

# 阿見町立地適正化計画(案)

令和7年12月



ご挨拶





# 目 次

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>序章 立地適正化計画の概要</b>                          | <b>1</b>  |
| 1. 立地適正化計画とは                                  | 1         |
| 2. 立地適正化計画で定める事項（必須事項）                        | 2         |
| 3. 計画の位置づけ                                    | 4         |
| 4. 計画の目標年次                                    | 5         |
| 5. 改定の目的（防災指針の策定）                             | 5         |
| <b>第Ⅰ章 阿見町の概要と市街地特性</b>                       | <b>7</b>  |
| Ⅰ－1 阿見町の概要                                    | 7         |
| 1. 位置と地勢                                      | 7         |
| 2. 沿革                                         | 7         |
| Ⅰ－2 阿見町の市街地特性                                 | 8         |
| 1. 阿見町の市街地形成履歴                                | 8         |
| 2. 立地適正化計画によって目指す市街地形成の方向性                    | 10        |
| 3. 阿見町の市街地特性の整理                               | 11        |
| <b>第Ⅱ章 生活利便性評価</b>                            | <b>17</b> |
| Ⅱ－1 都市機能の人口カバー率                               | 17        |
| 1. 商業施設                                       | 17        |
| 2. 高齢者福祉施設                                    | 18        |
| 3. 児童福祉施設                                     | 19        |
| 4. 医療施設                                       | 20        |
| 5. 公共交通（路線バス）                                 | 21        |
| 6. 庁舎（行政サービス）                                 | 22        |
| Ⅱ－2 市街化区域に関する評価                               | 23        |
| 1. 人口集積の状況                                    | 23        |
| 2. 生活利便施設の利用圏域の状況                             | 25        |
| 3. 全ての生活利便性が確保されている区域                         | 26        |
| Ⅱ－3 阿見町の将来の見通し                                | 27        |
| 1. 人口に関する見通し                                  | 27        |
| 2. 財政に関する見通し                                  | 28        |
| 3. 公共施設等に関する見通し                               | 29        |
| <b>第Ⅲ章 阿見町の都市構造</b>                           | <b>31</b> |
| Ⅲ－1 都市計画マスタープランの考え方                           | 31        |
| 1. 将来都市構造の考え方（機能別拠点の配置のベースとなる「土地利用ゾーニング」について） | 31        |
| 2. 都市計画マスタープランでの将来都市構造                        | 32        |

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| III－2 立地適正化計画における将来都市構造の考え方 .....   | 33        |
| 1. 市街化区域の構成 .....                   | 33        |
| 2. 3つの市街地連携の考え方 .....               | 34        |
| 3. 市街化区域と市街化調整区域の連携に関する考え方 .....    | 36        |
| <b>第IV章 立地適正化計画策定にあたっての課題 .....</b> | <b>39</b> |
| IV－1 都市を巡る環境（社会背景） .....            | 39        |
| 1. 人口構造の変化 .....                    | 39        |
| 2. 情報技術の進展 .....                    | 39        |
| 3. 働き方や暮らし方の変化 .....                | 39        |
| 4. 集約的まちづくりへの転換 .....               | 40        |
| 5. 社会基盤や都市空間に求められる質の変化 .....        | 40        |
| 6. 災害リスクの高まり .....                  | 40        |
| IV－2 市街地の課題 .....                   | 41        |
| 1. 阿見市街地の課題 .....                   | 41        |
| 2. 荒川沖市街地の課題 .....                  | 42        |
| 3. 阿見吉原市街地の課題 .....                 | 43        |
| IV－3 立地適正化計画策定にあたっての課題 .....        | 44        |
| <b>第V章 立地適正化計画策定の方向性 .....</b>      | <b>47</b> |
| V－1 阿見町立地適正化計画の考え方 .....            | 47        |
| 1. 将来人口に関する考え方 .....                | 47        |
| 2. 市街地形成履歴の考慮 .....                 | 47        |
| 3. 災害リスクの反映 .....                   | 47        |
| 4. 市街地機能（役割）の整理 .....               | 47        |
| 5. 非住居系土地利用の考え方 .....               | 48        |
| 6. 市街地の連携強化方策 .....                 | 48        |
| 7. 市街化調整区域との連携方策 .....              | 48        |
| V－2 まちづくりの基本方針 .....                | 49        |
| <b>第VI章 誘導区域の設定 .....</b>           | <b>51</b> |
| VI－1 居住誘導区域の設定 .....                | 51        |
| 1. 居住誘導区域の設定フロー .....               | 51        |
| 2. 居住誘導区域を設定する市街地の抽出（Step－1） .....  | 52        |
| 3. 居住誘導区域の設定（Step－2） .....          | 60        |
| 4. 居住誘導区域の精査（Step－3） .....          | 63        |
| 5. 居住誘導区域の設定 .....                  | 64        |
| VI－2 都市機能誘導区域の設定 .....              | 66        |
| 1. 都市機能誘導区域設定の考え方 .....             | 66        |
| 2. 都市機能誘導区域の設定が考えられる区域 .....        | 67        |
| 3. 都市機能誘導区域が担う機能 .....              | 69        |

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 4. 都市機能誘導区域の機能と誘導施設 .....    | 70 |
| 5. 都市機能誘導区域の設定 .....         | 71 |
| 6. 都市機能誘導区域の概要 .....         | 72 |
| 7. 居住誘導区域と都市機能誘導区域のまとめ ..... | 75 |

## 第Ⅶ章 誘導に向けた施策 ..... 77

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| VII-1 誘導施設・誘導施策 .....              | 77 |
| 1. 都市機能誘導区域への誘導施設 .....            | 77 |
| 2. 誘導施策 .....                      | 79 |
| 3. 市街化調整区域での生活環境の維持・確保に向けた視点 ..... | 83 |

## 第Ⅷ章 防災指針 ..... 85

|                                           |     |
|-------------------------------------------|-----|
| VIII-1 想定される災害 .....                      | 85  |
| 1. 対象とする災害 .....                          | 85  |
| 2. 洪水のリスク .....                           | 86  |
| 3. 居住誘導区域内における洪水浸水想定区域にかかる平屋建て建物の状況 ..... | 90  |
| 4. 土砂災害のリスク .....                         | 94  |
| 5. 大規模盛土造成地のリスク .....                     | 96  |
| 6. 液状化のリスク .....                          | 98  |
| VIII-2 防災まちづくりの方針 .....                   | 100 |
| 1. 防災・減災の課題 .....                         | 100 |
| 2. 防災まちづくりの方針 .....                       | 101 |

## 第Ⅸ章 評価指標と管理手法の設定 ..... 105

|                        |     |
|------------------------|-----|
| 1. 立地適正化計画の指標の設定 ..... | 105 |
| 2. 立地適正化計画の管理 .....    | 109 |

## 資料編 1 阿見町の概況 ..... 111

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| I 人口 .....                   | 111 |
| 1. 人口と世帯数の推移 .....           | 111 |
| 2. 年齢3区分別人口の推移 .....         | 111 |
| 3. 高齢化率 .....                | 112 |
| 4. 男女別5歳階級別人口（人口ピラミッド） ..... | 113 |
| 5. 人口動態 .....                | 114 |
| 6. 人口に関するメッシュ解析 .....        | 115 |
| 7. 人口の見通し .....              | 120 |
| II 産業 .....                  | 121 |
| 1. 工業 .....                  | 121 |
| 2. 商業 .....                  | 122 |
| 3. 観光 .....                  | 123 |

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| III 土地利用・法規制 .....    | 124 |
| 1. 土地利用現況 .....       | 124 |
| 2. 法適用状況 .....        | 126 |
| IV 住宅 .....           | 128 |
| 1. 住宅総数・空き家数の推移 ..... | 128 |
| 2. 町営住宅の状況 .....      | 129 |
| V 地価 .....            | 130 |
| VI 公共交通 .....         | 131 |

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| <b>資料編 2 策定の経緯等 .....</b>    | <b>135</b> |
| 1. 策定の経緯 .....               | 135        |
| 2. 阿見町立地適正化計画策定委員会設置要綱 ..... | 136        |
| 3. 阿見町立地適正化計画策定委員会名簿 .....   | 137        |
| 4. 阿見町立地適正化計画庁内調整会議名簿 .....  | 137        |
| 5. 用語集 .....                 | 138        |

## 序 章 立地適正化計画の概要

### 1. 立地適正化計画とは

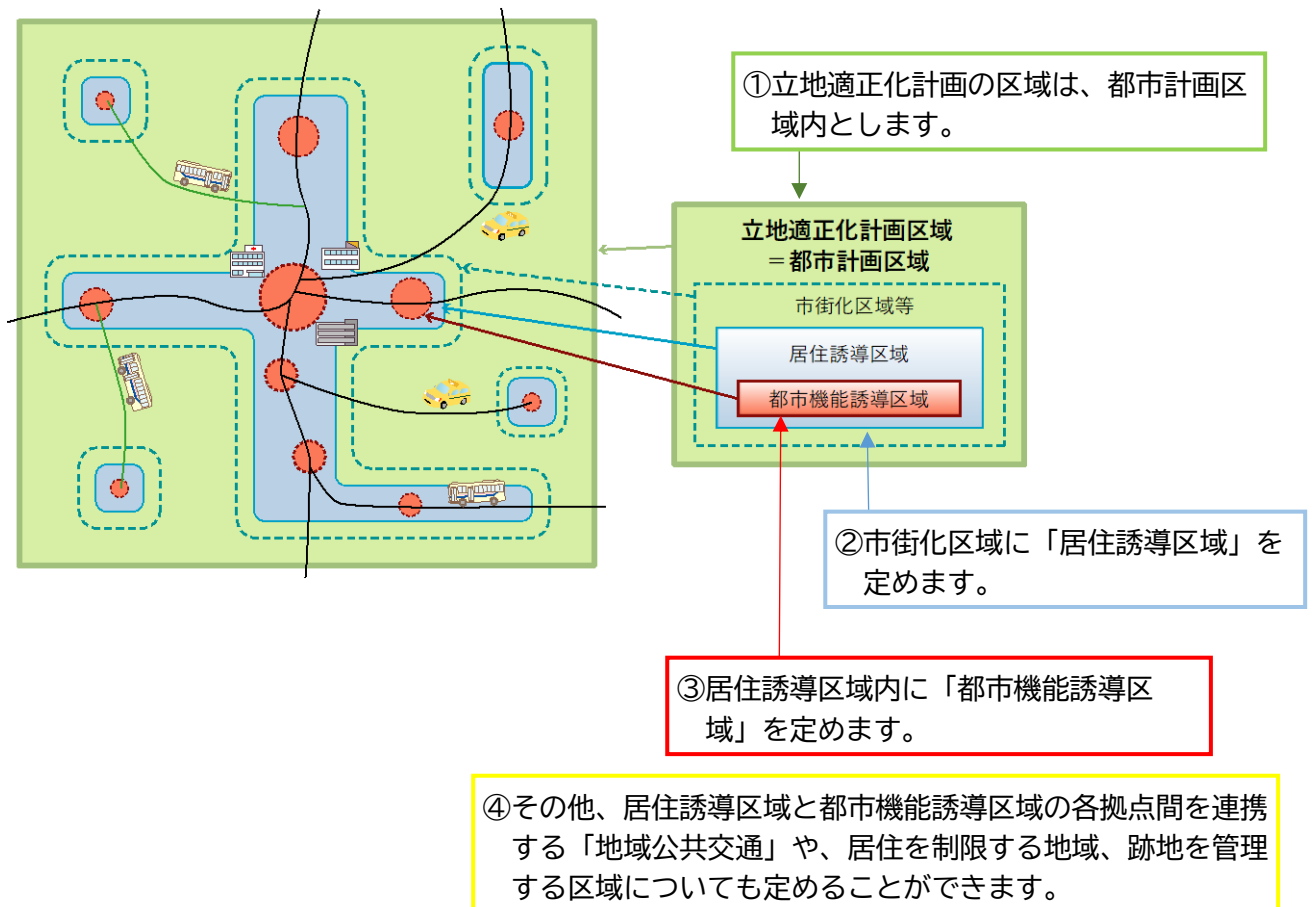
人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代が、安心できる健康で快適な生活環境を実現することや、財政面及び経済面において持続可能な都市経営が求められています。

このような中で、市町村が定める都市計画マスタープランに「コンパクトシティ」を位置づけている都市が増えていますが、その一方で、コンパクトシティという目標のみが示されるにとどまっているのが一般的で、何をどう取り組むのかという具体的な施策まで作成している都市は少ないのが現状です。

また、コンパクトシティ形成に向けた取組については、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等に関し、公共施設の再編、国公有財産の最適利用、医療・福祉、中心市街地活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しつつ、総合的に検討することが必要です。

そこで、より具体的な施策を推進するため、都市再生特別措置法が改正され、平成 26 年 8 月に「立地適正化計画」が制度化されました。これは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、都市機能や居住の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進しようとしているものです。

図－立地適正化計画のイメージ



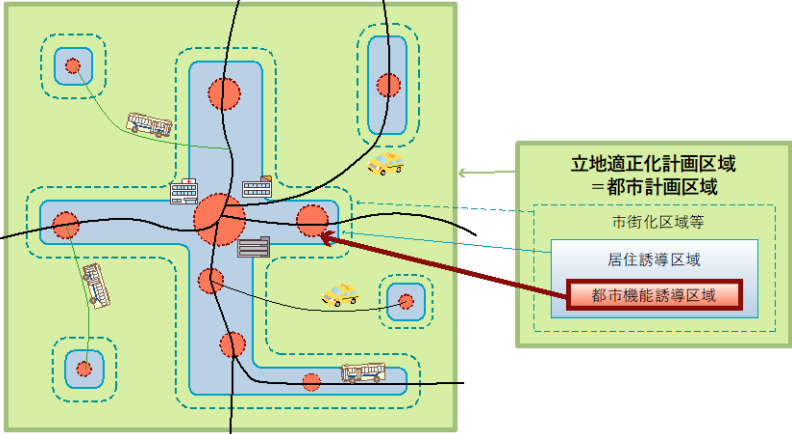
出典)「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレットをもとに作成

## 2. 立地適正化計画で定める事項（必須事項）

立地適正化計画で定める必須事項は、以下のとおりです。

表－立地適正化計画で定める事項

| 項 目                | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 立地適正化計画の区域         | <ul style="list-style-type: none"> <li>○立地適正化計画の区域は都市計画区域内である。</li> <li>○立地適正化計画には、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要である。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 立地の適正化に関する基本的な方針   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○立地適正化計画を策定する際に、当該市町村の現状の把握・分析、課題を整理する。その上で、中長期的に都市の生活を支えることが可能となるようなまちづくりの理念や目標、目指すべき都市像を設定する。</li> <li>○一定の人口密度の維持や生活サービス機能の計画的配置及び公共交通の充実のための施策を実現する上での基本的な方向性を記載する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 必須事項<br><br>居住誘導区域 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○人口減少の中でも、エリア内で人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域。 <ul style="list-style-type: none"> <li>■設定する条件（地域） <ul style="list-style-type: none"> <li>○都市機能や居住が集積する都市の中心拠点及び生活拠点並びに周辺区域。</li> <li>○都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域。</li> <li>○合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域。</li> </ul> </li> <li>■居住誘導区域に含めてはならない区域（法令） <ul style="list-style-type: none"> <li>○都市再生特別措置法第 81 条第 19 項(市街化調整区域等)、都市再生特別措置法施行令第 30 条(農用地区域、自然公園法特別地域、災害リスクが認められる区域(土砂災害特別警戒区域、浸水想定区域等))。</li> </ul> </li> <li>■居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針） <ul style="list-style-type: none"> <li>○津波災害特別警戒区域、災害危険区域</li> <li>○土砂災害計画区域、津波災害警戒区域、浸水想定区域等</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">図－居住誘導区域のイメージ</p> <p>出典）「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレットをもとに作成</p> |

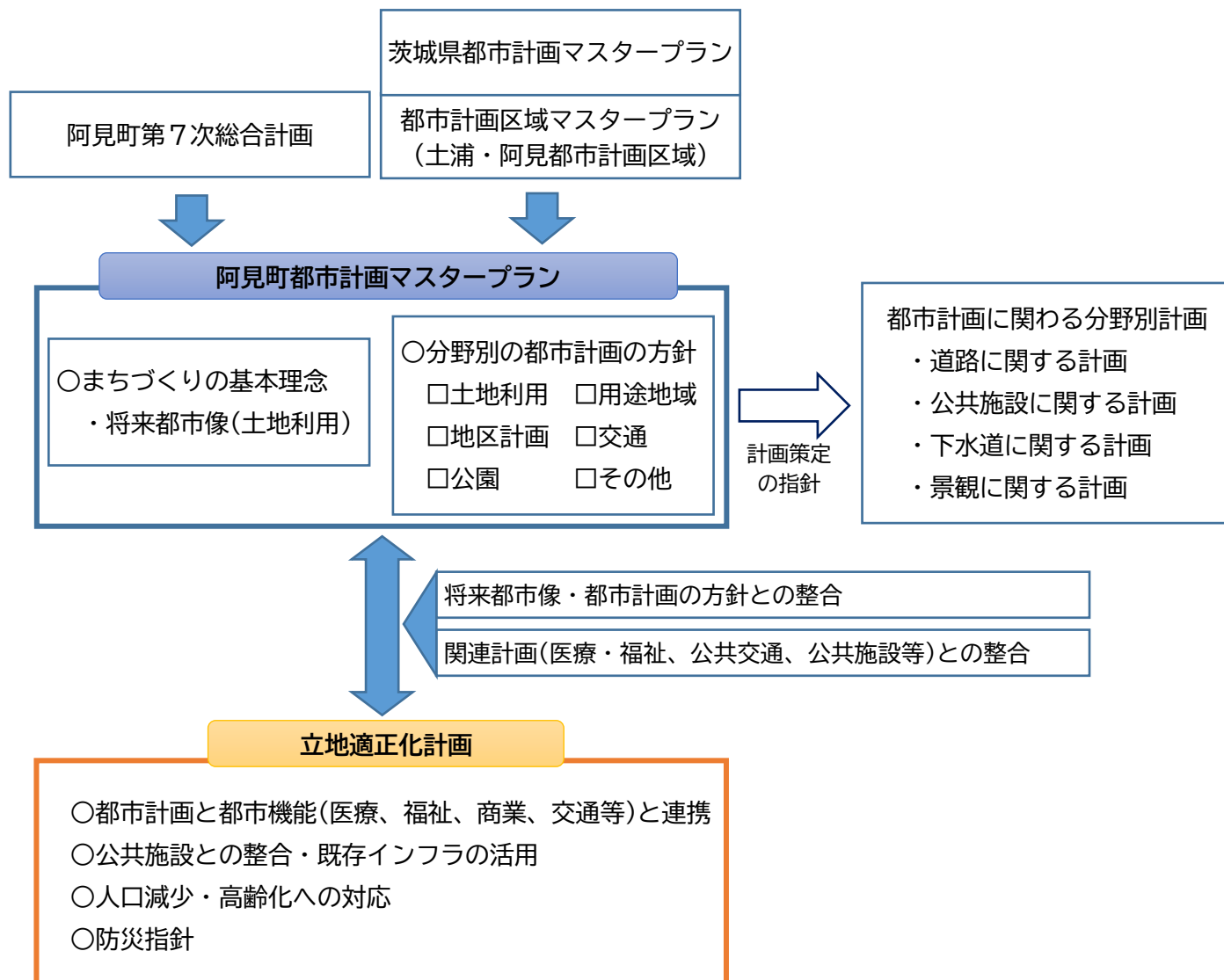
| 項 目                                                                                                                                                                            | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="220 824 252 936" style="writing-mode: vertical-rl; text-align: center;">必須事項</div> <div data-bbox="276 813 494 846" style="text-align: center;">都市機能誘導区域</div> | <p>○医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域である。<br/> (誘導施設→行政施設、病院、高齢者福祉施設、児童福祉施設、小学校、スーパー等)</p> <p>■設定する条件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○鉄道駅に近い、業務・商業などが集積する地域、都市機能が一定程度充実している区域</li> <li>○都市の拠点となるべき区域</li> <li>○周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域</li> </ul> <p style="text-align: center;">図－都市機能誘導区域のイメージ</p>  <p style="text-align: center;">出典)「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレットをもとに作成</p> |

### 3. 計画の位置づけ

立地適正化計画は、阿見町総合計画、都市計画区域マスタープランに即するとともに阿見町都市計画マスタープランと整合を図る必要があります。そのため阿見町都市計画マスタープランで示された将来都市像を基本として策定します。

なお、立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部と見なされます。

図－阿見町立地適正化計画の位置づけ





#### 4. 計画の目標年次

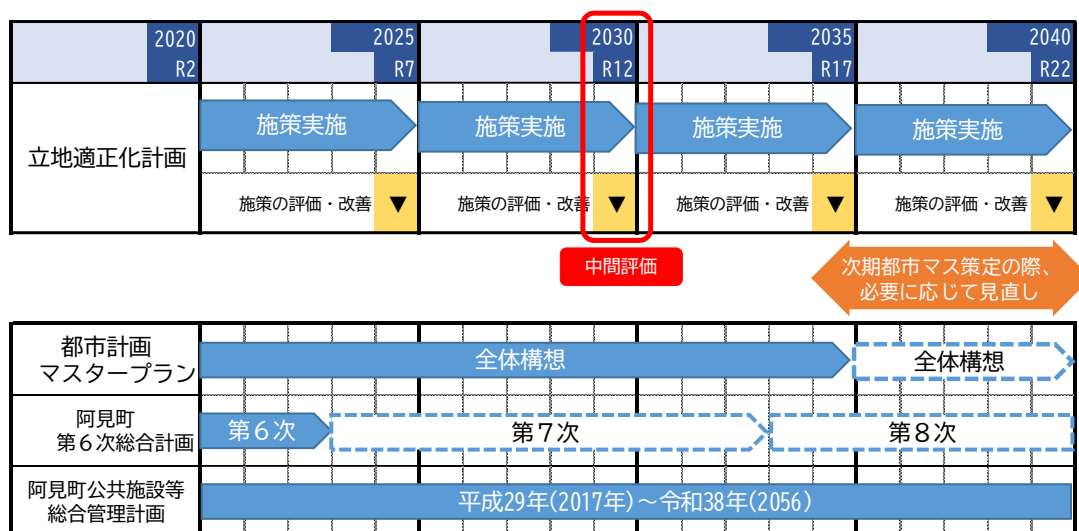
立地適正化計画は、都市計画マスタープランに示された将来都市像に基づきコンパクトシティの形成を誘導する計画であり、都市計画マスタープランとの整合が前提となります。

一方で、本計画は人口減少や社会・経済情勢の変化に対応しながら、居住や都市機能を誘導するための計画であり、継続的な施策展開が必要であることを考慮すると、長期的な視点に基づく計画とする必要があります。

阿見町都市計画マスタープランの計画期間は2035（令和17）年までとなっていますが、立地適正化計画の計画期間については、2040（令和22）年までとし、都市計画マスタープラン策定や改定の際に必要な応じて見直しを行うこととします。

なお、立地適正化計画については、概ね5年ごとに施策の実施状況について、調査、分析及び評価を行うこととなっていますが、その他にも計画期間における社会・経済情勢の急激な変化があった場合は、必要に応じて見直しを行うこととします。

図－計画期間



#### 5. 改定の目的（防災指針の策定）

本町は2021（令和3）年3月に立地適正化計画を策定し、5年目となることから、都市再生特別措置法に基づき、施策実施状況の調査、分析及び評価を行った結果、施策や指標等の進捗はおおむね順調であるため、計画内容は変更しないこととしました。

一方で、2020（令和2）年6月に公布された都市再生特別措置法の改正より、居住誘導区域からの災害レッドゾーンの原則除外が徹底されるとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、防災指針を策定し、適切な防災・減災対策を位置づけることが求められています。

本町においても、居住及び都市機能の誘導を進める上で、都市の防災に関する機能の確保を図る指針として、災害リスクを踏まえた課題を抽出し、取り組むべき施策とスケジュールを示した防災指針の策定を目的として改訂を行うものです。このほか、おおむね5年経過したことによる各データ等の更新を行います。



## 第Ⅰ章 阿見町の概要と市街地特性

### Ⅰ－１ 阿見町の概要

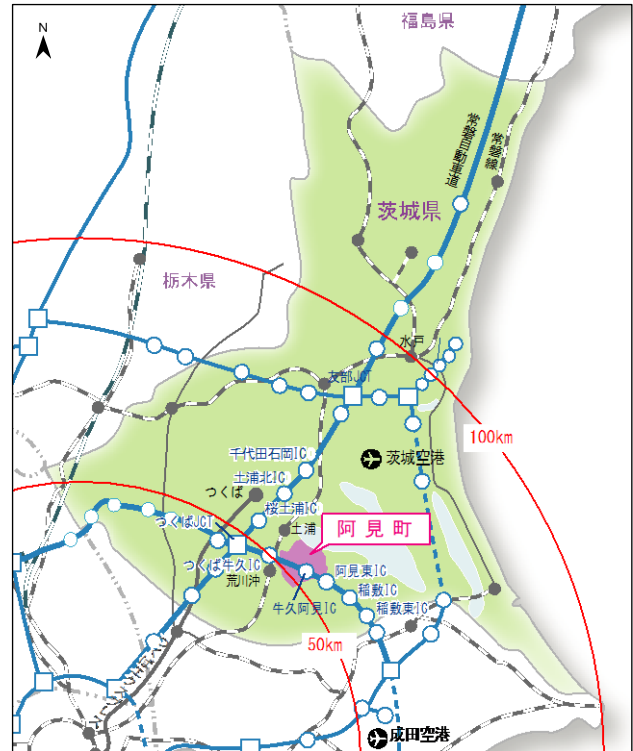
#### 1. 位置と地勢

本町は茨城県の南部に位置し、日本第2位の湖沼面積を誇る霞ヶ浦の南側に面しています。首都東京へは南に約60km、県都水戸へは北に約40km、成田国際空港へは東南に約30kmの位置にあり、東京、水戸へはＪＲ常磐線や常磐自動車道を利用して約1時間の距離にあります。

総面積は71.40km<sup>2</sup>(湖水面6.50km<sup>2</sup>を含む)、東西に11km、南北に9kmの広がりを持ち、平均海拔は21mと概ね平坦な地形となっています。

地勢については、谷津が台地部に複雑に入り組んだ地形が特徴で、台地部を中心に市街地が形成されています。霞ヶ浦に接する湖岸沿いは沖積層の低湿地で、中央から西部、南部にかけては関東ローム層の稲敷台地（主に畑・山林）で構成されています。

図－阿見町の位置



#### 2. 沿革

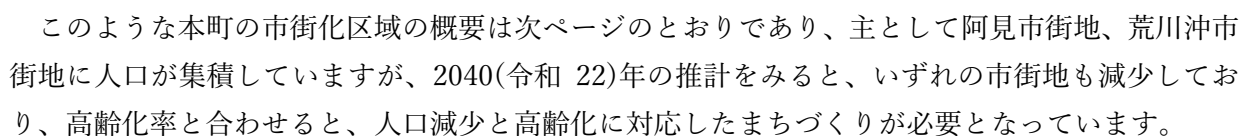
本町は霞ヶ浦をはじめとする豊かな自然に恵まれ、古代より人の営みがみられた地域で、旧石器時代の遺跡や縄文時代中期の貝塚などが点在しています。近代に入り1889（明治22）年には、本町の旧村である阿見、朝日、君原、舟島の4村が誕生し、明治時代の後期には、台地部の阿見原において開拓が進められ、次第に豊かな農村地帯に生まれ変わっていきました。また、大正時代に入ると、阿見原に霞ヶ浦海軍航空隊が設置され、1939（昭和14）年には海軍飛行予科練習部（予科練）、翌年に土浦海軍航空隊が設置されるに至り、海軍のまちとして全国的に知られるようになりました。

戦後になると、霞ヶ浦海軍航空隊跡で開拓が進められた他、茨城大学農学部や東京医大の誘致が進みました。1955（昭和30）年には、旧4町村（阿見町、朝日村、君原村、舟島村の一部）が合併し、現在の阿見町となりました。その後、住宅団地の開発や土地区画整理事業により、人口定着と市街地形成が進展しました。一方、工業系の開発も活発で、1980（昭和55）年の福田工業団地を始め、筑波南第一工業団地（香澄の里）、阿見東部工業団地も造成され、多くの企業立地が進んでいます。また、圏央道阿見東IC周辺では、阿見吉原地区土地区画整理事業が施行され、あみプレミアム・アウトレットをはじめ、商業施設や物流施設の立地が進んでいます。

本町は、旧海軍施設が立地していたことから、従来からの集落以外の市街地は、これに関連する形で国道125号バイパス沿道や、現在の都市計画道路阿見・学園線沿道を中心に市街地が形成され、現在の市街化区域の基礎となっており、昭和末期から平成初期にかけて、東京への通勤圏として宅地供給が進められ、民間事業者による宅地分譲の他、独立行政法人都市再生機構（以下、「UR 都市機構」という。）による荒川本郷地区での面的整備計画により、市街化区域が拡大されました。

圏央道阿見東 IC 周辺においては、茨城県施行による阿見吉原土地区画整理事業に伴い、事業区域が市街化区域に編入され、整備が進められてきました。本地区は、IC 周辺という特性を背景に、商業・業務系土地利用と住居系土地利用からなる複合的土地利用が想定され、あみプレミアム・アウトレットをはじめとして、各種施設の立地が進む他、住宅地の分譲も進められています。

一方、都市計画道路島津・追原線沿線の南平台地区では、民間事業者により開発が行われ、市街地が形成されています。

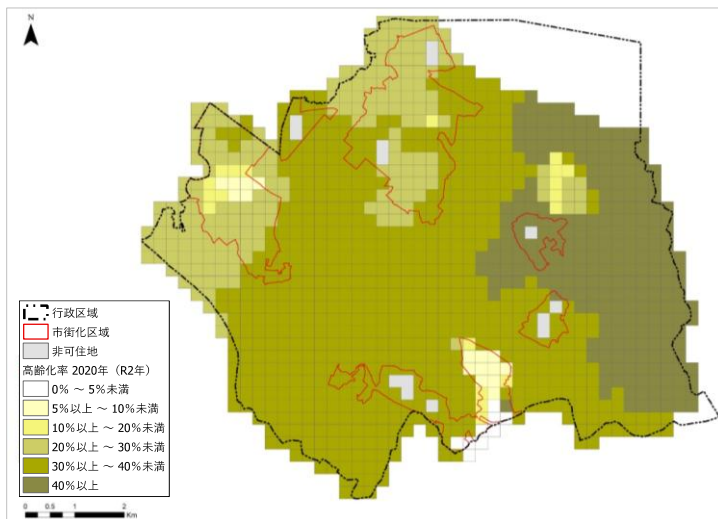


表一本町の市街化区域の概要

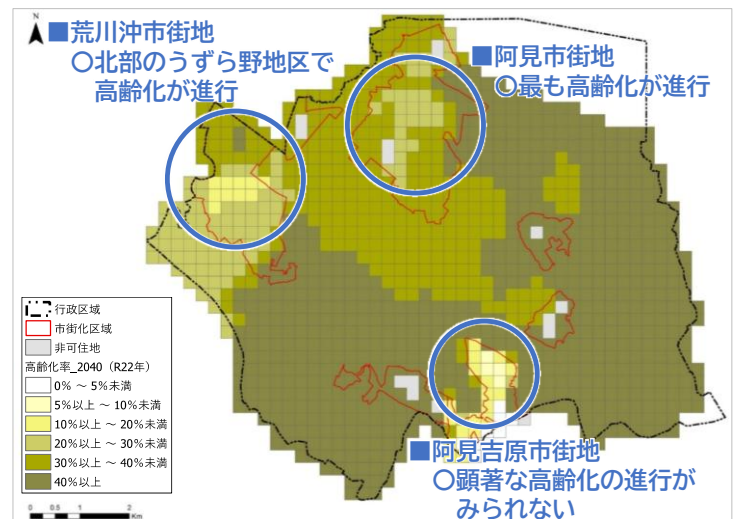
| 市街地       | 面積<br>(ha) | 人口(人)        |                     | 高齢化率(%)      |                     | 都市計画マスタープランでの<br>土地利用区分 |             |      |
|-----------|------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|-------------------------|-------------|------|
|           |            | 2020<br>(R2) | 2040<br>(R22)<br>推計 | 2020<br>(R2) | 2040<br>(R22)<br>推計 | 居住機能                    | 商業・<br>業務機能 | 産業機能 |
| 阿見町全体     | 7,140      | 48,553       | 46,602              | 28.0         | 33.5                | ●                       | ●           | ●    |
| 阿見市街地     | 552        | 13,104       | 12,867              | 27.6         | 32.6                | ●                       | ●           | —    |
| 荒川沖市街地    | 384        | 10,840       | 11,139              | 21.0         | 28.5                | ●                       | ●           | —    |
| 阿見吉原市街地   | 160        | 430          | 478                 | 14.0         | 14.8                | ●                       | ●           | ●    |
| 筑波南第一工業団地 | 70         | —            | —                   | —            | —                   | —                       | —           | ●    |
| 福田工業団地    | 107        | —            | —                   | —            | —                   | —                       | —           | ●    |
| 阿見東部工業団地  | 65         | —            | —                   | —            | —                   | —                       | —           | ●    |

図－20年後の高齢化率

2020年(R2年)高齢化率



2040年(R22年)高齢化率



出典：国勢調査

国土交通省 国土技術政策総合研究所  
将来人口・世帯予測ツール



## 2. 立地適正化計画によって目指す市街地形成の方向性

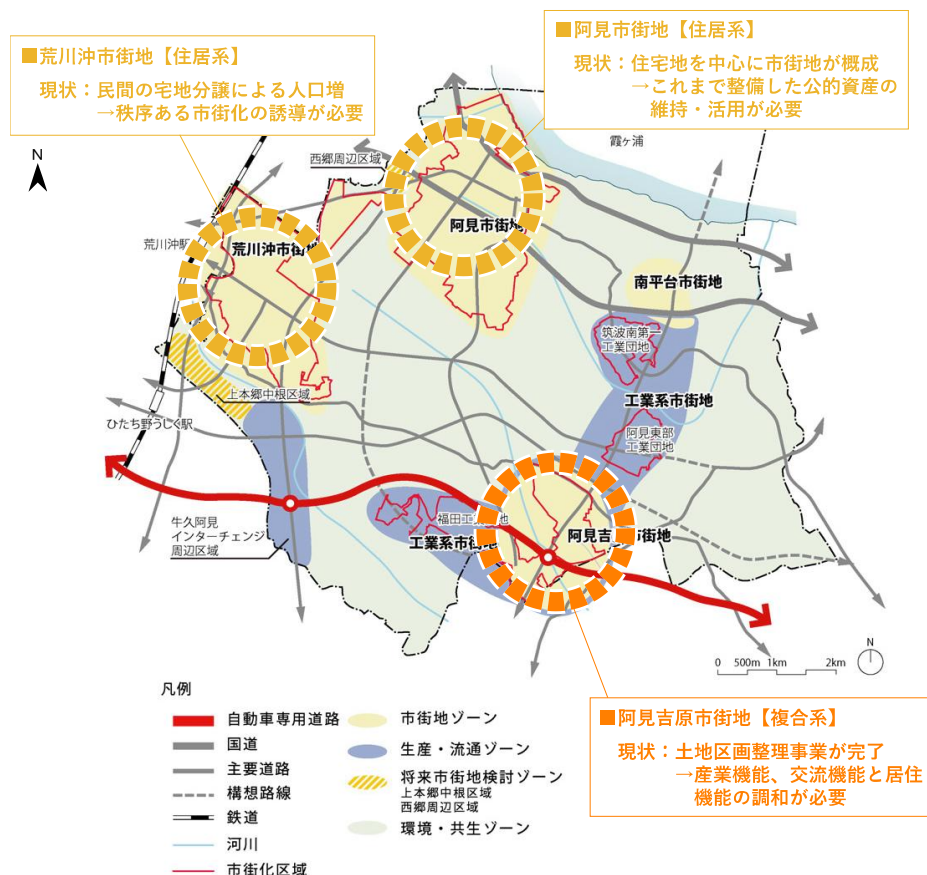
立地適正化計画では、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを目指しており、暮らしを支える機能の拠点への集約と、拠点連携によって利便性向上を目指すこととされています。

また、本町は市街地形成における地形的な制約が少なく、計画的な市街地形成のためには、住居系用途を持つ3つの市街化区域を基本に集約化を目指すことが必要です。

3つの市街化区域における市街地形成の方向性については、下表のように設定しますが、阿見吉原市街地については、土地区画整理事業により基盤整備がされ、当面はこの基盤を活用した居住や産業機能の誘導が中心となることから、既に人口が集積している阿見市街地、荒川沖市街地における集約的なまちづくりの誘導を先行することとします。

表一市街地形成の方向性

| 市街地     | 現 状                                                                                                            | 方向性                                                                                                                                              |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 阿見市街地   | <ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅地を中心に市街地が概成している。</li> <li>○本町の市街化区域で最も人口減少・高齢化等が進むと予想される。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○これまで整備した公的資産の維持・活用による再生型のまちづくりを目指す。</li> <li>○既存の商業機能、行政機能等を核として、生活支援機能の集約化を誘導する。</li> </ul>             |
| 荒川沖市街地  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○民間の宅地分譲による人口増がみられる。</li> <li>○うずら野地区で、高齢化が進行すると予想される。</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○無秩序な市街地の形成を抑制し、良好な居住環境の確保を目指すため、都市基盤整備（公共投資）と整合のとれた市街地形成を目指す。</li> <li>○幹線道路沿道への生活支援機能の誘導を図る。</li> </ul> |
| 阿見吉原市街地 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○土地区画整理事業が完了し、商業施設、業務施設、住宅等が立地している。</li> </ul>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>○土地区画整理事業により基盤整備が完了している。当面この基盤を生かした居住・産業機能の誘導を図りつつ、誘導区域の必要性を検討する。</li> </ul>                              |



3. 阿見町の市街地特性の整理

本町の市街化区域のうち、産業系用途地域となっている地区を除く3つの市街地の特性について、主要施設、市街地の概況、人口や土地利用の状況について整理します。

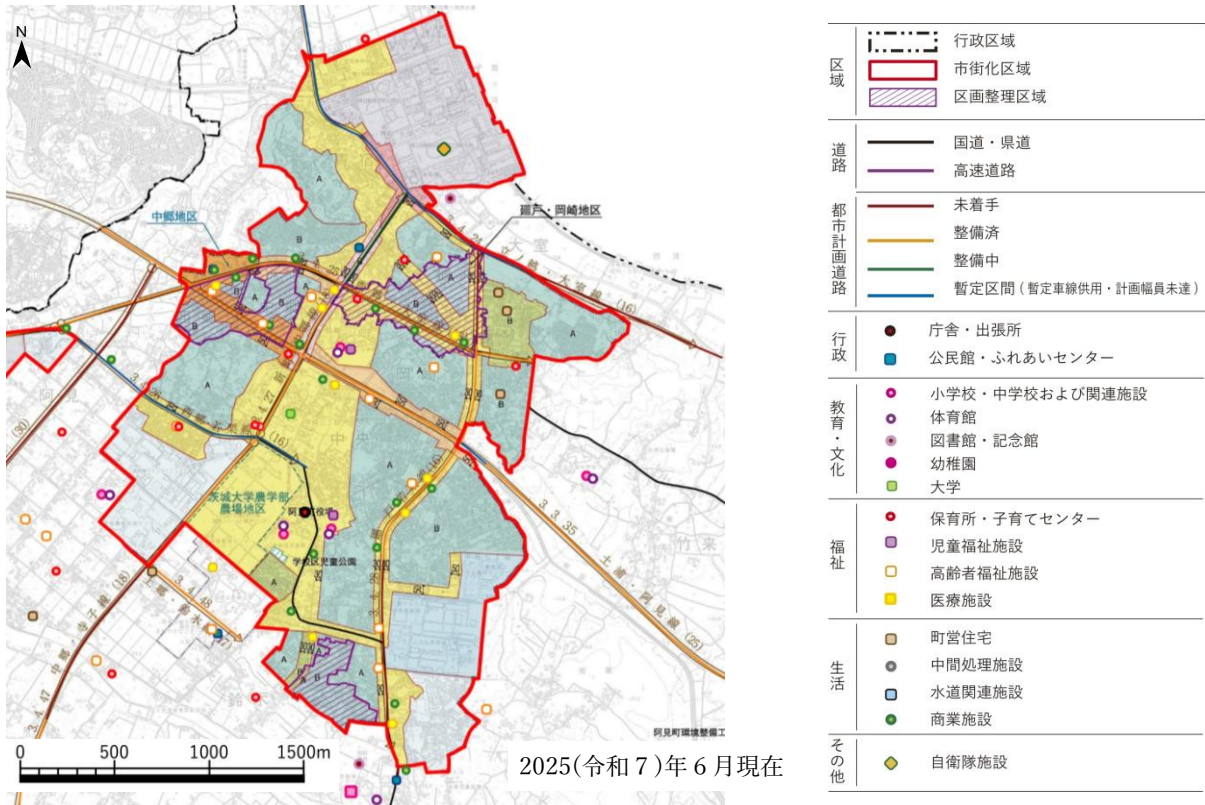
(1) 阿見市街地

| 地区名 | 阿見市街地 | 面積(ha) | 552 |
|-----|-------|--------|-----|
|-----|-------|--------|-----|

市街地の概況

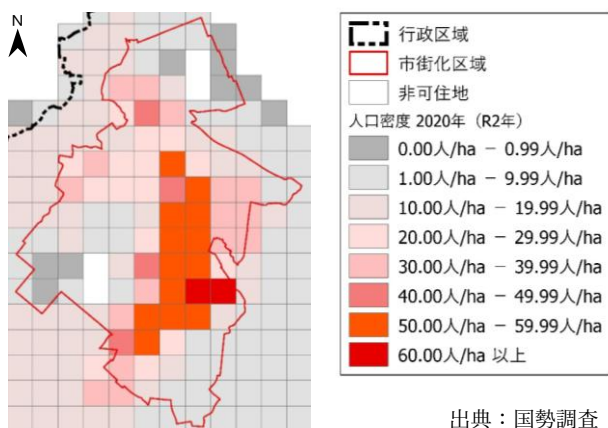
- 住居系土地利用の他、規模の大きい非住居系土地利用(工場用地、防衛用地、高等教育施設用地、医療施設等用地)が共存しています。
- 土地区画整理事業と民間開発による面的整備地区の他、計画的基盤整備が行われていない地区でも宅地化が進んでおり、本町の市街化区域の中では、最も市街地として概成しています。
- 市街地北部国道125号沿いの既成市街地では空き店舗等もみられます。
- 人口は概ね均衡しているものの、市街地北部の青宿地区、市街化区域周辺等では、人口減少がみられます。
- 生活利便施設は、国道125号バイパス沿道に沿道型商業施設が立地する他、住宅地内にコンビニエンスストアも立地しています。
- 公共施設については、阿見町役場をはじめとして、義務教育施設や福祉施設等が立地しており、本町の行政機能の中心となっています。
- 公共交通については、土浦駅とのバス路線が設定されており、本町の市街化区域の中では、路線バスの利便性が確保されている地区といえます。
- 廻戸地区では、土地区画整理事業が都市計画決定されていますが、斜面地の一部が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されています。

図一市街地の概況(阿見市街地)

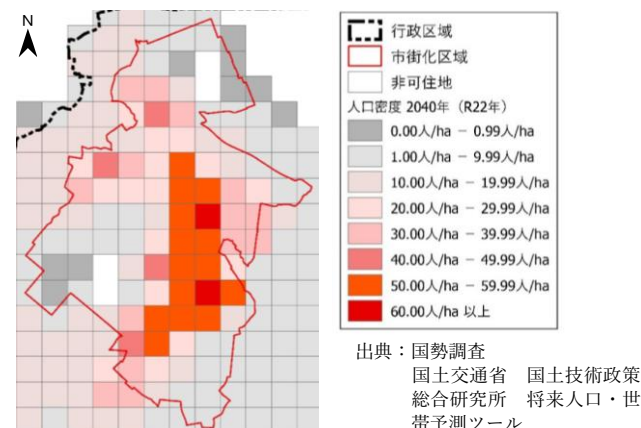




図一人口密度 2020(令和 2)年

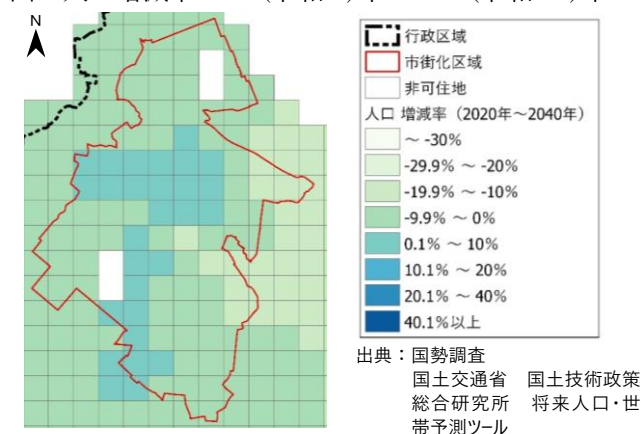


図一人口密度 2040(令和 22)年

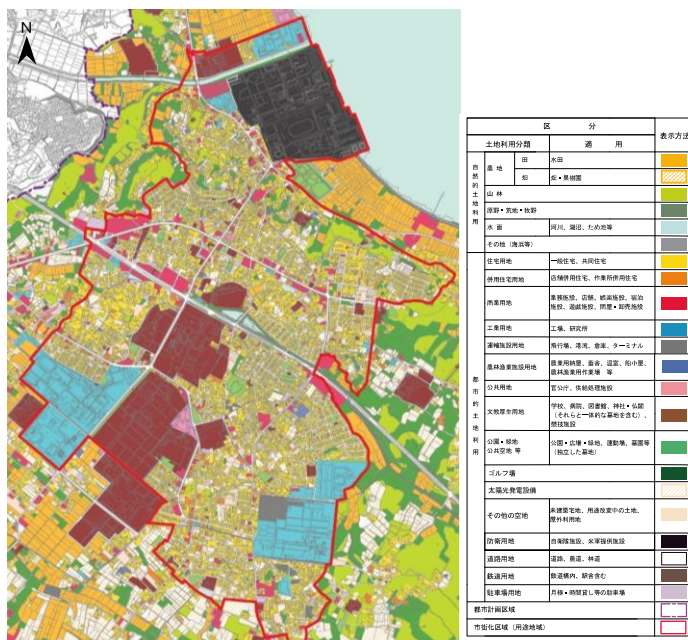


- 2020 (令和 2) 年の人口密度は、中央北や中央南付近で高く、青宿や中郷地区などの市街地北部や西部で低くなっています。中央北や中央南付近では 50 人/ha の人口密度を示しています。
- 2040 (令和 22) 年の推計による人口密度の分布は概ね 2020 (令和 2) 年と同様の傾向を示しますが、40 人/ha 以上の人口密度を示すエリアが変化することが予想されます。

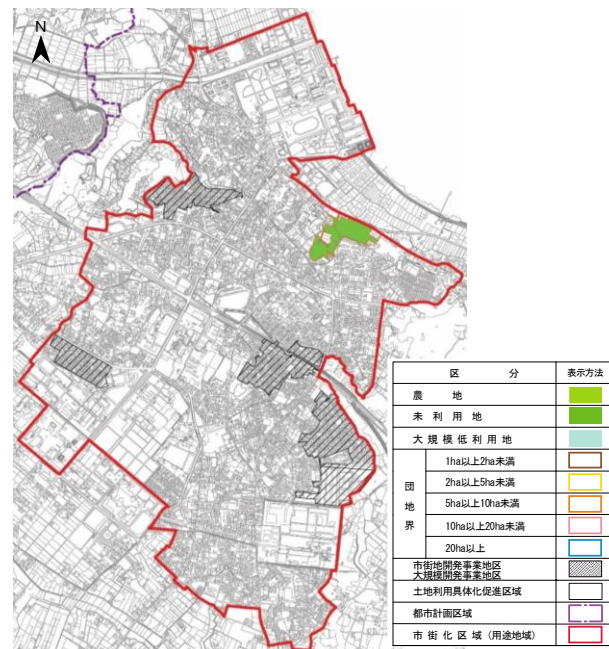
図一人口増減率 2020(令和 2)年→2040(令和 22)年



図一土地利用現況〔2021(令和 3)年都市計画基礎調査〕



図一未利用地現況〔2021(令和 3)年都市計画基礎調査〕



- 土地利用については、国道 125 号バイパス沿道や岡崎地区等の道路沿道を中心に商業用地(赤)が分布し、それ以外のエリアでは、住宅地としての土地利用が多くなっています。一方、防衛用地(黒)、工業用地(青)、文教厚生用地(茶)として利用されているエリアが、大きく 3ヶ所にまとまっています。
- 市街地全体で宅地化が進行しており、1 ha 以上の一団の未利用地はみられていない状況です。



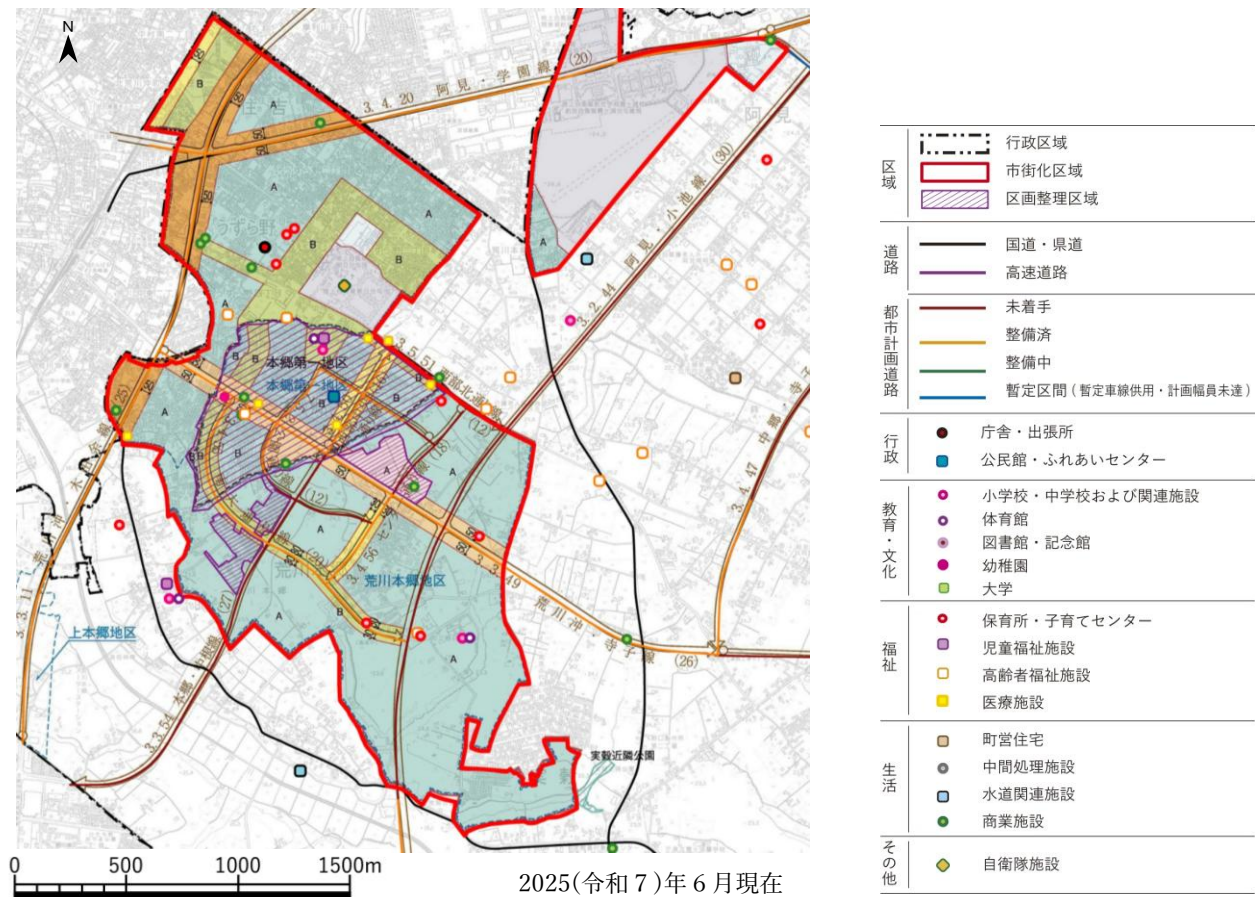
(2) 荒川沖市街地

| 地区名 | 荒川沖市街地 | 面積(ha) | 384 |
|-----|--------|--------|-----|
|-----|--------|--------|-----|

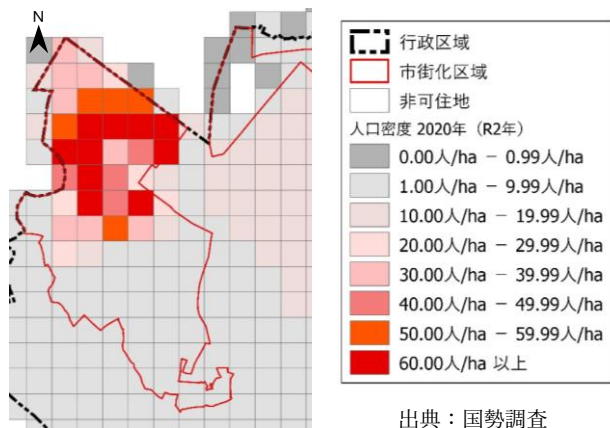
市街地の概況

- 本町の市街地の中で最も駅に近く、土地区画整理事業や UR 都市機構から譲り受けた町有地を活用した民間開発等の誘導により、現在、最も宅地化が進行しています。
- 北部の旧海軍用地の住吉、うずら野等の地区では、昭和 50 年代から住宅地が形成され、中部の本郷第一地区では 1994（平成 6）年からの土地区画整理事業により市街地が概成しています。
- 本町の中でも人口増加が顕著で、主として本郷第一地区、荒川本郷地区等の地区中部から南部を中心に宅地化が進行しています。
- 生活便利施設は、本郷第一地区内に立地するほか、都市計画道路荒川沖・寺子線沿道でも立地が進んでいます。
- 行政施設として、うずら出張所が設置されている他、公立の二区保育所の他に 5 ヶ所の保育施設が立地されており、若年世代の定住も多く保育ニーズも増加しています。
- JR 荒川沖駅に近接しており、本町の中では鉄道の利便性も比較的高くなっており、バス路線も設定されています。

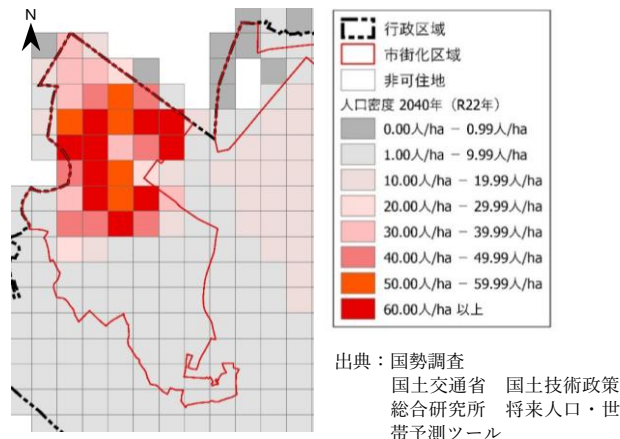
図－市街地の概況(荒川沖市街地)



図一 人口密度 2020(令和2)年



図一 人口密度 2040(令和22)年

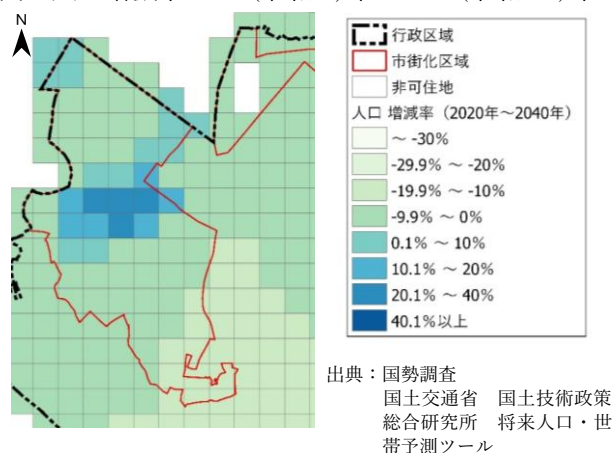


○2020(令和2)年の人口密度は、北部の二区や本郷第一地区で高く、南部の荒川本郷地区で低くなっています。二区や本郷第一地区では60人/haの人口密度を示しています。

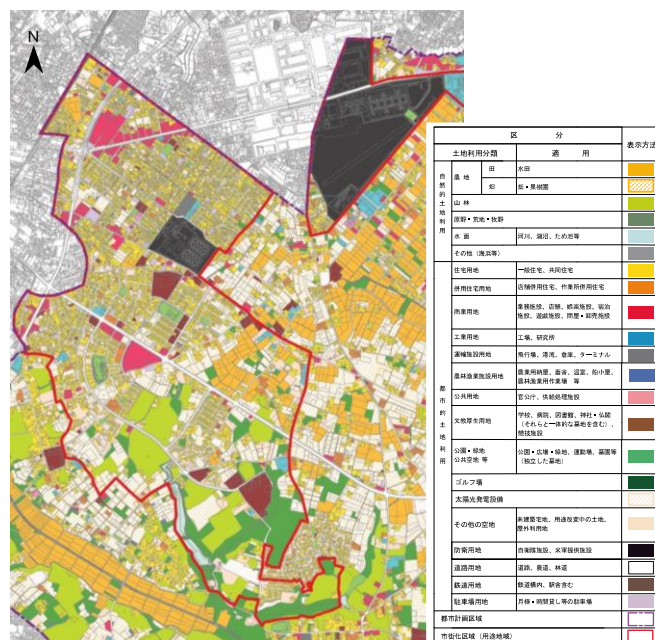
○2040(令和22)年の推計では、60人/ha以上の人口密度を示すエリアが南部に拡大すると見込まれており、北部においても人口密度が維持されると推測されます。

○荒川本郷地区では、UR都市機構から町に譲渡された町有地の活用により、今後も宅地化が見込まれ、人口密度も高くなると予想されます。

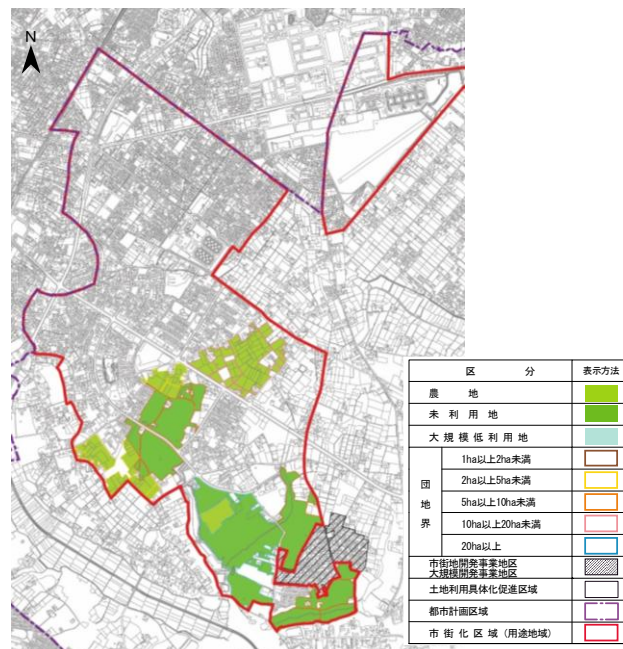
図一 人口増減率 2020(令和2)年→2040(令和22)年



図一 土地利用現況〔2021(令和3)年都市計画基礎調査〕



図一 未利用地現況〔2021(令和3)年都市計画基礎調査〕



○土地利用については、防衛用地(黒)が1ヶ所あり、商業用地(赤)が、本郷第一地区や北部に形成されています。地区北部では宅地としての利用が多くなっている一方で、南部では山林(黄緑)が多くなっている状況です。

○未利用地については、北部には分布していませんが、南部の荒川本郷地区に多く分布しています。



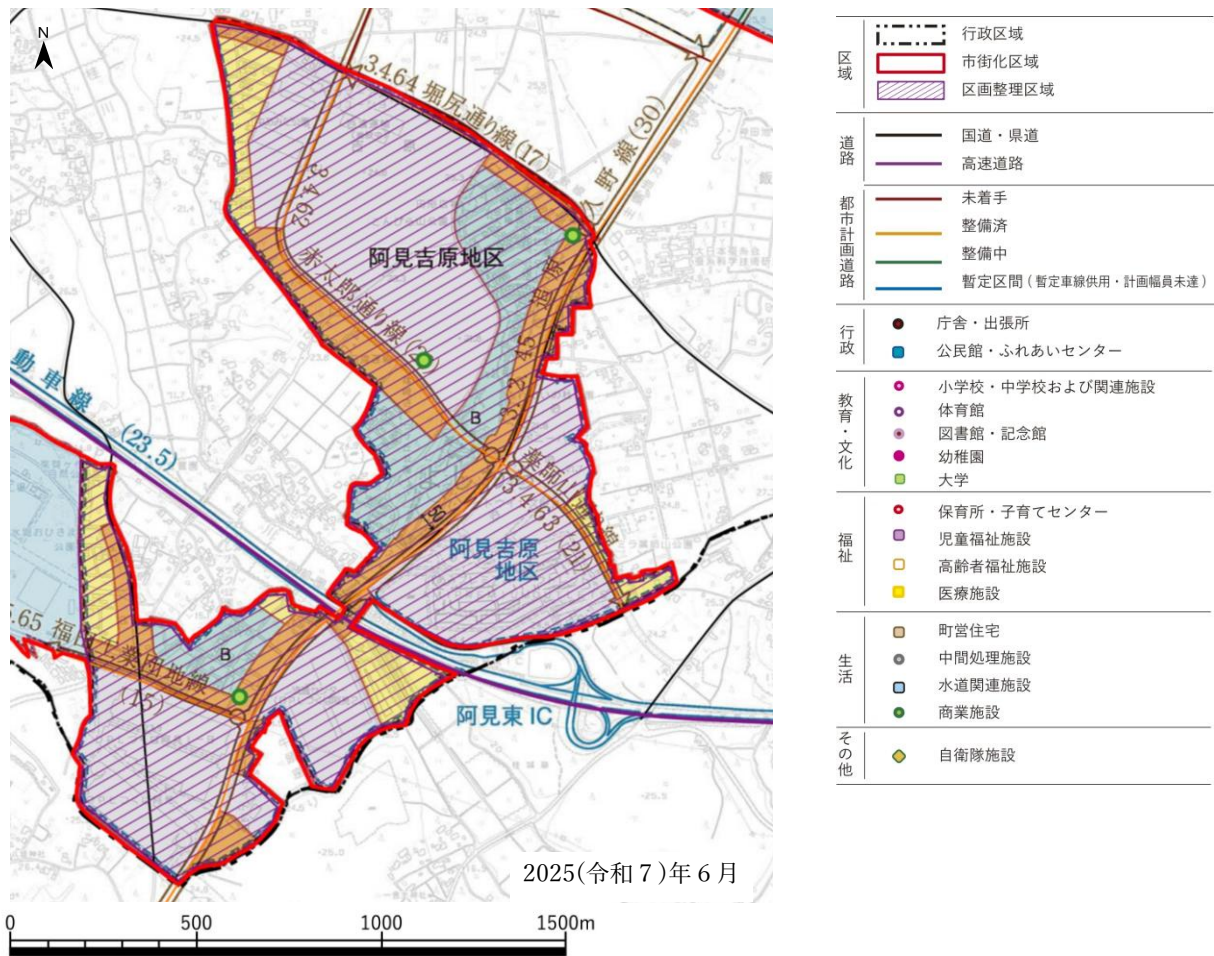
(3) 阿見吉原市街地

| 地区名 | 阿見吉原市街地 | 面積(ha) | 160 |
|-----|---------|--------|-----|
|-----|---------|--------|-----|

