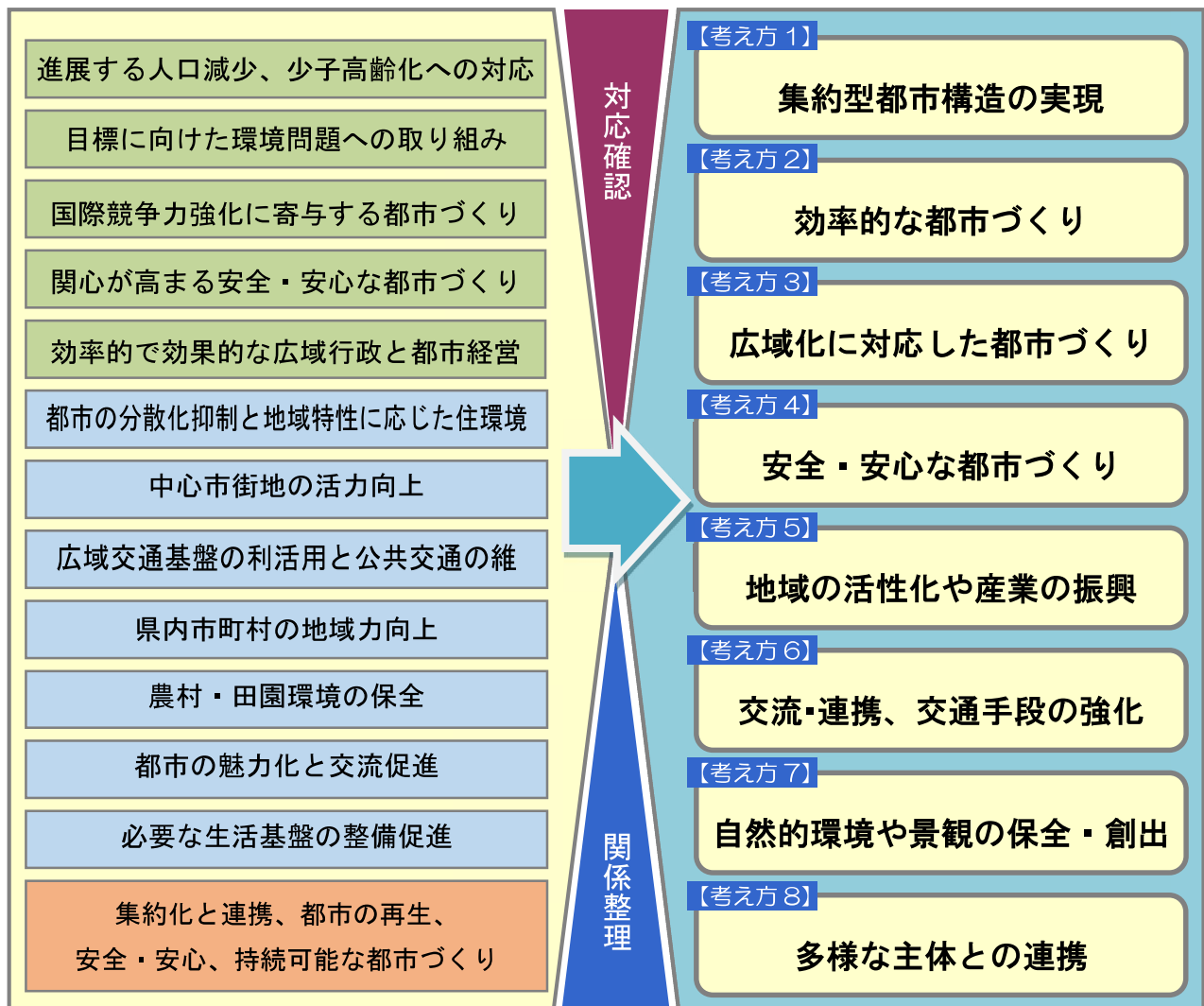
(3) 現行計画における基本方針の考え方との対応

現行計画では、下図に示す8つの都市計画の基本方針の考え方が位置づけられています。検証によって確認された各課題について、現行計画による基本方針の考え方との対応を確認し、その上で、次項以降で個別の都市計画の方針に基づく取り組み等を調査・確認するものとします。

今回確認された課題については、次頁に示すとおり、輻輳的に関係しながら基本方針の考え方と対応しています。

【今回の検証によって確認された都市づくりの課題】

【現行計画による8つの都市計画の基本方針の考え方】



検証により確認された課題は、現行計画における基本方針の考え方と対応

個別の基本方針確認へ

■ 図一 検証によって確認された課題と8つの都市計画の基本方針の考え方との関係整理

【今回の検証によって確認された都市づくりの課題】	【現行計画による8つの都市計画の基本方針の考え方】							
	【1】 集約型都市構造の実現	【2】 効率的な都市づくり	【3】 広域化に対応した都市づくり	【4】 安全・安心な都市づくり	【5】 地域の活性化や産業の振興	【6】 交流・連携、交通手段の強化	【7】 自然的環境や景観の保全・創出	【8】 多様な主体との連携
進展する人口減少、少子高齢化への対応	●	●	△	●	●	●	●	●
目標に向けた環境問題への取り組み	●	△	△	●	△	△	●	●
国際競争力強化に寄与する都市づくり	△	△	△	●	●	●	●	●
関心が高まる安全・安心な都市づくり	●	●	△	●	△	●	△	●
効率的で効果的な広域行政と都市経営	●	●	●	△	△	●	△	●
都市の分散化抑制と地域特性に応じた住環境の確保	●	●	△	△	△	●	●	●
中心市街地の活力向上	●	●	△	●	●	●	△	●
広域交通基盤の利活用と公共交通の維持・充実	●	●	●	●	●	●	△	●
県内市町村の地域力向上	●	△	●	●	●	●	●	●
農村・田園環境の保全	●	△	△	●	●	△	●	●
都市の魅力化と交流促進	●	△	●	●	●	●	●	●
必要な生活基盤の整備促進	●	△	△	●	●	●	△	●
集約化と連携、都市の再生、安全・安心、持続可能な都市づくり	●	●	●	●	●	●	●	●

【凡例】 ●：強く関係する
●：関係する
△：他に比べ関係は弱い

※この関係整理において、●印が比較的多く付されている基本方針の考え方は、都市づくりの課題と強く関係するものであることから、本県の都市づくりにとって重要なものと考えられます。

