

1. 都市づくりの理念・基本方針

【都市づくりの理念】

未来を共有し、人や企業が創造を続けるまちづくり

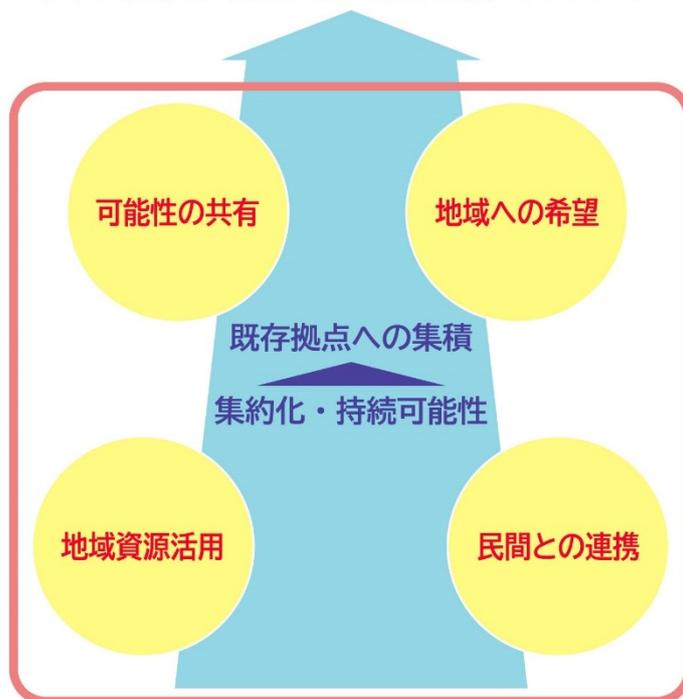
本計画では、人口減少や少子高齢化などの社会動向、自然災害等と共存できる環境づくりに対し、「集約化」と「持続可能の視点」を踏まえたコンパクトなまちづくりを基本的な方向性とします。

そして、ASV常総のまちびらきを本市にとって新たなまちづくりのスタートとして位置づけます。ASV常総の効果を市内へ波及させ、地域産業の活性化や新しい産業の創出、付加価値を生み出す新たな農業の育成等を進めます。

このようなまちづくりは、本市において共に歴史を歩むパートナーである「川」との共生を前提に、変化する社会環境や複雑化するニーズに対し、行政だけでなく、市民、事業者、各種団体、教育機関等の多様な主体との協働・連携の深化を図りながら推進する必要があります。そのため、本計画において「常総市の未来」を共有し、次世代に向けた都市を創造するまちづくりを進めます。

図－都市づくりの理念の概念

未来を共有し、人や企業が創造を続けるまちづくり



【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に人口減少に対応した機能的でコンパクトなまちづくりを進めるとともに、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。

基本方針－2 首都圏外縁地域の特性を活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地域としての特性を活かし、農業・農村環境や自然環境と調和した都市環境の形成を目指します。また、ASV 常総の整備を契機とした新たな交流や体験の創造を目指しながら、多様なニーズに対応できる都市を形成します。

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

教育施設の適正化やAIを活用したまちづくりなどにより、これからの市民生活が変化することが想定されます。市民生活の舞台となる都市基盤については、これまでの既存ストックを活用しつつ、販わいの創出だけでなく、外国人市民との共生やインクルーシブ[※]の視点を含めた公民連携による新たな設えを行うことより、市民生活に寄り添う機能を充足します。

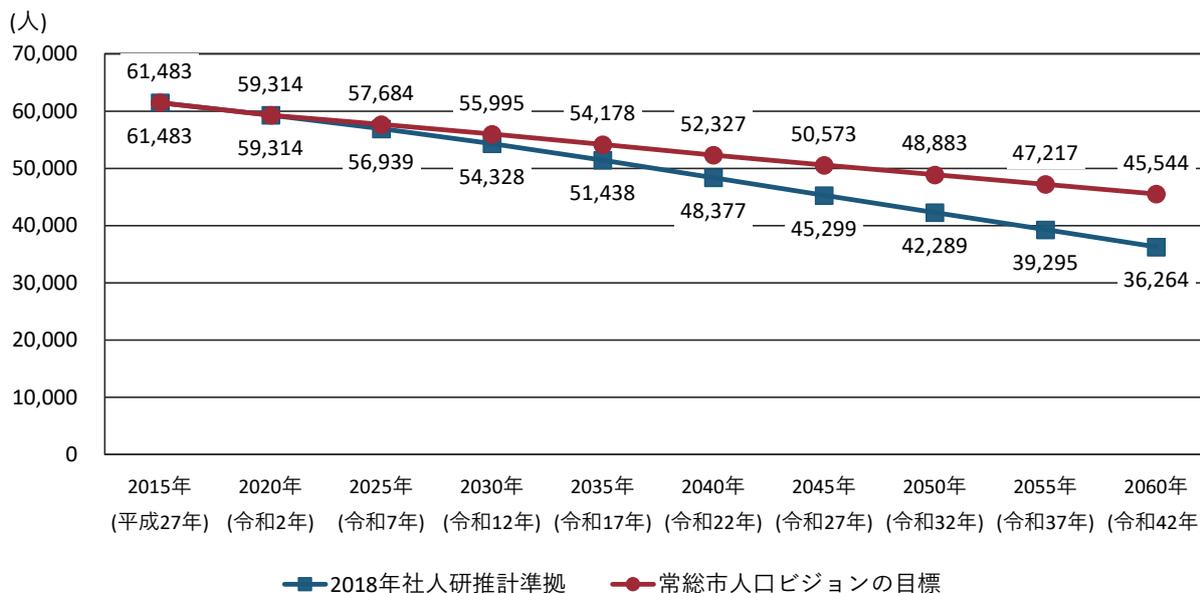
基本方針－4 周辺地域との関係性, 市民との対話を意識した都市計画の推進

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、自治体の主観的視点だけでなく、生活や通勤・通学をはじめ、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、自然災害への備えや環境負荷の低減、「SDGs(持続可能な開発目標)」の達成についても配慮したまちづくりを目指します。