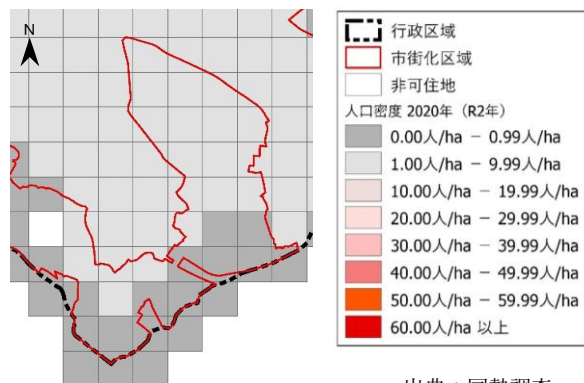
市街地の概況

- 全域土地地区画整理事業で整備された市街地で、商業・業務系と住居系の土地利用が共存しています。
- 宅地供給が進んでいますが、現時点では人口集積がみられていません。
- 商業施設は、コンビニエンスストアの他、近年スーパーの立地が見られています。
- 公共施設が立地しておらず、行政機能は確保されていません。
- 公共交通については、荒川沖駅からのバス路線が新たに設定されています。

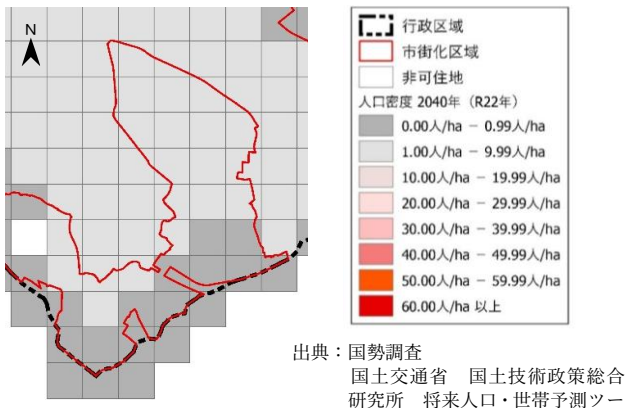
図－市街地の概況(阿見吉原市街地)



図一 人口密度 2020(令和2)年



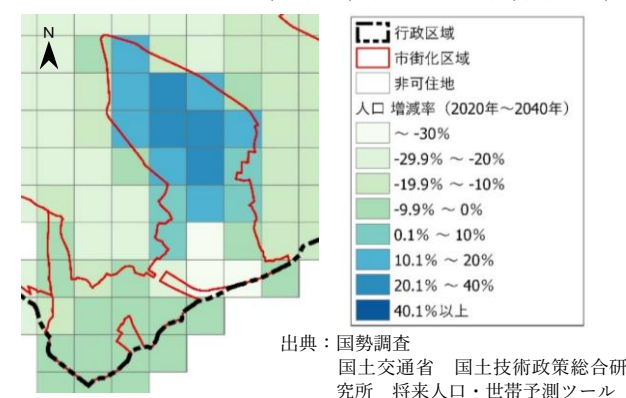
図一 人口密度 2040(令和22)年



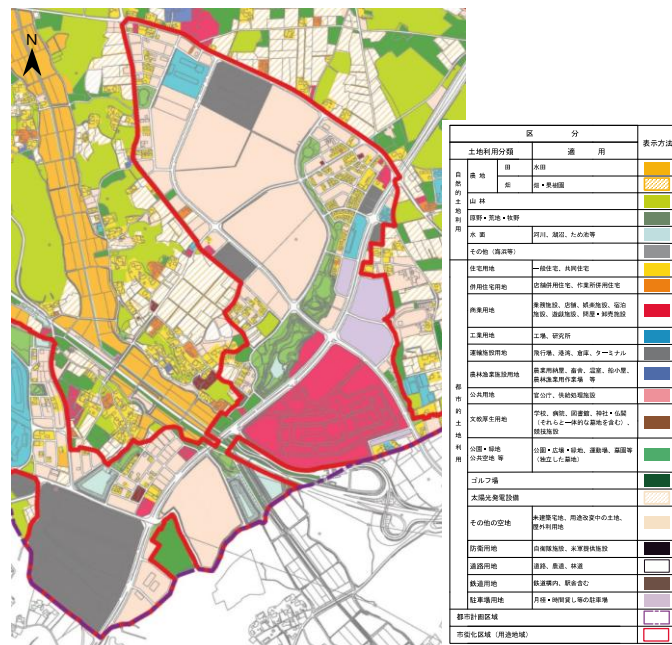
○2020 (令和2) 年の人口密度は、全地区で 10 人 /ha 以下となっています。

○既に住宅用地の造成は完了しており、分譲が進むにしたがって、人口密度も高くなることが予想されます。

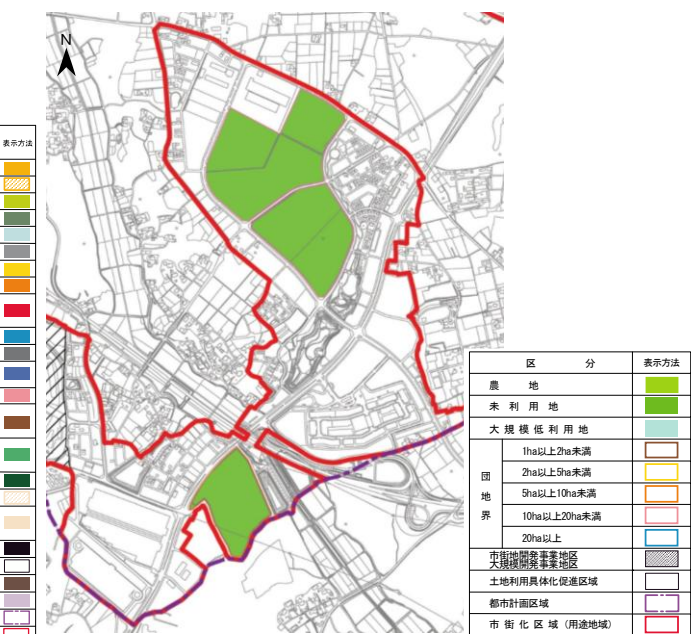
図一 人口増減率 2020(令和2)年→2040年(令和22)



図一 土地利用現況〔2021(令和3)年都市計画基礎調査〕



図一 未利用地現況〔2021(令和3)年都市計画基礎調査〕



○土地利用については、都市計画道路追原・久野線以東は商業施設(赤)、南部は一部流通施設(灰色)としての利用がされていますが、北部と南部の準工業地域に指定されている区域については、現時点で未利用地となっています。

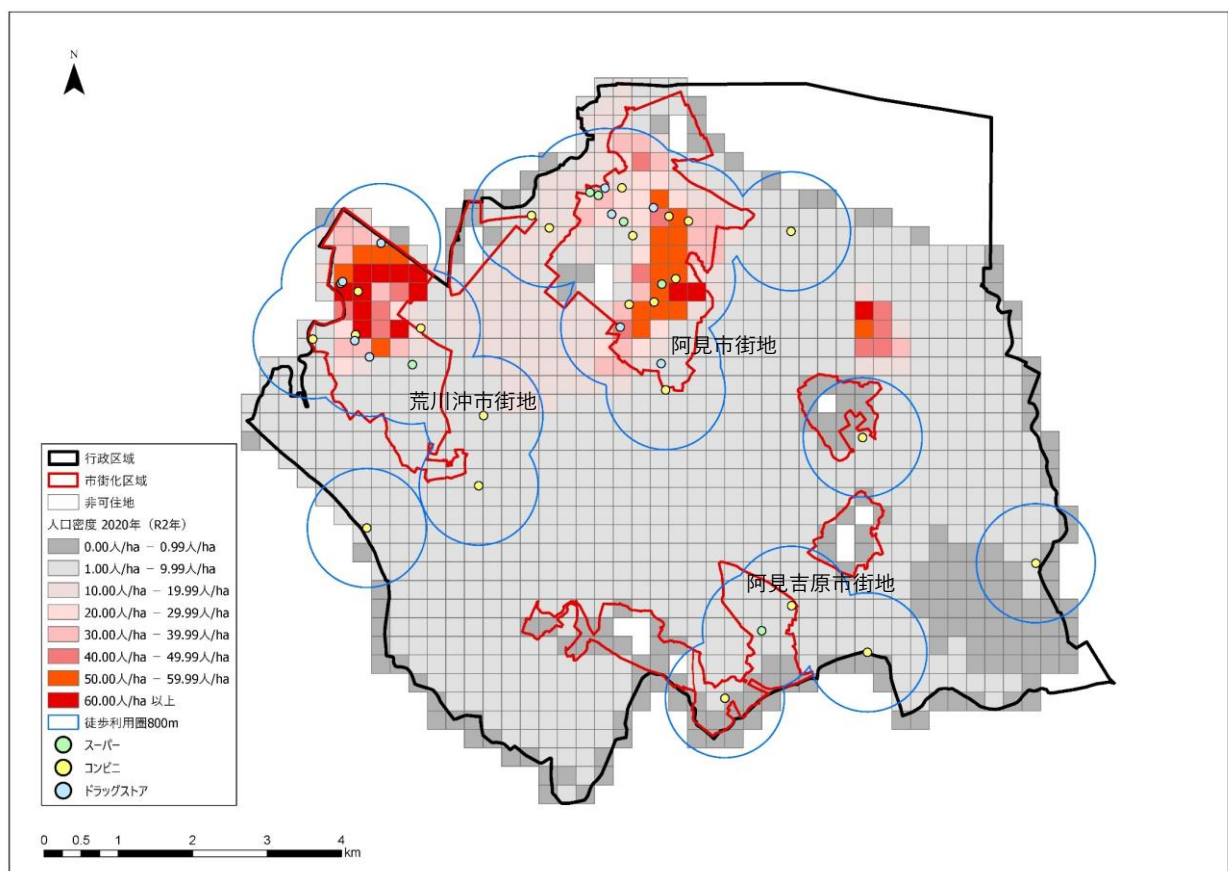
## 第Ⅱ章 生活利便性評価

### Ⅱ－１ 都市機能の人口カバー率

#### 1. 商業施設

商業施設（スーパー、コンビニエンスストア、ドラッグストア）を徒歩で利用可能な人口は、町全体で 70.2%であるのに対し、阿見市街地で 98.1%、荒川沖市街地で 98.1%、阿見吉原市街地地区で 95.8%となっており、全ての市街地で、徒歩での商業施設の利用が概ね可能な環境といえます。

図－商業施設の利便性〔2025（令和7）年6月〕



表－商業施設のカバー率

| 集計区域  |         | 利用圏人口（人） | カバー率  |
|-------|---------|----------|-------|
| 全     | 体       | 34,061   | 70.2% |
|       | 阿見市街地   | 12,854   | 98.1% |
| 市街化区域 | 荒川沖市街地  | 10,630   | 98.1% |
|       | 阿見吉原市街地 | 412      | 95.8% |

#### 【徒歩利用圏域】

商業施設、高齢者福祉施設、児童福祉施設、医療施設、庁舎は半径 800m、路線バスはバス停から半径 300m

#### 【カバー率算出時の人口母数】

全体（2020（令和2）年国勢調査）：48,553 人

市街化区域（メッシュ算出）：阿見市街地 13,104 人、荒川沖市街地 10,840 人、阿見吉原市街地 430 人

#### 【算出方法】

利用圏人口：GIS にて各施設の圏域が重なる部分のメッシュ人口を抽出・面積按分

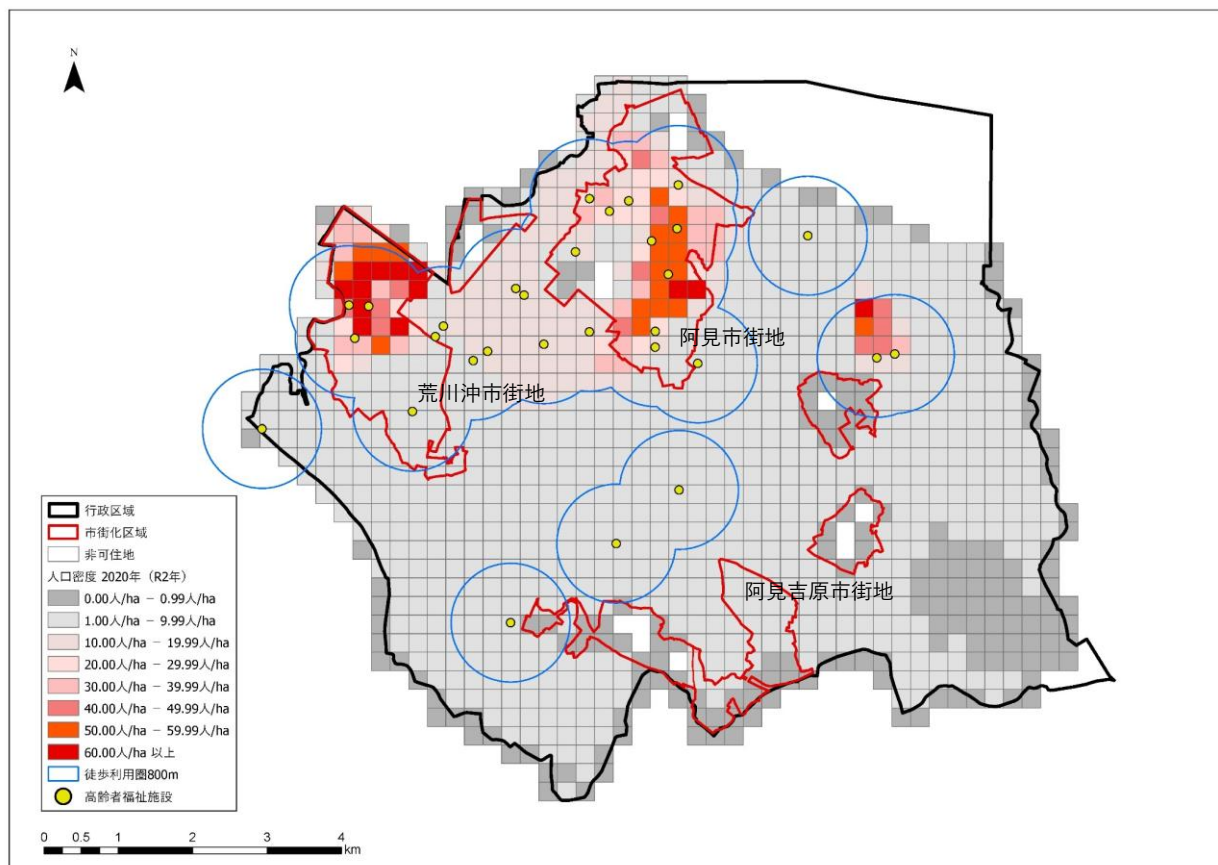
カバー率：利用圏人口÷母数人口×100（小数点は四捨五入）



## 2. 高齢者福祉施設

高齢者福祉施設のうち通所型施設・小規模多機能型施設などを徒歩で利用可能な人口は、町全体で75.1%であるのに対し、阿見市街地で96.5%、荒川沖市街地で87.7%となっており、徒歩での高齢者福祉施設の利用が概ね可能な環境にあります。一方、阿見吉原市街地については、調査時点で施設が立地していないことから0%となっています。

図－高齢者福祉施設の利便性〔2025(令和7)年6月時点〕



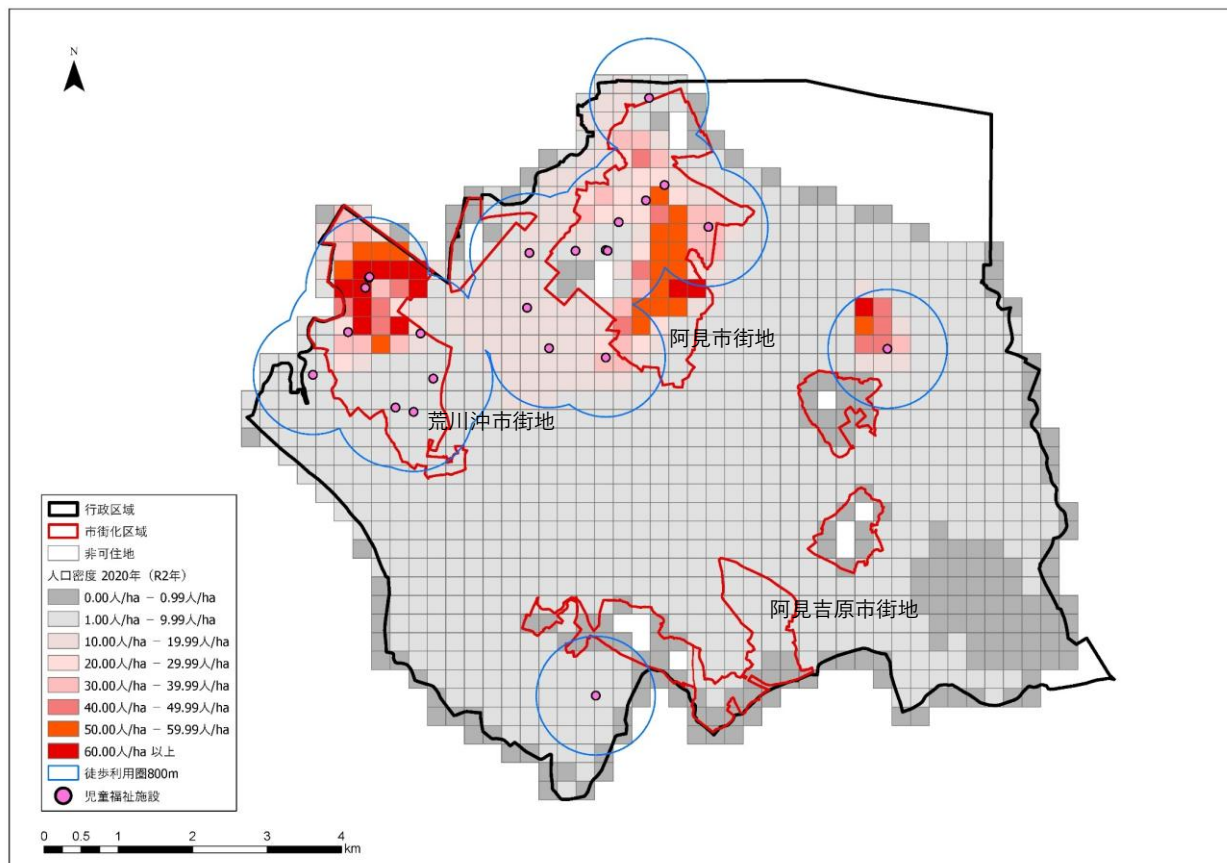
表－高齢者福祉施設のカバー率

| 集計区域  | 利用圏人口 (人) | カバー率   |
|-------|-----------|--------|
| 全 体   | 36,439    | 75.1%  |
| 市街化区域 | 阿見市街地     | 12,647 |
|       | 荒川沖市街地    | 9,503  |
|       | 阿見吉原市街地   | 0      |
|       |           | 0.0%   |

### 3. 児童福祉施設

児童福祉施設（幼稚園、認定こども園、保育所、子育て支援施設）を徒歩で利用可能な人口は、町全体で 69.7%であるのに対し、阿見市街地で 82.3%、荒川沖市街地で 98.1%となっています。徒歩での児童福祉施設の利用が概ね可能な環境にあり、阿見市街地よりも荒川沖市街地の方が高くなっています。一方、阿見吉原市街地については、調査時点で施設が立地していないことから 0%となっています。

図－児童福祉施設の利便性〔2025(令和7)年6月時点〕



表－児童福祉施設のカバー率

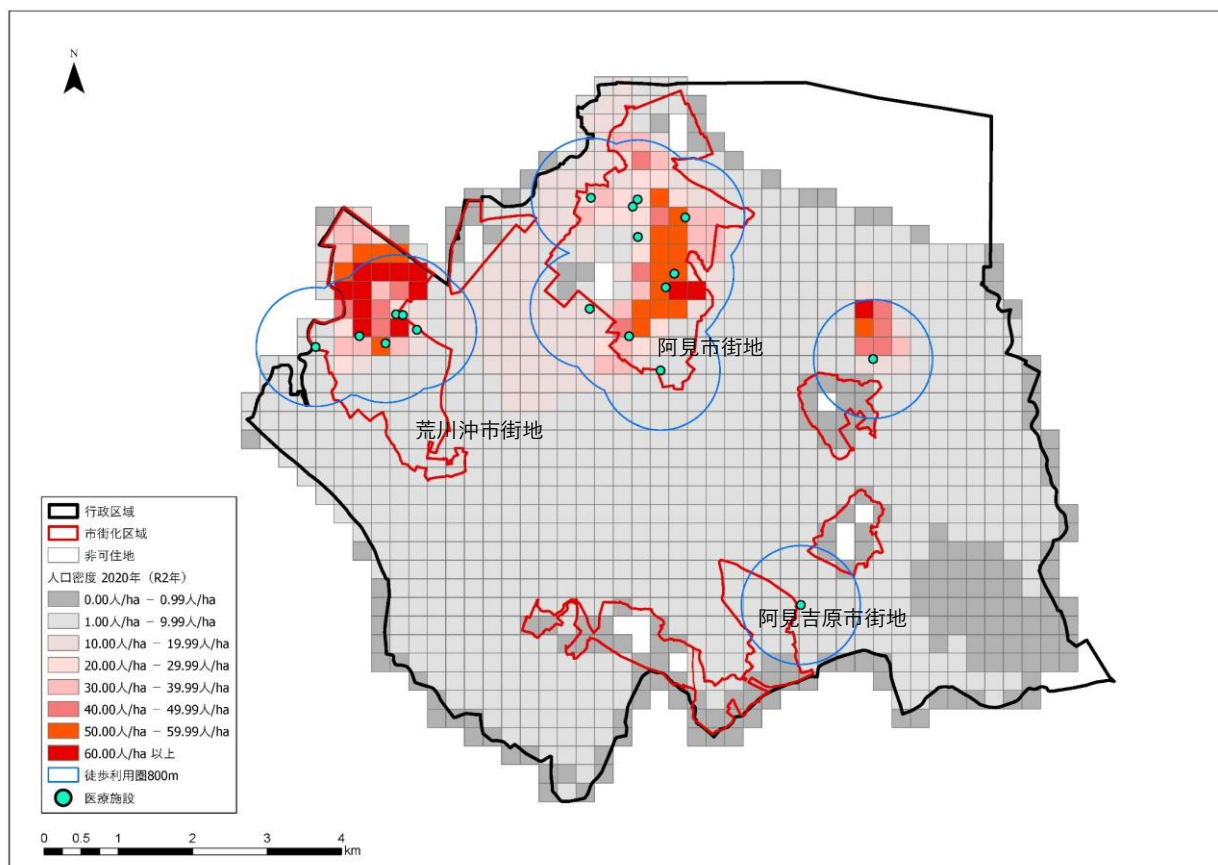
| 集計区域  |         | 利用圏人口（人） | カバー率  |
|-------|---------|----------|-------|
| 全     | 体       | 33,863   | 69.7% |
| 市街化区域 | 阿見市街地   | 10,785   | 82.3% |
|       | 荒川沖市街地  | 10,638   | 98.1% |
|       | 阿見吉原市街地 | 0        | 0.0%  |



#### 4. 医療施設

医療施設（内科、外科、小児科のいずれかを扱う病院、診療所）を徒歩で利用可能な人口は、町全体で 61.0%であるのに対し、阿見市街地で 95.9%、荒川沖市街地で 75.0%、阿見吉原市街地で 57.4%となっています。他の施設と同様に、市街化区域では、徒歩での医療施設の利用が概ね可能な環境となっていますが、阿見市街地と荒川沖市街地、阿見吉原市街地でのカバー率の差が大きくなっています。

図－医療施設の利便性〔2025(令和7)年6月時点〕



表－医療施設のカバー率

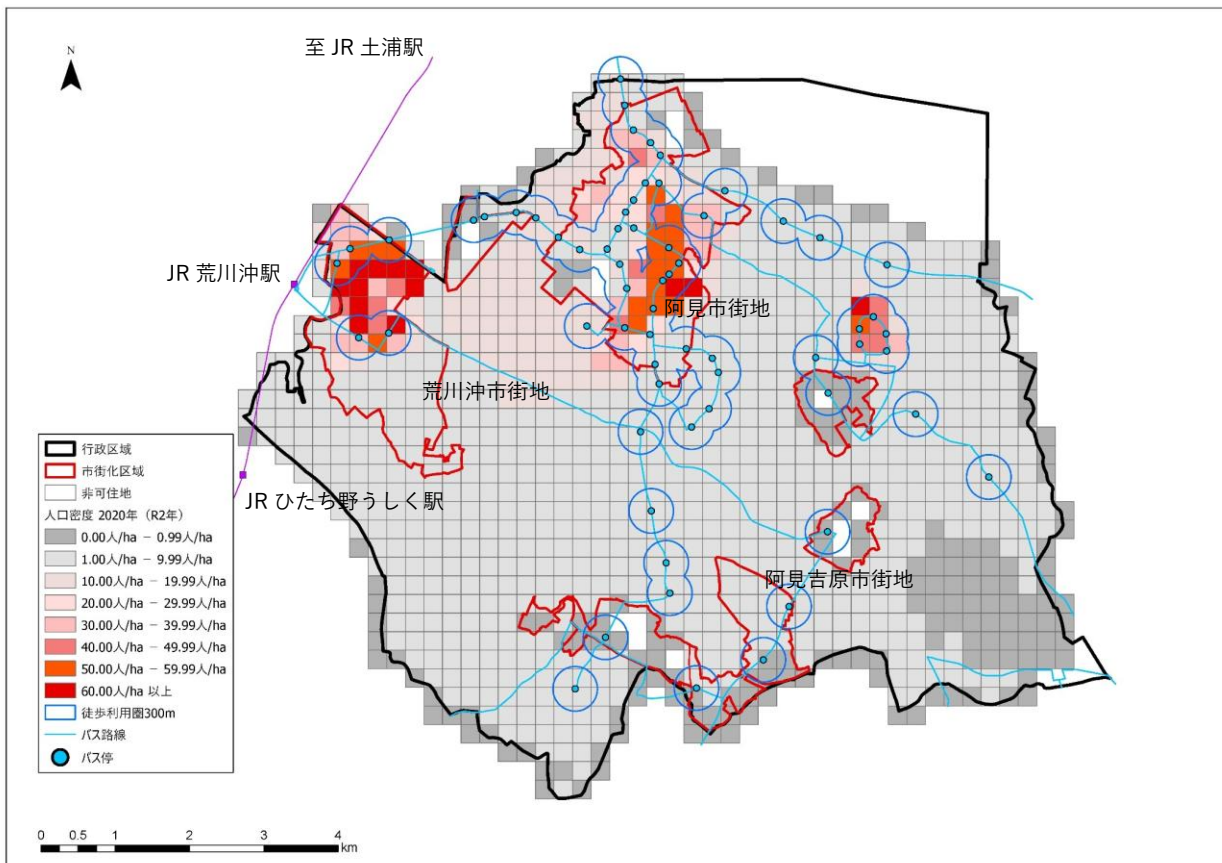
| 集計区域  |         | 利用圏人口（人） | カバー率  |
|-------|---------|----------|-------|
| 全     | 体       | 29,605   | 61.0% |
| 市街化区域 | 阿見市街地   | 12,562   | 95.9% |
|       | 荒川沖市街地  | 8,133    | 75.0% |
|       | 阿見吉原市街地 | 247      | 57.4% |

## 5. 公共交通（路線バス）

本町内には鉄道駅はありませんが、JR 常磐線土浦駅、JR 荒川沖駅を利用することができます。

また、路線バスを徒歩で利用可能な人口は、町全体で 41.6%であるのに対し、阿見市街地で 76.3%、荒川沖市街地で 42.6%、阿見吉原市街地で 29.6%となっており、他の生活利便施設と比較してカバー率が低くなっています。

図ー公共交通（路線バス）の利便性〔国土数値情報 2022(令和4)年〕



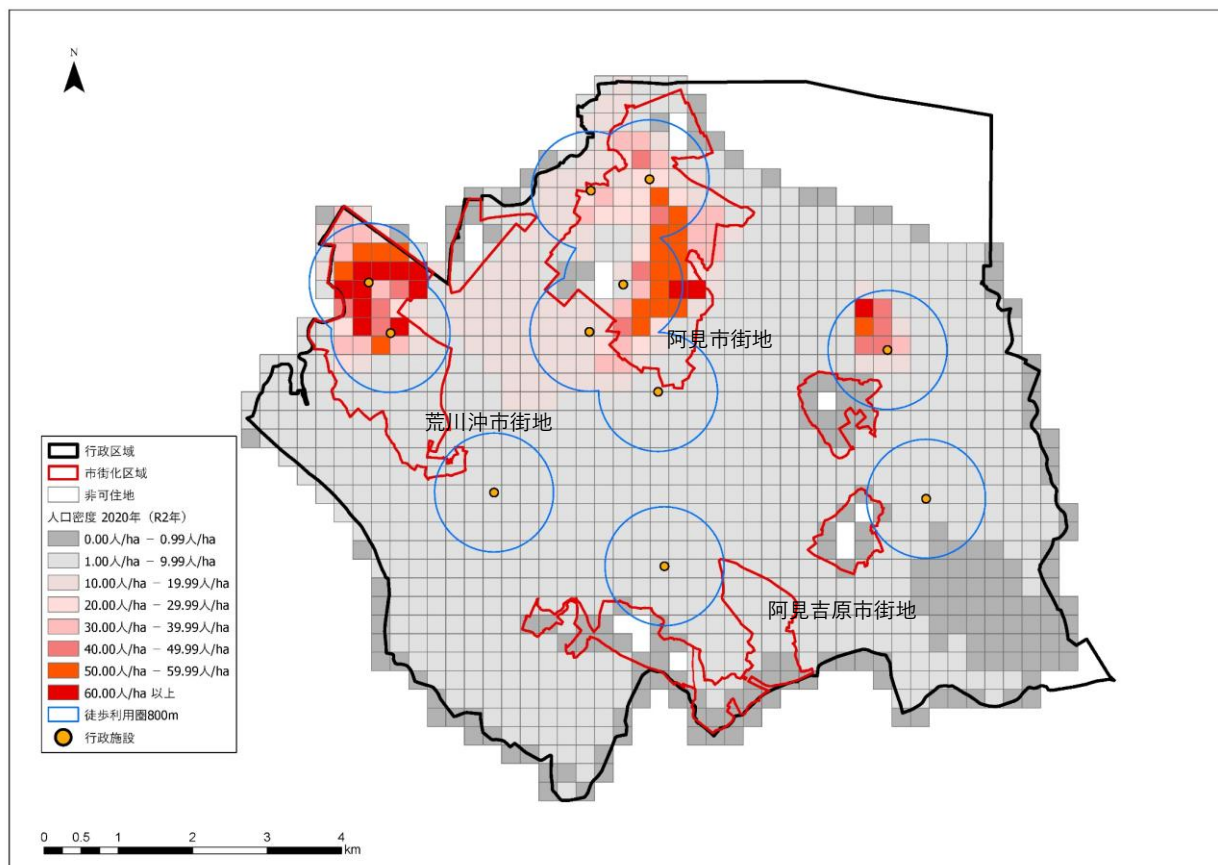
表ー公共交通（路線バス）のカバー率

| 集計区域  |         | 利用圏人口（人） | カバー率  |
|-------|---------|----------|-------|
| 全     | 体       | 20,186   | 41.6% |
| 市街化区域 | 阿見市街地   | 9,997    | 76.3% |
|       | 荒川沖市街地  | 4,614    | 42.6% |
|       | 阿見吉原市街地 | 127      | 29.6% |

## 6. 庁舎（行政サービス）

庁舎（役場、出張所、文教等）を徒歩で利用可能な人口は、町全体で59.0%であるのに対し、阿見市街地で78.4%、荒川沖市街地で88.8%となっています。徒歩での福祉施設の利用が概ね可能な環境となっています。一方、阿見吉原市街地については、市街地内には立地していませんが、一部吉原交流センターの利用圏に含まれ0.6%となっています。

図－庁舎（行政サービス）の利便性〔2025(令和7)年6月時点〕



表－庁舎（行政サービス）のカバー率

| 集計区域  |         | 利用圏人口（人） | カバー率  |
|-------|---------|----------|-------|
| 市街化区域 | 全 体     | 28,664   | 59.0% |
|       | 阿見市街地   | 10,280   | 78.4% |
|       | 荒川沖市街地  | 9,621    | 88.8% |
|       | 阿見吉原市街地 | 2        | 0.6%  |

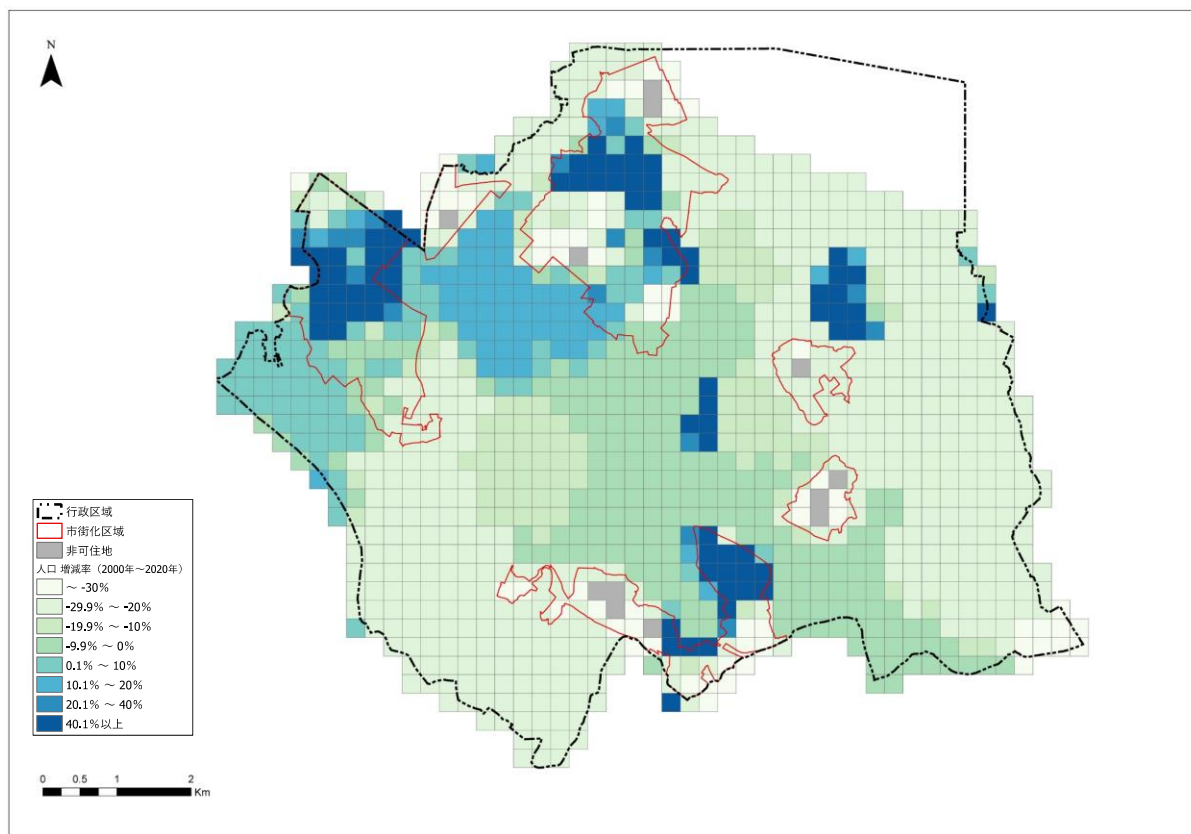
## Ⅱ－２ 市街化区域に関する評価

### 1. 人口集積の状況

2000（平成12）年と2020（令和2）年の国勢調査から市街化区域の人口集積をみると、阿見市街地では、人口が増加する地域と減少する地域に区分され、市街地中央部から南東部にかけて増加する傾向を示す一方で、北部や南西部の一部では人口減少傾向を示しています。

また、新市街地である荒川沖市街地や阿見吉原市街地でも人口集積が進んでいます。

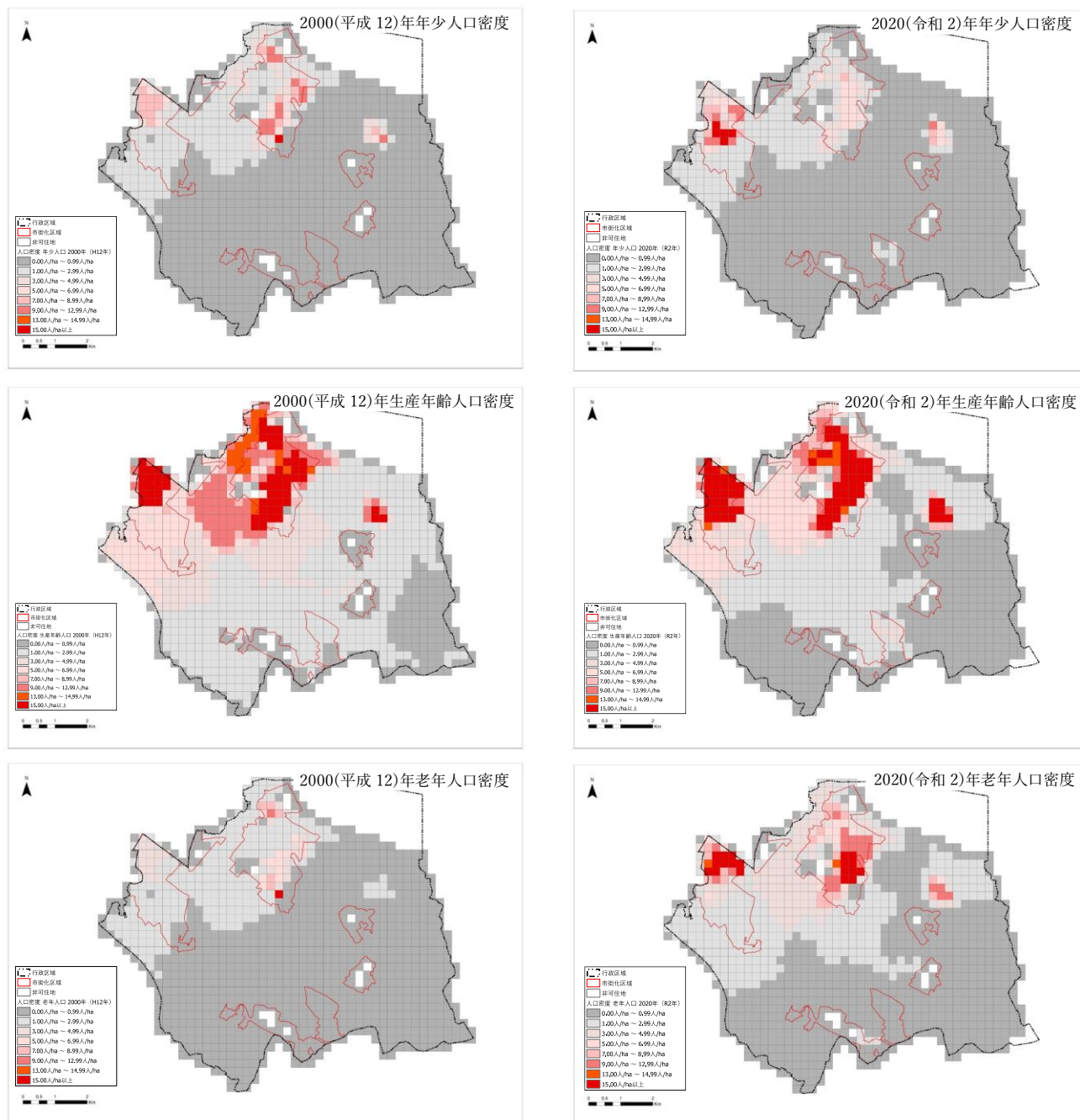
図－人口増減率〔2000(平成12)年→2020(令和2)年〕





年齢3区分別人口密度をみると、年少人口は荒川沖市街地での増加がみられます。生産年齢人口については、阿見市街地と荒川沖市街地での定着がみられますが、阿見市街地南西部では、減少する傾向にあります。老年人口については、阿見市街地南部や荒川沖市街地北部で増加しています。

図一年齢3区分別人口密度





## 2. 生活利便施設の利用圏域の状況

阿見市街地や荒川沖市街地は、町全体よりも利便性が高くなっています。生活利便施設のうち、商業施設、高齢者福祉施設、児童福祉施設、医療施設等については、市街化区域のほとんどをカバーしており、徒歩での利用が可能となっています。

一方、公共交通については、阿見市街地では7割を超える地区をカバーしているものの、荒川沖市街地や阿見吉原市街地では低い状況となっています。

表－生活利便施設の利用圏域の状況

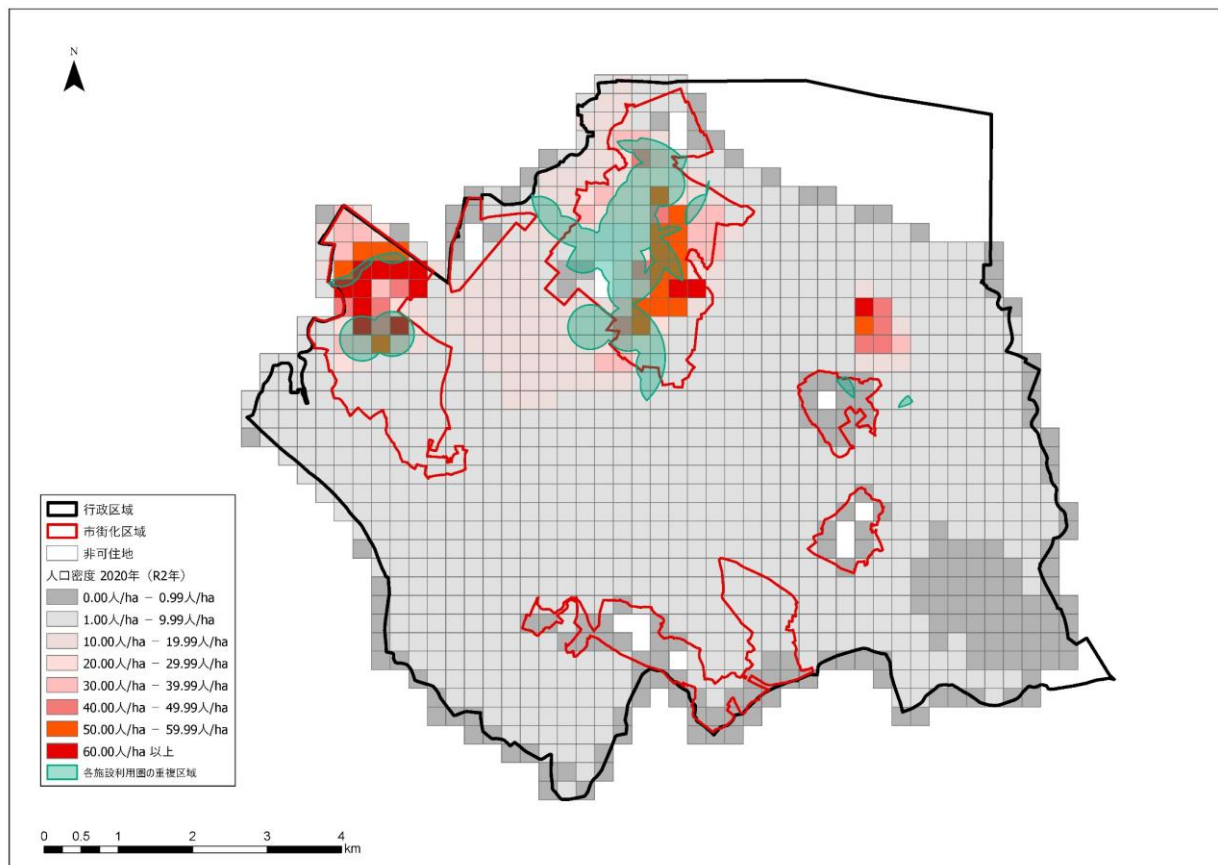
| 施設      | 集計区域  |         | 利用圏人口(人) | カバー率  |
|---------|-------|---------|----------|-------|
| 商業施設    | 全体    |         | 34,061   | 70.2% |
|         | 市街化区域 | 阿見市街地   | 12,854   | 98.1% |
|         |       | 荒川沖市街地  | 10,630   | 98.1% |
|         |       | 阿見吉原市街地 | 412      | 95.8% |
| 高齢者福祉施設 | 全体    |         | 36,439   | 75.1% |
|         | 市街化区域 | 阿見市街地   | 12,647   | 96.5% |
|         |       | 荒川沖市街地  | 9,503    | 87.7% |
|         |       | 阿見吉原市街地 | 0        | 0.0%  |
| 児童福祉施設  | 全体    |         | 33,863   | 69.7% |
|         | 市街化区域 | 阿見市街地   | 10,785   | 82.3% |
|         |       | 荒川沖市街地  | 10,638   | 98.1% |
|         |       | 阿見吉原市街地 | 0        | 0.0%  |
| 医療施設    | 全体    |         | 29,605   | 61.0% |
|         | 市街化区域 | 阿見市街地   | 12,562   | 95.9% |
|         |       | 荒川沖市街地  | 8,133    | 75.0% |
|         |       | 阿見吉原市街地 | 247      | 57.4% |
| 公共交通    | 全体    |         | 20,186   | 41.6% |
|         | 市街化区域 | 阿見市街地   | 9,997    | 76.3% |
|         |       | 荒川沖市街地  | 4,614    | 42.6% |
|         |       | 阿見吉原市街地 | 127      | 29.6% |
| 庁舎      | 全体    |         | 28,664   | 59.0% |
|         | 市街化区域 | 阿見市街地   | 10,280   | 78.4% |
|         |       | 荒川沖市街地  | 9,621    | 88.8% |
|         |       | 阿見吉原市街地 | 2        | 0.6%  |

### 3. 全ての生活利便性が確保されている区域

生活利便施設の利用圏が重複する区域は、阿見市街地の 47.7%、荒川沖市街地 26.5%、阿見吉原市街地 0 %となっています。

重複する区域と人口密度の高い区域をみると、阿見市街地、荒川沖市街地とも若干のずれが生じており、都市機能誘導区域と居住誘導区域の設定において考慮が必要と考えられます。

図－生活利便施設が重複する区域



表－生活利便施設が重複する区域

|         | 面積<br>(ha) | 対市街化区域<br>(%) | 利用圏人口<br>(人) | カバー率<br>(%) |
|---------|------------|---------------|--------------|-------------|
| 市街化区域   |            |               |              |             |
| ※工業系除く  | 301.2      | 27.5          | 9,122        | 18.8        |
| 阿見市街地   | 240.7      | 43.7          | 6,245        | 47.7        |
| 荒川沖市街地  | 60.5       | 15.8          | 2,877        | 26.5        |
| 阿見吉原市街地 | 0.0        | 0.0           | 0            | 0.0         |

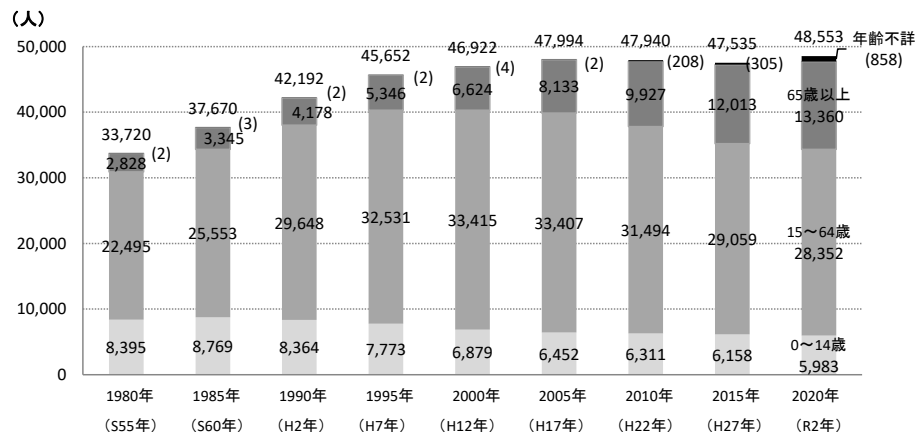
## Ⅱ－３ 阿見町の将来の見通し

### １．人口に関する見通し

#### （１）国勢調査での人口の推移

本町の人口は、2005(平成 17)年まで増加を続けていましたが、2010(平成 22)年にかけて横ばいとなり、2015(平成 27)年にはやや減少となっていました。しかし近年では、再び増加に転じ2020(令和 2)年には 48,553 人となっています。

図－人口の推移（国勢調査）

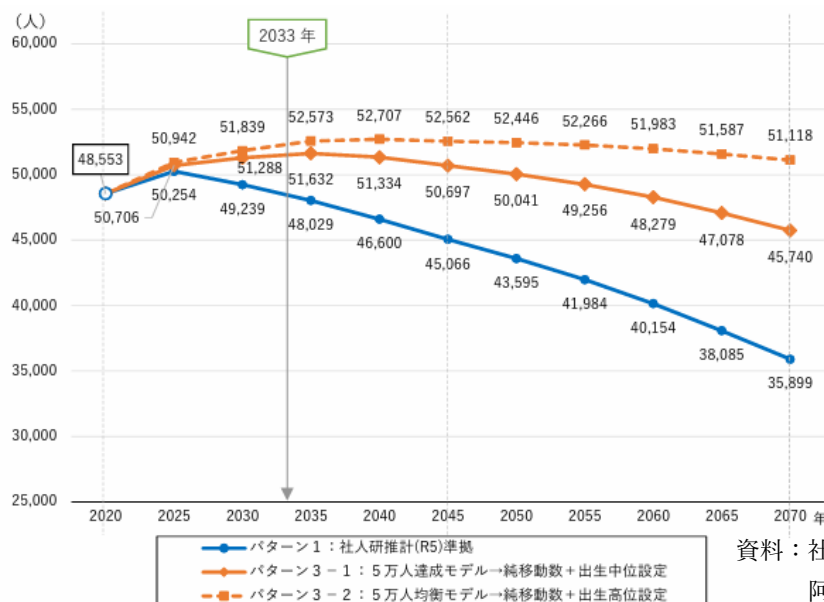


資料：国勢調査

#### （２）将来人口の見通し

国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計では、目標年次とする 2040(令和 22)年の人口は 46,600 人と推計されています。阿見町人口ビジョン（2024（令和 6）年度改訂版）では、若年層を中心とした社会増を維持し、2033（令和 15）年の人口見通し 50,000～51,000 人の達成を目指します。また、それ以降も安定的な地域社会を維持するため、長期的な視点で出生率等を回復し、バランスのとれた人口構成と、50,000 人の維持を目標としています。

図－将来人口の見通し



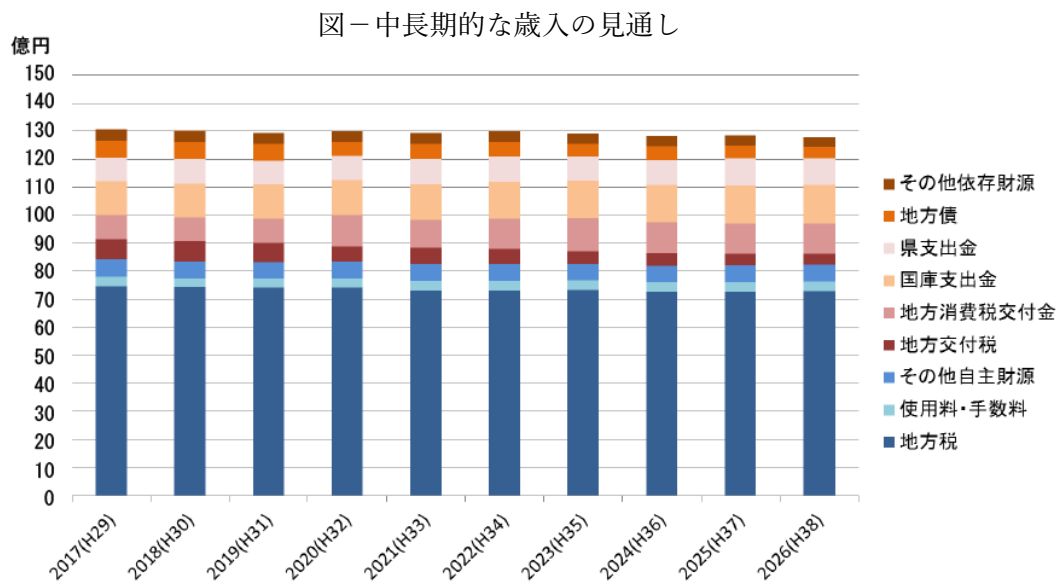
資料：社会保障・人口問題研究所  
阿見町人口ビジョン

## 2. 財政に関する見通し

今後の財政の見通しについては、阿見町公共施設等総合管理計画〔2017(平成29)年3月〕の中で、以下のように推計されており、中期的には歳入は減少方向、歳出は微増、硬直化を示すことが見込まれています。

### (1) 中長期的な歳入の見通し

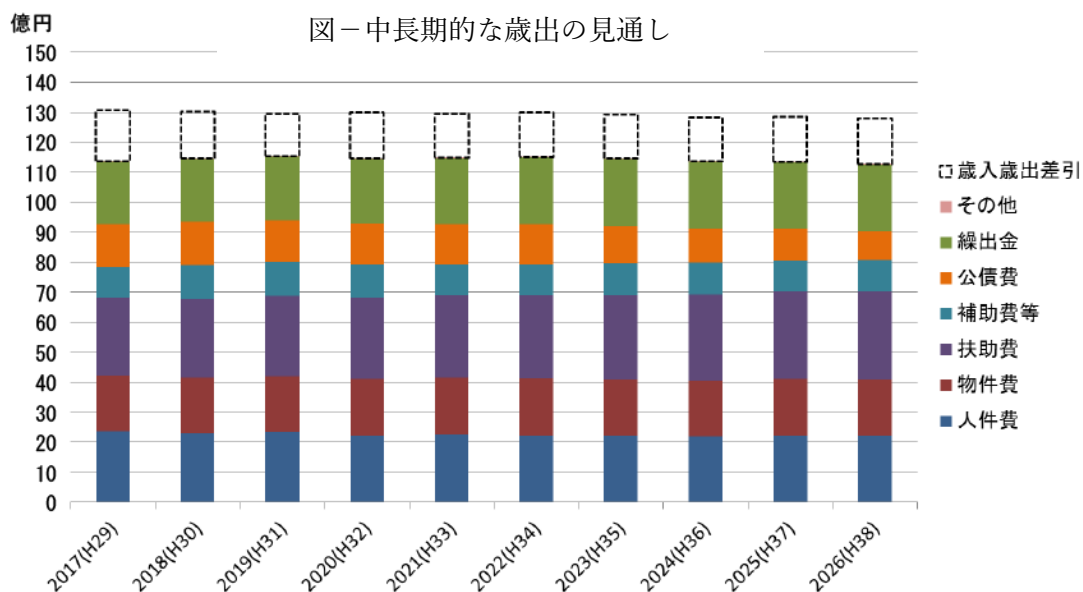
地方交付税の減少が見込まれ、全体として微減傾向で推移することが想定されます。



資料：阿見町公共施設等総合管理計画

### (2) 中長期的な歳出の見通し

扶助費や繰出金が増加傾向にあり、全体的に微増で推移します。政策的な事業は歳入歳出差引の部分で取り扱うものとなりますが、歳入歳出差引が減少し財政の硬直化が進んでいくことが読み取れます。



資料：阿見町公共施設等総合管理計画

### 3. 公共施設等に関する見通し

前項で示した財政の見通しや、少子・高齢化、人口減少等の社会環境の変化を踏まえ、公共施設等については、将来的な更新費用の確保や施設量の適正化が求められており、公共施設等については、阿見町公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂）の中で、以下のような基本方針が示されています。

#### ■基本方針－1 コストの抑制と財源の確保

- ・建物及びインフラ施設の維持管理や修繕費用の削減。
- ・使用料の適正化と指定管理者制度の導入可能性の検討。
- ・大規模な施設更新を行う際のPFI※・PPP※の検討、施設の広域化についての検討。
- ・各公共施設において実施している事業内容の再検証による事業費の削減。
- ・予防保全の観点から施設の改修によるコストの抑制と平準化。

#### ■基本方針－2 計画的な保全による施設の長寿命化

- ・計画的改修による長寿命化。
- ・施設類型ごとの個別施設計画の策定。
- ・点検、診断、劣化度調査等の実施。
- ・1981(昭和56)年以前の旧耐震基準施設の耐震補強の実施または用途廃止の判断。
- ・予防保全に基づく改修による利用者の安全確保。
- ・公共施設等の改修・更新等の際は、ユニバーサルデザイン化を推進。

#### ■基本方針－3 公共施設延床面積の適正化

- ・財政的な見通しと将来の更新費用の推計を踏まえ、2017（平成29）年度以降の30年間（2046（令和28）年度まで）で町の公共施設の延床面積を20%削減する。
  - 面積適正化の視点①「既存の再編計画を着実に進める」
  - 面積適正化の視点②「役割を終える施設を手放すことで面積を削減」
  - 面積適正化の視点③「統廃合により面積を削減」
  - 面積適正化の視点④「面積を増やさない」
  - 面積適正化の視点⑤「定住促進の視点と町民の視点から必要な施設は維持する」

#### ■基本方針－4 公共施設マネジメントシステムによる情報の管理・活用

- ・施設の改修や維持管理等に関する情報を一元的に管理、共有化し日常管理や計画の策定等へ活用を図る。

公共施設等については、今後、既存施設の長寿命化を図りつつ、延べ床面積ベースで20%の削減が示されており、施設の再編・統廃合、用途廃止を図る一方で、必要な施設の維持を図ることとなっています。





## 第Ⅲ章 阿見町の都市構造

### Ⅲ－１ 都市計画マスタープランの考え方

#### 1. 将来都市構造の考え方（機能別拠点の配置のベースとなる「土地利用ゾーニング」について）

総合計画において示された「市街地形成ゾーン」、「生産・流通ゾーン」、「自然環境共生ゾーン」の各土地利用ゾーニング及び将来市街地検討ゾーンを、機能別拠点の配置のベースとして継承します。

##### 「市街地ゾーン」（総合計画における「市街地形成ゾーン」）

###### 【中央地区及び西部地区（総合計画における「阿見中央地区」と「阿見西部地区」（荒川沖～荒川本郷）】

- ・都市基盤整備や都市機能の充実を図ります。また、交通ネットワークの強化、良質な都市景観の形成などを通じて、利便性が高く、快適で暮らしやすい市街地の形成を図ります。

###### 【南平台地区】

- ・良好な住環境の維持に努めるとともに、道路整備により向上したポテンシャルを活かし、地域の利便性を高めます。

###### 【阿見吉原地区】

- ・周辺環境との調和を図りながら、良好な市街地の形成を図ります。

##### 「生産・流通ゾーン」（総合計画における「生産・流通ゾーン」）

###### 【既設の工業団地】

- ・定住人口と雇用を確保するため、立地企業の振興に努めるとともに、優良企業の誘致促進を図ります。

###### 【阿見吉原地区】

- ・周辺の住宅や自然環境に配慮しながら、多様な産業の立地や企業活動の発展を促進することにより、潤いある生産・流通環境の形成を図ります。

###### 【主要な道路沿い】

- ・産業活動を高めるために必要とされる土地利用を推進します。

##### 「環境・共生ゾーン」（総合計画における「自然環境共生ゾーン」）

- ・貴重な緑の保全・活用を図るとともに、農地や集落地などの生活環境の維持・保全を図ります。
- ・特に生活機能が集積している集落を中心に、その周辺に位置する集落を含めた、より広い集落生活圏において、一定の生活サービスを楽しむことができるネットワークを構築することにより、全体として集落への定住促進に資する土地利用を図ります。

