

議 案

令和7年度 第1回 常総市都市計画審議会

日 程 令和7年8月26日（火）

場 所 常総市役所 議会棟2階 大会議室

常 総 市 都 市 計 画 審 議 会

次 第

- 1 開 会
- 2 副市長挨拶
- 3 会長挨拶
- 4 委員紹介
- 5 議事録署名人の指名について
- 6 議 事
 諮問第1号 水海道都市計画 用途地域の変更について
- 7 そ の 他
- 8 閉 会

都計諮問第 1 号

水海道都市計画 用途地域の変更

ア 都市計画の種類
用途地域

イ 変更する土地の区域
常総市水海道諏訪町字八幡東，五本榎の各一部

ウ 変更する内容
第一種住居地域を第二種住居地域に変更するもの

エ 変更する理由
常総市役所を中心に行政サービス機能の集積を推進するため，保健・福祉機能の充実について検討を行い，現在利用されていない分庁舎の活用を進めている。合わせて新たな公共施設の整備を常総市役所に行うことで，公益サービスを中心とする拠点機能の強化を図ることを目的として用途地域の変更を行うものである。

令和 7 年 8 月 2 6 日諮問
常総市都市計画審議会
会 長 秋 田 雅 之
令和 7 年 8 月 2 6 日答申

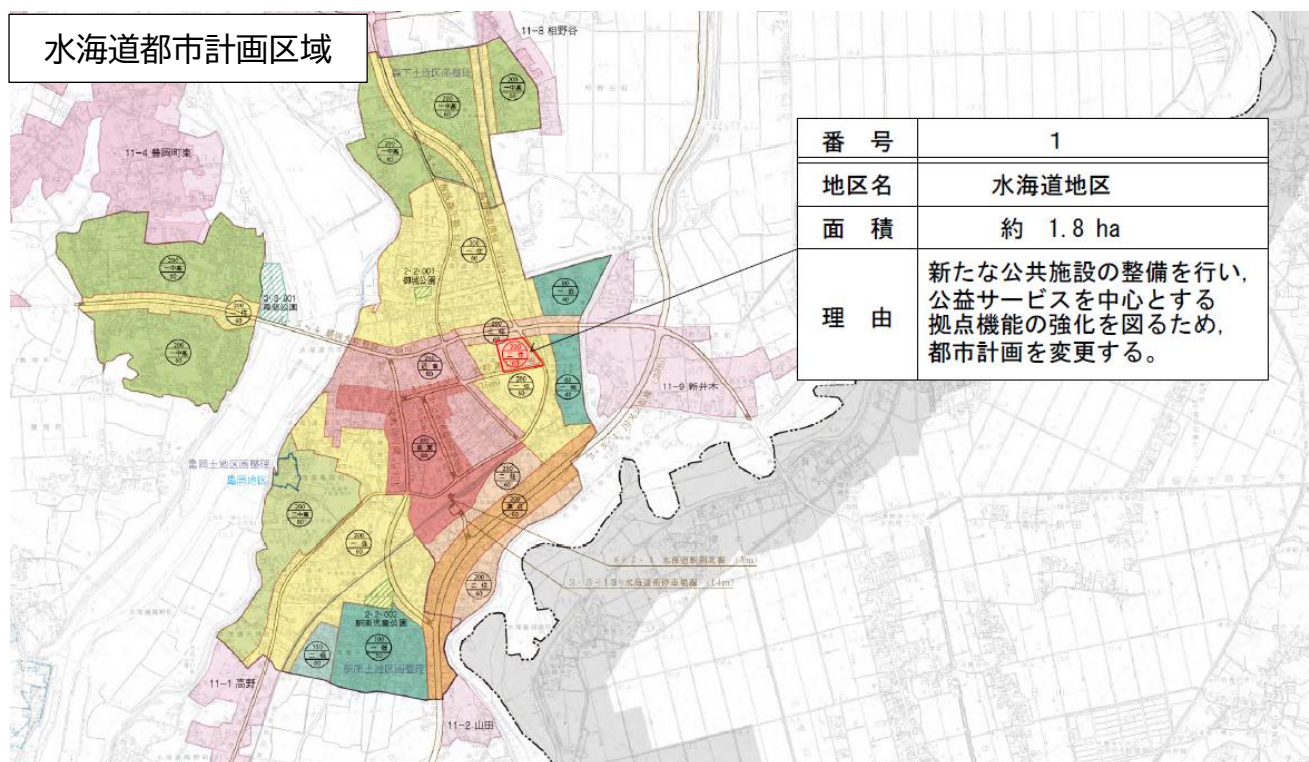
都市計画決定（変更）の経緯（水海道都市計画 用途地域の変更）

年 月 日	事 項	備 考
昭和44年 2月26日	当初決定	
昭和53年 7月15日	第1回変更	建ぺい率，容積率の変更（水海道地区（天満町，山田町，高野町の一部））
昭和59年11月12日	第2回変更	市街化区域編入（内守谷地区）
平成 7年11月 1日	第3回変更	都市計画法，建築基準法改正による指定地域の細分化に伴う新用途地域の指定（8地域制⇒12地域制）
