

## 第4章 地域別構想



## 地域区分について

本市は、地形上の制約を受け、市域を大きく別ける北東部の丘陵部と南西部の平地部からなり、平地部は小貝川を境に東と西に二分されています。

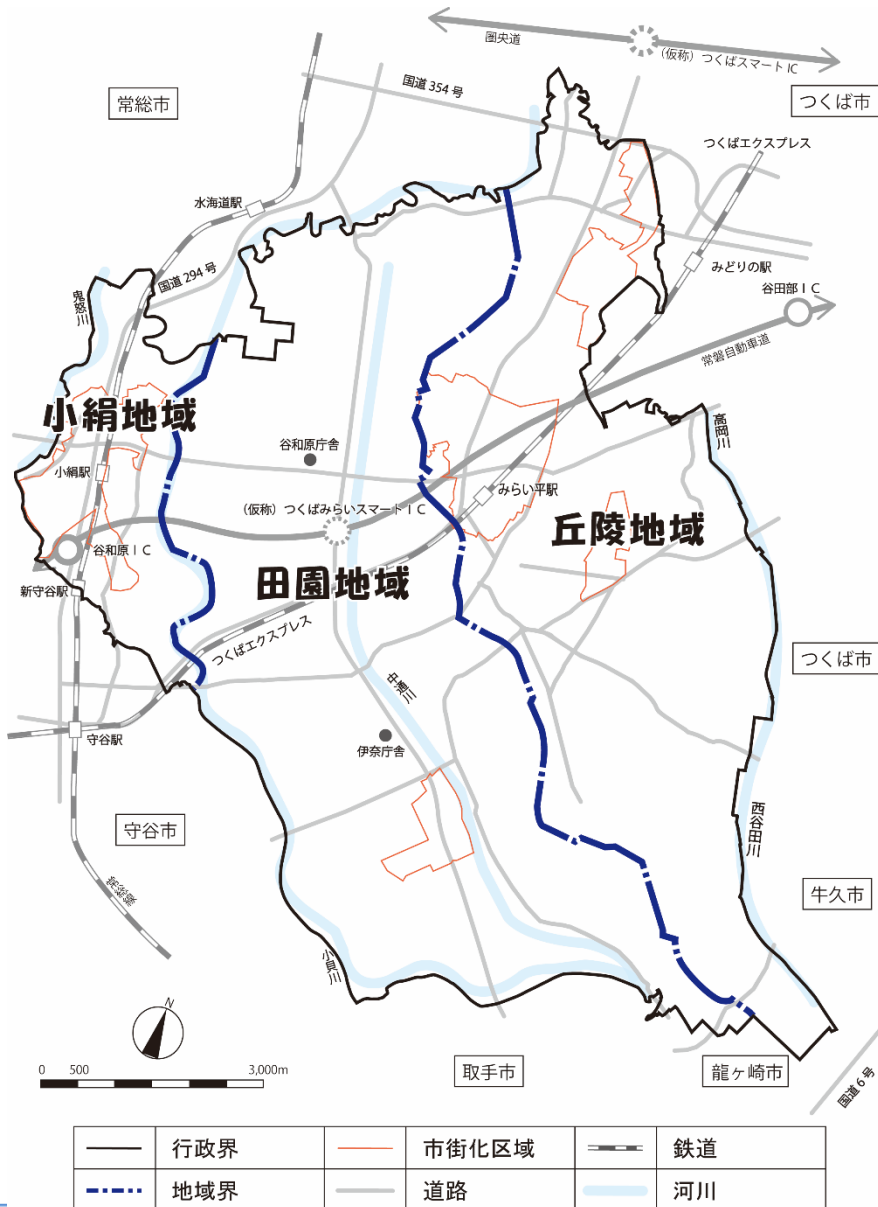
丘陵部は、北部にまとまりのある工業団地、宅地開発及び鉄道を一体的に整備したみらい平駅周辺の市街地、民間の住宅開発された伊奈東地区、既存集落、南部の畑地や山林などからなります。

小貝川西側の小絹地域は、小絹駅や国道 294 号周辺に市街地が形成され、東側の田園地域は南北に縦断する県道沿いに谷井田市街地や集落群が形成されており、そのほか一団の農地が広がっています。

町村合併以降、本市は、このような地形によって大きく異なる 3 つの地域ごとに、地域の特性などを活かして、きめ細やかなまちづくりを進めてきました。

引き続き、今後のまちづくりにおいても、これまでのまちづくりの取組を継承し発展させる必要があるとの観点から、3 つの地域区分を継承し、地域の特性や資源を活かした個性あるまちづくりを行います。

また、全体構想で示した 5 つの分野別方針の視点を踏まえ、地域別にまちづくりの方針を示します。



# 1 小絹地域

## 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、地域の南部には、常磐自動車道谷和原インターチェンジが位置し、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UR都市機構（旧住宅・都市整備公団）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や西ノ台南地区において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、大規模小売店舗や飲食店も多数在り、（都）大山・茶畑線（略称 ふれあい道路）沿道は、自動車販売店やアパレル小売店が立地し、商業や産業系の沿道型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）取手常総自転車道線が整備され、自然との散策空間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。

また、地域の西側を流れる鬼怒川では、「2015（平成 27）年 9 月関東・東北豪雨」で被害を受けた鬼怒川下流域において、緊急的な治水工事に併せた避難行動や防災意識強化に関する減災対策の取組が進められております。



## (2) 小絹地域に関する各種データ

### ①小絹地域の現況

#### 人口・世帯数の動向

2005（平成17）年から2015（平成27）年までの10年間に於いて、小絹地域の人口増減率は9.3%であり、市全域の人口増減率と比べると低い水準で推移しています。しかしながら、2040（令和22）年までの推計人口では、市全域の増減率よりも高い水準で推移することが予測されており、2040（令和22）年時点で11,512人の人口が見込まれています。

また、1haあたりの人口密度についても、2015（平成27）年の13.1人/haから2040（令和22）年には15.1人/haになることが予測されています。

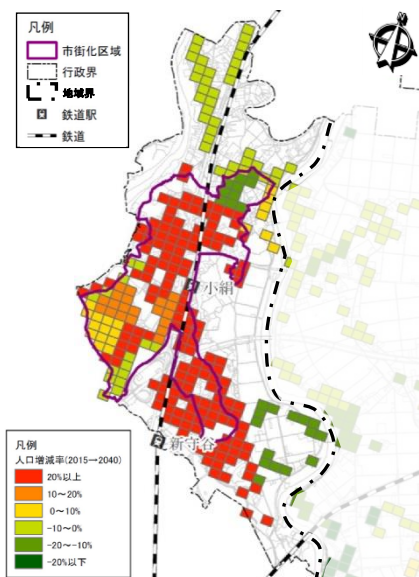
2005（平成17）年以降の世帯数についても増加傾向となっており、2040（令和22）年時点の世帯数は5,768世帯となることが予測されていますが、1世帯あたりの人員は2.00人と、2005（平成17）年時点と比べて0.93人減少するなど核家族化・単身世帯化・単独世帯化の進行が予測されています。

	2005（平成17）年 国勢調査				2015（平成27）年 国勢調査				2040（令和22）年 推計人口			
	人口 （人）	世帯数 （世帯）	1世帯 当人数	人口密度 （人/ha）	人口 （人）	世帯数 （世帯）	1世帯 当人数	人口密度 （人/ha）	人口 （人）	世帯数 （世帯）	1世帯 当人数	人口密度 （人/ha）
つくばみらい市 （全域）	40,174	12,563	3.20	5.1	49,136	18,137	2.71	6.2	53,141	25,854	2.06	6.7
小絹地域	9,098	3,101	2.93	12.0	9,946	3,810	2.61	13.1	11,512	5,768	2.00	15.1

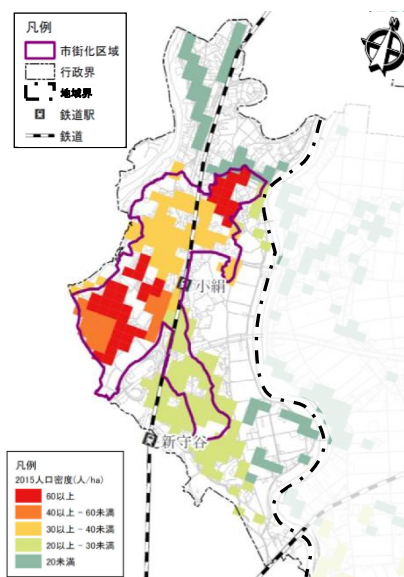
注）2040（令和22）年の人口については、国立社会保障・人口問題研究所の地域別将来推計人口の推計方法による推計値、世帯数については平成7年～平成27年の国勢調査データを用いたトレンド推計により算定しています。

	2005（平成17）年→2015（平成27）年				2015（平成27）年→2040（令和22）年			
	人口増減		世帯数増減		人口増減		世帯数増減	
	増減数	増減率	増減数	増減率	増減数	増減率	増減数	増減率
つくばみらい市（全域）	8,962	22.3%	5,574	44.4%	4,005	8.2%	7,717	42.5%
小絹地域	848	9.3%	709	22.9%	1,566	15.7%	1,958	51.4%

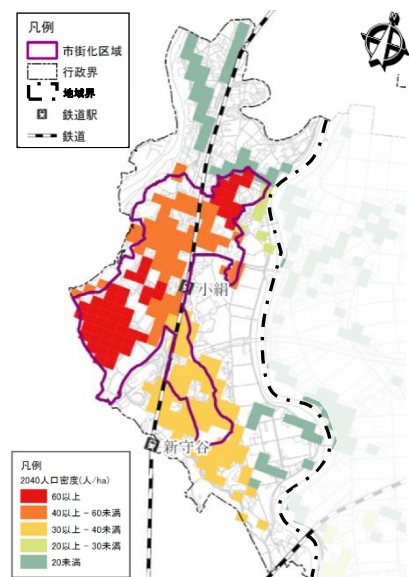
■ 人口増減率(2015年→2040年)



■ 人口密度(2015年)



■ 人口密度(2040年)



## 土地利用状況

2015（平成27）年都市計画基礎調査における小絹地域の土地利用の状況をみると、田・畑などの農地及び山林などの自然的土地利用に供されている面積は398.9ha（地域全体に対する割合は52.4%）を占め、住宅用地、道路用地などの都市的土地利用に供されている面積は362.0ha（地域全体に対する割合は47.6%）を占めています。

自然的土地利用の内訳では、「田」の面積が130.5ha（地域全体の17.2%）と最も多く、都市的土地利用の内訳では、住宅用地が118.4ha（地域全体の15.6%）となっています。

