

# 都市計画道路変更に関する説明会

---

令和8年3月14日 常総市都市建設部都市計画課

---

# 説明会次第

1 開会

2 挨拶

3 説明事項

(1) 都市計画道路の再検討について

(2) 都市計画道路の変更(素案)について

(3) 都市計画手続きの進め方について

(4) 常総市のまちづくりのいま

4 質疑応答

5 閉会

# 説明会次第

1 開会

2 挨拶

3 説明事項

**(1) 都市計画道路の再検討について**

(2) 都市計画道路の変更(素案)について

(3) 都市計画手続きの進め方について

(4) 常総市のまちづくりのいま

4 質疑応答

5 閉会

# (1) 都市計画道路の再検討について

## ■そもそも都市計画とは？

都市における合理的な土地利用の確保，道路，公園，上下水道などの都市施設の整備，土地区画整理事業などの市街地整備などにより，快適な都市活動を確保するもので，都市の健全な発展を図るうえで重要な役割を担っています。

# (1) 都市計画道路の再検討について

## ■都市計画制度

### ■都市施設

道路, 公園, 上下水道, 学校, 病院など, 都市で生活するうえで必要となる公共的な施設のことです。

### ■都市計画道路

都市施設の一部で「都市計画法」に基づき, 将来の街の姿や市内全体の交通処理など, まちづくりの骨格を作ることを目的に, 長期的な視点で計画された道路のことです。

都市計画道路の計画区域内では, 事業の円滑な実施を確保するため建築行為に一定の制限がかかります。

# (1) 都市計画道路の再検討について

## ■都市計画による建築制限について

都市計画道路が決定されている区域内の土地には、将来、都市計画道路を整備する際に大きな支障とならない建物のみが建てられるという制限がかけられています。(都市計画法第53条)



## ■建築が許可されるものの例(都市計画法第54条)

1. 階数が2階以下、かつ地階(地下)を有しないもの
2. 主要構造部が木造, 鉄骨造, コンクリートブロック造, その他これらに類する構造であり, 撤去や除却が容易なもの

