

### 1. 長方・大和駅北地区開発プロジェクト

桜川・筑西IC周辺地区については、その都市的ポテンシャルの高さから、かねてより新たな都市機能の導入が構想されてきましたが、2015年（平成27年）12月にJR大和駅北部の市街化調整区域に新市立病院の立地が決定すると、病院の建設工事とあわせてインフラの整備が一挙に加速し、拠点形成の兆しがみられるようになりました。

その後、2018年（平成30年）10月の新市立病院「さくらがわ地域医療センター」の開院を経て、現在、長方・中泉地内の複合産業系市街化区域では大規模集客施設の開発計画の検討が進められており、今後、桜川・筑西IC周辺地区における宅地需要は飛躍的に高まっていくことが予測されます。

したがって、桜川・筑西IC周辺地区については、このような開発圧力を適正にコントロールしつつ、計画的かつ段階的に配分し、市の中核となるべき複合都市拠点へと昇華させていく必要があります。

そこで、市では、桜川・筑西IC周辺地区に複合都市拠点を形成するためのリーディングプロジェクト（先導的施策）として、**長方・大和駅北地区開発プロジェクト**を推進します。

長方・大和駅北地区位置図



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	  

(1) 長方・大和駅北地区における先導的なまちづくりの政策的展開

長方・大和駅北地区開発プロジェクトは、土地利用検討エリア（桜川・筑西IC周辺エリア）のうちインフラの整備によって宅地需要が特に高まることが予測される土地の区域（長方・大和駅北地区）を対象として、新市立病院「さくらがわ地域医療センター」と現在計画中の大規模集客施設を核《コア》としつつ、そこに“住（多様な世代の住まい）”の要素を加えることによって、次世代に住み継ぐことのできる《医・職（食）・住》のまちづくりを目指します。

