

はじめに

# 1 都市計画マスタープランの役割

「都市計画」とは、快適な都市づくりを実現するための計画のことで、都市計画法という法律に基づいて、土地利用や都市施設などに関する一定の計画を定め、それを実現するために様々な規制・誘導や事業の実施を行うものです。

「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 計画の対象区域・期間・構成

### (1) 計画対象区域

計画対象区域は境町全域とします。

### (2) 計画期間

計画期間は、20年間（2038年度まで）とします。

### (3) 計画の構成

都市計画マスタープランは、本町の現況や都市づくりの主要課題、上位関連計画との整合などを踏まえた上で、大きく分けて次の4つの方針で構成します。

#### ① 都市の将来像

計画の骨格となるまちづくりの基本理念や将来都市構造、将来フレームなどを示します。

#### ② 全体構想

土地利用、都市施設（交通体系、公園緑地、その他都市施設）、都市環境（都市景観、都市防災、駅前環境整備）など、都市づくりに関わる分野ごとに、町全体を対象とした基本方針を示します。

#### ③ 地域別構想

社会的・地理的条件などを考慮して、町域を複数の地域に区分し、全体構想で示した都市づくりの方針を踏まえながら、各地域の状況や特性に応じた将来像や分野ごとの基本方針を示します。

#### ④ 実現化方策

これまでに掲げた各方針の実現に向けて、都市計画としてどのように取り組んでいくべきか、具体的な都市計画手法や都市づくりにおける協働のあり方を示します。



## 都市づくりの方向性・課題

## 1 都市再生の方向性

国は、2014年8月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」を施行し、コンパクト・プラス・ネットワークを基軸においたまちづくりの促進に向けた『立地適正化計画制度』を創設するとともに、2015年8月には、本格的な人口減少社会に正面から取り組む国土計画として、“重層的かつ強靱な「コンパクト+ネットワーク」”を実現する新たな『国土形成計画（全国計画）』を閣議決定しています。

このように、国では、人口減少・少子高齢社会の進展や都市の低密度化に伴う都市機能の低下、公共施設の維持更新費用の増大が懸念されるなか、厳しい財政状況下においても持続可能な都市経営を可能にするため、集約型都市構造（コンパクトシティ）の形成を一層推進する必要性を示しています。

本町においても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推進が求められます。

## 2 都市づくりの主要課題と対応方向

本町の現況・動向から、本町が抱える主要課題（これからの都市づくりにあたって対応が求められる事項）を整理します。

### (1) 人口

- 本町では、特に市街地における人口減少が予測されており、医療・福祉・商業等の利用密度が全国と比較しても低い状況にあります。生活利便施設が多く立地する市街地における人口密度の低下は、町全体の賑わいの低下、施設の撤退（特に商業施設）を招き、生活利便性の低下が懸念されます。
- 市街化調整区域では、人口減少・高齢化が進行しており、将来的な地域コミュニティの維持が困難になる恐れがあります。

#### 【課題解決に向けた対応方向性】

- ✓ 人口密度の維持による生活利便性の確保と、町の魅力向上による定住人口の増加
- ✓ 都市機能の集約による利便性の高い拠点の形成
- ✓ 持続可能な居住地の形成

### (2) 土地利用

- 市街地においては、人口の低密度化に伴う空き家・空き地の増加が懸念されます。
- 市街地南部における商業集積、茨城西南医療センター病院の立地等、既存の施設、拠点を活かしたまちづくりが求められます。
- 本町では都市計画法第34条11号（以下、11号区域という）に基づく区域指定により、市街化調整区域においても宅地化が行われています。市街化調整区域における宅地化は、既存集落の維持・保全の観点から必要であるものの、不必要な拡大はコミュニティの衰退や行政経営の非効率化を招くことに繋がります。そのため、市街化調整区域においては、拡大抑制を前提とした土地利用が求められます。
- 市街化調整区域の集落居住者の生活利便性を将来に渡って維持するための取組が求められます。
- 現在、境古河インターチェンジ周辺に新たな産業用地の開発を進めています。インターチェンジ周辺の開発は経済発展や雇用の確保等、町の発展に大きく寄与するものであることから、土地のポテンシャルを最大限に活かした土地利用が求められます。

#### 【課題解決に向けた対応方向性】

- ✓ 立地適正化計画の推進による拠点形成と、市街地における人口密度の維持・向上
- ✓ 市街化調整区域における開発要件の必要に応じた見直し
- ✓ 集落の維持に資する市街化調整区域における適切な土地利用誘導
- ✓ 境古河インターチェンジ周辺のポテンシャルを活かした土地利用誘導

### (3) 交通環境

- 平成 29 年度実施のアンケート調査によると、少子高齢化が進むなかにおいては、公共交通の利便性の向上が求められています。本町においては、市街地等の一部を除き公共交通がカバーされていない状況にあります。高齢化が進むなか、公共交通は今後需要が高くなることが想定されることから、既存バス路線の維持と交通不便地域への対応が求められます。
- 幹線道路によるネットワーク化が進められていますが、未整備区間が残されていることから、引き続き計画的な道路整備が求められます。

#### 【課題解決に向けた対応方向性】

- ✓ 新たな公共交通網の導入
- ✓ 公共交通の利用促進施策の検討
- ✓ 拠点間、拠点-居住地を結ぶ公共交通ネットワークの強化・充実
- ✓ 交通利便性の高い地区への居住誘導
- ✓ 道路ネットワークの計画的な整備と、都市計画道路の見直し

### (4) 都市環境

- 平成 29 年度実施のアンケート調査によると、将来の町の姿として「安心して暮らせる」こと、「自然災害に強い」ことが求められています。しかしながら、町のほぼ全域が浸水想定区域に指定されており、利根川が氾濫した際に深いところで 10m 超の浸水が予測されています。
- 町民 1 人あたりの都市公園面積は 0.26 m<sup>2</sup> となっており、全国平均 10.3 m<sup>2</sup>、県平均 9.5 m<sup>2</sup> を大きく下回っています。また、都市公園については避難所としての機能を高めるため災害応急対策に必要な物資の備蓄倉庫及びその他必要な施設の整備が求められています。
- 人口減少に伴い財政がひっ迫するなか、町の公共施設の老朽化が進んでおり、将来的に更新費用は不足することが試算されています。
- 利根川の河川敷や道の駅さかいを活かした観光振興、商店街における歴史的資源や本町に広がる自然的資源等を活かした景観づくりが求められます。

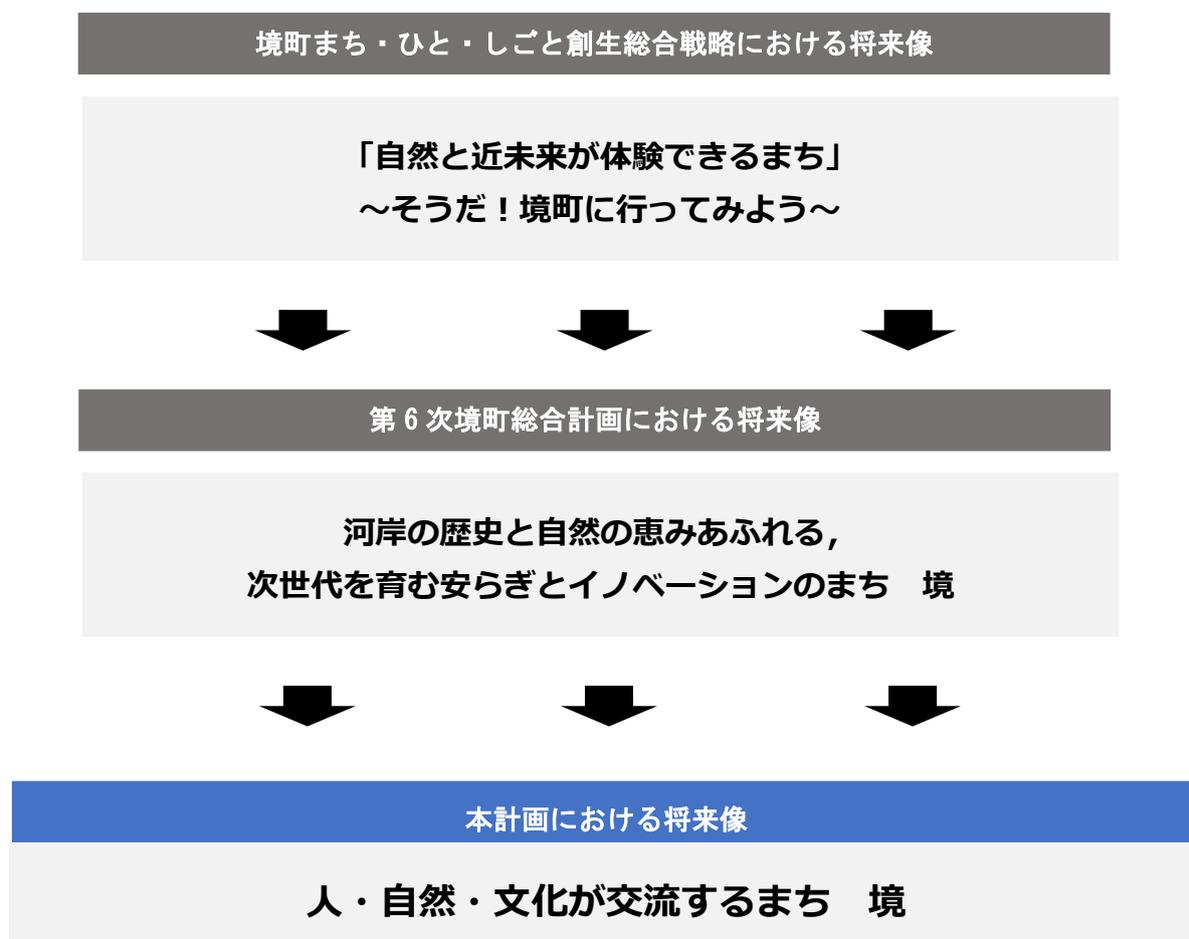
#### 【課題解決に向けた対応方向性】

- ✓ 安全・安心なまちづくりの推進
- ✓ 都市公園の増設及び災害応急対策の推進
- ✓ 行財政の効率化、町民の生活利便性の向上に向けた公共施設の再編
- ✓ 歴史的資源や自然的資源を活かした景観づくり

## 都市の将来像

# 1 将来像の設定

都市の将来像は、境町まち・ひと・しごと創生総合戦略（2016年3月策定）に位置づけられている将来像および本計画の上位計画となる「第6次境町総合計画」の基本理念「安心」・「多様性」・「最先端」を柱とした2030年における本町の将来像を踏まえ、以下の通り設定します。



本町は、利根川と江戸川の分岐点に位置し、水運の拠点（河岸）として、また、日光東街道の宿場町という性格を持つ交通の要衝として栄えてきました。

その後鉄道の開通により次第に交通の要衝としての機能を失ってしまいましたが、今後本町は、首都圏中央連絡自動車道や国道354号バイパスの開通に伴う人や物が行き交う交通の結節点として、またふれあいの里や利根川の河川敷空間、市街地の拠点等を活かした人と人、人と自然、人と文化の交流拠点として、「行ってみたい」、「住んでみたい」、「住み続けたい」と感じていただける魅力あふれる町を目指し、「人・自然・文化が交流するまち 境」を将来像として掲げます。

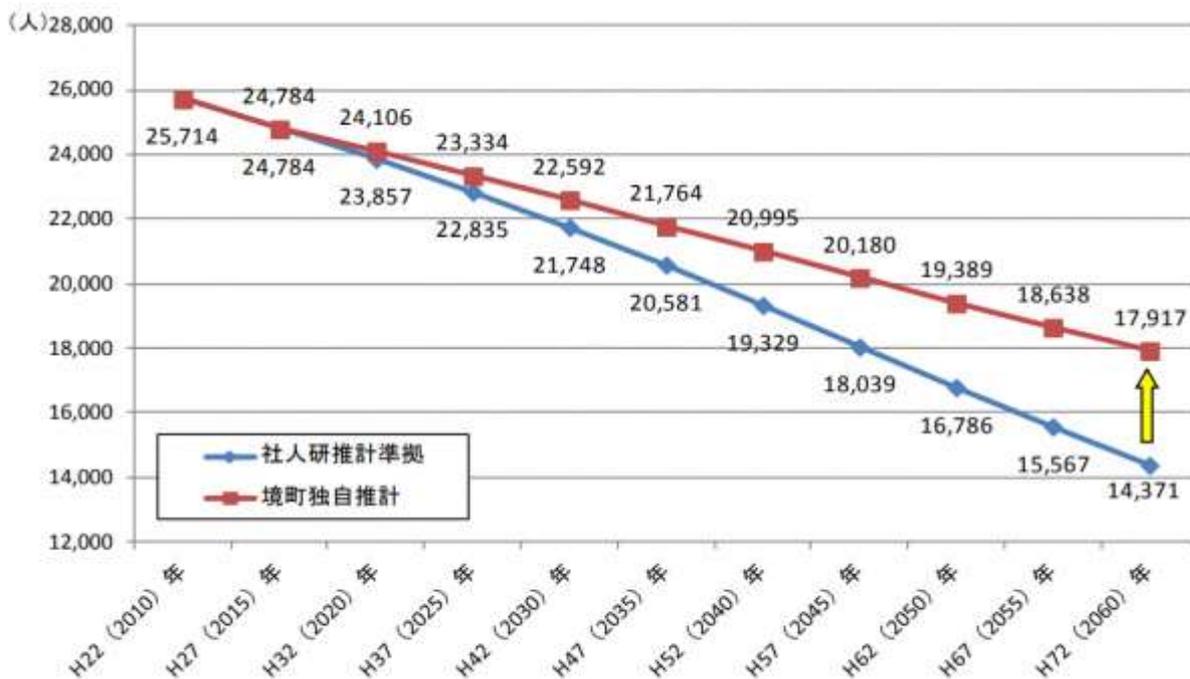
## 2 将来人口フレームの設定

本計画における将来人口フレームについては、以下の上位計画を踏まえ設定します。

### ①『境町人口ビジョン』での目標人口（将来展望）

- 「まち・ひと・しごと創生法」に基づいて策定された『境町人口ビジョン』においては、子育て世帯の転入促進、転出抑制および出生率の向上による目標人口を以下のように設定しています。

	平成 22 (2010) 年	平成 32 (2020) 年	平成 42 (2030) 年	平成 52 (2040) 年	平成 62 (2050) 年	平成 72 (2060) 年
合計特殊出生率(境町)	1.45	1.6	1.8	2.1	2.1	2.1
総数	25,714	24,106	22,592	20,995	19,389	17,917
0～14 歳	3,579	2,965	2,833	2,952	2,970	2,711
15～64 歳	16,433	14,035	12,618	11,002	9,955	9,541
65 歳以上	5,702	7,107	7,141	7,041	6,463	5,665



(出典) 境町人口ビジョン(平成 27 年 10 月)

## ②『第6次境町総合計画』での将来人口

---

- 本計画の上位計画である「第6次境町総合計画」においては、『境町人口ビジョン』の見通しを踏まえ、将来人口を以下のように設定しています。

<b>【将来人口】：</b> 2030年に約 22,000人 2060年に約 18,000人を目指す
---

## ③本計画における将来人口フレーム

---

- 上位計画である第6次境町総合計画での将来人口については、『境町人口ビジョン』の見通しを踏まえたものであることから、本計画における将来人口フレームについても、都市計画だけでなく、産業、教育、医療、福祉等の様々な分野での総合的な取り組みを勘案した上で設定されている『境町人口ビジョン』を踏まえ2038年の推計値を採用することとします。

**【将来人口フレーム】**  
**約 21,000 人（2038年）**

### 3 将来都市構造の設定

本町の将来像については、人々や物が集う場所としての「拠点」、人、物が動く主要な動線としての「軸」、同じ特性を持った土地利用が連続して広がる範囲を示す「ゾーン」の3つの要素に分類して設定します。

#### ■ 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）

<b>生活賑わい拠点</b>	<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><b>【まちなか賑わい拠点】</b> 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><b>【商業交流拠点】</b> 商業機能が集積し、町内外の人々が集い、交流する拠点。</p>
<b>健康福祉拠点</b>	<p>茨城西南医療センター病院，社会福社会館，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>
<b>IC 周辺開発拠点</b>	<p>圏央道境古河 IC 周辺のポテンシャルを最大限に活かし、観光・文化・産業などの町の発展に寄与する経済活動拠点。</p> <p><b>【観光交流拠点】</b> 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><b>【文化学習拠点】</b> 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><b>【産業系拠点】</b> 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>
<b>産業系拠点</b>	<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>
<b>スポーツレクリエーション拠点</b>	<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>
<b>防災拠点</b>	<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>

