

# 桜川市田園都市づくりマスタープラン

## －茨城県桜川市－



(雨引山頂より)



(重要伝統的建造物群保存地区でのひなまつり)



(ヤマザクラの里)

令和6年2月22日  
茨城県桜川市役所  
都市政策担当

- ◎ 茨城県桜川市では、平成31年2月27日付で都市計画マスタープランと独自条例に基づく土地利用基本計画の機能を兼ね備えた「**桜川市田園都市づくりマスタープラン**」を策定
- ◎ 桜川市田園都市づくりマスタープランは、**市の都市政策体系及び土地利用計画体系の最上位計画**であり、両分野の指針としての役割を果たしている。

## 桜川市田園都市づくりマスタープラン



# 計画の概要（計画策定の背景・経緯）桜川市の地理・地勢

- ◎ 桜川市は、茨城県の中西部に位置し、筑波山系に面する。
- ◎ 言い換えれば、関東平野の北東端に位置
- ◎ 都心から80km圏内



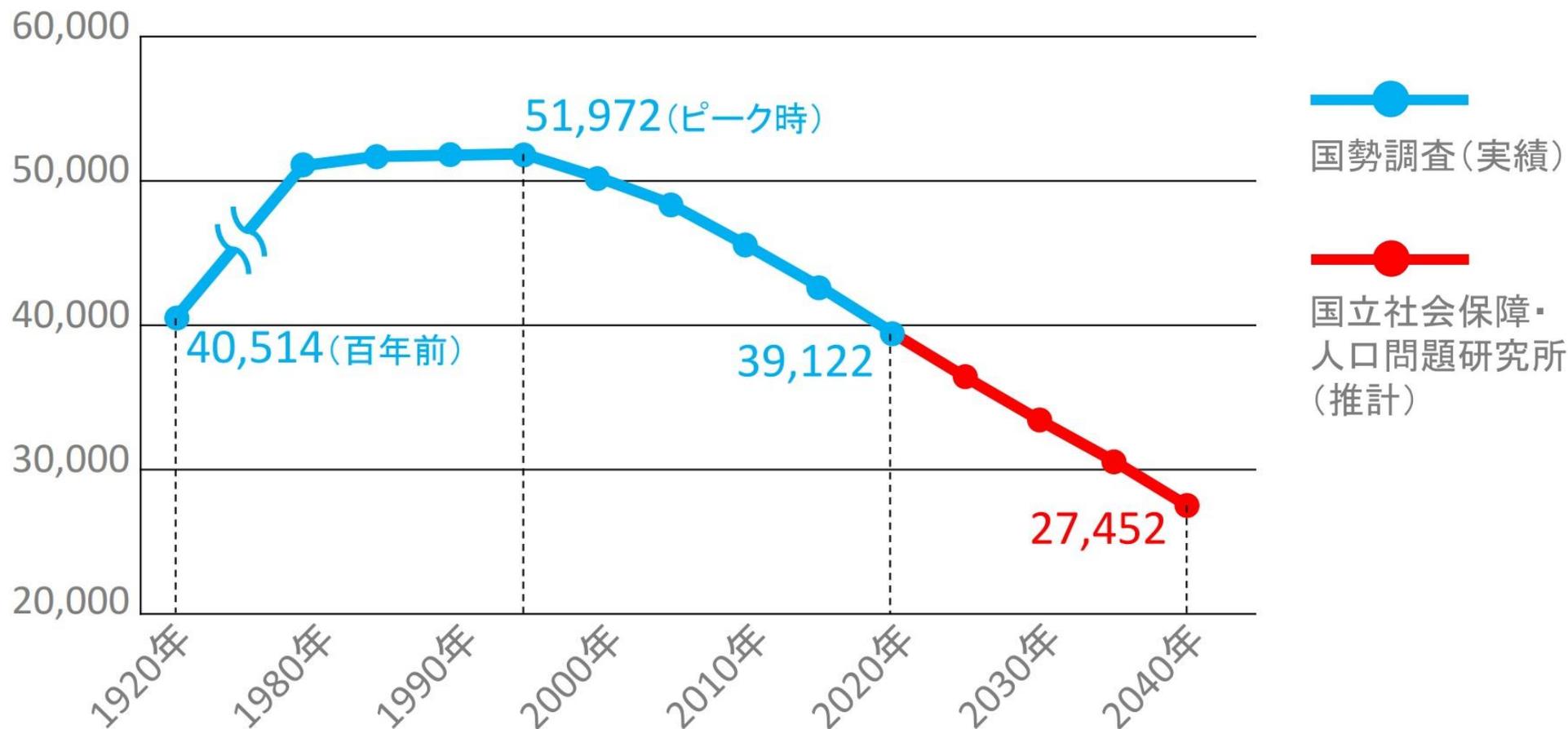
(桜川市の地理)



(桜川市の地勢)

# 計画の概要（計画策定の背景・経緯）桜川市の人口

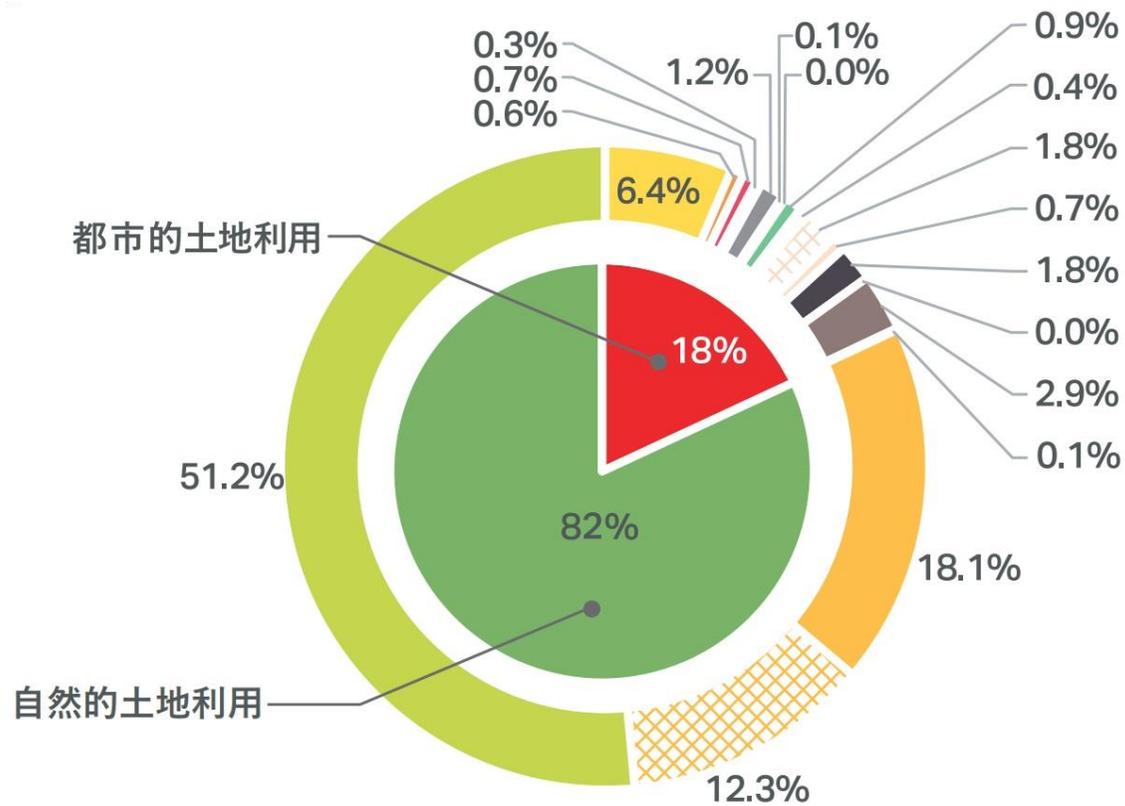
- ◎ 桜川市の人口は、39,122人（2020年・令和2年国勢調査）
- ◎ 1995年（平成7年）をピークに人口が加速度的に減少
- ◎ 100年前・1920年（大正9年）の人口水準を下回る。



(国勢調査・社人研推計値)

# 計画の概要（計画策定の背景・経緯）桜川市の土地利用

- ◎ 市域の面積は、18,006 ha
- ◎ 都市的土地利用18%、自然的土地利用82%
- ◎ 住宅用地等約2割、農地約3割、山林約5割



(平成29年都市計画基礎調査)

凡例	土地利用区分	適用
	農地	田 水田
		畑 畑・果樹園
	山林	
	原野・荒地・牧野	
	水面	河川、湖沼、ため池等
	その他(海浜等)	
	住宅用地	一般住宅、共同住宅
	併用住宅用地	店舗併用住宅、作業所併用住宅
	商業用地	業務施設、店舗、娯楽施設、宿泊施設 遊戯施設、問屋・卸売施設
	工業用地	工場、研究所
	運輸施設用地	飛行場、港湾、倉庫、ターミナル
	公共用地	官庁庁、供給処理施設
	文教厚生用地	学校、病院、図書館、寺院、競技施設
	公園・緑地 公共用地	公園・広場・緑地、運動場
	ゴルフ場	
	太陽光発電設備	
	その他の空地	未建築宅地、用途変更中の土地 野外利用地
	防衛用地	自衛隊施設、米軍提供施設
	道路用地	幅員4m以上の道路、能動、林道
	鉄道用地	鉄道構内、駅舎含む
	駐車場用地	月極・時間貸し等の駐車場

