

令和 7 年度第 1 回都市計画審議会

都市計画区域マスタープラン の改定について

令和 7 年 6 月 2 4 日



都市計画区域マスタープランの位置づけ

都市計画区域(取手都市計画区域、守谷市全域)

今回の改定に係る計画

上位計画

任意計画

茨城県都市計画マスタープラン(県土マス)
県土全体の都市づくりの基本方針

法定計画(都計法第6条の2)

都市計画区域マスタープラン(区域マス)
都市計画区域の基本的な目標

区域区分

市町村マス策定時の指針となる

市町村都市計画マスタープラン(市町村マス)
市町村の都市計画に関する基本的な方針

土地利用規制
(地域地区)

-用途地域
-高度地区
-生産緑地 など

都市施設

-道路
-都市公園
-下水道 など

市街地開発事業

-土地区画整理事業
-市街地再開発事業 など

～計画に沿ったまちづくり～



改定の背景

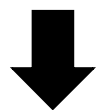
茨城県内には、29の都市計画区域があり、それぞれに「**区域マス**」が策定されている。
区域マスは、概ね5年ごとに実施している都市計画基礎調査に合わせて定期的に見直しをしている。（前回の改定は令和3年9月）

課題

人口減少や交通体系の広域化、災害の頻発化・激甚化などの社会情勢の変化

- ・市町村マスと区域マスの役割分担が不明確
- ・圏央道や東関東道など広域交通ネットワークの概成に伴う、経済や人流の広域化
- ・広域的な観点からの土地利用の方向性を示す必要性
- ・居住機能や都市機能の誘導と持続可能な移動手段の確保
- ・頻発化、激甚化する災害に対して、災害リスクを踏まえたまちづくりや土地利用の規制、誘導の必要性

今回の改定では、これらの課題に対応するため見直しを行い
「**区域マス**」は**広域的な観点からの方針**
「**市町村マス**」は**地域の実状・課題に応じた具体的な方針**を示す。



県と市町村の役割分担の明確化と都市計画区域間の連携強化を図る。





改定のポイント① 区域マスの広域化について

茨城県内の都市計画区域は29のまま、「**区域マス**」を5圏域に広域化する。
=県南地域の都市計画区域は9つのまま1つの区域マスになる。

現行

県南地域（9つの区域マス）

取手都市計画区域マス	— 守谷市、取手市
竜ヶ崎・牛久都市計画区域マス	— 龍ヶ崎市、牛久市 利根町
つくばみらい都市計画区域マス	— つくばみらい市
土浦・阿見都市計画区域マス	— 土浦市、阿見町 かすみがうら市
石岡都市計画区域マス	— 石岡市
研究学園都市計画区域マス	— つくば市
稲敷東部台都市計画区域マス	— 稲敷市、美浦村
稲敷東南部都市計画区域マス	— 稲敷市、河内町
八郷都市計画区域マス	— 石岡市

