

日本計画行政学会 第20回計画賞 『最優秀賞』 受賞
桜川市田園都市づくりマスタープラン

－ 茨城県桜川市 －



(雨引山頂より)



(重要伝統的建造物群保存地区でのひなまつり)



(ヤマザクラの里)

令和6年6月15日
茨城県桜川市役所
関本 崇志

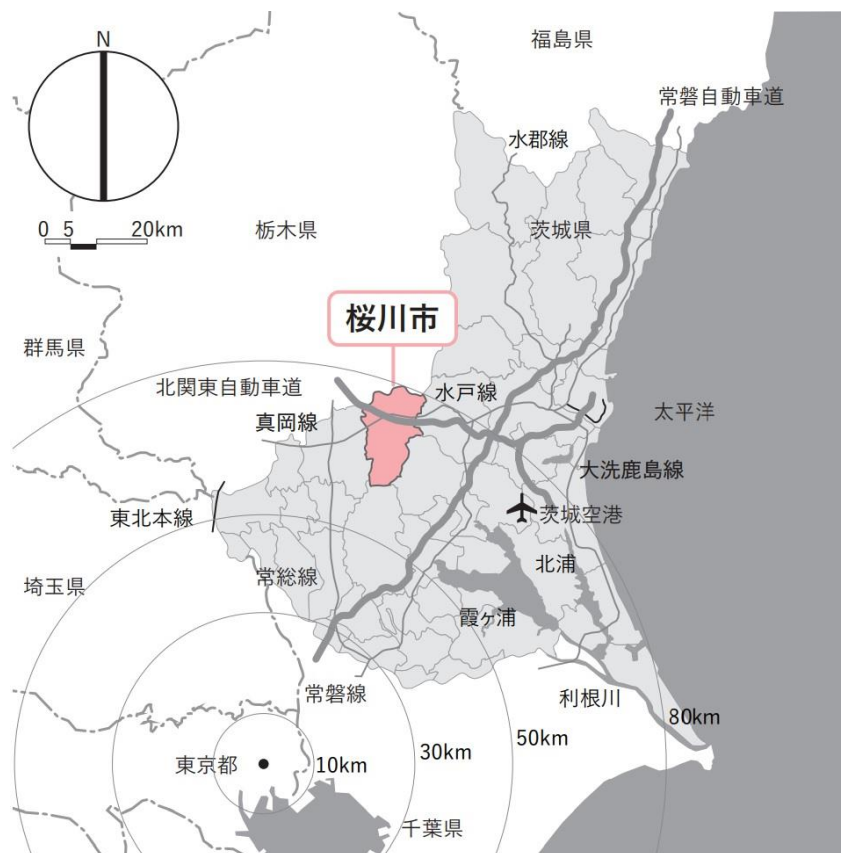
- ◎ 茨城県桜川市では、平成31年2月27日付で都市計画法に基づく市町村の都市計画に関する方針（都市計画マスタープラン）と独自条例に基づく土地利用基本計画の機能を兼ね備えた「**桜川市田園都市づくりマスタープラン**」を策定
- ◎ 桜川市田園都市づくりマスタープランは、**市の都市政策体系及び土地利用計画体系の最上位計画**であり、**両分野を総合的にマネジメントするためのツール**として機能している。

桜川市田園都市づくりマスタープラン



計画策定の背景・経緯 > 桜川市の地理・地勢

- ◎ 桜川市は、茨城県の中西部に位置し、筑波山系に面する。
- ◎ 言い換えれば、関東平野の北東端に位置
- ◎ 都心から80km圏内



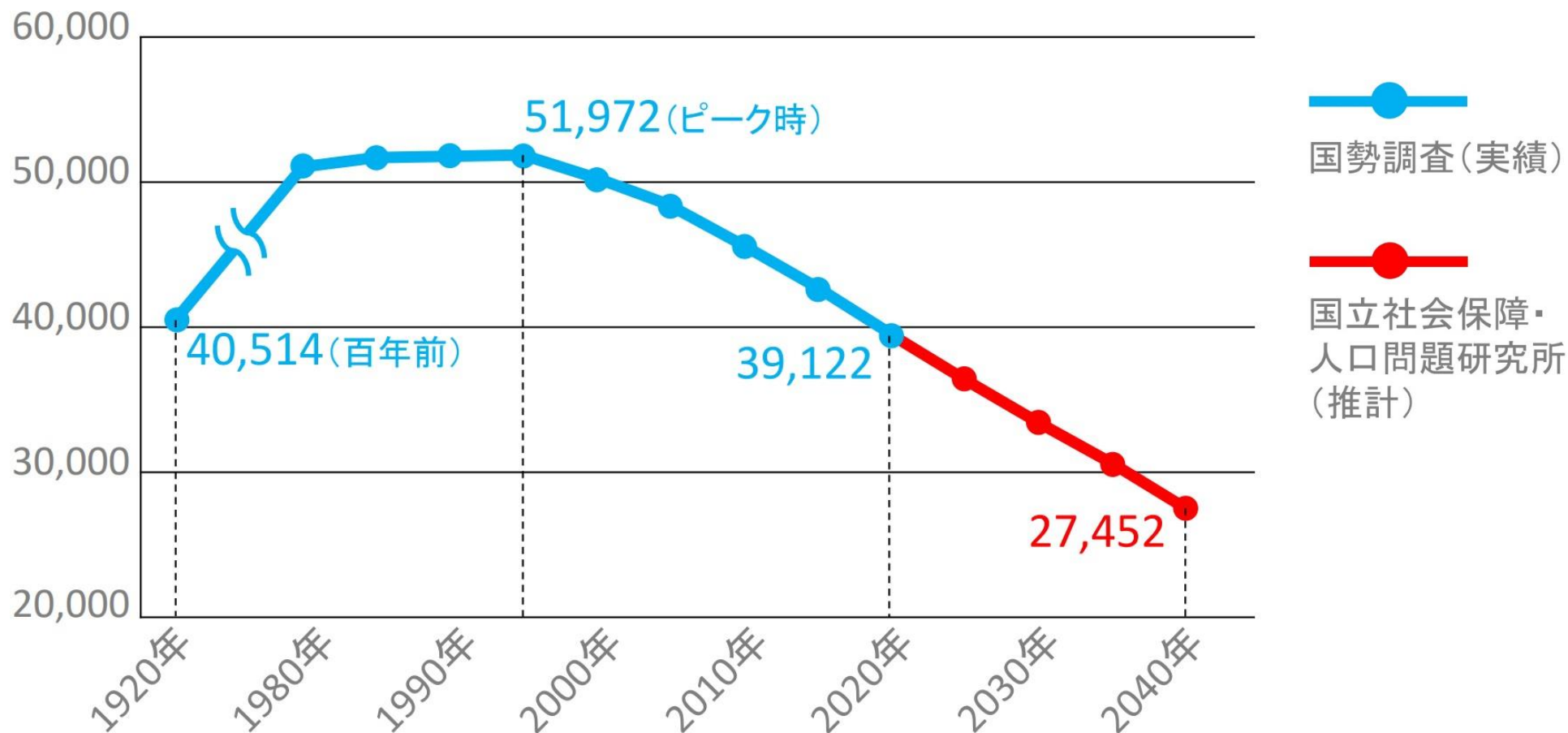
(桜川市の地理)



(桜川市の地勢)

計画策定の背景・経緯 > 桜川市の人口

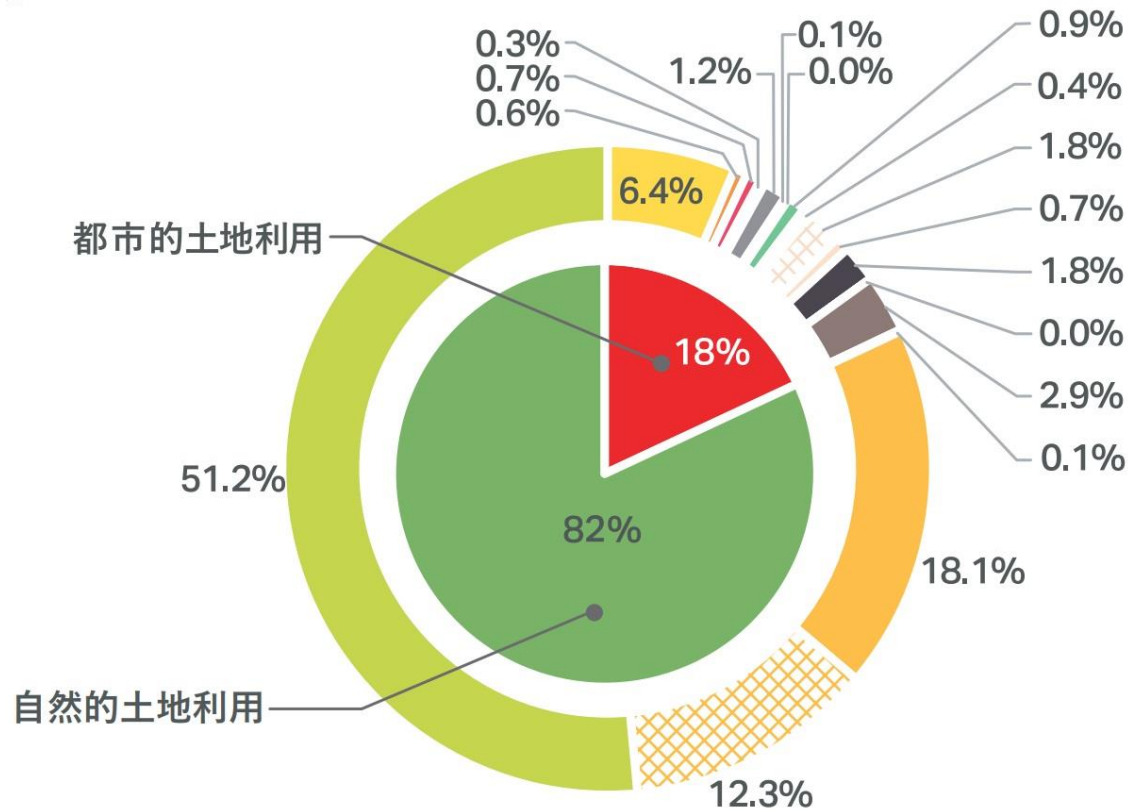
- ◎ 桜川市の人口は、39,122人（2020年・令和2年国勢調査）
- ◎ 1995年（平成7年）をピークに人口が加速度的に減少
- ◎ 100年前・1920年（大正9年）の人口水準を下回る。



(国勢調査・社人研推計値)

計画策定の背景・経緯 > 桜川市の土地利用

- ◎ 市域の面積は、18,006 ha
- ◎ 都市的土地利用 18%、自然的土地利用 82%
- ◎ 住宅用地等約 2 割、農地約 3 割、山林約 5 割

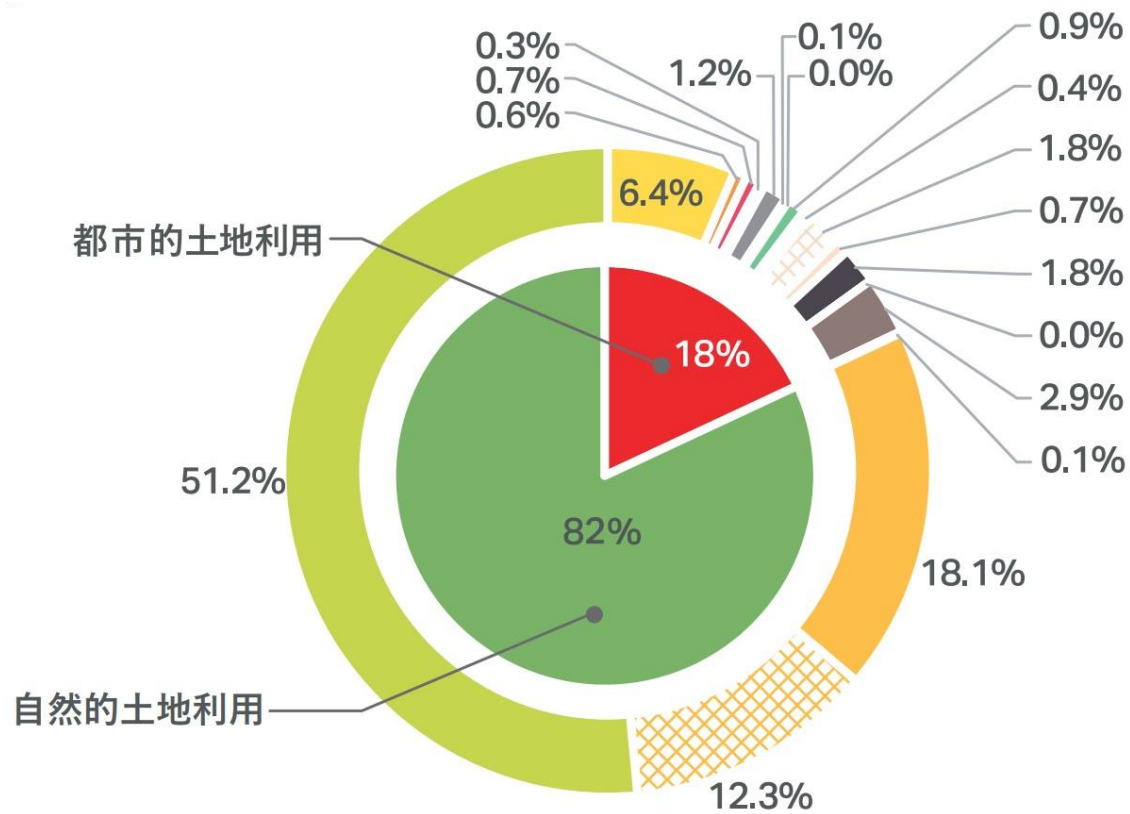


(平成29年都市計画基礎調査)

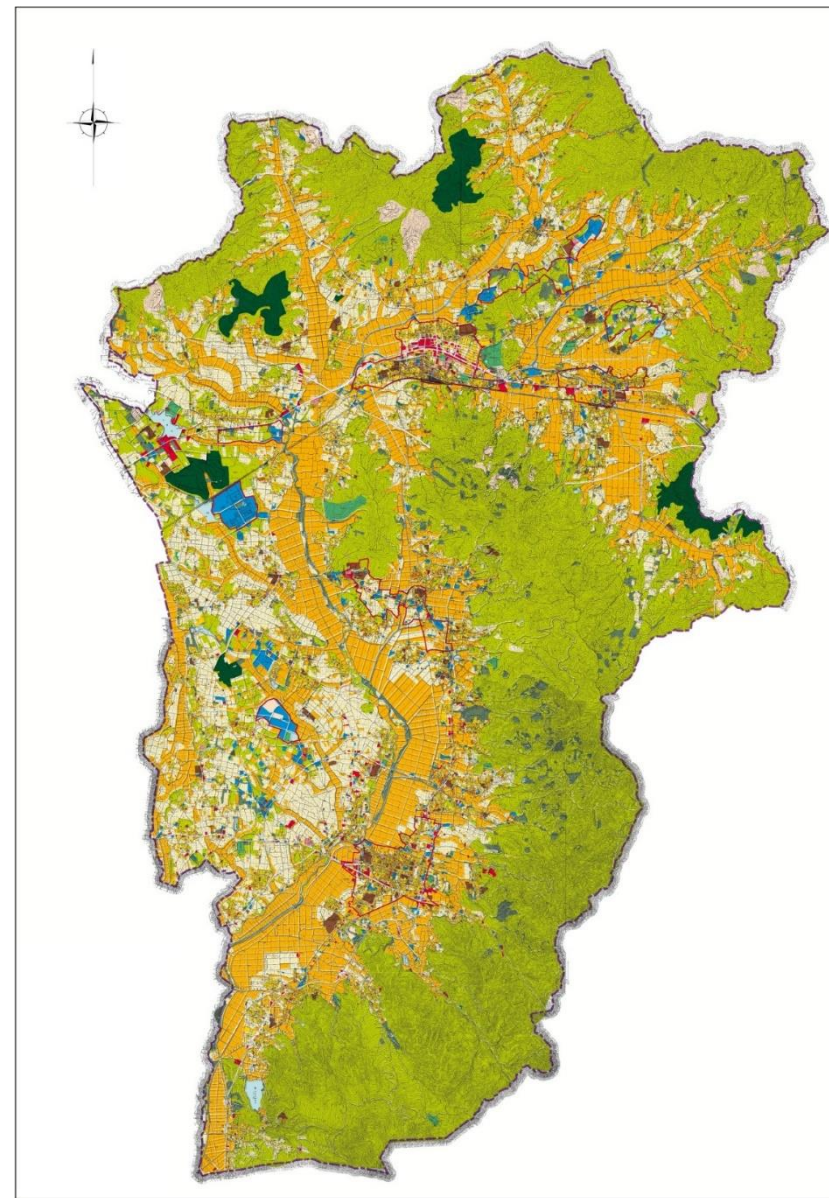
凡例	土地利用区分	適用
	農地	田 水田
		畑 畑・果樹園
	山林	
	原野・荒地・牧野	
	水面	河川、湖沼、ため池等
	その他(海浜等)	
	住宅用地	一般住宅、共同住宅
	併用住宅用地	店舗併用住宅、作業所併用住宅
	商業用地	業務施設、店舗、娯楽施設、宿泊施設 遊戯施設、問屋・卸売施設
	工業用地	工場、研究所
	運輸施設用地	飛行場、港湾、倉庫、ターミナル
	公共用地	官庁庁、供給処理施設
	文教厚生用地	学校、病院、図書館、寺院、競技施設
	公園・緑地	公園・広場・緑地、運動場
	ゴルフ場	
	太陽光発電設備	
	その他の空地	未建築宅地、用途変更中の土地 野外利用地
	防衛用地	自衛隊施設、米軍提供施設
	道路用地	幅員 4m以上の道路、能動、林道
	鉄道用地	鉄道構内、駅舎含む
	駐車場用地	月極・時間貸し等の駐車場