桜川市の〈カオ〉となる《医・職（食）・住》のまち

医

◇子育て期から高齢期までの安心を提供する

- 医療・福祉・介護施設の整備
- 医療と連携した健康プログラム等の整備

職・食

◇多様な規模の新たな産業を創出（地区内外）

- 医療を中心とした健康福祉産業 / 教育の創出
- 商業や飲食など、サービス産業 / 教育の創出

◇地産地消による農業の育成（地区外との連携）

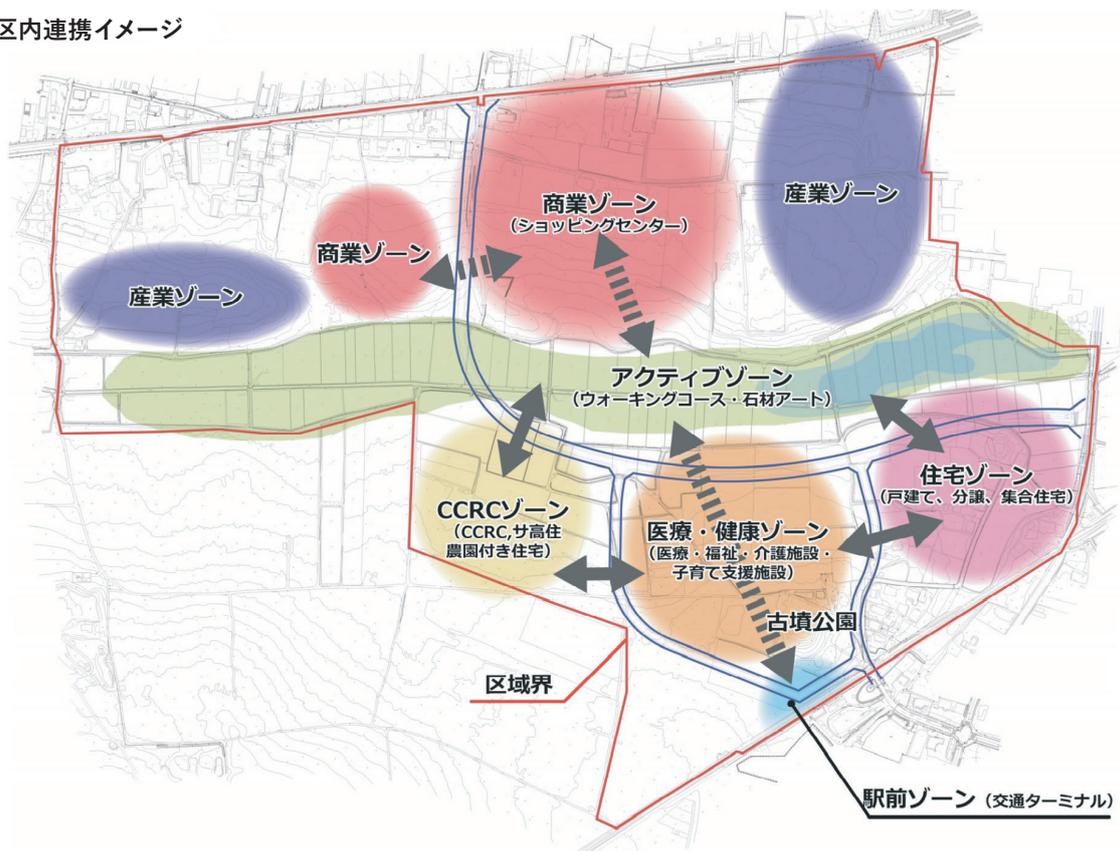
- 恵まれた自然環境と農産品のブランド化

住

◇多様な年代、ライフステージの人々が住み続けるために必要な住宅 / 施設の供給

- (施設)  
戸建て住宅・集合住宅・賃貸住宅  
サ高住・・・
- (住まい方)  
地域居住・近居・二地域居住  
別荘・・・

地区内連携イメージ



(2) 新たな基軸道路の整備

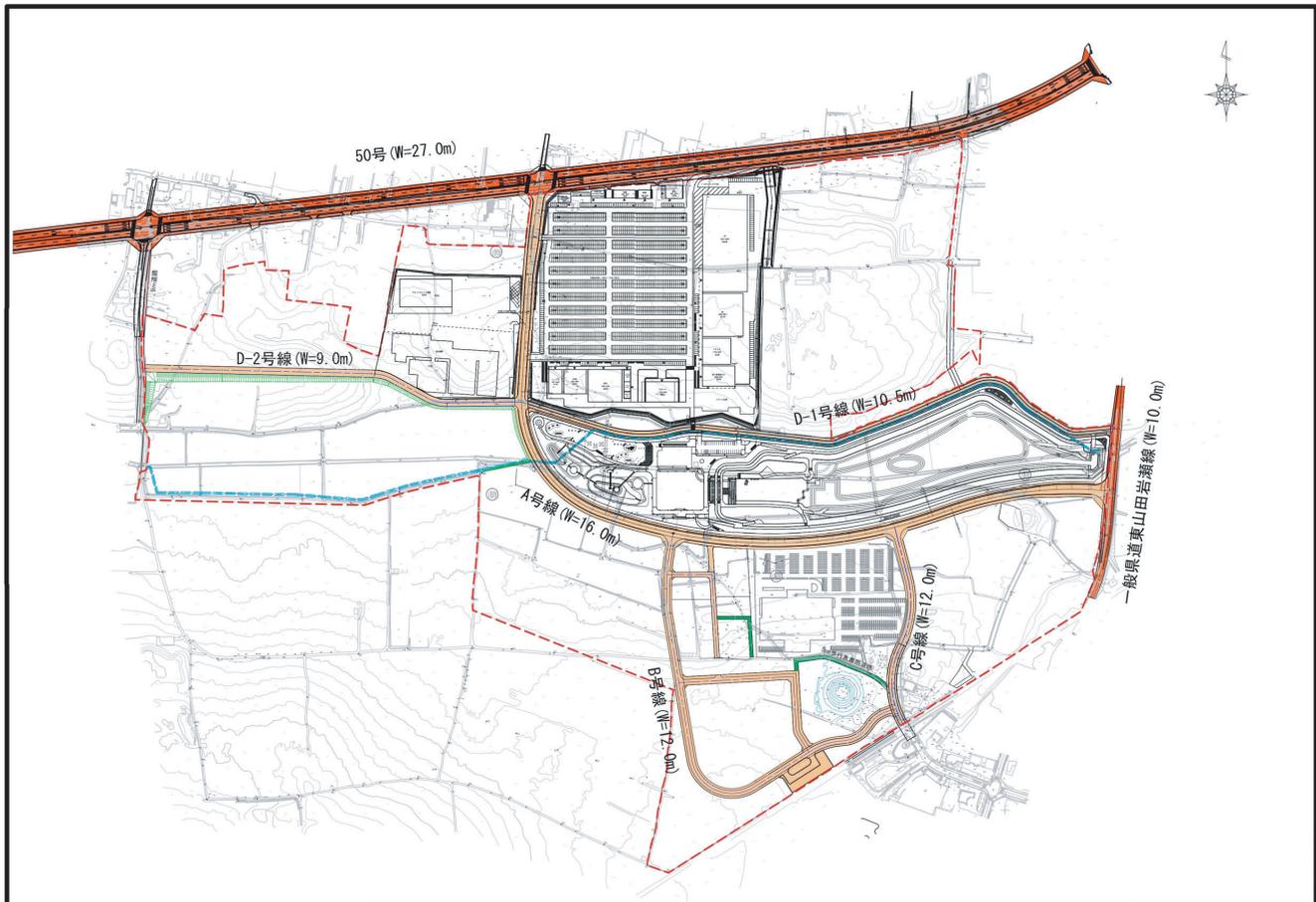
長方・大和駅北地区では、地区内における《医・職（食）・住》の要素を結ぶための基軸として、引き続き中央縦軸道路A号線（市道0141号線）をはじめとする新たな基軸道路の整備を図ることとします。

なお、これらの基軸道路内には流下能力の優れた排水施設を併設し、地区内全域の排水機能を兼ね備えるものとします。

補足

新たな基軸道路については、必要に応じて都市計画道路への位置付けを検討することとします。

長方・大和駅北地区 基軸道路基本構想図（案）



(3) 新たな親水型都市公園の整備

長方・大和駅北地区では、地区内における《医・職（食）・住》の要素を連携させるためのパブリックスペースとして、**地区の中央に新たな親水型都市公園の整備**を図ることとします。

新たな親水型都市公園は、レジャー性を有し、かつ、市の中核としての賑わいと交流を創出するために相応しいレクリエーション施設として機能するとともに、親水機能と調整池機能を兼ね備え、かつ、広域的な防災機能を備え得る規模のランドマーク的なオープンスペースとなることを目指します。

補足

- 市が実施しているUIターンによる定住者向けのアンケートでは、子育て世代を中心に子供を安全に遊ばせることのできる公園・レクリエーション施設等のニーズが高まりを見せています。
- 新たな親水型都市公園を整備すべき区域については、2018年（平成30年）6月に市議会が公園予定区域（都市公園法第33条第4項に規定する公園予定区域）の議決をしています。

長方・大和駅北地区 親水型都市公園基本構想図（案）



(4) 地区計画の決定と複合的事業手法による市街地整備の推進

本プロジェクトをスピーディに実現させるためには、地区内の各街区の実情に応じて最も合理的な事業手法を選択し、それらのベストミックスによる市街地整備の推進を図る必要があります。

特に、市街化調整区域内では、**地区計画と土地区画整理事業及び個別開発（＝個々の開発行為）を組み合わせた計画的かつ段階的な都市機能の誘導と市街地整備の推進**を図ることとします。