# 計画の概要（計画策定の背景・経緯）桜川市の土地利用

- ◎ 市域全体が、農村集落を基調とした土地利用を形成
- ◎ 目立った都市化現象に晒されておらず、過大なインフラを抱えていない。  
➔ **インフラのアセットマネジメントを考えていく上では、むしろ強み。**
- ◎ 宅地需要に乏しく、開発圧力が低い。  
➔ **宅地・農地・山林が調和したゆとりある土地利用をポジティブに捉えられる環境**



（平沢高峯展望台より）



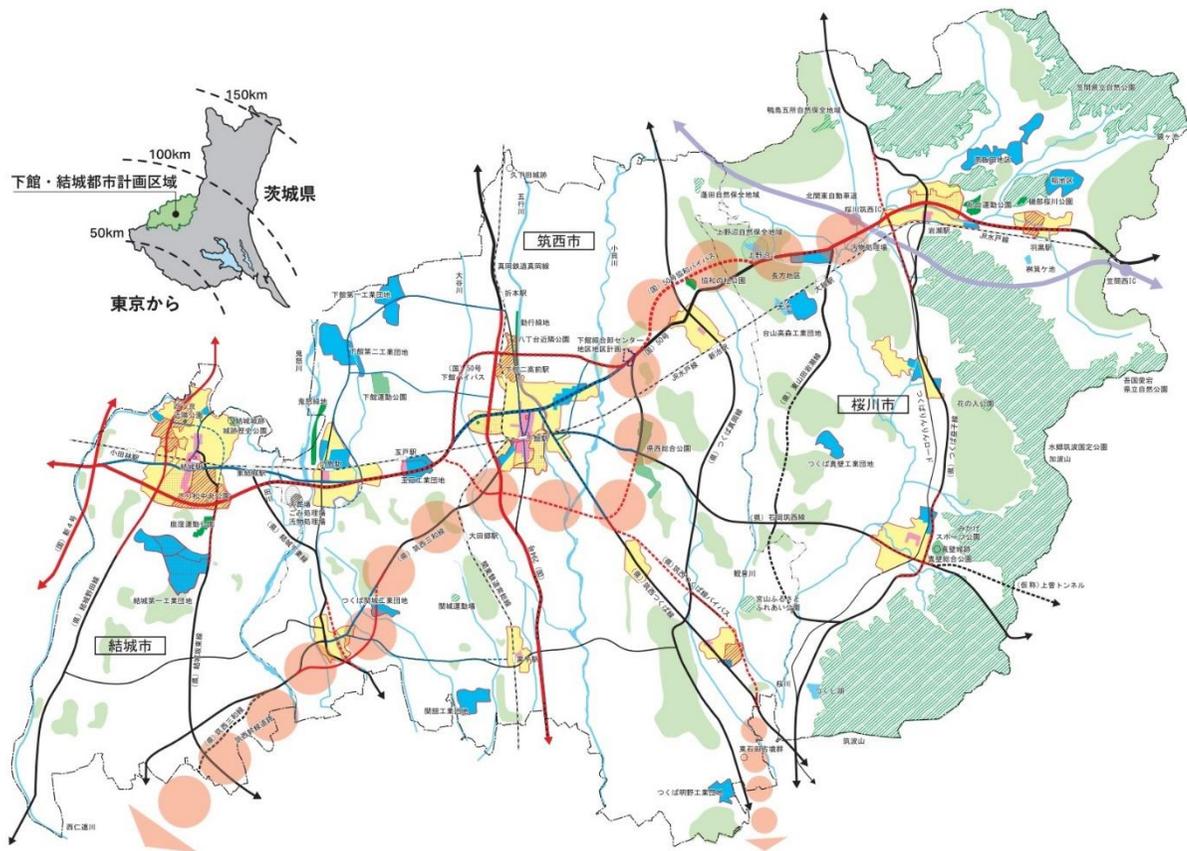
（集落の風景）



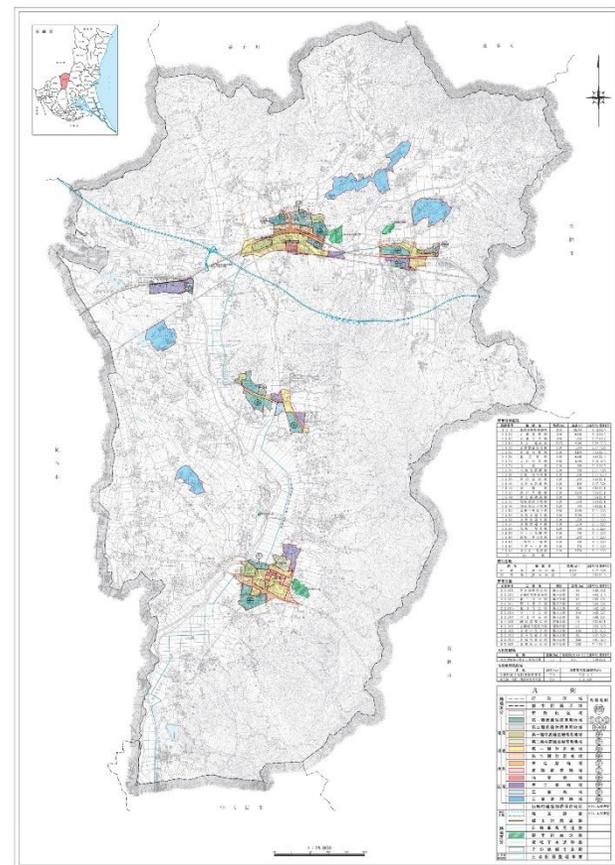
（足尾山より）

# 計画の概要（計画策定の背景・経緯）桜川市における法適用の経緯

- ◎ 昭和49年に近隣2市（筑西市・結城市）とともに広域都市計画区域の指定を受ける。
- ◎ 昭和52年に区域区分（線引き）が決定
  - ➔ **市街化区域4.7%、市街化調整区域95.3%という極端な構成比**
  - 一方、**人口の7割超が未だに市街化調整区域内に分布**



