

1. 区域区分の変更

区域区分制度は、都市構造を具体的にゾーニングするための最も根幹的な都市計画制度であり、その性格上、都道府県が決定及び変更の権限をもっています。

区域区分は、公共投資や税制と密接に関わるため、みだりに変更することはできませんが、人口フレーム方式による市街化区域の段階的な拡大サイクルが停滞する今日、市街化区域の適正配置の視点から多角的な検討を図る必要が高まっています。

桜川市では、目指すべき将来都市像の実現を図るため、土地利用基本計画に即して次のとおり区域区分の変更に関する検討を行うこととします。

(1) 市街化区域の拡大（線引き）

桜川・筑西IC周辺地区については、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。

工業団地等と地形的な一体性をもった地区については、工業団地としての計画的な開発・造成の検討とあわせて、工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。

(2) 市街化区域の縮小（逆線引き）

大和市街地のうち市街化調整区域との連続性をもった都市的未利用地については、地域住民の具体的な合意に基づき、市街化調整区域への編入の検討をも視野に、市街地の実態に即した未利用地の整序に努めることとします。

補足

区域区分制度の本来的な機能は、人口の急増とそれに伴う都市化現象の発生を前提として、無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るために、市街化区域及び市街化調整区域の2層構造を定め、市街化区域において優先的かつ計画的な市街地整備を図る一方、市街化調整区域においては市街化区域に編入されるまでの間暫時市街化を抑制することによって、都市計画区域の計画的かつ段階的な整備を図ろうとするものであると理解することができます。

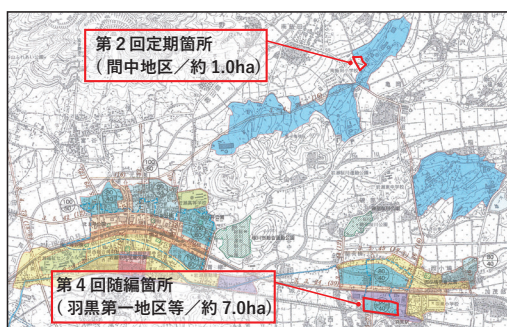
国の技術的助言である都市計画運用指針では、区域区分制度を“地域の実情に即した都市計画を樹立していく上で根幹を成すもの”としていますが、一方で、都市計画法上は、全国的に都市化現象が沈静化した2000年（平成12年）、当時の地方分権改革の流れと相まって区域区分の有無が都道府県の選択制とされており、今般、全国的にみれば区域区分が廃止された事例は少なくありません。

桜川市では、2009年（平成21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」を全会一致で採択したことから、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。今日その制度設計の思想は、市街化調整区域における地区計画を主軸とした新制度の構築と桜川市土地利用基本条例に基づく土地利用基本計画の策定及び立地調整協議の考え方に活かされています。

区域区分の決定及び変更の経緯

決定・変更経緯	決定変更権者	決定・変更告示日(告示番号)	決定・変更に係る面積(約 ha)	市街化区域合計面積(約 ha)	備 考
当初決定	県	S52.5.16(県告580)	813.0	813.0	次のとおり市街化区域を定める。 ・旧岩瀬町(約 470.0 ha) ・旧真壁町(約 188.0 ha) ・旧大和村(約 155.0 ha)
第2回定期	県	S60.6.6(県告924)	-1.0	812.0	間中地区(工専/旧岩瀬町/約 1.0 ha)を逆線引き ※「南飯田小学校用地拡張」関連
第2回随編	県	H1.4.10(県告506)	32.0	844.0	東矢貝地区(工専/旧真壁町/約 32.0 ha)を線引き ※「つくば真壁工業団地」関連
第4回随編	県	H11.6.10(県告681)	7.0	851.0	次のとおり線引き ・羽黒第一地区(一低/旧岩瀬町/約 5.8 ha) ・香取神社地区(準工/旧岩瀬町/約 0.5 ha) ・羽黒駅地区(準工/旧岩瀬町/約 0.4 ha) ※「羽黒第一地区土地区画整理事業」関連

出典：都市計画図書



拠点別の市街化区域面積内訳

拠点の名称	旧町村の別	市街化区域の系統の別	市街化区域面積(約 ha)	備 考
桜川・筑西IC周辺地区	旧岩瀬町	複合産業系	35	長方・中泉地内の複合産業系市街化区域(長方地区)に限る。
真壁市街地	旧真壁町	住居・商業・業務系	188	
大和市街地	旧大和村	住居・商業・業務系	106	
岩瀬市街地	旧岩瀬町	住居・商業・業務系	209	
羽黒市街地	旧岩瀬町	住居・商業・業務系	81	
つくば真壁工業団地	旧真壁町	工業系	32	
台山高森工業団地	旧大和村	工業系	49	
南飯田工業地区	旧岩瀬町	工業系	68	
間中工業地区	旧岩瀬町	工業系	23	
稲工業地区	旧岩瀬町	工業系	60	
合 計			851	

出典：桜川市行政資料

2. 地域地区の決定及び変更

地域地区制度は、秩序ある土地利用の誘導を図るための具体的な規制を伴う土地利用計画制度であり、現在、市内には用途地域と伝統的建造物保存地区の2種類の地域地区が定められています。

桜川市では、目指すべき将来都市像の実現を図るため、土地利用基本計画に即して次のとおり地域地区の決定及び変更に関する検討を行うこととします。

(1) 用途地域

住居系用途地域については、公共施設ストックの跡地利用、市街地整備手法の見直しその他の都市的な課題に対処しつつ、生活支援機能又は行政機能の維持・増進のために必要がある場合に限り、用途地域の緩和を検討することとします。

工業系用途地域については、南飯田工業地区、間中工業地区及び稲工業地区について、その内外に併存する集落環境との調和に配慮しつつ、軽工業を主軸とする工業生産機能の誘導を図るため、工業専用地域の緩和とこれを補完する地区計画の決定を検討することとします。

その他の場合においても、建築物の用途の混在に起因する紛争や建築基準法第48条ただし書の許可の事例が累積したときは、用途地域の変更を検討することとします。

用途地域の決定及び変更の経緯

決定・変更 経緯	決定 変更 権者	決定・変更 告示日 (告示番号)	決定・変更 に係る面積 (約 ha)	用途地域 合計面積 (約 ha)	備 考
当初 決定	県	S52.5.16 (県告581)	813.0	813.0	区域区分の決定とあわせて次のとおり用途地域を定める。 ・旧岩瀬町(約470.0ha) ・旧真壁町(約188.0ha) ・旧大和村(約155.0ha)
第1回 変更	県	S60.6.6 (県告923)	-1.0	812.0	工専(間中地区/旧岩瀬町/約1.0ha)の縮小 ※「南飯田小学校用地拡張」関連
第2回 変更	県	H1.4.10 (県告505)	32.0	844.0	工専(東矢貝地区/旧真壁町/約32.0ha)の拡大 ※「つくば真壁工業団地」関連
第3回 変更	県	H2.3.15 (県告326)	77.1	844.0	岩瀬駅前地区(旧岩瀬町/約77.1ha)における用途地域の変更 ※「岩瀬駅前土地区画整理事業」関連
第4回 変更	県	H8.2.1 (県告108)	844.0	844.0	都市計画法の改正に伴う用途地域の変更(新用途地域の決定)
第5回 変更	町	H11.6.10 (町告10)	851.0	851.0	・一低(羽黒第一地区/旧岩瀬町/約5.8ha)の拡大 ・準工(香取神社地区/旧岩瀬町/約0.5ha)の拡大 ・準工(羽黒地区/旧岩瀬町/約0.4ha)の拡大 ※「羽黒第一地区土地区画整理事業」関連
第6回 変更	市	H21.4.20 (市告38)	35.0	851.0	長方地区(旧岩瀬町/約35.0ha)における用途地域の変更

