

# これからの「常総市の住まいまちづくり」について

## I 常総市のまちづくりの考え方 ～常総市都市計画マスタープラン～

令和6年3月に策定した「常総市都市計画マスタープラン」では、「未来を共有し、人や企業が創造を続けるまちづくり」を都市づくりの理念とし、コンパクトで可能性のある都市づくりを目指すこととしています。

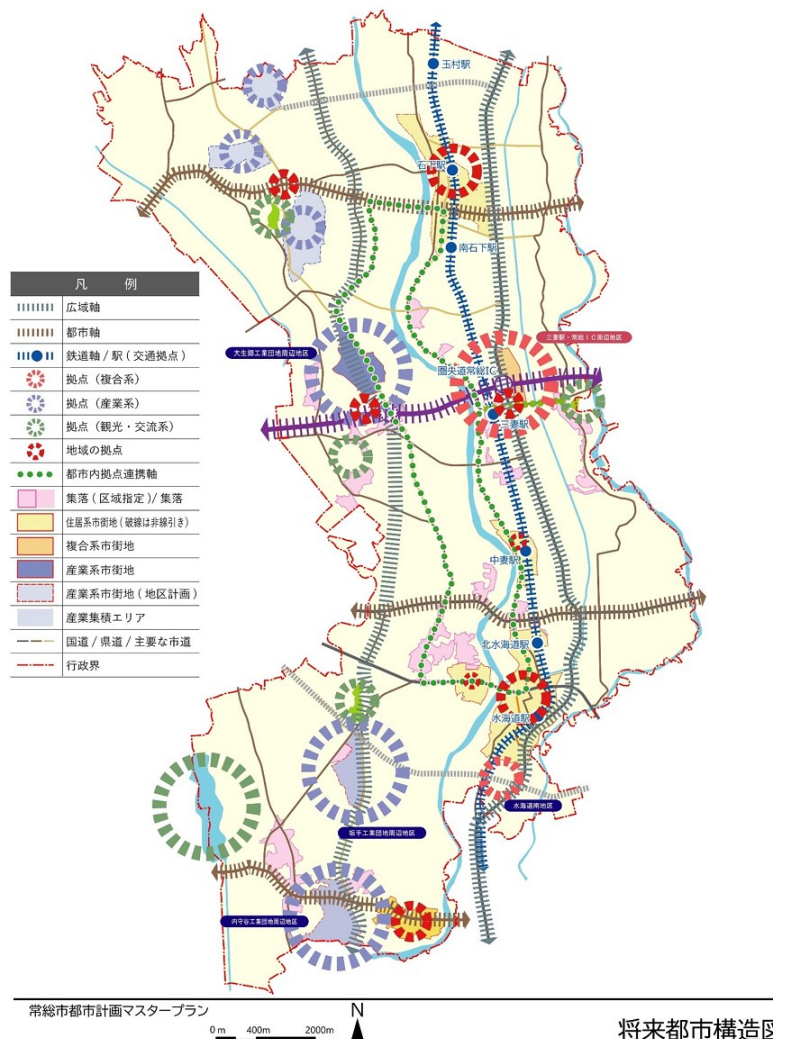
### 【都市づくりの理念】

未来を共有し、人や企業が創造を続けるまちづくり

### 【コンパクトで可能性のある都市づくり】

「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

本計画では、住居系土地利用について、次のように位置づけています。



| 区 分              | 住居系土地利用に関する位置づけ                                                                                                                    |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 既成市街地<br>(市街化区域) | ○既成市街地内の空き家・空き地などの利活用促進、土地利用更新の促進、拠点機能の充実・強化。<br>○水海道駅周辺の土地利用更新。<br>○鉄道駅周辺のエリアについては、交通結節機能や交流機能、賑わい創出のための機能導入について検討。               |
| 市街化調整区域          | ○既存の集落環境や地域コミュニティの維持・保全に向け、地区計画や区域指定制度を活用し、集落の維持を図ります。また、移住・定住の推進、空き家・空き地の利活用に取り組む。<br>○常総線各駅周辺については、交通結節点としての機能を高めるため、駅周辺の整備を進める。 |
| 白地地域             | ○白地地域における開発の適正化を進めるため、開発指導要綱の改正や特定用途制限地域の活用を検討する。                                                                                  |
| 新しい市街地           | ○鬼怒川西部における市街地形成について検討する。<br>○三妻駅周辺については、A S V常総の就業者の公共交通の利用や居住ニーズに対応するため、災害リスクと共生できる市街地形成について検討する。                                 |

