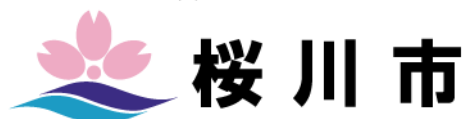

桜川市都市計画マスタープラン (工業専用地域における土地利用方針)

平成21年3月



目次

序 本計画の策定にあたって	1
(1)桜川市を取り巻く状況の変化	1
(2)本計画の役割と位置づけ	2
1 桜川市の概況	3
(1)桜川市の概況	3
(2)都市計画の状況	5
(3)広域的位置づけ	8
(4)旧町村都市計画マスタープラン	11
2 桜川市の将来像(桜川市第一次総合計画の位置づけ)	14
(1)桜川市の将来像	14
(2)土地利用構想	15
(3)工業の振興	16
(4)新産業の育成	16
(5)未来プロジェクトにおける重点事業(インターチェンジ周辺整備検討事業)	17
3 工業専用地域における土地利用の方針	18
(1)桜川市の工業専用地域における現状と課題	18
(2)工業専用地域における土地利用方針	20
(3)工業専用地域における都市計画の対応方針	22
4 桜川市全体における今後の都市計画の対応	24

序 本計画の策定にあたって

(1) 桜川市を取り巻く状況の変化

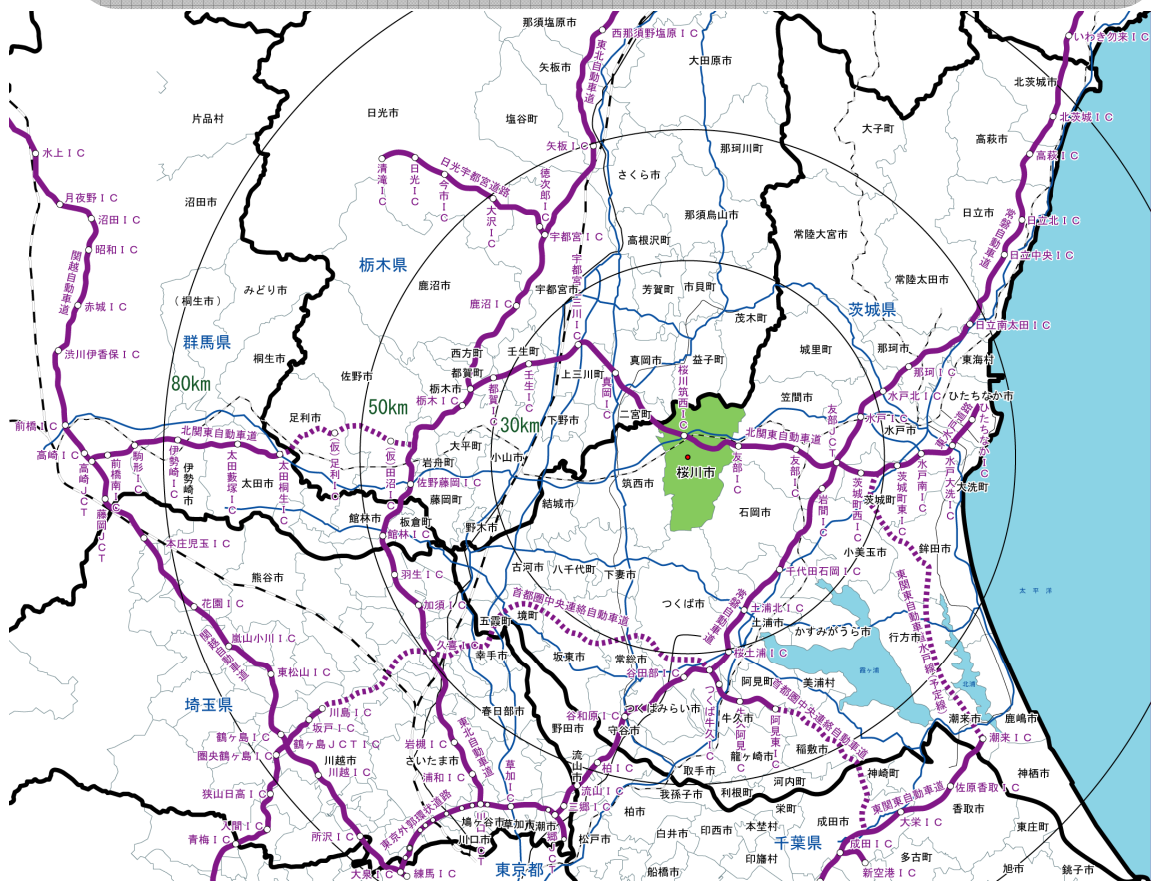
平成 17 年 10 月 1 日、西茨城郡岩瀬町、真壁郡真壁町、真壁郡大和村の 3 町村の合併により、桜川市が誕生した。

その後、新市の長期的視点に立ったまちづくりを進めていくため、まちの将来像を「伝統と豊かな自然に恵まれた田園文化都市～やすらぎのまち 桜川～」とする桜川市第一次総合計画を平成 19 年 3 月に策定し、各分野の政策・方針を定め、各種施策・事業を推進しているところである。

また、群馬県高崎市と茨城県ひたちなか市を結ぶ北関東自動車道の整備が進み、本市においては平成 20 年 4 月に桜川筑西 I C が開設されるとともに、同年 12 月には桜川筑西～真岡 I C 間が開通し、東北自動車道～常磐自動車道～常陸那珂港が連絡され、新たな交通体系が整備されるとともに、本市においてもこの変化に対応した発展が期待されることである。

■市を取り巻く状況の変化

- 桜川市の誕生 (H17. 10)
- 新市総合計画の策定 (H19. 3)
- 北関東自動車道桜川筑西 I C の開設 (H20. 4)
- 北関東自動車道桜川筑西 I C～真岡 I C 間 (14. 9km) 開通 (H20. 12)



(2) 本計画の役割と位置づけ

桜川市では、新市総合計画の産業振興分野において「工業の振興」を位置づけるとともに、北関東自動車道桜川筑西ICの開設を活用した工業振興を位置づけており、今後、これらの施策展開を推進しようとするところである。

本市では、工業振興、工業導入を図る地区として現在6地区の工業専用地域を位置づけている。このうち、3地区については都市基盤施設の整備が完了し、一定数の企業立地が見られるが、残りの3地区については都市基盤施設の未整備、大規模な未利用地の存在、住居立地による不適格建築物の存在等の課題が生じている状況にある。

このため、残り3地区についても、ICの開設を契機とした工業振興を推進するとともに、各種課題の解消を図りながら積極的な企業立地を誘導していくために、工業専用地域における土地利用方針の見直しが必要となっている。

しかしながら、本市においては、新市の都市計画マスタープランが未策定であることから、今回、本市の工業専用地域について、従来方針の見直しを行い、土地利用の方針を示す「桜川市都市計画マスタープラン(工業専用地域における土地利用方針)」を策定するものである。

また、本計画は、地方自治法第2条第4項に基づく「市町村の建設に関する基本構想」(市町村総合計画)に即す都市計画法第18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的方針」(市町村都市計画マスタープラン)の一部をなすものであり、今後策定する桜川市全体の都市計画マスタープランの土地利用分野においても反映させることとする。

■工業専用地域における課題

- 都市基盤施設の整備促進
- 大規模未利用地の解消
- 用途不適格建築物の解消
- IC周辺整備の具体化及び整備促進

1 桜川市の概況

(1) 桜川市の概況

①位置・地勢

- ・ 桜川市は、茨城県の中西部、茨城県西地域に位置し、総面積 179.78km²となっている。
- ・ 位置条件は、東京から約 70~80km 圏、水戸から約 34km、宇都宮から約 31km の距離にあり、常磐道と東北道の間地点に位置している。
- ・ 地勢条件は、市北部の高峯・富谷山、市東部の雨引山・加波山・足尾山から市南部の筑波山に連なる山々に囲まれている。また、市中央部を南北に桜川が流れ、その沿岸を中心に水田、その後背に畑等の農地があり、幹線道路沿道に市街地や集落が形成されている。
- ・ 隣接市町村は、北が栃木県真岡市・栃木県益子町・栃木県茂木町、東が笠間市と石岡市、南がつくば市、西が筑西市と栃木県二宮町となっている。

