

土浦・阿見都市計画

(土浦市、かすみがうら市、阿見町)

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

茨 城 県

目 次

1. 都市計画の目標	土浦・阿見	1
1) 都市計画区域の名称及び範囲	土浦・阿見	1
2) 都市づくりの基本理念	土浦・阿見	1
3) 地域ごとの市街地像	土浦・阿見	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	土浦・阿見	4
1) 区域区分の決定の有無	土浦・阿見	4
2) 区域区分の方針	土浦・阿見	5
3. 主要な都市計画の決定の方針	土浦・阿見	7
1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	土浦・阿見	7
2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	土浦・阿見	14
3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	土浦・阿見	20
4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	土浦・阿見	21

1. 都市計画の目標

1) 都市計画区域の名称及び範囲

名 称 : 土浦・阿見都市計画区域

範 囲 : 土浦市及び阿見町の全域、かすみがうら市の一部

2) 都市づくりの基本理念

本区域は、県の南部、東京都心から 50～60km 圏内に位置し、首都圏整備法に基づく都市開発区域に指定されている。

本区域においては、J R 常磐線、国道 6 号、国道 125 号、常磐自動車道などの広域的な交通体系の整備の進展や、東京圏の外延的な拡大によって、人口や産業などの集積が進んできたが、なかでも土浦市は、近年において、商業、業務、教育、文化、工業、医療等の高次都市機能の集積が進み、つくば市とともに県南地域における中心的な役割を担っている。

また、筑波山から連なる山々や桜川、霞ヶ浦などの河川・湖沼、平野部に広がる農地やまとまりのある緑地など、豊かな自然環境に恵まれており、都市化の進展による、これらの貴重な自然環境への影響が懸念される場所である。

今後、本区域を含む県南地域※は、世界有数の科学技術の集積や霞ヶ浦・利根川などの豊かな水源、縦横に走る鉄道や高速道路などの交通インフラのもと、活力ある産業と豊かな自然が共生する潤いのある都市空間を形成することが必要である。

また、本県が目指す「集約と連携」の視点に基づいた将来都市構造を実現するためには、都市機能の集約化と経済や産業の活性化、地域の個性ある発展と相互連携の強化、連携と交流を支えるネットワークの構築、自然環境の保全と共生などによる都市づくりが求められている。

さらに、東日本大震災や平成 27 年 9 月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風などの災害から得られた教訓を踏まえ、自然災害に対する安全性を高めるなど、災害に強い安心・安全な都市づくりが必要である。

これらを踏まえ、本区域は、次のとおり都市づくりを進める。

- 常磐線メトロフロントゾーン※として、東京圏との近接性をいかし、鉄道や高速道路によるネットワークの強化を図りながら、自然と都市が調和した魅力的な生活環境の形成を目指す。

※ 茨城県総合計画で設定した 5 地域と 11 のゾーン

- 福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能の集約と地域間の連携（コンパクト＋ネットワーク）を図ることにより、人口減少下においても持続可能な都市づくりを進める。

- 東日本大震災や平成 27 年 9 月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とし、活発な地域防災活動や住民を守るライフラインの整備を進めるなど、災害に強い強靱な都市を目指す。

3) 地域ごとの市街地像

本区域における地域ごとの市街地像は次のとおりである。

① 土浦市街地地域

本地域においては、筑波研究学園都市の研究開発機能と連携した商業・業務施設の集積を進めるとともに、広域的観点から地域の中心となる市街地の形成を図る。

特に、土浦駅周辺は東京への一極集中の是正を目的とした土浦・つくば・牛久業務核都市の業務施設集積地区に位置付けており、駅に隣接する利便性をいかして土地の高度利用を図るため、「土浦市中心市街地活性化基本計画」の核事業となる、市役所を始めとした公共施設や、商業・業務などの多様な機能の集積を高めることにより都市機能の集約を進めるとともに、中心市街地への積極的な定住促進を図り、コンパクトな都市づくりを推進する。

ショッピングセンターが立地している高津地区や真鍋地区は、中心市街地と連携・機能分担を図り、地域の拠点としての整備を促進する。

亀城公園の周辺においては、歴史的な景観やまち並みの保全を図るとともに、景観に配慮した道路や広場などの都市施設を整備することによって、特徴のあるまちづくりを進める。

また、中心市街地周辺の住宅地においては、空き店舗や低・未利用地の整序を進め、快適で潤いのある居住環境の形成を図る。

さらに、霞ヶ浦周辺においては、観光やマリンスポーツ等のレクリエーション・レジャー機能の充実を図る。

② 神立市街地地域

本区域の北の玄関口である神立駅周辺は、にぎわいと魅力のある都市拠点の形成を目指して、市街地開発事業や道路など都市施設の整備等を進めるとともに、商業・業務など都市機能の集積を進める。