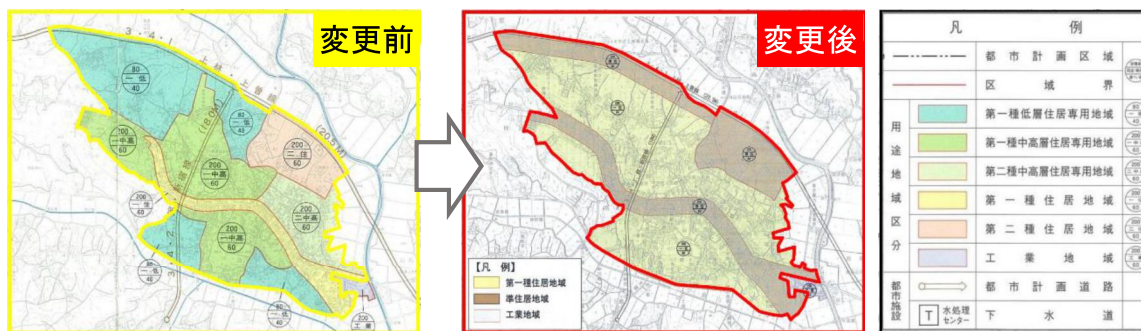
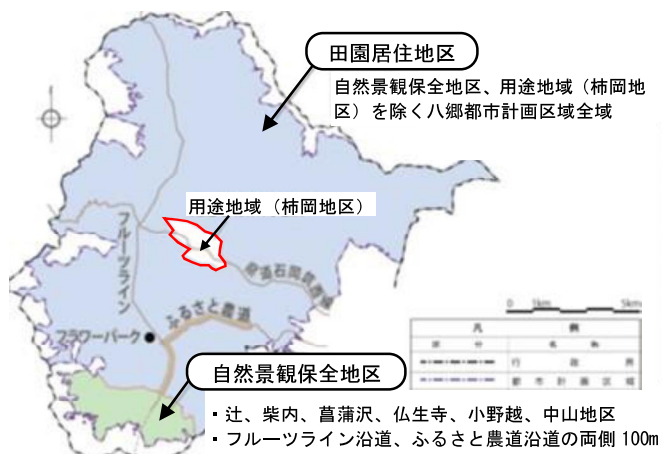
4-1 都市計画区域に関する方針について

方針① 都市計画区域の指定

線引き・非線引きが併存する都市において、特定用途制限地域の指定等により、計画的な土地利用をコントロール

■ 八郷都市計画区域（石岡市）での特定用途制限地域の指定と用途地域の見直し

- 石岡市では、八郷町との合併後も線引き・非線引き都市計画区域が併存し、区域区分制度上の課題を抱えていたため、市街化区域、市街化調整区域、非線引き用途地域、非線引き白地地域のそれぞれにおいて土地利用制度等を活用し、一体的な都市づくりを進めています。
- 非線引き白地地域においては、幹線道路沿道への商業・業務施設、工場などの立地が散見され、また今後もそれら施設の立地が懸念されたことから、朝日トンネルの開通等を契機に特定用途制限地域の指定を行い、周辺の自然や農地・集落環境と調和する土地利用の誘導を図っています。
- 非線引き用途地域については、土地利用規制の強度の違いから生じる用途地域内外での宅地化の逆転現象を改善するため規制緩和を行い、特定用途制限地域とおおむね同程度か若干緩やかな規制内容としています。
- また、石岡市景観計画との連動も図っており、特定用途制限地域については、「先導的な景観形成地区」として重点的な景観形成を図っています。



【資料：県都市計画課、石岡市】

線引き・非線引きが併存する都市において 都市計画区域を再編し新たに線引き制度を導入

■ 旧大野都市計画区域における線引き制度の導入（鹿嶋市）

- 鹿嶋市旧大野区域では、隣接する鹿島臨海工業地帯の後背地として宅地化が進行しており、農地や緑地などにおいて小規模な住宅地開発が散在的に行われ、道路舗装や雨水排水施設等の整備が追いつかないこと、農地や自然環境の保全が図られないこと等の課題が生じていました。
- このため、広域的観点により土地利用のルールを定め計画的・効率的にまちづくりを進める必要性から、県では、都市計画区域を再編し、旧大野区域において線引き制度導入を図りました。
- 鹿嶋市では、線引き制度導入により旧大野区域全域が市街化調整区域となることと合わせて、鹿嶋臨海鉄道大洗鹿島線の3駅（鹿島大野駅・長者ヶ浜潮騒はまなす公園前駅・荒野台駅）周辺において地区計画を定め、計画的な土地利用を図るとともに、既存集落の周辺において住宅や小規模店舗などが建築できる区域指定を定め、既存集落の維持・活性化を図るなど、まちづくりを計画的に進めています。

市町村	都市計画区域	市町村	都市計画区域
神栖町	鹿島臨海 (線引き)	神栖市	鹿島臨海 (線引き) (H20.5決定)
波崎町		鹿嶋市	
鹿嶋市 (旧大野村H7.9合併)	大野(非線引き)		

再編

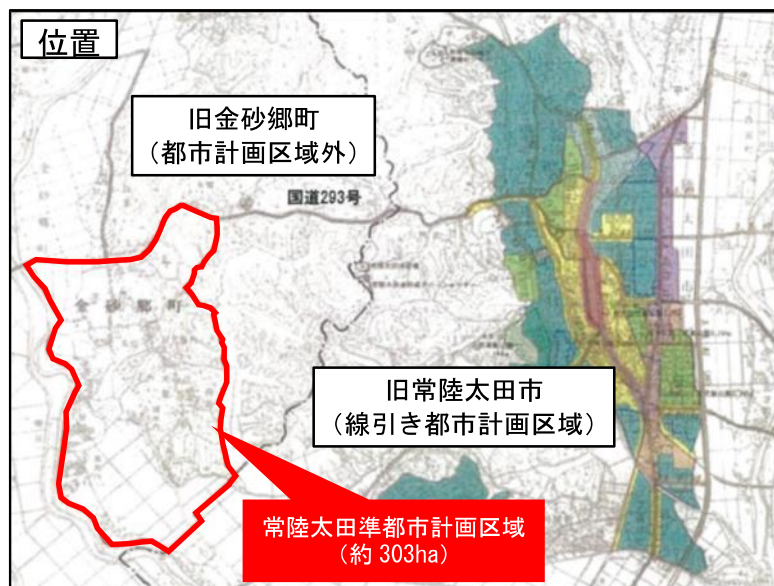
【資料：県都市計画課、鹿嶋市】

方針② 広域都市計画区域等の指定

準都市計画区域の指定で、都市計画区域外の地域における 無秩序な宅地化等を適正にコントロール

■ 準都市計画区域の指定（常陸太田市）

- 常陸太田市においては一部（市南部）が線引き都市計画区域ですが、その他の地域は都市計画区域外であり建築基準法の集団規定を受けないため、都市基盤が整備されないまま住宅団地等の開発が進み、土地利用の混在や生活環境への影響が課題視されていました。
- そこで、都市計画法による位置づけによって、市の農村的・田園的環境を保全しつつ、無秩序な宅地化や都市化に対して適正な誘導を行うため、準都市計画区域を指定し、建築形態規制を適用するなど広域的・一体的都市づくりを進めています。