# (1) 都市計画道路の再検討について

## ■なぜ都市計画道路を見直すのか？

### ■都市計画道路が長期未着手

都市計画道路の中には、都市計画を決定してから長年にわたり、事業に着手されていない都市計画道路もあります。

### ■社会情勢の変化

成熟した社会を迎え、少子高齢化や人口減少社会の到来によるまちづくりの変化や厳しい財政状況等など、地方自治体を取り巻く環境が変化してきました。



これらの背景から、路線毎の必要性や実現性など、都市計画道路の見直しが必要な時期を迎えました。

# (1) 都市計画道路の再検討について

## ■ 都市計画道路の見直しの進め方

都市計画道路再検討路線の抽出

都市計画道路再検討カルテの作成による評価

① 上位計画による路線の位置付け

② 道路機能の検証

③ 対象路線の代替道路の有無

④ 事業化に支障となる要因の検証

⑤ 道路構造令との整合

⑥ 再編道路網(案)の作成

将来交通量推計による適切性の検証

常総市の都市計画道路21路線  
水海道都市計画区域15路線  
石下都市計画区域6路線





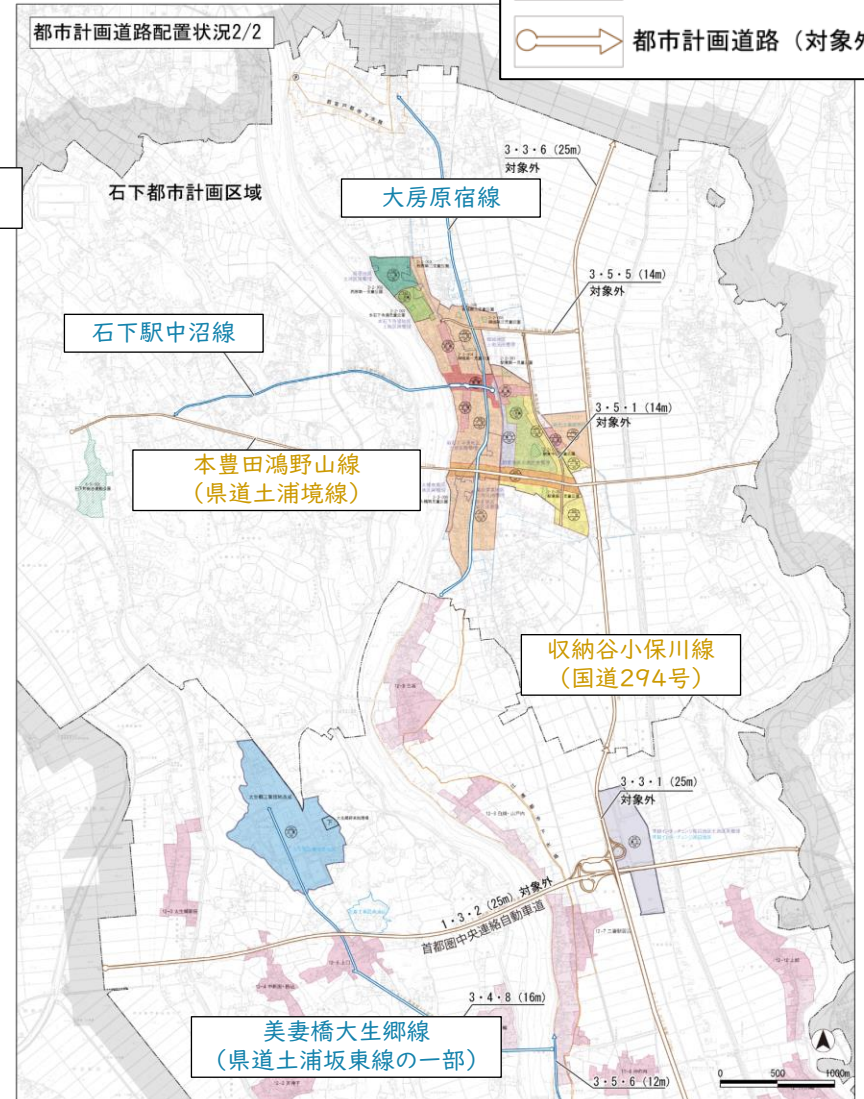
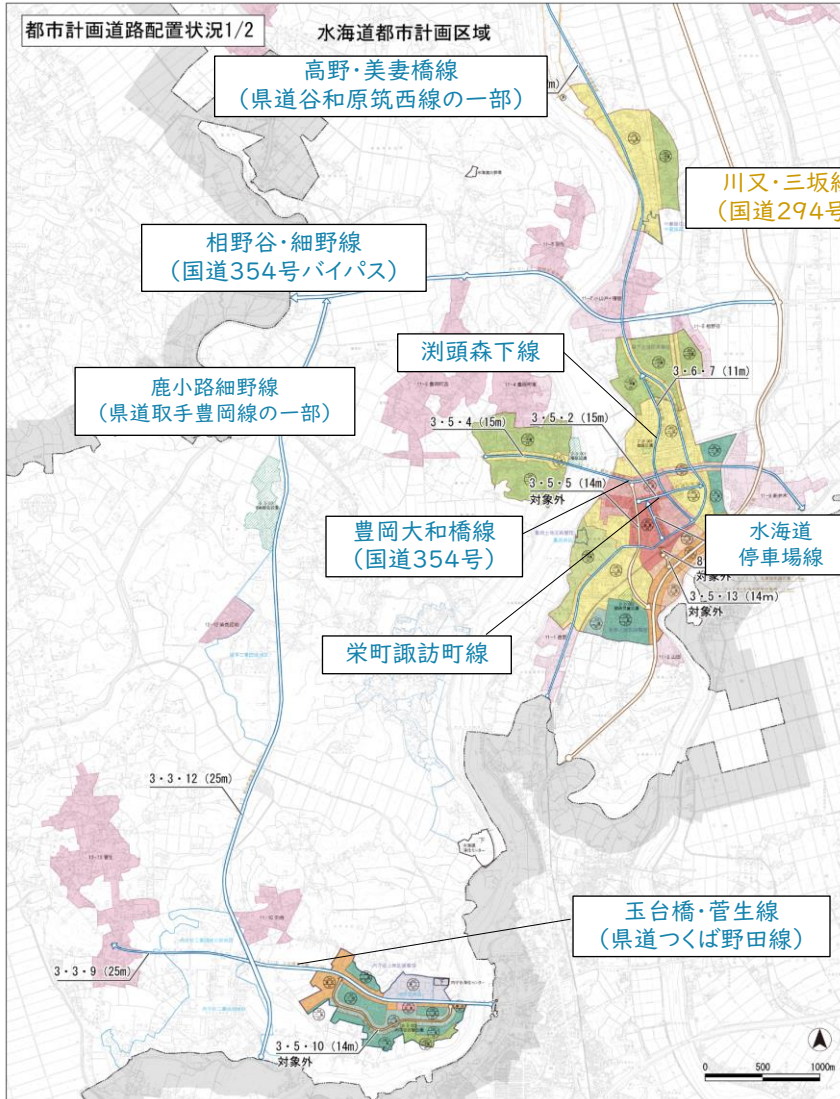
長期未着手路線及び未整備  
区間のある11路線を見直し  
の対象としました。

# (1) 都市計画道路の再検討について

## 再検討対象路線

【凡例】

-  都市計画道路 (対象路線)
-  都市計画道路 (対象外)



# (1) 都市計画道路の再検討について

## ■ 都市計画道路の見直しの進め方

都市計画道路再検討路線の抽出

都市計画道路再検討カルテの作成による評価

① 上位計画による路線の位置付け

② 道路機能の検証

③ 対象路線の代替道路の有無

④ 事業化に支障となる要因の検証

⑤ 道路構造令との整合

⑥ 再編道路網(案)の作成

見直し対象とした11路線に対し、茨城県都市計画道路再検討指針に基づく評価検証を行いました。

将来交通量推計による適切性の検証

# (1) 都市計画道路の再検討について

## ■ 都市計画道路の見直しの進め方

### ■ 都市計画存続の考え方

- ・広域的なネットワーク, 駅や工業団地を繋ぐ, 河川を跨ぐ役割のある路線

### ■ 都市計画見直しの考え方

- ・人口減少社会を迎え, まちづくりの考え方が「今あるものを活用しながら, 自動車中心から歩行者中心へ」という考え方に変化してきた。
- ・茨城県都市計画道路再検討指針に基づき, 定量的な評価がマイナスとなった路線で現道があるもの。
- ・都市計画道路周辺に代替できる道路(現道)があるもの。

