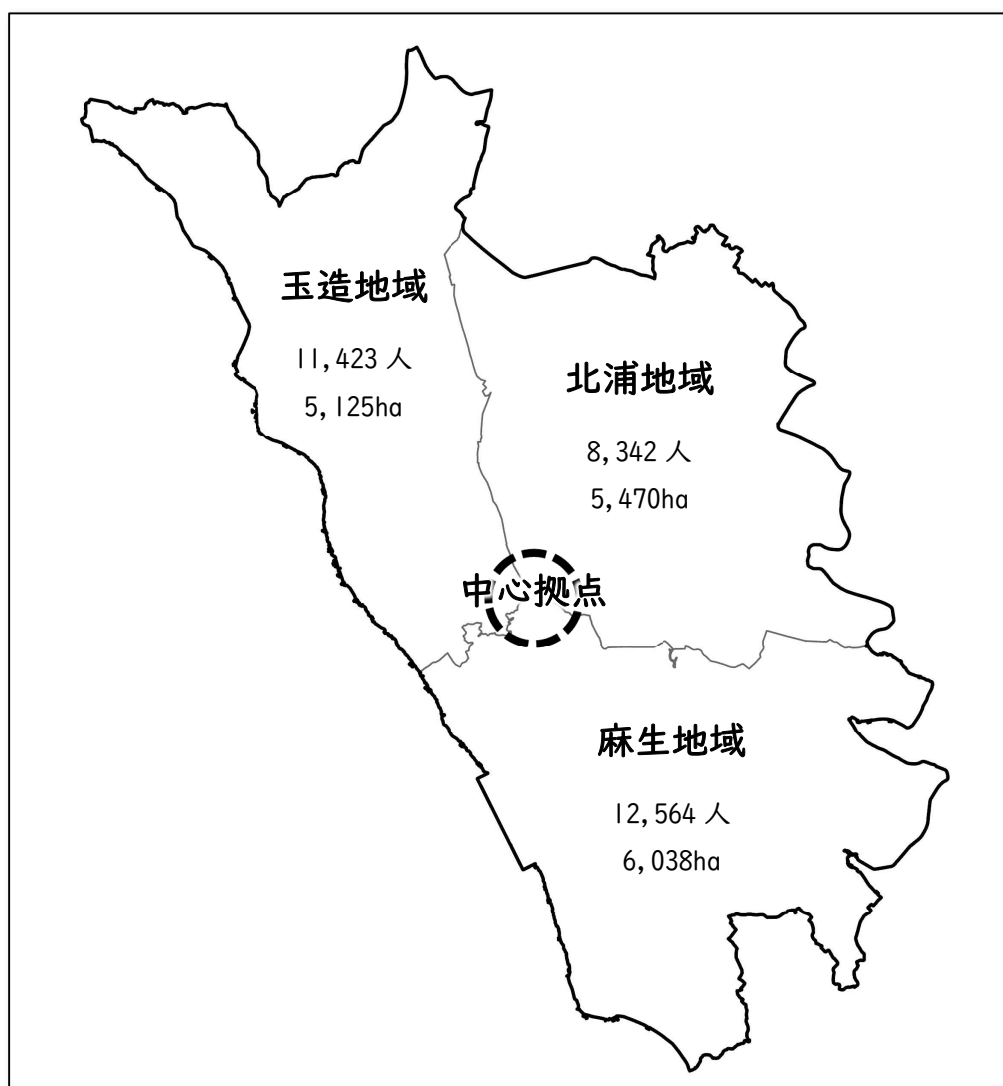


第4章 地域別方針

4-1 地域区分の方針

- ・本市内の各地域は、人口・世帯の分布、交通条件、土地利用、産業などの自然条件や社会条件についてそれぞれ異なる特性があり、各地域の特性を生かした個性的なまちづくりや柔軟な対応が重要です。
- ・このようなことから、本市の将来像や各地域の特性を踏まえ、地域毎の将来像を定めます。
- ・本市の地域区分については、合併前の旧町である下記の3地域に区分するとともに、市役所新庁舎建設予定地周辺については、「行方市総合戦略」における土地利用の考え方を踏まえ、本市の地理的中心地であり、旧町3地域にまたがることから、別途「中心拠点」として区分することとします。

