

## **第3章** 本市が目指す将来都市像



---

## 1 都市づくりの理念と目標

### 1 都市づくりの基本理念

都市づくりの基本理念は、都市づくりを進めていく上で普遍的に持ち続けていく「基本的な姿勢」となるものです。ここまで、前段において本市の人口・世帯数，土地利用，都市構造の分析や地域別の課題などを整理し，社会経済情勢の変化や近年増加している自然災害への対応等を踏まえて設定します。

#### (1) 本市の現況や課題

##### 1) 少子高齢化への対応

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) 公共交通の利用促進

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) 災害に備える

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，今後も相当数の住民が浸水想定区域に該当すると予測されます。

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) 必要な生活利便施設の適正配置

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。

## (2) 都市づくりの基本理念

### 理念1 市民一人ひとりが主役となって幸せを感じられる都市づくり

都市づくりにおいては、「生活の質」や「環境の質」を高め、主役である市民が安全で快適に働き、生活し、楽しみ、学ぶことができる都市づくりを行っていくことが大切です。そのため、都市づくりへの市民の参画、協力による「市民自らが都市づくりの担い手として参画する市民主役の都市づくり」へとさらなる充実を図りながら、市民が暮らしやすい質の高い都市づくりを進めていく必要があります。

### 理念2 持続可能な安全安心の都市づくり

人口減少や社会経済情勢の変化、様々な災害リスクの高まりに備え、社会、経済、環境の面からの持続可能性や防災を意識した都市づくりが必要です。そのため、都市機能や居住機能の適正な土地利用を図りつつ災害に強い都市構造を形成するとともに、防災・減災への対策に取り組み、持続性のある安全で安心して暮らせる都市づくりとする必要があります。

### 理念3 個性豊かで多様性のある都市づくり

都市間競争の時代においては、個性や多様性といったものを都市の魅力としながら本市の価値を高めていく必要があります。そのため、自然と都市が調和した良好な関係を保ちつつ、市内各地域の個性を活かし、そして多様な暮らしを支える都市づくりを創造し、発展していくことが重要です。

## 2 将来都市像と都市づくりの目標

### (1) 将来都市像

「第2次つくばみらい市総合計画（2018（平成30）年3月）」では、本市の将来像を「しあわせと笑顔あふれるみどりがつなぐ“みらい”都市」と掲げています。また、まちづくりのデザインとして、「豊かに暮らし続けられる市民の舞台づくり（ランドデザイン：土地利用構想）」「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（ライフデザイン：くらしづくり構想）」「市民が主体的に参加する新たな地域社会づくり（ソーシャルデザイン：地域社会づくり構想）」を掲げています。これらを踏まえ、本市の都市づくりに向けた将来都市像を次のように設定します。

『誰もが豊かに暮らせる しあわせ“みらい”都市』

### (2) 都市づくりの目標

都市づくりの将来像を具現化するため、都市づくりの目標を次のように設定します。

#### 目標1 新たな価値を創造し着実な発展を支える“活力”のある都市

- ・拠点の活性化と地域連携による活力あふれる都市づくり
- ・活力ある産業が充実した都市づくり
- ・特徴ある資源を連携させながら、地域力を高める都市づくり

#### 目標2 豊かな自然を尊重し環境負荷の低い“うるおい”のある環境共生都市

- ・環境と調和した適正規模の都市づくり
- ・うるおいある環境・歴史文化と共生する都市づくり
- ・環境に負荷を与えない持続可能な都市づくり

#### 目標3 安全で安心できる暮らしを大切にした“やすらぎ”のある生活都市

- ・安全で安心して暮らせる都市づくり
- ・様々なライフスタイルを支え、多様な住まい方を確保する都市づくり
- ・身近な利便性と快適性を確保する都市づくり

#### 目標4 市民とともに創り・育てる“協働”があふれる都市

- ・市民が主体的に参加する新たな地域社会を支える都市づくり
- ・市民協働の都市づくり

### 3 持続可能なまちづくりの方針

将来都市像である『誰もが豊かに暮らせる しあわせ“みらい”都市』の実現においては、少子高齢化に対応し、市内各地域における活力低下を防ぐため、将来にも持続可能な都市構造の実現を目指す必要があります。

持続可能な都市構造となる「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを念頭に置き、次に示す3つのまちの姿の実現に向けた、持続可能なまちづくりの方針及び居住誘導や都市機能誘導に対する基本的な考え方を設定します。

**少子高齢化に対応し、市内各地域における活力低下を防ぐため、将来にも持続可能な都市構造の実現を目指す**

- 子育て世代とお年寄りをはじめ、誰もが「しあわせ」に生き続けることのできるまち
- 徒歩や公共交通により、誰もが気軽に外出でき、健康で豊かな暮らしができるまち
- 将来にわたって、自然と都市が調和する緑豊かなうらおいが感じられるまち

#### (1) まちづくりの方針

**豊かな暮らしを支える拠点の活性化と連携の強化**

持続可能なまちづくりにおいては、豊かな暮らしを支える拠点の活性化と連携の強化が必要になると考えます。市民の交流を育み活性化を促す原動力となる拠点への適切な都市機能の配置や都市づくりの動脈となるネットワークの維持・強化、さらに災害への対策などが必要です。

