

第3章 分野別方針

3－I 土地利用の方針

(1) 土地利用の考え方

① 都市の土地利用

- ・本市の都市的土地区画整理事業は、本市に存在する良好な自然景観を保全するため、従来からの都市形成や交通網の配置形態を大きく変更しないことを基本方針とします。
- ・また、市街地がむやみに広がることや分散することによって、明確な中心地の拠点性が低下し、さらには都市全体での総合的な都市力が低下することを防止するため、前章で示した各拠点において、明確かつ集約的な拠点地区を形成することとします。

② 自然的土地区画整理事業

- ・本市の自然的土地区画整理事業の骨格構成は、2つの湖による水際線、行方台地の斜面樹林地や非常に多くの池沼を有する谷津などとなっているため、これら既存の自然条件を生かし、水辺や台地の向きに合わせて南北方向の帯状に配置することとします。
- ・特に水郷筑波国定公園に指定されている霞ヶ浦(西浦)湖岸などのほか、緑地環境保全地域や自然環境保全地域に指定されている地区、手賀地区の保安林などに指定されている地区においては、引き続き良好な自然環境の保全を図ります。
- ・さらに、神社仏閣、古墳、埋蔵文化財包蔵地などの歴史的資源と一体となった良好な樹林地などの保全を図ります。
- ・また、農地等の田園的土地区画整理事業は、水際線から斜面地までの間に広がる低地部の水田地、台地上の比較的平坦な畠地が骨格となっているため、自然的土地区画整理事業と同じく南北方向の帯状に配置することとします。
- ・これら2つを合わせて自然的土地区画整理事業とし、積極的な保全を図ることとします。

(2) 市街地等

- ・本市の市街地等については、都市計画に基づいて各種の宅地・建物や都市機能を集積させる市街地のほか、都市計画に基づく市街地などの宅地・建物等の集積を行わない主要な集落地、団地、比較的大規模な建築物が集まる場所などの主要な拠点を計画します。
- ・本市においては、これまで区域区分(市街化区域と市街化調整区域の区分)を行っていませんが、人口や産業の動向から急激な市街地拡散の可能性が低く、また農地や緑地は概ね保全が図られており、無秩序に市街化が進行する恐れは低い状況です。そのため、茨城県が定める都市計画区域マスター プランとの整合を図り、引き続き区域区分は定めず、建築・開発等の緩やかな立地誘導を促進します。
- ・緩やかな立地誘導は、用途地域の指定による建築物の適切な誘導を図りつつ、「集約と連携のまちづくり」への取り組みなどによって、既存の社会インフラのストック(道路、公園、排水、各種公共公益施設等)の有効活用を優先し、市街地の魅力を高めることを基本とします。
- ・用途地域の設定については、都市基盤施設の整備、建築・開発の進展状況、各種都市機能の立地状況等を踏まえながら、適切なタイミングで指定することを検討します。

- ・なお、市街地の設定(用途地域の指定など)を検討する際には、集団的な優良農地や土地改良事業を行った農地、自然環境形成の観点から保全すべき地区、災害防止の観点から市街化を抑制すべき区域などとの整合性について、関係部署等と協議を行い、具体的な区域を検討します。

①市街地の配置と土地利用

- ・市街地の主要な土地利用として、住宅などを配置するための「住居系市街地」、主に商店やサービス業、高層建築物などを配置するための「商業系市街地」、主に研究所、工場、流通関連施設などを配置するための「工業系市街地」、主に市役所新庁舎、各種公共公益施設、病院などを配置するための「行政・医療サービス系市街地」に区分して計画します。

I) 住居系市街地

■麻生市街地(既存)

- ・麻生市街地は、麻生幼稚園、麻生小学校、麻生公民館、麻生高校などの教育機能が充実していることから、住宅機能を配置し、若年層や子育て世帯の定住・移住を促進します。
- ・住宅機能の配置にあたっては、「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)において、地域課題や市民ニーズ等を踏まえた有効活用を検討します。
- ・また、既存の用途地域内的一部の地区では、用途地域外(白地)と比べて用途・建蔽率・容積率の建築制限がやや厳しいことで宅地化に影響を与えている可能性もあることから、必要に応じて建築制限などの適切性を検討します。

■新原市街地(既存)

- ・新原市街地は、主要地方道水戸鉾田佐原線沿いの新市街地として工業及び住宅の立地が期待されてきた市街地ですが、新原市街地の東部に主要地方道水戸神栖線が整備されたことで交通条件が変化してきた経緯があることや、近年は工業系市街地における企業立地需要が減少したことなどから、新原市街地に対して求められる役割が変化しつつあります。
- ・新原市街地では、今後、東関東自動車道水戸線(仮称)麻生 IC や関連道路、青沼地内における(仮称)行方 PA 及びそれに併設する地域振興施設の整備が進むことでさらに交通条件が変化するため、その影響によって商業施設や物流施設などの立地が進む可能性もあることから、これらの施設の立地動向を見ながら、今後、具体的に望ましい土地利用の検討を行うこととします。

■玉造市街地(計画)

- ・玉造市街地は、国道354号や国道355号が交差する交通の要衝であり、近年は、恵まれた交通条件を生かして沿道立地型の商業施設などが集積しつつあるほか、国道354号沿いでは戸建て住宅の小規模分譲が進んでいます。
- ・また、玉造幼稚園、玉造中学校、玉造公民館、市立図書館などの教育機能が充実していることから、住宅機能を配置し、若年層や子育て世帯の定住・移住を促進します。
- ・住宅機能の配置にあたっては、「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、旧玉造小学校跡地や現玉造庁舎(新庁舎整備後に解体予定)などの公有財産を活用した住宅地整備を検討します。
- ・今後、商業施設の立地をはじめとする各種の建築・開発状況を見ながら、適宜、用途地域の設定を検討します。

