

第5章 都市づくりの方針（地域別構想）

つくばみらい市都市計画マスタープラン

1 地域づくりの背景

(1) 小絹地域の概要

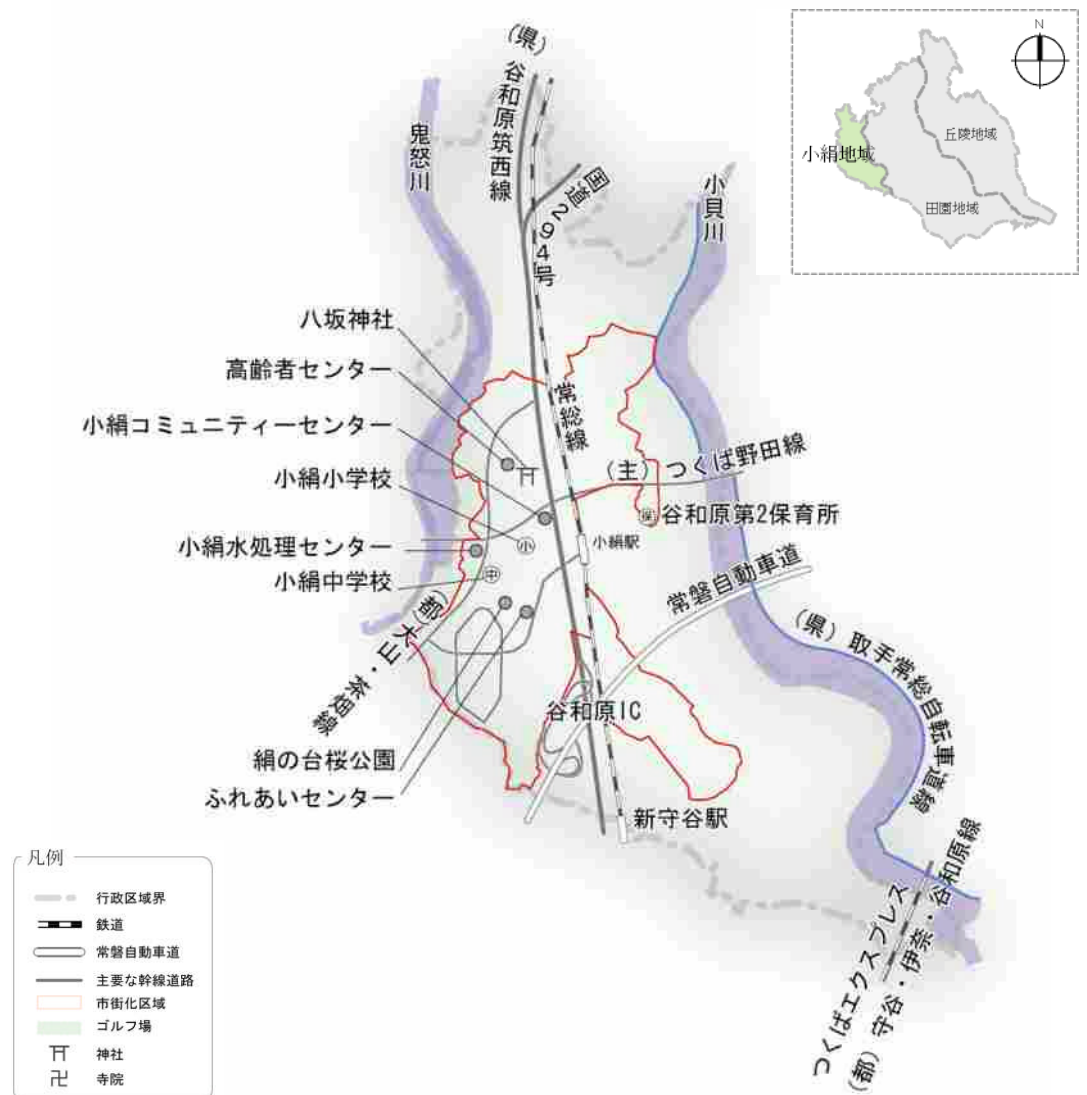
小絹地域は、東西を小貝川と鬼怒川に挟まれた微高な台地部に市街地が形成され、河川沿いの緑地から続く田園地帯が市街地の周囲に広がり、水と緑にあふれた豊かな自然的土地利用と、住宅や商業・業務地が集積する都市的土地利用の調和した地域です。

地域を南北に国道 294 号が縦断するように走り、地域の中央部において、地域を東西に連絡する主要地方道つくば野田線が交差しており、これらの幹線道路によって骨格が形成されています。さらに、地域の南部では、常磐自動車道谷和原インターチェンジが開設され、広域的なアクセス拠点となっています。また、国道 294 号とほぼ平行して、関東鉄道常総線が通り、地域の中央部に小絹駅が立地しています。

小絹地域の南西部に位置する住宅・都市整備公団（現 UR 都市機構）が整備した絹の台地区は、常総ニュータウンの一角を成す住居系市街地となっています。平成元年に「まちびらき」が行われ、その後住宅系市街地の形成が着実に進展し、現在では、街路樹などの緑が美しく育ち、良好な住環境をもつ住宅地が広がっています。また、地域の中央部の西ノ台地区でも開発行為による住宅地が形成されています。

一方、常磐自動車道谷和原インターチェンジ周辺には、研究・開発系の企業や物流系の事業所が立地しているほか、国道 294 号沿道は、商業施設も多く立地し、商業や産業系の土地利用が活発なエリアとなっています。

さらに、地域の東側を流れる小貝川では、常総市や取手市を結ぶ（県）取手自転車道線が整備され、自然とのふれあいの場として人々に親しまれるとともに、河川沿いには田園が広がるなど、豊かな自然環境が地域生活に溶け込んでいます。



(2) 小絹地域に関する各種データ

①小絹地域に関連する人口等

人口・世帯数の動向

・平成7年から平成17年までの10年間について、小絹地域では人口が25.7%増加しており、他の2地域が減少傾向を示す中で、本地域のみが増加しています。世帯数も38.7%の増加となり、1世帯あたりの人数については、3.24人から2.93人と世帯の小規模化が進んでいます。

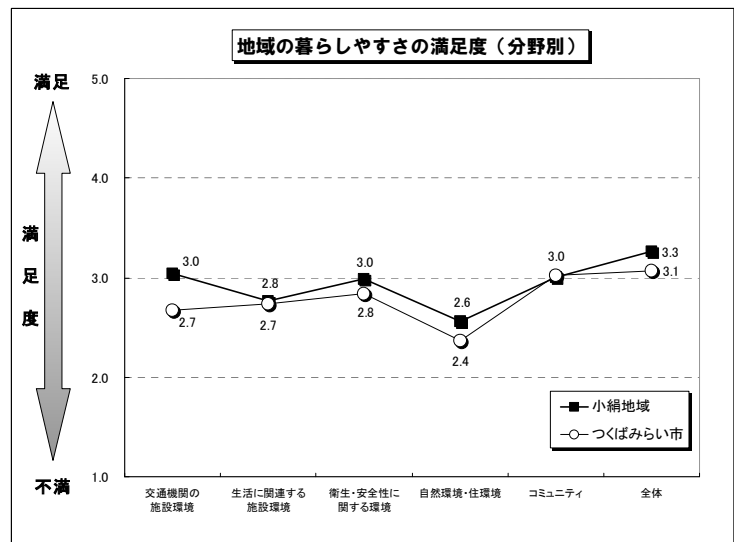
	平成7年 国勢調査			平成17年 国勢調査			人口 増減		世帯数 増減	
	人口 (人)	世帯数 (世帯)	1世帯 当人数	人口 (人)	世帯数 (世帯)	1世帯 当人数	増減数	増減率	増減数	増減率
つくばみらい市(全域)	40,495	11,194	3.61	40,174	12,563	3.19	-321	-0.8%	1,369	12.2%
小絹地域	7,237	2,235	3.24	9,098	3,101	2.93	1,861	25.7%	886	38.7%

注) 人口配分については、一部地域の割合を按分して計算している。

②市民の意向等

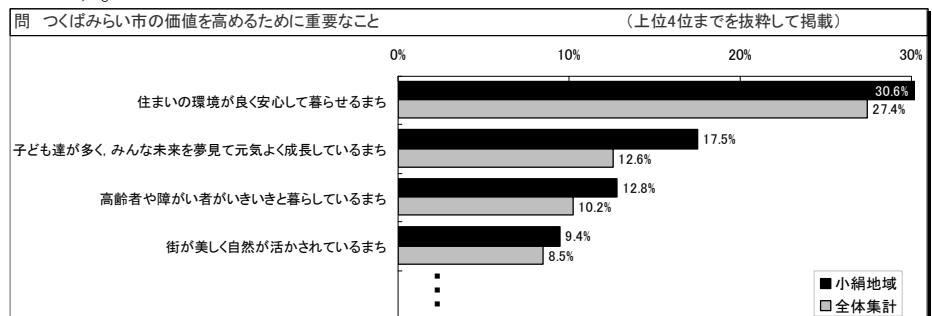
地域の暮らしやすさ

・小絹地域の暮らしやすさの満足度をみると、つくばみらい市全体の結果と比較して、おおむね高い満足度となっています。特に「交通機関の施設環境」が高くなっており、利便性の高い幹線道路が充実していることや、つくばエクスプレスや常総線など鉄道利用のしやすい立地環境にあることがその理由であると考えられます。また、「衛生・安全性に関する環境」、「自然環境・住環境」も高まっている点も特徴的です。



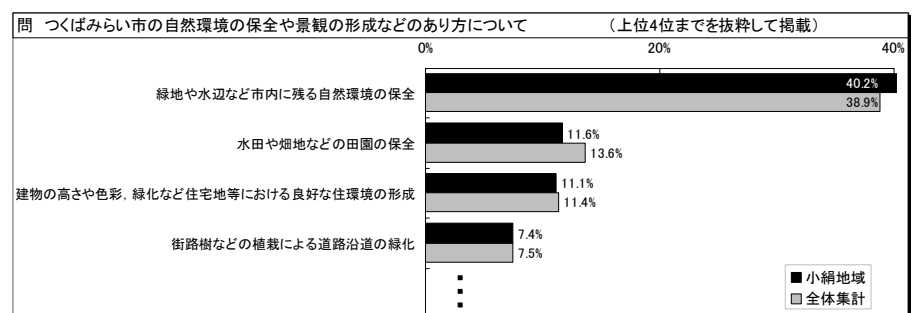
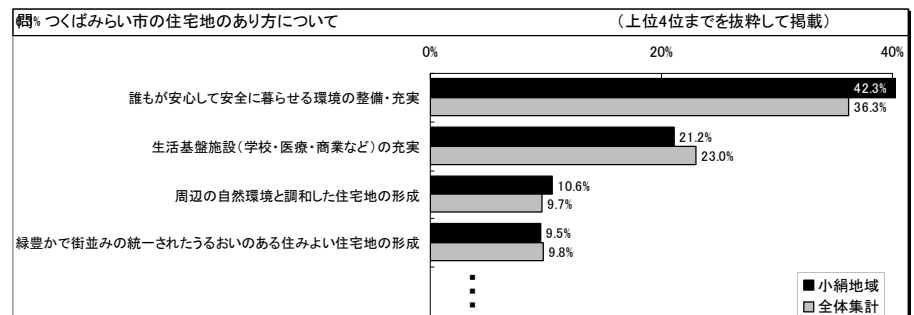
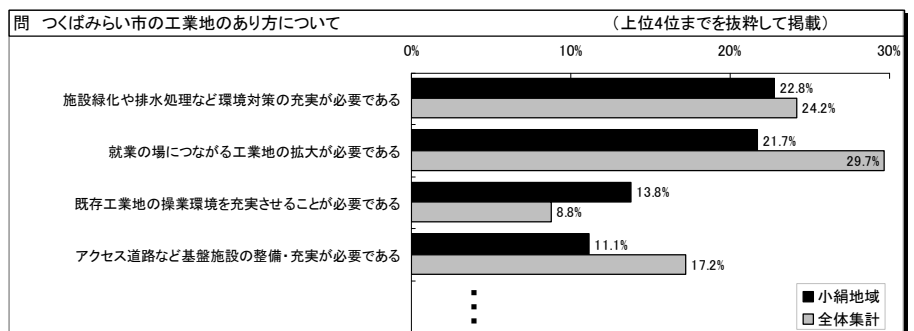
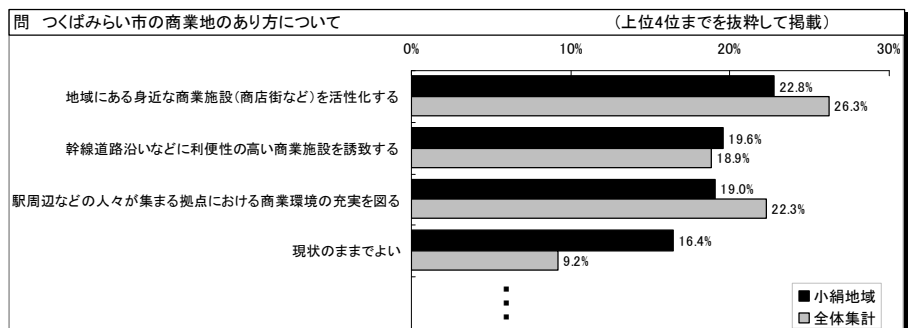
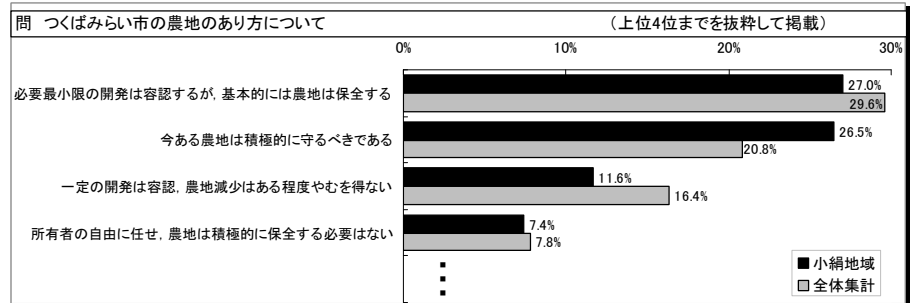
つくばみらい市の価値を高めるために重要なこと

・「住まいの環境が良く安心して暮らせるまち」が最も多くなっており、次いで「子ども達が多く、みんな未来を夢見て元気よく成長しているまち」が多い結果となっています。
 ・上位4位までの項目について他地域と比較すると、どの項目も3地域の中で最も多い割合を占めており、子どもから高齢者まで安心して暮らせる環境づくりや自然豊かで美しい街並みの形成など、まちの熟成度を高めていくことが求められています。



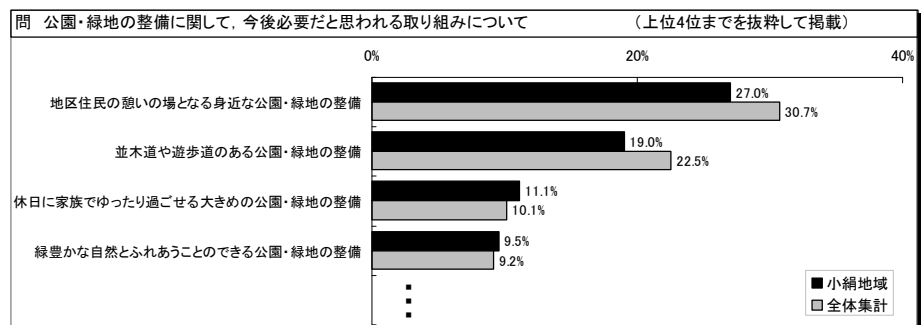
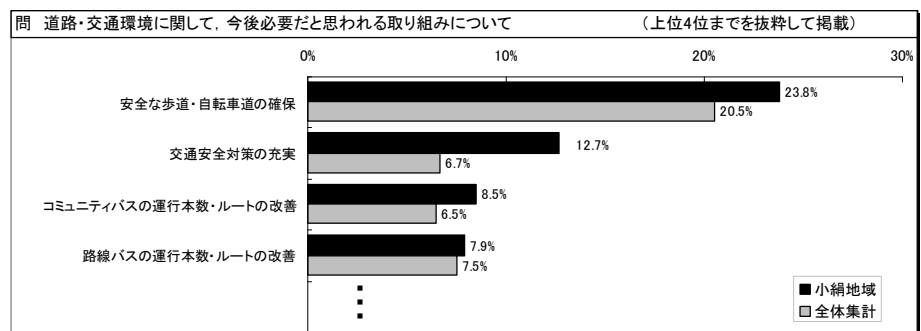
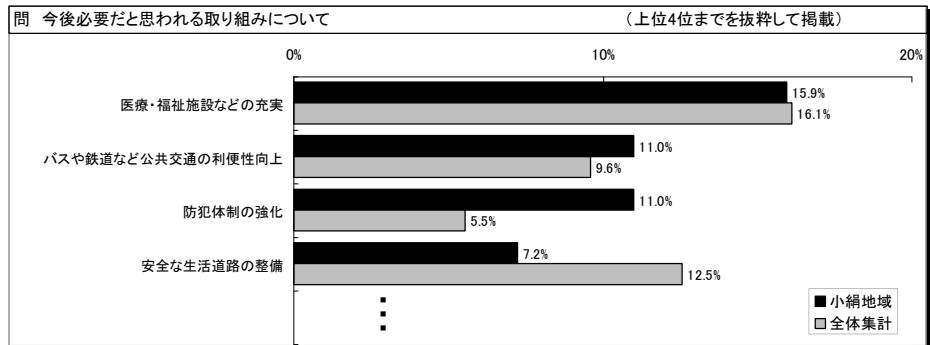
農地や商業地・工業地・住宅地のあり方、自然環境保全や景観形成のあり方

