

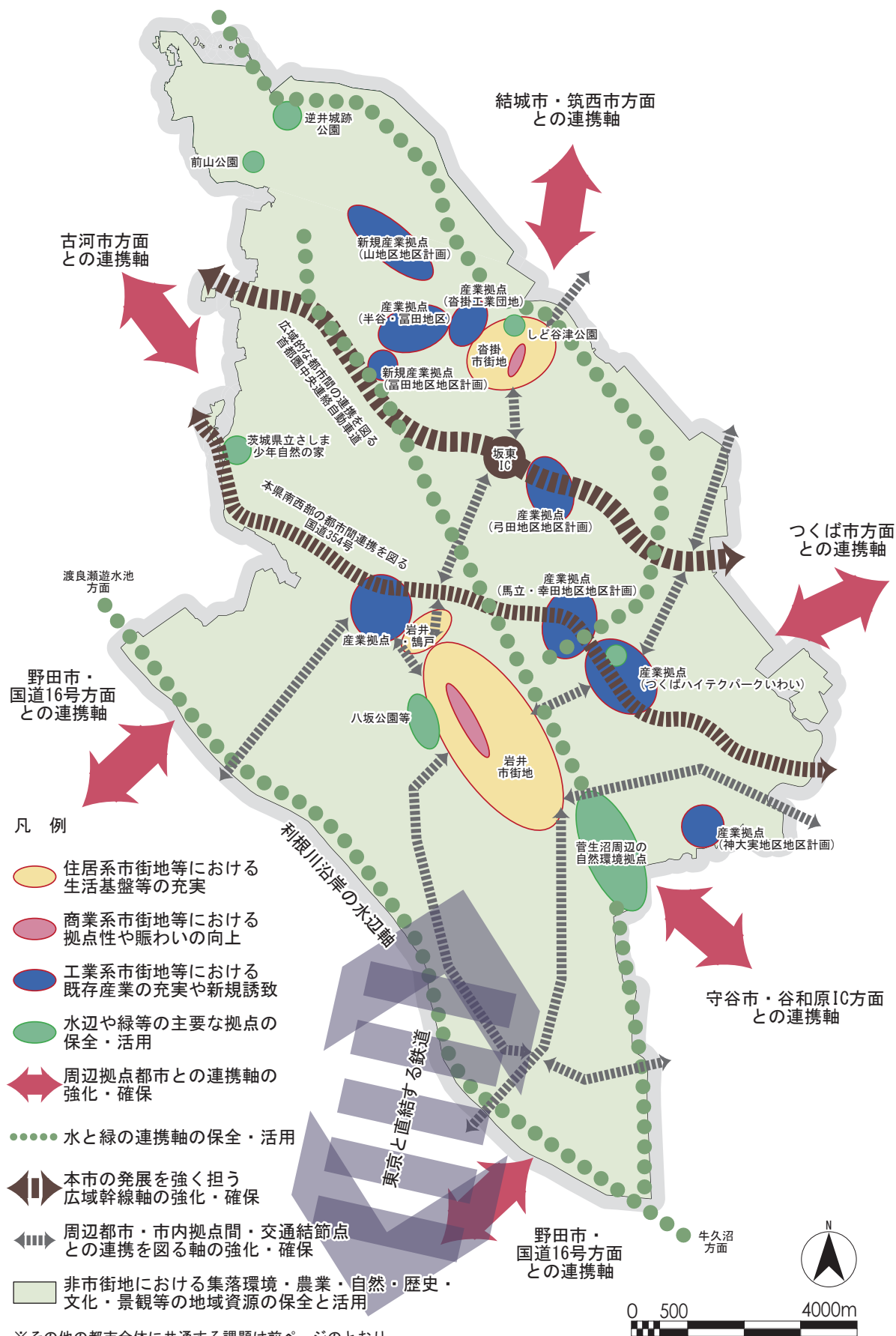
坂東市都市計画マスタープラン

みんなが元気で笑顔になれる都市^{まち}・坂東

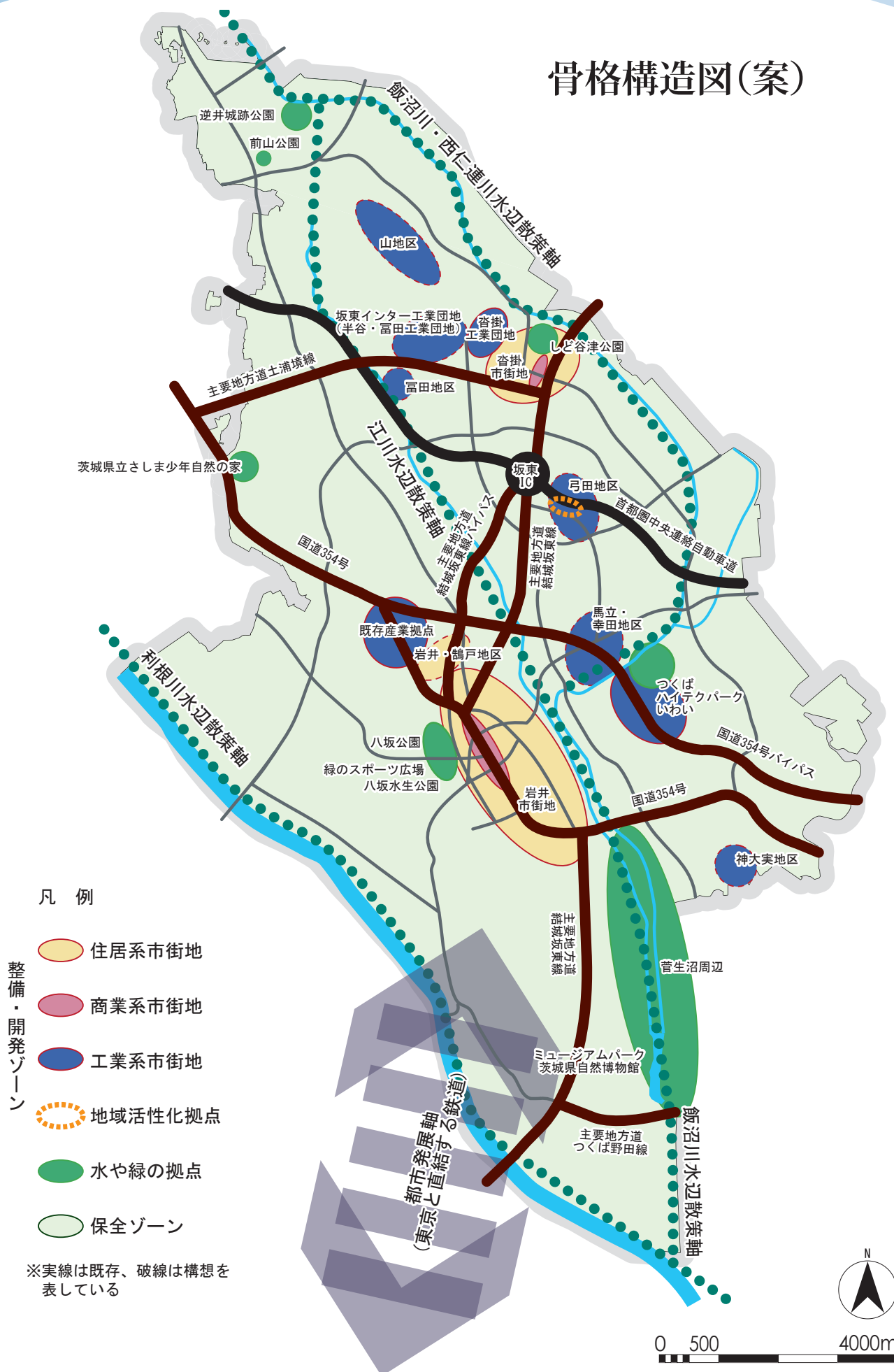


平成27年3月
(令和4年3月一部改訂)
茨城県坂東市

本市における都市計画やまちづくりの課題



骨格構造図(案)



②沓掛市街地

沓掛市街地は、本市北部の中心市街地として位置づけ、主要地方道結城坂東線の沿道に商業・業務地を配置し、そのほかの地区には、住宅や小規模な店舗などの住宅地を配置します。商業・サービス業が集積する地区においては、買い物客などが利用しやすく、快適に過ごせるよう、交付金事業などを活用し、駐車場の整備や歩道の設置、店舗のリニューアルなど、活力と賑わいのある商店街を形成します。