2) 商業系市街地

■麻生市街地(既存)

- ・麻生市街地は、国道355号を中心として、従来から商業機能やサービス機能の中心拠点となっていましたが、近年では商業店舗が減少を続けています。前述の住居系市街地を含めて地区全体の計画的で望ましい土地利用を検討した上で、生活拠点として、日常生活サービスを中心とした商業系機能を配置し、住環境の向上を推進します。
- ・商業機能の配置にあたっては、空き店舗の解消や有効活用を図ります。

■新原市街地(計画)

- ・新原市街地は、今後、東関東自動車道水戸線(仮称)麻生 IC や関連道路、青沼地内における(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って交通条件が大きく向上することから、沿道立地型の商業施設や物流関連施設などの立地が増加する可能性があります。
- ・このため、新原市街地は、今後の道路網の整備状況や商業施設や物流施設などの立地動向を見ながら、用途地域外における望ましい土地利用の検討を行いつつ、市街地としての位置づけや整備などを検討します。

■玉造市街地(計画)

- ・玉造市街地は、旧国道355号や旧玉造町駅を中心として、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が、近年は商業店舗等が減少しており、旧市街の印象が強まっています。
- ・一方、国道354号及び国道355号が交差する交差点付近では、交通利便性の高さから、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。
- ・このため、玉造市街地は、従来は市街地として用途地域は指定されていませんが、前述の住居系市街地を含めて地区全体の計画的で望ましい土地利用を検討した上で、引き続き本市の商業的機能を牽引する拠点として商業環境の整備を推進していきます。
- ・その上で、既成市街地と国道354号及び国道355号が交差する交差点付近について、必要に応じて用途地域や地区計画などの指定を行うこととします。

3) 工業系市街地

■新原市街地(既存)

- ・新原市街地は、主要地方道水戸鉾田佐原線沿いの新市街地として工業及び住宅の立地が期待されてきた市街地ですが、新原市街地の東部に主要地方道水戸神栖線が整備されたことで交通条件が変化してきた経緯があることや、近年は工業系市街地における企業立地需要が減少したことなどから、新原市街地に対して求められる役割が変化しつつあります。
- ・一方で、新原市街地では、今後、東関東自動車道水戸線(仮称)麻生 IC や関連道路、青沼地内における(仮称)行方 PA 及びそれに併設する地域振興施設の整備が進むことでさらに交通条件が変化するため、その影響によって商業施設や物流施設などの立地が進む可能性もあることから、これらの施設の立地動向を見ながら、今後、具体的に望ましい土地利用を検討します。

■北浦複合団地(計画)

- ・北浦複合団地は、開発行為によって計画的な市街地が整備されているため、今後、企業の立地需要を見ながら引き続き整備を促進し、適切な時期に用途地域の指定を行うこととします。

■上山鉾田工業団地(既存)

- ・上山鉾田工業団地は、開発行為によって計画的な市街地が整備済みであり、平成 28 年に用途地域(工業専用地域)を指定しました。
- ・引き続き、未分譲地への企業誘致を推進するとともに、現在立地する企業の操業状況に撤退等の変化があった場合には、都市的未利用地の有効活用に向けて、新たな企業の誘致を図ります。

■IC 周辺地区(計画)

- ・新たに設置される予定である東関東自動車道水戸線の(仮称)麻生 IC 及び(仮称)北浦 IC 周辺については、広域的な交通利便性が向上することから、物流系を中心とした産業立地需要が期待されます。
- ・北浦複合団地や上山鉾田工業団地における企業立地の動向や、企業からの引き合い状況等を踏まえながら、必要に応じて、IC 周辺における産業用地の整備を検討します。
- ・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。

4) 行政・医療サービス系市街地

■新庁舎周辺地区(計画)

- ・市役所新庁舎予定地の周辺については、病院、消防署、庁舎が集積することから、行政・医療サービスを中心とした利便性向上を推進します。
- ・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一つとして検討します。
- ・合わせて、本市の地理的中心地であることから、市民の利便性が高く効果的・効率的な公共交通網を構築するための交通結節点として機能を強化します。

②拠点地区の配置と土地利用

1) 観光・レクリエーション拠点

- ・本市を象徴する水際線である水辺周辺に観光・レクリエーション拠点を配置します。

■天王崎周辺

- ・天王崎周辺は、霞ヶ浦(西浦)に面し潮来市につながる国道355号が存在しています。
- ・このため、本地区では、天王崎観光交流センターコテラス、ムービングハウス、天王崎公園、羽黒山公園、あそう温泉白帆の湯、麻生藩家老屋敷記念館を核として観光・交流機能の拡充を図ります。

■北浦大橋周辺

- ・北浦大橋周辺は、北浦に面し北浦大橋によって鹿嶋市方面につながる一般県道荒井行方線が存在しています。
- ・このため、本地区では、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を核として観光・交流機能の拡充を図ります。
- ・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される予定となっていることから、民間事業者と連携しながら、有効な施設運営を検討していきます。

■鹿行大橋周辺

- ・鹿行大橋周辺は、北浦に面し鹿行大橋によって鉾田市方面につながる国道354号や主要地方道水戸鉾田佐原線の交差する交通結節点となっています。
- ・このため、本地区では、幹線道路網の整備を契機に、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、現北浦庁舎(新庁舎整備後に解体予定)を核としてスポーツ・レクリエーション等の観光・交流機能の拡充を図ります。
- ・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。

■霞ヶ浦大橋周辺

- ・霞ヶ浦大橋周辺は、霞ヶ浦(西浦)に面し霞ヶ浦大橋によって県南地域につながる国道354号や国道355号の交差する交通結節点となっています。
- ・このため、本地区では、霞ヶ浦ふれあいランドを核として高須崎公園や道の駅たまつくりによる観光・交流機能の拡充を図ります。

