～水辺の街再生計画～
潮来市都市計画マスタープラン

～水辺の街再生計画～ 潮来市都市計画マスタープラン

2009 茨城県 潮来市

はじめに

～水郷風土を生かす都市計画の構築と協働によるまちづくりに向けて～

潮来市都市計画マスタープラン「水辺の街再生基本計画」は、「豊かな自然　あふれる元気　みんなでつくる水の郷」という将来像が示された「潮来市第６次総合計画」を受け、潮来市の将来像を実現するために必要な都市計画の方針を示す計画として策定いたしました。

潮来市は、水辺や緑、歴史・文化等、豊富で多彩な地域資源に恵まれています。一方で少子高齢化、産業構造の変化等に代表されるような社会経済動向の変容により、本市の都市計画も新たな取り組みを求められています。また、従来から具体化の取り組みがなされてきた東関東自動車道水戸線及び国道 51 号バイパスの都市計画決定がなされる等、今後の本市の将来像を描く上で不可欠な要素の具体化も進んでいます。

本計画では、都市計画を巡る様々な状況の変化を考慮しつつ、前述のような社会経済動向が変容する中で、水郷風土を生かす都市計画の構築と協働によるまちづくりを進めることを目標に、「賑わいと活力ある市街地づくり」、「風情と豊かな表情がある水辺の街づくり」、「人々が行き交う都市空間づくり」、「みんなが関わるまちづくり」という４つの基本方針を掲げ、現在の市街地を基本に市街地内の整備、産業系市街地の形成、水辺の活用、緑や営農環境の保全等を示しています。

結びに、計画の策定にあたり、貴重なご意見を頂きました関係者の皆様に心から感謝を申し上げるとともに、本計画に基づく施策を進めるに際し、これまでにも増して一層のご協力をお願い申し上げます。

平成 21 年３月

潮来市長　松田　千春

潮来市都市計画マスタープラン〔水辺の街再生基本計画〕
目　次

序　章　潮来市都市計画マスタープランの策定概要　・・・・・・・・　1

第Ⅰ章　潮来市の概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3

Ⅰ－１　潮来市の現況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　3
Ⅰ－２　都市形成の履歴　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　13
Ⅰ－３　上位計画及び主要プロジェクト　・・・・・・・・・・・・・・・　15

第Ⅱ章　「水辺の街」再生に向けた課題の設定　・・・・・・・・・・・　21

第Ⅲ章　「水辺の街」づくりの基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・　27

Ⅲ－１　水辺の街づくりに向けた都市計画の基本方向　・・・・・・・・・　27
Ⅲ－２　将来像実現のための基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・・　28
Ⅲ－３　目標とする都市規模の設定　・・・・・・・・・・・・・・・・・　32
Ⅲ－４　都市づくりの方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　34

第Ⅳ章　分野別方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　39

Ⅳ－１　分野別方針の構成　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　39
Ⅳ－２　分野別方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　40

第Ⅴ章　地域別構想　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　51

Ⅴ－１　地域別構想の構成　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　51
Ⅴ－２　地域別構想　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　53
　Ⅴ－２－１　潮来第一中学校区　・・・・・・・・・・・・・・・・・　53
　Ⅴ－２－２　潮来第二中学校区　・・・・・・・・・・・・・・・・・　61
　Ⅴ－２－３　日の出中学校区　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　68
　Ⅴ－２－４　牛堀中学校区　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　74

第Ⅵ章　計画の実現に向けて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　81

Ⅵ－１　計画実現に向けた基本方針　・・・・・・・・・・・・・・・・・　81
Ⅵ－２　計画実現に向けた基本的な取り組み事項の設定　・・・・・・・・　82
Ⅵ－３　まちづくり推進のための手法　・・・・・・・・・・・・・・・・　84

資料編　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　87

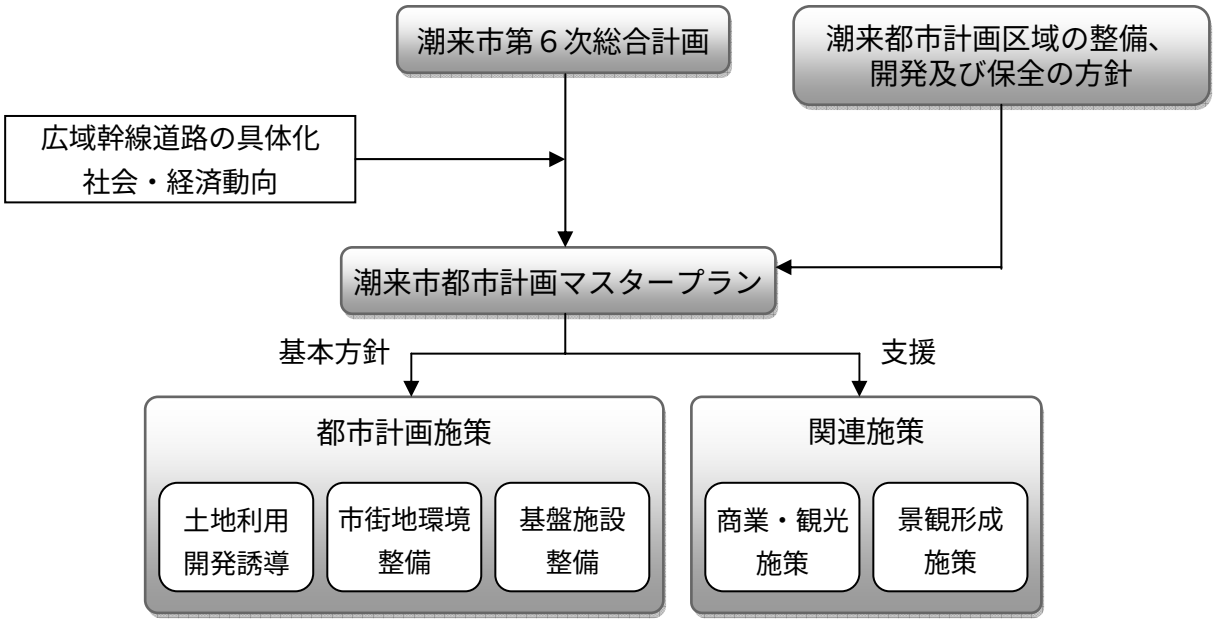
序　章　潮来市都市計画マスタープランの策定概要

序　章　潮来市都市計画マスタープランの策定概要

１．潮来市都市計画マスタープランの概要

都市計画マスタープランは、潮来都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、市町村総合計画等の上位計画をもとに将来の都市像を描き、そのために必要となる土地利用や都市施設などの都市計画に関する基本方針を定めるものです(都市計画法第 18 条２)。

本計画は、潮来市第６次総合計画で策定された都市の将来像に基づき、平成 14 年３月に策定された潮来市都市計画マスタープランでの位置づけを考慮しながら、都市計画分野において必要となる施策及び関連分野を支援する施策についての方針を定めます。



２．潮来市都市計画マスタープランの構成

(１)計画の目標年次

潮来市都市計画マスタープランは概ね 20 年後を計画の目標年次とすることとされています。また、都市計画見直しにおける基礎資料となる国勢調査が平成 17 年に実施されていることを考慮し、本計画の目標年次を平成 37 年とします。

(２)総合計画との整合性

本計画は、潮来市第６次総合計画に位置づけられる都市計画施策との整合を図り策定します。なお、総合計画(前期)の中間総括後を視野に本計画の見直しを行うこととします。

３．潮来市都市計画マスタープランの主要論点

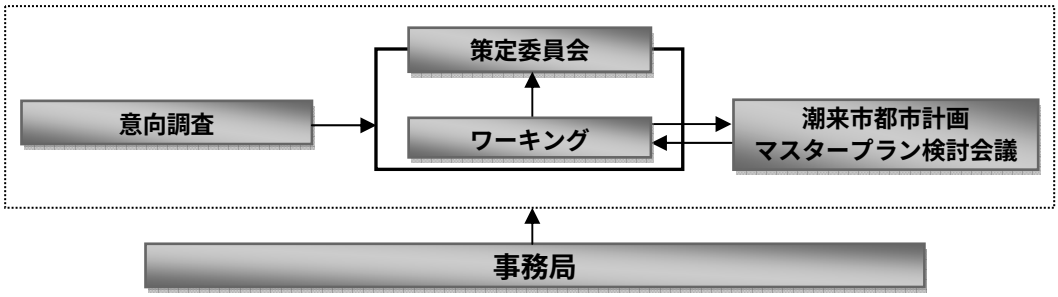
潮来市第６次総合計画で示される将来像や本市に関わるプロジェクト等を踏まえ、本計画策定の論点として次のようなものが挙げられます。

表－潮来市都市計画マスタープランの主要論点

計画策定の背景	主要な論点
広域幹線道路の具体化	□都市計画道路ネットワークの再構築 →東関東自動車道水戸線、国道 51 号バイパスの路線決定を受けた都市内道路ネットワークの再構築
	□(仮称)麻生ＩＣ周辺における拠点形成 →ＩＣ周辺の拠点形成に向けた位置づけの明確化
都市計画法 ・開発許可制度等の改正	□稲井川周辺地区の都市計画上の位置づけの整理 →都市計画(区画整理)の見直し、都市機能誘導に向けた位置づけ
地域・都市の活性化の必要性	□一般県道潮来佐原線沿道での土地利用促進 →潮来駅～日の出区間の沿道土地利用の位置づけ
	□前川を軸とした交流動線の位置づけ →「水郷のまち」を印象づけ、都市内回遊の基本となる空間としての位置づけ

４．潮来市都市計画マスタープランの策定体制

(１)基本的な組織構成



(２)各組織の構成と検討内容

組　織	協議・検討事項	構　成
策定委員会	計画の決定機関として、ワーキングで検討された計画案について意志決定を行う。	□庁内関係部署の部課長
ワーキング	計画の策定機関として、計画内容についての協議・検討を行う。	□庁内関係部署の係長クラス
潮来市都市計画 マスタープラン検討会議	計画内容について、市民の視点を交えながら検討を行う組織。	□一般公募市民 □市内まちづくり団体 □市役所ＯＢ

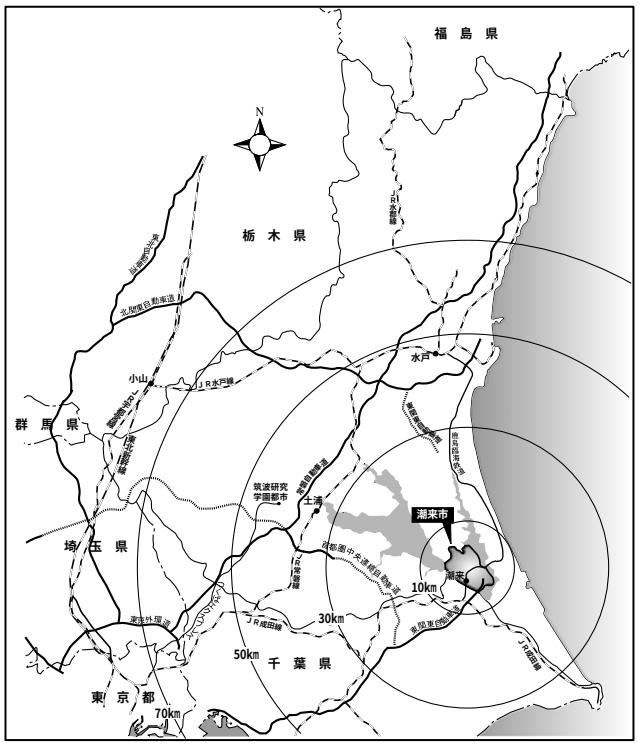
第Ⅰ章　潮来市の概要

第Ⅰ章　潮来市の概要

Ⅰ－１　潮来市の現況

１．位置と地勢

図－潮来市の位置



(１)位　置

潮来市は、首都圏から約 80㎞、茨城県の南東部に位置し、北は行方市、南は神栖市、東は鹿嶋市、西は千葉県香取市に面しています。

市域は、東西が約 12㎞、南北が約 13㎞で、行政区域の北部は海抜約 30～40m の行方台地、南部は低地となっており、霞ヶ浦、北浦、常陸利根川、鰐川などの豊富な水辺に囲まれています。

(２)地　勢

潮来市の行政区域の総面積は、霞ヶ浦、北浦、鰐川、北利根川、外浪逆浦等の水面を含む約 68.35㎢で、地形は大きく台地部と低地部に区分されています。

北部の台地は畑及び山林が占め自然も豊かで、大膳池周辺には茨城県水郷県民の森が整備されています。一方、南部の低地は水田として稲作が盛んな地域となっており、市街地はこれらの台地と低地の間に形成されています。

また、東部を北浦と鰐川、西部を霞ヶ浦と北利根川、南部を外浪逆浦等の水辺に囲まれ、豊かな水郷景観を持つ地域でもあり、水郷観光の知名度が高いほか、豊かな水産物も地域資源となっています。気候は、四季を通じて穏やかで、夏涼しく冬暖かな海洋性の気候です。

本市の道路網は東関東自動車道、国道 51 号、国道 355 号、主要地方道水戸神栖線が骨格となっており、市街地は、主に本市の中央部を通過する国道 51 号沿道に形成される潮来・辻、牛堀、延方地区の他、土地区画整理事業により整備された日の出地区があります。

広域的アクセスをみると、鉄道は、鹿嶋市の鹿島神宮駅と千葉県の佐原駅をつなぐ JR 鹿島線があり、水戸市、千葉県、東京都方面とのアクセスが確保されています。また、昭和 62 年 11 月に東関東自動車道潮来 IC が開設され、千葉県及び東京都等へのアクセスが向上している他、都市計画道路潮来鉾田線(東関東自動車道水戸線)が都市計画決定され、今後は水戸市や茨城空港等の県内主要拠点の他、北関東地域へのアクセス向上が期待されます。

２．人口及び世帯

(１)人口及び世帯数の推移

市全体の人口の推移をみると、平成７年までは増加傾向を示していたもののそれ以降は減少に転じ、平成 17 年の国勢調査においては、31,524 人となっています。

一方、世帯数をみると、人口減少の中でも増加傾向にあり世帯分離が進んでいます。それに伴い１世帯あたりの世帯人員も減少が続いており、平成 17 年の国勢調査では 3.1 人／世帯と核家族化の傾向を示しています。

表－人口及び世帯数の推移

	人口総数(人)	世帯数(世帯)	世帯人員(人)
昭和６０年	30,421	7,942	3.8
平成2年	30,863	8,394	3.7
平成7年	32,133	9,374	3.4
平成12年	31,944	9,862	3.2
平成17年	31,524	10,086	3.1

資料）国勢調査

表－人口及び世帯数の増減率

	人口増減率(%)	世帯増減率(%)
昭和６０年	－	－
平成2年	1.5	5.7
平成7年	4.1	11.7
平成12年	▲ 0.6	5.2
平成17年	▲ 1.3	2.3

資料）国勢調査

(２)人口動態

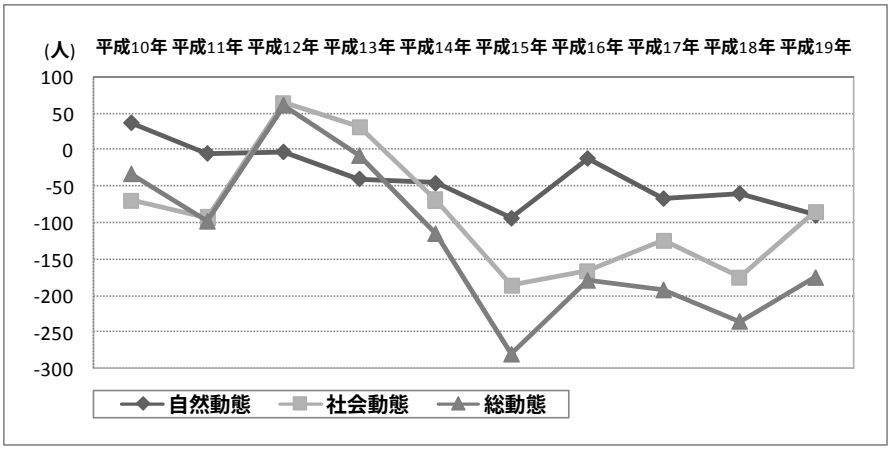
常住人口調査による人口動態をみると、直近５年は、総動態で 200 人前後の減少となっています。自然動態(出生・死亡)は平成 11 年以降減少傾向にあり、特に平成 13 年以降は年間 50～100 人の減少を示しています。また、社会動態(転出・転入)も平成 14 年以降減少に転じており、直近の５年間では年間 150 人前後の減少傾向を示しています。

表－人口動態の推移

	平成10年	平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年	平成18年	平成19年
自然動態	37	-5	-3	-40	-46	-94	-12	-67	-60	-90
社会動態	-70	-93	64	32	-69	-186	-167	-125	-175	-85
総動態	-33	-98	61	-8	-115	-280	-179	-192	-235	-175

単位）人　　資料）茨城県常住人口調査

図－人口動態



単位）人

資料）茨城県常住人口調査

(３)年齢別人口

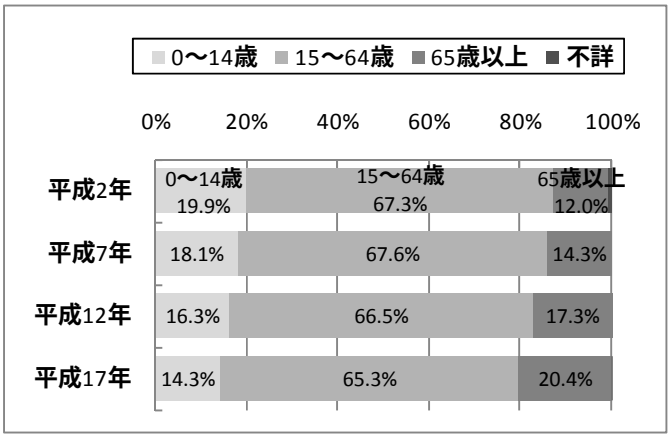
３階層別の年齢別人口をみると、全国的な傾向と同様に、年少人口割合の減少と老年人口割合の増加が進み、少子高齢化が進行しています。また、労働力人口も緩やかに減少しており、少子高齢化対策とともに若年層の定着を図る施策が望まれます。

表－年齢別人口

	平成2年		平成7年		平成12年		平成17年	
	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比
0～14歳	6,149	19.9	5,823	18.1	5,195	16.3	4,496	14.3
15～64歳	20,759	67.3	21,731	67.6	21,232	66.5	20,594	65.3
65歳以上	3,716	12.0	4,579	14.3	5,517	17.3	6,424	20.4
総数	30,863	100.0%	32,133	100.0%	31,944	100.0%	31,524	100.0%

単位)人、%　　資料）国勢調査

図－年齢別人口



資料）国勢調査

３．土地利用

平成９年度と平成 19 年度に実施した都市計画基礎調査から土地利用の動向をみると、農地が 40%から 34%に減少している一方で、宅地や公共施設用地等の増加がみられています。

内訳をみると宅地 22ha(0.3 ポイント)、産業用地 62ha(0.9 ポイント)、道路鉄道用地 43ha(0.6 ポイント)の増となっているほか、山林･原野荒地も 231ha(3.3 ポイント)の増加となっています。

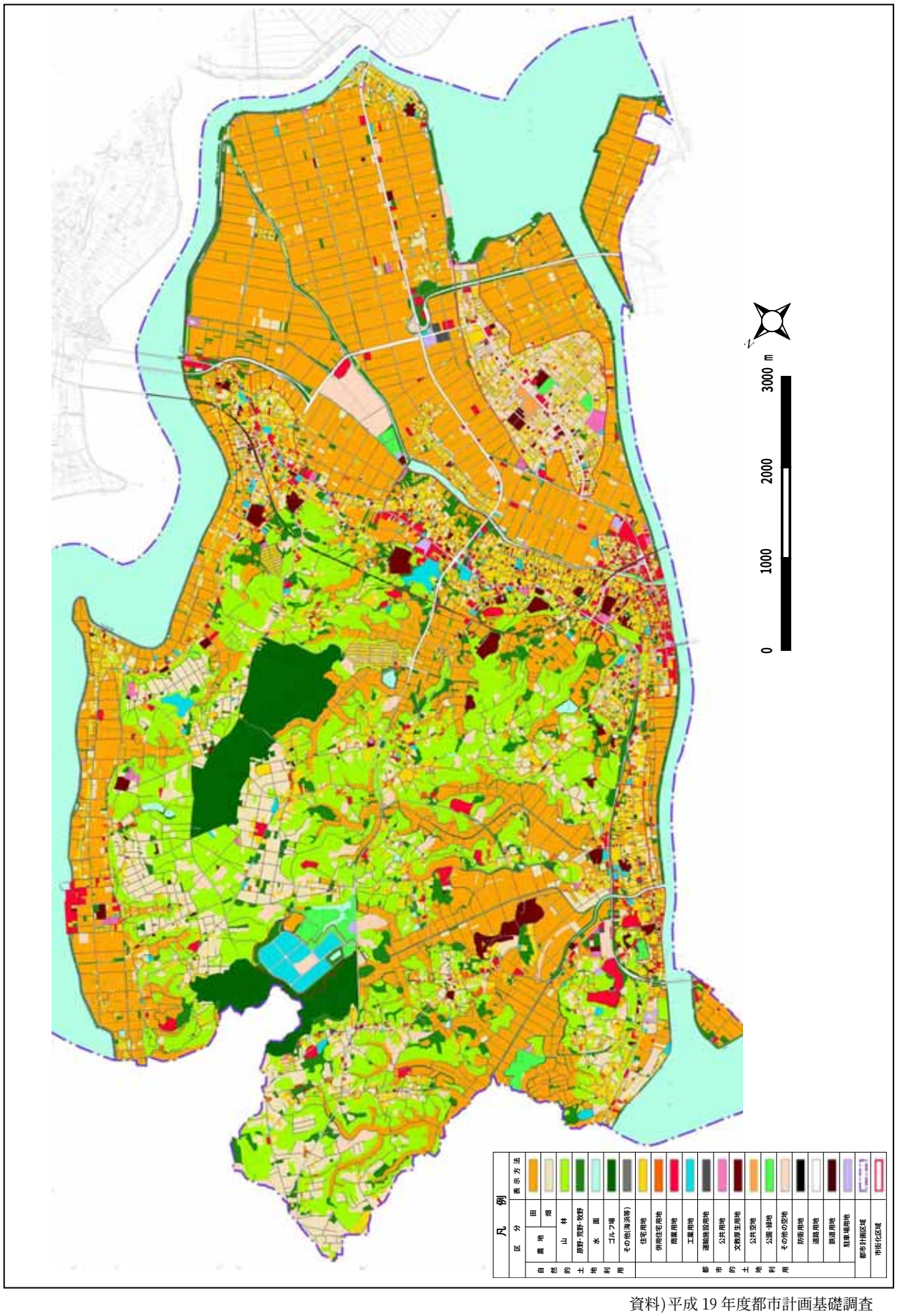
表－地目別土地利用の推移

	総面積	農地		山林･原野荒地		住宅用地※1		その他宅地		産業用地※2		公園用地		道路鉄道用地		その他	
	面積	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比
平成9年	6,835	2,734	40.0	1,132	16.6	562	8.2	108	1.6	128	1.9	34	0.5	373	5.5	1,764	25.8
平成19年	6,835	2,322	34.0	1,363	19.9	583	8.5	109	1.6	190	2.8	34	0.5	416	6.1	1,818	26.6

※1　併用住宅含む
※2　商業用地、工業用地

単位)ha，%　　資料）都市計画基礎調査
※平成９年度の合計面積を補正

図－土地利用現況図



資料)平成 19 年度都市計画基礎調査

４．都市計画

(１)都市計画区域

本市は、行政区域全体が都市計画区域に指定され、平成 17 年５月 17 日に旧行政区毎に指定されていた潮来都市計画区域(4,956ha)と牛堀都市計画区域(1,879ha)を統合し、潮来都市計画区域(6,835ha)となっています。

(２)区域区分及び地域地区

①区域区分

本市は、昭和 48 年(牛堀都市計画は昭和 50 年)に区域区分(いわゆる線引き)が行われ、現在、市街化区域が 748ha、市街化調整区域が 6,087ha となっています。

②用途地域

用途地域は 11 種類が指定され、商業地域や準工業地域を含めると 701ha(93.7%)が住居系用途、47ha(6.3%)が工業系用途(工業専用地域)に指定されています。

③その他地域地区

用途地域以外の地域地区として、あやめ地区の近隣商業地域に準防火地域が指定されています。

④区域指定

平成 19 年 12 月 13 日に都市計画法第 34 条第 11 号及び第 12 号に基づく区域指定が行われ、11 地区 166.94ha が指定されています。

表－用途地域の指定状況

区 分	用途地域指定面積(ha)	比率 (%)
第一種低層住居専用地域	188	25.1%
第二種低層住居専用地域	53	7.1%
第一種中高層住居専用地域	33	4.4%
第二種中高層住居専用地域	60	8.0%
第一種住居地域	173	23.1%
第二種住居地域	54	7.2%
準住居地域	36	4.8%
近隣商業地域	29	3.9%
商業地域	39	5.2%
準工業地域	36	4.8%
工業専用地域	47	6.3%
計	748	100.0%

資料)都市建設課（平成 20 年３月現在）

表－その他地域地区

区分	地区名	面積(ha)	決定年月日
準防火地域	あやめ地区	4.8ha	平成8年4月1日

資料)都市建設課（平成 20 年３月現在）

表－区域指定の指定状況

番号	区分	地区名	指定面積（ha）	当初指定年月日
1	都市計画法第34条第11号指定区域	島須･上戸地区	11.25	H19.12.13
2	〃	上戸地区	14.16	H19.12.13
3	〃	新宮地区	7.40	H19.12.13
4	〃	小泉･小泉南地区	23.41	H19.12.13
5	〃	大洲地区	9.29	H19.12.13
6	都市計画法第34条第12号指定区域	堀之内地区	14.04	H19.12.13
7	〃	大生地区	11.96	H19.12.13
8	〃	築地地区	17.46	H19.12.13
9	〃	辻･島須地区	22.43	H19.12.13
10	〃	水原地区	14.69	H19.12.13
11	〃	徳島地区	20.85	H19.12.13
合計		11 地区	166.94	

資料)都市建設課

(３)都市施設

①都市計画道路

都市計画道路は 17 路線が都市計画決定されています。

表－都市計画道路

番号	路線番号	路線名	車線数	延長 (m)	幅員 (m)	整備済 (m)	整備率 (%)	都市計画決定 (当初)	備考
1	1･4･1	潮来鉾田線 (東関東自動車道水戸線)	4	11,600	19.5 20.5	0	0	平成20年10月27日	
2	3･3･1	徳島江寺線 (主要地方道水戸神栖線)	4･2	8,160	25	8,160	100	昭和43年10月14日	
3	3･3･2	大洲内洲線 (一般県道潮来佐原線)	4	2,390	22	2,390	100	昭和43年10月14日	
4	3･3･3	浪逆内洲線	4	2,880	22	2,880	100	昭和47年10月23日	
5	3･4･4	潮来駅立兼線	2	1,530	18	1,400	92	昭和40年3月29日	H20.10.27変更
6	3･4･5	西町延方線 (国道51号)	2	2,850	16	0	0	昭和36年4月26日	
7	3･4･6	延方大賀線 (一般県道大賀延方線)	2	760	16	760	100	昭和43年10月14日	
8	3･5･7	西町辻線 (主要地方道竜ヶ崎潮来線)	2	2,090	12	260	12	昭和36年4月26日	
9	3･6･8	上町六丁目線	2	1,030	8	0	0	昭和36年4月26日	
10	3･6･9	三丁目膳棚山七軒町線	2	400	8	400	100	昭和36年4月26日	
11	3･6･10	六丁目七軒町線	2	280	8	0	0	昭和36年4月26日	
12	3･3･11	洲崎堂津線 (国道51号バイパス)	4	890	23.5	890	100	昭和60年4月22日	
13	3･2･12	永山上戸線 (国道51号)	4	1,000	36.5	1,000	100	平成5年8月26日	
14	3･3･13	牛堀永山線 (国道355号バイパス)	2	2,450	25	520	21	平成5年8月26日	換算延長
15	3･3･14	洲崎上戸線 (国道51号バイパス)	4	7,260	27	1,160	16	平成20年10月27日	
16	3･5･15	小泉線 (国道51号)	2	400	12	400	100	平成20年10月27日	
17	3･4･16	上戸線 (主要地方道竜ヶ崎潮来線)	2	330	20.5	230	70	平成20年10月27日	
				46,300		20,450	44		

平成 21 年 3 月 31 日現在　　資料)都市建設課

②都市計画公園

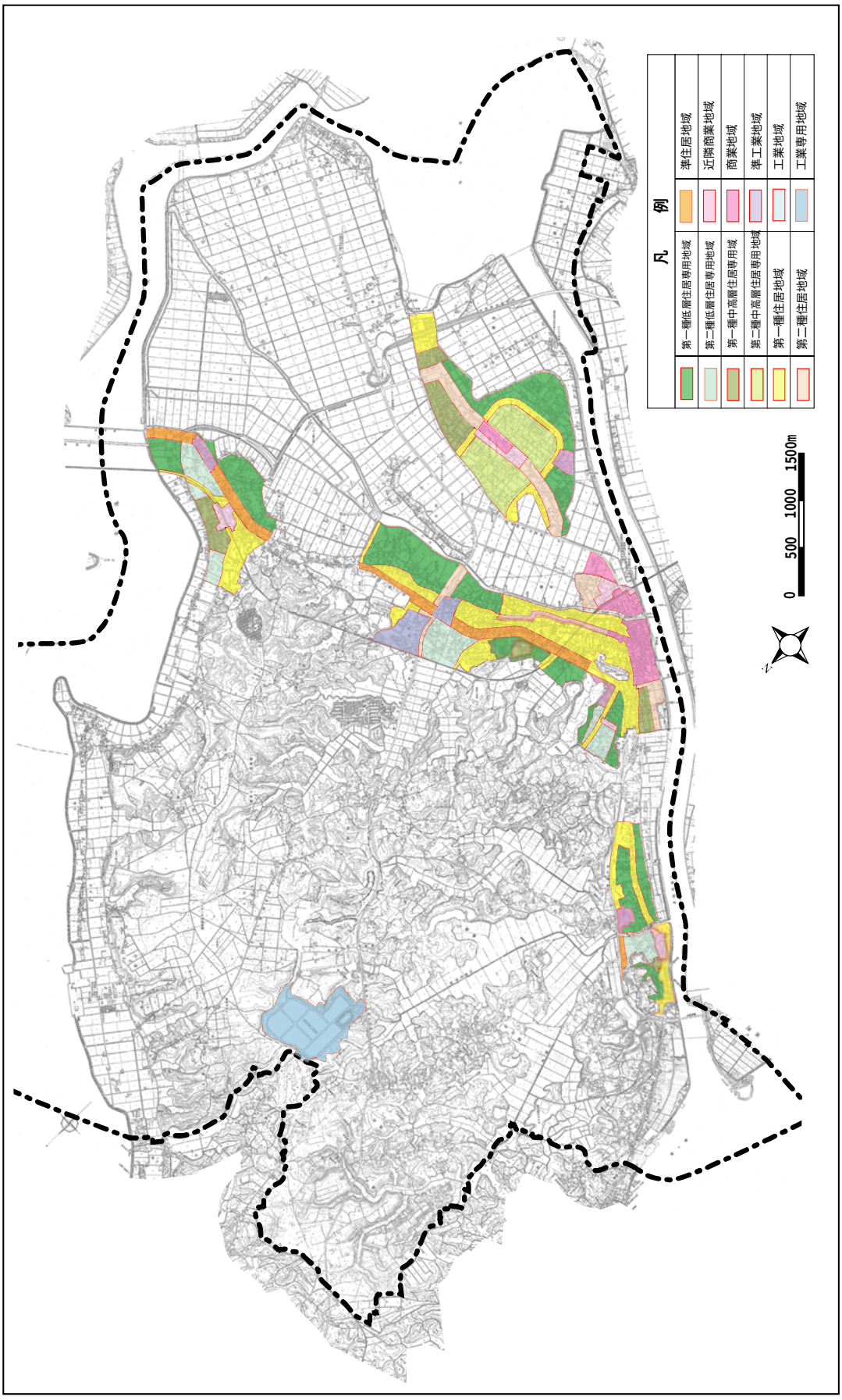
潮来市には、都市公園が 26 箇所あり、そのうち 22 箇所が都市計画決定されている都市計画公園、４箇所が都市公園法に基づく都市公園となっています。

