

第V章 地域別構想

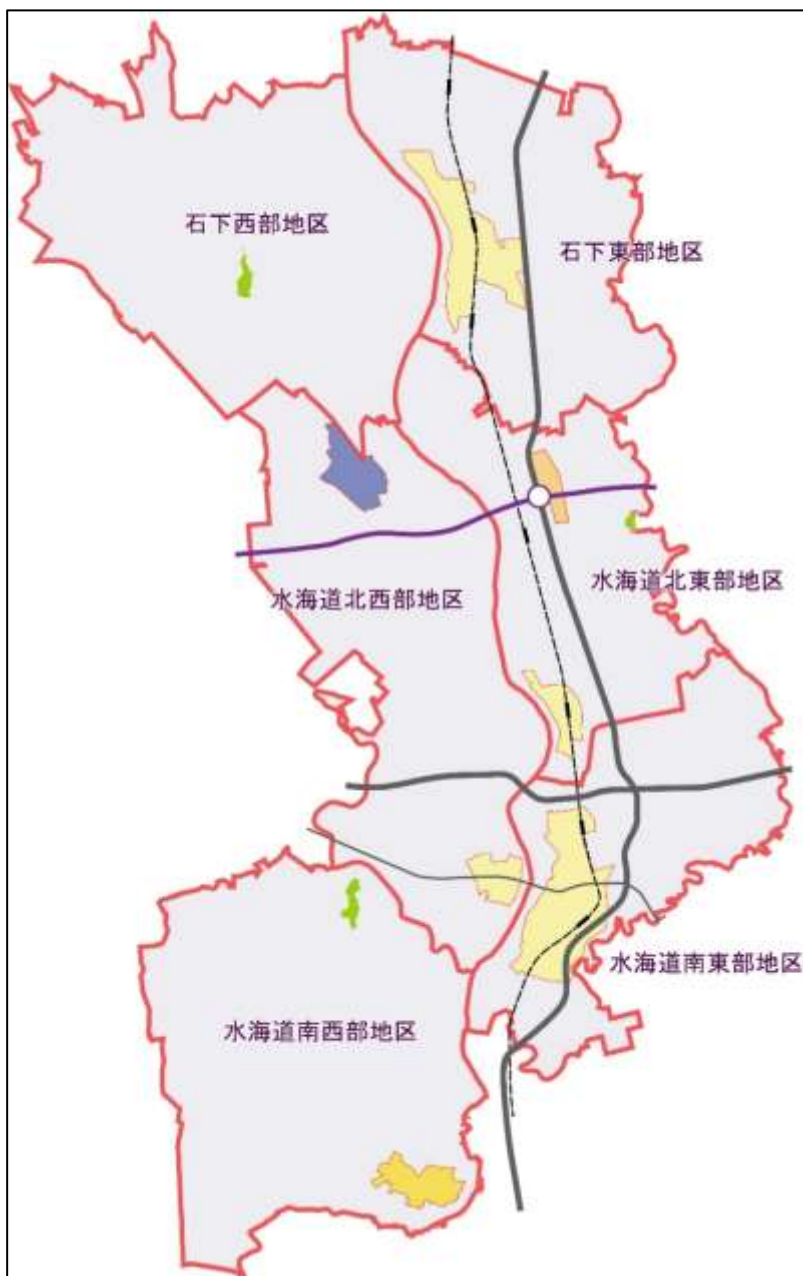
V-1 地域別構想の策定単位と全体像

1. 地域別構想の位置づけと策定単位

地域別構想では、前章までの将来都市構造及び分野別方針を受け、本市を6つの地域に区分して目指すべき地域の姿と取り組み方針を示します。

地域の区分については、日常生活において生活の拠点となる市街地や拠点の状況、河川や幹線道路等の状況を考慮し、以下の6地域を単位として策定します。

図一 地域別構想の策定単位



2. コンパクトで可能性のある都市づくりに向けた地域づくりの方向

本計画で目指す「コンパクトで可能性のある都市づくり」は、「既存拠点への集積」によりコンパクトで利便性の高いまちづくりを進めつつ、首都圏外縁に位置する利点を生かした「将来に向けた可能性を受容できる都市づくり」を具体化するものであり、地域特性を考慮しながら、次のような視点に基づき地域別方針を策定します。

	既存拠点への集積	将来に向けた可能性を受容する都市づくり
考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○常総市立地適正化計画に基づき、都市機能や居住の集約化や利便性の確保を図ります。 ○都市再生整備計画による補助事業を活用した既存拠点の再整備や地方創生に向けた事業等に取り組み、市街地の活性化を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> ○T Xや圏央道、鬼怒川ふれあい道路（西幹線）等の交通網を生かし、産業系機能の導入を図ります。 ○周辺地域での生活支援、移住・定住の受け皿づくりなど、将来に向けた新たな土地利用を検討します。
エリア	<ul style="list-style-type: none"> □市街化区域 □用途地域 	<ul style="list-style-type: none"> □常総 I C 周辺 □産業系市街地(地区計画区域含む) □鬼怒川西部(災害リスクの低い区域)

■鬼怒川西部

→既存の産業系市街地を中心とするまちづくり

- 鬼怒川ふれあい道路（西幹線）の整備を目指し、沿道において、既存の産業集積地を活かした拠点形成や、市街地周辺での新しい機能導入を進めることにより、拠点性の向上を目指します。



