

水海道都市計画

(常総市)

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

茨 城 県

目 次

1. 都市計画の目標	水海道	1
1) 都市計画区域の名称及び範囲	水海道	1
2) 都市づくりの基本理念	水海道	1
3) 地域ごとの市街地像	水海道	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	水海道	4
1) 区域区分の決定の有無	水海道	4
2) 区域区分の方針	水海道	4
3. 主要な都市計画の決定の方針	水海道	5
1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	水海道	5
2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	水海道	11
3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	水海道	16
4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	水海道	17

1. 都市計画の目標

1) 都市計画区域の名称及び範囲

名称：水海道都市計画区域
範囲：常総市の一部（旧水海道市の全域）

2) 都市づくりの基本理念

本区域は、県の南西部、東京都心から40km圏に位置し、首都圏において計画的な市街地の整備を図ることを目的とした、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されている。

本区域においては、国道294号、354号、関東鉄道常総線などの広域的な交通体系の整備の進展や、東京圏の外延的な拡大によって、常総ニュータウン「きぬの里」や大生郷工業団地の開発などを積極的に行い、人口や産業の集積が進んできた。

また、野鳥の宝庫として知られ自然環境保全地域に指定されている菅生沼や、緑地環境保全地域の大生郷天満宮周辺などがあるほか、平地林、鬼怒川や小貝川等の水辺の緑地など、豊かな自然環境に恵まれているが、都市化の進展によるこれらの貴重な自然環境への影響が懸念される場所である。

今後、本区域を含む県西地域[※]は、広域交通ネットワークの充実により東京圏との連携を強化するとともに、歴史的街並みや伝統文化の中で、ゆとりと潤いのある生活・交流空間を形成することが必要である。

また、本県が目指す「集約と連携」の視点に基づいた将来都市構造を実現するためには、都市機能の集約化と経済や産業の活性化、地域の個性ある発展と相互連携の強化、連携と交流を支えるネットワークの構築、自然環境の保全と共生などによる都市づくりが求められている。

さらに、東日本大震災や平成27年9月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風などの災害から得られた教訓を踏まえ、自然災害に対する安全性を高めるなど、災害に強い安心・安全な都市づくりが必要である。

これらを踏まえて、本区域は、次のとおり都市づくりを進める。

- 圏央道新産業クラスターゾーン[※]として、自動車産業や流通業などの立地により地域産業が活性化した一大産業拠点の形成を目指す。

※ 茨城県総合計画で設定した5地域と11のゾーン

- 福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能の集約と地域間の連携（コンパクト+ネットワーク）を図ることにより、人口減少下においても持続可能な都市づくりを進める。

- 東日本大震災や平成 27 年 9 月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とし、活発な地域防災活動や住民を守るライフラインの整備を進めるなど、災害に強い強靱な都市を目指す。

3) 地域ごとの市街地像

本区域における地域ごとの市街地像は次のとおりである。

① 水海道市街地地域

本地域においては、広域を対象とした商業・業務機能の集積や、周辺の自然環境と調和した居住機能の整備を図り、本区域の中心的な役割を担う市街地の形成を図る。

水海道駅を中心とする地区は、コンパクトな中心市街地機能の整備を考慮しつつ、商業・業務機能等の再構築及び集積を促進するとともに、国道 294 号との近接性をいかし、沿道と連携したにぎわいと活気のある商業・業務地の形成を図る。また、その周辺においては、駅に近接する利便性をいかし、ゆとりと潤いのある住宅地の形成を図る。

また、豊岡地区や中妻駅を中心とした地区においては、道路・公園等の都市施設の整備を進め、周辺の自然環境と調和した良好な居住環境の形成を図る。

② 内守谷市街地地域（内守谷きぬの里）

本地域においては、常磐自動車道への交通アクセスの良さをいかし、幹線道路の沿道に流通・沿道サービス機能の集積を図るとともに、周辺の自然環境と調和した潤いのある住宅地の形成を図る。

③ 工業系市街地地域

大生郷、花島、坂手、内守谷の各工業団地及び常総インターチェンジ周辺地区については、首都圏中央連絡自動車道や常磐自動車道への交通アクセスの良さをいかし、本区域の産業拠点として生産・流通機能の集積による強化を図る。