出典：都市計画図書

用途地域別の面積内訳

用途地域の区分	桜川市	旧岩瀬町	旧真壁町	旧大和村
第一種低層住居専用地域	約 159 ha	約 64 ha	約 39 ha	約 56 ha
第二種低層住居専用地域	約 33 ha	約 33 ha	約 0.0 ha	約 0.0 ha
第一種中高層住居専用地域	約 36 ha	約 17 ha	約 13 ha	約 6.0 ha
第二種中高層住居専用地域	約 15 ha	約 0.0 ha	約 15 ha	約 0.0 ha
第一種住居地域	約 173 ha	約 93 ha	約 56 ha	約 24 ha
第二種住居地域	約 59 ha	約 25 ha	約 34 ha	約 0.0 ha
準住居地域	約 15 ha	約 15 ha	約 0.0 ha	約 0.0 ha
近隣商業地域	約 14 ha	約 8.4 ha	約 6.0 ha	約 0.0 ha
商業地域	約 11 ha	約 7.8 ha	約 3.0 ha	約 0.0 ha
準工業地域	約 92 ha	約 57 ha	約 22 ha	約 13 ha
工業地域	約 12 ha	約 5.2 ha	約 0.0 ha	約 7.0 ha
工業専用地域	約 232 ha	約 151 ha	約 32 ha	約 49 ha
合計	約 851 ha	約 476 ha	約 220 ha	約 155 ha
備考	面積は、ha 単位で記載する。 ただし、10 ha未満の場合は、少数第一位まで記載する。			

出典：都市計画図書

(2) 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区については、真壁市街地内の約17.6haが桜川市真壁伝統的建造物群保存地区の決定を受けています。

同地区は、2010年（平成22年）6月に国の重要伝統的建造物群保存地区に選定され、翌・2011年（平成23年）3月11日に発生した東日本大震災からの復興を経て、伝統的建造物の復元が加速していることから、引き続き、地域住民との連携を深めつつ、桜川市伝統的建造物群保存地区保存条例の適切な運用により、規制と補助を組み合わせた実行力のある措置を講じ、地区内における歴史的風致のさらなる向上に努めることとします。

また、伝統的建造物その他の歴史資源が集積し、かつ、地域住民の具体的な合意が得られた地区については、新たな伝統的建造物群保存地区の決定を検討することとします。



伝統的建造物群保存地区の決定の経緯

名称	決定権者	決定告示日(告示番号)	決定面積(約 ha)	備考
桜川市真壁伝統的建造物群保存地区	市	H21.9.28(市告71)	17.6	桜川市伝統的建造物群保存地区保存条例第4条第1項第1号から第8号までに掲げる行為（現状変更行為）については、あらかじめ、市長及び教育委員会の許可を受けなければならない。

出典：都市計画図書

(3) その他の地域地区

市街化区域内の都市的未利用地のうち一定規模以上のまとまりがある農地については、緑地及び自然の調整池として、良好な景観の形成や防災・減災の機能などを兼ね備え、潤いと安らぎのある良好な市街地環境の形成及び保持に寄与するものであることから、その公共性を考慮し、関係地権者の具体的な合意の下、必要に応じて生産緑地地区の決定を検討することとします。

補足

- 地域地区は、具体的な規制・誘導によって土地利用をデザインするための最もオーソドックスな実現方策であり、豊富なメニューが用意されています。特に、用途地域については、区域区分よりも歴史が古く、その創設は100年前の1919年（大正8年）に制定された旧都市計画法まで遡る古典的な都市計画であるといえます。
- 用途地域は、都市計画法上、原則として市街化区域において定めるものとされており、市街地における用途の純化を図り、用途の無秩序な混在による外部不経済の発生を極力抑制するという公益上の視点から（少なくとも地区計画と比較すれば）トップダウンの色彩が濃い制度であるといえます。
- 伝統的建造物群保存地区及び生産緑地地区は、都市計画であるものの、都市計画法上では決定及び変更の手続だけが定められており、制度としての実体は、関係法令（文化財保護法及び生産緑地法）に規定されているという特徴があります。これらの制度の推進に当たっては、都市計画部局と関係部局（教育委員会及び農業委員会）との連携が重要となります。
- 特に、伝統的建造物群保存地区については、都市計画区域内においては地域地区として決定されますが、都市計画区域外においては地域地区としてでなく、市町村の条例によって決定されるものであり、都市計画にして都市計画にあらざるその特異性が際立っています。
- 都市農業振興基本計画（2016年（平成28年）5月）では、全国的な宅地需要の沈静化等を背景に、市街化区域農地の位置付けが「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へと転換されました。これにあわせて、2017年（平成29年）5月には生産緑地法が一部改正されています。しかしながら、生産緑地地区の指定要件が公共施設用地等の適地に限られていること、及び生産緑地解除後、市町村に買取り義務が生じることについては何ら変わりなく、生産緑地制度の活用に当たっての懸案となります。

3. 都市施設の整備

都市施設は、市民の都市生活と事業者の都市活動を支え、その質的向上をもたらすとともに、都市的土地利用の集積による都市機能の創出に大きく寄与するものであり、良好な都市環境の形成を図る上でなくてはならない存在であるといえます。

桜川市では、目指すべき将来都市像の実現を図るため、次のとおり都市施設の整備を推進することとします。

(1) 道路

市内の道路にあっては、道路舗装率が47.5%、道路改良率が34.7%に留まっています。また、都市計画道路についても、整備率が41.1%に留まっており、その大部分が20年以上の長期にわたって事業に未着手の路線（＝長期未着手都市計画道路）となっています。

道路は、都市構造の骨格を形成する極めて重要な都市施設です。特に、国土又は県土レベルの交通ネットワークを構成する路線（＝幹線道路）については、根幹的な都市施設であることから、長期的かつ継続的な整備の推進に努める必要があります。一方で、主に地区内で発生する交通の処理を担う路線については、地区内の土地利用の動向や将来見通しなどを勘案し、道路計画の適時・適切な見直しを行う必要があります。

補足

- 現在、市内には道路、公園、下水道及び汚物処理場の4種類の都市施設が都市計画に定められています。なお、都市計画基準（都市計画法第13条）では、市街化区域において少なくとも道路、公園及び下水道の3種類の都市施設を都市計画に定めるものとしています。
- 市内の道路舗装率が47.5%、道路改良率が34.7%に留まるのは、市域の8割超を占める農地や山林などで、必ずしも市街地と同水準の舗装、改良等が必要とされていないことが要因と考えられます。
- 茨城県都市計画道路再検討指針では「国土又は県土レベルの広域的な連携や交流を支える役割を担う路線」については、基本的に存続させるものとして位置付けられています。なお、国土又は県道レベルの広域的な連携や交流を支える役割を担う路線とは、国道又は県道とおおむね合致すると考えられます。

そこで、市内の長期未着手都市計画道路については、幹線道路を構成する路線を除き、ゼロベースでの見直しを行うこととします。また、都市計画道路以外の道路については、既存の道路の維持・管理や、狭あい区間の改良、交通安全施設の整備などを基本としつつ、新たな路線の整備は、幹線道路のバイパス区間（主要地方道石岡筑西線上曾トンネル等）や拠点となるべき市街地の基軸となる道路（市道0141号線等）など、目指すべき将来都市像の形成に資する路線に限り、引き続き整備の推進を図ることとします。

- 長期未着手都市計画道路のゼロベースでの見直しとは、幹線道路を構成する路線以外の全ての路線を見直しの対象とすることを意味します。なお、見直しに当たっては、都市計画制限が既に相当の期間にわたって課せられている現状と行政リソースの縮小に伴って長期的かつ継続的な事業環境の確保が困難となっている実情を考慮し、事業の実現性を重視しつつ、新たな都市計画制限の発生が最小限となるように特に配慮すべきであると考えられます。
- 都市計画道路以外の道路のマネジメントに当たっては、例えば、既存の道路のうち優先的な維持・管理を図るべき路線を地区計画における地区施設として位置付け、地域の合意形成を経て可視化する手法も考えられます。