表－都市計画公園

種別	番号	公園番号	名称	面積 (ha)	都市計画決定年月日
街区公園	1	2･2･001	内洲第一児童公園	0.20	S47.1.28
	2	2･2･002	内洲第二児童公園	0.09	S33.12.18
	3	2･2･003	日の出第一児童公園	0.32	S55.6.19
	4	2･2･004	日の出第二児童公園	0.34	S55.6.19
	5	2･2･005	日の出第三児童公園	0.31	S55.6.19
	6	2･2･006	日の出第四児童公園	0.59	S55.6.19
	7	2･2･007	日の出第五児童公園	0.43	S55.6.19
	8	2･2･008	日の出第六児童公園	0.37	S55.6.19
	9	2･2･009	宮前第一児童公園	0.29	S55.6.19
	10	2･2･010	宮前第二児童公園	0.18	S55.6.19
	11	2･2･011	宮前第三児童公園	0.15	S55.6.19
	12	2･2･012	あやめ第一児童公園	0.26	S55.6.19
	13	2･2･013	あやめ第二児童公園	0.15	S55.6.19
	14	2･2･014	あやめ第三児童公園	0.21	S55.6.19
	15	2･2･015	大塚野第一児童公園	0.27	S62.3.23
	16	2･2･016	大塚野第二児童公園	0.12	S62.3.23
	17	2･2･017	大塚野第三児童公園	0.11	S62.3.23
	18	2･2･018	大塚野第四児童公園	0.20	S62.3.23
	19	－	大山崎児童公園	0.21	
	20	－	半溜池ふるさと公園	0.26	
近隣公園	21	3･3･001	日の出第一近隣公園	1.73	S55.6.30
	22	3･3･002	日の出第二近隣公園	1.79	S55.6.30
	23	7･3･001	権現山公園	2.12	S53.7.6
運動公園	24	6･5･001	前川運動公園	10.30	S59.8.2
総合公園	25	－	かすみの郷公園	7.36	
緩衝緑地	26	－	今林緩衝緑地	1.97	

平成 20 年 3 月 31 日現在　　資料)都市建設課

図－用途地域図



資料)都市建設課

５．交　通

(１)道　路

本市の道路網は、東関東自動車道、国道 51 号、国道 355 号、主要地方道水戸神栖線が骨格を形成しています。また、これらを補完する路線として、主要地方道竜ヶ崎潮来線、一般県道の潮来佐原線、大賀延方線、矢幡潮来線、大賀牛堀線、繁昌牛堀線があります。

平成 20 年度に潮来 IC 以北の東関東自動車道水戸線が都市計画決定され、行方市との行政界に(仮称)麻生 IC の設置が計画されている他､国道 51 号についても東関東自動車道水戸線に関連し､延方から牛堀までのバイパスが都市計画決定されています。また、国道 355 号についてはバイパスが整備中となっています。

(２)鉄　道

本市には JR 鹿島線が通っており、JR 潮来駅と JR 延方駅が設置されていますが、乗降者数は減少傾向を示しており、鉄道利便性の向上、路線バス等との効果的な接続等、利用促進策の検討が必要となっています。

表－乗降者数の推移

鉄道名	駅名	年間乗降客数					
		平成１５年度		平成１６年度		平成１７年度	
		年間計	人／日	年間計	人／日	年間計	人／日
JR鹿島線	潮来駅	394,930	1,082	358,430	982	332,880	912
JR鹿島線	延方駅	－	－	－	－	－	－

資料）平成 19 年度都市計画基礎調査

(３)バ　ス

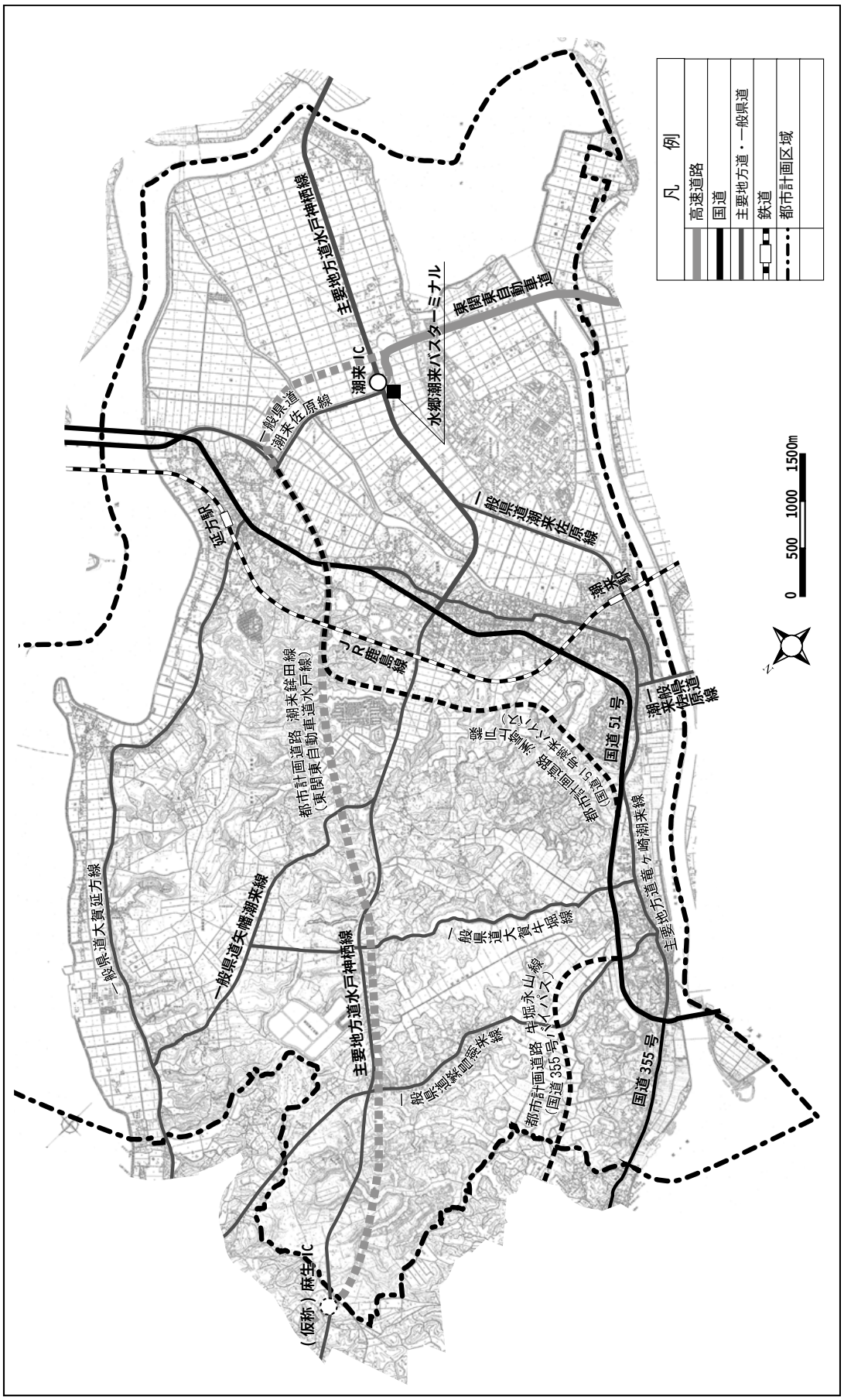
①高速バス

東関東自動車道潮来 IC に高速バスターミナルが設置されています。周辺市町村発の６路線のルートが経由しており、駐車場も整備されていることから、東京方面、成田・羽田方面等への利便性が向上しています。

②路線バス

路線バスは、関東鉄道、関鉄観光バスにより運行されていますが、路線数は３路線と減少傾向で、土日運休の路線もあることから利便性確保が課題となっています。

図－国・県道、鉄道網図



資料）平成 19 年度都市計画基礎調査

Ⅰ－２　都市形成の履歴

三方を水辺に面する潮来市は、古くから水運の要衝として発展してきました。

江戸期には、東北諸藩から江戸への内川廻りの舟運航路として、前川沿いに仙台蔵屋敷(河岸)、津軽蔵屋敷(河岸)が置かれ、明治期になると潮来、牛堀、延方、津知、水原、釜谷等を経由する定期航路が開設されています。一方、鹿島、香取神宮参拝の経由地として舟運とともに水郷遊覧も盛んになり、昭和初期には市街地に面する北利根川に桟橋が設置されました。

仙台蔵屋敷(河岸)址

こうした水上交通は、自動車の登場や水郷大橋の架橋により衰退していきますが、水郷地帯の河川や水路を行き交う小舟は、昭和 10 年代にも重要な交通手段となっていました。

一方、地形上潮来地域では治水は重要な課題であり、明治 20 年代から潮来、延方の築堤工事が始められてきました。また、農地拡大を目的とする干拓も行われており、現在日の出市街地となっている浪逆干拓(昭和 25 年完成)、延方干拓(昭和 41 年完成)が進められてきました。

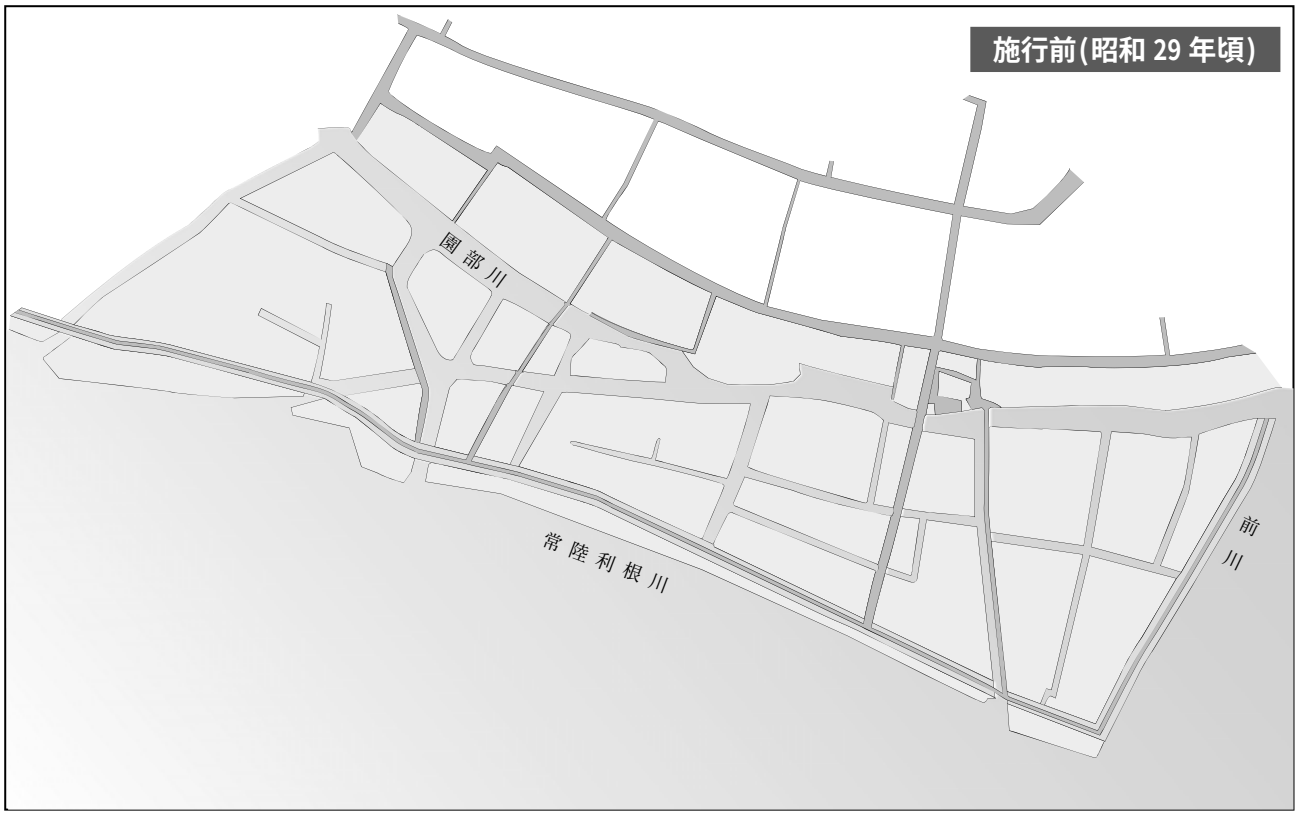
潮来汽船寄港場

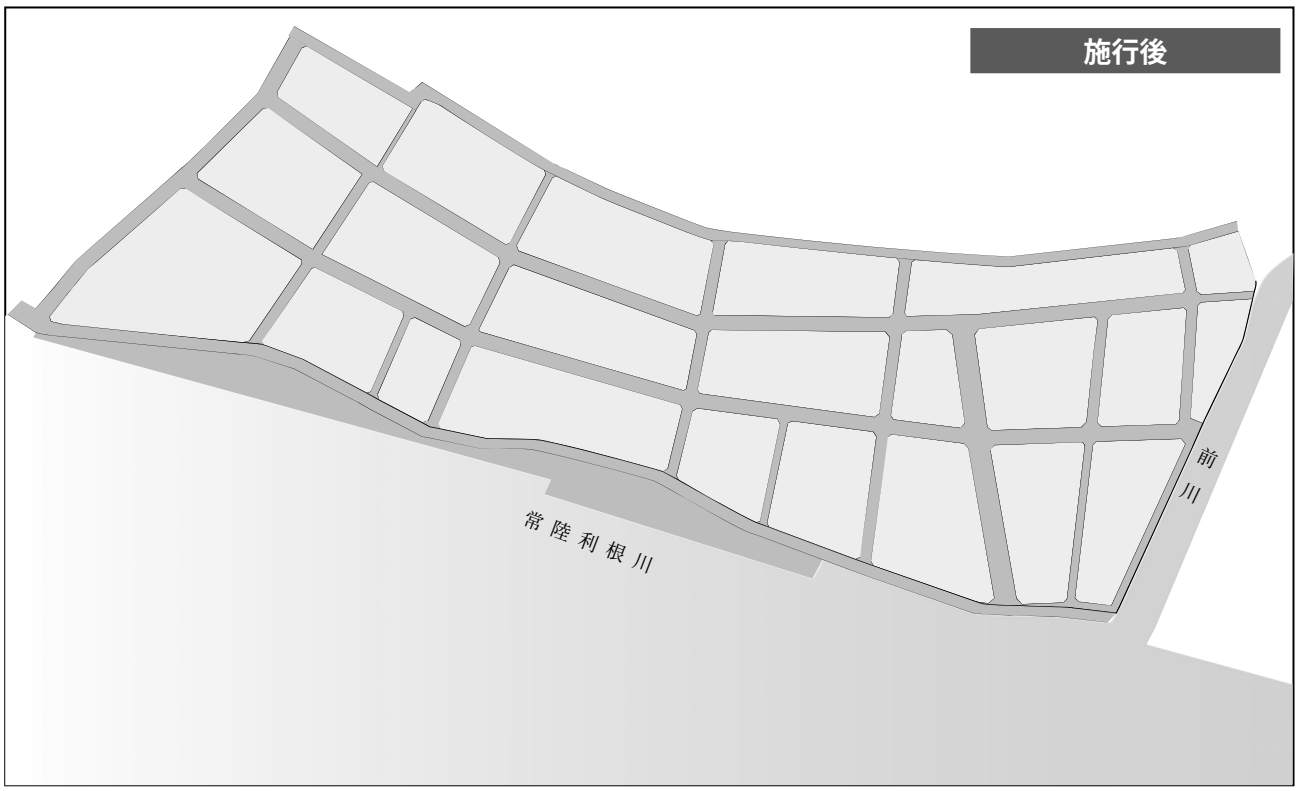
戦後の潮来市のまちづくりは、水郷筑波国定公園の指定(昭和 34 年)と鹿島開発が重要な要素といえます。前者は、戦前全国屈指の観光地であった水郷潮来の復興と地域の自然環境や文化財を生かした地域づくりの契機となり、茨城県内でも有数の観光地となっている現在のまちづくりにつながっています。

大正時代の牛堀(絵葉書)

一方、鹿島開発は潮来市の都市計画の契機となる事業となりました。潮来市は鹿島開発の後背地として、「自然景観の保全につとめながら観光・レクリエーション施設を整備拡充することにより観光地としてさらに発展させるとともに環境良好な住宅地を配置し、これに伴う所要の商業・文教施設等の整備を図り、臨海工業地区の後背地区としての必要な機能を分担するものとする」とされており、浪逆土地区画整理事業、新内州土地区画整理事業、延方駅周辺土地区画整理事業等が進められてきました。

〔参考図－潮来土地区画整理事業街区対照図〕





Ⅰ－３　上位計画及び主要プロジェクト

■新茨城県総合計画「元気いばらき戦略プラン」(平成 18 年３月策定)

平成 18 年３月に策定された新茨城県総合計画「元気いばらき戦略プラン」では、「茨城の資源や潜在力を磨き活用する」「県民が主体となってこれからのいばらきを共に創る」の２つの基本姿勢をもとに、「活力あるいばらき」「住みよいいばらき」「人が輝くいばらき」の３つの目標が掲げられています。

潮来市の属する鹿行ゾーンでは、施策展開の方向として、「国際競争力のある工業地帯の形成と快適で質の高い居住環境の整備」、「首都圏の多様なニーズに応える食料供給基地の形成」、「自然環境とスポーツを活かした観光レクリエーション地域の形成」が示され、潮来市については、東関東自動車道水戸線、国道 51 号潮来バイパスの整備、水郷県民の森の活用等の他、成田や鹿嶋等の周辺地域と連携した広域観光・レクリエーションの機能強化が期待されています。

図－南部広域連携圏におけるゾーニングと施策展開の方向

■潮来市に係る施策展開の方向
(都市計画マスタープラン関連事項)

- □東関東自動車道水戸線、国道 51 号潮来バイパス、国道 355 号牛堀～麻生バイパスの整備
- □東関東自動車道水戸線の整備に合わせた新たなバスルートの設定
- □利根川や前川などの改修促進
- □水郷県民の森を活用した森林整備や自然観察などの体験活動の促進
- □水郷潮来、鹿島神宮、鹿島灘、利根川、霞ヶ浦ふれあいランドなどを活用した観光ネットワークの形成
- □潮来市、鹿嶋市、神栖市などの観光関係者と地元大学との連携による外国人観光客の受入れ態勢の整備促進
- □北関東自動車道や茨城空港の整備を踏まえた広域観光ネットワークの形成
- □鹿嶋市、潮来市、千葉県香取市(旧佐原市)の水郷三都の連携による成田空港を活かした国際観光の促進
- □霞ヶ浦自転車道の整備と利活用の促進

■潮来市第６次総合計画

潮来市の行財政運営の基本となる計画として策定された本計画では、平成 30 年度を目標に施策の大綱が位置づけられています。

本計画では、平成 30 年の目標人口を 32,000 人と設定するとともに、交流人口の拡大が示されています。

【都市の将来像】

豊かな自然　あふれる元気　みんなでつくる水の郷

【まちづくりの考え方】

○「自然」、「文化・歴史」を未来につなぐ
○「安心・安全」なまちへ
○「温もり」のあるまちへ
○「賑わい」、「躍動感」のあるまちへ
○「住みやすい」まちへ

また、土地利用については、以下のような考え方のもとに、４つのゾーンが位置づけられています。

○自然環境や景観を大切にしながら、環境との共生に視点をおいた土地利用

本市には、古くから水郷と呼ばれる水辺環境や先人が幾年にもわたり大切に育んだ田園が広がっています。こうした地域資源や景観の保全に努めるとともに、それらを有効に活用できるよう自然との共生に配慮した土地活用を進めます。

○地域活力や交流を生み出すことに視点をおいた土地利用

市街地では、定住促進に向けた快適な住環境を形成するとともに、商業・工業・流通業務地などの適切な配置を図り、市民の誰もが安心・安全に暮らせるような効率的な土地利用を進めます。

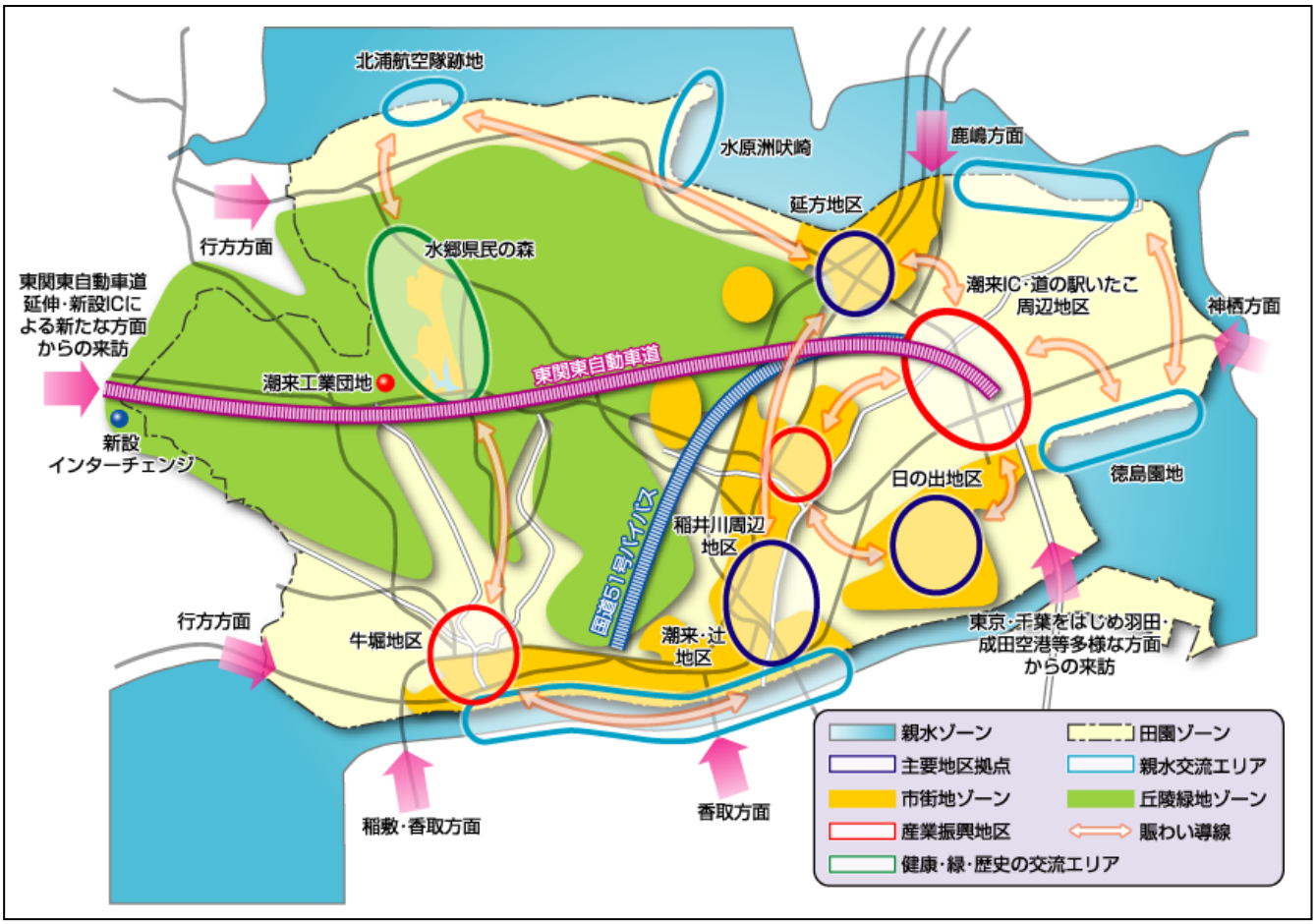
交流人口の拡大に向け、地域資源を活用した観光や地域間交流が活発に図られる土地利用を進めます。

就労環境の充実に向け、高速道路インターチェンジ周辺や幹線道路沿線など、交通ネットワークを最大限に利用できるよう適切に産業拠点を配置します。

○市内の拠点や地域資源をつなぐ、総合的な土地利用

交流促進及び社会基盤整備の効率化につながるよう、適正な都市機能の配置や道路整備・交通体系にあわせた総合的な土地利用を検討します。そのため、将来的な定住人口、交流人口に主眼を置いた、効率的な整備に努めます。

図－土地利用構想図(潮来市第６次総合計画)



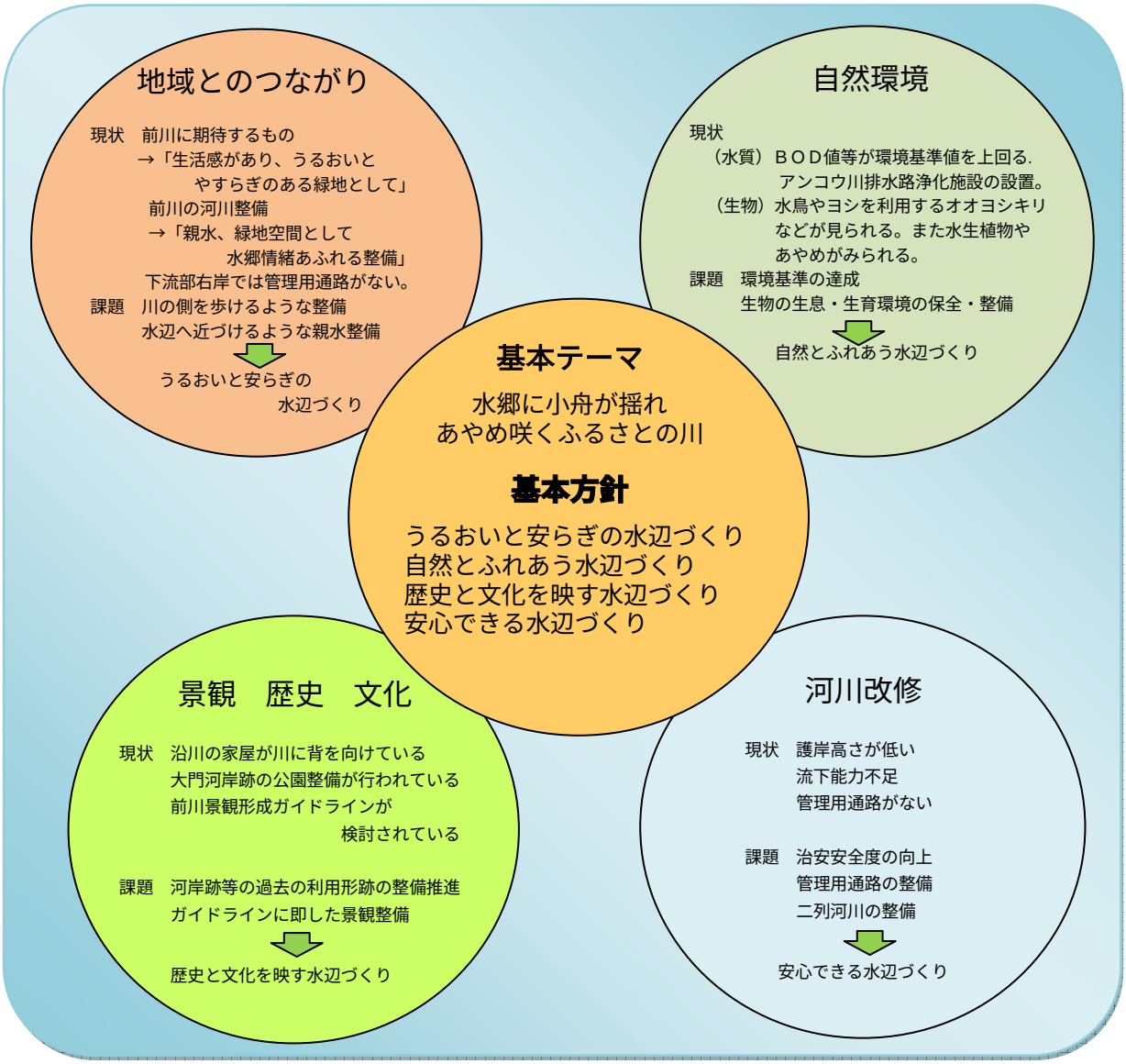
■前川ふるさとの川整備計画書(平成 16 年３月)

潮来の中央を流れる前川の整備計画を示した計画で、前川を３つのゾーンに区分し河道及び沿岸の整備計画を策定しています。

(１)川づくりの基本方針

ふるさとの川整備の目的である「河川本来の自然環境の保全・創出や周辺環境との調和を図りつつ、地域整備と一体となった河川改修を行い、良好な水辺空間の形成を図る」ことに軸をおき、現状と課題を整理し、川づくりの基本方針をとりまとめました。

図－川づくりの基本方針



(２)ゾーン区分

現状の河川の利用状況、自然環境、川づくりの基本方針を踏まえ、検討対象区間をゾーン区分し、それぞれのテーマ・整備方針を整理しました。

これより、本川下流部～本川中流部は主に人の利用が重視されるゾーン、本川上流部～延方干拓用水は水郷風景の残るゾーンと位置づけられます。また、バイパス水路部（中の島公園）は下～中流部と上流部の融合する新たな場所として位置づけられます。