■行方市都市計画マスタープランにおける地域区分



※図中の人口は住民基本台帳（令和5年4月1日時点）

4-2 麻生地域の将来像

(1) 地域の状況や課題

① 地域状況

■ 人口・世帯

- ・人口は12,564人で市全体の約39%、世帯数は4,948世帯で市全体の約38%(いずれも令和5年4月1日時点)を占めています。

■ 地勢等

- ・面積は6,038haで市全体の約36%を占めています。
- ・霞ヶ浦(西浦)及び北浦に挟まれ、湖岸部は低地、内陸部は低くなだらかな丘陵台地となっています。
- ・江戸時代は麻生藩の陣屋町(武家屋敷等が現存)として、明治時代は周辺を中心地として栄えました。

■ 都市的特徴

- ・麻生市街地及び新原市街地には、用途地域を指定しています。
- ・台地部では畑地や分散的な宅地が分布しています。低地部では水田や集約的な宅地が分布していますが、近年では空き家が特に増加している地域となっています。
- ・現在の麻生庁舎周辺には、行方警察署、水戸地方裁判所麻生支部などの行政機関が立地しています。
- ・麻生市街地には個人商店等の商店街がありますが、近年では店舗の減少が続いています。一方で、主要地方道水戸神栖線沿線には郊外型の商業店舗が立地しています。
- ・また、麻生市街地には麻生藩家老屋敷記念館といった歴史的資源や、麻生幼稚園、麻生小学校、麻生公民館、麻生高校などの教育施設が多数立地し、文教的なエリアとなっています。

■ 自然・農業・観光的特徴

- ・霞ヶ浦と北浦の2つの湖に接しており、全体として変化に富んだ豊かな水辺環境や景観を有しています。
- ・湖岸の低地部に大規模な水田が広がっているほか、台地部の畑地ではサツマイモを始め多種多様な野菜等が栽培されています。
- ・天王崎の周辺においては、天王崎観光交流センターコテラスや天王崎公園、羽黒山公園、あそふ温泉白帆の湯、麻生藩家老屋敷記念館が立地しており、観光・交流機能が整備されています。
- ・北浦大橋の周辺においては、レイクエコー、なめがたファーマーズヴィレッジ、白浜ウォーキングセンターが立地しており、観光・交流機能が整備されています。旧県立白浜少年自然の家については、民間事業者への売却予定であることから、民間事業者と連携しながら、有効な施設運営が重要です。
- ・湖岸沿いには浸水想定区域が定められているほか、行方台地の斜面地等には土砂災害に関する指定があるなど、多様な自然災害への備えが重要です。



②地域のまちづくりに対する効果や影響

■東関東整備の影響

- ・東関東自動車道水戸線が整備中であり、(仮称)麻生 IC や(仮称)行方 PA 及びそれに併設する地域振興施設の整備が計画されていることから、交通条件が変化するため、その影響によって、新原市街地や IC 周辺等への商業施設や製造系施設、物流施設などの立地需要が高まることが期待されます。
- ・地域振興施設の機能としては、例えば、駐車場やトイレ等の「休憩機能」、道路情報や観光情報、緊急医療情報等の発信等の「情報発信機能」、物産品販売や飲食等の地域振興、さらには観光交流及び防災拠点等の「地域連携機能」などが考えられます。そのほかの例としては、農業体験等のレクリエーション機能や、本施設を核とした6次産業化などの付加機能を検討することにより、交流拠点として拡充を図ることも期待されます。

■新庁舎整備後の現庁舎

- ・現在の麻生庁舎については新耐震基準を満たしていることから、新庁舎の整備後は改修をした上で有効活用を図ることが重要です。

■その他

- ・旧大和第一小学校跡地について現在は更地となっています。埋蔵文化財包蔵地となっていることから、開発事業と埋蔵文化財保護の円滑な調整を図りながら、有効な土地利用を図ることが重要です。