■鬼怒川東部

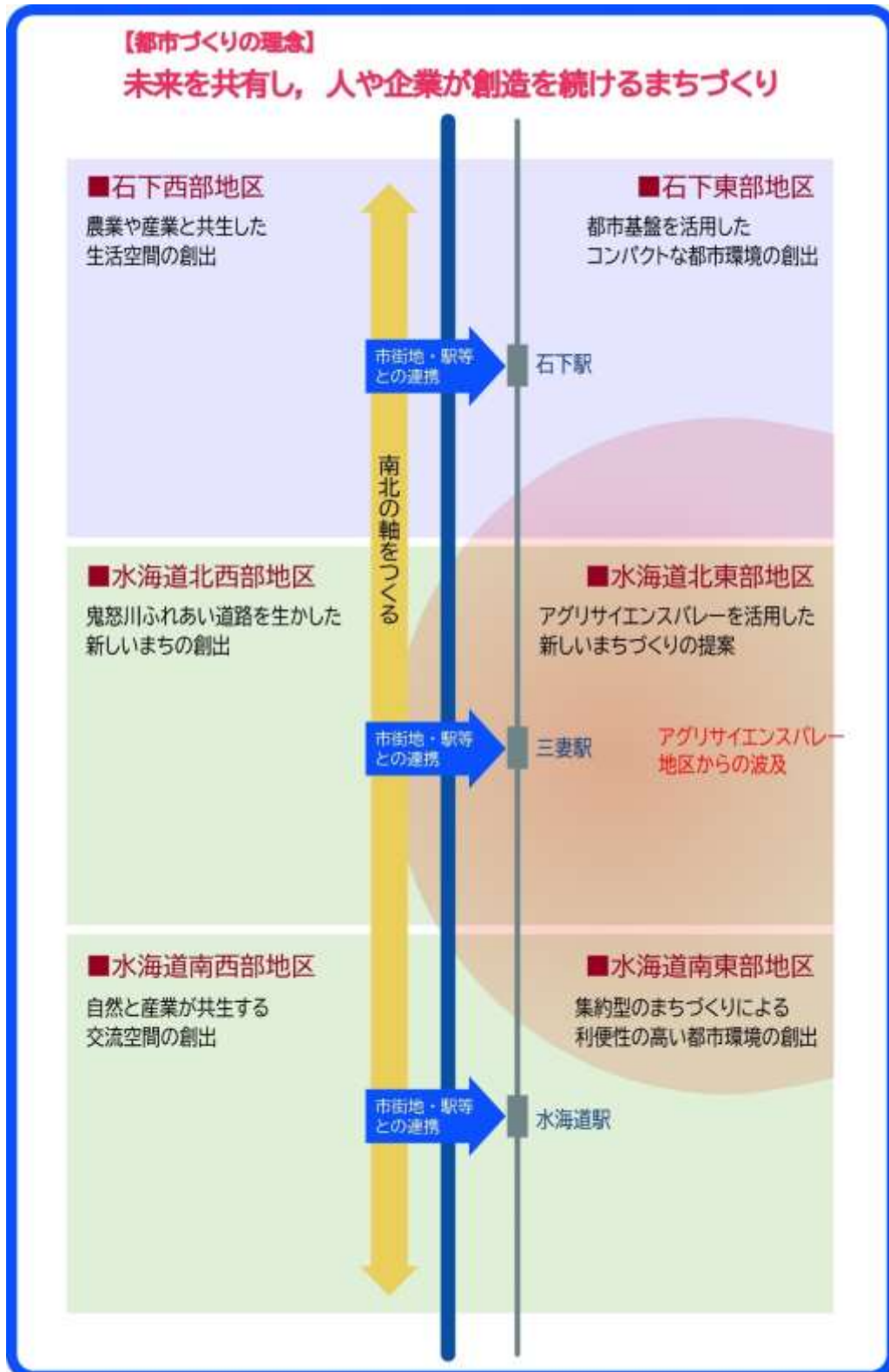
→既存の住居系市街化区域を中心とするまちづくり

- リスクコミュニケーションを含めた防災・減災対策を図りながら、生活環境や産業環境確保のため、既成市街地の再生、拠点形成を図ります。
- 既成市街地では、既存ストック（公共施設、公共空間、跡地利用等）を活かしたリノベーションまちづくりを進めます。
- また、既成市街地については、知能化モビリティによる連携や、生活空間としての新しい価値の創造を目指します。

3. 地域別構想の全体像

地域別構想は、「未来を共有し、人や企業が創造を続けるまちづくり」という本計画の基本理念をもとに、各地区の特性や課題を考慮しながら、下図のような関係性を有する地域づくりを目指します。

図－地域別構想の全体像



V-2 地域別構想

V-2-1 石下東地区

1. 地域の現状と課題

現 状	課 題
<p>○石下駅を中心に用途地域が指定され、市街地が形成されています。</p> <p>○石下駅については、石下駅中沼線、都市再生整備計画を活用した駅前広場整備が検討されています。</p> <p>○市街地西部の県道谷和原筑西線沿道には商店街が形成されていますが、空き店舗が多くなっています。</p> <p>○市街地東部には、常総市役所石下支所、総合福祉センター、地域交流センターが立地しており、東部拠点として位置づけられています。</p> <p>○南石下駅周辺では、近年宅地化の進行がみられています。</p>	<p>□石下駅中沼線整備と連携した石下駅周辺の拠点機能充実</p> <p>□東部拠点での賑わい機能充実</p> <p>□東部拠点と石下駅の連携強化</p> <p>□立地適正化計画に位置づけられた都市機能の確保</p> <p>□災害リスクと共生した居住空間の整備</p> <p>□石下駅を中心とする移動利便性の確保</p>