④ 市街化調整区域地区計画地域

市街化調整区域における地区計画を定めている花島工業団地地区、坂手工業団地地区、内守谷工業団地北部地区及び内守谷工業団地地区においては、既存の土地利用と調和しつつ、生産・流通機能からなる産業用地としての土地利用を図る。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本都市計画区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イに基づき、本都市計画に区域区分を定めるものとする。

2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区 分	年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
都市計画区域内人口		38.3 千人	おおむね 36.1 千人
市街化区域内人口		15.8 千人	おおむね 16.5 千人

※市街化区域内人口は、県西広域都市計画圏における保留人口は含まないものとする。

② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分		年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
生産規模	工業出荷額		3,985 億円	4,944 億円
	卸小売販売額		632 億円	744 億円
就業構造	就業人口	第 1 次産業	0.8 千人	18.5 千人
		第 2 次産業	6.0 千人	
		第 3 次産業	10.2 千人	
		合計	18.4 千人	

※就業人口の合計は分類不能を含む

③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 27 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接しおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
市街化区域面積	490ha	おおむね 524ha

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置方針

a 商業・業務地

水海道駅周辺に商業・業務地を配置する。

水海道駅周辺は、旧来より本区域における商業・業務の中心として栄えてきたが、近年、にぎわいと活気を失いつつあるため、地域の魅力を発信する場として商業業務機能の集積や交流拠点の形成を図るなどの活性化に努める。

b 工業地

大生郷、花島、坂手、内守谷の各工業団地及び常総インターチェンジ周辺地区に工業地を配置する。これらの工業地においては、周辺の居住環境や自然環境に配慮しつつ、産業系機能の維持・更新を図る。特に、内守谷地区については、本区域内外に跨り配置されるが、地区として一体としての土地利用が図られるよう努める。

また、内守谷工業団地北部地区及び坂手工業団地周辺地区においては、企業の立地集積を図り、新たな工業地として配置する。

首都圏中央連絡自動車道のインターチェンジ周辺等については、広域的な交通ネットワークの整備効果をいかし、地域経済を牽引する産業集積を進めるため、産業用地の開発を検討する。

c 住宅地

内守谷市街地地域（内守谷きぬの里）及び水海道市街地地域の駅南土地区画整理事業地等の市街地開発事業によって整備された住宅地においては、今後も良好な居住環境の維持・形成に努める。

その他、市街地開発事業等によって整備された地区以外の住宅地では、住宅や商業などの土地利用が混在している地区が見られるが、居住機能と商業機能が良好に共存した活力ある地区として環境の改善に努める。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

水海道駅周辺など、広域を対象とする商業・業務地においては、建築物の高度利用等を進め、高密度な土地利用を図り、それ以外の商業・業務地では、周辺環境に配慮し、低密度の土地利用を図る。

b 工業地

大生郷、花島、坂手、内守谷の各工業団地及び常総インターチェンジ周辺地区においては、周辺の環境保全などに配慮し、緩衝緑地や十分なオープンスペースを確保しつつ、低密度の土地利用を図る。

また、市街地内に点在する工業地においては、周辺の住宅地の居住環境に配慮しながら、低密度の土地利用を図る。

c 住宅地

水海道駅周辺の中心市街地や幹線道路に面した住宅地においては、中高層の集合住宅の立地が可能となる中密度の土地利用を図る。

また、内守谷市街地地域（内守谷きぬの里）など計画的な整備を図る住宅地では、一戸建ての住宅が主となる低密度の土地利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

市街地に残る農地や工場跡地などの低・未利用地のうち、住宅地として適した地区については、土地区画整理事業や地区計画制度を活用し、道路や公園などの都市施設の整備を計画的に進め、ゆとりある良好な居住環境の創出を図る。

また、既に土地区画整理事業等が完了した地区においては、地区計画制度や建築協定等の規制・誘導策を導入し、良好な居住環境の維持・保全に努める。

中心市街地においては、商業・業務などの都市機能が集積した利便性をいかし、周辺環境に配慮しながらマンションなどの良質な集合住宅の供給を促進する。

一方、スプロール的に形成された小規模開発地など、宅地が狭小で、道路・公園などの都市施設の整備が不十分な地区においては、居住環境や防災の面などで問題を抱えているため、都市施設の整備と併せて住宅の不燃化・耐震化を促進し、良好な居住環境の形成を図る。

