

都市計画マスタープラン・立地適正化計画策定  
第2回まちづくり検討委員会 議事次第

日 時:平成30年12月18日(火) 13:30～  
場 所:つくばみらい市伊奈庁舎3階 大会議室

1. 開 会

2. あいさつ

3. 報 告

4. 説 明

・つくばみらい市に期待される新たな役割(前提条件の整理)

・本市の状況(都市構造分析)

・今後のまちづくりに向けた課題

・まちづくりの方向性と都市づくりの理念と目標

5. その他



## 都市計画マスタープラン・立地適正化計画 第2回まちづくり検討委員会

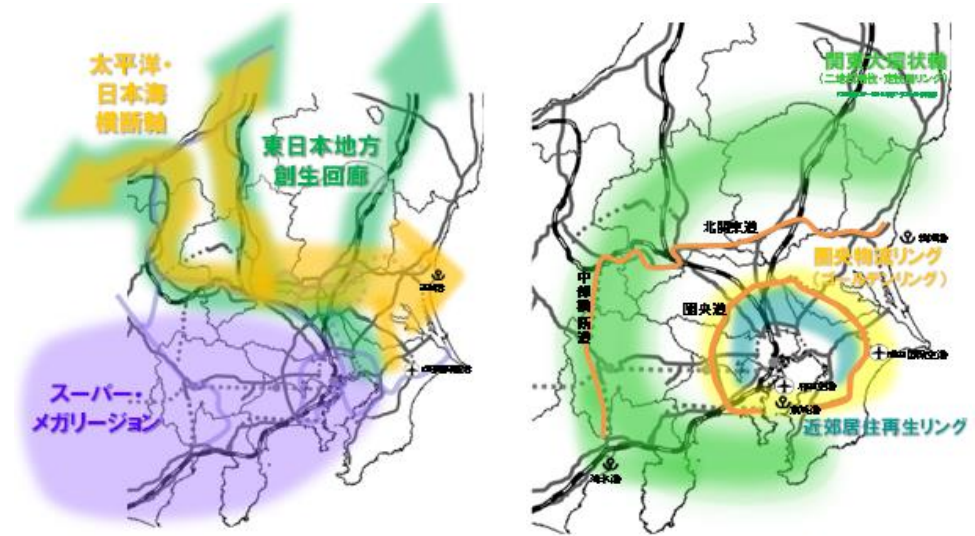
日 時：平成30年12月18日（火）13：30～  
場 所：つくばみらい市伊奈庁舎 3階 大会議室

# 現況の整理 前提条件の整理 (1) 広域的特性及び位置づけ

## 首都圏広域地方計画～対流がもたらす活力社会の再構築～ (H28.3 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

「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

#### ③「連携のかたまり」同士のコラボの促進

#### 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

#### ⑤面的な対流による都市農山漁村対流

#### ⑥放射方向と連動した多重リングの形成

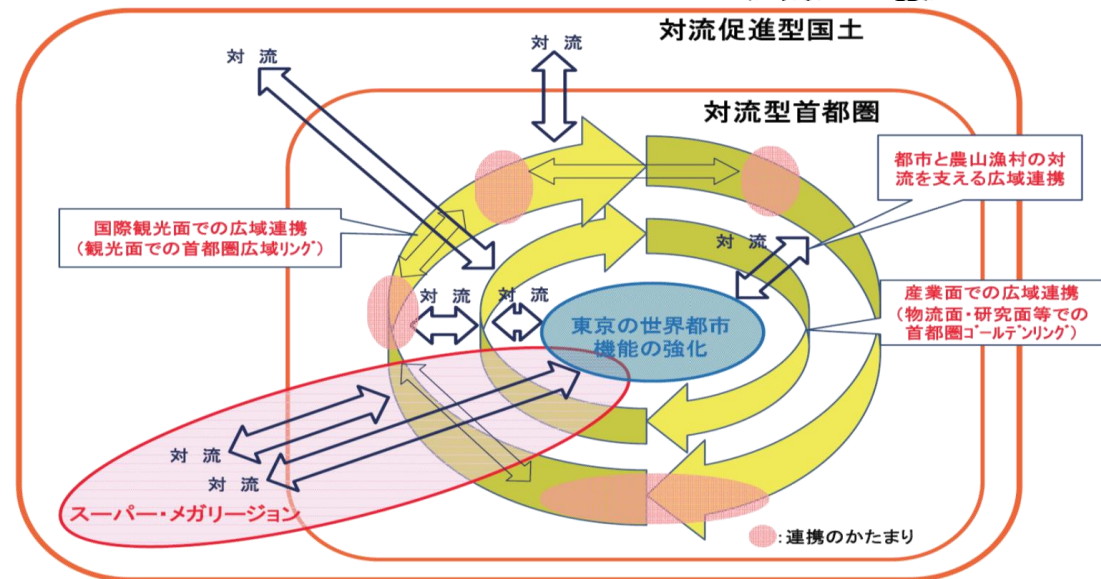


図 多重リングのコンセプト

# 現況の整理 前提条件の整理（1）広域的特性及び位置づけ

## 茨城県総合計画「新しい茨城」への挑戦（H30.11 茨城県）

### 【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、すみ続けたい」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**』の実現を基本理念とし、県民とともに「新しい茨城」づくりに挑戦していきます。

#### ■地域づくりの基本方向（県南地域）

5つの地域を細分化した11のゾーンを設定。  
TXつくばスタイルゾーンとして位置づけ  
(つくば市・つくばみらい市・守谷市)

【目指す将来像】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きます。

【地域づくりの取組】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。





# 現況の整理 前提条件の整理 (2) 上位・関連計画、主要プロジェクトの動向

## 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 (H26.5 茨城県)

### 【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
- ②伊奈東市街地地域
- ③みらい平駅周辺市街地地域
- ④小絹市街地地域
- ⑤工業系市街地地域

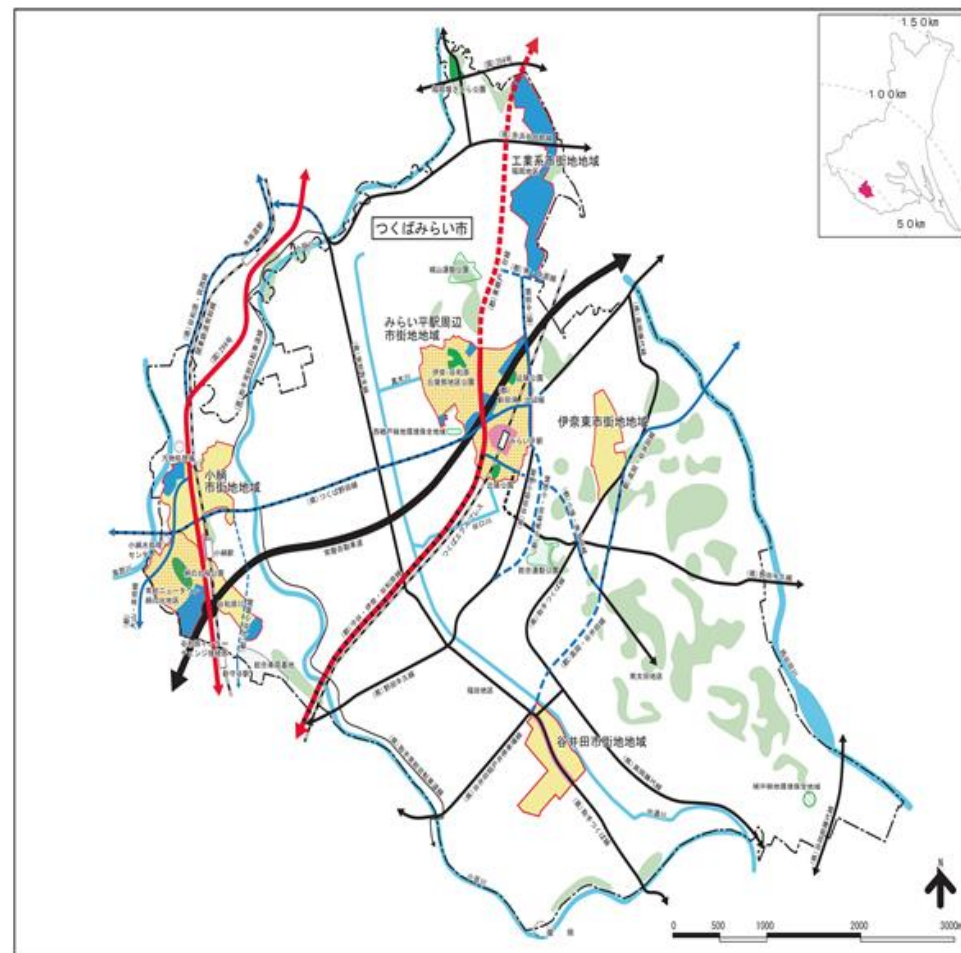


図 つくばみらい都市計画区域マスタープラン 附図

# 現況の整理 前提条件の整理 (2) 上位・関連計画、主要プロジェクトの動向

## 第2次つくばみらい市総合計画 (H29.3) つくばみらい市

### 【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

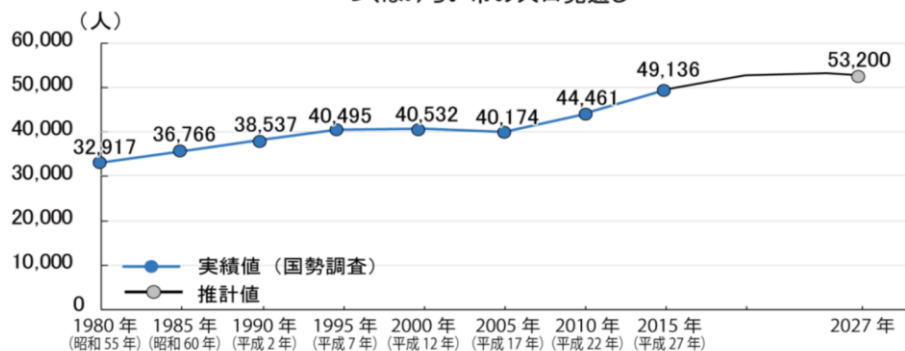
## しあわせと笑顔あふれるみどりがつなぐ“みらい”都市

### 【まちづくりの将来指標】

#### ①まちづくりの規模 (人口指標)

2027年における人口の見通し 53,000人

つくばみらい市の人口見通し



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) 2018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。

主観的指標

(現況値)

50点/100点  
2018 (H30)

(将来値)

50点以上の確保  
2027

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 (H30)

(将来値)

50点以上の確保  
2027

# 現況の整理 前提条件の整理 (2) 上位・関連計画、主要プロジェクトの動向

## 第2次つくばみらい市総合計画 (H29.3) つくばみらい市

### 【まちづくりのデザイン】

#### ■ 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

#### ■ ライフデザイン (くらしづくり構想)

#### 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

#### ■ 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

# 現況の整理 前提条件の整理 (2) 上位・関連計画、主要プロジェクトの動向

## 第2次つくばみらい市総合計画 (H29.3) つくばみらい市 【総合計画体系】

|                                   |                           |   |
|-----------------------------------|---------------------------|---|
| 第1章<br>市民目線に<br>立った質の高い<br>まちを創る。 | 第1節<br>豊かな暮らしを創る自然と調和したまち | (1) 計画的な土地利用の誘導と魅力ある拠点の形成<br>(2) 環境に配慮した水とみどり豊かなまちづくり                             |
|                                   | 第2節<br>地域の魅力を生かした活力あるまち   | (1) 地域産業の育成と活性化<br>(2) 新たな活力となる産業の創出<br>(3) 道路ネットワークと公共交通の充実                      |
|                                   | 第3節<br>豊かな暮らしを守る環境に配慮したまち | (1) 上水道及び生活排水対策の整備<br>(2) 快適な生活環境の保全と整備<br>(3) 循環型社会の構築                           |
| 第2章<br>市民が豊かな<br>暮らしが描ける<br>場を創る  | 第1節<br>すくすく育つ“みらい”の子      | (1) 子育て支援の充実<br>(2) 学校教育の充実<br>(3) 青少年健全育成の推進                                     |
|                                   | 第2節<br>いきいきと暮らす“みらい”市民    | (1) 市民の健康づくりの推進<br>(2) 生涯学習の充実<br>(3) 青少年健全育成の推進                                  |
|                                   | 第3節<br>みんなで守る“みらい”のまち     | (1) 安全・安心なまちづくりの推進<br>(2) 高齢者福祉の充実<br>(3) 障がい者福祉の充実<br>(4) 地域福祉の推進<br>(5) 社会保障の充実 |
| 第3章<br>連携や協力<br>によって支え合う<br>社会を創る | 第1節<br>市民一人ひとりを大切にする社会を創る | (1) 個人を尊重した心豊かな社会の実現<br>(2) 男女共同参画の推進   |
|                                   | 第2節<br>みんなが交流する社会を創る      | (1) 個性と魅力ある地域づくり<br>(2) 多様な交流を育む環境づくり   |
|                                   | 第3節<br>みんなで協力して社会を創る      | (1) 協働のまちづくりの推進<br>(2) 効率・効果的な行政運営<br>(3) 広域行政の充実強化                               |



