

第2章 都市づくりの諸条件の整理

1 前提条件の整理

1 広域的特性及び位置づけ

(1) 首都圏広域地方計画

～対流をもたらす活力社会の再構築～ (2016 (平成 28) 年 3 月 国土交通省)

【首都圏の将来像】

確固たる安全・安心を土台に、面的な対流を創出し、世界に貢献する課題解決力、先端分野・文化による創造の場としての発展を図り、同時に豊かな自然環境にも適合し、上質・高効率・繊細さを備え、そこに息づく人々が親切的な、世界からのあこがれに足る『洗練された首都圏』の構築を目指す。

【将来像実現のための首都圏の政策の基本的考え方】(抜粋)

①対流型首都圏の構築

世界都市としてさらに機能強化する東京圏と13の「連携のかたまり」とのネットワークを強化することで、首都圏を一極集中型から対流型へと転換すると同時に、首都圏全体の国際競争力を向上させていくことが重要。本市は13の「連携のかたまり」の1つである「つくばを中心とした知的対流拠点」を構成する都市として位置づけられている。

②面的な対流の全国への波及

首都圏は、4つの国土軸の結節点に位置しており、それを最大限活かして、面的な対流を全国へと波及させることが重要。

③「連携のかたまり」同士のコラボの促進

「連携のかたまり」同士がコラボレーションすることで、観光面での首都圏広域リングの形成や首都圏全体の防災力向上など、大きな価値をもたらすことも重要。

④首都圏版「コンパクト+ネットワーク」(「まとまり」と「つながり」)の推進

多様な都市機能や生活サービス機能を持つ複数の拠点が連携し相互にその機能を補完し合う多核ネットワーク型構造を、東京圏の大都市や地方都市だけでなく、大都市郊外のニュータウンや中山間地域等の集落でも構築していく必要がある。

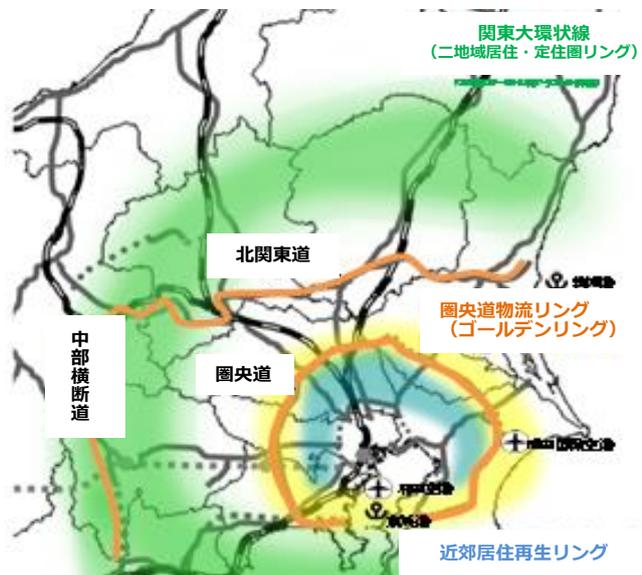
⑤面的な対流による都市農山漁村対流

ヒト、モノ等の対流を農山漁村の活力や生物多様性の維持につなげ、さらに首都圏全体に広げていくことが重要。

⑥放射方向と連動した

多重リングの形成

産業、観光、都市農村対流において広域連携をもたらす、放射方向と連動した多重のリング構造を形成しながら、同時並行的にリングの中心である東京圏の世界都市機能の強化を図っていくことが重要。



(2) 茨城県総合計画～「新しい茨城」への挑戦～ (2018 (平成 30) 年 11 月)

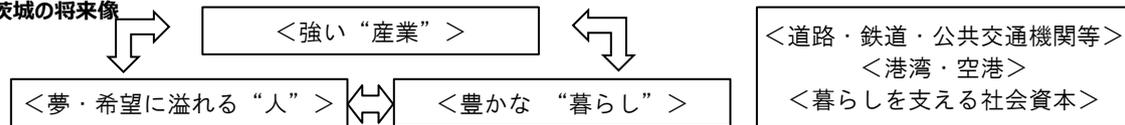
【基本理念】

『活力があり、県民が日本一幸せな県』

- 人口減少時代を迎える中でも、県民一人ひとりが本県の輝く未来を信じ、「茨城に住みたい、住み続けたい」人が大いに増えるような、「**活力があり、県民が日本一幸せな県**」の実現に挑戦します。

【茨城のグランドデザイン (2050 (令和 32) 年頃)】

茨城の将来像



【地域づくりの基本方向 (県南地域)】

■目指す将来像

- 世界有数の科学技術の集積や霞ヶ浦・利根川などの豊かな水源、縦横に走る鉄道や高速道路などの交通インフラのもと、活力ある産業と豊かな自然が共生する潤いのある都市空間を形成しています。
- ・ 常磐線メトロフロントゾーンは、東京圏との近接性を活かし、鉄道や高速道路によるネットワークの強化を図りながら、**自然と都市が調和した魅力的な生活環境を形成**しています。
- ・ TXつくばスタイルゾーンは、ロボットやナノテクなどを中心とした世界最先端の研究開発拠点から新事業・新産業を創出するとともに、科学技術が日常生活に溶け込んだ**快適な都市空間を形成**しています。

■地域づくりの取組

- ・ 大学や研究機関、民間企業と連携した最先端の研究開発や、ベンチャー企業が活動しやすい環境づくりを進め、我が国の経済成長を牽引するA I や I o T, ロボット、宇宙ビジネス分野等における新産業・新事業の創出を図るとともに、本社機能等の誘致やベンチャー企業の育成に取り組みます。
- ・ 水稻やレンコン、梨、柿、栗といった県南各地域の特色ある農産物を活かし、ブランド力強化や6次産業化等による付加価値向上に取り組むとともに、農業生産基盤の整備と併せて担い手への農地の集積・集約化を進め、生産性の向上を図ります。
- ・ 筑波山や霞ヶ浦などの自然やアーカスプロジェクト等の芸術、日本一のサイクリング環境、地域の食や文化などの優れた観光資源を活用し、国内外から誘客を促進するとともに、世界湖沼会議やG20貿易・デジタル経済大臣会合を契機としたM I C E 誘致等に取り組みます。
- ・ つくばエクスプレスの延伸や首都圏中央連絡自動車道の4車線化、スマートインターチェンジ設置による高速道路の利便性の向上を図るとともに、県内外や隣接する地域と連絡する道路の整備を進め、質の高い雇用や定住人口の確保、交流人口の拡大を図り、地域経済の活性化を推進します。
- ・ 都市機能と豊かな自然、知的な環境が調和する「つくばスタイル」の実現や公共交通の確保、医療・保健・福祉サービスの充実など、安心・快適な生活を支える魅力的で住みよいまちづくりを推進します。



2 上位・関連計画，主要プロジェクトの動向

(1) つくばみらい都市計画 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針 (2016 (平成 28) 年 5 月)

【都市づくりの基本理念】

- 研究学園都市圏を構成する地区として，つくばエクスプレス沿線の整備と一体的に「職・住・遊・学」の複合機能を有し，広域交通ネットワークを活かした産業系機能の集約による充実強化を図るとともに，**豊かな環境と調和した，心豊かに安全に安心して暮らすことのできる快適な都市**を目指す。
- 市街地を連絡する**都市幹線道路等の整備**を進めることなどにより，**各市街地の連携を強化**しながら，急激な人口増加に対応した土地利用を誘導し，**一体的なコミュニティの形成**を図る。

【地域ごとの市街地像】

①谷井田市街地地域

地域を対象とした商業・業務機能の集積や，周辺の自然環境と調和した居住機能の整備を図る。また，本地域を縦貫する幹線道路の整備・充実を図り，伊奈庁舎や伊奈公民館など公共施設が集積した福田地区との連携の強化を図る。県道取手つくば線沿道の周辺においては，道路や公園など都市施設の整備を進める。

②伊奈東市街地地域

みらい平駅や常磐自動車道谷田部インターチェンジ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，周辺の自然環境と調和した良好な居住環境の形成を図る。

③みらい平駅周辺市街地地域

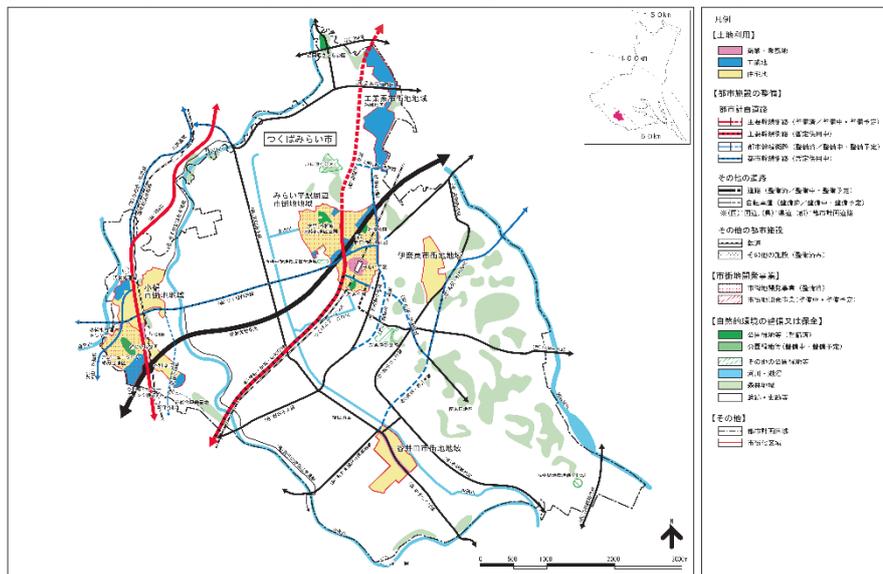
「職・住・遊・学」といった様々な需要に応えることを目指し，居住系と商業・業務系機能が複合した新市街地の形成を図る。みらい平駅の周辺においては，商業・業務機能の集積を図り，本区域の新たな玄関口にふさわしいにぎわいと魅力のある都市拠点の形成を図る。さらに，都市軸道路沿道や常磐自動車道近接部では，広域交通ネットワークがアクセスする立地条件を活かした商業・業務系や産業系機能の集積を図る。その他の住宅系用地においては，駅に近接する利便性を活かし，周辺の自然環境や田園環境と調和した，ゆとりある街並み景観に配慮した良好な住宅地の形成を図る。

④小絹市街地地域

近隣を対象とした商業・業務地の形成を図るとともに，その周辺においては，駅に近接する利便性を活かし，ゆとりある街並み景観に配慮した快適で潤いのある住宅地の形成を図る。また，土地区画整理事業によって形成された絹の台地区においては，本地域の土地利用計画等を踏まえ，良好な居住環境の維持・向上を図るとともに，周辺の自然環境と調和した研究・開発機能の集積を図る。

⑤工業系市街地地域

福岡地区については，都市軸道路などの整備効果を活かしながら，研究学園都市圏の各都市をはじめとする近隣の諸都市との連携強化を視野にいれた生産・物流機能の強化を図る。また，常磐自動車道谷和原インターチェンジ隣接部については，常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道への交通アクセスの良さを活かし，生産・物流機能の維持・向上を図る。



(2) 第2次つくばみらい市総合計画（2018（平成30）年3月）

【まちづくりの基本理念と将来像】

市民一人ひとりが幸せを感じられるまちづくり

持続可能なまちづくり

個性豊かなまちづくり

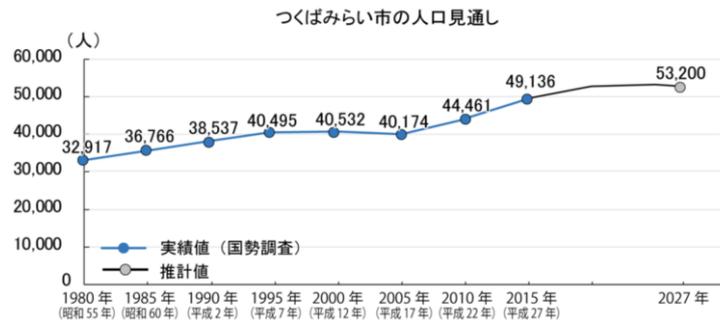
しあわせと笑顔あふれるみどりがつなぐ“みらい”都市

【まちづくりの将来指標】

①まちづくりの規模（人口指標）

2027（令和9）年における人口の見通し

53,200人



資料 国勢調査（各年10月1日現在）

注）2005年（平成17年）までは、旧伊奈村（町）と旧谷和原村の合計。

②まちづくりの質（しあわせ指標）

目標 市民一人ひとりが「しあわせ」を感じる意識の拡大を図ります。

主観的指標

（現況値）

50点/100点
2018年



（将来値）

50点以上の確保
2027年

目標 地域や社会において「しあわせ」を育む環境の拡大を図ります。

客観的指標

（現況値）

50点/100点
2018年



（将来値）

50点以上の確保
2027年

【まちづくりのデザイン】

■1 グランドデザイン（土地利用構想）

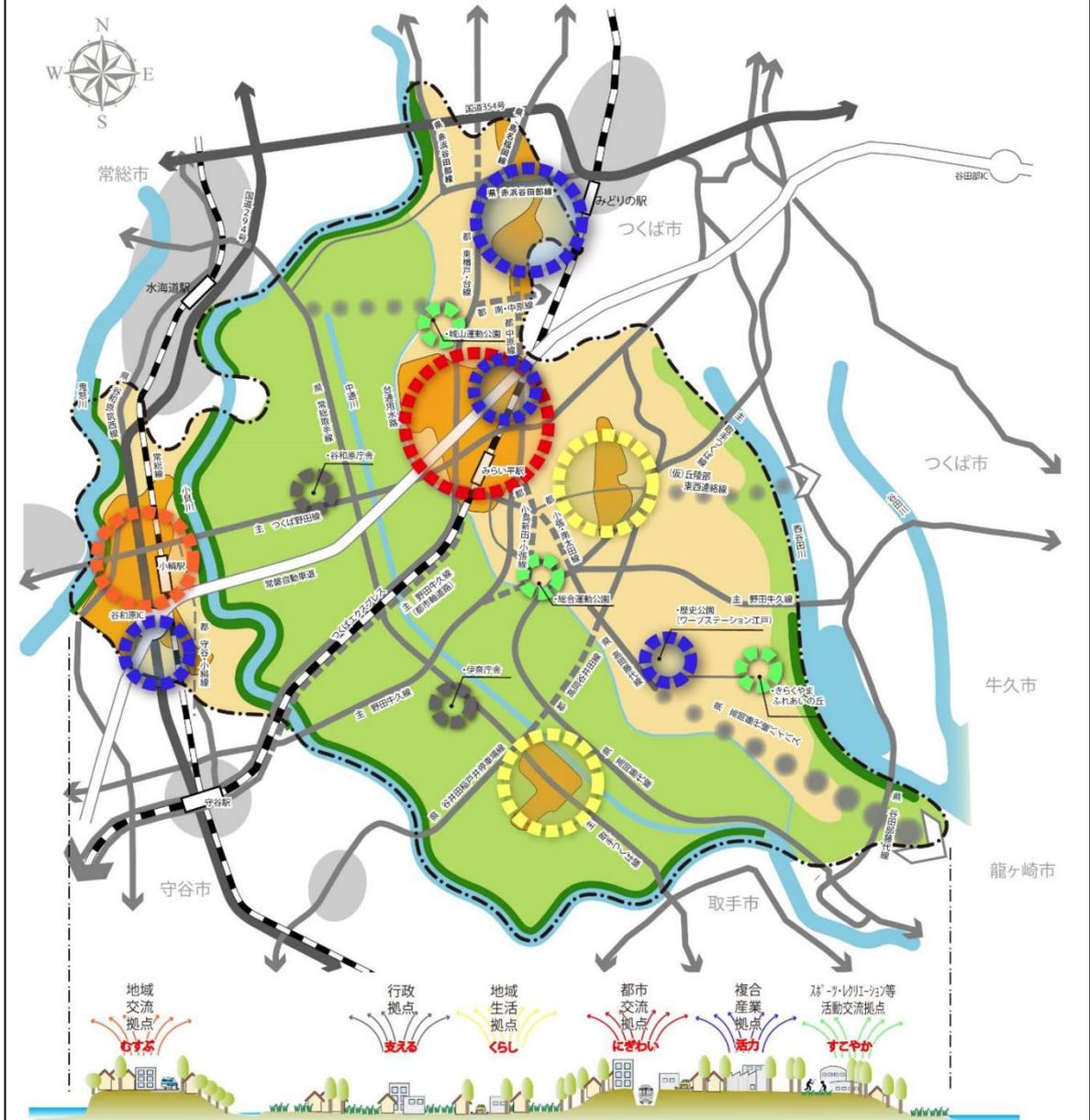
テーマ 豊かに暮らし続けられる市民の舞台づくり

個性と魅力を高める
「地域（面）」の形成

活力あるまちを創り、
豊かな暮らしを彩る
「拠点（点）」の配置

都市構造を支える
「ネットワーク（軸）」
の配置

■土地利用構想図



断面イメージ

凡例

行政区境界	自動車専用道路	国道	市道・都市計画道路
鉄道	河川	県道・都市計画道路	は計画路線を表す
都市の利用地域	環境保全地域	都市交流拠点	複合産業拠点
集落・緑地環境地域	近隣自治体市街地	地域交流拠点	スポーツレクリエーション等活動交流拠点
集落・田園環境地域		地域生活拠点	行政拠点

【まちづくりのデザイン（つづき）】

■ 2 ライフデザイン（暮らしづくり構想）

テーマ 市民一人ひとりのライフスタイルに応じた豊かな暮らしの実現

公共運営のパラダイムシフト
(多様な主体の連携によるサービスの最適化へ)

民の経済の力を活用した
新たな公共運営の仕組みの構築

権限を委譲する
“任せる”行政システムへの転換

新たなアイデアを生み出す
“場”や“機会”の提供

■ 3 ソーシャルデザイン（地域社会づくり構想）

テーマ 市民が主体的に参加する新たな地域社会づくり

地縁型コミュニティと
テーマ型コミュニティ
の連携

地縁型コミュニティ
の特徴を生かした
取組の充実

テーマ型コミュニティ
の特徴を生かした
取組の充実

【まちづくりの基本目標】

1 市民目線に立った
質の高いまちを創る

2 市民が豊かな暮らし
が描ける場を創る

3 連携や協力によって
支え合う社会を創る

【前期基本計画（施策内容の抜粋）】

- 計画的な土地利用の誘導と
魅力ある拠点の形成
- 環境に配慮した
水とみどり豊かなまちづくり
- 地域産業の育成と活性化
- 新たな活力となる産業の創出
- 道路ネットワークと公共交通の充実
- 上水道及び生活排水対策の整備
- 快適な生活環境の保全と整備

