第３編　地域別構想

１．地域区分

本市を 10 の地域に区分し、それぞれの地域の現況と課題を踏まえつつ地域別構想を策定します。地域の区分は国土利用計画（下妻市計画）の地域区分をもとに設定しました。

２．地域別構想

２－１．下妻（しもつま）地域

(1) 地域の現況と課題

① 地域の現況

- 本地域は市の中央部に位置し、西は鬼怒川を挟んで八千代町に接しています。
- 関東鉄道常総線が地域を南北に縦断し、地域内には下妻駅があります。本地域は国道 125 号、主要地方道結城下妻線、県道谷和原筑西線、県道下妻真壁線、県道下妻常総線などが集中する交通の要衝となっています。
- 本市には下妻市街地と宗道市街地の二つの市街地があり、本地域はほぼ下妻市街地の範囲となっています。下妻市街地は下妻駅を中心に形成された市街地であり、このうち駅西側は中心市街地に指定されており、本市の行政および経済活動の中心となっています。本地域は大半が国勢調査の DID（人口集中地区）に指定された人口密度の高い地域です。
- 本地域では近年も住居系の新築動向があり、民営借家比率が３割と最も高いのも特徴です。地域の北側には藤花工業団地が整備されています。
- 本地域の人口は平成７年から平成 17 年の間に 1.5%増加していましたが、平成 22 年から平成 27 年で 3.4%減少しています。65 歳以上人口比率は約 23%であり市内では比較的高齢化の進んでいない地域となっています。
- 本地域には寺社や古い町並みなどの歴史的・文化的資源が多く残されています。また地域の西部には砂沼を中心に整備された砂沼広域公園があり、市民や広域からの来訪者の憩いの場となっています。

② 地域の課題

ａ．土地利用の課題

- 中心市街地の改善と土地の有効利用の促進
- 面整備事業の推進による優良な住宅地の供給
- 面整備済み地区における土地利用の誘導
- 国道 125 号及び県道谷和原筑西線、主要地方道結城下妻線沿道における都市的土地利用の整序
- 整備済み工業団地の生産環境の維持・増進
- 都市計画道路高道祖・中居指線の未整備区間（国道 125 号バイパス）の整備と連動した新たな都市的土地利用の誘導
- 下妻駅東エリアにおける公民連携の手法による都市的土地利用の誘導

ｂ．交通体系整備の課題

- 国道 125 号バイパスの整備、主要地方道結城下妻線の延伸
- 中心市街地を支える都市幹線道路の整備、交差点の改良
- 市内の交流拠点と河川を結ぶ回遊型歩行系ネットワークの形成

ｃ．その他のまちづくりの課題

- 砂沼広域公園の景観や機能の保全と活用
- 鬼怒川等の河川環境の美化
- ビアスパークしもつま、ふるさと博物館の活用と周辺施設との連携強化
- 寺社等の資源のまちづくりへの活用

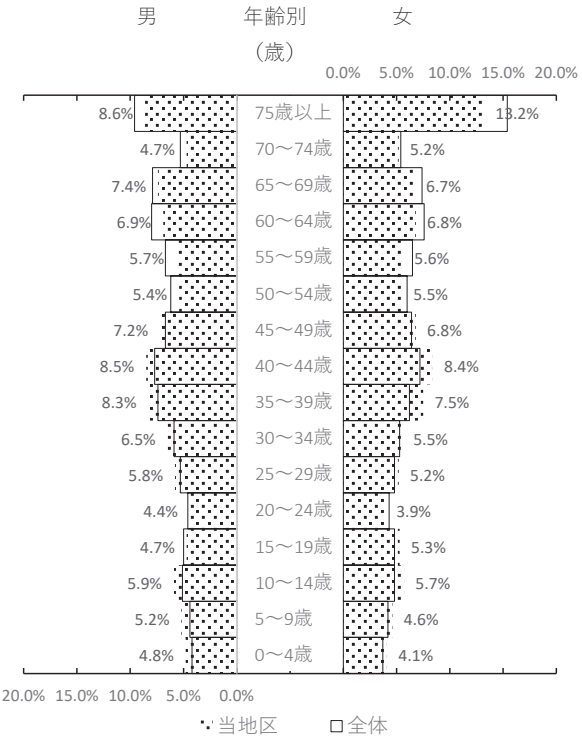
◆下妻地域の基礎指標

面積	総面積	603.7ha	
	・用途地域	338.9ha	
	・白地地域	264.8ha	
人口	総人口(H.22)	10,669 人	
	総人口(H.27)	10,307 人	
	人口増減率	−3.4%	
	・用途地域(H.27)	8,367 人	
	・白地地域(H.27)	1,940 人	
人口密度	地域人口密度	17.1 人／ha	[5.4 人／ha]
	・用途地域	24.7 人／ha	[19.4 人／ha]
	・白地地域	7.3 人／ha	[4.4 人／ha]

[　]は市平均

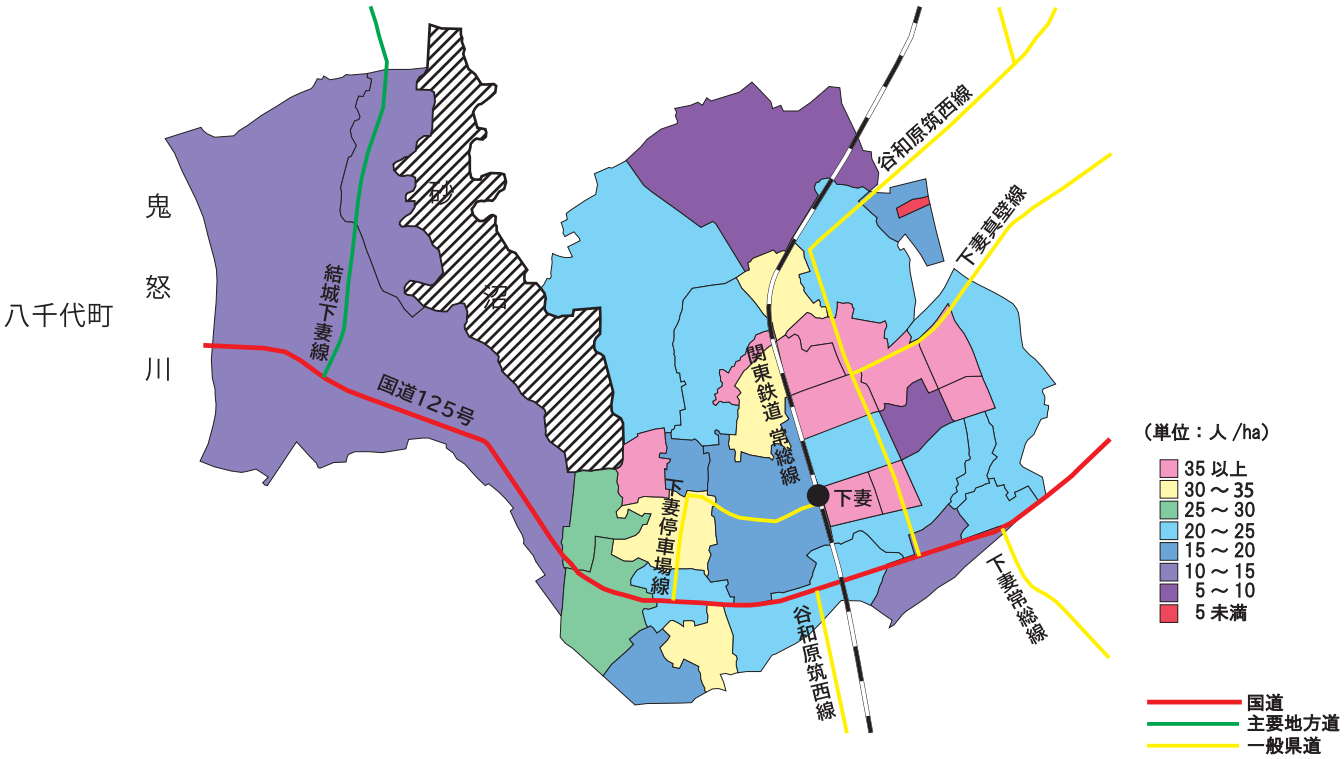
◆居住者の状況

男女年齢別人口構成(H.27)

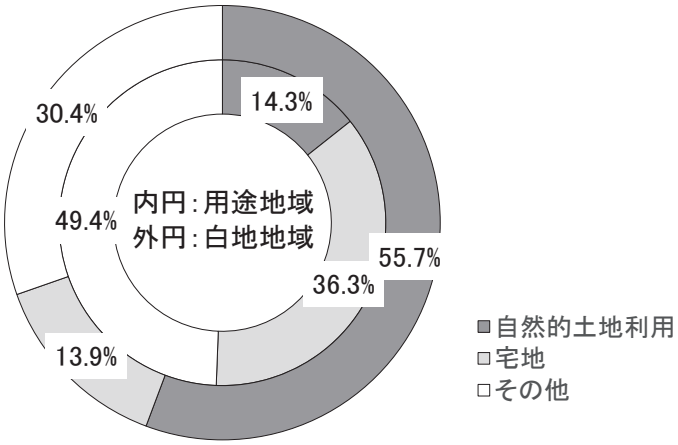


【土地・建物の状況】

◆町字別人口密度(H.27)



◆用途別土地利用面積構成

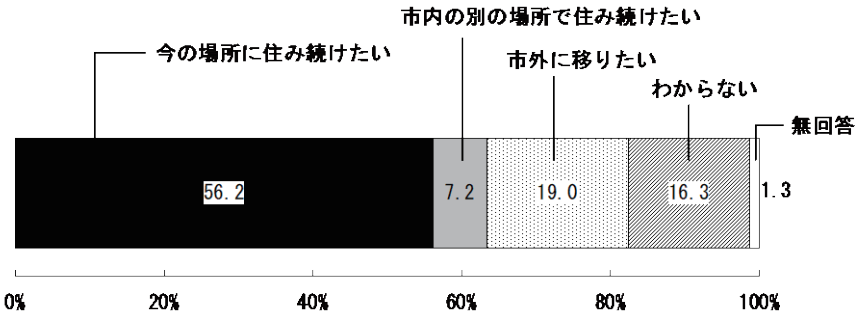


◆農地転用状況（平成 22 年度～平成 26 年度）

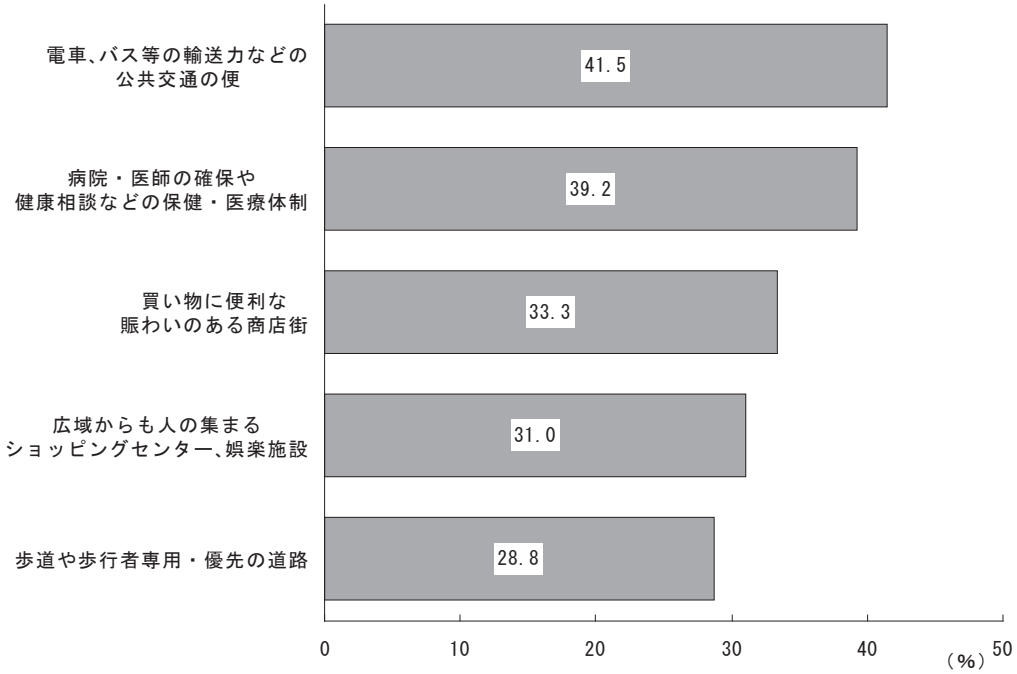
	用途地域	白地地域	総計
件数（件）	49	31	80
面積（㎡）	24,830	25,635	50,465

【市民意識調査結果主要項目】

◆居住継続意向

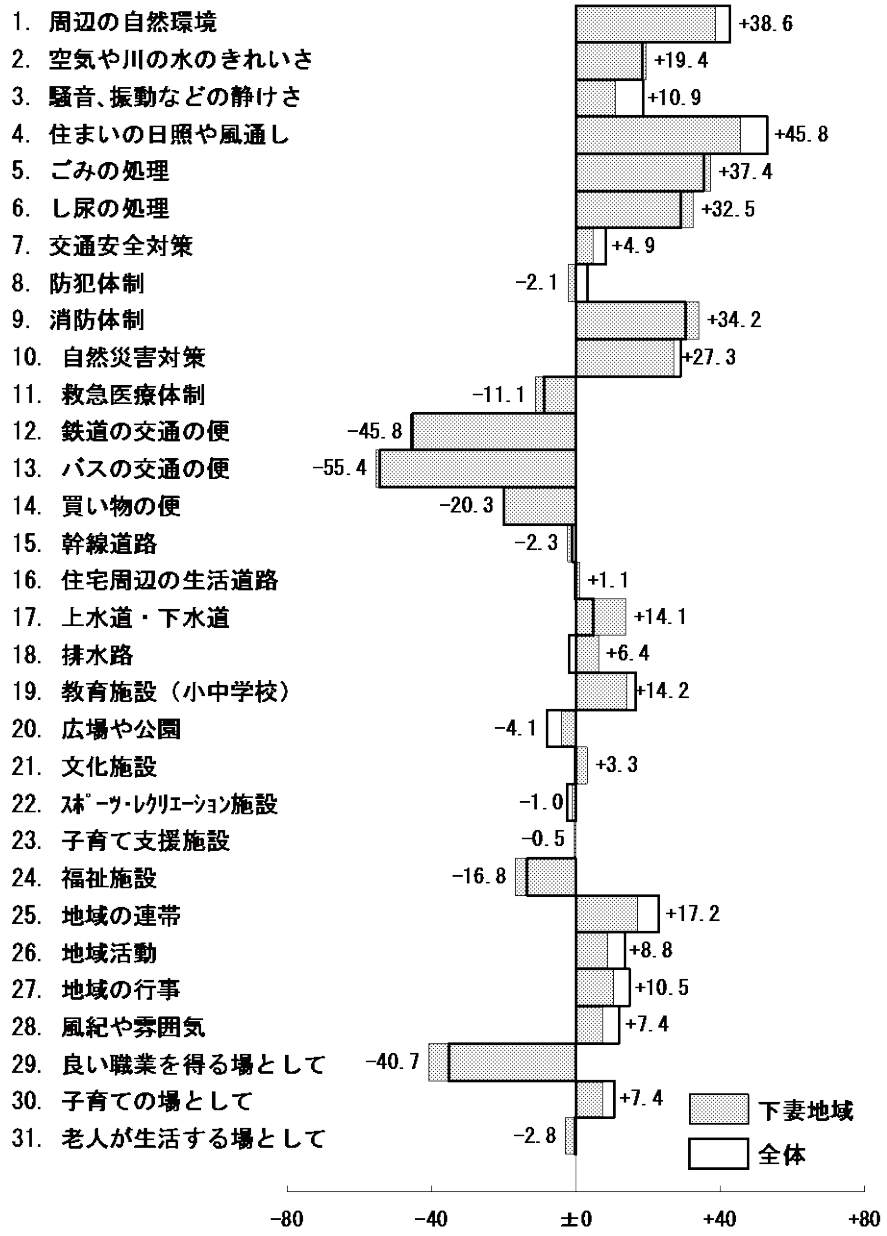


◆重点整備希望項目（複数回答・上位５位まで）



◆地域環境評価

（満足を 100、どちらかといえば満足を 50、どちらかといえば不満を-50、不満を-100 とした満足度指数）



〔市民意識調査における地域の特徴〕

自然環境や騒音、振動、日照や風通しなどの項目で市全体よりも評価が低くなっています。

上下水道や排水路に関する評価は市全体よりも高くなっています。

(2) まちづくり方針

① 地域の将来像

『砂沼や寺社などの豊かな地域資源を背景とし、商業・業務をはじめとする様々な都市的活動が展開する魅力と活力ある中心市街地　下妻』

を目標とします。

② 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、交通、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

ａ．地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

■概ね、砂沼、平地林・農地及びこれと一体となった集落地は、自然環境を守るゾーンとして位置づけます。

- 砂沼を中心とする砂沼広域公園は、市街地に近接する貴重な自然空間として、その環境の保全と活用を図ります。
- 既存集落地は、農地や自然環境と調和した良好な居住環境を持つ集落地としていきます。
- 農地や平地林は、極力保全を図ります。

■その他を市街地・産業ゾーンとして、良好な市街地環境の保全と育成を図ります。

- 砂沼を中心としたエリアを公民連携まちづくり構想【砂沼戦略】に掲げる「職・住・遊・学が近接、砂沼と暮らす憧れのライフスタイル」のコンセプトに基づき、土地利用とライフスタイルの実現に努めます。
- 下妻駅西側の栗山、上町、三道地、西陣旭、新町の商店会と、下妻駅東側の駅前通り沿道を商業業務地として位置づけ、基盤の整備等により商業業務機能を強化します。特に、西側の中心市街地については、重点的に取り組みます。
- 国道 125 号の沿道、県道谷和原筑西線沿道等を沿道複合地として位置づけ、隣接する住居系土地利用との調和、魅力ある沿道景観の形成に配慮しながら、自動車交通の利便性を活かした商業業務施設を誘導します。
- 工業団地として整備済の工業・流通業務地については、その環境を維持するとともに、企業誘致に努めます。
- 石の宮地区の下妻市開発公社所有地を複合機能誘導地として位置づけ、基盤の整備と居住機能等の立地を誘導します。
- その他の地区は、中密度住宅地、低密度住宅地として位置づけ、環境の保全と改善を図るとともに、下妻東部地区や長塚南部地区については、面的な基盤整備による環境形成に努めます。

〔交通の体系〕

■道路の骨格

都市づくりの方針で位置づけた幹線道路に加えて、大型の消防自動車による消防活動が地域全体で可能な水準となるよう生活道路の整備を進めます。

●**広域幹線道路**
国道 125 号（都市計画道路高道祖・中居指線、同長塚線、現道）、主要地方道結城下妻線（都市計画道路砂沼西通り線）

●**主要都市幹線道路**
都市計画道路駅前・長塚線、都市計画道路駅前・田町線（都市計画道路坂本・小野子線以西）、都市計画道路仲町・大町線（都市計画道路駅前・長塚線以北）及びその北側の市道、都市計画道路大貝・下川原線及びその北側の市道、都市計画道路坂本・小野子線及びその北側の市道 103 号線、県道谷和原筑西線、都市計画道路本宿・田町線及び県道下妻真壁線

●**都市幹線道路**
都市計画道路大町・坂本線、都市計画道路大町・本宿線、都市計画道路小島・西町線、都市計画道路駅前・西町線、都市計画道路駅前・峯線、都市計画道路仲町・大町線（都市計画道路駅前・長塚線以南）、都市計画道路駅前・田町線（都市計画道路坂本・小野子線以東）、都市計画道路東部中央通り線、都市計画道路東部東通り線及びその北側への新規延伸路線、都市計画道路大町・坂本線南側の鉄道東西を結ぶ市道

●**地区幹線道路**
市道 101 号線

■その他

以下のような歩行系ネットワークを位置づけ、歩行空間の確保、交通規制、案内板の設置等により、その充実・整備に努めます。

●鬼怒川に沿った歩行者や自転車のネットワーク
●砂沼を周回する歩行者のネットワーク
●下妻駅から砂沼、鬼怒川を結ぶ歩行者のネットワーク
●中心市街地に位置する商店街の歩行者のネットワーク

〔活動や交流の拠点等〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

●**広域行政拠点**
水戸地方裁判所下妻支部、水戸地方検察庁下妻支部周辺の環境を整備し、広域的な行政拠点の機能を維持・増進します。

●**生活拠点**
下妻市役所、下妻市民文化会館、下妻市総合体育館及びその周辺地区の環境や施設を保全・改善し、主に旧下妻市を対象とする行政・文化機能を維持・増進します。

●**地域生活拠点**
下妻市勤労青少年ホーム及びその周辺の環境を維持・向上し、身近な生活拠点としての機能を強化していきます。

●**総合拠点**
既存の商業・業務施設の集積を活かした魅力と活力ある環境を育成し、商業・業務や居住機能が複合する機能を育成します。

●**楽しみふれあい拠点**
砂沼広域公園、ビアスパークしもつまを保全・充実し、広域的な交流機能を維持・増進します。

●**歴史と文化の拠点**

ふるさと博物館の施設や環境を保全・充実し、下妻市の歴史を発信する機能を維持・増進します。

●**学習の拠点**

市立図書館と下妻公民館の施設及び環境を保全・充実し、市民の学習の拠点機能を維持・増進します。

●**身近な交流拠点**

小・中・高等学校等の教育施設の開放、大町コミュニティセンター等の環境の維持・改善、公園や金林寺、下妻神社等の寺社のオープンスペースの活用により、身近な交流拠点を育成していきます。

教育施設

下妻小友幼稚園、下妻いずみ幼稚園、ふたば文化、下妻小学校、下妻中学校、下妻第一高等学校、下妻第二高等学校

公民館等

西町公民館、上宿公民館、相原山公民館、坂本公民館、多賀谷の郷、下妻市総合体育館、小野子公民館、大町コミュニティセンター、峯公民館、新町集会所、下町集会所、薬師堂逆川公民館、長塚農村集落センター、長塚東部集会所

公園

陣屋公園、三道地公園、本宿公園、多賀谷城跡公園、上町公園、広場、ゲートボール場

寺社

天龍円福寺、金林寺、林翁寺、光岸寺、普門寺、光明寺、高福寺、安楽寺、新福寺、法泉寺、観音寺、雲充寺、専覚寺、百体観音堂、十王尊、多宝院、下妻不動尊、栗山観世音、天満天神宮、不動宿不動堂、長昌院、愛宕神社、下妻神社、城山稲荷神社、五所神社（長塚、上町）、白山神社、二所神社（田町、大町）　等

●**福祉拠点**

既存の高齢者や児童に対する福祉施設の環境を守り育成し、福祉の拠点機能を強化していきます。（ケアホームうらら、介護サービスセンターケアプラザうらら、介護サービスセンター、グループホーム藍藍、下妻保育園、法泉寺保育園、大和保育園）

●**防災拠点**

避難所として指定している施設の防災性を強化し、避難所としての機能を強化していきます。（下妻小学校、下妻中学校、下妻第一高等学校、下妻第二高等学校、下妻公民館、下妻市総合体育館、ビアスパークしもつま、大町コミュニティセンター、下妻勤労青少年ホーム、多賀谷の郷、長塚農村集落センター）

ｂ．重点的な取り組み

中心市街地の活性化をはじめとした、魅力ある環境づくりを進めます。

●駅前と砂沼を結ぶ都市計画道路駅前・長塚線の機能強化

●行政サービス機能の充実

●既存商業の再活性化の促進

●駅機能の充実

◆下妻地域のまちづくり構想図

【土地利用】

- 低密度住宅地
- 中密度住宅地
- 商業業務地
- 沿道複合地
- 工業・流通業務地
- 複合機能誘導地
- 田園住宅地
- 集落地
- 平地林
- 公共公益施設
- その他の施設
- 河川・用排水路
- 農地
- 公園・緑地
- 地域界
- 行政界

【道路等】

- 広域幹線道路
- 主要都市幹線道路
- 都市幹線道路
- 地区幹線道路
- 主要な歩行ルート
- 鉄道・駅

【交流や活動の拠点】

- 広域行政拠点
- 新たなまちの魅力拠点
- 生活拠点
- 地域生活拠点
- 総合拠点
- 楽しみふれあい拠点
- 情報発信と交流の拠点
- 歴史と文化の拠点
- 学習の拠点
- 身近な交流拠点（学校等）
- 身近な交流拠点（公民館等）
- 身近な交流拠点（公園等）
- 身近な交流拠点（寺社）
- 福祉拠点
- 防災拠点

２－２．大宝（だいほう）地域

(1) 地域の現況と課題

① 地域の現況

- 本地域は市の中央北部に位置しており、下妻・上妻・騰波ノ江・高道祖・総上の各地域に接しています。
- 南北方向に関東鉄道常総線が通っており地域内には大宝駅があります。同じく南北方向に国道 294 号、県道谷和原筑西線が、東西方向に国道 125 号、県道下妻真壁線が通り、交通の骨格を形成しています。
- 平地部は田を中心とした土地利用となっており、台地上には既存集落と畑が混在する土地利用となっています。地域の南東部には小貝川ふれあい公園が整備されています。
- 地域の南東部の小貝川沿いには小貝川ふれあい公園が整備されており、市民や広域からの来訪者の憩いの場となっています。
- 本地域の人口は平成 7 年から平成 17 年の間に 1.1%減少しており、平成 22 年から平成 27 年では 4.6%減少しています。65 歳以上人口比率は約 26%であり市内では平均的な水準となっています。
- 本地域には関東最古の八幡として知られる大宝八幡宮や大宝城跡があり、歴史・文化的資源としてまちづくりに活用されています。