【将来人口推計】

常総市人口ビジョン※(令和3年3月23日策定)では、国立社会保障人口問題研究所の将来人口推計方法をもとに目標数値等を加味し、2060年の人口目標45,000人を維持と示しています。なお、本計画と立地適正化計画の目標年次である2040年の目標人口は52,327人と設定しており、本計画においても人口ビジョンによる人口推計を目標値とします。

図－常総市人口ビジョンによる人口推計

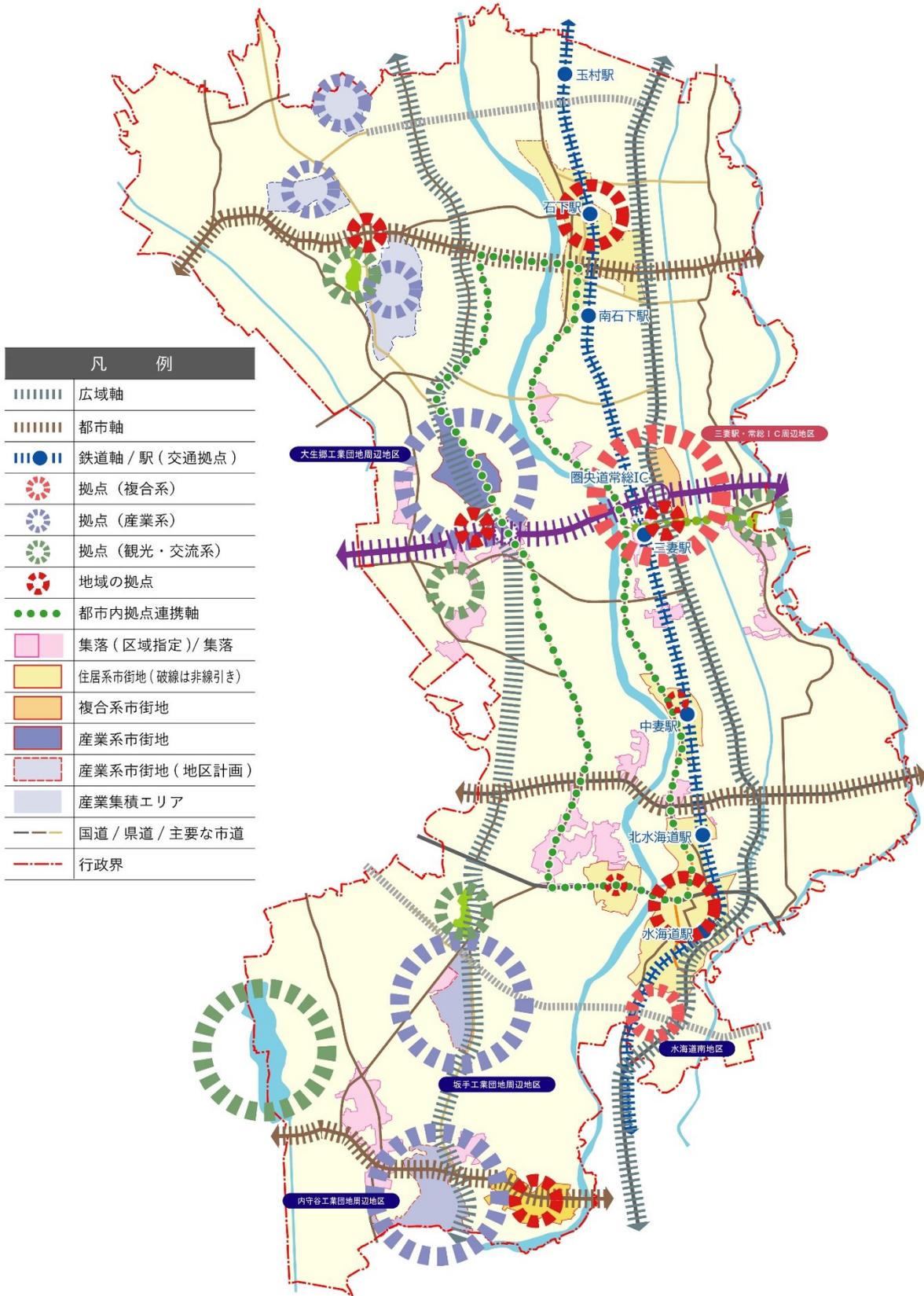


資料)常総市人口ビジョン

*「社人研推計準拠」による推計値
 (2020年までの実績)
 総務省「国勢調査」及び茨城県常住人口調査
 (2025年以降の推計)
 内閣府「将来人口推計のためのワークシート(社人研推計準拠)」をもとにした推計値