##### 「将来市街地検討ゾーン」

- ・将来的に、民間開発行為を誘導し、都市機能や生産・流通機能の集約を図るエリアとして検討します（上本郷中根区域、西郷周辺区域）。

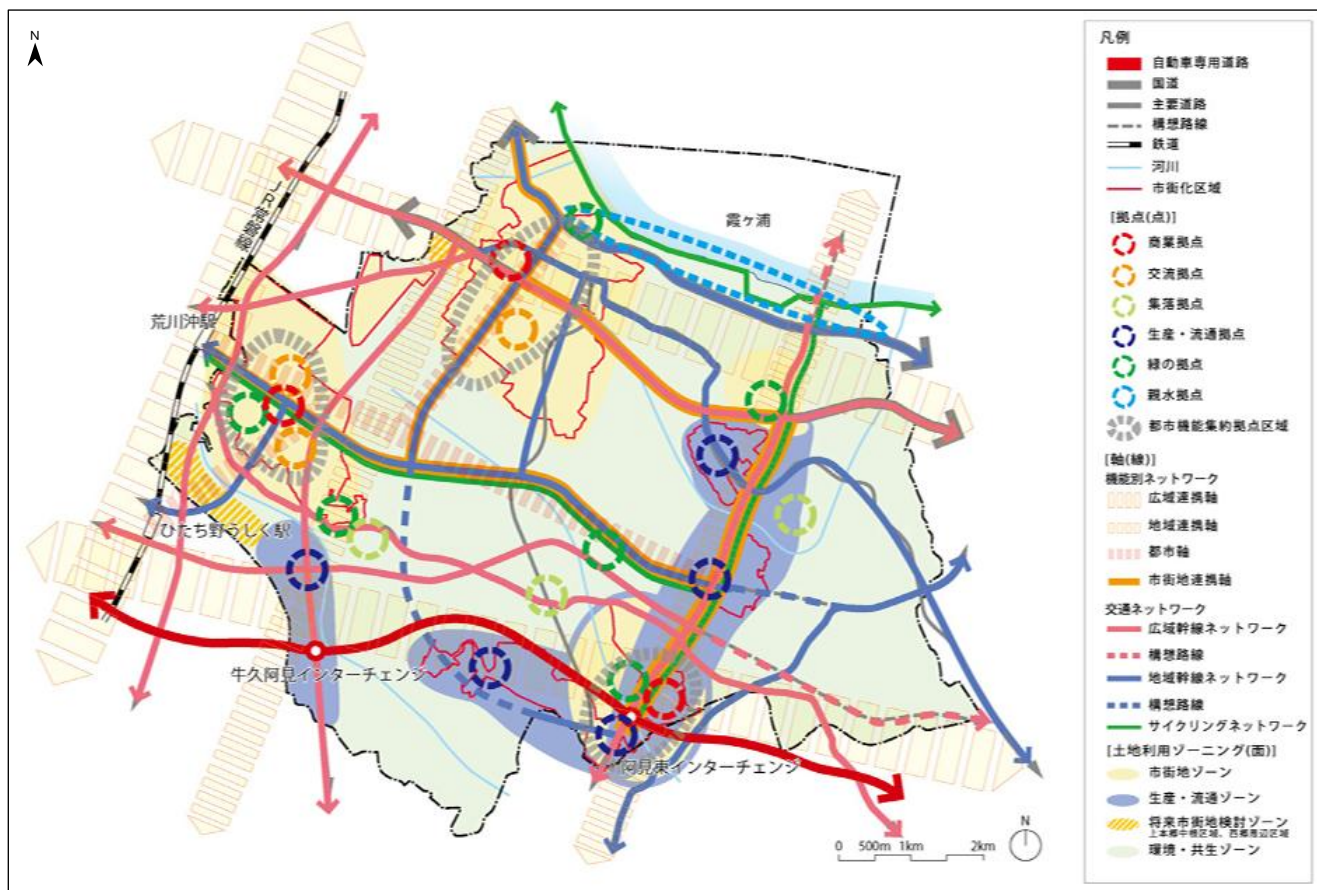
## 2. 都市計画マスタープランでの将来都市構造

阿見町都市計画マスタープランでは、前項のゾーニングをもとに、都市構造について以下のように示されています。

表一 都市計画マスタープランでの将来都市構造

| 項 目             | 考え方                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 機能別拠点及び拠点区域の配置  | 本町は鉄道駅を中心とした中心市街地に商業・業務・行政・居住等の機能が集約する都市構造ではなく、複数の市街地が分散し、その市街地の中に商業機能や生活機能などをもつ拠点が点在しており、その拠点が相互に補完しあいながらゆるやかに連携する都市構造であることが特徴です。このような、本町の都市的な機能配置の特徴を踏まえ、地域に点在するそれぞれの拠点の機能分担をより明確にするとともに、拠点への更なる都市機能集約を図ることにより、効率的・機能的な都市構造の形成を目指します。また、町内でもより中心的な役割を担う都市機能集約拠点区域の形成を図ります。 |
| 機能別ネットワーク(軸)の配置 | 本町の機能別拠点、都市機能集約拠点における都市機能の充実や公共交通を含めた人の移動、物の移動の活性化を目指すとともに、新たな市街地形成も視野に入れ、機能別ネットワーク(軸)を配置します。機能別ネットワーク(軸)は、軸がもつ広域性のランクを概ね3段階に区分し、それぞれ広域連携軸、地域連携軸、都市軸として配置します。                                                                                                                |
| 交通ネットワークの配置     | 本町の道路体系の骨格をなし、市街地間、拠点間を連絡するネットワークを、首都圏や周辺都市間を連携するものと、町民の日常生活の利便性向上を図るためのものについて、それぞれ機能別に位置づけます。より広域を連携するものを広域幹線ネットワーク、地域や市街地間を連携するものを地域幹線ネットワークに位置づけます。また、霞ヶ浦湖岸にサイクリングネットワークを位置づけます。                                                                                          |

図一 将来都市構造図



## Ⅲ－２ 立地適正化計画における将来都市構造の考え方

立地適正化計画では、市街地の集約とともに、市街地の連携を確保するため、都市計画道路の整備や公共交通についても、その整備の必要性や優先順位を考慮する必要があることから、本町の将来都市構造について、都市計画マスタープランの位置づけをもとに、以下のように示します。

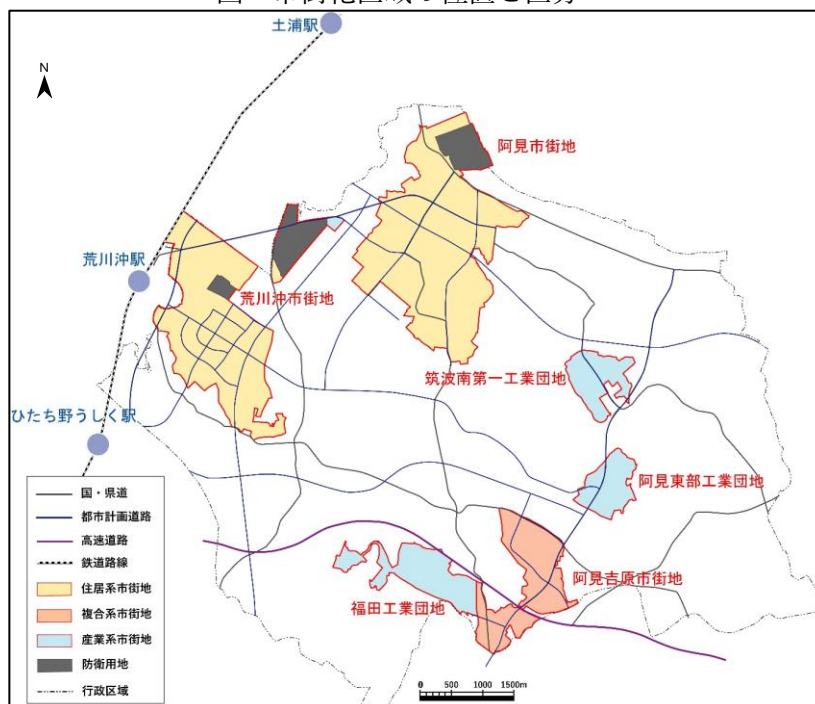
### 1. 市街化区域の構成

市街化区域については、「居住機能」、「商業・業務機能」、「産業機能」の3つに区分し、以下に示す考え方にに基づき、市街地形成を図ることとします。なお、立地適正化計画における誘導区域設定の検討対象は、「居住機能」を有する阿見市街地、荒川沖市街地、阿見吉原市街地の3つの市街化区域とします。

表一本町の市街化区域の概要

| 地区名       | 都市マスでの土地利用区分 |         |      | 地区の概要                                                                                         |
|-----------|--------------|---------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | 居住機能         | 商業・業務機能 | 産業機能 |                                                                                               |
| 阿見市街地     | ●            | ●       | —    | ○行政、文教機能等が立地しています。<br>○一団の防衛用地や工場用地が位置しています。<br>○福祉機能や公益サービス機能が隣接しています。                       |
| 荒川沖市街地    | ●            | ●       | —    | ○駅に最も近接する市街地です。<br>○土地区画整理事業が施行された本郷第一地区は、利便性の高い市街地となっています。<br>○北部は開発年次が古い一方、南部では市街化が進行しています。 |
| 阿見吉原市街地   | ●            | ●       | ●    | ○土地区画整理事業により整備された市街地です。<br>○産業、交流、居住等の機能が共存する複合的な市街地形成を目指しています。                               |
| 筑波南第一工業団地 | —            | —       | ●    | ○計画的に整備された工業団地で、本町における産業の基幹をなす市街地となっています。                                                     |
| 福田工業団地    | —            | —       | ●    |                                                                                               |
| 阿見東部工業団地  | —            | —       | ●    |                                                                                               |

図－市街化区域の位置と区分



## 2. 3つの市街地連携の考え方

### (1) 市街地連携軸

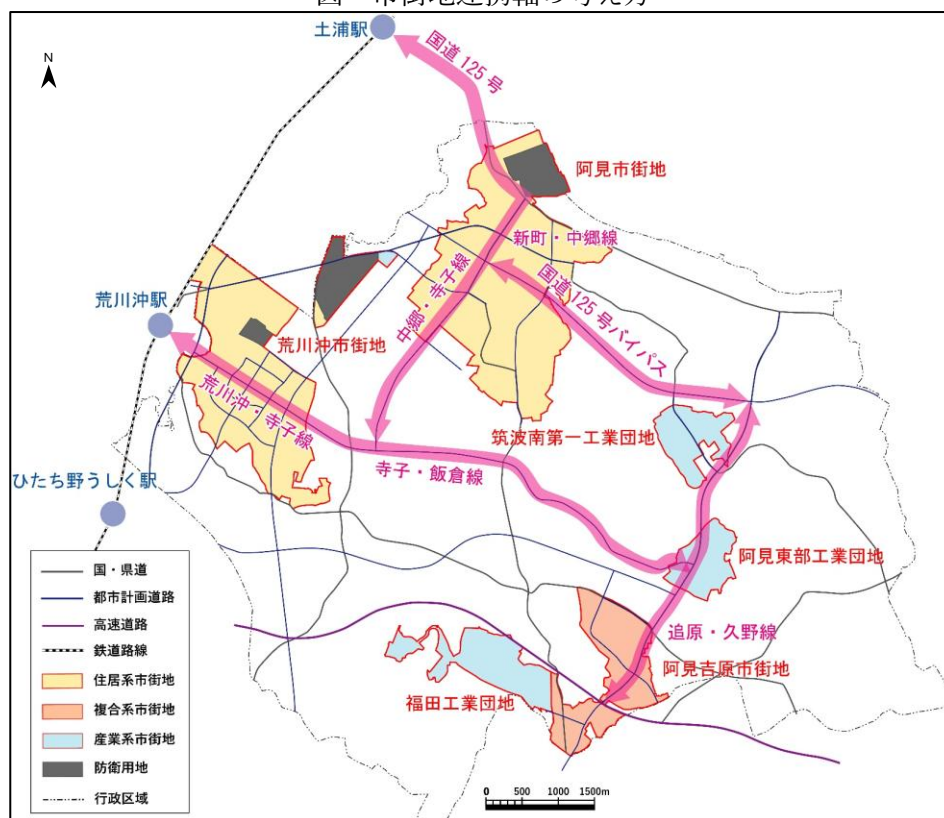
立地適正化計画の検討対象となる3つの市街化区域(阿見市街地、荒川沖市街地、阿見吉原市街地)では、それぞれ特徴の異なる都市機能を有しており、町内で生活利便性を提供するためには、各市街地の連携が不可欠です。

そのため、市街地連携の基本となる路線を次のように位置づけ、都市計画道路や既存の県道、町道によるネットワークの形成を図ります。なお、これらの路線については、将来的に路線バスなどの公共交通機能への対応も想定します。

表－市街地連携軸の機能

| 路線名                   | 市街地連携軸としての機能                                                                    |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 国道 125 号バイパス          | 本町の東西軸を担うとともに、町東部の市街地と阿見市街地との連携を担います。                                           |
| 国道 125 号<br>(立ノ越・大室線) | 阿見市街地と土浦駅方面との連携を担います。                                                           |
| 中郷・寺子線<br>新町・中郷線      | 阿見市街地の南北軸を担うとともに、荒川沖・寺子線と接続し、荒川沖市街地や荒川沖方面との連携を担います。                             |
| 荒川沖・寺子線<br>寺子・飯倉線     | 荒川沖市街地の東西軸となる荒川沖・寺子線と、東部の生産・流通ゾーンを連携する寺子・飯倉線により、町内から JR 荒川沖駅にアクセスする主要な路線を構成します。 |
| 追原・久野線                | 阿見東 I C へのアクセス道路としての機能を担うとともに、町東部の産業エリアの南北軸を形成します。                              |

図－市街地連携軸の考え方



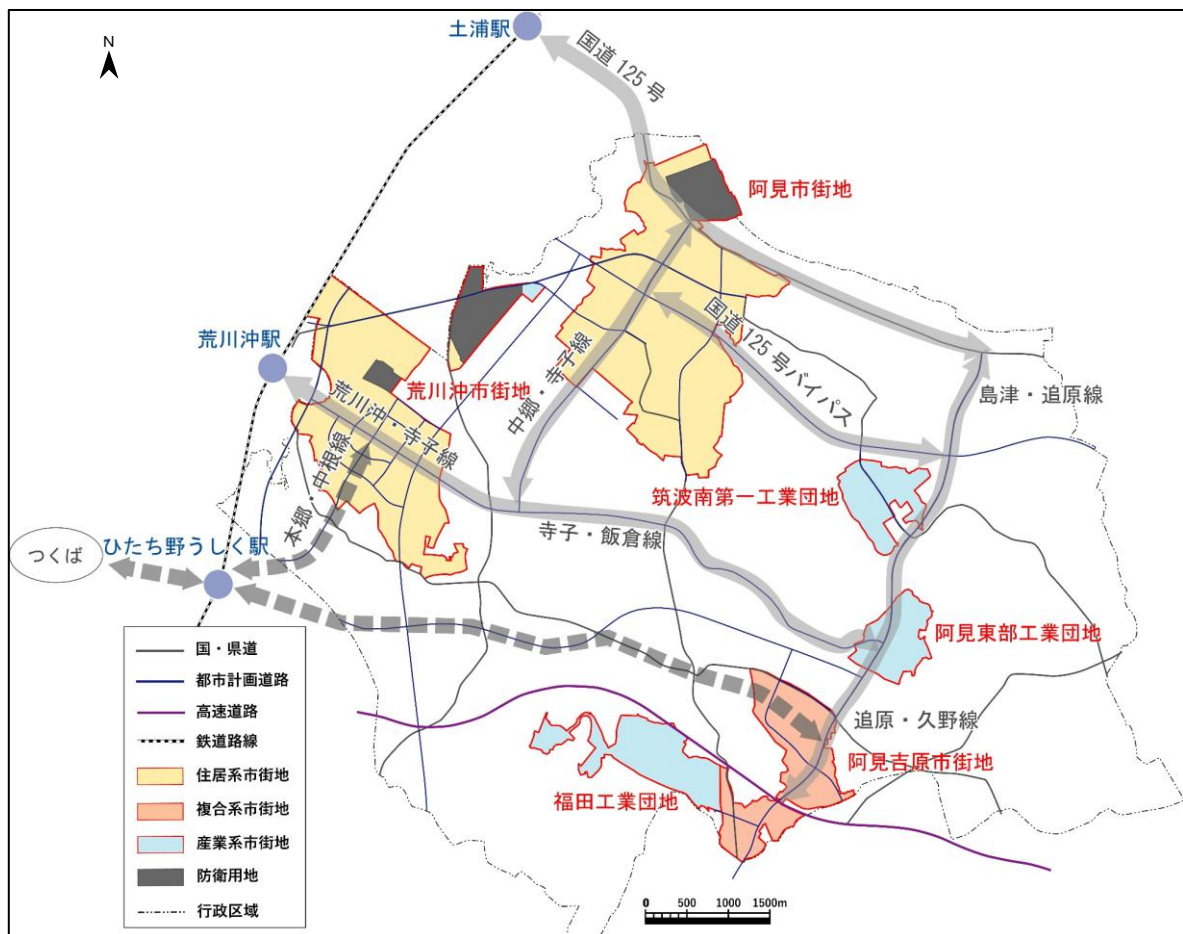


## (2) 公共交通による連携軸

公共交通については、高齢化の進展や環境意識の高まりの中で、今後も重要な交通機関となることから、既存の路線と都市計画道路において、公共交通への対応を想定することとします。また、町南部では、JR ひたち野うしく駅やつくば市中心部とのアクセスを確保するため、中根・飯倉線や本郷・中根線の整備、既存の県道や町道などにおける公共交通への対応を目指します。

なお、自動運転技術の発展に伴い、自動運転による公共交通の運行も見込まれるため、連携軸を活かした新たな公共交通の導入も想定します。

図一 公共交通による連携軸の考え方



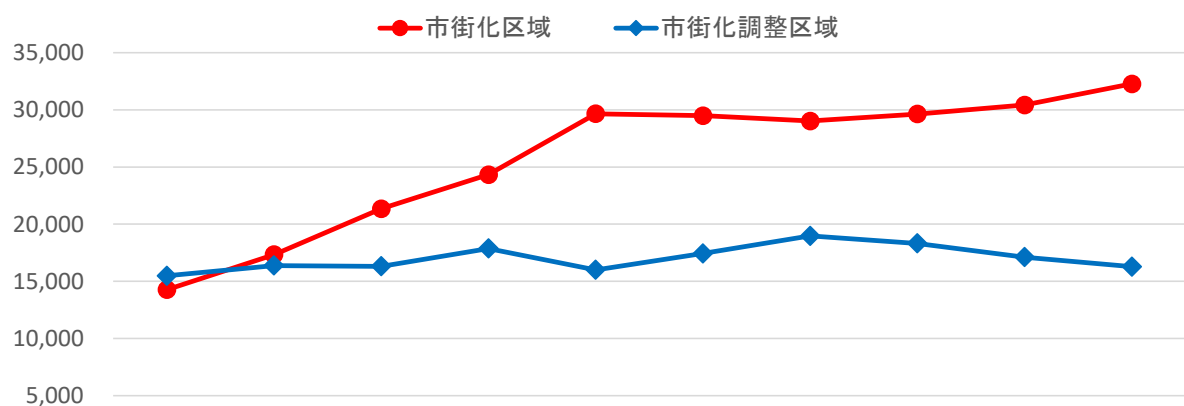
### 3. 市街化区域と市街化調整区域の連携に関する考え方

本町では、市街化区域及び市街化調整区域の指定以降、市街化区域への人口集積が進んでいます。現在でも市街化調整区域に人口の約4割が居住しています。市街化調整区域には合併前の地域の中心で、郵便局やJ A、小規模店舗等が立地する拠点的な集落や、計画的な住宅開発が行われた南平台地区が存しており、このような地区の生活利便性を維持・確保することが不可欠であり、立地適正化計画の策定においては、以下のような点に配慮することとします。

表－市街化区域と市街化調整区域の連携に関する考え方

| 配慮事項              | 内 容                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------|
| 市街化区域での拠点機能充実     | ○立地適正化計画により、市街化区域への生活利便機能等の集積を進めます。                  |
| 市街化区域へのアクセス確保     | ○市街化調整区域から市街化区域の生活利便機能へのアクセス性を高めるため、道路や公共交通の充実を図ります。 |
| 市街化調整区域での拠点の維持・確保 | ○拠点集落や南平台地区での生活利便機能の維持・確保について検討します。                  |

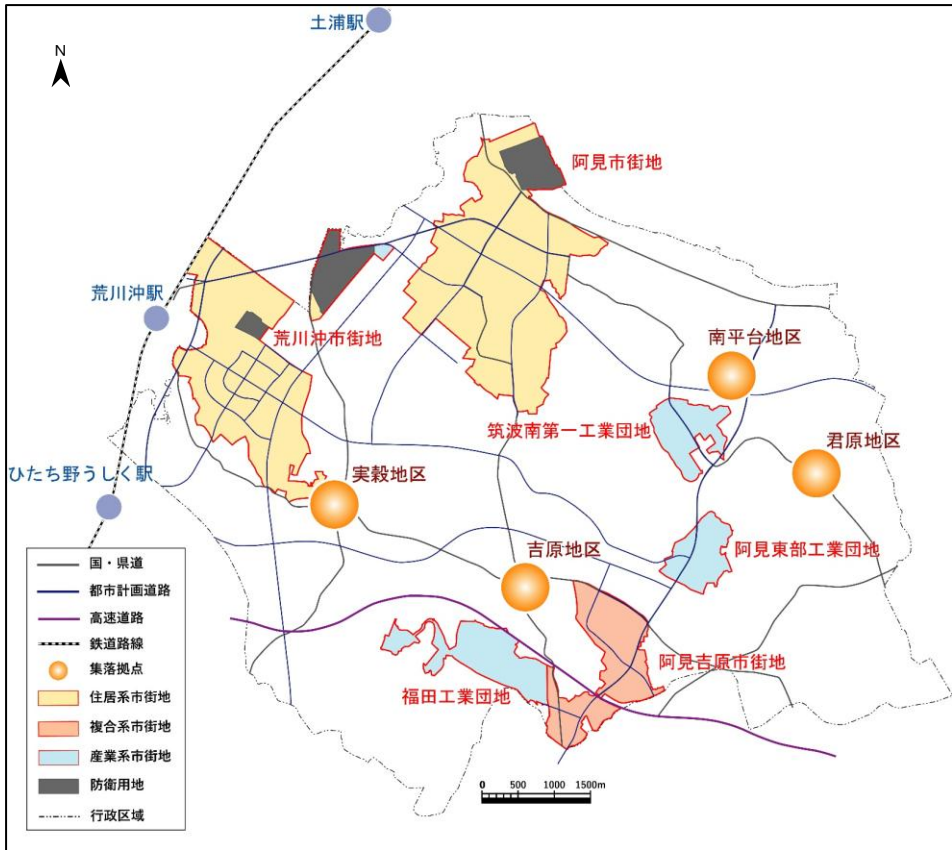
図－市街化区域と市街化調整区域の人口の推移



|         | 1975年<br>(S 50年) | 1980年<br>(S 55年) | 1985年<br>(S 60年) | 1990年<br>(H 2年)  | 1995年<br>(H 7年)  | 2000年<br>(H 12年) | 2005年<br>(H 17年) | 2010年<br>(H 22年) | 2015年<br>(H 27年) | 2020年<br>(R 2年)  |
|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 市街化区域   | 14,263<br>48.0%  | 17,337<br>51.4%  | 21,354<br>56.7%  | 24,327<br>57.7%  | 29,653<br>65.0%  | 29,489<br>62.8%  | 29,020<br>60.5%  | 29,630<br>61.8%  | 30,421<br>64.0%  | 32,276<br>66.5%  |
| 市街化調整区域 | 15,474<br>52.0%  | 16,383<br>48.6%  | 16,316<br>43.3%  | 17,865<br>42.3%  | 15,998<br>35.0%  | 17,433<br>37.2%  | 18,974<br>39.5%  | 18,310<br>38.2%  | 17,114<br>36.0%  | 16,277<br>33.5%  |
| 行政区域    | 29,737<br>100.0% | 33,720<br>100.0% | 37,670<br>100.0% | 42,192<br>100.0% | 45,651<br>100.0% | 46,922<br>100.0% | 47,994<br>100.0% | 47,940<br>100.0% | 47,535<br>100.0% | 48,553<br>100.0% |

資料：都市計画基礎調査（茨城県）

図一 市街化調整区域における拠点配置の考え方



表一市街化調整区域における拠点地区の考え方

| 地区名   | 概 要                                                                                   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 南平台地区 | 計画的に整備された住宅団地であり、医療・福祉施設が立地していることから、これらの維持を図りながら、居住環境の保全と周辺集落を含めた地域の拠点としての機能充実を検討します。 |
| 実穀地区  | 実穀ふれあいセンターや郵便局などの施設を中心に、地域の生活支援機能の充実・強化を目指します。                                        |
| 吉原地区  | 吉原交流センターを中心に、地域の生活支援機能の充実・強化を目指します。                                                   |
| 君原地区  | 君原公民館や君原郵便局などを生かし、生活支援機能の充実・強化を目指します。                                                 |



## 第Ⅳ章 立地適正化計画策定にあたっての課題

### Ⅳ－１ 都市を巡る環境（社会背景）

#### １．人口構造の変化

我が国の人口は、2008（平成 20）年以降減少局面に入っています。また、高齢化の進行も顕著で、団塊の世代が全て 75 歳となる 2025（令和 7）年には、75 歳以上の人口が全人口の約 18% となり、2040（令和 22）年には 65 歳以上の人口が全人口の約 35% となると推計されており、人口減少と年齢構成の変化により、次のような影響をもたらすとされています。

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 都市機能維持への対応  | ○生活支援、医療サービス等、一定の人口集積を必要とする都市機能の維持が困難になる。                                             |
| 教育や地域環境の維持  | ○学校の小規模化や児童生徒数の減少が進行する。<br>○統廃合により地域活動やコミュニティの希薄化を招く。                                 |
| 地域経済活動の縮小   | ○サービスの提供や地域活動を担う人材確保が困難になる。<br>○中小企業の廃業や農家の減少等により、地域経済が縮小する。                          |
| 高齢者の生活環境の維持 | ○医療・介護・住まい・公共交通・生活支援等のサービス需要の増加が予想される。<br>○単身高齢者世帯の増加と、地域でのサービス供給体制、健康づくりの環境整備が求められる。 |

#### ２．情報技術の進展

情報技術の利活用が進んでおり、特に新型コロナウイルス感染症以降は、ＩｏＴやＡＩが日常生活においても活用されています。これらの情報技術は、人口減少や高齢化が進む地方都市において、生活に必要なサービスを維持するための手段として期待されるほか、雇用や産業においては、働き方や生産方法などの変化も予想されており、情報技術の実装に対応したニーズの把握や都市のあり方の検討が求められています。

|                  |                                                              |
|------------------|--------------------------------------------------------------|
| 情報技術の利活用の推進      | ○少子高齢社会が進む中で、ＩｏＴやＡＩといった情報技術を効果的に活用することが求められる。                |
| 情報技術の実装に伴う変化への対応 | ○情報技術の実装による新たなニーズや、インターネットやＳＮＳなどと連携したまちづくりのあり方についての検討が求められる。 |

#### ３．働き方や暮らし方の変化

人口減少や情報技術の発達に伴う働き方や雇用のあり方の変化、女性や高齢者の労働参加、世帯の小規模化等が進んでおり、効率的なライフスタイルや子育て支援の充実が求められています。また、新型コロナウイルス感染症以降は、インターネットを背景に、働く時間や場所の自由度が高くなっており、組織や場所にとらわれない多様で柔軟な働き方が浸透し、働き方や暮らし方がより多様化・複線化していくと考えられます。

|               |                                                   |
|---------------|---------------------------------------------------|
| 変化する働き方への対応   | ○情報技術を背景とした新しい働き方への対応が求められる。                      |
| 多様化する暮らし方への対応 | ○共働き世帯や核家族の増加等を背景に多様化するライフスタイルに対応した生活環境の提供が求められる。 |



#### 4. 集約的まちづくりへの転換

わが国では、高度経済成長期に、地方都市でも住宅団地や工業団地の開発が進められ、市街地が拡大してきましたが、人口減少や世帯の小規模化が進む中で、生活に必要な買物やサービスの施設、公共交通の維持を図る観点が重要になっています。また、空き家・空き地の増加も課題となっており、都市機能の維持に必要な人口集積の確保に向け、既存のストックの活用、公共施設の量の適正化、計画的な人口の誘導など、集約型まちづくりへの転換が求められています。

|              |                                           |
|--------------|-------------------------------------------|
| 都市の低密度化への対応  | ○土地利用や都市機能の集約化を進めることが求められる。               |
| 空き家・空き地への対応  | ○住宅や業務施設としての活用を図るとともに、公共施設や公共用地の活用も求められる。 |
| 公共公益施設の量の適正化 | ○人口減少や都市機能の集約化に対応した公共公益施設の統廃合が求められる。      |

#### 5. 社会基盤や都市空間に求められる質の変化

公益施設や道路、上下水道等の様々な社会基盤については、整備から維持管理への転換が進み、今後は施設更新の必要性が高まることが予想されることから、長寿命化や更新時期・費用の平準化が必要になるとともに、利用者や使用量の減少に対応するため、集約・複合化等が必要となっています。また、コンパクトなまちづくりの視点として、歩いて暮らせるまちづくりや自動運転による公共交通への対応など、都市空間に対する新たなニーズも想定されることから、社会基盤や都市空間に求められる要素の変化を考慮する必要があります。

|                    |                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------|
| 長寿命化と維持管理コストの適正化   | ○インフラの長寿命化を図るとともに、維持管理コストの低減化に取り組むことが求められる。      |
| 都市空間に対する新たなニーズへの対応 | ○歩いて暮らせるまちづくりや、様々なニーズに対応できる可変性を有する都市空間づくりが求められる。 |

#### 6. 災害リスクの高まり

近年、大規模な自然災害に見舞われることが多く、今後も南海トラフ地震、首都直下地震等の発生が予想されているとともに、気候変動による風水害の局地化、激甚化も指摘されています。

このような災害リスクの高まりに対して、地域での防災力・消防力の維持・強化やハザードエリア※等、災害リスクのあるエリアでの都市的土地利用の抑制が求められます。

|           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| 自然災害への対応  | ○自然災害に対して安全な都市環境を確保することが求められる。      |
| 災害リスクの最小化 | ○ハザードエリアにおける都市的土地利用、開発の適正な規制が求められる。 |

## IV-2 市街地の課題

### 1. 阿見市街地の課題

阿見市街地

#### □市街地の中心拠点の明確化

→国道 125 号バイパスの供用により、商業施設はバイパス沿道を中心に立地しています。また、公益施設については、市街化区域に隣接して立地する施設もあり、このように分散して立地する施設の連携と中心拠点の明確化が必要です。

#### □人口が減少するエリアへの対応

→人口が減少するエリアでは、空き家・空き地の発生等が懸念されるため、居住の維持や土地利用更新等を検討する必要があります。

#### □市街地環境の維持

→土地区画整理事業施行地区や住宅団地として開発した区域については、計画的に整備が行われた地区として、居住空間としての価値を維持することが必要です。

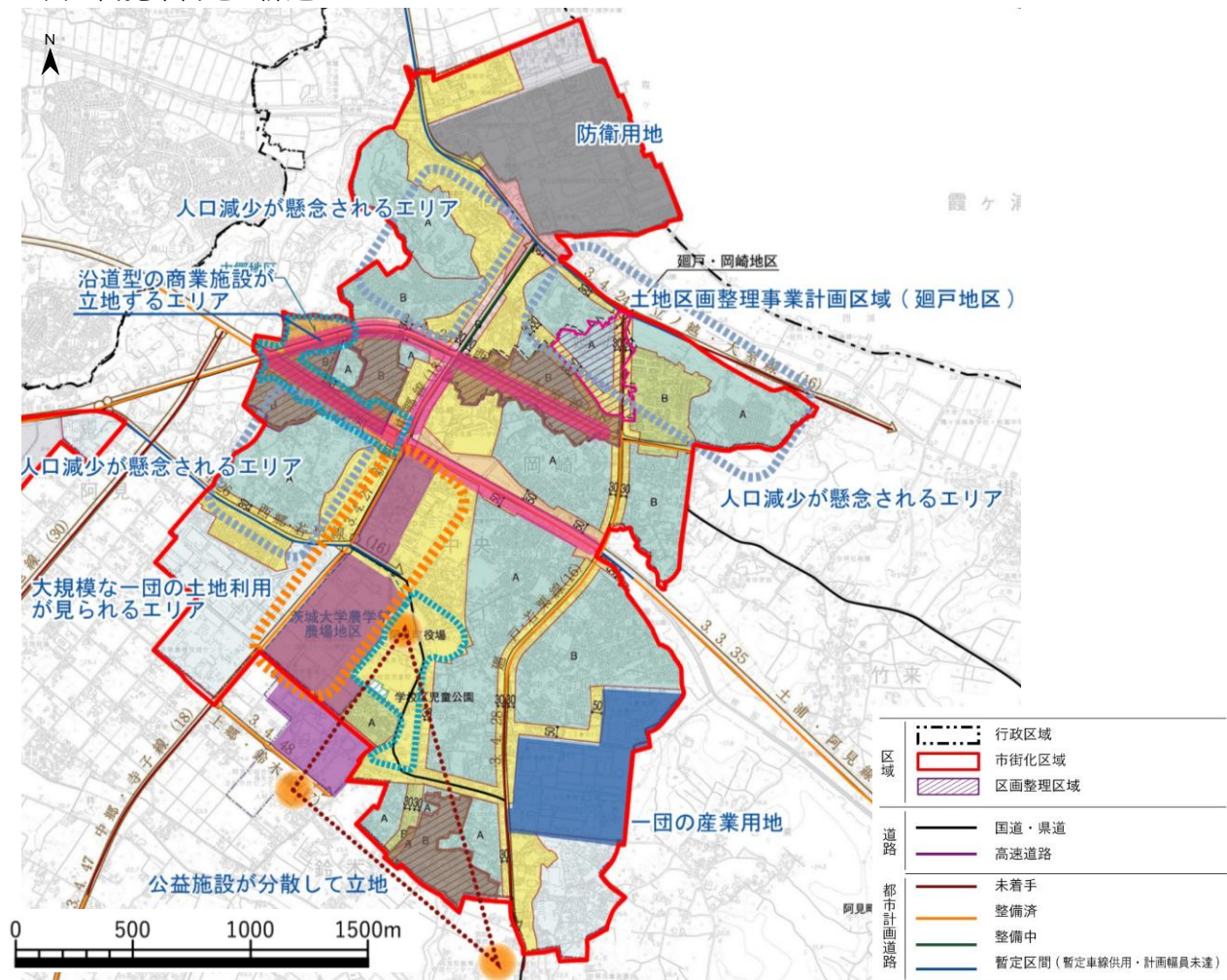
#### □廻戸地区の整備方針の検討

→廻戸地区では、土地区画整理事業や都市計画道路が都市計画決定されていますが、地形的制約や災害関係規制を踏まえた整備方針を明確にする必要があります。

#### □一団の非住居系土地利用との調和の確保

→防衛用地、文教厚生用地、工場用地等の一団の非住居系土地利用が存しますが、居住環境との調和に配慮しつつ、機能の維持を図る必要があります。

図－阿見市街地の課題





## 2. 荒川沖市街地の課題

## □市街地環境の維持

→土地区画整理事業施行地区や住宅団地として開発した区域については、計画的に整備が行われた地区として、居住空間としての価値を維持する必要があります。

## □計画的な市街地形成の誘導

→現在、荒川本郷地区で民間による宅地分譲が活発に行われていますが、公共サービス、福祉サービス、教育施設のストックを考慮した市街化誘導が必要です。

## □市街地北部の都市基盤の更新

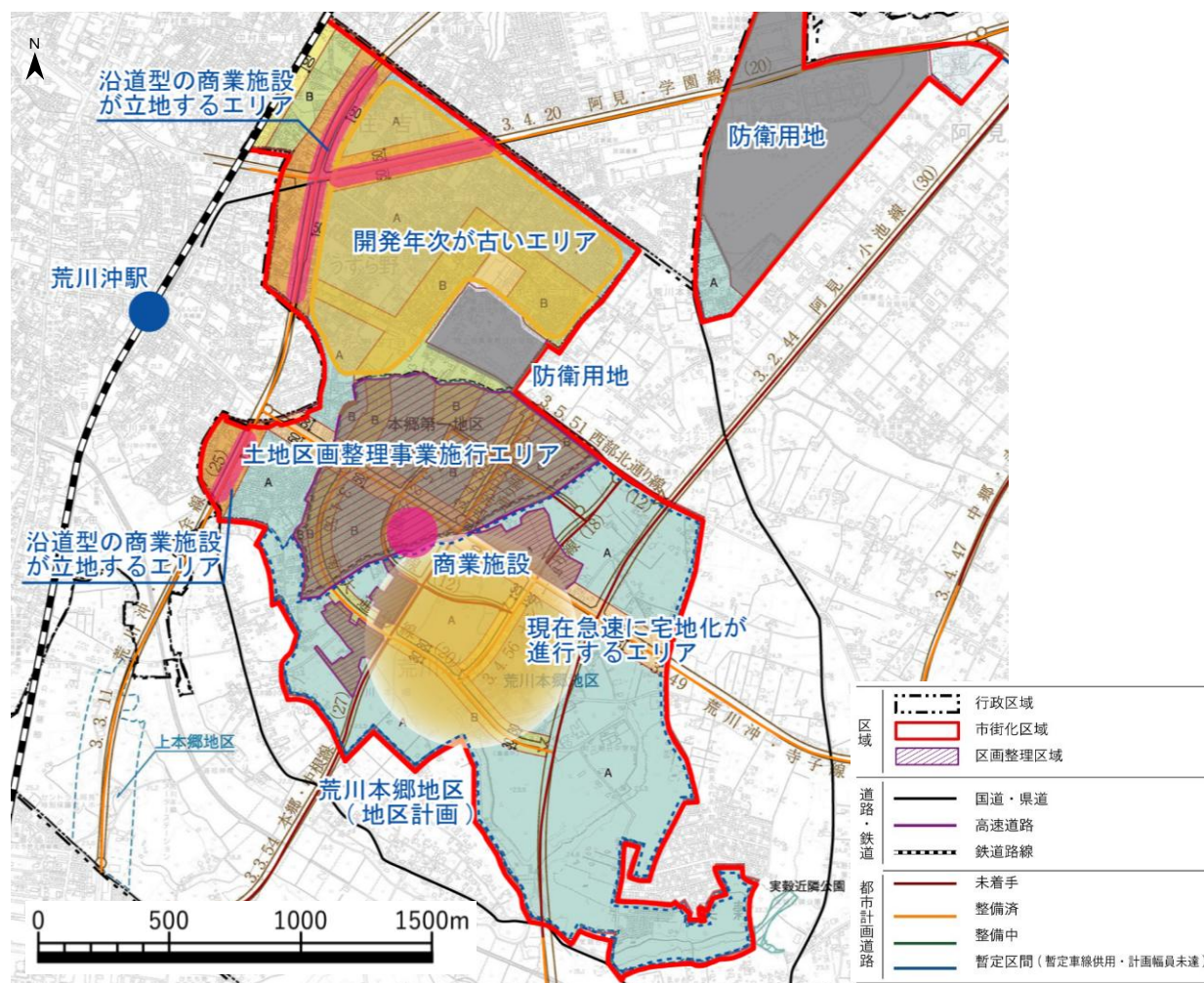
→市街地北部は開発年次が古く、現在の水準と比較すると、道路幅員やネットワーク、宅地規模等が十分でないものもみられ、住居系市街地としての維持のためには更新についての検討が必要です。

## □公共交通利便性の確保

→本町の中でも、駅に最も近接する市街地であることから、鉄道の利便性を活かした市街地形成を目指すとともに、他の市街地からの公共交通によるアクセスを確保する必要があります。

荒川沖市街地

図－荒川沖市街地の課題



### 3. 阿見吉原市街地の課題

阿見吉原市街地

#### □一団の非住居系土地利用との調和の確保

→あみプレミアム・アウトレットや産業用地等、一団の非住居系土地利用が存することから、居住環境との調和に配慮しつつ、機能の維持を図る必要があります。

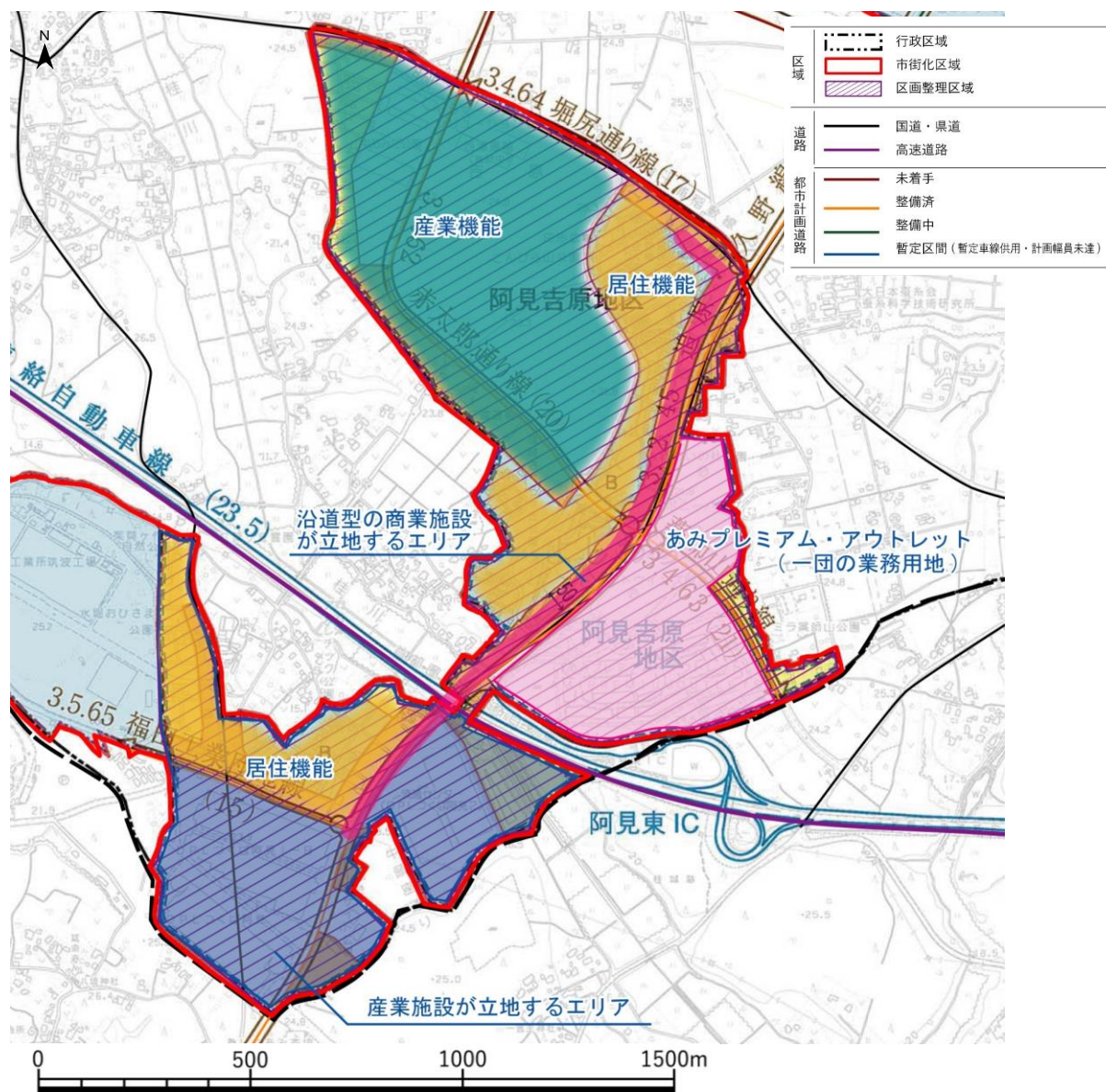
#### □市街地形成の促進

→地区北部や南部においては、地区の将来像に即して定められた地区計画に基づき、市街化を図るとともに、生活利便機能の充実が必要です。

#### □周辺拠点や都市機能との連携確保

→圏央道阿見東 IC に隣接するものの、駅や周辺市街地と離れており、生活利便性の確保のため、町内外の拠点や都市機能との連携の確保が必要です。

図－阿見吉原市街地の課題





### IV-3 立地適正化計画策定にあたっての課題

これまで整理した阿見町の将来の見通しや都市構造、社会背景等から、計画策定にあたっての課題を以下のように整理します。

#### 【阿見町の将来の見通し】

##### ■人口

- 2005(平成 17)年以降、2015(平成 27)年まで減少していたものの、2020(令和 2)年にかけては増加。
- 人口ビジョンでは、2033(令和 15)年の人口見通しを 50,000 ～ 51,000 人で設定。

##### ■財政

- 中期的には歳入は減少方向。歳出は扶助費等の増加により微増で、硬直化を示すことが予想される。

##### ■公共施設

- 少子・高齢化、人口減少等の社会環境の変化を踏まえ、コスト抑制、長寿命化、施設量の適正化が必要。

#### 【阿見町の将来都市構造】

##### ■市街化区域の概要

- 筑波南第一工業団地、福田工業団地、阿見東部工業団地は産業系市街地。
- 阿見市街地、荒川沖市街地は住居系市街地。
- 阿見吉原市街地は複合系市街地。

##### ■市街地連携

- 国道 125 号バイパス、国道 125 号(立ノ越・大室線)、中郷・寺子線、新町・中郷線、荒川沖・寺子線、寺子・飯倉線、追原・久野線等の都市計画道路により市街地を連携。これらには公共交通への対応も想定。

##### ■市街化区域と市街化調整区域の連携

- 人口の約 4 割が居住する市街化調整区域での生活利便性の維持・確保が必要。

#### 【市街化区域の課題】

##### ■阿見市街地

- ☐市街地の中心拠点の明確化
- ☐人口が減少するエリアへの対応
- ☐市街地環境の維持
- ☐廻戸地区の整備方針の検討
- ☐一団の非住居系土地利用との調和の確保

##### ■荒川沖市街地

- ☐市街地環境の維持
- ☐計画的な市街地形成の誘導
- ☐市街地北部の都市基盤の更新
- ☐公共交通利便性の確保

##### ■阿見吉原市街地

- ☐一団の非住居系土地利用との調和の確保
- ☐市街地形成の促進
- ☐周辺拠点や都市機能との連携確保

#### 【計画策定の前提条件】

- (1) 町民に対する集約化の背景と必要性に関する理解の浸透  
人口減少や人口構成の変化に対応するため、立地適正化計画が必要であることを、町民や事業者と行政が共通認識とします。
- (2) 生活利便施設の集約と持続性の確保  
今後ニーズの増加が見込まれる生活サービス施設について、都市機能の維持という視点だけでなく、多様化する暮らし方に対応した市街地のあり方を示します。
- (3) 居住空間の集約化と市街地環境整備の整合性確保  
市街地の基本となる都市基盤の整備水準に配慮するとともに、将来的な整備のあり方についても検討します。
- (4) 安全・安心を提供する基盤と環境の整備  
自然災害だけでなく、交通安全や治安など、居住環境の安全・安心を提供する環境づくりに取り組みます。
- (5) 市街化調整区域との連携のあり方の検討  
市街化調整区域居住者の利便性確保は不可欠であることから、市街化調整区域との連携確保や市街化調整区域での拠点の維持・確保に必要な施策を検討します。
- (6) 情報化技術の活用や新たな社会的要請への配慮  
人口減少や高齢化といった現下の社会背景に対応する方策として、まちづくりにおける情報技術の積極的な活用に取り組みます。



### 【都市を巡る環境（社会背景）】

- 人口構造の変化：都市機能維持への対応、教育や地域環境の維持、地域経済活動の縮小、高齢者の生活環境の維持
- 情報技術の進展：情報技術の利活用の推進、情報技術の実装に伴う変化への対応
- 働き方や暮らし方の変化：変化する働き方への対応、多様化する暮らし方への対応
- 集約型まちづくりへの転換：都市の低密度化への対応、空き家・空き地への対応、公共公益施設の量の適正化
- 社会基盤や都市空間に求められる質の変化：長寿命化と維持管理コストの適正化、都市空間に対する新たなニーズへの対応
- 災害リスクの高まり：自然災害への対応、災害リスクの最小化



### 【立地適正化計画策定にあたっての課題】

#### 課題－１ 集約化にあたってのプロセスの明確化

コンパクトなまちづくりを目指し、市街地の集約化を図るにあたり、町民が理解し得るプロセスを示す必要があります。

#### 課題－２ 都市基盤整備の可能性に関する検討

集約化にあたっては、既存の都市基盤の活用を図るとともに、計画的な整備が行われていない地区についての整備や老朽化した施設の更新等、都市基盤の整備が重要になることから、これらの整備の可能性についての検討が必要です。

#### 課題－３ 生活の場における安全・安心に配慮した誘導方針の検討

安全・安心な生活環境を確保するため、本町における災害リスクを把握するとともに、災害発生時の安全性の確保に向けた対応を検討し、居住誘導に適さない地区についての方針づけが必要です。

#### 課題－４ 市街地での拠点区域の明確化（都市機能誘導）

本町では、駅を有していないため駅を中心とする市街地が形成されておらず、市街地の拠点が散在していることから、将来的に生活を支える拠点について明確化を図る必要があります。

#### 課題－５ 市街地の役割の明確化と魅力の創出

異なる機能が集積する３つの市街地について、それぞれの性格づけを行い、提供できる生活環境や主たる居住層とするターゲットを明確にして、具体的な生活像を描く必要があります。

#### 課題－６ 大規模な土地利用との調和の確保

防衛用地、産業用地、文教厚生用地、商業・業務用地等の大規模な非住居系の用地については、今後存続することが想定されることから、これらとの調和を図った市街地のあり方を検討する必要があります。

#### 課題－７ 市街地を連携するネットワークの形成

３つの市街地については、市街地における拠点形成と合わせて、これらを連携するネットワークを確保する必要があります。



本郷近隣公園



住宅地の街並み（本郷地区）



茨大通り



あみプレミアム・アウトレット

## 第Ⅴ章 立地適正化計画策定の方向性

### Ⅴ－１ 阿見町立地適正化計画の考え方

#### 1. 将来人口に関する考え方

将来人口については、将来市街地の規模を想定する基本となる要素であることから、阿見町人口ビジョン（2024(令和6)年度改訂版）を基本とします。

なお、居住誘導区域ごとの将来居住人口については、町全体の将来人口を考慮しつつ、各市街地の特性、面的整備の有無、土地利用状況等を考慮して、各市街地について目標とする人口と人口密度を想定します。

#### 2. 市街地形成履歴の考慮

土地区画整理事業や開発行為等によって整備された区域については、「既存の資産」として、将来においても居住を誘導する区域としますが、一部の地区では道路や宅地規模が狭小なものもみられることから、個別に評価・検証を行い、誘導区域の設定を検討し、併せて都市基盤の整備・更新に関する方針の検討も行います。

一方、面的整備が実施されていない区域については、地形、災害リスク、市街化動向、生活利便施設からの距離等を考慮して、誘導区域設定の可否を検討しますが、基盤施設が未整備な地区が含まれる場合は、居住水準を確保するための狭隘道路、排水施設等の整備についての方策を検討するとともに、土地利用更新に関する方針についても検討することとします。

さらに、本町では、2016(平成28)年度に都市計画道路ネットワークの妥当性を検証する都市計画道路再検討を行っており、この検討結果についても考慮して誘導区域設定の可否を検討することとします。

#### 3. 災害リスクの反映

立地適正化計画については、2020(令和2)年6月の「都市再生特別措置法」の改正を受け、都市機能や居住の誘導を図る上での課題や、必要となる防災に関する取り組みを示すことが位置づけられています。自然災害については、近年、激甚化・多頻度化が指摘されていることから、本町のハザード情報をもとに災害リスクを可視化し、防災・減災に向けた必要な取組を示すこととします。

#### 4. 市街地機能(役割)の整理

居住誘導区域については、工業専用系等の市街地を除いて、阿見市街地、荒川沖市街地といった住居系市街地に設定する他、複合系市街地となっている阿見吉原市街地での居住誘導区域の設定を検討し、都市機能誘導区域については、各市街地の特性や都市機能のストックを考慮しながら、それぞれが担うべき機能のあり方を明確にし、設定することとします。併せて、人口や都市機能の維持を図るだけでなく、新たな定住者の確保や居住者の転入促進を図る視点から、市街地の魅力や生活における付加価値を創出するため、各市街地での生活像やターゲットを設定し、市街地としての魅力の訴求力を高めることを目指します。



表－市街地機能（役割）の整理

|         | 各地区の役割の考え方 | 市街地の魅力・付加価値の創出    |
|---------|------------|-------------------|
| 阿見市街地   | 行政・福祉・文教   | 全ての世代が暮らしやすい街     |
| 荒川沖市街地  | 生活支援・交通    | 子育て層に向けた便利で安全な街   |
| 阿見吉原市街地 | 生活支援       | 居住と一体となった働き方ができる街 |

## 5. 非住居系土地利用の考え方

立地適正化計画では、非住居系土地利用については、誘導区域から除外することとなります。非住居系土地利用については、工業系土地利用が基本となりますが、本町では、市街化区域内に防衛用地や文教厚生用地といった、今後も住居系土地利用への転換が見込まれない地区を有することから、これらについても、非住居系土地利用として位置づけることとします。

また、阿見吉原市街地のうち、商業・業務系の土地利用については、地区計画により住居系用途の制限を行っていることから、このような地区についても非住居系土地利用とすることとします。

## 6. 市街地の連携強化方策

本町では、阿見市街地、荒川沖市街地、阿見吉原市街地を基本として、住居系市街地の形成を目指しますが、これらの市街地が機能分担をしつつ、一体性を有して機能するためには、都市計画道路や公共交通によるネットワークが不可欠です。

そのため、都市計画道路を基本として、3つの市街地の連携を確保するとともに、市街化区域内に立地する利便施設の利用を不可欠とする市街化調整区域との連携強化を図ります。

また、このようなネットワークには、公共交通による連携も想定することとしますが、阿見町には鉄道駅がないことから、JR 土浦駅、JR 荒川沖駅、JR ひたち野うしく駅といった JR 常磐線各駅との連携を確保します。さらに、バスについては、IoTをはじめとする情報技術の活用が進むと想定されることから、このような情報技術を活用した交通ネットワークの充実についても考慮することとします。

## 7. 市街化調整区域との連携方策

本町の市街化区域は、都市計画区域の約 19.5%程度であり、市街化調整区域には、集落が形成されるだけでなく住宅団地も形成されており、人々の生活の場となっています。立地適正化計画では、市街化区域を対象として計画策定を行います。このような特性を踏まえ、市街化区域の生活機能確保やネットワーク形成だけでなく、市街化区域と市街化調整区域との連携や、市街化調整区域での拠点の維持・確保について以下のような点から必要な事項を定めます。

### □3つの市街地と周辺集落との関係性の明確化

→行政区等を単位とするサービス提供のあり方について、公共交通と合わせて整理します。

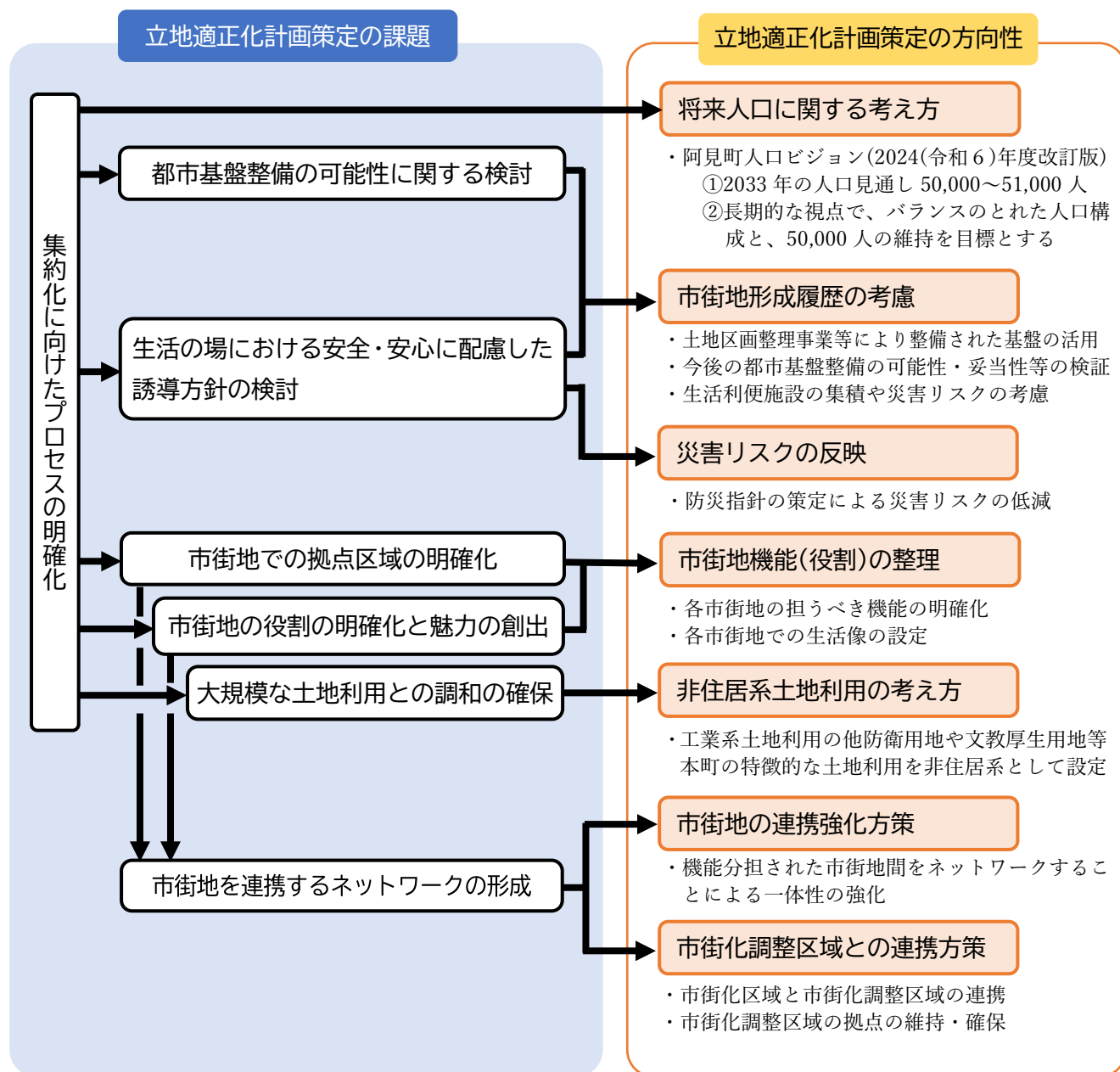
### □市街化調整区域での拠点の位置づけ

→市街化調整区域に人口の約 4 割が居住することから、南平台地区や市街化調整区域での拠点における誘導機能、都市計画制度や他の手法による誘導方策を検討します。

## V-2 まちづくりの基本方針

まちづくりの基本方針については、居住誘導区域、都市機能誘導区域等、立地適正化計画で設定・検討する事項の基本的姿勢を示すものであり、これまで整理した立地適正化計画策定の課題と方向性を踏まえ方針を定めます。

図－立地適正化計画の課題と方向性の関係

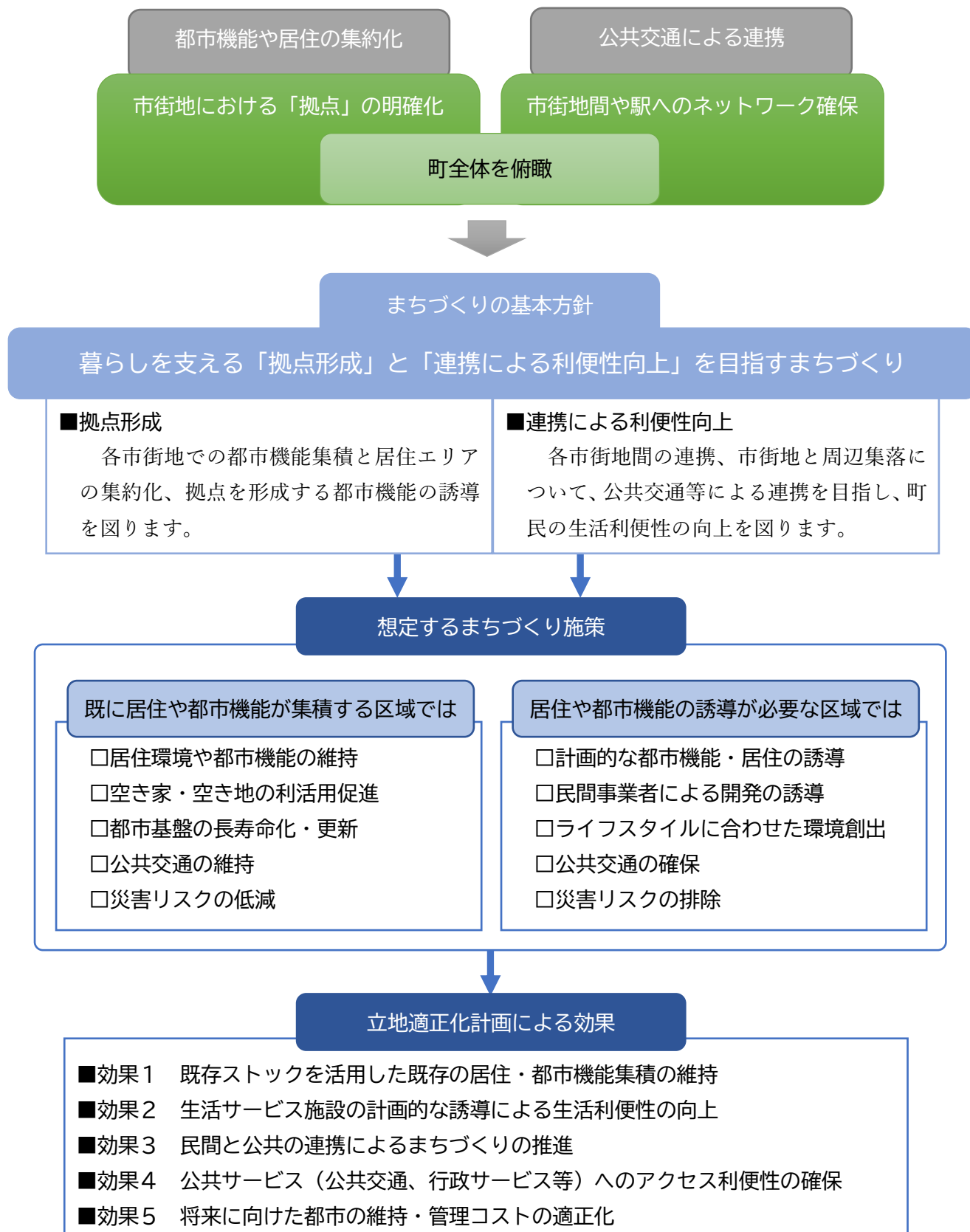


立地適正化計画においては、「都市機能や居住の集約化」と「公共交通による連携」による「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成を目指すこととしますが、本町の市街化区域では、鉄道駅を中心とする中心市街地が形成されていないことや、公共交通の運行本数や路線が減少、分散する3つの市街地の「ネットワーク」の脆弱性を考慮する必要があります。また、市街化区域は、市街化調整区域の居住者に対しても生活利便性を提供することが求められることから、「町全体を俯瞰」した「拠点」と「ネットワーク」の形成を目指すこととします。