## Ⅱ 常総市での住まいづくり、まちづくりについての評価

### ①常総市の特性

○ＴＸ沿線は、近年地価が上昇しており、新たな土地の供給も減少することから、高止まり傾向が続くと見込まれる。  
○ＴＸ沿線の住宅用地は、首都圏の同距離帯では、依然として割安感がある。

○常総市には、「住宅地」というイメージがないため、イメージづくりから取り組む必要がある。

○水害に対する関心は、購入者、メーカーとも高く、ハザードエリア内の土地に対する需要は基本的にない。

### ②住宅地確保に必要な条件

○ＴＸ沿線に対して、異なる特性を創出する必要がある。首都圏やＴＸ沿線に比べ、価格の安さや空間的ゆとりがあり、個性ある生活をしたい人がターゲットとして考えられる。

○ＴＸ沿線に対して、異なる魅力の演出とともに、常総市＝住宅地というイメージ形成が必要。そのためには、きぬの里など、現時点で住宅地として認識されているエリアのイメージを活用しながら、敷地のゆとりや価格の割安感などを訴求する必要がある。

○ＴＸ沿線の物件よりも広い敷地（250 ㎡／戸以上）、安価な地価、総取得額とすることが必要。

○商業施設や医療施設などの生活利便施設の確保やアクセスの高さが必要。教育施設の誘致も考えられる。

### ③居住地確保のための方策

○民間事業者の参画を促進するためには、常総市の取り組みに関する情報を共有するほか、都市計画や造成面における行政の取り組みも重要である。

○ハザードエリアや都市計画法などの法規制を考慮しながら、段階的（中長期的な視点で）に供給できる方法を検討することが必要。

○住宅メーカーが手を出しやすい面積は3～5,000 ㎡であり、これ以上の規模になる場合は、一次造成が必要。

○補助金だけでは訴求が不十分。子育て支援施設や生活環境の充実が必要。

○知らない地域に土地を買うケースは少ないため、常総市に住んでみてというクッションが必要。子育て支援住宅はそのような役割も期待できる。

## Ⅲ 開発候補地

### 1. 住宅地整備戦略（方針）の策定

住宅地整備候補地の選定においては、本市の特性や法規制、事業者ヒアリングなどを踏まえ、次のような整備戦略（方針）を設定します。

#### ①コンパクトシティ形成との整合性の確保

○住宅地整備候補地については、都市計画マスタープランで定めた将来都市構造や土地利用に関する各種の方針との整合を図りつつ選定を行うこととします。

#### ②つくばエクスプレス沿線とは異なる訴求要素の具体化

○本市の訴求要素として、価格の安さ、敷地の広さ、田園環境の活用などが挙げられており、候補地の位置や宅地規模や価格の設定において十分配慮しながら計画することとします。

#### ③本市への移住・定住のきっかけとなる住宅供給戦略の策定

○本市への移住・定住を促進するためには、持ち家だけでなく賃貸住宅の供給についても検討が必要と考えられ、近年、民間事業者の参画事例が多い、リースバックやPFI形式による子育て支援住宅の確保についても検討します。

#### ④民間事業者の参入条件の反映

○ハザードエリアに対する懸念に対する対応、大規模候補地における一次造成の実施などを考慮することとします。

#### ⑤中長期的視点を持った住宅地としてのブランドや魅力の形成

○本市では、「常総市＝住宅地」というイメージ形成が十分とは言えない状況にあることから、住宅地の供給や移住・定住の促進においては、中長期的視点でブランドや魅力の形成に取り組みます。

#### ⑥生活支援機能や子育て・教育環境などの整備

○鬼怒川西部地区において住宅地の形成を目指すにあたっては、生活支援機能の整備についても検討します。また、現在進めている義務教育施設の適正化と住宅地整備との整合についても配慮することとします。