*「常総市人口ビジョンの目標」による推計値
 (2020年までの実績)
 総務省「国勢調査」及び茨城県常住人口調査
 (2025年以降の推計)
 内閣府「将来人口推計のためのワークシート(社人研推計準拠)」をもとに、常総市人口ビジョン合計特殊出生率目標及び人口移動条件(社会増減±0)を加味した推計値

図一 将来都市構造図



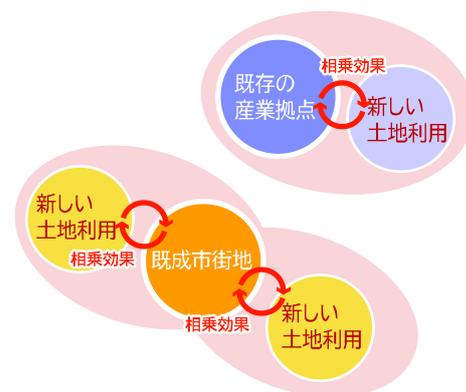
2. コンパクトで可能性のある都市づくり

本計画で目指す「コンパクトで可能性のある都市づくり」は、「既存拠点への集積」によりコンパクトで利便性の高いまちづくりを進めつつ、首都圏外縁に位置する利点を生かした「将来に向けた可能性を受容できる都市づくり」を具体化するものです。

コンパクトで利便性の高いまちづくりを進めるため、立地適正化計画に基づき、都市機能及び居住の集約化と利便性の確保を図ります。その際、都市機能誘導区域及び居住誘導区域には浸水想定区域も多く含まれていることから、市民生活の安全・安心の確保に向け、防災・減災に向けたハード面の整備を進めると同時に、災害リスクが低い地域での都市的土地利用についても検討が必要です。

既存拠点と新たな都市的土地利用の新旧二つの土地利用が相互に関係性を創出しながら、既成市街地の再生や定住促進、賑わいの再生、地域経済の活性化などの相乗効果を発揮できる土地利用を誘導します。

なお、新たな都市的土地利用の展開の際、住居系土地利用については、市街地や駅等の既存ストック周辺において生活利便機能の立地推進を図ることにより、新たな市街地の形成と既成市街地の環境向上の両立を図ります。また、産業系土地利用についても、既存の工業団地等の集積地を中心とした産業用地の創出を図るものとしします。



新旧二つの土地利用が相互に関係性を創出できる土地利用を誘導

	既存拠点への集積	将来に向けた可能性を受容する都市づくり
考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○立地適正化計画に基づき、都市機能及び居住の集約化と利便性の確保を図ります。 ○都市再生整備計画による補助事業を活用した既存拠点の再整備や地方創生に向けた事業等に取り組み、市街地の活性化を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> ○TXや圏央道、鬼怒川ふれあい道路(西幹線)等の交通網を生かし、産業系機能の導入を図ります。 ○周辺地域での生活支援、移住・定住の受け皿づくりなど、将来に向けた新たな土地利用を検討します。 ○新たな企業立地に伴う居住ニーズは既存の土地利用の周辺に配置します。
エリア	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>市街化区域 <input type="checkbox"/>用途地域 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>圏央道常総IC周辺 <input type="checkbox"/>産業系市街地(地区計画区域含む) <input type="checkbox"/>鬼怒川西部(災害リスクの低い区域)

3. 市街地や拠点形成の考え方

3-1. 既存の拠点を活用する市街地・拠点

立地適正化計画において居住誘導区域又は都市機能誘導区域が指定されている市街化区域や用途地域その他、市街化調整区域において地区計画が定められている区域等についても、現在取り組んでいる教育施設や公共施設の適正化との整合を考慮しながら位置づけます。

(1) 住居系・複合系

市街地・拠点	市街地や拠点形成の方向性
水海道市街地	<ul style="list-style-type: none"> ○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します。 ○都市機能の集約化と連携し、市街地内の空き家・空き地を利活用することにより、居住の場としての魅力向上を目指します。 ○今後想定される水海道有料道路の無料化に伴い、将来的に通過交通の減少が想定されることから、国道354号を含めた市街地内の幹線道路については、歩行者や自転車、マイクロモビリティに配慮した道路としての再整備を進めます。
石下市街地	<ul style="list-style-type: none"> ○石下駅周辺における交通結節機能の充実に取り組み、(都)石下駅中沼線沿道でのまちづくりを推進します。 ○基盤整備された土地区画整理事業施行地区では、石下駅と石下庁舎周辺(石下東部拠点)の接続を強化するため、AIまちづくりによる居住空間としての魅力向上を目指します。
豊岡市街地	<ul style="list-style-type: none"> ○現在の国道354号について、歩行者・自転車・マイクロモビリティに配慮した道路としての再整備を進め、水海道市街地との接続を図る機能を明確化します。
中妻市街地	<ul style="list-style-type: none"> ○県道谷和原筑西線沿道において、商業・業務系施設の空洞化が進んでいることから、沿道において居住系への土地利用転換を図ります。
内守谷市街地	<ul style="list-style-type: none"> ○計画的に整備された市街地(きぬの里地区)であるため、市街地環境、都市機能の維持を図ります。
ASV常総	<ul style="list-style-type: none"> ○道の駅を基点として、地区内に立地する民間事業者や農業と連携したまちづくりを継続するため、エリアマネジメントのあり方について検討します。 ○地区へのアクセス向上を目指し、AIを活用したモビリティやグリーンスローモビリティ※の導入により、三妻駅・吉野公園周辺の拠点間の接続を確保します。

