

都市計画マスタープラン・立地適正化計画策定
第3回まちづくり検討委員会 議事次第

日 時:平成31年2月21日(木) 10:00～
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


(1) 市民アンケート結果報告について

(2) 現行都市計画マスタープランの検証について

(3) 都市マス全体構想案について

(4) 立適まちづくり方針案について

5. その他



都市計画マスタープラン・立地適正化計画
第3回まちづくり検討委員会

日 時：平成31年2月21日（木）10：00～
場 所：つくばみらい市伊奈庁舎 3階 大会議室

市民アンケート結果報告について（1）アンケート実施概要

調査期間：2018年（平成30年）9月20日（木）～2018年（平成30年）11月13日（火）

配布数：市内在住の18歳以上の方，3,000人を無作為抽出

回答数：1,251人（回数率：41.7%）

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

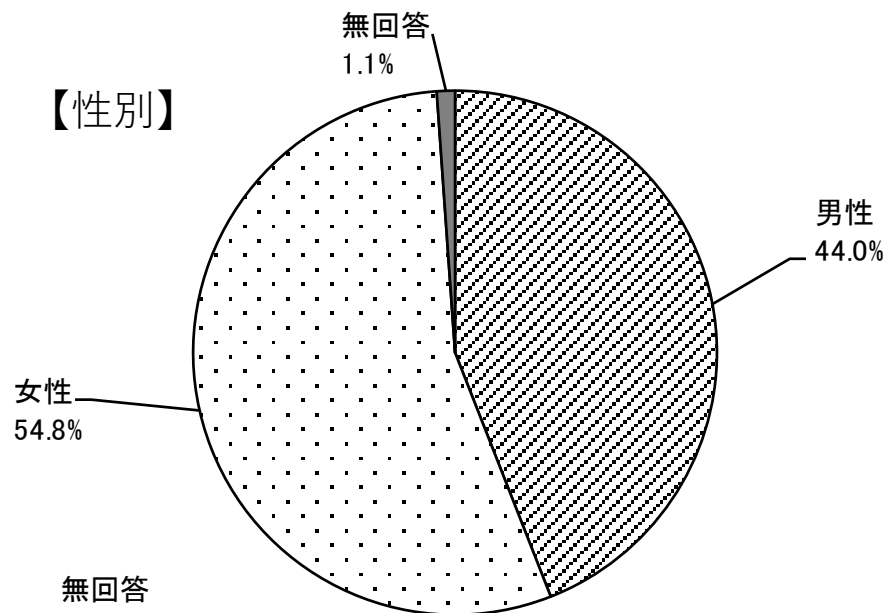
5.地域のまちづくりについて

- 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

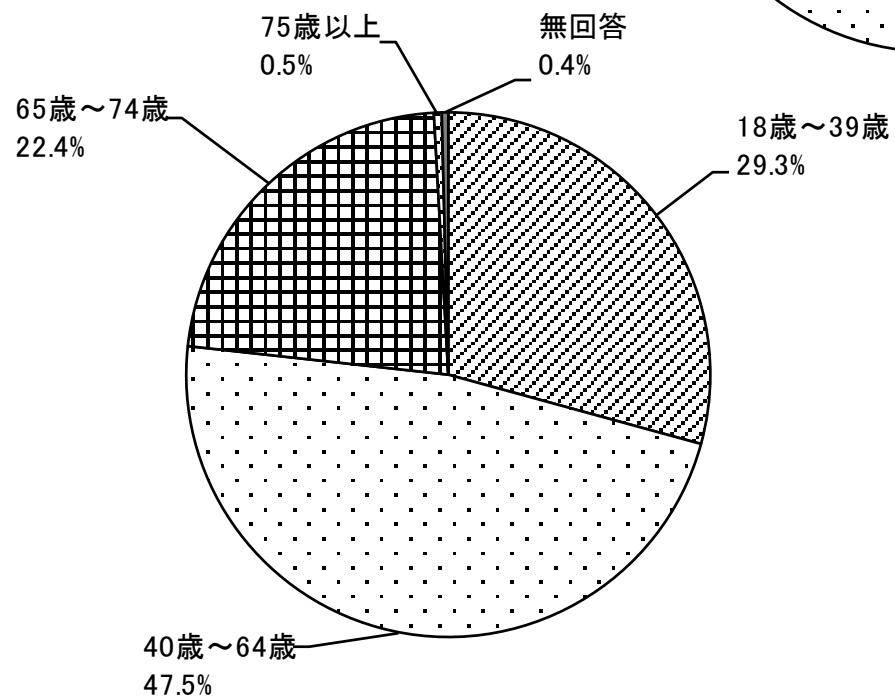
市民アンケート結果報告について (2) アンケート結果概要

1. 回答者属性

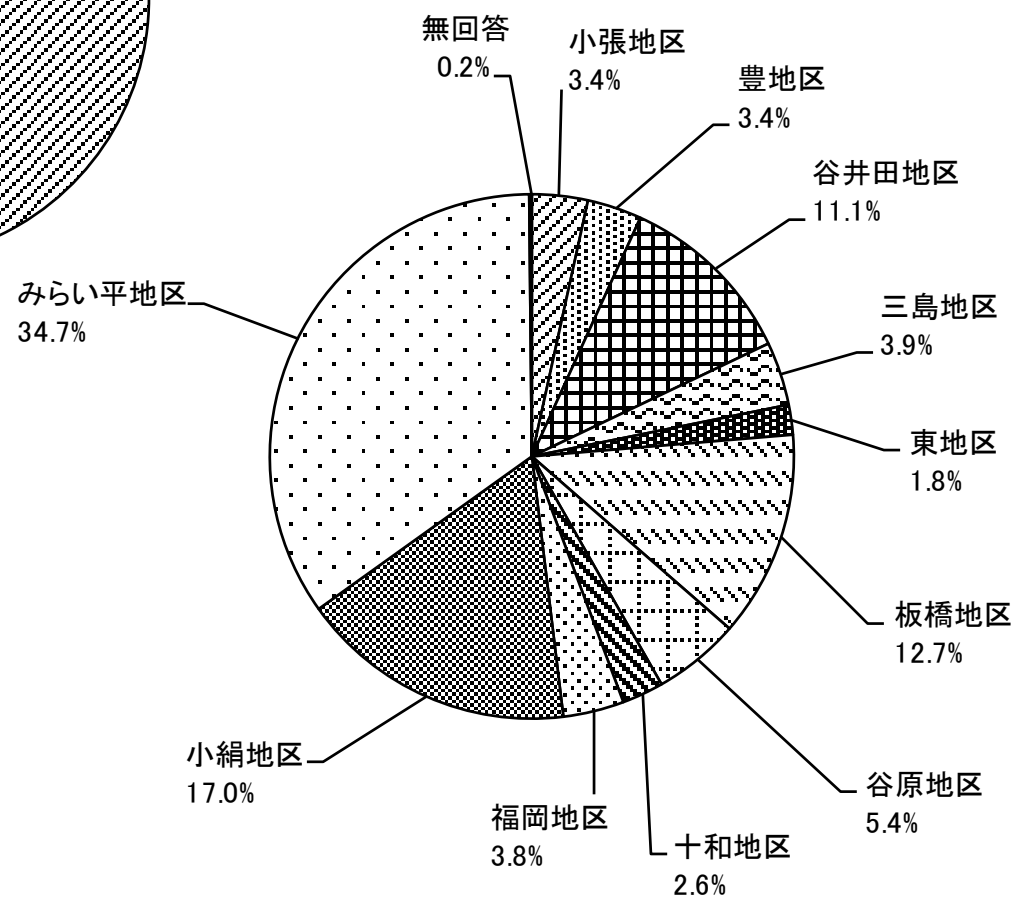
【性別】



【年齢】



【居住地区】



市民アンケート結果報告について (2) アンケート結果概要

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 供用・文化活動、習い事など

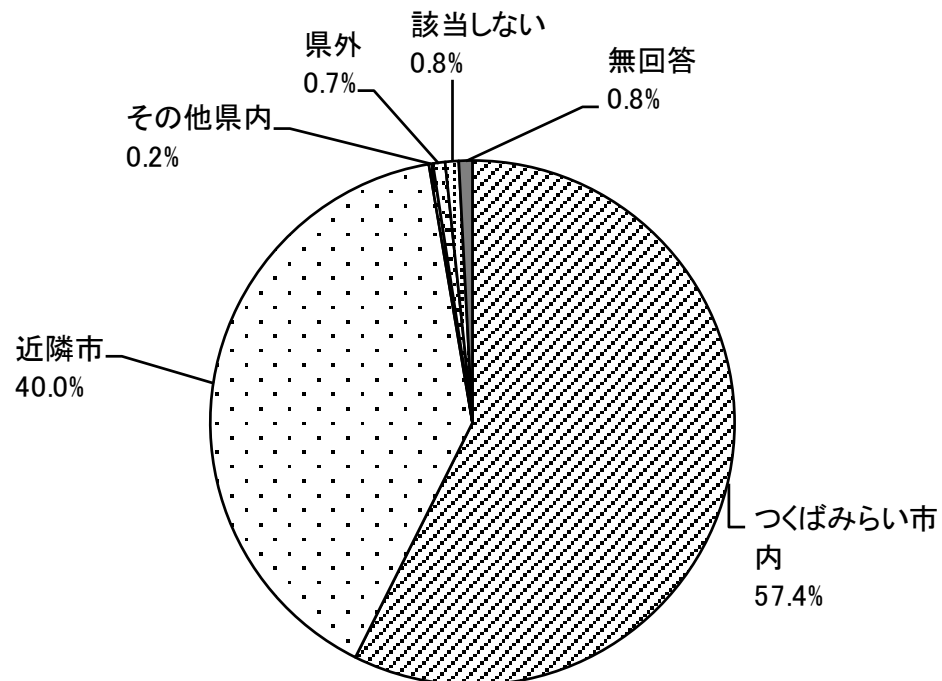
- 食料品・日用品などの買物先は市内の割合 (約60%) が大きい、**それ以外は市外へ出かけている割合が大きい**