市街地内において、都市基盤施設が不足していることから都市的未利用地が比較的多い地区については、土地所有者や居住者の意向を踏まえながら、土地地区画整理事業などの面的な市街地整備事業の活用を検討します。

市街化区域内において長期的な営農意向の強い農地については、生産緑地地区の指定を検討します。

③工業地

首都圏中央連絡自動車道や国道354号バイパスなど主要な幹線道路の整備による交通利便性の向上を踏まえ、本市全体の活性化を図る工業地を配置することで、就業先の確保や就業者の定住を促進します。

工業地の配置は、つくばハイテクパークいわい、岩井市街地北西部の工業地、沓掛工業団地など既存の工業地に加えて、現在、工場の整備が進められている坂東インター工業団地（半谷・富田工業団地）及びその周辺地区（山地区・富田地区）のほか、馬立・幸田地区、弓田地区など首都圏中央連絡自動車道坂東IC周辺や国道354号、国道354号バイパス周辺とします。

④市街化調整区域における地区計画区域

交通利便性などに恵まれた地区においては、社会経済状況や防災安全性などを踏まえ、市民の利便性向上や地域振興等のため、市街化調整区域の自然環境や農業環境と調和する商業施設や地域活性化拠点の立地及び工業地の確保を図るほか、新たなニーズに対応した地区計画制度などの活用を検討します。

（２）その他の拠点

①その他の拠点区域

その他の拠点区域は、主要な集落地や区域指定区域で居住環境を維持・改善する地区や、市街地のように住宅や商店などを誘導するのではなく、比較的大規模な公園・緑地として利用する場所、文化センターや図書館などの大規模な公共公益施設が立地する場所、地域の活性化のために多様な土地利用を図る場所です。

これらの拠点においては、地区や施設を適切に維持・管理することで、本来の機能を有効に発揮するとともに、大規模災害発生時の避難地や各種活動拠点などに活用します。

②市街化調整区域

本市の市街化調整区域には、首都圏において特に重要な自然環境を有する区域である近郊緑地保全区域に指定されている菅生沼や利根川などの水辺地や一団の平地林など自然環境や首都圏有数の野菜生産拠点である農村環境などが残されており、市民の愛着も深く、本市のまちづくりの根幹をなしていることから、引き続きこれらの資源を保全します。また、防犯や景観、自然環境などの観点から、市街化調整区域の無秩序な土地利用や乱開発を抑制し、環境の保全に努めます。

さらに、利根川などの河川氾濫による水害や急傾斜地の崩落などによる土砂災害の恐れがある箇所の周辺については、極力都市的な土地利用を抑制することにより、市民や企業などの安全で安心な都市生活を支えるほか、大規模災害に備えるため坂東市、古河市、境町、五霞町（以下、「流域4市町」という。）などにより締結した「災害時等における相互応援に関する協定」をはじめとする関係各所との災害時等における相互協定を活用し、被災した場合は円滑な復旧・復興を図ります。さらに、大規模災害発時の市内外からの被災者受け入れ態勢を整えます。

一方、集落地において人口減少などが原因となって活力が失われているため、区域指定制度を活用し、既存集落の維持・保全を図ります。

そのほか、主要な集落地は、道路や公園、污水排水などの生活基盤施設の維持・整備を図り、生活利便性を高めます。

利根川や江川、飯沼川などの河川沿いの低地部にある水田や、野菜を中心として栽培している台地の畑地のうち特に生産性の高い優良農地については、「農業振興地域の整備に関する法律」に基づいて保全を図ります。

4-6 面的整備・地区計画に関する方針

(1) 市街地開発事業

本市の市街地におけるまちづくりを推進する際には、道路や公園、排水施設などの都市基盤施設の整備と宅地の整備を一体的に行うことができる土地区画整理事業や工業団地造成事業などの市街地開発事業を有効に活用します。

具体的には、現在事業を進めている半谷・富田地区における工業団地造成事業の積極的な推進を図るほか、岩井市街地の北西部に位置する岩井・鶴戸地区や沓掛市街地において都市的未利用地が比較的多い地区などで、良好な居住環境の創出や幹線道路を活かした誘致施設の立地促進などを図るため、土地所有者や居住者の意向を踏まえながら、土地区画整理事業の活用を検討します。

(2) 地区計画

地区計画については、市街地の整備や開発などが行われ、既に良好な市街地環境が整備されている地区において、引き続き良好な都市環境を維持・保全する制度として活用するほか、新たな市街地や拠点地区などにおいて、将来の良好な都市環境を確保していく制度として活用します。

