

荒川本郷地区まちづくり方針

令和4年3月31日

目 次

1. 概要

1-1 まちづくりの経緯と進捗状況.....	1
1-2 地区の位置.....	1

2. 地域を取り巻く現況

2-1 現況.....	3
(1)経緯.....	3
(2)地区の特性.....	3
(3)都市計画.....	4
(4)都市施設整備状況.....	9
(5)土地利用現況.....	10
(6)開発動向.....	12
2-2 上位計画.....	13
(1)土浦・阿見都市計画区域マスタープラン.....	13
(2)阿見町第6次総合計画.....	14
(3)阿見町都市計画マスタープラン.....	15
(4)阿見町立地適正化計画.....	18
(5)阿見町荒川本郷地区における町有地活用について(町有地活用ガイドライン).....	20

3. 将来都市像

3-1 まちづくりコンセプト・方針.....	21
(1)まちづくりコンセプト.....	21
(2)まちづくり方針(コンセプトを具現化する4つの基本目標).....	21

4. ゾーニング・土地利用イメージ

4-1 ゾーニング.....	22
4-2 土地利用イメージ.....	23

5. 公共施設等の整備方針

5-1 基本的な考え方	24
5-2 公共施設等の整備方針	25
(1) 道路の整備方針	25
(2) 公園・緑地の整備方針	28
(3) 上水道の整備方針	30
(4) 下水道(汚水)の整備方針	30
(5) 雨水施設の整備方針	30
(6) 公益施設の整備方針	31

1. 概要

1-1 まちづくりの経緯と進捗状況

荒川本郷地区（以下「当地区」とする。）は、旧都市基盤整備公団（現UR都市機構：以下「UR」とする。）による土地区画整理事業の中止・撤退以降、骨格となる都市計画道路の整備を中心に、地区計画を活用した良好な市街化促進を図ってきたところである。平成21年度には土地区画整理事業の廃止や用途地域及び地区計画の変更（都市計画変更決定）を行い、URから提案のあった早期の土地活用が想定される地権者を対象に試験的にまちづくり勉強会を実施し、良好なまちづくりを進めるための支援等をあわせて実施してきた。

その後、「独立行政法人に関する基本的な方針（平成25年12月24日閣議決定）」により経営改善計画が策定され、URは平成30年度までの土地の供給・処分完了を厳命されていたところだったが、総合的に検討した結果、「町主導での段階的なまちづくり」を推進すべきとの結論に至り、その結果、当町は「①定住促進に向けた住宅の受け皿」「②定住人口増加に伴う公共施設等の種地」として、平成26年度より2ヵ年に分けてURが所有する土地を無償で譲り受けることに至った。

これを受け、平成28年度には当地区を対象とした「荒川本郷地区町有地活用ガイドライン」を策定し、譲渡された土地（町有地）を活用した町主導による段階的なまちづくりを推進している。

また、地権者の方も含めた民間の力による良好な市街化促進を円滑に進めるため、地区を複数のブロックに区分したうえで、ブロックごとのまちづくり勉強会を実施してきたところである。

この結果、令和2年度までには、町有地の処分とあわせ、複数のブロック内での民間主導の住宅地整備等が進んできているところであり、町が定めた「立地適正化計画」においても、当地区も含めた本郷エリアは「居住誘導区域」に定められると同時に、本郷第一地区と当地区の中心部及び荒川沖寺子線沿道のエリアは「都市機能誘導区域」に定められ、町の大事な拠点の一つとして今後も拠点に相応しい住環境整備等を図っていくこととなる。

その際には、民間によるまちづくりを後押しするためにも拠点に相応しい公共空間や未整備の都市計画道路の早期整備も含めた公共施設等の整備・充実を進めていくことが求められている。

また、市街化区域内の上下水道や関連する生活道路（地区施設）整備に係る公共投資を、効率的かつ効果的に進めていくための取組も、時間の経過とともにかなりの実績を有することとなり、これらについては、今後も引き続き同様な方針のもとに実施していくこととする。

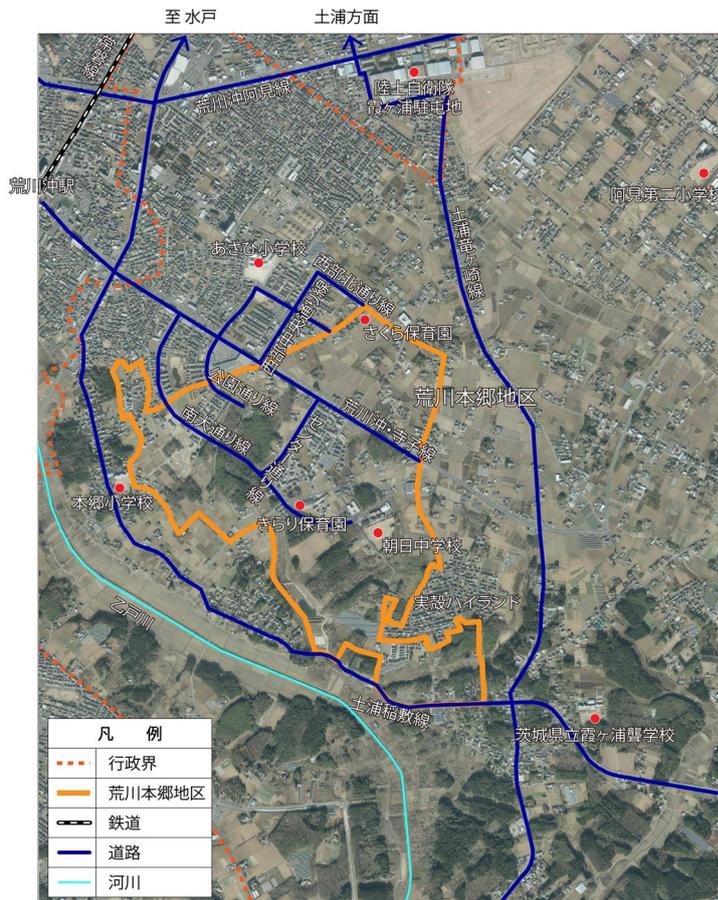
1-2 地区の位置

○当地区は、東京圏から概ね55km、茨城県庁所在地の水戸市からもほぼ同程度の距離にあり、筑波研究学園都市から南東約5km、JR常磐線ひたち野うしく駅から約2km、同荒川沖駅から約1.4kmに位置している、面積約187.5haの区域である。

■位置図



■現況写真



【令和2年撮影】

2. 地域を取り巻く現況

2-1 現況

(1) 経緯

平成 8 年 4 月	市街化区域編入（面積：約 187.5ha） 土地区画整理事業、都市施設、用途地域の決定（都市計画決定）
平成 14 年 3 月	都市基盤整備公団 土地区画整理事業の中止決定（公団から町へ申し入れ）
平成 14 年 10 月	県、町が国交省及び公団本社へ中止後の施設整備に関する支援を要望
平成 16 年 5 月	国の社会資本整備総合交付金による都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）において施設整備方針を決定（第Ⅰ期計画）
平成 17 年 2 月	地区計画（方針等のみ）の決定（都市計画決定）
平成 21 年 3 月	国の社会資本整備総合交付金による都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）において施設整備方針を決定（第Ⅱ期計画）
平成 21 年 7 月	土地区画整理事業の廃止、用途地域の変更（都市計画変更決定） 地区計画（地区整備計画等の追加）の変更（都市計画変更決定）
平成 21 年 9 月	都市計画道路（荒川沖・寺子線、南大通り線、センター通り線の一部）供用開始
平成 26 年 3 月	国の社会資本整備総合交付金による都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金）において施設整備方針を決定（第Ⅲ期計画）
平成 26 年 5 月	都市計画道路（荒川沖・寺子線の一部）供用開始
平成 27 年 3 月	UR 所有地（一部）を町に無償譲渡（約 10ha）
平成 27 年 12 月	UR 所有地を町に一括無償譲渡（約 20ha）
平成 28 年 11 月	荒川本郷地区町有地活用ガイドライン策定
平成 29 年 10 月	荒川本郷地区町有地公募売却開始
平成 30 年 11 月	荒川本郷地区町有地活用ガイドライン改定
令和 3 年 6 月	土浦・阿見都市計画 用途地域・地区計画の変更（都市計画変更決定）
令和 4 年 2 月	土浦・阿見都市計画 用途地域・地区計画の変更（都市計画変更決定）

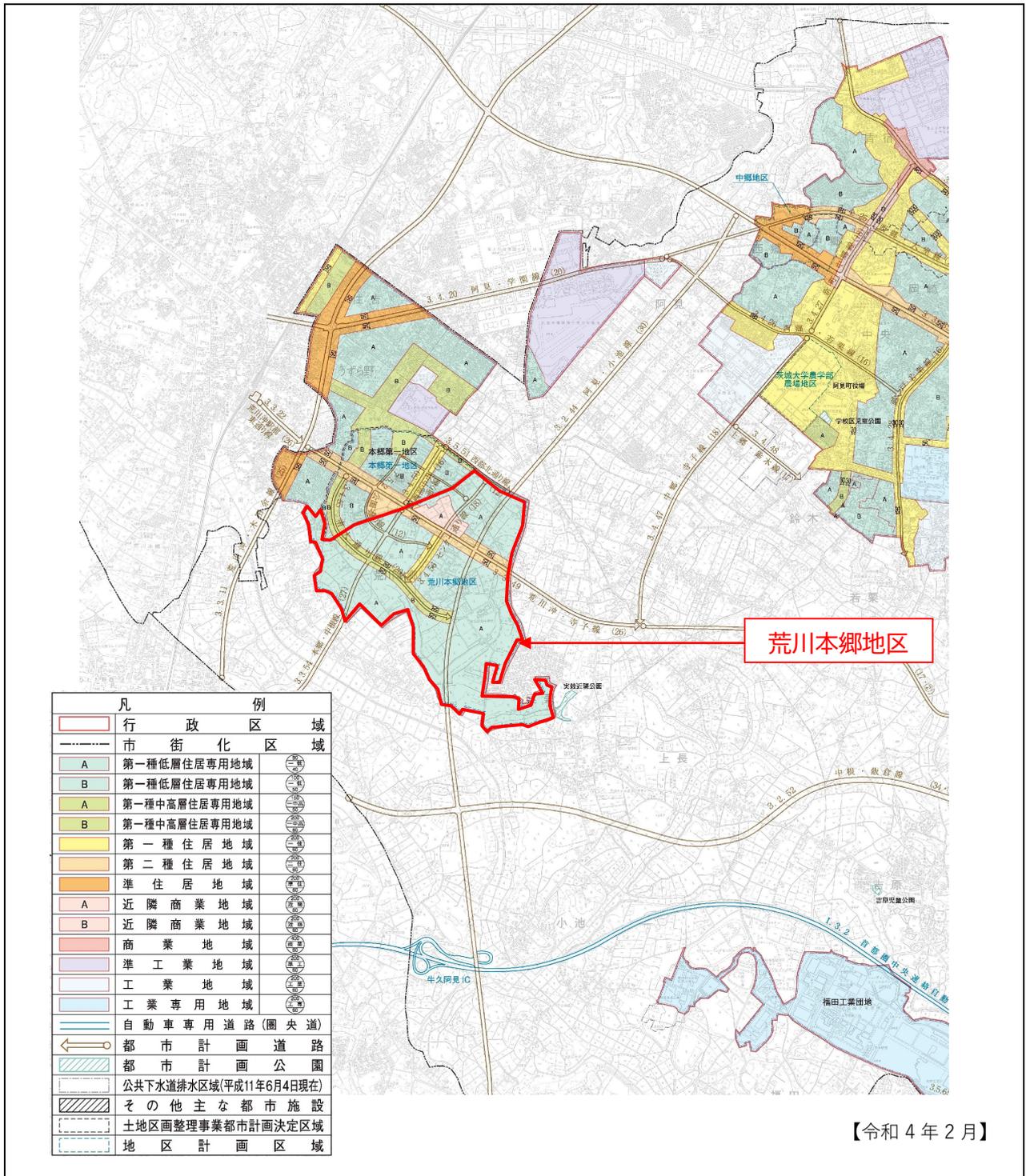
(2) 地区の特性

- 稲敷台地の特徴を色濃く有し、屋敷林や平地林等による良好な田園景観を残している。
- 町道沿道を除けば、農家住宅が小規模のまとまりで存している。
- 地区の南側には低湿地が有り、雨天時には自然の調整池的な役割を果たしている。
- 比較的平坦な地形だが、地区南部に谷津が貫入しており湿地帯を形成している。
- 地区の西側は、町道を境に本郷第一地区に隣接している。東側は開発行為により建設された住宅団地（筑見団地）に隣接している。
- 地区内には保育園及び中学校が存在している。また、地区周辺に小学校が 2 校存在している。
- 地区内には部分的に開発行為により住宅化が図られている。