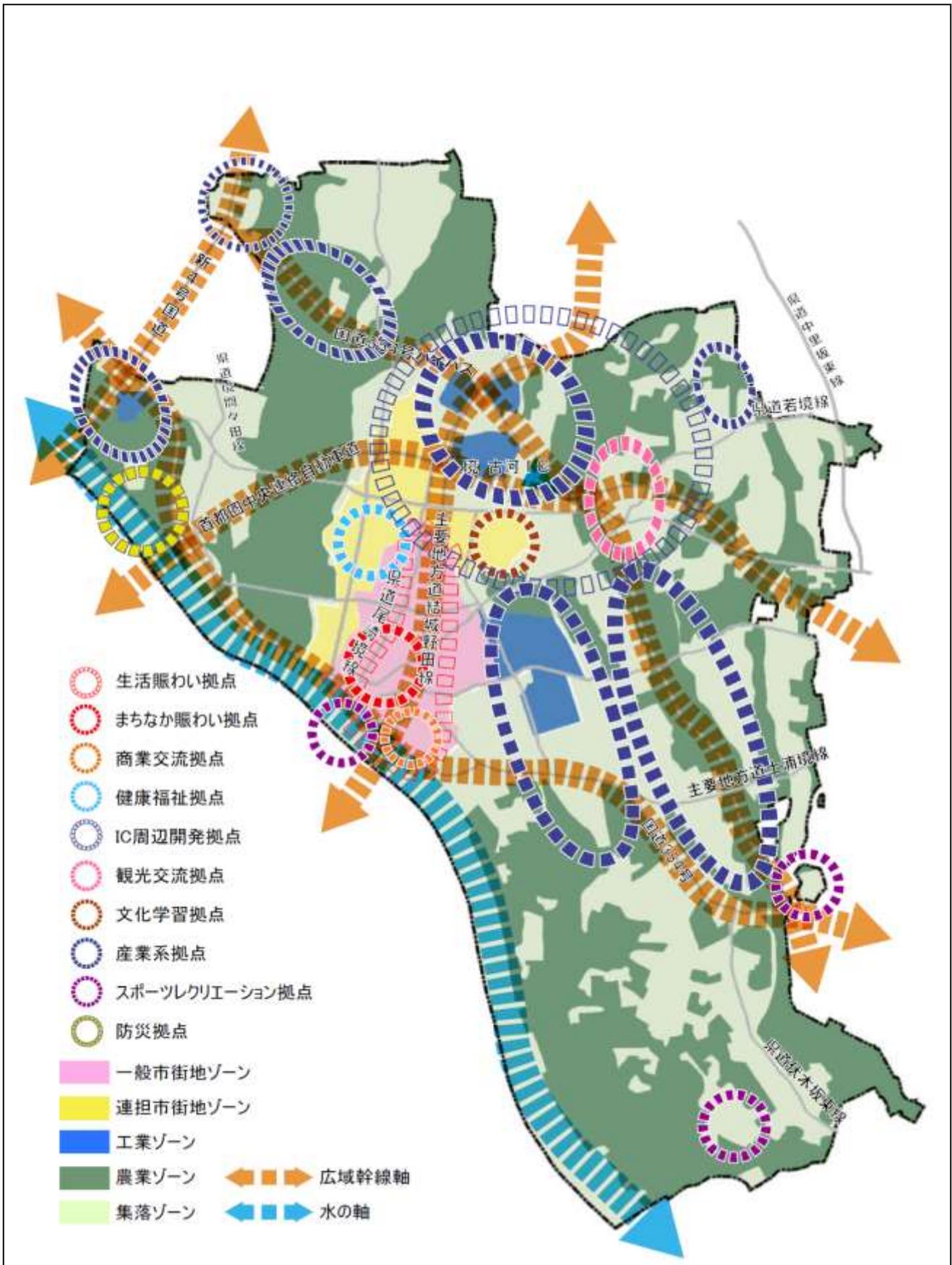
■軸（人や物の円滑な移動を確保する主要な動線）

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

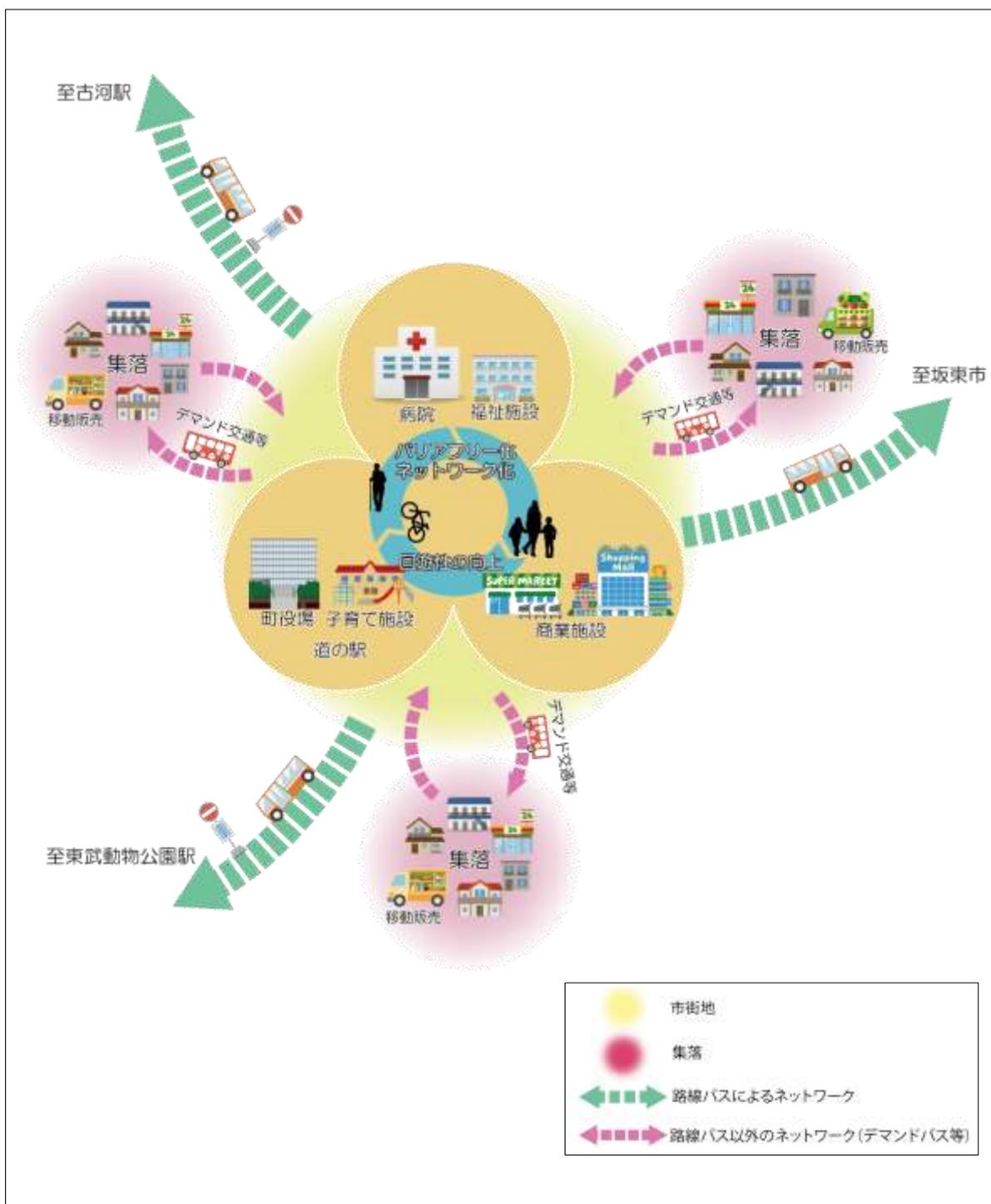
■ゾーン（同じ特性・役割を有する連続した土地）

一般市街地ゾーン	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。
連担市街地ゾーン	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。
工業ゾーン	町の産業を支える工業系の土地利用誘導を図る市街地。
農業ゾーン	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。
集落ゾーン	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。

■ 将来都市構造図



■本町における生活利便性の確保に向けた拠点形成とネットワークのイメージ



## 全体構想

# 1 土地利用の基本方針

## (1) 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

## (2) 施策の方針

### 集約型都市構造への移行

#### 立地適正化計画との連携

- 将来的な少子高齢化、人口減少が予想される本町においては、町民の生活拠点となる役場周辺や茨城西南医療センター病院周辺、市街地南部における商業集積地での拠点性の向上および生活利便性の高い地域への居住の誘導を図りながら、集約型都市構造への移行を推進していくことが求められます。
- まちづくりの目標を実現していくためには、拠点機能の維持・向上と拠点間ネットワークの充実に資する実効性の高い施策展開が求められることから、その具体計画として位置づけられる「立地適正化計画」との十分な連携を図りながら、本計画で位置づけた土地利用方針に即した具体的な誘導方策を展開していくものとします。

#### 拠点の役割に応じた都市機能誘導

- 本町においては、茨城西南医療センター病院周辺の「健康福祉拠点」、商店街や役場、道の駅さかいを中心とした「まちなか賑わい拠点」、および大規模商業施設が立地する「商業交流拠点」を都市機能誘導区域に、大規模小売店舗や病院、保育所等を誘導施設に指定することにより、市街地内の利便性の維持を目指します。

### 市街地における人口密度の維持

- 本町の将来人口推計を見ると、特に市街地における人口減少が予測されています。市街地における人口減少（人口密度の低下）は、町の賑わいの低下や現在ある生活利便施設の撤退に繋がる恐れがあります。一方、近年においては、子育て、教育、医療・福祉等の多面的な施策を展開することにより、転入人口が増加傾向にあります。人口減少に歯止めをかけ、この傾向を今後も継続するため、空き家の活用や拠点における施設集積・誘導等、市街地としての魅力向上により人口密度の維持に努めます。
- 陽光台土地区画整理事業区域については、未だ住宅未利用地が残されていることから、ゆとりある良好な低密度住宅地としての利活用を推進します。

### 共生社会に対応した、歩いて暮らせるまちづくり

- 本町においては、高齢化が予想されることから、拠点地域における生活利便施設の集約と、拠点間、拠点-居住地間ネットワークの構築により、公共交通の利用と徒歩で生活利便サービスを受取る市街地の形成を図ります。また、高齢者や障害のある人にも対応した各種施設におけるバリアフリー化、歩道整備等、ユニバーサルデザインの観点から各種施設やインフラの整備を推進します。

---

## 質の高い居住地の形成

---

### 幹線道路沿道における活力ある商店街の形成

- かつて河岸そして宿場町として栄えた主要地方道結城野田線、県道尾崎境線沿道については、町民の買い回りサービスを支える商店街が形成されています。沿道においては空き家や空き地が見られることから、未利用地の積極的な活用等により魅力ある商店街づくりを進めます。また、新たな観光レクリエーション資源として、道の駅さかいおよび河岸の駅さかい等との連携を図りながら、「河岸博物館」、「河岸賑わい広場」等の整備を検討します。
- 幹線道路沿道においては、生活賑わい拠点を形成する市街地として適切な都市環境の誘導を図るため、用途地域の見直しを検討し、町民や来訪者の利便性の向上に資する施設の計画的な立地を推進します。

### 空き家・空き地の適正管理・活用

- 町民の高齢化や核家族化等に伴って発生した空き家・空き店舗については、若年世代の新たな定住の受け皿として、また、地域コミュニティの活性化に資するコミュニティ施設として、適正な管理と活用が求められます。
- 本町においては、市街地で空き家・空き店舗が多く発生していることから、空き家バンクの開設による管理・情報提供を行い、店舗等町民の利便性の向上に資する施設への活用を図ります。
- 空き地については、公園等への転用を推進し、未利用地の積極的な活用を図ります。

### 子育て世代の戦略的誘導

- 人口減少の大きな要因となっている転出超過を抑制し、少子高齢化の問題解決の糸口として、若者の定住や U・I・J ターンを促進するため、子育てしやすく安心して暮らせるまちづくりを目指し、地域優良賃貸住宅（PFI 住宅）の建設を推進します。

### エリアマネジメントによる持続可能な居住地形成

- 町民の高齢化や核家族化、後継者不足等による空き家の増加、コミュニティの停滞が懸念されることから、町民の合意に基づく建築協定や地区計画等、町民が主体となったエリアマネジメントの展開を支援し、質の高い居住地の形成を促進します。

---

## 町の産業を支える工業地の形成

---

### 既存工業団地における操業環境の向上

- 染谷工業団地および下小橋工業団地については、周辺住宅地や田園環境への影響を考慮しながら、操業環境の安定、生産施設の拡大整備等に対応するため、市街化区域の編入、市街化調整区域における地区計画の導入を検討します。
- 塚崎工業団地については、幹線道路の整備に伴い工業団地としてのポテンシャルが高まることから、市街化区域の編入、市街化調整区域における地区計画の導入も含めたエリアの拡大を検討します。
- 猿山工業団地については、近接する境古河 IC 周辺地区との動向を見定め、市街化区域の編入、市街化調整区域における地区計画の導入も含めたエリアの拡大を検討します。

### 新産業用地における良好な操業環境と居住環境の形成

- 新たな産業用地として、境古河 IC 周辺地区を 2018 年 2 月に市街化区域に編入したことから、組合施行による土地区画整理事業の開発を推進します。
- 猿山・蛇池地区については、市街化調整区域における地区計画の導入により面的開発を推進し、町の経済の発展に資する企業の誘致を図ります。
- 境古河インターチェンジ周辺については、指定路線区域（インターチェンジから半径 1 km 以内）として大規模な流通業務施設が立地可能な環境となることから、区域内への誘致を進めるとともに、良好な操業環境の形成を図ります。

---

## 豊かな自然環境の適正管理と活用

---

### 関係法令に基づく管理・保全

- 本町では、市街化調整区域の全域に、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農業振興地域が、利根川周辺に、首都圏近郊緑地保全法に基づく近郊緑地保全区域が指定されています。本町が有する豊かな自然環境を今後も守るため、関係法令に基づき管理・保全を図ります。

### 多様な主体との協働による管理・保全

- 自然的土地利用は、農業生産やレクリエーションの場であるとともに、水資源の貯留や水質の浄化、洪水緩和による災害抑制等、多面的な機能を有する貴重な資源であることから、多様な主体との協働による管理・保全を促進します。

## 観光振興に向けた活用促進

- 本町の西部を流れる利根川周辺については、町民や訪れる人の憩いの場として、サイクリングロードを最大限活用し、観光拠点等を回遊させることで交流人口の増加を目指します。

## (3) 市街化調整区域における土地利用の方針

### 区域指定の必要に応じた見直し

- 区域指定（11号区域）については、市街化区域に隣・近接している既存集落を対象に指定し、出身要件等を問うことなく誰でも住宅等が建てられるとしており、既存集落を維持・保全しつつ、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。
- 同区域の内、利根川沿い（周辺）のエリアについては、氾濫水により家屋の倒壊等の危険がある家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており人命・財産への被害リスクが高いため、見直しを検討します。
- 同区域の集落分類は、第2種低層住居専用地域と同じ建築物が立地可能な「市街地周辺集落」に指定されているが、幹線道路沿いは必要に応じて事務所等の立地が可能となる「沿道集落」への見直しを検討します。

### 既存集落の維持・活性化

- 本町では、市街化調整区域の主要道路沿道付近において既存集落が形成されており、本町の農業生産を支える優良農地の管理・保全に重要な役割を果たしています。
- 防犯や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、良好な自然環境の維持・保全に努めます。
- 良好な住環境が形成されている既存集落については、公共施設の充実・改善に加え、生活利便施設の立地が必要となることから、集落の維持・活性化に資する一定の土地利用を許容し、町民の生活環境の改善に努めるとともに、必要に応じて区域指定（都市計画法第34条12号区域）の導入、または市街化調整区域における地区計画の導入を検討します。

### インターチェンジ周辺における土地利用の推進

- 猿山・蛇池地区については、境古河インターチェンジから1km以内という広域交通網の利便性を活かし、大規模な流通業務施設の誘致を図ります。また、国道354号バイパスの開通に伴う交通利便性の向上を活かし、その沿道において、周辺住宅地や田園環境への影響を考慮しながら、土地区画整理事業や市街化調整区域における地区計画等の導入により町の活力の向上に資する土地利用を図ります。

## (4) エリア区分別土地利用の方針

---

### 商業施設集積エリア

---

#### 【対象エリア】

- 市街化区域内において「近隣商業地域」を指定するエリアのうち、大規模小売店舗等の商業施設が集積するエリア

#### 【土地利用方針】

- 本町の商業・広域交流の中心を担うエリアとして、都市機能の誘導・集積や土地の高度利用を促進し、活力あふれる賑わいのあるまちづくりを進めます。
  - 都市機能の集積にあたっては、立地適正化計画を活用します。
- 

---

### 複合市街地エリア

---

#### 【対象エリア】

- 市街化区域内において「商業地域」、「近隣商業地域（商業業務市街地エリアを除く）」、「第二種住居地域」、「準住居地域」を指定するエリア

#### 【土地利用方針】

- 住宅や一定規模の店舗、施設が混在するエリアです。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ります。また、必要に応じて地域の実情に合わせた用途地域の見直しを検討します。
  - 主要地方道結城野田線や県道尾崎境線等の主要道路沿道においては、都市機能を補完する沿道型店舗等の計画的な立地を図ります。また、同エリアは特に空き家が多いことから、空き家対策による積極的な利活用を促進し、管理・保全を図ります。
- 

---

### 居住市街地エリア

---

#### 【対象エリア】

- 市街化区域内において「第一種住居地域」、「第一種中高層住居専用地域」、「第一種低層住居専用地域」を指定するエリア

#### 【土地利用方針】

- 住宅を中心とする市街地が形成されているエリアです。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します。
  - 陽光台土地区画整理事業区域については、未だ住宅未利用地が残されていることから、ゆとりある良好な低密度住宅地としての利活用を推進します。
-

---

## 工業地エリア

---

### 【対象エリア】

- 市街化区域内において「工業専用地域」、「準工業地域」を指定するエリアおよび市街化調整区域のうち、工業地を形成するエリア

### 【土地利用方針】

- 工業専用地域については、周辺住宅地や田園環境への影響を考慮しながら、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します。
- 市街化調整区域の工業団地については、市街化区域の編入を含めた拡大整備を検討します。
- 境古河 IC 周辺地区については、業務代行方式の組合施行による土地区画整理事業により、産業用地の開発を図ります。
- 猿山・蛇池地区については、境古河インターチェンジから 1 km 以内という広域交通網の利便性を活かし、大規模な流通業務施設の誘致を図ります。

---

## 連担市街地エリア

---

### 【対象エリア】

- 区域指定（11 号区域）エリア

### 【土地利用方針】

- 既存集落の維持・保全を目的に、出身要件等を問うことなく誰でも住宅等が建てられるエリアです。ただし、市街化調整区域であることから、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。
- 文化村及び境町総合運動場並びに境警察署周辺は、まちなかの拠点を補完する行政機能やスポーツ・文化交流施設等が集約していることから、市街化調整区域における地区計画の導入により、地域の活性化及び交流人口の拡大につながる都市生活サービス環境の形成を図ります。

---

## 集落エリア

---

### 【対象エリア】

- 市街化調整区域のうち、平地に広がる農地や各地に点在する既存集落によって構成されるエリア

### 【土地利用方針】

- 良好な田園環境と集落が調和するエリアとして、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・活用を図ります。
- 

---

## 農業振興エリア

---

### 【対象エリア】

- 市街化調整区域のうち、「農用地区域」に指定されるエリア

### 【土地利用方針】

- 本町の農業を支える生産の場として、後継者や生産組織の育成、消費者と生産者が直結した販売システムの構築等、ソフト面の取組み組み合わせながら、その保全と活用を図ります。
- 