改定後

県南圏域都市計画区域マス

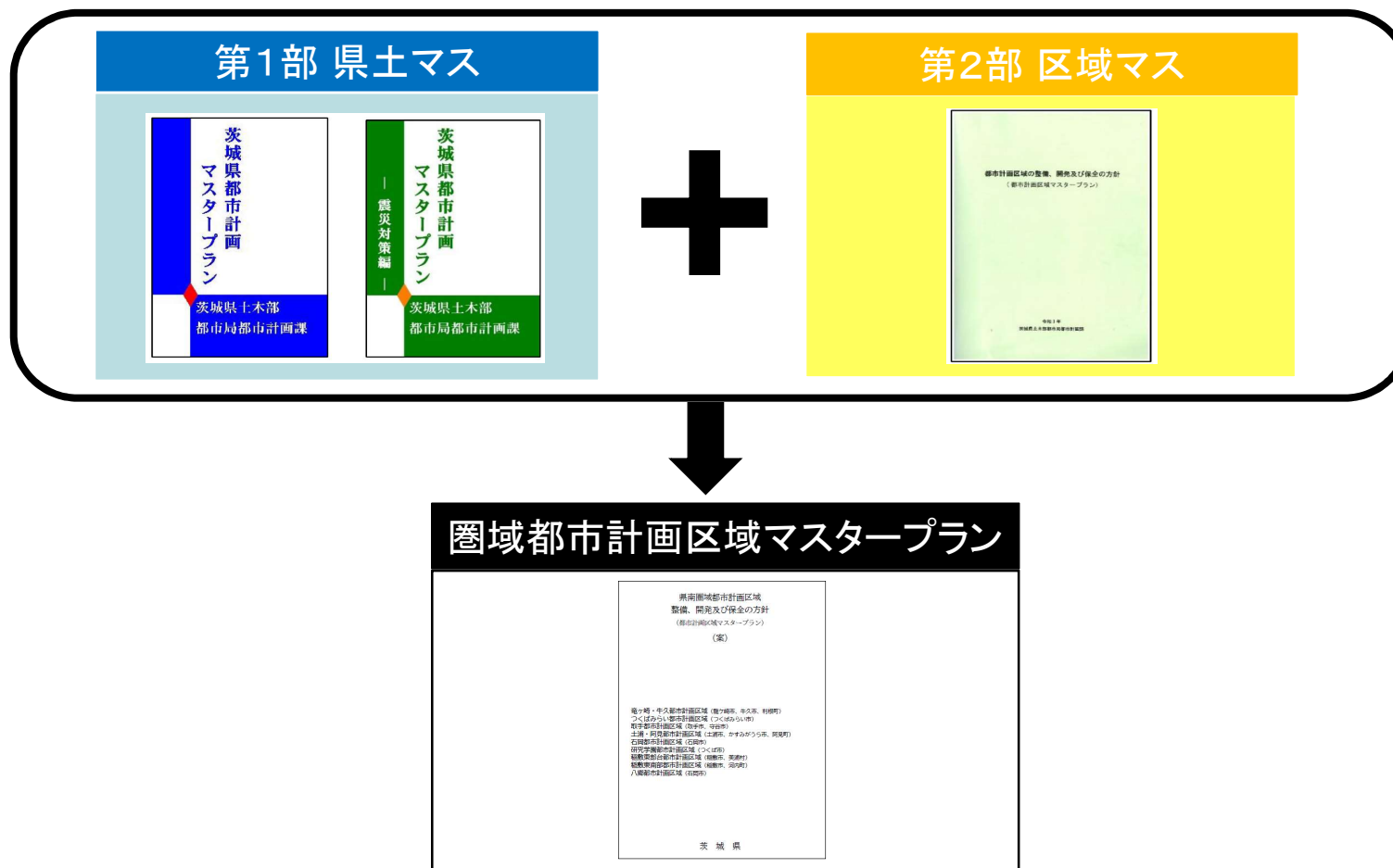


出典 第2次茨城県総合計画
2022-2025「新しい茨城」への挑戦



改定のポイント② マスタープランの集約について

今回の改定では、「区域マス（法定計画）」と「県土マス（任意計画）」をひとつに集約する。



市町村マスの上位計画はひとつとなり、国の方針改定に迅速な対応が可能になる。



改定案 目次

第1部 県土マス相当

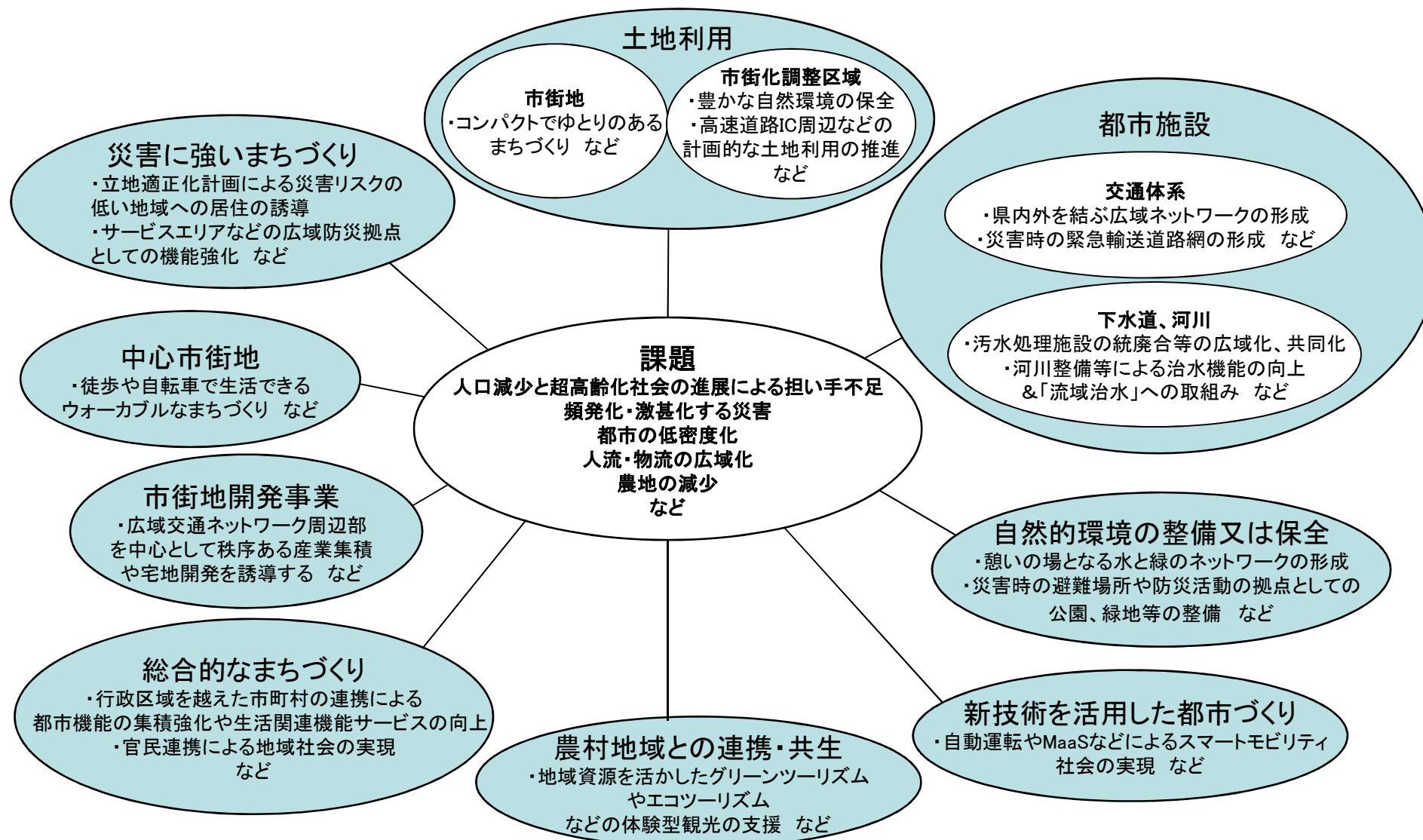
第1部 茨城県都市計画基本方針	
序章 都市計画マスタープランの目的と役割	1
1. 見直しの背景及び目的と役割	2
2. 目標年次	3
第1章 社会潮流と都市の現状及び課題	5
1. 県土づくりを取り巻く社会潮流	6
2. いばらきの都市の現状	15
3. 上位計画・関連計画の整理	23
4. 都市づくりの課題	28
5. 現状がこのまま続いた場合の茨城の姿	30
第2章 いばらきの将来の姿	33
1. 茨城の将来像	34
2. 将来都市構造	36
第3章 都市計画の基本方針	41
1. 基本方針の考え方	42
2. 都市計画区域に関する方針	44
3. 区域区分に関する方針	45
4. 土地利用に関する方針	46
5. 都市施設整備に関する方針	50
6. 市街地開発事業に関する方針	53
7. 自然的環境の整備又は保全に関する方針	54
8. 中心市街地に関する方針	55
9. 農山村地域との連携・共生に関する方針	56
10. 災害に強い都市づくりに関する方針	57
11. 新技術を活用した都市づくりの推進に関する方針	58
12. 総合的なまちづくりに関する方針	59
第4章 圏域都市計画区域マスタープランの設定	61
1. 圏域都市計画区域マスタープランの役割	62
2. 圏域都市計画区域マスタープランの設定	63
3. 圏域都市計画区域マスタープランの連携・調整について	68