(2) 産業系

市街地・拠点	市街地や拠点形成の方向性
大生郷工業団地 花島工業団地	<ul style="list-style-type: none"> ○市街化区域となっている大生郷工業団地については、近接する花島工業団地(地区計画)とともに、既存の操業環境を維持します。
内守谷工業団地	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画が決定されている内守谷工業団地と、北部に隣接する内守谷工業団地北部地区を中心として産業系土地利用の維持を図ります。
坂手工業団地	<ul style="list-style-type: none"> ○坂手工業団地地区計画区域における産業系土地利用の維持を図り、就業者や周辺地域の生活支援サービス機能の誘導を図ります。
鴻野山・岡田 ・古間木地区	<ul style="list-style-type: none"> ○白地地域ですが、既に多くの産業施設が立地する地区となっていることから、周辺環境との調和に留意しながら、操業環境の維持に努めます。

3-2. 新たな集積を誘導する地区

圏央道常総IC周辺や鬼怒川ふれあい道路沿道等において、産業機能集積に伴う受け皿を確保するための拠点形成を位置づけます。また、住居系の拠点形成の方向性については、長期的な視点と既存市街地との連続性を持たせた市街地形成を位置づけます。

(1)複合系

市街地・拠点	市街地や拠点形成の方向性	
三妻・常総IC 周辺地区	三妻駅周辺	○AIを活用したモビリティにより、ASV常総、吉野公園周辺との接続確保を図りつつ、三妻駅での交通結節機能の整備、就業者の受け皿となる住居系機能を有する市街地形成を図ります。
	常総IC周辺	○ASV常総の整備効果を背景に、ICや農業を生かしたまちづくりを推進するため、立地特性を生かした産業や先進的な農業の取組等を含む複合的なまちづくりについて検討します。
水海道南地区	○国道294号による交通利便性を生かし、商業・業務系、産業系施設の誘導に取り組みます。	
石下駅北部地区	○国道294号の利便性を活用した機能集積について検討します。	

(2)産業系

市街地・拠点	市街地や拠点形成の方向性
大生郷工業団地 周辺地区	○市街化調整区域に隣接して産業系施設が立地することから、鬼怒川ふれあい道路(西幹線)の整備や圏央道スマート IC の設置検討と合わせ、大生郷工業団地の周辺での産業系土地利用を推進します。
内守谷工業団地 周辺地区	○常磐自動車道谷和原IC(以下「常磐道谷和原 IC」)からの近接性、鬼怒川ふれあい道路(西幹線)沿道というポテンシャルを生かし、内守谷工業団地東部及び北東部を含む周辺地区での整備を推進します。
坂手工業団地 周辺地区	○既存の坂手工業団地を中心として、坂手工業団地東部及び北東部での産業系土地利用を推進します。

(3)住居系

市街地・拠点	市街地や拠点形成の方向性
中妻南部地区	○常総線沿線に位置し、鉄道の利便性を確保できることから、水海道市街地、中妻市街地と一体となった市街地形成を目指します。
豊岡西部地区	○豊岡市街地と区域指定エリアの一体性を確保し、鬼怒川西部での生活支援拠点の誘導と、住居系機能を補完する市街地形成を検討します。
豊岡北部地区	○斎場や区域指定エリアの土地利用を踏まえ、長期的な視点での住居系市街地形成について検討します。
南石下駅周辺地区	○ASV常総に近接していることから、新たな就業者の受け皿として、計画的な住居系市街地形成について検討します。

