



資料編

- 1 上位・関連計画の整理
- 2 常総市の現状
- 3 誘導区域詳細図
- 4 策定経緯

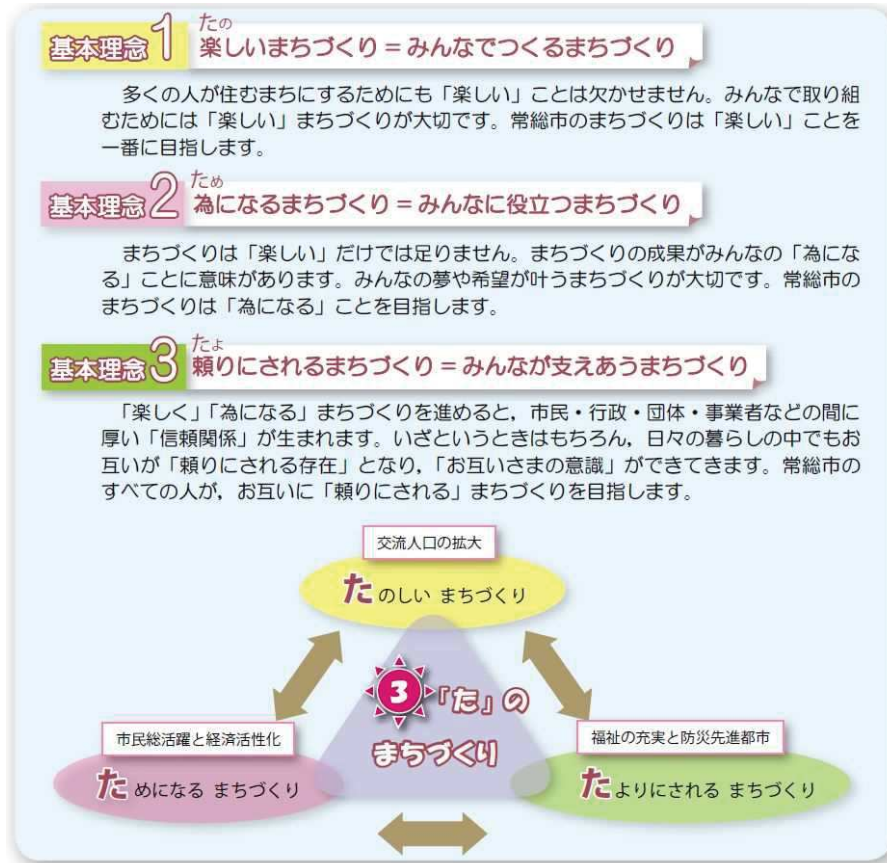


1 上位・関連計画の整理

(1) 常総市総合計画 じょうそう未来創生プラン（2018 年 3 月）【計画期間：2018～2027 年】

■まちの将来像

みんなでつくる しあわせのまち じょうそう
～あの人がいるから♡このまちがすき～



■都市構造イメージ

本市は都市軸として国道 294 号と関東鉄道常総線都市軸、及び、鬼怒川ふれあい道路都市軸の 2 軸が南北に横断しています。また、これらに圏央道軸と国道 354 号軸が東西に接道することにより骨格的道路網を形成しています。

さらに、(仮)北部幹線や(仮)坂手川又線を位置づけ、圏央道と合わせた 10 橋構想を目指します。

○広域連携軸

【川とみどりの連携軸】

下妻市・筑西市方向との連携

【暮らしと産業の連携軸】

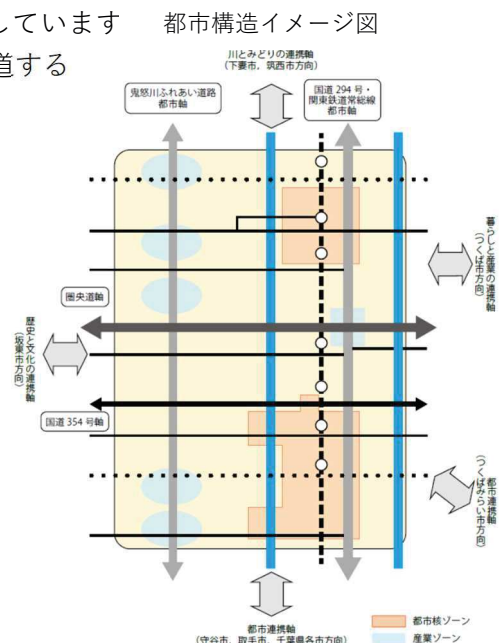
つくば市方向との連携

【都市連携軸】

つくばみらい市、守谷市、取手市、千葉県各市方向との連携

【歴史と文化の連携軸】

坂東市方向の連携





（２）常総市国土強靱化地域計画（2021年3月）【計画期間：2021～2027年】

■計画期間

令和3年度～令和9年度までの7年間とします。

■将来都市像

「じょうそう未来創生プラン」に掲げた将来都市像「みんなでつくるしあわせのまちじょうそう」の実現に強く資するものとし、大規模自然災害等による、リスクや脅威やショックなどに耐え、様々な状況の変化に適応し、必要な機能を遂行し続け、また迅速に回復する能力を維持することで、「ずっと安心が続くまち 防災先進都市じょうそう」を目指します。

■基本目標

- ①人命の保護が最大限図られること
- ②市および社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること
- ③市民の財産および公共施設に係る被害の最小化
- ④迅速な復旧復興

■事前に備えるべき目標

- ①直接死を最大限防ぐ
- ②救助・救急、医療活動が迅速に行われるとともに、被災者等の健康・避難生活環境を確実に確保する
- ③必要不可欠な行政機能は確保する
- ④必要不可欠な情報通信機能・情報サービスは確保する
- ⑤経済活動を機能不全に陥らせない
- ⑥ライフライン、燃料供給関連施設、交通ネットワーク等の被害を最小限に留めるとともに、早期に復旧させる
- ⑦制御不能な複合災害・二次災害を発生させない
- ⑧社会・経済が迅速かつ従前より強靱な姿で復興できる条件を整備する

■重点プログラムにより回避すべきリスクシナリオ

- ・大規模地震による住宅・建物・交通施設等の複合的・大規模倒壊や不特定多数が集まる施設の倒壊による多数の死傷者の発生
- ・密集市街地や不特定多数が集まる施設における大規模火災による多数の死傷者の発生
- ・広域にわたる河川の氾濫等による多数の死傷者の発生
- ・台風や集中豪雨等の大規模風水害に起因する、広域かつ長期的な市街地等の浸水による多数の死傷者の発生
- ・大規模な土砂災害（深層崩壊）等による多数の死傷者の発生
- ・避難行動要支援者等の避難行動の遅れによる多数の死傷者の発生
- ・市民の災害に対する知識不足による多数の死傷者の発生
- ・被災地での食料・飲料水・電力・燃料等、生命に関わる物資・エネルギー供給の停止
- ・警察、消防等の被災等による救助・救急活動等の絶対的不足、支援
- ・劣悪な避難生活環境、不十分な健康管理による多数の被災者の健康状態の悪化・死者の発生
- ・市の職員・市本庁舎等防災拠点施設の被災による機能の大幅な低下
- ・災害時に活用する情報サービスが機能停止し、情報の収集・伝達ができず、避難行動や救助・支援が遅れる事態
- ・農地や農業用施設等の大規模な被災による生産活動への甚大な影響
- ・食料等の安定供給の停滞
- ・電力供給ネットワーク（発電所、送配電設備）や都市ガス供給、石油・LP ガスサプライチェーン等の長期間にわたる機能の停止
- ・基幹的公共交通から地域交通網まで、交通インフラの長期間にわたる機能停止
- ・農地・森林等の被害による地域の荒廃
- ・公共施設の復旧の遅れによる被災者支援の停滞

(3) 水海道都市計画区域マスタープラン (2018年5月)

■都市づくりの基本理念

つくばエクスプレスや首都圏中央連絡自動車道の整備による波及効果を活かして、近隣都市間との連携を強化しながら、都市機能の充実や居住環境の向上に努め、自然環境や田園環境と調和した魅力のある都市を目指す。

■市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

- ・土地の高度利用に関する方針

水海道市街地地域の商業・業務地においては、高齢者をはじめ、誰もが安全で快適に暮せるコンパクトなまちを目指すために、土地の高度利用を進め、様々な都市機能の複合化や集約化により商業・業務の活性化に努める。

- ・居住環境の改善又は維持に関する方針

都市施設の更新/生活支援機能の導入/既存ストックの利用促進/地区計画制度や特別用途地区制度/建築協定を活用した良好な居住環境の改善・維持

- ・良好な景観の保全及び創出に関する方針

歴史的建築物の再生等による都市景観の形成/自然や街並みと調和した沿道景観の形成

■水海道都市計画区域マスタープラン附图

凡例

【土地利用】

- 商業・業務地
- 工業地
- 住宅地

【都市施設の整備】

都市計画道路

- 自動車専用道路（整備済／整備中・整備予定）
- 主要幹線街路（整備済／整備中・整備予定）
- 主要幹線街路（暫定供用中）
- 都市幹線街路（整備済／整備中・整備予定）
- 都市幹線街路（暫定供用中）

その他の道路

- 道路（整備済／整備中・整備予定）
- 自転車道（整備済／整備中・整備予定）

※(国)：国道。(県)：県道。(都)：都市計画道路

【市街地開発事業】

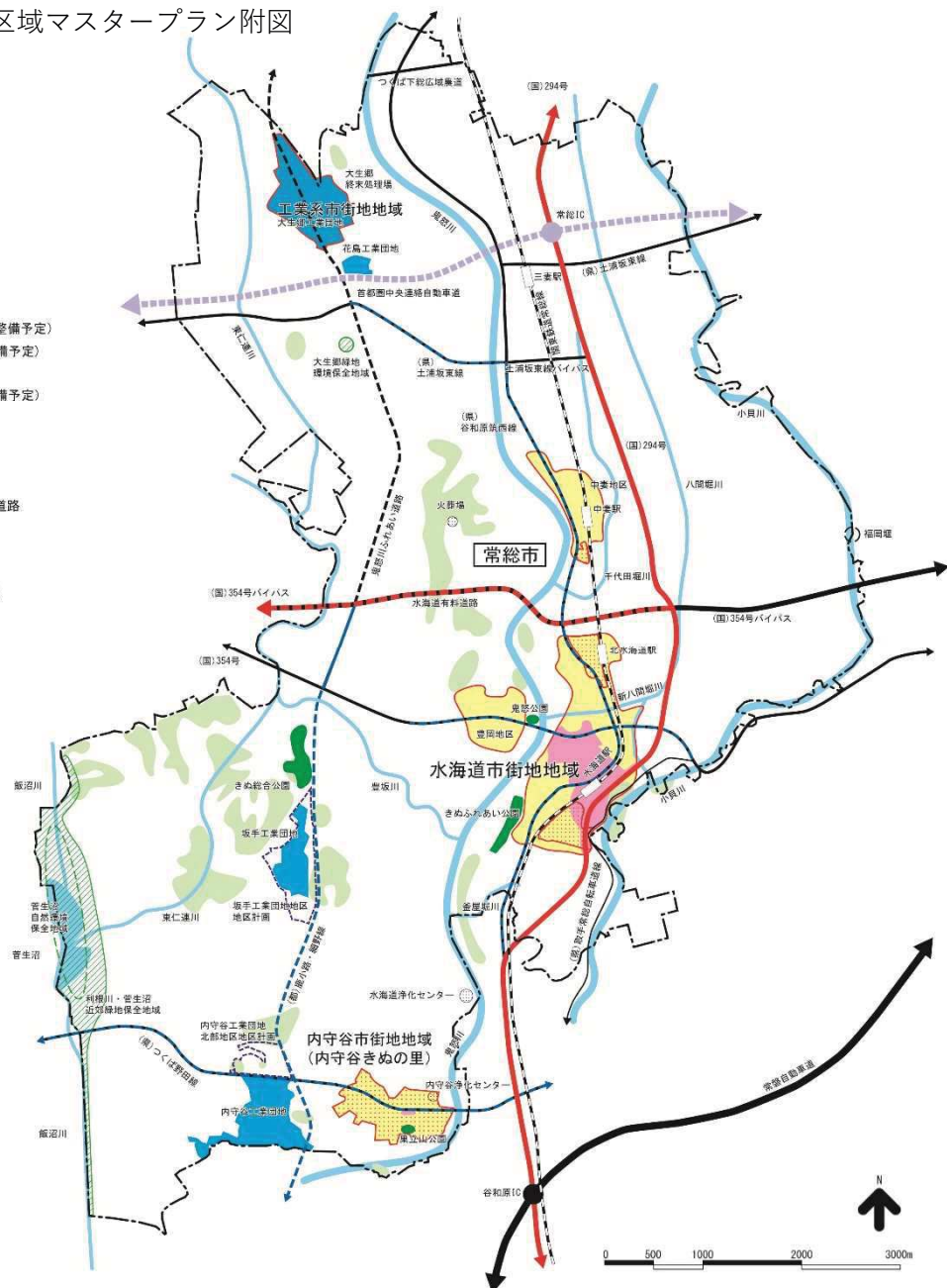
- 市街地開発事業（整備済）
- 市街地開発事業（整備中又は整備予定）

【自然環境の整備又は保全】

- 公園緑地等（整備済）
- 公園緑地等（整備中又は整備予定）
- その他の公園緑地等
- 河川・湖沼
- 森林地域

【その他】

- 都市計画区域
- 市街化区域
- 地区計画（市街化調整区域）



(4) 石下都市計画区域マスタープラン（2018年5月）

■都市づくりの基本理念

周辺都市と連携を強化しながら、つくばエクスプレスや首都圏中央連絡自動車道の整備効果を活かして、都市拠点の形成や商業・業務、産業などの機能の充実に努めるとともに、自然景観や田園風景と調和した良好な市街地の整備を図り、水と緑の豊かな活力ある都市を目指す。

■土地利用の方針

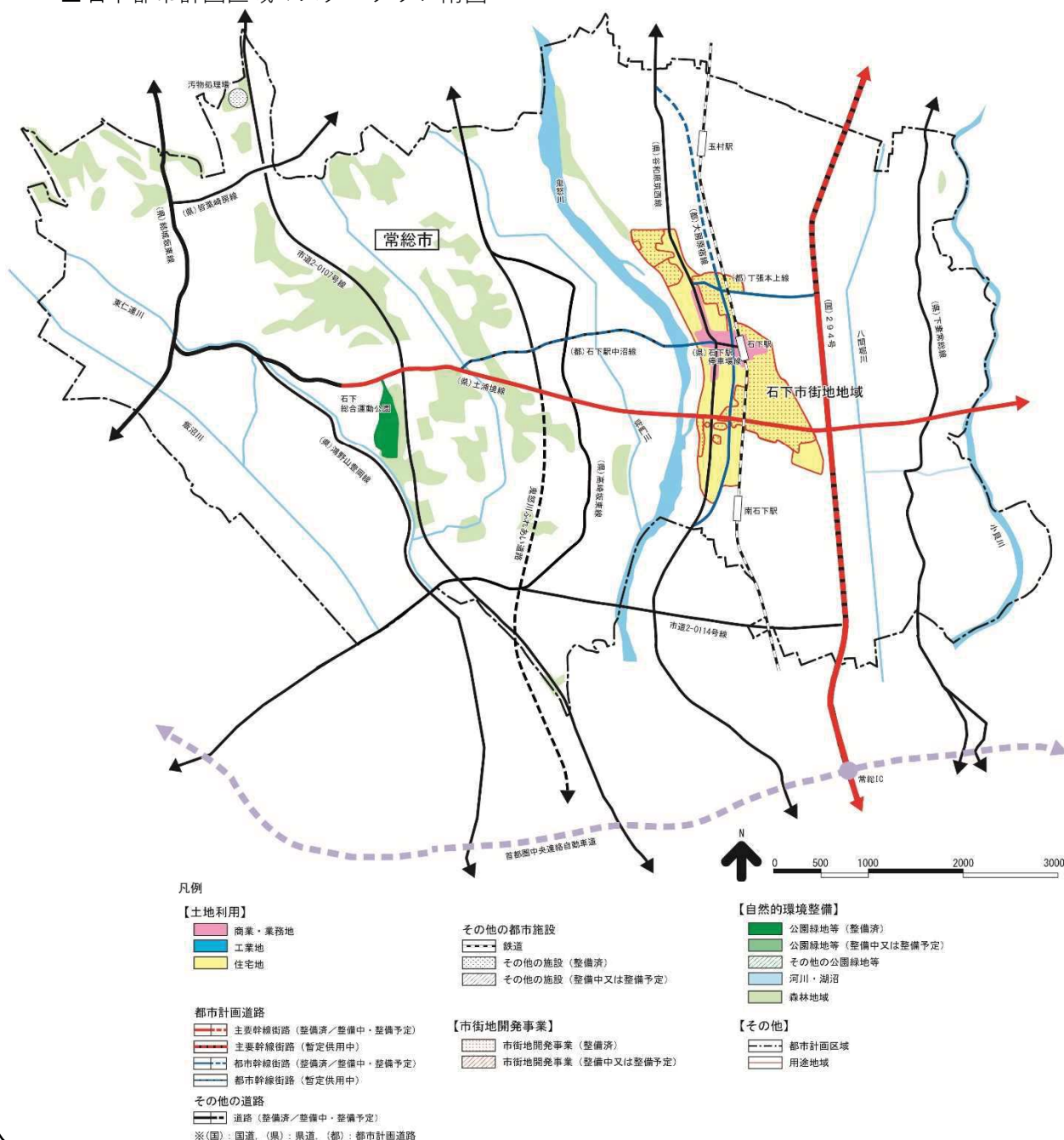
・土地の高度利用に関する方針

石下駅周辺の商業・業務地では、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ることによって中心市街地の活性化に努める。