市全体の構成比と比較して、都市的土地利用の比率が高く、特に住宅用地、道路用地、商業用地の比率が高くなっています。

【土地利用面積（2015（平成27）年）】

区域区分		土地利用面積（市全体）			土地利用面積（小絹地域）		
		面積 (ha)	構成比		面積 (ha)	構成比	
自然的土地利用	田	3,127.8	39.5%	57.0%	130.5	17.2%	32.7%
	畑	1,026.9	13.0%	18.7%	81.5	10.7%	20.4%
	山林	538.4	6.8%	9.8%	45.9	6.0%	11.5%
	原野荒地・牧野	589.4	7.4%	10.7%	102.0	13.4%	25.6%
	水面	200.6	2.5%	3.7%	39.0	5.1%	9.8%
	その他	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0%	0.0%
	自然的土地利用 小計	5,483.1	69.3%	100.0%	398.9	52.4%	100.0%
都市的土地利用	住宅用地	785.4	9.9%	32.3%	118.4	15.6%	32.7%
	併用住宅	36.9	0.5%	1.5%	5.7	0.7%	1.6%
	商業用地	87.5	1.1%	3.6%	35.3	4.6%	9.8%
	工業用地	160.4	2.0%	6.6%	32.3	4.2%	8.9%
	運輸施設	62.1	0.8%	2.6%	15.8	2.1%	4.4%
	公共用地	33.2	0.4%	1.4%	6.5	0.9%	1.8%
	文教厚生用地	102.6	1.3%	4.2%	17.2	2.3%	4.8%
	公園・緑地・公共空き地	68.3	0.9%	2.8%	8.1	1.1%	2.2%
	ゴルフ場	359.4	4.5%	14.8%	0.0	0.0%	0.0%
	太陽光発電施設	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0%	0.0%
	その他の空き地	134.0	1.7%	5.5%	19.4	2.5%	5.4%
	防衛用地	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0%	0.0%
	道路用地	552.9	7.0%	22.7%	81.8	10.8%	22.6%
	鉄道用地	24.4	0.3%	1.0%	16.2	2.1%	4.5%
	駐車場	23.8	0.3%	1.0%	5.3	0.7%	1.5%
都市的土地利用 小計	2,430.9	30.7%	100.0%	362.0	47.6%	100.0%	
合計面積		7,914.0	100.0%	—	760.9	100.0%	—

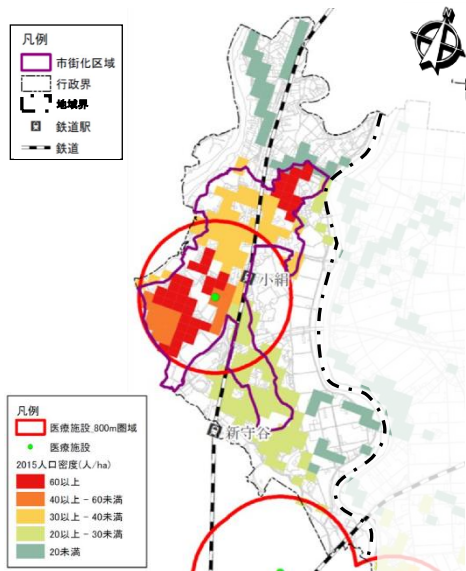
注）地域別面積については、都市計画基礎調査のGISデータを用いて、面積按分により算出しています。

## 医療施設の立地状況等

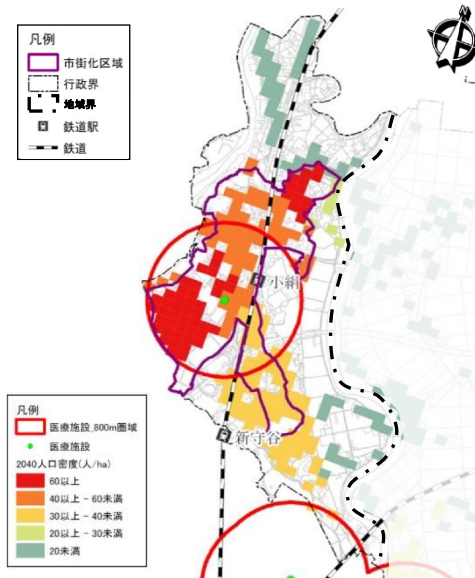
小絹地域の医療施設は小絹駅西側に1施設立地しているのみであり、人口密度60人/ha以上の一部地区においても徒歩圏域から外れている状況となっています。

また、将来的にも人口の増加と高齢化の進行が予測されていることから、新たな医療施設の立地によるカバー圏の拡充等が求められます。

■ 医療施設の徒歩圏人口カバー圏(2015年)



■ 医療施設の徒歩圏人口カバー圏(2040年)

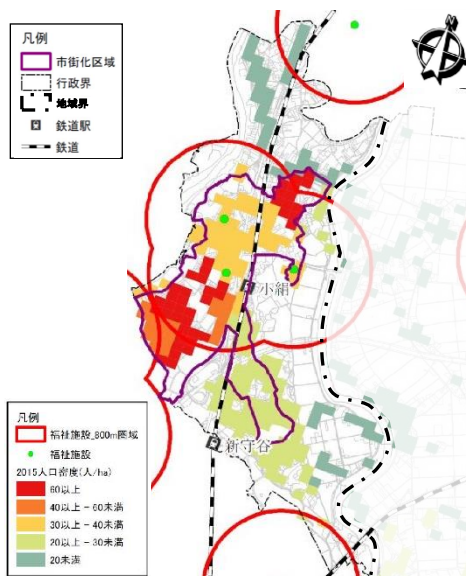


## 福祉施設の立地状況等

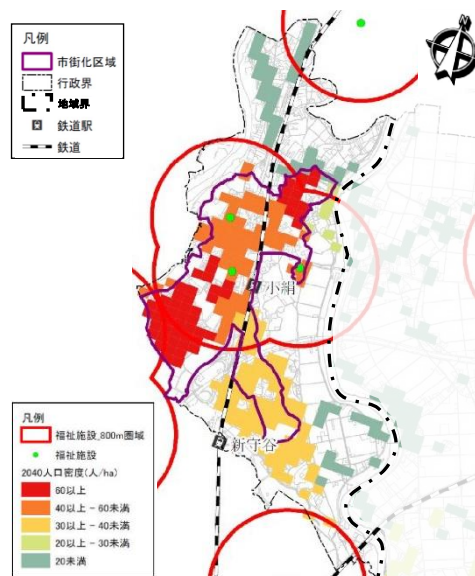
小絹地域の福祉施設は小絹駅周辺に3施設立地しており、概ね人口集積地域がカバーされている状況です。

しかしながら、2040（令和22）年には人口の増加と高齢化の進行に伴い人口密度60人/ha以上の地区がカバー圏外に発生することが予測されています。

■ 福祉施設の徒歩圏人口カバー圏(2015年)



■ 福祉施設の徒歩圏人口カバー圏(2040年)

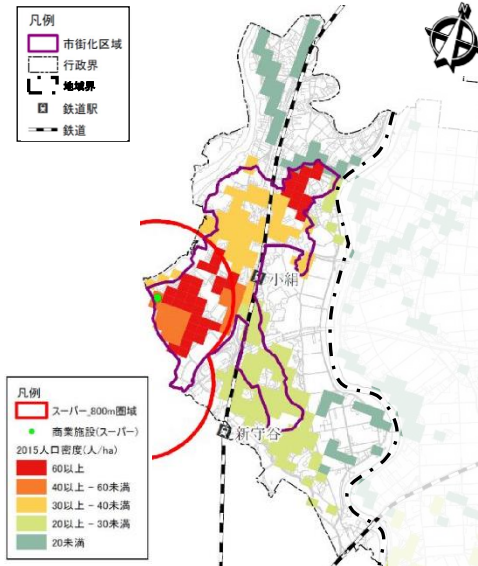


## 商業施設の立地状況等

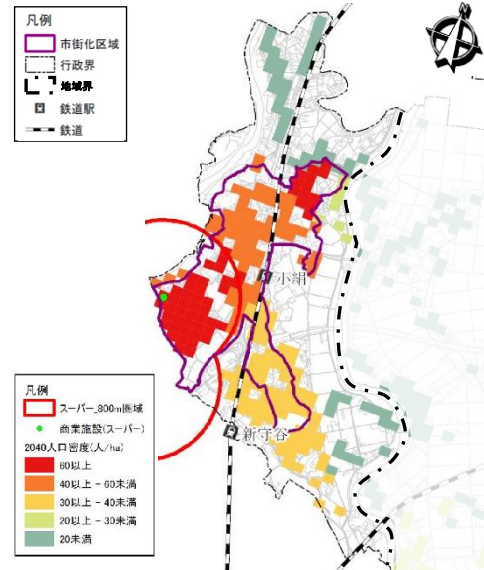
小絹地域の商業施設（スーパー小売店舗）は小絹駅東側の縁辺部に1施設立地しているのみであり、人口密度60人/ha以上の一部地区においても徒歩圏から外れている状況となっています。

また、将来的にも人口の増加が予測されていることから、新たな商業施設の立地によるカバー圏の拡充等が求められます。

■ 商業施設の徒歩圏人口カバー圏(2015年)



■ 商業施設の徒歩圏人口カバー圏(2040年)

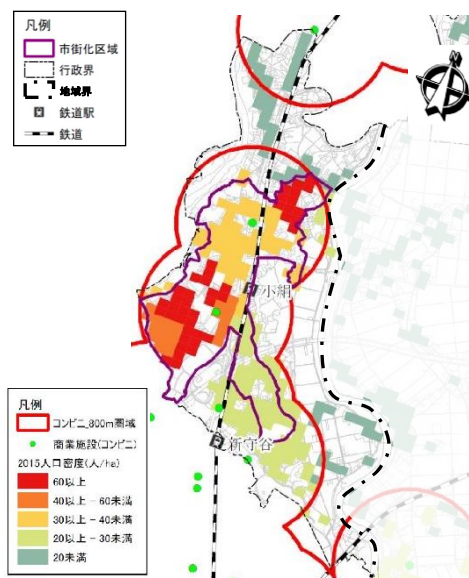


## コンビニエンスストアの立地状況等

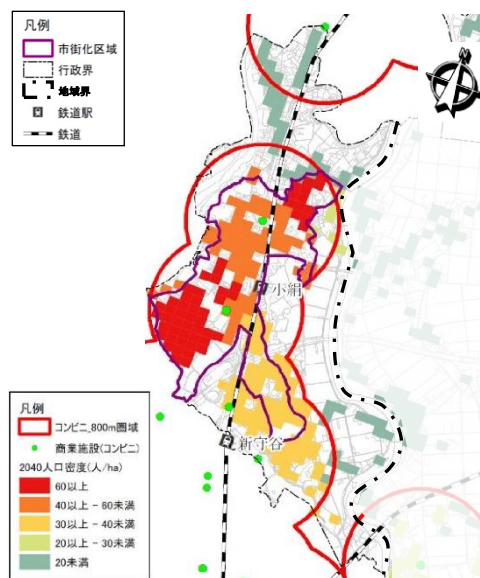
小絹地域のコンビニエンスストアは地域内に5施設立地しており、概ねの地区が徒歩圏カバー圏内となっています。