第2部 区域マス相当

第2部 圏域都市計画区域マスタープラン	
第1章 都市計画の目標	71
1. 圏域都市計画区域マスタープランの名称及び範囲	72
2. 都市の現状	72
3. 都市の将来像	73
4. 将来都市構造	73
第2章 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	79
1. 区域区分の決定の有無	80
2. 区域区分の方針	81
第3章 主要な都市計画の決定の方針	83
1. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	84
2. 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	92
3. 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	100
4. 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	101
第4章 各都市計画区域における方針	105
1. 竜ヶ崎・牛久都市計画区域	106
2. つくばみらい都市計画区域	108
3. 取手都市計画区域	110
4. 土浦・阿見都市計画区域	112
5. 石岡都市計画区域	114
6. 研究学園都市計画区域	116
7. 稲敷東部台都市計画区域	118
8. 稲敷東南部都市計画区域	120
9. 八郷都市計画区域	122

第1部 第3章 都市計画の基本方針

1. 基本方針の考え方（茨城県全体）





第2部 第1章 都市計画の目標

2. 都市の状況（県南圏域）

県南圏域は、JR常磐線や関東鉄道常総線、常磐自動車道などの広域的な交通体系の整備の進展や、東京圏の外延的な拡大によって計画的な大規模ニュータウン開発等により、人口や産業の増進が進んできた。