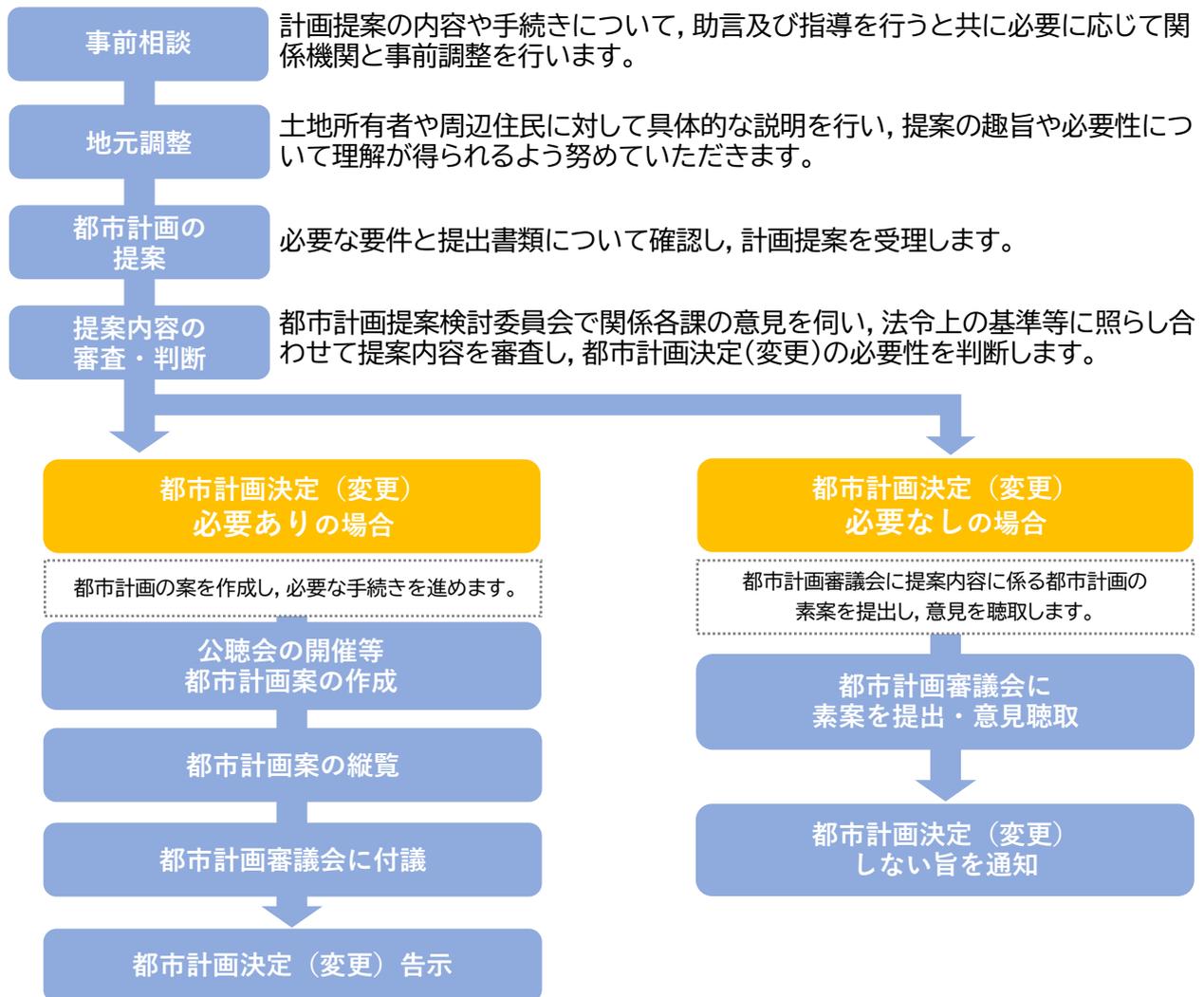


都市計画提案制度

都市計画提案制度とは土地所有者等が一定の条件を満たしたうえで、県・市に都市計画の決定又は変更することを提案できる制度です。本市においては令和5年6月に「常総市都市計画の提案に関する要綱」を定め、運用を開始しています。

【制度の概要】

提案主体	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> まちづくり NPO 法人 <input type="checkbox"/> まちづくりの推進に関して知識と経験を有する団体等
提案要件	<input type="checkbox"/> 0.5ha 以上の一団の土地であること <input type="checkbox"/> 都市計画法の規定に基づく基準に適合していること <input type="checkbox"/> 土地所有者等の 2/3 以上の同意を得ていること
必要書類	<input type="checkbox"/> 都市計画提案書 <input type="checkbox"/> 都市計画の素案 <input type="checkbox"/> 計画提案同意書 等
提案できる都市計画	<input type="checkbox"/> 地域地区(用途地域, 特別用途地区, 高度地区, 景観地区, 生産緑地地区等) <input type="checkbox"/> 都市施設(道路, 公園・緑地, 下水道, 火葬場等) <input type="checkbox"/> 市街地開発事業(土地区画整理事業, 市街地再開発事業等)



4. 交通ネットワークの考え方

自動車交通が主要な移動手段となっている本市では、拠点間を接続する道路及び公共交通ネットワークの構築が不可欠です。交通弱者への対応やカーボンニュートラル等の施策動向を踏まえ、自家用車から公共交通への転換を図り、持続可能な都市を形成するため、地域の実情に即した基盤整備と移動手段の確保を目指します。

(1)道路ネットワーク

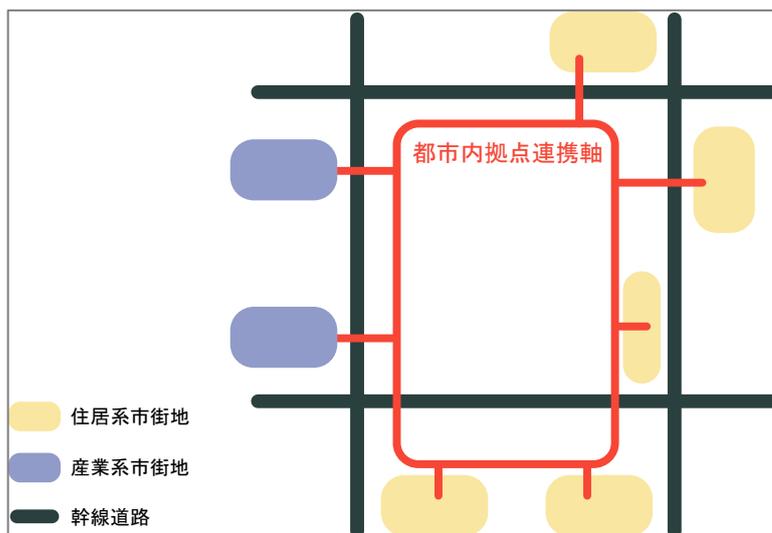
①都市幹線軸

南北系の幹線軸として、鬼怒川東部での国道294号に加え、西部において鬼怒川ふれあい道路(西幹線)の整備を位置づけます。東西系の幹線軸として、国道354号、県道土浦境線、県道つくば野田線を位置づけ、これらの幹線ネットワークによって、通過交通の処理や市街地や拠点への広域からのアクセス性の確保を図ります。