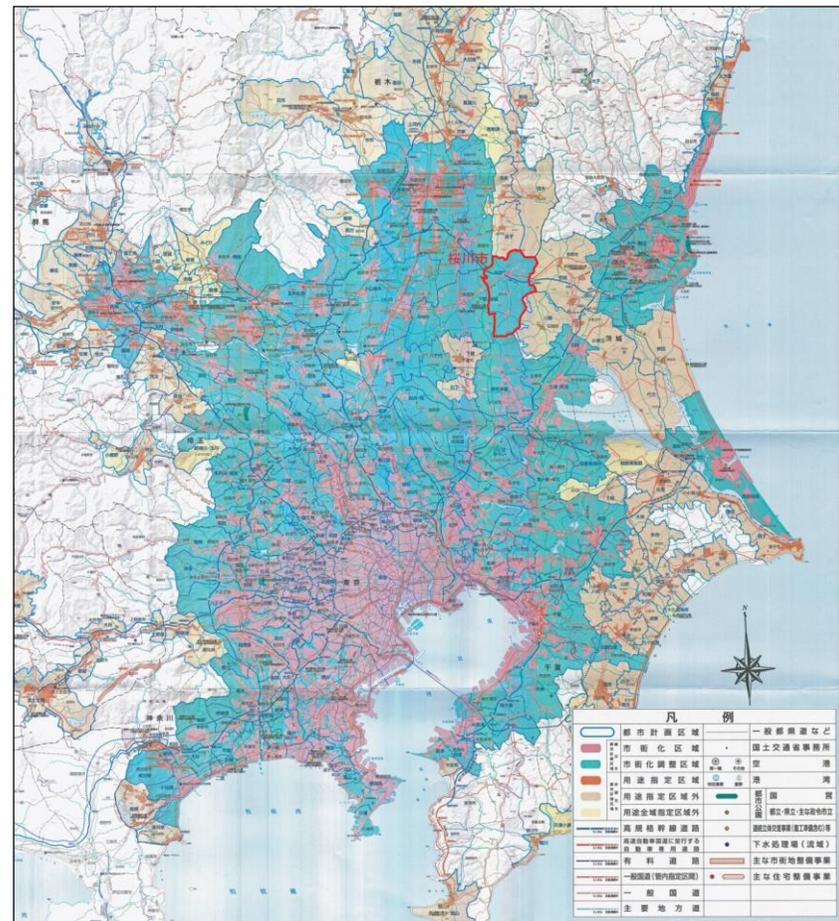
（平成28年下館・結城都市計画区域マスタープラン附図）



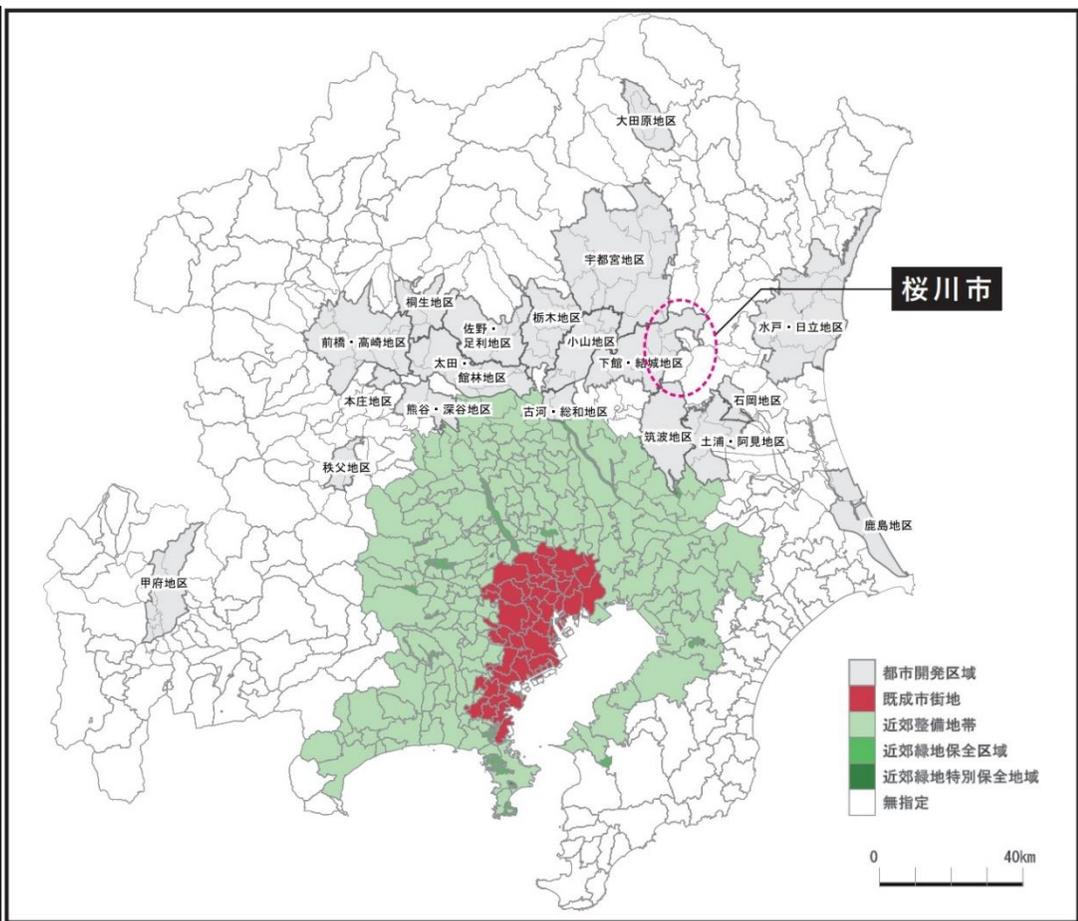
（平成22年桜川市都市計画図）

# 計画の概要（計画策定の背景・経緯）桜川市における法適用の経緯

- ◎ 都心から連なる線引き都市計画区域の末端に位置
  - ◎ 行政区域の過半が非線引き都市計画区域に接する。
- ➔ 人口減少によって地域が疲弊するなかで、市民に不公平感が鬱積**



（関東地方整備局管内図）



（首都圏計画区域図）

# 計画の概要（計画策定の背景・経緯）ターニング・ポイント

- ◎ 平成25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
- ◎ 市議会建設経済常任委員会から、**区域区分の廃止をも視野に都市計画の見直し**に全力で取り組むよう市執行部に要望

## 市執行部の課題認識

「計画論の放棄はあり得ない。」

「一方で、現状の土地利用計画制度が巧く機能しているとも思えない。」

## 都市計画見直しの基本的考え方（オーソドックスな政策立案プロセス）

- ◎ **市民の声の本質は何か？**
- ◎ **桜川市らしい都市のあり方（市民と共有できる将来都市像）とは？**
- ◎ **その実現のために最も相応しい制度とは何か？**

**有識者会議による議論に着手**

# 計画の概要（計画策定の背景・経緯）有識者会議による議論

## ◎ 桜川市都市のあり方研究会

[座長] 大西 隆 東京大学名誉教授

[設置期間] 平成21年度～平成22年度（計4回開催）

## ◎ 桜川市都市計画マスタープラン策定委員会

[委員長] 大西 隆 東京大学名誉教授

[設置期間] 平成22年度～平成24年度（計3回開催）

## ◎ 桜川市都市計画審議会専門部会「区域区分制度評価・検証委員会」

[委員長] 大村 謙二郎 筑波大学名誉教授

[設置期間] 平成24年度～平成26年度（計8回開催）

## ◎ 桜川市都市計画マスタープラン策定委員会特別作業班「制度設計部会」

[部会長] 大村 謙二郎 筑波大学名誉教授

[設置期間] 平成27年度～平成29年度（計9回開催）

## ◎ 桜川市田園都市づくりマスタープラン策定委員会

[委員長] 大村 謙二郎 筑波大学名誉教授

[設置期間] 平成30年度（計1回開催）



（桜川市都市計画マスタープラン策定委員会）



（集落座談会）

# 計画の概要（計画策定の背景・経緯）有識者会議による議論



(桜川市・東大共同シンポジウムー市長挨拶)



(桜川市・東大共同シンポジウムー大西先生基調講演)

桜川市・東大まちづくり大学院共同シンポジウム

## 地方都市における分権型まちづくりを考える ー桜川市における都市のあり方研究を踏まえてー

桜川市では、平成 21 年度に東京大学との共同により「桜川市における都市のあり方」について研究を行いました。その成果を素材にして、識者と共に、地方都市に求められる今後のまちづくり・都市計画のあり方について考えます。

Sakuragawa City

11.1

The University of Tokyo

**日時・場所**  
 平成 22 年 11 月 1 日 (月) 13:15 ~ 17:00 【開場：12:30 から】 入場無料  
 桜川市大和ふれあいセンター「シトラス」茨城県桜川市羽田 989-1 TEL0296(20)6300

**プログラム** (敬称略)  
 13:15 開会  
 13:20 基調講話「地域が決める・市民が輝くー地方都市の新しいまちづくりへの展望」  
 大西 隆 【東京大学 大学院教授】  
 13:50 事例報告「桜川市における都市計画の展望・桜川市都市のあり方研究報告」

14:10 パネルディスカッション  
 第 1 部「識者が語る地方都市のまち育て戦略」  
 14:10 ~ 15:00  
 第 2 部「地域・環境・コミュニティを包括する新しいまちづくりを考える」  
 15:10 ~ 17:00

大西 隆 【再掲】  
 大村 謙二郎 【筑波大学 大学院教授】  
 谷口 守 【筑波大学 大学院教授】  
 久保田 時治 【株式会社 常陽産業研究所フェロー】  
 中西 賢也 【国土交通省関東地方整備局 建設部都市整備課長】  
 浅賀 宗和 【桜川市都市計画審議会 会長】  
 林 悦子 【桜川市議会議員】  
 コーディネーター 松本 昭 【東京大学 大学院】

■ 共催 桜川市  
 東大まちづくり大学院  
 後援 筑波大学  
 (予定) 国土交通省関東地方整備局  
 茨城県  
 株式会社 常陽産業研究所



■ お問い合わせ  
 桜川市建設部都市整備課  
 TEL 0296-58-5111(代) 内線：1166  
 FAX 0296-58-7456  
 e-mail toshi\_s@city.sakuragawa.lg.jp  
 [ホームページ]  
<http://www.city.sakuragawa.lg.jp>  
<http://www.due.tu-tokyo.ac.jp/mps/>

(桜川市・東大共同シンポジウムーチラシ)

# 計画の概要（計画の理念・将来ビジョン）問題の所在と対処方策

- ◎ 表は、桜川市における区域区分別人口構成比の推移
- ◎ 区域区分の決定後、市街化調整区域内の人口構成比が7割を下回ったことはなく、未だに市街化調整区域内の農村集落が主要な生活の場として機能
  - ➔ **現行の区域区分制度による2元的土地利用計画が、市民の実生活領域から大きく乖離**
- ◎ このような著しい齟齬が、行政と市民とのビジョンの共有を困難とし、都市計画の社会的合意の欠如を招いていることが問題と端緒と指摘
  - ➔ **社会情勢の変容が激しい今日だからこそ、市民の実生活領域に即したきめ細かな都市計画が必要**

時系列	桜川市の人口	市街化区域		市街化調整区域	
		人口	構成比	人口	構成比
1980	51,171	13,162	25.7%	38,009	74.3%
1985	51,766	13,780	26.6%	37,986	73.4%
1990	51,880	13,585	26.2%	38,295	73.8%
1995	51,972	13,546	26.1%	38,426	73.9%
2000	50,334	13,074	26.0%	37,260	74.0%
2005	48,400	12,402	25.6%	35,998	74.4%
2010	45,673	11,901	26.1%	33,772	73.9%
2015	42,632	11,739	27.5%	30,893	72.5%
備考	この表は、桜川市の区域区分別人口構成比を示している。なお、桜川市は、全域が広域都市計画区域に属している。				

(桜川市における区域区分別人口構成比)



(農村集落の風景)