近年では、全国的な人口減少傾向の中でも、つくばエクスプレス沿線を中心としや地域の人口は増加しており、市街地への人口集積が進行している。

自然的な環境としては、筑波山や霞ヶ浦を擁し、一部は水郷筑波国定に指定されているなど、豊かな自然環境に恵まれている。

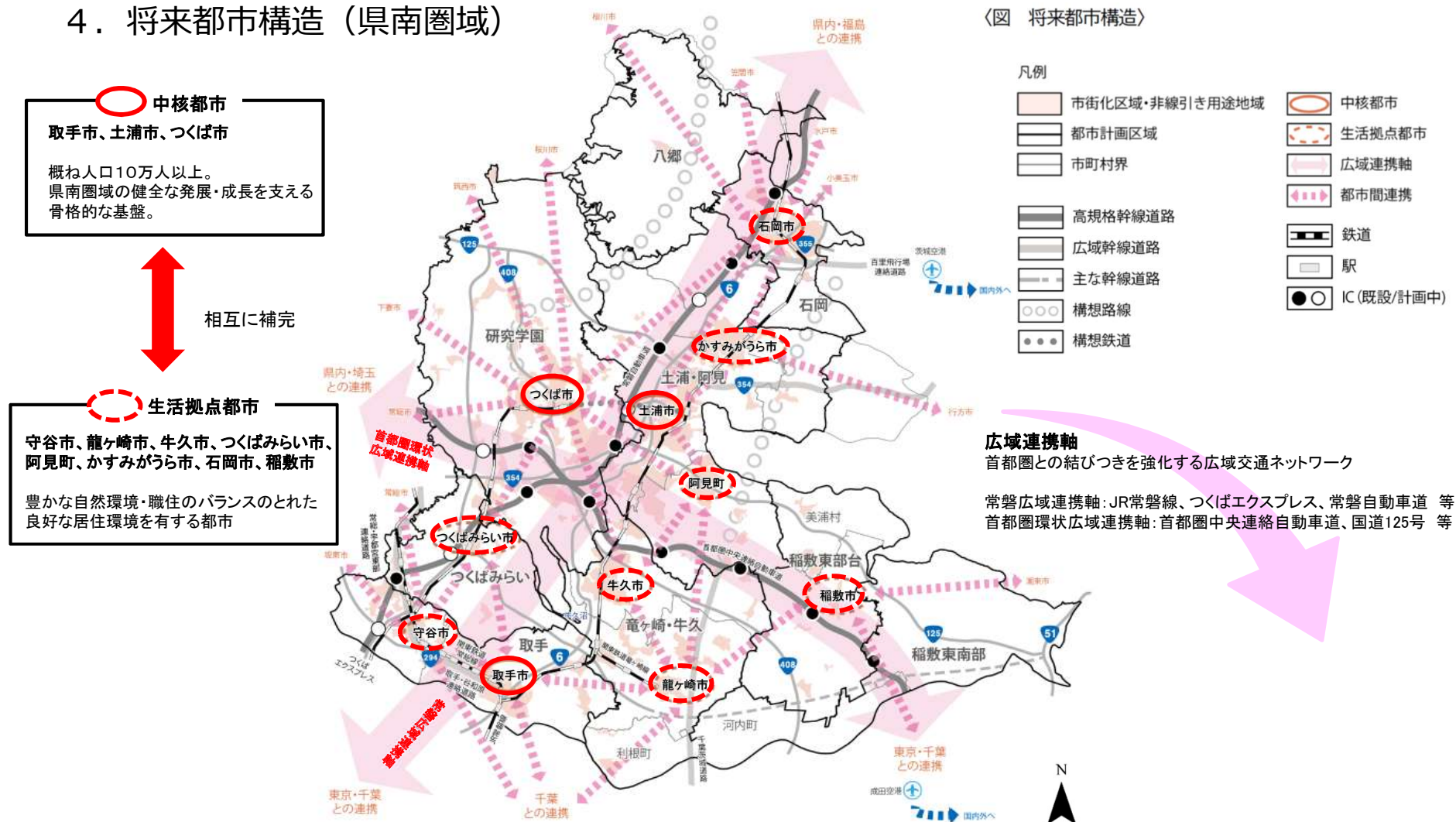
3. 都市の将来像（県南圏域）

- ・つくばエクスプレスやJR常磐線など東京圏へのアクセス性の良さをいかし、豊かな自然環境と調和した、コンパクトで質の高い都市の形成。
- ・災害に強い安心、安全な都市づくり



第2部 第1章 都市計画の目標

4. 将来都市構造（県南圏域）



茨城県が目指す「集約と連携（コンパクト+ネットワーク）」の視点に基づき、魅力ある圏域の実現を目指す。



第2部 第3章 主要な都市計画の決定の方針

1. 土地利用に関する主要な都市計画決定の方針（抜粋）

個別の市街地についての記載はなくなった

1. 土地利用に関する主要な都市計画決定の方針

<区域区分を行う都市計画区域>

(1) 主要用途の配置の方針

a 住宅地

計画的に整備された住宅地においては、今後も良好な居住環境の維持に努める。

JR常磐線や、つくばエクスプレス、関東鉄道常総線沿線の市街地においては、駅に近接するなどの利便性をいかし、多様な住宅需要に対応した良好な居住環境の形成を図る。

現在、土地区画整理事業が行われている地区においては、事業を進めることによって計画的な住宅地の整備を促進する。

その他、計画的に整備された地区以外の住宅地のうち、住宅や商業などの土地利用が混在している地区については、居住機能と商業機能が良好に共存した活力ある地区として環境の改善に努める。

また、都市基盤が脆弱な地域においては、都市機能の集約を考慮しつつ、効果的に道路・公園等の都市施設の整備を図るなど住宅地としての良好な環境の形成に努める。

b 商業・業務地

中核都市である取手市、土浦市、つくば市や、「土浦・つくば・牛久業務核都市」に指定されている牛久市においては、広域を対象とした商業・業務機能の集約を図る。

生活拠点都市の商業・業務地においては、商業・業務の他、各種の公益施設等の集約を進め活性化に努める。

その他の商業・業務地においては、地域を対象とした商業・業務機能の整備・充実を図る。

また、各市街地の中心地区や、各駅周辺、主要幹線道路沿道等においては、無秩序な開発を防止し、計画的な都市的土地利用による商業・業務地の形成を図る。

c 工業地

既存の工業団地等は、その多くにおいて企業誘致が完了し既に工業地としての土地利用が確立されているが、時代の要請に応じた操業環境の整備を進め、未利用地の発生を防ぐとともに、現在未利用地が残る地区においては企業誘致を進め生産機能の強化を図る。

