

# 坂東市都市計画マスタープラン

まち  
みんなが元気で笑顔になれる都市:坂東



平成27年3月  
(令和8年5月一部改訂)  
茨城県坂東市

## 2-2 まちづくりの課題

本市のまちづくりに関する現状や、社会的なニーズなどを踏まえ、将来のまちづくりを検討する際の前提となる課題について、都市計画の主要な分野ごとに整理します。

### (1) 土地利用分野

首都圏中央連絡自動車道の坂東 I C や国道 354 号岩井バイパス等の幹線道路整備を契機とし、産業系などを中心とした都市的土地利用を積極的に図るとともに、農地や河川池沼など自然的環境を積極的に維持・保全する自然的土地利用を進めることが重要です。

- ・坂東 I C や坂東 P A 周辺などでの計画的な産業系土地利用や観光系土地利用の推進
- ・広域的交通ネットワークの強化にともなう交流促進や産業・観光振興
- ・市街化区域における都市的未利用地の解消や土地利用の高度化の推進
- ・市街化調整区域における農業生産環境や自然環境などの維持・保全の推進

- ・本市は、市内全域が首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されており、坂東 I C や坂東 P A 周辺などにおいて都市的土地利用を推進するとともに、菅生沼など豊かな自然環境との共生を目指し、緑地の積極的な維持・保全を行う自然的土地利用を進めることが重要です。また、市街地や都市機能の無秩序な拡散を防ぎ、集約的な土地利用を進めることも必要です。
- ・首都圏中央連絡自動車道や国道 354 号岩井バイパスの整備にともない、広域的な交通ネットワークがより強固に構築されることとなります。近隣都市との交流及び連携を促進・強化するとともに、本市の産業・観光振興などを図るための土地利用が求められます。
- ・市街化区域においては、農地や平地林などの都市的未利用地が比較的多く存在しています。市街地の拠点性や活力を維持するためには、道路整備などと組み合わせ、積極的な都市的土地利用を進めることが求められます。また、田畑や緑地などの良好な自然環境の維持と、市民の生活環境を良好に保つことを目的とした生産緑地地区制度の活用も考えられます。
- ・市街化調整区域には、利根川や飯沼川沿いに水田、台地部に広大な畑が広がっています。本市の基幹産業である農業を支えるため、優良農地を保全することに加え、菅生沼や主要な河川などの水辺空間、斜面地や平地林、屋敷林などの自然的土地利用を保全することが重要です。また、市街化区域付近及び幹線道路沿いに開発行為及び農地転用が比較的多く見られることから、適切な土地利用が求められます。



中心市街地の街なみ

## (2) 市街地・集落地分野

既成市街地の拠点性と魅力を高めるとともに、坂東インターチェンジ周辺地区や広域幹線道路が交わる場所や市街地縁辺部などにおいて、人口や産業の受け皿となり、地域活性化に寄与する新市街地を検討することが求められます。

集落地においては、生活環境向上を目的とした都市施設整備が考えられます。

- ・既成市街地の拠点性を高めるための都市基盤施設の充実や高度利用の促進
- ・坂東インターチェンジ周辺地区などの広域幹線道路が交わる場所や市街地縁辺部などでの計画的な新市街地の形成
- ・市街地の都市的未利用地の活用を図るための都市基盤施設の整備
- ・市街地環境の向上と災害対策を視野に入れた、道路整備や公共空地の創出
- ・集落地の生活環境整備の推進と、自然環境と調和した集落景観の維持・市街化調整区域における農業生産環境や自然環境などの維持・保全の推進