また、土浦・千代田工業団地などの既に工業機能が集積する地区については、周辺の環境との調和を図りつつ、良好な生産環境の維持・向上を図る。

その他の地区においては、既存の道路網を活用しながら下水道など適正な都市施設の整備・充実を図り、居住環境の向上に努める。

③ 荒川沖市街地地域

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

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

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

④ おおつ野市街地地域

土地区画整理事業によって形成された本地域においては、良好な居住環境の維持・向上を図るため、本地域の土地利用計画に基づく計画的な市街化を促進する。

また、総合病院を中心とし、本地域周辺の自然環境との共生を図りながら、次代に向けた新たな生活文化の創造を支える医療、商業、業務、研究開発など諸機能の整備・充実を進める。

⑤ 藤沢市街地地域

本地域は、旧来より宅地の敷地規模が大きく、ゆとりのある街並みと屋敷林等の良好な景観を有していることから、幹線道路沿道において土地利用を適正に規制・誘導することによって良好な市街地の形成を図る。

⑥ 阿見市街地地域

本地域では、幹線道路の沿道などにおいて土地利用を適切に誘導することによって商業・業務機能の活性化を図り、地域に密着した商業・業務地の形成を図る。

また、「阿見町景観条例」による「阿見町景観計画」に基づき、良好な景観の形成を図り、特に都市計画道路新町・中郷線等は「阿見町景観条例」に基づく「景観形成道路」として位置付けられていることから、道路やその沿道における景観の整備を積極的に推進する。

さらに、本地域の中央部にあたる土地区画整理事業が行われた地区においては、建築物の用途や形態などを考慮しながら計画的な市街化を図る。

⑦ 阿見吉原市街地地域

本地域は、首都圏における業務核都市等を相互に連絡する首都圏中央連絡自動車道阿見東インターチェンジを含んでおり、その整備効果をいかし、生産・流通・商業をはじめ、居住など多様な都市機能の集積を図る。

⑧ 工業系市街地地域

土浦市のテクノパーク土浦北、東筑波新治工業団地、阿見町の筑波南第一工業団地、福田工業団地、阿見東部工業団地については、筑波研究学園都市や、常磐自動車道、首都圏中央連絡自動車道などの交通基盤をいかし、周辺の自然環境や居住環境との調和を図りつつ、先端技術産業等の集積を図る。

また、かすみがうら市の加茂工業団地については、道路や下水道などの都市施設整備を推進し、良好な生産環境の維持・向上を図る。

⑨ 市街化調整区域地区計画地域

市街化調整区域において地区計画を定めている烏山一・二丁目地区においては、周辺の自然的土地利用や農村集落などと調和する計画的な土地利用を図る。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本都市計画に区域区分を定める。

なお、区域区分を定めるとした根拠は、次のとおりである。

① 経緯

本区域は、首都圏整備法に基づく都市開発区域にあつて、昭和46年に区域区分を定め、区域における市街化圧力を適切に制御し、計画的な土地利用を進めてきたところである。

② 判断理由

良好な環境を有する市街地の形成については、公共投資を集約し、効率的・効果的な都市基盤施設の整備を行う必要がある。

また、本区域においては、人口は社会減の傾向にあるものの、世帯数等は増加傾向が続いており、既存の常磐自動車道に加えて首都圏中央連絡自動車道の開通による、開発需要の高まりに伴う市街地拡散を適切に制御する必要がある。

さらに、農地転用率は比較的高いため、今後も継続的に、計画的な土地利用のコントロールにより農地を保全する必要がある。

なお、製造品出荷額は長期的に増加の傾向にあり、区域区分を定めていることによる都市の活力に対するマイナスの影響は見られない。

これらのことを踏まえると、県南地域の拠点都市としてさまざまな都市機能の集積を図ってきた本区域においては、首都圏の物流拠点としての機能を担うことから、計画的な誘導を図り、市街化圧力を適切に制御し、計画的な都市基盤施設の整備を図りながらさらに都市機能の集約を図り、コンパクトな都市づくりを進めるため、継続して区域区分を定める必要がある。

2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
都市計画区域内人口	221.7 千人	おおむね 214.5 千人
市街化区域内人口	163.5 千人	おおむね 164.0 千人

※市街化区域内人口は、県南広域都市計画圏における保留人口は含まないものとする

② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次		平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
生産規模	工業出荷額	12,993 億円	16,122 億円
	卸小売販売額	6,357 億円	7,485 億円
就業構造	就業人口	第 1 次産業	4.8 千人
		第 2 次産業	27.8 千人
		第 3 次産業	71.3 千人
		合計	108.0 千人
		108.6 千人	

※就業人口の合計は分類不能を含む

③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成22年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接しおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
市街化区域面積	5,440ha	おおむね 5,440ha

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

a 商業・業務地

土浦駅や荒川沖駅、神立駅の各駅周辺、国道6号、125号、125号バイパス、都市計画道路穴塚大岩田線の沿道等に商業・業務地を配置する。

このうち、土浦駅周辺は、旧来より県南地域における商業・業務の中心として栄えてきたが、近年、にぎわいと活力を失いつつあるため、都市機能の更新や道路などの都市施設整備を行うことによって、広域を対象とした商業・業務機能が集積するにぎわいと活力のある都市拠点の形成を図る。高津地区・真鍋地区において、都心部と連携・機能分担を図り新たな商業・業務拠点の形成を図る。