また、常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道のインターチェンジ周辺、国道6号など主要幹線道路の沿道等については、広域的な交通ネットワークへのアクセスの良さをいかし、地域経済を牽引する産業集積を進めるため、周辺の住宅地の居住環境に配慮しながら、産業用地の開発を検討する。

(略)

(5) 市街化調整区域の土地利用の方針

a 優良な農地との健全な調和に関する方針

「農業振興地域の整備に関する法律」に基づき、農用地区域として設定されている集団的な優良農地や農業生産基盤整備事業を行った農地は、生産性の高い農業経営を行う上で重要な役割を果たしている。

また、農地は、自然的な要素を有し、都市と農村との連携・共生や地域の活性化を進めるうえでの貴重な資源であることから、今後ともこれらの農地の保全に努めるとともに、関係機関と連携しながら、耕作放棄地の適切な土地利用に努める。

特に、圏域内を流れる河川の流域や低地部に広がる水田や、台地上に広がる畑地等について積極的に保全し、都市と農村の健全な調和を図る。

(略)

c 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

地域の实情に応じて、既存集落の生活利便性の向上や活力の維持を図る必要がある区域については、地区計画制度の導入や一定の開発行為を容認する区域の指定について、現状の土地利用の状況や災害ハザードエリアの指定状況等を勘案しながら検討を行う。

集落地域整備法に基づく集落地区計画を策定している地区については、計画に基づく地区づくりを進める。

また、駅周辺や主要幹線道路沿道、インターチェンジ周辺部、市街化区域の縁辺部などで計画的な都市的土地利用を図る必要がある区域については、農林漁業との健全な調和を図りつつ、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで、市街化区域への編入や地区計画制度の活用等を検討する。

既存の工場や流通業務施設等がまとまって存する地区や、公用・公共用施設等の跡地においては、工場施設の機能向上等による産業振興や、跡地利用による地域の維持活性化を図るため、地区計画制度の活用等を検討する。

さらに、開発行為などによって計画的な住宅地の整備が行われ、既に良好な都市環境が形成されている地区については、地区計画制度等の活用により適正に住宅や生活サービス施設の立地を誘導し、良好な住宅地の維持・形成を図る。

なお、土砂災害警戒区域などの災害リスクの高い区域については、市街化区域への編入などは行わないこととする。

(略)



第2部 第3章 主要な都市計画の決定の方針

1. 土地利用に関する主要な都市計画決定の方針（抜粋）

（6）災害の防止に関する方針

東日本大震災（2011年）や平成27年9月関東・東北豪雨（2015年）、令和元年東日本台風（2019年）、令和5年台風第13号（2023年）をはじめとする過去の経験を教訓とするとともに、災害による被害を最小化する「減災」を基本に、災害への備えや地域防災力の強化を図る。

災害への備えとして、地域防災計画等に基づき、防災拠点施設や学校施設、公共施設、公園、緑地などの避難場所、避難路を確保し、防災機能を体系的に配置する。特に、筑波メディカルセンター病院や土浦協同病院など本圏域に集積する救急医療施設へのアクセスを確保する。

大規模災害時において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進めるとともに、常磐自動車道、首都圏中央連絡自動車道、つくばエクスプレスなどの広域交通ネットワークをいかした災害に強い緊急輸送体系を確保する。

中心市街地などの密集市街地では、市街地開発事業などの活用や、必要に応じて災害リスクの低い地区への住宅や施設の移転を検討するなど、道路、公園、建築物などの耐震性・耐火性の向上を図り、防災性の高い安全な市街地整備を促進する。

災害時には広域防災活動拠点として機能する都市基幹公園をはじめとした防災拠点施設や避難場所、橋梁等の道路構造物や上・下水道施設の長寿化対策及び耐震化、防災機能の強化などを推進する。