- ・既成市街地は、市民や企業などが集まる場所であり、都市基盤施設の充実や土地の高度利用を図り、市民の日常生活における便利さの向上や業務の円滑化を図ることが求められます。
- ・交通利便性が大幅に向上する坂東インターチェンジ周辺地区では、交通利便性を活かして新たな産業機能の導入を促進することが重要です。また、定住促進などを目的とした新市街地を整備する場合は、既存の市街地の未利用地などを有効に活用しつつ、市街地を拡大することも必要です。
- ・商業・業務系市街地は、市民生活を支える公共公益施設や商店街などが集約しています。しかし、商店街が衰退し、狭あい道路も多く、市街地としての求心性は薄くなっています。岩井市街地は国道354号、沓掛市街地は主要地方道結城坂東線、土浦境線の沿道を中心として、拠点性の高い市街地を形成することが求められます。
- ・企業立地がおおむね完了しているつくばハイテクパークいわいや沓掛工業団地などの既存の工業系市街地では、良好な操業環境を維持するとともに、周辺の自然環境保全への配慮が必要です。
- ・岩井市街地の辺田地区、沓掛市街地の住宅系市街地などは、さらに市街地の活力を向上させるため、道路や上下水道など都市基盤施設の拡充を図り、住宅を中心とする宅地化を進めることが求められます。
- ・市街地において、密集した空間にゆとりをもたせることや、首都直下地震などの災害が発生した場合の避難地として、生産緑地地区の活用や、公共空地などのオープンスペースを確保することも考えられます。
- ・集落地においては、狭あい道路、公園、下水道などの生活環境の整備により、生活環境の向上を図ることが重要です。また、集落景観を維持するため、農地や平地林の維持・保全を積極的に行うことが大切です。

#### (4) 公園・緑地分野

利根川、菅生沼周辺の自然環境の維持・保全が求められます。また、既存の公園は、適切な維持管理・運営を行うとともに、新たに公園を拡充する際は、必要に応じて民間活力などを導入することも考えられます。

- ・利根川、菅生沼周辺などにおける、住民の憩いに寄与する自然環境の維持・保全
- ・市民が安心して集うことのできる公園の適切な管理
- ・市街地における火災時の延焼を抑制するための防災緑地の保全
- ・公園・緑地と道路交通を総合的に勘案した水と緑のネットワークの構築
- ・坂東PAハイウェイ・オアシスの整備

- ・利根川、菅生沼周辺は、首都圏近郊整備地帯における近郊緑地保全区域の指定を受けています。市民や近隣都市住民の憩いの場とするため、水辺や平地林などの良好な自然環境を積極的に保全することが求められます。
- ・市内には、総合公園である八坂公園や、歴史を伝える逆井城跡公園、総合体育館などの施設が多数配置されています。今後、市民の憩いの場としてより利用しやすい公園とするため、既存施設の適切な維持管理・運営を行う必要があります。そのほか、公園が不足している地区では、必要に応じて拡充することが求められています。
- ・飯沼川などの河川や菅生沼などの池沼近辺には、豊かな水辺空間が広がり、利根川河川敷ではサイクリングなどのレジャーも楽しむことも出来ます。また國王神社などの社寺林や、市街化区域内には生産緑地地区なども点在しています。しど谷津公園については、坂東市周辺では見ることが少なくなったキツリフネ草やマムシグサの自生、メダカ、ホタルなどを見ることが出来ます。これらの自然資源を維持保全するとともに、積極的に活用することで生活環境を良好に保つことが求められます。また、災害時の延焼防止や避難場所として有効に活用できるよう、道路・交通や各拠点施設と連携したネットワークを作ることが求められます。