# 現況の整理 前提条件の整理 (2) 上位・関連計画、主要プロジェクトの動向

## まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略 (H28.3)

### 【まち・ひと・しごと創生人口ビジョン】

①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。

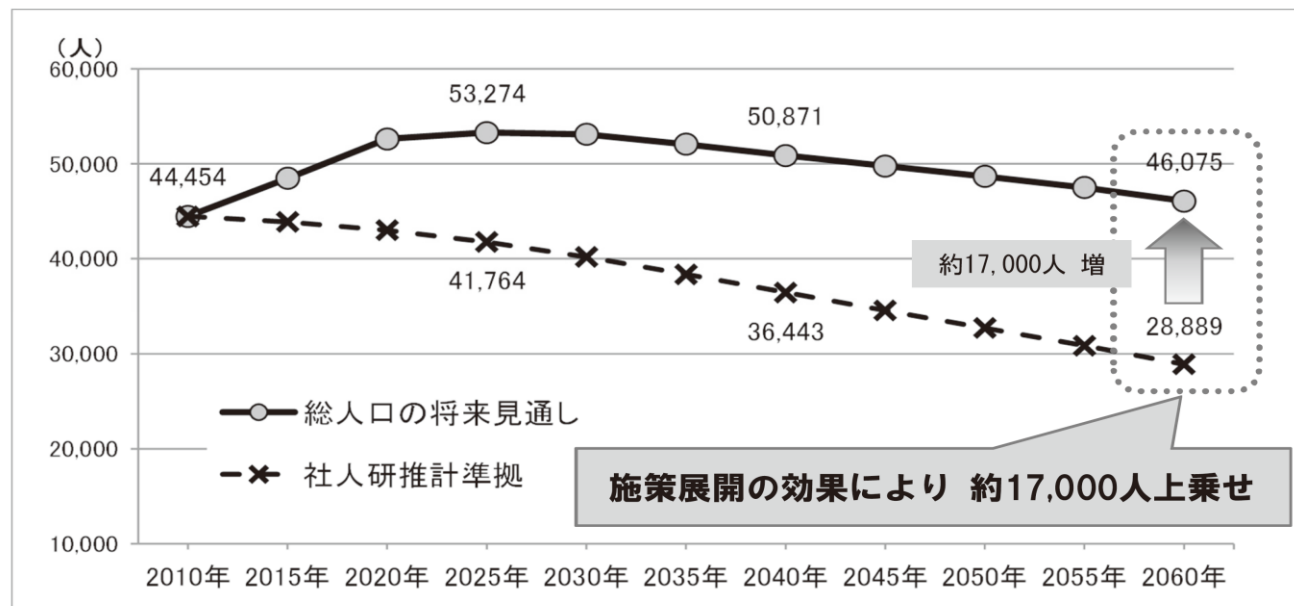
②結婚支援 人と人のつながりや生活基盤の支援などで、結婚に前向きになれるようなまちづくりを進める。

③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数が持てるまちづくりを進める。

④経済の活性化 商業の活性化や企業誘致等で地元での雇用と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。

**2060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】

**“まち・ひと・しごと” みんなの“みらい”があるまちに**

# 現況の整理 前提条件の整理 (2) 上位・関連計画、主要プロジェクトの動向

## まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略 (H28.3)

### 【まち・ひと・しごと創生総合戦略】 ■基本目標と施策の方向性



# 現況の整理 前提条件の整理 (2) 上位・関連計画、主要プロジェクトの動向

## つくばみらい市地域公共交通網形成計画 (H30.3)

### 【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】

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  
持続可能な取り組み

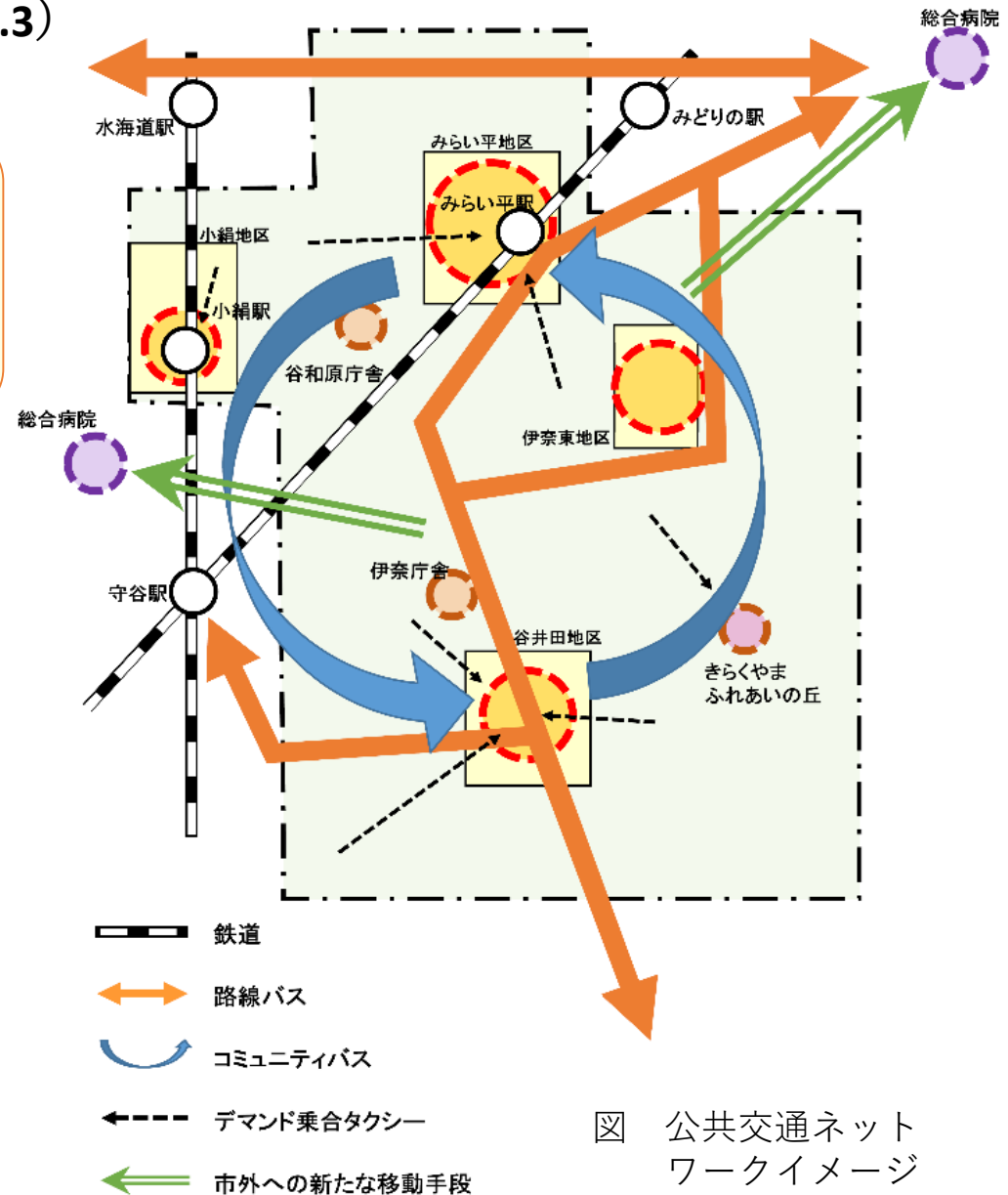


図 公共交通ネットワークイメージ

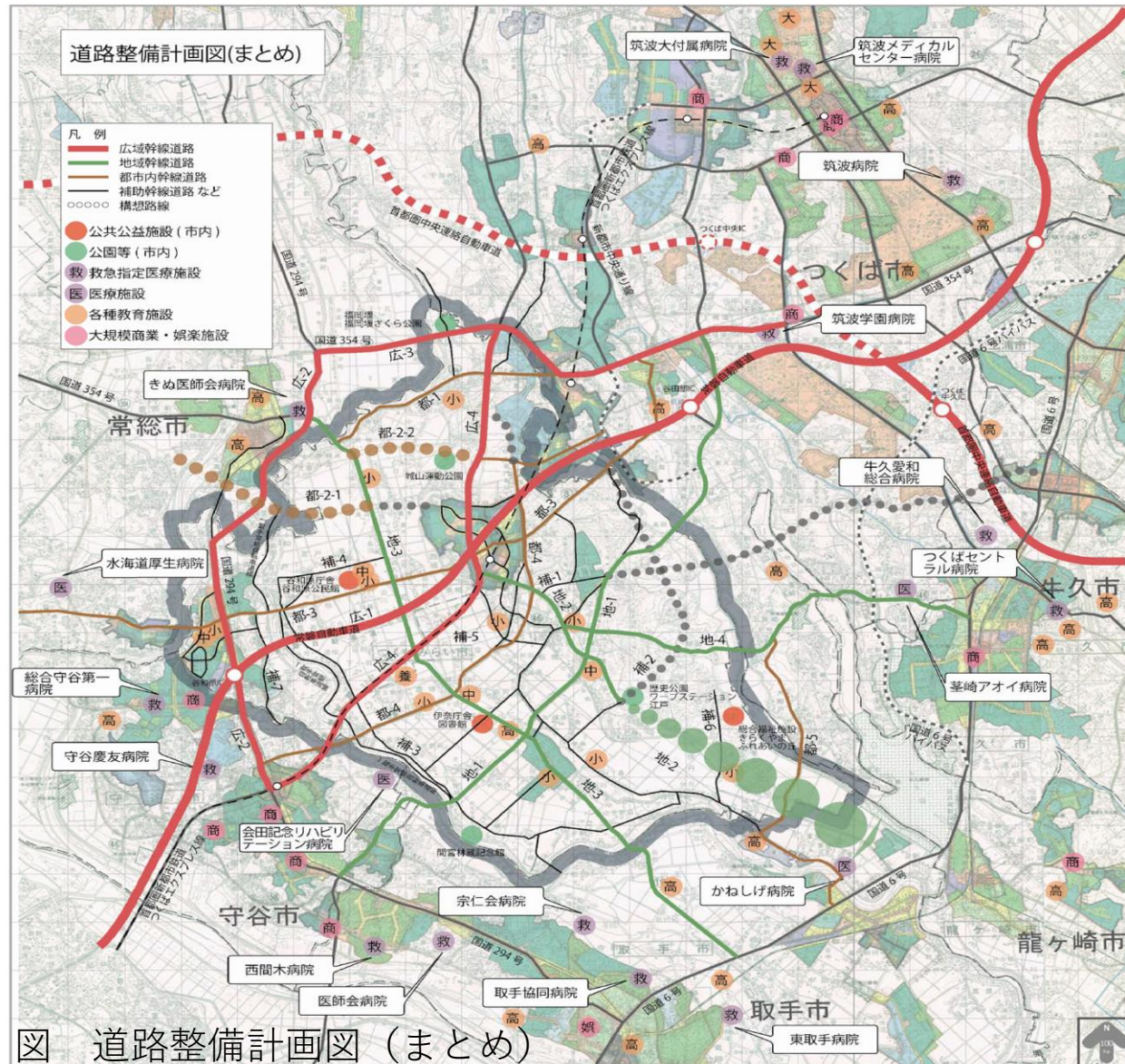


# 現況の整理 前提条件の整理 (2) 上位・関連計画、主要プロジェクトの動向

## つくばみらい市道路交通体系整備計画 (H22.3)

### 【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 周辺都市との連携を強化する。
- ③ 市内拠点の相互連携を強化する。
- 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。





# 現況の整理 前提条件の整理 (2) 上位・関連計画、主要プロジェクトの動向

## つくばみらい市景観計画 (H26.3)

【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

## つくばみらい市空家等対策計画 (H28.12)

【今後の空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。

■空家を活用した活気のあるまちづくり

市が空家の情報を管理し、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、空家等の活用促進を目指す。

# 現況の整理 前提条件の整理（2）上位・関連計画、主要プロジェクトの動向

## つくばみらい市公共施設等の総合管理に関する指針（H29.2）

### 【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、計画期間の平成29年度～平成68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。

# つくばみらい市に期待される新たな役割

本市を取り巻く広域的な位置づけや上位関連計画より、期待されるまちづくりの方向性は以下のとおりです。

【広域的な位置づけ】 首都圏広域地方計画（2016.3）, 茨城県総合計画（2018.11）

## ■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
- ・都市と農山漁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】 都市計画区域マスタープラン（2016.5）, 第2次つくばみらい市総合計画（2018.3） など

## ■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 53,000人（2027年） ※49,136人（2015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り組み

