

## ■常総市都市計画マスタープラン改定にあたっての課題

都市計画マスタープラン改定の環境					課題の設定		
都市計画を巡る環境の変化	常総市の現状	ヒアリング	上位・関連計画におけるまちづくりの視点・方針	常総市の動向 (主要プロジェクト・施策)	現行都市計画マスタープランの評価	項目	課題
<p>●<b>人口構造の変化</b> 拡大型の都市計画から、コンパクト化を目指した都市計画への転換。</p> <p>●<b>働き方や暮らし方の変化</b> 組織や場所にとらわれない多様で柔軟な働き方、暮らし方を選択できる社会、インターネット通販の拡大など効率的なライフスタイルが求められる。</p> <p>●<b>情報技術の進展</b> IoTやAIなど情報技術の進展による変化に対応したまちづくりが求められている。</p> <p>●<b>インフラの維持・管理コストの拡大</b> 将来世代の負担の増加を抑制するため、施設の長寿命化や更新時期・費用の平準化、統廃合等が必要。また、インフラについては、効率的、集約的な行政運営が求められる。</p> <p>●<b>災害リスクの高まり</b> 地域での防災力・消防力の維持・強化、災害ハザードエリア等、災害リスクのあるエリアでの都市的土地利用のあり方の検討が必要。</p>	<p>●<b>人口減少・世帯の変化</b> ・人口減少の一方で、世帯数は増加しており、世帯の小規模化が進行。 ・少子高齢化が進行。自然動態、社会動態とも減少しており、常総市人口ビジョンによる2040年の人口は52,327人と推計。</p> <p>●<b>人口密度の低下</b> ・人口集中地区(DID)は拡大しているが、人口密度は低下傾向。</p> <p>●<b>都市計画</b> ・線引き・非線引きの都市計画区域から構成 ・周辺自治体に比べて、市街化区域が小規模。 ・市街化調整区域での地区計画による産業系土地利用が多い。 ・鬼怒川西部地区で産業系土地利用が増加しており、交通処理能力の強化が必要。 ・民間事業者と連携した計画的な開発誘導が必要。 ・市街化区域が多い鬼怒川東部の多くが浸水想定区域となっている。</p> <p>●<b>農家の減少による影響</b> ・農業後継者・経営耕地面積の減少、耕作放棄地も増加。</p> <p>●<b>産業集積の動向</b> ・事業所数は減少傾向、従業者数は横ばいで推移。 ・圏央道供用を契機として、産業系土地利用需要が増加。</p> <p>●<b>商業機能の動向</b> ・年間販売額は横ばいだが、従業者、店舗数とも減少傾向。</p> <p>●<b>観光・交流拠点の誕生</b> ・道の駅開業により、観光入り込み客数の増加が期待される。</p> <p>●<b>災害リスクとの共生した市街地形成のあり方</b> ・鬼怒川東部の多くが浸水想定区域に指定され、既成市街地の大部分が浸水想定区域に含まれる。</p>	<p>●<b>人口移動</b> ・結婚などで、つくば市やつくばみらい市に居住する人は多い。子育て支援施策も要因ではないか。 ・農業や集落を維持するためにも、人口の維持は必要。</p> <p>●<b>宅地の動向</b> ・石下市街地周辺では、農業後継者の減少で、宅地として市場に出る土地が増加し、地価も下落するのではないか。 ・石下地区の区画整理の区域は、きれいで小学校も近いので人気がある。 ・中古住宅はあまり出回らないが、あればニーズは多い。</p> <p>●<b>中心市街地</b> ・事業者の営業範囲は拡大(中心市街地に立地していても、そこだけで事業を行っていない)。 ・中心市街地は、人の流れの変化、地元での経済活動の減少が要因。 ・インターネット購買が浸透しており、生活行動も変化している。</p> <p>●<b>まちづくりの方向性</b> ・居住や行動の範囲が拡大している中でコンパクト化を目指すには理由が必要。 ・商業施設などで人を呼ぶのは、長続きしない施策。文化や体験を重視したまちづくりが必要ではないか。 ・鬼怒川西部に幹線道路があると良いが、公共交通等も含めた検討が必要。 ・企業誘致と住宅施策を結びつけることが必要。 ・石下西地区の商業施設が集積するところは、日常生活において便利。</p> <p>●<b>水害の影響</b> ・水害を契機につくば市への転出や、複数事業所を持つ場合に、市外に場所を求める動きもある。 ・石下地区では、家を建てる際に盛土をすることが多くなっているが、盛土条例があり周辺同意が必要であり、緩和などが考えられないか。※建築確認を伴う場合は適用除外となっている。</p> <p>●<b>開発による影響</b> ・大規模に農地を買収されると営農に影響がある。 ・居住環境や営農環境と調和した産業誘導が必要。