②都市内拠点連携軸

都市幹線軸と並行する県道や市道を活用し、都市の拠点となる市街地等の連携を図るため、AIを活用したモビリティをはじめとする都市内の接続を図るネットワークと新たな交通手段を構築する道路空間の確保について検討します。

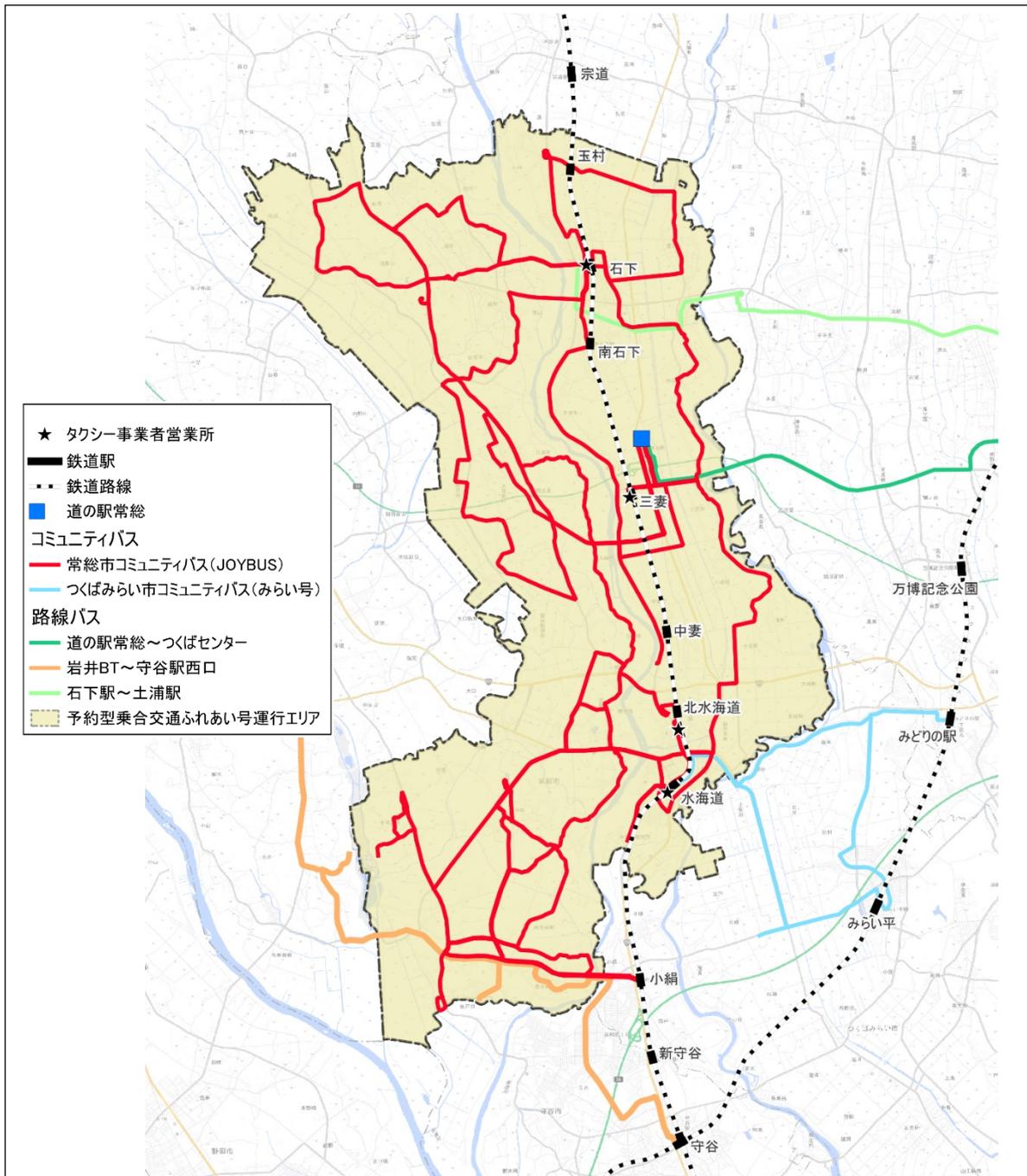
図一 都市内拠点連携軸のイメージ



(2)公共交通

「地域公共交通計画」に基づき、基本方針である「まちづくりに対応した地域公共交通網の構築」を実現するため、コミュニティバスやデマンド交通等により地域内交通と連携し、交通不便地域の解消を図りながら、常総線及び路線バスとの接続により広域的なアクセス性を確保します。将来的には、グリーンスローモビリティや技術実証実験に取り組んでいるAIを活用したモビリティ等を組み合わせ、シームレス*に利用できる公共交通の環境を整備することにより、移動利便性の向上を図ります。また、公共交通の幹線である鉄道や路線バスの結節点となる常総線各駅については、交通結節機能強化や駅周辺の整備により拠点化を図ります。