公営住宅等については、「茨城県住生活基本計画」に基づき、既存ストックの適切な維持保全及び更新・再編に努める。

④ 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

a 土地の高度利用に関する方針

水海道駅周辺等、公共交通の利便性が高い地区においては、高齢者をはじめ、誰もが安全で快適に暮らせるコンパクトなまちを目指すために、高度利用を進め、様々な都市機能の複合化や集約化により商業・業務地の活性化に努める。

b 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

工業施設と住宅等が混在する地区においては、適切な用途地域の見直しや特別用途地区制度などの活用によって工業施設の再配置と集団化を図る。

また、工業団地などにおいては、産業構造や都市構造の変化に柔軟に対応した土地利用を図り、都市的未利用地の解消を図る。

駅前などの中心市街地においては、空き店舗や空き地等も活用しながら、住民ニーズに対応した土地利用の検討を行い、都市活力の維持・創出に努める。

商業・業務地に転換を図る場合は、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで行うこととする。

さらに、小中学校など公共施設の統廃合などにより発生する大規模な未利用地については、新たな土地利用の検討を行い、地域の活性化に努める。

c 居住環境の改善又は維持に関する方針

老朽化した木造建物が密集する地区においては、建物の不燃化やオープンスペースの確保など総合的な環境整備を行うことによって良好な居住環境の形成を図る。

都市基盤施設の老朽化が進む市街地においては、都市基盤施設の更新を行う。

また、居住者の高齢化が進む市街地においては、高齢者の日常生活を支える都市機能の導入を図るほか、空き家が増加している市街地においては、既存の住宅ストックの活用促進などを行うことにより、住み続けられる環境の維持に努める。

さらに、空き家や空き地については、実情を踏まえ、除却や利活用などの対策を進める。

一方、工場等が混在している住宅地においては、地区計画制度や特別用途地区制度などを活用し、居住環境の改善を図る。

土地区画整理事業等によって住宅団地の開発が行われた地区においては、地区計画制度等を活用し、良好な居住環境の維持を図る。

d 持続可能な都市づくりに関する方針

健康で快適な生活や持続可能な都市経営を確保するため、福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能を集約する区域や、公共交通の整備状況、災害ハザードエリアの指定状況などを踏まえた居住を誘導する区域の設定について検討を行う。

e 市街地内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地に残された平地林・斜面林等のまとまりのある緑地については、緑地保全地域制度等を活用して計画的に保全する。

また、良好な自然的景観を形成している緑地などについては、風致地区制度等を活用することによって都市における風致を維持し、潤いのある市街地の形成を図る。

さらに、市街地内の農地については、農地が持つ優れた緑地機能が良好な都市環境の形成に役立つことから、農地所有者の営農意向を踏まえながら、生産緑地地区の指定や市民農園などへの活用等により保全を検討する。

そのほか、緑地保全や都市緑化のための条例等の制定を促進するとともに、積極的な住民参加を促すため、支援体制の確立を図る。

なお、将来にわたり保全することが適当な緑地、農地等を相当規模含む土地の区域については、用途地域の見直しや市街化調整区域への編入などについて検討を行う。

f 良好な景観の保全及び創出に関する方針

駅周辺等の良好な景観形成を図るとともに、歴史的建築物の再生等により市街地の魅力向上につながる都市景観の形成に努める。

また主要な幹線道路や生活道路での自然や街並みと調和した沿道景観の形成を図る。

さらに、五木宗レンガ蔵や旧報徳銀行などの歴史的建築物が集積する街なみや、二水会館といった貴重な文化財による歴史・文化的景観、個性的な建築物・工作物などと一体となった特徴的な景観など、地域特性に応じた美しい景観資源の保全と創出を促進する。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

a 優良な農地との健全な調和に関する方針

「農業振興地域の整備に関する法律」に基づき、農用地区域として設定されている集団的な優良農地や農業生産基盤整備事業を行った農地は、生産性の高い農業経営を行う上で重要な役割を果たしている。