②人口・世帯数

- ・ 人口は、48,400 人(平成 17 年)で、昭和 40 年以降では平成 7 年の 51,972 人をピークに減少傾向が続いている。
- ・ 世帯数は、13,617 世帯(平成 17 年)となっている。
- ・ 年齢別人口は、0~14 歳が 6,788 人(14.0%)、15~64 歳が 30,082 人(62.2%)、65 歳以上が 11,527 人(23.8%)であり、特に 65 歳以上の人口は県平均 19.4%を上回り、高齢化が進行している。(平成 17 年国勢調査)

③産業

- ・ 産業別就業者人口は、第 1 次産業が 9.1%、第 2 次産業が 40.0%、第 3 次産業が 49.4%となっている。(平成 17 年国勢調査)
- ・ 農業は、米を主要作物とするほか、施設園芸である小玉スイカ等の畑作も盛んであるが、平成 18 年の農業産出額は 84 億円であり、昭和 59 年の 128 億円をピークに減少傾向が続いている。
- ・ 工業は、国内有数の産地として市を代表する産業である石材業や工業団地の企業立地等があるが、景気低迷の影響等を受け、平成 19 年の製造品出荷額は 1,115 億円であり、平成 4 年の 1,579 億円をピークに減少傾向が続いている。
- ・ 商業は、岩瀬地区、真壁地区を中心に商業地区が形成されているが、平成 19 年の商業年間販売額は 527 億円であり、平成 6 年の 841 億円をピークに減少傾向が続いている。

④土地利用

- ・ 土地利用状況(平成 19 年)は、農地が 32.0%、宅地が 8.6%、山林が 38.6%、その他が 20.8% となっており、農地と山林が市全体の 2/3 を占めている。

(都市的土地利用)

- ・ 市北中部の J R 岩瀬駅周辺と一般国道 50 号沿道部に岩瀬地区、市北東部の J R 羽黒駅周辺と一般国道 50 号沿道部に羽黒地区、市中央部の主要地方道つくば益子線沿道部に大和地区、市南部の主要地方道つくば益子線沿道部に真壁地区の 4 つの市街地が形成されている。
- ・ また、市北東部に間中地区、南飯田地区、稲地区、市西部に長方地区、台山高森工業団地、つくば真壁工業団地の 6 地区が工業系市街地に位置づけられている。

(自然的土地利用)

- ・ 市北部の高峯・富谷山周辺が笠間県立自然公園に、市東部から雨引山から市南部の筑波山にかけての山々が水郷筑波国定公園に指定され、豊かな自然環境となっている。
- ・ 市中央部を南北に流れる桜川流域に広がる低地部に水田、その後背の台地部が畑等の農地となっている。

⑤交通網

- ・ 主要な交通基盤として、東西軸として北関東自動車道、一般国道 50 号が横断しており、市東側(笠間市内)に笠間西 I C、北関東自動車道と一般国道 50 号の交差部に桜川筑西 I C が設置されている。また、南北軸として主要地方道つくば益子線が縦断している。
- ・ 鉄道は J R 水戸線が、一般国道 50 号とほぼ並行して東西を横断しており、東から J R 羽黒駅・ J R 岩瀬駅・ J R 大和駅がある。

⑥地域資源

- ・ 雨引観音や富谷観音をはじめ数々の寺社仏閣や、真壁の古いまちなみなど歴史的資源が豊富にある。
- ・ また、市を囲む山々には水郷筑波国定公園や笠間県立自然公園が指定され、関東ふれあいの道やスカイスポーツ等のレジャー環境となっている。

(2)都市計画の状況

- ・ 都市計画区域は、昭和 46 年 1 月 20 日に旧真壁町の全域、昭和 49 年 10 月 21 日に旧岩瀬町及び旧大和村の全域が下館・結城都市計画区域に指定され、昭和 52 年 5 月 16 日に区域区分の決定(線引き)、用途地域の指定が行われた。
- ・ その後、昭和 60 年 6 月 6 日に間中地区の市街化調整区域への編入(逆線引き)、平成 8 年 2 月 1 日に新用途地域の決定が行われ、平成 11 年 6 月 10 日の羽黒地区の市街化区域への編入・用途地域の指定が区域区分の最終変更となっている。
- ・ なお、桜川市における都市計画の状況は次の通りとなっている。

①区域区分

- ・ 区域区分決定年月日 : S52. 5. 16
- ・ 区域区分最終変更年月日 : H11. 6. 10
- ・ 市街化区域面積 : 851ha
- ・ 市街化区域人口 : 12.5 千人(H17 年国勢調査)
- ・ 市街化調整区域面積 : 17, 127ha

②用途地域

- ・ 第一種低層住居専用地域 : 159.0 ha
- ・ 第二種低層住居専用地域 : 33.0ha
- ・ 第一種中高層住居専用地域 : 36.0ha
- ・ 第二種中高層住居専用地域 : 15.0ha
- ・ 第一種住居地域 : 173.0ha
- ・ 第二種住居地域 : 59.0ha
- ・ 準住居地域 : 15.0ha
- ・ 近隣商業地域 : 14.4ha
- ・ 商業地域 : 10.8ha
- ・ 準工業地域 : 62.0ha
- ・ 工業地域 : 7.0ha
- ・ 工業専用地域 : 267.0ha
- ・ 合計 : 851.2ha

③未利用地

- ・ 市街化区域内農地 (市街化区域内で一団性があり、かつ面積が 2ha 以上の農地)
: 11 箇所 42.3ha(2~5ha : 9 箇所 27.2ha、5~10ha : 2 箇所 15.2ha)
- ・ 市街化区域内未利用地 (市街化区域内に存在し、一団性があり、かつ面積が 5ha 以上の土地)
: 9 箇所 75.3ha(5~10ha : 7 箇所 52.1ha、10~20ha : 2 箇所 23.2ha)
- ・ 合計 : 20 箇所 117.6ha

④都市計画道路

- ・ 計画 合計 : 63.39km(自動車専用道路 : 12.00km、幹線街路 : 51.39km)
- ・ 改良済 合計 : 12.04km(幹線街路 : 12.04km)
- ・ 概成済 合計 : 21.62km(幹線街路 : 21.62km)

⑤都市計画公園

- ・ 街区公園箇所数 : 10(街区公園面積 : 2.09ha)
- ・ 地区公園箇所数 : 1(地区公園面積 : 4.40ha)
- ・ 総合公園箇所数 : 1(総合公園面積 : 12.20ha)
- ・ 運動公園箇所数 : 1(運動公園面積 : 14.30ha)
- ・ 合計箇所数 : 13(合計面積 : 32.99ha)

⑥下水道

- ・ 計画 排水区域 : 819ha
- ・ 計画 処理区域 : 819ha
- ・ 供用 処理区域 : 114ha
- ・ 計画 下水管渠 : 176,130m
- ・ 供用 下水管渠 : 38,070m
- ・ 整備率 : 13.9%

⑦土地区画整理事業

- ・ 都市計画決定 決定地区数 : 2(都市計画決定面積 : 102.9ha)
- ・ 組合施行 施行済地区数 : 1(組合施行済面積 : 77.1ha)

⑧駅前広場

(JR水戸線羽黒駅)