図ー公共交通ネットワーク



資料)常総市都市計画課

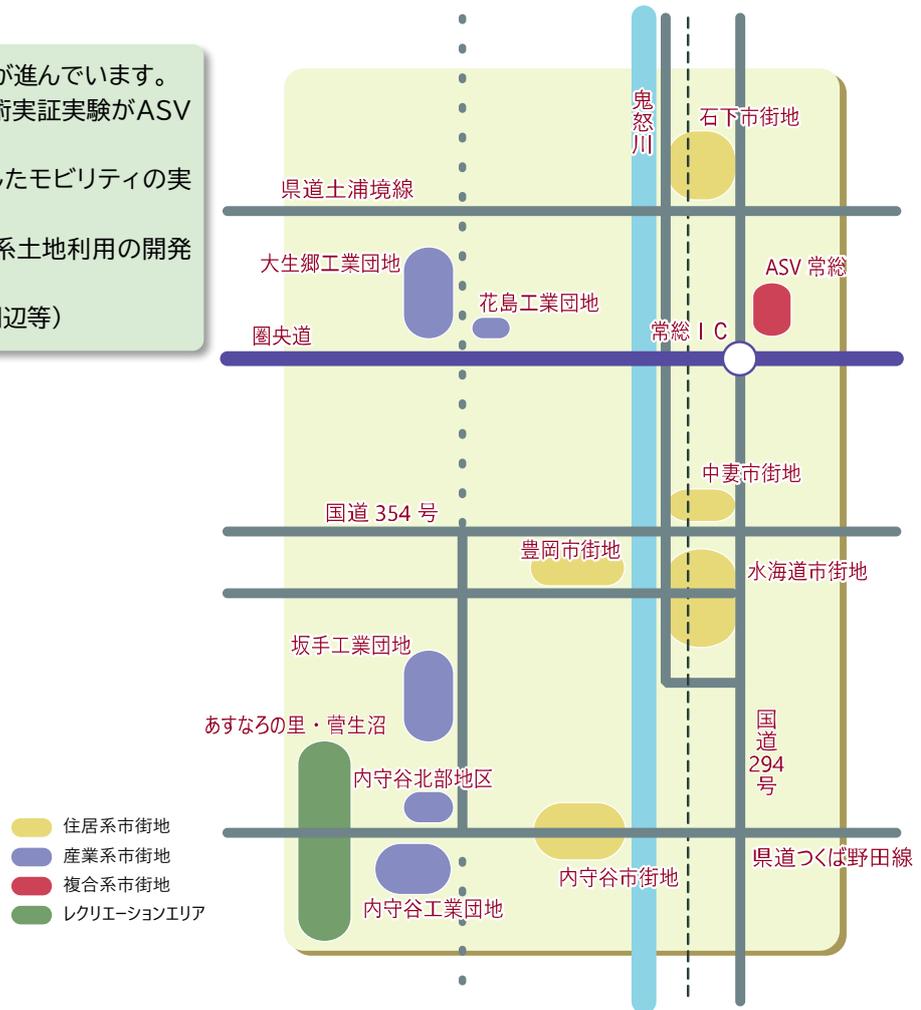
5. 本市が目指す都市構造と実現のシナリオ

本市が目指す都市構造の実現に向けては、行政と民間事業者による取り組みの連携が必要であり、現在の動向を踏まえ、目標年次とする2040年(令和22年)に向けて、次のようなシナリオを想定します。

■現在(2023年)■

現在の都市構造

- ASV常総への施設立地が進んでいます。
- AIまちづくりに係る技術実証実験がASV常総で行われています。
(2030年にAIを活用したモビリティの実用化)
- 民間事業者による産業系土地利用の開発が検討されています。
(坂手, 内守谷工業団地周辺等)