2) その他の拠点

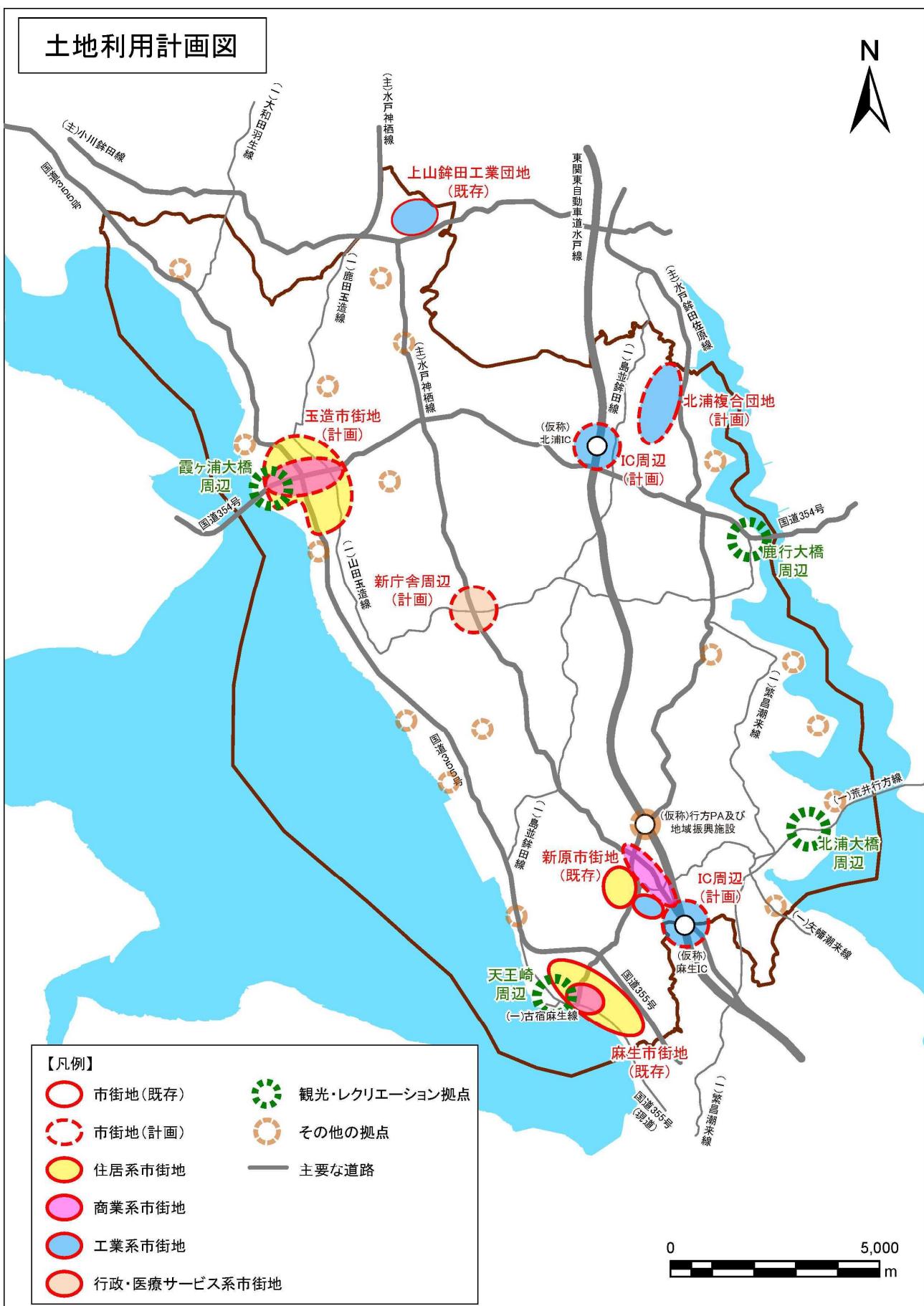
■(仮称)行方 PA 及び地域振興施設

- ・東関東自動車道水戸線の(仮称)行方 PA 及び併設する地域振興施設については、施設に導入する機能について方向性を検討していきます。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なども検討します。

■主要な集落地等

- ・市街地として位置づける地区以外の主要な集落地などについては、各地域の日常的な生活拠点として近隣地域を対象とした生活利便施設の充実を目指します。

土地利用計画図



3-2 道路・交通の方針

本市の道路については、道路が果たすべき役割に応じて7種類に区分し、都市計画に定める都市計画道路のほか主要な道路を配置します。

本市の道路のうち教育施設や高齢者が多く利用する施設の周辺で歩行者などが多い区間、商店街の中心となっている道路などにおいては、歩行者や自転車のほか車いすや電動カートなどが安全で円滑に利用できるよう、ユニバーサルデザインの観点から歩行空間などの確保に努めます。

また、市街地などの宅地集積地のうち、道路が狭隘である地区においては、火災発生時の延焼防止や避難路の確保を進める観点から、建築基準法に基づく壁面後退を促進するため、市民と行政の協働による狭隘道路の整備を必要に応じて検討します。

そのほか、高齢者や子ども等の交通弱者の移動を補完するため、デマンド型コミュニティバス(乗合タクシー)の充実を目指します。

(1) 国土幹線

- ・国土幹線は、主に我が国全体の骨格をなす幹線道路です。
- ・本市においては、東関東自動車道水戸線を位置づけ、積極的な整備を促進します。
- ・東関東自動車道水戸線のICについては、本市南部に(仮称)麻生 ICを、本市北部に(仮称)北浦 ICを位置づけるほか、本市青沼地内に予定されている東関東自動車道水戸線の(仮称)行方 PAについては、関係機関と協議を進めながら、その形態や地域振興施設の併設など施設の方向性について検討していきます。
- ・高速道路によって沿線地域が分断され円滑な移動に支障が生じないよう、高速道路を横断する主要な道路として幹線市道等の整備を進めるほか、高速道路に接して平行する側道などの整備を働きかけます。