計画策定の背景・経緯 > 桜川市の土地利用

- ◎ 市域の面積は、18,006 ha
- ◎ 都市的土地利用 18%、自然的土地利用 82%
- ◎ 住宅用地等約 2 割、農地約 3 割、山林約 5 割



(平成29年都市計画基礎調査)



- ◎ 市域全般で、農村集落をルーツとした土地利用が形成
- ◎ 顕著な都市化現象に晒されておらず、過大なインフラを抱えていない。
➔ **インフラのアセットマネジメントを考えていく上では、むしろ強み**
- ◎ 宅地需要に乏しく、開発圧力が低い。
➔ **宅地・農地・山林が調和したゆとりある土地利用をポジティブに捉えられる環境**



(平沢高峯展望台より)



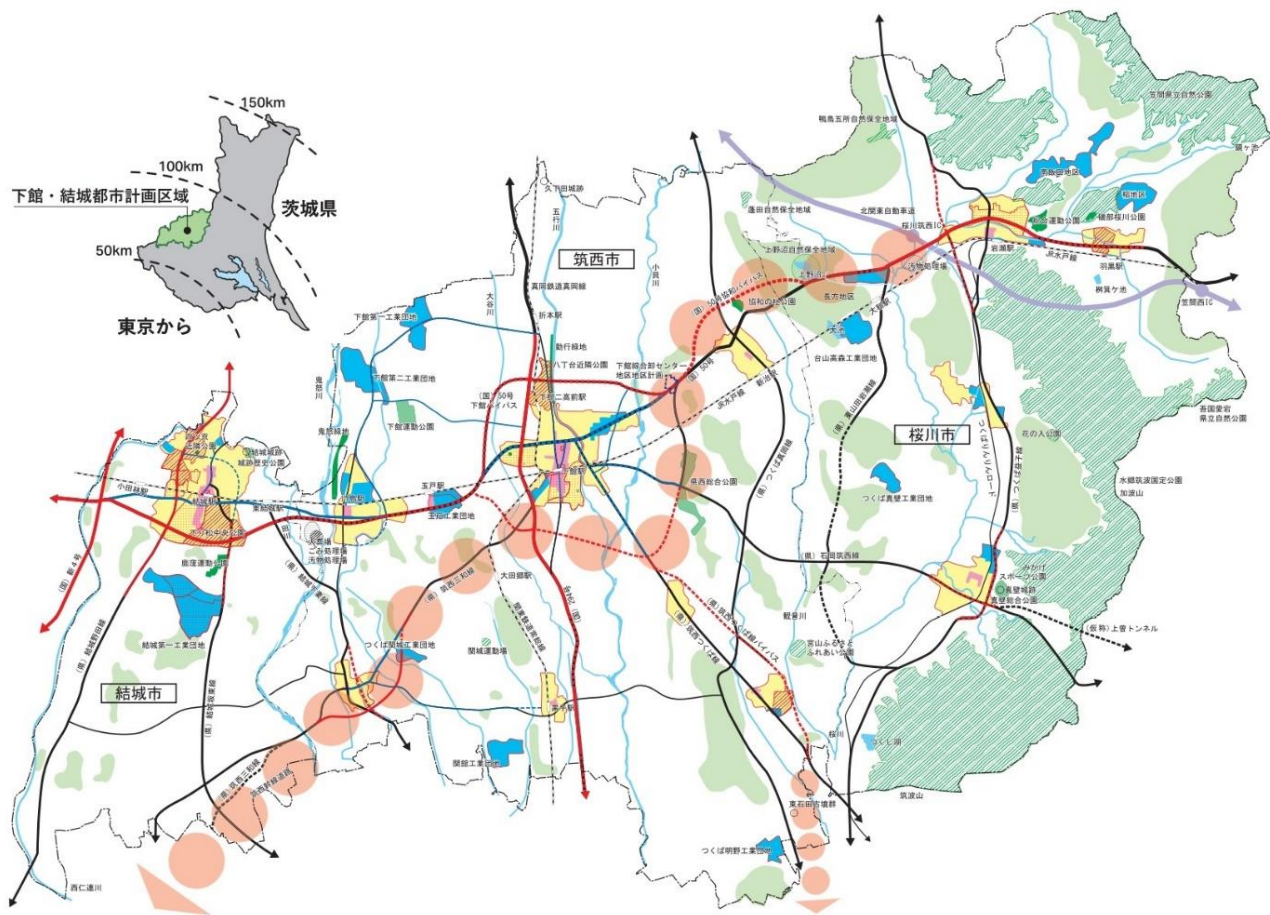
(農村集落の風景)



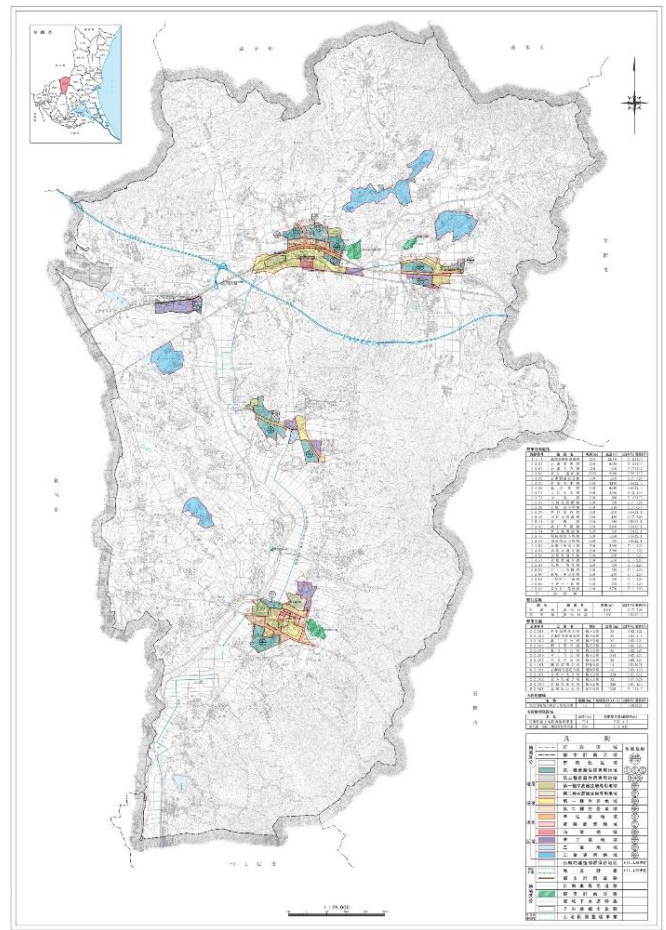
(足尾山より)

計画策定の背景・経緯 > 桜川市の法適用状況

- ◎ 昭和49年に近隣2市（筑西市・結城市）とともに広域都市計画区域の指定を受ける。
- ◎ 昭和52年に区域区分（線引き）が決定
- ➔ **市街化区域4.7%、市街化調整区域95.3%という極端な構成比**



(平成28年下館・結城都市計画区域マスタープラン附図)



(平成22年桜川市都市計画図)

◎ 昭和49年に近隣2市（筑西市・結城市）とともに広域都市計画区域の指定を受ける。

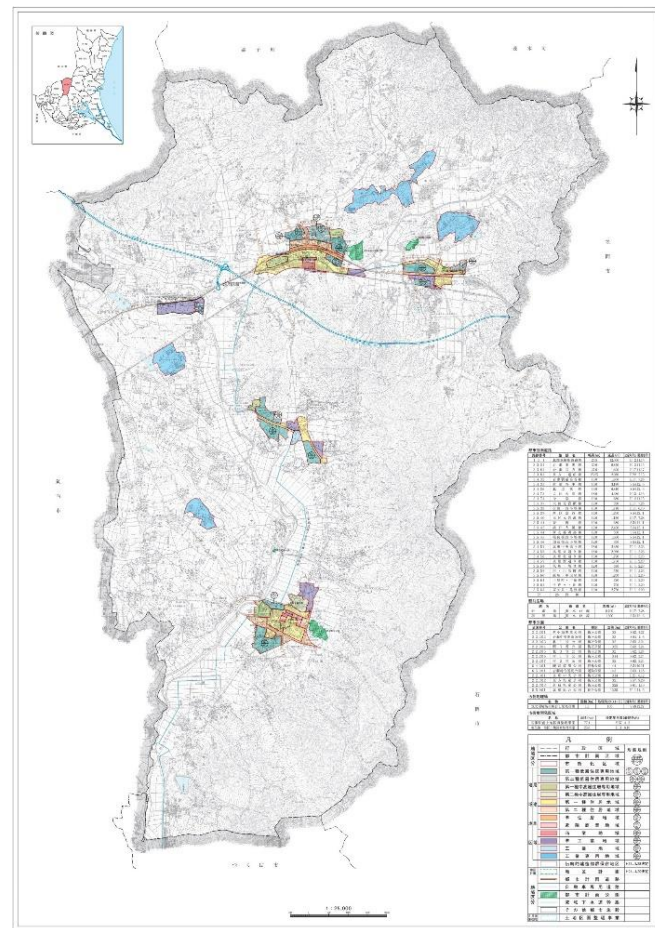
◎ 昭和52年に区域区分（線引き）が決定

➔ **市街化区域4.7%、市街化調整区域95.3%という極端な構成比**

一方、**人口の7割超が、区域区分決定当時から未だに市街化調整区域内に分布**

時系列	桜川市の人口	市街化区域		市街化調整区域	
		人口	構成比	人口	構成比
1980	51,171	13,162	25.7%	38,009	74.3%
1985	51,766	13,780	26.6%	37,986	73.4%
1990	51,880	13,585	26.2%	38,295	73.8%
1995	51,972	13,546	26.1%	38,426	73.9%
2000	50,334	13,074	26.0%	37,260	74.0%
2005	48,400	12,402	25.6%	35,998	74.4%
2010	45,673	11,901	26.1%	33,772	73.9%
2015	42,632	11,739	27.5%	30,893	72.5%
備考	この表は、桜川市の区域区分別人口構成比を示している。なお、桜川市は、全域が広域都市計画区域に属している。				

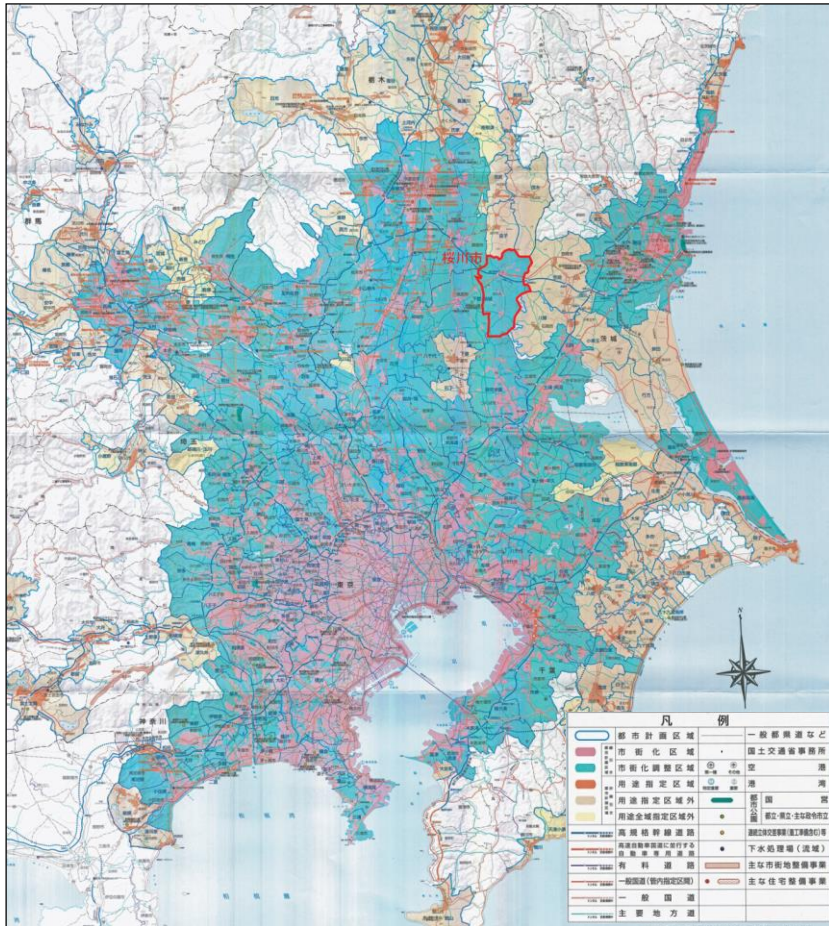
(桜川市における区域区分別人口構成比)



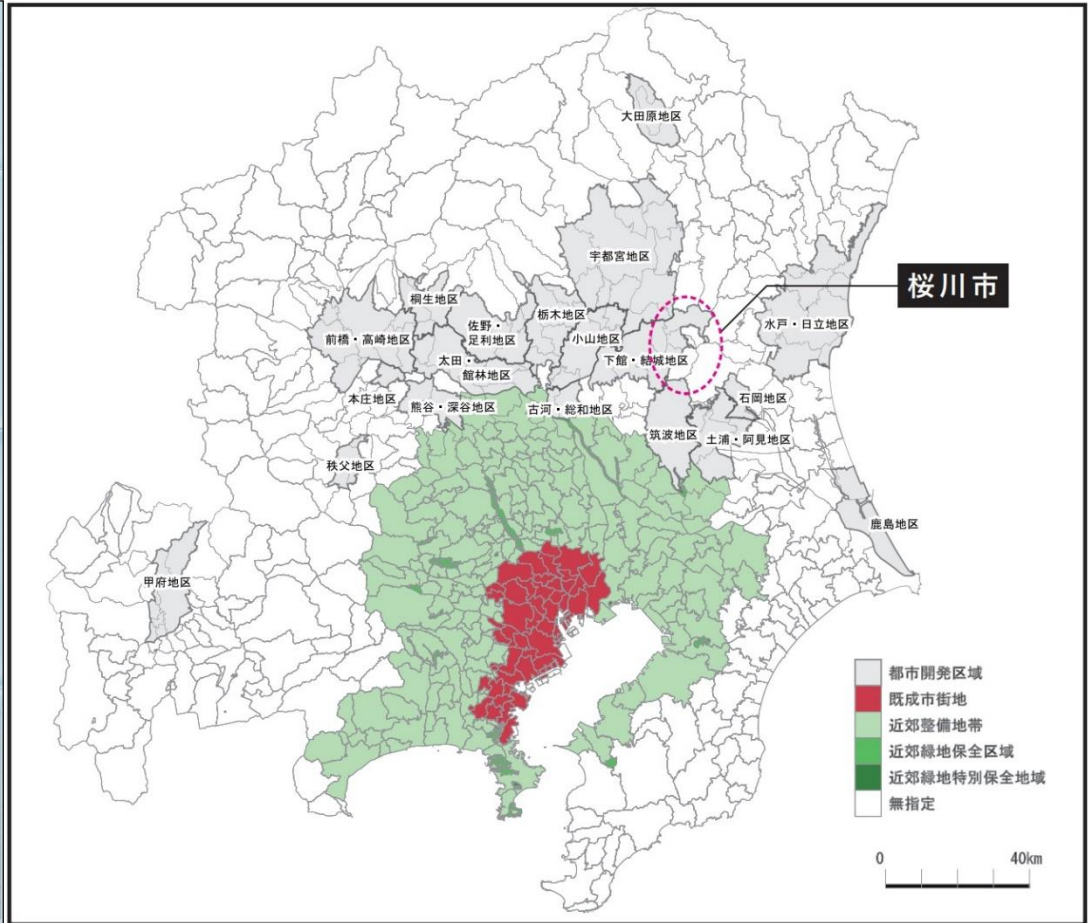
(平成22年桜川市都市計画図)

