

## 常総市都市計画マスタープラン

- 都市計画マスタープラン策定にあたっての課題
- 都市づくりの理念・基本方針

# 1. 都市計画マスタープラン策定にあたっての課題

## ■課題－1 都市計画制度

本市の都市計画は、昭和41年に近郊整備地帯に指定され、その際に決定された区域区分や都市施設が基本となっていますが、人口減少や高齢化、圏央道供用後の活発な民間事業者の動向、災害に関する法規制等を考慮しながら、都市計画制度の効果的活用に向けたあり方を検討する必要があります。

### ◆常総市及び周辺自治体の区域区分の状況

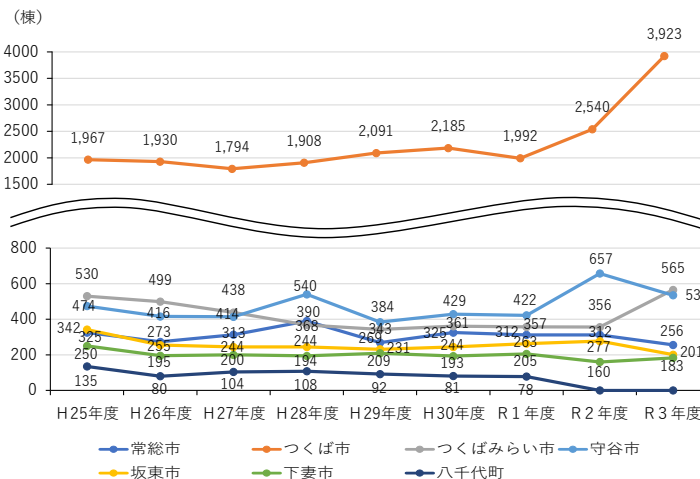
市町村名	区域区分			人口		市街化区域面積/都市計画区域面積
	都市計画区域面積	市街化調整区域(白地)面積	市街化区域(用途地域)面積	市街化区域(用途地域)人口(H27)	市街化区域人口/市街化区域面積	
常総市	12,352	11,630	722	20,478	28.4	5.8%
うち水海道	7,968	7,444	524	15,753	30.1	6.6%
うち石下	4,384	4,186	198	4,725	23.9	4.5%
つくば市	28,407	23,060	5,347	126,934	23.7	18.8%
つくばみらい市	7,914	7,109	805	27,256	33.9	10.2%
守谷市	3,563	2,578	985	53,118	53.9	27.6%
坂東市	12,303	11,549	754	14,487	19.2	6.1%
下妻市	8,088	7,521	567	10,249	18.1	7.0%
八千代町	5,899	5,755	144	1,922	13.3	2.4%

■ 非線引き都市計画区域

### ◆常総市における開発許可の状況

	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	R2年度	R3年度
全体件数	50	42	44	40	42	32	37	48	44	39
市街化区域	6	0	3	1	4	0	0	0	2	1
市街化調整区域	42	40	40	37	36	29	31	47	41	36
うち11号	5	10	2	7	1	3	5	6	10	5
12号	29	25	27	25	30	21	16	30	26	26
その他	8	5	11	5	5	5	10	11	5	5
非線引き	2	2	1	2	2	3	6	1	1	2

### ◆住宅着工件数



- ・都市計画制度の活用方針の設定  
(地区計画の活用、用途地域の変更、市街化区域の拡大、都市施設の見直し等)
- ・市街化区域内での土地利用更新(空き家・空き地、公共施設等の更新)
- ・産業系土地利用の増加に対応した住居系土地利用(受け皿)の確保
- ・市街化調整区域における土地利用誘導(地区計画、区域指定)
- ・民間事業者の連携によるまちづくりの推進

■課題－2 情報技術

本市では、A I まちづくりに取り組んでいます。まちづくりへの情報技術の導入・活用においては、移動空間となる道路やオープンスペースの計画的な配置、整備が望まれることから、情報技術（I C T）やA I（人工知能）の積極的な活用を支える都市環境づくりとともに、これらを備えることによるまちの魅力づけなどに取り組む必要があります。

◆常総市から始めるA Iまちづくり

(参考)Hondaの知能化マイクロモビリティに関するコンセプト

- Hondaは「いつでも・どこでも・どこへでも」人とモノの安全・自由な移動を実現する”をコンセプトに、「Honda CI」と呼ぶ「協調人工知能」を用いて、**2種類のマイクロモビリティを開発**されています。
- **CiKoMa（サイコマ）**は、好きなところで乗れて、自動走行技術で安全に移動、到着したらその場で乗り捨てできる**搭乗型マイクロモビリティ**です。
- **WaPOCHI（ワポチ）**は、人の“歩きたい”を支える**マイクロモビリティロボット**です。

地図がなくても自動走行したり、ユーザーの意図を理解して、自らの行動が判断できるマイクロモビリティを開発中

CiKoMa' (サイコマ) 高精度地図レスで「らくらく移動」 * Cooperative-Intelligence KOMA			WaPOCHI' (ワポチ) 『らくらく歩き』をサポート * Walking Support POCHI	
いつでも・どこでも乗れる	意のままに降りたいところへダイレクト移動	降りたいところで降り捨て	手ぶらで楽しく出かけ	人混みでもらくらく歩ける(高齢者)
移動しながら待ち合わせ	バイクや自転車のように軽快に移動	駐車場を探さなくていい	電踏車に代わり	歩みも手厚