霞ヶ浦湖岸や利根川など河川沿いの低地部等で水害発生及び液状化の恐れのある地区や、がけ近接地等で土砂災害の危険性が高い地区については特に市街化を抑制する。

さらに、市街地に隣接する河川や都市下水路の整備を促進し、外水・内水による浸水被害の防止・軽減を図るほか、浸水被害や土砂災害、液状化等の地盤災害などの発生の恐れがある地区については、必要な対策を講じるとともに、必要に応じて災害リスクの低い地区への住宅や施設の移転を検討するなど、地形特性を踏まえた安全な土地利用の誘導を図る。

特に、市街化区域の土砂災害特別警戒区域などについては、災害リスクの将来的な変化を見据えつつ、市街化調整区域への編入を検討する。

地域防災力の強化として、各種ハザードマップの活用や避難誘導看板の整備等により、災害発生の恐れのある場所を周知し、住民の防災意識の向上に努めるとともに、災害リスクの低減に向け、災害リスクの低い地域への居住の誘導を進める。加えて霞ヶ浦や筑波山などの豊かな自然環境がある本圏域に、広域から訪れる観光客の避難誘導などにも配慮した、魅力ある都市づくりを推進する。



第2部 第3章 主要な都市計画の決定の方針

2. 都市施設の整備に関する主要な都市計画決定の方針（抜粋）

2. 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

（1）交通施設の都市計画の決定の方針

1）基本方針

ア 交通体系の整備の方針

本圏域における主な交通施設は、ＪＲ常磐線や、つくばエクスプレス、関東鉄道常総線、関東鉄道竜ヶ崎線等の鉄道と、常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道、国道６号、５１号、１２５号、２９４号、３５４号、３５５号、４０８号等の広域幹線道路である。

しかし、モータリゼーションの進展や人口・産業の集積に伴い、交通量は急速に増加し、国道６号等の幹線道路では交通渋滞が慢性化している状況にある。

今後も、つくばエクスプレスの波及効果や首都圏中央連絡自動車道の４車線化、常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道に計画されている各スマートインターチェンジの整備効果などによる都市化の進展に伴い、一層の交通量増加が予想されることから、これらの交通量を円滑に処理し、日常生活や産業活動の利便性、安全性を高めるため、総合的かつ効果的な交通体系の構築を図る。

また、東日本大震災などの経験をいかし、災害に強い交通体系の強化に向けた取組を推進する。

（略）

2）主要な施設の配置の方針

ア 道路

本圏域においては、広域連携軸を構成する常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道、国道６号を中心とした幹線道路網の整備・充実により千葉県なども含めた広域交通ネットワークを構築するとともに、都市間を結ぶ交通体系の強化を図る。

さらに、大規模災害時において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進める。

自動車専用道路として、東京から東北地方へ延びる常磐自動車道（常磐広域連携軸）や、これと連結して首都圏の環状の連絡機能を果たす首都圏中央連絡自動車道（首都圏環状広域連携軸）を配置する。

また、常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道とともに広域連携軸を構成する役割や、それらの広域連携軸と連携し本圏域内外の都市拠点間や本圏域内及び近隣の市街地間を連絡する都市間連携軸を構成する役割を持つ主要幹線街路を配置する。

イ 公共交通

常磐広域連携軸であるＪＲ常磐線やつくばエクスプレスを骨格として、関東鉄道常総線、関東鉄道竜ヶ崎線やＢＲＴ、路線バス、コミュニティバスなどを体系的に結ぶことにより、利便性の高い公共交通ネットワークを構成する。

また、道路交通の混雑を緩和し都市環境の改善を図るため、ＢＲＴの積極的な利用を促すとともに、市街地間を連絡する路線バス、路線バスを補完するコミュニティバスなどの公共交通機関との効率的な機能分担を進めるなど、総合的な交通体系を構築し、サービスレベルの維持・向上を図る。

さらに、本県の南部地域を連絡する広域幹線道路や、首都圏中央連絡自動車道と茨城空港を連絡する広域幹線道路、百里飛行場連絡道路と常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道を連絡する広域幹線道路、国道４０８号を北部に延伸する広域幹線道路の配置を検討する。