・居住環境の改善又は維持に関する方針

都市施設の更新/生活支援機能の導入/既存ストックの利用促進/地区計画制度や特定用途制限地域制度を活用した良好な居住環境の改善・維持

■石下都市計画区域マスタープラン附図



(5) 常総市都市計画マスタープラン（2010年3月）

■基本理念

市街地－集落，中心市街地－郊外，宅地－農地等，常総市を構成する様々な要素をもとに将来都市像を描き，実効性を有する計画としていく

■都市づくりの目標

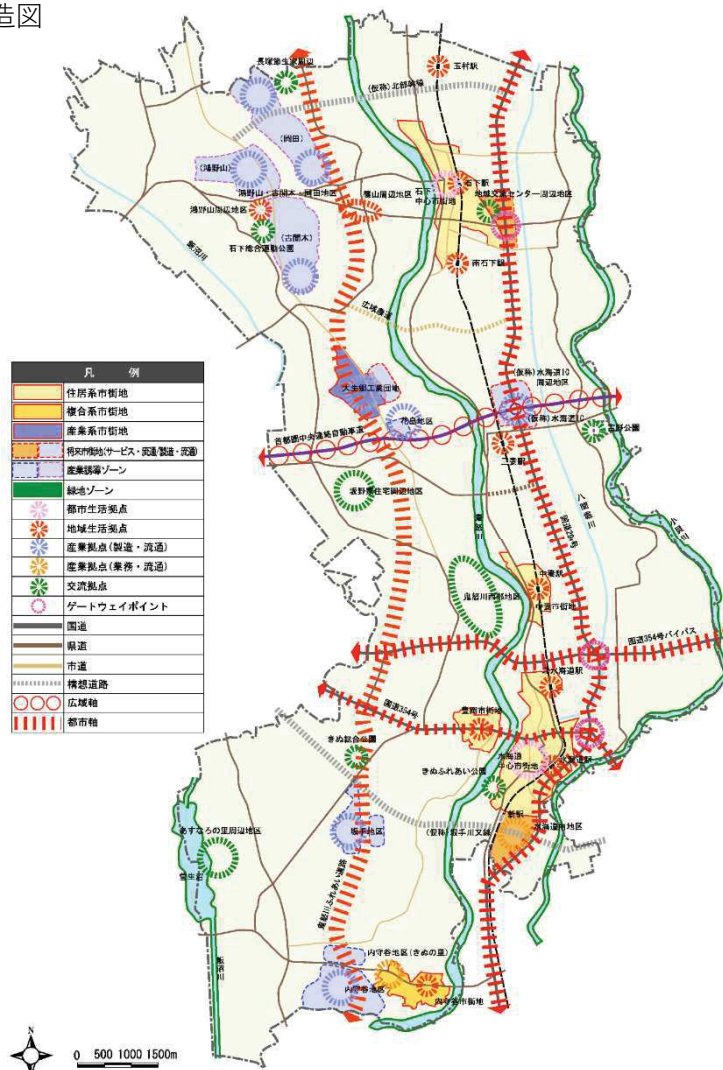
“地域の想像力を実現する”まちづくり

■4つの基本目標

- 基本目標1 調和のとれた都市構造の構築
- 基本目標2 多世代がイキイキと暮らす「日常生活圏」の創造
- 基本目標3 「魅力ある常総」の発信力の強化
- 基本目標4 「持続性のある創造」を実現するまちづくりシステムの構築

区 分	市街地名	本市における役割と将来方向
住居系市街地	水海道市街地	常総市の行政、交流、文化、生活支援の拠点となる市街地であり、本市の都市核ゾーンとしての機能を担います。既存の商業、公益、居住等の集積を生かし、都市機能の充実や基盤整備の推進、土地の有効利用を図ります。
	石下市街地	市街地内に多くの機能が集積することから、水海道市街地とともに、都市核ゾーンとしての機能を担います。既存の集積の活用と基盤整備の推進、土地の有効利用を図ります。
	中妻市街地	都市核との連携を図りながら、地域における生活拠点としての機能を担います。
	豊岡市街地	
複合系市街地	内守谷市街地	居住・産業機能が集積する複合的な市街地として、都市機能の熟成と都市核との連携強化を進めます。 このうち、都市機能の熟成については、事業主体であるUR 都市機構の分譲活動を支援するとともに、環境変化に対応した産業機能の維持を図るため、地区計画の適切な運用を図ります。

■将来都市構造図



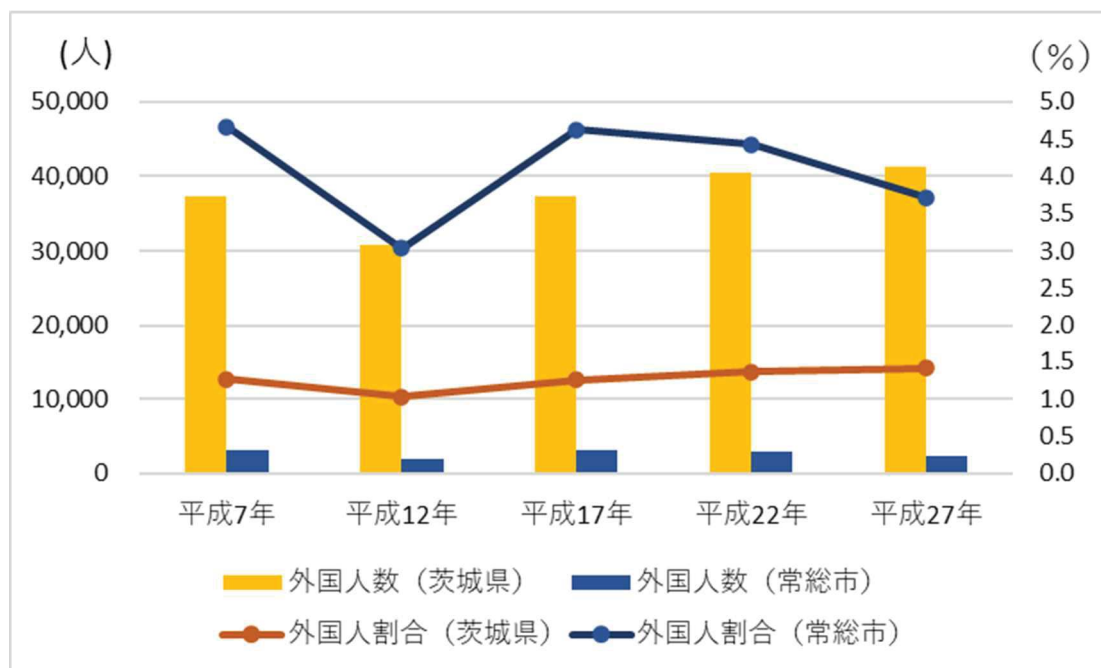
2 常総市の現状

(1) 外国人人口割合および国籍別割合

本市における外国人の人口割合は、平成7年から平成27年までわずかに減少傾向にありますが、3%以上を維持しています。一方、茨城県の外国人の人口割合はやや増加傾向にあるものの1.5%未満で推移しており、本市は外国人の割合が比較的高い地域となっています。

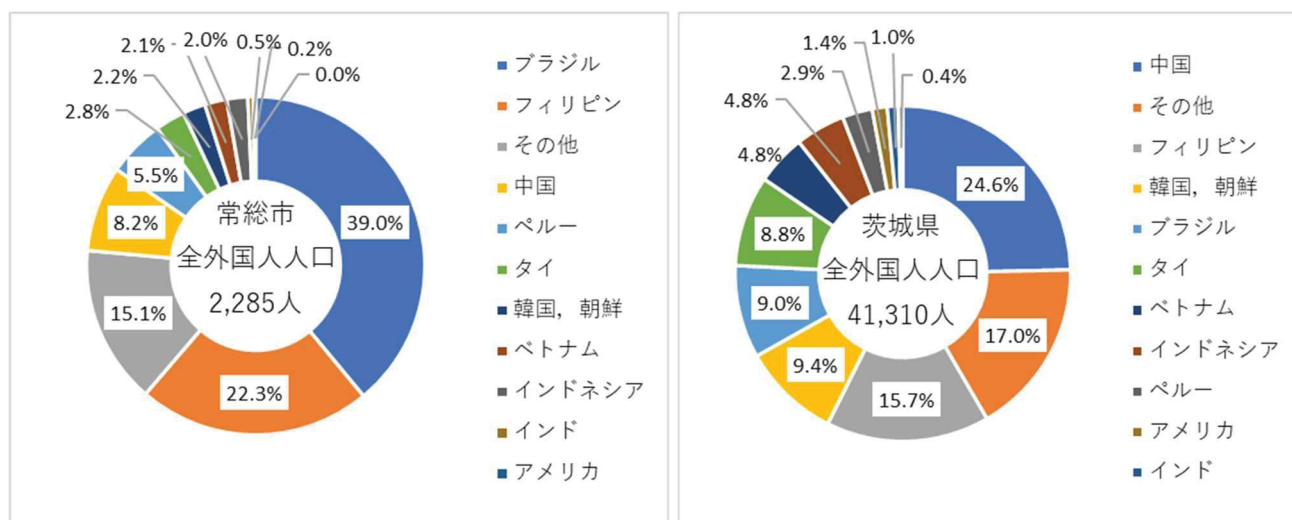
また国籍別に見ると、本市はブラジルが39.0%、フィリピンが22.3%で6割以上を占めているのに対し、茨城県では中国が24.6%、フィリピンが15.7%となっており、本市はブラジル国籍の外国人割合がとても高い地域となっています。

■本市における外国人人口割合推移（平成7年-平成27年）



出典：総務省統計局「国勢調査結果」

■国籍別の外国人割合（平成27年）

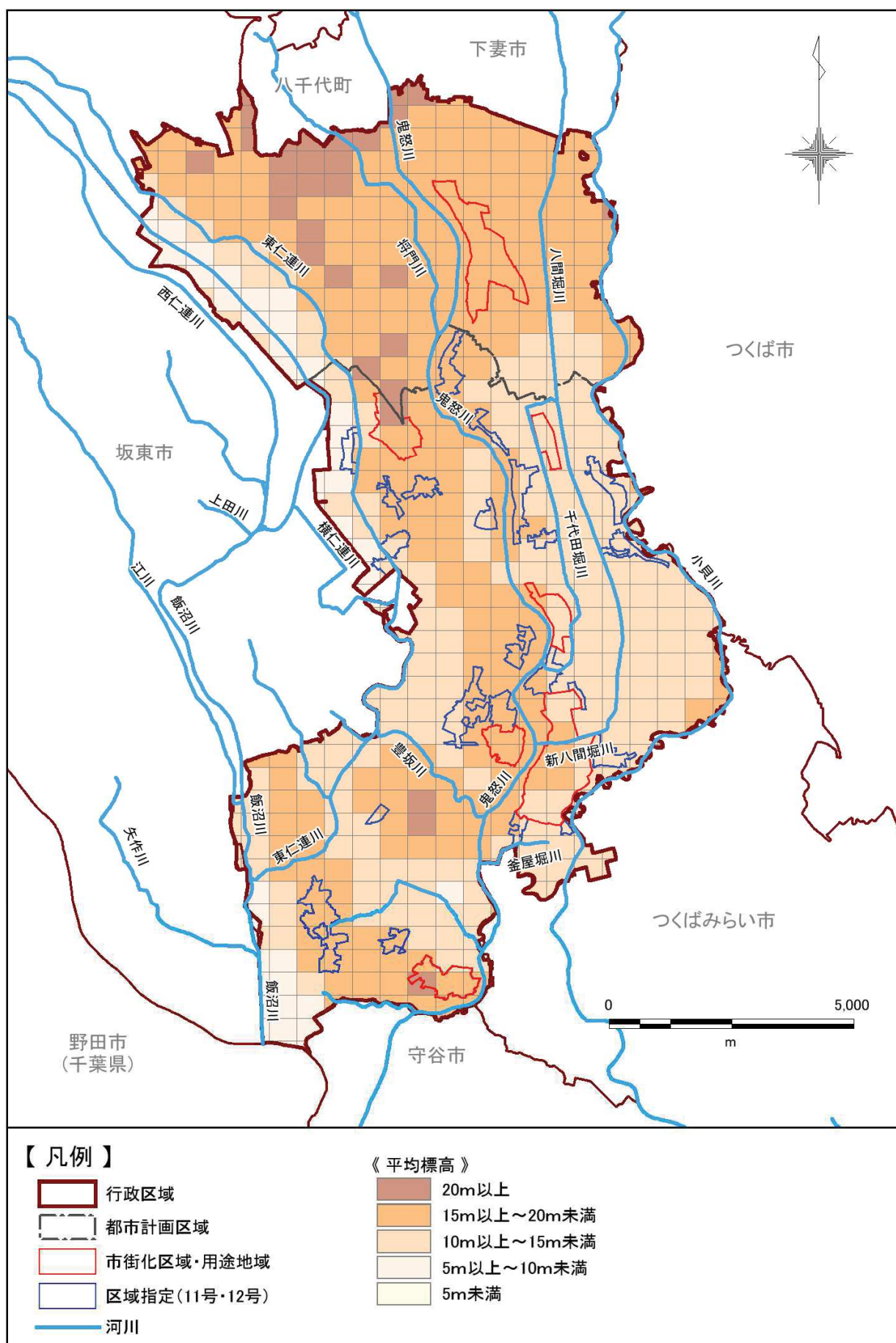


出典：総務省統計局「平成27年国勢調査結果」



(2) 地形・土地利用

① 地形



出典：国土数値情報



②土地利用の現況

平成 27 年の土地利用状況を見ると、市全体では自然的土地利用が約 7 割、都市的土地利用が約 3 割となっています。自然的土地利用では特に農地(田・畑)の割合が高く、都市的土地利用では、住宅用地としての土地利用の割合が高くなっています。

