



第1編 総論

序 計画の目的と役割

- 1 関連する法制度及び上位・関連計画など
- 2 地勢・沿革など
- 3 都市整備の状況
- 4 町民意向の把握
- 5 都市整備の課題

序 計画の目的と役割

(1) 都市計画マスタープラン改訂の背景

1) 阿見町都市計画マスタープランについて

阿見町都市計画マスタープランは、平成8年度（平成9年3月）に20年後の阿見町の将来都市像を展望して「地域の個性が息づき、自然の中に、職・住・遊・学が織り成す田園都市：あみ」を将来都市像とした当初計画を策定しました。

計画策定にあたっては、住民意向調査や地域別懇談会、まちづくり探検隊の開催など、様々な町民参加を取り入れるとともに、素案の公表と意見聴取（パブリックコメント）、計画の公表など、町民の意見を反映した計画づくりに取り組んだことも特徴です。

目標年次を迎えた平成28年3月には、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という）の開通や阿見吉原地区土地区画整理事業の進捗、東日本大震災からの経験などの時代潮流を踏まえた新たな「都市計画マスタープラン（平成28年3月改訂版）」を策定し、総合的かつ計画的な整備を推進しています。

また、本計画は、全体構想と地域別構想の2層構造となっており、阿見町における都市計画、都市整備の総合的指針としての役割を担っています。



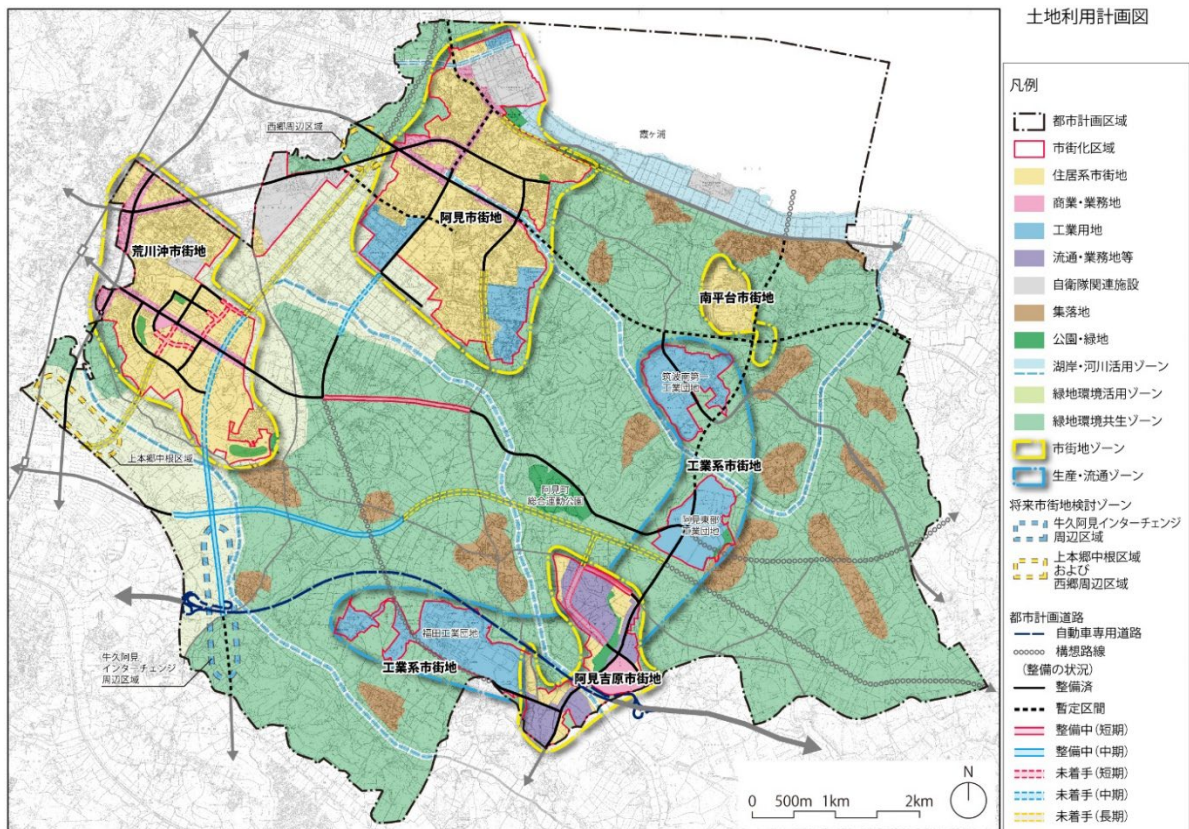
図：阿見町都市計画マスタープラン
地域別構想における地域区分

2) 改訂の目的

平成28年3月改訂版の策定後、圏央道の整備効果による阿見吉原地区への企業立地をはじめ、インターチェンジ周辺における産業系土地利用の需要の増大や、荒川本郷地区での市街地開発の進捗など、急激な都市化が進展しています。

今回の改訂（令和6年5月一部改訂版（以下、「一部改訂版」という））は、「阿見町第7次総合計画（令和6年3月策定）」（以下「第7次総合計画」という）やその他の関連計画との整合を図るとともに、本町を取り巻く状況を的確に捉え、持続的な町の発展に寄与すべく都市計画の継続性を維持しながら必要な箇所について見直しを行うものです。

図：阿見町都市計画マスタープラン(平成28年度)土地利用計画図



出典：阿見町都市計画マスタープラン(平成28年度)より

3)計画期間のまちづくりについて

当初計画策定後、広域的には圏央道の茨城県内の全区間開通と町内2箇所のインターチェンジの開設、町内では東部工業団地の造成と企業進出、中郷地区や岡崎地区、鈴木地区、本郷第一地区（オルティエ本郷）、阿見吉原地区（いぶきの丘阿見東）、荒川本郷第一地区、荒川本郷第三地区の土地区画整理事業による市街地整備が完了しました。阿見吉原地区にはアウトレットモールの開業や物流施設などの企業立地、荒川本郷地区には大型ホームセンターなど商業施設が開業しまちづくりが進展しました。緑の保全と創出においては、町民の森の整備、土地区画整理地区内を中心に街区公園などの整備が進み、また、景観形成においては、美しい街並みの形成を目指し、景観形成道路の指定をはじめ、様々なソフト面での施策が推進されました。



◆オルティエ本郷
(本郷第一地区土地区画整理事業)

◆いぶきの丘阿見東
(阿見吉原地区土地区画整理事業)



◆岡崎地区土地区画整理事業全体区画図

4)本町を取り巻く広域的な動向

本町が位置する茨城県県南地域は、筑波研究学園都市の大規模な開発に続き、首都圏の居住機能の受け皿としての役割も担うなど、県南地域でも最も都市化が急速に進展した地域です。バブル経済崩壊後においては、県南地域全体での都市化は鈍化したものの、阿見町の周辺においては、土浦・つくば・牛久業務核都市^{*1}の一翼を担うひたち野うしくのニュータウンのまちびらき、つくばエクスプレスの開業、圏央道の開通、JR 常磐線の品川駅までの直通運転など、広域的なプロジェクトが次々と実現しています。



◆阿見東インターチェンジ
(平成 19 年開通)



◆ひたち野うしく駅
(平成 10 年開通)



◆つくばエクスプレス
(平成 17 年開通)

5)本町を取り巻く時代潮流と直面する課題について

近年の時代潮流は、人口減少・超高齢社会の到来、自然災害の頻発化・激甚化、環境・エネルギー問題の深刻化、新型コロナウイルス感染症の拡大による生活様式の変化、新たな技術革新を活用した都市づくりの動向など、様々な分野で大きく変化しています。

今回の改訂（一部改訂版）にあたっては、これらの時代潮流を踏まえ、これまでの都市計画・都市整備の成果の検証に基づく課題の解決に取り組むとともに、町民の快適な暮らしの実現に向けた都市づくりを進めていくことが求められています。

①移り変わる外部との関係

外部との関係では、グローバル化や情報通信技術（ICT）、交通ネットワークが進展し、世界経済の動向が地域社会にも影響を及ぼす状況にあり、また、世界規模での環境問題に対する国際的な取組や周辺自治体との連携による安全・安心への取組が不可欠となっています。さらに、持続可能で強靱、そして誰一人取り残さない、経済・社会・環境の統合的向上の実現が求められています。

- 圏央道などの広域的なポテンシャルを背景に首都圏の動向などを意識した都市づくりを推進する必要があります。
- 環境負荷の少ない低炭素まちづくりへの取組をはじめとした持続可能でよりよい世界を目指すSDGsの目標達成に向けた取組が求められており、都市構造や公共交通のあり方、緑の保全・活用など、都市計画・都市整備の推進にあたって、様々な見直しを図っていく必要があります。

^{*1}：「多極分散型国土形成促進法」に基づく都市の区域をいう。東京都区部における人口及び行政、経済、文化などに関する機能の過度の集中を是正し、これらの機能の東京圏における適正な配置を図るため、東京圏における東京都区部以外の地域においてその周辺の相当程度広範囲の地域の中核となるべき都市の区域として、国が指定する区域のことを指す。

②移り変わる人・暮らし

人と暮らしの視点からは、少子高齢化や人口減少の進展により、経済、地域の活力の低下が懸念されています。また、社会経済の変化に伴い雇用形態が多様化し、正規・非正規労働者間の所得格差などが課題となる一方で、働き方、余暇の過ごし方、結婚観・家族観など価値観の多様化もみられます。

- 学校再編など公共施設の再配置や、市街地への都市機能の集積が進む中で縮減傾向にある集落地の維持・活性化など、人口減少に対応した都市づくりが求められています。
- まちなか居住や田園居住など多様なライフスタイルに対応したまちづくりを推進する必要があります。

③移り変わる地域社会（地方自治）

地域社会の様相に目を転じると、「地方分権・地域主権型社会」への移行が進み、地域のことは地域に住む住民が責任を持つことを目指した取組や、「新しい公共^{*2}」の考え方が定着しつつあります。

また、デジタル技術を積極的に活用し、市民の利便性を向上と業務の最適化・効率化（自治体のDX）を進めるとともに、地域の個性を活かしながら、地域課題の解決と魅力向上を実現し、地方活性化を加速化させる「デジタル田園都市国家構想」への取組が求められています。

「GX（グリーントランスフォーメーション）^{*3}実現に向けた基本方針」が閣議決定（令和5年2月）されたことから「GX」を通じて脱炭素、エネルギー安定供給、経済成長の3つを同時に実現していくことが求められます。

- 「協働のまちづくり」の理念に基づき、行政と地域が連携して「防災まちづくり」や「住環境づくり」などの取組を促進する必要があります。
- デジタル化を積極的に活用し、すべての人が便利で快適に暮らせるまちづくりを目指す必要があります。
- 経済成長も含めた地球環境に貢献するまちづくりを検討する必要があります。

^{*2}：多様な担い手が協力して医療・福祉・まちづくり、環境、文化などの公共的な分野で行う仕組み、体制などをいう。

^{*3}：温室効果ガスを発生させる化石燃料から太陽光発電、風力発電などのクリーンエネルギー中心の社会へと転換し、経済社会システム全体を変革しようとする取組のことである。

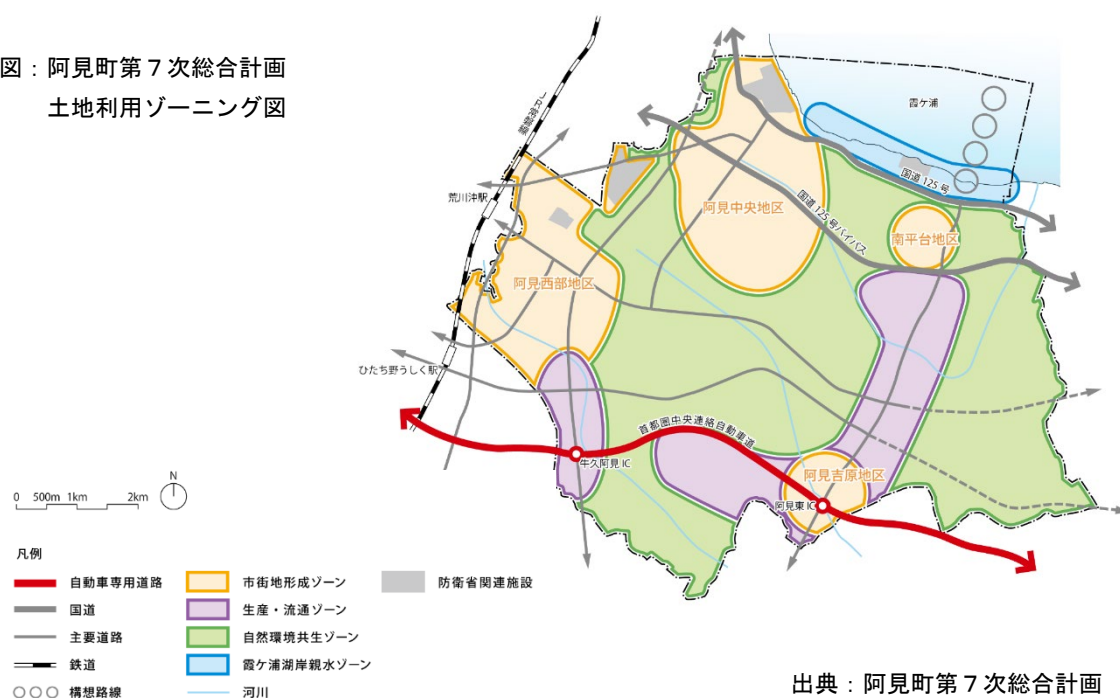
6)「第7次総合計画」におけるまちづくりの方向性

「第7次総合計画」では、10年後のまちの姿を「地域力が高く誰もが幸せに暮らせるまち」と掲げ、前期基本計画のリーディングプロジェクトとして「5万人都市にふさわしいまちづくり」を目指して重点化した施策を着実に推進していきます。