## ■未来の世代が憧れるまちを創る

# つくばみらい市に期待される新たな役割

## 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る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

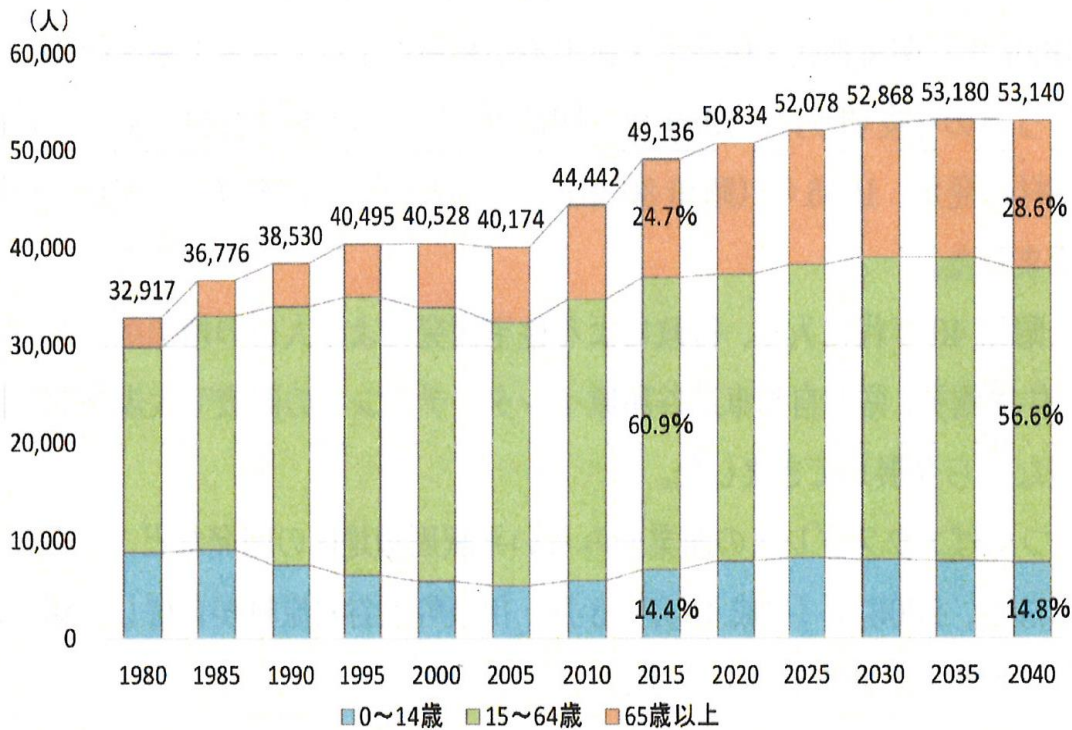
- 時代の変化や地域ニーズにあった行政サービスの最適化（多様な主体の連携）
- みんなで創り、守り、育むまちづくり



# 本市の状況（都市構造の分析）

## 1.人口

本市の人口は増加傾向にありますが、2040年以降は**減少**に転じる見通しです。また、2015年から2040年の人口増減は、**みらい平、小絹地区で増加**しますが、その他の地区では**減少**する見通しです。



グラフ 人口の推移と将来の見通し

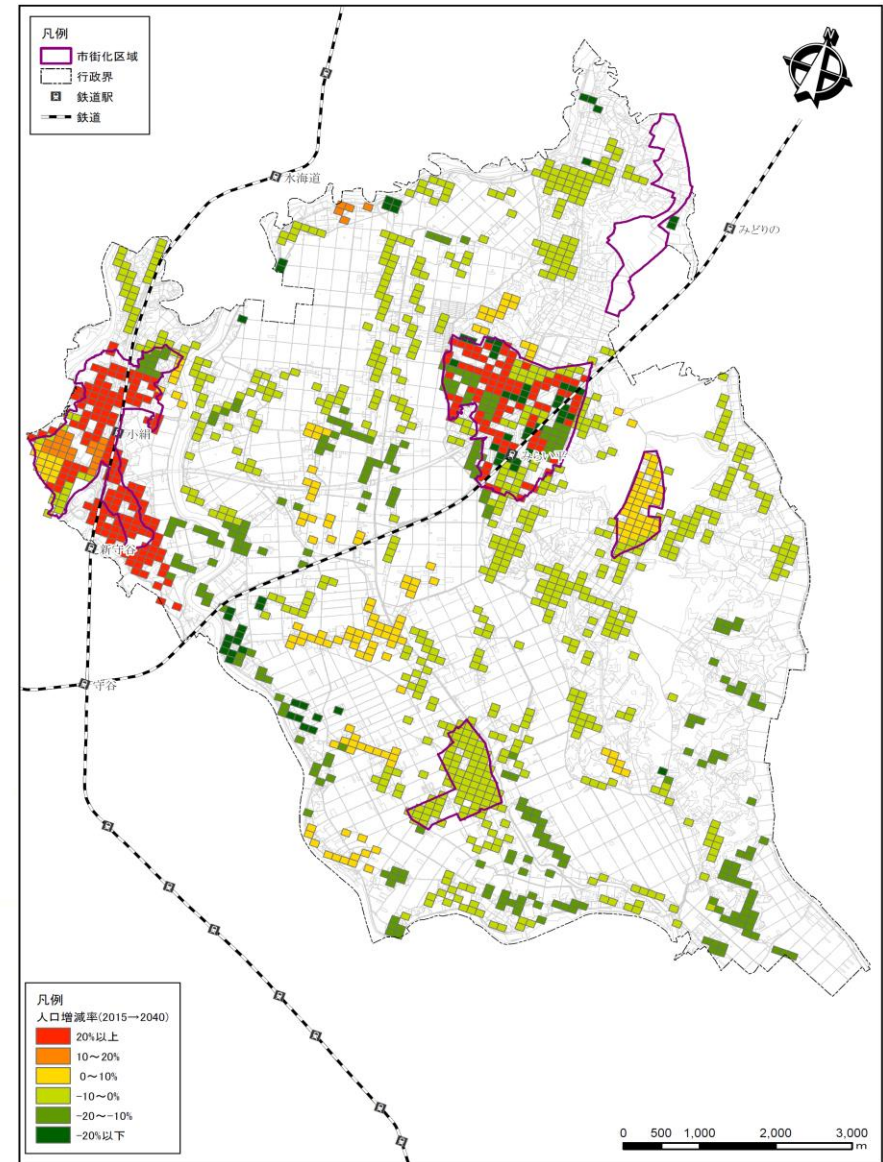
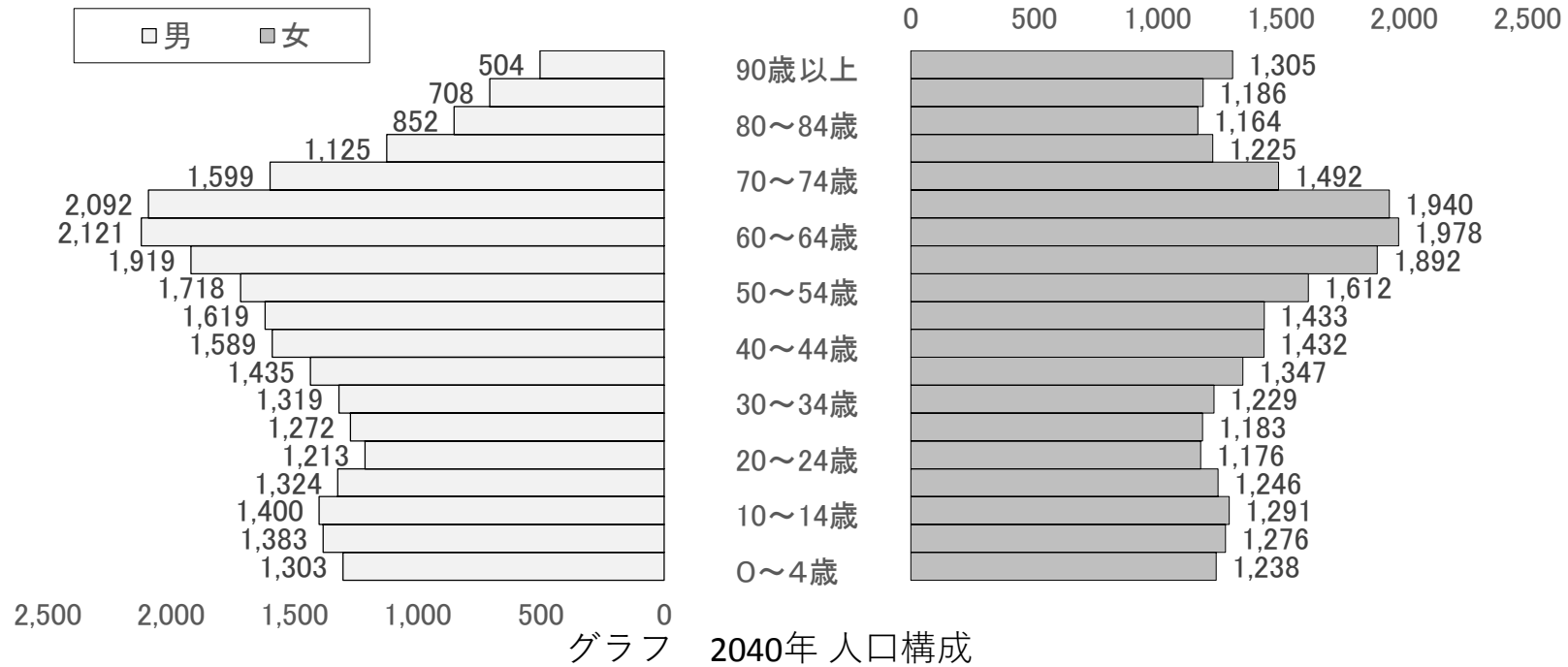


図 人口増減率（2015年→2040年）

# 本市の状況（都市構造の分析）

## 1.人口



| 地区名    | 2040年 |        |         |          |           |
|--------|-------|--------|---------|----------|-----------|
|        | 総人口   | 5歳未満人口 | 65歳以上人口 | 幼年割合 (%) | 高齢者割合 (%) |
| 青木     | 273   | 11     | 114     | 4.0      | 41.8      |
| 谷井田    | 4199  | 196    | 1499    | 4.7      | 35.7      |
| 西ノ台    | 716   | 30     | 288     | 4.2      | 40.2      |
| 絹の台6丁目 | 831   | 40     | 308     | 4.8      | 37.1      |
| 陽光台1丁目 | 2251  | 100    | 599     | 4.4      | 26.6      |