計画策定の背景・経緯 > 桜川市の法適用状況

- ◎ 都心から連なる線引き都市計画区域の末端に位置
 - ◎ 行政区域の過半が非線引き都市計画区域に接する。
- ➔ 人口減少によって地域が疲弊するなかで、市民に不公平感が鬱積**



(関東地方整備局管内図)



(首都圏計画区域図)

- ◎ 平成25年に市議会が「**調整区域撤廃及び都市計画区域見直しを求める請願**」を全会一致で採択
- ◎ 市議会建設経済常任委員会から、**区域区分の廃止をも視野に都市計画の見直し**に全力で取り組むよう市執行部に要望

「計画論の放棄はあり得ない。」

「一方で、現状の土地利用計画制度が巧く機能しているとも思えない。」

「市民による都市計画の見直しに関するコンセンサスと捉えるべきではないか？」

市執行部の問題認識

都市計画見直しの基本的考え方 (オーソドックスな政策立案プロセス)

- ◎ 市民の声の本質は何か？
- ◎ 桜川市らしい都市のあり方 (市民と共有できる将来都市像) とは？
- ◎ その実現のために最も相応しい制度とは何か？

有識者会議による議論に着手

◎ 桜川市都市のあり方研究会

[座長] 大西 隆 東京大学名誉教授

[設置期間] 平成21年度～平成22年度（計4回開催）

◎ 桜川市都市計画マスタープラン策定委員会

[委員長] 大西 隆 東京大学名誉教授

[設置期間] 平成22年度～平成24年度（計3回開催）

◎ 桜川市都市計画審議会専門部会「区域区分制度評価・検証委員会」

[委員長] 大村 謙二郎 筑波大学名誉教授

[設置期間] 平成24年度～平成26年度（計8回開催）

◎ 桜川市都市計画マスタープラン策定委員会特別作業班「制度設計部会」

[部会長] 大村 謙二郎 筑波大学名誉教授

[設置期間] 平成27年度～平成29年度（計9回開催）

◎ 桜川市田園都市づくりマスタープラン策定委員会

[委員長] 大村 謙二郎 筑波大学名誉教授

[設置期間] 平成30年度（計1回開催）



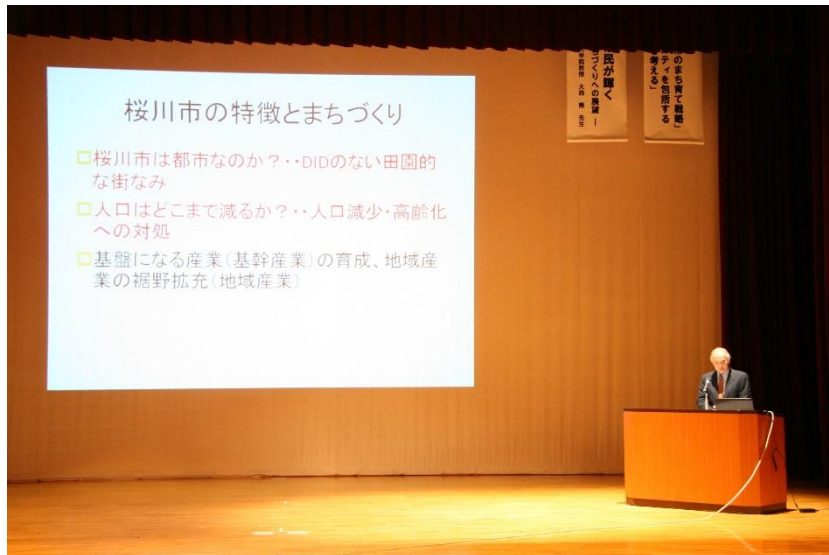
(桜川市都市計画マスタープラン策定委員会)



(集落座談会)



(桜川市・東大共同シンポジウムー市長挨拶)



(桜川市・東大共同シンポジウムー大西先生基調講演)



Sakuragawa City
11.1
The University of Tokyo

日時・場所
 平成 22 年 11 月 1 日 (月) 13:15 ~ 17:00 【開場：12:30 から】 入場無料
 桜川市大和ふれあいセンター「シトラス」茨城県桜川市羽田 989-1 TEL:0296(20)6300

プログラム (敬称略)
 13:15 開会
 13:20 基調講話「地域が決める・市民が輝くー地方都市の新しいまちづくりへの展望」
 大西 隆 【東京大学 大学院教授】
 13:50 事例報告「桜川市における都市計画の展望・桜川市都市のあり方研究報告」

14:10 パネルディスカッション
 第 1 部「識者が語る地方都市のまち育て戦略」
 14:10 ~ 15:00
 第 2 部「地域・環境・コミュニティを包括する新しいまちづくりを考える」
 15:10 ~ 17:00

大西 隆 【再掲】
 大村 謙二郎 【筑波大学 大学院教授】
 谷口 守 【筑波大学 大学院教授】
 久保田 時治 【株式会社 常陽産業研究所フェロー】
 中西 賢也 【国土交通省関東地方整備局 建設部都市整備課長】
 浅賀 宗和 【桜川市都市計画審議会 会長】
 林 悦子 【桜川市議会議員】
 コーディネーター 松本 昭 【東京大学 大学院】

■共催 桜川市 東大まちづくり大学院
 後援 筑波大学
 (予定) 国土交通省関東地方整備局
 茨城県 株式会社 常陽産業研究所



■北関東自動車道「桜川西IC」より
 県道東山田岩瀬線 148 号一
 県道水崎南引線 343 号経由で約 10 分
 ■京 水戸線「岩瀬駅」より
 タクシーで約 10 分

■お問い合わせ
 桜川市建設部都市整備課
 TEL 0296-58-5111(代) 内線：1166
 FAX 0296-58-7456
 e-mail toshi_s@city.sakuragawa.lg.jp
 [ホームページ]
<http://www.city.sakuragawa.lg.jp>
<http://www.due.tu.tokyo.ac.jp/mps/>

(桜川市・東大共同シンポジウムーチラシ)

- ◎ 現行の区域区分制度による2元的土地利用計画は、市民の実生活領域から大きく乖離
- ◎ このような著しい齟齬が、行政と市民とのビジョンの共有を困難とし、都市計画の社会的合意の欠如を招いていることが問題と端緒と指摘
 - ➔ **社会情勢の変容が激しい今日だからこそ、市民の実生活領域に即したきめ細かな都市計画が必要**

時系列	桜川市の人口	市街化区域		市街化調整区域	
		人口	構成比	人口	構成比
1980	51,171	13,162	25.7%	38,009	74.3%
1985	51,766	13,780	26.6%	37,986	73.4%
1990	51,880	13,585	26.2%	38,295	73.8%
1995	51,972	13,546	26.1%	38,426	73.9%
2000	50,334	13,074	26.0%	37,260	74.0%
2005	48,400	12,402	25.6%	35,998	74.4%
2010	45,673	11,901	26.1%	33,772	73.9%
2015	42,632	11,739	27.5%	30,893	72.5%
備考	この表は、桜川市の区域区分別人口構成比を示している。なお、桜川市は、全域が広域都市計画区域に属している。				

(桜川市における区域区分別人口構成比)

対処方策

特定用途制限地域と独自条例を
組み合わせた **区域区分廃止案**

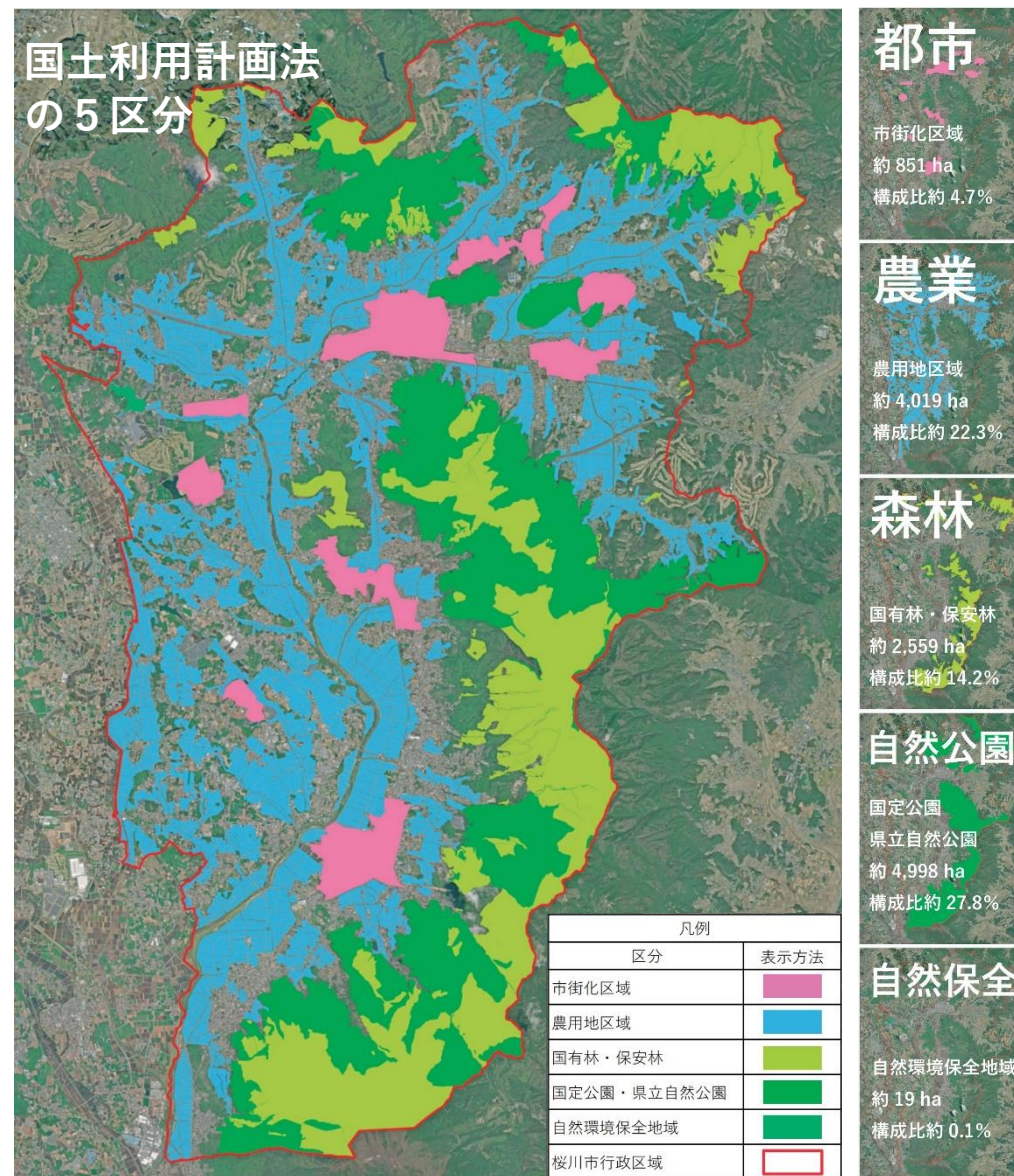
調整区域地区計画と独自条例を
組み合わせた **区域区分存置案**

【採用】















- ◎ 市域は、国土利用計画法の5区分を全て内包
- ◎ 行政と市民とのビジョンの共有を図るためには、総合行政主体である**市町村レベル**で分野別土地利用計画を一元的に可視化し、きめ細かく方針付けていくことが効果的

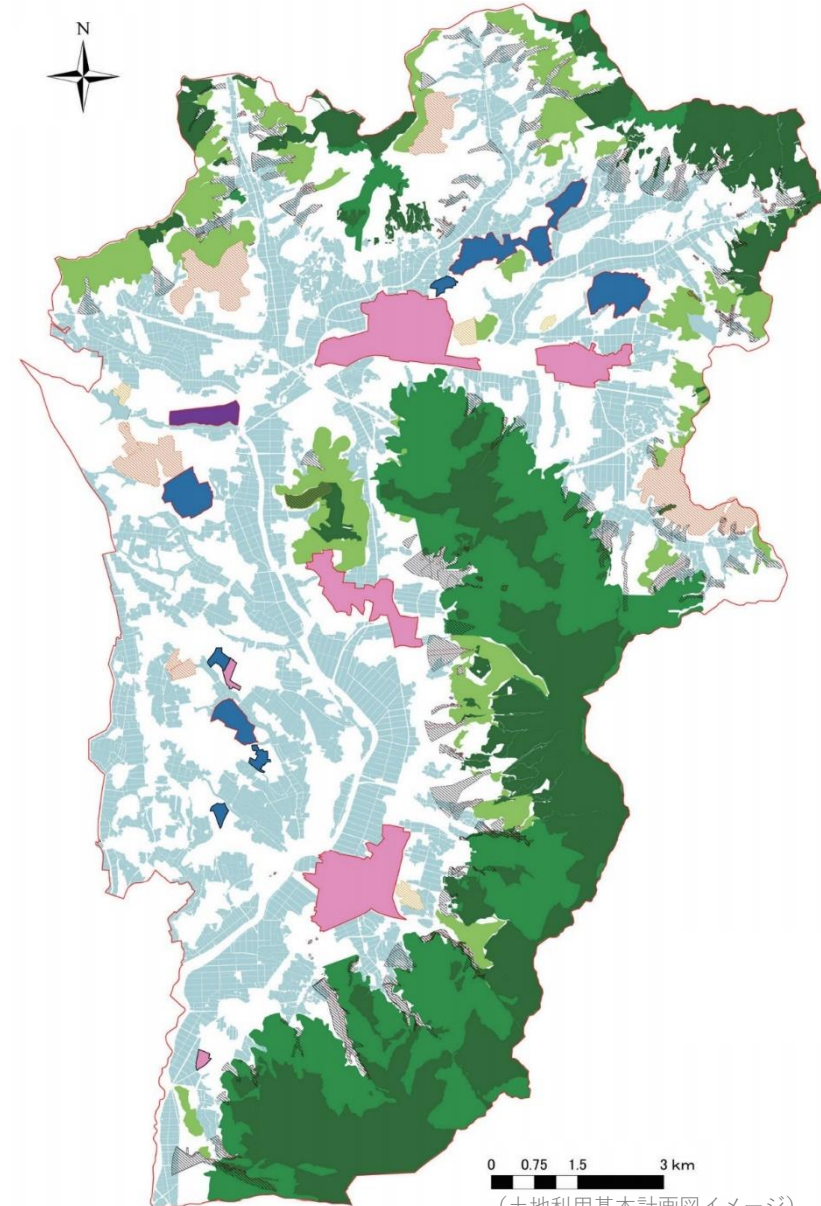
有識者会議による提言

- ◎ 独自条例「桜川市土地利用基本条例」を制定
- ◎ 条例に基づく土地利用基本計画を分野別土地利用計画体系の最上位計画としてオーソライズ













- ◎ 土地利用基本計画では、国土利用計画法の5区分を模した7種類のゾーニング「**計画区分**」を設定
- ◎ 計画区分のうち《**集落共生ゾーン**》は、各個別法のゾーニングの空白地を示す特異な計画区分
 → **農村集落は“ここ”に形成されていると推定**

