

荒川本郷地区中心エリアの開発可能性検討に関する サウンディング調査【実施要領】

1. 調査の目的

当町では、荒川本郷地区において町有地を活用して段階的なまちづくりを推進しており、公募等により選定された民間事業者により宅地や商業施設が整備され、優れた街並みと生活環境が整えられてきました。荒川本郷地区の中心に位置する本エリアは、地区内外の人々に親しまれる賑わいと生活利便性により本町西部地域の生活支援機能を担い、施設立地の誘導による人口集積が期待されております。

本調査は、こうしたまちづくりの実現に向けて、民間事業者の意向やアイデアを把握し、今後の事業化検討の参考とすることを目的とします。

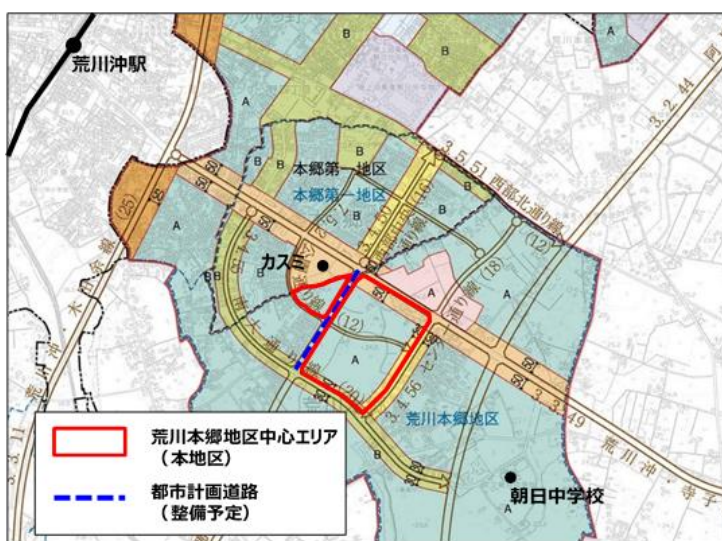
2. 対象エリアの概要

(1) エリアの位置

(ア) アクセス

本エリアは、東京の都心から北東方向へ約 50km、圏央道牛久阿見 IC から北東に約 3.5km、JR 常磐線「荒川沖」駅から南東方向へ約 1.4km に位置する。

(イ) 位置図



(ウ) 所在 茨城県稲敷郡阿見町大字荒川本郷字大塚、字鶉原、字丸山及び字北古辺の一部

(エ) 地区面積 約 15.8ha (図上求積)

(オ) 都市計画等の制限

1) 用途地域 (建ぺい率/容積率)

第一種低層住居専用地域 (40%/80%)

第一種中高層住宅専用地域 (60%/200%)

第一種住居地域 (60%/200%)

第二種住居地域 (60%/200%)

2) 都市施設等の制限

都市計画道路 7.5.2 公園通り線（幅員 12m）※未整備

3) 地区計画

荒川本郷地区地区計画（まちづくりガイドライン）

4) 景観計画等

屋外広告物条例、景観形成道路の景観形成ガイドライン

(カ) 供給処理施設

1) 上水道 荒川沖・寺子線、センター通り線及び地区内道路の一部に上水道管敷設済

2) 下水道 荒川沖・寺子線、センター通り線及び地区内道路の一部に公共下水道(枝線)敷設済

3) ガス 都市ガスの供給エリア内

4) 電気 東京電力パワーグリッドの供給エリア内

(キ) 埋蔵文化財

本地区は、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく埋蔵文化財包蔵地に含まれない。
詳細については、阿見町教育委員会生涯学習課で確認を行うこと。

(ク) 土壌汚染の状況

本地区は、土壌汚染対策法に基づく要措置区域、形質変更時要届出区域には指定されていない。

(ケ) その他

1) 上位計画

「阿見町第 7 次総合計画(令和 6 年 3 月策定)」

荒川本郷地区は、①町有地を活用した民間開発を適正に誘導し良好な市街地の形成と都市施設の整備を図ること、及び②町有地を活用した民間開発を適正に誘導し、賑わいの創出とともに緑豊かでゆとりある市街地の形成を図ることが個別施策として挙げられている。

「阿見町都市計画マスタープラン（令和 6 年 3 月一部改訂）」

対象エリアを市街地ゾーンに位置付け、商業拠点及び交流拠点の形成が求められている。また、公園と道路を一体的に整備し、快適な公共空間を創出することにより、さまざまな人が集い地域の新たな交流拠点の形成を目指すとしている。