都市計画道路整備状況一覧

路線番号・路線名	計画幅員 (m)	計画延長 (km)	改良済延長 (km)	概成済延長 (km)	進捗率	決定告示日又は 最終変更告示日 (告示番号)
1.3.1 北関東横断道路線	23.50	12.00	12.00	0.00	100.0%	H2.11.15 (県告1367)
3.2.34 岩瀬羽黒線	30.00	6.87	3.97	2.90	57.8%	H17.7.28 (県告928)
3.3.82 岩瀬長方線	27.00	1.60	0.48	1.12	30.0%	H17.11.17(県告1322)
3.3.83 長方・蓮沼線	25.25	2.08	0.00	1.16	0.0%	H22.7.15 (県告854)
3.4.32 岩瀬駅前富谷線	16.00	1.80	1.80	0.00	100.0%	H17.7.28 (県告928)
3.4.35 新橋谷中線	16.00	3.18	0.00	3.18	0.0%	S54.12.6 (県告1723)
3.4.36 北環状線	16.00	6.84	0.65	2.15	9.5%	S54.12.6 (県告1723)
3.5.37 犬田元岩瀬線	12.00	0.92	0.35	0.43	38.0%	H17.7.28 (県告928)
3.5.38 松田・西小埜線	15.00	1.71	0.00	0.00	0.0%	H11.6.10 (県告682)
3.5.39 西区富谷線	12.00	1.20	1.20	0.00	100.0%	S54.12.1 (町告66)
3.5.40 東区元岩瀬線	12.00	1.15	0.47	0.38	40.9%	H17.7.28 (町告25)
3.5.41 青柳線	12.00	0.68	0.50	0.18	73.5%	S54.12.1 (町告66)
3.5.42 鍬田大岡線	12.00	2.40	2.40	0.00	100.0%	S54.12.1 (町告66)
3.5.44 西友部磯部線	12.00	0.56	0.00	0.00	0.0%	S54.12.1 (町告66)
3.5.45 稻荷橋西小埜線	12.00	1.66	0.00	0.00	0.0%	H11.6.10 (町告11)
3.5.46 加茂部西小埜線	12.00	0.30	0.00	0.17	0.0%	S54.12.1 (町告66)
3.4.73 犬田久原線	18.00	4.38	2.54	0.00	58.0%	H13.4.16 (県告471)
3.4.74 今泉線	16.00	0.88	0.00	0.00	0.0%	H2.11.15 (県告1367)
3.4.54 真壁中央通り線	18.00	2.63	0.00	2.63	0.0%	H1.2.23 (県告220)
3.4.55 真壁東通り線	18.00	2.96	0.00	2.96	0.0%	H1.2.23 (県告220)
3.4.56 真壁北通り線	16.00	1.79	0.00	0.55	0.0%	H1.2.23 (県告220)
3.4.57 真壁西通り線	16.00	1.75	0.56	0.00	32.0%	H1.2.23 (県告220)
3.5.58 亀熊・埜世線	12.00	0.59	0.00	0.45	0.0%	H1.2.23 (県告220)
3.5.59 田・川原町線	12.00	0.57	0.00	0.57	0.0%	H1.2.23 (県告220)
3.5.60 飯塚・中山尾線	12.00	1.20	0.00	1.16	0.0%	H1.2.20 (町告5)
3.5.61 川原町・下宿線	12.00	0.32	0.00	0.32	0.0%	H1.2.20 (町告5)
3.5.62 伊佐々・田線	12.00	0.70	0.00	0.40	0.0%	H1.2.20 (町告5)
3.5.63 東矢貝・亀熊線	12.00	2.75	0.00	1.45	0.0%	H1.2.20 (町告5)
合 計		65.5	26.9	22.2	41.1%	計 28 路線
備 考	<ul style="list-style-type: none"> ○ 改良済延長には、換算完成延長を含む。 ○ 概成済延長とは、改良済以外の区間のうち路線として都市計画道路と同程度の機能をもった現道が存する区間の延長をいう。 ○ 進捗率は、計画延長に占める改良済延長の割合とする。 					

出典：都市計画図書・2017年(平成29年)都市計画基礎調査

(2) 公園・緑地

公園・緑地は、市民の都市生活に潤いと安らぎをもたらしてくれる貴重な都市施設です。

市内の公園・緑地にあっては、市民一人当たりの面積が少なくとも約16.3㎡以上の水準にありますが、都市公園に限れば、一人当たり約5.7㎡に留まり、都市公園法施行令に定める標準面積（＝市民一人当たり10㎡）には達していません。ただし、都市計画公園については、いずれも着実に整備のための作業（真壁総合公園における真壁城跡発掘調査等）が進められており、いわゆる長期未着手事業に該当するものは存在しません。

本マスタープランの目標人口が2040年（令和22年）時点でおおむね30,000人であることを勘案すれば、将来的に都市公園法施行令に定める標準面積（＝市民一人当たり10㎡）は達成される見通しですが、一方で、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。

そこで、都市公園については、水と緑のネットワークを意識しつつ、市の中核となるべき桜川・筑西IC周辺地区に、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新たな親水型都市公園の整備を図ることとします。また、都市公園以外の農村公園やレクリエーション施設についても、その重要性を考慮し、現状の維持を基本とします。

補足

- 都市計画公園とは、一般的に都市計画施設である公園（＝都市計画に定められた公園）のことを意味し、都市公園とは、都市公園法上、都市計画公園その他の公園・緑地で、国又は地方公共団体が設置・管理するもの（＝現に供用されているもの）とされています。例えば、真壁総合公園は、都市計画に定められた公園であるものの、埋蔵文化財の発掘調査のため都市公園法上は未供用の状態となっていることから、都市計画公園であっても都市公園ではないといえます。
- 農村公園とは、一般的に集落部の住民の生活水準を向上させるために設置されるもので、その性格は特定地区公園（カントリーパーク）に近いといえます。市内には集落部を中心に大小様々な農村公園が設置されています。
- レクリエーション施設については、都市公園及び農村公園以外の公共施設緑地として、筑波高原キャンプ場や上野沼やすらぎの里キャンプ場などの施設が整備されています。
- 水と緑のネットワークをより具体化し、緑地に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための法定計画として、緑の基本計画（都市緑地法第4条第1項に規定する基本計画）があります。水と緑の基本計画については、施策展開上の必要に応じて策定の検討を行うこととします。
- 現状の維持の例外としては、都市公園法第16条各号のいずれかに該当する場合等が考えられます。

市民一人当たりの公園・緑地面積算定表

項 目	数 値	備 考
① 桜川市の人口（人）	42,632	2015年（平成27年）国勢調査
② 公園・緑地面積（㎡）	692,598	2017年（平成29年）都市計画基礎調査
③ 都市公園面積（㎡）	244,085	2017年（平成29年）都市計画基礎調査
④ 一人当たりの公園・緑地面積（㎡）	16.25	＝②／①
⑤ 一人当たりの都市公園面積（㎡）	5.73	＝③／①

第4章 実現方策

公園・緑地整備状況一覧

		名称	計面積 (約 ha)	決定告示日又は 最終変更告示日	供用済 面積 (約 ha)	開設 年月日	備考	公園条例 への位置 付の有無
都市公園	基幹公園	西小堀児童公園	0.200	S52.4.27 (町告2)	0.20	S53.4.1		○
		岩瀬中央児童公園	0.300	S54.1.6 (町告64)	0.30	S55.4.1		○
		北1号公園	0.200	S62.3.24 (町告8)	0.20	H1.3.1		○
		明日香公園	0.250	S62.3.24 (町告8)	0.25	H2.7.1	都市計画公園「北2号公園」	○
		北3号公園	0.200	S62.3.24 (町告8)	0.20	S63.4.1		○
		南1号公園	0.140	S62.3.24 (町告8)	0.14	H1.4.1		○
		南2号公園	0.200	S62.3.24 (町告8)	0.00	—	未供用(正確には都市公園でない。)	—
		真壁中央公園	0.140	H21.8.12 (市告62)	0.14	H1.3.27		○
		原方児童公園	0.210	S57.9.29 (町告14)	0.21	H1.3.27		○
	新宿児童公園	0.250	S61.1.10 (町告3)	0.25	S63.4.1		○	
	近隣公園	台山高森工業団地公園	2.319	—	2.32	S53.3.31	都市計画公園以外の都市公園	○
	地区公園	—						
	総合公園	真壁総合公園	12.20	H1.11.6 (県告1252)	0.00	—	未供用(正確には都市公園でない。)	—
	運動公園	みかげスポーツ公園	1.500	—	1.50	H1.3.27	都市計画公園以外の都市公園	○
	特殊公園	桜川市総合運動公園	14.30	S63.1.18 (県告67)	14.30	H6.9.30	都市計画公園「岩瀬町総合運動公園」	—
広域公園	—							
国営公園	—							
		小計 15 箇所	36.809		24.41			
都市公園以外の公園・緑地	星の宮公園	—	—	0.11	—			○
	北栗山公園	—	—	0.43	—			○
	富谷山公園	—	—	0.74	—			○
	富谷山ふれあい公園	—	—	1.87	—			○
	上野原公園広場	—	—	0.89	—			○
	仲町児童公園	—	—	0.07	—			○
	つくば真壁工業団地公園1	—	—	0.70	—			○
	つくば真壁工業団地公園2	—	—	1.75	—			○
	まほろば公園	—	—	13.22	—			○
	花の入公園	—	—	1.82	—			○
	御嶽山森林公園	—	—	0.25	—			○
	羽黒駅前公園	—	—	0.05	—			○
	大和駅前公園	—	—	0.40	—			○
	紫尾団地公園(むらさき公園)	—	—	0.17	—			—
	友部住宅団地公園	—	—	0.05	—			—
	今泉農村公園	—	—	0.63	—			—
	久原農村公園	—	—	0.23	—			—
	小塩農村公園	—	—	0.27	—			—
	ますみ公園	—	—	—	—		供用済面積不詳	—
	大曽根農村公園	—	—	0.16	—			—
	桜井農村公園	—	—	1.99	—			—
	柳澤農村公園	—	—	—	—		供用済面積不詳	—
	岩瀬運動場	—	—	1.64	—			—
	岩瀬桜川運動公園	—	—	2.34	—			—
	真壁運動場	—	—	2.98	—			—
	大和運動場	—	—	1.79	—			—
	大和スポーツ公園	—	—	0.69	—			—
	長岡運動広場	—	—	1.53	—			—
	原方運動広場	—	—	1.04	—			—
	上野沼やすらぎの里キャンプ場	—	—	4.65	—			—
	筑波高原キャンプ場	—	—	2.39	—			—
	富谷ふれあいの森	—	—	—	—		供用済面積不詳	—
	みかげ憩いの森	—	—	—	—		供用済面積不詳	—
	ふるさとの森自然公園	—	—	—	—		供用済面積不詳	—
		小計 34 箇所	—	44.85		供用済面積は、不詳のものを除く。		
		合計 49 箇所	—	69.26		供用済面積は、不詳のものを除く。		