- 「農地のあり方」については、「最小限の開発は容認するが、基本的には農地は保全する」との意見が多く占める結果となっていますが、「今ある農地を積極的に守るべきである」に対する意見の割合も多くなっており、この意見は3地域の中で最も高くなっている点が特徴的です。
- 「商業地のあり方」については、「地域にある身近な商業施設（商店街など）を活性化する」に対する意見が最も多くなっています。また「現状のままでよい」についても他地域に比べて多くなっている点も特徴的です。
- 「工業地のあり方」については、「施設緑化や排水処理などの環境対策の充実が必要である」に対する意見が最も多くなっている点が特徴的です。また、商業地と同様「現状のままでよい」に対する意見が高いことも特徴的です。
- 「住宅地のあり方」については、全体集計と同様の結果となっており、「誰もが安心して安全に暮らせる環境」や「生活基盤施設（学校・医療・商業など）の充実」といった意見が多くなっています。
- 「自然環境の保全や景観形成などのあり方」については、全体集計と同様の結果となっていますが、市全体と比べ「水田や畑地などの田園の保全」についての意見がやや低くなっている点が特徴的です。



今後必要だと思われる取り組みについて

- ・「今後、必要だと思われる取り組み」については、「医療・福祉施設などの充実」に対する意見が最も多くなっています。また、他地域と比較して「防犯体制の強化」の割合が高くなっていることが特徴になっています。
- ・「道路交通環境に関する取り組み」では、「安全な歩道・自転車道の確保」に対する意見が最も多い結果となっています。「交通安全対策の充実」の割合が高くなっており、道路の利便性よりも安心安全対策への対応が求められている点が特徴的です。
- ・「公園・緑地に関する取り組み」では、「地区住民の憩いの場となる身近な公園・緑地の整備」、「並木道や遊歩道のある公園・緑地の整備」といった意見が多くなっています。



※なお、アンケートの設問では小学校区を基本に地域区分を設定したため、小学校区が分断される小学校区の意見数については、人口配分を踏まえて按分を行っている。

(3) 小絹地域における地域づくりの課題

地域特性を活かした土地利用上の課題

常磐自動車道谷和原インターチェンジに近接し、さらにつくばエクスプレスの中心的な拠点駅となっている守谷駅にも近い立地性から、開発意向の高い地域となっています。一方では、豊かな緑の空間を持つ河川やのどかな田園環境など、豊かな自然環境を残すことも求められています。開発と保全のバランスをいかに維持していくかが課題となっています。

ア. 新たな時代のニーズに適した都市的土地利用の展開が課題です。

- ・絹の台や西ノ台の住宅地においては、開発から 20 年以上経過し、市街地として熟成化の時期を迎えています。今後は、このような充実した都市基盤を活かしながら、新たな時代のニーズに対応した、質の高い住宅地を形成することが必要です。
- ・骨格的な幹線道路となっている国道 294 号沿道やふれあい道路（(都)大山・茶畑線）沿いでは、未利用地が存在しており、商業系の施設立地など、地域の価値を高める幹線道路沿道の土地利用の促進が課題となっています。

イ. 自然的な土地利用の保全が課題です。

- ・低地部から台地にかけての斜面林や集落地の屋敷林などは、貴重な自然資源として、周辺住民にも親しまれていることから、それらの保全を適切に進めることが必要になっています。
- ・NPO 法人など、住民が主体となった自然環境保護への取り組みが活発です。まちづくりへの住民の参画がますます期待される中、このような住民主体の活動と連携した地域づくりをさらに高めていくことが求められています。

暮らしや利便性を高める都市施設整備等の課題

これまでの都市整備の充実を踏まえ、時代の変化によって、新たに生じた都市整備上の課題を解決し、地域のニーズに合わせながら、暮らしや利便性を高めていくことが必要です。

ア. スムーズな移動を支える道路・公共交通環境の実現が課題です。

- ・国道 294 号や(主)つくば野田線が交差する交通混雑の緩和、それらの幹線道路を補完するアクセス道路等の充実が課題です。
- ・小絹駅の交通結節点として機能強化やバス交通などの公共交通網の充実が課題となっています。

イ. 都市化の進展に対応した安心で安全な都市づくりへの対応が課題です。

- ・交通事故や地域の身近な犯罪への対応など都市化の進展に伴って、安心や安全な生活環境づくりについても、その方向性は変化しつつあります。日常生活上の安全性を高めながら、誰もが使いやすい施設整備を進め、市民が地域の中で、安心して安全に暮らせる快適な環境をつくっていくことが必要です。

2 地域の将来像と地域づくりの目標

【地域の将来像】

豊かな暮らしの環境の中に、活力とにぎわいが交差する“みらい“の地域

【地域づくりの目標】

1 現在の基盤を活かしつつ、新たな時代のニーズに対応する土地利用の形成

小絹地域は、良好な住まいの環境が整う絹の台や西の台などの住宅地をはじめ、沿道型の商業施設立地が進む国道 294 号沿道、研究・開発系の企業立地や流通・業務系の企業立地などが進む常磐自動車道谷和原インターチェンジ周辺など、多様な機能が集積する地域の特徴を持っています。このような様々な特性を活かしながら、活気あふれるまちづくりを進めるため、相互の関連性に配慮しつつ、新たな時代のニーズに対応した、利便性と暮らしやすさが調和した土地利用を図ります。

2 より使いやすく、地域の活力向上につながる道路・交通基盤の充実

小絹地域は、常磐自動車道や国道 294 号、常総線など道路・交通基盤の充実によって、周辺都市との連携性を強めながら、住宅地をはじめとした多様な土地利用が進み、発展してきました。これらの特性を活かしながら、生活道路の整備や公共交通の充実など地域のニーズに適した利便性の高い地域づくりを進め、より使いやすく、地域の活力向上につながる道路・交通基盤の充実を図ります。

3 “暮らし”に溶け込む、身近な自然環境の保全・形成

鬼怒川と小貝川に挟まれた地形となっている小絹地域は、暮らしの中に水の流れや豊かな緑が息づいています。これらの環境を活かしながら、自然と調和した暮らしを大切にしたい地域づくりを進めます。

4 いきいきとした暮らしを支える住環境の充実

市民がいきいきとした暮らしを営むことができるよう、生活の利便性や住環境の向上を図りながら、暮らしの満足度を高め、市民が安全で安心して暮らせる地域づくりを進めます。

3 地域の都市づくり方針

(1) 現在の基盤を活かしながら、新たな時代のニーズに対応する土地利用の形成

① 地域の特性を活かした住みよい住宅地の形成

ア. 絹の台・西ノ台など質の高い優良な住宅地の維持・形成

- ・絹の台地区は、戸建てを中心とした低層住宅地として、今後も、地区計画や緑化協定に基づく建築物等の適切な規制誘導を進めながら、良好な住環境の維持・形成を図ります。
- ・世帯分離、高齢化、建物の更新期など、様々な課題を抱えていることから、2世帯、3世帯住宅への建て替え、若い子育て家族の入居に対応した賃貸などの住宅、新しいコンセプトを取り入れた住宅(環境に配慮した住宅)など、時代のニーズに柔軟に対応した優良な住宅地の形成を図り、持続性のある住宅地づくりを目指します。
- ・戸建てを中心とした低層住宅地として、開発行為による面整備が行われた西ノ台地区では、各種まちづくりのルール適用を検討しつつ、今後も緑豊かでゆとりある住環境の創出を図ります。また、時代のニーズに柔軟に対応しつつ、良好な住環境の維持・形成を図ることにより、いつまでも住み続けられる持続性のある住宅地づくりを目指します。
- ・絹の台地区内の幹線道路の沿道を「沿道サービス複合住宅地」として位置づけ、交通の利便性を活かしながら、住環境を阻害しない一定規模の商業・業務施設等が立地する住宅地を形成していきます。
- ・絹の台地区内の誘致施設用地については、周辺住宅地との調和を前提とした研究・開発系機能などを有する施設の立地を図りながら、良好な市街地の形成を目指します。

イ. 新守谷駅・小絹駅の立地条件を活かした新たな住宅地等の形成

- ・新守谷駅東側及び小絹駅東側については、駅前としての利便性を考慮して、地区計画やまちづくり協定などの諸制度を導入しながら、新たな住宅や商業等の立地による土地利用の展開を図ります。

ウ. 基盤整備の充足度が比較的高い既成市街地の良さを活かした住宅地の維持・形成

- ・既成市街地内の住宅地においては、住宅地等における緑化の促進をはじめ、住民主導による住環境づくりへの支援・指導を行うなど、各種制度の導入を図り、基盤整備の充足度が比較的高い既成市街地の良さを活かした良好な住環境の創出を図ります。

エ. 周辺の田園環境と調和した集落地の形成

- ・区域指定などの制度により、市街化調整区域においても住宅建設が可能な集落地では、既存の田園風景を維持しながら、自然と調和した緑豊かな住宅地整備を行うなど、質の高い田園住宅の供給を誘導します。
- ・小貝川沿岸部などに点在する集落地については、田園景観の保全に努めつつ、営農環境と調和のとれた良好な住環境の整備に努めます。

② 周辺都市を連携する広域交通網を活かした産業・商業基盤の整備

ア. 工業地の形成

- ・常磐自動車道谷和原インターチェンジ周辺(北側)の工業系用途が指定されている所では、周辺の住環境との調和を図りながら、研究・開発系機能など新たな産業系の誘致も視野に入れながら、本市の活力を支える産業系土地利用を図ります。
- ・市街化区域の縁辺部(南部)の工業系用途が指定されている所では、幹線道路((都)守谷・小絹線)の整備に併せたアクセス道路の整備・拡幅等を行い、工業環境の向上と周辺住環境への配慮を図ります。
- ・市街化区域の縁辺部(北部)の工業系用途が指定されている所では、産業構造の変化などの社会経済情勢に対応しながら、河川沿いの自然環境と調和した環境形成に努め、産業系の用地として、今後も適正な土地利用を図ります。

イ. 新複合業務サービス地の形成

- ・常磐自動車道谷和原インターチェンジ周辺(南側)や国道294号の沿道部分については、周辺の土地利用と調和を図りながら、多様な商業・物流機能を担う施設の立地を促進し、地域の活性化につながる土地利用を展開します。

ウ. 沿道商業業務地の形成

- ・国道294号沿道については、沿道型商業サービス施設の集積による、適正な市街地の誘導に努めます。最寄り品を取り扱う中小規模の商業施設などの立地を促進し、周辺住民の日常の買い物需要を満たす商業地として整備・充実を図ります。

(2) より使いやすく、地域の活力向上につながる道路・交通基盤の整備

① 誰もが安心して快適に利用できる幹線道路・生活道路の整備

ア. 地域の骨格軸を形成する幹線道路の利便性の向上

- ・小絹地域の骨格軸となっている国道 294 号と(主)つくば野田線が交差する小絹交差点については、局地的な交通混雑が課題となっていることから、改良等による交通混雑の解消を促進します。
- ・小絹駅に接続する(都)守谷・小絹線接続道路については、小絹駅の利便性を高める構想路線として位置付け、小絹駅東側の整備に併せて整備を図ります。

イ. 利便性・安全性に配慮した生活道路の整備

- ・取手市・守谷市方面から(主)つくば野田線に至る(都)守谷・小絹線については、国道 294 号のバイパス路線として、機能性や安全性に配慮しながら、生活の軸となる幹線道路として整備を進めます。
- ・国道 294 号や(主)つくば野田線などの幹線道路を補完する主要な生活道路については、市民の身近な暮らしの利便性・安全性に配慮しながら、その拡充・整備を図っていきます。
- ・住宅地などを通過する生活道路については、通過交通の流入抑制などにより、歩行者や自転車利用者の安全確保を図ります。

② 誰もが利用しやすい公共交通網の充実

ア. 近隣市へのアクセスを高める公共交通体系の充実

- ・地域の居住者や高齢者など、車利用者以外の方々も含めた移動環境の向上を図るため、広域的な幹線道路のネットワークや鉄道駅などの拠点をもつ地域の特性を活かしながら公共交通の機能強化に努めます。
- ・身近な移動手段としてのバス交通の利用促進に向けて、関係機関への働きかけを行いながら、守谷市方面をつなぐ既存の路線バスの利便性を高めます。

イ. 小絹駅の公共交通結節点の充実

- ・小絹駅周辺については、自動車や自転車等と公共交通機関との乗り継ぎの利便性を高めるため、乗り継ぎ拠点の整備・充実など交通ターミナルとして機能強化に努めます。

(3) “暮らし”に溶け込む、身近な自然環境の保全・形成

① “暮らし”に密着した公園・緑地の整備

ア. 身近な自然を活かし、人々に親しまれる公園・緑地づくり

- ・街区公園など身近な公園については、現在の整備状況や市民ニーズを踏まえつつ、適正な維持管理に努めながら、誰もが使いやすく親しみのある公園づくりを進めます。また、新たに形成される住宅地や既存の集落地などにおける身近な公園についても、現在の整備状況や市民ニーズを踏まえつつ、施設の整備・充実に努めます。
- ・絹の台桜公園については、文化・スポーツなど多様な活動を育む拠点としての活用を図ります。そして、様々な人が集い、交流する、憩いの拠点にふさわしい、緑豊かな公園としての維持管理に努めます。
- ・市街地縁辺部の樹林地や集落地などにおける屋敷林等は、身近な緑地として今後とも保全・育成します。

イ. 地域に残る貴重な農地の保全・活用

- ・小貝川に隣接して広がる農地については、優良農地の保全を図るとともに、小絹地域に残る貴重な農地を維持し、美しい田園景観の保全に努めます。
- ・耕作放棄地などについては、都市住民とのかかわりの中で、市民農園等の交流機能や景観作物(ひまわり・コスモス・レンゲ等)の栽培などへの活用を推進していきます。

② 安全で親しみやすい水辺空間の保全・整備

ア. 市民に親しまれる水辺環境の保全・活用

- ・鬼怒川及び小貝川の豊かな水辺については、その自然的環境を積極的に保護するとともに、環境と調和した市民活動の場としての利用に努めます。
- ・小貝川の水辺においては、周辺緑地の保全・育成・緑化などを進めながら、憩いの場所や散策路の整備など、サイクリングロードと連携した関連施設の整備・充実に努め、自然環境豊かな空間づくりを進めます。

イ. 防災機能の強化に向けた河川の改修・整備

- ・鬼怒川及び小貝川については、関係機関と十分な調整を図りながら、防災機能の強化に向けた改修・整備を促進します。

③ 地域の歴史や文化的資源を大切にされた地域づくり

ア. 地域の歴史や文化を大切にふるさとづくり

- ・古くから地域の伝統行事として親しまれている小絹八坂神社祭礼や平将門由来の禅福寺など、地域の歴史や文化を大切にされた景観づくりや、憩いの場づくりを進め、次世代に誇れるふるさとづくりを目指します。

(4) いきいきとした暮らしを支える住環境の充実

① 生活基盤の整った快適な住環境づくり

ア. 快適な市民生活を確保する公共下水道整備

- ・生活排水処理については、つくばみらい市公共下水道による整備・充実に努め、住環境の向上を図ります。

イ. 安全・安心な住環境づくり

- ・小絹小学校や小絹中学校、小絹コミュニティセンターなどの公共施設については、建物の維持補修や設備の更新を図りながら、防災拠点として充実強化を図ります。
- ・河川に隣接した地域の特性を踏まえながら、市民の安全を確保する災害避難所等の整備や避難体制の充実に努めます。
- ・公共施設をはじめとして、商業・業務施設、身近な公園など多くの人が集まる施設については、高齢者から子どもまで、障がいのある人もない人も、だれもが安全で快適に利用できるようバリアフリー化を推進します。
- ・住宅地内の狭隘な生活道路等における交通安全対策については、歩行空間の整備や交通危険箇所における防護柵・道路標識・カーブミラー等の設置を推進します。
- ・駐在所などの防犯拠点を中心に、市民と行政による協働のもとに防犯環境を整え、地域にきめ細かに浸透する防犯機能の向上を高めます。

小絹地域



・関係機関と十分な調整を図りながら、防災機能の強化に向けた改修・整備を促進

・沿道型商業サービス施設の集積による、適正な市街地の誘導
・周辺住民の日常の買い物需要を満たす商業地として整備、充実

・古くから親しまれている歴史的な資源を大切にしながら、景観づくりや、憩いの場づくり

・交通ターミナルとしての機能を強化（小絹駅周辺）
・通過交通の流入抑制などにより、歩行者や自転車利用者の安全の確保

・戸建てを中心とした低層住宅地として、建築物等の適切な規制誘導による良好な住環境の維持・形成（絹の台地区）
・時代のニーズに柔軟に対応した優良な住宅地の形成

・憩いの拠点にふさわしい、緑豊かな公園として維持管理（絹の台校公園）

・周辺住宅地との調和を前提とした研究・開発系機能などを有する施設の立地を図りながら、良好な住宅系市街地を形成

・駐在所などの防犯拠点を中心に、市民と行政の協働による防犯機能の向上

・研究・開発系機能など新たな産業系の誘致も視野に入れながら、本市の活力を支える産業系土地利用を展開

・周辺の土地利用と調和を図りながら、多様な商業・物流機能を担う施設の立地を促進し、地域の活性化につながる土地利用を展開

・豊かな水辺の自然的環境を積極的に保護するとともに、環境と調和した市民活動の場として利用
・周辺緑地の保全・育成・緑化を進めながら、憩いの場所や散策路の整備など、サイクリングロードと連携した関連施設の整備・充実
・関係機関と十分な調整を図りながら、防災機能の強化に向けた改修・整備を促進

