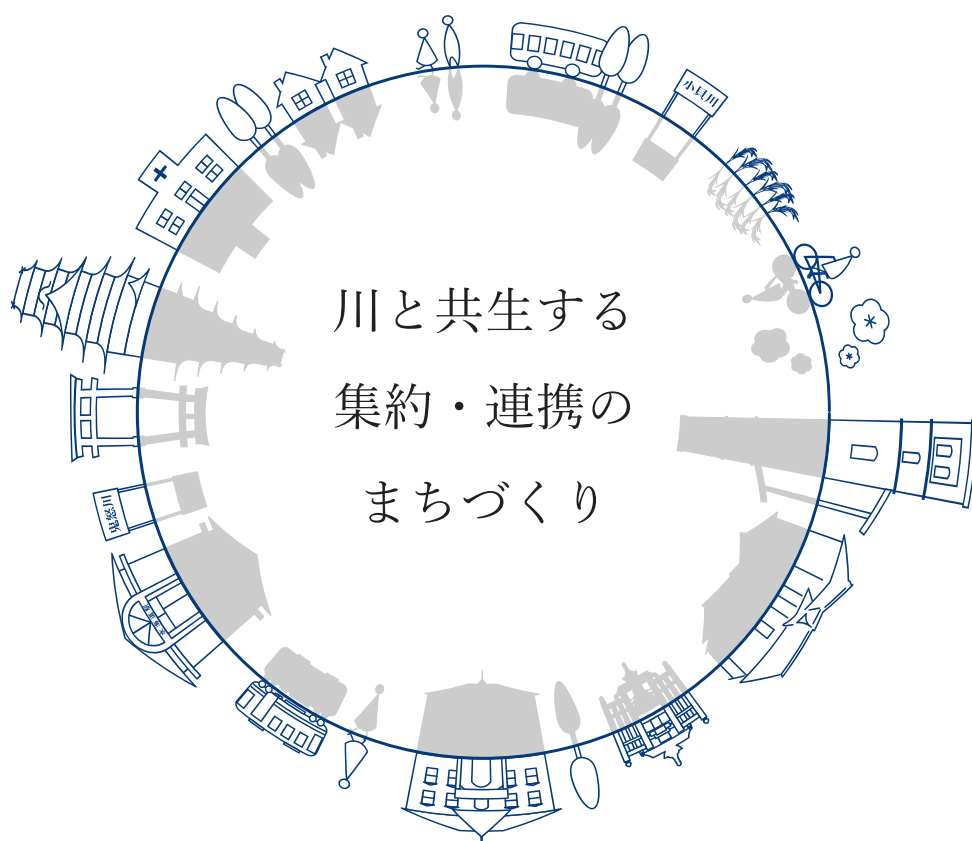


常総市立地適正化計画

— 概要版 —



令和3年3月
常総市

1. 計画の背景と目的

常総市では、全国的な人口動向と同様に少子高齢化が進んでおり、本市の持続性を高めるためにも行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりが必要な状況になっています。

また、本市は鬼怒川や小貝川をはじめとして多くの河川が存在しており、市街地においても氾濫流による家屋倒壊等氾濫想定区域や浸水想定区域が存在しています。持続性を高めるという観点においては、既成市街地というストックを活用しながらも、甚大な被害が想定される区域ではなく比較的 안전한区域へ誘導を図るなど、これらのハザードとうまく折り合いをつけながらまちづくりを進めていく必要があります。

そこで本市においては、水害への備えをハードとソフトの両面から強化するとともに、コンパクト化することで人口が減少する中でもより一層の充実した生活を送れるようにするという「縮充（しゅくじゅう）」のまちづくりを進めるため、本計画を策定することとしました。

2. 立地適正化計画とは

○立地適正化計画は、全国的に進む人口減少や少子高齢化の進展を背景として、今後も安心して快適な生活環境の実現、財政面における持続可能な都市経営などを可能とするために創設された国の制度です。

○行政・住民・民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりを促進するため、居住機能（住宅など）や都市機能（医療・福祉・商業施設など）の立地を誘導し、公共交通の充実を図ります。