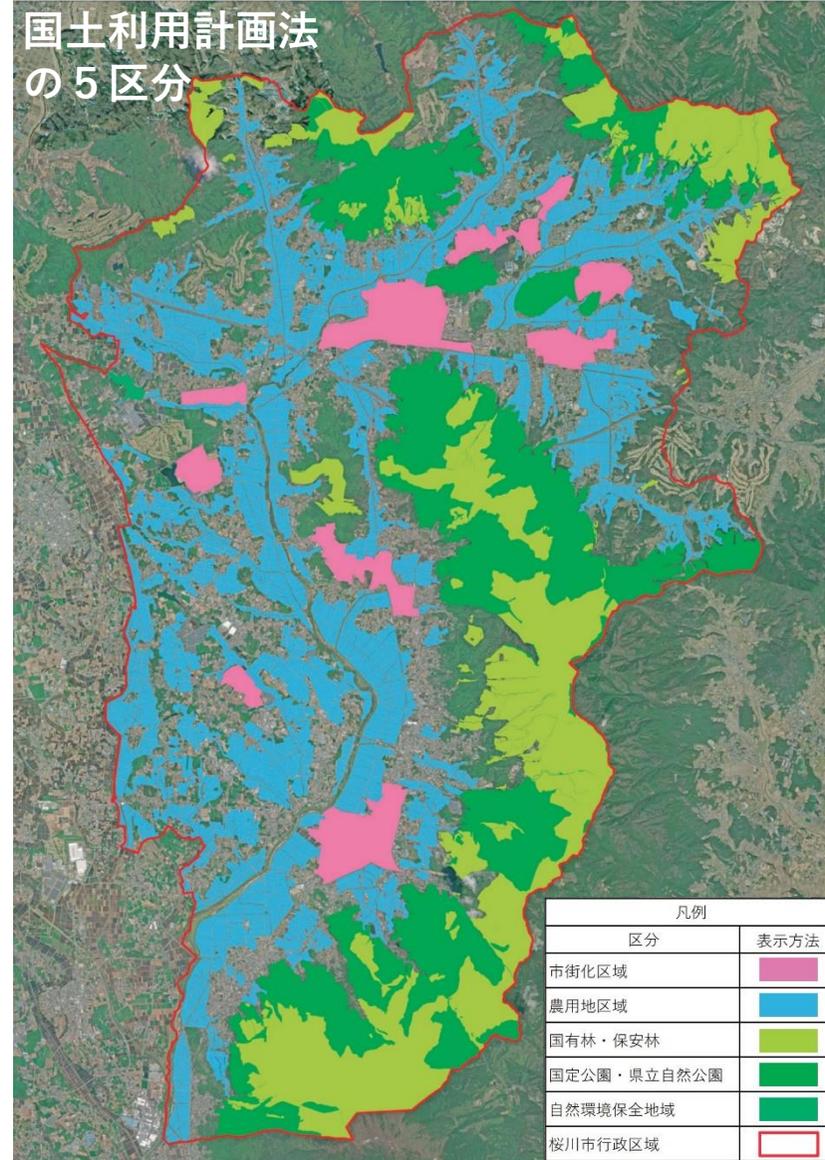
(農村集落内の現代風建築)

# 計画の概要（計画の理念・将来ビジョン）桜川市土地利用基本条例の制定

- ◎ 市域は、国土利用計画法の5区分を全て内包
- ◎ 行政と市民とのビジョンの共有を図るためには、総合行政主体である**市町村レベルで分野別土地利用計画を一元的に可視化し、きめ細かく方針付けることが効果的**



- ◎ **独自条例「桜川市土地利用基本条例」を制定**
- ◎ **条例に基づく土地利用基本計画を分野別の土地利用計画体系の最上位計画としてオーソライズ**

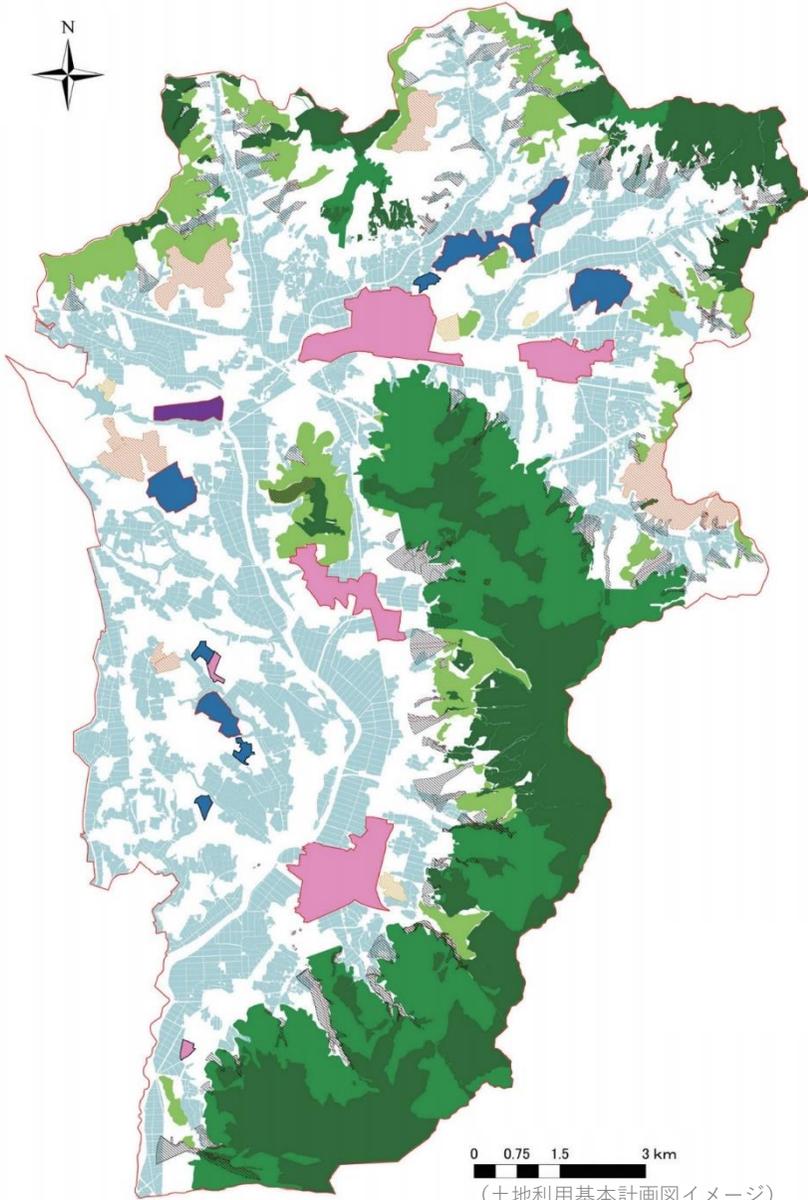


<p><b>都市</b></p> <p>市街化区域 約 851 ha 構成比約 4.7%</p>
<p><b>農業</b></p> <p>農用地区域 約 4,019 ha 構成比約 22.3%</p>
<p><b>森林</b></p> <p>国有林・保安林 約 2,559 ha 構成比約 14.2%</p>
<p><b>自然公園</b></p> <p>国定公園 県立自然公園 約 4,998 ha 構成比約 27.8%</p>
<p><b>自然保全</b></p> <p>自然環境保全地域 約 19 ha 構成比約 0.1%</p>

# 計画の概要（計画の理念・将来ビジョン）桜川市土地利用基本条例の制定

- ◎ 土地利用基本計画では、国土利用計画法の5区分をカスタマイズした7種類のゾーニングを設定
- ◎ また、政策的に土地利用転換を検討すべきエリアとして《**土地利用検討エリア**》を設定できることとし、**各ゾーニングの総合調整機能を創設**

No	計画区分の名称	計画区分の設定方針（概要）	区域区分		図上記号
			市区	調区	
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		○	



（土地利用基本計画図イメージ）

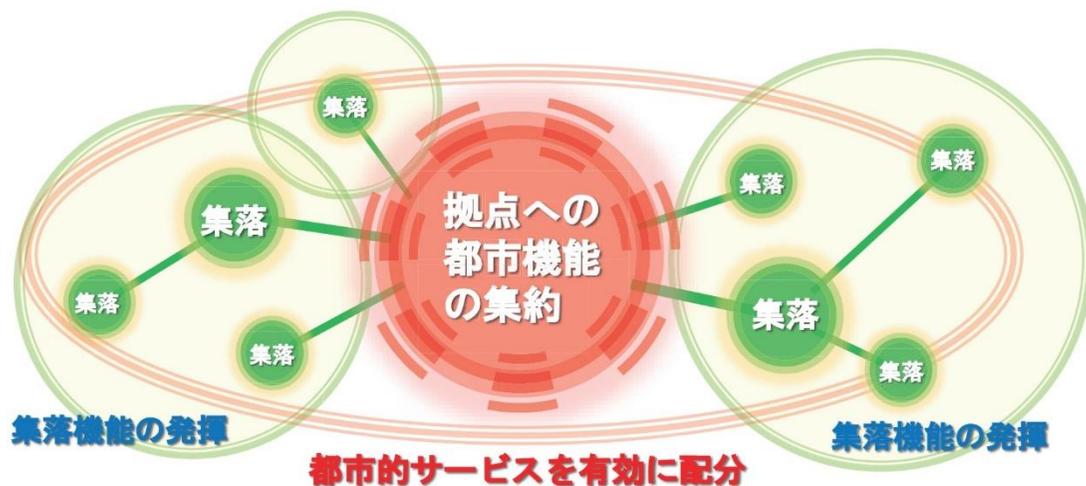


# 計画の概要（計画の理念・将来ビジョン）目指すべき将来都市像の設定

- ◎ 国が掲げる目指すべき国土構造及び地域構造（国土形成計画全国計画）  
→ 「コンパクト・プラス・ネットワーク」
- ◎ 茨城県が掲げる将来都市構造の視点（茨城県都市計画マスタープラン）  
→ 「集約と連携」