(2) 地域の将来像とまちづくりの方針

①地域の将来像

歴史・教育資源を生かしたまちづくりや、新たな産業の拠点化により
市の歴史継承・発信や新しい賑わいを創出する地域

- ・麻生市街地においては、麻生藩家老屋敷記念館などの歴史的資源の保全・活用を図り、本市の歴史を継承・発信する地域づくりを目指します。また、県立麻生高校を始めとして高校・中学校・小学校が揃った充実した教育施設の立地を生かし、子育て世代にとって魅力ある住環境の整備を図り、定住・移住につなげることを目指します。さらには、地元商店街との連携により地域の賑わいを創出し、住民の日常的な生活を支える商業環境の向上を目指します。
- ・高速道路やこれに関連するアクセス道路などの交通環境の向上や、(仮称)麻生 IC や(仮称)行方 PA 及び併設する地域振興施設を生かして、新原市街地を中心とした流通業務機能や商業機能等の新たな産業集積を図ることにより、本市における雇用創出や、子育て世代を中心とした定住・移住者の増加など、市の活力向上を目指します。

②まちづくりの方針

●定住・移住に向けた良好な魅力ある市街地環境整備を図るまちづくりを推進します

- ・「行方市空家等対策計画」に基づきながら、近年増加する空き家の解消や有効活用を図るとともに、現麻生庁舎(新庁舎整備後は改修予定)における子育て支援機能やコワーキングスペース、シェアオフィスの導入等について検討します。
- ・麻生陣屋大通り商店街を中心として空き店舗の有効活用など活性化を図り、日常生活サービスを中心とした商業系機能の向上を推進し、良好な居住環境の充実を図ります。
- ・国道 355 号やこれに接続する都市計画道路などの整備により、市内外との円滑な連絡を促進します。
- ・市街地内の狭隘道路については、市民と行政の協働により建築基準法に基づく壁面後退を必要に応じて検討し、安全で快適な道路環境整備を推進します。