居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

都市機能誘導区域

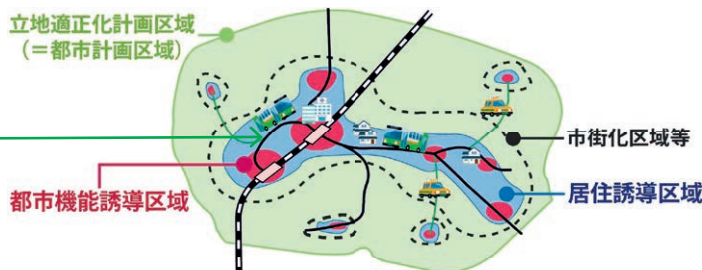
日常生活に必要な医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域です。

誘導施設

居住誘導区域内の利便性の向上のため、都市機能誘導区域への誘導を図る施設として、地区ごとに定める医療、福祉、商業等の施設です（例：病院、幼稚園、認可保育所、店舗等）。

公共交通

市内の各拠点間を鉄道やバス等の公共交通で結び、アクセス可能なネットワークを形成します。



一極集中するのでは？

コンパクトシティをめぐる誤解・・・

全ての人口を集約するのでは？

強制的に集約するのでは？

多極型

中心的な拠点だけでなく、旧町村の役場周辺などの生活拠点も含めた、多極ネットワーク型のコンパクト化を目指す

全ての人口の集約を図るものではない

たとえば農業等の従事者が農村部に居住することは当然（集約で一定エリアの人口密度を維持）

誘導による集約

インセンティブを講じて、時間をかけながら居住の誘導を推進

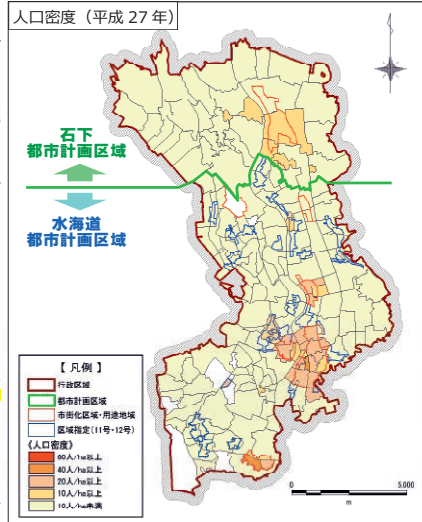
3. 本市の現状

○人口分布

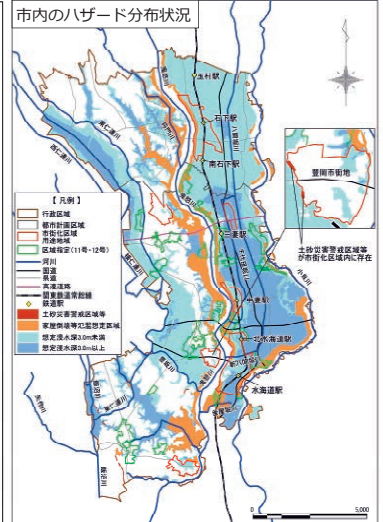
本市北部に位置する石下都市計画区域（区域区分無し）においては用途地域外にも人口が分散しており、人口密度が低くなっています。一方で本市南部に位置する水海道都市計画区域（区域区分有り）においては、市街化区域内に人口が集中しており、市街地部の人口密度が高くなっています。

○浸水想定区域（想定最大規模）の指定状況

本市には鬼怒川や小貝川など多くの河川が存在しており、市全域の約 63%、住居系用途を含む市街地の約 83%が浸水想定区域となっています。特に鬼怒川から東側の低地部には浸水想定区域が広く指定されており、水海道都市計画区域においては浸水深が3m以上の地域も多くなっています。