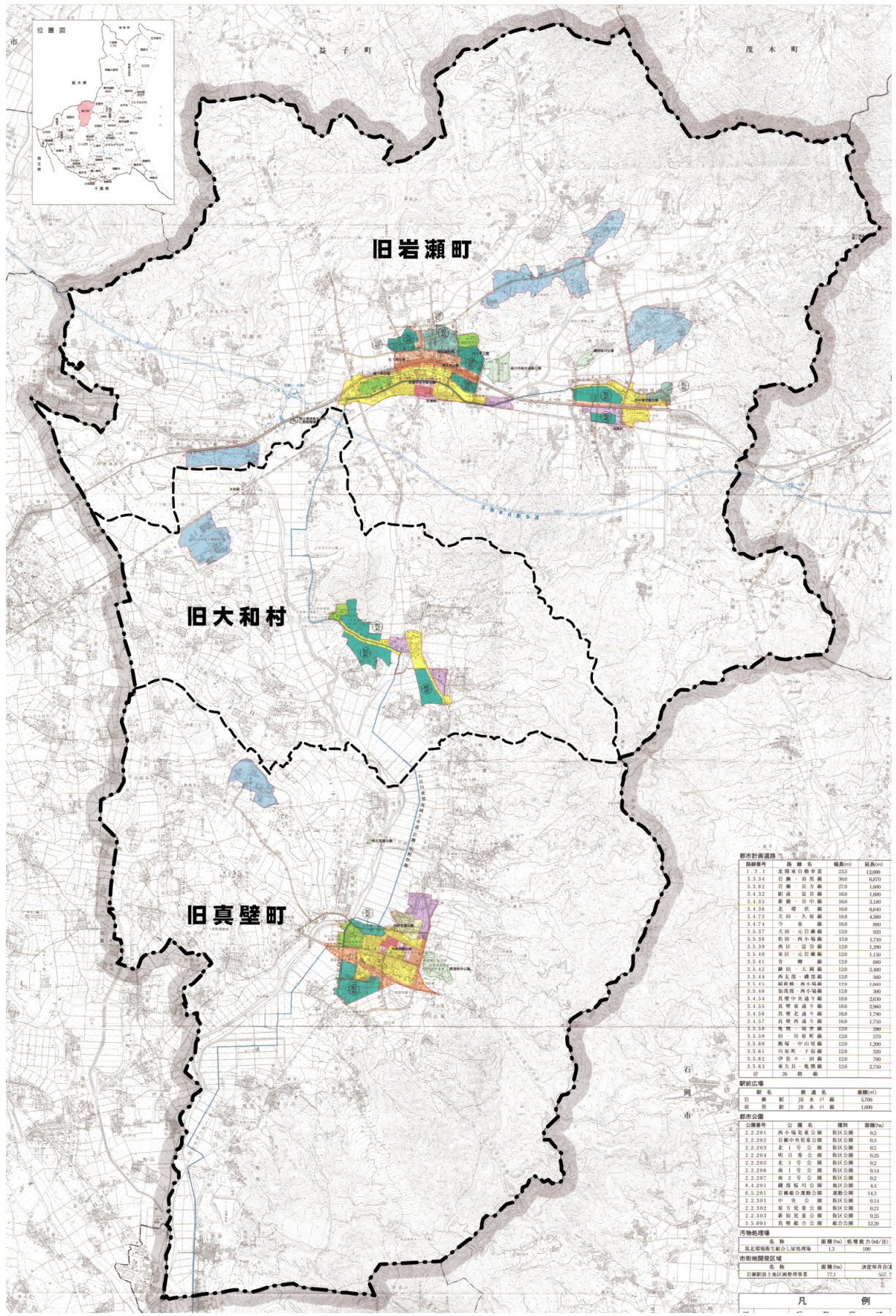
- ・ 箇所数 : 1
- ・ 駅前広場面積 計画 : 1,600 m²
- ・ 駅前広場面積 供用 : 1,600 m²
- ・ 鉄道乗降客数 : 2,021 人/日

(JR水戸線岩瀬駅)

- ・ 箇所数 : 1
- ・ 駅前広場面積 計画 : 2,800 m²
- ・ 駅前広場面積 供用 : 550 m²
- ・ 鉄道乗降客数 : 3,837 人/日

※:データ出典:③未利用地は「平成 19 年度桜川市都市計画基礎調査」(H20.2 桜川市)、
それ以外は「平成 19 年(2007 年)都市計画年報」(H20.3 財団法人都市計画協会)より

■桜川市都市計画図



都市計画道路

路線番号	路線名	幅員(m)	延長(m)
1-3-11	北部米臼南西線	25.5	11000
3-3-34	石瀬 - 岩瀬線	30.0	4870
3-3-82	岩瀬 - 長方線	27.0	1400
3-4-32	駒込 - 宮内線	16.0	1800
3-4-35	新橋 - 杉中線	16.0	3180
3-4-36	北郷 - 真壁線	16.0	4240
3-4-73	大田 - 大塚線	18.0	4200
3-4-74	今屋線	16.0	880
3-5-37	大田 - 水戸線	12.0	920
3-5-38	松田 - 西小幡線	15.0	1710
3-5-39	西区 - 宮内線	12.0	1200
3-5-40	東区 - 北石瀬線	12.0	1150
3-5-41	吉柳線	12.0	680
3-5-42	栗田 - 大塚線	12.0	2400
3-5-44	西太郎 - 橋本線	12.0	660
3-5-45	扇原線 - 西小幡線	15.0	1400
3-5-46	加賀部 - 西小幡線	12.0	380
3-4-54	真壁中央通市街線	16.0	2630
3-4-55	真壁東通市街線	16.0	2900
3-4-56	真壁北通市街線	16.0	1700
3-4-57	真壁西通市街線	16.0	1750
3-5-58	亀橋 - 地蔵線	12.0	380
3-5-59	市 - 田原線	12.0	570
3-5-60	敷屋 - 中山尾線	12.0	1200
3-5-61	川原野 - 下宿線	12.0	320
3-5-62	伊賀 - 田原線	12.0	700
3-5-63	東大井 - 亀橋線	12.0	2700
計			29

駅前広場

駅名	鉄道名	面積(m ²)
桜川	JR水戸線	5700
宮内	JR水戸線	1400

都市公園

公園番号	公園名	種別	面積(ha)
2-2-201	西小幡児童公園	児童公園	0.2
2-2-202	岩瀬中央児童公園	児童公園	0.3
2-2-203	北1号公園	新設公園	0.2
2-2-204	南1号公園	新設公園	0.2
2-2-205	北3号公園	新設公園	0.2
2-2-206	南1号公園	新設公園	0.14
2-2-207	南2号公園	新設公園	0.2
4-4-201	磯部坂戸公園	地区公園	4.4
6-5-201	岩瀬総合運動公園	運動公園	143
2-2-301	市中央公園	地区公園	0.14
2-2-302	原方児童公園	児童公園	0.21
2-2-303	新垣児童公園	児童公園	0.25
5-5-001	真壁総合公園	総合公園	12.8

汚物処理場

名称	面積(ha)	処理能力(tw/日)
城北地区埋立処分場(埋立)	1.3	100

自然地理関係区域

名称	面積(ha)	決定年月日
岩瀬駅前十地区調整排水路	77	昭和三十七

凡 例

(3)広域的位置づけ

首都圏整備計画や新茨城県総合計画等の上位計画・広域計画から、桜川市が含まれる地域のあり方や本市の工業振興に関わる広域的条件や位置づけを整理すると、次のようにまとめられる。

①首都圏整備計画(平成18年9月 国土交通省)

(首都圏の地域の構造の基本的方向)

- ・ 首都圏の地域構造について、これまでの東京中心部への一極依存構造を改変し、「分散型ネットワーク構造の構築」及び「分散型ネットワークの拠点の育成と連携の推進」を図り、首都圏の各地域が社会、経済、居住の場としての価値をもって自立し、相互に高密度で水平的ネットワークを形成する構造を目指すこととしている。

(関東北部の地域整備の基本的考え方)

- ・ 水戸市、宇都宮市、前橋市・高崎市を中心とする中核都市圏を、広域的な連携・交流の要となる広域連携拠点としての整備を推進する。
- ・ また、この交流連携拠点間の北関東自動車道に沿った都市群については、相互の連携や広域連携拠点となる都市との連携を深め、軸状に拠点が連携する地域を形成し、東北・北海道地域、日本海沿岸諸地域、西日本諸地域との連携・交流の要としての役割を果たしていく。

②新茨城県総合計画「元気いばらき戦略プラン」(平成18年3月 茨城県)

(いばらきづくりの基本方向:2つの基本姿勢)

- ・ 茨城の資源や潜在力を磨き活用する
- ・ 県民が主役となってこれからの“いばらき”を共に創る

(いばらきづくりの基本方向:3つの目標)