(3)都市計画

- 地区内には都市計画道路7路線が決定されている。
- 供用開始済みの都市計画道路のうち、荒川沖・寺子線、センター通り線（一部）、南大通り線沿道は、第二種住居地域及び近隣商業地域、第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域がそれぞれ指定されている。
- 当地区は地区計画が決定されており、地区施設道路のほか、建築物等に関する制限が定められている。

■都市計画図



■地区計画書

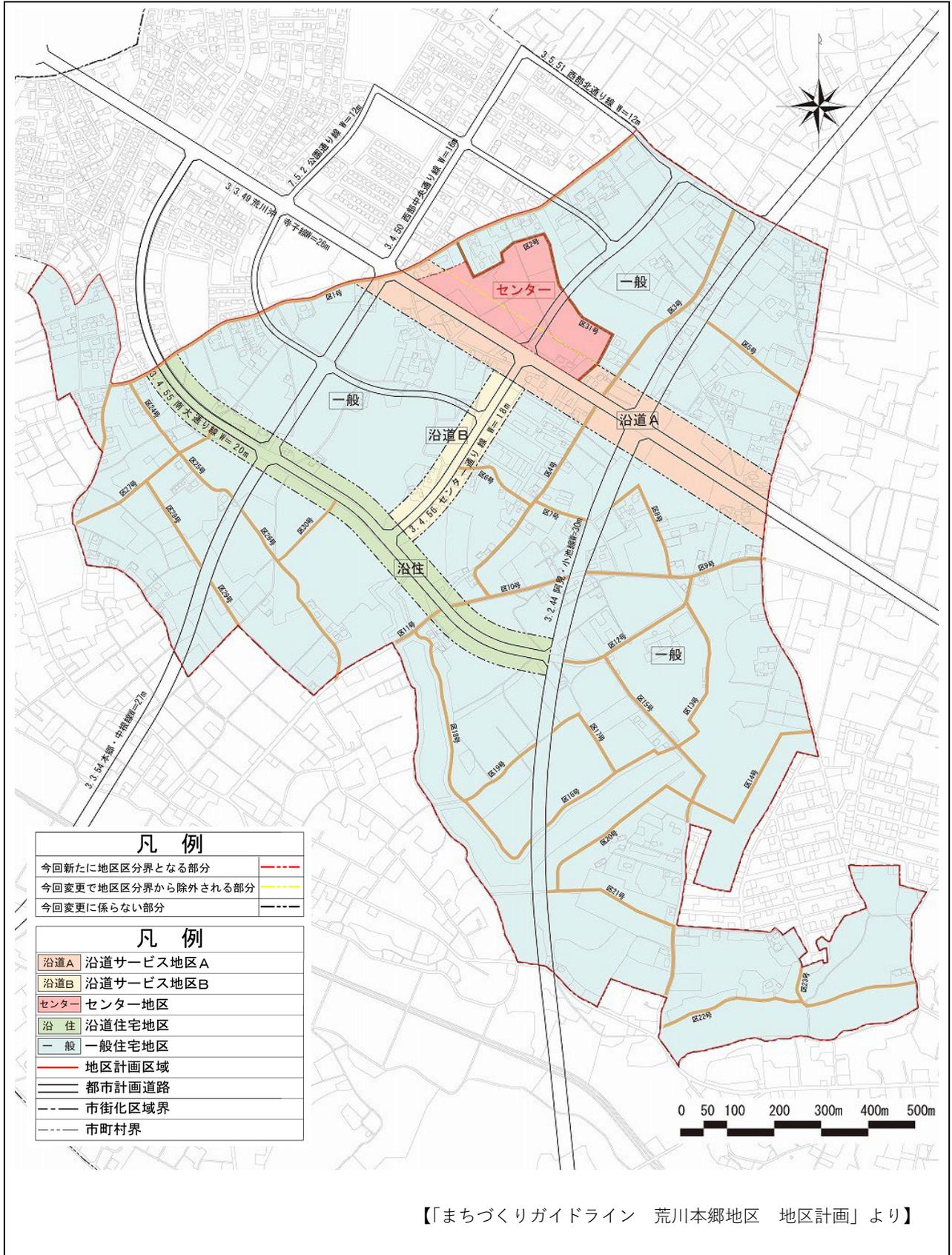
名 称	荒川本郷地区地区計画	
位 置	阿見町大字荒川本郷字阿弥陀前、字鶴野、字鶴原、字大塚、字梶ノ内、字シク、字原、字北古辺、字戸隠の各一部、 大字荒川本郷字丸山の全部、 大字実穀字寺子、字寺後、字中宿、字木崎、字下宿の各一部、 大字実穀字北古部の全部	
面 積	約 1 8 7. 5 ha	
地区計画の目標	本地区は、主要な基盤施設となる都市計画道路等を町が先行的に整備する計画であるが、現状のまま放置すれば、住民の生活に密着した生活基盤施設が未整備のまま、虫食的なミニ開発等の進行による住環境の悪化が懸念されることから、地区計画の導入による健全な市街地形成を計画的に誘導し、安全・安心で良好な住環境を有する新市街地の形成を図ることを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>良好な住環境の創出・維持・保全に努め、地域の特性に見合った健全な土地利用を図る。</p> <p>周辺の環境と調和の取れた市街地形成を目指すため、都市計画道路を基軸に、地域性に応じて住宅・賑わい施設等の融和を図るため、用途地域を基本とし、当地区を細分化する。</p> <p>(1) 沿道サービス地区 A (都市計画道路 3・3・49 荒川沖・寺子線 (26m) の沿道地区) J R 常磐線荒川沖駅に直結し、阿見町西部市街地の顔となることから、適正な規模の商業・業務系施設の立地の誘導を図り、幹線道路沿道地区としてふさわしい土地利用を誘導する。</p> <p>(2) 沿道サービス地区 B (都市計画道路 3・4・56 センター通り線 (18m) の沿道地区) 沿道サービス地区 A の機能を補完するとともに、区内居住者の日需に対応する小規模な店舗と住宅が共存・調和した土地利用を誘導する。</p> <p>(3) センター地区 本地区の生活の利便を高めるよう、商業等の利便施設の立地を誘導し、センター地区の土地利用の形成を図る。</p> <p>(4) 沿道住宅地区 (都市計画道路 3・4・55 南大通り線 (20m) の沿道地区) 一般住宅に加え、低中層の集合住宅等の立地を誘導するとともに、小規模店舗等と共存、調和した土地利用を誘導する。</p> <p>(5) 一般住宅地区 みどり豊かでゆとりある良好な低層住宅地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>市街地形成に必要な新たな幹線道路は都市計画決定されており、今後整備を着実に前進させる。</p> <p>安全性や防災性に配慮し、地域の生活利便に寄与するために幅員 6.0m 以上の区画道路を計画的に配置する。</p> <p>開発行為等による新たな区画道路の整備については、幅員を原則 6.0m 以上とし当該道路に関連する土地所有者間における事前の話し合いを行い、まちづくりに寄与するような適切な配置を図ることとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>安全・安心で良好な住環境を整備・維持するため、以下に示す建築物等の制限を行う。</p> <p>(1) 「建築物等の用途の制限」 建築物の不適切な混在を防止し、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>(2) 「建築物の敷地面積の最低限度」 敷地の細分化を防止し、良好な住環境を整備・維持していくために、地区の特性にあった最低敷地面積を定める。</p> <p>(3) 「壁面の位置の制限」 道路や隣接地の敷地境界からの壁面位置を考慮し、地区全体で調和の取れた良好な住環境の形成を図る。</p> <p>(4) 「建築物等の形態又は意匠の制限」 周辺環境と調和するよう建築物の外壁等の色彩、屋外広告物の形態及び屋外設備の位置等を考慮し、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>(5) 「かき又はさくの構造の制限」 ゆとりある空間や、緑の空間を創出し、みどり豊かで開放的な街並み景観の形成を図る。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	名称	幅員	延長
		道 路	区画道路1号	6.0 m	約1,400 m	区画道路17号	6.0 m	約210 m
			区画道路2号	6.0 m	約400 m	区画道路18号	6.0 m	約620 m
			区画道路3号	6.0 m	約500 m	区画道路19号	6.0 m	約200 m
			区画道路4号	6.0 m	約510 m	区画道路20号	6.0 m	約430 m
			区画道路5号	6.0 m	約250 m	区画道路21号	6.0 m	約400 m
			区画道路6号	6.0 m	約190 m	区画道路22号	6.0 m	約560 m
			区画道路7号	6.0 m	約120 m	区画道路23号	6.0 m	約80 m
			区画道路8号	6.0 m	約280 m	区画道路24号	6.0 m	約180 m
			区画道路9号	6.0 m	約380 m	区画道路25号	6.0 m	約160 m
			区画道路10号	6.0 m	約260 m	区画道路26号	6.0 m	約420 m
			区画道路11号	6.0 m	約120 m	区画道路27号	6.0 m	約380 m
			区画道路12号	6.0 m	約360 m	区画道路28号	6.0 m	約220 m
			区画道路13号	6.0 m	約350 m	区画道路29号	6.0 m	約110 m
			区画道路14号	6.0 m	約380 m	区画道路30号	6.0 m	約210 m
			区画道路15号	6.0 m	約440 m	区画道路31号	6.0 m	約250 m
区画道路16号	6.0 m	約340 m	—	—	—			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	沿道サービス地区A (第二種住居地域)	沿道サービス地区B (第一種住居地域)	センター地区 (近隣商業地域)	沿道住宅地区 (第一種中高層住居専用地域)	一般住宅地区 (第一種低層住居専用地域)
		地区の面積	約9.9 ha	約3.1 ha	約5.4 ha	8.4 ha	160.7 ha	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (2) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項第4号に定めるホテル又は旅館 (3) 自動車教習所 (4) 畜舎(動物病院、ペットショップその他これらに類するもので一定の期間のみ飼養するものを除く。)	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) 自動車教習所 (2) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項第4号に定めるホテル又は旅館 (3) 畜舎(動物病院、ペットショップその他これらに類するもので一定の期間のみ飼養するものを除く。)	次に掲げる建築物等は建築してはならない。 (1) 戸建住宅(長屋で3戸以下のものを含む) (2) 倉庫業を営む倉庫 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第6項第4号に定めるホテル又は旅館 (5) 自動車教習所 (6) 畜舎(動物病院、ペットショップその他これらに類するもので一定の期間のみ飼養するものを除く。)			
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡							