② 地域の課題

ａ．土地利用の課題

- 農業生産環境の維持・増進
- 集落環境の保全・改善

ｂ．交通体系整備の課題

- 大宝駅へのアクセス道路の機能強化
- 東西の交流拠点を結ぶ回遊型歩行系ネットワークの形成

ｃ．その他のまちづくりの課題

- 小貝川ふれあい公園の機能の維持・強化
- 大宝八幡宮及びその周辺の歴史的環境の保全・活用
- 平地林の保全

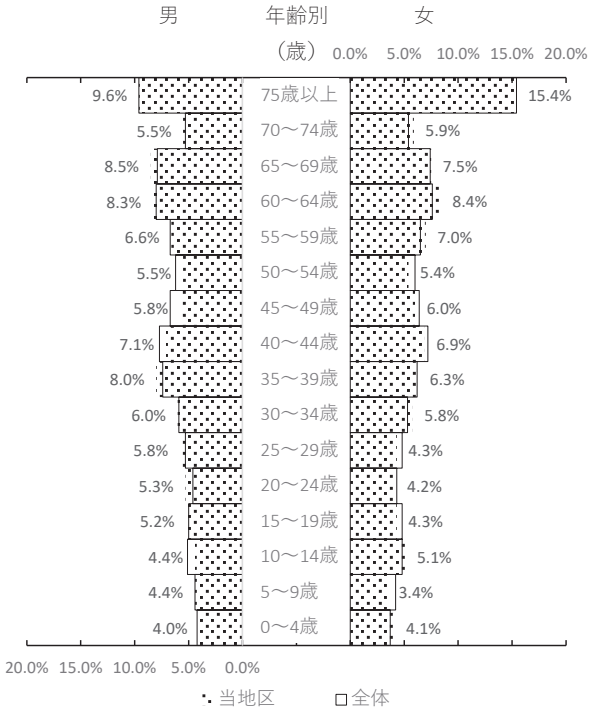
◆大宝地域の基礎指標

面積	総面積	904.7ha	
	・用途地域	0.4ha	
	・白地地域	904.3ha	
人口	総人口(H.22)	5,163 人	
	総人口(H.27)	4,928 人	
	人口増減率	-4.6%	
	・用途地域(H.27)	― 人	
	・白地地域(H.27)	4,928 人	
人口密度	地域人口密度	5.4 人／ha	[5.4 人／ha]
	・用途地域	― 人／ha	[19.4 人／ha]
	・白地地域	5.4 人／ha	[4.4 人／ha]

[ ]は市平均

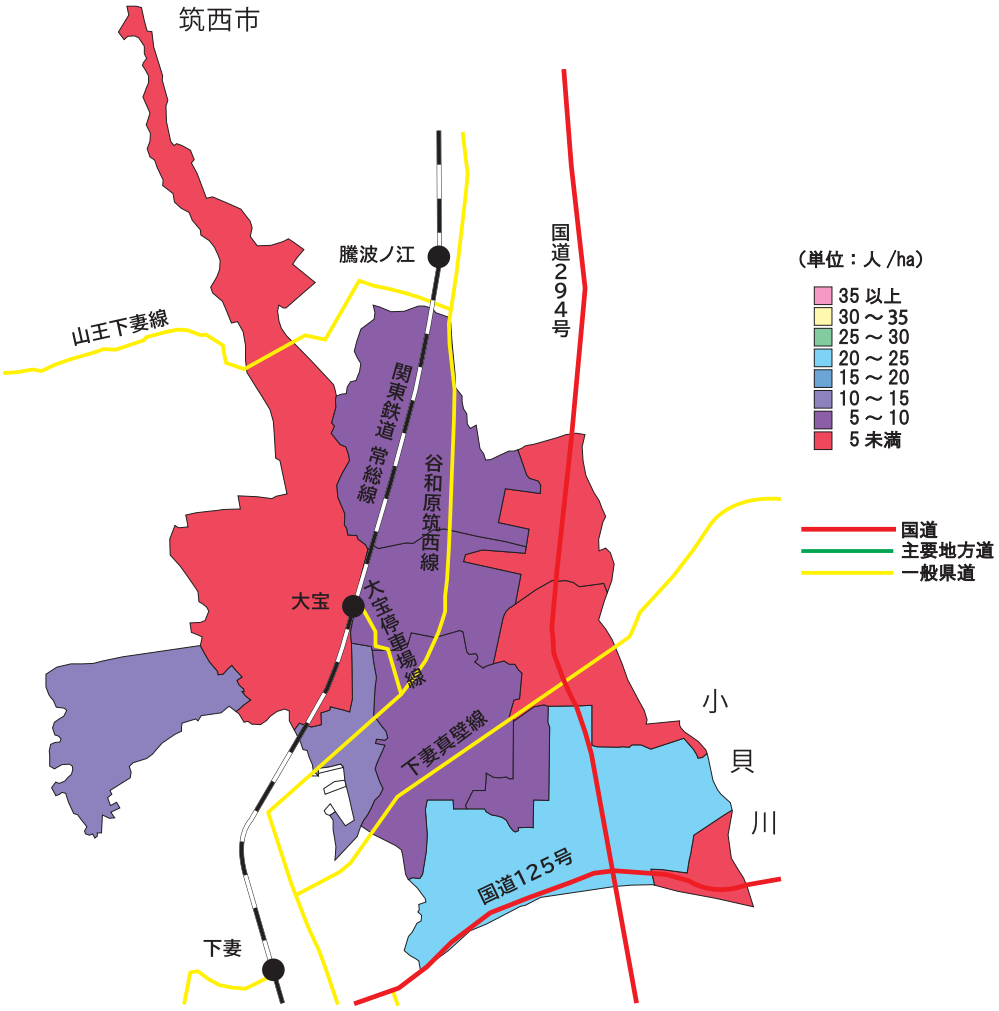
◆居住者の状況

男女年齢別人口構成(H.27)

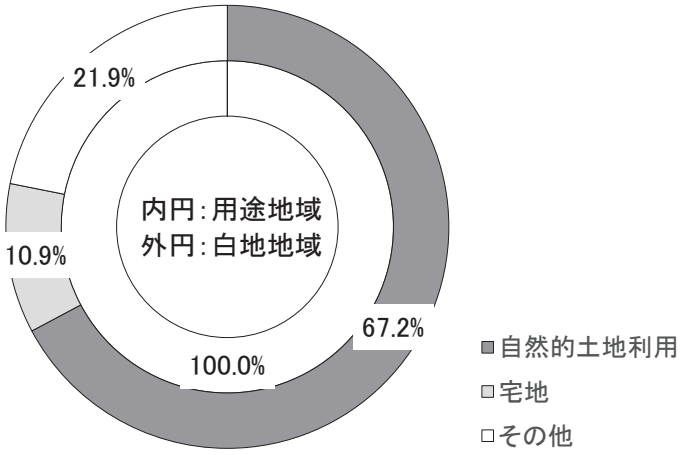


【土地・建物の状況】

◆町字別人口密度(H.27)



◆用途別土地利用面積構成

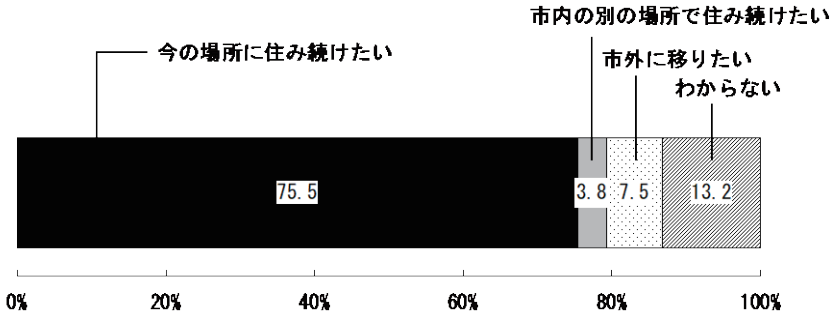


◆農地転用状況（平成 22 年度～平成 26 年度）

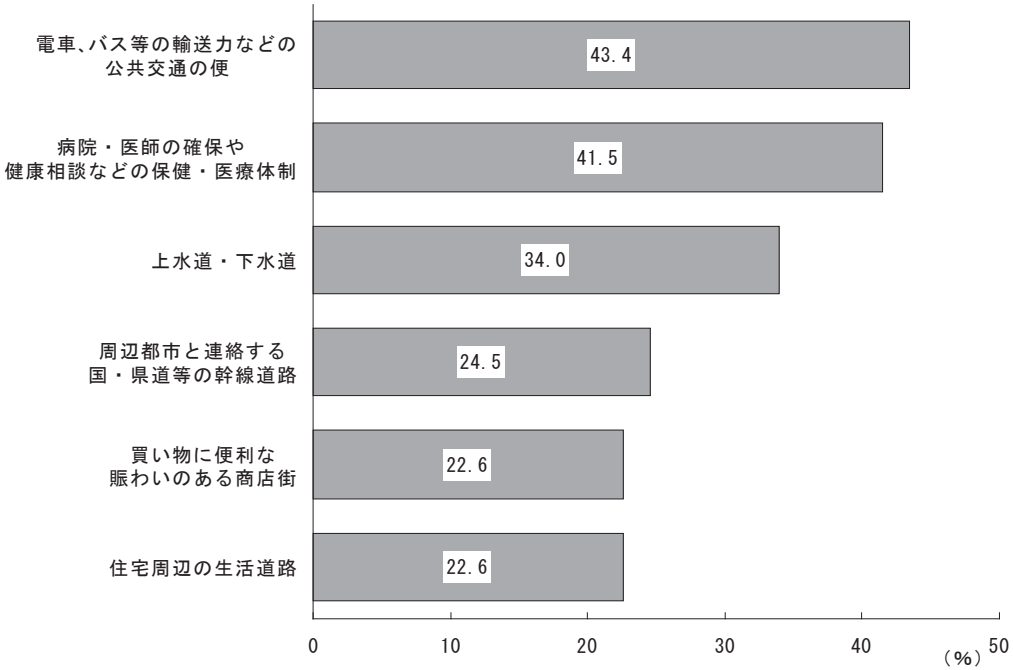
	用途地域	白地地域	総計
件数（件）	－	53	53
面積（㎡）	－	45,368	45,368

【市民意識調査結果主要項目】

◆居住継続意向

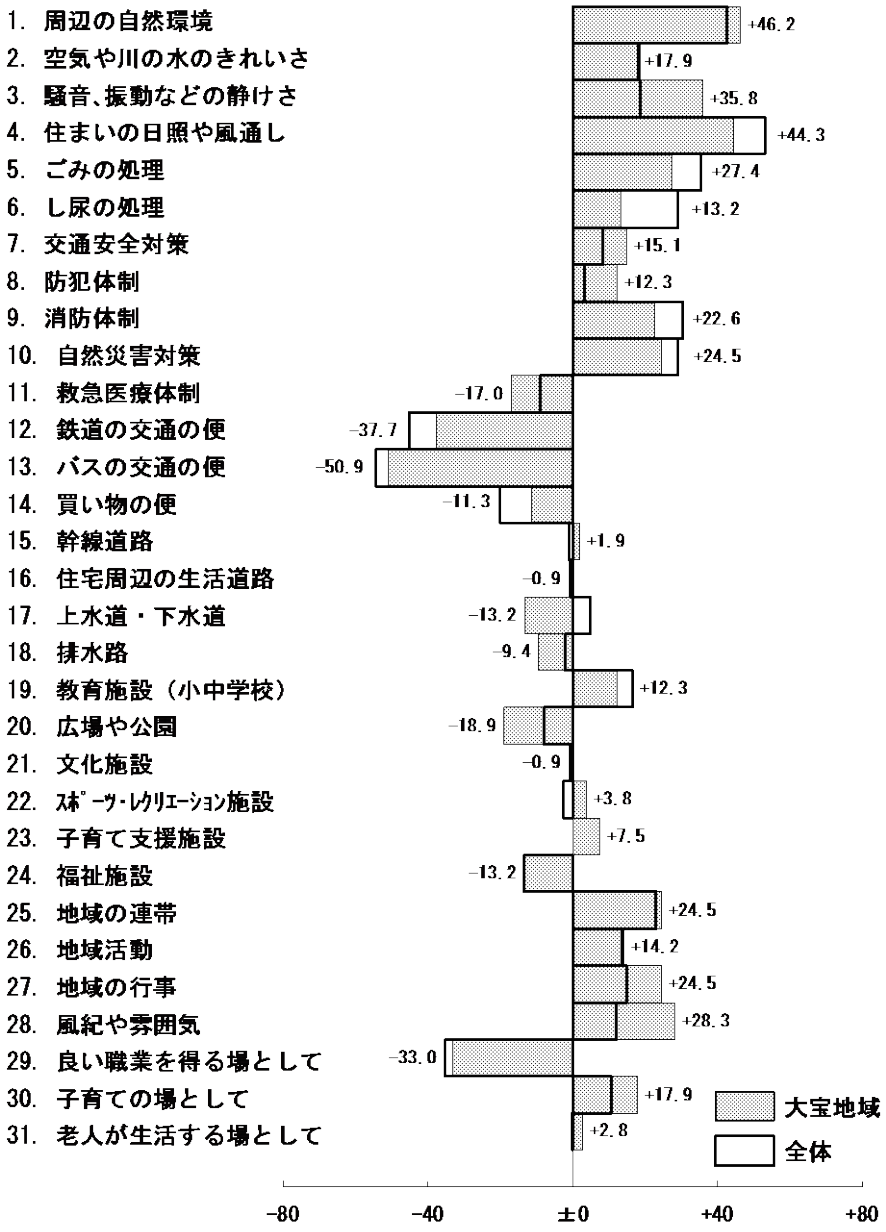


◆重点整備希望項目（複数回答・上位５位まで）



◆地域環境評価

（満足を 100、どちらかといえば満足を 50、どちらかといえば不満を-50、不満を-100 とした満足度指数）



〔市民意識調査における地域の特徴〕

特に評価が高いのは静かさや地域の行事、地域の風紀や雰囲気などでした。

(2) まちづくり方針

① 地域の将来像

『大宝八幡宮や小貝川などの歴史・自然の中で、
豊かな暮らしが営まれ、広域的な交流の輪が広がる歴史の里　大宝』

を目標とします。

② 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、交通、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

ａ．地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

■概ね、地域全体を自然環境を守るゾーンとして位置づけます。

- 小貝川ふれあい公園は、小貝川の自然と一体となった緑地空間として、その環境の保全と活用を図ります。
- 既存集落地は、農地や歴史・自然環境と調和した良好な居住環境を持つ集落地としていきます。
- 農地や平地林は、極力保全を図ります。

■国道 125 号及び国道 294 号沿道の一部を、市街地・産業ゾーンとして、良好な環境の保全と育成を図ります。

- 国道 294 号と国道 125 号の交差部を商業業務地として位置づけ、その商業業務機能を維持していきます。
- 国道 125 号沿道を沿道複合地として位置づけ、隣接する住居系土地利用との調和、魅力ある沿道景観の形成に配慮しながら、自動車交通の利便性を活かした商業業務施設を誘導します。
- その他の地区は、低密度住宅地として位置づけ、環境の保全と改善を図ります。

〔交通の体系〕

■道路の骨格

都市づくりの方針で位置づけた幹線道路に加えて、主要な集落を支える生活道路の整備を進めます。

- **広域幹線道路**
  国道 125 号（都市計画道路高道祖・中居指線）、国道 294 号（都市計画道路加養・下宮線）
- **主要都市幹線道路**
  県道山王下妻線、都市計画道路南原・平川戸線、県道谷和原筑西線、県道下妻真壁線
- **都市幹線道路**
  市道 112 号線、市道 113 号線、大宝駅アプローチ線
- **地区幹線道路**
  市道 106 号線

■その他

以下のような歩行系ネットワークを位置づけ、歩行空間の確保、交通規制、案内板の設置等により、その充実・整備に努めます。

- 砂沼広域公園と小貝川ふれあい公園を結ぶ歩行者や自転車のネットワーク
- 騰波ノ江駅と大宝八幡宮を結ぶ歩行者のネットワーク
- 大宝八幡宮、大宝城跡を巡る歩行者のネットワーク

〔活動や交流の拠点等〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

- **地域生活拠点**
  大宝公民館及びその周辺の環境を維持・向上し、身近な生活拠点としての機能を強化していきます。
- **楽しみふれあい拠点**
  小貝川ふれあい公園を保全・充実し、広域的な交流機能を維持・増進します。
- **歴史と文化の拠点**
  大宝八幡宮や大宝城跡の歴史的環境を保全・充実し、下妻市の歴史と文化を学び楽しむ機能を増進します。
- **身近な交流拠点**
  小・中学校等の教育施設の開放、大串中部公民館等の環境の維持・改善、公園や寺社のオープンスペースの活用により、身近な交流拠点を育成していきます。

  教育施設
  大宝小学校、東部中学校

  公民館等
  大宝青年館、北大宝集会所、平川戸ふるさとコミュニティセンター、横根ふるさとコミュニティセンター、坂井新農村集落センター、比毛ふるさとコミュニティセンター、堀篭公民館、大串中部公民館、大串南部公民館、福田公民館、下木戸公民館、砂沼団地公民館

  寺社
  大宝八幡宮、妙円寺、円明寺、五宝寺、熊野神社、八雲神社、赤城神社、富士神社（大串、下木戸）、千勝神社、香取神社、堀篭神社、金毘羅神社　等
- **福祉拠点**
  既存の高齢者や児童に対する福祉施設の環境を守り育成し、福祉の拠点機能を強化していきます。（広域老人福祉センター砂沼荘、特別養護老人ホーム愛宕園、デイサービスセンター愛宕園、デイサービスセンターハート・ワン大宝、砂沼湖畔在宅介護支援センター、身体障害者福祉作業所夢工房おおぞら、心身障害者福祉センターひばりの、大宝保育園）
- **防災拠点**
  避難所として指定している施設の防災性を強化し、避難所としての機能を強化していきます。（大宝小学校、東部中学校、大宝公民館、坂井新農村集落センター）

ｂ．重点的な取り組み

大宝地域の豊かな歴史を活かした交流機能を強化するとともに、教育施設整備に関連する環境整備を進めます。

- 大宝八幡宮周辺の環境整備
- 東部中学校新校舎周辺の環境整備

◆大宝地域のまちづくり構想図

【土地利用】

- 低密度住宅地
- 中密度住宅地
- 商業業務地
- 沿道複合地
- 工業・流通業務地
- 複合機能誘導地
- 田園住宅地
- 集落地
- 平地林
- 公共公益施設
- その他の施設
- 河川・用排水路
- 農地
- 公園・緑地
- 地域界
- 行政界

【道路等】

- 広域幹線道路
- 主要都市幹線道路
- 都市幹線道路
- 地区幹線道路
- 主要な歩行ルート
- 鉄道・駅

【交流や活動の拠点】

- 広域行政拠点
- 新たなまちの魅力拠点
- 生活拠点
- 地域生活拠点
- 総合拠点
- 楽しみふれあい拠点
- 情報発信と交流の拠点
- 歴史と文化の拠点
- 学習の拠点
- 身近な交流拠点（学校等）
- 身近な交流拠点（公民館等）
- 身近な交流拠点（公園等）
- 身近な交流拠点（寺社）
- 福祉拠点
- 防災拠点

２－３．騰波ノ江（とばのえ）地域

(1) 地域の現況と課題

① 地域の現況

- 本地域は市の北東部に位置し、筑西市、大宝・高道祖の各地域と接しています
- 地域の西部を関東鉄道常総線が南北方向に通っており、地域内には騰波ノ江駅があります。地域の中央を国道 294 号、県道谷和原筑西線が南北に縦断しており、東西方向には県道山王下妻線が通り、交通の骨格を形成しています。
- 地域東部の小貝川沿いの平地部には水田が広がり、台地上には既存集落と畑が混在した土地利用が広がっています。国道 294 号沿道には「道の駅しもつま」が整備され交流・情報発信機能を担っています。
- 地域の南部の小貝川沿いには小貝川ふれあい公園上流コアゾーンが整備されており、市民や広域からの来訪者の憩いの場となっています。
- 本地域の人口は平成７年から平成 17 年の間に 9.7%減少しており、平成 22 年から平成 27 年では 3.9%減少しています。65 歳以上人口比率は約 28%であり市内では比較的高齢化の進んでいる地域となっています。

② 地域の課題

ａ．土地利用の課題

- 農業生産環境の維持・増進
- 集落環境の保全・改善

ｂ．交通体系整備の課題

- 騰波ノ江駅へのアクセス道路の機能強化
- 道の駅しもつまと小貝川ふれあい公園を結ぶ歩行系ネットワークの形成

ｃ．その他のまちづくりの課題

- 小貝川ふれあい公園及び「道の駅しもつま」の機能の維持強化
- 小貝川等の河川環境の美化
- 平地林の保全

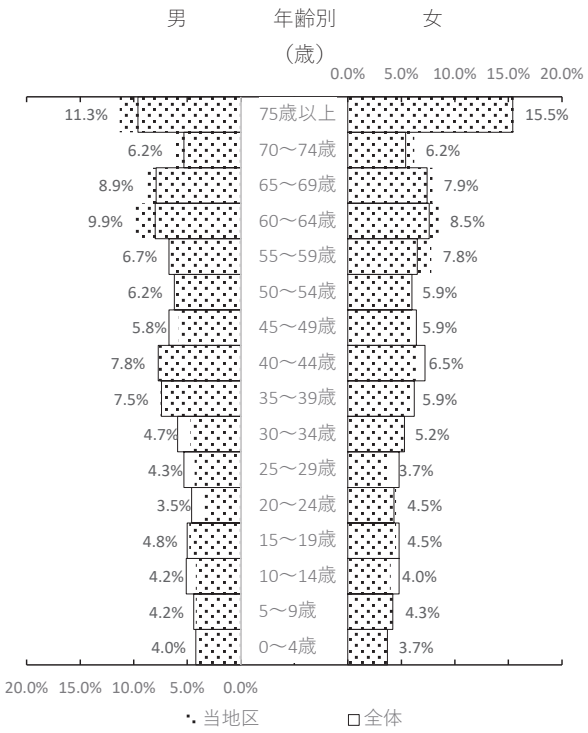
◆騰波ノ江地域の基礎指標

面積	総面積	683.9ha	
	・用途地域	― ha	
	・白地地域	683.9ha	
人口	総人口(H.22)	2,486 人	
	総人口(R.2)	2,388 人	
	人口増減率	-3.9%	
	・用途地域(H.27)	― 人	
	・白地地域(H.27)	2,388 人	
人口密度	地域人口密度	3.5 人／ha	[5.4 人／ha]
	・用途地域	― 人／ha	[19.4 人／ha]
	・白地地域	3.5 人／ha	[4.4 人／ha]

[ ]は市平均

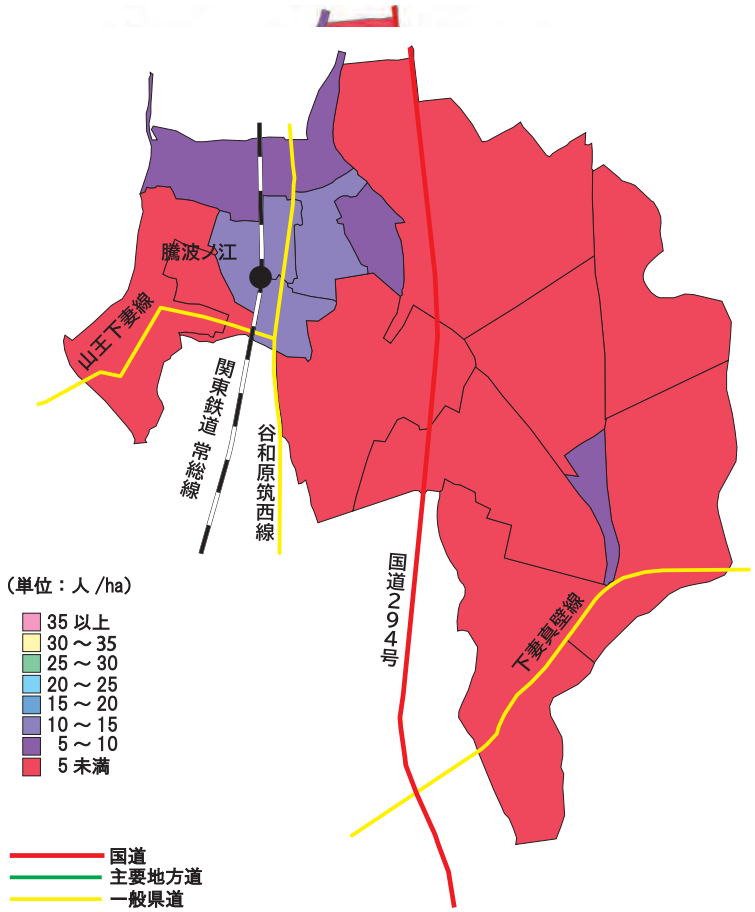
◆居住者の状況

男女年齢別人口構成(H.27)

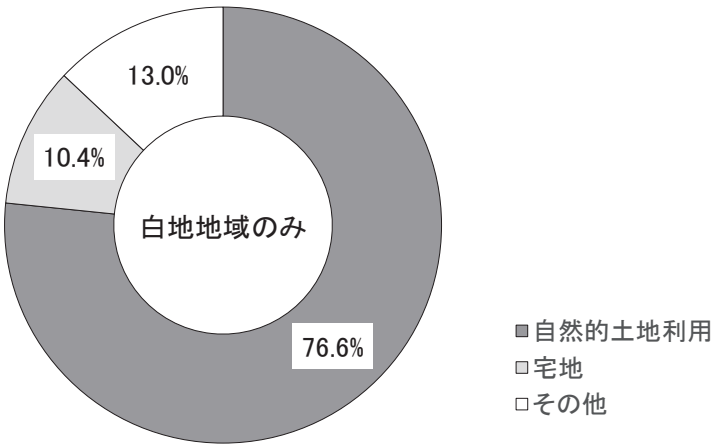


【土地・建物の状況】

◆町字別人口密度(H.27)



