

潮来都市計画

(潮来市)

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	潮来	1
1) 都市計画区域の名称及び範囲	潮来	1
2) 都市づくりの基本理念	潮来	1
3) 地域ごとの市街地像	潮来	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	潮来	4
1) 区域区分の決定の有無	潮来	4
2) 区域区分の方針	潮来	5
3. 主要な都市計画の決定の方針	潮来	6
1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	潮来	6
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	潮来	12
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	潮来	16
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	潮来	17

1. 都市計画の目標

1) 都市計画区域の名称及び範囲

名 称 : 潮来都市計画区域

範 囲 : 潮来市の全域

2) 都市づくりの基本理念

本区域は、県の東南部、鹿行地域に位置し、東京都心から 80km 圏内にあつて、鹿島臨海工業地帯に隣接している。

霞ヶ浦、常陸利根川、北浦などに面しており、古くは江戸と結ぶ船運の中継地として、また、全国に知られた観光地・水郷として発展してきたが、近年、国道 51 号及び 355 号の整備、JR 鹿島線、東関東自動車道水戸線の潮来インターチェンジ開設など広域的な交通体系の整備が進展していることなどから、人口や産業の集積が進んできた。

また、本区域の一部は水郷筑波国立公園に含まれているほか、自然環境保全地域や緑地環境保全地域に指定され、霞ヶ浦の水辺、斜面林や平地林などの優れた自然環境を有している。そのため、都市化の進展がこれらの貴重な自然環境に与える影響が懸念される場所である。

今後、本区域を含む鹿行地域※は、美しい水辺景観と魅力的な観光資源、サッカーやサイクリングなどのスポーツをいかして交流人口を拡大させ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。

これらを踏まえて、本区域は、次のとおり都市づくりを進める。

- 鹿島素材産業・スポーツ交流ゾーン※として、鹿島港や東関東自動車道水戸線などの広域交通ネットワークの整備やつくば・東海地域と連携した研究開発などを背景に、鹿島臨海工業地帯に近接した多様な産業が集積する国際競争力のある産業拠点としての発展を目指す。
- 東関東農業フロンティアゾーン※として、数多くの農林水産物を安定的に生産出荷するとともに、6次産業化等による高付加価値化やICT等による生産性の向上を目指す。

※ 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 潮来市街地地域

本地域の中心部を流れ、水郷潮来のシンボルである前川を中心に、河岸跡や前川十二橋などの観光資源をいかした街並みづくりを進めるほか、潮来駅周辺の中心市街地や商店街の活性化を図るとともに、良好な生活環境の整備を進め、市街地に都市機能を集積することで、集約型都市への転換を図る。

さらに、潮来前地区では、大規模商業施設と周辺環境が調和する拠点地区の形成を図る。

② 牛堀市街地地域

本地域は常陸利根川沿いに位置しており、水辺レクリエーション拠点を整備するとともに、水と共生した「水辺の街」づくりを進めるほか、国道 51 号や 355 号バイパスの交通利便性をいかし、商業機能や居住機能の集積を図る。

③ 延方市街地地域

本地域は、延方駅を中心に市街地が形成されているが、宅地化をさらに促進し、都市的未利用地の解消を図りつつ、緑地の確保など良好な居住環境づくりを進めるとともに、地域住民のための商業・業務機能の集積を図る。

④ 日の出市街地地域

本地域は、土地区画整理事業による整備が行われており、液状化対策事業も完了し、都市基盤施設の維持・向上に努め、住宅機能の集積を図る。

⑤ 潮来工業団地地域

本地域については、計画的な市街地整備によって都市基盤施設が一体的に整備されており、既に生産・研究開発関連の企業が立地していることから、今後とも良好な生産環境の維持・向上に努める。

⑥ 市街化調整区域地区計画地域

道の駅いたこ周辺は、東関東自動車道水戸線の潮来インターチェンジに近く交通利便性に恵まれているため、市街化調整区域における地区計画に基づき、周辺環境と調和する産業機能の誘致に努める。

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、平成 16 年に潮来都市計画区域と牛堀都市計画区域が統合されて誕生した。潮来都市計画では昭和 48 年、牛堀都市計画では昭和 50 年にそれぞれ区域区分を定め、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、これまで人口の社会減は続いているものの、依然として世帯数等の増加が続いているほか、東関東自動車道水戸線の整備により、北関東自動車道との連結による高速道路ネットワークの拡充が進み、開発需要が高まることによる市街地拡散を適正に制御する必要がある。