	壁面の位置の制限	道路境界線からの距離	<p>1. 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次の各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>(1) 道路との境界線からの距離は1.0mとする。</p> <p>(2) 道路のすみ切り部分の境界線からの距離は0.5mとする。</p> <p>2. 前号各号の規定については、これに満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内である場合はこの限りでない。</p>
	建築物等の高さの最高限度		<p>建築物の高さは30m以下とする。</p>
	かき又はさくの構造の制限		<p>道路に面するかき又はさくの構造は、生け垣、フェンスその他これらに類する透視性のあるものとし、基礎の高さは地盤面から0.6m以下とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りではない。</p>
適用除外	<p>建築物等に関する事項のうち、「建築物の敷地面積の最低限度」「壁面の位置の制限」「かき又はさくの構造の制限」に関し、本地区計画に係る都市計画決定の際（以下「基準時」という。）、以下の要件に該当する場合は、適用を除外する。</p> <p>(1) 現に存する建築物等でこれらの規定に適合しないものを継続して使用する場合。</p> <p>(2) 現に存する所有権その他権利に基づいて建築物等の敷地として使用するならば、これらの規定に適合しない又は、適合させることが困難なこととなる土地の全部を一の敷地として使用する場合。</p> <p>(3) 公共公益上必要なもの及び町長が必要と認めるもの。</p>		

区域及び地区の区分は次ページの計画図表示のとおり

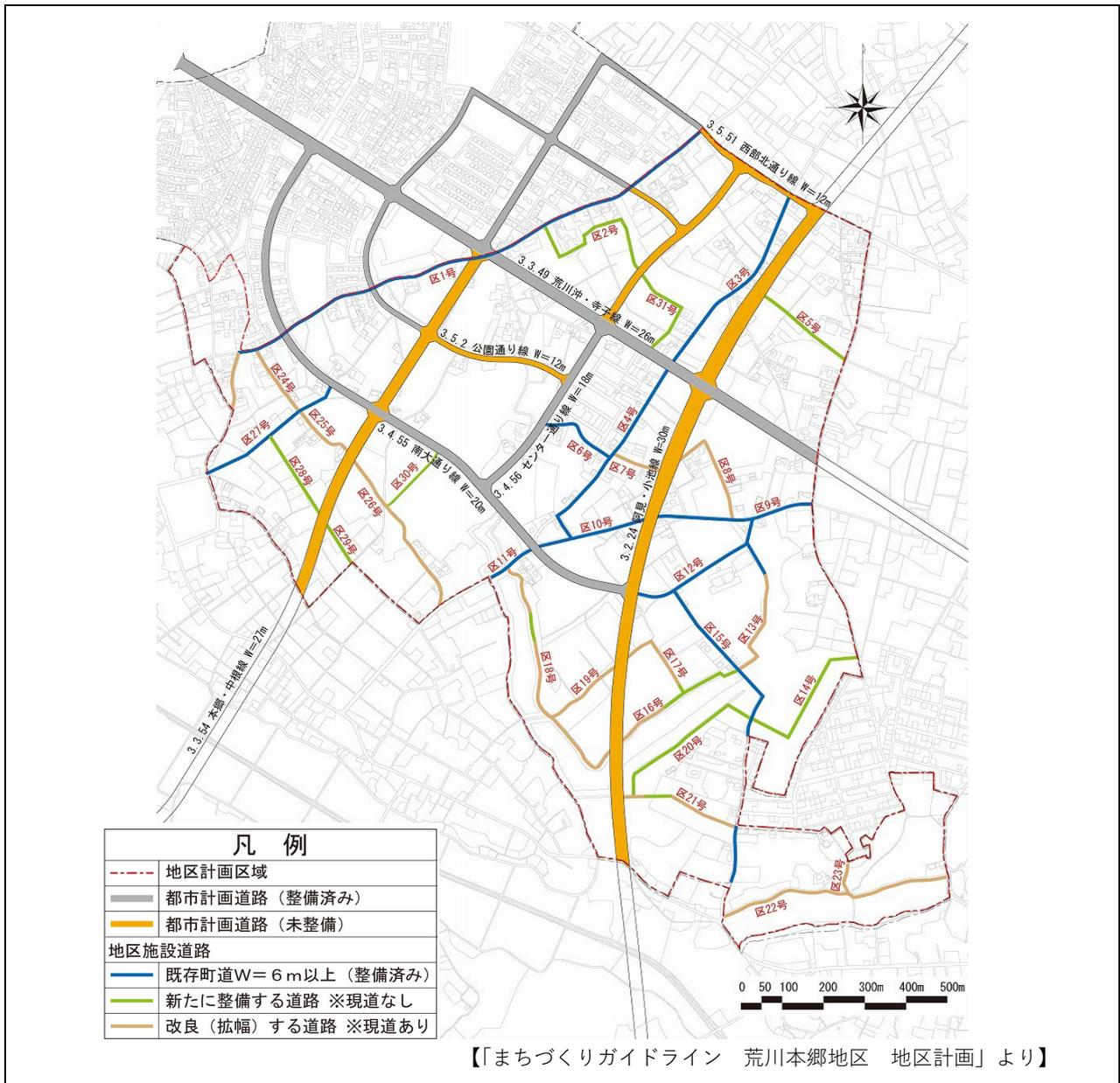
■ 計画図



(4) 都市施設整備状況

- 都市計画道路 3.3.49 荒川沖・寺子線の地区内区間、都市計画道路 3.4.55 南大通り線の地区内区間、3.4.56 センター通り線及び 3.5.2 公園通り線の一部区間が供用開始されている。
- 地区内には、地区施設道路として位置づけられている道路が 31 路線あり、そのうち 10 路線の整備が完了している。
- 地区内には、新たに整備を要する道路（現道なし）が 12 路線ある。
- 地区南部では浸水対策施設である荒川本郷調整池の整備が進み、第一期工区（調整池西側）が平成 31 年度に完成。
- 上記都市計画道路 4 路線には、上水道、下水道（汚水）及び雨水施設が整備されている。また、主要町道についても上水道、下水道（汚水）の整備を計画的に進めている。

