

境町都市計画マスタープラン 概要版

1. 計画の概要

(1) 都市計画マスタープランの役割

- 「都市計画マスタープラン」とは、都市計画法第18条の2に基づいて策定される計画であり、市町村自らが定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として位置づけられています。都市計画マスタープランは、主に次の2つの役割を担っています。

① まちづくりを進めるにあたり、居住者や事業者、関係自治体に対して、まちづくりに対する市町村の基本的な考え方や姿勢、目指すべきまちの将来像を明らかにし、まちづくりに対する理解・協力を促します。

② 用途地域をはじめとする地域地区や地区計画、道路、公園、下水道等の都市施設、土地区画整理事業、市街地再開発事業など、市町村が定める都市計画を決定・変更する上での根拠・指針となる計画です。

(2) 計画の概要

計画の構成

都市計画マスタープランは、町が目指すべき将来の姿を示す「都市の将来像」、町全体の分野ごとのまちづくりの方針を定める「全体構想（部門別方針）」、地域づくりの方針を定める「地域別構想」及びまちづくりの実現に向けた「実現化方策」で構成します。

計画期間

計画期間は、20年間（2038年度まで）とします。

対象区域

一体的なまちづくりを進めるため、**町域全体**を計画の対象とします。

(3) 本町を取り巻く状況と計画策定の方向性

本町では、全国と同様に人口減少・少子高齢化社会に伴い、まちなかにおける人口密度の低下、都市機能の低下が懸念されています。また、高度成長期に建設した多くの公共施設は老朽化が進み更新時期を迎えています。また、社会保障関連経費等の増大による厳しい財政状況が予想されるなか、全ての施設を維持管理・更新することは困難な状況にあります。

こうした社会の変化のなか、これからも町民が安心・安全に暮らすことができる持続可能な都市であり続けるために、将来的な縮小を見据え、より拠点性を重視した居住と都市機能の誘導による集約型都市構造の形成を推進します。

2. 将来都市像

【将来人口フレーム（目指す人口）】
約 21,000 人（2038 年）

【将来都市構造図】

本計画における
将来像

人・自然・文化が交流するまち
境



■拠点（都市の核として都市機能や人口密度の向上を図るエリア）

<p>生活賑わい拠点</p>	<p>身近で利便性の高い商業施設や業務施設を集積させて、祭りやイベント等を通じて、様々な人が交流し、町のにぎわいをつくる交流拠点。</p> <p>【まちなか賑わい拠点】 商店街や役場、道の駅さかいを中心として、隣接する「商業交流拠点」との連携を踏まえながら、町民の交流や賑わいを生み出す拠点。</p> <p>【商業交流拠点】 商業機能が集積し、町内外の人々が集い、交流する拠点。</p>
<p>健康福祉拠点</p>	<p>茨城西南医療センター病院，社会福祉会館，猿島コミュニティセンター，境シンパシーホール，利根老人ホーム，キッズハウスさかい，おおぞら保育園等を中心として，町民の健康づくりや福祉活動を支え，身近であたたかな地域や人のつながりを育む拠点。</p>
<p>IC 周辺開発拠点</p>	<p>【観光交流拠点】 ふれあいの里を中心として，農業と連携した観光交流，地域産業等と連携した新たな交流の仕組みづくり等に取り組む拠点。 防災の町として消防博物館等の誘致を図る拠点。 また，広域交通の拠点として必要な環境整備を図る拠点。</p> <p>【文化学習拠点】 まちなかの拠点を補完する行政機能の集積を図るとともに，歴史民俗資料館，境町総合運動場等を活用して学校教育や生涯学習にも対応する拠点。</p> <p>【産業系拠点】 広域連携の要衝となる境古河インターチェンジ周辺における，町の経済の発展や働く場の確保に資する土地利用を図る拠点。</p>
<p>産業系拠点</p>	<p>新たな産業の立地や既存工業地の拡大等，企業ニーズに対応できる拠点。</p>
<p>スポーツレクリエーション拠点</p>	<p>町民や訪れる人の利用を見越した多様な交流の場として整備を図る拠点。</p>
<p>防災拠点</p>	<p>災害時の防災設備や，平常時における地域のコミュニティ拠点として，スマートインターチェンジを活用した河川防災ステーションの設置を検討する拠点。</p>

■軸（人や物の円滑な移動を確保する主要な動線）

<p>広域連携軸</p>	<p>都市間を結び，町の発展を支える広域的な連携軸。</p>
<p>水の軸</p>	<p>自然とのふれあい連携軸。</p>

■ゾーン（同じ特性・役割を有する連続した土地）

<p>一般市街地ゾーン</p>	<p>安全・安心で快適な居住環境の確保に資する，住宅を中心とした土地利用誘導を図る市街地。</p>
<p>連担市街地ゾーン</p>	<p>市街地に連担するゾーンとして，住宅や日用品販売店等，低層建物を中心として，良好な居住環境の維持を図る区域。</p>
<p>工業ゾーン</p>	<p>町の産業を支える工業系の土地利用誘導を図る市街地。</p>
<p>農業ゾーン</p>	<p>優良な水田地帯として，その保全と積極的な活用を図る区域。</p>
<p>集落ゾーン</p>	<p>農産物の生産・加工・販売等の，複合的な土地利用を促進する区域。また，既存集落においては，地域の活力やコミュニティの維持のために，良好な居住環境の維持・創出を図る。</p>