具体的には、主に住居系市街地や商業系市街地において、適正な土地利用、都市基盤施設の整備方針、建築物の用途、建築物や工作物の外観などを定めた制度として、岩井市街地の新道地区、本町・仲町・新町地区、辺田地区の地区計画を活用します。また、弓田地区においても、多様な土地利用を図り、地域の利便性向上を目指すために地区計画の活用を検討します。

さらに、市街化調整区域において、工業や流通業などの企業立地を適正に行うため、必要な道路を定める制度や、建築物の用途を定める制度として、馬立・幸田地区の地区計画を活用するほか、坂東インター工業団地（半谷・富田工業団地）周辺地区（山地区・富田地区）や神大実地区においても地区計画の活用を検討します。

そのほかの地区においても、良好な市街地を形成するため、地区特性や将来像に応じて、きめ細かな地区計画を立案し、活用します。

なお、地区の活力維持や活性化を図るため、市街化調整区域において地区計画を定めることで開発・整備を行う場合には、茨城県の「市街化調整区域における地区計画の知事同意又は協議にあたっての判断指針」を踏まえて検討します。



半谷・富田地区の工業団地造成事業区域

5-2 北部地域

「自然と都市機能が調和する地域づくり」

- 首都圏中央連絡自動車道を活用して沓掛工業団地と密接に関連する坂東インター工業団地（半谷・富田工業団地）を整備する
- 地域の中心市街地にふさわしい沓掛市街地の生活拠点機能の強化と住環境を整備する
- 飯沼川・西仁連川水辺散策軸と江川水辺散策軸のネットワークで逆井城跡公園や前山公園などをつなぐ



■土地利用

市街化調整区域の自然や農村環境について保全を図りながら、地域の快適な生活環境を整えるため沓掛市街地において、買い物客などの駐車場整備や安心して通行できる歩道の設置、既存店舗の再生・更新などを促進することで、市民の利便性が向上します。

市街化区域内で都市基盤施設が不足し都市的未利用地が比較的多い地区では、土地地区画整理事業などによる市街地の整備を検討します。また、長期的な営農意向の強い農地は、生産緑地地区制度を活用します。

沓掛工業地域では、引き続き工場などの操業環境を適切に維持するほか、未利用地への工場誘致に努めます。さらに、首都圏中央連絡自動車道などの整備による交通利便性の向上を踏まえ、坂東インター工業団地（半谷・富田工業団地）の計画的な工業地の整備を進めつつ、その周辺地区（山地区）においても地区計画制度の活用による新たな工業地を検討することで、地域の活性化を図ります。

■道路・交通

首都圏中央連絡自動車道を活用し、高速道路の整備効果を活かした企業立地につなげるほか、主要地方道結城坂東線の整備を促進し、結城市方面や岩井市街地方面、首都圏中央連絡自動車道坂東ICとの円滑な連絡を図ります。

さらに、周辺都市と連絡する幹線道路の未整備箇所などの整備を促進し、市民や企業などの自動車を中心とした円滑な移動に役立てるとともに、周辺都市との円滑な連絡を図ります。