出典) (株)本田技術研究所

- 「A Iモビリティパーク紫峰」を拠点に、2つのマイクロモビリティの技術実証。
- 水海道あすなろの里及びアグリサイエンスバレー等の実際に人が集まる場所で技術実証実験を実施。

AIを活用したまちづくりのイメージ

- 常総市は、人口減・若者の流出、少子高齢化、公共交通網の脆弱性、事業の後継者不足等の様々な課題があり、**時代に応じたまちづくりに転換していくことが重要**と考えます。
- そこで、Hondaの“人とモノの安全な移動”を実現する技術をはじめ、様々な企業の**先端技術を活用**することを通じて、課題解決を行い、「みんなで作るしあわせのまちじょうそう」の実現に向けてまちを発展させていく「AIまちづくり」を進めていきます。



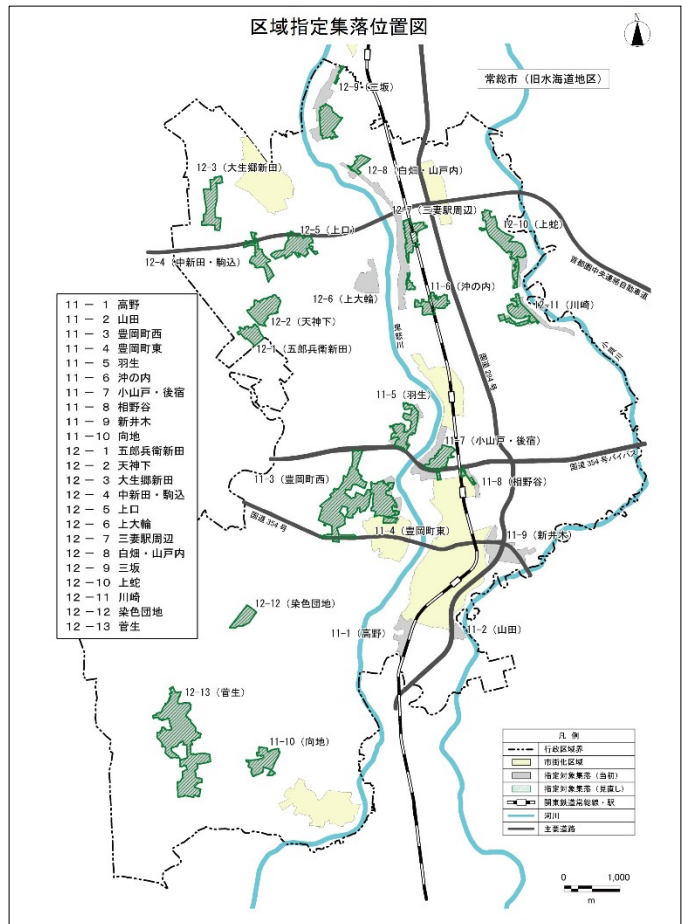
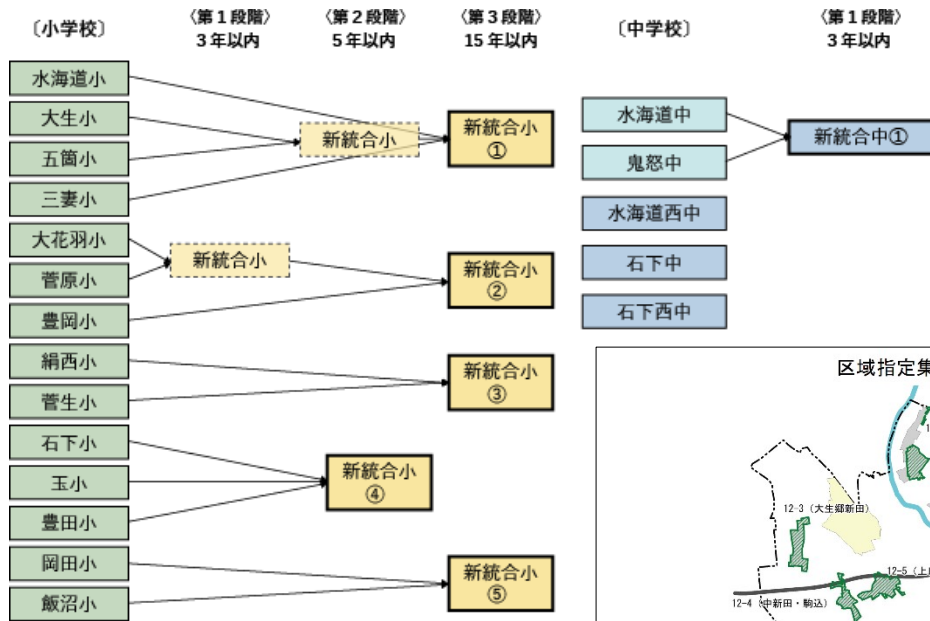
6

- ・ 情報技術活用を支援する都市基盤の整備
- ・ A I活用による都市環境の付加価値づけ（移動や配送支援、基盤整備済み区域の魅力向上）
- ・ I C Tを活用したインフラの管理

■課題－3 日常生活圏

人口減少や少子高齢化の進行により、身近な生活環境も大きく変化しており、本市においても小中学校適正化や地域共生社会の実現など、新たな地域のあり方が求められるようになることから、関連分野との連携を図りながら、人口減少や少子高齢化に対応した日常生活圏を形成する必要があることから、身近な生活拠点の形成を促進する必要があります。

◆市内小中学校の統合計画



- ・ 既存集積や集落を活用した拠点づくり  
(拠点機能の設定、区域指定制度の活用、関連分野との連携)
- ・ 拠点エリアの位置づけ
- ・ 公共施設跡地利用との整合 (小中学校)

