

第3章 都市計画の基本方針

第3章 都市計画の基本方針

3-1. 基本方針の考え方

「いばらきの将来の姿」を実現するために、本章では「都市計画の基本方針」を設定します。基本方針は、第1章の「都市づくりの課題」に対応するために、以下の考え方を基本に置き、都市計画の基本方針を設定します。

◆集約型都市構造*の実現

- ・人口減少に伴い、効率的で計画的な土地利用を図ります。
- ・低炭素型社会*の実現のため、徒歩や自転車などの移動による多様なライフスタイルの実現や、公共交通機関を機軸としたコンパクト*な市街地構造を目指します。

◆誰もが利用しやすく安全・安心な都市づくり

- ・高齢化や国際化が進展する中で、高齢者や来日外国人などが暮らしやすい都市づくりを推進します。
- ・災害に強い県土構造の推進のため、県民の生活基盤となる身近な都市施設*を確保します。
- ・世代を越えた連携により、相互扶助できるコミュニティを形成していくとともに、次世代を担う子どもたちを育む環境づくりを支援します。

◆地域の活性化や産業の振興

- ・広域交通基盤等を活用して国際競争力のある経済・産業を振興するとともに、産業活力を活かした地域の活性化を推進します。
- ・経済を牽引する拠点的な都市圏の魅力・活力の向上を支援します。
- ・地域資源を活用した魅力あるまちづくりや、中心市街地の活性化を推進します。
- ・観光振興等による交流人口のさらなる拡大、地域の活性化を図ります。

◆自然的環境や景観の保全・創出

- ・地球環境問題に対応するために緑地の保全・整備を推進します。
- ・貴重な緑である農地の保全と都市的土地利用のバランスを図ります。
- ・美しい景観などの地域資源を適切に管理し、次世代への継承を推進します。

◆交流・連携，交通手段の強化

- ・首都圏をはじめとした県域を越えた広域的な連携により，自立的発展の基盤を構築するとともに，国際競争力の強化を支援します。
- ・広域ネットワークの構築を促進します。
- ・都市機能を相互補完するための都市間ネットワークの強化や，都市と農村の交流連携の強化を図ります。
- ・高齢者などの移動手段を確保するため，公共交通の維持・充実を図ります。

◆広域化に対応した都市づくり

- ・同一行政区域内における一体的な都市計画制度を目指します。
- ・行政区域の広域化や生活行動圏の拡大を考慮し，都市機能の分担や都市構造を検討していきます。

◆効率的な都市づくり

- ・集約型の都市構造により，限られた予算を効率的に活用し，都市経営コスト*の最適化を図ります。
- ・既存ストックを有効活用していきます。

◆多様な主体との連携

- ・県民との協働による都市づくりを図ります。

3-2. 都市計画区域[※]に関する方針

方針

- ① 都市計画区域の指定
- ② 広域都市計画区域等の指定

① 都市計画区域[※]の指定

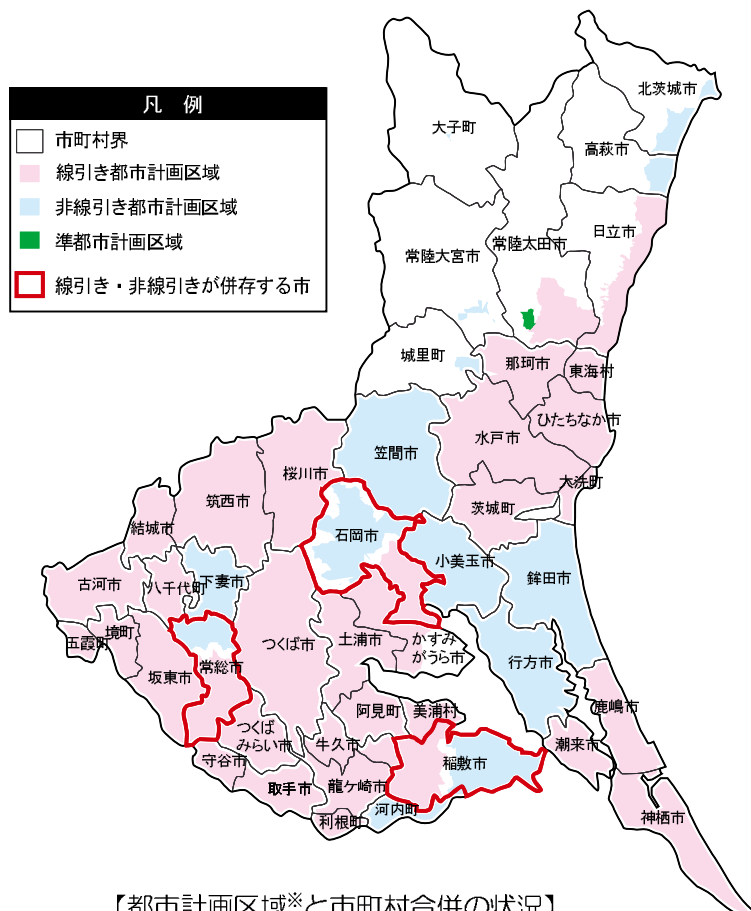
・市町村合併等により、合併後の行政区域において、線引き都市計画区域[※]と非線引き都市計画区域[※]が併存しています。線引き都市計画区域[※]と非線引き都市計画区域[※]が併存する市については、将来的に一つの都市計画区域[※]となるよう、非線引き都市計画区域[※]において特定用途制限地域[※]制度などの活用による計画的な土地利用コントロールを検討します。

