

第Ⅱ章

都市計画マスタープラン改定にあたっての課題

1. 都市計画マスタープラン改定にあたっての課題

本市の現状から、常総市都市計画マスタープラン改定にあたっての課題として以下の7項目を設定します。

■課題－1 都市計画制度

本市の都市計画は、昭和43年に公布された都市計画法に基づく区域区分や都市施設が基本となっていますが、本計画の改定にあたっては、人口減少や少子高齢化、圏央道開通後の活発な民間事業者の動向、災害に関する法規制等を踏まえ、将来像の実現に向けた効果的な都市計画制度の活用方針を検討する必要があります。

◆圏央道常総 IC 周辺における ASV 常総の整備状況



都市計画制度の課題 解決策

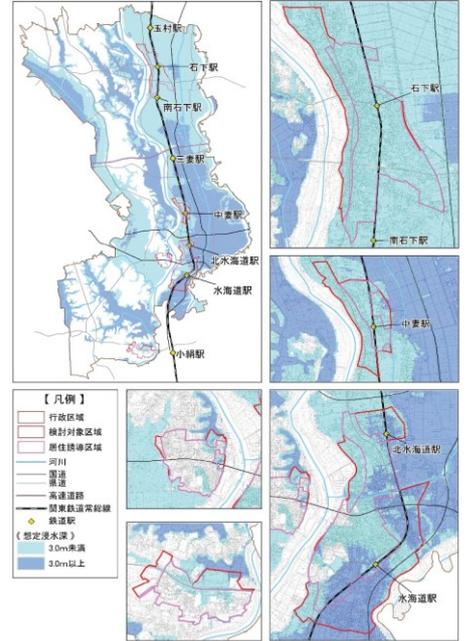
- ・都市計画制度の活用方針の設定
(地区計画の活用, 用途地域の変更, 市街化区域の拡大, 都市施設の見直し等)
- ・市街化区域内の土地利用更新(空き家・空き地, 公共施設等の更新)
- ・産業系土地利用の増加に対応した住居系土地利用(事業者の受け皿)の確保
- ・市街化調整区域における集落機能の維持(地区計画, 区域指定制度による集落機能の維持)
- ・民間事業者との連携によるまちづくりの推進

■課題－2 集約型まちづくり(コンパクト・プラス・ネットワークの実現)

本市では、人口減少に対応し、持続可能なまちづくりに向けた取り組みを強化するため、立地適正化計画を策定し、既成市街地における機能の集積を維持・活用するために、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定めています。一方で、既成市街地の多くが位置する鬼怒川東部の大部分は洪水浸水想定区域に含まれていることから、災害リスクとの共生を踏まえて移住・定住施策との連携を検討していく必要があります。

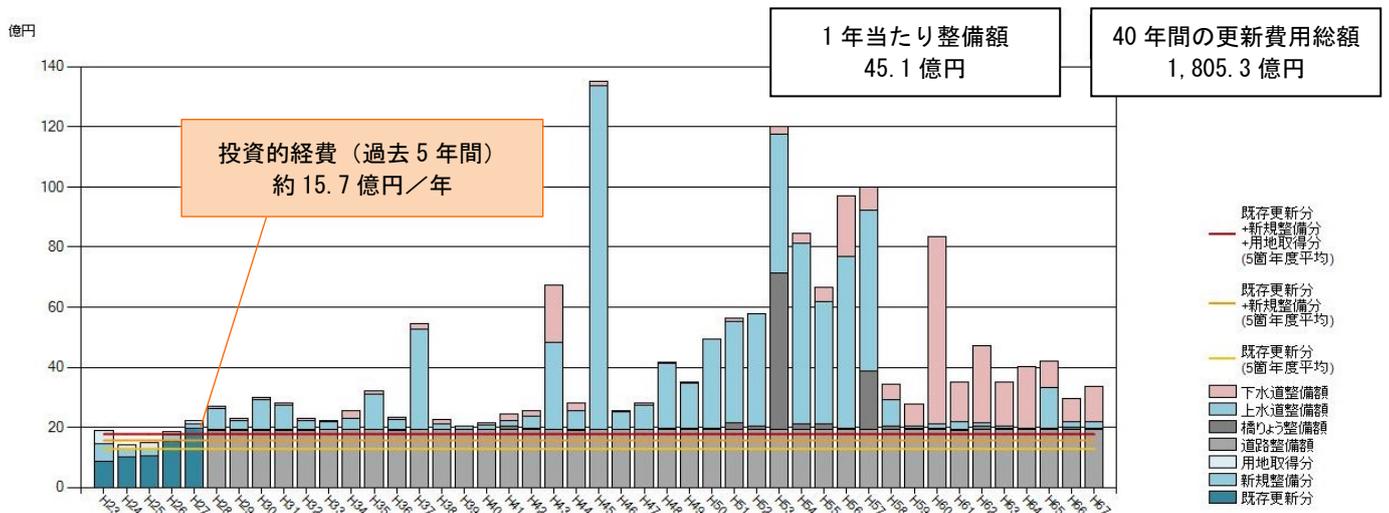
また、生産年齢人口の減少に伴う税収減も懸念され、義務的経費も増加の見込みであり、インフラ資産などの更新に必要な投資的経費の確保が難しくなることが想定されます。今後は更新費用の適切なコントロールを図り、設備投資の選択と集中及び予防保全・修繕を行うなど、財政負担の軽減や平準化を図りつつ、新たなニーズに伴う新規事業にも対応していく必要があります。