## 桜川市流の解釈（逆都市化の時代を生き残るための都市・地域構造モデル）

### ◎ 〈機能集約〉と〈多核連携〉による《集約連携型コンパクトシティ》



（富谷山展望台より）

→ 目指すべき将来都市像として都市計画マスタープランに位置付け

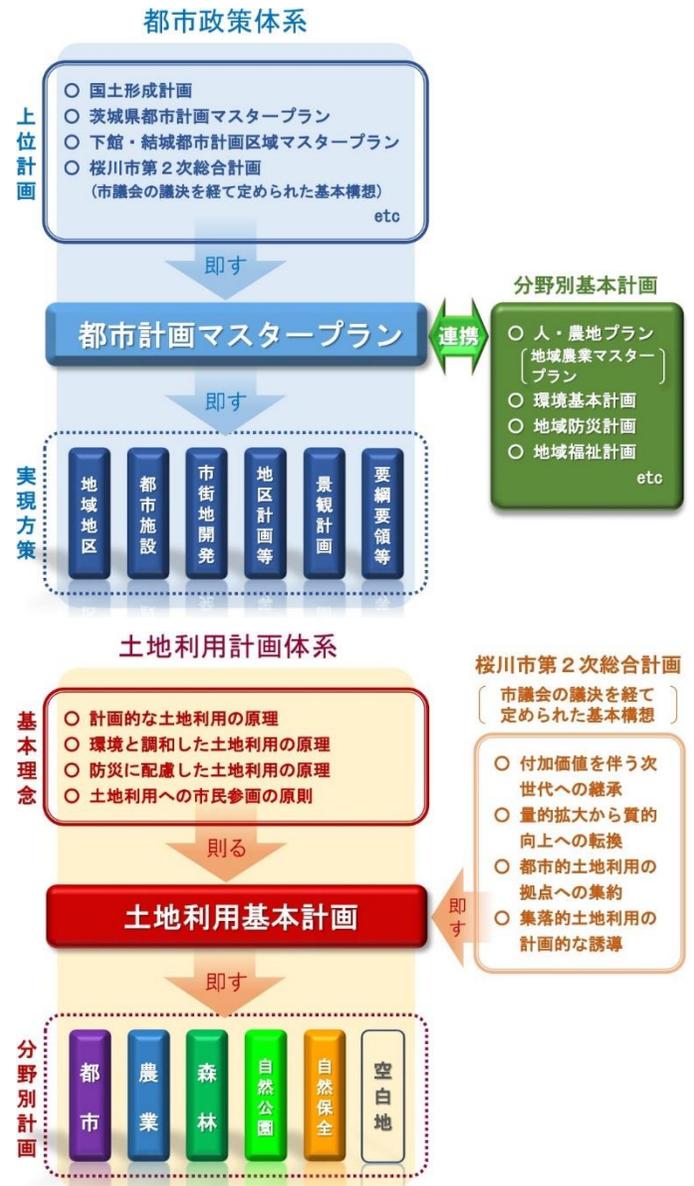
# 計画の概要（計画体系）2つの最上位計画を兼備するマスタープランの策定

- ◎ 都市計画マスタープランは、目指すべき将来都市像を示し、個々の都市計画の指針となる**都市政策体系の最上位計画**
- ◎ 土地利用基本計画は、個別法のゾーニングの総合調整を図るためのプラットフォームとなる**土地利用計画体系の最上位計画**



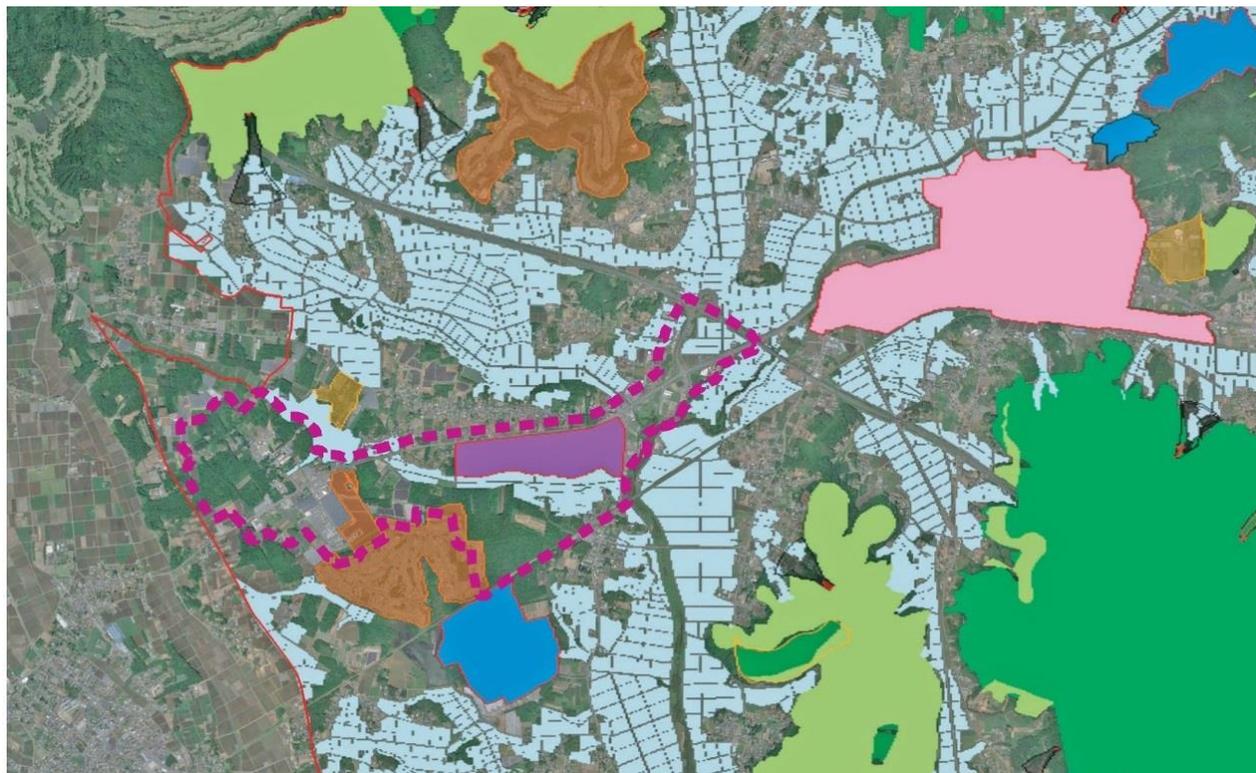
◎ 双方を組み合わせることで、《土地利用検討エリア》を媒体として、目指すべき将来都市像とリンクした各ゾーニングのきめ細かな総合調整が可能に。

◎ また、分野別土地利用計画体系のアウトラインに沿って、農村集落のきめ細かなゾーニングデザインが可能に。



# 計画の概要（達成手段・達成状況）将来都市像と連携した土地利用の総合調整

- ◎ 《土地利用検討エリア》は、7種類のゾーニングの上位階層に設定され、目指すべき将来都市像に即して下位階層のゾーニング相互間における土地利用転換の指向性を方針付けるもの
- ◎ 図は、土地利用検討エリア「桜川・筑西IC周辺エリア」の例  
 〈農業生産ゾーン〉 + 〈集落共生ゾーン〉 → 〈複合産業誘導ゾーン〉



 桜川・筑西IC周辺エリア

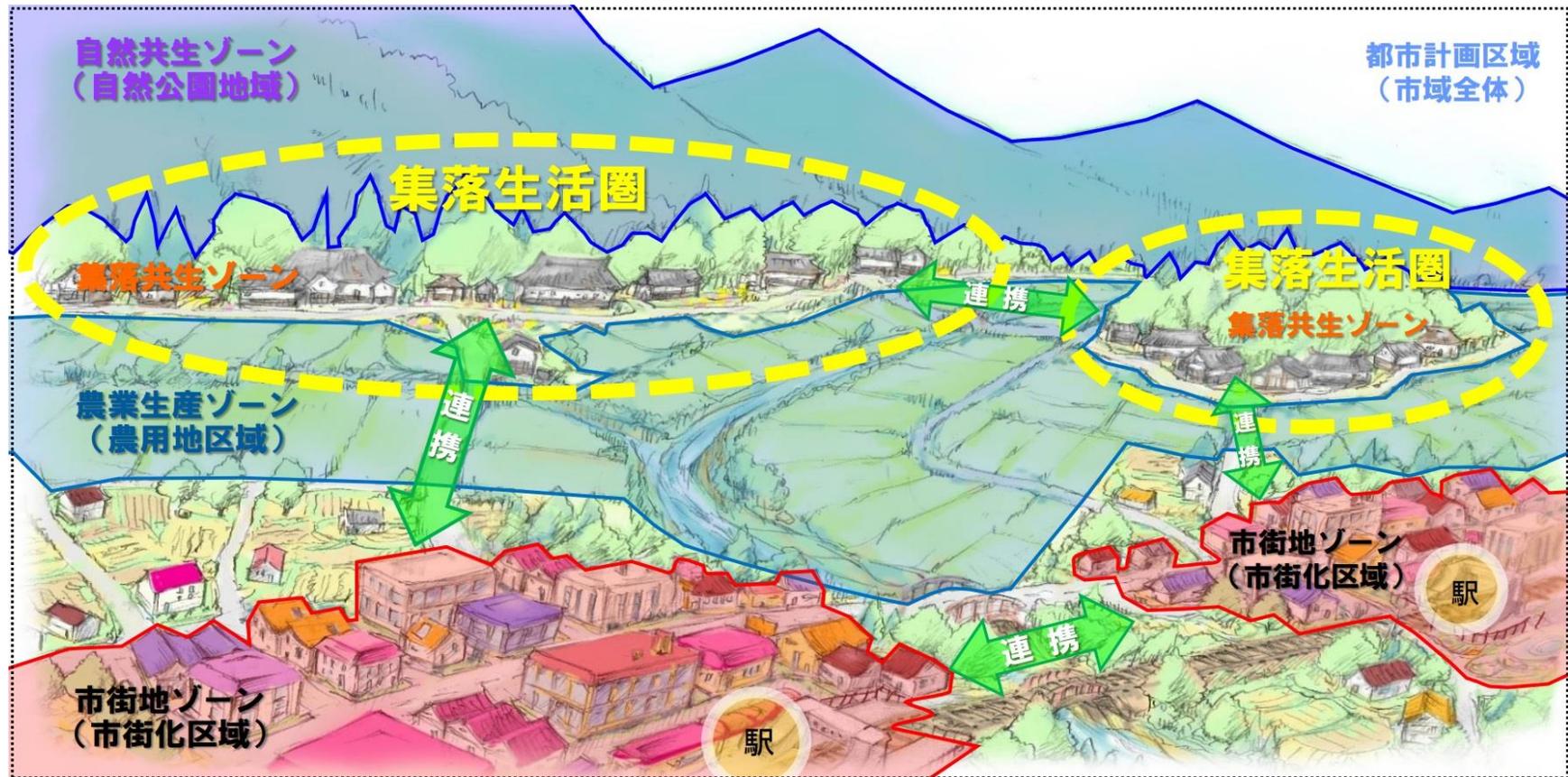
No	計画区分の名称	計画区分の設定方針（概要）	図上記号
1	複合産業誘導ゾーン	20ha 以上の複合産業系市街化区域	
2	市街地ゾーン	50ha 以上の住居・商業・業務系市街化区域	
		5 ha 以上の郊外型住宅団地	
3	工業生産ゾーン	20ha 以上の工業系市街化区域	
		5 ha 以上の工業施設集積地	
4	農業生産ゾーン	農用地区域	
5	自然共生ゾーン	自然公園地域・自然環境保全地域	
		保安林・国有林	
6	土砂災害警戒ゾーン	土砂災害警戒区域	
		土砂災害特別警戒区域	
7	集落共生ゾーン	上記以外の地域	
		参考表示 4 ha 以上の公園・レクリエーション施設	
		5 ha 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	