なお、長期にわたり未着手の都市計画道路については、交通ネットワーク、道路整備上の課題や代替道路の有無などについて検証し必要な見直しを行う。

（略）



第2部 第3章 主要な都市計画の決定の方針

3.市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針（抜粋）

3. 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

（1）主要な市街地開発事業の決定の方針

現在整備中の土地区画整理事業を促進するとともに、既成市街地における居住環境の改善や都市機能の更新、防災性の向上を図るための事業を重点的に行う。

特に、JR常磐線と関東鉄道常総線、つくばエクスプレスの鉄道駅周辺や中心市街地においては、市街地開発事業等を行うことによって都市施設の整備を進めるとともに、土地の高度利用や商業・業務機能の更新などを図る。

また、インターチェンジ周辺や主要幹線道路の整備進展などにより、工業や商業・業務など都市的土地利用への転換に対する需要の高まりが予想される区域では、土地区画整理事業等による基盤整備を検討し、都市機能の集約による良好で計画的な市街地形成を図る。

さらに、市街化区域内の工場跡地などの低・未利用地については、土地区画整理事業等を行うことによって道路や公園などが整備された良好な市街地の形成を図る。

一方、長期未着手の土地区画整理事業は、住民との合意形成を図りながら、柔軟で計画的な市街地整備に向け、地区計画制度の活用なども含めた見直しを検討する。

（略）



今後のスケジュール

年 月 日	内 容
令和7年4月～8月	市町村への意見照会(最大3回) 1回目:4月下旬から5月中旬(6W) 2回目:6月下旬から7月上旬(3W) 3回目:8月上旬から8月中旬(2W) ※ ※2回目の意見照会で意見ありの場合
令和8年1月	公聴会の開催
令和8年5月	案の縦覧
令和8年5月～7月頃	市都市計画審議会での諮問・答申(意見照会)
令和8年7月	茨城県都市計画審議会
令和8年9月	決定告示予定



市町村への意見照会について

1 回目の意見照会では、第 2 部第 3 章「主要な都市計画の決定の方針」について、以下のとおり意見を提出している。

第 3 章 主要な都市計画の決定の方針

1. 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

<区域区分を行う都市計画区域>

(略)

(2) 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

(略)

b 商業・業務地

駅周辺など広域を対象とした商業・業務機能を担う地区では、建築物の高度利用等を進め、高密度の土地利用を図る。

それ以外の商業・業務地では、周辺環境に配慮し、中密度の土地利用を図る。

“高密度”は単に建物が密集している印象で、高度利用とは意味が相反しているように思える。

(略)

(3) 市街地における住宅建設の方針

市街地に残る農地や工場跡地などの低・未利用地のうち、住宅地として適した地区については、土地区画整理事業や地区計画制度を活用し、道路や公園などの都市施設の整備を計画的に進め、ゆとりある良好な居住環境の創出を図る。

また、既に土地区画整理事業等が完了した地区においては、地区計画制度や建築協定等の規制・誘導策を導入し、良好な居住環境の維持・保全に努める。

中心市街地においては、商業・業務などの都市機能が集積した利便性をいかし、周辺環境に配慮しながらマンションなどの良質な集合住宅の供給を促進する。

一方、スプロール的に形成された小規模開発地など、宅地が狭小で、道路・公園などの都市施設の整備が不十分な地区においては、居住環境や防災の面などで問題を抱えているため、都市施設の整備と併せて住宅の不燃化・耐震化を促進し、良好な居住環境の形成を図る。

公営住宅等については、「茨城県住生活基本計画」に基づき、既存ストックの適切な維持保全及び更新・再編などを進める。

(略)

守谷市は中心市街地（守谷駅周辺）において、集合住宅の供給を促進する方針はない。

2. 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(1) 交通施設の都市計画の決定の方針

(略)

2) 主要な施設の配置の方針

(略)

c その他

交通の結節点となる鉄道駅において、交通処理の円滑化を図るため、駅前広場の整備を促進するとともに、駅舎や駅周辺における交通施設等のバリアフリー化を図る。

また、駅周辺や中心市街地において、自動車交通の増加に伴う駐車場需要に対応するため、立体駐車場の整備を図る。

自動車駐車場の需要に応じて、検討するという記載の仕方にしてはどうか。

(略)

説 明 は 以 上 で す