

# 阿見町都市計画マスタープランの改訂について

## 1 見直しの背景

平成8年3月 当初の阿見町都市計画マスタープラン策定

平成28年3月 第2次都市計画マスタープラン策定 総合的かつ計画的な整備を推進



現計画策定後、首都圏中央連絡自動車道の整備効果による阿見吉原地区への企業立地をはじめ、インターチェンジ周辺における産業系土地利用の需要の増大や、荒川本郷地区での市街地開発の進捗等、**急激な都市化の進展**



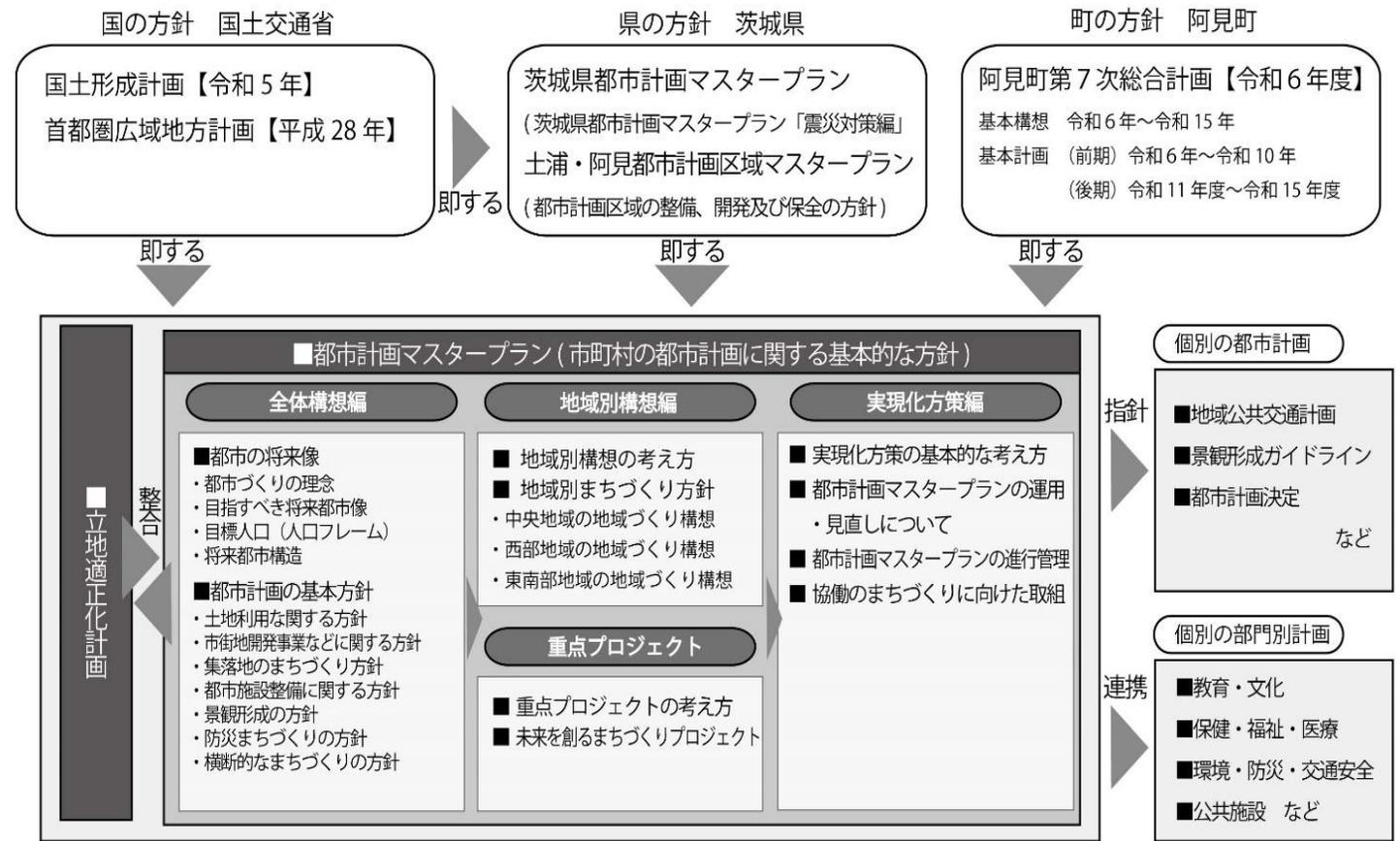
現在策定中の阿見町第7次総合計画やその他の関連計画との整合を図りながら、本町を取り巻く状況を的確に捉え、持続的な町の発展に寄与すべく都市計画の継続性を維持しながら必要な個所について見直しを行う必要性が生じました。