荒川沖駅周辺と神立駅周辺においては、駅前広場や道路など都市施設の整備を図るとともに、地域を対象とした商業・業務地として機能の充実を図る。

また、国道6号や125号、125号バイパス、都市計画道路土浦駅東学園線の沿道等の商業・業務地は、地域を対象とした商業・業務機能の整備・充実を図る。

b 工業地

計画的な整備を図る工業地として土浦・千代田工業団地、テクノパーク土浦北、東筑波新治工業団地、筑波南第一工業団地、福田工業団地、阿見東部工業団地、天神工業団地、加茂工業団地、逆西工業団地、西山工業団地、向原工業団地を配置する。

このうち、土浦・千代田工業団地、西山工業団地、福田工業団地、筑波南第一工業団地、テクノパーク土浦北、東筑波新治工業団地、天神工業団地、逆西工業団地、向原工業団地、阿見東部工業団地などにおいては、企業誘致が完了し、既に工業地としての土地利用が確立している。また、加茂工業団地においては、今後とも企業誘致に努める。

その他、土浦・千代田工業団地の周辺等に既存の工場等による工業地を配置する。

また、常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道のインターチェンジ周辺等については、広域的な交通ネットワークの整備効果をいかし、地域経済を牽引する産業集積を進めるため、産業用地の開発を検討する。

c 流通業務地

常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道への交通アクセスの良さをいかし、土浦北インターチェンジ周辺地区、桜土浦インターチェンジ周辺地区、千代田石岡インターチェンジ周辺地区、牛久阿見インターチェンジ周辺地区、阿見東インターチェンジ周辺地区、土浦市の卸町に流通業務地を配置し、周辺の住宅地の居住環境に配慮しながら流通業務施設の整備を図る。

d 住宅地

土浦市の木田余地区やおおつ野市街地地域などの市街地開発事業等によって整備された住宅地においては、今後とも良好な居住環境の維持に努める。

また、阿見吉原市街地地域においては、住宅地に隣接して商業や流通業務機能などの集積を図り、利便性の高い住宅地の形成を図る。

その他、既成市街地やその周辺の住宅地は、建築物の用途の純化や災害に対する安全性の向上を図り、居住環境の改善に努める。

e その他

荒川沖市街地地域と阿見市街地地域の自衛隊関連施設が配置されている地区においては、今後も周辺の環境に配慮し、施設内の緑化など景観整備等を促進する。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

土浦駅周辺や荒川沖駅周辺、神立駅周辺など広域を対象とした商業・業務機能を担う地区では、建築物の高度利用等を進め、高密度の土地利用を図り、それ以外の商業・業務地では、周辺環境に配慮し、中密度の土地利用を図る。

b 工業地

土浦・千代田、テクノパーク土浦北、東筑波新治、筑波南第一、福田、阿見東部、天神、加茂等の各工業団地においては、周辺の環境保全などに配慮しつつ低密度の土地利用を図る。

その他、市街地内に点在する工業地においては、周辺の住宅地の居住環境に配慮しながら中密度の土地利用を図る。

c 流通業務地

土浦市の土浦北インターチェンジ周辺地区、桜土浦インターチェンジ周辺地区、千代田石岡インターチェンジ周辺地区、牛久阿見インターチェンジ周辺地区、阿見東インターチェンジ周辺地区、卸町の流通業務地においては、周辺の住宅地の居住環境などに配慮しながら低密度の土地利用を図る。

d 医療・研究業務地

おおつ野市街地地域の医療・研究業務地においては自然環境に配慮し低密度な土地利用を図る。

e 住宅地

おおつ野市街地地域など計画的な整備を図る住宅地では、歩道や植樹帯を確保しながら、一戸建ての住宅が主となる低密度の土地利用を図る。

また、中心市街地の周辺や幹線道路に面した住宅地においては、中高層の集合住宅の立地が可能となる中密度の土地利用を図る。

f その他

自衛隊の関連施設が配置されている地区においては、周辺の環境などに配慮し、緩衝緑地や十分なオープンスペースを確保しつつ、中密度の土地利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

市街地に残る農地や工場跡地などの低・未利用地のうち、住宅地として適した地区については、土地区画整理事業や地区計画制度を活用し、道路や公園などの都市施設の整備を計画的に進め、ゆとりある良好な居住環境の創出を図る。

また、木田余地区など既に土地区画整理事業等が完了した地区においては、地区計画制度や建築協定等の規制・誘導策を導入し、良好な居住環境の維持・保全に努める。

中心市街地においては、商業・業務などの都市機能が集積した利便性をいかし、周辺環境に配慮しながらマンションなどの良質な集合住宅の供給を促進する。

一方、スプロール的に形成された小規模開発地など、宅地が狭小で、道路・公園などの都市施設の整備が不十分な地区においては、居住環境や防災の面などで問題を抱えているため、都市施設の整備と併せて住宅の不燃化・耐震化を促進し、良好な居住環境の形成を図る。