また、農地は、自然的な要素を有し、都市と農村との連携・共生や地域の活性化を進めるうえでの貴重な資源でもあることから、今後ともこれらの農地の保全に努めるとともに、関係機関と連携しながら、耕作放棄地の適切な土地利用に努める。

特に、鬼怒川、小貝川、八間堀川沿いなどの流域に広がる農地について積極的に保全し、都市と農村の健全な調和を図る。

b 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

鬼怒川、小貝川、八間堀川など河川沿いの低地部等で水害発生の恐れのある地区や、がけ近接地等で土砂災害の危険性の高い地区については特に市街化を抑制する。

c 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

鬼怒川や小貝川などの水辺の緑地や、近郊緑地保全区域と自然環境保全地域に指定されている菅生沼周辺などの水辺の緑地は、本区域における自然環境の骨格を形成していることから、今後ともこれらの保全に努め、水と緑のネットワークを形成していく。

また、緑地環境保全地域に指定されている大生郷天満宮周辺については、今後とも積極的にこれらの自然環境や景観の保全に努める。

d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

地域の実情に応じて、既存集落の生活利便性の向上や活力の維持を図る必要がある区域については、地区計画制度の導入や一定の開発行為を容認する区域の指定について現状の土地利用の状況や災害ハザードエリアの指定状況等を勘案しながら検討を行う。

また、計画的な都市的土地利用を図る必要がある地域については、農林漁業との健全な調和を図りつつ、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで、市街化区域への編入や地区計画制度の活用等を検討する。

既存の工業や流通業務施設等がまとまって存する地区や、公用・公共用施設等の跡地においては、工場施設の機能向上等による産業振興や、跡地利用による地域の維持活性化を図るため、地区計画制度の活用等を検討する。

e 良好な景観の保全及び創出に関する方針

農地や河川、平地林などのまとまりのある緑地などの豊かな自然環境の保全に努め、集落地や歴史的資源などと一体となった美しい景観の形成を図る。

また、寺社、保存林、坂野家住宅などの文化財をはじめとする、歴史文化などの固有の資源をいかした魅力ある景観づくり、水辺景観、緑地などの自然資源をいかした景観形成に努める。

⑥ 災害の防止に関する方針

東日本大震災や平成27年9月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とするとともに、災害による被害を最小化する「減災」を基本に、災害への備えや地域防災力の強化を図る。

災害への備えとして、地域防災計画等に基づき防災拠点施設や学校施設、公共施設、公園、緑地などの避難場所、避難路を確保し防災機能を体系的に配置する。

大規模災害時において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進めるとともに、避難や救命・救援活動のための行き止まり・狭隘道路の解消、建築物の不燃化・耐震化を促進する。

また、防災拠点施設や避難場所、橋梁等の道路構造物や上・下水道施設の長寿命化対策及び耐震化を推進する。

さらに、市街地に隣接する河川や都市下水路の整備を促進し、外水・内水による浸水被害の防止・軽減を図るほか、浸水被害、土砂災害、液状化等の地盤災害などの発生の恐れがある地区については、必要な対策を講じるとともに、必要に応じて災害リスクの低い地区への住宅や施設の移転を検討するなど、地形特性を踏まえた安全な土地利用の誘導を図る。

地域防災力の強化として、各種ハザードマップの活用や避難誘導看板の整備等により、災害発生の恐れのある場所を周知し、住民の防災意識の向上に努める。

2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設

a 基本方針

ア 交通体系の整備の方針

本区域における主な交通施設は、関東鉄道常総線と、国道 294 号、354 号などの広域幹線道路である。

本区域は、本県の県西地域と県南地域、また、千葉県などの各都市を結ぶ交通の要衝となっており、近年においては、東京圏の外延的な拡大等による人口や産業の集積に伴って交通量が急速に増加している。

今後、首都圏中央連絡自動車道等の整備効果などによる都市化の進展に伴い、本区域の交通量は益々増加することが予想されることから、これらの交通量を円滑に処理し、日常生活の利便性や産業活動の安全性を高めることが必要である。