■土地利用分類別面積・構成比表

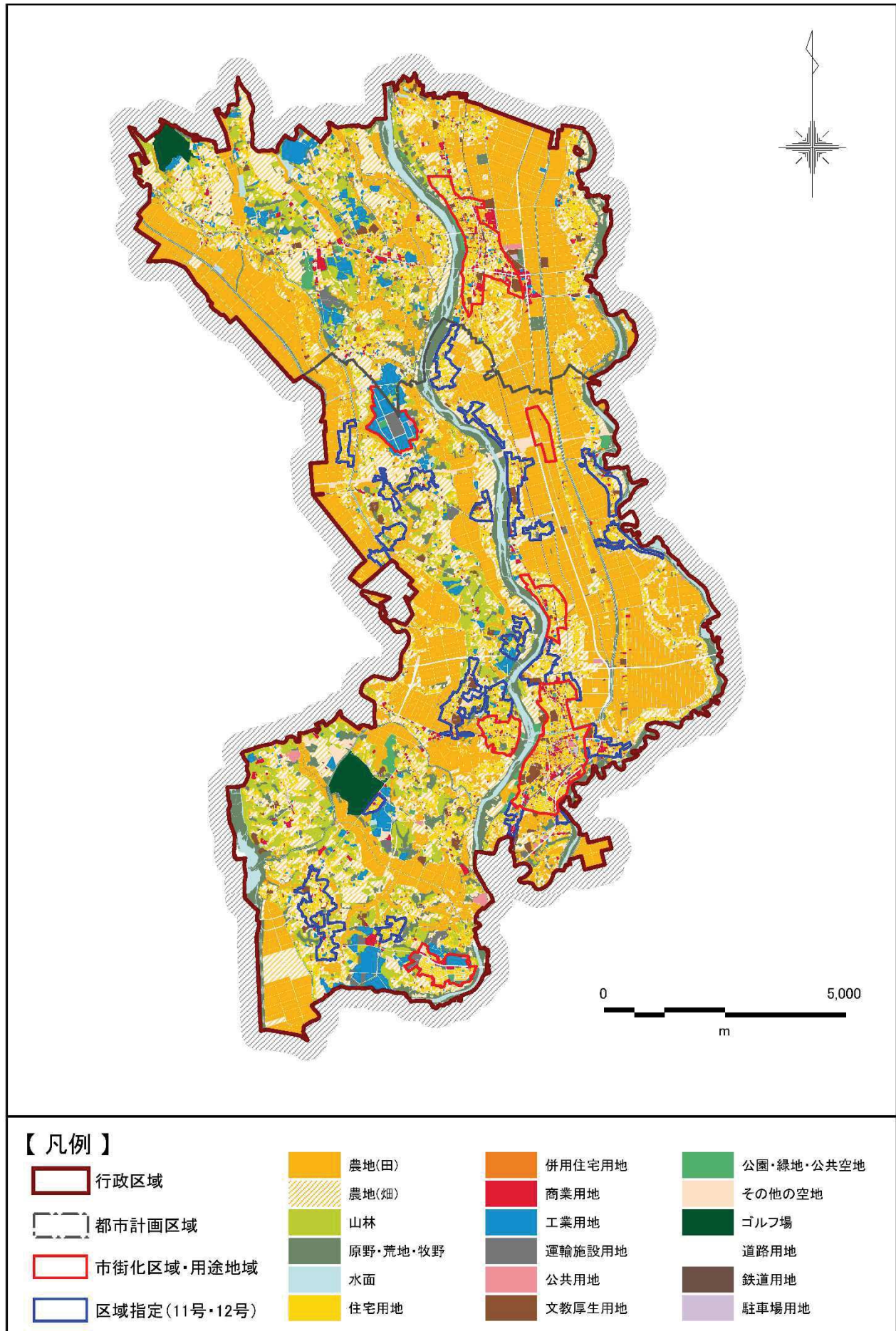
常総市土地利用分類別面積・構成比			自然的土地利用						
			農地		山林	原野・牧荒地	水面	その他等	計
			田	畑					
行政区域全体	面積 (ha)	12,352.0	4,252.2	2,167.5	814.2	1,181.0	431.8	0.0	8,846.7
	構成比 (%)	100.0	34.4	17.5	6.6	9.6	3.5	0.0	71.6
水海道都市計画区域	面積 (ha)	7,968.0	2,671.6	1,388.3	564.3	776.7	290.5	0.0	5,691.4
	構成比 (%)	100.0	33.5	17.4	7.1	9.7	3.6	0.0	71.4
市街化区域	面積 (ha)	489.6	5.0	25.8	4.7	9.7	1.7	0.0	46.9
	構成比 (%)	100.0	1.0	5.3	1.0	2.0	0.3	0.0	9.6
市街化調整区域	面積 (ha)	7,478.4	2,666.6	1,362.5	559.6	767.0	288.8	0.0	5,644.5
	構成比 (%)	100.0	35.7	18.2	7.5	10.3	3.9	0.0	75.5
石下都市計画区域	面積 (ha)	4,384.0	1,580.6	779.2	249.9	404.3	141.3	0.0	3,155.3
	構成比 (%)	100.0	36.1	17.8	5.7	9.2	3.2	0.0	72.0
用途地域	面積 (ha)	180.0	2.5	24.4	0.0	0.8	0.4	0.0	28.1
	構成比 (%)	100.0	1.4	13.6	0.0	0.4	0.2	0.0	15.6
用途地域外	面積 (ha)	4,204.0	1,578.1	754.8	249.9	403.5	140.9	0.0	3,127.2
	構成比 (%)	100.0	37.5	18.0	5.9	9.6	3.4	0.0	74.4

常総市土地利用分類別面積・構成比			都市的土地利用															
			住宅用地	併用住宅用地	商業用地	工業用地		運輸施設用地	公共用地	文教厚生用地	公園・公共空地	ゴルフ場	その他の空地	防衛用地	道路用地	鉄道用地	駐車場用地	計
						工業専用	工専以外											
行政区域全体	面積 (ha)	12,352.0	1,256.4	105.0	165.9	47.7	366.4	99.9	38.9	192.7	73.3	130.1	194.3	0.0	790.2	18.8	25.7	3,505.3
	構成比 (%)	100.0	10.2	0.9	1.3	0.4	3.0	0.8	0.3	1.6	0.6	1.1	1.6	0.0	6.4	0.2	0.2	28.4
水海道都市計画区域	面積 (ha)	7,968.0	834.8	62.6	98.0	47.7	191.1	70.8	28.8	126.9	47.1	81.6	135.7	0.0	520.8	13.9	16.8	2,276.6
	構成比 (%)	100.0	10.5	0.8	1.2	0.6	2.4	0.9	0.4	1.6	0.6	1.0	1.7	0.0	6.5	0.2	0.2	28.6
市街化区域	面積 (ha)	489.6	168.8	18.3	34.2	47.7	14.2	23.6	4.4	23.8	9.1	0.0	13.6	0.0	69.4	4.5	11.1	442.7
	構成比 (%)	100.0	34.5	3.7	7.0	9.7	2.9	4.8	0.9	4.9	1.9	0.0	2.8	0.0	14.2	0.9	2.3	90.4
市街化調整区域	面積 (ha)	7,478.4	666.0	44.3	63.8	0.0	176.9	47.2	24.4	103.1	38.0	81.6	122.1	0.0	451.4	9.4	5.7	1,833.9
	構成比 (%)	100.0	8.9	0.6	0.9	0.0	2.4	0.6	0.3	1.4	0.5	1.1	1.6	0.0	6.0	0.1	0.1	24.5
石下都市計画区域	面積 (ha)	4,384.0	421.6	42.4	67.9	0.0	175.3	29.1	10.1	65.8	26.2	48.5	58.6	0.0	269.4	4.9	8.9	1,228.7
	構成比 (%)	100.0	9.6	1.0	1.5	0.0	4.0	0.7	0.2	1.5	0.6	1.1	1.3	0.0	6.1	0.1	0.2	28.0
用途地域	面積 (ha)	180.0	64.2	9.5	16.5	0.0	3.7	1.4	1.4	12.5	3.0	0.0	5.8	0.0	29.4	1.5	3.0	151.9
	構成比 (%)	100.0	35.7	5.3	9.2	0.0	2.1	0.8	0.8	6.9	1.7	0.0	3.2	0.0	16.3	0.8	1.7	84.4
用途地域外	面積 (ha)	4,204.0	357.4	32.9	51.4	0.0	171.6	27.7	8.7	53.3	23.2	48.5	52.8	0.0	240.0	3.4	5.9	1,076.8
	構成比 (%)	100.0	8.5	0.8	1.2	0.0	4.1	0.7	0.2	1.3	0.6	1.2	1.3	0.0	5.7	0.1	0.1	25.6

出典：平成 27 年度都市計画基礎調査



■土地利用現況図



出典：平成 27 年度都市計画基礎調査

③市街地開発事業及び開発行為の状況

市街地開発事業としては、土地区画整理事業により、水海道都市計画区域で7件、石下都市計画区域で8件の計15事業が行われています。うち13事業は住居系の開発で、2事業が工業系の開発となっています。

また、平成27年までに10ha以上の大規模な開発行為は下表の3地区となっています。開発行為全体を見た場合、水海道都市計画区域のゴルフ場開発を除くと、残りの開発行為は全て、石下都市計画区域内で行われています。

開発行為全体の事業種別の内訳としては、一般住宅が10件、商業・流通系が15件、工業が51件、ゴルフ場が3件、その他が17件と工業系の開発が多く行われています。

開発が主に行われている場所は、石下都市計画区域の西部地域に集中しています。

■市街地開発事業の状況表

事業手法	地区名	事業種別	総面積 (ha)	事業着手 (年月日)	事業完了 (年月日)	備考
土地区画整理事業	森下地区	住居系	19.2	S43.12.12	S48.5.31	水海道都市計画区域
土地区画整理事業	水海道駅南地区	住居系	28.9	S49.3.11	S55.7.3	水海道都市計画区域
土地区画整理事業	内守谷地区	住居系	66.3	H2.9.3	H15.2.27	水海道都市計画区域
土地区画整理事業	亀岡地区	住居系	1.1	H15.6.12	H18.5.15	水海道都市計画区域
土地区画整理事業	中妻地区	住居系	2.6	H8.1.18	H9.9.11	水海道都市計画区域
土地区画整理事業	常総インターチェンジ 周辺地区	工業系	30.7	H30.3.19	H36.3.31	水海道都市計画区域
工業団地造成事業	大生郷工業団地	工業系	68.6	S48.2.26	S55.3.25	水海道都市計画区域
土地区画整理事業	石下駅東地区	住居系	49.4	S44.8.9	S52.11.21	石下都市計画区域
土地区画整理事業	御城地区	住居系	15.6	S49.3.20	S55.1.28	石下都市計画区域
土地区画整理事業	本石下寺浦地区	住居系	5.3	S51.7.8	S55.3.31	石下都市計画区域
土地区画整理事業	新石下寺浦地区	住居系	7.1	S51.10.22	S55.9.11	石下都市計画区域
土地区画整理事業	大橋南地区	住居系	2.9	S55.12.3	S58.7.4	石下都市計画区域
土地区画整理事業	薬師堂裏地区	住居系	0.4	S56.4.23	S57.4.12	石下都市計画区域
土地区画整理事業	芝原北地区	住居系	0.3	S57.9.13	S58.6.16	石下都市計画区域
土地区画整理事業	西原地区	住居系	8.8	S60.3.28	S62.2.5	石下都市計画区域

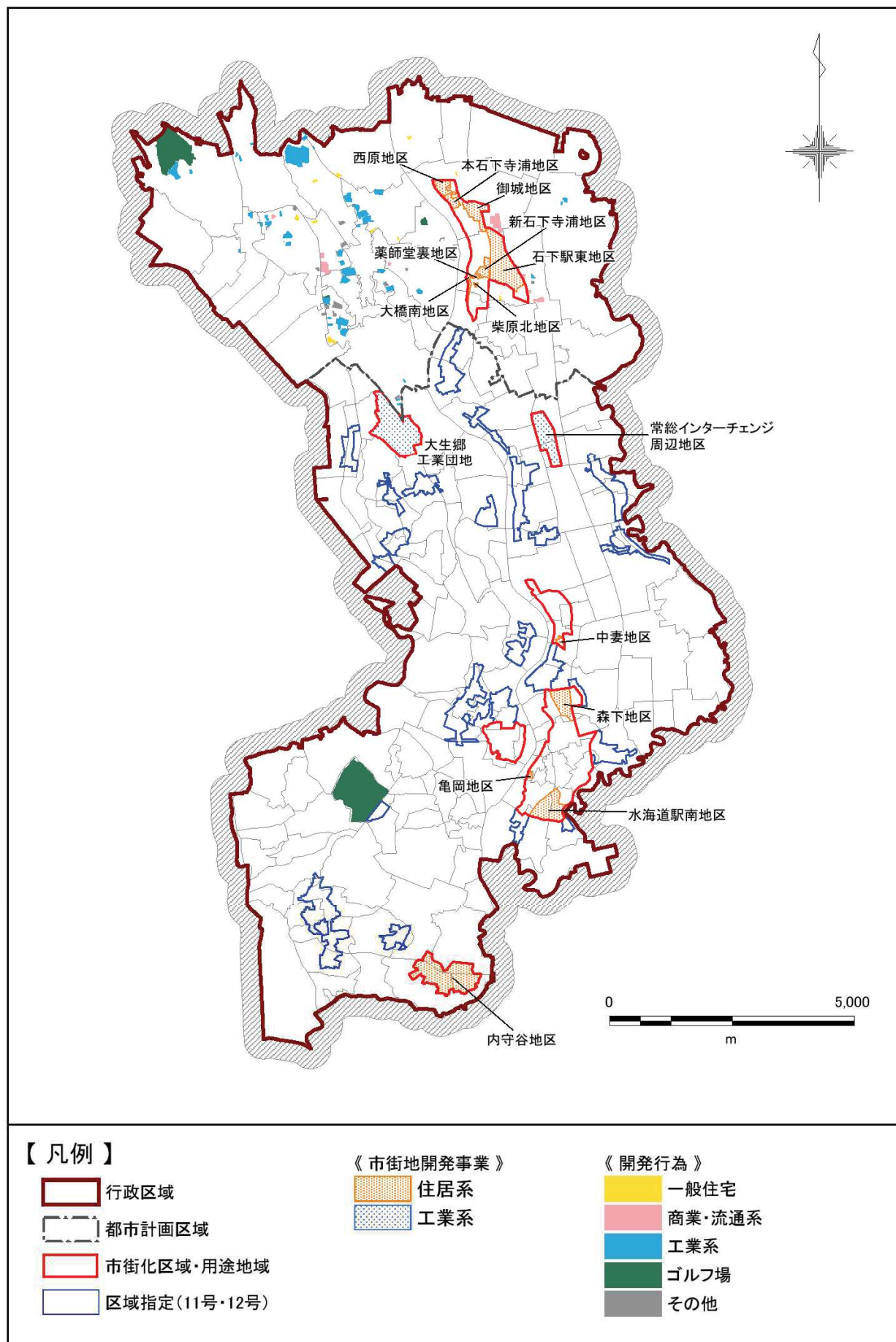
出典：平成27年度都市計画基礎調査

■開発行為の状況表(10ha以上)

地区名 又は 団地名	事業手法	事業種別	事業主体	市街化 区域 内・外	事業着手 (年月日)	総面積 (ha)	備考
坂手町	開発行為	ゴルフ場	(株)水海道ゴルフクラブ	外	S62.9.16	83.0	水海道都市計画区域内
岡田	開発行為	工業系	トステム(株)	外	H11.12.15	20.0	石下都市計画区域内
新石下	開発行為	商業・ 流通系	(株)コメリ	外	H11.3.18	19.0	石下都市計画区域内