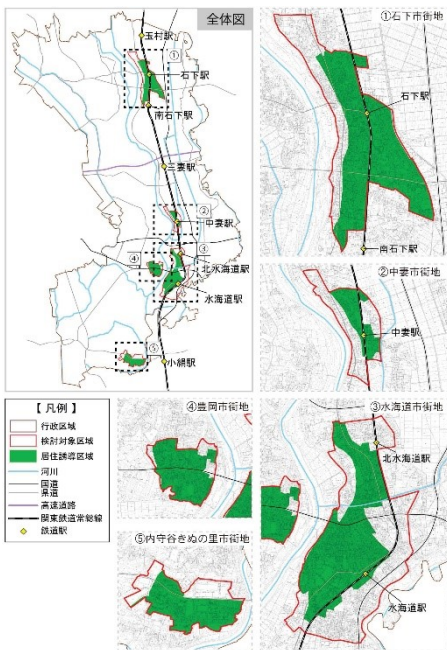
## ■課題－4 集約型まちづくり（コンパクトシティの形成）

本市では、令和3年に立地適正化計画を策定し、まちのコンパクト化の誘導と集積の維持、想定される災害を踏まえ、都市機能誘導区域、居住誘導区域が定められています。そのため、既成市街地の再生や持続可能なまちづくりに向けた取り組みを強化する必要があります。

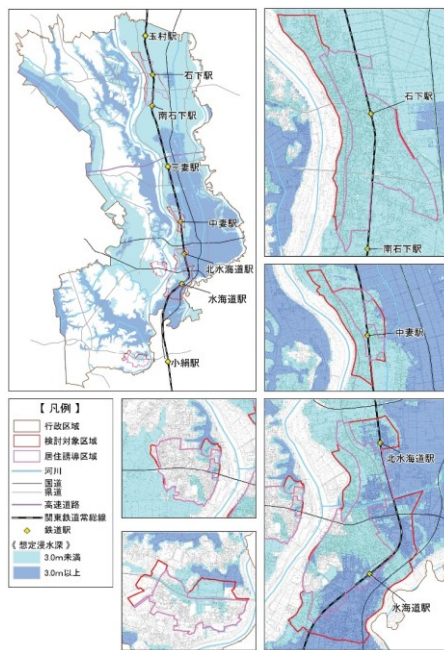
このような中で既成市街地においては、空き家、空き店舗、空き地などの増加とともに、公共施設の老朽化も進んでおり、土地利用更新の促進に向けた取り組みを強化する必要があります。

また、移住・定住施策や産業施設の立地による就業者への対応も必要となっていますが、既成市街地が位置する鬼怒川以東の大部分が浸水想定区域となっていることから、このような施策との連携や災害リスクとの共生についても検討が必要です。

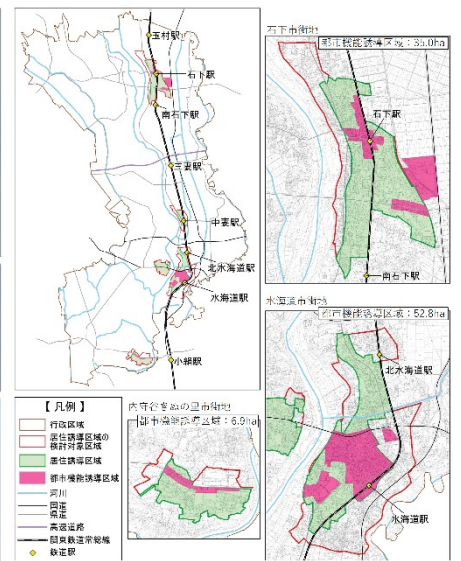
### ◆居住誘導区域



### ◆居住誘導区域内の浸水想定区域



### ◆都市機能誘導区域



- ・ 既成市街地の賑わい創出（都市機能集積の活用、既存施設のリノベーション）
- ・ 市街地空洞化への対応（空き家、空き地の利活用促進、土地利用更新）
- ・ 持続可能なまちづくり（環境共生、都市経営コスト、カーボンニュートラル）
- ・ 移住・定住施策との連携、産業系土地利用と連携した受け皿づくり
- ・ 河川（水（災）害リスク）と共存できるまちづくり