2. 地域づくりの方針と地域の将来像

【地域づくりの方針】

都市基盤を活用したコンパクトな都市環境の創出

【地域の将来像】

- 河川と共生しながら、土地区画整理事業によって整備された市街地を生かし、石下駅や東部拠点を中心として、暮らしやすい環境、多様な交流が創出されています。
- 空き家・空き地の利活用、空き店舗のリノベーションなどが促進され、新しい住民の定住や多様な働き方が創出されています。
- 国道 294 号沿道では、農業地域との調和を図りながら、アグリサイエンスバレーと連携した新たな土地利用が進められています。

3. まちづくりの施策

(1) 既成市街地内の既存ストックの活用

- 石下市街地においては、用途地域の約 45.6%で土地区画整理事業が行われていることから、このような都市基盤を生かし、都市的未利用地の活用、多様な交通モードの導入などを進め、既存の都市機能や都市基盤などのストックを活用したまちづくりを推進します。
- 居住誘導区域に指定された住居系市街地として、良好な居住環境を維持・確保するため、空き家・空き地の活用、住居系土地利用の更新を推進します。

(2) 石下駅・東部拠点を中心とするまちづくりの推進

- 石下駅周辺においては、現在進めている石下駅中沼線整備と連携しながら、駅周辺の整備を推進し、鉄道の利便性が高いことを生かし、生活利便施設の誘導、自転車や歩行者の安全性の向上、マイクロモビリティの導入等を推進し、車を利用しなくても暮らすことができる環境づくりを推進します。
- 石下駅中沼線沿道においては、道路整備と合わせて関係者との協議を進め、駅周辺での賑わい創出を目指します。

(3) 市街地内の拠点の再構築

- 石下市街地内の公共施設を活用したまちづくりの推進に向け、石下庁舎跡地、石下公民館のあり方の検討、東部拠点及び地域交流センターを生かした拠点機能の充実を進めます。

(4) 市街地内道路ネットワークと道路空間の再構築

- 石下駅については、交通結節点として機能充実に向け、駅前における駐車場や駐輪場の整備、バリアフリー化の推進に取り組みます。
- 市街地内の道路については、車両の走行性を確保しつつ、賑わいや回遊の軸としての活用を図るため、都市構造再編集中事業などを活用しながら、自転車歩行者環境の整備やイベント開催について検討します。

(5) 南石下駅周辺における適正な土地利用の誘導

- 南石下駅周辺においては、白地地域ではあるものの、アグリサイエンスバレーの整備などにより宅地需要が増加していることから、周辺の営農環境や居住環境と調和の取れた土地利用誘導に取り組みます。

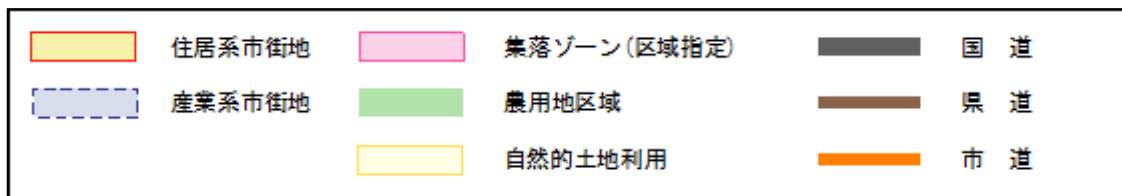
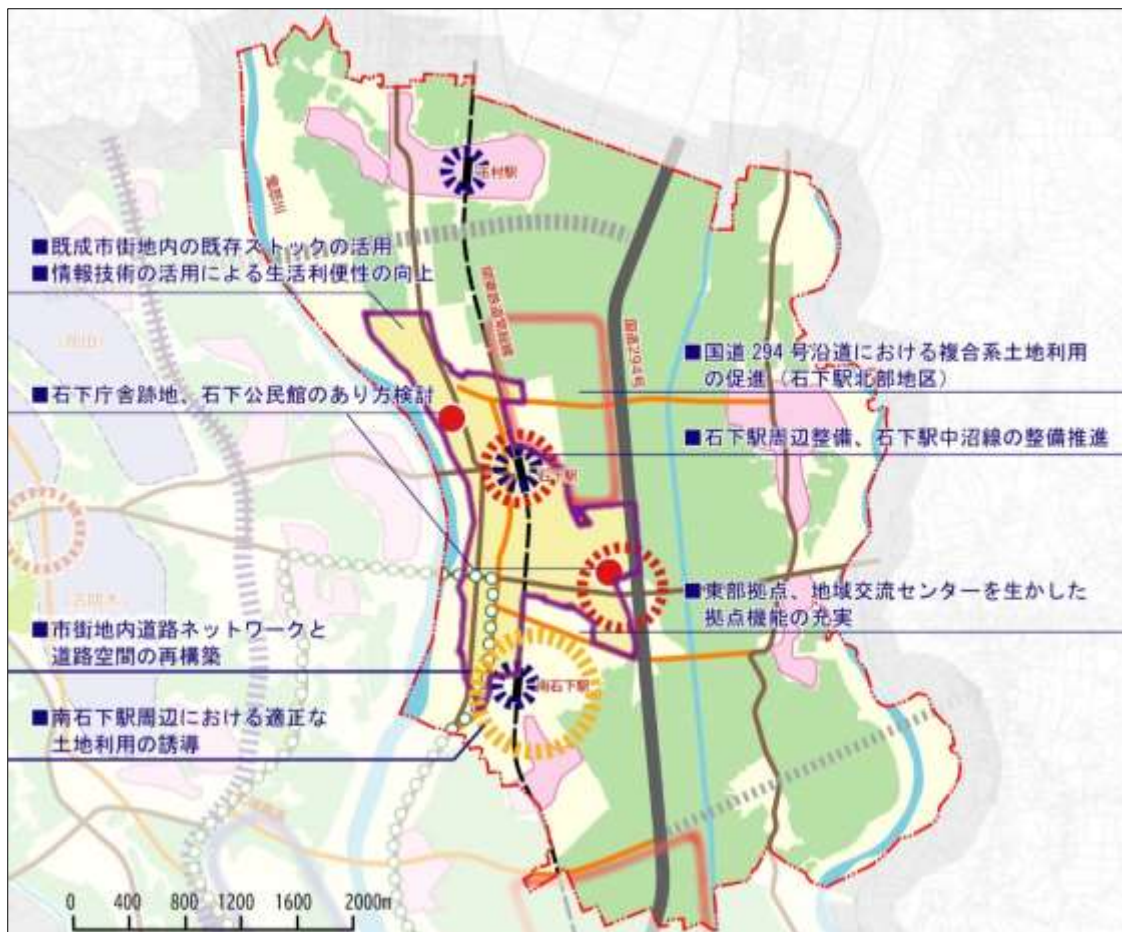
(6) 幹線道路を生かしたまちづくり