名 称	管理主体	都市計画決定有無
東関東自動車道水戸線	一	国 あり

(2) 広域幹線

- ・広域幹線は、主に本市周辺の都市を連絡し、本県などの広域的な地域の骨格をなす幹線道路です。
- ・本市においては、国道 354 号、国道 355 号(都市計画道路 3・3・1 富田・島並線、牛堀麻生バイパスを含む)、主要地方道水戸鉾田佐原線(都市計画道路 3・4・2 新原・蒲繩線の一部を含む)、主要地方道小川鉾田線、主要地方道水戸神栖線、一般県道荒井行方線(都市計画道路 3・4・3 粗毛・石神線の一部を含む)を位置づけ、未整備区間などについては、茨城県と協議を進めながら、今後整備を検討します。

名 称	管理主体	都市計画決定有無
国道 354 号	県	—
国道 355 号	県	一部あり
主要地方道水戸鉾田佐原線	県道 2 号	一部あり
主要地方道小川鉾田線	県道 8 号	—
主要地方道水戸神栖線	県道 50 号	—
一般県道荒井行方線	県道 186 号	—

(3) 都市幹線

- ・都市幹線は、主に本市内の市街地間や各地区を連絡し、本市の骨格をなす幹線道路です。
- ・本市においては、一般県道鹿田玉造線、一般県道山田玉造線、一般県道島並鉾田線、一般県道繁昌潮来線、一般県道矢幡潮来線、一般県道大和田羽生線を位置づけ、未整備区間などについては、今後整備を検討します。

名 称	管理主体	都市計画決定有無
一般県道鹿田玉造線	県道 116 号	県
一般県道山田玉造線	県道 183 号	県
一般県道島並鉾田線	県道 184 号	県
一般県道繁昌潮来線	県道 185 号	県
一般県道矢幡潮来線	県道 187 号	県
一般県道大和田羽生線	県道 339 号	県

(4) 補助幹線

- 補助幹線は、主に本市内に配置する市街地内の骨格をなす幹線道路です。
- 本市においては、市街地(用途地域)の骨格となる路線として、主要地方道水戸鉾田佐原線の一部(都市計画道路3・4・2新原蒲繩線の一部を含む)、都市計画道路3・4・3粗毛石神線の一部、都市計画道路3・5・4新原石神線を位置づけ、未整備区間などについては、今後整備を検討します。
- また、将来市街地(計画)の骨格となる路線として、北浦複合団地内の幹線道路2路線を位置づけ、北浦複合団地の用途地域指定を行う際には、道路についても都市計画決定を検討します。
- そのほか、霞ヶ浦(西浦)湖岸において主要な集落地などを連絡する国道355号(現道)については、国道355号牛堀麻生バイパスの供用開始によって旧道となることから、補助幹線として位置づけます。

名 称	管理主体	都市計画決定有無
主要地方道水戸鉾田佐原線 (都市計画道路3・4・2新原・蒲繩線の一部)	県道2号 県	一部あり※ 当初決定H5年
都市計画道路3・4・3粗毛石神線の一部	市	一部あり※ 当初決定H5年
都市計画道路3・5・4新原石神線	市	あり※ 当初決定H16年
(通称)南北開発誘導道路	市	—
(通称)開発促進道路	市	—
国道355号(現道)	市	—

※長期未着手都市計画道路該当路線

(5) 幹線市道

- 幹線市道は、都市計画にかかわらず本市内の主要な集落や拠点などを相互に連絡する生活道路です。
- 本市においては、市内各地を円滑に結ぶよう既存の幹線的な市道網を生かしつつ地域バランスに配慮しながら整備を推進します。

名 称	管理主体	都市計画決定有無
八木蒔・榎本・三和線	市	—
浜・榎本線		
榎本・泉線		
手賀・行戸・小貫線		
三和・山田線		
行戸・山田線		
泉・横須賀線		
横須賀・要線		
荒宿・井上・繁昌・吉川線		
行方・南高岡・籠田線		
橋門・四鹿・蔵川・白浜線		
新原・蔵川線		

(6) 長期未着手都市計画道路

- 都市計画道路のうち、当初決定から長期間(おおむね 20 年)を経過して未整備区間を有する路線(長期未着手路線)については、当初決定以降の社会経済情勢の変化を踏まえると、その必要性に変化が生じ、実態にそぐわない状況となっている可能性もあります。
- 本市の長期未着手路線のうち、都市計画道路 3・4・2 新原蒲繩線及び都市計画道路 3・4・3 粗毛石神線については、国道 355 号と主要地方道水戸神栖線を連絡し、麻生市街地を支える役割が期待されていましたが、今後の都市計画道路 3・3・1 富田島並線(国道 355 号牛堀麻生バイパス)の整備完了にともなう交通流動の変化、麻生市街地などにおける人口や産業の集積状況の変化などの影響により、当該 2 路線の交通需要が変化する可能性があります。
- 都市計画道路 3・5・4 新原石神線については、新原市街地において主に工業系の土地利用を促進する役割が期待されていましたが、企業の立地需要が低迷している中で、その有用性が不透明になっていました。一方、今後の東関東自動車道水戸線の整備を契機とした新たな企業立地も期待され、当該路線の重要性が再認識される可能性もあります。
- このため、これら 3 路線を主たる対象として、本市における将来の都市計画道路やその他の幹線道路網を見据え、都市計画道路を取り巻く各種地域情勢が当初決定以降に変化が生じているか、将来の交通量の減少が予想されるかなど、都市計画道路としての必要性が低下する可能性がある場合には、「茨城県都市計画道路再検討指針」等を踏まえ、都市計画道路としての必要性、事業の支障となる要因等を検証することにより、都市計画道路としてのあり方を再検討することが想定されます。
- 本市の長期未着手都市計画道路については、再検討結果を踏まえて都市計画の存続あるいは変更(廃止、起終点変更、線形変更、幅員変更等)を行うこととします。