3. 全体構想

(1) 土地利用の基本方針

基本方針	まちなかの魅力・賑わいを創出し 住み続けることができる持続可能なまちづくり	
施策の方針	集約型都市構造への移行	<ul style="list-style-type: none"> ■ 立地適正化計画との連携 ■ 拠点の役割に応じた都市機能誘導 ■ 市街地における人口密度の維持 ■ 共生社会に対応した、歩いて暮らせるまちづくり
	質の高い居住地の形成	<ul style="list-style-type: none"> ■ 幹線道路沿道における活力ある商店街の形成 ■ 空き家・空き地の適正管理・活用 ■ 子育て世代の戦略的誘導 ■ エリアマネジメントによる持続可能な居住地形成
	町の産業を支える工業地の形成	<ul style="list-style-type: none"> ■ 既存工業団地における操業環境の向上 ■ 新産業用地における良好な操業環境と居住環境の形成
	豊かな自然環境の適正管理と活用	<ul style="list-style-type: none"> ■ 関係法令に基づく管理・保全 ■ 多様な主体との協働による管理・保全 ■ 観光振興に向けた活用促進

■ 商業施設集積エリア

都市機能の誘導・集積や土地の高度利用を促進するエリア。

■ 複合市街地エリア

周辺の居住環境との調和を図りながら、都市機能を補完する公共公益施設等の計画的な立地を図るエリア。

■ 居住市街地エリア

良好な居住環境と調和した適切な土地利用を基調とし、暮らしやすい居住環境の保護を促進するエリア。

■ 工業地エリア

操業環境の維持を図るとともに、必要に応じた拡大整備を検討するエリア。

■ 連坦市街地エリア

周辺の田園環境と調和したゆとりある居住地の形成を図るエリア。

■ 集落エリア

既存集落の維持に資する土地利用誘導および農地の保全・活用を図るエリア。

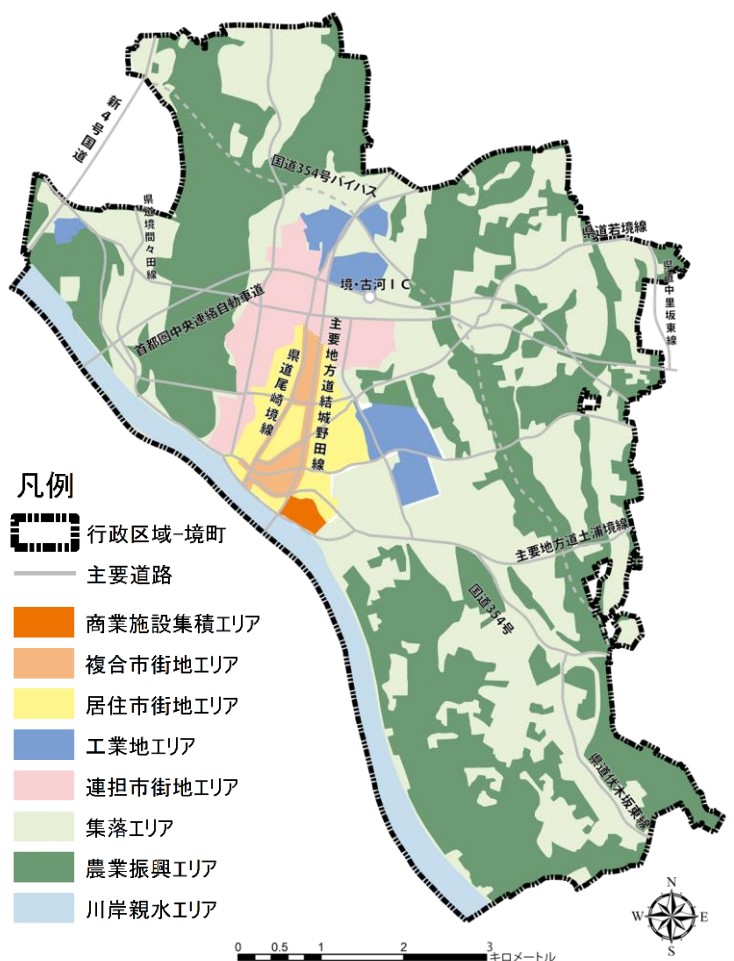
■ 農業振興エリア

本町の農業を支える生産の場として、保全と活用を図るエリア。

■ 川岸親水エリア