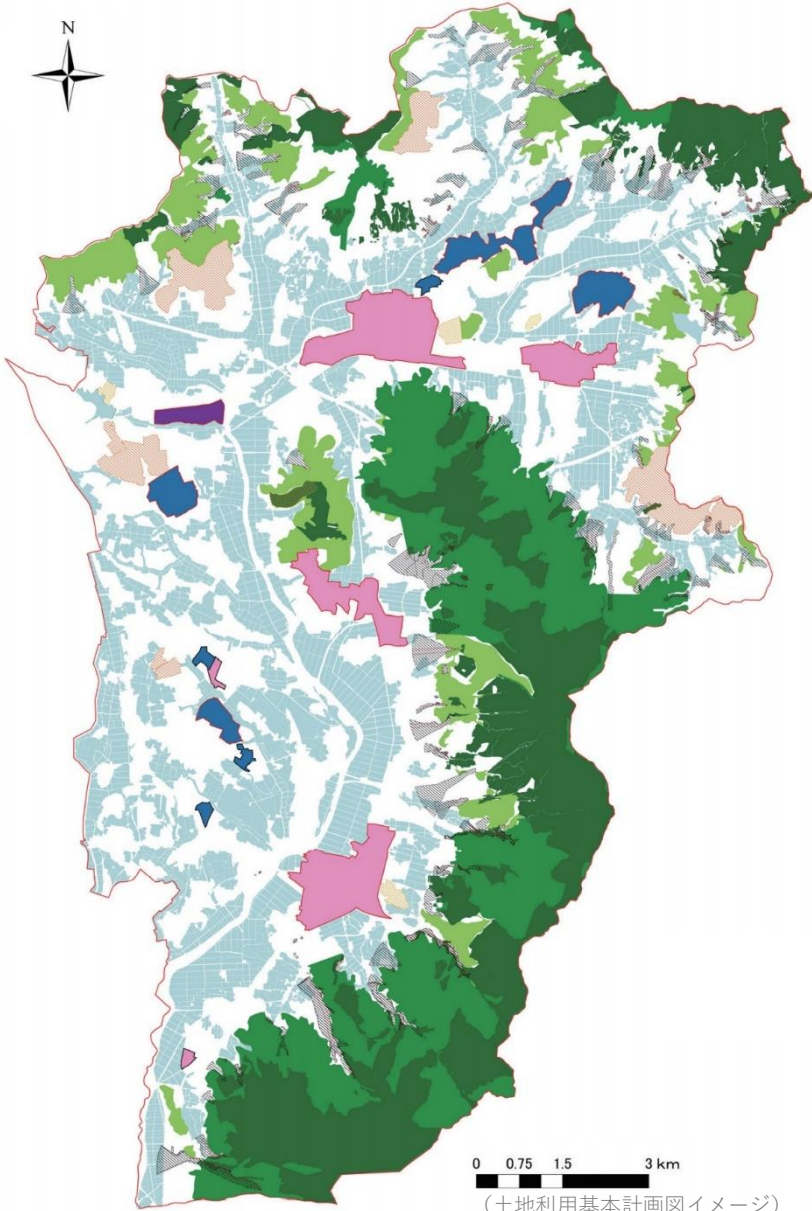
No	計画区分の名称	計画区分の設定方針（概要）	区域区分		図上記号
			市区	調区	
1	複合産業誘導ゾーン	20ha以上の複合産業系市街化区域	○		
2	市街地ゾーン	50ha以上の住居・商業・業務系市街化区域	○		
		5ha以上の郊外型住宅団地		○	
3	工業生産ゾーン	20ha以上の工業系市街化区域	○		
		5ha以上の工業施設集積地		○	
4	農業生産ゾーン	農用地区域		○	
5	自然共生ゾーン	自然公園地域・自然環境保全地域		○	
		保安林・国有林		○	
6	土砂災害警戒ゾーン	土砂災害警戒区域		○	
		土砂災害特別警戒区域		○	
7	集落共生ゾーン	上記以外の地域		○	
		参考表示 4ha以上の公園・レクリエーション施設		○	
		5ha以上のゴルフ場・メガソーラー施設		○	
		山林斜面その他の傾斜地		○	



0 0.75 1.5 3 km
 (土地利用基本計画図イメージ)

◎ また、計画区分（＝各個別法のゾーニング）の上位階層に政策的土地利用転換を検討すべきエリアとして《土地利用検討エリア》の設定を可能に。
➔ 分野別土地利用計画の能動的な総合調整機能を創設





No	計画区分の名称	計画区分の設定方針（概要）	区域区分		図上記号
			市区	調区	
1	複合産業誘導ゾーン	20ha 以上の複合産業系市街化区域	○		
2	市街地ゾーン	50ha 以上の住居・商業・業務系市街化区域	○		
		5 ha 以上の郊外型住宅団地		○	
3	工業生産ゾーン	20ha 以上の工業系市街化区域	○		
		5 ha 以上の工業施設集積地		○	
4	農業生産ゾーン	農用地区域		○	
5	自然共生ゾーン	自然公園地域・自然環境保全地域		○	
		保安林・国有林		○	
6	土砂災害警戒ゾーン	土砂災害警戒区域		○	
		土砂災害特別警戒区域		○	
7	集落共生ゾーン	上記以外の地域		○	
		参考表示	4 ha 以上の公園・レクリエーション施設	○	
		5 ha 以上のゴルフ場・メガソーラー施設	○		
		山林斜面その他の傾斜地	○		

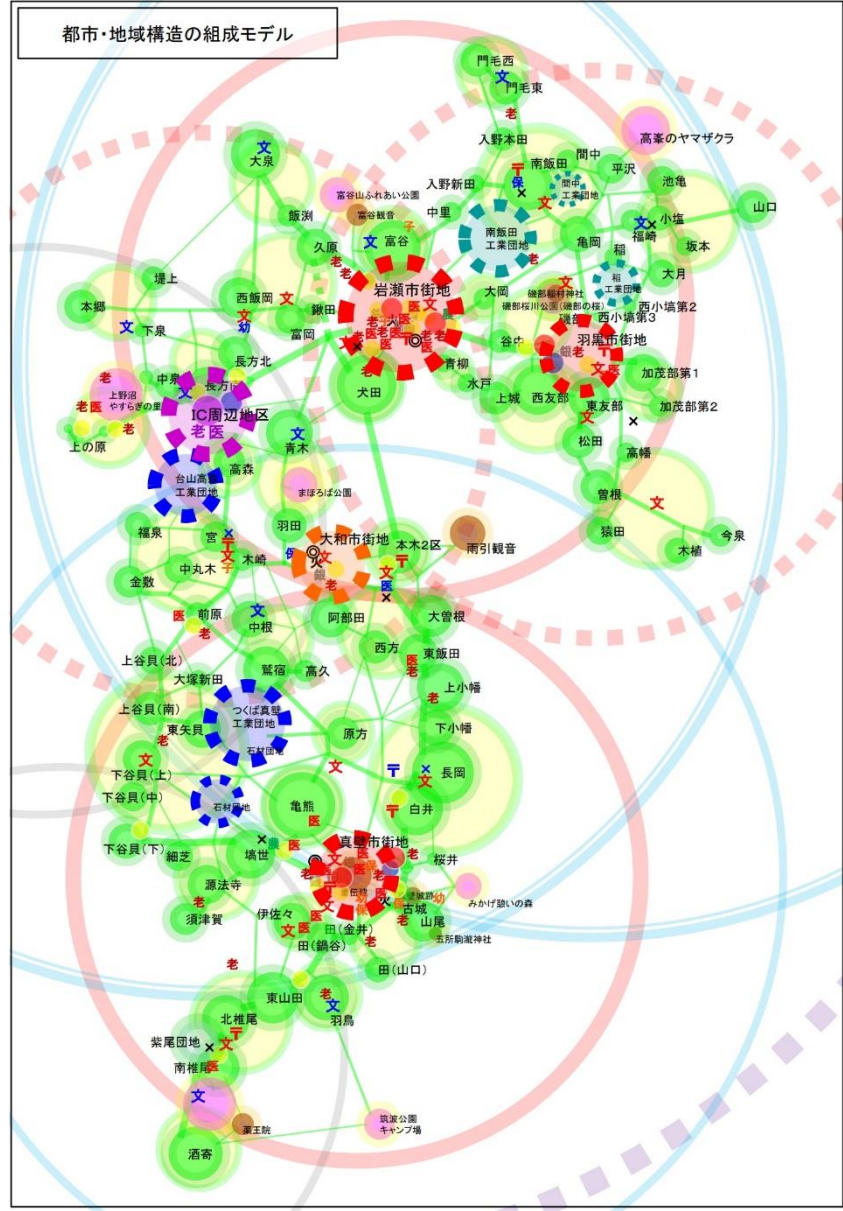


(土地利用基本計画図イメージ)

計画の理念・将来ビジョン 〉 目指すべき将来都市像の設定

- ◎ 《集落共生ゾーン》のアウトラインに沿って市街化調整区域内の地域構造が可視化
 - ➔ これまで見えなかった都市・地域構造を正しく理解できる。
- ◎ 図は、都市・地域構造を模式化した組成モデル
 - ➔ 市街地と農村集落との関係が、実は合理的な相互連携関係であったことがわかる。

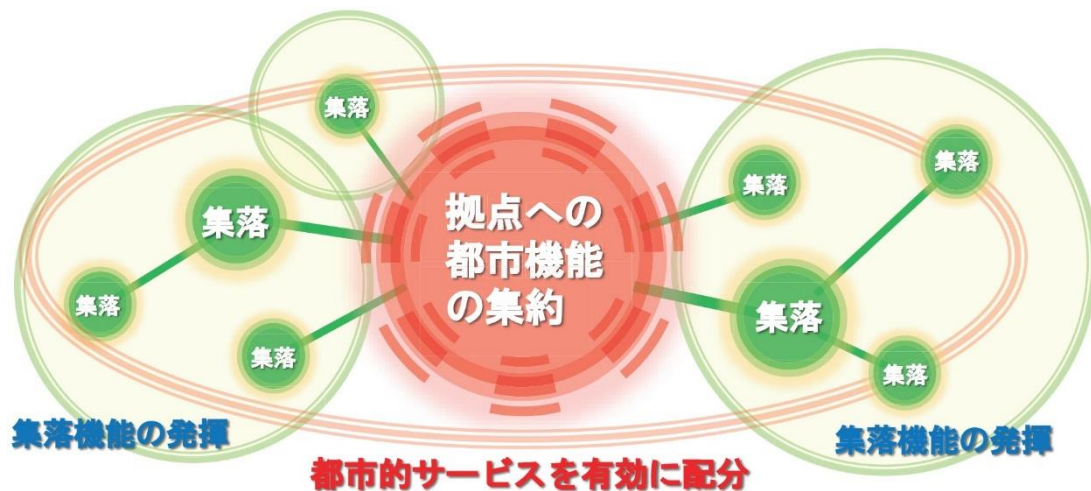
拠点区分	記号	主たる機能	標準サービス圏	標準移動所要時間	記号
複合都市拠点		高次都市機能	市全域	—	
		生活支援機能	半径5 km	10分	
都市拠点	生活支援機能集約タイプ	公共公益機能	半径5 km	10分	
	公共公益機能集約タイプ		—	—	
工業拠点	工業専用タイプ	重工業施設に係る工業生産機能	—	—	—
	集落共生タイプ	軽工業施設に係る工業生産機能	—	—	—
観光拠点	歴史景観タイプ	歴史的景観資源を活用した観光・レクリエーション機能	—	—	—
	自然景観タイプ	自然的景観資源を活用した観光・レクリエーション機能	—	—	—
基幹集落		集落機能（都市機能以外の多面的機能）	小学校区・分校区（集落生活圏）	—	



- ◎ 国が掲げる目指すべき国土構造及び地域構造（国土形成計画全国計画）
→ 「コンパクト・プラス・ネットワーク」
- ◎ 茨城県が掲げる将来都市構造の視点（茨城県都市計画マスタープラン）
→ 「集約と連携」

桜川市流の解釈（成熟と縮退の時代を生き残るための都市・地域構造モデル）

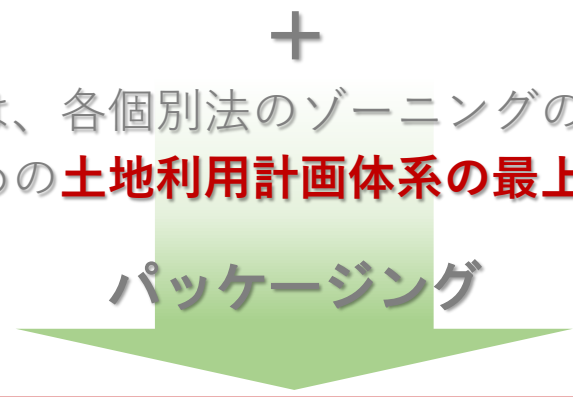
◎ 〈機能集約〉と〈多核連携〉による《集約連携型コンパクトシティ》



（富谷山展望台より）

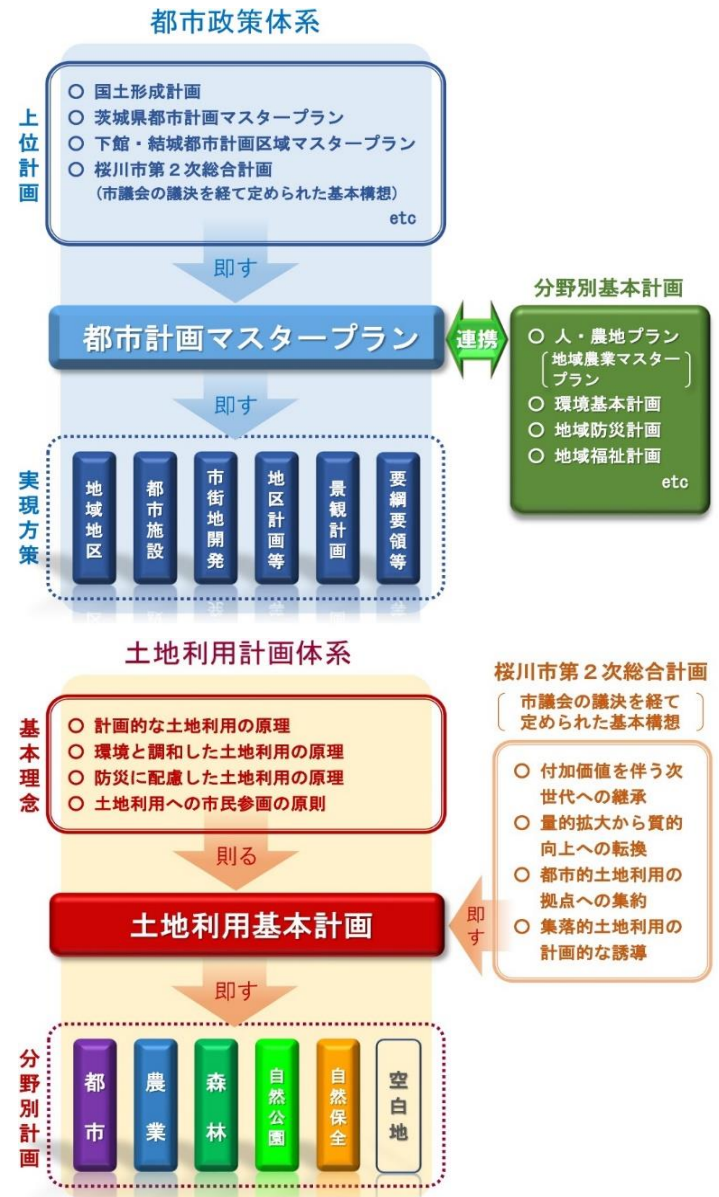
→ 目指すべき将来都市像として都市計画マスタープランに位置付け

- ◎ 都市計画マスタープランは、目指すべき将来都市像への指針となる**都市政策体系の最上位計画**
- +
- ◎ 土地利用基本計画は、各個別法のゾーニングの総合調整を図るための**土地利用計画体系の最上位計画**