・各種まちづくりのルールの適用を検討しつつ、今後も緑費でゆとりある住環境の創出（西ノ台地区）
・時代のニーズに柔軟に対応しつつ、良好な住環境の維持・形成

・局地的な交通混雑が課題となっている小絹交差点の交通混雑の解消

・駅前としての利便性を考慮して、新たな住宅や商業施設等の立地による土地利用の展開

・国道294号のバイパス路線として、機能性や安全性に配慮しながら、生活の軸となる幹線道路として整備

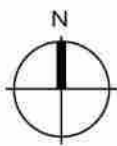
・田園景観の保全に努めつつ、営農環境と調和の取れた良好な住環境の整備

・基礎整備の充足度が比較的高い既存市街地の良さを活かした、良好な住環境の創出

・優良農地の保全を図るとともに、貴重な農地を維持し、美しい田園景観を保全

凡例

行政区域界	都市的土地利用
市街化区域	一般住宅地
鉄道	沿道サービス複合住宅地
常盤自動車道	新住宅複合環境地
主な幹線道路	商業地
(.....) は計画路線を表す	沿道商業業務地
(.....) は構想路線を表す	工業地
	新産業複合地
	新複合業務サービス地
	公共公益サービス地
	スポーツ・レクリエーション地
	自然的土地利用
	田園保全地
	緑園活用地
	集落環境地
	緑地環境保全地
	水辺環境保全地



・古くから親しまれている歴史的な資源を大切にしながら、景観づくりや、憩いの場づくり

・幹線道路（(都)守谷・小絹線）の整備に合わせた道路の整備・拡幅等による、工業環境の向上と周辺住環境への配慮

・囲まれた部分については、区域指定などの制度により住宅建設が可能な集落地として位置付け、既存の田園風景を維持しながら、自然と調和した緑豊かな住宅地整備を行うなど、質の高い田園住宅の供給を誘導

2

田園地域

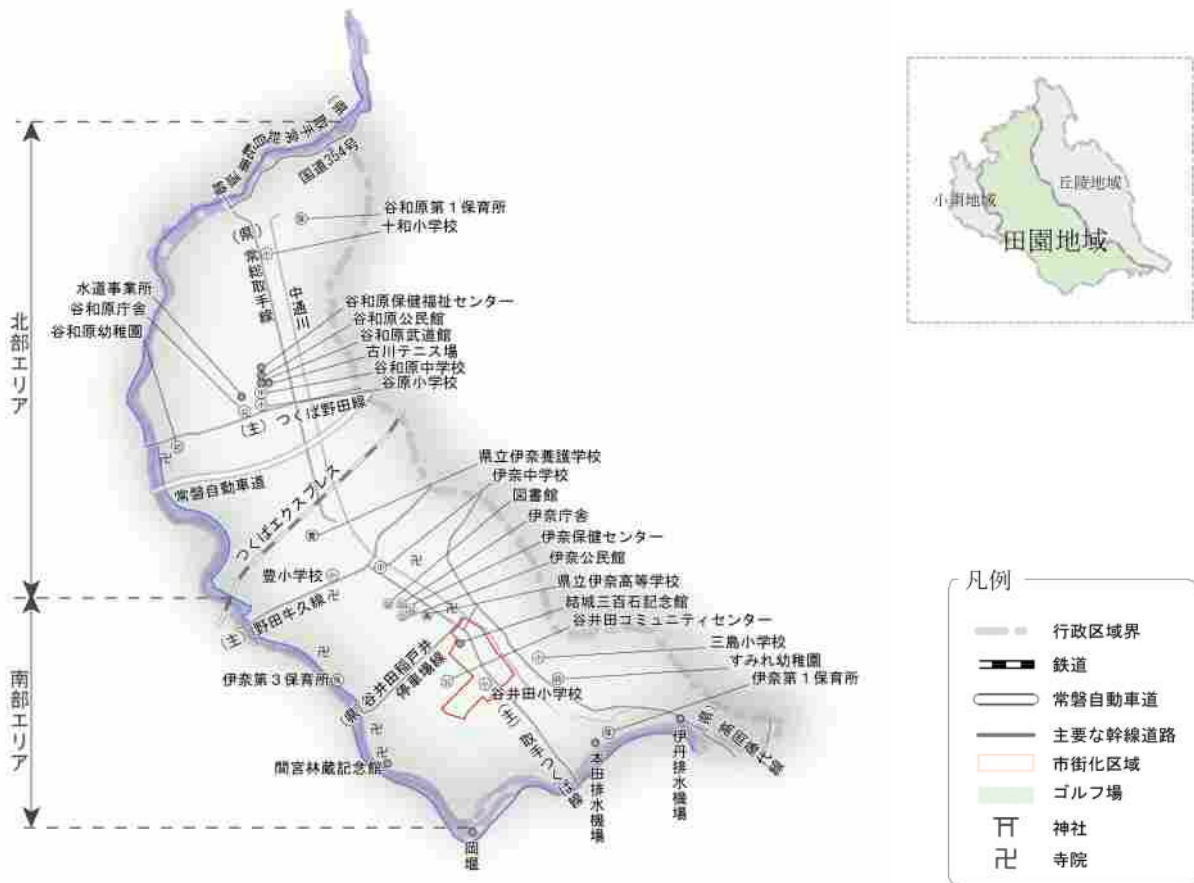
1 地域づくりの背景

(1) 田園地域の概要

田園地域は、小貝川と台通用水に挟まれた、低地部一帯の地域です。この地域は、寛永年間に関東代官頭の伊奈半十郎忠治によって開発され、「谷原三万石」と呼ばれる美田が広がっています。

本地域の北部エリアは、そのほとんどが農用地域に指定されており、本市の主要な産業の一つである農業生産の場として優良な農地が形成されています。この農地の中を（主）つくば野田線、（県）常総取手線などの幹線道路が通っており、特に（主）つくば野田線の沿道周辺については、谷和原庁舎などの各種公共施設が立地し、本エリアの中心部を形成しています。このような地域を形成する田園地域ですが、今後も本市の基幹産業である農業を支える田園環境を維持しながら、利便性の高い道路網や住環境、営農環境の充実を図り、自然と都市が調和したまちづくりが期待されています。

本地域の南部エリアは、（主）取手つくば線、（主）野田牛久線、（県）常総取手線などの幹線道路によって骨格が形成されています。この幹線道路の沿線には、民間の宅地開発によって形成されてきた谷井田市街地が位置しており、その周辺にも伊奈庁舎や図書館、伊奈公民館、伊奈高等学校など公共公益施設や文教施設が集積しています。これまで、本エリアの中心部を形成してきた谷井田市街地とその周辺ですが、既存の市街地機能の更新・改善を図りながら、これまで地域の発展を支えてきた“まち”のポテンシャル（潜在能力）を維持していくことが必要になってきています。



(2) 田園地域に関する各種データ

① 田園地域に関連する人口等

人口・世帯数の動向

・平成7年から平成17年までの10年間について、田園地域の人口は8.1%減少しており、世帯数は4.4%の増加となっています。1世帯あたりの人数は、3.83人から3.37人と世帯の小規模化が進んでいます。

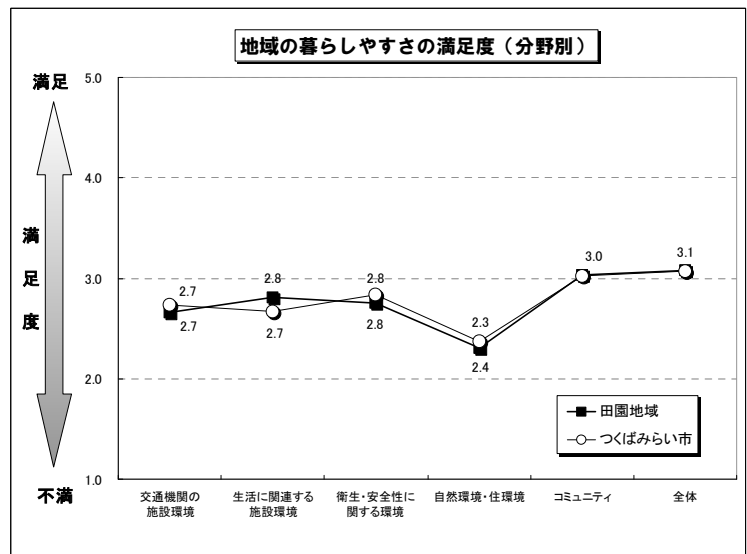
	平成7年 国勢調査			平成17年 国勢調査			人口 増減		世帯数 増減	
	人口 (人)	世帯数 (世帯)	1世帯 当人数	人口 (人)	世帯数 (世帯)	1世帯 当人数	増減数	増減率	増減数	増減率
つくばみらい市(全域)	40,495	11,194	3.61	40,174	12,563	3.19	-321	-0.8%	1,369	12.2%
田園地域	19,168	4,996	3.83	17,612	5,216	3.37	-1,556	-8.1%	220	4.4%

注) 人口配分については、一部地域の割合を按分して計算している。

② 市民の意向等

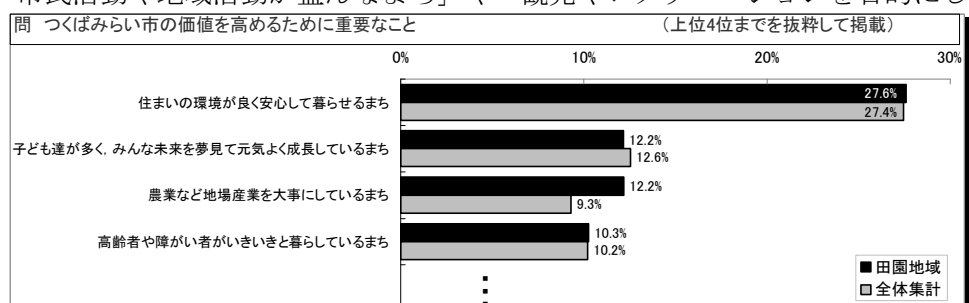
地域の暮らしやすさ

- ・田園地域の暮らしやすさの満足度を見ると、全体的には、市全体の集計結果と同様の傾向を示しており、特徴的な結果を示す東西部の丘陵部と比べ平均的な結果となっています。
- ・市全体の集計結果と比べ「生活に関連する施設環境」の満足度が若干高くなっており、伊奈・谷和原両地域の庁舎や公民館、図書館などの公共施設が、田園地域に立地していることが満足度を高めている結果とみることができます。
- ・その他、「自然環境・住環境」や「衛生・安全性に関する環境」、「交通機関の施設環境」については全体集計より若干低い結果となっています。



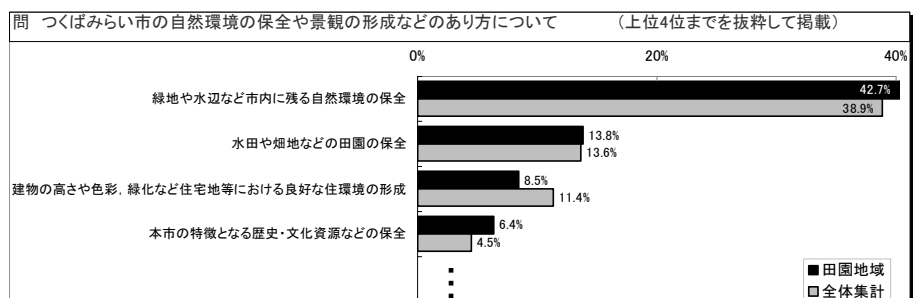
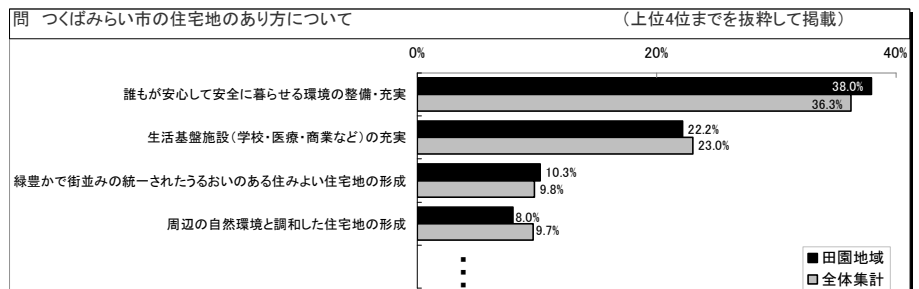
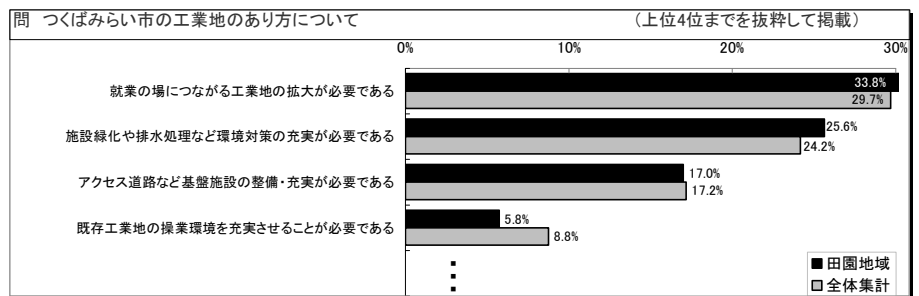
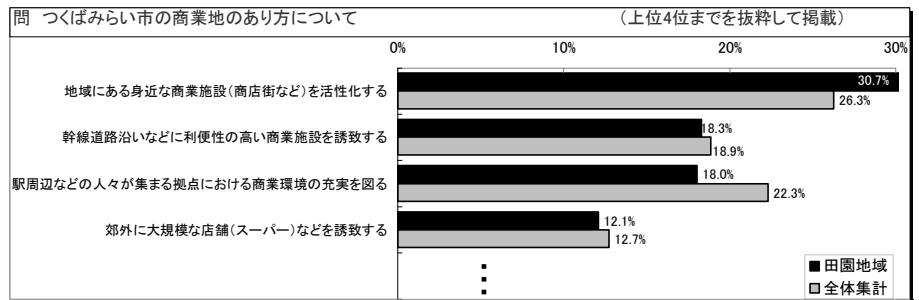
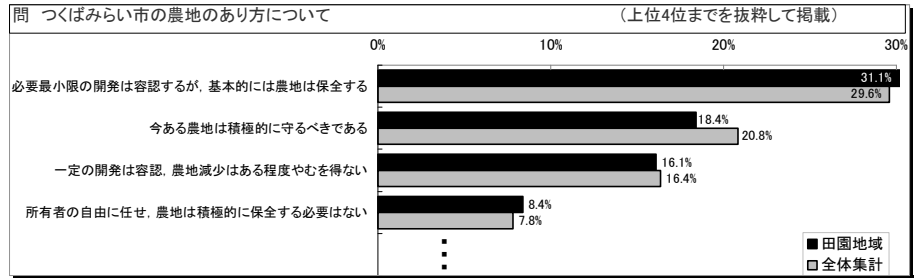
つくばみらい市の価値を高めるために重要なこと

- ・「住まいの環境が良く安心して暮らせるまち」が最も多くなっており、次いで「子ども達が多く、みんな未来を夢見て元気よく成長しているまち」が多い結果となっています。
- ・上位4位までの項目について他地域と比較すると、「農業など地場産業を大事にしているまち」が小絹地域に比べて多くなっているのが特徴的です。
- ・4位以下の項目をみると、「市民活動や地域活動が盛んなまち」や「観光やレクリエーションを目的にして来る人が多いまち」に対する意見も他地域と比較すると多くなっている所も特徴的な点としてあげられます。



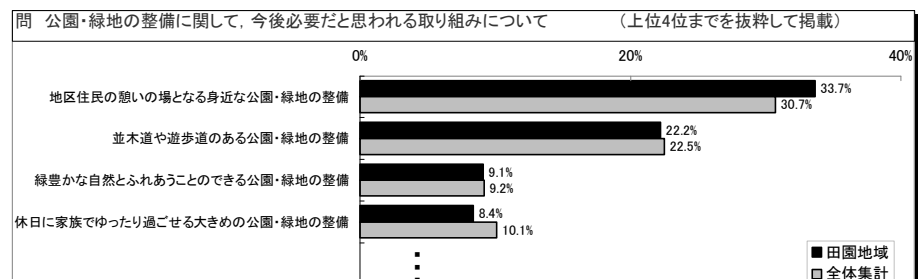
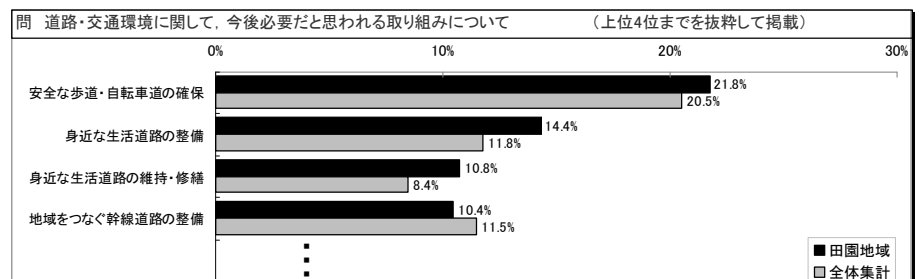
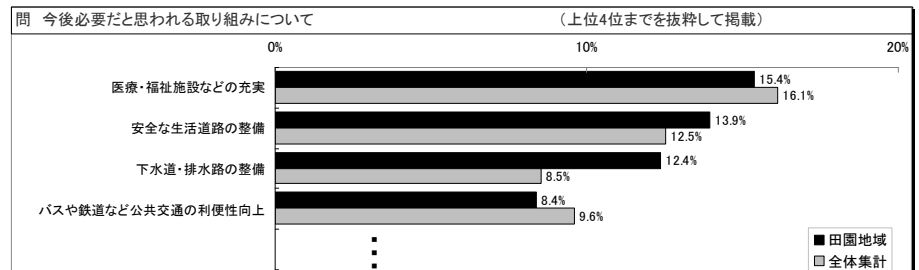
農地や商業地・工業地・住宅地のあり方、自然環境保全や景観形成のあり方