---

## 川岸親水エリア

---

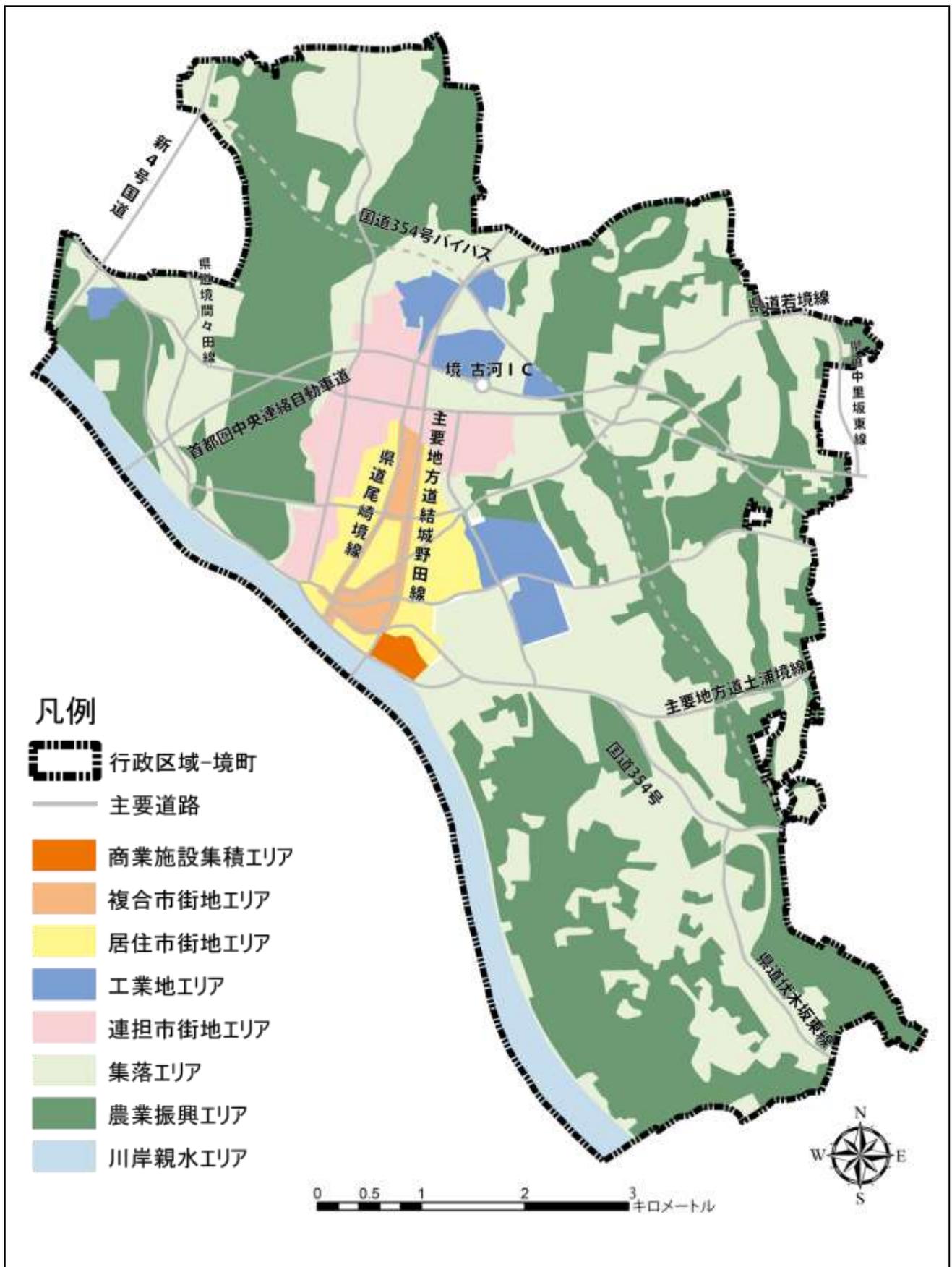
### 【対象エリア】

- 近郊緑地保全区域に指定されるエリア

### 【土地利用方針】

- 町民や訪れる人の憩いの場として、その環境の活用および保全を図ります。
  - 境地域においては、道の駅さかいを観光情報発信の場として活用するとともに、茨城百景記念公園、高瀬舟「さかい丸」、河川敷を利用した菜の花プロジェクトの推進、農業公園の整備等による観光およびスポーツレクリエーション拠点の形成を図ります。
  - 静地域においては、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します。
-

■ 土地利用方針図



## 2 交通体系の基本方針

### (1) 基本方針

域内・域外連携による，交通便利性の高いまちづくり

### (2) 施策の方針

#### 都市の発展を支える道路網の形成

##### 広域道路網の管理

- 本町には，東西に首都圏中央連絡自動車道，国道 354 号が，南北方向に主要地方道結城野田線，県道尾崎境線が整備されており，首都圏や隣接市町を結ぶ広域交通網が形成されています。境古河インターチェンジの開通，インターチェンジ周辺の産業拠点の形成により，今後広域交通の需要が高まることが予想されることから，国や県との連携のもと，安全面に配慮し充実した交通網を適正に管理します。
- 国道 354 号バイパスについては，古河境バイパスが 2018 年に一部事業化されたことにより，境古河インターチェンジと古河市，坂東市を結ぶ路線として，早期の開通を促進します。
- 首都圏中央連絡自動車道については，2024 年度までに久喜白岡ジャンクションから大栄ジャンクションまで 4 車線化になる見込みであることから，早期の完成を促進します。

##### 広域公共交通網の充実

- 首都圏中央連絡自動車道境古河インターチェンジの開通により，広域交通利便性が大幅に高まったことを受け，この状況を活かし，本町と久喜駅間を結ぶシャトルバスの導入について検討します。
- 2017 年 11 月より運行を開始している境古河バスターミナル-成田空港間の高速バスについては，利用者のニーズや利用状況を踏まえ，必要に応じて運行本数の改善等を図ります。
- シャトルバスの導入と並行して，首都方面からの鉄道延伸（地下鉄 8 号線）等，広域的な鉄道整備について，関係市町村と協力しつつ調査検討を進めます。

##### 町道の整備・保全

- 町道については，2018 年 4 月 1 日現在において，道路実延長は約 629km，改良率は 39.6%，舗装率は 63.5%となっています。
- 地域を連絡する道路として管理するとともに，引き続き安全・安心な道路として整備・保全を図ります。

### 都市計画道路の整備・見直し

- 都市計画道路については、市街地を中心に 11 路線、延長 32,640m が都市計画決定されており、首都圏中央連絡自動車道、国道および県道バイパスが整備されたことにより、その整備率は 56% となっています。引き続き、町の骨格を成す都市計画道路の整備を促進します。
- 都市計画決定から長期未着手の路線については、地域幹線道路や市街地幹線道路からその他の幹線道路へ移行するなど、必要に応じて都市計画道路の変更・廃止の見直しを行います。

---

## 拠点間、拠点-居住地間連携を実現する公共交通網の整備

---

### 市街地における公共交通の確保

- 本町では、境車庫を起点に、古河駅および東武動物公園駅、川間駅、春日部駅を結ぶ路線バスが運行しています。現在運行している路線は、市街地内を走って拠点と拠点、拠点とまちなかの居住地を結ぶとともに、本町と近隣市町、最寄り駅を結ぶ重要な路線であることから、地域公共交通網形成計画および立地適正化計画を活用したバス路線周辺への居住の誘導や利用促進施策の導入により維持、さらなる充実を図ります。

### 公共交通空白地域の解消

- 本町では、主に市街化調整区域の既存集落において交通空白地域が存在し、平成 29 年実施のアンケートによると、買い物、通院等日常生活の移動は、70 歳以上で「自家用車」が減少し、「家族・知人の送迎」の割合が増加しています。今後、さらなる高齢化の進展に伴い、自家用車で自由に外出できない高齢者が増加し、通院等日常生活に支障を及ぼすことが想定されることから、需要に応じてドア・トゥ・ドアにより運行するデマンド交通の導入等、集落における生活利便性の維持を図ります。

### 公共交通機関同士の乗り継ぎ利便性・利用環境の改善

- 本町においては、町民の自動車移動への依存が課題となっています。町民が過度に自家用車に頼る状態から公共交通の利用に転換するため、バス同士や新たな公共交通システムとバスとの利用しやすい接続、乗り継ぎに関する負担の軽減や運行情報案内の充実、待合環境の改善等交通結節点の機能強化を図ります。
- 相互接続による公共交通機関の利便性の向上を図るための新たなバスターミナルについて、市街地への整備を検討します。

### 新駅設置および茨城空港の利用促進

- 本町を含む県西地域のさらなる発展と町民の利便性向上に向け、東北新幹線の新駅および東北本線の南古河駅設置の実現、更には茨城空港の利活用促進に向け、関係機関との協議・連携を図ります。

### 多様な主体の連携による持続可能性の確保

- 自家用車への依存により本町の既存バスの利用者は少ない状況にあることから、持続的な公共交通網の確保に向け、町民、交通事業者、行政が役割分担を図りながら、境町公共交通活性化協議会と連携し、各地域に適した持続可能な公共交通の構築を図ります。

---

## 人に優しい交通環境の形成

---

### 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

- 本町は市街地が比較的コンパクトにまとまっており、幹線道路沿い等において商店街が形成されるなど、徒歩や自転車でも移動しやすい環境が整っています。こうした状況を活かし、まちなかにおいて徒歩や自転車でも快適に移動することができる、回遊性のあるネットワークの形成を図ります。

### 共生社会に対応したバリアフリー化の推進

- 共生社会に対応したまちづくりを推進するため、歩行空間の確保や各種施設において段差の解消、スロープや点字ブロックの設置等、子どもから高齢者それに障害のある人まで、誰もが安心して利用できるよう、ユニバーサルデザイン等福祉的配慮に基づいた整備を推進します。

### (3) 道路区分別方針

---

#### 広域幹線道路

---

**【対象路線】**

- 広域幹線道路とは、広域的な移動交通を大量に処理するための高水準規格を備え、高い交通容量を有する幹線道路であり、高規格道路・国道が該当します。

**【整備方針】**

- 都市間を結ぶ路線として、多くの交通の円滑な処理が求められることから、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、整備を促進します。
- 

---

#### 地域幹線道路

---

**【対象路線】**

- 地域幹線道路とは、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であり、国道や県道が該当します。

**【整備方針】**

- 拠点間、拠点-居住地間連携に資する幹線道路として、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ります。
- 

---

#### 市街地幹線道路

---

**【対象路線】**

- 市街地幹線道路とは、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であり 1 級町道が該当します。

**【整備方針】**

- 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ます。
-

## 【参考】

### ■ 広域幹線道路

分類	道路名
高規格幹線道路	首都圏中央連絡自動車道
国道	国道 354 号バイパス, 新 4 号国道

### ■ 地域幹線道路

分類	道路名
国道	国道 354 号
県道	主要地方道結城野田線, 県道境間々田線, 主要地方道土浦境線, 県道伏木坂東線, 県道若境線, 県道中里坂東線

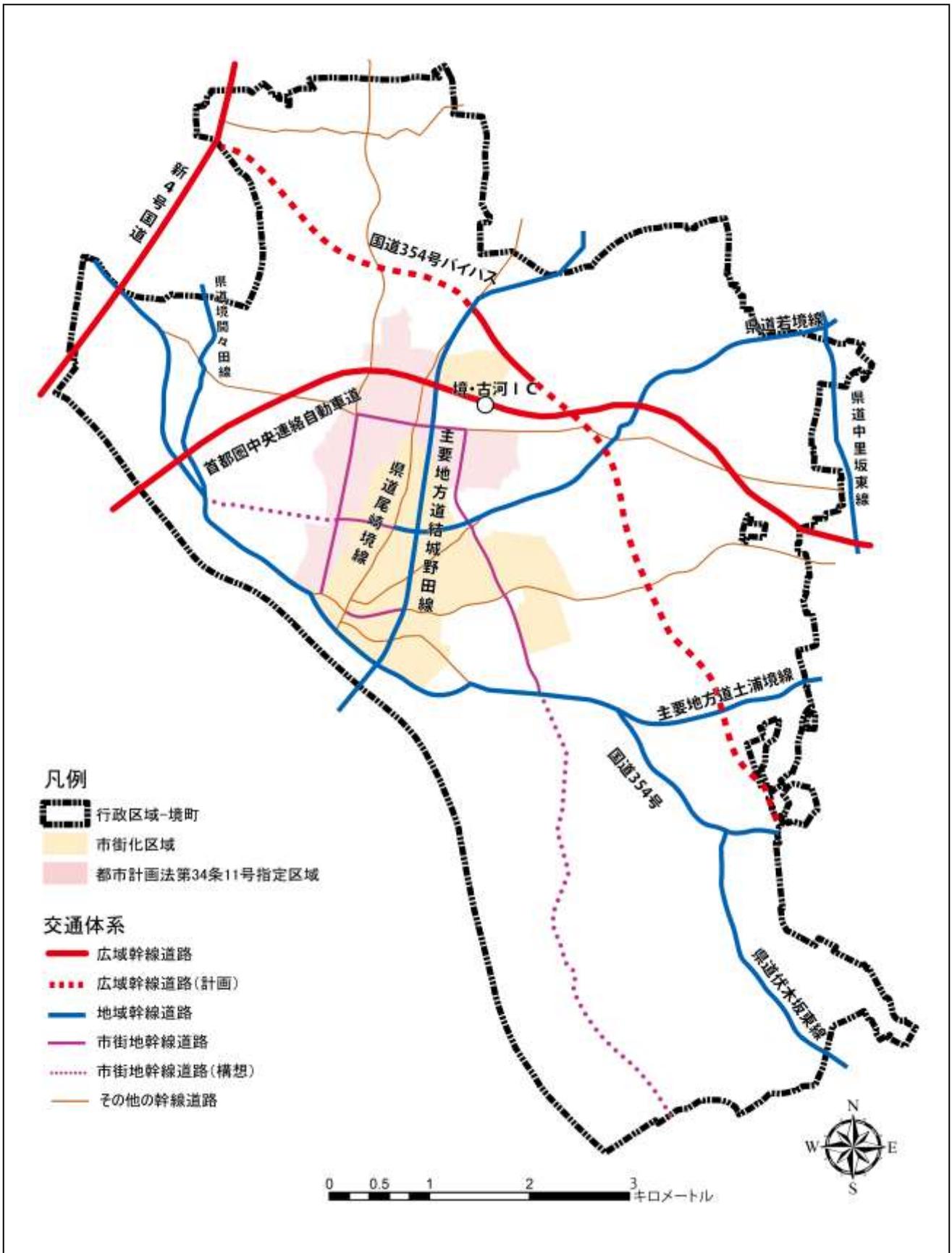
### ■ 市街地幹線道路

分類	道路名
町道	町道 1-2 号, 町道 1-3 号, 町道 1-9 号, 町道 1-10 号, 町道 1-11 号

### ■ その他の幹線道路

分類	道路名
県道	県道尾崎境線
町道	町道 1-1 号, 町道 1-2 号, 町道 1-3 号, 町道 1-10 号, 町道 1-20 号, 町道 1-21 号, 町道 1-22 号, 町道 1-25 号 等

■ 交通体系方針図



## 3 環境（自然環境・都市環境）の基本方針

### (1) 基本方針

自然環境が息づく 持続可能なまちづくり

### (2) 施策の方針

#### 公園・緑地の適正配置

##### 拠点となる公園・緑地づくり

- 本町の西部に広がる利根川の河川敷空間を活かし、水辺レクリエーション拠点として有効活用を図るための整備を進めます。
- 自然とのふれあい、グラウンドゴルフ場を中心とした拠点として、ふれあいの里の機能強化を検討します。また、広域交通の結節点であることから、今後の利用ニーズに応じ、バスターミナルとしての機能強化を検討します。
- 公園は災害時の避難拠点ともなることから、防災機能を併せ持つ公園等の整備を検討します。
- 町民1人あたりの都市公園面積は0.26㎡となっており、全国平均10.3㎡、県平均9.5㎡を大きく下回っていることから、既存の公園を都市公園に移行するとともに、市街地の空き地等を利活用した都市公園の増設について検討します。

##### 資源を活かした特色ある公園・緑地づくり

- 町内を流れる河川や利活用が可能な平地林等、さまざまな地域資源を活用した、地域のふれあい・憩いの場としての特色ある公園・緑地づくりを進めます。
- 里山や平地林を町民のレクリエーションの場、自然とのふれあいの場、子ども達の学習の場として保全活用するため、町民の森制度等の検討を行います。

##### 町民と一緒にあった身近な公園・緑地づくり

- 町民の身近にある公園については、町民と協働で維持・管理を実施し、管理体制の充実を図ります。

---

## 低炭素まちづくりの実現

---

### 自然エネルギーの利用促進

- 水素自動車とスマート水素ステーションを活用した温室効果ガスの排出抑制や、災害時における有効利用を見据え、本町が 100%出資する茨城さかいソーラー株式会社太陽光発電をはじめとする自然エネルギーの利用促進、熱供給システム・高効率機器の導入等、エネルギーの有効利用や自然環境に配慮したまちづくりに取り組みます。

### 豊かな自然環境の保全

- 市街化調整区域における農地や平地林は、温室効果ガスの吸収源としての役割も担っていることから、豊かな自然環境を維持・保全するため、必要に応じて風致地区の導入を検討します。

### 公共交通の利用促進

- 公共交通の利用は、町民の生活の足として、また、排出ガスの抑制にも寄与することから、公共交通の利用促進による低炭素なまちづくりを目指します。

---

## 都市施設の効率的な整備と管理

---

### 上水道施設の計画的な整備と水源の確保

- 施設更新事業の年次計画に沿って、整備を促進します。
- 県西広域水道用水供給事業および茨城県南西地域広域的水道整備計画により、安定的水源の確保を図ります。

### 下水道施設の計画的な整備と接続の推進

- 下水道については、2018年4月1日現在において公共下水道普及率が47.9%、農業集落排水普及率が16.6%となっています。公共用水域の水質保全、生活環境の改善に向け、公共下水道または農業集落排水への接続を促進します。
- 効率的な雨水排水および災害防止の観点から、公共下水道中央1号雨水幹線の維持修繕を図りながら、補完機能施設の整備に努めます。
- 利根左岸さしま流域下水道事業認可区域拡大に伴い、排水処理施設の増設計画を進めます。
- 下水道認可区域および農業集落排水事業区域以外の区域においては、合併処理浄化槽の設置を促進します。

### 公共施設の再配置・長寿命化

- 本町の公共施設の老朽化率は48.9%であり、施設維持のための財政圧迫が課題となっています。財政負担が大きくなると、それまで受けられていた行政サービスが廃止または有料化することが考えられ、結果として生活利便性の低下につながる恐れがあることから、将来の更新時における複合化、計画的かつ予防保全的な維持修繕により、持続可能な公共サービスの提供を図ります。
- 公共施設を再編・複合化する際には、災害リスクを十分に踏まえた立地を検討します。
- 公園および公民館等に設置されている遊具については、その多くが標準使用期間を経過して更新の時期を迎えていることから、計画的な維持管理・更新を図るため、公園施設長寿命化計画の策定を検討します。また、複合化に伴い、空き地が発生することから、複合化にあたっては、空き地の利用方策も併せた検討を行います。

### 都市基盤の老朽化への対応

- 道路や橋梁等、都市基盤の老朽化も進行していることから、各施設の定期点検を進めるとともに、点検結果に基づく計画的かつ予防保全的な維持修繕を行い、長寿命化を図ります。

## 4 都市防災の基本方針

### (1) 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

### (2) 施策の方針

#### 災害に備えたまちづくり

##### 地域防災計画に基づく施策の推進

- 本町のほぼ全域が浸水想定区域であり、利根川や渡良瀬川の氾濫によって深いところで10メートル超の浸水が予測されているため、水害に備えた避難対策等の推進を図ります。
- 地域防災計画については見直しを図り、計画に基づく災害予防施策の推進を図ります。

##### 防災拠点の整備

- 災害時の防災拠点となる公共施設や公共性の高い施設については、町民の避難場所として、救急救護活動の拠点として多様な機能が求められることから、水害避難タワーをはじめ災害応急活動の中核拠点となる町役場の防災機能の強化を図ります。また、災害現場での災害応急活動を行う地区拠点となる避難所の指定・整備を図ります。
- 特に本町においては、冠水による水害リスクが高いことから、河川防災ステーションの設置を促進します。同ステーションは、洪水時には市町村が行う水防活動を支援し、災害時には緊急復旧等を迅速に行う基地として、首都圏中央連絡自動車道のスマートインターチェンジ設置も含め、平常時には地域のコミュニティ拠点としての活用が期待されます。
- 利根川が氾濫した場合などの大規模水害に備え、古河市や坂東市と連携した広域避難所の確保に向けた取組を進めます。