補足

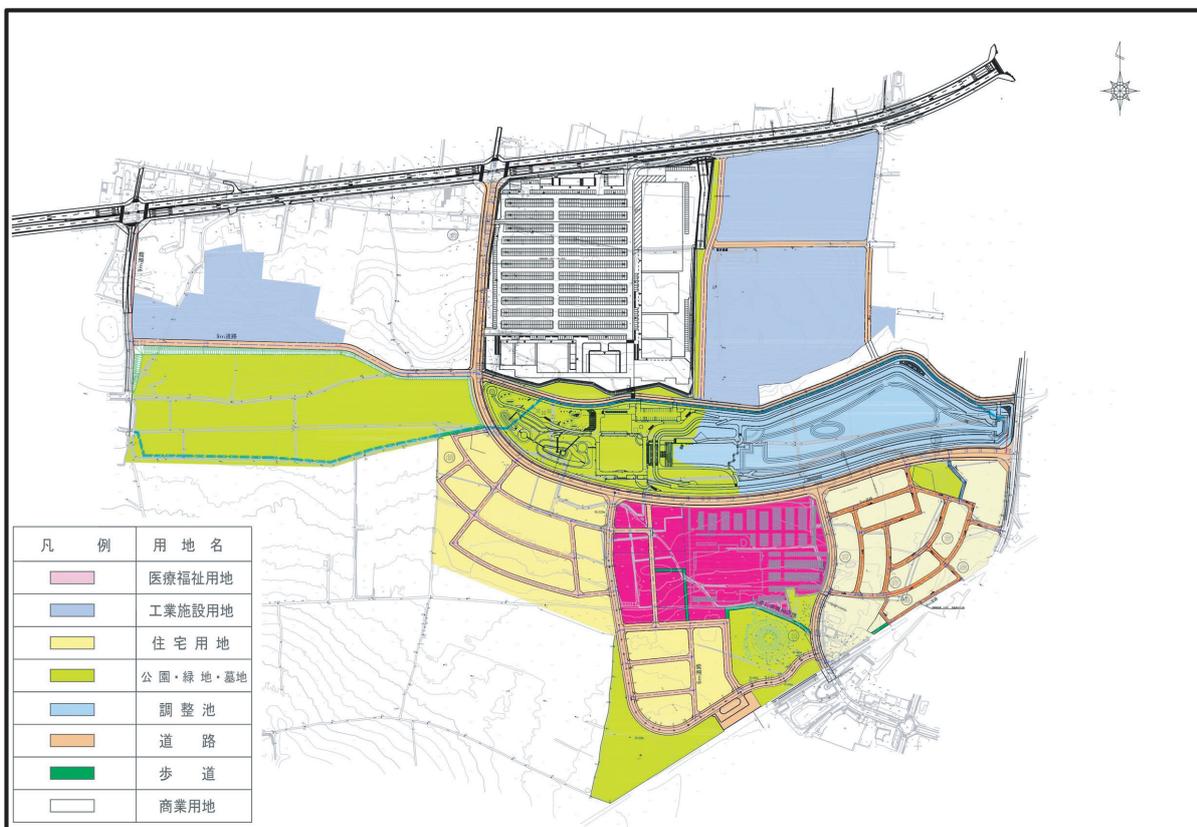
● 地区内で検討する土地区画整理事業は、拠点形成を目的とする性格上、本来市が施行者となるべきですが、施行地区が市街化調整区域内である場合、法律上、市は土地区画整理事業を施行することができません。そのような場合は、関係地権者で構成する土地区画整理組合を市が緊密にサポートする体制の構築を検討することとします。

● 市街地整備手法と組み合わせた地区計画の活用にあたっては、市街化調整区域において地区計画を定めることで、次のような効果もたらされることに留意し、当該地区計画エリアについて、将来的な市街化区域への編入の検討を行うこととします。

〈市街化調整区域における地区計画の効果〉

- (i) 市街化調整区域において地区計画を定めることで、市街化調整区域に係る立地規制を実質的に緩和することができること。
- (ii) (i) に伴って、土地区画整理事業の認可の対象となること。
- (iii) 農地転用許可の特例（本来制限されている宅地造成のみを目的とした農地の転用が、開発許可を伴う場合に限り許可の対象となる旨の特例）の対象となること。

長方・大和駅北地区 土地利用基本構想図(案)



### (5) 市街化区域の拡大（線引き）の検討

長方・大和駅北地区では、(2)から(4)までによる計画的かつ段階的な都市機能の誘導と市街地整備の推進を図りつつ、**長方・中泉地内における複合産業系市街化区域**を中核とした市街化区域の拡大を検討することとします。

### (6) 公共下水道の整備の検討

長方・大和駅北地区では、市街化区域の拡大の検討とあわせて、**公共下水道の排水区域（処理区域）の拡大**をも検討することとします。

なお、公共下水道の整備よりも市街地整備が先行する街区については、当面の間、コミュニティプラント等を含む浄化槽による処理で対応することとします。

#### 補足

- 浄化槽による処理方式としては、コミュニティプラント等による集合処理と合併浄化槽による個別処理という2つの処理方式があります。
- このうち、集合処理については、コミュニティプラントの設置が困難な場合、既存の農業集落排水施設を暫定的に利用することも考えられます。
- また、個別処理についても、茨城県霞ヶ浦水質保全条例により霞ヶ浦流域に接続する浄化槽は基本的に高度処理型浄化槽とすることが義務付けられていることから、比較的高度な浄化能力が担保されています。

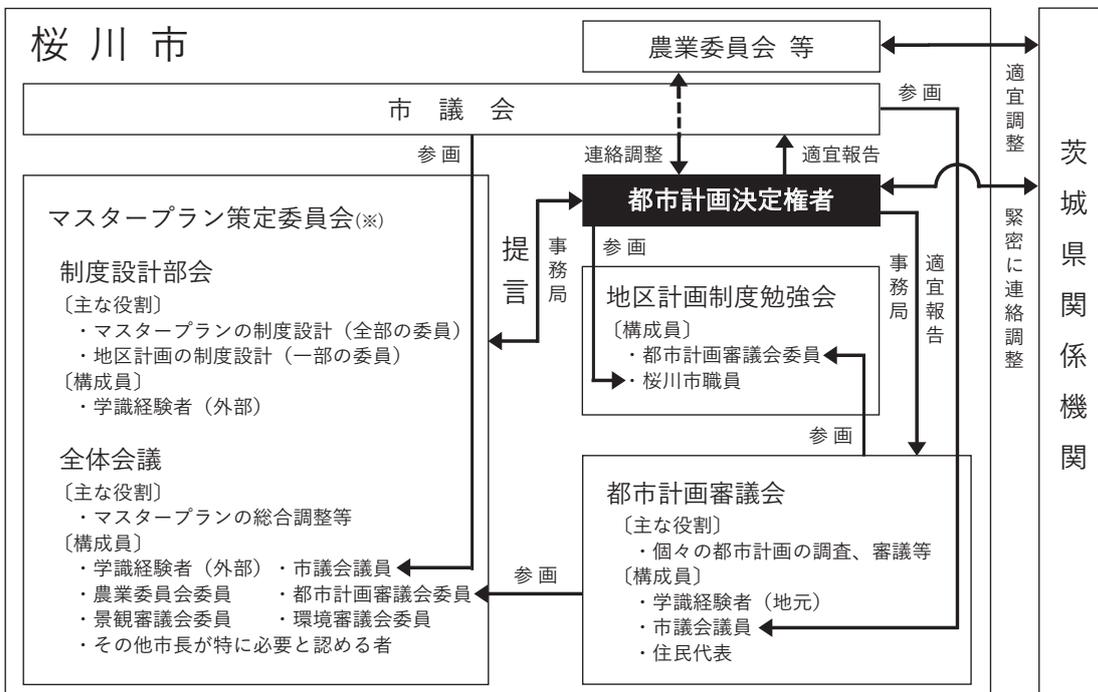
2. 地区計画を主軸とする都市計画新制度構築プロジェクト

桜川市では、市域の95.3%（約17,155ha）を市街化調整区域が占め、なおかつ人口の7割超が市街化調整区域内の集落に居住しています。区域区分の決定から40年以上を経過してもこの人口構成比に大きな変動はなく、集落が今なお市民の主要な暮らしの場として機能していることを示しているといえます。