公営住宅等については、「茨城県住生活基本計画」に基づき、既存ストックの適切な維持保全及び更新・再編に努める。

④ 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

a 土地の高度利用に関する方針

土浦駅や荒川沖、神立駅周辺等、公共交通の利便性が高い地区においては、高齢者をはじめ、誰もが安全で快適に暮らせるコンパクトなまちを目指すために高度利用を進め、様々な都市機能の複合化や集約化により、商業・業務地の活性化に努める。

特に、神立駅西口地区においては土地区画整理事業により、道路など都市施設の整備を図るとともに、土地の高度利用や都市機能の更新等を進める。

b 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

工業施設と住宅等が混在する地区においては、適切な用途地域の見直しや特別用途地区制度などの活用によって工業施設の再配置と集団化を図る。

また、工業団地などにおいては、産業構造や都市構造の変化に柔軟に対応した土地利用を図り、都市的未利用地の解消を図る。

駅前などの中心市街地においては、空き店舗や空き地等も活用しながら、住民ニーズに対応した土地利用の検討を行い、都市活力の維持・創出に努める。

商業・業務地等に用途転換を図る場合は、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで行うこととする。

さらに、小中学校など公共施設の統廃合などにより発生する大規模な未利用地については、新たな土地利用の検討を行い、地域の活性化に努める。

c 居住環境の改善又は維持に関する方針

老朽化した木造建物が密集する地区においては、建物の不燃化やオープンスペースの確保など総合的な環境整備を行うことによって良好な居住環境の形成を図る。

都市基盤施設の老朽化が進む市街地においては、都市基盤施設の更新を行う。

また、居住者の高齢化が進む市街地においては、高齢者の日常生活を支える都市機能の導入を図るほか、空き家が増加している市街地においては、既存の住宅ストックの活用促進などを行うことにより、住み続けられる環境の維持に努める。

さらに、空き家や空き地については、実情を踏まえ、除却や利活用などの対策を進める。

一方、工場等が混在している住宅地においては、地区計画制度や特別用途地区制度などを活用し、居住環境の改善を図る。

木田余地区など土地区画整理事業等によって住宅団地の開発が行われた地区においては、地区計画制度等を活用し、良好な居住環境の維持を図る。

d 持続可能な都市づくりに関する方針

健康で快適な生活や持続可能な都市経営を確保するため、福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能を集約する区域や、公共交通の整備状況、災害ハザードエリアの指定状況などを踏まえた居住を誘導する区域の設定について検討を行う。

e 市街地内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地に残された平地林・斜面林等のまとまりのある緑地については、緑地保全地域制度等を活用して計画的に保全する。

また、土浦市街地地域の桜川風致地区や亀城風致地区などの維持に努めるとともに、良好な自然的景観を形成している緑地などについては、風致地区制度等を活用することによって都市における風致を維持し、潤いのある市街地の形成を図る。

さらに、市街地内の農地については、農地が持つ優れた緑地機能が良好な都市環境の形成に役立つことから、農地所有者の営農意向を踏まえながら、生産緑地地区の指定や市民農園などへの活用等により保全を検討する。

霞ヶ浦湖畔などの水辺についても、治水に留意しながら、水辺の憩いや自然とのふれあいの場としての機能等を有する良好な都市環境の形成を図る。

そのほか、緑地保全や都市緑化のための条例等の制定を促進するとともに、積極的な住民参加を促すため、支援体制の確立を図る。

なお、将来にわたり保全することが適当な緑地、農地等を相当規模含む土地の区域については、用途地域の見直しや市街化調整区域への編入などについて検討を行う。

f 良好な景観の保全及び創出に関する方針

霞ヶ浦や筑波山などに代表される自然的景観との調和や眺望の確保に配慮しながら、中心市街地における魅力的で賑わいのある市街地景観や土地区画整理事業等によって一体的に整備された新市街地における落ち着いた市街地景観を創出する。

また、土浦市の県指定文化財矢口家住宅や景観重要建造物まちかど蔵などの歴史的建築物が集積する街なみや、土浦市の県指定文化財土浦城址及び櫓門といった貴重な文化財による歴史・文化的景観、個性的な建築物・工作物などと一体となった特徴的な景観など、地域特性に応じた美しい景観資源の保全と創出を促進する。

特に、景観条例が制定されている土浦市や阿見町においては、「土浦市景観条例」や「阿見町景観条例」等に基づき、市街地のみどりの保全や良好な沿道景観の形成に努め、魅力ある都市景観の形成を図る。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

a 優良な農地との健全な調和に関する方針

「農業振興地域の整備に関する法律」に基づき、農用地区域として設定されている集団的な優良農地や農業生産基盤整備事業を行った農地は、生産性の高い農業経営を行う上で重要な役割を果たしている。

また、農地は、自然的な要素を有し、都市と農村との連携・共生や地域の活性化を進めるうえでの貴重な資源でもあることから、今後ともこれらの農地の保全に努めるとともに、関係機関と連携しながら、耕作放棄地の適切な土地利用に努める。