■下流ゾーン（水の郷の集いの空間）

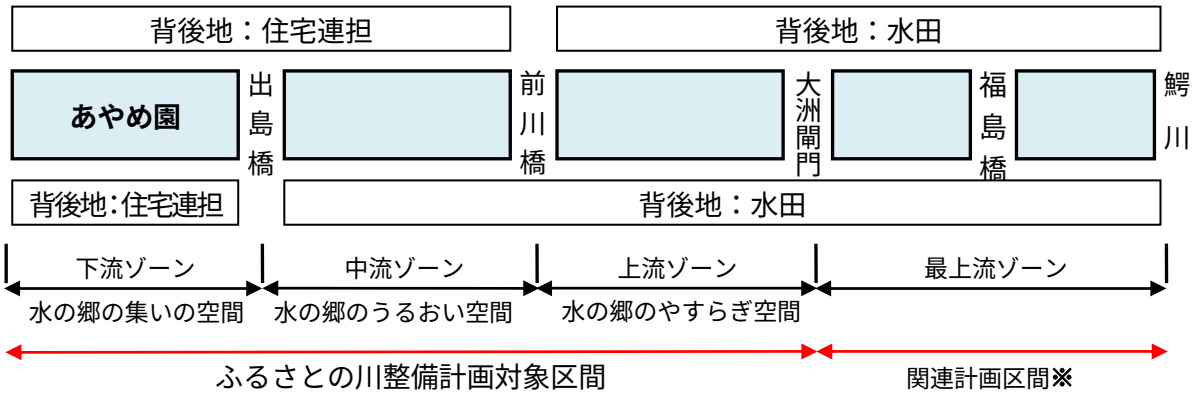
水郷潮来のエントランスとして、人々の交流・集いの拠点として整備します。

■中流ゾーン（水の郷のうるおい空間）

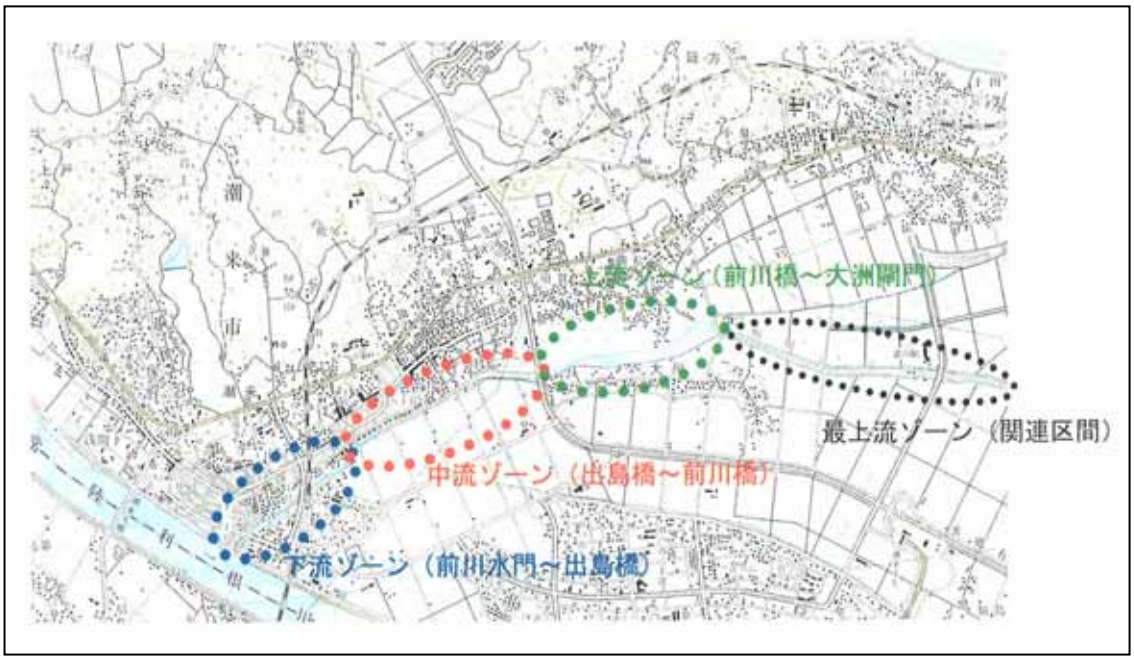
水郷情緒を保全しつつ、訪問客と地元住民が交流する新たな水郷風景を整備します。

■上流ゾーン（水の郷のやすらぎ空間）

水郷の原風景が残る、のどかでやすらぎのある空間として整備します。



図－ゾーン区分図



第Ⅱ章　「水辺の街」再生に向けた課題の設定

第Ⅱ章　「水辺の街」再生に向けた課題の設定

１．都市計画マスタープラン策定において考慮すべき社会動向

近年、少子・高齢化という人口構造の変化、地球温暖化への対応、地域格差の増大や国際化の進展等を要因として、都市(まち)づくりを巡る社会・経済環境の変化がみられています。

平成 19 年版の国土交通白書においては、地球温暖化に対する対応の必要性を示しつつ、都市や地域の構造に関し「集約型の都市・地域づくり」、「緑地、水辺の保全・再生・創出」、「エネルギーの面的利用の促進や未利用エネルギー等の活用」という視点から現状と課題が整理されています。中でも、都市計画マスタープランの策定において考慮すべき「集約型の都市・地域づくり」については、次のような方向性が示されています。

■集約型の都市・地域づくりに向けて(抜粋)

市街地の拡散は、地球環境、社会経済の両面において課題となっている。集約型の都市・地域づくりには、単に中心市街地の居住者を増やすだけではなく、市街地をコンパクトにまとめ、歩いて暮らせるまちづくりや公共交通機関の整備を進め、自家用車に過度に依存しない移動環境を整えるとともに、都市機能が集積し、人々が集まるような魅力ある中心市街地を形成することが重要である。なお、その際には、過密の弊害を招かないよう基盤整備との関係も考慮する必要がある。

このような集約型の都市・地域は、地球環境の観点のみならず、高齢者等の生活利便性の確保や都市経営コストの低減等の観点からも政策効果が期待できる。このため、今後、人口減少・高齢化が進んでいく中で、このような取組みは、多くの都市・地域にとって、持続可能な都市・地域づくりのための有力な選択肢となり得る。

もとより、都市・地域は多様な自然的、社会的背景を有することから、CO^2 削減への取組みも一様ではない。集約型の都市・地域づくり以外にも様々な方法があり得るが、具体の姿は、それぞれの特徴を踏まえた都市・地域のあり方の中に位置づけて、地域自らが選択していくことが重要である。

これらを踏まえ、都市計画マスタープランの策定にあたって考慮すべき社会動向を以下のように整理します。

(１)集約型都市構造への施策の移行

地球温暖化への対応、人口減少・高齢化社会の到来等の背景の中で、都市施策の方向は、市街地の無秩序な拡散を抑制しつつ、商業、業務、公共施設等の多様な都市機能がコンパクトにまとまった集約型の都市・地域づくりに転換しつつあります。

前掲の国土交通白書では、このような都市づくりの具体化にあたっては、「それぞれの特徴を踏まえた都市・地域のあり方の中に位置づけて、地域自らが選択していくことが重要」とされており、地球温暖化、人口減少・高齢化社会等の社会的課題を考慮するとともに地域の課題や特性を的確に把握し、必要な施策を位置づけることが必要です。

(２)「都市(まち)」に求めるニーズの多様化

都市(まち)は、地域の風土や歴史・文化等の様々な要因のもとで多様な機能が集積した場所であり、居住の場、働く場、賑わいの場等の役割を担ってきました。なかでも中心市街地は、これらが高度に集積した地域の核ですが、公益施設や商業施設等の都市機能の郊外化に伴う活力の喪失や空洞化が進む中で、これらへの対応が重要なテーマとなっています。一方、利用者の視点からみると、自動車利用による行動圏の拡大、商業・サービス分野の大規模化、余暇・レクリエーションの多様化等が進み、中心市街地が従来から有していた機能に対して満足できない状況とな

っています。

また、人口減少や高齢化の進展が、“まちの使い方”にも変化をもたらしていると考えられます。前述のように、商業・サービス機能の郊外化、大規模化が進む中で、身近な場所での生活支援機能の充足を求めるニーズも存在しています。さらに、都市型観光の成長や余暇時間の増加等により、「時間消費型サービス」の場所としての期待の高まりもみられています。

そのため、中心市街地や既成市街地の活性化においては、既に取り組まれている事業との相乗効果を考慮しつつ、商業、観光・レクリエーション、居住、生涯学習等、多様な機能とサービスの集積を模索するとともに、地域の歴史・文化等の活用を図る等、多様化するニーズに対応できる環境づくりを進めることが必要と考えられます。

２．市民の意向(意向調査結果から)

都市計画マスタープランの策定にあたり実施した意向調査では、潮来市のまちづくりについて次のような課題やニーズが示されています。

■生活環境の充実や身近な環境整備が求められています。

・潮来市の「居住の場」としての評価は比較的高く概ね満足しているものの、「高齢者が暮らす環境」についての評価が低くなっています。
・また、将来望まれるまちづくりをみると、「高齢者や子供が暮らしやすいまち」「快適な生活環境が整備された暮らしやすいまち」といった生活環境の充実・暮らしやすさが求められています。
・具体的に必要な施策についても、「誰もが使いやすい公共空間づくりや福祉環境の充実」や「道路や排水施設等の基盤整備の推進」といった生活環境の充実が求められています。
・道路・公園整備においては、歩行者のための空間整備や身近な生活道路の整備、生活に密着した身近な公園の整備が求められています。
・「現在の場所に住み続けたい」と考えている人が７割以上いる一方で、県内・外や市内の他の場所に「移りたい」という意向が２割程度あり、理由として「周辺の環境に満足できないから」という回答が多くなっており、今後生活環境の改善や充実が重要となっています。

■水辺の環境を維持・保全し、観光の質を向上させる施策が求められています。

・将来のまちづくりについては、「水辺や自然を大切にする環境のまち」といった自然環境の維持・保全が重要視される一方、「水辺や自然を生かした観光・レクリエーションの盛んなまち」という意向も高くなっており、「環境の保全」と「観光産業の振興」両方の側面が求められています。
・土地利用の面においては、開発よりも環境保全を重視する意向が強くなっています。
・「自然環境・緑」「水辺」「あやめ園」は、最も大切にしたいところとして共通認識となっている一方で、「観光産業の振興」「水質汚染」といった課題が数多く挙げられており、まずは環境そのものを改善し、観光の質を向上していくことが求められています。
・前川周辺のまちづくりでは、「観光の場としての賑わいづくり」とともに、景観の美しさや花・緑の豊かさ等の景観や環境保全が求められており、バランス良く行っていく必要があります。

■中心市街地の活性化など、活力づくりが求められています。

・潮来市の評価については、「働く場」「買い物する場」など活力面での評価が低くなっています。また、今後必要な施策についても、「中心商店街の活性化の推進」「工場や商業施設等の企業誘致の推進」といった地域の活力づくりが求められています。

・中心市街地の利用状況をみると約６割以上が週１回以上市街地に出かけている一方で、潮来市において最も改善したいところとして「商店街の活気」や「買い物・娯楽施設の不足」があげられています。また、今後必要な施策として、「既存商店街の魅力を高める工夫により集客力を高める」ことや「公共施設等の必要な施設を中心部に集中させる」などの機能強化が求められています。

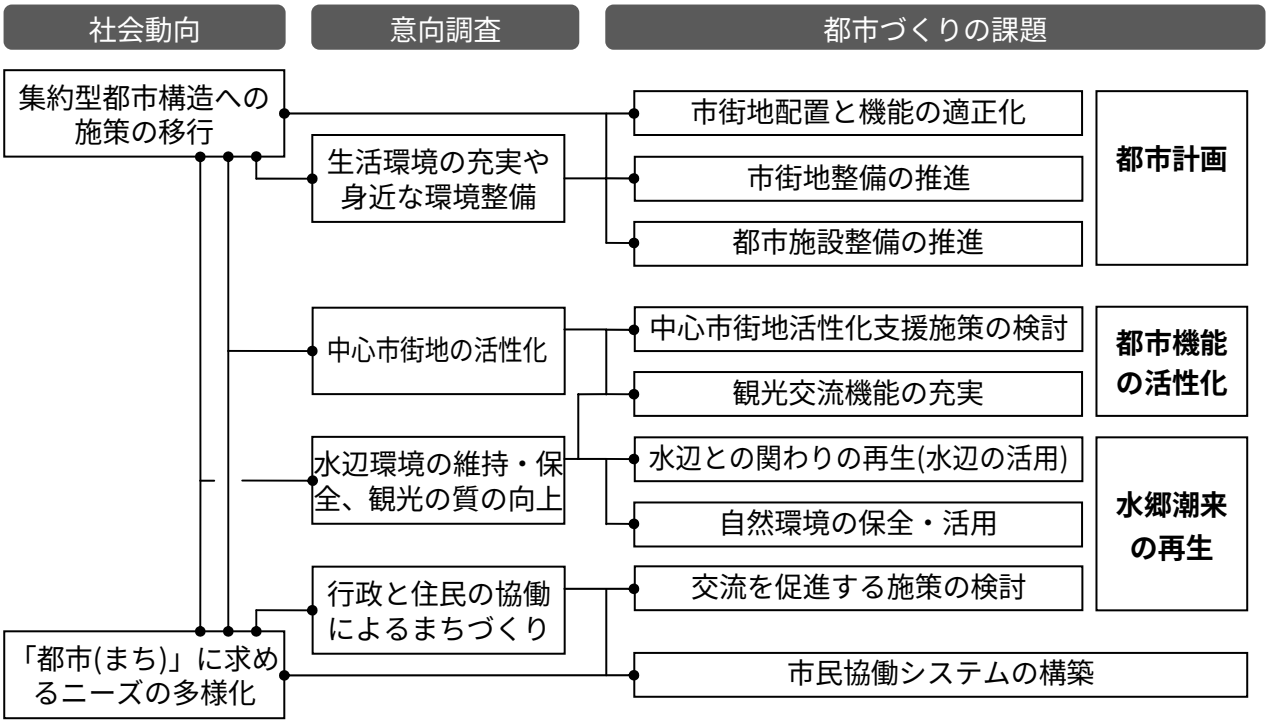
■行政と住民が協力しあえるまちづくり体制(行政と住民の協働)が求められています。

・まちづくり活動についての意向をみてみると、日頃のまちづくり情報の入手先としては広報誌の重要性が伺えるほか、市だけでなく周辺地域を踏まえた広域の情報が必要とされています。

・まちづくり活動への参加については、「積極的に参加したい」「依頼されれば参加したい」「手伝い程度なら参加してもよい」など、何らかの形で活動への参加意向が６割近くあります。また、公共施設の管理についても、「行政を基本に、市民ができる部分は管理」という意見が７割以上を占めており、今後は行政と市民の協働を前提とした体制づくりを検討していくことが求められています。

３．都市づくりの課題

(１)都市づくり課題の体系



(２)都市づくりの課題

①都市計画

■市街地配置と機能の適正化

都市の基本となる市街地について、人口減少や産業構造の変容等の社会構造の変化を受け、その配置と機能の適正化を図ることが必要です。

潮来市においては、４つの住居系市街地と１つの産業系市街地がありますが、住居系市街地については、潮来・辻、牛堀、延方、日の出のそれぞれの役割・機能の明確化を図ることが必要です。また、産業系市街地については、現在は潮来工業団地のみとなっていることから、茨城空港や東関東自動車道水戸線、国道 51 号バイパス等の交通条件の変化による新たな産業需要に対応する市街地形成が必要です。

■市街地整備の推進

集約型都市構造を実現するため、市街化区域内においては都市的未利用地の整序や都市機能更新を進め、効率的な土地利用の実現を図ることが必要となります。

潮来市では、土地区画整理事業等の市街地開発事業により整備された市街地面積が市街化区域の 36.5%で、都市基盤整備が不十分となっている区域もみられます。そのため、このような区域における基盤整備状況や必要性等を考慮しつつ、居住や産業に適した市街地環境づくりを進めることが必要です。

■都市施設整備の推進

道路や下水道等の都市基盤施設は、都市の発展と良好な居住環境創出に不可欠な施設です。このような都市施設については、人口減少社会の到来により、計画規模や管理コストの適正化が従来以上に強く求められる状況となっており、既計画に基づく整備の推進と検証を行い適切な整備を進めることが必要です。

②都市機能の活性化

■中心市街地活性化支援施策の検討

中心市街地活性化にあたっては、商業の活性化と都市基盤整備の推進を一体的に進めることが必要であり、都市計画においては、中心市街地の活性化方向(ビジョン)や利用者ニーズを見極めながら、中心市街地における人々の活動に合わせ、土地利用の更新や道路環境の整備等、必要な都市施策を精査していくことが重要です。

■観光交流機能の充実

潮来市は、「水郷観光のまち」として年間 200 万人の観光入り込み客数があります。しかしながら、少子高齢化や観光・レクリエーションの多様化等の外部環境や宿泊客の減少等の内部環境の中で、観光交流機能の充実は重要な課題といえます。

また、中心市街地活性化が求められる中で、中心市街地と観光ゾーンが近接することを生かしながら、観光客の回遊促進や関連サービスの充実等の相乗効果を意識した施策展開が求められます。

③水郷潮来の再生

■水辺との関わりの再生(水辺の活用)

潮来市は、舟運による人や物資の集積を背景として都市が形成されてきましたが、道路交通の発展に伴う水運の衰退により、日常生活における水辺との関わりの希薄化が進んできました。

しかし、地域の歴史・文化を活用したまちづくりが求められる中で、前川や常陸利根川等の河川を活用する施策の重要性が高くなっていると考えられ、既往の調査やプロジェクトを考慮しつつ、親水性の創出はもちろん、景観整備や水辺の街としての雰囲気づくり等を進めることが期待されます。

■自然環境の保全・活用

自然環境の保全・活用は、地球温暖化等のマクロ的課題であるとともに、地域においては地域資源や田園景観の保全・活用という視点から市民においての関心の高まりもみられボランティア活動等も行われています。

そのため、市街地や拠点整備との調和に配慮しつつ、都市計画制度等の活用による土地利用規制を進めるとともに、景観や環境面では住民参加も含めた施策の検討が必要です。

■交流を促進する施策の検討

人口減少社会が到来する中で都市の活性化を進める視点として、「交流」というキーワードが注目され都市施策においても重要な取り組み事項と考えられています。「交流」には、観光交流や地域交流等の多面性があり、潮来市では次のような２つの「交流」が重要と考えられます。

第一の交流としては、「観光客と地域」の交流であり、訪れる観光客を「観光地」以外の場所に誘導し、地域経済の活性化に結びつけていくことです。第二の交流としては、「市民と地域」の交流であり、都市内での生活充足度の向上や地域コミュニティの再生等が考えられます。

④市民協働システムの構築

行政の広域化・効率化や少子高齢化等により、行政の役割、住民ニーズそれぞれの変化がみられています。一方、退職した高齢者(リタイア層)の増加により地域づくりなどの社会参加意欲の増加がみられています。

潮来市においても、多くの組織が活動しており、このような組織を、まちづくりを担う主体として位置づけ、行政と市民団体との協働によるまちづくりを推進していくことが求められます。

第III章　「水辺の街」づくりの基本方針

第III章　「水辺の街」づくりの基本方針

III－１　水辺の街づくりに向けた都市計画の基本方向

潮来市は、行政区域全体が１つの都市計画区域となっています。

本市では鹿島開発の「ヒンターランド（後背地）」として、住宅や産業用地の確保が進められた経緯を有しており、鹿島開発への対応を目的に都市計画が決定されてきました。

現在の市街化区域は、住居系市街地として、潮来・辻、延方、牛堀の古くからの街から形成された市街地の他、土地区画整理事業により整備された日の出市街地があります。一方、産業系市街地としては一体的に整備された潮来工業団地があります。

本市は、人口は 31,524 人(平成 17 年)と少ないものの、年間 213 万人(平成 19 年度)の観光入り込み客がみられる茨城県でも代表的な観光地となっています。さらに、東関東自動車道水戸線の延伸や国道 51 号バイパスの決定等を背景として、IC 周辺や幹線道路沿道を中心に新たな産業集積の可能性を有する都市となっています。

また、都市計画を巡る状況は、人口減少や高齢化が進む中で拡大から集約へ移行するとともに、中心市街地活性化や観光・交流の振興等を進めるため、これまで以上に関連施策との連携が重要となっています。

このようなことから、本都市計画マスタープラン策定にあたっての基本方向を次のように設定します。

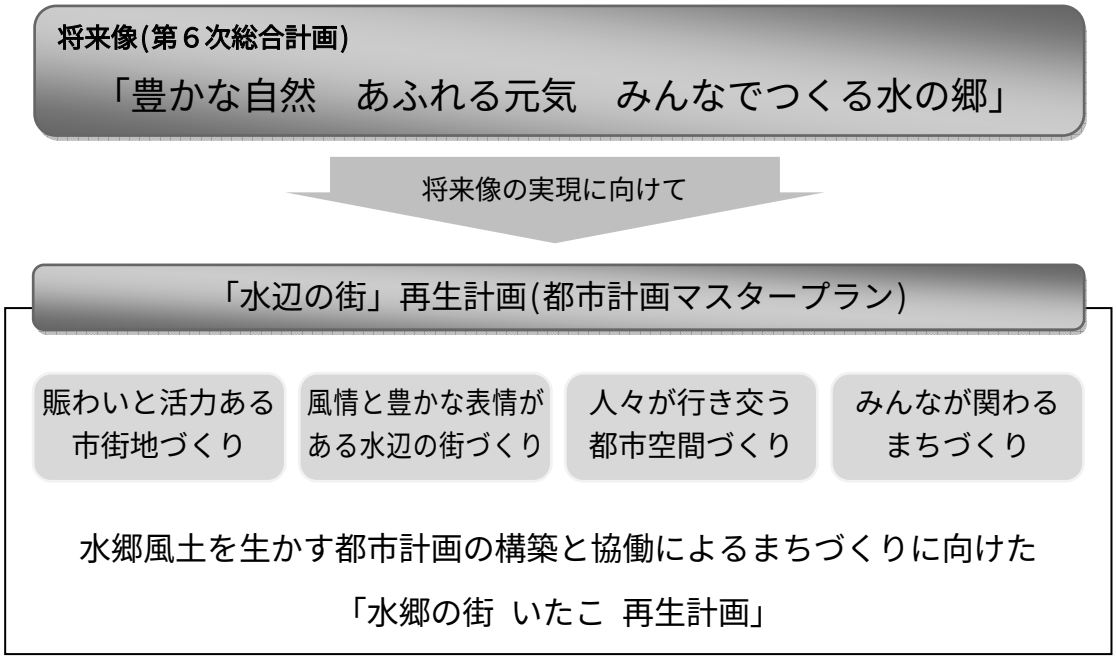
表－都市計画の特性と基本方向

地　域			特性と履歴	基本方向
市街化区域	既成市街地	潮来・辻 延方 牛堀	・水辺の集落から発達した市街地であり、水路の埋め立てや土地区画整理事業により基盤整備が進められ、潮来駅、延方駅も設置されました。 ・古くは水運が盛んであり、潮来・辻市街地には河岸址も残っています。 ・前川周辺は水郷観光の拠点となっています。	〔水郷の趣の再生〕 ・水辺との関わりの創出 ・街の趣の演出 〔市街地環境の充実〕 ・都市機能の集積 ・居住環境の整備
	計画市街地	日の出	・鹿島開発に伴う増加人口の受け皿として、土地区画整理事業により整備された市街地です。	〔環境の充実〕 ・居住、操業環境の充実
		潮来 工業 団地	・鹿島開発に伴い住居系市街地として市街化区域に指定されましたが、宅地需要の低迷に伴い産業系市街地へ変更され、一体的整備による工業団地となっています。	
市街化調整区域	台地部		・古くから人々の居住が見られた地域で、埋蔵文化財も多く分布しています。 ・現在は畑地の他、山林が多くを占める地域ですが、(仮称)麻生ＩＣの設置が計画されています。	〔環境の保全〕 ・開発の抑制と集約化 ・地域資源活用策の検討
	低地部		・水田として利用されている他、潮来 IC 周辺や一般県道潮来佐原線沿道では交通利便性の向上がみられています。	〔産業集積の促進〕 ・都市的土地利用への転換方針の策定 〔営農環境との調和〕 ・集団的農地の保全

III－２　将来像実現のための基本方針

潮来市の将来像については、潮来市第６次総合計画において「豊かな自然　あふれる元気　みんなでつくる水の郷」とされています。

都市計画マスタープランは、総合計画で位置づけられた将来像を実現するため、都市計画分野を中心とする方針を策定する計画であることから、前項の都市づくりの課題と方向性をもとに、第６次総合計画に示された将来像実現のための都市づくりの基本方針を設定します。



■基本方針１：賑わいと活力ある市街地づくり

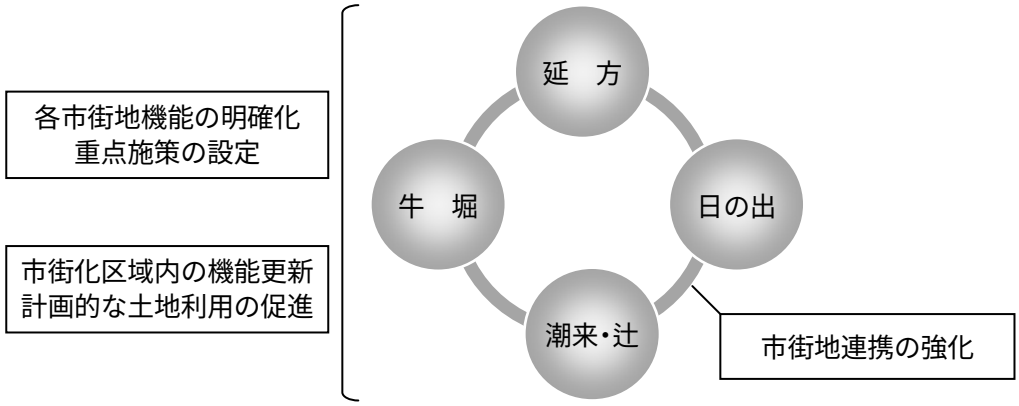
豊かな自然環境や水辺との調和を図りつつ、活力あるまちづくりを進めるため、集約型都市構造への転換を目指します。そのため、既成市街地では都市機能の活性度を高め、賑わいと活力ある市街地づくりを進めます。

一方、今回の都市計画マスタープランでは、潮来鉾田線(東関東自動車道水戸線)や洲崎上戸線(国道 51 号バイパス)等が都市計画決定されたことから、このような主要プロジェクトの動向を考慮しつつ、従来からの方針に沿った産業系市街地の形成を進めるとともに、既成市街地における商業・業務、居住機能の活性化を支援する施策、道路ネットワークの再構築を図ります。

〔潮来市が目指す集約型都市の姿〕

■４つの市街化区域を基本とする都市構造

潮来市には、潮来・辻、延方、牛堀、日の出の４つの市街化区域がありますが、これら市街化区域を基本とした集約型都市への転換を目指すため、次のような視点に基づく市街地施策を展開します。



■市街化調整区域における開発の集約化

市街化調整区域における新たな都市的土地利用については、既存市街化区域への集約促進と営農・自然環境の保全を図るため、必要性や市街化区域内への機能導入の可否判断を行った上で、次のような区域への集約化を図ります。なお、市街化調整区域での計画的な土地利用の展開にあたっては、適宜、地区計画の活用を図ります。

必要性	都市的土地利用集約の視点	対象区域
・市街地内の生活利便機能、集客機能等の支援・拡充	・市街地内の該当機能との連携 ・市街地連携の必要性・妥当性	主要地方道水戸神栖線沿道 一般県道潮来佐原線沿道
・既存の観光・交流拠点の機能強化の支援	・観光・交流施設との連携	あやめ町周辺
・交通利便性を背景とした産業ニーズへの対応	・既存土地利用との関連 ・路線機能との整合性 ・ＩＣ等からのアクセス性	ＩＣ周辺 一般県道潮来佐原線沿道

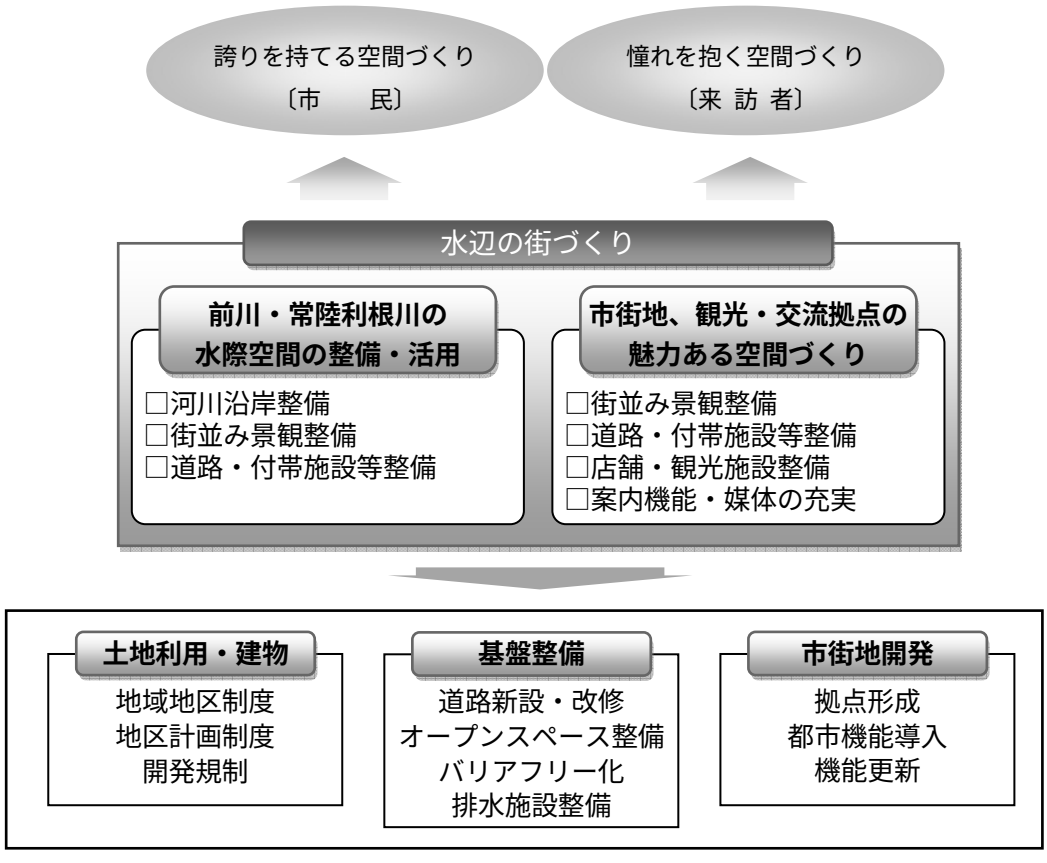
■基本方針２：風情と豊かな表情がある水辺の街づくり

「水郷のまち」という雰囲気がある都市づくりを進めるため、前川や常陸利根川等の水際空間の整備・活用を推進するとともに、商業・業務機能を担う市街地や観光・交流拠点における魅力ある空間づくりを進めます。

このうち、市民に対しては、暮らしの場となる住宅地や商業・サービス等の生活支援施設が立地する市街地において、本市の営みや風土性、地域資源である水辺を生かした、市民が誇りを持てる空間づくりを目指します。一方、水郷観光に訪れる来訪者に対しては、前川あやめ園等の交流の拠点となる空間を中心に水郷のまちの魅力や情緒を演出し、憧れを抱く空間づくりを目指します。

これらの実現にあたっては、商業・観光、歴史・文化、河川等との調和を図りながら都市計画分野での施策を推進することが必要になることから、関連法との連携を確保しながら、土地利用や建物用途、基盤整備、開発分野等での施策を展開します。