市内の特色ある拠点が連携し、更なる活性化を図るため、公共施設をはじめとする都市機能の適正配置や公共交通を主体とするネットワークにより、新たな魅力を創出しバランスのとれた都市構造を構築していきます。これにより、子育て世代とお年寄りをはじめ、誰もが必要な生活サービスを楽しみ続けられるようになり、ひいては将来にわたって持続可能な都市構造が実現できると考えます。

##### 方針1 多様な世代が使いやすい都市機能の適正配置

本市では市街地ごとに人口の増減や年齢構成に違いが見られます。そのため、市街地の特性に合わせた機能の配置を行い、多様な世代が使いやすい市街地を形成し、生活利便性を高めます。

##### 方針2 ネットワークの維持・強化

公共交通の路線は複数あるものの、公共交通の機関分担率が低くなっています。自家用車の運転が難しくなったとしても、市内外への移動がスムーズにできるよう、ネットワークの維持・強化に努めます。

##### 方針3 災害対策の強化

市西部では、水害による浸水が想定されています。浸水被害が想定されないエリアへ居住を誘導するとともに、安全な地域への都市機能の集積を図ります。また、浸水が想定されるエリアについては、避難場所やルートの確保など、災害対策を強化します。

## (2) 居住誘導や都市機能誘導に対する基本的な考え方

居住誘導や都市機能誘導に対する基本的な考え方は、まちづくりの方針を踏まえ、以下のよう  
に設定します。

### 1 生活の利便性が維持できるエリアへの居住促進

中心拠点の周辺や地域拠点を中心に、日常生活や公共交通の利便性を将来にわたって維持・  
強化していくエリアを居住誘導区域として設定し、居住の促進を図ります。また、市内の地  
域特性に応じた居住環境の維持を図るため、居住区域を設定します。

### 2 都市拠点への都市機能の適正配置

集約型都市構造（コンパクト・プラス・ネットワーク）の核となる拠点として都市機能誘  
導区域を設定し、拠点ごとの役割に応じた都市機能の適正な配置の誘導を図ります。なお、  
各庁舎については公共交通ネットワークによる連携・機能補完を図ります。

### 3 郊外の無秩序な開発の抑制

市街化調整区域においては、無秩序な開発の抑制と生活環境の維持を図ります。なお、開  
発圧力の高まりや産業系立地については、現行市街地や都市交通特性を考慮して検討します。

## 4 都市づくりのフレームワーク

### 〈将来目標人口〉

我が国の人口は、出生率の低下を背景として2008（平成20）年以降、減少傾向にあり、今後  
も減少が進むと見込まれています。そのような中、本市においては、2005（平成17）年にみらい  
平のまち開きが行われて以降、住宅開発などによって人口は大きく増加しています。今後も、人  
口増加の好循環をさらに高めながら、時代にふさわしいまちの姿を見定め、まちづくりの大きな  
エネルギーを継続的に生み出していくことが重要です。

このため、市民一人ひとりがこれまで以上に豊かでゆとりのある生活を享受できるよう、本市  
の持つ豊かな自然や既存の地域資源を有効に活用するとともに、つくばエクスプレスや首都圏  
中央連絡自動車道などを積極的に活用しながら、市民誰もがいきいきと働き、安心して暮らせる  
地域を創造し、地域の活力の維持や発展を目指します。

**将来の都市規模      およそ 50,000 人規模を維持**

#### 【参考：将来人口の見通しとの関係について】

将来人口の見通しは、2020（令和2）年3月に改定される予定の人口ビジョン総合戦略  
に示された国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が行った人口推計結  
果と、市が行った人口推計結果をみると、2040（令和22）年の目標年次時点で社人研が約  
53,000人、市推計が約51,000人となっています。将来の都市規模は、これら双方の見通  
しを踏まえて50,000人規模を維持していくことを基本としつつ、安全で快適な集約型都市  
づくりを目指し、推移する人口規模を見据えながら段階的都市づくりを行っていくことと  
します。

## 5 将来都市構造

本市の将来像実現に向けた都市づくりの骨格となる都市構造を、大きく「地域」「拠点」「軸」の区分により設定します。

### 個性と魅力を高める「地域」の配置

#### 【都市的居住地域】

みらい平駅周辺市街地、伊奈東市街地、小絹駅周辺市街地、谷井田市街地を含む市街化区域内のエリアは、住宅地を中心に商業業務地など、地域の持つ役割や特性を活かした土地利用を図る「都市的居住地域」として位置づけます。

みらい平駅周辺市街地は、伊奈東市街地との一体化を念頭に、駅を中心とした市街地の拡大検討を行います。また、昼間人口の増加に資する機能の検討を行います。

#### 【都市産業地域】

福岡工業団地地区など既存の工業地については、物流基盤を強化し、つくば市などの近隣研究機関と連携し優良企業の誘致を図る「都市産業地域」として位置づけます。

また、本市の更なる都市的産業の振興を図るため、福岡工業団地地区周辺に新たな都市産業地域の拡大を図ります。

#### 【集落・緑地環境地域】

丘陵部に点在する平地林や畑地、集落などについては、自然や歴史と共生し、既存コミュニティを維持しながら集落環境の整備を進め、緑豊かなうるおいある環境の形成を図る「集落・緑地環境地域」として位置づけます。

