

都市再生整備計画

みつかいどうちゆうしんしがいちちく
水海道中心市街地地区

いばらき じょうそうし
茨城県 常総市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	茨城県	市町村名	常総市	地区名	水海道中心市街地地区	面積	118.7 ha
計画期間	令和 7 年度 ~ 令和 11 年度	交付期間	令和 7 年度 ~ 令和 11 年度				

目標
 大目標：子育て環境が充実し、活気に満ちあふれた水海道中心市街地の実現
 目標1：子育て支援体制の充実に資する環境の整備
 目標2：高い利便性と交流が生まれる魅力ある滞在空間の創出
 目標3：安全で快適な歩行空間の創出による市街地の回遊性向上

目標設定の根拠
 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。
 本市では、人口減少等に伴う課題に対応するため、令和3年に常総市立地適正化計画を策定し、将来にわたって持続可能なまちづくりを目指しており、本地区は中心拠点として、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を指定している。現在使用されていない市民コミュニティホールの耐震補強工事及び旧商業施設をリノベーションし地域交流センター機能及び児童センター機能を移転し、賑わい・交流創出機能を合わせて整備するとともに、隣接する市民の広場を緑化し旧商業施設とつなぐことで多世代・多文化が交流する「まちなかりビング」となる豊かな空間と地域資源の活用を官民連携により整備する。また、誘導区域外に立地している保健センターを都市機能誘導区域内に移転整備し、子育て世帯及び子どもの目線に立った環境整備を実施することで「常総市こどもまんなかまちづくり」を目指す。

まちづくりの経緯及び現況
 常総市は、茨城県の南西部(都心から約50km圏内)に位置し、人口約6万1千人である。本地区は旧水海道市の中心市街地として発展した。
 本地区は、「第2次常総市都市計画マスタープラン」において、市街地や拠点形成の方向性を、市の中心の玄関口である関東鉄道常総線水海道駅や市庁舎を中心に、都市機能の集約化と既存ストックや公共施設跡地の活用に取り組み、歩いて暮らせるまちづくりを目指すこと、都市機能の集約化と連携し、市街地内の空き家・空き地を利活用することにより、居住の場としての魅力向上を目指すこと、今後想定される水海道有料道路の無料化に伴い、将来的に通過交通の減少が想定されていることから、国道354号線を含めた市街地内の幹線道路については、歩行者や自転車、マイクロモビリティに配慮した道路としての再整備を進めることとしている。
 本地区では、令和5年10月より官民協働での社会実験やイベント、シンポジウムを実施し、地域住民の意見を取り入れながら、公共施設等の活用方針を検討している。
 「常総市立地適正化計画」において、誘導施設に分類されている保健センターが、都市機能誘導区域内に立地していないため、生活利便性向上や居住誘導区域内への転入を促進するために、都市機能誘導区域内での立地が求められている。

課題
 ・人口が減少している中で、市民の子育てに対する満足度が低く、子育て環境が充実していないことから、親子が安心して利用できる環境整備が求められている。
 ・市の中心市街地である本地区においては、都市生活の豊かさを幅広く支える拠点として利便性の向上やにぎわい機能、文化芸術等の情報発信機能の充実が求められている。
 ・行政・生活拠点の中心的な通りであり、学生の通学路にもなっているが、一体的な歩行空間が整備されていない。また近年の酷暑においても快適で、安全・利便性のある歩行空間を整備することが求められている。