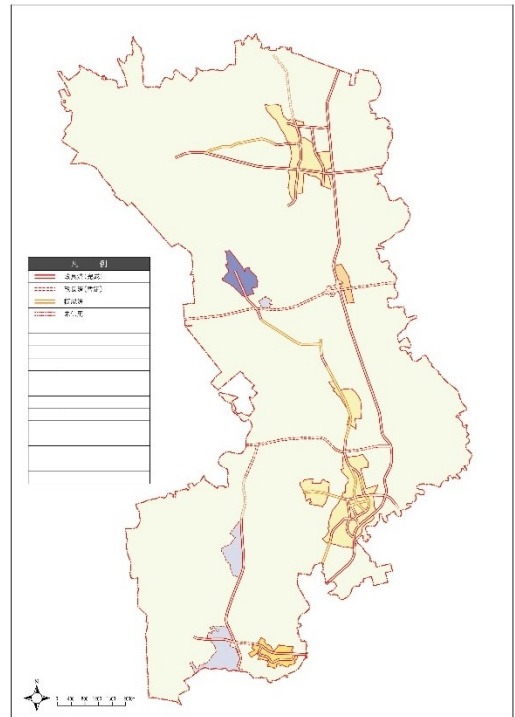
※災害リスクを許容する考え方の整理



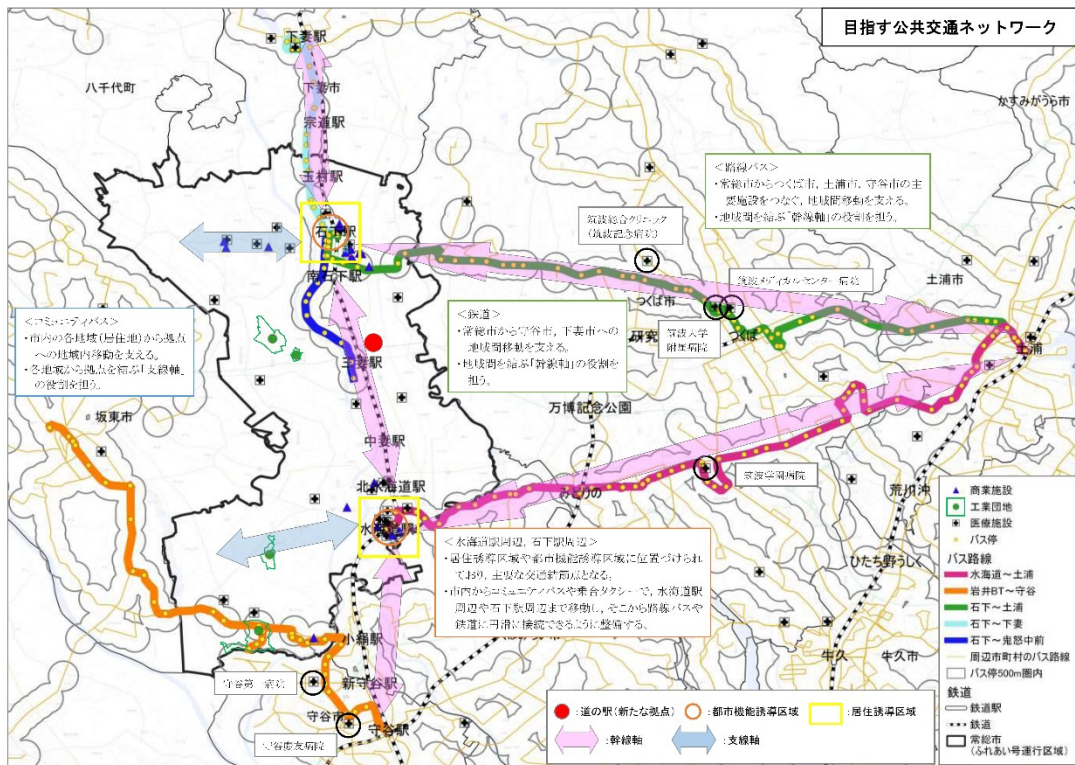
■課題－5 都市ネットワーク

コンパクトシティの実現に向けては、生活拠点の形成と合わせ、拠点を連携するネットワークの構築が不可欠です。ネットワークについては、全ての市民の移動円滑化を確保するため、自動車交通の他、鉄道や路線バスといった公共交通といった交通モードのあり方とともに、情報技術を活用した利便性・効率性の向上といったテーマに取り組む必要があります。

◆都市計画道路網



◆目指す公共交通ネットワーク

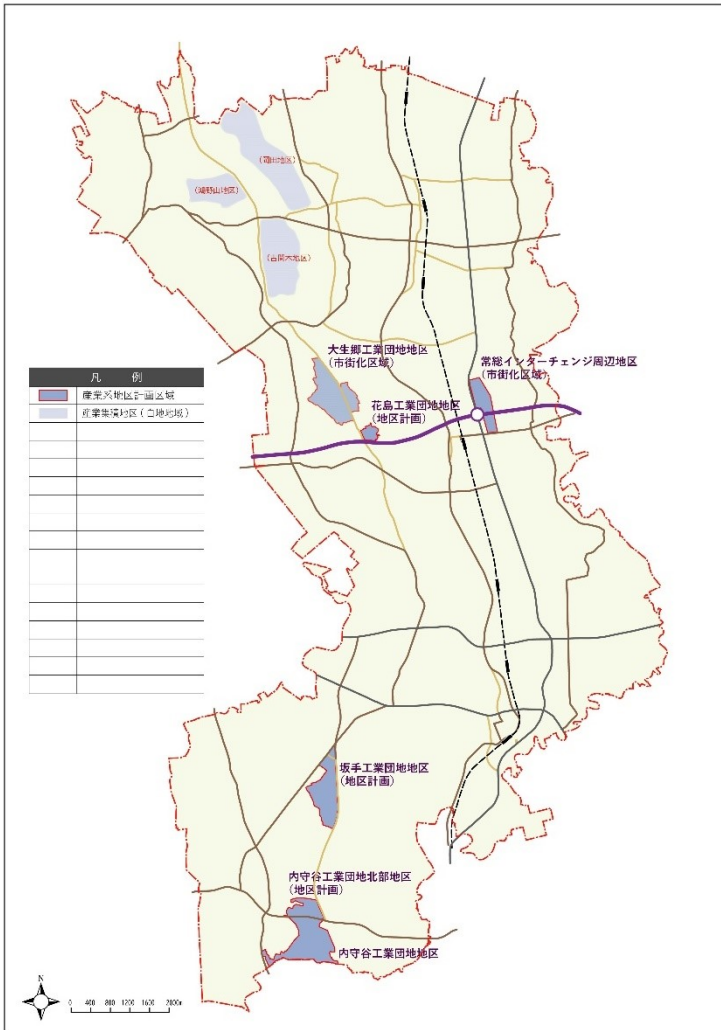


- ・ 拠点連携の推進（公共交通の維持・再編、AI活用）
- ・ 都市計画道路ネットワークの再構築（将来都市像、土地利用計画、拠点形成との整合）
- ・ 南北軸の形成（鬼怒川ふれあい道路）
- ・ 公共交通による移動円滑化の確保（鉄道の活用、路線バスの活用、ラストワンマイル対策）