◆用途別土地利用面積構成

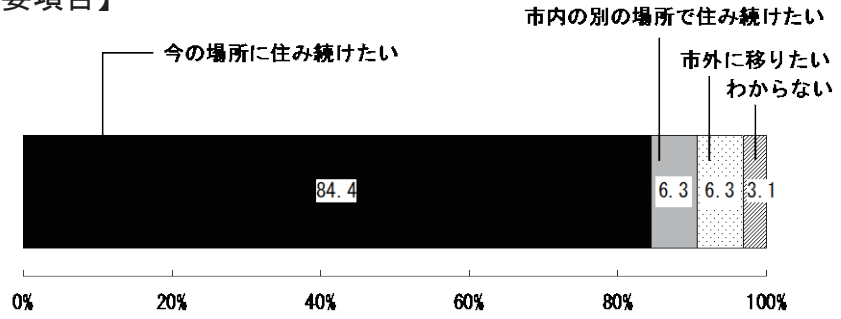


◆農地転用状況（平成 22 年度～平成 26 年度）

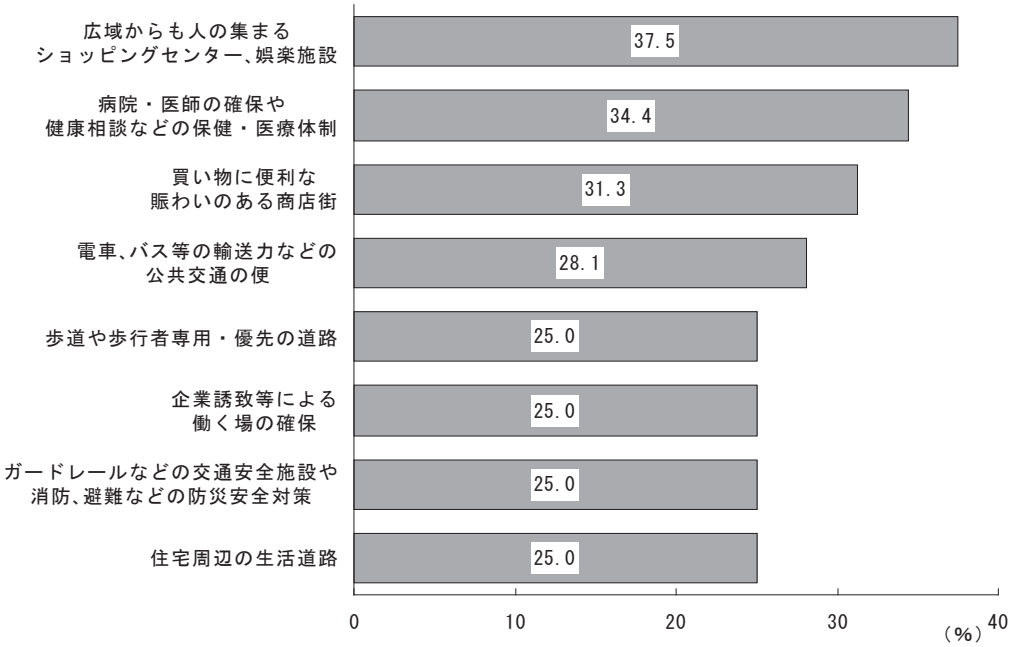
	用途地域	白地地域	総計
件数（件）	－	45	45
面積（㎡）	－	26,804	26,804

【市民意識調査結果主要項目】

◆居住継続意向

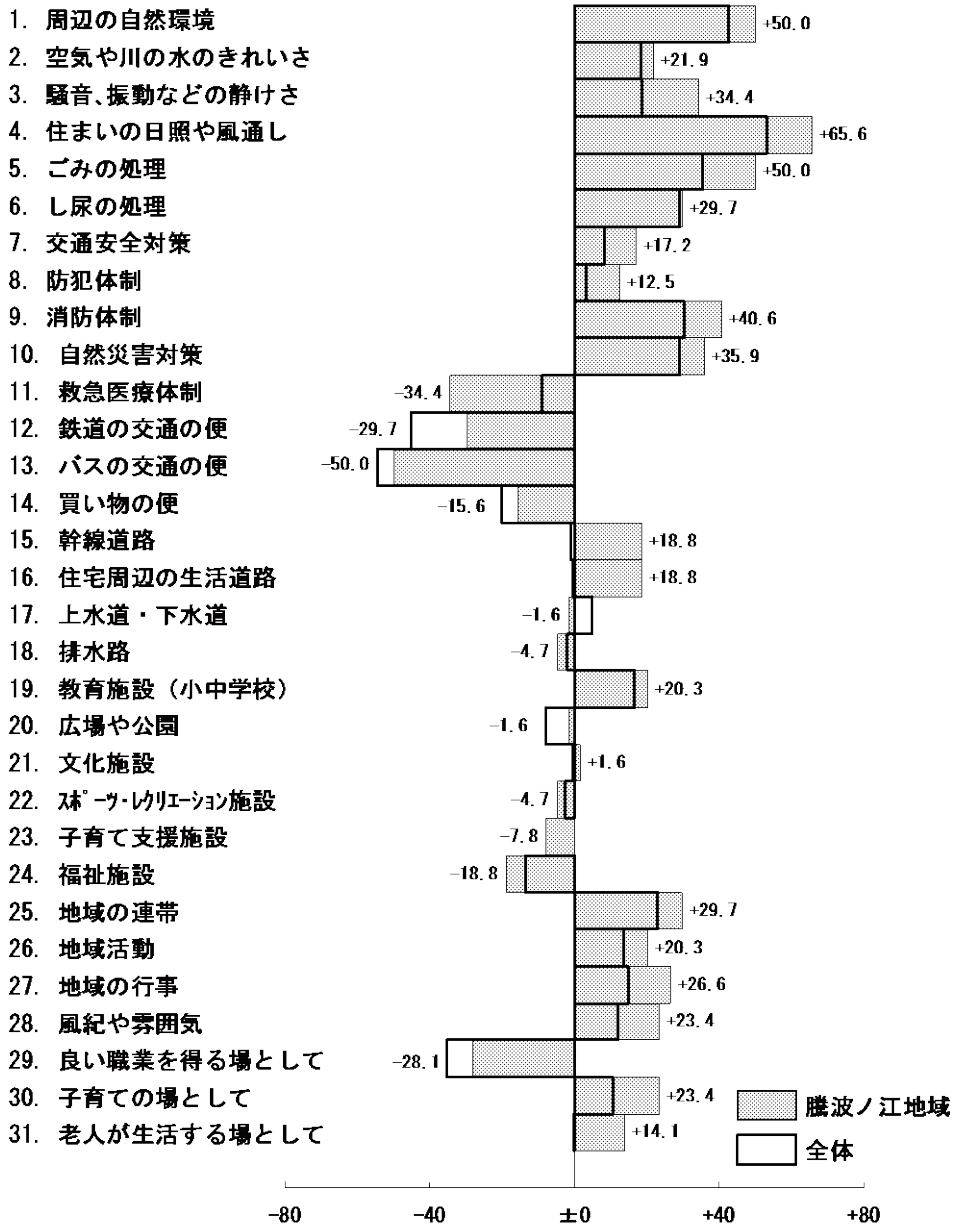


◆重点整備希望項目（複数回答・上位５位まで）



◆地域環境評価

（満足を100、どちらかといえば満足を50、どちらかといえば不満を-50、不満を-100とした満足度指数）



〔市民意識調査における地域の特徴〕

幹線道路・生活道路に対する評価が他地域と比べて高いのが特徴です。

静けさ、日照・風通しなどの項目、子育ての場として、老人が生活する場としての評価も高くなっています。

(2) まちづくり方針

① 地域の将来像

『果樹園を中心とする農地の中で、豊かな暮らしと広域交流を育む
田園地区　騰波ノ江』

を目標とします。

② 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、交通、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

ａ．地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

■地域全体を自然環境を守るゾーンとして位置づけます。

- 既存集落地は、農地や自然環境と調和した良好な居住環境を持つ集落地としていきます。
- 農地や平地林は、極力保全を図ります。

〔交通の体系〕

■道路の骨格

都市づくりの方針で位置づけた幹線道路に加えて、主要な集落を支える生活道路の整備を進めます。

- **広域幹線道路**
  国道 294 号（都市計画道路加養・下宮線）
- **主要都市幹線道路**
  県道谷和原筑西線、県道下妻真壁線、県道山王下妻線
- **都市幹線道路**
  騰波ノ江駅アプローチ線
- **地区幹線道路**
  市道 106 号線

■その他

以下のような歩行系ネットワークを位置づけ、歩行空間の確保、交通規制、案内板の設置等により、その充実・整備に努めます。

- 駅から道の駅を経て、小貝川ふれあい公園を結ぶ歩行者や自転車のネットワーク

〔活動や交流の拠点等〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

- **楽しみふれあい拠点**
  小貝川ふれあい公園上流コアゾーンを保全・充実し、広域的な交流機能を維持・増進します。
- **情報発信と交流の拠点**
  道の駅しもつまの環境を保全・拡充し、市の産業、観光、文化などの情報発信と交流の拠点機能を維持・増進します。
- **地域生活拠点**
  騰波ノ江市民センター及びその周辺の環境を維持・向上し、身近な生活拠点としての機能を強化していきます。
- **身近な交流拠点**
  小学校等の教育施設の開放、久目公民館等の環境の維持・改善、公園や寺社のオープンスペースの活用により、身近な交流拠点を育成していきます。

  教育施設
  騰波ノ江小学校

  公民館等
  本田公民館、久目公民館、東宿営農研修センター、若柳下宿公民館、上宿営農研修センター、西宿営農研修センター、福代地ふるさとコミュニティセンター、若柳牧本農村集落センター、神明集落センター、下宮公民館、筑波島公民館、数須新農村集落センター、下田公民館、貝越公民館、中郷コミュニティセンター、宇坪谷公民館

  公園
  広場、ゲートボール場

  寺社
  薬師堂、神明神社、直吉稲荷神社、春日神社、三日月神社、日枝神社、鹿島神社、十二所神社　等

- **防災拠点**
  避難所として指定している施設の防災性を強化し、避難所としての機能を強化していきます。(騰波ノ江小学校、騰波ノ江市民センター、神明集落センター、数須新農村集落センター)

ｂ．重点的な取り組み

交通利便性や交流機能を強化するとともに、豊かな自然環境と調和した潤いある集落環境の形成を進めます。

- 道の駅、騰波ノ江駅を活かした交流の促進
- 農村集落と寺社の屋敷林などの良好な自然環境の保全と活用

◆騰波ノ江地域のまちづくり構想図

【土地利用】

- 低密度住宅地
- 中密度住宅地
- 商業業務地
- 沿道複合地
- 工業・流通業務地
- 複合機能誘導地
- 田園住宅地
- 集落地
- 平地林
- 公共公益施設
- その他の施設
- 河川・用排水路
- 農地
- 公園・緑地
- 地域界
- 行政界

【道路等】

- 広域幹線道路
- 主要都市幹線道路
- 都市幹線道路
- 地区幹線道路
- 主要な歩行ルート
- 鉄道・駅

【交流や活動の拠点】

- 広域行政拠点
- 新たなまちの魅力拠点
- 生活拠点
- 地域生活拠点
- 総合拠点
- 楽しみふれあい拠点
- 情報発信と交流の拠点
- 歴史と文化の拠点
- 学習の拠点
- 身近な交流拠点（学校等）
- 身近な交流拠点（公民館等）
- 身近な交流拠点（公園等）
- 身近な交流拠点（寺社）
- 福祉拠点
- 防災拠点

２－４．上妻（かみつま）地域

(1) 地域の現況と課題

① 地域の現況

- 本地域は市の北西部にあり西は八千代町、北は筑西市と接しています。本地域は市内で地域面積が最も大きな地域です。
- 南北方向の主要地方道結城下妻線と東西方向の県道山王下妻線、広域農道、都市計画道路南原・平川戸線が交通の骨格を形成しています。
- 平地部には水田が、台地上には畑と既存集落が広がっており、土地利用の大半を占めています。その他の土地利用としては大木工業団地、ニューつくば下妻工業団地、つくば下妻第二工業団地などの一団の工業用地に加えて倉庫等が分布しています。近年の新築においても工業・その他の床面積比率が最も高く、工業関連施設の建設が現在も進んでいる地域です。
- 本地域の人口は平成 7 年から平成 17 年の間に 2.0%増加しており、平成 22 年から平成 26 年では 4.2%減少しています。65 歳以上人口比率は約 28%でより市内では比較的高齢化の進んでいる地域となっています。

② 地域の課題

ａ．土地利用の課題

- 工業団地における生産環境の維持、企業誘致の促進
- 農業生産環境の維持・増進
- 集落環境の保全・改善

ｂ．交通体系整備の課題

- 既存集落を支える地区幹線道路の整備

ｃ．その他のまちづくりの課題

- 鬼怒川等の河川環境の美化
- 既存工業団地の施設内緑化等による周辺環境との調和

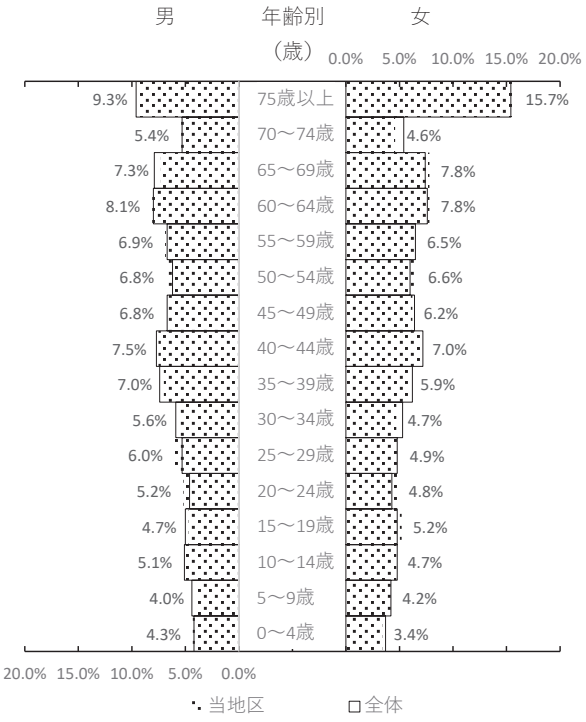
◆上妻地域の基礎指標

面積	総面積	1,786.9ha	
	・用途地域	42.8ha	
	・白地地域	1,744.1ha	
人口	総人口(H.22)	7,356 人	
	総人口(H.27)	7,044 人	
	人口増減率	-4.2%	
	・用途地域(H.27)	ー　人	
	・白地地域(H.27)	7,044 人	
人口密度	地域人口密度	3.9 人／ha	[5.4 人／ha]
	・用途地域	ー　人／ha	[19.4 人／ha]
	・白地地域	4.0 人／ha	[4.4 人／ha]

[　]は市平均

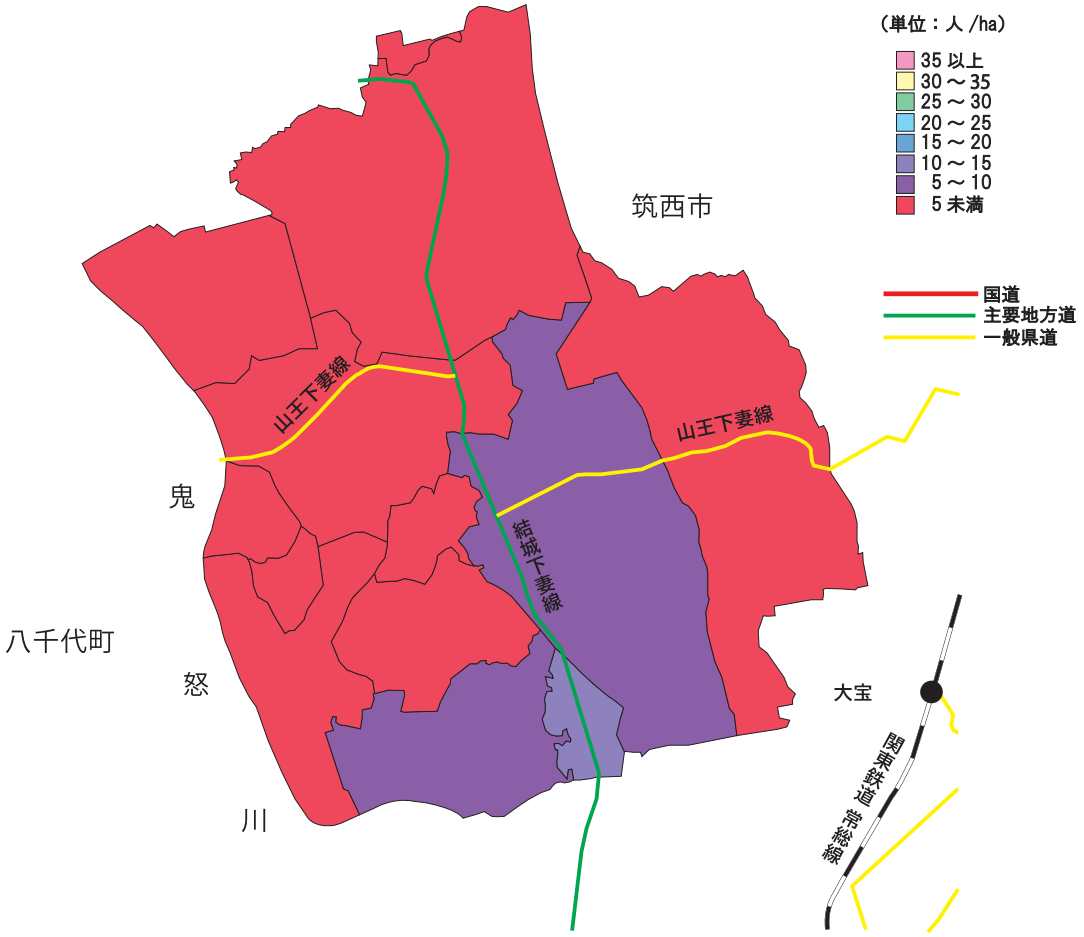
◆居住者の状況

男女年齢別人口構成(H.27)

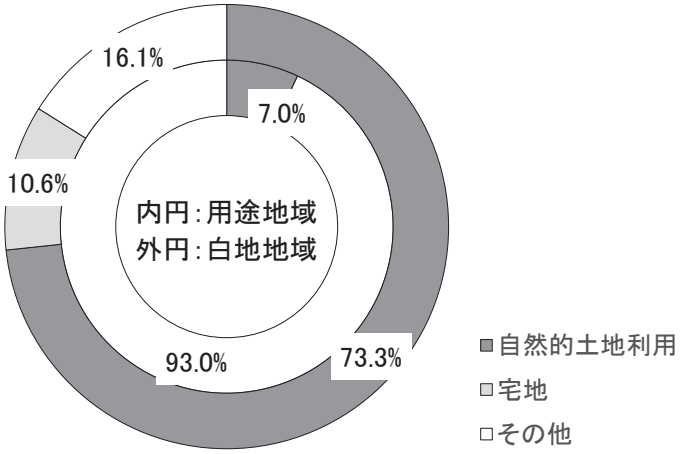


【土地・建物の状況】

◆町字別人口密度(H.27)



◆用途別土地利用面積構成

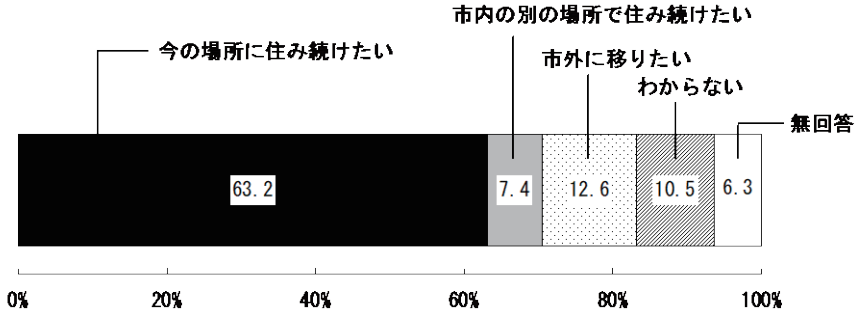


◆農地転用状況（平成 22 年度～平成 26 年度）

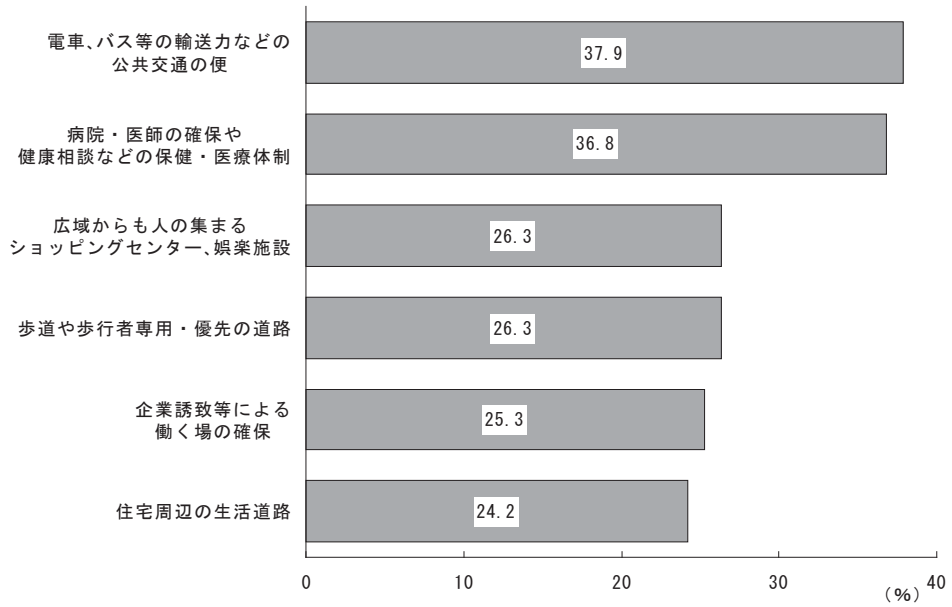
	用途地域	白地地域	総計
件数（件）	－	68	68
面積（㎡）	－	69,356	69,356

【市民意識調査結果主要項目】

◆居住継続意向

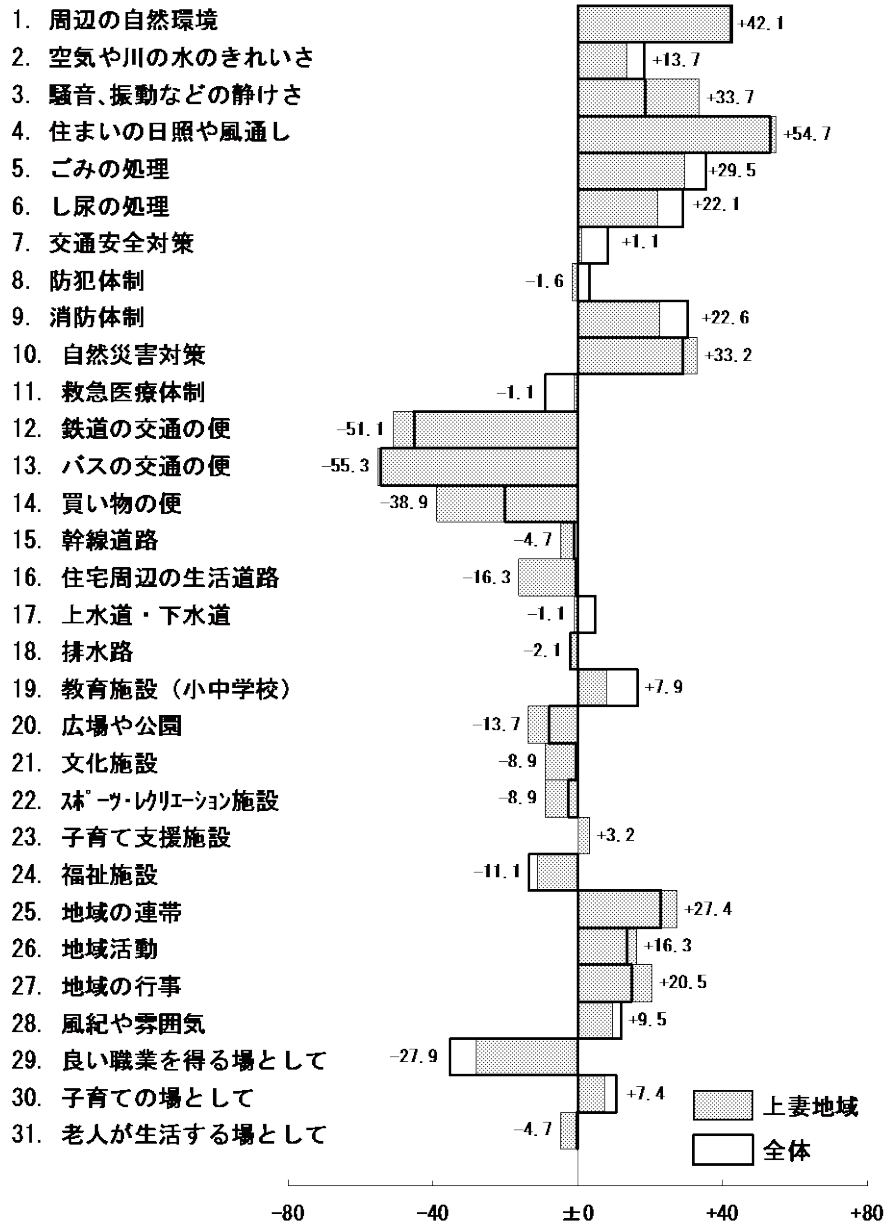


◆重点整備希望項目（複数回答・上位５位まで）



◆地域環境評価

（満足を 100、どちらかといえば満足を 50、どちらかといえば不満を-50、不満を-100 とした満足度指数）



〔市民意識調査における地域の特徴〕

静けさ、地域の連帯、地域の行事などに関しては市全体の評価を上回っていますが、公共交通の便や買い物の便、文化施設やスポーツ・レクリエーション施設などでは低い評価となっています。