- ・ 活力あるいばらき
- ・ 住みよいいばらき
- ・ 人が輝くいばらき

(県西ゾーンの施策展開の方向)

- ・ 日本を代表とする大規模野菜産地と活力ある産業拠点の形成
- ・ 田園空間と都市機能が調和した快適な都市圏の形成
- ・ つくばエクスプレスと自然、歴史・文化を活かした交流空間の形成

(日本を代表する大規模野菜産地と活力ある産業拠点の形成の主要施策:計画的な産業集積)

- ・ 北関東自動車道、筑西幹線道路などの整備効果やつくばとの近接性を活かした流通・業務拠点の整備促進、各工業団地への企業誘致の推進

③下館・結城都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)(平成16年5月 茨城県)

(都市づくりの基本理念)

- ・ 筑波研究学園都市や小山市等との連携のもとに、地方拠点都市として一体的に、商業・業務、研究開発、文化など都市機能の集積を高めるとともに、豊かな自然や歴史的・文化的資源を生かした居住環境の整備を図り、北関東地域の新たな拠点となる都市圏の形成を目指す。

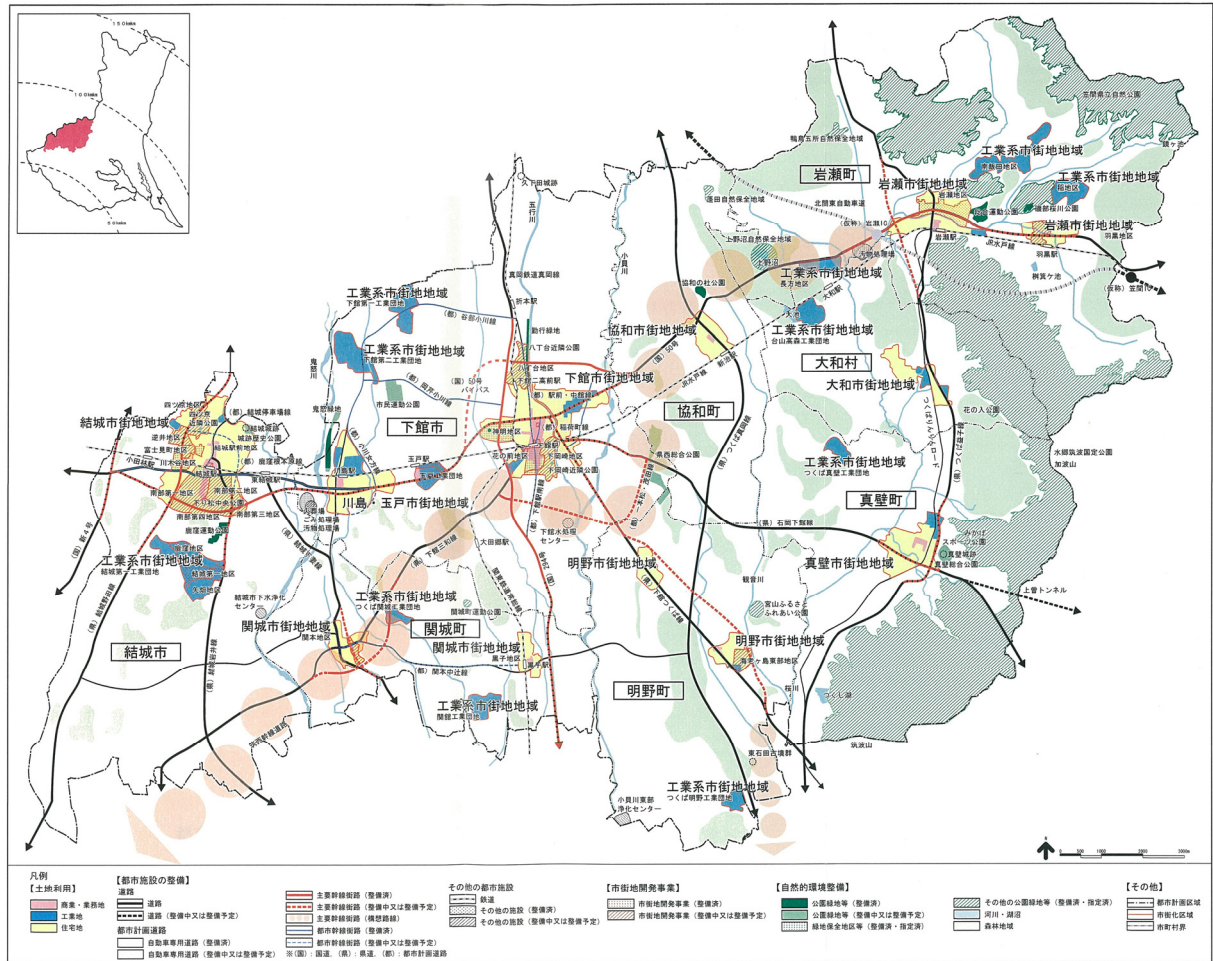
(地域ごとの将来像:工業系市街地)

- ・ 下館第一工業団地、結城第一工業団地、つくば真壁工業団地、つくば関城工業団地及びつくば明野工業団地等の既に良好な生産環境を有する工業地においては、周辺の自然環境や居住環境との調和を図りつつ生産環境の維持・向上に努める。
- ・ さらに、北関東自動車道岩瀬インターチェンジ(注:現桜川筑西インターチェンジ)の設置や筑西幹線道路等の整備を踏まえて、先端産業の集積を一層進め、産業基盤の形成を図る。

(主要用途の配置方針:工業地)

- ・ 計画的な整備を図る工業地として、下館第一・第二工業団地、玉戸工業団地、結城第一工業団地、つくば関城工業団地、つくば明野工業団地、つくば真壁工業団地、台山高森工業団地、結城市矢畑地区、岩瀬町長方地区、岩瀬・南飯田地区及び稲地区等を配置する。
- ・ これらの工業団地においては、周辺の自然環境に配慮しつつ良好な生産環境の維持・向上を図る。また、矢畑地区、長方地区、岩瀬・南飯田地区及び稲地区については、今後とも企業誘致に努め、計画的な工業地としての整備を図る。
- ・ その他、下館市街地地域の一般国道50号沿道や真壁市街地地域と大和市街地地域の県道つくば益子線沿道、明野市街地地域の下館つくば線沿道等に既存の工場等による工業地を配置する。

(下館・結城都市計画区域マスタープラン 附图)