出典：国勢調査



出典：国土数値情報

4. 今後の都市づくりの課題

現状と将来予測

①浸水想定区域が市域の大半を占める

市街地の8割以上が浸水想定区域に指定

人口の6割以上が浸水想定区域内に居住

市民の防災意識の向上が必要

②低密度な市街地

石下では人口・施設とも用途地域外に分散

推計では更なる人口密度の低下が予測される

公・民ともに投資効率の悪化が懸念される

③少子高齢化と人口減少

空き家等の増加で住環境の悪化が懸念される

② 税収が減少する一方で社会保障費が増加する
 など財政バランスの悪化が懸念される

中学生や高校生など若年層の定住意向が低く、他地域への人口流出が懸念される

④公共交通の利便性が低い

南北は常総線があるものの東西の公共交通は一部にバス路線が存在するのみ

主な移動手段は自家用車

主要課題

川との共生

対応方針 地域資源として活用しながら
災害に備える

都市機能の集約と連携

対応方針 拠点への機能・サービスの集約と公共交通による拠点間連携を促進

人口の集約と維持

対応方針 人口の規模と密度を確保し、
生活環境を維持・向上

5. 防災指針

○防災とまちづくりの考え方

本市は平成 23 年東日本大震災、平成 27 年の関東・東北豪雨による水害から復興し、より災害に強く、市全体が今まで以上に豊かで活気のあるまちとして躍進するため、ソフトとハードの両面から復興事業を実施してきました。また、関東・東北豪雨による水害を受けて、ハード面では国の事業「鬼怒川緊急対策プロジェクト」で堤防整備が行われており、災害に強いまちづくりが進められています。

しかしながら、昨今の豪雨や台風などの被害は甚大化しており、これからの防災まちづくりは、ハード面の強化だけでなく、事前の対策や避難行動の確立などによる自然災害への備えが重要であり、本市においても、日頃から水害に備える「水防災意識社会」の再構築が必要です。そのために、地域での助け合いの促進や自主防災組織の結成など、市民一人ひとりの防災意識を高めるソフト対策の推進を図ります。

○防災上の対応方針

本計画における防災上の対応方針を以下のとおり設定します。

みんなで災害に備える防災先進都市

～川と向き合い、川とともに育ち、「住みたい」を大切にする常総～

これは、市民一人ひとりが災害のリスクを正確に把握するとともに、マイ・タイムラインの作成による有事の際にとるべき行動の把握、自主防災組織などの地域レベルでの防災活動の展開などにより、ハードだけでなくソフトの面でも防災力が高い防災先進都市を目指すというものです。本市では広範囲に家屋倒壊等氾濫想定区域や浸水想定区域が存在することから、それらの災害リスクについての十分な情報提供を行い、市民一人ひとりが災害リスクを認識した上で、適切な対策を講じて暮らしていくことが必要です。

また、多数の河川を有し、川とともに発展してきた歴史を踏まえ、川がある生活を前提としたうえで、「住みたい」と思い、また思い続けていただけるまちを目指します。

■災害リスク別の対応方針

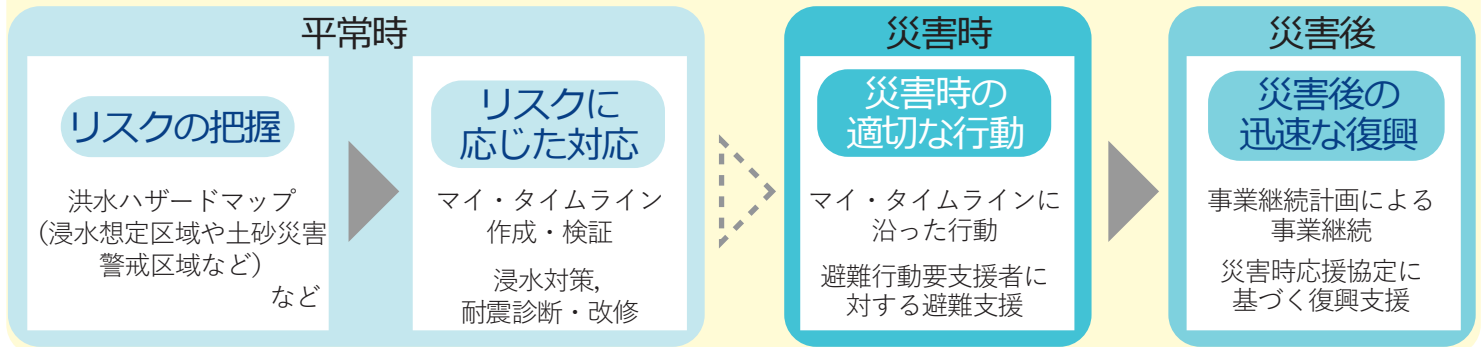
リスクレベル	高				低
災害リスク	土砂災害特別警戒区域 家屋倒壊等氾濫想定区域	土砂災害警戒区域	浸水想定区域	該当なし	
基本的な避難行動	早急な水平避難	水平避難	水平・垂直避難	待機	