(2) まちづくり方針

① 地域の将来像

『果樹園を中心とする農地の中で、
豊かな暮らしと活発な産業活動が営まれる田園地区　上妻』

を目標とします。

② 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、交通、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

ａ．地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

■既存の工業団地を除き、自然環境を守るゾーンとして位置づけます。

- 既存集落地は、農地や自然環境と調和した良好な居住環境を持つ集落地としていきます。
- 農地や平地林は、極力保全を図ります。

■その他を産業ゾーンとして、良好な市街地環境の保全と育成を図ります。

- つくば下妻工業団地、ニューつくば下妻工業団地、つくば下妻第二工業団地、大木工業団地は、整備済の工業・流通業務地として、その環境を維持するとともに、企業誘致に努めます。

〔交通の体系〕

■道路の骨格

都市づくりの方針で位置づけた幹線道路に加えて、主要な集落を支える生活道路の整備を進めます。

- **広域幹線道路**
  主要地方道結城下妻線（一部都市計画道路砂沼西通り線）
- **都市幹線道路**
  広域農道、都市計画道路南原・平川戸線、市道 1422 号線
- **地区幹線道路**
  県道山王下妻線、市道 101 号線、市道 104 号線

■その他

以下のような歩行系ネットワークを位置づけ、歩行空間の確保、交通規制、案内板の設置等により、その充実・整備に努めます。

- 鬼怒川に沿った歩行者や自転車のネットワーク
- 浅間塚古墳、駒城跡を巡る歩行者のネットワーク

〔活動や交流の拠点等〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

- **地域生活拠点**

上妻市民センター及びその周辺の環境を維持・向上し、身近な生活拠点としての機能を強化していきます。

- **身近な交流拠点**

小学校等の教育施設の開放、江公民館等の環境の維持・改善、公園や寺社のオープンスペースの活用により、身近な交流拠点を育成していきます。

教育施設

上妻幼稚園、上妻小学校、県立下妻特別支援学校

公民館等

黒駒公民館、江公民館、平方公民館、尻手公民館、渋井公民館、桐ヶ瀬農村集落センター、赤須農村集落センター、前河原中央公民館、砂沼パークタウン集会所、半谷神社氏子集会所、大木農村集落センター

公園

つくば下妻工業団地公園、つくば下妻第二工業団地公園、広場、ゲートボール場

寺社

光照寺、文殊院、正法寺、神明両社、稲荷神社、黒駒不動尊、黒駒神社、十二所神社（尻手、赤須）、鹿島神社、山王神社、愛宕神社、半谷神社、諏訪神社、桐ケ瀬天満宮　等

- **福祉拠点**

既存の高齢者や児童に対する福祉施設の環境を守り育成し、福祉の拠点機能を強化していきます。（特別養護老人ホームラポールしもつま、介護老人保健施設ルーエしもつま、グループホームゆうらく、グループホームさわやか荘、児童養護施設自生園、もみの木保育園）

- **防災拠点**

避難所として指定している施設の防災性を強化し、避難所としての機能を強化していきます。（上妻小学校、上妻市民センター、赤須集落センター、大木農村集落センター、桐ケ瀬農村集落センター、県立下妻特別支援学校）

ｂ．重点的な取り組み

産業活動を促進するとともに、豊かな自然環境と調和した潤いある集落環境の形成を進めます。

- 工業団地の機能強化
- 農地や平地林と調和した集落景観の保全・育成

◆上妻地域のまちづくり構想図

【土地利用】

- 低密度住宅地
- 中密度住宅地
- 商業業務地
- 沿道複合地
- 工業・流通業務地
- 複合機能誘導地
- 田園住宅地
- 集落地
- 平地林
- 公共公益施設
- その他の施設
- 河川・用排水路
- 農地
- 公園・緑地
- 地域界
- 行政界

【道路等】

- 広域幹線道路
- 主要都市幹線道路
- 都市幹線道路
- 地区幹線道路
- 主要な歩行ルート
- 鉄道・駅

【交流や活動の拠点】

- 広域行政拠点
- 新たなまちの魅力拠点
- 生活拠点
- 地域生活拠点
- 総合拠点
- 楽しみふれあい拠点
- 情報発信と交流の拠点
- 歴史と文化の拠点
- 学習の拠点
- 身近な交流拠点（学校等）
- 身近な交流拠点（公民館等）
- 身近な交流拠点（公園等）
- 身近な交流拠点（寺社）
- 福祉拠点
- 防災拠点

２－５．総上（ふさかみ）地域

(1) 地域の現況と課題

① 地域の現況

- 本地域は下妻地域と宗道地域の間に位置し、西は鬼怒川を挟んで八千代町と接しています。
- 地域内を関東鉄道常総線が通っています。地域の北端を東西方向に国道 125 号が通り、南北方向に県道谷和原筑西線、県道下妻常総線が通っています。
- 本地域は水田を中心とした農地に既存集落が混在する土地利用となっており、地域南部にはクリーンポートきぬ、フィットネスパークきぬなどの一部事務組合の公共施設群が分布しています。県道谷和原筑西線沿道に店舗などが分布しており、近年の新築でも商業系床面積比率が高いのが特徴です。
- 本地域の人口は平成 7 年から平成 17 年の間に 6.8%増加しており、平成 22 年から平成 27 年では 6.7%減少しています。65 歳以上人口比率は約 25%であり市内では平均的な水準となっています。

② 地域の課題

ａ．土地利用の課題

- 農業生産環境の維持・増進
- 集落環境の保全・改善
- 国道 125 号バイパス、県道谷和原筑西線の整備と連動した新たな都市的土地利用の誘導
- 国道 125 号バイパス沿道における都市的土地利用の誘導

ｂ．交通体系整備の課題

- 東西方向の広域幹線道路の整備促進
- 市内の交流拠点と河川を結ぶ回遊型歩行系ネットワークの形成

ｃ．その他のまちづくりの課題

- 集落周辺の平地林の保全
- 県道谷和原筑西線の沿道景観の形成
- 鬼怒川等の河川環境の美化

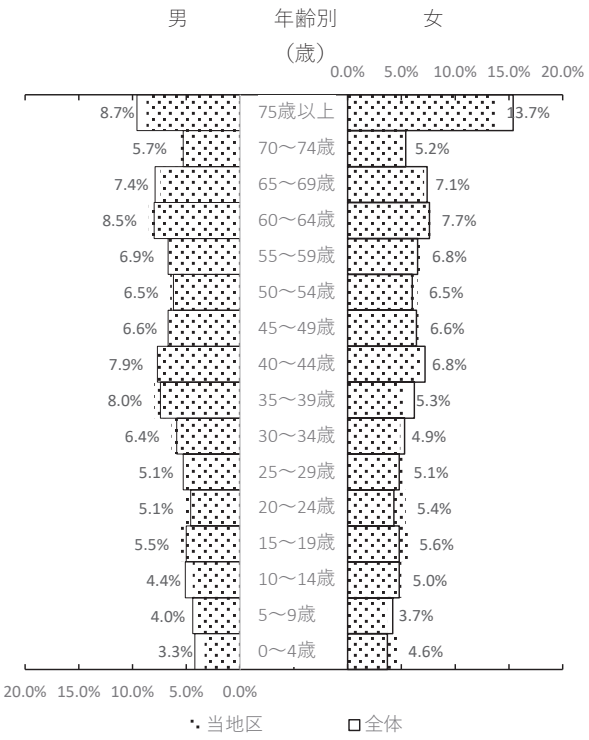
◆総上地域の基礎指標

面積	総面積	679.4ha	
	・用途地域	14.2ha	
	・白地地域	665.2ha	
人口	総人口(H.22)	3,490 人	
	総人口(H.27)	3,255 人	
	人口増減率	-6.7%	
	・用途地域(H.27)	ー 人	
	・白地地域(H.27)	3,255 人	
人口密度	地域人口密度	4.8 人／ha	[5.4 人／ha]
	・用途地域	ー 人／ha	[19.4 人／ha]
	・白地地域	4.9 人／ha	[4.4 人／ha]

[ ]は市平均

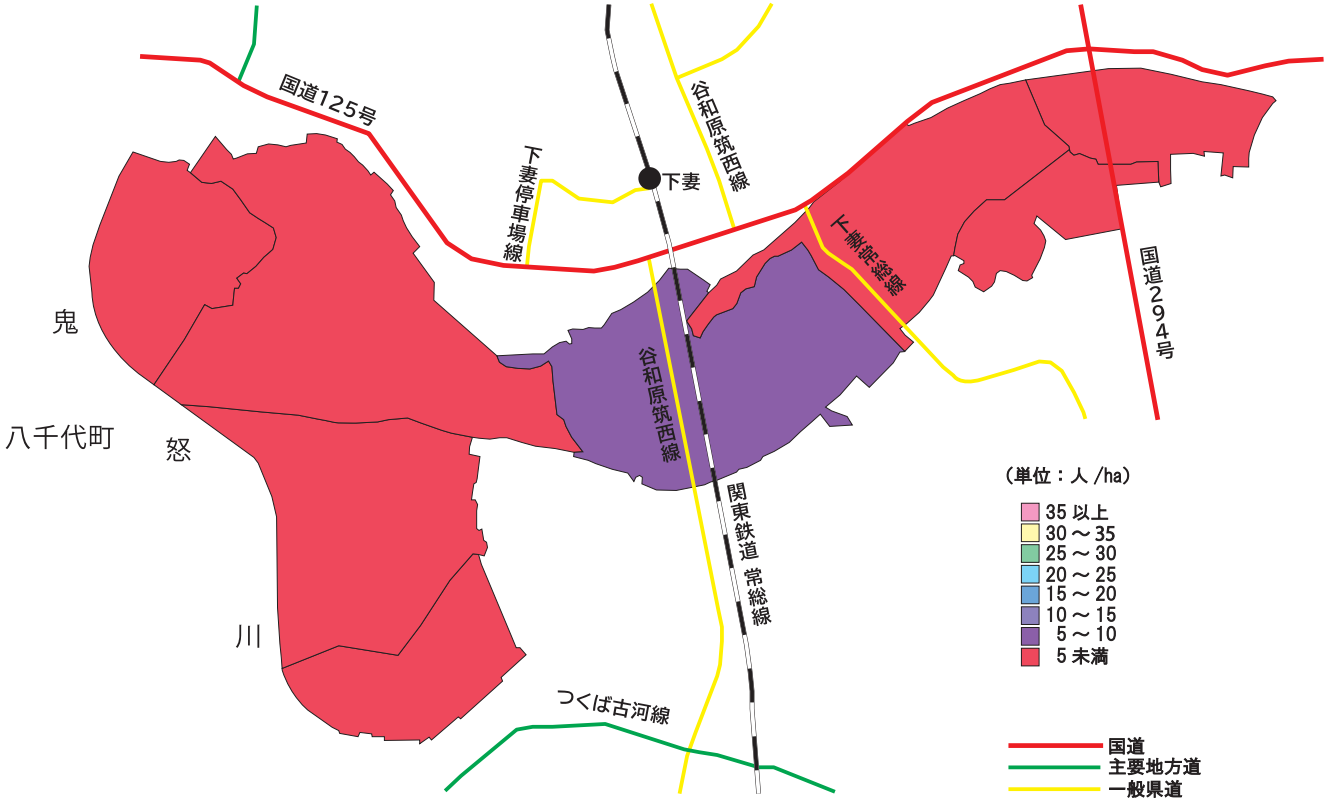
◆居住者の状況

男女年齢別人口構成(H.27)

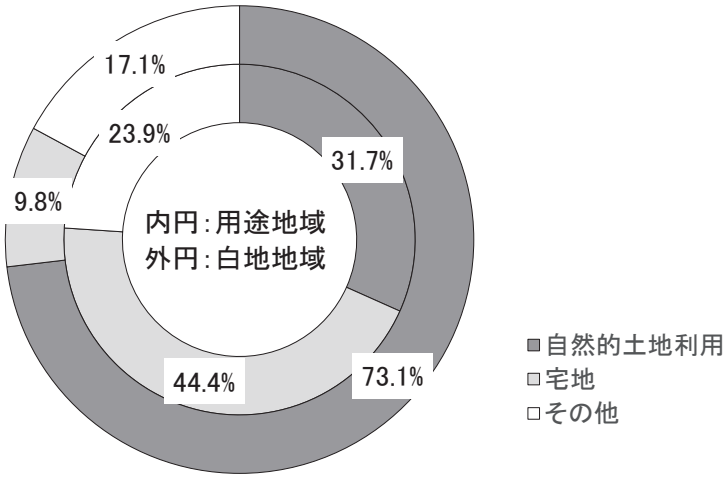


【土地・建物の状況】

◆町字別人口密度(H.27)



◆用途別土地利用面積構成

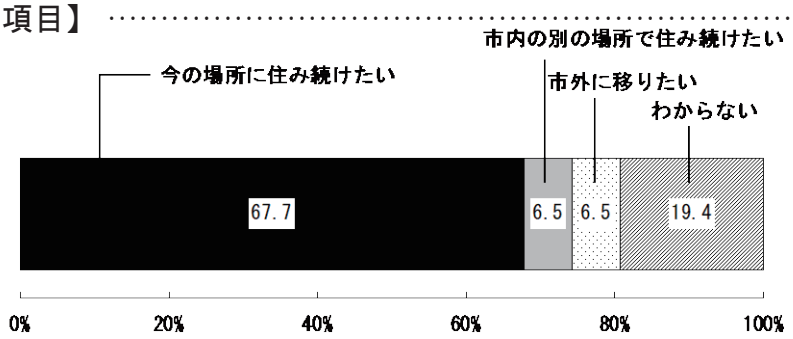


◆農地転用状況（平成 22 年度～平成 26 年度）

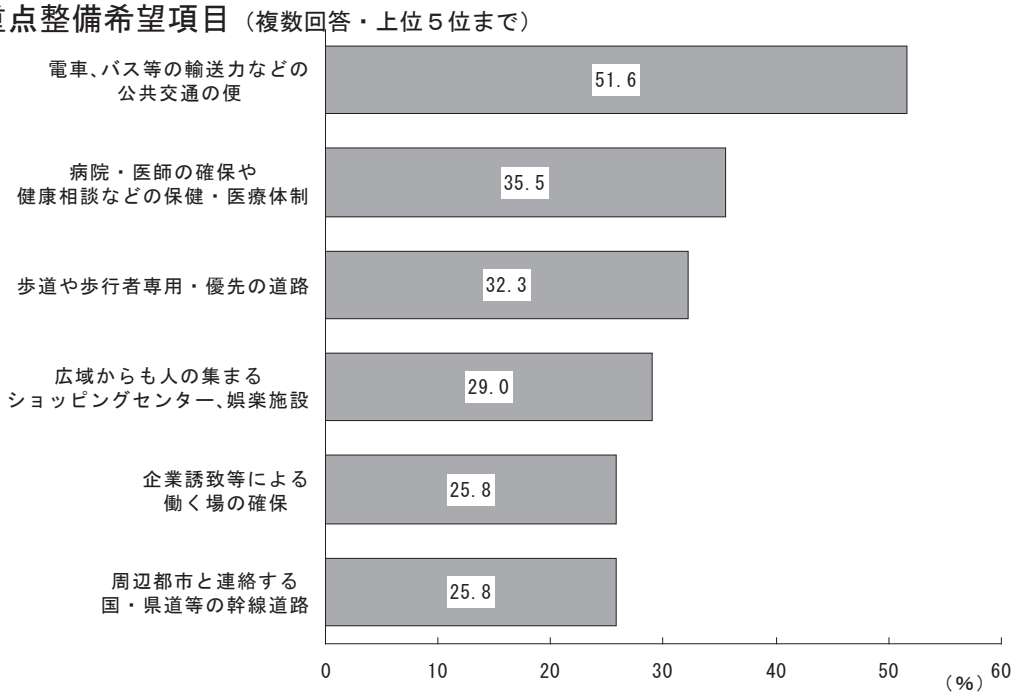
	用途地域	白地地域	総計
件数（件）	－	24	24
面積（㎡）	－	11,238	11,238

【市民意識調査結果主要項目】

◆居住継続意向

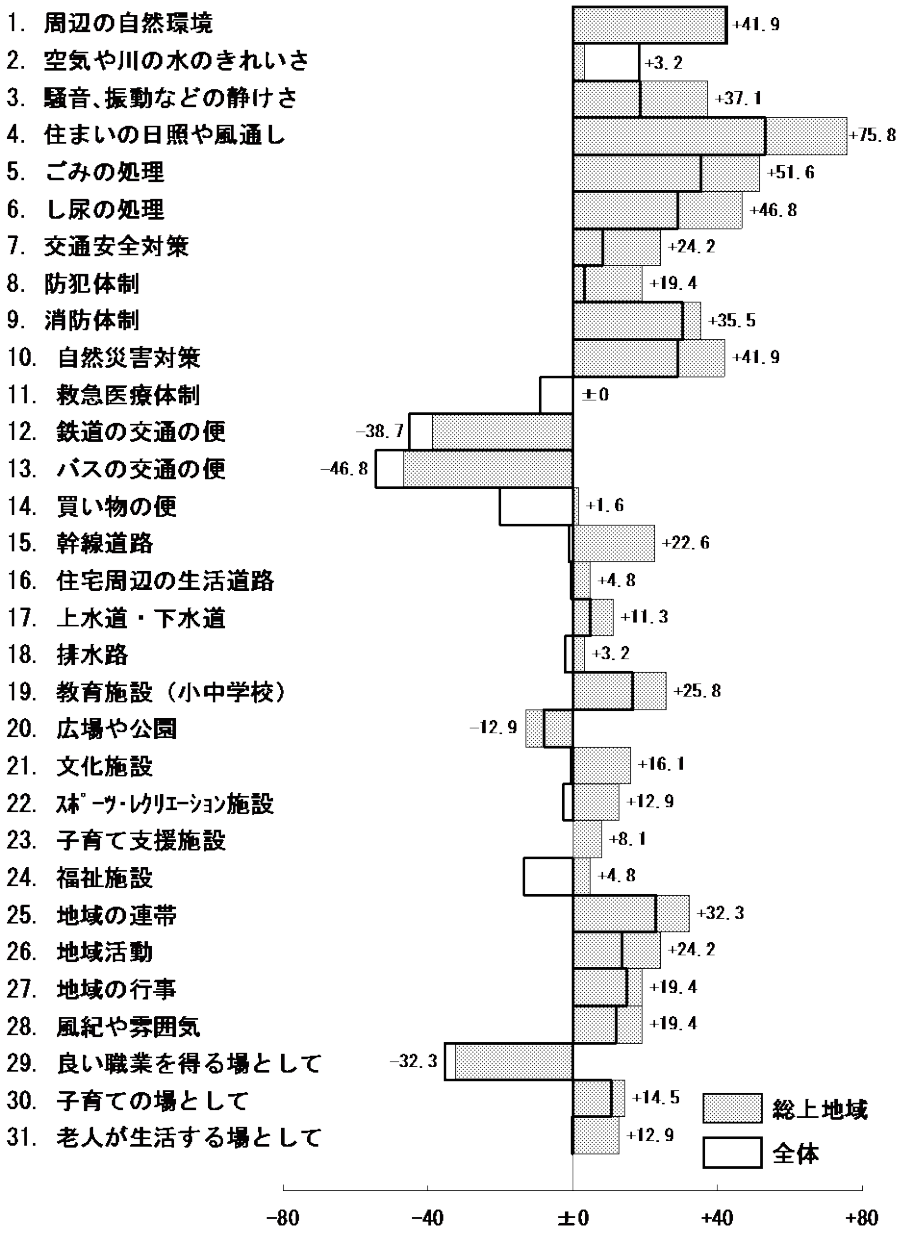


◆重点整備希望項目（複数回答・上位５位まで）



◆地域環境評価

（満足を 100、どちらかといえば満足を 50、どちらかといえば不満を-50、不満を-100 とした満足度指数）



〔市民意識調査における地域の特徴〕

意識調査の環境評価では全地域を通じて評価が最も高い項目が多くなっています。

幹線道路への評価が高い一方で、空気や川の水のきれいさに対する評価が低くなっています。

(2) まちづくり方針

① 地域の将来像

『水田を中心とする農地の中で、豊かな暮らしと交流を育む田園地区　総上』

を目標とします。

② 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、交通、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

ａ．地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

■国道 125 号バイパス沿道やきぬアクアステーション等を除き、自然環境を守るゾーンとして位置づけます。

- 既存集落地は、農地や自然環境と調和した良好な居住環境を持つ集落地としていきます。
- 農地や平地林は、極力保全を図ります。

■その他を市街地・産業ゾーンとして、良好な市街地環境の保全と育成を図ります。

- 既存の用途地域が指定されている県道谷和原筑西線沿道及び国道 125 号バイパス沿道を沿道複合地として位置づけ、自動車交通の利便性を活かした商業業務施設を誘導します。
- きぬアクアステーション、クリーンポート・きぬ、フィットネスパークきぬは、公共公益施設用地としてその環境を維持します。
- 古沢地区を工業・流通業務地として位置づけ、隣接する集落地や周辺環境に配慮しながら、整備を進めます。また、古沢地区の隣接地を複合機能誘導地として位置づけ、基盤の整備と居住機能等の立地を誘導します。
- その他の地区は、中密度住宅地、低密度住宅地として位置づけ、環境の保全と改善を図ります。

〔交通の体系〕

■道路の骨格

都市づくりの方針で位置づけた幹線道路に加えて、主要な集落を支える生活道路の整備を進めます。

- **広域幹線道路**
  国道 125 号バイパス（都市計画道路高道祖・中居指線）、国道 294 号（都市計画道路加養・下宮線）、都市計画道路砂沼西通り線
- **主要都市幹線道路**
  都市計画道路大貝・下川原線、県道谷和原筑西線、県道下妻常総線
- **都市幹線道路**
  都市計画道路小島・西町線
- **地区幹線道路**
  市道 106 号線、市道 111 号線

■その他

以下のような歩行系ネットワークを位置づけ、歩行空間の確保、交通規制、案内板の設置等により、その充実・整備に努めます。

- 鬼怒川に沿った歩行者や自転車のネットワーク

〔活動や交流の拠点等〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

- **新たなまちの魅力拠点**
  きぬアクアステーション、クリーンポート・きぬ、フィットネスパークきぬの環境を維持するとともに、フィットネスパークきぬの活用を推進します。
- **親しみふれあい拠点**
  鬼怒川水辺の楽校の環境を保全・充実し、水を活かした交流機能を維持・増進します。
- **地域生活拠点**
  働く婦人の家及びその周辺の環境を維持・向上し、身近な生活拠点としての機能を強化していきます。
- **身近な交流拠点**
  小学校の教育施設の開放、今泉公民館等の環境の維持・改善、公園や寺社のオープンスペースの活用により、身近な交流拠点を育成していきます。

  教育施設
  総上小学校

  公民館等
  石堂住宅集会場、小島公民館、新石堂住宅集会場、行田公民館、松岡公民館、今泉公民館、中居指ふるさとコミュニティセンター、袋畑公民館、東古沢公民館、古澤公民館

  公園
  広場、ゲートボール場

  寺社
  明光院、満願寺、今泉不動尊、五所神社、鹿嶋神社、稲荷大名神、十二所神社、香取神社、宗任神社、熊野神社、稲荷神社、千勝神社、八幡神社　等
- **防災拠点**
  避難所として指定している施設の防災性を強化し、避難所としての機能を強化していきます。（総上小学校、働く婦人の家）

ｂ．重点的な取り組み

広域交通の利便性を高めるとともに、この利便性を活かして新たな都市機能を育成します。

- 国道 125 号バイパスの整備促進と主要地方道結城下妻線の延伸
- 国道 125 号バイパスの整備と合わせた周辺地区の整備誘導

◆総上地域のまちづくり構想図

【土地利用】

- 低密度住宅地
- 中密度住宅地
- 商業業務地
- 沿道複合地
- 工業・流通業務地
- 複合機能誘導地
- 田園住宅地
- 集落地
- 平地林
- 公共公益施設
- その他の施設
- 河川・用排水路
- 農地
- 公園・緑地
- 地域界
- 行政界

【道路等】

- 広域幹線道路
- 主要都市幹線道路
- 都市幹線道路
- 地区幹線道路
- 主要な歩行ルート
- 鉄道・駅

【交流や活動の拠点】

- 広域行政拠点
- 新たなまちの魅力拠点
- 生活拠点
- 地域生活拠点
- 総合拠点
- 楽しみふれあい拠点
- 情報発信と交流の拠点
- 歴史と文化の拠点
- 学習の拠点
- 身近な交流拠点（学校等）
- 身近な交流拠点（公民館等）
- 身近な交流拠点（公園等）
- 身近な交流拠点（寺社）
- 福祉拠点
- 防災拠点

２－６．豊加美（とよかみ）地域

(1) 地域の現況と課題

① 地域の現況

- 本地域は市の中央東部に位置し東は小貝川を挟んでつくば市と、また高道祖・総上・宗道・蚕飼の各地域と接しています。
- 地域中央部を国道 294 号が地域西部を県道下妻常総線がそれぞれ南北に縦断していますが、東西方向の幹線道路が不足した交通骨格構成となっています。
- 地域の大半は水田と畑となっており、これに小規模な既存集落が散在する土地利用となっています。
- 本地域の人口は平成 7 年から平成 17 年の間に 7.3%増加しており、平成 22 年から平成 27 年では 6.1%減少しています。65 歳以上人口比率は約 26%であり市内では平均的な水準となっています。