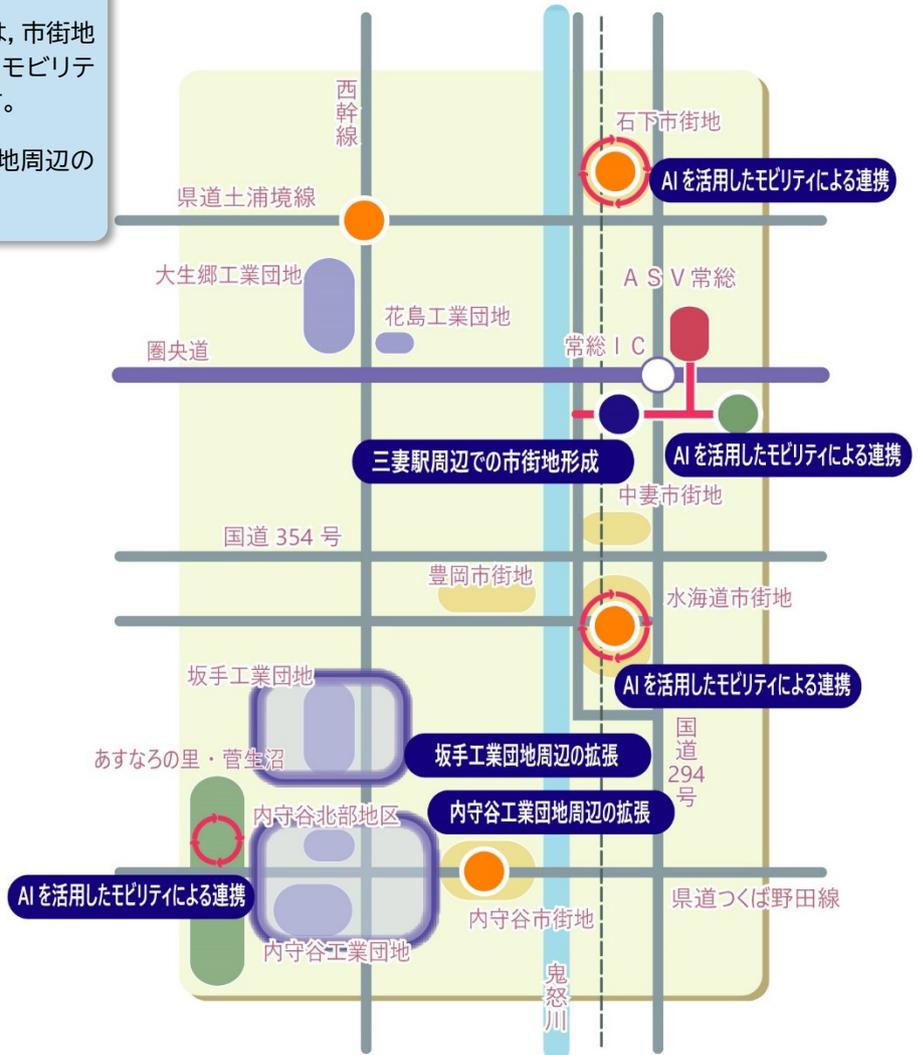


■2030年のシナリオ■

目指す都市構造

目指す状態

- 三妻駅周辺とASV常総がAIを活用したモビリティにより拠点間が接続され、市街地形成が進んでいます。
- 水海道市街地、石下市街地などでは、市街地の再整備とあわせてAIを活用したモビリティによる回遊性向上が進んでいます。
- 坂手工業団地周辺、内守谷工業団地周辺の産業用地の拡張が進んでいます。



必要な取組み

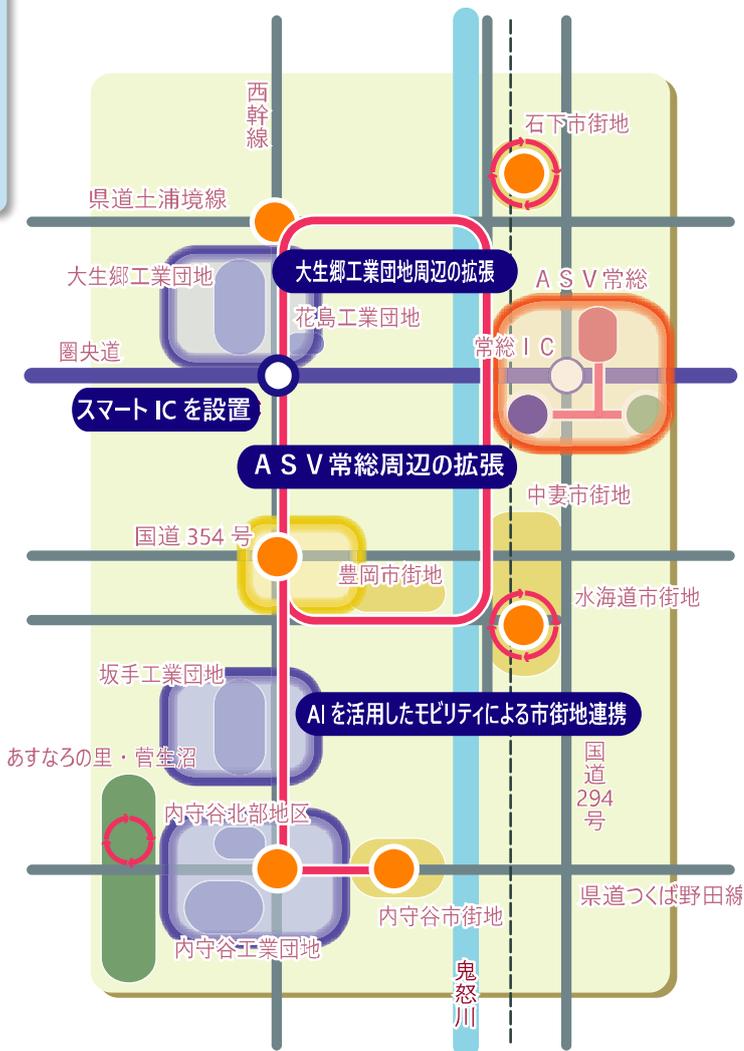
- 水海道市街地、石下市街地の再整備
 - ・(例)都市再生整備計画事業等を活用したインフラ整備及び市街地の活性化
- 三妻駅周辺整備
 - ・交通結節機能, 住居系市街地(就業者の居住促進)
- AIを活用したモビリティによる拠点間連携
 - ・三妻駅とASV常総の拠点間の接続
 - ・水海道, 石下市街地内における回遊性の確保
 - ・あすなろの里などレクリエーションエリアへの導入
- 坂手工業団地, 内守谷工業団地周辺への産業用地の拡張
- 鬼怒川ふれあい道路(西幹線)整備

■2040年のシナリオ■

目指す都市構造

目指す状態

- ASV常総周辺での複合系土地利用の拡張が進んでいます。
- 圏央道スマートICの設置により、大生郷工業団地周辺での産業用地の拡張が進んでいます。
- AIを活用したモビリティにより市街地間が接続されています。



必要な取組み

- ASV常総周辺への機能集積
 - ・農業の高付加価値化等を支援する複合系市街地の拡張
- 大生郷工業団地周辺
 - ・圏央道スマートICの設置及び西幹線との接続を活かした産業集積
- 豊岡市街地周辺での住居系市街地の拡張
 - ・鬼怒川ふれあい道路(西幹線)の整備を背景に、区域指定集落を含む区域での住居系機能を補完する市街地形成
- 市街地や生活拠点間を接続する道路でのAIを活用したモビリティへの対応

序章

第I章

第II章

第III章

第IV章

第V章

第VI章

資料編