長期的な視点のもと、町民が安心して安全に暮らすことができ、ふるさととしての愛着と誇りを持って住み続けられるまちの実現に向けた土地利用を推進するとともに、職住近接の都市と田園が調和した自立性の高いまちの実現や、土地利用が環境に与える影響を考慮しながら、自然環境と共生した土地利用を推進します。

計画の改訂（一部改訂版）にあたっては、「第7次総合計画」に示される「土地利用ゾーニング」の実現を目指した都市計画の総合的な指針としての計画づくりが求められます。

図：阿見町第7次総合計画
土地利用ゾーニング図



出典：阿見町第7次総合計画

図：阿見町第7次総合計画リーディングプロジェクト

「5万人都市にふさわしいまちづくり」

子育て

若者・子育て世代に選ばれる
5万人都市プロジェクト

安心して子どもを産み育て
ることができ、次代を担う
若者に選ばれるまちづくり

暮らし

暮らし続けることのできる
持続可能な都市プロジェクト

お互いを思いやり、支え合
いながら安心して暮らせる
まちづくり

誇り・愛着

人とまちへの誇り・愛着が育つ
共生都市プロジェクト

まちへの誇りと愛着、自治意
識を高め、誰もが社会に参画
し活躍できるまちづくり

(2)都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランとは、「都市計画法」第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、町民の意見を反映しながら、長期的な視点にたった都市の将来像を明確にし、その将来像の実現に向けての取組の方向を明らかにする町全体の都市政策の方針となる計画です。

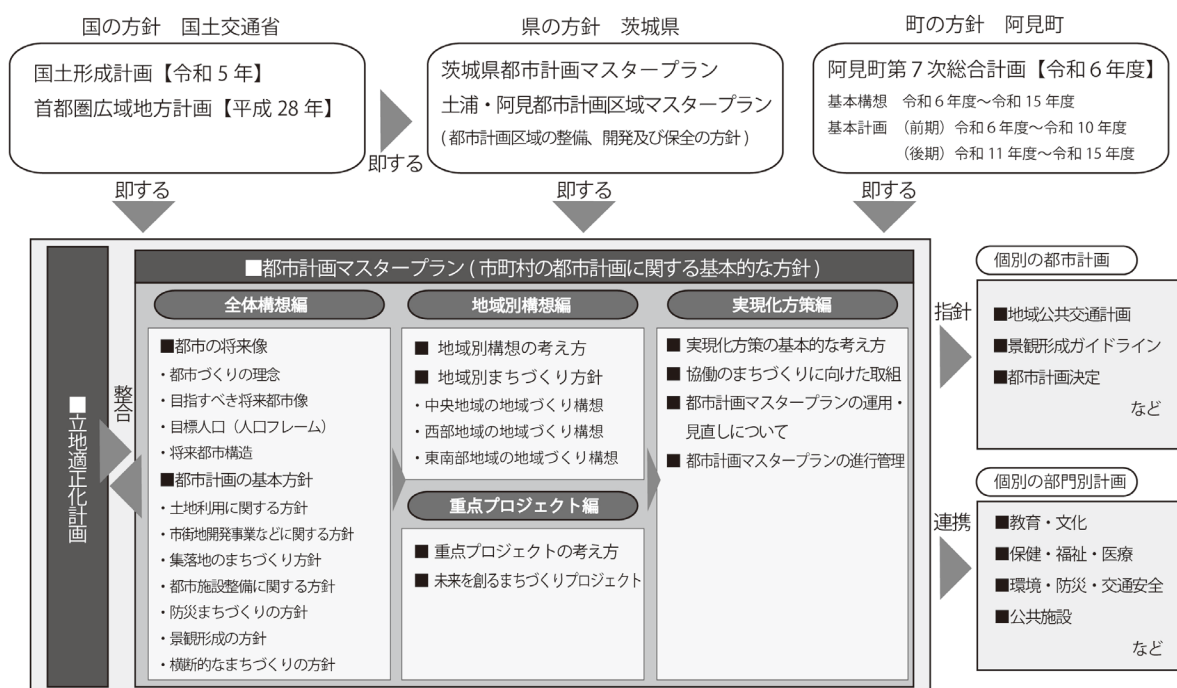
社会構造の変化や自然災害リスクが高まる中、より安全で快適かつ豊かで住みやすいまち、そして将来的に持続可能で活力ある地域づくりを推進するために、様々な都市整備の課題を踏まえ、土地利用の総合的な方針、市街地の整備方針や道路・公園・下水道等の都市施設の整備方針など、計画的なまちづくりの方策を示します。

(3)都市計画マスタープランの位置づけ

本計画は、上位計画である「土浦・阿見都市計画区域マスタープラン」、「第7次総合計画」に即するとともに、「阿見町立地適正化計画」と整合を図りつつ、その他の関連する分野別計画との連携を図るものとします。

また、本計画は、「全体構想編」「地域別構想編」「重点プロジェクト編」「実現化方策編」で構成されます。

図：阿見町都市計画マスタープランの位置づけ



(4)計画策定の基本的な考え方

以下に示す基本的な考え方にたち、本計画を策定しました。

1)計画策定における基本的な考え方

- まちづくりの総合的な指針としての役割を明確にする。
- 持続可能なまちの発展を目指した都市政策を位置づける。
- 本町を取り巻く社会・地域の実状に即した課題を的確に捉え計画に反映する。
- 具体的な整備方針を盛り込むことにより、実効性の高い計画づくりを目指す。
- 総合計画のリーディングプロジェクトを踏まえ、将来を展望した重点プロジェクトを位置づける。
- 本町の豊かな自然環境や歴史・文化を守り、環境にやさしい、魅力あるまちづくりを目指す。

2)策定プロセスの基本的な考え方

- 庁内関係各課との連携、関連する計画との整合に基づく計画づくりを目指す。
- 前計画の施策・事業・プロジェクトの検証に基づく計画づくりを目指す。
- 「協働のまちづくり」の理念に基づき、住民参加を効果的に取り入れる。

(5)計画の目標年次

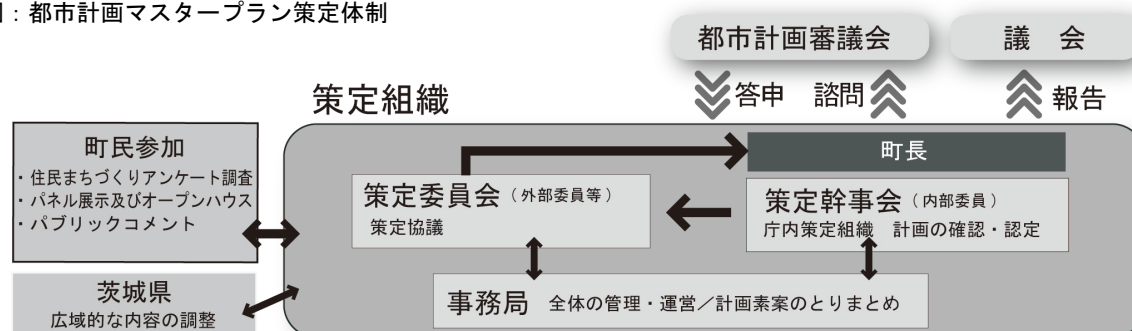
本計画の目標年次は、平成 28 年3月改訂版を策定してからおおむね 20 年後である令和 17 年を目標とします。

ただし、都市計画マスタープランは県の都市計画区域マスタープラン並びに市町村の基本構想の方針に即することが「都市計画法」により求められていることから、これらの改訂に合わせて必要に応じ見直しを行うとともに、社会情勢の変化などから計画に位置づけるまちづくりの進捗などに乖離が生じた場合にも、適宜状況に応じた見直しを図ることとします。

(6)策定体制

本計画は、下記のような町民参加と策定組織（策定幹事会（内部委員）と策定委員（外部委員等））による体制で策定を行いました。

図：都市計画マスタープラン策定体制



1 関連する法制度及び上位・関連計画など

当初計画策定後 20 年の間に、都市を取り巻く環境は大きく変化してきました。都市計画の分野においても、少子高齢化や環境問題などの社会問題に対応した、持続可能な都市を形成していくために、国を挙げて様々な法制度の整備や取組が進められています。

計画の見直しにあたっては、これら本町を取り巻く社会情勢の変化を的確に捉え、これまでの都市計画・都市整備の成果の検証に基づく課題の解決を図っていく必要があります。

(1) 国の法・制度及び計画

1) 国土形成計画(令和5年7月)、首都圏広域地方計画(平成 28 年3月)

国土形成計画は「時代の重大な岐路に立つ国土」として、人口減少等の加速による地方の危機や、巨大災害リスクの切迫、気候危機、国際情勢をはじめとした直面する課題に対する危機感を共有し、こうした難局を乗り越えるため、総合的かつ長期的な国土づくりの方向性が定められました。

目指す国土の姿として「新時代に地域力をつなぐ国土」を掲げ、その実現に向けた国土構造の基本構想として「シームレスな拠点連結型国土」の構築を図ることとしています。

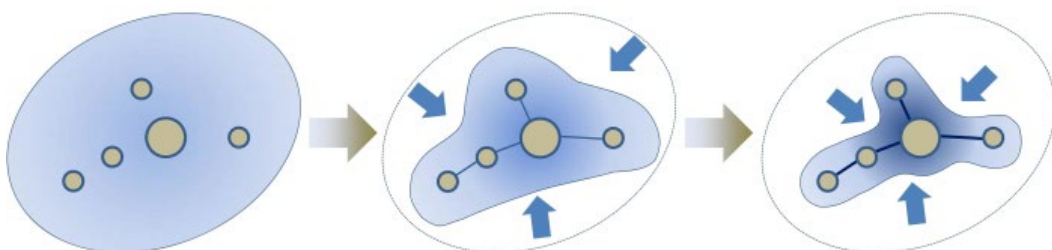
また、首都圏広域地方計画は、国土形成計画のもと、首都圏（茨城県を含む1都7県の区域を一体とした区域）や広域首都圏（首都圏のほか隣接する4県を含んだ区域）の自立的発展に向け、おおむね 10 年間の地域のグランドデザインを定めるものです。国における持続可能性を脅かす急激な状況変化や、急速なデジタル化の進展、テレワークなどによる暮らし方・働き方や行動様式の変化に対応するため、令和4年8月から新たな計画策定を進めています。

2) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年9月）

「都市の低炭素化の促進に関する法律」は、まちづくりに地球環境にやさしい暮らし方や少子高齢社会における暮らし方などの新しい視点を持ち込み、住民や民間事業者と一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組むために制定されました。同法に基づき、「低炭素まちづくり計画（エコまち計画）」の策定が全国で始まっています。

図：低炭素まちづくりのイメージ

都心部を含め、すでに一定の都市機能が集積している地区を拠点とし、その周辺に居住などを集約していく。各拠点間は、公共交通で接続する。



出典：「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく低炭素まちづくり計画概要パンフレット

3)「都市再生特別措置法」の一部を改正する法律（令和4年4月）

急激な人口減少・高齢化により持続可能な都市経営が大きな課題となる中、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えを推進し、行政・住民・民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりに取り組むため、平成26年に立地適正化計画制度が創設されました。