【資料：県都市計画課、常陸太田市】

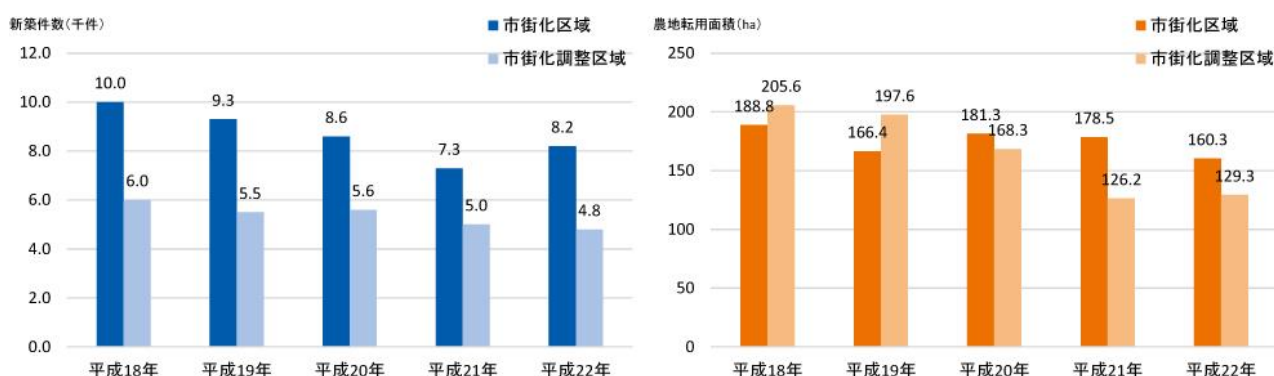
4-2 区域区分に関する方針について

方針① 区域区分制度の活用

区域区分により秩序ある土地利用調整に一定の効果

- 線引き都市における新築件数の推移を見ると、市街化区域内で平成22年に増加に転じるなど、区域区分制度により秩序ある土地利用調整に一定の効果が見られます。
- 一方、市街化調整区域においても新築件数、農地転用面積とも一定の値を示しており、開発需要が高い状況とも言えます。

■ 線引き都市の新築件数（左）と農地転用面積推移（右）

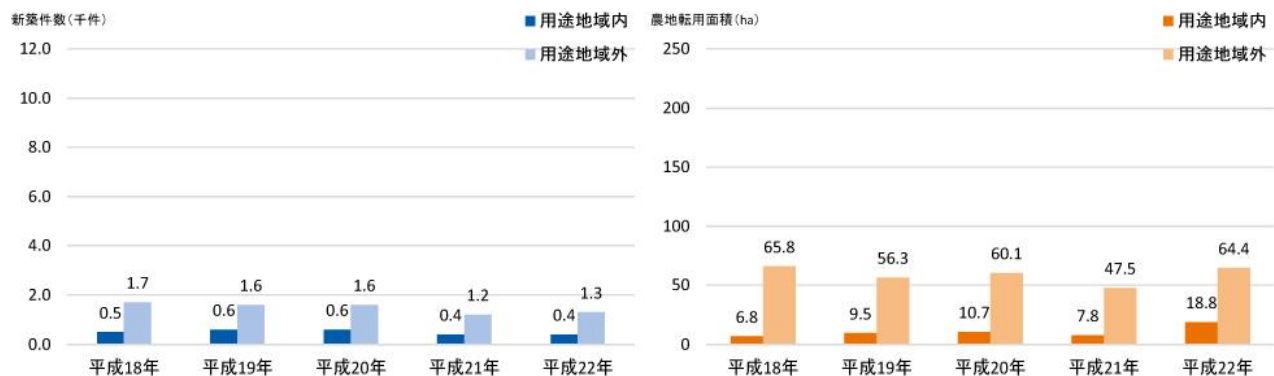


【資料：茨城県都市計画基礎調査集計解析（平成26年3月）】

非線引き都市では規制・誘導策の検討も必要

- 上記の線引き都市に比べ非線引き都市の開発需要は低くなっています。
- 用途地域外において新築件数、農地転用面積ともに用途地域内を上回る値となっており、無秩序な宅地化については抑制していく必要があります。

■ 非線引き都市の新築件数（左）と農地転用面積推移（右）



【資料：茨城県都市計画基礎調査集計解析（平成26年3月）】

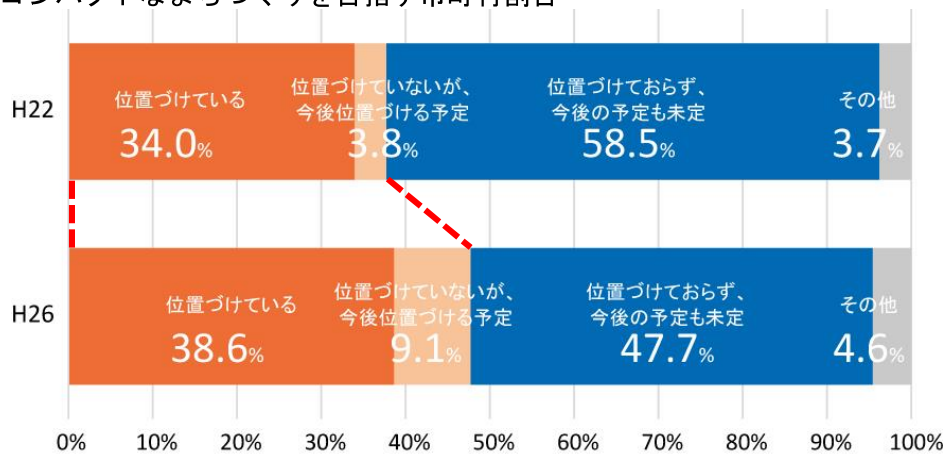
4-3 市街地の土地利用に関する方針について

方針① コンパクトなまちづくり

市町村の半数近くがコンパクトなまちづくりを目指す

○県内市町村の都市計画マスタープラン策定状況を踏まえ、「コンパクトなまちづくり」に関して「位置づけている」または「今後位置づける予定」の市町村は、平成26年時点で半数近くを占めており、平成22年時点から約10ポイント上昇しています。

■ コンパクトなまちづくりを目指す市町村割合



【資料：県都市計画課】

※H22は55市町村、H26は44市町村での割合となっている。

※各市町村に対して行った、『マスタープランにおいて「コンパクトシティ化」や「集約型都市構造化」等コンパクトシティを将来の都市像として位置づけているか。』という質問の回答に基づいて作成。