さらに、農地転用率は低い傾向にあり、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。

これらのことを踏まえると、鹿行地域の拠点都市であり、千葉方面と連携しながら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、東関東自動車道水戸線の延伸の影響を踏まえながら、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、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	29.1 千人	おおむね 27.3 千人
市街化区域内人口	17.9 千人	おおむね 17.9 千人

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	428 億円	531 億円
	卸小売販売額	467 億円	550 億円
就業構造	就業人口	第 1 次産業	0.5 千人
		第 2 次産業	4.2 千人
		第 3 次産業	8.9 千人
		合計	14.2 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 27 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	748ha	おおむね 748ha

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

潮来駅周辺や延方駅周辺、牛堀市街地地域の中心部、日の出市街地地域の中心部等に商業・業務地を配置する。

このうち、潮来駅周辺は、商業・業務施設の他、あやめ園や旅館街などの観光施設等が集積し、旧来より本区域の中心的な商業・業務地を形成しているが、土地の高度利用や都市機能の更新等を進めることによって、商業・業務・観光機能等が一層集積した観光交流拠点の形成を図る。

また、日の出市街地地域の中心部については、東関東自動車道水戸線の潮来インターチェンジに近接し、また、幹線道路に面した利便性をいかし、店舗や事務所など都市機能の集積を図る。

その他、牛堀市街地地域の中心部や延方駅周辺においては、地域を対象とした商業・業務地の形成を図る。

b 工業地

計画的な整備を図る工業地として、潮来工業団地を配置する。

同工業団地については、既に生産・研究開発関連の企業が立地していることから、今後とも良好な生産環境の維持・向上に努める。

その他、潮来市街地地域や牛堀市街地地域、延方市街地地域の国道 51 号沿道、日の出市街地地域内等に、既存の工場等による工業地を配置する。

また、東関東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 住宅地

日の出市街地地域等の新市街地や、既成市街地で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、今後も良好な居住環境の維持に努める。

その他、市街地開発事業等によって整備された地区以外の住宅地では、住宅や商業などの土地利用が混在している地区が多く見られるが、居住機能と商業機能等が良好に共存した活力のある地区として環境の改善に努める。

また、稲井川地区においては、都市的未利用地の整序を図りつつ、良好な居住環境の向上を図る。

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

潮来駅周辺や日の出市街地地域の中心部など、広域を対象とした商業・業務地では、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、低密度の土地利用を図る。

b 工業地

潮来工業団地においては、周辺の環境保全などに配慮し、緩衝緑地や十分なオープンスペースを確保しつつ低密度な土地利用を図る。

また、その他の工業地においては、周辺の住宅地の居住環境に配慮しながら低密度の土地利用を図る。

c 住宅地

日の出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。

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、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

潮来駅周辺は、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の集約化による拠点性の向上や、駐車場の整備によるアクセス性の向上を図り、魅力的な商業・業務地への転換を進め、中心市街地の活性化に努める。

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。

さらに、稲井川地区においては、地区計画制度等による計画的な土地利用方針を踏まえた土地利用の転換を図り、都市的未利用地の整序を行う。

なお、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上で行うこととする。

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。

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、地区計画制度や建築協定等を活用し、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、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。

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

前川沿いにあやめが咲き誇り観光地としての賑わいを見せる潮来駅周辺などについては、魅力的な市街地のまちなみ景観を維持・活用する。また、長勝寺や二十三夜尊堂などの歴史的建築物が集積する街なみや、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水郷景観資源の保全と創出を促進する。

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、北浦湖岸や外浪逆浦湖岸、常陸利根川沿岸の低地部に広がる農地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

北浦湖岸や外浪逆浦湖岸、常陸利根川など河川沿いの低地部等で水害発生や液状化の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

北浦湖岸や常陸利根川などの水辺の緑地、台地上にまとまった平地林や斜面林等は、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、水郷筑波国定公園に指定されている北浦や外浪逆浦、常陸利根川、権現山、自然環境保全地域に指定されている大生地区、緑地環境保全地域に指定されている浅間地区、^{かめもり}甕森地区、日吉山王地区、島崎城跡地区については、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、東関東自動車道水戸線のインターチェンジ周辺や幹線道路の沿道などにおいて計画的な都市的土地利用を図る必要がある区域については、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。

e 良好な景観の保全及び創出に関する方針

湖沼、河川などの水辺空間を中心に、水辺空間の修景を図り、水郷として名高い景観資源を保全し、活用を図るほか、斜面林、平地林などの緑地における潤いのある自然的景観や、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の保全と創出を促進する。

また、寺社、保存林、大生神社や大生古墳群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、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促進する。

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、土砂災害、液状化等の地盤災害などの発生がある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、JR鹿島線の鉄道と、東関東自動車道水戸線や国道51号、355号、県道水戸神栖線などの広域幹線道路である。