(4)旧町村都市計画マスタープラン

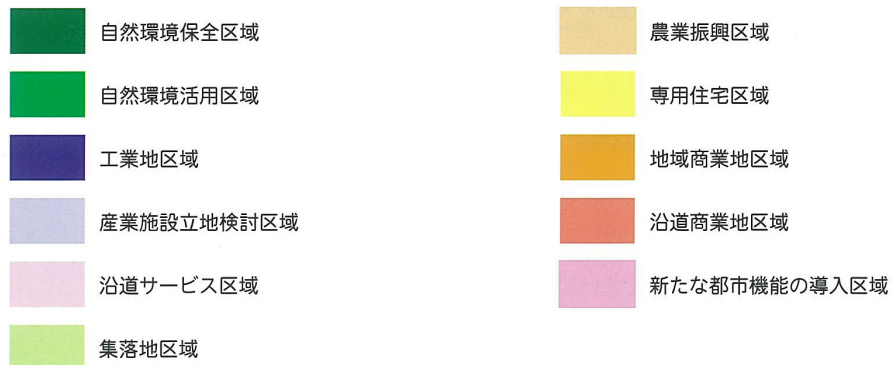
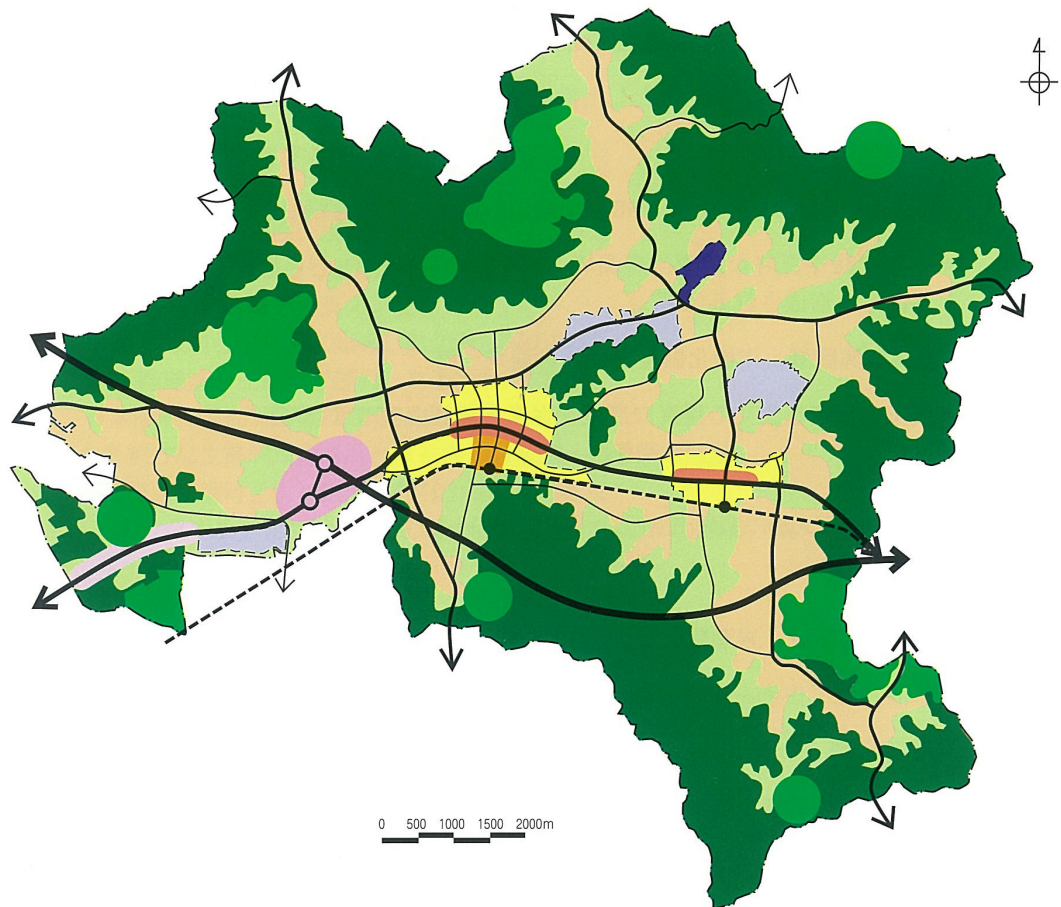
①旧岩瀬町都市計画マスタープラン(平成15年3月)

●将来都市像

愛し、誇れる 岩瀬

山・里・まちの恵みに映える 生き生き ふれあい共生の郷

●土地利用方針図

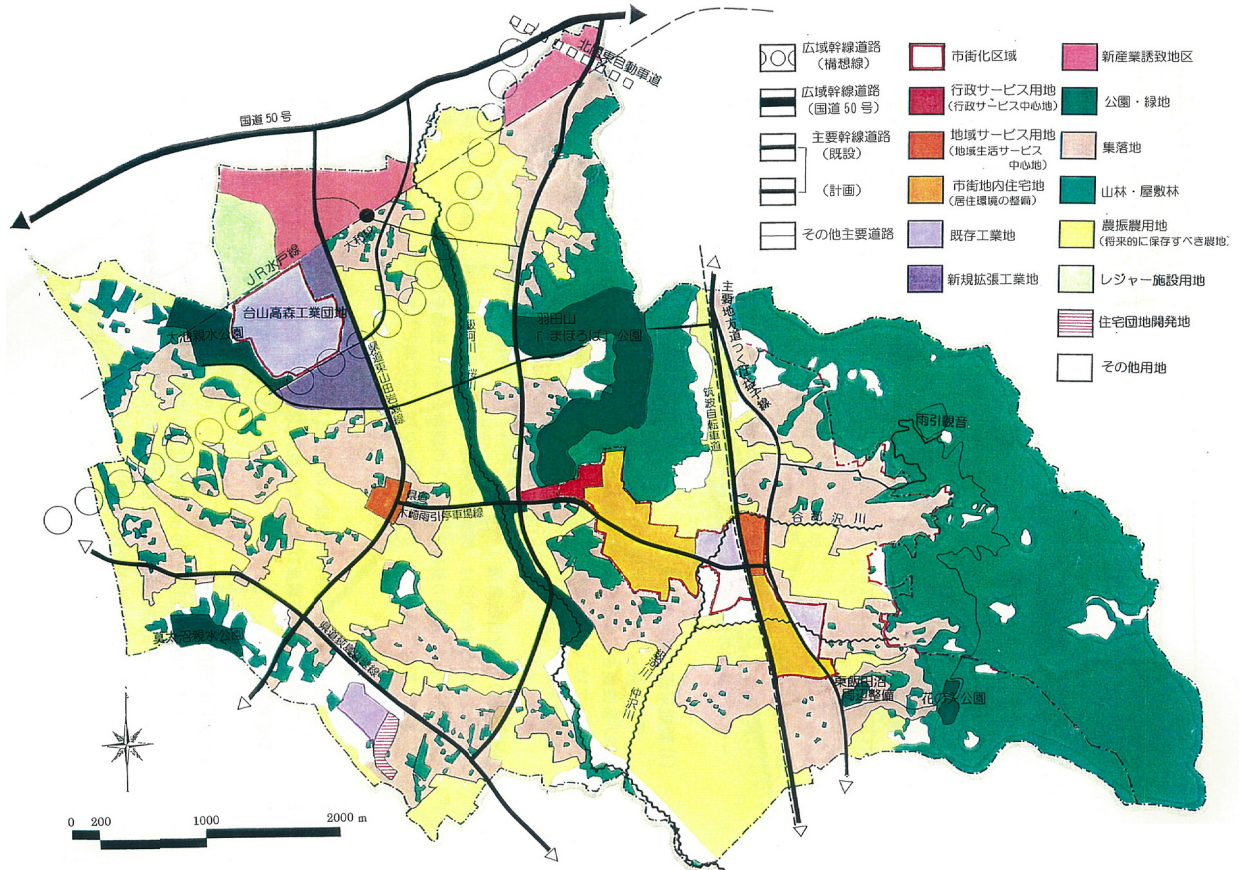


③旧大和村都市計画マスタープラン(平成 10 年 4 月)