また、主要な幹線道路における街路灯の設置や、防犯上の配慮が必要な箇所での防犯灯の設置などを検討します。

■公園・緑地・広場・散策路など

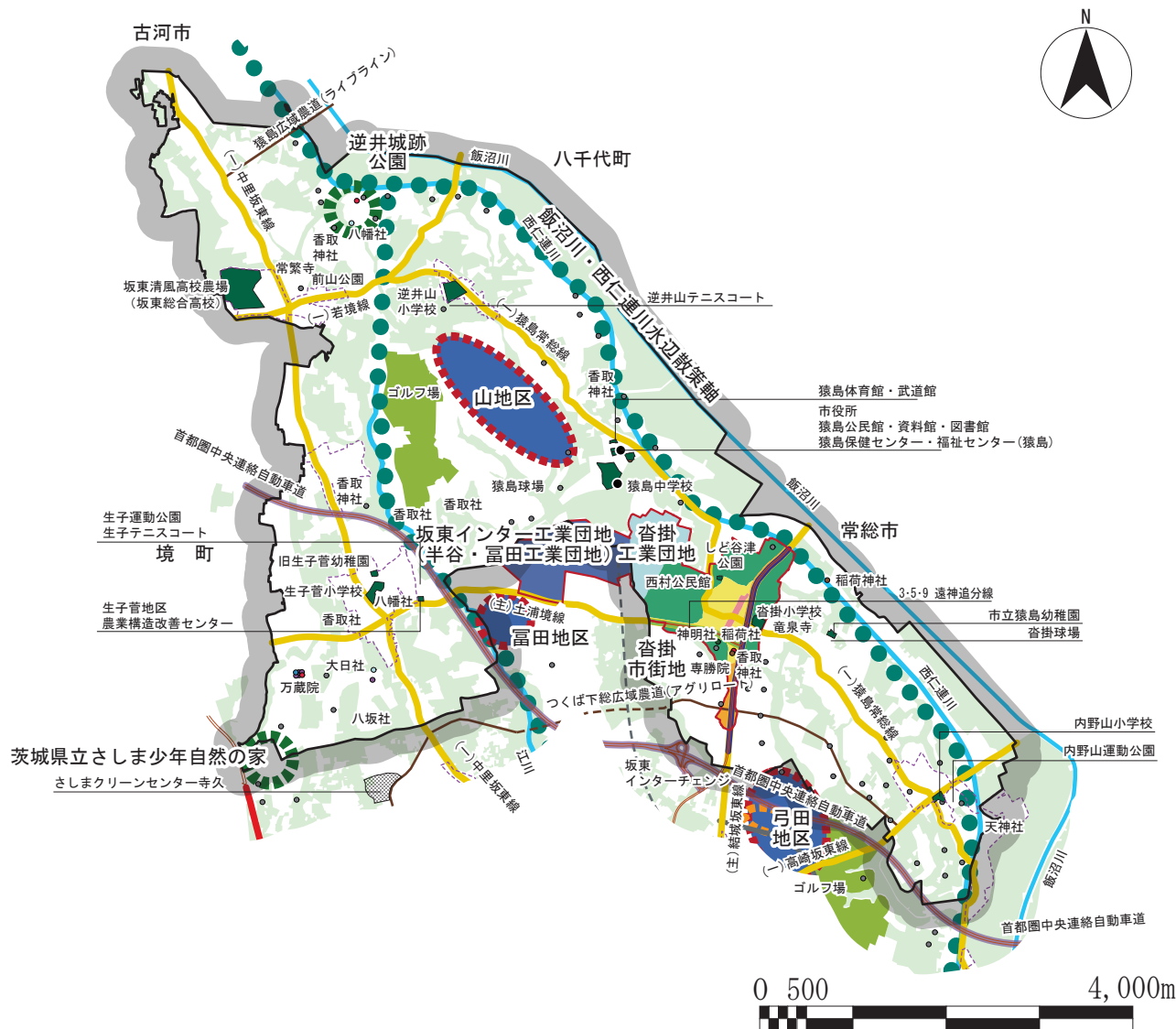
逆井城跡公園、前山公園、しど谷津公園など、公園の適切な維持・管理を図ります。また、猿島体育館・武道館、猿島球場、生子運動公園などの各種スポーツ施設の市民の利用を促進します。

貴重な自然資源が残されている逆井城跡（緑地環境保全地域）や万蔵院をはじめとする神社仏閣周辺の社寺林などについては、良好な景観や環境を維持することに役立つことから、保全を図るとともに適正な維持・管理を行います。

また、民間のゴルフ場については、大規模な緑地としての効果に加えて、大規模災害時の避難地としての活用を検討します。

飯沼川については、治水面に関して築堤や樋門などの整備を推進するほか、水辺の資源として活用するため、堤防を活用した散策路の整備や多自然型護岸の整備を検討します。

北部地域



【用途地域等】 第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 準防火地域	【宅地・建物関連】 地区計画区域 区域指定区域 【防災・安全関連】 河川保全区域 土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域 避難場所 【都市施設・その他の施設】 都市施設 ● その他の施設	【自然・歴史・農業等の資源】 自然環境保全地域 近郊緑地保全区域 優良農地(農振農用地) ● 天然記念物 ● 史跡 ● 建造物 ● 彫刻・工芸 ● 絵画ほか ● 歴史資料 ● 無形文化財	【新規の整備・開発ゾーン等】 住居系市街地 工業系市街地 地域活性化拠点 水や緑の拠点 【都市計画道路】 都市計画道路(整備済) 都市計画道路 (未整備(現道あり)) 都市計画道路 (未整備(現道なし)) ●●●● 水辺散策軸
---	--	--	--