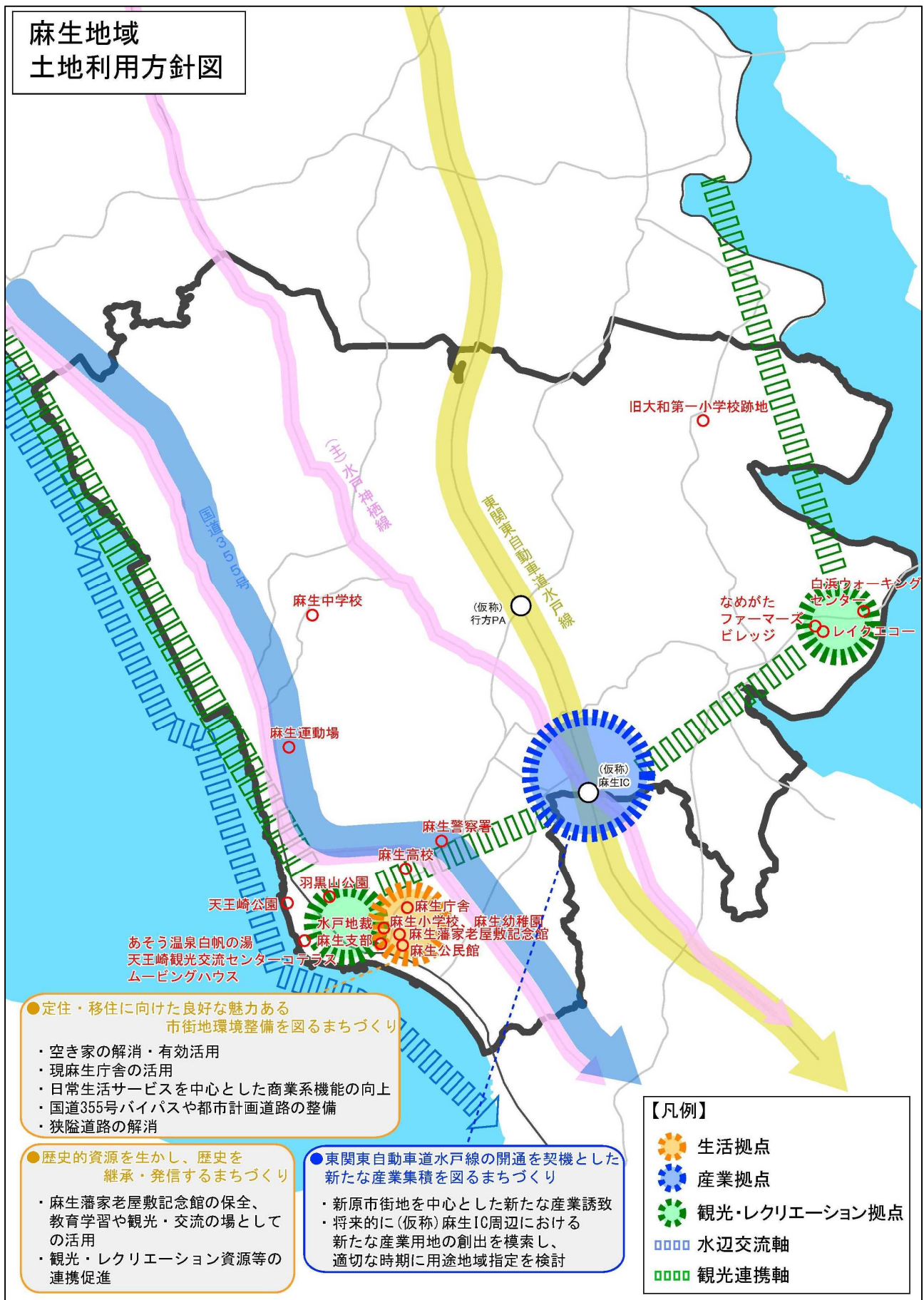
●歴史的資源を生かし、歴史を継承・発信するまちづくりを推進します

- ・麻生藩家老屋敷記念館については、本市の文化や歴史を後世に伝える貴重な資源であることから、適切に保全を図るとともに、子どもたちへの教育学習の場や、観光・交流の場としての活用など、魅力の向上を図ります。
- ・霞ヶ浦湖岸の「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の活用や、水辺のサイクルネットワークの整備などにより、観光・レクリエーション資源等の連携を促進します。

●東関東自動車道水戸線の開通を契機とした新たな産業集積を図るまちづくりを推進します

- ・東関東自動車道水戸線(仮称)麻生 IC やこれに関連するアクセス道路、(仮称)行方 PA 及びそれに併設する地域振興施設の整備により、周辺での流通業務機能や商業機能等の立地需要が高まることが期待されることから、用途地域を指定している新原市街地を中心とした、新たな産業誘致を推進します。
- ・将来的には、北浦複合団地を始めとして新原市街地や東関東自動車道水戸線沿線の周辺市町村での企業の立地状況等を踏まえながら、(仮称)麻生 IC 周辺において新たな産業用地の創出を模索します。その上で、都市基盤施設の整備状況や企業の立地需要を見ながら、適切な時期に用途地域の指定を行うことを検討します。

麻生地域 土地利用方針図



4－3 北浦地域の将来像

(1) 地域の概況等

① 地域状況

■人口・世帯

- ・人口は 8,342 人で市全体の約 26%、世帯数は 4,948 世帯で市全体の約 38%(いずれも令和 5 年 4 月 1 日時点)を占めています。

■地勢等

- ・面積は 5,470ha で市全体の約 33%を占めています。
- ・東は北浦に面し、湖岸部は低地、内陸部は低くならかな丘陵台地となっています。

■都市的特徴

- ・台地部では畑地や分散的な宅地が、低地部では水田や集約的な宅地が分布しています。
- ・北浦複合団地(総面積 174.4ha、分譲面積 111.8ha)の事業が進められています。