② 広域都市計画区域[※]等の指定

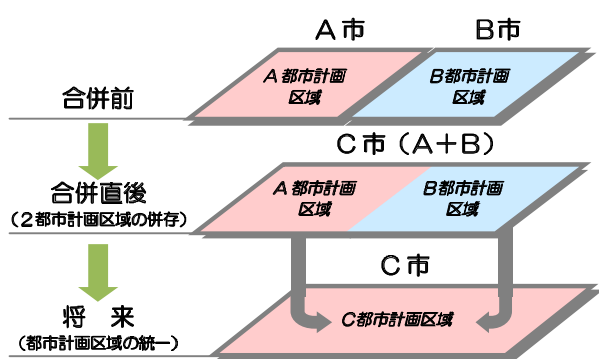
・広域交通網の発達、モータリゼーション[※]の進展を背景に、県民の行動が広域化していることから、集約型都市構造[※]を実現するために、都市機能の集約、連携、分担などを考慮した広域都市計画区域[※]を維持していきます。

・都市計画区域[※]外において、自然環境の保全など、土地利用の整序を行うために、必要に応じて準都市計画区域[※]の指定を検討します。

～行政区域内の都市計画制度の併存～



～都市計画区域[※]の統一化のイメージ～



【都市計画区域[※]と市町村合併の状況】
 <出典>いばらきの都市計画（茨城県土木部都市計画課）

3-3. 区域区分*に関する方針

方針

① 区域区分制度の活用

① 区域区分*制度の活用

- ・人口減少・超高齢社会の到来を見据え、現在線引き*を行っている都市計画区域*においては、集約型都市構造*を目指すために、現行の区域区分*制度を維持します。
- ・非線引き都市計画区域*においては、市街地の拡大の可能性などの変化が認められる場合には、区域区分*制度の導入を検討します。



【都市計画区域*と区域区分*】

〈出典〉みんなで進めるまちづくりの話（国土交通省）

区域区分を維持することには次の効果があります。

- ▶ 区域区分がなされた都市計画区域では、開発許可制度の運用によって地域の実情を勘案した土地利用誘導が可能となります。
- ▶ 区域区分を前提として他の都市計画の内容が連動する仕組みであることから、計画的な都市づくりの取り組みにおいては欠くことができないものです。
- ▶ 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であることから、自然環境及び農林漁業環境の保全が図られます。

3-4. 土地利用に関する方針

I 市街地の土地利用に関する方針

方針

- ① コンパクトなまちづくり
- ② ゆとりある居住環境の創造
- 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
- 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
- ⑤ 地区計画の活用による良好で質の高い市街地の形成
- ⑥ 貴重な自然環境の保全
- ⑦ 未利用地の整序
- ⑧ 市街化調整区域への編入（逆線引き）

① コンパクトなまちづくり*

・駅前など公共交通の利便性が高い地区においては、高齢者をはじめ、誰もが安全で快適に暮せるコンパクトなまち*を目指すために、高度利用*を進め、福祉・医療、商業など様々な都市機能の複合化や集約化を図ります。

