

第7章 土地利用・基盤整備分野

第7章 土地利用・基盤整備分野

基本施策7-1 土地利用

1 現在の取組と主な課題

【現在の取組】

- 都市計画法，農業振興地域整備法に則し，計画的な土地利用の実現に取り組んでいます。
- 産業系用地の不足に対応するため，潮来IC周辺や県道潮来佐原線沿道での土地利用の検討に取り組んでいます。
- 潮来市のシンボルとなっている前川については，「前川かわまちづくり事業」を推進し，観光や交流の場としてだけでなく，自然環境や水郷情緒を生かした空間づくりを進めています。
- 地籍調査※事業については，継続的に取り組んでおり，これまでに計画区域の約27%で実施しています。

【主な課題】

- 土地利用については，都市計画法，農業振興地域整備法に則した計画的な土地利用を進める必要があります。
- 人口減少が本格化する中で，コンパクトなまちづくりへの転換が求められるほか，地域の活力創出，水郷景観との調和，自然環境の保全等を考慮し，地域らしさを生かすとともに，空き家・空き地の増加への対応等，新たな課題への対応が必要です。
- 地籍調査事業については，少子高齢化や時間的な問題等もあり，事業実施に向けて体制の整備を図る必要があります。

表-土地利用面積割合

(単位：千㎡)

区分	総面積	田	畑	宅地	池沼	山林	原野	雑種地	その他
面積	71,400	19,044	5,275	7,186	-	8,333	1,199	3,937	26,426
割合	100.0%	26.7%	7.4%	10.1%	-	11.7%	1.7%	5.5%	37.0%

2017年（H29）現在

資料：税務課，茨城県市町村概況

2 目指す姿

○計画的に土地利用誘導が進められることにより，潮来の風土や景観との調和が図られた機能的な土地利用が行われています。

3 目標指標

	目標指標	基準値（2018）	目標値（2023）
7101	地区計画※の設定地区数	4地区	5地区
7102	地籍調査事業進捗率	26.77%	29.23%

4 施策の展開

【施策の展開方針】

土地利用については、人口減少に対応したコンパクトなまちづくりと整合をとった集約型の土地利用を目指すことが基本となります。そのうえで、潮来市の地域資源である水辺や丘陵部について、豊かな環境の保全や活用を図ります。

施策 7-1-1 地域特性と調和のとれた土地利用の推進

【取組方針】

- 人口減少や国内産業構造の変化を見据えつつ、市の魅力や活力を高めるため、計画的な土地利用の誘導に取り組みます。
- 前川沿岸においては、市のシンボリックな空間づくりを進めるため、観光や商業施策との連携を図りながら、賑わいと風情のある土地利用を誘導します。
- 丘陵ゾーンでは、集落や自然環境、歴史資源の保全を図りつつ、水郷県民の森を拠点として、賑わいのある土地利用を誘導します。
- 市内の定住をすすめ、更に市外周辺エリアからの転入者を促すため、定住促進助成の周知を徹底します。
- 日の出地区の液状化対策事業については、地下水位が地表面よりおおよそ-3mまで低下し、地下水位と地盤が安定したと判断されたため、今後は、地下水位の適正管理に努めます。

【主な事業、取組】

- 土地利用計画の策定・変更
- 地区計画[※]の策定・変更
- 若年世帯定住促進助成金事業
- 日の出地区液状化対策事業

施策 7-1-2 地籍調査[※]の推進

【取組方針】

- 計画的な土地利用の基本となる事業であることから、予算と人員の確保を図りつつ、引き続き、調査を継続します。

【主な事業、取組】

- 地籍調査事業

施策 7-1-3 魅力と活力の創出に向けた土地利用の検討

【取組方針】

- 潮来 IC 周辺や県道潮来佐原線沿道については、市の玄関口として魅力と活力ある土地利用形成を検討します。
- 東関東自動車道の延伸等を踏まえ、新設される IC 周辺での拠点形成や各種都市機能の誘導について、調整・協議を進めます。