駅前において都市機能の集積を推進

■ 駅前施設に行政機能を集約

○筑西市では、下館駅前商業施設における核店舗等の撤退を機に、2フロアを市役所分庁舎として有効活用しています。また、今後はさらに行政機能の集約を図るため平成28年度に本庁舎の移転を予定しています。



<行政機能の集約を図る駅前商業ビル>

■ 駅前の都市機能の強化

○土浦駅北地区第一種市街地再開発事業では、駅前に図書館等の公益機能を配置するなど都市機能の強化を図っています。



<土浦駅北地区再開発事業 完成イメージ>

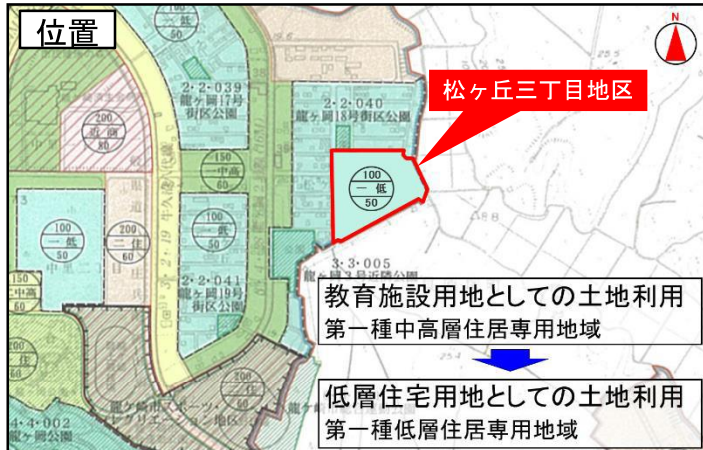
【資料：筑西市、土浦市】

方針② ゆとりある居住環境の創造

低層住居専用地域の配置で良好な居住環境を確保

■ ゆとりある居住環境の確保（龍ヶ崎市 松ヶ丘三丁目地区）

○龍ヶ崎市では、松ヶ丘3丁目街区において教育施設用地としての土地利用計画がされており、第一種中高層住居専用地域が定められていましたが、少子化を踏まえて教育施設としての土地利用方針を見直し、周辺の閑静で良好な住環境を活かし、用途地域を第一種低層住居専用地域に変更して低層住宅地としての土地利用を図っています。



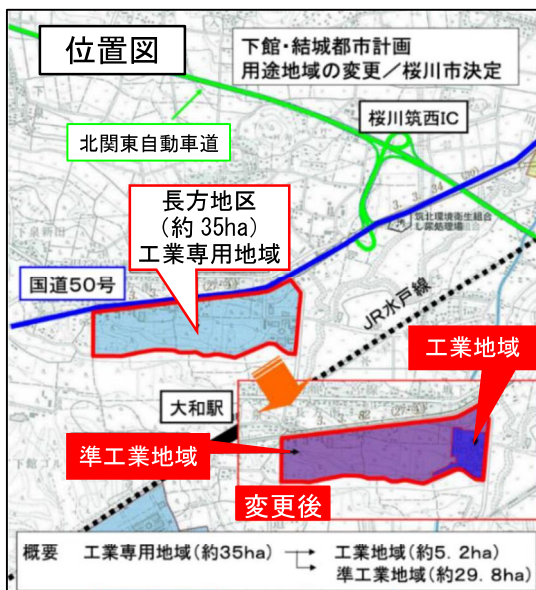
【資料：県都市計画課、龍ヶ崎市】

方針③ 産業や都市構造の変化に対応した工業系用途地域の見直し

工業系用途地域の見直しで地域産業を活性化

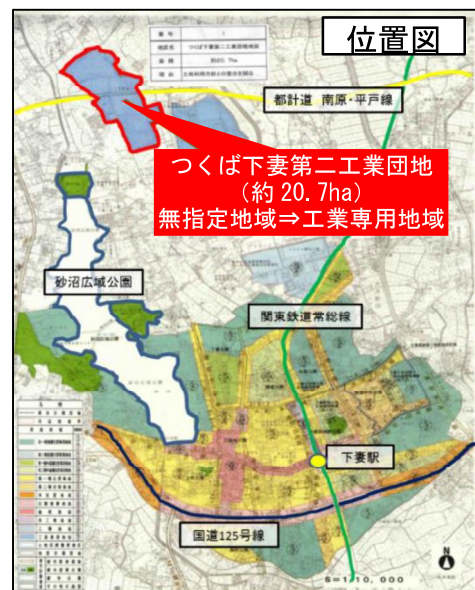
■ 下館・結城都市計画区域（桜川市）での用途地域の変更

○桜川市では、インターチェンジ周辺の長方地区において、工業専用地域から工業地域・準工業地域への用途変更を行い、北関東自動車道の効果を活かした多種多様な産業施設の立地を可能とした産業環境の形成や企業立地の誘導を図っています。



■ 下妻都市計画区域（下妻市）での用途地域の指定

○下妻市では、つくば下妻第二工業団地地区において、市のマスタープランとの整合を図り、新たに用途を工業専用地域に定めることにより、工場等の立地に適した産業拠点としての集積を進めています。



【資料：県都市計画課、桜川市、下妻市】

方針④ 商業集積による活力と賑わいづくりと大規模商業施設への対応

商業集積による賑わいのある地域拠点を形成

- 中心市街地活性化基本計画の策定や、大規模集客施設の適正な立地誘導等による賑わいのある地域拠点の形成が図られています。
- 潮来市では、中心市街地の活性化のため、市営駐車場に商業施設が建設できるよう地区計画を変更し、既存の潮来ショッピングセンターとの相乗効果による拠点形成を図ることとしています。
- 水戸市、土浦市の他、つくばエクスプレス沿線のつくば市、守谷市に大規模集客施設が多く立地しています。
- 店舗面積 10,000 m²を超える大規模集客施設は、65 か所中、28 か所が商業系用途地域に立地しています。

■ 大規模集客施設の立地状況



方針⑤ 地区計画の活用による良好で質の高い市街地の形成

地区計画の活用で高質な市街地を形成

○市街化区域内の地区計画地区数および面積は、年々増加しており、地区計画の活用により、質の高い居住環境等の形成が図られています。

■ 市街化区域内地区計画の推移



<みらい平駅前陽光台 (つくばみらい市)>

■ 現行計画 (H21.4月) 以降決定の市街化区域内地区計画

(平成26年3月末時点)

市町村名	地区数	面積 (ha)
取手市	1	79.7
守谷市	3	50.2
坂東市	1	39.5
五霞町	1	38.8
ひたちなか市	3	281.1
茨城町	1	94.3
東海村	1	18.0
土浦市	3	56.3
潮来市	1	49.2
つくば市	19	1,395.7
桜川市	1	35.0
古河市	3	90.5
笠間市	1	60.4
合計	39	2,289