- 広域との連携を確保する国道 294 号を生かし、石下市街地東部及び北部において、営農環境との調和を図りながら、幹線道路沿道という特性を生かした複合系の土地利用を検討します。

(7) 情報技術の活用による生活利便性の向上

- 本市が推進している「A I まちづくり」の社会実装の場として活用し、移動手段の確保、災害

情報の発信、高齢化への対応等、地域課題に対応した生活利便性の確保を図ります。



V-2-2 石下西地区

1. 地域の現状と課題

現 状	課 題
<p>○石下総合運動公園周辺に、商業施設や教育施設が立地しており、地域の生活拠点となっています。</p> <p>○白地地域となっていますが、鴻野山、岡田、古間木地区では、産業系施設も多く立地しています。</p> <p>○県道高崎坂東線の整備が進められています。</p>	<p><input type="checkbox"/>日常生活を支える生活支援機能の維持・充実</p> <p><input type="checkbox"/>鬼怒川ふれあい道路（西幹線）の整備推進</p> <p><input type="checkbox"/>産業系土地利用と住居系土地利用との調和の確保</p> <p><input type="checkbox"/>市街地や駅との連携</p>

2. 地域づくりの方針と地域の将来像

【地域づくりの方針】

農業や産業と共生した生活空間の創出

【地域の将来像】

- 石下運動公園周辺において生活拠点が確保され、田園環境と産業、居住が調和した環境が形成されています。
- 鬼怒川ふれあい道路（西幹線）が整備され、大生郷工業団地と連携し、地域に活力をもたらす機能の集積が進んでいます。

3. まちづくりの施策

(1) 既存の生活拠点の維持

- 石下総合運動公園周辺においては、教育施設、商業施設など、地域住民の生活を支える機能の集積がみられています。本地区は白地地域ではありますが、このような集積を維持するとともに、計画的な施設誘導を図り、生活拠点としての機能を確保します。

(2) 産業と居住空間が共生できる地域づくり

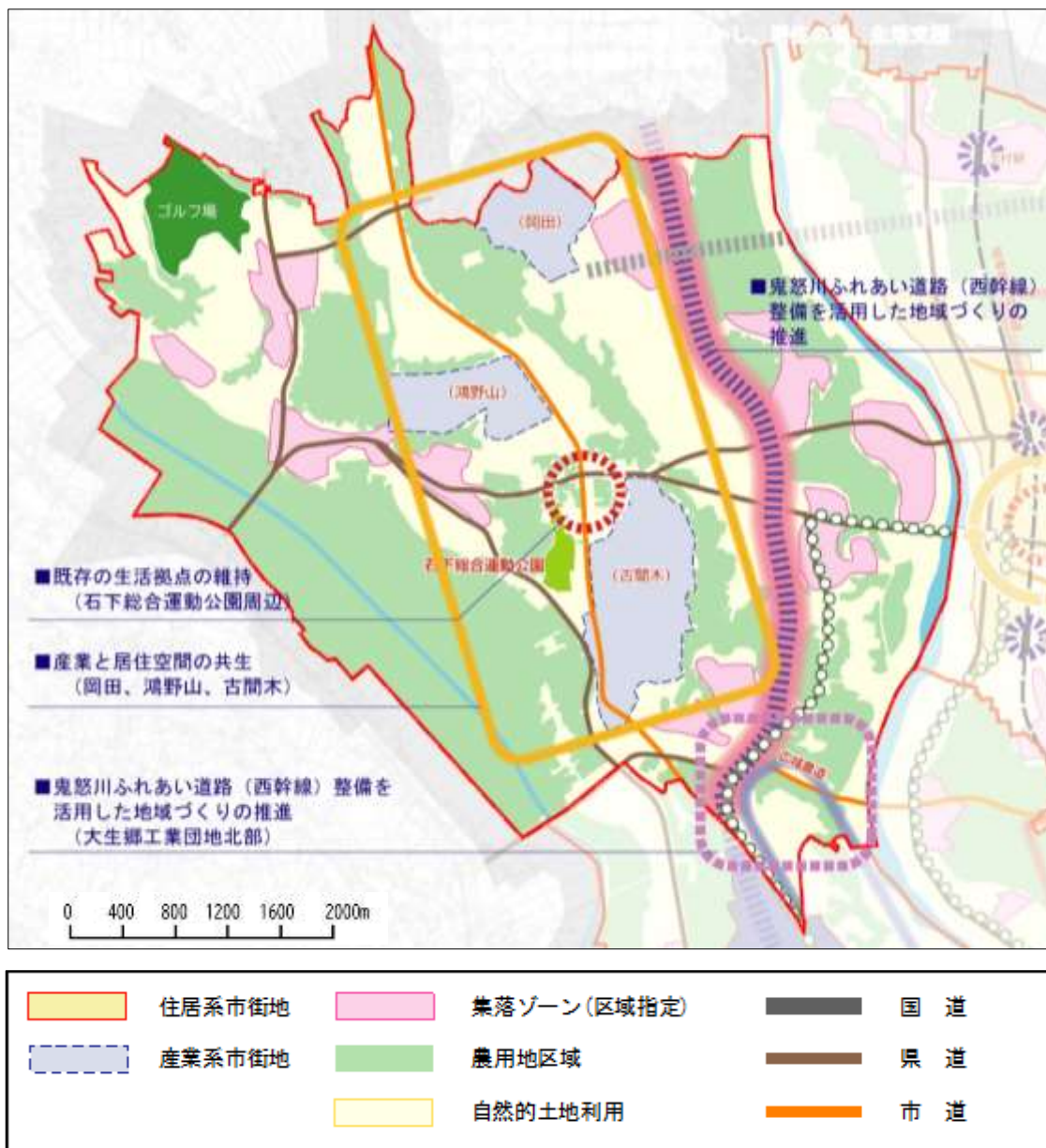
- 地区内の鴻野山地区や岡田地区では、白地地域ではありますが産業集積が進み多くの企業が立地しています。また、古間木地区でも、県道高崎坂東線の整備を契機に産業集積が進んでいます。これらについては、既存集落と近接して立地していることから、児童生徒の通学における安全の確保をはじめ、生活空間である集落や農地との共生を図ります。