◎ 2つの最上位計画を組み合わせることで、《土地利用検討エリア》を媒体に目指すべき将来都市像とリンクした各ゾーニングの総合調整機能が発揮

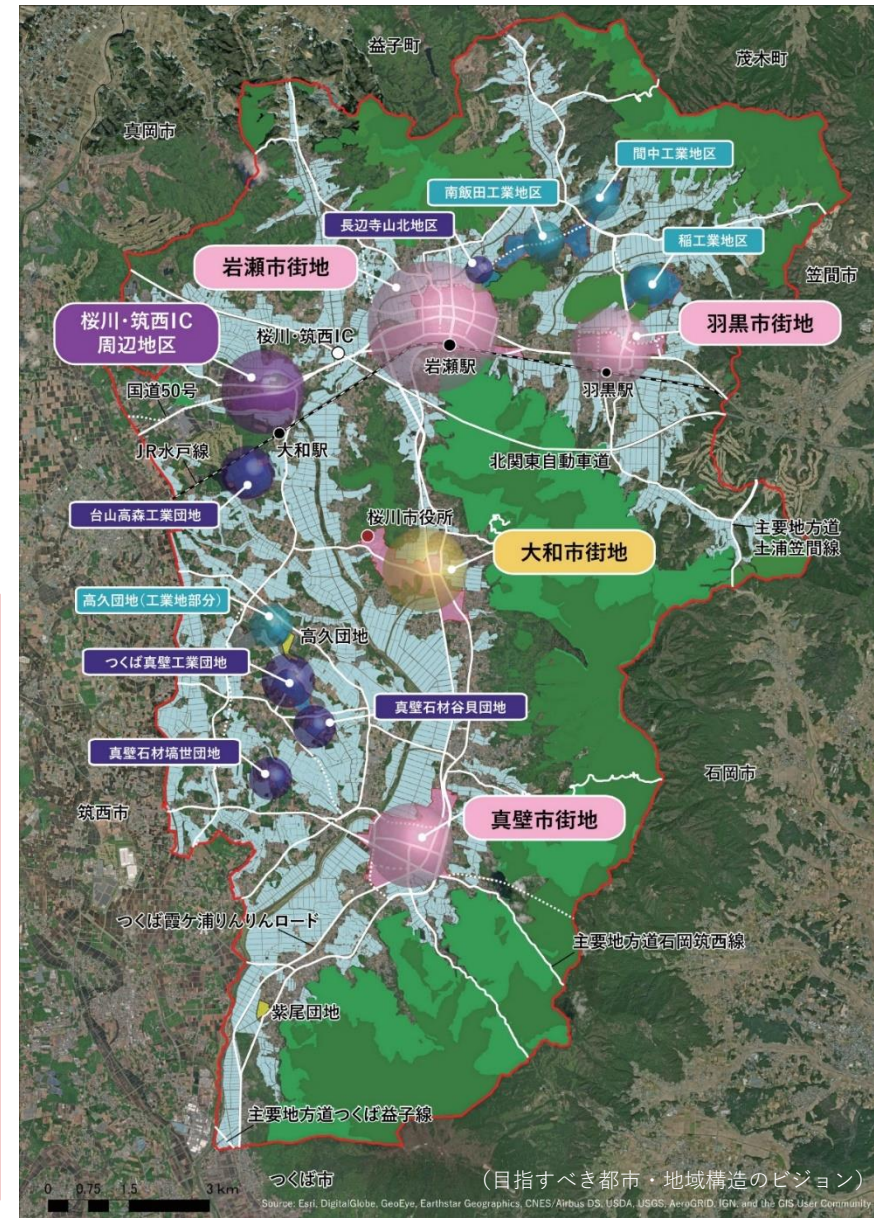
◎ また、分野別土地利用計画体系のアウトラインに沿って、農村集落のきめ細かなゾーニングデザインが可能に。



- ◎ 都市計画マスタープランは、目指すべき将来都市像への指針となる**都市政策体系の最上位計画**
- +
- ◎ 土地利用基本計画は、各個別法のゾーニングの総合調整を図るための**土地利用計画体系の最上位計画**

パッケージング



- ◎ **2つの最上位計画を組み合わせることで、《土地利用検討エリア》を媒体に目指すべき将来都市像とリンクした各ゾーニングの総合調整機能が発揮**
- ◎ **また、分野別土地利用計画体系のアウトラインに沿って、農村集落のきめ細かなゾーニングデザインが可能に。**








重点政策① 〉 土地利用検討エリアにおける政策的土地利用転換

- ◎ 《土地利用検討エリア》は、7種類の計画区分（=各個別法のゾーニング）の上位階層に設定され、目指すべき将来都市像に即して下位階層のゾーニング相互間における土地利用転換の指向性を方針付けるもの
- ◎ 図は、高速道路インターチェンジと鉄道駅が近接する広域交通結節点であることから土地利用検討エリアの一つに設定された「桜川・筑西IC周辺エリア」の例



 桜川・筑西IC周辺エリア
 長方・大和駅北地区

No	計画区分の名称	計画区分の設定方針（概要）	図上記号
1	複合産業誘導ゾーン	20ha以上の複合産業系市街化区域	
2	市街地ゾーン	50ha以上の住居・商業・業務系市街化区域	
		5ha以上の郊外型住宅団地	
3	工業生産ゾーン	20ha以上の工業系市街化区域	
		5ha以上の工業施設集積地	
4	農業生産ゾーン	農用地区域	
5	自然共生ゾーン	自然公園地域・自然環境保全地域	
		保安林・国有林	
6	土砂災害警戒ゾーン	土砂災害警戒区域	
		土砂災害特別警戒区域	
7	集落共生ゾーン	上記以外の地域	
		参考表示 4ha以上の公園・レクリエーション施設	
		5ha以上のゴルフ場・メガソーラー施設	
		山林斜面その他の傾斜地	

重点政策① 〉 土地利用検討エリアにおける政策的土地利用転換

- ◎ 土地利用検討エリア「桜川・筑西IC周辺エリア」が方針付ける土地利用転換の指向性は〈農業生産ゾーン〉 + 〈集落共生ゾーン〉 → 〈複合産業誘導ゾーン〉
- ◎ また、桜川市田園都市づくりマスタープランでは、桜川・筑西IC周辺エリアにおける政策的土地利用転換を先導するためのリーディングプロジェクトとして、**重点政策テーマ「長方・大和駅北地区開発プロジェクト」を位置付け**

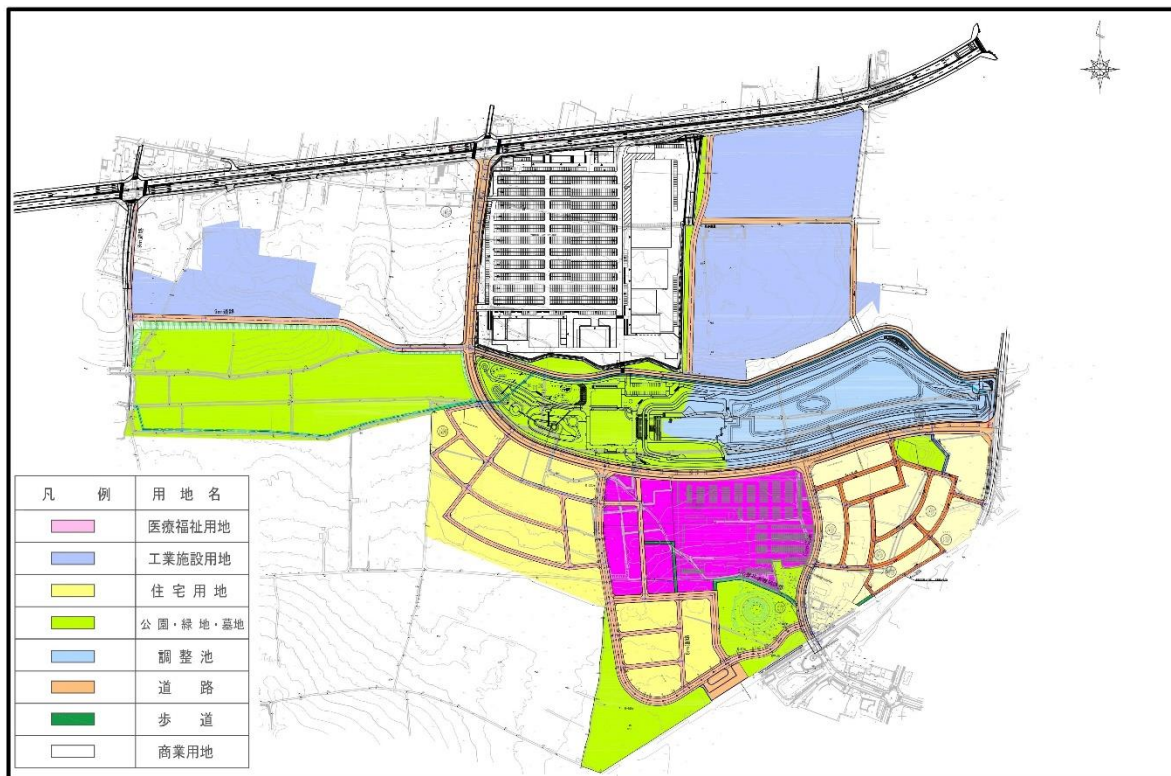


桜川・筑西IC周辺エリア
 長方・大和駅北地区

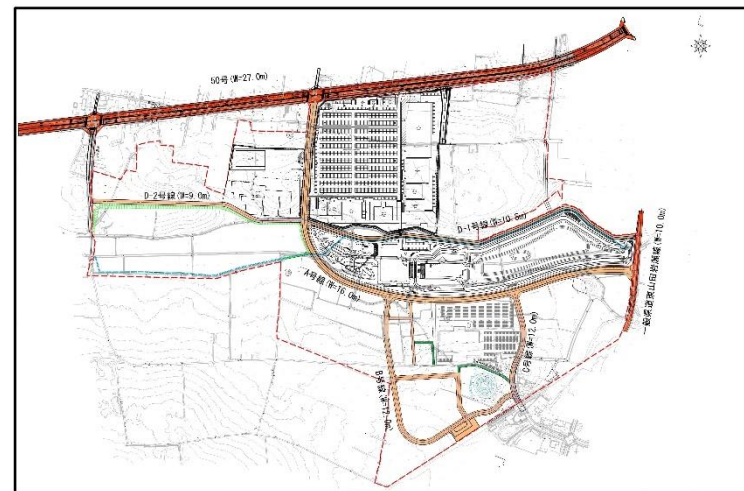
No	計画区分の名称	計画区分の設定方針（概要）	図上記号
1	複合産業誘導ゾーン	20ha以上の複合産業系市街化区域	
2	市街地ゾーン	50ha以上の住居・商業・業務系市街化区域	
		5ha以上の郊外型住宅団地	
3	工業生産ゾーン	20ha以上の工業系市街化区域	
		5ha以上の工業施設集積地	
4	農業生産ゾーン	農用地区域	
5	自然共生ゾーン	自然公園地域・自然環境保全地域	
		保安林・国有林	
6	土砂災害警戒ゾーン	土砂災害警戒区域	
		土砂災害特別警戒区域	
7	集落共生ゾーン	上記以外の地域	
		参考表示 4ha以上の公園・レクリエーション施設	
		5ha以上のゴルフ場・メガソーラー施設	
		山林斜面その他の傾斜地	

重点政策① 〉 土地利用検討エリアにおける政策的土地利用転換

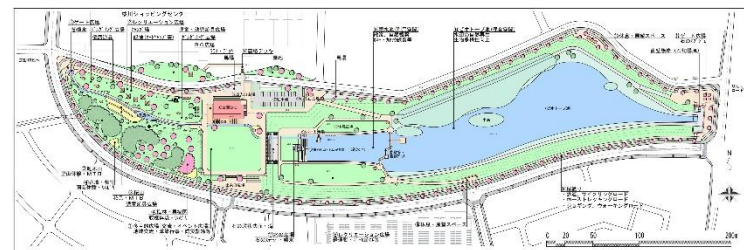
- ◎ 土地利用検討エリア「桜川・筑西IC周辺エリア」が方針付ける土地利用転換の指向性は〈農業生産ゾーン〉 + 〈集落共生ゾーン〉 → 〈複合産業誘導ゾーン〉
- ◎ また、桜川市田園都市づくりマスタープランでは、桜川・筑西IC周辺エリアにおける政策的土地利用転換を先導するためのリーディングプロジェクトとして、**重点政策テーマ「長方・大和駅北地区開発プロジェクト」を位置付け**



(土地利用計画平面図)



(幹線道路網図)



(都市公園基本計画図)

重点政策① 〉 土地利用検討エリアにおける政策的土地利用転換

- ◎ 長方・大和駅北地区では、先行的に、まちづくりの中核となる新市立病院や道路、公園等インフラ施設の整備を推進
- ➔ **土地利用検討エリア「桜川・筑西 I C 周辺エリア」が方針付ける指向性に沿って着実に土地利用転換が進展**



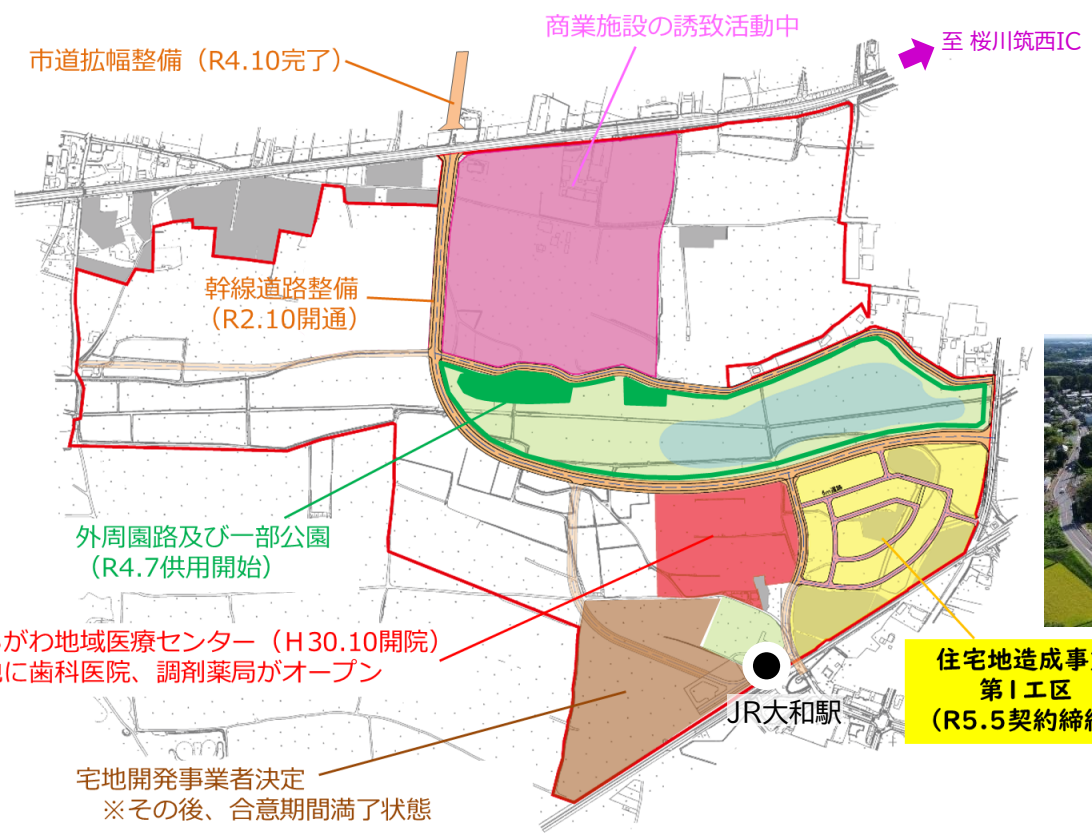
(大和駅北公園)