平成20年 4月14日	第4回変更	内守谷地区の変更
平成20年 7月10日	第5回変更	合併に伴う都市計画区域の変更
平成23年 2月14日	第6回変更	豊岡地区の一部における市街化調整区域への編入に伴う用途地域指定の解除
平成28年 5月16日	第7回変更	市街化区域編入（大生郷工業団地地区の一部）
平成29年12月 7日	第8回変更	市街化区域編入（常総インターチェンジ周辺地区）
平成31年 3月26日	第9回変更	内守谷地区の変更
令和 6年12月	原案の作成	
令和 7年 5月29日	地元説明会	本庁舎市民ホール
令和 7年 6月 2日～ 6月12日	公聴会の開催公告・ 原案の閲覧	公述申出者なし
令和 7年 6月19日	公聴会	申出なしのため中止
令和 7年 6月30日	事前協議	
令和 7年 8月 1日～ 8月15日	案の公告・縦覧	
令和 7年 8月26日	常総市都市計画審議会	
令和 7年 月 日	知事協議	
令和 7年 月 日	決定告示	

I 今回決定する都市計画の概要

本地区のある「水海道地区」は水海道都市計画区域の水海道市街地のほぼ中央に位置し、常総市役所本庁舎、議会棟等が立地している地区となります。約 1.8ha の区域において「用途地域」の変更を行います。

図一 都市計画を変更する区域



※用途地域とは？

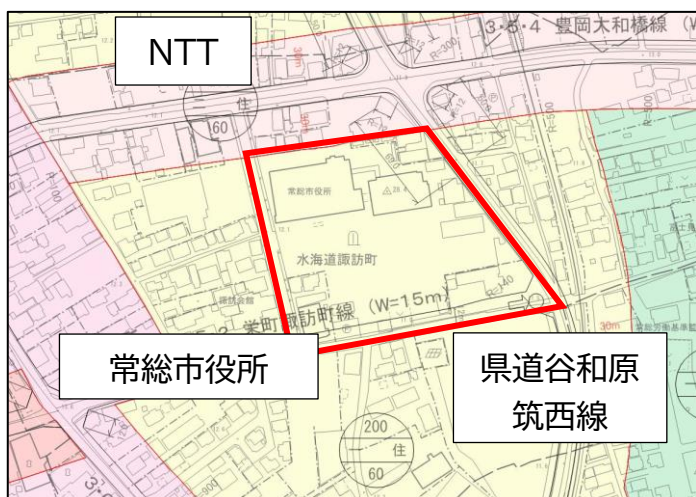
⇒都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。そこで、都市計画では都市を住宅地、商業地、工業地などいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定めています。