② ゆとりある居住環境の創造

・郊外部や新市街地など、ゆとりある居住環境を形成する地区においては、良好な居住環境を保全するために、低層住居専用地域*を配置します。

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

・既存の工業団地等においては、産業構造や高速道路の開通など都市構造の変化に柔軟に対応するために、工業系用途地域*の見直しを図ります。

④ 商業集積による活力と賑わいづくりと大規模集客施設*への対応

・駅周辺や商業業務施設が集積している地区においては、利便性が高く賑わいのある地域拠点の形成を目指すために、街並みの連続性を維持していきます。また、大規模集客施設*については、まちづくり3法*を踏まえ、立地が可能となる用途地域*への誘導を図ります。

⑤ 地区計画*の活用による良好で質の高い市街地の形成

・住宅系市街地においては、潤いのある質の高い居住環境等の形成を図るために、地区計画*制度を活用します。

⑥ 貴重な自然環境の保全

・市街地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すために、風致地区*制度などにより緑の保全を図ります。

⑦ 未利用地の整序

・都市的利用がされていない一団の土地においては、早期の市街化を促進するために、土地区画整理事業*や地区計画*制度等を活用します。

⑧ 市街化調整区域*への編入（逆線引き*）

・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*への編入を検討します。

～ゆとりある居住環境の創造～



【ゆとりのある低層住宅地（つくば市）】



【桜の郷（茨城町）】

～地区計画*の活用による良好で質の高い市街地の形成～



【みらい平駅前 陽光台の街並み（つくばみらい市）】

～貴重な自然の保全～



【水戸市 三の丸風致地区*】

Ⅱ 市街地外の土地利用に関する方針

(1) 市街化調整区域^{*}の方針

方針

- ① 恵まれた田園環境の維持
- ② 豊かな自然環境の保全と風致の維持
- ③ 区域指定制度の活用
- ④ 地区計画制度の活用による産業基盤づくり

① 恵まれた田園環境の維持

・農業生産基盤であると同時に水源のかん養^{*}、環境保全、景観形成機能などの多様な機能を有する田園地域においては、農用地の維持・保全に配慮しながらその環境を維持します。

② 豊かな自然環境の保全と風致の維持

・自然的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、特別緑地保全地区^{*}制度などを活用します。

③ 区域指定^{*}制度の活用

・集落が形成されている既存集落においては、集落の維持・活性化を図るために、区域指定^{*}制度を活用します。

④ 地区計画^{*}制度の活用による産業基盤づくり

・既存集落や高速道路の IC^{*}周辺においては、生活利便施設の集約、既存集落の維持・活性化及び適正な産業の誘導を図るために、地区計画^{*}制度を活用します。

～豊かな自然環境の保全と風致の維持～



【緑の保存地区（ひたちなか市）】

しろじちいき
(2) 白地地域※の方針

方 針	① 恵まれた田園環境の維持 ② 豊かな自然環境の保全と風致の維持 ③ 特定用途制限地域等の活用 ④ 地区計画制度の活用
-----	--

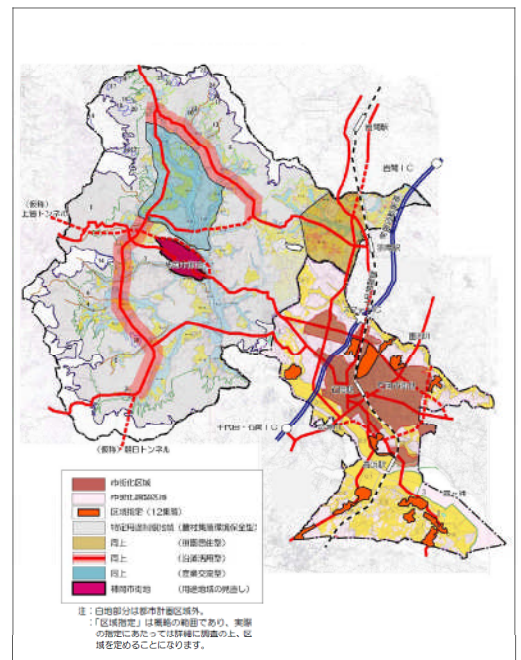
- ① 恵まれた田園環境の維持
 - ・農業生産基盤であると同時に水源のかん養※、環境保全、景観形成機能などの多様な機能を有する田園地域においては、農用地の維持・保全に配慮しながらその環境を維持します。
- ② 豊かな自然環境の保全と風致の維持
 - ・樹林地、河川、湖沼などの良好な自然的景観を維持すべき地区や動植物の生息地においては、県民の健全な居住環境を維持するために、風致地区※制度、特別緑地保全地区※制度などを活用します。
- ③ 特定用途制限地域※等の活用
 - ・用途地域※の指定のない地域においては、良好な田園環境の形成をより効果的に実現するために、特定用途制限地域※制度等を活用します。
- ④ 地区計画※制度の活用
 - ・既存集落や高速道路の IC※周辺においては、生活利便施設の集約、既存集落の維持・活性化及び適正な産業の誘導を図るために、地区計画※制度を活用します。