- 子育て支援の充実
- 市民の健康づくりの推進
- 生涯学習の推進
- スポーツ・レクリエーションの推進
- 安全・安心なまちづくりの推進
- 高齢者福祉の充実

- 個性と魅力ある地域づくり
- 多様な交流を育む環境づくり
- 協働のまちづくりの推進
- 効率・効果的な行財政運営

(3) つくばみらい市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略 (2016 (平成 28) 年 3 月)

【まち・ひと・しごと創生人口ビジョン】

■定住促進

交通や公共施設, 日常生活の利便性を向上させ, 若い女性も定住したくなるようなまちづくりを進める。

■経済の活性化

商業の活性化や企業誘致等で地元での消費を促進するなど経済の活性化を進め, 好循環で活力あるまちづくりを進める。

■子育て支援

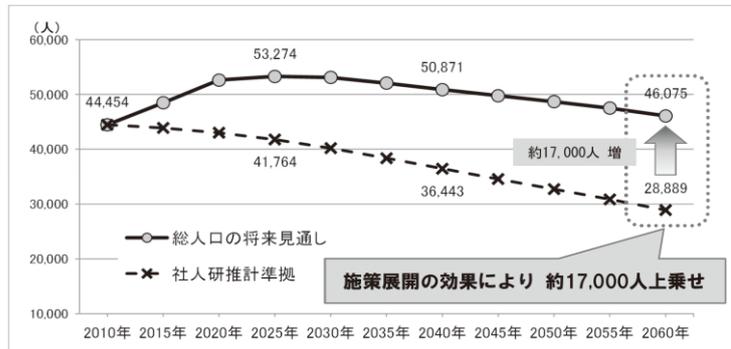
子育て支援の充実と子どもがいても働きやすい環境づくりを進め, 安心して理想の子どもが数多く生まれるまちづくりを進める。

■結婚支援

人と人のつながりや生活基盤の支援などで, 結婚に前向きになれるようなまちづくりを進める。

**2060 (令和 42) 年の
目標人口
46,000 人**

■総人口の将来見通し



【まち・ひと・しごと創生総合戦略】

■基本理念

“まち・ひと・しごと” みんなの“みらい”があるまちに

■基本目標と施策



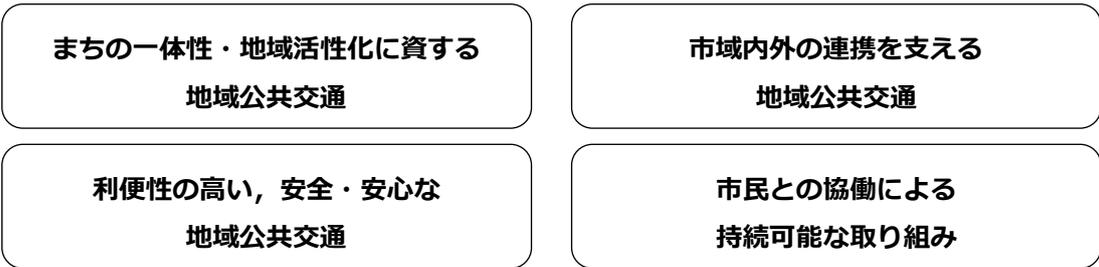
(4) つくばみらい市地域公共交通網形成計画 (2018 (平成 30) 年 3 月)

【地域公共交通の構築にかかる基本方針】

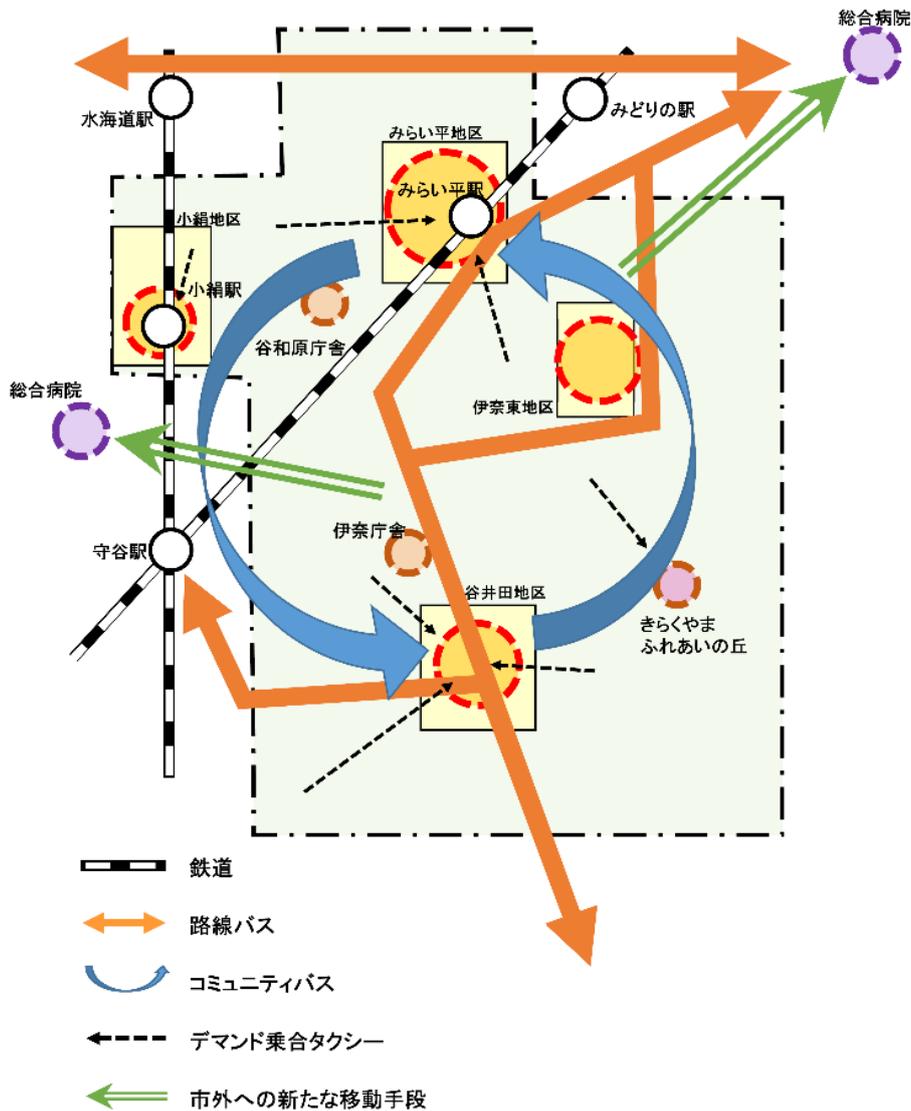
基本理念

市民が生活しやすいまちを目指し、
利便性の高い持続可能な公共交通体系の構築

■基本方針



■公共交通ネットワークイメージ



(5) つくばみらい市景観計画 (2014 (平成 26) 年 3 月)

【景観形成の目標】

～未来の世代が憧れるまちを創る～

私たちが取り組む“つくばみらい”の景観まちづくり

【景観形成の理念】

先人達の営みと
自然環境を継承します

景観づくりから
景観まちづくりへ

私たちが未来に向けた
景観まちづくりを担います

■地域別 (景観要素別) の景観形成の方針

①河川沿岸エリア

拡がりのある空間と良好な自然環境を保全する空間として保全を図る。

②都市軸沿線エリア

首都圏と茨城県を結ぶ広域軸については、関連する自治体との連携を図りながら景観づくりを進めるとともに、豊かに広がる田園景観や斜面緑地等を味わえる空間とする。

国道 294 号沿道は、屋外広告物等の適切な誘導により、調和のとれた空間づくりを進める。

③田園エリア

景観要素としてだけでなく農業生産空間として、関連する諸制度との連携を図りながら保全を図るとともに、現在の景観を形づくった歴史の継承に向けた取組を行う。

④丘陵・台地エリア

関連する諸制度との連携を図りながら、市街地や集落において当該地区の特性に応じた景観づくりを進めるとともに、良好な自然環境の保全を図る。

⑤斜面緑地エリア

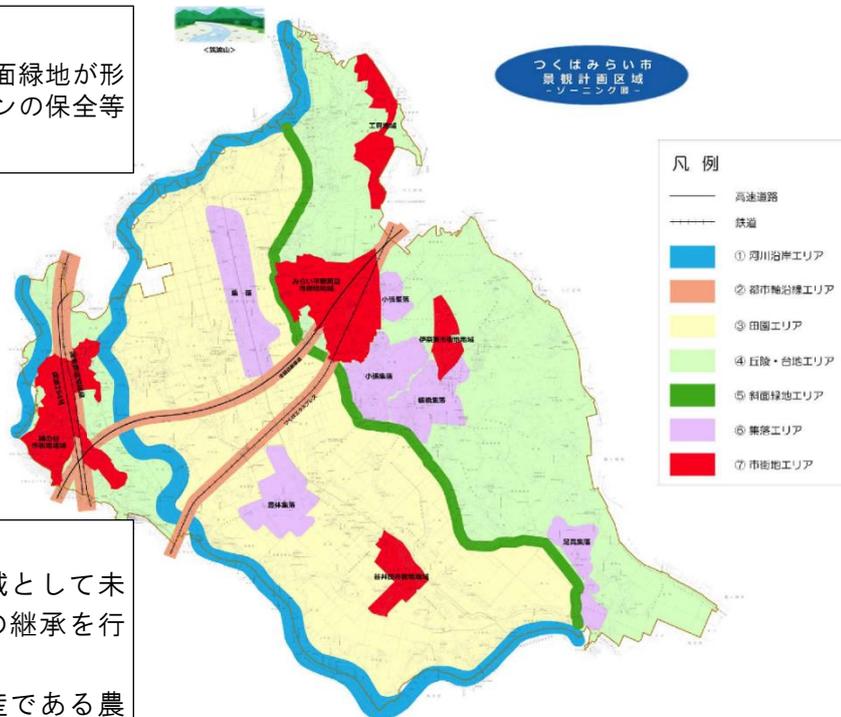
樹木の保全や斜面緑地が形成するスカイラインの保全等に配慮する。

⑥集落エリア

歴史を伝える地域として未来に向けた資源の継承を行う。
地域の魅力と資産である農家住宅や屋敷林、集落内に点在する寺社などを保全する。

⑦市街地エリア

絹の台地区、みらい平地区において、調和のとれた街並みを将来に継承する。



(6) つくばみらい市道路体系整備計画 (2010 (平成 22) 年 3月)

【整備のテーマ (目的・基本方針)】

① 県南地域の大動脈となる
新たな軸に対応する

② 周辺都市との連絡を
強化する

③ 市内拠点の相互連絡を
強化する

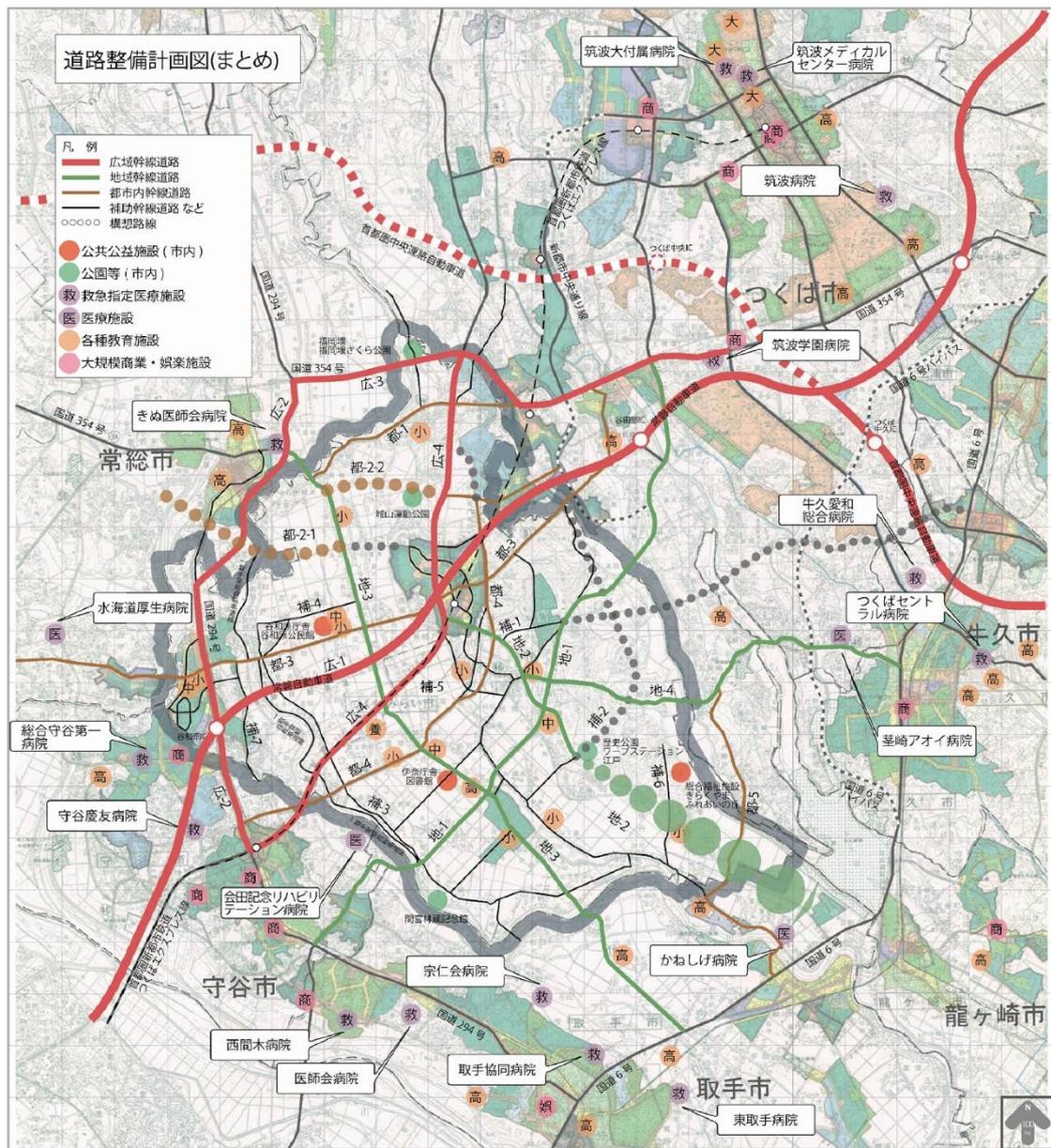
④ 新たな開発整備
拠点を支援する

⑤ 市民の安全で円滑
な移動を支援する

⑥ 日常的に円滑な
交通を確保する

⑦ 市民参加を
促進する

【道路整備計画図 (まとめ)】



(7) つくばみらい市空家等対策計画 (2016 (平成 28) 年 12 月)

【今後の空き家等対策の基本的な指針】

■安心・安全が守られ、災害に強いまちづくり

特定空家等は、火災発生など市民への危険性が懸念されるため、空き家等の適切な管理を推進し、除却を推進することにより、市民が安心・安全に暮らせ、災害に強いまちづくりを目指す。

■良好な環境で快適に暮らせるまちづくり

特定空家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、その発生を防止することで良好な住環境を維持し、住民が快適に暮らせるまちづくりを目指す。

■空き家を活用した活気のあるまちづくり

市が空き家の情報を管理し、相談体制を整備することにより、活気あるまちづくりという視点からも、空き家等の活用促進を目指す。

(8) つくばみらい市公共施設等の総合管理に関する指針 (2017 (平成 29) 年 2 月)

【公共施設等の管理に関する基本的な考え方】

1) 成長力を活かした新たな公共施設の有効活用

新たな公共施設を活用し、集約化や複合化、将来的な負担軽減に配慮し有効活用します。

2) 建物系の公共施設に対する老朽化対策

建物・設備の老朽化状況や、耐震基準の時代変化等に応じた適切な保全工事等を行います。

3) 土木系の公共施設に対する老朽化対策

将来にわたって安全に安定的に機能を確保する必要があり、老朽化対策を計画的に行います。

4) 人口動向の影響を踏まえた公共施設等の最適化

施設を長く大切に使いつつ、施設需要に対する施設数や配置等の最適化を図ります。

5) 限られた公有財産である公共施設等の有効活用

将来世代に負担を残さないような維持管理の取り組みの方向性を定めます。

【公共施設等の管理に関する基本方針】

1) 施設の更新への対応を計画的に推進

2) 適切な維持管理によって安全管理を徹底

3) 公有財産の有効活用による市民サービスの向上

【数値目標】

公共施設等の建替え・大規模修繕等の維持更新費用として、
計画期間の 2017 (平成 29) 年度～2057 (令和 39) 年度までの 40 年間で
必要と見込まれる費用の約 3 割を縮減します。

3 つくばみらい市に期待される新たな役割

【広域的な位置づけ】

■対流がもたらす活力社会の再構築

- ・「つくばを中心とした知的対流拠点」を構成する都市
- ・「コンパクトプラスネットワーク」（「まとまり」と「つながり」）の推進
- ・都市と農村の対流を支える広域連携
- ・産業面での広域連携（物流面・研究面等での首都圏ゴールデンリング）

■みんなで創る 人が輝く元気で住みよい いばらき

- ・自然と都市が調和した魅力的な生活環境

【上位関連計画】

■豊かな環境と調和した、心豊かに安全に安心して暮らすことのできる快適な都市

- ・都市幹線道路等の整備
- ・各市街地の連携を強化
- ・一体的なコミュニティの形成

■しあわせと笑顔あふれるみどりがつなぐ“みらい”都市

- ・まちづくりの規模 53,200人（2027（令和9）年）
※49,136人（2015（平成27）年）
- ・豊かに暮らし続けられる市民の舞台づくり
- ・個性と魅力を高める「地域（面）」の形成
- ・活力あるまちを創り、豊かな暮らしを彩る「拠点（点）」の配置
- ・都市構造を支える「ネットワーク（軸）」の配置

■市民が生活しやすいまちを目指し、利便性の高い持続可能な公共交通体系の構築

- ・まちの一体性・地域活性化に資する地域公共交通
- ・市域内外の連携を支える地域公共交通
- ・利便性の高い、安全・安心な地域公共交通
- ・市民との協働による持続可能な取組