●将来都市像

人と自然、村民と行政が実現する【まほろば公園むら・やまと】

●土地利用計画図



2 桜川市の将来像（桜川市第一次総合計画の位置づけ）

桜川市第一次総合計画(平成 19 年 3 月策定)における桜川市の将来像、土地利用構想、工業及び産業等に関わる事項の位置づけは、次の通りとなっている。

(1) 桜川市の将来像

①基本理念

- ・ 「自治」のまち
- ・ 「安心」のまち
- ・ 「育成」のまち
- ・ 「調和」のまち
- ・ 「自立」のまち

②まちの将来像



伝統と豊かな自然に恵まれた田園文化都市

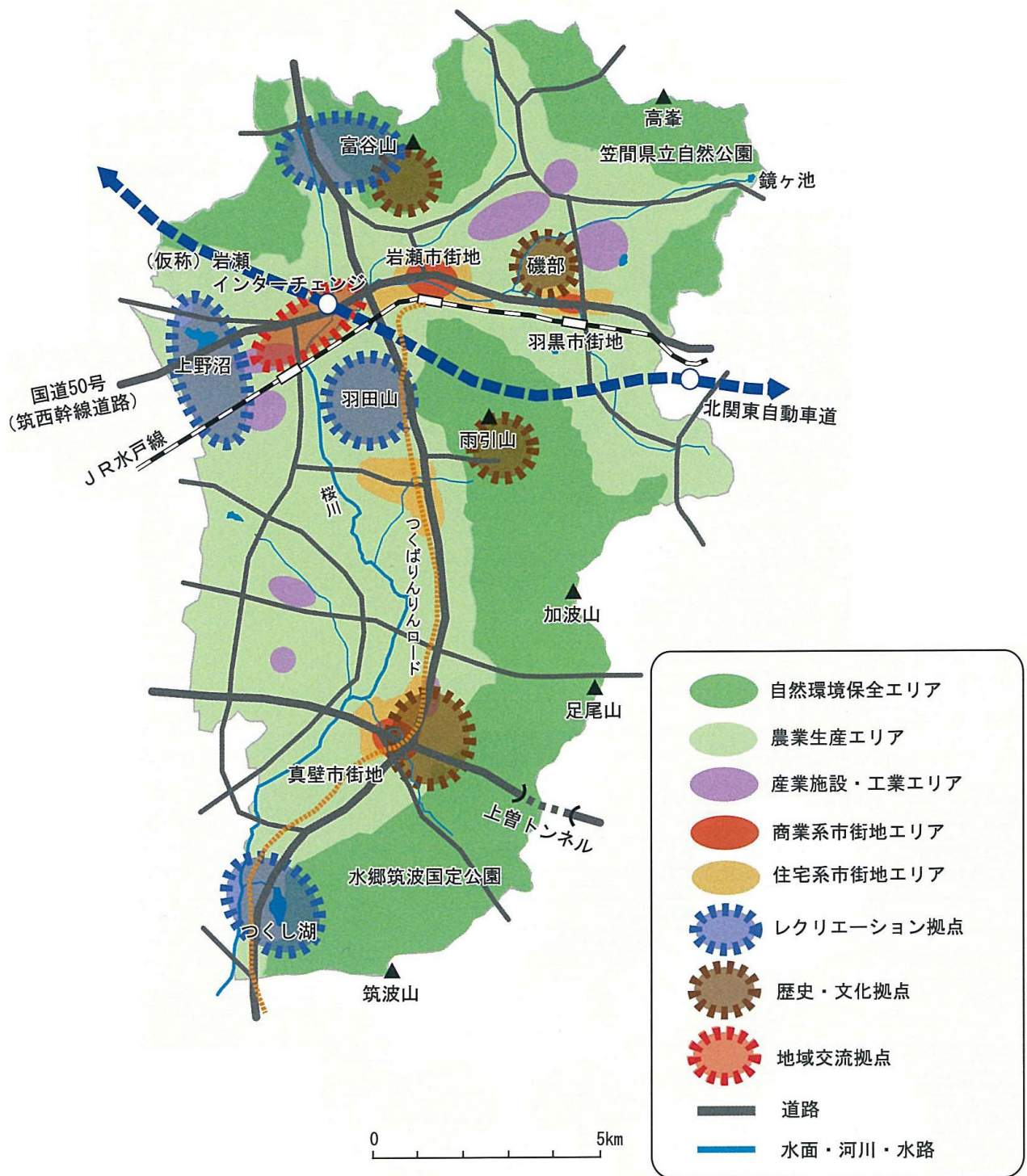
～やすらぎのまち 桜川～

桜川市では、市民と行政の協働によって、日本の原風景である田園空間や歴史・伝統を守り育て、個性と魅力にあふれたまちづくりを進めていきます。

「自治」「安心」「育成」「調和」「自立」の基本理念に則り、だれもが安心して住み続けられるやすらぎのまちを目指します。



(2) 土地利用構想



(3) 工業の振興

工業の振興	1. 工業基盤の整備 ◎商工観光課 ◎企画課 ◎都市整備課 既存の工業団地の充実に努めるとともに、新たな工業適地や地場産業の展示施設の整備・検討を行います。また、工業系事業所の組織化を図り、異業種交流などの活動支援を行います。
	2. 石製品の高付加価値化の促進 ◎商工観光課 異業種交流などを通じて、新製品の開発を支援するとともに、高品質な桜川産石材のPR強化によるブランド化を推進します。
	3. 石文化の普及・啓発と後継者育成 ◎商工観光課 ◎企画課 イベント開催や公共施設への地元石材の活用などを通じて、石の文化の情報発信に努めるとともに、石文化の体験施設や教育研修機関の設置を検討します。
	4. 既存工業系事業所の経営基盤強化 ◎商工観光課 ◎企画課 既存工場の適地への移転・集約化を支援します。また、国・県と連携し、補助制度や融資制度など活用を図ります。
	5. 各種優遇措置整備と企業誘致の推進 ◎企画課 ◎商工観光課 進出企業に対する税制上の優遇措置を整備し、既存の工業団地や岩瀬インターチェンジ(仮称)周辺において、地元雇用型の優良企業の誘致を図ります。

(4) 新産業の育成

新産業の育成	1. 各種優遇措置整備と企業誘致の推進 ◎企画課 ◎商工観光課 進出企業に対する税制上の優遇措置を整備し、既存の工業団地や岩瀬インターチェンジ(仮称)周辺において、地元雇用型の優良企業の誘致を図ります。
	2. 新分野進出にかかる支援 ◎商工観光課 地場産業の育成に併せて、新産業・新分野へのチャレンジを支援するために、国・県等の各種支援制度の活用を図ります。
	3. コミュニティビジネスの育成支援 ◎商工観光課 地元生活者のニーズに応える福祉、IT関連等のコミュニティビジネスにかかる情報を収集・提供し、地域における起業を支援します。
	4. 産学官連携事業の推進 ◎企画課 ◎商工観光課 市内立地企業や市内の高校、周辺市の大学等と連携し、新製品や新たな技術の開発、特産品の開発などを進めます。

※注：「岩瀬インターチェンジ(仮称)」は現桜川筑西インターチェンジを指す

(5) 未来プロジェクトにおける重点事業(インターチェンジ周辺整備検討事業)

桜川市第一次総合計画では、基本理念、将来像、基本政策(施策の大綱)を示した基本構想を達成するために、政策体系や主要事業について前記基本計画において示している。

この中で、施策横断的かつ先導的な事業となる「桜川未来プロジェクト」として次の5つを位置づけており、さらに各プロジェクトに重点事業を位置づけている。

① 5つの桜川未来プロジェクト

1. まちを愛する人づくりプロジェクト
2. 健康と安心のまちづくりプロジェクト
3. 明日を支える人づくりプロジェクト
4. **歴史と未来のまちづくりプロジェクト**
5. ふるさとの魅力づくりプロジェクト

② 歴史と未来のまちづくりプロジェクト

4. 歴史と未来のまちづくりプロジェクト

プロジェクトの方向性

桜川市民がいつまでも住み続けたいと思うまちを築いていくためには、まちの活力を維持し、地域の持続的な発展を図ることが必要です。

そのためには、長期的な展望に立ち、まちのインフラを整備し、まちづくりをリードする拠点的な地区の形成を図っていくことが重要です。

桜川市では、既存の拠点地区の個性を活かしたまちづくりを推進するとともに、未来を拓く新たな拠点地区の整備について、段階的に取り組んでいくこととします。

【重点事業の概要】

事業名	インターチェンジ周辺整備検討事業		
事業主体	◎企画課 ○都市整備課 ○建設課	事業期間	中期
事業内容	インターチェンジ周辺の整備計画を検討し、インターチェンジを活用した交流拠点の形成ならびに新たな産業拠点の形成を促進します。		
事業名	伝統的建造物群保存地区制度導入事業		
事業主体	◎文化課	事業期間	中期
事業内容	真壁地区の旧市街地に残る歴史的なまちなみの保存を図るため、伝統的建造物群保存地区制度の導入を図ります。		
事業名	真壁市街地整備事業(電線類地中化事業)		
事業主体	◎都市整備課	事業期間	継続
事業内容	真壁地区の歴史的なまちなみ景観の向上を図るため、電線類地中化事業を進めます。		
事業名	岩瀬駅周辺整備事業		
事業主体	◎都市整備課 ○企画課	事業期間	中期
事業内容	JR岩瀬駅周辺を公共交通の拠点として位置付け、駅舎改築と公共サービス機能の整備、跨線橋の整備、駅前広場の整備をJRと連携して推進します。		
事業名	羽田山周辺地区整備検討事業		
事業主体	◎企画課 ○都市整備課 ○農林課	事業期間	長期
事業内容	桜川市のほぼ中央に位置する羽田山周辺地区について、長期的な展望に立った土地利用方策を検討します。		