(7) その他の道路・交通

■一般県道桜川土浦潮来自転車道線

- ・一般県道桜川土浦潮来自転車道線は、桜川市から土浦市を経て潮来市を結ぶ筑波山麓と霞ヶ浦(西浦)湖岸の大規模自転車道であり、公園・文化施設等の観光資源を結び水辺の交流ネットワークを形成するとともに、市民などの健康増進を図るため、利用を促進します。

■自転車ネットワーク路線

- ・市民及び来訪者が安全に楽しみながら自転車を活用できるよう、「台地と水辺のサイクルネットワーク構想 in なめがた～行方市自転車活用推進計画～」に基づき、自転車ネットワーク路線の整備を促進します。

■公共交通など

- ・広域路線バスや市営路線バスについては、利用状況や地域のニーズを踏まえ適切に再編を検討するなど、市民が利用しやすく持続可能な交通網を構築します。
- ・新たに位置づける中心拠点については、本市の地理的中心地となることから、市民の利便性が高く効果的・効率的な公共交通網を構築するための交通結節点としての機能を強化します。
- ・少子高齢化の進行を踏まえ、高齢者等の交通弱者の移動を補完するため、「行方市地域公共交通計画」に基づき、デマンド型コミュニティバス(乗合タクシー)の充実を推進します。

道路計画図



道路計画図(幹線市道)



【凡例】

— 幹線市道

— その他の主要な道路

0 5,000 m

3－3 公園・緑地の方針

本市の公園・緑地に関する自然などの特性としては、霞ヶ浦(西浦)と北浦の2つの水辺を有するとともに斜面林や農地などの田園資源が豊富な地域特性となっています。

このため、このような地域特性を生かして水と緑の自然環境が調和する都市づくりを支えるよう計画することを公園・緑地の基本方針とします。

公園・緑地の整備や確保については、公園などの施設緑地と法規制などによる地域制緑地のバランスに配慮します。

公園・緑地の配置を検討する際には、自然環境や歴史的資源などとの関わりに配慮し、良好な自然環境などの保全・活用が図られるよう配慮して計画することとします。

公園・緑地の適切な維持管理については、効率的な行政運営の観点に加えて、市民自らの環境整備による地域愛護の観点などに配慮し、協働による維持管理活動なども検討します。

(1) 都市基幹公園

- ・これまで本市において都市計画に定められた都市基幹公園はありません。
- ・都市基幹公園に関して、市民の健康や余暇、景観形成、防災、都市環境の維持改善などの役割を果たす都市基幹公園の代替として、麻生、北浦、玉造の3地域にそれぞれ存在する運動場などを有効に活用します。

(2) 住区基幹公園

- ・本市において都市計画に定められた住区基幹公園としては、麻生市街地の羽黒山公園(地区公園)があります。
- ・羽黒山公園は整備済みであることから、今後とも適切な維持管理を行うこととします。