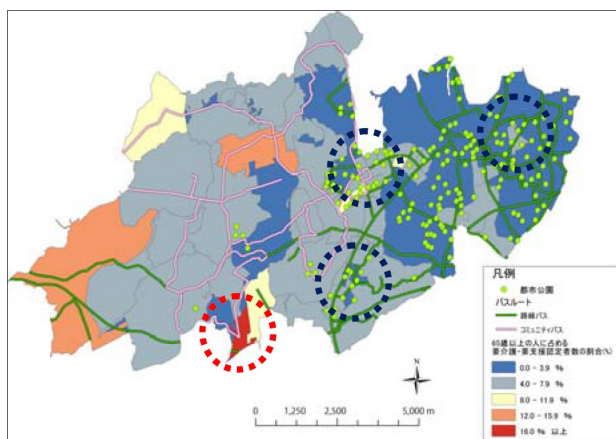
また、近年頻発・激甚化する自然災害に対し、安全なまちづくりを推進し、総合的な対策を講じることが喫緊の課題であることと併せて、地域の活力低下などの課題に対応するため、まちなかに賑わいを創出するなど、都市の魅力向上が必要であることから令和4年に法改正され、安全で魅力的なまちづくりを推進しています。

4)健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン(平成26年8月)

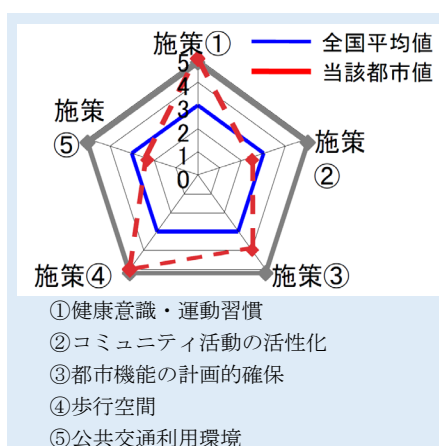
超高齢化社会に対応するため、「地域包括ケアシステム」*4の構築とまちづくりとの連携などにより、地域全体で生活を支えることのできる社会が求められています。都市政策の取組にあたっては、健康・医療・福祉の視点から必要な事業や施策へと大きく舵を切っていくことが必要となることから、「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン（国土交通省都市局：まちづくり推進課・都市計画課・街路交通施設課）」が平成26年に策定されました。

首長を中心に、都市部局と福祉部局が連携し、「現状」「将来」の把握及び「見える化」を図り、健康習慣、活動の活性化、日常生活圏域の都市機能の確保、歩行空間の形成、公共交通の整備などの5つの取組を推進するというものです。整備にあたっては都市の分析・評価を行い、パッケージによる取組を推進するものです。

図：見える化のイメージ



図：パッケージの取組イメージ



出典：健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン

*4：地域の実状に応じて、高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援が包括的に確保される体制をいう。

(2) 茨城県の計画

1)茨城県都市計画マスタープラン(平成21年12月)

茨城県都市計画マスタープランは、県全体の望ましい将来像やその実現に向けた都市計画の基本方針を示すものです。

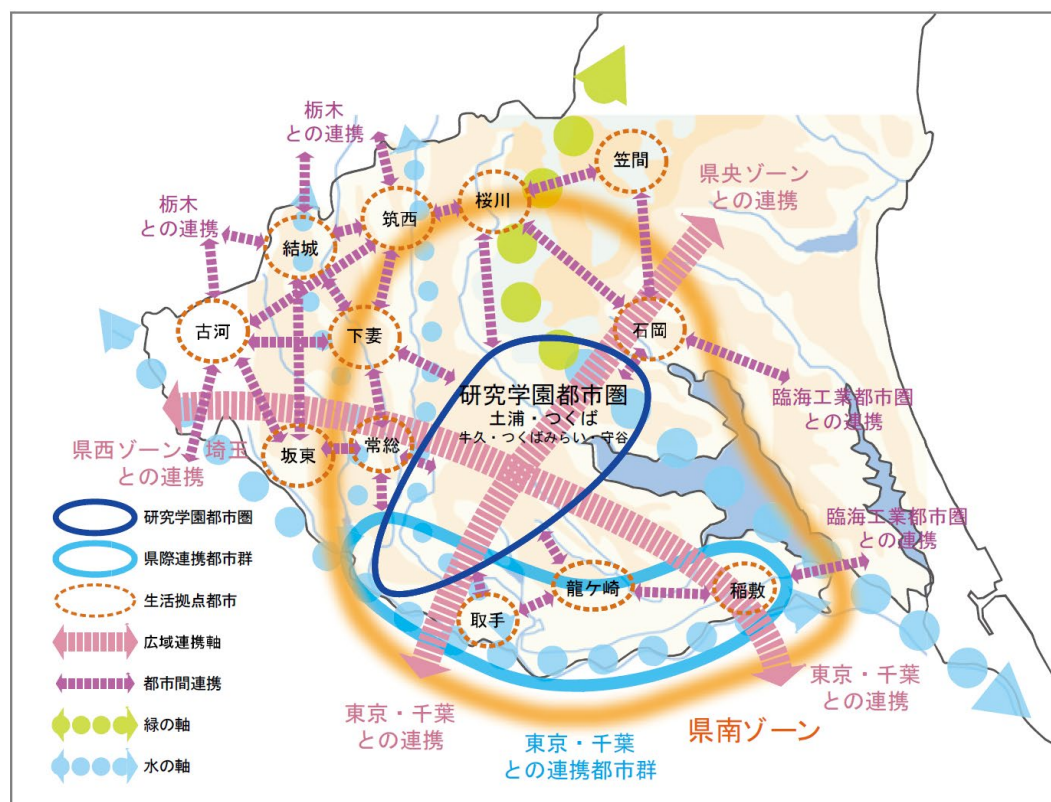
都市づくりの基本理念として『次世代を育み、未来につなぐ「人が輝き、住みよい、活力ある」都市^{まち}』を掲げ、以下の3つの将来都市像を掲げています。

- 誰もが輝き、誇りを持つことのできる都市
- 機能を分担しあい、安心して暮らせる都市
- 活力が未来へつながる都市

本町が位置する県南ゾーンの基本方針は次の通りです。

- 東京圏と交流する活力ある都市圏の形成
- つくばの科学技術、成田国際空港や圏央道を活かした産業・研究拠点の形成と、豊富な資源の活用による農業等の振興
- 筑波山や霞ヶ浦の自然環境を活かした多様な交流空間の形成

図：県南地域の将来都市構造



出典：茨城県都市計画マスタープラン

2)茨城県都市計画マスタープラン「震災対策編」(平成 24 年 10 月)

東日本大震災を踏まえ、巨大地震や津波災害などにも対応した震災に強い安全・安心な都市づくりを実現するため、茨城県都市計画マスタープランに加え、追加策定されたものです。

茨城県都市計画マスタープランの将来都市像を実現するために、「震災づくりに強い都市づくりの方針」として以下の5つを掲げています。

- 生命を守るための減災対策や機能強化
- 都市機能を維持する代替性・補完性の確保
- 震災時の生活維持を支えるコンパクトな都市づくりや地域防災力の向上
- 防災性の向上による安全・安心の都市づくり
- 産業の振興や地域の活性化のための復旧・復興都市づくり

本町が位置する県南ゾーンの基本方針は次の通りです。

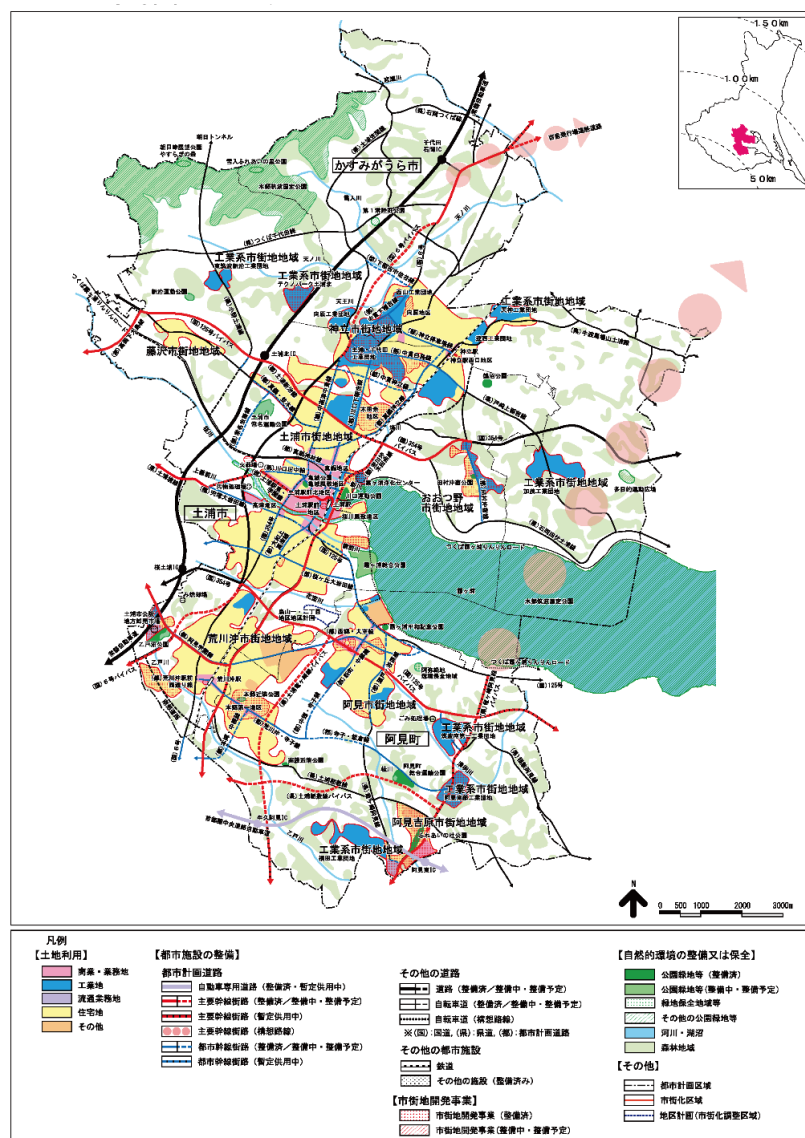
- 東京圏を含めた周辺地域とも連携した広域的な防災・減災体制の強化
- 世界最先端の科学技術や高次な都市機能を守る、安全で持続性に優れた都市圏の形成
- つくばの科学技術や圏央道などを活用した産業振興と、筑波山などの自然環境を活かした観光交流空間の形成

3)土浦・阿見都市計画区域マスタープラン(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)(令和3年9月)

都市計画区域マスタープランは、市町村界を越える広域的な観点から、都市計画の目標や区域区分*⁵の決定の有無、主要な都市計画の決定方針を定めています。本町の方針は土浦市、かすみがうら市とともに、土浦・阿見都市計画区域マスタープランに示されています。

本町の位置づけは、「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ます。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」とされています。

図：土浦・阿見都市計画区域マスタープラン附図



出典：土浦・阿見都市計画区域マスタープラン

* 5：都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため定める区分を指す。通称「線引き」ともいい、線の内側は「市街化区域」、線の外側は「市街化調整区域」と呼ぶ。

2 地勢・沿革など

(1)位置

本町は県南の中核都市である土浦市、牛久市及びつくば市に近接し、北側は霞ヶ浦に面しています。首都東京の 60km 圏内、水戸市へ北に 50km、つくば市へ西に 10km、成田国際空港へ東南に 30km に位置し、これらの都市とは常磐自動車道や圏央道で結ばれています。

(2)地勢

本町は、筑波山に連なる稲敷台地の先端部に位置し、総面積は約 71k m²、平均海拔は標高 21m とおおむね平坦な地形です。しかし、谷津が台地部に複雑に入り組んでいるため、地形条件から台地部を中心に市街地が形成されてきました。

東側の霞ヶ浦に接する湖畔沿いは沖積層の低湿地、中央から西部・南部にかけては関東ローム層の稲敷台地で構成されています。

(3)沿革

本町は、霞ヶ浦などの自然に恵まれ、古代より人の営みがありました。その形跡を残す遺跡や貝塚が乙戸川などの河川流域に点在しています。江戸時代、干拓後には沿岸低地の水田化が進められ、明治時代に入ると全国的に知られるレンコンが栽培されるようになりました。

大正時代末期に霞ヶ浦海軍航空隊が設置されて以来、昭和 14 年に海軍飛行予科練習部（予科練）、同 15 年に土浦海軍航空隊が設置され、海軍のまちとして知られるようになりました。

戦後、海軍航空隊跡地は、自衛隊用地をはじめ、茨城大学農学部、園芸試験場（茨城県立医療大学）、東京医科大学茨城医療センター、役場等の公共用地、また、企業用地として大規模な土地利用がなされ、本町の中心地区を形成することとなりました。