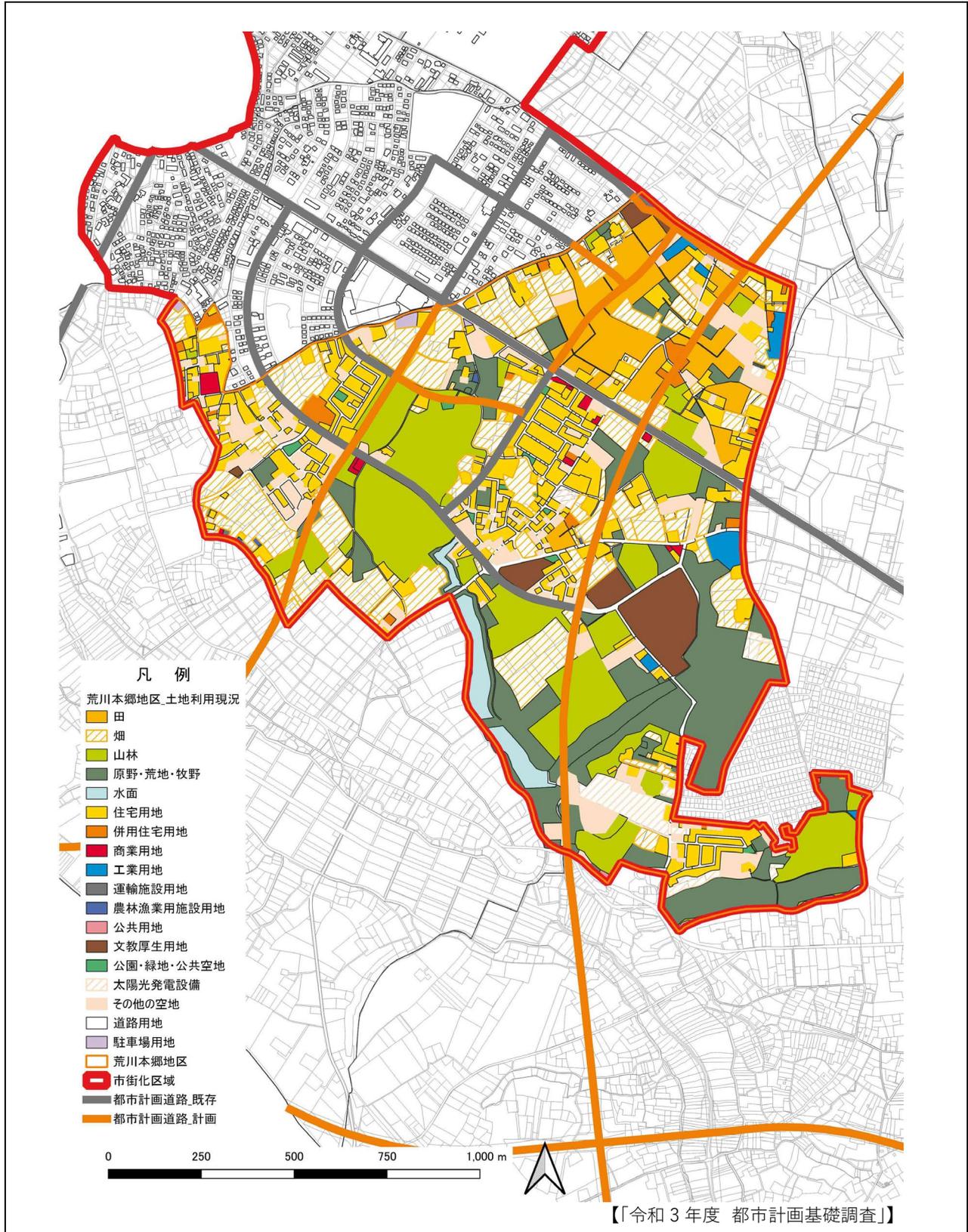
■地区施設図



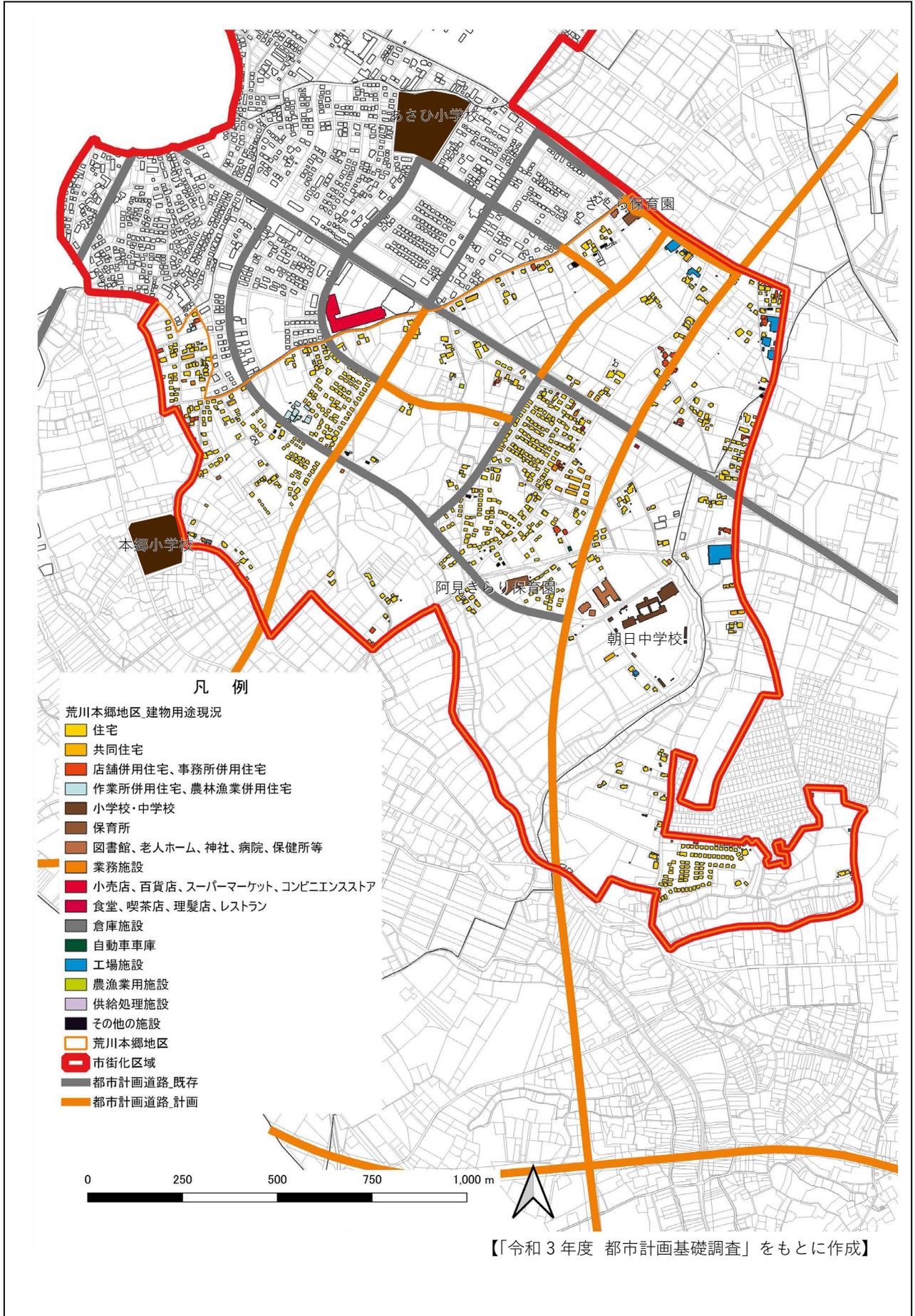
(5)土地利用現況

- 都市計画道路及び既存の町道を中心とした沿道に住宅が点在している他は、畑や平地林が数多く残り、低未利用地が散在している。
- 地区内には、中学校が1か所、保育園が2か所、地区周辺には小学校が2か所立地しており、地区の西側は荒川沖・寺子線沿道の商業施設に隣接している。

■土地利用現況図



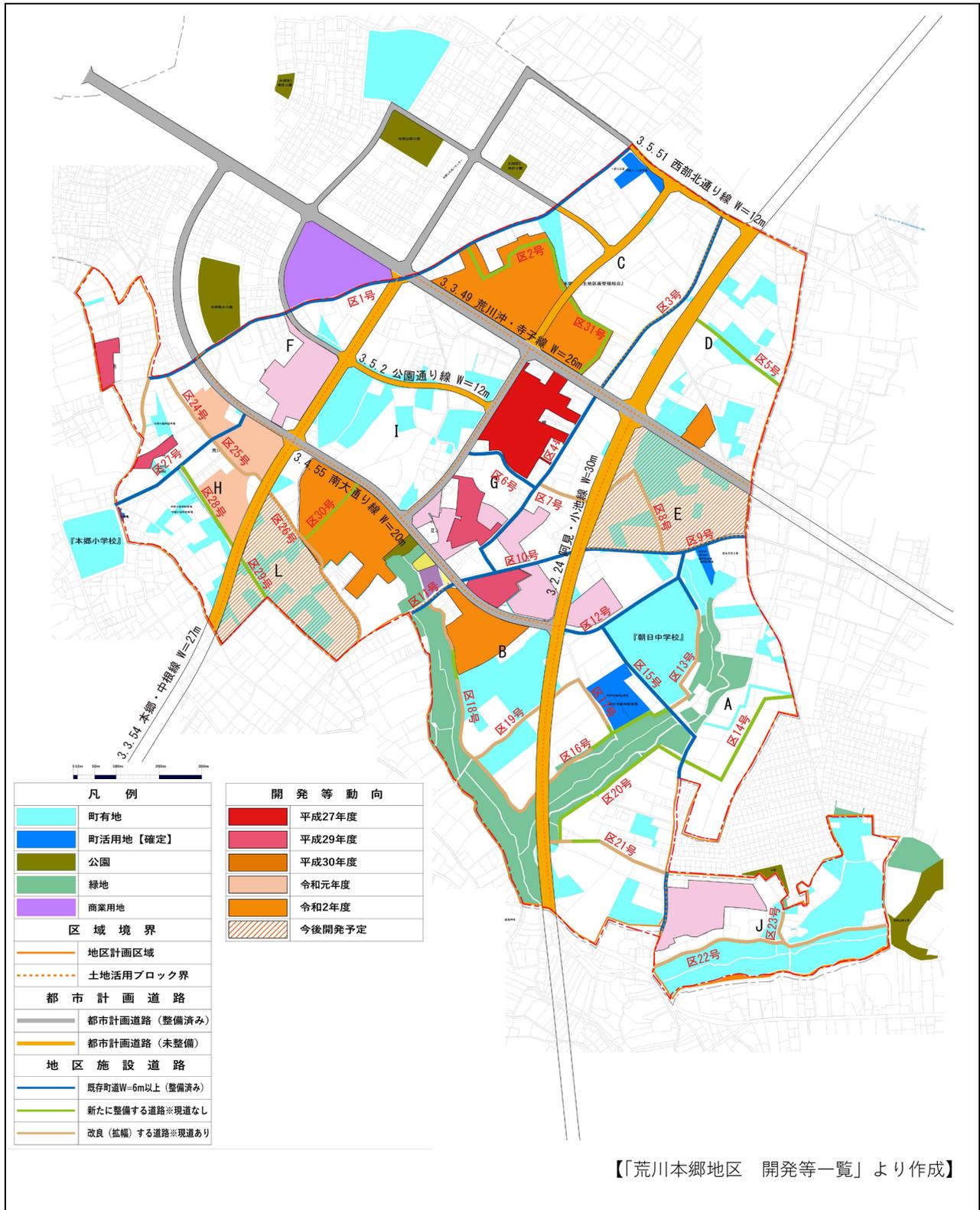
■建物現況図



(6) 開発動向

- 平成27年度の開発行為による整備に始まり、令和3年度現在に至るまで19か所の町有地売却等を含む開発（開発行為、土地区画整理事業）が実施されている。
- 開発等により合計約33haの宅地創出がなされている（今後実施予定も含む）。

■ 開発動向図



2-2 上位計画

(1)土浦・阿見都市計画区域マスタープラン[R3.9 茨城県]

■都市づくりの基本理念

- ・常磐線メトロフロントゾーン※として、東京圏との近接性をいかし、鉄道や高速道路によるネットワークの強化を図りながら、自然と都市が調和した魅力的な生活環境の形成を目指す。
- ・福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能の集約と地域間の連携（コンパクト＋ネットワーク）を図ることにより、人口減少下においても持続可能な都市づくりを進める。
- ・東日本大震災や平成27年9月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とし、活発な地域防災活動や住民を守るライフラインの整備を進めるなど、災害に強い強靱な都市を目指す。

※茨城県総合計画で設定した5地域と11のゾーン（阿見町が位置する）

■地域ごとの市街地像

・荒川沖市街地地域（当地区が位置する）

本区域の南の玄関口である荒川沖駅周辺は、地域を対象とした商業・業務機能が集積した、にぎわいと魅力のある都市拠点の形成を目指して、土地の高度利用や道路などの都市施設整備を促進する。

土地区画整理事業により整備された本郷第一地区については、地区計画制度等により良好な居住環境の保全を図る。

また、荒川本郷地区など中心市街地周辺の住宅地においても、地区計画制度等を導入し良好な居住環境の形成を図る。



凡例

【土地利用】

- 商業・業務地
- 工業地
- 流通業務地
- 住宅地
- その他

【都市施設の整備】

都市計画道路

- 自動車専用道路（整備済／暫定供用中）
- 主要幹線街路（整備済／整備中・整備予定）
- 主要幹線街路（暫定供用中）
- 主要幹線街路（構想路線）
- 都市幹線街路（整備済／整備中・整備予定）
- 都市幹線街路（暫定供用中）

その他の道路

- 道路（整備済／整備中・整備予定）
- 自転車道（整備済／整備中・整備予定）
- 自転車道（構想路線）
- ※(国):国道、(県):県道、(都):都市計画道路

【その他の都市施設】

- 数道
- その他の施設（整備済み）

【市街地開発事業】

- 市街地開発事業（整備済）
- 市街地開発事業（整備中・整備予定）

【自然環境の整備又は保全】

- 公園緑地等（整備済）
- 公園緑地等（整備中・整備予定）
- 緑地保全地域等
- その他の公園緑地等
- 河川・湖沼
- 森林地域

【その他】

- 都市計画区域
- 市街化区域
- 地区計画（市街化調整区域）

(2)阿見町第6次総合計画(前期・後期基本計画)[H26.3・H31.3 阿見町]

■基本理念

「みんなが主役のまちづくり」

■10年後のまちの姿

- ・人と自然が織りなす、輝くまち
- 豊かな自然環境と共存しながら、穏やかに発展し続ける職住のバランスのとれたまち-

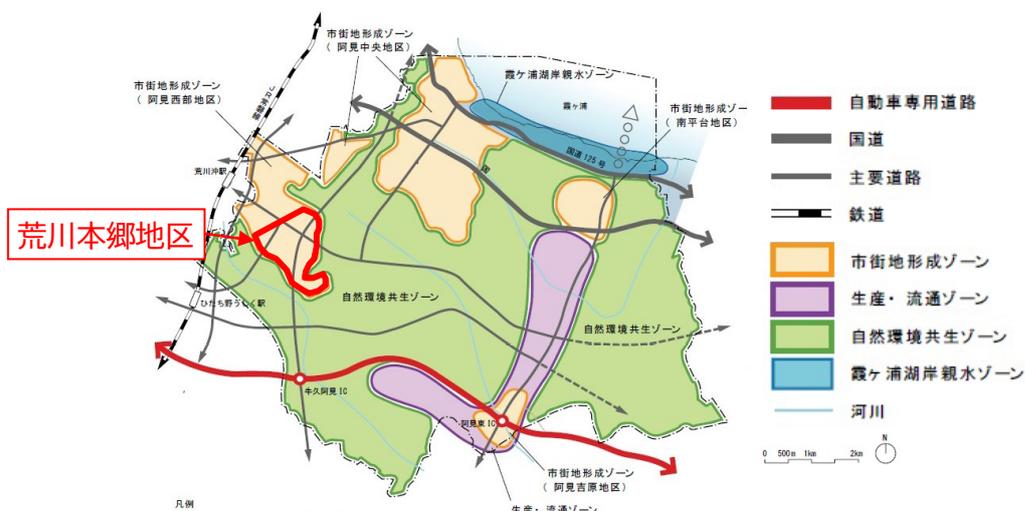
■まちづくりの基本目標

- ・人がつながるまちづくり
- ・人を育むまちづくり
- ・暮らしを支えるまちづくり
- ・安全・安心のまちづくり

■土地利用ゾーニング

- ・市街地形成ゾーン

市街地形成ゾーンについては、阿見中央地区及び阿見西部地区を中心に都市基盤整備や都市機能の充実を図るとともに、交通ネットワークの強化、良質な都市景観の形成等を通じて、利便性が高く、快適で暮らしやすい市街地を目指します。特に、阿見西部地区内の荒川本郷地区においては宅地化を誘導・促進します。