# 計画の概要（達成手段・達成状況）集落生活圏における地区計画の政策的推進

◎ 一方、〈集落共生ゾーン〉では、現に農村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、**集落生活圏の基軸に。**

（※）地区計画とは、拡張性と応用性に優れ、市町村が決定権を持つ都市計画の中で唯一市街化調整区域の立地規制を緩和できる制度



（土地利用基本計画における各ゾーニングと集落生活圏のイメージ）

◎ 図は、集落生活圏への地区計画の導入イメージ



(平沢高峯展望台より)



# 計画の概要（達成手段・達成状況）集落生活圏における地区計画の政策的推進

◎ 平成31年4月1日付で調整区域地区計画35地区（約2,585ha）を決定

地区計画検討図

新 規 区 分	作業基盤上の記号	
	§42-1規定区域	§42-2規定区域
北関東自動車道		
地区道路		
候補道路		
都市計画道路(北関東自動車道を除く)		

農 地 区 分	作業基盤上の記号	備 考
農用地域外の農地		

農 村 区 域 の 区 分	作業基盤上の記号	備 考
地区計画エリア(案)		既存集落特殊住型
6戸未満の農園		
6戸以上の農園		
6戸未満の水源の農園		

農 村 地 域 の 区 分	作業基盤上の記号	備 考
作野化区域		
拠点数値予定区域		
農用地区域		
自然公園区域		
自然環境保全地域		
保護林		
十分管理区域等		

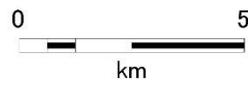
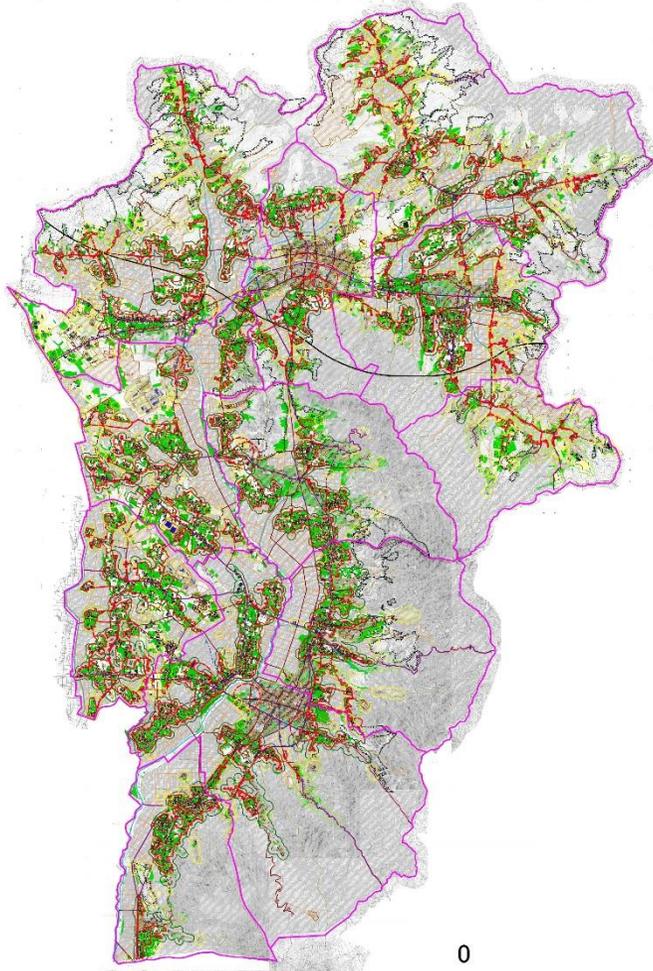
参 考 情 報 の 区 分	作業基盤上の記号	備 考
住宅団地		転入団地・高次団地
花科団地		高級住宅団地 高級住宅団地
公園・スポーツ施設		
ゴルフ場		
メガソーラー施設		
5ha以上の工業施設		昭和全国工業振
山林計画その他のがけ地		
一級河川		
旧小学校区を基本とする地域		
旧大字界		
電線		

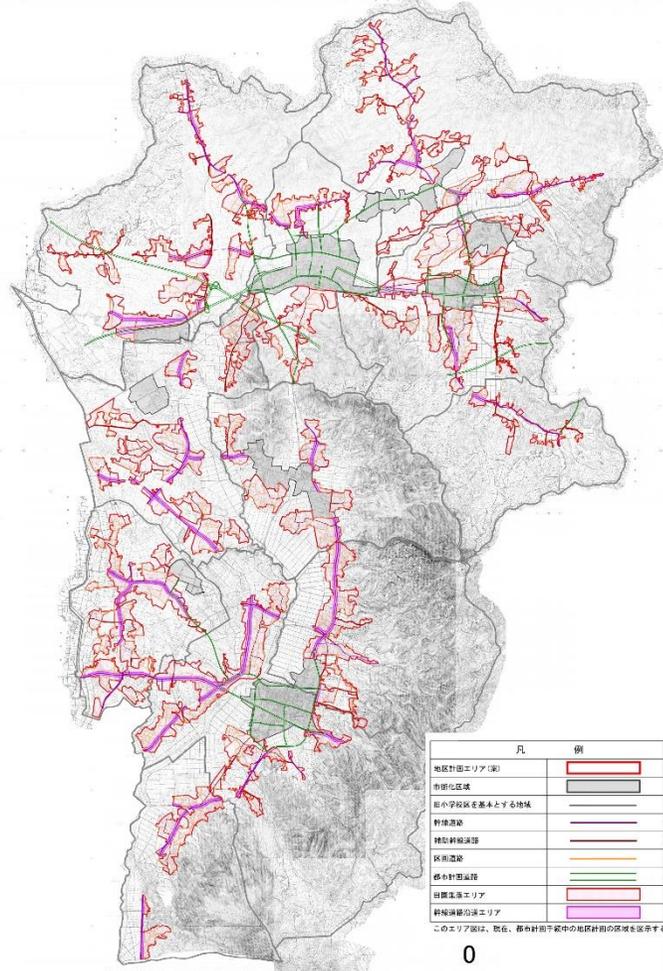
参 考 情 報 の 区 分	作業基盤上の記号	備 考
住 居 系 施設		住宅(借付住宅を含む)
商業・業務施設		共同住宅・資材倉庫
医療施設		
工業系施設		一般施設
その他施設		農用施設
その他施設		ホテル・旅館
その他施設		倉庫・土蔵

参 考 情 報 の 区 分	作業基盤上の記号	備 考
主要公共施設		競馬場・IC・官公庁

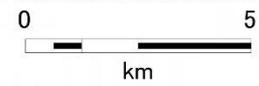


地区計画エリア図



凡 例	備 考
地区計画エリア(案)	既存集落特殊住型
市部化区域	
旧小学校区を基本とする地域	
幹線道路	主に国道5号・県道
補助幹線道路	主に1・2級市道
区画道路	主に1・2級市道以外の市道
都市計画道路	一般の国道を省略
調整生活エリア	
幹線道路の沿道エリア	