特に、霞ヶ浦湖岸や桜川、花室川、乙戸川、天ノ川などの流域に広がる水田や、台地上に広がる畑地等について積極的に保全し、都市と農村の健全な調和を図る。

b 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

桜川、花室川、乙戸川、恋瀬川など河川沿いの低地部等で水害発生の恐れのある地区や、がけ近接地等で土砂災害の危険性が高い地区については特に市街化を抑制する。

c 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

筑波山から連なる山々のまとまった樹林地や市街地を取り囲む平地林、桜川など河川沿岸や霞ヶ浦等の水辺の緑地は、本区域における自然環境の骨格を形成していることから、今後ともこれらの保全に努め、水と緑のネットワークを形成していく。

また、緑地環境保全地域に指定されている阿見町阿弥地区については、今後とも積極的にこれらの自然環境や景観の保全に努める。

d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

地域の実情に応じて、既存集落の生活利便性の向上や活力の維持を図る必要がある区域については、地区計画制度の導入や一定の開発行為を容認する区域の指定について現状の土地利用の状況や災害ハザードエリアの指定状況等を勘案しながら検討を行う。

また、計画的な都市的土地利用を図る必要がある地域については、農林漁業との健全な調和を図りつつ、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで、市街化区域への編入や地区計画制度の活用等を検討する。

既存の工場や流通業務施設等がまとまって存する地区や、公用・公共用施設等の跡地においては、工場施設の機能向上等による産業振興や、跡地利用による地域の維持活性化を図るため、地区計画制度の活用等を検討する。

さらに、開発行為などによって計画的な住宅地の整備が行われ、既に良好な都市環境が形成されている地区については、地区計画制度等の活用により適正に住宅や生活サービス施設の立地を誘導し、良好な住宅地の維持・形成を図る。

e 良好な景観の保全及び創出に関する方針

霞ヶ浦や筑波山に代表される自然的景観のほか、農地、集落、屋敷林、農林漁業施設などの伝統的な農漁村景観など、地域特性に応じた美しい景観資源の保全と創出を促進する。

特に、景観条例が制定されている土浦市や阿見町においては、景観条例に基づき、良好な自然環境を保全及び創出に努める。

また、寺社、保存林、土浦市の国指定史跡上高津貝塚などの文化財をはじめとする、歴史文化などの固有の資源をいかした魅力ある景観づくり、筑波山麓や桜川風致地区などの水辺景観、緑地などの自然資源をいかした景観形成に努める。

⑥ 災害の防止に関する方針

東日本大震災や平成27年9月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とするとともに、災害による被害を最小化する「減災」を基本に、災害への備えや地域防災力の強化を図る。

災害への備えとして、地域防災計画等に基づき、防災拠点施設や学校施設、公共施設、公園、緑地などの避難場所、避難路を確保し防災機能を体系的に配置する。

大規模災害時において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進めるとともに、避難や救命・救援活動のための行き止まり・狭隘道路の解消、建築物の不燃化・耐震化を促進する。

また、防災拠点施設や避難場所、橋梁等の道路構造物や上・下水道施設の長寿命化対策及び耐震化を推進する。

さらに、市街地に隣接する河川や都市下水路の整備を促進し、外水・内水による浸水被害の防止・軽減を図るほか、浸水被害や土砂災害、液状化等の地盤災害などの発生の恐れがある地区については、必要な対策を講じるとともに、必要に応じて災害リスクの低い地区への住宅や施設の移転を検討するなど、地形特性を踏まえた安全な土地利用の誘導を図る。

地域防災力の強化として、各種ハザードマップの活用や避難誘導看板の整備等により、災害発生の恐れのある場所を周知し、住民の防災意識の向上に努める。

2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設

a 基本方針

ア 交通体系の整備の方針

本区域における主な交通施設は、J R常磐線の鉄道と、常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道、国道6号、125号、354号などの広域幹線道路である。

しかし、モータリゼーションの進展や人口・産業の集積に伴い、交通量は急速に増加し、国道6号などの幹線道路では交通渋滞が慢性化している状況にある。

今後、首都圏中央連絡自動車道の整備効果などによる都市化の進展に伴い、一層の交通量増加が予想されることから、これらの交通を円滑に処理し、日常生活や産業活動の利便性、安全性を高めることが必要である。

また、東日本大震災などの経験をいかし、災害に強いみちづくりの実現に向けた取組を推進していくことが必要である。

そのため、本区域においては、常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道を中心とした格子状の幹線道路網の整備・充実により広域交通ネットワークを構築し、都市間連携の強化を図る。また、大規模災害時において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進める。

また、道路交通の混雑を緩和し都市環境の改善を図るため、J R常磐線や市街地間を連絡する路線バス、路線バスを補完するコミュニティバスなどの公共交通機関の積極的な利用を促すなど、総合的な交通体系の構築を推進する。

さらに、コンパクト+ネットワークを推進するため、バスなどの公共交通機関と連携するとともに、安全で人と環境にやさしい自転車・歩行者ネットワークの整備やにぎわいのある歩行空間の形成を図るなど、誰もが安心して快適に外出や移動ができる交通環境の充実や歩きたくなるまちなかの創出を図る。