#### ⑦宅地供給に取り組む民間事業者に対する支援の充実

○宅地化を誘導するエリアを指定することも含め、民間事業者が実施する一定規模の宅地開発に対する支援策の具体化を目指すこととします。

#### 4. 想定候補地一覧

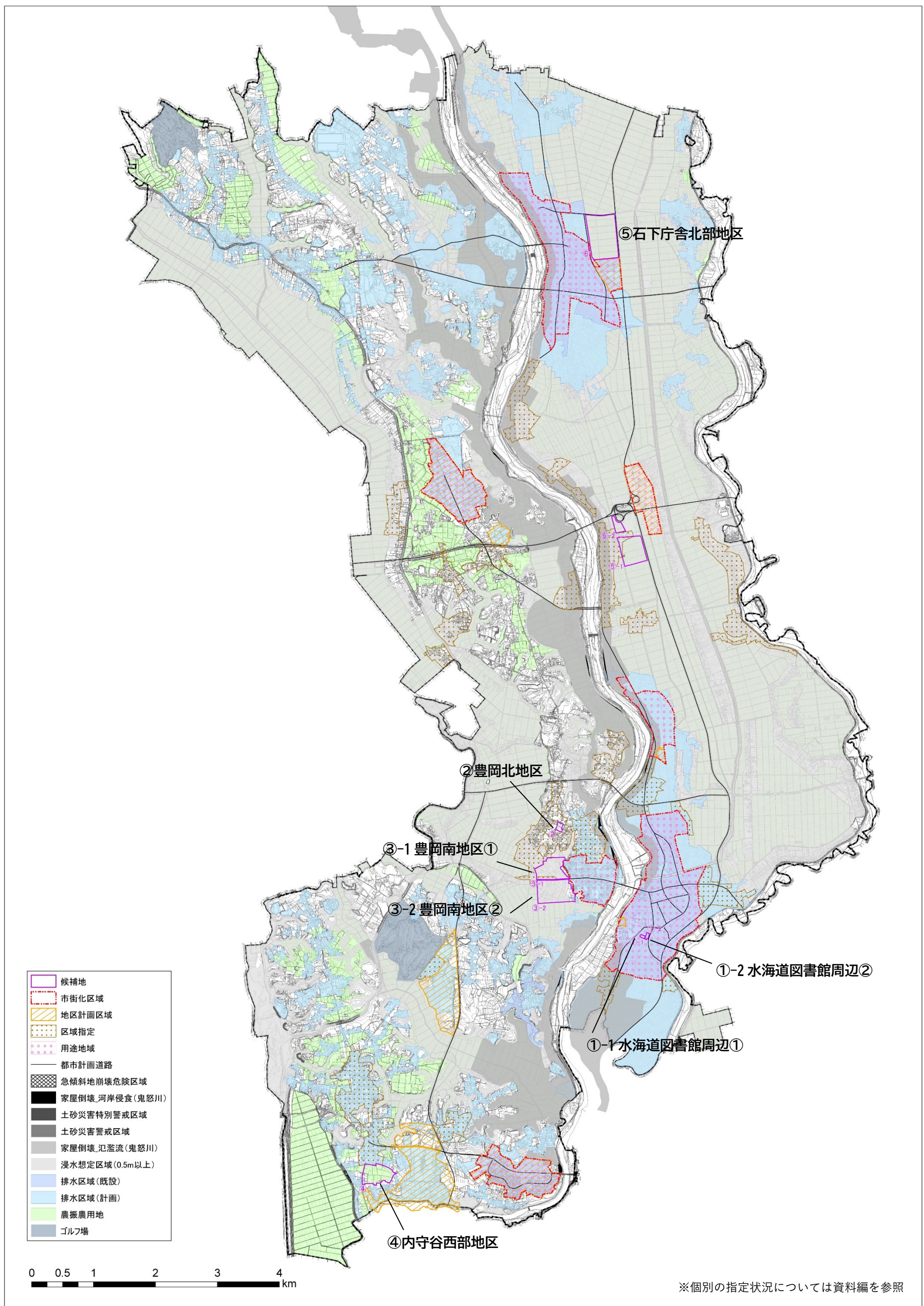
前項で示した「住宅地整備戦略（方針）」を考慮しながら、法規制や上位計画での位置づけと整合を図りながら、候補地を次のように設定します。