成熟と縮退の時代を迎えた今日、市民の目線に立ち、その生活の実態に寄り添ったきめ細かな都市計画が望まれています。

そこで、市では、このような社会的要請に応え、都市計画の中心的主体としての責務を果たすため、**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**を推進します。

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



※ マスタープラン策定委員会とは、桜川市田園都市づくりマスタープラン策定委員会（旧桜川市都市計画マスタープラン策定委員会）をいう。

補足

桜川市は、行政界の過半が区域区分を定められていない都市計画区域（非線引き都市計画区域）に接していることから、かねてより市民の間に都市計画の見直しを求める声が強くなり、2009年（平成21年）には市議会が「調整区域撤廃及び都市計画区域見直しを求める請願」を全会一致で採択したことから、市として、区域区分の廃止と独自条例に基づく土地利用基本計画の策定及び立地誘導措置の創設を柱とする新制度の構築に関する構想をとりまとめた経緯があります。本プロジェクトは、その制度設計の流れを汲むものであるといえます。

- また、2017年（平成29年）には、市議会の議決を経て定められた基本構想（桜川市第2次総合計画）において、市街化調整区域内の集落における新たな制度的基盤として地区計画の策定を推進することが明確に位置付けられました。
- なお、国の技術的助言である都市計画運用指針では、都市計画の中心的主体は市町村であるとしています。

### (1) 集落生活圏における地区計画の政策的展開

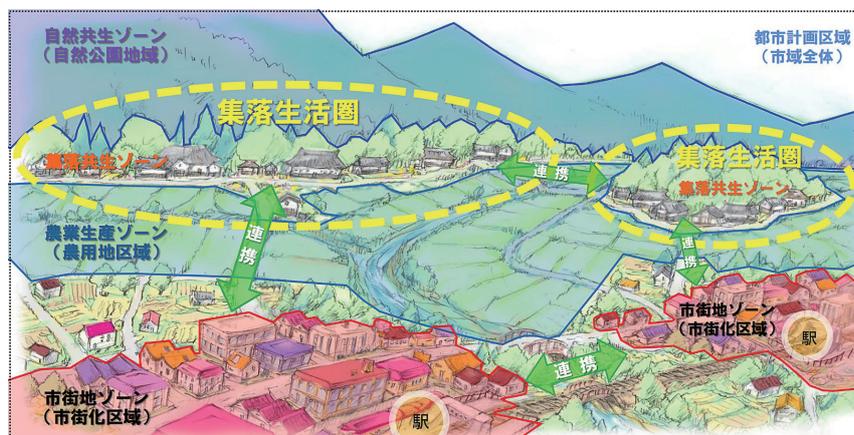
桜川市における集落は、その原型が中世期に成立し、今なお人口の7割超を占める人々にとっての主要な暮らしの場として機能するとともに、地域コミュニティの働きを通して里地里山の保全その他の多面的機能（＝集落機能）を發揮し、市域の維持・保全に貢献してきました。また、集落内には、近代以降に石材業が隆盛を誇った歴史的経緯から中・小規模の工場が数多く立地し、特色ある集落環境を形成しています。

しかしながら、近年、人口減少の加速度的進展に伴って集落機能が著しく低下し、集落は存立の危機に瀕しています。また、産業構造の転換を経てもなお、工場の土地利用転換が必ずしも適正かつ合理的に行われず、集落的土地利用の形成に悪影響を及ぼす事例も発生しており、これらを放置すれば、無秩序な土地利用が集落環境を阻害し、ひいては市域の荒廃をも招くおそれがあります。

このようななかで、集落の存立を図るためには、従来の現状維持的な施策ではもはや限界があり、人口減少サイクルを地域コミュニティが許容し得る範囲に抑制するための戦略的な居住誘導が必要です。そして、そのためには、地域コミュニティをはじめとする多様な主体が地域固有の資源を活用した魅力づくり等を自ら推進し、地域活力の創出に寄与することのできる環境の整備が大前提となります。

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は、**集落共生ゾーンのうち現に集落が形成されているエリアを地区計画によってきめ細かくデザインし、市民の生活空間の大部分を占める集落生活圏における新たな制度的基盤の確立を目指す**ものです。

計画区分のゾーニングと集落生活圏のイメージ



#### 補足

- 集落機能とは、集落に本来内在する都市機能以外の多面的機能であって、次のような機能から構成されるものをいいます。
  - (i) 農業、工業、商業その他の機能で、市街地と機能を分担した活力創出機能
  - (ii) 日常生活の支援、災害時の救援その他の自治的共助機能
  - (iii) 里地里山の保全その他の環境保全機能
  - (iv) 里地里山と相まって美しい農村の風景を織り成す景観形成機能
  - (v) 地域固有の生活文化を次世代に継承する伝統伝承機能
- 永い歴史と伝統のなかで醸成され、世代の多様性と自治的な共助機能を備えた地域コミュニティは、人口減少サイクルを緩やかとすることで成熟と縮退の時代に対応し得る可能性を秘めた貴重な資産です。また、近代以降目立った都市化現象に晒されなかった市内の集落は、過大なインフラを抱えておらず、持続的なアセットマネジメントの視点からはむしろ優位性があるといえます。
- このような集落の価値は、従来の都市計画において積極的に認識されてきませんでした。成熟と縮退の時代を迎えた今日、その存在を都市計画上也積極的に評価する必要があります。
- 集落生活圏とは、集落機能の標準サービス圏となる自立的な日常生活圏のことを意味し、その範囲は、行政区の上位階層として市民から幅広く認知されている小学校区（計11校区）単位を基本とします。
- なお、集落共生ゾーンのうち土地利用検討エリアについては、政策的に土地利用転換を検討すべきエリアであり、将来的に宅地需要が喚起される可能性もあることから、本プロジェクトの対象地からは原則として除外することとします。

(2) 地区計画のひな型（アーキタイプ）の作成

本プロジェクトを効率的に実現させるため、集落生活圏における地区計画の政策的展開に当たっては、政策主体である市の責務として、農業上の土地利用その他の自然的土地利用との適切な調整を経た上で、拡張性と応用性に優れた地区計画のひな型（アーキタイプ）を作成し、地域住民に提案してその合意形成に係らしめていくこととします。