◆居住誘導区域内の浸水想定区域



資料)常総市立地適正化計画

◆インフラ資産の将来の更新等費用推計



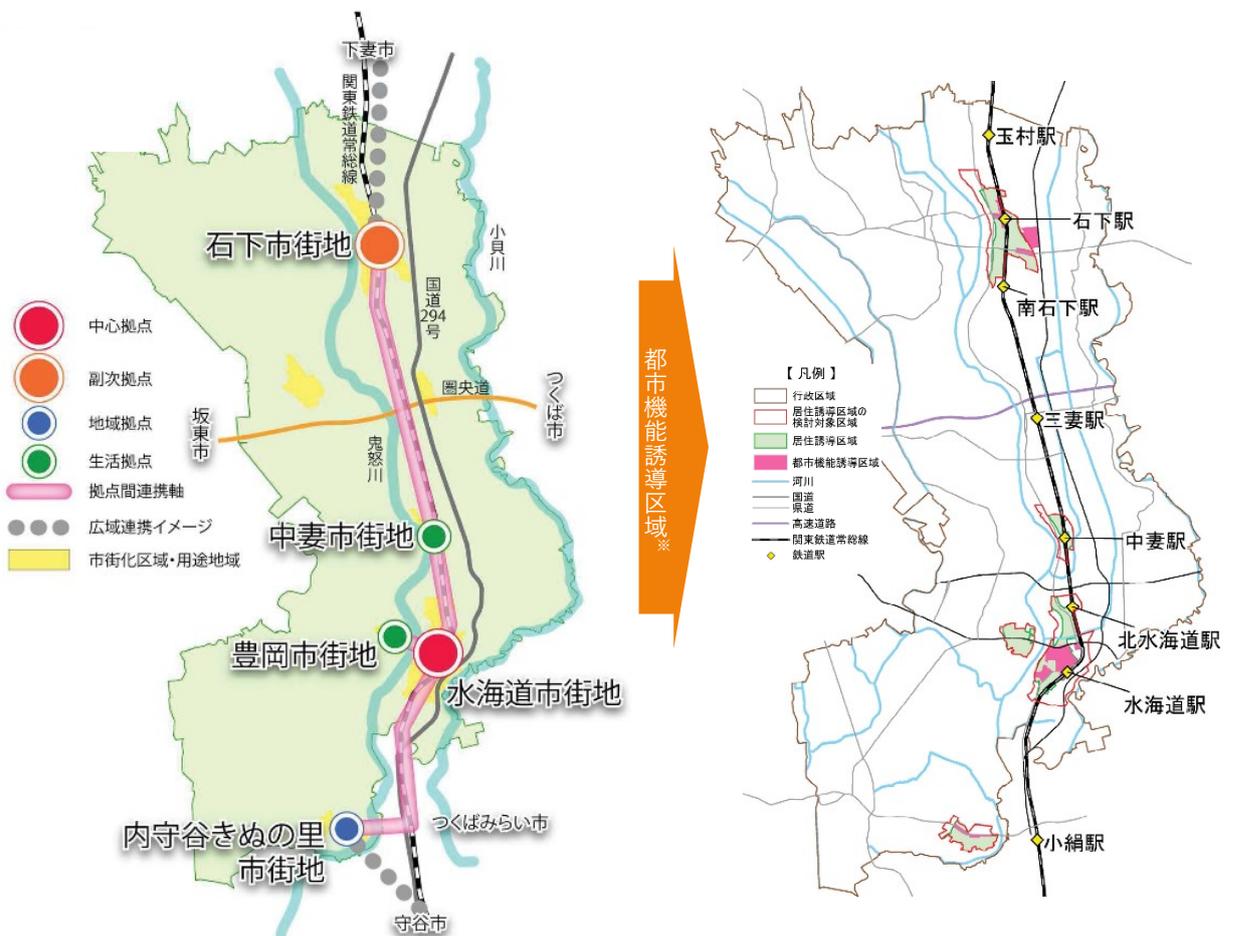
資料)常総市公共施設等総合管理計画

■課題－3 都市機能

本市では、人口減少による空き家・空店舗・空き地などの増加や公共施設の老朽化等、既成市街地の空洞化が進行しており、郊外への大規模商業施設の立地やライフスタイルの変化等による中心市街地の商業・業務機能や生活利便性の低下が課題となっています。

また、ライフスタイルの多様化などを背景とした、保育や教育等の子育てにおける環境や利便性に対する若年層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。高齢化の進行に対応した、健康づくりや医療機能等の充実と、若い世代のニーズとの調和を図りながら、立地適正化計画に基づき、既成市街地へ都市機能を誘導し、利便性の向上を目指す必要があります。