■未来の世代が憧れるまちを創る

- ・市民の幸福度が高まり、市民一人ひとりが愛着をもつような取組



1) 都市の個性と魅力を高め「みらい」につながる持続可能なまちづくり

- 市内各拠点の持つ役割や特性を引き出し、都市構造を支える交通ネットワーク構築による市内・近隣都市との交流の促進及び連携を強化する
- 成長する都市の活力を利用し、都市機能の複合化・多様化に柔軟に対応した施設の更新と適正化に取り組む

2) 活力あるまち・豊かな暮らしによる「しあわせ」を感じるまちづくり

- 様々な人々が交流するにぎわいと活気にあふれた魅力ある拠点の形成
- 自然と都市が調和する緑豊かなうらおいある環境の形成
- 既存コミュニティの維持・活性化に向けた生活環境の改善や生活利便性の向上
- 自然災害に対する安全性を高め、災害に強い安心・安全な都市づくり

3) みんなが連携・協働して「ささえあう」まちづくり

- 時代の変化や地域ニーズにあった行政サービスの最適化（多様な主体の連携）
- みんなで創り、守り、育むまちづくり

2 現況の整理

1 市の概況（沿革，位置特性，人口特性，土地利用等）

（1）位置・地勢

本市は茨城県の南西部，都心から40km圏に位置しています。東はつくば市と龍ヶ崎市，西と北は常総市，南は取手市と守谷市にそれぞれ接しており，市域面積は79.16 km²（東西約10km，南北は約12km，標高約5～24m）となっています。

市内に谷和原インターチェンジを有する常磐自動車道，西部を南北に通る国道294号，北部を東西に通る国道354号，鉄道網では常磐自動車道とほぼ並行するようにつくばエクスプレス（みらい平駅），本市を南北に通る関東鉄道常総線（小絹駅）などの幹線交通網が各都市を結ぶ，恵まれた立地条件になっています。つくばエクスプレスの開業により，みらい平駅から東京駅までは47分（乗車時間のみ）となり，都心までの移動時間が短縮されています。

地形は，北東部の丘陵部と南西部の平地部からなり，丘陵部は新生代ローム層のゆるやかな台地で，平地部は沖積低地帯となっています。また，西側を一級河川鬼怒川と小貝川が流れており，小貝川は福岡堰で分水され，水田灌漑用水路により広大な農地を潤しています。



（2）沿革

この地では，古くから稲作を中心とした純農村形態の暮らしが営まれてきました。古くは，1625（寛永2）年関東郡代・伊奈半十郎忠治が幕命によって治水工事を起こし，谷原三万石の耕地をつくったのを皮切りに，1889（明治22）年の市制町村制の施行，1954（昭和29）年の伊奈村の発足，1955（昭和30）年の谷和原村の発足を経て，現在の市域の枠組みがつくられてきました。

その後，昭和40年代に入り，行政による住宅開発により人口の増加が始まり，工業地域の指定，民間の住宅開発，常磐自動車道谷和原インターチェンジの開設や大規模な民間開発による宅地開発を経ながら発展してきました。

そして，つくばエクスプレスの開業やみらい平駅周辺地区の開発など，さらなるまちづくりの展開が進むなか，2006（平成18）年3月，伊奈町と谷和原村が合併し，新たに「つくばみらい市」として誕生し，現在に至ります。

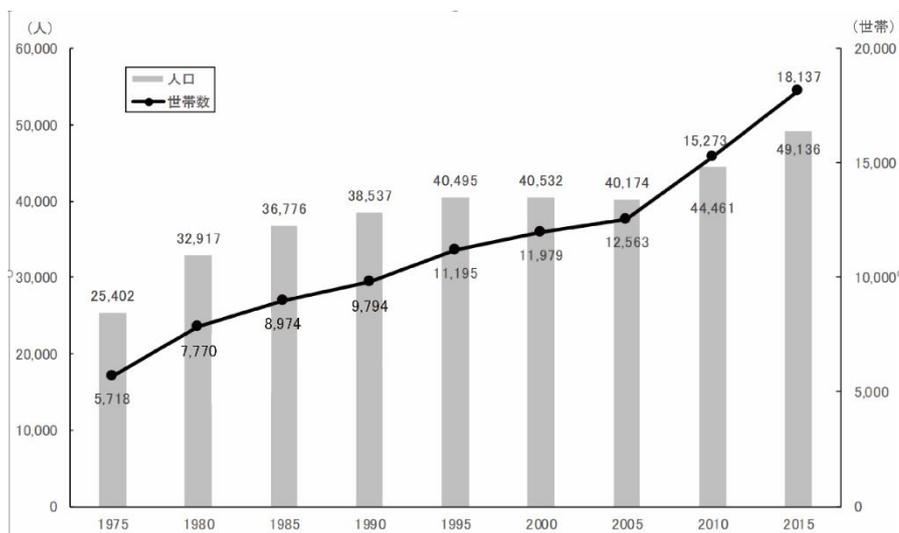
(3) 人口

1) 人口・世帯数

本市の2015（平成27）年における人口は49,136人、世帯数は18,137世帯となっています。その推移をみると、1975（昭和50）年以降、人口は増加しつつもその増加率は年々減少し、2005（平成17）年では微減することとなりました。しかし、2005（平成17）年以降つくばエクスプレスの開業に伴う新たな流入により再び増加傾向にあります。一方、本市の世帯数は経年的に増加傾向にあり、平成17（2005）年から2015（平成27）年までの過去10年間で、5,574世帯の増加（増加率は14.44%）となっています。1世帯あたり人員は、1975（昭和50）年の4.44人から2015（平成27）年の2.71人と減少を続けています。核家族化による世帯の小規模化が進んでいることがうかがえ、今後も減少が続くものと想定されます。

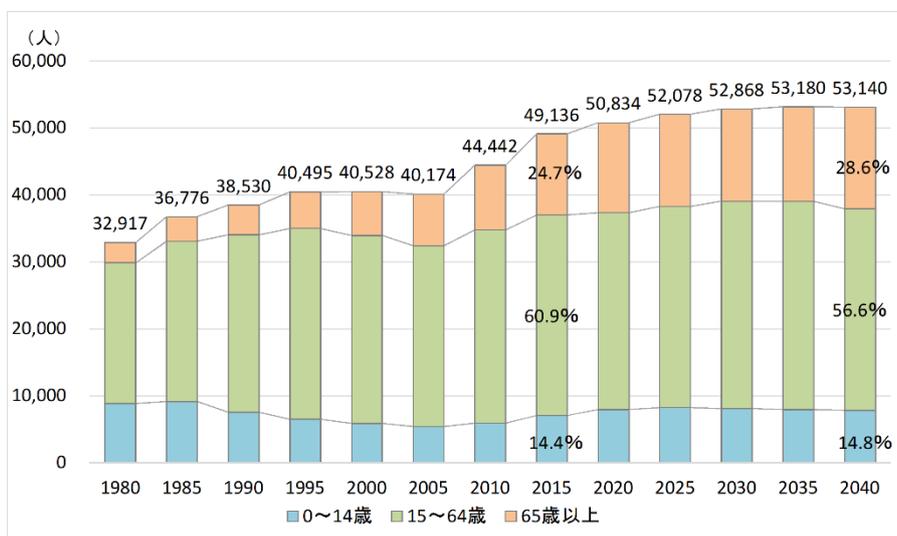
国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口では、2035（令和17）年の53,180人をピークに、以降、減少に転じると推計されています。

【人口と世帯数の推移】



資料：国勢調査

【将来推計人口】

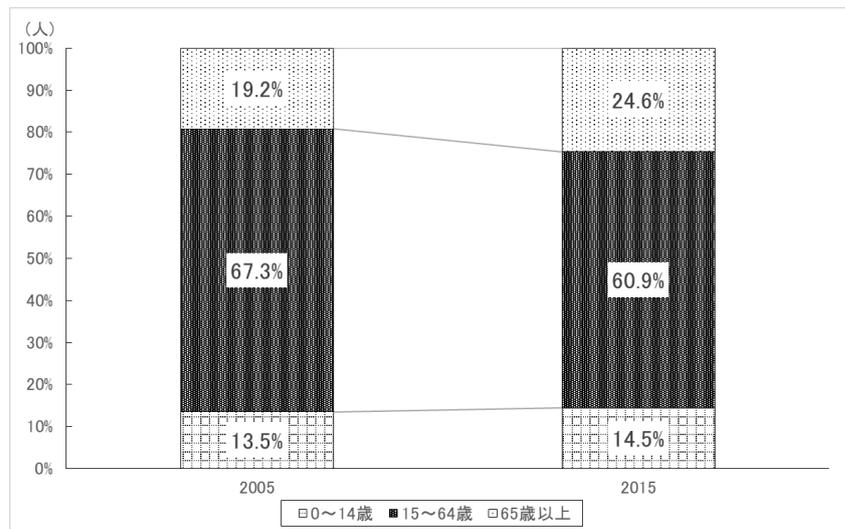
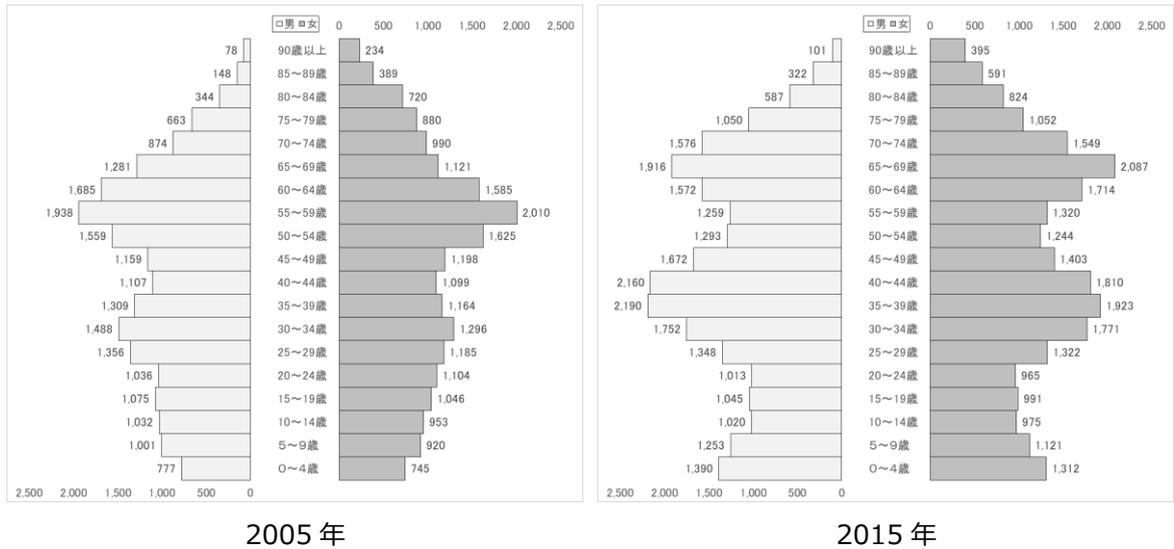


資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

2) 人口構成

2015（平成 27）年の国勢調査における本市の年齢 3 区分別人口構成比は、年少人口（0～14 歳）14.5%，生産年齢人口（15～64 歳）60.9%，老年人口（65 歳以上）24.6%となっており、2005 年との比較では、65 歳以上の老年人口割合が 5.4 ポイント増加し高齢化が進んでいます。

【人口構成の推移】



資料：国勢調査

3) 昼夜間人口及び通勤通学流動

本市全体では、昼間、夜間人口とも概ね増加傾向を示していますが、2015（平成 27）年における昼夜間人口比率（常住人口 100 人あたりの昼間人口の割合）をみると 2005（平成 17）年と比較して減少しています。

2015（平成 27）年における市民の通勤通学流動のうち、本市からの流出先で最も多いのは、就業者・通学者ともに、東京都、次いでつくば市となっており、それぞれ 3,628（3,262+366）人、3,190（2,963+227）人となっています。一方、流入については、従業者はつくば市、次いで守谷市となっていますが、通学者は守谷市、次いで取手市となっています。

【つくばみらい市における通勤通学状況】

	市内に常住する 就業・通学者数 (人)	流出		市内の 従業・通学者数 (人)	流入		夜間 人口 (人)	昼間 人口 (人)	昼夜間 人口比率
		就業・通学者数 (人)	流出率 (%)		従業・通学者数 (人)	流入率 (%)			
2005年	22,600	14,704	65.1%	17,181	9,285	54.0%	40,174	34,755	86.5%
2015年	26,291	17,217	65.5%	19,683	10,394	52.8%	49,136	42,313	86.1%

資料：国勢調査

【主な流出先 2015 年】

順位	市町村名	流出(人)	比率(%)
1	東京都	3,262	13.5%
2	つくば市	2,963	12.3%
3	守谷市	2,266	9.4%
4	常総市	1,728	7.1%
5	取手市	1,305	5.4%
流出人口総数		15,650	64.7%
つくばみらい市内で就業		7,877	32.6%
就業地「不詳」		654	2.7%
つくばみらい市に住む就業者数		24,181	100.0%

順位	市町村名	流出(人)	比率(%)
1	東京都	366	17.3%
2	つくば市	227	10.8%
3	取手市	176	8.3%
4	常総市	154	7.3%
5	土浦市	124	5.9%
流出人口総数		1,567	74.3%
つくばみらい市内に通学		484	22.9%
通学地「不詳」		59	2.8%
つくばみらい市に住む通学者数		2,110	100.0%

資料：国勢調査

【主な流入先 2015 年】

順位	市町村名	流入(人)	比率(%)
1	つくば市	2,027	10.9%
2	守谷市	1,602	8.6%
3	常総市	1,283	6.9%
4	取手市	1,136	6.1%
5	牛久市	456	2.4%
流入人口総数		9,897	53.1%
つくばみらい市内で従業		7,877	42.3%
従業地「不詳」		852	4.6%
つくばみらい市における就業者数		18,626	100.0%

順位	市町村名	流入(人)	比率(%)
1	守谷市	189	17.9%
2	取手市	129	12.2%
3	つくば市	94	8.9%
4	常総市	56	5.3%
5	牛久市	4	0.4%
5	坂東市	4	0.4%
流入人口総数		497	47.0%
つくばみらい市内に通学		484	45.8%
通学地「不詳」		76	7.2%
つくばみらい市における通学者数		1,057	100.0%

資料：国勢調査

4) 地域別人口

本市における地域別人口の推移をみると、みらい平地区、小絹地区では増加の傾向にありますが、その他の地区では減少しています。特に、東地区、小張地区、谷原地区での減少割合が高くなっています。

【地区別人口】

	地区名	H17	H22	H27	H27/H17
1	小張	2,799	2,359	2,302	0.82
2	豊	2,530	2,491	2,404	0.95
3	谷井田	6,892	6,490	6,089	0.88
4	三島	2,404	2,230	2,066	0.86
5	東	1,261	1,144	1,025	0.81
6	板橋	8,770	8,506	8,052	0.92
7	谷原	2,855	2,658	2,402	0.84
8	十和	1,787	1,702	1,567	0.88
9	福岡	1,778	1,766	1,643	0.92
10	小絹	9,098	9,691	9,946	1.09
11	みらい平	—	5,424	11,640	2.15
	合計	40,174	44,461	49,136	1.22

資料：国勢調査

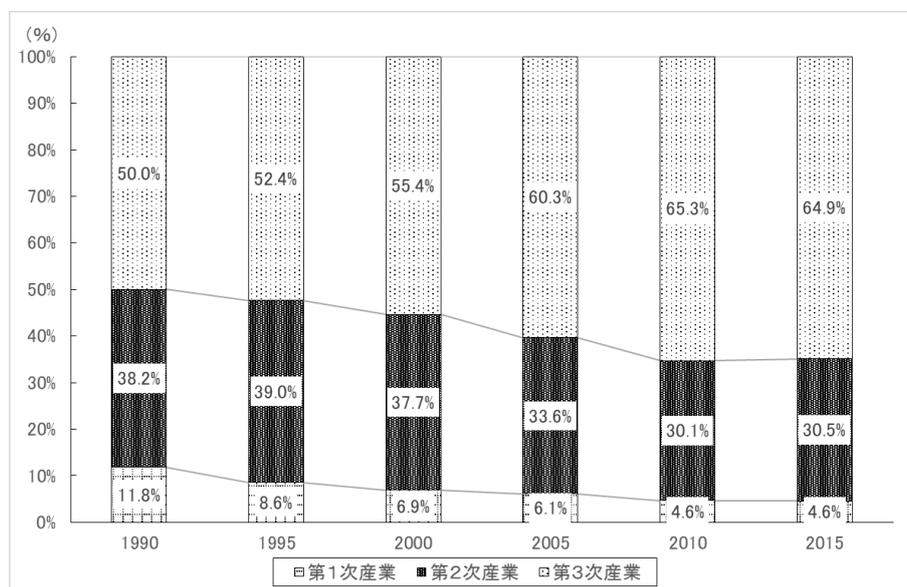
5) 産業別就業者数

2015（平成 27）年における産業分類別就業者数の状況をみると、農林漁業等に従事する第 1 次産業就業者数は 1,070 人（4.6%）、鉱業・建設業、製造業等に従事する第 2 次産業就業者数は 7,096 人（30.5%）、サービス業や小売業等に従事する第 3 次産業就業者数は 15,086 人（64.9%）であり、第 3 次産業に従事する人が最も多い状況です。

特に、総就業者数に対する第 1 次産業就業者数の割合が著しく減少しており、1990（平成 2）年から 2015（平成 27）年までの 25 年間に 7.2 ポイントの減少（11.8%（1990 年）から 4.6%（2015 年））となっています。農業については、平地部に広がる水田を中心とした稲作とともに、野菜、花木などの生産が盛んですが、農業従事者の減少や高齢化など農業構造が変化してきており、人手不足の解消や若い担い手の育成が必要になってきています。

【産業別就業者数の推移】

	1990	1995	2000	2005	2010	2015
第 1 次産業	2,386	1,802	1,435	1,231	970	1,070
構成比 (%)	11.8	8.6	6.9	6.1	4.6	4.6
第 2 次産業	7,688	8,182	7,824	6,774	6,275	7,096
構成比 (%)	38.2	39.0	37.7	33.6	30.1	30.5
第 3 次産業	10,074	10,979	11,488	12,182	13,618	15,086
構成比 (%)	50.0	52.4	55.4	60.3	65.3	64.9
合計	20,148	20,963	20,747	20,187	20,863	23,252
構成比 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0



(4) 土地利用

1) 都市的土地利用, 自然的土地利用

平成 27 年都市計画基礎調査（茨城県）における本市の土地利用の現況をみると、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 5,479.9ha（市全体に対する割合は 69.2%）を占め、都市的土地利用に供されている面積は 2,434.1ha（市全体に対する割合は 30.8%）を占めています。