</p>	<p>●<b>じょうそう未来創生プラン</b> □社会変化に対応した、定住人口増加に向けた取り組みの推進。 □デジタル化の推進・AI技術などを活用したまちづくりの推進。 □感染症や災害への対応、医療・福祉の充実など、安全・安心なまちづくりの推進。 □道の駅を起点に、地域資源を活用した賑わいの創出や交流人口の拡大。 □少子高齢化、人口減少などの社会的課題への対応。 □市民参加や地域コミュニティの活性化による、支え合いを育むまちづくりの推進。 □環境への配慮や多様性の尊重といった、近年関心が高まっているテーマへの対応。</p> <p>●<b>立地適正化計画</b> □川との共生 地域資源として活用しながら災害に備える。 □都市機能の集約と連携 拠点への機能・サービスの集約と公共交通による拠点間連携を促進。 □人口の集約と維持 人口の規模と密度を確保し、生活環境を維持・向上。</p> <p>●<b>公共交通計画</b> □まちづくりに対応した地域公共交通網の構築。 □誰もが安心・便利に利用できる公共交通サービスの整備。 □みんなで支える公共交通の実現。</p>	<p>●<b>アグリサイエンスバレー構想</b> ・道の駅や体験農園、食と農と健康をテーマにした産業団地の整備。</p> <p>●<b>AIまちづくり</b> ・常総市をフィールドとした技術実証実験。 ・市民や企業等とともに、新たなまちづくりの検討。</p> <p>●<b>小中学校の適正化</b> ・将来の10年から15年先を見据え、3つの段階に分けて、「児童・生徒の学びの質の向上と保障」、「最終形として5つの小学校と4つの中学校」を目指す。</p> <p>●<b>じょうそう未来創生プラン(後期基本計画主要プロジェクト)</b> ・道の駅を活用した農商工連携 ・地域の絆日本一(地域コミュニティ) ・地域資源を生かしたアウトドアシティ</p>	<p>●<b>都市計画区域</b> 2つの都市計画区域を基本に、コンパクトシティを目指し立地適正化計画を策定。</p> <p>●<b>土地利用誘導</b> アグリサイエンスバレー構想の具体化、市街化調整区域での地区計画の活用、石下東部拠点の形成に向け用途地域を拡大。</p> <p>●<b>市街地整備</b> 水海道、石下市街地で、都市再生整備計画の活用を検討しているが、既成市街地では、空き家・空き地への対応、浸水想定区域を考慮した、市街地形成のあり方の検討が必要。</p> <p>●<b>景観形成</b> 鬼怒川サイクリングロードが整備され、田園景観や地域資源の活用に向けたサイン計画の充実が必要。</p> <p>●<b>道路整備</b> 圏央道の供用や国道294号の4車線化、石下駅中沼線、県道高崎坂東線の一部供用が実現。鬼怒川西部では、産業系の交通需要に対応したネットワークの強化が必要。</p> <p>●<b>公共交通</b> 高齢化により、公共交通に対するニーズが増加。</p> <p>●<b>公園・緑地</b> 都市計画公園の見直しを実施。市街地内のオープンスペース等、新たなニーズへの対応について検討が必要。</p> <p>●<b>河川・排水</b> 鬼怒川の堤防の強化とサイクリングロードを整備。汚水排水は、市街地内の整備は概成しつつあるが、工業団地の汚水処理方針の検討が必要。また、近年頻発する短時間豪雨や面的開発に対応するための雨水排水の強化が必要。</p> <p>●<b>都市防災</b> ハザードマップやマイタイムラインの整備、建物の耐震化促進を実施。</p> <p>●<b>都市の活力と賑わいづくり</b> 水海道、石下市街地で活力と賑わいづくりに向けた取り組みを実施しているが、空き家・空き店舗が増加。水海道南地区では、商業機能の誘導が実現していない。</p>	<p>①<b>都市計画制度</b> ・民間の活力を計画的かつ効果的に誘導する都市計画制度の検討。</p> <p>②<b>情報技術</b> ・情報技術(ICT)、AI(人工知能)の積極的な活用</p> <p>③<b>日常生活圏</b> ・教育や福祉政策と整合性の確保 ・身近な地域における暮らしの拠点の形成</p> <p>④<b>集約型まちづくり</b> ・まちのコンパクト化の誘導と集積の維持。 ・災害に強いまちづくり ・人口減少や高齢化、カーボンニュートラルに対応したまちづくりの推進</p> <p>⑤<b>都市ネットワーク</b> ・コンパクトシティを支えるネットワークの再構築</p> <p>⑥<b>産業環境</b> ・産業用地需要への対応 ・農村や自然環境との調和 ・観光・交流の促進に向けた地域資源の保全・活用</p> <p>⑦<b>都市機能</b> ・ライフスタイルの変化に対応した都市機能の再生 ・まちの賑わい・活力の創出</p>	