◆目指す骨格構造



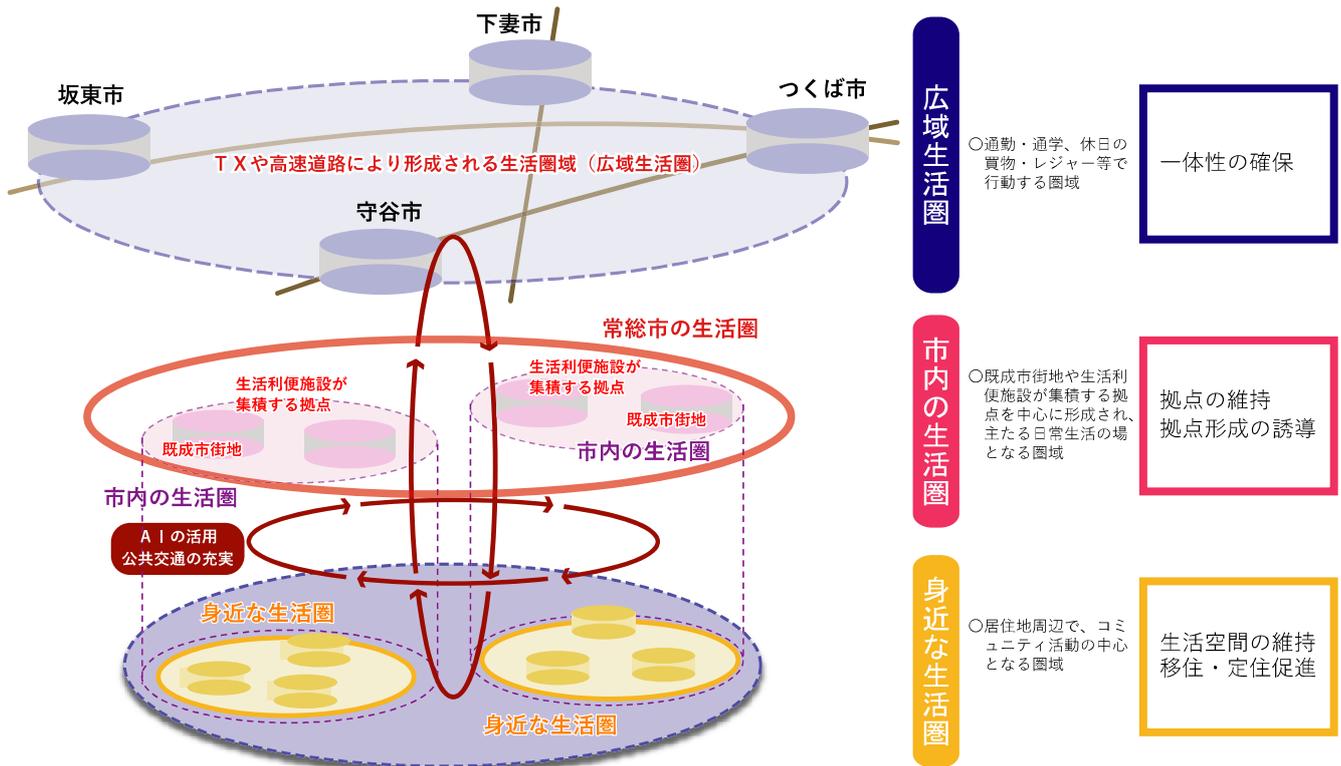
都市機能の課題 解決策

- ・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
- ・学校適正配置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

■課題－4 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の適正配置が進むなど、地域共生社会の実現に向けて新たな地域のあり方が求められています。