現在の阿見町は、昭和 30 年 4 月に旧阿見町、朝日村、君原村、舟島村（舟子を除く）が合併して誕生し、当時の人口は 22,852 人でした。

合併を契機に我が国の高度経済成長に歩調を合わせ、町内への積極的な企業誘致政策が行われ、昭和 37 年に低開発地域工業開発地区に、昭和 38 年に首都圏整備開発区域に土浦市とともに指定されました。昭和 44 年の新都市計画法の制定に基づき、調和のとれた町とするため、昭和 46 年に市街化区域及び市街化調整区域を決定しました。

その後、昭和 47 年には筑見団地や阿見台団地が完成するなど、住宅団地の開発が進み、工業団地についても、福田工業団地（昭和 56 年）、筑波南第一工業団地（昭和 60 年）、阿見東部工業団地（平成 15 年）が完成し、町の産業を支えています。

また圏央道の茨城県内の全区間開通と町内 2 箇所のインターチェンジの開設により、町内における企業立地ニーズがますます高まっています。

さらに、近年の荒川本郷地区への民間開発の計画的な誘導と子育て支援施策の充実により、子育て世代を中心とした転入が進み、人口が増加しています。

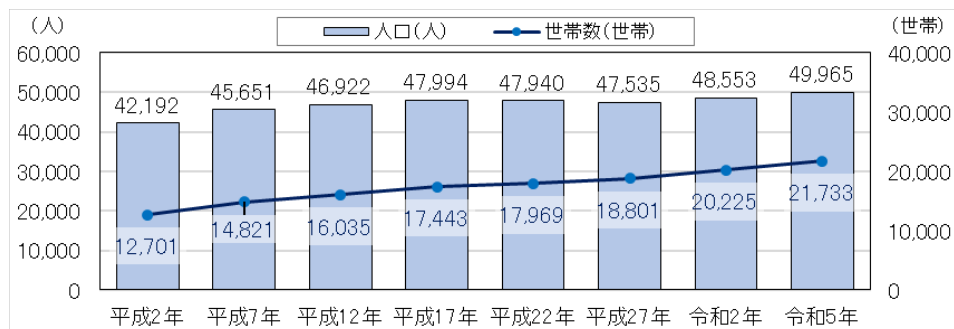
3 都市整備の状況

(1)人口

1)人口・世帯の推移

町内の人口は、令和5年7月1日現在（常住人口調査）で49,965人です。平成27年に一度減少したものの、人口、世帯数ともに長期的な増加傾向となっている一方で、一世帯当たりの世帯員数は令和5年度現在では2.3人と減少傾向にあります。

図：人口・世帯数の推移

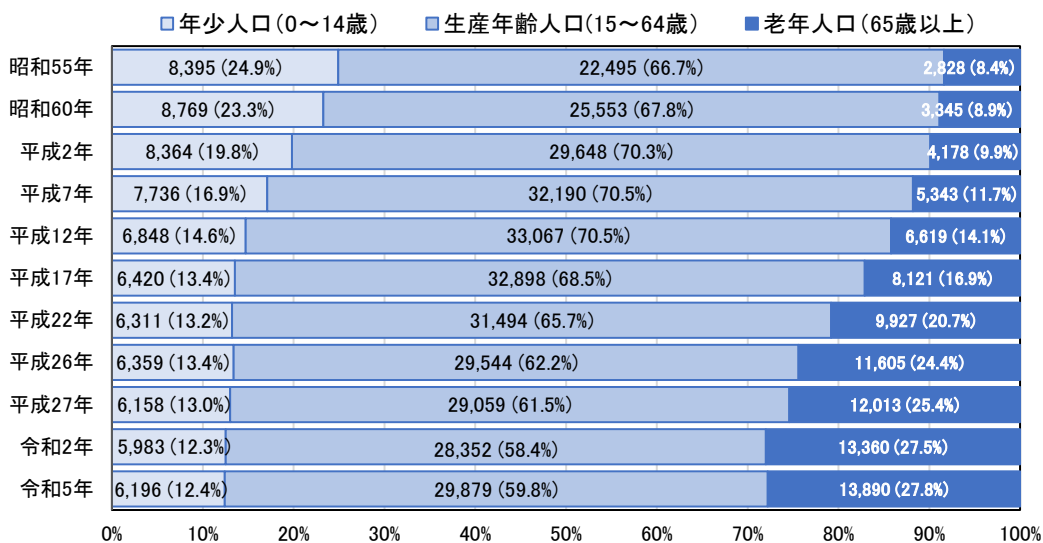


出典：国勢調査各年10月1日現在（令和5年のみ常住人口調査*6 7月1日現在）

2)年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別に人口割合の推移をみると、3区分すべてにおいて増加の傾向が見てとれます。老年人口の比率が高まり、令和5年では27.8%と3割近くになっています。年少人口は昭和60年をピークに、生産年齢人口は平成12年をピークに減少を続けていましたが、令和5年にはともに増加傾向にあります。

図：年齢3区分別人口の推移



出典：国勢調査各年10月1日現在（令和5年のみ常住人口7月1日）

総数は年齢不詳含む

*6：国勢調査をもとに毎月の住民基本台帳人口の増減を加減して算出した人口をいう。

3)地域別人口の推移

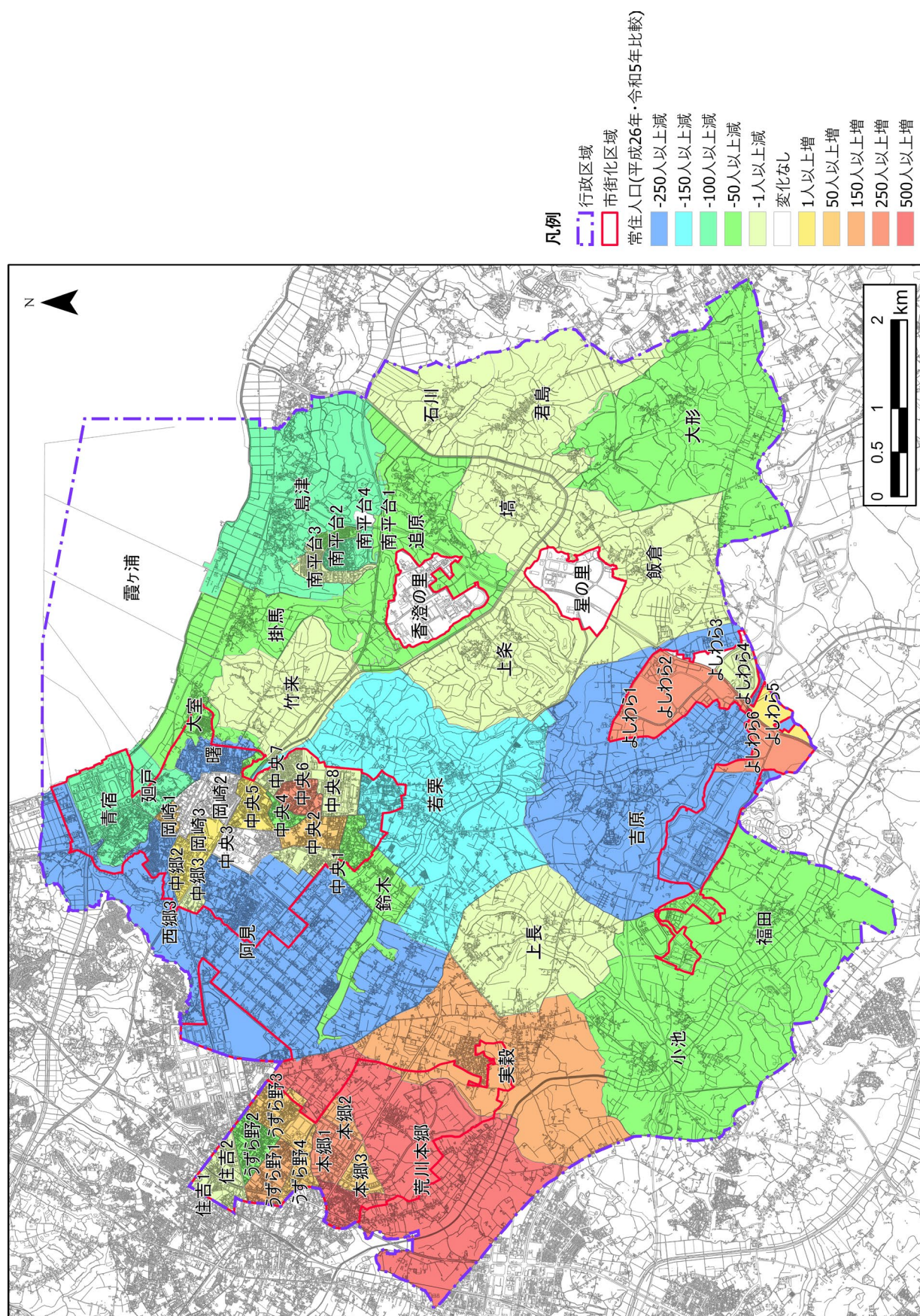
大字・町丁目単位で、平成 26 年の人口分布及び令和5年の人口分布を比較すると、多くの地域での人口減少がみられるものの、荒川本郷、本郷やよしわら（阿見吉原土地区画整理事業区域内）の一部の人口が際立って伸びており、結果として町全体での人口は増加しています。

表：地域別人口分布の推移（各年 8 月 1 日）

町丁目名	平成26年	令和5年	平成26年～令和5年の人口変化		町丁目名	平成26年	令和5年	平成26年～令和5年の人口変化	
	人口（人）	人口（人）	増減数（人）	変化率（百分率）		人口（人）	人口（人）	増減数（人）	変化率（百分率）
阿見	6,693	6,282	▲ 411	▲ 6	うずら野一丁目	1,388	1,616	228	16
青宿	1,164	1,040	▲ 124	▲ 11	うずら野二丁目	1,506	1,411	▲ 95	▲ 6
廻戸	482	377	▲ 105	▲ 22	うずら野三丁目	1,817	1,871	54	3
大室	892	809	▲ 83	▲ 9	うずら野四丁目	1,171	1,257	86	7
曙	1,643	1,355	▲ 288	▲ 18	本郷一丁目	1,372	1,775	403	29
若栗	2,650	2,485	▲ 165	▲ 6	本郷二丁目	389	630	241	62
鈴木	1,510	1,435	▲ 75	▲ 5	本郷三丁目	572	654	82	14
中央一丁目	562	539	▲ 23	▲ 4	よしわら一丁目	0	420	420	－
中央二丁目	980	1,123	143	15	よしわら二丁目	39	378	339	869
中央三丁目	363	363	0	0	よしわら三丁目	6	6	0	0
中央四丁目	474	420	▲ 54	▲ 11	よしわら四丁目	9	6	▲ 3	▲ 33
中央五丁目	1,211	1,240	29	2	よしわら五丁目	0	16	16	－
中央六丁目	955	1,205	250	26	よしわら六丁目	0	275	275	－
中央七丁目	951	942	▲ 9	▲ 1	君島	334	285	▲ 49	▲ 15
中央八丁目	67	63	▲ 4	▲ 6	石川	137	117	▲ 20	▲ 15
岡崎一丁目	741	826	85	11	塙	171	137	▲ 34	▲ 20
岡崎二丁目	1,152	1,152	0	0	上条	242	194	▲ 48	▲ 20
岡崎三丁目	278	297	19	7	追原	374	291	▲ 83	▲ 22
中郷二丁目	734	761	27	4	大形	390	309	▲ 81	▲ 21
中郷三丁目	0	0	0	－	飯倉	393	350	▲ 43	▲ 11
西郷三丁目	306	288	▲ 18	▲ 6	香澄の里	0	0	0	－
荒川沖	0	0	0	－	星の里	0	0	0	－
荒川本郷	3,165	4,933	1,768	56	竹来	294	281	▲ 13	▲ 4
実穀	1,903	2,071	168	9	掛馬	347	273	▲ 74	▲ 21
上長	628	598	▲ 30	▲ 5	島津	942	830	▲ 112	▲ 12
小池	538	451	▲ 87	▲ 16	南平台一丁目	889	789	▲ 100	▲ 11
吉原	1,165	893	▲ 272	▲ 23	南平台二丁目	607	517	▲ 90	▲ 15
福田	496	402	▲ 94	▲ 19	南平台三丁目	1,240	1,227	▲ 13	▲ 1
住吉一丁目	617	615	▲ 2	▲ 0	舟子	0	0	0	－
住吉二丁目	467	465	▲ 2	▲ 0	計	47,416	49,345	1,929	4

出典：住民基本台帳人口

図：平成26年～令和5年の地域別人口分布の増減



(2)市街地整備の状況

1)土地区画整理事業

公共施設の整備改善と、宅地の利用増進を目的として、9地区が土地区画整理事業の計画が決定されており、そのうち7地区（中郷地区、岡崎地区、鈴木地区、本郷第一地区、阿見吉原地区、荒川本郷第一地区、荒川本郷第三地区）はすでに事業が完了しています。