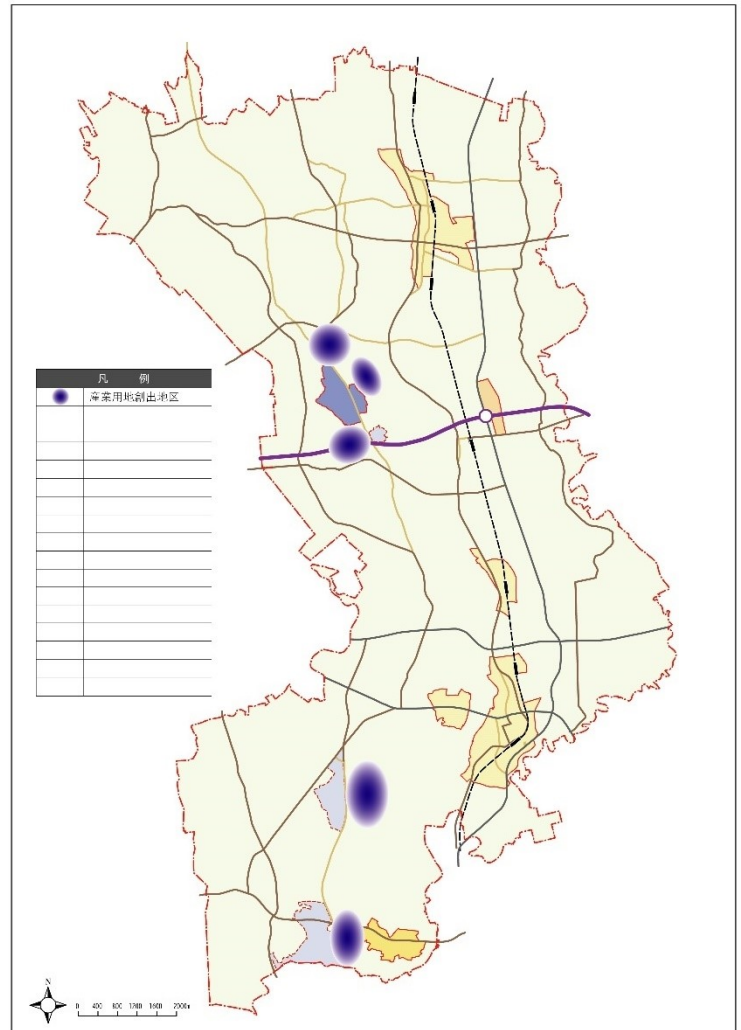
■課題－6 産業環境

圏央道の供用に伴い、産業系土地利用の需要が拡大しています。そのため、既存の営農環境との調和を図りながら、大規模開発の適切な誘導を図る必要があります。産業用地創出地区を設定し検討を行っています。さらに、道の駅の開業を契機として、自然や歴史などの地域資源を生かした観光・交流の振興も求められます。

◆既存産業集積エリア



◆産業用地創出地区



- ・大規模開発の適切な誘導（居住環境や営農環境との調和）
- ・農業振興施策との調和の確保（農業振興との調和、後継者不足による影響）
- ・自然環境との調和（自然環境保全、太陽光発電のあり方）
- ・観光・交流の推進

■課題－7 都市機能

◆誘導施設の設定（立地適正化計画）

働き方や家族構成の変化などを背景に、ライフスタイルの多様化が進んでいます。特に若年層においては、共働き世帯が増加する中で、保育や教育を含めた子育てにおける環境や利便性に対する関心も高くなっていることから、このような世代のニーズに対応したまちの環境を具体化する必要があります。さらに、引き続き高齢化も進行することから、若い世代のニーズとの調和を図りながら、健康づくりや医療機能の充実に努める必要があります。