出典：都市計画図書・2017年(平成29年)都市計画基礎調査

(3) 下水道

下水道は、公共用水域の水質を保全し、衛生環境の向上に資する重要な都市施設ですが、市内の下水道処理人口普及率は15.8%に留まっていることから、引き続き、市街化区域における整備の推進を図ることとします。一方で、桜川市では、人口の7割超が市街化調整区域内の集落に居住していることから、茨城県霞ヶ浦水質保全条例と適切に連携し、規制と補助を組み合わせた実行力のある措置を講ずることにより、高度処理型浄化槽の普及を促進し、環境負荷の低減に努めることとします。

また、市の中核となるべき桜川・筑西 IC 周辺地区については、市街化区域の拡大の検討とあわせて、下水道排水区域の拡大をも検討することとします。

都市計画公共下水道整備状況一覧

名 称	排水区域（処理区域）			管渠延長			最終変更告示日 (告示番号)
	計 画 (ha)	供用済 (ha)	整備率	計 画 (m)	供用済 (m)	整備率	
桜川市公共下水道	823	296	36.0%	1,600	520	32.5%	H19.5.15（市告36）
処 理 場	桜川市公共下水道は、小貝川東部流域関連公共下水道であり、処理場はない。なお、小貝川東部流域下水道の処理場は「小貝川東部浄化センター」（約 16.89 ha）であり、放流先は一級河川・小貝川である。						
ポ ン プ 場	桜川市公共下水道のポンプ場として「高森中継ポンプ場」（約 380 m ² /未供用）がある。なお、市内には、小貝川東部流域関連下水道のポンプ場として「大和中継ポンプ場」（約 1,600 m ² /供用済）がある。						

出典：都市計画図書・2017年(平成29年)都市計画基礎調査

(4) その他の都市施設

市内には、道路、公園及び下水道以外の都市施設として、筑北環境衛生組合（桜川市及び笠間市で構成される一部事務組合）が管理・運営する汚物処理場「筑北環境衛生組合し尿処理場」が存在します。

同施設は、浄化槽による個別処理が普及している桜川市にとって欠かせないものであることから、引き続き、一部事務組合による適切な管理・運営を図ることとします。

汚物処理場の決定の経緯

名 称	決定権者	決定告示日 (告示番号)	決定面積 (約 ha)	処理能力 (kℓ/日)	備 考
筑北環境衛生組合し尿処理場	町	S58.12.27 (町告24)	1.3	100	

出典：都市計画図書

補足

- 桜川市では、下水道処理人口普及率は15.8%に留まるものの、浄化槽による個別処理を含む汚水処理人口普及率は70.4%の水準にあります。
- 高度処理型浄化槽とは、合併処理浄化槽のうち窒素・りんをより高い水準で処理することのできる浄化槽のことです。茨城県霞ヶ浦水質保全条例では、霞ヶ浦流域に接続する浄化槽について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ます。

- 都市計画基準（都市計画法第13条）では、市街化区域において少なくとも道路、公園及び下水道の3種類の都市施設を都市計画に定めるものとしています。

4. 市街地開発事業の決定及び変更

市街地開発事業は、計画的な市街化を図るための最も基本的な事業手法であり、その代表格が土地区画整理事業です。

桜川市では、目指すべき将来都市像の実現を図るため、土地利用基本計画に即して次のとおり市街地開発事業の決定及び変更に関する検討を行うこととします。

(1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、市街地整備の恩恵を受ける関係地権者に応分の負担を求める合理的な事業手法ですが、反面、地価下落等によって関係地権者に過度な負担が生じるリスクがあります。

羽黒市街地に定められた羽黒第一土地区画整理事業は、このようなりスクを慎重に検討した結果、2002年（平成14年）に地元準備委員会で事業の休止が決定され、以降、現在まで無期限凍結状態が続いています。同事業については、地域の合意形成の下、地区計画による“柔らかい整備”へのシフトといわゆる暫定用途の見直しを視野に検討を行うこととします。

一方、市の中核となるべき桜川・筑西IC周辺地区については、地区内に市街化区域と市街化調整区域とが併存することから、都市計画決定による土地区画整理事業と都市計画決定によらない土地区画整理事業との混成による事業手法を検討しつつ、必要に応じて、個別開発（＝個々の開発行為）を組み合わせた市街地整備の推進を図ることとします。

また、工業団地等と地形的な一体性をもった地区における工業団地としての計画的な開発・造成の検討に当たっては、事業手法として土地区画整理事業の施行を検討することとします。

(2) その他の市街地開発事業

土地区画整理事業以外の市街地開発事業としては、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業等があります。これらの事業については、その実現性を慎重に検討し、事業手法として合理的であるときは、積極的な活用を図ることとします。

市街地開発事業の決定の経緯

名 称	決 定 権 者	決定告示日 (告示番号)	決定面積 (約 ha)	事業認可日 (組合設立日)	事業完了日 (換地処分日)	備 考
岩瀬駅前土地区画整理事業	県	S57.4.5 (県告546)	77.1	S57.7.29	H3.7.15	組合施行
羽黒第一土地区画整理事業	町	H11.6.10 (町告9)	25.8	事 業 未 着 手	—	H14.12.25 「羽黒第一土地区画整理事業準備委員会」で事業の無期限休止を決定

出典：都市計画図書・2017年(平成29年)都市計画基礎調査

補足

- 土地区画整理事業は、公共減歩と換地処分という2つの技術によって、道路や公園などの公共施設の整備・改善と宅地の利用増進を一体的に行うことのできる事業であり、我が国における最もオーソドックスな市街地整備手法であるといえます。
- 反面、過去の運用ではその見直しに慎重過ぎるきらいもありましたが、近年では、いわゆる長期未着手事業について地区計画による“柔らかい整備”へのシフトなどが進められています。地区計画による“柔らかい整備”とは、地域の合意形成の下、地区計画に地区施設等を定めることで、緩やかな公共施設の整備・改善を進めることを意味します。また、いわゆる暫定用途とは、土地区画整理事業が完了するまでの間、暫定的に第一種低層住居専用地域等の厳格な用途規制を敷くことで、事業の妨げとなる建築物の立地を抑制しようとする考え方のことです。
- 土地区画整理事業は、都市計画法上、市街化調整区域内で都市計画決定することができません。また、国又は地方公共団体は、土地区画整合法上、都市計画決定による土地区画整理事業しか施行することができません。このため、国又は地方公共団体は、市街化調整区域内で土地区画整理事業を施行することができません。市街化調整区域における土地区画整理事業については、関係地権者で構成する法定組合組織（＝土地区画整理組合）によって施行されることが一般的です。
- 土地区画整理事業は優れた事業手法ですが、事業が完了するまでに相当の期間が必要であることから、近接地における個別開発を組み合わせ、総体として効果的な市街地整備を図る手法も考えられます。また、中心市街地等の限られた土地の区域で施行する市街地開発事業については、土地区画整理事業よりも立体換地による土地の高度利用に主眼を置いた市街地再開発事業のほうが事業手法として合理的であるといえます。このように、市街地開発事業は、様々な場面に応じて、事業手法として最も合理的なものを選択する必要があります。