【主な事業、取組】

- IC 周辺拠点形成事業
- 潮来佐原線沿道拠点形成事業

第7章 土地利用・基盤整備分野

基本施策7-2 市街地整備

1 現在の取組と主な課題

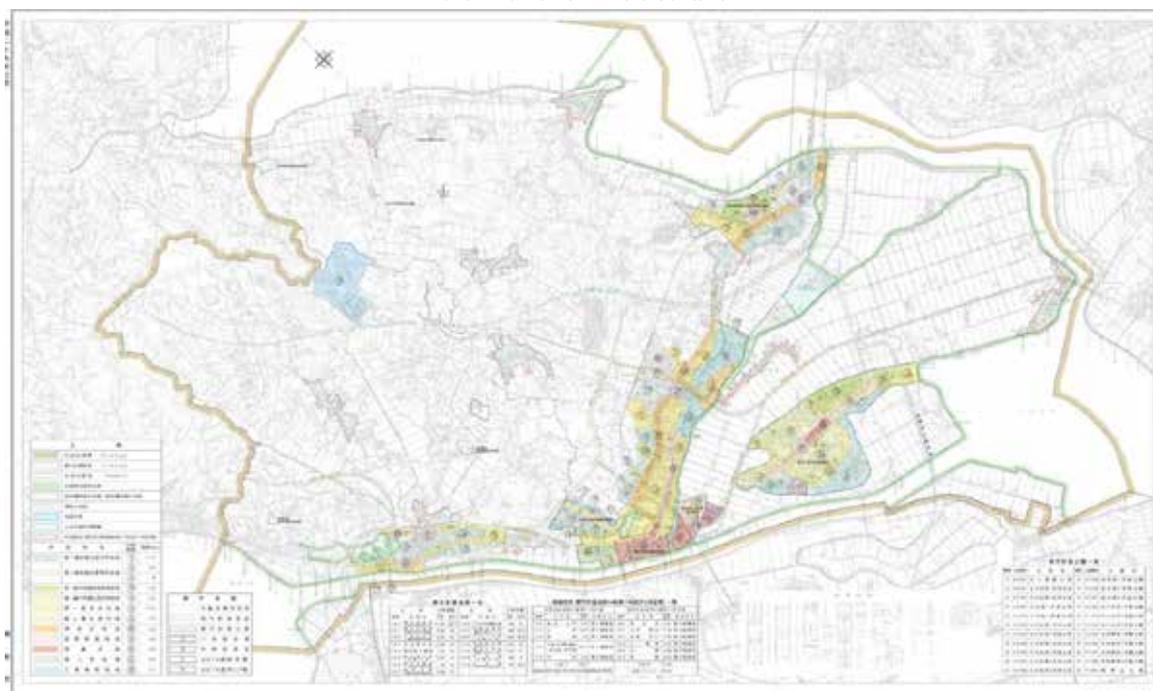
【現在の取組】

- 用途地域の変更や地区計画※の決定に取り組み、稲井川地区での土地利用の具体化を進めています。
- 市街地内では、駅周辺の活性化や空き家・空き地の増加等が課題となっており、関連施策と連携した取り組みを進めています。

【主な課題】

- 潮来・辻地区、延方地区、日の出地区、牛堀地区の各市街化区域※については、人口減少に対応したコンパクトなまちづくりを目指す必要があります。
- 市街地の魅力と賑わいを創出するため、それぞれの地域の特性に応じたまちづくりを進める必要があります。
- 稲井川地区については、地区計画に基づく基盤整備と、企業誘致に取り組む必要があります。

図－潮来市都市計画図



平成 29 年 3 月現在

資料：都市建設課

表－市街化区域面積

(単位：ha, %)

区分	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域	計
用途地域指定面積	178.5	53	32	60	172.6	46.5	52.4	30	39	37	47	748
比率	23.9%	7.1%	4.3%	8.0%	23.1%	6.2%	7.0%	4.0%	5.2%	4.9%	6.3%	100.0%

平成 29 年 4 月現在

資料：都市建設課

2 目指す姿

○土地利用の更新や都市機能の集約化が進み、人口減少や高齢化に対応したコンパクトで機能的な市街地環境づくりが進んでいます。

3 目標指標

	目標指標	基準値（2018）	目標値（2023）
7201	日の出地区の宅地化率	68.2%	71.0%
7202	市街化区域※内における大規模未利用地の状況（面積）	16.5ha	9.1ha