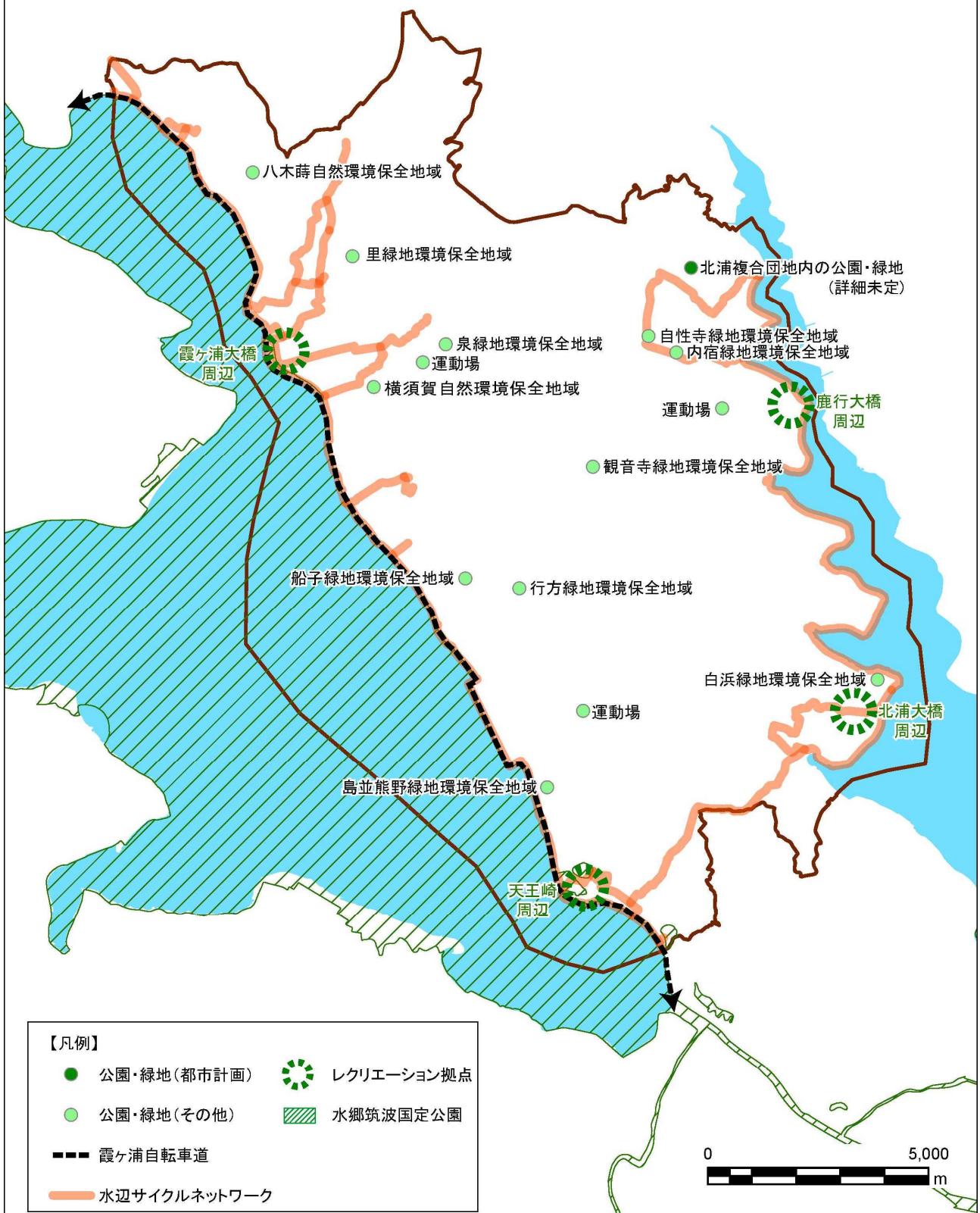
(3) その他の都市公園

- ・本市において都市計画に定められたその他の都市公園はありません。
- ・現在、用途地域が定められている麻生市街地と新原市街地及び今後用途地域の指定を行う地区においては、今後、都市基盤施設の整った良好な生活環境を確保する観点から住区基幹公園を始めとする都市計画公園等の位置づけや整備を検討します。

(4) その他の公園・緑地

- ・天王崎公園、養神台公園、北浦ふれあいの郷、風と緑の広場、高須崎公園、三昧塚古墳農村公園などの都市計画によらないその他の公園・緑地などについては、今後とも適切な維持管理を行うこととします。
- ・霞ヶ浦大橋周辺や天王崎周辺などの一部で、水郷筑波国定公園に位置づけられているエリアについては、水辺と一体的に良好な自然環境を保全していくとともに、レクリエーション等の多様な活用を推進するなど、公園の保護と利用の好循環により、優れた自然を守り地域活性化を図ります。

公園・緑地計画図



3－4 河川・湖沼の方針

(1) 河川

- ・本市内の主要な河川については、おおむね整備が進みつつあります。
- ・北浦地域の山田川の中流部については、浸水被害が生じた経緯があることから、安全で安心な治水対策を図るための整備と適切な維持管理を図ります。
- ・そのほかの主要な河川においては、治水面及び環境面などに配慮し、適切な整備と維持管理を促進します。

(2) 湖沼

- ・湖沼については、霞ヶ浦(西浦)及び北浦とも治水面での整備は完了していますが、双方とも本市のシンボルとなる重要な水辺であるため、各種のマリンレジャーやアクティビティでの活用などレクリエーション面や、環境面、景観面に配慮した湖岸などの整備を促進します。
- ・特に、天王崎周辺、北浦大橋周辺、鹿行大橋周辺、霞ヶ浦大橋周辺の観光・レクリエーション拠点付近については、良好な景観や豊かな自然環境などを有し、来訪者のもてなしに配慮した水辺となるよう整備を促進します。

3－5 下水道の方針

各家庭の生活雑排水や事業所からの排水については、生活排水ベストプランなどにより快適で衛生的な市民生活の実現や霞ヶ浦(西浦)・北浦を始めとする水質浄化を図るため、公共下水道事業の計画的な推進や農業集落排水施設の維持管理を適切に行います。

(1) 公共下水道

- ・既に公共下水道事業の認可を受けている区域においては、引き続き整備推進を図りつつ、整備済み区域における利用者の増加を推進します。
- ・また、今後、公共下水道事業の全体計画区域の再編などの基本方針の見直しを含め、社会経済情勢の変化に合わせた柔軟で適切な対応を検討します。

(2) その他の下水道処理施設

- ・主要な集落地などにおいては、農村集落における生活環境の改善と農業用水路などの水質浄化を図るため、農業集落排水施設の維持管理を適切に行うこととします。
- ・現在、公共下水道基本計画や農業集落排水施設整備事業による計画区域に位置づけられていな地区については、高度処理型浄化槽による個別処理方式や集合処理方式などによる整備を推進します。

3-6 その他の都市施設の方針

(1) し尿処理施設

- ・し尿処理施設については、都市計画において汚物処理場として決定されている「麻生衛生センター」(施設名称：行方市麻生衛生センター)の既存設備の維持管理を適切に行うこととします。
- ・都市計画決定されていない「行方市玉造有機肥料供給センター」などの他の施設については、既存の設備において、長寿命化の改良工事を進め、延命化を図っていきます。

(2) ごみ処理施設

- ・ごみ処理施設については、都市計画においてごみ焼却場として決定されている「環境美化センター」(施設名称：行方市環境美化センター)の既存設備の維持管理を適切に行うこととし、引き続き、設備の老朽化などの状況把握に努め、施設長寿命化の改良工事により延命化を図っていきます。また、本市や広域での効率的で効果的な施設利用を図るため、施設の連携や建設についても検討を行うこととします。

(3) 火葬場

- ・火葬場として都市計画決定されている「鹿行広域斎場霞ヶ浦聖苑」(施設名称：鹿行広域事務組合霞ヶ浦聖苑)については、今後、既存の設備において、長寿命化の改良工事を行うこととします。