(3) 鬼怒川ふれあい道路（西幹線）を活用した地域づくりの推進

○鬼怒川ふれあい道路（西幹線）については、本市における鬼怒川西部の南北軸として機能することから、営農環境との調和を図りながら沿道における土地利用のあり方を検討します。

(4) 公共交通の利用環境の整備

○本地域は、鉄道駅からの利便性が低いことから、公共交通による鉄道駅との連携について検討します。



V-2-3 水海道北東部地区

1. 地域の現状と課題

現 状	課 題
<p>○常総 I C が位置しており、アグリサイエンスバレー地区においては、道の駅や産業施設の立地が進んでいる他、周辺において民間事業者による開発の検討が進んでいます。</p> <p>○アグリサイエンスバレー地区では、道の駅や周辺の農業施設による集客機能の充実が進んでいます。</p> <p>○三妻駅は、アグリサイエンスバレー地区への最寄り駅ですが、鉄道利用が進んでいない状況です。</p>	<p>□アグリサイエンスバレーによる整備効果の活用</p> <p>□アグリサイエンスバレーと三妻駅の連携強化と三妻駅の交通結節機能強化</p> <p>□アグリサイエンスバレーと地域資源の連携による交流の促進</p> <p>□災害リスクと共生した居住空間の整備</p> <p>□中妻駅の交通結節機能の充実と市街地環境の活用</p> <p>□集落機能の維持と営農環境の保全</p>

2. 地域づくりの方針と地域の将来像

【地域づくりの方針】

アグリサイエンスバレーを活用した新しいまちづくりの提案

【地域の将来像】

- アグリサイエンスバレー地区と三妻駅周辺地区の連携が確保されるとともに、河川と共生しながら本市の新しい拠点として、アグリサイエンスバレー周辺で新たな土地利用が進められています。
- 道の駅や吉野公園を拠点として、体験交流型のレクリエーション機能の充実が進んでいます。

3. まちづくりの施策

(1) アグリサイエンスバレーを拠点とする先進的取組の推進

- アグリサイエンスバレー地区においては、道の駅や企業の立地が進む土地区画整理事業区域と周辺の農業的土地利用との連携によるまちづくりを土台として、マイクロモビリティの技術実証の推進を図るなど、先進的なまちづくりの具体化に取り組みます。
- アグリサイエンスバレー地区へのアクセス向上と常総線の利用促進を図るため、A I モビリティによる三妻駅とアグリサイエンスバレー地区の連携について、企業や関係機関との協議を進め、必要な環境整備に取り組みます。

(2) 三妻駅周辺における交通結節機能を中心とする市街地形成

- 三妻駅周辺においては、市街化調整区域となっているものの、郵便局が立地し、以前は商業的機能

も有する地区であったことから、交通結節機能を担う三妻駅を拠点とする市街地形成を目指すこととし、駅舎、駅前広場、アクセス道路の整備、アグリサイエンスバレー地区の就業者の受け皿となる住居系市街地の形成に向け、浸水リスクを考慮した市街化区域の設定も視野に入れ、土地利用計画等の策定を進めます。

(3) アグリサイエンスバレーと連携できる民間開発の適正な誘導

○アグリサイエンスバレーを拠点として、地域の活力を創出する機能の導入を図るため、アグリサイエンスバレー構想のコンセプトに即した機能の拡充に向け、アグリサイエンスバレー南部及び北部地区での農業の高付加価値化等を支援する機能の導入を目指します。

(4) 中妻市街地の土地利用更新の促進（居住誘導区域）

○居住誘導区域に指定された中妻市街地については、県道谷和原筑西線沿道に分布する空き店舗の利活用を促進するとともに、良好な居住環境を維持・確保するため、中妻駅の交通結節機能の強化、住居系土地利用の更新を推進します。

(5) 中妻市街地南部における土地利用の検討

○中妻市街地南部においては、県道谷和原筑西線沿道を中心に宅地利用が進んでいることから、A S V地区の就業者の受け皿として、水海道市街地と一体となった市街地形成について検討します。