「坂東市全体の活力をけん引する中心拠点地域づくり」

- 坂東市の拠点的な中心市街地の活力と魅力を高める
- 首都圏中央連絡自動車道や国道354号バイパスを活かした坂東インター工業団地（半谷・富田工業団地）を整備する
- 首都圏中央連絡自動車道や主要地方道結城坂東線を活かした多様な土地利用を図る
- 東京と直結する鉄道の整備とそれを活かした拠点形成を図る



■土地利用

岩井市街地は、本市全体で最も中心的な役割を果たす中心市街地であり、買い物、通勤・通学、余暇などの多様な目的で多くの人々が訪れるため、市民にとって快適な生活環境となるように道路や駐車場などの都市基盤施設の整備を進めます。また、都市的未利用地が比較的多い地区では、市街地開発事業などによる市街地の整備を検討します。

主要地方道結城坂東線バイパスの整備による交通利便性の向上が見込まれる岩井・鶴戸地区においては、将来的には市街化区域編入など計画的な市街地の整備により、新たな居住機能や商業機能の導入を検討します。

岩井市街地北西部の既存産業拠点である工業地では、引き続き工場などの操業環境の維持を図るほか、坂東インター工業団地（半谷・富田工業団地）では、首都圏中央連絡自動車道などの整備による交通利便性の向上を踏まえ、計画的な工業地の整備を進め、さらに馬立・幸田地区では、地区計画制度を活用した既存工場の維持活性化を図ります。また、坂東インター工業団地（半谷・富田工業団地）に近接する富田地区では、地区計画制度の活用による、新たな工業地の確保を検討します。さらに、弓田地区においても、地区計画制度の活用による、交通利便性を活かした地域活性化、レクリエーションなどの多様な土地利用を図り、地域の利便性向上を目指すほか、新たな工業地の確保を検討します。

そのほか、東京と直結する鉄道の整備を活かし、駅周辺における拠点地区の形成を図ります。

■道路・交通

首都圏中央連絡自動車道の整備を促進し、高速道路の整備効果を活かした企業立地につなげるほか、（仮称）坂東PAの整備を促進し、高速道路利用車両以外の利用も検討します。また、主要地方道結城坂東線の整備を促進し、結城市方面や岩井市街地方面、首都圏中央連絡自動車道坂東ICとの円滑な連絡を図るとともに国道354号（都市計画道路3・4・5辺田本町線）をはじめとする未整備の都市計画道路の整備を促進します。