3-7 地区計画等の方針

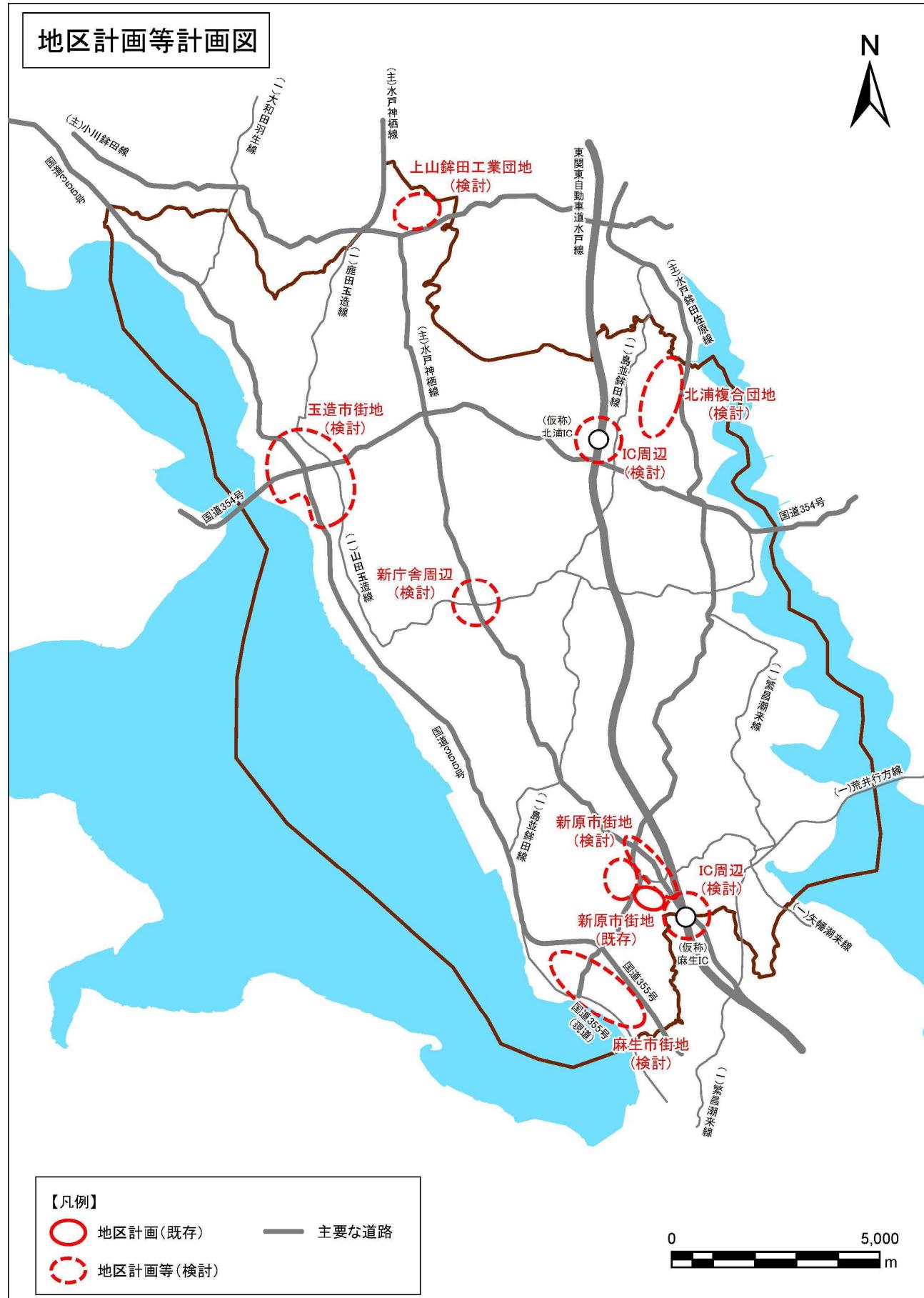
■新原地区地区計画(既存)

- ・地区計画が都市計画決定されている新原市街地においては、東関東自動車道水戸線の(仮称)麻生 IC を始めとする恵まれた交通条件を生かして流通業、商業、住宅などの複合的な都市機能の集積を図るため、現行の地区計画の指定を継続し、良好なまちづくりに役立てます。

■その他(検討)

- ・市街地開発事業や開発行為などによって計画的な都市基盤施設の整備を行った場合、地区計画制度によって良好な都市環境を維持することを検討します。
- ・現在、用途地域等の都市的土地区画整理事業の規制・誘導方策が定められてない地区的うち、玉造市街地や(仮称)麻生 IC 周辺、(仮称)北浦 IC 周辺を始めとする主要な交通結節点付近などの商業施設の立地需要が高い地区や、都市的土地区画整理事業の規制・誘導方策を適用することによって、計画的な土地利用の推進を図りつつ、各種産業等の立地による地域振興を支援することを検討します。

地区計画等計画図



3-8 都市景観の方針

- ・都市景観については、本市の良好な景観を形成するための基本的な考え方とともに、それに基づく良好な景観の保全や好ましくない景観の改善のあり方を検討します。
- ・本市の都市景観の保全要素については、本市の個性的で良好な景観の骨格となっている霞ヶ浦（西浦）や北浦、筑波山、樹林地などによる自然景観、台地のなだらかな傾斜地にある畠地や農家住宅などの農業景観、舟溜まりや養魚場、帆引き船などの漁業景観、神社仏閣や古墳、武家屋敷、歴史的由来のある名所などの歴史景観、大規模な橋梁や建築物、商店街の街並みなどの都市景観について景観資源の抽出・調査を基にして保全・活用を検討します。
- ・また、本市の景観を悪化させている可能性がある阻害要素については、「行方市土採取事業規制条例」により土砂採取の規制や採取地の緑化などの環境対策を促進するほか、不法投棄の監視体制の強化、荒廃する山林や耕作放棄された農地などの環境美化などについて検討します。