〔水辺の街づくりにおける都市計画のアプローチ〕



■基本方針３：人々が行き交う都市空間づくり

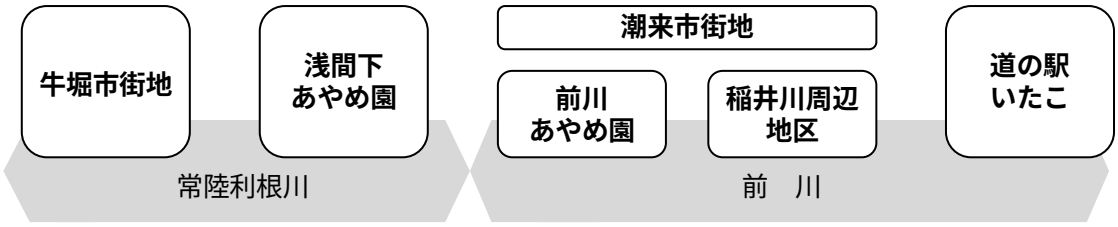
潮来市が有する水辺、歴史・文化等の中で、東関東自動車道の延伸や茨城空港の開港を契機として、首都圏に加え新たな方面からの来街者が訪れる都市空間の創出を図ります。そのため、水郷三都(鹿嶋市、潮来市、香取市)の連携強化を図るとともに、潮来市内の都市内拠点の整備や連携強化を目指し、市街地においては、歴史・文化資源や前川等の水辺空間での交流や散策を楽しめるような都市基盤や街並み形成に向けた施策を展開します。

〔人々が行き交う都市空間づくりの考え方〕

■拠点連携の確保

潮来市の観光拠点の連携を図るため、前川及び常陸利根川の水辺を生かした「水郷回廊」を創出します。

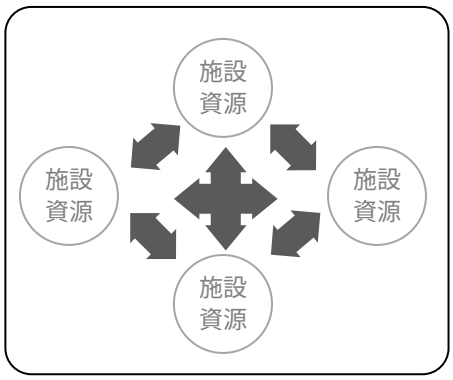
「水郷回廊」による連携のイメージ



この空間では、沿岸道路と水辺を活用した市街地及び拠点連携を目指し、回遊の軸となる道路整備を位置づけ水辺の景観修景、前川との接点となる河岸の整備の他、さっぱ舟の運航、水質浄化、自転車利用促進策等を一体的に進め、魅力ある水辺回遊空間の創出を図ります。

■拠点内回遊の促進

各拠点においては、個別の施設・資源を連携するため、道路、休憩施設、サイン、マップ等の整備を進め、拠点内回遊環境の充実を図ります。



■基本方針４：みんなが関わるまちづくり

地域の魅力や地域との関わりの楽しさを共有しながら「水辺の街」の再生を実現するため、様々な分野で、市民、ＮＰＯ、企業等の地域を構成する多様な主体が参加できるまちづくりの仕組みを構築します。

そのため、市民と行政の役割や協働分野を検討するとともに、実現に向けたプロセス等の検討を行います。

Ⅲ－３　目標とする都市規模の設定

本計画は、平成 37 年(2025 年)を目標年次として策定しますが、人口や市街地面積等の目標とする都市規模については、第６次総合計画での目標人口を基本に、現在の市街化区域を基本とする都市づくり、上位計画(都市計画区域マスタープラン)等への反映を考慮しながら、前回計画や国立社会保障・人口問題研究所による推計システム等の客観的なデータを考慮しながら設定します。

１．将来人口フレーム設定の考え方

(１)既往計画及び現状

①前回計画：36,000 人～44,000 人(平成 22 年)
②総合計画：32,000 人(平成 30 年)
③現　　状：31,524 人(平成 17 年)　※平成 20 年９月１日現在 30,981 人

【総合計画における人口設定の考え方】
人口減少は進むものの、企業誘致や雇用の促進、日の出地区への定住促進による開発人口の増加、医療・福祉環境の向上、生活基盤の着実な整備等により人口の増加を目指す。

④可住地面積と許容人口

現在の市街化区域規模からの許容人口をみると、工業専用地域を除く用途地域を可住地とした場合 701ha となり、人口密度 60 人／ha で 42,060 人、人口密度 40 人／ha で 28,040 人が最大許容人口となります。また、既に工場用地となっている準工業地域も非可住地とした場合は、可住地面積が 665ha となり、人口密度 60 人／ha で 39,900 人、人口密度 40 人／ha で 26,600 人が最大許容人口となります。

表－可住地面積と許容人口

区 分	用途地域指定面積(ha)	比率 (%)	住居系用途①			住居系用途②		
			面積(ha)	60人／ha	40人／ha	面積(ha)	60人／ha	40人／ha
第一種低層住居専用地域	188	25.1%	701	42,060	28,040	665	39,900	26,600
第二種低層住居専用地域	53	7.1%						
第一種中高層住居専用地域	33	4.4%						
第二種中高層住居専用地域	60	8.0%						
第一種住居地域	173	23.1%						
第二種住居地域	54	7.2%						
準住居地域	36	4.8%						
近隣商業地域	29	3.9%						
商業地域	39	5.2%						
準工業地域	36	4.8%						
工業専用地域	47	6.3%						
計	748	100.0%	－	－	－	－	－	－

住居系用途①：非住居地域を工業専用地域とした場合
住居系用途②：非住居地域を工業専用地域＋準工業地域とした場合

(２)人口フレーム設定の考え方

第６次総合計画の将来人口(平成 30 年に 32,000 人)を基本に設定します。なお、産業系開発による開発付加人口等の設定は行わず、主な増加要因として以下のような事項を想定します。

表－人口増加要因

増加要因	内　　容
日の出地区における宅地化	・基盤整備が済んでいるものの非宅地が多い日の出地区における人口増
都市的未利用地整序による宅地化	・稲井川地区等の都市的未利用地整序による宅地への転換

(３)人口フレームの設定

以上のようなことから、本計画の目標年次における将来人口フレームを 32,500 人と設定し、市街化区域内の人口を、平成 17 年度の市街化区域内人口割合をもとに 18,894 人(28.4 人／ha)とします。

表－将来人口フレーム

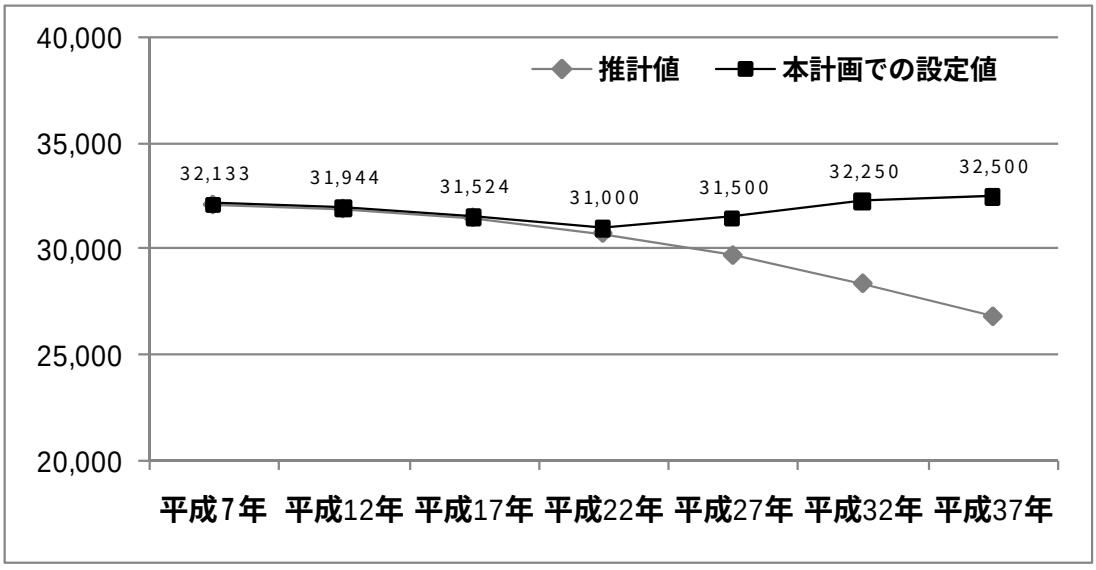
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年
	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年
推計値	32,133	31,944	31,524	30,778	29,731	28,393	26,824
本計画での設定値	32,133	31,944	31,524	31,000	31,500	32,250	32,500

【現　況】
平成２０年９月
３０,９８１人

【総合計画】
平成３０年(２０１８年)
３２,０００人

※推計値は国立社会保障・人口問題研究所の小地域簡易人口推計システムから算出

図－将来人口フレーム



表－市街化区域及び市街化調整区域の将来人口

区域区分	人　口							設定値
	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成37年
行政区域	27,507	29,075	30,421	30,863	32,133	31,944	31,524	－
都市計画区域	27,507	29,075	30,421	30,863	32,133	31,944	31,524	32,500
市街化区域	**13,736**	**15,372**	**16,724**	**17,484**	**18,792**	**－**	**18,327**	**18,894**
市街化調整区域	13,411	13,701	13,697	13,379	13,341	－	13,197	13,606
都市計画区域外	－	－	－	－	－	－	－	－

資料)都市計画基礎調査

III－４　都市づくりの方針

本計画においては、総合計画の将来像(土地利用構想)をもとに、分野別方針の策定を意図しながら土地利用ゾーニング及び道路ネットワークの設定を行い、都市計画分野における施策の基本となる都市づくりの方針図を策定します。

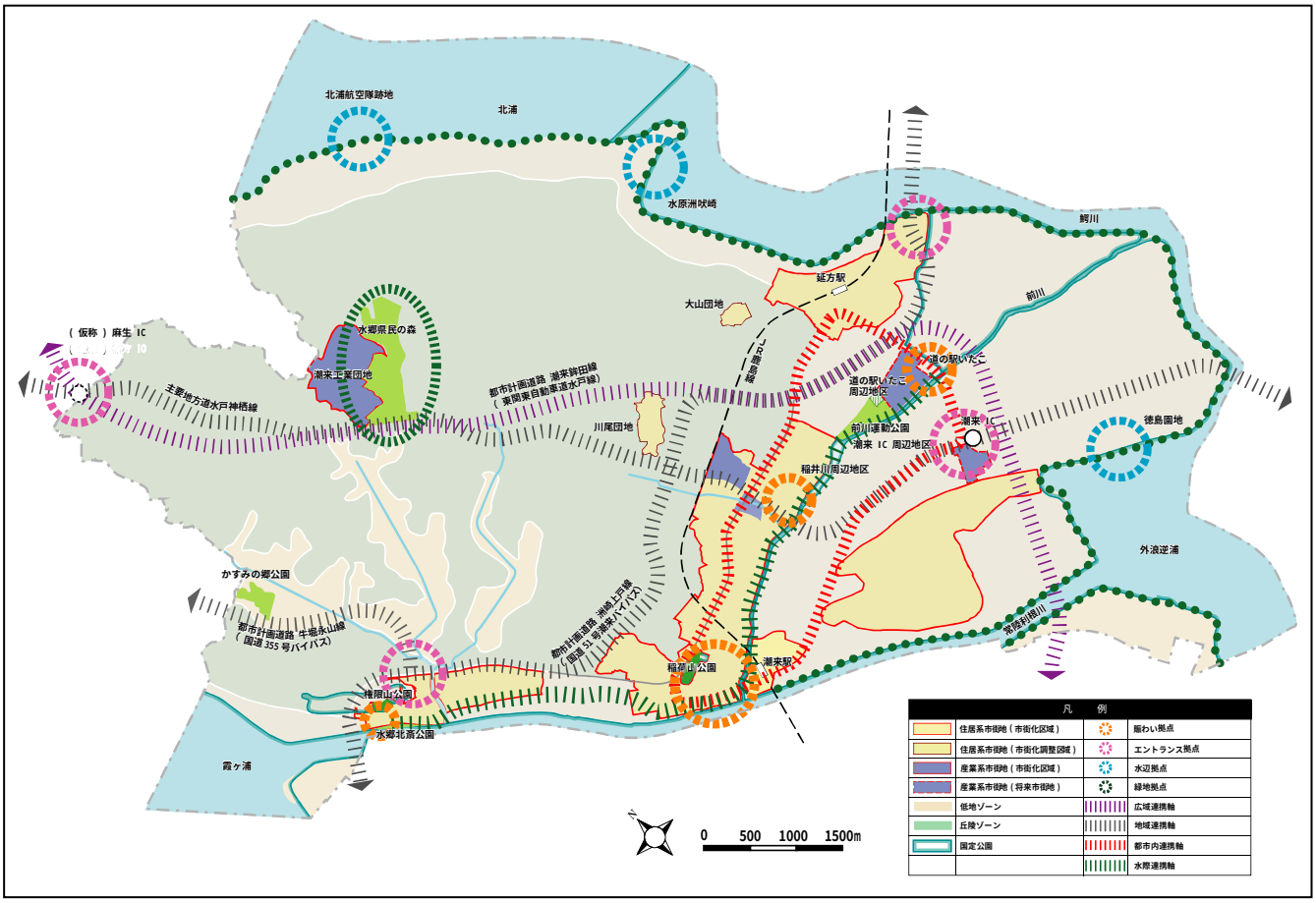
１．都市の基本構造

本市の市街地や地域資源の分布、主要プロジェクトから、本計画における都市の基本構造を以下のように設定します。

表－都市の基本構造

市街地	現在の市街化区域と企業誘致を進めている潮来 IC 周辺、道の駅いたこ周辺地区から構成します。	住居系市街地
		産業系市街地
拠　点	都市の賑わいや活力、魅力を発信する場として、既存の機能集積や位置特性等を考慮し４種類の拠点を配置します。	賑わい拠点
		エントランス拠点
		水辺拠点
		緑地拠点
連携軸	周辺都市、市街地及び拠点の連携を確保するため、４種類の軸を配置します。	広域連携軸
		地域連携軸
		都市内連携軸
		水際連携軸

図－都市の基本構造図



２．土地利用ゾーニング

(１)市街地ゾーン

①ゾーン形成の考え方

市街地ゾーンの配置及び機能については、現在の市街化区域を基本に住居系市街地、交流系市街地、産業系市街地を位置づけ、これまでの集積を考慮しながら市街地機能の充実を図ります。

②市街地ゾーンの構成

■住居系市街地

潮来・辻市街地、牛堀市街地、延方市街地、日の出市街地の４つの市街地を位置づけます。住居系市街地では市民がいきいきと快適に暮らせる環境づくりを進めます。

■交流系市街地

潮来・辻市街地、牛堀市街地のうち、商業・業務機能、観光・交流機能等が集積する区域を位置づけます。市民や来訪者が行き交う空間として、水辺やあやめ園、商業機能等の資源を生かした環境づくりを進めます。

■産業系市街地

潮来工業団地、市街化区域のうち産業系の用途地域が指定されている区域の他、潮来 IC 周辺、道の駅いたこ周辺地区を位置づけます。

(２)幹線道路沿道ゾーン

①ゾーン形成の考え方

広域及び地域間連携を担う幹線道路の沿道においては､区域区分(市街化区域及び市街化調整区域)の指定状況や関連法の指定状況等を考慮しながら､潮来市へのエントランスとしての機能の他、沿道型の機能集積を促進する区域として位置づけます。

②幹線道路沿道ゾーンの構成

■市街化区域

既存の土地利用や機能集積状況を基本としながら、商業・業務、サービス機能等の維持・更新を進めます。

■市街化調整区域

営農環境との調和、地域振興の必要性等を考慮しながら、幹線道路による交通利便性を背景とした産業系機能等の計画的な集積を検討します。

■IC 周辺区域

市街化調整区域のうち潮来 IC や(仮称)麻生 IC 周辺等の交通利便性の高い区域では、地域活性化に向けた機能集積を進めます。

■行政界エリア

周辺都市との連携を図る幹線道路の行政界に近接するエリアでは、エントランスゾーンとして、本市へのアクセスポイントとなる空間づくりを検討します。

(３)水際ゾーン

①ゾーン形成の考え方

前川や霞ヶ浦、北浦、常陸利根川、鰐川等の沿岸は、水郷の地域資源として、水との関わりや自然環境の保全を図るゾーンとして位置づけます。

②水際ゾーンの構成

■前川沿岸ゾーン

市の中央を流れる前川沿岸については、水辺の街の中核となるゾーン －水郷回廊－ として位置づけ、景観づくりや水辺空間の演出等を重点的に展開します。

■水際ゾーン

市の３方を占める霞ヶ浦、北浦、常陸利根川、鰐川の沿岸では、雄大な水郷景観を有する空間として保全を図るとともに、水郷北斎公園、徳島園地、水原洲吠崎、北浦航空隊跡地等、水辺のレクリエーション機能の集積を促進します。

(４)自然的土地利用ゾーン

①ゾーン形成の考え方

市街化区域、幹線道路(広域及び地域連携)沿道以外の区域では、集落居住環境、営農環境、森林環境等を尊重した土地利用展開を図ることとし、計画的な土地利用誘導と開発の抑制等に努め都市的要素の集約化を図ります。

②自然的土地利用ゾーンの構成

■低地ゾーン

霞ヶ浦・常陸利根川、鰐川、北浦等に面し水田地帯となっている低地部一帯を位置づけ、営農環境の保全を図ります。

■丘陵ゾーン

行方台地の南端にあたる丘陵部では、畑地や森林等の保全と自然資源を生かした交流ゾーンとして位置づけます。

３．交通ネットワーク

交通ネットワークは、周辺都市との連携確保、都市内の円滑な交通の確保等を実現するため、前述の市街地等の連携に配慮しながら構成します。

(１)幹線道路ネットワーク

幹線道路ネットワークは、東関東自動車道水戸線、国道 51 号バイパスの路線決定を受け次のように構成します。

①広域・地域間連携ネットワーク

首都圏や水戸市、鹿嶋市、神栖市、香取市等の周辺都市との連携確保を目的として、高い走行性の維持を基本とする路線とします。

□東関東自動車道水戸線(都市計画道路 1･4･1 潮来鉾田線)
□国道 51 号バイパス(都市計画道路 3･3･14 洲崎上戸線)
□国道 355 号バイパス(都市計画道路 3･3･13 牛堀永山線)
□主要地方道水戸神栖線(都市計画道路 3･3･1 徳島江寺線)

②都市内連携ネットワーク

市街地や拠点、集落等の連携確保と、沿道における適切な機能集積を促進する路線として、国・県道の他、都市計画道路から構成します。

□国道 51 号(都市計画道 3･4･5 西町延方線)	□国道 355 号
□主要地方道竜ヶ崎潮来線(都市計画道路 3･5･7 西町辻線)	□一般県道潮来佐原線
□一般県道大賀延方線(都市計画道路 3･4･6 延方大賀線)	□一般県道繁昌潮来線
□一般県道大賀牛堀線	□一般県道矢幡潮来線
□都市計画道路 3･4･4 潮来駅立兼線	
□都市計画道路 3･3･2 大洲内洲線(県道潮来佐原線)	□都市計画道路 3･3･3 浪逆内洲線

(２)都市内回遊ネットワーク

都市内回遊ネットワークは、観光・交流拠点や市街地生活拠点の連携強化を図るため、自動車だけでなく自転車や歩行者が安全快適に通行できる路線として、上記路線との連携を確保しつつ次のようなネットワークを検討します。

表－都市内回遊ネットワーク

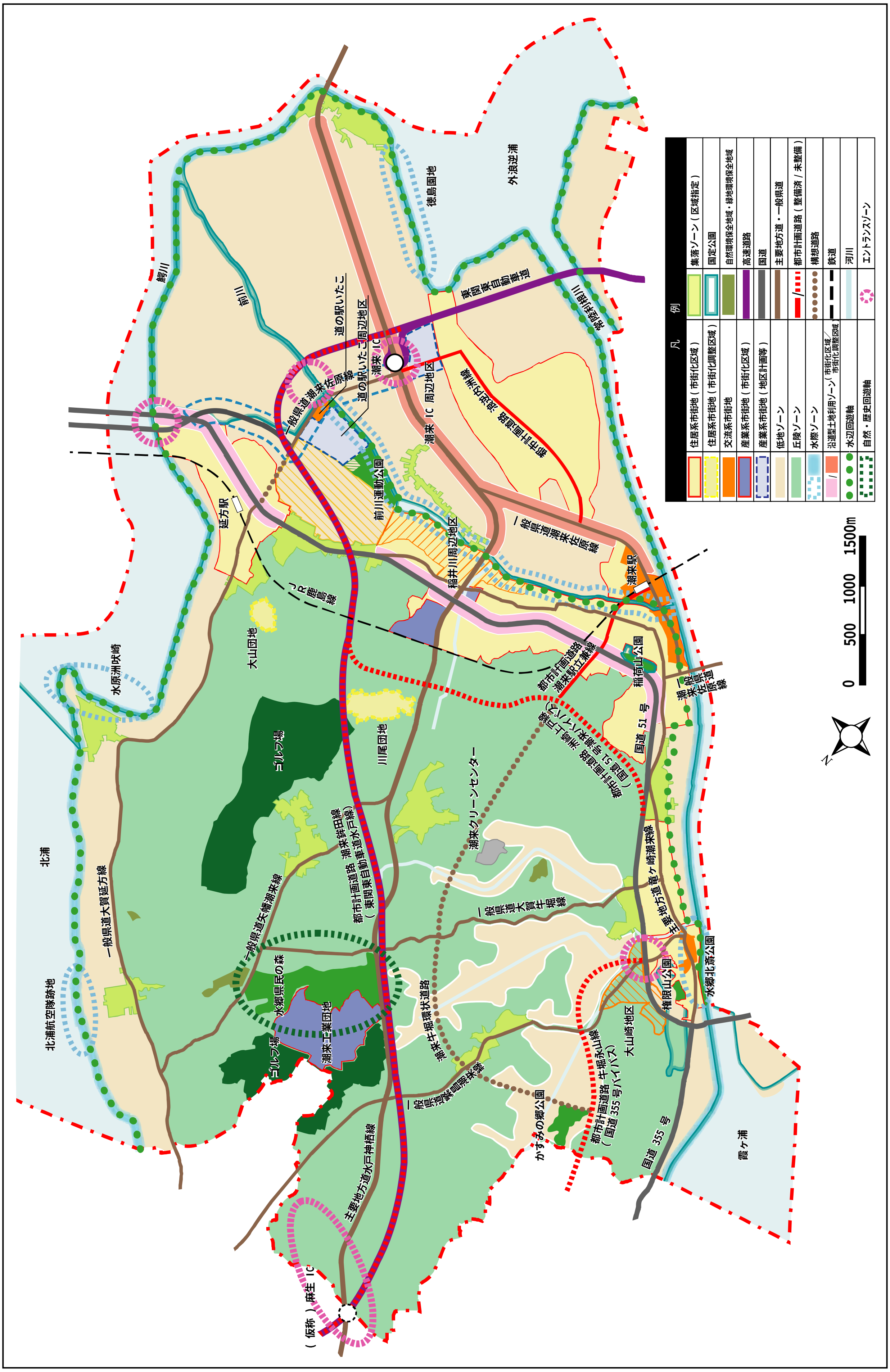
ネットワーク	機　　能	備　　考
水郷回遊軸	本市の地域資源が集積する潮来市街地及び牛堀市街地と、広域との接点である道の駅いたこを連携します。特に、前川及び常陸利根川沿岸では、本市の観光交流の根幹となる軸として､河川空間と沿岸道路により「水郷回廊」を形成します。	
潮来牛堀環状道路	潮来市街地、牛堀市街地、かすみの郷公園等、市内の拠点や施設の連携を図るとともに、国道 355 号バイパスからの交通の集散を担います。	
市街地回遊軸	市街地内の公益拠点や生活拠点､地域資源等を連携し、市街地回遊を促進するため、右のようなネットワークを形成します。	□潮来市街地回遊ネットワーク □牛堀市街地回遊ネットワーク
水辺回遊軸	本市が有する水際線を活用した回遊軸として、右のようなネットワークを形成します。	□北浦沿岸回遊ネットワーク □徳島･日の出回遊ネットワーク
自然・歴史回遊軸	水郷県民の森を中心として、丘陵部の豊かな自然環境や歴史資源を回遊する動線を形成します。	

(３)公共交通ネットワーク

前述のような道路ネットワークを介して市民の生活利便性向上、来訪者の回遊性向上を図るため、次のような視点に基づき公共交通ネットワークの充実を検討します。

□自転車・歩行者回遊ネットワークの連携支援
□交通結節点の機能強化

図－都市づくり方針図



凡例
住居系市街地（市街化区域）
住居系市街地（市街化調整区域）
交流系市街地
産業系市街地（市街化区域）
産業系市街地（地区計画等）
低地ゾーン
丘陵ゾーン
水際ゾーン
沿道型土地利用ゾーン（市街化区域／市街化調整区域）
水辺回遊軸
自然・歴史回遊軸
集落ゾーン（区域指定）
国定公園
自然環境保全地域・緑地環境保全地域
高速道路
国道
主要地方道・一般県道
都市計画道路（整備済／未整備）
構想道路
鉄道
河川
エントランスゾーン
0　500　1000　1500m
外浪逆浦
北浦
霞ヶ浦
鰐川
前川
常陸利根川
東関東自動車道
潮来 IC
道の駅いたこ
道の駅いたこ周辺地区
潮来 IC 周辺地区
延方駅
潮来駅
JR鹿島線
前川運動公園
稲井川周辺地区
大山団地
川尾団地
ゴルフ場
潮来クリーンセンター
水郷県民の森
潮来工業団地
かすみの郷公園
権現山公園
水郷北斎公園
大山崎地区
稲荷山公園
水原洲吹崎
北浦航空隊跡地
徳島園地
国道 51 号
国道 355 号
一般県道潮来佐原線
一般県道大賀延方線
一般県道大賀牛堀線
一般県道矢幡潮来線
主要地方道水戸神栖線
主要地方道竜ヶ崎潮来線
潮来牛堀環状道路
都市計画道路 潮来鉾田線（東関東自動車道水戸線）
都市計画道路 牛堀永山線（国道 355 号バイパス）
都市計画道路 潮来駅辻兼線
（仮称）麻生 IC

第Ⅳ章　分野別方針

第Ⅳ章　分野別方針

Ⅳ－１　分野別方針の構成

前章で位置づけた将来都市像の実現を図るため、以下のような分野に区分して都市計画施策に係る方針を策定します。

表－分野別方針の構成

分　野	内　容
土地利用の方針	・市街地の配置や規模、機能等に関する方針を定めます。
土地利用誘導の方針	・土地利用や開発事業の適切な規制・誘導に関する方針を定めます。
水郷景観づくりの方針	・良好な景観の保全や創出に向けた方針を定めます。
市街地整備の方針	・市街地開発事業や地区計画等、市街化区域内の基盤整備に関する方針を定めます。
道路・交通の方針	・道路の機能や整備に関する方針を策定するとともに、周辺都市との連携や都市内回遊を促進するための交通環境に関する方針を定めます。
交流と賑わいづくりの方針	・観光・レクリエーション等の振興、中心市街地の活性化において、都市計画が担うべき施策や方針について定めます。
公園・緑地の方針	・都市公園やその他公園、緑地に関する配置や規模、整備等に関する方針を定めます。
河川・排水の方針	・河川の整備と活用、下水道整備に関する方針を定めます。
バリアフリーの方針	・人にやさしい都市環境の創出に向け、公共空間のバリアフリー化の推進やユニバーサルデザインの導入等に関する方針を定めます。
都市防災の方針	・災害に強いまちづくりに向け、防災に関する方針を定めます。
市民参加の方針	・まちづくりにおける行政と市民の役割と市民参加を促進するための方針を定めます。

Ⅳ－２　分野別方針

１．土地利用の方針

○土地利用の基本となる区域区分制度については、現在の市街化区域及び市街化調整区域を基本に、産業機能導入促進に向けた市街化区域の拡大を目指します。
○市街化区域の適正化を図るため、これまでの開発動向や都市的土地利用の展開等を考慮しながら必要な箇所に関する区域区分等の方針を検討します。

○潮来・辻市街地については、国道 51 号バイパスの整備や地形等を考慮しながら、市街化区域縁辺部等における区域の適正化を行います。

○牛堀市街地では、国道 51 号沿道の商業施設立地や公民館を中心とする地域(大山崎地区)での機能集積、国道 355 号バイパスの整備等を考慮し、市街化区域への編入や地区計画の決定等を検討します。

○延方市街地については、現在の市街化区域を維持するとともに、国道 51 号バイパス沿道について土地利用方針の検討を行います。

○日の出市街地については、現在の市街化区域を維持し市街化を促進します。

○潮来・辻市街地と延方市街地の間の区域については、国道 51 号バイパスの整備による影響を考慮しながら、長期的な視点の中で市街化区域への編入も含めた検討を行います。

○産業系市街地については、潮来工業団地を基本に、潮来 IC 周辺地区、道の駅いたこ周辺地区について、市街化動向を考慮しながら市街化区域指定に向けた検討・協議を進めます。

○市街化調整区域においては、集落や営農環境、自然環境の維持・保全を基本に、開発等については、既存環境との調和に配慮した計画的土地利用の実現に努めます。

２．土地利用誘導の方針

○都市的土地利用と自然・農業的土地利用が調和した都市づくりを実現するため、東関東自動車道水戸線や国道 51 号バイパス等の新しい都市的インパクトを考慮しながら、都市計画制度の活用や開発許可制度の適切な運用を行います。
○都市機能の維持・再生、活性化等を進めるため、地区の状況や各種事業の進捗に対応しながら地域地区の指定・変更を進めます。

○市街化区域内の幹線道路沿道については、沿道型の土地利用、建物用途の誘導を進めるため、用途地域の種類や指定区域の適正化を図ります。

○市街化区域の都市機能の集積や更新を促進するため、市街地開発事業や道路整備、機能導入の必要性等を考慮しながら、用途地域の見直しを進めます。

○市街化区域内の居住促進や住環境の整備、公営住宅の環境整備等の推進を図るため、「茨城県住生活基本計画」に基づき、潮来市住環境基本計画を策定します。

○住宅地における地域特性にあった緑や空間的ゆとりを持つ環境形成、商業・業務施設の建物規模や駐車場確保の適正化を図るため、建築物用途に合った土地利用規模の規制について検討します。

○稲井川周辺地区については、現在進めている地区整備方針の策定や関係者の意向把握を行い、開発整備促進区を含めた地区計画の決定や用途地域の変更を進め、広域性を有する集客機能の誘導も含めた都市的土地利用への転換を目指します。

○潮来・辻市街地の産業系用途が指定されている区域については、土地利用や建物用途の適切な誘導を図るため、必要に応じて地区計画の指定や用途地域の見直しを検討します。

○潮来・辻市街地と日の出市街地間の一般県道潮来佐原線沿道では、潮来駅前や前川あやめ園を中心とする観光・交流ゾーンへのエントランスゾーンの形成を図るため、沿道での商業・サービス機能の誘導を目指した地区計画の指定を検討します。

○主要地方道水戸神栖線沿道のうち、前川以南の区間では指定路線の位置づけをもとに沿道利用を促進します。一方、鹿島線以北の区間では保全を基本とする集約的な土地利用を誘導します。

○(仮称)麻生 IC 周辺については、IC の設置を契機とした計画的な産業拠点の形成に向けた検討を進めます。

○市街化調整区域においては、集落機能の維持を図るため、土地利用や基盤整備の動向を考慮しながら、区域指定(都市計画法 34 条、11、12)制度の適切な運用を行います。

３．水郷景観づくりの方針

○水郷の風土と文化を尊重した魅力ある地域づくりを実現するため、地域の景観資源の把握とともに、その保全・活用を進めます。特に、本市の景観上の特性である「水辺のある景観」については、景観構成要素に対する個別施策の他、まとまりのある眺望景観の保全・活用に対する施策展開を図ります。