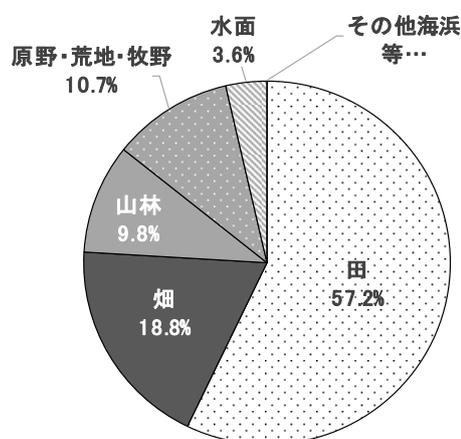
自然的土地利用の内訳では、「田」の面積が 3,132.0ha（全体面積の 39.6%）と最も多く、都市的土地利用の内訳では、住宅用地が 785.9ha（全体面積の 9.9%）となっています。

【土地利用の状況】

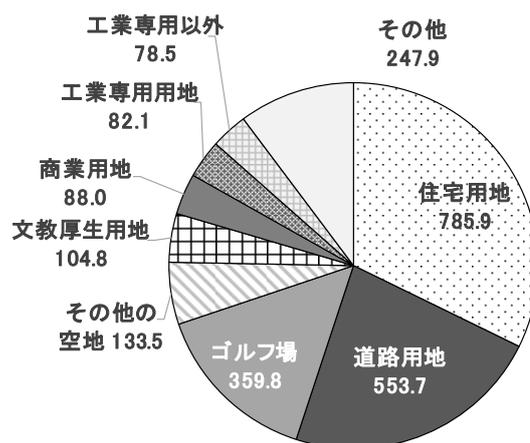
【土地利用面積（2015 年）】

区域区分		土地利用面積			
		面積(ha)	構成比(%)		
自然的土地利用	農地	田	3,132.0	39.6%	57.2%
		畑	1,029.6	13.0%	18.8%
	山林	535.0	6.8%	9.8%	
	原野・荒地・牧野	584.8	7.4%	10.7%	
	水面	198.6	2.5%	3.6%	
	その他海浜等	0.0	0.0%	0.0%	
自然的土地利用 小計		5,479.9	69.2%	100.0%	
都市的土地利用	住宅用地	785.9	9.9%	32.3%	
	併用住宅用地	38.3	0.5%	1.6%	
	商業用地	88.0	1.1%	3.6%	
	工業専用地	82.1	1.0%	3.4%	
	工業専用以外	78.5	1.0%	3.2%	
	運輸施設用地	61.5	0.8%	2.5%	
	公共用地	35.0	0.4%	1.4%	
	文教厚生用地	104.8	1.3%	4.3%	
	公園・緑地・公共空地	67.0	0.8%	2.8%	
	ゴルフ場	359.8	4.5%	14.8%	
	その他の空地	133.5	1.7%	5.5%	
	道路用地	553.7	7.0%	22.7%	
	鉄道用地	22.0	0.3%	0.9%	
	駐車場用地	24.1	0.3%	1.0%	
都市的土地利用 小計		2,434.1	30.8%	100.0%	
合計面積		7,914.0	100.0%	-	

【自然的土地利用状況】



【都市的土地利用状況】



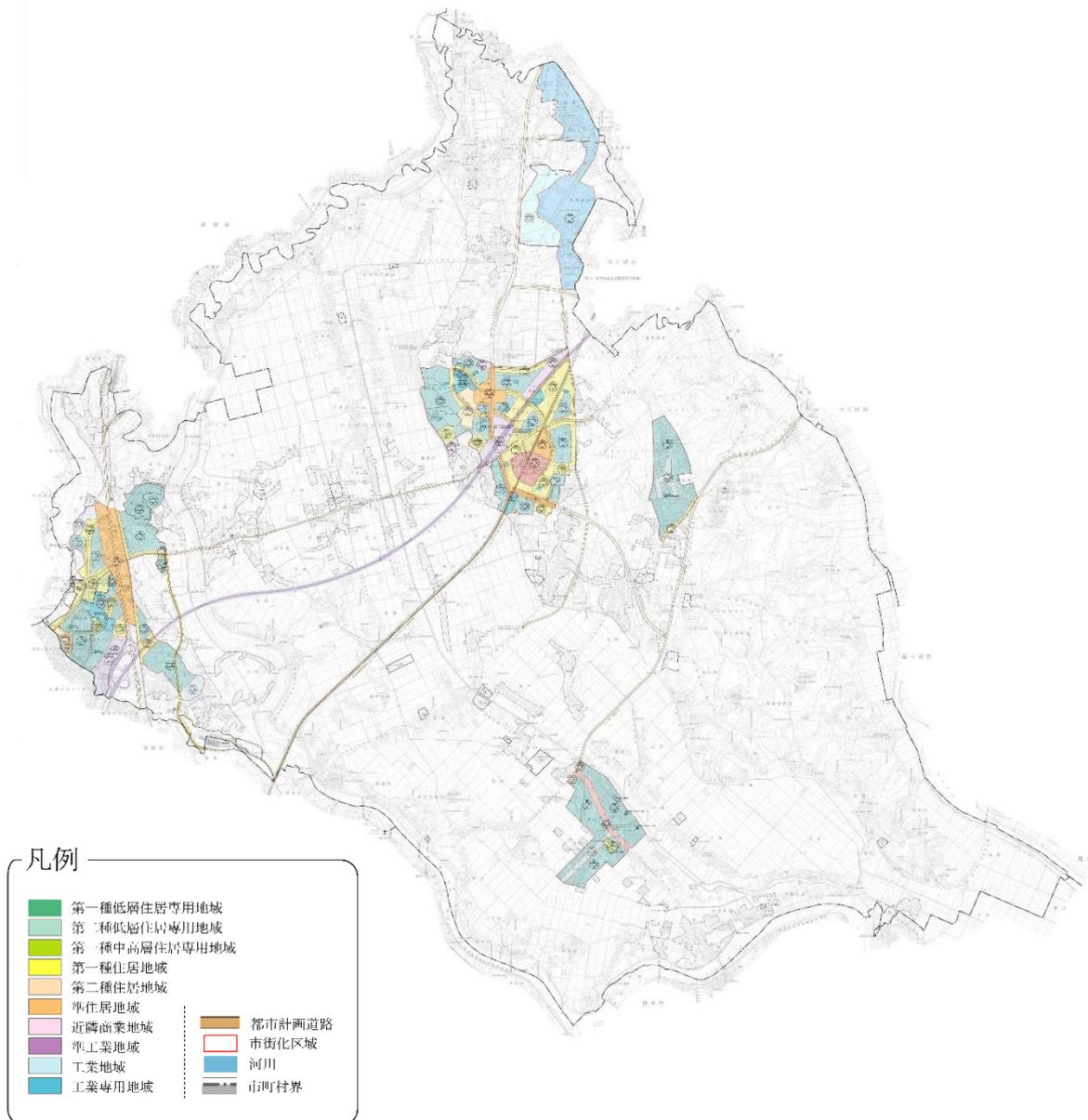
資料：都市計画基礎調査

2) 区域区分の指定状況

本市は、都市計画区域 7,916ha のうち、市街化区域が 805ha、市街化調整区域が 7,111ha に線引きがされています。なお、人口は都市計画区域人口 40,174 人に対し、市街化区域の人口は 15,636 人 (38.9%)、市街化調整区域の人口は 24,538 人 (61.1%) となっています。(人口は平成 27 年都市計画基礎調査(茨城県)より)

用途地域の指定状況については、市街化区域 805ha のうち、約 71.3%にあたる面積 574ha が住宅系用途地域に、約 2.7%にあたる面積約 22ha が商業系用途地域に、約 25.9%にあたる面積 209ha が工業系用途地域に指定され、合計で 10 種類の用途地域が指定されています。

【用途地域指定状況】



3) その他の土地利用規制の状況

本市の全域が首都圏整備法による近郊整備地帯に指定されています。

市街化区域を除くほぼ全域が農業振興地域となり、そのうち面積約 3,310ha（面積は平成 27 年都市計画基礎調査（茨城県）より）が農用地等として利用すべき土地の区域である農用地区域として指定されています。

市街化調整区域の一定の既存集落において新たな住宅等の立地を認めるための条例「茨城県都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例」による区域の指定がされており、その指定面積は 657 ha（面積は都市計画基礎調査（茨城県）より）となっています。

地区計画は「伊奈・谷和原丘陵部地区」「小絹地区」「福岡工業団地地区」の 3 箇所です。計画決定され、それぞれの特徴を活かした都市づくりの形成を図っています。

適正な土地利用の維持や保全等を図るため、城中緑地環境保全地域（1.07ha）と西檜戸緑地環境保全地域（1.76ha）が県の指定を受けているほか、鬼怒川・小貝川において河川保全区域の指定、急傾斜地崩壊危険区域（4 箇所）の指定、土砂災害特別警戒区域（23 箇所）及び土砂災害警戒区域（24 箇所）の指定、生産緑地地区（6 箇所/2.2ha）の指定を受けています。

2 都市構造の分析

都市構造は、客観的かつ定量的な分析・評価を行うために、評価指標並びに将来人口推計による分析を行います。また、評価指標の分析結果と将来人口推計の分析結果を用いて、主に徒歩圏カバー率について重ね合わせを行い、都市構造の分析を行います。

(1) 評価指標による分析

…日常生活に必要な都市機能の立地特性を評価する指標を設定し、類似規模都市平均値との比較や、他分野の評価結果との相互比較を行う。

(2) 将来人口推計による分析

…現況と将来の人口増減率や人口密度、高齢者率等について特性分析を行う。

(3) 徒歩圏カバー率の重ね合わせ

…メッシュ人口データと徒歩圏カバー率を重ね合わせることにより、日常生活に必要な都市施設の分布状況を可視化し、将来人口推計を加味した特性分析を行う。

(1) 評価指標による分析（都市構造の評価に関するハンドブック）

評価指標による分析は、「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省都市局都市計画課・平成30年4月）」を基に、日常生活に必要な都市機能の立地特性を評価する指標として以下の6つの評価分野で設定します。

『生活利便性』、『健康福祉』、『安全・安心』、『地域経済』、『行政経営』、『エネルギー・低炭素』

※) 分析結果の詳細については、「つくばみらい市立地適正化計画第2章都市構造の分析」参照

※) 地域別特性は、「本都市計画マスタープラン第4章地域別構想の各地域の現況」参照

(2) 将来人口推計による分析

将来人口推計による分析は、現況（2015（平成27）年）と将来（2040（令和22）年）の2時点で行います。

■100mメッシュ人口データ作成方法

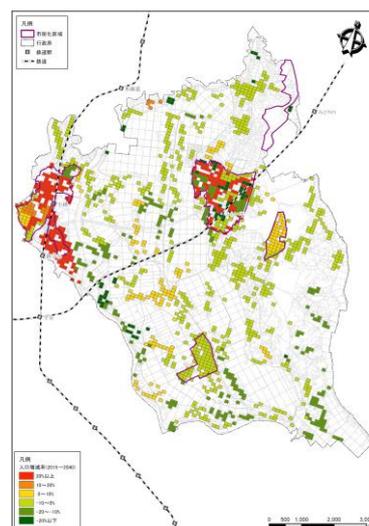
国勢調査の小地域単位で推計した人口を、100mメッシュの可住地に配分します。

なお、小地域で人口データがあるにも関わらず、可住地メッシュが存在しない地域については、平成27年国勢調査250mメッシュデータと航空写真のクロスチェックにより、住戸が存在すると考えられる100mメッシュに配分します。

メッシュ人口データの例として、「人口増減率（2015年→2040年）」以下の通り示します。

【人口増減率（2015年→2040年）】

みらい平地区と小絹地区の人口増減率は、20%以上となる場所が多く存在し、人口は増加傾向にあります。伊奈東地区については0%前後であるため、増減がありません。谷井田地区については、-10%前後であるため、人口は減少傾向にあります。



(3) 徒歩圏人口カバー率の重ね合わせ

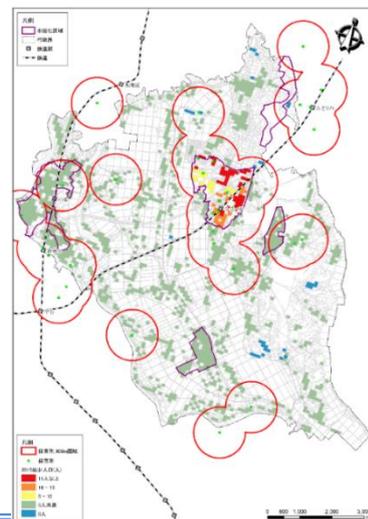
徒歩圏人口カバー率については、施設徒歩圏人口÷都市人口で求めます。

各生活サービス施設（医療、福祉施設）等の徒歩圏人口カバー率と、100mメッシュ人口データの重ね合わせにより、各生活サービス施設の徒歩圏充足率の確認を行います。

徒歩圏人口カバー率の重ね合わせデータの例として「保育所の徒歩圏0～4歳人口カバー率（2015年）」の概要を以下の図の通り示します。

【保育所の徒歩圏0～4歳人口カバー率（2015年）】

5歳未満人口は市内全域に居住していますが、特にみらい平駅周辺に集中していることから、保育所についても同様に、みらい平駅周辺に多く分布しています。

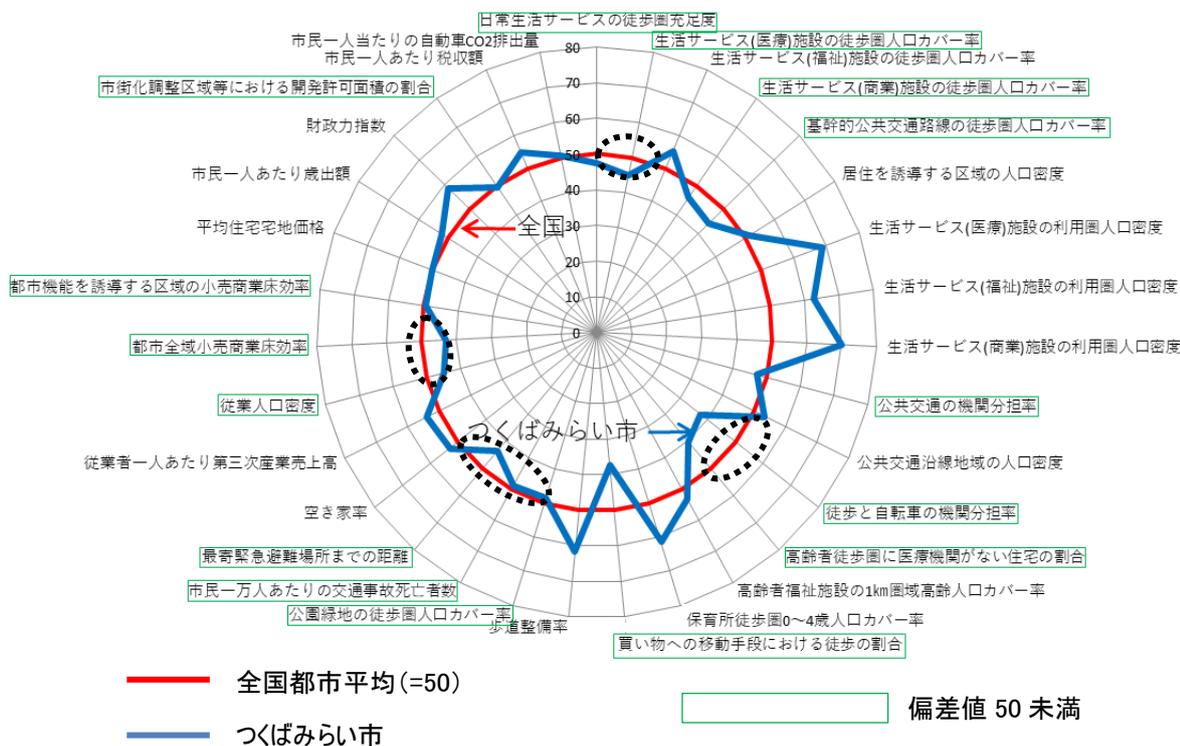


(4) 都市構造の評価 (概要)

本市の都市構造の評価の概要を、「全国都市との比較」「類似都市(人口5～10万)との比較」に分けて以下に示します。

1) 全国都市との比較

【全国都市との比較(全国都市の平均値を50とした場合の偏差値の比較)】



全国都市の平均値と比較をすると、概ね全国平均値を上回っていますが、日常生活サービス、移動手段、防災・安全そして商業に関する項目で平均値を下回っています。

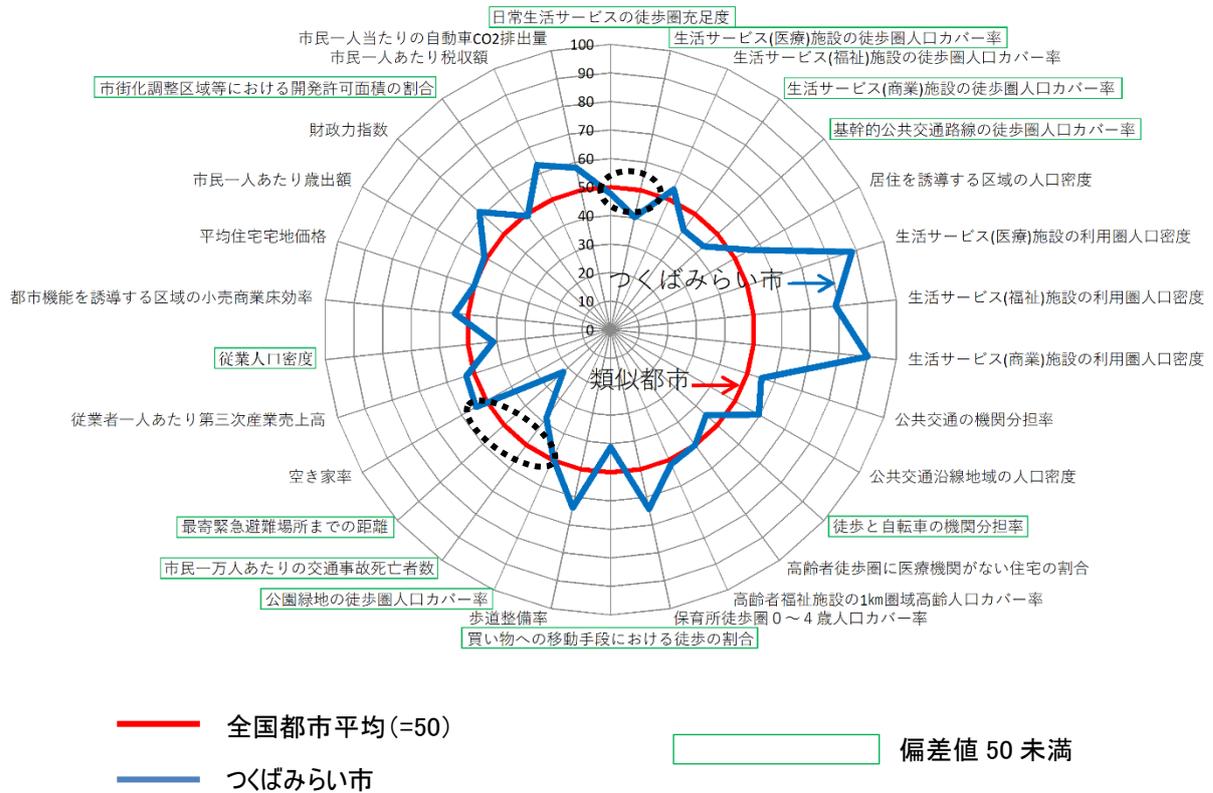
医療及び商業施設の徒歩圏人口カバー率、商業に関する項目が全国平均値を下回っていることから、人口規模に適した日常生活サービス、商業施設の適切な誘導が課題となっています。