災害レッドゾーンなど甚大な被害が想定される区域に住む住民に対しては、そのリスクについて情報提供を徹底し、移転を含む防災対策の検討を促します。その他の災害リスクがある区域においても情報提供を行いながら、それぞれの災害リスクに応じたハード・ソフト両面の対策を講じていきます。

○防災・減災のための具体的取り組み

本市では、防災・減災のための取り組みとして情報をリアルタイムで発信できるメディア・体制の整備や洪水ハザードマップの作成・公表、マイ・タイムラインの作成・活用の徹底等を行います。

○減災のための日頃からの備えについて



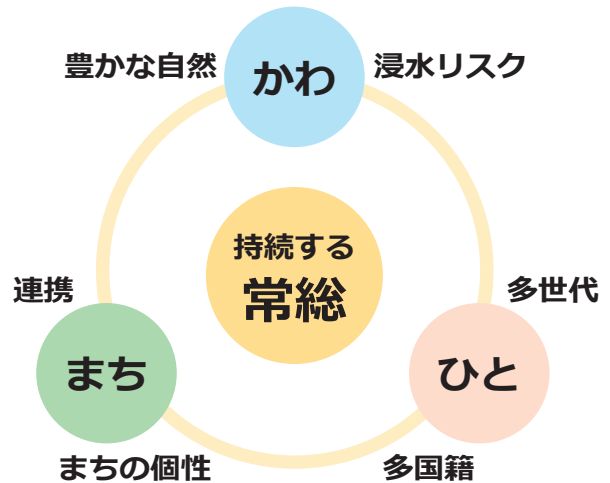
6. まちづくりの方針

○まちづくりの方針

コンパクトシティの実現に向けた本市のまちづくりの方針を以下のとおり設定しました。

かわ・まち・ひとの調和と充実，将来にわたって持続する常総

常総市を構成する「かわ」「まち」「ひと」それぞれが調和し、つながることで、より充実した持続性のあるまちを目指すものです。本市のまちづくりにおいては、鬼怒川や小貝川をはじめとする河川とどのように向き合うかが重要です。地域資源としての「かわ」を最大限に活用しつつ、市民一人ひとりがリスクを認識し、対策を講じることにより「かわ」のある暮らしを前提とし、それを土台とした拠点と集落の役割分担と連携による効率的な「まち」の調和、それぞれの個性を尊重し、世代や国籍を超えた「ひと」の調和により、持続可能な常総市を目指します。



○目指すべき都市の骨格構造

総合計画を踏まえ、住居系用途を含む5つの市街地を拠点に、本市を縦断する関東鉄道常総線を連携軸とする骨格構造を目指すこととします。5つの拠点についてはそれぞれの市街地の特性を踏まえ、以下のとおり4種に区分します。

中心拠点：水海道市街地

本市の中心市街地として居住及び都市機能の誘導を図り、周辺地域からのアクセス性を確保することで市全体の生活利便性の向上を目指します。

副次拠点：石下市街地

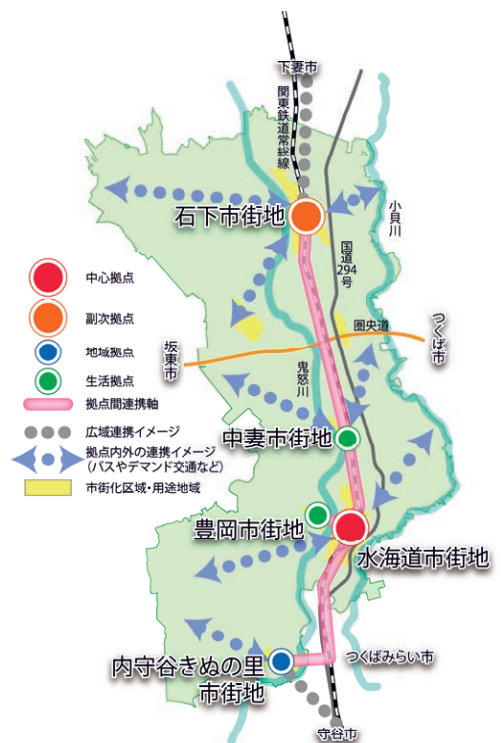
居住・都市機能を誘導するとともに、ストックを活用して中心拠点の機能を補完することで効率化を目指します。