3-9 安全・安心が持続するまちづくりの方針

(1) 復興事前準備の取り組み

- ・今後本市において大規模自然災害が発生した場合には、発災後に災害復旧に迅速に取り組むことが不可欠ですが、原状回復型の復旧・復興のみならず、よりよい総合的なまちづくりを効果的に推進する視点で、発災前からあらかじめ方針を明確にしておくことが重要です。
- ・本市における復興事前準備の基本的な方針としては、本市が目指す将来像の実現に向けて、仮に大規模災害が発生した際に、大規模災害発生を契機としたよりよい復興まちづくりを目指すこととします。
- ・具体的には、災害リスクの高い場所から災害リスクの低い場所への居住や各種都市機能の移転・集約を図るため、集団移転等の受け皿となる面的市街地整備や都市基盤施設や宅地等の個別整備を地域特性に応じて選択して実施することとします。また、避難・救急救命・防災活動を支える道路や公園・緑地等の整備を図ります。そのほか、各種災害種別毎のまちづくりとして、以下の(2)～(5)に示す方針で取り組みます。
- ・さらに、復興まちづくりをより円滑に推進するため、発災前から市民への災害リスクの周知や将来的なまちづくりの方針である都市計画マスタートップランの周知を図ります。
- ・なお、より具体的な復興まちづくりについては、今後「事前復興計画」の策定により、復興体制、復興手順、復興訓練、基礎データの整理、分析、復興まちづくりの実施方針等を検討し、総合的な復興まちづくりの計画とすることを検討します。

(2) 地震災害

- ・「行方市耐震改修促進計画」に基づき、耐震診断とその結果に基づく耐震改修を促進し、既存建築物の耐震性の向上を図ります。
- ・液状化による被害を軽減するため、液状化のおそれのある箇所等の地盤データの収集やデータベース化の充実に努めるとともに、宅地等における締固め、置換、固結等の有効な地盤改良の検討を促進します。また、パンフレットの配布等による液状化対策に関する普及・啓発を推進します。

(3) 水害

- ・河川等に関する水害については、水害の発生が危惧される河川・水路沿いの低地などにおいて河川・水路の整備を推進するほか、これらの地区における市街化や宅地化を抑制するよう周知・指導を行うこととします。
- ・内水氾濫が発生するおそれのある地域については、中小河川や水路等の排水設備、調整池等の雨水貯留施設等の整備を推進します。
- ・その他、市民の迅速かつ適切な避難行動を促すため、避難路の整備、マイ・タイムラインの作成支援、ハザードマップ等によるリスクの周知、公共施設における避難マニュアルの作成及び民間施設における避難マニュアル作成の働きかけ、自主防災活動の支援など、ハード対策・ソフト対策ともに推進します。

(4) 土砂災害

- ・土砂災害については、斜面の崩落が危惧される急傾斜地において法による位置づけや必要な整備を推進するほか、これらの地区における市街化や宅地化を抑制するよう周知・指導を行うこととします。
- ・また、本市の台地部や斜面地に多く見られる土砂採取を行っている場所では、降雨時などの土砂災害が危惧されるため、「行方市土採取事業規制条例」により、採取地の安全確保や、採取が終了した場所では法面の緑化などによって崩壊の予防に役立てることなどを働きかけます。

(5) 火災

- ・市街地などの宅地集積地のうち、建築物の密度が高く延焼の恐れがある地区においては、防火地域や準防火地域の指定を検討し、建築物の不燃化などを促進することで市街地の安全性を高めることとします。
- ・また、市街地などの宅地集積地のうち、道路が狭隘である地区においては、火災発生時の延焼防止や避難路の確保を進める観点から、建築基準法に基づく壁面後退を促進するため、市民と行政の協働による狭隘道路の整備を必要に応じて検討します。
- ・そのほか、これらの密集市街地などにおいては、災害発生時の避難地となる公園・緑地や公共空地などの確保に努めます。
- ・なお、麻生地域の一部においては、建築基準法第22条などにある、いわゆる防火屋根や防火壁が義務づけられている区域がありますが、指定の意義と効果や建築物の現況などを総合的に勘案し、必要に応じて適宜再検討を行うこととします。

(6) ライフライン

- 本市では市街地や集落等が分散的なクラスター型の配置となっていることから、上・下水道、電力、情報通信などのライフラインの維持・整備について、都市計画やまちづくりの観点では、市街地や都市的発展の可能性が高い場所を重点・先行的に整備するなど、より効率的かつ効果的な維持・整備を行っていきます。
- また、防災対応型エリア放送の「なめがたテレビ」での情報発信をはじめとして、本市の光ファイバー網を活用したデジタルトランスフォーメーション(DX)の推進により、市民生活の利便性の向上、ICT関連産業の誘致、在宅ワークや起業の支援、二地域居住の推進、情報発信の強化などを図り、本市の魅力向上に繋げていきます。

(7) 環境

- エネルギーを取り巻く状況は、厳しさを増していることを踏まえ、本市の都市計画やまちづくりの観点からは、緑の保全や環境負荷の少ないまちづくりを推進します。
- このため、公園・緑地の維持・整備を図るほか、農地や山林などの緑の資源を保全する地域地区制度などの活用を検討します。
- また、緑豊かな本市では、グリーンファイナンスやサステナブルファイナンスなど、緑地をはじめとする自然資源等を客観的に評価して商品化等を行う仕組みの適用や導入を検討するなど、本市が有する地域資源を活用した環境対策を目指します。
- さらに、環境負荷が比較的少ない公共交通の利用を促進する視点から、行方市地域公共交通計画と整合を図りつつ、自動運転を始めとする先進的な技術の活用の検討や、公共交通網を支える効率的で効果的な道路ネットワークの構築、利便性向上に役立つ乗り継ぎ結節点の整備などを図ります。