地区計画のひな型（アーキタイプ）には、集落環境を阻害するおそれのある土地利用を的確に排除するための基本的なルール（＝建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度）と地域活力の創出に寄与する土地利用をきめ細かく誘導していくための特例的なルール（＝地域活力の創出に寄与する建築物の特例）を盛り込むこととします。これらのルールが従来の立地基準に代わって優先的に適用されることで、地区計画エリア内では、集落への居住誘導を図る上で大きな障壁となってきた出身要件（従来の立地基準に定める属人性をもった要件）が実質的に廃止されます。

補足

●地区計画のひな型（アーキタイプ）は、今後、地域の合意形成を経て地区計画の導入を図る上でのベースとなる叩き台です。したがって、ひな型（アーキタイプ）については、今後、地域の発意によってその拡張と応用を図ることを何ら妨げるものではありません。

●ひな型（アーキタイプ）のエリアは、次の設定方針に基づき、農業上の土地利用その他の自然的土地利用との適切な調整を経た上で、集落の有機的な形状をきめ細かくデザインしていくこととします。

〈設定方針〉

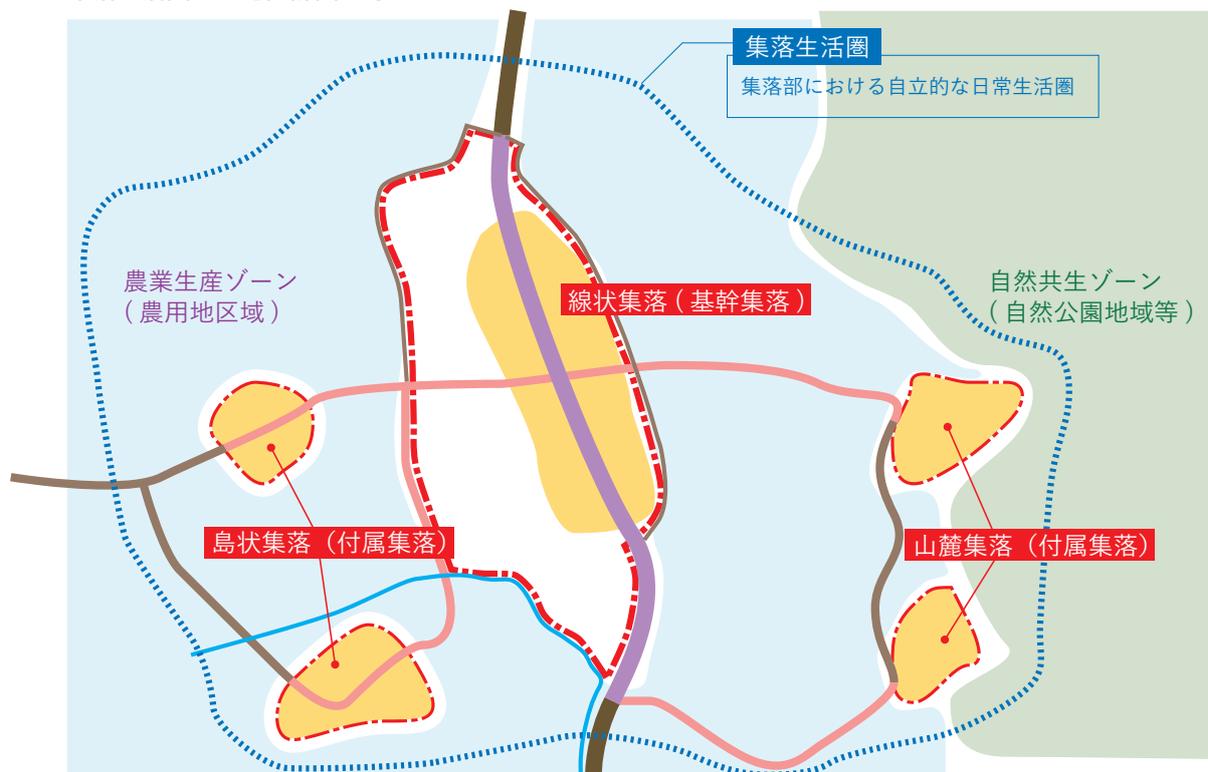
- (i) 住宅等が概ね50戸以上密集している地域を基幹集落のエリアとして地区計画エリアの中核とすること。
  - (ii) 住宅等が6戸以上密集している地域を付属集落のエリアとして地区計画エリアの末端とすること。
  - (iii) 基幹集落と付属集落それぞれのエリアは、それらの相互間を地区施設に位置付けられた道路で結ぶことで、クラスター状のネットワークを形成するように配置すること。
- また、エリア内についても最低限の道路ネットワークを形成するように地区施設を配置すること。

地区計画のひな型（アーキタイプ）イメージ

地区施設の配置及び規模	幹線道路	国・県道相当
	補助幹線道路	幹線市道相当
	区画道路	その他の市道相当
建築物に関する事項	建築物の用途の制限	住居系用途地域相当
	敷地面積の最低限度	原則 200 m <sup>2</sup>
	建築物の高さの最高限度	原則 10 m
特例措置	公益上必要な建築物の特例	
	地域活力の創出に寄与する建築物の特例	