### 見直しのポイント

- ①阿見吉原地区土地区画整理事業の完了に伴う土地利用等の方針検討
- ②荒川本郷地区における市街地開発の進捗と今後を展望した方針の検討
- ③産業系土地利用の拡大についての検討
- ④市街化調整区域での都市的土地利用の検討
- ⑤第7次総合計画やその他計画との整合性の検証

## 2 都市計画マスタープランとは

都市計画法第18条の1に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、町民の意見を反映しながら、長期的な視点にたった都市の将来像を明確にし、その将来像の実現に向けて取組の方向を明らかにする都市政策の方針となる計画です。

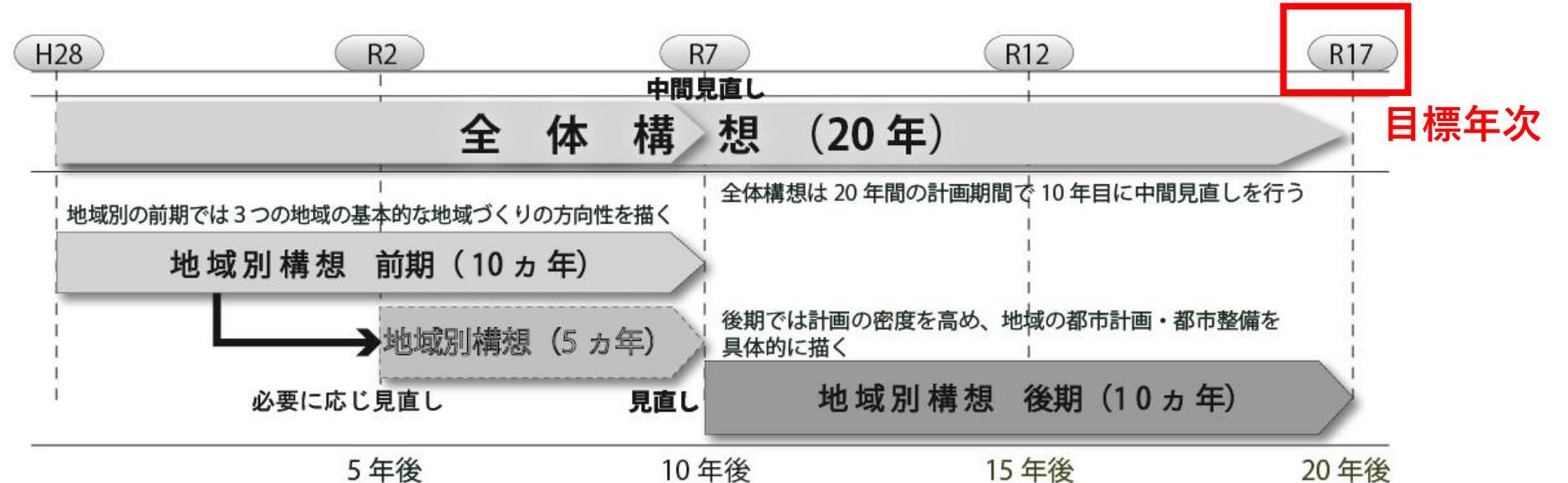


## 3 目標年次

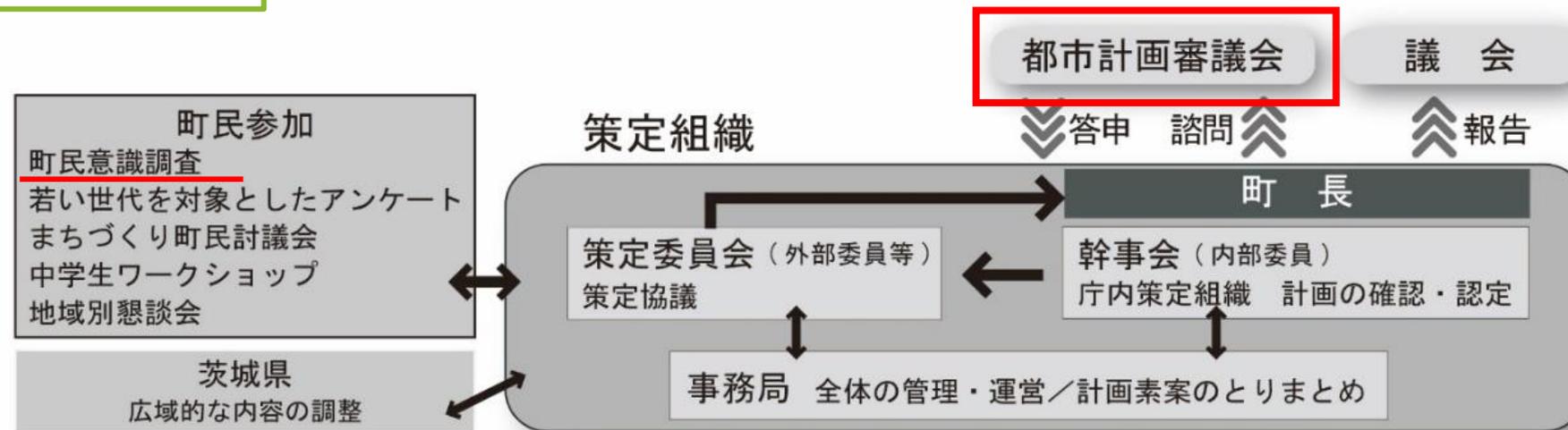
令和17年を目標としています。

ただし都市計画法により、市町村の基本構想（総合計画）並びに県の都市計画区域マスタープランの方針に即することが求められていることから、これらの改訂に合わせて必要に応じて見直しを行います。