Ⅱ 定める都市計画の内容

(1) 都市計画の内容

用途地域を以下のように変更します。

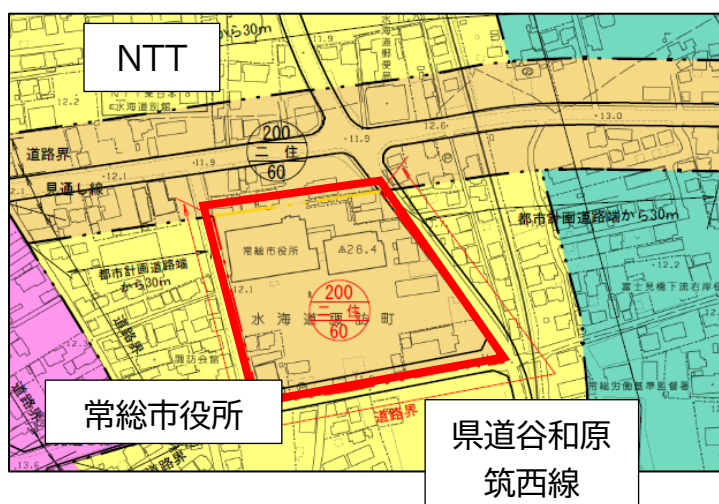
変更前



変更前
第一種住居地域
建ぺい率 60%, 容積率 200%
住居○ 3,000 m ² 以上の店舗や事務所× カラオケボックスといった娯楽施設× 等



変更案



変更案
第二種住居地域
建ぺい率 60%, 容積率 200%
住居○ 3,000 m ² 以上の店舗や事務所○ カラオケボックス, 小さなぱちんこ屋の 娯楽施設○ 等

表一 変更する用途地域

(2)変更する理由

新たな公共施設の整備を行い、公益サービスを中心とする拠点機能の強化を図り、都市計画を変更するため、用途地域を変更します。

【理由書】

水海道地区は、常総市南部の水海道市街地のほぼ中央に位置し、常総市役所が立地している地区である。

水海道都市計画については、昭和 45 年 7 月 15 日に市街化区域と市街化調整区域の区域区分の都市計画決定、昭和 48 年 2 月 26 日に用途地域の指定を行い、さらに、平成8年度に都市計画法及び建築基準法の改正に伴い用途地域の変更が行われている。

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は、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として、水海道庁舎における行政・文化機能の充実、市民の広場や旧報徳銀行を活用した拠点づくり、水海道公民館や保健センターのあり方の検討、ふれあい館の利活用など、公共施設の再編・集積と複合化を推進することが位置づけられている。

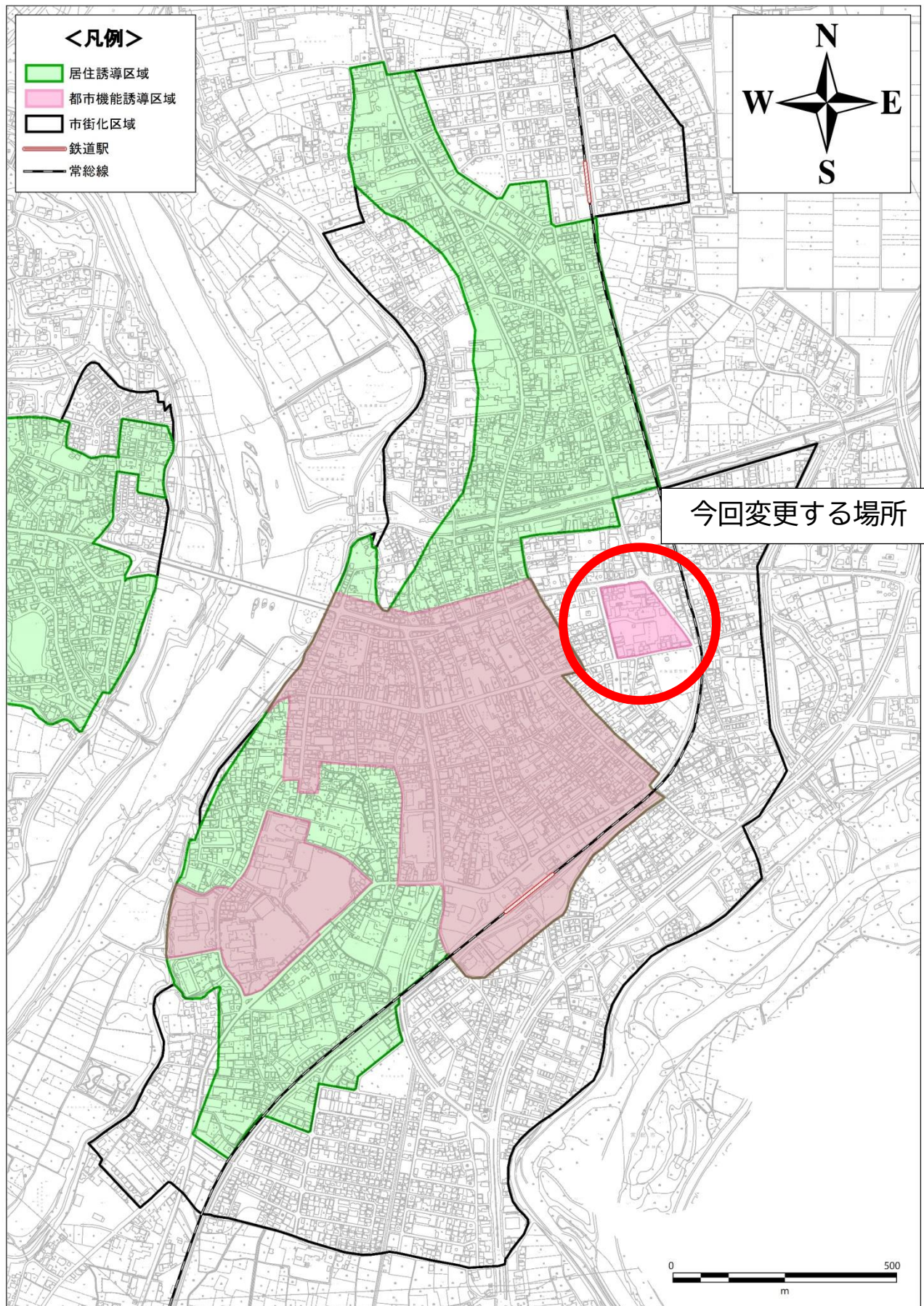
また、常総市立地適正化計画においては、都市機能誘導区域に指定され、都市機能の誘導が位置づけられている。