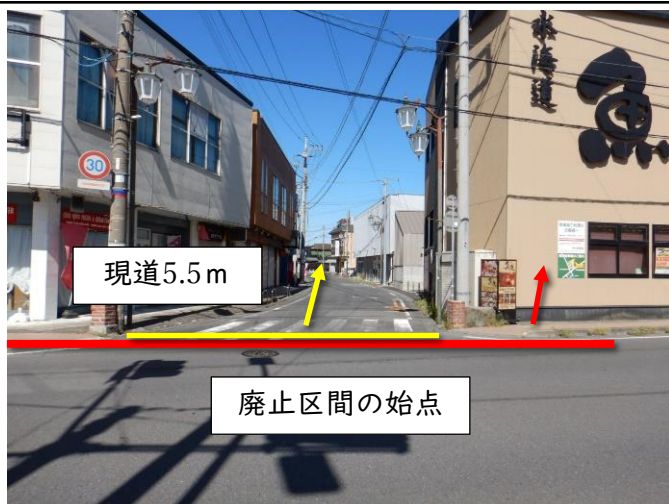
# (1) 都市計画道路の再検討について

## ■ 3・5・3 水海道停車場線(県道)

当初都市計画決定日	計画幅員	計画延長	整備率
昭和28年5月9日	15m	370m	0%

### 路線の評価結果

- ・ 周辺の市街地から水海道駅へのアクセス道路としての役割の低下
- ・ 都市計画道路3・5・5宝町山田線及び都市計画道路3・5・6高野・美妻橋線の整備が進み、代替路線が確保されている
- ・ 既存ストックを活かし、人々が交流する空間を創るというまちづくりの変化



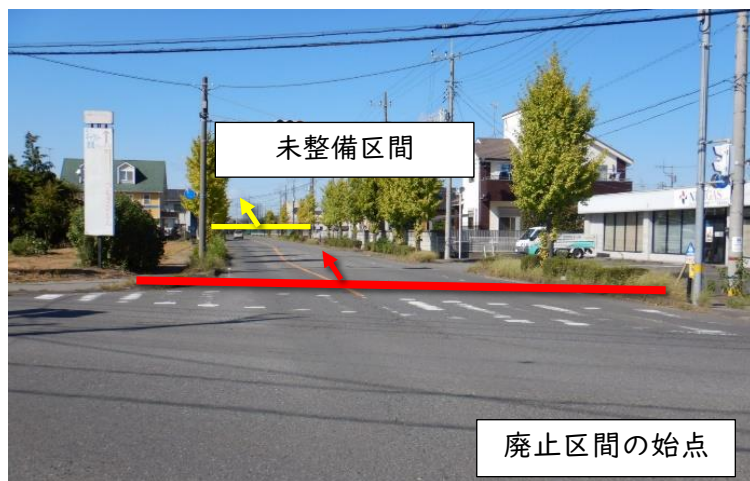
# (1) 都市計画道路の再検討について

## ■ 3・4・3 大房原宿線(市道)

当初都市計画決定日	計画幅員	計画延長	整備率
昭和43年7月15日	16m	4,760m	57.6%

**路線の評価結果**



- ・広域幹線道路を補完し、拠点間接続を担う役割の低下
- ・交通の大きな流れが国道294号へ
- ・県道谷和原筑西線, 市道2-0201号線の整備が進み、代替路線が確保されている