- 「農地のあり方」については、市全体の集計結果と同様の傾向を示しており、「最小限の開発は容認するが、基本的には農地は保全する」についての意見が最も多くを占める結果となっていますが、その次に多い「今ある農地を積極的に守るべきである」に対する意見の割合が3地域の中で最も低くなっている点が特徴的です。
- 「商業地のあり方」については、「地域にある身近な商業施設（商店街など）を活性化する」に対する意見が最も多く、地域の商業環境の活性化を望んでいることがうかがえます。
- 「工業地のあり方」については、「就業の場につながる工業地の拡大が必要である」についての意見が最も多くを占め、この意見に対する割合が3地域中で最も多いことも特徴的な点としてあげられます。
- 「住宅地のあり方」については、全体集計と同様の結果となっており、「誰もが安心して安全に暮らせる環境」や「生活基盤施設（学校・医療・商業など）の充実」といった意見が多くなっています。
- 「自然環境の保全や景観形成などのあり方」については、全体集計と同様の結果となっていますが、市全体と比べ「良好な住環境の形成」についての意見はやや低く、「歴史・文化資源などの保全」についての意見はやや高めの割合となっている点が特徴的です。



今後必要だと思われる取り組みについて

- ・「今後必要だと思われる取り組み」については、「医療・福祉施設などの充実」に対する意見が最も多くなっており、次に「安全な生活道路の整備」が多くなっています。特に「下水道・排水路の整備」については、3地域の中で最も高くなっている点が特徴的です。
- ・「道路交通環境に関する取り組み」については、「安全な歩道・自転車道の確保」に対する意見が最も多い結果となっています。「身近な生活道路の整備」や「身近な生活道路の維持・修繕」への割合が他地域と比べて高くなっており、生活道路の整備の充実が求められている点が特徴的です。
- ・「公園・緑地に関する取り組み」については、「地区住民の憩いの場となる身近な公園・緑地の整備」、「並木道や遊歩道のある公園・緑地の整備」といった意見が多くなっていますが、特に「地区住民の憩いの場となる身近な公園・緑地の整備」が3地域の中で最も高くなっている点が特徴的です。



※なお、アンケートの設問では小学校区を基本に地域区分を設定したため、小学校区が分断される小学校区の意見数については、人口配分を踏まえて按分を行っている。

(3) 田園地域における地域づくりの課題

地域特性を活かした土地利用上の課題

低地部に広がる農用地や縁辺部の小貝川などの自然的な土地利用と谷井田市街地や集落地とのバランスのとれた田園環境を維持していくことが必要です。

ア. 道路網の整備と調和した田園の保全が課題です。【北部・南部エリア】

- ・(県)常総取手線や(主)野田牛久線, (県)高岡藤代線沿いなどの集落地では, 市街化調整区域における宅地化の可能な区域指定による指定がされていることから, 農用地などの保全系土地利用との調和のとれた計画的なまちづくりが課題です。

イ. 都市的土地利用と調和した豊かな田園環境の保全が課題です。【北部・南部エリア】

- ・(主)野田牛久線や(主)取手つくば線, (県)常総取手線などの幹線道路沿道において, 都市的な土地利用が展開されており, 無秩序な開発を抑制しながら, 農用地などの保全系土地利用との調和のとれたまちづくりが課題です。

暮らしや利便性を高める都市施設整備等の課題

東西の丘陵部を連携する道路網の充実や市街地や集落地の住環境の向上など, 市民一人ひとりが安心して豊かに暮らすことのできる地域づくりが必要です。

ア. 東西の丘陵部をネットワークする道路網や利便性の高い公共交通網の整備が課題です【北部エリア】

- ・丘陵部と常総市方面を連絡する道路網など東西を連携する道路ネットワークの形成が必要です。また, 集落地内の^{きょうあい}狭隘な生活道路の改善などが課題です。
- ・谷和原庁舎や谷和原公民館などが立地する公共公益施設の集積地では, ふれあい拠点としての機能充実が課題です。
- ・路線バス網が整備されていないことから, 北部エリア内をめぐる公共交通網が不足しており, 隣接市や鉄道駅などへのアクセスを容易にする利便性の高い公共交通網の充実が課題です。

イ. 谷井田市街地や集落地における, 暮らしやすさを高める住環境の整備が課題です。【南部エリア】

- ・農業基盤の整備に伴い, (主)取手つくば線沿道を中心に民間の小規模な宅地開発によって形成されてきた谷井田市街地では, 行き止まり道路・^{きょうあい}狭隘な道路等の基盤整備や建物の更新(建替え), 高齢化による住み替え需要など, 新しいニーズに即した住宅地のあり方を検討する必要があります。
- ・伊奈庁舎や伊奈公民館, 図書館などが立地する公共公益施設の集積地では, ふれあい拠点としての機能充実が課題です。
- ・豊体地区における(県)常総取手線の渋滞改善を図り, 本地域の南北軸の強化を図っていくことが課題になっています。
- ・守谷市や取手市方面との関係性の強い生活圏となっている南部エリアの特性から, 周辺市との連携性やみらい平へのアクセス性に配慮した利便性の高い公共交通網の充実が課題です。
- ・都市化の進展に伴った防災や防犯, 身近な住環境の快適性・安全性・利便性の向上が必要です。さらに, 一部の道路で浸水被害が発生するなど, さらなる安全性の向上に努めていくことが課題になっています。

2 地域の将来像と地域づくりの目標

【地域の将来像】

田園の緑に生まれながら、豊かな暮らしが息づく“みらい”の地域

【地域づくりの目標】

1 低地部に広がる田園環境を活かす計画的な土地利用

低地部に広がる田園風景，うるおいある小貝川の流れ等の自然環境の保全を基本に，住宅系土地利用や商業系土地利用などの都市的土地利用との均衡を保ちながら，豊かな自然と都市が調和した地域づくりを進めます。

2 暮らしを彩る自然環境や地域の歴史・文化の活用・保全

地域に根付いた歴史・文化や自然環境を地域づくりに取り込んでいくことは，生活環境の質を高め，地域への愛着を高めることにつながります。長い時間と風土の中で培われてきたこれらの資源について，その保全・育成を図っていくとともに，これらを活かした地域づくりを進めます。

3 快適な市民生活を確保し，市内外との交流を育む連携軸の構築

東西の丘陵部や隣接する取手市や守谷市，常総市との連携を強化する道路ネットワークの形成を図りながら，市街地や主要な集落をスムーズに連絡する骨格的道路網の構築を進めます。

さらに，利便性の高い公共交通体系の構築に努め，様々な人々が，安心して移動できる公共交通網の整備を進めます。

4 市民の暮らしを支える生活環境の整備

市民の豊かな暮らしを下支えする下水道などの社会基盤の整備を充実するとともに，防災面に配慮した都市施設の整備など安全に安心して暮らせる環境を整え，暮らしの満足度が高まる，誰もが快適に暮らせる地域づくりを進めます。

3 地域の都市づくり方針

(1) 田園環境と暮らしが調和する土地利用の形成

① 低地部に広がる田園環境を活かす計画的な土地利用

ア. 優良農地の保全【北部エリア・南部エリア】

- ・北部・南部エリアに広がる優良な農地については、生産の場としての機能だけではなく、緑地としての役割や貯水機能、水質浄化機能など多面的な役割を担っていることから積極的な保全を図るとともに、連続して広がる美しい田園景観の維持に努めます。

イ. 良好な営農環境の形成【北部エリア・南部エリア】

- ・農業生産性の向上を図るため、ほ場整備や農道・用排水路などの農業生産基盤の整備を推進します。
- ・耕作放棄地などについては、都市住民との関わりの中で、市民農園等の交流機能や景観作物（ひまわり・コスモス・レンゲ等）の栽培などへの活用を推進します。

② 田園環境と共生する住宅地の形成

ア. 周辺の田園環境と調和した集落地における住宅地の形成【北部エリア・南部エリア】

- ・広大な田園の中に点在する集落地については、田園景観の保全に努めつつ、営農環境と調和のとれた良好な住環境の整備に努めます。
- ・(県)常総取手線や(主)つくば野田線沿いに連続して形成される集落地や谷井田市街地を囲む集落地においては、生活道路・排水施設等の計画的整備による集落環境の改善を図りながら、快適に生活できる自然と共生した魅力ある住環境整備に努めます。
- ・区域指定制度などにより、市街化調整区域においても住宅建設が可能な集落地では、既存の田園風景を維持しながら、自然と調和した緑豊かな住宅地整備を行うなど、質の高い田園住宅の供給を誘導します。

イ. 谷井田市街地の住宅地の形成【南部エリア】

- ・幹線道路沿道などに立地する商業・業務・利便施設等の立地環境に配慮しながら、道路や公園など都市施設の整備を進め、適正な宅地化による良好な居住環境の形成を図ります。
- ・地区計画等の活用を図り、建物の用途・高さ・形態等のコントロール、生活道路や公園等の整備によるゆとり空間の確保、生け垣や敷地内緑化等を図り緑豊かな閑静な住宅地を形成していきます。

③ “にぎわい”や“ふれあい”があふれる商業地・公共公益サービス地の形成

ア. 谷和原庁舎周辺や伊奈庁舎周辺におけるふれあいサービス拠点の形成【北部エリア・南部エリア】

- ・谷和原庁舎周辺や伊奈庁舎周辺をふれあいサービス拠点として位置付け、各種公共・公益施設の整備・充実、集約化を図りながら、利便性の高い拠点機能の向上を図ります。

イ. 谷井田市街地の沿道商業地の形成【南部エリア】

- ・谷井田市街地における(主)取手つくば線沿道を「沿道商業業務地」として位置付け、生活に必要な諸機能が集積する商業・業務・利便施設等が集積する土地利用を図っていきます。

(2) 暮らしを彩る自然環境や歴史文化資源の活用・保全

①“みどり”と“水”が田園と調和する自然環境の保全

ア. 市民の親しまれ、愛される水辺の空間づくり【北部エリア・南部エリア】

- ・小貝川、中通川などの水辺は、うるおいある水辺空間を構成する要素として保全・創出を図るとともに、散策路等の整備などによるネットワーク化を図り、うるおいある水辺空間を形成していきます。さらに、岡堰周辺、伊丹水門周辺についても、親水空間として整備を促進するなど、親しみやすい水辺環境の創出を図ります。

イ. 田園の緑が調和する公園・緑地の空間づくり【北部エリア・南部エリア】

- ・街区公園や農村公園など既存の身近な公園においては、公園の適切な維持管理を図りながら、地域住民の利用を促進し、コミュニティ活動の推進につなげていきます。
- ・谷井田市街地や集落地内においては、各種の市街地整備や集落環境整備にあわせながら、市民ニーズを踏まえつつ、公園機能の充実を図ります。

②地域のアイデンティティを高める歴史・文化資源の活用

ア. 地域の生活や歴史を伝える歴史・文化資源の保全・活用【北部エリア・南部エリア】

- ・間宮林蔵記念館、結城三百石記念館など地域に歴史を伝える施設や市街地内や集落地内にある神社仏閣等の歴史資源、西丸山祈禱はやしなどの文化資源を保全するとともに、その魅力を引き出す周辺環境の整備を図ります。

(3) 快適な市民生活を確保し、市内外との交流を育む連携軸の構築

①周辺市や地域間の連絡を強化する幹線道路の整備

ア. 東西軸と南北軸の移動を円滑にする幹線道路の整備・充実【北部エリア・南部エリア】

- ・(都)南・中原線延伸線、(都)合ノ内・原山線延伸線については、丘陵地域と常総市方面を連絡する構想路線として位置付け整備を図ります。
- ・(都)高岡・谷井田線については、(主)取手つくば線のバイパス道路として整備の促進を図ります。
- ・(都)守谷・伊奈・谷和原線については、都市軸道路の一部として重要な役割を担う道路であることから、その整備の促進を図ります。
- ・(都)守谷・伊奈・谷和原線と接続し、田園地域の発展軸として機能する(県)常総取手線については、バイパス線の整備を推進し、南北軸の利便性を高めます。

②市街地や集落地における生活利便性を高める生活道路の整備

ア. 利便性・安全性に配慮した生活道路の整備【北部・南部エリア】

- ・主要な幹線道路を軸に、集落地と連携した市道等の整備を計画的に実施し、道路機能の維持・充実に努めます。
- ・集落地間を結ぶ主要な生活道路については、市民の身近な暮らしの利便性・安全性に配慮しながら、その拡充・整備を図っていきます。
- ・主要な生活道路沿道においては、夜間歩行者等の安全性向上のため、防犯灯の設置などを進めます。
- ・集落地内の生活道路については、きょうがい狭隘な道路などの解消を図るとともに、安全・安心な道路整備を適切に進めます。

イ. 谷井田市街地の生活利便性を高める生活道路の整備【南部エリア】

- ・谷井田市街地内の生活道路については、行き止まり道路やきょうがい狭隘な道路などの改善や道路環境の拡充・整備などにより、良好な街区の形成を図ります。

③公共交通体系の整備・充実

ア. 周辺市へのアクセスを高める公共交通体系の充実【北部・南部エリア】

- ・地域の居住者や高齢者など、車利用者以外の方々も含めた移動環境の向上を図るため、広域的な幹線道路のネットワークを活かした公共交通の整備・機能強化に努めます。

イ. 北部エリア内からの移動を支える公共交通体系の充実【北部エリア】

- ・バス不便地区の解消、公共施設への連絡機能を高めるため、市内の公共交通体系を勘案しながら、これからの時代に対応した、新たな公共交通体系の充実を図ります。

ウ. 守谷・取手市方面、つくば市方面などとの連携を高める公共交通体系の充実【南部エリア】

- ・身近な移動手段としてのバス交通の利用促進に向けて、関係機関への働きかけを行いながら、みらい平駅を経由し、守谷・取手市方面とつくば市方面を結ぶ既存の路線バスの利便性を高めます。