～豊かな自然環境の保全と風致の維持～



【八郷地区の茅葺民家（石岡市）】
 〈出典〉石岡市資料

～各種都市計画制度の活用～



【石岡市における特定用途制限地域※等の制度を活用した土地利用方針】
 〈出典〉石岡市資料

3-5. 都市施設*整備に関する方針

I 交通体系

方針

- ① 広域連携軸の形成
- ② 都市間を結ぶ交通体系の整備
- ③ 誰もが移動しやすい交通施設等のバリアフリー化の推進
- ④ 円滑で環境にやさしい交通社会の構築
- ⑤ 都市計画道路の見直し

① 広域連携軸*の形成

・県内外を結ぶ広域的な交通ネットワークを形成するために、広域連携軸*を構成する高規格幹線道路*、鉄道の整備、維持・活用や国内外の玄関口となる港湾、空港との連携強化を図ります。

② 都市間を結ぶ交通体系の整備

・生活の基盤となる生活道路の整備を推進するために、分散する都市間の連携・交流の基盤となる主要な幹線道路の整備や鉄道、高速バス路線などを効果・効率的に活用した総合交通体系の構築を推進します。

③ 誰もが移動しやすい交通施設等のバリアフリー*化の推進

・歩道や交通結節点*においては、高齢者をはじめ、誰もが安全に移動しやすくするために、主要な交通施設等のバリアフリー*化を図ります。

④ 円滑で環境にやさしい交通社会の構築

・渋滞の緩和、環境負荷の低減及び合併市町村内の連携強化を目指して、歩行者や自転車主体の交通空間の整備や、パーク・アンド・ライド*等の交通需要マネジメント*（TDM）の活用、BRT*などによる公共交通の充実、ITS*の導入等を推進します。

⑤ 都市計画道路の見直し

・長期に渡り未整備の都市計画道路については、都市構造の変化への対応や、交通量の検証、道路整備上の課題や代替路線の有無などについて検証し、廃止を含めた必要な見直しを市町村と連携を図りながら実施します。

～渋滞を緩和する交差点改良（守谷市）～



<出典>茨城県資料

～都市間を結ぶ道路整備～



【北関東自動車道（真岡～桜川筑西）開通】

～交通施設等でのバリアフリー※化～



【歩道におけるバリアフリー※化】



【偕楽園におけるバリアフリー※化】

～環境に優しい交通社会～



【BRT※（バス専用線や連結バスを用いた都市輸送システム）】



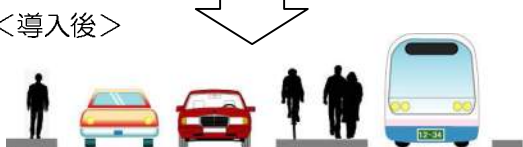
【フランス・パリのセルフサービスのレンタサイクル】

～公共交通の充実～

<導入前>



<導入後>



【日立電鉄線跡地活用整備（BRT※）】



【公共バス（つくば市）】



【コミュニティバス（ひたちなか市）】

Ⅱ 下水道及び河川

(1) 下水道等

方針

- ① 生活環境の向上と水質の保全
- ② 都市水害の抑制

① 生活環境の向上と水質の保全

・生活排水ベストプラン^{*}により、人口減少を踏まえた施設の適切な役割分担を検討し、県民の生活環境の向上と、湖沼・河川の水質保全を図るために、公共下水道^{*}、流域下水道^{*}、農業集落排水施設^{*}、合併処理浄化槽^{*}等の整備を促進します。