② 地域の課題

ａ．土地利用の課題

- 農業生産環境の維持・増進
- 集落環境の保全・改善

ｂ．交通体系整備の課題

- 地域東西を結ぶ地区幹線道路の整備
- 市内の交流拠点と河川を結ぶ回遊型歩行系ネットワークの形成

ｃ．その他のまちづくりの課題

- 小貝川等の河川環境の美化

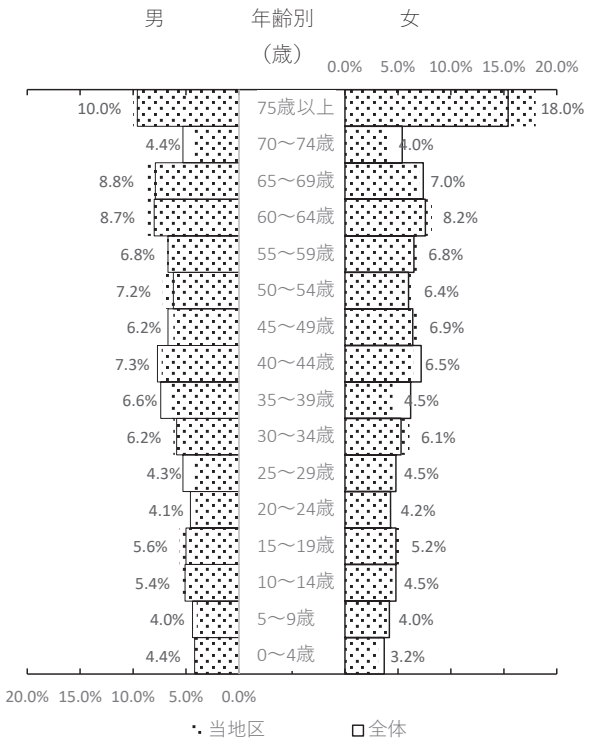
◆豊加美地域の基礎指標

面積	総面積	707.0ha	
	・用途地域	－ ha	
	・白地地域	707.0ha	
人口	総人口(H.22)	2,845 人	
	総人口(H.27)	2,671 人	
	人口増減率	-6.1%	
	・用途地域(H.27)	― 人	
	・白地地域(H.27)	2,671 人	
人口密度	地域人口密度	3.8 人／ha	[5.4 人／ha]
	・用途地域	― 人／ha	[19.4 人／ha]
	・白地地域	3.8 人／ha	[4.4 人／ha]

[　]は市平均

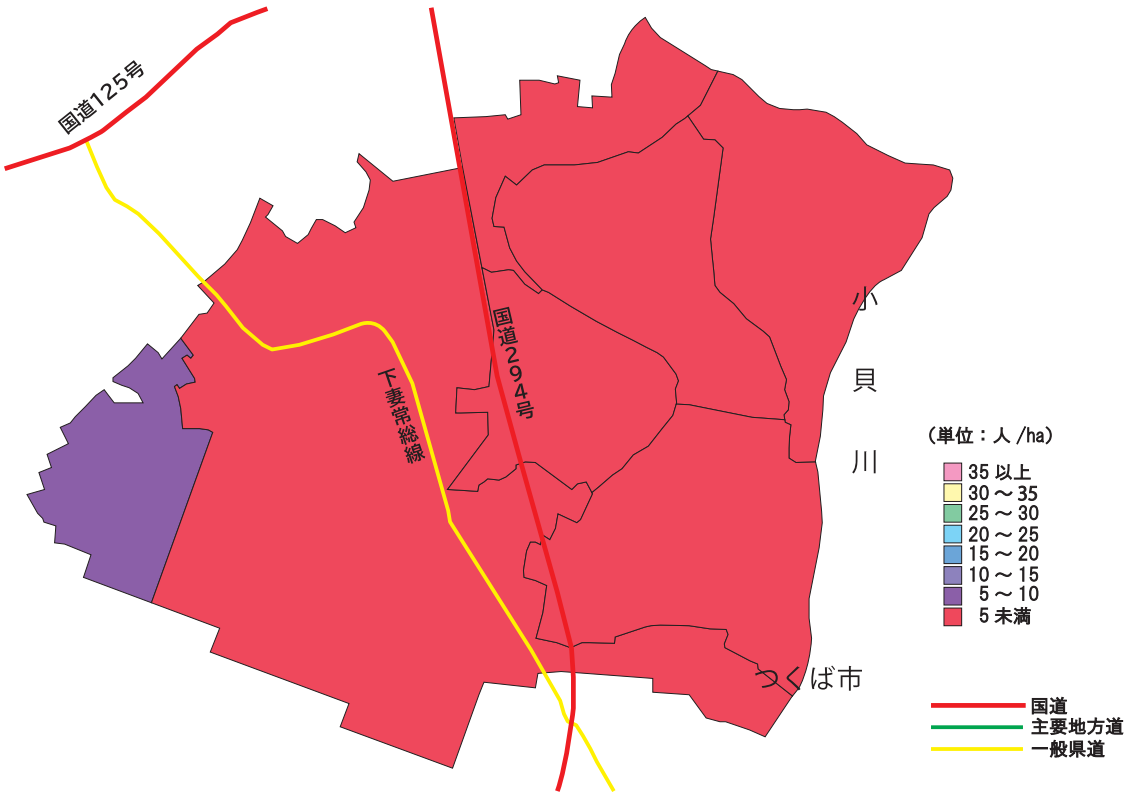
◆居住者の状況

男女年齢別人口構成(H.27)

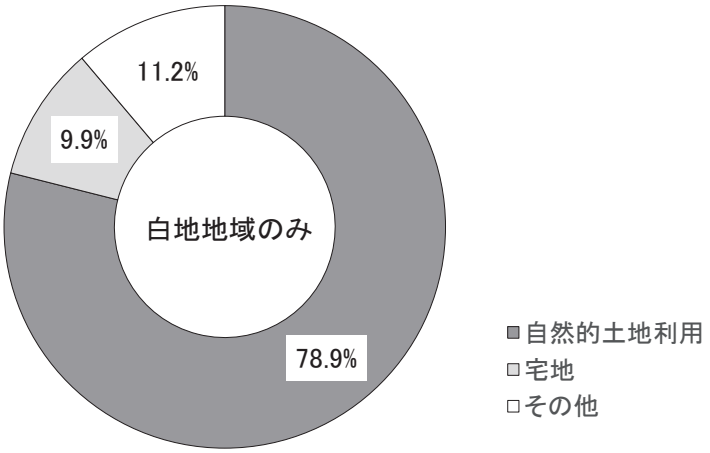


【土地・建物の状況】

◆町字別人口密度(H.27)



◆用途別土地利用面積構成

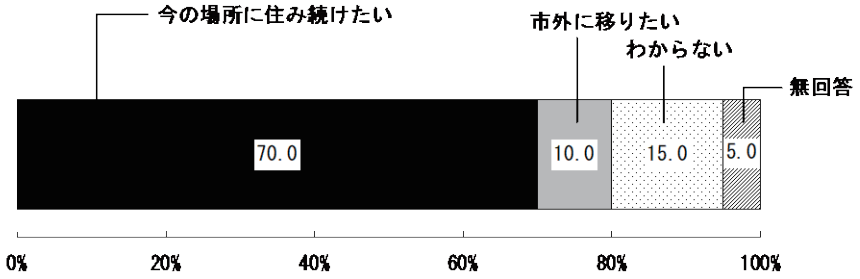


◆農地転用状況（平成 22 年度～平成 26 年度）

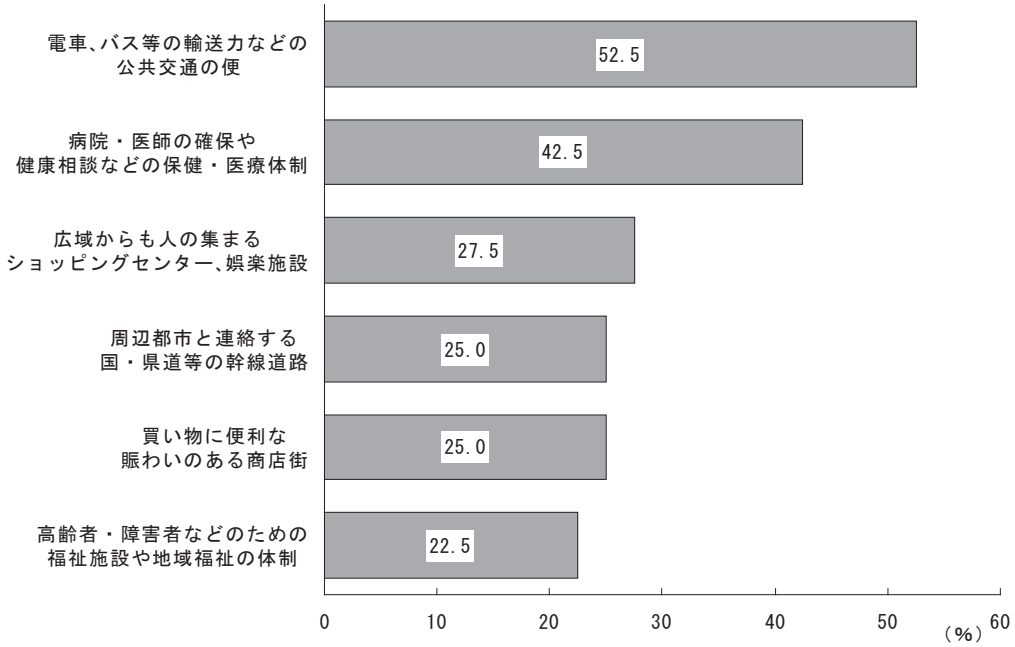
	用途地域	白地地域	総計
件数（件）	－	36	36
面積（㎡）	－	31,485	31,485

【市民意識調査結果主要項目】

◆居住継続意向

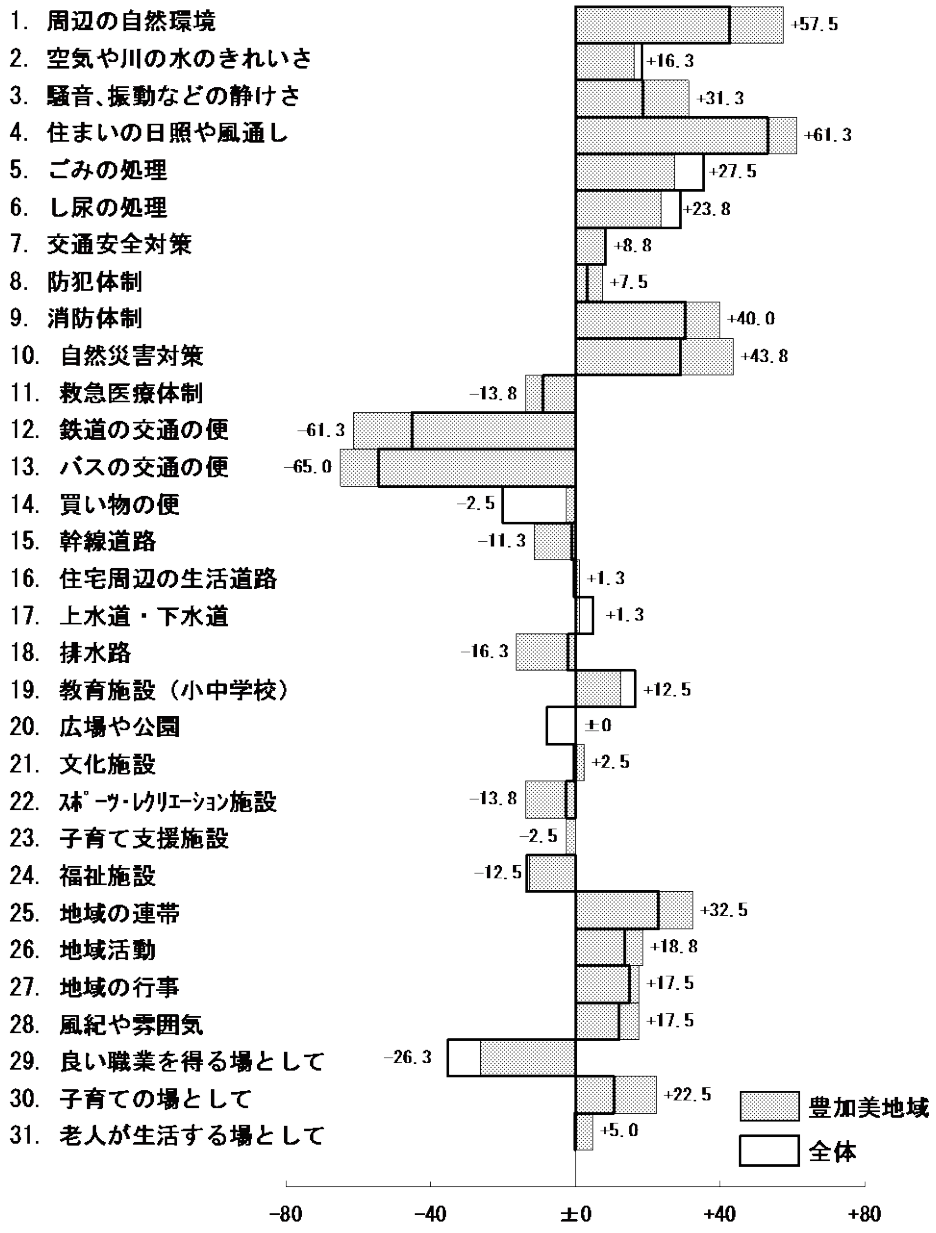


◆重点整備希望項目（複数回答・上位５位まで）



◆地域環境評価

（満足を 100、どちらかといえば満足を 50、どちらかといえば不満を-50、不満を-100 とした満足度指数）



〔市民意識調査における地域の特徴〕

他地域と比べて低い評価となっている項目が最も多い地域となっており、特に公共交通の便や幹線道路に対する評価が低いのが特徴となっています。

一方で周辺の自然環境や静けさ、子育ての場としてなどの評価は市全体と比べると評価が高いのが特徴です。

(2) まちづくり方針

① 地域の将来像

『水田を中心とする農地の中で、豊かな暮らしを育む田園居住地　豊加美』

を目標とします。

② 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、交通、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

ａ．地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

■地域全体を自然環境を守るゾーンとして位置づけます。

- 既存集落地は、農地や自然環境と調和した良好な居住環境を持つ集落地としていきます。
- 農地は、極力保全を図ります。

〔交通の体系〕

■道路の骨格

都市づくりの方針で位置づけた幹線道路に加えて、主要な集落を支える生活道路の整備を進めます。

- **広域幹線道路**
  国道 294 号（都市計画道路加養・下宮線）
- **主要都市幹線道路**
  県道下妻常総線
- **都市幹線道路**
  国道 294 号と新たな交流拠点を結ぶ路線
- **地区幹線道路**
  市道 106 号線、市道 116 号線及びこれから宗道地域を結ぶ路線

■その他

以下のような歩行系ネットワークを位置づけ、歩行空間の確保、交通規制、案内板の設置等により、その充実・整備に努めます。

- 小貝川に沿った歩行者や自転車のネットワーク

〔活動や交流の拠点等〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

- **地域生活拠点**
  豊加美市民センター及びその周辺の環境を維持・向上し、身近な生活拠点としての機能を強化していきます。
- **身近な交流拠点**
  小学校等の教育施設の開放、谷田部公民館等の環境の維持・改善、公園や寺社のオープンスペースの活用により、身近な交流拠点を育成していきます。

  教育施設
  豊加美小学校

  公民館等
  加養第一地区公民館、加養第二公民館、加養第四公民館、亀崎集会所、新堀公民館、樋橋新田公民館、樋橋公民館、肘谷公民館、山尻農村集落センター、谷田部公民館、柳原公民館

  公園
  柳原球場、広場、ゲートボール場

  寺社
  常福寺、東光寺、天満月読神社、鹿島神社（山尻、柳原）、稲荷大明神、四社神社、竈神社、天神社、鹿嶋香取神社、日枝神社　等

- **福祉拠点**
  加養の里の環境を守り育成し、福祉の拠点機能を強化していきます。
- **防災拠点**
  避難所として指定している施設の防災性を強化し、避難所としての機能を強化していきます。（豊加美小学校、豊加美市民センター）

ｂ．重点的な取り組み

交通利便性を強化するとともに、豊かな自然環境と調和した潤いある集落環境の形成を進めます。

- 農村集落と寺社の屋敷林などの良好な自然環境の保全と活用

◆豊加美地域のまちづくり構想図

【土地利用】

- 低密度住宅地
- 中密度住宅地
- 商業業務地
- 沿道複合地
- 工業・流通業務地
- 複合機能誘導地
- 田園住宅地
- 集落地
- 平地林
- 公共公益施設
- その他の施設
- 河川・用排水路
- 農地
- 公園・緑地
- 地域界
- 行政界

【道路等】

- 広域幹線道路
- 主要都市幹線道路
- 都市幹線道路
- 地区幹線道路
- 主要な歩行ルート
- 鉄道・駅

【交流や活動の拠点】

- 広域行政拠点
- 新たなまちの魅力拠点
- 生活拠点
- 地域生活拠点
- 総合拠点
- 楽しみふれあい拠点
- 情報発信と交流の拠点
- 歴史と文化の拠点
- 学習の拠点
- 身近な交流拠点（学校等）
- 身近な交流拠点（公民館等）
- 身近な交流拠点（公園等）
- 身近な交流拠点（寺社）
- 福祉拠点
- 防災拠点

２－７．高道祖（たかさい）地域

(1) 地域の現況と課題

① 地域の現況

- 本地域は市の東端に位置し、筑西市及びつくば市と接しています。また地域の西側は小貝川を挟んで騰波ノ江・大宝・豊加美の各地域と接しています。
- 本地域は国道 125 号と県道赤浜谷田部線、県道沼田下妻線が交差する交通の要衝にあります。
- 小貝川沿岸には大規模な水田が広がっており、地域の中央やその周辺には既存集落が分布しています。地域東部では「しもつま桜塚工業団地」が整備されています。
- 本地域の人口は平成 7 年から平成 17 年の間に 10.8%増加しており、平成 22 年から平成 27 年では 6.0%減少しています。65 歳以上人口比率は約 25%であり市内では平均的な水準となっています。

② 地域の課題

ａ．土地利用の課題

- しもつま桜塚工業団地周辺における複合系開発の誘導
- 農業生産環境の維持・増進
- 集落環境の保全・改善

ｂ．交通体系整備の課題

- 既存集落を支える地区幹線道路の整備
- 工業団地や複合機能誘導地を支える地区幹線道路の整備
- 市内の交流拠点と河川を結ぶ回遊型歩行系ネットワークの形成

ｃ．その他のまちづくりの課題

- 小貝川等の河川環境の美化
- 平地林の保全

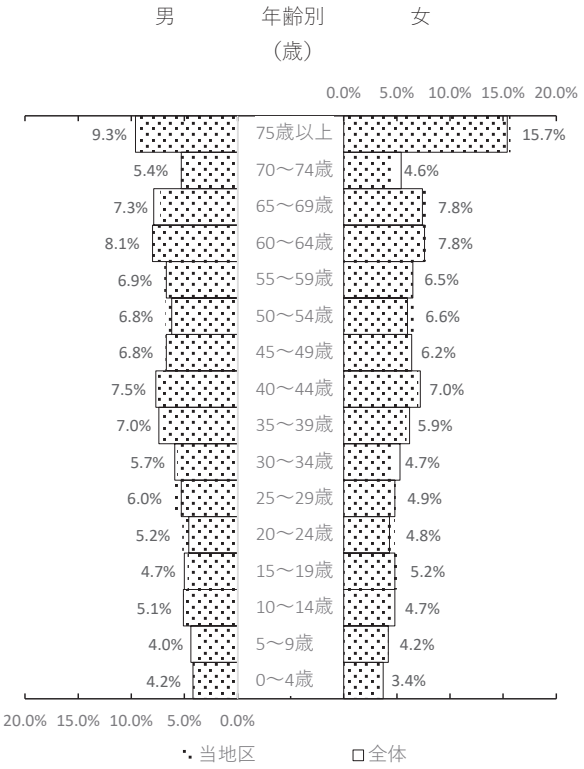
◆高道祖地域の基礎指標

面積	総面積	742.5ha	
	・用途地域	25.3ha	
	・白地地域	717.2ha	
人口	総人口(H.22)	3,853 人	
	総人口(H.27)	3,622 人	
	人口増減率	-6.0%	
	・用途地域(H.27)	ー 人	
	・白地地域(H.27)	3,622 人	
人口密度	地域人口密度	4.9 人／ha	[5.4 人／ha]
	・用途地域	ー 人／ha	[19.4 人／ha]
	・白地地域	5.1 人／ha	[4.4 人／ha]

[ ]は市平均

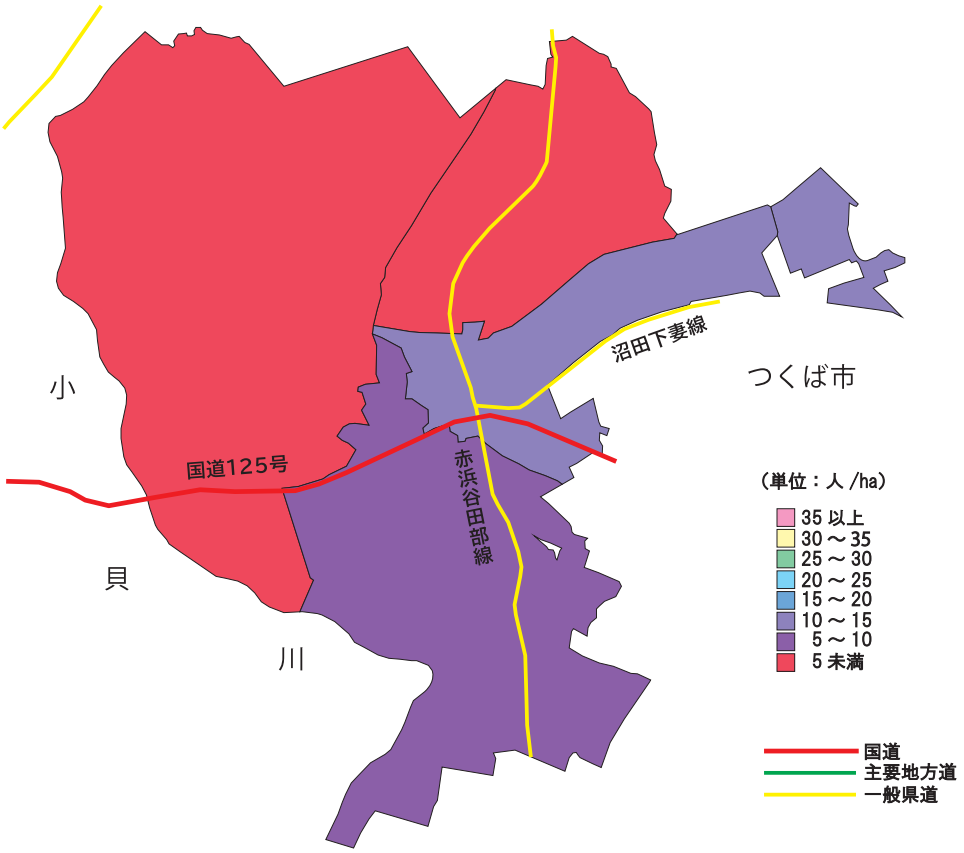
◆居住者の状況

男女年齢別人口構成（H.27）

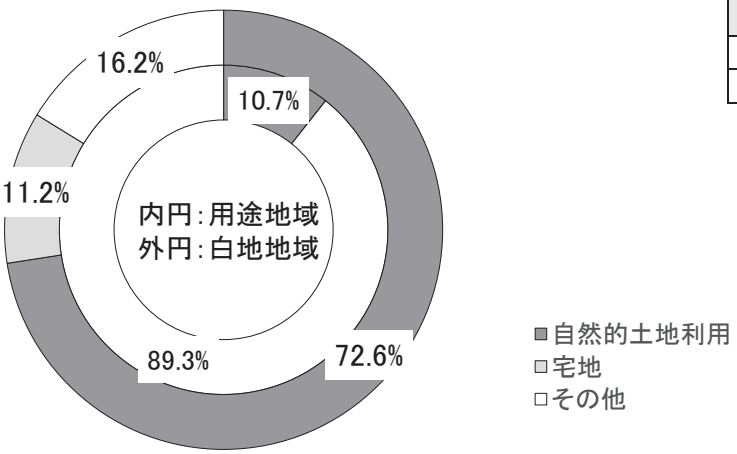


【土地・建物の状況】

◆町字別人口密度(H.27)



◆用途別土地利用面積構成

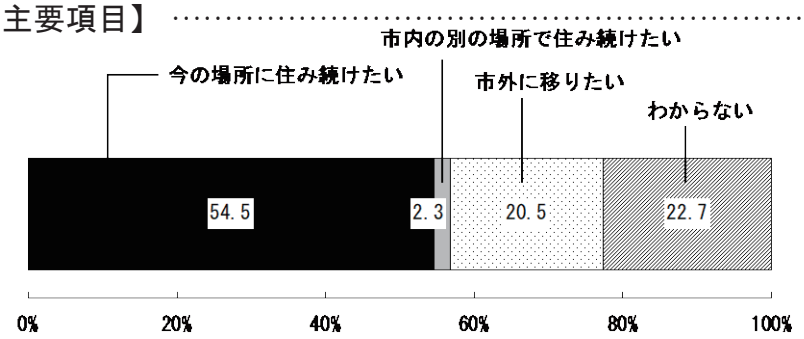


◆農地転用状況（平成 22 年度～平成 26 年度）

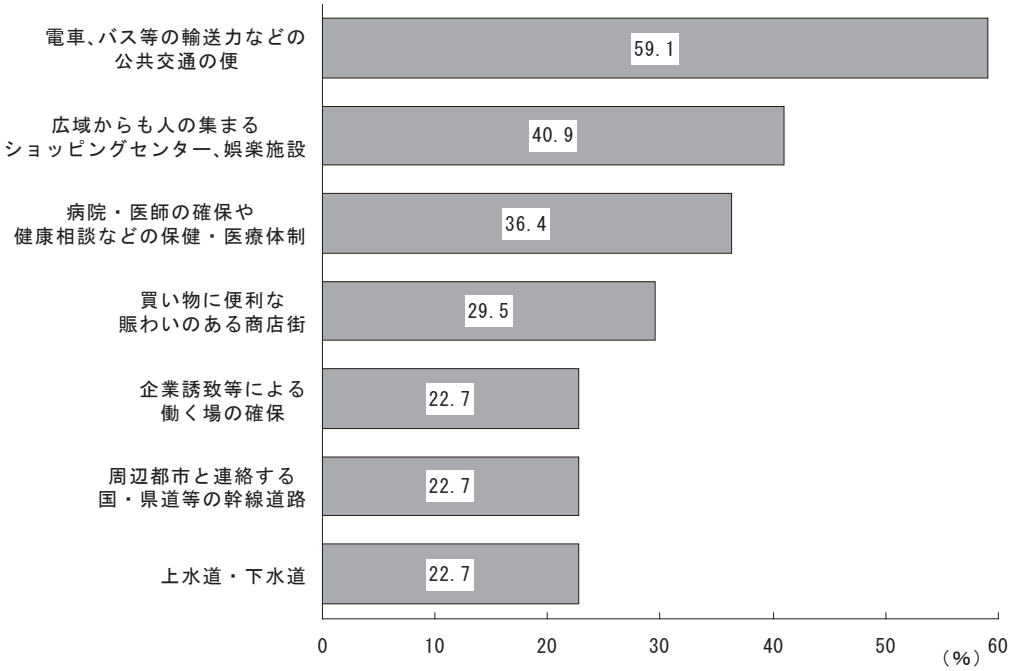
	用途地域	白地地域	総計
件数（件）	1	35	36
面積（㎡）	1,519	31,041	32,560