なお、長期にわたり未着手の都市計画道路については、交通ネットワーク、道路整備上の課題や代替道路の有無などについて検証し必要な見直しを行う。

イ 幹線街路網の整備水準の目標

本県の市街地における幹線街路網の整備水準は、良好な市街地として望ましいとされる道路網密度 $3.5\text{km}/\text{km}^2$ を踏まえて、令和17年度の整備目標を次のとおり定め、地域の実情を踏まえつつ、この実現に向けて街路網の整備を図る。

目標を定める指標	平成27年度 (基準年)	令和17年度
都市計画道路(幹線街路) 整備密度 (km/km^2)	全区域： $1.5\text{km}/\text{km}^2$ (本区域： $1.2\text{km}/\text{km}^2$)	全区域： $2.0\text{km}/\text{km}^2$

※都市計画道路(幹線街路)整備密度：(都市計画道路(幹線街路)整備延長)／(市街地面積)
※全区域：ここでは、本県におけるすべての都市計画区域

b 主要な施設の配置の方針

1) 自動車専用道路

本区域においては、東京から東北地方へ延びる常磐自動車道や、これと連結して首都圏の環状の連絡機能を果たす首都圏中央連絡自動車道を配置する。

2) 主要幹線街路

自動車専用道路と連携し、本区域内外の都市拠点間を連絡する主要幹線街路として、南北方向の国道6号バイパス、県道竜ヶ崎阿見線バイパス、土浦竜ヶ崎線バイパス、都市計画道路荒川沖・木田余線、東西方向の国道125号バイパス、354号バイパス、354号、県道土浦稲敷線バイパス、都市計画道路土浦駅東学園線、百里飛行場連絡道路等を配置する。

また、首都圏中央連絡自動車道と茨城空港を連絡する、広域幹線道路の配置を検討する。

3) 都市幹線街路

主要幹線街路を補完し、区域内及び近隣の市街地を結ぶ都市幹線街路として、国道125号、県道土浦笠間線、牛渡馬場山土浦線、小野土浦線、竜ヶ崎阿見線、都市計画道路穴塚大岩田線、川口田中線、荒川沖・寺子線、本郷・中根線、中貫白鳥線、川口下稲吉線、中高津中貫線、新町・中郷線、中郷・寺子線、真鍋神立線、大和上高津線、桜ヶ丘大岩田線、神立停車場線、真鍋神林線、田村沖宿線、寺子・飯倉線、阿見・学園線等を配置する。

4) その他

交通の結節点となる鉄道駅において、交通処理の円滑化を図るため、駅前広場の整備を促進するとともに、駅舎や駅周辺における交通施設等のバリアフリー化を図る。

また、土浦市街地地域の駐車場整備地区や駅周辺など中心市街地において、自動車交通の増加に伴う駐車場需要に対応するため、駐車場の整備を図る。

広域的な観光・レクリエーション機能を担うため、自転車道としてつくば霞ヶ浦りんりんロード（県道桜川土浦潮来自転車道線）等を配置し、整備を推進する。

c 主要な施設の整備目標

現在、整備中又はおおむね 10 年以内に整備に着手することを予定する主要な施設（都市計画施設）は、次のとおりとする。

交通施設名	路線・施設名等
自動車専用道路	1・3・2 首都圏中央連絡自動車道線（首都圏中央連絡自動車道）
主要幹線街路	3・3・6 土浦新治線（国道 354 号バイパス） 3・3・11 荒川沖木田余線 3・4・17 宍塚大岩田線 3・2・42 牛久土浦線（国道 6 号バイパス） 3・2・44 阿見・小池線（県道土浦竜ヶ崎線バイパス） 3・2・45 追原・久野線（県道竜ヶ崎阿見線バイパス） 3・3・58 土浦千代田線（国道 6 号バイパス）
都市幹線街路	3・4・2 中貫白鳥線 3・4・4 中貫神立線 3・4・7 中高津中貫線（国道 354 号） 3・4・8 真鍋神立線（県道牛渡馬場山土浦線） 3・3・12 川口田中線 3・4・18 大和上高津線 3・3・21 荒川沖駅前西通り線 3・2・30 土浦駅東学園線（県道土浦境線） 3・4・54 本郷・中根線 3・4・57 寺子・飯倉線 3・4・59 中貫下稲吉線（国道 6 号） 3・4・60 下稲吉・中佐谷線
駅前広場	3・4・1 神立停車場線（神立駅西口駅前広場）

② 下水道及び河川

a 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

1) 下水道

下水道の計画については、農業集落排水や合併処理浄化槽などを含めた汚水処理施設を、それぞれの特性や地域の実情に応じて適切に配置することにより、汚水処理の早期概成を推進する。また、人口減少に伴う使用料収入や職員数の減少、既存施設の大量更新期の到来などに備え、持続可能な事業運営を推進する。