※用途地域内含む

【資料：県都市計画課】

■ 御所ヶ丘五丁目第二団地地区 地区計画 (守谷市)

○守谷市御所ヶ丘五丁目第二団地地区では、建築協定により低層住宅地が形成されてきましたが、建築協定の有効期限が満了したため、協定に代わるまちづくりのルールとして、住民からの地区計画の計画提案により、地区計画を決定し、引き続き緑豊かな街並みと良好な住環境の維持増進を図っています。



建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 一戸建て専用住宅 一戸建て専用住宅で学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもの。 前各号の建築物に附属するもの
容積率の最高限度	10分の8
建ぺい率の最高限度	10分の4
敷地面積の最低限度	165平方メートル
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線(角地における角切り部分は除く。)及び敷地境界線までの距離は1メートル以上とする。ただし、次のものはこの限りではない。 物置その他これらに類する用途(自動車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以下であるもの。 自動車庫の用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下であるもの。 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下の建築物の部分出窓で、下端の床面からの高さが30センチメートル以上であり、周囲の外壁面から水平距離50センチメートル以上突き出していないもので、見付け面積の1/2以上が窓であるもの。
建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さの最高限度を10メートルとする。ただし、建築物の各部分の高さは以下に適合しなければならない。 軒の高さは、7メートルを超えないものとする。 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は、隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの以下としなければならない。
垣又は柵の構造の制限	道路に面する側には、垣又は柵(門柱その他これらに類するものを除く。)を設ける場合は、以下の1つに適合しなければならない。ただし、他の法令等で設置を義務付けられた場合については、この限りではない。 生垣 高さ1.2メートル以下の透視可能な柵。ただし、基礎を構築する場合、基礎の高さは地盤面から0.6メートル以下とする。
土地の形質の変更の制限	都市計画決定告示日の地盤面より盛土をしてはならない。ただし、造園等による部分的なものはこの限りではない。
適用の除外	以下の要件に該当する場合は、適用を除外する。 現存する建築物で、これらの規定に該当しない場合 公共公益上必要な場合 市長が必要と認めた場合

【資料：県都市計画課、守谷市】

都市の再生において地区計画により良好な住環境を継承

■ 地区計画による国家公務員宿舎跡地での良好な街並み

○つくば市では、国家公務員宿舎の廃止・売却後も、これまでに形成された緑豊かなゆとりある都市環境を継承するため、地区計画を決定した上で土地の処分を行うなど、都市の再生を進めています。



<並木二丁目地区>



<松代三丁目地区>

【資料：県都市計画課、つくば市】

方針⑥ 貴重な自然環境の保全

風致地区制度等により貴重な緑を保全

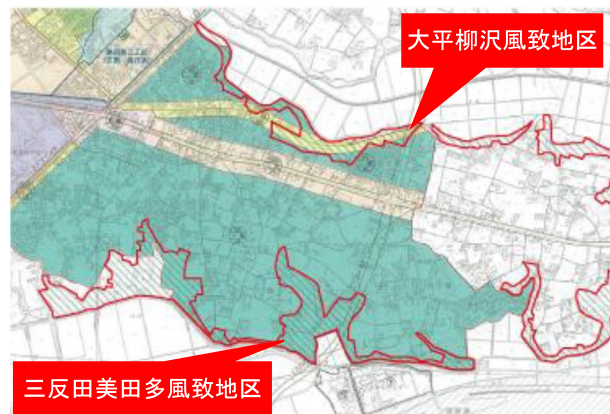
○市街地内に残されている樹林地においては、緑豊かな市街地の形成を目指し、風致地区制度などの活用を図っています。

■ 風致地区指定状況と指定地区（ひたちなか市）

○ひたちなか市では、地域制緑地保全計画に基づいて、市内 10 地区、約 331ha において風致地区や緑の保存地区を指定しており、市民の協力のもと、自然的要素の保全・創出を図りつつ建物や工作物の開発内容について規制を行うことで、緑豊かな都市環境の形成を図っています。

（平成 26 年 3 月末時点）

指定地区	面積 (ha)
津田市毛風致地区	12.1
市毛堀口武田風致地区	9.2
勝倉金上三反田風致地区	20.9
三反田美田多風致地区	21.1
大平柳沢風致地区	25.8
馬渡風致地区	57.8
平磯北風致地区	12.0
部田野新堤風致地区	42.0
高野風致地区	88.0
佐和稲田風致地区	42.0



<市街化区域内における風致地区>

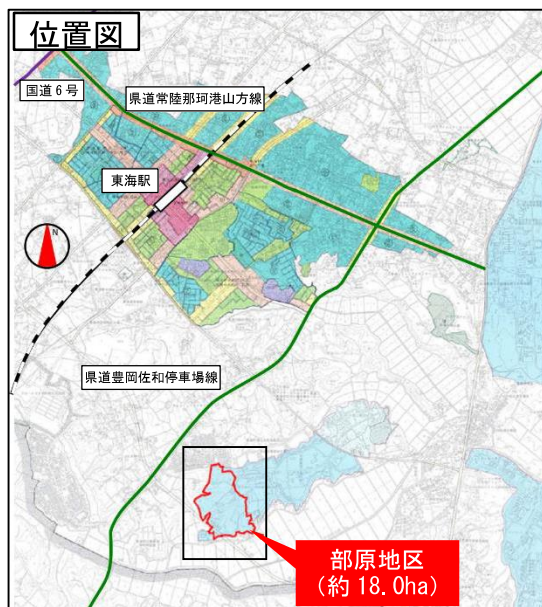
【資料：ひたちなか市】

方針⑦ 未利用地の整序

地区計画により都市的未利用地を計画的に整序

■ 地区計画制度による未利用地の整序（東海村部原地区）

○東海村では、工業団地の一部である部原地区において、基盤整備が未熟であったことなどから、一団の土地が未利用地となっていました。地元地権者と問題意識を共有し、地区計画により公共施設の整備を位置づけ、未利用地の整序に取り組んでいます。