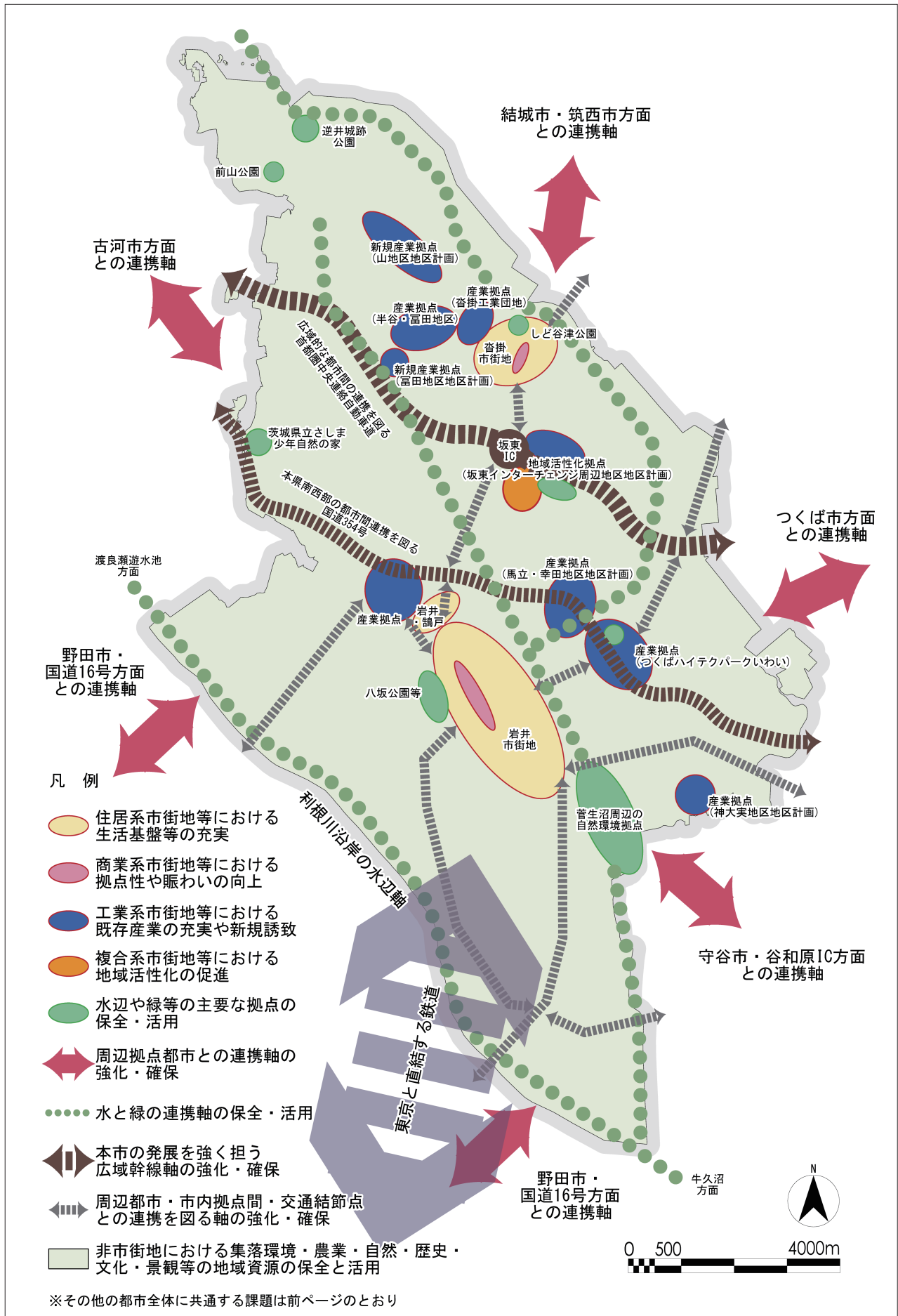
#### (5) 河川・池沼分野

利根川など主要河川や池沼の適切な治水・利水のための整備が重要です。また、菅生沼などの水辺空間における、維持・保全を積極的に行うとともに、水辺空間を多面的に活用することが必要です。

- ・利根川など主要な河川や池沼の治水対策の促進
- ・利根川や飯沼川、菅生沼などの河川・池沼周辺における水辺空間と、市内の公園・緑地や地域資源などをつなぐ、道路交通を総合的に勘案した水と緑のネットワークの構築
- ・生態系など自然環境に配慮した親水空間の形成と水質改善の推進

- ・市民や近隣都市住民の安全安心な生活を支えるため、適切な維持管理を行うことが重要です。また、本市の主要な産業である農業の水資源としての適切な維持管理も重要です。さらに、河川敷や堤防などの水辺を活かした憩いの場として親水空間を整備することも考えられます。
- ・自然環境保全地域や鳥獣保護区（特別保護地区）に指定されている菅生沼は、毎年多くのコハクチョウやカモ類などが飛来してくることから、首都圏でも有数の野鳥観測地として知られています。また、絶滅危惧種として指定されているタチスミレをはじめとする植物なども生育しています。しかし、都市化が進むにつれて貴重な自然環境に影響を及ぼす可能性もあります。市内の豊かな自然環境を守り後世に伝えるため、引き続き坂東市環境基本計画に基づき自然環境に配慮した保全のための整備や活動なども必要です。