2040（令和22）年も市街化調整区域において一部カバー圏外となっているものの、市街化区域及びその周辺は概ね徒歩圏カバー圏内となっています。

■ コンビニエンスストアの徒歩圏人口カバー圏(2015年)



■ コンビニエンスストアの徒歩圏人口カバー圏(2040年)





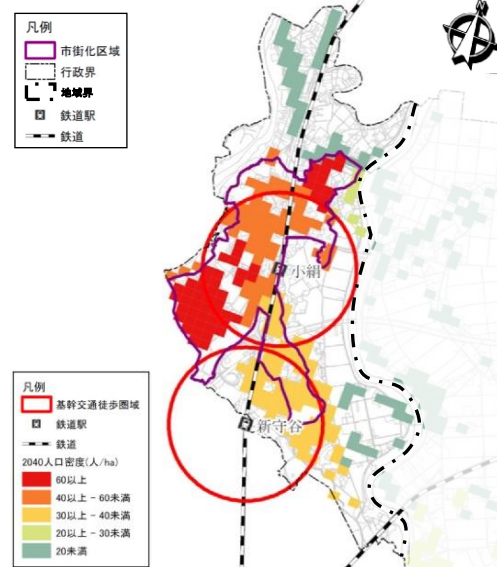
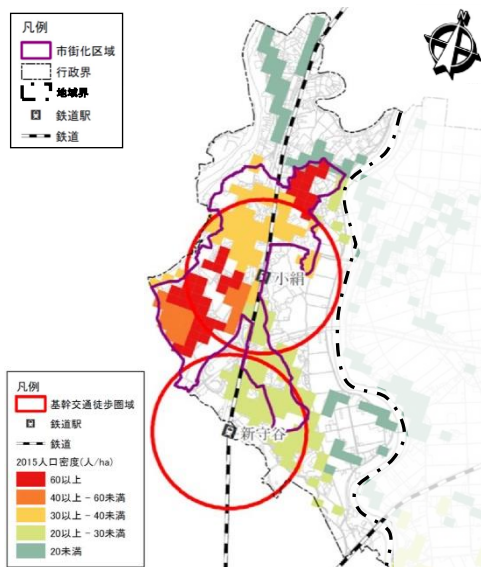
## 公共交通路線の徒歩圏カバー率

小絹地域内の公共交通施設（駅）は小絹駅と新守谷駅が立地していますが、人口密度 60 人/ha 以上の一部地区において徒歩圏域から外れている状況となっています。

また、将来的には人口増加に伴い、さらに人口密度 60 人/ha 以上の徒歩圏カバー圏外地区の拡大が見込まれます。

■ 公共交通路線の徒歩圏人口カバー圏(2015年)

■ 公共交通路線の徒歩圏人口カバー圏(2040年)



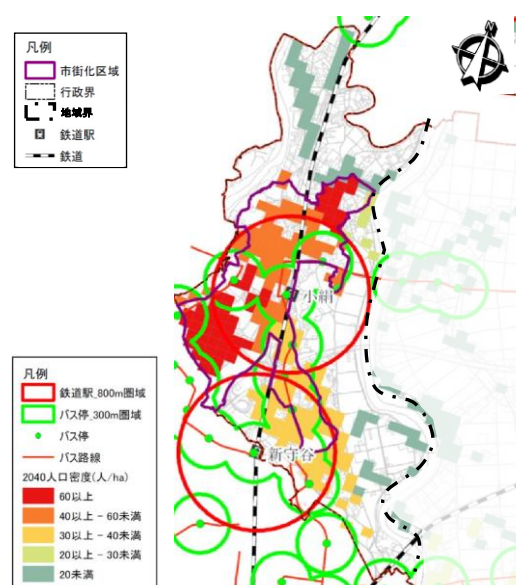
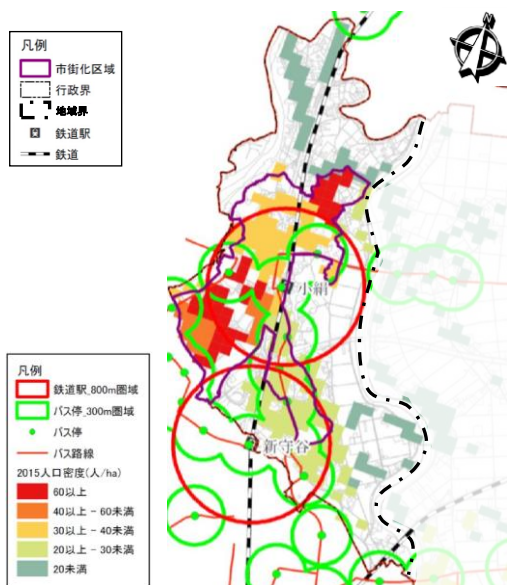
## 公共交通沿線地域の徒歩圏カバー率

小絹地域の公共交通施設（バス路線）は小絹駅、新守谷駅を中心に運行されていますが、絹の台地区、西ノ台地区の人口密度 60 人/ha 以上の一部地区において徒歩圏域から外れている状況となっています。

2040（令和 22）年も徒歩圏域は変わらないことから、人口の増加に伴いカバー率の低下が見込まれます。

■ 公共交通沿線地域の徒歩圏人口カバー圏(2015年)

■ 公共交通沿線地域の徒歩圏人口カバー圏(2040年)

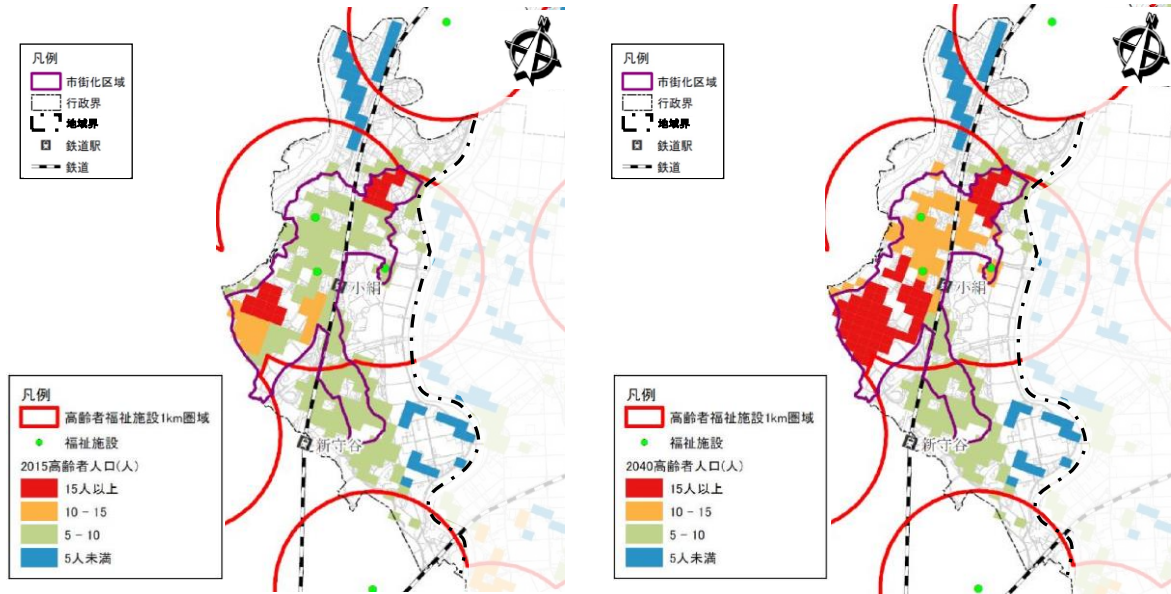


## 高齢者福祉施設の1km圏域 65歳以上人口カバー率

小絹地域の高齢者福祉施設は、地域内に3施設立地しており、小絹駅を中心とした市街化区域の概ねの地区が徒歩圏カバー圏内となっていますが、常磐自動車道より南側の筒戸地区においては徒歩圏外となっています。

将来的には市街化区域内人口の高齢化に伴い、65歳以上カバー圏人口の増加が見込まれます。

■ 高齢者福祉施設の1km圏域 65歳以上人口カバー圏(2015年) ■ 高齢者福祉施設の1km圏域 65歳以上人口カバー圏(2040年)

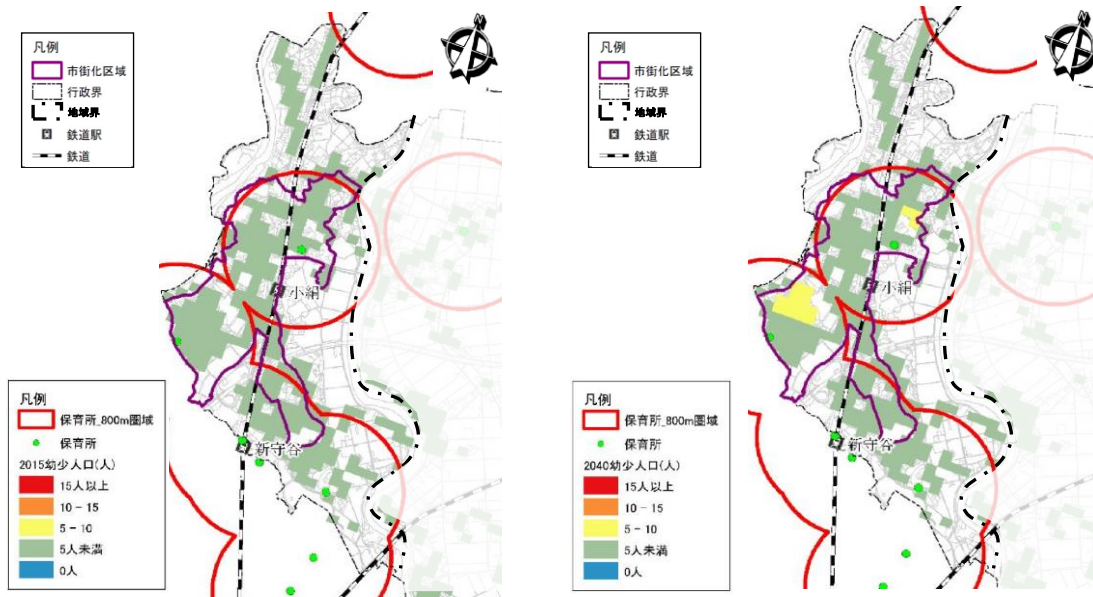


## 保育所の徒歩圏0~4歳人口カバー率

小絹地域の保育所は、地域内に3施設立地しており、市街化区域の概ねの地区が徒歩圏カバー圏内となっていますが、縁辺部において一部地域が徒歩圏域から外れている状況となっています。