【市民意識調査結果主要項目】

◆居住継続意向

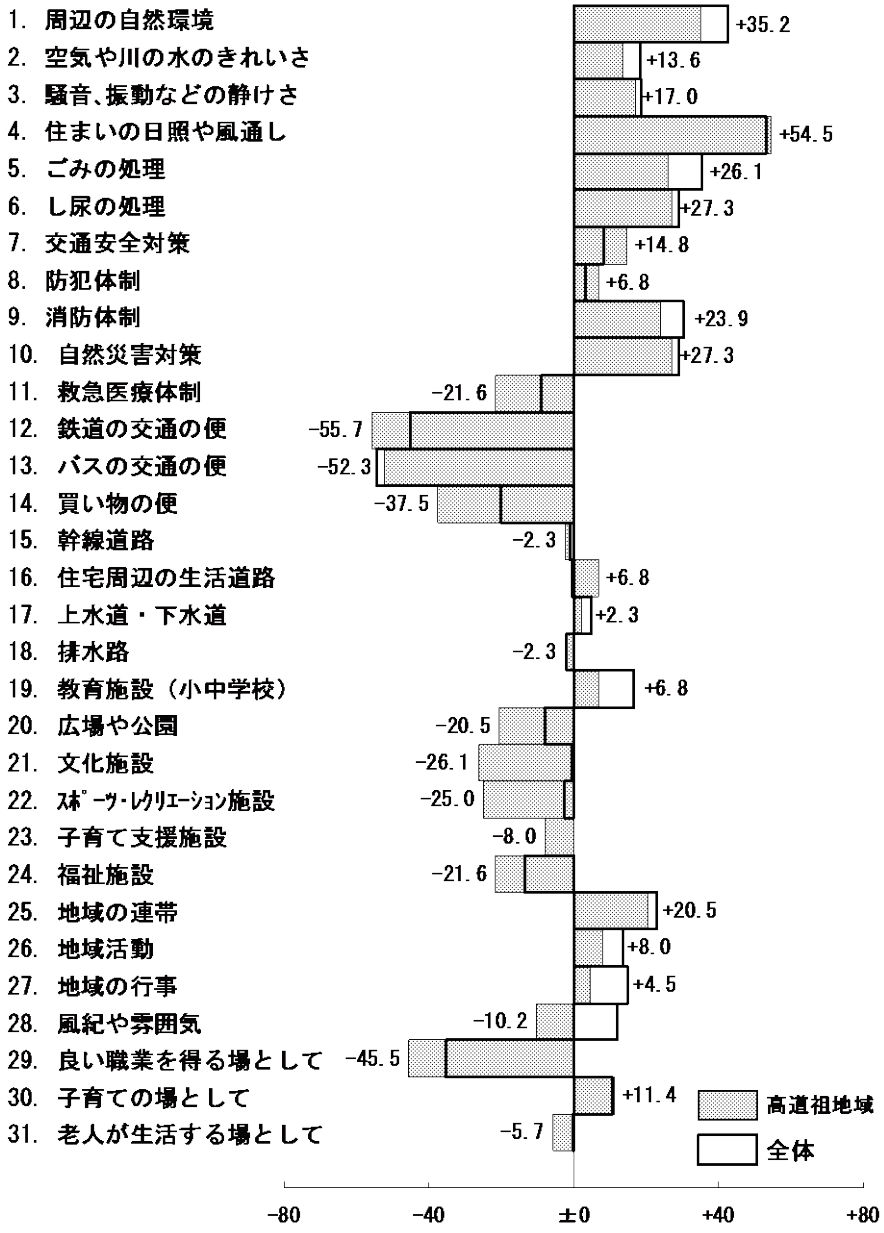


◆重点整備希望項目（複数回答・上位５位まで）



◆地域環境評価

（満足を100、どちらかといえば満足を50、どちらかといえば不満を-50、不満を-100とした満足度指数）



〔市民意識調査における地域の特徴〕

自然環境や文化施設、スポーツ・レクリエーション施設等に対する評価が低いのが特徴です。

交通安全対策、生活道路に関しては市全体よりも評価が高くなっています。

(2) まちづくり方針

① 地域の将来像

『つくば市に隣接し、豊かな暮らしと新たな複合的な都市機能を育む
活力創造地区　高道祖』

を目標とします。

② 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、交通、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

ａ．地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

■平地林・農地及びこれと一体となった集落地は、自然環境を守るゾーンとして位置づけます。

- 既存集落地は、農地や自然環境と調和した良好な居住環境を持つ集落地としていきます。
- 農地や平地林は、極力保全を図ります。

■その他を産業ゾーンとして、良好な市街地環境の育成を図ります。

- しもつま桜塚工業団地を工業・流通業務地として位置づけ、その環境を維持します。
- しもつま桜塚工業団地隣接地を複合機能誘導地として位置づけ、基盤の整備と工業・流通機能や居住機能等の立地を誘導します。

〔交通の体系〕

■道路の骨格

都市づくりの方針で位置づけた幹線道路に加えて、主要な集落を支える生活道路の整備を進めます。

- **広域幹線道路**
  国道 125 号（都市計画道路高道祖・中居指線）
- **主要都市幹線道路**
  県道赤浜谷田部線、県道沼田下妻線
- **地区幹線道路**
  高道祖の集落の北側を支える市道（4322 号線、4323 号線、4134 号線等）、複合機能誘導地を支える南北方向の新規路線

■その他

以下のような歩行系ネットワークを位置づけ、歩行空間の確保、交通規制、案内板の設置等により、その充実・整備に努めます。

- 小貝川に沿った歩行者や自転車のネットワーク

〔活動や交流の拠点等〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

- **地域生活拠点**
  高道祖市民センター及びその周辺の環境を維持・向上し、身近な生活拠点としての機能を強化していきます。
- **身近な交流拠点**
  小学校の開放、桜塚公民館等の環境の維持・改善、公園や寺社のオープンスペースの活用により、身近な交流拠点を育成していきます。

  教育施設
  高道祖小学校

  公民館等
  本田集落センター、高道祖集会所、桜塚公民館、東原中央公民館

  公園
  広場、ゲートボール場

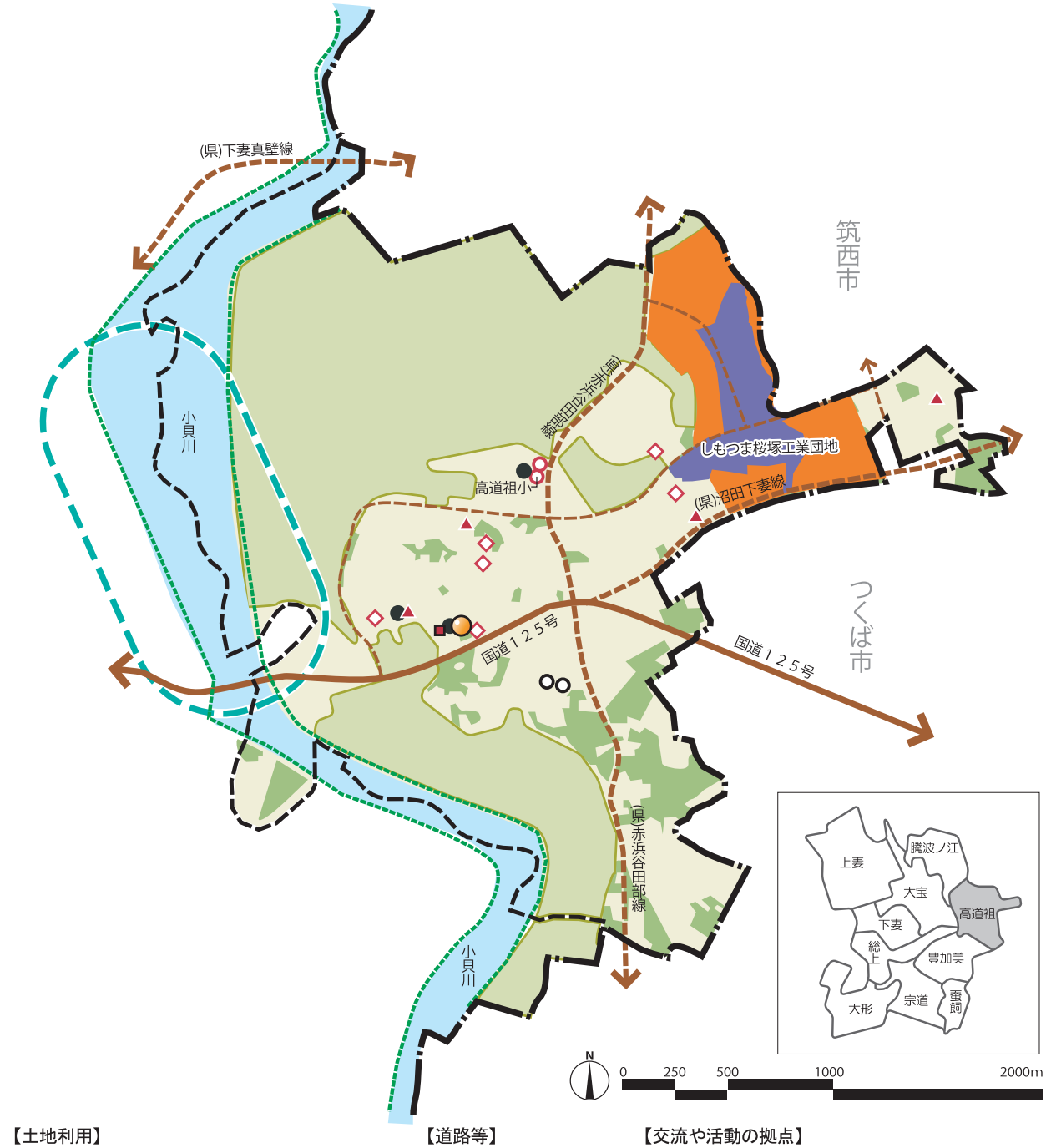
  寺社
  常願寺、高道祖神社、道祖神社、白山神社、天神社、八幡神社、稲荷神社　等
- **福祉拠点**
  既存の児童に対する福祉施設の環境を守り育成し、福祉の拠点機能を強化していきます。（西原保育園）
- **防災拠点**
  避難所として指定している施設の防災性を強化し避難所としての機能を強化していきます。（高道祖小学校、高道祖市民センター、高道祖本田農村集落センター）

ｂ．重点的な取り組み

つくば市に隣接する特性を活かして、新たな都市機能を育成します。

- しもつま桜塚工業団地に隣接する複合機能誘導地の整備促進
- 新たな都市機能を支える地区幹線道路の整備

◆高道祖地域のまちづくり構想図



【土地利用】

- 低密度住宅地
- 中密度住宅地
- 商業業務地
- 沿道複合地
- 工業・流通業務地
- 複合機能誘導地
- 田園住宅地
- 集落地
- 平地林
- 公共公益施設
- その他の施設
- 河川・用排水路
- 農地
- 公園・緑地
- 地域界
- 行政界

【道路等】

- 広域幹線道路
- 主要都市幹線道路
- 都市幹線道路
- 地区幹線道路
- 主要な歩行ルート
- 鉄道・駅

【交流や活動の拠点】

- 広域行政拠点
- 新たなまちの魅力拠点
- 生活拠点
- 地域生活拠点
- 総合拠点
- 楽しみふれあい拠点
- 情報発信と交流の拠点
- 歴史と文化の拠点
- 学習の拠点
- 身近な交流拠点（学校等）
- 身近な交流拠点（公民館等）
- 身近な交流拠点（公園等）
- 身近な交流拠点（寺社）
- 福祉拠点
- 防災拠点

２－８．蚕飼（こかい）地域

(1) 地域の現況と課題

① 地域の現況

- 本地域は市の南東に位置し、東は小貝川を挟んでつくば市と、南は常総市と、北は豊加美地域と、西は宗道地域とそれぞれ接しています。
- 南北方向に国道 294 号及び県道下妻常総線が、東西方向に主要地方道つくば古河線が通っており、交通の骨格を形成しています。なお、つくば市とのアクセスは主要地方道つくば古河線の愛国橋のみとなっています。
- 南北方向の国道 294 号及び県道下妻常総線と東西方向の主要地方道つくば古河線の結節点周辺に既存集落が形成されており、持ち家比率が最も高い地域です。地域の土地利用は自然的土地利用が大半であり、農振農用地の面積比率が最も高い地域となっています。
- 本地域の人口は平成 7 年から平成 17 年の間に 11.4%減少しており、平成 22 年から平成 27 年では 5.4%減少しています。65 歳以上人口比率は約 29%であり市内では最も高齢化の進んだ地域となっています。
- 現在国道 294 号沿道に、やすらぎの里しもつまが、地域の情報発信や交流の拠点として整備されています。

② 地域の課題

ａ．土地利用の課題

- 農業生産環境の維持・増進
- 集落環境の保全・改善
- 農地と調和した田園住宅地の育成

ｂ．交通体系整備の課題

- 主要地方道つくば古河線の拡幅整備
- 市内の交流拠点と河川を結ぶ回遊型歩行系ネットワークの形成

ｃ．その他のまちづくりの課題

- 「やすらぎの里しもつま」の整備と活用
- 小貝川等の河川環境の美化
- 国道 294 号からの筑波山を望む景観の確保（日本風景街道モデルルート）

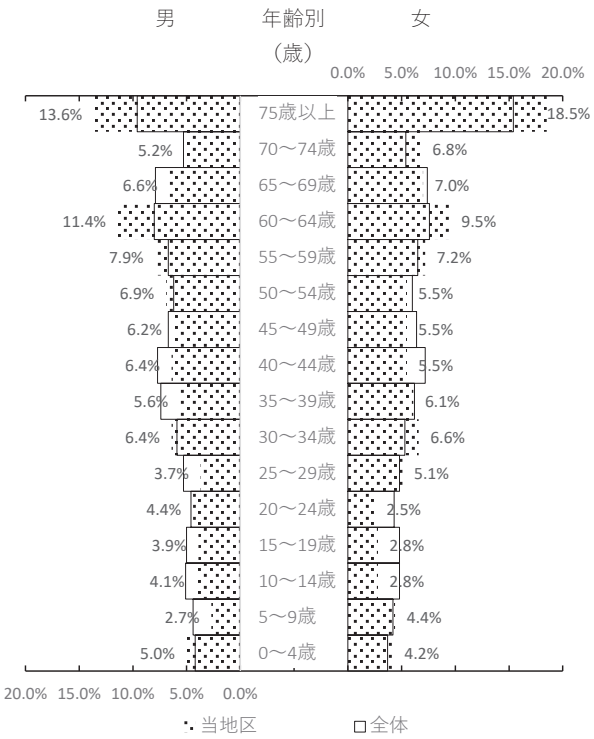
◆蚕飼地域の基礎指標

面積	総面積	340.2ha	
	・用途地域	31ha	
	・白地地域	309.2ha	
人口	総人口(H.22)	1,008 人	
	総人口(H.27)	954 人	
	人口増減率	-5.4%	
	・用途地域(H.27)	ー　人	
	・白地地域(H.27)	954 人	
人口密度	地域人口密度	2.8 人／ha	[5.4 人／ha]
	・用途地域	ー　人／ha	[19.4 人／ha]
	・白地地域	3.1 人／ha	[4.4 人／ha]

[　]は市平均

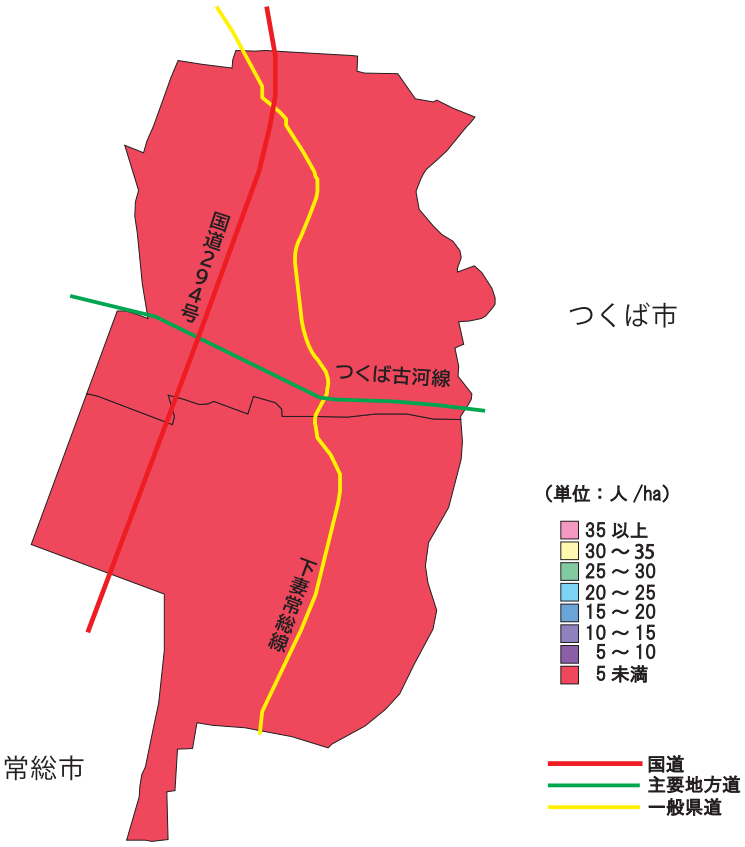
◆居住者の状況

男女年齢別人口構成(H.27)

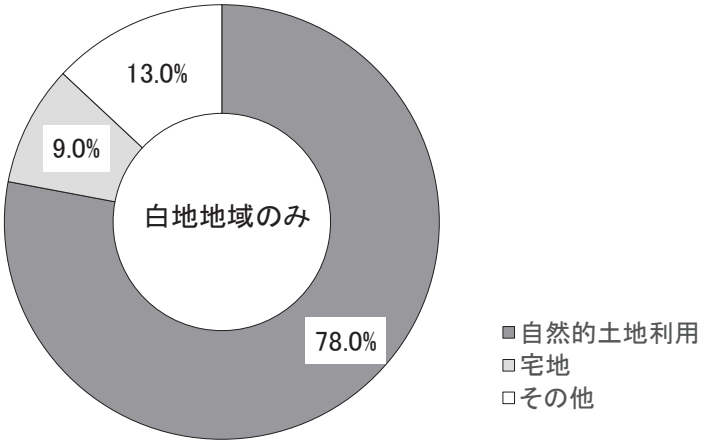


【土地・建物の状況】

◆町字別人口密度(H.27)



◆用途別土地利用面積構成

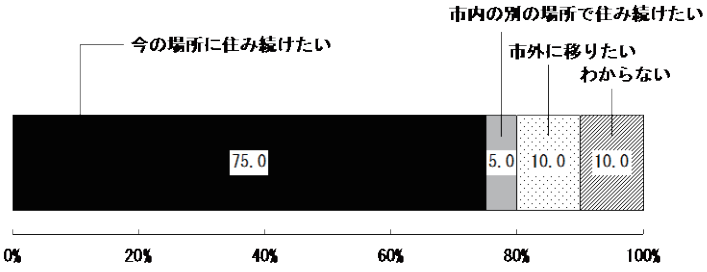


◆農地転用状況（平成 22 年度～平成 26 年度）

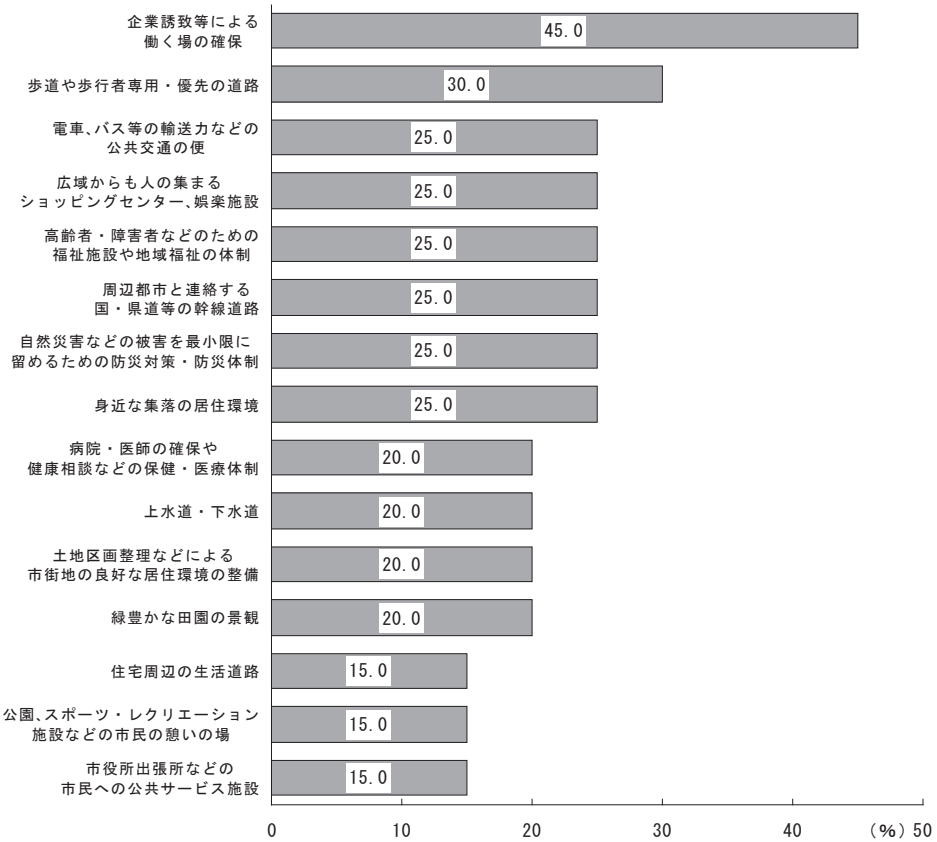
	用途地域	白地地域	総計
件数（件）	－	5	5
面積（㎡）	－	1,406	1,406

【市民意識調査結果主要項目】

◆居住継続意向

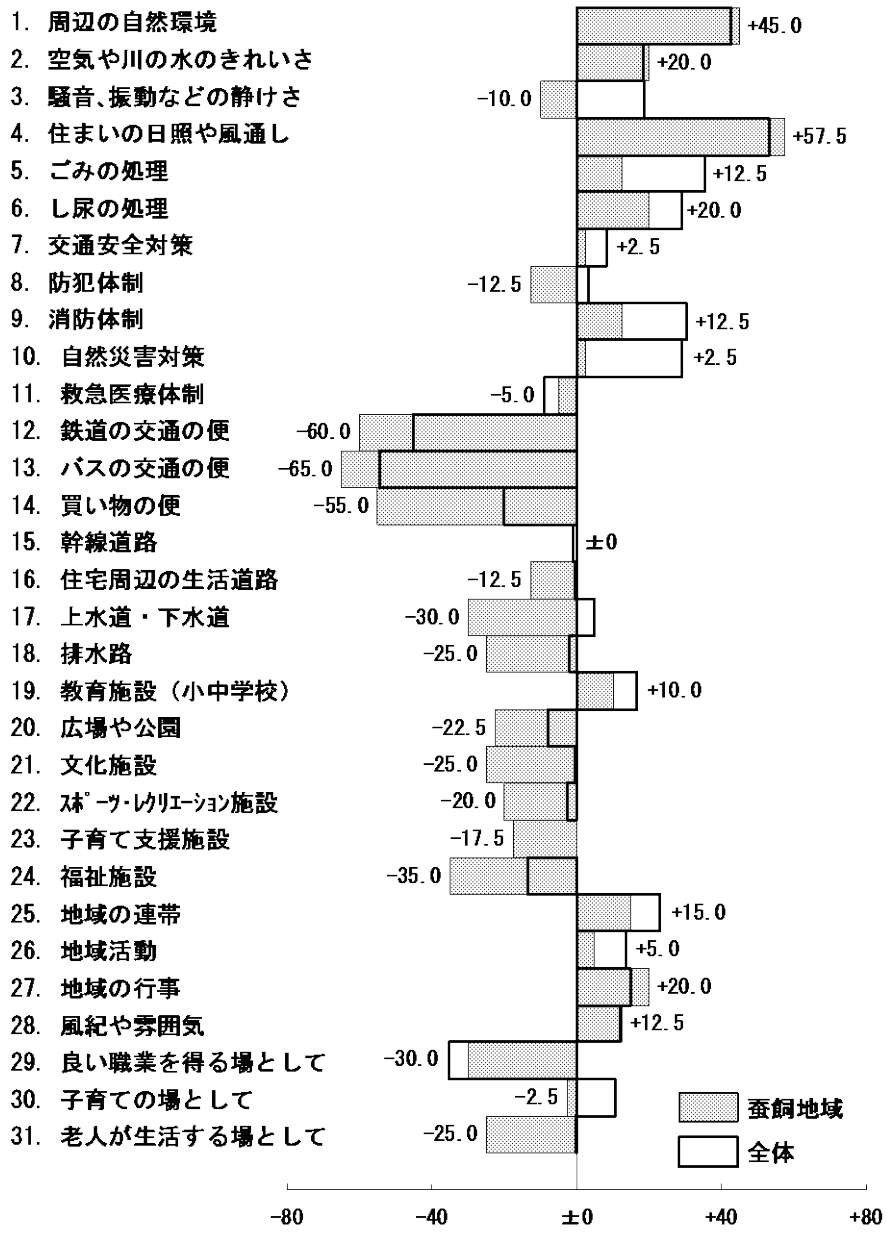


◆重点整備希望項目（複数回答・上位５位まで）



◆地域環境評価

（満足を 100、どちらかといえば満足を 50、どちらかといえば不満を-50、不満を-100 とした満足度指数）



〔市民意識調査における地域の特徴〕

意識調査では企業誘致等による働く場の確保を求める人が最も多いことが特徴です。

公共交通や買い物の便、各種公共施設の整備に対する評価が全般的に低い傾向があります。

(2) まちづくり方針

① 地域の将来像

『小貝川の水辺と水田を中心とする農地の中で、
さまざまな交流と豊かな暮らしを育むふれあい文化の里　蚕飼』

を目標とします。

② 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、交通、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