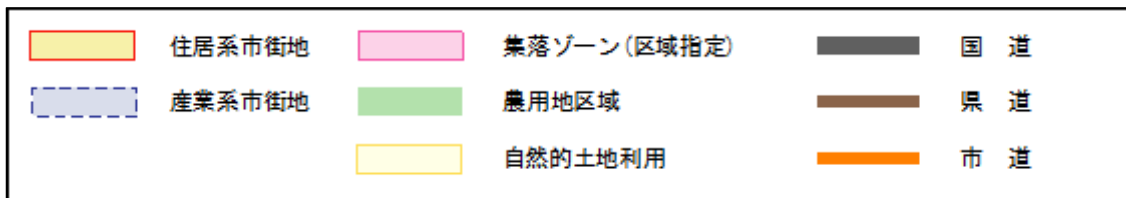
(6) 吉野公園を中心とする体験交流機能の充実

○吉野公園については、親水機能を有する公園となっていますが、総合計画に位置づけられるアウトドアシティを具体化する場として、体験交流機能の充実を図ります。

(7) 市街化調整区域における集落機能の維持

○市街化調整区域に位置する集落においては、人口減少が顕著になっている一方で、田園環境の中での居住ニーズもあることから、浸水リスクを考慮し区域指定制度を活用した集落の維持や定住の促進を図ります。

○集落以外の区域においては、農地や営農環境の保全を図るため、開発の適正化や環境保全に取り組めます。



V-2-4 水海道北西部地区

1. 地域の現状と課題

現 状	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ○鬼怒川西部に豊岡市街地が形成されています。 ○大生郷工業団地を中心に産業集積が進んでいます。 ○鬼怒川ふれあい道路（西幹線）の整備の検討が進んでいます。 ○歴史・文化資源も多く分布しており、坂野家住宅や大生郷天満宮は、観光資源にもなっています。 	<ul style="list-style-type: none"> □豊岡市街地周辺における住居系土地利用の確保 □日常生活を支える生活支援機能の維持・充実 □鬼怒川ふれあい道路（西幹線）の整備推進 □大生郷工業団地の産業拠点としての魅力向上 □地域資源を活用した交流の促進 □集落機能の維持と営農環境の保全

2. 地域づくりの方針と地域の将来像

【地域づくりの方針】

鬼怒川ふれあい道路を生かした新しいまちの創出

【地域の将来像】

- 豊岡市街地と連携しながら、生活支援機能の誘導や居住環境の整備が進んでいます。
- 鬼怒川ふれあい道路（西幹線）の整備や、圏央道スマート I Cが整備され、地域に活力をもたらす機能の集積が進んでいます。
- 地域の歴史的資源を生かし、観光交流の場づくりが進んでいます。

3. まちづくりの施策

(1) 豊岡市街地を中心とする居住環境の整備

- 豊岡市街地は、浸水想定区域に指定されない市街地であることから、都市的未利用地の活用、市街地としての魅力や機能の充実など、既存の都市機能や都市基盤などのストックを活用し、居住機能を担うまちづくりを推進します。
- 居住誘導区域に指定された住居系市街地として、良好な居住環境を維持・確保するため、空き家・空き地の活用、住居系土地利用の更新を推進します。
- 一方、鬼怒川ふれあい道路（西幹線）の整備に合わせ、豊岡市街地西部や北部地区においては、既存の区域指定エリアを中心に、市内への産業立地による宅地需要に対応するための居住機能の確保を図るため、地区計画の活用について検討を行うとともに、水海道有料道路の無料化を見据えた、生活利便機能の導入を目指します。

(2) 鬼怒川ふれあい道路（西幹線）を活用した地域づくりの推進

○鬼怒川ふれあい道路（西幹線）については、坂手地区や内守谷地区といった産業系市街地の連携を担うとともに、本市における鬼怒川西部の南北軸として機能することから、営農環境との調和を図りながら沿道における土地利用のあり方を検討します

(3) 大生郷工業団地周辺への産業機能誘導に向けた取組強化

○大生郷工業団地周辺においては、鬼怒川ふれあい道路（西幹線）の整備に伴い、鬼怒川西部地区での南北へのアクセスが向上することが期待されることから、既存工業団地周辺において、道路整備と連携した産業用地の確保、圏央道のスマートインターチェンジ設置について検討します。

(4) 市街化調整区域における集落機能の維持

○市街化調整区域に位置する集落においては、人口減少が顕著になっている一方で、田園環境の中での居住ニーズもあることから、区域指定制度を活用した集落の維持や定住の促進を図ります。