また、東日本大震災などの経験をいかし、災害に強いみちづくりの実現に向けた取組を推進していくことが必要である。

そのため、本区域においては、国道 294 号や首都圏中央連絡自動車道等を中心に、都市間を結ぶ幹線道路や市街地の骨格を形成する道路網の整備・充実を図るとともに、茨城県西南部地域と東京都心方面を直結する鉄道（地下鉄 8 号線）等について、将来的な整備を見据えた必要な環境整備を進めるなど、広域交通ネットワークの構築を図る。また、大規模災害等において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進める。

また、道路交通の混雑を緩和し都市環境の改善を図るため、つくばエクスプレスと関東鉄道常総線の積極的な利用を促すことによって自動車と公共交通機関との効率的な機能分担を進めるなど、総合的な交通体系の構築を推進する。

さらに、コンパクト+ネットワークを推進するため、バスや乗合タクシーなどの公共交通機関と連携するとともに、安全で人と環境にやさしい自転車・歩行者ネットワークの整備やにぎわいのある歩行空間の形成を図るなど、誰もが安心して快適に外出や移動ができる交通環境の充実や歩きたくなるまちなかの創出を図る。

なお、長期にわたり未着手の都市計画道路については、交通ネットワーク、道路整備上の課題や代替道路の有無などについて検証し必要な見直しを行う。

イ 幹線街路網の整備水準の目標

本県の市街地における幹線街路網の整備水準は、良好な市街地として望ましいとされる道路網密度 $3.5\text{km}/\text{km}^2$ を踏まえて、令和17年度の整備目標を次のとおり定め、地域の実情を踏まえつつ、この実現に向けて街路網の整備を図る。

目標を定める指標	平成27年度 (基準年)	令和17年度
都市計画道路(幹線街路)整備密度 (km/km^2)	全区域： $1.5\text{km}/\text{km}^2$ (本区域： $1.4\text{km}/\text{km}^2$)	全区域： $2.0\text{km}/\text{km}^2$

※都市計画道路(幹線街路)整備密度： $(\text{都市計画道路(幹線街路)整備延長}) / (\text{市街地面積})$
※全区域：ここでは、本県におけるすべての都市計画区域

b 主要な施設の配置の方針

1) 自動車専用道路

本区域においては、常磐自動車道と連結することによって首都圏の環状の連絡機能を果たす首都圏中央連絡自動車道を配置する。

2) 主要幹線街路

自動車専用道路と連携し、本区域内外の都市拠点間を結ぶ主要幹線街路として、南北方向の国道294号、東西方向の国道354号バイパス等を配置する。

3) 都市幹線街路

主要幹線街路を補完し、本区域内の市街地間を連絡する都市幹線街路として、南北方向の県道谷和原筑西線、都市計画道路鹿小路細野線(鬼怒川ふれあい道路)東西方向の国道354号、県道土浦坂東線、つくば野田線等を配置する。

4) その他

交通の結節点となる鉄道駅において、交通処理の円滑化を図るため、駅前広場の整備を促進するとともに、駅舎や駅周辺における交通施設等のバリアフリー化を図る。

また、駅周辺においては、鉄道利用の促進に向けたパークアンドライドに対応した駐車場整備を図る。

c 主要な施設の整備目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な施設（都市計画施設）は、次のとおりとする。

交通施設名	路線・施設名等
自動車専用道路	1・3・2 首都圏中央連絡自動車道線（首都圏中央連絡自動車道）
主要幹線街路	3・3・1 川又・三坂線（国道294号） 3・3・11 相野谷細野線（国道354号バイパス）
都市幹線街路	3・3・12 鹿小路細野線（鬼怒川ふれあい道路）

② 下水道及び河川

a 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

1) 下水道

下水道の計画については、農業集落排水や合併処理浄化槽などを含めた汚水処理施設を、それぞれの特性や地域の実情に応じて適切に配置することにより、汚水処理の早期概成を推進する。また、人口減少に伴う使用料収入や職員数の減少、既存施設の大量更新期の到来などに備え、持続可能な事業運営を推進する。

下水道の整備については、汚水処理の早期概成を目指し、人口や産業の集積状況などから優先順位をつけ整備を推進するとともに、計画的な点検・調査及び修繕・改築を行い、持続的な下水道機能の確保や維持管理を含めたトータル費用の低減を図る。