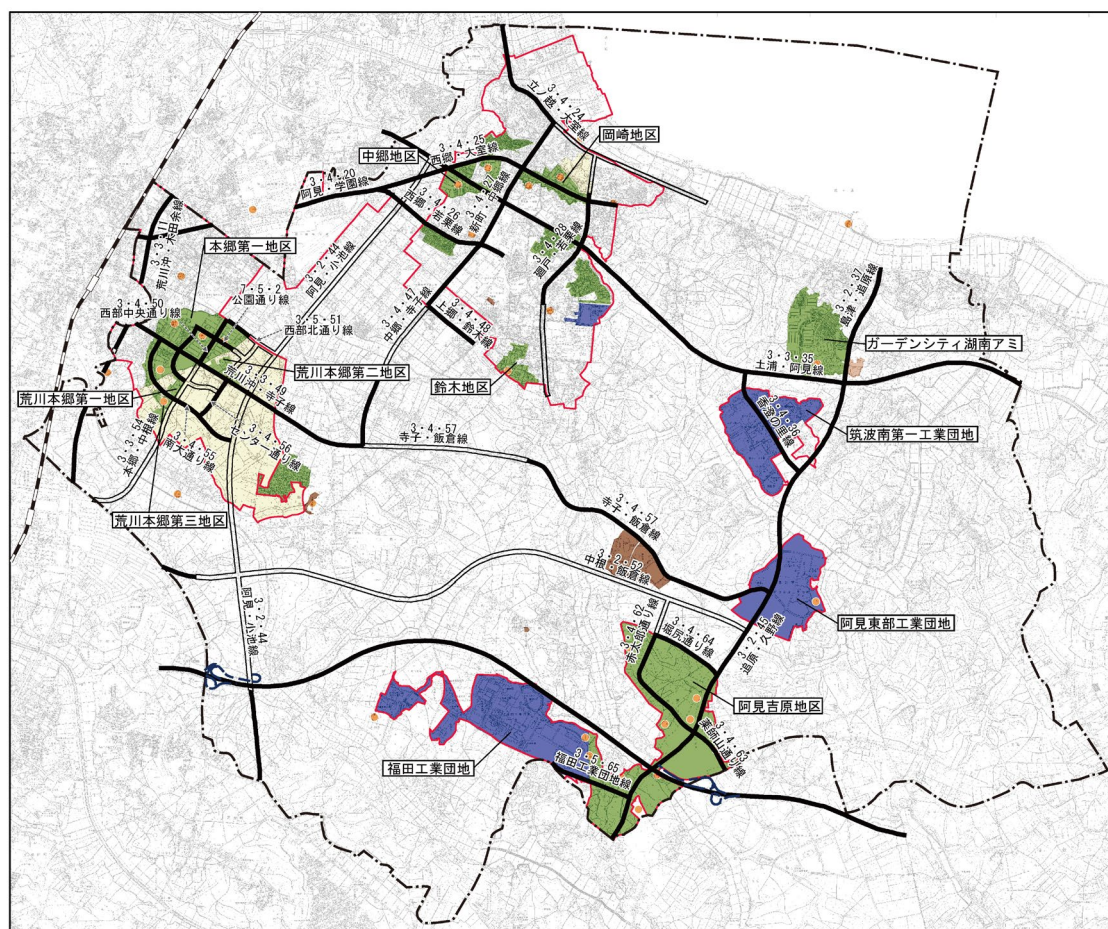
2)工業団地造成事業

各種の工場を計画的、集団的に立地させるため、工場の敷地造成のほか、道路、排水施設、その他の施設の整備を目的に、阿見東部工業団地において、工業団地造成事業による都市基盤整備が行われました。

3)開発行為による宅地造成

市街化区域の内外において、開発行為により住宅団地、工業団地、ゴルフ場、その他として開発され、都市基盤が整備されています。

図：市街地整備の状況図



(3)土地利用の状況

町内の主要地別土地利用面積の推移をみると、自然的土地利用面積が減少している一方で、都市的土地利用面積の中でも特に宅地が増加しています。

主要地別の構成比をみると、自然的土地利用（農地・山林・荒地等）が61.9%で大半を占めるものの、都市的土地利用（宅地・空き地・その他）も38.1%と4割近くになっています。

表：主要地別土地利用面積

(単位：ha、%)

年度	総面積	自然的土地利用			都市的土地利用			自然的	都市的
		農地	山林	荒地等	宅地	空き地	その他		
平成28年	7,139	1,924	1,261	1,367	1,360	299	929	4,551	2,588
		26.9%	17.7%	19.1%	19.1%	4.2%	13.0%	63.8%	36.2%
令和3年	7,140	1,860	1,157	1,405	1,422	290	1,005	4,422	2,718
		26.1%	16.2%	19.7%	19.9%	4.1%	14.1%	61.9%	38.1%

※自然的土地利用：田・畑・山林・原野・水面・海浜 等

都市的土地利用：住宅・商業・工業・運輸・農林漁業・公共・文教厚生・公園等・ゴルフ場・太陽光・その他の空地・防衛・道路・鉄道・駐車場 等*7

出典：令和3年度阿見町都市計画基礎調査

(4)土地利用規制

町内には、土地利用に関して法規制がかけられている区域があります。以下の規制区域内では、開発行為や建築の際に一定の制限などがかけられます。

表：町内の土地利用規制の使用状況

法規制種別	指定場所・地区名など	概要
国定公園	霞ヶ浦 (水郷筑波国定公園(642ha))	優れた自然風景を保護するため、各種の開発行為を規制
緑地環境保全地域	竹来の阿弥神社周辺緑地 (2.1ha)	茨城県の条例に基づき、建築物などを行う際は届出が必要
急傾斜地崩壊危険区域	追原地区	急傾斜地の崩壊を助長する恐れのある行為を行う場合は県の許可が必要
土砂災害警戒区域	町内17箇所	不動産取引にあたっては、指定された警戒区域である旨を記載した重要事項説明書を交付し、説明を行うことが必要
土砂災害特別警戒区域	町内17箇所	一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造を規制
農振農用地	農業振興地域4,932ha そのうち農用地1,685haが定められています。	農業振興地域やその中の農用地区域においては、土地利用の効率化を進め、優良農地の保全を図るとともに、農業の近代化などを推進

*7：雑種地は、今後宅地化が見込まれる土地と想定して、都市的土地利用として分類した。

(5)都市計画の概況

1)区域区分・用途地域・地区計画

昭和33年6月23日に町全域が阿見都市計画区域に指定され、昭和45年4月20日に土浦・阿見都市計画区域の一部として指定されています。令和5年4月1日現在の都市計画区域面積は、7,140haです。

土浦・阿見都市計画区域では、昭和46年3月15日当初線引（区域区分の決定）が実施され、令和5年4月1日現在では、市街化区域が1,392ha（19.5%）、市街化調整区域が5,748ha（80.5%）となっており、8割以上が市街化を抑制すべき市街化調整区に指定されています。

市街化区域内の用途地域の指定状況は、住居系の用途地域面積が全体の61.5%を占めており、第1種低層住居専用地域が35.7%で最も多く占めています。

地区計画は町内7箇所（計470.1ha）指定しており、多くが住居系の地区計画となっています。

表：区域区分・用途地域の状況

区域・用途地域		面積 (ha)	用途地域の 構成比(%)
土浦・阿見都市計画区域(うち阿見町部分)		7,139	
市街化区域		1,392	100.0
	第1種低層住居専用地域	580	41.7
	第1種中高層住居専用地域	65	4.7
	第1種住居地域	175	12.6
	第2種住居地域	39	2.8
	準住居地域	55	4.0
	近隣商業地域	6	0.4
	商業地域	6	0.4
	準工業地域	135	9.7
	工業地域	50	3.6
	工業専用地域	270	19.4
市街化調整区域		5,747	

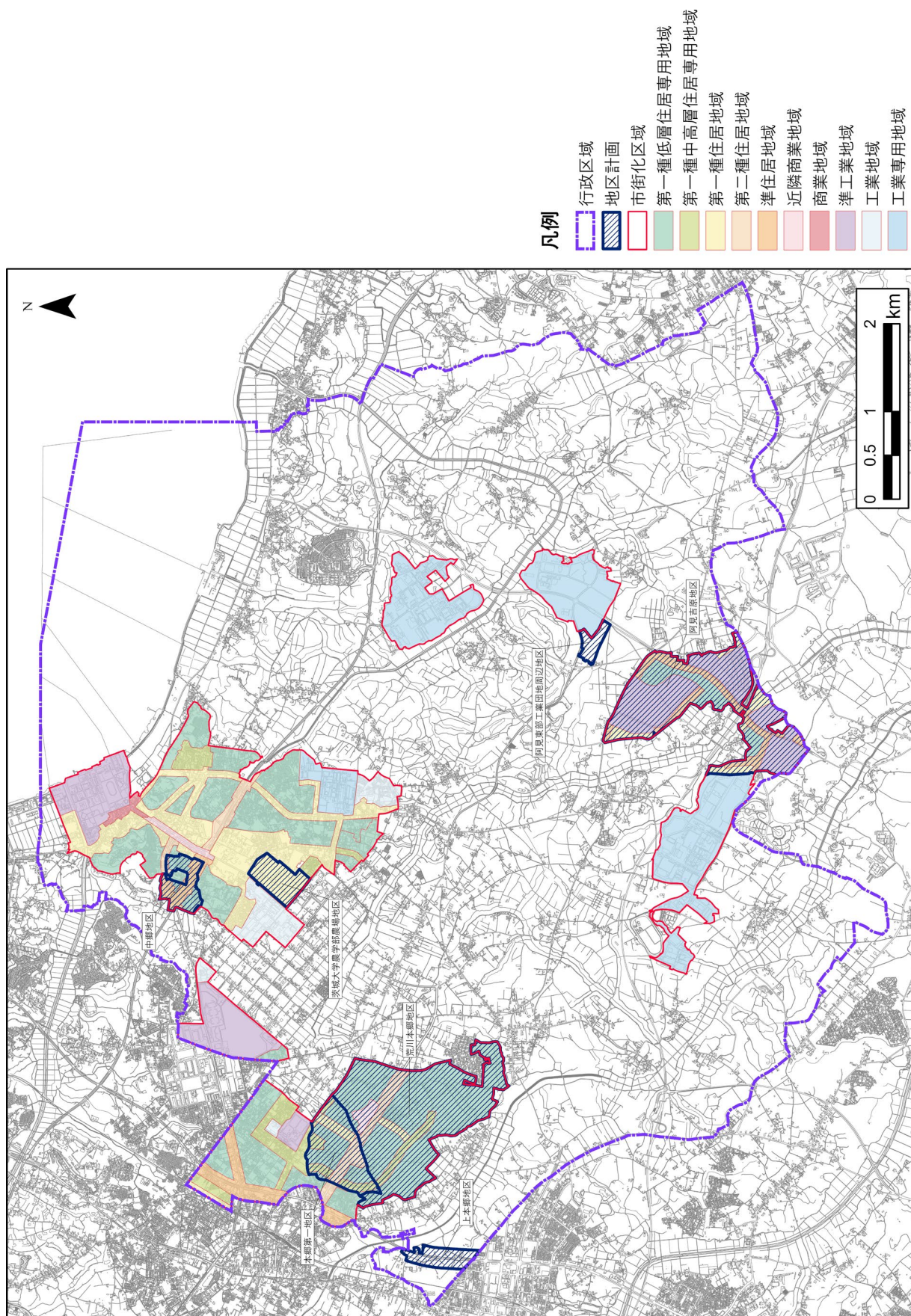
※小数第2位を四捨五入していることから100%にならない

出典：阿見町都市計画課

表：地区計画の状況

地区名称	面積(ha)	都市計画決定年月日	備考
茨城大学農学部農場地区	22.7	平成2年8月2日	住居系用途を制限している地区
中郷地区	21.8	平成4年10月19日	土地区画整理事業施行地区
荒川本郷地区	187.5	平成17年2月1日	—
本郷第一地区	53.7	平成18年11月1日 (変更令和3年6月10日)	土地区画整理事業施行地区
阿見吉原地区	160.8	平成19年3月1日 (変更令和3年6月10日)	土地区画整理事業施行地区
上本郷地区	15.6	令和4年8月2日	—
阿見東部工業団地周辺地区	8.0	令和5年6月1日	—