4 施策の展開

【施策の展開方針】

人口減少や高齢化が進む中で、市街地整備においては、コンパクトなまちづくりに向けた集約化が重要な視点になることから、土地の有効利用や土地利用の更新を促進するとともに、賑わいや活力の核となる都市機能の誘導に取り組みます。

また、潮来市の魅力を生かした市街地環境づくりを推進するため、駅や高速バスの利便性、水辺といった各市街地の資源を活用した市街地整備を進めます。

施策 7-2-1 賑わいと住みやすさのある市街地整備

【取組方針】

- 稲井川周辺地区については、市道(潮)1655号線の整備完了に伴い、地区計画で位置づけられた地区施設や排水施設の整備を進めます。
- 潮来・辻、延方、日の出及び牛堀市街地について、人口減少に対応した集約的な土地利用を促進するため、土地利用の更新や都市機能の充実を進めます。
- 県道潮来佐原線沿道については、市街化区域隣接部等における都市的土地利用を検討します。

【主な事業、取組】

- 稲井川周辺地区整備事業
- 都市的未利用地整序事業（浅間下地区）
- JR延方駅周辺地区土地利用検討
- 洲崎地区沿道土地利用検討
- 国道51号バイパス沿道土地利用検討
- 牛堀地区市街地整備検討
- 大山崎地区土地利用検討
- 県道潮来佐原線沿道地区計画

施策 7-2-2 活力を創出する市街地整備

【取組方針】

- 市内での産業用地を確保するため、企業誘致と連携しながら、既存の工業系用途地域の活用を図ります。
- 東関東自動車道潮来IC周辺及び新設されるIC周辺地区については、産業系土地利用の誘導について検討を進めます。

【主な事業，取組】

- 須賀地区土地利用の整備及び促進

施策 7-2-3 市街地環境の整備

【取組方針】

- 水郷風土を感じつつ、利便性と快適性のある市街地環境の整備を進めるため、各市街地の特性を考慮した市街地環境整備に取り組みます。
- 市街地内の狭あい道路^{*}の解消や排水施設の整備に努めます。
- 前川や常陸利根川、北浦沿岸については、水郷景観に配慮した空間整備を行います。
- 日の出市街地については、整備された都市基盤の維持・保全を図りながら、高速バスの利便性を生かした生活環境づくりを進めます。

【主な事業，取組】

- 前川河川改修

～未来の潮来市～

潮来第一中学校 3年生
渡辺 愛衣里さん

最初は都市化などを考えたけど、やっぱり潮来市は、今のままの緑があふれた潮来市が好きなので、緑とあやめを描きました。また、環境を更によくしたいので、虹を描いてみました。奥に続く木はポプラで、鳥はヨシキリです。



基本施策7-3 道路・交通環境

1 現在の取組と主な課題

【現在の取組】

- 東関東自動車道水戸線や国道51号バイパス、国道355号バイパスの整備が進められています。また、平成23年度に都市計画道路*の再検討を行っており、この結果を踏まえて整備に取り組んでいます。
- 市道の整備については、安全性や必要性を調査して進めております。一方で、道路や橋梁の老朽化が進んでおり、施設の点検や修繕に取り組んでいます。
- 道路環境については、高齢化に対応した段差の解消、歩行者空間の確保のほか、魅力ある沿道景観の形成や自転車への対応等に取り組んでいます。
- 平成28年度に策定された「潮来市地域公共交通網形成計画」等に基づき、茨城県及び近隣市等と連携のうえ、広域バス路線の運行を行うとともに、運転免許を所持していない高齢者へタクシー利用料金の助成を行っています。

【主な課題】

- 東関東自動車道水戸線、国道51号バイパスの早期供用を目指すとともに、これらを地域活性化に活用する必要があります。
- 生活道路については、日常生活の便利施設として不可欠であることから、要望や財源、上下水道整備と整合を図りながら、計画的に整備を進めるとともに、適正な維持管理に取り組む必要があります。
- 災害に強いまちづくりを進めるためにも、狭あい道路*の整備が必要です。
- 歩行者や自転車の安全性確保を図るため、歩行者・自転車空間の確保、バリアフリー化*等を進める必要があります。
- 今後ますます進展する高齢化等も見据え、持続可能な地域公共交通網を継続して検討・整備し、維持する必要があります。