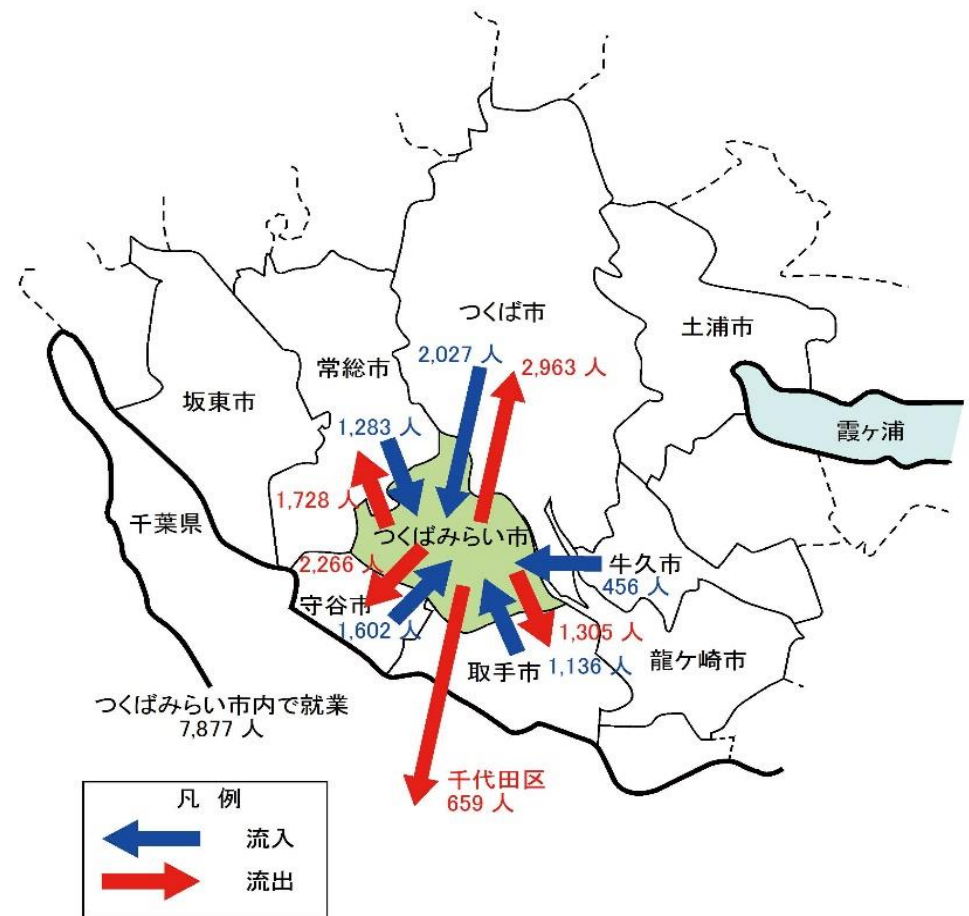
表 2040年 参考地区の人口推計

# 本市の状況（都市構造の分析）

## 1.人口

本市の通勤・通学流動状況は右図のとおりであり、東京都内や守谷市、つくば市をはじめとした**流出超過**となっています。

本市の特性を踏まえ、東京圏のベッドタウンのみならず、近隣都市との役割分担や**連携**も含めたまちづくりが必要と考えられます。



# 本市の状況（都市構造の分析）

## 1.人口

流出先上位都市（就業）

| 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% |

流入先上位都市（従業）

| 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% |

流出先上位都市（通学）

| 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% |

流入先上位都市（通学）

| 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% |

表 通勤通学流動



# 本市の状況（都市構造の分析）

## 2.生活サービス施設の分布

### ■日常生活サービスの徒歩圏充足率

下記の医療施設、福祉施設、商業施設（※徒歩圏800m）及び基幹的公共交通機関（※駅徒歩圏800m・バス停徒歩圏300m）を重ねあわせて分析します。

### ■居住を誘導する区域における人口密度（※）

便宜上、市街化区域（773ha 2015年）を対象とします。

### ■生活サービス(医療)施設の徒歩圏人口カバー率

医療施設は、病院（内科及び外科）及び診療所を対象とします。

### ■生活サービス(福祉)施設の徒歩圏人口カバー率

福祉施設は、通所系施設、訪問系施設、小規模多機能施設を対象とします。

### ■生活サービス(商業)施設の徒歩圏人口カバー率

商業施設は、スーパー、百貨店を対象とします。参考として、コンビニエンスストアを対象とした分析も行います。

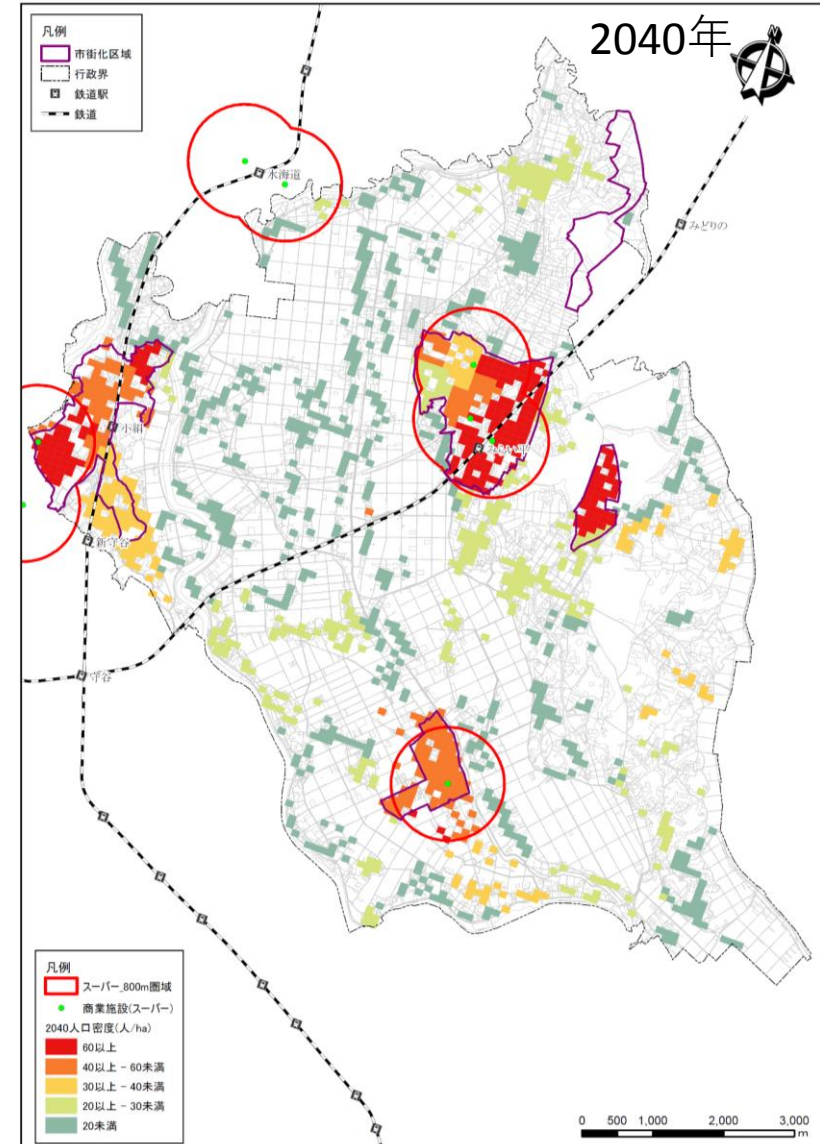
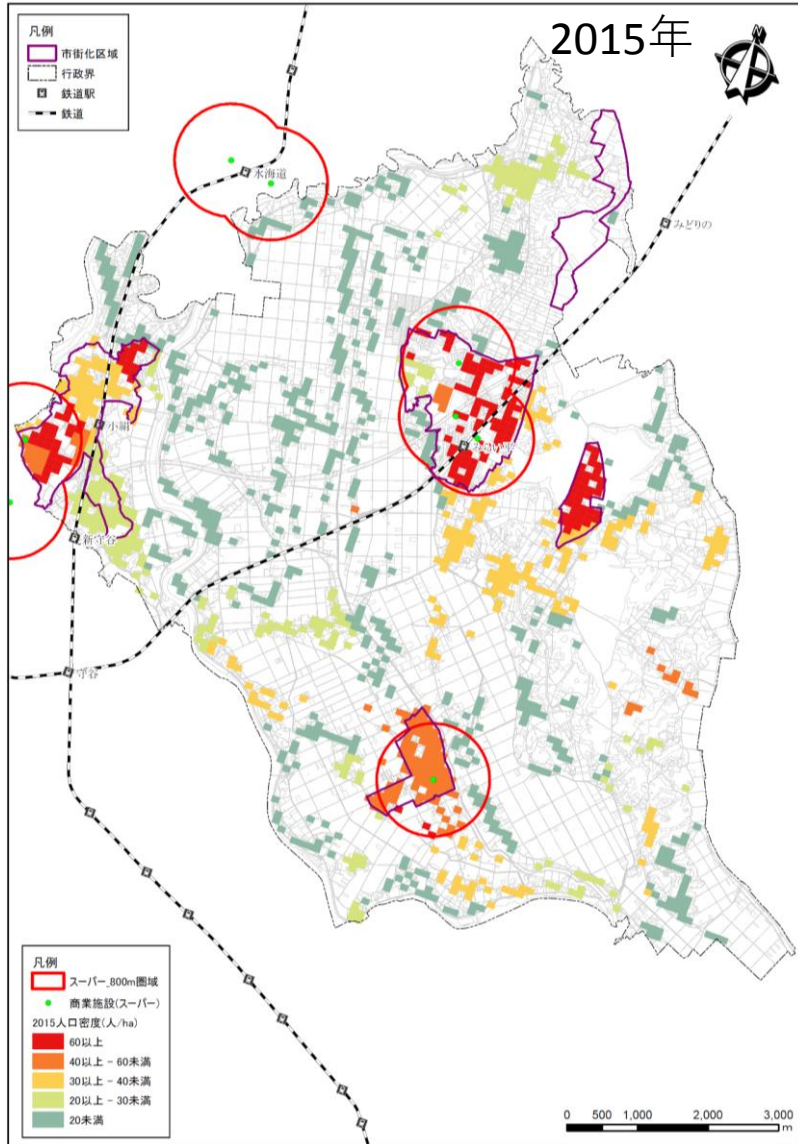
### ■基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率

日30本以上の運行頻度の鉄道・バス路線を対象とします。

# 本市の状況（都市構造の分析）

## 2.生活サービス施設の分布

図 生活サービス施設（商業：スーパー）の徒歩圏人口カバー率



# 本市の状況（都市構造の分析）

## 2.生活サービス施設の分布

生活サービス施設（医療、福祉、商業施設、公共交通）の徒歩圏（800m）における充足率は右図のとおりであり、みらい平駅周辺及び小絹駅周辺に限定されます。

| 評価指標               | 単位 | 都市規模別<br>平均値 |           | つくばみらい市 |      |      |
|--------------------|----|--------------|-----------|---------|------|------|
|                    |    | 全国           | 5~10<br>万 | 2015    | 2040 |      |
| 日常生活サービスの徒歩圏充足率    | %  | 24           | 23        | 19.2    | 22.9 |      |
| 生活サービスの徒歩圏人口カバー率   | 医療 | %            | 68        | 70      | 56.2 | 59.5 |
|                    | 福祉 | %            | 51        | 56      | 65.2 | 68.6 |
|                    | 商業 | %            | 49        | 50      | 39.7 | 43.6 |
| 基幹公共交通路線の徒歩圏人口カバー率 | %  | 41           | 38        | 27.2    | 31.8 |      |

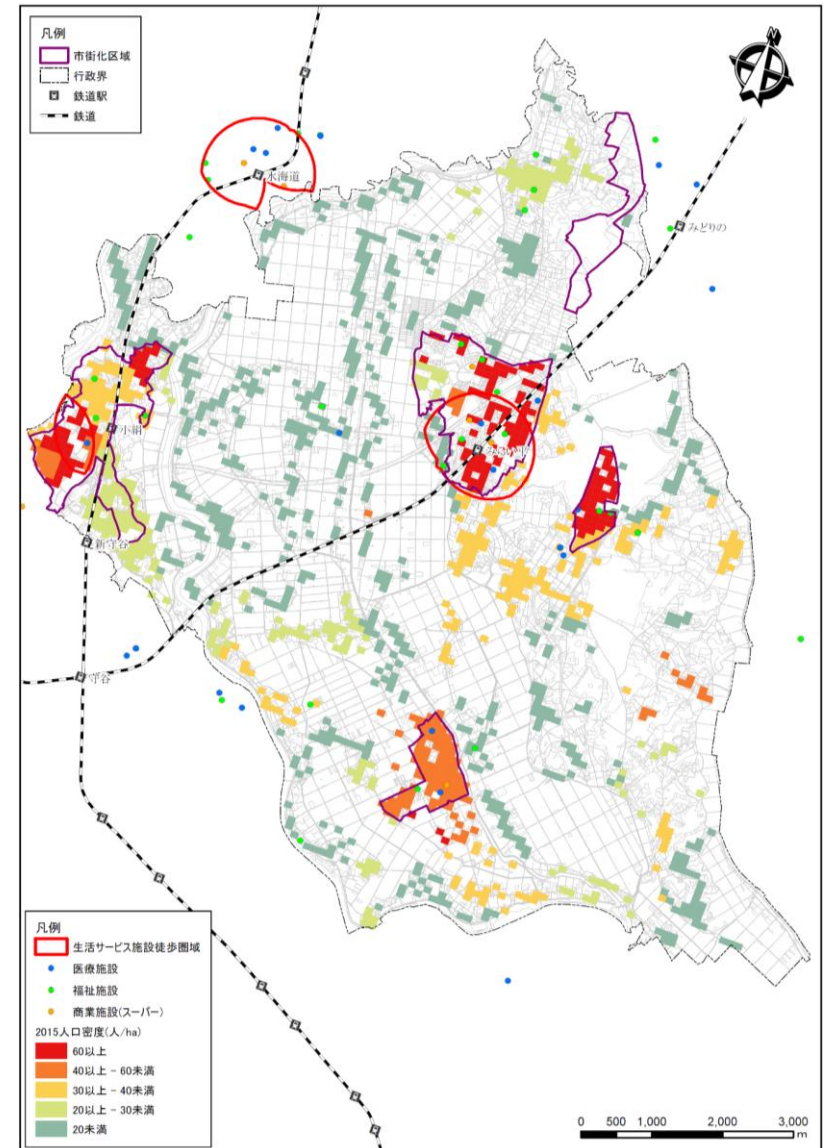


図 日常生活サービスの徒歩圏充足率（2015年）

# 本市の状況（都市構造の分析）

## 3.公共交通

公共交通分担率は、概ね人口規模が同水準の都市平均値を上回っていますが、三大都市圏を含む全国平均値よりは低くなっています。この要因としては、地方都市で多く見られるように本市においても自動車への依存度が高いことが挙げられます。

| ■代表交通手段別分担率（全目的） |       |      |       |      |      |       |        |             |
|------------------|-------|------|-------|------|------|-------|--------|-------------|
|                  | 鉄道    | バス   | 自動車   | バイク  | 自転車  | 徒歩    | 全手段    | 公共交通<br>分担率 |
|                  | (a)   | (b)  | (c)   | (d)  | (e)  | (f)   | (a~f)  | (a+b)       |
| つくばみらい市          | 11.3% | 0.3% | 66.4% | 1.3% | 9.5% | 11.2% | 100.0% | 11.6%       |