図：区域区分・用途地域・地区計画



出典：阿見町都市計画課

2)交通ネットワークの状況

①都市計画道路の整備状況

町内の都市計画道路としては、28 路線、計画延長約 73,230mが計画決定されています。また、都市計画道路の見直しにより、(都)西郷・大室線の一部(820m)、(都)西郷・若栗線の一部(560m)の廃止を令和4年度に決定しています。

表：都市計画道路の整備状況

NO.	路線番号	路線名	幅員 (m)	都市計画決定済みの計画延長(m)			
					うち整備済延長(m)		
					改良済	暫定	概成済
1	1・3・2	首都圏中央連絡自動車道線	23.5	5,760	—	5,760	—
2	3・2・37	島津・追原線	30	1,310	—	1,310	—
3	3・2・44	阿見・小池線	30	7,440	930	—	—
4	3・2・45	追原・久野線	30	5,680	5,680	—	—
5	3・2・52	中根・飯倉線	34	6,590	340	—	—
6	3・3・11	荒川沖・木田余線	25	2,300	1,800	500	—
7	3・3・35	土浦・阿見線	25	7,770	6,710	580	480
8	3・3・49	荒川沖・寺子線	26	2,830	2,830	—	—
9	3・3・54	本郷・中根線	27	1,990	10	—	—
10	3・4・20	阿見・学園線	20	1,780	1,780	—	—
11	3・4・24	立ノ越・大室線	16	3,000	—	—	2,060
12	3・4・25	西郷・大室線	18	2,580	2,580	—	—
13	3・4・26	西郷・若栗線	16	1,500	—	—	1,500
14	3・4・27	新町・中郷線	18	1,500	900	600	—
15	3・4・28	廻戸・若栗線	16	2,800	1,340	—	—
16	3・4・36	香澄の里線	18	1,210	1,210	—	—
17	3・4・47	中郷・寺子線	18	2,600	1,700	—	—
18	3・4・48	上郷・鈴木線	17	640	640	—	—
19	3・4・50	西部中央通り線	16	530	530	—	—
20	3・4・55	南大通り線	20	1,520	1,520	—	—
21	3・4・56	センター通り線	18	990	450	—	—
22	3・4・57	寺子・飯倉線	17	5,010	3,360	—	—
23	3・4・62	赤太郎通り線	20	1,730	1,330	—	—
24	3・4・63	薬師山通り線	21	510	510	—	—
25	3・4・64	堀尻通り線	17	820	820	—	—
26	3・5・51	西部北通り線	12	610	290	—	320
27	3・5・65	福田工業団地線	15	570	570	—	—
28	7・5・2	公園通り線	12	1,660	1,120	—	—
計				73,230	38,950	8,750	4,360

出典：阿見町都市計画課（令和4年度）

②生活道路の整備状況

町道は、令和5年4月現在 3,833 路線あり、総延長はおよそ 73kmに及びます。整備率（舗装済）は 64.0%で、市町村道の改良率では、全国平均や茨城県平均（国：59.9%（令和4年度交通事故の状況及び交通安全施策の現況）、茨城県：40.46%（茨城県道路現況調査令和3年3月31日現在））を上回る水準です。

表：町道の整備状況

路線数	整備率	実延長	舗装済延長
3,833	64.0%	732,667m	468,927m

出典：阿見町道路課（令和5年4月現在）

③公共交通体系の状況

町内では、国道・県道を中心に、ジェイアールバス関東株式会社、関東鉄道株式会社の2社がバスを運行しています。また、令和5年から東京医科大学茨城医療センターによる巡回バスが運行を開始しました。路線の経路からみると、町の南部がバス路線の空白地帯となっています。

また、令和5年2月に策定した「阿見町地域公共交通計画」に基づき、阿見町デマンドタクシー「あみまるくん」の本格運行などを行っています。

表：町内のバス路線の便数（平日）

路線名称	事業者	起終点		便数(台)		
		起点	終点	下り	上り	計
霞ヶ浦線	JR	土浦駅	江戸崎	11	11	22
君島線	JR	土浦駅	江戸崎車庫(南平台経由)	4	6	10
土浦阿見線	関鉄	土浦駅	阿見町中央公民館	32	32	64
		土浦駅	福田	2	－	2
		福田	合同庁舎	－	1	1
土浦阿見線(若栗循環)	関鉄	土浦駅	若栗循環	1(循環便)		
土浦駅西口～荒川沖駅東口	関鉄	土浦駅西口	荒川沖駅東口	10	11	21
荒川沖駅東口～県立医療大学	関鉄	荒川沖駅東口	県立医療大学	9	11	20
あみプレミアム・アウトレット～荒川沖駅	関鉄	荒川沖駅東口	あみプレミアム・アウトレット	10	10	20

出典：阿見町都市計画課（令和5年度）

3)公園・緑地の整備状況

①都市公園整備の状況

町内の都市公園は、街区公園の23箇所7.89ha、近隣公園の5箇所10.98haが整備され、運動公園の1箇所19.33haが整備中です。これらの都市公園のうち4箇所が都市計画公園として定められています。町域全体における都市公園の配置としては、市街化区域内は充実している一方、市街化調整区域などでは少ない状況です。

また、令和3年度より曙街区公園（仮称）の整備が進められています。

表：町内都市公園の種別

公園種別		箇所 (箇所)	整備済又は 整備中面積 (ha)
住区基幹	街区公園	23	7.89
	近隣公園	5	10.98
	小計	28	18.87
都市基幹	運動公園	1	19.33
合計		29	38.20

表：一人当たり公園整備状況

総人口 (令和5年7月1日)	都市計画区域 (阿見町) 人口	一人当たり 公園面積 (㎡/人)
49,965	49,965	7.65

(人口：常住人口調査)

表：町内都市公園の一覧

公園名称	種別	面積 (㎡)
学校区児童公園	街区	4,100
うずらの公園	街区	1,700
中郷児童公園	街区	2,500
五本松児童公園	街区	3,400
鈴木街区公園	街区	3,100
吉原児童公園	街区	2,500
実穀近隣公園	近隣	11,300
阿見町総合運動公園(整備中)	運動	193,300
星の里公園	近隣	30,100
ゆりの木公園	街区	2,300
霞ヶ浦平和記念公園	近隣	33,700
本郷近隣公園	近隣	10,000
本郷第2街区公園	街区	2,000
本郷第3街区公園	街区	2,000
本郷親水公園	街区	15,700
岡崎ふれあい公園	街区	2,400
中郷東ふれあい公園	街区	2,700
岡崎いこいの森公園	街区	2,200
アミラ葉師山公園	街区	4,000
篠崎さくらヶ丘公園	街区	1,800
ふれあいの杜公園	近隣	24,700
ふれあいの杜公園(中央工区)	街区	2,500
ふれあいの杜公園(北工区)	街区	5,400
山中あみだ公園	街区	4,000
いぶきの丘ロードサイド広場	街区	1,500
桂川公園	街区	4,800
向谷津アスレチック公園	街区	5,300
茱萸ヶ作自然公園	街区	500
水堀おひさま公園	街区	2,500

※公園面積は、都市計画基礎調査の小数第二位までのヘクタール(ha)を平方メートル(㎡)に換算して表記している。

出典：令和3年度阿見町都市計画基礎調査

4)その他の公園・緑地の現況(条例等に基づく緑地)

【ふれあいの森】

阿見町総合運動公園に隣接して、ふれあいの森が整備されています。町の貴重な平地林を再生した森を中心に、スーペリアの森・芝生広場・バーベキュー施設・展望台などがある自然を体感できる公園です。

【町民の森】

「阿見町景観条例」に基づき、市街地の緑を保全し、潤いあふれる市街地景観を創出するために指定する森です。

現在、若栗（0.9ha）、中央（1.1ha）の2地区が指定されています。

【緑地環境保全地域】

竹来の阿彌神社周辺緑地は、阿弥緑地環境保全地域（2.1ha）として指定されています。茨城県の条例に基づき、建築行為や造成、木竹の伐採などを行う際には届出が必要となります。

【水郷筑波国定公園】

水郷筑波国定公園区域（642ha）が指定されています。優れた自然風景を保護するため、各種の開発行為を規制します。

5) 下水道等の普及の状況

本町の上水道普及率は87.9%で、県平均を下回っています。今後の水道未整備地区への給水の推進が求められます。

下水道普及率は、71.3%となっています。地域によって整備状況に格差があることから、下水道認可区域外での下水処理の方策検討が求められます。

農業集落排水は、小池地区、君島大形地区、福田地区、実穀上長地区の4地区で供用されています。

表：下水道等の状況

	給水・供用人口	普及率（令和3年度）	
		阿見町	茨城県
上水道	43,258人	87.9%	95.3%
下水道	34,669人	71.3%	64.1%

茨城県ホームページより

		計画総面積(ha) 計画総延長(m)	うち供用済	普及率
公共下水道* ⁸	島津処理分区	219ha/-	47ha/3,469m	100.0%
	阿見処理分区	1,164ha/-	685ha/20,163m	94.1%
	廻戸処理分区	46ha/-	31ha/40m	100.0%
	新町北処理分区	46ha/-	46ha/711m	100.0%
	新町南処理分区	16ha/-	16ha/0m	100.0%
	立ノ越処理分区	58ha/-	37ha/341m	100.0%
	精進処理分区	24ha/-	14ha/0m	100.0%
	荒川沖第3処理分区	268ha/-	214ha/3,252m	100.0%
	中村第2処理分区	26ha/-	26ha/0m	100.0%
	右廻第1処理分区	14ha/-	7ha/0m	100.0%
	荒川本郷処理分区	255ha/-	57ha/2,461m	50.1%
	中根処理分区	297ha/-	0ha/0m	0.0%
	竹来処理分区	32ha/-	0ha/0m	0.0%
農業集落排水* ⁹	小池地区	26ha/9,930m	26ha/9,930m	100.0%
	君島大形地区	21ha/7,872m	21ha/7,872m	100.0%
	福田地区	29ha/7,167m	29ha/7,167m	100.0%
	実穀上長地区	56ha/138,018m	56ha/138,018m	100.0%

出典：令和3年度阿見町都市計画基礎調査

*8：主として市街地における下水を排除し、または処理するために地方公共団体が管理する下水道で、終末処理場を有するもの、または流域下水道に接続するものであり、かつ、汚水を排除すべき排水施設の相当部分が暗渠である構造のものをいう。

*9：農業集落におけるし尿、生活雑排水等の汚水等を処理する施設をいう。

6) 景観形成に向けたルール等の状況

① 「阿見町景観条例」

「阿見町景観条例」は、「行政・町民・企業」の協力のもとに、町の豊かな自然を守り育て、良好な自然環境を保全及び創出するとともに、魅力ある都市景観の形成を図り、自然と共生できる健康で文化的な生活の確保に寄与することを目的に、平成11年に制定されています。

【景観形成道路】

良好な景観づくりを目的に、「阿見町景観条例」に基づいて景観形成道路を指定しています。次の路線が指定され、計画的な景観誘導を行っています。

- ・都市軸道路（都市計画道路新町・中郷線、中郷・寺子線、荒川沖・寺子線、追原・久野線）及びその沿道
- ・国道125号バイパス（町内区間）及びその沿道

また、将来の景観形成の方向性等から区間を分け、その区間ごとに沿道の景観づくりを進めています。

図：景観形成道路及び区間区分図



※図中の T：都市計画道路、K：国道の略記

② 景観形成ガイドライン

景観形成道路の指定範囲内で行われる建築等に際して、創意工夫や協調によって沿道の景観づくりにつなげていくための考え方や、アイデアを示した『景観形成ガイドライン』を作成しています。