図－東関東自動車道水戸線 整備状況



2 目指す姿

○公共交通の利便性向上や道路環境の整備が進み、市民が必要とする場所やサービスにアクセスできる移動環境が整備されています。

3 目標指標

	目標指標	基準値（2018）	目標値（2023）
7301	市道舗装率	59.1%	59.5%

4 施策の展開

【施策の展開方針】

東関東自動車道水戸線や国道51号バイパス、国道355号バイパスの整備を推進するとともに、市街地や拠点とのアクセス道路整備を進めます。

また、市街化区域※内の土地利用を促進するため、幹線道路整備を進め、安全で快適に利用できる道路づくりに向け、バリアフリー化※を推進するとともに、歩行者や自転車の利用環境の向上に取り組みます。

一方、計画的で効率的な道路の維持に取り組むため、長寿命化計画※の策定や日常的な点検・保全を強化します。

今後、ますます進展する高齢化等も見据え、持続可能な地域公共交通網を継続して検討・整備し、維持します。

施策 7-3-1 広域道路ネットワークの構築

【取組方針】

- 東関東自動車道水戸線や国道51号バイパス、国道355号バイパスについて、引き続き関係機関と連携し整備を促進します。

【主な事業、取組】

- 東関東自動車道水戸線の整備促進
- 国道51号バイパスの整備促進
- 国道355号バイパスの整備促進

施策 7-3-2 市内生活道路の整備

【取組方針】

- 広域道路や県道整備と連携しながら、市内の生活道路の整備を推進します。

【主な事業、取組】

- 道路新設改良事業

施策 7-3-3 安心・安全な道路環境づくり

【取組方針】

- 生活空間における生活利便性や安全性を確保するため、狭あい道路※の整備や道路側溝の蓋掛け等の環境整備に取り組みます。
- 道路交通法の改正に伴い、幹線道路を中心に車道部における自転車通行空間の確保を検討するほか、歩行者空間の確保・安全性の向上に取り組みます。

【主な事業，取組】

- 道路維持管理

施策 7-3-4 観光交流を促進する道路づくり

【取組方針】

- つくば霞ヶ浦りんりんロードは、観光・交流のインフラとなっていることから、サイクリング環境の向上に努めます。
- 前川や水郷潮来あやめ園周辺においては、観光施策と連携しながら、楽しく歩ける環境づくりに取り組みます。

【主な事業，取組】

- つくば霞ヶ浦りんりんロードの整備促進
- 美しい日本の歩きたくなるみち 500 選コース※
(あやめの里水郷潮来を巡るみち)

施策 7-3-5 公共交通の充実

【取組方針】

- 「潮来市地域公共交通網形成計画※」等に基づき、公共交通の維持と利用促進に取り組みます。
- 「水郷潮来バスターミナルハブ化構想※」に基づき、潮来市と近隣各市を結ぶバス路線の充実に取り組みます。
- 水郷潮来バスターミナルについては、道の駅いたこ及び水郷潮来バスターミナル周辺整備構想に基づき、駐車台数の確保とともに、高速バスと路線バスの利便性向上を図ります。
- 高速バスによる東京への高い利便性は、潮来市の強みであることから、通勤・通学や観光分野での活用を促進します。

【主な事業，取組】

- 地域公共交通網形成事業
- 高齢者タクシー利用料金助成事業
- 水郷潮来バスターミナル運営事業
- 水郷潮来バスターミナル
駐車場再整備事業

施策 7-3-6 計画的な維持・修繕

【取組方針】

- 幹線道路や橋梁については、道路ネットワークの構成において重要な施設であることから、長寿命化計画※の策定に取り組むとともに、日常的な維持・保全の強化に努めます。
- 生活道路については、計画的な維持に取り組むため、地域からの要望の把握に努めるとともに、地域と連携した維持管理方法についても検討します。