このようなことを踏まえ、本計画におけるまちづくりの基本方針と、この基本方針に基づいて施策を展開することによる効果を以下のように設定します。

図－まちづくりの基本方針と立地適正化計画による効果



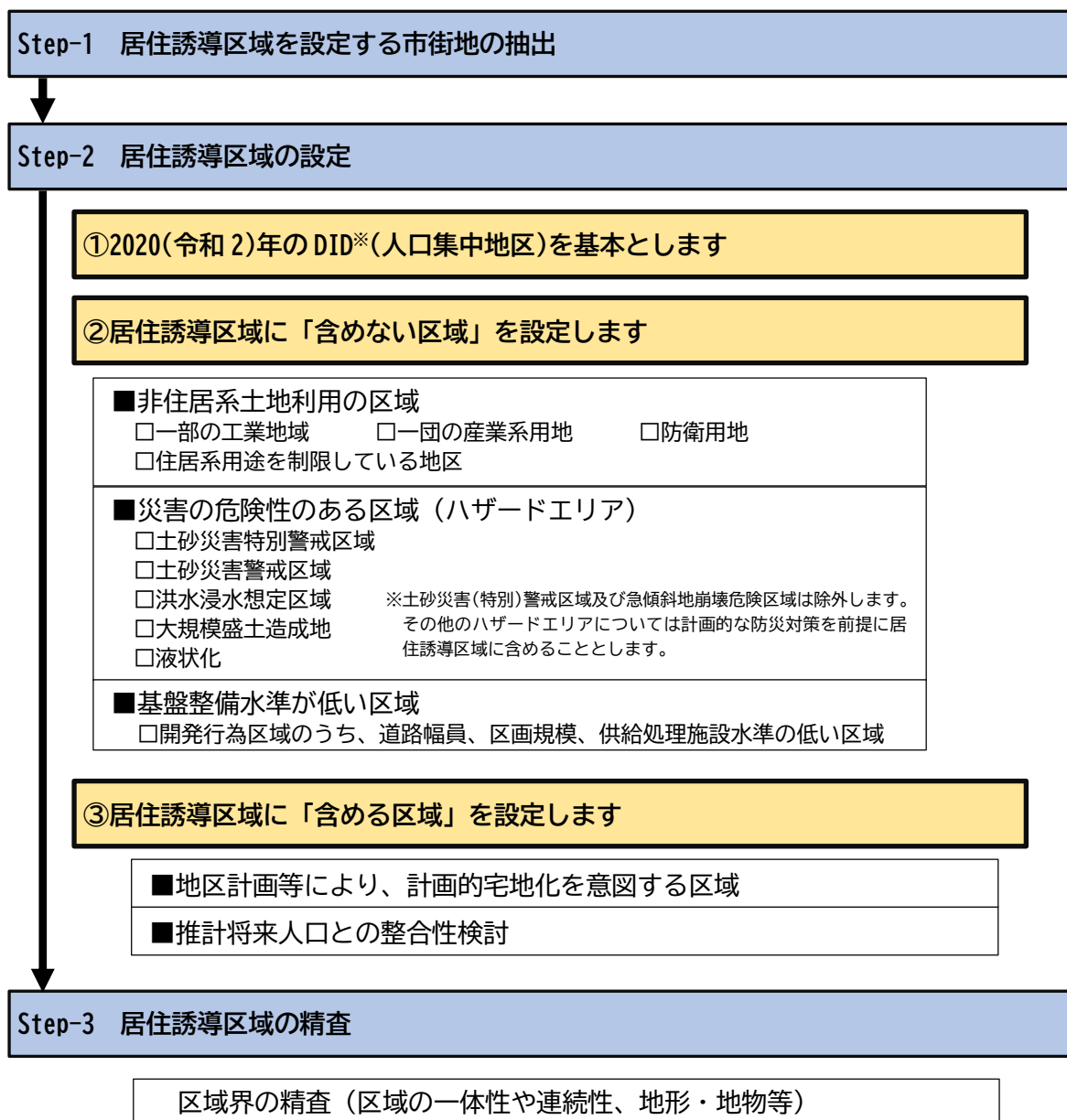
## 第VI章 誘導区域の設定

### VI-1 居住誘導区域の設定

#### 1. 居住誘導区域の設定フロー

居住誘導区域は、居住系用途を持つ市街化区域において、以下のフローに基づき設定を検討します。

図ー居住誘導区域の設定フロー



## 2. 居住誘導区域を設定する市街地の抽出 (Step-1)

### (1) 居住誘導区域設定の考え方

本計画では本町の市街地の特性を踏まえ、「人口集積」、「都市機能集積」、「公共交通」、「整備履歴」、「旧町村の中心地」という要素から、居住誘導区域を設定する市街地の抽出を行います。

図－本計画での居住誘導区域設定の考え方

| 居住誘導区域を定めることが考えられる区域<br>(都市計画運用指針)                                            |                                                                                     | 本計画での考え方                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域                                        |    | <div>A 人口集積</div> <input type="checkbox"/> 住居系用途を有する市街地のうち、2020(令和 2)年国勢調査でD I D (人口密度 40 人/ha 以上)を有する市街地                   |
|                                                                               |                                                                                     | <div>B 都市機能集積</div> <input type="checkbox"/> 生活利便施設の立地<br>①商業施設の利便性<br>②高齢者福祉施設の利便性<br>③児童福祉施設の利便性<br>④医療施設の利便性             |
| ②都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に位置する都市機能の利用圏として一体的である区域 |  | <div>C 公共交通</div> <input type="checkbox"/> 鉄道駅から 1 km※圏内<br><input type="checkbox"/> 路線バスのバス停から 300m 圏内                     |
|                                                                               |                                                                                     | <div>D 整備履歴</div> <input type="checkbox"/> 面的整備を行った区域(土地区画整理事業、開発行為地区)<br><input type="checkbox"/> 計画的な市街地形成を誘導する区域(地区計画区域) |
| ③合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域                                            |  | <div>E 旧町村の中心地</div> <input type="checkbox"/> 青宿地区                                                                          |

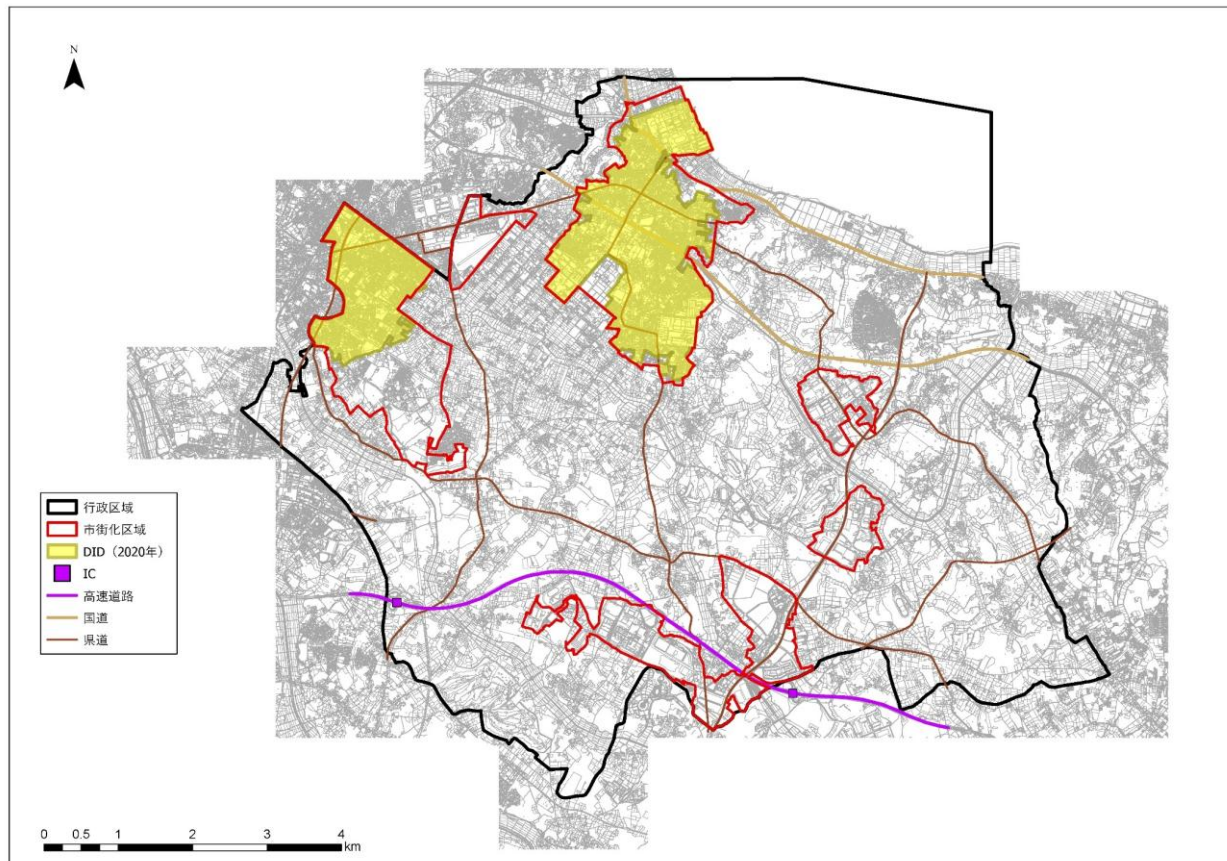
※都市構造の評価に関するハンドブックでは、駅から 800m となっているが、JR 荒川沖駅への利用を想定し 1 km として設定。

## (2) 居住誘導区域を設定する市街地の抽出

### ① 「人口集積」による判断

本町の住居系用途地域を持つ市街化区域について、2020(令和2)年の国勢調査からD I D(人口密度 40 人/ha 以上)の有無をみると、阿見市街地、荒川沖市街地はD I Dを有するものの、阿見吉原市街地にはD I Dが指定されていない状況となっています。

図－A 人口集積〔2020(令和2)年国勢調査のD I D(人口密度 40 人/ha 以上)〕を持つ市街化区域





## ②生活利便性（「都市機能集積」、「公共交通」）による判断

住居系用途地域を有する市街化区域における生活利便施設の利便性（徒歩で都市機能、公共交通が利用できる割合）は、阿見市街地では人口ベースで 47.7%、面積ベースで 43.7%、荒川沖市街地では人口ベースで 26.5%、面積ベースで 15.8%ですが、阿見吉原市街地ではいずれも 0%となっています。

表－生活利便施設利便性評価（人口ベース）

| 地 区 名                 | A<br>人口<br>集積 | 徒歩利用可能割合 |           |          |       |            |       |
|-----------------------|---------------|----------|-----------|----------|-------|------------|-------|
|                       |               | B 都市機能集積 |           |          |       | C 公共<br>交通 |       |
|                       |               | 商業       | 高齢者<br>福祉 | 児童<br>福祉 | 医療    | 公共<br>交通   |       |
| 阿見市街地                 | △             | ○        | ○         | ○        | ○     | ○          | △     |
| 徒歩利用可能圏内人口<br>※Aは対総人口 | 33.2%         | 98.1%    | 96.5%     | 82.3%    | 95.9% | 76.3%      | 47.7% |
| 荒川沖市街地                | △             | ○        | ○         | ○        | ○     | ○          | △     |
| 徒歩利用可能圏内人口<br>※Aは対総人口 | 23.4%         | 98.1%    | 87.7%     | 98.1%    | 75.0% | 58.5%      | 26.5% |
| 阿見吉原市街地               | ×             | ○        | ×         | ×        | ○     | △          | ×     |
| 徒歩利用可能圏内人口<br>※Aは対総人口 | 0.0%          | 95.8%    | 0.0%      | 0.0%     | 57.4% | 29.6%      | 0.0%  |

## 【評価基準】

- ：徒歩利用可能圏内人口が 50%以上  
 △：徒歩利用可能圏内人口が 50%未満  
 ×：徒歩利用可能圏内人口が 0%

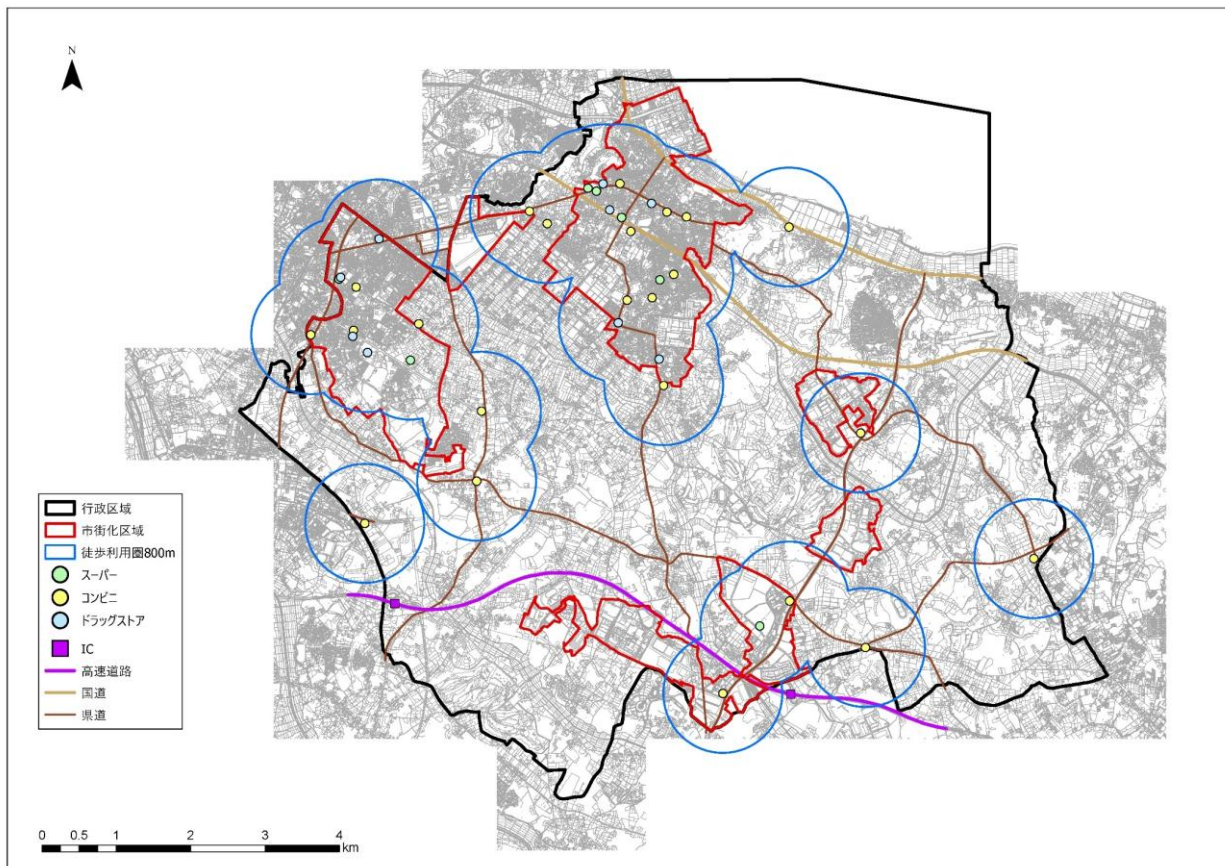
表－生活利便施設利便性評価（面積ベース）

| 地 区 名    | A<br>人口<br>集積 | 徒歩利用可能割合 |           |          |       |            |       |
|----------|---------------|----------|-----------|----------|-------|------------|-------|
|          |               | B 都市機能集積 |           |          |       | C 公共<br>交通 |       |
|          |               | 商業       | 高齢者<br>福祉 | 児童<br>福祉 | 医療    | 公共<br>交通   |       |
| 阿見市街地    | ○             | ○        | ○         | ○        | ○     | ○          | △     |
| 徒歩利用可能面積 | 82.2%         | 86.0%    | 87.4%     | 80.5%    | 84.4% | 67.2%      | 43.7% |
| 荒川沖市街地   | ○             | ○        | ○         | ○        | ○     | △          | △     |
| 徒歩利用可能面積 | 50.0%         | 92.4%    | 87.4%     | 96.0%    | 62.7% | 37.1%      | 15.8% |
| 阿見吉原市街地  | ×             | ○        | ×         | ×        | △     | △          | ×     |
| 徒歩利用可能面積 | 0.0%          | 95.1%    | 0.0%      | 0.0%     | 39.0% | 34.8%      | 0.0%  |

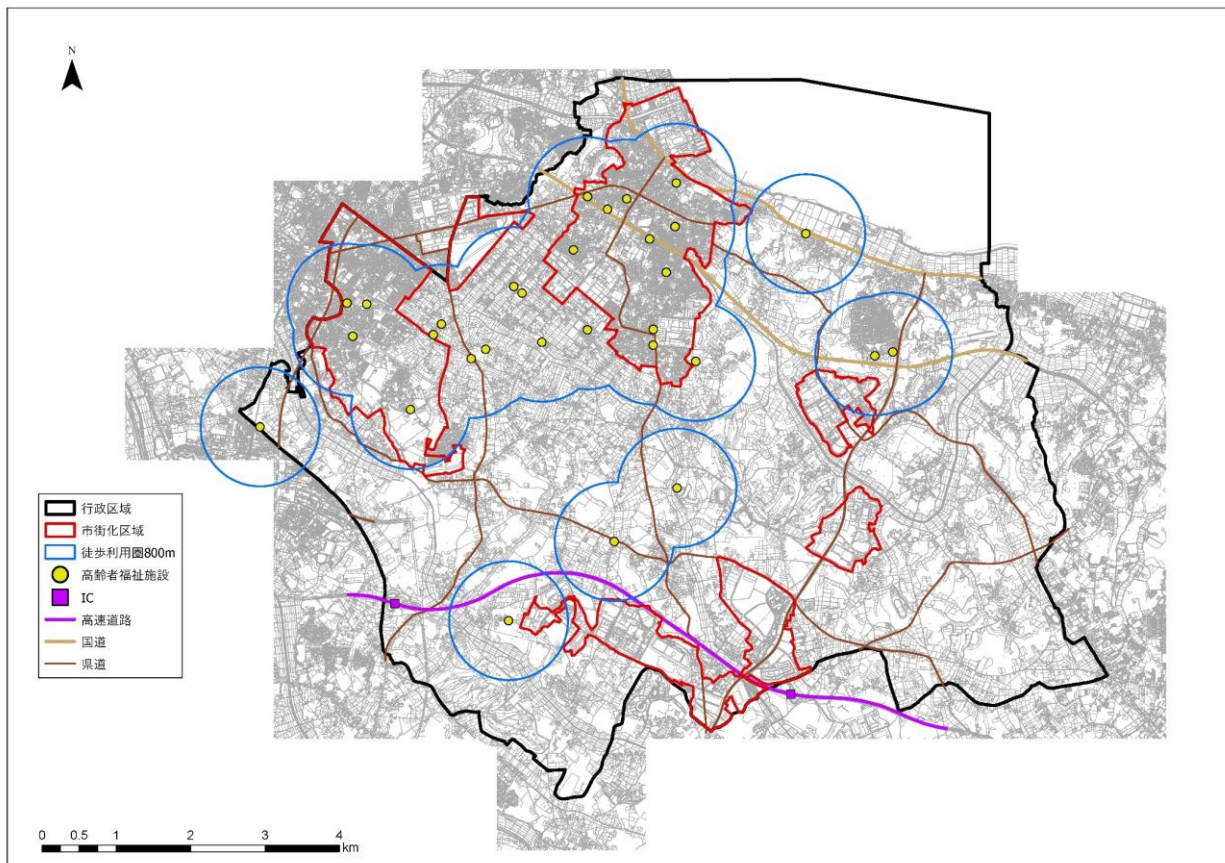
## 【評価基準】

- ：徒歩利用可能面積が 50%以上  
 △：徒歩利用可能面積が 50%未満  
 ×：徒歩利用可能面積が 0%

図－B 都市機能集積〔商業施設と徒歩利用圏〕

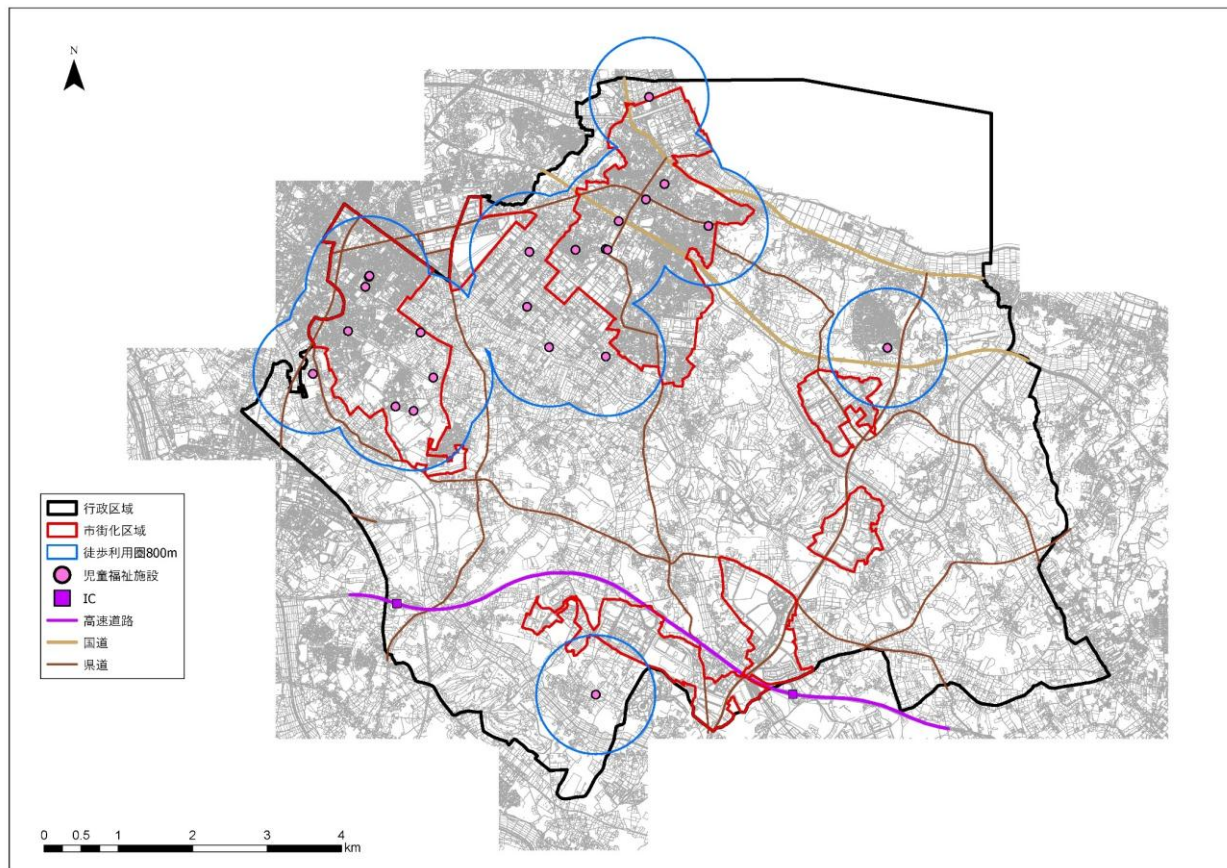


図－B 都市機能集積〔高齢者福祉施設と徒歩利用圏〕

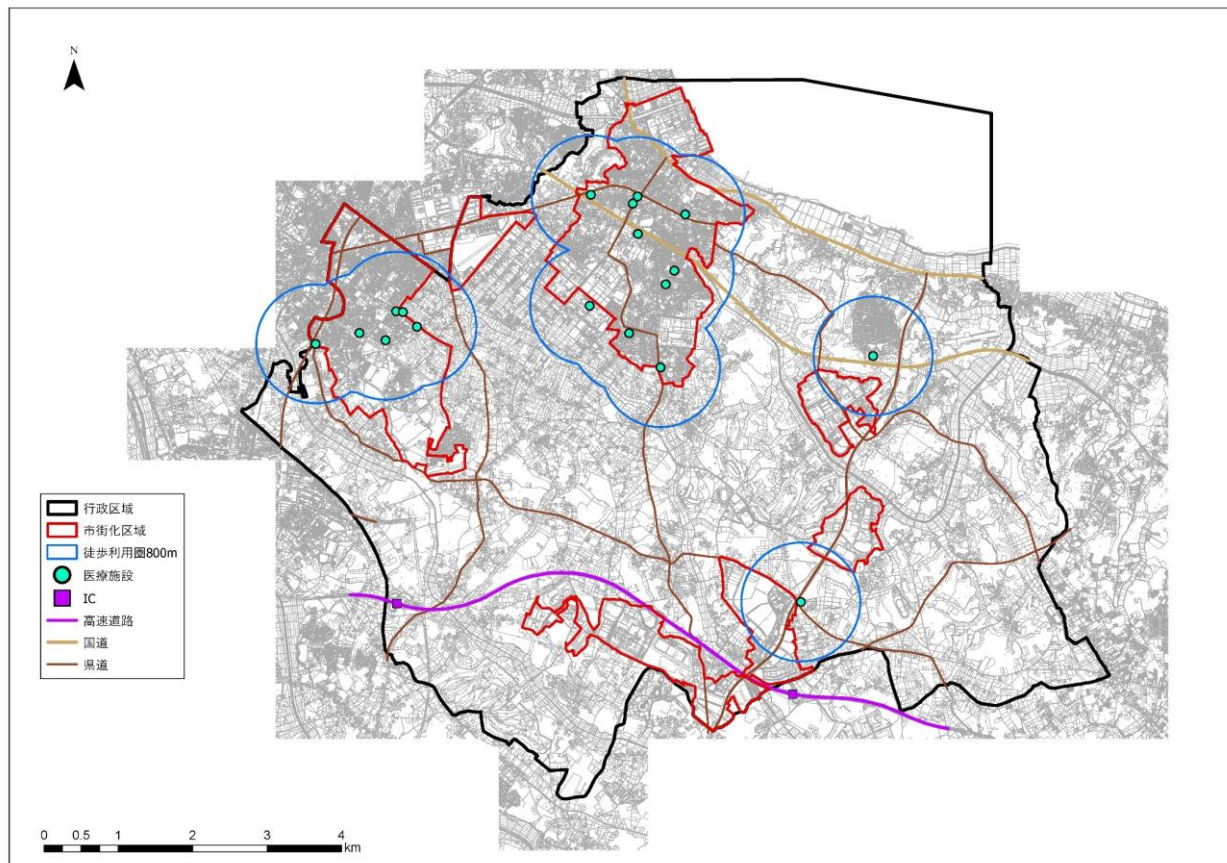




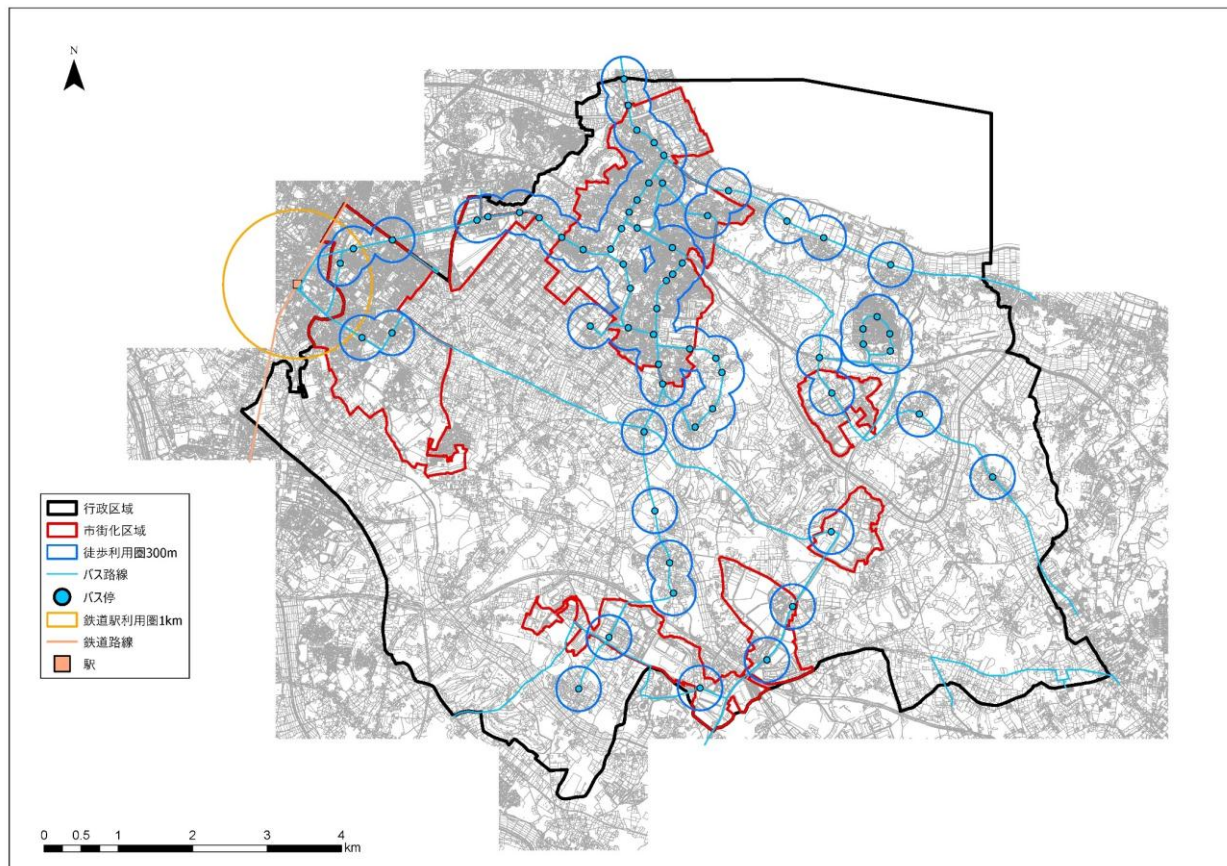
図－B 都市機能集積〔児童福祉施設と徒歩利用圏〕



図－B 都市機能集積〔医療施設と徒歩利用圏〕



図－C 公共交通（路線バス・鉄道駅の徒歩利用圏）





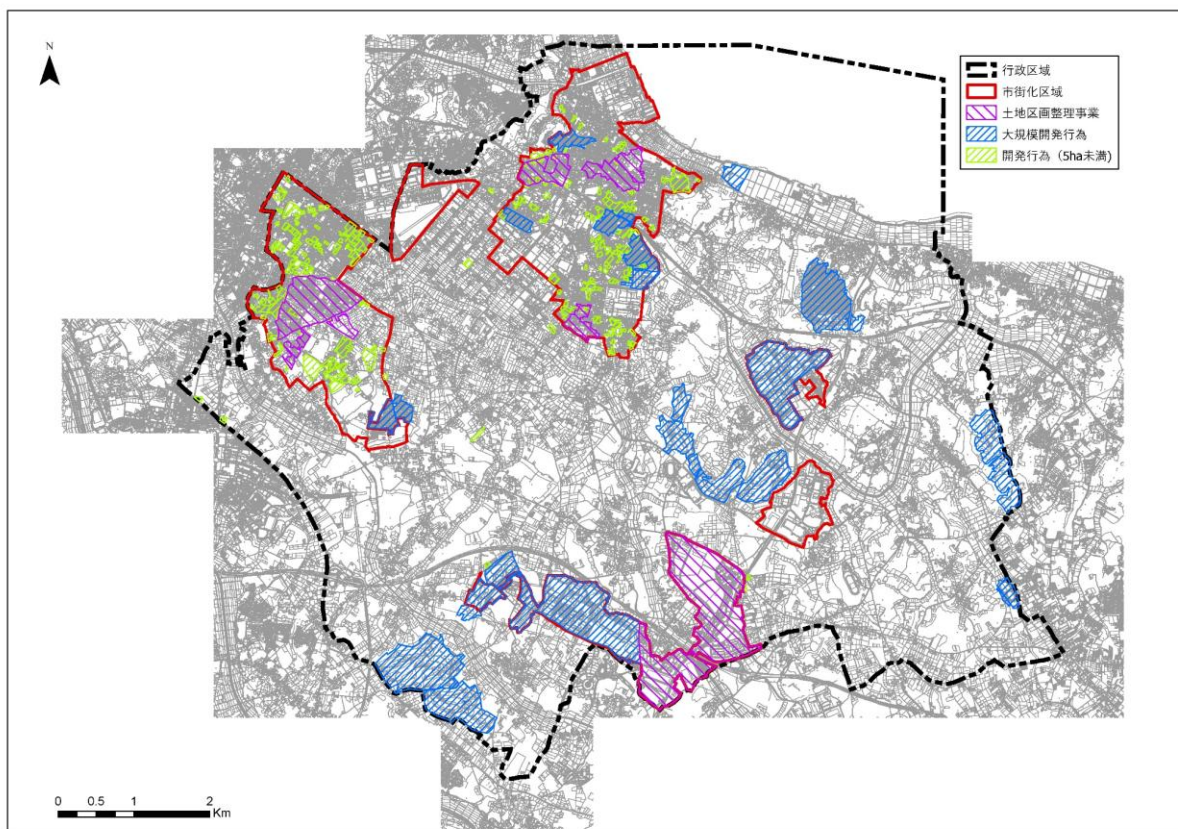
### ③整備履歴による判断

市街化区域のうち、土地区画整理事業及び開発行為により、一体的に都市基盤が整備されている区域は、阿見市街地と荒川沖市街地では市街地の4分の1程度、阿見吉原市街地では全域が土地区画整理事業で整備されたことから100%となっています。

表－土地区画整理事業及び開発行為の割合（面積ベース）

| 地 区 名      | D        |
|------------|----------|
| 阿見市街地      | 137.8 ha |
| 都市基盤整備地区割合 | 25.0%    |
| 荒川沖市街地     | 122.6 ha |
| 都市基盤整備地区割合 | 31.9%    |
| 阿見吉原市街地    | 160.0 ha |
| 都市基盤整備地区割合 | 100%     |

図－D整備履歴（土地区画整理事業・開発行為区域）





## ④旧町村の中心地による判断

本町の市街化区域については、旧町村の中心地として該当する区域はありませんが、阿見市街地内の青宿地区については、商業施設等が集積した履歴があり商業系の用途地域が定められています。国道 125 号バイパスの供用等により、都市機能の多くはバイパス沿道に移動しており、今後の誘導の方向性を検討する必要があります。

## (3) 居住誘導区域を設定する市街地と目指すべき効果

## ①居住誘導区域を設定する市街地

これまでの整理を踏まえ、居住誘導区域を設定する市街地を以下のように設定します。

表－居住誘導区域を設定する市街地

| 地 区 名     | 設定の有無 | 理 由                                                                                                                |
|-----------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 阿見市街地     | 設定する  | <input type="checkbox"/> DID を有する<br><input type="checkbox"/> 公共交通が確保されている<br><input type="checkbox"/> 都市機能が集積している |
| 荒川沖市街地    | 設定する  | <input type="checkbox"/> DID を有する<br><input type="checkbox"/> 都市機能が集積している<br><input type="checkbox"/> 鉄道駅に近接している   |
| 阿見吉原市街地   | 設定しない | <input type="checkbox"/> DID を有しない<br><input type="checkbox"/> 都市機能が集積していない                                        |
| 筑波南第一工業団地 | 設定しない | <input type="checkbox"/> 非住居系用途地域                                                                                  |
| 福田工業団地    | 設定しない | <input type="checkbox"/> 非住居系用途地域                                                                                  |
| 阿見東部工業団地  | 設定しない | <input type="checkbox"/> 非住居系用途地域                                                                                  |

## ②居住誘導により目指す効果

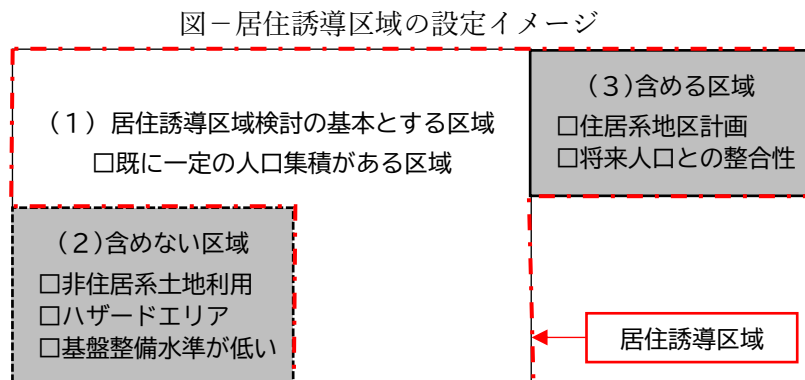
居住誘導区域を設定する阿見市街地、荒川沖市街地については、各市街地の生活利便性や基盤整備の状況を踏まえ、居住を誘導する効果を以下のとおりとします。

表－居住誘導区域を設定する市街地

| 地 区 名  | 居住を誘導する効果                                                                                                              |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 阿見市街地  | ○これまでに整備された都市基盤の活用を基本に、都市機能の維持に向けた拠点機能の強化を目指します。                                                                       |
| 荒川沖市街地 | ○本町の中でも 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。<br>○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。 |

### 3. 居住誘導区域の設定（Step－2）

Step－2では、抽出された市街地について、具体的に居住誘導区域を設定します。居住誘導区域については、2020(令和2)年のD I Dを基本に、「含めない区域」と「含める区域」を検証して設定します。



#### (1) 居住誘導区域検討の基本とする区域

居住誘導区域の検討対象とする区域は、市街化区域の中でも既に一定の人口集積がある区域とし、その判断基準は、2020(令和2)年国勢調査でのD I D（人口密度40人/ha）とします。

#### (2) 居住誘導区域に「含めない区域」の設定

居住誘導区域に「含めない区域」については、以下のとおりとします。

##### ①非住居系土地利用の区域

阿見市街地、荒川沖市街地のうち、以下については、居住誘導区域に含めないこととします。

- 一部の工業地域    □一団の産業系用地    □防衛用地
- 住居系用途を制限している地区（茨城大学農学部農場地区）

##### ②災害の危険性のある区域（ハザードエリア）

以下の区域に指定されている区域については、居住誘導区域に含めないことを原則としますが、市街地としての利用状況を考慮する必要もあることから、以下のような方針に基づき居住誘導区域を設定します。なお、編入する場合は、防災情報の提供やリスクコミュニケーションの充実に取り組むこととし、必要な施策を防災指針に位置づけます。

また、土砂災害警戒区域の除外にあたっては、指定箇所が集中している箇所もあることから、当該指定区域だけでなく、その周辺区域も一体として含めないこととします。

表－災害の危険性のある区域（ハザードエリア）での居住誘導区域設定の考え方

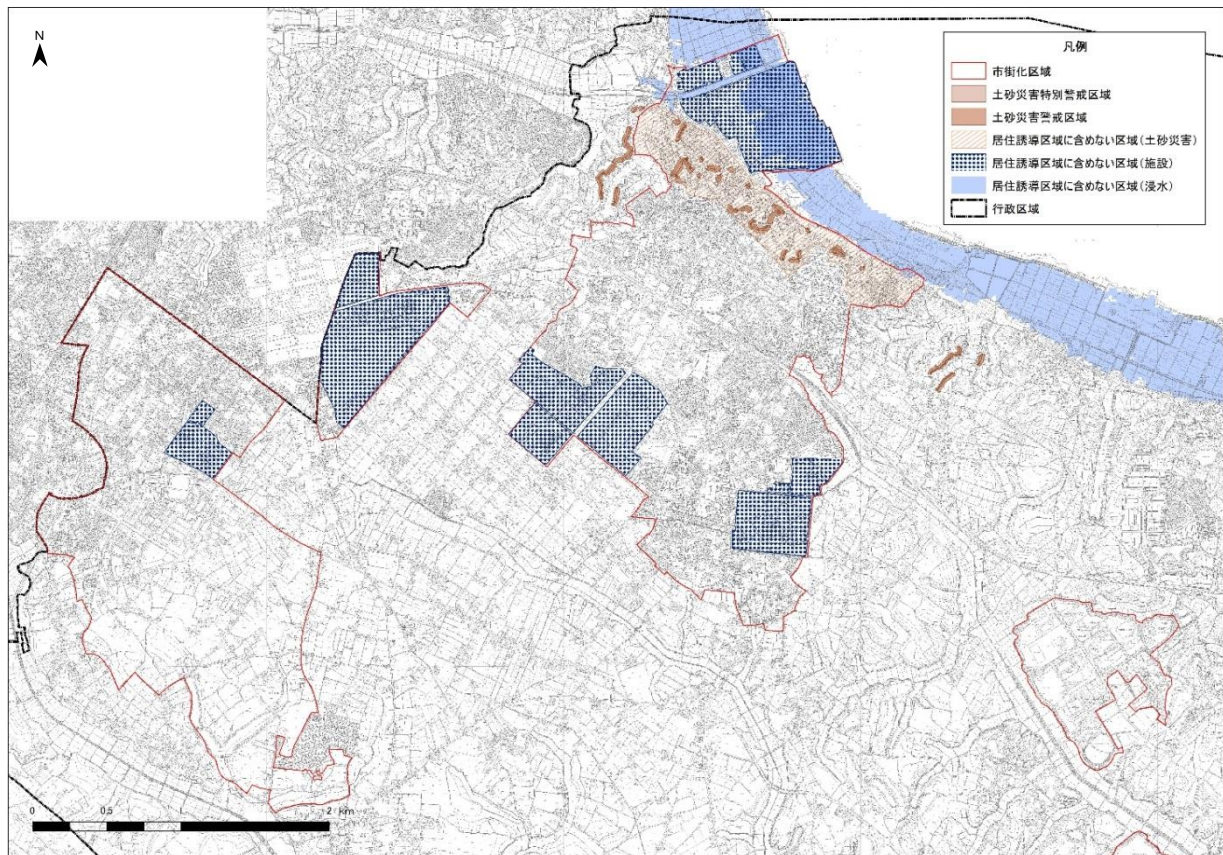
| 災害リスク      | 誘導区域設定の考え方                                                       |
|------------|------------------------------------------------------------------|
| 土砂災害特別警戒区域 | 周辺も含め道路等の公共施設で除外します。                                             |
| 土砂災害警戒区域   |                                                                  |
| 洪水浸水想定区域   | 想定浸水深3.0m未満→居住誘導区域への編入を検討します。<br>想定浸水深3.0m以上→宅地は除外、非宅地は編入を検討します。 |
| 大規模盛土造成地   | 居住誘導区域への編入を検討します。                                                |
| 液状化        |                                                                  |

## ② 基盤整備水準が低い区域

市街化区域の開発行為区域の中で、基盤施設の整備水準が低く、施設の大規模な更新などが必要になると想定される区域については含めないこととします。

□開発行為区域のうち、道路幅員、区画規模、供給処理施設水準の低い区域

図－居住誘導区域に「含めない区域」



土砂災害警戒区域



### (3) 居住誘導区域に「含める区域」の設定

居住誘導区域に含める区域については、以下のとおりとします。

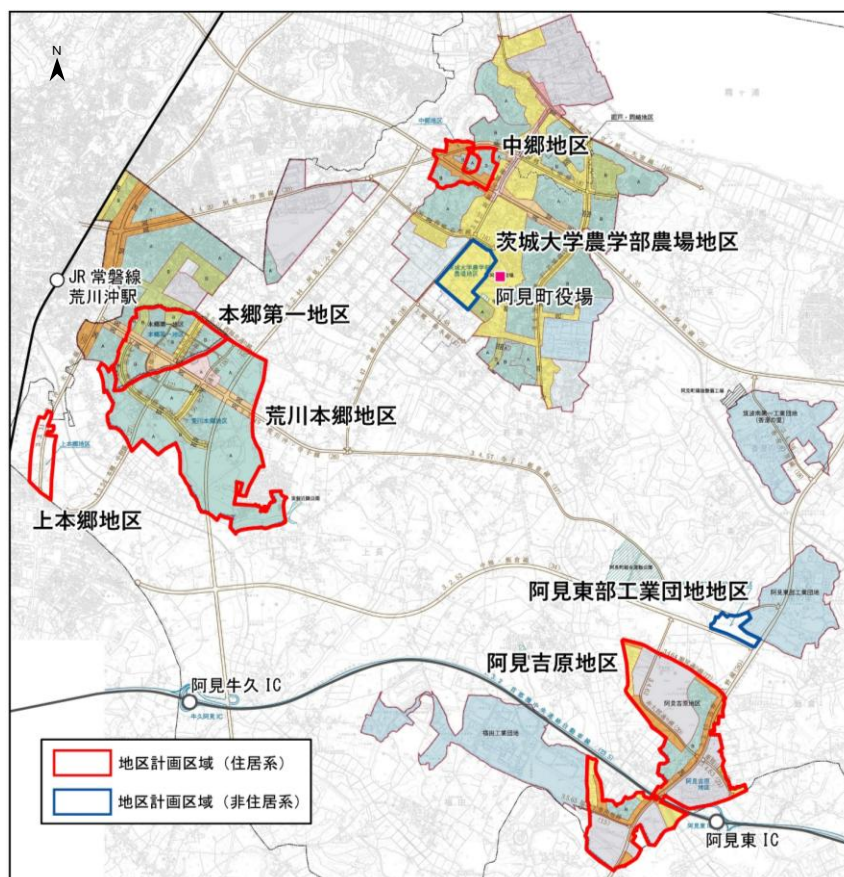
#### ①住居系の地区計画により、計画的宅地化を意図する区域

居住誘導区域については、Step-1においてD I Dの有無を判断基準としましたが、荒川沖市街地のうち、荒川本郷地区地区計画が決定されている地区については、J R荒川沖への利便性を背景とする住宅需要への対応、町有地の有効活用を推進する必要性等を考慮し、現状ではD I Dではないものの、居住誘導区域に含めることとします。

表－地区計画一覧

| 用 途           | 地区名          | 面積(ha) | 備 考                                                         |
|---------------|--------------|--------|-------------------------------------------------------------|
| 住居系の<br>地区計画  | 本郷第一地区       | 53.7   | 土地区画整理事業施行地区                                                |
|               | 荒川本郷地区       | 187.5  | U R都市機構から譲渡された町有地を含む地区                                      |
|               | 阿見吉原地区       | 160.8  | 土地区画整理事業施行地区                                                |
|               | 中郷地区         | 21.8   | 土地区画整理事業施行地区                                                |
|               | 上本郷地区        | 15.6   | 将来的に市街化区域編入を検討する地区                                          |
| 非住居系の<br>地区計画 | 茨城大学農学部農場地区  | 22.7   | 茨城大学用地（農場）<br>※本地区計画では住居系用途を制限していることから、居住誘導区域に「含めない区域」とします。 |
|               | 阿見東部工業団地周辺地区 | 8.0    | 将来的に市街化区域編入を検討する地区                                          |

図－地区計画位置図



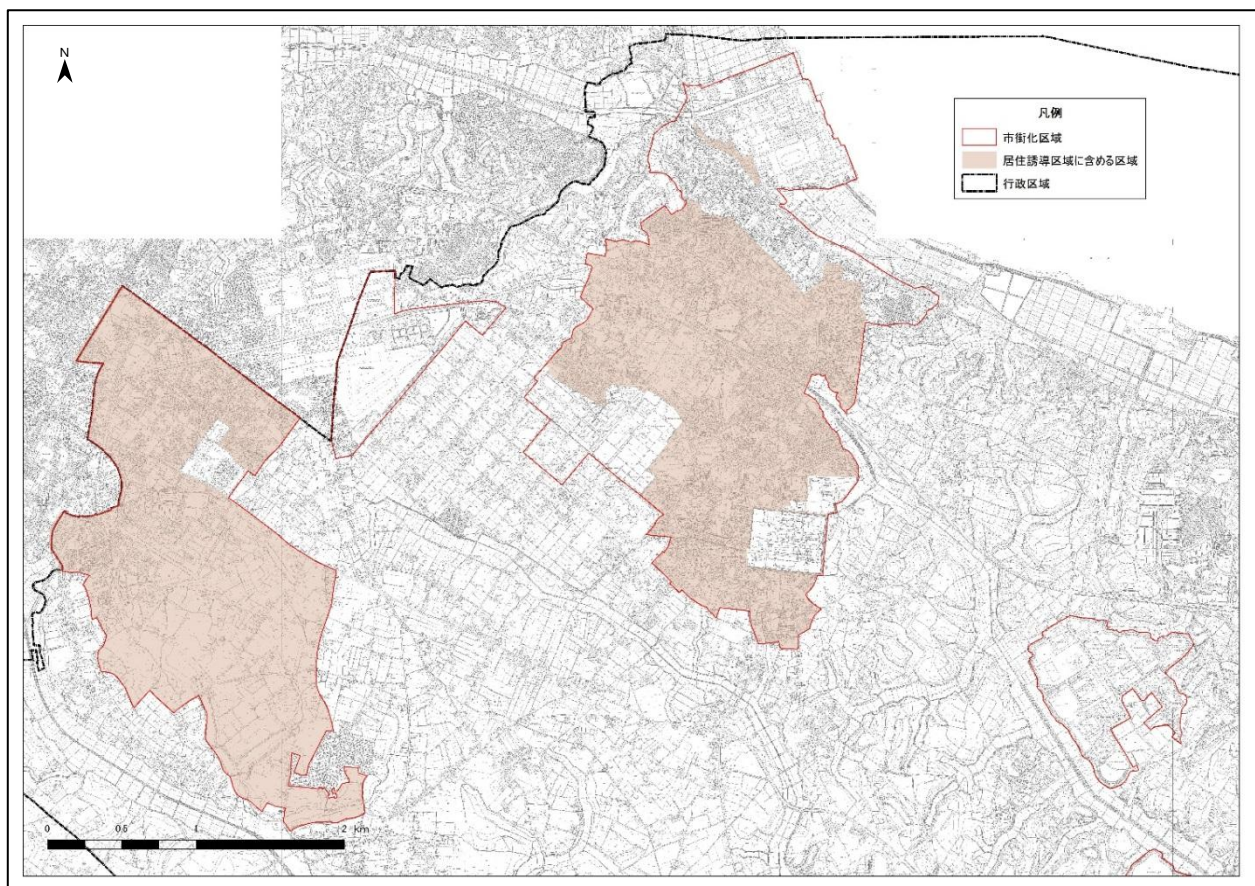


## ②将来推計人口との整合性検討

本町の将来人口については、国立社会保障・人口問題研究所の推計値（2023(令和5)年推計）では、本計画の目標年次である2040(令和22)年の人口は46,600人と推計されています。

阿見町人口ビジョン（2024(令和6)年度改訂版）では、将来の人口について、「①2033(令和15)年の人口見通し50,000～51,000人の達成を目指す」、「②長期的な視点で、バランスのとれた人口構成と、50,000人の維持を目標とする」としていることから、居住誘導区域を設定するとした阿見市街地、荒川沖市街地については、既存のDIDを基本に、人口の維持・定着を図ることとします。

図－居住誘導区域に「含める区域」



## 4. 居住誘導区域の精査（Step－3）

Step－3では、Step－2で設定した区域を明確にするため、区域の一体性や連続性、地形・地物等により精査を行います。

- 区域の一体性や連続性：居住誘導区域の検討対象とする区域から、「含めない区域」、「含める区域」を設定し、飛び地や小規模になった区域等
- 地形・地物：土地の高低、湖沼、河川、道路、水路、土地の境界等

## 5. 居住誘導区域の設定

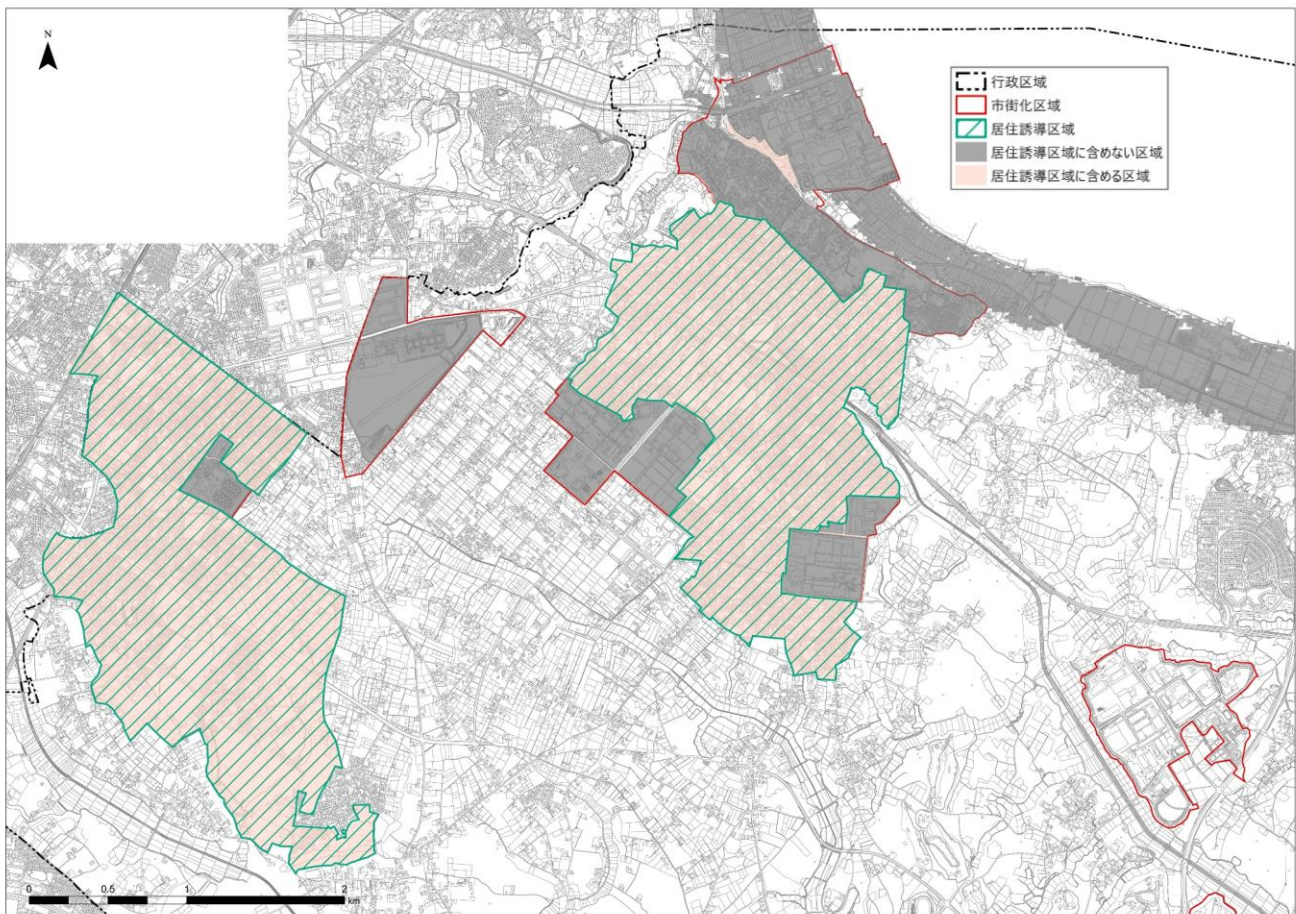
前項までの検討を踏まえ、阿見市街地、荒川沖市街地を居住誘導区域に設定し、その他の市街地については設定しないこととします。住居系用途地域を持つ阿見吉原市街地については、今後の人口や都市機能の集積状況を考慮しながら設定を検討していきます。

表－居住誘導区域の設定

| 居住誘導区域 |               |                        |                     |                     | 市街化区域         |
|--------|---------------|------------------------|---------------------|---------------------|---------------|
|        | 面積(ha)<br>(B) | 対市街化区域割合(%)<br>(C=B/A) | 区域内<br>人口(人)<br>(D) | 密度(人/ha)<br>(E=D/B) | 面積(ha)<br>(A) |
| 阿見市街地  | 338.1         | 61.3                   | 11,304              | 33.4                | 552           |
| 荒川沖市街地 | 372.7         | 97.1                   | 11,793              | 31.6                | 384           |
| 合 計    | 710.8         | 75.9                   | 23,097              | 32.5                | 936           |

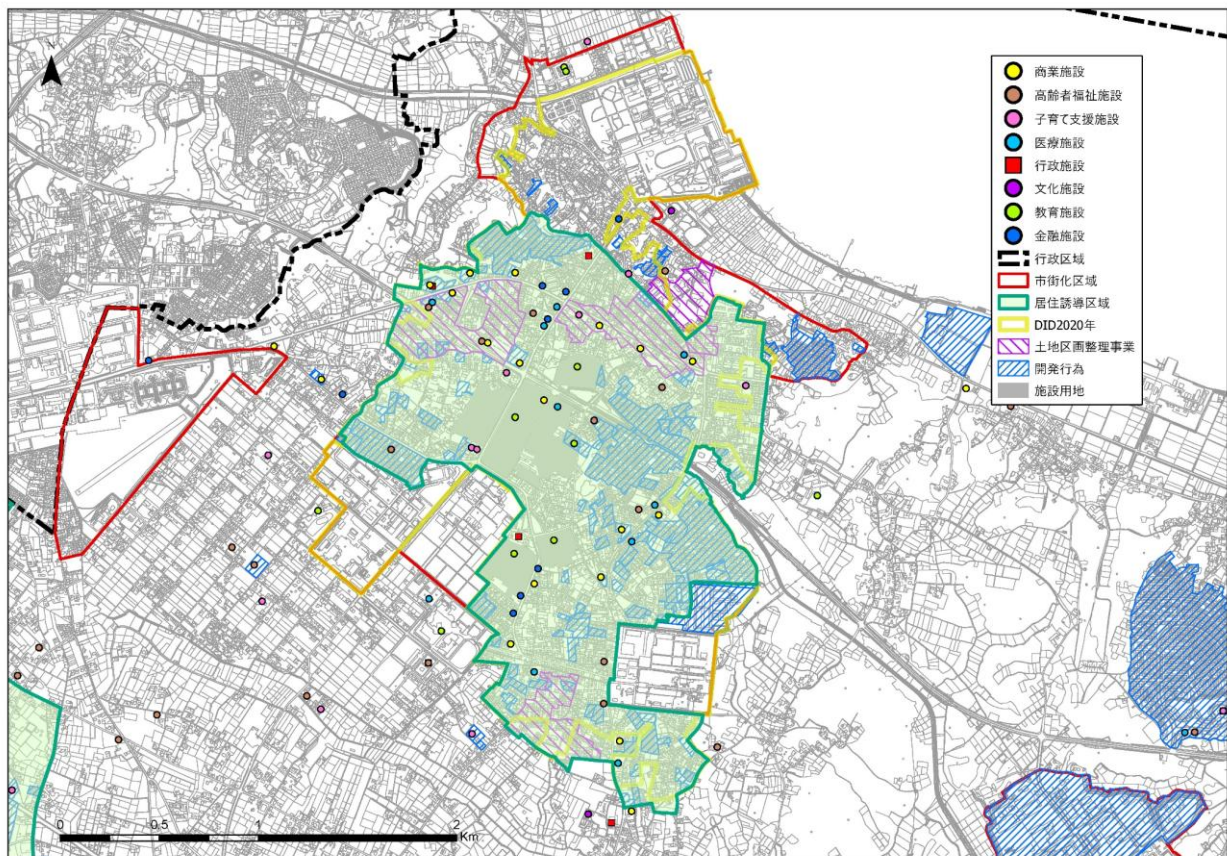
※阿見市街地の区域内人口は、国勢調査小地域人口から、茨城大学、東京医大等の大規模用地を除いて算出

図－居住誘導区域

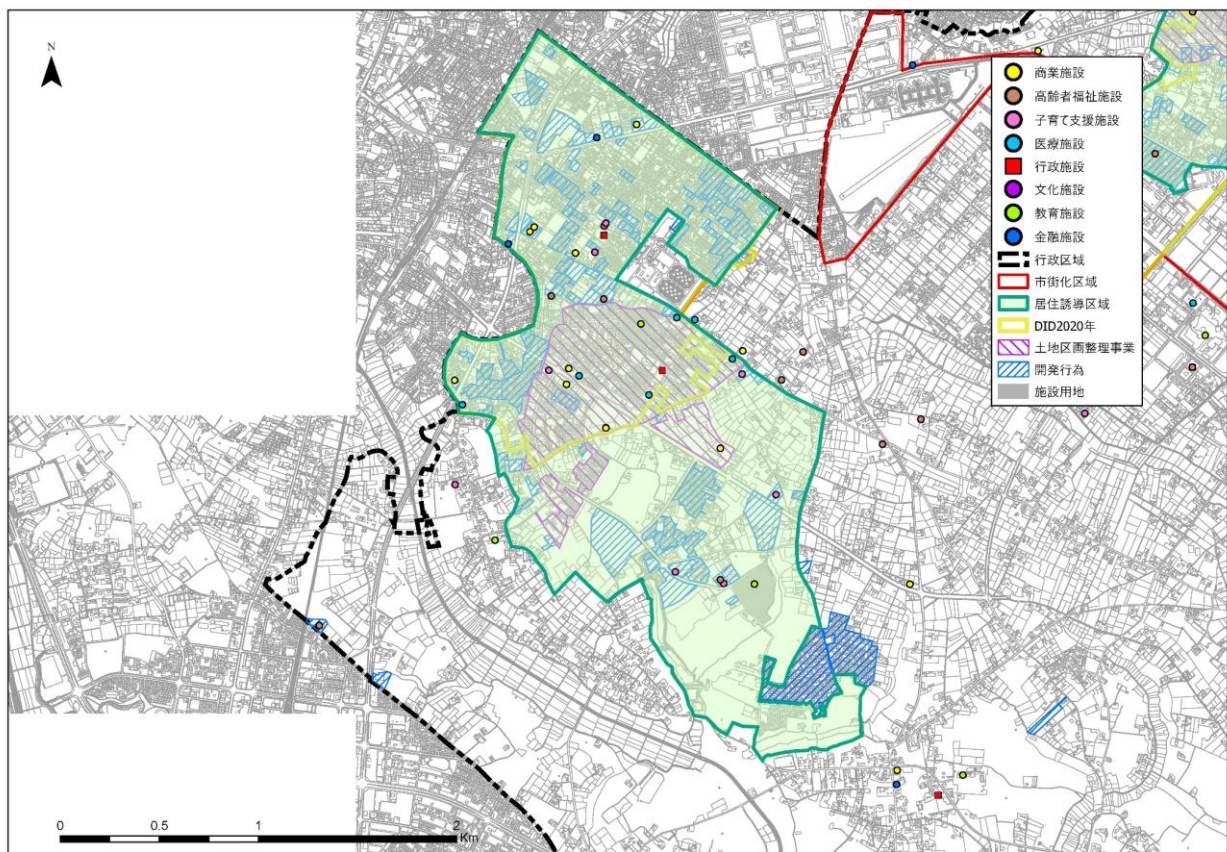




図－居住誘導区域検討図(DID 図 阿見市街地)



図－居住誘導区域検討図(DID 図 荒川沖市街地)





## VI-2 都市機能誘導区域の設定

### 1. 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を、都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域として設定します。

都市機能誘導区域については、法令等に基づき都市機能誘導区域として位置づけが可能な区域かつ現状の都市施設の分布、開発計画等を踏まえ誘導を図るべき区域を即地的に示すものとし、本町では、以下の考え方で設定することとします。

図－都市機能誘導区域設定の考え方

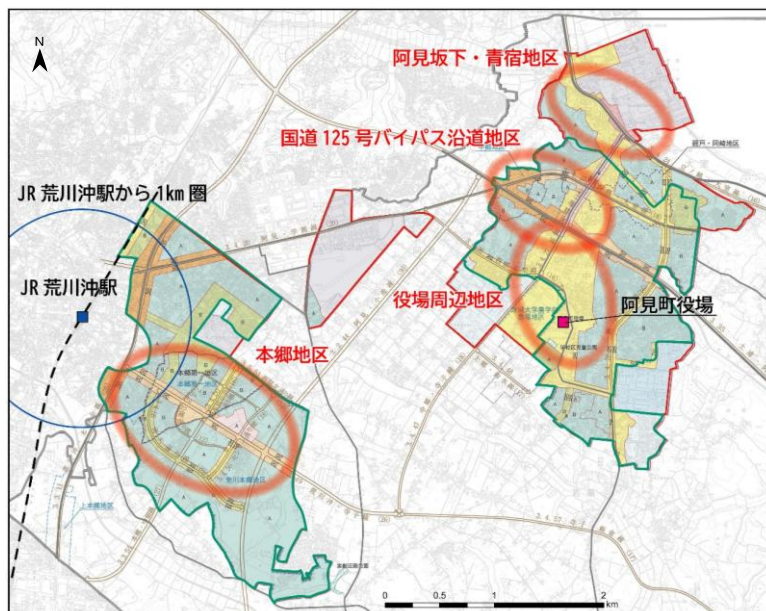
#### 都市計画運用指針で示されている都市機能誘導区域の考え方

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、①都市機能が一定程度充実している区域や、②周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