都市機能	誘導施設分類	設定の考え方	中心拠点	副次拠点	地域拠点
医療機能	病院	全市民及び周辺の市外居住者を対象とした施設として、中心拠点・副次拠点に立地していることが望ましい。	○	○	—
	診療所	日常生活の利便性を向上させる施設として、中心拠点・副次拠点・地域拠点にも立地していることが望ましい。	○	○	○
福祉機能	通所型施設	災害リスクの少ない地域に立地することが望ましく、災害リスクのある区域については届出制度を活用し、浸水等の情報提供や対策の提案を行うことで、利用者の安全性向上を図る。	—	—	○
	入所型施設	全市民対象の施設として、中心拠点に立地していることが望ましい。	○	—	—
	保健センター 総合福祉センター	全市民対象の施設として、既存施設を活かし副次拠点に立地していることが望ましい。	—	○	—
子育て機能	幼稚園・認可保育所	子育て世代の日常生活の利便性を向上させる施設であり、居住の誘導を図るためにも、中心拠点・副次拠点・地域拠点にも立地していることが望ましい。	○	○	○
	子育て支援センター	子育て世代を支援する施設として、中心拠点・副次拠点に立地していることが望ましい。	○	○	—
	児童館	市全域を対象とした施設であるため、中心拠点・副次拠点に立地していることが望ましい。	○	○	—
商業機能	スーパーマーケット	日常生活に必要不可欠な施設であるため、中心拠点・副次拠点・地域拠点に立地していることが望ましい。	○	○	○
	銀行	日常生活の利便性を向上させる施設であり、市全域からの利用が見込まれるため、中心拠点・副次拠点に立地していることが望ましい。	○	○	—
金融機能	郵便局	日常生活の利便性を向上させる施設であり、中心拠点・副次拠点・地域拠点にも立地することが望ましい。	○	○	○
	図書館	全市民対象の施設であり、中心拠点に立地していることが望ましい。	○	—	—
文化機能	公民館	各地区のコミュニティの拠点施設として中心拠点・副次拠点・地域拠点にも立地していることが望ましい。	○	○	○
	生涯学習センター	全市民対象の施設であり、中心拠点に立地していることが望ましい。	○	—	—
	地域交流センター	全市民対象の施設として、既存施設を活かし副次拠点に立地していることが望ましい。	—	○	—
	行政機能	全市民を対象とした行政サービスを提供する施設であるため、中心拠点・副次拠点に立地していることが望ましい。	○	○	—
防災機能	指定避難所（水害時不慮を除く）	災害時の安全性を確保するため、中心拠点・副次拠点・地域拠点にも立地していることが望ましい。	○	○	○

◆目指す骨格構造（立地適正化計画）



- ・移住・定住施策との連携（居住地の確保）
- ・子育ての利便性を確保するまちづくり
- ・小中学校の適正化や教育ニーズの変化に対応したまちづくり
- ・世帯構成の変化、働き方や就業意識の変化に対応したまちづくり（ワンストップ）
- ・高齢化に対応したまちづくり



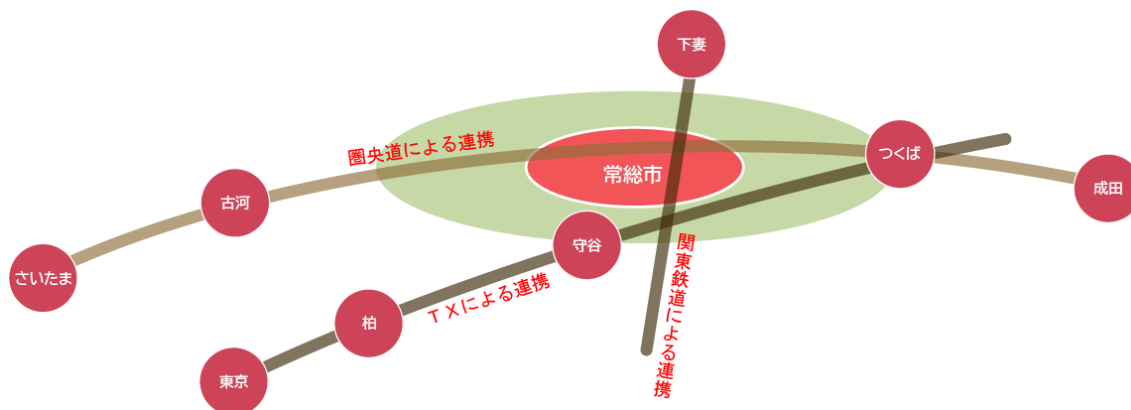
## 2. 都市づくりの理念・基本方針

### (1) 都市づくりの方向性

都市計画については、人口減少や少子高齢化、カーボンニュートラルなどを背景に、コンパクトで持続可能なまちづくりに対応した施策が求められる環境にあります。また、本市では、鬼怒川の水害を経験し、災害リスクとの共存がより一層求められる中で、まちづくりの方向性を示す立地適正化計画を策定しており、今後の市街地整備においては、この計画に基づき、浸水想定区域にある既成市街地のあり方と、災害リスクの少ない地域での市街地形成を目指す必要があります。

しかし、本市においては、従来から市全域が生活の場となってきました。さらに、周辺に拠点性の高い都市が立地すること、これらの都市と幹線道路やT X、高速道路により連携されているため、生活圏は、周辺都市と一体になった構造となっています。