将来的には現在の徒歩圏域内において、幼少人口の増加が見込まれます。

■ 保育所の徒歩圏0~4歳人口カバー圏(2015年) ■ 保育所の徒歩圏0~4歳人口カバー圏(2040年)

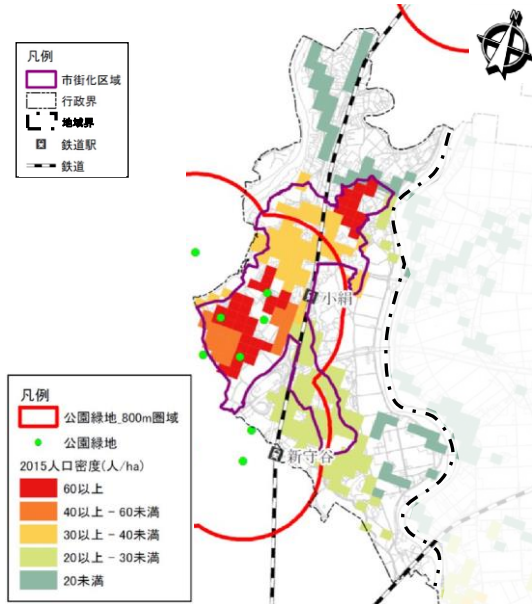


## 公園緑地の徒歩圏カバー率

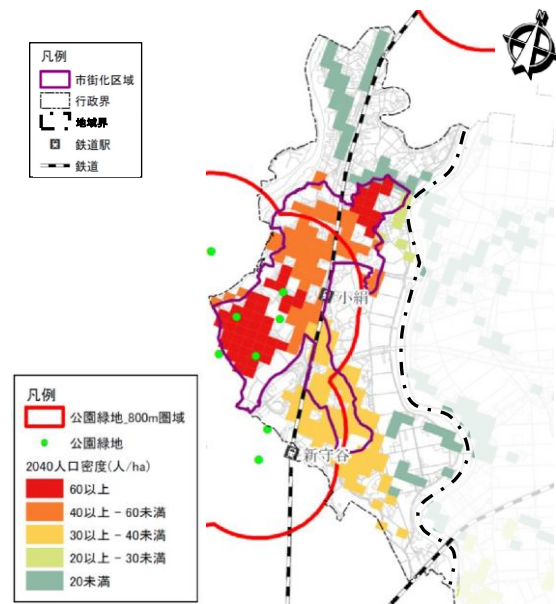
小絹地域内の公園緑地は絹の台地区に分布していますが、人口密度 60 人/ha 以上の西ノ台地区等一部地区において徒歩圏域から外れている状況となっています。

また、将来的には人口増加に伴い、さらに人口密度 40 人/ha 以上の徒歩圏カバー圏外の拡大が見込まれます。

■ 公園緑地の徒歩圏人口カバー圏(2015 年)



■ 公園緑地の徒歩圏人口カバー圏(2040 年)

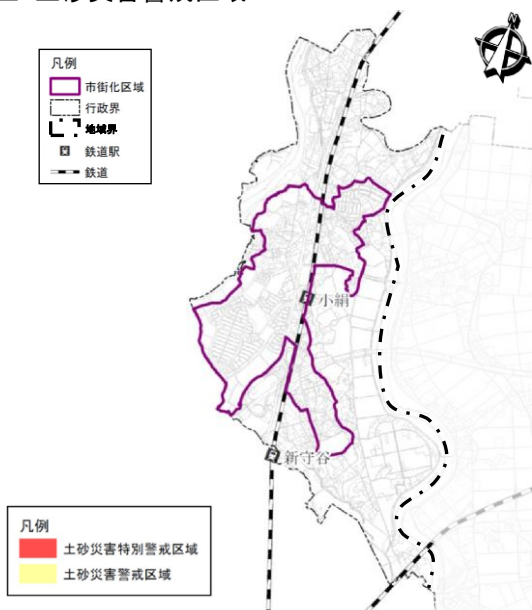


## 土砂災害警戒区域、想定浸水深

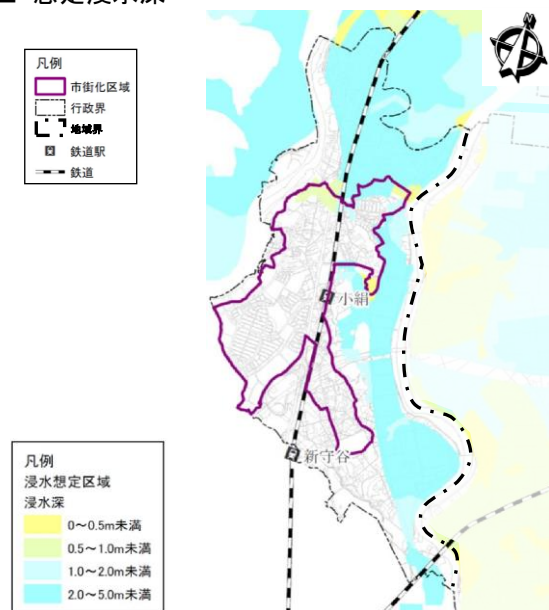
小絹地域内の土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域はありません。

しかし、地域の北部および小貝川沿線は浸水想定区域となっており、市街化区域内においても西ノ台地区、小絹地区の一部において浸水想定区域となっています。

■ 土砂災害警戒区域



■ 想定浸水深



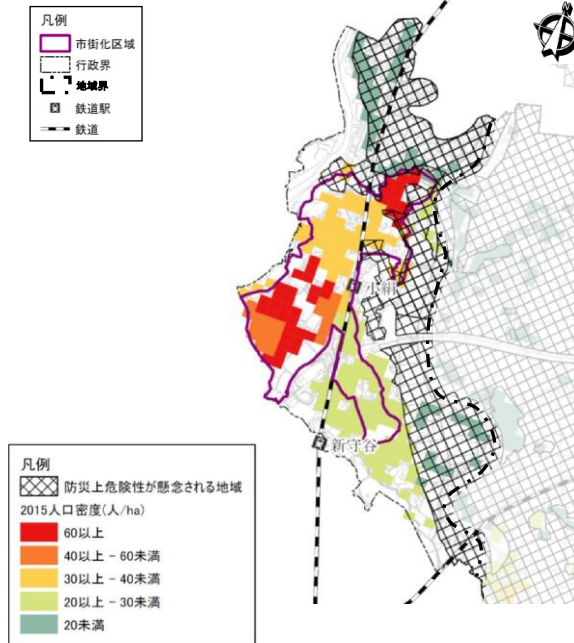
※小絹地域には土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域は無い

## 防災上危険性が懸念される地域に居住する人口

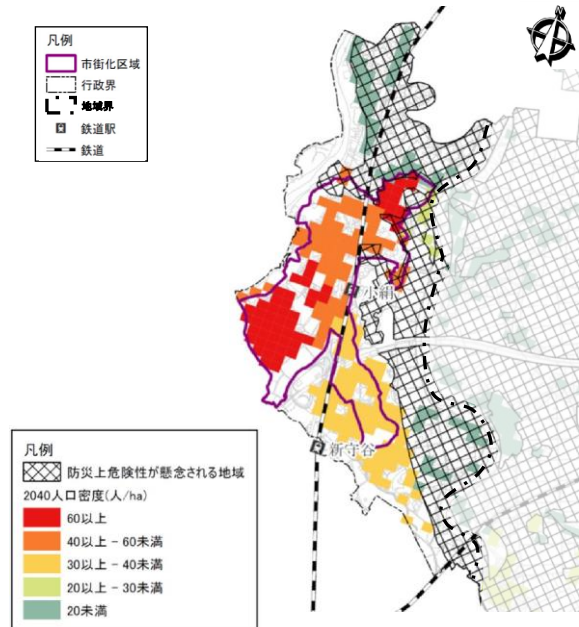
小絹地域内の防災上危険性が懸念される地域は、浸水想定区域に該当する地域となっており、人口密度 60 人/ha 以上の地区についても一部該当しています。

また、将来的には人口増加に伴い、防災上危険性が懸念される地区の人口の増加が見込まれます。

### ■ 防災上危険性が懸念される地域に 居住する人口(2015 年)



### ■ 防災上危険性が懸念される地域に 居住する人口(2040 年)



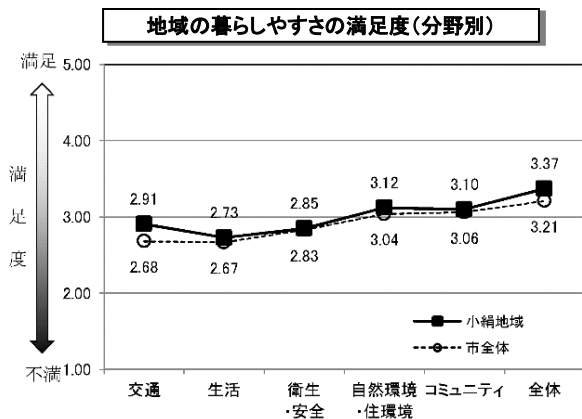
## ②市民の意向等

2018（平成 30）年 9 月に実施した市民アンケートの結果より、小絹地域の市民の意向等は以下のとおりとなる。

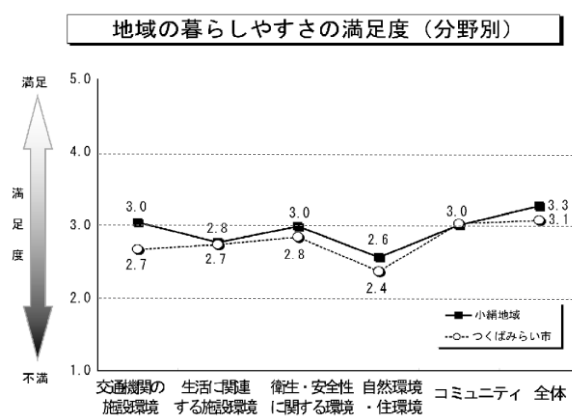
### 地域の暮らしやすさ

- ・評価の高い項目として、「鉄道の利用しやすさ（つくばエクスプレス）」「上水道など給水施設の整備の状況」「住まいの環境の良さ」があげられています。  
さらに市全体に比べて満足度が高いのが「鉄道の利用しやすさ（常総線）」「幹線道路の利便性」「小中学校の規模と立地状況」となっています。
- ・評価の低い項目として、「バスの利用しやすさ」「防犯に対する安全性」があげられます。  
さらに市全体に比べて満足度の低いのが「図書館や公民館，コミュニティセンターなどの便利さ」「自然災害に対する安全性」「自然風景の美しさ」となっています。
- ・分野別の地域の暮らしやすさの満足度については、「自然環境・住環境」が高くなっており、続いて「コミュニティ」が高くなっています。
- ・各分野および全体において、市全体と比較して、満足度が高くなっています。
- ・現計画策定時（10 年前）と比較すると、「自然環境・住環境」については 0.52 ポイント満足度が高くなっています。市全体と比べ、全体的に暮らしやすさの満足度は高く、なかでも「自然環境・住環境」「コミュニティ」については満足度が上がっています。
- ・一方、「衛生・安全性に関する環境」「交通機関の施設環境」「生活に関連する施設環境」については、現計画策定時に比べてやや満足度が低下しています。