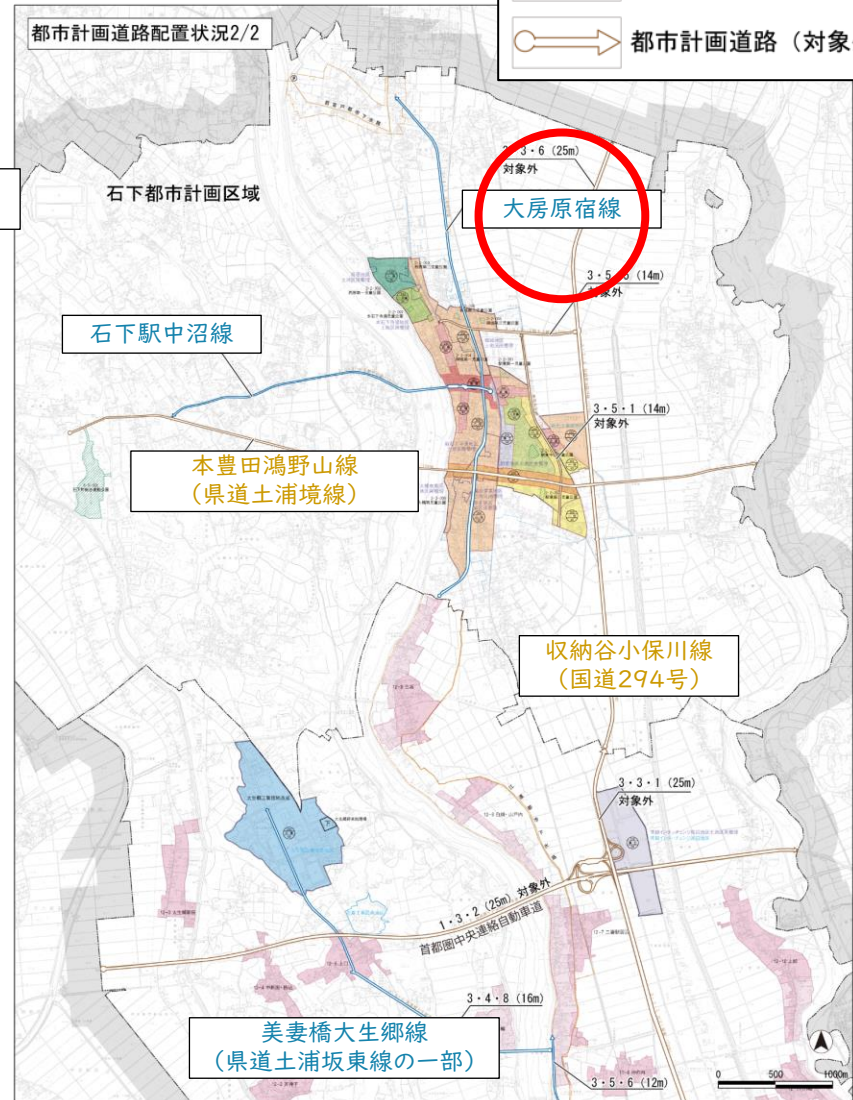
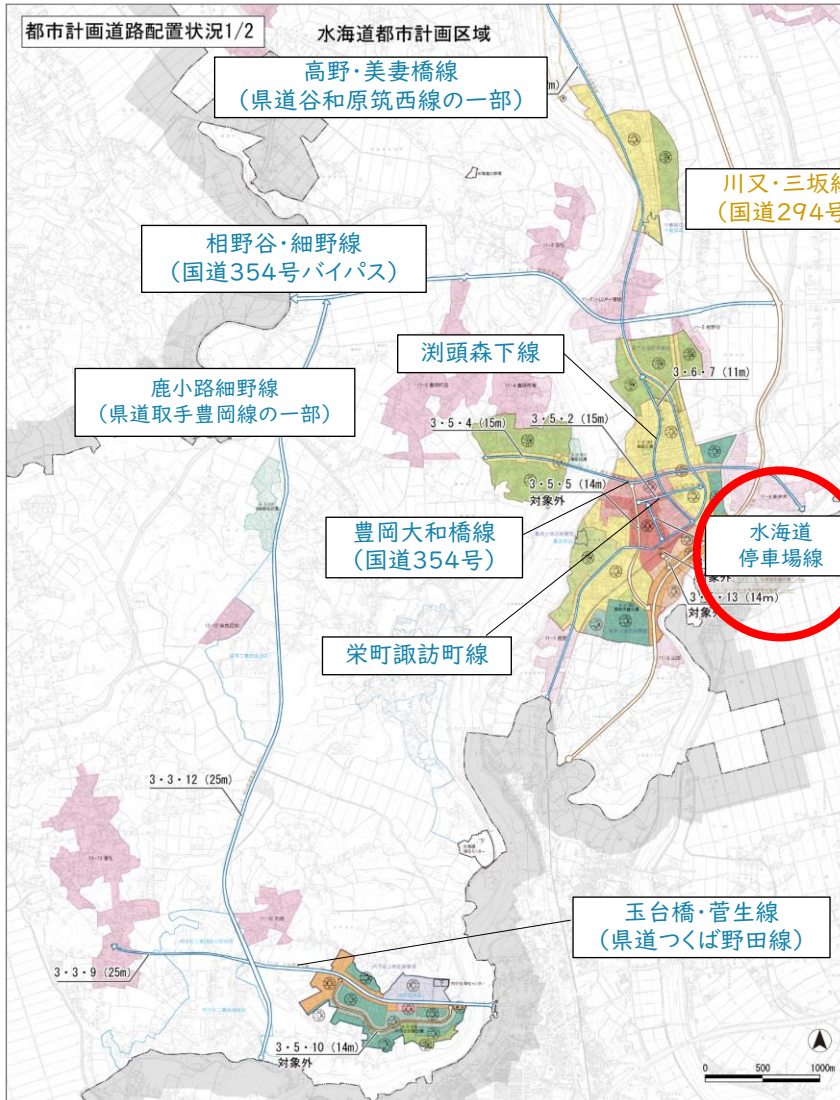


# (1) 都市計画道路の再検討について

## ■再検討対象路線(再掲)

【凡例】

-  都市計画道路 (対象路線)
-  都市計画道路 (対象外)