(新市立病院「さくらがわ地域医療センター」)



(JR大和駅)



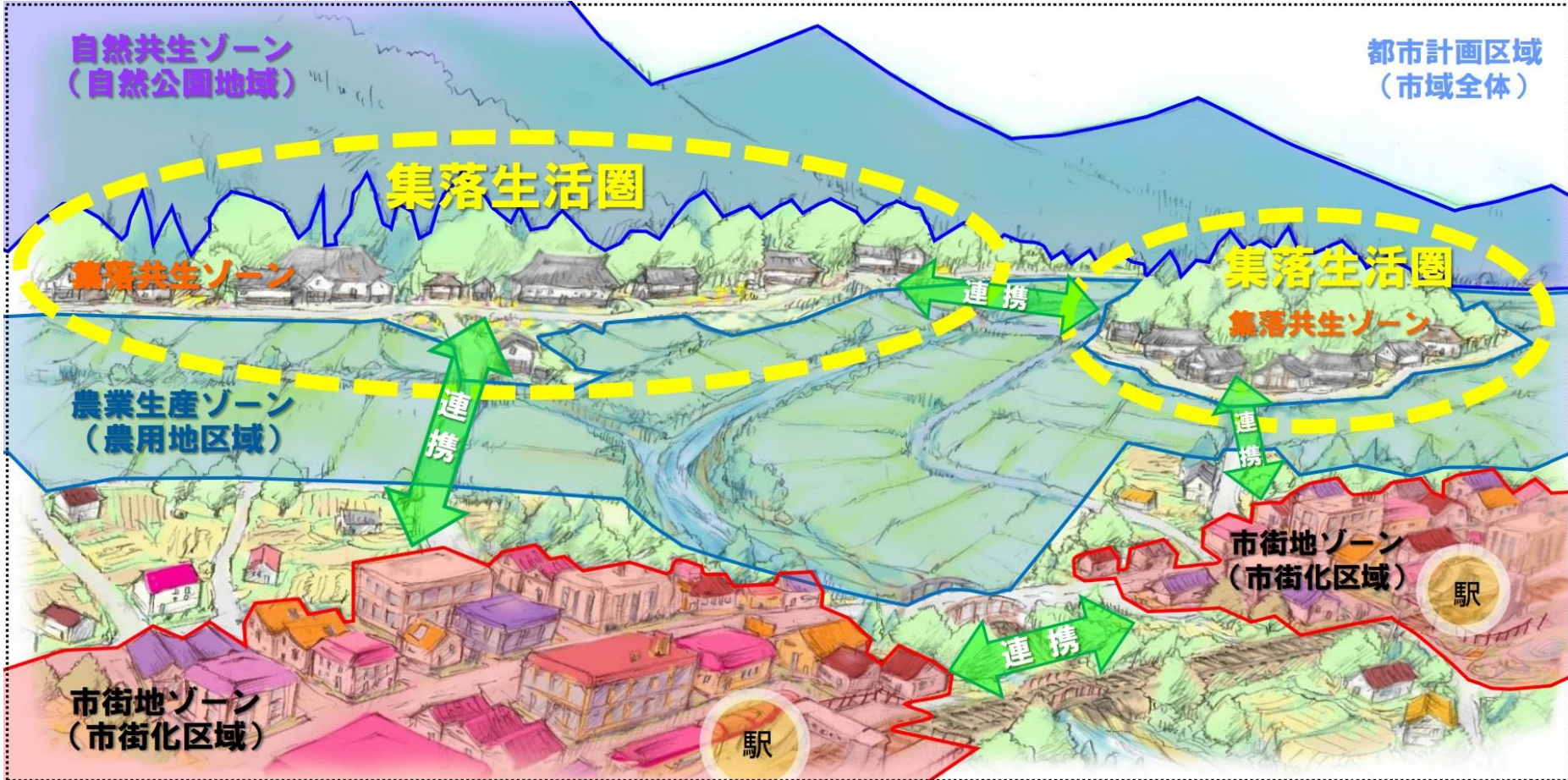
(北関東自動車道 桜川・筑西 I C)



(住宅地造成エリア)

重点政策② 〉 集落共生ゾーンにおける地区計画の政策的推進

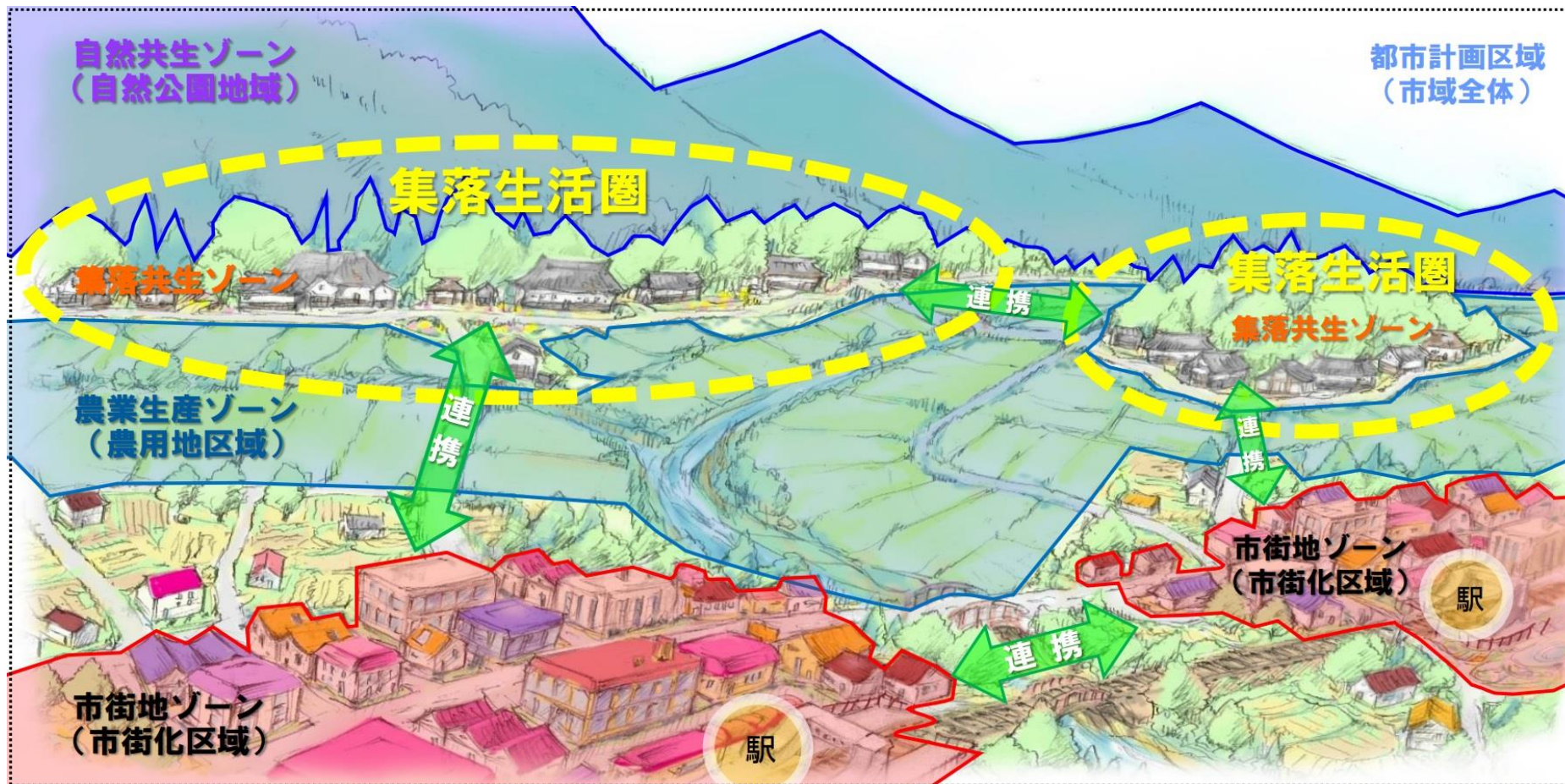
◎ 一方、《集落共生ゾーン》では、その内部に形成されている農村集落のエリアを地区計画によってきめ細かくゾーニングデザインし、農村集落が構成する生活圏（＝集落生活圏）の骨格を形成



(土地利用基本計画における各ゾーニングと集落生活圏のイメージ)

重点政策② 〉 集落共生ゾーンにおける地区計画の政策的推進

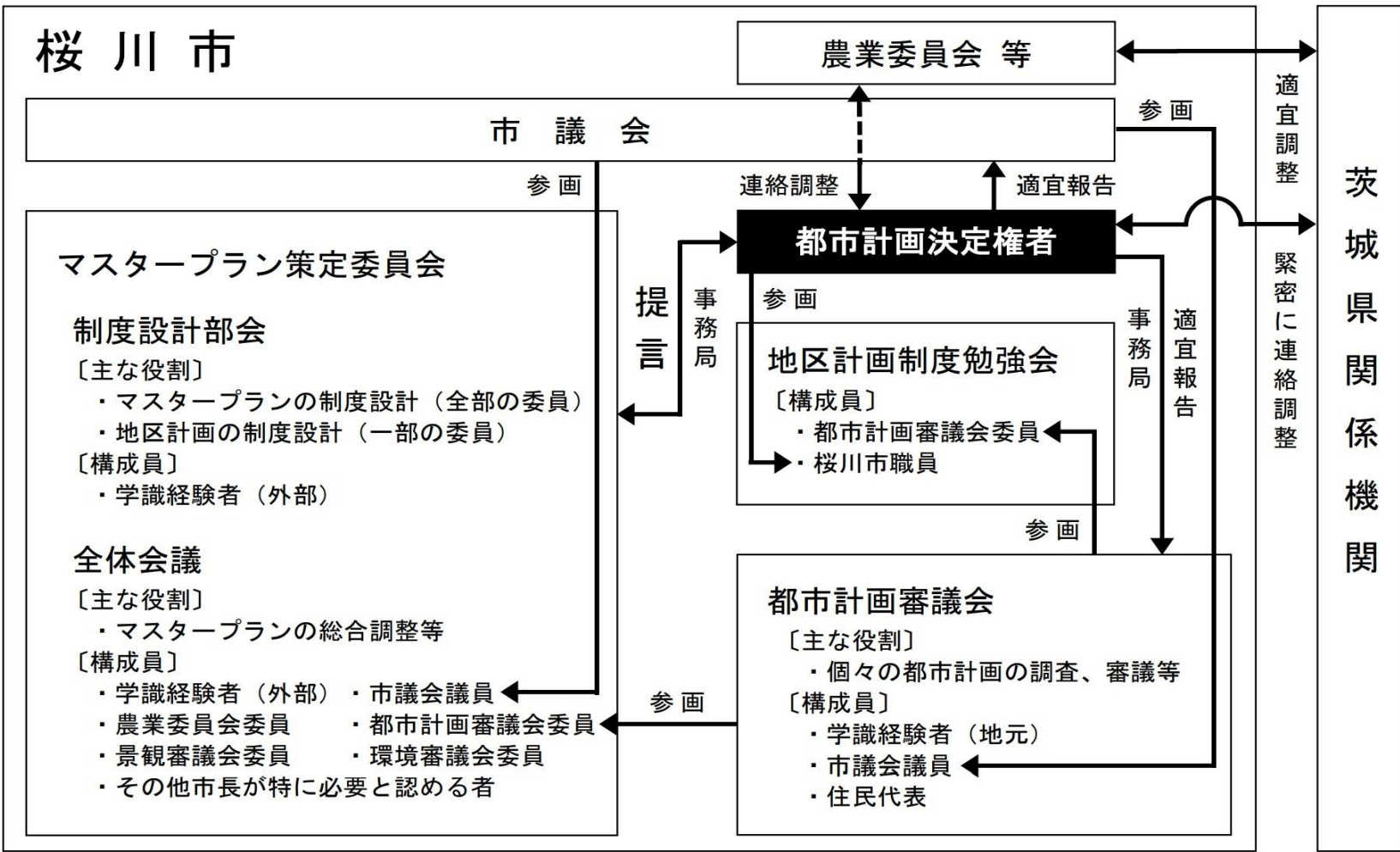
- ◎ **地区計画**とは、拡張性と応用性に優れ、市町村が決定権を持つ都市計画のうち唯一市街化調整区域の立地規制を緩和できる制度
 → **地区計画を集落生活圏における新たな制度的基盤（＝主軸）に据える。**



(土地利用基本計画における各ゾーニングと集落生活圏のイメージ)

重点政策② 〉 集落共生ゾーンにおける地区計画の政策的推進

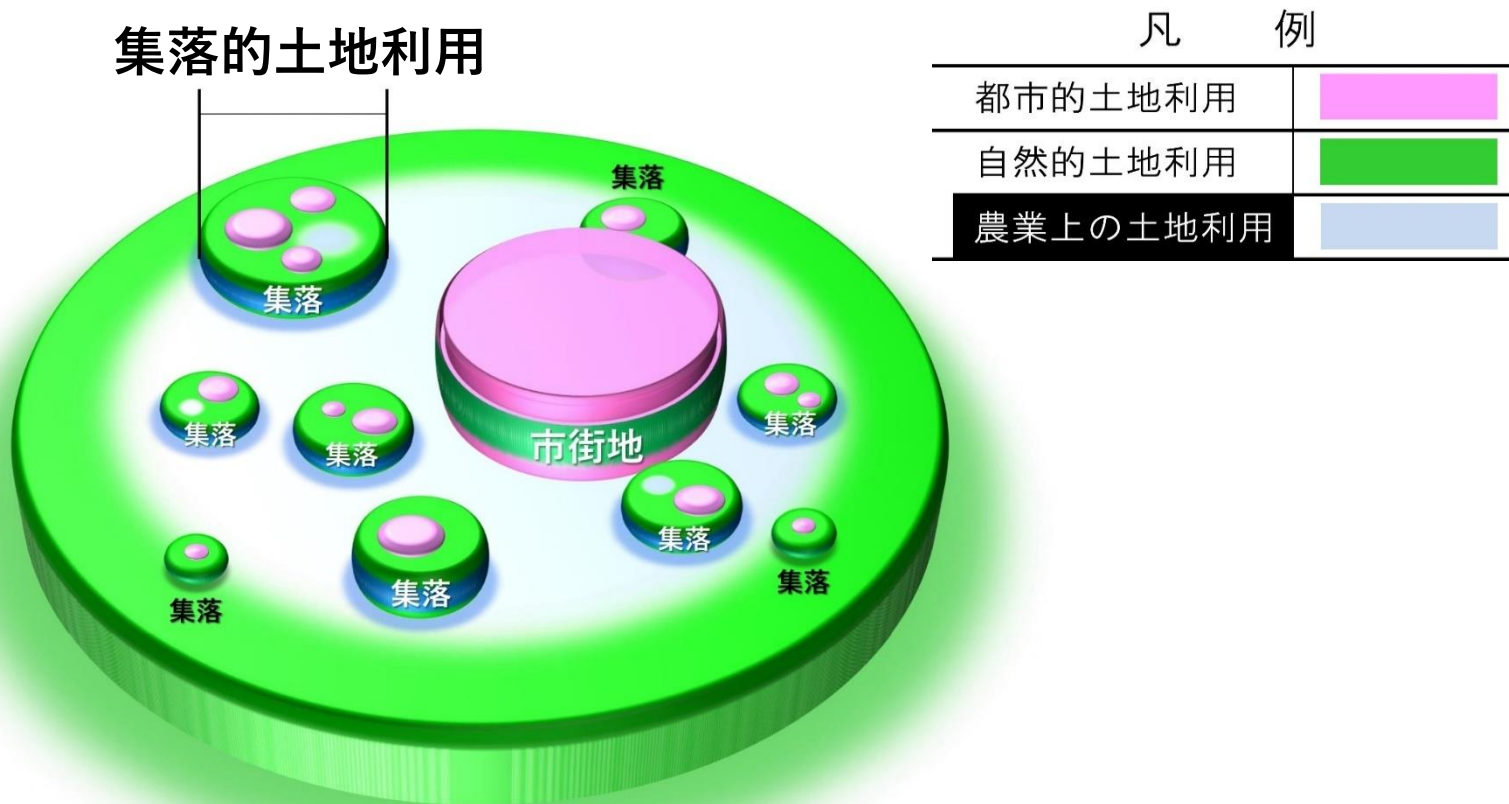
◎ 桜川市田園都市づくりマスタープランに重点政策テーマ「地区計画を主軸とする都市計画新制度構築プロジェクト」を位置付け