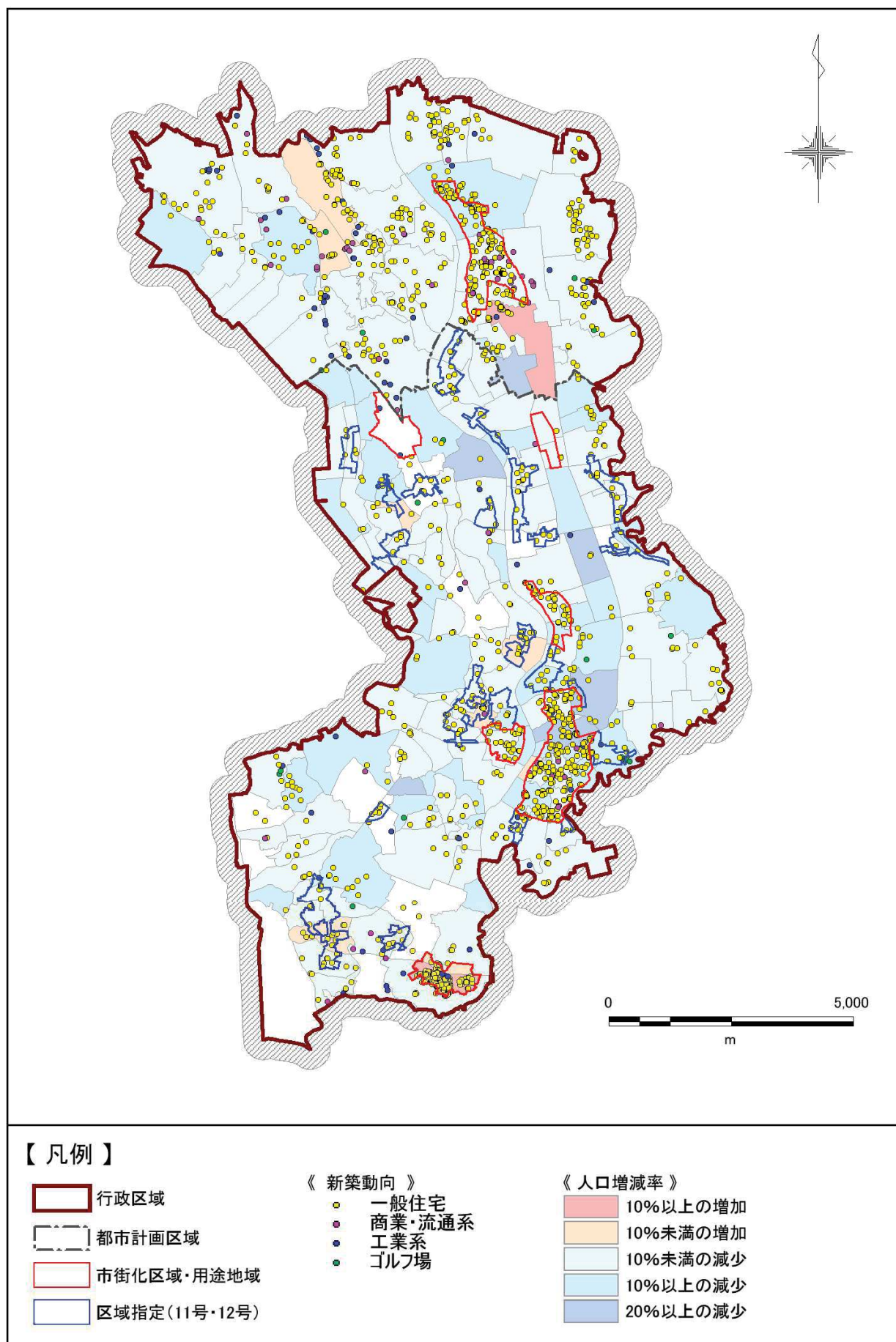
出典：平成27年度都市計画基礎調査

■市街地開発事業及び開発行為状況図



出典：平成 27 年度都市計画基礎調査

④新築動向【平成 22 年度-26 年度】



出典：平成 27 年度都市計画基礎調査

序章

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

第7章

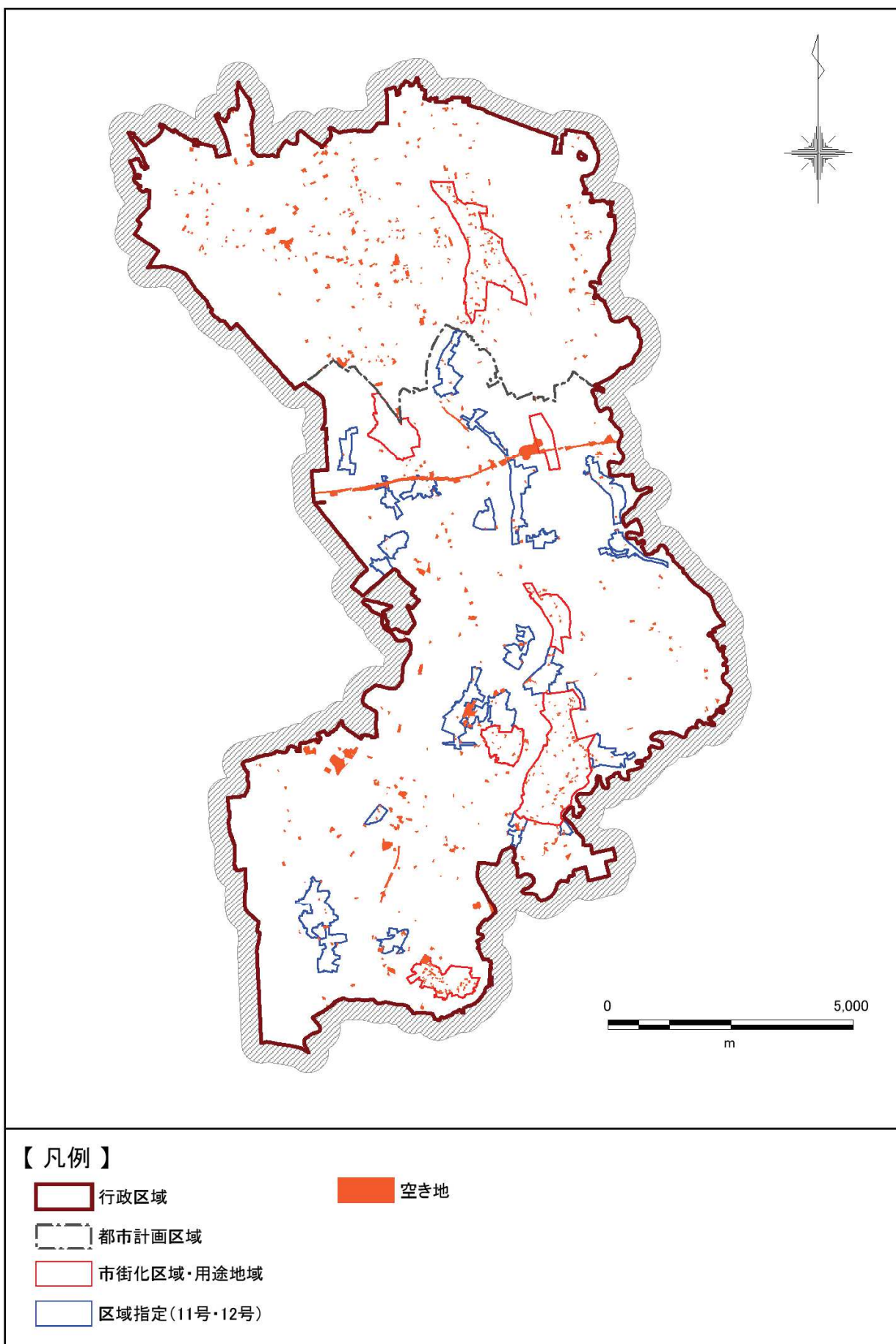
第8章

第9章

資料編

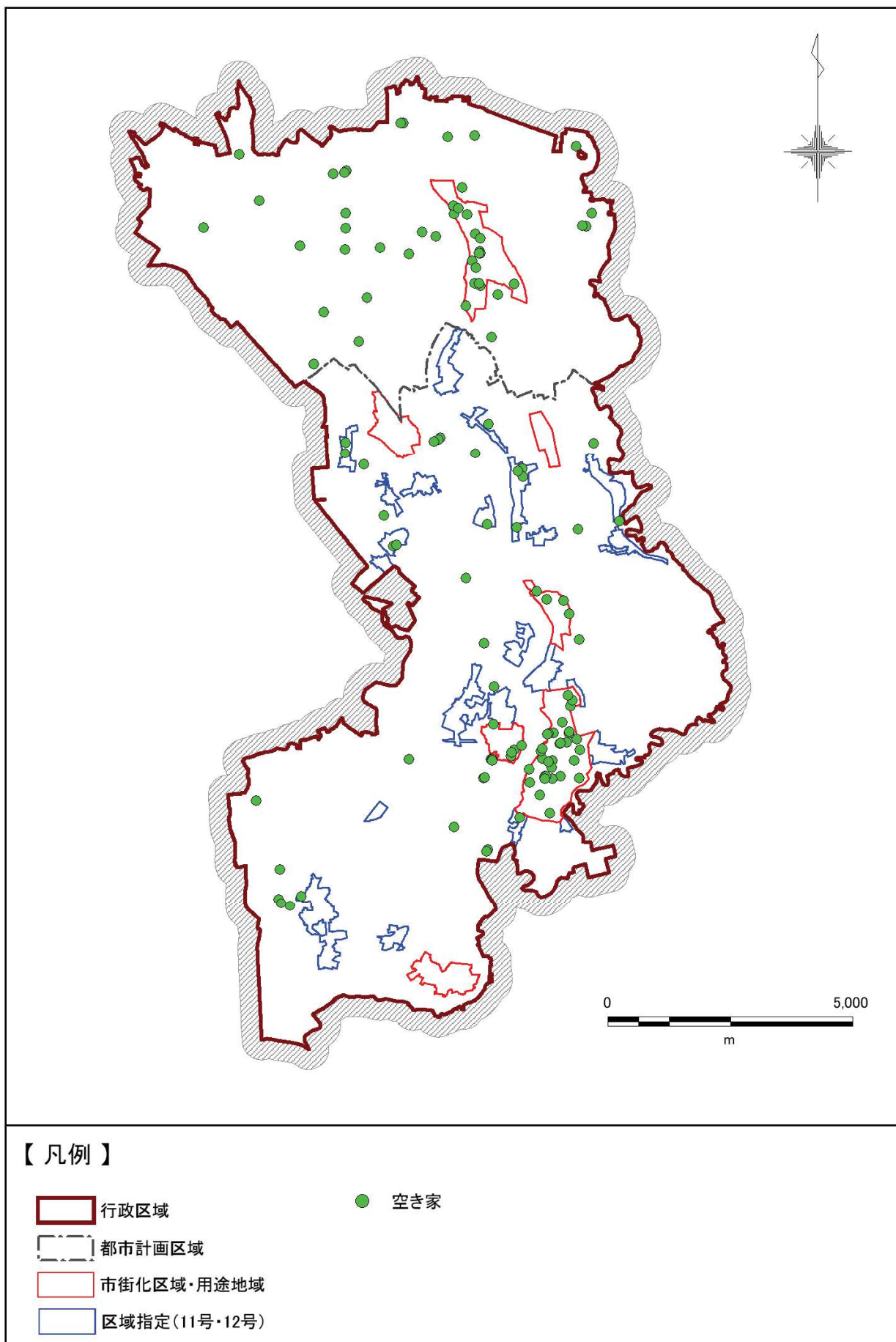


⑤ 空き地の状況



出典：平成 27 年度都市計画基礎調査

⑥空き家の状況



出典：常総市空き家等情報提供調査データ（平成 31 年 2 月 28 日時点）



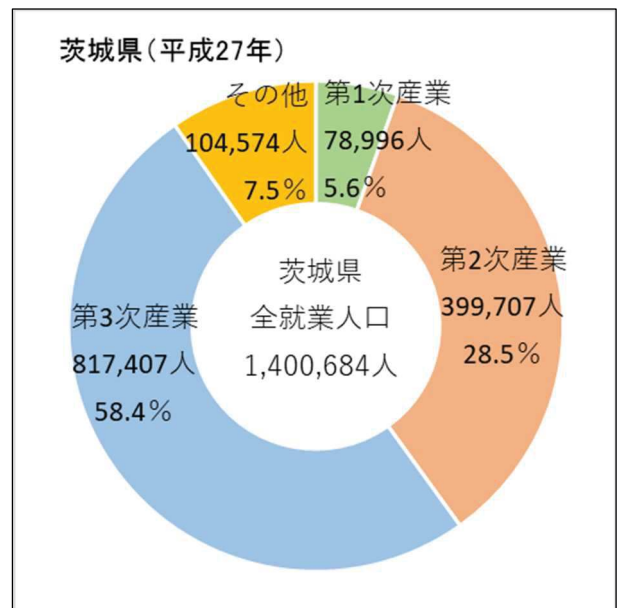
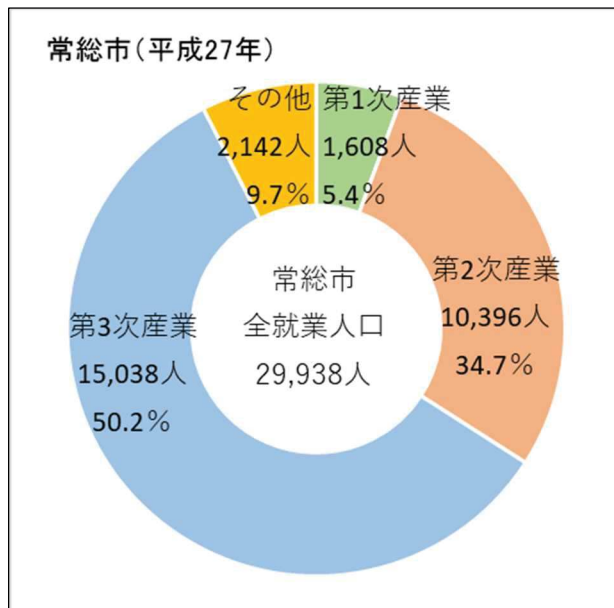
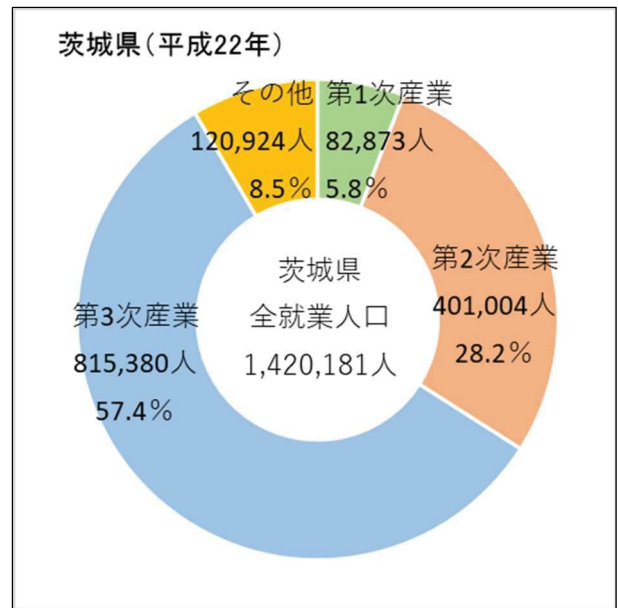
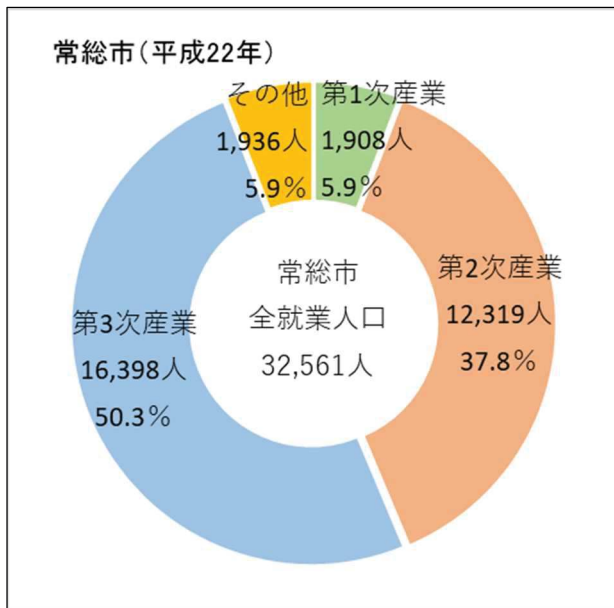
(3) 産業・経済

①産業別就業人口・構成比

平成 27 年国勢調査によると、本市の産業別就業者数は第 1 次産業が 1,608 人 (5.4%)、第 2 次産業が 10,396 人 (34.7%)、第 3 次産業が 15,038 人 (50.2%) となっています。同じく平成 27 年における茨城県の産業別就業者数は、第 1 次産業が 78,996 人 (5.6%)、第 2 次産業が 399,707 人 (28.5%)、第 3 次産業が 817,407 人 (58.4%) となっており、県と比べ、本市は第 2 次産業の占める割合が高くなっています。