5. 地区計画の決定

地区計画制度は、地区施設の整備と建築物の用途規制その他の土地利用規制を一体的かつ総合的に定めることのできる唯一の都市計画制度です。

地区計画は、一定の要件に該当すれば、市街化区域と市街化調整区域の双方で定めることができるなど、拡張性と応用性に優れていることから、地域特性を適切に反映した都市政策の実現方策として様々な場面で活用し得る可能性を秘めています。

桜川市では、目指すべき将来都市像の実現を図るため、土地利用基本計画に即して地区計画制度を最大限活用した都市づくりを推進します。

(1) 市街化区域における地区計画

市街化区域においては、土地利用計画と市街地整備手法の見直しその他の都市的な課題に対処しつつ、都市機能の創出に寄与させるため、土地区画整理事業に代わる“柔らかい整備”の受け皿や、用途地域を補完し、きめ細かな土地利用計画を実現させるためのツールとして、地区計画の活用を検討することとします。

(2) 市街化調整区域における地区計画

市街化調整区域のうち大規模プロジェクト等に起因した宅地需要が生じ、又は生じることが見込まれる地域については、将来的な市街化区域への編入の検討を視野に、計画的な開発を適正に誘導し、良好な市街地環境の形成を図るためのツールとして、市街地整備手法と組み合わせた地区計画の活用を検討することとします。

市街化調整区域のうち開発圧力が低く、現に集落が形成されているエリアについては、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、集落環境を阻害するおそれのある土地利用を的確に排除しつつ、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、桜川市土地利用基本条例と組み合わせた地区計画の活用を検討することとします。

市街化調整区域のうち相当の規模で計画的に開発・造成された郊外型住宅団地については、現に低層住居系に純化した土地利用環境が形成されていることから、その保持を図るためのツールとして地区計画の活用を検討することとします。

市街化調整区域のうち現に相当数の工業施設が立地し、又は介在している地域については、既存の工業施設の操業環境の維持・増進に努めつつ、新たな工業生産機能を計画的に誘導するためのツールとして地区計画の活用を検討することとします。

市街化調整区域のうち幹線道路の沿線であって、現に相当数の流通業務施設や沿道サービス施設などが立地し、又は介在している地域については、これらの施設の営業環境の維持・増進に努めつつ、新たな都市的土地利用を計画的に誘導するためのツールとして地区計画の活用を検討することとします。

地区計画の決定の経緯

名 称	決 定 権 者	決定告示日 (告示番号)	決定面積 (約 ha)	区域区分 (用途地域)	建 築 条 例 化	備 考
長方地区地区計画	市	H21. 4. 20 (市告39)	35.0	市街化区域 (準工・工業)	×	

出典：都市計画図書

補足

- 市街化調整区域における地区計画は、都市計画法上、都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めることとされており、都市計画運用指針では、都道府県があらかじめ都市計画決定に係る協議又は同意（都市計画法第19条第3項）に当たっての判断指針等を作成することで円滑な制度運用が図られるものとしています。これを受けて、茨城県では「『市街化調整区域における地区計画』の知事同意又は協議に当たっての判断指針」を作成しています。
- 現時点で、茨城県の定める「『市街化調整区域における地区計画』の知事同意又は協議に当たっての判断指針」上の地区計画の類型は次のとおりです。
いずれの種類の地区計画を活用すべきかについては、それぞれの場面に応じて、適宜選択する必要があります。

- 市街地整備手法と組み合わせた地区計画の活用に当たっては、市街化調整区域において地区計画を定めることで、次のような効果を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視野に、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。

〈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。

「市街化調整区域における地区計画」の類型

類 型 の 名 称		規模要件	市街化区域隣接要件
計画開発 適正誘導 型	流通業務施設立地型	5 ha 以上	×
	工場施設、研究開発施設 及び研修施設等立地型	5 ha 以上	○(20 ha 未満の場合)
	住宅開発立地型	5 ha 以上	○
大規模集客施設立地型		5 ha 以上	×
既存集落維持活性型		概ね 1 ha 以上	×
既存工業等維持活性型		概ね 5 ha 以上	×

第4章 実現方策

補足

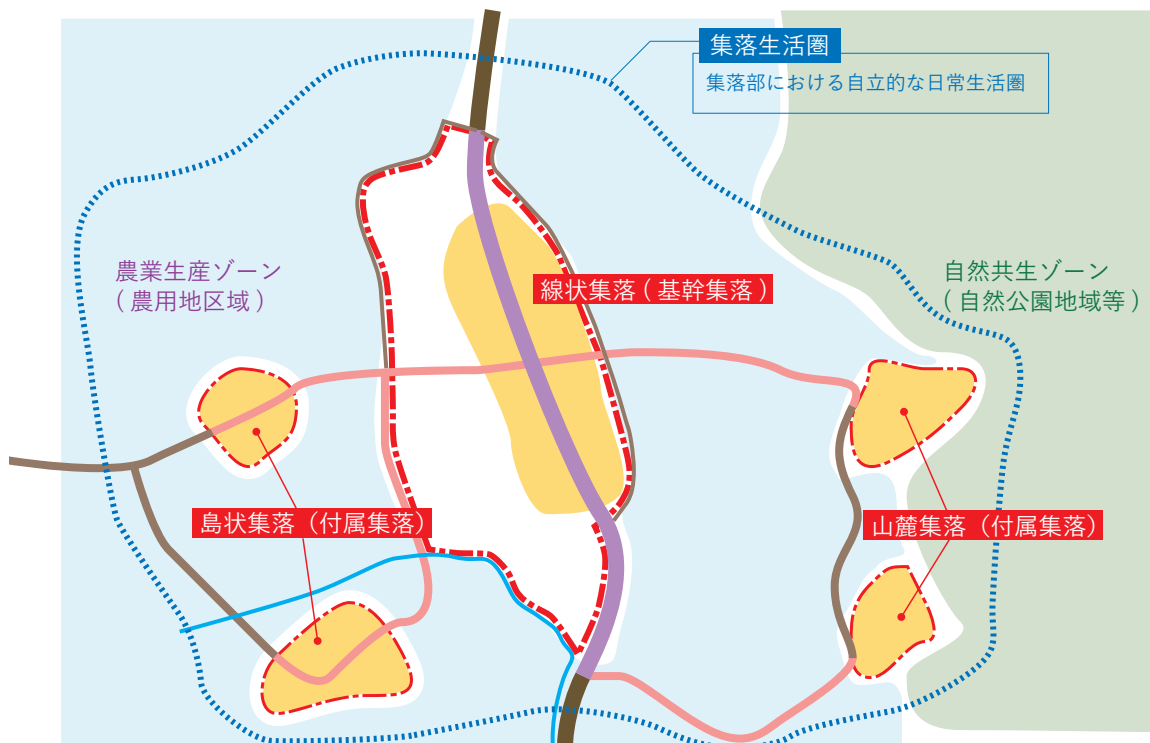
市街化調整区域のうち現に集落が形成されているエリアについては、定型的な捕捉が困難であることから、次の設定方針に基づき、農業上の土地利用その他の自然的土地利用との適切な調整を経た上で、地区計画の決定の手続によって担保される地域の合意形成の下、そのかたちを明らかにしていくこととします。

〈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。

- 農業上の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）に基づく都市計画部局と農政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。
- その他の自然的土地利用との適切な調整については、都市計画部局と自然公園部局、森林部局、防災部局等との適切な協議・調整によって担保することとします。
- 桜川市土地利用基本条例と組み合わせた地区計画の活用にあたっては、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、定型的な用途規制は住居系を基本としつつ、集落の強みである多様性を活かす視点から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、同条例に基づく立地調整協議が成立したものを特例の対象とする旨の計画補完措置を講ずることとします。