このエリア図は、町内、都市計画下層中の地区計画の区域を区別するものです。



# 計画の概要（達成手段・達成状況）今後の展望

- ◎ 平成31年4月1日以降、29条許可・43条許可のほとんどが地区計画エリア内で行われており、**地区計画エリア内への人口集約効果（※）が示唆**

## （※）都市計画論文集 2023年 58巻 3号

農村集落における区域区分制度を前提とした土地利用調整手法の実態と活用可能性に関する研究－茨城県桜川市を事例として－（西島・関本・有田）

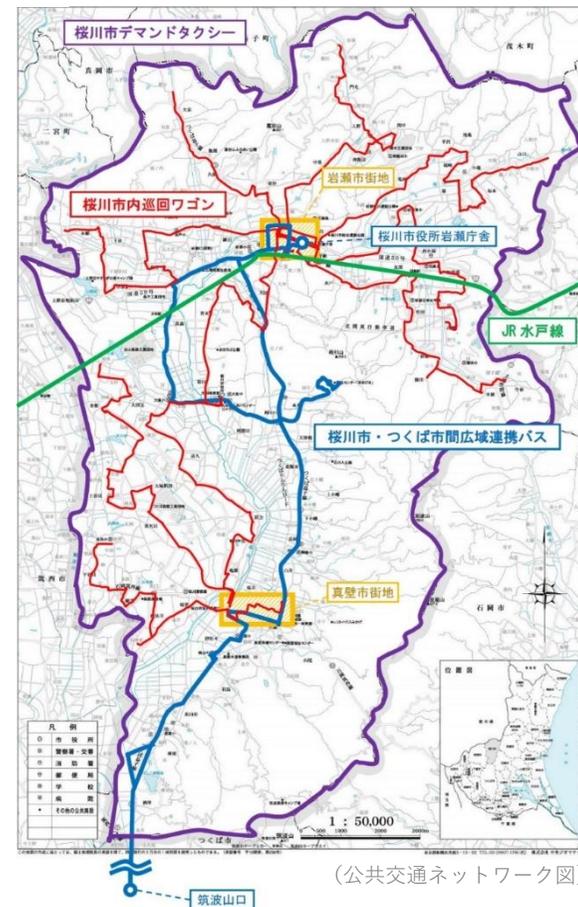
- ◎ 公共交通施策については、従来から運行されていた広域連携型コミュニティバスに加え、令和2年4月から令和5年9月まで**地区計画エリアをベースに地域巡回ワゴンの運行に関する社会実験**を実施



（広域連携型コミュニティバス）



（地域巡回ワゴン）



（公共交通ネットワーク図）

今後もマスタープランに沿った横断的施策展開が期待

## 計画の概要（計画の策定段階で苦慮した点）

- ◎ 計画の策定段階で苦慮した点は、**区域区分廃止案から区域区分存置案への方針転換**
- ◎ 当初、桜川市都市計画審議会は、区域区分廃止案を採択し、市に対して「桜川市における区域区分の廃止及び新制度の構築に関する答申」を発出。しかしながら、関係機関協議において、茨城県から区域区分の廃止はその前提となる都市計画区域の分割再編の見通しが立たないことから、実現困難との見解が示されるとともに、区域区分存置案であれば協調するとの姿勢が示唆
- ◎ 桜川市は、迅速な都市計画の見直しを優先し、桜川市都市計画審議会の了承を得た上で、方針を転換
- ◎ 方針転換後、茨城県と桜川市は協調を深め、全国初の試みとして、調整区域地区計画と独自条例を組み合わせた新制度を実現

**特定用途制限地域と独自条例を  
組み合わせた 区域区分廃止案**

**方針転換**

**調整区域地区計画と独自条例を  
組み合わせた 区域区分存置案**

# 計画の概要（計画の実施段階で苦慮した点）

- ◎ 計画の実施段階で苦慮した点は、**執行体制の確保**
- ◎ 桜川市には都市計画法に基づく開発許可権限がなく、制度運用の面で調整区域地区計画の導入効果が十分発揮されないおそれがあったため、調整区域地区計画の決定とあわせて、茨城県から桜川市へと開発許可権限を移譲
- ◎ 権限移譲に当たっては、移譲前2年間市職員を実務研修生として茨城県に派遣するとともに、移譲後3年間県職員の桜川市への派遣を要請
- ◎ 新制度施行後5年間以上が経過してもなお、これまでに目立ったトラブル等はなく、制度運用は安定的に推移

## 重要なお知らせ

平成31年4/1(月)から  
桜川市内の開発許可等の事務<sup>(※1)</sup>が  
県から桜川市に移譲されます。

### 留意事項

円滑な事務の移譲を図るため、以下の項目について皆様のご協力をお願いします。

- 4/1(月)以降に申請予定の案件は、桜川市と事前相談を行ってください。
- 3/14(木)までに申請される案件は、これまで通り県(県西県民センター)が処理を行います。
- 3/15(金)から3月末までの申請は、ご遠慮ください。4/1(月)以降、桜川市に申請<sup>(※2)</sup>をお願いします。

※1. 移譲される事務は、次のとおりです。

- ◎ 都市計画法の規定による開発許可等
- ◎ 租税特別措置法の規定による優良宅地造成の認定
- ◎ 宅地造成等規制法の規定による宅地造成工事規制区域の指定等

※2. 桜川市への申請手数料を県証紙で支払うことはできませんので、ご注意ください。

### 【お問合せ先】

桜川市建設部都市整備課 Tel. 0296-58-5111 (内線 1166)  
 茨城県県西県民センター建築指導課 Tel. 0296-24-9154  
 茨城県土木部都市局建築指導課 Tel. 029-301-4732

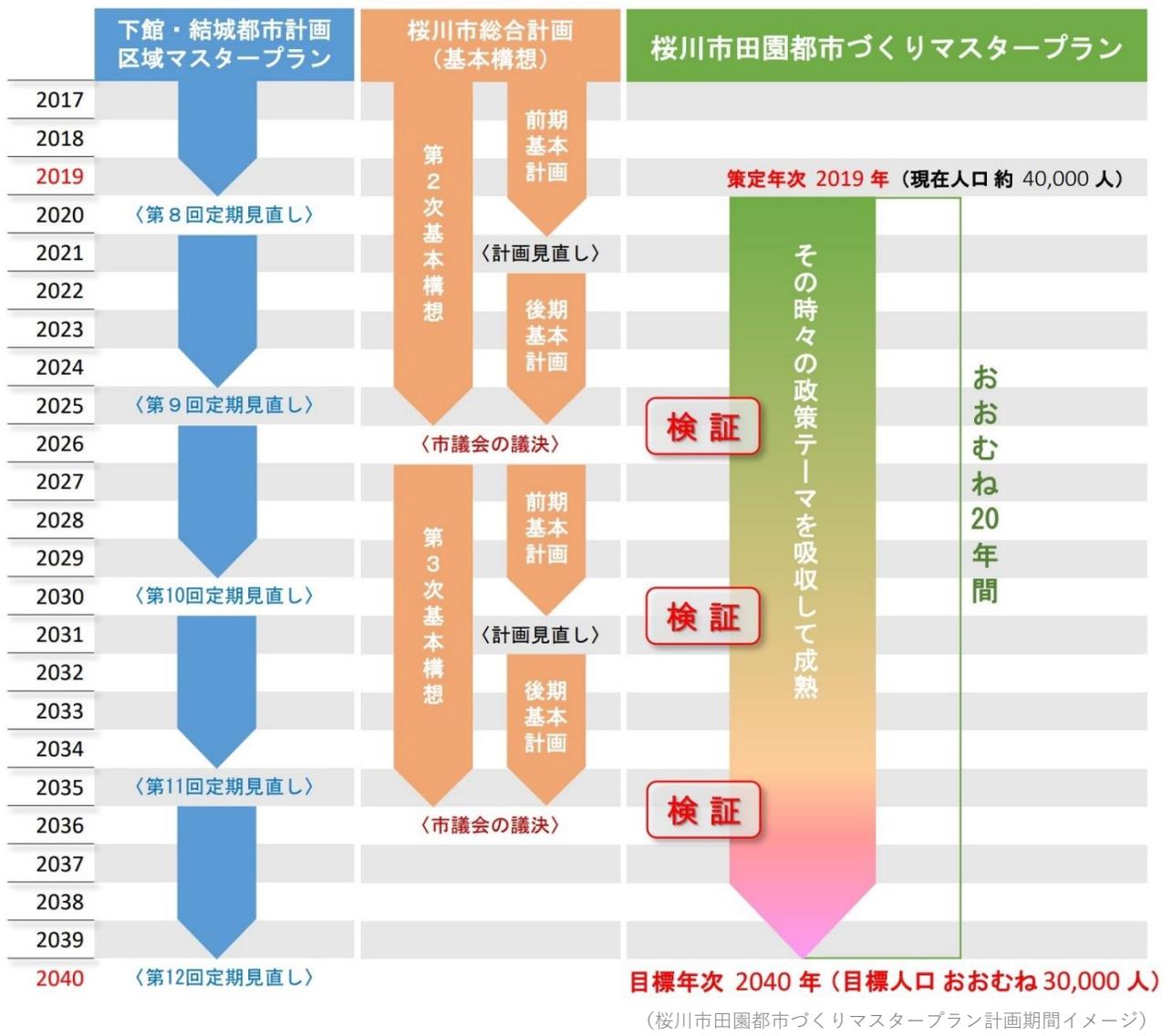
(開発許可の権限移譲に当たっての重要なお知らせ)

# 計画の概要（計画の評価段階で苦慮した点）

- ◎ 令和6年度・令和7年度の2年間で評価・検証を行う予定
- ◎ なお、地区計画の導入効果の評価に当たっては、公正・中立に万全を期すため、筑波大学関係者と論文（※）を共同執筆し、日本都市計画学会で発表