下水道の整備については、汚水処理の早期概成を目指し、人口や産業の集積状況などから優先順位をつけ整備を推進するとともに、計画的な点検・調査及び修繕・改築を行い、持続的な下水道機能の確保や維持管理を含めたトータル費用の低減を図る。

市街地の雨水の排除については、近年の集中豪雨などを踏まえ、放流河川の整備と十分に整合を図り、排水施設の整備を進める。

2) 河川

河川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修など適切な治水対策を進める。

また、河川流域において親水性などをいかした憩いや交流の場の整備を進めるとともに、水質の浄化や水辺環境の保全など、環境にも配慮した総合的な河川整備を進める。

特に霞ヶ浦については、かすみがうら市域における堤防の波浪対策、土浦市域における自然再生事業などを促進する。

イ 整備水準の目標

本区域における下水道の整備水準は、汚水処理施設の早期概成を目指すため、農業集落排水施設や合併処理浄化槽の整備と連携・役割分担したうえで、下水道普及率の目標を次のとおり定め、この実現に向けて下水道の整備を推進する。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 22 年度 (汚水処理整備完了時)
下水道普及率 (%)	79.0%	89.5%

※下水道普及率は土浦市、阿見町及びかすみがうら市全域を対象。

※下水道普及率 = (下水道処理人口) / (行政人口)

b 主要な施設の配置の方針

1) 下水道

本区域の汚水処理については、汚水処理施設の相互連携を図りながら、下水道への確実な接続を促進しつつ、計画的な整備を着実に進めることにより、未普及地域の解消を図る。

さらに、市街地の雨水排除については、河川や農業関連の計画と調整を図り、ポンプ場や雨水管渠、調整池等の整備を進める。

2) 河川

本区域の河川は、利根川水系に属しており、北端に恋瀬川、中央に桜川、南端に乙戸川が流れている。

その他の主要な河川として、一級河川の花室川、清明川、備前川、新川、境川、天ノ川、菱木川、天王川等があり、市街地の雨水はこれらの河川に排水されている。

これらの河川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修など適切な治水対策を進める。

c 主要な施設の整備目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な施設（都市計画施設）は、次のとおりとする。

種 別	施 設 名 等
流域関連公共下水道	土浦市公共下水道 阿見町公共下水道 かすみがうら市公共下水道

※流域関連公共下水道：下水を排除し、処理するもので、流域下水道に接続するもの

③ その他の都市施設

a 基本方針

人々の健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保するため、火葬場やごみ焼却場などの都市施設については、社会情勢の変化などを勘案し、適切な配置と整備に努める。

また、既存施設を有効に活用するため、設備の更新や計画的な点検、補修による長寿命化を図る。

b 主要な施設の配置の方針

1) 火葬場

火葬場については、土浦市に1か所（土浦市火葬場）を配置する。

2) ごみ処理場・ごみ焼却場

ごみ処理場については、阿見町に1か所（霞クリーンセンター）、ごみ焼却場については、土浦市に1か所（土浦市清掃センター）を配置する。

3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域における市街地開発事業は、これまでに木田余地区などにおける土地区画整理事業や土浦駅前地区における市街地再開発事業、阿見東部工業団地などにおける工業団地造成事業などが積極的に行われてきた。

今後は、現在整備中の神立市街地地域などにおける土地区画整理事業を促進するとともに、既成市街地における居住環境の改善や都市機能の更新、防災性の向上を図るための事業を重点的に行う。

特に、JR常磐線の各駅周辺や中心市街地においては、市街地開発事業等を行うことによって都市施設の整備を進めるとともに、土地の高度利用や商業・業務機能の更新などを図る。

さらに、市街化区域内の農地や工場跡地などの低・未利用地については、土地区画整理事業等を行うことによって道路や公園などが整備された良好な市街地の形成を図る。

また、長期未着手の土地区画整理事業は、住民との合意形成を図りながら、柔軟で計画的な市街地整備に向け、地区計画制度の活用なども含めた見直しを検討する。

② 市街地整備の目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な市街地開発事業は、次のとおりとする。

市街地開発事業	地区名等
土地区画整理事業	向原土地区画整理事業 神立駅西口地区土地区画整理事業

4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の必要性

本区域の東側は霞ヶ浦に面しておおむね低地となっており、北側は筑波山から連なる山地・丘陵地となっている。また、本区域を横断する桜川などの河川沿岸は低地であり、その他の部分はおおむね台地となっている。

本区域は、筑波山から連なる山地や霞ヶ浦などが水郷筑波国定公園に指定されており、主な緑地として、山地・丘陵地の樹林や台地上の平地林、河川沿岸や霞ヶ浦湖岸など水辺の緑地があるほか、特に、緑地環境保全地域に指定されている阿弥地区（竹来地区）などの貴重な緑地が存在する。

また、土浦市の霞ヶ浦総合公園や朝日峠展望公園、やすらぎの森、阿見町の阿見町総合運動公園、かすみがうら市の雪入ふれあいの里公園、かすみがうら市多目的運動広場などが整備され、住民の憩いの場として利用されている。