関連分野と連携を図りながら、市街地以外の地域においても、既存の拠点や集落を活用し、生活空間を維持するため、身近な生活拠点の形成を促進する必要があります。

◆周辺都市との関係性と市内の生活拠点を考慮した都市づくりの方向性



日常生活圏の課題 解決策

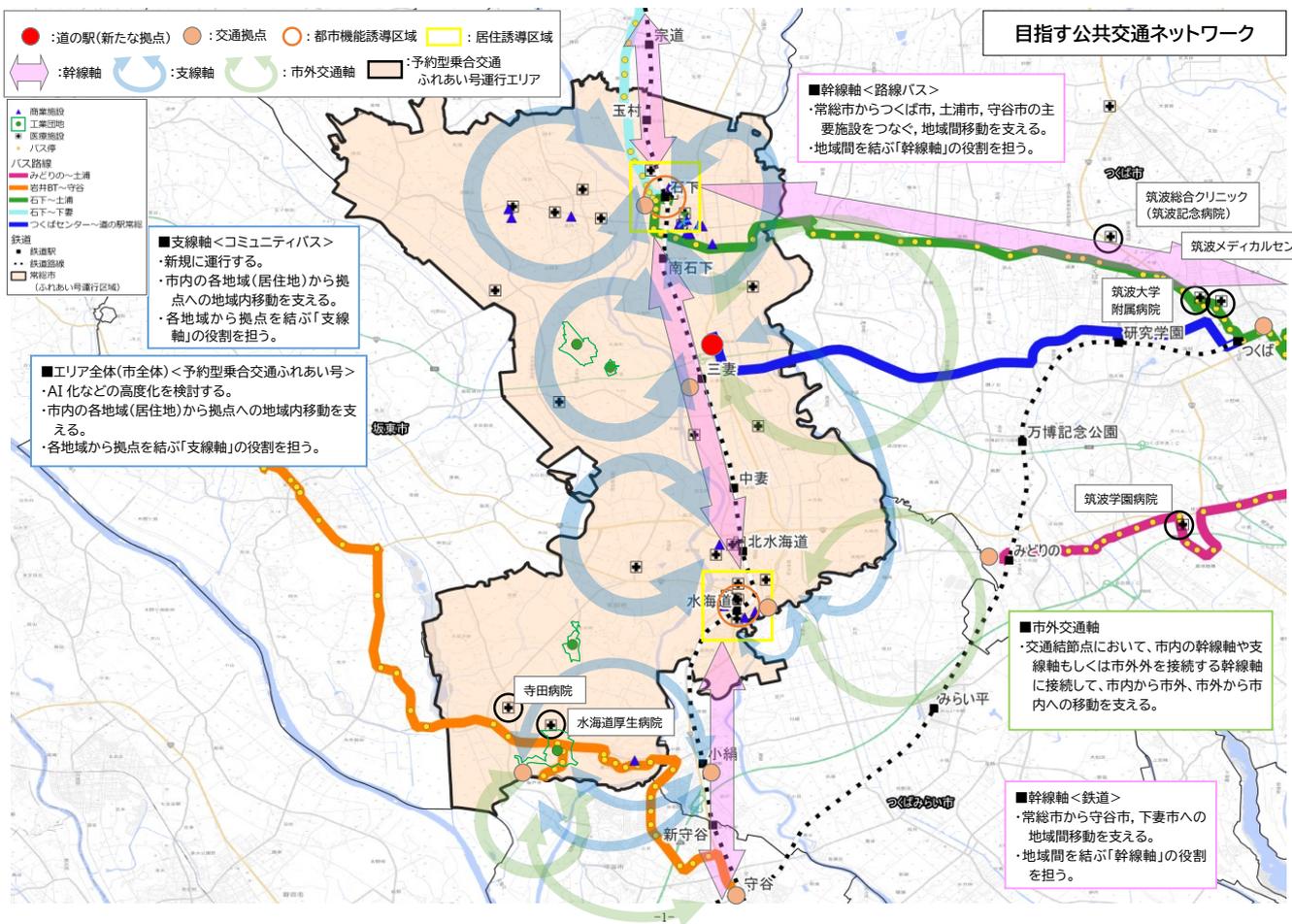
- ・既存の拠点や集落を活用した生活拠点形成
(拠点機能の設定, 区域指定制度の活用, 関連分野との連携)
- ・拠点エリアの位置づけ
- ・公共施設跡地利用との整合(小中学校)