町民や訪れる人の憩いの場として、環境の活用および保全を図るエリア。

【土地利用方針図】



(2) 交通体系の基本方針

基本方針	域内・域外連携による、交通利便性の高いまちづくり	
施策の方針	都市の発展を支える道路網の形成	<ul style="list-style-type: none"> ■ 広域道路網の管理 ■ 広域公共交通網の充実 ■ 町道の整備・保全 ■ 都市計画道路の整備・見直し
	拠点間、拠点-居住地間連携を実現する公共交通網の整備	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市街地における公共交通の確保 ■ 公共交通空白地域の解消 ■ 公共交通機関同士の乗り継ぎ利便性・利用環境の改善 ■ 新駅設置および茨城空港の利用促進 ■ 多様な主体の連携による持続可能性の確保
	人に優しい交通環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ■ 歩行者が快適に利用できる、回遊性のあるネットワークの構築 ■ 共生社会に対応したバリアフリー化の推進

【交通体系方針図】

■ 広域幹線道路

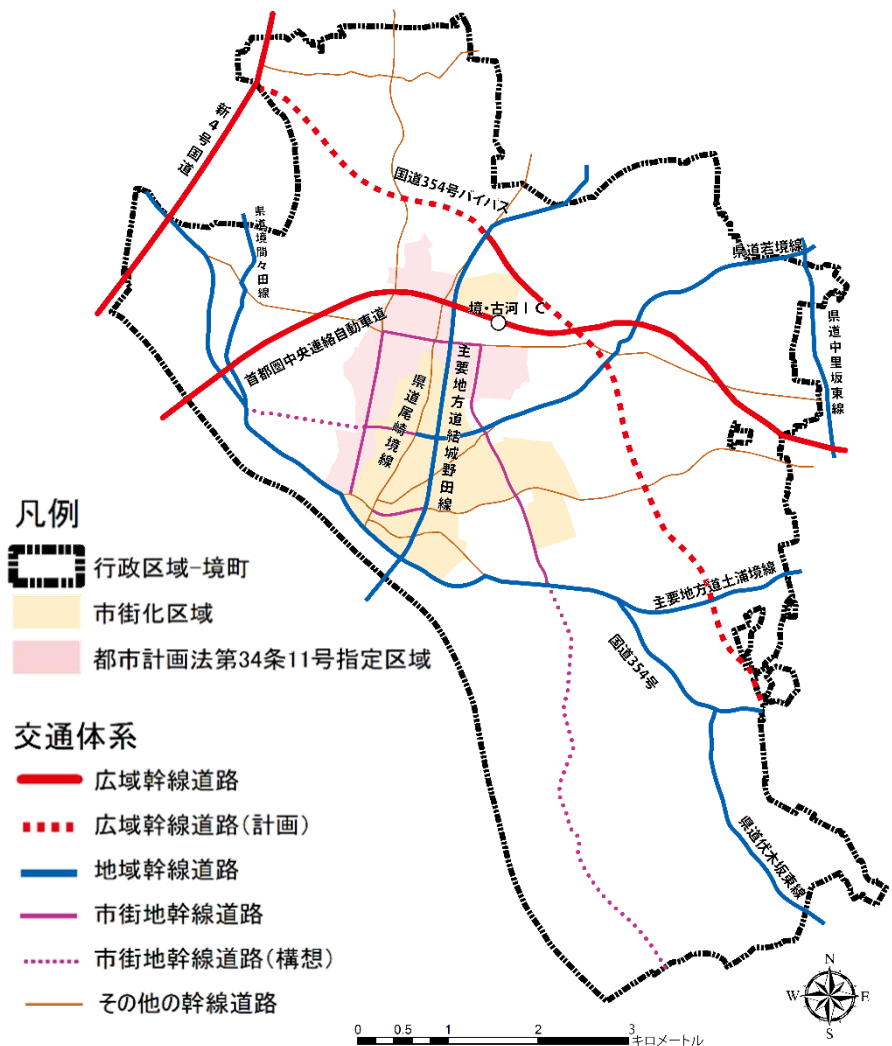
高い交通容量を有する幹線道路。関係機関との連携のもと、国道354号バイパスの早期実現、首都圏中央連絡自動車道の4車線化等に向け、整備を促進する。

■ 地域幹線道路

本町と近隣市町村の移動交通を処理するとともに、町内の地域間交通を受け持つ幹線道路。必要に応じた拡幅・歩道整備等により、地域間の交流と利便性の向上を図る。

■ 市街地幹線道路

広域幹線道路・地域間幹線道路と一体となって本町の骨格を形成する幹線道路。安全で良好な生活空間を形成する役割を担う道路として、引き続き効率的な整備を図り、交通の円滑化や利便性の向上に努める。



※「都市計画法第34条11号区域」とは市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）内において、一定の要件を満たした建築物の建築が可能な区域