【主な事業，取組】

- 橋梁長寿命化修繕計画策定事業

第7章 土地利用・基盤整備分野

基本施策7-4 上下水道

1 現在の取組と主な課題

【現在の取組】

- 東日本大震災^{*}以降、被害を受けた施設の復旧を中心に対応してきました。
- その一方で、田の森浄水場や配水施設については、運転開始から30年以上が経過し、安定的な水道の供給を確保するための施設の更新が必要となっており、平成19年度から開始した石綿セメント管更新事業に継続して取り組んでいます。
- 工業用水道事業については、1号取水井が水質悪化のため運転休止状態であり、2号取水井のみで運転を行っていましたが、給水企業の水需要増加に伴い取水能力の向上及び安定給水の確保を目的として、平成29年度に3号取水井を築造しました。
- 公共下水道については昭和52年に、農業集落排水については平成9年に供用開始し、約20～40年が経過しており、長寿命化計画^{*}に基づき、耐震化も含めた改修・修繕に取り組んでいます。



上水道布設工事



下水道キャンペーン

【主な課題】

- 上水道施設については、浄水場や配水管の老朽化が進んでおり、今後は、人口減少による使用量の減少に対応しつつ、計画的な施設の更新や維持・管理が必要になっています。
- 公共下水道については、引き続き、整備を進めるとともに、接続率が県平均（89.6%）より低いことから、公共下水道への接続を促進する必要があります。
- 一方で、公共下水道施設や農業集落排水施設については、老朽化への対応も必要となっており、施設の長寿命化のほか、耐震化についても取り組む必要があります。

2 目指す姿

○施設の維持・管理が計画的に実施され、安心して利用できる上水道の供給と生活排水処理が行われています。

3 目標指標

	目標指標	基準値（2018）	目標値（2023）
7401	上水道の普及率	96.0%	97.9%
7402	公共下水道の接続率（水洗化率）	87.3%	89.6%
7403	高度処理型浄化槽※設置基数	272 基	347 基

4 施策の展開

【施策の展開方針】

上水道については、田の森浄水場の老朽化に伴い、2023 年度から県水の全量受水が決定していることから、これに合わせた施設の整備と更新を進めるとともに、今後の安定的な水道の供給に取り組みます。

公共下水道・農業集落排水施設については、長寿命化計画※に基づき、施設の計画的な維持・更新に取り組みます。また、それ以外の地区では、高度処理型浄化槽※設置の推進に努めます。

長期的に安定的な水道事業、工業用水道事業、下水道事業、農業集落排水事業の運営体制を確立するため、人口減少に対応しつつ、各事業のあり方について検討します。

施策 7-4-1 上水道・工業用水道の安定供給

【取組方針】

- 県水の全量受水、配水管や既存施設の老朽化及び耐震化等の課題を踏まえ、持続可能な水道事業の実現に向けて水道事業ビジョン※の策定を行います。
- 平成 19 年度から実施している石綿セメント管更新事業を継続します。
- 2023 年度からの県水の全量受水に対応するため、田の森浄水場の浄水・配水施設について、必要な改修・修繕を行います。
- 工業用水については、共用開始から 25 年が経過しているため、今後の老朽化及び耐震化対策を検討するとともに、将来にわたって安定的に事業継続していくため、中長期的な基本計画である「経営戦略」の策定を行います。

【主な事業、取組】

- 水道事業ビジョン等の策定事業
- 石綿セメント管更新事業
- 田の森浄水場等浄水
・配水施設改修・修繕事業
- 工業用水安定供給事業

表－上下水道普及率

(単位：%)

	2013年度 (H25)	2014年度 (H26)	2015年度 (H27)	2016年度 (H28)	2017年度 (H29)
上水道普及率	93.6	94.3	95.7	95.4	96.0
下水道普及率	85.9	86.2	86.4	87.2	87.3

資料：上下水道課

施策 7-4-2 公共下水道等の整備・接続促進

【取組方針】

- 経営の健全化を図るため、2020年度から企業会計へ移行するとともに、維持管理に要する「事業費の平準化」を図り、戦略的な投資を行うための下水道ストックマネジメント計画[※]を策定します。
- 長期的に人口減少に対応した事業規模の適正化に向け、公共下水道計画区域の見直しについて検討します。
- 農業集落排水事業については、老朽化が進んでいることから、施設の長寿命化を行いライフサイクルコスト[※]の縮減を図ります。
- 水質浄化を進めるため、公共下水道事業と平行して高度処理型浄化槽[※]の設置を推進します。