ａ．地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

■農地と一体的な集落地は、自然環境を守るゾーンとして位置づけます。

- 既存集落地は、農地や自然環境と調和した良好な居住環境を持つ集落地としていきます。
- 農地は、極力保全を図ります。
- 既存農地の一部については、農地と調和したゆとりある居住環境を持つ田園住宅地の育成に努めます。

■その他を産業ゾーンとして、良好な市街地環境の保全と育成を図ります。

- しもつま鯨工業団については、隣接する集落地や周辺環境との共生に配慮しながら操業環境の維持に努めます。

〔交通の体系〕

■道路の骨格

- 都市づくりの方針で位置づけた幹線道路に加えて、主要な集落を支える生活道路の整備を進めます。
- **広域幹線道路**
  国道 294 号（都市計画道路原・大園木線）、主要地方道つくば古河線（一部都市計画道路大園木・鎌庭線）
- **主要都市幹線道路**
  県道下妻常総線
- **都市幹線道路**
  国道 294 号と新たな交流拠点を結ぶ路線、国道 294 号としもつま鯨工業団地を結ぶアクセス道路

■その他

以下のような歩行系ネットワークを位置づけ、歩行空間の確保、交通規制、案内板の設置等により、その充実・整備に努めます。

- 小貝川に沿った歩行者や自転車のネットワーク
- やすらぎの里しもつまと小貝川の歩行者や自転車のネットワークと連携する歩行者のネットワーク

〔活動や交流の拠点等〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

- **楽しみふれあい拠点、情報発信と交流の拠点**
  やすらぎの里しもつまの環境を保全・拡充し、市の産業、観光、文化などの情報発信と交流の拠点機能を維持・増進します。
- **地域生活拠点**
  ふるさと交流館及びその周辺の環境を維持・向上し、身近な生活拠点としての機能を強化していきます。
- **身近な交流拠点**
  小学校等の教育施設の開放、西鯨ふるさとコミュニティセンター等の環境の維持・改善、公園や寺社のオープンスペースの活用により、身近な交流拠点を育成していきます。

  公民館等
  大園木生活改善センター、砂子新農村集落センター、亀崎生活改善センター、西鯨ふるさとコミュニティセンター、東鯨集落センター、旧蚕飼小学校

  公園
  広場、ゲートボール場

  寺社
  花蔵院、二十三夜神社、甲神社、愛宕神社、香取神社、稲荷神社、淡島神社　等
- **防災拠点**
  避難所として指定しているやすらぎの里しもつまの防災性を強化し、避難所としての機能を強化していきます。

ｂ．重点的な取り組み

広域的な交流を促進するとともに、快適な居住地を育成します。

- 「やすらぎの里しもつま」を活かした交流の促進
- 自然と調和した良好な住宅地整備の誘導

◆蚕飼地域のまちづくり構想図

【土地利用】

- 低密度住宅地
- 中密度住宅地
- 商業業務地
- 沿道複合地
- 工業・流通業務地
- 複合機能誘導地
- 田園住宅地
- 集落地
- 平地林
- 公共公益施設
- その他の施設
- 河川・用排水路
- 農地
- 公園・緑地
- 地域界
- 行政界

【道路等】

- 広域幹線道路
- 主要都市幹線道路
- 都市幹線道路
- 地区幹線道路
- 主要な歩行ルート
- 鉄道・駅

【交流や活動の拠点】

- 広域行政拠点
- 生活拠点
- 地域生活拠点
- 総合拠点
- 楽しみふれあい拠点
- 情報発信と交流の拠点
- 歴史と文化の拠点
- 学習の拠点
- 身近な交流拠点（学校等）
- 身近な交流拠点（公民館等）
- 身近な交流拠点（公園等）
- 身近な交流拠点（寺社）
- 福祉拠点
- 防災拠点

２－９．宗道（そうどう）地域

(1) 地域の現況と課題

① 地域の現況

- 本地域は市の南部に位置し、南側は常総市と接しており、大形・総上・豊加美・蚕飼の各地域に囲まれています。
- 地域中央を関東鉄道常総線が南北方向に縦断しており、地域中央には宗道駅があります。南北方向の県道谷和原筑西線と東西方向の主要地方道つくば古河線が交差する形で交通の骨格を形成しており、この結節点を中心に宗道市街地が形成されています。本地域の人口密度は下妻地域に次いで高くなっています。
- 地域の東部は水田を中心とした農地が広がっており、主要地方道つくば古河線沿道には既存集落が分布しており、県道谷和原筑西線沿道には店舗等が立地しています。地域の西部は宗道市街地が広がっており、都市的な土地利用が行われています。
- 本地域の人口は平成 7 年から平成 17 年の間に 3.9%増加しており、平成 22 年から平成 27 年では 2.6%減少しています。65 歳以上人口比率は約 26%であり市内では平均的な水準の地域となっています。
- 地域内には宗任神社や旧江連用水分水溝などの歴史的資源が分布しています。

② 地域の課題

ａ．土地利用の課題

- 宗道駅周辺における地区環境の改善と土地の有効利用の促進
- 県道谷和原筑西線沿道の土地利用の整序
- 新たなまちの発展ゾーンの土地利用の検討
- 農業生産環境の維持・増進
- 集落環境の保全・改善

ｂ．交通体系整備の課題

- 主要地方道つくば古河線の拡幅整備
- 宗道市街地を支える都市幹線道路の整備
- 宗道駅へのアクセス道路の機能強化
- 鉄道東西を結ぶ地区幹線道路の整備
- 市内の交流拠点と河川を結ぶ回遊型歩行系ネットワークの形成

ｃ．その他のまちづくりの課題

- 国道 294 号から筑波山を望む景観の保全
- 宗任神社及びその周辺の歴史的環境の保全・活用
- 宗道河岸跡の保全・活用

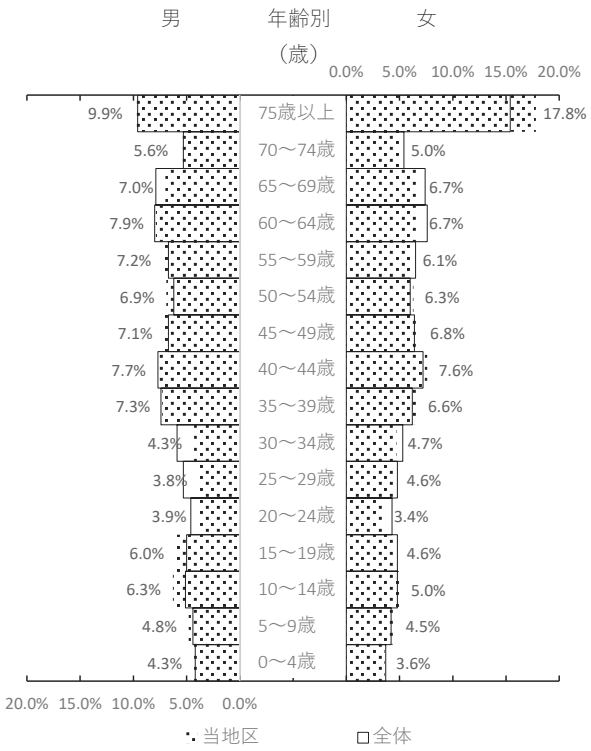
◆宗道地域の基礎指標

面積	総面積	761.8ha	
	・用途地域	91.5ha	
	・白地地域	670.3ha	
人口	総人口(H.22)	4,669 人	
	総人口(H.27)	4,546 人	
	人口増減率	−2.6%	
	・用途地域(H.27)	2,010 人	
	・白地地域(H.27)	2,536 人	
人口密度	地域人口密度	6.0 人／ha	[5.4 人／ha]
	・用途地域	22.0 人／ha	[19.4 人／ha]
	・白地地域	3.8 人／ha	[4.4 人／ha]

[ ]は市平均

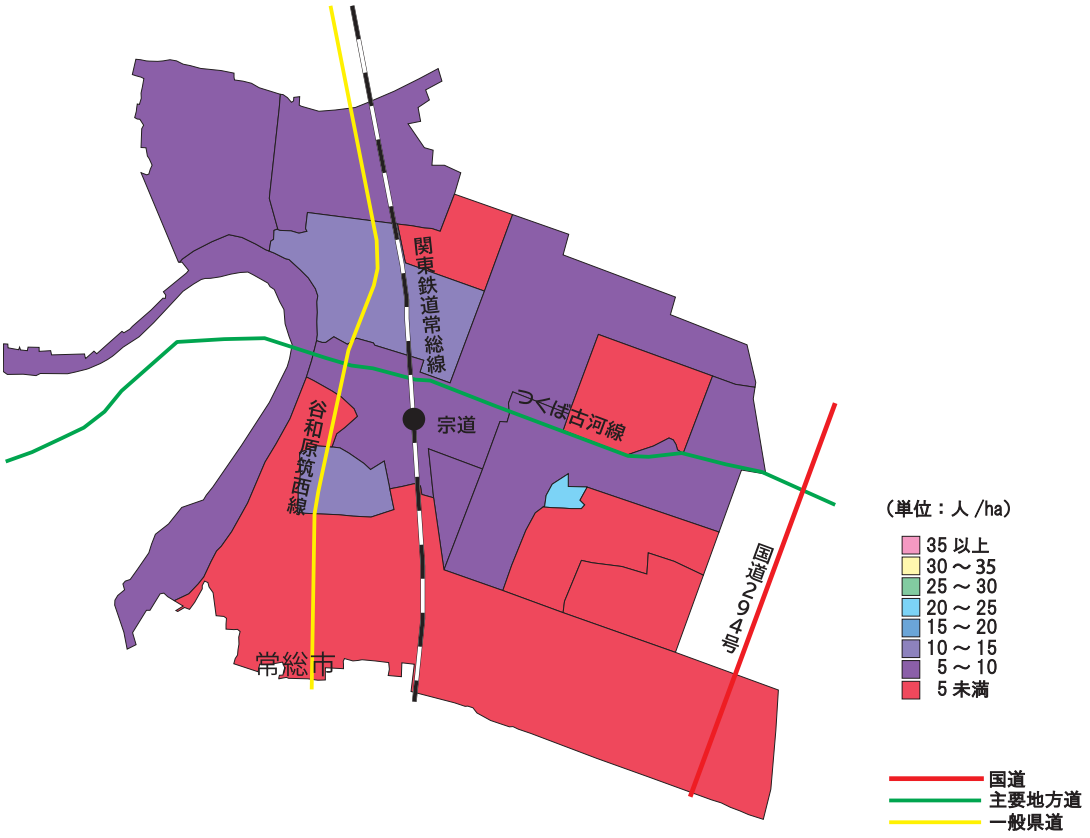
◆居住者の状況

男女年齢別人口構成(H.27)

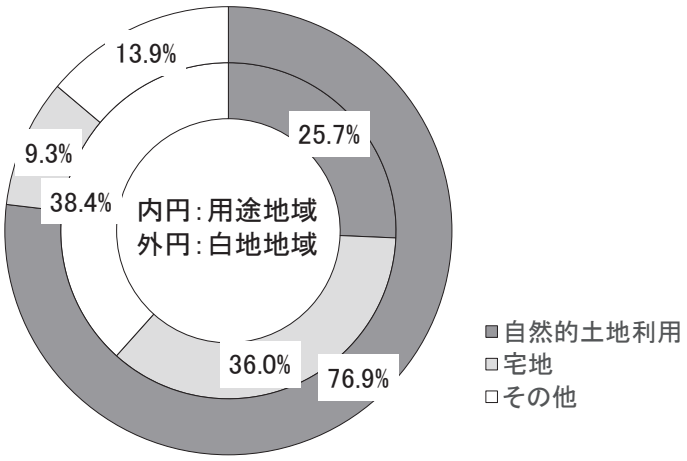


【土地・建物の状況】

◆町字別人口密度(H.27)



◆用途別土地利用面積構成

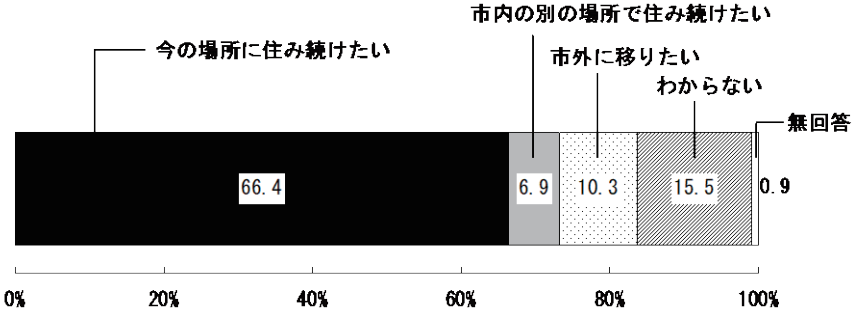


◆農地転用状況（平成 22 年度～平成 26 年度）

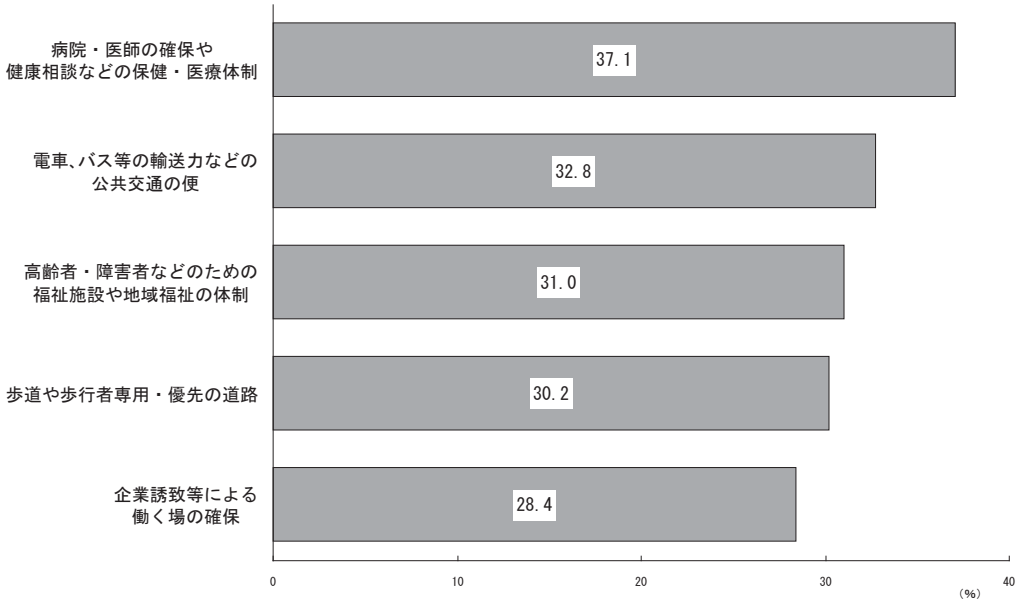
	用途地域	白地地域	総計
件数（件）	6	30	36
面積（㎡）	7,321	16,548	23,869

【市民意識調査結果主要項目】

◆居住継続意向

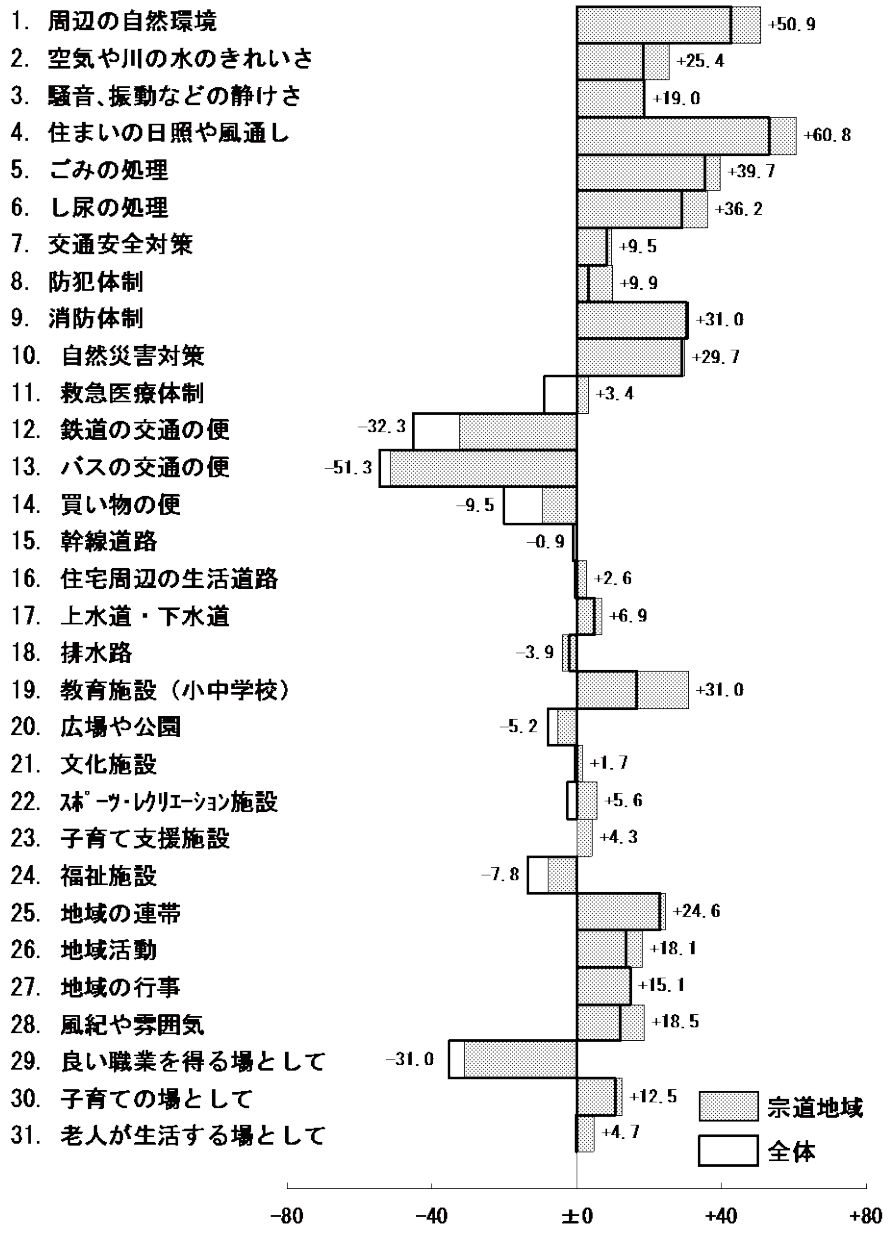


◆重点整備希望項目（複数回答・上位５位まで）



◆地域環境評価

（満足を100、どちらかといえば満足を50、どちらかといえば不満を-50、不満を-100とした満足度指数）



〔市民意識調査における地域の特徴〕

買い物の便や鉄道交通の便については、マイナス評価であるものの市全体と比較すれば不満の度合いが小さいことがわかります。

教育施設や地域コミュニティに対する評価が高いのが特徴です。

(2) まちづくり方針

① 地域の将来像

『宗任神社や宗道河岸跡、文化施設などを有する、
歴史と文化を未来につなぐ魅力と活力ある快適市街地　宗道』

を目標とします。

② 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、交通、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

ａ．地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

■概ね、農地及びこれと一体となった集落地は、自然環境を守るゾーンとして位置づけます。

- 既存集落地は、農地や自然環境と調和した良好な居住環境を持つ集落地としていきます。
- 農地は、極力保全を図ります。

■その他を市街地ゾーンとして、良好な市街地環境の保全と育成を図ります。

- 主要地方道つくば古河線沿道を商業業務地として位置づけ、基盤の整備等により商業業務機能を強化します。
- 県道谷和原筑西線沿道等を沿道複合地として位置づけ、隣接する住居系土地利用との調和、魅力ある沿道景観の形成に配慮しながら、自動車交通の利便性を活かした商業業務施設を誘導します。
- その他の地区は、中密度住宅地、低密度住宅地として位置づけ、環境の保全と改善を図ります。

〔交通の体系〕

■道路の骨格

都市づくりの方針で位置づけた幹線道路に加えて、市街地においては大型の消防自動車による消防活動が地域全体で可能な水準となるよう、またその他では主要な集落を支えるよう、生活道路の整備を進めます。

- **広域幹線道路**
  国道 294 号（都市計画道路加養・下宮線）、主要地方道つくば古河線（都市計画道路大園木・鎌庭線）
- **主要都市幹線道路**
  県道谷和原筑西線（都市計画道路原・田下線）
- **都市幹線道路**
  都市計画道路原・大園木線、都市計画道路鬼怒・鎌庭線、宗道駅アプローチ線、国道 294 号と新たなまちの魅力拠点を結ぶ路線
- **地区幹線道路**
  市道 111 号線、市道 117 号線、市道 123 号線

■その他

以下のような歩行系ネットワークを位置づけ、歩行空間の確保、交通規制、案内板の設置等により、その充実・整備に努めます。

- 宗道駅と鬼怒川水辺の楽校、やすらぎの里しもつまを結ぶ歩行者や自転車のネットワーク
- 宗道河岸跡、宗道神社・宗任神社、江連用水路等を結ぶ歩行者のネットワーク

〔活動や交流の拠点等〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

- **新たなまちの魅力拠点**
  隣接する一団の公共公益施設と連携して、新たなまちの魅力を育む機能とその育成のあり方を検討し、その実現に努めます。
- **生活拠点**
  千代川庁舎、千代川公民館及びその周辺地区の環境や施設を保全・改善し、主に旧千代川村を対象とする行政・文化機能を維持・増進します。
- **地域生活拠点**
  千代川公民館を、身近な生活拠点として活用していきます。
- **総合拠点**
  魅力と活力ある環境を育成し、商業・業務や居住機能が複合する機能を育成します。
- **歴史と文化の拠点**
  宗道神社や宗任神社及びその周辺の歴史的環境を保全・充実し、下妻市の歴史と文化を学び楽しむ機能を維持・増進します。
- **学習の拠点**
  地域生活拠点である千代川公民館を学習の拠点として、その機能の維持・増進に努めます。
- **身近な交流拠点**
  小学校等の教育施設の開放、原北公民館等の環境の維持・改善、公園や寺社のオープンスペースの活用により、身近な交流拠点を育成していきます。

  教育施設
  ちよかわ幼稚園、宗道小学校

  公民館等
  田下コミュニティセンター、下栗新農村集落センター、本宗道生活改善センター、宗道西公民館、宗道東公民館、西見田新農村集落センター、東見田生活改善センター、千代川体育館、唐崎転作促進研修センター、長萱転作促進研修センター、伊古立コミュニティセンター、原新田公民館、原南部サブセンター、原北公民館、羽子コミュニティセンター