(3) 環境（自然環境・都市環境）の基本方針

基本方針	自然環境が息づく 持続可能なまちづくり	
施策の方針	公園・緑地の適正配置	<ul style="list-style-type: none"> ■ 拠点となる公園・緑地づくり ■ 資源を活かした特色ある公園・緑地づくり ■ 町民と一緒にあった身近な公園・緑地づくり
	低炭素まちづくりの実現	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自然エネルギーの利用促進 ■ 豊かな自然環境の保全 ■ 公共交通の利用促進
	都市施設の効率的な整備と管理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 上水道施設の計画的な整備と水源の確保 ■ 下水道施設の計画的な整備と接続の推進 ■ 公共施設の再配置・長寿命化 ■ 都市基盤の老朽化への対応

(4) 都市防災の基本方針

基本方針	自然災害に強い 安全・安心に暮らせるまちづくり	
施策の方針	災害に備えたまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域防災計画に基づく施策の推進 ■ 防災拠点の整備 ■ 公園・緑地、広場等の防災空間の整備・確保 ■ 立地適正化計画との連携による、より安全性の高いエリアへの居住誘導 ■ 防災性の向上に資する道路の確保 ■ 河川の防災機能の強化
	多様な主体との協働による 地域防災力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ■ ハザード情報の共有 ■ 3助（自助・共助・公助）の推進

(5) 景観形成の基本方針

基本方針	まちと田園が調和する ふるさと景観形成	
施策の方針	市街地における魅力ある まちなか景観の形成	<ul style="list-style-type: none"> ■ 歴史性を活かした景観づくり ■ 住宅地の価値向上に資する景観づくり
	自然景観の維持・継承	<ul style="list-style-type: none"> ■ うるおいと安らぎのある田園景観、集落景観の保全 ■ なごみのある水辺景観づくり
	多様な主体との協働による 景観づくり	<ul style="list-style-type: none"> ■ 関連計画に基づく景観づくり ■ 町民等との協働による景観形成

4-1. 地域別構想 ～境地域～

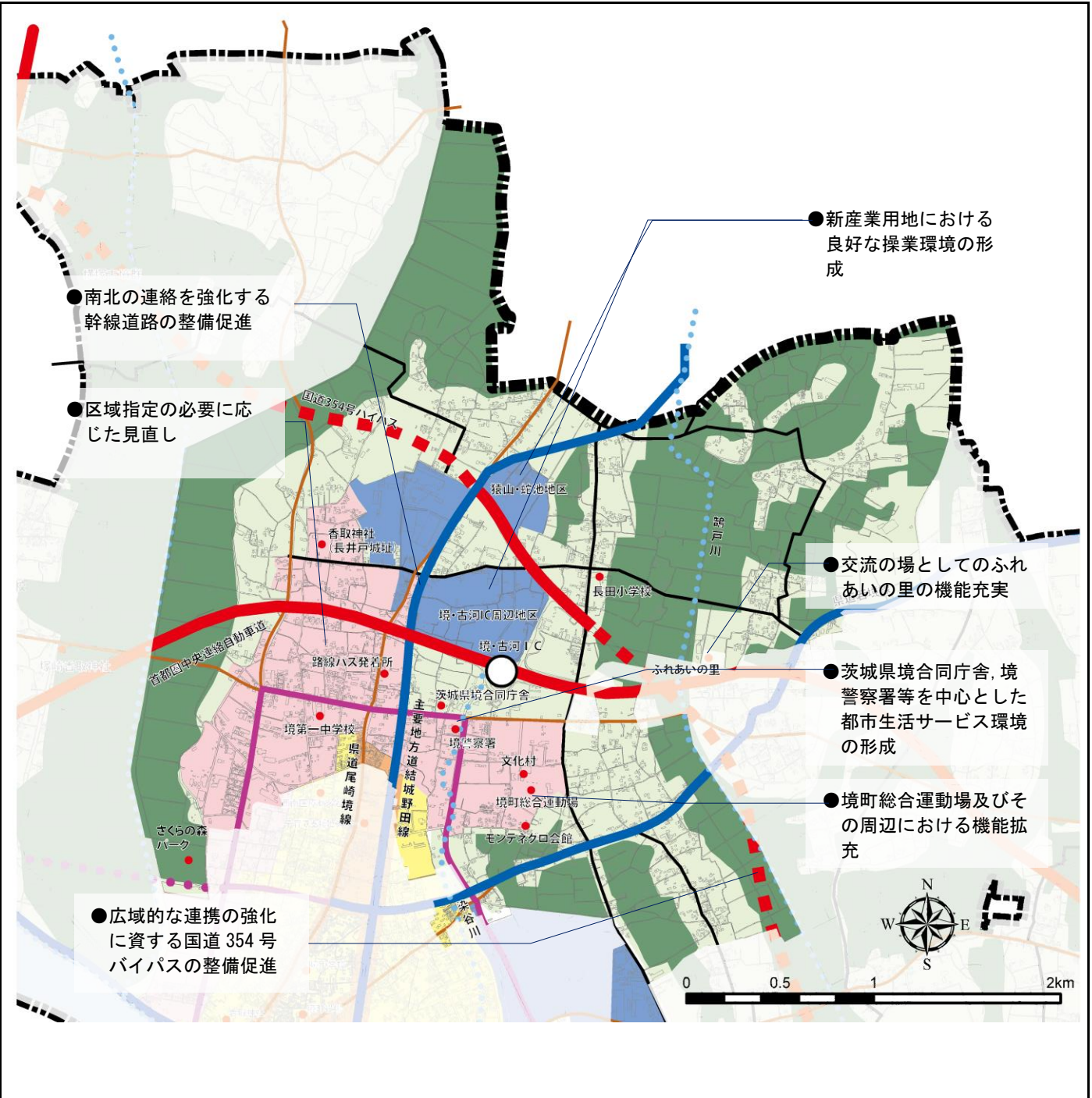
地域の将来像	町内外の人々や都市機能が集積する 賑わい・交流のまち
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 魅力ある中心市街地・拠点の形成 ■ 安心・快適な交通ネットワークの形成 ■ 自然的資源・歴史的資源と共生する地域づくり ■ 安心して暮らせる居住地の形成