##### 公園・緑地、広場等の防災空間の整備・確保

- 災害時における避難地の確保、各種災害応急活動の円滑な実施を図るため、都市公園等の体系的な整備を推進します。
- 火災による延焼防止を図るため、道路、公園・緑地、広場等の整備を推進するとともに、大規模施設の周辺緑地、農地、林地の保全に努め、延焼遮断効果の向上を図ります。

### 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

- 本計画と同時期に作成される立地適正化計画では、居住を誘導すべき区域として「居住誘導区域」を指定することになります。
- 本町はほぼ全域が浸水想定区域であり、利根川沿い（周辺）においては、浸水想定深の深い区域が指定されています。こうした状況を踏まえ、立地適正化計画において、浸水想定深 5 m 以上の区域については、災害を防止または軽減するための施設の整備状況・見込み等を総合的に勘案した居住誘導区域を指定し、新規定住者等のより安全性の高いエリアへの居住誘導を図ります。

### 防災性の向上に資する道路の確保

- 本町では、災害時の広域的な輸送に対応する第 1 次緊急輸送道路として、新 4 号国道と国道 354 号、県道尾崎境線、町道 1661 号が指定されています。また、町役場等の主要な拠点と接続する第 2 次緊急輸送道路として、主要地方道結城野田線、県道若境線が指定されています。これらの道路については、災害時の道路の信頼性向上を図るため、国や県等関係機関と連携しながら、緊急輸送道路としての整備を行います。
- 避難路、延焼遮断空間としての機能を強化するため、幅員の不十分な既存道路の拡幅を図ります。

### 河川の防災機能の強化

- 治水対策の強化を図るため、一級河川である利根川、宮戸川、女沼川については、国や県等の関係機関に働きかけながら、河川の改修整備を促進します。
- 準用河川染谷川および鶴戸川についても、河川の点検や改修等を実施します。特に染谷川については、集中豪雨による慢性的な家屋の浸水および道路・農耕地の冠水等が頻発していることから、河川改修計画と並行して優先的に被害を最小限に抑えるための調整池を設置する等の改修を推進します。

---

## 多様な主体との協働による地域防災力の向上

---

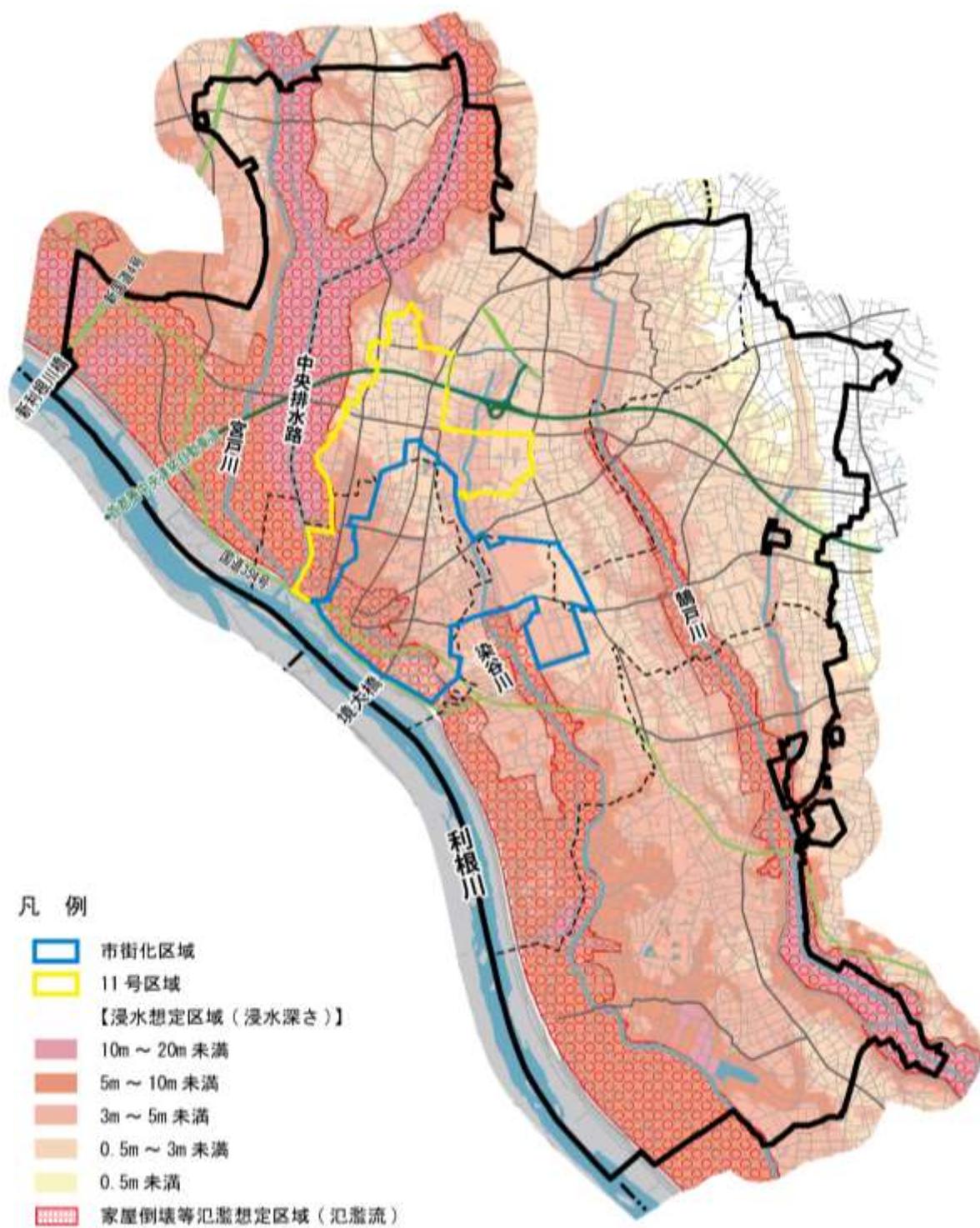
### ハザード情報の共有

- 浸水危険性の事前周知を図るとともに、町民の防災意識の向上を図るため、洪水時に浸水が想定される区域や想定される浸水深、避難場所、災害対策関係施設等を明示した水害ハザードマップ「逃げどきマップ」を町民や事業者へ提供するとともに、新しい状況を随時提供・共有できる体制を構築します。
- 災害時における町民への情報の伝達手段として、防災行政無線等の無線通信を基本としつつ、防災アプリ「Sakainfo」、アマチュア無線、緊急情報メールシステム等それぞれの通信機器の利点・欠点を考慮して、情報通信ネットワークの多様化、多層化に努めます。

### 3 助（自助・共助・公助）の推進

- 災害時には「自助（自分の身は自分で守る）」、「共助（広く助け合う）」、「公助（行政が支援する）」が連携を図りつつ一体となることで、害を最小限にすることが可能となります。このため、災害時に幅広い知識や技能をもって対応できるボランティアの養成および登録を行うとともに、円滑な救援活動が行えるよう平常時からボランティア団体や地域内企業間のネットワーク化を促進します。また、自主防災組織についても活動環境の整備を積極的に行います。

(参考) 浸水想定区域図



境町水害ハザードマップ(平成31年4月)をもとに作成

## 5 景観形成の基本方針

### (1) 基本方針

#### まちと田園が調和するふるさと景観形成

### (2) 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

##### 歴史性を活かした景観づくり

- かつて河岸そして宿場町として栄えた県道尾崎境線沿道等においては、歴史的建造物が残されています。こうした歴史的建造物を適切に継承していくために、景観計画、景観条例をはじめとする法整備を検討するとともに、町の魅力を高める資源として積極的な活用を図ります。

##### 住宅地の価値向上に資する景観づくり

- 土地区画整理事業等によって生み出された住宅地については、地区計画の活用等により、統一感のある周辺と調和した景観の形成を図ります。
- 市街地に点在する空き地、空き家は、良好な景観形成の阻害要因となることから、空き家の積極活用、空き地のポケットパーク化等により、潤いのある市街地景観づくりを進めます。

#### 自然景観の維持・継承

##### うるおいと安らぎのある田園景観、集落景観の保全

- 水田、屋敷林、農家住宅、里山等、田園景観を構成する大切な要素を継続して守り育むため、自然景観の維持・継承を図ります。
- 既存集落については、不必要な拡大を抑制し、コミュニティの維持・活性化に必要な土地利用を展開する際には、周辺の田園景観に配慮するなど、調和のとれた集落景観の形成を図ります。

### なごみのある水辺景観づくり

- 利根川をはじめとする河川沿いについては、町民や訪れる人の憩いの場として、茨城百景記念公園を保全しつつ、菜の花プロジェクト、さくらネットワーク等を推進することにより、みんなが親しめ、和めるような景観づくりを推進していきます。

---

## 多様な主体との協働による景観づくり

---

### 関連計画に基づく景観づくり

- 茨城県景観形成条例、屋外広告物法および茨城県屋外広告物条例等の計画の適切な運用による景観形成を図ります。

### 町民等との協働による景観形成

- 景観の重要性について、町民への継続的な情報発信による意識醸成を行い、建築協定や地区計画等、町民や事業者との協働による景観づくりを進めます。



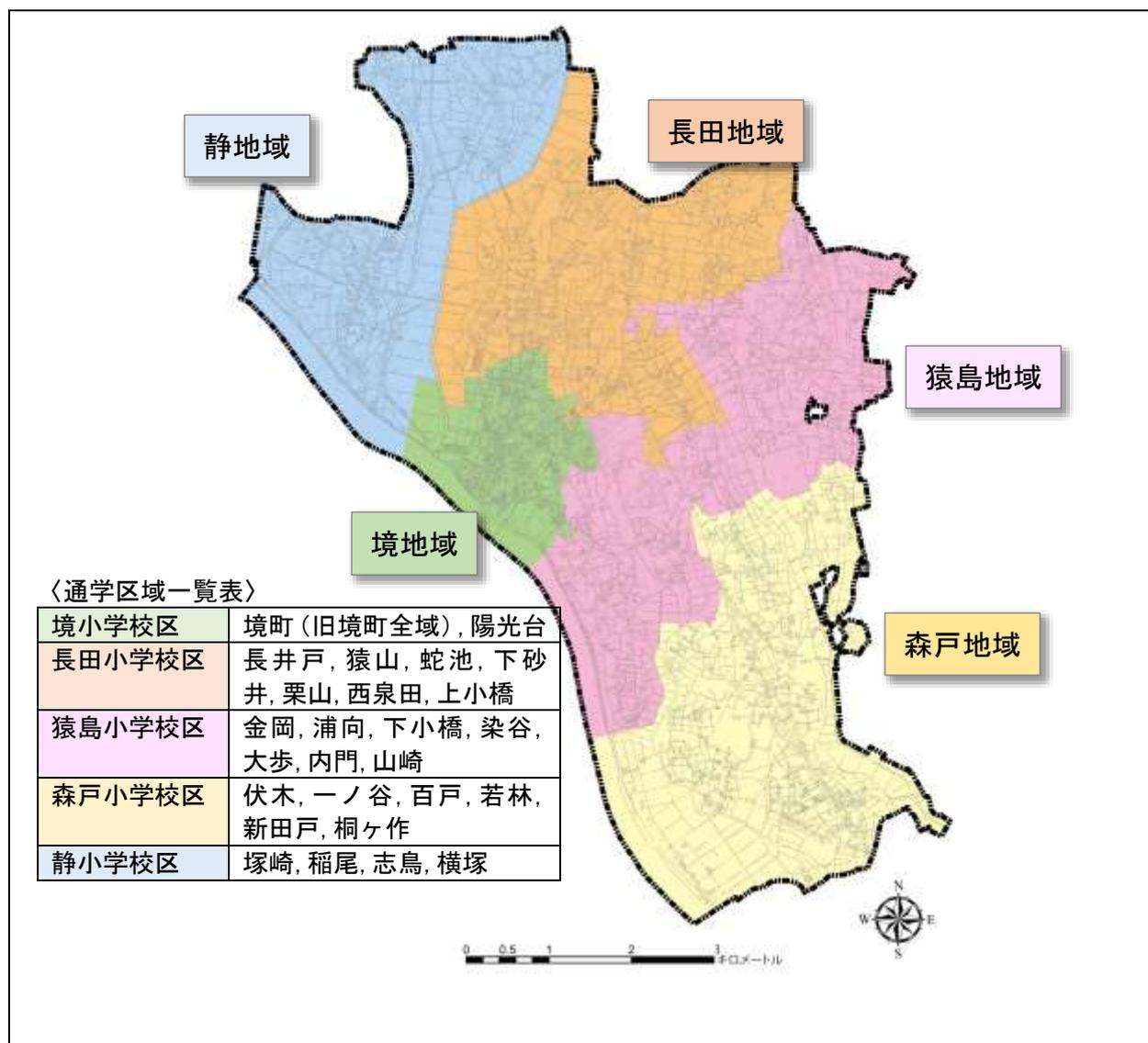
## 地域別構想

# 1 地域区分

地域別構想においては、全体構想で示した町全域を対象とした土地利用の考え方、部門別の整備方針等を基に、より生活に密着した「地域」を単位としたまちづくりの目標や方針を示します。

地域別構想は、小学校区単位で以下の5地域に区分して、地域別のまちづくり方針を策定しています。

## ■地域区分図



## 2 境地域

### (1) 地域の概況

境地域は、町の中心に位置します。地域内には、町の玄関口である道の駅さかい、さかい河岸レストラン茶蔵、役場、茨城西南医療センター病院等、町の主要な施設が立地しています。また、地域の南部には利根川が流れており、観光交流およびレクリエーションの場としての活用が期待できます。

利根川沿いには国道 354 号が通っていて、地域の中央には主要地方道結城野田線および県道尾崎境線が通っています。

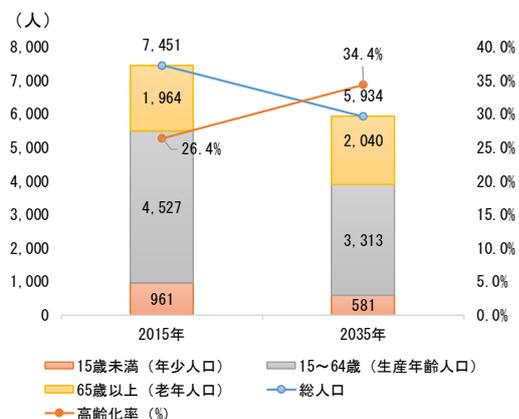
また、地域の中心を路線バスが通っており、境車を起点に本町の最寄り駅となる古河駅、東武動物公園駅、川間駅、春日部駅に乗り入れしています。

地域の西部は 11 号区域に指定されており、市街化調整区域であるものの、住宅が立地可能な状況にあります。

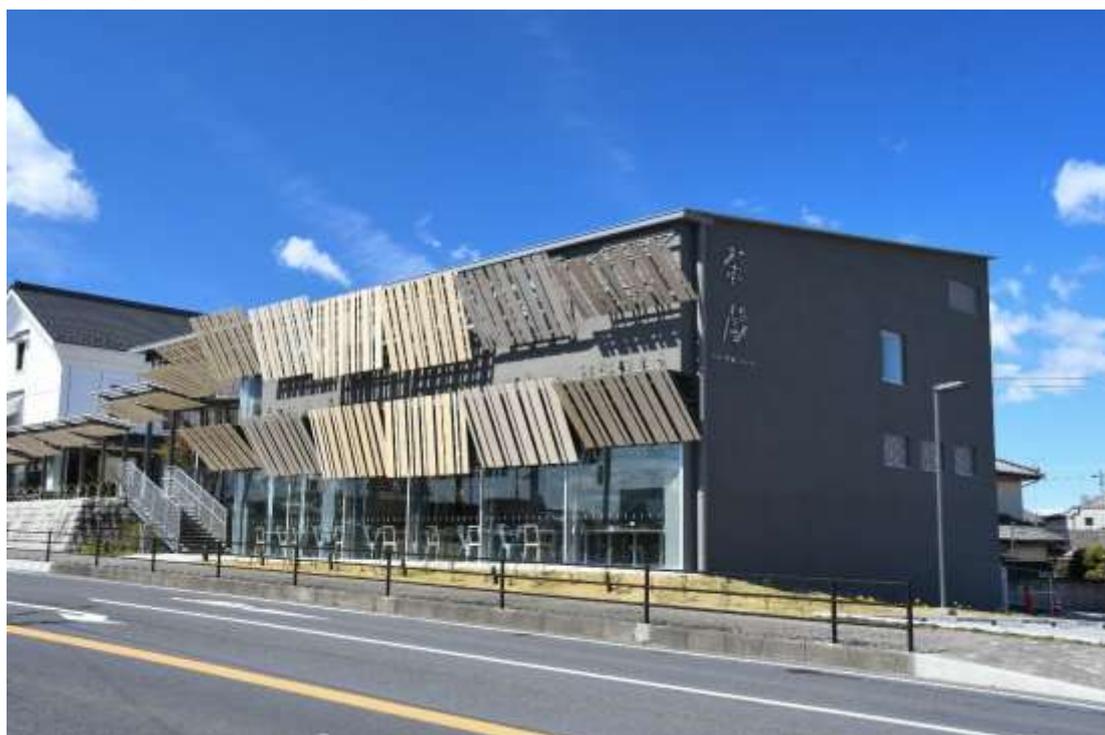
地域の全域が浸水想定区域であり、特に南部は浸水深 5 m 以上の区域に指定されています。

### (2) 人口動向

2015 年の人口は 7,451 人であり、最も多くの人口を有しているものの、将来的には人口減少が想定されています。

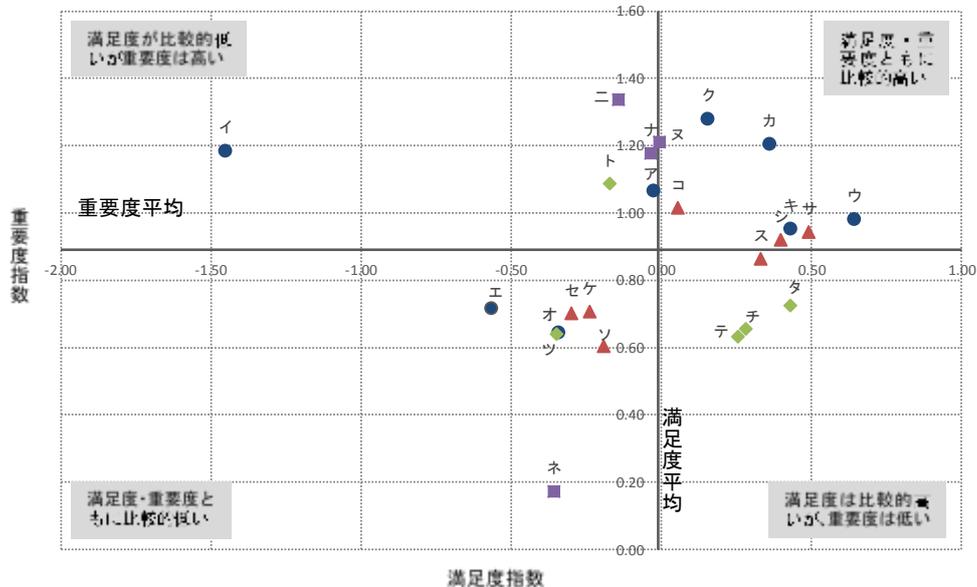


#### ■ さかい河岸レストラン茶蔵



### (3) 町民意向

地域の取組に対する満足度・重要度の状況を見ると、満足度が比較的低く、重要度が高い（取組の優先順位が高い）取組として、「自然災害に対する防災対策」や「騒音、悪臭等の公害対策」が挙げられています。一方、重要度、満足度がともに高い取組として「買い物の便利さ」、「病院等の医療福祉施設の充実」が挙げられており、施設が多く立地する、生活利便性の高い地域として評価されている状況にあります。