○潮来市の景観特性に対応した景観行政を推進するため、景観行政団体への移行を検討するとともに、景観計画の策定を行います。

○本市が有する水郷景観の理解を深めるため、景観資源の把握や保全活用に向けた施策を展開します。

○河川及び沿岸については、本市の重要な景観特性として保全・活用に向けた施策を検討します。特に前川沿岸や、牛堀市街地が面する常陸利根川沿岸については、市街地に面する河川空間として一体的な景観形成を進めます。

○市街地においては、市街地の魅力と利用者の利便性向上を図るため、街並み景観の整備やサインの充実等を進めます。

○区域指定が行われている集落においては、既存の田園景観と調和した宅地化を進めるため、建築動向を注視しながら、必要に応じて建築物の形態や意匠について規制を検討します。

○幹線道路沿道や IC 周辺においては、秩序ある景観形成を図るため、屋外広告物についての規制を進めるほか、公共施設のデザインについても配慮します。

水郷景観点描

４．市街地整備の方針

○市街化区域内においては、従来からの「都市的土地利用の促進」に加え、市街地における活力の維持・再生に向けた「都市機能の更新」を図るため、市街地開発事業の他、地区計画による規制・誘導の検討を図るとともに、民間事業者の事業展開の支援、関連分野と連携した施策展開についての検討を進めます。

○稲井川周辺地区では、土地利用形態やニーズの変化に対応した市街地整備を進めるため、地区計画の決定や基盤整備に関する方針を定め、土地区画整理事業に関する都市計画決定の見直しを図ります。

○地区計画が決定されている潮来前地区、浅間下地区については、地区整備計画に基づく整備を促進するとともに、都市機能集積の推進や拠点機能維持を図るため、民間事業者の活動に対応した見直しを進めます。

○市街化区域内の都市的未利用地や低利用地については、都市的土地利用の促進を目指し、当該地区の将来像の策定や権利者意向の把握に努めます。

表－市街化区域内の都市的未利用地

番号	地 区 名	面積(ha)	概　　要
1	立金地区	2.7	道路等の基盤整備が進んでいないことから水田となっている。
2	洲崎地区	3.4	国道 51 号に面しており、宅地と農地が混在している。
3	須賀地区	6.1	工場の背後に位置し、土砂採取が行われたことから、土地利用改変の可能性を有している。
4	稲井川地区	11.2	現在、地権者により土地利用の検討が進められている。

資料)平成 19 年度　都市計画基礎調査

5．道路・交通の方針

○潮来鉾田線(東関東自動車道水戸線)、洲崎上戸線(国道 51 号バイパス)の都市計画決定を受け、このような広域・地域間連携軸と市街地や拠点の連携軸の明確化を図ります。また、この他の幹線道路については、狭隘区間の整備や適正な沿道利用誘導により、円滑な交通処理機能の維持・向上を図ります。
○日常生活における交通利便性向上を目指し市街地幹線の整備を促進します。また、都市計画道路については、前述の広域・地域間幹線道路の具体化等を受け、ネットワークの適正化を図ります。
○この他、市民の利便性、来訪者の都市内回遊等の促進を目指し、自転車・歩行者ネットワーク、公共交通の利用促進に向けた施策を検討します。

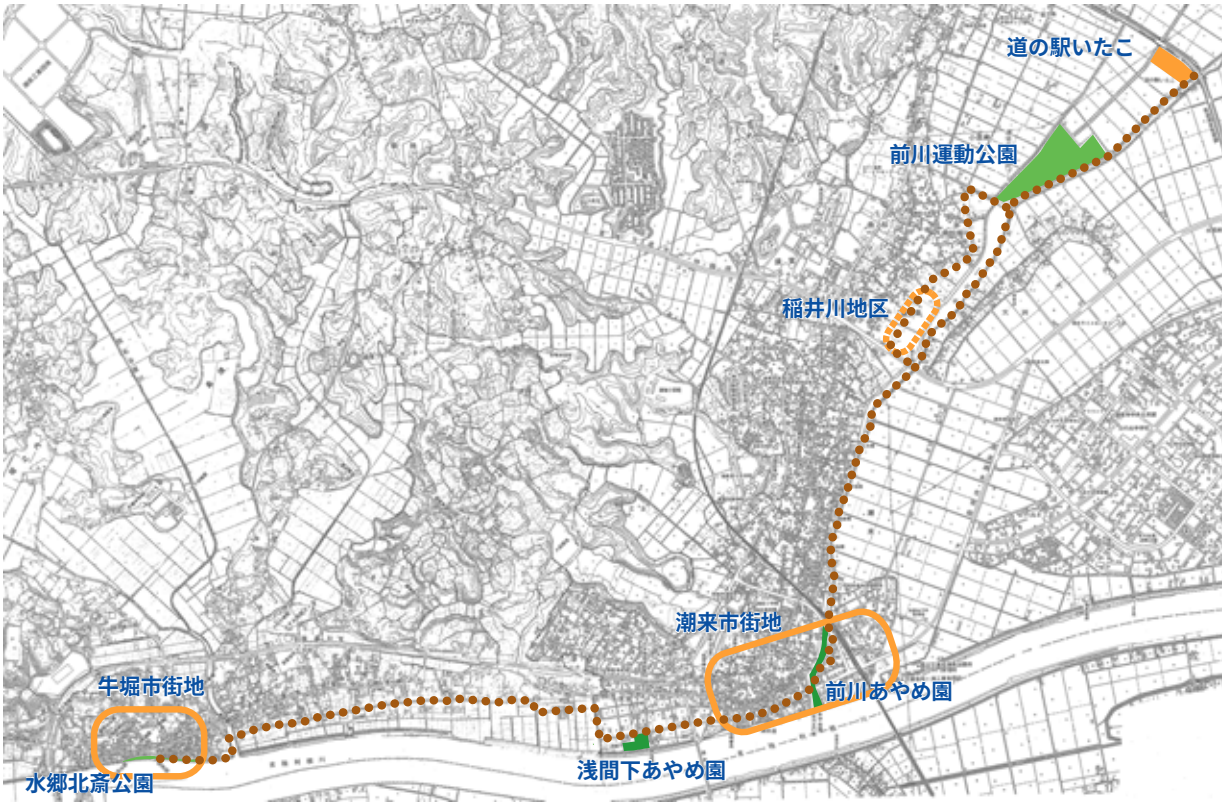
○都市計画道路については、茨城県都市計画道路再検討指針に基づく長期未整備路線に関する方針を策定するとともに、新たな道路整備や市街地展開に対応した都市計画道路ネットワークを構築します。

○東関東自動車道水戸線、国道 51 号バイパスについては、早期事業化に向け関係機関との協議を進めます。

○国道 355 号バイパスについては、早期供用に向けて関係機関との協議を進めます。

○道の駅いたこ～潮来・辻市街地～牛堀市街地の連携強化を目指す「水郷回廊」の動線となる水郷回遊軸の形成を図るため、関連計画での位置づけを考慮しながら、道の駅いたこ周辺地区、稲井川周辺地区における道路整備を進めるとともに、潮来・辻市街地、牛堀市街地等での既存道路の環境整備を進めます。

図－水郷回遊軸の構成路線イメージ



○市内の拠点や施設の連携と、国道 355 号バイパスからの交通の集散を担う路線となる潮来牛堀環状道路の整備を進めます。

○駅周辺や中心市街地等の商業・業務施設が集積する地区では、当該エリアの幹線となる道路について、自転車・歩行者の安全性の向上を図るとともに、案内動線の明確化や街の領域感・一体感を演出するため、バリアフリー等にも配慮しながら、自転車・歩行者優先の道路空間づくりを進めます。

○特に、潮来駅及び前川周辺については、来街者の回遊促進を図るため、歩行者空間の整備と確保を重点的に進めます。

○市街化区域では、狭隘道路や細街路未整備地区の解消を促進します。

○河川や湖沼沿岸においては、自転車・歩行者ネットワークを構成する空間として、霞ヶ浦大規模自転車道との整合を考慮しながら、堤体部の効果的利用や休憩・案内機能等の充実について関係機関との調整を進めます。

○公共交通の充実に向け、新規交通システムの導入、茨城空港との連携バス等の運行を支援する幹線道路ネットワークの構築を進めます。

道の駅いたこと一般県道潮来佐原線

６．交流と賑わいづくりの方針

○水郷の風土と文化を生かした多彩な交流環境づくりを促進するため、潮来市街地、牛堀市街地の他、霞ヶ浦、常陸利根川、鰐川、北浦等の水辺空間において交流拠点を形成します。
○回遊性のある交流を促進するため、道の駅いたこ～潮来市街地～牛堀市街地を連携する空間において、回遊動線や空間整備を一体的に進め「水郷回廊」の形成を目指します。

○潮来駅及び前川あやめ園周辺、水郷北斎公園及び潮来図書館周辺については、水辺を生かした賑わい交流拠点として位置づけ、関係施策と連携しながら拠点機能の強化を進めます。

○街なか回遊の促進を図るため、潮来駅及び前川あやめ園周辺や牛堀支所及び潮来図書館周辺、地域資源を連携するルートの設定を行うとともに、道路環境整備やサイン充実を検討します。

○中心市街地の活性化を支援するため、商業・観光施策と連携しながら必要な都市施策(ハード事業)の展開を図ります。

○前川沿岸については、「前川ふるさとの川整備計画」に基づく沿岸空間の整備を進めるとともに、散策・休憩スポット等の整備を進めます。

○水郷県民の森は、自然体験の場、丘陵部における回遊の基点として位置づけ、茨城県や市民との連携により機能の維持と活用を進めます。

観光客で賑わう前川あやめ園

7．公園・緑地の方針

○公園については、利用圏域を考慮した適正な配置と規模の確保を進めるとともに、公園施設の安全性確保や管理手法の検討を進めます。
○緑地については、地域の緑資源の特性を考慮した保全・活用を進めるとともに、水郷県民の森を中心とする緑のネットワーク形成を検討します。

〔公　園〕

○都市基幹公園としては、前川運動公園とかすみの郷公園を位置づけ、市民の健康づくりや憩いの場としての機能充実を進めます。このうち前川運動公園については、整備計画に基づき平成 23 年までの整備を進めるとともに、土地利用の整合と一層の機能充実を目指し、道の駅いたこ周辺地区に挟まれた区域について公園区域への編入を図ります。

○市街地におけるオープンスペースとなる住区基幹公園については、都市計画公園を中心として市街地や拠点の整備、開発等に合わせた確保を進めます。

○未整備となっている街区公園（あやめ第 3 児童公園及び大塚野第 1 児童公園）については、現在の利用状況を考慮しながら、公園としての整備を目指します。

○既設の公園については、適切な維持管理に向けた方策を検討するとともに、市民との協働による管理を促進します。

権現山公園

〔緑　地〕

○霞ヶ浦、北浦、常陸利根川、鰐川、前川沿岸の国定公園区域については、良好な景観や自然環境の保全を図るため、景観計画による景観誘導や屋外広告物の規制等を検討します。

○権現山公園及び稲荷山公園については、国定公園特別地域としての位置づけを考慮し、特に環境保全を図るとともに良好な眺望景観の保全・活用を進めます。

○水郷県民の森については、茨城県と連携しながら広域的な憩いの場、環境教育の場としての活用を図るとともに、周辺の地域資源の活用方策やネットワーク形成の検討を進めます。

○緑地の活用・管理においては、自然体験の場としてソフト面の充実も必要になることから、施設の管理・運営面での市民参加の促進を図ります。

○緩衝緑地や自然環境保全地域、緑地環境保全地域の指定区域については、適正な維持管理を図ります。

８．河川・排水の方針

○河川については、水害への対応とともに、本市の重要な地域資源として、「水郷景観」や「水との関わり」の再生に視点をおいた整備を進めます。
○排水については、既存計画に基づく整備の推進とともに、新市街地や拠点等に対応した処理を進めます。

〔河　川〕

○河川については、水害の防止と対策を基本に、国土交通省や茨城県と連携しながら護岸整備や内水処理を進めます。

○前川については、前川ふるさとの川整備計画に基づいた治水・沿岸整備の推進を図るとともに、水郷の原風景の再生に配慮した空間整備を進めます。

○夜越川については、国道 355 号バイパス整備に合わせた修景や沿岸利用を検討します。

○北斎公園、徳島園地については、水辺の交流拠点として周辺環境との調和に配慮しつつ必要な施設・機能の充実を進めます。

○水原洲吠崎については、良好な水辺環境の保全を図ります。

○北浦航空隊跡地については、水辺との接点として貴重な空間であることから、レクリエーション拠点としての活用を促進するとともに、周辺における土地利用動向を注視し必要な施策を検討します。

○水辺の活用にあたっては、自然体験の場としてソフト面の充実も必要になることから、施設の管理・運営面での市民参加の促進を図ります。

湖水との接点となっている北浦航空隊跡地

〔排　水〕

○汚水排水については、公共下水道整備計画に基づく整備を推進します。

○新しい産業系市街地や拠点の展開に対応するとともに、農業集落排水事業や高度処理型浄化槽と一体となった効率的な汚水処理を進めるため、適宜、処理区域や幹線管渠等の見直しを進めます。

○水質向上に向けた公共下水道による生活排水処理を進めるため、公共下水道への接続の促進を図ります。

○雨水排水については、市街地内の雨水処理や堪水区域の解消を図るため、都市下水路の維持管理を進めるとともに排水系統や施設整備を検討します。

９．バリアフリーの方針

○「人に優しいまち」の実現を目指し、市街地内を中心に公共施設、公共空間のバリアフリー化を進めます。

○観光・交流の場となる市街地では、居住者や来訪者の利便性向上を目指し、既存道路を中心としてバリアフリー化を進めます。

○居住機能を中心とする市街地では、既存道路における歩行者・自転車の利用環境の向上を図ります。

○JR 潮来駅、JR 延方駅周辺については、公共交通の利便性向上を図るとともに、交通結節環境の向上を図るため、段差解消や案内機能の充実を進めます。

JR 潮来駅

表－バリアフリー化の考え方

機　能	市街地	バリアフリー化の考え方
観光・交流市街地	潮来・辻市街地、牛堀市街地	□道路の美装化 □段差解消 □自転車・歩行者空間の確保
居住市街地	延方市街地、日の出市街地	□段差解消 □自転車・歩行者の安全性向上

10．都市防災の方針

○安全な生活環境の実現を目指し、関連施策との連携を図りながら、避難場所や避難経路の確保に向けた基盤整備を進めます。

○市街地では、オープンスペースの確保や避難場所への動線確保を目指し、都市計画道路等の幹線道路整備を進めます。

○円滑な消防活動や避難路の確保を図るため、４m未満の狭隘道路の解消を促進します。

○住宅地における避難路確保や景観向上を目指し、ブロック塀から生け垣・フェンス等への改修促進等についても検討します。

○地震に対する防災性向上を目指し、建築物の耐震改修の促進に関する法律に位置づけられる建築物についての耐震化を促進します。

11．市民参加の方針

○都市計画マスタープランで位置づけた方針や施策の推進、まちづくり分野への市民参加の促進を図るため、市民に向けた情報提供や市民組織の支援を進めます。

○都市計画に関する情報提供を図るため、市報やＨＰの効果的活用と掲載内容の充実を検討します。

○市民のまちづくりへの参加促進を目指し、まちづくり組織の育成と活動支援策について検討します。

○公共施設の維持管理の効率化を目指し、市民と行政による管理体制について検討します。

第Ⅴ章　地域別構想

第Ⅴ章　地域別構想

Ⅴ－１　地域別構想の構成

地域別構想では、潮来市のコミュニティ単位である中学校区を基本として、前章の分野別方針を受け、それぞれの地域において展開するまちづくりの方向性を示します。

表ー地域の概要

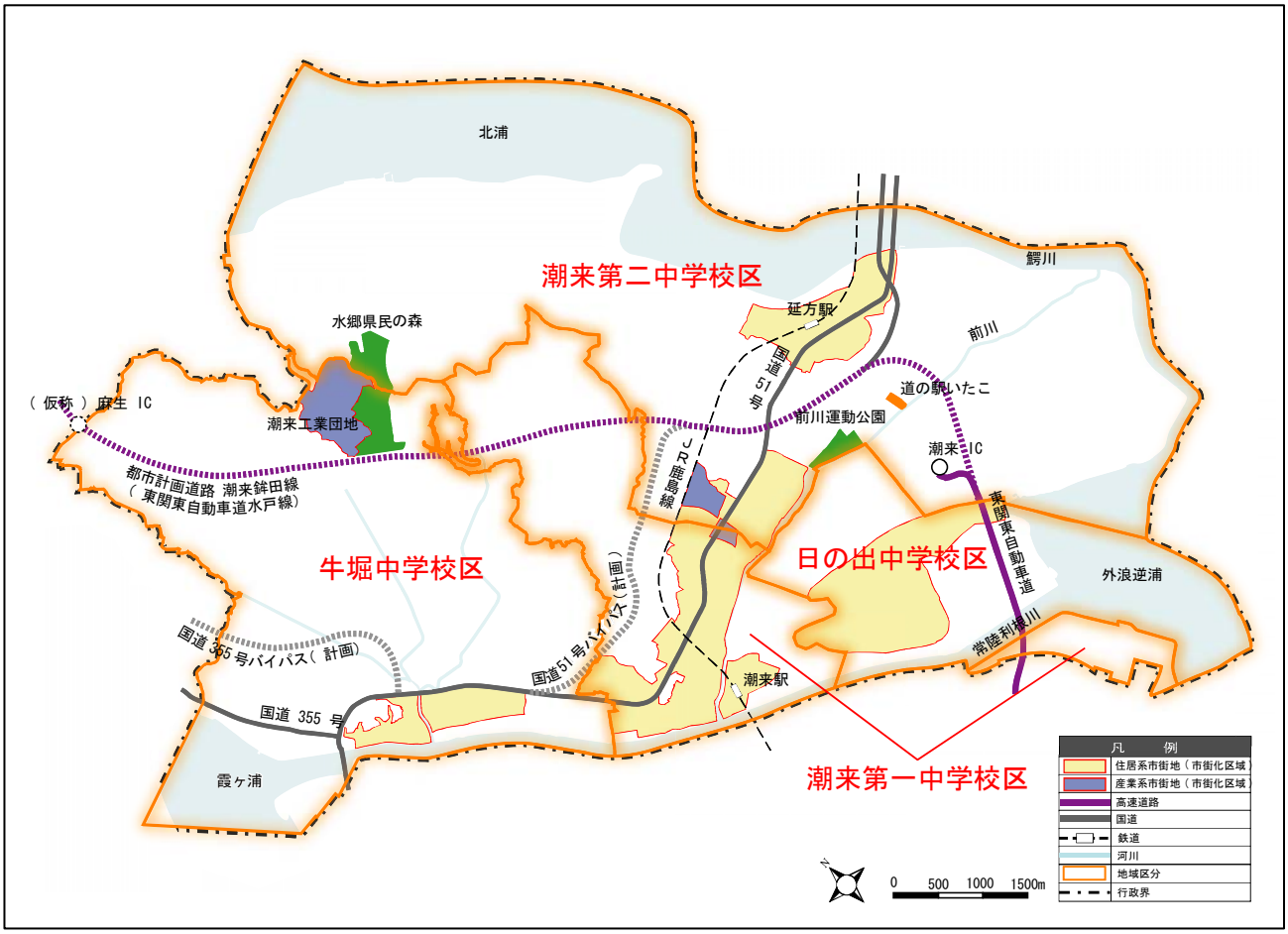
地　　域	概　　要
潮来第一中学校区	潮来・辻市街地を中心とする地域で、潮来市の中心となる地域であり、都市機能や寺社等の歴史・文化資源を有するほか、潮来市の前川あやめ園や潮来駅が位置しており、潮来市の観光・交流の中心的な機能を担っています。
潮来第二中学校区	本市の東部、北浦沿岸に位置する地域で、大規模な水田地帯や豊かな自然を有する丘陵を有しています。地域の中央部には延方市街地が形成され延方駅が設置されているほか、潮来市の玄関口となっている潮来 IC、バスターミナル、道の駅いたこ等もあり、交通利便性に恵まれた地域となっています。
日の出中学校区	土地区画整理事業により形成された日の出市街地を中心とする地域です。 日の出地区は基盤整備された機能的な市街地環境を有し、本市の重要な住居系市街地となっています。また、周辺には水田・集落が分布し広がりのある水郷景観を有する地域となっています。
牛堀中学校区	本市の北西部、霞ヶ浦、常陸利根川に面する地域で、牛堀市街地を中心に水田、丘陵が広がっています。牛堀市街地では、常陸利根川沿岸の水郷北斎公園が水辺の拠点となっているほか、図書館も整備され、生活・交流機能の充実が進められています。

地域別構想では、以上のような地域を単位として、次のような内容で構成します。

表ー地域別構想の構成

地　　域	概　　要
地域の概況	現況データや意向調査(地域別集計)等から地域の概況を整理します。
地域の課題	地域の概況をもとに第Ⅳ章分野別方針を考慮しながら、地域の課題を抽出します。
地域の将来像	第Ⅲ章「水辺の街」づくりの基本方針をもとに、地域の概況と課題を考慮しながら地域の将来像を設定します。 地域の将来像は、地域の役割と将来方向、地域づくりのテーマと目標で構成します。
地域づくりの方針	第Ⅳ章分野別方針を考慮しながら、地域別の将来像とまちづくり方針を示します。地域づくりの方針では、地域別の施策がより分かりやすくなるよう目標に対応した項目を設定し取り組み内容を整理します。

図ー地域区分図

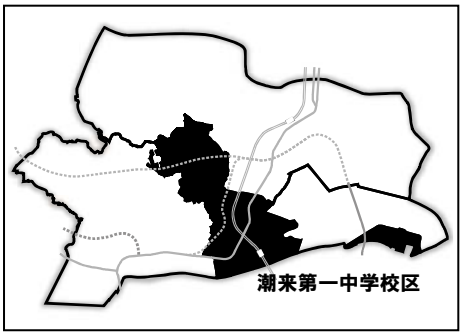

北浦
潮来第二中学校区
水郷県民の森
延方駅
鰐川
前川
国道51号
道の駅いたこ
前川運動公園
（仮称）麻生 IC
潮来工業団地
潮来 IC
JR鹿島線
都市計画道路 潮来鉾田線
（東関東自動車道水戸線）
牛堀中学校区
日の出中学校区
東関東自動車道
外浪逆浦
常陸利根川
国道51号バイパス（計画）
国道 355 号バイパス（計画）
国道 355 号
潮来駅
霞ヶ浦
潮来第一中学校区
凡　例
住居系市街地（市街化区域）
産業系市街地（市街化区域）
高速道路
国道
鉄道
河川
地域区分
行政界
0 500 1000 1500m

Ⅴ－２　地域別構想

Ⅴ－２－１　潮来第一中学校区

１．地域の概要

（１）概　況



本地域は、行政・日常サービス機能、観光・交流機能等を有しています。

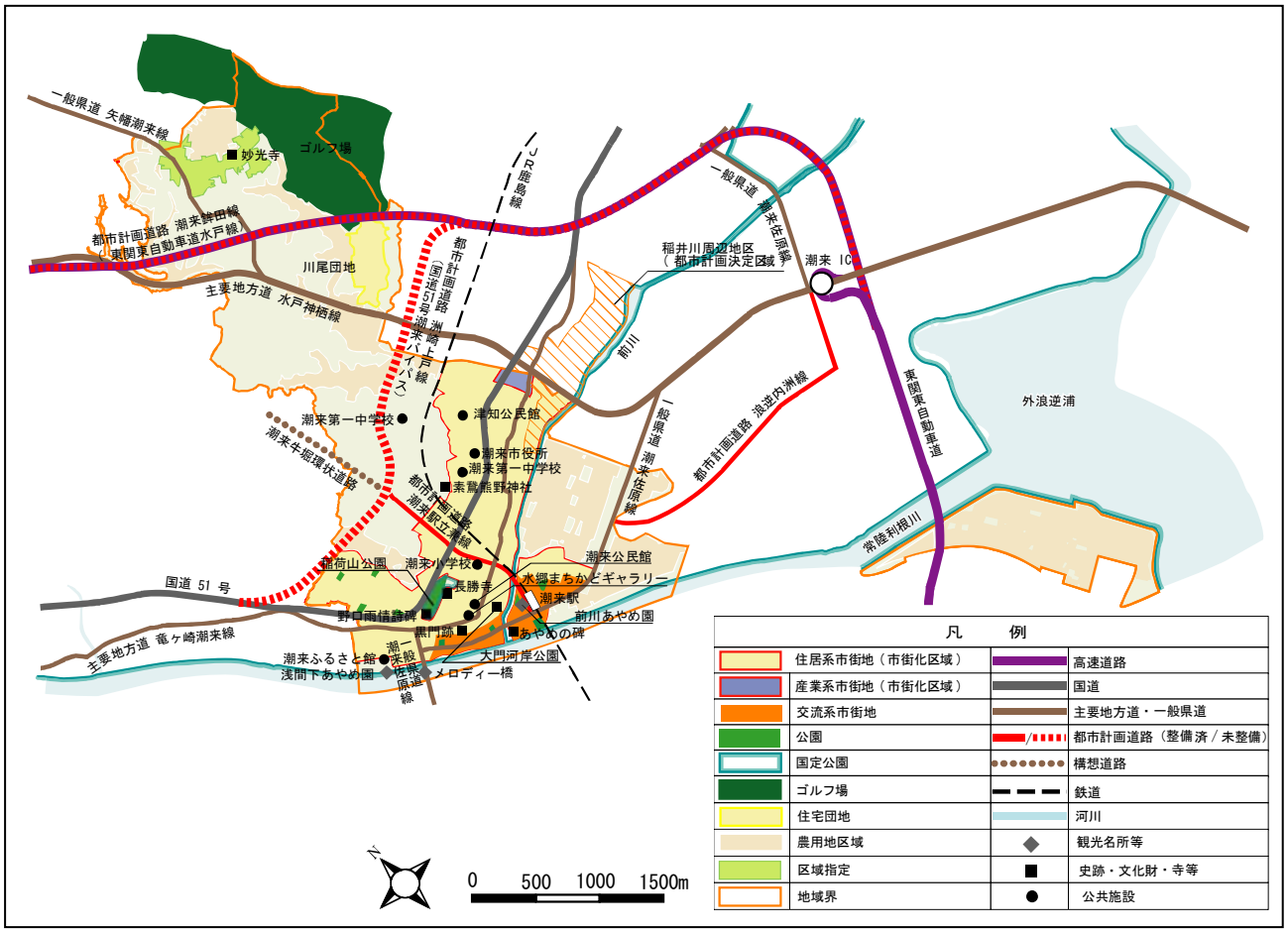
市街地は、丘陵部と低地部の境界部である国道 51 号に沿って形成されており、国道 51 号や主要地方道竜ヶ崎潮来線沿道には商業・業務施設が分布しています。

また、市街地南部では、土地区画整理事業により基盤整備が行われ潮来駅が設置されています。

この市街地に沿って前川が流れており、常陸利根川との合流部には前川あやめ園が整備され、水郷観光の拠点となっています。

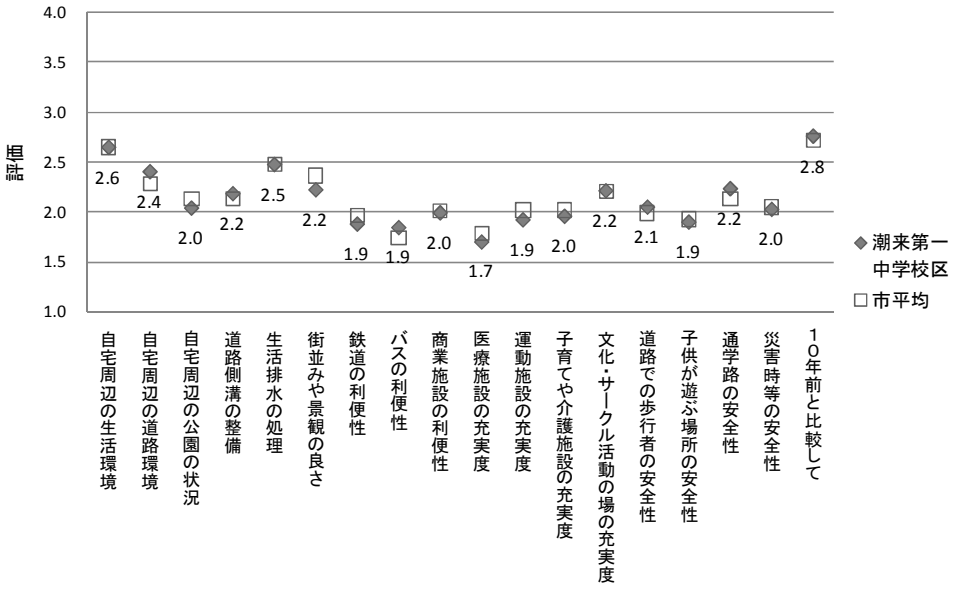
一方、市街地北部は行方台地に連なり水田と丘陵が形成されているほか、市街地南部は水田が広がっています。

図－地域現況図



（2）地域の基本データ

<table>
<tr><th>項　目</th><th colspan="2">概　　要</th></tr>
<tr><td rowspan="3">区　域</td><td>面　積</td><td>990ha（市全体の 14%）</td></tr>
<tr><td>小学校区</td><td>潮来小学校区、津知小学校区</td></tr>
<tr><td>町丁字</td><td>西町、大塚野 1 丁目、大塚野 2 丁目、浜町、上町、下町、あやめ 1 丁目、あやめ 2 丁目、二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、六丁目、七丁目、八丁目、七軒町、十四番、新町、後明、将監、江寺、貝塚、築地、川尾</td></tr>
<tr><td>人口・世帯数</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th></th><th>平成 15 年</th><th>平成 20 年</th></tr>
<tr><td>人口</td><td>9,729
（30.4）</td><td>9,124
(29.4)</td></tr>
<tr><td>世帯</td><td>3,216
（31.4）</td><td>3,183
(30.1)</td></tr>
<tr><td>世帯人員
〈潮来市〉</td><td>3.0
〈3.1〉</td><td>2.9
〈2.9〉</td></tr>
</table>
単位）人，％
（ ）は市全体に占める割合
</td></tr>
<tr><td>土地利用</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th>構成比（%）</th><th>田</th><th>畑</th><th>山林・原野荒地</th><th>住宅用地</th><th>併用住宅用地</th><th>その他宅地用地</th><th>商業用地</th><th>工業用地</th><th>公園用地</th><th>道路・鉄道用地</th><th>その他</th><th>総面積 ha）</th></tr>
<tr><td>H9</td><td>27.5</td><td>5.5</td><td>15.9</td><td>9.7</td><td>2.3</td><td>2.3</td><td>0.02</td><td>0.7</td><td>0.1</td><td>5.8</td><td>28.0</td><td>990</td></tr>
<tr><td>H19</td><td>26.7</td><td>4.7</td><td>22.9</td><td>13.8</td><td>1.3</td><td>2.5</td><td>3.5</td><td>0.8</td><td>0.1</td><td>7.4</td><td>16.2</td><td>990</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="4">法　規　制</td><td colspan="2">都市計画</td><td>その他</td></tr>
<tr><td>市街化区域</td><td>241.8ha</td><td rowspan="3">□農業振興地域整備計画農用地
□その他</td></tr>
<tr><td>市街化調整区域</td><td>748.2ha</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>潮来前地区地区計画
浅間下地区地区計画</td></tr>
<tr><td rowspan="3">主要施設</td><td>公共施設</td><td colspan="2">潮来市役所　潮来駅　潮来公民館　津知公民館
潮来第一中学校　潮来小学校　津知小学校</td></tr>
<tr><td>歴史・文化</td><td colspan="2">長勝寺　妙光寺　あやめの碑　野口雨情歌碑　大門河岸公園
素我熊野神社</td></tr>
<tr><td>観光・交流</td><td colspan="2">前川あやめ園　浅間下あやめ園　潮来ふるさと館
水郷まちかどギャラリー　稲荷山公園　メロディー橋</td></tr>
<tr><td>主要プロジェクト</td><td colspan="3">□前川ふるさとの川整備計画
□都市再生整備計画(前川周辺地区)
□国道 51 号バイパス
□東関東自動車道水戸線</td></tr>
</table>