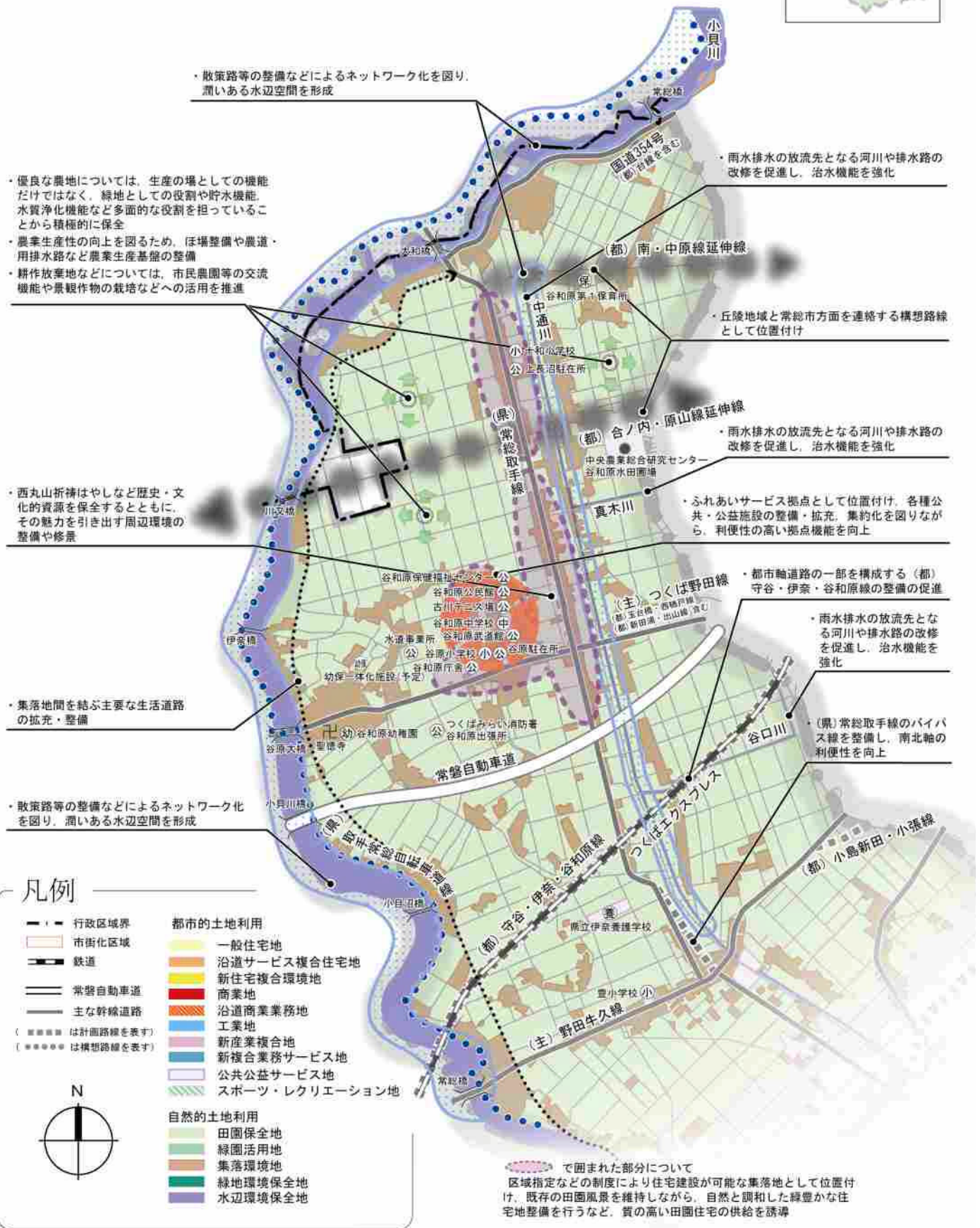
(4) 市民の暮らしを支える生活環境の整備

①安全で安心して暮らせる生活環境の整備

ア. 市街地や集落地における暮らしやすい生活環境の整備【北部・南部エリア】

- ・本地域は、市街地から点在する集落地にまで、田園地帯を除くほぼ全域に生活排水処理環境が進んでおり、公共下水道（つくばみらい市公共下水道事業・取手地方広域下水道事業）の整備・充実を図りながら、その加入促進と適切な管理・運営に努めていきます。
- ・公共下水道事業の全体計画区域外については、三島地区など集落地における農業集落排水事業の計画的な整備を進めるとともに、コミュニティ・プラントの適正な維持・管理に努めます。
- ・水害などの影響が懸念される低地部の安全性を高めるため、小貝川や中通川、真木川、谷口川など雨水排水の放流先となる河川や排水路の改修を促進し、治水機能の強化を図ります。
- ・本地域に立地する庁舎や学校、公民館などの公共施設については、建物の維持補修や設備の更新を図りながら、防災拠点として充実強化を図ります。
- ・水害など様々な自然災害から市民の安全を確保する災害避難所等の整備や避難体制の充実を図ります。
- ・庁舎や図書館、公民館、コミュニティセンター、小中高等学校など公共施設や文教施設などの公共施設については、高齢者から子どもまで、障がいのある人もない人も、だれもが安全で快適に利用できるようバリアフリー化を推進します。
- ・交通量の比較的多い幹線道路周辺や住宅地内の狭隘^{きょうあい}な生活道路、通学路になっている学校周辺の道路などについては、交通安全対策として、歩行空間の整備や交通危険箇所における防護柵・道路標識・カーブミラー等の設置を推進します。

田園地域(北部エリア)

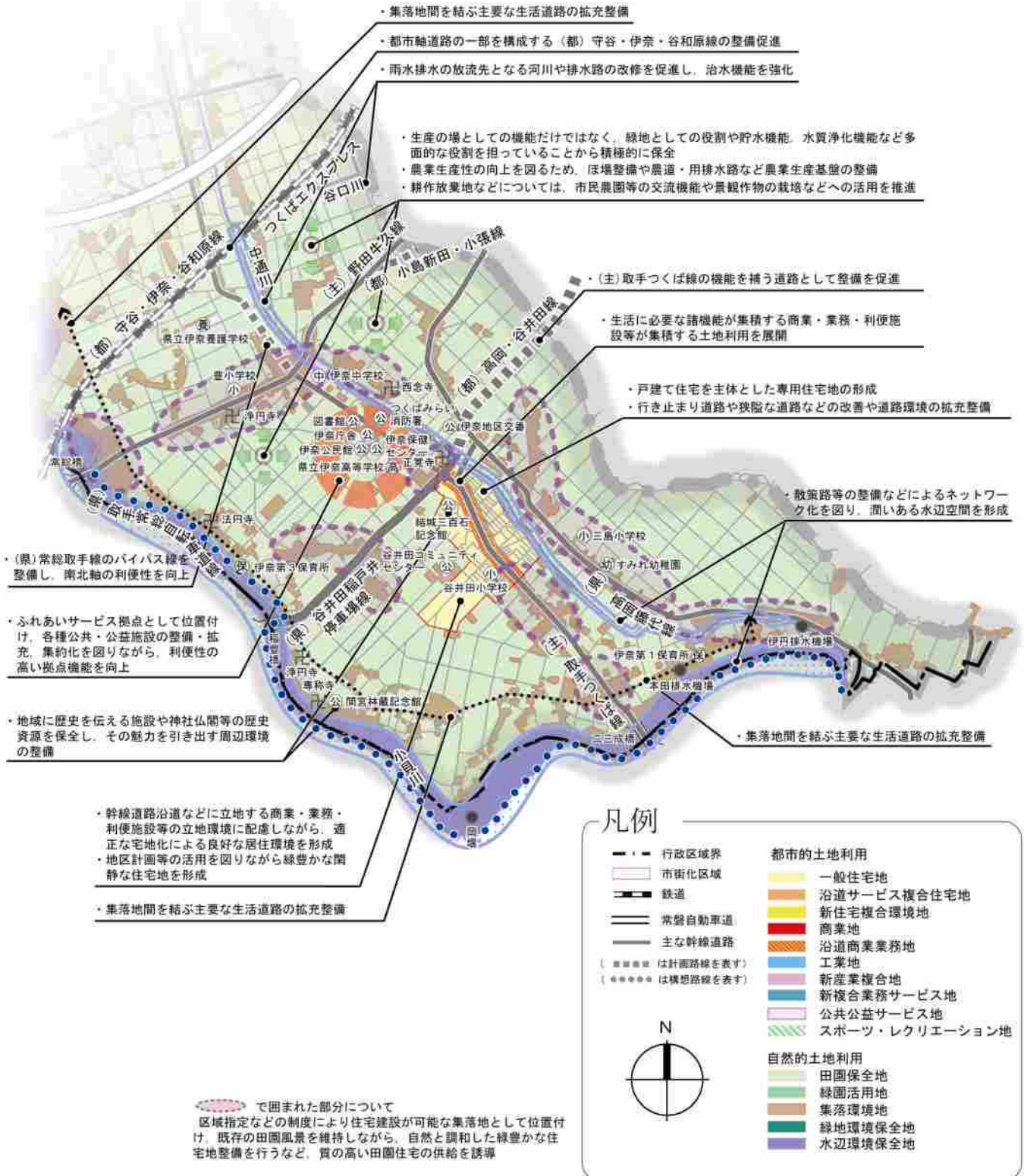


凡例

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> --- 行政区境界 市街化区域 --- 鉄道 --- 常磐自動車道 --- 主な幹線道路 () は計画路線を表す () は構想路線を表す | <h3>都市的土地利用</h3> <ul style="list-style-type: none"> 一般住宅地 沿道サービス複合住宅地 新住宅複合環境地 商業地 沿道商業業務地 工業地 新産業複合地 新複合業務サービス地 公共公益サービス地 スポーツ・レクリエーション地 |
| <h3>自然的土地利用</h3> <ul style="list-style-type: none"> 田園保全地 緑園活用地 集落環境地 緑地環境保全地 水辺環境保全地 | |

で囲まれた部分について
区域指定などの制度により住宅建設が可能な集落地として位置付け、既存の田園風景を維持しながら、自然と調和した緑豊かな住宅地整備を行うなど、質の高い田園住宅の供給を誘導

田園地域(南部エリア)



1 地域づくりの背景

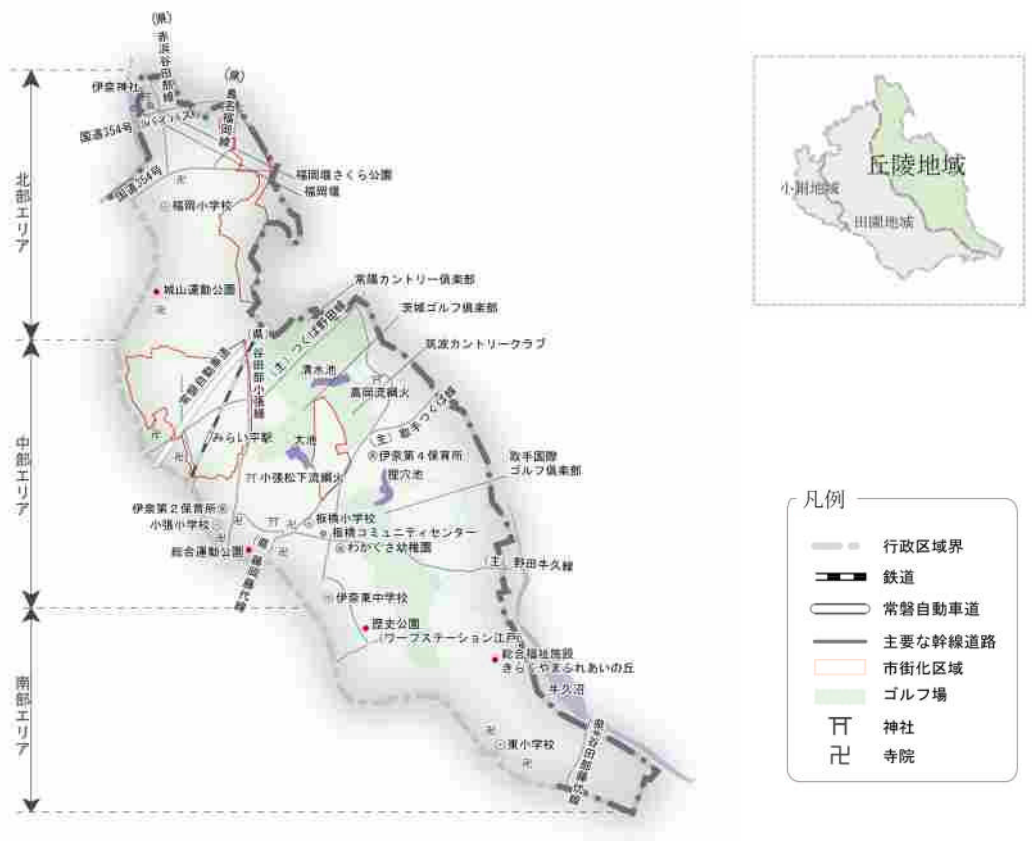
(1) 丘陵地域の概要

丘陵地域は、筑波稲敷台地の西辺部にあたり、台通用水の東岸に広がる、標高約 20 メートルの微高な台地部がほとんどを占める地域です。台地上には、樹林地が分布し、ふもとの低地の水田部と台地が接する斜面には連続的な樹林地が形成され、緑豊かな環境が特徴となっています。

本地域の北部エリアは、北端部を小貝川と接し、市内外から多くの人が集まり憩いの場となっている福岡堰周辺や、大規模事業所が立地し地域の活力の源となっている工業専用地域など、人やモノなど多くの交流が生み出す個性豊かなエリアとなっています。国道 354 号が本エリアを横切るように通過していますが、現在、都市軸道路の一部である(都)東楯戸・台線の整備が進められ、沿道において新たな活力の創出を生み出す事業所の進出などが期待されています。

一方、本地域の中部エリアは、つくばエクスプレスの開業により大きく変ぼうを遂げました。開業以前は、伊奈東市街地などまとまりのある住宅地が分布し、その周辺には、地域の歴史や文化が息づく集落地とゴルフ場や農地(畑地)などの自然環境が広がる地域となっていました。つくばエクスプレスの開業を契機としたみらい平駅周辺の市街地づくりを進展させていくとともに、今後とも変化していく“まち”の姿に柔軟に対応しながら、中部エリアの充実を図っていくことが期待されています。

本地域の南部エリアは、歴史公園やきらくやまふれあいの丘といった市の観光・福祉の拠点が立地するほか、ゴルフ場や農地(畑地)、公園などがゆるやかな地形の中で広がり、丘陵部特有の田園的な風情を形成しています。この南部エリアは、「メディアパークシティ整備構想」の中で重要な位置付けとされてきたことから、今後とも、歴史公園などを核とした拠点の形成や、隣接する自治体と連携した広域的な幹線道路の建設などによるまちづくりの展開が、本市の産業振興や地域経済の発展に期待されているところです。



(2) 丘陵地域に関する各種データ

①丘陵地域に関連する人口等

人口・世帯数の動向

- 平成7年から平成17年までの10年間について、丘陵地域の人口は4.4%の減少、世帯数は7.1%の増となり、1世帯あたりの人数は、3.55人から3.17人と世帯の小規模化が進んでいます。平成17年の人口データには含まれないみらい平の人口をみると、平成20年末現在で3,706人となっており、地域全体の人口としては、増加に転じる傾向を見せています。

	平成7年 国勢調査			平成17年 国勢調査			人口 増減		世帯数 増減	
	人口 (人)	世帯数 (世帯)	1世帯 当人数	人口 (人)	世帯数 (世帯)	1世帯 当人数	増減数	増減率	増減数	増減率
つくばみらい市(全域)	40,495	11,194	3.62	40,174	12,563	3.20	321	-0.8%	1,369	12.2%
丘陵地域	14,090	3,964	3.55	13,464	4,246	3.17	-626	-4.4%	282	7.1%

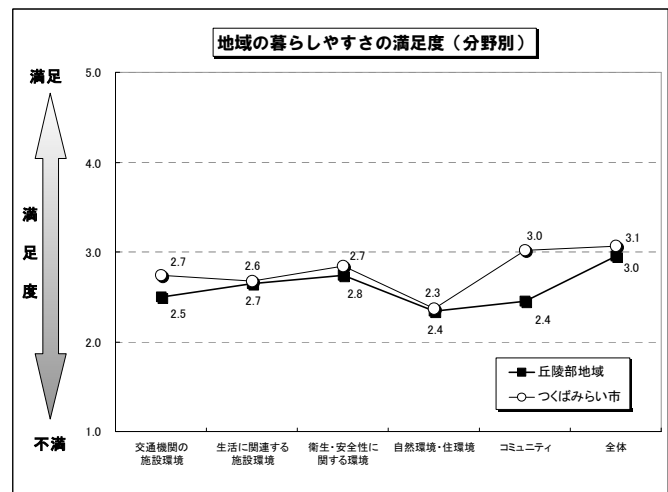
注) 人口配分については、一部地域の割合を按分して計算している。

みらい平	人口(人)	世帯数(世帯)	1世帯当り人数
平成19年6月1日	1,865	862	2.16
平成21年4月1日	3,706	1,743	2.13

②市民の意向等

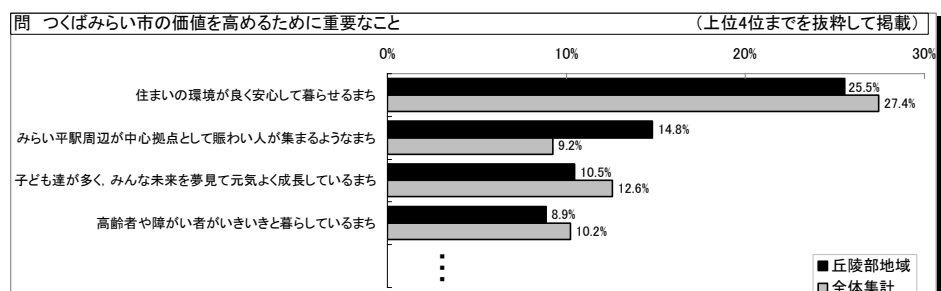
地域の暮らしやすさ

- 丘陵地域の暮らしやすさの満足度は、つくばみらい市全体の結果と比較して、全体的に満足度が低くなっています。特に「コミュニティ」については満足度が低く、個別の結果をみると「近所つきあいなどの近隣との関係」の満足度が低いことが大きな要因となっています。また、「交通機関の施設環境」についても全体集計の結果と比べて低くなっており、国道や周辺道路、鉄道の利便性について不満を抱えているのが他地域と比べて多いことが特徴となっています。
- 地域のコミュニティを高めていくこと、交通関連の施設の充実などが課題となっています。