設定イメージ



凡 例	
地区計画エリア	
地区施設	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路 補助幹線道路

6. 景観計画の策定

景観計画制度は、届出・勧告制による緩やかな景観の形成を基本とする制度であり、景観に関わる多様な価値観を柔らかく誘導するために相応しい仕組みであるといえます。

一方、市内の伝統的建造物群保存地区（＝桜川市真壁伝統的建造物群保存地区）については、極めて厳格な現状変更の規制が敷かれています。また、市域の大部分を占める集落部では、地区計画によって集落景観との調和に配慮した形態規制（建築物の高さの最高限度＋敷地面積の最低限度）が定められる見通しです。

そこで、景観計画では、伝統的建造物群保存地区を除く市域全体を対象に、非建築的土地利用を含む大規模な行為について周辺景観との調和に配慮した秩序ある土地利用の誘導に努めることとします。また、景観資源を中核とした観光・交流の拠点となっているエリアについては、必要に応じて重点地区を設定し、規制と補助を組み合わせた実行力のある措置を講ずることとします。

補足

- 景観計画は、地域地区としてその決定及び変更の手続が都市計画法に定められた景観地区とは異なり、景観法のみで定められた法定計画です。したがって、景観計画制度は、都市計画制度とは異なる法体系に属する制度であるといえますが、建築的土地利用が形成する景観のマネジメントに主眼を置いていることから、都市計画制度と一体的な施策展開が望まれます。
- 桜川市は、2009年（平成21年）に景観法に基づく景観行政団体となっており、2010年（平成22年）には、市の景観まちづくりの先駆けとして、桜川市景観まちづくりマスタープランを策定しています。
- 景観計画では、はじめに景観計画区域（＝景観計画の対象となる区域）を設定します。この際、伝統的建造物群保存地区については、景観計画区域からエリアとして除外する手法以外にも、エリアとしては景観計画区域に含めた上で伝統的建造物群保存地区内で行われる行為を届出対象行為から除外する手法も考えられます。
- 重点地区とは、景観計画区域のうち、特に良好な景観の形成を図るべき地区のことです。桜川市では、景観施策と観光・交流施策との適切な連携の視点から、特に、観光的な価値の優れた景観資源をもった地区について重点地区の設定を検討することとします。ただし、必要に応じてその他の地区を重点地区に設定することを何ら妨げるものではありません。
- 一方、重点地区を除く景観計画区域内の一般的な建築物の色彩や形態意匠については、価値観の多様性を尊重し、良好な景観の形成に関する啓発活動に留めることとします。
- 良好な景観の形成の視点から屋外広告物の設置を規制するための政策手段として、屋外広告物法に基づく条例（＝屋外広告物条例）があります。屋外広告物条例は、良好な景観の形成若しくは風致の維持、又は公衆への危害の防止を図るため、屋外広告物法に基づき都道府県又は景観行政団体である市町村が制定することのできる条例であり、現在、市内では茨城県の定める条例（＝茨城県屋外広告物条例）が適用されています。
- 屋外広告物条例は、屋外広告物の具体的な規制・誘導を図ることができるツールであり、より効果的な景観施策の展開を図る上でもその活用が期待されます。したがって、桜川市では、景観計画の策定とあわせて、景観計画と適切に連携した屋外広告物条例の制定をも検討することとします。

7. 各種提案制度の活用

市が政策的に推進するテーマ以外の都市計画及び景観計画の見直しに当たっては、都市計画提案制度及び景観計画提案制度による対応を基本として、これらの制度の運用体制の構築と市民、事業者等への普及・啓発に努めることとします。

補足

- 都市計画提案制度（都市計画法第21条の2～第21条の5）又は景観計画提案制度（景観法第11条～第14条）は、一定の要件を満たすことで、都市計画（都市計画区域マスタープラン等都市づくりの方針を示す性格のものを除く。）又は景観計画の決定又は変更について具体的な提案を行うことができる制度です。
- 都市計画又は景観計画の提案は、それぞれの具体的な素案をもって行われることから、これらの提案制度は、受益者負担の視点からも合理的な制度であるといえます。
- なお、提案制度の対象とならないものについては、桜川市土地利用基本条例に基づく認可まちづくり団体の建議制度（同条例第58条第4項）の活用も考えられます。

8. 各種協定制度的活用

地域住民の望む建築規制や形態意匠の制限などが目指すべき将来都市像に合致しなかったり、市の政策意図の範囲を超えていたりするときは、建築協定、景観協定、緑地協定その他の協定制度的による対応を基本として、これらの制度の運用体制の構築と市民、事業者等への普及・啓発に努めることとします。

補足

- 市民、事業者等のまちづくりに関する知見の深化や意識の高度化などを背景に、近年、数多くの協定制度的が創設されています。
- これらの協定制度的の最大の特徴は、全員合意による協定の締結後、公的認可を受けることで、当該協定に第三者効（＝協定の締結後に当該協定の対象となる土地の地権者となった者に対しても当該協定の効力が及ぶという民法の特例的效果）が付与されることです。また、あくまで住民による協定であるため、その運営は、協定締結者である住民、事業者等が運営委員会等を組織して行うこととなります。
- したがって、これらの協定制度的は、行政の方針に特に拘束されませんし、政策意図の範囲を超えても何ら支障がないといえます。また、市民、事業者等の自主性及び自立性を高め、多様な主体の活躍を促していく上でも効果的な制度であるといえます。
- なお、これらの協定制度的の対象とならないものについては、桜川市土地利用基本条例に基づく土地利用協定の立会い制度（同条例第7章）の活用も考えられます。

9. 開発許可制度の権限移譲

開発許可制度は、良質な宅地水準の確保と区域区分の目的の担保という2つの役割をもった制度であり、市域の95%超を市街化調整区域が占める桜川市にとって、都市的土地利用を個別具体的にコントロールするための最も実行力のあるツールであるといえます。

桜川市では、土地利用のマネジメント能力を高めつつ、地域特性を適切に反映した都市政策とリンクする制度の在り方について検討を行うため、茨城県から開発許可制度の権限移譲を受けることとします。

補足

- 開発許可の基準は、技術基準（都市計画法第33条）と立地基準（同法第34条）という2つの基準で構成されており、それぞれが良質な宅地水準の確保と区域区分の目的の担保という2つの役割に対応したものとなっています。このうち、立地基準については、都市構造の形成に直結するものであることから、都市政策とのリンクについて検討が必要ですが、一方で、技術基準については、市民の生命及び財産の保護に直結するものであることから、厳格な運用が図られるべきであると考えられます。
- 都市計画の決定及び変更が目指すべき将来都市像の実現を図るためのインプット作業であるとするならば、開発許可制度はその結果を導き出すためのアウトプット作業であるといえます。インプットとアウトプットのサイクルを正確に把握し、検証を繰り返すことで、都市政策の質と土地利用のマネジメント能力の向上が期待されます。
- 旧真壁町の集落で指定されている都市計画法第34条第11号及び第12号の区域指定は、市街化調整区域に係る立地規制が広範囲にわたり大幅に緩和されても開発行為の動向に大きな影響を及ぼさないというアウトプットをもたらしました。この事実は、市街化調整区域内の集落において開発圧力が著しく低いことを示唆し、地区計画を主軸とする都市計画新制度の構築を図る上で大きな役割を果たしたといえます。一方で、区域指定自体は、地区計画の決定によってその役割を終えることから、経過措置等について慎重に検討を加えた上で、解除することとします。

10. 桜川市土地利用基本条例の適切な運用

2018年（平成30年）6月、桜川市における土地利用の基本理念を定めるとともに、土地利用の総合調整を図るための仕組みとこれに即して行われるべき諸手続等を定め、市の特性に相応しい創造的で多様性豊かな土地利用の実現に寄与させることを目的として、桜川市土地利用基本条例が制定されました。

桜川市土地利用基本条例は、理念の表明に留まらず、その実現を図るための実体規定と手続規定を兼ね備えた極めて重厚な条例であり、市独自の土地利用調整の仕組みを構築するためのツールとして機能することが期待されます。

桜川市では、目指すべき将来都市像の実現を図るため、桜川市土地利用基本条例を最大限活用した都市づくりを推進します。

(1) 立地行為の調整の手続（立地調整協議制度）

桜川市土地利用基本条例第4章に定める立地行為の調整の手続（＝立地調整協議制度）は、《遵守すべき最低の基準》と《協議・調整の手続》で構成されており、都市計画その他の土地利用計画と組み合わせることで、これらをしなやかに補完することができる仕組みです。

立地調整協議については、その成立を地区計画において講じる特例措置の要件に加えることで、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しなやかな計画補完措置の構築を図ることとします。