意向調査 （身近な生活環境に対する評価）	 ・自宅周辺の生活環境、自宅周辺の道路環境での評価が高くなっています。一方、鉄道の利便性、バスの利便性、医療施設の充実度、運動施設の充実度、子供が遊ぶ場の安全性、通学路の安全性等の項目で低い評価となっています。 ・10 年前との比較では 2.8とやや高い評価となっています。 満足(4)　概ね満足(3)　少し不満(2)　不満(1)の4段階で評価

２．　地域の課題

項　　目	課　　題	
土地利用	□市街化区域内の都市的土地利用の促進	・低利用地の機能更新の促進 ・都市的未利用地の整序
	□幹線道路沿道土地利用の適正化	・沿道型用途地域の活用 ・潮来佐原線沿道利用の促進
	□営農・集落環境の維持・保全	・市街化調整区域での計画的土地利用の誘導(都市的土地利用の集約化) ・開発指導の適正化
都市機能	□中心市街地の賑わいの再生	・市街地内の集客機能の強化 ・基盤施設の更新(バリアフリー等) ・商店街活性化施策の支援
	□前川沿岸の整備	・沿岸景観の修景 ・水辺・前川との接点の整備
	□観光・交流機能充実の支援	・市街地内回遊動線の整備 ・観光・交流施設の連携強化 ・まちなか景観の整備
基盤整備	□都市計画道路の整備と再検討	・未整備路線の整備促進 ・長期未整備路線の再検討の実施
	□既存施設の適正管理の検討	・管理基準・方策等の検討 ・市民参加の推進
	□人に優しい基盤整備の推進	・自転車・歩行者空間の確保 ・バリアフリー化の推進
そ の 他	□潮来 IC からのアクセス性の向上	・アクセス軸の明確化 ・ゲート機能の検討

３．地域の将来像

（１）地域の役割と将来方向

本地域は、商業・業務機能、歴史・文化資源が多く存する地域であることから、潮来市の日常生活及び観光・交流面で潮来市の中核となる地域として期待されます。

そのため、このような集積を背景として、それぞれの機能の充実を図るとともに、交通手段や社会的ニーズの変化への対応を行い、水郷潮来の魅力を発信する魅力づくりを進めます。

（２）地域づくりのテーマと目標

「水辺」と「文化」の再生による、魅力ある暮らしと趣ある賑わい空間づくり

地域づくりの目標

□前川を中心として「水郷情緒」の創出を図ります
□市民の日常生活を支える機能の充実を進めます
□潮来市の中心として集客力の向上を進めます
□市街地への都市機能集積を進めます
□秩序ある土地利用誘導を進めます

４．地域づくりの方針

（１）前川を中心とする「水郷情緒」の創出に向けて

①前川あやめ園周辺の魅力向上を進めます

○水郷観光・交流の拠点となる空間づくりを目指し、既存事業の推進を図るとともに、前川あやめ園の充実や周辺での回遊環境の充実や街並みの整備等を進めます。

○前川沿岸の河岸跡については、水辺との接点となる空間として活用策の検討と整備の具体化を目指します。

②前川沿岸の景観づくりを進めます

○前川沿岸においては、水郷潮来の顔となる空間づくりを目指し、建物や公共空間の景観の誘導、屋外広告物の規制等を検討します。

○稲荷山公園については、水郷景観を楽しむ拠点として市街地からのアクセス道路の整備を進めます。

③市街地散策ネットワークを整備します

○日常の散策や街歩き等の観光・交流を促進するため、潮来市街地の拠点と歴史・文化資源の連携強化を図ります。

○潮来ふるさと館、浅間下あやめ園周辺については、「水郷回廊」軸上の拠点として、拠点機能強化を図ります。

（２）市民の日常生活を支える機能の充実に向けて

①商店街の活性化を支援します

○商店街や商店が分布する区域では、商業分野の施策を支援するため、地域地区や地区計画等の都市計画施策を実施します。

②自転車・歩行者に配慮した道路づくりを検討します

○市街地においては、自転車・歩行者を重視した空間づくりを目指し、車両速度の抑制、歩行者空間の確保、歩行者支援施設の整備、段差の解消等を進めます。このような施策については、潮来市街地の道路構成を考慮しながら、次のような路線において重点的に検討することが考えられます。

表ー自転車・歩行者に配慮した道路環境づくりのための施策

対象とする路線	概　　要
幹線道路	・主要地方道竜ヶ崎潮来線や幹線市道等、潮来市街地の骨格となり沿道に商業・業務施設が立地する路線については、歴史・文化資源の連携機能の付加等、回遊軸としての整備を図ります。
その他細街路	・細街路については、交通処理や防災等に必要な幅員の確保に努めるとともに、利便性やコミュニティ性の向上を目指し、休憩機能等の付帯機能の充実を図ります。

③市街地・施設を連携する路線の整備を図ります。

○市内の拠点や施設や広域・地域幹線道路(広域・地域間連携ネットワーク)等との連携を図るため、市街地に関連する都市計画道路等の骨格道路や潮来牛堀環状道路の整備を進めます。

（3）潮来市の中心となる集客力の向上に向けて

①アイモア周辺でのゲート機能の充実を図ります。

○アイモア周辺では､潮来 IC から市街地への誘導を図るとともに、市街地回遊の基点となる空間として、観光・交流機能、交通集散機能等の充実を進めます。

○一般県道潮来佐原線沿道では、潮来前地区の拠点機能強化を支援するため、沿道への商業･業務機能の集積について検討します。

②道の駅いたこ、牛堀市街地との連携強化を図ります。

○前川を中心とする「水郷回廊」の実現を目指し、道の駅いたこ、牛堀市街地との連携機能の強化を図ります。

表ー「水郷回廊」の実現に向け考えられる施策

考えられる施策	概　　要
道路環境の整備	・前川沿岸道路の歩きやすい道路環境づくり ・自転車空間の確保
利用者利便性の向上	・サイクルステーションの設置 ・休憩・案内機能の整備

（4）市街地への都市機能集積に向けて

①地区計画による機能集積を促進します。

○潮来前地区では、商業機能の集積を促進するため、必要に応じて地区計画の見直しを進めます。

○浅間下地区では、地区計画に基づく都市的土地利用の実現に向け、地区施設の整備促進や建築物の誘導を進めます。

②都市的土地利用への転換を促進します。

○市街化区域内の都市的未利用地(立金地区)については、都市的土地利用への転換を促進するため、関係地権者との意向把握や意見交換等を進めます。

○中心市街地については、空洞化が顕著となっていることから、地域と行政が一体となって空き地や空き店舗等の有効活用についての対策を検討します。

③幹線道路沿道での商業・業務機能の誘導を促進します

○市街化区域内の国道 51 号や主要地方道水戸神栖線の沿道での計画的な商業･業務機能の誘導と機能の維持を図るため、沿道用途地域の適切な運用を進めます。

（5）秩序ある土地利用誘導に向けて

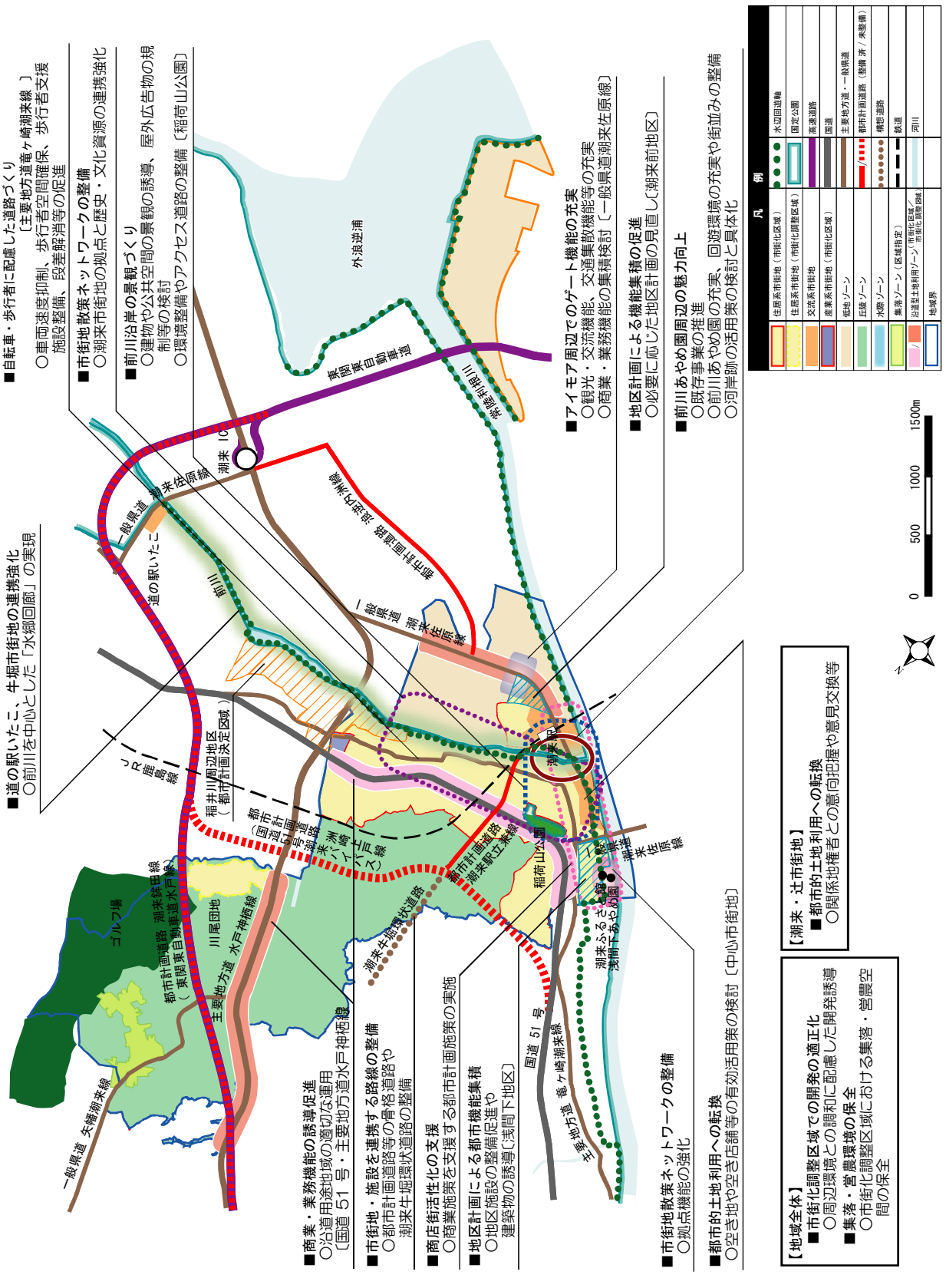
①市街化調整区域での開発の適正化を図ります。

○市街化調整区域における開発については､周辺環境との調和に配慮した開発誘導を進めます。

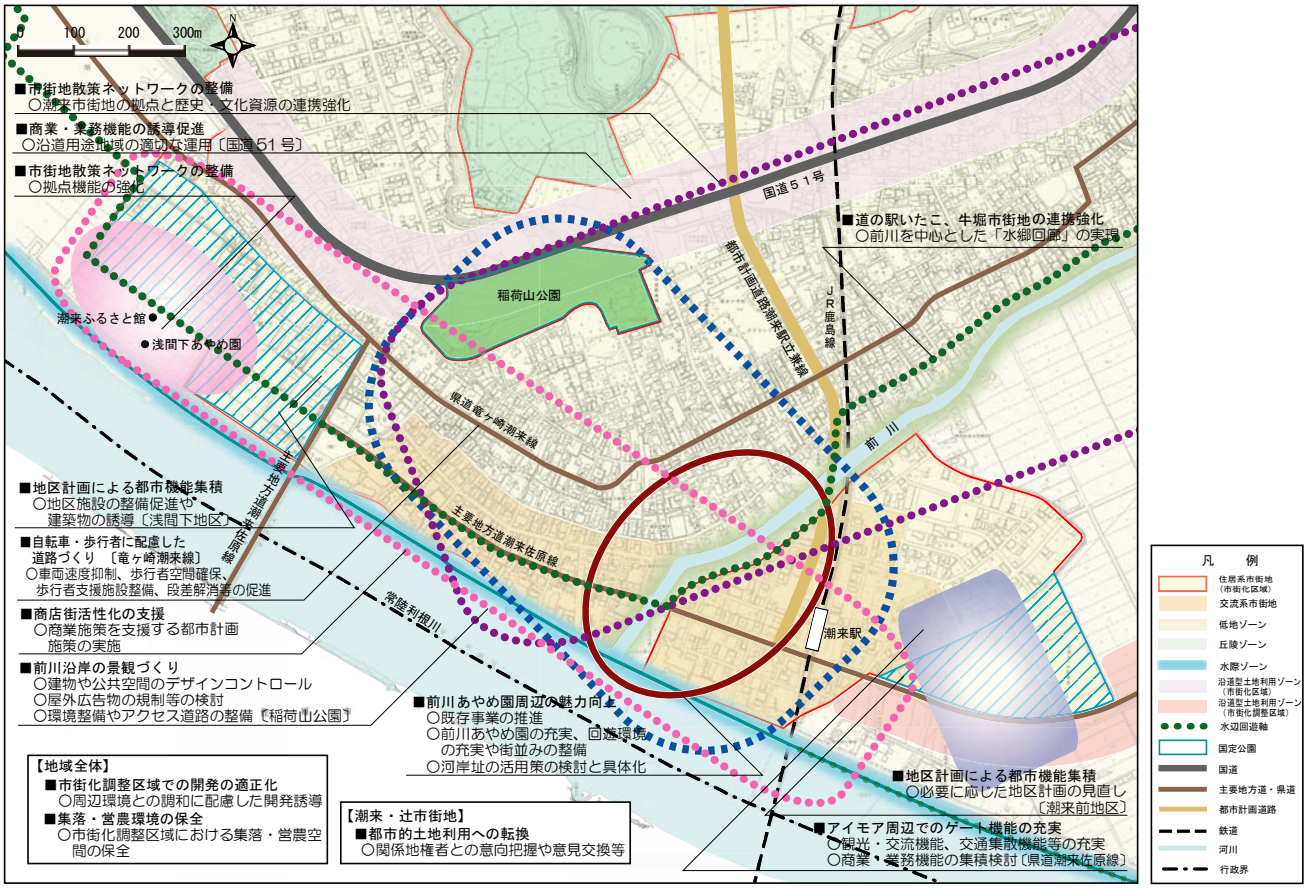
②集落・営農環境の保全を図ります。

○市街化調整区域においては、農業振興計画との調整を図りながら、集落・営農空間の保全を図ります。

潮来第一中学校区のまちづくり方針



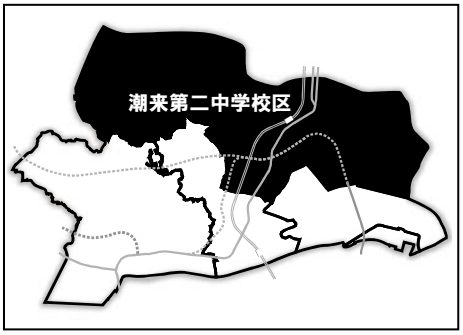
図ー潮来中心市街地周辺拡大図



Ⅴ－２－２　潮来第二中学校区

１．地域の概要

（１）概　況

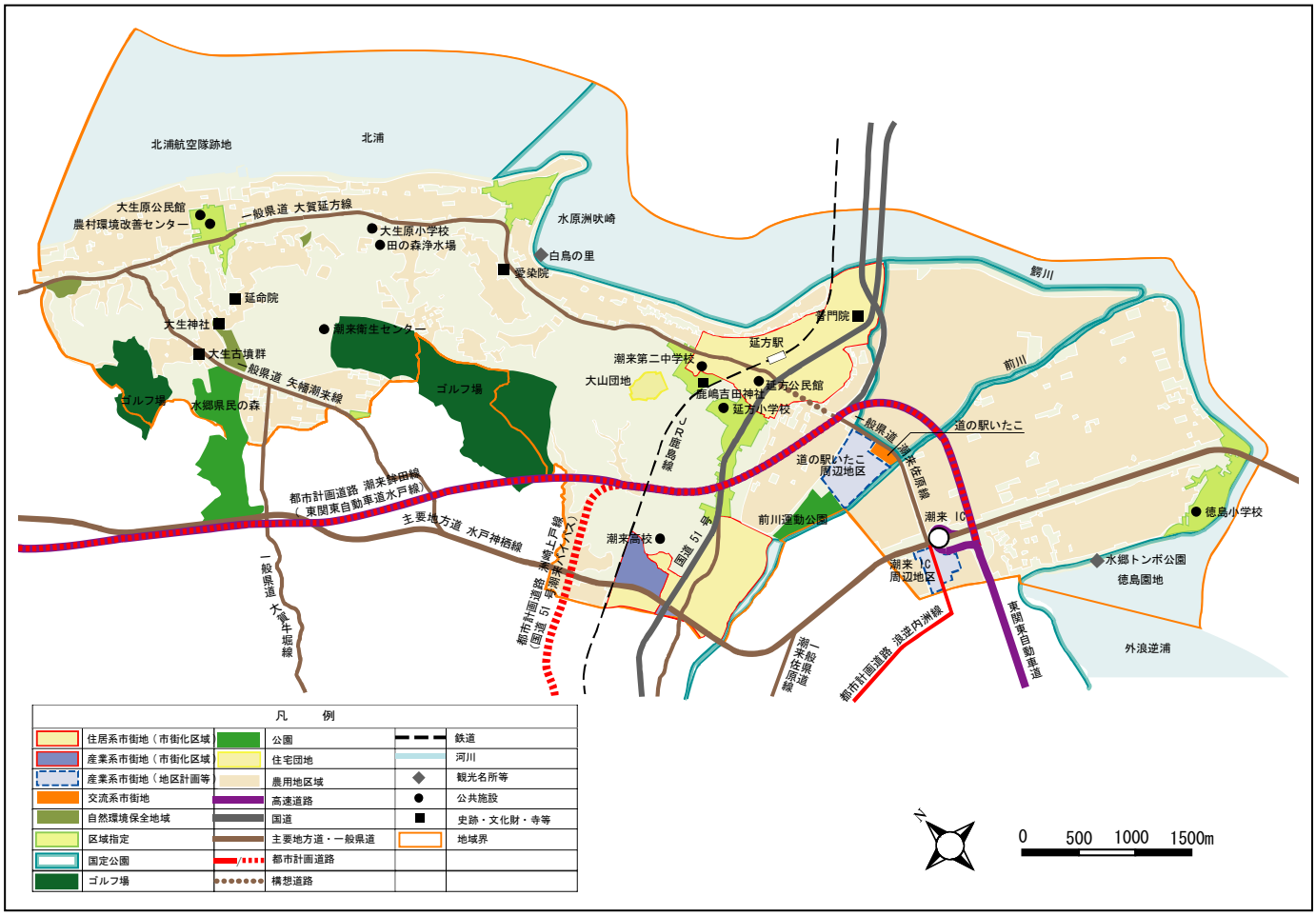


本地域は、市域東部に位置し延方市街地、潮来・辻市街地等の市街化区域を除き農業・自然的要素が多くを占める地域ですが、潮来 IC 周辺や一般県道潮来佐原線沿道において各種プロジェクトが展開され、道の駅いたこの設置や産業系拠点の形成が進められています。

また、潮来鉾田線(東関東自動車道水戸線)、洲崎上戸線(国道 51 号バイパス)が都市計画決定されたことにより、将来の道路ネットワークが明確化されたとともに、新たな都市的インパクトの波及が考えられます。

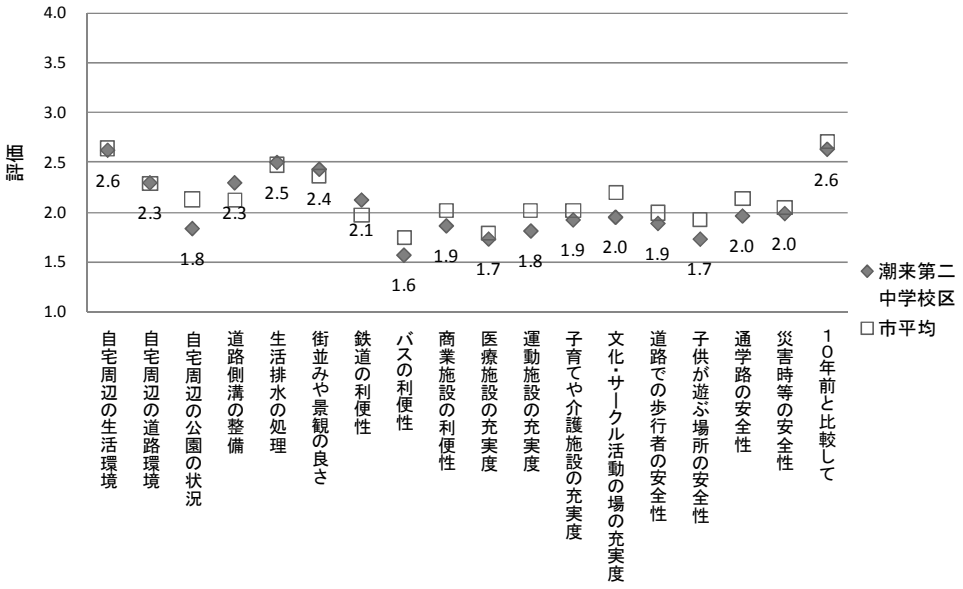
一方、北浦・鰐川の広大な水辺空間では、レクリエーションの場としての利用、自然環境の保全等が進められており、潮来市の重要な地域資源としてその活用方策を検討することが期待されます。

図－地域現況図



（2）地域の基本データ

<table>
<tr><th>項　目</th><th colspan="2">概　　要</th></tr>
<tr><td rowspan="3">区　域</td><td>面　積</td><td>3,130ha（市全体の４６％）</td></tr>
<tr><td>小学校区</td><td>延方小学校、徳島小学校、大生原小学校</td></tr>
<tr><td>町丁字</td><td>西区、東区、洲崎、下田、宮前１丁目、宮前２丁目、新宮、古高、須賀、曲松、小泉、前川、大山、徳島、福島、米島、水原一区、水原二区、水原三区、釜谷、大生、大生団地、大賀</td></tr>
<tr><td>人口・世帯数</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th></th><th>平成 15 年</th><th>平成 20 年</th></tr>
<tr><td>人口</td><td>9,590
(30.0)</td><td>9,174
（29.6）</td></tr>
<tr><td>世帯</td><td>2,941
(28.7)</td><td>3,059
(28.9)</td></tr>
<tr><td>世帯人員
〈潮来市〉</td><td>3.3
〈3.1〉</td><td>3.5
〈2.9〉</td></tr>
</table>
単位）人，％
（ ）は市全体に占める割合
</td></tr>
<tr><td>土地利用</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th>構成比（%）</th><th>田</th><th>畑</th><th>山林・原野荒地</th><th>住宅用地</th><th>併用住宅用地</th><th>その他宅地用地</th><th>商業用地</th><th>工業用地</th><th>公園用地</th><th>道路・鉄道用地</th><th>その他</th><th>総面積（ha）</th></tr>
<tr><td>H9</td><td>35.4</td><td>6.5</td><td>13.0</td><td>5.7</td><td>0.8</td><td>1.1</td><td>0.01</td><td>0.5</td><td>0.4</td><td>4.3</td><td>31.7</td><td>3,130</td></tr>
<tr><td>H19</td><td>30.1</td><td>6.6</td><td>16.1</td><td>5.8</td><td>0.4</td><td>1.2</td><td>1.5</td><td>0.7</td><td>0.0</td><td>5.4</td><td>32.2</td><td>3,130</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="4">法　規　制</td><td colspan="2">都市計画</td><td>その他</td></tr>
<tr><td>市街化区域</td><td>193.8ha</td><td rowspan="3">□農業振興地域整備計画農用地
□その他</td></tr>
<tr><td>市街化調整区域</td><td>2936.2ha</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>道の駅いたこ周辺地区地区計画</td></tr>
<tr><td rowspan="3">主要施設</td><td>公共施設</td><td colspan="2">延方駅　延方公民館　大生原公民館　潮来衛生センター
田の森浄水場　潮来高校　潮来第二中学校　徳島小学校
延方小学校　大生原小学校　前川運動公園</td></tr>
<tr><td>歴史・文化</td><td colspan="2">大生神社　鹿嶋吉田神社　延命院　愛染院　大生古墳群　普門院</td></tr>
<tr><td>観光・交流</td><td colspan="2">道の駅いたこ　水郷県民の森　北浦航空隊跡地
白鳥の里(水原洲吠崎)　徳島園地(水郷トンボ公園)</td></tr>
<tr><td>主要プロジェクト</td><td colspan="2">□潮来ＩＣ周辺地区　　□道の駅いたこ周辺地区(地区計画)
□稲井川地区　　□前川運動公園(拡張)
□国道５１号バイパス　□東関東自動車道水戸線
□前川ふるさとの川整備計画</td></tr>
</table>

意向調査 （身近な生活環境に対する評価）	 ・自宅周辺の生活環境の評価が高くなっています。一方、バスの利便性、医療施設の充実度、子供が遊ぶ場所の安全性については低い評価となっています。 ・市全体と比較すると、道路側溝の整備と鉄道の利便性が高くなっていますが、それ以外の項目では同じかやや低くなっています。 満足（4）　概ね満足（3）　少し不満（2）　不満（1）の４段階で評価

２．　地域の課題

項　　目	課　　題	
土地利用	□市街化区域内の都市的土地利用の促進	・稲井川地区の土地利用方針検討 ・延方市街地の都市的土地利用の促進 ・国道 51 号沿道利用の誘導
	□営農・集落環境の維持・保全	・市街化調整区域での都市的土地利用の集約化 ・開発指導の適正化
都市機能	□水辺拠点の機能充実	・鹿嶋方面からのゲート機能の検討 ・既存拠点の機能充実の検討 ・水辺の拠点連携の充実
	□観光・交流機能充実の支援	・道の駅いたこの活用 ・潮来市街地との連携強化
	□産業機能の充実	・潮来 IC 周辺、道の駅いたこ周辺での産業機能導入 ・産業系市街化区域の土地利用促進
基盤整備	□道路ネットワークの構築	・国道 51 号バイパスに伴う交通体系の構築 ・道の駅いたこと潮来地区の連携強化
	□既存施設の適正管理の検討	・管理基準・方策等の検討 ・市民参加の推進
	□人に優しい基盤整備の推進	・自転車・歩行者空間の確保 ・バリアフリー化の推進
そ の 他	□歴史・文化資源の保全・活用	・遺跡の保全と観光資源としての活用

３．地域の将来像

（1）地域の役割と将来方向

本地域は、延方市街地や潮来・辻市街地等での従来の都市機能や北浦沿岸でのレクリエーションに加え、国道 51 号バイパスや一般県道潮来佐原線沿道において新たな土地利用の展開が期待されています。そのため、本地域においては、これまでの課題の解消を図るとともに、恵まれた交通環境を生かした本市の活力となる機能導入を進めます。

（2）地域づくりのテーマと目標

「交通環境」と「水辺拠点」を生かした、潮来の活力となる空間づくり

地域づくりの目標

□潮来の活力となる産業機能の集積を進めます
□前川を軸とした潮来市街地との連携強化を進めます
□地域資源を生かした観光・レクリエーション機能の充実を進めます
□市街地への都市機能集積を進めます
□秩序ある土地利用誘導を進めます

４．地域づくりの方針

（１）潮来の活力となる産業機能の集積に向けて

①潮来 IC 周辺地区、道の駅いたこ周辺地区での産業系市街地形成を図ります。

○潮来 IC 周辺地区においては、交通利便性を生かした産業集積を計画的に進めるため、地区計画の決定や市街化区域への編入について検討します。

○道の駅いたこ周辺地区では、地区計画に基づき企業誘致を進め、施設集積を見極めた上で市街化区域への編入を検討します。また、地区計画の見直し等を行います。

○一般県道潮来佐原線沿道については、潮来 IC 周辺地区や道の駅いたこ周辺地区を中心とする産業ゾーンの形成を検討します。

潮来 IC 周辺地区(上)、道の駅いたこ周辺地区(下)の整備イメージ

②新たな土地利用への対応を進めます。

○産業系用途地域が指定されている須賀地区の一部では、周辺の土地利用や環境との調和に配慮しながら、地権者意向や民間の事業活動に対応し、地区計画の決定や用途地域の変更を行います。

○国道 51 号バイパス沿道については、道路整備に伴う土地利用方針の検討を行います。

（２）前川を軸とした潮来市街地との連携強化に向けて

①道の駅いたこ、潮来市街地との連携強化を図ります。

○前川を中心とする「水郷回廊」の実現を目指し、道の駅いたこ、潮来市街地との連携機能の強化を図ります。

○潮来・辻市街地と道の駅いたこ周辺地区に位置する前川運動公園については、「水郷回廊」軸上の拠点として、機能充実、区域拡大等を進めます。

表ー「水郷回廊」の実現に向け考えられる施策

考えられる施策	概　　要
道路環境の整備	・前川沿岸道路の歩きやすい道路環境づくり ・自転車空間の確保
利用者利便性の向上	・サイクルステーションの設置 ・休憩・案内機能の整備

（３）地域資源を生かした観光・レクリエーション機能の充実に向けて

①北浦沿岸レクリエーション拠点の機能整備を進めます

○北浦沿岸における観光・レクリエーション機能の充実を図るため、沿岸の拠点となる徳島園地、白鳥の里(水原洲吠崎)、北浦航空隊跡地において、環境の保全や基盤整備を検討します。なお、拠点機能の充実にあたっては、行政施策とともに民間事業者の参加促進についても検討を行います。

表－北浦沿岸レクリエーション拠点において考えられる施策

拠　点	考えられる施策
徳島園地	・トンボ公園の都市公園としての位置づけの検討 ・市民活動の支援
白鳥の里 （水原洲吠崎）	・景観保全方策(屋外広告物、占用等についての規制)の検討 ・休憩・案内機能の充実
北浦航空隊跡地	・休憩・案内機能の充実 ・アクセス道路の整備 ・駐艇場等の非農地土地利用の増加に対応した必要な規制・誘導の検討