集落生活圏への地区計画の導入イメージ



凡 例	
地区計画エリア	
地区	幹線道路
施設	補助幹線道路

**補足**

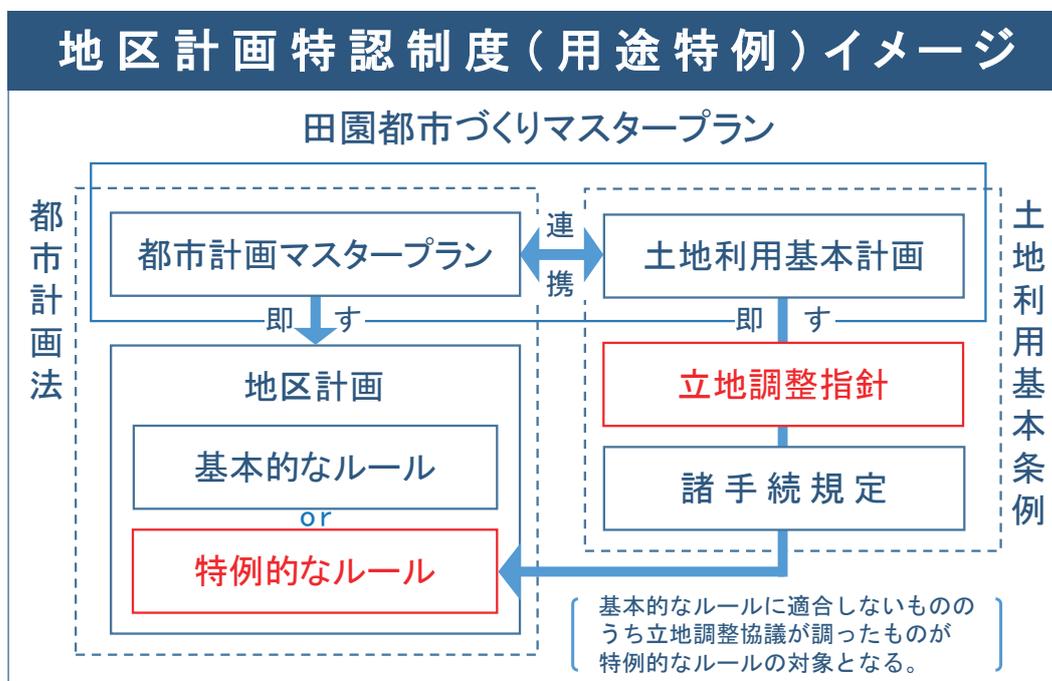
- 地区計画のルール（基本的なルール+特例的なルール）については、これらのルールが集落生活圏における新たな制度的基盤となることを踏まえ、その効力を確実なものとするため、その全部を建築基準法に基づく条例に定めることとします。なお、全部条例化の副次的効果として、ひな型（アーキタイプ）と同一の内容の地区計画については通常の届出・勧告制が適用されなくなります。
- 地区計画の基本的なルールのうち建築物の用途の制限については、集落環境を阻害するおそれのある土地利用を的確に排除するため、住居系用途地域相当とします。また、敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度については、周辺景観との調和やオープンスペースの補完、周辺農地への採光の確保などにも配慮した低層でゆとりある敷地設定を基本とします。
- 農業上の土地利用その他の自然的土地利用との適切な調整については、「都市計画と農林漁業との調整措置について」（2002年（平成14年）農林水産省農村振興局長通知）に基づく調整措置をはじめ、都市計画部局と関係部局との適切な協議・調整によって担保することとします。
- 地域の合意形成については、地区計画の決定の手続によって担保することとします。

(3) 地区計画特認制度の創設

地区計画の特例的なルール（＝地域活力の創出に寄与する建築物の特例）は、基本的なルール（＝建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度及び建築物の高さの最高限度）に適合しない土地利用のうち、集落環境を阻害するおそれがなく、かつ、地域活力の創出に寄与することがオーソライズされたものを対象とすることとします。

特に、建築物の用途の制限に適合しない土地利用については、その特殊性を考慮し、桜川市土地利用基本条例に基づく立地調整協議が成立したものに限り、特例の対象とすることとします。

このように、地区計画の特例的なルールと桜川市土地利用基本条例に基づく立地調整協議の手続を組み合わせた一連の仕組み（＝地区計画特認制度）は、集落の強みである多様性を活かすためのしなやかな計画補完措置として講ずるものであり、地域活力の創出に寄与する土地利用をきめ細かく誘導していくためのツールとして機能することが期待されます。