平成 22 年のデータと比較すると、本市も茨城県も共通して、就業人口は減少しており、産業構造に大きな変化はないことが分かります。

■産業別就業人口・構成比



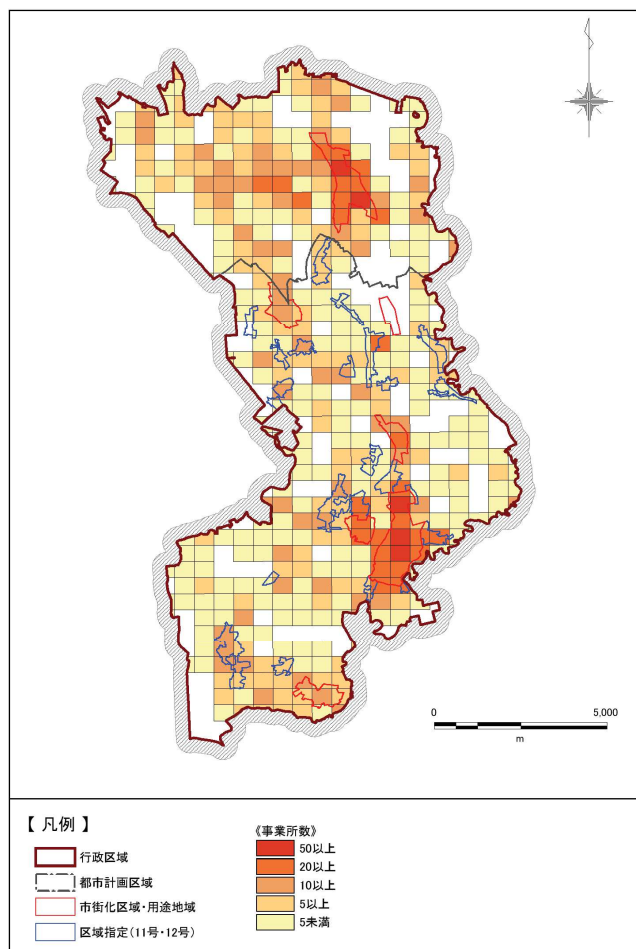
出典：総務省統計局「平成 22 年国勢調査結果」及び総務省統計局「平成 27 年国勢調査結果」

②事業所数の動向

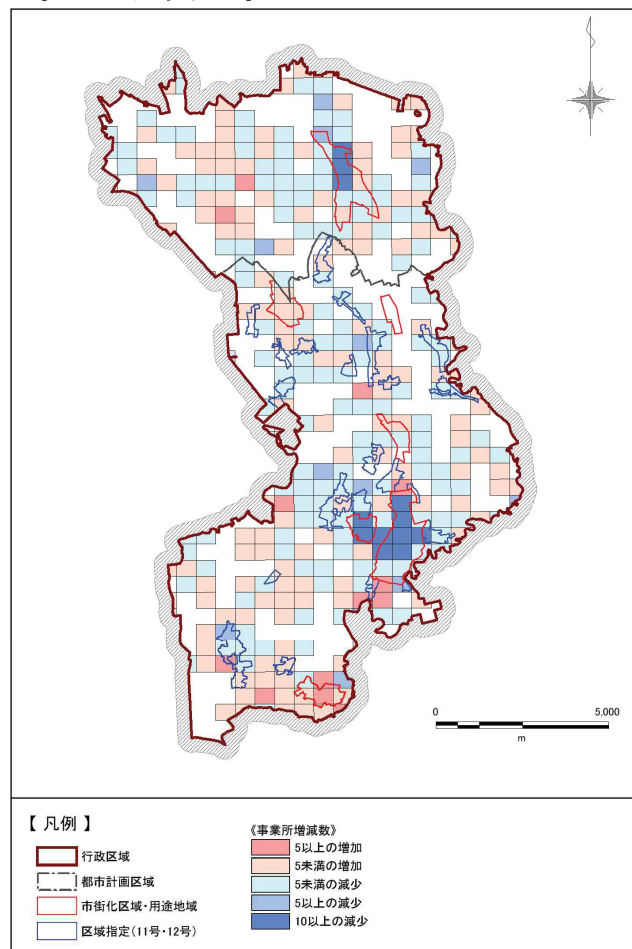
平成 26 年時点の事業所数を見ると旧水海道市・旧石下町それぞれの中心市街地部分に 20 以上の事業所の立地が見られます。中心市街地部以外では旧石下町の中心市街地から西側の広い範囲と、市の南部に位置する内守谷地区周辺などに 10 以上の事業所の立地が見られます。

平成 18 年から平成 26 年間の事業所の増減を見ると、最も減少数が多いのは中心市街地にあたるメッシュとなっています。これには、もともとの立地数が多いことも影響していると考えられます。一方で増加傾向が目立つのは旧石下町の中心市街地から西側の一部と市の南部、特に内守谷地区周辺となっています。

■事業所分布図（500mメッシュ）



■事業所増減図【平成 18 年-平成 26 年】
（500mメッシュ）

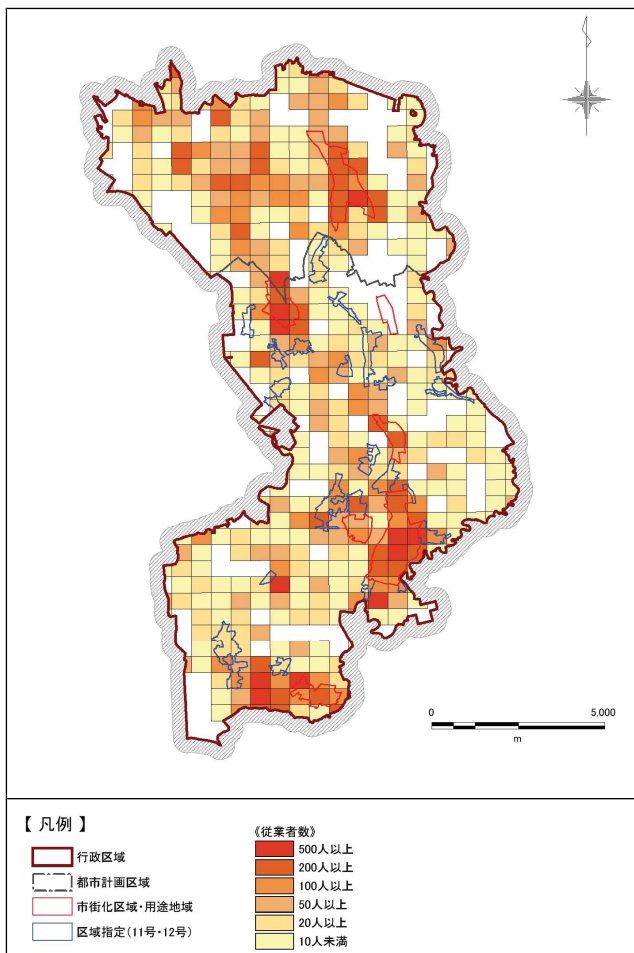


③ 従業者数の動向

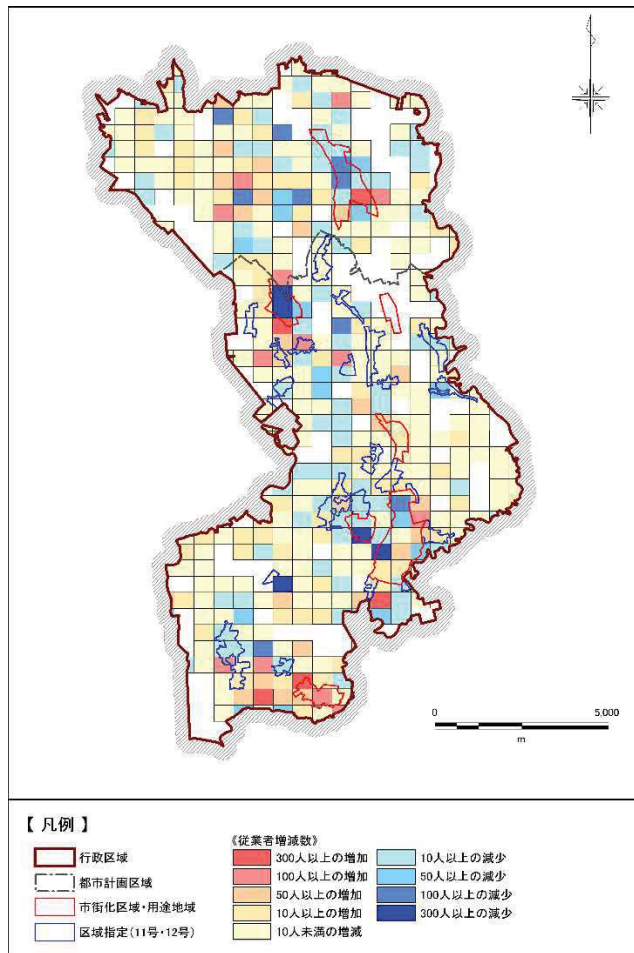
平成 18 年から平成 26 年間の従業者の増減を見ると、ほぼ横ばいを示す 10 人未満の増減が大半を占めるが、旧水海道市の中心市街地や旧石下町の中心市街地及びその西側、一部の工業団地地区、内守谷地区では 300 人以上の増加が見られます。一方で中心市街地や工業団地地区でも 300 人以上の減少が見られるところもあり、最も増加傾向が強いのは内守谷地区周辺となっています。

平成 26 年時点の従業者数を見ると旧水海道市・旧石下町の中心市街地付近と大生郷工業団地地区、坂手工業団地地区、内守谷工業団地地区周辺のメッシュが 500 人以上を示しています。このほかには旧石下町の中心市街地の西側に 200 人以上のメッシュが見られます。

■ 従業者分布図（500mメッシュ）



■ 従業者増減図【平成 18 年-平成 26 年】
(500mメッシュ)



(4) 都市交通

①公共交通網

本市の公共交通としては、市を南北に横断するかたちで鉄道【関東鉄道常総線】が運行しており、鉄道駅としては市内に「水海道駅」「北水海道駅」「中妻駅」「三妻駅」「南石下駅」「石下駅」「玉村駅」の7駅があります。

バス路線としては、関東鉄道株式会社が運行する路線バスが3路線、関鉄パープルバス株式会社が運行する路線が3路線の計6路線があります。

その他の公共交通として、「予約型乗合交通ふれあい号※1」が運行されています。

※1：電話予約によって自宅や指定する場所から、市内の公共施設や病院、商店などに乗り合いで市民を送迎するサービス。

■関東鉄道常総線の乗降客状況表

(単位：人/日)

年度		平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年	平成 28 年	平成 29 年	平成 30 年
駅	乗客数	1,451	1,462	1,451	1,500	1,479	1,485
	降客数	1,493	1,499	1,488	1,535	1,495	1,519
北水海道駅	乗客数	187	179	171	200	216	230
	降客数	209	203	189	212	231	243
中妻駅	乗客数	124	119	113	110	105	100
	降客数	150	140	131	130	128	124
三妻駅	乗客数	114	115	105	98	108	101
	降客数	157	153	138	127	135	125
南石下駅	乗客数	103	109	112	123	120	136
	降客数	133	135	138	152	146	162
石下駅	乗客数	409	418	396	414	431	448
	降客数	389	402	385	408	423	442
玉村駅	乗客数	34	29	24	29	34	39
	降客数	53	48	41	46	53	56

出典：常総市統計白書(令和元年度版)

■バス路線状況表

路線系統	市内停留所名
岩井バスターミナル～ 守谷駅西口	原入口，菅生南，内守谷工業団地北，きぬの里，そよそよ公園，きぬの里三丁目，きぬの里中央，巢立山公園，きぬの里二丁目
内守谷工業団地～ 守谷駅西口	内守谷工業団地，内守谷工業団地南，内守谷工業団地中央，内守谷工業団地入口，きぬの里，そよそよ公園，きぬの里三丁目，きぬの里中央，巢立山公園，きぬの里二丁目
水海道駅～土浦駅西口	水海道駅，踏切，市役所前，きぬ医師会病院，北新井木，長助入口
石下駅～ つくばセンター・土浦駅	石下駅，石下駅入口，新石下，八幡町，新石下三差路，石下保育園前，横堤，石下紫峰高校前，豊田西，長峰橋
石下駅～鬼怒中学校前	石下駅，石下駅入口，新石下，八幡町，新石下三差路，大房，上三坂，三坂，中三坂，南三坂，山戸内，白畑，三妻，鬼怒中学校前
石下駅～下妻駅（冬休み 期間の平日運行）	石下駅，石下駅入口，石下中央，本石下，石下中学校入口，上石下入口，西原，原宿，宮田

出典：関東鉄道株式会社ホームページ，関鉄パープルバス株式会社ホームページ

Map of the proposed railway line from Maebashi to Maebashi, showing the route through the Maebashi area. The map includes a scale bar (0 to 5,000m) and a compass rose.

Key locations and routes shown on the map:

- 至 下館方面 (Towards Maebashi)
- 玉村 (Tamamura)
- 石下駅～下妻駅 (冬休み期間の平日運行) (Shikama Station ~ Maebashi Station (平日運行 during winter holiday period))
- 石下駅～鬼怒中学校前 (Shikama Station ~ Oniwa Junior High School)
- 石下駅～つくばセンター・土浦駅 (Shikama Station ~ Tsukuba Center / Tsuru Station)
- 南石下 (Minamishikama)
- 三妻 (Sanjima)
- 関東鉄道常総線 (Keiō Keisoku Jōsō Line)
- 中妻 (Nakajima)
- 北水海道 (Kita-suikeidō)
- 水海道 (Mizukaidō)
- 水海道駅～土浦駅西口 (Mizukaidō Station ~ Tsuru Station West Exit)
- 至 取手方面 (Towards Utsunomiya)
- 岩井バスターミナル～守谷駅西口 (Iwai Bus Terminal ~ Moriguchi Station West Exit)
- 内守谷工業団地～守谷駅西口 (Uchinomoriya Industrial Park ~ Moriguchi Station West Exit)

- 行政区域
- 都市計画区域
- 市街化区域・用途地域
- 区域指定(11号・12号)

● バス停

142

②自家用車の保有状況

平成 27 年時点の自動車保有台数を見ると構成比は県全体と変わらないものの、世帯当たりの保有台数は 2.73 台/世帯で県全体の 2.18 台/世帯よりも高い数値を示しており、茨城県の中でも自動車の利用が盛んな地域であることが分かります。

■自家用車の保有状況

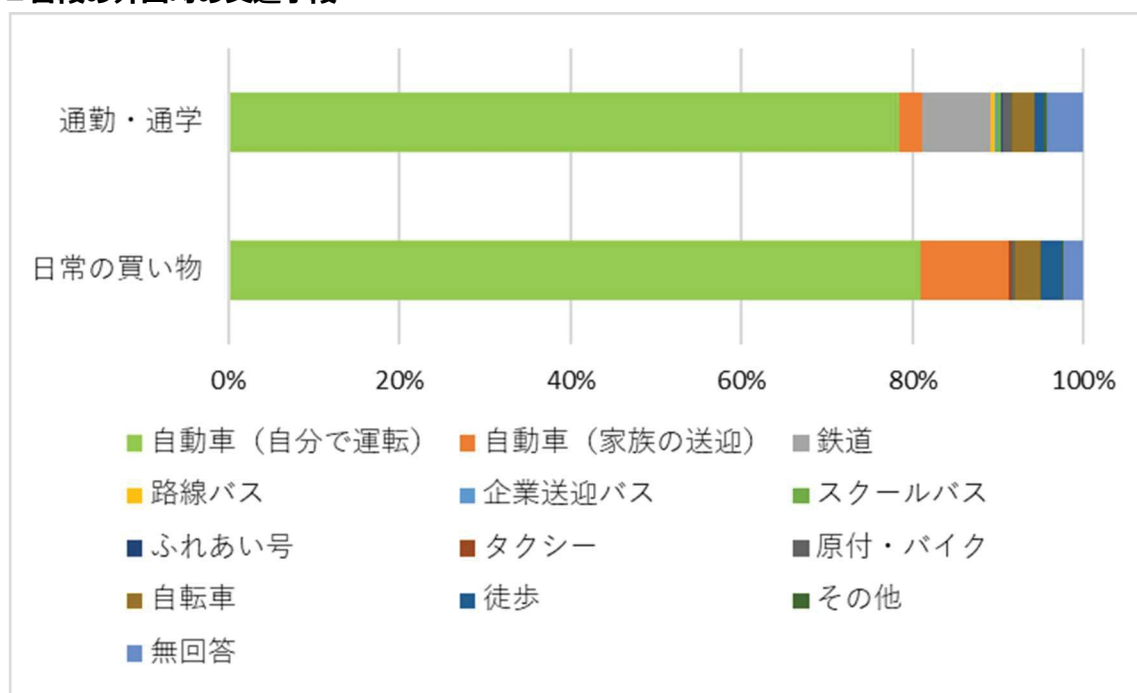
車種	常総市		茨城県	
	台数 (台)	構成比 (%)	台数 (台)	構成比 (%)
貨物用	4,434	7.62	176,439	7.05
乗合用	97	0.17	3,417	0.14
乗用	29,472	50.63	1,320,979	52.81
特種（殊）用途用	865	1.49	34,305	1.37
軽自動車	22,032	37.85	915,352	36.60
小型二輪車	1,307	2.25	50,673	2.03
世帯当たり保有数	2.73		2.18	