■課題－5 拠点間ネットワーク

持続可能なまちづくりのためには、道路ネットワークを活かした家用車による自動車交通のほか、公共交通ネットワークの構築が必要です。コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けて、都市内の拠点の形成と合わせて、鉄道や路線バス、コミュニティバス、デマンド交通等を組み合わせた、誰もが利用しやすい公共交通サービスの提供による拠点間の接続の確保が課題となっています。

また、情報技術の活用による移動の利便性や効率性の向上を図るため、「AIまちづくり※」を推進します。

◆目指す公共交通ネットワーク



資料)常総市公共交通計画

拠点間ネットワークの課題 解決策

- ・地域拠点間の接続推進
(公共交通の維持・再編, コンパクト・プラス・ネットワークの実現, 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)
- ・鬼怒川西部における南北軸の形成(鬼怒川ふれあい道路)
- ・公共交通による都市内移動の確保(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

圏央道常総ICの供用開始や鬼怒川ふれあい道路(西幹線)整備の進捗に伴い、産業系土地利用の需要が拡大しています。

一方、本市においては、地域の雇用や活力創出のため、企業誘致を重要な戦略として位置づけていますが、既存工業団地等には余地がなく、新たな団地の供給が課題となっています。

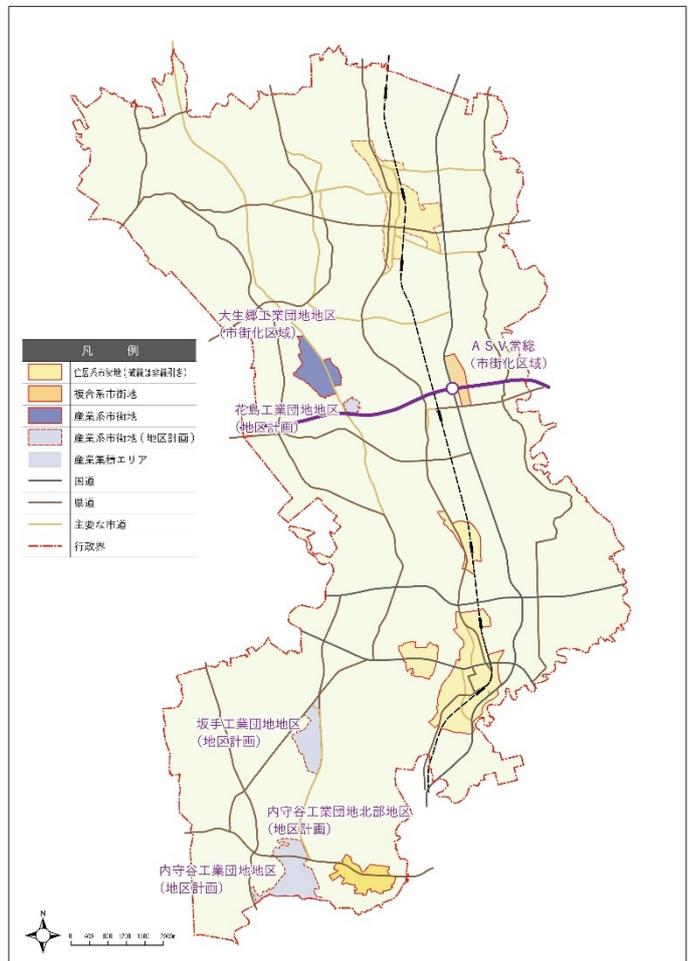
また、石下地区においては、白地地域を中心に分散して工場等が立地しており、計画的な土地利用の誘導が課題となっています。そのため、既存の住環境や営農環境と調和を図りながら、企業誘致を促進するための産業用地創出が求められています。