地域拠点：内守谷きめの里市街地

既存の都市機能を維持しつつ年齢構成の変化に応じた施設を誘導し、良好な住環境の維持を目指します。

生活拠点：中妻市街地 / 豊岡市街地

都市機能は中心・副次拠点を活用しつつ、住宅地として住環境の維持・向上を図ることで居住の誘導を目指します。



○公共交通等による連携方針

本計画では居住と都市機能の集約による都市のコンパクト化だけでなく、拠点間や拠点と周辺の地域が公共交通網でアクセス可能なネットワークを構築し、より利便性と効率性を高めていくことが重要になります。

本市においては右図の連携方針でコンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能なまちを目指します。

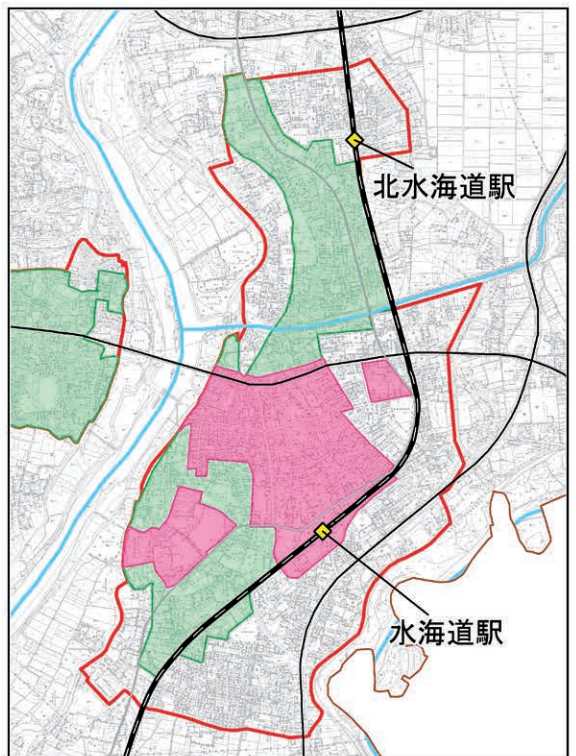
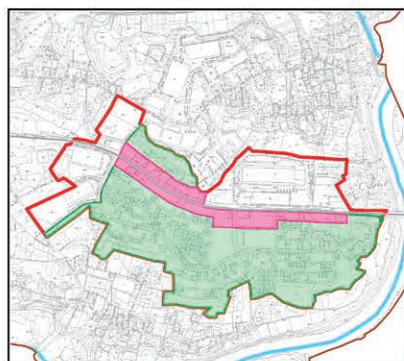
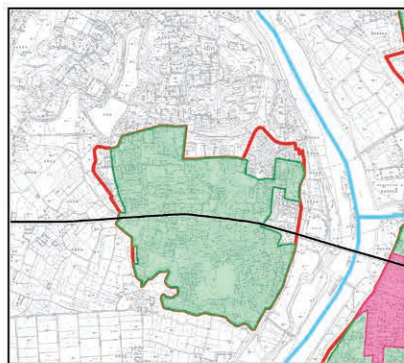
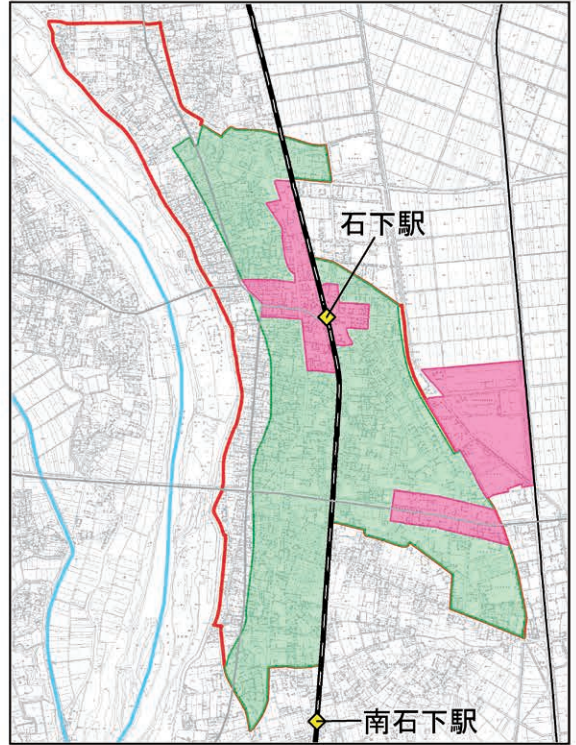
常総線を活かした
連携軸の構築