■自然・農業・観光的特徴

- ・北浦に接しており、入り江や岬状の変化に富んだ豊かな水辺環境や景観を有しています。
- ・湖岸の低地部に水田が広がっているほか、台地部の畑地ではサツマイモを始め多種多様な野菜等が栽培されています。
- ・鹿行大橋の周辺においては、文化施設、運動施設及び公園が集約する「北浦ふれあいの郷」があり、健康・スポーツや文化、レクリエーションを楽しむことができるエリアとなっているほか、北浦温泉北浦荘が立地し、観光・交流機能が整備されています。
- ・本市のまちづくりに影響を与え得る大規模な未利用地のひとつである旧 KDDI 北浦受信所跡地においては民間事業者から観光に資する事業の希望があるほか、旧北浦三育中学校跡地においてはフィルムコミッションの受け入れ施設として活用されています。

② 地域のまちづくりに対する効果や影響

■東関東整備の影響

- ・東関東自動車道水戸線が整備中であり、(仮称)北浦 IC の整備が計画されていることから、交通条件が変化するため、その影響によって、北浦複合団地や IC 周辺等への流通業務機能や商業機能等の立地需要が高まることが期待されます。

■新庁舎整備後の現庁舎

- ・現在の北浦庁舎は、新庁舎の整備後において、周辺施設との一体的な利活用も含めて有効な土地利用を図ることが重要です。

■その他

- ・旧三和小学校跡地について現在は更地となっており、また、旧小貫小学校跡地については新耐震基準を満たした一部の校舎が立地しています。民間事業者からの引き合い状況等を踏まえながら有効な土地利用を図ることが重要です。



(2) 地域の将来像とまちづくりの方針

①地域の将来像

スポーツ・レジャー資源を基軸に新たな産業の充実を図り
市内外の多様な交流を育み、活力あふれる営みのある地域

- ・北浦ふれあいの郷や、北浦温泉北浦荘、旧 KDDI 北浦受信所跡地、旧北浦三育中学校跡地などの豊富な観光資源の芽となる施設やレクリエーション資源を生かし、本市の代表的なスポーツ・レクリエーション、観光などの交流拠点として、魅力向上を目指します。
- ・東関東自動車道水戸線及び(仮称)北浦 IC の整備を契機として、北浦複合団地や IC 周辺における企業誘致により、産業交流拠点の形成を推進します。

②まちづくりの方針

●豊富なレクリエーションや観光資源を生かした交流拠点としてのまちづくりを推進します

- ・文化施設、運動施設及び公園が集約する「北浦ふれあいの郷」については、民間活力を導入し、適切に施設をリニューアルするなど、スポーツ・レクリエーション等の交流拠点としての魅力向上を推進します。
- ・北浦温泉北浦荘については、当面は適切に維持・管理を図りつつ、将来は利活用を検討していきます。
- ・旧 KDDI 北浦受信所跡地、旧北浦三育中学校跡地などの学校跡地については、民間事業者と連携を図りながら、本市の観光振興に資する有効な活用を図っていきます。
- ・水辺のサイクルネットワークの整備などにより、観光・レクリエーション資源等の連携を促進します。

●東関東自動車道水戸線の開通を契機とした産業的発展を牽引するまちづくりを推進します

- ・東関東自動車道水戸線及び(仮称)北浦 IC の整備により産業の立地需要が高まることが期待されることから、企業誘致に向けた取組みを加速させ、本市の産業的発展を牽引する生産・流通・研究開発など複合的な産業交流拠点の形成を推進します。
- ・将来的には、北浦複合団地を始めとして新原市街地や東関東自動車道水戸線沿線の周辺市町村での企業の立地状況等を踏まえながら、(仮称)北浦 IC 周辺において新たな産業用地の創出を模索します。その上で、都市基盤施設の整備状況や企業の立地需要を見ながら、適切な時期に用途地域の指定を行うことを検討します。