#### 阿見町における考え方

| 都市計画運用指針の考え方       |                         | 阿見町における考え方               |            |
|--------------------|-------------------------|--------------------------|------------|
|                    |                         | 居住誘導区域内                  | 居住誘導区域外    |
| ①都市機能が一定程度充実している区域 | 鉄道駅から1km地域              | 〔該当なし〕                   | 〔該当なし〕     |
|                    | 近隣商業地域・商業地域、商業施設が集積する地域 | □本郷地区<br>□国道125号バイパス沿道地区 | □阿見坂下・青宿地区 |
| ②公共交通によるアクセス性が高い区域 | 路線バスが確保され、都市機能が集積する地域   | □役場周辺地区                  | 〔該当なし〕     |





## 2. 都市機能誘導区域の設定が考えられる区域

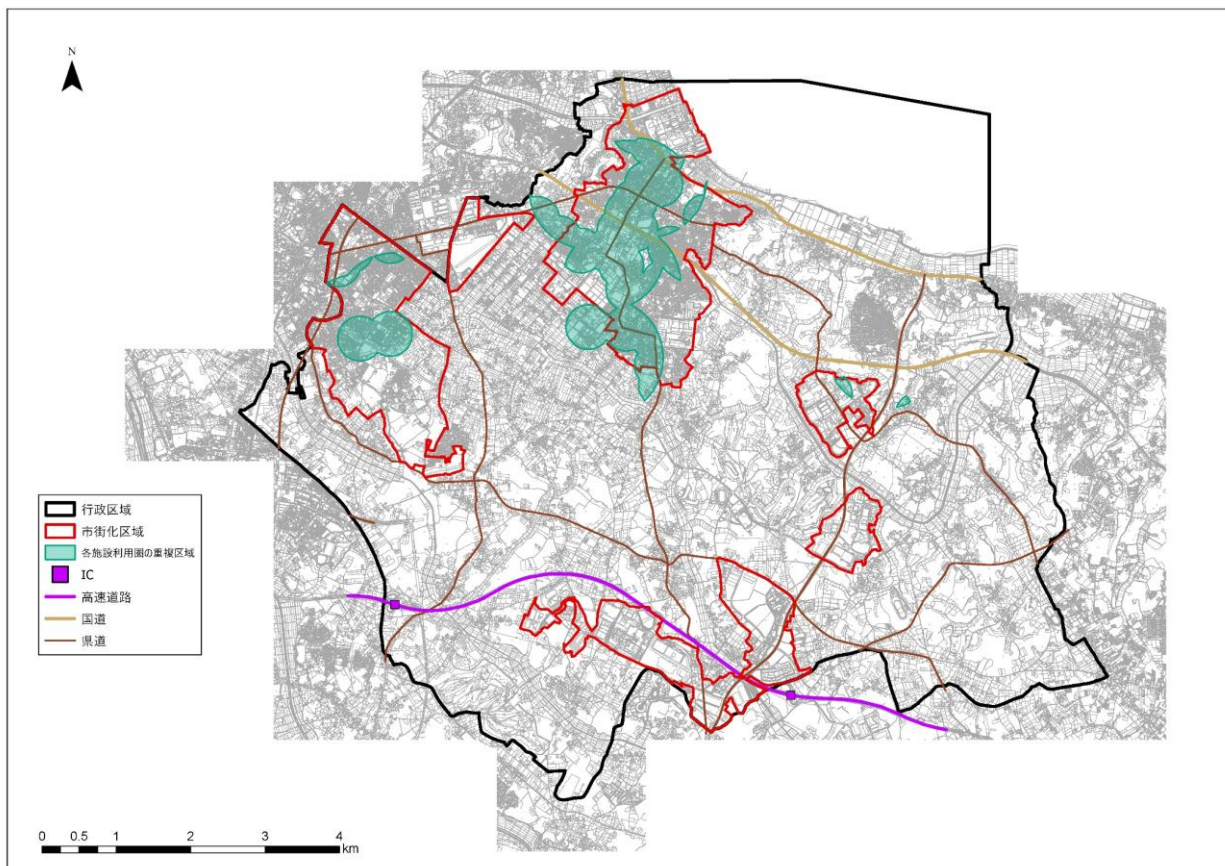
### (1) 阿見町における都市機能の考え方

都市計画運用指針で示されている都市機能誘導区域の考え方（①都市機能が一定程度充実している区域、②周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域）に相当する区域については、以下のような区域が考えられます。

#### ①都市機能が一定程度充実している区域

都市機能が一定程度充実している区域としては、居住誘導区域の Step-1 で検証した、生活利便施設が重複するエリアとします。

図－生活利便施設が徒歩で利用できるエリア（Step-1 の A～C が重複するエリア）

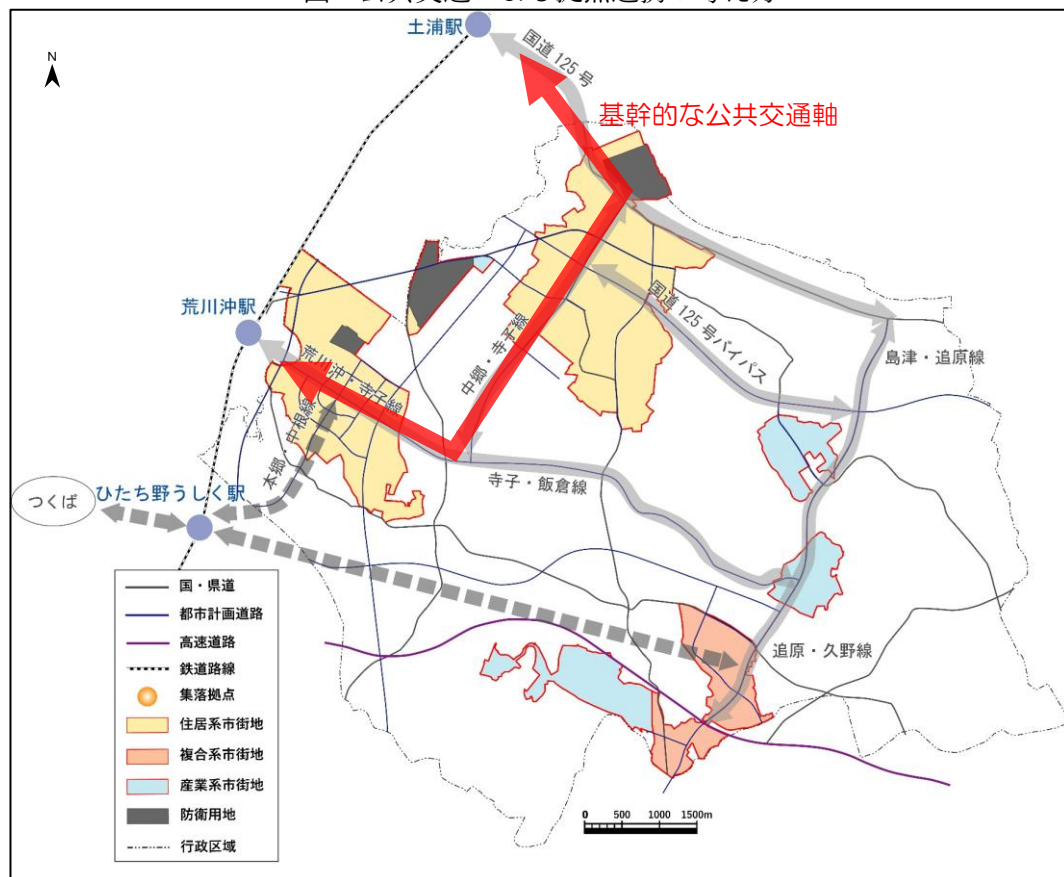


#### ②周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域

本町の公共交通については、JR 土浦駅からのバス路線が中心となっています。路線バスについては、利便性の確保に向け、路線の充実や利用環境の向上などが必要になり、本計画においては、居住誘導区域を阿見市街地と荒川沖市街地に設定しますが、これら市街地の連携や周辺集落からの利便性確保、JR 荒川沖駅や JR 土浦駅との利便性を確保するため、既存の路線と都市計画道路において、基幹的な公共交通軸を形成する公共交通への対応を想定することとし、これらの沿道において都市機能誘導区域を設定します。

なお、公共交通については、将来的には自動運転による運行も想定する必要があることから、都市機能誘導区域における、公共交通機能の充実についても検討が必要です。

図ー公共交通による拠点連携の考え方



路線バス



デマンドタクシー あみまるくん

### 3. 都市機能誘導区域が担う機能

#### (1) 都市機能誘導区域が担う機能

本町は、つくば市、土浦市、牛久市等の都市に近接し、日常生活圏についてもこのような都市と密接な関連を有しています。特に、商業機能については、より専門性、買回性(耐久消費財や趣味品等)の高い施設については、これらの都市に依存する傾向もあることから、本町の都市機能誘導区域が担う機能については、以下のように設定します。

表－都市機能誘導区域が担う機能

| 拠点機能    | 想定する機能                                                           |
|---------|------------------------------------------------------------------|
| 行政・文教拠点 | ○町全体を対象としたサービスを提供する拠点として、行政機能や教育環境を備えながら、生活支援環境の充実を図る区域として設定します。 |
| 生活支援拠点  | ○町民の日常生活を支援する拠点として、介護福祉、子育て支援、商業・業務、医療等のサービス提供を担います。             |

#### (2) 誘導施設

立地適正化計画作成の手引き【基本編】〔2025(令和7)年4月改訂〕では、「誘導施設の検討にあたっては、都市機能誘導区域の役割（「中心拠点」なのか「地域・生活拠点」なのか）、都市規模、後背人口、交通利便性、地域の特性等を勘案し、都市の居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設で、都市機能を著しく増進させるものを設定します。この際、新たに立地誘導することで生活利便性を向上させるもののほか、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために設定することも考えられます。」としています。本計画においては、これらの施設を踏まえながら、本町の特性を考慮して誘導施設を定めます。

表－誘導施設のイメージ

|         | 中心拠点                                                         | 地域・生活拠点                                                                           |
|---------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 行政機能    | ■中核的な行政機能<br>例. 本庁舎                                          | ■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等<br>例. 支所、福祉事務所等の各地域事務所                                     |
| 介護福祉機能  | ■市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能<br>例. 総合福祉センター      | ■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能<br>例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等 |
| 子育て機能   | ■市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能<br>例. 子育て総合支援センター | ■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能<br>例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等         |
| 商業機能    | ■時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能<br>例. 相当規模の商業集積   | ■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能<br>例. 延床面積●㎡以上の食品スーパー                               |
| 医療機能    | ■総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能<br>例. 病院                       | ■日常的な診療を受けることができる機能<br>例. 延床面積●㎡以上の診療所                                            |
| 金融機能    | ■決済や融資等の金融機能を提供する機能<br>例. 銀行、信用金庫                            | ■日々の引き出し、預け入れなどができる機能<br>例. 郵便局                                                   |
| 教育・文化機能 | ■住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能<br>例. 文化ホール、中央図書館                | ■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能<br>例. 図書館支所、社会教育センター                                     |



#### 4. 都市機能誘導区域の機能と誘導施設

誘導施設については、医療機能、福祉機能、保育機能、商業機能を提供する施設とし、前項で設定した、行政・文教拠点、生活支援拠点のタイプ別に以下のような施設の誘導を想定します。

表一 都市機能誘導区域に誘導する施設

|      | 施設の定義                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 本計画での<br>誘導の考え方                      | 拠点のタイプ別の<br>機能                  |                           | 主な施設の例                                         |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                      | 行政・<br>文教                       | 生活支援                      |                                                |
| 誘導機能 | 医療機能<br>○医療法第1条の5第1項に定める病院のうち、診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含むもの(病床数20床以上)                                                                                                                                                                                                                                                                           | ○既存の施設を中心に、行政・文教拠点への誘導を目指します。        | ・総合的な医療サービスを提供する施設              | —                         | 病院                                             |
|      | ○医療法第1条の5第2項に定める診療所のうち、診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含むもの                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                      | ・日常的な医療サービスを提供する施設              |                           | 診療所<br>クリニック                                   |
|      | 福祉機能<br>○老人福祉法及び介護保険法に定める施設のうち、通所によるサービス提供を目的とする施設。                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ○市街化区域では、既存施設を中心に、居住誘導区域内への誘導を目指します。 | ・福祉サービスの相談・サービス提供を行う施設          |                           | 地域包括支援センター                                     |
|      | ○老人福祉法及び介護保険法に定める施設のうち、通所によるサービス提供を目的とする施設。                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      | ・福祉サービスを提供する施設                  |                           | 通所型施設<br>小規模多機能型施設等                            |
|      | 保育機能<br>○児童福祉法第6条第3第2項に規定する放課後児童健全育成事業の実施を目的とする施設<br>○児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援事業の実施を目的とする施設<br>○児童福祉法第6条の3第7項に規定する一時預かり事業を行う施設<br>○児童福祉法第40条に規定する児童遊園、児童館等の児童厚生施設<br>○就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第5項に規定する保育所等<br>○就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園<br>○就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項に規定する幼保連携型認定こども園 |                                      | ・育児相談や保健の窓口となる施設<br>・教育・保育を行う施設 |                           | 子育て支援センター<br>児童館・児童センター<br>児童クラブ<br>認定こども園・保育所 |
| 商業機能 | ○スーパー(大店立地法第3条に定める基準面積1,000㎡以上)                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ○既存施設や用途地域等を考慮しながら、集約的な立地を目指します。     | —                               | ・スーパーマーケットを中心に商業施設が集積する施設 | スーパーマーケット                                      |
|      | ○ドラッグストア(総務省の日本標準産業分類における、主として医薬品や化粧品を取り扱い、家庭用品や加工食品などの各種最寄り品も小売する業態の店舗)<br>○コンビニエンスストア(経済産業省の商業統計における、食料品を取り扱い、売場面積30㎡以上250㎡未満で、営業時間が1日14時間以上のセルフサービス方式の販売店)                                                                                                                                                                              | ○市街化区域では、既存施設を中心に、居住誘導区域内への誘導を目指します。 | ・生鮮3品や飲食物品を扱う施設                 |                           | ドラッグストア<br>コンビニエンスストア                          |



## 5. 都市機能誘導区域の設定

本計画における都市機能誘導区域は以下のように設定します。

表－都市機能誘導区域

| 地区名      | 行政・文教機能                                                                                     | 生活支援機能                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                             |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | 役場周辺地区                                                                                      | 国道 125 号バイパス沿道地区                                                                                                                                                 | 本郷地区                                                                                                                                                        |
| 地区の概要    | ○役場庁舎を中心に、教育施設等が立地する地区                                                                      | ○沿道型商業施設が多く立地する地区                                                                                                                                                | ○計画的に生活利便施設が集積する地区                                                                                                                                          |
| 区域設定の考え方 | ○阿見町役場周辺に、教育施設等が立地していることから、これらの施設を包含する他、公有財産（保育園跡）を考慮して区域を設定します。                            | ○国道 125 号バイパス沿道に商業施設の立地が進む他、中郷土地区画整理事業施行区域でも、生活利便施設の立地がみられていることから、商業施設が立地する区域を設定します。<br>○国道 125 号バイパス以北の、阿彌神社や、低層住宅地となっている区域については、都市機能の誘導を想定しないことから、設定しないこととします。 | ○本郷地区では、本郷第一地区を中心として、都市計画道路荒川沖・寺子線沿道に、生活利便施設に適した用途地域が設定されています。<br>○既に、都市計画道路荒川沖・寺子線沿道において、ショッピングセンター形式の商業施設が立地しているが、さらなる生活利便施設の誘導を図る必要があることから、これらの区域を設定します。 |
| 設定方針     | ○既存施設の維持により、町の行政、福祉、教育の拠点としての機能充実を図ることを基本とします。<br>○町内の他地域や、区域内施設の連携を図るため、公共交通の充実についても検討します。 | ○既存施設の維持により、将来においても生活拠点としての機能を維持することを基本とし、沿道型の用途地域を中心に設定します。                                                                                                     | ○既存施設の維持により、将来においても生活拠点としての機能を維持することを基本とします。<br>○都市計画道路荒川沖・寺子線沿道や荒川本郷地区地区計画区域では、今後都市機能の立地が進むことが想定されることから、現在の用途地域を基本に区域を設定します。                               |
| 拠点としての機能 | ○町全域を対象として、行政機能や福祉機能等を提供します。<br>○茨城大学農学部や小中学校の集積を生かし、教育・文化機能の維持を図ります。                       | ○阿見市街地及び、国道 125 号バイパスを介して町北東部地域の生活支援機能を担います。<br>○誘導を図る機能については、日常生活に必要な商業機能を中心に、医療・福祉等の都市機能を提供します。                                                                | ○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。<br>○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。                                                  |
| 誘導機能     | 医療                                                                                          | ●                                                                                                                                                                | ●                                                                                                                                                           |
|          | 福祉                                                                                          | ●                                                                                                                                                                | ●                                                                                                                                                           |
|          | 保育                                                                                          | ●                                                                                                                                                                | ●                                                                                                                                                           |
|          | 商業                                                                                          | ●                                                                                                                                                                | ●                                                                                                                                                           |

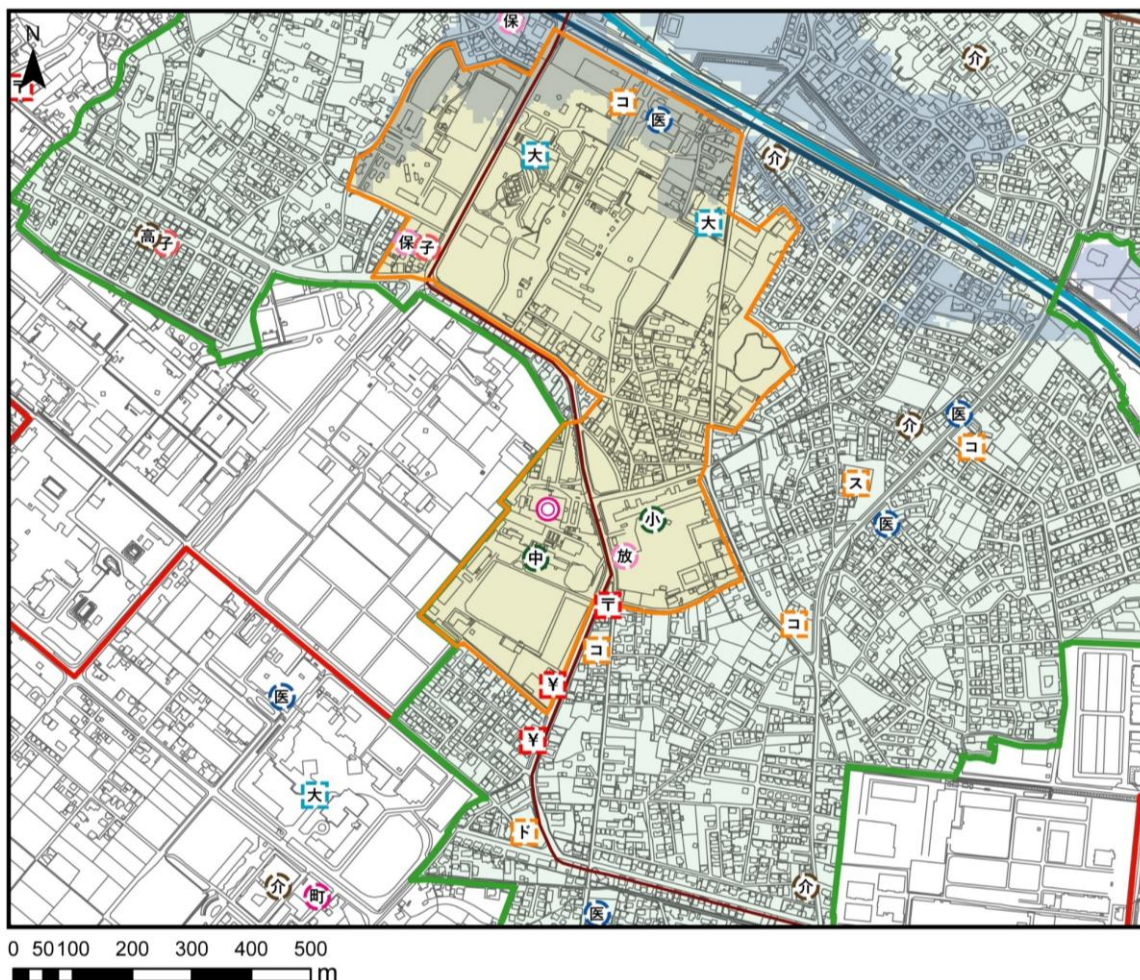
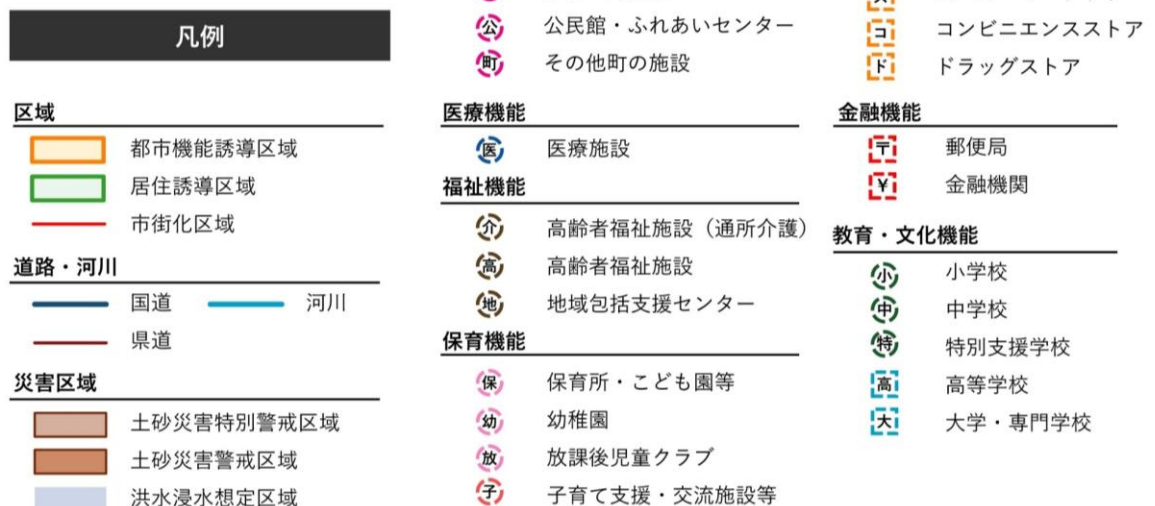
## 6. 都市機能誘導区域の概要

### (1) 役場周辺地区

役場周辺地区は、行政・文教機能を担う都市機能誘導区域として、町全域を対象として、行政機能や福祉機能等を提供します。

図一 都市機能誘導区域の概要〔役場周辺地区〕

都市機能誘導区域 面積：45.2ha  
人口密度（人/ha）：12.7

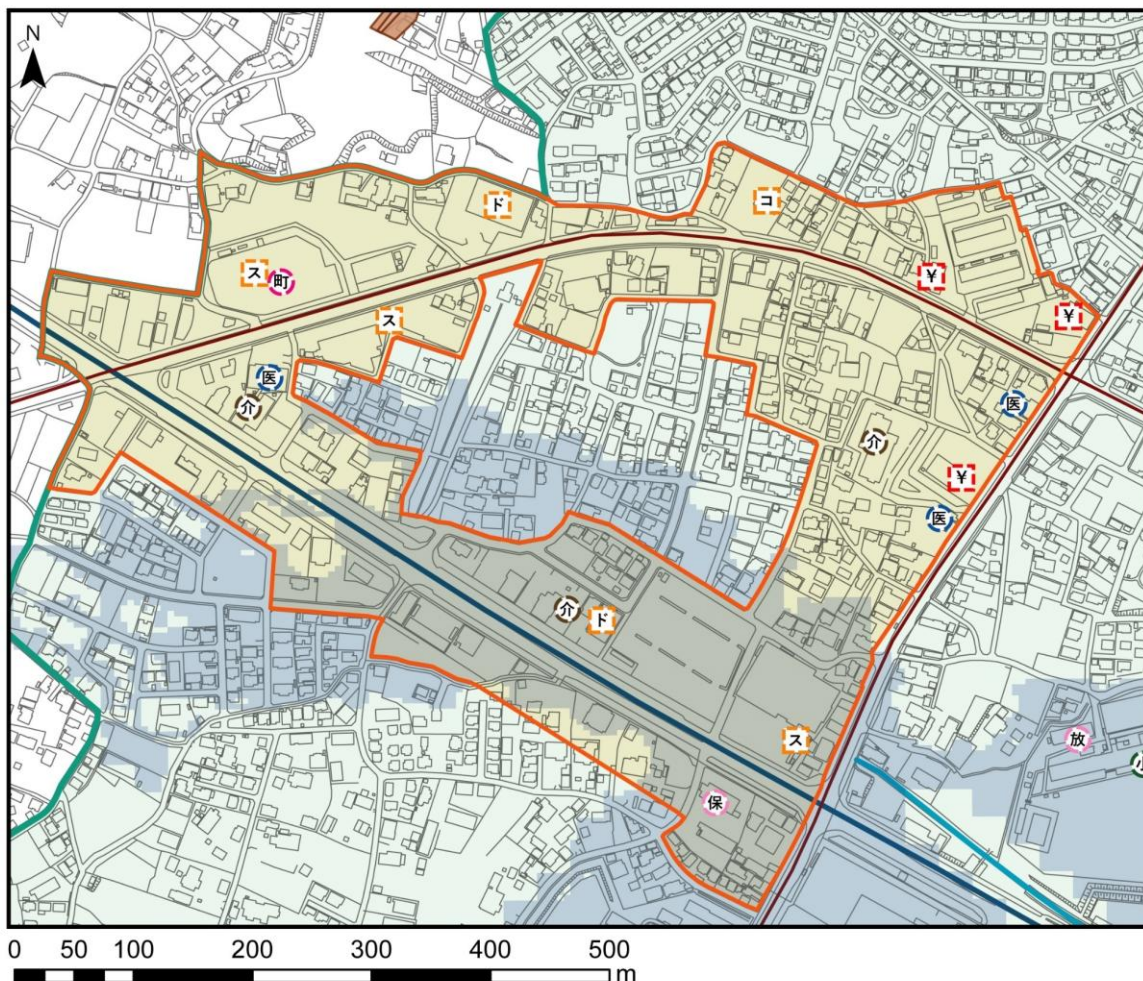




## (2) 国道 125 号バイパス沿道地区

国道 125 号バイパス沿道地区は、生活支援機能を担う都市機能誘導区域として、阿見市街地及び、国道 125 号バイパスを介して東部地域の生活支援機能を担います。

図－都市機能誘導区域の概要〔国道 125 号バイパス沿道地区〕



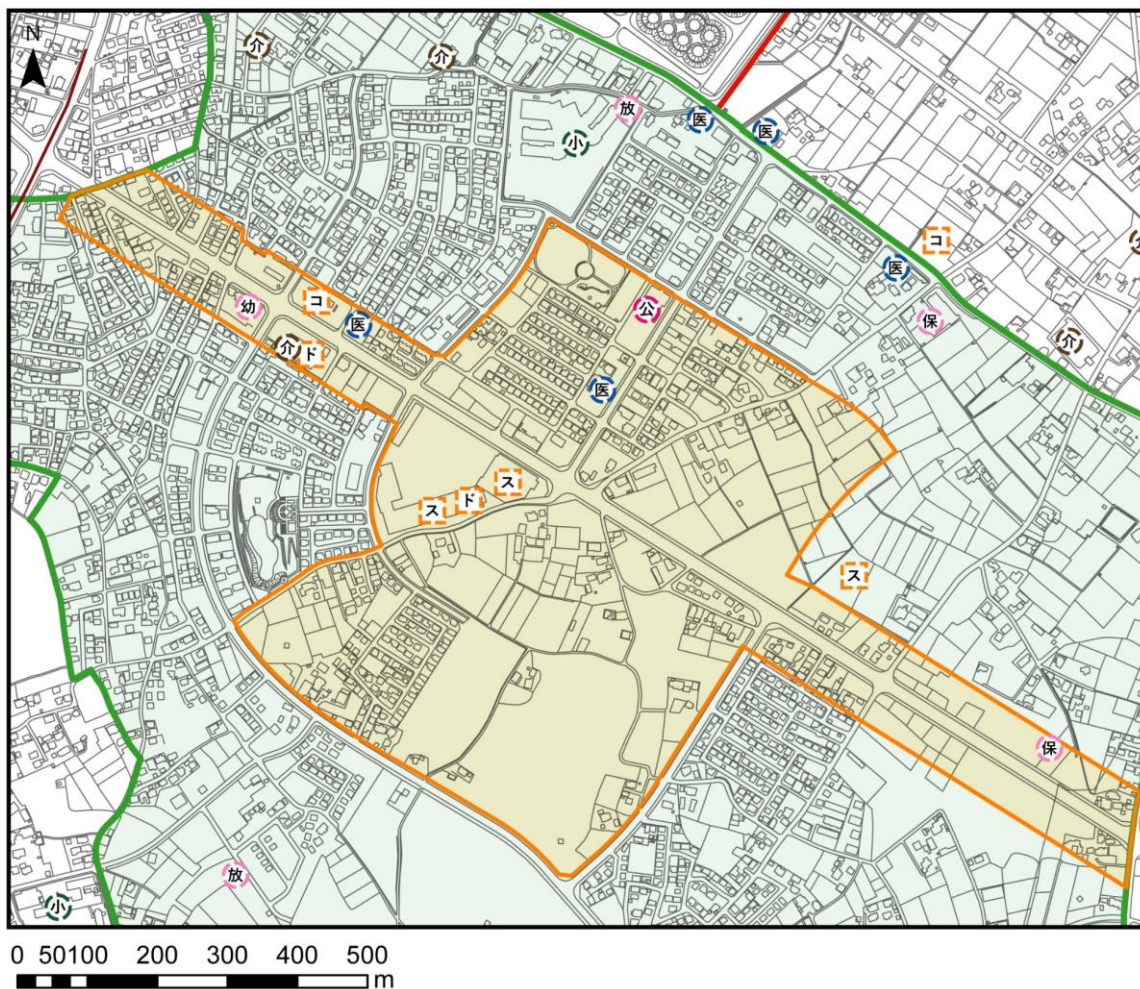
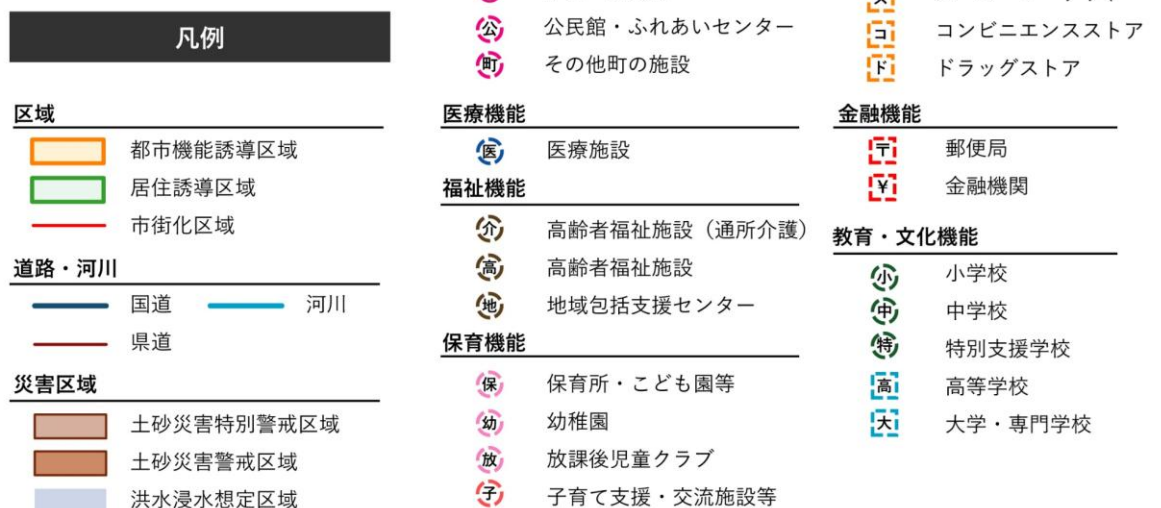


## (3) 本郷地区

本郷地区は、生活支援機能を担う都市機能誘導区域として、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。

図－都市機能誘導区域の概要〔本郷地区〕

都市機能誘導区域 面積：58.7ha  
人口密度（人/ha）：20.7





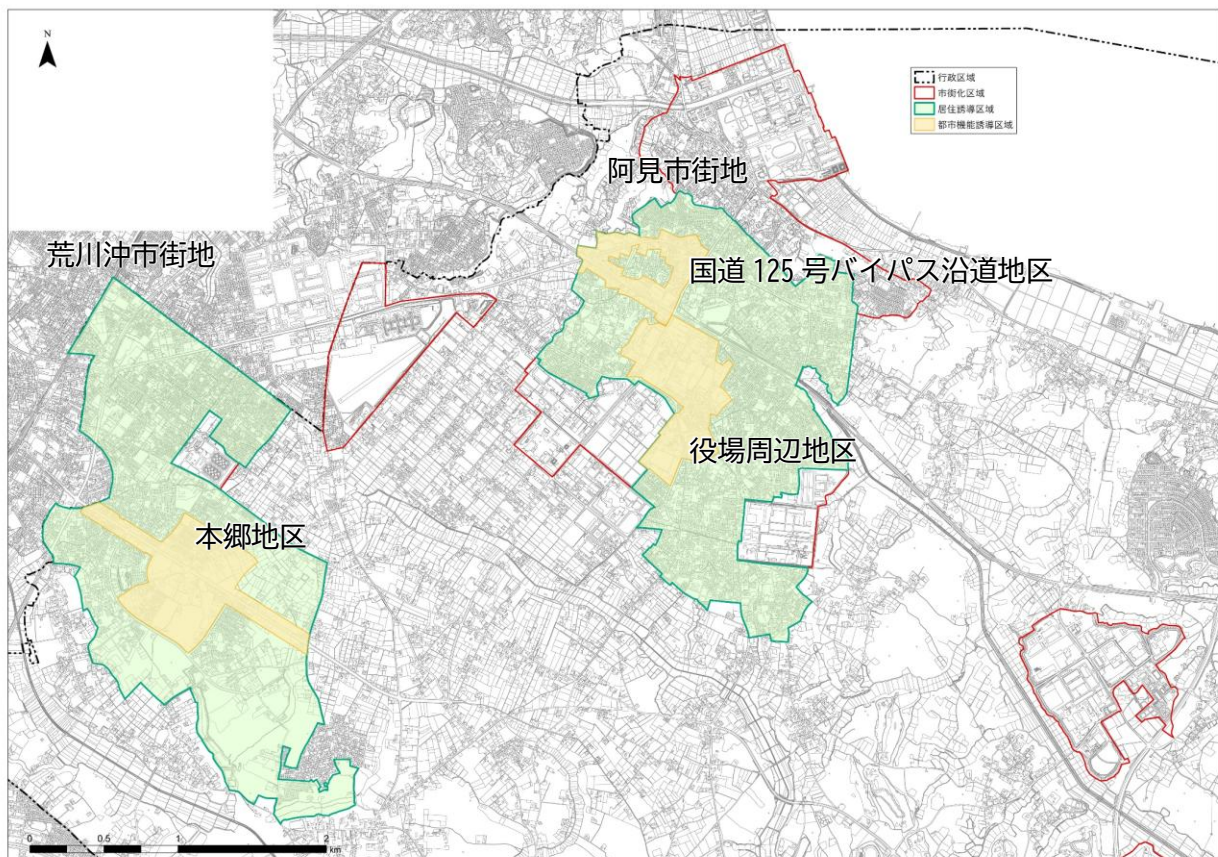
## 7. 居住誘導区域と都市機能誘導区域のまとめ

都市機能誘導区域は、「2. 都市機能誘導区域の設定が考えられる区域」での検討をもとに、居住誘導区域に重複して設定します。阿見市街地では、居住誘導区域を 338.1ha とし、役場周辺地区 (45.2ha)、国道 125 号バイパス沿道地区(25.1ha)に都市機能誘導区域を設定します。また、荒川沖市街地では、居住誘導区域を 372.7ha とし、本郷地区(58.7ha)に都市機能誘導区域を設定します。

表一 居住誘導区域と都市機能誘導区域の概要

| 市街地    | 都市機能誘導区域                 |        |                             | 居住誘導区域 |                             | 市街化区域  |
|--------|--------------------------|--------|-----------------------------|--------|-----------------------------|--------|
|        | 地区名                      | 面積(ha) | 2020(R2)年<br>人口密度<br>(人/ha) | 面積(ha) | 2020(R2)年<br>人口密度<br>(人/ha) | 面積(ha) |
| 阿見市街地  | 役場周辺地区                   | 45.2   | 12.7                        | 338.1  | 33.4                        | 552    |
|        | 国道 125 号<br>バイパス沿道<br>地区 | 25.1   | 20.8                        |        |                             |        |
| 荒川沖市街地 | 本郷地区                     | 58.7   | 20.7                        | 372.7  | 31.6                        | 384    |
| 合 計    |                          | 129.0  | 17.9                        | 710.8  | 32.5                        | 936    |

図一 居住誘導区域・都市機能誘導区域全体図





## 第Ⅶ章 誘導に向けた施策

### Ⅶ－１ 誘導施設・誘導施策

#### １．都市機能誘導区域への誘導施設

##### （１）誘導施設

各都市機能誘導区域に誘導すべき施設については、以下のとおりとします。

表－都市機能誘導区域への誘導施設

| 誘導施設 |            | 地区名 | 役場周辺地区 | 国道125号<br>バイパス<br>沿道地区 | 本郷地区 |
|------|------------|-----|--------|------------------------|------|
| 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      |     | ▲      | ●                      | ●    |
|      | 小規模多機能型施設  |     | ▲      | ▲                      | ▲    |
| 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 | スーパーマーケット  |     |        | ●                      | ●    |
|      | ドラッグストア    |     | ▲      | ●                      | ●    |
|      | コンビニエンスストア |     | ●      | ●                      | ●    |

- 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
- ▲ 誘導を図る施設で、近接して立地している施設
- は、誘導施設に設定しない項目



## (2) 届出制度

立地適正化計画では、緩やかな土地利用コントロールを実現するため、誘導施設の立地や廃止、居住に関する誘導を図るための届出制度があり、前項で示した誘導施設の都市機能誘導区域内への立地に関する事項の他、以下の事項について届出制度を整備します。

表－誘導区域外での届出制度

| 区 域  | 都市機能誘導区域外                                                                                                                                                                                                                                            | 居住誘導区域外                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 内 容  | 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するため、都市再生特別措置法第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為や開発行為以外を行う場合は、市町村長への届出を行います。                                                                                                                                        | 居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため、都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為や建築等行為を行う場合は、市町村長への届出を行います。                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 対象行為 | ○開発行為 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合</li> </ul> ○開発行為以外 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</li> <li>・ 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合</li> <li>・ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合</li> </ul> | ○開発行為 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>・ 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m<sup>2</sup>以上のもの</li> <li>・ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為</li> </ul> ○建築等行為 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>・ 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合</li> <li>・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合</li> </ul> |
| 届出時期 | ・ 対象行為等に着手する 30 日前まで                                                                                                                                                                                                                                 | ・ 対象行為等に着手する 30 日前まで                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

表－都市機能誘導区域における届出制度(誘導施設の休廃止に係る届出)

| 区 域  | 都市機能誘導区域                                                                                                |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 内 容  | 市町村が既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するために、都市再生特別措置法第 108 条の規定に基づき、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は市町村長への届出が必要となります。 |
| 対象行為 | 誘導施設の休止又は廃止                                                                                             |
| 届出時期 | 休止又は廃止する日の 30 日前まで                                                                                      |

## 2. 誘導施策

### (1) 都市機能や居住の誘導に向けた視点

本計画に基づきコンパクトなまちづくりを推進するためには、設定した誘導区域への誘導施策が不可欠となります。また、誘導の推進においては、都市計画部局だけでなく、福祉、産業、教育等の関連部局との連携も不可欠であることから、都市機能や居住の誘導に向けた視点として、以下を設定します。

#### ■視点－1 既存ストックの活用

都市機能誘導や居住誘導を図るため、これらの誘導区域における既存ストックの活用を図ります。具体的には、特に荒川本郷地区内の町有地の活用を推進するとともに、既成市街地内の空き家・空き地の活用とともに、役場周辺地区においては、集約化を図るにあたり地域地区の見直しについても検討を進めます。

表－既存ストックの活用に関する方向性

| 方 向 性              | 都市機能<br>誘導区域 | 居住<br>誘導区域 |
|--------------------|--------------|------------|
| □荒川本郷地区の計画的な市街地の形成 | －            | ●          |
| □空き家・空き地の利活用推進     | －            | ●          |
| □移住・定住施策との連携       | －            | ●          |
| □地域地区の検討           | －            | ●          |
| □都市基盤施設の計画的な更新     | ●            | ●          |
| □公的不動産の活用          | ●            | ●          |

#### ■視点－2 コンパクト・プラス・ネットワーク※による効果の発出

本計画による、利便性が高く魅力あるまちづくりを進めるためには、コンパクト・プラス・ネットワークによる効果を、町民が享受することが不可欠です。そのため、都市機能や居住の集約化とともに、公共交通による連携強化を進め、これらによる住みやすさ、暮らしやすさという効果の発出を目指します。

表－コンパクト・プラス・ネットワークによる効果の発出に関する方向性

| 方 向 性                               | 都市機能<br>誘導区域 | 居住<br>誘導区域 |
|-------------------------------------|--------------|------------|
| □日常生活における移動利便性の向上                   | ●            | －          |
| □機能的で快適な市街地環境の創出<br>(都市計画道路や公園等の整備) | ●            | －          |
| □居心地が良く歩きたくなる環境の創出                  | ●            | －          |
| □居住エリアの環境向上                         | －            | ●          |
| □コミュニティ活動の醸成                        | ●            | ●          |
| □まちづくり情報の発信                         | ●            | ●          |

### ■視点－３ 自然災害に対応した安全なまちづくりの推進

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進に取り組むとともに、居住エリアでの防災対策により安心して暮らせるまちづくりを推進します。

表－自然災害に対応した安全なまちづくりの推進に関する方向性

| 方 向 性              | 都市機能<br>誘導区域 | 居住<br>誘導区域 |
|--------------------|--------------|------------|
| □ハザードエリア内での新規立地の抑制 | ●            | ●          |
| □ハザードエリアからの移転の促進   | ●            | ●          |
| □防災まちづくりや防災対策の推進   | ●            | ●          |

### ■視点－４ 都市機能に関する情報についての部署間連携強化

本計画で、誘導を図ることを位置づけた都市機能について動態を把握するため、関係部署間の情報共有を強化します。

表－都市機能に関する情報についての部署間連携強化に関する方向性

| 方 向 性                   | 都市機能<br>誘導区域 | 居住<br>誘導区域 |
|-------------------------|--------------|------------|
| □立地適正化計画に基づく届出制度の効果的な運用 | ●            | ●          |
| □都市機能を担う施設に関する情報共有      | ●            | －          |

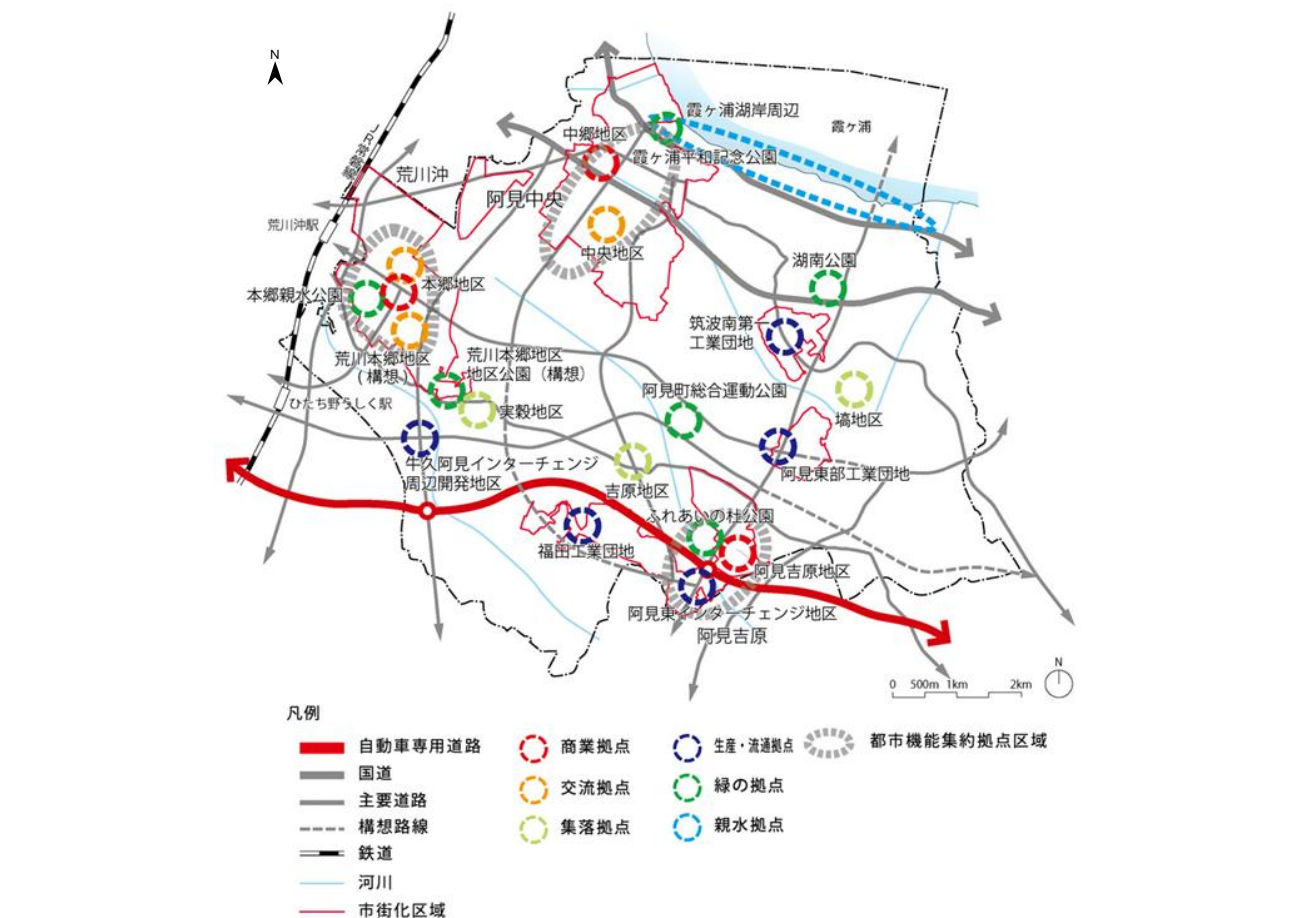
表－誘導促進に向け検討が必要な事項

| 視 点                                           | 検討事項                                                             | 対象市街地 |     |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------|-----|
|                                               |                                                                  | 阿見    | 荒川沖 |
| 視点－１<br>既存ストックの活用                             | □荒川本郷地区の計画的な市街地形成に向けた、町有地の利活用促進と民間事業者との連携                        | －     | ●   |
|                                               | □空き家バンク※等、空き家・空き地の利活用に向けた仕組みづくり                                  | ●     | ●   |
|                                               | □若年層や子育て世代に対する移住・定住支援施策の充実と、居住誘導区域内への誘導を図るためのインセンティブ※の検討         | ●     | ●   |
|                                               | □都市基盤施設の計画的な更新に向けた方針の検討と、必要な財源の確保                                | ●     | ●   |
|                                               | □居住誘導区域、都市機能誘導区域内への誘導を図るための、公的不動産の活用方針の策定                        | ●     | －   |
|                                               | □必要な都市機能誘導を図るための地域地区の検討                                          | ●     | ●   |
| 視点－２<br>コンパクト・プラス・ネットワークによる効果の発出と魅力的なまちづくりの創出 | □日常生活における移動利便性を確保するための、都市計画道路の整備や、公共交通ネットワークの充実                  | ●     | ●   |
|                                               | □機能的で快適な市街地環境の基盤となる道路や公園等の整備プログラムの構築                             | ●     | ●   |
|                                               | □居心地が良く歩きたくなる環境の創出に向けた、まちなかエリア内での車両の抑制やオープンスペース※の創出、エリアマネジメントの充実 | ●     | ●   |
|                                               | □居住誘導区域内における生活支援施設等の立地促進や都市施設の整備促進や老朽化対策による居住エリアの環境向上            | ●     | ●   |
|                                               | □居住誘導区域への居住を促進するための、町外に向けた生活環境等の情報発信施策の充実                        | ●     | ●   |
| 視点－３<br>自然災害に対応した安全なまちづくりの推進                  | □ハザードエリア内への住宅や自己用業務施設等に対する立地の抑制方策                                | ●     | ●   |
|                                               | □ハザードエリアを含めない居住誘導区域の設定、防災対策・安全確保策との連携等による防災まちづくりの推進              | ●     | ●   |
|                                               | □地域ぐるみでの防災対策（自主防災組織等）の検討や防災公園や避難施設等整備による災害に強いまちづくりの推進            | ●     | ●   |
| 視点－４<br>都市機能に関する情報についての部署間連携強化                | □立地適正化計画に基づく届出制度の効果的な運用に向けた、庁内でのガイドラインや連絡体制の整備                   | ●     | ●   |
|                                               | □庁内における都市機能施設の動向に関する連携体制の構築                                      | ●     | ●   |

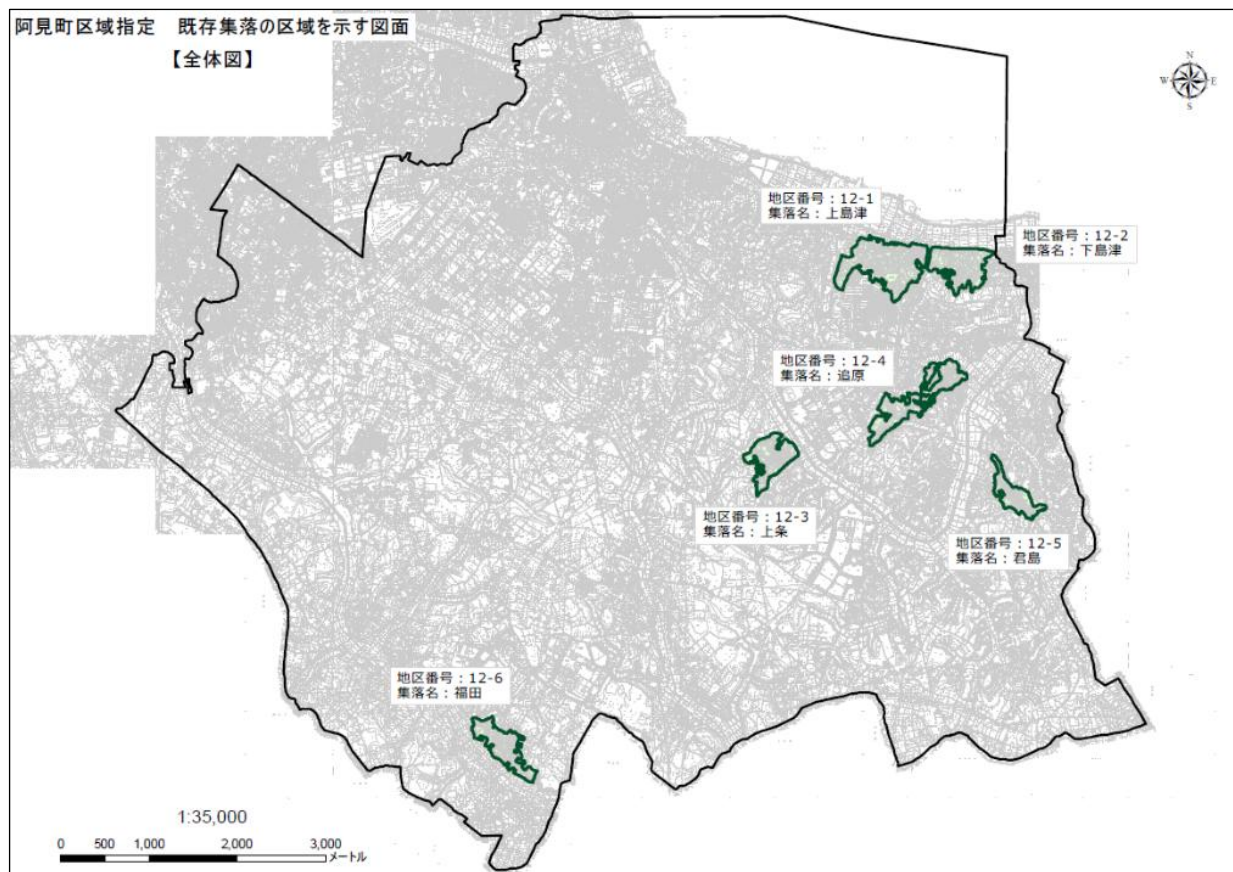


表－阿見市街地、荒川沖市街地で想定される町の施策

| 区 域    |          | 想定される施策                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 阿見市街地  | 居住誘導区域   | <input type="checkbox"/> 移住・定住施策との連携<br>（若年世代や子育て世代の移住促進を含む）<br><input type="checkbox"/> 空き家・空き地の利用促進（空き家バンク）<br><input type="checkbox"/> ＳＮＳ※などを活用した街の魅力や情報発信強化<br><input type="checkbox"/> 都市基盤施設の計画的な更新・老朽化対策の充実<br>（都市計画税の充当）<br><input type="checkbox"/> 地区防災計画の策定支援及び防災リーダーの育成                                                                                                   |
|        | 都市機能誘導区域 | <input type="checkbox"/> 地域地区※の検討<br><input type="checkbox"/> 公的不動産の活用（役場周辺地区）<br><input type="checkbox"/> 都市構造再編集中支援事業※による都市機能の誘導<br><input type="checkbox"/> 民間事業者の進出支援<br><input type="checkbox"/> コワーキングスペース※等、新しい働き方を支援する施設の誘導<br><input type="checkbox"/> 公共交通ネットワークの充実（地域公共交通計画）<br><input type="checkbox"/> まちなかウォークアブル事業※の導入可能性の検討                                            |
| 荒川沖市街地 | 居住誘導区域   | <input type="checkbox"/> 町有地活用促進事業<br><input type="checkbox"/> 移住・定住施策との連携<br>（若年世代や子育て世代の移住促進を含む）<br><input type="checkbox"/> 空き家・空き地の利用促進（空き家バンク）<br><input type="checkbox"/> ＳＮＳ※などを活用した街の魅力や情報発信強化<br><input type="checkbox"/> 都市基盤施設の計画的な更新・老朽化対策の充実<br>（都市計画税の充当）<br><input type="checkbox"/> 荒川本郷地内の公園及び都市計画道路に関する整備プログラムの策定<br><input type="checkbox"/> 地区防災計画の策定支援及び防災リーダーの育成 |
|        | 都市機能誘導区域 | <input type="checkbox"/> 都市構造再編集中支援事業による都市機能の誘導<br><input type="checkbox"/> 民間事業者の進出支援<br><input type="checkbox"/> コワーキングスペース等、新しい働き方を支援する施設の誘導<br><input type="checkbox"/> 公共交通ネットワークの充実（地域公共交通計画）<br><input type="checkbox"/> まちなかウォークアブル事業の導入可能性の検討<br><input type="checkbox"/> 荒川本郷地内の公園及び都市計画道路整備                                                                                 |



図－区域指定全体図



表－区域指定対象集落

| 集落番号 | 集落名   | 集落面積(ha) | 集落区分  |
|------|-------|----------|-------|
| 12-1 | 上島津地区 | 41.9     | 第4種集落 |
| 12-2 | 下島津地区 | 24.7     | 第4種集落 |
| 12-3 | 上条地区  | 19.9     | 第4種集落 |
| 12-4 | 追原地区  | 27.7     | 第4種集落 |
| 12-5 | 君島地区  | 13.8     | 第1種集落 |
| 12-6 | 福田地区  | 19.8     | 第4種集落 |

## 第Ⅷ章 防災指針

### Ⅷ－１ 想定される災害

#### １．対象とする災害

本町においては、洪水、土砂災害等の災害リスクが指摘されています。本計画において設定した居住誘導区域における安全・安心な環境の確保に向け、想定される災害と想定されるリスクについては、以下のようなものがあります。これらの災害が想定される区域については、原則としては居住誘導区域に含まないこととされていますが、区域の中でも、既に市街地が形成され、生活や産業活動の場となっている地区などについては、災害リスクの周知や避難対策を講じることにより、居住誘導区域に含めることを検討します。

表－対象とする災害一覧

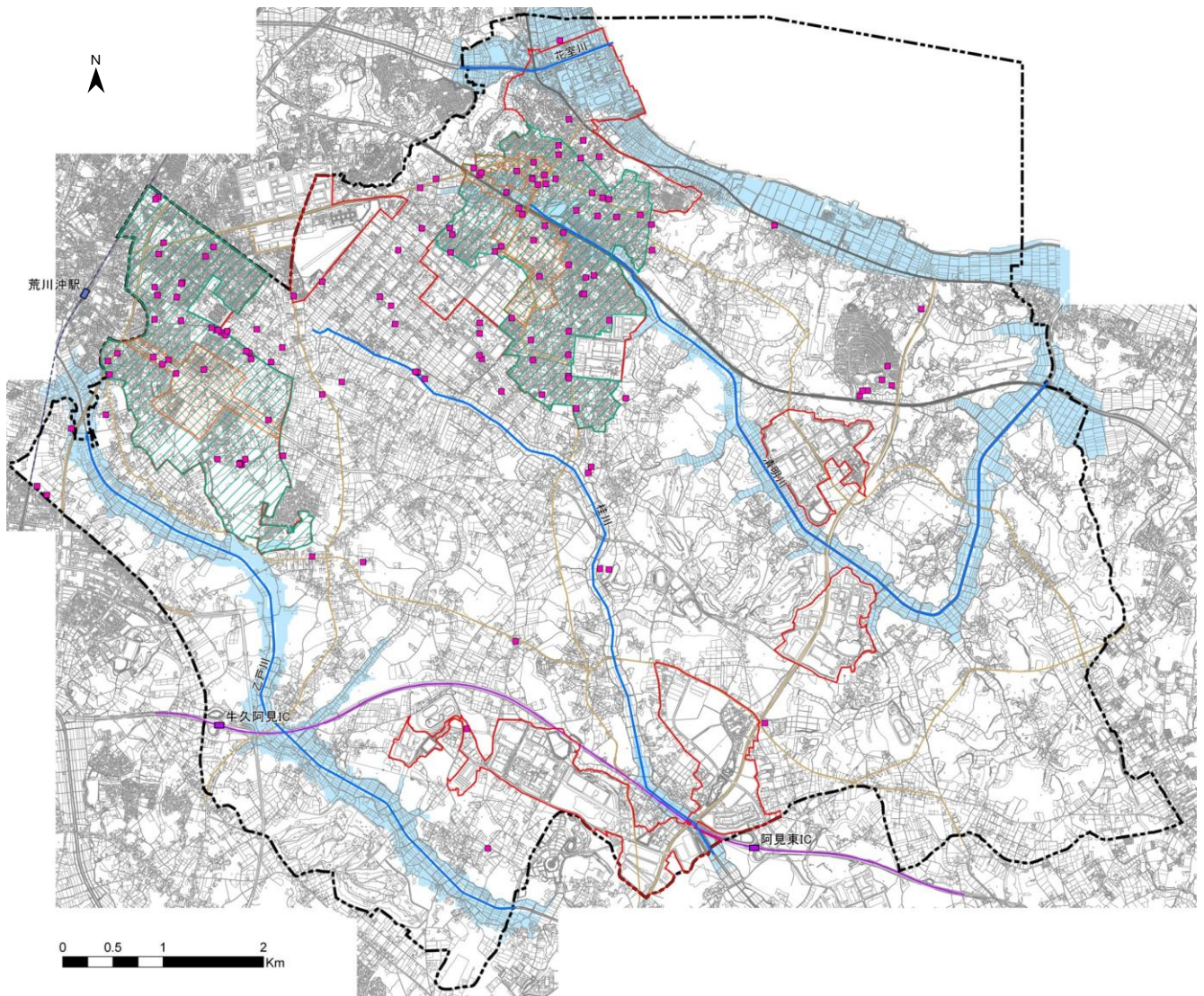
| 運用指針での考え方                                            | 対象とする災害                  | 都市計画区域                 | 居住誘導区域 |
|------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------|
| 居住誘導区域に含まないこととすべきである。                                | 土砂災害特別警戒区域               | 該当有り                   | －      |
|                                                      | 津波災害特別警戒区域               | －                      | －      |
|                                                      | 災害危険区域                   | －                      | －      |
|                                                      | 地すべり防止区域                 | －                      | －      |
|                                                      | 急傾斜地崩壊危険区域               | －                      | －      |
| 居住を誘導することが適当でないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである。 | 土砂災害警戒区域                 | 該当有り                   | －      |
|                                                      | 水防法の浸水想定区域（洪水）           | 該当有り                   | 該当有り   |
|                                                      | 水防法の浸水想定区域（内水）           | 未指定（今後、設定の必要性を検討のうえ対応） |        |
|                                                      | 水防法の浸水想定区域（高潮）           | －                      | －      |
|                                                      | 都市洪水想定区域、都市浸水想定区域        | －                      | －      |
|                                                      | 土砂災害防止対策の推進に関する法律による基礎調査 | －                      | －      |
|                                                      | 津波浸水想定における浸水の区域          | －                      | －      |
| その他                                                  | 大規模盛土造成地の滑落崩落            | 該当有り                   | 該当有り   |
|                                                      | 液状化                      | 該当有り                   | 該当有り   |



