

An aerial photograph of Joso City, Japan, overlaid with a white grid pattern. The grid lines are spaced evenly across the city's layout, highlighting the urban structure. The background is a deep blue color.

# 2nd JOSO CITY URBAN PLANNING MASTER PLAN

## 第2次常総市 都市計画マスタープラン

令和6年3月



## ごあいさつ

本市では、平成22年3月に「常総市都市計画マスタープラン」を策定し、都市づくりの目標である「“地域の創造力を実現する”まちづくり」の実現に向け、これまでまちづくりを進めてまいりました。その間、平成23年3月東日本大震災や平成27年9月関東・東北豪雨による被災、急速に進行している少子高齢化に伴う人口減少時代の到来、新型コロナウイルス感染症拡大によるライフスタイルの変化等、本市を取り巻く環境が大きく変化しています。さらには、持続可能な社会の実現を目指す「SDGs」の基本目標のもと、DXやカーボンニュートラルに向けた取り組みの推進等、新しい時代への対応がまちづくりにも求められるようになりました。



また、首都圏中央連絡自動車道の開通を契機としたまちづくりであるアグリサイエンスバレー常総では常総インターチェンジ付近に企業立地が進み、また道の駅の開業による新たな賑わいが創出され、本市の都市構造が大きく変わりました。

このような社会情勢の変化に対応しながら市民の安心安全な生活環境を確保しつつ、将来に渡って発展を続けるため、都市機能を集約したコンパクトなまちづくりと地域拠点間を結ぶネットワークの構築を進める必要があります。

そこで、本市の最上位計画であるじょうそう未来創生プランに将来都市像として掲げている「みんなでつくるしあわせのまち じょうそう」を実現し、これからの社会情勢に適切かつ柔軟に対応するため、令和6年度から令和22年度までを計画期間とする「第二次常総市都市計画マスタープラン」を策定いたしました。

今後につきましては、まちづくりの方針を皆様と共有しながら、誰もが住みたい、住み続けたいと思えるよう、また、企業立地の場所として選ばれる都市として本市ならではのまちづくりを推進してまいりますので、引き続き一層のご理解、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本都市計画マスタープランの策定に際し、貴重なご意見、ご提言をいただきました市民の皆様、都市計画マスタープラン策定委員会の皆様、また関係者の皆様方に心から感謝とお礼を申し上げます。

令和6年3月

常総市長  
神尾岳司



# 目 次

序章 都市計画マスタープランの位置づけと背景	1
1. 都市計画マスタープランの位置づけ	1
2. 都市計画マスタープランの対象区域と目標年次	1
3. 都市計画マスタープラン改定の背景	2
4. 都市計画を巡る環境の変化	3
5. 常総市都市計画マスタープラン改定を巡る動き	4
6. 常総市都市計画マスタープラン改定の基本的な考え方	6
第Ⅰ章 常総市のすがた	8
1. 位置・地勢	8
2. 人口	8
3. 環境	13
4. 市街地(市街化区域及び用途地域)の配置	16
5. 市街地開発事業	17
6. 地区計画	18
7. 市街化調整区域における区域指定	20
8. 都市計画道路	22
9. 公共交通	24
10. 都市公園	25
11. 地価	26
12. 住宅	28
13. 財政	30
第Ⅱ章 都市計画マスタープラン改定にあたっての課題	31
1. 都市計画マスタープラン改定にあたっての課題	31
2. 課題への対応方針	38
第Ⅲ章 将来都市構造	39
1. 都市づくりの理念・基本方針	39
2. コンパクトで可能性のある都市づくり	43
3. 市街地や拠点形成の考え方	44
4. 交通ネットワークの考え方	47
5. 本市が目指す都市構造と実現のシナリオ	49