さらに、周辺都市と連絡する幹線的な市道など交通安全上の課題がある道路を中心として整備を図ります。

そのほか、東京と直結する鉄道の具体化促進に努めます。

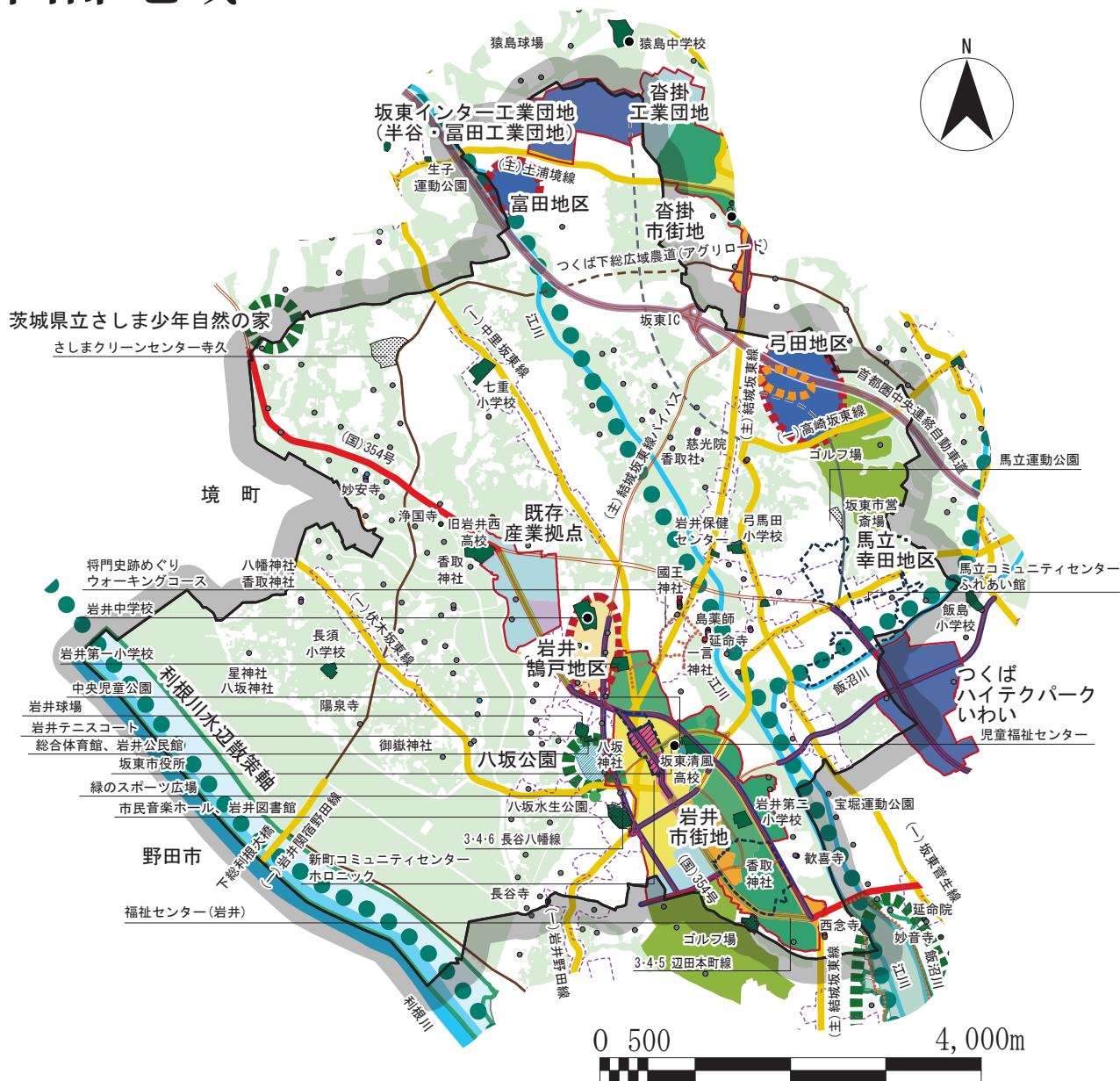
■公園・緑地・広場・散策路など

都市公園である、八坂公園（総合公園）と中央児童公園（街区公園）のほか、八坂水生公園や緑のスポーツ広場の適切な維持・管理を図ります。また、総合体育館などの各種スポーツ施設については、市民の利用を促進するため、施設の周知を図ります。

貴重な自然資源が残されている社寺林などについては、良好な景観や環境を維持することに役立つことから、保全を図るとともに適正な維持・管理を行います。

そのほか、國王神社や延命寺、石井の井戸などの岩井市街地周辺の平将門公にゆかりのある史跡の保全や周辺の公園化を検討するとともに、「将門史跡めぐりウォーキングコース」として案内看板や散策路の整備と利用促進を図ります。

西部地域



【用途地域等】

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 準防火地域

【宅地・建物関連】

- 地区計画区域
- 区域指定区域
- 【防災・安全関連】
- 河川保全区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 避難場所

【都市施設・その他の施設】

- 都市施設
- その他の施設

【自然・歴史・農業等の資源】

- 自然環境保全地域
- 近郊緑地保全区域
- 優良農地(農振農用地)
- 天然記念物
- 史跡
- 建造物
- 彫刻・工芸
- 絵画ほか
- 歴史資料
- 無形文化財

【新規の整備・開発ゾーン等】

- 住居系市街地
- 工業系市街地
- 地域活性化拠点
- 水や緑の拠点
- 【都市計画道路】
- 都市計画道路(整備済)
- 都市計画道路(未整備(現道あり))
- 都市計画道路(未整備(現道なし))
- 水辺散策軸



坂東市都市計画マスタープラン

発行：坂東市

編集：坂東市都市建設部都市整備課

〒306-0692 坂東市岩井4365

☎0297-35-2121（代）、0280-88-0111（代）