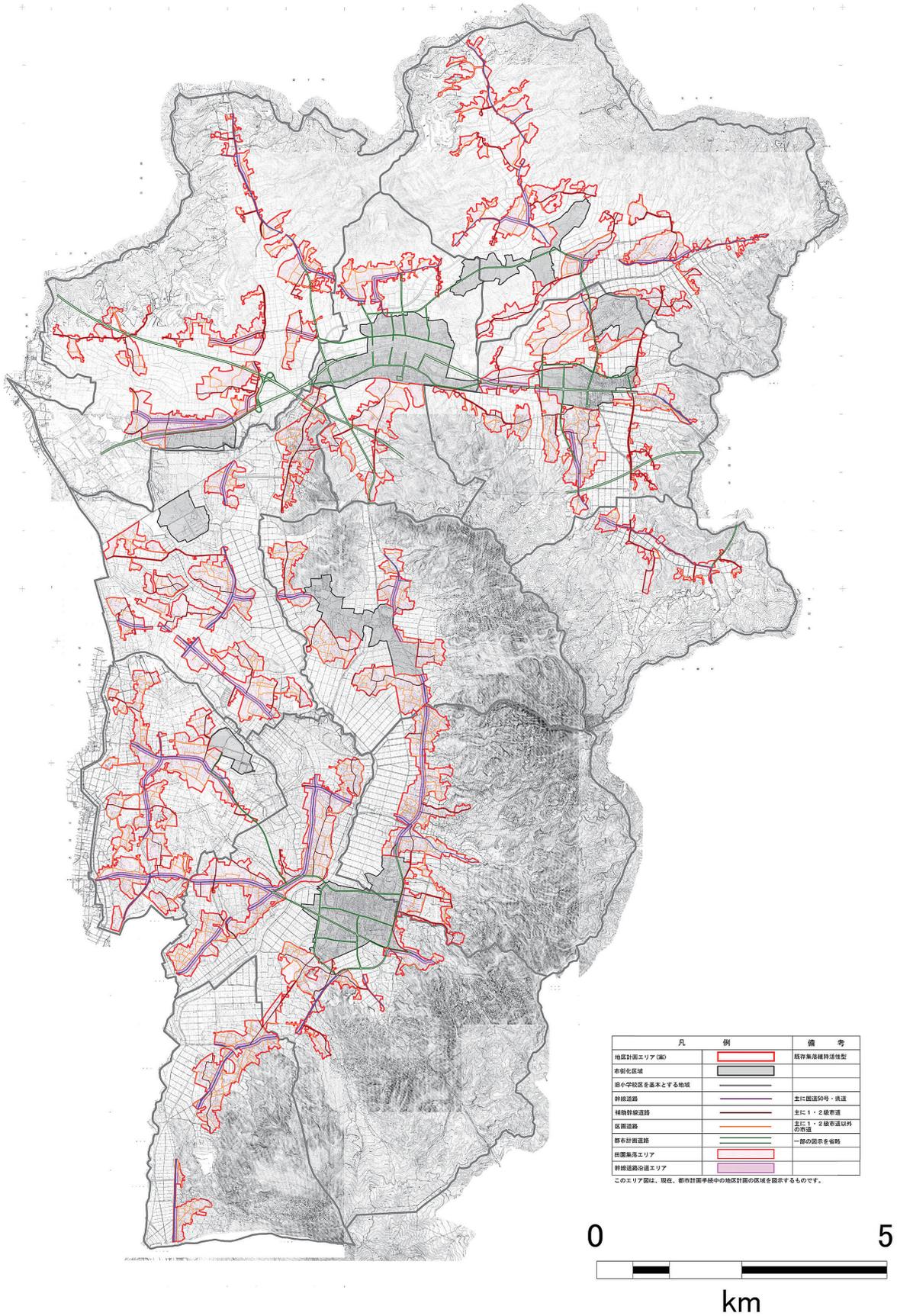
補足

- 市内の集落では、石材業が地域活力の創出に大きく寄与してきたことから、市民の間に土地利用に関して比較的寛容な規範意識が醸成されています。このような集落の多様性は、桜川市特有の集落特性であるとともに、市街地にはない集落の強みであるといえます。
- “集落環境を阻害するおそれがなく、かつ、地域活力の創出に寄与することがオーソライズされたもの”については、このような桜川市特有の集落特性を踏まえ、都市計画審議会の審議を経てその旨が公示されたものを対象とすることとします。

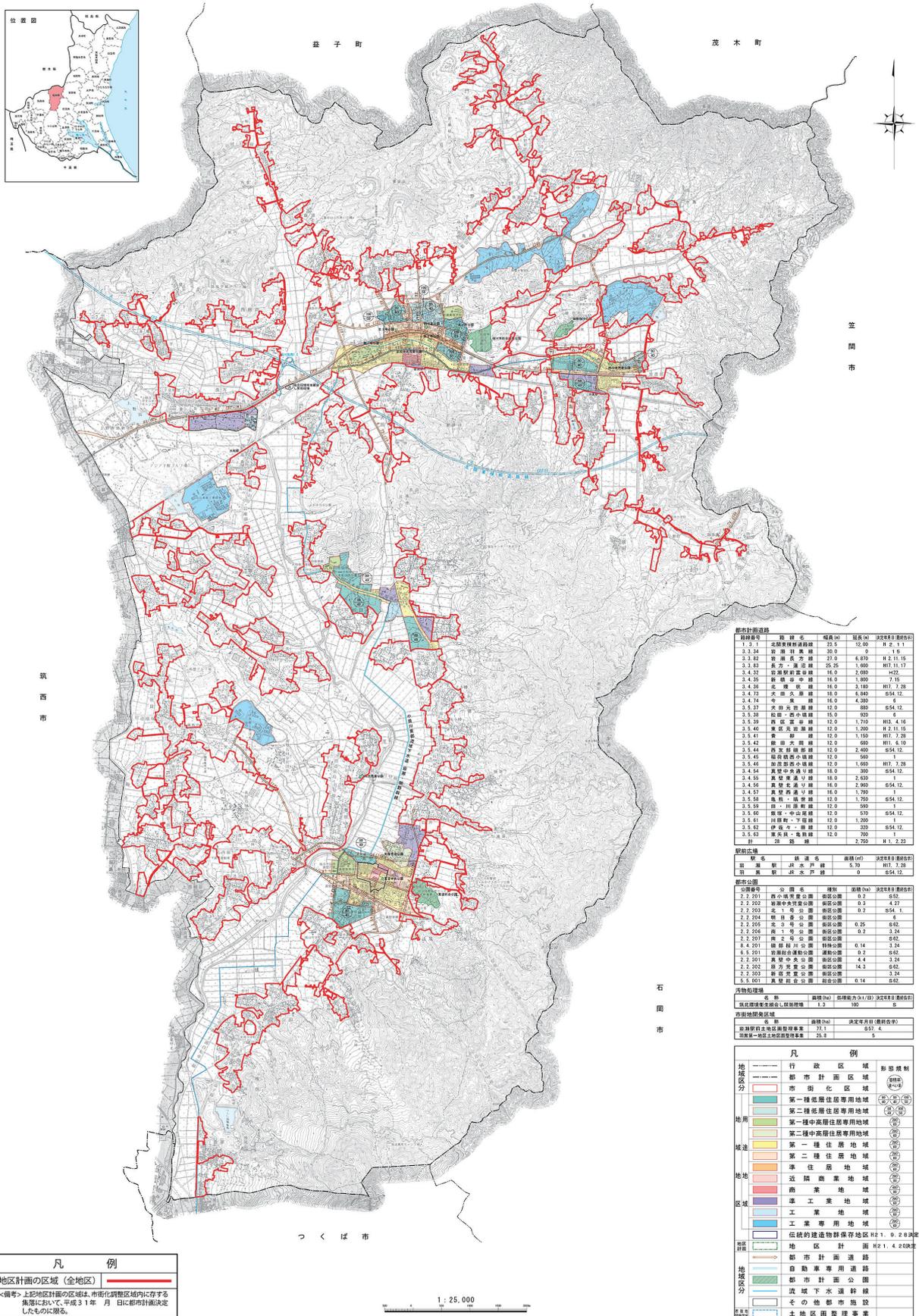
- 地区計画特認制度の構成要素のなかで特に重要となるのが、桜川市土地利用基本条例に基づき市長が定める指針（＝立地調整指針）です。立地調整指針は、都市計画決定の手続に準ずる手続（公聴会＋30日間の案の縦覧＋都市計画審議会の審議）を経て立地調整協議における《遵守すべき最低の基準》と《協議・調整の手続》の内容を個別具体的に定めるものであり、地区計画特認制度の創設後、累次追加していくことが想定されます。
- また、地区計画特認制度の創設後は、その的確な運用を図るため、都市計画審議会を中心に、必要に応じて大学や研究機関などとも連携した検討体制の構築を図り、継続的かつ多角的な検討に努めていくこととします。



(5) 地区計画エリア図 (アーキタイプ)



(6) 地区計画総括図(アーキタイプ)