【資料：県都市計画課、東海村】

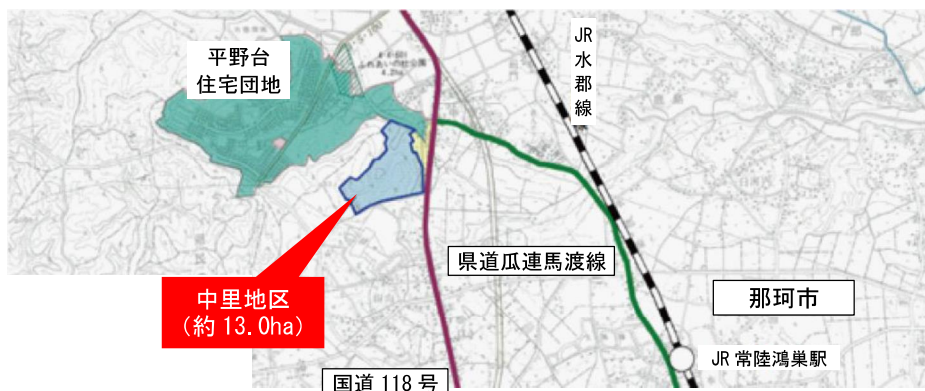
方針⑧ 市街化調整区域への編入（逆線引き）

必要に応じた市街化調整区域への編入

○市街化区域において、市街地形成の見込みがなく、当分の間、営農などが継続されることが確実な一定規模以上の農地等については、農林漁業との健全な調和を図るために、市街化調整区域への編入を図っています。

■ 市街化調整区域への編入（那珂市）

- 那珂市中里地区は、点在する小企業の工場用地への移転を主な目的として昭和47年に工業専用地域に指定されました。
- その後、平成17年に合併により那珂市が誕生した際、すでに道路交通網が整備され、基盤整備がなされている地区への工業系用途の配置方針が示されました。
- その方針を踏まえ、関係地権者の意向確認を経て、中里地区を市街化調整区域へ編入しました。



【資料：県都市計画課、那珂市】

4-4 市街地外の土地利用に関する方針について

方針① 恵まれた田園環境の維持

良好な景観を継承しながら一体的に田園環境を維持・保全

■ 景観基本計画による田園環境の維持・保全（石岡市）

○石岡市では、農業生産基盤であると同時に景観形成機能等の多様な役割をもつ田園環境を守るため、石岡市景観基本計画を策定しその環境を維持・保全しています。



<景観形成地域区分>



<恋瀬川上流の田園風景>

【資料：石岡市景観基本計画】

方針② 豊かな自然環境の保全と風致の維持

風致地区制度や特別緑地保全地区制度を活用

○良好な自然景観を維持すべき地区や動植物の生息地においては、県民の健全な居住環境を維持するために、風致地区制度や特別緑地保全地区制度が活用されています。

■ 風致地区、特別緑地保全地区の指定（左：北茨城市、右：水戸市）

○北茨城市では、長浜海岸～五浦海岸～大津海岸といったエリアを一体として風致地区に指定しており、樹林地・水辺空間の自然環境が維持されています。



<五浦風致地区>

○水戸市では、市街化区域縁辺部において無秩序な市街化の防止や災害の防止のための緩衝地帯として特別緑地保全地区を指定し、都市における良好な自然的環境を保全しています。



<上市特別緑地保全地区>

【資料：北茨城市、水戸市】

方針③ 区域指定制度の活用

区域指定制度の活用で既存集落の維持保全

○集落が形成されている市街化調整区域内の既存集落においては、集落の維持・保全を図るために、区域指定制度が活用されています。

茨城県における区域指定の概要について

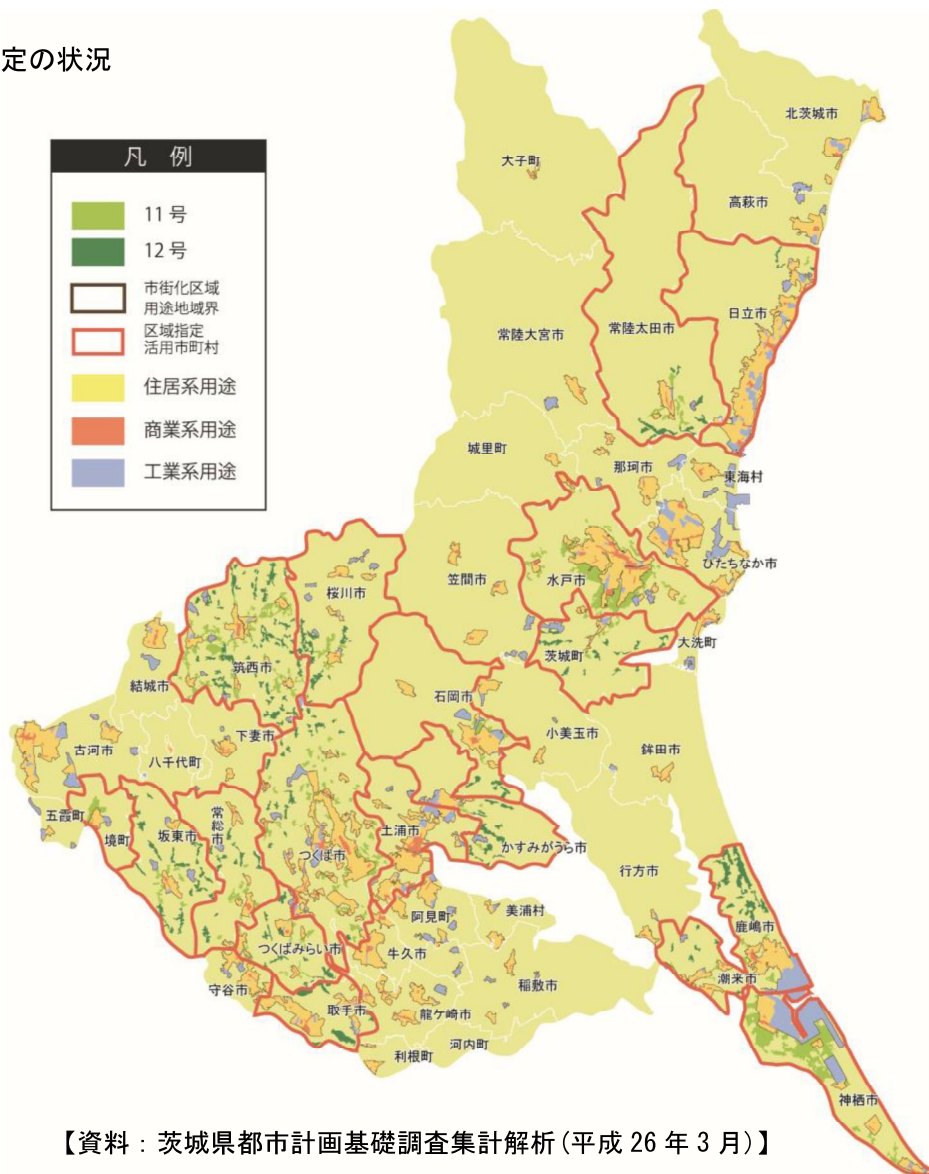
【茨城県における区域指定条例の概要】

- ◇茨城県の区域指定条例は、都市計画法第34条第11号及び第12号の規定に基づき、市街化調整区域内のあらかじめ指定した区域内において、既存集落の維持・保全を目的に、申請者の出身要件等を問うことなく（誰でも）住宅や一定の小規模な店舗や事業所の立地を許可の対象とする条例
- ◇区域指定種別は、市街化区域から1km以内の11号区域と1km超の12号区域の2つ
- ◇対象区域は、道路や排水等の公共施設が一定水準整備された市街化調整区域内の既存集落
- ◇区域指定の効力は、市町村長の申し出について県開発審査会の意見を聴いた後に、知事が告示することにより生じる。