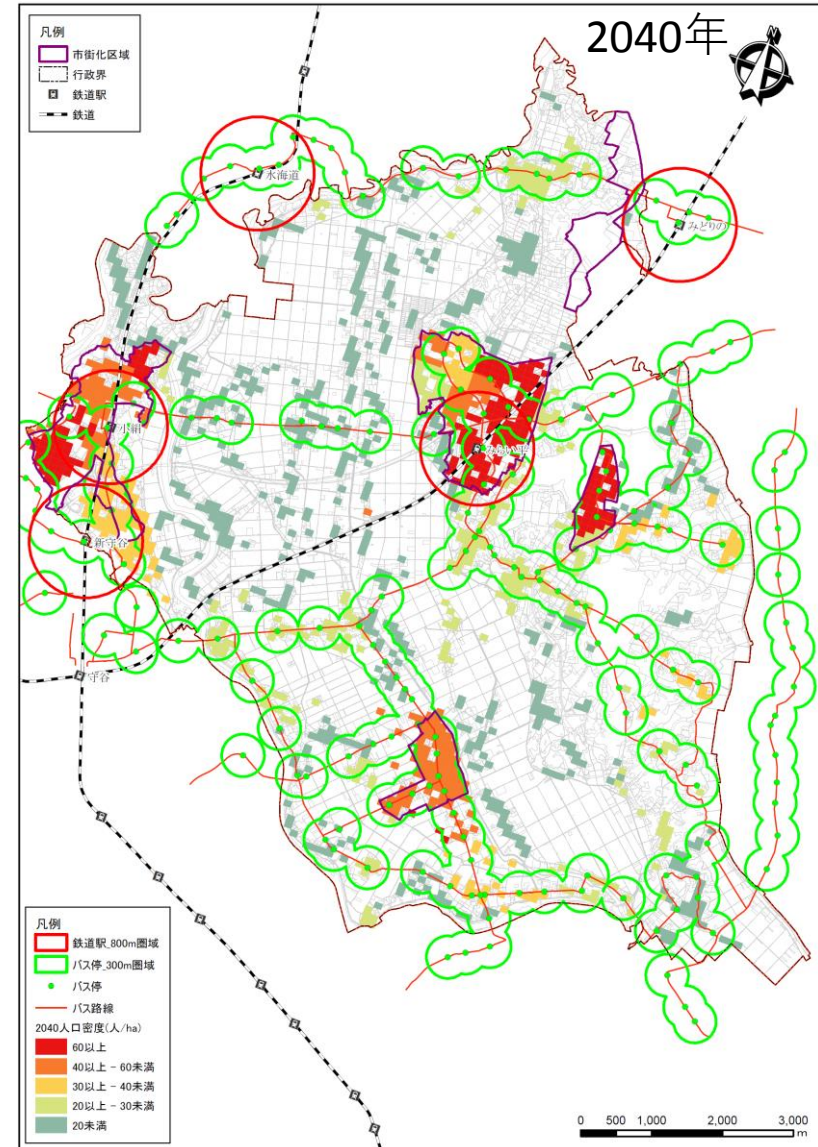
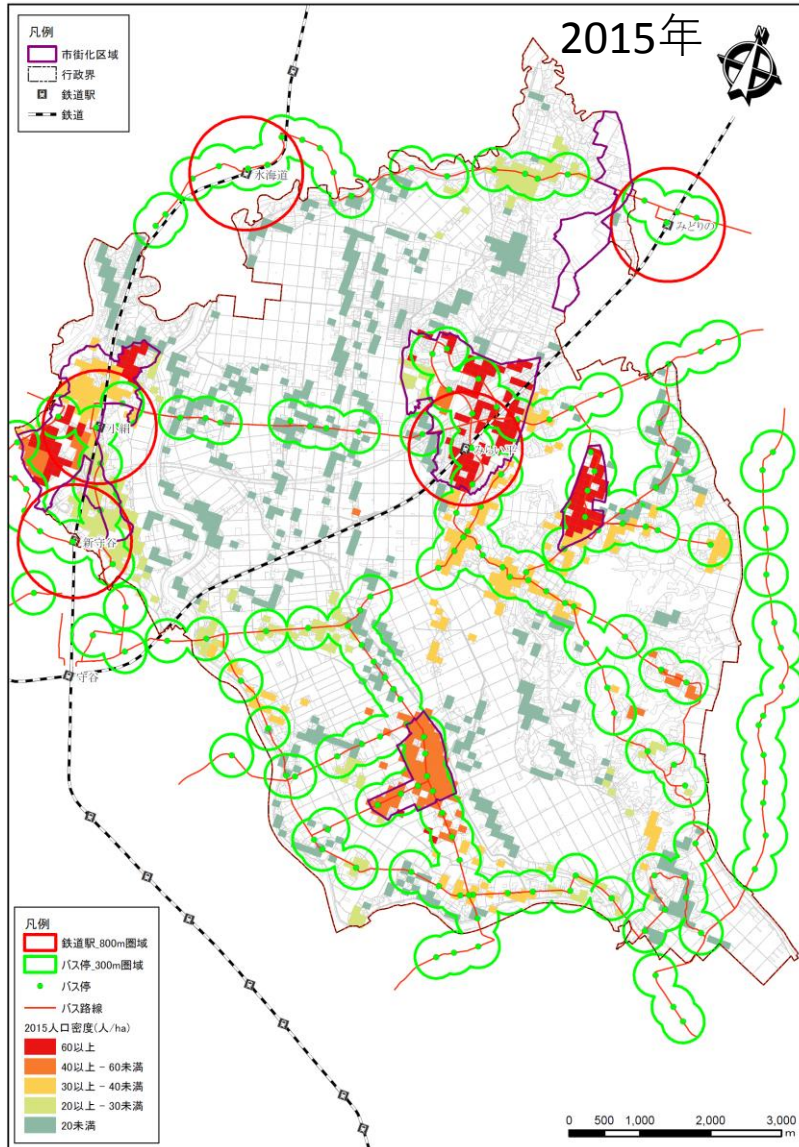
| 評価指標                  | 単位   | 都市規模別<br>平均値 |       | つくばみらい市 |      |
|-----------------------|------|--------------|-------|---------|------|
|                       |      | 全国           | 5~10万 | 2015    | 2040 |
| 公共交通の<br>機関分担率        | %    | 15※          | 9     | 11.6    | —    |
| 公共交通<br>沿線地域の<br>人口密度 | 人/ha | 32           | 26    | 41.6    | 41.9 |



# 本市の状況（都市構造の分析）

## 3.公共交通

図 公共交通沿線地域の徒歩圏人口密度



# 本市の状況（都市構造の分析）

## 4.公園・緑地

歩きやすい環境の形成における評価指標の1つに公園緑地の徒歩圏人口カバー率があります。本市における公園緑地は、みらい平駅周辺市街地及び小絹市街地に集中して分布しており、谷井田市街地には一つも見られません。このような偏りが見られることから、人口密度が40人/ha以上の地域も徒歩圏人口カバーエリアから外れています。

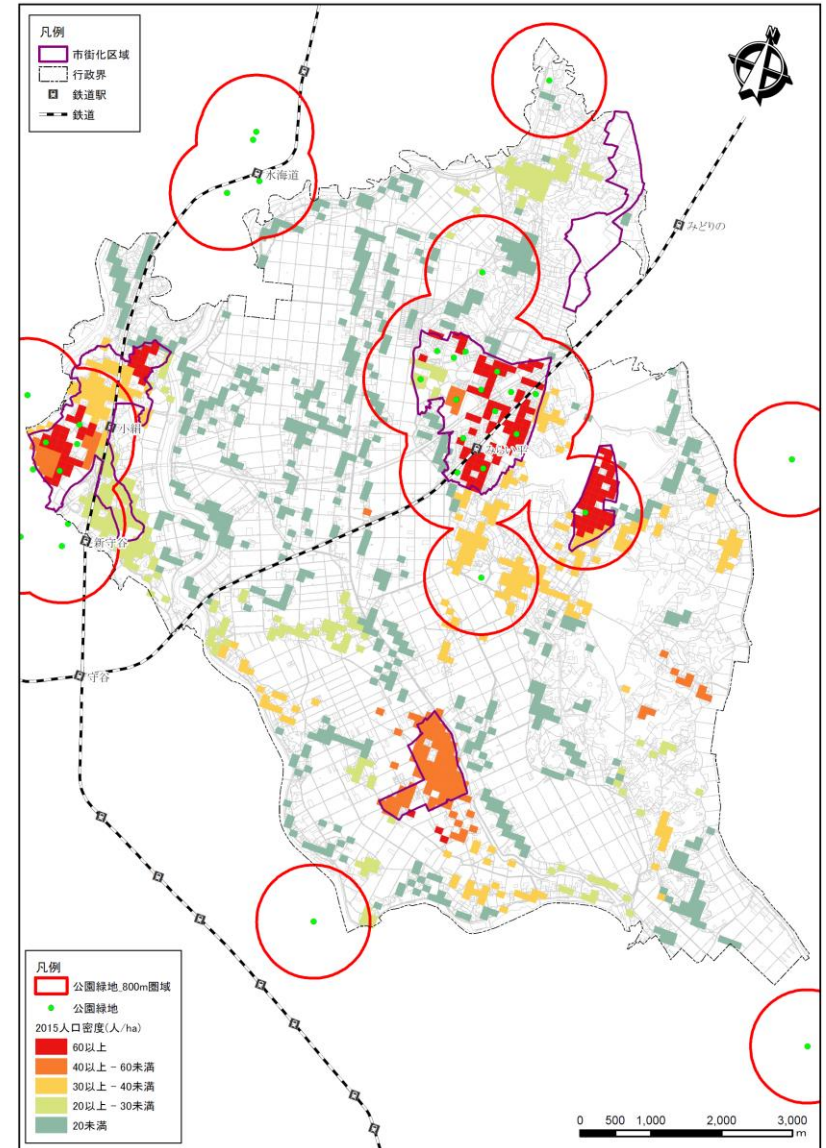


図 公園緑地の徒歩圏人口カバー率  
(2015年)



# 本市の状況（都市構造の分析）

## 5.安全・安心

防災上危険性が懸念される地域（土砂災害警戒区域・想定浸水深）のうち、人口が集中しているのは谷井田市街地と小絹市街地の一部となっており、大半の人口密度は20人/ha未満となっています。

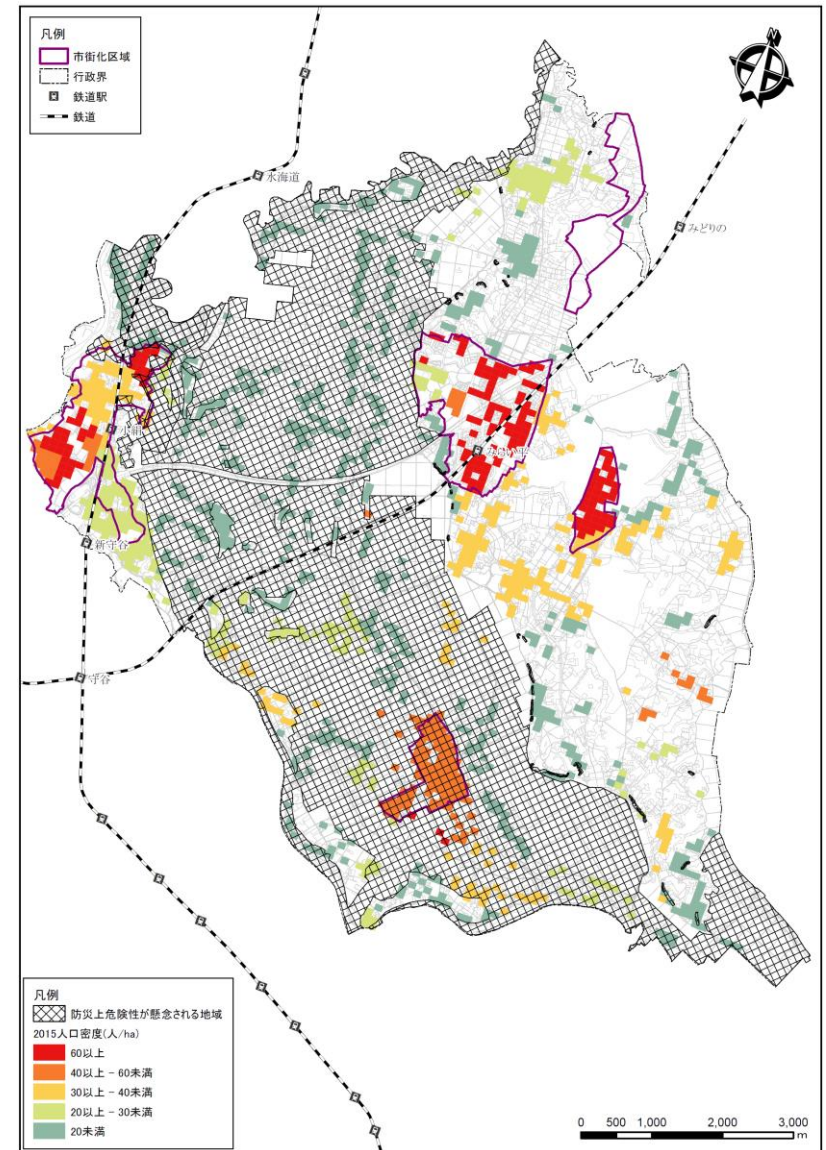


図 防災上危険性が懸念される地域に居住する人口（2015年）

# 本市の状況（都市構造の分析）

## 6.市街地荒廃化の抑制

本市における「市街地荒廃化の抑制」について、下記の評価指標により分析を行います

### ■空き家率

住宅・土地統計調査（H25）における本市の空き家数と住宅数（建築中の「空き家」を除く）より算出します。

$$\text{空き家（1,610戸）} \quad / \quad \text{住宅数（18,430戸）} \quad = \quad 8.7\%$$

| 評価指標 | 単位 | 都市規模別平均値 |       | つくばみらい市 |       |
|------|----|----------|-------|---------|-------|
|      |    | 全国       | 5～10万 | 2015年   | 2040年 |
| 空き家率 | %  | 7.2      | 7.3   | 8.7     | —     |