(地区計画を主軸とする都市計画新制度構築プロジェクト推進体制)

重点政策② 〉 集落共生ゾーンにおける地区計画の政策的推進

- ◎ 地区計画の導入目的は、**集落的土地利用の計画的な形成**による水源の涵養、里地里山の保全等の多面的機能（＝**集落機能**）の発揮
 → **農村集落の維持・活性化（＝市域の維持・保全に寄与する集落生活圏の存続）**
- ◎ 図は、集落的土地利用の概念イメージ



重点政策② 〉 集落共生ゾーンにおける地区計画の政策的推進

◎ 図は、集落生活圏への地区計画の導入イメージ



(平沢高峯展望台より)

重点政策② 〉 集落共生ゾーンにおける地区計画の政策的推進

◎ 平成31年4月1日付で**調整区域地区計画35地区**（約2,585ha）を決定

地区計画検討図

新 規 区 分	作業基盤上の記号		備 考
	§42-1規定区域	§42-2規定区域	
北関東自動車道	——	——	
地区道路	——	——	
候補道路	——	——	
都市計画道路(北関東自動車道を除く)	——	——	

農 地 区 分	作業基盤上の記号	備 考
農用地域外の農地	■	

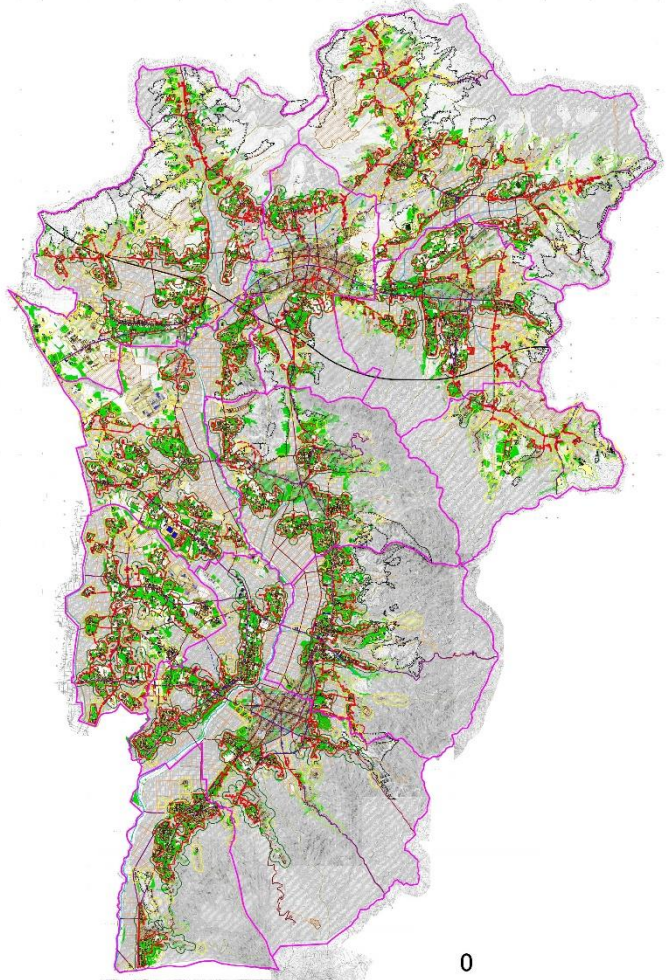
調 整 区 域 の 区 分	作業基盤上の記号	備 考
地区計画エリア(案)	■	既存集落特殊形状型
5戸未満の農園	■	
6戸以上の農園	■	
6戸未満の水源の範囲	■	

除 外 地 域 の 区 分	作業基盤上の記号	備 考
作野化区域	■	
拠点数値予定区域	■	
農用地区域	■	
自然公園区域	■	
自然環境保全地域	■	
防災林	■	
十分管理区域等	■	

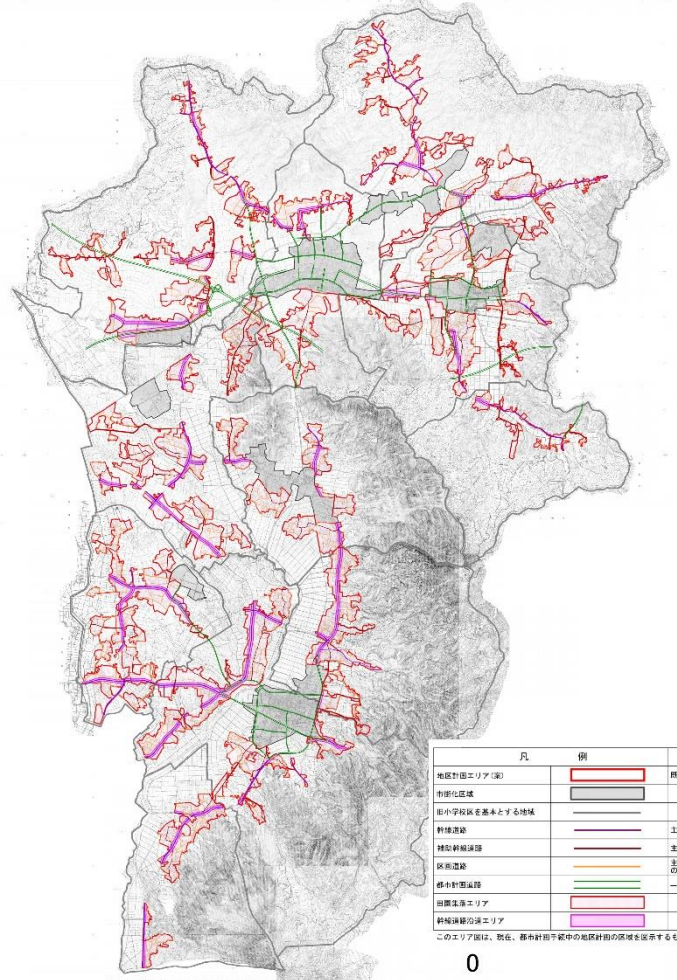
参 考 情 報 の 区 分	作業基盤上の記号	備 考
住宅団地	■	新築団地・再入団地
花科団地	■	高級住宅地・高級住宅地
公園・スポーツ施設	■	
ゴルフ場	■	
メガソーラー施設	■	
5ha以上の工業施設	■	昭和金属工業
山林計画その他の付帯	■	
一級河川	■	
旧小学校区を基本とする地域	■	
旧大字界	■	
電線	■	

参 考 情 報 の 区 分	作業基盤上の記号	備 考
住 居 系 施 設	■	住宅(借付住宅を含む)
商業・業務系施設	■	共同住宅・資材倉庫
医療系施設	■	
工業系施設	■	一般施設
その他施設	■	農用施設
その他施設	■	ホテル・旅館
その他施設	■	倉庫・土蔵

参 考 情 報 の 区 分	作業基盤上の記号	備 考
主要公共施設	○	競馬場・IC・官公庁



地区計画エリア図



凡 例	備 考
地区計画エリア(案)	■ 既存集落特殊形状型
調整区域	■
旧小学校区を基本とする地域	■
幹線道路	■ 土に国道5号・県道
補助幹線道路	■ 主に1・2次幹線
地区道路	■ 主に1・2次幹線以外の道路
都市計画道路	■ 一部の区画を兼ね
調整区域の計画エリア	■

このエリア図は、現在、都市計画下程中の地区計画の区域を示すものです。

- ◎ 地区計画の導入効果を最大限発揮する制度運用を可能とするため、地区計画の決定とあわせて茨城県から桜川市へと都市計画法に基づく開発許可権限を移譲
- ◎ 権限移譲に当たっては、移譲前2年間市職員を実務研修生として茨城県に派遣するとともに、移譲後3年間県職員の桜川市への派遣を要請し執行体制を確保
- ◎ 地区計画エリア内について、一部手続の簡素化を行ったほか、質の高い土地利用をきめ細かく誘導するための地区計画特認制度を創設

重要なお知らせ

平成31年4/1(月)から
桜川市内の開発許可等の事務^(※1)が
県から桜川市に移譲されます。

留意事項

円滑な事務の移譲を図るため、以下の項目について皆様のご協力をお願いします。

- ▶ 4/1(月)以降に申請予定の案件は、桜川市と事前相談を行ってください。
- ▶ 3/14(木)までに申請される案件は、これまで通り県(県西県民センター)が処理を行います。
- ▶ 3/15(金)から3月末までの申請は、ご遠慮ください。4/1(月)以降、桜川市に申請^(※2)をお願いします。

※1. 移譲される事務は、次のとおりです。

- ◎ 都市計画法の規定による開発許可等
- ◎ 租税特別措置法の規定による優良宅地造成の認定
- ◎ 宅地造成等規制法の規定による宅地造成工事規制区域の指定等

※2. 桜川市への申請手数料を県証紙で支払うことはできませんので、ご注意ください。

【お問合せ先】

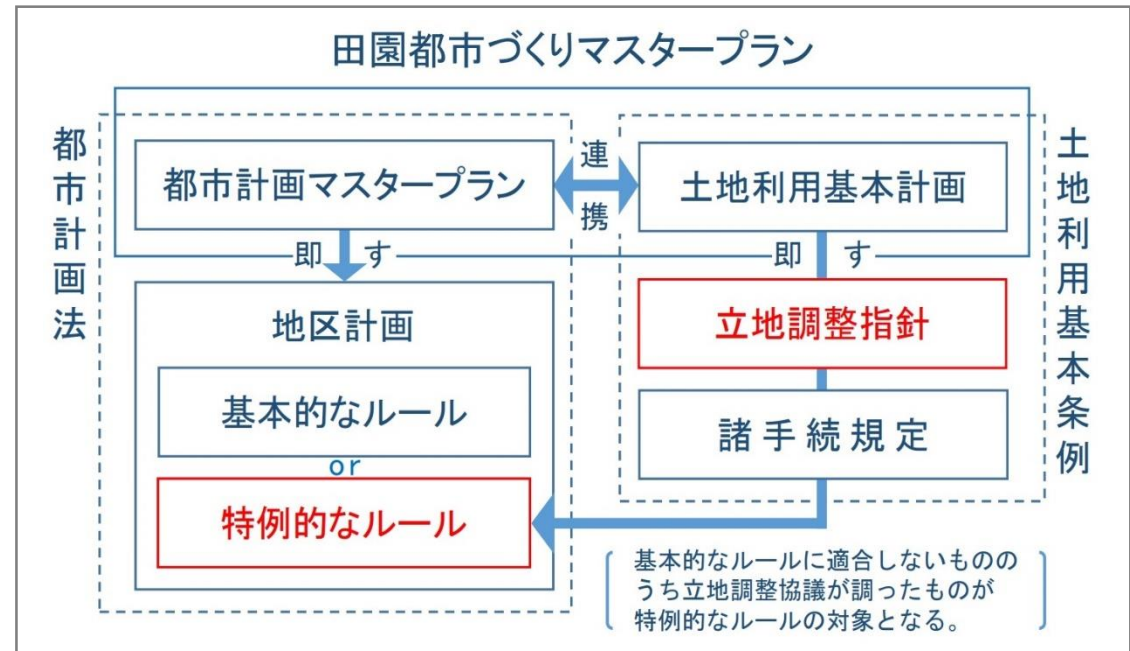
桜川市建設部都市整備課 TEL 0296-58-5111 (内線 1166)
茨城県県西県民センター建築指導課 TEL 0296-24-9154
茨城県土木部都市局建築指導課 TEL 029-301-4732

(開発許可の権限移譲に当たっての重要なお知らせ)

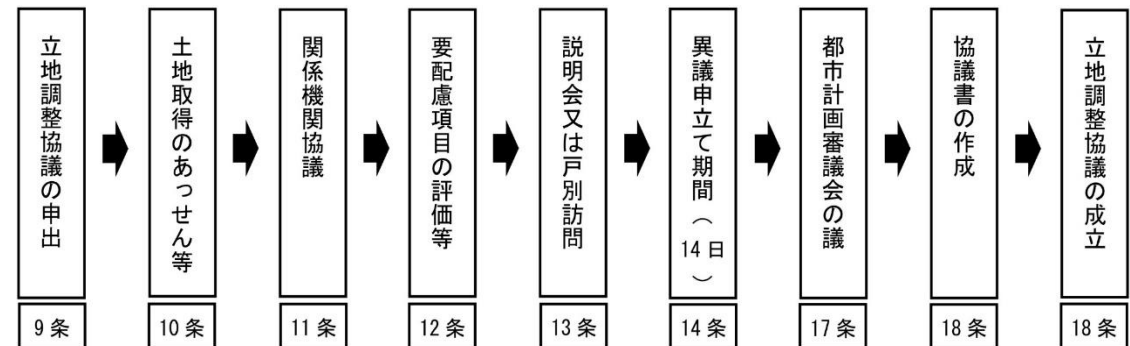
重点政策② 集落共生ゾーンにおける地区計画の政策的推進

- ◎ 地区計画特認制度は、**土地利用基本条例**の手続（＝**立地調整協議**）を経て市長と協議書を締結した者が当該協議書の範囲内で行う建築行為等を特例の対象とするもの
- ◎ 立地調整協議は、あらかじめ市長が土地利用基本計画に即して定めた指針（＝立地調整指針）に照らして行われるが、特例の認定基準となるのは、あくまで協議書
- ◎ したがって、**立地調整協議は、者と土地を限定して立地基準を設定する仕組み**とも言える。

地区計画特認制度イメージ



立地調整協議の流れ



重点政策② 〉 集落共生ゾーンにおける地区計画の政策的推進

- ◎ 地区計画エリアの構成比は、市域の14.3%に及ぶが、市街化区域と合わせても市域の19%にとどまり、都市的土地利用の構成比が市域の18%であることを勘案すれば、**区域の規模は妥当**と考えられる。
- ◎ 地区計画施行前後で、開発許可等（29条許可・43条許可）の件数・建物用途の類型に顕著な変化はなく、**農村集落の維持・活性化という目的に対して土地利用規制の強度は妥当**と考えられる。
- ◎ 地区計画施行後、開発許可等（29条許可・43条許可）の動向から、**地区計画エリア内への人口集約効果が示唆されており、区域の設定は妥当**と考えられる。

期 間	開発許可（29条）＋ 建築許可（43条） 件数		
	①全体数	②自己用住宅	(②/①) × 100
2010 — 2014	336	297	88.39%
2014 — 2019	224	190	84.82%
2019 — 2022	193	163	84.46%

**地区計画
施行後**

出典：都市計画論文集 2023年 58巻 3号 掲載

農村集落における区域区分制度を前提とした土地利用調整手法の実態と活用可能性に関する研究－茨城県桜川市を事例として－（西島・関本・有田）

重点政策② 〉 集落共生ゾーンにおける地区計画の政策的推進

- ◎ 地区計画エリアの構成比は、市域の14.3%に及ぶが、市街化区域と合わせても市域の19%にとどまり、都市的土地利用の構成比が市域の18%であることを勘案すれば、**区域の規模は妥当**と考えられる。
- ◎ 地区計画施行前後で、開発許可等（29条許可・43条許可）の件数・建物用途の類型に顕著な変化はなく、**農村集落の維持・活性化という目的に対して土地利用規制の強度は妥当**と考えられる。
- ◎ 地区計画施行後、開発許可等（29条許可・43条許可）の動向から、**地区計画エリア内への人口集約効果が示唆されており、区域の設定は妥当**と考えられる。