【区域指定の基本的な考え方】

- ・市街化区域に隣・近接しているかないかに関わらず、おおむね50以上の建築物が連たんしている既存集落を対象に区域指定を行う。
- (1) 11号区域（幅広く指定）
既存宅地制度（H12廃止）の代替措置として、市街化区域に隣・近接している集落を対象
- (2) 12号区域（限定的に指定）
集落のコミュニティ維持を図るため、市街化区域から離れている集落を対象

■ 区域指定の状況

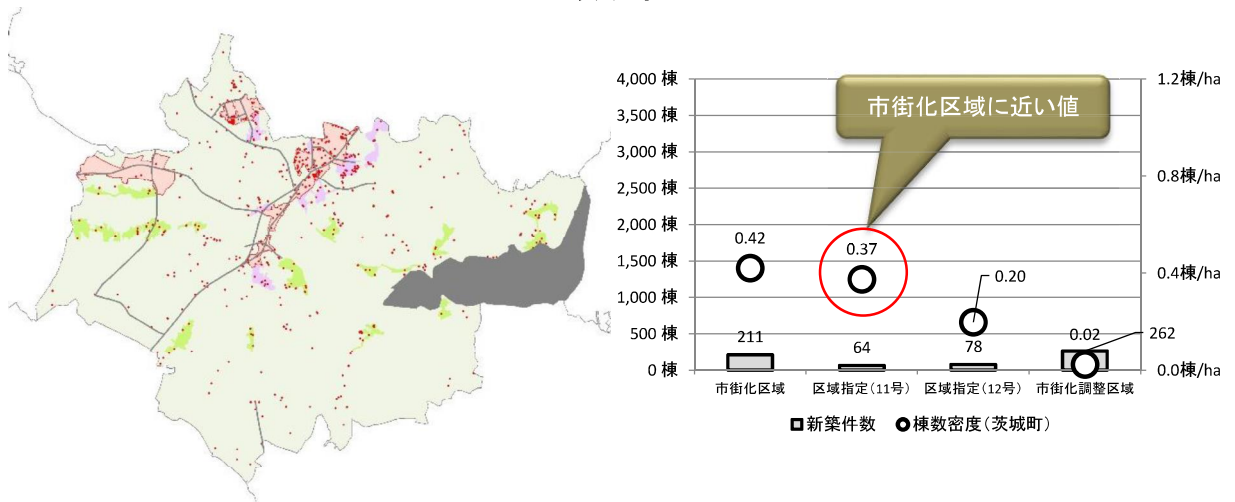


○区域指定制度の活用により、既存集落のコミュニティ維持のため、一定の開発需要の受け皿となることが期待できます。

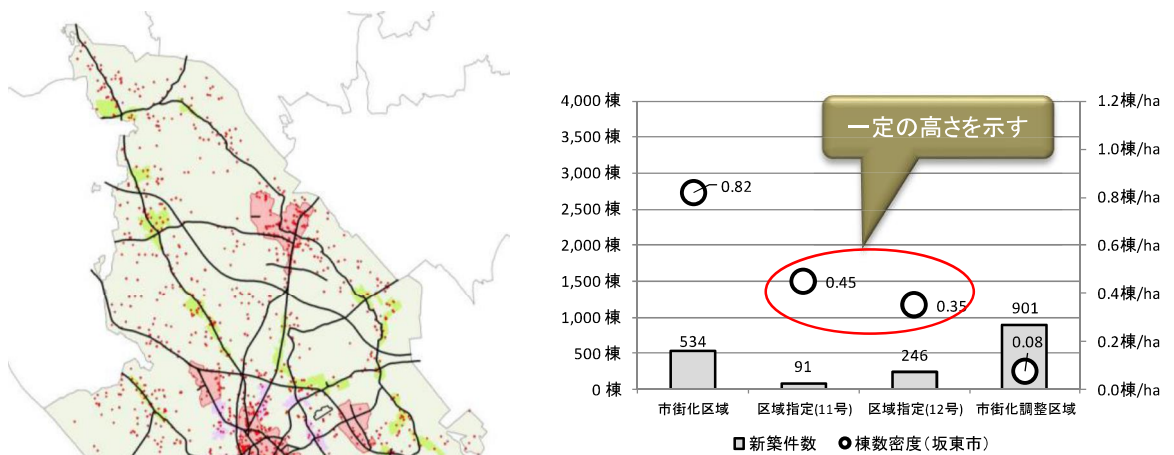
■ 茨城町、坂東市における過去5年間の新築分布と件数及び棟数密度

○茨城町と坂東市の平成18年～22年の新築件数と棟数密度を見ると、区域指定区域内の棟数密度の値が一定の高さを示しており、特に茨城町においては、11号区域の棟数密度が市街化区域に近い値を示しているなど、区域指定箇所の開発需要が高いことが伺えます。

<茨城町>



<坂東市>



- 凡例
- 新築物件
 - 区域指定11号
 - 区域指定12号
 - 市街化区域
 - 主要な道路

【資料：茨城県都市計画基礎調査集計解析（平成26年3月）】

方針④ 地区計画制度の活用による産業基盤づくり

地区計画による適正なコントロールで土地利用を誘導

○郊外部に多くある既存集落の維持活性化や、高速道路インターチェンジ周辺における適正な産業の誘導を図るため、地区計画制度の有効な活用が求められています。県が定める市街化調整区域における地区計画の判断指針に基づき、無秩序な開発を防止し、農林漁業と調和した計画的な土地利用の形成が図られています。