図一 周辺都市との関係性

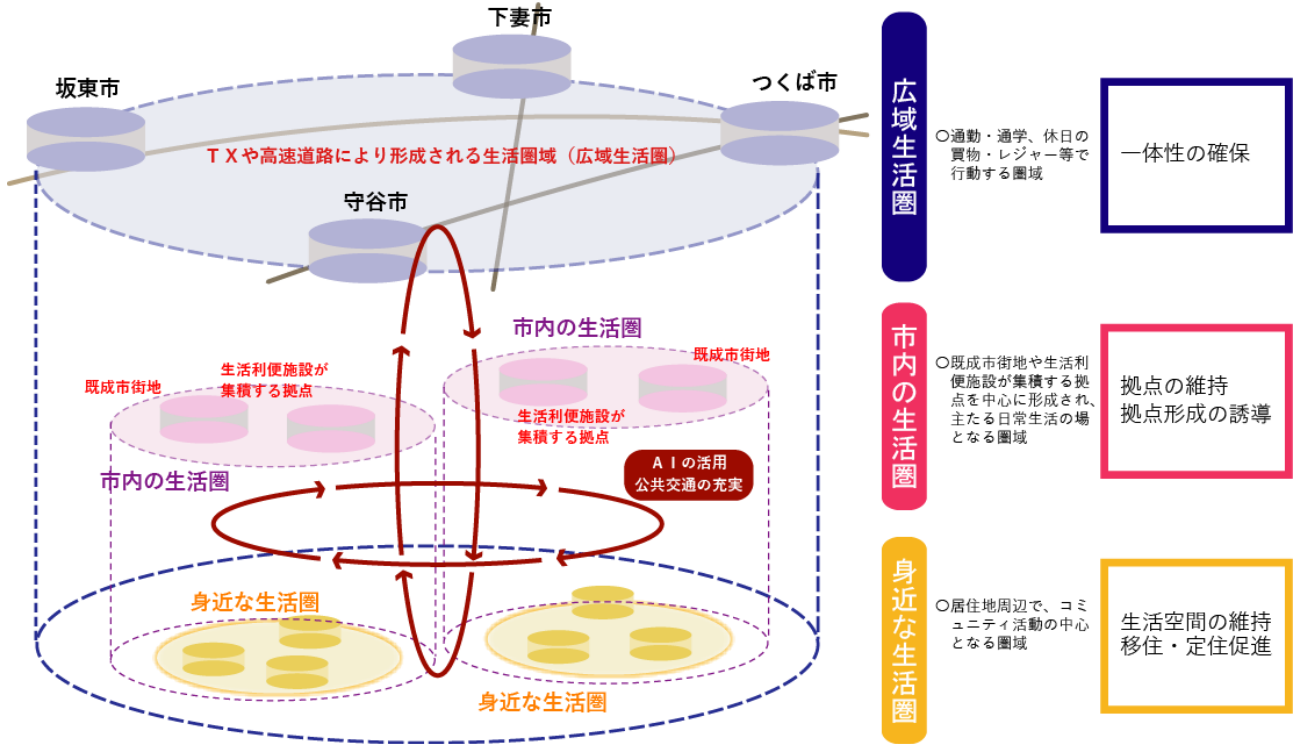


前述のように、居住の場が市内全域に広がる本市においては、水海道地区では、区域区分に基づき「市街化区域」と「市街化調整区域」が指定され、都市機能の集積が市街化区域に限定される一方で、石下地区では、「用途地域」のみの指定であることから、「白地地域」においても都市機能の集積が進んでおり、高齢化による移動手段の確保等が懸念される中でも、依然として市民生活は車の利用を中心とした生活様式であり、日常生活を支える都市機能が分散して拠点が形成される傾向にあり、単に集約化を目指すことは困難と考えられます。

以上のような状況を踏まえ、本計画では、本市における居住の場や生活圏域、都市機能の立地あり方を踏まえ、広域生活圏においては、周辺都市と一体性のある生活圏域の維持・形成を図ります。

また、市内においては、市内の生活圏を形成するため、日常生活での利便性を確保する生活拠点の維持や誘導を進めるとともに、生活空間の維持や移住・定住の促進による生活空間の形成を目指すこととし、本計画において、これらの拠点や生活空間について、持続可能性を高めるための集約化と、その機能や魅力を高める（積層化）する施策を展開します。さらに、これらの拠点や生活空間の連携を確保するため、A Iの活用や公共交通ネットワークの充実により、生活拠点と生活空間の連携を図ることにより、市民にとって利便性の高い生活環境の形成を目指します。

図一本計画が目指す都市づくりの方向性



一方、圏央道の供用を契機として、市内での民間事業者の動向が活発化し、このような民間の動きを生かしたまちづくりの機会になっています。そのため、これらを将来に向けた活力の源泉として活用するため、土地利用規制や開発、民間事業者と連携したまちづくりのあり方を示す必要があります。また、圏央道沿線地域は、首都圏外縁地域であり、都市環境と農村環境が共生する地域づくりの可能性を有していることを考慮する必要もあります。

本計画においては、生活環境の形成や都市機能を適正に誘導するため、都市計画の基本となる土地利用規制については、「市街化区域」と「市街化調整区域」、「用途地域」と「白地地域」という、4つが存在することを前提として、それぞれの現状や課題、特性を考慮した土地利用方針を示す必要があります。

また、交通ネットワークの形成については、既存のネットワークの検証を行いつつ、常総ICの供用や鬼怒川西部での産業機能の集積、さらには、AIまちづくりの取り組みを含めたネットワークの構築を目指します。

このような土地利用と交通ネットワークの形成により、生活の場が分散し、生活圏が周辺と一体化しているという特性を踏まえつつ、人口減少や高齢化、さらに、国際的にも取り組みが進められている「SDGs (持続可能な開発目標)」の達成についても配慮した、集約型のまちづくりを目指します。

図-SDGsの17の目標



## (2) 都市づくりの理念

都市づくりの方向性を踏まえ、「集約化」、「持続可能性」を踏まえたコンパクトなまちづくりを基本的な方向性としつつ、本計画においては、つくば市をはじめとするTX沿線地域に隣接し、首都圏外縁の圏央道軸に位置するという立地特性を最大限活用し、民間事業者の活動、都市と自然が共存する地域という特性の活用を目指すこととします。