【主な事業、取組】

- 下水道施設長寿命化支援事業
- 霞ヶ浦水郷流域関連公共下水道事業
- 農業集落排水事業長寿命化支援事業

～未来の潮来市～

日の出中学校 1年生

高橋 萌々さん

未来の潮来市は、今よりもっとバリアフリーであってほしいということで、この絵を描きました。♪のボタンは、あやめ園についての説明が流れます。



第7章 土地利用・基盤整備分野

基本施策7-5 住環境

1 現在の取組と主な課題

【現在の取組】

- 開発許可制度[※]の改正や移住・定住促進の取り組みとして重要性が増す中で、関連施策と連携しながら、住環境の整備に取り組んでいます。
- 市営住宅については、老朽化に伴い管理戸数の適正化に取り組む一方で、必要な修繕を行っています。
- 人口減少に伴い、空き家・空き地が増加しており、これらの現状把握や適正管理に対する啓発、空き家バンク[※]による空き家の活用に取り組んでいます。



【主な課題】

- 良質な住環境の確保や開発の適切な誘導を図るため、開発許可制度を適切に運用することが必要です。
- 移住・定住を促進するため、魅力ある居住環境を整備する必要があります。
- 市営住宅については、管理戸数と維持管理の適正化が重要となっています。一方で、住宅困窮者等に対する施策としてだけでなく、子育て環境の充実や移住・定住等への対応も求められています。
- 高齢者や障がい者が安心して暮らせる住環境づくりとともに、災害への安全性確保に対する支援を行う必要があります。
- 空き家・空き地が増加していることから、これらの適正管理の啓発に取り組むとともに、移住・定住への活用が必要です。

潮来市空き家空き地情報バンク

2 目指す姿

- 多様なニーズに対応した生活環境が整備され、全ての市民が快適に暮らすことができる住環境が確保されています。

3 目標指標

	目標指標	基準値（2018）	目標値（2023）
7501	空き家・空き地情報バンク登録件数（延べ件数）	58 件	80 件

4 施策の展開

【施策の展開方針】

民間住宅の安全性を確保するため、耐震改修の促進やバリアフリー化[※]を推進するとともに、移住・定住を促進するため、子育て支援や住宅取得に関する施策と連携しながら、空き家・空き地の活用や開発許可制度[※]の適切な運用を進めます。また、市営住宅について、用途廃止による管理戸数の適正化を進めるとともに、適正な維持・管理を行います。

施策 7-5-1 安全で良質な住環境の形成

【取組方針】

- 潮来市は、事務処理市[※]になっていることから、関係機関と連携しながら、開発許可制度の適切な運用に取り組めます。
- 民間住宅の耐震化を促進するため、木造住宅に対する耐震診断及び耐震改修を促進します。また、平成 25 年 11 月に改正された耐震改修促進法に該当する施設について、耐震診断の実施を促進します。

【主な事業、取組】

- 開発許可制度の運用

施策 7-5-2 市営住宅の維持管理

【取組方針】

- 用途廃止を行う市営住宅については、入居者への配慮を行いながら、引き続き解体に取り組めます。
- 市営住宅の居住環境の確保を図るため、計画的な維持・管理とバリアフリー化等を検討します。

【主な事業、取組】

- 市営住宅長寿命化計画[※]

施策 7-5-3 移住・定住に向けた住宅供給の推進

【取組方針】

- 空き家の活用と移住・定住促進を図るため、民間事業者と連携しながら、引き続き潮来市空き家バンク[※]事業に取り組めます。
- 日の出地区での住宅供給を促進するため、高速バスによる利便性の P R に取り組むとともに、その他市街地の特徴を生かした住宅供給を促進します。
- 子育て世帯や住宅困窮者の住宅確保に取り組めます。

【主な事業、取組】

- 潮来市空家対策事業
- 空き家・空き地情報バンク事業
- 居住支援協議会への加入