凡例			
利便性：●			
ア. 通勤・通学の便利さ	イ. 鉄道（駅）の利用しやすさ	ウ. 自動車の利用しやすさ	エ. 路線バスの運行本数
オ. 路線バスのルート	カ. 買い物の便利さ	キ. 役所など行政窓口の充実	ク. 病院など医療福祉施設の充実
都市基盤：▲			
ケ. 広場や公園などの遊び場	コ. 生活道路の整備	サ. 上水道の整備	シ. 下水道の整備
ス. 学校など教育施設の整備	セ. 図書館など文化施設の整備	ソ. 運動・スポーツ施設の整備	
快適性：◆			
タ. 緑や水辺などの豊かな自然環境	チ. 自然的景観の美しさ	ツ. 街並み景観の美しさ	テ. 宅地の広さやゆとり
ト. 騒音、悪臭などの公害対策			
安全性：■			
ナ. 交通安全対策	ニ. 自然災害に対する防災対策	ヌ. まちの防犯対策	ネ. 空き家などの管理及び抑制対策

### (4) 地域の課題

- 町の中心として、多くの都市機能の集積を活かした地域づくりが求められます。
- 町の中心として、人口密度の維持、特に活力創出に資する若年層の定住が求められます。
- 利根川の親水空間を活かした地域づくりが求められます。
- 自然災害に対する防災対策の推進が求められます。

## (5) 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

## (6) 基本方針

### 魅力ある中心市街地・拠点の形成

#### 立地適正化計画との連携による都市機能の維持・誘導

- 将来的な少子高齢化、人口減少が予想される本町においては、町民の生活拠点となる役場周辺や茨城西南医療センター病院周辺、市街地南部における商業集積地での拠点性の向上および生活利便性の高い地域への居住の誘導を図りながら、集約連携型都市構造への移行を推進していくことが求められます。
- まちづくりの目標を実現していくためには、拠点機能の維持・向上と拠点間ネットワークの充実に資する実効性の高い施策展開が求められることから、その具体計画として位置づけられる「立地適正化計画」との十分な連携を図りながら、本計画で位置づけた土地利用方針に即した具体的な誘導方策を展開していくものとします。

#### 市街地における人口密度の確保

- 本町の将来人口推計を見ると、特に本地域の市街地における人口減少が予測されています。市街地における人口減少（人口密度の低下）は町の賑わいの低下や現在ある生活利便施設の撤退につながる恐れがあります。一方、本町では近年多面的な施策の展開により、人口が増加傾向にあります。この人口増加傾向を今後とも維持するため、空き家の活用や拠点における施設集積、誘導等、市街地としての魅力向上により人口密度の維持・確保を図ります。
- 陽光台土地区画整理事業区域については、未だ住宅未利用地が残されていることから、ゆとりある良好な低密度住宅地としての利活用を促進します。

#### 幹線道路沿道における活力ある商店街の形成

- かつて河岸そして宿場町として栄えた主要地方道結城野田線、県道尾崎境線沿道等については、町民の買い回りサービスを支える商店街が形成されています。特に県道尾崎境線沿道においては空き家や空き地が見られることから、未利用地の積極的な利活用により活力ある商店街づくりを進めます。
- 県道尾崎境線等に残る歴史的建造物の保全・活用を推進する等、日光東街道の歴史性を活かした街並み形成による魅力ある商店街づくりを進めます。

---

## 安心・快適な交通ネットワークの形成

---

### 市街地と広域的な幹線道路を結ぶ都市計画道路の必要に応じた見直し

- 町の骨格を成す都市計画道路の整備を促進するとともに本地域に位置付けられている宮本町・大歩線等の一部の路線については、今後必要に応じて変更・廃止を行います。

### 東西の連絡を強化する幹線道路の整備検討

- 本地域の市街地と国道 354 号をつなぐ道路について整備を検討します。

### 安全・安心な歩道の整備

- 都市計画道路や主要な町道を組み合わせながら、安心・快適に徒歩や自転車で学校や主要な公共施設、日常の買い物、歴史や自然的資源等を回遊できる地域づくりを進めます。
- 利根川沿いにおいてはサイクリングロードを最大限活用し、安心して快適に回遊できるネットワークの形成を目指します。

### 市街地における公共交通の維持

- 本町では、境車庫を基点に、古河駅および東武動物公園駅、川間駅、春日部駅を結ぶ路線バスが運行しています。現在運行している路線は、本地域市街地内を走っており、拠点と拠点、拠点とまちなかの居住地を結ぶとともに、本町と近隣市町村、最寄り駅を結ぶ重要な路線であることから、立地適正化計画を活用したバス路線周辺への居住の誘導や利用促進施策等により維持し、さらなる充実を図ります。

### 公共交通機関同士の乗り継ぎ利便性・利用環境の改善

- 相互接続による公共交通機関の利便性の向上を図るための新たなバスターミナルについて、本地域の市街地への整備を検討します。

---

## 自然的資源・歴史的資源と共生する地域づくり

---

### 利根川の親水空間や「道の駅さかい」、「河岸の駅さかい」等と一体となった観光・スポーツレクリエーション拠点の形成

- 本町の西部を流れる利根川周辺については、町民や訪れる人の憩いの場、レクリエーションの場として、サイクリングロードを最大限活用し、観光拠点等を回遊させることで交流人口の増加を目指します。
- 境地域においては、「道の駅さかい」、「さかい河岸レストラン茶蔵」、「河岸の駅さかい」を観光情報発信および交流の場として強化するとともに、茨城百景記念公園、高瀬舟「さかい丸」、河川敷を利用した菜の花プロジェクトの推進等による観光およびスポーツレクリエーション拠点の形成を図ります。

### 神社仏閣等の歴史的資源を活かした地域づくりの推進

- 本地域は、河岸、宿場町として栄えた地域であることから、吉祥院、香取神社等の神社仏閣や古い商家等の歴史的資源が多く、これらを活用したまちづくりを進めます。

## 安心して暮らせる居住地の形成

### 安全・安心な市街地環境の確保

- 本地域の市街地は、町の生活の拠点であるものの、浸水想定区域に指定されており、特に役場周辺等の中心地においても災害危険性の高い状況にあります。そのため、防災アプリの導入等により全町民に危機感を確実に伝えるとともに、水害避難タワー等の避難所、備蓄施設や備蓄品の確保等により、災害時に一人の犠牲者もなく避難できる、安心して暮らせる市街地環境の形成を目指します。

### 共生社会に対応したまちづくり

- 共生社会に対応したまちづくりを推進するため、歩行空間の確保や各種施設における段差の解消、スロープや点字ブロックの設置等、子どもから高齢者それに障害のある人まで、誰もが安心して利用できるよう、ユニバーサルデザイン等福祉的配慮に基づいた整備を推進します。

### 若年層の定住に資する環境整備

- 近年の多面的な施策の展開によって、若年層の新規定住者が増えている状況にあります。この状況を維持していくため、立地適正化計画との連携による子育て支援施設の維持・充実や従業地までの移動手段の確保、新規居住地の整備等、総合的な定住促進に資する取組を一体的に推進します。

### 区域指定の必要に応じた見直し

- 本地域の西部には、区域指定（11号区域）がされており、誰でも住宅や共同住宅等一定の用途の建築物を建築することができる状況にあります。区域指定は既存集落の維持・活性化に重要な役割を果たしていることから、区域指定に基づく土地利用により、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。
- 同区域の内、利根川沿い（周辺）のエリアについては、氾濫水により、家屋の倒壊等の危険がある家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、人命・財産への被害リスクが特に高いため、見直し（家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されるエリアの11号区域からの除外）を検討します。また、同区域の集落分類は、第2種低層住居専用地域と同じ建築物が立地可能な「市街地周辺集落」に指定されていますが、幹線道路沿いは必要に応じて更に事務所等の立地が可能となる「沿道集落」への見直しを行います。

## ■方針図



### 3 長田地域

#### (1) 地域の概況

長田地域は、町の北部に位置します。地域内には境町総合運動場、ふれあいの里等町の主要施設が立地しています。

2015年に首都圏中央連絡自動車道境古河インターチェンジおよび国道354号バイパスが整備され、現在その周辺において工業系の土地利用が進んでおり、新たな産業拠点としての役割が期待されています。

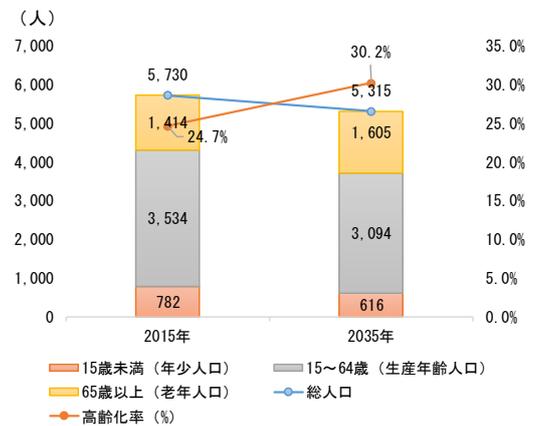
また、地域内には路線バスの発着所となる境車庫があり、境地域の中心部を通って最寄り駅となる古河駅、東武動物公園駅、川間駅、春日部駅に乗り入れしています。

地域の南部は11号区域に指定されており、市街化調整区域であるものの、住宅が立地可能な状況にあります。

地域の北東部以外は浸水想定区域であり、浸水深0.5～3m未満の区域に指定されています。

#### (2) 人口動向

2015年の人口は5,730人であり、将来的には人口減少が想定されているものの、その減少率は比較的低い状況にあります。

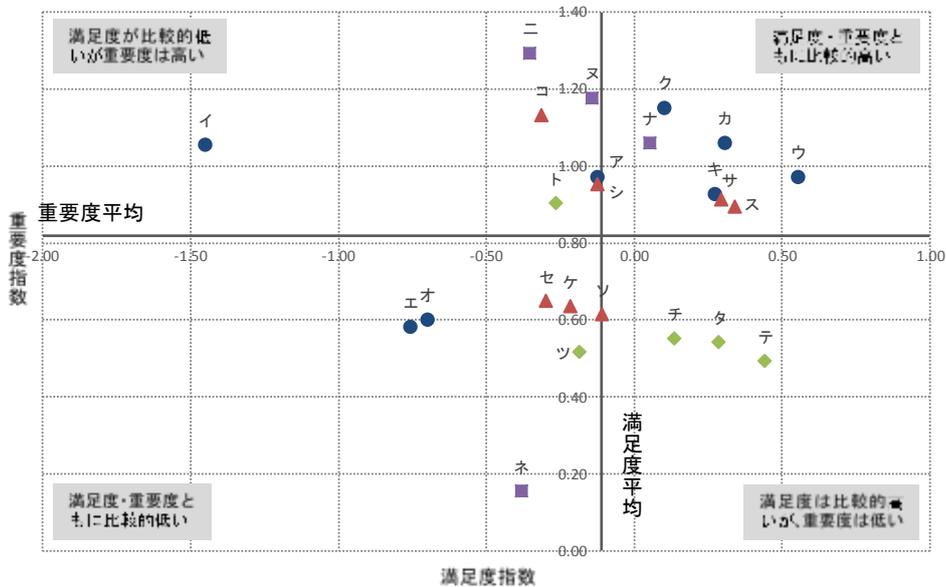


■ 境古河インターチェンジ周辺



### (3) 町民意向

地域の取組に対する満足度・重要度の状況を見ると、満足度が比較的低く、重要度が高い（取組の優先順位が高い）取組として、「自然災害に対する防災対策」や「生活道路の整備」、「騒音、悪臭等の公害対策」が挙げられています。一方、重要度、満足度がともに高い取組として「自動車の利用しやすさ」や「買い物の便利さ」、「病院等の医療福祉施設の充実」が挙げられており、生活利便性の高い地域として評価されている状況にあります。



凡例			
利便性：●			
ア. 通勤・通学の便利さ	イ. 鉄道（駅）の利用しやすさ	ウ. 自動車の利用しやすさ	エ. 路線バスの運行本数
オ. 路線バスのルート	カ. 買い物の便利さ	キ. 役所など行政窓口の充実	ク. 病院など医療福祉施設の充実
都市基盤：▲			
ケ. 広場や公園などの遊び場	コ. 生活道路の整備	サ. 上水道の整備	シ. 下水道の整備
ス. 学校など教育施設の整備	セ. 図書館など文化施設の整備	ソ. 運動・スポーツ施設の整備	
快適性：◆			
タ. 緑や水辺などの豊かな自然環境	チ. 自然的景観の美しさ	ツ. 街並み景観の美しさ	テ. 宅地の広さやゆとり
ト. 騒音、悪臭などの公害対策			
安全性：■			
ナ. 交通安全対策	ニ. 自然災害に対する防災対策	ヌ. まちの防犯対策	ネ. 空き家などの管理及び抑制対策

### (4) 地域の課題

- 境古河インターチェンジの開通を活かした土地利用の推進が求められます。
- 文化村やふれあいの里等の既存資源の立地・集積を活かした地域づくりが求められます。
- 既存集落の生活利便性・快適性の維持に資する取組が求められます。
- 高齢化を迎える町民の移動手段の確保が求められます。
- 農地や自然的資源等を活かした地域づくりが求められます。
- 自然災害に対する防災対策の推進が求められます。

## (5) 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

## (6) 基本方針

### 町の活力創出・生活利便性の向上に資する拠点形成

#### 新産業用地における良好な操業環境と居住環境の形成及び公園の機能強化

- 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。
- 境古河 IC 周辺地区に整備する公園については、避難所としての機能強化を図るため都市公園に指定し、災害応急対策に必要な備蓄倉庫及びその他必要な施設の整備を進めます。
- 境古河インターチェンジから半径 1km 以内の指定路線区域については、大規模な物流施設が立地可能な環境であることから、良好な操業環境および住環境の形成を図ります。
- 猿山・蛇池地区についても、市街化調整区域における地区計画の導入により、町の経済の発展に資する施設の誘致を図るとともに、近接する土地についても、新たな産業用地として整備を検討します。
- 国道 354 号バイパスの沿道において、周辺住宅地や田園環境への影響を考慮しながら、土地区画整理事業や市街化調整区域における地区計画等の導入により町の活力の向上に資する土地利用を図ります。
- すでに産業系の立地が存する栗山地区について、周辺住宅地や田園環境への影響を考慮しながら、操業環境の安定、生産施設の拡大整備等に対応するため、市街化調整区域における地区計画の導入を検討します。

#### 文化村、茨城県境合同庁舎、境警察署等を中心とした都市生活サービス環境の形成

- 文化村、茨城県境合同庁舎、同境工事事務所、境警察署周辺については、町役場周辺との役割分担を踏まえながら施設集積を図るとともに、地域にふさわしい沿道景観の創出や各施設の緑化を進めます。
- 文化村及び境町総合運動場並びに境警察署周辺は、まちなかの拠点を補完する行政機能やスポーツ・文化交流施設等が集約していることから、市街化調整区域における地区計画の導入により、地域の活性化及び交流人口の拡大につながる都市生活サービス環境の形成を図ります。

#### 境町総合運動場における機能拡充

- 境町総合運動場は、文化学習・スポーツ振興の拠点として多くの町民に利用されています。また、地域防災計画において一時避難場所に指定されていることから、避難所としての機能強化を図るため、災害応急対策に必要な備蓄倉庫及びその他必要な施設の整備を進めます。
- 当該運動場は、2020 年東京オリンピック・パラリンピックの事前キャンプ地に内定していることから、さらなる機能充実に向けた競技施設の新規整備を図ります。
- 当該運動場および文化村については、周辺に都市公園がないことから、都市公園へ移行し、管理・保全を図ります。

### 交流の場としてのふれあいの里の機能充実

- ふれあいの里は、自然とのふれあい、グラウンドゴルフ場を中心としたレクリエーションの拠点として機能維持に努め、さらなる機能強化を図ります。

### 国際友好交流の証として歴史的資源の保全・活用

- モンテネグロ会館は、長田小学校とアルゼンチン共和国が 1933 年より 80 年以上交流を続けてきた歴史的資源として、更には国際友好交流の証として保全、継承するまちづくりを進めます。

---

## 安心・快適な交通ネットワークの形成

---

### 安全・安心な歩道の整備

- 都市計画道路や主要な町道を組み合わせながら、安心・快適に徒歩や自転車で学校や主要な公共施設、日常の買い物、歴史や自然的資源等を回遊できる地域づくりを進めます。

### 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

- 国道 354 号バイパスについては、境古河インターチェンジのアクセス道路として、また古河市と坂東市を結ぶ重要路線として、早期の開通を促進します。

### 南北の連絡を強化する幹線道路の整備促進

- 主要地方道結城野田線バイパスについては、安全で円滑な交通の確保、境古河インターチェンジへのアクセス向上に資する道路として、引き続き歩道拡幅整備を促進します。

### 町民の生活利便性の確保に向けたデマンド交通等導入の検討

- 本地域の集落は、公共交通の空白地域になっており、人口密度が低いことから、バス交通では事業が成立しにくい状況にあります。
- 今後、さらなる高齢化の進展に伴い、自家用車で自由に外出できない高齢者が増加し、通院等日常生活に支障をきたすことが想定されることから、需要に応じてデマンド交通等の導入を検討します。
- デマンド交通等の導入にあたっては、既存の一般タクシーや路線バスとの役割分担に十分配慮しつつ、適正な運賃設定、効率的な運営委託方式の検討等、導入による過度な財政負担を招かぬよう調整を図ります。また、各種生活利便機能の宅配サービス（移動スーパーなど）を行うなど、町民の生活利便性の確保に向けた多様な方策を検討します。

---

## 安心して暮らせる居住地の形成

---

### 既存集落の居住環境の整備・保全

- 既存集落については、不必要な拡大を抑制するとともに、コミュニティの維持・活性化に必要な土地利用を展開する際には、周辺の田園景観に配慮するなど、調和のとれた集落景観の形成を図り、居住環境の整備・保全に努めます。
- 今後、町民の高齢化や過疎化等に伴って、空き家の発生が予想されることから、空き家の実態調査に努めながら、適切な管理と活用に取り組みます。

### 災害時における避難所の維持・充実

- 本地域の北東部以外は浸水想定区域に指定されており、大雨等の災害時には迅速に避難できる環境の形成が求められています。そのような状況を受け、地域内の小学校や中学校、公民館を避難所として指定するとともに、古河市や坂東市と連携した広域避難所の確保に向けた取り組みを進めています。
- 既存避難所についてはその機能の維持・充実を図るとともに、必要に応じ、関係機関との連携のもと、新たな避難所の確保に努めます。
- 避難所となる都市公園等については、機能強化を図るため災害応急対策に必要な備蓄倉庫及びその他必要な施設の整備を進めます。