このような位置づけを踏まえ、常総市役所を中心に行政サービス機能の集積を推進するため、現在利用されていない分庁舎の活用や民有地の買収などを進めるとともに、保健・福祉機能の充実について検討を進めているところである。

以上のことから、市役所を中心に新たな公共施設の整備を行い、公益サービスを中心とする拠点機能の強化を図ることを目的として、用途地域を変更するものである。

※都市計画決定図書より引用

立地適正化計画より抜粋(水海道市街地)



(3)地元説明会

開催日時:令和7年5月29日(木) 18時から18時30分まで

当日参加者:4名(対象地権者16名)

【参加者からのご意見について】

No	ご質問・ご意見	市の回答
1	今回の変更案で用途地域の変更は決定となるのか。	今回で決定するのではなく、今後も意見を聞く場を設けていきます。地元の意見を踏まえながら都市計画変更の手続きを進めて行きたいと考えています。
2	用途地域変更にあたっての周辺住民に対するメリットはあるか。	土地利用及び用途が緩和されることで、土地の価値向上や将来的な土地建物等の売買の可能性が広がると思われます。
3	税金について、市の都合で税金が上がるということはやめていただきたい。	課税課と確認していますが、固定資産税の評価替えを令和9年に控え、その際の地価等や土地の形状による不動産鑑定が行われる予定です。今回の変更では用途が緩和されるため、多少の土地の上昇はあり得ると考えています。
4	市役所と民地の面積割合は。	変更面積約1.8haのうち、1.29haが市の土地となっています。
5	市役所へ公的サービス機能を集積していくという市の考えは分かったが、既存の第一分庁舎を壊した後、それより大きな建築物を建てるのか。	第一分庁舎の南側は都市計画道路のラインがあり、それにかからないような形で実施設計を行っていく予定であり、具体的な建築面積はこれからとなります。
6	第一分庁舎を建替え後、建替えた建築物単体で3,000㎡を超えるのか。第一分庁舎建替のための用途地域変更となるのか。	単体でその面積を超えるわけではありません。市役所は用途上では事務所となります。市役所本庁舎の建替時は現在の用途地域に従い、建築面積の緩和措置の範囲で建築しております。将来的に公共施設を集約していくと3,000㎡を超えてしまうことが想定されるため、用途地域を変更するものと考えています。

(4)今後のスケジュール

都市計画の変更に関するスケジュールは以下の通りです。