表 市街地荒廃化の抑制の分析結果



# 本市の状況（都市構造の分析）

## 7.地域経済

本市における「サービス産業の活性化」について、下記の評価指標により分析を行います

### ■従業者一人当たり第三次産業売上高

H26経済センサス（民営事業所の業務分類F~Rの合計）より算出します。  
 第三次産業売上高168,780百万円 / 第三次産業従業員数10,962人  
 = 15.4百万円/人

### ■従業人口密度（都市機能を誘導する区域）

便宜上、市街化区域を対象とし、経済センサス（H26）より算出します。  
 市街化区域の従業者数8,590人 / 市街化区域面積745.6ha = 9.2人/ha

### ■都市全域の小売商業床面積あたりの売上高（小売商業床効率）

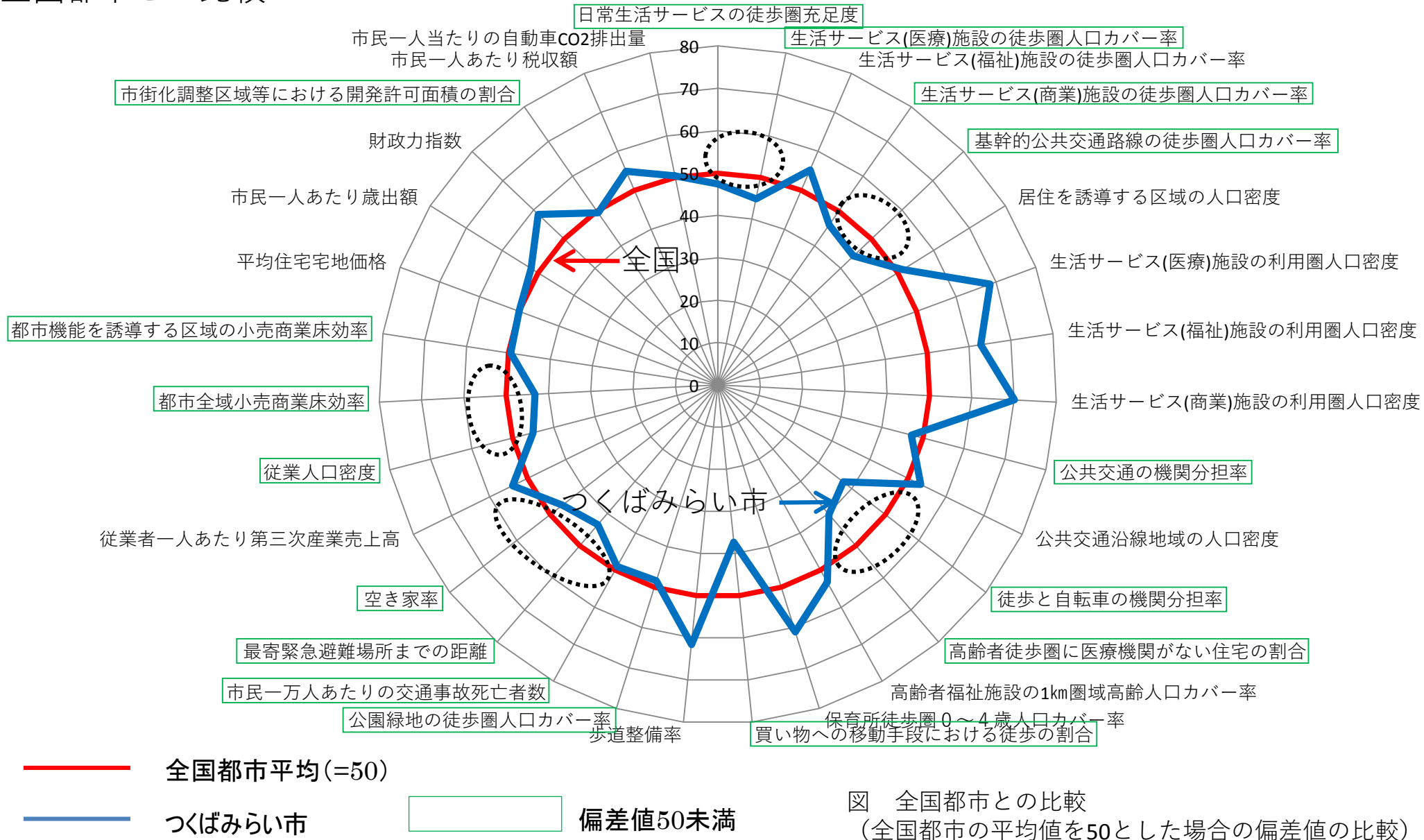
H26経済センサスより算出します。  
 小売商業売上高54,657百万円 / 小売商業床面積79,373m<sup>2</sup> = 68.9万円/m<sup>2</sup>

| 評価指標                 | 単位                | 都市規模別平均値 |       | つくばみらい市 |       |
|----------------------|-------------------|----------|-------|---------|-------|
|                      |                   | 全国       | 5~10万 | 2015年   | 2040年 |
| 従業者一人当たり第三次産業売上高     | 百万円               | 12.6     | 13.3  | 15.4    | -     |
| 従業人口密度（都市機能を誘導する区域）※ | 人/ha              | 14       | 13    | 9.2     | -     |
| 都市全域の小売商業床面積あたりの売上高  | 万円/m <sup>2</sup> | 80.4     | -     | 68.9    | -     |

表 サービス産業の活性化の分析結果

# 本市の状況（都市構造の分析結果）

## 全国都市との比較



# 本市の状況（都市構造の分析結果）

## 類似都市（人口5～10万）との比較

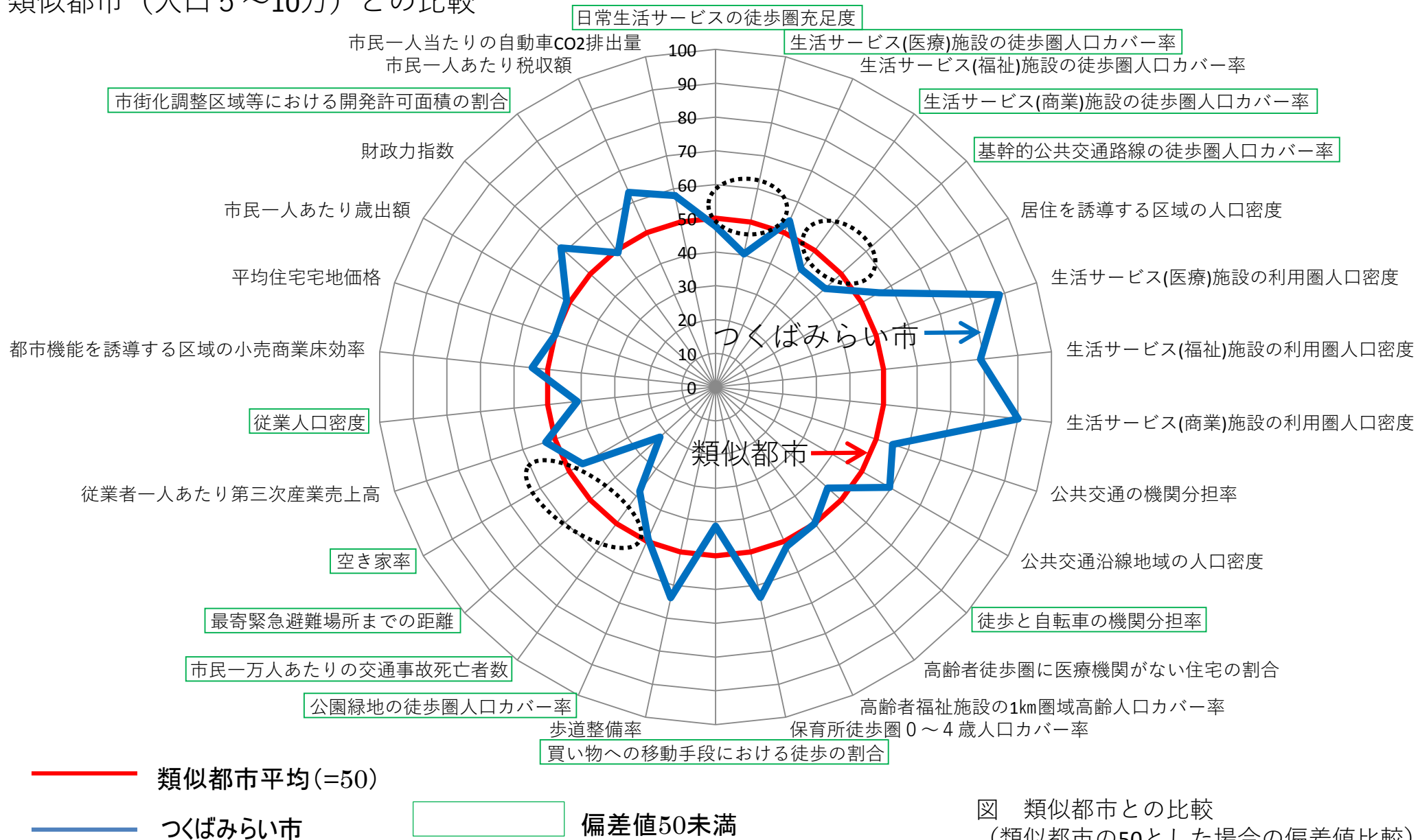


図 類似都市との比較  
(類似都市の50とした場合の偏差値比較)

# 今後のまちづくりに向けた課題

## ■人口

### 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。

## ■都市交通

### 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。

## ■都市災害

### 災害への備え

浸水や、土砂災害警戒区域はあまりみられないものの、浸水想定区域は市西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。

## ■都市機能

### 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。



# まちづくりの方向性

## ■取り組みの方向性

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。

## ■目指すまちの姿

- 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

## ■都市計画マスタープランと立地適正化計画の位置づけ・対象区域

第2次つくばみらい市総合計画  
(2018.3)

都市計画区域マスタープラン  
(2016.5)

即する

**つくばみらい市都市計画マスタープラン**  
都市計画法第18条の2に基づき  
都市づくりの基本方針を定める  
※市全域を対象

即する

**つくばみらい市立地適正化計画**  
都市再生特別措置法に基づき、集約型都市構造  
(コンパクトプラスネットワーク)の実現を図るための計画  
※市全域を対象とするが誘導区域は市街化区域内に設定

# まちづくりの方向性

## ■立地適正化計画について

### 立地適正化計画に定める内容

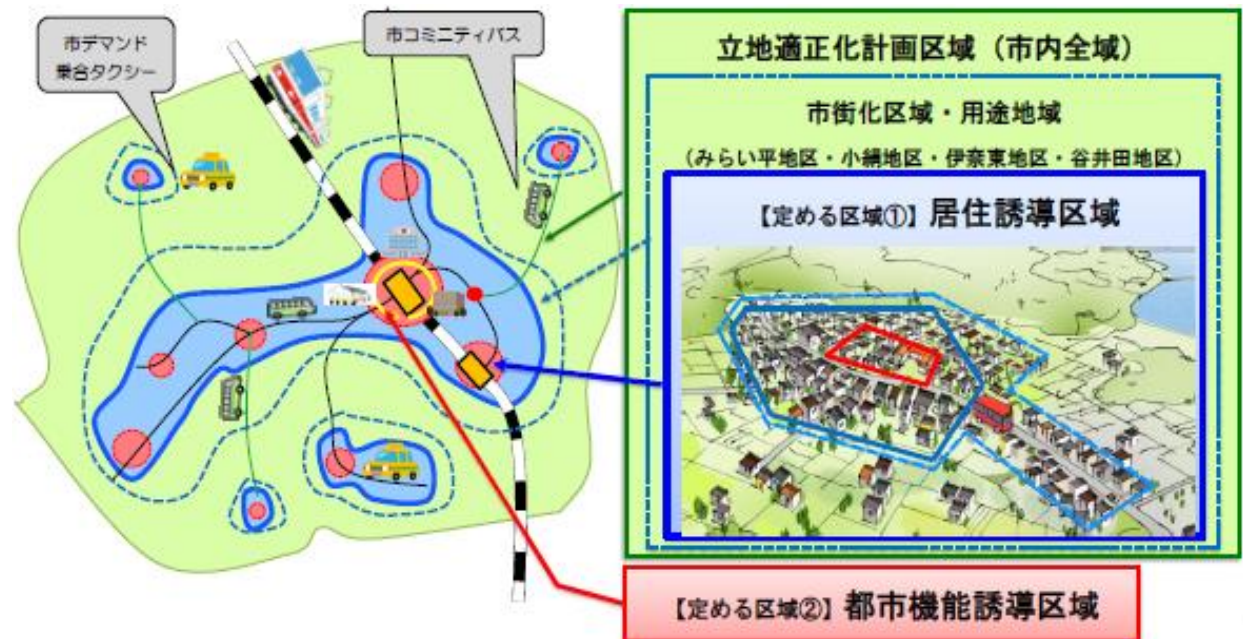
- 計画の区域
- 基本的な方針
- 居住誘導区域  
(居住を誘導し人口密度を維持するエリア)
- 都市機能誘導区域  
(都市機能施設を誘導するエリア)
- 誘導施設、誘導施策 など