②水際回遊軸を形成します

○北浦沿岸の拠点を連携するため、湖岸において休憩・立ち寄りスポット等の利便施設、サイン等の整備を検討します。

③丘陵部の地域資源の保全・活用を図ります

○丘陵部では、豊かな自然環境とともに埋蔵文化財の保全を図り、観光・交流資源としての活用を進めます。

○水郷県民の森公園周辺では、自然散策ネットワークの形成等、県民の森を核とした回遊環境づくりを検討します。

④新しい立ち寄り拠点の形成について検討します

○道の駅いたこ周辺においては、既存の機能を生かし東関東自動車道水戸線の整備に対応した新しい拠点づくりを検討します。

（4）市街地への都市機能集積に向けて

①稲井川周辺地区の整備方針の明確化と都市計画の検討を図ります。

○須賀曲松地区を含む稲井川周辺地区では、土地区画整理事業の都市計画が定められている区域を対象に、今後の土地利用や必要な基盤施設の検討と関係者の合意形成を行い、地区計画の決定や用途地域の変更等を検討します。

②都市的土地利用への転換を促進します。

○市街化区域内の都市的未利用地(洲崎地区)については、都市的土地利用への転換を促進するため、関係地権者との意向把握や意見交換等を進めます。

③幹線道路沿道での商業・業務機能の誘導を促進します

○市街化区域内の国道 51 号や主要地方道水戸神栖線の沿道での、計画的な商業・業務機能の誘導と機能の維持を図るため、沿道用途地域の適切な運用を進めます。

（5）秩序ある土地利用誘導に向けて

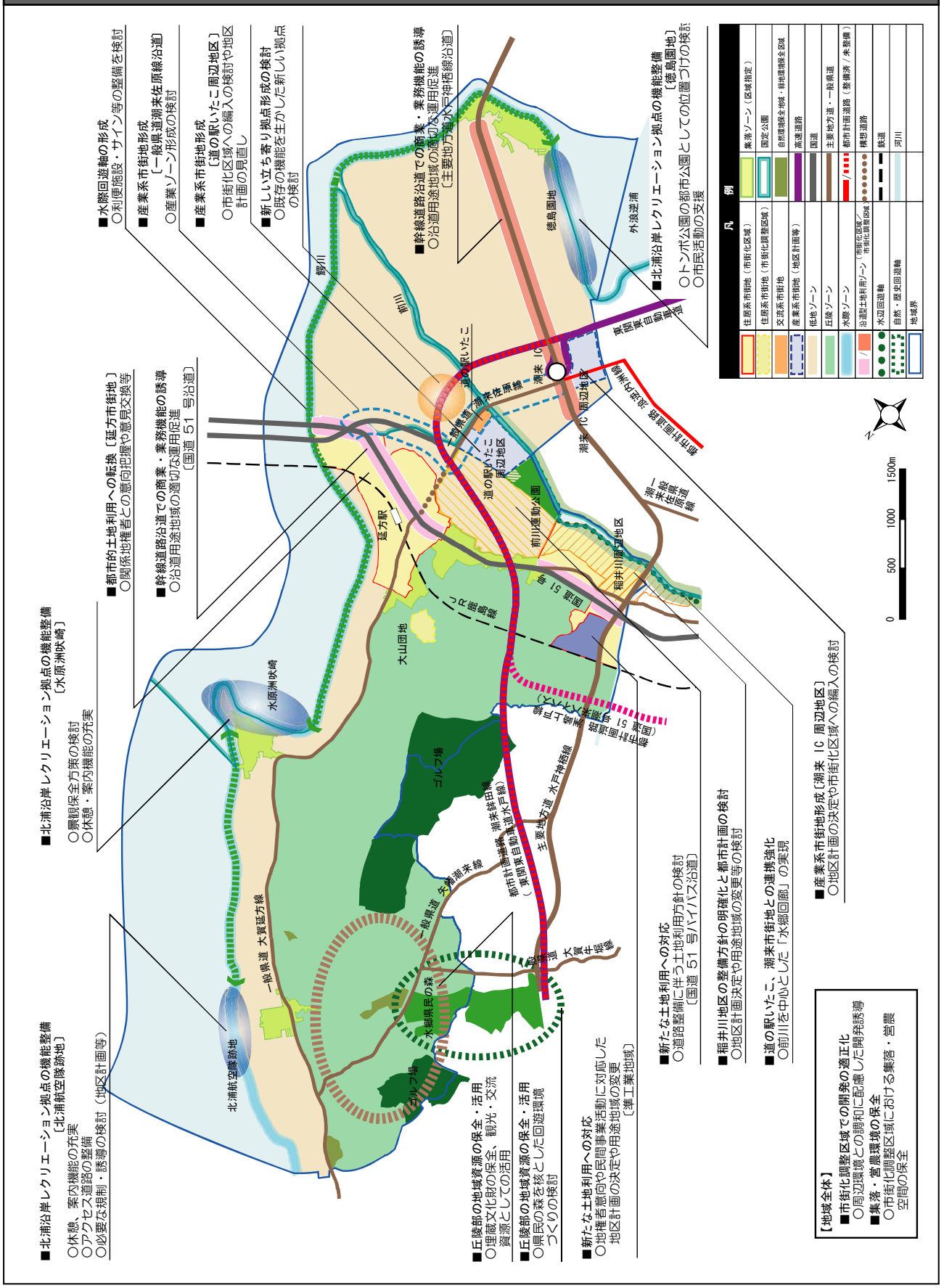
①市街化調整区域での開発の適正化を図ります

○市街化調整区域における開発については､周辺環境との調和に配慮した開発誘導を進めます。

②集落・営農環境の保全を図ります。

○市街化調整区域においては、農業振興計画との調整を図りながら、集落・営農空間の保全を図ります。

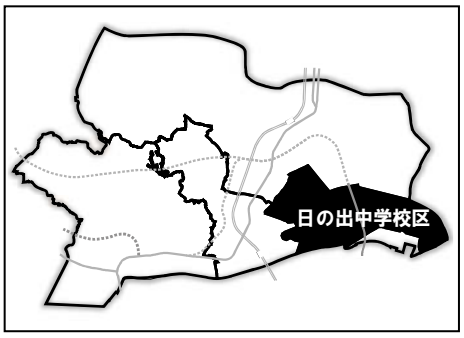
潮来第二中学校区のまちづくり方針



Ⅴ－２－３　日の出中学校区

１．地域の概要

（１）概　況

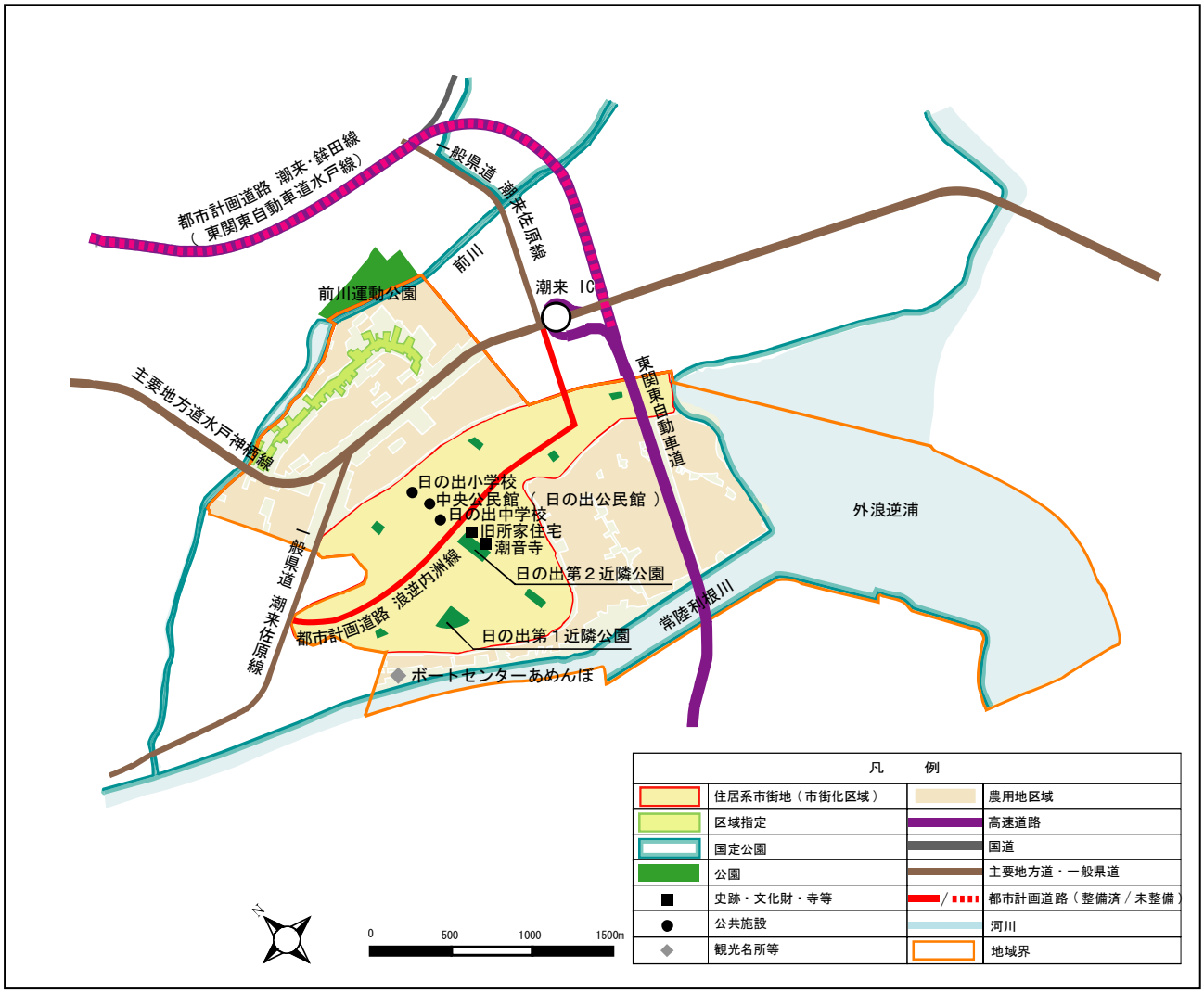


本地域は、土地区画整理事業により整備された日の出市街地と周辺の水田地帯からなっています。地域内を主要地方道水戸神栖線が通過しており、浪逆内洲線により日の出市街地と連携しています。

日の出市街地は、計画的市街地として基盤施設や公益施設・教育施設等が整備されていますが、宅地化が十分進んでいない状況となっています。

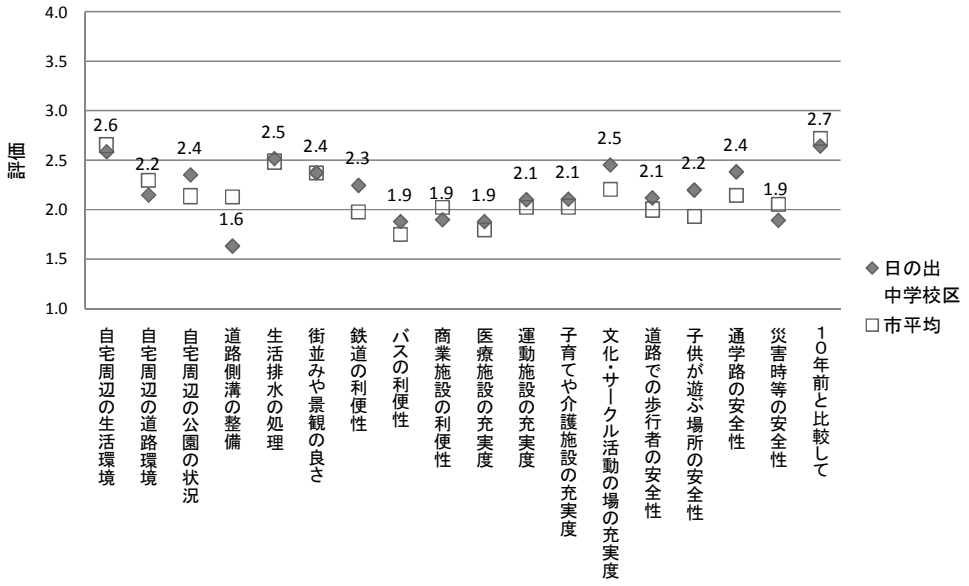
近年、隣接する潮来 IC 周辺において産業系機能の集積が進んでおり、今後はこのような機能集積を生かした都市的土地利用の促進が望まれます。

図－地域現況図



（2）地域の基本データ

<table>
<tr><th>項　目</th><th colspan="2">概　　要</th></tr>
<tr><td rowspan="3">区　域</td><td>面　積</td><td>790ha（市全体の１２％）</td></tr>
<tr><td>小学校区</td><td>日の出小学校</td></tr>
<tr><td>町丁字</td><td>大洲、十番、日の出１丁目、日の出２丁目、日の出３丁目、日の出４丁目、日の出５丁目、日の出６丁目、日の出７丁目
日の出８丁目</td></tr>
<tr><td>人口・世帯数</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th></th><th>平成 15 年</th><th>平成 20 年</th></tr>
<tr><td>人口</td><td>6,519
(20.4)</td><td>6,843
(22.1)</td></tr>
<tr><td>世帯</td><td>2,318
(22.6)</td><td>2,547
(24.1)</td></tr>
<tr><td>世帯人員
〈潮来市〉</td><td>2.8
〈3.1〉</td><td>2.7
〈2.9〉</td></tr>
</table>
単位）人，％
（ ）は市全体に占める割合
</td></tr>
<tr><td>土地利用</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th>構成比（%）</th><th>田</th><th>畑</th><th>山林・原野荒地</th><th>住宅用地</th><th>併用住宅用地</th><th>その他宅地用地</th><th>商業用地</th><th>工業用地</th><th>公園用地</th><th>道路・鉄道用地</th><th>その他</th><th>総面積 ha）</th></tr>
<tr><td>H9</td><td>38.2</td><td>0.6</td><td>0.5</td><td>11.9</td><td>1.0</td><td>2.5</td><td>0.01</td><td>0.4</td><td>1.0</td><td>8.9</td><td>34.3</td><td>790</td></tr>
<tr><td>H19</td><td>25.9</td><td>2.3</td><td>3.6</td><td>9.3</td><td>0.6</td><td>1.6</td><td>1.2</td><td>0.2</td><td>0.5</td><td>8.6</td><td>46.1</td><td>790</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="4">法　規　制</td><td colspan="2">都市計画</td><td>その他</td></tr>
<tr><td>市街化区域</td><td>195.8ha</td><td rowspan="3">□農業振興地域整備計画農用地
□その他</td></tr>
<tr><td>市街化調整区域</td><td>594.2ha</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">主要施設</td><td>公共施設</td><td colspan="2">潮来市中央公民館　日の出中学校　日の出小学校
水郷潮来高速バスターミナル</td></tr>
<tr><td>歴史・文化</td><td colspan="2">潮音寺、旧所家住宅</td></tr>
<tr><td>観光・交流</td><td colspan="2">ボートセンターあめんぼ</td></tr>
<tr><td>主要プロジェクト</td><td colspan="3">□前川ふるさとの川整備計画　　□潮来ＩＣ周辺地区</td></tr>
</table>

意向調査 （身近な生活環境に対する評価）	 ・自宅周辺の生活環境、生活排水の処理、文化・サークル活動の場の充実度の項目において高い評価となっています。一方道路側溝の整備は低くなっています。 ・また、バスの利便性、商業施設の利便性、医療施設の充実度、災害時の安全性の項目で低い評価となっています。 満足（4）　概ね満足（3）　少し不満（2）　不満（1）の４段階で評価

２．　地域の課題

項　　目	課　　題	
土地利用	□市街化区域内の都市的土地利用の促進	・未利用地の宅地化の促進
	□幹線道路沿道土地利用の適正化	・浪逆内洲線沿道土地利用の促進 ・潮来佐原線沿道利用の促進
	□営農・集落環境の維持・保全	・市街化調整区域での都市的土地利用の集約化 ・開発指導の適正化
都市機能	□生活利便機能の充実	・潮来市街地との連携確保 ・生活支援機能の確保
	□各種サービス機能の充実	・中央公民館(日の出公民館)を核とした公益サービス機能の充実 ・隣接地区での産業集積に関連するサービス機能の充実
基盤整備	□既存施設の適正管理の検討	・管理基準・方策等の検討 ・市民参加の推進
	□人に優しい基盤整備の推進	・自転車・歩行者空間の確保 ・バリアフリー化の推進
そ の 他	□居住環境の魅力向上	・宅地化促進のための付加価値づけ ・公営住宅の適正管理

３．地域の将来像

（１）地域の役割と将来方向

本地域は、基盤整備された日の出市街地における居住機能の充実が望まれることから、生活環境における付加価値づけを行い住宅地としての魅力向上を図ります。

（２）地域づくりのテーマと目標

都市基盤と交通利便性を生かした魅力ある生活空間づくり

地域づくりの目標

□新規居住を促進するため住宅地としての魅力向上を進めます
□潮来 IC、潮来市街地との連携強化を図ります
□秩序ある土地利用誘導を進めます

４．地域づくりの方針

（１）新規居住を促進するため住宅地としての魅力向上に向けて

①地区環境の充実を進めます。

○潮来市第６次総合計画では、将来の宅地化率の目標を平成25年に約67%、平成30年に約74%としています(平成 20 年現在の宅地化率は約 62.3%)。本計画では、日の出地区における宅地化の促進を図るため、次のような施策を位置づけます。

- ●新規居住者の定着促進を目指し、既存の都市基盤を基本に居住環境の向上を図るため、住宅地における緑化や調和のある景観形成を促進します。
- ●道路については、街並み景観を形成する重要な施設として緑化や景観性を高める舗装等を検討します。
- ●地区内の生活支援機能の充実を進めるため、中央公民館(日の出公民館)周辺の環境整備やアクセス性の向上を検討します。
- ●浪逆内洲線沿道については、地区における生活支援機能(物販・サービス店舗・事務所等)の集積を促進します。

②基盤施設の管理手法を検討します

○道路や公園等の植栽・付帯施設については、管理コストの抑制と市民に親しまれる施設とするため、市民を交えた管理手法を検討します。

（２）潮来 IC、潮来市街地との連携強化に向けて

①浪逆内洲線の自転車・歩行者の利用環境の向上を検討します。

○浪逆内洲線については、自動車交通処理機能との関連を考慮しながら、自転車・歩行者の利用環境の一層の向上について検討します。

日の出地区の幹線道路となっている浪逆内洲線

②一般県道潮来佐原線沿道、主要地方道水戸神栖線の沿道利用を図ります。

○一般県道潮来佐原線沿道では、潮来前地区の拠点機能強化を支援するため、沿道への商業･業務機能の集積について検討します。

○主要地方道水戸神栖線沿道では、指定路線の位置づけを受け、計画的な沿道利用を促進します。

（３）秩序ある土地利用誘導に向けて

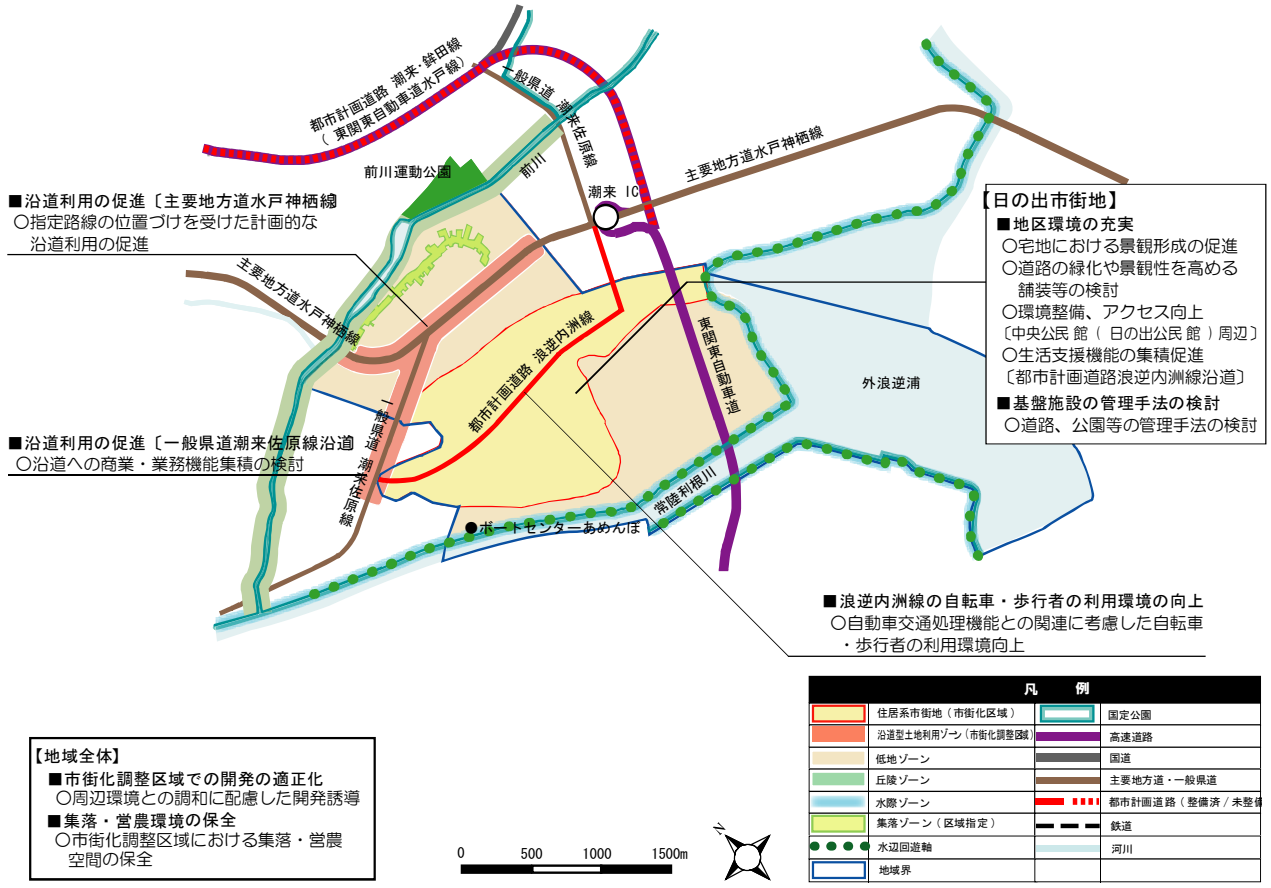
①市街化調整区域での開発の適正化を図ります。

○市街化調整区域における開発については､周辺環境との調和に配慮した開発誘導を進めます。

②集落・営農環境の保全を図ります。

○市街化調整区域においては、農業振興計画との調整を図りながら、集落・営農空間の保全を図ります。

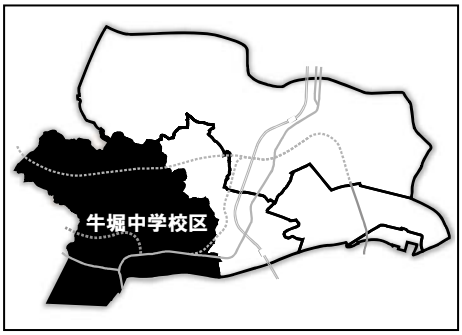
日の出中学校区のまちづくり方針



Ⅴ－２－４　牛堀中学校区

１．地域の概要

（１）概　況

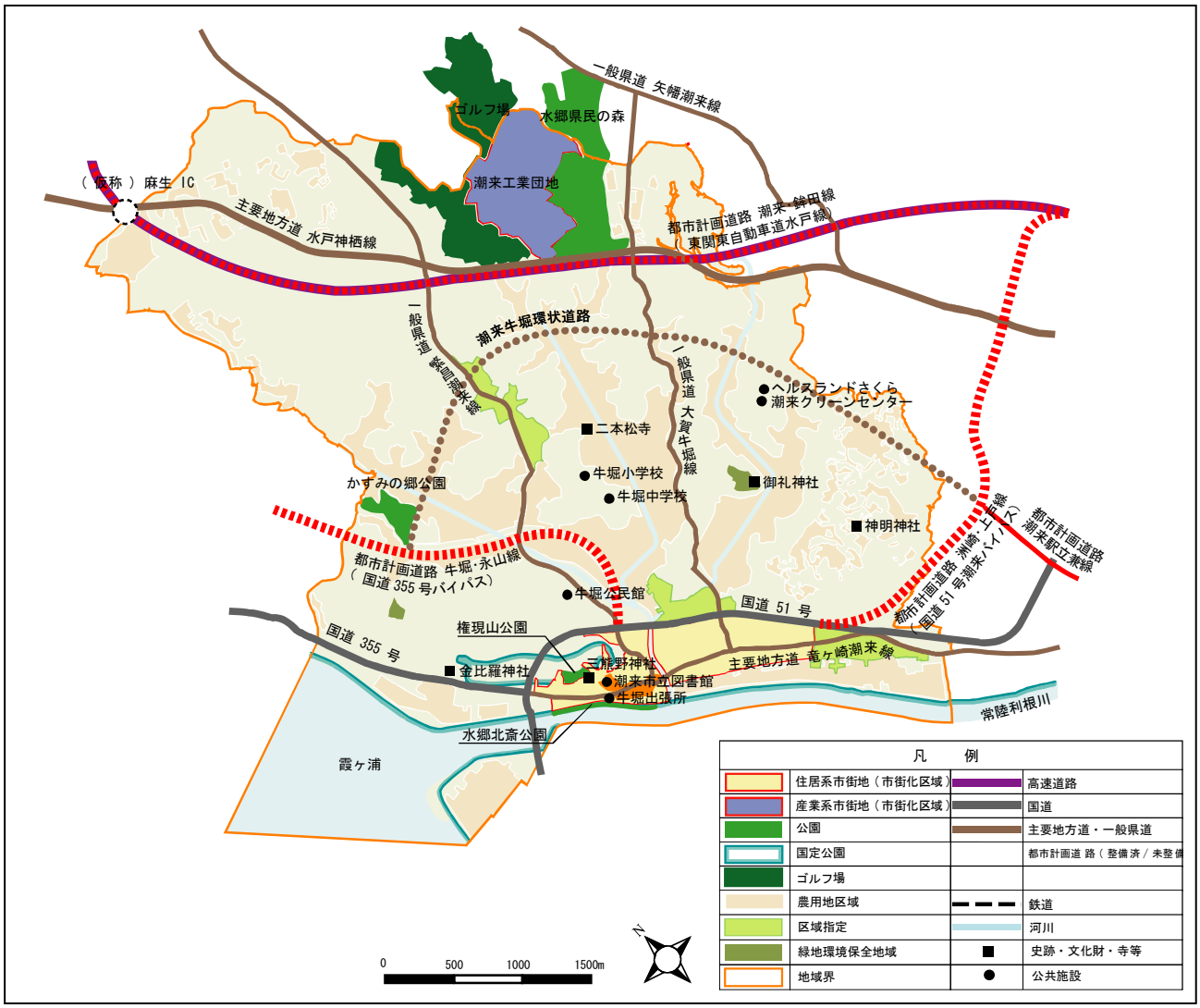


本地域は市域西部に位置し、常陸利根川沿岸に形成される牛堀市街地と行方台地上の潮来工業団地の２つの市街化区域が指定されています。

牛堀市街地では、従来から常陸利根川沿岸の整備が進められ水郷北斎公園が整備されている他、近年では、潮来図書館も整備され、新たな拠点機能の充実が進められています。また、市街地に隣接する権現山公園は、水郷景観を楽しむ場として市民の憩いの場となっています。

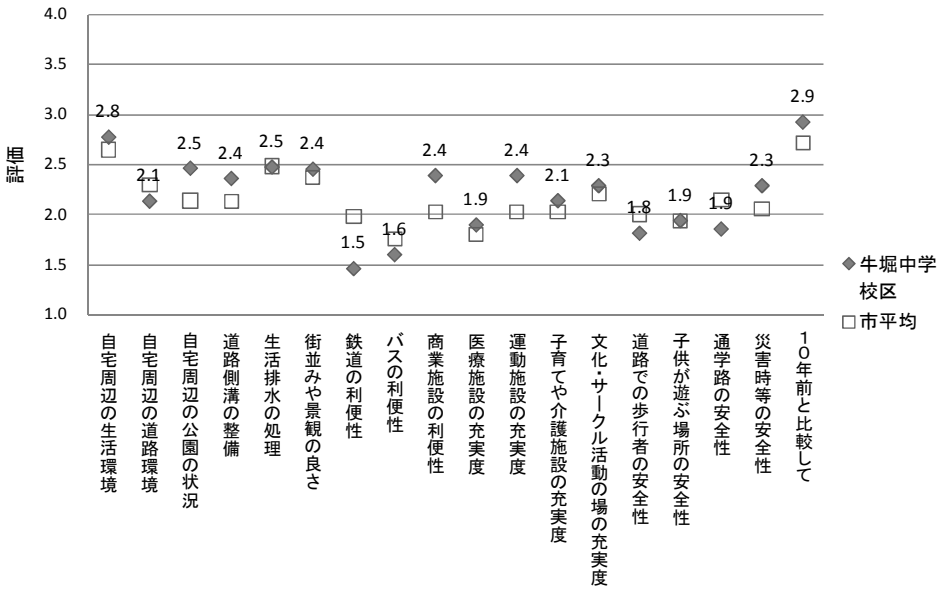
一方、地域北東部では、工業専用地域に指定される潮来工業団地と、隣接して水郷県民の森が整備され自然体験の場として活用されています。さらに、この地域では(仮称)麻生 IC の設置が計画されており、交通利便性の向上を背景とした新たな機能導入が期待されます。

図－地域現況図



（2）地域の基本データ

<table>
<tr><th>項　目</th><th colspan="2">概　　要</th></tr>
<tr><td rowspan="3">区　域</td><td>面　積</td><td>1,925ha（市全体の２８％）</td></tr>
<tr><td>小学校区</td><td>牛堀小学校区</td></tr>
<tr><td>町丁字</td><td>牛堀一、牛堀二、永山東、永山西、堀之内、茂木、清水、芝宿、横須賀西、横須賀東、台上戸、宿、古宿、赤須</td></tr>
<tr><td>人口・世帯数</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th></th><th>平成 15 年</th><th>平成 20 年</th></tr>
<tr><td>人口</td><td>6,116
(19.1)</td><td>5,853
(18.9)</td></tr>
<tr><td>世帯</td><td>1,778
(17.3)</td><td>1,801
(17.0)</td></tr>
<tr><td>世帯人員
〈潮来市〉</td><td>3.4
〈3.1〉</td><td>3.2
〈2.9〉</td></tr>
</table>
単位）人，％
（ ）は市全体に占める割合
</td></tr>
<tr><td>土地利用</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th>構成比（%）</th><th>田</th><th>畑</th><th>山林・原野荒地</th><th>住宅用地</th><th>併用住宅用地</th><th>その他宅地用地</th><th>商業用地</th><th>工業用地</th><th>公園用地</th><th>道路・鉄道用地</th><th>その他</th><th>総面積（ha）</th></tr>
<tr><td>H9</td><td>26.9</td><td>14.1</td><td>29.2</td><td>6.4</td><td>0.7</td><td>1.6</td><td>0.01</td><td>2.2</td><td>0.7</td><td>5.8</td><td>11.7</td><td>1,925</td></tr>
<tr><td>H19</td><td>22.0</td><td>11.2</td><td>31.4</td><td>7.5</td><td>0.8</td><td>1.7</td><td>1.8</td><td>1.6</td><td>1.5</td><td>5.6</td><td>14.9</td><td>1,925</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="4">法　規　制</td><td colspan="2">都市計画</td><td>その他</td></tr>
<tr><td>市街化区域</td><td>117ha</td><td rowspan="3">□農業振興地域整備計画農用地
□その他</td></tr>
<tr><td>市街化調整区域</td><td>1,808ha</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">主要施設</td><td>公共施設</td><td colspan="2">潮来市立図書館　牛堀公民館　権現山公園　かすみの郷公園
潮来クリーンセンター　　ヘルスランドさくら
牛堀中学校　牛堀小学校</td></tr>
<tr><td>歴史・文化</td><td colspan="2">三熊野神社　金比羅神社　御礼神社　神明神社　二本松寺</td></tr>
<tr><td>観光・交流</td><td colspan="2">水郷県民の森　水郷北斎公園</td></tr>
<tr><td>主要プロジェクト</td><td colspan="3">□国道５１号バイパス　　□東関東自動車道水戸線
□国道３５５号バイパス　　□(仮称)麻生ＩＣ</td></tr>
</table>