商業施設集積エリア	工業地エリア	地域幹線道路	河川・水路
複合市街地エリア	集落エリア	市街地幹線道路	
居住市街地エリア	農業振興エリア	市街地幹線道路(構想)	
連担市街地エリア (都市計画法第34条11号指定区域)	川岸親水エリア	その他の幹線道路	

4-2. 地域別構想 ～長田地域～

地域の将来像	産業・居住・自然環境が調和した 活力と潤いのあるまち
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 町の活力創出・生活利便性の向上に資する拠点形成 ■ 安心・快適な交通ネットワークの形成 ■ 安心して暮らせる居住地の形成 ■ 自然と共生する地域づくり

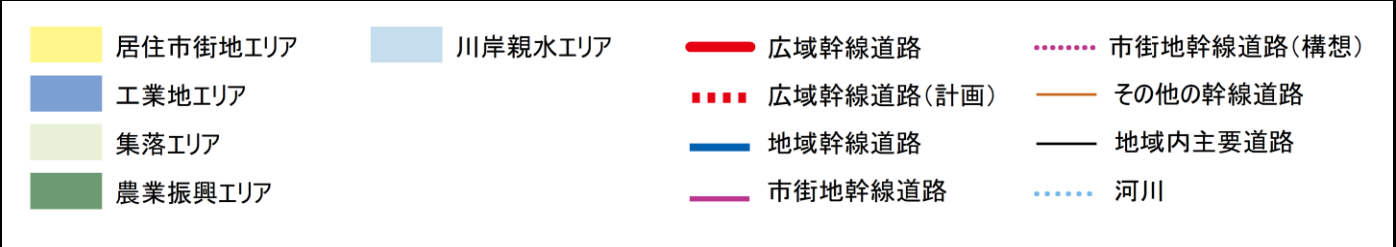
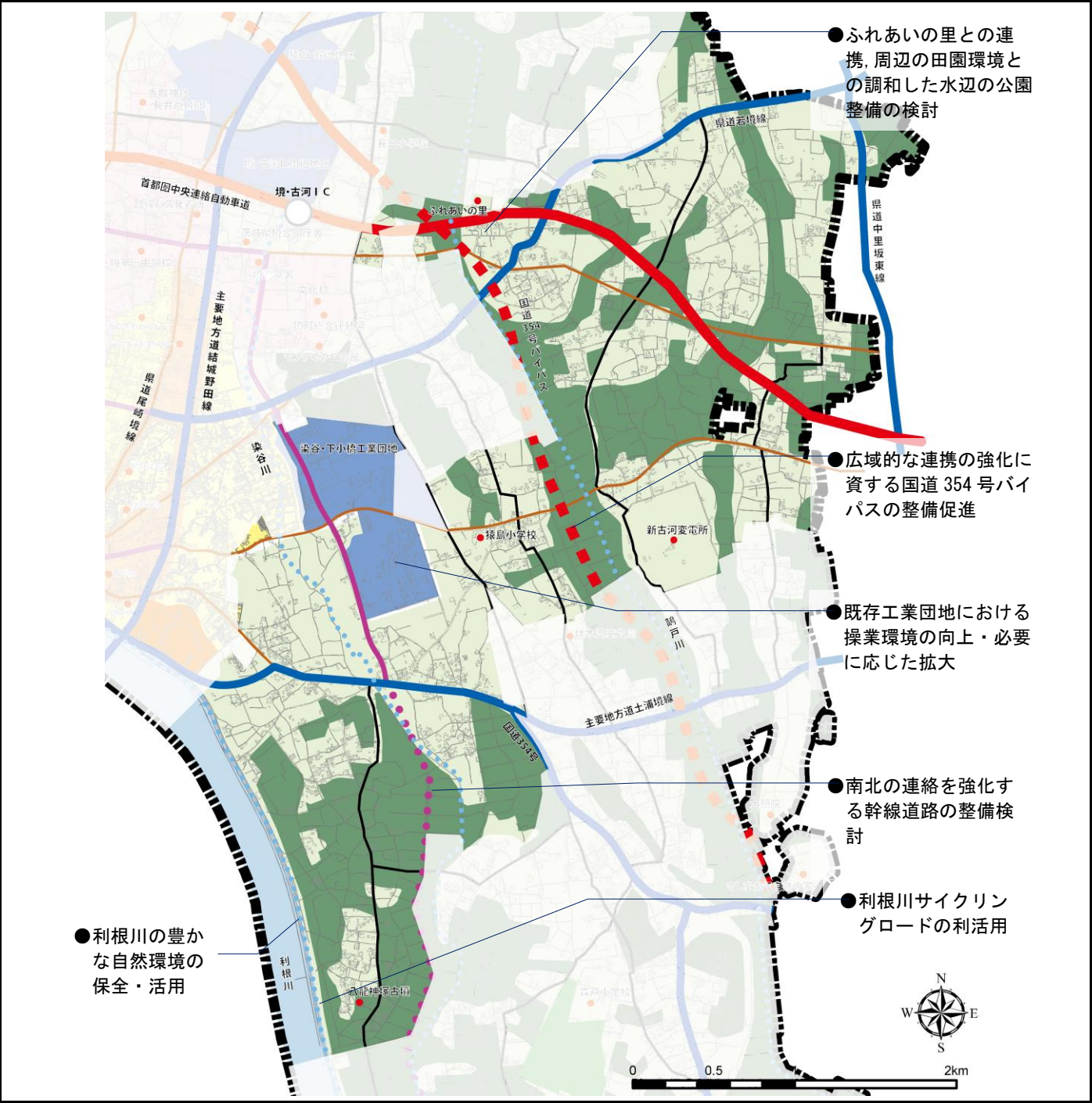