# (1) 都市計画道路の再検討について

## ■ 都市計画道路の見直しの進め方

都市計画道路再検討路線の抽出

都市計画道路再検討カルテの作成による評価

① 上位計画による路線の位置付け

② 道路機能の検証

③ 対象路線の代替道路の有無

④ 事業化に支障となる要因の検証

⑤ 道路構造令との整合

⑥ 再編道路網(案)の作成

将来交通量推計による適切性の検証

評価の結果, 将来交通量にどのような影響があるか検証しました。

# (1) 都市計画道路の再検討について

## ■ 都市計画道路の見直し方針案

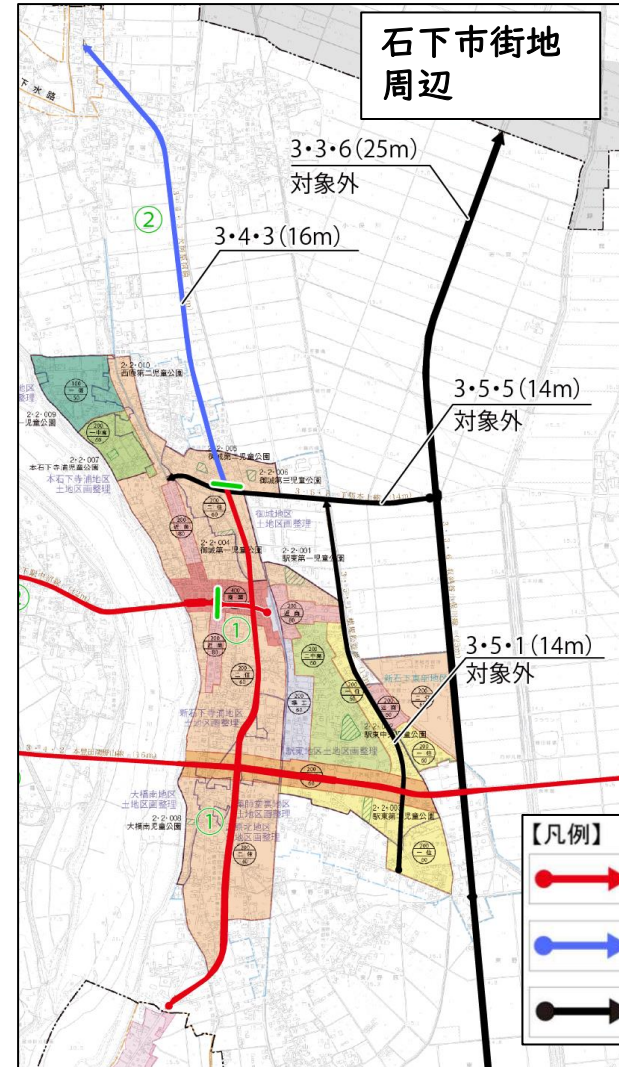
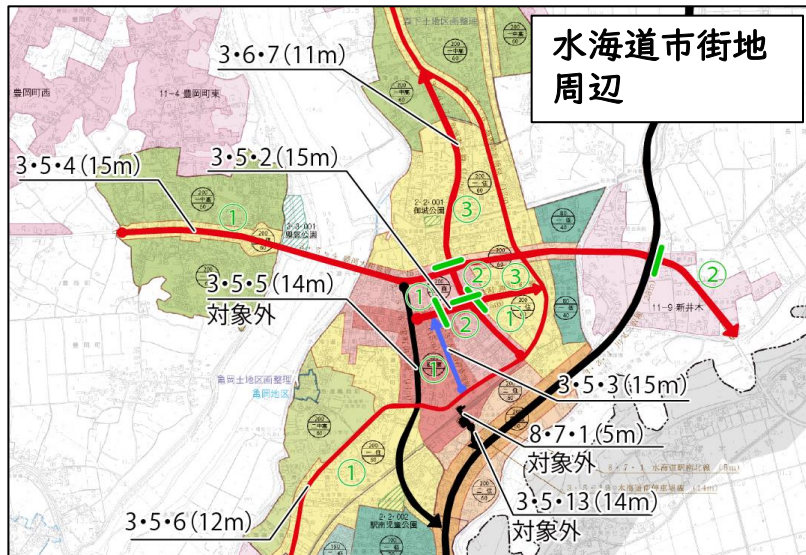
再検討対象路線：11路線

計画を存続する路線：9路線

変更又は廃止する路線：2路線

廃止(全区間廃止)：1路線

変更(一部区間廃止)：1路線



【凡例】	
	存続
	廃止
	再検討対象外(存続)