気軽に利用できる
交通サービスの提供

コンパクト
プラス
ネットワーク

持続可能なまちのための
持続可能な公共交通の実現

7. 誘導区域図



8. 誘導施設

それぞれの拠点の役割に応じて、以下のとおり誘導施設を設定します。

また、誘導施設の立地を検討する際は、市街地や各種誘導区域内にある空き地や空き家、各種施設跡地などのストックの有効活用も含めて検討することとします。

都市機能	誘導施設	中心拠点	副次拠点	地域拠点
		水海道	石下	内守谷きぬの里
医療機能	病院	○	○	—
	診療所	○	○	○
福祉機能	通所型施設	—	—	○
	入所型施設	—	—	○
	保健センター	○	—	—
	総合福祉センター	—	○	—
子育て機能	幼稚園・認可保育所	○	○	○
	子育て支援センター	○	○	—
	児童館	○	○	—

都市機能	誘導施設	中心拠点	副次拠点	地域拠点
		水海道	石下	内守谷きぬの里
商業機能	スーパーマーケット (店舗面積 1,000 m ² 以上)	○	○	○
金融機能	銀行	○	○	—
	郵便局	○	○	○
文化機能	図書館	○	—	—
	公民館	○	○	○
	生涯学習センター	○	—	—
	地域交流センター	—	○	—
行政機能	市役所	○	○	—
防災機能	指定避難所 (水害時不適を除く)	○	○	○