※短期：概ね3年以内に事業完了 中期：概ね5年以内に事業完了 長期：概ね5年以上に事業着手

3 工業専用地域における土地利用の方針

(1) 桜川市の工業専用地域における現状と課題

①間中地区

間中地区(約 25ha)は、昭和 52 年の区域区分の決定(線引き)と同時に、工業専用地域の用途地域に指定され、地区の一部は昭和 60 年に市街化調整区域に編入(逆線引き)され、現在に至っている。

地区の大部分である北部から中央部にかけて、岩瀬町土地開発公社を事業主体とする間中工業団地(13.2ha)が整備されており、現在団地内の大部分に企業が進出し、工場の立地、操業が行われている。

なお、地区南部の一部は、線引き以前に建築された住宅がまとまって立地する土地利用であり、既存用途不適格建築物となっている。

②南飯田地区

南飯田地区(約 67ha)は、昭和 52 年の区域区分の決定(線引き)と同時に、工業専用地域の用途地域に指定された。

本地区は、地区全体において道路等の都市基盤施設が未整備となっている。

また、企業の立地等の工業系土地利用は幹線道路沿道のごく一部に限られ、地区の大部分が大規模な未利用地となっている。

なお、既存用途不適格建築物となる専用住宅が、地区内に一部立地している。

③稲地区

稲地区(約59ha)は、昭和52年の区域区分の決定(線引き)と同時に、工業専用地域の用途地域に指定された。

本地区は、地区全体において、道路等の都市基盤施設が未整備となっている。

また、地区の中央部を通過する狭小な道路の沿道に、線引き以前に建築された住宅が工場と混在して立地する土地利用であるほかは、大規模な未利用地となっている。

なお、既存用途不適格建築物となる専用住宅が、地区内に多数立地している。

④長方地区

長方地区(約35ha)は、昭和52年の区域区分の決定(線引き)と同時に、工業専用地域の用途地域に指定された。

本地区は、地区東部の一部に岩瀬町土地開発公社を事業主体とする長方工業団地(3.9ha)が整備された以外の大部分は、道路等の都市基盤施設が未整備となっている。

また、企業の立地等の工業系土地利用は、工業団地と一般国道 50 号沿道の一部に限られ、地区の大部分の土地利用は山林で大規模な未利用地となっている。

さらに、一般国道 50 号沿道部に、線引き以前に建築された住宅が工場等と混在して立地する土地利用となっている。

なお、既存用途不適格建築物となる専用住宅が、一般国道 50 号沿道部等に一部立地している。

⑤台山高森工業団地

台山高森工業団地(約 48ha)は、昭和 52 年の区域区分の決定(線引き)と同時に、工業専用地域の用途地域に指定された。

本地区は、茨城県開発公社が事業主体となり造成、整備された工業団地(49.3ha)であり、現在団地内の大部分に企業が進出し、工場の立地、操業が行われている。

⑥つくば真壁工業団地

つくば真壁工業団地(約 32ha)は、昭和 52 年の区域区分の決定(線引き)と同時に、工業専用地域の用途地域に指定された。

本地区は、茨城県開発公社が事業主体となり造成、整備された工業団地(31.6ha)であり、現在団地内の大部分に企業が進出し、工場の立地、操業が行われている。

⑦岩瀬工業団地

岩瀬工業団地は、茨城県開発公社が事業主体となり整備される工業団地(43.1ha)として計画されていたが、用地買収段階の平成 11 年に茨城県の工業団地健全化基本方針(工業団地整備事業の見直し)により、造成の先送りが決定された。

また、開発計画区域の半分は南飯田地区に含まれるが、それ以外は市街化調整区域となっている。

※ 1 : 地区面積は「平成19年度 桜川市都市計画基礎調査」(H20.2桜川市)より

※ 2 : 工業団地の面積は「平成18年度版 茨城県誘致企業総覧」(茨城県工業団地立地推進協議会)より

(2) 工業専用地域における土地利用方針

①工業専用ゾーン

都市基盤施設等の整備が完了し、既存工場が立地している間中地区、台山高森工業団地、つくば真壁工業団地については、「工業専用ゾーン」に位置づけ、周辺環境と調和する良質な生産環境を維持するとともに、今後とも既存工場等の立地を維持していく区域とする。

②工業誘導ゾーン

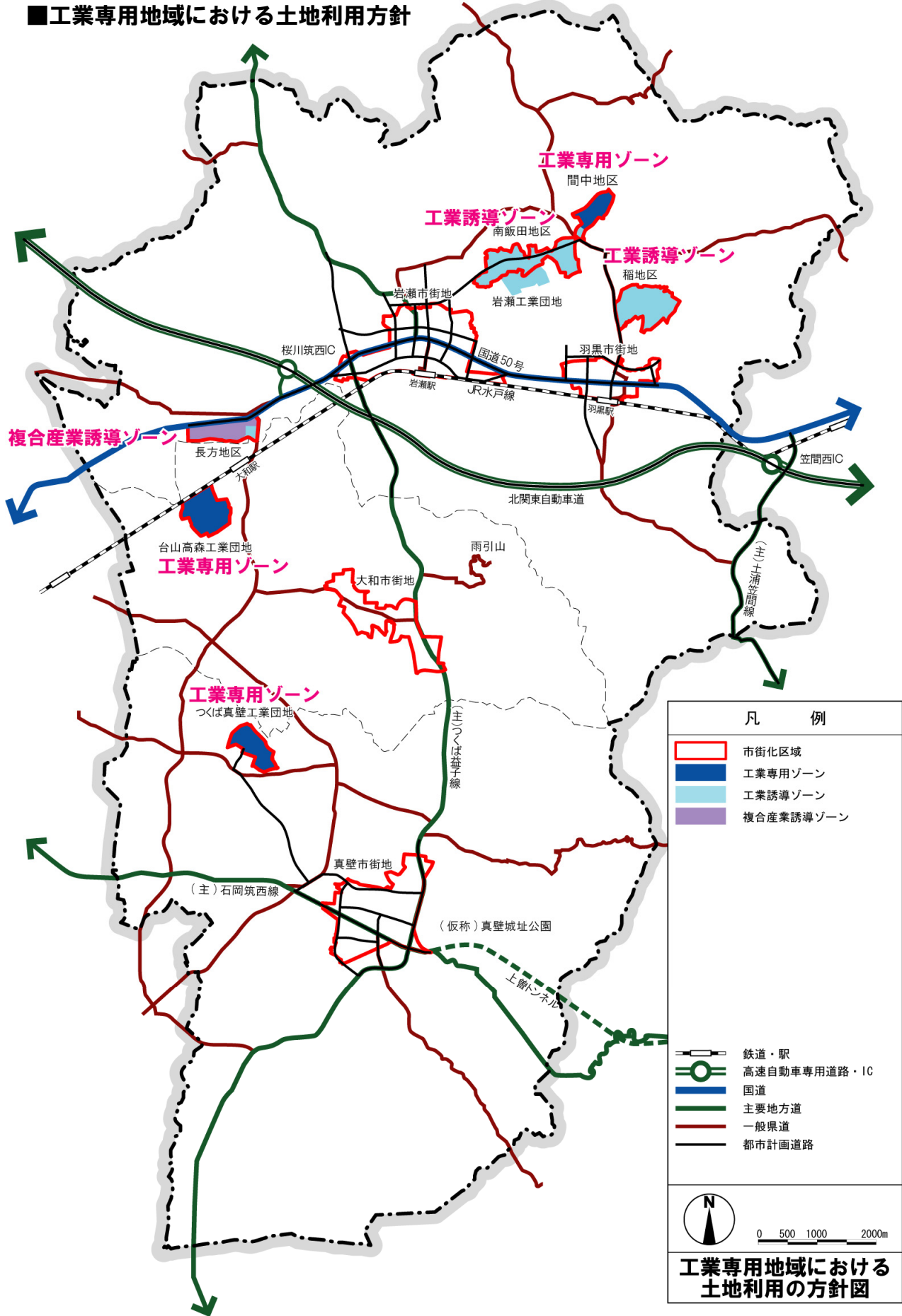
都市基盤施設等が未整備で、大規模な未利用地が存在する南飯田地区、稲地区、岩瀬工業団地等については、「工業誘導ゾーン」に位置づけ、周辺環境との共生に配慮した優良企業等の誘致を検討していく区域とする。