将来ビジョン(中長期)
 ①じょうそう未来創生プラン(2018-2027)(平成29年度策定)
 ・コンパクトかつ災害リスクを考慮したまちづくりを進めるため、立地適正化計画に基づき、都市機能や居住の誘導を進めるとしている。
 ・観光や商業施設によるにぎわいととも、市民が歩きやすい空間づくりを進めるため、駅や公共施設といった人が集まる施設を中心に、市街地内の環境整備を進めるとしている。
 ・地域全体で若年層や子育て層を支援する環境づくりを進め、子どもが健やかに成長できるまちづくりを進めるとしている。
 ②常総市都市計画マスタープラン(令和5年度策定)
 ・水海道駅や市庁舎を中心に、都市機能の集約化と既存ストックや公共施設跡地の活用に取り組み、歩いて暮らせるまちづくりを目指す。
 ・都市機能の集約化と連携し、市街地内の空き家・空き地を利活用することにより、居住の場としての魅力向上を目指す。
 ・水海道公民館や旧報徳銀行、市民の広場、市庁舎敷地などの市街地の拠点となる施設について、施設の更新や活用を検討するとしている。
 ③常総市立地適正化計画(令和3年度策定)
 ・水海道市街地を中心拠点として都市機能誘導区域および居住誘導区域に位置付けており、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狙いとしている。
 ④第2期常総市子ども・子育て支援事業計画(令和元年度策定)
 ・地域の住環境、道路交通環境の整備と犯罪を未然に防止する安全・安心のまちづくりを推進するとしている。
 ⑤公共施設等総合管理計画(平成28年度策定)
 ・耐震化・長寿命化の実現やユニバーサルデザイン化の推進、環境に配慮した施設整備の推進を掲げている。
 ⑥常総市公園長寿命化計画(令和4年度策定)
 ・市内に設置している公園施設の老朽化に対する安全対策の強化と、将来の改築・更新に係るコストの縮減や平準化を図ることを目的として、施設の修繕、改築、更新に関する長寿命化対策等を計画している。

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【子育て支援体制の充実に資する環境の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・子ども・保護者の居場所や交流の場の創出 ・都市公園も含めたエリアの一体的な快適性の創出 	<p>【基幹事業】</p> <p>(公園) 観水公園改修事業、宝町緑地改修事業、せせらぎ公園改修事業、御城公園改修事業 (既存建造物活用事業) 水海道児童センター整備事業</p>
<p>【高い利便性と交流が生まれる魅力ある滞在空間の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・憩い・待合い等のための滞留空間の整備 ・商業施設等と公共空間が一体となった賑わい・交流の創出 ・利便性向上のためのサービス機能集約 	<p>【基幹事業】</p> <p>(地域生活基盤施設) ポケットパーク改修事業、市民の広場改修事業 (誘導施設) 常総市保健センター(特定保健指導施設)整備事業 (既存建造物活用事業) にぎわい交流プラザ(地域交流センター)整備事業 賑わい交流創出施設整備事業 市民コミュニティホール耐震改修事業</p> <p>【提案事業】</p> <p>(地域創造支援事業) トータルデザイン、サイン及び案内マップ策定事業 (まちづくり活動推進事業) 市民活動支援事業</p>
<p>【安全で快適な歩行空間の創出による市街地の回遊性向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者の利便性・まちの回遊性の向上 ・ゆとりある歩行空間・見通し確保のための歩道の整備 ・猛暑でも安全・快適に暮らせる道路環境の整備 	<p>【基幹事業】</p> <p>(道路) 市道1-0112号線整備事業、市道1-0111号線整備事業、市道1-0114号線整備事業 市道1716号線整備事業、市道1758号線整備事業、市道1759号線整備事業 市道1760号線整備事業、市道1817号線整備事業</p> <p>【関連事業】</p> <p>コミュニティバス運行事業、乗合タクシー運行事業、立地適正化計画改訂事業</p>
<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本地区では官民協働で人工芝やベンチ、テーブルなどを常設で展示した社会実験やイベント、ワークショップを実施した。(令和5年10月～11月) ・社会実験的に公共施設の一角に親子の遊ぶ空間を設けて、子どもまんなかまちづくり常総の推進とまちなかりビングの機運醸成を図りつつ、子育て層のまちづくりに関する意向調査を行っている。(令和6年7月～) ・公共施設や所業店舗等の一角をクーリングシェルターとして開放している。 	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	2,939	交付限度額	1,453	国費率	0.494
---------	-------	-------	-------	-----	-------

(金額の単位は百万円)