第IV章 分野別方針 .....	53
IV-1 分野別方針の構成 .....	53
IV-2 分野別方針 .....	54
IV-2-1 都市計画制度の活用方針 .....	54
1. 都市計画区域 .....	54
2. 区域区分 .....	54
3. 地域地区 .....	54
4. 都市施設 .....	55
5. 市街地開発事業 .....	55
6. 地区計画 .....	55
IV-2-2 土地利用に関する方針 .....	56
1. 既存市街地における土地利用及び整備の方針 .....	56
2. 市街化調整区域における土地利用の方針 .....	56
3. 白地地域における土地利用の方針 .....	57
4. 新しい市街地形成に関する方針 .....	57
5. 産業系市街地形成に関する方針 .....	57
IV-2-3 都市施設等に関する方針 .....	58
1. 道路ネットワークに関する方針 .....	58
2. 都市内のオープンスペースに関する方針 .....	60
3. 供給処理施設に関する方針 .....	61
4. 公共施設等の整備に関する方針 .....	61
IV-2-4 都市機能に関する方針 .....	62
1. 生活支援機能に関する方針 .....	62
2. 都市内移動の確保に関する方針 .....	62
IV-2-5 都市環境に関する方針 .....	63
1. 情報技術の活用による新しい都市環境の創出に関する方針 .....	63
2. 安全・安心な都市環境づくりに関する方針 .....	64
3. インクルーシブな都市環境づくりに向けた方針 .....	64
4. 脱炭素・循環型都市づくりに向けた方針 .....	65
5. 既存ストックの利活用の方針 .....	65
6. 空き家・空き地対策に関する方針 .....	65
7. 景観形成に関する方針 .....	66
8. 川と共生する都市づくりに向けた方針 .....	66
IV-2-6 活力と賑わいの創出に向けたまちづくりに関する方針 .....	67
1. 中心市街地・既成市街地 .....	67
2. 市民・事業者と行政の協働によるまちづくりの方針 .....	67
3. 都市計画に関する情報発信の方針 .....	68

第Ⅴ章 地域別構想 .....	69
V-1 地域別構想の策定単位と全体像 .....	69
1. 地域別構想の位置づけと策定単位 .....	69
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 .....	70
3. 地域別構想の全体像 .....	71
V-2 地域別構想 .....	72
V-2-1 石下東部地区 .....	72
1. 地域づくりの方針と地域の将来像 .....	72
2. 地域の現状と課題 .....	73
3. まちづくりの施策 .....	74
V-2-2 石下西部地区 .....	75
1. 地域づくりの方針と地域の将来像 .....	75
2. 地域の現状と課題 .....	76
3. まちづくりの施策 .....	77
V-2-3 水海道北東部地区 .....	78
1. 地域づくりの方針と地域の将来像 .....	78
2. 地域の現状と課題 .....	79
3. まちづくりの施策 .....	80
V-2-4 水海道北西部地区 .....	81
1. 地域づくりの方針と地域の将来像 .....	81
2. 地域の現状と課題 .....	82
3. まちづくりの施策 .....	83
V-2-5 水海道南東部地区 .....	84
1. 地域づくりの方針と地域の将来像 .....	84
2. 地域の現状と課題 .....	85
3. まちづくりの施策 .....	86
V-2-6 水海道南西部地区 .....	87
1. 地域づくりの方針と地域の将来像 .....	87
2. 地域の現状と課題 .....	88
3. まちづくりの施策 .....	89
第Ⅵ章 本計画の推進に向けて .....	91
1. 計画推進にあたっての視点 .....	91
2. 都市づくりの戦略 .....	92
3. 計画の評価・検証 .....	95
4. 計画の見直し .....	96

資料編 .....	97
1. 第2次常総市都市計画マスタープラン策定委員会設置要綱 .....	97
2. 組織名簿 .....	99
3. 第2次常総市都市計画マスタープランの策定経緯 .....	101
4. 市民ワーキング・高校生ワーキングの開催状況 .....	102
5. 常総市立地適正化計画において定める誘導区域 .....	110
6. 用語集 .....	114