■	複合市街地エリア	■	集落エリア	—	広域幹線道路	—	市街地幹線道路(構想)
■	居住市街地エリア	■	農業振興エリア	—	広域幹線道路(計画)	—	その他の幹線道路
■	工業地エリア	—		—	地域幹線道路	—	地域内主要道路
■	連担市街地エリア (都市計画法第34条11号指定区域)	—		—	市街地幹線道路	—	河川

4-3. 地域別構想 ～猿島地域～

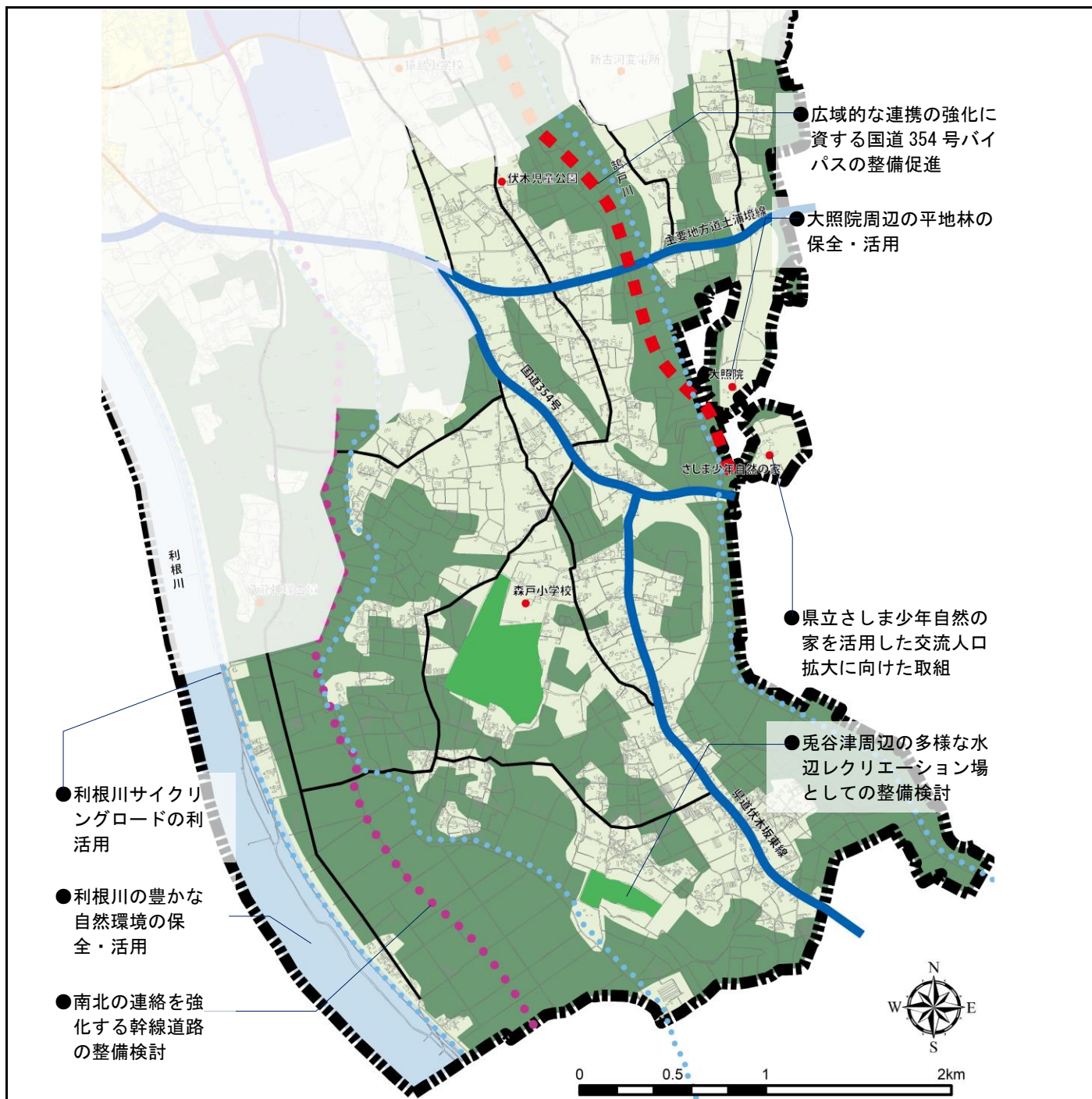
地域の将来像 工業と農業が調和した 産業振興のまち

- 基本方針**
- 水と緑のレクリエーション拠点の整備
 - 町と地域の発展を支える工業地の整備
 - 安心・快適な交通ネットワークの形成
 - 安心して暮らせる居住地の形成
 - 自然・歴史的資源と共生する地域づくり



4-4. 地域別構想 ～森戸地域～

地域の将来像	豊かな自然環境と居住が調和した癒しのまち
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域の核となるレクリエーション拠点の魅力向上 ■ 安心・快適な交通ネットワークの形成 ■ 安心して暮らせる居住地の形成 ■ 自然・歴史的資源と共生する地域づくり



- 広域的な連携の強化に資する国道354号バイパスの整備促進
- 大照院周辺の平地林の保全・活用
- 県立さしま少年自然の家を活用した交流人口拡大に向けた取組
- 利根川サイクリングロードの利活用
- 利根川の豊かな自然環境の保全・活用
- 南北の連絡を強化する幹線道路の整備検討
- 兎谷津周辺の多様な水辺レクリエーション場としての整備検討

集落エリア	ゴルフ場及び釣り堀	広域幹線道路(計画)	地域内主要道路
農業振興エリア		地域幹線道路	河川
川岸親水エリア		市街地幹線道路(構想)	