図－想定候補地一覧

| No. | 地区名       | 面積(ha) |             | 地区の概要                                                        |         |                    |        |                                              |
|-----|-----------|--------|-------------|--------------------------------------------------------------|---------|--------------------|--------|----------------------------------------------|
|     |           |        | 農用地<br>(ha) | 都市マス                                                         | 立地適正化計画 | 法規制                | ハザード   | その他                                          |
| ①-1 | 水海道図書館周辺① | 0.33   | 0           | □空き家・空き地の<br>利用促進                                            | 居住誘導区域  | 市街化区域<br>(第一種住居地域) | 浸水想定区域 | □水海道図書館<br>隣接市有地                             |
| ①-2 | 水海道図書館周辺② | 0.47   | 0           |                                                              |         | 市街化区域<br>(第一種住居地域) | 浸水想定区域 | □水海道図書館<br>隣接市有地                             |
| ②   | 豊岡北地区     | 1.21   | 0           | □地区計画や区域<br>指定制度による<br>集落維持。移住・<br>定住の推進、空き<br>家・空き地の利活<br>用 | —       | 市街化調整区域            | —      | □区域指定エリ<br>アに隣接                              |
| ③-1 | 豊岡南地区①    | 13.9   | 0           | □地区計画や区域<br>指定制度による<br>集落維持。移住・<br>定住の推進、空き<br>家・空き地の利活<br>用 | —       | 市街化調整区域            | 浸水想定区域 | □市街化区域、区<br>域指定エリア<br>に隣接<br>□商業系開発の<br>提案あり |
| ③-2 | 豊岡南地区②    | 20.57  | 0           |                                                              | —       | 市街化調整区域            | 浸水想定区域 | □市街化区域、区<br>域指定エリア<br>に隣接                    |
| ④   | 内守谷西部地区   | 13.5   | 11.1        | □鬼怒川西部にお<br>ける市街地形成                                          | —       | 市街化調整区域<br>農振農用地   | —      | □内守谷地区に<br>隣接                                |
| ⑤   | 石下庁舎北部地区  | 31.6   | 28.8        | □国道294号の利便<br>性を活用した機<br>能集積について<br>検討<br>(長期－複合系)           | —       | 白地<br>農振農用地        | 浸水想定区域 | □複合系開発向<br>き                                 |



図－候補地位置図





## 5. 候補地別の整備方向

| 候補地     | ①-1                                                                                                                                                 | ①-2       | ②                                                              |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------|
| 地区名     | 水海道図書館周辺①                                                                                                                                           | 水海道図書館周辺② | 豊岡北地区                                                          |
| 面積(ha)  | 0.33                                                                                                                                                | 0.47      | 1.21                                                           |
| 想定する機能  | <p>○本地区は、居住誘導区域であるもののハザードエリアとなっていることから、第一種住居地域であることを生かし、中層の集合住宅などの導入を想定します。</p> <p>○なお、集合住宅については、民間事業者を整備主体とする子育て支援住宅等も想定します。</p>                   |           | ○集落に隣接することから、既存の集落環境との調和に配慮した低層住宅の導入を想定します。                    |
| 事業手法    | ○開発行為                                                                                                                                               |           | ○開発行為                                                          |
| 事業化の考え方 | <p>○市有地となっているため、戸建て住宅とする場合は、宅地分譲を行う事業者を公募し、市有地を売却後分譲します。</p> <p>○子育て支援住宅等の集合住宅とする場合は、P F I や民間事業者によるリースバックが想定されることから、市有地は事業者への借地として事業者の公募を行います。</p> |           | ○開発行為を行う場合、立地基準が課題となるため、区域指定エリアの拡大または、地区計画(既存集落維持活性型)の決定を行います。 |
| その他     | —                                                                                                                                                   | —         | ○既存集落の周辺であり、2地域居住向けの候補地区としても想定します。                             |