また、社会・経済状況などから進捗等に乖離が生じた場合にも適宜状況に応じた見直しを行います。



## 4 策定体制

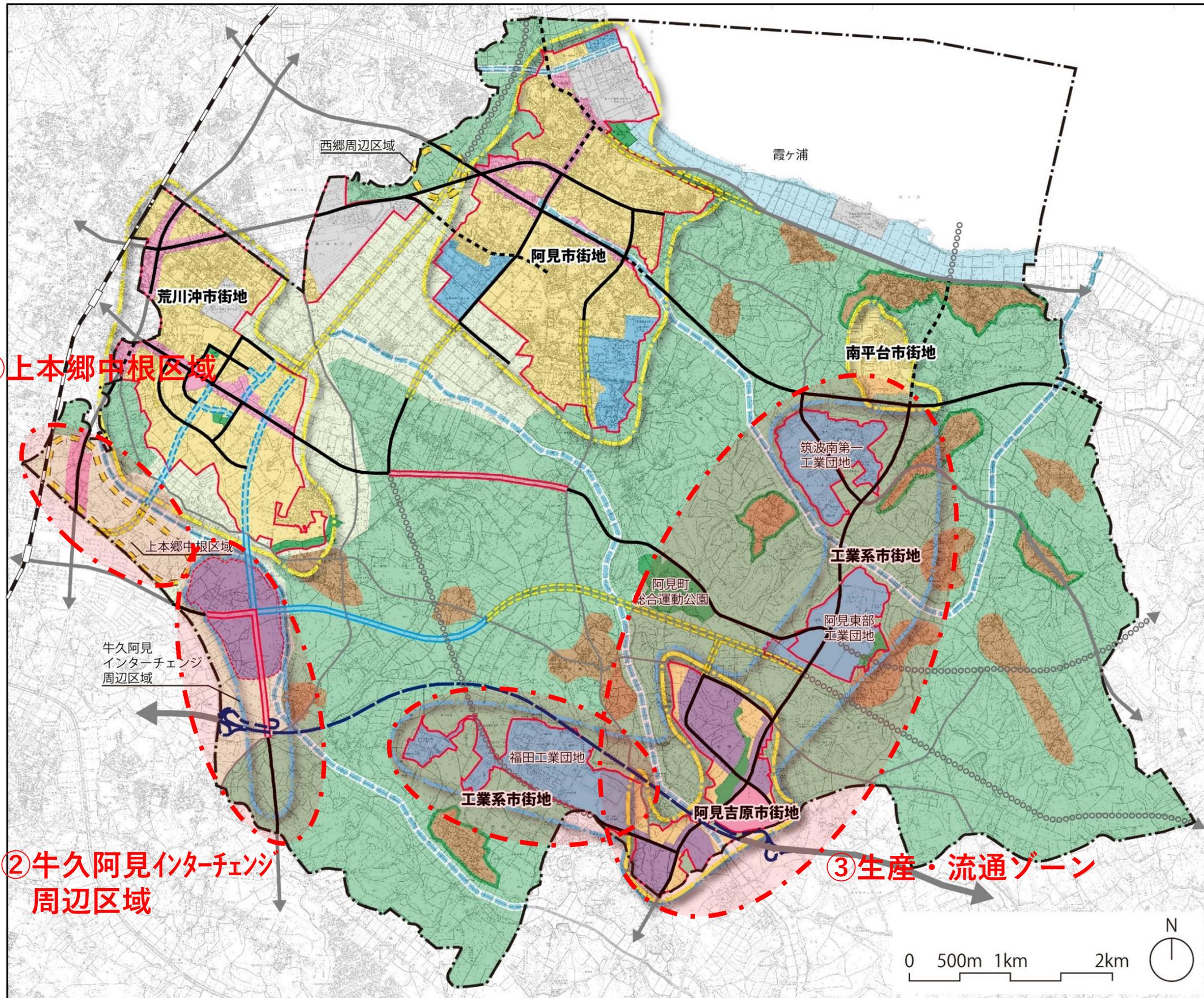


## 5 町民意向（アンケート）の把握

- ①都市整備の状況について（町全体の都市整備に関する満足度・重要度）  
重要度が高く、満足度が低い項目（優先して改善が求められる項目）  
「歩行者、自転車などへの安全対策」「公共交通機関の充実」「道路側溝の整備」  
「霞ヶ浦等の水質浄化」「空き家の維持・管理」
- ②今後、阿見町のまちづくりで最も力を入れてほしい施策（上位3項目）  
「公共交通の充実」「医療環境の整備」「商業環境の整備」
- ③阿見町の防災対策として望むこと（上位3項目）  
「災害発生後の迅速な復旧作業」「避難場所等の整備」「避難所の備蓄」

➡ アンケートの結果を踏まえた見直し

# 6 主な見直し箇所



土地利用計画図

- 凡例
- 都市計画区域
  - 市街化区域
  - 住居系市街地
  - 商業・業務地
  - 工業用地
  - 流通・業務地等
  - 自衛隊関連施設
  - 集落地
  - 公園・緑地
  - 湖岸・河川活用ゾーン
  - 緑地環境活用ゾーン
  - 緑地環境共生ゾーン
  - 区域指定地区
  - 市街地ゾーン
  - 生産・流通ゾーン
- 将来市街地検討ゾーン
- 上本郷中根区域および西郷周辺区域
- 都市計画道路
- 自動車専用道路
  - 構想路線
- (整備の状況)
- 整備済
  - 暫定区間・概成済み
  - 整備中(短期)
  - 整備中(中期)
  - 未着手(短期)
  - 未着手(中期)
  - 未着手(長期)