# (1) 都市計画道路の再検討について

## ■都市計画道路見直しに向けたこれまでの経緯

### 令和5年度

- ・上位計画や関連計画との整理, 関係機関協議

### 令和6年度

- ・交通量推計, 関係機関協議(茨城県連絡調整会議),
- ・常総市都市計画道路見直し方針(案)の作成に向けたパブリックコメントの実施

### 令和7年度

- ・都市計画法の手続き開始
- ・都市計画の案がまとまり, 今後の手続きとなる都市計画法第16条公聴会に向けた地元説明会

# 説明会次第

1 開会

2 挨拶

3 説明事項

(1) 都市計画道路の再検討について

(2) 都市計画道路の変更(素案)について

(3) 都市計画手続きの進め方について

(4) 常総市のまちづくりのいま

4 質疑応答

5 閉会

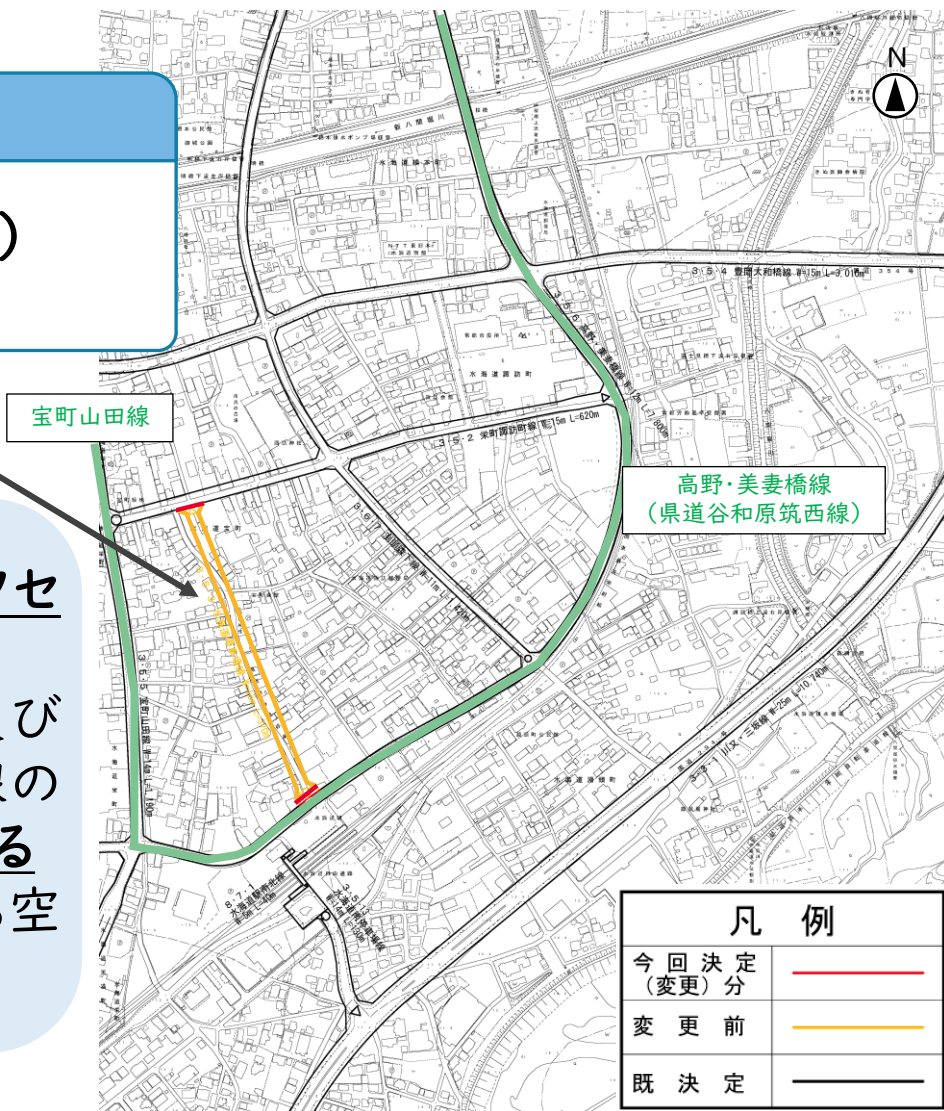
## (2) 都市計画道路の変更(素案)について

### 廃止(全区間廃止)

- 3・5・3 水海道停車場線 (W=15m)  
L=370m ⇒ 廃止

### <全区間を廃止する理由>

- ・ 周辺の市街地から水海道駅へのアクセス道路としての役割の低下
- ・ 都市計画道路3・5・5宝町山田線及び都市計画道路3・5・6高野・美妻橋線の整備が進み、代替路線が確保されている
- ・ 既存ストックを活かし、人々が交流する空間を創るというまちづくりの変化



## (2) 都市計画道路の変更（素案）について

### 変更（一部区間廃止）

- 3・4・3 大房原宿線 (W=16m)  
L=4,760m ⇒ L=2,520m (2車線)

### <一部区間を廃止する理由>

- ・広域幹線道路を補完し、拠点間接続を担う役割の低下
- ・交通の大きな流れが国道294号へ
- ・県道谷和原筑西線, 市道2-0201号線の整備が進み、代替路線が確保されている