さらに、ASV常総に整備された道の駅常総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ています。

◆企業立地が進む鬼怒川ふれあい道路沿道



◆既存産業集積エリア



産業環境の解決策

- ・産業用地創出に向けた計画的な土地利用の誘導(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, 担い手不足による影響)
- ・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 情報技術

本市では、AI や自動運転等の先端技術を活用したまちづくり(AI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、マイクロモビリティ*の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(ICT)*やAI(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くりに取り組む必要があります。

◆本市が取り組む「AIまちづくり」

(参考) Hondaの智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



出典) (株)本田技術研究所

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。

○「AI 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。
○水海道あすなるの里及び ASV 常総等の実際に人が集まる場所で技術実証実験を実施。

AIまちづくり：6次産業 農工商連携 × AI



6 資料)常総市HP

情報技術の課題 解決策

- ・情報技術活用を支援する都市基盤の整備
- ・AI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)
- ・ICTを活用したインフラの管理

2. 課題への対応方針

前項で設定した課題を「第IV章 分野別方針」において、次のように示します。

図－課題と分野別方針との関係性

課題	課題に対する計画の方向	分野別方針の関連の強さ					
		都市計画制度の活用	土地利用	都市施設等	都市機能	都市環境	活力と賑わいの創出
■課題－1 都市計画制度 ・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（就業者の受け皿）の確保 ・市街化調整区域における集落機能の維持 （地区計画、区域指定制度による集落機能の維持） ・民間事業者との連携によるまちづくりの推進	区域区分の方針や土地利用規制のあり方、開発誘導等についての方針を示します。	●	●	●	●	●	●
■課題－2 集約型まちづくり ・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	常総市立地適正化計画を踏まえ、川との共生や集約型まちづくりの実現に向けた方針拠点形成のあり方を示します。	●	●	●	●	●	●
■課題－3 都市機能 ・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 ・学校適正配置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	居住や商業、業務等、市民生活に必要なまちの機能についての方針を示します。	●	●	●	●	●	●
■課題－4 日常生活圏 ・既存の拠点や集落を活用した生活拠点形成 （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）	周辺都市との連携を踏まえて、市内における生活空間の形成について示します。	●	●	●	●	●	●
■課題－5 拠点間ネットワーク ・地域拠点間の接続推進 （公共交通の維持・再編、コンパクト・プラス・ネットワークの実現、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） ・鬼怒川西部における南北軸の形成（鬼怒川ふれあい道路） ・公共交通による都市内移動の確保 （鉄道の活用、路線バスの活用、ラストワンマイル対策）	拠点連携を確保するネットワークのあり方、公共交通の方針を示します。	●	●	●	●	●	●
■課題－6 産業環境 ・産業用地創出に向けた計画的な土地利用の誘導 （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、担い手不足による影響） ・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	民間需要の取り込みによる活力創出に向け、土地利用や開発誘導、官民連携のあり方を示します。	●	●	●	●	●	●
■課題－7 情報技術 ・情報技術活用を支援する都市基盤の整備 ・AI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） ・ICTを活用したインフラの管理	AIまちづくりを推進し、AIを活用したモビリティによる移動の確保及びインフラのあり方を示します。	●	●	●	●	●	●

※●の大きさは、関連の強さを示しています。