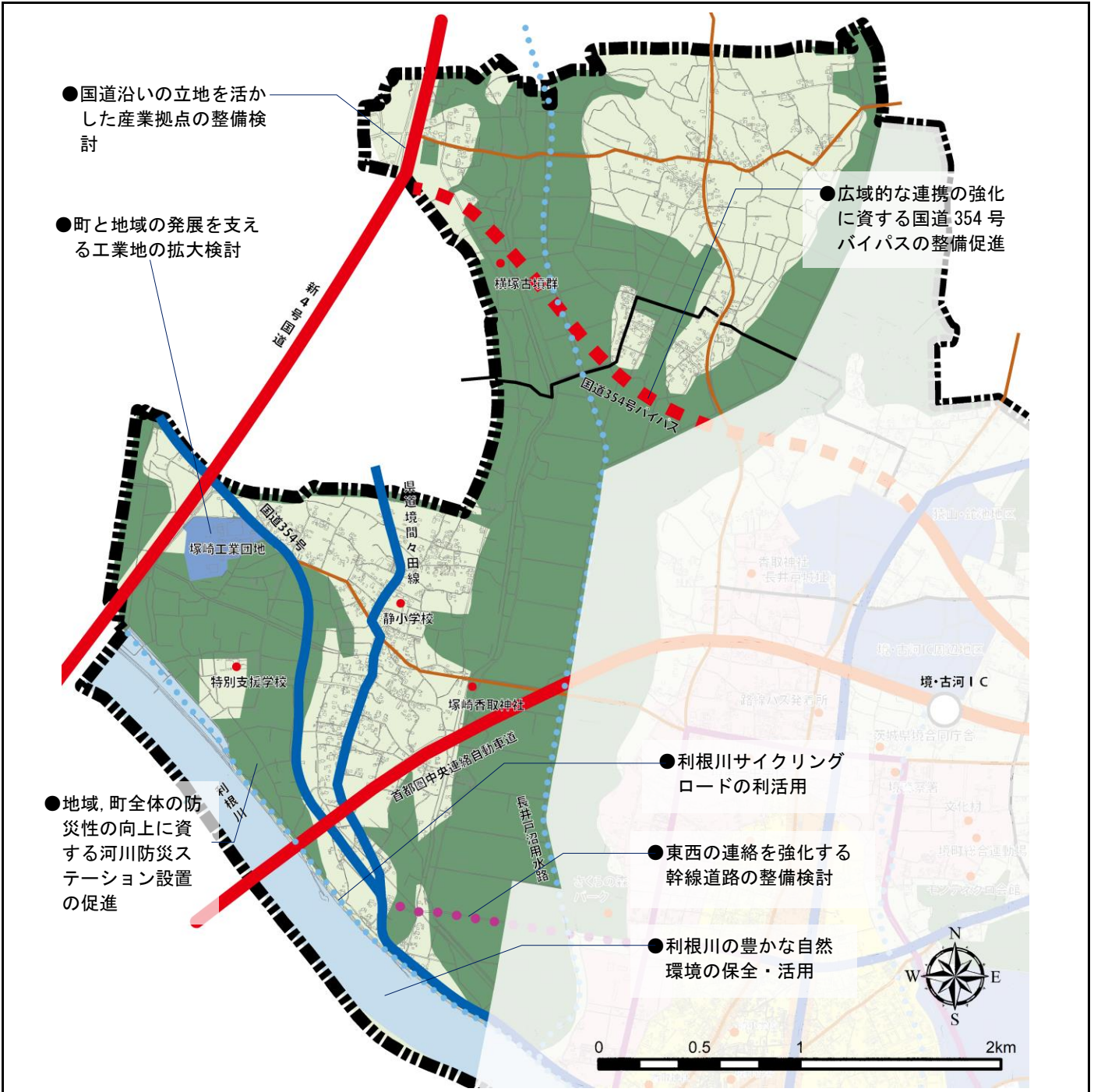
4-5. 地域別構想 ～静地域～

地域の将来像

広域利便性の高さと豊かな自然環境を活かした 活力と安らぎのまち

基本方針

- 地域の活力創出に資する土地利用の検討
- 安心・快適な交通ネットワークの形成
- 安心して暮らせる居住地の形成
- 自然・歴史的資源と共生する地域づくり



5. 実現化方策

都市計画手法の活用

■ 市街化区域への編入・地区計画の導入

- 新たな産業用地として、境古河 IC 周辺地区と猿山・蛇池地区において開発を進めていますが、今後、産業用地としてさらなる需要の高まりが予想されます。
- 新たな産業用地の創出にあたっては、市街化区域への編入や市街化調整区域における地区計画の活用等により、秩序ある計画的な土地利用誘導を図ります。

■ 11号区域^{*}の適正運用・必要に応じた見直し

- 市街化区域北西部に指定されている 11 号区域については、既存集落の維持・活性化に重要な役割を果たしていることから、適正な運用により、周辺の田園環境と調和したゆとりある居住地の形成を図ります。

^{*}市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）内において、一定の要件を満たした建築物の建築が可能な区域

関連計画との連携

- 本計画の高度化版となる「立地適正化計画」や、公共交通ネットワークの再編を推進する「地域公共交通網形成計画」との連携を図りながら、目指すべきまちの実現を目指します。