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	費用便益比 B/C
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分		
道路		市道1-0112号線	常総市	直	635m	7	10	7	10	175	175	175	175	-
		市道1-0111号線	常総市	直	520m	7	11	7	11	136	136	136	136	-
		市道1-0114号線	常総市	直	500m	7	11	7	11	306	306	306	306	-
		市道1716号線	常総市	直	109m	7	11	7	11	24	24	24	24	-
		市道1758号線	常総市	直	81m	9	11	9	11	15	15	15	15	-
		市道1759号線	常総市	直	41m	9	11	9	11	15	15	15	15	-
		市道1760号線	常総市	直	50m	9	11	9	11	15	15	15	15	-
		市道1817号線	常総市	直	94m	7	11	7	11	83	83	83	83	-
公園		観水公園	常総市	直	489㎡	7	7	7	7	42	42	42	42	-
		宝町緑地	常総市	直	177㎡	9	10	9	10	48	48	48	48	-
		せせらぎ公園	常総市	直	1,543㎡	8	9	8	9	120	120	120	120	-
		御城公園	常総市	直	2,410㎡	10	11	10	11	120	120	120	120	-
古都保存・緑地保全等事業														
河川														
下水道														
駐車場有効利用システム														
地域生活基盤施設		ポケットパーク	常総市	直	220㎡	7	7	7	7	12	12	12	12	-
		市民の広場	常総市	直	4,000㎡	7	7	7	7	120	120	120	120	-
高質空間形成施設														
高次都市施設	地域交流センター													
	観光交流センター													
	テレワーク拠点施設													
	賑わい・交流創出施設													
	子育て世代活動支援センター													
	複合交通センター													
誘導施設	医療施設													
	社会福祉施設	常総市保健センター(特定保健指導施設)	常総市	直	1,000㎡	7	8	7	8	942	942	942	942	1.0
	教育文化施設													
	子育て支援施設													
	元地の管理の適正化													
基幹的誘導施設														
既存建造物活用事業誘導施設	水海道児童センター		民間事業者	間	400.1㎡	7	7	7	7	180	180		180	-
	仮)にぎわい交流プラザ(地域交流センター)		民間事業者	間	604.6㎡	7	7	7	7	216	216		216	-
	賑わい・交流創出施設		民間事業者	間	511.7㎡	7	7	7	7	178	178		178	-
	市民コミュニティホール		常総市	直	249.35㎡	7	7	7	7	156	156	156	156	-
土地区画整理事業														
市街地再開事業														
住宅街区整備事業														
バリアフリー環境整備事業														
優良建築物等整備事業														
住宅市街地総合整備事業														
街なみ環境整備事業														
住宅地区改良事業等														
都心共同住宅供給事業														
公営住宅等整備														
都市再生住宅等整備														
防災街区整備事業														
復興促進事業														
エリア価値向上整備事業														
こどもまんなかまちづくり事業														
合計										2,904	2,904	2,330	574	2,904