### 区域指定の必要に応じた見直し

- 本地域の西部には、区域指定（11号区域）がされており、誰でも住宅や共同住宅等一定の用途の建築物を建築することができる状況にあります。区域指定は既存集落の維持・活性化に重要な役割を果たしていることから、区域指定に基づく土地利用により、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。
- 同区域については、将来的な人口減少を見据えた見直しを行います。また、同区域の集落分類は、第2種低層住居専用地域と同じ建築物が立地可能な「市街地周辺集落」に指定されていますが、幹線道路沿いは必要に応じて更に事務所等の立地が可能となる「沿道集落」への見直しを行います。

---

## 自然と共生する地域づくり

---

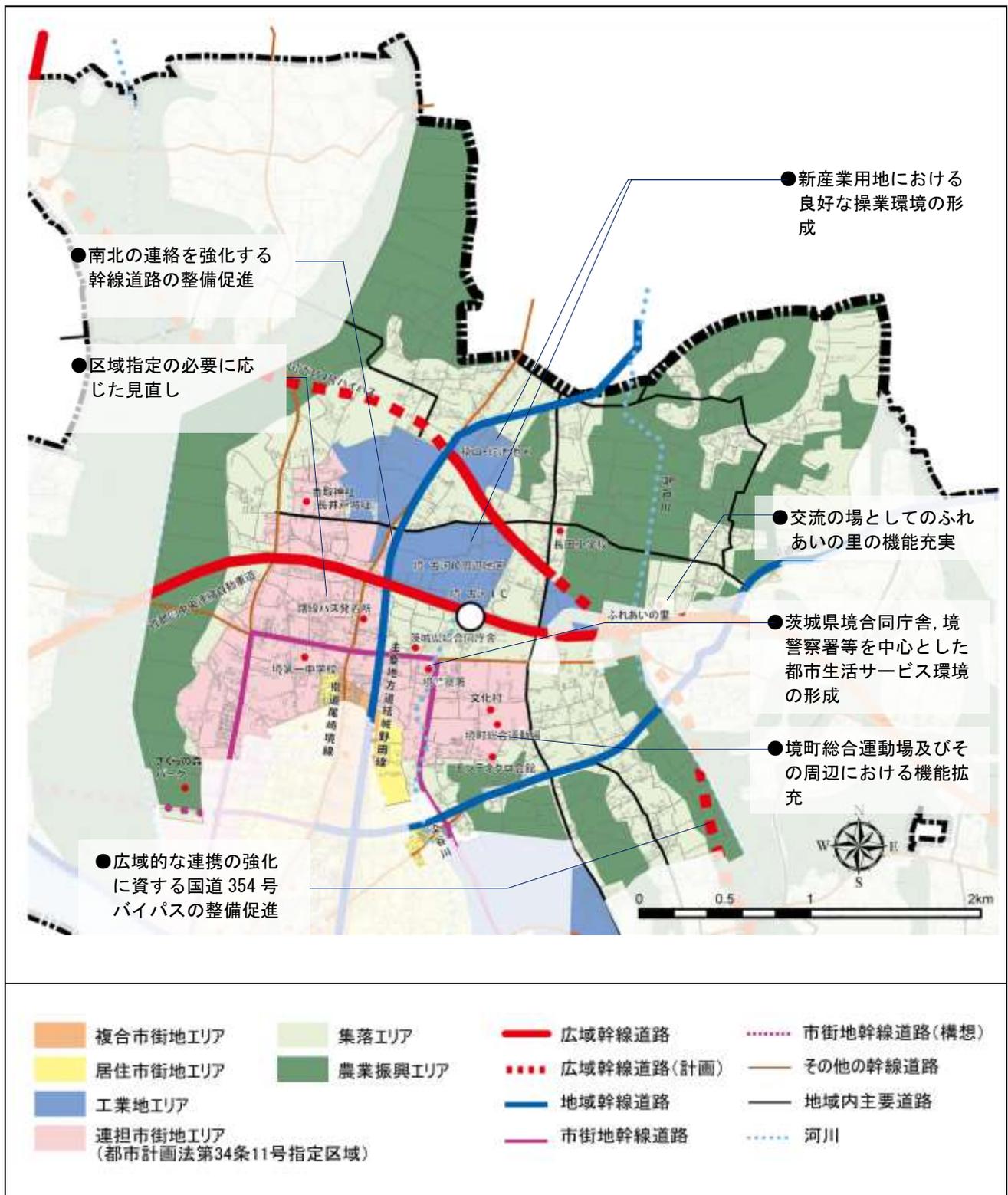
### 優良農地の保全と活用

- 本地域に広がる優良農地については、本町の農業を支える生産の場として、また、本町の良好な景観を構成する大きな要素として、将来にわたって適切な管理・保全を図ります。
- 農業生産の場となる農地については、今後も積極的な利用に基づく管理・保全を図りながら、耕作放棄地の発生抑制に努め、質の高い営農環境の維持・向上を推進します。

### 平地林、斜面林等の地域の自然的資源の保全活用

- 長井戸沼とその周辺の斜面緑地や文化村周辺の平地林等の自然的資源、一言主神社、長井戸城跡、大蛇伝説の池等の歴史的資源については、その保全と活用を図ります。

## ■方針図



## 4 猿島地域

### (1) 地域の概況

猿島地域は町の中央に位置します。長田地域とまたがってふれあいの里が整備され、町内外の多くの方から利用されています。また、地域中央には染谷工業団地・下小橋工業団地が立地しています。

地域の南部を国道 354 号、北部を首都圏中央連絡自動車道が通り、また、地域を縦断する形で国道 354 号境岩井バイパスが整備される予定となっています。

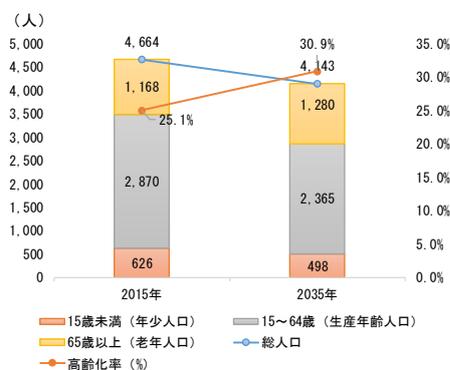
地域内には複数の集落が形成されていますが、公共交通は通っていない状況にあります。

地域の北東部以外は浸水想定区域であり、特に南部は浸水深 3 m 以上の区域に指定されています。

### (2) 人口動向

2015 年の人口は 4,664 人であり、将来的な人口減少が想定されています。

高齢化率は 2035 年時点で 30.9%と、町民の約 3 割が高齢者となることが想定されています。

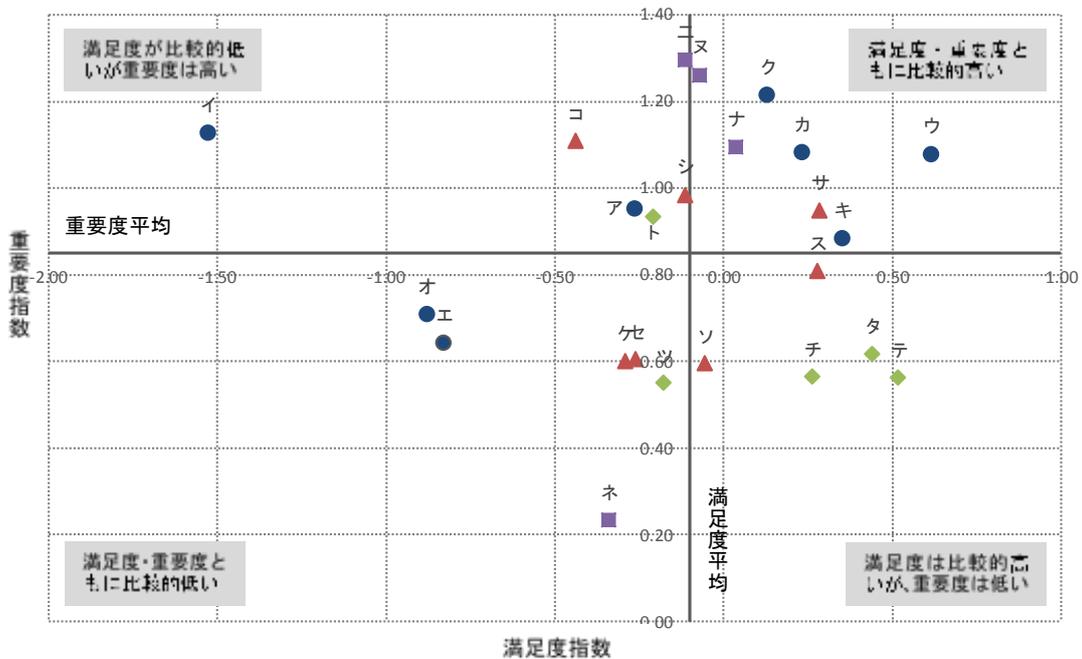


#### ■猿島地域の茶畑



### (3) 町民意向

地域の取組に対する満足度・重要度の状況を見ると、満足度が比較的低く、重要度が高い（取組の優先順位が高い）取組として、「自然災害に対する防災対策」や「生活道路の整備」等の安全性・都市基盤の充実に対するものや、「通勤・通学の便利さ」等が挙げられています。一方、重要度、満足度がともに高い取組として「自動車の利用しやすさ」や「買い物の便利さ」、「病院等の医療福祉施設の充実」が挙げられており、生活利便性の高い地域として評価されている状況にあります。



凡例			
利便性：●			
ア. 通勤・通学の便利さ	イ. 鉄道（駅）の利用しやすさ	ウ. 自動車の利用しやすさ	エ. 路線バスの運行本数
オ. 路線バスのルート	カ. 買い物の便利さ	キ. 役所など行政窓口の充実	ク. 病院など医療福祉施設の充実
都市基盤：▲			
ケ. 広場や公園などの遊び場	コ. 生活道路の整備	サ. 上水道の整備	シ. 下水道の整備
ス. 学校など教育施設の整備	セ. 図書館など文化施設の整備	ソ. 運動・スポーツ施設の整備	
快適性：◆			
タ. 緑や水辺などの豊かな自然環境	チ. 自然的景観の美しさ	ツ. 街並み景観の美しさ	テ. 宅地の広さやゆとり
ト. 騒音、悪臭などの公害対策			
安全性：■			
ナ. 交通安全対策	ニ. 自然災害に対する防災対策	ヌ. まちの防犯対策	ネ. 空き家などの管理及び抑制対策

### (4) 地域の課題

- 既存集落の生活利便性・快適性の維持に資する取組が求められます。
- 高齢化を迎える町民の移動手段の確保が求められます。
- 農地や自然的資源等を活かした地域づくりが求められます。
- 自然災害に対する防災対策の推進が求められます。

## (5) 地域の将来像

工業と農業が調和した 産業振興のまち

## (6) 基本方針

### 水と緑のレクリエーション拠点の整備

#### 地域の魅力を高め、活力をうながす農業公園の整備検討

- 境地域の道の駅との連携のもと、玄関口としての拠点性を高めるために、農産物の直売所や農業体験のできる菜園、心身のリフレッシュを図る温浴施設等のある農業公園（アグリパーク）の整備を検討します。

#### ふれあいの里との連携、周辺の田園環境との調和した水辺の公園整備の検討

- 境古河インターチェンジとの近接性を活かし、様々な人々の交流の場としての機能強化を図るため、ふれあいの里の南側において、周辺の田園環境と調和した水辺の公園づくりを検討します。
- ふれあいの里は境古河インターチェンジに近接しており、広域交通の結節点でもあることから、今後の利用者ニーズに応じ、バスターミナルとしての機能強化を図ります。

---

## 町と地域の発展を支える工業地の整備

---

### 既存工業団地および新産業用地における良好な操業環境の形成

- 本地域に位置する染谷工業団地および下小橋工業団地については、周辺住宅地や田園環境への影響を考慮しながら、操業環境の安定、生産施設の拡大整備等に対応するため、市街化区域の編入、市街化調整区域における地区計画の導入を検討します。
- 国道 354 号および国道 354 号バイパスの沿道において、周辺住宅地や田園環境への影響を考慮しながら、土地区画整理事業や市街化調整区域における地区計画等の導入により町の活力の向上に資する土地利用を図ります。

---

## 安心・快適な交通ネットワークの形成

---

### 安全・安心な歩道の整備

- 都市計画道路や主要な町道を組み合わせながら、安心・快適に徒歩や自転車で学校や主要な公共施設、日常の買い物、歴史や自然的資源等を回遊できる地域づくりを進めます。

### 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

- 国道 354 号境岩井バイパスについては、境古河インターチェンジのアクセス道路として、また地域幹線道路を結ぶ地域にとって重要な路線であることから早期の開通を促進します。

### 南北の連絡を強化する幹線道路の整備検討

- 本地域を縦断する新たな道路について、整備を検討します。

### 町民の生活利便性の確保に向けたデマンド交通等導入の検討

- 本地域を含む町の集落地域においては、公共交通の空白地域になっており、人口密度が低いことから、バス交通では事業が成立しにくい状況にあります。
- 今後、さらなる高齢化の進展に伴い、自家用車で自由に外出できない高齢者が増加し、通院等日常生活に支障を及ぼすことが想定されることから、需要に応じてデマンド交通等の導入を検討します。
- デマンド交通等の導入にあたっては、既存の一般タクシーや路線バスとの役割分担に十分配慮しつつ、適正な運賃設定、効率的な運営委託方式の検討等、導入による過度な財政負担を招かぬよう調整を図ります。また、各種生活利便機能の宅配サービス（移動スーパーなど）を行うなど、町民の生活利便性の確保に向けた多様な方策を検討します。

---

## 安心して暮らせる居住地の形成

---

### 既存集落の居住環境の整備・保全

- 既存集落については、不必要な拡大を抑制するとともに、コミュニティの維持・活性化に必要な土地利用を展開する際には、周辺の田園景観に配慮するなど、調和のとれた集落景観の形成を図り、居住環境の整備・保全に努めます。
- 今後、町民の高齢化や過疎化等に伴って、空き家の発生が予想されることから、空き家の実態把握に努めながら、適切な管理と活用に取り組みます。

### 災害時における避難所の維持・充実

- 本地域の北東部以外は浸水想定区域に指定されており、大雨等の災害時には迅速に避難できる環境の形成が求められています。そのような状況を受け、地域内の小学校や公民館を避難所として指定するとともに、坂東市や古河市と連携した広域避難所の確保に向けた取り組みを進めています。
- 既存避難所については、その機能の維持・充実に努めるとともに、必要に応じ、関係機関との連携のもと、新たな避難所の確保に努めます。

---

## 自然・歴史的資源と共生する地域づくり

---

### 優良農地の保全と活用

- 本地域に広がる優良農地については、本町の農業を支える生産の場として、また、本町の良好な景観を構成する大きな要素として、将来にわたって適切な管理・保全を図ります。
- 農業生産の場となる農地については、今後も積極的な利用に基づく管理・保全を図りながら、耕作放棄地の発生抑制に努め、質の高い営農環境の維持・向上を推進します。

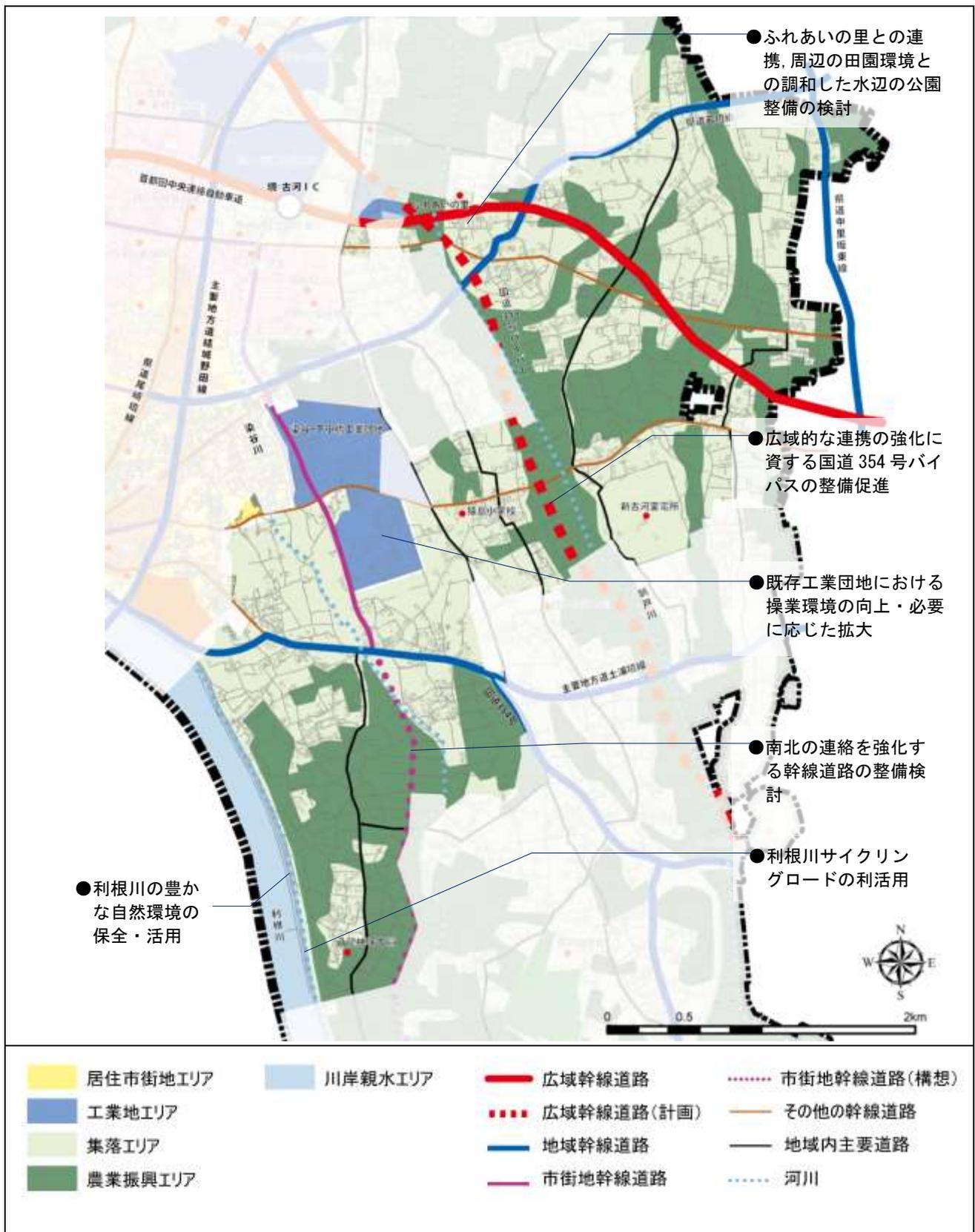
### 利根川の豊かな自然環境の保全・活用

- 利根川河川敷は、貴重な自然的資源の宝庫であり、その保全と自然と親しめる環境づくりや桜並木の整備を進めます。

### 歴史的資源の保全・活用

- 八龍神塚古墳等の歴史的資源を保全し、無形民俗文化材「井草大杉囃子」等を活用したまちづくりを進めます。

## ■方針図



## 5 森戸地域

### (1) 地域の概況

森戸地域は町南部に位置し、坂東市との境界に接しています。大照院周辺の平地林をはじめとして各地に豊かな自然環境が残されています。

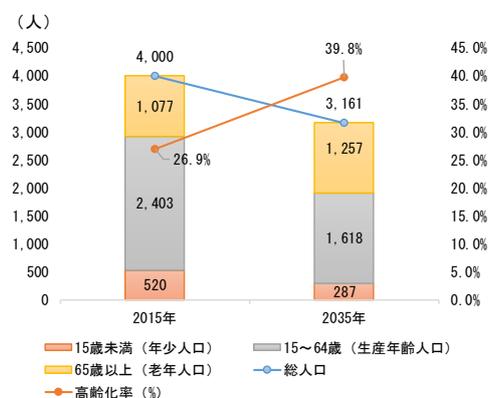
南北には県道伏木坂東線が通り、将来的に国道 354 号バイパスが整備される予定となっています。主要道路沿道等において集落が形成されていますが、公共交通は通っていない状況にあります。