# 説明会次第

1 開会

2 挨拶

3 説明事項

(1) 都市計画道路の再検討について

(2) 都市計画道路の変更(素案)について

(3) 都市計画手続きの進め方について

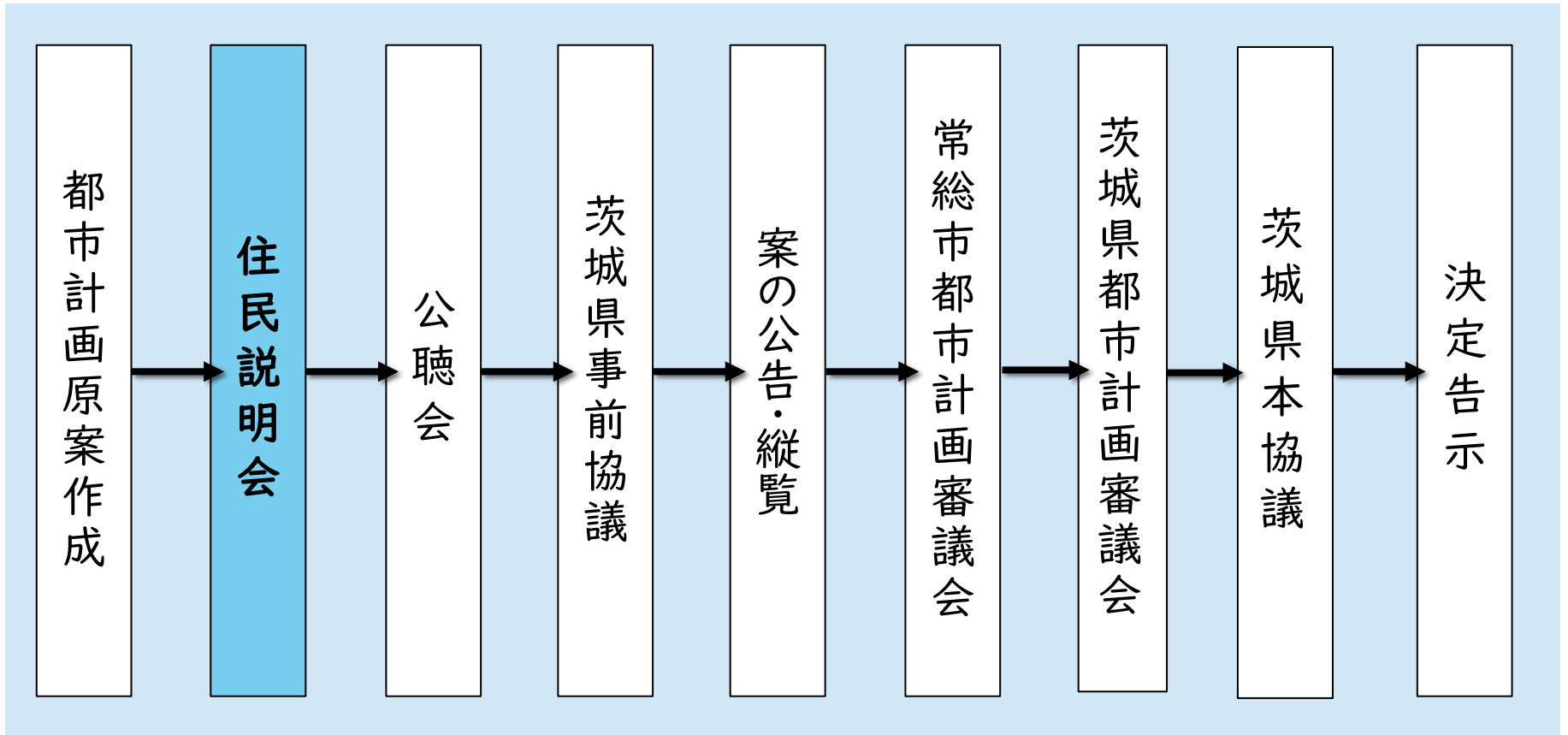
(4) 常総市のまちづくりのいま

4 質疑応答

5 閉会

# (3) 都市計画手続きの進め方について

## ■今後のスケジュール(案)



### (3) 都市計画手続きの進め方について

#### ■都市計画が廃止になると…

都市計画道路がなくなると、計画線の内側の建築制限がなくなります。  
(現道はこれまで通り残ります。)

今後は社会情勢の変化に対応するまちづくりを進めるため、各種施策を推進していきます。

# 説明会次第

1 開会

2 挨拶

3 説明事項

(1) 都市計画道路の再検討について

(2) 都市計画道路の変更(素案)について

(3) 都市計画手続きの進め方について

(4) 常総市のまちづくりのいま

4 質疑応答

5 閉会

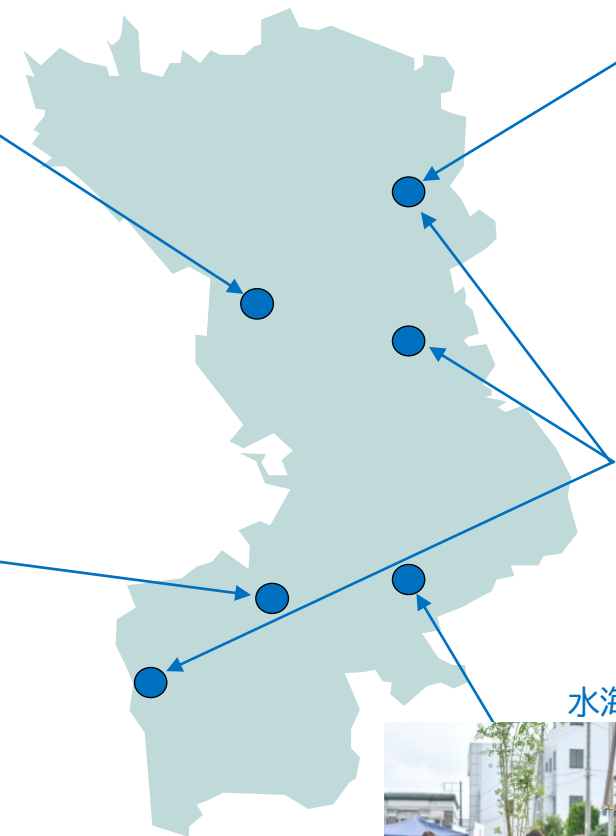
# (4) 常総市のまちづくりのいま

## ■ 常総市における最近の取り組み

産業系土地利用（大生郷地区等）



産業系土地利用（坂手地区，内守谷地区等）



石下市街地

**スタCafé**

【学生・自営・起業】  
学生が実際に働きながら交流できる場所を提供しています。これ  
が学生の成長の場に、で、学生がアイデア  
を磨けてくるといい。みんなで大勢の集まりましょう！

●スケジュール

第1期	中学生対象（4名）	第2期	高校生対象（4名）
13:30~	開店サポート	17:00~	閉店サポート
15:30~	30分編み物講座	18:00~	大人気上着作りも おこなわれる講座
16:30~	休憩	19:00~	休憩

●持ち物  
飲み物（お茶、コーヒー、お菓子等）  
※お持ち物がない場合は、  
（一部無料）提供いたします。

●参加方法  
お申し込み：石下プロジェクター  
または石下プロジェクターから、  
石下プロジェクターのFacebookページ  
または石下プロジェクターのInstagram  
アカウントからお申し込みください。

●場所  
石下プロジェクター  
（石下市街地）

●QRコード

主催：石下プロジェクター事務局 | 石下プロジェクター × Jdesign



あなたも、まちに真綿になってみませんか？

AIまちづくり  
AIモビリティパーク紫峰，あすなろの里，  
Honda ASV-Lab



水海道市街地



水海道駅前エリア

**Joso Collective**

まちに **を、集めよう。**

2023年10月1日(日) - 11月26日(日)

メイン会場：市民の広場（水海道駅前）

自分の住むまちがもっと好きになる、もっと楽しくなる。

まちの魅力を集める社会実験「Joso Collective」  
市民の広場を中心とした水海道まちをコアエリアで、  
「あすなろの里」「あすなろの里」「あすなろの里」  
「あすなろの里」「あすなろの里」「あすなろの里」  
これらのキーワードをもとに、様々な取組を行います。

※写真は全てイメージです

# (4) 常総市のまちづくりのいま

## ■ウォーカブルなまちづくりへの取り組み

※ウォーカブルなまちとは、まちなかを車中心から人中心への空間へと転換し、人々が集い、多様な活動ができる場にして、豊かな生活空間を実現させるだけでなく、様々な地域課題の解決や新たな価値の創造につなげるまちづくりです。