また、移動手段に関しては、基幹的公共交通や公共交通及び徒歩と自転車の機関分担率、買い物への移動手段における徒歩の割合の項目が全国平均値よりも低くなっていることから、自動車に依存しない徒歩・公共交通によるネットワークの強化が課題となっています。

さらに、交通事故死亡者数や最寄り緊急避難場所までの距離等の安全・安心に関わる項目の水準も全国平均値を下回っていることから、防災・安全対策も課題となっています。

2) 類似都市（人口5～10万）との比較

【類似都市との比較（類似都市の平均値を50とした場合の偏差値の比較）】



類似都市の平均値と比較した場合には、日常生活サービス、防災、安全・安心に関する項目を除いて、概ねどの項目についても上回るか同水準となっています。

日常生活サービスについて、医療施設及び商業施設の徒歩圏人口カバー率が類似都市を下回っていることから、施設の適切な配置、誘導が課題となっています。

移動に関する項目について、公共交通の機関分担率は類似都市を上回っていますが、基幹的公共交通路線、徒歩や自転車の機関分担率は類似都市を下回る結果となっていることから、課題となっています。

一方で、交通事故死亡者数や最寄り緊急避難場所までの距離、そして医療施設の徒歩圏人口カバー率は、類似都市の平均値を大きく下回っていることから、防災、安全・安心の確保に向けた対策が課題となっています。

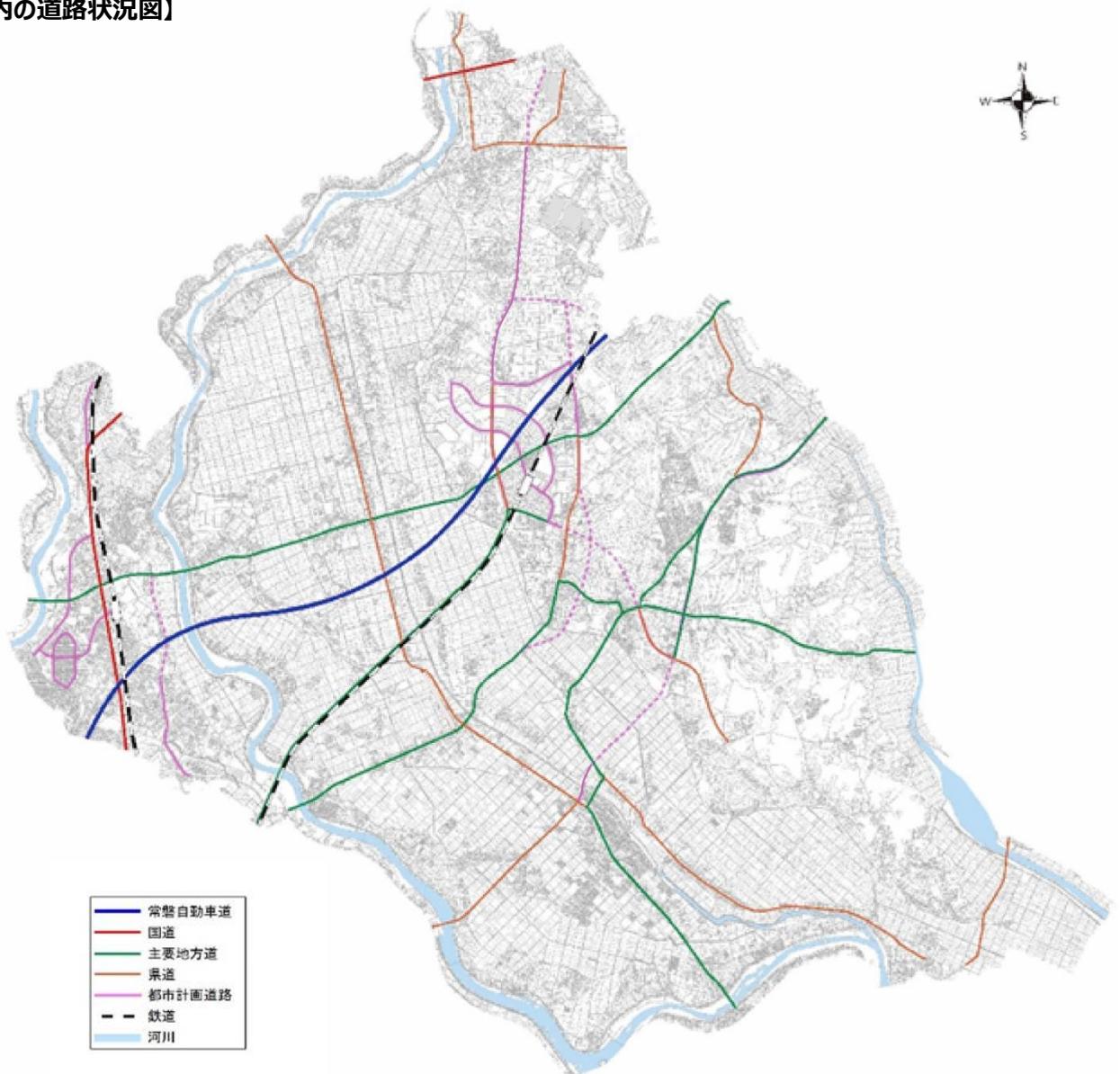
※「1) 全国都市との比較」、「2) 類似都市（人口5万～10万）との比較」における以下の指標は、全国の市町村別個別値が公表されていないため、偏差値の算出を行っていない。

- ・防災上危険性が懸念される地域に居住する人口割合
- ・公共空間比率
- ・都市全域小売商業床効率
- ・家庭部門における一人当たりのCO2排出量
- ・業務部門における一人当たりのCO2排出量

3 都市計画の概況

(1) 都市基盤・市街地整備の現況

【市内の道路状況図】



本市の国道 2 路線の 4,857m に対して、改良率は 100% (改良済み延長は 4,857m)、舗装率は 100% (舗装済み延長は 4,857m) となっている状況です。(2017 (平成 29) 年 4 月 1 日現在)

主要地方道 3 路線の実延長 36,193m に対して、改良率は 88.2% (改良済み延長は 31,910m)、舗装率は 100% (舗装済み延長は 36,193m) となっている状況です。(2017 (平成 29) 年 4 月 1 日現在)

本市の市道は 3,175 路線、実延長 922,104m に対して、改良率は 25.4% (改良済み延長は 234,673 m)、舗装率は 74.4% (舗装済み延長は 686,170 m) となっている状況です。(2018 (平成 30) 年 3 月 31 日現在)

【市内の道路状況】

(単位：m)

区分	路線数	延長			舗装率	改良済延長	改良率
		舗装道	未舗装道	計			
国道	2	4,857	0	4,857	100.0%	4,857	100.0%
主要地方道	3	36,193	0	36,193	100.0%	31,910	88.2%
一般県道	11	40,014	0	40,014	100.0%	23,998	60.0%
市道	3,159	686,170	235,934	922,104	74.4%	234,673	25.4%
計	3,175	767,234	235,934	1,003,168	76.5%	295,438	29.5%

資料：都市計画課

本市における都市計画道路は、幹線街路として 24 路線、延長 49,230m が都市計画決定されています。

【市内の都市計画道路状況】

路線番号			路線名称	計画幅員	計画延長
				(m)	(m)
3	2	1	小張・南太田線	30	2,550
3	2	2	弥藤次線	30	630
3	3	3	高岡・谷井田線	25	5,690
3	3	4	間ノ原・弥藤次線	25	990
3	4	5	新田浦・出山線	18	670
3	4	6	小島新田・小張線	18	3,960
3	4	7	間ノ原線	16	420
3	2	8	守谷・伊奈・谷和原線	30	1,640
3	3	9	筒戸・細代線	25	3,800
3	5	10	細代線	12	730
3	4	11	大山・茶畑線	18	1,740
3	4	12	玉台橋・西檜戸線	16	6,220
3	4	13	守谷・小絹線	16	2,660
3	4	14	小絹停車場大谷津線	16	1,220
3	4	15	小絹・筒戸線	16	1,530
3	2	16	東檜戸・台線	30	5,580
3	2	17	東檜戸線	30	370
3	2	18	田村・東檜戸線	20	1,610
3	4	19	田村・西檜戸線	16	550
3	4	20	合ノ内・原山線	20	1,010
3	2	21	守谷・伊奈・谷和原線	30	3,090
3	3	22	南・中原線	27	880
3	4	23	台線	16	1,010
3	4	24	中原線	16	680

資料：都市計画基礎調査

(2) 公共交通の現況（パーソントリップ調査等を活用）

1) 公共交通機関の利用割合

本市における代表交通手段別発生集中量によると、公共交通機関における鉄道・地下鉄の利用割合の 11.0%と、路線バス・都電の 0.3%に対して、自動車を利用する割合が約 65%と高く、移動手段として自動車が多く使われています。

【代表交通手段別発生集中交通量】

単位:トリップエンド	鉄道・地下鉄	路線バス・都電	自動車	2輪車	自転車	徒歩	不明	計
自宅－勤務	2,718	0	9,140	298	840	356	688	14,040
自宅－通学	1,516	78	2,595	0	3,491	4,846	0	12,526
自宅－業務	433	0	2,603	0	116	394	128	3,674
自宅－私事	1,215	76	18,169	186	2,197	2,547	491	24,881
帰宅	8,064	282	41,815	719	7,075	7,070	2,058	67,083
勤務・業務	140	0	5,424	0	0	0	75	5,639
私事	265	0	9,204	610	232	580	0	10,891
不明	154	0	1,218	0	0	0	274	1,646
計	16,679	436	98,341	1,938	14,082	16,558	3,958	151,992
	11.0%	0.3%	64.7%	1.3%	9.3%	10.9%	2.6%	100.0%

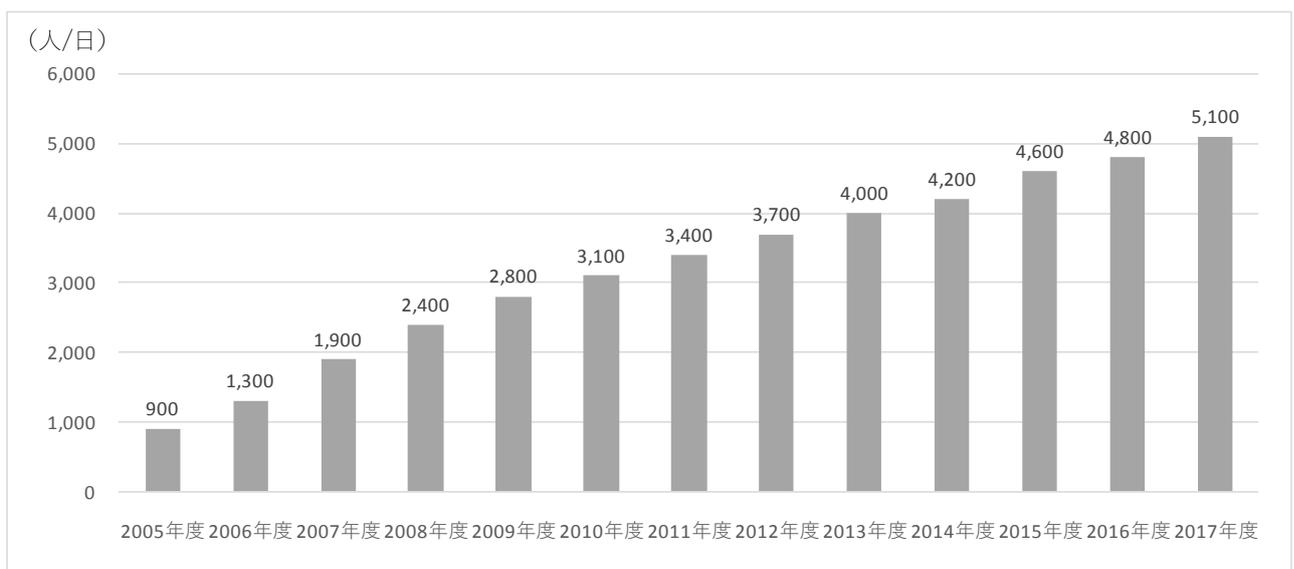
資料：平成 20 年東京都市圏パーソントリップ調査

2) 鉄道

市内の鉄道網としては、常磐自動車道とほぼ平行するようにつくばエクスプレスが走り、そして、本市の西部を南北に関東鉄道常総線が走っています。

つくばエクスプレス線のみらい平駅における一日あたり平均乗車人員は、つくばエクスプレス沿線の住宅開発に伴う人口増加により上昇傾向が続く状況にあり、2017 年度には一日あたり平均乗車人員が 5,100 人となっています。

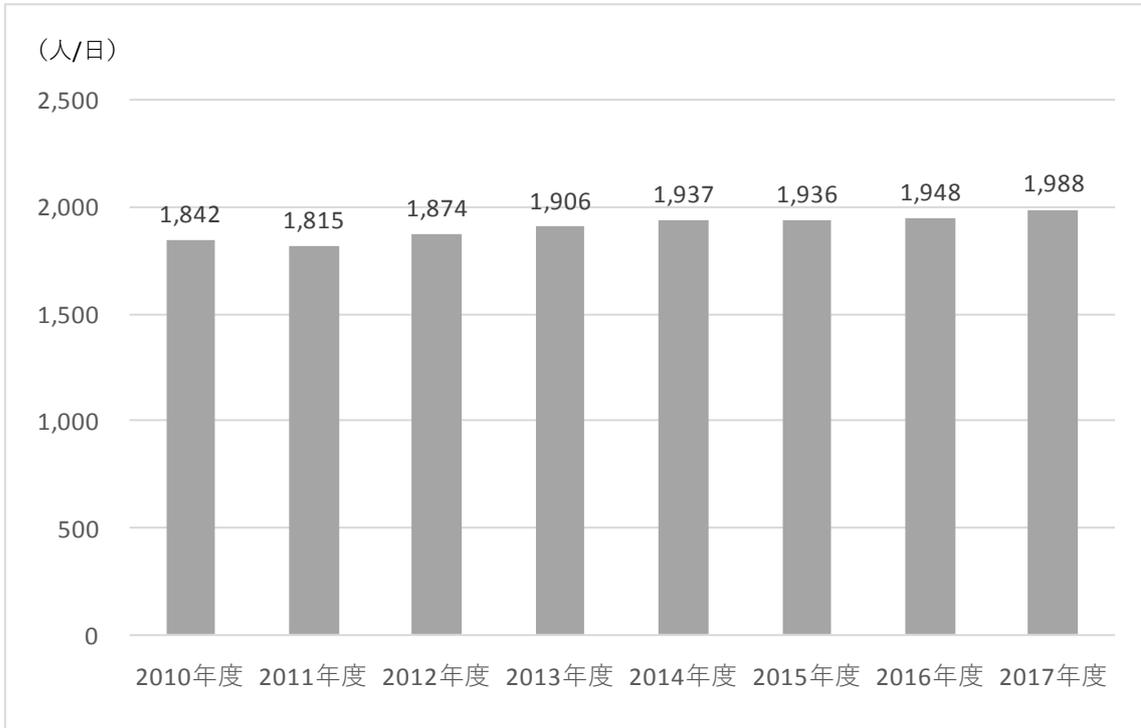
【鉄道の日あたり平均乗車人員の推移（みらい平駅）】



資料：首都圏新都市鉄道

関東鉄道常総線の小絹駅における一日あたり平均乗降人員は、横ばい状態にあり、2017（平成29）年度には一日あたり平均乗降人員が1,988人となっています。

【鉄道の日あたり平均乗降人員の推移（小絹駅）】



資料：関東鉄道

①路線バス

市内のバス網としては、路線バスとコミュニティバスの運行があります。

路線バスは、関東鉄道株式会社の8路線が運行されており、いずれも本市を經由するネットワークとなっています。

【市内を運行する路線バスの概要】

路線	運行回数	
	平日	土日祝日
① 水海道駅・水海道車庫～土浦駅西口	8.5回	8回
② 谷田部車庫～高波、みらい平駅～取手駅西口	3回	2回
③ 谷田部車庫～高岡、筑波ゴルフ場、（板橋）～取手駅西口	5回	3回
④ 守谷駅東口～谷井田～取手駅西口	31.5回	27回
⑤ 自由が丘団地～藤代駅	14回	8回
⑥ 内守谷工業団地～守谷駅西口	19.5回	11回
⑦ 岩井バスターミナル～守谷駅西口	5.5回	3.5回
⑧ きぬの里～守谷駅西口	10回	6回