## ①上本郷中根区域

### 【課題】

市街地調整区域の上本郷中根区域は、人口増加が続くひたち野うしく駅（平成24年から令和5年で約40%増加）から1km圏内に位置する地区でありながら行政界を境に自然的土地利用が広がり、交通利便性を活かした適正な土地利用の誘導に向けて市街化区域への編入の検討が必要

### 【現計画での位置づけ】

- ・ 将来市街地検討ゾーン（住居系）
- ・ 将来の市街化区域編入も視野に入れながら、地区計画制度の活用などによる整備を検討



### 【変更案】

- ゾーニングを総合計画に合わせて変更
- 常磐線をはじめ(都)荒川沖・木田余線や(都)本郷・中根線による広域的な交通ネットワークが形成されており、土地利用の具体化が見込まれることから、**ひたち野うしくとの連続性を意識した一体的な土地利用を図るため、市街化区域への編入も視野に入れた開発手法を検討します。**
- 町への定住促進と、町内の移動の受け皿として戦略的に土地利用を図るべきエリアであるため、**公共公益施設整備を考慮しながら、将来的な市街化区域編入も視野に入れた計画的な市街地開発を検討します。**

## ②牛久阿見インターチェンジ周辺区域

### 【課題】

首都圏中央連絡自動車道の牛久阿見インターチェンジに直結する道路の整備が進められていることから、無秩序な土地利用を防ぐため、地区計画の指定や市街化区域の編入により適正かつ計画的な沿道及び面的な土地利用の誘導を図り、町の活性化に寄与する物流施設の集積地となる新たな産業拠点整備が必要

### 【現計画での位置づけ】

- ・ 将来市街地検討ゾーン
- ・ 先行する阿見東インターチェンジ周辺開発の阿見吉原市街地の動向を見極めながら、物流施設集積地としての整備を検討



### 【変更案】

- **生産・流通ゾーン**として位置づけます。
- 圏央道、(都)阿見・小池線、(都)中根・飯倉線が交差する交通の結節点であり、首都圏への近接性を活かし需要が大いに見込まれる **生産・流通施設の集積地としての整備を推進します。**
- 圏央道の整備効果を活かし、 **生産・流通施設の集積地としての新たな産業拠点の整備を進めます。**

### ③生産・流通ゾーン（工業系）

#### 【課題】

首都圏中央連絡自動車道の阿見東インターチェンジ周辺については、（都）追原・久野線など主要な道路整備は概ね完了しており、工業用地はすべて埋まっている状況となっていることから、すでに立地している企業の操業環境の維持・充実を図るとともに、新たな産業用地の創出の手法の検討が必要

#### 【現計画での位置づけ】

- ・工業団地にすでに立地している企業の操業環境の維持（アクセス道路整備など）に努めるとともに、優良企業の誘致促進



#### 【変更案】

##### ○ゾーニングの拡大

○産業用地の需要や周辺市街地の土地利用の状況を見極めながら**新たな産業用地の創出の検討を進めます。**

○生産・流通系企業の立地の需要を見据えながら、**新たな生産・流通機能地区の開発を検討するとともに、地区計画制度や指定路線区域の指定等により、新たな産業用地の創出を検討します。**

## 5 改訂スケジュール

令和5年6月23日～7月10日	町民まちづくりアンケート調査
令和5年9月11日、21日	第1回幹事会、第1回策定委員会
令和5年10月10日、17日	第2回幹事会、第2回策定委員会
令和5年12月4日、18日	第3回幹事会、第3回策定委員会
令和5年12月20日	茨城県事前協議
令和6年2月13日（予定）	全員協議会説明、茨城県調整会議
令和6年2月22日～3月22日	パブリックコメント、パネル展示
令和6年3月（予定）	第4回幹事会
令和6年4月（予定）	第4回策定委員会
令和6年5月（予定）	都市計画審議会
令和6年5月（予定）	公表