### 届出制度

- 定められた区域外における誘導施設や一定規模以上の住宅開発等が届出の対象になります。
- 届出を怠った場合や虚偽の届出をした場合は罰則が設けられています。

## ■居住誘導区域について

市民一人ひとりの居住地選択を「促す」という観点から、居住促進を図る区域として位置づけます。また、これまでの居住地についても、コミュニティ・住環境の維持を図ることとします。



# 都市づくりの理念と目標

## 都市づくりの理念

現計画

## 『豊かな暮らしが息づく 水とみどりのみらい都市』

### 魅力ある都市拠点

⇒都市機能が集積した活力あるまち

#### ■本市の中心拠点として、人々でにぎわい、歩いて楽しいまち

⇒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

#### ■周辺と連携し、拠点性・独自性のあるまち

⇒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

### 「しあわせ」が感じられる居住区域

⇒気軽にお出かけできる暮らしやすいまち

#### ■誰もが公共交通を利用してお出かけができるまち

⇒公共交通のサービス水準向上を図る

#### ■自然と都市が調和する緑豊かなうるおいある市街地環境の形成

⇒低未利用地への対策に取り組む

#### ■災害に強い安心・安全な都市づくり

⇒防災・減災への対策に取り組む

□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【居住誘導区域外】

# 都市づくりの理念と目標

## 都市づくりの目標

現計画

### 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

- 1-1 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
- 1-2 活力ある産業が充実した都市づくり
- 1-3 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

- 2-1 環境と調和した適正規模の都市づくり
- 2-2 うるおいある環境・歴史文化と共生する都市づくり
- 2-3 環境に負荷を与えない持続可能な都市づくり

### 目標3 市民一人ひとりの暮らしを大切に “やすらぎ”のある生活都市

- 3-1 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
- 3-2 身近な利便性と快適性を確保する都市づくり
- 3-3 安心して暮らせる都市づくり

### 目標4 市民が主体となって 創り・育てる“協働”があふれる都市

- 4-1 市民協働の都市づくり

展開

#### ■ 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。

#### ■ 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、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。

#### ■ 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。



# 都市づくりの理念と目標



## つくばみらい市に期待される新たな役割

本市を取り巻く広域的な位置づけや上位関連計画より、期待されるまちづくりの方向性は以下のとおりです。

【広域的な位置づけ】 首都圏広域地方計画（2016.3）, 茨城県総合計画（2018.11）

### ■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
- ・都市と農山漁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）

### ■活力があり、県民が日本一幸せな県

- ・自然と都市が調和した魅力的な生活環境を形成、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

【上位関連計画】 都市計画区域マスタープラン（2016.5）, 第2次つくばみらい市総合計画（2018.3） など

### ■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 53,000人（2027年） ※49,136人（2015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り組み

### ■未来の世代が憧れるまちを創る



### 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る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、災害に強い安全・安心な都市づくり

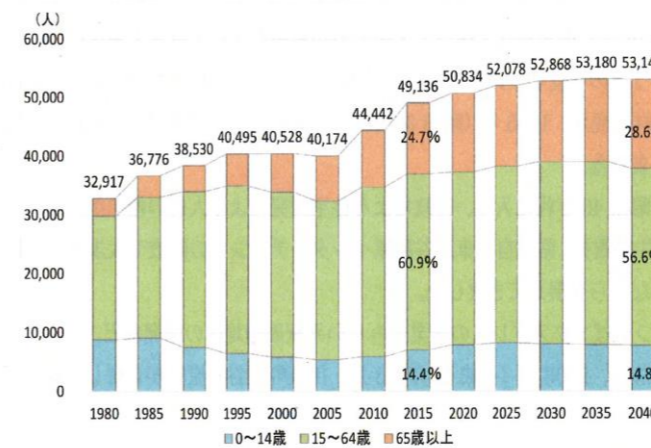
### 3) みんなが連携・協働して「ささえあう」まちづくり

- 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

## 本市の状況（都市構造の分析）

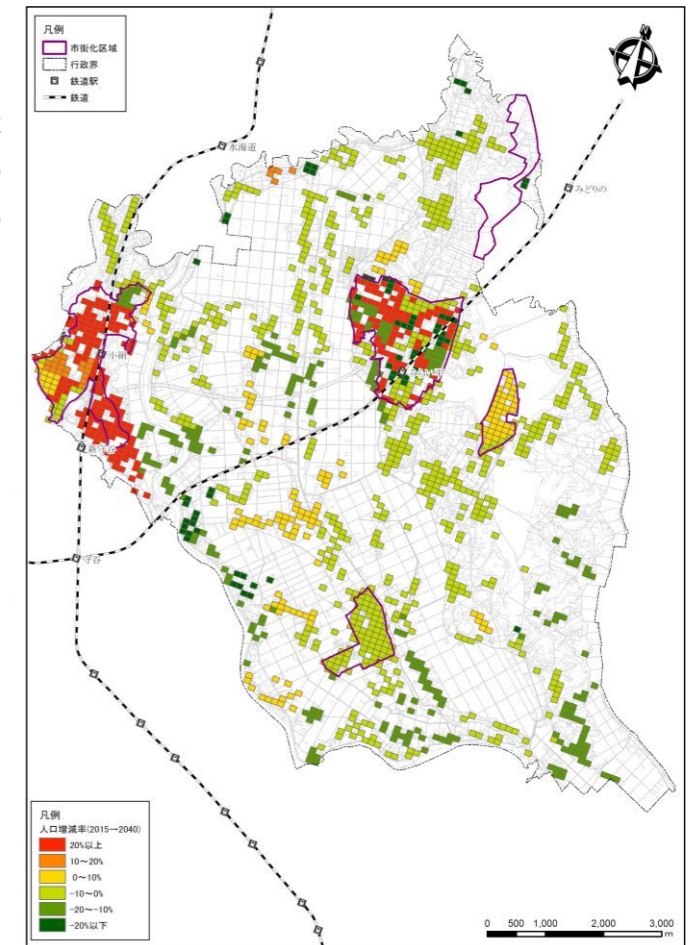
### 1.人口

本市の人口は増加傾向にありますが、2040年以降は減少に転じる見通しです。また、2015年から2040年の人口増減は、みらい平、小絹地区で増加しますが、その他の地区では減少する見通しです。



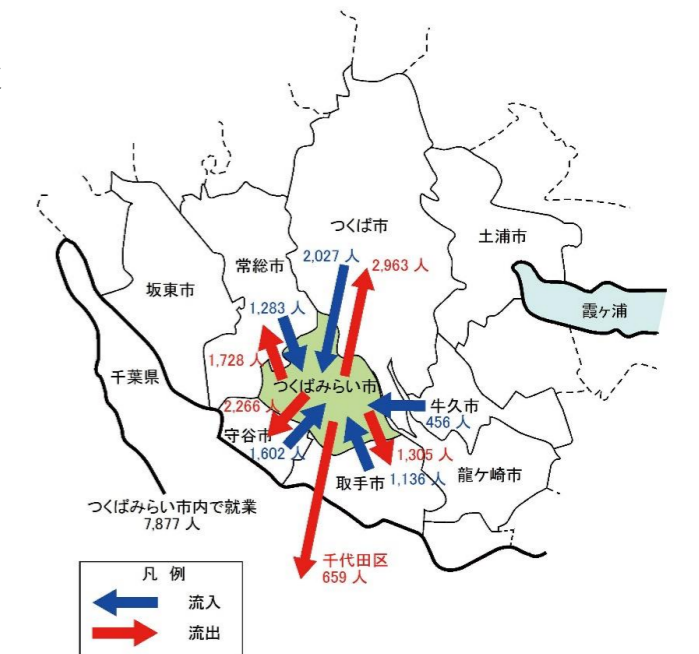
グラフ 人口の推移と将来の見通し

図 人口増減率（2015年⇒2040年）



本市の通勤・通学流動状況は右図のとおりであり、東京都内や守谷市、つくば市をはじめとした流出超過となっています。

本市の特性を踏まえ、東京圏のベッドタウンのみならず、近隣都市との役割分担や連携も含めたまちづくりが必要と考えられます。





## 2.生活サービス施設の分布

生活サービス施設（医療、福祉、商業施設、公共交通）り、みらい平駅周辺及び小絹駅周辺に限定されます。

| 評価指標               | 単位 | 都市規模別<br>平均値 |           | つくばみらい市 |      |      |
|--------------------|----|--------------|-----------|---------|------|------|
|                    |    | 全国           | 5~10<br>万 | 2015    | 2040 |      |
| 日常生活サービスの徒歩圏充足率    | %  | 24           | 23        | 19.2    | 22.9 |      |
| 生活サービスの徒歩圏人口カバー率   | 医療 | %            | 68        | 70      | 56.2 | 59.5 |
|                    | 福祉 | %            | 51        | 56      | 65.2 | 68.6 |
|                    | 商業 | %            | 49        | 50      | 39.7 | 43.6 |
| 基幹公共交通路線の徒歩圏人口カバー率 | %  | 41           | 38        | 27.2    | 31.8 |      |

図 日常生活サービスの徒歩圏充足率（2015年）

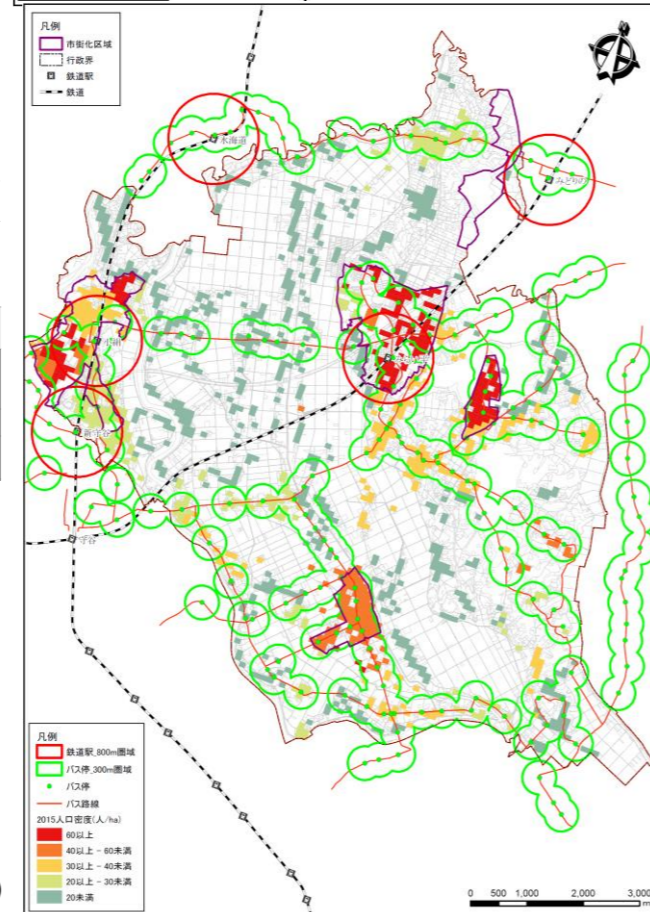
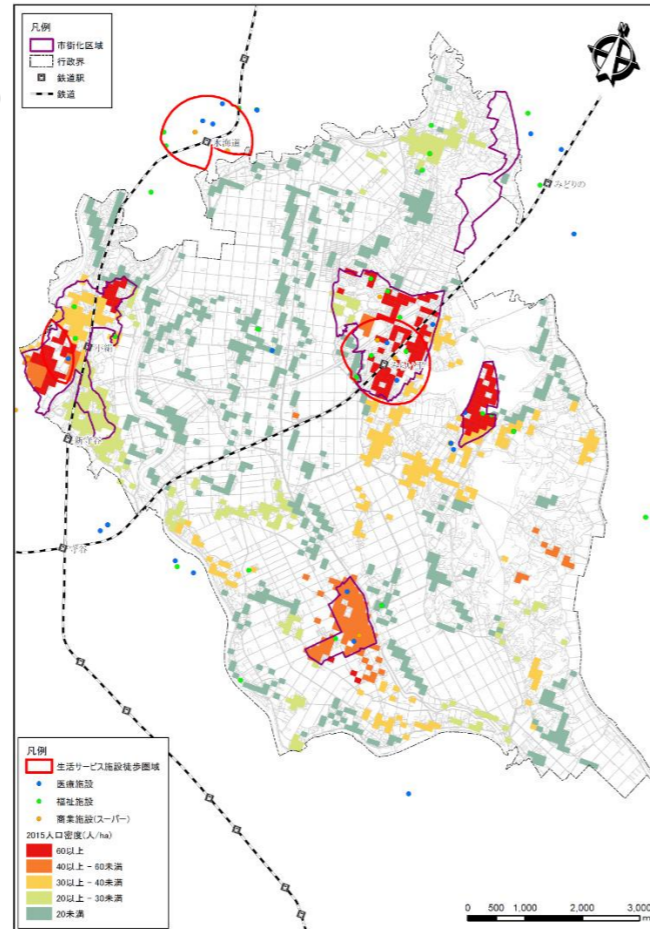
## 3.公共交通