#### 【集落・田園環境地域】

平地部に広がる水田地帯については、無秩序な土地利用や開発を抑制し、優良農地の保全や育成に努めながら、農業生産環境と調和した緑豊かな集落・田園環境の形成を図る「集落・田園環境地域」として位置づけます。

#### 【新産業・交流地域】

常磐自動車道に新設される（仮称）つくばみらいスマートインターチェンジ周辺は、市の魅力を発信する新たなエリアとして、広域的な賑わいを創出するための「新産業・交流地域」として位置づけます。

## 活力あるまちを創り、豊かな暮らしを彩る「拠点」の配置

### 【都市交流拠点】

みらい平駅周辺の市街地については、鉄道駅周辺の利便性を享受し多彩な魅力に出会える中心市街地として、駅周辺における暮らす・働く・学ぶ・憩うといった多様な都市機能の集積により、新たな交流や価値を創造する「都市交流拠点」に位置づけます。

### 【地域交流拠点】

小絹駅周辺の市街地については、鉄道駅周辺の利便性を享受し地域の中心として商業機能や都市的サービスの更なる充実を図る「地域交流拠点」に位置づけます。

### 【地域生活拠点】

伊奈東市街地については、みらい平市街地との連携を図りながら身近な居住環境や商業機能の集積を図り、公共交通の利便を確保した「地域生活拠点」に位置づけます。

谷井田市街地については、居住環境の向上や商業機能の強化を促進し、周辺の自然環境と調和する暮らしの環境を有し、公共交通の利便が確保された「地域生活拠点」に位置づけます。

### 【複合産業拠点】

福岡工業団地地区や常磐自動車道谷和原インターチェンジ周辺、歴史公園周辺、（仮称）つくばみらいスマートインターチェンジ周辺は、地域特性に応じた工業や商業等が集積する「複合産業拠点」として位置づけます。

福岡工業団地地区は、本市の中核となる工業の集積する産業拠点として位置づけます。

常磐自動車道谷和原インターチェンジ周辺は、商業・物流等の機能を担う施設の立地を促進する拠点として位置づけます。

歴史公園周辺については、国内でも有数の野外型ロケ施設による地域の振興の拠点として機能強化と連携強化を図りながら関連産業の誘致などを行い、市内外の交流を深める拠点として位置づけます。

常磐自動車道に新設される（仮称）つくばみらいスマートインターチェンジ周辺については、6次産業化や都市農村交流等の展開も可能な複合産業施設の誘致を検討し、地域資源を活用した賑わい創出を図る拠点として位置づけます。

### 【ふれあいサービス拠点】

伊奈庁舎、谷和原庁舎、図書館、保健福祉センター、きらくやまふれあいの丘などの公共公益施設が集積する拠点については、快適な行政サービスを提供し、市民同士の交流を促進する拠点として「ふれあいサービス拠点」に位置づけます。

### 【緑と憩いの拠点】

緑地を活かした公園などについては、地域の需要に応じた市民が集い自然と親しむ憩いの拠点として「緑と憩いの拠点」に位置づけます。

## 都市構造を支える「軸」の配置

### 【広域交流連携軸】

広域的なつながりをもちながら、本市の産業活動や市民生活の利便性向上を図る主要な軸として、つくばエクスプレス・常総線などの公共交通、常磐自動車道（谷和原インターチェンジ、（仮称）つくばみらいスマートインターチェンジ）・国道の広域的な幹線道路、都市軸道路及びつくば市内の首都圏中央連絡自動車道（（仮称）つくばスマートインターチェンジ）から都市交流拠点を経て国道 6 号を連携する軸を構想道路（高岡・藤代バイパス構想）含めて「広域交流連携軸」に位置づけます。

### 【都市間交流連携軸】

周辺市と連携し、本市の一体性を高めながらスムーズな移動を可能にするネットワーク軸として、主要地方道及び主要な一般県道を「都市間交流連携軸」に位置づけます。

### 【市街地交流連携軸】

（主）つくば野田線を、みらい平駅周辺市街地を中心とした都市交流拠点と小絹駅周辺市街地の地域交流拠点を連絡する軸として、公共交通の充実や沿道環境の整備等を図る「市街地交流連携軸」に位置づけます。

### 【地域交流連携軸】

（都）小張・南太田線、（都）高岡・谷井田線、県道常総取手線を、都市交流拠点と谷井田市街地の地域生活拠点を連絡するとともに、地域生活拠点とふれあいサービス拠点と連携を図る「地域交流連携軸」に位置づけます。

### 【水と緑の交流連携軸】

本市の貴重な自然資源である河川沿いに連続する緑地、公園などについては、自然環境や景観の保全・活用を一体的に進めながら、人と環境にやさしい、うるおいと個性ある都市づくりを促進するネットワーク軸として「水と緑の交流連携軸」に位置づけます。

# 【都市構造図】