（平成29年9月16日改正）

資料：都市計画課

【市内における路線バス網】



資料：都市計画課

市内を運行する路線バスにおける市内バス停での 2017（平成 29）年の乗降客数は、2016（平成 28）年に比べ、微減しており 987 人となっています。

【市内バス停における乗降人員の推移】

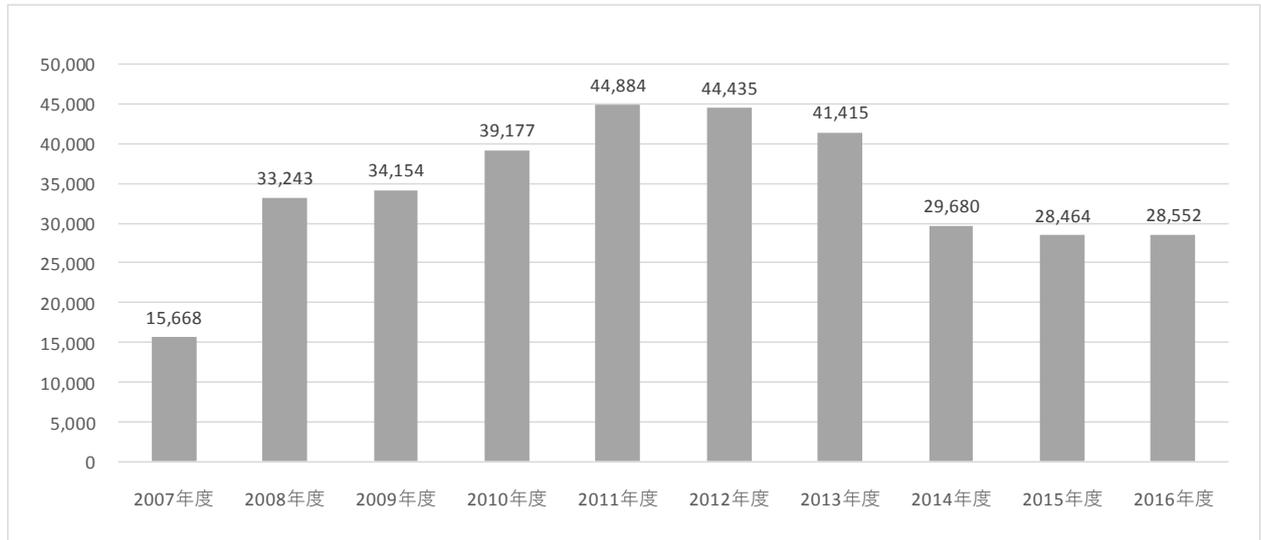
路線		乗降人員(人)	
		2016年	2017年
①	水道道駅・水道道車庫～土浦駅西口	7	19
②	谷田部車庫～高波、みらい平駅～取手駅西口	88	70
③	谷田部車庫～高岡、筑波ゴルフ場、（板橋）～取手駅西口	409	346
④	守谷駅東口～谷井田～取手駅西口	503	540
⑤	自由ヶ丘団地～藤代駅	5	2
⑥	内守谷工業団地～守谷駅西口	8	2
⑦	岩井バスターミナル～守谷駅西口	0	3
⑧	きぬの里～守谷駅西口	6	5
合計		1,026	987

資料：都市計画課

②コミュニティバス

コミュニティバスの利用者数は、2016（平成28）年度においては28,552人/年となっています。2007（平成19）年度に運行が開始され増加傾向にありましたが、2011（平成23）年をピークに減少傾向となり、2014（平成26）年度にはルート改正やデマンド乗合タクシーの運行開始に伴い利用者数は約30%減少しましたが、その後は、ほぼ横ばい傾向となっています。

【コミュニティバスの利用者数の推移】



【市内におけるコミュニティバス網】

資料：都市計画課



資料：都市計画課

4 市民生活を支える施設の現況

(1) 公園・緑地

1) 都市公園

本市では、街区公園 15 箇所（総面積 37,847 m²）、近隣公園 4 箇所（総面積 121,336 m²）、地区公園 1 箇所（総面積 42,400 m²）の合計 20 箇所（総面積 201,583 m²）が整備されています。

【都市公園の整備状況】

平成 30 年 6 月現在

NO	名称	種別	計画面積 (m ²)	整備面積 (m ²)	整備率 (%)	所在地	都市計画決定
1	鈴の丘公園(小絹児童公園)	街区公園	5,010	5,010	100.0	絹の台	H元.11.1
2	鐘の丘公園(小絹児童公園)	街区公園	2,209	2,209	100.0	絹の台	H元.11.1
3	笛の丘公園(小絹児童公園)	街区公園	1,814	1,814	100.0	絹の台	H元.11.1
4	勤兵衛新田児童公園	街区公園	1,487	1,487	100.0	伊奈東	S55.4.21
5	石の公園	街区公園	2,500	2,500	100.0	陽光台	
6	すこやか公園	街区公園	2,500	2,500	100.0	陽光台	
7	なかよし公園	街区公園	2,500	2,500	100.0	陽光台	
8	くわがた公園	街区公園	2,500	2,500	100.0	富士見ヶ丘	
9	かえる公園	街区公園	2,500	2,500	100.0	富士見ヶ丘	
10	ほたる公園	街区公園	2,324	2,324	100.0	富士見ヶ丘	
11	てんとうむし公園	街区公園	2,502	2,502	100.0	富士見ヶ丘	
12	かたつむり公園	街区公園	2,500	2,500	100.0	紫峰ヶ丘	
13	とんぼ公園	街区公園	2,500	2,500	100.0	紫峰ヶ丘	
14	ちょうちょう公園	街区公園	2,501	2,501	100.0	紫峰ヶ丘	
15	きょうりゅう公園	街区公園	2,500	2,500	100.0	紫峰ヶ丘	
	街区公園小計	-	37,847	37,847	-		
16	絹の台桜公園(小絹近隣公園)	近隣公園	54,374	54,374	100.0	絹の台	S60.1.17
17	福岡堰さくら公園	近隣公園	26,962	26,962	100.0	北山	
18	みらい平さくら公園	近隣公園	20,000	20,000	100.0	陽光台	
19	みらい平どんぐり公園	近隣公園	20,000	20,000	100.0	紫峰ヶ丘	
	近隣公園小計	-	121,336	121,336	-		
20	みらいの森公園(地区公園)	地区公園	42,400	42,400	100.0		H21.10.21
	地区公園小計	-	42,400	42,400	-		
	合計	-	201,583	201,583	-		

資料：都市計画課

2) 都市公園以外の公園

市内には都市公園以外に、主にコミュニティ活動や日常の憩いの場として利用している公園が 16 箇所、スポーツレクリエーション系の施設として 7 箇所、生活道や散策として楽しむ遊歩道が 2 箇所、住宅開発による公園が 163 箇所あります。

(2) 上下水道, 河川水路

1) 上水道等の整備の状況

本市では、合併前の行政区域を給水区域とする伊奈地区水道事業と谷和原地区水道事業の二事業を統合し、「つくばみらい市水道事業」として 2008（平成 20）年 4 月 1 日より運営しており、普及率は 94.72%となっています。（2019（平成 31）年 3 月 31 日現在）

2) 下水道等の整備の状況

生活排水ベストプランに基づき、公共下水道、農業集落排水、コミュニティ・プラントの各種事業により効率的な整備が進められており、汚水処理人口普及率は 90.3%（2019（平成 31）年 3 月 31 日現在）となっています。

本市における公共下水道は、つくばみらい市公共下水道事業全体計画 1,249.00ha のうち事業認可計画区域 856.55ha を整備しているほか、取手地方広域下水道事業全体計画区域 651.70ha（つくばみらい市分）のうち事業認可計画区域 372.60ha を整備しています。

農業集落排水事業は、上平柳地区、弥柳山谷地区、高岡狸穴地区、豊南部地区、福岡地区、十和地区、下小目地区、三島地区の計 8 地区が事業完了しています。

コミュニティ・プラントについては、狸穴住宅地区と青木地区で実施され、地域の生活環境の整備や水質保全を図っています。

3) 河川・水路等の状況

本市には、一級河川に指定された河川として、鬼怒川、小貝川、西谷田川、高岡川、中通川、谷口川及び真木川があります。

2015（平成 27）年 9 月の関東・東北豪雨で大きな被害を受けた鬼怒川下流域において、国、茨城県、鬼怒川下流部沿川の 7 市町が主体となり、「ハード対策」と「ソフト対策」が一体となった治水対策「鬼怒川緊急対策プロジェクト」を実施しています。国においては、再度災害防止のため、決壊した堤防などの復旧、高さや幅が足りない堤防のかさ上げや拡幅、洪水時の水位を下げるための河道掘削などの河川改修を緊急的・集中的に実施しています。

小貝川については、国土交通省の事業として一級河川小貝川における堤防の嵩上げ工事が行われています。一方、中通川については、茨城県が事業主体として河川改修工事が実施されているところです。

過去の小貝川河川整備において、河道線形の変更に伴い、旧河川として残された箇所である「青木古川」の護岸では、洪水や降雨による護岸の洗掘や侵食が激しく、地形の保存や住宅地への影響が懸念されていたことから、護岸の改修が行われました。

(3) 防災・防犯・交通安全・環境衛生施設

1) 防災・防犯・交通安全関連の状況

本市は常総警察署の管轄内であり、市内には地区交番が防犯の拠点として設置されているほか、これらと連携しながら地元の防犯協会やボランティア組織によって安全な地域社会づくりを進めています。

本市における交通事故の発生件数は近年増加傾向にあり、市街地をつなぐ道路や交通量の多い道路などの個別の道路事情にあわせ道路標識の設置や路面表示の設置を実施している状況です。また、乳幼児にはチャイルドシート装着の徹底、小中学生には交通安全教室、交通少年団の体験教室を実施するなど、ハード・ソフト両面で事故防止、交通安全対策を行っています。

本市では、常備消防として近隣の3市と構成する常総地方広域市町村圏事務組合消防本部、さらに、つくばみらい市消防団をはじめとした地域の防災組織により体制を整えています。

本市の指定避難所兼避難場所として51箇所の施設が指定されており、避難場所として32箇所の施設、市指定の福祉避難施設の4箇所の施設が指定されています。

2) ごみ処理施設の状況

本市のごみ処理は、収集運搬を市の委託業者が行い、中間処理や最終処分については近隣の4市で構成する常総地方広域市町村圏事務組合が運営する常総環境センターが主体となって行っています。

本市のごみ発生量は年々増加する傾向にあり、2013（平成25）年度から2017（平成29）年度の過去5年間で可燃ごみが約8.5%増加、不燃ごみも約9.6%の増加となっています。

本市のゴミ処理施設である常総環境センターは、2012（平成24）年7月に竣工し、焼却能力が1日258tとなっています。

ごみの焼却能力に限りがあり、みらい平駅周辺地区の整備などによる人口増加に伴い、さらにごみ量が増加することが予想される中、今後は徹底したごみの資源化と、減量化への取り組みが迫られる状況です。

3) し尿処理施設の状況

本市では、し尿（生活雑排水を含む）についての処理を、主に公共下水道事業、農業集落排水事業、コミュニティ・プラント事業により対応しています。（一部は合併処理浄化槽により対応）し尿は、許可業者が回収し近隣の3市と構成する常総衛生組合に搬入し、処理を行います。

公共下水道やコミュニティ・プラントや農業集落排水などの普及に対応しながら、適切なし尿等の処理体制を維持することが今後の課題となっています。

(4) その他の施設

1) 教育施設・文化・社会教育施設等

本市における教育施設の状況は、幼稚園（公立3園，私立5園（認定こども園4園含む））、小学校（公立12校，私立1校）、中学校4校，高等学校1校，私立中等教育学校1校，特別支援学校1校があります。みらい平駅周辺地区などへの新たな住民の転入により，子どもの数は増加傾向にあり，教育環境の充実が課題になっています。

生涯学習施設としては，公民館が2館，コミュニティセンターが4館あるほか，伊奈地域には総合福祉施設「きらくやまふれあいの丘」に生涯学習機能を併せ持つ「世代ふれあいの館」があり各種イベントの開催に活用されています。利用者の多い図書館は，伊奈地域に市立図書館，谷和原地域に小絹分館，みらい平周辺地区にみらい平分館が整備されています。

スポーツ・レクリエーション施設としては，伊奈地域に体育館や野球場を備えた総合運動公園が，谷和原地域には野球場を備えた城山運動公園があり，住民のスポーツ活動の拠点となっています。

2) 保健・福祉・医療施設等

本市における医療施設等の状況は，診療所が13か所と歯科医院が24か所となっています。しかしながら，総合病院など医療施設の充実が課題です。

児童福祉施設の整備状況としては，保育所（公立4所，私立16所（認定こども園4園，地域型保育3園含む）），児童館2所が設置されているほか，放課後児童クラブを9か所で実施しています。保育所・放課後児童クラブの利用者数は増加傾向にあり，つくばエクスプレス開業による転入等による人口増加や核家族化や共働き世帯の増大など児童福祉施設の役割が増大しています。

市民の健康や福祉を支える施設としては，きらくやまふれあいの丘すこやか福祉館，保健福祉センター，高齢者センターなどが整備されています。

5 都市景観形成の現況

(1) 自然的景観特性

- 台地と低地が明瞭で景観要素に変化を与えています。
 - ・市東部の台地沿いには連続した斜面緑地が形成されています。
 - ・低地部に水田地帯が形成されています。
 - ・台地部は古くからの生活の場であり、集落が形成され歴史的資源も多く残っています。
- 広がりのある眺望景観を有しています。
 - ・周辺に遮蔽物がない近接の筑波山や冬季には富士山が眺望のポイントとなっています。
- スケール感の異なる水辺景観を有しています。
 - ・小貝川・鬼怒川は雄大な自然の水辺空間を有しています。
 - ・水田地帯を通る台通用水、川通用水、中通川は身近な近景資源となっています。

(2) 人文的景観特性

- 地形や街道に沿った歴史的景観資源の分布が残っています。
 - ・台地には、中世の城址を中心に形成された集落が分布するとともに、布施街道に沿って歴史的資源が残されています。
- 水田地帯には、生産基盤とともに多くの景観資源が創出されています。
 - ・低地部に広がる水田とともに、桜の名所として重要な景観資源となっている福岡堰、台通用水、川通用水、中通川等の身近な水辺空間を創出しています。
- 計画的市街地開発による景観形成が行われています。
 - ・絹の台、みらい平等は、土地区画整理事業によって市街地形成が図られ、景観形成の面においても計画的に個別景観要素の誘導が図られています。
- 田園地帯に線的な都市的要素が位置しています。
 - ・平地部には水田が広がっており、印象的な田園風景を創出しています。つくばエクスプレス、常磐自動車道等は線的な都市的要素を構成しており、沿道では屋外広告物等の掲出を制限しています。
- 拠点的な都市施設が位置しています。
 - ・ワープステーション江戸、きらくやまふれあいの丘等の拠点となる都市施設は、景観資源を有した施設となります。

6 住宅・住宅地の現況（空き地・低未利用地・空き家を含む）

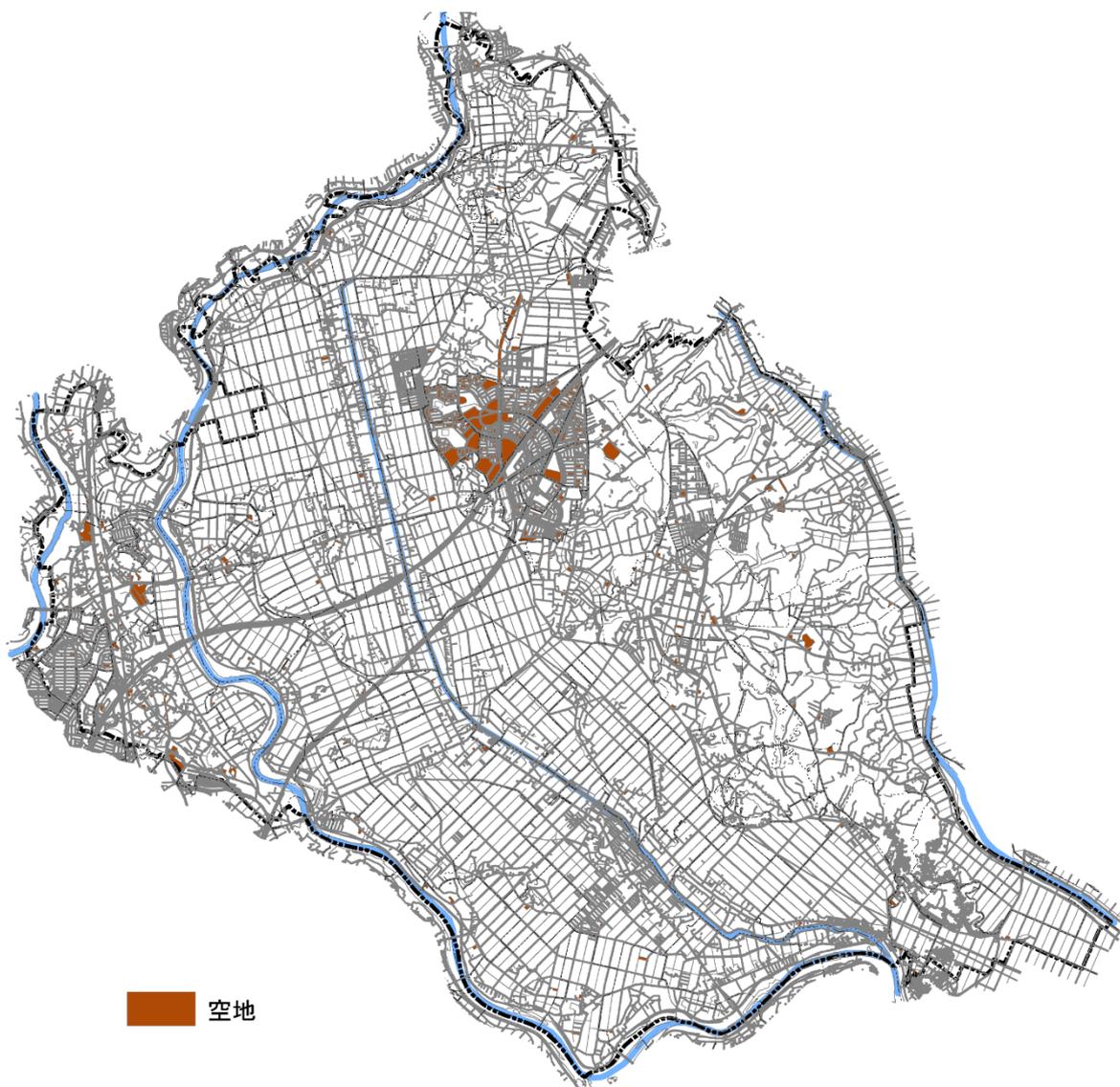
本市の空き家の状況について、二次的利用，賃貸や売却に伴う空き家を除いた空き家の総数は，1,110 戸であり，一戸建ての木造住宅が 790 戸と多い状況にあります。