② 都市水害の抑制

・都市水害等を抑制するために、雨水排水路や調整池の整備、浸透枳・透水性舗装等の貯留浸透施設^{*}の整備を推進します。

(2) 河川

方針

- ① 治水性・防災性の向上
- ② 河川環境の保全・再生

① 治水性・防災性の向上

・県民の生命と財産を守るために、河川整備等による治水機能の向上とあわせて、適正な管理を行います。

② 河川環境の保全・再生

・生物の生息空間としての河川環境、水質の保全及び環境学習への支援を図るとともに、県民の憩いやレクリエーションの場として、良好な親水空間や河川景観の形成を図ります。



【那珂川の治水整備】
〈出典〉茨城県資料



【久慈川の水害（大子町）】
〈出典〉茨城県資料

Ⅲ その他の都市施設*

方針

- ① 広域的な処理体制を基本に循環型社会を目指した廃棄物処理施設の整備
- ② 火葬場、墓園、市場などの都市施設の整備

① 広域的な処理体制を基本に循環型社会*を目指した廃棄物処理施設の整備

- ・ 人口減少を踏まえ、適切な役割分担を検討しながら、効率的なごみの処理を図るために、市町村間の広域的な処理体制の確立を促進します。
- ・ 循環型社会*を目指して、生活環境などに配慮した民間の廃棄物処理施設の適切な立地を誘導するほか、既存のリサイクル施設*、ごみ処理施設*、最終処分場*の施設における周辺環境に配慮した適正な処理体制を促進します。

② 火葬場*、墓園*、市場*などの都市施設*の整備

- ・ 火葬場*、墓園*、市場*などの都市施設*については、市町村間の広域的な連携を促進します。



【エコフロンティア笠間】

〈出典〉茨城県環境保全事業団

3-6. 市街地開発事業*に関する方針

方針

- ① 都市再生を目指した市街地開発事業*の活用
- ② 広域交通ネットワークに対応した市街地開発事業*の活用
- ③ 土地区画整理事業*の見直し

① 都市再生を目指した市街地開発事業*の活用

・市街地の整序や防災性の向上，未利用地の有効活用が必要な箇所において，中心市街地等の都市の再生を目指して，市街地開発事業*の活用を図ります。

② 広域交通ネットワークに対応した市街地開発事業*の活用

・つくばエクスプレスや高速道路網の整備に伴い，これらの広域交通ネットワーク周辺部を中心とした区域において，秩序ある産業集積や宅地開発を誘導できるように，必要に応じて土地区画整理事業*などの市街地開発事業*を活用し，良好な市街地の早期形成を図るとともに，計画的な工業団地の整備を進めます。

③ 土地区画整理事業*の見直し

・長期にわたり未着手の土地区画整理事業*については，早期市街化を図るために，事業採算性等を考慮した区域の見直し，公共施設の整備水準見直しなどについて検討し，住民との合意形成を図りながら，地区計画*制度等を活用したまちづくりを促進します。

～市街地開発事業*による防災性の向上～



【筑西市 都市計画道路 稲荷町線】

～つくばエクスプレス沿線のまちづくり～



【つくば駅付近の様子】
〈出典〉つくば市ホームページ

～圏央道開通により飛躍が期待される地区～



【阿見町 阿見吉原東地区】
〈出典〉阿見町資料

3-7. 自然的環境の整備又は保全に関する方針

- | | |
|----|---|
| 方針 | ① 水と緑のネットワークの形成
② 潤いある都市環境・景観と快適な生活環境の形成
③ 防災機能等を有する公園・緑地・河川の整備
④ 森林等の保全 |
|----|---|

- ① 水と緑のネットワークの形成
- ・水と緑の骨格軸※を中心に、水と緑の連続する景観の形成、動植物の生息地の保全、緑化の推進、水質浄化及び環境学習への支援を図り、県民の憩いの場となる広域的な水と緑のネットワークを形成していきます。
- ② 潤いある都市環境・景観と快適な生活環境の形成
- ・潤いのある都市環境・景観を形成するために、県民の憩いやレクリエーションの場となる総合公園や広域公園などの都市公園※の適正配置や、社寺林※、屋敷林※、平地林※、河川、湖沼などの身近な緑地・水辺の保全を図ります。
- ③ 防災機能等を有する公園・緑地・河川の整備
- ・公園・緑地、樹林帯及び河川敷において、災害時の避難や防災活動の拠点、延焼遮断や防風・防音効果及び避難や輸送ルートとしての防災機能等を考慮した整備を進めます。
- ④ 森林等の保全
- ・水源のかん養※や二酸化炭素の吸収などの機能を持つ森林においては、林業等との調和を考慮しながら、適正に保全・管理します。