| ③-1                                                                                                                                                                         | ③-2                                               | ④                                                               | ⑤                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 豊岡南地区①                                                                                                                                                                      | 豊岡南地区②                                            | 内守谷西部地区                                                         | 石下庁舎北部地区                                                                                |
| 13.9                                                                                                                                                                        | 20.57                                             | 13.5                                                            | 31.6                                                                                    |
| ○国道 354 号の沿道に位置するとともに、比較的大きな面積が確保できることから、低層住宅のほか、鬼怒川西部地区に立地していない日常生活を支援する機能の導入を想定します。                                                                                       |                                                   | ○周囲に既存集落が位置することから、集落環境との調和に配慮した低層住宅の導入を想定します。                   | ○国道294号の沿道に位置するとともに、比較的大きな面積が確保できることから、低層住宅だけでなく沿道型のサービス機能の導入を想定します。                    |
| ○地区計画+開発行為<br>(既存集落維持活性化型<br>または既存沿道施設<br>維持活性化型)                                                                                                                           | ○地区計画+開発行為<br>(既存集落維持活性化型<br>または既存沿道施設<br>維持活性化型) | ○地区計画<br>(既存集落維持活性化型)                                           | ○地区計画                                                                                   |
| ○市街化調整区域であることから、地区計画の決定を行い、個別に開発を誘導します。<br>○「市街化調整区域の地区計画」の知事同意又は協議にあたっての判断指針に示される地区計画のタイプについては、商業機能と一体的な開発の可能性もあることから、既存沿道維持活性化型も想定します。<br>○将来的には市街化区域への編入についても想定することとします。 |                                                   | ○開発行為を行う場合、立地基準が課題となるため、区域指定エリアの拡大または、地区計画(既存集落維持活性化型)の決定を行います。 | ○非線引き白地区域であることから、開発許可の立地基準の制約はありませんが、国道294号沿道であり、複合系開発の検討も考えられることから地区計画により建物用途の誘導を行います。 |
| —                                                                                                                                                                           |                                                   | —                                                               | —                                                                                       |

## 6. 優先順位の検討

優先順位については、都市計画分野の上位計画となる都市計画マスタープランで示されるロードマップとの整合を考慮することとします。また、優先順位の検討においては、本計画で位置づけた候補地区の優先順位とともに、支援制度などの検討についても想定することとします。

表－優先順位の考え方

| 目標期間  |          | 優先順位の考え方                                                                                                                                                                                                               |
|-------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 短期的目標 | －        | <input type="checkbox"/> 早期の宅地供給を促進するため、市有地での宅地供給を優先します。<br><input type="checkbox"/> 空き地などを活用した宅地供給を促進するため、民間事業者に対する支援制度を整備します。<br><input type="checkbox"/> 地区計画の導入を想定する地区については、権利者の意向把握や民間事業者に対するサウンディング調査の実施などを行います。 |
| 中期的目標 | 2030 年まで | <input type="checkbox"/> 豊岡南地区①，豊岡南地区②，内守谷西部地区のうち、事業化熟度の高い地区において地区計画を決定します。                                                                                                                                            |
| 長期的目標 | 2040 年まで | <input type="checkbox"/> 引き続き事業化熟度の高まりを見極めつつ、地区計画の決定を進めるとともに、地区計画に基づく開発行為や土地区画整理事業を促進します。                                                                                                                              |

表－優先順位の検討

| No. | 地区名       | 2030 年   |          | 2040 年   |          |
|-----|-----------|----------|----------|----------|----------|
|     |           | 短 期      | 中 期      | 長 期      |          |
| ①-1 | 水海道図書館周辺① | 事業者選定・入居 |          |          |          |
| ①-2 | 水海道図書館周辺② |          | 事業者選定・入居 |          |          |
| ②   | 豊岡北地区     |          | 合意形成     | 地区計画     | 開発行為等の誘導 |
| ③-1 | 豊岡南地区①    | 合意形成     | 地区計画     | 開発行為等の誘導 |          |
| ③-2 | 豊岡南地区②    | 合意形成     | 地区計画     | 開発行為等の誘導 |          |
| ④   | 内守谷西部地区   | 合意形成     | 地区計画     | 開発行為等の誘導 |          |
| ⑤   | 石下庁舎北部地区  |          | 合意形成     | 地区計画     | 開発行為等の誘導 |