市街地の雨水の排除については、近年の集中豪雨などを踏まえ、放流河川の整備と十分に整合を図り、排水施設の整備を進める。

2) 河川

河川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修など適切な治水対策を進める。

また、河川流域において親水性などをいかした憩いや交流の場の整備を進めるとともに、水質の浄化や水辺環境の保全など、環境にも配慮した総合的な河川整備を進める。

イ 下水道の整備水準の目標

本区域における下水道の整備水準は、汚水処理施設の早期概成を目指すため、農業集落排水施設や合併処理浄化槽の整備と連携・役割分担したうえで、下水道普及率の目標を次のとおり定め、この実現に向けて下水道の整備を推進する。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 22 年度 (汚水処理整備完了時)
下水道普及率 (%)	29.7%	44.2%

※下水道普及率は常総市全域を対象。
下水道普及率 = (下水道処理人口) / (行政人口)

b 主要な施設の配置の方針

1) 下水道

本区域の汚水処理については、汚水処理施設の相互連携を図りながら、下水道への確実な接続を促進しつつ、計画的な整備を着実に進めることにより、未普及地域の解消を図る。

さらに、市街地の雨水排除については、河川や農業関連の計画と調整を図り、ポンプ場や雨水管渠、調整池等の整備を進める。

2) 河川

本区域の河川は、利根川水系に属しており、中央には鬼怒川、東側には小貝川等が流れている。

その他の主要な河川として、飯沼川や東仁連川、豊坂川、八間堀川、新八間堀川、千代田堀川等があり、市街地の雨水はこれらの河川に排水されている。

これらの河川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修など適切な治水対策を進める。

c 主要な施設の整備目標

現在、整備中又はおおむね 10 年以内に整備に着手することを予定する主要な施設（都市計画施設）は、次のとおりとする。

種別	施設名等
単独公共下水道	水海道中央公共下水道

※単独公共下水道：下水を排除し、処理するもので、市町村自ら処理場を設置管理するもの

③ その他の都市施設

a 基本方針

人々の健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保するため、火葬場などの都市施設については、社会情勢の変化などを勘案し、適切な配置と整備に努める。

また、既存施設を有効活用するため、設備の更新や計画的な点検、補修による長寿命化を図る。

b 主要な施設の配置の方針

1) 火葬場

火葬場については、1か所（水海道火葬場）を配置する。

3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域における市街地開発事業は、これまで主に内守谷市街地地域（内守谷きぬの里）における土地区画整理事業や大生郷工業団地における工業団地造成事業などが積極的に行われてきた。また、常総インターチェンジ周辺地区において土地区画整理事業が行われている。

今後は、幹線道路の整備進展などにより、工業や商業業務など都市的土地利用への転換に対する需要の高まりが予想される区域では、土地区画整理事業等による基盤整備を検討し、都市機能の集約による良好で計画的な市街地形成を図る。

また、道路等が狭いなど都市施設整備が遅れている中心市街地においては、市街地再開発事業等の可能性を検討し、都市施設の整備とともに市街地の改善を進め、土地の高度利用や商業・業務機能の更新などを図る。

さらに、市街化区域内の農地や工場跡地などの低・未利用地については、市街地開発事業のほか、地区計画制度を活用し、計画的な市街地形成の誘導を図る。

② 市街地整備の目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な市街地開発事業は、次のとおりとする。

市街地開発事業	地区名等
土地区画整理事業	常総インターチェンジ周辺地区土地区画整理事業

4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の必要性

本区域は、鬼怒川を中央に東西に大きく分けられており、西部地域は概ね台地で平地林と畑が点在しており、東部地域は低地で広大な水田地帯が広がっている。

主な緑地は、河川・湖沼など水辺の緑地や台地上のまとまりのある平地林等であり、特に貴重な緑地として、近郊緑地保全区域と自然環境保全地域に指定されている菅生沼周辺や、緑地環境保全地域に指定されている大生郷天満宮周辺などが存在する。

また、きぬ総合公園などの公園が整備され、住民の憩いの場として利用されている。

これらの自然的環境は、都市において、環境への負荷の軽減や人々のレクリエーション及び住民等の日常的な自然との触れ合いの場の確保、また、災害に対する防災性の向上や良好な自然景観の構成といった観点から、重要な役割を果たしている。