4 町民意向の把握

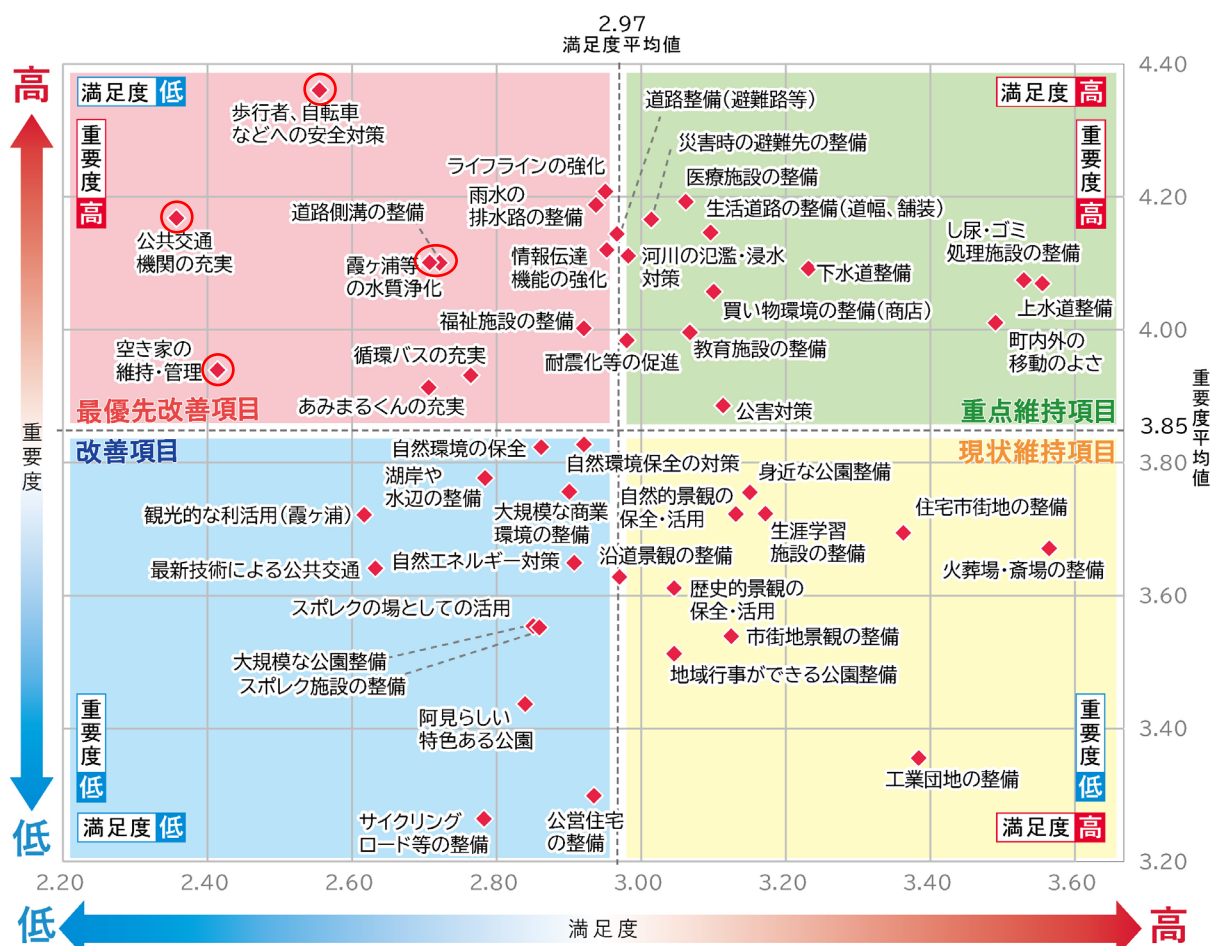
(1) 住民まちづくりアンケート調査

- ・調査対象と調査方法：町内在住の18歳以上から無作為に抽出した2,000人を対象に実施
- ・調査期間と回収状況：令和5年6月23日～7月10日（回収数522票・回収率26.1%）

(2) 結果の概要

① 都市整備の状況について（町全体の都市整備に関する満足度・重要度の散布図）[問8]

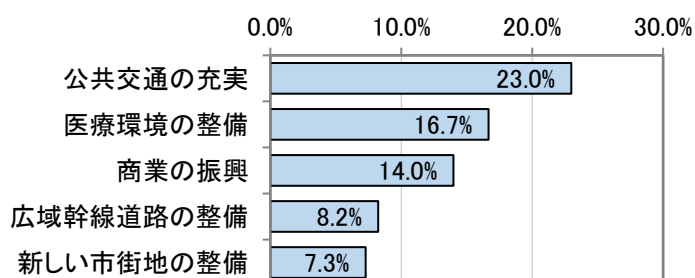
- ・都市整備に関する町民の重要度が高く、満足度が低い「最優先改善項目」は、「歩行者、自転車などへの安全対策」と「公共交通機関の充実」、「道路側溝の整備」、「霞ヶ浦等の水質浄化」、「空き家の維持・管理」などとなっています。



※住民まちづくりアンケート調査における「満足度」及び「重要度」について「満足＝5」、「やや満足＝4」、「ふつう＝3」、「やや不満＝2」、「不満＝1」に変換して作成（重要度も同様に作成）。

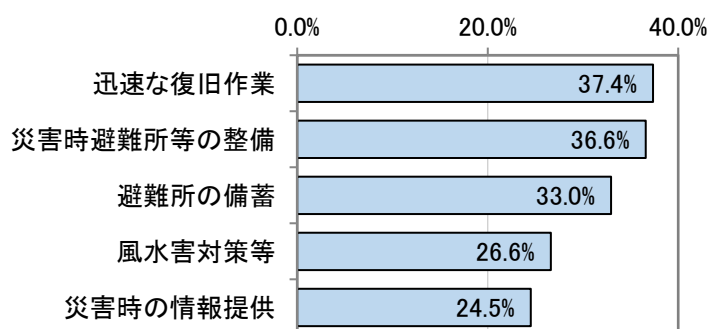
②今後、阿見町のまちづくりで最も力を入れてほしい施策 上位5項目〔問10〕

- ・「公共交通の充実」が最も高く、次いで「医療環境の整備」、「商業環境の整備」が重要視されています。



③阿見町の防災対策として望むこと 上位5項目〔問15〕

- ・「災害発生後の迅速な復旧作業」が最も高く、次いで「避難場所等の整備」、「避難所の備蓄」などが防災対策として望まれています。



5 都市整備の課題

(1)土地利用の課題

1)都市的土地利用

①商業系・住居系

a. 荒川本郷地区の土地利用

【課題背景】

- ・市街化区域内で大規模未利用地が残る荒川本郷地区は、当初の事業計画の変更に伴い、地区計画*10を策定し土地利用の規制・誘導を図っており、近年は町有地を活用した市街地整備が進捗しています。

(町民意向としては…) 阿見町のまちづくりで最も力を入れてほしい施策(どのような開発が良いか)については、本郷小学校区の「住宅地と商業・業務地の一体的な開発」の意向が最も高くなっています。

【課題】

- ・荒川沖駅周辺における人口増加に対応するため、荒川本郷地区の市街化区域内の未利用地や地区周辺の大規模な未利用地などを新たな受け皿となる住宅整備などが求められています。



課題解決 の方向性	・骨格となる都市計画道路の整備推進 ・地区の人口増加や交通利便性、生活の実態に合わせた新たなまちづくり ・将来像実現に向けた、多様な主体による整備促進 ・用途地域や地区計画の柔軟な変更
--------------	---

b. 集約型まちづくり

【課題背景】

- ・新市街地である荒川本郷地区及び阿見吉原地区においては、大型商業施設の出店が進む一方で、町全体の商業施設の立地にはばらつきがあります。
- ・高齢化が町全体で進んでおり、歩ける範囲で利便性を高めるまちづくりへの転換が求められています。
- ・第3次産業(サービス業など)の従業者数割合は7割近く(67.8%・令和2年国勢調査)、を占めており、町内雇用的大半となっています。

(町民意向としては…) 商店など、身近な買い物環境の整備に対する満足度と重要度は、舟島小学校区や君原小学校区の集落で満足度が低く、また、若い世代に比べて高齢者の満足度が低くなっています。

*10：地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市区町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法のことである。

【課題】

- ・歩ける範囲での生活支援機能・サービス業の集積を図るため、市街地での都市機能集積と居住エリアの集約化、市街地と集落の連携による利便性の向上が求められています。



課題解決 の方向性	・都市部への都市機能集約の推進 ・市街地連携軸の強化（都市計画道路の整備推進） ・公共交通の充実による市街地と集落の連携強化 ・雇用の受け皿となりうるサービス業などの機能集積の促進
--------------	---

c. 多様な世代が暮らす居住モデル

【課題背景】

- ・町全体で老年人口の割合が高まり、少子高齢化が進展する一方で、近年は年少人口・生産年齢人口が微増傾向にあります。
- ・新市街地である本郷地区や荒川本郷地区では、開発需要が旺盛で、人口の伸びも顕著です。
- ・平成26年から令和5年までの地域別人口分布では、既存市街地や集落区での人口の減少が目立ちます。

【課題】

- ・多様な世代が暮らす居住モデルの実現が求められています。



課題解決 の方向性	・高齢者・若者・ファミリー世帯など、多様な世代の定住促進 ・若者の転出抑制と定住促進 ・多世代が住みやすい市街地整備推進
--------------	--

②工業系生産・流通系

d. 雇用につながる土地利用誘導

【課題背景】

- ・町の東部で、工業団地を中心とした工業系土地利用が概成しています。
 - ・第2次産業の従業者のうち、「製造業」従業者は約3割（26.5%・令和5年国勢調査）を占めており、製造業は町内雇用の主要な受け皿になっています。
- （町民意向としては…）工業団地の整備に対する満足度と重要度は、満足度・重要度ともに高くなっており、年齢や小学校区でみても全体的に高い傾向となっています。

【課題】

- ・工業二 zones等を踏まえた新たな産業用地の創出が求められています。



課題解決 の方向性	・工業ニーズに対応した適正な土地利用の誘導と新たな産業拠点の創出 ・ファミリー層など新たな定住層を生み出す既存の産業用地の拡大と優良企業の誘致促進（生産・流通ゾーン） ・雇用につながる工業系土地利用への転換と産業立地の誘導
--------------	---

e. 産業基盤

【課題背景】

- ・牛久阿見インターチェンジ開設などのポテンシャルを活かした、大規模工業・物流・流通系企業の進出が見込まれます。
- ・物流・流通機能などを円滑化する、インターチェンジ周辺などを活用した新たな拠点的功能整備が不可欠です。

（町民意向としては…）今後の阿見町のまちづくりで取り組む必要があると思う施策については「交通・物流ネットワーク等のインフラ整備」が、若い世代（20 歳代）や学生などで特に高くなっています。

【課題】

- ・新産業創出・育成のための産業基盤整備が求められています。



課題解決 の方向性	・住宅と産業用地のバランスのとれた開発など職住近接のまちづくり ・工業系市街地における既存企業の操業環境の維持や優良企業の誘致 ・牛久阿見インターチェンジ周辺の生産・流通拠点整備の促進 ・本社・研究機関などの立地誘導 ・町内大学等との連携推進
--------------	---

2) 自然的土地利用

① 集落地・市街化区域縁辺部

a. 集落地の活性化

【課題背景】

- ・集落地においては、人口減少率が高く、地域のコミュニティ力の低下が懸念されます。
- ・徒歩圏内における生活支援サービス機能の立地（店舗など）が極端に少ない地域が存在し、いわゆる買い物難民の発生が危惧されます。

（町民意向としては…）自然環境保全（36.0%）より開発志向（60.0%）が強い傾向にあります。

【課題】

- ・地域コミュニティ・地域活力の維持が必要とされています。



課題解決 の方向性	・都市部と集落部のバランスがとれた人口構成の維持（持続可能な地域づくり） ・定住人口・就業の場の増加 ・無秩序な宅地化の抑制（特に市街地縁辺部） ・区域指定制度などの活用による集落の保全 ・集落地への生活支援サービスを担う機能拠点設定の推進（小さな拠点の制度の活用など）
--------------	---

②自然・緑地

b. 緑資源

【課題背景】

- ・町の中央部において、まとまった自然緑地（斜面林・平地林）が存在しています。
- ・民間緑地の積極活用に向けて条例が定められており、「ふれあいの森」「町民の森」などが整備されています。

（町民意向としては…）どのような自然環境の保全がよいかについては、「田園、農地などの自然的資源の保全」が最も高く、次いで「霞ヶ浦や筑波山とその周辺の自然的資源の景観保全」、「美しい屋敷林や生け垣などが見られる集落景観の保全」などとなっています。

【課題】

- ・保全と緑資源の活用が求められています。



課題解決 の方向性	・緑地資源の保全と条例に基づく積極的な活用の促進 ・町外も含めた、本町の緑資源の積極的なPR
--------------	---

c. 霞ヶ浦

【課題背景】

- ・霞ヶ浦湖岸のつくば霞ヶ浦りんりんロードでは、「かわまちづくり計画」に基づいて環境整備が進められ、多くの人が本町に訪れ霞ヶ浦を楽しんでいることから、より安全で快適な自転車道路の実現が求められます。

（町民意向としては…）霞ヶ浦の特徴を活かした観光的な利活用に対する満足度と重要度は、すべての世代で満足度が低く、重要度が高くなっています。

【課題】

- ・霞ヶ浦湖岸の多様な活用が求められています。



課題解決 の方向性	・霞ヶ浦湖岸の資源と緑の一体的な保全推進 ・つくば霞ヶ浦りんりんロード、桜並木、ウォーターフロントとしての霞ヶ浦の整備促進 ・安全で快適に走行できる自転車道の整備（河川橋梁整備や堤防整備）
--------------	--