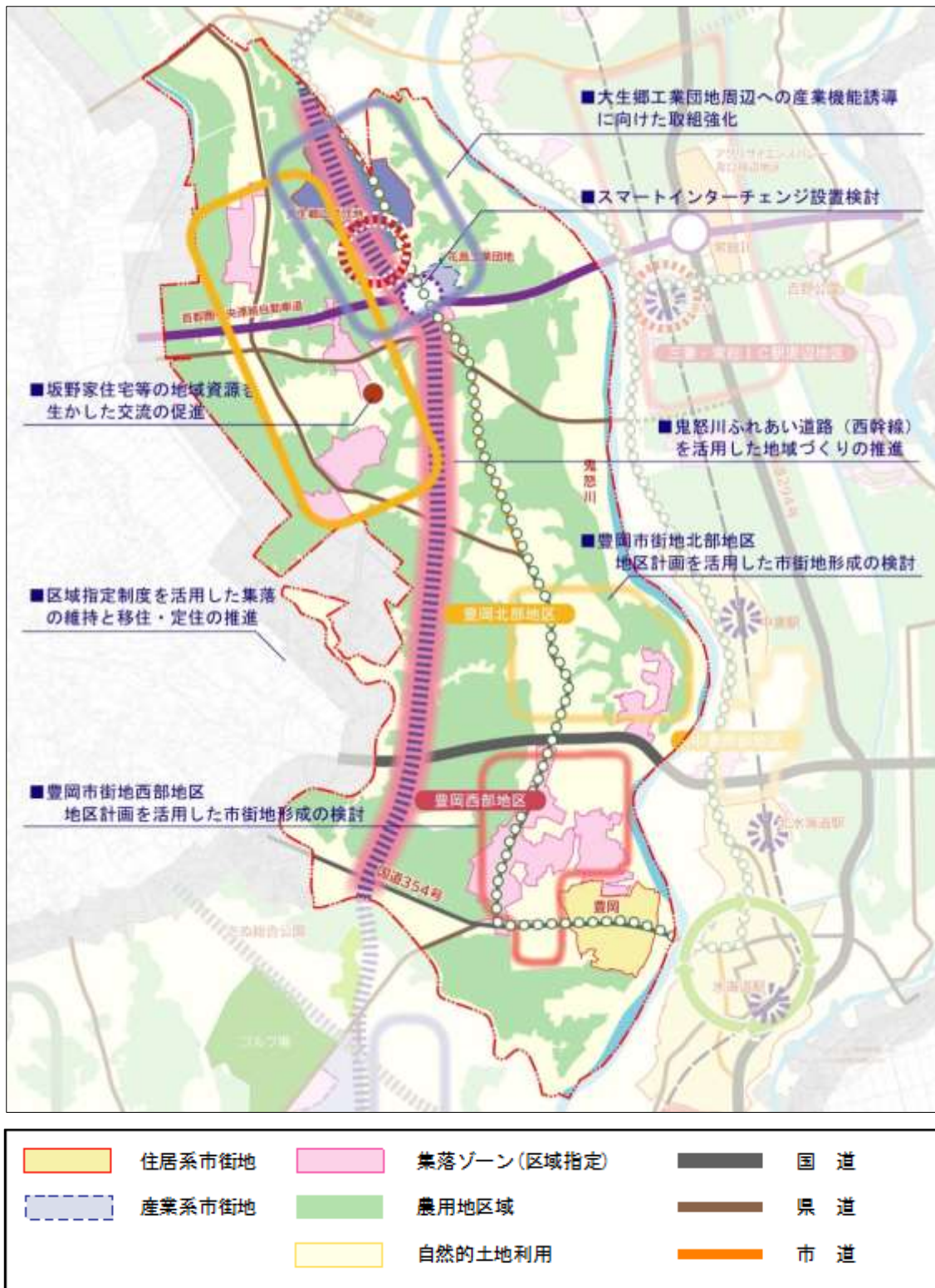
○集落以外の区域においては、農地や営農環境の保全を図るため、開発の適正化や環境保全に取り組みます。

(5) 坂野家住宅等の地域資源を生かした交流の促進

○本地区に位置する坂野家住宅は、地域の歴史・文化を生かした交流資源となっているため、鬼怒川サイクリングコースとの連携を図り、交流拠点としての魅力向上を図ります。

(6) 公共交通の利用環境の整備

○本地区は、鉄道駅からの利便性が低いことから、公共交通による鉄道駅との連携について検討します。



V-2-5 水海道南東部地区

1. 地域の現状と課題

現 状	課 題
<p>○水海道市街地，中妻市街地が位置しており，水海道市街地には，市役所等の公共施設，金融機関が多く立地し，都市機能誘導区域が指定されています。</p> <p>○水海道駅は，南北がこ線橋により連携され，それぞれに駅前広場が設置されています。</p> <p>○市街地内の商店街は，空き店舗が多くなっていますが，市内に居住する外国人市民向けの店舗もみられます。</p> <p>○中妻市街地では，県道谷和原筑西線沿道で空き店舗の増加が進んでいます。</p>	<p>□集約型のまちづくりに向けた市街地環境の再構築</p> <p>□公共施設を核とした賑わいと拠点性の創出</p> <p>□立地適正化計画に位置づけられた都市機能の確保</p> <p>□災害リスクと共生した居住空間の整備</p> <p>□水海道駅を中心とする移動利便性の確保</p>

2. 地域づくりの方針と地域の将来像

【地域づくりの方針】

集約型のまちづくりによる利便性の高い都市環境の創出

【地域の将来像】

- 河川と共生しながら，市街地内に行政や生活，交流などの多様な拠点が形成されるとともに，これらの拠点が徒歩や自転車ネットワーク，マイクロモビリティなどで結ばれています。
- 既成市街地では，水海道駅の交通結節機能，街なかの賑わい創出機能の充実が進み，人々が交流するまちづくりが進められています。
- 空き家・空き地の利活用，空き店舗のリノベーションなどが促進され，新しい住民の定住や多様な働き方が創出されています。

3. まちづくりの施策

(1) 既成市街地内のストックを活用したまちづくりの推進

- 水海道市街地においては、浸水想定区域となっていることを考慮しつつ、都市的未利用地の活用、市街地としての魅力や機能の充実など、既存の都市機能や都市基盤などのストックを活用したまちづくりを推進します。
- 市街地内の公園については、利用者のニーズの変化に対応したリノベーションを検討します。
- 居住誘導区域に指定された住居系市街地として、良好な居住環境を維持・確保するため、空き家・空き地の活用、住居系土地利用の更新を推進します。

(2) 水海道駅を中心とするまちづくりの推進

- 水海道駅周辺においては、水海道市街地の中でも、鉄道の利便性が高いことを生かし、生活利便施設の誘導、自転車や歩行者の安全性の向上、マイクロモビリティの導入等を推進し、車を利用しなくても暮らすことができる環境づくりを推進します。