出典：平成 30 年茨城県統計年鑑

③交通手段の利用動向（市民アンケート）

市民 3,000 人（無作為抽出）に対するアンケート調査の結果を見ると、日常的な外出時の交通手段は自家用車による移動が多くなっています。2 番目に多いのは通勤・通学では鉄道利用者，日常の買い物では家族の送迎となっています。また，自転車の利用が同程度存在しています。

■普段の外出時の交通手段

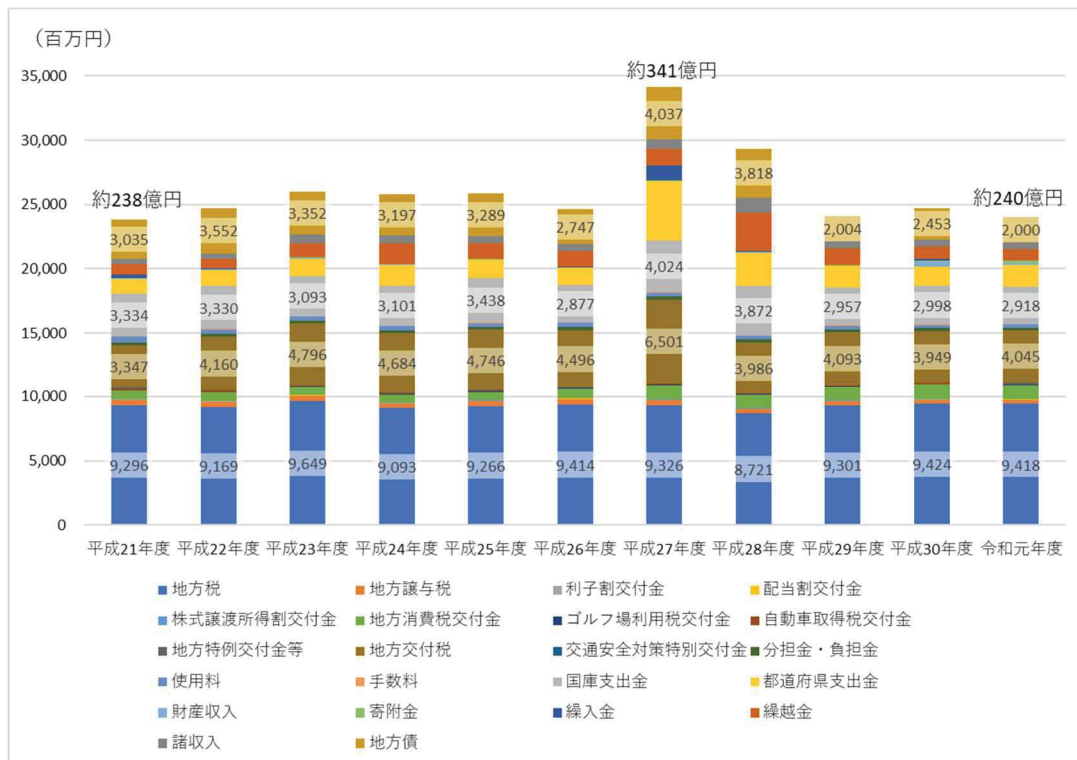




(5) 財政・地価

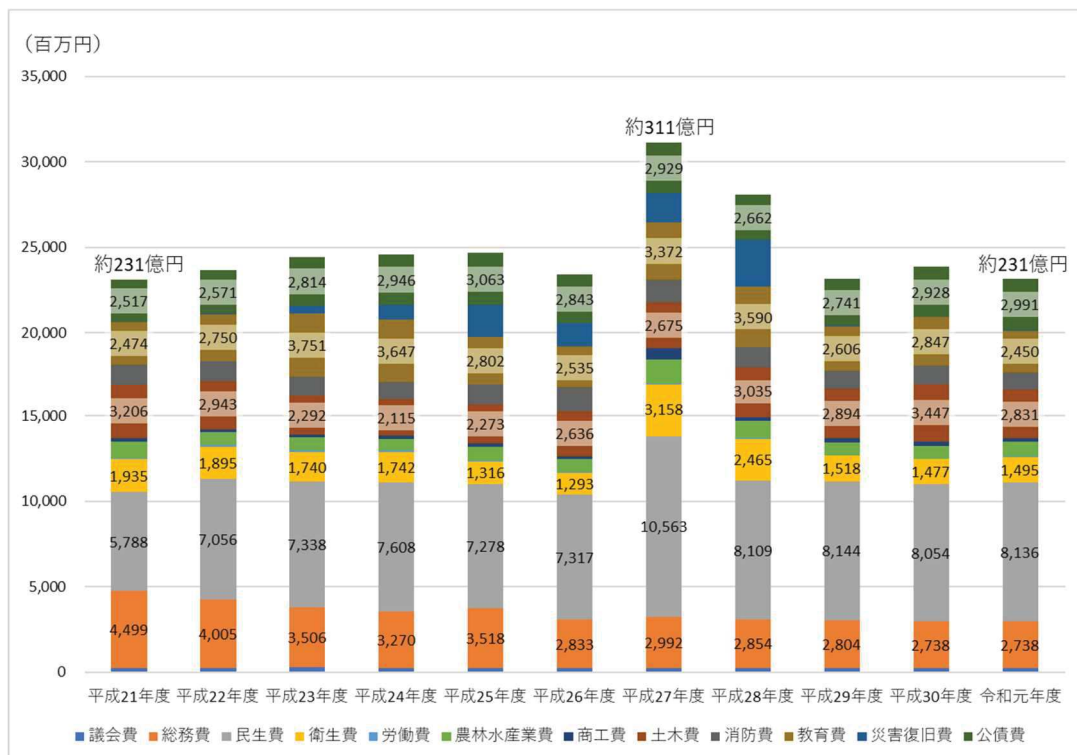
① 財政状況

■ 歳入 推移



出典：決算カード（平成21年～令和元年）

■ 歳出 推移



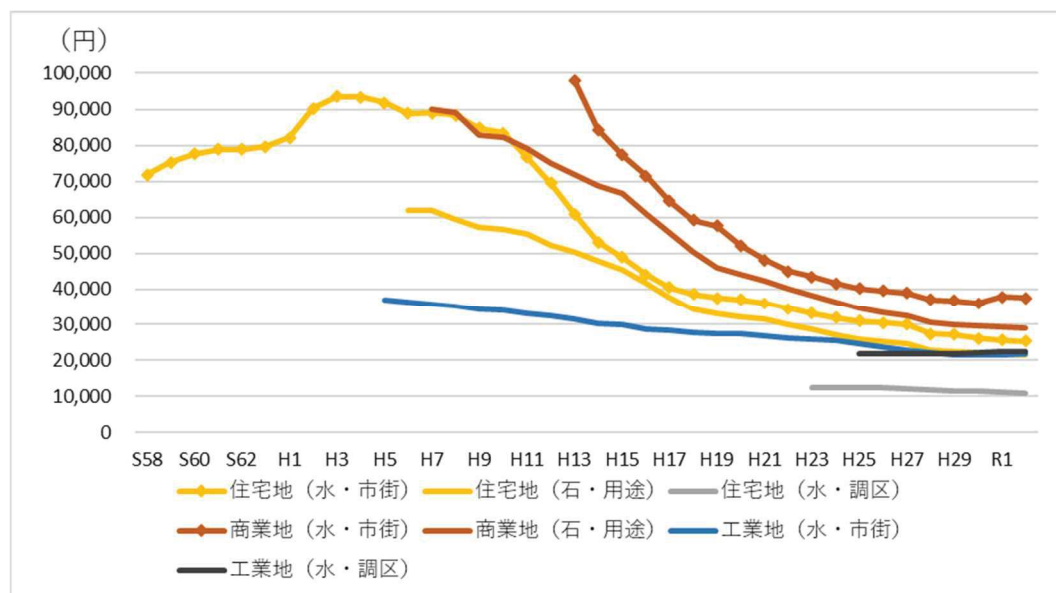
出典：決算カード（平成21年～令和元年）



②地価

市内の公示地価は、全体的に下落傾向にあります。都市計画区域別に見ると、住宅地・商業地ともに水海道都市計画区域の方が高い傾向にあります。

■用途別の平均価格推移



出典：国土数値情報

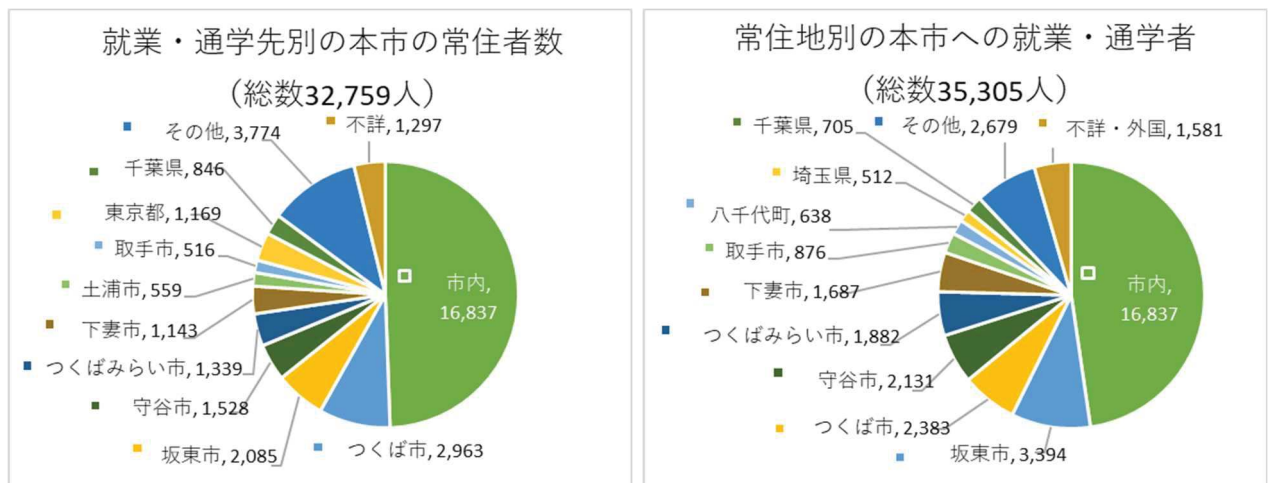
(6) 生活行動圏

① 従業地・通学地

本市に常住する 15 歳以上の就業者・通学者の従業地・通学地について最も多いのは半数近くを占める「市内」となりますが、次いで「つくば市」や「坂東市」、「守谷市」、「つくばみらい市」、「下妻市」などの近隣市町村や「東京都」、「千葉県」など県外が一定程度存在しています。

また、反対に本市が従業地・通学地となっている方の常住地についても同様の傾向が見られ、半数近くを占める「市内」に次いで「坂東市」や「つくば市」、「守谷市」など近隣市町村からの流入が見受けられます。

本市に常住する 15 歳以上の従業者・通学者が 32,759 人であるのに対して、本市を従業地・通学地とする 15 歳以上の就業者・通学者は 35,305 人となっており、従業地・通学地としては流入の方が多くなっています。



出典：総務省統計局「平成 27 年国勢調査結果」

② 商圈及び余暇圏

買い物行動の圏域（商圈）と余暇行動の圏域（余暇圏）を見ると、坂東市や下妻市、つくば市などから一定程度吸収しているのに対し、つくば市や守谷市への流出率が高くなっています。

特につくば市には買い物行動で市民の 6 割以上が、余暇行動で 4 割以上が流出しており、日常生活における関係性の強さが見受けられます。

			商 圏	余暇圏
吸 収 人 口 (人)	吸収人口計		60,912	60,423
	うち常総市内から		32,632	26,555
	他市町村から	1	坂東市 7,468	坂東市 5,218
		2	下妻市 5,340	つくば市 4,523
		3	つくば市 4,486	下妻市 3,615
吸 収 率 (%)	吸収人口計／行政人口		97.1%	96.3%
	うち常総市内から		52.0%	42.3%
	他市町村から	1	坂東市 13.7%	坂東市 9.6%
		2	下妻市 12.3%	下妻市 8.4%
		3	八千代町 10.2%	八千代町 7.8%
流 出 人 数 ・ 率 (人・%)	他市町村へ	1	つくば市 41,056	つくば市 27,621
			65.4%	44.0%
		2	守谷市 27,036	守谷市 18,654
			43.1%	29.7%
		3	下妻市 17,557	下妻市 11,598
			28.0%	18.5%

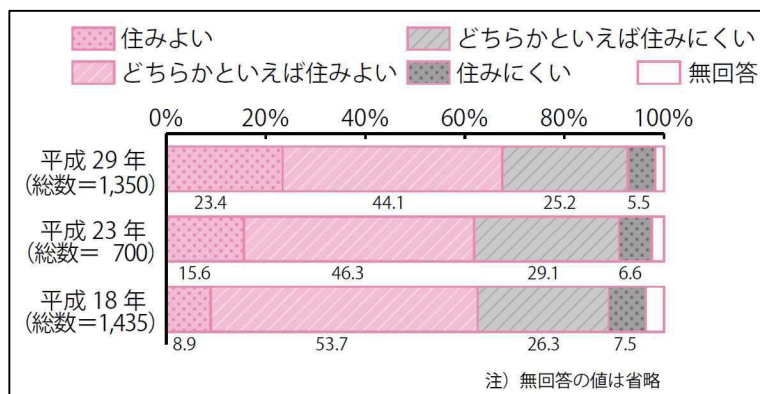
出典：一般財団法人常陽地域研究センター「茨城県生活行動圏調査報告書 2016」

(7) 市民意識調査

市総合計画におけるアンケート調査から住みやすさと定住意向の設問を抜粋して示します。

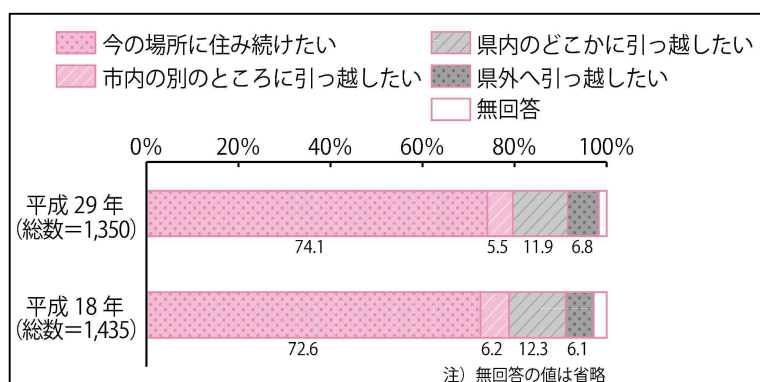
①住みよさ意識（18歳以上）

回答者のうち 23.4%が「住みよい」との回答をしており、前回と比較して 7.8 ポイント上昇しています。「住みにくい」や「どちらかといえば住みにくい」といった回答は全体の 3 割近くを占めていますが、前回よりも減少しています。



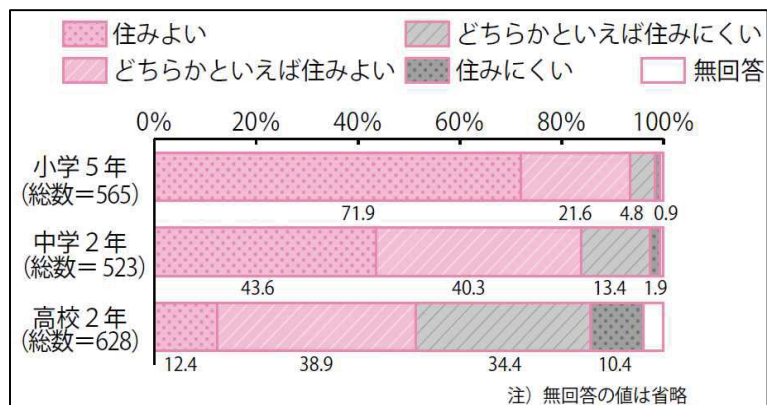
②定住意向（18歳以上）

回答者のうち 74.1%が今の場所での定住意向を示しており、平成 18 年時点と比較するとわずかに増加しています。一方で 18.7%は市外へ引っ越したいとの意向があることを示しており、こちらもわずかに増加しています。