## 2. 洪水のリスク

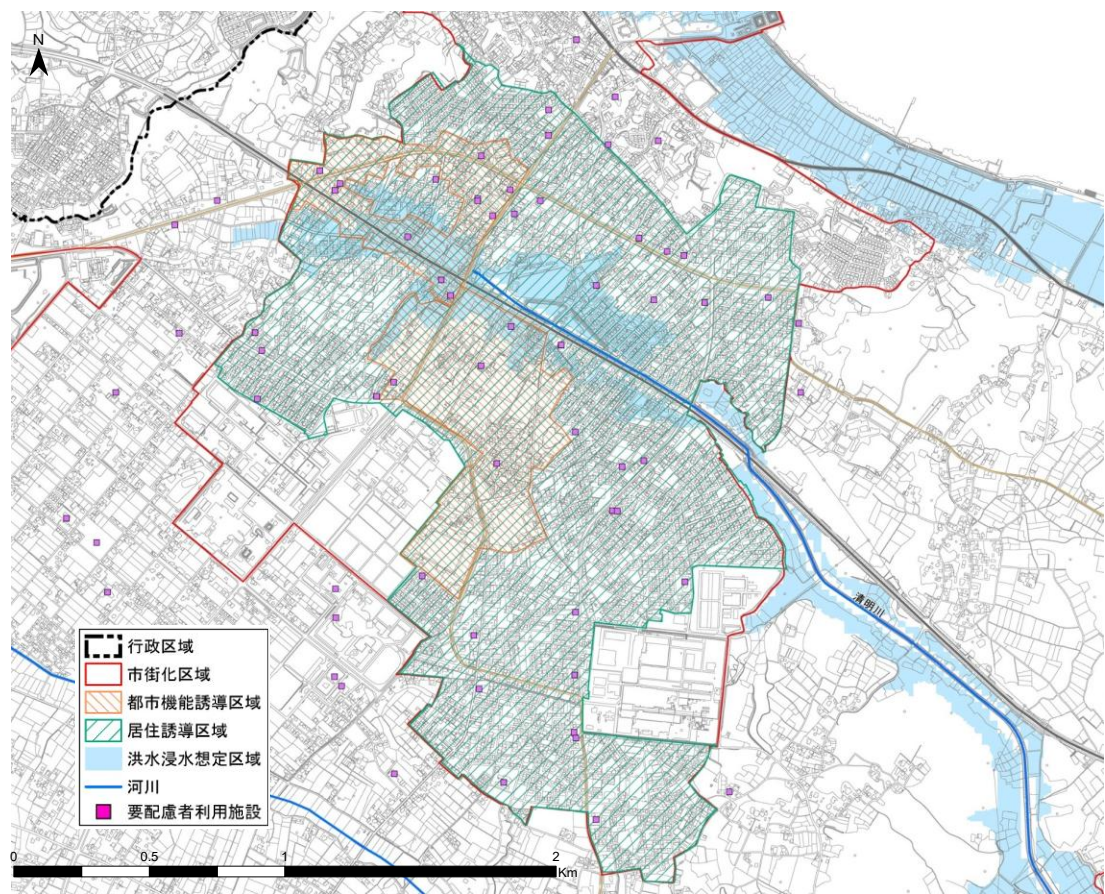
洪水浸水想定区域は、二級河川の花室川、清明川、桂川、乙戸川に指定されています。このうち、清明川と乙戸川の一部に想定浸水深 3.0m 以上の区域がみられますが、大部分は 3.0m 未満となっています。区域内には要配慮者利用施設が 5 か所立地しており、浸水災害時の避難対策が必要になります。

図－洪水浸水想定区域

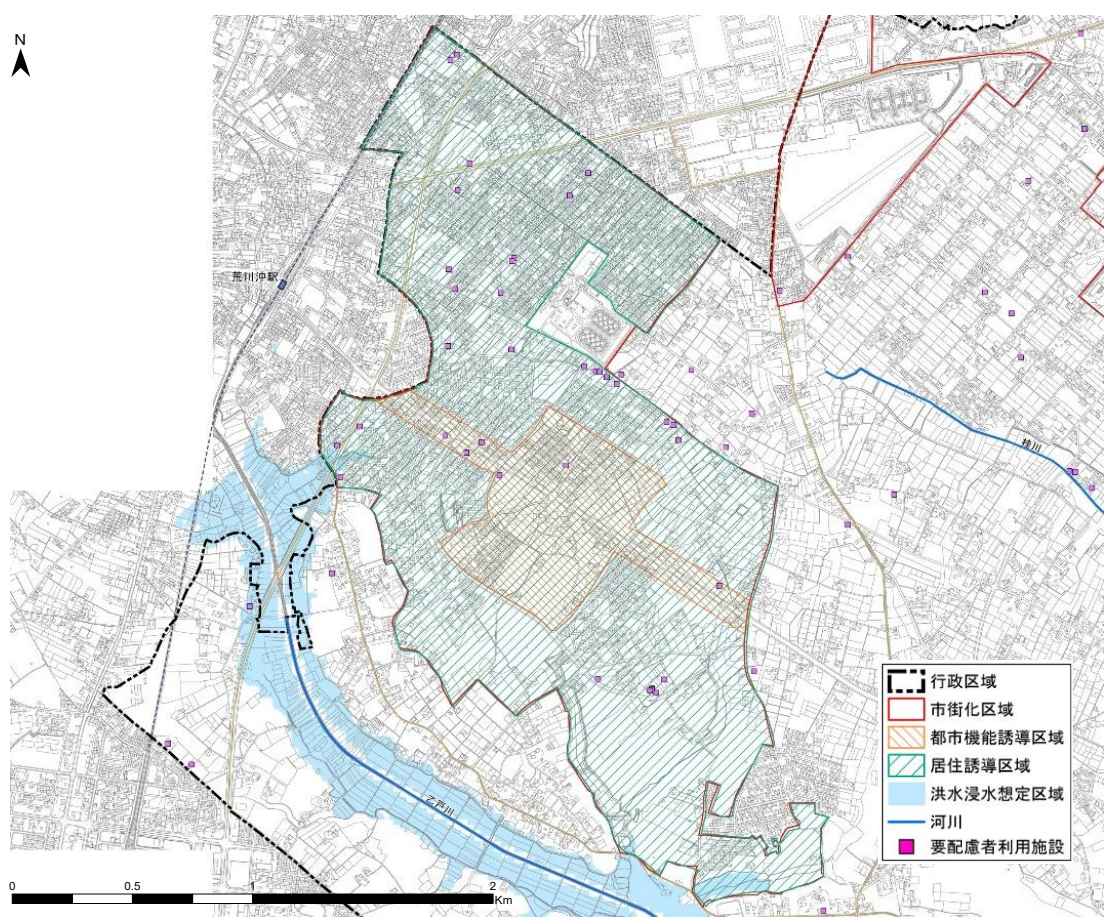




図一洪水浸水想定区域 阿見市街地

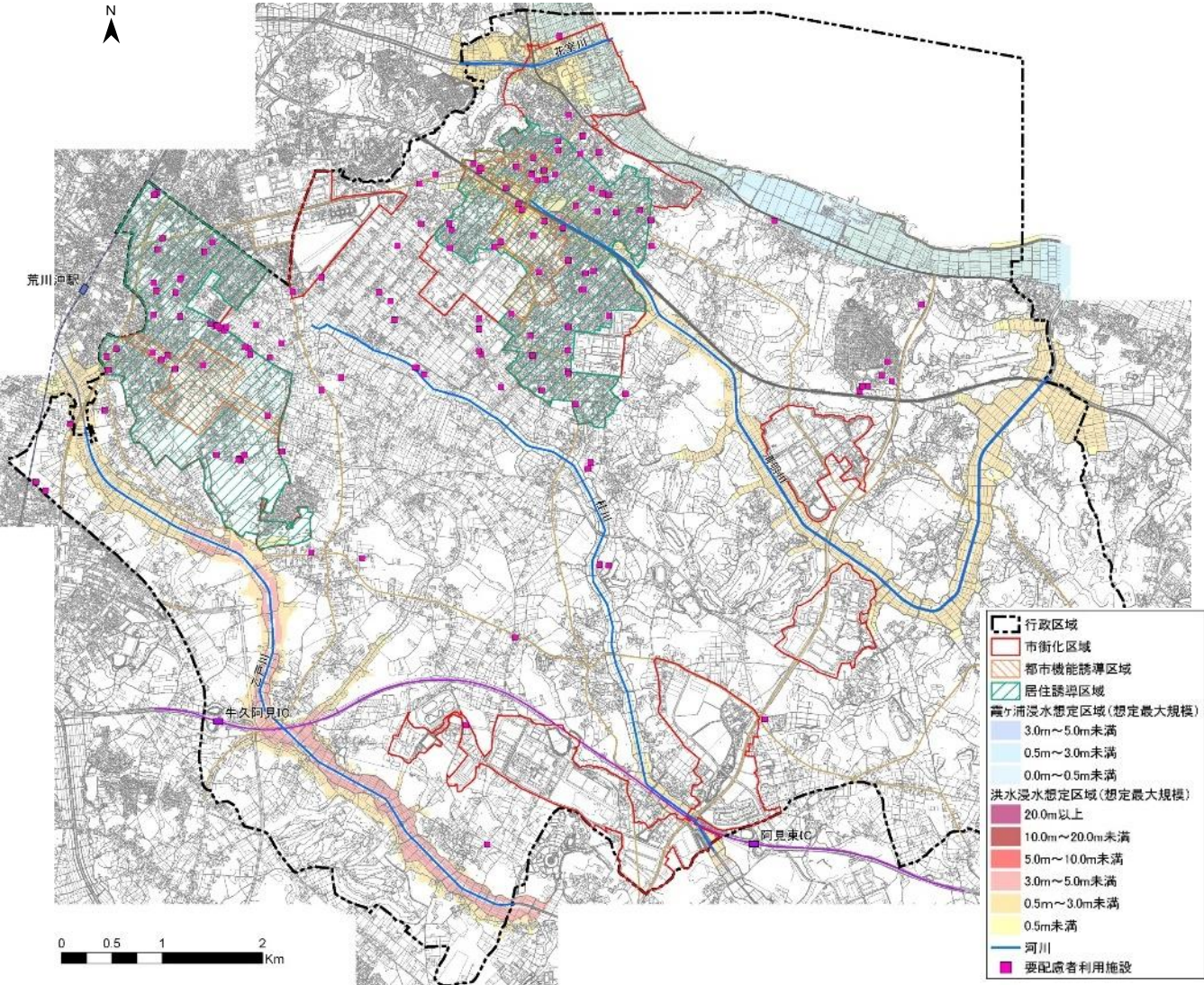


図一洪水浸水想定区域 荒川沖市街地



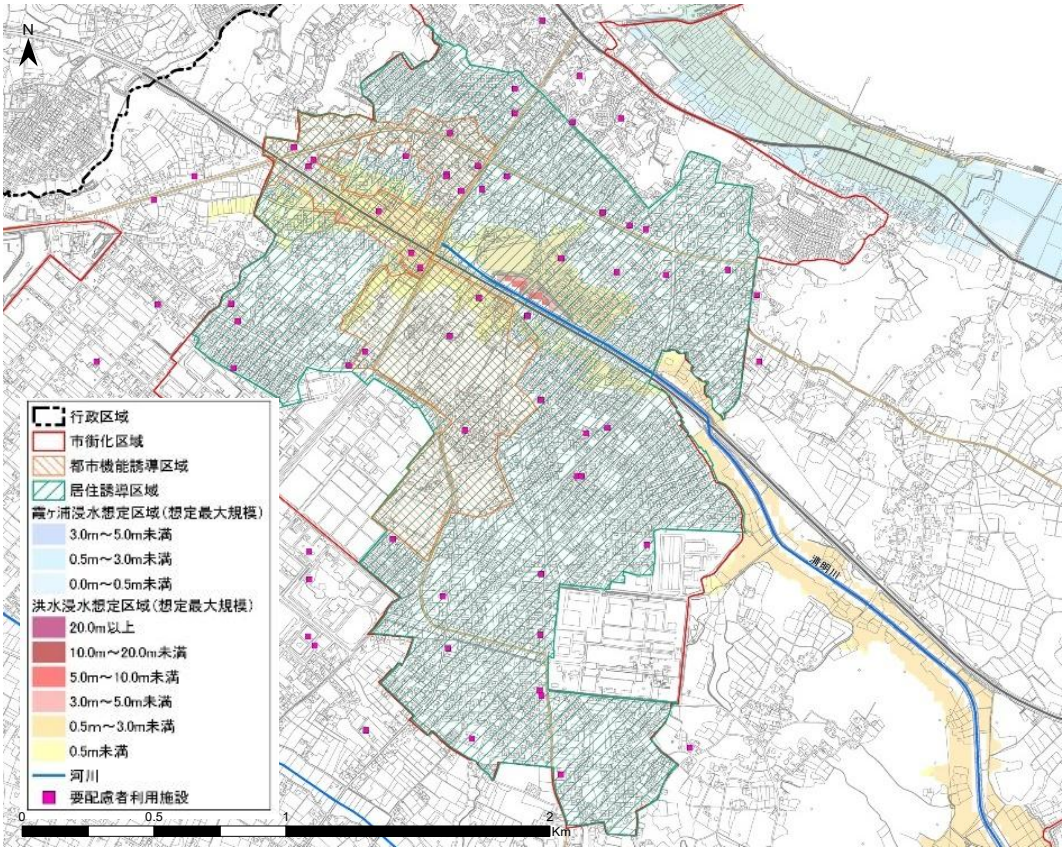


図一 洪水浸水想定区域（想定最大規模）

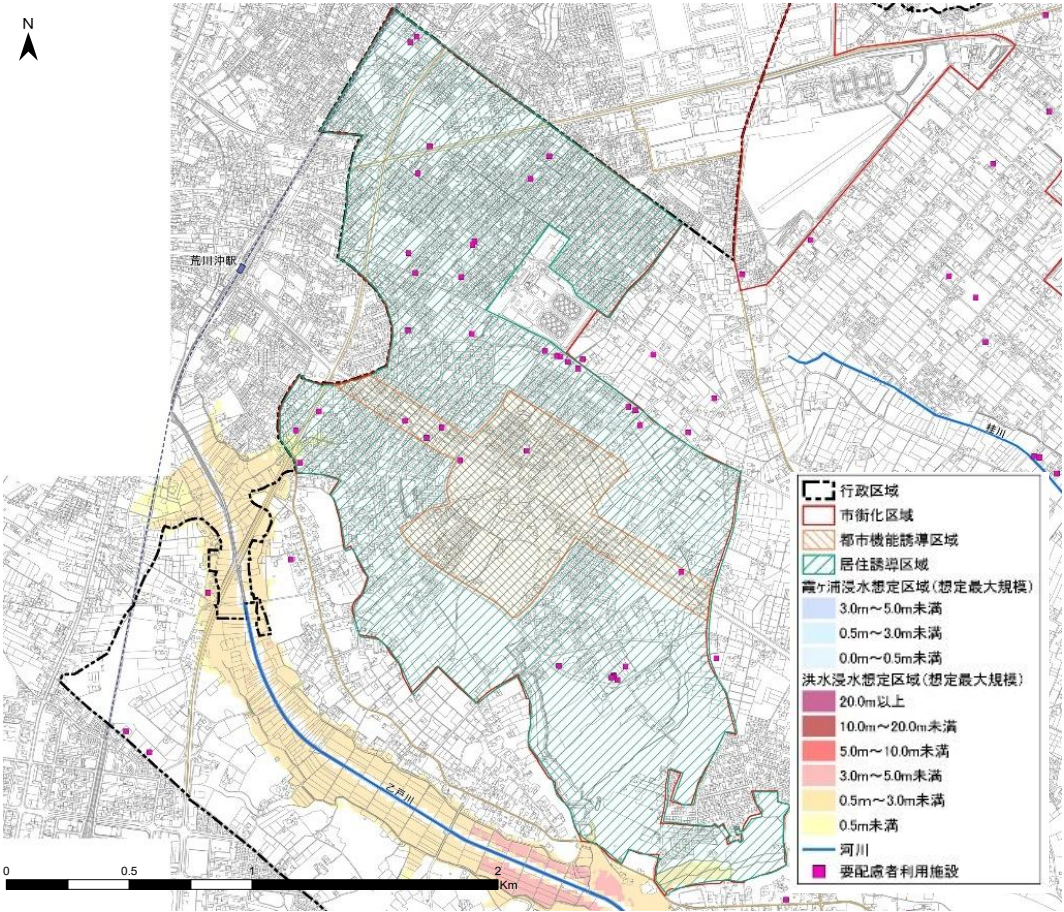




図一洪水浸水想定区域（想定最大規模）阿見市街地



図一洪水浸水想定区域（想定最大規模）荒川沖市街地





### 3. 居住誘導区域内における洪水浸水想定区域にかかる平屋建て建物の状況

#### (1) 想定最大規模

洪水浸水想定区域内の平屋建て建物\*の状況をみると、阿見市街地では、区域内に立地する建物が651件で、うち平屋建て建物は94件(14.4%)となっています。また、荒川沖市街地では、区域内に立地する建物が33件で、うち8件が平屋建て建物となっています。

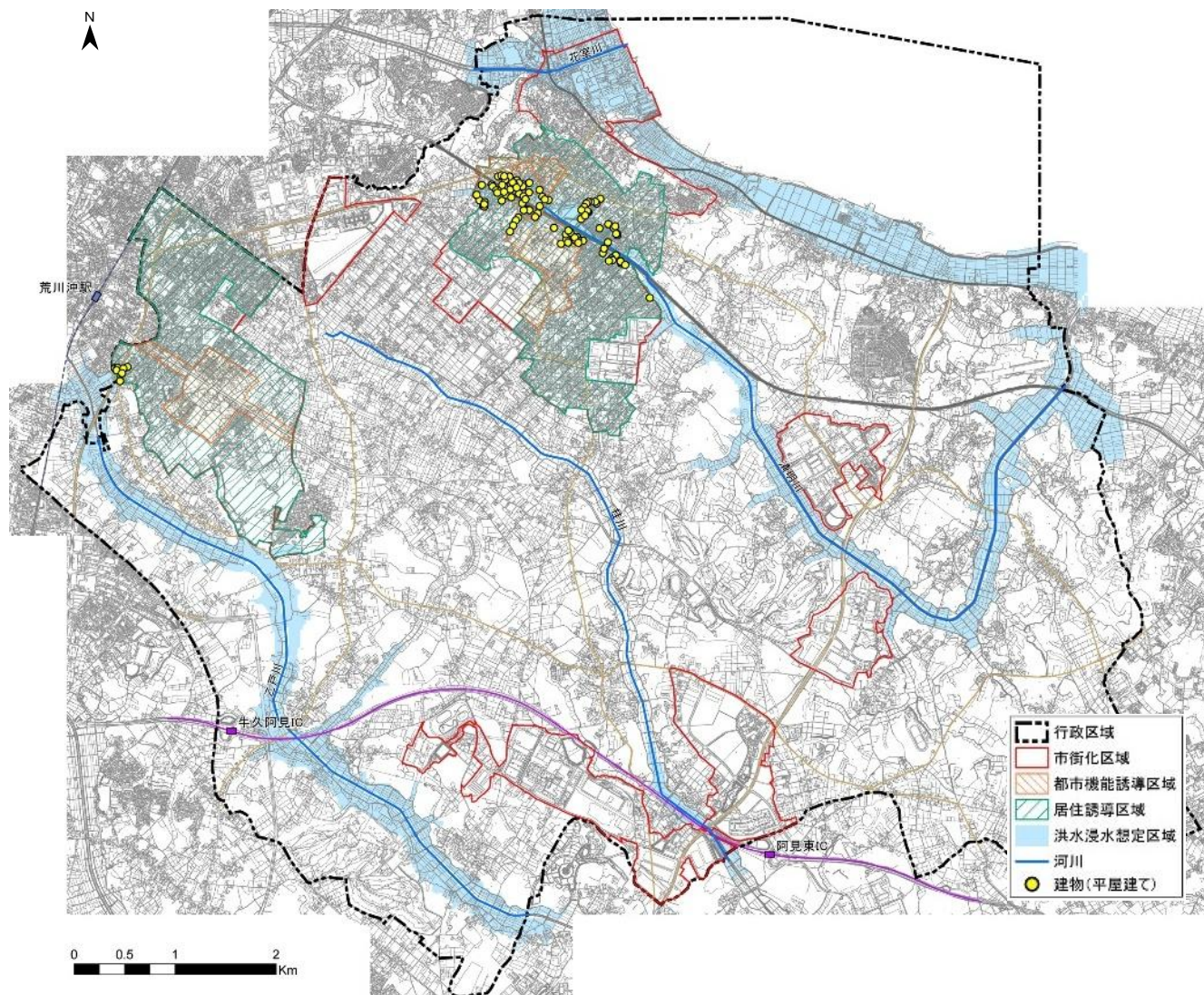
※想定最大規模の水害を踏まえた避難方法については、1階が浸水するおそれがある区域内の1階建ての建物等においては、早期の立ち退きが必要とされています。また、最上階が浸水しない場合は、垂直避難など屋内安全確保でもよいとされています。〔水害ハザードマップ検討委員会(第2回)〕

表－居住誘導区域内における洪水浸水想定区域にかかる平屋建て建物の状況

| 居住誘導区域 | 洪水浸水想定区域に重なる建物 | うち平屋建て建物 |       |
|--------|----------------|----------|-------|
| 阿見市街地  | 651            | 94       | 14.4% |
| 荒川沖市街地 | 33             | 8        | 24.2% |

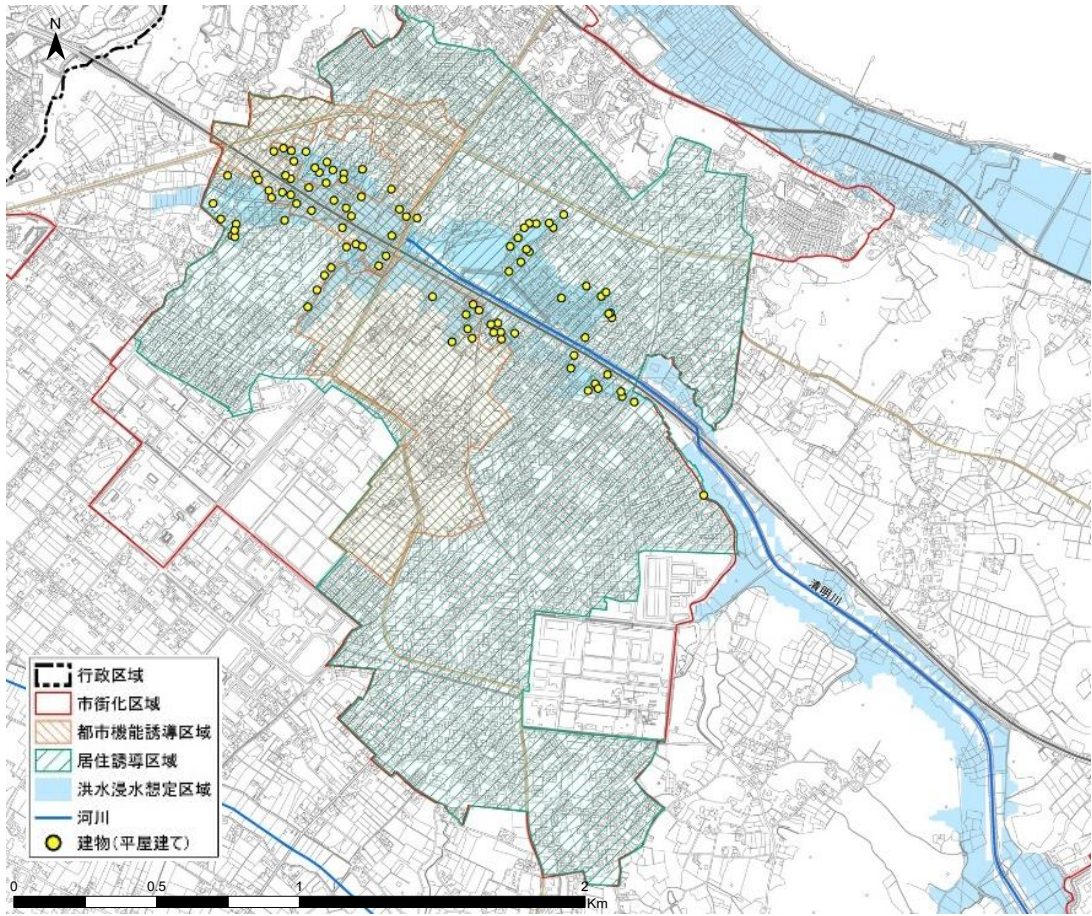
資料：家屋課税台帳(2025(令和7)年7月現在)

図－平屋建て建物の状況

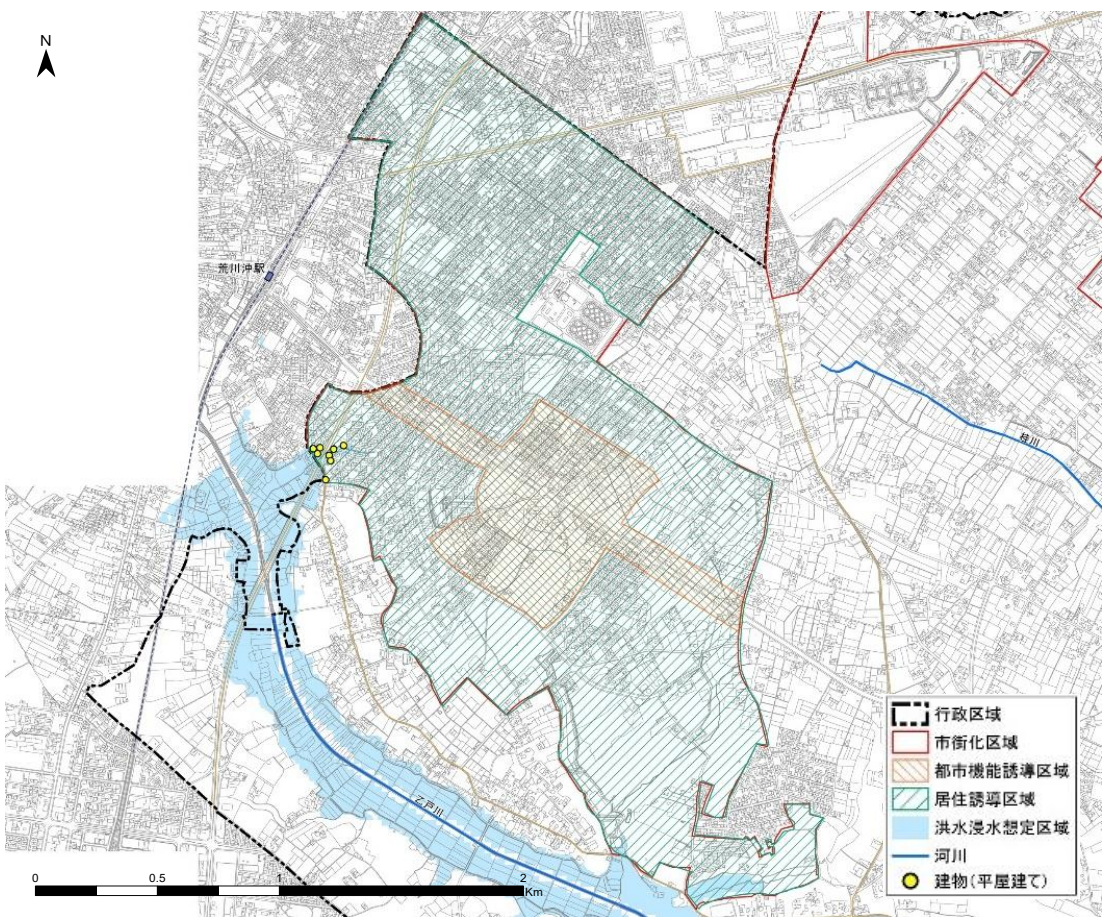




図－平屋建て建物の状況 阿見市街地



図－平屋建て建物の状況 荒川沖市街地





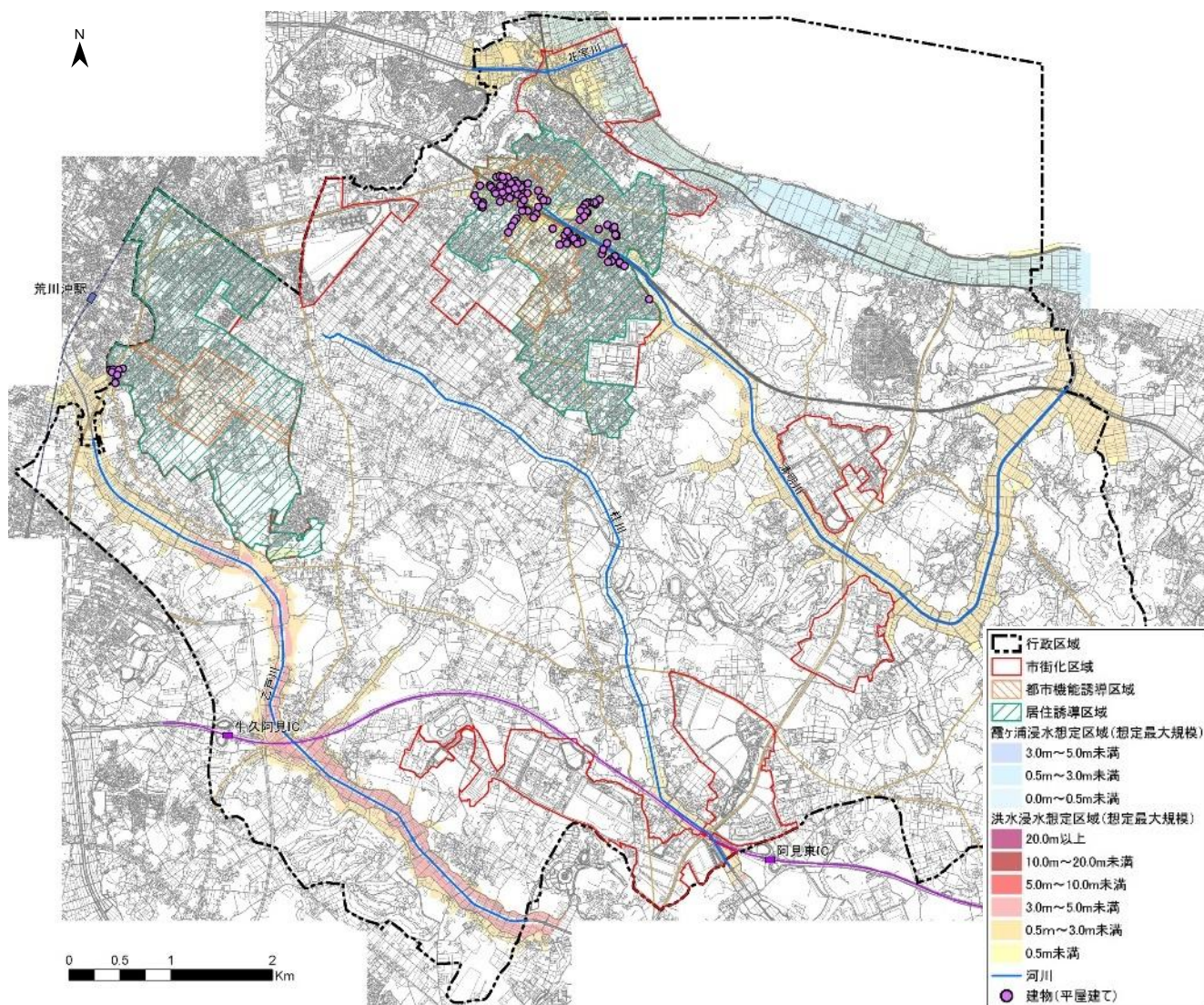
## (2) 浸水深別

浸水深別の平屋建て建物の状況をみると、浸水深 3.0m 未満の区域には、阿見市街地で 94 件、荒川沖市街地で 8 件となっており、浸水深 3.0m 以上の区域は調節池となっていることから、平屋建て建物を含め建築物は確認されていません。

表－浸水深別の平屋建て建物の状況

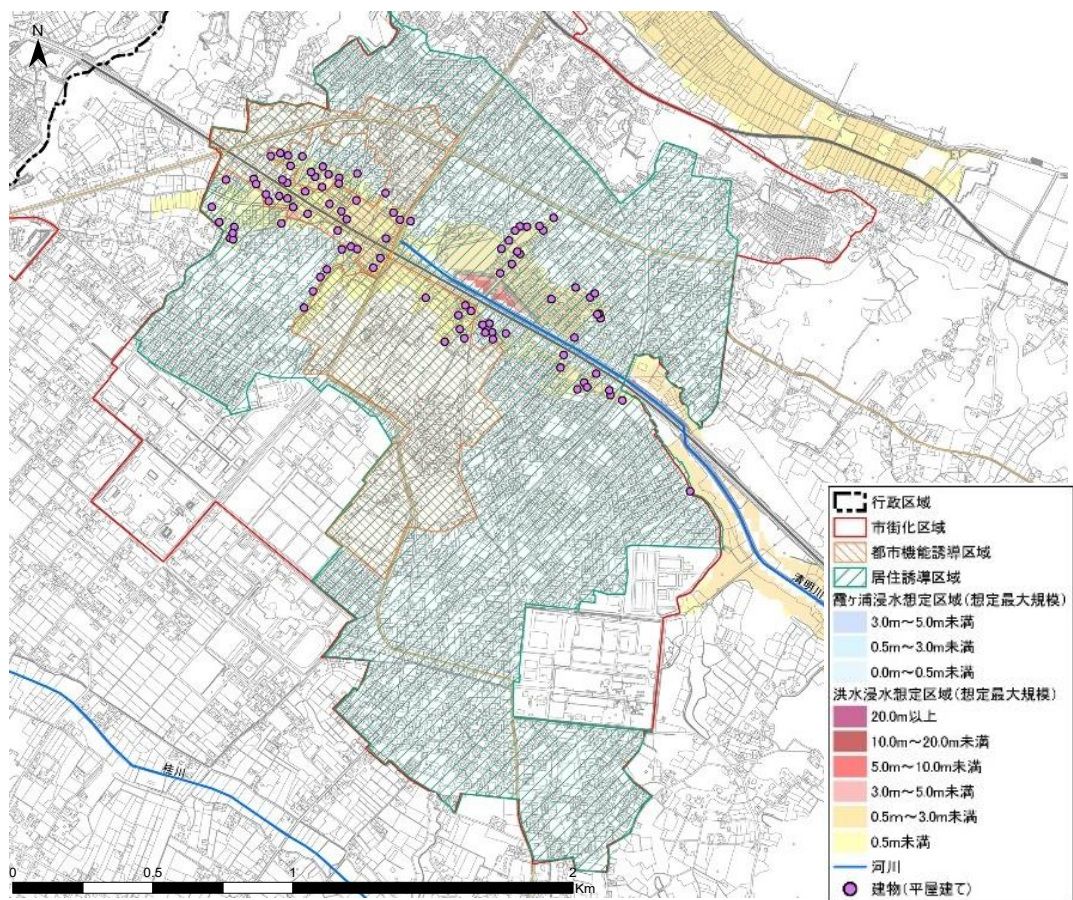
| 居住誘導区域 | 浸水深 3.0m 未満の区域内の<br>平屋建て建物 | 浸水深 3.0m 以上の区域内の<br>平屋建て建物 |
|--------|----------------------------|----------------------------|
| 阿見市街地  | 94                         | 0                          |
| 荒川沖市街地 | 8                          | 0                          |

図－浸水深 3.0m 未満の区域内の平屋建て建物の状況

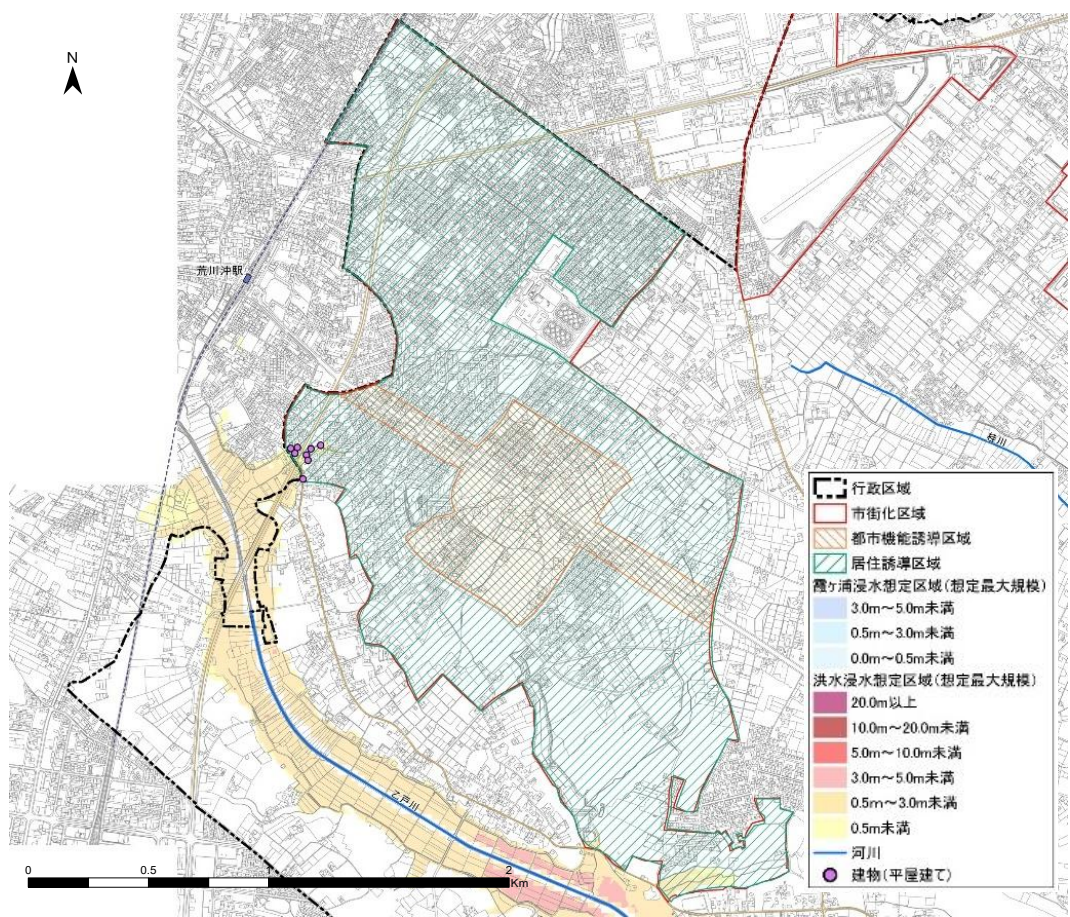




図ー浸水深 3.0m 未満の区域内の平屋建て建物の状況 阿見市街地



図ー浸水深 3.0m 未満の区域内の平屋建て建物の状況 荒川沖市街地



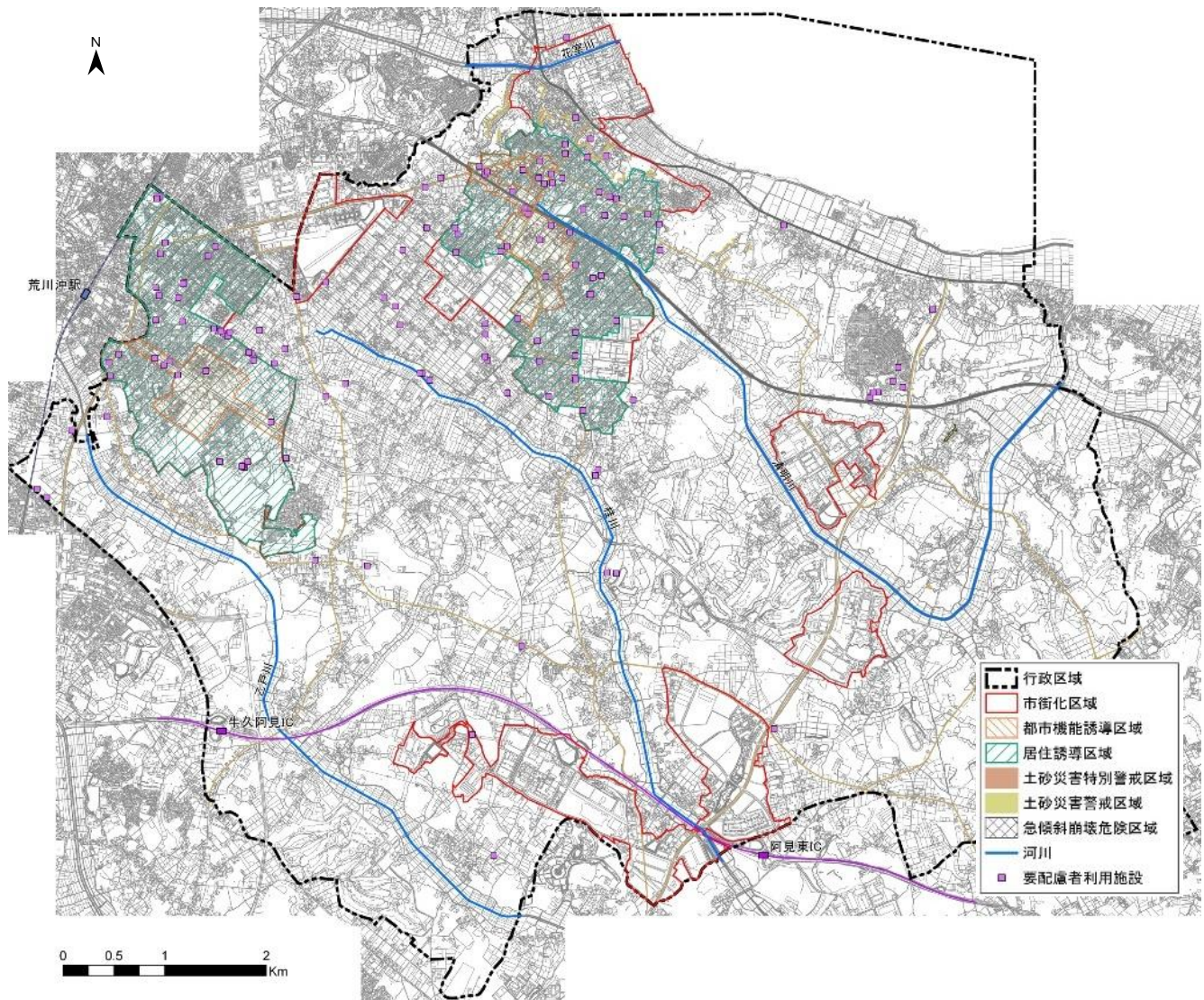


## 4. 土砂災害のリスク

### (1) 土砂災害警戒区域

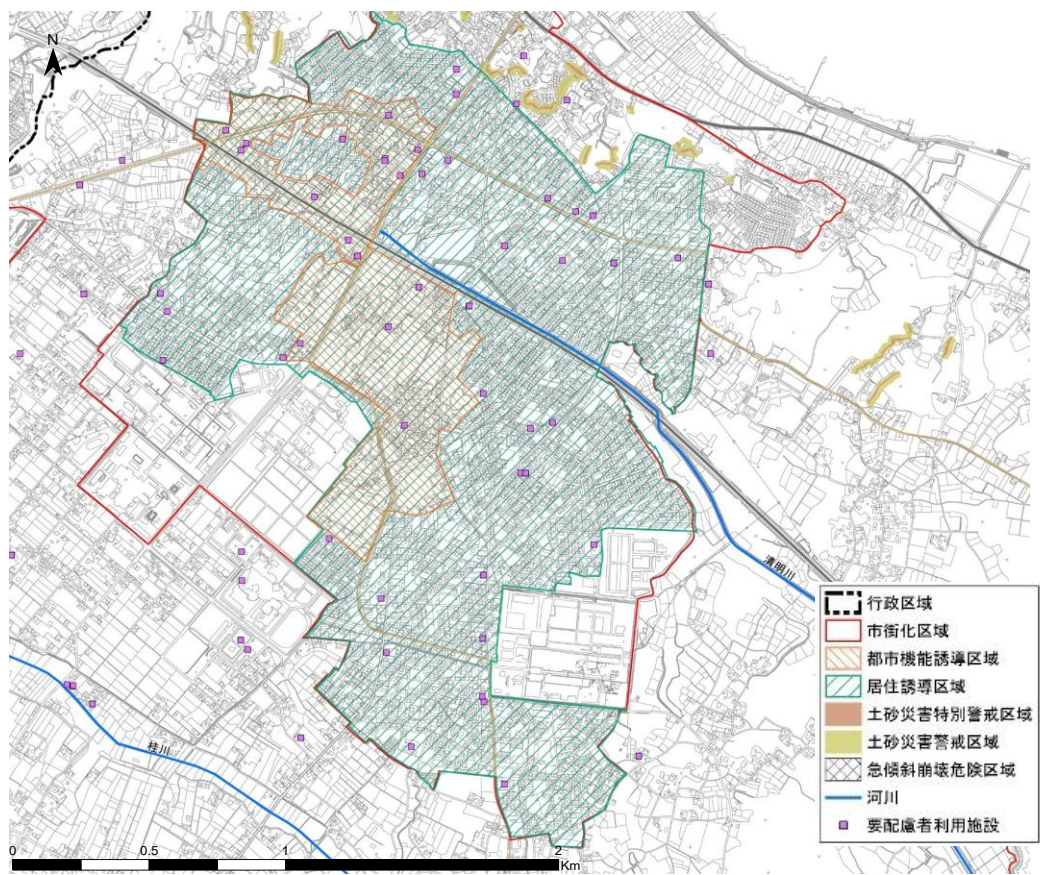
土砂災害警戒区域は、阿見市街地内の立ノ越、青宿、霞台、廻戸地内に指定されています。また、要配慮者利用施設は立地していません。

図－土砂災害警戒区域等

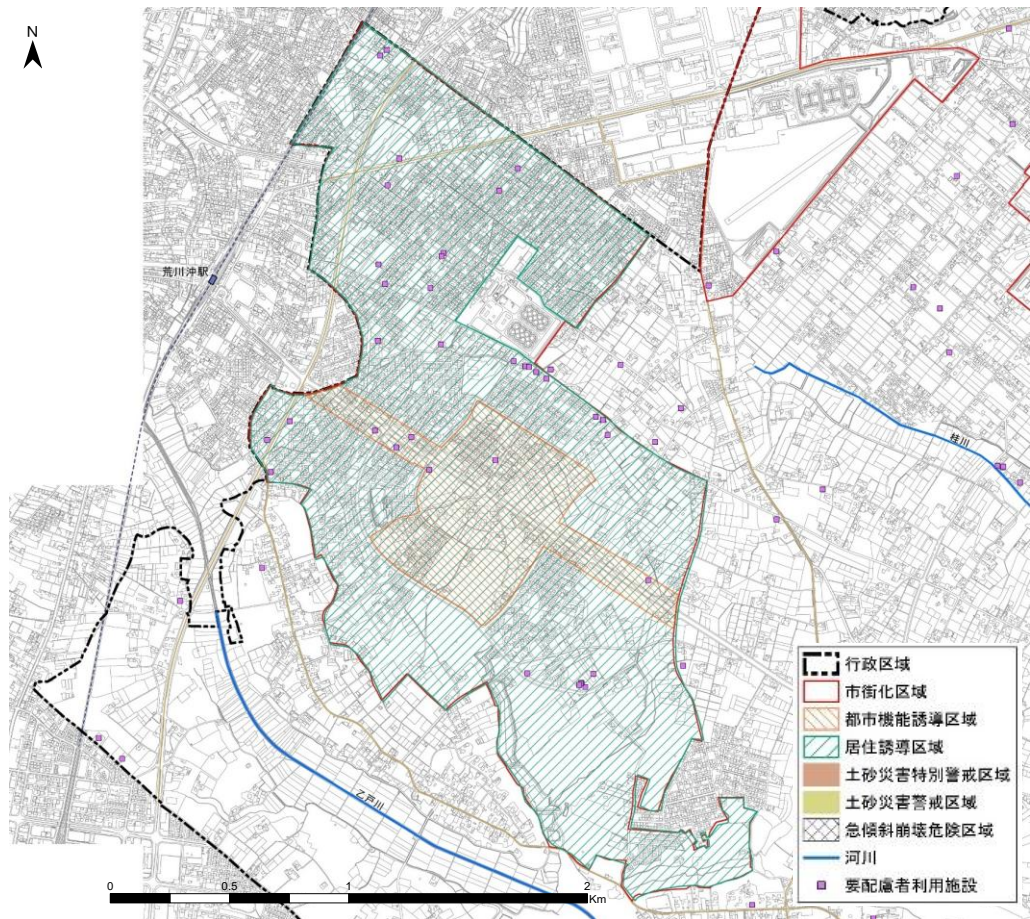




図一土砂災害警戒区域等 阿見市街地



図一土砂災害警戒区域等 荒川沖市街地

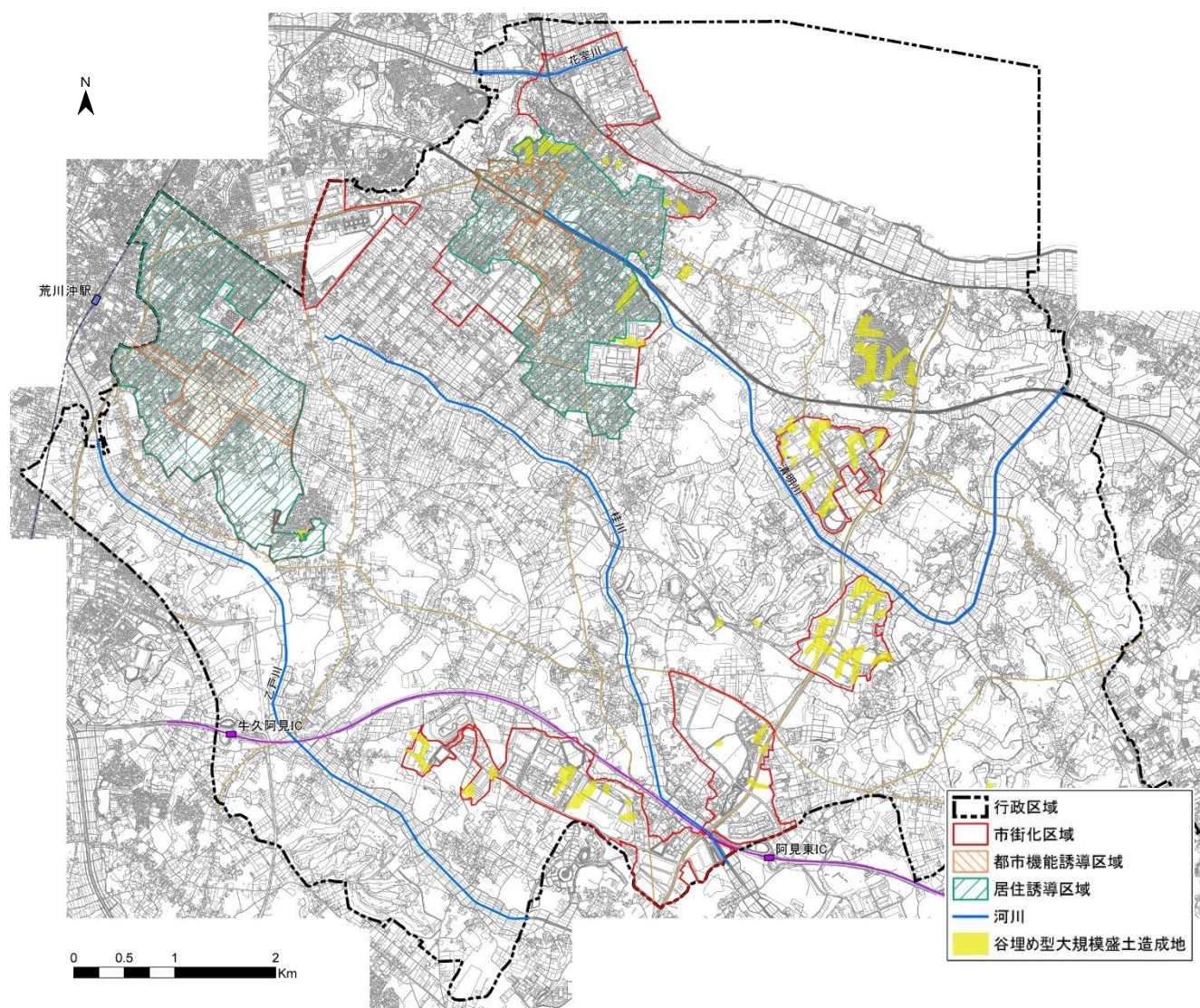




## 5. 大規模盛土造成地のリスク

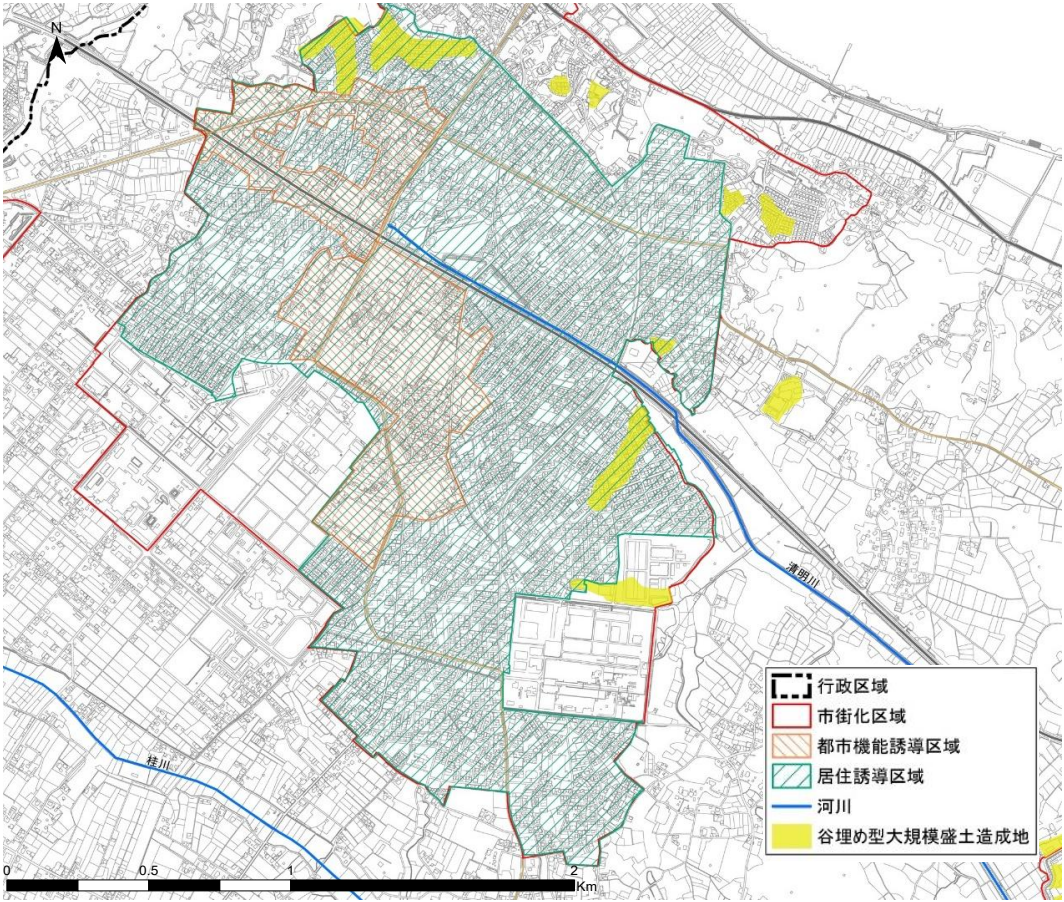
大規模盛土造成地については、阿見市街地において、谷埋め型大規模盛土造成地（谷を埋め立てた宅地で盛土の面積が3,000平方メートル以上の盛土造成地）が確認されています。谷埋め型大規模盛土造成地のリスクとしては、主として地震時に宅地造成前の谷底付近や盛土内部を滑り面として、盛土造成地全体、または、大部分が斜面下部方向へ移動することが指摘されています。大規模盛土造成地については、滑動崩落等の被害が発生した盛土造成地の実態を踏まえて、安全性を確認すべき盛土を示したものであって、直ちに危険性のある盛土造成地ではありませんが、必要な情報周知と観察が必要です。

図一 大規模盛土造成地

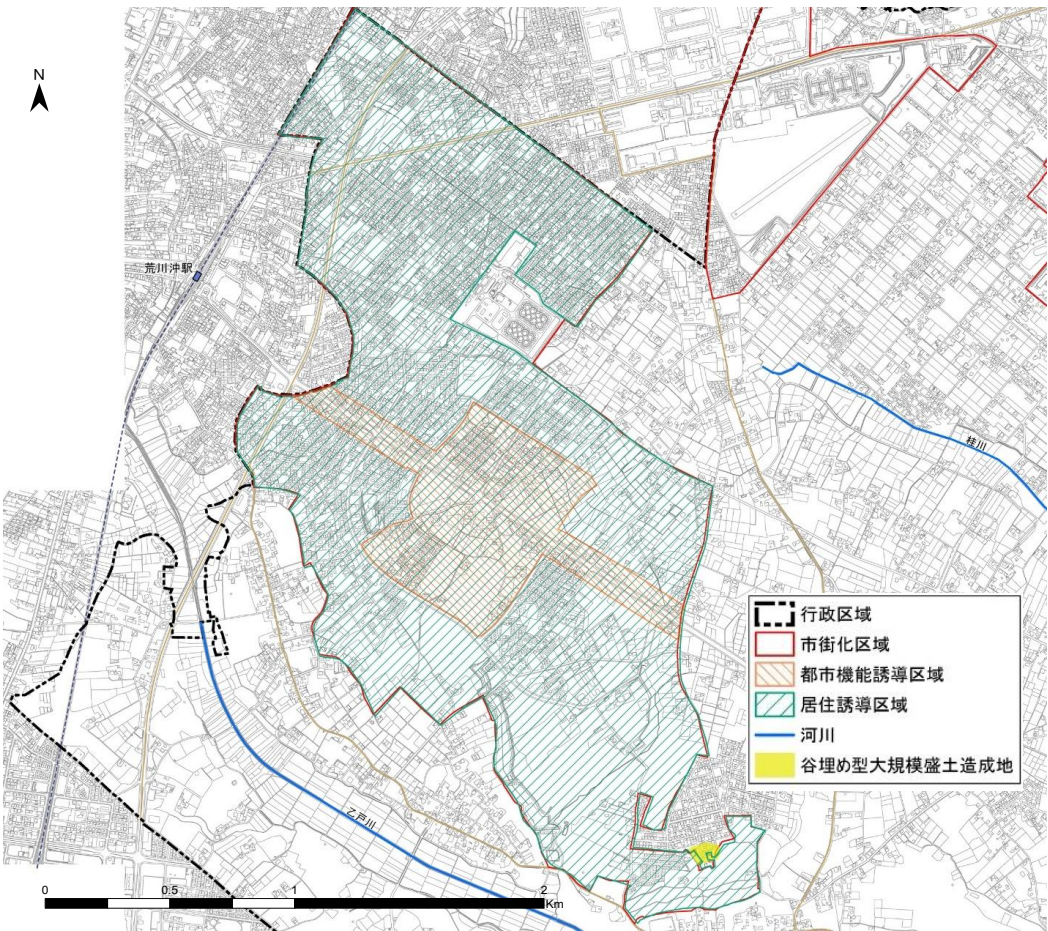




図一 大規模盛土造成地 阿見市街地



図一 大規模盛土造成地 荒川沖市街地



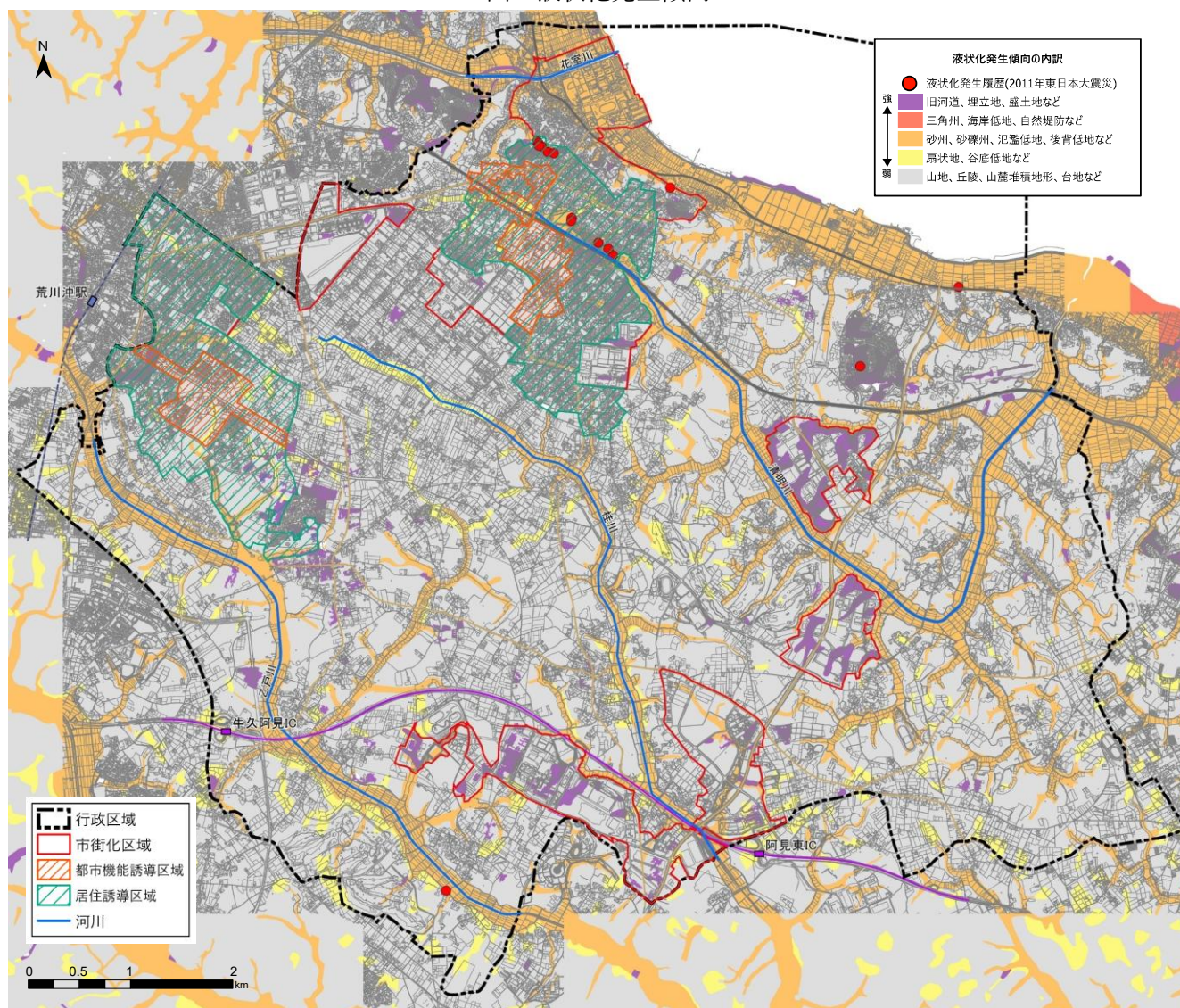


## 6. 液状化のリスク

液状化については、市街地において「旧河道、埋立地、盛土地など」、「扇状地、谷底低地など」が確認されている他、霞ヶ浦沿岸では、「砂州、砂礫洲、氾濫低地、後背低地など」が確認されています。