地域の全域が浸水想定区域であり、特に河川が流れる西部と東部では浸水深 5 m以上の区域に指定されています。

### (2) 人口動向

2015 年の人口は 4,000 人であり、将来的な人口減少が想定されています。

高齢化率は 2035 年時点で 39.8%と、静地域に次いで高齢化率が高くなることが想定されています。

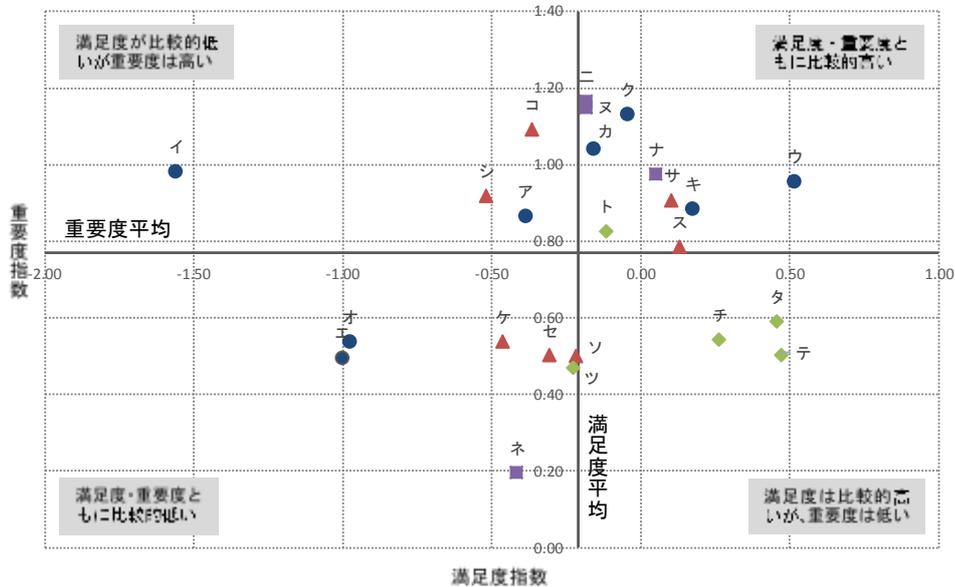


#### ■森戸地域の田園風景



### (3) 町民意向

地域の取組に対する満足度・重要度の状況を見ると、満足度が比較的低く、重要度が高い（取組の優先順位が高い）取組として、「下水道の整備」や「生活道路の整備」等の都市基盤の充実に対するものや「通勤・通学の便利さ」等が挙げられています。一方、重要度、満足度がともに高い取組として「自動車の利用しやすさ」や「交通安全対策」等が挙げられています。



凡例			
利便性：●			
ア、通勤・通学の便利さ	イ、鉄道（駅）の利用しやすさ	ウ、自動車の利用しやすさ	エ、路線バスの運行本数
オ、路線バスのルート	カ、買い物の便利さ	キ、役所など行政窓口の充実	ク、病院など医療福祉施設の充実
都市基盤：▲			
ケ、広場や公園などの遊び場	コ、生活道路の整備	サ、上水道の整備	シ、下水道の整備
ス、学校など教育施設の整備	セ、図書館など文化施設の整備	ソ、運動・スポーツ施設の整備	
快適性：◆			
タ、緑や水辺などの豊かな自然環境	チ、自然的景観の美しさ	ツ、街並み景観の美しさ	テ、宅地の広さやゆとり
ト、騒音、悪臭などの公害対策			
安全性：■			
フ、交通安全対策	ニ、自然災害に対する防災対策	ヌ、まちの防犯対策	ネ、空き家などの管理及び抑制対策

### (4) 地域の課題

- 既存集落の生活利便性・快適性の維持に資する取組が求められます。
- 高齢化を迎える町民の移動手段の確保が求められます。
- 農地や自然的資源等を活かした地域づくりが求められます。
- 自然災害に対する防災対策の推進が求められます。

## (5) 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

## (6) 基本方針

### 地域の核となるレクリエーション拠点の魅力向上

#### 交流人口拡大に向けた施設の機能充実

- 県立さしま少年自然の家については、多様な交流の場として利活用してもらうため、学校 教育や生涯学習にも対応した交流人口の拡大に向けた取組を進めます。
- 兎谷津周辺については、既存の施設を活用しつつ、多様な水辺レクリエーションの場としての整備を検討します。

### 安心・快適な交通ネットワークの形成

#### 安全・安心な歩道の整備

- 都市計画道路や主要な町道を組み合わせながら、安心・快適に徒歩や自転車で学校や主要な公共施設、日常の買い物、歴史や自然的資源等を回遊できる地域づくりを進めます。

#### 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

- 国道 354 号境岩井バイパスについては、境古河インターチェンジへのアクセス道路として、また隣接する坂東市を結ぶ路線として、早期の開通を促進します。

#### 南北の連絡を強化する幹線道路の整備検討

- 本地域を縦断する新たな道路について、整備を検討します。

#### 町民の生活利便性の確保に向けたデマンド交通等導入の検討

- 本地域の集落は、公共交通の空白地域になっており、人口密度が低いことから、バス交通では事業が成立しにくい状況にあります。
- 今後、さらなる高齢化の進展に伴い、自家用車で自由に外出できない高齢者が増加し、通院等日常生活に支障をきたすことが想定されることから、需要に応じてデマンド交通等の導入を検討します。
- デマンド交通等の導入にあたっては、既存の一般タクシーや路線バスとの役割分担に十分配慮しつつ、適正な運賃設定、効率的な運営委託方式の検討等、導入による過度な財政負担を招かぬよう調整を図ります。また、各種生活利便機能の宅配サービス（移動スーパーなど）を行うなど、町民の生活利便性の確保に向けた多様な方策を検討します。

---

## 安心して暮らせる居住地の形成

---

### 既存集落の居住環境の整備・保全

- 既存集落については、不必要な拡大を抑制するとともに、コミュニティの維持・活性化に必要な土地利用を展開する際には、周辺の田園景観に配慮するなど、調和のとれた集落景観の形成を図り、居住環境の整備・保全に努めます。
- 今後、町民の高齢化や過疎化等に伴って、空き家の発生が予想されることから、空き家の実態把握に努めながら、適切な管理と活用に取り組みます。

### 災害時における避難所の維持・充実

- 本地域は全域が浸水想定区域に指定されており、大雨等の災害時には迅速に避難できる環境の形成が求められています。そのような状況を受け、地域内の小学校や中学校、公民館を避難所として指定するとともに、坂東市と連携した広域避難所の確保に向けた取り組みを進めています。
- 既存避難所については、その機能の維持・充実を図るとともに、必要に応じ、関係機関との連携のもと、新たな避難所の確保に努めます。

---

## 自然・歴史的資源と共生する地域づくり

---

### 優良農地の保全と活用

- 本地域に広がる優良農地については、本町の農業を支える生産の場として、また、本町の良好な景観を構成する大きな要素として、将来にわたって適切な管理・保全を図ります。
- 農業生産の場となる農地については、今後も積極的な利用に基づく管理・保全を図りながら、耕作放棄地の発生抑制に努め、質の高い営農環境の維持・向上を推進します。

### 利根川の豊かな自然環境の保全・活用

- 利根川河川敷は、貴重な自然的資源の宝庫であり、その保全と自然と親しめる環境づくりの整備を進めます。

### 大照院周辺の平地林の保全・活用

- 大照院周辺に残るまとまった平地林については、県立さしま少年自然の家との連携を図りながら、レクリエーションの場、自然とのふれあいの場、子どもたちの学習の場としての保全と活用を図ります。

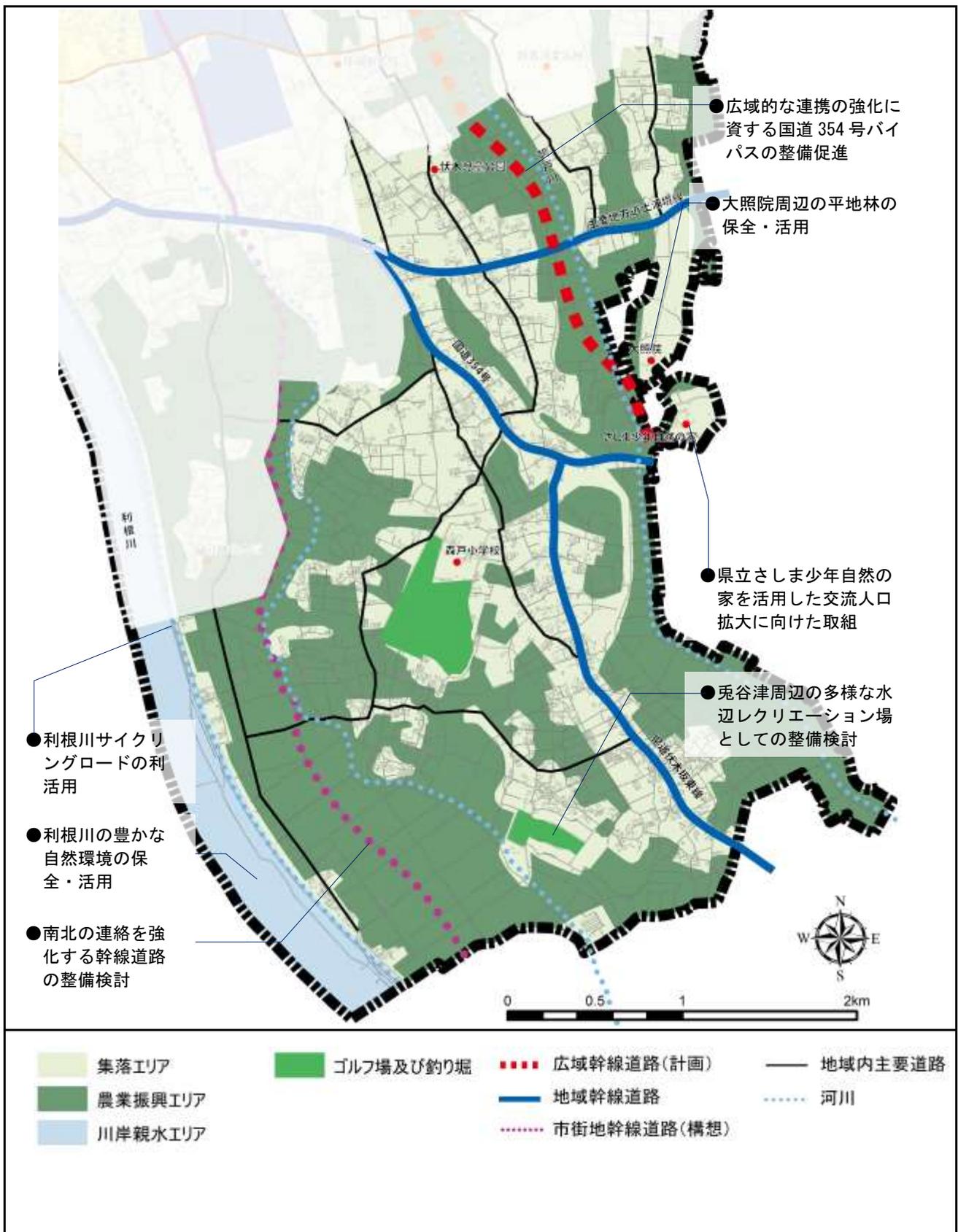
### レジャー施設等と連携した交流人口の増加

- 本町唯一のゴルフ場およびゴルフ練習場、兎谷津へら鮎センター（つり堀）、県立さしま少年自然の家等に来場する利用客を、町内の観光拠点に回遊させることで交流人口の増加を目指します。

### 自然環境と土地利用の調和への配慮

- 国道 354 号バイパスの沿道において、自然環境への影響を考慮しながら、土地区画整理事業や市街化調整区域における地区計画等の導入により町の活力の向上に資する土地利用を図ります。

## ■方針図



## 6 静地域

### (1) 地域の概況

静地域は町の北西部に位置し、古河市との境界に接しています。地域の西部には塚崎工業団地が立地しています。また、長井戸沼土地改良区をはじめ、豊かな田園風景が広がっています。

地域の西部を南北に新4号国道、東西に首都圏中央連絡自動車道および国道354号が通っており、2018年には国道354号古河境バイパスが新4号国道まで事業化される等、広域の交通体系が充実している地域となっています。

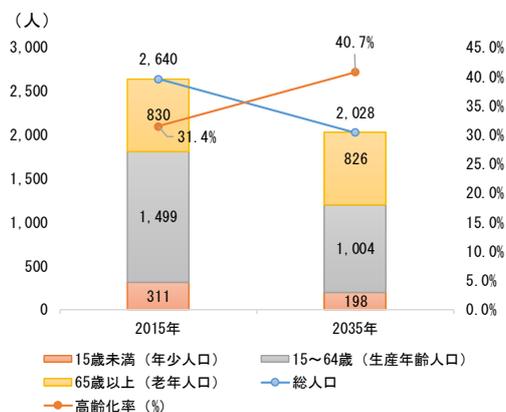
国道354号沿道等において集落が形成されており、古河市（古河駅）方面へ向かう路線バスが通っています。

地域のほぼ全域が浸水想定区域であり、特に西部や北部は浸水深5m以上の区域に指定されています。

### (2) 人口動向

2015年の人口は2,640人であり、地域のなかでも人口が少なく、将来的な人口減少率も最も高くなることが想定されています。

高齢化率は2035年時点で40.7%と、地域のなかでも最も高齢化率が高くなることが想定されています。

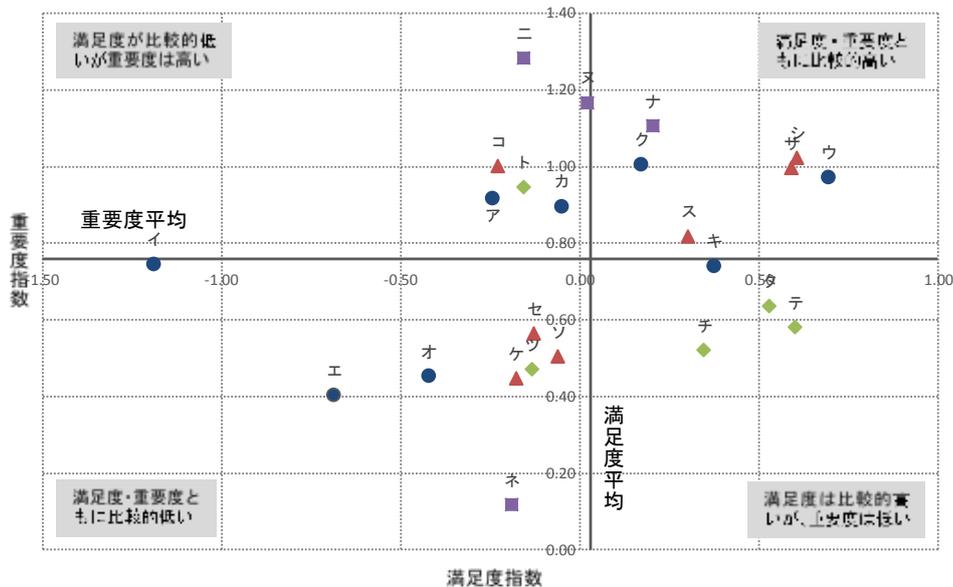


#### ■ 塚崎の獅子舞



### (3) 町民意向

地域の取組に対する満足度・重要度の状況を見ると、満足度が比較的低く、重要度が高い（取組の優先順位が高い）取組として、「自然災害に対する防災対策」や「生活道路の整備」、「通勤・通学の便利さ」等が挙げられています。一方、重要度、満足度がともに高い取組として「上水道の整備」や「下水道の整備」等が挙げられています。



凡例			
利便性：●			
ア、通勤・通学の便利さ	イ、鉄道（駅）の利用しやすさ	ウ、自動車の利用しやすさ	エ、路線バスの運行本数
オ、路線バスのルート	カ、買い物の便利さ	キ、役所など行政窓口の充実	ク、病院など医療福祉施設の充実
都市基盤：▲			
ク、広場や公園などの遊び場	コ、生活道路の整備	サ、上水道の整備	シ、下水道の整備
ス、学校など教育施設の整備	セ、図書館など文化施設の整備	ソ、運動・スポーツ施設の整備	
快適性：◆			
タ、緑や水辺などの豊かな自然環境	チ、自然的景観の美しさ	ツ、街並み景観の美しさ	テ、宅地の広さやゆとり
ト、騒音、悪臭などの公害対策			
安全性：■			
ナ、交通安全対策	ニ、自然災害に対する防災対策	ヌ、まちの防犯対策	ネ、空き家などの管理及び抑制対策

### (4) 地域の課題

- 既存集落の生活利便性・快適性の維持に資する取組が求められます。
- 充実した広域交通体系を活かした地域づくりが求められます。
- 高齢化を迎える町民の移動手段の確保が求められます。
- 農地や自然的資源等を活かした地域づくりが求められます。
- 自然災害に対する防災対策の推進が求められます。

## (5) 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

## (6) 基本方針

### 地域の活力創出に資する土地利用の検討

#### 町と地域の発展を支える工業地の拡大検討

- 本地域には、新 4 号国道に近接して塚崎工業団地が立地しています。境古河インターチェンジの開通やその周辺における産業拠点の形成、今後、国道 354 号古河境バイパスが整備されることにより、新 4 号国道へのアクセスが良好となり、物流施設等の立地ニーズが高まることが想定されることから、必要に応じた工業団地の拡大を検討します。
- 国道 354 号及び県道境間々田線沿いの立地特性を活かした新たな産業拠点の整備を検討します。

### 安心・快適な交通ネットワークの形成

#### 東西の連絡を強化する幹線道路の整備検討

- 本地域と境地域をつなぐ幹線道路について整備を検討します。

#### 安全・安心な歩道の整備

- 都市計画道路や主要な町道を組み合わせながら、安心・快適に徒歩や自転車で学校や主要な公共施設、日常の買い物、歴史や自然的資源等を回遊できる地域づくりを進めます。