○2018 年（平成 30 年）



○2008 年（平成 20 年）



項 目		市全体	小絹地域	
			H30 調査	H20 調査
交通	ア. 国道・県道などの幹線道路の利便性(本数・交通量・道幅等)	2.95	3.31	
	イ. 国道・県道などの幹線道路環境(舗装など管理状態等)	2.80	3.08	
	ウ. 周辺の身近な道路の利便性(本数・交通量・道幅等)	2.78	2.93	
	エ. 周辺の身近な道路環境(舗装など管理状態等)	2.68	2.83	
	オ. 歩道・自転車道の利用しやすさ	2.51	2.62	
	カ. 鉄道の利用しやすさ(つくばエクスプレス)	3.35	3.55	
	キ. 鉄道の利用しやすさ(常総線)	2.48	2.96	
	ク. バスの利用しやすさ	1.91	1.98	
	平均値	2.68	2.91	3.0
生活	ア. 個人商店やスーパーなど身近な買い物環境の利便さ	3.00	3.31	
	イ. 地域の拠点における行政サービス施設の利便さ	2.55	2.51	
	ウ. 銀行・郵便局の利便さ	2.56	2.58	
	エ. 病院等の医療施設の利便さ	2.47	2.64	
	オ. 高齢者や障がい者のための福祉施設の利便さ	2.57	2.57	
	カ. 小中学校の規模と立地状況	2.88	3.20	
	キ. 保育園・幼稚園などの児童福祉施設の利便さ	2.92	2.93	
	ク. 図書館や公民館, コミュニティセンターなどの利便さ	2.81	2.66	
	ケ. スポーツ・レクリエーション施設などの利便さ	2.37	2.41	
	コ. 地区集会施設などの利便さ	2.74	2.84	
		平均値	2.67	2.73
衛生・安全	ア. 上水道など給水施設の整備の状況	3.39	3.49	
	イ. 宅地周辺の雨水の排水状態	3.12	3.25	
	ウ. 家庭汚水の排水状態(下水等)	3.32	3.51	
	エ. 河川・水路などの水のきれいさ	2.86	2.94	
	オ. ごみ処理・し尿処理の方法	3.09	3.18	
	カ. 騒音・振動・悪臭など生活公害に対する安全性	3.08	3.02	
	キ. 地震や火災, 水害などの自然災害に対する安全性	3.00	2.89	
	ク. 街灯の設置や死角のない街の構造など防犯に対する安全性	2.36	2.33	
	ケ. 見通しの悪い交差点改良やカーブミラーの設置など交通に対する安全性	2.39	2.43	
	コ. 子どもや高齢者・障がい者などに配慮した利用しやすい施設環境の充実度	2.53	2.47	
		平均値	2.83	2.85
自然環境・住環境	ア. 休日に家族で遊べるような大規模な公園・緑地の充実度	2.83	3.03	
	イ. 周辺の子どもの遊び場となる公園の充実度	2.82	2.97	
	ウ. 緑の身近さや豊かさ(街路樹や生け垣など地域内の緑)	3.12	3.26	
	エ. 水辺の身近さや豊かさ(周辺の河川や水路などの水辺の環境)	2.93	3.04	
	オ. 住まいの環境の良さ(静けさ, ゆとり, 日当たりなど)	3.45	3.46	
	カ. 自然風景の美しさ(周辺の河川や田園など)	3.38	3.32	
	キ. まち並みの美しさ(周辺の道路や住宅地, 商店街など)	2.96	3.02	
	ク. 歴史や文化など地域の個性	2.82	2.85	
	平均値	3.04	3.12	2.6
コミュニティ	ア. 近所づきあいなど近隣との関係	3.10	3.18	
	イ. ごみ出しやペット, 路上駐車などの地域のマナー	2.81	2.81	
		平均値	3.06	3.10
全体		3.21	3.37	3.3

凡例  平成 30 年度調査において満足度の高い項目

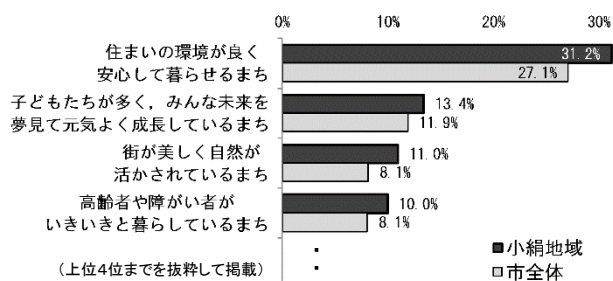
平成 30 年度調査において満足度の低い項目

## つくばみらい市の魅力を高めるために重要なこと

- ・市の魅力を高めるために重要なこととして、「住まいの環境が良く、安心して暮らせるまち」が最も多くあげられています。  
「住まいの環境が良く、安心して暮らせるまち」については他地域と比較して最も多い割合を占めており、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。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、「街が美しく自然が活かされているまち」が1.6ポイント増加しており、「高齢者や障がい者がいきいきと暮らしているまち」を上回っています。
- ・一方、「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」の比率が全項目のうち2番目に高くなっているものの、現計画策定時と比べて4.1ポイント減少しています。

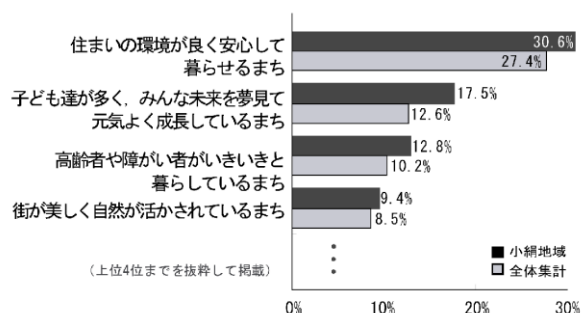
○2018年（平成30年）

問 つくばみらい市の魅力を高めるために重要なこと



○2008年（平成20年）

問 つくばみらい市の価値を高めるために重要なこと

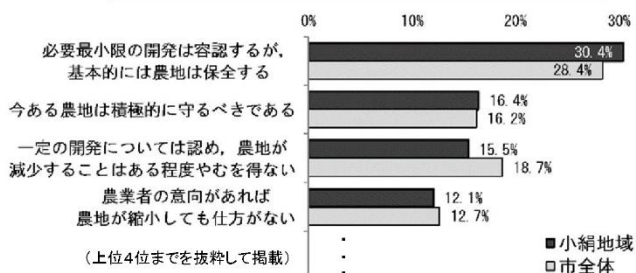


## 農地のあり方

- ・「農地のあり方」については、「必要最小限の開発は容認するが、基本的には農地は保全する」「今ある農地を積極的に守るべきである」の意見の割合も高く、保全する積極的な意見が多くあげられます。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、「必要最小限の開発は容認するが、基本的には農地は保全する」が増加しており、「今ある農地を積極的に守るべきである」「一定の開発については認め、農地が減少することはある程度やむを得ない」「農業者の意向があれば農地が縮小しても仕方がない」が減少しているため、農地の保全に対して消極的な意見が多くなってきています。

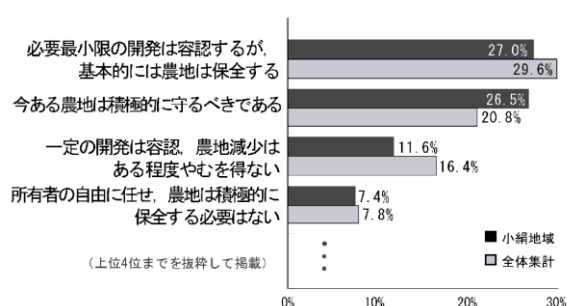
○2018年（平成30年）

問 つくばみらい市の農地のあり方について



○2008年（平成20年）

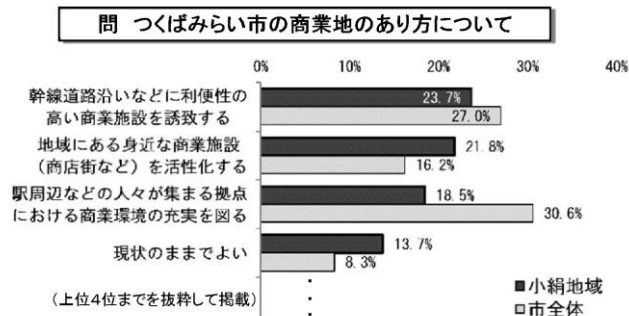
問 つくばみらい市の農地のあり方について



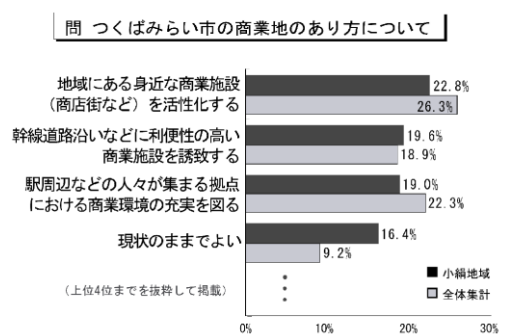
## 商業地のあり方

- ・「商業地のあり方」については、「幹線道路沿いなどに利便性の高い商業施設を誘致する」との意見が多く占めており、続いて「地域にある身近な商業施設（商店街など）を活性化する」が高くなっています。
- ・一方、「駅周辺などの人々が集まる拠点における商業環境の充実を図る」は市全体と比べて大きく下がっているのが特徴的であり12.1ポイント低くなっています。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、「幹線道路沿いなどに利便性の高い商業施設を誘致する」の比率が4.1ポイント増加しているのに対し、「地域にある身近な商業施設（商店街など）を活性化する」「駅周辺などの人々が集まる拠点における商業環境の充実を図る」が減少しています。