※ウォーカブル【Walkable】とは、「歩く【walk】」と「できる【able】」を組み合わせた造語で、「歩きたくなる」などの意味で使われます。

### まちなかにおける「ウォーカブルなパブリック空間」のイメージ

まちなかにおける歩ける範囲のエリアを対象に、街路、公園、広場等の公共空間、民間空地、沿道建物の1階部分等の**官民空間をエリア一体でリノベーション**



- W**alkable 歩きたくなる
- E**ye Level まちに開かれた1階
- D**iversity 多様な人の多様な用途、使い方
- O**pen 開かれた空間が心地よい



# (4) 常総市のまちづくりのいま

## ■ 水海道市街地まちづくり事業



### 公民館エリア (市営・指定管理)

平屋の建物に、多目的室(2室)・研修室(4室)・クッキングスタジオ・オープンギャラリーを配置し、幅広い世代が利用できる場所を整備します。

### 児童センター (市営・指定管理)

親子が安心して過ごせる空間構成とし、遊び室、工作室、リサイクルステーション、屋内外の広場などを整備することで、学びや好奇心を活発にします。児童用トイレ、授乳室、おむつ交換台も設置します。

### 市民の広場 (市営)

複合施設と一体的に利用できるよう、緑化(芝生・植栽)や遊具の設置を行い、市民にとって居心地のよい場所を目指します。

### 民間テナント (民間運営)

施設利用者が気軽に利用できる店舗(飲食店、物販店等)を想定しています。施設所有者及び運営者が出店者の募集を進めています。

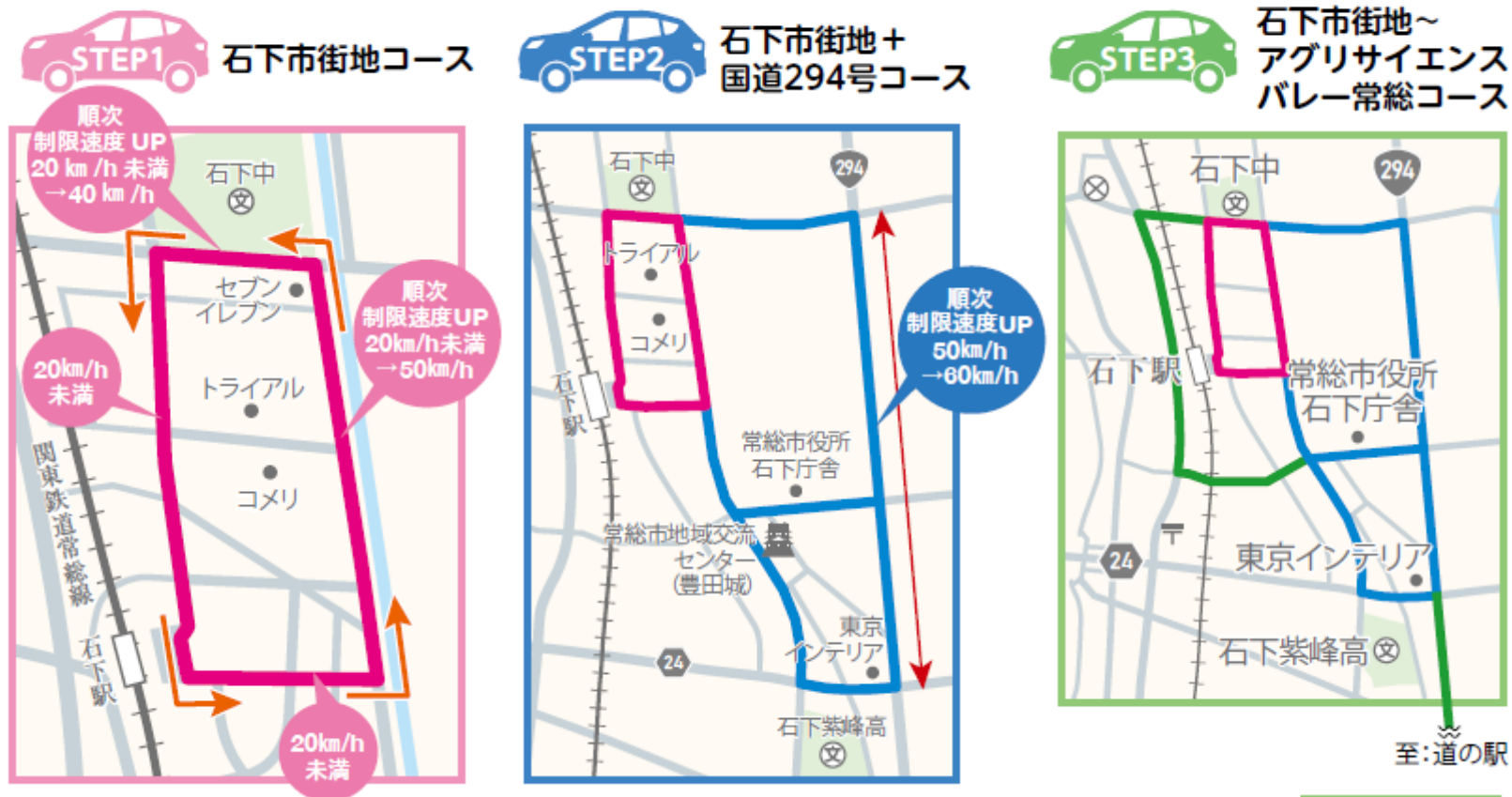
### 交流スペース (民間運営)

各エリアの利用者が出会い、多世代・多文化の交流が生まれる場所です。

# (4) 常総市のまちづくりのいま

## 石下市街地での自動運転の公道実験

### 走行ルート(案)



今後は石下地区においても適宜まちづくりを進めていく予定です。



ご清聴ありがとうございました。