#### 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

- 国道 354 号古河境バイパスについては、境古河インターチェンジと新 4 号国道とのアクセス道路として早期の開通を促進します。

#### 古河市へ繋がる公共交通の維持

- 本地域には、境地域から古河市（古河駅）方面へつながる路線バスが通っています。当該路線は、町民の日常の生活利便性や通勤利便性の向上に寄与するものであることから、バスルート沿線における人口の確保、利便性の向上等により、公共交通の維持に努めます。

---

## 安心して暮らせる居住地の形成

---

### 既存集落の居住環境の整備・保全

- 既存集落については、不必要な拡大を抑制するとともに、コミュニティの維持・活性化に必要な土地利用を展開する際には、周辺の田園景観に配慮するなど、調和のとれた集落景観の形成を図り、居住環境の整備・保全に努めます。
- 今後、町民の高齢化や過疎化等に伴って、空き家の発生が予想されることから、空き家の実態把握に努めながら、適切な管理と活用に取り組みます。

### 災害時における避難所の維持・充実

- 本地域はほぼ全域が浸水想定区域に指定されており、大雨等の災害時には迅速に避難できる環境の形成が求められています。そのような状況を受け、地域内の小学校、公民館を避難所として指定するとともに、古河市と連携した広域避難所の確保に向けた取り組みを進めています。
- 既存避難所については、その機能の維持・充実に努めるとともに、必要に応じ、関係機関との連携のもと、新たな避難所の確保に努めます。

### 地域、町全体の防災性の向上に資する河川防災ステーション設置の促進

- 本地域および町全体の防災性の向上に資する河川防災ステーションの設置を促進します。同ステーションは、洪水時には市町村が行う水防活動を支援し、災害時には緊急復旧等を迅速に行う基地となるとともに、平常時には河川を中心とした文化活動の拠点としての活用が期待されます。

---

## 自然・歴史的資源と共生する地域づくり

---

### 優良農地の保全と活用

- 本地域に広がる優良農地については、本町の農業を支える生産の場として、また、本町の良好な景観を構成する大きな要素として、将来にわたって適切な管理・保全を図ります。
- 農業生産の場となる農地については、今後も積極的な利用に基づく管理・保全を図りながら、耕作放棄地の発生抑制に努め、質の高い営農環境の維持・向上を推進します。
- 本地域の北部に広がる畑地については、畑作農業経営の体質強化のため、基盤整備等により、質の高い営農環境の維持・向上を目指します。

### 自然環境の保全・活用

- 利根川河川敷や長井戸沼用水路およびその周辺の水田地帯等は、貴重な自然的資源の宝庫であり、その保全を図るとともに、自然と親しめる環境づくりを進めます。
- 本地域の北部には平地林が広がっており、豊かな森林の保全と活用に努めます。

### 歴史的資源の保全・活用

- 香取神社、横塚古墳群等の歴史的資源を保全し、350年以上前より継承されている茨城県の無形民俗文化財「塚崎の獅子舞」を活用したまちづくりを進めます。





## 實現化方策

## 1 都市計画手法の活用

### (1) 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。
- ✓ 猿山・蛇池地区については、市街化調整区域の地区計画を活用した面的開発により、町の経済の発展に資する施設の誘致を図ります。
- ✓ 境古河インターチェンジ周辺（半径 1 km 以内）の指定路線区域については、大規模な物流業務施設の適地として、秩序ある計画的な土地利用誘導を図ります。
- ✓ 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。

### (2) 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。
- ✓ 同区域内、利根川沿い（周辺）のエリアについては、氾濫水により、家屋の倒壊等の危険がある家屋倒壊等氾濫想定区域が指定されており、人命・財産への被害リスクが特に高いため、見直しを検討します。また、同区域の集落分類は、第 2 種低層住居専用地域と同じ建築物が立地可能な「市街地周辺集落」に指定されていますが、幹線道路沿いは必要に応じて更に事務所等の立地が可能となる「沿道集落」への見直しを行います。

## 2 関連計画との連携

### (1) 立地適正化計画の活用による居住・都市機能の維持・誘導

- ✓ 本計画の高度化版である立地適正化計画については、居住・都市機能の誘導等により、コンパクトなまちづくりを推進する計画であり、同計画のまちづくりの方針である「コンパクトな市街地に生活と居住が集積する安心して暮らせるまちづくり」実現に向けたものとして位置づけられています。
- ✓ 本町においては、茨城西南医療センター病院周辺の「健康福祉拠点」、商店街や役場、道の駅さかいを中心とした「まちなか賑わい拠点」、および大規模商業施設が立地する「商業交流拠点」を都市機能誘導区域に、大規模小売店舗や病院、保育所等を誘導施設に指定することにより、市街地内の利便性の維持を目指します。
- ✓ 市街地内においては居住誘導区域の指定および誘導のための施策、空き店舗活用等を総合的に推進することにより、一定の人口密度の維持及び市街地の賑わい創出を目指します。

- ✓ 自然災害から人命を守るため、立地適正化計画において浸水想定深5m以上の区域については、災害を防止または軽減するための施設の整備状況・見込み等を総合的に勘案した居住誘導区域を指定し、新規定住者等のより安全性の高いエリアへの居住誘導を図ります。

## (2) 地域公共交通網形成計画との連携

---

- ✓ 本計画および立地適正化計画と連携した「境町地域公共交通網形成計画」に基づいて、町民の移動ニーズに対応した利便性の高い公共交通網の実現を目指します。

## 3 「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。

それぞれの主体が、まちづくりの主役であるという意識を持ち、本町の将来像を共有しながら、それぞれの立場で積極的かつ主体的な取組を実践していくことが何よりも大切です。

### (1) 町民・自治会・各種団体等の役割

---

- ✓ 自らの暮らしの場である都市を、より安全・安心で快適な環境にしていくことは、まちづくりの主役である町民の権利であり、責務でもあります。効果的・効率的な行財政運営を持続させていくためには、町民や自治会、NPO等が主役となった、積極的なまちづくり活動が期待されます。

### (2) 事業者の役割

---

- ✓ 町内企業やバス事業者等の事業者は、自らが都市の受益者であるとともに、まちづくりを担う一員であることを認識し、日常の事業活動を通じて、町や周辺地域の活性化に貢献するとともに、町が目指す将来像を理解した上で、町民や行政が進めるまちづくり活動への積極的な参加・協力が期待されます。

### (3) 行政の役割

---

- ✓ 行政は、本計画で掲げた将来像の実現に向けて、安定した行財政運営の下で、効果的・効率的なまちづくりを着実に進め、質の高いサービスを町民や事業者へ提供するとともに、各主体による取組を積極的かつ継続的に支援していく責務があります。

## 4 計画の進行管理

### (1) PDCA サイクルに基づく計画の進行管理

---

- ✓ 本町のまちづくりは、本計画で掲げた各種方針に基づき、様々な制度・事業等を活用しながら進めていくことになるため、本計画の適正な進行管理を図り、実効性を高めていくことが求められます。
- ✓ そのため、本計画に位置付けられた各施策の進捗状況について、庁内の関係各課をはじめ、町民や事業者が、それぞれの立場で継続的に確認・評価できる体制を構築します。
- ✓ 計画(Plan)を実行に移し(Do),その効果の評価・点検し(Check),必要に応じて改善し(Action),さらに次の計画(Plan)へとつなげていく「PDCA サイクル」によって、計画の進行管理と質的向上を図ります。評価・点検にあたっては、主に本計画で掲げた主要施策の進捗状況の評価することとします。
- ✓ なお、PDCA サイクルを回す期間については、実施から成果までに一定の時間を要するまちづくりの性格を踏まえ、概ね5年を目途とし、定期的な計画管理を行います。

### (2) 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。
- ✓ それ以外にも、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ます。

## 參考資料

# 1 策定経過

時 期	内 容
平成 29 年 10 月 27 日 ～平成 30 年 1 月 13 日	新たな都市形成に向けた住民意向調査票
平成 30 年 7 月 3 1 日	第 1 回境町市内ワーキンググループ (立地適正化計画に係る出前講座)
平成 30 年 8 月 1 日	関東地方整備局打ち合わせ (立地適正化計画素案について)
平成 30 年 8 月 22 日	第 2 回境町市内ワーキンググループ (住民意向調査結果、まちづくりの方向性・将来像、立地適正化計画における誘導区域指定の基本的な考え方について)
平成 30 年 10 月 5 日	第 3 回境町市内ワーキンググループ (立地適正化計画における誘導区域指定、施策照会結果について)
平成 31 年 3 月 18 日	第 4 回境町市内ワーキンググループ (都市計画マスタープラン素案、立地適正化計画素案について)
平成 31 年 3 月 29 日	第 1 回境町都市計画マスタープラン改定及び境町立地適正化計画策定協議会 (都市計画マスタープラン素案、立地適正化計画素案について)
令和元年 5 月 21 日	第 2 回境町都市計画マスタープラン改定及び境町立地適正化計画策定協議会 (立地適正化計画における誘導区域の設定について)
令和元年 6 月 24 日	関東地方整備局打ち合わせ (立地適正化計画における誘導区域の設定について)
令和元年 10 月 4 日	第 3 回境町都市計画マスタープラン改定及び境町立地適正化計画策定協議会 (立地適正化計画 誘導施策及び成果指標、都市計画マスタープラン全般について)
令和元年 11 月 25 日	茨城県調整協議 (都市計画マスタープラン案、立地適正化計画案について)
令和 2 年 1 月 17 日 ～2 月 14 日	パブリック・コメントの実施 (都市計画マスタープラン案、立地適正化計画案について)
令和 2 年 6 月 1 日	都市計画審議会 (都市計画マスタープラン案、立地適正化計画案について)

※ ( ) 内は主な議題

## 2 策定体制

境町都市計画マスタープラン改定及び境町立地適正化計画策定協議会名簿

No.	分類	職名	氏名	役職
1	学識経験者	筑波大学システム情報系社会工学域教授	谷口 守	座長
2		朝日自動車株式会社常務取締役 (路線バス事業者)	栗原 夏樹	
3		猿島郡医師会副会長 (医療関係者)	村田 靖	
4		境町不動産サポーターズ倶楽部 すまいる代表 (不動産関係者)	柿沼 小平	
5	町民	境町議会議長	倉持 功	
6		境町観光協会会長	野口 富太郎	副座長
7		境町公共交通活性化協議会会長	間中 敏子	
8		境町国際交流協会会長	肥後 輝代	
9		境町商工会理事	岡安 和子	
10		境町社会福祉協議会理事	酒井 基子	
11		区長会会長	稲垣 稔	
12		区長会境地区代表幹事	斉藤 進	
13	関係行政機関	茨城県境工事事務所所長	平田 正	

境町都市計画審議会名簿

No.	分野	職名	氏名	役職
1	学識経験のある者	境町商工会会長	池上 仁	会長
2		境町教育委員会教育長職務代理者	青谷 洋治	
3		境町社会福祉協議会会長	仲村 敏明	
4		茨城むつみ農業協同組合境地区常任理事	関 稔	副会長
5		境町男女共同参画推進委員会委員長	木場 亮	
6	町議会議員	境町議会議長	倉持 功	
7		境町議会副議長	飯田 進	
8		境町議会総務建設農政常任委員長	斉藤 政雄	
9	関係行政機関	坂東消防署境分署署長	菊地 幸男	
10		境警察署署長	榎戸 一男	
11	県の職員	境工事事務所所長	平田 正	
12		境土地改良事務所所長	山野井 浩一	
13	町の住民	境町区長会会長	稲垣 稔	
14		境町区長会副会長	倉持 保	
15		境町交通安全母の会会長	五島 朝子	
16		境町認定農業者連絡協議会会長	宮田 武	

### 3 用語解説

	用語	解説
あ行	空き家バンク	空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家をこれから利用・活用したいと考える者に紹介する制度。
	アマチュア無線	金銭上の利益のためではなく、無線技術に対する個人的な興味により行う、自己訓練や技術的研究のための無線通信。
	インフラ	インフラストラクチャー「infrastructure」の略で、道路や上下水道、公園、河川等の都市活動を支える基盤となる施設。
	エリアマネジメント	地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み。
か行	家屋倒壊等氾濫想定区域	家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食が発生することが想定される区域。
	共生社会	これまで必ずしも十分に社会参加できるような環境になかった障害者等が、積極的に参加・貢献していくことができる社会。
	業務代行方式の組合 施行による土地区画 整理事業	民間事業者が、土地区画整理組合からの委託に基づき、組合の運営に関する事務、換地・設計・造成等といった事業の施行に関する相当部分を代行する方式の土地区画整理事業。
	居住誘導区域	立地適正化計画に基づき指定される区域。人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。
	近郊緑地保全区域	無秩序な市街化の防止や、住民の健全な心身の保持・増進、公害や災害の防止、文化財や緑地や観光資源等の保全などを目的として指定される区域。
	建築協定	建築における最低基準を定める建築基準法では満たすことのできない地域の要求に対応し、建築基準法で定められた基準に上乘せすることができる。
	公共交通空白地域	バス停や鉄道駅などの公共交通から一定の距離以上離れ、公共交通を利用しづらい地域。
	コンパクト・プラス・ ネットワーク	国が進める重点施策で、人口減少・高齢化が進む中、特に地方都市においては、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携した、コンパクトなまちづくりへの転換が求められている。
さ行	市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、既に市街地を形成している区域、および概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。
	市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。

用語	解説
市街地再開発事業	細分化された宅地の統合,不燃化された共同建築物の建築及び公園,緑地,広場,街路等の公共施設の整備と有効なオープンスペースの確保を一体的・総合的に行い,安全で快適な都市環境を創造するものであり,都市再開発法に基づき行われる事業。
自然的土地利用	農地,山林,水面,砂浜,岩礁,河川敷などの自然地を指す。
集約型都市構造 (コンパクトシティ)	90年代初頭から着目され始めた都市形態のこと。様々な都市機能を小さなエリアに集中させることで,歩いて生活を完結させ,効率的で環境負荷が低い街を実現しようという考え方に基づいている。
浸水想定区域	降雨で氾濫した場合に浸水する危険性が高い場所を示した区域。
スマートインターチェンジ	高速道路の本線やサービスエリア,パーキングエリア,バスストップから乗り降りができるように設置されるインターチェンジであり,通行可能な車両(料金の支払い方法)を,ETCを搭載した車両に限定しているインターチェンジ。
生活利便施設	銀行,郵便局,病院,スーパーマーケット,商店街など,住宅の周辺にある生活に必要な諸々の施設。
た行 地域公共交通網形成計画	地域公共交通に関する施策の方向性を示した計画。
地域地区	都市計画法に基づく都市計画の種類のひとつで,都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し,建築物などについての必要な制限を課すことにより,地域又は地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現しようとするもの。
地域防災計画	防災のために処理すべき業務などを具体的に定めた計画。
地域優良賃貸住宅 (PFI住宅)	高齢者世帯,障害者世帯,子育て世帯等,各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する賃貸住宅。
地区計画	住民の生活に身近な地区を単位として,安全で快適な街並みの形成や良好な環境の保全などを目的に,住民の意向を反映しながら,地区単位の整備目標,土地利用,地区施設,建築物等の整備に関する方針や計画を,都市計画法に基づいて定めるもの。
デマンド交通	利用者のデマンド(需要,要求)にあわせて運行する公共交通機関。利用登録した市民からの要望を受け,自宅から目的地までバス並みの料金で利用できる乗り合いタクシー。
都市機能	一般的には,人々が暮らす上で必要となる,政治・行政機能,商業機能,交通・通信機能,教育・文化・娯楽機能,医療・福祉機能などを指す。
都市機能誘導区域	立地適正化計画に基づき指定される区域。一定のエリアと誘導したい機能,当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより,当該エリア内の具体的な場所は問わずに,生活サービス施設の誘導を図る区域。

用語		解説
	都市計画道路	都市の基盤的施設として,都市計画法に基づく都市計画決定により決定される道路。
	都市公園	住民の利用に供する身近なものから広域的な利用に供するものまで様々な規模,種類のものがあり,その機能,目的,利用対象等によって住区基幹公園(街区公園・近隣公園・地区公園),都市基幹公園(総合公園・運動公園),大規模公園(広域公園・レクリエーション都市),国営公園,特殊公園,緩衝緑地,都市緑地,緑道に区分される。
	都市施設	都市の骨組みになる施設のことで,道路・駐車場などの交通施設,公園・緑地・広場などの公共空地,水道・電気供給施設・下水道などの供給施設・処理施設等を指す。都市施設のうち,特に重要なものは,あらかじめその位置を都市計画で定めておくことができる。
	土地区画整理事業	既成市街地などにおいて,公共施設の整備改善と宅地の利用増進を目的として,換地手法を用いて,土地の区画形質を整え,道路・公園等の公共施設の新設・改良を行い,健全な市街地の形成や良好な宅地の供給を行う事業。
な行	農業振興地域	市町村の農業振興地域整備計画により,農業を推進することが必要と定められた地域。
は行	バリアフリー化	高齢者や障害者などが生活や活動をするうえで,障害となっている道路や建物内の段差など,障壁を取り除き生活しやすくすること。
ま行	未利用地	既成市街地内の更地,遊休化した工場,駐車場等,有効に利用されていない土地。
	面的開発	点(駅開発,個々の不動産開発等)の開発や線(鉄道や道路とその沿線開発等)の開発が複合し,面的な広がりを指向しながら推進される開発。
や行	U・I・J ターン	Uターンとは,地方から都市へ移住したあと,再び地方へ移住すること。 Jターンとは,地方から大規模な都市へ移住したあと,地方近くの中規模な都市へ移住すること。 Iターンとは,地方から都市へ,または都市から地方へ移住すること。
	誘導施設	立地適正化計画に基づき指定される施設。都市機能誘導区域内において立地を誘導すべき施設。
	優良農地	一団のまとまりのある農地や,農業水利施設の整備等を行ったことによって生産性が向上した農地など良好な営農条件を備えた農地。
	ユニバーサルデザイン	高齢者や身体障害者という特定の人に限定せず,また,あらゆる体格,年齢,障害の度合いに関係なく,できるだけ多くの人々が利用可能であるように製品,建物,空間等をデザインすること。

用語		解説
	用途地域	都市計画法に基づく地域地区の一種で,建築物の無秩序な混在を防ぎ,合理的な土地利用が行われるように定められた都市計画。住居・商業・工業など目指すべき市街地像に応じて用途別に 13 種類に分類されており,用途地域ごとに建築物の用途や容積率・建ぺい率等の制限が定められている。
ら行	立地適正化計画	居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地,公共交通の充実等,都市全域を見渡した包括的なマスタープランとして機能する,都市計画マスタープランの高度化版となる計画。

## 境町都市計画マスタープラン

発行日：令和2年7月（令和5年6月一部改訂）

発行者：境町 建設農政部 都市計画課

住所：〒306-0495 茨城県猿島郡境町 391-1

TEL：0280-81-1311

FAX：0280-87-6745