また、都市基盤の整備促進、未利用地の解消、既存用途不適格の解消を図りながら、製造業を主とする工場施設や業務施設、研究・開発施設等の各種の産業立地を積極的に誘導する。

③複合産業誘導ゾーン

北関東自動車道桜川筑西ICに近接する長方地区については、「複合産業誘導ゾーン」に位置づけ、多種多様な産業施設の立地を誘導し、ICを活用した新たな産業及び交流拠点の形成を促進していく区域とする。

工業専用地域における土地利用方針



凡 例	
	市街化区域
	工業専用ゾーン
	工業誘導ゾーン
	複合産業誘導ゾーン
	鉄道・駅
	高速自動車専用道路・IC
	国道
	主要地方道
	一般県道
	都市計画道路
	0 500 1000 2000m
工業専用地域における土地利用の方針図	

(3) 工業専用地域における都市計画の対応方針

①間中地区

地区内に立地している既存工場及び整備が完了している都市基盤施設等の維持・向上を図る。また、地区の一部に立地する住宅地の既存用途不適格建築物を解消するため、今後、用途地域の見直しの検討を行う。

②台山高森工業団地

地区内に立地している既存工場及び整備が完了している都市基盤施設等の維持・向上を図る。

③つくば真壁工業団地

地区内に立地している既存工場及び整備が完了している都市基盤施設等の維持・向上を図る。

④南飯田地区

都市基盤施設の整備促進、未利用地への企業の積極的な立地誘導を図る。また、企業の立地促進を図るため、今後、用途地域の見直しの検討を行う。

⑤稲地区

都市基盤施設の整備促進、未利用地への企業の積極的な立地誘導を図る。また、企業の立地促進、既存用途不適格建築物の解消を図るため、今後、用途地域の見直しの検討を行う。

⑥岩瀬工業団地

都市基盤施設の整備促進など、工業団地整備の具体化の検討を行う。また、市街化調整区域となっている開発計画区域の一部については、今後、市街化区域編入の検討を行う。

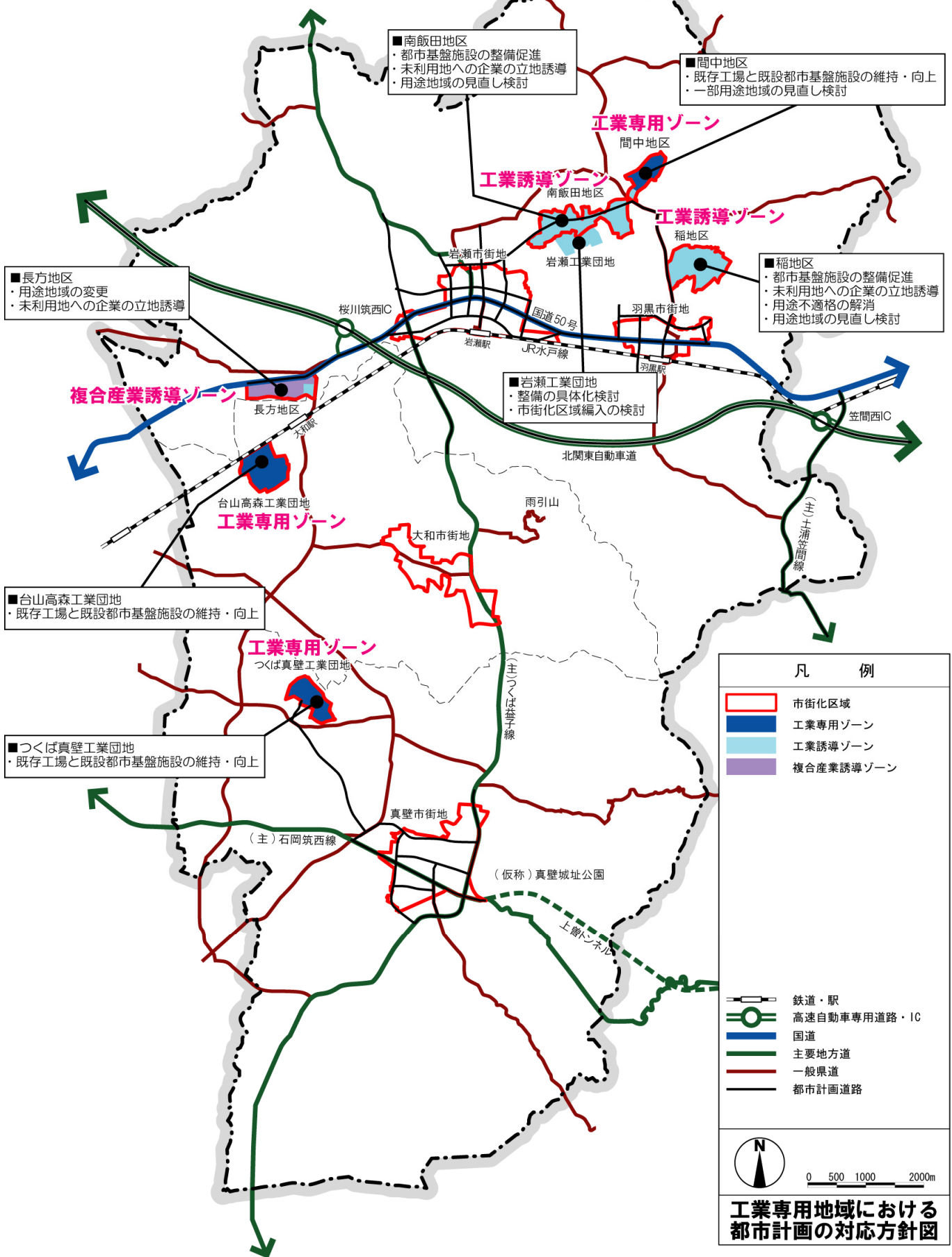
⑦長方地区

北関東自動車道の整備やICの近接性、開通インパクトを活用し、現在の工業団地としての機能を維持しつつ、加えて多種多様な産業施設の立地を誘導する複合産業団地の形成を促進する。

また、桜川市第一次総合計画においても位置づけられている「地域交流拠点」の一部を担う先導的な地区として、桜川市の新たな産業及び交流拠点の形成を目指す。

なお、多種多様な産業施設の立地を誘導し、複合産業団地としての産業環境の形成及び企業立地の促進を図るため、工業専用地域から準工業地域及び工業地域への用途地域の変更を行う。

工業専用地域における都市計画の対応方針



4 桜川市全体における今後の都市計画の対応

桜川市においては工業専用地域における課題以外にも、都市計画上の課題が山積している。

このため、来年度(平成 21 年度)以降、桜川市全体の都市計画に関する基本的な方針(都市計画マスタープラン)の検討を行い、各種課題の抽出・整理を行い、各分野の方針を策定する予定とする。

また、都市計画マスタープランの策定が完了次第、その方針に従い、それ以降に個別事項の見直しを検討し、必要に応じて都市計画の決定・変更等を行うこととする。

■桜川市全体における都市計画上の各種課題

- 大規模未利用地の解消(工業系市街地)
- 市街地内の用途不適格の解消(住居系市街地、工業系市街地)
- 区画整理休止地区の対応検討
- 都市基盤施設の整備促進
- 未整備都市計画道路の見直し
- 商業、工業等の産業振興
- 桜川筑西 I C 周辺整備の具体化
- 岩瀬駅周辺整備の推進
- 真壁地区歴史的なまちなみ保全と伝統的建造物群保存地区制度導入
- 羽田山周辺地区整備の検討

■都市計画の課題に対する今後の対応の流れ