本区域においては、モータリゼーションの進展に伴って増大した交通量に対応するため、区域内外の都市拠点間を連絡する幹線道路の整備が進められているところである。

今後、東関東自動車道水戸線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、これらの交通量を円滑に処理し、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、東関東自動車道水戸線や国道51号潮来バイパスを中心に都市間を結び、4つの集約的な市街地を連絡し市街地の骨格を形成する幹線道路網の整備・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。

さらに、道路交通の混雑を緩和し都市環境の改善を図るため、JR鹿島線、路線バスなど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。

そのほか、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、河川や湖岸の堤防などを活用した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: $0.9\text{km}/\text{km}^2$)	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、東京と水戸を結ぶ東関東自動車道水戸線を配置する。

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、国道 51 号潮来バイパス、355 号バイパス、県道水戸神栖線等を配置する。

3) 都市幹線街路

主要幹線街路を補完し、区域内の市街地を結ぶ都市幹線街路として、国道 51 号、県道竜ヶ崎潮来線、潮来佐原線、都市計画道路潮来駅立兼線、浪逆内洲線等を配置する。

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、駅周辺など中心市街地、潮来インターチェンジ周辺において駐車場需要に対応するため、駐車場の整備を進め、中心市街地の利便性向上を図るとともに、パークアンドライドへの対応により公共交通機関の利用を促進する。

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・4・ 1 潮来鉾田線（東関東自動車道水戸線）
主要幹線街路	3・2・12 永山・上戸線（国道 51 号） 3・3・13 牛堀永山線（国道 355 号バイパス） 3・3・14 洲崎上戸線（国道 51 号潮来バイパス）
都市幹線街路	3・4・ 5 西丁延方線（国道 51 号） 3・3・ 3 浪逆内洲線

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、「前川かわまちづくり計画」により、水郷潮来にふさわしい水辺のネットワークを形成するため、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。

イ 下水道の整備水準の目標

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 (%)	70.4%	78.2%

※下水道普及率は、潮来市全域を対象。
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、南端に常陸利根川、東端に鱈川が流れている。

その他の主要な河川として、前川や稲井川、夜越川等があり、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	潮来市公共下水道

※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、汚物処理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) ごみ処理場

ごみ焼却場については、1か所（潮来クリーンセンター）を配置する。

2) 汚物処理場

汚物処理場については、1か所（潮来衛生センター）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、これまでに日の出市街地地域などにおける土地区画整理事業などが積極的に行われてきたが、今後は、既成市街地において都市機能の更新や居住環境の改善、防災性の向上を図るための事業を重点的に行う。

また、幹線道路の整備進展などにより、工業や商業・業務など都市的土地利用への転換に対する需要の高まりが予想される区域では、土地区画整理事業等による基盤整備を検討し、都市機能の集約による良好で計画的な市街地形成を図る。

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。

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

本区域は、東側に北浦、西側に霞ヶ浦と常陸利根川、南側に外浪逆浦と三方を水辺で囲まれており、北部には台地が、南部には低地が広がっている。

本区域には、霞ヶ浦や常陸利根川などが水郷筑波国立公園に指定されており、主な緑地として、鱒川や北浦など河川・湖沼の水辺の緑地、台地上にまとまった平地林や斜面林などがあり、特に、自然環境保全地域に指定されている大生地区、緑地環境保全地域に指定されている浅間地区や甕森^{かめもり}地区、日吉山王地区、島崎城跡地区などの貴重な緑地が存在する。

また、水郷北斎公園や前川運動公園などが整備され、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： $10.3\text{m}^2/\text{人}$)	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

北浦湖岸や常陸利根川、鱒川沿いなどの水辺の緑地、台地上にまとまった平地林や斜面林等は本区域における自然環境の骨格を構成しており、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、大生神社樹叢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、大膳池を中心とする水郷県民の森の利用を促進する。

前川周辺には、水辺のネットワークとしての緑地を配置する。

さらに、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、自然環境の保全や整備を検討する。

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、台地と低地の間に連なる斜面林の保全を図る。

エ 景観構成系統

市街地の周辺に残された緑地など自然的な景観を維持するため、台地と低地の間に連なる斜面林、北浦湖岸や常陸利根川等の水辺の緑地のほか、稲荷山公園や権現山公園及びその周辺の樹林の保全を図る。

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 実現のための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、1か所（前川運動公園）を配置し、前川の水辺空間とあわせた整備を図る。

2) 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の整備を図るほか、前川沿いの緑道、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

台地上の平地林や台地と低地の間に連なる斜面林、前川一帯などの良好な自然的景観を形成している地区については、都市の風致を維持するため、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	徳島園地