■ 市街化調整区域における地区計画の判断指針

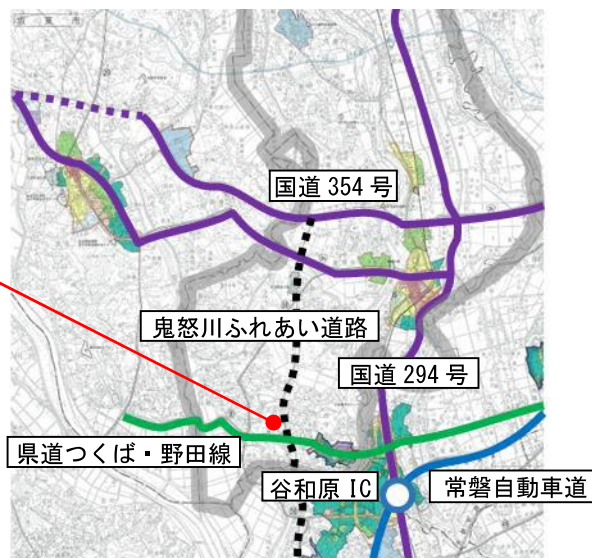
地区計画(類型)		区域の要件(要約)
①	計画開発適正誘導型	<ul style="list-style-type: none"> ・大型自動車が頻繁に発着する施設においては、4車線以上の国道、県道、市町村道の沿道、高速道路のIC付近または地域高規格道路の交差点周辺にあること。 ・特定流通業務施設については、ICから半径5km以内、歩車道の分離された幅員9m以上の道路に面しており、当該道路がICまで直結していること。 ・工業的土地利用がされている土地の区域に隣接すること。(5ha以上)
	工場施設、研究開発施設及び研修施設等立地型	・面積が20ha未満の場合は、市街化区域に隣接すること。ただし、工場の移転跡地等の既存の宅地を活用する場合等は20ha未満も可。(5ha以上)
	住宅開発立地型	市街化区域に隣接する区域で、市街化区域編入の見込みのある区域であること。すでに開発許可を受けている土地は例外も可。(5ha以上)
②	大規模集客施設立地型	用途地域が定められている土地の隣接地または用途地域の内外にまたがる土地であること。ただし、隣接する用途地域については、原則として住居専用地域が定められていないこととする。
③	既存集落維持活性型	一体的な日常生活を構成しており、概ね50以上の建築物が連担しているもしくは役場等が存する既存集落・その隣接区域であること。(1ha以上)
④	既存工業等維持活性型	線引きが行われる前に立地、または線引き後に適法に立地・使用されている施設の立地する区域であること。(5ha以上)

■ 現行計画(H21)以降の市街化調整区域における地区計画指定状況 (平成26年3月末時点)

都市名	名称	類型	面積(ha)	都市名	名称	類型	面積(ha)
水戸市	常磐の杜水戸南ニュータウン地区	①	41.1	つくば市	稲岡地区	②	21.4
潮来市	道の駅いたこ周辺地区	①	23.5	つくば市	北条中台地区	①	18.6
ひたちなか市	西十三奉行団地地区	①	13.3	大洗町	大貫台地区	①	68.1
鹿嶋市	はまなす公園前駅周辺地区	③	19.0	筑西市	下館総合卸センター地区	④	9.2
	荒野台駅周辺地区	③	21.3	常総市	内守谷工業団地北部地区	④	22.0
	鹿島大野駅周辺地区	③	54.0	坂東市	馬立・幸田地区	④	66.7
	神宮北宮中地区	②	9.2				

■ 既存工業団地における地区計画(常総市)

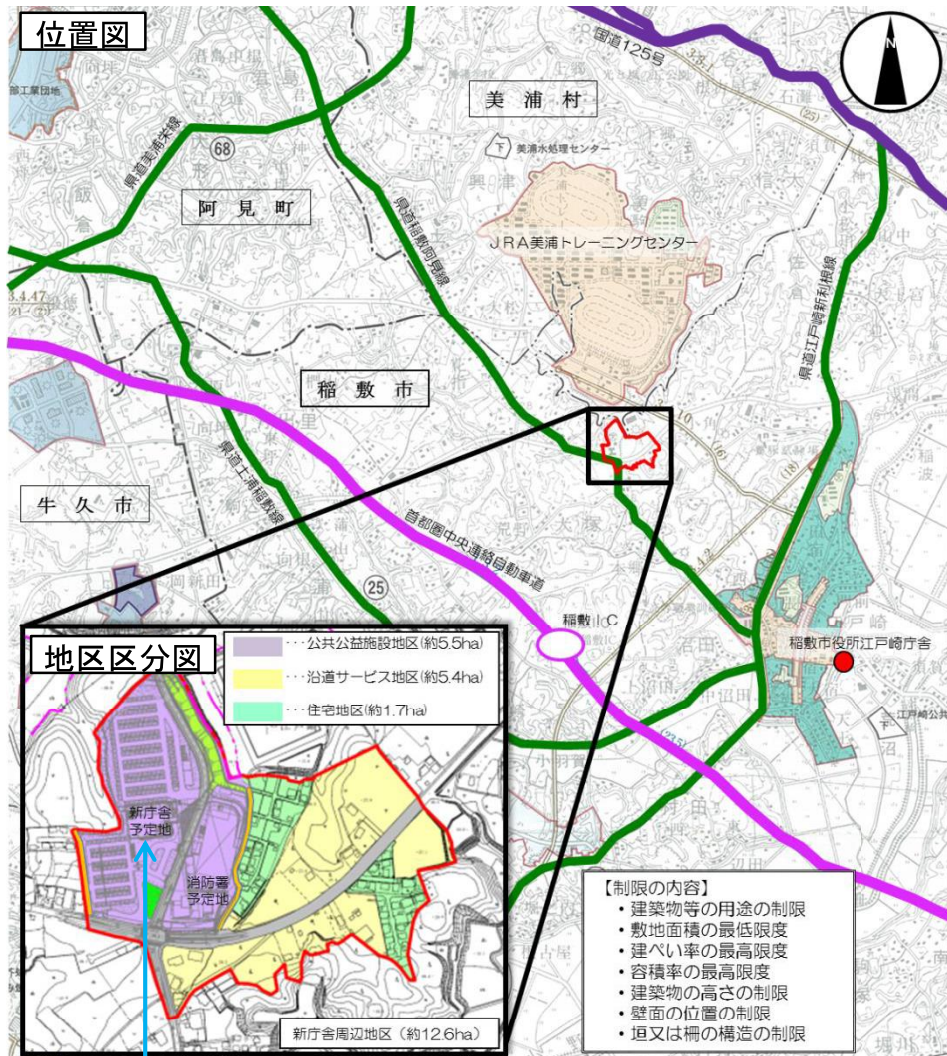
○常総市では、内守谷工業団地に隣接し産業集積が進んでいた地区において、市のマスタープランに描く産業系市街地の形成を図るため、地区計画により既存工場等の維持やさらなる産業集積等を進めており、地区内には新たな物流施設の立地も見られます。



【資料：県都市計画課、常総市】

■ 稲敷市新庁舎周辺地区における地区計画（位置図、地区区分図）

○稲敷市では、公共施設周辺などにおいて、マスタープランに基づく行政・交流拠点として、不良な街区形成の防止や集落地域の活性化などを図るため、地区計画を効果的に活用することとしています。



<稲敷市新庁舎イメージパース>

【資料：県都市計画課、稲敷市】