【空き家の戸数（平成 25 年住宅・土地統計調査）】

	木造	非木造	計
一戸建て	790	10	800
長屋建・共同住宅・その他	10	300	310
		総数	1110

本市の空き地・低未利用地の面積は，平成 27 年都市計画基礎調査（茨城県）によると 133.5ha あり，全土地利用の 1.7%を占める状況にあります。

【その他の空地の位置】



7 地価の動向

本市における公示地価における住宅地及び商業地は、みらい平駅周辺地区は上昇していますが、他の地域は下落しています。また、みらい平駅周辺地区の地価は周辺の地域よりも高い状況です。

変動率が最も大きい地点は、福岡字逆瀬川向 2505 番 1 の工業地であり、上昇率は 4.2%に上ります。

【公示地価（平成 30 年公表分）】

用途	標準地の所在及び地番並びに住居表示	標準地の1平方メートルあたりの価格 (円/㎡)	前年公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)
住宅地	豊体字横町1171番11	17,400	17,600	-1.1
住宅地	谷井田字北耕地1403番9	25,400	25,700	-1.2
住宅地	小絹字溜下185番36	33,600	33,700	-0.3
住宅地	谷井田字内郷1650番4	23,700	24,000	-1.3
住宅地	台字台坪14番1	13,000	13,100	-0.8
住宅地	伊奈東字伊奈東33番58	24,800	25,100	-1.2
住宅地	筒戸字諏訪2025番13	26,600	26,800	-0.7
住宅地	新戸字下285番	11,000	11,200	-1.8
住宅地	西ノ台字西ノ台8番12	39,300	39,700	-1.0
住宅地	絹の台6丁目3番10	78,400	78,700	-0.4
商業地	絹の台2丁目7番1	79,000	79,000	0.0
商業地	古川字前田耕地319番1外	19,000	19,200	-1.0
工業地	福岡字逆瀬川向2505番1	20,000	19,200	4.2

資料：国土交通省ホームページ

【都道府県地価調査（平成 30 年公表分）】

用途	標準地の所在及び地番並びに住居表示	標準地の1平方メートルあたりの価格 (円/㎡)	前年価格 (円/㎡)	変動率 (%)
住宅地	陽光台4丁目28番2	89,000	87,400	1.8
住宅地	伊奈東字伊奈東87番29	23,000	23,500	-2.1
住宅地	谷井田字南耕地1212番9	25,100	25,400	-1.2
住宅地	筒戸字諏訪2164番14	31,100	31,300	-0.6
住宅地	小絹字東上宿689番5	28,800	29,000	-0.7
住宅地	絹の台3丁目7番3	75,600	-	-
住宅地	筒戸字諏訪1835番	18,000	18,200	-1.1
住宅地	板橋字大房地1953番10	20,500	20,800	-1.4
住宅地	紫峰ヶ丘2丁目14番6	60,700	60,500	0.3
住宅地	富士見ヶ丘4丁目24番20	57,500	-	-
商業地	絹の台3丁目26番1外	74,500	74,500	0.0
商業地	陽光台1丁目13番2外	105,000	103,000	1.9
商業地	紫峰ヶ丘1丁目17番3	92,700	-	-
工業地	絹の台4丁目2番2	45,000	-	-

資料：国土交通省ホームページ

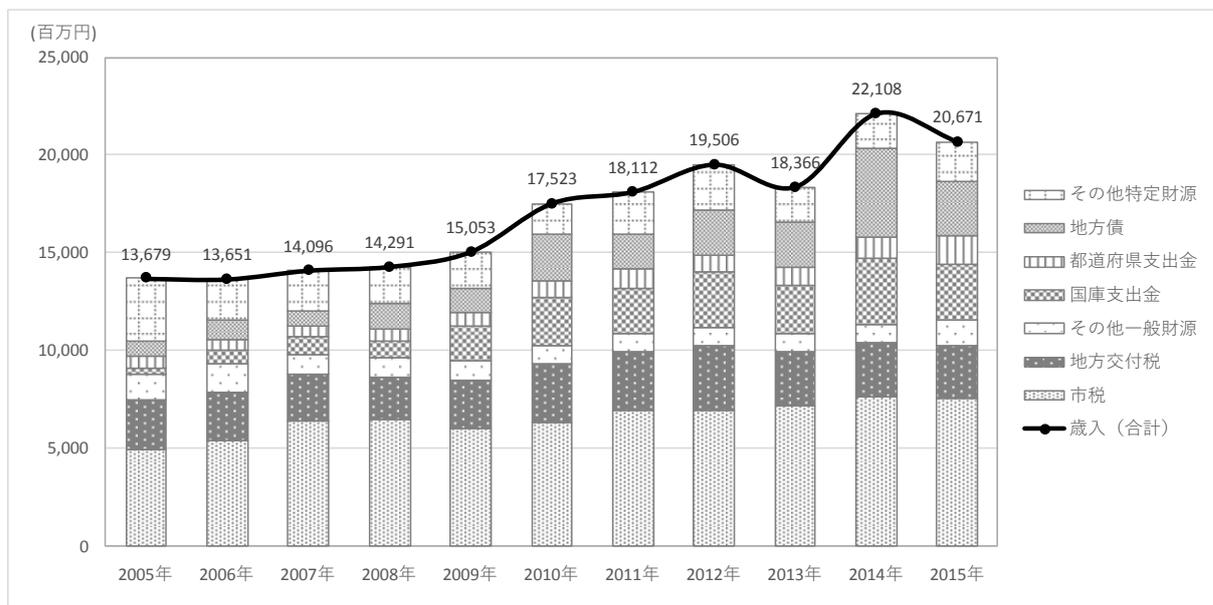
8 財政状況等

(1) 歳入・歳出の内訳

本市の普通会計における歳入は、2009（平成 21）年度以前は概ね 140 億円から 150 億円程度で推移してきましたが、2010（平成 22）年度以降は国庫支出金や地方債が増加し、2015（平成 27）年度の歳入は約 207 億円となっています。

【歳入の推移（公共施設等の総合管理に関する指針）】

歳入の推移												
年度	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	
歳入（合計）	13,679	13,651	14,096	14,291	15,053	17,523	18,112	19,506	18,366	22,108	20,671	
区分	市税	4,960	5,375	6,396	6,445	5,983	6,330	6,954	6,932	7,193	7,637	7,525
	地方交付税	2,504	2,502	2,373	2,215	2,518	3,016	2,994	3,350	2,766	2,745	2,732
	その他一般財源	1,306	1,456	1,051	1,006	960	939	911	890	913	969	1,288
	国庫支出金	355	666	866	846	1,787	2,445	2,307	2,826	2,460	3,366	2,875
	都道府県支出金	586	551	546	601	675	857	987	902	955	1,097	1,439
	地方債	785	1,028	823	1,286	1,274	2,371	1,786	2,250	2,309	4,515	2,790
	その他特定財源	3,183	2,073	2,043	1,892	1,855	1,566	2,172	2,357	1,769	1,778	2,022

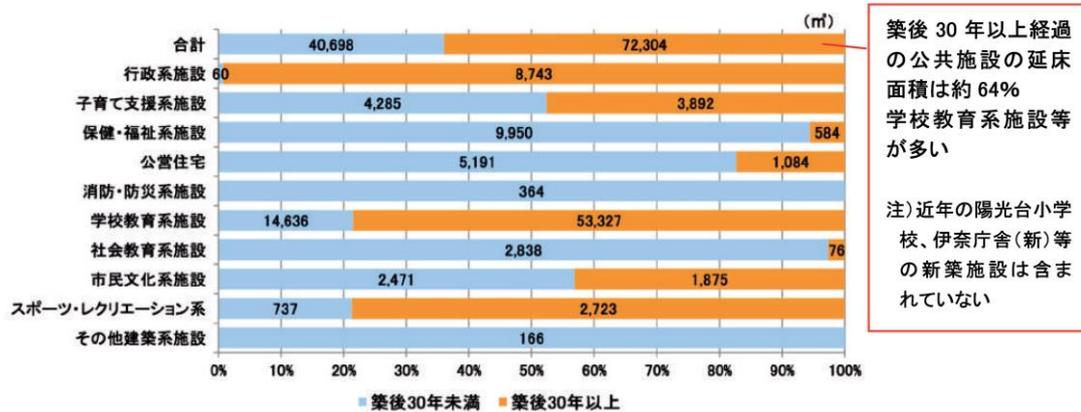
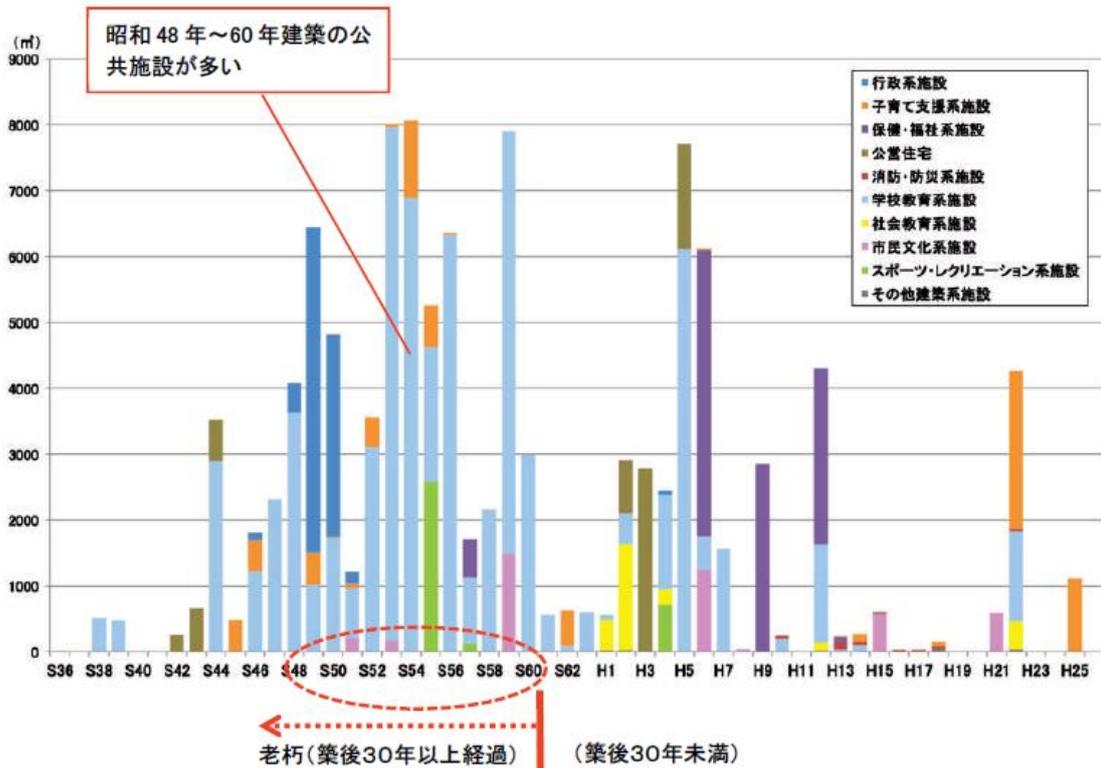


資料：つくばみらい市決算カード

(2) 公共施設築年別建築数

本市における建物系公共施設については、築年数が30～40年程度の1973（昭和48）年から1985（昭和60）年にかけて建てられた施設が多くなっています。施設の分類別に建築年代を延床面積で累計すると、学校教育系施設等で30年以上経過した公共施設が多くなっています。

【建物系公共施設の築年別状況】



引用：つくばみらい市公共施設等の総合管理に関する指針

3 住民意向の把握

1 市民アンケートの実施

(1) アンケート実施概要

①調査の目的

都市計画マスタープランの見直し及び、立地適正化計画の策定における基礎的データとして活用していくことを目的に、市内居住者（無作為抽出 3,000 名）に対して、アンケート調査を実施しました。

②調査方法

郵送による送付及び返信用封筒の同封による回収を行いました。



③設問

1.回答者属性

- ①性別 ②年齢 ③職業 ④居住年数 ⑤土地所有の状況 ⑥居住地区

2.普段の生活行動（行き先、頻度、主な交通手段）

- ①通勤・通学 ②食料品・日用品などの買物 ③衣料品や贈答品などの買物
④友人や家族との遊び ⑤医療・福祉施設 ⑥教養・文化活動、習い事など

3.地域の暮らしやすさ

- ①交通 ②生活 ③衛生・安全 ④自然環境・住環境
⑤コミュニティ ⑥全体的な暮らしやすさ

4.市全体のこれからの都市づくりについて

- ①望ましい将来の市の姿のイメージ(複数回答)
②市の魅力を高めるために重要なこと(複数回答)
③これからの農地のあり方
④これからの商業地のあり方
⑤これからの工業地のあり方
⑥これからの住宅地のあり方
⑦これからの自然環境や景観形成などのあり方

5.地域のまちづくりについて

- ①地域をより生活しやすくするために今後必要なこと（複数回答）
②地域の道路・交通に関して今後必要なこと
③住まい周辺の公園・緑地に関して今後必要なこと
④地域の開発と保全のあり方
⑤しあわせに住み続けられると思う市の姿

(2) アンケート結果概要

①回収率

調査期間は2018（平成30）年9月20日から2018（平成30）年11月13日とし、調査票の発送数3,000人のうち、1,251人からの回答を得ました（回収率41.7%）。

$$\frac{\text{調査票の回収数} \dots \dots \dots 1,251 \text{ 人}}{\text{調査票の発送数} \dots \dots \dots 3,000 \text{ 人}} \rightarrow \boxed{\text{回収率 } 41.7\%}$$

②結果概要

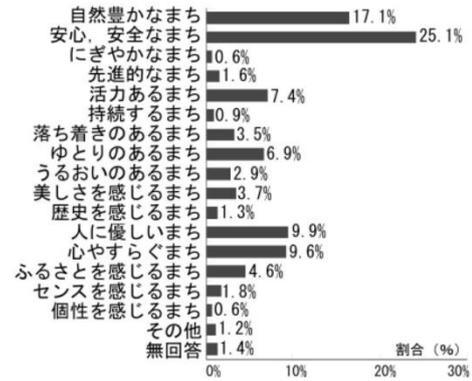
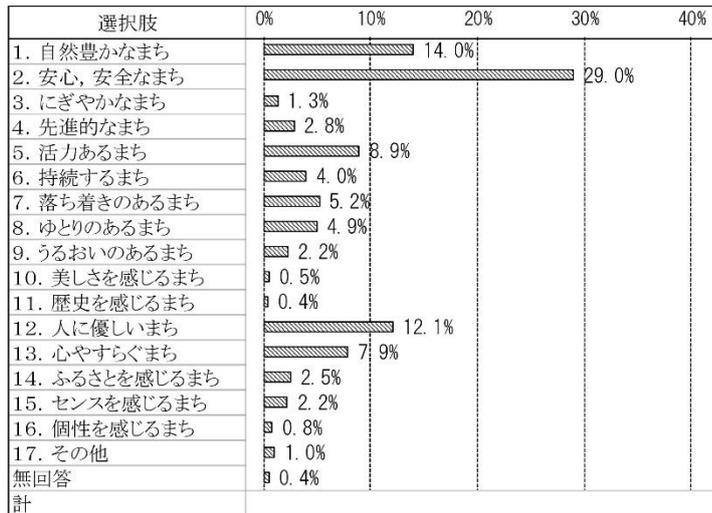
1. 市全体のこれからの都市づくりについて

①望ましい将来の市の姿のイメージ

- 望ましい将来の市の姿のイメージとして、「**安心、安全なまち**」があげられる。
- 全体的な傾向として、「**現計画策定時（10年前）のアンケート結果と同様**」である。

○2018年（平成30年）

○2008年（平成20年）

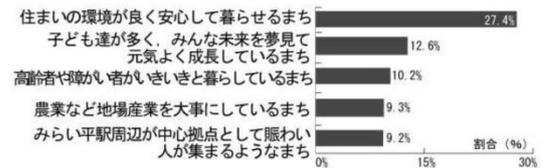
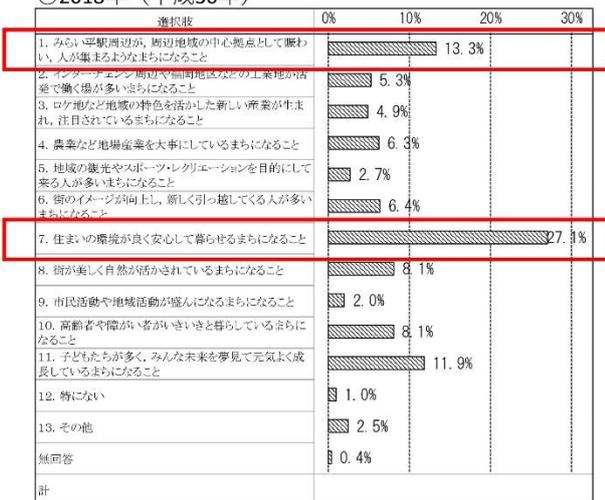


②市の魅力を高めるために重要なこと

- 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になること**」があげられる。
- 現計画策定時（10年前）のアンケートと比較して、「**みらい平駅周辺が、周辺地域の中心拠点として賑わい、人が集まるようなまちになること**」が重要度として高くなっている。