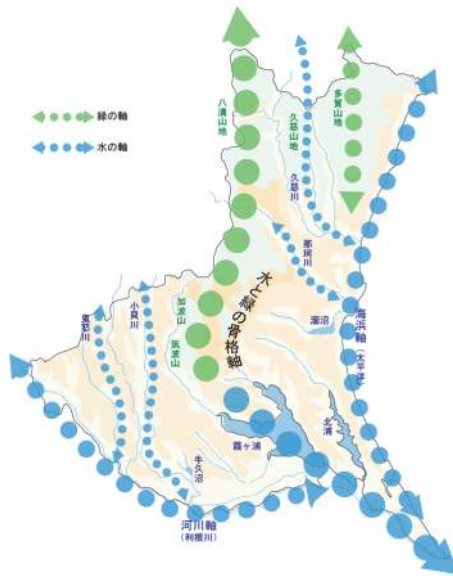
～水と緑のネットワークの形成～



【八溝山】
〈出典〉茨城県ホームページ



【筑波山】
〈出典〉茨城県ホームページ



【長浜海岸】
〈出典〉茨城県ホームページ



【霞ヶ浦】
〈出典〉茨城県ホームページ

～防災機能等を有する公園・緑地・河川の整備～



【砂沼広域公園の防災パーゴラ※】

〈特定テーマごとの都市計画の方針〉

3-8. 中心市街地に関する方針

方針

- ① 中心市街地の魅力の向上
- ② 歩いて暮らせる街なか居住の推進
- ③ 都市基盤の確保
- ④ アクセス性の向上
- ⑤ 防災性の向上

① 中心市街地の魅力の向上

- ・住宅や公益的施設がバランス良く配置され、複合的な機能を有する生活利便性の高い中心市街地においては、既存のストックを活用し、商業地域の集約化、ソフト施策[※]等の実施により、美しく賑わいのある都市空間の形成を図り、活性化を図ります。
- ・都市的利用がされていない一団の土地や工場跡地においては、中心市街地活性化のために用途地域[※]の見直しや市街地再開発事業[※]の実施、地区計画[※]制度の導入を検討します。

② 歩いて暮らせる街なか居住[※]の推進

- ・徒歩や自転車で日常生活できるような居住環境を形成するために、都市機能の集約を図り、街なか居住[※]を推進します。

③ 都市基盤の確保

- ・市街地における良好な生活環境を確保するため、道路や上下水道等の都市基盤施設の整備・維持補修や公益施設[※]の整備を行います。

④ アクセス性[※]の向上

- ・中心市街地のアクセス性[※]の向上を図るために、公共交通の充実、駐車場・駐輪場の確保、自転車用道路の整備、交通結節点[※]のバリアフリー[※]化等を図ります。

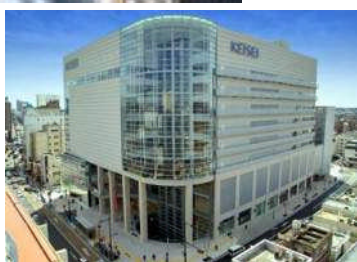
⑤ 防災性の向上

- ・市街地の防災性能の向上を図るために、防火地域[※]の指定、市街地開発事業[※]、無電柱化等を図ります。

～中心市街地の市街地再開発事業[※]～



(整備前)



(整備後)

【水戸市泉町1丁目南地区】

～まちづくり交付金[※]事業～



(整備前)



(整備後)

【水戸市くろばね通り】

3-9. 農山村地域との連携・共生に関する方針

方針

- ① 田園・里山環境の維持・保全
- ② 都市と農山村との連携・共生による地域の活性化

① 田園・里山環境の維持・保全

・田園や里山などの近自然的^{*}な環境は、水源のかん養^{*}や二酸化炭素の吸収などの機能を有しており、都市との交流や地域の活性化を進める上で貴重な資源でもあります。これらの資源を維持・保全するために、農林業や景観との調和を考慮しながら開発を抑制し、保全に努めます。