■後期基本計画の重点プロジェクト

「あみ・未来プロジェクト」：重点テーマ「参加」「支えあい」「賑わい」

■後期期間の取組み

土地利用	荒川本郷地区の適切な用途地域・地区計画の変更等を行い、合理的な土地利用の推進を図ります。
市街地の整備	荒川本郷地内の未整備都市計画道路について、開発の進捗にあわせた整備を推進していきます。民間活力を導入し、町有地を有効に活用したまちづくりを推進していきます。
公園・緑地の整備	荒川本郷地区に公園を整備するための計画を策定します。

(3)阿見町都市計画マスタープラン[H28.3 阿見町]

■基本理念

基本理念 1-定住促進	・ 自然と調和した快適で住みやすく活力あるまちづくり
基本理念 2-安全・安心	・ 安全・安心が実感できるまちづくり
基本理念 3-協働	・ 町民とともに作りあげるまちづくり

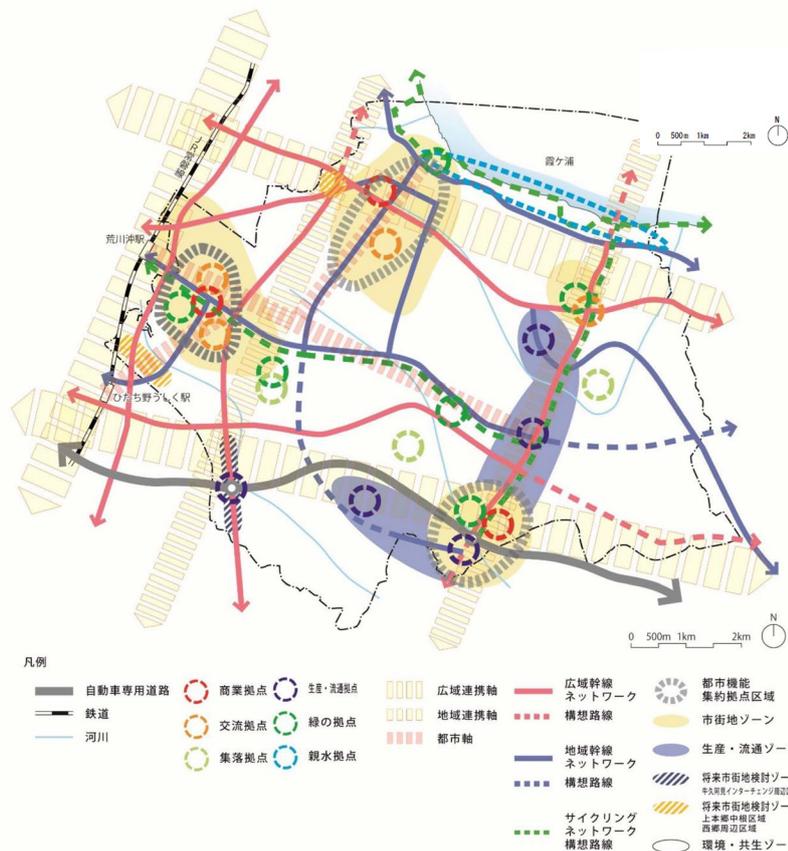
■目指すべき将来都市構造

- ・ 人と自然が織りなす、輝くまち

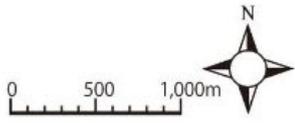
■西部地域の個別方針(当地区にかかる記述を整理)

市街化区域の土地利用方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本郷第一地区と荒川本郷地区一体を都市機能集約拠点区域に位置づけ、拠点にふさわしいまちづくりを推進 ・ 本郷第一地区、荒川本郷地区に商業拠点及び2つの交流拠点を位置づけネットワークの充実を活かした新しいまちづくりを推進
市街地整備の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路や上下水道などの都市基盤整備を効果的・効率的に進め、民間開発などを適正に誘導し、町民の住み替えや周辺都市からの定住促進 ・ 商業・業務施設、医療・福祉関連施設などの都市機能の集積を図り、にぎわいの創出を促進
道路・公共交通の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ (都)公園通り線、(都)西部北通り線、(都)センター通り線、(都)本郷・中根線の整備の推進 ・ バス事業者への働きかけの強化、交通弱者への対策推進
公園・緑地、景観の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本郷親水公園及び実穀近隣公園を本地域の緑の拠点として活用するとともに、他の地域の緑の拠点とのネットワークを構築 ・ 荒川本郷地区については、近隣公園（1箇所）と面的な整備の進捗に併せて、公園の誘致圏を考慮し街区公園（5箇所）の整備を推進

■将来都市構造



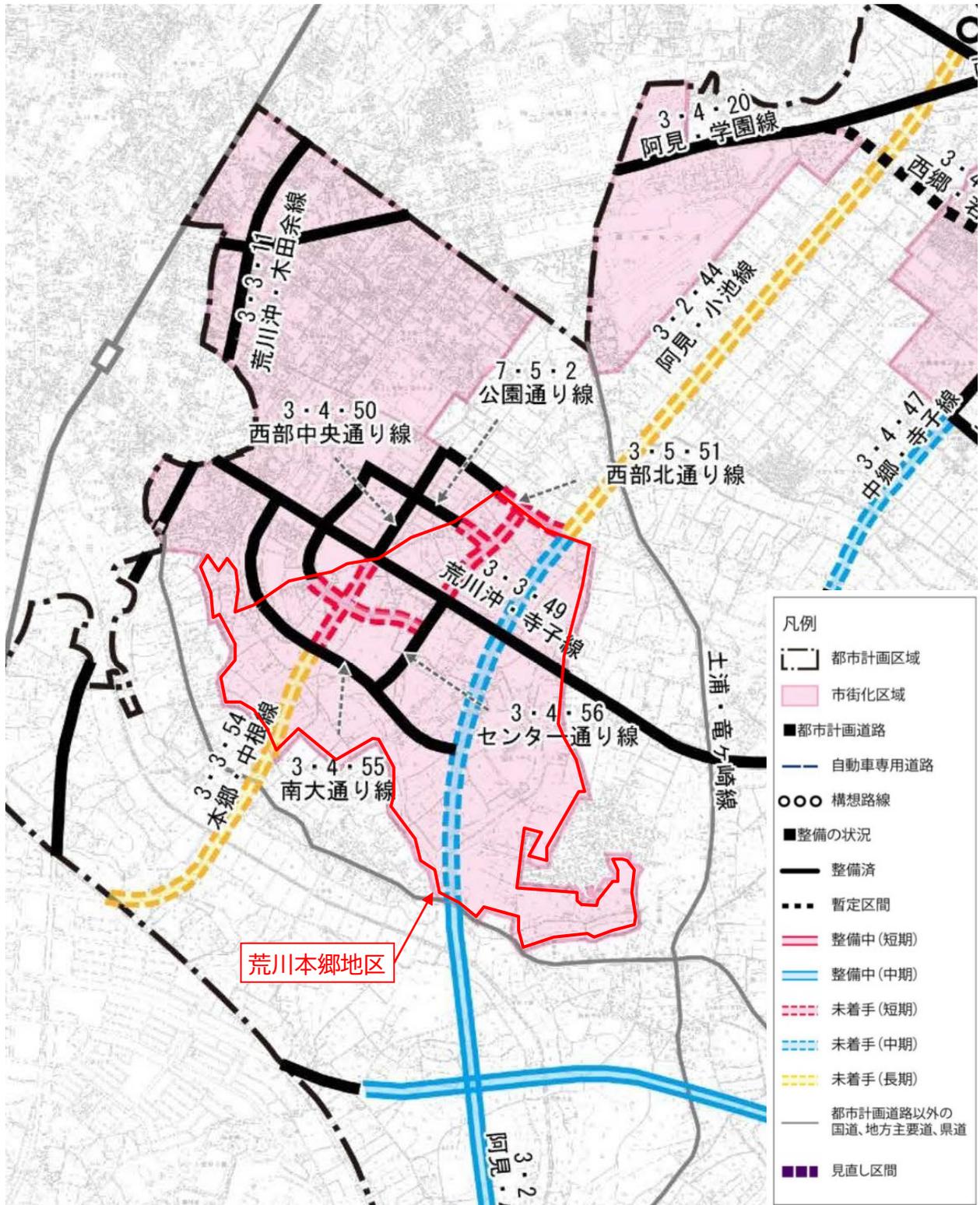
西部地域の地域づくり方針図



凡例

- | | | | |
|---------|-----------|----------------------|----------------------------------|
| 都市計画区域 | 集落地 | 市街地ゾーン | 広域幹線ネットワーク |
| 市街化区域 | 公園・緑地 | 生産・流通ゾーン | 地域幹線ネットワーク |
| 住居系市街地 | 緑地環境活用ゾーン | 将来市街地検討ゾーン | 構想路線 |
| 商業・業務地 | 緑地環境共生ゾーン | 牛久岡見インターチェンジ
周辺区域 | サイクリングネットワーク
構想路線 |
| 工業用地 | | 上本郷中根区域 | その他の都市計画道路 |
| 自衛隊関連施設 | | | 都市計画道路以外の
その他の
国道、地方主要道、県道 |

■都市計画道路整備方針図



(4)阿見町立地適正化計画[R3.3 阿見町]

■将来都市構造の考え方

阿見町阿見市街地、荒川沖市街地、阿見吉原市街地に居住機能、商業・業務機能の集積を図ります。また、市街化区域が分散していることから、これらの連携を図るとともに、集落部における生活利便性の維持・確保を目指します。

■まちづくりの基本方針

暮らしを支える「拠点形成」と「連携による利便性向上」を目指すまちづくり

- ・各市街地での都市機能集積と居住エリアの集約化、拠点を形成する都市機能の誘導を図ります。
- ・各市街地間の連携、市街地と周辺集落について、公共交通等による連携を目指し、町民の生活利便性の向上を図ります。

■都市機能誘導区域の拠点としての機能(本郷地区)

- ・荒川沖市街地及び、都市計画道路荒川沖寺子線を介して、町南東部地域の生活支援機能を担います。
- ・誘導を図る機能については、生活利便性向上のため、日常生活に必要な商業機能を中心に、都市機能の充実を図ります。

■居住誘導により目指す効果(荒川沖市街地)

- ・JR 荒川沖駅に近接する利便性、土地区画整理事業により整備された環境を活用した居住環境と拠点機能の向上を目指します。
- ・荒川本郷地区地区計画区域内では、町有地を活用し都市機能や居住の誘導により拠点形成を目指します。

■誘導施設(本郷地区)