# 本市における都市計画やまちづくりの課題



## 3-4 骨格構造

### (1) 役割や配置

本市の将来像について、まちづくりの骨格的な構造を定めます。

骨格的な構造としては、「①さまざまな都市機能を有する拠点」、「②各種の拠点や周辺都市などを連絡・連携するための軸」、「③土地利用について整備・開発・保全の方向性を定める面」に区分し、それぞれの役割や配置などを明らかにします。

さらに、これらの拠点、軸、面をより効果的に作用させるために、まちづくりに関わる工夫やソフト事業などを明らかにします。

#### ①さまざまな都市機能を有する拠点の配置

本市における都市的な機能を展開する場所としては、市街地（市街化区域やこれに準じる区域）のほか、主要な拠点地区が該当します。これらの拠点の役割を明らかにし、適切な場所に配置します。

- ・市街地：岩井市街地、沓掛市街地、工業団地、新規予定市街地（岩井・鶴戸地区）、市街化調整区域における地区計画区域\*
- ・その他拠点：主要な集落、区域指定区域\*、大規模な公園緑地等（菅生沼、ミュージアムパーク茨城県自然博物館、茨城県立さしま少年自然の家周辺、逆井城跡公園、八坂公園、坂東P Aハイウェイ・オアシス）、大規模な公共公益施設（総合文化ホールなど）

※市街化調整区域における地区計画区域：“「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”に基づいて茨城県知事の同意を得た地区計画を定めることにより、市街化調整区域であっても地区計画の種類に応じて、計画的な開発を適正に誘導すること、大規模集客施設を立地させること、既存集落の維持・活性化を図ること、既存の工業等の維持・活性化を図るための区域

※区域指定区域：坂東市条例により、基準を満たせば、誰でも住宅や小規模な店舗等が建築できる区域（以下、「区域指定区域」という。）

#### ②各種の拠点や周辺都市などを連絡・連携するための軸の配置

本市における軸としては、前に示した市内の拠点や周辺都市を連絡するための交通動線をはじめとして、水や緑の軸を含めて、種別ごとに役割を明らかにし、適切な場所に配置します。