○：誘導施設に設定する —：誘導施設に設定しない

注) 誘導施設として設定した施設については都市機能誘導区域外に立地する場合には届出が必要となりますが、都市機能誘導区域外に立地できなくなるわけではありません。

9. 誘導施策

本計画におけるまちづくりの方針とコンパクトシティの実現に向けて本市が抱える主要課題を踏まえ、誘導施策の体系を以下のとおり設定します。

浸水リスクへの対応

鬼怒川・小貝川流域治水協議会による活動

マイ・タイムラインの作成支援

自主防災組織への支援

避難確保計画の作成を推進

都市機能の誘導

石下駅周辺整備事業

公共施設マネジメント民間提案制度

高齢者運転免許証自主返納支援事業

常総線活性化支援協議会による活動

居住の誘導

空き家の活用・除却に対する支援

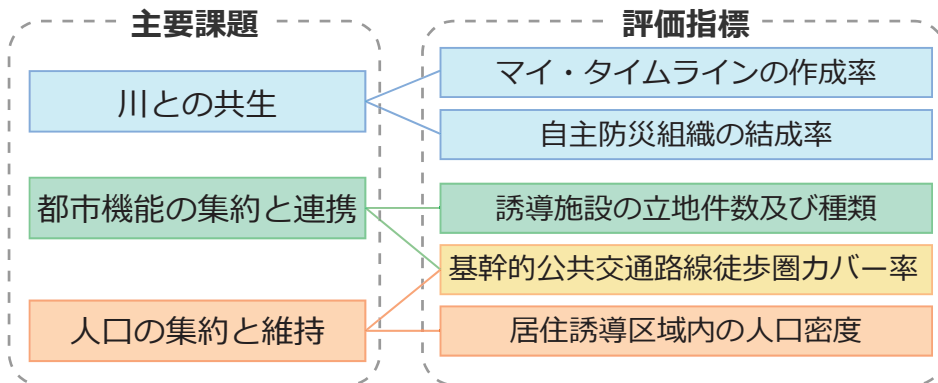
空家等バンクによる空き家の情報提供

市内の民間保育施設で働く保育士に市営住宅を提供

サイクルツーリズムによる魅力発信

10. 評価指標の設定

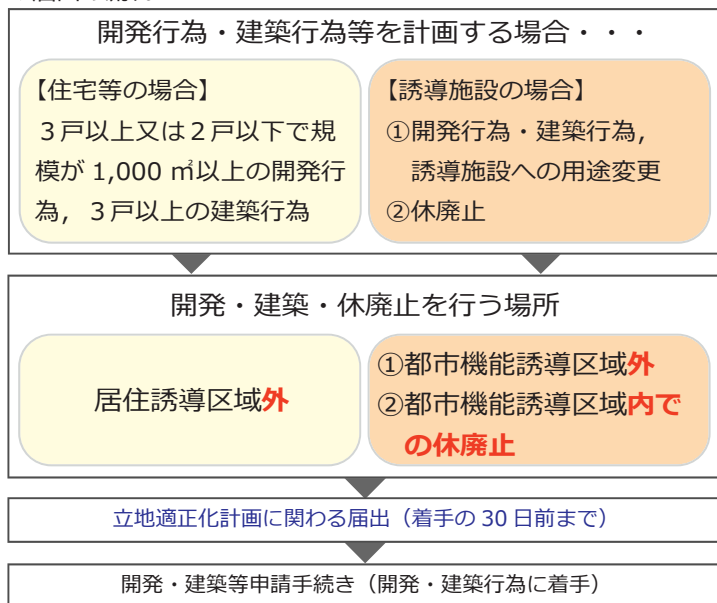
本計画で進める集約と連携のまちづくりは、前掲のとおり「かわ・まち・ひとの調和と充実」によって「将来にわたって持続する常総」を目指しています。PDCA サイクルの Check に該当する進捗確認について、本市での集約と連携に向けて特に重要な **3つの主要課題**に関する **5つの指標**を定めることとします。



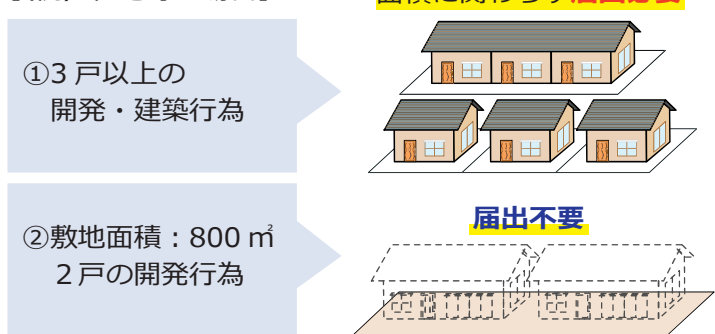
11. 届出制度

本計画における届出制度は、計画的なまちづくりを進める観点から、開発や建築等の動向を把握し、誘導区域内への住宅や誘導施設の立地を促すためのものです。誘導区域の内外において、以下の行為を行う場合には、その行為に**着手する 30 日前までに**市への届出が必要となります。

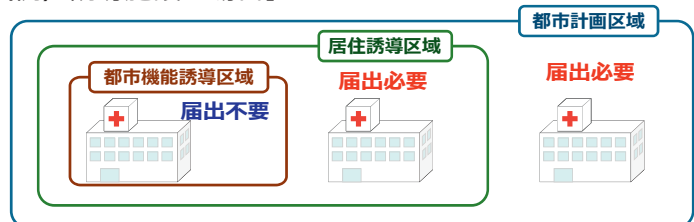
▼届出の流れ



【(例) 住宅等の場合】



【(例) 誘導施設の場合】



12. 施策の達成状況に関する評価方法

立地適正化計画は事業の進捗や社会情勢の変化に応じて適時適切に見直しを行うことでより効果的に事業・施策を展開していくことが重要です。そこで、本市では**定期的に目標の達成状況などの評価**を行い、必要に応じて計画の見直しを行います。