○2018年（平成30年）



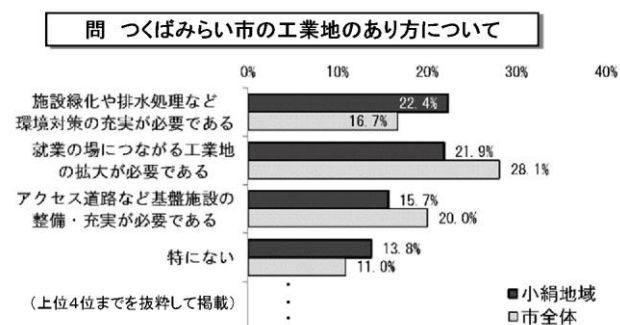
○2008年（平成20年）



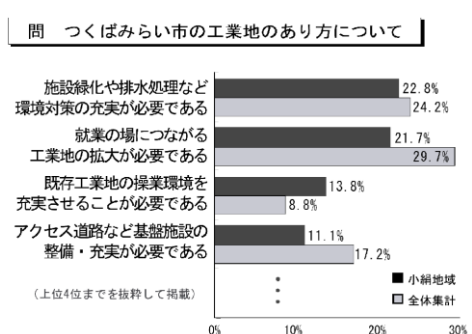
## 工業地のあり方

- ・「工業地のあり方」については、「施設緑化や排水処理など環境対策の充実が必要である」の意見が多く、続いて「就業の場につながる工業地の拡大が必要である」の意見が多くなっています。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、上記の2項目については同様の傾向を示しているのに対し、「アクセス道路など基盤施設の整備・充実が必要である」については4.6ポイント増加しており、一方で「既存工業地の操業環境を充実させることが必要である」については減少しています。

○2018年（平成30年）



○2008年（平成20年）

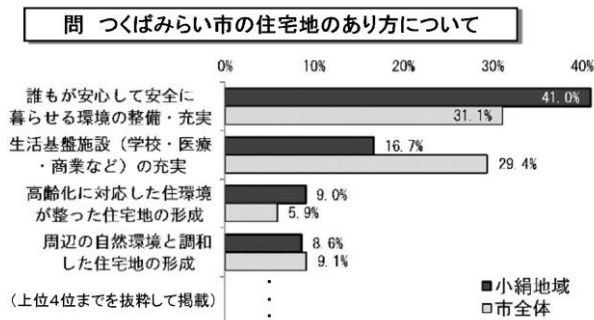




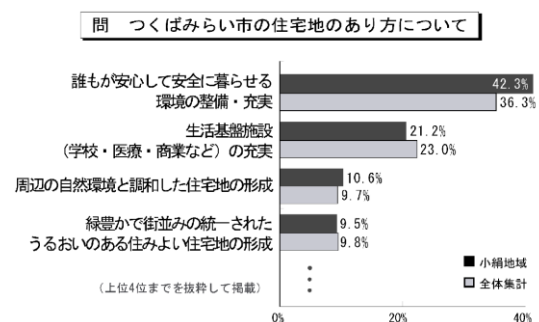
## 住宅地のあり方

- ・「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の整備・充実」の意見が多く、続いて「生活基盤施設（学校・医療・商業など）の充実」の意見が多くなっています。
- ・なお「生活基盤施設（学校・医療・商業など）の充実」については、市全体の29.4%に対し12.7ポイントも低くなっていることから、他地域よりも生活基盤施設については満足度が高いものと考えられます。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、上位2項目と「緑豊かで街並みの統一された住みよい住宅地の形成」については比率が減少しているのに対し、「高齢化に対応した住環境が整った住宅地の形成」が増加しています。

○2018年（平成30年）



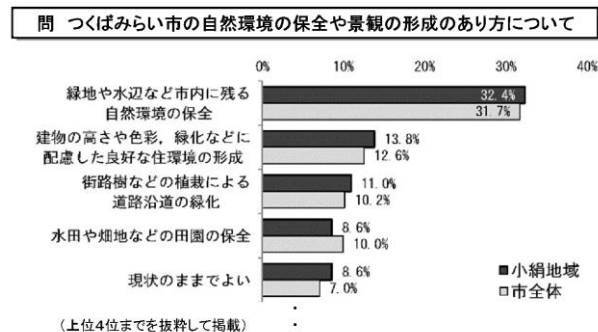
○2008年（平成20年）



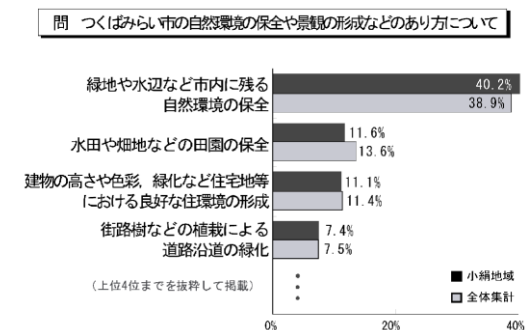
## 自然環境保全や景観形成のあり方

- ・「自然環境や景観形成などのあり方」については、「緑地や水辺など市内に残る自然環境の保全」の意見が多く、続いて「建物の高さや色彩、緑化などに配慮した良好な住環境の形成」の意見が多くなっています。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、「緑地や水辺など市内に残る自然環境の保全」「水田や畑地などの田園の保全」は減少していますが、「建物の高さや色彩、緑化などに配慮した良好な住環境の形成」「街路樹などの植栽による道路沿道の緑化」については比率が高くなっています。

○2018年（平成30年）



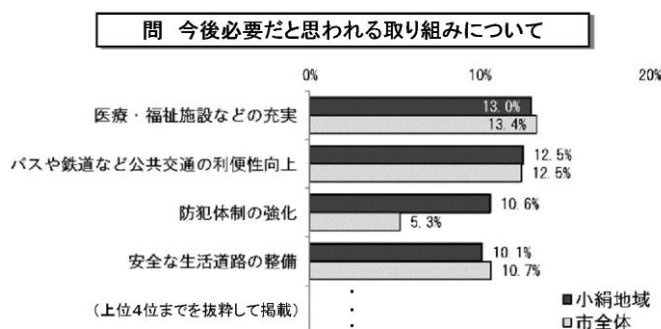
○2008年（平成20年）



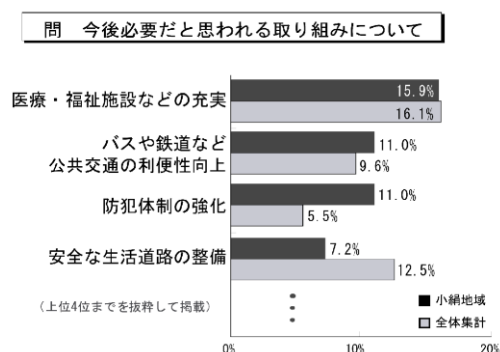
## 今後必要だと思われる取組

- ・「今後必要だと思われる取組」については、「医療・福祉施設などの充実」の意見が多く、続いて「バスや鉄道など公共交通の利便性向上」の意見が多くなっています。
- ・特徴的なのは「防犯体制の強化」で、市全体の比率に対し5.3ポイント高くなっていることから、他地域よりも防犯体制の強化が重要との意見が多くなっています。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、重要性の順位は変わっていませんが、「医療・福祉施設などの充実」「防犯体制の強化」についてはやや比率が減少し、「バスや鉄道など公共交通の利便性向上」「安全な生活道路の整備」については比率が増加しています。

○2018年（平成30年）



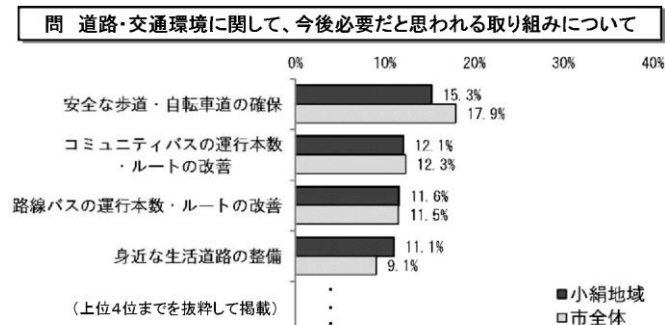
○2008年（平成20年）



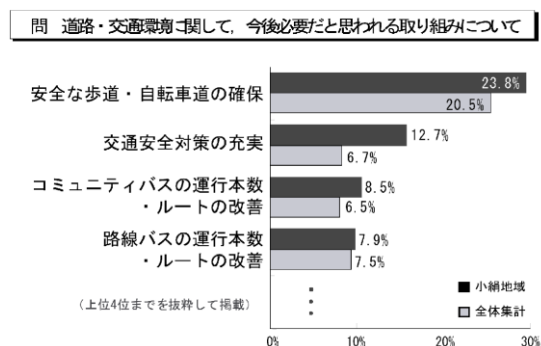
## 道路・交通に関して、今後必要だと思われる取組

- ・「道路・交通に関して、今後必要だと思われる取組」については、「安全な歩道・自転車道の確保」の意見が多く占めています。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、「安全な歩道・自転車道の確保」の比率が大きく減少していること、および「交通安全対策の充実」の比率が低くなっている点が特徴的となっています。
- ・「コミュニティバスの運行本数・ルート改善」「路線バスの運行本数・ルート改善」については現計画策定時よりも比率が増加しており、必要性が高まっています。

○2018年（平成30年）



○2008年（平成20年）

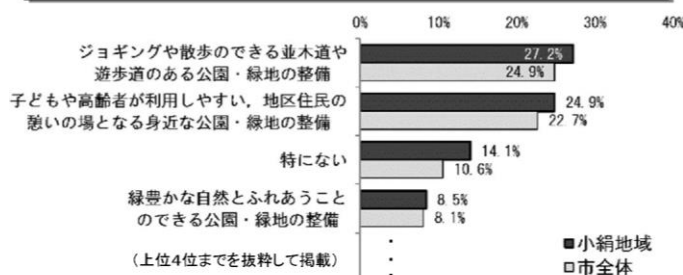


## 公園・緑地の整備に関して、今後必要だと思われる取組

- ・「公園・緑地の整備に関して、今後必要だと思われる取組」については、「ジョギングや散歩のできる並木道や遊歩道のある公園・緑地の整備」の意見が多く、続いて「子どもや高齢者が利用しやすい、地区住民の憩いの場となる身近な公園・緑地の整備」の意見が多くなっています。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、上位2項目については順位は入れ替わっているものの、依然として必要性が高くなっています。
- ・「休日に家族でゆったり過ごせる大きめの公園・緑地の整備」については現計画策定時よりも必要性が低くなっており、また「特にない」という意見が増加しています。