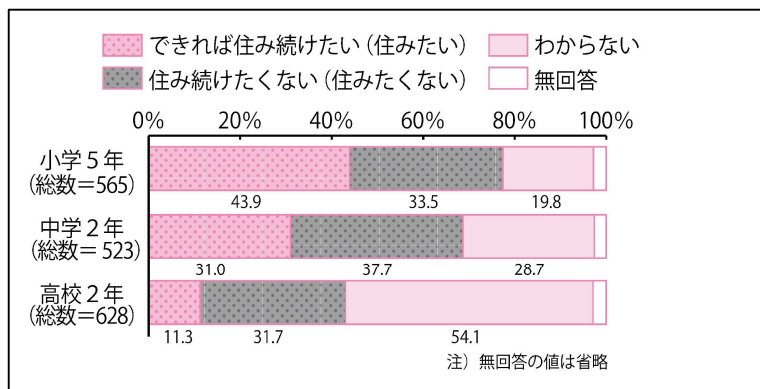
③住みよさ意識（小・中・高）

学年が上がるにつれて「住みよい」という回答が減少し、「住みにくい」という回答が増加しています。特に高校 2 年生では「どちらかといえば住みにくい」や「住みたくない」という回答が大きく増加し、45%近くを占める結果となっています。

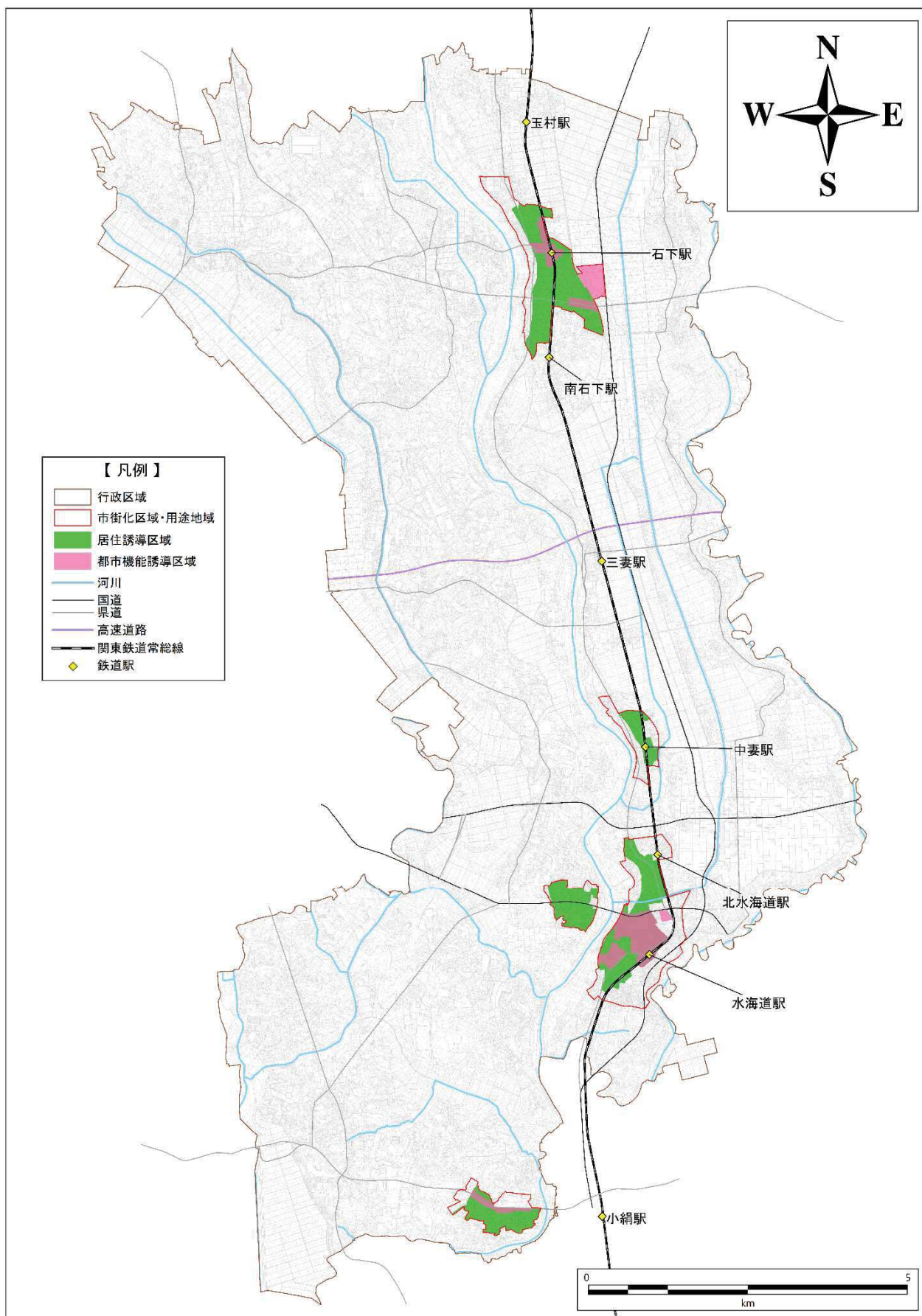


④定住意向（小・中・高）

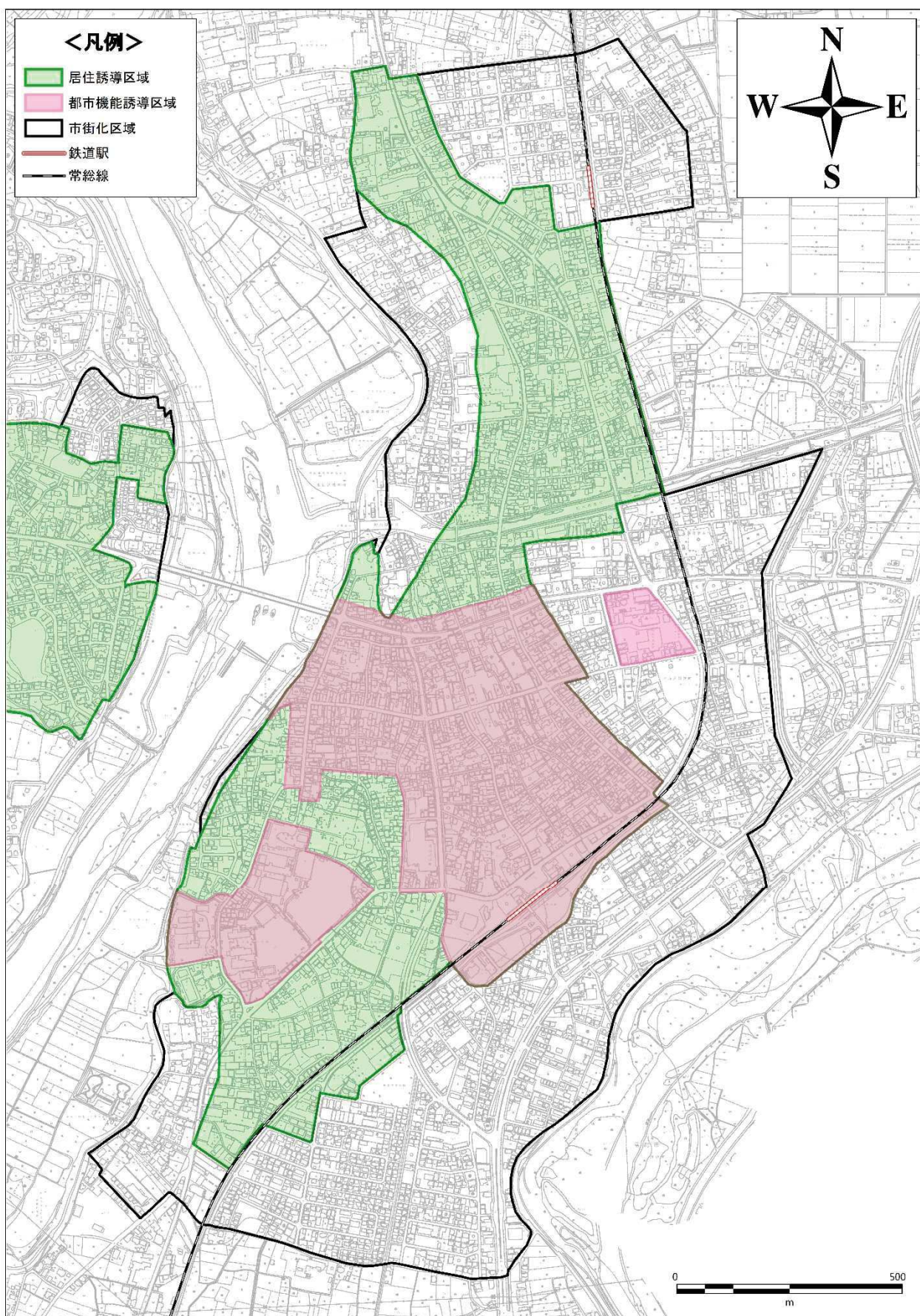
学年が上がるほど「わからない」という回答割合が増加し、「できれば住み続けたい」という割合が少なくなっています。特に高校生については定住意向が 11.3%まで低下し、54.1%が「わからない」と回答しています。