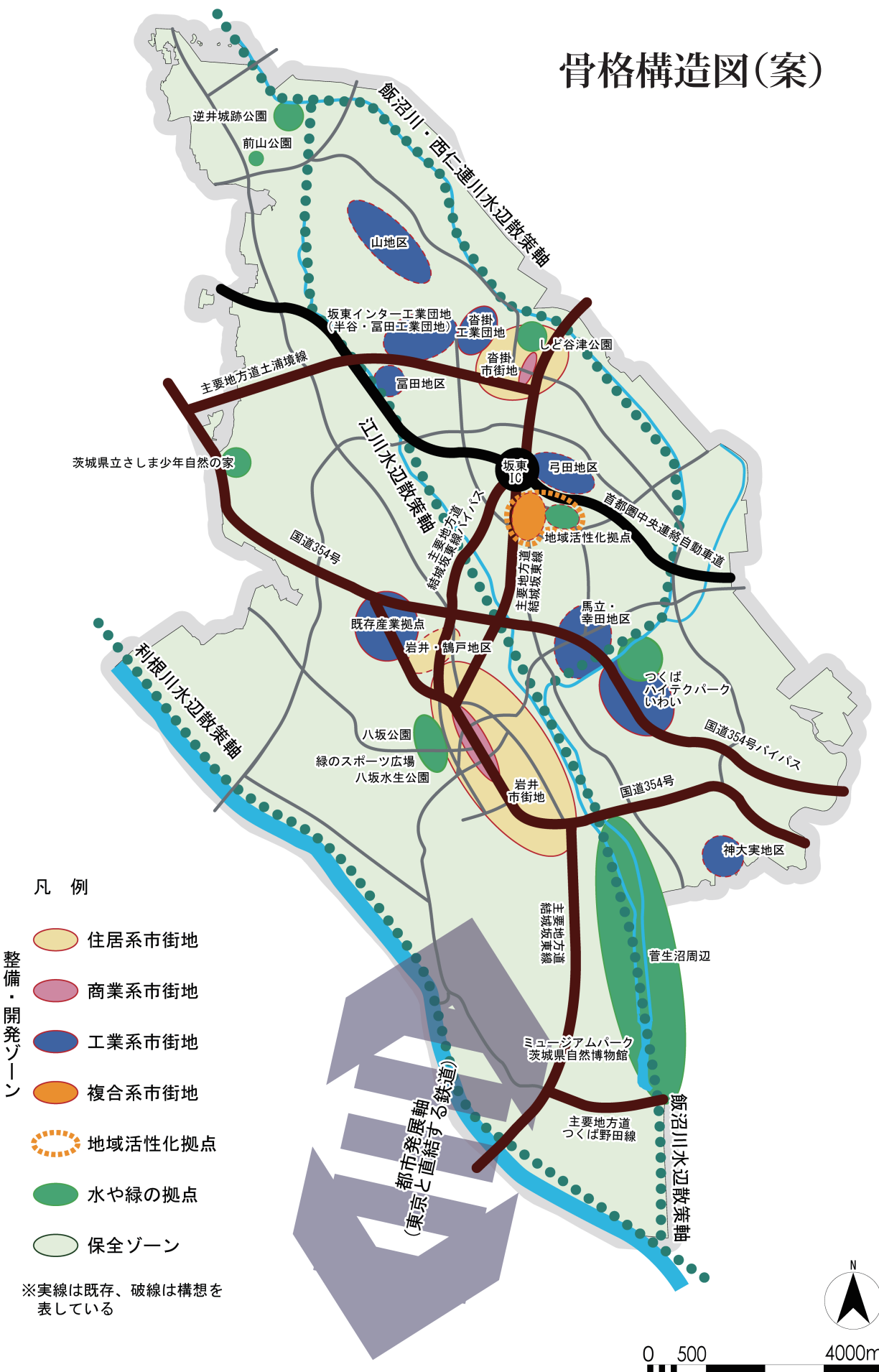
- ・広域連携軸：首都圏中央連絡自動車道、国道354号 等
- ・都市間連携軸：本市と周辺都市をつなぐ県道や都市計画道路 等
- ・都市内連携軸：市街地間をつなぐ都市計画道路や幹線道路、補助幹線道路 等
- ・水辺散策軸：自然資源・農村資源・歴史資源・公園緑地を相互につなぐ散策路 等
- ・都市発展軸：東京と直結する新規鉄道 等

#### ③土地利用について整備・開発・保全の方向性を定める面の配置

本市における面としては、自然や田園などの土地利用を守る「保全ゾーン」と、都市的な発展を図る「整備・開発ゾーン」に区分し、適切な場所に配置します。

- ・保全ゾーン：集团的農地、林地、池沼・河川、歴史的資源周辺 等
- ・整備・開発ゾーン：市街化区域及び市街化区域周辺、坂東IC周辺の工業系市街地 等

# 骨格構造図(案)



## 凡 例

- 住居系市街地
- 商業系市街地
- 工業系市街地
- 複合系市街地
- 地域活性化拠点
- 水や緑の拠点
- 保全ゾーン

※実線は既存、破線は構想を表している



## 4 分野別方針

### 4-1 土地利用の方針

本市では、市街地において、首都圏中央連絡自動車道などを活かした産業地開発や、産業立地にとまなう就業者の増加に対する定住促進、良好な自然地や農地などの保全のための土地利用を図ります。

また、首都圏整備法に定められている近郊整備地帯にあり、区域区分（市街化区域と市街化調整区域の線引き）が定められていることから、都市的な土地利用を積極的に推進する「整備・開発ゾーン」に該当する市街化区域と、自然地や農地などの環境を守る「保全ゾーン」である市街化調整区域の区分を明確にします。

#### (1) 市街地

岩井市街地と沓掛市街地の住居系市街地については、人口の定着を図ることで活力ある市街地を形成するため、宅地化のために必要な道路や排水施設などの都市基盤施設の整備を進めます。また、市街地内において未利用地などが多く分布する地区においては、未利用地の宅地化を促進するため、道路や公園などの都市基盤施設の整備を図ります。