**（※）都市計画論文集  
2023年58巻3号**

農村集落における区域区分制度を前提とした土地利用調整手法の実態と活用可能性に関する研究－茨城県桜川市を事例として－（西島・関本・有田）



- ◎ 本計画の特徴は、個別法のゾーニングの総合調整を図るためのプラットフォームとなる土地利用基本計画に、目指すべき将来都市像への指針となる都市計画マスタープランを直接組み込むことで、**目指すべき将来都市像とリンクした各ゾーニングのきめ細かな総合調整機能を実現した点**
- ◎ また、市域を一元的に捉える土地利用基本計画の統制の下、全国初の試みとして、**農村集落を地区計画によってきめ細かくゾーニングデザインした点**

## 桜川市田園都市づくりマスタープラン

### 都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2第1項に規定する市の都市計画に関する基本的な方針



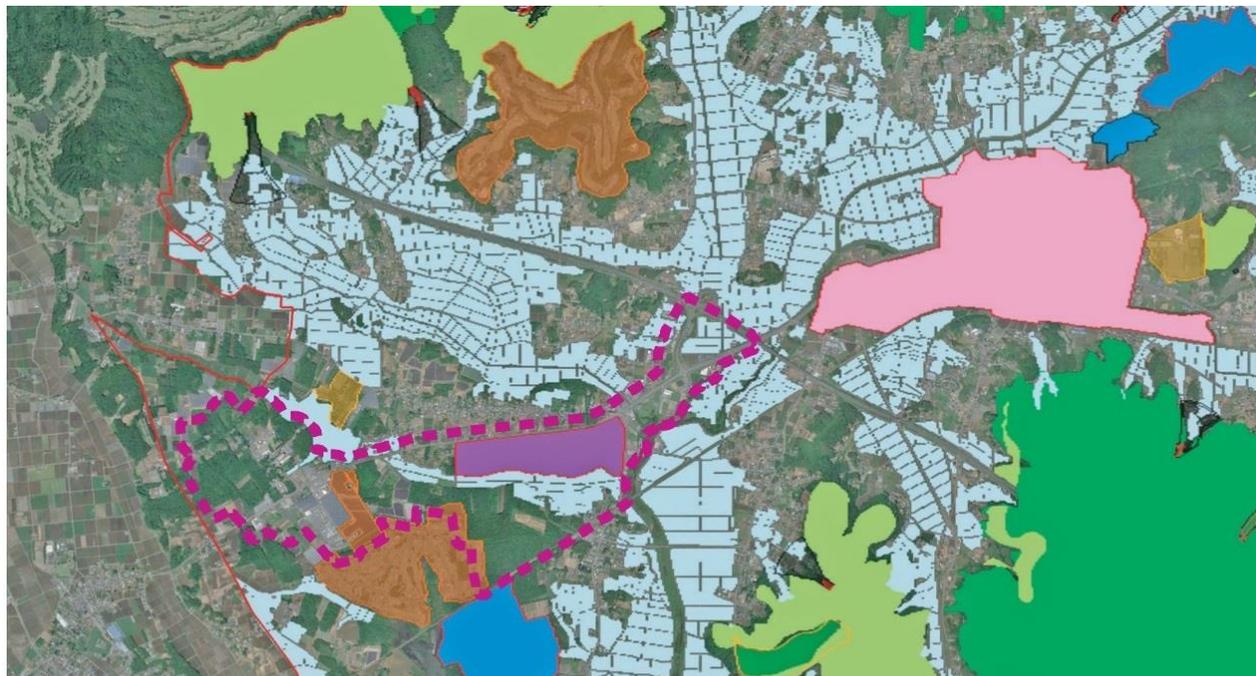
### 土地利用基本計画

土地利用基本条例第6条第1項に規定する市域の適正かつ合理的な利用を図るための基本とする計画

都市計画マスタープラン

土地利用基本計画

## ◎ 土地利用検討エリア「桜川・筑西IC周辺エリア」の整備進展



桜川・筑西IC周辺エリア

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	
		参考表示 5ha以上のゴルフ場・メガソーラー施設	
		参考表示 山林斜面その他の傾斜地	



(エリア内の遠景)



(エリア内に立地した新市立病院)



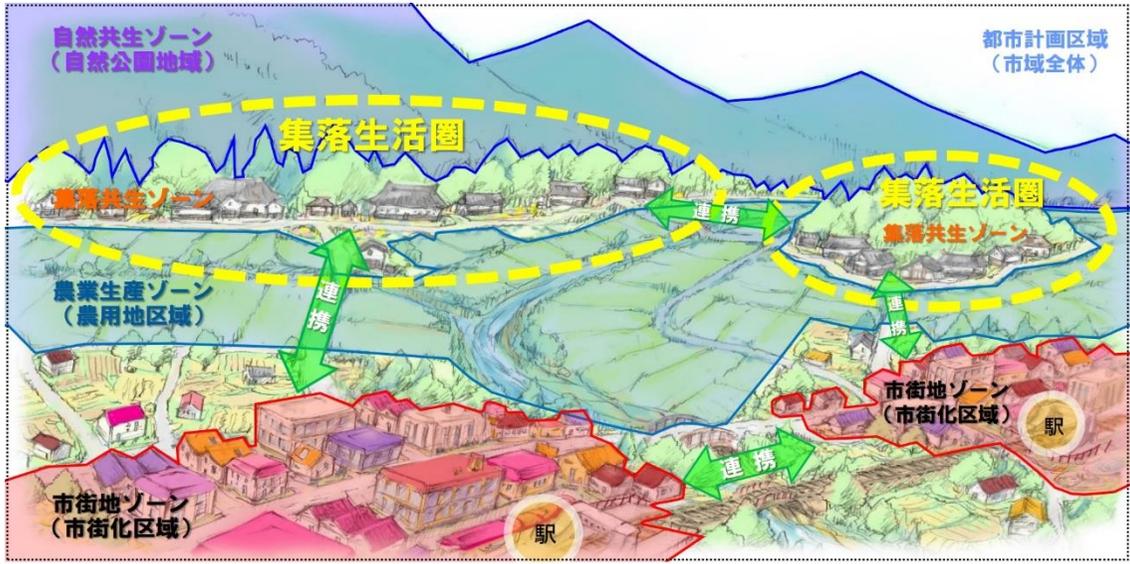
(新規整備された基軸道路)



(大和駅北公園)

# 計画の特徴・アピールポイント

## ◎ 集落生活圏における調整区域地区計画35地区(約2,585ha)の決定



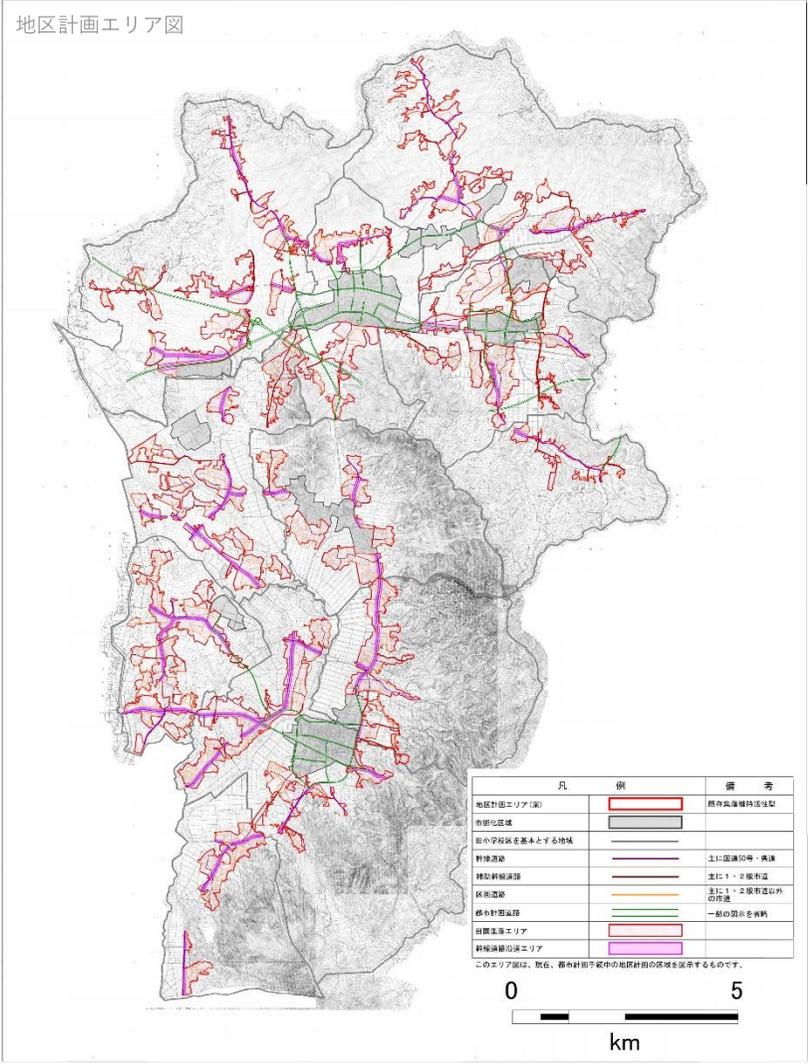
(土地利用基本計画における各ゾーニングと集落生活圏のイメージ)



(平沼高峯展望台より)



(集落生活圏への地区計画の導入イメージ)



ご清聴ありがとうございました。



(春の楽法寺)



(夏の集落)



(秋の薬王寺)



(冬のどんど焼き)