(2)都市施設に関する課題

1)交通体系

①道路

a. 道路ネットワーク

【課題背景】

- ・幹線道路の整備は、都市計画決定に沿って着実に進捗しています。
- ・未着手の路線のうち、斜面地のため工事が困難であることや、道路ネットワーク上必要性が低下していることなどの理由から、都市計画道路再検討により(都)西郷・大室線及び(都)西郷・若栗線の一部区間を廃止しました。
- ・茨城県が事業主体となる町内外の広域ネットワークを担う路線の整備（(都)阿見・小池線、(都)中根・飯倉線）は、牛久阿見インターチェンジに接続する区間の整備が進む一方で、路線全体の進捗としては遅れている状況です。
- ・荒川沖市街地内の道路整備については、住宅開発などのまちづくりに合わせて、計画的に進める必要があります。

【課題】

- ・計画路線の効率的な道路ネットワークの早期実現が求められています。



課題解決 の方向性	・本町の都市軸となる道路の整備推進と、県事業の未着手区間における路線整備に対する働きかけ ・交通ネットワーク化の推進 ・コンパクトシティの形成を推進するため、市街地の都市機能をネットワークで結ぶ市街地連携軸に位置づけられた道路の着実な整備推進
--------------	---

b. 生活道路

【課題背景】

- ・町内の幅員が4m未満の生活道路を改良するため、地元からの整備の要望を踏まえ、阿見町生活道路整備審査会でその優先度を判断し、順に整備を実施しています。
(町民意向としては…)身近な生活道路の整備と歩行者、自転車などへの安全対策に対する満足度と重要度は、すべての世代で重要度が高くなっており、若い世代の重要度が特に高くなっています。

【課題】

- ・若い世代の定住意向を高める要素でもあることから、緊急度の高い生活道路から計画的かつ着実に整備を進めることが求められています。



課題解決 の方向性	・住民要望による継続的な道路整備の推進 ・緊急度が高い生活道路の優先的な整備の推進 ・通学路などの危険箇所の解消
--------------	--

②公共交通

c. 公共交通ネットワーク

【課題背景】

- ・バス路線ネットワークや運行頻度に、町内で偏りがある状況です。
 - ・バス路線で補いきれない地域への対策として、デマンドタクシー「あみまるくん」を運行しています。
- (町民意向としては…) バスなどの公共交通機関の充実に対する満足度と重要度は、満足度が全項目で最も低くなっており、重要度についても非常に高い割合となっています。また、「今後、阿見町のまちづくりで最も力を入れてほしい施策」においても最も高くなっています。

【課題】

- ・町内に最適な公共交通ネットワークが必要とされています。



課題解決の方向性	・効果的な公共交通整備の促進（デマンドタクシーの活用） ・町全体のネットワーク化の検討 ・持続可能な交通手段の構築（AI オンデマンド交通の検討など） ・産学官連携による交通手段の検討
----------	---

b. サイクリングネットワーク

【課題背景】

- ・霞ヶ浦湖岸では、「水郷筑波サイクリング環境整備事業」により、湖岸をめぐるつくば霞ヶ浦りんりんサイクリングロードの整備が進んでいます。また、特に本町においては、「かわまちづくり計画」に基づいて、つくば霞ヶ浦りんりんロード整備事業及び休憩所整備事業を推進しています。
- ・霞ヶ浦の湖岸都市においては、広域型レンタサイクルシステムや拠点が整備され、地域の食・イベント・祭りなどと組み合わせたサイクリングツアーなどが実施されています。

【課題】

- ・つくば霞ヶ浦りんりんロードの利用者のニーズを満たす環境の整備と、サイクリストをまちなかに誘客することが求められています。



◆予科練平和記念館



課題解決の方向性	・湖岸サイクリングロードの整備推進（河川橋梁整備や堤防整備） ・町内主要施設（霞ヶ浦、予科練平和記念館やアウトレットモール）を結ぶサイクリングネットワークの推進
----------	---

2)下水道等

a. 普及率

【課題背景】

- ・公共下水道普及率の水準は低く町内整備の状況に格差が生じている状況です。
 - ・下水道整備率については、令和3年度時点の対全体計画区域が 47.9%、対行政区人口が 71.3%となっています。
- (町民意向としては…) 下水道などの整備の満足度は比較的高く、ニーズもやや高い状況です。生活基盤の施設として、整備率、普及率を高めていくことが求められています。

【課題】

- ・下水道等普及率の向上が求められています。



課題解決 の方向性	・ 下水道の全体計画に基づく計画的な整備による下水道等の普及推進
--------------	----------------------------------

b. 既設管

【課題背景】

- ・多くの既設管が、整備後相当年数を経過しており、今後、修繕・改修のピークを一斉に迎えます。

【課題】

- ・既設管の老朽化への対策が求められています。



課題解決 の方向性	・ 将来を見据えた維持（耐震化など）・改修・修繕の検討
--------------	-----------------------------

3)公園

【課題背景】

- ・「緑の基本計画」に基づき、着実に公園の整備が進んでいます。今後においても曙地区の街区公園（令和6年完成予定）、荒川本郷地区において近隣公園と街区公園の整備が見込まれています。
 - ・一方、一人当たりの公園面積は7.65㎡/人（令和5年）であり、国の約10.7㎡/人（令和3年度末）や県の10.1㎡/人（令和3年度末）と比較して低い水準にあります（町都市公園の敷地面積の標準は10㎡以上（市街地では5㎡以上）としている（「阿見町都市公園条例」第2条1項記載））。
- （町民意向としては…）公園整備に対する満足度と重要度ともに平均よりはやや低い傾向にあります。公園整備のうち「身近な公園」については、満足度と重要度ともに高くなっており、特に若い世代で高い傾向が伺えます。

【課題】

- ・公園整備の継続と地域の核となる公園の配置が求められています。



課題解決の方向性	・都市公園整備の推進による、一人当たり公園面積の拡大 ・地区公園、近隣公園など、比較的規模の大きい公園の計画的な整備推進 ・民間開発における公園整備のルール化（身近な公園整備）、及び都市公園化の促進 ・総合運動公園の利便性の向上と防災機能の拡充
----------	---

4)公共施設

【課題背景】

- ・「阿見町公共施設等総合管理計画」に基づき、長期的な視点で更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行い、財政負担の軽減・平準化及び公共施設の最適な配置の実現を目指しています。
- ・中央周辺は町のシビックセンター（主要な公共施設が集積）となっています。
- ・集落地では、身近な公共施設までの距離が遠い地区も存在し、十分な町民サービスが受けられない状況がみられます。
- ・集落地においては、児童数の減少により一部の小学校で統廃合が行われ、廃校となった学校跡地についてはふれあいセンターとして活用しています。
- ・本郷地区においては、人口増加に対応するため、あさひ小学校が新たに開校（平成 30 年 4 月）しました。
- ・荒川本郷地区の人口増加に伴い、幼児教育施設等のニーズが高まることが想定されます。

【課題】

- ・町民サービスに対する地域のニーズや施設立地状況、財政負担などのバランスを踏まえた公共施設等の適正配置が求められています。



課題解決の方向性	・全公共施設に関する更新・統廃合・長寿命化などの管理体制の検討 ・集落地も含めた住民サービスの提供推進 ・地区の実情に応じた幼児教育施設や義務教育施設等の立地検討
----------	---

(3)市街地開発の課題

【課題背景】

- ・9地区で計画された土地区画整理事業は、7地区（中郷・岡崎・鈴木・本郷第一・阿見吉原・荒川本郷第一・荒川本郷第三）が事業完了しました。
- ・廻戸地区は廻戸岡崎土地区画整理事業として都市計画決定がなされたものの、地元住民と合意形成が図られず事業が休止となっています。
- ・荒川本郷地区は、当初進めていた事業実施主体が撤退したことにより、骨格となる都市基盤を整備し、また地区計画を定め、民間開発誘導を図っています。

【課題】

- ・定住の受け皿となる新市街地整備と地区に応じた整備方針の見直しが求められています。



課題解決 の方向性	・地区ごとの実状を踏まえた開発方向性の再検討 ・未利用地の整備手法（土地区画整理事業、民間開発誘導、地区計画など）の検討 ・住民ニーズを的確に捉えた開発誘導の推進 ・民間開発の誘導による市街地の整備促進
--------------	--

(4)景観まちづくりの課題

【課題背景】

- ・「阿見町景観条例」によって、景観形成道路が指定されており、また、「景観形成道路の景観形成ガイドライン」に基づく景観づくりが図られていますが、目に見える効果として表れにくい場所もあります（国道 125 号バイパス沿道では、周辺景観と調和しない色彩の建物も散見される）。
- ・住宅地の隣に資材置き場が存在しているなど、落ち着いた住宅地景観を阻害しているケースがみられます。
- ・霞ヶ浦から筑波山にかけては本町の心象風景です。傾斜地からの風景・視点場が複数存在しています。
- ・集落地では農家住宅の広い敷地内の豊富な緑など、落ち着いた家並みや、田園風景が形成されています。

【課題】

- ・「阿見町景観条例」に基づいた町の顔となる沿道景観づくりや、地域の景観特性に応じた適切な景観誘導及び実効性の確保が求められています。



課題解決の方向性	・ 阿見町らしさを印象づける沿道の景観づくりの推進 ・ 秩序ある住宅地景観の形成促進 ・ 自然的景観や集落地景観の維持推進
----------	---

(5)その他のまちづくりの課題

1)環境

【課題背景】

- ・令和3年3月に策定した「第2次阿見町環境基本計画」で位置付けためざす環境の姿（環境像）「あみの自然と暮らしを楽しみ、環境の文化を育むまち」の実現を目指し、「阿見町ゼロカーボンシティ宣言」を令和4年6月1日に宣言しています。
 - ・二酸化炭素換算温室効果ガス排出量（阿見町庁内で実施した事業及び事業での排出量）は約2,281tと、近年は横ばいで推移しています。
 - ・霞ヶ浦や河川の水質浄化については、「第2次阿見町環境基本計画」に基づいて、重点的に取り組んでいます。
 - ・茨城大学と連携して新エネルギー利用の研究を行うなど、地域性に配慮した地球環境負荷の低減に取り組んでいます。
- （町民意向としては…）環境対策のうち「し尿処理施設及びゴミ処理施設の整備」に対する満足度・重要度はともに高くなっており、「自然エネルギー対策（太陽光発電や風力発電など）」や「自然環境保全の対策」の満足度が低くなっています。

【課題】

- ・本町の自然と暮らしの共生・共存を図る環境まちづくりが求められています。



課題解決 の方向性	・2050年までに二酸化炭素の排出量実質ゼロを目指す ・「第2次阿見町環境基本計画」に沿った環境に配慮したまちづくりの推進
--------------	--

2)防災

【課題背景】

- ・公立学校、庁舎、中央公民館等の町有特定建築物など（42施設）の耐震化率は100%となっている一方で、町内の住宅（18,910戸）の耐震化率は87%（令和3年度末）となっています。
 - ・青宿、廻戸、竹来地区付近には急傾斜地が分布していて、土砂災害警戒区域等に指定されていますが、住宅地となっている箇所があります。
 - ・浸水想定区域（対象河川：霞ヶ浦）は、町の大部分が台地部であるため、霞ヶ浦湖畔にのみ浸水想定区域（3.0m未満）のエリアがあります。
- （町民意向としては…）防災対策に望むこととして「災害発生後の迅速な復旧作業」と「災害時避難所・避難場所の整備」の割合が高いほか、「風水害対策、河川・霞ヶ浦の氾濫浸水対策」についても望まれています。

【課題】

- ・激甚化、頻発化する災害に対する防災・減災対策が求められています。



課題解決の方向性	・「阿見町地域防災計画（令和5年3月）」や「阿見町国土強靱化地域計画第1次計画（令和2年2月）」に沿った安全・安心な都市基盤の整備推進 ・住宅の耐震化・不燃化の推進 ・土砂災害に対応したまちづくりの促進 ・災害時避難所・避難場所の整備 ・広域避難地における施設整備
----------	--

3)空家等

【課題背景】

- ・市街地部（特に阿見、荒川本郷、うすら野、若栗）での空家が多い状況にあります。
 - ・空家・空地の急増による防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に対する影響が懸念されます。
 - ・本町では「阿見町空家等の適正管理に関する条例」を制定し、現状把握に着手しています。
 - ・空き家バンク制度の運用を開始しました。
- （町民意向としては…）空家の維持・管理については、重要度が全体平均よりも高く、満足度については、「公共交通の充実」に次いで非常に低くなっています。

【課題】

- ・空家・空地等の適切な管理の仕組みづくりが求められています。



課題解決の方向性	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく、空家に関する対応策の推進 ・空き家バンク制度の積極的な活用の促進
----------	--