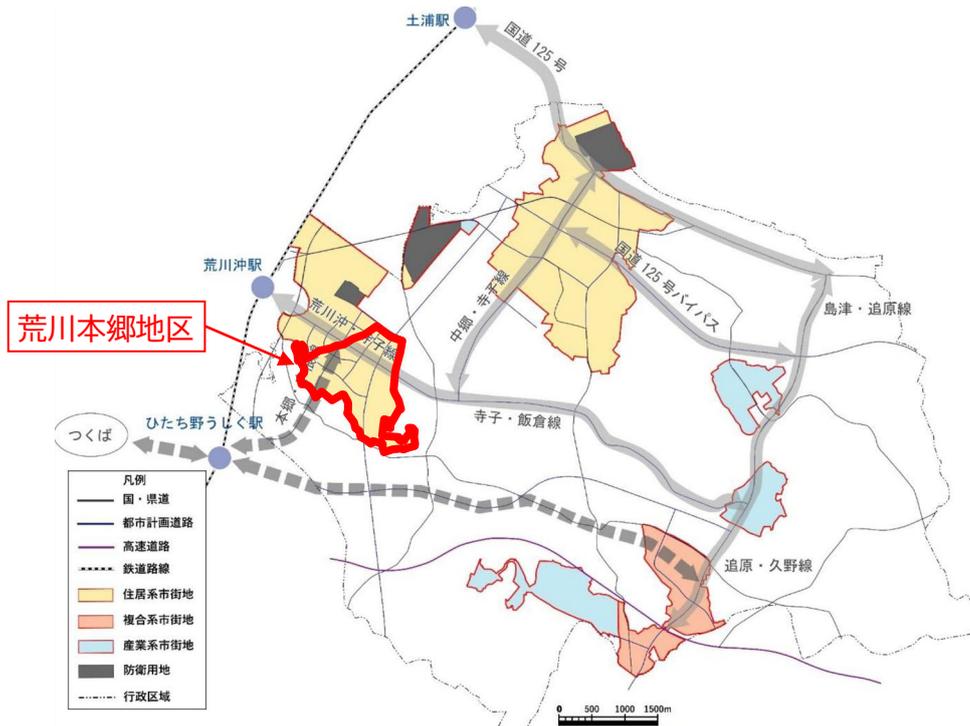
施設種別		現況立地・ 誘導すべき施設
医療機能	病院	-
	診療所・クリニック	●
福祉機能	地域包括支援センター	-
	通所型施設	●
	小規模多機能施設	●
保育機能	子育て支援センター	○
	児童館・児童センター	○
	認定こども園・保育所	●
商業機能	スーパー（店舗面積 1,000 m ² 以上）	●
	ドラッグストア（店舗面積 1,000 m ² 以上）	●
	コンビニエンスストア（店舗面積 300 m ² 以上）	●

●：誘導を図る施設で、現在立地している施設

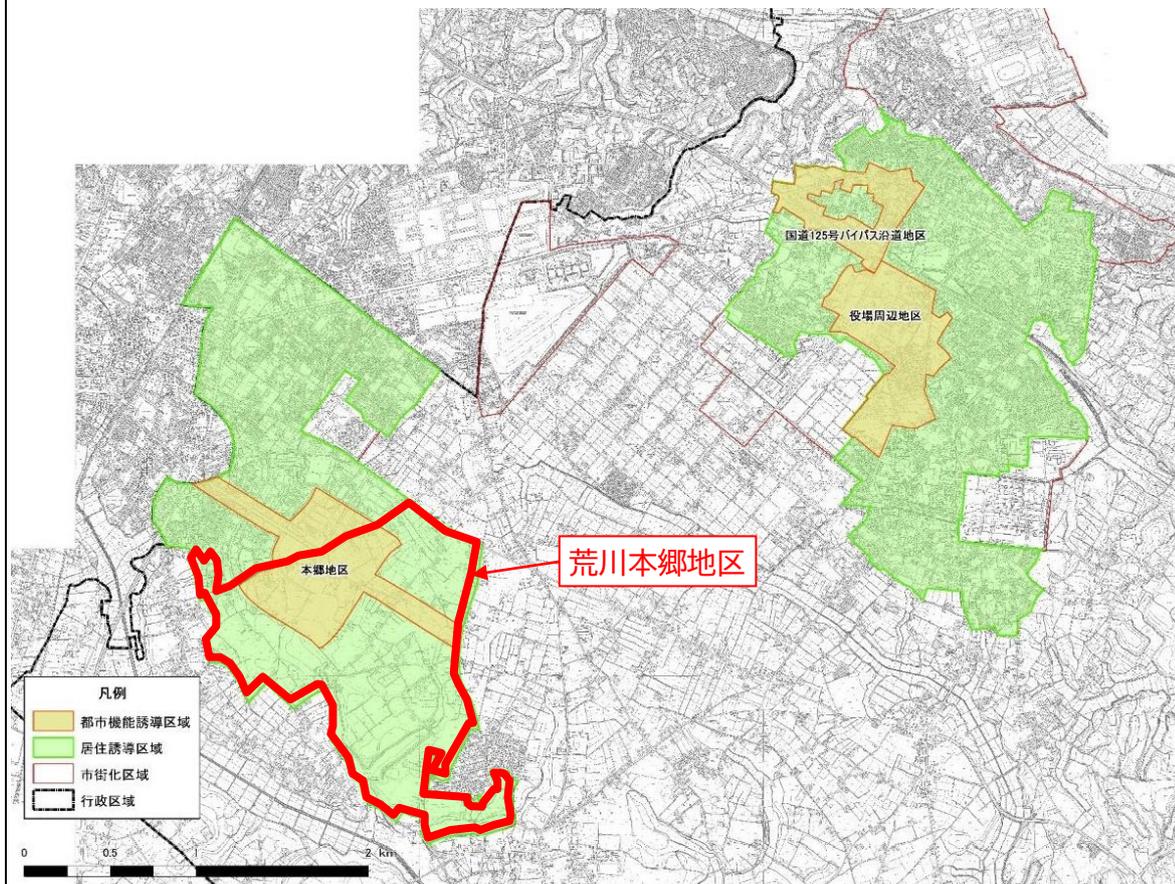
○：誘導を図る施設で、現在立地していない施設

-：誘導施設に設定していない項目

■公共交通による連携軸の考え方



■居住誘導区域・都市機能誘導区域



(5)阿見町荒川本郷地区における町有地活用について(町有地活用ガイドライン)

[H28.11 阿見町]

[改定:H30.11 阿見町]

■町有地活用の基本方針

1. 活用の目的

- ・荒川本郷地区の適切かつ良好な市街化促進に資することを目的とする。

2. 活用方法

- ・町独自での活用（自己活用）及び民間への適切な処分を基本とする。

・町独自での活用

町が主体の活用については、将来の市街化熟成時に必要となってくる公共公益施設建設用地等への活用の他、住民の方々の生活環境向上と、まちの価値向上、さらに防災のための広場や公園等整備への活用及び、未整備の都市計画道路整備を中心とした土地買収の際の代替地としての活用を検討する。

また、町の策定する計画に位置付けられた事業及び、事業実施において根拠法令に基づく許認可が必要となる事業等についても町独自での活用とする。

上記の目的のための具体的な位置、規模及び譲渡の方法等については、今後の市街化の進展状況や都市計画道路等整備の時期等を勘案しながら適宜定めていくものとする。

・民間への適切な処分

活用の基本方針に示すように、早期の市街化促進を目的にするものであるため、町有地単体での活用と合わせた、これらを含む一定の区域の総合的な整備を条件づけるものとする。

処分に関する透明性の確保と、民間のノウハウと資金の効果的な活用を主眼とし、公募方式での処分とする。

公募の対象範囲については、本ガイドラインが適用される区域全体のうち将来公共施設用地等への利用が想定される場所（土地）を除いた区域とする。

このうち、公募対象エリアについては、民間事業者等の動向、ニーズを踏まえながら、町有地の規模、位置を勘案した一定規模の市街化促進（周辺も含めたまちづくりの促進）の可能性が高いエリアを抽出する。

また、場合によっては、エリアを定めずに全域の中から総合的なまちづくり可能エリアを提案させる方法も採用する。

3. 将来都市像

3-1 まちづくりコンセプト・方針

(1)まちづくりコンセプト

地区を取り巻く状況等を踏まえ、まちづくり基本方針及びコンセプトを以下に示す。

地区特性	上位計画	社会的ニーズ
<ul style="list-style-type: none">・地区の西約 1.4km に JR 常磐線荒川沖駅、南約 2.0km に圏央道の牛久阿見 IC が位置している。・地区西側に隣接して、土地区画整理事業で整備された本郷第一地区があり、大規模商業施設（ピアシティ荒川本郷）がオープンしている他、荒川沖・寺子線沿道を中心に医療機関や薬局、各種商業施設等が立地している。・地区内は、農地・山林が多く残っている他、地区南側の谷津地形を中心に豊かな自然環境が残されている。・近年では、宅地開発による住宅の立地が進んでいる。・地区内には 7 路線の都市計画道路が計画決定されており一部が供用開始されている他、地区施設道路が決定されている。	<ul style="list-style-type: none">・地区計画制度等を導入し良好な居住環境を形成〔土浦・阿見都市計画区域マスタープラン〕・合理的な土地利用・開発の進捗にあわせた都市計画道路の整備・民間活力を導入した町有地を有効に活用したまちづくりの推進、及び地区内の公園整備〔阿見町第 6 次総合計画〕・都市機能の集積及び道路・公園等の都市基盤整備を促進し、賑わい・定住の促進〔阿見町都市計画マスタープラン〕・町有地を活用しながら、商業機能を中心とした都市機能の充実、居住環境の向上を図る〔阿見町立地適正化計画〕	<ul style="list-style-type: none">・地球環境問題に向けた取り組み（低炭素社会の実現 等）・安全・安心なまちづくり（防災安全性・防犯性の向上 等）・少子高齢化社会・国際化への対応（ユニバーサルデザインの導入 等）・民と行政の協働によるまちづくり（計画から管理まで一貫した民の関与 等）・地域の特色を活かしたまち（歴史・自然資源等の発掘・活用等）・持続可能なまち（コンパクトシティの実現・SDGs 等）・居心地が良く歩きたくなるまち（ウォーカブル・プレイスメイキング 等）・スマートシティ・DX への対応（先端的技術を活用し、人間を中心としたまちの実現 等）・ニューノーマルへの対応（新型コロナウイルスの蔓延による新たな生活様式・働き方への対応等）

【荒川本郷地区のまちづくり基本方針】

恵まれた交通ネットワークや豊かな自然環境を活かしながら、地域の連携・交流を促進し、阿見町西部地域の顔としてゆとりある美しい街並みと豊かな生活環境を有する活力あふれたまちを目指す。

【まちづくりコンセプト】

“立地環境を活かし、人々が集い豊かに暮らす新生活拠点”

(2)まちづくり方針（コンセプトを具現化する 4 つの基本目標）

1 【地区に活力を与えるゾーンの形成】

○地区内を横断する荒川沖・寺子線沿いは周辺を結ぶ賑わいの軸として華やかなメインストリートの賑わいを誘引し、当地区と本郷第一地区をあわせた区域の中心部では、まちの中心・顔として、地区内外の人々が集い交流の中心となる賑わいと魅力あふれる新たな生活拠点に相応しいまちの活力の源となるゾーンの形成を目指す。

2 【交流・憩いの場の創出】

○阿見・小池線沿いは、圏央道牛久阿見 IC と当地区および町内を経てつくば、土浦方面とを結ぶ重要なアクセス道路となるため、幅広い業種への対応や様々な交流の創出を目指す。