道路番号	路線名	幅員(m)	延長(m)	決定年度(最終年度)
1.3.1	北原町線	22.5	12,400	H 2. 1. 1
1.3.24	新井町線	20.0	0	1. 6
1.3.25	新井町線	27.0	4,870	H 2. 1. 15
1.3.27	新井町線	25.25	1,600	H17. 1. 17
1.3.32	新井町線	16.0	2,680	H22
1.4.35	新井町線	18.0	1,800	1. 15
1.4.36	新井町線	18.0	3,180	H17. 7. 28
1.4.73	大田次郎線	18.0	4,840	S54. 12.
1.4.74	大田次郎線	16.0	4,200	1. 6
1.5.37	大田次郎線	12.0	880	S54. 12.
1.5.38	大田次郎線	12.0	800	1. 6
1.5.39	大田次郎線	12.0	1,710	H13. 4. 16
1.5.40	大田次郎線	12.0	1,200	H 2. 1. 15
1.5.41	大田次郎線	12.0	1,150	H17. 7. 28
1.5.42	大田次郎線	12.0	680	H11. 6. 19
1.5.44	大田次郎線	12.0	2,400	S54. 12.
1.5.45	大田次郎線	12.0	560	1. 6
1.5.46	大田次郎線	12.0	1,600	H11. 7. 28
1.4.54	真砂中井線	18.0	900	S54. 12.
1.4.55	真砂中井線	18.0	2,620	1. 6
1.4.56	真砂中井線	16.0	2,800	S54. 12.
1.4.57	真砂中井線	16.0	1,780	1. 6
1.5.58	真砂中井線	12.0	1,750	S54. 12.
1.5.59	真砂中井線	12.0	580	1. 6
1.5.60	真砂中井線	12.0	570	S54. 12.
1.5.61	真砂中井線	12.0	1,200	1. 6
1.5.62	真砂中井線	12.0	300	S54. 12.
1.5.63	真砂中井線	12.0	700	1. 6
計	道路線		2,750	H 1. 2. 23

駅前広場	駅名	路線名	面積(m <sup>2</sup> )	決定年度(最終年度)
新	新井	JR 水戸線	5,79	H17. 7. 28
計	駅前広場		9	S54. 12.

駅前広場	駅名	路線名	面積(m <sup>2</sup> )	決定年度(最終年度)
新	新井	JR 水戸線	5,79	H17. 7. 28
計	駅前広場		9	S54. 12.

公園広場	公園番号	公園名	種別	面積(m <sup>2</sup> )	決定年度(最終年度)
2.2.201	1	新井公園	公園広場	0.2	S52
2.2.202	2	新井公園	公園広場	0.3	4. 27
2.2.203	3	北1号公園	公園広場	0.7	S54. 1.
2.2.204	4	南1号公園	公園広場	0.2	S52
2.2.205	5	北3号公園	公園広場	0.25	S52
2.2.206	6	南1号公園	公園広場	0.1	2. 26
2.2.207	7	南2号公園	公園広場	0.2	S52
2.2.208	8	新井公園	公園広場	0.14	2. 26
2.2.209	9	新井公園	公園広場	0.2	S52
2.2.201	10	真砂中井公園	公園広場	4.4	2. 26
2.2.202	11	真砂中井公園	公園広場	14.3	S52
2.2.203	12	真砂中井公園	公園広場	3.24	2. 26
2.2.204	13	真砂中井公園	公園広場	0.14	S52

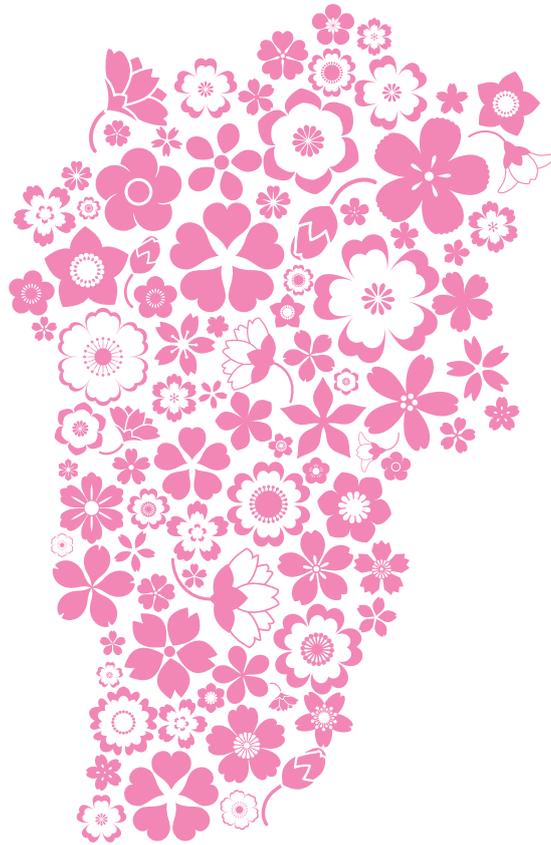
凡例	説明
行政区域	市界線
地区計画の区域(全地区)	地区計画区域
都市計画区域	都市計画区域
市街化区域	市街化区域
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域	第一種住居地域
第二種住居地域	第二種住居地域
準住居地域	準住居地域
近隣商業地域	近隣商業地域
商業地域	商業地域
準工業地域	準工業地域
工業地域	工業地域
工業専用地域	工業専用地域
伝統的建造物保存地区	伝統的建造物保存地区
地区計画	地区計画
都市計画道路	都市計画道路
自動車専用道路	自動車専用道路
都市計画公園	都市計画公園
流域下水道幹線	流域下水道幹線
その他都市施設	その他都市施設
土地区画整理事業	土地区画整理事業

凡例	説明
地区計画の区域(全地区)	地区計画区域
都市計画区域	都市計画区域
市街化区域	市街化区域
第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域	第一種住居地域
第二種住居地域	第二種住居地域
準住居地域	準住居地域
近隣商業地域	近隣商業地域
商業地域	商業地域
準工業地域	準工業地域
工業地域	工業地域
工業専用地域	工業専用地域
伝統的建造物保存地区	伝統的建造物保存地区
地区計画	地区計画
都市計画道路	都市計画道路
自動車専用道路	自動車専用道路
都市計画公園	都市計画公園
流域下水道幹線	流域下水道幹線
その他都市施設	その他都市施設
土地区画整理事業	土地区画整理事業

1 : 25,000

### 補足

- このようにきめ細かくゾーニングデザインされた地区計画は、市民の生活空間に即したかたちで根付き、集落生活圏の樹幹として集落的土地利用の形成と集落機能の発揮を促していくとともに、市街地と連携したネットワーク上に人口を集約させることで、市の目指すべき将来都市構造《集約連携型コンパクトシティ》の実現に寄与することが期待されます。





正一位子育稲荷大明神



パラグライダーの集団飛行



市の鳥「ウグイス」



真壁のひなまつり



市の花「ヤマユリ」



桜川市バス「ヤマザクラ GO」