期 間	開発許可（29条）件数			建築許可（43条）件数		
	①市域全体	②地区計画内	(②/①) × 100	③市域全体	④地区計画内	(④/③) × 100
2010—2014	189	170	89.95%	147	134	91.16%
2014—2019	118	95	80.51%	106	102	96.23%
2019—2022	107	99	92.52%	86	84	97.67%
備 考	この表は、桜川市における開発許可等のデータを基に、開発許可等を受けた土地の位置を地図上にプロットし、地区計画内で行われた開発許可等の比率が増加していることを定量的に示したもの					

地区計画
施行後

出典：都市計画論文集 2023年 58巻 3号 掲載

農村集落における区域区分制度を前提とした土地利用調整手法の実態と活用可能性に関する研究－茨城県桜川市を事例として－（西島・関本・有田）

重点政策② 〉 集落共生ゾーンにおける地区計画の政策的推進

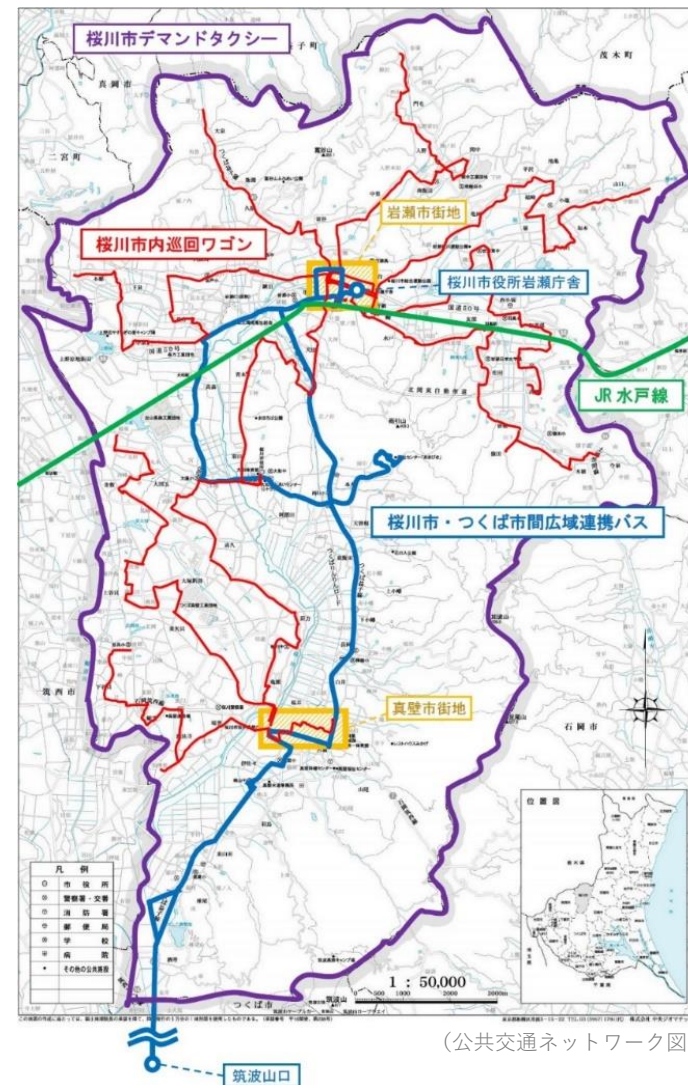
- ◎ 公共交通施策については、従来から運行されていた広域連携型コミュニティバスに加え、令和2年4月～令和5年3月、**地区計画エリアをベースに集落循環型コミュニティワゴンの運行に関する社会実験を実施**



(広域連携型コミュニティバス)



(地域巡回ワゴン)



(公共交通ネットワーク図)

今後もマスタープランに沿った横断的施策展開が期待

- ◎ 本計画の特長は、各個別法のゾーニングの総合調整を図るためのプラットフォームとなる土地利用基本計画に、目指すべき将来都市像への指針となる都市計画マスタープランを直接組み込むことで、**目指すべき将来都市像とリンクした各ゾーニングの総合調整機能を実現したこと。**
- ◎ また、市域を一元的に捉える土地利用基本計画の統制のもと、全国初の試みとして**集落生活圏の地域構造を地区計画によってきめ細かくゾーニングデザインしたこと。**

桜川市田園都市づくりマスタープラン

都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2第1項に規定する市の都市計画に関する基本的な方針

連携

土地利用基本計画

土地利用基本条例第6条第1項に規定する市域の適正かつ合理的な利用を図るための基本とする計画

都市計画マスタープラン

土地利用基本計画

◎ 《土地利用検討エリア》 「桜川・筑西IC周辺エリア」における土地利用転換の進展



No	計画区分の名称	計画区分の設定方針 (概要)	図上記号
1	複合産業誘導ゾーン	20ha以上の複合産業系市街化区域	
2	市街地ゾーン	50ha以上の住居・商業・業務系市街化区域	
		5ha以上の郊外型住宅団地	
3	工業生産ゾーン	20ha以上の工業系市街化区域	
		5ha以上の工業施設集積地	
4	農業生産ゾーン	農用区域	
5	自然共生ゾーン	自然公園地域・自然環境保全地域	
		保安林・国有林	
6	土砂災害警戒ゾーン	土砂災害警戒区域	
		土砂災害特別警戒区域	
7	集落共生ゾーン	上記以外の地域	
		参考表示 4ha以上の公園・レクリエーション施設	
		5ha以上のゴルフ場・メガソーラー施設	
		山林斜面その他の傾斜地	



(エリア内の遠景)



(エリア内に立地した新市立病院)



(新規整備された基軸道路)

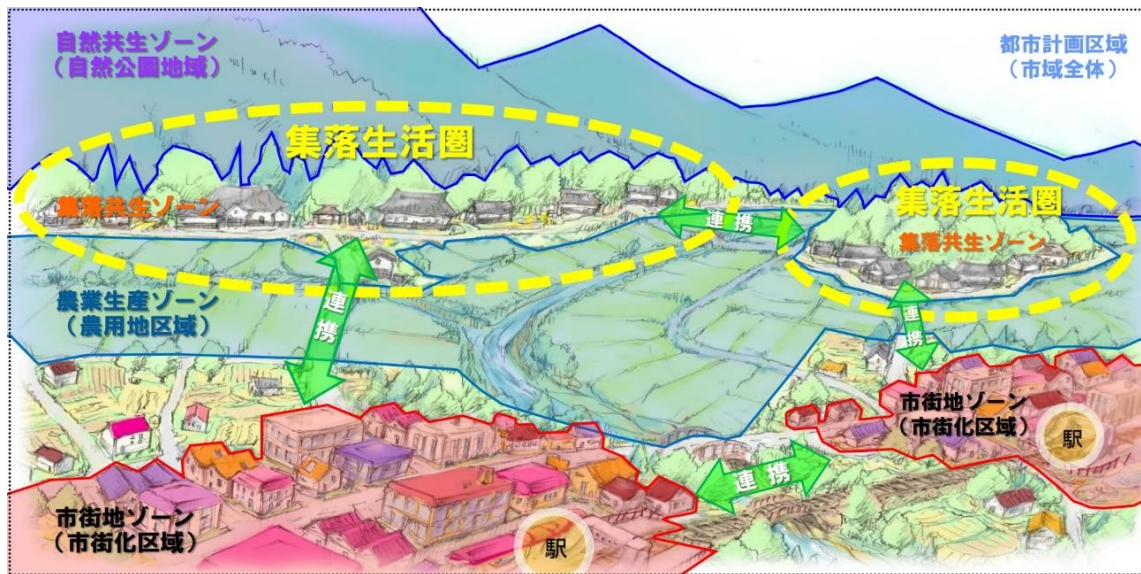


(改良整備された県道)



(大和駅北公園)

◎ 《集落共生ゾーン》における調整区域地区計画35地区 (約2,585ha) の決定



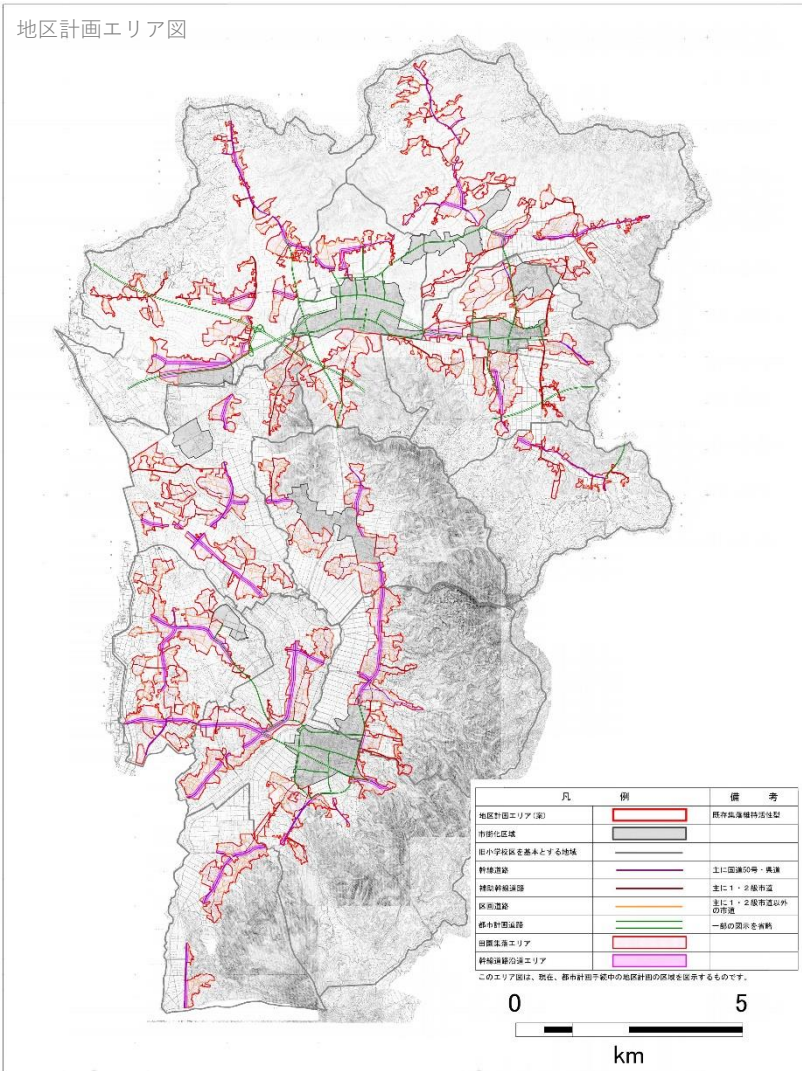
(土地利用基本計画における各ゾーニングと集落生活圏のイメージ)



(平沢高峯展望台より)



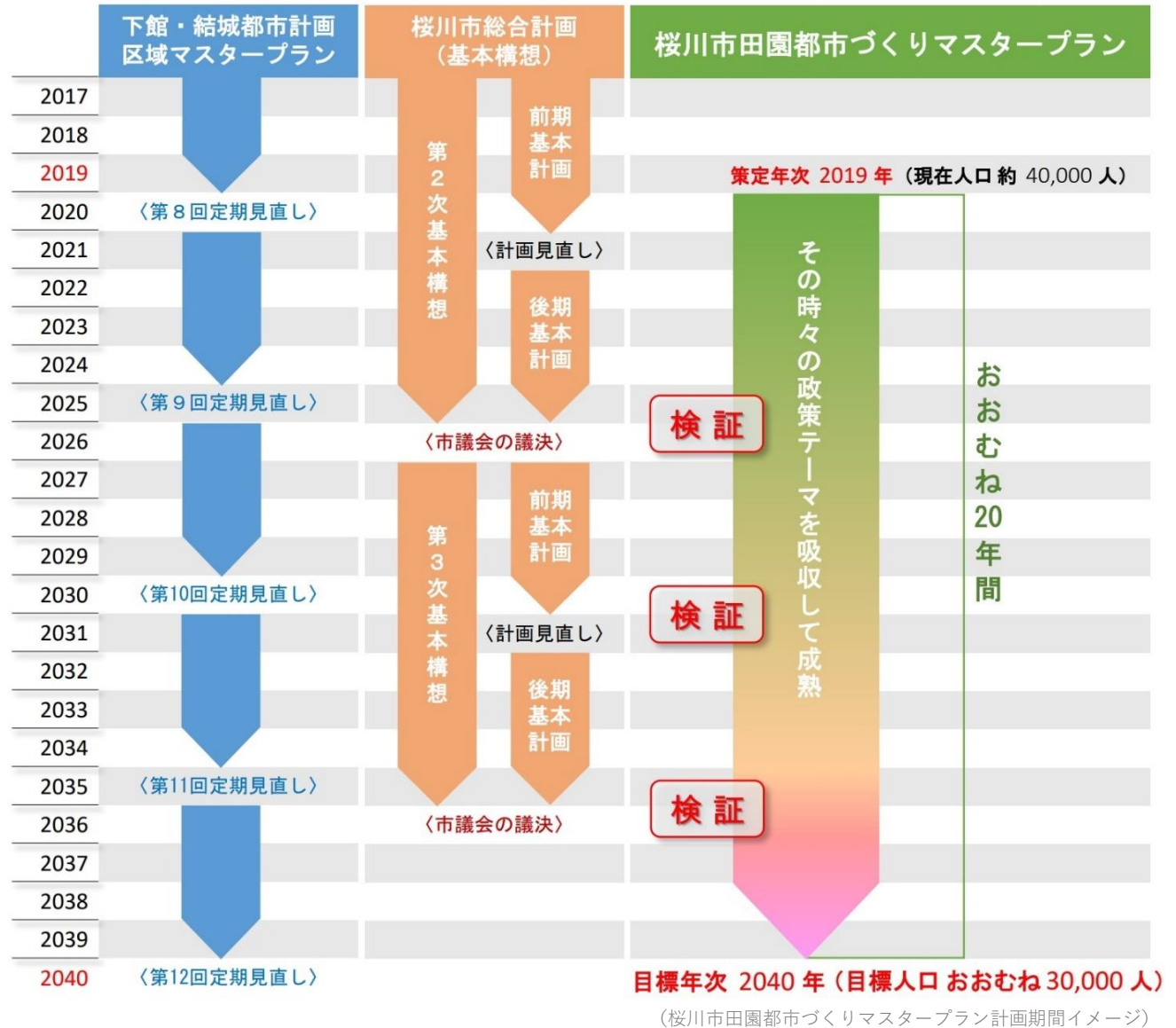
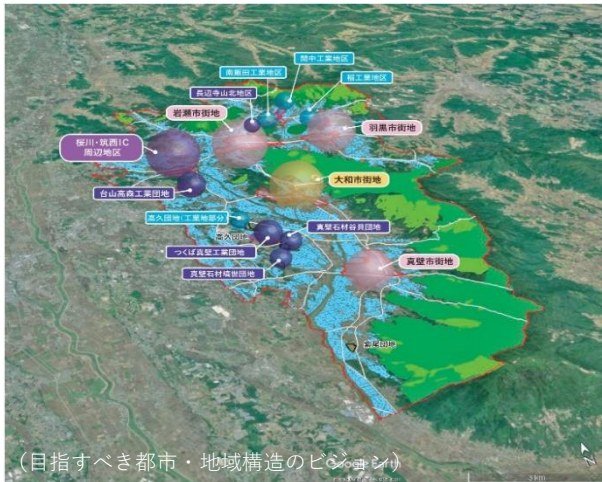
(集落生活圏への地区計画の導入イメージ)



計画の評価・検証と重点政策テーマの見直し

- ◎ 令和7年度・令和8年度の2年間で計画の評価・検証を行う予定
- ◎ **テーマ別成熟型マスタープランとしての性格に即して、重点政策テーマの見直しを検討中…。**

将来都市像の実現を目指す



◎ **成熟と縮退の時代を生き残るためのマスタープラン**

地域を次世代に継承するための都市生存戦略 — 茨城県桜川市

→ **令和6年6月13日号（上）・17日号（中）・20日号（下）掲載**



(春の楽法寺)



(夏の農村集落)



(秋の薬王寺)



(冬のどんど焼き)

ご清聴ありがとうございました。



(春の楽法寺)



(夏の農村集落)



(秋の薬王寺)



(冬のどんど焼き)