岩井市街地と沓掛市街地にある商業系市街地においては、市民の日常的な買い物などを支える商業やサービス業のほか、各種事業所などの業務機能の集積を図ります。

首都圏中央連絡自動車道の I C 周辺や既存市街地周辺の工業系市街地においては、活力ある地域づくりに役立つよう、交通利便性などを活かして産業集積を図ります。

工業系市街地における産業立地にとまなう、新たな就業者の流入が期待できるため、岩井市街地周辺の岩井・鶴戸地区や沓掛市街地において、土地区画整理事業による新たな住宅地などの整備を検討します。

首都圏中央連絡自動車道の I C 周辺の複合系市街地においては、地域の活性化や利便性向上を目指し、多様な土地利用を図ります。

なお、新たに市街化区域への編入を検討する際には、集団的な優良農地や、自然環境形成のために保全すべき地区、災害防止のために市街化を抑制すべき区域などを含めないことを原則とします。

#### ① 岩井市街地

岩井市街地は、本市南東部の中心市街地の役割に加えて、本市の最も中心的な市街地として位置づけ、国道 354 号沿道に商業・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。

中心商業地や幹線道路沿道などで商業・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、商業集客拠点の整備、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。また、大塚酒造跡地などを活用した魅力ある拠点の整備を図るほか、岩井西高校跡地については、有効的な土地利用が必要となっています。

都市的未利用地が比較的多く集積している辺田地区においては、都市計画道路の整備を推進するほか、地区計画制度によって都市基盤施設の整備を位置づけ、宅地化を図ります。

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。

岩井市街地の北西部に位置する岩井・鶴戸地区については、現在市街化調整区域となっているものの、新たな産業立地にとまなう就業者の流入が期待できるため、既存市街地とのバランスに配慮し、土地所有者や居住者などの意向を踏まえながら、土地区画整理事業などの面的な市街地整備事業の活用により、主要地方道結城坂東線バイパスの整備効果を活かした新たな住宅地などの整備を検討します。

## 4-3 公園・緑地の方針

本市における公園・緑地は、市街地などにおける市民の健康的な都市生活を支えるよう、適正な配置と整備を図るとともに、市民などの積極的な利用を目指します。

新たな公園・緑地の整備に際しては、位置や規模、周辺にあるその他の公園・緑地との役割分担を踏まえつつ、余暇機能だけでなく、防災面、景観面、環境面などに配慮し、多様な役割を果たすこととします。

さらに、施設として整備された公園・緑地にとどまらず、緑や水などの自然資源、農地や農村集落地などの特徴的な資源、歴史的なシンボルなどの多様な地域資源を含めて散策路などを整備し、ネットワークの確保を目指します。

また、さまざまな人の利用を前提として、ユニバーサルデザインやバリアフリーにも配慮した使いやすい施設とします。

なお、公園・緑地の維持・管理については、本市の道路沿線やごみ集積所の清掃活動を行っている「クリーン坂東」などの清掃活動と同様に、市民や各種団体などによる地域愛護や環境向上の活動も含めて、各種市民団体や行政と市民の協働も検討します。

### (1) 施設緑地

#### ①都市公園

本市には、都市計画決定された岩井市街地の八坂公園（総合公園）と中央児童公園（街区公園）のほか、都市公園として位置づけられた前山公園や八坂水生公園などがあり、引き続き適正な維持・管理を図ります。

さらに、新たに坂東PAハイウェイ・オアシスを整備し、高速道路と一般道路の両側から利用可能で、訪れた人に快適な休憩施設と坂東市の緑あふれる自然環境を活かした憩いの場を提供するとともに、台地で安全な地形を活かした広域的な防災拠点、坂東市の魅力を発信する観光拠点、新たな賑わいを創出させる地域連携拠点を目指します。

なお、効果的に事業が進められるよう、民間企業の企画・経営能力を活用した官民連携事業の導入も検討します。

#### ②その他の公園など

本市では、都市公園として位置づけられていないものの、都市公園と同等の整備内容や機能を有する公園・緑地などが整備されています。

その他の公園・緑地のほか、緑のスポーツ広場や猿島球場、生子運動公園、総合体育館、猿島体育館などの各種スポーツ施設を含めて、周知を図り、広く市民の利用を目指します。