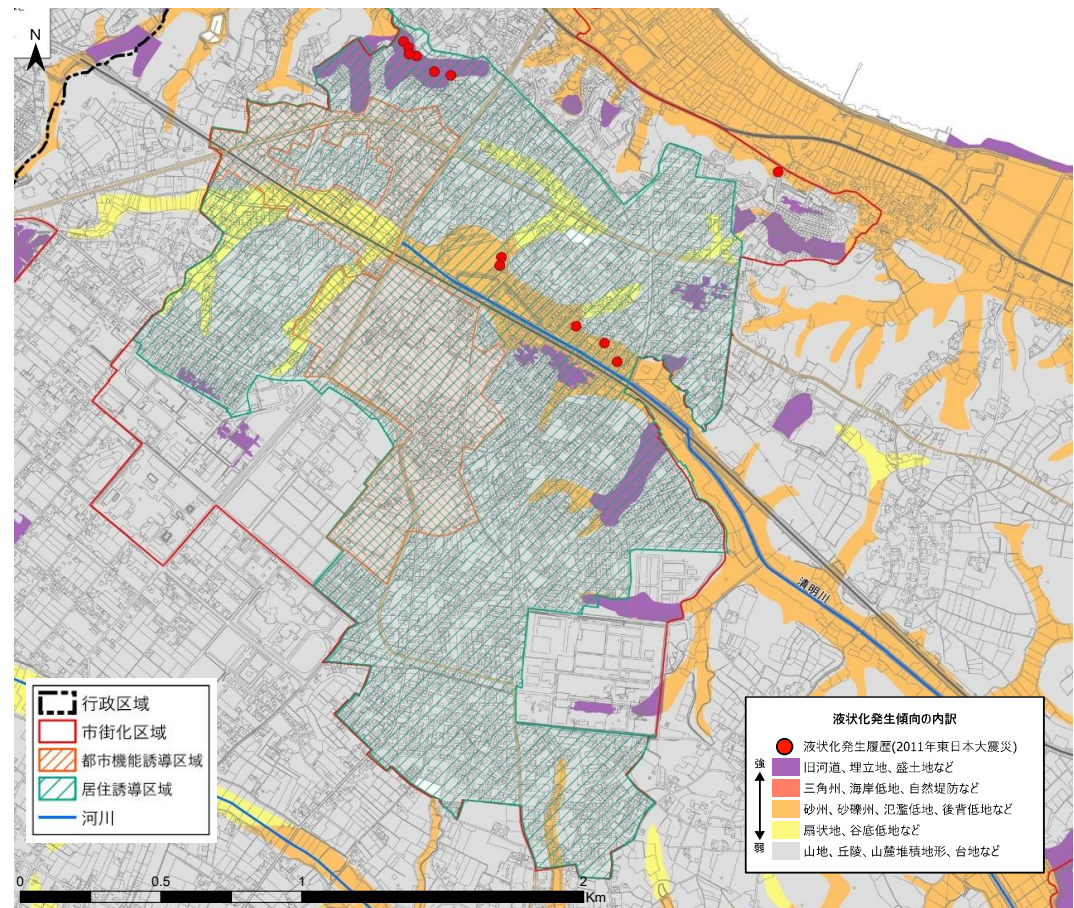
また、阿見市街地においては、旧河道や盛土地において 2011(平成 23)年の東日本大震災時に液状化が確認された箇所がみられることから、住民等とのリスクコミュニケーションを図り、宅地液状化の事前対策について検討する必要があります。

図－液状化発生傾向

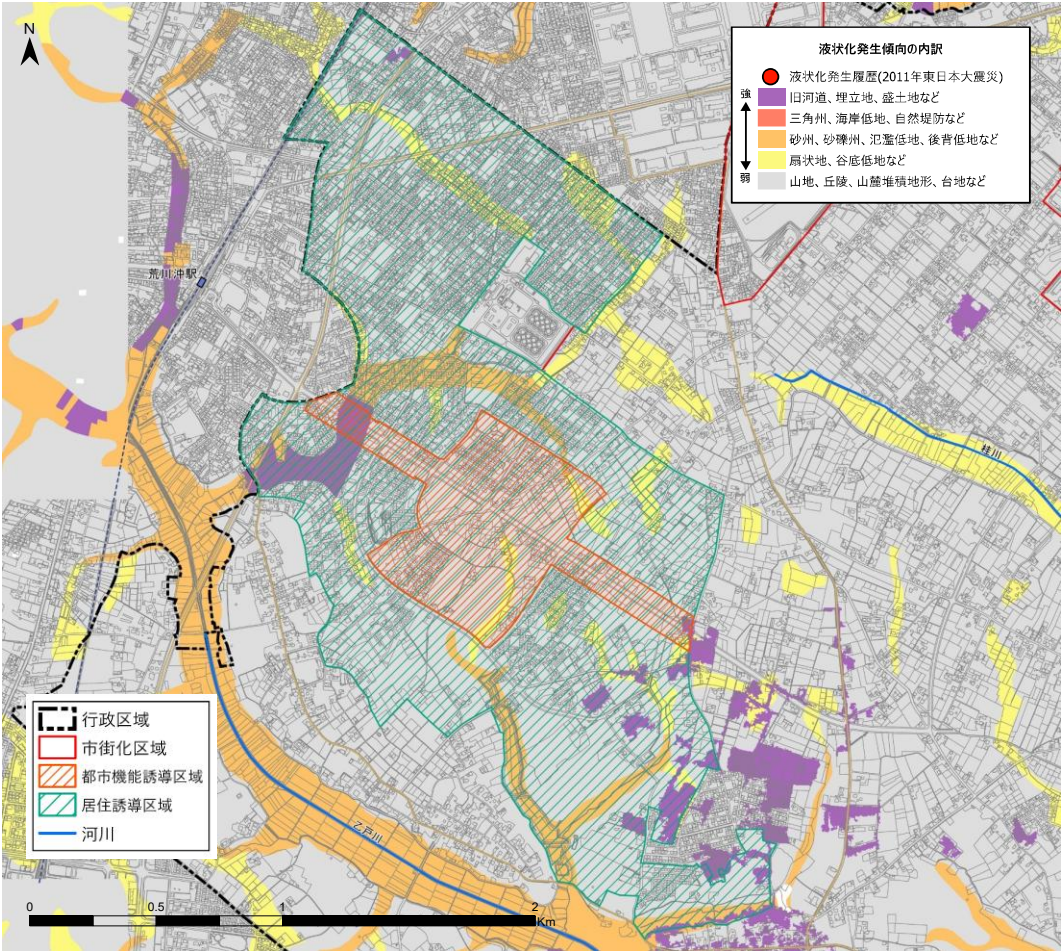




図一 液状化発生傾向 阿見市街地



図一 液状化発生傾向 荒川沖市街地





## VIII-2 防災まちづくりの方針

### 1. 防災・減災の課題

#### ◆課題－1 河川による災害

清明川、乙戸川の洪水浸水想定区域が、居住誘導区域に重複しています。これらの区域については、既に市街地が形成されている区域となっていることから、居住誘導区域に含むこととしますが、洪水による被害を低減するための対策、リスクコミュニケーションの強化を講じる必要があります。

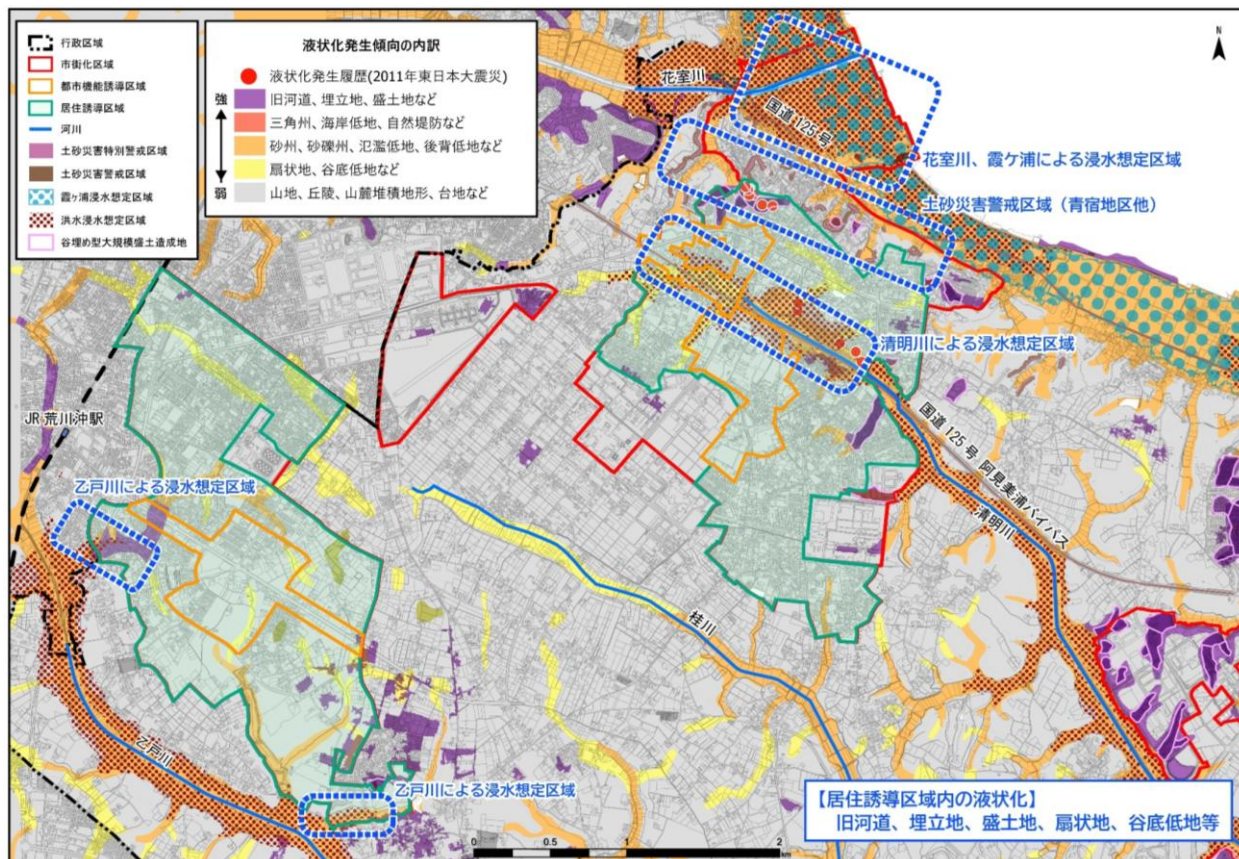
#### ◆課題－2 土砂災害による災害

阿見市街地東部の霞ヶ浦に面する段丘の一部に、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が指定されています。これらの区域については、当初の居住誘導区域の指定の際に除外していますが、リスクについての周知を図る他、居住誘導区域内に位置する避難所などにおいては、町内の他の地域からの避難者の受け入れなどについても検討する必要があります。

#### ◆課題－3 大規模盛土造成地、液状化による災害

阿見市街地では、大規模盛土造成地が確認されています。また、液状化については、旧河道、埋立地、盛土地、扇状地、谷底低地などが確認されていることから、滑動崩落被害や液状化対策に関する理解を深めるとともに、住民とのリスクコミュニケーションの充実を図る必要があります。

図－防災・減災の課題



## 2. 防災まちづくりの方針

### (1) 防災まちづくりの方針

居住誘導区域における災害リスクを軽減するため、本町の災害リスクや防災・減災の課題を踏まえ、関連施策との整合を図りながら、ハード対策、ソフト対策を進めることとします。

#### ◆方針－１ 河川洪水浸水に対する対策

霞ヶ浦沿岸の青宿地区、清明川沿岸において、洪水浸水想定区域が指定されていることから、浸水が想定される際の適切な避難誘導や避難場所の確保、家庭や事業所等におけるソフト施策の充実に取り組みます。また、洪水浸水想定区域内に立地する要配慮者利用施設について、関係部署と連携した対策を講じます。

#### ◆方針－２ 土砂災害に対する対策

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域については、居住誘導区域から除外することとされていますが、災害リスクの啓発や避難訓練の支援などの施策を講じます。

#### ◆方針－３ 地震に対する対策

旧耐震基準の建物の耐震改修促進や、ブロック塀の点検・改修を促進し、緊急輸送路となっている幹線道路の通行機能確保に努めます。

#### ◆方針－４ 大規模盛土造成地及び液状化に対する対策

大規模盛土造成地や液状化が想定される地区に関する啓発に取り組みます。また、大規模盛土造成地の危険性についてより詳細な調査を検討します。

#### ◆方針－５ 防災意識を高めるための対策

災害発生時の適切な対応による被害の最小化を目指し、災害リスクの周知を図るとともに、地域や家庭における防災意識の醸成と防災対策の実践、リスクコミュニケーションの推進を図ります。

### (2) 防災まちづくりの将来像

防災まちづくりの将来像については、災害リスクが想定される区域を居住誘導区域から除外することを基本に、災害リスクの低減に資する施策の推進に取り組むこととし、防災まちづくりの将来像を「全ての町民が安全・安心を実感できるまちづくり」とします。

防災まちづくりの将来像  
全ての町民が安全・安心を実感できるまちづくり

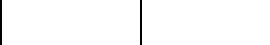


## (3) 防災まちづくりの施策

## ①ハード面での施策

災害に強いまちづくりに向けて、公共施設や民間建築物の耐震化に取り組むとともに、避難施設や避難環境の充実に取り組みます。

表－ハード面での施策一覧

| 項目   | 内 容                                                                                    | 対応する方針 |     |     |     |     | 実施主体  | 取組時期の目標                                                                              |    | 対応する災害 |     |      |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----|-----|-----|-----|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|-----|------|
|      |                                                                                        | 方針1    | 方針2 | 方針3 | 方針4 | 方針5 |       | 短～中期                                                                                 | 長期 | 地震     | 風水害 | 土砂災害 |
| 公共施設 | ◆公共施設の耐震化・長寿命化<br>・公共施設については、耐震調査や長寿命化計画に基づき計画的に耐震改修、長寿命化対策に取り組めます。                    | －      | ○   | ○   | －   | －   | 施設管理者 |    |    | ○      | －   | ○    |
|      | ◆輸送路の確保<br>・災害時の緊急輸送路を確保するため、幹線道路沿道の建築物の耐震化、倒壊の恐れのあるブロック塀の点検・改修を促進します。                 | －      | ○   | ○   | －   | －   | 施設管理者 |    |    | ○      | －   | ○    |
|      | ◆避難環境の整備<br>・適切な避難環境を確保するため、防災備蓄の確保、避難施設の環境整備(女性や高齢者への配慮等)、福祉避難所の確保を推進します。             | ○      | ○   | ○   | －   | －   | 阿見町   |  |    | ○      | ○   | ○    |
|      | ◆浸水対策<br>・洪水浸水想定区域内の公共施設や要配慮者施設等については、止水版の設置、電気設備の適正配置などの浸水対策を検討するとともに、土嚢などの資材確保を行います。 | ○      | －   | －   | －   | －   | 施設管理者 |  |    | －      | ○   | －    |
|      | ◆冠水対策<br>・都市排水路の機能が不十分な箇所について排水区域、排水能力の再検討を行い、調整池や水路、雨水管等の雨水排水施設の整備改修に取り組めます。          | ○      | －   | －   | －   | －   | 阿見町   |  |    | －      | ○   | －    |
|      | ◆治水対策<br>・河川管理者、流域市町村等と連携した総合的な治水対策に取り組めます。                                            | ○      | －   | －   | －   | －   | 河川管理者 |  |    | －      | ○   | －    |
| 民間施設 | ◆建築物等の耐震化の促進<br>・旧耐震基準で建築された木造住宅の耐震化、ブロック塀の改修・撤去を促進します。                                | －      | ○   | ○   | －   | －   | 阿見町   |  |    | ○      | －   | ○    |

短期～中期（5年～10年）長期（20年）

## ②ソフト面での施策

災害予防及び避難対策の推進を図るため、防災や減災意識、地域における共助関係の醸成による防災力の強化に取り組みます。

表ーソフト面での施策一覧

| 項目        | 内 容                                                                                         | 対応する方針  |         |         |         |         | 実施<br>主体 | 取組時期の目標                                                                              |    | 対応する災害 |         |          |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|---------|----------|
|           |                                                                                             | 方針<br>1 | 方針<br>2 | 方針<br>3 | 方針<br>4 | 方針<br>5 |          | 短～中期                                                                                 | 長期 | 地震     | 風水<br>害 | 土砂<br>災害 |
| 災害<br>予 防 | ◆防災・減災意識の啓発<br>・町民に対し、日ごろからの災害への備えや危険箇所等について、ハザードマップの作成・配布、HPへの掲載等により、情報提供と防災・減災意識の啓発を行います。 | －       | －       | －       | －       | ○       | 阿見町      |    |    | ○      | ○       | ○        |
|           | ◆家庭における災害対策の啓発<br>・家庭でできる生活物資等の備蓄、マイタイムラインの作成等について啓発を行います。                                  | －       | －       | －       | －       | ○       | 阿見町      |    |    | ○      | ○       | ○        |
|           | ◆地域における防災力の強化<br>・地域の防災力強化に向け、防災訓練の実施、自主防災組織の活動支援を行います。                                     | －       | －       | －       | －       | ○       | 阿見町      |   |    | ○      | ○       | ○        |
|           | ◆防災教育・訓練の充実<br>・学校や職場での防災教育の充実を推進します。<br>・教育施設や福祉施設における避難訓練の支援を行います。<br>・住民参加の避難訓練を実施します。   | －       | －       | －       | －       | ○       | 阿見町      |  |    | ○      | ○       | ○        |
|           | ◆災害リスク等に関する啓発<br>・洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域、大規模盛土造成地等について、不動産業者に対する情報提供を行います。                       | ○       | ○       | －       | ○       | －       | 阿見町      |  |    | ○      | ○       | ○        |
| 減災<br>対 策 | ◆BCP(事業継続計画)策定の促進<br>・災害時の被害の最小化と早期復旧、企業活動の安定を図るため、企業におけるBCPの策定を促進します。                      | ○       | ○       | ○       | －       | －       | 阿見町      |  |    | ○      | ○       | ○        |
| 避難<br>対 策 | ◆情報発信手段の充実・強化<br>・災害情報や避難情報等についての情報発信手段の整備・強化を行います。                                         | －       | －       | －       | －       | ○       | 阿見町      |  |    | ○      | ○       | ○        |
|           | ◆避難行動要支援者の支援体制の整備<br>・避難行動要支援者の支援体制の確保に向け、要支援者名簿への登録を推進します。                                 | ○       | ○       | ○       | －       | －       | 阿見町      |  |    | ○      | ○       | ○        |
| 地域<br>防 災 | ◆地域における共助機能の強化<br>・地域での防災活動、安全・安心なまちづくりに向け、リスクコミュニケーションの啓発に取り組みます。                          | －       | －       | －       | －       | ○       | 阿見町      |  |    | ○      | ○       | ○        |

短期～中期（５年～１０年）長期（２０年）

## ③関連施策との連携

|                  |                                              |
|------------------|----------------------------------------------|
| 阿見町国土強靱化地域計画との連携 | 強靱な地域づくりに向けた阿見町国土強靱化地域計画に位置づけられた施策との連携を図ります。 |
| 阿見町地域防災計画との連携    | 阿見町地域防災計画で示された災害予防、応急対策、復旧・復興計画等との連携を図ります。   |
| 福祉施策との連携         | 災害時の要配慮者の避難対策について、関連施策との連携を確保します。            |



## 第IX章 評価指標と管理手法の設定

### 1. 立地適正化計画の指標の設定

#### (1) 本計画における評価指標

立地適正化計画による効果を把握する指標については、立地適正化計画のまちづくりの基本方針を踏まえ、以下のような7つの指標を設定します。

#### 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

##### ■拠点形成

各市街地での都市機能集積と居住エリアの集約化と、拠点を形成する都市機能の誘導を図ります。

##### ■連携による利便性向上

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。

#### 立地適正化計画による効果と指標

|                         | 【効果1】<br>既存ストックを活用した既存の居住・都市機能集積の維持 | 【効果2】<br>生活サービス施設の計画的な誘導による生活利便性の向上 | 【効果3】<br>民間と公共の連携によるまちづくりの推進 | 【効果4】<br>公共サービス（公共交通、行政サービス等）へのアクセス利便性の確保 | 【効果5】<br>将来に向けた都市の維持・管理コストの適正化 |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|
| 指標①<br>居住誘導区域内の人口密度     | ●                                   | ●                                   | ○                            | ○                                         | ●                              |
| 指標②<br>空き家バンクによる空き家の利活用 | ●                                   | —                                   | ●                            | —                                         | ○                              |
| 指標③<br>都市的土地利用の誘導       | ●                                   | ●                                   | ●                            | ○                                         | ●                              |
| 指標④<br>公共交通の利用促進        | —                                   | ○                                   | ○                            | ●                                         | ○                              |
| 指標⑤<br>誘導施設の充足度         | ○                                   | ●                                   | ○                            | ●                                         | ○                              |
| 指標⑥ 防災・減災の推進            | ●                                   | —                                   | ○                            | —                                         | ○                              |
| 指標⑦ 居住誘導区域内の地価公示価格      | ●                                   | ●                                   | ○                            | —                                         | ○                              |

〔参考〕施策の実現により町全体で期待される効果

住みやすいと感じる町民の割合 85.6%※〔2022(H30)→60%〔2040(R22)〕

※2022(R4)年阿見町町民意向調査で「住みやすさ」について、「住みやすい」、「どちらかという住みやすい」という回答の合計。

●—直接的に評価する指標  
○—間接的に評価する指標

## 指標① 居住誘導区域内の人口密度

居住誘導区域内への人口誘導の効果を把握する指標として、阿見市街地と荒川沖市街地に設定した居住誘導区域の人口密度を設定します。阿見市街地では、既存の人口集積を維持することを基本にする一方、荒川沖市街地では、荒川本郷地区において人口集積を誘導します。

| 評価指標   |        | 現状値 2015(H27) | 中間値 2030(R12) | 目標値 2040(R22) |
|--------|--------|---------------|---------------|---------------|
| 阿見市街地  | 人口密度   | 34.0 人/ha     | 34.1 人/ha     | 35.0 人/ha     |
|        | (参考)人口 | 11,509 人      | 11,542 人      | 11,842 人      |
| 荒川沖市街地 | 人口密度   | 28.7 人/ha     | 41.6 人/ha     | 43.0 人/ha     |
|        | (参考)人口 | 10,699 人      | 15,493 人      | 16,000 人      |

※現状値は 2015(平成 27)年 10 月 1 日

## 指標② 空き家バンクによる空き家の利活用

既成市街地における人口維持を図る指標として、今年度創設する空き家バンクによる空き家の利活用を把握します。

| 評価指標                 | 現状値       | 中間値       | 目標値       |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|
|                      | 2020(R02) | 2030(R12) | 2040(R22) |
| 空き家バンクでの空き家の利活用数（累計） | 0 件       | 30 件      | 60 件      |

※現状値は 2020(令和 2)年 10 月

## 指標③ 都市的土地利用の誘導

コンパクトで機能的なまちづくりの効果を把握する指標として、公的不動産の活用について把握します。公的不動産としては、荒川本郷地区の町有地※<sup>1</sup>の他、阿見市街地、荒川沖市街地内の公的不動産※<sup>2</sup>とします。

| 評価指標        |                            | 現状値       | 中間値       | 目標値       |
|-------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|             |                            | 2020(R02) | 2030(R12) | 2040(R22) |
| 公的不動産       | 荒川本郷地区内町有地活用率              | 6.3%      | 100.0%    | 100.0%    |
|             | 阿見市街地、荒川沖市街地内の公的不動産を活用した割合 | 0%        | 15%       | 20%       |
| 都市的土地利用面積割合 | 阿見市街地(居住誘導区域)              | 89.4%     | 90%       | 90%       |
|             | 荒川沖市街地(居住誘導区域)             | 58.9%     | 75%       | 90%       |

※<sup>1</sup> 民間への処分面積/UR 都市機構から譲渡された町有地面積

※<sup>2</sup> 活用した公的不動産/阿見市街地、荒川沖市街地の公的不動産（道路、公園等を除く）（累計）

※都市的土地利用割合の現状値は 2016(平成 28)年都市計画基礎調査から算出

## 指標④ 公共交通の利用促進

公共交通ネットワークによる利便性が確保されたまちづくりの指標として、鉄道駅と連携する路線バス系統の維持、デマンドタクシーの利用促進を図ります。

| 評価指標               |         | 現状値<br>2020(R02) | 中間値<br>2030(R12) | 目標値<br>2040(R22) |
|--------------------|---------|------------------|------------------|------------------|
| 鉄道駅へのバス路線数<br>(系統) | JR 土浦駅  | 17               | 17               | 17               |
|                    | JR 荒川沖駅 | 1                | 2                | 2                |
| デマンドタクシー利用者数 (人)   |         | 11,729           | 13,000           | 14,000           |

※現状値は、路線数は 2020(令和 2)年 10 月、デマンドタクシー利用者は 2019(令和元)年度)分

## 指標⑤ 誘導施設の充足度

都市機能誘導区域において各種施設が維持され、拠点として機能していることを把握するため、都市機能誘導区域内における誘導施設の充足度を把握します。

| 評価指標 (地区名)       | 現状値<br>2020(R02) | 中間値<br>2030(R12) | 目標値<br>2040(R22) |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 役場周辺地区           | 9/10             | 10/10            | 10/10            |
| 国道 125 号バイパス沿道地区 | 7/8              | 8/8              | 8/8              |
| 本郷地区             | 7/9              | 8/9              | 9/9              |

※現状値は 2020(令和 2)年 10 月

## 指標⑥ 防災・減災の推進

居住誘導区域内における防災・減災の取り組みの充実度を把握するため、地区防災訓練数及び町内防災士数を把握します。

| 評価指標    | 現状値<br>2025(R07) | 中間値<br>2030(R12) | 目標値<br>2040(R22) |
|---------|------------------|------------------|------------------|
| 地区防災訓練数 | 13 件             | 17 件             | 23 件             |
| 町内防災士数  | 124 人            | 150 人            | 200 人            |

※令和 7 年度改訂時に追加した指標のため、現状値は令和 7 年度時点。



## 指標⑦ 居住誘導区域内の地価公示価格

集約化による地価の維持・向上による税収確保を把握するため、居住誘導区域内の地価公示価格を把握します。

| 評価指標   | 現状値        | 中間値        | 目標値        |
|--------|------------|------------|------------|
|        | 2025(R07)  | 2030(R12)  | 2040(R22)  |
| 阿見市街地  | 30,357 円/㎡ | 30,357 円/㎡ | 30,357 円/㎡ |
| 荒川沖市街地 | 39,683 円/㎡ | 40,675 円/㎡ | 41,667 円/㎡ |

※令和 7 年度改訂時に追加した指標のため、現状値は令和 7 年度時点。

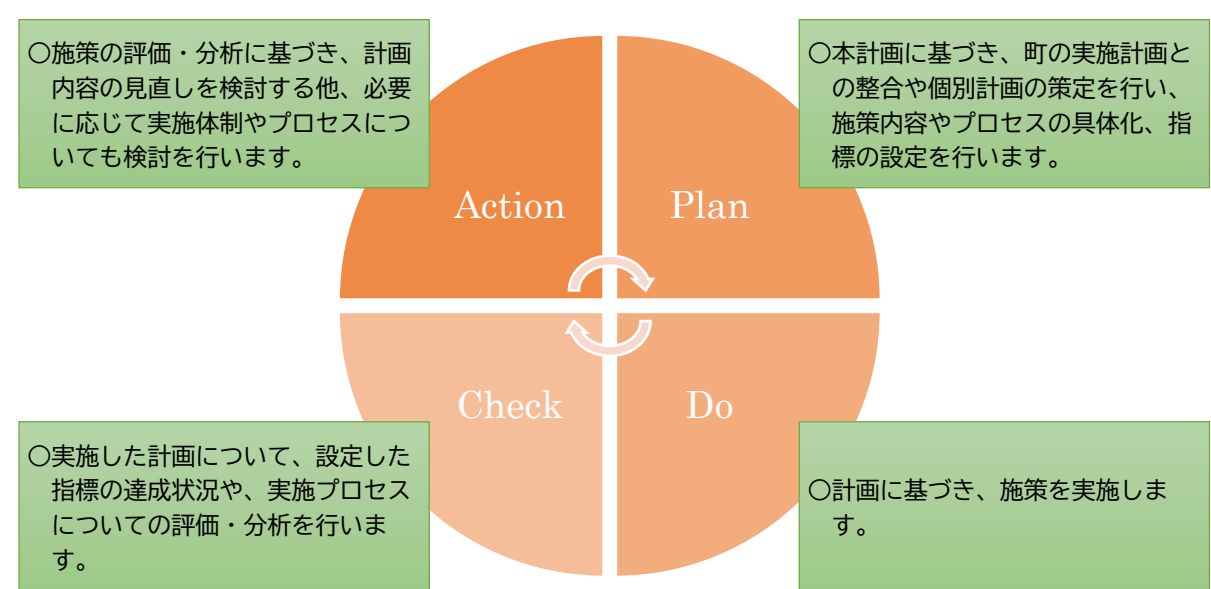
2. 立地適正化計画の管理

計画の管理については、PDCAサイクルの考え方にに基づき、計画の策定、施策の実施の後、評価と改善を行うことを基本とします。このうち評価については、本計画に基づく施策効果が1～2年程度では現れづらいものであることを考慮し、おおむね5年ごとに評価を行うこととし、その結果をもとに施策の進捗状況や妥当性の検証を行います。

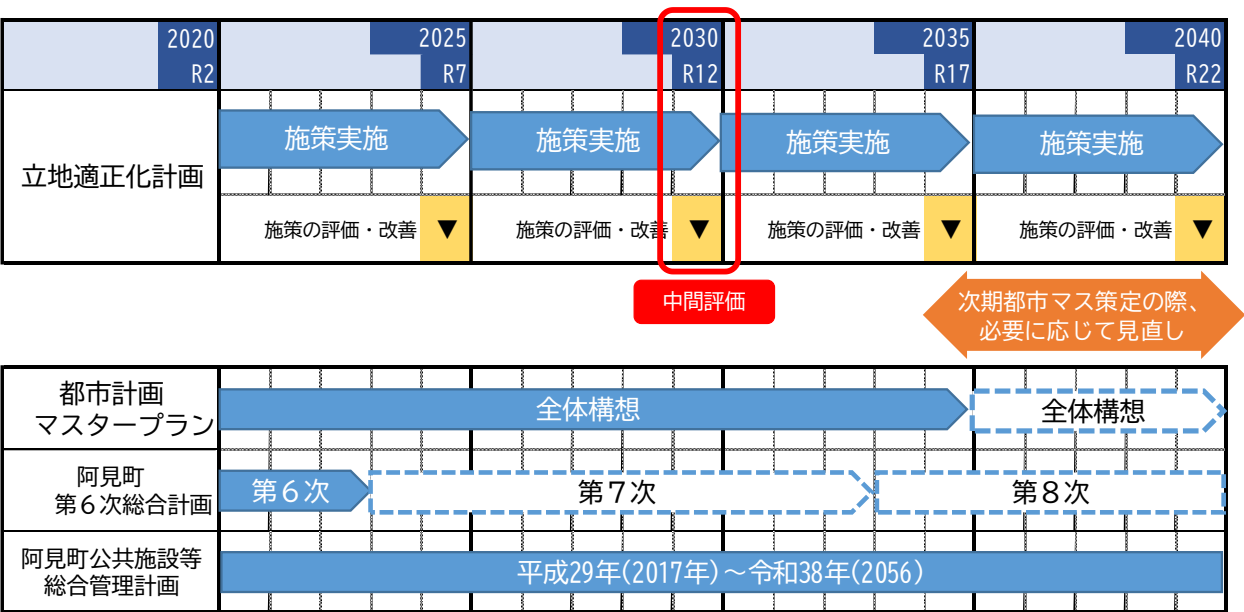
なお、指標については、現状値として2020（令和2）年度、中間年として2030（令和12）年度、最終年として2040（令和22）年度を示します。

また、本計画の目標年次は2040（令和22）年度としますが、都市計画マスタープランの改定が2035（令和17）年度となっていることから、社会状況等を考慮しながら、必要に応じて改定することも想定します。

図－PDCA サイクルのイメージ



図－計画期間内の検証サイクルイメージ







# 資料編 1 阿見町の概況

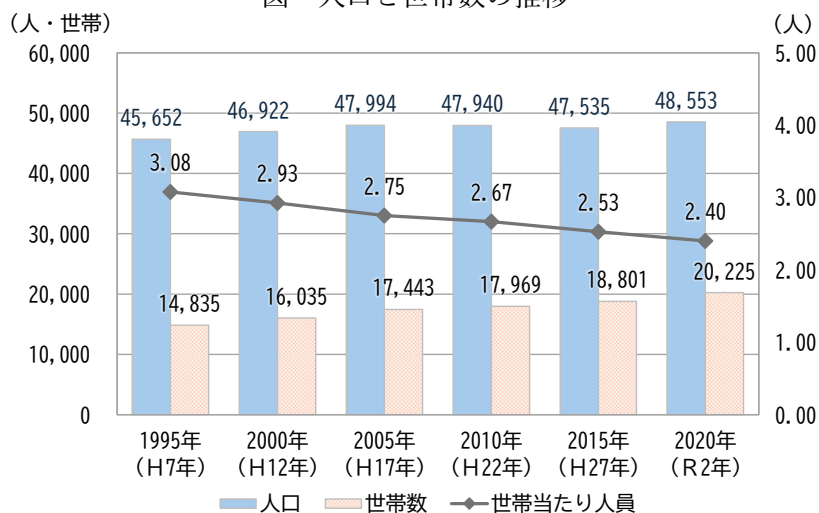
## I 人 口

### 1. 人口と世帯数の推移

国勢調査による人口と世帯の推移をみると、人口は 2005 年(平成 17 年)以降、2015 年(平成 27 年)まで減少していましたが、2020 年(令和 2 年)にかけて増加に転じており、48,533 人となっています。

世帯当たり人員は、減少傾向を示しており、2020 年(令和 2 年)に 2.40 人／世帯となっています。

図一人口と世帯数の推移

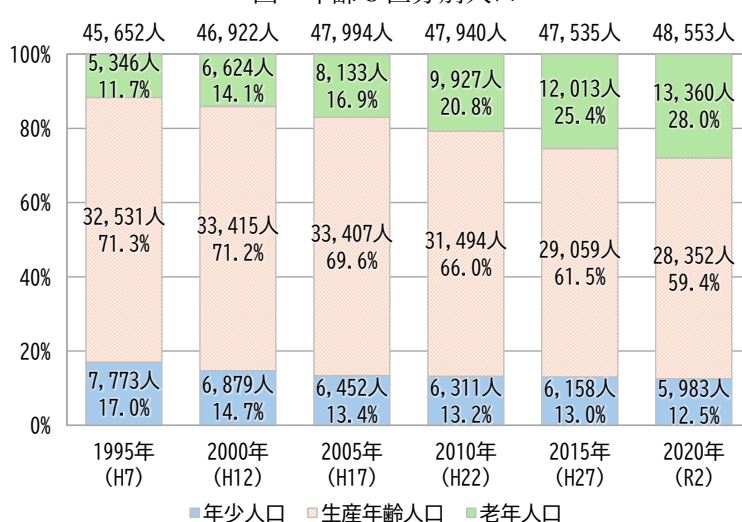


### 2. 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口をみると、少子高齢化が進行しており、2020 年(令和 2 年)の 15 歳未満の年少人口は 12.5%と 1995 年(平成 7 年)以降最低となっている一方で、65 歳以上の老年人口は 28.0%まで増加しています。

生産年齢人口も減少を続けており、2020 年(令和 2 年)に 59.4%と 1995 年(平成 7 年)と比較して約 12%減少しています。

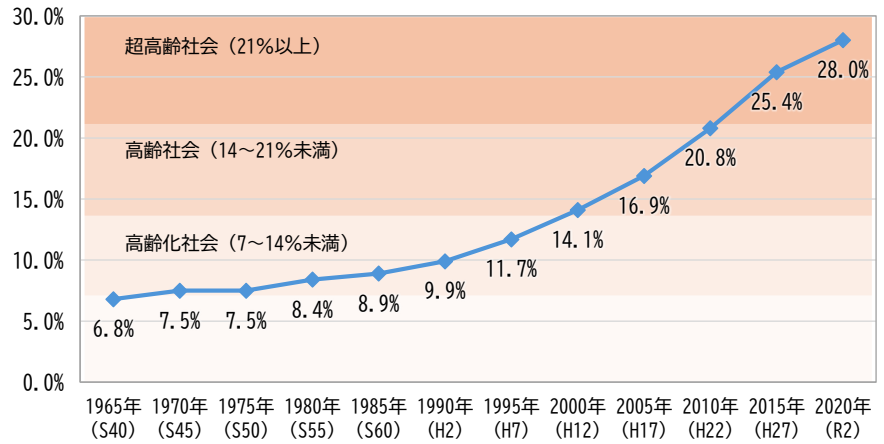
図一年齢3区分別人口



### 3. 高齢化率

本町の高齢化率は、平成に入ってから急速に上昇しており、WHO(世界保健機関)と国連の定義による高齢化率の区分では、2000年(平成12年)に高齢社会となり、2015年(平成27年)には超高齢化社会に区分される水準となっています。

図－高齢化率の推移



資料：国勢調査

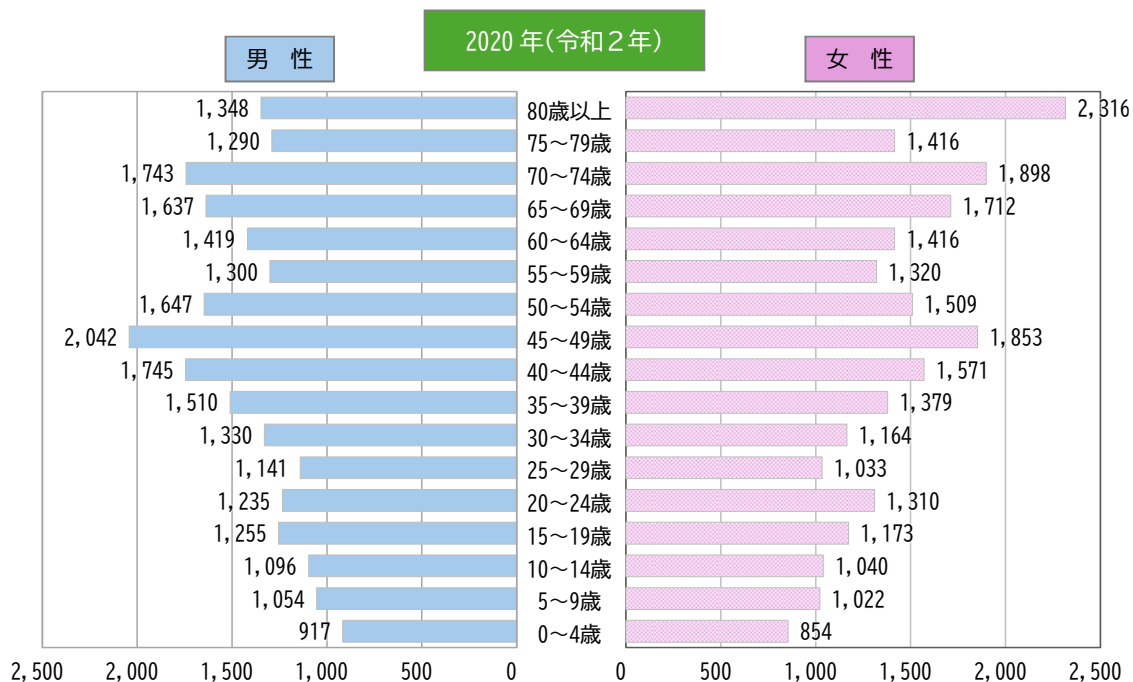
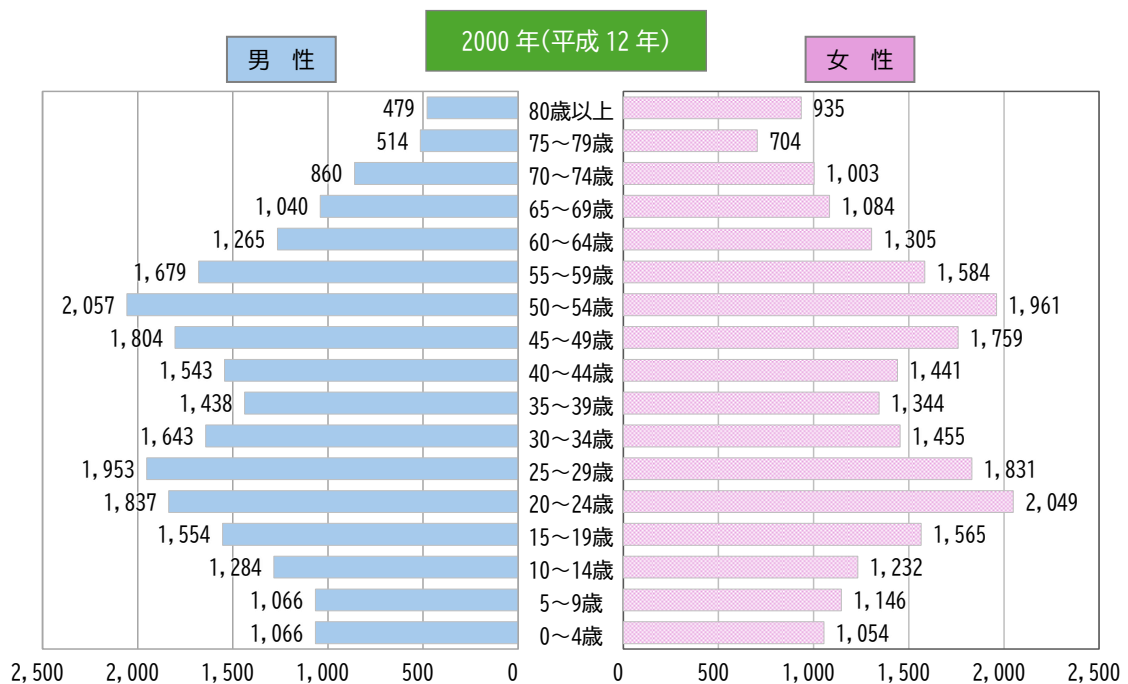
※「超高齢社会」の定義は、WHO(世界保健機関)と国連の定義による。

#### 4. 男女別5歳階級別人口（人口ピラミッド）

2000 年(平成 12 年)と 2020 年(令和 2 年)の男女別 5 歳階級別人口を比較すると、男女とも多い年齢層は、いわゆる団塊の世代（1947 年(昭和 22 年)～1949 年(昭和 24 年)）と団塊ジュニア世代（1971 年(昭和 46 年)～1974 年(昭和 49 年)）であり、2000 年(平成 12 年)は 50～54 歳と 20～29 歳の世代、2020 年(令和 2 年)は 70～74 歳、45～49 歳の世代が多くなっています。

2020 年(令和 2 年)の 5 歳階級人口は、45～49 歳以下の各世代は、年齢が若くなるほど少なくなっており、少子化傾向が明確になっています。

図－男女別 5 歳階級別人口



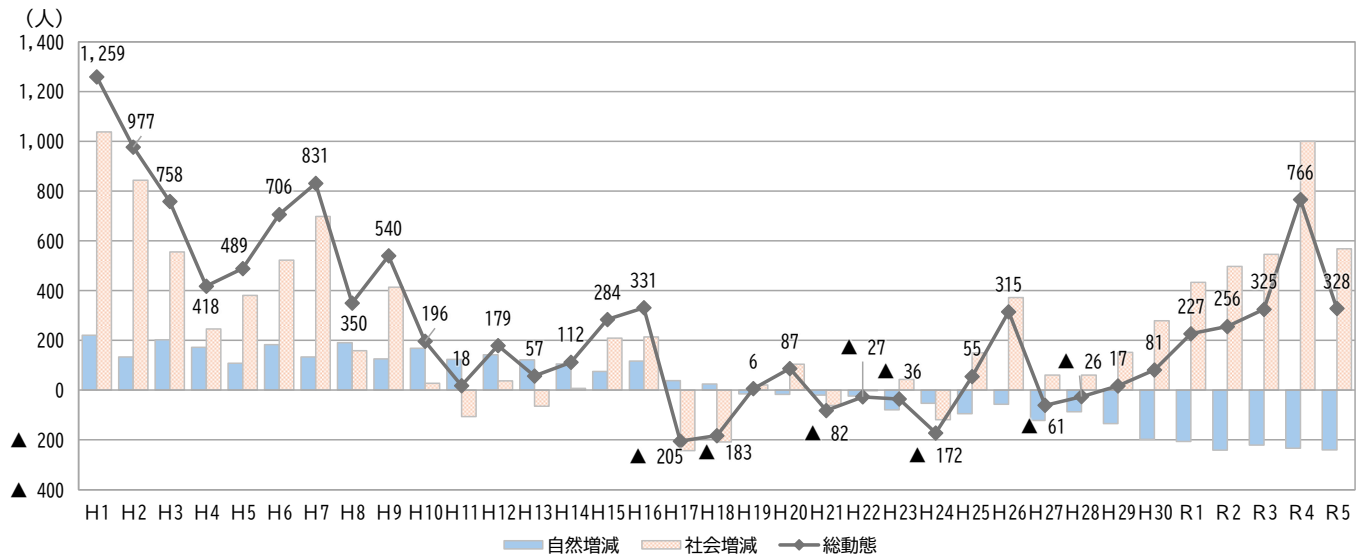
資料：国勢調査



## 5. 人口動態

1989年(平成元年)以降の人口動態をみると、1998年(平成10年)までは社会動態、自然動態とも増加を維持していました。2007年(平成19年)以降は自然動態が減少に転じるとともに、社会動態も減少を示す年次がみられる等、人口は増加から停滞・減少傾向へと転じていましたが、2017年(平成29年)以降は、再び社会動態が増加に転じ、総動態も増加傾向を示しています。

図ー人口動態



資料：常住人口調査

## 6. 人口に関するメッシュ解析

### (1) 人口密度

市街化区域の人口密度（工業地域及び工業専用地域は除く）をみると、2020 年(令和 2 年)に 22.77 人/ha となっています。地区別にみると、阿見市街地が 24.90 人/ha、荒川沖市街地が 28.25 人/ha、阿見吉原市街地が 2.68 人/ha となっています。2000 年(平成 12 年)と比較すると、阿見市街地で 0.64 人/ha 低下する一方で、荒川沖市街地では 10.18 人/ha 上昇し、荒川沖市街地の増加が顕著になっています。

表－市街化区域人口密度

| 人口密度       | 2000 年(平成 12 年)<br>(人/ha) | 2020 年(令和 2 年)<br>(人/ha) | 人口密度変化数 |
|------------|---------------------------|--------------------------|---------|
| 市街化区域※     | 19.36                     | 22.77                    | 3.41    |
| 阿見市街地      | 25.54                     | 24.90                    | ▲0.64   |
| 荒川沖市街地     | 18.07                     | 28.25                    | 10.18   |
| 阿見吉原市街地    | 1.95                      | 2.68                     | 0.73    |
| (参考) 南平台地区 | 18.73                     | 40.99                    | 22.26   |

※工業専用地域、工業地域、工業系市街化区域を除く面積

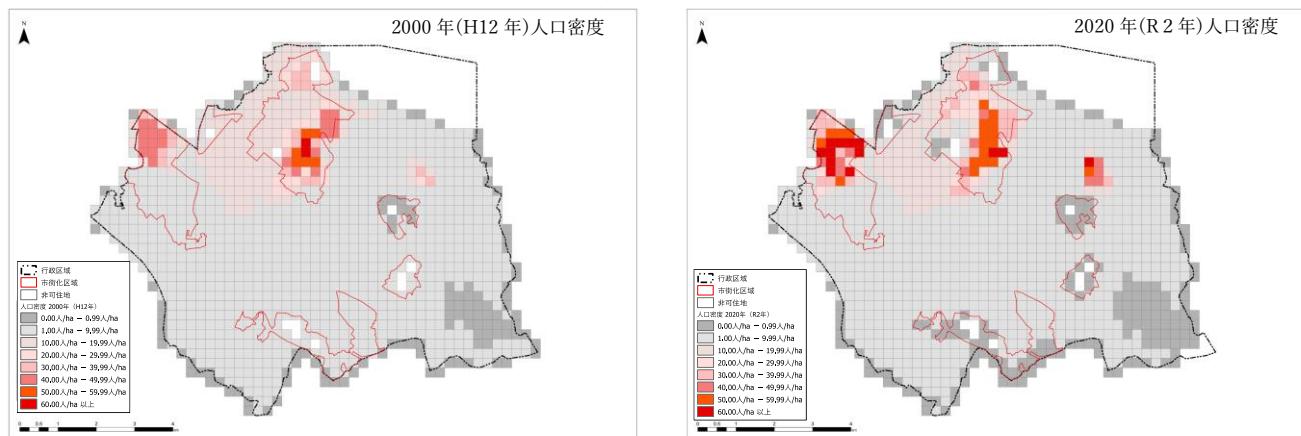
また、市街化区域のうち 40 人/ha 以上の人口密度の区域をみると、2020 年(令和 2 年)に 21.3% となっています。地区別にみると、阿見市街地で 22.4%、荒川沖市街地で 28.8%、阿見吉原市街地で 0.0% となっており、2000 年(平成 12 年)と比較すると、40 人/ha 以上の人口密度を示す区域は、阿見市街地、荒川沖市街地で増加しています。

表－市街化区域のうち 40 人/ha 以上の人口密度の区域

| 人口密度       | 2000 年(平成 12 年)(%) | 2020 年(令和 2 年)(%) |
|------------|--------------------|-------------------|
| 市街化区域※     | 15.9%              | 21.3%             |
| 阿見市街地      | 19.4%              | 22.4%             |
| 荒川沖市街地     | 17.7%              | 28.8%             |
| 阿見吉原市街地    | 0.0%               | 0.0%              |
| (参考) 南平台地区 | 0.0%               | 75.6%             |

※工業専用地域、工業地域、工業系市街化区域を除く面積

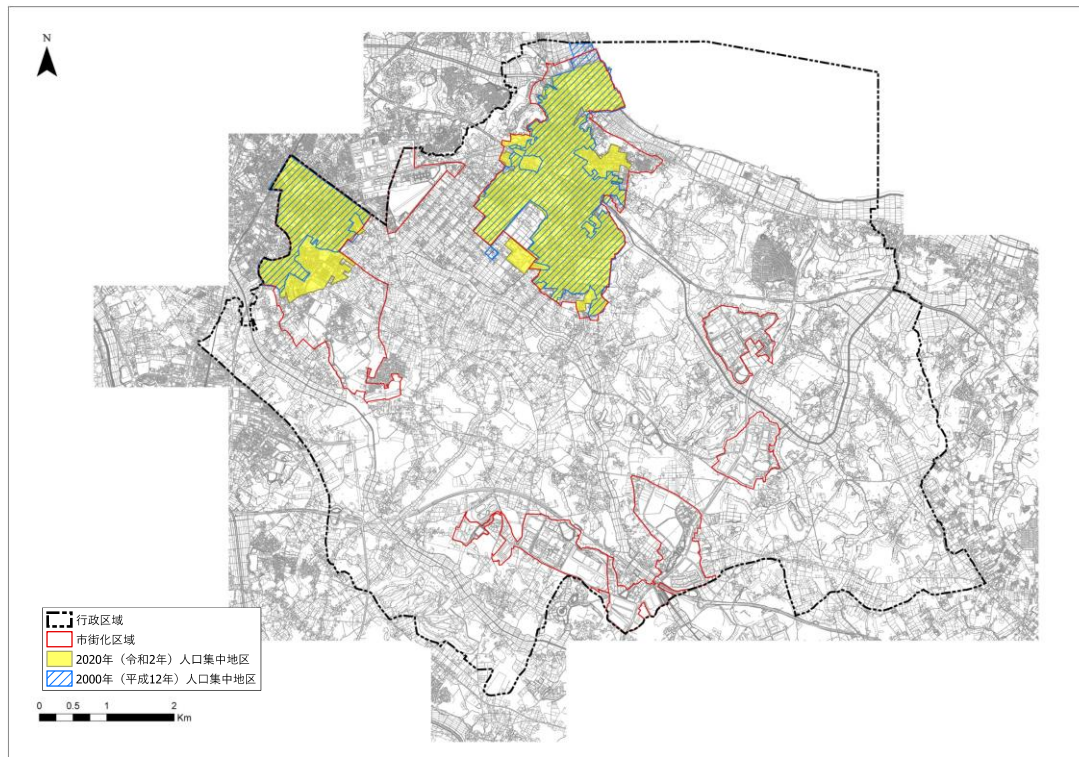
図－市街化区域の人口密度



## (2) 人口集中地区 (DID) の変遷

2000 年(平成 12 年)と 2020 年(令和 2 年)の人口集中地区をみると、阿見市街地では岡崎地区での拡大がみられる他、市街化区域外縁への拡大がみられています。荒川沖市街地では、土地区画整理事業地内への定住等に伴い、うずら野や荒川本郷への拡大がみられています。

図－人口集中地区の変遷

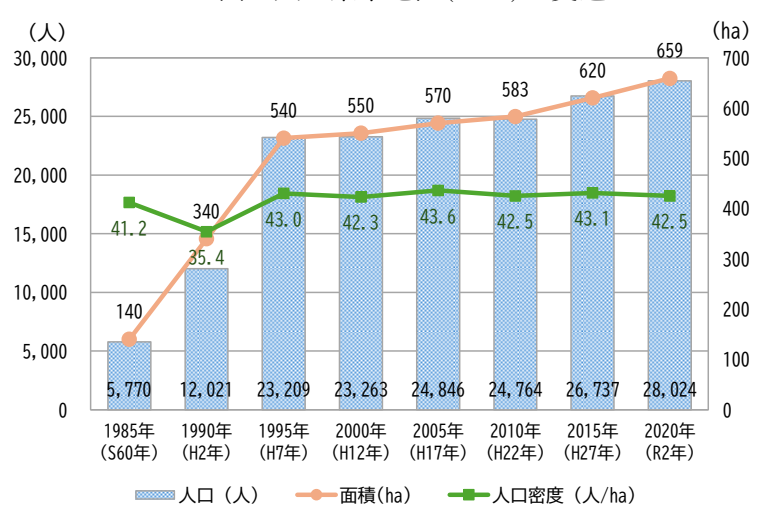


資料：国土数値情報

表－人口集中(DID)地区の変遷

|                 | 人口(人)  | 面積(km <sup>2</sup> ) |
|-----------------|--------|----------------------|
| 1985 年(昭和 60 年) | 5,770  | 1.4                  |
| 1990 年(平成 2 年)  | 12,021 | 3.4                  |
| 1995 年(平成 7 年)  | 23,209 | 5.4                  |
| 2000 年(平成 12 年) | 23,263 | 5.5                  |
| 2005 年(平成 17 年) | 24,846 | 5.7                  |
| 2010 年(平成 22 年) | 24,764 | 5.8                  |
| 2015 年(平成 27 年) | 26,737 | 6.2                  |
| 2020 年(令和 2 年)  | 28,024 | 6.6                  |

図－人口集中地区(DID)の変遷



資料：国勢調査



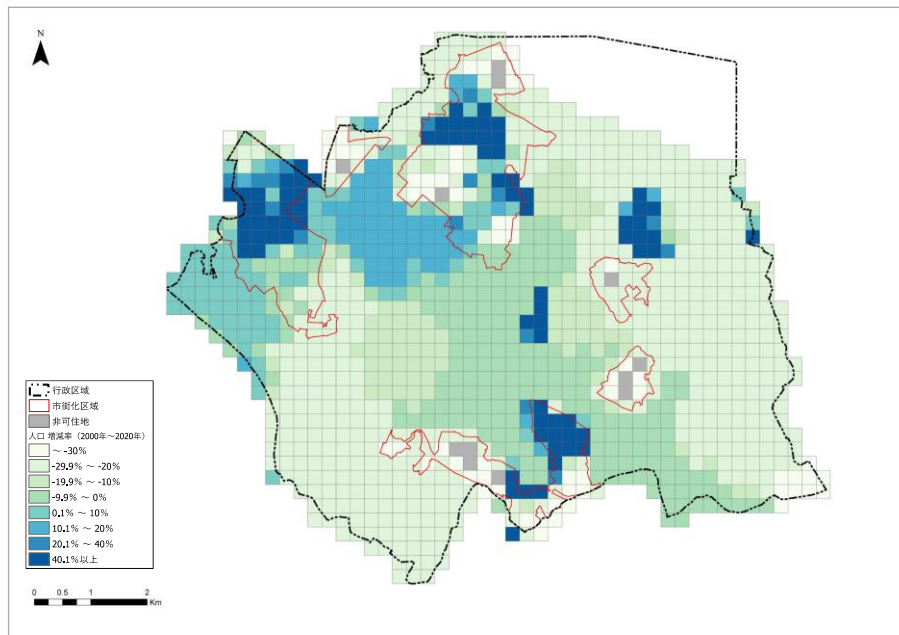
### (3) 人口及び世帯に関する 20 年間の変化

2000 年(平成 12 年)から 2020 年(令和 2 年)までの人口及び世帯の増減をみると、阿見市街地では、岡崎地区や中郷地区での増加がみられます。荒川沖市街地では土地区画整理事業施行区域やうずら野地区など、JR 荒川沖駅に近接する区域での増加がみられています。

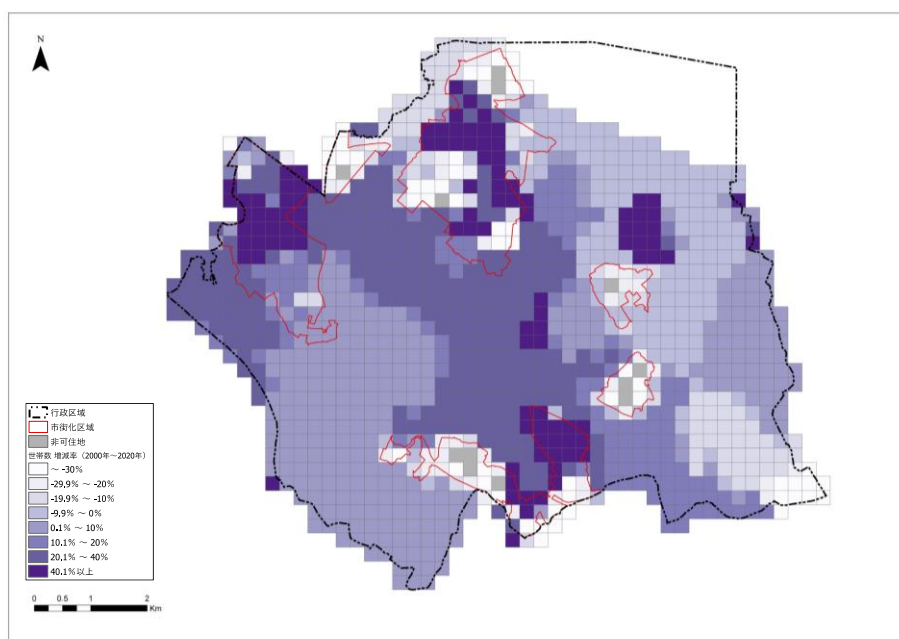
また、世帯数についても人口増加と同様の傾向を示しますが、阿見市街地では県道竜ヶ崎阿見線に沿って市街地南部での増加傾向が見られます。

一方、市街化調整区域では、南平台地区での人口、世帯の増加が顕著となっています。

図－人口増減率〔2000 年(平成 12 年)→2020 年(令和 2 年)〕



図－世帯数増減率〔2000 年(平成 12 年)→2020 年(令和 2 年)〕



資料：国勢調査

#### (4) 年齢別人口

##### ①高齢化率

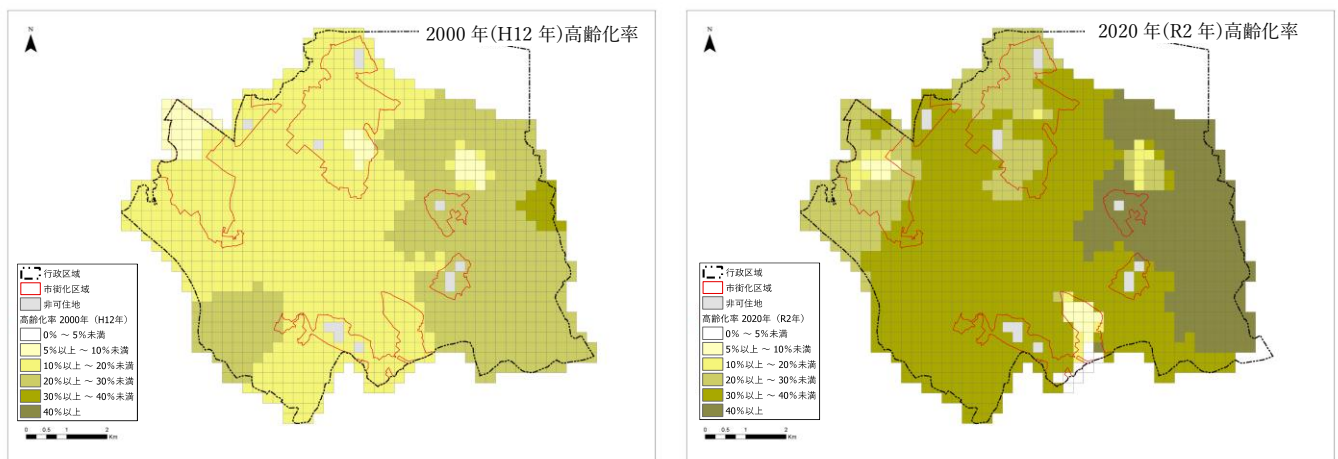
2020 年(令和 2 年)の市街化区域の高齢化率をみると市街化区域全体で 24.4%となっています。2000 年(平成 12 年)と比較すると、阿見市街地と荒川沖市街地で高くなっていますが、阿見市街地の高齢化の進行が顕著となっています。一方、阿見吉原市街地は、総人口は少ないものの高齢化率が低下しており、若年層の定着が窺えます。

表－高齢化率

| 人口密度    | 2000 年(平成 12 年) | 2020 年(令和 2 年) |
|---------|-----------------|----------------|
| 市街化区域※  | 11.7%           | 24.4%          |
| 阿見市街地   | 11.8%           | 27.6%          |
| 荒川沖市街地  | 11.2%           | 21.0%          |
| 阿見吉原市街地 | 19.5%           | 14.0%          |