このため、本区域の都市づくりにおいては、近郊緑地保全法など他の法令との連携を図りながら、区域区分制度等による計画的な土地利用を進めることにより、緑地の保全や地域に存在する希少種の保護など、生物多様性の保全への配慮に努めるとともに、公園等を適正に配置し整備することによって、豊かな水と緑に包まれた潤いのある都市の形成を図ることとする。

イ 緑地の確保目標水準

本県における都市公園の確保目標水準は、住民1人当たりについて望ましいとされる都市公園の敷地面積 $10\text{m}^2/\text{人}$ 以上を目標とし、地域の実情を踏まえつつ、この実現に向けて都市公園の整備又は保全を図る。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 17 年度
1 人当たり都市公園面積 ($\text{m}^2/\text{人}$)	全区域： $9.4\text{m}^2/\text{人}$ (本区域： $5.6\text{m}^2/\text{人}$)	全区域： $10\text{m}^2/\text{人以上}$

※1人当たり都市公園面積：(都市公園整備面積) / (都市計画区域人口)

※都市公園：都市公園法第2条の規定に基づく公園又は緑地

※全区域：ここでは、本県におけるすべての都市計画区域

b 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全系統

鬼怒川や小貝川などの河川沿岸や菅生沼周辺などの緑地、まとまりのある平地林等については、本区域における自然環境の骨格を形成しており、野生動植物の生息・生育地として、また、CO₂の吸収や大気の浄化等の環境への負荷の軽減などといった観点から重要なものであることから、連続性や一体性に配慮しながら、積極的な保全を図る。

また、菅生沼や大生郷天満宮周辺などの貴重な歴史的資源や文化財と一体となった緑地を積極的に保全する。

イ レクリエーション系統

住民の日常のレクリエーション需要に対応するため、街区公園などの住区基幹公園や農村公園などの整備を促進するとともに、人々の生活に密着した社寺境内地の保全を図る。

また、週末のレクリエーション需要に対応するため、きぬ総合公園の利用を促進する。

さらに、小貝川沿岸の県道取手常総自転車道線の利用を促進するとともに、鬼怒川沿いのサイクリングロードや、河川沿いの散策路などを整備し、身近に水辺の自然を楽しめる環境づくりを進める。

ウ 防災系統

地震や火災などによる都市災害に対応するため、災害時に住民の避難地となる公園・緑地を確保して一次避難地や広域避難地の拡充を図るとともに、延焼遅延効果がある緑地や農地の保全を図る。

斜面崩壊などの自然災害に対応するため、台地と低地の間に連なる斜面林の保全を図る。

エ 景観構成系統

市街地の周辺に残された緑地などの自然的な景観を維持するため、台地と低地の間に連なる斜面林や菅生沼、鬼怒川、小貝川など水辺の緑地の保全を図る。

また、潤いのある都市景観を創出するため、幹線街路等の緑化に努める。

さらに、本区域内に点在する集落地の屋敷林や社寺林など昔ながらの安らぎをもたらす景観の保全に努める。

c 実現のため具体の都市計画制度の方針

ア 公園緑地等の整備目標及び配置方針

1) 総合公園

総合公園については、きぬ総合公園を配置する。

2) その他の公園緑地等

その他の公園緑地として、街区公園などの住区基幹公園、都市緑地などを適切に配置し、その整備を図る。

イ 緑地保全地域等の指定目標及び指定方針

1) 風致地区

鬼怒川、小貝川などの水辺と一体となった樹林等など、良好な自然的景観を形成している地区については、都市の風致を維持するため、風致地区制度の活用を検討する。

2) 緑地保全地域・特別緑地保全地区

市街地やその周辺に残された身近な樹林のうち、地域住民の健全な生活環境を確保するため適正に保全する必要があるものについては、緑地保全地域等の活用を検討し、特に良好な景観形成にとって重要なものや社寺等と一体となって歴史的・文化的価値を有するものについては、特別緑地保全地区制度の活用を検討する。

3) 近郊緑地保全区域

首都圏近郊整備地帯における良好な自然環境を保全するため、利根川・菅生沼近郊緑地保全区域を中心に水辺環境の保全を図る。