●市民の日常生活における利便性を高めるまちづくりを推進します

- ・ 主要な幹線道路沿道や交差部などにおいて、商業・サービス施設などの日常生活施設の維持や新たな立地を促進するほか、他の市街地と連絡する公共交通等の維持・拡充により、市民生活の利便性を維持します。合わせて、合併浄化の整備を促進するとともに、日常生活施設の維持等のゆとりある良好な住環境の維持・向上を図ることで、既存の居住機能を基本としつつ新たな定住・移住を促進します。

4-4 玉造地域の将来像

(1) 地域の概況等

① 地域状況

■ 人口・世帯

- ・人口は 11,423 人で市全体の約 35%、世帯数は 4,672 世帯で市全体の約 36%(いずれも令和 5 年 4 月 1 日時点)を占めています。

■ 地勢等

- ・面積は 5,125ha で市全体の約 31%を占めています。
- ・西は霞ヶ浦(西浦)に面し、湖岸部は低地、内陸部は低くなだらかな丘陵台地となっています。

■ 都市的特徴

- ・台地部では畑地や分散的な宅地が分布しています。低地部では水田や集約的な宅地が分布していますが、近年では空き家が特に増加している地域となっています。
- ・国道 354 号沿いでは戸建て住宅の小規模分譲が進んでおり、今後も一定の住宅需要が期待されます。
- ・玉造市街地は、従来は商業機能やサービス機能の中心拠点となっていました。近年は商業店舗等が減少しています。一方で、国道 354 号と国道 355 号が交差する交差点付近は交通の要衝であり、近年では比較的大規模な商業施設の立地が進み、本市の商業的中心地となりつつあります。
- ・現在の玉造庁舎の周辺には、玉造幼稚園、玉造中学校、玉造公民館、市立図書館といった教育施設が充実して立地しています。
- ・工業系の市街地である上山鉾田工業団地については、茨城空港と東関東自動車道水戸線の間に位置することから、空港や高速道路等を生かして、本市の産業経済の発展を担う産業拠点として、引き続き産業機能の集積を図ることが重要です。

■ 自然・農業・観光的特徴

- ・霞ヶ浦に接しており、豊かな水辺環境や筑波山への眺望などの景観を有しています。
- ・湖岸の低地部に大規模な水田が広がっているほか、台地部の畑地ではサツマイモを始め多種多様な野菜等が栽培されています。
- ・霞ヶ浦大橋の周辺においては、霞ヶ浦ふれあいランドや高須崎公園、道の駅たまつくりが立地し、観光・交流機能が整備されています。
- ・霞ヶ浦ふれあいランド内にある「水の科学館」については、屋内動物園「どうぶつとみんなのいえ」(令和 6 年 3 月時点の仮称)にリニューアルする予定であり、観光・交流人口の更なる拡大が期待されます。



②地域のまちづくりに対する効果や影響

■東関道整備の影響

- ・国道 354 号と国道 355 号が交差する広域交通特性から、東関東自動車道水戸線の 2 つの IC が整備されることで市外と IC の連絡を含めて本地域における交通流が大きく変化する可能性があります。

■新庁舎整備後の現庁舎

- ・現在の玉造庁舎は、新庁舎の整備後において、周辺施設との一体的な利活用も含めて有効な土地利用を図ることが重要です。

(2) 地域の将来像とまちづくりの方針

①地域の将来像

恵まれた交通動線を生かし、充実した商業・サービス機能と観光機能により
市民の豊かな生活環境と来訪者による活気が共存する地域

- ・国道 354 号や国道 355 号が通過する恵まれた交通動線を生かし、引き続き、本市の商業的中心地としての形成を推進します。
- ・充実した教育施設の立地を生かし、子育て世代にとって魅力ある住環境の整備を図り、定住・移住につなげることを目指します。また、地元商店街との連携により地域の賑わいを創出し、住民の日常的な生活を支える商業環境の向上を目指します。