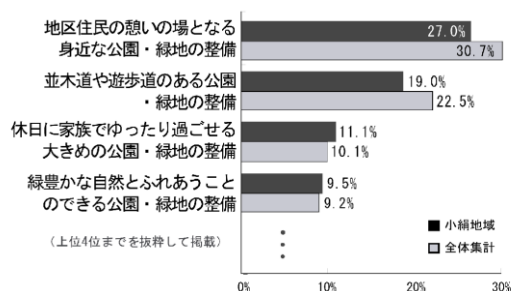
○2018年（平成30年）

問 公園・緑地の整備に関して、今後必要だと思われる取組み



○2008年（平成20年）

問 公園・緑地の整備に関して、今後必要だと思われる取組み



### (3) 小絹地域における地域づくりの課題

#### ① 土地利用等に関する課題

○安心・安全で良好な居住環境の充実を図ることが課題

- ・計画的に開発整備された住宅団地（絹の台，西ノ台地区）は，開発から 30 年以上が経過していることから，住民が安心・安全で快適に暮らすための居住環境の維持，保全を図るとともに，今後の人口増加に対応した居住環境の整備・向上，高齢者人口の増加に伴うバリアフリー対応等を目的とした住宅の建替え・更新への支援等の対応が必要。
- ・形成されてきた小絹及び筒戸地区などの市街地は，現在も公園からの徒歩圏外となっている区域があることから，身近な公園等の整備充実を図ることが必要。
- ・戸建てを中心とした低層住宅地として開発された絹の台，西ノ台，西ノ台南地区は，市街地として熟成化の時期を迎えているが，今後の少子高齢化に対応した新しい住宅のスタイルに対応するため，良好な居住環境の充実を図ることが必要。
- ・国道 294 号及び（都）大山・茶畑線（通称：ふれあい道路）の沿道は，低未利用地が存在することから，既存の商業・業務施設の集積を踏まえた施設立地など，地域の価値を高める土地利用の促進を行い，地域の生活拠点としての機能充実を図ることが必要。
- ・守谷市の新守谷駅周辺（駅東側）隣接地区は，市街化調整区域でありながら人口が増加しており，これまで学校施設の整備や新守谷駅ペDESTリアンデッキの整備により利便性の向上を図ってきたが，今後も引き続き利便性の向上を目指していくことが必要。

#### ② 都市施設整備に関する課題

○道路整備の促進と公共交通の利便性向上を図ることが課題

- ・（都）守谷・小絹線沿道の一部は，市街化調整区域でありながら，計画路線沿線には工業，流通関連施設の立地がすでに見られるとともに，国道 294 号の混雑緩和や新守谷駅東側への連絡道路としての機能が期待されることから，道路整備促進が必要。
- ・小絹駅への交通結節点であり，交通混雑の生じていた小絹東交差点は左折レーン設置により混雑緩和が期待されるが，さらに交通を分散させるため，並行する（都）守谷・小絹線の整備促進が必要。また，（主）つくば野田線の国道 294 号から玉台橋の区間について，道路改良（4 車線化）を推進。
- ・市街化区域内の小絹及び筒戸地区においては，住民の生活利便性向上のため，行止り道路や狭あい道路の解消が必要。
- ・市街化区域内において公共交通沿線の徒歩圏外となっている地区があることから，公共交通の利便性向上のため，コミュニティバスや路線バスの運行本数やルートの改善が必要。

○暮らしを豊かにするための都市施設充実を図ることが課題

- ・市街地北部に公園利用の徒歩圏外となる地区があるため，子どもや高齢者が利用しやすい身近な公園の整備が必要。
- ・市街地北部（小絹北部，西ノ台）及び南部（筒戸）に，医療施設・福祉施設・保育園の徒歩圏外となる地区があることから，これらの地区をカバーするため都市機能の集積を行い，医療施設・福祉施設・保育園の更なる充実が必要。

---

### ③環境・景観・防災等に関する課題

○良好な自然環境を維持・保全を図っていくことが課題

- ・小貝川沿川の水田及び集落地は、豊かな自然環境が地域生活に溶け込む地区であり、引き続きこれらを維持・保全するため、農業生産と集落の生活の場としての田園環境の保全，充実が必要。
- ・鬼怒川及び小貝川の豊かな水辺については、その自然環境を積極的に保護し、環境と調和した市民活動の場とするため、緑地の保全を図るとともに、水辺に親しむ遊歩道やサイクリング道路やそれらを活用したレクリエーション施設等の整備・充実が必要。
- ・市街地東側の斜面地及び北部の細代・寺畑地区では、既存の田園風景を維持するため、残された緑地の保全が必要。

○安全に過ごせるための防災・防犯体制の強化を図ることが課題

- ・市民の安心・安全な生活環境を確保するため、防犯体制の強化が必要。
- ・地域の北部および小貝川沿川地区は洪水浸水想定区域となっていることから、将来的な居住誘導を鑑み、これら区域内の集落等に対する安全な居住対策が必要。

---

## 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) 地域の特性と資産を活かし、新たなニーズに応える土地利用の形成

小絹地域は、絹の台、西ノ台地区といった計画的な宅地開発が行われた住宅地や小絹、筒戸地区などの古くから形成された住宅地を有しています。地域を南北に縦断する国道 294 号線沿道には沿道商業地が形成され、常磐自動車道谷和原インターチェンジ周辺には、工業・研究開発・流通系の企業立地が進んでいます。一方、小貝川沿岸の平坦地は良好な水田地帯となっています。このような多様な土地利用特性を地域の資産として活かし、新たな住宅や産業等のニーズに対応した土地利用の形成を推進します。

#### (2) 地域の利便性や活力の向上につながる道路・公共交通の整備

小絹地域は、国道 294 号、(主)つくば野田線、常磐自動車道谷和原インターチェンジ、関東鉄道常総線小絹駅等の広域交通基盤の充実により、周辺都市と連携を強めながら、住宅、商業、工業など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、地域ニーズに対応した生活道路や公共交通の充実を図り、利便性の高い道路・公共交通基盤の充実を推進します。

#### (3) 快適な市民生活を支える都市基盤等の整備・充実

地域の人々が、いきいきとした暮らしを営むことができるための都市基盤施設や公園・緑地の充実を図り、生活の利便性や快適性の向上を推進します。

#### (4) 身近な自然環境等の保全・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き、特色ある風土を形成しています。このような身近にある自然環境と古くから人々が生活し続けてきた歴史ある風土をいつくしみながら、自然と調和した暮らしを大切にする地域づくりを進めます。

#### (5) 安全・安心な生活空間の充実

公共施設を活用した防災拠点の充実・強化と低地部の安全性確保や避難経路の確保等、災害時の防災機能の強化を図り、災害に強いまちづくりを推進します。また、交番などの防犯拠点を中心に、防犯機能の強化と幹線道路の通学路の整備や交通危険個所の対策、生活道路沿道は防犯灯や防犯カメラの設置等、交通・防犯に強いまちづくりを推進します。

---

### 3 地域の都市づくりの方針

#### (1) 地域の特性と資産を活かした土地利用の形成

##### ①新旧の融合した住みよい住宅地の形成

###### 絹の台、西ノ台地区などの計画的開発による質の高い住宅地の維持・形成

- 土地区画整理事業等により計画的に開発整備された住宅団地（絹の台、西ノ台地区）は、開発から30年以上が経過していることから、住民が安心・安全で快適に暮らすための居住環境の維持、保全を図るとともに、今後の人口増加に対応した居住環境の整備・向上、高齢者人口の増加に伴うバリアフリー対応等を目的とした住宅の建替え・更新への支援等を進めます。
- これらの住宅地では、地区計画や緑化協定などに基づく建築物の適正な規制誘導などの各種まちづくりのルール適用により、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。

###### 古くから形成されてきた小絹及び筒戸地区などのコミュニティの維持・形成

- 小絹・筒戸・寺畑・杉下地区などの既存住宅地においては、これまで培われてきたコミュニティの維持・形成を図ります。

###### 新守谷駅・小絹駅の立地条件を活かした新たな住宅地の形成

- 守谷市の新守谷駅周辺（駅東側）隣接地区は、これまで学校施設の整備や新守谷駅ペDESTリアンデッキの整備により利便性の向上が図られ、市街化調整区域でありながら人口が増加しています。今後も引き続き、利便性の向上に努めます。
- 小絹駅周辺は、周辺景観の保全に努めつつ、快適に生活のできる自然と共生した魅力ある住環境整備に努めます。

###### 周辺の田園環境と調和した集落地の形成

- 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を誘導します。

##### ②広域交通網を活かした産業及び地域サービスの拠点となる商業の整備

###### 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）の工業系用途地域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・開発関係機能など新たな産業機能の導入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）の工業系用途地域が指定されている所では、（都）守谷・小絹線の整備に併せ、周辺住環境への配慮を図りつつ、アクセス道路の整備・拡幅等の工業環境の充実を推進します。
- 市街化区域の縁辺部（北部）の工業系用途地域が指定されている所では、河川沿いの自然環境と調和した環境形成に努め、引き続き、今後の社会経済情勢に対応した工業系の土地利用の誘導を推進します。

###### 複合産業地の形成

- 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号の沿道には、交通の利便性を活かした物流施設等の立地が見られることから、周辺の土地利用と調和を図りながら、商業・工業・流通等の機能を担う多様な施設の立地を促進する複合産業拠点の形成を推進します。

## 沿道商業業務地の形成

- 国道 294 号沿道及び（都）大山・茶畑線沿道（通称：ふれあい道路）には、既存の商業業務施設等の集積を促し、今後の人口増加や高齢者の増加に対応した沿道型商業サービス施設や様々な公共公益サービス施設の立地誘導により、地域住民の生活の利便性を高める地域交流機能を有する商業業務地の形成を推進します。また、沿道沿いの低未利用地については、新たな業務系のニーズに対応した土地利用の形成を推進します。

## ③優良農地の保全

- 低地部の農用地区域に指定されている優良な農地は、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推進します。

## (2) 地域の利便性や活力の向上につながる道路・公共交通の整備

### ①地域の利便性や活力の向上につながる幹線道路・生活道路の整備

#### 地域の骨格を形成する幹線道路の利便性・快適性の向上

- 小絹地域の骨格軸である国道 294 号と（主）つくば野田線が交差する小絹東交差点の局所的な交通混雑の緩和を図るため、交差点の改良等を推進します。また、（主）つくば野田線の国道 294 号から玉台橋の区間の道路改良を推進します。

#### 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）つくば野田線に接続する（都）守谷・小絹線は、国道 294 号の混雑緩和や新守谷駅東側地区への連絡道路として、また、小絹駅東側地域の生活の軸となる路線としての機能が期待されますが、現在、整備途中であり、沿線にすでに工業・流通関連施設が立地していることから、その整備を促進します。
- 住宅地内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に努めます。