### (2) 地域制緑地

近郊緑地保全区域として位置づけられ、首都圏の中で大変貴重な自然資源が残されている自然環境保全地域である菅生沼や利根川のほか、特に良好な自然資源がある地域制緑地に加えて、主要な河川や河川沿いの緑地なども含めて、本市の良好な風致や環境の維持に役立つものについて、保全を図るとともに適正な維持・管理を行います。

特に良好な自然環境が保全されている緑地などに指定する緑地環境保全地域に位置づけられている地区である逆井城跡や中矢作については、その他の良好な自然資源や歴史的資源などと併せて、水と緑のネットワークの一部として保全を図るとともに適正な維持・管理を行います。

### (3) その他の歴史資源などの活用

平将門公にゆかりのある國王神社のほか、万蔵院、沓掛の大ケヤキなどの市内に多く残されている主要な歴史資源について、貴重な文化財を保護するよう積極的に保全するほか、逆井城跡のように施設周辺を公園として整備することで、地域資源をまちづくりに活用し、地域の魅力を高めることとします。

また、これらの歴史資源と併せて、水辺や緑地の良好な自然資源、学校や図書館、公園や運動施設などの主要な公共公益施設と連絡する水と緑のネットワークとして、既存の道路の歩道や河川の堤防を活用するほか、歩行者専用道路などを新たに整備することなどにより、市内の散策路ネットワークを形成します。

## 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、弓田地区や坂東インターチェンジ周辺地区においても、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を活用します。

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

# 北部地域



<p><b>【用途地域等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 第一種低層住居専用地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8BC34A; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 第一種中高層住居専用地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFEB3B; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 第一種住居地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFC107; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 第二種住居地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF8A65; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 近隣商業地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #E91E63; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 商業地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 準工業地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #BBDEFB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 工業地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #3954AB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 工業専用地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 準防火地域</li> </ul>	<p><b>【宅地・建物関連】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> 地区計画区域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed purple; margin-right: 5px;"></span> 区域指定区域</li> </ul> <p><b>【防災・安全関連】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 河川保全区域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 土砂災害特別警戒区域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFA500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 土砂災害警戒区域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #006400; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 避難場所</li> </ul> <p><b>【都市施設・その他の施設】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 都市施設</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-radius: 50%; background-color: black; margin-right: 5px;"></span> その他の施設</li> </ul>	<p><b>【自然・歴史・農業等の資源】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 自然環境保全地域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #E8F5E9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 近郊緑地保全区域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #E8F5E9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 優良農地(農振農用地)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-radius: 50%; background-color: #808080; margin-right: 5px;"></span> 天然記念物</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-radius: 50%; background-color: #808080; margin-right: 5px;"></span> 史跡</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-radius: 50%; background-color: #FF0000; margin-right: 5px;"></span> 建造物</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-radius: 50%; background-color: #800080; margin-right: 5px;"></span> 彫刻・工芸</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-radius: 50%; background-color: #0000FF; margin-right: 5px;"></span> 絵画ほか</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-radius: 50%; background-color: #8B4513; margin-right: 5px;"></span> 歴史資料</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-radius: 50%; background-color: #ADD8E6; margin-right: 5px;"></span> 無形文化財</li> </ul>	<p><b>【新規の整備・開発ゾーン等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> 住居系市街地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> 工業系市街地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> 複合系市街地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed yellow; margin-right: 5px;"></span> 地域活性化拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed green; margin-right: 5px;"></span> 水や緑の拠点</li> </ul> <p><b>【都市計画道路】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #000080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 都市計画道路(整備済)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 都市計画道路(未整備(現道あり))</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 都市計画道路(未整備(現道なし))</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-radius: 50%; background-color: #008000; margin-right: 5px;"></span> 水辺散策軸</li> </ul>
---	--	---	--

「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を訪れるため、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、弓田地区や坂東インターチェンジ周辺地区においても、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、新たな工業地を確保します。

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、坂東PAなどを整備し、高速道路利用車両以外の利用も促進します。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。