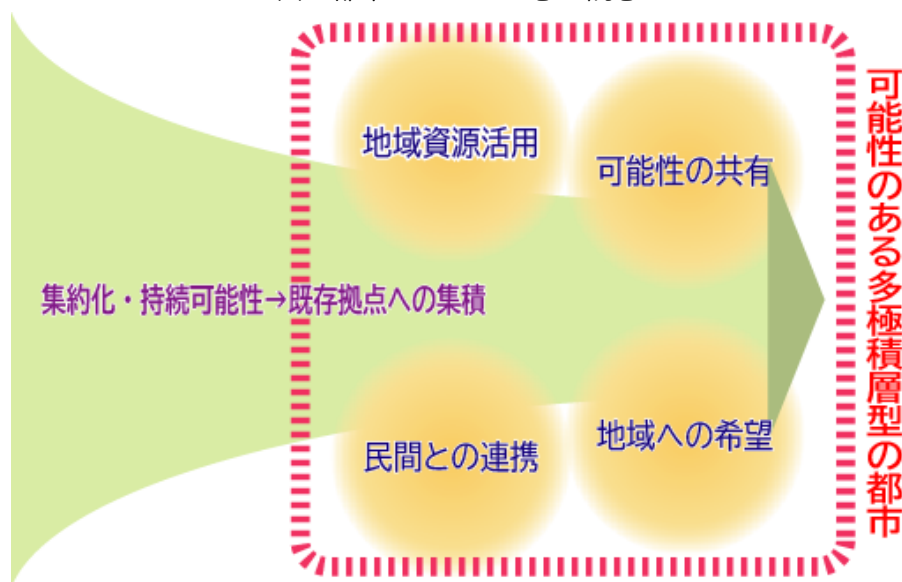
このようなまちづくりを進めることにより、国全体で人口が減少し集約化が進む中で、人や事業者から選ばれる都市になることにより、首都圏外縁地域の中でも「コンパクトだが可能性のある都市づくり」を指向することとし、都市づくりの理念を次のように設定します。

### 【都市づくりの理念】

#### 未来への可能性を持ち共有できる多極積層型のまちづくり

人口減少や高齢化などの社会動向、自然災害などと共存できる環境づくりに取り組みながら、市民や事業者が、「常総」で活動することに希望を感じ、首都圏外縁の都市と田園的要素を活用することにより、身近な拠点の集約化を図りつつ、将来への可能性を共有できる都市の実現を目指します。

図一 都市づくりの理念の概念



### 【基本方針】

- 基本方針-1 持続可能なまちづくりを実現するための都市計画の再構築
- 基本方針-2 首都圏外縁という特性を生かした都市環境の形成
- 基本方針-3 変化する市民生活に寄り添う都市基盤と機能の充実
- 基本方針-4 周辺との関係性、市民との対話を意識した都市計画の推進

### (3) 基本方針

#### ■基本方針－1 持続可能なまちづくりを実現するための都市計画の再構築

今後の都市づくりにおける基本として、持続可能なまちづくりを掲げ、それを実現するための都市計画の再構築を進めます。持続可能なまちづくりを進めるうえでは、単に、人口減少に対応した集約化を進めるのではなく、未来への地域の継承、本市のポテンシャル活用という視点を持った都市計画を再構築します。

##### 【主な取り組み】

- ・市街地整備（既成市街地の更新、住居系市街地の形成）の検討
- ・スポンジ化（空家）への対応
- ・産業系土地利用の誘導
- ・住居系市街地の確保
- ・ネットワークの再構築
- ・災害リスクとの共生
- ・民間事業者との連携によるまちづくりの推進
- ・都市経営コストの適正化

#### ■基本方針－2 首都圏外縁という特性を生かした都市環境の形成

首都圏約 50km に位置し、都市的要素と農業的要素が共生するエリアとしての特性を活用し、都市環境と農業・農村環境、自然環境が調和した都市環境の形成を目指します。

特に、本市においては、道の駅の開業を契機として、新たな交流や体験の創造を目指すことはもちろん、暮らし方や住まい方においても、多様なニーズに対応できる都市環境を形成します。

##### 【主な取り組み】

- ・相互に調和した都市と農村の環境づくり（区域指定制度、白地地域の誘導）
- ・体験や交流を育むアウトドアシティの形成（自然環境：あすなろの里、吉野公園活用）
- ・道の駅を活用した交流の推進

#### ■基本方針－3 変化する市民生活に寄り添う都市基盤と機能の充実

現在、教育施設の適正化、A Iを活用したまちづくりなど、これからの市民生活において新たなインパクトとなる取り組みが進められ、これからの市民生活も変化することが考えられます。そのため、このような市民生活の舞台となる都市基盤については、これまでのストックの活用を意識しつつ、新たな設えを行うことより、市民生活に寄り添うことができる機能を充足します。

##### 【主な取り組み】

- ・コミュニティ（学区区再編）との連携
- ・暮らしの拠点の形成  
（教育、健康、福祉などとの連携も意識した地域生活支援機能の配置）



- ・ 情報技術や A I を活用したまちづくりの推進
- ・ 都市基盤と情報技術が連携した居住環境の創造（区画整理区域の価値づけ）

#### ■基本方針－4 周辺との関係性、市民との対話を意識した都市計画の推進

市民生活や企業活動が広域化する中で、都市計画の策定や推進においては、常総市の主観的視点だけでなく、生活や通勤・通学における動きをはじめとして、常総市を取り巻く要素に対する理解と対話を意識する必要があります。そのため、周辺地域との関係性やまちづくりの担い手となる市民・事業者との関係づくりを意識したまちづくりを進めます。

##### 【主な取り組み】

- ・ 生活行動圏域の広域化に対応した周辺地域との一体性の確保
- ・ 首都圏からの利便性向上（鉄道駅の拠点機能強化、公共交通の活用）
- ・ 市民とともに創るまちづくり（市民協働）