※工業専用地域、工業地域、工業系市街化区域を除く面積

図－高齢化率の推移

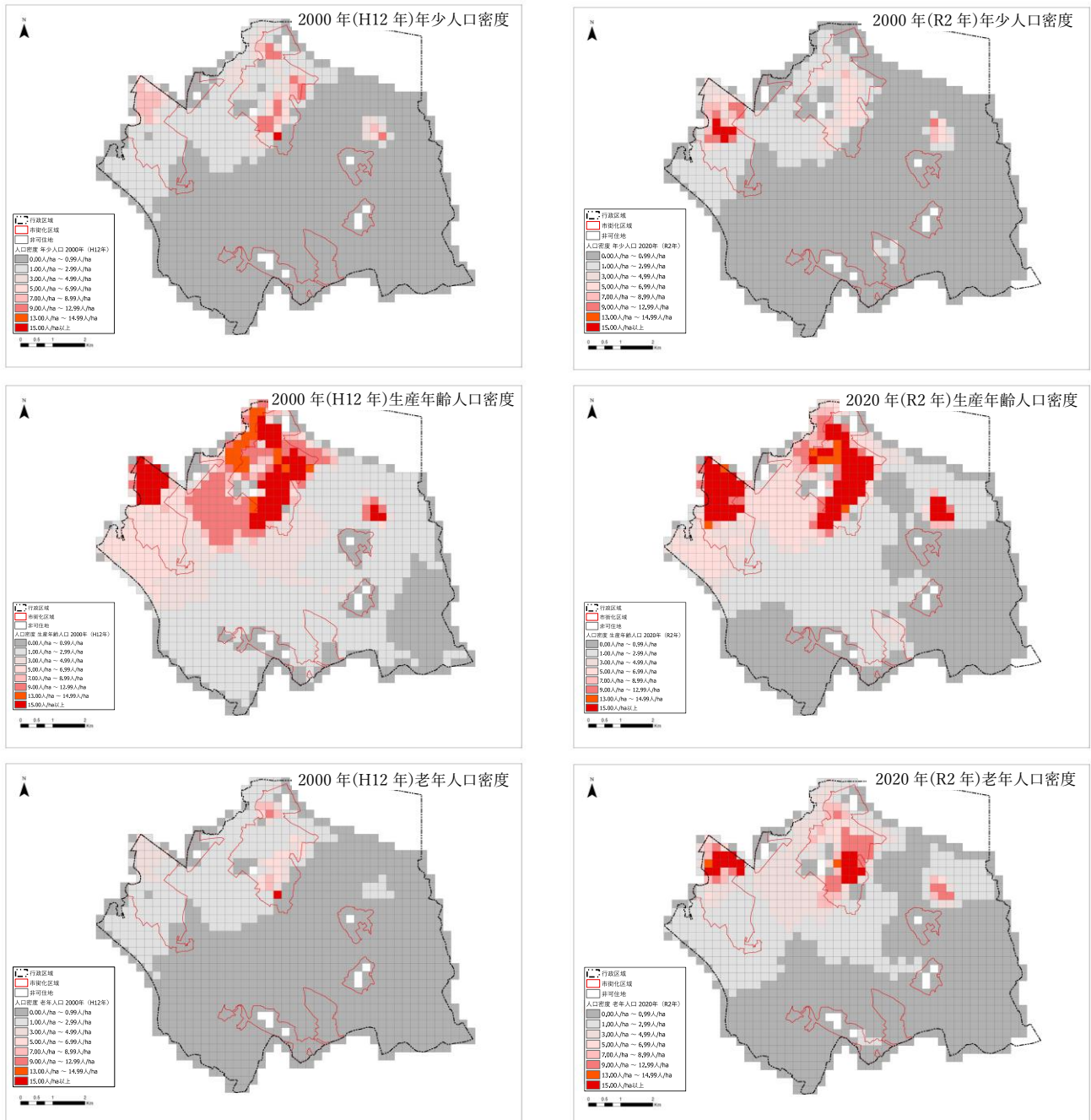


資料：国勢調査

## ②年齢3区分別人口密度

年齢3区分別の人口密度をみると、年少人口（0～14歳）は、荒川沖市街地に集中する傾向がみられます。また、生産年齢人口（15～64歳）については、阿見市街地と荒川沖市街地に集中しています。

図一年齢3区分別人口密度



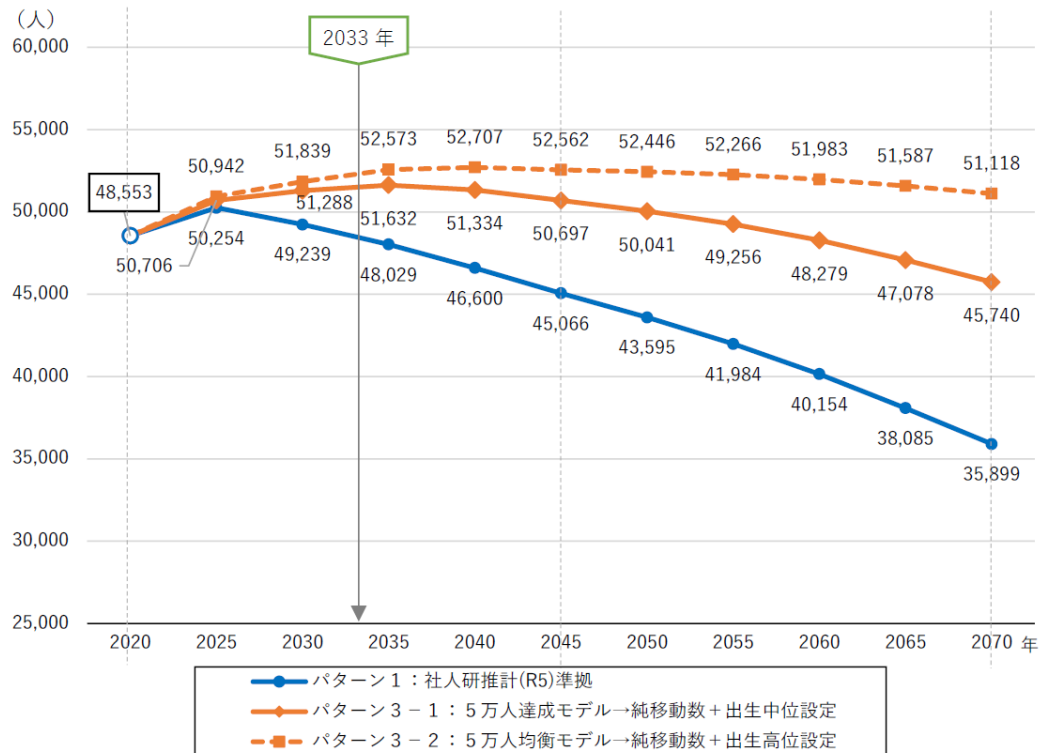
資料：国勢調査



## 7. 人口の見通し

今後の人口の見通しについては、国立社会保障・人口問題研究所の推計値（2023(令和5)年推計）では、本計画の目標年次である2040(令和22)年の人口は46,600人と推計されています。さらに、阿見町人口ビジョン（2024(令和6)年度改訂版）では、この推計をもとに、「5万人達成モデル」と「5万人均衡モデル」を示しています。

図－人口の見通し



資料：国立社会保障・人口問題研究所  
阿見町人口ビジョン（令和6年度改訂版）

## Ⅱ 産 業

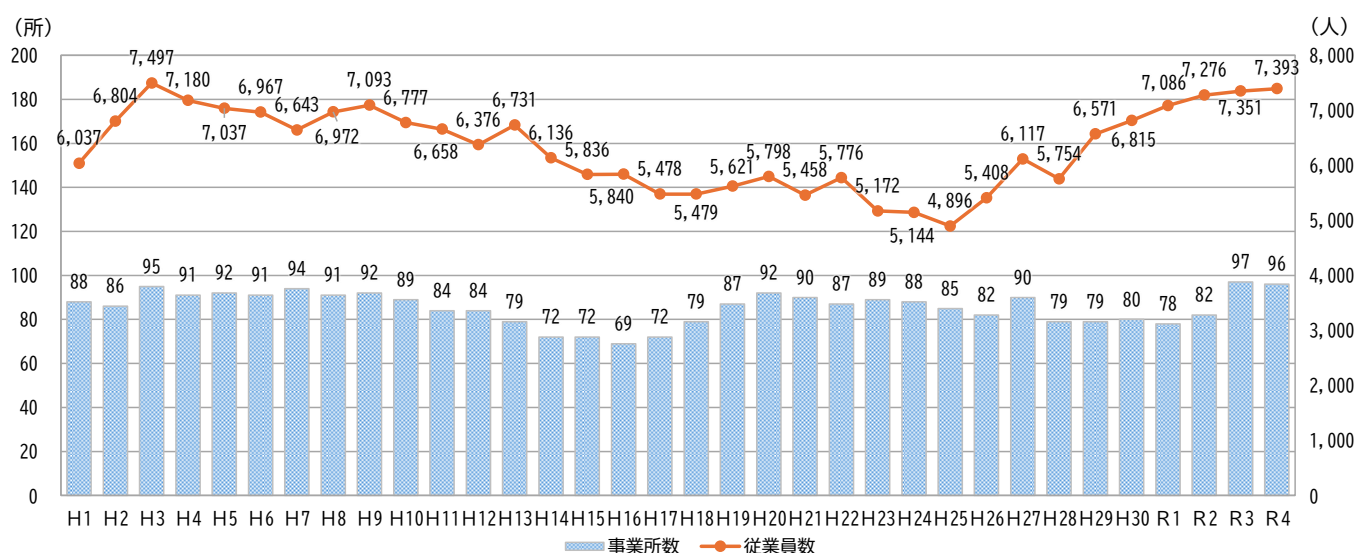
### 1. 工 業

#### (1) 事業所数及び従業者数の推移（製造業・従業員4人以上の事業所）

従業員4人以上の事業所数は、1997年(平成9年)までは90を超える事業所があったものの、2004年(平成16年)には69にまで減少しています。その後再び90事業所前後まで増加し、2022年(令和4年)には96事業所となっています。

また、従業者数は平成3年が7,497人と最も多くなっていましたが、その後、減少基調に転じたのち、2013年(平成25年)から再び増加に転じ、2022年(令和4年)には7,393人となっています。

表一 事業所数及び従業者数の推移



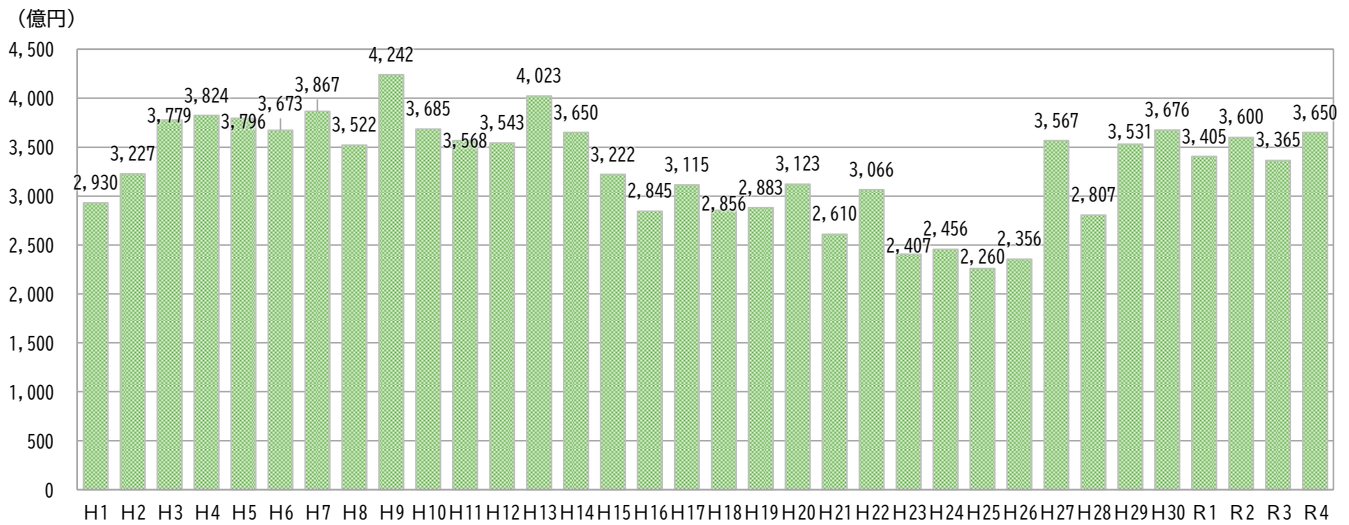
資料：茨城の工業（工業統計調査）H23、H28 は経済センサス  
令和3年より経済構造実態調査

※平成27年工業統計調査は平成28年経済センサス活動調査の製造業として実施

#### (2) 製造品出荷額の推移（製造業・従業員4人以上の事業所）

製造品出荷額の推移をみると、1997年(平成9年)の4,242億円をピークに減少基調となっていましたが、2022年(令和4年)には3,650億円となっています。

図－製造品出荷額の推移



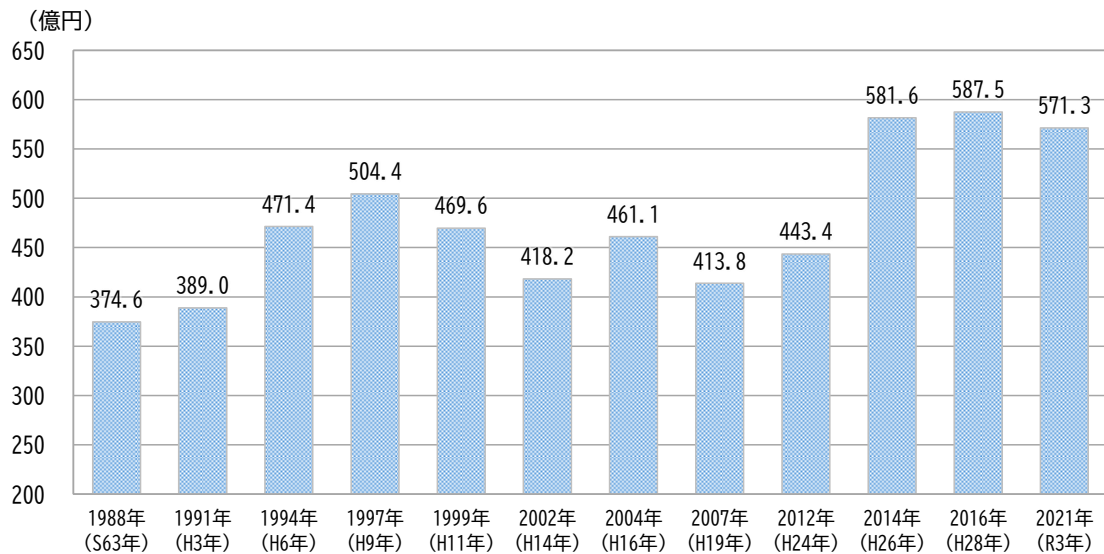
資料：茨城の工業（工業統計調査） H23、H28 は経済センサス  
令和3年より経済構造実態調査

※平成27年工業統計調査は平成28年経済センサス活動調査の製造業として実施

## 2. 商 業

商業についてみると、1997年(平成9年)に504.4億円を示して以降減少し、400億円台で推移していました。2009年(平成21年)のあみプレミアム・アウトレットが開業、2011年(平成23年)増設されたことから、販売額も増加し、2014年(平成26年)以降は500億円台で推移し、2021年(令和3年)には571.3億円となっています。

表－年間販売額の推移（卸売+小売業）



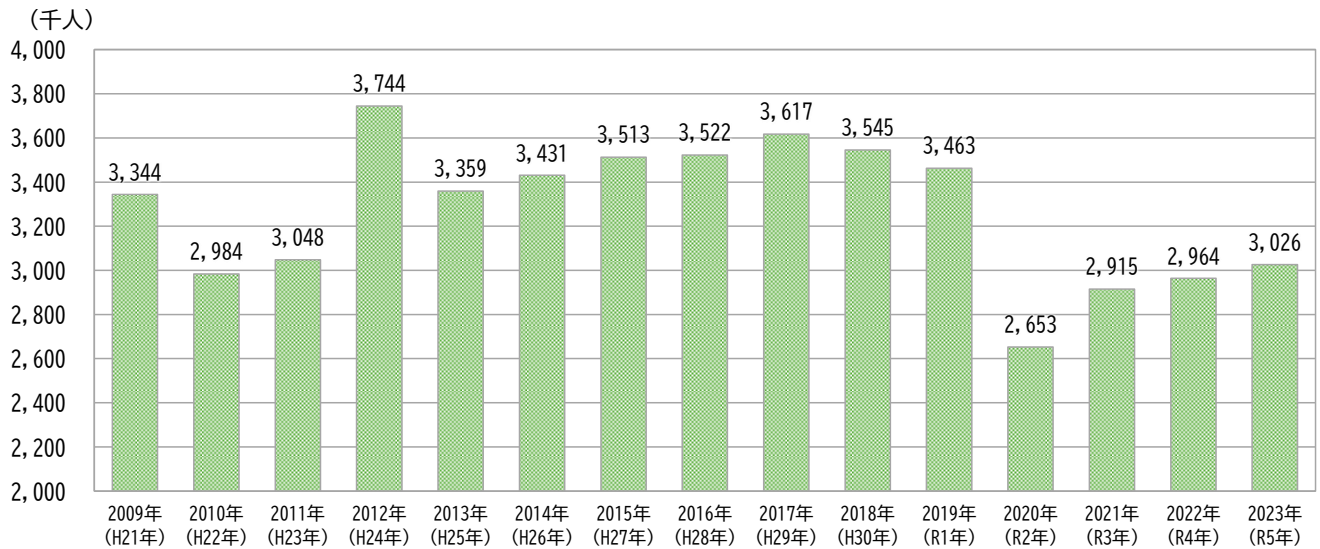
資料：茨城の商業（商業統計、  
平成24年と28年以降は経済センサス「活動調査産業別集計」より）



### 3. 観 光

本町の観光入込客数をみると、あみプレミアム・アウトレットの開業により、2012年(平成24年)に374.4万人を記録して以降、300万人台で推移していましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により、2020年(令和2年)に265.3万人に減少しました。それ以降増加に転じていますが、2023年(令和5年)時点では、新型コロナウイルス感染症以前の水準には戻っていない状況となっています。

表－観光入込客数の推移



資料：茨城県観光客動態調査

### Ⅲ 土地利用・法規制

#### 1. 土地利用現況

##### (1) 区域別土地利用

土地利用現況をみると、市街化区域のうち、住宅、店舗、工場等の宅地として利用されているのは53.9%となっています。このうち工業用地（「工業専用」及び「工専以外」）は17.4%で、大規模な工業団地を擁することを背景に、市街化区域内の宅地のうち約3割が工業系の土地利用となっています。

一方、市街化調整区域でも、南平台地区を擁することから宅地が7.3%となっており、市街化調整区域の都市的土地利用の中で最も多くなっています。

表－土地利用現況

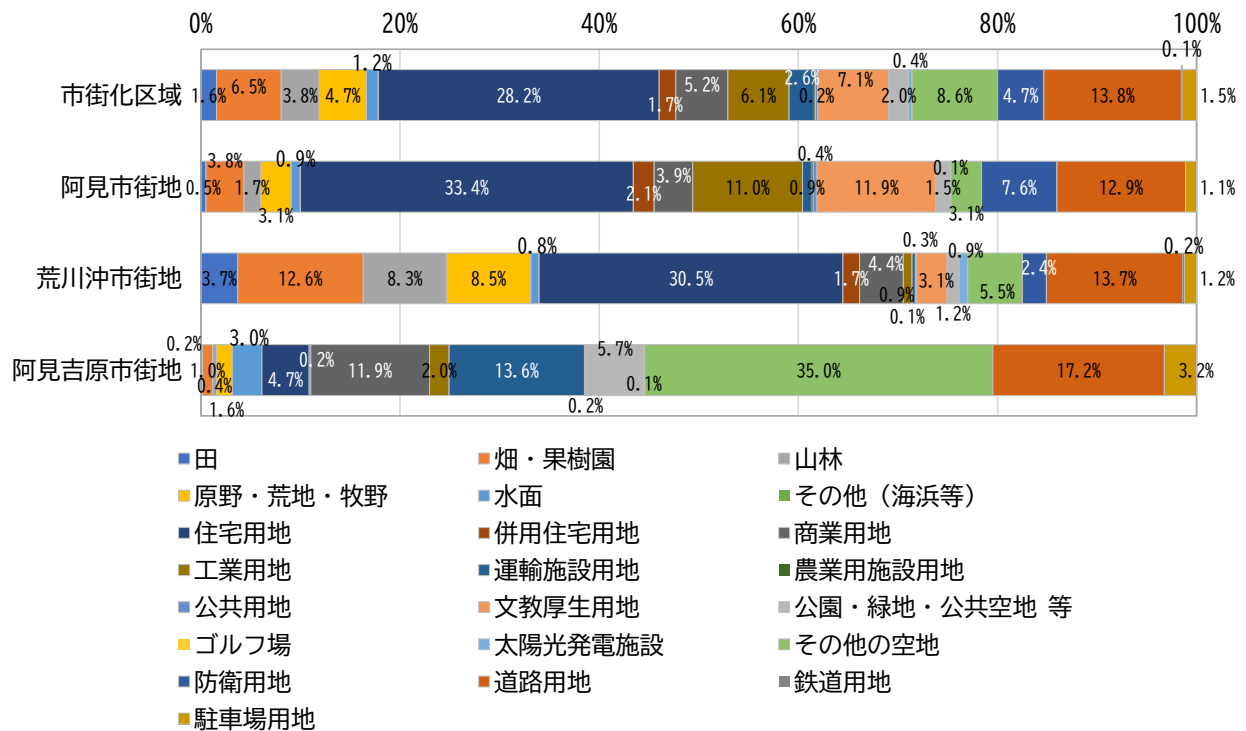
| 区 分     |            |      | 行政区域    |        | 都市計画区域  |        | 市街化区域   |        | 市街化調整区域 |               |
|---------|------------|------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|---------------|
|         |            |      | 面積(ha)  | 構成比    | 面積(ha)  | 構成比    | 面積(ha)  | 構成比    | 宅地      | 面積(ha) 構成比    |
| 合 計     |            |      | 7,140   | 100.0% | 7,140   | 100.0% | 1,392   | 100.0% |         | 5,748 100.0%  |
| 自然的土地利用 | 農地         | 田    | 751.2   | 10.5%  | 751.2   | 10.5%  | 17.9    | 1.3%   |         | 733.3 12.8%   |
|         |            | 畑    | 1,108.8 | 15.5%  | 1,108.8 | 15.5%  | 71.1    | 5.1%   |         | 1,037.7 18.1% |
|         | 山林         |      | 1,157.3 | 16.2%  | 1,157.3 | 16.2%  | 44.2    | 3.2%   |         | 1,113.1 19.4% |
|         | 原野・荒地・牧野   |      | 722.6   | 10.1%  | 722.6   | 10.1%  | 59.0    | 4.2%   |         | 663.6 11.5%   |
|         | 水面         |      | 677.3   | 9.5%   | 677.3   | 9.5%   | 22.1    | 1.6%   |         | 655.2 11.4%   |
|         | その他海浜等     |      | 5.2     | 0.1%   | 5.2     | 0.1%   | 0.1     | 0.0%   |         | 5.1 0.1%      |
|         | 計          |      | 4,422.4 | 61.9%  | 4,422.4 | 61.9%  | 214.4   | 15.4%  |         | 4,208.0 73.2% |
| 都市的土地利用 | 住宅用地       |      | 729.2   | 10.2%  | 729.2   | 10.2%  | 310.2   | 22.3%  | 53.9%   | 419.0 7.3%    |
|         | 併用住宅用地     |      | 63.8    | 0.9%   | 63.8    | 0.9%   | 18.5    | 1.3%   |         | 45.3 0.8%     |
|         | 商業用地       |      | 126.2   | 1.8%   | 126.2   | 1.8%   | 57.2    | 4.1%   |         | 69.0 1.2%     |
|         | 工業用地       | 工業専用 | 194.0   | 2.7%   | 194.0   | 2.7%   | 194.0   | 13.9%  |         | 0.0 0.0%      |
|         |            | 工専以外 | 90.8    | 1.3%   | 90.8    | 1.3%   | 48.2    | 3.5%   |         | 42.6 0.7%     |
|         | 運輸施設用地     |      | 37.9    | 0.5%   | 37.9    | 0.5%   | 32.4    | 2.3%   |         | 5.5 0.1%      |
|         | 農林漁業施設用地   |      | 10.5    | 0.1%   | 10.5    | 0.1%   | 1.1     | 0.1%   |         | 9.4 0.2%      |
|         | 公共用地       |      | 24.6    | 0.3%   | 24.6    | 0.3%   | 11.0    | 0.8%   |         | 13.6 0.2%     |
|         | 文教厚生用地     |      | 145.4   | 2.0%   | 145.4   | 2.0%   | 77.7    | 5.6%   |         | 67.7 1.2%     |
|         | 公園・緑地・公共空地 |      | 85.9    | 1.2%   | 85.9    | 1.2%   | 32.8    | 2.4%   |         | 53.1 0.9%     |
|         | ゴルフ場       |      | 170.1   | 2.4%   | 170.1   | 2.4%   | 0.0     | 0.0%   |         | 170.1 3.0%    |
|         | 太陽光発電施設    |      | 94.8    | 1.3%   | 94.8    | 1.3%   | 5.7     | 0.4%   |         | 89.1 1.6%     |
|         | その他の空地     |      | 290.0   | 4.1%   | 290.0   | 4.1%   | 97.4    | 7.0%   |         | 192.6 3.4%    |
|         | 防衛用地       |      | 117.8   | 1.6%   | 117.8   | 1.6%   | 101.2   | 7.3%   |         | 16.6 0.3%     |
|         | 道路用地       |      | 509.7   | 7.1%   | 509.7   | 7.1%   | 174.8   | 12.6%  |         | 334.9 5.8%    |
|         | 鉄道用地       |      | 1.2     | 0.0%   | 1.2     | 0.0%   | 0.7     | 0.1%   |         | 0.5 0.0%      |
|         | 駐車場用地      |      | 25.7    | 0.4%   | 25.7    | 0.4%   | 14.7    | 1.1%   |         | 11.0 0.2%     |
|         | 計          |      | 2,717.6 | 38.1%  | 2,717.6 | 38.1%  | 1,177.6 | 84.6%  |         | 1,540.0 26.8% |

資料：2021年(令和3年)都市計画基礎調査

## (2) 市街化区域（地区別）土地利用

阿見市街地と荒川沖市街地では、住宅用地が最も多くなっています。このうち阿見市街地では、市街化区域の中でも文教厚生用地、工業用地の割合が高くなっています。一方、荒川沖市街地は、畑や原野・荒地の割合が多く、今後も宅地供給が想定されます。阿見吉原市街地では、商業用地、運輸施設用地が高い他、その他空地の割合も高く、相対的に市街化熟度が低い状況となっています。

図－市街化区域（地区別）土地利用の割合



資料：2021 年(令和 3 年)都市計画基礎調査

※工業専用地域、工業地域、工業系市街化区域を除く



## 2. 法適用状況

### (1) 都市計画にかかる法規制

本町の都市計画区域は 7,139ha が指定され、そのうち市街化区域が 1,392ha(19.5%)となっています。また、吉原集落に指定既存集落(446.3ha)、阿見東部工業団地に工場適地(48.4ha)が指定されています。また、2018 年(平成 30 年)6 月から市街化調整区域における区域指定制度を導入し、147.8ha が指定されています。

表－区域区分・用途地域の状況

| 区域・用途地域              | 面積<br>(ha) | 用途地域の<br>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種低層住宅専用地域          | 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

資料：阿見町都市計画マスタープラン(令和6年5月一部改訂版)より

表－地区計画の状況

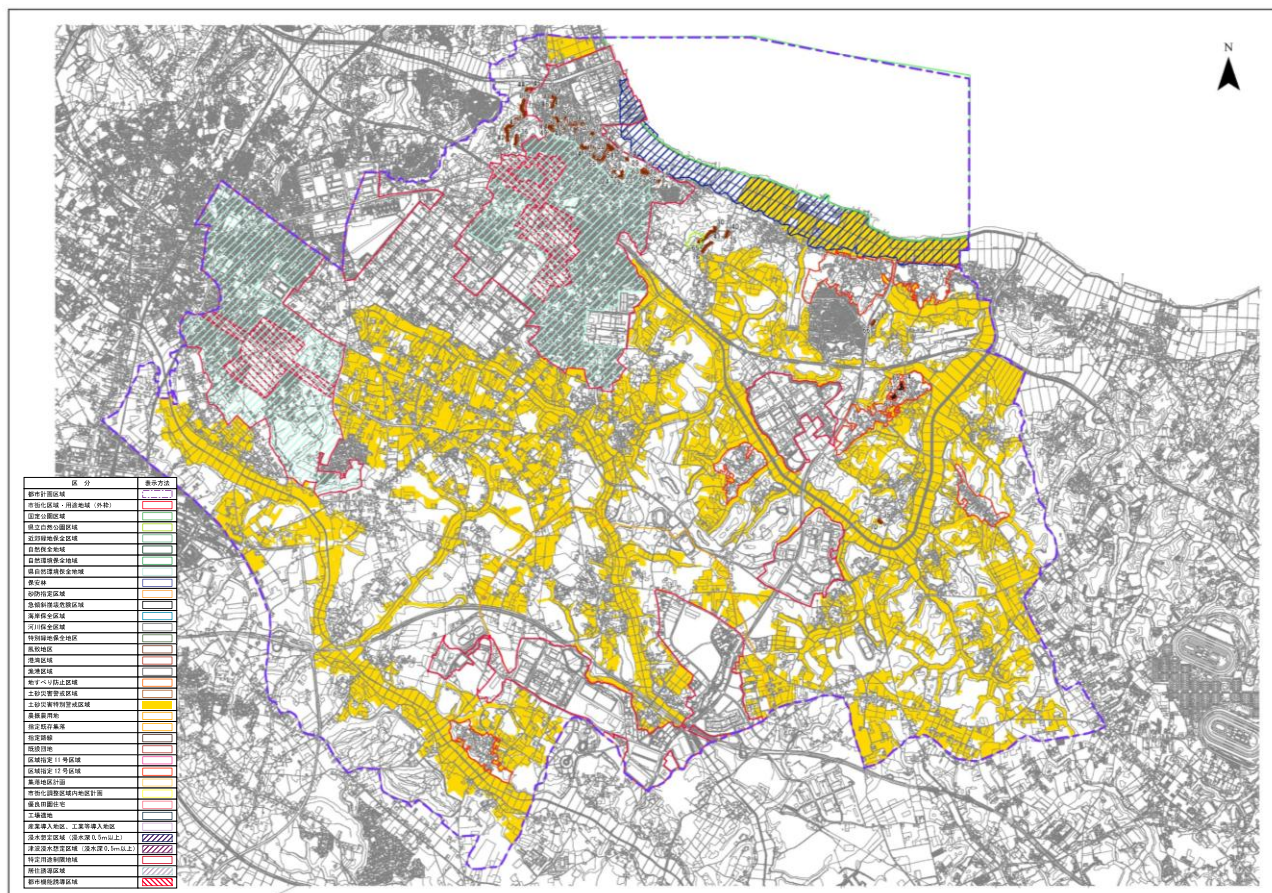
| 地区名称         | 面積(ha) | 都市計画決定年月日                    | 備考             |
|--------------|--------|------------------------------|----------------|
| 茨城大学農学部農場地区  | 22.7   | 平成2年8月2日                     | 住居系用途を制限している地区 |
| 中郷地区         | 21.8   | 平成4年10月19日                   | 土地区画整理事業施行地区   |
| 荒川本郷地区       | 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<br>(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<br>(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                     | －              |

資料：阿見町都市計画マスタープラン(令和6年5月一部改訂版)より

## (2) その他法規制

都市計画以外の法規制をみると、阿見市街地北部の国道 125 号沿道に、急傾斜崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域が集中しています。また、花室川、清明川、乙戸川の浸水想定区域が指定されています。

図－その他法規制図



資料：令和3年都市計画基礎調査

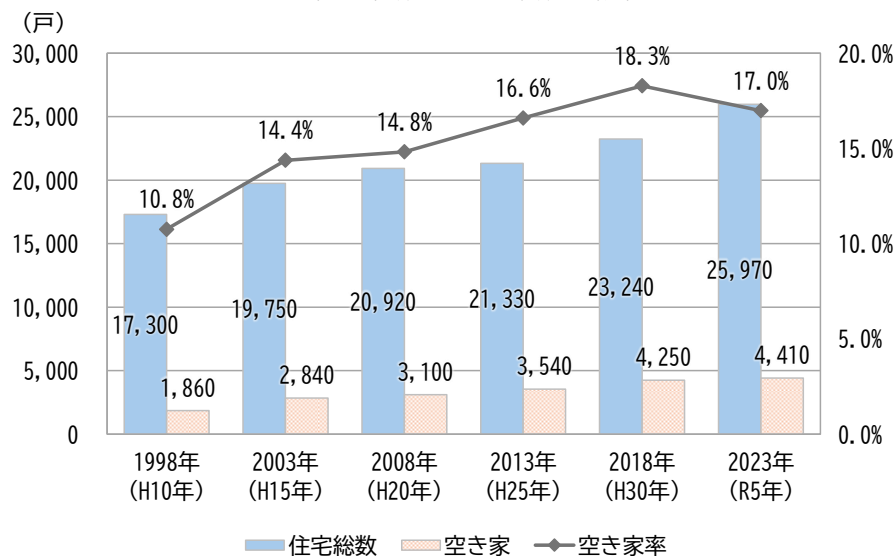
## IV 住 宅

### 1. 住宅総数・空き家数の推移

住宅土地統計調査による町内の住宅の総数は、1998年(平成10年)以降一貫して増加傾向にあり、2023年(令和5年)には25,970戸となっています。

一方で、空き家も増加しており、2023年(令和5年)には4,410戸(住宅総数の17.0%)となっています。空き家の内訳をみると、賃貸用の住宅は64%でやや低下傾向にありますが、「その他の住宅(世帯が長期にわたって不在の住宅、建て替えのために取り壊すこととなっている住宅等)」が多く、2023年(令和5年)には空き家の33.8%を占める状況となっています。

図一 住宅総数・空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

表一 空き家の状況

|         |     | 総 数   | 一次<br>現在者<br>のみ | 空き家    |           |            |            |            | 建築中  |
|---------|-----|-------|-----------------|--------|-----------|------------|------------|------------|------|
|         |     |       |                 | 総 数    | 二次的<br>住宅 | 賃貸用の<br>住宅 | 売却用の<br>住宅 | その他の<br>住宅 |      |
| 平成 10 年 | 家屋数 | 2,040 | 120             | 1,860  | —         | —          | —          | —          | 60   |
|         | 構成比 |       | 5.9%            | 91.2%  | —         | —          | —          | —          | 2.9% |
| 平成 15 年 | 家屋数 | 2,840 | 0               | 2,840  | 50        | 2,120      | 80         | 590        | —    |
|         | 構成比 |       | 0.0%            | 100.0% | 1.8%      | 74.6%      | 2.8%       | 20.8%      | —    |
| 平成 20 年 | 家屋数 | 3,170 | 60              | 3,100  | 200       | 2,240      | 50         | 610        | —    |
|         | 構成比 |       | 1.9%            | 97.8%  | 6.3%      | 70.7%      | 1.6%       | 19.2%      | —    |
| 平成 25 年 | 家屋数 | 3,710 | 160             | 3,540  | 0         | 2,330      | 90         | 1,120      | —    |
|         | 構成比 |       | 4.3%            | 95.4%  | 0.0%      | 62.8%      | 2.4%       | 30.2%      | —    |
| 平成 30 年 | 家屋数 | 4,330 | 40              | 4,250  | 0         | 2,820      | 150        | 1,290      | 40   |
|         | 構成比 |       | 0.9%            | 98.2%  | 0.0%      | 65.1%      | 3.5%       | 29.8%      | 0.9% |
| 令和 5 年  | 家屋数 | 4,470 | 40              | 4,410  | 40        | 2,860      | —          | 1,510      | 20   |
|         | 構成比 |       | 0.9%            | 98.7%  | 0.9%      | 64.0%      | —          | 33.8%      | 0.4% |

資料：住宅・土地統計調査



## 2. 町営住宅の状況

町営住宅については、曙住宅、上郷第一住宅、上郷第二住宅、吉原東住宅、吉原西住宅の用途廃止が決定しており、今後は曙アパート（管理戸数 159 戸）のみとなる予定です。この他、県営阿見アパート（102 戸）があります。

表－町営住宅一覧

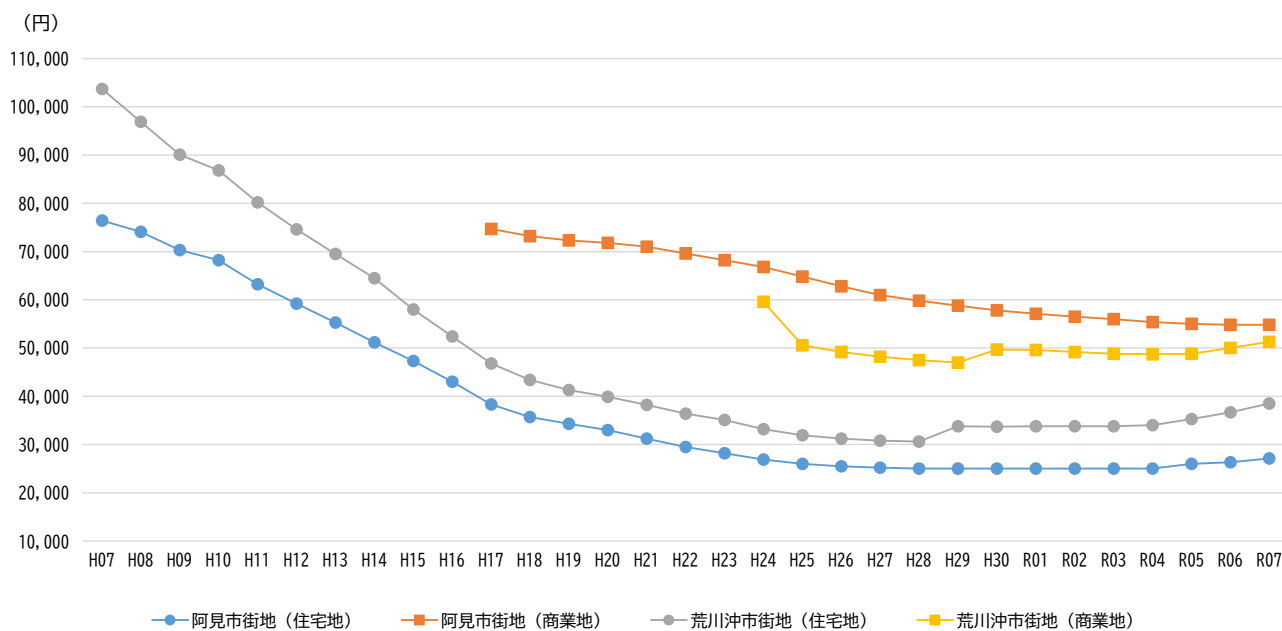
| No | アパート名<br>所在地     | 建設年度       | 管理<br>戸数 | 棟数       | 間取り  | 家 賃               |
|----|------------------|------------|----------|----------|------|-------------------|
| 1  | 曙アパート            | 1983(S58)  | 75       | 1～10 号棟  | 3DK  | 21,700～<br>34,800 |
|    | 阿見町曙 430         | ～1985(S60) |          |          |      |                   |
|    | 曙アパート            | 1986(S61)  | 15       | 11～13 号棟 | 3DK  | 22,600～<br>35,300 |
|    | 阿見町曙 430-1       |            |          |          |      |                   |
|    | 曙アパート            | 1988(S63)  | 33       | 14～17 号棟 | 3DK  | 22,400～<br>37,200 |
|    | 阿見町曙 429-1       | ～1990(H2)  |          |          |      |                   |
|    | 曙アパート            | 2000(H12)  | 36       | 18～19 号棟 | 2LDK | 22,400～<br>33,900 |
|    | 阿見町曙 301-2       | ～2001(H13) |          |          |      |                   |
| 2  | 曙住宅※募集停止         | 1960(S35)  | 29       |          | 2K   | 2,400～<br>11,800  |
|    | 阿見町曙 277-1～299-2 | ～1967(S42) |          |          |      |                   |
| 3  | 上郷第一住宅※募集停止      | 1968(S43)  | 37       |          | 2K   | 4,200～7,100       |
|    | 阿見町阿見 4800-1     |            |          |          |      |                   |
| 4  | 上郷第二住宅※募集停止      | 1969(S44)  | 94       |          | 2K   | 4,500～9,100       |
|    | 阿見町阿見 4936、4944  | ～1972(S47) |          |          |      |                   |
| 5  | 吉原東住宅※募集停止       | 1961(S36)  | 34       |          | 2K   | 2,500～5,300       |
|    | 阿見町吉原 574-5      | ～1963(S38) |          |          |      |                   |
| 6  | 吉原西住宅※募集停止       | 1960(S35)  | 65       | 1～22 号   | 2DK  | 2,800～6,400       |
|    | 阿見町吉原 662-3      | ～1966(S41) |          |          |      |                   |

資料：一般財団法人茨城県住宅管理センター

## V 地 価

平成7年以降の地価の推移をみると、長期的に下落傾向を示していましたが、近年は下げ止まり傾向が見られ、阿見市街地では低下～横ばい、荒川沖市街地では上昇傾向を示しており、荒川沖市街地では特に住宅地での上昇が顕著となっています。

表一 居住誘導区域別・用途別 平均地価の推移



- ※1 荒川沖市街地（商業地）の平均価格が H25 に大きく下落しているのは、H25 に新設された(県)阿見 5-1 が H24 の平均価格を下回っていることによるもの。
- ※2 荒川沖市街地（商業地）の平均価格が H30 に大きく上昇しているのは、H30 に新設された(県)阿見 5-2 が H29 の平均価格を上回っていることによるもの。
- ※3 荒川沖市街地（住宅地）の平均価格が H29 に大きく上昇しているのは、H29 に新設された(公)阿見-13 が H28 の平均価格を上回っていることによるもの。

資料：地価公示・地価調査から作成

## VI 公共交通

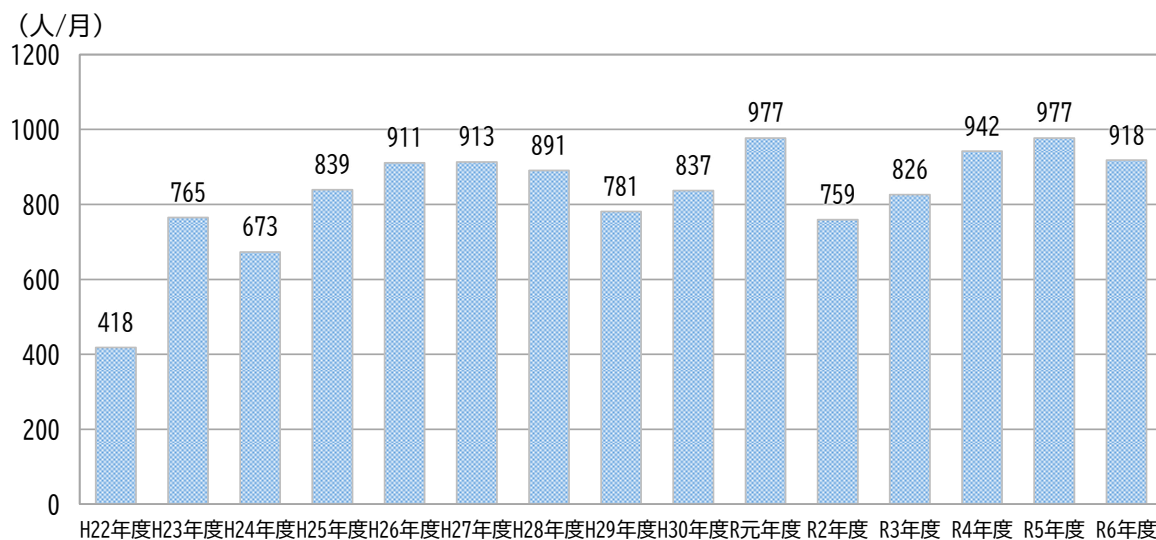
本町には鉄道駅がなく、隣接する JR 荒川沖駅をはじめ、JR 土浦駅、JR ひたち野うしく駅といった近隣の駅を利用しています。また、路線バスは、関東鉄道バス、JR バスが運行されており、鉄道駅へは JR 土浦駅、JR 荒川沖駅へのバスでのアクセスが可能です。

その他、「デマンドタクシーあみまるくん」が運行されており、利用者は増加傾向にあります。

公共交通利用圏域は、路線バスのバス停 300m 圏域で示すと下図の通りであり、人口カバー率は 42.2%となっています。阿見町役場、東京医科大学茨城医療センター等の集積がみられる町北部は、路線バスのバス路線があるため、高いカバー率を示している一方、町西部、南東部には公共交通空白地域が目立つ状況となっています。

また、「デマンドタクシーあみまるくん」利用者の乗降場所をみると、商業施設や医療施設への利用が多く、これらが多く分布する阿見市街地での利用が多くなっています。

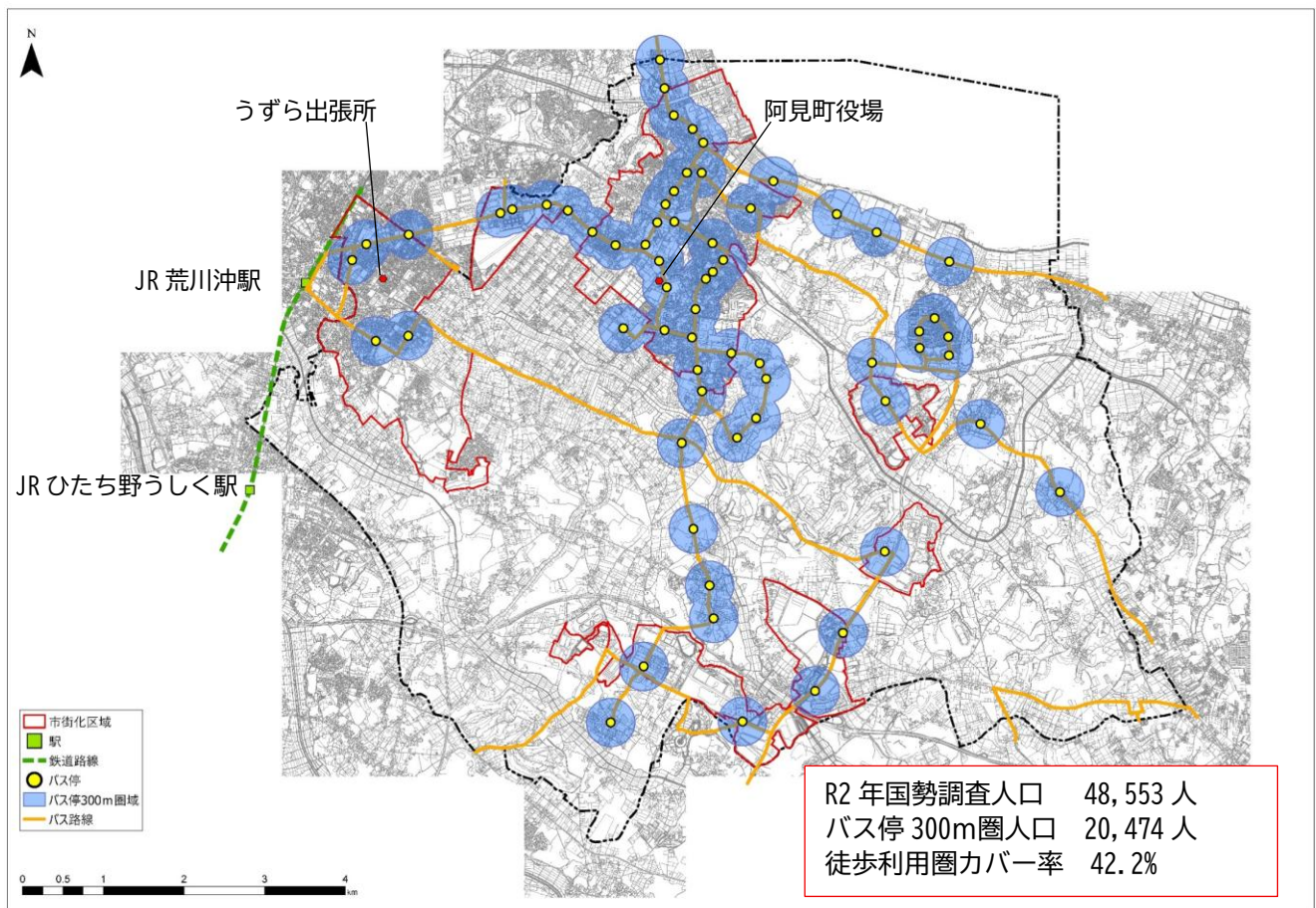
図ーデマンドタクシーの年度別月平均利用者数



資料：阿見町都市計画課



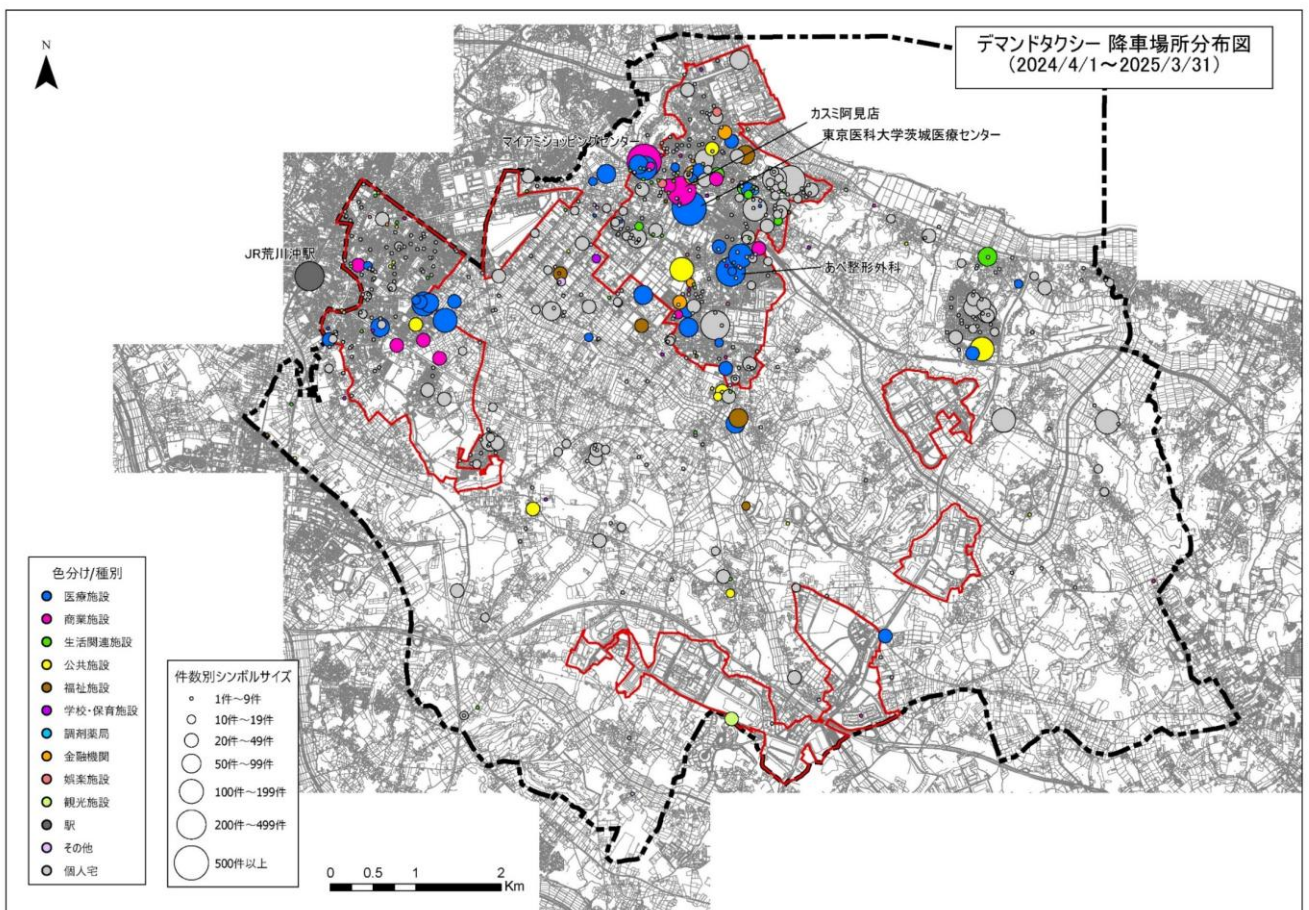
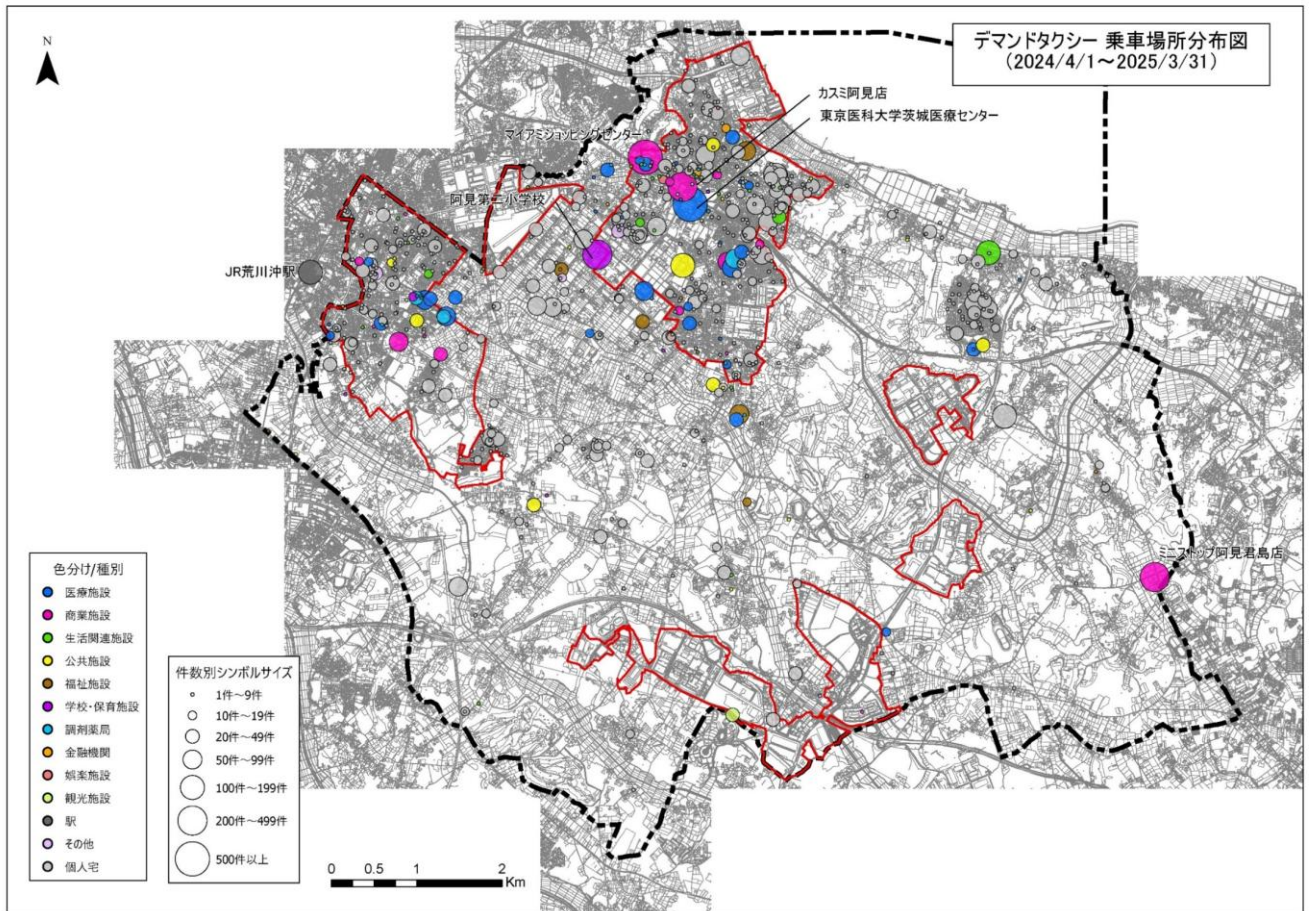
図－阿見町の公共交通と利用圏域



資料：国土数値情報（R4）、国勢調査



図ーデマンドタクシーあみまるくんの乗降場所







## 資料編 2 策定の経緯等

### 1. 策定の経緯

| 開催年月                                 | 内 容                       | 備 考                                            |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------|
| 2021 年（令和 3 年）                       | 当初策定                      |                                                |
| 2025 年（令和 7 年）<br>9 月 3 日（水）         | 第 1 回<br>阿見町立地適正化計画策定委員会  |                                                |
| 2025 年（令和 7 年）<br>8 月 27 日（水）        | 第 1 回<br>阿見町立地適正化計画庁内調整会議 |                                                |
| 2025 年（令和 7 年）<br>10 月 15 日（水）       | 第 2 回<br>阿見町立地適正化計画庁内調整会議 |                                                |
| 2025 年（令和 7 年）<br>10 月 31 日（金）       | 第 2 回<br>阿見町立地適正化計画策定委員会  |                                                |
| 2025 年 12 月 19 日（金）<br>～1 月 19 日（月）  | パブリックコメント                 |                                                |
| 2026 年（令和 8 年）<br>1 月 9 日（金）・11 日（日） | オープンハウス                   | 9 日（金）：阿見町役場 1 階<br>11 日（日）：本郷ふれあい<br>センター 1 階 |
| 2026 年（令和 8 年）<br>○月○日（○）            | 第 3 回<br>阿見町立地適正化計画庁内調整会議 | 書面開催                                           |
| 2026 年（令和 8 年）<br>○月○日（○）            | 第 3 回<br>阿見町立地適正化計画策定委員会  | 書面開催                                           |
| 2026 年（令和 8 年）<br>3 月 16 日（木）        | 都市計画審議会                   | 本郷ふれあいセンター 2 階                                 |

## 2. 阿見町立地適正化計画策定委員会設置要綱

### 阿見町立地適正化計画策定委員会要綱

(趣 旨)

第1条 この要綱は、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する立地適正化計画(以下「計画」という。)の策定に必要な事項を協議するために設置する阿見町立地適正化計画策定委員会(以下「委員会」という。)の組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 計画の策定に係る調査研究に関すること。
- (2) 計画の策定に係る連絡調整に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、計画の策定に関し必要なこと。

(組 織)

第3条 委員会の委員は、12人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱又は任命する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 町議会の議員
- (3) 町民を代表する者
- (4) 各種団体等を代表する者
- (5) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要であると認める者

(任 期)

第4条 委員の任期は、第2条の所掌事項に係る事務が終了するまでとする。

2 委員が欠けた場合は、補欠の委員を委嘱又は任命することができる。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に、委員長及び副委員長を置く。

2 委員長及び副委員長は、委員の互選により定める。

3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会 議)

第6条 委員会の会議(以下「会議」という。)は、委員長が招集し、委員長は当該会議の議長となる。

2 会議は、委員の総数の2分の1以上の出席がなければ開くことができない。

3 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶 務)

第7条 委員会の庶務は、産業建設部都市計画課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この告示は、令和元年6月19日から施行する。

### 3. 阿見町立地適正化計画策定委員会名簿

| 氏 名              | 所 属 名                   | 備 考  |
|------------------|-------------------------|------|
| 梅本 通孝            | 筑波大学システム情報系社会工学域 准教授    | 委員長  |
| 高瀬 唯             | 茨城大学農学部 准教授             |      |
| 綾部 明江            | 茨城県立医療大学 看護学科 准教授       | 副委員長 |
| 栗原 宣行            | 阿見町議会 議員                |      |
| 山口 道子            | 阿見町区長会 会長               |      |
| 廣瀬 貢司            | 関東鉄道株式会社 常務取締役          |      |
| 西津 芳則<br>(宮本 昭一) | ジェイアールバス関東株式会社土浦支店 支店長  |      |
| 橋本 珠美            | 茨城県建築士会土浦支部 理事          |      |
| 佐藤 修一            | 阿見町監査委員                 |      |
| 中村 孝一            | 阿見町商工会 理事               |      |
| 坂巻 政雄            | 稲敷広域消防本部 阿見消防署 副所長      |      |
| 青山 和江            | 阿見町民生委員児童委員協議会 民生委員児童委員 |      |

( ) は前任者

### 4. 阿見町立地適正化計画庁内調整会議名簿

| 職 名     | 令和7年度 | 備 考 |
|---------|-------|-----|
|         | 氏 名   |     |
| 副町長     | 服部 隆全 | 議長  |
| 町長公室長   | 小倉 貴一 |     |
| 総務部長    | 黒岩 孝  |     |
| 町民生活部長  | 齋藤 明  |     |
| 保健福祉部長  | 戸井 厚  |     |
| 産業建設部長  | 野口 正巳 |     |
| 教育委員会部長 | 糸賀 昌士 |     |



## 5. 用語集

| NO. | 名 称              | 説 明                                                                                                                                              |
|-----|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | P F I            | 公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法で、民間資金、経営能力、技術的能力を活用し、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供することを目的に行う事業。                             |
| 2   | P P P            | 公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームを指し、PPP の中には、PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営（DBO）方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれる。                                              |
| 3   | I o T            | Internet of Things のことで、様々な「モノ(物)」がインターネットに接続され、情報交換することにより相互に制御する仕組みで、様々な分野での応用が期待されている。                                                        |
| 4   | A I (人工知能)       | 言語の理解や推論、問題解決などの知的行動をコンピューターに行わせる技術。                                                                                                             |
| 5   | ハザードエリア          | 国が決めた基準で都道府県が現地を調査して指定される、災害が起こるおそれ大きい区域。がけの傾斜角度や高さが一定の条件以上の場合で、危害のおそれのある土地が「イエローゾーン」、著しい危害のおそれのある土地が「レッドゾーン」に指定される。                             |
| 6   | D I D (人口集中地区)   | ①原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、②それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域。                                                     |
| 7   | コンパクト・プラス・ネットワーク | 人口減少・高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し容易にアクセスできるよう、都市機能の集約をはかりながら、地域公共交通と連携してコンパクトなまちづくりを進めていく考え方。                                       |
| 8   | 空き家バンク           | 自治体を中心となって居住者のいない家を活用し、地域振興などにつなげるために空き家を紹介する制度。2015年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されたことから、全国で取り組みが進められている。自治体によっては、各種助成金制度などの優遇措置や、空き物件に関する情報提供を行っている。 |
| 9   | インセンティブ          | 人々の意思決定や行動を変化させるような要因のこと。                                                                                                                        |
| 10  | オープンスペース         | 大規模なビルやマンションに設けられる空地で、建物が建っていない緑地や空き地のこと。公園や遊び場、遊歩道、パティオなど憩いのスペースとして活用されている。                                                                     |

| NO. | 名 称           | 説 明                                                                                                                                 |
|-----|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11  | S N S         | social networking service の略。個人間のコミュニケーションを促進し、社会的なネットワークの構築を支援する、インターネットを利用したサービスのこと。                                              |
| 12  | 地域地区          | 土地利用に関して一定の規制等を適用する区域として指定された、地域、地区または街区をいう。指定する地域地区の種類に応じて、その区域内における建築物の用途、容積率、高さなどについて一定の制限が課せられる。                                |
| 13  | 都市構造再編集集中支援事業 | 立地適正化計画に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。                 |
| 14  | コワーキングスペース    | 互いのアイデアや情報を交換し、仕事の質を高める働き方ができる場所。自営業者や会社員、学生、子育て世代が仕事をしながら集まる場所。                                                                    |
| 15  | まちなかウォークアブル事業 | 都市再生整備計画事業等において、車中心から人中心の空間に転換するまちなかの歩ける範囲の区域における、街路・公園・広場等の既存ストックの修復・利活用を重点的・一体的に支援するもの。                                           |
| 16  | P D C A       | 「Plan＝計画」「Do＝実行」「Check＝評価」「Action＝改善」の4つの英単語の頭文字で、「PDCA サイクル」とも呼ばれる。P→D→C→A→P…といったように、4つの段階を循環的に繰り返し行うことで、仕事を改善・効率化することができる方法といわれる。 |

## 阿見町立地適正化計画

発行年月 令和 8 年 3 月

発 行 阿見町産業建設部都市計画課

〒300-0392

茨城県稲敷郡阿見町中央 1-1-1

TEL 0 2 9 - 8 8 8 - 1 1 1 1 (代表)

E-mail toshikeikakuka-ofc@town.ami.lg.jp