「協働」のまちづくり

- 都市環境のさらなる“質”の向上を図っていくために、従来の行政主導型のまちづくりから、行政、町民、NPO、地元企業等、多様な主体が連携・協力し合う「協働」のまちづくりへと転換していくことが重要となります。
- 本計画においても、各種方針の実現に向けた方策として“多様な主体との協働”による取組を進めます。

計画の進行管理

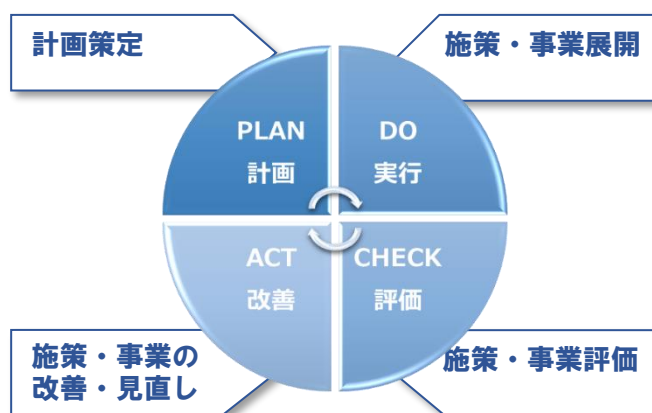
■ PDCA サイクルに基づく計画の進行管理

- 各施策の進捗状況は、計画（Plan）を実行（Do）に移し、その効果・成果を点検・評価（Check）し、必要な改善策（Action）を講じながら、計画の質的向上につなげる「PDCA サイクル」による進行管理を行います。

■ 柔軟な計画の見直し

- 本計画は、概ね 20 年後を目標年次とした長期的な計画として位置付けられます。そのため、概ね 5 年後を目途に、PDCA サイクルに基づく計画の全体見直しを行います。
- 関連法制度や上位関連計画の変更・見直し、本町の活力創出に資する新たなプロジェクトの具体化等、本町を取り巻く社会経済情勢に大きな変化が生じた場合については、時期に係わらない柔軟な見直しを行うものとしします。

■ PDCA サイクルのイメージ



境町役場 建設農政部 都市計画課

〒306-0495 茨城県猿島郡境町 3 9 1 - 1

TEL : 0280-81-1311 FAX : 0280-87-6745