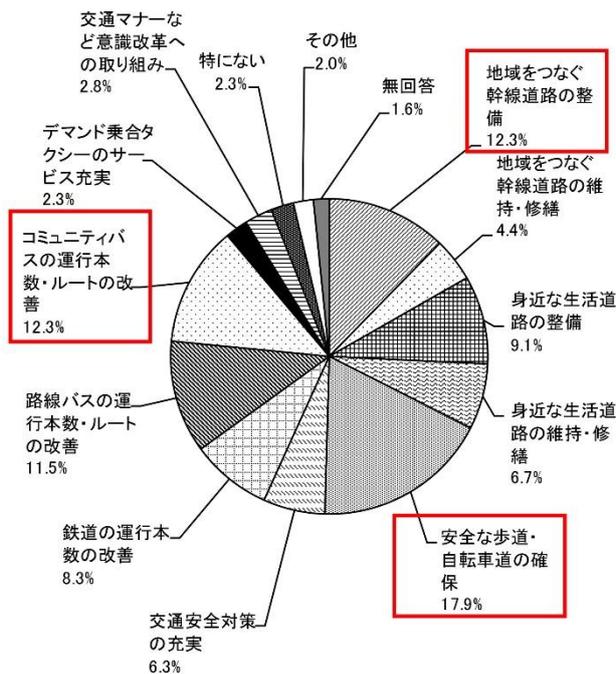
○2018年（平成30年）

○2008年（平成20年）

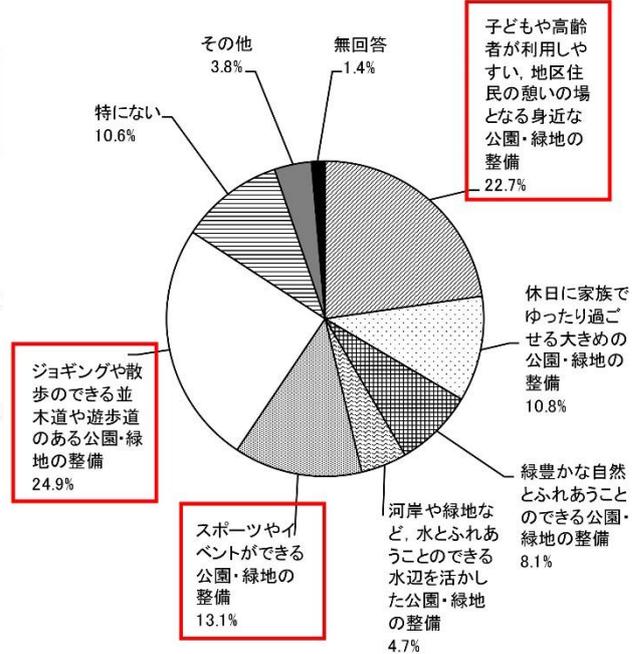


2. 地域のまちづくりについて

①地域の道路・交通に関して今後必要なこと



②住まい周辺の公園・緑地に関して今後必要なこと



3. 地域のまちづくりについて

①地域の開発と保全のあり方

- 開発と保全のあり方としては、**現計画策定時（10年前）のアンケート結果と同様に、「ある程度の開発は必要」**（約48%）が最も多く、以下「開発に配慮した開発のみを行う」（約24%）、「地域の発展のために開発に重点を置く」（約11%）となっている。
- 希望する開発については、**現計画策定時（10年前）のアンケート結果と同様に、「人々が集まるにぎわいと魅力ある商業・業務地の開発」**（約44%）が最も多く、以下「良好な住環境のための計画的な住宅地の整備」（約24%）、「就労の場を確保するために企業立地を目指した工業地の開発」（約15%）となっている。
- 希望する保全については、**「河川や樹林地など自然景観の保全と活用」**（約39%）が最も多くなっており、以下「田園、農地などの田園景観の保全と活用」（約37%）、「神社や仏閣、文化財などの歴史的資源の保全と活用」（約11%）となっている。現計画策定時（10年前）のアンケートでは、「田園、農地などの田園景観の保全と活用」が最も多かった。

②しあわせに住み続けられると思う市の姿

- しあわせに住み続けられると思う市の姿は、**「持続可能な都市経営を行うまち」**（約25%）が最も多く、以下「安全な（災害に強い）居住環境」（約19%）、「高齢者が住みやすいまち」（約13%）となっている。

2 まちづくりワークショップの実施

(1) まちづくりワークショップ実施概要

開催日時：2018（平成30）年12月16日（日）13:30～16:00

開催場所：谷和原庁舎2階 大会議室

参加者：公募による市民26名

(2) 実施方法

最初にテーマ別に5つにテーブルを分けて、40分程度、テーマに沿って、アイデアや意見を話して頂きました。

次に、自分の話したい・好きなテーマの座席に移動して頂き、40分程度、テーマに沿って、アイデアや意見を話して頂きました。

最後にテーブルで意見をまとめて、発表を行いました。

【テーマ】

(交通) 国道、県道などの幹線道路の利便性や道路環境、身近な道路の利便性、歩道の利用しやすさ、鉄道の利用しやすさ、バスの利用しやすさ

(生活) 身近な買い物環境の利便さ、地域の拠点における行政サービス施設の利便さ、銀行・郵便局の利便さ、病院等の医療施設の利便さ、小中学校の規模と立地状況

(衛生・安全) 上下水道などの給水施設の整備状況、下水等の排水状況、ごみ処理の方法、騒音・振動・悪臭など生活公害に関する安全性、地震や水害などの自然災害に対する安全性、交差点改良やカーブミラー設置など交通に対する安全性

(自然環境・住環境) 周辺の子どもの遊び場となる公園の充実度、緑の身近さや豊かさ、まちなみの美しさ、住まいの環境の良さ（静けさ、ゆとり、日当たりなど）、自然風景の美しさ、歴史や文化など地域の個性やお祭り

(産業) これからの農業・工業・商業、農地のあり方や農業状況、商業のあり方や身近な商業施設の活性化、就業の場や既存工業地の環境

(3) まちづくりワークショップ実施結果

①交通

【主な意見】

- 渋滞している道路・橋がある。改善・対応策として、道幅や橋の幅を広げて混雑を解消して欲しい。
- 道路の状態が悪い場所があるため、段差などを補修して欲しい。
- TX・バスの利便性が良くないため、料金を下げる、時間やルートの変更で利便性をあげて欲しい。
- 細い道路が多いので、道幅を広げたり、使いやすい形にかえて欲しい。



②生活

【主な意見】

- 夜も静かで安全。市の位置は恵まれている。静か。
- 書店や飲食店など生活利便施設がない。
- 交通弱者・高齢者が不便と思わないようなまちづくりをして欲しい。
例：(カーシェアできる施設、企業)
- みらい平の昼間人口を多くする。就業できるよう企業誘致し、働き口をつくる。
- 市の企業誘致の努力が必要。
- つくば市や守谷市程の施設規模までは求めている。せめて不便を感じないようにして欲しい。
- 周辺広域で連携すれば市内に必ずしも全て作る必要はない。交通インフラを整備。



③衛生・安全

【主な意見】

(上下水道 (給水・排水))

- 上水道の民営化を検討してはどうか。
- 下水道・配管の定期的な交換計画が見えないので、計画の発信、ホームページ、自治会周知 (回覧) が必要。
- 地震等により給水ができなくなった場合、井戸水が使えると良い。

(生活公害 (ごみ・騒音・振動・悪臭))

- 自治会がないのでゴミ処理の不便→自治会を作る。

(自然災害 (地震・水害))

- 水害に対する地区のタイムラインが不明。大規模地震や大規模水害が起きた時の一時避難が周知されていないかもしれない。そのため、避難状況の発信、各地区のタイムラインの説明会実施、隣の市との協力が必要。
- 災害時の水の確保に疑問 (井戸を設けたほうがいいのかと)。水への対応が重要。
- ハザードマップに近隣のハザードマップの状況を追加, 川のダイナミックな改造をして欲しい。

(交通 (交差点・カーブミラー))

- みらい平地区は歩道が整備されているところが多い。
- 歩道や自転車道の計画的な整備を明確にして欲しい。
- 伊奈高生の利用するバス停に歩道が欲しい。
- 交差点等の手前に段差を付けてスピードの抑制をして欲しい。



④自然環境・住環境

【主な意見】

(つくばみらい市の魅力)

- 田園風景, きらくやま, サイクリングロード, 公園で開催される朝市など。
- 間宮林蔵, きらくやま, ワークステーション江戸をアピールしてみてもどうか。
- 街路樹の多い地域, 少ない地域がある。
- どんぐり公園に駐車場があったほうが良い。

(つくばみらい市の足りないところ)

- 子どもが集まる施設として温水プール, 地域の結びつき, 大企業など。

(暮らしの中で困ったこと)

- 買い物するところ, 交流。

(改善・対応策)

- 土日に市外に出て行かない。住民を市内に留める施策。
- 公園は人が集まるので有効活用した方が良い。
(市民農園を公園に併設など, スポーツ, 幼児, 音楽フェス, 学びの場, 星空, 防災, 親子キャンプなど)
- 公園ごとに特色をもたせてイベントや利活用を考える。



⑤産業

【主な意見】

- 高齢者が働きやすい環境整備：交通手段の確保。
- 外国人等労働者を受け入れる体制を市がつくると良い：交流の場を創出，つくば市と連携し国際化を推進など。
- 他市に買い物に行ってしまう：商業施設の誘致，守谷市とつくば市にない商業スタイルの確立など。
- 小売店がなくなってしまった。
- 市内に仕事がない，農業で有名なものがない：官民一体，市の産業への方針をしっかりと出す，在宅勤務等の様々な労働環境や場所の確保，農業のモデルをつくり市外からの関心を引きつけるなど。
- 企業誘致の規制を緩くして欲しい。



3 地域別懇談会の実施

(1) 地域別懇談会の概要

1) 開催日時

- 第1回 令和元年9月5日(木) 19:00~20:30 板橋コミュニティセンター
第2回 令和元年9月6日(金) 19:00~20:30 みらい平コミュニティセンター
第3回 令和元年9月7日(土) 14:00~15:30 谷井田コミュニティセンター
第4回 令和元年9月8日(日) 10:00~11:30 小絹コミュニティセンター

2) 参加者

4日間合計20人
(板橋会場：2名 みらい平会場：8名 谷井田会場：1名 小絹会場：9名)

(2) 実施方法

1) 当日の説明内容

- ①都市計画マスタープラン・立地適正化計画とは、市民意向調査結果概要
- ②つくばみらい市都市計画マスタープラン 全体構想
- ③つくばみらい市都市計画マスタープラン 地域別構想(小絹地域、田園地域、丘陵地域)
- ④つくばみらい市立地適正化計画における居住誘導区域・都市機能誘導区域等の基本的考え方

2) 懇談会テーマ

- ①将来のつくばみらい市の姿について
- ②将来の地域の姿及びまちづくりの方針について
- ③市民と協働のまちづくりについて



みらい平コミュニティセンター (9月6日)



小絹コミュニティセンター (9月8日)

(3) 意見交換の結果概要

①都市計画マスタープランへの全般への意見

【主な意見】

- 全体的にはこのような方針でよいと思う。
- 具体的なプランが見えてこない。
- 絵にかいた餅のようなものではなく、市が具体的にどのようにしたいかを示して欲しい。
- 改定計画であるため、前回の都市計画マスタープランでの課題を整理し、現在起きている問題の反省点を踏まえた計画とするべきでは。
- 周辺市町村（つくば市や守谷市）等と連携するプランをもっといれてはどうか。
- 工業用地の拡大による企業誘致も大事だが、企業誘致の周辺に従業員用の住宅地の整備等働く人のためのまちづくりも行うべきではないか。
- みらい平地区と伊奈東地区の市街地拡大検討については、非現実的ではないか。

②つくばみらい市の賑わい創出について

【主な意見】

- つくばみらいは、寝る場所になっていて昼は人がいない。もっと昼間人口を増やす取り組みをしてはどうか。土日の日中も人があまりいない。
- つくばみらい市の賑わいの中心がわからない。
- つくばみらい市には、買い物・娯楽・医療品等の大きいモールがなく、結局、守谷市かつくば市、秋葉原に遊びにいってしまう。
- 国際交流イベント等、もっと活発的にイベントを行ってはどうか。
- きらくやまやワープステーション江戸など、素晴らしい場所があるのに利用がされていない。
- お昼を食べるにもランチ等は周辺市に行ってしまうため、レストラン等がきらくやまやワープステーション江戸にあると人が集まるのではないか。
- 地域同士のつながりがあまりないため、自然体験等のイベントの機会があるとよい。
- つくばみらい市は自然がたくさんあり良い所であるが、触れ合える場所がない。子供たちが自然と触れ合える場所を整備して欲しい。

③公園に関する意見

【主な意見】

- 緑豊かな森林公園のような場所を整備して欲しい。
- 小規模の公園はたくさんあるが、大規模な公園を整備してほしい。市内だけでなく市外の人も呼べるような公園があると周辺市町村からも人が来てくれるのでは。
- 規模の小さい公園にもトイレを設置して欲しい。

④公共交通・交通安全に関する意見

【主な意見】

- コミュニティバスもデマンドタクシーも非常に使いにくい。
- 最低限、病院と買い物に行くための、公共交通の充実を図って欲しい。自分が高齢者になったときに、公共交通が充実していないと、生活をしていくうえで不安である。
- 地域をつなぐバスや駅へ向かうバスも全然ないため、不便である。
- 大きい病院がつくばみらい市にはないため、あると良い。病院バスについても、特定の病院ではなくいろんな病院にいけるようなバスルートが望ましい。
- 人口が増えたので、最低限公共施設や教育施設に行くためのルートには信号を設置して欲しい。

⑤公共公益施設の再編について

【主な意見】

- 学校の統廃合等の建物の再利用については、市民が楽しめる場として欲しい。
- 学校統廃合後の跡地利用のアイデアとして、英語専門の学校を市立で作ってはどうか。英語教育を本気で取り組む自治体として、つくばみらい市のアピールにもなるし、成功すれば周辺市町村からも人がやってくると思う。

⑥空き家、空き地について

【主な意見】

- 空き家、空き地が地域にもあるが、どうにか利用できないか考えている。地域の人でアイデアを出せばいい利用方法が出てくると思う。

⑦市民が市と意見交換を行う場について

【主な意見】

- 市に直接意見を言える場がなかなかない。
- 市の職員の負担は増えるかもしれないが、本日のような会合をもっと開いて欲しい。
- 市民の人たちはもっと将来のまちづくりに対して自発的に考えていくべき。

⑧その他

【主な意見】

- 駅前広場について、常陽銀行側から改札口に向かうには、ロータリーがあるために、迂回しなければならない動線となっているため、改善をして欲しい。
 - 駅前の舗装がガタガタになっていて危険である。
 - みらい平地区の中学校の建設予定の話や郵便局の誘致等の具体的な話を聞いたかった。
 - 谷和原 IC 周辺の準工業地域の土地利用について、当初は研究施設が入ることが前提の土地であったはずが、現在は倉庫利用等の他の土地利用が入ってきている現状がある。そのため、住宅地の中に大型車が入り込んでいる現状がある。
-

4 都市づくりの課題の整理

1 都市全体での分析結果を踏まえた課題

(1) 人口

本市の人口は増加傾向にありますが、2040（令和22）年以降は減少に転じる見通しです。また、65歳以上の老年人口割合も増加傾向にあり、高齢化が進んでいく見通しです。

【本市の将来人口の見通し】



(2) 土地利用 ～日常生活サービスの適切な誘導～

市街地における人口密度は高水準となっているものの、市街地内で日常生活サービスの徒歩圏から外れる空白地域が見られます。そのため、人口増加が予測されている本市では、商業施設をはじめ、各種施設の進出が予想されます。

現状では、市街地を中心に適切に各種施設が配置されていますが、今後の施設の進出状況によっては個々の開発や土地利用が進む恐れがあります。

(3) 都市交通 ～多様な移動手段によるネットワークの強化～

本市と他都市を結ぶ基幹的な公共交通はサービス水準が高くなっているものの、市内を移動するバスのサービス水準が低くなっています。また、自動車の機関分担率が高く、徒歩・自転車の利用が低水準となっており、移動手段に大きな偏りが見られます。

公共交通沿線地域の人口密度は将来にわたって維持されると考えられますが、公共交通の機関分担率は低くなっており、利用促進が図られない場合はサービス水準がさらに低下する恐れがあります。

(4) 経済 ～サービス産業全体の活性化～

本市の従業人口密度、都市全域の小売商業床面積あたりの売上高は、人口規模が同水準の都市平均値に対して下回っており、本市の商業施設が人口に対して少ないこと、また、比較的規模の小さな商業施設に限定されていると考えられます。

今後、人口増加が見込まれる本市では、新規出店の開発圧力が高まることが予想されるため、適切な土地利用誘導が求められるとともに、地域の生活サービス機能の維持を含めたサービス産業全体の活性化への対応が求められています。

(5) 空き家 ～市街地荒廃化の抑制～

空き家率は人口規模が同水準の都市平均値に対して上回っており、今後、人口密度が低下していく地域では、空き家が増加することが予測されます。

人口密度が低下すると予測される地域を中心に、空き家をストックとして適切に管理するとともに、適切に居住を誘導し、市街地の荒廃化を防ぐことが必要となっています。

(6) 安全・安心 ～安全・安心の確保～

近年、交通事故死亡者数が多くなっている傾向にあります。今後は、公共交通のサービス水準低下による自動車への依存や、高齢化の進展により、安全・安心の確保が考えられます。

また、災害時の避難行動は、類似都市と比較して最寄り避難場所までの距離が非常に遠くなっていることから災害時に課題があると言えます。

(7) エネルギー・低炭素 ～民生部門の省エネ・低炭素化～

家庭部門における市民 1 人あたりの CO2 排出量、業務部門における従業者 1 人あたりの CO2 排出量ともに全国平均値を大きく上回っています。

家庭部門における CO2 排出量抑制のため、省エネルギー化を進めるとともに、公共交通への移行が求められています。

また、業務部門における CO2 排出量抑制のため、市内企業に対しても、省エネルギー化の推進を促す必要があります。

2 地域別での分析結果を踏まえた課題

地域別での分析にあたっては、前述の課題うち、(1)人口、(2)都市交通、(3)都市災害、(4)都市機能の4つに関わる項目について整理します。

(1) 人口

地区別に人口の増減を見ると、小絹地区、みらい平地区では増加しているものの、既成市街地やそれ以外の地区では人口が減少しているほか、高齢化の進展が顕著になっています。

人口密度については、市街地では概ね 40 人/ha を維持すると予測される一方で、全ての市街地で高齢者数が増加すると予測されており、公共交通の維持・強化と市街地における日常生活サービス施設の空白地域への対応が課題となります。

(2) 都市交通

バス路線は、人口密度が 20 人/ha 以上の地域を中心に通っており、将来にわたって人口密度が大幅に減少することはないものの、公共交通の機関分担率は低くなっています。

そのため、将来的に事業者の経営の悪化や更なるサービス水準の低下が懸念されることから、公共交通の利用促進を図るとともに、サービス水準を向上させることが課題となっています。

(3) 都市災害

津波による浸水や、土砂災害警戒区域はあまりみられないものの、浸水想定区域は平地部の広範囲に広がっています。特に、谷井田市街地では高齢化が進展しており、今後も相当数の高齢者が浸水想定区域内で生活するものと予測されます。

また、浸水想定区域内に避難場所が含まれることや、最寄り避難場所までの距離が遠くなっていることから、災害時における安全性向上が課題となっています。

(4) 都市機能

人口密度が大幅に低下する市街地は見られないことから、日常生活サービス施設の撤退の可能性は小さいと考えられます。しかしながら、高齢化の進展に伴って、市街化区域内の施設徒歩圏外の地域では、施設へのアクセスが難しくなることが懸念されます。

また、人口の増加は小絹駅周辺市街地やみらい平駅周辺市街地に限定されると考えられることから、高齢化が進む既成市街地では、高齢者の生活利便性の低下が懸念されます。

【高齢者人口と災害危険区域の重ね合わせ（2040年）】