意向調査 （身近な生活環境に対する評価）	 ・自宅周辺の生活環境の評価が高くなっています。一方、鉄道の利便性、バスの利便性等の公共交通に関しての低い評価となっています。 ・10 年前との比較では 2.9 と高い評価となっています。 満足(4)　概ね満足(3)　少し不満(2)　不満(1)の４段階で評価

２．　地域の課題

項　　目	課　　題	
土地利用	□市街化区域内の都市的土地利用の促進	・低利用地の機能更新の促進 ・都市的未利用地の整序
	□幹線道路沿道土地利用の適正化	・国道 51 号沿道施設の環境保全
	□営農・集落環境の維持・保全	・市街化調整区域での都市的土地利用の集約化 ・開発指導の適正化
都市機能	□市街地機能の充実	・市街地内の集客機能の強化 ・基盤施設の更新(バリアフリー等) ・商店街活性化施策の支援
	□観光・交流機能充実の支援	・市街地内回遊動線の整備 ・観光・交流施設の連携強化
	□産業機能の維持	・団地内操業環境の保全 ・交通利便性の向上
基盤整備	□既存施設の適正管理の検討	・管理基準・方策等の検討 ・市民参加の推進
	□人に優しい基盤整備の推進	・自転車・歩行者空間の確保 ・バリアフリー化の推進
そ の 他	□IC 周辺での新たな機能導入	・拠点形成の位置づけ ・ゲート機能の検討

３．地域の将来像

（１）地域の役割と将来方向

本地域は、水郷北斎公園や潮来図書館等の集積を生かした生活・交流機能と潮来工業団地、(仮称)麻生ＩＣ周辺での産業機能の集積が期待されます。

そのため、水辺や丘陵部の緑地等の自然環境との調和を図りながら、潮来市街地とは異なる水辺の楽しみ方と産業集積による賑わいと活力づくりを進めます。

（２）地域づくりのテーマと目標

「水辺」と「台地」の拠点機能充実による、賑わいある空間づくり

地域づくりの目標

□賑わいの源泉となる拠点機能の充実を図ります
□交通環境の向上に対応した機能導入を目指します
□潮来市街地等との連携強化を図ります
□秩序ある土地利用誘導を進めます

４．地域づくりの方針

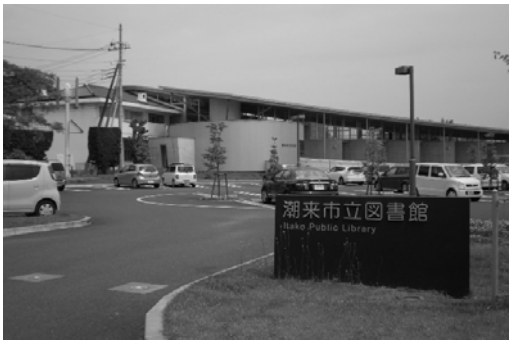
（１）賑わいの源泉となる拠点機能の充実に向けて

①自転車・歩行者に配慮した道路づくりを検討します。

○自転車・歩行者を重視した空間づくりを目指し、車両速度の抑制、歩行者空間の確保、歩行者支援施設の整備、段差の解消等を進めます。この施策については、牛堀市街地の道路構成やこれまでの施策等を考慮しながら、主要地方道竜ヶ崎潮来線や潮来図書館及び水郷北斎公園周辺の路線を中心に進めることとします。

②観光・交流資源の連携強化を図ります。

○潮来図書館、水郷北斎公園、権現山公園等を中心とする観光・交流機能の充実を目指し、これらの連携動線や周辺からのアクセス機能の充実を図ります。



地域の核となっている潮来市立図書館

③市街地・施設を連携する路線の整備を図ります。

○市内の拠点や施設及び広域・地域幹線道路（広域・地域間連携ネットワーク）等との連携を図るため、潮来牛堀環状道路の整備を進めます。

④大山崎地区での拠点形成の検討を進めます。

○大山崎地区については、既存のＳＣを中心とする都市機能の集積促進や公民館周辺の拠点機能の充実を目指し、地区計画の決定や市街化区域への編入を検討します。

⑤生活利便機能の維持に努めます。

○牛堀市街地内においては、商業・業務機能等の地域における身近な生活利便機能の維持に向け、関係施策との調整や必要な施策の検討を行います。

⑥丘陵部の地域資源の保全・活用を図ります。

○水郷県民の森公園周辺では、自然散策ネットワークの形成等、水郷県民の森を核とした回遊環境づくりを検討します。

（２）交通環境の向上に対応した機能導入に向けて

○（仮称）麻生 IC 周辺においては、IC の設置を契機とした計画的な産業拠点の形成を進めるため、候補地の選定や整備手法等について検討します。

（３）潮来市街地等との連携強化に向けて

○前川を中心とする「水郷回廊」の実現を目指し、潮来市街地との連携機能の強化を図ります。

表－「水郷回廊」の実現に向け考えられる施策

考えられる施策	概　　要
道路環境の整備	・常陸利根川沿岸道路の歩きやすい道路環境づくり ・自転車空間の確保
利用者利便性の向上	・サイクルステーションの設置 ・休憩・案内機能の整備

（4）秩序ある土地利用誘導に向けて

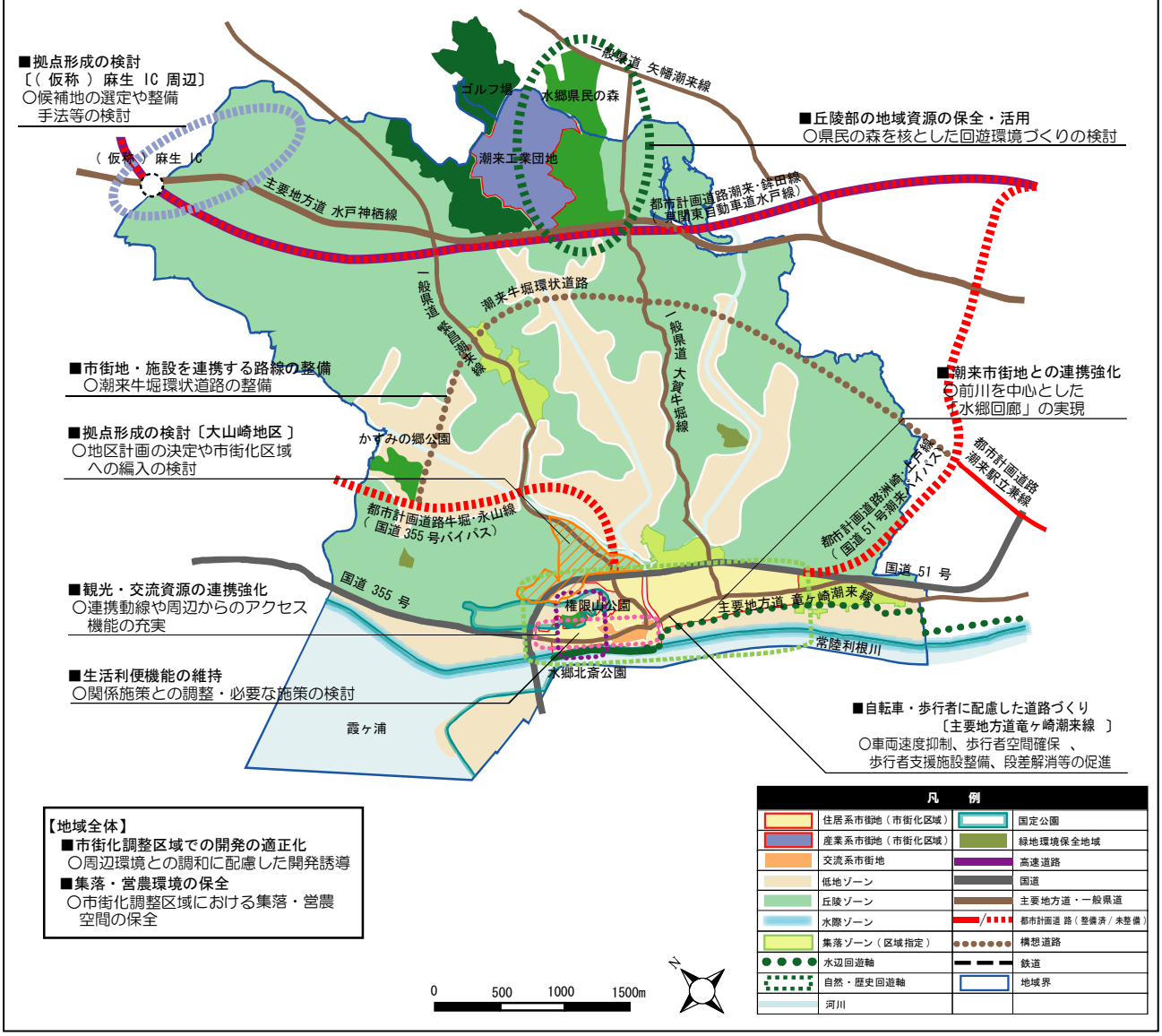
①市街化調整区域での開発の適正化を図ります。

○市街化調整区域における開発については、周辺環境との調和に配慮した開発誘導を進めます。

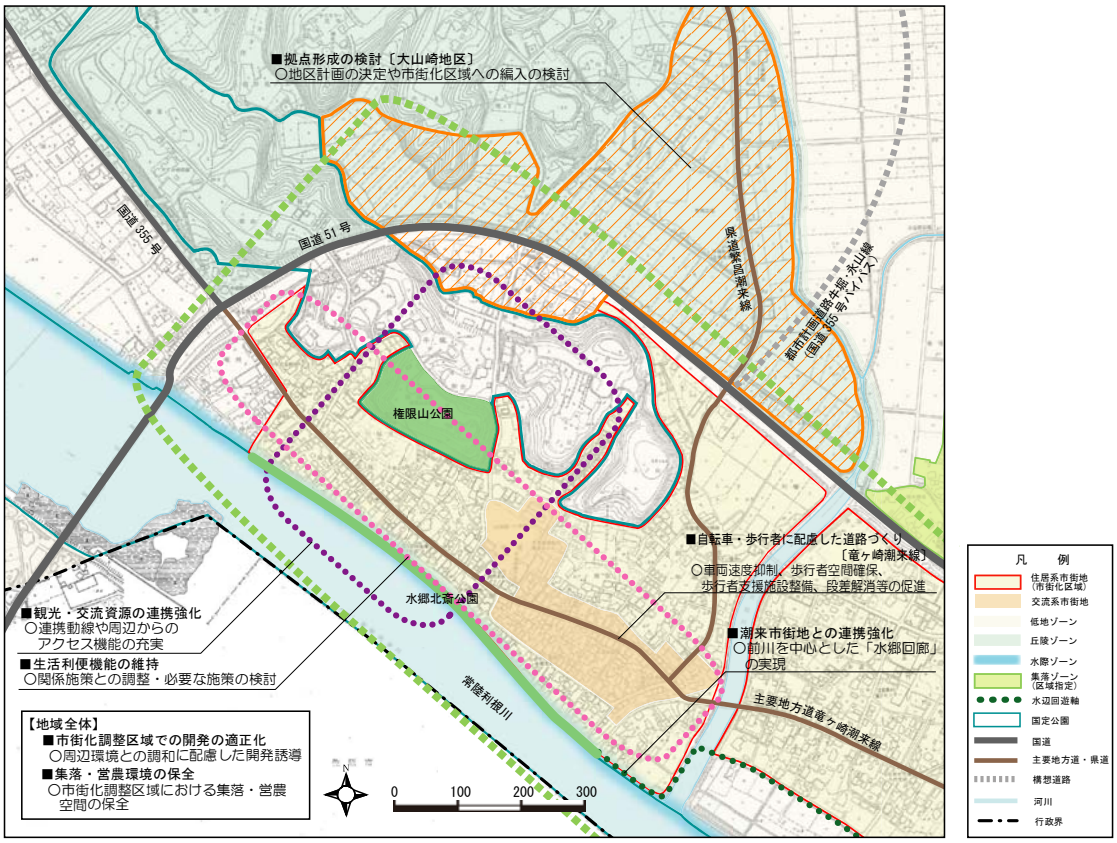
②集落・営農環境の保全を図ります。

○市街化調整区域においては、農業振興計画との調整を図りながら、集落・営農空間の保全を図ります。

牛堀中学校区のまちづくり方針



図－牛堀中心市街地周辺拡大図



第Ⅵ章　計画の実現に向けて

第Ⅵ章　計画の実現に向けて

Ⅵ－１　計画実現に向けた基本方針

近年の都市計画法の改正、景観法等の新しい法制度の制定等により、都市計画分野での施策実現にあたっては、従来以上に住民意向の反映や参加、景観や観光等の関連施策との調整・協議が重要となっています。

この中で、住民参加については、まちづくりの主体として施策実現のために重要な主体であり、意向把握や参加を促進するとともに、まちづくりの担い手として知識や経験を深め、行政との協働関係を成熟したものにしていくことが必要です。また、商業や観光等の事業活動とも密接に関わることから、事業者に対してもまちづくりの担い手として、関わりを期待する分野と役割を示していくことが必要です。

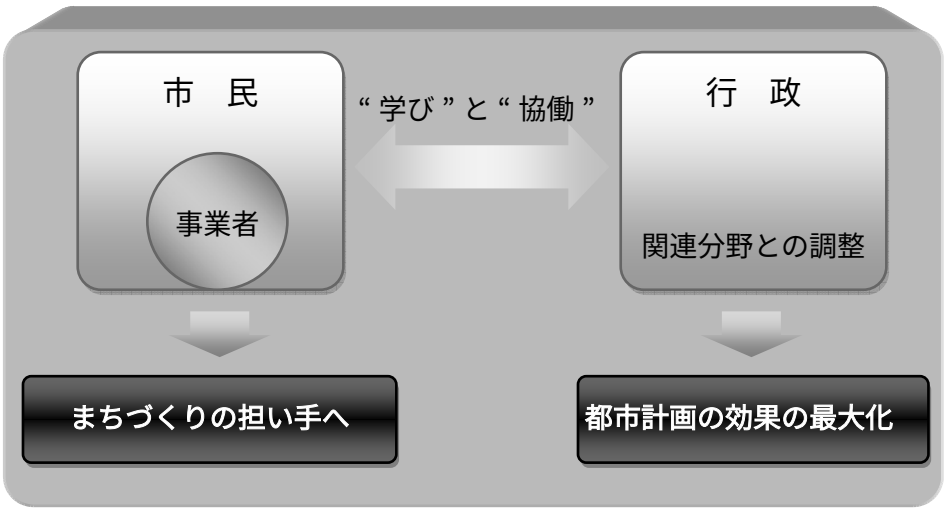
また、関連施策については、都市計画が担う土地利用や建築物の規制誘導、基盤整備等を効果的なものとするため、事業活動やまちづくり活動等との調整を図ることが必要です。

このようなことから、計画実現に向けた基本方針と視点を次のように設定します。

基本方針－１　“学び”と“協働”による市民参加を進めます

基本方針－２　関連分野との調整を進め、都市計画の効果の最大化を目指します

図－計画実現に向けた視点



Ⅵ－２　計画実現に向けた基本的な取り組み事項の設定

本計画での方針をもとに水辺の街の再生を実現するため、基本的な取り組み事項を以下のように設定します。

１．都市計画推進に向けた取り組み事項

都市計画マスタープランに位置づけた施策の推進を図るため、以下のような取り組みを行います。

表－都市計画推進に向けた取り組み事項

取り組み項目	概　　要
稲井川周辺地区	現在進めている関係者の意向把握に基づき、整備方針の策定と都市計画の変更を行います。
都市計画道路の再検討	東関東自動車道、国道 51 号バイパスを基本とする道路ネットワークを構築します。
市街化区域編入	潮来 IC 周辺地区、道の駅いたこ周辺地区、大山崎地区について、茨城県の線引き見直しと調整を図りながら市街化区域編入を検討します。
地区計画の活用	機能導入に合わせた既存の地区計画の変更と、市街化区域内の都市的土地利用の誘導、市街化調整区域における拠点形成等への活用を進めます。

２．都市機能の活性化に向けた取り組み事項

都市の活力向上を目指し、本市の重要な機能である産業(観光、商業等)の都市機能の活性化を進めるため、以下のような取り組みを行います。

表－都市機能の活性化に向けた取り組み事項

取り組み項目		概　　要
潮来 IC 周辺地区 道の駅いたこ周辺地区		企業誘致の推進を図るとともに、潮来 IC 周辺地区では市街化区域への編入を目指します。また、道の駅いたこ周辺地区では企業誘致に合わせた地区計画の変更を進めます。
潮来前地区		ゲート機能、商業機能の活性化に向け、地区計画の変更を行います。
中心市街地		活性化を支援する都市計画施策の具体化を図るため、商業関係者や関連部署等との協議体制を構築します。
稲井川周辺地区	**須賀曲松地区**	地権者の土地利用意向と企業のマッチングを支援し、幹線道路沿道にふさわしい機能導入を目指します。
	国道51号北部地区(準工業地域)	地権者に対する将来の土地利用意向の把握を行い、幹線道路沿道にふさわしい機能導入を目指します。

３．「水郷潮来の再生」に向けた取り組み事項

前川を中心とする区域での水郷情緒の再生と、水郷観光の魅力向上を図るため、以下のような取り組みを行います。

表－「水郷潮来の再生」に向けた取り組み事項

取り組み項目	概　　要
前川ふるさとの川整備計画	前川ふるさとの川整備計画について関係部局との連携を図りながら、計画を推進します。
街並み景観の創出	前川沿岸の他、潮来駅周辺、あやめ町、商店街等において、道路等の公共空間のデザイン、建築物やサイン等のデザインの統一化、協調化等を進めます。
「水郷回遊軸」の形成	道の駅いたこ～潮来・辻市街地～牛堀市街地を連携する路線の抽出と環境整備を進めるとともに、サイクルステーション等の回遊促進機能の導入を進めます。
市街地回遊システムの構築	潮来駅や観光スポットである前川あやめ園を基点として、市街地における街なか回遊の促進を図るため、道路の美装化、ベンチ、ポケットパーク等休憩機能等の歩行者の利便性に配慮した環境の充実、マップの整備等を行います。
あやめ園の魅力向上	水郷観光の中核として、前川あやめ園、浅間下あやめ園について、関係部局との連携を図りながら必要な施策を実施します。

４．市民協働システムの構築に向けた取り組み事項

市民との協働によるまちづくりを実現するため、以下のような取り組みを行います。

表－市民協働システムの構築に向けた取り組み事項

取り組み項目	概　　要
市民参加制度の制定	まちづくりへの市民参加の基本方針や行政、市民(企業を含む)の責務を明確にするため、条例化を含む市民参加制度の制定を行います。
地区単位でのまちづくり活動支援	行政区等を単位として、道路や公園等の身近な生活基盤施設の管理やコミュニティ活性化等の活動についての支援制度を確立します。
都市計画制度の浸透	都市計画制度や潮来市の都市計画(まちづくり)方針等についての理解を深めるため、情報公開やまちづくり講座等の開催を行います。

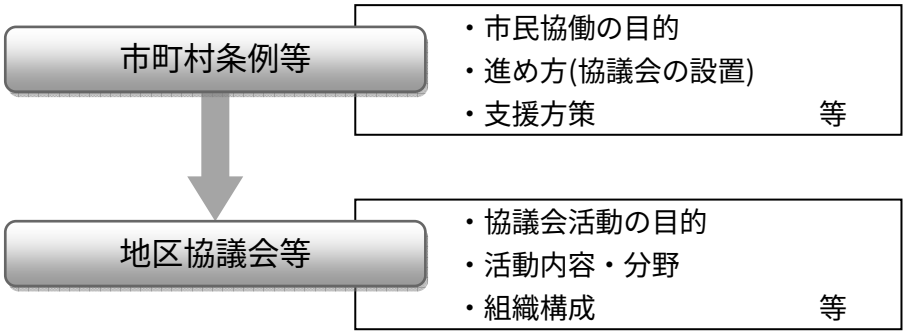
Ⅵ－３　まちづくり推進のための手法

１．市民協働実現の手法

市民との協働体制づくりについては、近年多くの市町村で実施されており、中心市街地活性化や地区計画の推進、地区のコミュニティ形成等、多様な場面での取り組みが行われています。

多くの場合、市民協働の進め方を定める市町村条例を整備した上で、地区を単位とする協議会を組織し、地区の抱える課題や目指すべき将来像の整理を行うとともに、その実現に必要な活動内容や分野を定めています。

図－市民協働実現の手法



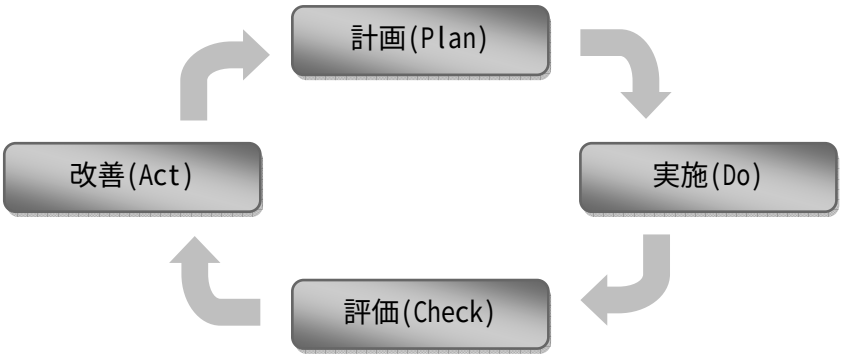
このような市民協働の実現においては、市民参加のきっかけが必要になります。例えば、景観づくりを契機として地区協議会の組織化を促進している例もみられますが、市民参加のきっかけとしては次のようなものが考えられます。

表－市民協働のきっかけの例

市民協働のきっかけ	協働の例
街並み・景観づくり	・住宅地や中心商店街、古い家並みが残る場所等で、建築物の形態や色、緑化等についてルールを決める。 ・景観重要建造物、景観重要樹木等の保存に取り組む。 ・公共施設の計画づくりに参加する。
賑わいづくり	・中心市街地等でのイベント開催を行う。
地区の整備	・地区計画等による生活道路の拡幅・新設の計画づくりへの参加や意向のとりまとめを行う。
自然環境の保全・活用	・里山づくり等、地域の自然環境の保全活動を通して体験・学習機会を提供する。
身近な施設の管理	・公園や緑地、道路植栽等の管理を行う。

２．計画の進行管理

将来像実現のための施策については、都市計画マスタープランとともに上位計画である総合計画等に基づき実施しますが、計画的かつ効果的な施策実施が重要となっていることから、計画の進行管理が重要であり以下のような「P-D-C-A サイクル」に沿った計画管理が考えられます。



また、これらを円滑に実行するため、各段階において以下のような点に留意することが必要です。

段　階	留　意　点
計画(Plan)	・上位計画との整合性 ・施策の必要性、他施策との関連 ・実現可能性の検証
実施(Do)	・利害関係者との合意形成 ・費用対効果の検証 ・執行体制の充実
評価(Check)	・既存評価手法の活用 ・市の特性に合わせた評価手法の構築
改善(Act)	・改善手法の構築

市民によるあやめ園の整備

資料編

水辺の街再生計画（潮来市都市計画マスタープラン）策定委員会設置要綱

（設置及び目的）

第１条　潮来市において「水辺の街再生計画（潮来市都市計画マスタープラン）」（都市計画法第 18 条の 2 第 1 項に規定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」）の策定を進めるにあたり、この策定に関し必要な協議・検討を行うため、水辺の街再生計画策定委員会（以下「委員会」という）を設置する。

（組　織）

第２条　委員会は、別表１に掲げる職務にある者を委員として組織する。

（委員長及び副委員長）

第３条　委員会に委員長及び副委員長を置く。

２　委員長は、副市長をもって充て、副委員長は、建設部長をもって充てる。

３　委員長は、会務を総理し、会議の議長となる。

４　委員長に事故あるときは、副委員長がその職務を代理する。

（会　議）

第５条　委員会の会議は、委員長が招集する。

２　委員会は必要に応じて委員以外の者の出席を求め、意見を聞くことができる。

（ワーキングの設置）

第６条　委員会に、計画に係る具体的事項について検討を行うため、水辺の街再生計画ワーキンググループ（以下「ワーキング」という。）を設置する。

（ワーキングの組織及び会議）

第６条　ワーキングは、別表１に掲げる構成課の職員をもって組織する。

２　ワーキングには代表者をおき、都市建設課長補佐をもって充てる。

３　代表者は、会務を総理しワーキングを代表する。

４　ワーキングは、必要に応じて代表者が招集し、これを主宰する。

（任　期）

第７条　策定委員会の委員及びワーキング構成員の任期は、水辺の街再生計画の策定完了時までとする。

（庶　務）

第８条　委員会及びワーキングの庶務は、建設部都市建設課において行う。

（その他）

第９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、委員長が別に定める。

附　則

この要綱は、平成 20 年 8 月 20 日から施行する。

水辺の街再生計画（潮来市都市計画マスタープラン）
策定委員会・ワーキング委員名簿

策定委員			ワーキング委員	
部課名	職名	氏　名	グループ・職名	氏　名
副市長		鈴　木　浄　博		
総務部	部長	久保木　貞　夫		
総務課	課長	秋　永　克　昭	交通防災G係長	草　野　　豊
企画財政課	課長	窪　谷　俊　雄	課長補佐兼主任係長 企画調整G係長	柿　崎　純　一 塙　　誠　一
市民福祉部	部長	諸　星　嘉津雄		
社会福祉課	課長	池　田　　豊		
介護福祉課	課長	坂　本　行　祥		
環境経済部	部長	鈴　木　美知男		
環境課	課長	豊　野　行　夫	課長補佐兼主任係長	吉　川　英　幸
農政課	課長	岩　本　　是	課長補佐兼主任係長	根　本　富美雄
観光商工課	課長	石　田　裕　二	産業振興G係長	打　越　伸　是
建設部	部長	吉　川　利　一		
都市建設課	課長	佐　藤　正　美	課長補佐兼主任係長	菅　谷　　弘
下水道課	課長	天　川　正　一	管理G係長 建設G係長	石　井　俊　哉 長　島　政　人
教育委員会	次長	小　沢　昭　治		
学校教育課	課長	立　原　英　男		
生涯学習課	課長	矢　幡　安　一		
水道課	課長	大　川　正　夫	施設G係長	阿　部　邦　夫
農業委員会	局長	米　川　弘　蔵	農業委員会G係長	仲　沢　正　夫
企業誘致推進室	室長	土　子　正　彦	企業誘致推進G係長	吉　川　秀　樹

水辺の街再生計画（都市計画マスタープラン）検討会議設置要綱

（設置及び目的）

第１条　潮来市において「水辺の街再生計画（潮来市都市計画マスタープラン）」の策定を進めるにあたり、市民の意見を反映するため、「潮来市都市計画マスタープラン検討会議」（以下「検討会議」という）を設置する。

（所掌事項）

第２条　検討会議は次に掲げる事項について意見交換を行う。

（１）水辺の街再生計画の策定に関すること

（２）その他検討会議の運営に関すること

（組　織）

第３条　検討会議は 15 名以内とし、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

（１）別表に掲げる団体等から推薦のあった者

（２）市民からの一般公募による者

（３）その他市長が必要と認める者

（座長及び副座長）

第４条　検討会議に座長を置く。

２　座長は、水辺の街再生計画策定委員会が選任する。

３　座長は、検討会議を代表し、会務を総理する。

４　座長に事故あるとき又は欠けたときは、座長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

（任　期）

第５条　委員の任期は、潮来市都市計画マスタープランの策定完了時までとする。

（会　議）

第６条　検討会議は、必要に応じて市長が招集し、座長がこれを主宰する。

（庶　務）

第７条　検討会議の庶務は、建設部都市建設課において行う。

（その他）

第８条　この要綱に定めるもののほか、検討会議の運営に関して必要な事項は、検討会議に諮り、別に定める。

附則

この要綱は、平成 20 年 8 月 20 日から施行する。

別表（第３条関係）

水郷潮来観光協会	潮来市商工会（青年部・女性部）	潮来市高校生会
潮来市ＰＴＡ連絡協議会	潮来青年会議所	潮来市文化協会
潮来アグリネットワーク		

水辺の街再生計画（潮来市都市計画マスタープラン）検討委員名簿

番号	種別	団体名等	氏名	備考
1	１号委員	水郷潮来観光協会	坂戸　重雄	
2		潮来市商工会青年部	森　　誠	
3		潮来市商工会女性部	永井　弘子	
4		潮来青年会議所	内堀　竜一	
5		潮来市ＰＴＡ連絡協議会	榊原　徹	
6		潮来市高校生会	香取　裕依	
7		潮来市文化協会	宮本　文雄	
8		潮来アグリネットワーク	兼原　儀弥	
9	２号委員	一般公募者	松崎　ちか	
10			観音堂　朋実	
11			金岡　良夫	
12	３号委員	市役所ＯＢ	佐野　憲一	副座長
13			谷村　裕	座長

事務局	潮来市役所 建設部　都市建設課 TEL　0299-63-1111 （内線 346・347）	佐藤　正美	課長
		菅谷　弘	課長補佐
		打越　桂子	担当者
		酒井　進	担当者
コンサルタント	株式会社　ＡＮ計画工房	西垣　聡之	

水辺の街再生計画（潮来市都市計画マスタープラン）策定経緯

日　時	実施経緯
平成 20 年７月８日～22 日	まちづくり意向調査 20 歳以上の市民 1,000 人を無作為抽出 回収数 313 人(回収率 31.3%)
平成 20 年 10 月１日	第１回水辺の街再生計画(潮来市都市計画マスタープラン) 策定委員会・ワーキング（合同）
平成 20 年 10 月８日	第１回水辺の街再生計画(潮来市都市計画マスタープラン)検討会議
平成 20 年 11 月 11 日	第１回水辺の街再生計画(潮来市都市計画マスタープラン)ワーキング
平成 20 年 11 月 18 日	第２回水辺の街再生計画(潮来市都市計画マスタープラン)検討会議
平成 20 年 12 月 20 日	第３回水辺の街再生計画(潮来市都市計画マスタープラン)検討会議 市民参加による検討会議の模様
平成 21 年１月 29 日	第４回水辺の街再生計画(潮来市都市計画マスタープラン)検討会議
平成 21 年２月５日	第３回水辺の街再生計画(潮来市都市計画マスタープラン)ワーキング
平成 21 年２月 18 日	第４回水辺の街再生計画(潮来市都市計画マスタープラン)ワーキング
平成 21 年２月 23 日 ～３月９日	パブリックコメント
平成 21 年３月 24 日	第２回水辺の街再生計画(潮来市都市計画マスタープラン)策定委員会