(2) 法定協議の事前調整（宅地開発事前届出制度）

桜川市土地利用基本条例第5章に定める法定協議の事前調整の手続（宅地開発事前届出制度）は、法定協議（＝市長を相手方とする都市計画法第32条の協議）に係る開発行為について、あらかじめ市の実施する施策（土地利用基本計画に即したものに限り。）との調整を図ることができる仕組みです。

宅地開発事前届出制度については、行政指導による従来の宅地開発事前協議が条例化されたものであり、その趣旨に沿った適切な運用を図ることとします。

補足

- 立地行為とは、土地の区域に新たな建築物の用途を生じさせる行為であり、具体的には、開発行為又は建築物の新築若しくは用途の変更とされています。
- 立地調整協議は、市長があらかじめ定める指針（＝立地調整指針）に照らして行われることとなります。また、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）を経て定めるとされています。こうした手続は、立地調整協議を都市計画等を補完する仕組みとして機能させるために必要な措置であるとともに、市民に適切な関与の機会を保障するものでもあります。
- このように、立地調整協議制度は、その構成要素の一つひとつに市民が関与するプロセスが施された仕組みであり、民主的なガバナンスが徹底された制度であるといえます。また、立地調整指針の策定は、まちづくり認可団体の建議の対象にもなることから、多様な主体の活躍を促していく上でも効果的な制度であると考えられます。

補足

- 宅地開発事前協議とは、市の定める行政指導指針「桜川市宅地開発に係る公共施設等の帰属・管理に関する整備指導基準要項」に基づいて行われる法定協議の事前協議のことです。
- 桜川市では、従来、宅地開発事前協議のなかで開発行為と市の実施する施策との調整が行われてきましたが、事業者の負担の大きさに対して、法的根拠が希薄であるため、かねてより条例化が検討されてきた経緯があります。宅地開発事前届出制度は、従来の宅地開発事前協議の趣旨と長年の運用実績を踏まえ、条例上で再構築された制度です。

(3) 特定土地利用行為の適正化の手続（設計承認制度）

桜川市土地利用基本条例第6章に定める特定土地利用行為の適正化の手続（＝設計承認制度）は、従来の法規制が及ばない非建築的土地利用について、周辺の土地利用環境に与える影響の大きさを勘案して定める規模の区分に応じた、開発許可の技術基準（都市計画法第33条）を参酌して定める基準に係らしめるとともに、原因者をして地域住民への周知と防災上必要な措置を講じさせる仕組みです。

設計承認制度については、特に土砂災害警戒区域等に係る特定土地利用行為の適正化を通して、地域住民の生命及び財産の保護に直結するものであることを念頭に、その趣旨に沿った適切な運用を図ることとします。

(4) 土地利用に関する私的自治の推進（土地利用協定の市長立会い制度）

桜川市土地利用基本条例第7章に定める土地利用協定の市長立会い制度は、地域住民と事業者との土地利用に関する協定の締結（私的自治）の普及・啓発を図るとともに、当該協定に一定の公証的効果を付与するための仕組みです。

土地利用協定の市長立会い制度については、行政リソースに限りがあるなかで、市民、事業者等の自主性及び自立性を高め、土地利用に関する私的自治の推進を図るための施策として、その趣旨に沿った適切な運用を図ることとします。

補足

- 特定土地利用行為とは、相当規模の一団の土地の形質変更で、周辺地域に及ぼす影響が大きいものであり、具体的には、次に掲げる行為とされています。
 - (i) 土砂災害特別警戒区域に係る一団の土地の形質の変更で、その規模が3,000㎡以上であるもの
 - (ii) 土砂災害警戒区域に係る一団の土地の形質の変更で、その規模が5,000㎡以上であるもの（(i)に掲げる行為を除く。）
 - (iii) その他1ha以上の規模の一団の土地の形質の変更
- 設計承認制度は、茨城県の定める行政指導指針「茨城県土地開発事業の適正化に関する指導要綱」をモデルとしたものであり、その趣旨は、従来の法規制が及ばない大規模な非建築的土地利用を適正にコントロールすることです。同指導要綱は、1973年（昭和48年）に当時のゴルフ場開発や土採取事業の適正化を主な目的として制定された経緯がありますが、再生可能エネルギー固定価格買取制度の創設以降、メガソーラー施設設置事業が急増したことから、近年その意義が再評価されています。
- 特に、山々と丘陵に面し、土砂災害警戒区域等の指定箇所が計156箇所にあつた桜川市では、こうした非建築的土地利用を適正にコントロールするための実行力のある制度が不可欠です。設計承認制度は、このような桜川市の自然特性を考慮し、同指導要綱の趣旨と長年の運用実績を踏まえ、条例上で再構築された制度です。

補足

- 土地利用協定の市長立会い制度は、立地調整協議や設計承認制度と組み合わせることで（例えば、住民説明会のプロセスとあわせて土地利用協定を締結することで）より効果的な活用を図ることができると考えられます。なお、市長の立会いそれ自体は、地域住民と事業者に対して何ら法的利益を付与するものでないことから、行政行為には当たらないと考えられます。
- また、土地利用に関する私的自治の推進に関し必要な技術的支援に係る措置（桜川市土地利用基本条例第51条第2項）としては、土地利用協定の標準協定書の公表などが考えられます。

(5) まちづくりの担い手（認可まちづくり団体制度）

桜川市土地利用基本条例第8章に定める認可まちづくり団体制度は、まちづくり実施計画について市長の認可を受けた団体をまちづくりの担い手（＝認可まちづくり団体）としてオーソライズし、都市計画の決定及び変更に係る提案権や、自らの事業活動に関し包括的に市長に建議する権能を付与する仕組みです。

認可まちづくり団体制度については、行政リソースに限りがあなかで、多様な主体の活躍を促進する視点から、まちづくりの担い手を掘り起こし、又は誘致し、支援するための施策として、その趣旨に沿った適切な運用を図ることとします。

11. 分野別施策との適切な連携

農業、環境、福祉、防災その他の分野別施策との適切な連携については、分野別基本計画との政策レベルでの適切な連携の下、関係部局相互間における施策レベルでの役割分担の明確化と運用レベルでの連絡調整の徹底を図り、庁内横断的な施策展開に努めることとします。

補足

- 農業、環境、福祉、防災その他の分野別施策との施策レベルでの役割分担を図る上で都市政策が担うべき施策は、都市計画の見直しによる土地利用規制の合理・最適化や都市計画事業による市街地整備の推進などが挙げられます。
- 例えば、都市計画の見直しを行う際には、「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間で適切な協議・調整が図られますし、公共施設の耐震化やバリアフリー化、ユニバーサルデザインへの配慮については、これまでも各施設担当部局が個々に適切な対応に努めてきたところです。また、公共性が高い民間施設の整備に当たっては、茨城県ひとにやさしいまちづくり条例が適用され、設計段階から一定の水準が確保されてきました。
- 分野別施策との役割分担を明確化し、民間施設を含む建築物等の耐震化やバリアフリー化に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための法定計画等として、耐震改修促進計画（建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第1項に規定する計画）や基本構想（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第25条第1項に規定する基本構想）などがありますが、これらの計画等については、施策展開上の必要に応じて策定の検討を行うこととします。

補足

- まちづくり実施計画には、当該団体のまちづくりの目標や事業活動の内容、主な活動範囲などを記載することとされています。
- 認可まちづくり団体制度は、技術的支援に係る措置（行政横断的な支援体制の構築）及び財政的支援に係る措置（＝補助制度の創設）と組み合わせることで、より効果的な施策展開を図ることができると考えられます。

- 農業施策との運用レベルでの連絡調整としては、これまで宅地開発事前協議による協議・調整のほか、農業振興地域整備計画の個別見直し（いわゆる農振除外）の際に行われる調整会議や、開発許可及び農地転用許可の同時許可の取組などが既に行われています。
- 環境施策との運用レベルでの連絡調整としては、これまで宅地開発事前協議による協議・調整のほか、担当者レベルでも適時・適切な連絡調整が行われています。さらに、立地調整協議のなかに《環境部局との協議・調整の手続》を位置付けることで、より緊密な連携体制の構築が期待されます。
- 福祉施策との運用レベルでの連絡調整としては、福祉施設の需要の確認（＝福祉法令の認可等を受けられるかどうか）などが挙げられます。
- 防災施策との運用レベルでの連絡調整としては、現在、教育部局が主体となって学校との適切な役割分担の下、通学路の安全性のチェックが進められ、危険な箇所については迂回させるなどの措置が講じられています。