○地区南側の谷津地形を中心としたエリアは、調整池の水辺空間と谷津地形による豊かな自然環境を活かした人々の憩いの場として、水と緑の中心地とする。

○子どもから高齢者までの幅広い年齢層が交流し、豊かな生活を送ることができる場を創出する。

3 【魅力にあふれ新たな価値を生み出す多様な住環境を創出】

○当地区の交通利便性や豊かな自然環境を活かしながら、新たな定住者を呼び込み、多様な働き方及び暮らしを可能にするとともに、まちに多様な価値を生み出し、永く暮らし続けていくために、菜園付住宅や地球環境に配慮した省エネ住宅地等による脱炭素社会への貢献や、居心地が良く歩きたくなる「場（スペース）・環境」の創出、多世代が暮らしやすい生活空間（バリアフリー等）をデザインする。

4 【様々な人と技術・考え方を受け入れる柔軟なまちづくりの実践】

○未来につながる持続可能なまちづくりを実現するため、まち全体で、新たな時代の潮流や新世代の技術・考え方を柔軟に受け入れながら（SDGs、脱炭素、DX、ウォーカブル・プレイスメイキング、アフターコロナ等）先導的なまちづくりを目指すとともに、周辺も含めたまちづくりの動向や地権者の意向を反映しながら柔軟なまちづくりを実践する。

4. ゾーニング・土地利用イメージ

4-1 ゾーニング

前述のまちづくりコンセプト及びまちづくり方針を踏まえ、荒川本郷地区の現況と将来像を考慮し地区を大きく四つのエリア（ゾーン）に区分し、それぞれが目指すまちづくりの役割や望ましい土地利用の方向性を示す。

●賑わいゾーン

阿見町立地適正化計画の都市機能誘導区域を対象とし、地区のメインストリートとなる荒川沖・寺子線沿道と、本郷第一地区に隣接し、地区の中心となるエリアは、本郷第一地区の商業施設と連携しながら、地域の賑わい及び生活拠点として、地区内外の人々に親しまれる賑わいと生活利便性に優れたゾーンとする。

●交流ゾーン

朝日中学校や阿見きらり保育園等の教育施設が立地するエリアを中心とし、学びや育ての場と連携しながら、子どもから高齢者まで様々な人の交流を促進するためのゾーンとする。

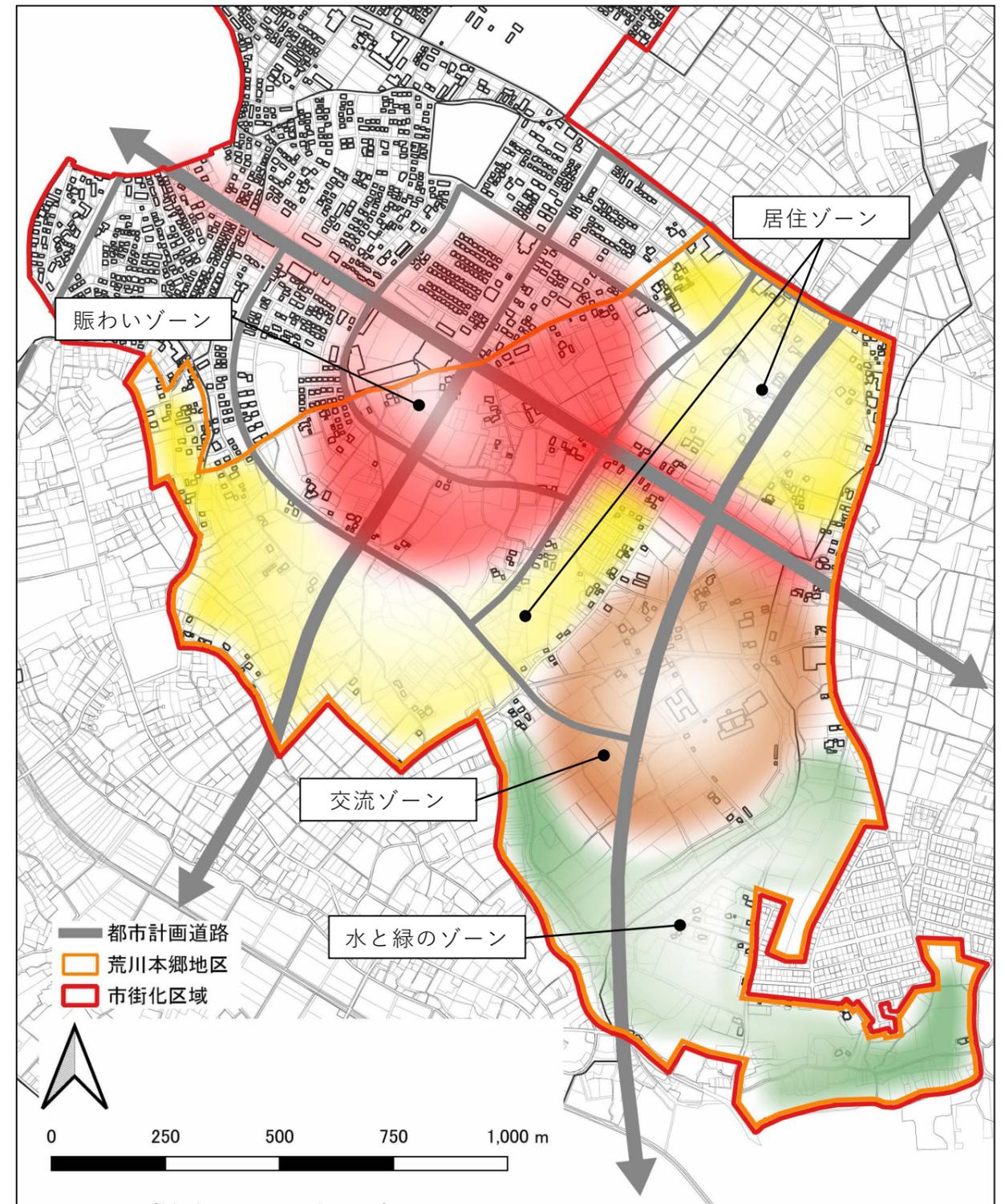
●水と緑のゾーン

地区南側の谷津や緑地が多く存在しているエリアを中心とし、現存する自然を保全しながら、調整池による水辺空間の創出や自然環境と調和した土地利用を促進し、憩いの場となるゾーンとする。

●居住ゾーン

上記3ゾーン以外の阿見町立地適正化計画の居住誘導区域を対象とし、荒川沖駅・インターチェンジ等に近接する交通利便性や豊かな自然環境を活かしながら、多様でゆとりある住環境を創出するゾーンとする。

■ゾーニング図



4-2 土地利用イメージ

作成したゾーニングを構成する「賑わいゾーン」「交流ゾーン」「水と緑のゾーン」「居住ゾーン」の各土地利用イメージを以下に示す。

賑わいゾーンの土地利用イメージ	交流ゾーンの土地利用イメージ
<p>荒川本郷地区の中心を横断する荒川沖・寺子線と連携した、新しい産業活動などの多様な機能の立地を可能とする新しい拠点市街地を形成するため、商業施設等一定の集客力を有する土地利用を誘導する。</p>	<p>教育活動の拠点となる学校や保育園及び、町民交流の拠点となる公園等が連携した多世代交流拠点を形成するため、教育施設・市民交流拠点・集合住宅・戸建て住宅等が調和した土地利用を誘導する。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・複合施設 ・商業施設 (スーパー、ドラッグストア、ホームセンター、コンビニエンスストア、料理・飲食店など) ・診療所、クリニック ・福祉施設(通所型施設、小規模多機能施設) ・認定こども園、保育所 ・子育て支援センター、児童館・児童センター ・事務所 ・戸建て住宅 ・公園・緑地 など 	<ul style="list-style-type: none"> ・教育・福祉・高齢者施設 ・戸建て住宅 ・集合住宅 ・公園・緑地 など  
水と緑のゾーンの土地利用イメージ	居住ゾーンの土地利用イメージ
<p>環境と共生した魅力的な空間を形成するため、調整池周辺において、樹林地や谷津地形を活用した自然環境と調和した公園・緑地の創出、都市型農園や緑地保全型住宅等周辺環境と調和する土地利用を誘導する。</p>	<p>多世代が安心して便利に暮らせるコミュニティ空間を形成するため、戸建住宅を中心に都市計画道路沿いへの集合住宅の立地を想定しながら、これらが調和した土地利用を誘導すると共に、地区に残された田園環境を活かし、緑豊かでゆとりのある住環境を実現する土地利用を誘導する。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・都市型農園 ・緑地保全型住宅 ・戸建て住宅 ・公園・緑地 など  	<ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅 ・戸建て住宅 ・公園・緑地 など  

5. 公共施設等の整備方針

5-1 基本的な考え方

■まちづくり方針に沿った整備の推進

- ・当地区では、近年民間主導の住宅地整備等が進んでおり、まちづくりの新たな段階を迎えている。更に魅力的で、賑わい・交流等を向上させ、豊かに暮らす新生活拠点とするため、当地区のまちづくり方針に沿って、従来十分に整備されてこなかった道路や公園・緑地等の公共空間・公共施設の整備を行う。

■町による積極的な整備により、市街化の先導かつ効果的な後押しを図る

- ・まちづくり方針に沿った計画的なまちづくりを行い、当地区への民間の積極的な進出の促進及び必要な機能の確保のために、町は道路、公園・緑地、上下水道、公益施設等の整備を必要に応じて積極的・効果的に推進する。ただし、当地区の望ましい将来像を実現するためには、地権者を含めた民間との協力によりまちづくりを進めていくことが重要となり、また、町の財政への負担も踏まえると、公共空間・公共施設の整備にあたっては、民間によるまちづくりの進捗にあわせて、柔軟で段階的な整備を行う。

■町有地活用ガイドラインに則した積極的な民間連携の推進

- ・民間による無計画な住宅地整備等のみが先行することのないよう、町有地ガイドラインに則したまとまったエリアでの効果的かつ適切な民間への処分を進めながら、都市計画道路も含めた公共施設整備についても民間による整備と適切な連携を図りながら必要な空間の確保や、整備の実施を推進していく。

5-2 公共施設等の整備方針

(1)道路の整備方針

都市計画道路と地区施設道路及びその他の町道は性格が異なることから、原則として以下の考え方・整備方針を基本に整備を行うものとする。

1)都市計画道路の整備方針

■適切な市街化促進及び効果的な民間活用(投資)を先導、後押しするために、優先的に整備を実施する

- ・URの事業中止後、当地区においては民間による土地活用の推進を図るために地区の骨格となる都市計画道路の整備を先行し、この整備の進捗にあわせながら、開発機運が高まったエリアから市街化を進めていくことを実践してきている。
- ・この取組みにより、荒川沖・寺子線はほぼ概成し、南大通り線は全線、センター通り線の一部区間は完成しており、これらの整備にあわせいくつかの民間開発が実施され、その結果多くの住民の方が新しい暮らしを始めている。
- ・一方で、県施行である阿見・小池線やひたち野うしく駅方面とを繋ぐ大事な地域幹線の一つである本郷・中根線等いくつかの都市計画道路が未整備のままである。
- ・とりわけ、道路整備に先駆けて民間開発が実践されてきている本郷・中根線沿道エリアについては早急な利便性確保や良好な生活環境への支援が必要であり、それ以外のエリアも含め、今後新たなステージを迎える当地区の更なる発展のためには改めて、整備方針に沿った整備の推進を図っていく必要がある。