つくばみらい市の価値を高めるために重要なこと

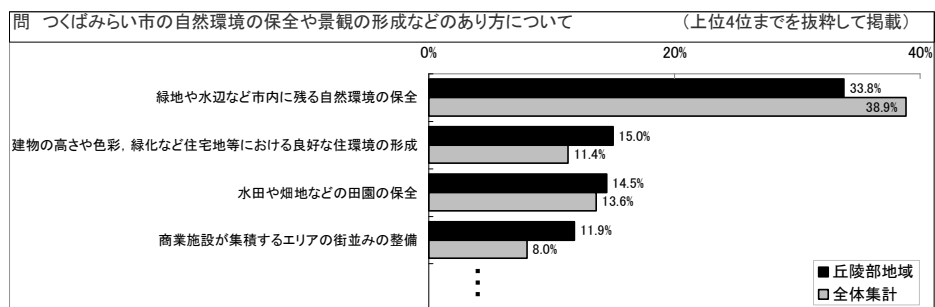
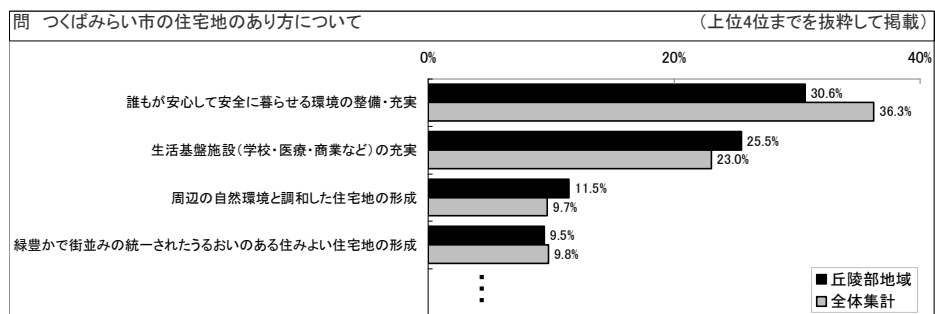
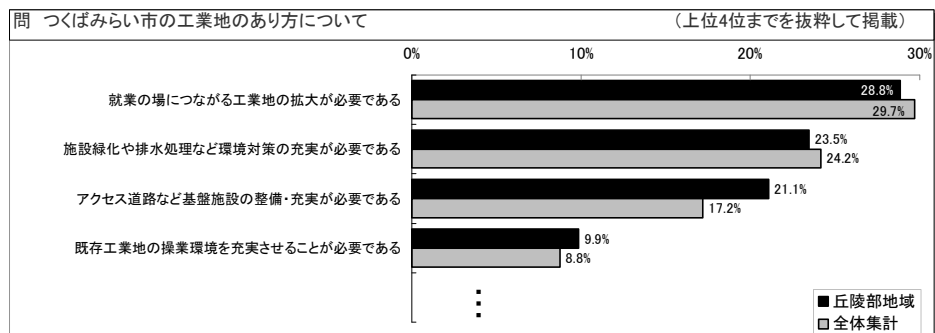
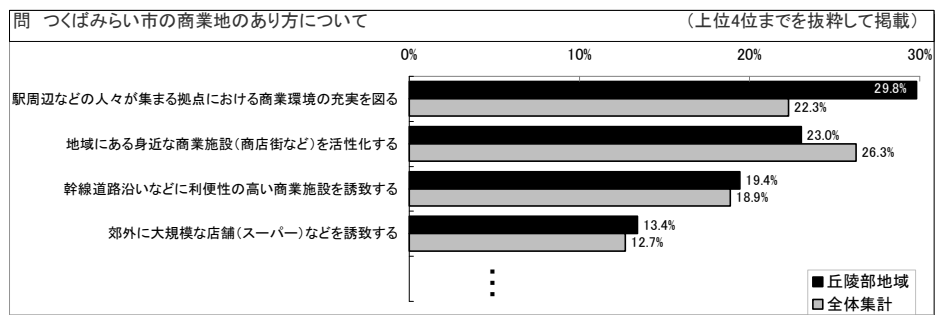
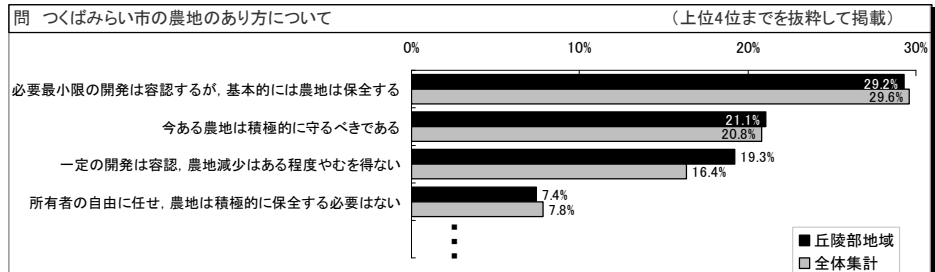
- 「住まいの環境が良く安心して暮らせるまち」が最も多くなっており、次いで「みらい平周辺が中心拠点としてにぎわい人が集まるようなまち」が多い結果となっています。住まいの環境の充実が本地域の価値を高める要素になっているところがうかがえます。



農地や商業地・工業地・住宅地のあり方、自然環境保全や景観形成のあり方

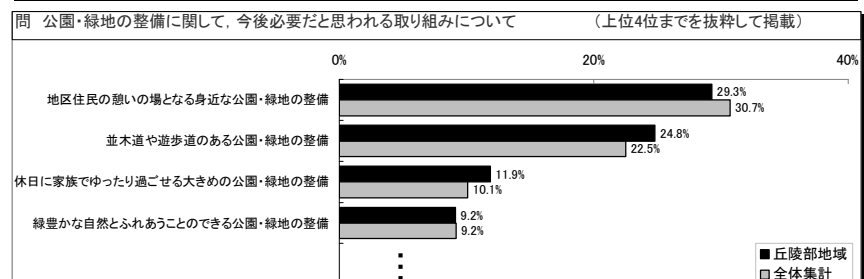
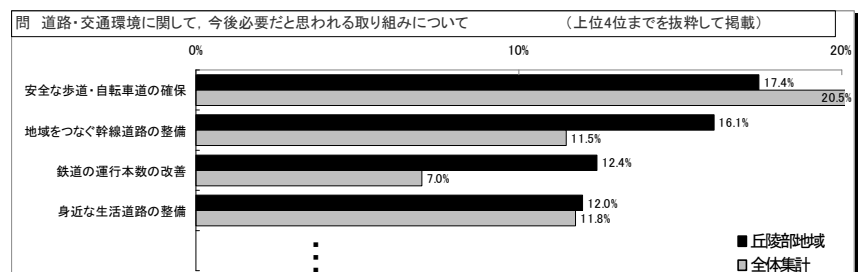
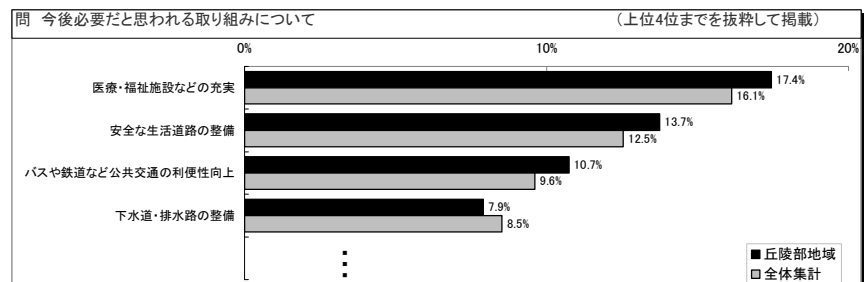
- ・「農地のあり方」については、全体集計と同様の結果となっており、「一部開発は容認するが農地を保全すべき」「今ある農地は積極的に守るべき」との意見が多くを占める結果となっています。
- ・「商業地のあり方」については、「駅周辺の商業環境の充実」に対する意見が最も多く、みらい平駅周辺の拠点形成を強く望んでいることが分かる結果となっています。
- ・「工業地のあり方」については、「就業の場につながる工業地の拡大」を望む声が最も多くなっていますが、「施設緑化や排水対策などの環境対策」や「アクセス道路などの道路基盤」の充実など、現状の操業環境への対応も求められています。

- ・「住宅地のあり方」については、「誰もが安心して安全に暮らせる環境」や「生活基盤施設(学校・医療・商業など)の充実」といった意見が多くなっています。市全体と比べ「周辺の自然環境と調和した住宅地の形成」についての意見がやや低くなっている点が特徴的です。
- ・「自然環境の保全や景観形成などのあり方」については、全体集計と同じく「市内に残る自然環境の保全」が最も多くなっていますが、「良好な住環境の形成」についての意見がやや高くなっている点が特徴的です。



今後必要だと思われる取り組みについて

- ・「今後必要だと思われる取り組み」については、「医療・福祉施設などの充実」に対する意見が最も多くなっています。
- ・「道路交通環境に関する取り組み」については、「安全な歩道・自転車道の確保」に対する意見が最も多い結果となっています。また、他地域と比較して「地域をつなぐ幹線道路の整備」が多いのが特徴的です。
- ・「公園・緑地に関する取り組み」については、「地区住民の憩いの場となる身近な公園・緑地の整備」、「並木道や遊歩道のある公園・緑地の整備」といった意見が多くなっています。また、他地域と比較して「休日に家族でゆったりと過ごせる大きめの公園・緑地の整備」が多くなっているところが特徴です。



※なお、アンケートの設問では小学校区を基本的に地域区分を設定したため、小学校区が分断される小学校区の意見数については、人口配分を踏まえて按分を行っている。

(3) 丘陵地域における都市づくりの課題

地域特性を活かした土地利用上の課題

みらい平駅周辺市街地（伊奈・谷和原丘陵部地区）の開発や都市軸道路の整備といった都市づくりの進展に対応した積極的な土地利用の展開を図っていくとともに、地域の特徴にもなっている豊かな自然環境との調和に配慮することが必要です。

ア. 立地条件が高まる都市軸道路沿道の土地利用が課題です【北部エリア】

- ・都市軸道路の建設が予定されている中、福岡地区の工業地の拡大など、本市の新たな活力となる企業立地の受け皿づくりが求められています。

イ. 市街地のポテンシャル（潜在能力）を高める土地利用が課題です【中部エリア】

- ・みらい平の市街地については、順調に事業は進ちょくしていますが、住宅市場は社会情勢、経済状況など複合的要因により影響を受けることから、つくばエクスプレス沿線開発が進む他都市との競合も視野に入れながら定住化を促進していく必要があります。そのため、充実しつつある子育て環境や周辺の豊かな自然環境を活かしながら、多面的な見地から需要を喚起し、事業のビルドアップ^注を着実に進めていくことが重要です。そして、市の中心的な拠点の一つとなる“にぎわい交流拠点”として、さらなる機能の充実により、これからの時代に適した住宅地、そして商業・産業系の土地利用の展開が課題です。
- ・伊奈東市街地では、小規模な宅地開発による市街化の進行によって形成されてきた経緯から、行き止まり道路や狭隘^{きょうあい}な道路、未利用地の点在などが課題となっています。これらの課題に対応した住環境の整備を進め、魅力ある住宅地づくりを図ることが必要です。

ウ. 歴史公園周辺の土地利用や丘陵部の豊かな自然環境の保全・活用などが課題です。【南部エリア】

- ・歴史公園周辺については、関連産業の誘致など様々な取り組みを実施し、新しい産業拠点として充実させていくことが課題です。
- ・西谷田川など河川沿いの緑地や周辺の自然環境と一体となった公園、屋敷林や樹林地、斜面林など、南部エリア一帯に広がる丘陵部の緑豊かな自然環境を保全することが必要です。

暮らしや利便性を高める都市施設整備等の課題

今後、発展が期待されるみらい平駅周辺市街地（伊奈・谷和原丘陵部地区）のポテンシャル（潜在能力）を高める道路ネットワークの形成や公共交通網の充実などが必要です。そして、これらの都市づくりの進展に併せながら、既存の市街地や集落における住環境や生活道路の改善などを進めていくことが課題です。

ア. 都市軸道路などの広域幹線道路や工業地の機能を高める基盤整備が課題です。【北部エリア】

- ・守谷市方面とつくば市方面をつなぎ北部エリアの南北軸を形成する都市軸道路（（都）東樺戸・台線）をはじめ、それらの道路と連携する（（都）南・中原線）などの東西軸の充実など、北部エリアの骨格的な道路ネットワークの形成が課題です。
- ・工業地としての機能を高める各種基盤整備の充実を、周辺の住環境にも配慮しながら進めていくことが課題です。

イ. 市街地の利便性を高める都市施設整備の充実が課題です。【中部エリア】

- ・みらい平駅周辺市街地（伊奈・谷和原丘陵部地区）へのアクセスを容易にする道路ネットワークの形成が必要です。また、伊奈東市街地や集落内の狭隘^{きょうあい}な生活道路の改善などが課題です。
- ・みらい平駅へのアクセスを高める公共交通体系の充実が課題です。
- ・みらい平駅周辺市街地（伊奈・谷和原丘陵部地区）に新たに入居してくるファミリー世帯から集落に古くから住む世帯まで、様々な暮らし方に応じた防災や防犯などの対応を進め、身近な住環境の快適性・安全性・利便性の向上を図ることが必要です。

ウ. きらくやまふれあいの丘の拠点性の向上と周辺地域へのアクセス向上が課題です。【南部エリア】

- ・南部エリアのふれあいサービス拠点であるきらくやまふれあいの丘へのアクセス道路を充実させ、利便性の向上を図ることが必要です。
- ・南部エリア内をめぐる公共交通網が不足しており、隣接市や鉄道駅などへのアクセスを容易にする利便性の高い公共交通網の充実が課題です。

注)ビルドアップ:宅地としての利用が進み建築物が立ち上がる様。

2 地域の将来像と地域づくりの目標

【地域の将来像】

丘陵部の緑が美しい、暮らしや文化、産業の成長とともに歩む“みらい”の地域

【地域づくりの目標】

1 新たな活力を生み出す、市のにぎわいを牽引する土地利用の形成

新たな広域幹線道路の整備など、交通ネットワークの形成を踏まえ、産業系土地利用の積極的な展開を進めます。

また、住宅系土地利用については、これまで整備されてきた基盤施設を活かしながら、地域の「自然」や「農」の持つ多面的な機能を活かした、個性のある良好な住環境の整備を進めます。

2 人々の“暮らし”と丘陵部特有の“みどり”と“水”が調和する自然環境の保全

人々の暮らしの中に溶け込む屋敷林や丘陵部を縁取る斜面林、周辺に広がる水辺環境など、ゆるやかな地形の中で広がる豊かな自然環境を共有の財産として保全・育成しながら、水と緑が人々の暮らしと調和するまちづくりを進めます。

3 多様な交流を促進する、連携軸の構築

つくば市や取手、牛久方面など広域的に連絡・連携を強化する道路ネットワークの形成を図りながら、丘陵地域内の縦軸や横軸として機能する骨格的道路網を構築し、市民が安全・快適に利用できる交通網の整備を進めます。さらに、交通結節点やそれらと連携する利便性の高い公共交通体系の構築に努め、様々な人々が、安心して移動できる公共交通網の整備を進めます。

4 いきいきとした暮らしを支える住環境の形成

下水道などの社会基盤の整備を充実させ、誰もが快適に住み続けられる住環境づくりを進めます。さらに、新たに形成される市街地や道路体系を勘案しつつ、市民が安心して暮らせる都市施設の整備などを進めます。

3 地域の都市づくり方針

(1) 新たな活力を生み出す、市のにぎわいを牽引する土地利用の形成

①地域の活力を高める産業・商業業務系基盤の整備

ア. 福岡地区における工業系土地利用の拡充【北部エリア】

- ・福岡地区の工業地においては、周辺の農業環境に配慮しながら、広域幹線道路の整備に併せた、新たな産業系土地利用の推進を図り、研究・開発系を含む優良企業の誘致を進めます。
- ・道路・下水道等の都市基盤整備の整備・充実を図っていくほか、各施設内に緑地などゆとりのある空間を確保するなど、環境に優れた工業地の形成を図ります。
- ・大型車の通行を考慮するとともに、各企業への適正なサービスを可能にする道路整備を図ります。
- ・(都) 東楯戸・台線沿道周辺については、沿道からの市街化の圧力に十分に配慮しながら、地域の活力を高める産業系・商業業務系の施設立地を図り、適正な土地利用を進めます。
- ・つくば市みどりの駅周辺の住宅系市街地と福岡地区の工業地とが接する部分では、緑地等によって緩衝機能の充実に努めつつ、周辺環境と調和した新たな産業系土地利用の形成を図ります。

イ. みらい平駅周辺市街地内における産業系土地利用の展開【中部エリア】

- ・みらい平駅周辺市街内(伊奈・谷和原丘陵部地区)の工業系用途が指定されている所では、周辺の住環境に配慮しつつ時代の先端産業など優良企業の誘致を促進しながら、本市街地の目指す新しい時代のまちづくりにふさわしい、新たな活力を生み出す産業系土地利用を図ります。

ウ. 歴史公園周辺の産業系・商業業務系土地利用の展開【南部エリア】

- ・歴史公園周辺については、マルチメディア^{注)}関連産業をはじめ時代のニーズに適した優良企業の誘致を図っていくとともに、周辺地域の自然、歴史や文化など地域の様々な資源を活かしながら、地域の魅力や活力を高める拠点形成を図ります。
- ・周辺道路網とのアクセス向上など交通の利便性を高めながら、周辺環境との調和にも配慮した施設や機能の充実に努めます。

②地域の魅力を高める住宅地の充実・整備

ア. 周辺の自然環境や営農環境と調和した集落環境地の形成【北部エリア】

- ・丘陵部に点在する集落地においては、隣接する工業地との調和を図りながら、生活道路・排水施設等の生活環境の整備を図り、快適に生活できる豊かな集落環境地を形成していきます。
- ・区域指定などの制度により、市街化調整区域においても住宅建設が可能な集落地では、既存の田園風景を維持しながら、自然と調和した緑豊かな住宅地整備を行うなど、質の高い田園住宅の供給を誘導します。

イ. 時代のニーズに適した新しい居住の環境が充実するみらい平駅周辺市街地の形成【中部エリア】

- ・みらい平駅周辺市街地(伊奈・谷和原丘陵部地区)では、都市計画道路をはじめとする生活基盤の整備を計画的に進めながら、様々に変化する時代のニーズに応えた、住宅と商業・業務施設等が複合した新しい住まい方、暮らし方が実現できる住宅地の形成を図ります。