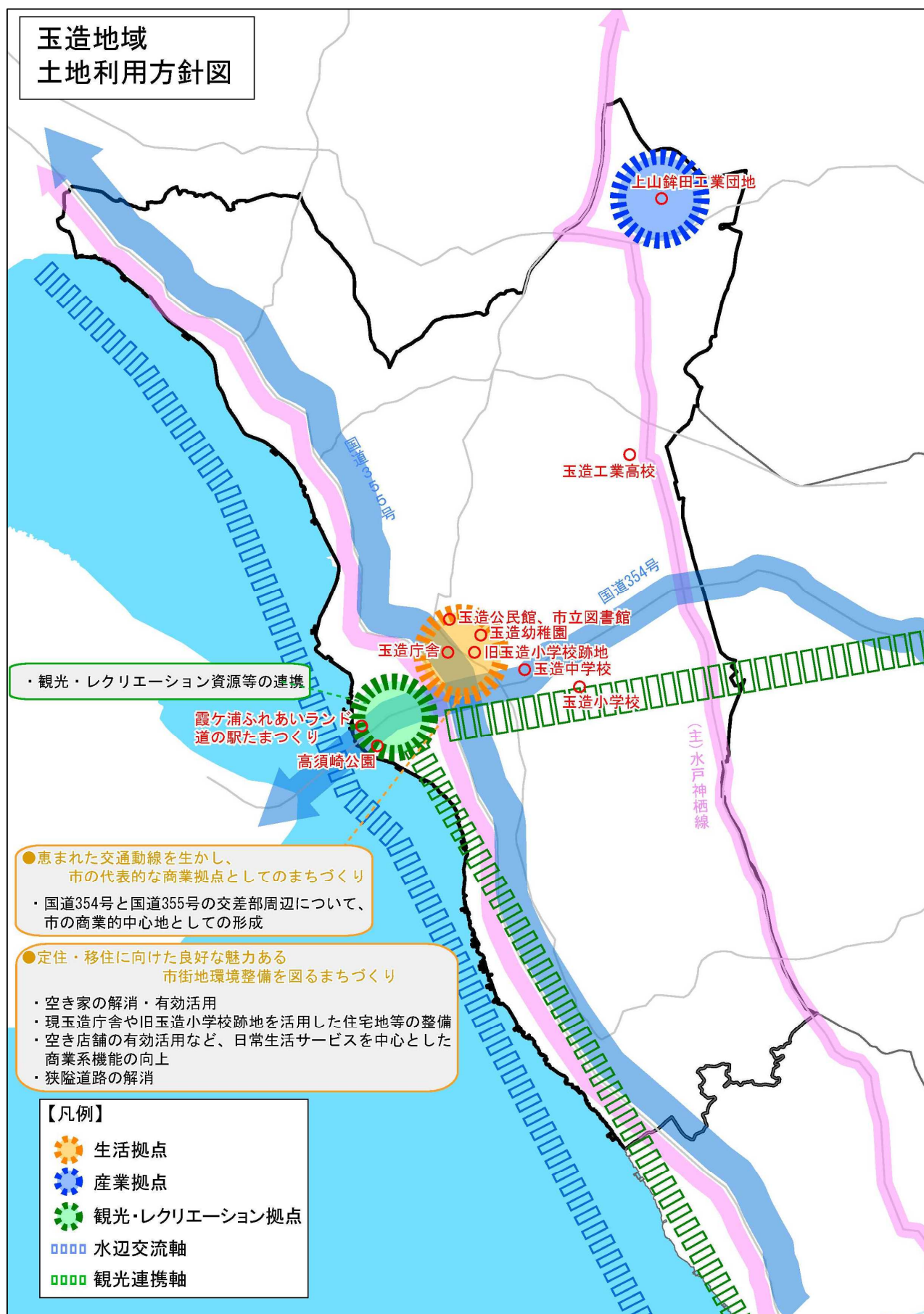
②まちづくりの方針

●恵まれた交通動線を生かし、市の代表的な商業拠点としてのまちづくりを推進します

- ・国道 354 号と国道 355 号の沿道については、近年では比較的大規模な商業施設の立地が進んでいることから、今後も沿道において商業施設を中心とした賑わいのある土地利用を図っていきます。
- ・霞ヶ浦湖岸の「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の活用や、行方サイクルネットワークの整備などにより、日常系の利用での自転車ネットワークの充実に加えて、観光・レクリエーション資源等の連携を促進します。