  公園
  広場、ゲートボール場

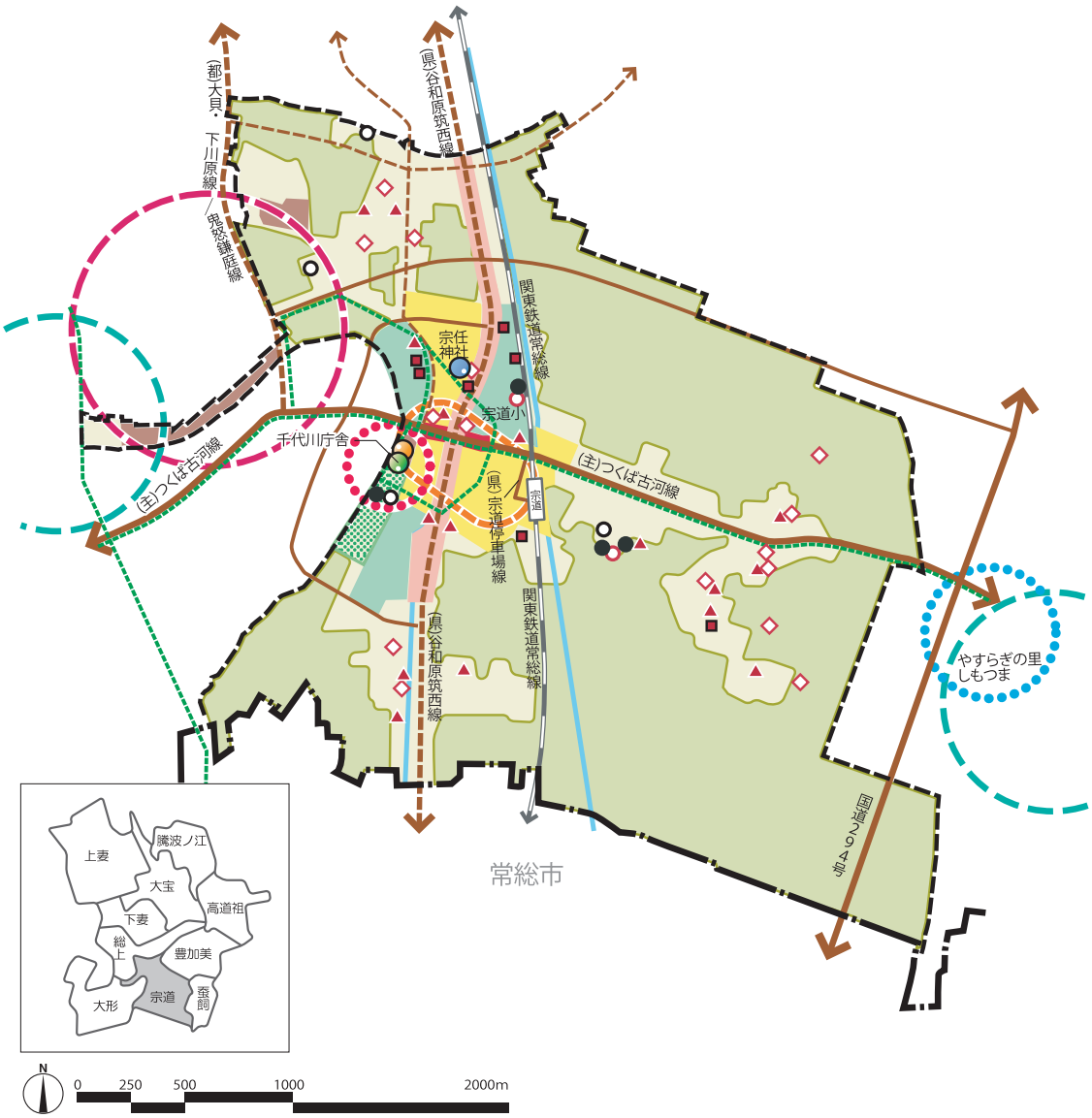
  寺社
  法光寺、薬王寺、永傳寺、密蔵院、薬師堂、稲荷神社（下栗、田下）、総社宗任神社、宗道神社、諏訪神社、鹿島神社（見田、伊古立）、我国神徳社、愛宕神社、天満宮　等
- **福祉拠点**
  既存の高齢者や児童に対する福祉施設の環境を守り育成し、福祉の拠点機能を強化していきます。（介護老人保健施設しろかね、きぬ保育園）
- **防災拠点**
  避難所として指定している施設の防災性を強化し、避難所としての機能を強化していきます。（宗道小学校、千代川体育館、千代川運動公園ふれあいハウス）

ｂ．重点的な取り組み

歴史を活かした魅力づくりと快適な市街地の形成を進めるとともに、新たな発展ゾーン構築に取り組みます。

- 歴史資源を活かした景観の保全・育成
- 良好な市街地環境の育成
- 幹線道路の整備

◆宗道地域のまちづくり構想図



２－１０．大形（おおがた）地域

(1) 地域の現況と課題

① 地域の現況

- 本地域は市の南西部に位置し、西は八千代町、南は常総市、東は宗道地域と接しています。
- 地域の中央を鬼怒川が流れ、地域を東西に分けており、東西を繋ぐのは主要地方道つくば古河線の大形橋のみとなっています。その他東西方向の幹線道路としては県道皆葉崎房線、南北方向の県道高崎坂東線が通っており交通の骨格を形成しています。
- 地域の西部には五箇工業団地などの産業拠点や全国から来場者が訪れる筑波サーキットが立地しています。
- 本地域の人口は平成７年から平成 17 年の間に 5.4%増加しており、平成 22 年から平成 27 年では 2.8%減少しています。65 歳以上人口比率は約 29%であり市内では蚕飼地区同様、最も高齢化の進んでいる地域となっています。

② 地域の課題

ａ．土地利用の課題

- 鬼怒川沿岸の自然環境の保全
- 整備済み工業団地の生産環境の維持・増進
- 筑波サーキットの周辺環境の改善
- 農業生産環境の維持・増進
- 集落環境の保全・改善

ｂ．交通体系整備の課題

- （仮称）鬼怒川ふれあい道路の整備促進
- 主要地方道つくば古河線から筑波サーキットに向かう主要都市幹線道路の整備
- 「やすらぎの里しもつま」と筑波サーキットの間の歩行系ネットワークの整備

ｃ．その他のまちづくりの課題

- 鬼怒川水辺の楽校の環境の維持・増進
- 鬼怒川等の河川環境の美化
- 鬼怒フラワーラインの維持強化

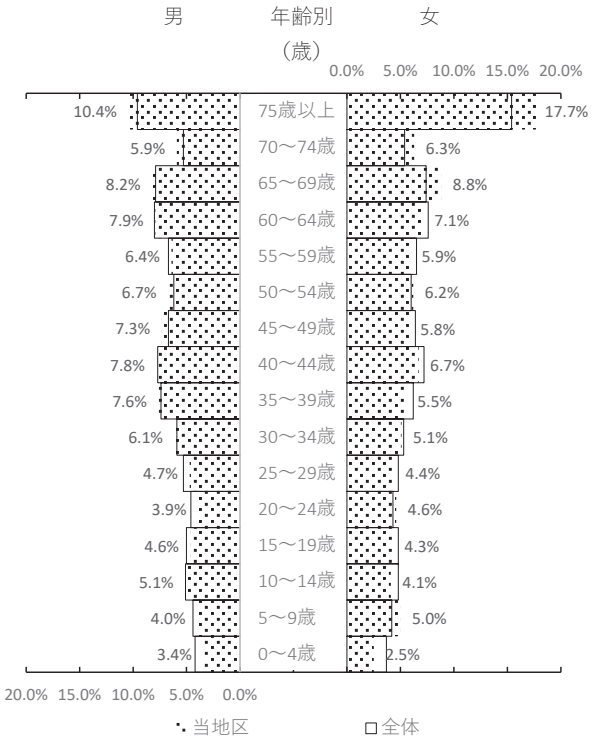
◆大形地域の基礎指標

面積	総面積	877.9ha	
	・用途地域	22.9ha	
	・白地地域	855.0ha	
人口	総人口(H.22)	3,680 人	
	総人口(H.27)	3,578 人	
	人口増減率	−2.8%	
	・用途地域(H.27)	ー　人	
	・白地地域(H.27)	3,578 人	
人口密度	地域人口密度	4.1 人／ha	[5.4 人／ha]
	・用途地域	ー　人／ha	[19.4 人／ha]
	・白地地域	4.2 人／ha	[4.4 人／ha]

[　]は市平均

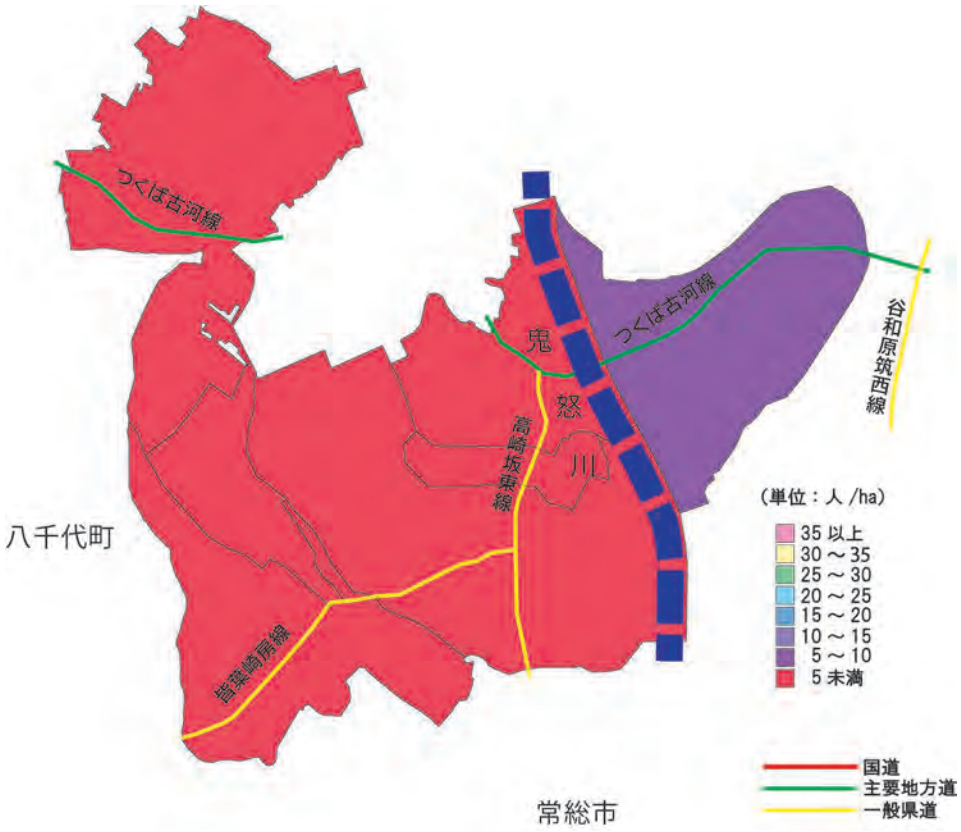
◆居住者の状況

男女年齢別人口構成(H.27)

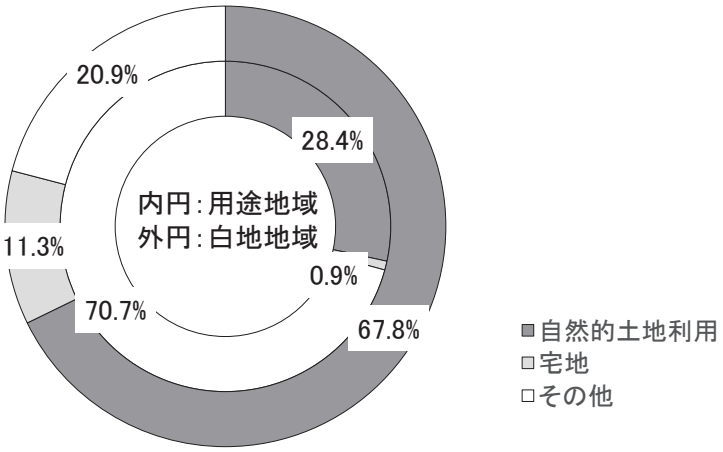


【土地・建物の状況】

◆町字別人口密度(H.27)



◆用途別土地利用面積構成

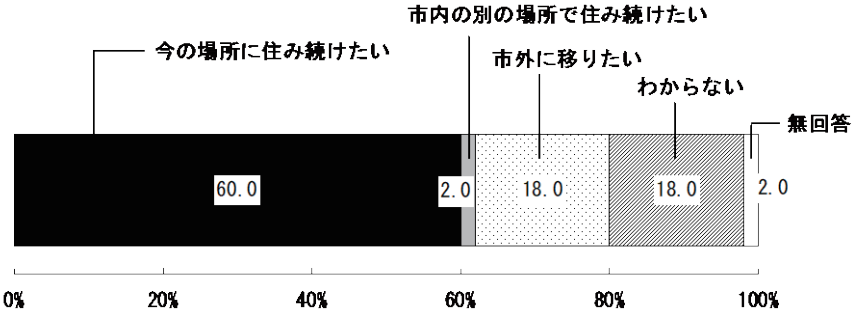


◆農地転用状況（平成 22 年度～平成 26 年度）

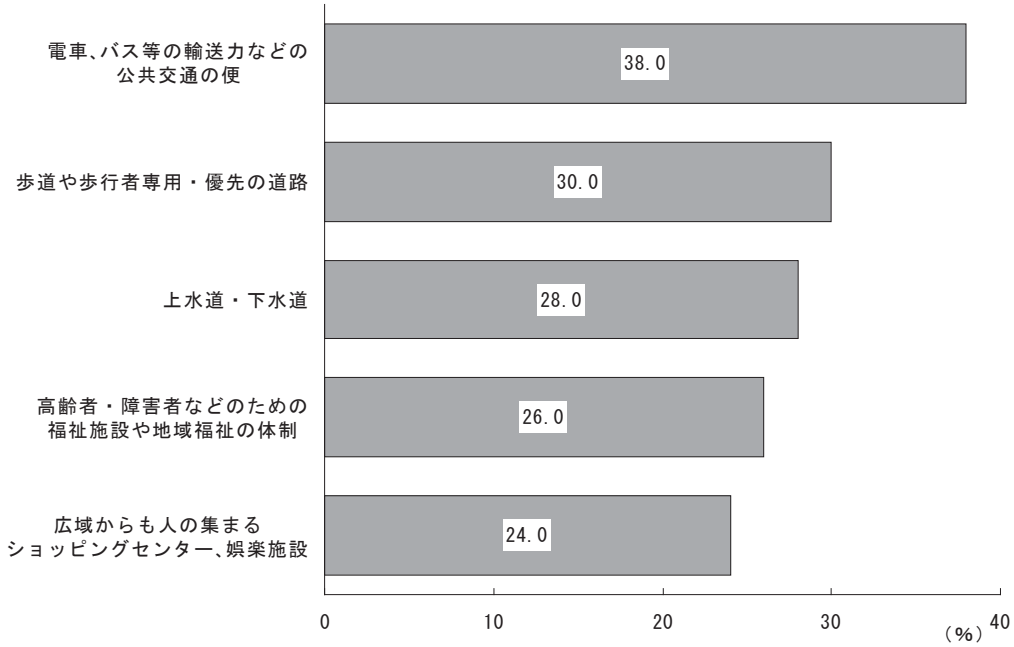
	用途地域	白地地域	総計
件数（件）	－	33	33
面積（㎡）	－	21,155	21,155

【市民意識調査結果主要項目】

◆居住継続意向

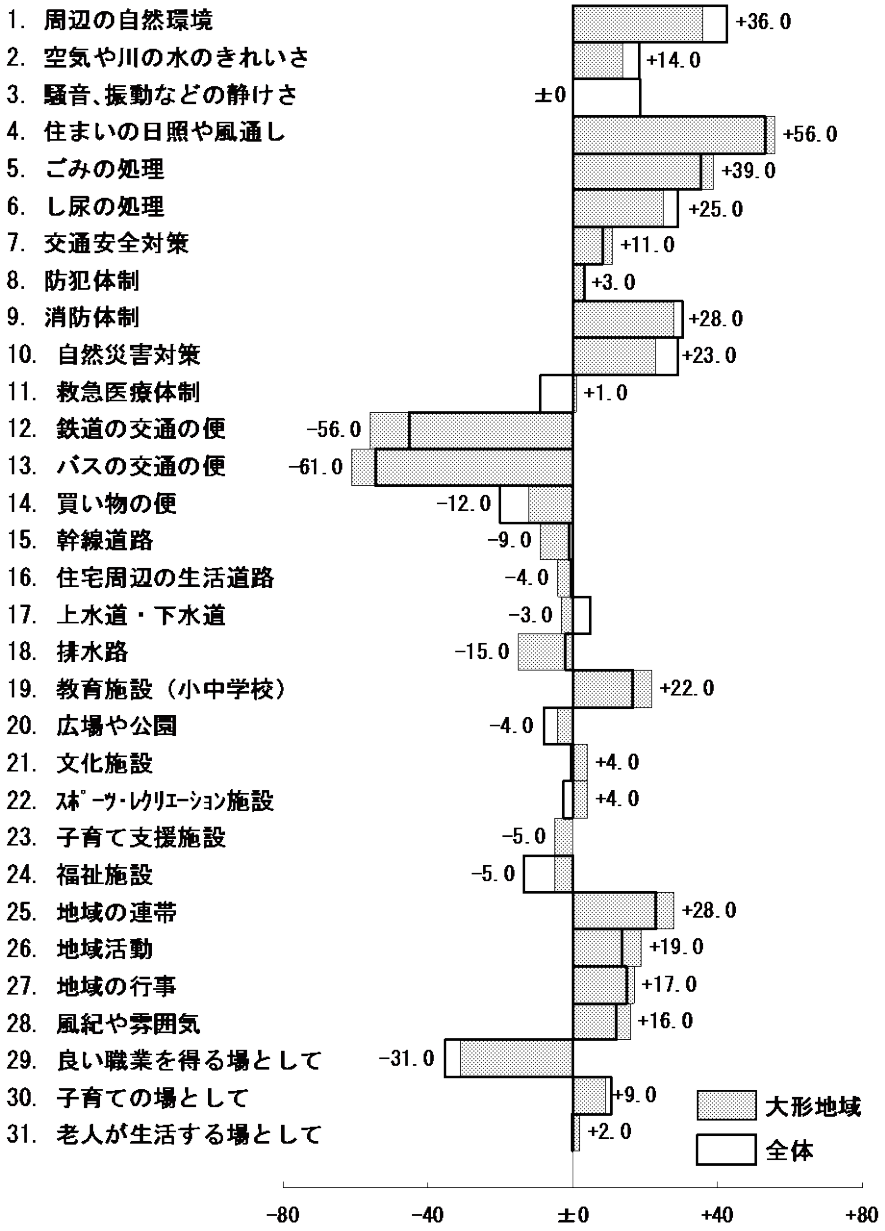


◆重点整備希望項目（複数回答・上位５位まで）



◆地域環境評価

（満足を 100、どちらかといえば満足を 50、どちらかといえば不満を-50、不満を-100 とした満足度指数）



〔市民意識調査における地域の特徴〕

公共交通の便、幹線道路や排水路などに対する評価が低いのが特徴です。
教育施設などについては市全体を上回る評価となっています。

(2) まちづくり方針

① 地域の将来像

『鬼怒川の水辺と農地の中で、活発な産業活動が営まれ、
交流の輪が広がる田園地区　大形』

を目標とします。

② 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、交通、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

ａ．地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

■既存の工業団地等を除き、自然環境を守るゾーンとして位置づけます。

- 鬼怒川水辺の楽校は、自然と触れ合い学び楽しむことのできる貴重な自然空間として、その環境の保全と活用を図ります。
- 既存集落地は、農地や自然環境と調和した良好な居住環境を持つ集落地としていきます。
- 農地や平地林は、極力保全を図ります。

■その他を産業ゾーンとして、良好な市街地環境の保全と育成を図ります。

- 五箇工業団地は、整備済の工業・流通業務地として、その環境を維持していきます。
- 筑波サーキットは、アクセス道路の整備や周辺環境の整備により、交流の拠点としての機能を増進します。

〔交通の体系〕

■道路の骨格

都市づくりの方針で位置づけた幹線道路に加えて、主要な集落を支える生活道路の整備を進めます。

- **広域幹線道路**
  主要地方道つくば古河線、（仮称）鬼怒川ふれあい道路
- **主要都市幹線道路**
  県道皆葉崎房線、主要地方道つくば古河線と（仮称）鬼怒川ふれあい道路の交差部から筑波サーキットを結ぶ新規路線、都市計画道路鬼怒・鎌庭線
- **都市幹線道路**
  都市計画道路原・本宗道線

■その他

以下のような歩行系ネットワークを位置づけ、歩行空間の確保、交通規制、案内板の設置等により、その充実・整備に努めます。

- 鬼怒川に沿った歩行者や自転車のネットワーク
- 筑波サーキットと鬼怒川水辺の楽校、宗道駅を結ぶ歩行者や自転車のネットワーク

〔活動や交流の拠点等〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

- **楽しみふれあい拠点**
  鬼怒川水辺の楽校の環境を保全・充実し、水を活かした交流機能を維持・増進します。また、筑波サーキットは、施設整備の誘導や周辺環境の改善により、広域的な交流機能を維持・増進します。
- **地域生活拠点**
  別府コミュニティセンター及びその周辺の環境を維持・向上し、身近な生活拠点としての機能を強化していきます。
- **身近な交流拠点**
  小・中学校等の教育施設の開放、五箇公民館等の環境の維持・改善、公園や寺社のオープンスペースの活用により、身近な交流拠点を育成していきます。

  教育施設
  大形小学校、千代川中学校

  公民館等
  新宿公民館、鎌庭西公民館、鎌庭東公民館、皆葉生活改善センター、五箇公民館、村岡コミュニティセンター

  公園
  広場、ゲートボール場

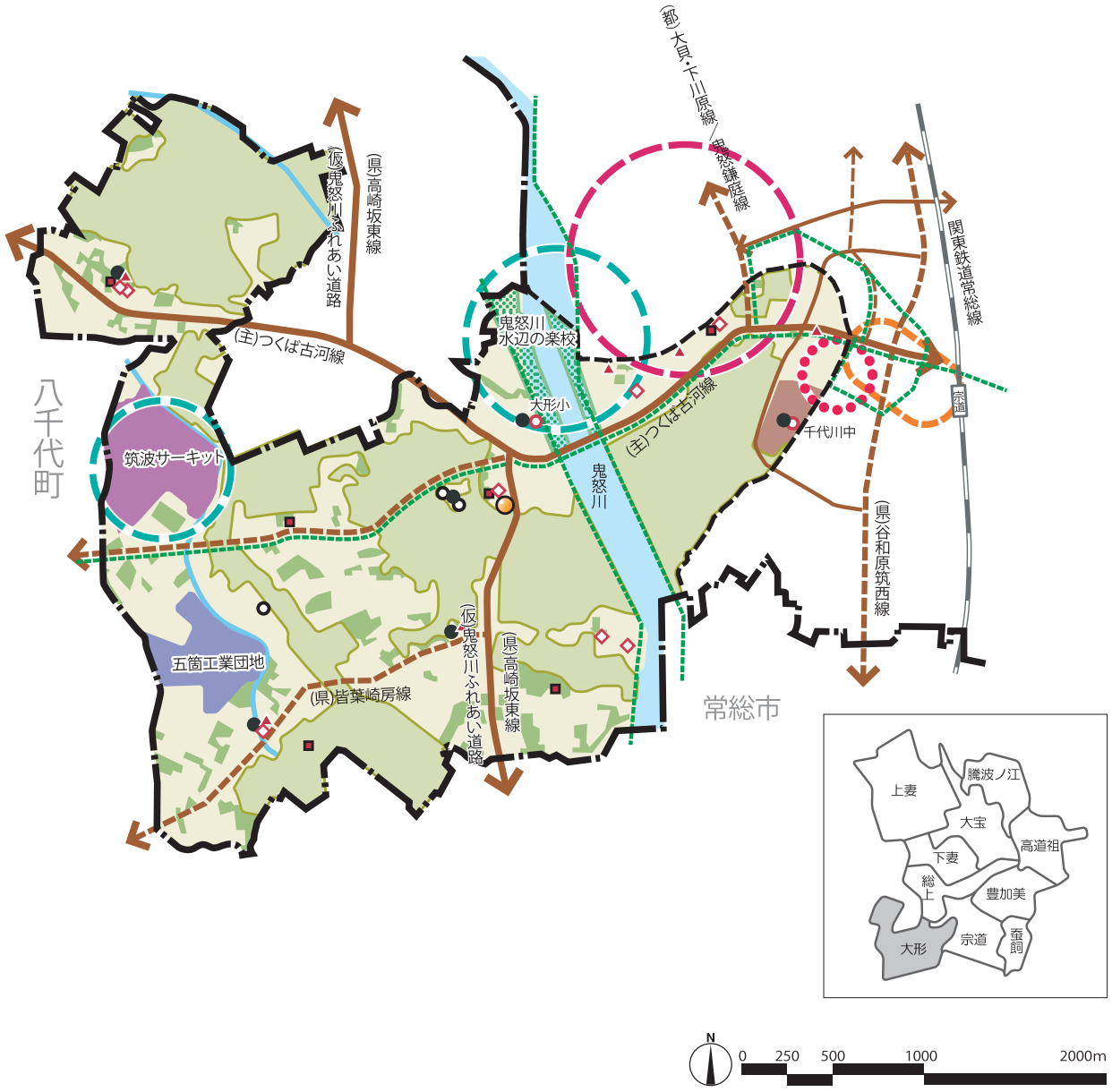
  寺社
  満徳寺、無量院、勝善院、香取神社（村岡、皆葉、別府、鎌庭）、八幡神社　等
- **福祉拠点**
  既存の高齢者に対する福祉施設の環境を守り育成し、福祉の拠点機能を強化していきます。（下妻市福祉ふれあいハウス、下妻市福祉センターシルピア、特別養護老人ホーム千代川さくら館、グループホーム千代川さくら館）
- **防災拠点**
  避難所として指定している施設の防災性を強化し、避難所としての機能を強化していきます。（大形小学校、千代川中学校、五箇公民館、村岡集落センター、皆葉生活改善センター）

ｂ．重点的な取り組み

交通の利便性を高めるとともに、産業活動を促進します。

- （仮称）鬼怒川ふれあい道路の整備促進
- 筑波サーキットへのアクセスの改善
- 工業・流通業務地の計画的整備の誘導

◆大形地域のまちづくり構想図



【土地利用】

- 低密度住宅地
- 中密度住宅地
- 商業業務地
- 沿道複合地
- 工業・流通業務地
- 複合機能誘導地
- 田園住宅地
- 集落地
- 平地林
- 公共公益施設
- その他の施設
- 河川・用排水路
- 農地
- 公園・緑地
- 地域界
- 行政界

【道路等】

- 広域幹線道路
- 主要都市幹線道路
- 都市幹線道路
- 地区幹線道路
- 主要な歩行ルート
- 鉄道・駅

【交流や活動の拠点】

- 広域行政拠点
- 新たなまちの魅力拠点
- 生活拠点
- 地域生活拠点
- 総合拠点
- 楽しみふれあい拠点
- 情報発信と交流の拠点
- 歴史と文化の拠点
- 学習の拠点
- 身近な交流拠点（学校等）
- 身近な交流拠点（公民館等）
- 身近な交流拠点（公園等）
- 身近な交流拠点（寺社）
- 福祉拠点
- 防災拠点