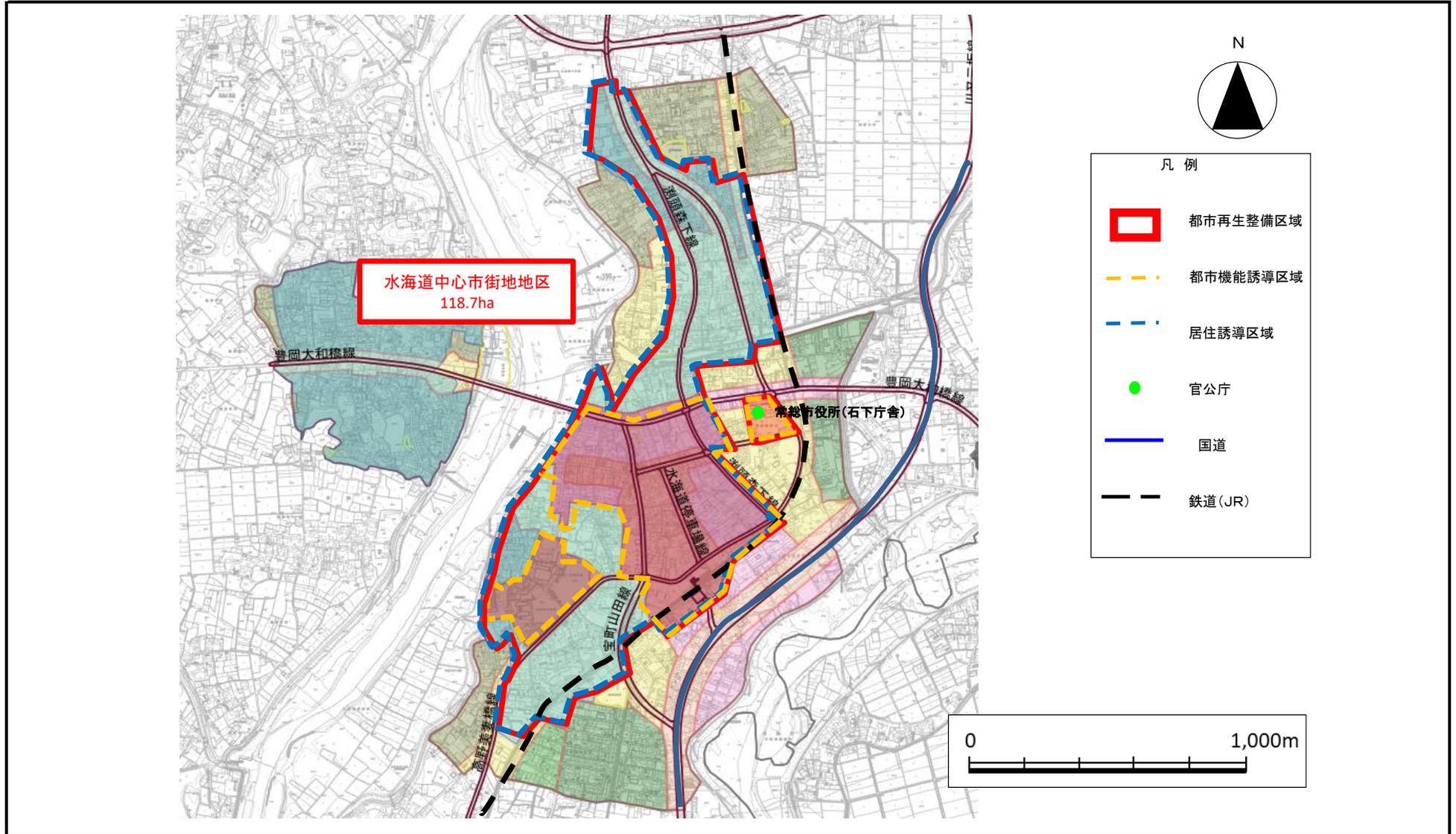
水海道中心市街地地区(茨城県常総市)

面積

118.7ha ha

区域

常総市水海道諏訪町, 水海道宝町, 水海道本町, 水海道天満町, 水海道元町, 水海道亀岡町, 水海道淵頭町, 水海道橋本町, 水海道栄町, 水海道高野町, 水海道森下町, 小山戸町の一部



水海道中心市街地地区(茨城県常総市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	大目標: 子育て環境が充実し、活気に満ちあふれた水海道中心市街地の実現	代表的な指標	子育てに関する満足度 (%)	16.00% (R5年度)	→	30.00% (R11年度)
	目標1: 子育て支援体制の充実に資する環境の整備		公共施設の利用者数 (人)	38,000人 (R5年度)	→	79,600人 (R11年度)
	目標2: 高い利便性と交流が生まれる魅力ある滞在空間の創出		商業店舗の新規出店数 (件)	— (R6年度)	→	3件以上 (R11年度)
	目標3: 安全で快適な歩行空間の創出による市街地の回遊性向上		宝町大通りの交通量 (人/12時間)	1,124人/12時間 (R6年度)	→	1,198人/12時間 (R11年度)