●定住・移住に向けた良好な魅力ある市街地環境整備を図るまちづくりを推進します

- ・「行方市空家等対策計画」に基づきながら、近年増加する空き家の解消や有効活用を図るとともに、現玉造庁舎や旧玉造小学校跡地を活用した住宅地等の整備について検討します。
- ・旧国道 355 号沿道などの商店街を中心として空き店舗の有効活用など活性化を図り、日常生活サービスを中心とした商業系機能の向上を推進し、良好な居住環境の充実を図ります。
- ・市街地内の狭隘道路については、市民と行政の協働により建築基準法に基づく壁面後退を必要に応じて検討し、安全で快適な道路環境整備を推進します。



4－5 中心拠点の将来像

(1) 地域の状況や課題

① 地域状況

■ 地勢等

- ・本市の地理的中心地であり、低くならかな丘陵台地となっています。

■ 都市的特徴

- ・なめがた地域医療センターや消防署が立地するほかは、畑地や分散的な宅地が分布しています。
- ・市役所新庁舎が建設予定であり、地理的特性も踏まえ、本市の新たな中心拠点として市街地を形成していくことが重要です。

■ 自然・農業・観光的特徴

- ・台地部の畑地ではサツマイモを始め多種多様な野菜等が栽培されており、分散的に立地する農家住宅の屋敷林と調和する広がりのある田園景観が見られます。

② 地域のまちづくりに対する効果や影響

■ 東関東整備の影響

- ・東関東自動車道水戸線の(仮称)麻生 IC と(仮称)北浦 IC の中間部に位置することから、行き先に応じて2つの IC を使い分けられる利便性を持ちます。



(2) 地域の将来像とまちづくりの方針

① 地域の将来像

市の新たな中心地として、行政・医療機能を集積することにより
充実した市民サービスを提供する地域

- ・既存のなめがた地域医療センターや整備予定の市役所新庁舎を核としながら、地理的特性を生かし、本市の新たな中心拠点としていきます。
- ・将来的には、新庁舎の整備やその他の公共公益施設などの拡充の状況や、市内外からの定住需要の状況等を踏まえながら、各種施設の隣接地付近などにおいて、住宅機能や商業機能など、中心拠点としてふさわしい土地利用のあり方を模索します。
- ・また、複数種類の交通の乗り換えなどの交通結節点の機能を強化することで、本地域にある各種施設を各地域の市民が利用しやすいよう、市民の利便性が高く効果的・効率的な公共交通網を構築します。

②まちづくりの方針

●市民誰もが利用しやすい行政・医療機能を中心とした拠点化を図るまちづくりを推進します

- ・新たな市街地として計画的で秩序ある土地利用を進めるため、必要な都市基盤施設の整備を進めます。その上で、公共公益施設等の集積状況を見ながら、望ましい土地利用を図るため、用途地域をはじめとした地域地区の指定を検討します。
- ・市役所を始めとして公共施設の集約を図り、市民の利便性向上を目指します。
- ・広く市民が利用する公共施設を集積し、相互利用を促進することにより市民にとって利便性の高い行政サービスを提供する観点から、他の公共施設(公民館や図書館など)の移転や建替えの必要が生じた場合には、本地区を立地の候補地の1つとして検討します。
- ・本市の地理的中心地であることから、各地域(麻生地域、北浦地域、玉造地域)からのアクセス性を向上させるため、バスターミナルの設置など、交通結節点の機能を強化します。
- ・将来的には、行方サイクルネットワークの拡大を模索し、日常系及び観光系の自転車ネットワークの結節点や乗り換え拠点としての機能の強化を検討します。