「阿見町立地適正化計画（令和 3 年 3 月策定）」

都市機能誘導区域に指定され、本町南東部地域の生活支援機能を担うこととし、誘導施設として保育機能を特に求める。

2) 土地区画整理事業（組合施行）の検討経緯

令和 6 年 10 月から令和 8 年 3 月にかけて、当エリアにおいて組合施行による土地区画整理事業の事業化検討を実施してきた。事業化の検討に当たっては、事業化検討パートナーを選定し検討を進めてきたが、地権者との合意形成が困難であったことから、当該パートナーより事業化検討終了の申出があり、これを受けて事業化検討を終了した。

3) 都市計画道路本郷・中根線の整備

令和 12 年度の供用開始に向け、阿見町で事業を進めている。

4) その他参照すべき基準等

本地区の整備にあたっては、以下の基準等を参照するものとする。

・茨城県開発行為の技術基準

- ・荒川本郷地区まちづくり方針(令和7年12月改訂)
- ※上記については茨城県または本町ホームページからダウンロード可能

3. 町の要望事項

荒川本郷地区の中核エリアとして、品格と賑わいを兼ね備えた地区のシンボルとなるまちづくりの実現に向け、町として次のとおり要望します。

要望事項	要望内容
町有地処分	本エリア内に町有地(約4.0ha(図上求積))が点在する。地域の賑わい及び生活拠点として、地区内外の人々に親しまれる賑わいと生活利便に優れたまちづくりに資する種地とした町有地の活用。
都市計画道路 7.5.2公園通り線	本エリアのシンボルロードとして、賑わいの創出に向け近隣公園と一体的な活用を図り、人中心の歩いて楽しいウォークアブルな道路形成を目指している。
近隣公園 (約1.5ha)	本エリアの整備に合わせて、近隣公園の整備を検討している。都市拠点にふさわしい、地区のシンボルとなる空間形成を図るとともに、様々な人が出会い、交流する、賑わい空間の創出を目指している。 加えて、地域の中核を担う公園として、環境面への配慮や災害時に防災拠点としての役割を担うため防災機能の導入を図り、地域のレジリエンスを高めることを目指している。
子育て支援施設	阿見町立地適正化計画において本エリアは、都市機能誘導区域に指定されており、特に子育て支援施設の誘致を目指している。

4. サウンディング(対話)の内容

以下の項目についてお聞かせください。

- ① 土地活用の実現性
 - ・本エリアの立地評価、開発可能性
 - ・事業スキーム、スケジュール、参入条件等
 - ・町の要望事項への実現可能性(「3.町の要望事項」について確認します。)
- ② 想定される課題・懸念事項
- ③ 事業実施にあたり町に期待する支援や配慮してほしい事項

5. サウンディングの手続き

(1) サウンディング調査の対象者

サウンディングに参加することができる事業者は、本事業の実施主体となりうる法人又は法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く(グループの場合は構成する全ての者)

- ① 会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生・再生手続き中の者
- ② 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団に該当する者

(2) 調査スケジュール

時 期	事 項
令和8年4月30日(木)	本実施要領の公開
5月 1日(金)	参加申込みの受付開始
5月18日(月)	サウンディング(対話)の開始
5月29日(金)	参加申込みの受付終了
6月 5日(金)	サウンディング(対話)の終了
6月下旬	実施結果概要の公表

(3) 参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、5月29日(金)までに7.の問い合わせ先あてにE mailで調査への参加を希望する旨と①～⑤の事項をお伝えください。なお、サウンディング(対話)開始後、一定の期間(～5/29)においても随時参加申込の受付を行っています。

- ① 自らの氏名及び所属する団体の名称
- ② 連絡先(電話又はEmail)
- ③ 3. サウンディング調査の内容に関する概要
- ④ 現在の事業活動及び過去の事業実績の概要
- ⑤ サウンディングを希望する日時

※日時は、(2) 調査スケジュール参照のうえ、できる限り多くご提示ください。

(4) 質問・回答

参加日の3日前までに別添「質問票」に質問事項を記載のうえ、7.の問い合わせ先あてにE mailでご提出ください。質問への回答は、原則サウンディング(対話)時に行います。

(5) 日時・場所のセッティング

サウンディングの日時・場所は参加申込者ごとにセッティングします。参加申込受付後、お伝えのあった連絡先あてに担当部署からご連絡します。なお、日時・場所は、できる限り希望に沿うよう調整に努めますが、対応が困難な場合には調査への参加をお断りすることがあります。

(6) 実施方法

対面での個別対話形式により実施します。所要時間は60分程度を予定しています。

6. 留意事項

- ・本調査への参加は任意であり、今後の公募等に影響するものではありません。
- ・調査に要する費用は参加事業者の負担とします。
- ・本調査により、事業実施を約束するものではありません。

7. 問い合わせ先

〒300-0392 茨城県稲敷郡阿見町中央1-1-1
阿見町役場2階
阿見町産業建設部都市計画課市街地整備室
担当 : 高村、笹目
TEL : 029-888-1111
E-mail : toshikeikakuka-ofc@town.ami.lg.jp