

市町村のまちづくり

ひたち野うしく駅周辺のまちづくり

ひがしまみあな
～東狹穴土地区画整理事業～

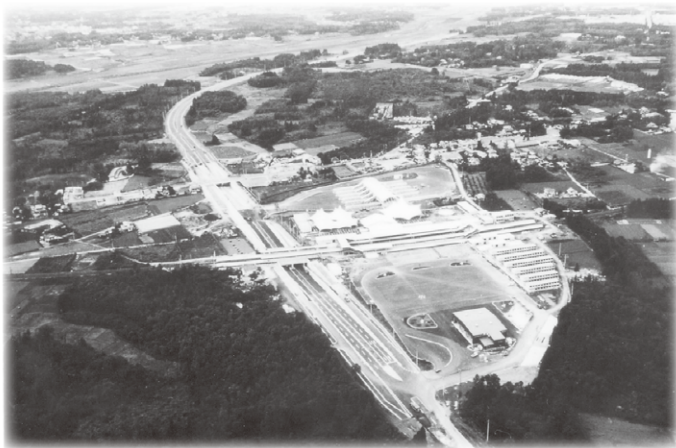
牛久市建設部都市計画課 主事 木村 徳宏

経緯と背景

牛久市は、茨城県の南部、東京都心から北東約50kmに位置しており、東京圏や隣接県とは、JR常磐線、常磐自動車道・首都圏中央連絡自動車道で結ばれ、国道6号、国道408号や県道などにより周辺市町村との広域的な交通網が形成されています。また、JR常磐線が東京・品川駅までの直通運転を開始したことによる東京都心へのアクセス、首都圏中央連絡自動車道の開通による成田国際空港へのアクセスが向上しています。

ひたち野うしく駅周辺の開発経緯につきましては、昭和60年の国際科学技術博覧会の臨時駅跡地にひたち野うしく駅が平成10年に開設されました。その後、自然との共生と国際交流による新たな生活文化の創造をテーマに、住宅・都市整備公団による大規模な土地区画整理事業（234.2ha）が行われました。

【昭和60年】ひたち野うしく駅周辺



対象地の選定

ひたち野うしく地区は、平成10年のまちびらき後、子育て世代が集まり、現在では宅地需要はあるものの、空いている住宅・宅地分譲地がなくなり、多くの住宅取得希望者や地元宅建協会から新たな住宅地の開発をしてほしいとの要望をいただいております。その様な中で、牛久市では、ひたち野うしく駅周辺で継続する住宅需要への対応として、市街化区域周辺で新たな計画的宅地開発候補地を5地区選定し、事業化の可能性を検討してきました。その中でひたち野うしく駅1km圏内で市街化区域に隣接し、教育施設も近接してい

ることに加えて、土地のまとまりや地区内の市街化状況などから東狹穴地区（中学校隣接地）を優先すべき開発候補地に選定しました。令和元年度から牛久市都市計画課を中心に周辺地権者に向けた勉強会を行い、令和4年3月には地権者15名による土地区画整理組合発起人会が発足し、7月には土地区画整理準備組合が設立されました。

現在、地区の特性に応じた適正な土地利用を実現するため、区域区分の見直し作業と並行して、土地区画整理組合設立に向けた準備を進めています。



【平成10年】ひたち野うしく駅周辺 〈撮影：太田二郎氏〉



【令和5年】ひたち野うしく駅周辺

総合計画やマスタープランにおける位置づけ

当地区は、令和3年3月に策定された牛久市第4次総合計画・第一期基本計画においては、長期的な視点で地域に必要な



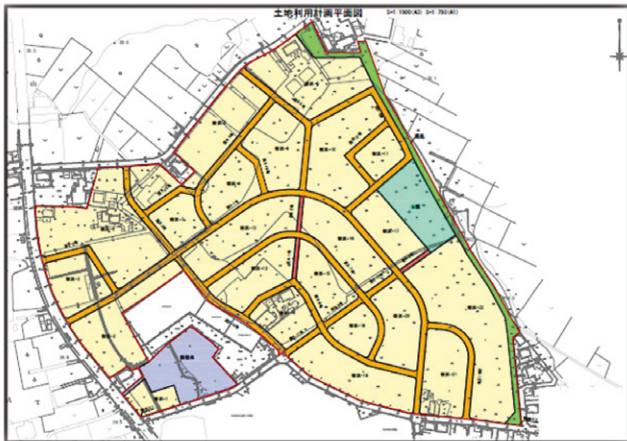
な都市機能の誘導を図りつつ、市街地周辺も視野に入れながら自然と調和した持続可能なまちづくりを目指すエリアに位置付けられています。また、同時期に策定された牛久市都市計画マスタープランにおいては、東端穴地区を集落ゾーンに位置付け、「将来の市街化区域編入も視野に入れながら整備を検討する地域」として土地利用の方針を定めています。

■都市計画関係手続き

当地区は市街化調整区域のため、茨城県決定の区域区分の変更の手続きを行いました。令和4年度に関東農政局との農林調整が完了し、令和6年2月に都市計画決定となりました。同時に、牛久市決定の用途地域の変更、地区計画の決定、下水道の変更、土地区画整理事業の決定を行いました。用途地域については、地区西側市道1号線沿いを生活利便施設の配置を想定し、第一種中高層住居専用地域に設定し、地区東側を第一種低層住居専用地域に設定しました。

■計画概要

- ・事業名称 東端穴土地区画整理事業
- ・施行者 (仮称)東端穴土地区画整理組合
- ・方式 業務代行方式
- ・施行期間 令和6年度～令和11年度
- ・計画人口 約1,050人



土地利用計画図 (令和6年1月時点)

■基盤施設計画

本事業計画における基盤施設計画は、下記のとおりです。

〈街区・画地〉

ゆとりある住環境を確保するため、地区計画にて最低敷地面積165㎡以上を指定する。また、全ての宅地が生活インフラを整備した道路に接続する構成とする。

〈道路〉

地区外に接する市道1号線を地域幹線道路、市道129号線を補助幹線道路とし、地区内の道路については幅員6mの区

画道路を設定する。また、安全な歩行者空間を確保するため歩行者専用道路を整備する。

〈公園・緑地〉

既存樹林地の活用、東側地区外との緩衝の役割として公園、緑地を一体的に整備する。土地区画整合法施行規則に基づき公園面積を計画人口1人当たり3㎡以上かつ地区面積の3%となるよう設定する。また、牛久市みどりと自然のまちづくり条例に基づき緑地を地区面積の3%となるよう設定する。

〈排水施設〉

新設調整地にて地区内の雨水を調整後、既存ひたち野みずべ公園内の調整池を経由し、小野川に放流する。



市街化イメージ図 (1)



市街化イメージ図 (2)

■今後の展開

東端穴土地区画整理事業につきましては、茨城県決定の区域区分や牛久市決定の用途地域・地区計画等の都市計画の手続きが完了し、令和6年度中の組合設立認可に向け進めていきます。その後、仮換地指定・工事竣工を経て、令和11年度の換地処分を目標に事業を推進していきます。

人口減少・高齢化が進行しているなか、牛久らしい「やすらぎ」のある暮らしを守りつつ、にぎわいづくりを進めることで、まちづくりの将来像「笑顔あふれる にぎわいとやすらぎのあるまち うしく」を実現し、世代が循環する全世代・全員活躍型のまちづくりを目指していきます。