12. 企業・大学・研究機関との連携強化

市の目指す《集約連携型コンパクトシティ》は、拠点となるべき市街地への移動手段（≒都市機能へのアクセス手段）が確保されていることを前提としています。このため、自家用車による移動手段をもたない市民への対応は、将来都市像の実現を図る上で最大の懸案のひとつであるといえます。

このような課題に対処するための政策手段のひとつとして、居住地をも含めた都市構造の集約・合理化（コンパクトシティ化）がありますが、一方で、現在、研究が進められているドローン（無人小型飛行機）や自家用車の自動運転技術などの進展は、近い将来、都市政策のあり方に大きな変革をもたらす可能性を秘めています。

そこで、優れた研究能力をもった企業や大学、研究機関との連携強化を図るため、連携体制の構築とあわせて、市の保有する行政資料の開放や実験フィールドの提供を図り、先駆的な取組のサポートに努めることとします。

13. 立地適正化計画の策定

立地適正化計画制度は、人口減少・少子高齢社会に対応した多極ネットワーク型コンパクトシティの形成を図るための広義の都市計画制度です。

また立地適正化計画は、公共交通施策や公共施設の維持・管理施策などと連携しつつ、市街化区域内で居住誘導区域及び都市機能誘導区域を具体的にゾーニングすることで、届出・勧告制と各種補助制度による“柔軟かい立地コントロール”が可能となることから、都市計画マスタープランの高度化版ともいわれています。

一方、桜川市では、未だ都市構造の根幹となる区域区分の変更に関する検討が完了していません。

したがって、立地適正化計画については、当分の間、その策定を留保し、区域区分の変更に関する検討が完了し次第、速やかに策定の検討を行うこととします。

補足

- 行政リソースに限りがあるなかで、市のみで左記のような技術革新（イノベーション）を成し遂げるのは不可能であることから、企業や大学、研究機関との連携が重要となります。

補足

- 立地適正化計画制度は、都市計画法が都市再生特別措置法の補完を受けるかたちで2014年（平成26年）に成立した広義の都市計画制度です。
- 居住誘導区域は、都市再生特別措置法に基づき市街化調整区域内では定めないものとされています。また、都市機能誘導区域は、国の定める都市再生基本方針によって居住誘導区域において定めるものとされています。
- 立地適正化計画区域のうち居住誘導区域及び都市機能誘導区域外の区域においては、地域地区として都市計画に居住調整地域を定めることができます。居住調整地域は、住宅地化を抑制すべき区域とされており、その性格上、都道府県が決定及び変更の権限をもっています。
- 居住調整地域内では、一定規模以上の住宅地開発につき開発許可基準（技術基準＋立地基準）が適用されます。また、居住調整地域が定められた市町村では、都道府県から開発許可制度の権限移譲を受けることを前提として、任意で開発審査会を置くことが可能となります。

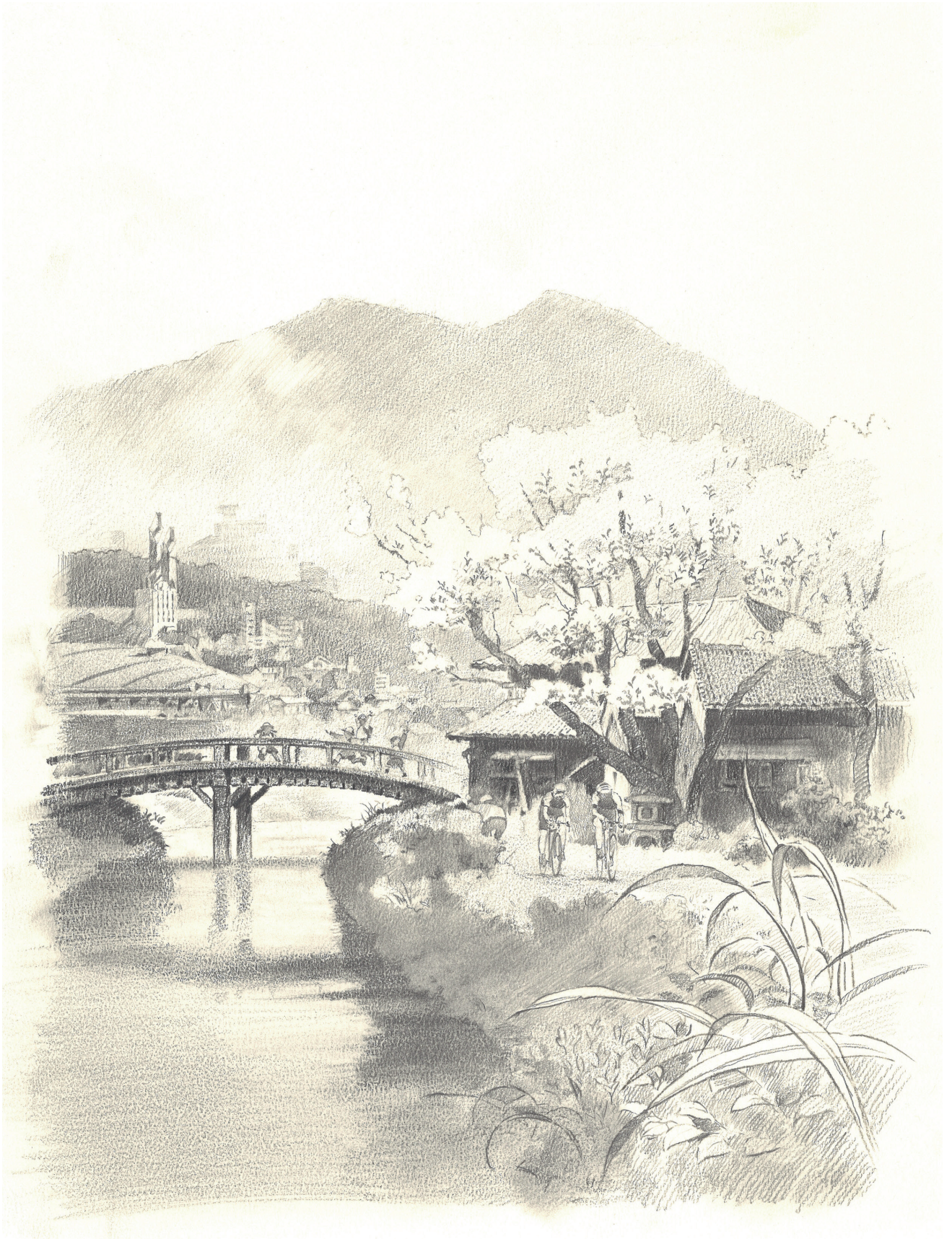
14. 個別計画への委任

本マスタープランの都市づくりの指針としての性格上、その内容に関する個別具体的な事項を個別計画（＝個々の事業計画、アクションプラン等）に委任することは当然に許容されるべきですが、個別計画の作成に当たっては、次に掲げる事項に十分留意する必要があります。

- ① 個別計画の作成に当たっては、本マスタープランの記載事項だけでなく、その趣旨を十分に理解し、これに即した施策展開を図るべきこと。
- ② 特に、本マスタープラン第2章に掲げる市の目指すべき将来都市像において、拠点及び都市機能の類型を限定した趣旨が、都市構造上の拠点の乱立を抑制するためであることを十分に尊重すべきこと。
- ③ 特に、本マスタープラン第3章に掲げる土地利用基本計画において、土地利用検討エリアを限定した趣旨が、個別法の手続に先立って、市域レベルで土地利用転換を検討すべきエリアを可視化し、土地利用計画体系の均衡に配慮した秩序ある土地利用転換を図るためであることを十分に尊重すべきこと。

補足

● 第5章に掲げる重点政策テーマについては、本マスタープランのテーマ別成熟型マスタープランとしての性格上、重点的な政策課題（＝重点政策テーマ）を累次追加すべきであり、その改定の手続によって当該重点政策テーマのオーソライズの仕組みとして機能させることが望ましいと考えられます。ただし、第5章自体に重点政策テーマを限定する趣旨はなく、本マスタープランの範囲内であれば、重点政策テーマの企画・立案を個別計画に委任することも考えられます。



市民寄贈絵画 [桜川市第1次総合計画（基本構想／前期基本計画）表紙]