### ②誰もが利用しやすい公共交通網の充実

#### 近隣市及び本市内の各拠点（みらい平駅周辺等）へのアクセスを高める公共交通の充実

- 地域の居住者や高齢者などの車利用者以外の方々が移動しやすい移動環境の向上を図るため、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、守谷市方面やみらい平駅方面等へのバス路線の利便性向上に努めます。

#### 小絹駅の公共交通結節点機能の充実

- 小絹駅及び駅前には、自動車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、交通ターミナルとしての機能強化を推進します。



---

### (3) 快適な市民生活を支える都市基盤等の整備・充実

#### ①人々に親しまれる公園・緑地づくり

- 絹の台桜公園は、文化・スポーツなど多様な活動を育む拠点として、様々な人々が集い・交流する緑豊かな公園として維持管理に努めます。
- 街区公園などは、誰もが使いやすく、親しみのある公園として維持管理に努めます。また、新たに形成される住宅地や既存集落地などでは、現在の整備状況や市民ニーズを踏まえつつ整備充実を推進します。

#### ②快適な市民生活を支える都市基盤等の整備・充実

##### 公共下水道の整備・普及

- 生活排水処理は、つくばみらい市公共下水道による整備・維持を推進します。

##### 公共公益施設の整備・充実

- 小絹小学校、小絹中学校、小絹コミュニティセンターなどの公共施設は、建物の維持補修や設備の更新を図るとともに、市民ニーズ等により、施設改修やバリアフリー化の検討をします。

##### 都市基盤施設等のバリアフリー化の推進

- 公共施設をはじめとして、商業・業務施設、身近な公園などの人が多く集まる施設は、誰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。

---

## (4) 身近な自然環境等の保全・形成

### ①地域に残る身近な自然の保全

- 市街地縁辺部の樹林地や斜面緑地、集落内の屋敷林等は、身近な緑地として今後とも保全・育成に努めます。

### ②安全で親しみやすい水辺空間の保全・整備

- 鬼怒川及び小貝川の豊かな水辺は、自然環境を積極的に保全するとともに、環境と調和した市民活動の場としての利用を推進します。
- 小貝川の水辺においては、周辺緑地の保全・育成・緑化などを進めつつ、憩いの場や散策路の整備などをはじめ、サイクリングロードやそれと連携した施設の整備・充実に努め、自然環境豊かな空間づくりを進めます。

### ③小絹の風土を演出する景観の保全・整備

#### 地域の風土的景観の保全

- 良好な住環境を有する絹の台地区は、景観形成重点地区として、ゆとりある街並み景観として景観まちづくりを推進します。
- 小貝川に隣接して広がる田園と集落地は、地域を特色づける景観として、その保全を図ります。
- 耕作放棄地などについては、景観作物の栽培（ひまわり・れんげ・コスモス等）への活用を促します。
- 斜面緑地を保全するとともに、斜面に立地する建築物等のデザインや色彩等の景観誘導を促します。

#### 地域の歴史や文化を大切にふるさとと景観づくり

- 平将門由来の禅福寺や小絹八坂神社等の古くから地域で受け継がれてきた資源を大切に、ふるさとと景観として保全に努めます。

---

## (5) 安全・安心な生活空間の充実

### ①災害に強いまちづくりの推進

- 鬼怒川および小貝川に隣接する地域の特性を踏まえ、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。また、洪水発生時に対応し、隣接市や高台の丘陵地への避難路の確保を推進します。
- 学校やコミュニティセンター等の公共施設を防災拠点として充実・強化を推進します。

### ②交通・防犯に強いまちづくりの推進

- 交番などの防犯拠点を中心に、市民と行政による協働のもと、防犯体制の向上に努めます。
- 交通量の比較的多い幹線道路周辺や住宅地内の狭あい路、通学路になっている道路などは、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。
- 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、防犯灯や防犯カメラの設置などを推進します。

# 小絹地域



- ・水辺の自然環境の保全、活用の促進
- ・河川管理者等との調整のもと、防災機能の強化に向けた改修・整備の促進

- ・既存の沿道商業サービス施設の集積を活用し、低未利用地の活用等による沿道型サービス施設や公共公益施設の立地誘導による地域住民の生活利便性の向上を図る商業業務地の形成

- ・既存工業地であり、河川沿いの自然環境と調和した環境形成を図りつつ、工業系の土地利用を誘導

- ・古くから地域で親しまれている歴史的資源を大切にしたいふるさと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強化
- ・みらい平駅、守谷駅等方面へのバス交通の拠点性の充実

- ・地域の中心拠点として、地域拠点に位置づけ、商業機能や都市的サービスの更なる充実

- ・文化、スポーツなどの多様な活動拠点としての活用促進及び維持、保全（絹の台桜公園）

- ・土地区画整理事業により計画的に整備された戸建低層住宅地として、居住環境の維持・保全を図るとともに、今後の人口増加や高齢化に対応した居住環境の向上、住宅の建替・更新の促進（絹の台地区）
- ・景観形成重点地区として、ゆとりある街並み景観づくりの推進

- ・研究開発関係機能の集積が見られることから、新たな産業機能の導入も視野にいたれた産業系土地利用の誘導

- ・複合産業拠点として位置づけ、交通の利便性を活かした物流施設等の立地が進んでいることから、周辺土地利用との調和を図りながら、商業・工業・流通等の多様な施設立地を促進

- ・工業・物流等の機能を担う複合産業拠点として位置づけ

- ・新守谷駅の利便性向上を活用した新たな住環境の改善、整備

- ・（都）守谷・小絹線の整備に合わせた工業環境の向上と周辺住環境との調和の形成

- ・民間団地開発により形成された低層住宅地として、居住環境の維持・保全を図るとともに、今後の人口増加や高齢化に対応した居住環境の向上、住宅の建替・更新の促進（西ノ台地区）

- ・豊かな水辺の自然を楽しむサイクリングロードと連携した憩いの場などの施設の充実

- ・小絹東交差点の交通混雑の緩和

- ・（都）守谷・小絹線の整備に合わせた物流施設等の誘導を図る複合産業地の形成

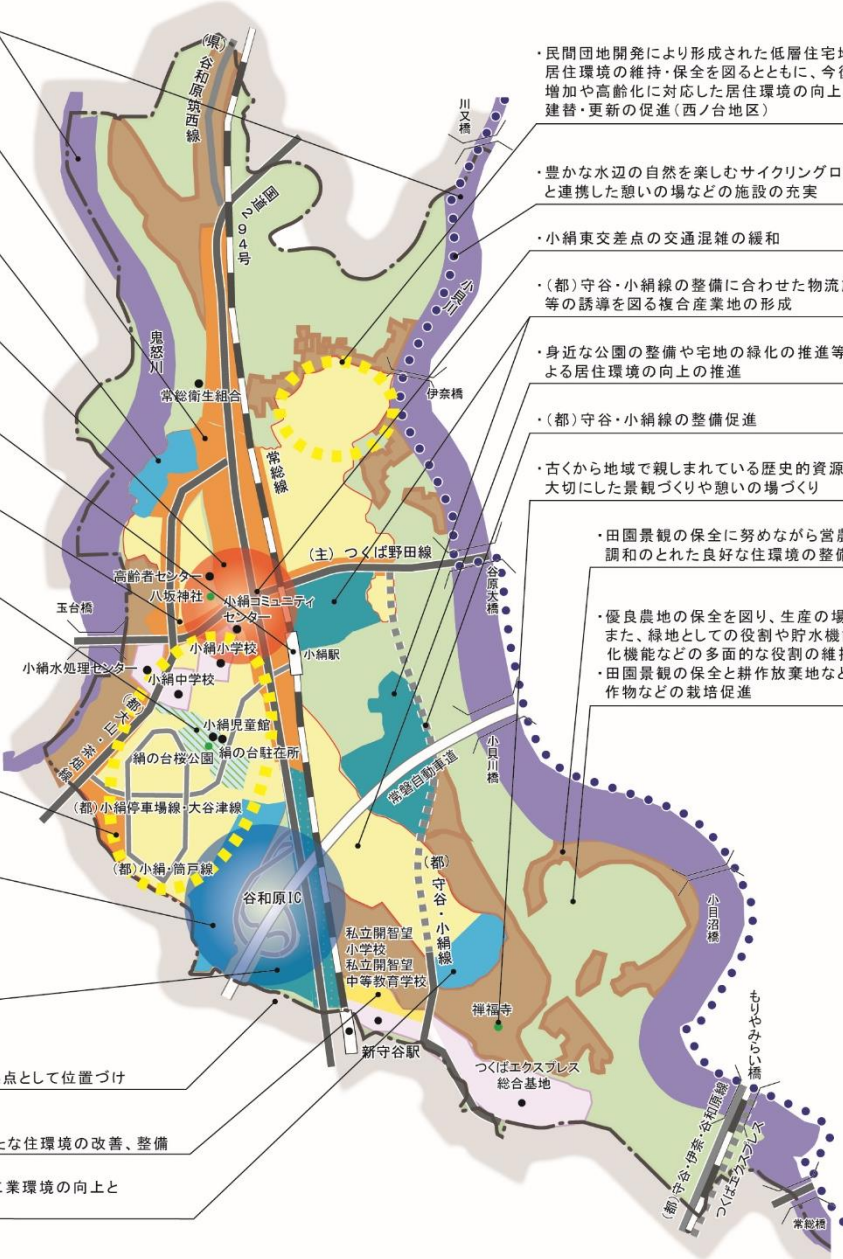
- ・身近な公園の整備や宅地の緑化の推進等による居住環境の向上の推進

- ・（都）守谷・小絹線の整備促進

- ・古くから地域で親しまれている歴史的資源を大切にしたいふるさと景観づくりや憩いの場づくり

- ・田園景観の保全に努めながら営農環境と調和のとれた良好な住環境の整備

- ・優良農地の保全を図り、生産の場として、また、緑地としての役割や貯水機能・水質浄化機能などの多面的な役割の維持・保全
- ・田園景観の保全と耕作放棄地などでの景観作物などの栽培促進



## 凡例

--- 行政区境界

■ 鉄道

— 常磐自動車道

— 主要な幹線道路

( ■ ■ ■ は計画路線を表す)

( ● ● ● は構想路線を表す)

●●●● 自転車道

### 都市的土地利用

■ 一般住宅地

■ 新規住宅複合地

■ 沿道商業業務地

■ 工業地

■ 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

### 拠点等

● 地域交流拠点

● 複合産業拠点

●●●● 計画的開発住宅地