これらの自然的環境は、都市において、環境への負荷の軽減や人々のレクリエーション及び住民等の日常的な自然との触れ合いの場の確保、また、災害に対する防災性の向上や良好な自然景観の構成といった観点から、重要な役割を果たしている。

このため、本区域の都市づくりにおいては、自然公園法など他の法令との連携を図りながら、区域区分制度等による計画的な土地利用を進めることにより、緑地の保全や地域に存在する希少種の保護など、生物多様性の保全への配慮に努めるとともに、公園等を適正に配置し整備することによって、豊かな水と緑に包まれた潤いのある都市の形成を図ることとする。

イ 緑地の確保目標水準

本県における都市公園の確保目標水準は、住民1人当たりについて望ましいとされる都市公園の敷地面積 $10\text{m}^2/\text{人}$ 以上を目標とし、地域の実情を踏まえつつ、この実現に向けて都市公園の整備又は保全を図る。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 17 年度
1 人当たり都市公園面積 ($\text{m}^2/\text{人}$)	全区域： $9.4\text{m}^2/\text{人}$ (本区域： $5.4\text{m}^2/\text{人}$)	全区域： $10\text{m}^2/\text{人以上}$

※1人当たり都市公園面積：(都市公園整備面積) / (都市計画区域人口)

※都市公園：都市公園法第2条の規定に基づく公園又は緑地

※全区域：ここでは、本県におけるすべての都市計画区域

b 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全系統

筑波山から連なる山地から丘陵地に広がるまとまりのある斜面林や平地林、台地と低地の間に連なる斜面林、霞ヶ浦や桜川などの水辺の緑地等については、本区域における自然環境の骨格を形成しており、野生動植物の生息・生育地として、また、CO₂の吸収や大気の浄化等の環境への負荷の軽減などといった観点から重要なものであることから、連続性や一体性に配慮しながら、積極的な保全を図る。

また、土浦市の亀城公園などの貴重な歴史的資源や文化財と一体となった緑地を積極的に保全する。

イ レクリエーション系統

住民の日常のレクリエーション需要に対応するため、街区公園などの住区基幹公園や農村公園などの整備を促進するとともに、人々の生活に密着した社寺境内地の保全を図る。

また、週末のレクリエーション需要に対応するため、スポーツ・レクリエーション機能を持った運動公園など都市基幹公園の整備を進めるとともに、乙戸沼公園や第1常陸野公園、鶴沼公園などの利用を促進する。

さらに、安全で快適なスポーツ・レクリエーション活動を楽しめるつくば霞ヶ浦りんりんロード（県道桜川土浦潮来自転車道線）などを整備し、身近に水辺の自然と親しめる環境づくりを進める。

ウ 防災系統

地震や火災などによる都市災害に対応するため、災害時に住民の避難地となる公園・緑地を確保して一次避難地や広域避難地の拡充を図るとともに、延焼遅延効果がある緑地や農地の保全を図る。

斜面崩壊などの自然災害に対応するため、台地の周辺や丘陵地にある斜面林などの保全を図る。

エ 景観構成系統

本県を代表する筑波山や霞ヶ浦を中心とした自然景観や、市街地周辺に残された緑地など自然的な景観を維持するため、筑波山から連なる山々の緑地、霞ヶ浦等の湖沼や桜川等の河川など水辺の緑地、市街地周辺の平地林などの保全を図る。

また、潤いのある都市景観を創出するため、幹線街路等の緑化に努める。

さらに、本区域内に点在する集落地の屋敷林や社寺林など昔ながらの安らぎをもたらす景観の保全に努める。

c 実現のため具体の都市計画制度の方針

ア 公園緑地等の整備目標及び配置方針

1) 運動公園

運動公園については、土浦市に2か所、阿見町に1か所を設置することを目標とする。

2) 総合公園

総合公園については、土浦市に2か所を設置する。

3) その他の公園緑地等

その他の公園緑地として、街区公園などの住区基幹公園、風致公園などの特殊公園、都市緑地などを適切に配置し、その整備を図る。

イ 緑地保全地域等の指定目標及び指定方針

1) 風致地区

亀城風致地区や桜川風致地区の維持を図るとともに、台地上の平地林や土浦市街地地域と稲敷台地をふちどる斜面林、霞ヶ浦沿岸の水辺の緑地等を保全するため、風致地区制度の活用を検討する。

2) 緑地保全地域・特別緑地保全地区

市街地やその周辺に残された身近な樹林のうち、地域住民の健全な生活環境を確保するため適正に保全する必要があるものについては、緑地保全地域等の活用を検討し、特に良好な景観形成にとって重要なものや社寺等と一体となって歴史的・文化的価値を有するものについては、特別緑地保全地区制度の活用を検討する。

d 主要な緑地の確保目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な公園緑地等（都市計画施設）は、次のとおりとする。

種 別	施設名・地区名等
公園緑地等	
都市計画公園	土浦市常名運動公園 阿見町総合運動公園 新治運動公園 赤池公園 乙戸沼公園 水と緑の里公園