(3) 市街地内の拠点の再構築

- 水海道市街地内の公共施設については、水海道庁舎における行政・文化機能の充実、市民の広場や報徳銀行跡地を活用した拠点づくり、水海道公民館のあり方の検討、ふれあい館の利活用等、公共施設の再編、集積を推進します。

(4) 交通ネットワークと道路空間の再構築

- 水海道駅や北水海道駅については、交通結節点として機能充実に向け、駅前における駐車場や駐輪場の整備、バリアフリー化の推進に取り組みます。
- 市街地内の道路については、車両の走行性を確保しつつ、賑わいや回遊の軸としての活用を図るため、都市構造再編集中事業などを活用しながら、自転車歩行者環境の整備やイベント開催について検討します。
- 国道 354 号については、他の市街地との連携を図る軸として、公共交通の収容や自転車・歩行者を重視した道路として、望ましいあり方を検討します。

(5) 情報技術の活用による生活利便性の向上

- 本市が推進している「A Iまちづくり」の社会実装の場として活用し、移動手段の確保、災害情報の発信、高齢化への対応等、地域課題に対応した生活利便性の確保を図ります。

(6) 幹線道路を生かしたまちづくり

- 国道 354 号や国道 294 号といった、広域との連携を確保する道路を生かし、水海道南地区をはじめとして、営農環境との調和を図りながら、幹線道路沿道という特性を生かした土地利用を検討します。

(7) 市街化調整区域における集落機能の維持

- 市街化調整区域に位置する集落においては、人口減少が顕著になっている一方で、田園環境の中での居住ニーズもあることから、浸水リスクを考慮した区域指定制度を活用した集落の維持や定住の促進を図ります。
- 集落以外の区域においては、農地や営農環境の保全を図るため、開発の適正化や環境保全に取り組めます。



 住居系市街地	 集落ゾーン(区域指定)	 国道
 産業系市街地	 農用地区域	 県道
	 自然的土地利用	 市道

V-2-6 水海道南西部地区

1. 地域の現状と課題

現 状	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ○きぬの里市街地の他，内守谷工業団地，坂手工業団地が面的に整備されています。 ○常磐自動車道谷和原 I Cからのアクセスが良いことから，産業系土地利用の需要が多くなっています。 ○あすなろの里が位置しており，周辺の豊かな自然を生かした体験交流拠点となっています。 	<ul style="list-style-type: none"> □内守谷工業団地及び，坂手工業団地周辺における産業系土地利用誘導 □日常生活を支える生活支援機能の維持・充実 □きぬの里地区への都市機能の誘導 □鬼怒川ふれあい道路（西幹線）の整備 □地域資源を活用した交流の促進 □集落機能の維持と営農環境の保全

2. 地域づくりの方針と地域の将来像

【地域づくりの方針】

自然と産業が共生する交流空間の創出

【地域の将来像】

- 鬼怒川ふれあい道路を活用し，内守谷工業団地や坂手工業団地周辺で，民間事業者と連携した産業集積が進んでいます。
- きぬの里や集落などを生かし，多様な暮らし方が提案できる地域づくりが進んでいます。
- あすなろの里や菅生沼を生かした体験交流型のレクリエーション機能の充実が進んでいます。

3. まちづくりの施策

(1) あすなろの里を拠点に交流を創出するまちづくり

○あすなろの里は、飯沼川沿岸の豊かな自然環境に恵まれた地域に位置していることから、首都圏 50km 圏における都市住民との交流拠点として、関連施策と連携しながら、魅力向上に取り組みます。

(2) きぬの里地区の地域生活拠点としての機能充実

○きぬの里地区には、都市機能誘導区域が設定されていることから、商業施設、医療・福祉施設等の生活利便施設の集積を促進するとともに、居住誘導区域にもなっていることから、人口動向を注視しながら、居住環境の維持・整備に取り組みます。

(3) 鬼怒川ふれあい道路（西幹線）を活用した地域づくりの推進

○鬼怒川ふれあい道路（西幹線）については、坂手地区や内守谷地区といった産業系市街地の連携を担うとともに、本市における鬼怒川西部の南北軸として機能することから、営農環境との調和を図りながら沿道における土地利用のあり方を検討します

(4) 民間事業者と連携した産業機能集積の推進

○坂手工業団地周辺、内守谷工業団地周辺においては、地区計画の決定以降、地区計画区域内において産業集積が進んでいますが、圏央道の供用に伴い、産業用地の需要が一層高まっています。このような動向に対応するため、民間事業者との連携による産業機能集積を推進します。

(5) 市街化調整区域土地利用の誘導

○市街化調整区域に位置する集落においては、人口減少が顕著になっている一方で、田園環境の中での居住ニーズもあることから、区域指定制度を活用した集落の維持や定住の促進を図ります。さらに、坂手集落については、公共下水道区域ともなっていることから、周辺の動向を考慮しながら、地区計画の活用についても検討します。

○集落以外の区域においては、農地や営農環境の保全を図るため、開発の適正化や環境保全に取り組みます。

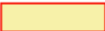







(6) 公共交通の利用環境の整備

○本地域は、鉄道駅からの利便性が低いことから、公共交通による鉄道駅との連携について検討します。

(7) 鬼怒川ふれあい道路（西幹線）未整備区間の具体化

○鬼怒川ふれあい道路（西幹線）については、本地域の北部、南部とも未供用となっていることから、未供用区間の具体化を促進することとし、特に、南側区間については、(仮称)守谷スマートインターチェンジへのアクセス機能も担うことから、整備に向けた協議を進めます。



	住居系市街地		集落ゾーン(区域指定)		国道
	産業系市街地		農用地区域		県道
			自然的土地利用		市道