ウ. 快適な住環境が整う伊奈東市街地の形成【中部エリア】

- ・みらい平駅に近接する地理的優位性を活かし、道路や公園など都市施設の整備を進めるとともに適正な宅地化を図りながら、周辺の自然環境と調和した良好な居住環境の形成を図ります。
- ・伊奈東市街地の(主)取手つくば線の沿道を「沿道サービス複合住宅地」として位置づけ、交通の利便性を活かし、住環境を阻害しない一定規模の商業・業務施設等が立地する住宅地を形成していきます。
- ・伊奈東市街地において「沿道サービス複合住宅地」以外の住宅地を「一般住宅地」として位置づけ、戸建て住宅を主体とした専用住宅地を形成していきます。
- ・地区計画等の活用を図り、建物の用途・高さ・形態等のコントロール、生活道路や公園等の整備によるゆとり空間の確保、生け垣や敷地内緑化等を図り緑豊かな閑静な住宅地を形成していきます。

エ. 市街地に隣接した質の高い田園居住が可能な集落環境地の形成【中部エリア】

- ・中部エリアの市街地に隣接した集落地は、集落環境地として位置付け、特徴的な農村景観に囲まれた営農環境と調和のとれた、良好な居住環境の創出を図ります。
- ・区域指定などの制度により、市街化調整区域においても住宅建設が可能な集落地では、既存の田園風景を維持しながら、自然と調和した緑豊かな住宅地整備を行うなど、質の高い田園住宅の供給を誘導します。

注) マルチメディア

マルチメディアとは、文字、音声、静止画、動画などの情報伝達手段を複合的に扱うこと。又は、それを実現する機器やソフトウェア、システム等のこと。マルチメディア関連産業とは、このような、マルチメディア・情報関連の産業をいう。

オ. 丘陵部の農地と調和した、暮らしやすい集落環境地の形成【南部エリア】

- ・丘陵部に点在する集落地は、集落環境地として位置付け、屋敷林などの特徴的な農村景観の保全に努めつつ、生活道路・排水施設等の整備による集落環境の改善を図ります。
- ・区域指定などの制度により、市街化調整区域においても住宅建設が可能な集落地では、既存の田園風景を維持しながら、自然と調和した緑豊かな住宅地整備を行うなど、質の高い田園住宅の供給を誘導します。

(2) 人々の“暮らし”と丘陵部特有の“みどり”と“水”が調和する自然環境の保全

① 丘陵部や水辺の美しい自然環境の保全

ア. 小貝川沿いの水辺環境や丘陵部全体に点在する緑地の保全【北部エリア】

- ・小貝川沿いの水辺については、連続する水辺空間の景観の形成を図るとともに、憩いの場所や散策路の整備など親水空間としての活用に努めます。
- ・丘陵部に点在する緑地については、各種開発整備などに際しても、既存環境との調和の中で適正に規制・誘導し、緩衝的な役割も有する、貴重な自然資源として保全、育成を図ります。

イ. 市街地や丘陵部に残る緑地の保全【中部エリア】

- ・市街地や各集落地にみられるまとまりのある樹林地、屋敷林等は、身近な緑地として今後とも保全・育成していきます。
- ・市民にうるおいややすらぎを提供する水辺については、周辺緑地の保全・育成などを進めながら、散策路等の整備などによるネットワーク化を図るなど、地域に親しまれる空間として整備・充実を図ります。

ウ. 西谷田川などの水辺環境や丘陵部全体に点在する緑地の保全【南部エリア】

- ・神生自然の森を含む周辺一帯は、自然環境の保全・育成を図るとともに、散策・休憩施設等の整備を図り自然とのふれあいの場としての整備を図ります。また、隣接する歴史公園やさるまい自然公園、きらくやまふれあいの丘をつなぐ散策路等の整備などによりネットワーク化を図るなど、周辺施設の連携を図ります。
- ・南部エリア内を流れる西谷田川や高岡川、狸穴池等の周辺にある緑地は、うるおいある水辺空間を構成する要素として保全・育成し、地域に親しまれる空間として整備・充実を図ります。

②暮らしと調和する豊かな自然・歴史資源の活用

ア. 都市軸道路や工業地などの市街化する環境と調和した公園・緑地の空間づくり【北部エリア】

- ・福岡堰周辺については、市内外からも訪れるあらゆる人々に親しまれる、自然環境豊かな憩いの空間として利活用を図ります。
- ・城山運動公園については、地域のニーズを踏まえながら、市のスポーツ・レクリエーションの中心地としての拡充・整備を図ります。そして、市民をはじめ、様々な人々が交流しふれあいを育む「緑と憩いの拠点」として、周辺の自然豊かな環境と連携を図りながら、施設や機能の充実に努めます。
- ・地域農業の振興に不可欠な優良農地を確保しながら、良好な営農環境の形成を図っていきます。

イ. 暮らしと共存する公園・緑地空間づくり【中部エリア】

- ・伊奈東市街地や集落環境地などにおける身近な公園については、市民ニーズを踏まえつつ、施設の充実に努めます。また、適正な維持管理に努めながら、誰もが使いやすく親しみのある公園づくりを進めます。
- ・総合運動公園については、市民のスポーツニーズに対応できる各種機能を有する総合運動公園として拡充・整備し、市全域をサービスするスポーツ・レクリエーションの中心地として機能させていきます。
- ・板橋不動院周辺や綱火が奉納される神社については、周辺環境の整備・修景化とともに、風格ある緑地環境の維持・形成を図ります。
- ・緑豊かでうるおいのある田園環境を求めている都市住民を受け入れるために、耕作放棄地や未利用地などを活用し、市民農園等の整備を推進します。

ウ. 丘陵部の中に豊かに広がる公園・緑地の空間づくり【南部エリア】

- ・千手院や足高城址などの歴史的な資源については、周辺環境と一体となった風格ある緑地環境の維持・形成を図ります。
- ・既存の公園・緑地や自然・歴史文化等などの地域資源と、西谷田川や高岡川、そして丘陵の斜面緑地を一体的に結ぶ、水と緑のネットワークの形成を目指します。そのため、河川や水路の改修にあわせ、植栽による緑化やサイクリングロード・散策路の整備を図ります。

(3) 多様な交流を促進する、連携軸の構築

①活発な交流を生み出す幹線道路の整備

ア. 都市軸道路の機能高める幹線道路の整備・充実【北部エリア】

- ・(都)東楯戸・台線については、つくば市や千葉県とをつなぐ都市軸道路の一部でもあることから、丘陵地域に活力を呼び込む広域交流連携軸として整備を図ります。
- ・(都)中原線については、周辺幹線道路の機能を補う道路として整備を推進し、方向の利便性を高めます。
- ・(都)南・中原線については、東西方向の移動を支える幹線道路として重要な路線であることから、その整備の促進を図ります。
- ・(都)南・中原線延伸線については、田園地域と常総市方面を連絡する構想路線として位置付け整備を図ります。

イ. みらい平駅周辺市街地を中心に東西・南北方面への移動を円滑にする幹線道路の整備・充実【中部エリア】

- ・(都)小張・南太田線については、都市軸道路から南部方面への移動をスムーズにする広域幹線道路として重要な路線であることから、その整備の促進を図ります。
- ・(都)小島新田小張線、(都)高岡谷井田線については、それぞれ(主)野田牛久線、(主)取手つくば線の機能を補う道路として重要な路線であることから、その整備の促進を図ります。
- ・(仮)伊奈東市街地東西連絡線は、伊奈東市街地から、みらい平駅周辺市街地方面、南部エリアへと連絡する重要路線として、市道の拡充・整備を図っていきます。

ウ. 取手市・牛久市方面への連携を高める幹線道路の整備・充実【南部エリア】

- ・(県)高岡藤代線バイパスの整備促進については、龍ヶ崎市と取手市などと協力して県などの関係機関に働きかけを行います。
- ・市民同士の交流を促進する施設が集積するふれあいサービス拠点の中心となる、きらくやまふれあいの丘に通じる(仮)神生バイパス線の整備・充実を図ります。
- ・(仮)伊奈東市街地東西連絡線は、南部エリアからみらい平駅周辺市街地(伊奈・谷和原丘陵部地区)へと連絡する重要路線として、市道の拡充・整備を図っていきます。
- ・丘陵部内を縦軸に連絡する(仮)丘陵部南北連絡線、隣接する牛久市と連絡する(仮)丘陵部東西連絡線については、広域的に連絡する構想路線として位置付け整備を図ります。

②市民の生活の利便性を高める生活道路の整備

ア. 隣接する工業地の環境にも配慮した生活道路の整備・充実【北部エリア】

- ・都市軸道路((都)東楯戸・台線)を中心軸として、集落地と連携した市道等の整備を計画的に実施し、道路機能の維持・充実に努めます。
- ・主要な生活道路沿道においては、夜間歩行者等の安全性向上のため、防犯灯の設置などを進めます。

イ. 市街地の安全性と利便性を高める生活道路の整備・充実【中部エリア】

- ・みらい平駅周辺市街地(伊奈・谷和原丘陵部地区)内の道路は、土地区画整理事業や関連する道路事業による段階的に整備が進められおり、その完成を目指します。
- ・伊奈東市街地内の生活道路の拡充・整備を図り、安全、安心な地域づくりを進めます。
- ・生活道路については、幹線道路との連携や、良好な街区の形成などの地域環境に配慮するとともに、高齢者や障がい者、歩行者や自転車の安全に配慮した「ゆとりある道づくり」を進めます。
- ・主要な生活道路沿道等においては、夜間歩行者等の安全性向上のため、防犯灯の設置などを進めます。

ウ. 各集落地間や幹線道路を結び利便性を高めた生活道路の整備・充実【南部エリア】

- ・各集落地間を結ぶ生活道路等と幹線道路や市街地間を有機的に連絡するよう市道等の整備を計画的に進めます。
- ・集落環境地内の生活道路については、安全、安心な道路整備を適切に進めます。
- ・主要な生活道路沿道等においては、夜間歩行者等の安全性向上のため、防犯灯の設置などを進めます。

③公共交通体系の充実

ア. 隣接する常総市やつくば市などとの連携を高める公共交通体系の充実【北部エリア】

- ・身近な移動手段としてのバス交通の利用促進に向けて、関係機関への働きかけを行いながら、国道354号を通り土浦市・常総市へと向かう既存の路線バスの利便性を高めます。
- ・バス不便地区の解消、公共施設への連絡機能を高めるため、市内の公共交通体系を勘案しながら、新たな公共交通の検討を進めていきます。

イ. みらい平駅へのアクセスを高める公共交通体系の充実【中部エリア】

- ・みらい平駅周辺においては、駐車場・駐輪場、交通情報・案内サービス施設等の公共・公益施設を集約整備し、交通ターミナルとしての機能を強化していきます。
- ・身近な移動手段としてのバス交通の利用促進に向けて、関係機関への働きかけを行いながら、取手方面をつなぐ既存の路線バスの利便性を高めます。
- ・バス不便地区の解消、公共公益施設への連絡機能を高めるため、市内の公共交通体系を勘案しながら、新たな公共交通の検討を進めていきます。

ウ. 隣接する取手市やつくば市などとの連携を高める公共交通体系の充実【南部エリア】

- ・身近な移動手段としてのバス交通の利用促進に向けて、関係機関への働きかけを行いながら、みどりの駅と藤代駅方面を結ぶ既存の路線バスの利便性を高めます。
- ・バス不便地区の解消、公共公益施設への連絡機能を高めるため、市内の公共交通体系を勘案しながら、新たな公共交通の検討を進めていきます。

(4) いきいきとした暮らしや活発な産業を支える基盤整備の充実

①生活基盤や産業基盤の整った快適で活力のある都市基盤の充実

ア. 集落地や工業地における都市基盤の充実【北部エリア】

- ・排水処理については、つくばみらい市公共下水道による整備に努め、集落地における住環境の向上や工業地における操業環境の向上を図ります。
- ・福岡小学校など公共施設や多くの人が集まる施設については、建物の維持補修や設備の更新など防災拠点として充実強化を図り、高齢者や障がい者のみならず、だれもが安全で快適に利用できるようバリアフリー化を推進します。
- ・災害避難所等の整備を進め、必要な設備等を配備するよう努めるとともに、避難体制の充実を図ります。
- ・交通安全対策については、歩行空間の整備や交通危険箇所における防護柵・道路標識・カーブミラー等の設置を推進します。
- ・市民の憩いの場などの役割以外にも、工場災害など災害時の防災拠点機能、騒音防止機能など、市民の居住空間を守る緩衝帯や災害時の避難場所にもなる公園や緑地空間の確保を図ります。

イ. 市街地の利便性を高める住環境の整備【中部エリア】

- ・伊奈東市街地や板橋においては、取手地方広域下水道事業による整備を促進します。
- ・市民の安全を確保するため、市街地部を中心とした総合的な雨水対策を進めます。
- ・小張小学校や板橋小学校、板橋コミュニティセンター、総合運動公園など公共施設や多くの人が集まる施設については、建物の維持補修や設備の更新など防災拠点として充実強化を図り、高齢者や障がい者のみならず、だれもが安全で快適に利用できるようバリアフリー化を推進します。
- ・災害避難所等の整備を進め、必要な設備等を配備するよう努めるとともに、避難体制の充実を図ります。
- ・市街地内や周辺の集落地などを通る道路の安全対策については、歩行空間の整備や交通危険箇所における防護柵・道路標識・カーブミラー等の設置を推進します。
- ・既存の公園や緑地空間については、市民の憩いの場やレクリエーションの場などの役割以外にも、災害時の防災拠点機能など災害時の避難場所としての機能も踏まえながら、各種機能の強化を図ります。
- ・高岡川や西谷田川など雨水排水の放流先となる河川や排水路の改修を促進し、治水機能の強化を図ります。

ウ. 集落環境地などにおける暮らしやすい生活環境を支える住環境の整備【南部エリア】

- ・東栗山、城中、足高等の主な集落地や歴史公園の開発地においては、取手地方広域下水道事業による整備を促進します。
- ・公共下水道事業の全体計画区域外については、高岡、狸穴など集落地における農業集落排水事業の計画的な整備を進めるとともに、コミュニティ・プラントの適正な維持・管理に努めます。
- ・東小学校や伊奈東中学校、きらくやまふれあいの丘など公共施設や多くの人が集まる施設については、建物の維持補修や設備の更新など防災拠点として充実強化を図り、高齢者や障がい者のみならず、だれもが安全で快適に利用できるようバリアフリー化を推進します。
- ・災害避難所等の整備を進め、必要な設備等を配備するよう努めるとともに、避難体制の充実を図ります。
- ・集落地内の交通安全対策については、歩行空間の整備や交通危険箇所における防護柵・道路標識・カーブミラー等の設置を推進します。

丘陵地域(中部エリア)



・本市街地の目指す新しい時代のまちづくりにふさわしい、新たな活力を生み出す産業系土地利用の展開

・住宅と商業・業務施設等が複合した新しい住まい方、暮らし方が実現できる住宅地の形成

・駐車場・駐輪場、交通情報・案内サービス施設等の公共・公益施設を集約整備し、交通ターミナルとしての機能を強化

・周辺環境の整備・修景化とともに、風格ある緑地環境を維持・形成

・市民のスポーツニーズに対応できる各種機能を有する総合運動公園として拡充整備

・みらい平駅に近接する地理的優位性を活かし、都市施設の整備を進めるとともに適正な宅地化を図りながら、良好な居住環境を形成
・地区計画等の活用を図り、緑豊かな閑静な住宅地を形成
・伊奈東市街地内の生活道路の拡充整備による安全、安心な地域づくり

・周辺環境の整備・修景化とともに、風格ある緑地環境を維持・形成

・雨水排水の放流先となる河川や排水路の改修を促進し、治水機能を強化

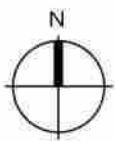
・伊奈東市街地から、みらい平駅周辺市街地方面、南部エリアへと連絡する重要路線として、市道の拡充整備