2)地区施設道路の整備方針

■地区施設道路の整備方針

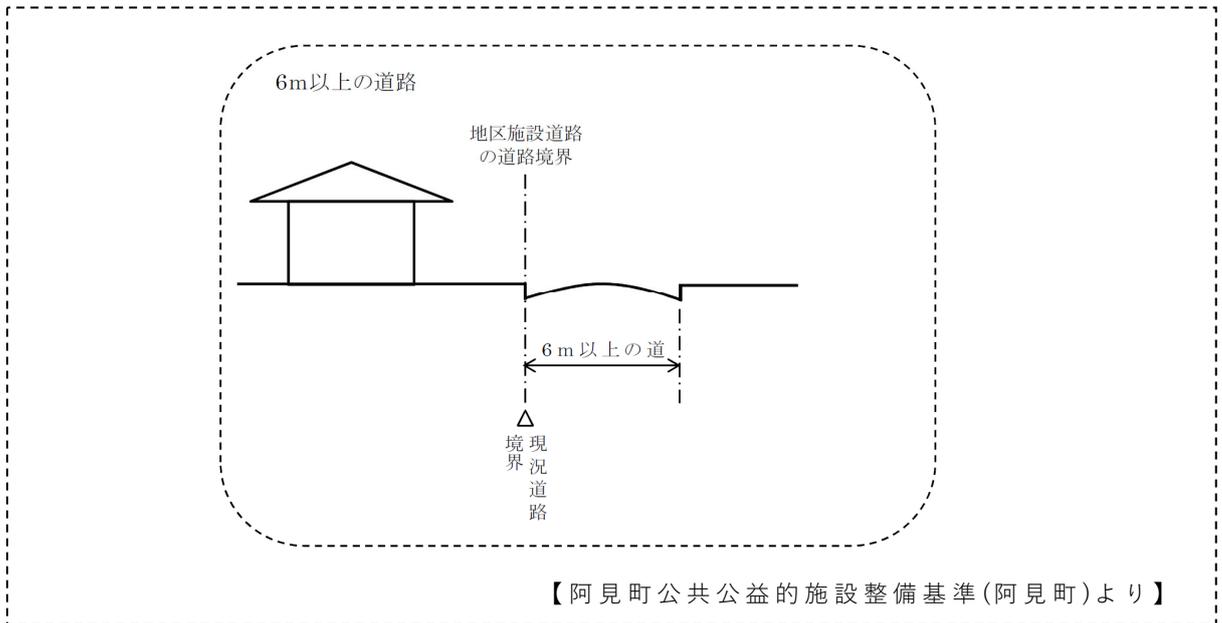
- ・一定のブロック内を結び、安全・安心で、歩きやすい地域の生活利便に寄与するための区画道路として、町が段階的に整備することを基本とし、民間開発、土地区画整理事業の区域内については事業者による整備を推進する。
- ・地区施設道路は、面的に整備を推進するエリアにおいて優先的に整備を行うことを基本とし、段階的な整備を行う。また、町有地を中心とした計画的な土地利用にあわせ、民間開発による整備・用地の確保の誘導も行う。

※下線の区画道路は、整備済み路線

名称	幅員	延長	名称	幅員	延長
<u>区画道路 1 号</u>	6.0m	約 1,400m	区画道路 17 号	6.0m	約 210m
<u>区画道路 2 号</u>	6.0m	約 400m	区画道路 18 号	6.0m	約 620m
<u>区画道路 3 号</u>	6.0m	約 500m	区画道路 19 号	6.0m	約 200m
<u>区画道路 4 号</u>	6.0m	約 510m	区画道路 20 号	6.0m	約 430m
区画道路 5 号	6.0m	約 250m	区画道路 21 号	6.0m	約 400m
<u>区画道路 6 号</u>	6.0m	約 190m	区画道路 22 号	6.0m	約 560m
区画道路 7 号	6.0m	約 120m	区画道路 23 号	6.0m	約 80m
区画道路 8 号	6.0m	約 280m	区画道路 24 号	6.0m	約 180m
<u>区画道路 9 号</u>	6.0m	約 380m	区画道路 25 号	6.0m	約 160m
<u>区画道路 10 号</u>	6.0m	約 260m	区画道路 26 号	6.0m	約 420m
<u>区画道路 11 号</u>	6.0m	約 120m	<u>区画道路 27 号</u>	6.0m	約 380m
<u>区画道路 12 号</u>	6.0m	約 360m	区画道路 28 号	6.0m	約 220m
区画道路 13 号	6.0m	約 350m	区画道路 29 号	6.0m	約 110m
区画道路 14 号	6.0m	約 380m	区画道路 30 号	6.0m	約 210m
<u>区画道路 15 号</u>	6.0m	約 440m	区画道路 31 号	6.0m	約 250m
区画道路 16 号	6.0m	約 340m	—	—	—

※「荒川本郷地区運用基準」においては、地区施設道路の道路境界線について、区画道路の車道幅員が6m以上と定められている。

【参考：荒川本郷地区内道路の取り扱い】



3)その他の町道の整備方針

■その他の町道の整備方針

- ・都市計画道路及び地区施設道路の整備を優先的に行うことを基本とするが、幅員4m未満の町道においても、「阿見町生活道路整備審査会」で順位付けされた路線については、地区内の生活道路としての活用を推進する。

(2)公園・緑地の整備方針

1)公園・緑地整備の必要性と役割

■町による公園・緑地整備の必要性と公園・緑地の役割

【公園・緑地整備の必要性】

現在、地区内では民間主導の住宅地整備による公園・緑地整備が進んでいるが、未だ公園・緑地が未整備の場所が多く存在すると同時に、町が主体的に都市公園等として整備した公園・緑地は無い状況である。

公園・緑地は以下のような重要な役割を持つことから、立地適正化計画において居住誘導区域に指定されている地区全域、特に地区の賑わいの核となる都市機能誘導区域を中心とした交流等を促進し、阿見町西部地域の顔としてゆとりある美しい街並みと豊かな生活環境を有する活力あふれたまちの形成に向けて、今後、町による積極的なまちづくりへの投資が必要である。

また、町が先導して公園・緑地整備を進め、身近な憩いの場・まちづくりと一体となった公園・緑地空間を創出することで、地区の魅力や住環境、安全性等が向上するだけでなく、民間事業者にとっては、最低限の公園・緑地の整備で済むため、民間事業者による住宅開発がより促進されることが推測される。住宅開発の進展が、地区のさらなる活性化につながることから、町による公園・緑地整備がもたらす効果は大きいものとなる。

従って、今後は、以下に述べる当地区の公園・緑地整備の方針に沿って、町による主体的な整備を進めることが重要である。

【公園・緑地の役割】

- ・ 地域間の交流・連携の拠点として豊かな地域づくり、地域の活性化に不可欠
- ・ 幅広い年齢層の自然とのふれあいや文化活動等の拠点として多様な活動の場や憩いの場を形成
- ・ 地球温暖化の防止、生物多様性の保全等による良好な都市環境の提供
- ・ 災害発生時の避難地、延焼防止、復旧・復興の拠点として都市の安全性を向上させ、地震などの災害から町民を守る

2)当地区における公園・緑地の整備方針

■公園・緑地整備の基本的な考え方

阿見町では平成14(2002)年度に緑の基本計画を策定(目標年次:平成14(2002)年度~平成27(2015)年度)し、公園・緑地の配置や整備についての考え方を示している。これらを踏まえ、当地区における公園・緑地整備の基本的な考え方を以下に示す。

【公園・緑地の配置】

- ・現状の公園・緑地の立地状況を踏まえ、既存公園・緑地の誘致圏に包含されず、公園・緑地の整備がなされていない空白地の地域に配置する。
- ・住区基幹公園においては、各住区・地区における円滑なアクセス(適正誘致距離)の確保が可能となるようそれぞれ必要な箇所に配置する。
- ・地域間の交流・連携の拠点創出のため、近隣公園レベルの公園・緑地を地区の中心である賑わいゾーン内に配置する。
- ・住宅開発により創出される公園・緑地整備動向、及び都市計画道路の整備動向等を踏まえ、町と民間が一体となった配置・整備を行う。

【公園・緑地の整備】

- ・基本的な公園としての機能や役割を十分に踏まえながら、公園づくりに特徴やテーマを与える等、まちづくりと一体となった付加価値の高い公園整備を進める。
- ・まとまった緑地や親水性の高い空間の積極的な活用を図る。
- ・町が整備する公園・緑地は、経済性を勘案し、土地取得に係る新たなコストの発生を低減させるため、町有地を活用する。
ただし、以下の町有地は除く。
 - ・民間への処分等が想定されている町有地
 - ・基幹的な道路沿道の町有地(基幹的な道路沿道の町有地は、民間による土地の取得、開発を促進する)
 - ・土地利用上公園・緑地としての活用が厳しい町有地(周辺に道路が整備されていない、もしくは将来的に道路整備が想定されていない町有地、谷津地形の町有地等)

(3)上水道の整備方針

- ・都市計画道路及び地区施設道路等の整備にあわせた上水道の整備を行うと共に、周辺地域の状況を見極めながら、効率的な上水道整備を推進していく。
- ・当地区の上水道整備は、民間開発等の動向を注視しながら進めるものとする。
- ・住宅開発等に伴う上水道については、原則として民間開発等の事業者による整備を誘導する。

(4)下水道(汚水)の整備方針

- ・都市計画道路及び地区施設道路等の整備にあわせた下水道（汚水）管の整備を行うと共に、周辺地域の状況を見極めながら、効率的な下水道（汚水）整備を推進していく。
- ・当地区の下水道整備は、民間開発等の動向を注視しながら民間と一体となった下水道整備を推進する。
- ・住宅開発等に伴う下水道（汚水）管については、原則として民間開発等の事業者による整備を誘導する。

(5)雨水施設の整備方針

- ・都市計画道路及び地区施設道路等の整備にあわせた雨水施設の整備を行う。
- ・住宅開発等に伴う雨水施設については、民間開発等の動向を注視しながら民間と一体となった雨水施設整備を推進する。
- ・荒川本郷調整池の第二期工区（調整池東側）については、市街地整備等の土地利用の動向を注視しながら整備時期を検討していく。

(6)公益施設の整備方針

- ・当地区では、民間による住宅地開発が進んでおり、また、阿見町立地適正化計画によって当地区全域が居住誘導区域に指定されていることから、今後居住者の増加が想定されるため、人口構成に応じた公益施設の整備を推進する。
- ・また、地区内に誘導すべき施設については、阿見町立地適正化計画に示されている都市機能誘導区域に誘導すべき施設の公益施設整備を推進する。

表 本郷地区の都市機能誘導区域における誘導施設

施設種別		現況立地・ 誘導すべき施設
医療機能	病院	-
	診療所・クリニック	●
福祉機能	地域包括支援センター	-
	通所型施設	●
	小規模多機能施設	●
保育機能	子育て支援センター	○
	児童館・児童センター	○
	認定こども園・保育所	●
商業機能	スーパー (店舗面積 1,000 m ² 以上)	●
	ドラッグストア (店舗面積 1,000 m ² 以上)	●
	コンビニエンスストア (店舗面積 300 m ² 以上)	●

●：誘導を図る施設で、現在立地している施設

○：誘導を図る施設で、現在立地していない施設

-：誘導施設に設定していない項目

- ・現在、地区内には保育所2か所、中学校1校が立地しており、また小学校2校が地区に隣接している。
今後、人口構成の変化に伴う教育施設や福祉施設の不足が課題となってくることも想定されるため、市街地開発の動向や人口の推移を見極めながら必要な規模の確保を検討する。
- ・ただし、当面の間は、教育、子育て、福祉等の公益施設の誘導は、既存施設での受入れ対策を優先的に検討する。