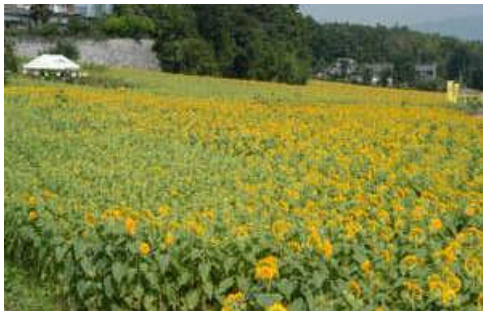
② 都市と農山村との連携・共生による地域の活性化

・次世代の育成や都市と農山村との連携・共生による人・物・情報の交流を深めるために、自然環境や農村文化などの地域資源を活かしたグリーンツーリズム^{*}やエコツーリズム^{*}などの体験型観光や環境教育の充実を支援します。

・農山村において、都市と農山村の二地域居住^{*}による人口の定着など地域の活性化を図るため、道路などの生活基盤を確保しながら、関係機関との連携により、地域資源を活かした新しい産業の振興や景観形成による魅力ある地域づくりを促進します。

・高齢化が進行している地域においては、農山村から都市へのアクセス性^{*}を向上するために、地域のニーズに応じた公共交通の維持・確保に努めます。

～田園里山の景観保全～



【ひまわり畑（筑西市）】



【朝房の棚田（常陸大宮市）】
〈出典〉茨城県ホームページ

～都市と農山村との連携・交流～



【田植え・稲刈り体験】



【つくばいなか体験】



【間伐体験】



【協働の森林（杜）づくりIN里美】

3-10. 総合的なまちづくりに関する方針

方針

- ① 集約化に向けた動機付け
- ② 個性ある魅力的なまちづくりの推進
- ③ まちづくりへの住民参加の促進
- ④ 民間活力の導入

① 集約化に向けた動機付け

・市街地の集約化を誘導するために、地域の実情を踏まえたうえで、必要に応じ、市街化区域[※]や用途地域[※]が指定された地域への公共投資の優先や、これらの地域における安全・安心な暮らしにかかる情報を発信するなどのインセンティブ[※]を検討します。

② 個性ある魅力的なまちづくりの推進

・個性ある魅力的なまちづくりを推進するために、地区計画[※]、景観計画[※]及び歴史的風致維持向上計画[※]などを活用し、地域の歴史・文化・景観を活かした都市施設[※]の整備などのハード事業、潤いと魅力をもたらすソフト事業を行うなど、総合的なまちづくりを推進します。

・都市再生や中心市街地の活性化が必要な都市においては、計画的で効果的な事業の推進を図るために、都市再生整備計画[※]や中心市街地活性化基本計画[※]などを活用します。

③ まちづくりへの住民参加の促進

・県民主体のまちづくりを実現するために、P I[※]による計画・構想の策定、社会実験[※]による事業効果の検討、アダプトプログラム[※]による整備・管理への参加及び地域の維持管理を行うエリアマネジメント[※]を促進します。

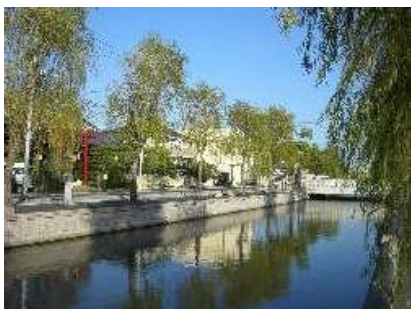
④ 民間活力の導入

・官民が連携して効率的なまちづくりを進めていくために、P F I方式[※]等による事業の推進、まちづくり会社[※]や指定管理者制度[※]の導入を図ります。

～ 個性ある魅力的なまちづくり～



【真壁地区（桜川市）】
〈出典〉桜川市歴史的風致維持向上計画[※]



【城下町の風情を残す備前掘周辺（水戸市）】
〈出典〉水戸市景観計画[※]

～ 多様な主体との協働～



【ワークショップによる意見交換】
〈出典〉茨城県資料



【行政と住民によるタウンウォーキング】
〈出典〉茨城県資料