・都市軸道路から南部方面への移動をスムーズにする広域幹線道路として整備を促進

・(主)野田牛久線 (主)取手つくば線の機能を補う道路として整備を促進

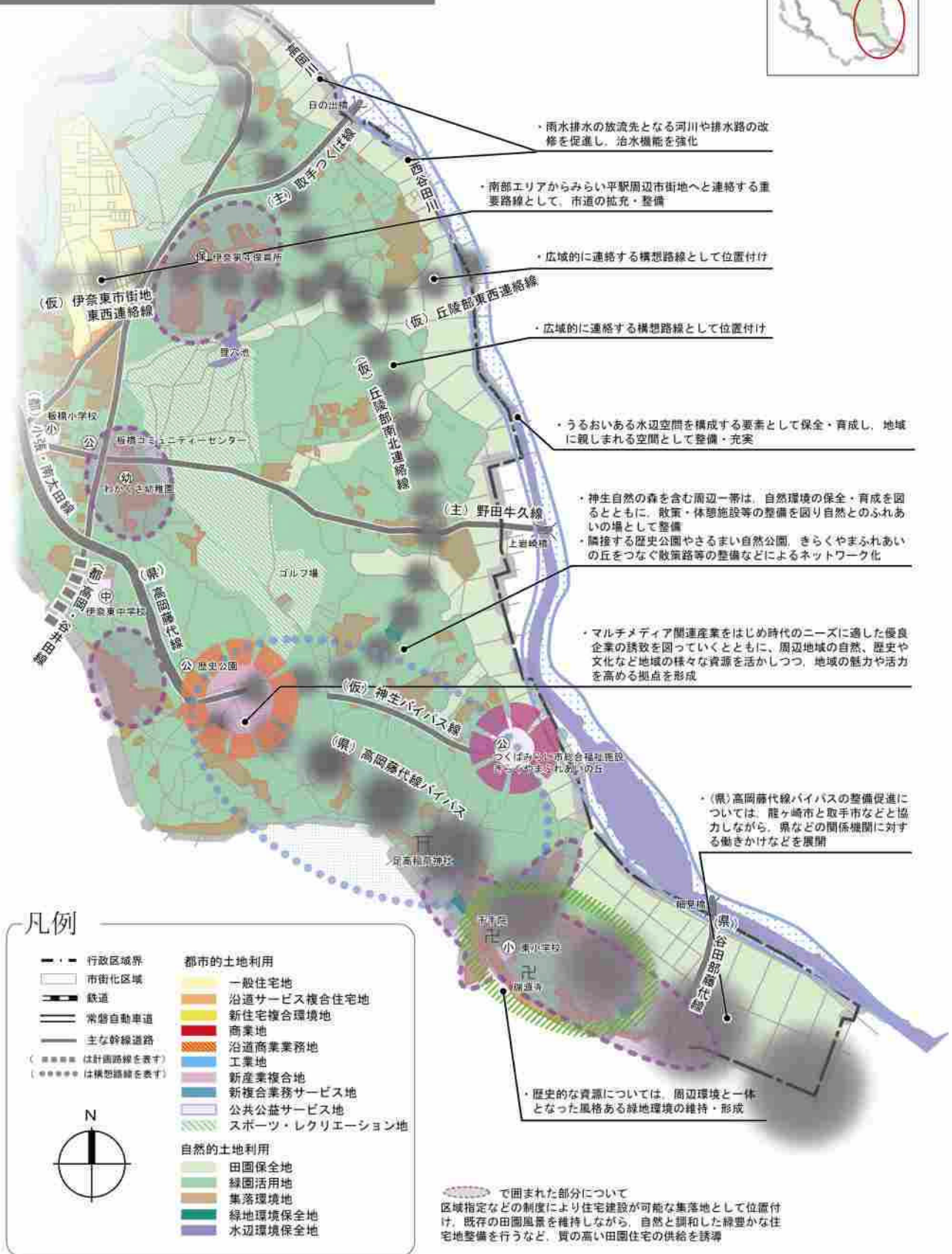
凡例

--- 行政区境界	都市的土地利用
□ 市街化区域	■ 一般住宅地
≡ 鉄道	■ 沿道サービス複合住宅地
≡ 常盤自動車道	■ 新住宅複合環境地
≡ 主な幹線道路	■ 商業地
(-----) は計画路線を表す	■ 沿道商業業務地
(-----) は構想路線を表す	■ 工業地
	■ 新産業複合地
	■ 新複合業務サービス地
	■ 公共公益サービス地
	■ スポーツ・レクリエーション地
	自然的土地利用
	■ 田園保全地
	■ 緑園活用
	■ 集落環境地
	■ 緑地環境保全地
	■ 水辺環境保全地



で囲まれた部分について
区域指定などの制度により住宅建設が可能な集落地として位置付け、既存の田園風景を維持しながら、自然と調和した緑豊かな住宅地整備を行うなど、質の高い田園住宅の供給を誘導

丘陵地域（南部エリア）



- ・雨水排水の放流先となる河川や排水路の改修を促進し、治水機能を強化
- ・南部エリアからみらい平駅周辺市街地へと連絡する重要路線として、市道の拡充・整備
- ・広域的に連絡する構想路線として位置付け
- ・丘陵部東西連絡線
- ・広域的に連絡する構想路線として位置付け
- ・うるおいある水辺空間を構成する要素として保全・育成し、地域に親しまれる空間として整備・充実
- ・丘陵部南北連絡線
- ・野田牛久線
- ・神生自然の森を含む周辺一帯は、自然環境の保全・育成を図るとともに、散策・休憩施設等の整備を図り自然とのふれあいの場として整備
- ・隣接する歴史公園やさるまい自然公園、きらくやまふれあいの丘をつなぐ散策路等の整備などによるネットワーク化
- ・マルチメディア関連産業をはじめ時代のニーズに適した優良企業の誘致を図っていくとともに、周辺地域の自然、歴史や文化など地域の様々な資源を活かしつつ、地域の魅力や活力を高める拠点を形成
- ・高岡藤代線バイパスの整備促進については、龍ヶ崎市と取手市などと協力しながら、県などの関係機関に対する働きかけなどを展開
- ・歴史的な資源については、周辺環境と一体となった風格ある緑地環境の維持・形成

第6章 都市づくりの実現に向けて

つくばみらい市都市計画マスタープラン

1

都市づくりの実現に向けて

1 都市づくりの実現に向けた視点

本計画において掲げられた「市民が主役の都市づくり」「持続可能性を考えた都市づくり」「個性や多様性のある都市づくり」の理念や、それに基づいて位置付けられた将来都市像「豊かな暮らしが息づく水とみどりのみらい都市」を実現していくため、次の3つの視点に立って都市づくりを推進していく必要があります。

視点1：市民・事業者・行政の協働による都市づくりの「推進」

都市づくりを積極的に進めるためには、それを「推進」するための実行力が求められます。これまでは、主に国や県の各種補助制度等を活用しつつ、市が中心となり事業等を推進してきましたが、これからは市民をはじめ、NPOやボランティア団体、事業者などとともに協働しながら、多様な推進力を駆使して都市づくりを行う必要があります。

視点2：総合計画と連携したバランスのとれた都市づくりの「運営」

本計画に示された内容は、都市計画分野だけにとどまったものではなく、住宅、福祉、防災、産業、など広範な行政分野にわたる整備を一体的に進めていくための方針として位置づけられます。そのため、市政全般の総合的な指針である「つくばみらい市総合計画」をはじめ、個々の行政分野と連携を強化しながら、都市計画法や各種法律に基づく市街地整備や建築物の規制、誘導方策などを適切に行いつつ、一貫性のあるバランスのとれた都市づくりを「運営」していく必要があります。

視点3：市民の視点に基づいた実行性のある都市づくりの「展開」

これまで整備した様々な都市施設は、人々の暮らしや産業などを支える基盤としてその充実が図られてきましたが、今後は、そこに暮らす市民の視点に基づいた「質」を高める都市づくりを行っていく必要があります。

そのため、既に整備されてきた社会資本ストックを活かしつつ、市民の暮らしやすさに配慮しながら費用対効果、優先順位等を勘案し、実行性のある質の高い都市づくりの「展開」を図っていく必要があります。

2

一視点1ー

市民・事業者・行政の協働による都市づくりの「推進」

1 市民・事業者・行政の役割

本計画の推進や地域の特性に応じた都市づくりを実現していくため、市民・事業者・行政がそれぞれの役割と責任を持ちながら、相互に連携し、そして実行していくことが必要です。

市民の役割	市民は、都市づくりの主役としての自覚と責任を持ち、事業者や行政との連携・協力のもと、積極的に都市づくりにかかわっていくことが求められています。
事業者の役割	事業者は、都市づくりを担う主体の一員であることを認識し、周囲の環境との調和に配慮しながら、より良い事業形態や操業環境を形成し、地域経済の活性化に積極的に貢献することが求められています。また、市民と同様に、地域活動や都市づくりへの参画も求められています。
行政の役割	行政の役割は、本計画に基づき、総合的かつ計画的に各種事業の推進や調整を図ることにあります。そのため、都市づくりの各種情報を積極的に提供し、市民、事業者と一体となって都市づくりを進めていくことが責務です。また、国、県、周辺自治体や関係機関への要請、連携を行いながら、円滑で効率の良い都市づくりを推進します。

2 協働によって実現に向かう都市づくりへの取り組み

(1) 市民参画機会の拡充

行政は様々な機会を利用して、市民や事業者の都市づくりに対する意識の呼び起こしに努めながら、市民・事業者は都市づくりへの責任ある参画を、行政は市民の都市づくりへの参画の場を確保していく必要があります。

①行政計画等への市民参画の促進

各種計画等の策定にあたっては、計画策定への参画機会の充実を図りながら、市民や事業者の声を都市づくりに活かしていく必要があります。

このため、市民や事業者の自発的な提案による都市計画の案や地区計画等によるルールづくりなど、市民や事業者が主体となって参画する制度の仕組みづくりやそれらへの情報の提供など各種支援・協力を図ります。

②情報公開・提供と市民ニーズの把握

市民のまちづくりの手がかりとなるよう、本計画で示された方針を具体的な事業へとつなげるための様々な情報の提供に努めます。広報紙のほか、インターネットなどの活用により、行政計画、事業、制度に関する情報公開を徹底し、市民に分かりやすい情報提供を行います。さらに、関係機関等から都市づくりに関する情報の収集に努め、市民に必要な情報の公開を推進します。

また、行政計画へ市民意向を効果的に反映させるため、パブリックコメントやアンケート調査などを市民からの意見収集や意向の把握を行います。加えて、継続的な市民ニーズを把握するなど経年的な意向の変化を分析し、施策効果の検証を行うことも重要です。

(2) 市民主体のまちづくり活動の支援

①各種活動への支援

身近な問題を解決したり、市民のアイデアを具体化したりする、小さな「まちづくりへの取り組み」を積み重ね、市民にとって本当に暮らしやすい、質の高い都市づくりへと展開していくことが重要です。そのため、身近な公園、生活道路、街路樹等の管理を地域で行う里親制度等の充実など、地域のコミュニティ活動を土台に、支援体制の充実を図りながら、市民や事業者による各種活動のさらなる進展に努めます。

②人材の育成と活用

地域が主体性を発揮し都市づくりの担い手となるリーダーの存在が重要です。このため、様々な情報や研究の機会を提供しながら、リーダーの人材育成を進めます。

さらに、地域に住む人、働く人、学ぶ人、今後職場から地域に生活の場が戻る団塊の世代の人など、様々な人を対象に、まちづくりへの参画機会を提供し、まちづくりの担い手の発掘と育成を進めます。

【事例：本市における取り組み】

●市民による公園などの清掃活動

本市ではつくばみらい市公共施設里親制度による登録団体などによる、地域の身近な公園などの清掃活動を実施しています。

●事業者による環境美化活動

地域の良好な環境の確保に向けて、市の公園や事業所周辺の清掃活動などを自主的に行っている団体（事業者）があります。

(3) 各種制度の活用

①法律に基づく制度等の活用

都市計画法や建築基準法など、都市づくりに係わる法制度等（用途地域、地区計画、建築協定など）を活用し、良好な都市環境の維持・形成を図ります。

また、近年の法改正による新たな制度である「市街化調整区域における地区計画」などの活用や「景観法」に基づく景観まちづくり等の導入の検討を行います。

②地域に即したルールづくり

現状において定められる各種の諸制度は、いわば都市づくりの最低基準を満たすツール（道具）としては有効ですが、地域らしさ、質の高さなどを実現していくためには、「まちづくり条例」などに代表される地域に即したルールづくりの検討が必要です。（例えば、地域住民が主体となって計画を策定したり協定を締結する場合、現行の基準を強化又は緩和するといったルールを条例化するなど、いわゆる「まちづくり条例」の導入することなどが考えられます。）

このように、全国一律の基準のもと地域の実情を勘案しつつ定められた各種の制度の運用にとどまらず、地域の目指す都市づくりの目的に応じた、適切なルールづくりを定め、地域に即した都市づくりを進めていくことが重要です。

1 計画的に進める都市づくり

(1) 都市計画マスタープランに沿った都市づくり

本計画は、市民・事業者・行政が、土地利用や都市施設整備の方針など、都市計画に関する基本的な考え方を共有しながら、本市の将来都市像を実現していくための方針です。したがって、今後の都市づくりに係わる個別の施策や事業は、本計画に示された考え方を基に進められます。

(2) 都市計画マスタープランの評価と見直し

都市づくりは長期的な視野のもとに進めていくことが必要であることから、本計画の目標は20年後となっていますが、社会経済情勢の変化や都市の抱える課題の変化などにより計画の内容が実態と乖離していくことが想定されます。そのため、本市を取り巻く状況の変化に応じて柔軟に見直しを図ることが必要です。

また、本計画の実行性を確保するためには、計画の定期的な進行管理を行うことも重要です。本計画に位置付けられた各種施策の進捗状況について、定期的な点検・評価を行っていくことも必要です。

【参考：都市計画マスタープランの進行管理に向けて】

計画の進捗状況の定期的な進行管理を行うとともに、都市計画マスタープランを具体化するための整備プログラムを定めることが効果的です。また、行政評価や財政計画と連動することにより、計画の相対的な評価、財政的な裏付けを確保していくことが効果的です。

■具体例

- ・定期的な進捗状況調査の実施検討
- ・部門別整備プログラムの検討
- ・部門別整備目標の設定の検討
- ・行政評価・財政計画との連動 など

2 庁内の柔軟な推進体制

(1) 庁内の横断的な取組み

庁内の関係課との連携を進めながら、都市づくりに係わる総合的な行政運営を行うことが必要です。このため、都市づくりに係る関連情報の共有や情報提供、計画や事業にあたっての調整など、横断的で柔軟な体制を確立します。また、都市づくりの先導的な役割を果たすような特定の取り組みや、緊急に対応すべき事業については、適宜プロジェクトチームを編成し、迅速に対応していきます。

【参考：庁内の横断的な取組みに向けた方策】

庁内の部局間の連携を強化することにより、共通のビジョンに基づいた計画的なまちづくりを推進していく必要があります。

■具体例

- ・ 庁内調整会議・庁内プロジェクト会議などビジョンを共有するための定期的な会議
- ・ 総合計画、都市計画マスタープラン、その他各種計画の勉強会
- ・ 庁内で情報を共有できるシステムづくり（庁内LANの有効活用）など

(2) 具体的な計画との連携

本計画は、長期的な都市計画に関する基本的な方針であり、その実現のためには、それぞれの方針に対応した個別具体的な計画等（例えば、「景観形成の取り組み」を具体的に検討するための計画として、景観法に基づく「景観計画」があります。）の策定を進めていく必要があります。

3 効率的・効果的な事業の推進

(1) 財源の確保と効率的な都市づくりの推進

今後の都市づくりは、社会経済の多様化、複雑化により、多大な時間を要するケースが多くなり、事業の継続性が重要になると考えられることから、安定した財源の確保に努める必要があります。

このため、本計画に基づく、各種事業、施策の総合的かつ着実な実施により「まち」の魅力を高めながら、人や事業所を本市に呼び込み、安定した税収の確保を図ることが必要です。

さらに、拠点整備や都市施設整備においては、国、県の補助制度の積極的な活用を図るだけでなく、PFI事業や指定管理者制度の活用など民間のノウハウを有効に活用した事業を検討するほか、民間による良好なまちづくり事業（民間開発や区画整理事業等）への支援など、多様な工夫によって、財政負担の軽減化、事業運営の効率化を図ることも必要です。

(2) 周辺自治体や国・県等の関係機関との連携

広域的な視点から検討すべき事業等については、周辺自治体との緊密な連携を図りながら推進します。また、骨格的な道路整備や拠点整備などについては、国や茨城県など関係機関との連携のもと、引き続き都市計画事業の円滑な推進に努めます。

1 都市づくりの優先順位の考え方

都市づくりは、多大な時間と費用を要するものであり、現実的には、全ての施策に一斉に取り組むことはできません。長期的な都市計画に関する基本的な方針である本計画の実現に向けて、整備効果・波及効果の大きさから、早急に取り組むべきもの、中長期的な視点から取り組むものなどに区分し、市民からの要請や財政状況の他、社会経済情勢や国、県、周辺自治体などの動きとの関わりの中で、段階的に整備を進めていきます。

2 各段階における都市づくりの方針

(1) 早期に取り組む都市づくりの方針

早期に進めるべきものとしては、まず、現在進められている都市計画事業（上・下水道や公園、道路などの各種都市施設の整備）の着実な整備推進を図ります。そして、国・県などが関連する各種都市計画事業の整備等について働きかけを行いつつ、市民が安全に快適に過ごすことができる生活環境を整備していくことを優先的に取り組んでいきます。

このような視点に基づきながら、市の魅力を高め、市全体の活力に大きな波及効果をもたらす「拠点」や「軸」づくりを重点的に進め、本計画に掲げられた施策の具体化に取り組んでいきます。

さらに、地域での都市づくり活動の支援や人材育成など、協働で進める都市づくりに向けた下地づくりを進めていきます。

(2) 中期に取り組む都市づくりの方針

概ね10年程度の中期的な視点に立ち取り組むべきものとしては、都市づくりの方針に掲げられた、道路・交通基盤や公園・緑地等の都市施設の整備など、各個別の施策の具体化を進めます。さらに、地域住民との合意形成を図りながら、土地利用の方針に基づいた良好な市街地形成に取り組んでいきます。

そして、市民参画によって、本市の持つ自然や歴史などの固有の財産を活かしながら、本市の魅力をさらに高めるための方策を検討し、本計画に掲げられた施策の具体化に向けた基礎を整えていきます。

(3) 長期に取り組む都市づくりの方針

早期・中期に取り組むべき方針であっても、特に都市基盤整備に関わる方針はその具現化に長期を要するものが数多くあります。そのため、市民の合意形成、財政状況、各種補助事業や民間活力の導入の検討など、クリアすべき課題に対して充分時間をかけて取り組みながら、都市整備構想に掲げられた施策の実現を図っていきます。

一方、都市づくりの方針に掲げられた施策のうち、具体化に至らなかった事業等については、その方針を市民とともに再検討し、新たな取り組みについての考え方を明確にしていきます。

このようにして、都市全体として市民の満足度を高めながら、いつまでも暮らし続けたい都市となるよう、質の高い都市づくりの実現化を図っていきます。