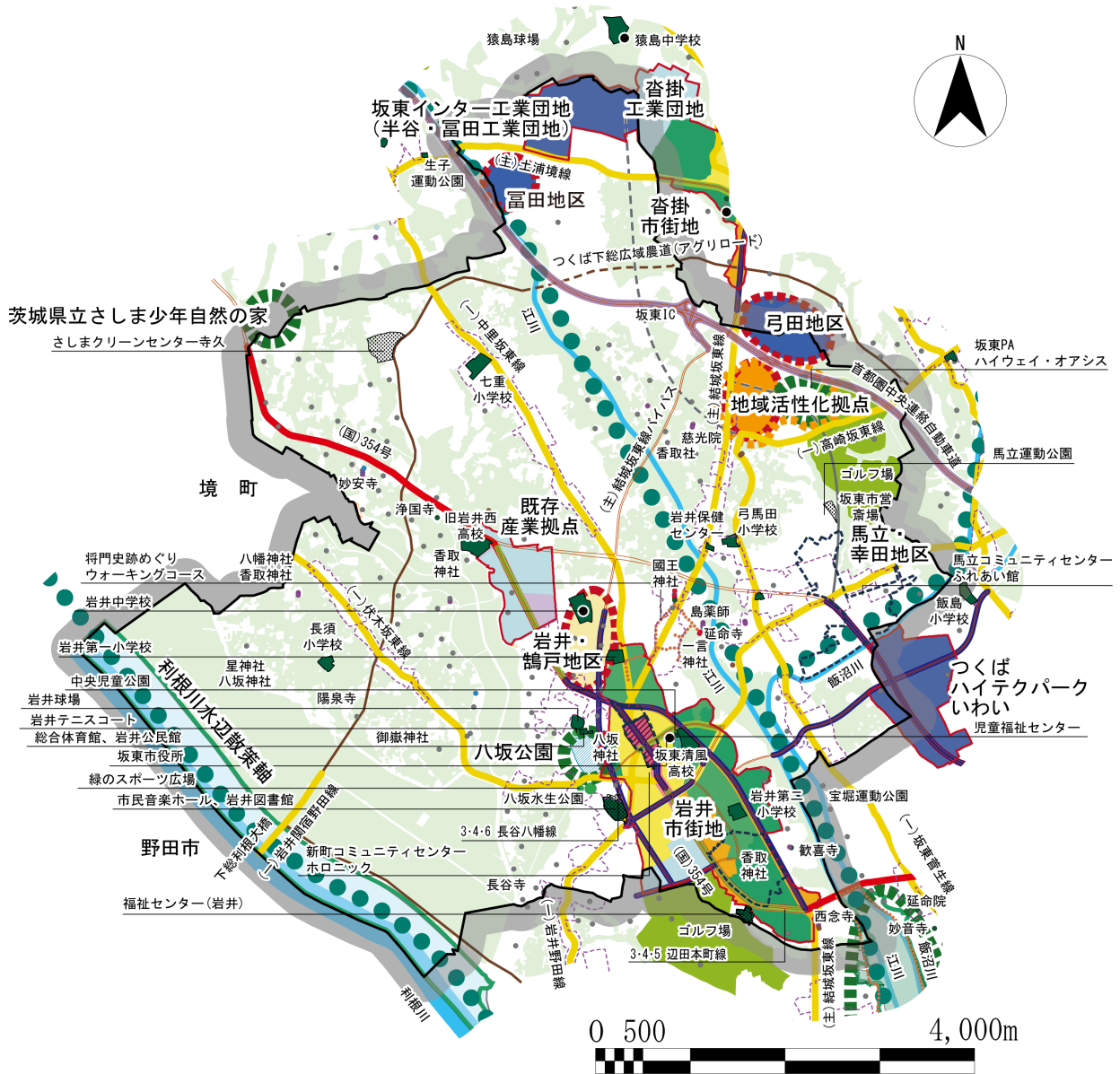
■公園・緑地・広場・散策路など

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。さらに、新たに坂東PAハイウェイ・オアシスを整備し、高速道路と一般道路の両側から利用可能で、訪れた人に快適な休憩施設と坂東市の緑あふれる自然環境を活かした憩いの場を提供するとともに、台地で安全な地形を活かした広域的な防災拠点、坂東市の魅力を発信する観光拠点、新たな賑わいを創出させる地域連携拠点を目指します。なお、効果的に事業が進められるよう、民間企業の企画・経営能力を活用した官民連携事業の導入も検討します。

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