3 誘導区域詳細図

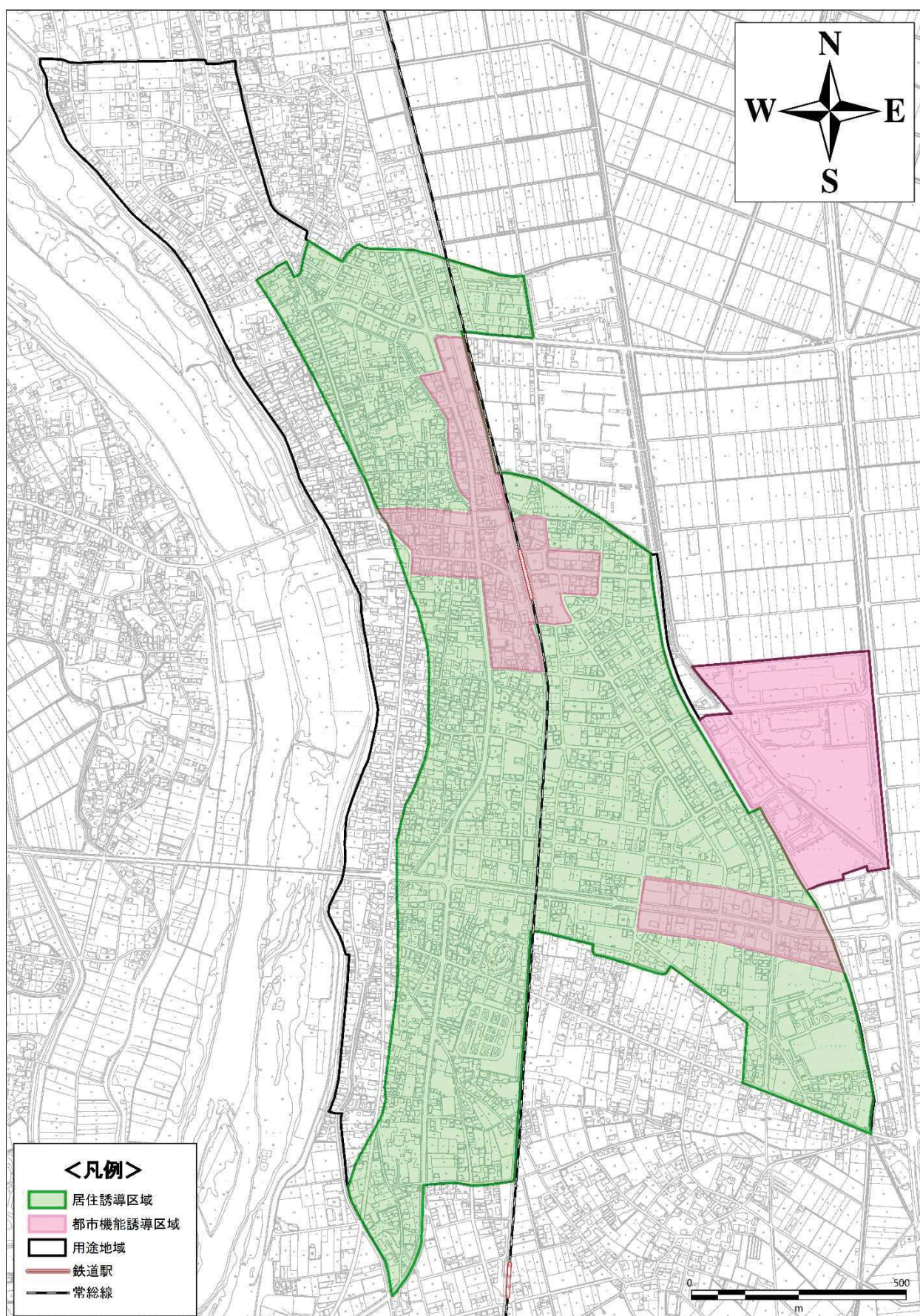


■水海道市街地

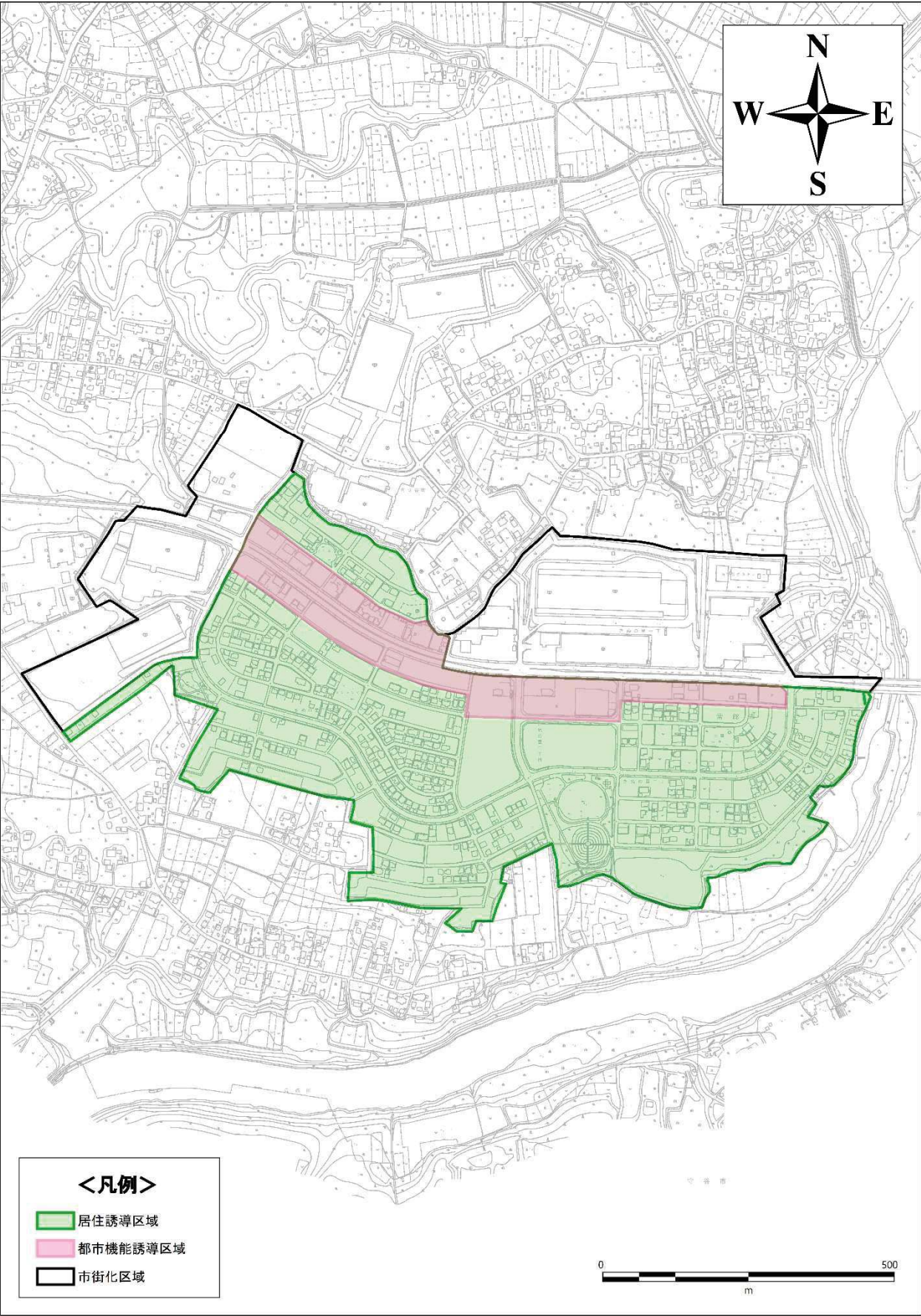




■石下市街地

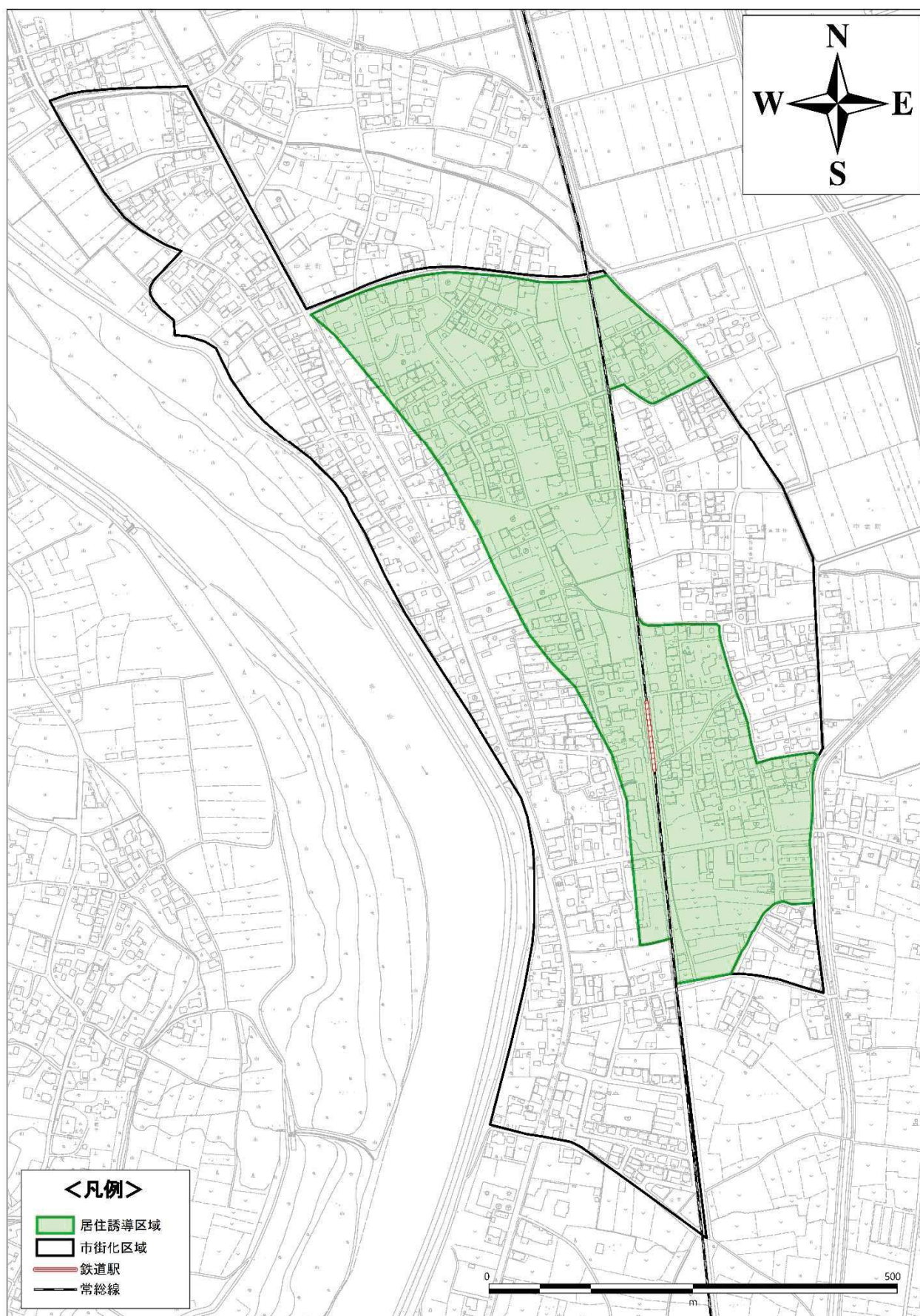


■内守谷きぬの里市街地

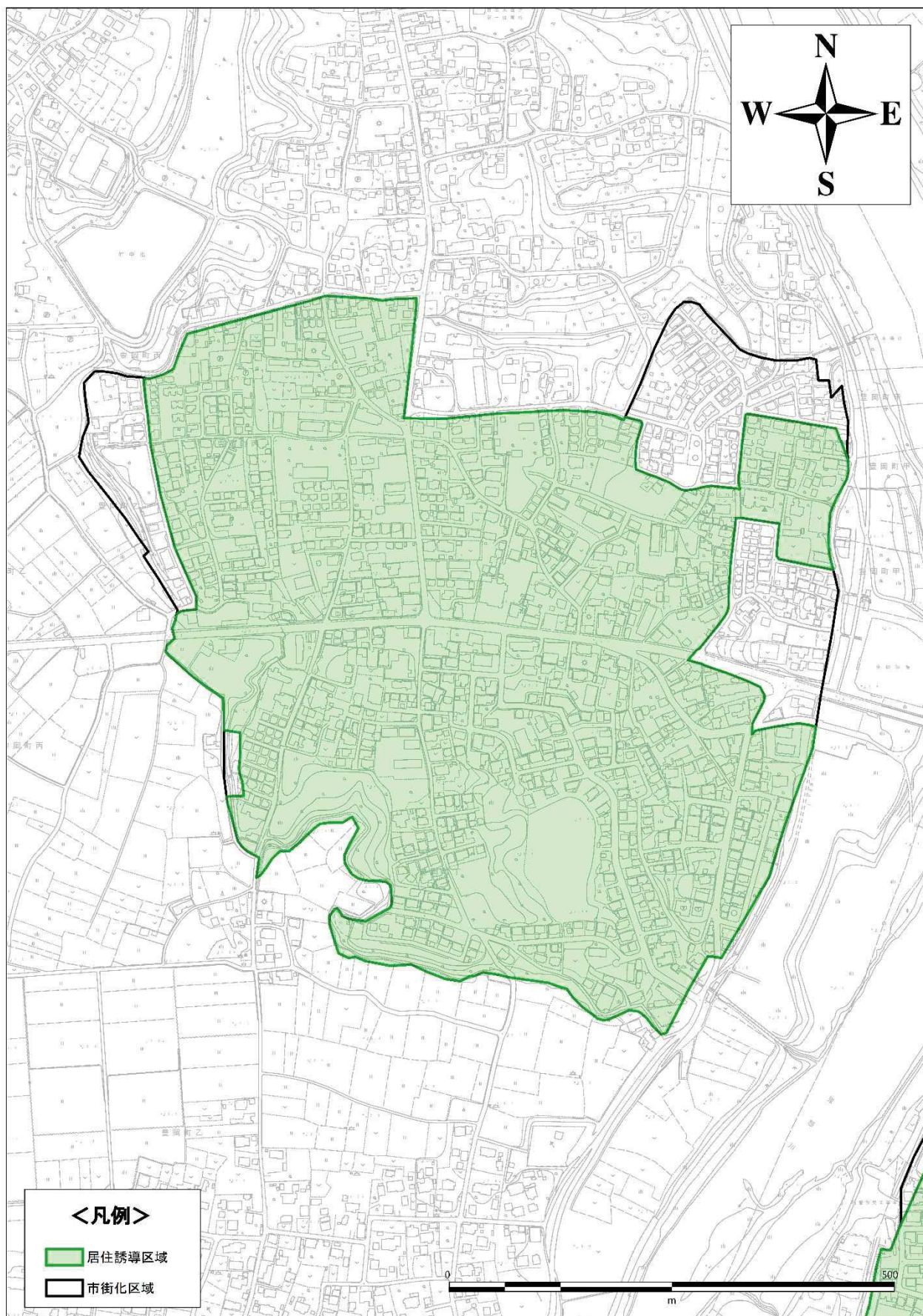




■中妻市街地



■豊岡市街地





4 策定経緯

(1) 検討の経緯

日付		項目	内容
令和元年 (2019年)	10/19	常総市立地適正化計画検討委員会 第1回会議	立地適正化計画の概要について 常総市の現状について まちづくりの方針について 目指すべき都市の骨格構について
	11/15	第1回常総市立地適正化計画 ワーキング会議	立地適正化計画の概要について 常総市の現状について まちづくりの方針について 目指すべき都市の骨格構について
	12/17	第2回常総市立地適正化計画 ワーキング会議	まちづくりの方針について 誘導施設について
令和2年 (2020年)	1/21	常総市立地適正化計画検討委員会 第2回会議	まちづくりの方針について 目指すべき都市の骨格構について 居住誘導区域の設定基準について
	3/26	第3回常総市立地適正化計画 ワーキング会議 ※新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、個別のヒアリング形式で実施	誘導施策について
	8/18	常総市立地適正化計画検討委員会 第3回会議	居住誘導区域について 都市機能誘導区域について 誘導施設について 数値目標について
	11/12	常総市立地適正化計画検討委員会 第4回会議	防災指針について 誘導施設について 誘導施策及び数値目標について
	11月	パネル展示説明会	立地適正化計画(素案)についてパネルを展示し、来場者にアンケートを実施。
令和3年 (2021年)	3/2	茨城県連絡調整会議	立地適正化計画(素案)について
	2/18 ～ 3/19	パブリックコメント	立地適正化計画(案)について意見公募(2月18日～3月19日)
	3/26	常総市立地適正化計画検討委員会 第5回会議	パブリックコメントの結果について 計画書(案)について 今後のスケジュールについて
	3/31	計画策定	
	11/1	計画公表	



（２）常総市立地適正化計画検討委員会

【常総市立地適正化計画検討委員会設置要綱】

（設置）

第1条 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項の規定に基づく立地適正化計画の策定及び改定に当たり、その素案に関し意見を聴くため、常総市立地適正化計画検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

（所掌事項）

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- （1）立地適正化計画の素案に関し、意見を述べること。
- （2）前号に掲げるもののほか、立地適正化計画の策定及び改定に関し市長が必要と認めること。

（組織）

第3条 委員会は、委員28人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- （1）交通、医療、商業等に関する団体に属する者
- （2）都市計画に関する知識及び経験を有する者
- （3）市民
- （4）市職員
- （5）前4号に掲げるもののほか市長が適当と認める者

（委員の任期）

第4条 委員の任期は、立地適正化計画が策定され、又は改定される日までとする。

2 市長は、前条第1項第1号の規定により委嘱した委員が、当該団体に属さなくなったときは、これを解職することができる。

（委員長及び副委員長）

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長は委員の互選によってこれを定め、副委員長は委員長が選任する。

3 委員長は、委員会の事務を総理し、委員会を代表する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、委員長が招集し、その議長となる。ただし、第3条第2項の規定による委員の委嘱又は任命後最初の会議は、市長が招集する。

2 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

（秘密の保持）

第7条 委員は、正当な理由がなく、委員会の業務を通じて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。委員の職を退いた後も同様とする。



(庶務)

第8条 委員会の庶務は、都市建設部都市計画課において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、令和元年9月2日から施行する。



【常総市立地適正化計画検討委員会 委員名簿（敬称略）】

所属・役職等	氏名	備考
筑波大学 システム情報工学研究科長 社会工学域教授	大澤 義明	委員長
筑波大学 システム情報系 教授 理工学群社会工学類長	川島 宏一	副委員長
筑波大学 システム情報系社会工学域 准教授	和田 健太郎	
関東鉄道株式会社 自動車部担当 常務取締役	武藤 成一	
茨城県宅地建物取引業協会県西支部 理事 (有限会社 常総アセット 代表取締役)	長瀬 崇	
茨城県きぬ医師会 会長	中川 邦夫	
常総市社会福祉協議会 事務局長	細谷 悟志	
常総市商工会女性部 部長 (株式会社染谷工務店 専務取締役)	染谷 悦子	
常総市子ども・子育て会議 (認定こども園 学校法人きぬ学園 理事長・園長)	石塚 克己	令和元年度
常総市子ども・子育て会議 (認定こども園 石下保育園 園長)	中嶋 和子	令和2年度
常総市議会議員	風野 芳之	
常総市議会議員	坂巻 文夫	
市民	鈴木 信也	
市民	坂入 司郎	
都市建設部長（基盤整備）	木村 茂樹	副委員長
都市計画課長（都市計画・空家）	藤川 裕之	
市民と共に考える課長（政策・定住促進・公共交通）	小林 寛明	
防災危機管理課長（防災）	横島 義則	令和元年度
〃	岡野 富士男	令和2年度
財政課長（財政計画）	植竹 順一	
資産管理課長（公共施設）	倉持 敏	
社会福祉課長（地域福祉・障害者福祉）	菊岡 勝己	令和元年度
〃	堀 洋信	令和2年度
幸せ長寿課長（高齢者福祉）	秋葉 利恵子	
こども課長（子育て）	飯野 あや子	
農政課長（農政）	猪瀬 敏雄	令和元年度
〃	佐内 誠	令和2年度
商工観光課長（商工業・中心市街地活性化）	古谷 篤	
生活環境課長（環境）	文藏 栄一	令和元年度
〃	森田 正史	令和2年度
学校教育課長（教育）	西村 聡	



(3) 常総市立地適正化計画ワーキング会議 委員名簿

所属課名	職名
市民と共に考える課	主査兼係長
〃	主事
防災危機管理課	主査兼係長
〃	主事
財政課	主事
〃	主事
資産管理課	係長
〃	主事
社会福祉課	係長
〃	主事
幸せ長寿課	主査兼係長
〃	係長
こども課	主査兼係長
〃	主幹
農政課	主査兼係長
〃	主事
商工観光課	主査兼係長
〃	主査兼係長
生活環境課	主査兼係長
〃	主事
学校教育課	主査兼係長
〃	主査兼係長
アグリサイエンスバレー推進チーム	主事
〃	主事
道路課	主事
下水道課	主査兼係長
〃	主事
水道課	主事
都市計画課	係長
〃	主幹
〃	主事
〃	主事
〃	主事
〃	主事
〃	主事

(4) 市民参加

【広報常総への掲載内容】

掲載号	内容
令和元年 広報常総 12月号	常総市立地適正化計画検討委員会第1回会議開催報告 立地適正化計画の概要 市の現状
令和2年 広報常総 3月号	常総市立地適正化計画検討委員会第2回会議開催報告 立地適正化計画の趣旨
令和2年 広報常総 11月号	立地適正化計画（素案）について パネル展示説明会について パブリックコメントについて
令和2年 広報常総 12月号	常総市立地適正化計画検討委員会第4回会議開催報告 防災とまちづくりの考え方について マイ・タイムラインについて

【広報じょうそうお知らせ版への掲載内容】

掲載号	内容
広報じょうそうお知らせ版 2020年10月号	パネル展示説明会について
広報じょうそうお知らせ版 2021年1月号	パブリックコメント

【常総市立地適正化計画パネル展示説明会 実施概要】

展示場所・期間	石下会場	地域交流センター（豊田城）ロビー 令和2年11月20日（金）9～16時 21日（土）9～16時
	水海道会場	市役所本庁舎1階市民ホール 令和2年11月23日（月・祝）9～16時 24日（火）9～16時
来場者数		石下会場：21名 水海道会場：34名
アンケート設問概要		回答者属性 常総市立地適正化計画（素案）に関する事項 市街地のまちづくりに関する事項 マイ・タイムラインに関する事項 まちづくり全般に関する事項
アンケート回答数		20件



【パブリックコメント 実施概要】

案件名		常総市立地適正化計画（案）
募集期間		令和３年２月１８日～令和３年３月１９日
意見数		２件
１	意見等の概要	指定避難所として誘導施設に該当する石下小学校と石下中学校も都市機能誘導区域に含めるべきではないか。
	市の考え方	各種誘導区域は用途地域内に設定することとしており、いずれも用途地域外にあることから原案には含めておりませんでした。 ただし、石下小学校の敷地については、令和３年１０月に用途地域を指定する予定のため、原案の修正を行い、都市機能誘導区域に含めることにします。 石下中学校の敷地については、用途地域の指定は予定されていないため、原案のままとします。
２	意見等の概要	石下市街地東側の「用途地域への編入」とはどういう意味か。
	市の考え方	「用途地域への編入」とは都市計画法に基づいて新たに用途地域を指定することを意味しています。用途地域とは建築物の用途や形態制限を定める制度であり、住居や商業、工業などの土地利用の混在を防ぐことで、住環境や業務・工業の利便性を確保することを目的としています。 石下市街地東側（石下東部拠点地区）では大規模な未利用の市有地を含めた計画的な土地利用を図るため、用途地域を指定する予定となっています。