公共交通分担率は、概ね人口規模が同水準の都市平均値を上回っていますが、三大都市圏を含む全国平均値よりは低くなっています。この要因としては、地方都市で多く見られるように本市においても自動車への依存度が高いことが挙げられます。

| ■代表交通手段別分担率（全目的） |       |      |       |      |      |       |        |         |
|------------------|-------|------|-------|------|------|-------|--------|---------|
|                  | 鉄道    | バス   | 自動車   | バイク  | 自転車  | 徒歩    | 全手段    | 公共交通分担率 |
|                  | (a)   | (b)  | (c)   | (d)  | (e)  | (f)   | (a~f)  | (a+b)   |
| つくばみらい市          | 11.3% | 0.3% | 66.4% | 1.3% | 9.5% | 11.2% | 100.0% | 11.6%   |

| 評価指標          | 単位   | 都市規模別<br>平均値 |           | つくばみらい市 |      |
|---------------|------|--------------|-----------|---------|------|
|               |      | 全国           | 5~10<br>万 | 2015    | 2040 |
| 公共交通の機関分担率    | %    | 15<br>※      | 9         | 11.6    | -    |
| 公共交通沿線地域の人口密度 | 人/ha | 32           | 26        | 41.6    | 41.9 |

図 公共交通沿線地域の徒歩圏人口密度（2015年）

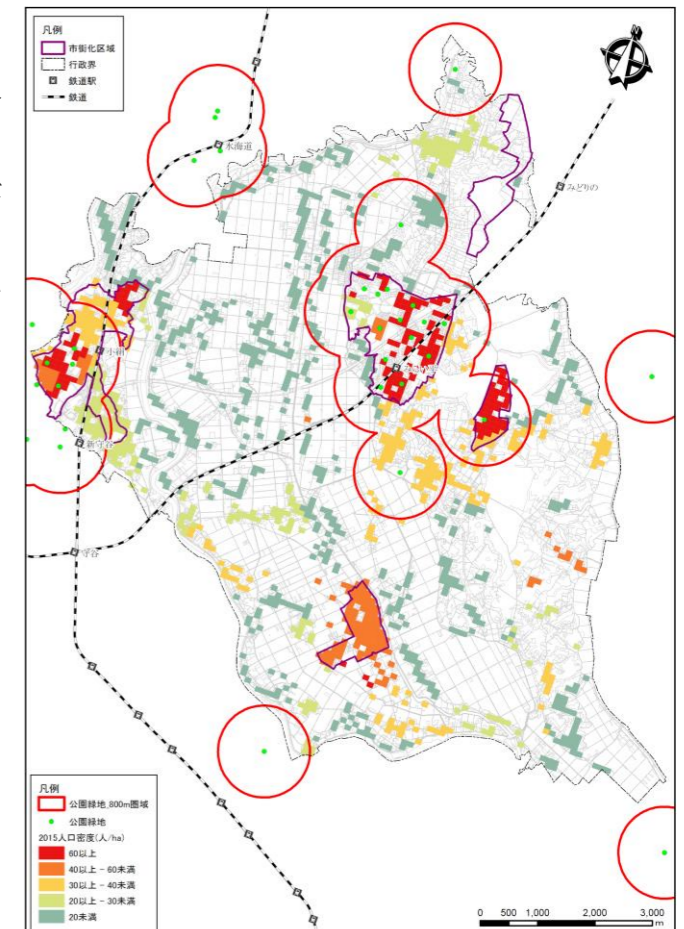


## 4.公園緑地

歩きやすい環境の形成における評価指標の1つに公園緑地の徒歩圏人口カバー率があります。

本市における公園緑地は、みらい平駅周辺市街地及び小絹市街地に集中して分布しており、谷井田市街地には一つも見られません。このような偏りが見られることから、人口密度が40人/ha以上の地域も徒歩圏人口カバーエリアから外れています。

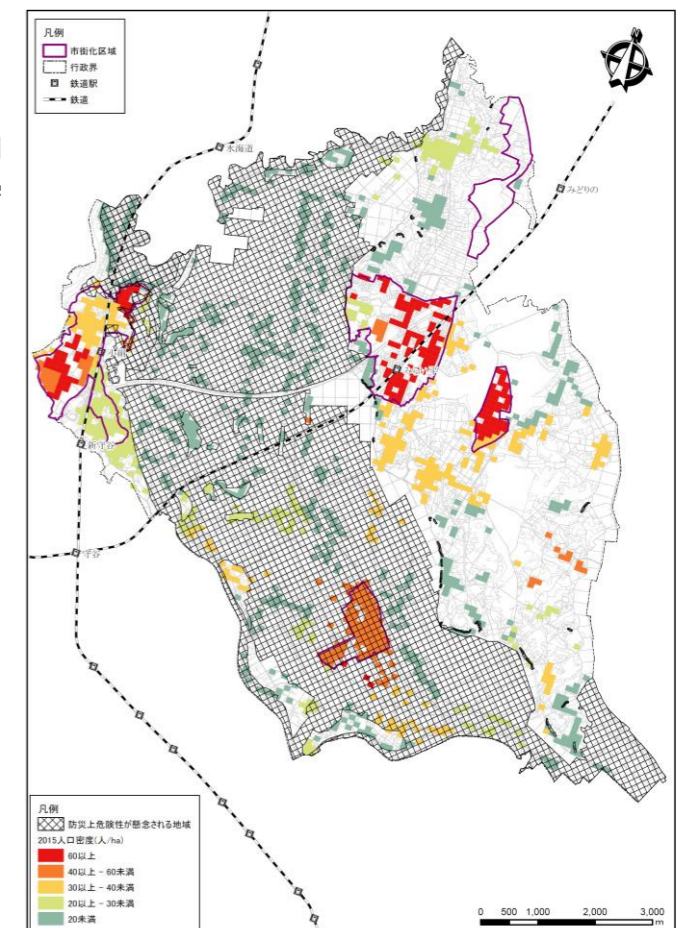
図 公園緑地の徒歩圏人口カバー率（2015年）



## 5.安全・安心

防災上危険性が懸念される地域（土砂災害警戒区域・想定浸水区域）のうち、人口が集中しているのは谷井田市街地と小絹市街地の一部となっており、大半の人口密度は20人/ha未満となっています。

図 防災上危険性が懸念される地域に居住する人口（2015年）





## 今後のまちづくりに向けた課題

### ■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。

**高齢化への対応**

### ■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。

**公共交通の利用促進**

### ■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、浸水想定区域は市西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。

**災害への備え**

### ■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。

**必要な生活利便施設の適正配置**

## まちづくりの方向性

### ■取り組みの方向性

**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。**

### ■目指すまちの姿

- 子育て世代とお年寄りをはじめ、誰もが「しあわせ」に住み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るおいが感じられるまち

### ■都市計画マスタープランと立地適正化計画の位置づけ・対象区域

都市計画区域マスタープラン（2016.5）

第2次つくばみらい市総合計画（2018.3）

即する

#### つくばみらい市都市計画マスタープラン

都市計画法第 18 条の 2 に基づき  
都市づくりの基本方針を定める  
※市全域を対象

即する

#### つくばみらい市立地適正化計画

都市再生特別措置法に基づき、集約型都市構造（コンパクトプラスネットワーク）の実現を図るための計画  
※市全域を対象とするが誘導区域は市街化区域内に設定

### ■立地適正化計画について

#### 立地適正化計画に定める内容

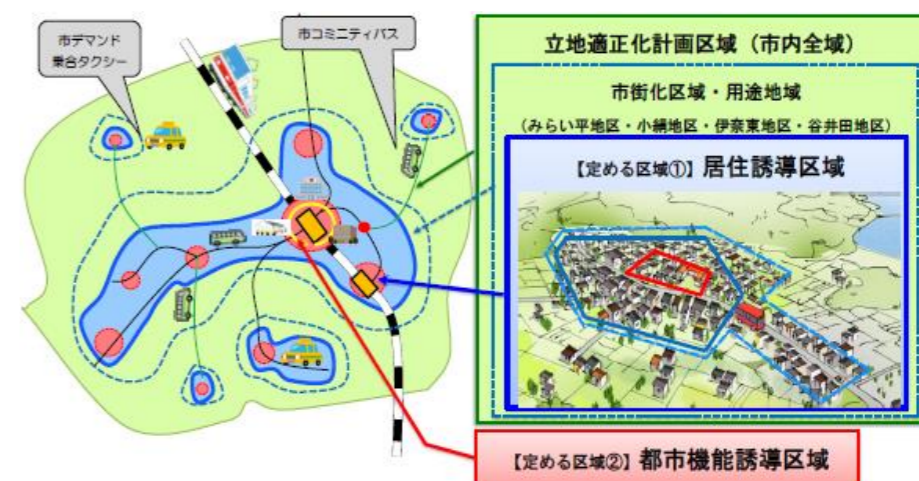
- 計画の区域
- 基本的な方針
- 居住誘導区域（居住を誘導し人口密度を維持するエリア）
- 都市機能誘導区域（都市機能施設を誘導するエリア）
- 誘導施設、誘導施策 など

#### 届出制度

- 定められた区域外における誘導施設や一定規模以上の住宅開発等が届出の対象になります。
- 届出を怠った場合や虚偽の届出をした場合は罰則が設けられています。

### ■居住誘導区域について

市民一人ひとりの居住地選択を「促す」という観点から、居住促進を図る区域として位置づけます。また、これまでの居住地についても、コミュニティ・住環境の維持を図ることとします。





# 都市づくりの理念と目標

## 都市づくりの理念

『豊かな暮らしが息づく 水とみどりのみらい都市』

現計画

### 魅力ある都市拠点

⇒都市機能が集積した活力あるまち

■本市の中心拠点として、人々にぎわい、歩いて楽しいまち

⇒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

■周辺と連携し、拠点性・独自性のあるまち

⇒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

### 「しあわせ」が感じられる居住区域

⇒気軽にお出かけできる暮らしやすいまち

■誰もが公共交通を利用してお出かけができるまち

⇒公共交通のサービス水準向上を図る

■自然と都市が調和する緑豊かなうるおいある市街地環境の形成

⇒低未利用地への対策に取り組む

■災害に強い安心・安全な都市づくり

⇒防災・減災への対策に取り組む

□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【居住誘導区域外】

## 都市づくりの目標

現計画

### 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

- 1-1 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
- 1-2 活力ある産業が充実した都市づくり
- 1-3 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

- 2-1 環境と調和した適正規模の都市づくり
- 2-2 うるおいある環境・歴史文化と共生する都市づくり
- 2-3 環境に負荷を与えない持続可能な都市づくり

### 目標3 市民一人ひとりの暮らしを大切にしたい

“やすらぎ”のある生活都市

- 3-1 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
- 3-2 身近な利便性と快適性を確保する都市づくり
- 3-3 安心して暮らせる都市づくり

### 目標4 市民が主体となって創り・育てる“協働”があふれる都市

- 4-1 市民協働の都市づくり

展開

### ■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。

### ■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、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。

### ■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。

## 将来都市構造図



| 凡例           |                      |
|--------------|----------------------|
| 市街地形成ゾーン     | 広域交流連携軸              |
| 産業集積ゾーン      | 生活地域連携軸              |
| 新産業振興ゾーン     | 水と緑の連携軸              |
| 平地部田園集落共生ゾーン | 行政区境界                |
| 丘陵部緑地共生ゾーン   | 鉄道                   |
| にぎわい交流拠点     | 常磐自動車道               |
| にぎわい地域拠点     | 国道                   |
| ふれあいサービス拠点   | 主要地方道・一般県道・都市計画道路・市道 |
| 緑と憩いの拠点      | （.....）は計画路線を表す      |
|              | （.....）は構想路線を表す      |

注) (主)は主要地方道、(県)は一般県道、(都)は都市計画道路を表す。