<市内の割合> 通勤・通学：約15%、衣料品・贈答品などの買物：約4%、友人や家族と遊び：約2%、
医療・福祉施設：約40%、教養・文化活動、習い事など：約15%

- 普段の生活行動における交通手段は、**自家用車の割合が大勢を占めている。(約50%~80%)**

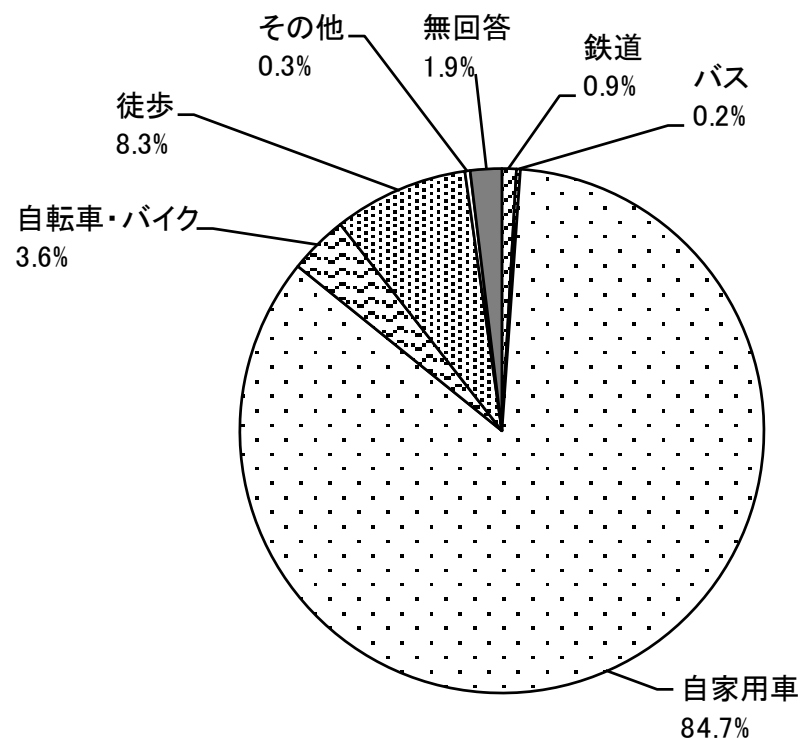
【行き先】

②食料品・日用品などの買物



【交通手段】

②食料品・日用品などの買物



市民アンケート結果報告について（2）アンケート結果概要

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

- 評価の高い項目として、**「住まいの環境の良さ」「上水道など給水施設の整備の状況」**があげられる。現計画策定時（10年前）のアンケート結果と比較して、**「鉄道の利用しやすさ（TX）」**の評価が向上しているとともに、**「家庭汚水の排水状態（下水等）」**が上位に上がっている。
- 一方、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」**が挙げられる。10年前と比較して、**「バスの利用しやすさ」**の低下が大きい。その他、10年前とは違う項目の評価が下位に下がっている。

【評価の高い項目】

○2018年（平成30年）

- ・ 住まいの環境の良さ（3.5点）
- ・ 上水道など給水施設の整備の状況（3.4点）
- ・ 自然風景の美しさ（周辺の河川や田園など）（3.4点）
- ・ 鉄道の利用しやすさ（TX）（3.4点）
- ・ 家庭汚水の排水状態（下水等）（3.3点）
- ・ 宅地周辺の雨水の排水状態（3.1点）
- ・ 緑の身近さや豊かさ（街路樹や生垣など）（3.1点）

○2008年（平成20年）赤字は2018年（平成30年）の結果

- ・ 自然風景の美しさ（周辺の河川や田園など）（3.4点）→（3.4点）
- ・ 住まいの環境の良さ（3.3点）↗（3.5点）
- ・ 上水道など給水施設の整備の状況（3.2点）↗（3.4点）
- ・ 近所づきあいなど近隣との関係（3.2点）↘（3.1点）
- ・ 鉄道の利用しやすさ（TX）（3.1点）↗（3.4点）
- ・ 緑の身近さや豊かさ（街路樹や生垣など）（3.1点）→（3.1点）

【評価の低い項目】

○2018年（平成30年）

- ・ バスの利用しやすさ（1.9点）
- ・ 防犯に対する安全性（2.4点）
- ・ スポーツ・レクリエーション施設などの便利さ（2.4点）
- ・ 交通に対する安全性（2.4点）
- ・ 鉄道の利用しやすさ（常総線）（2.5点）
- ・ 病院等の医療施設の便利さ（2.5点）

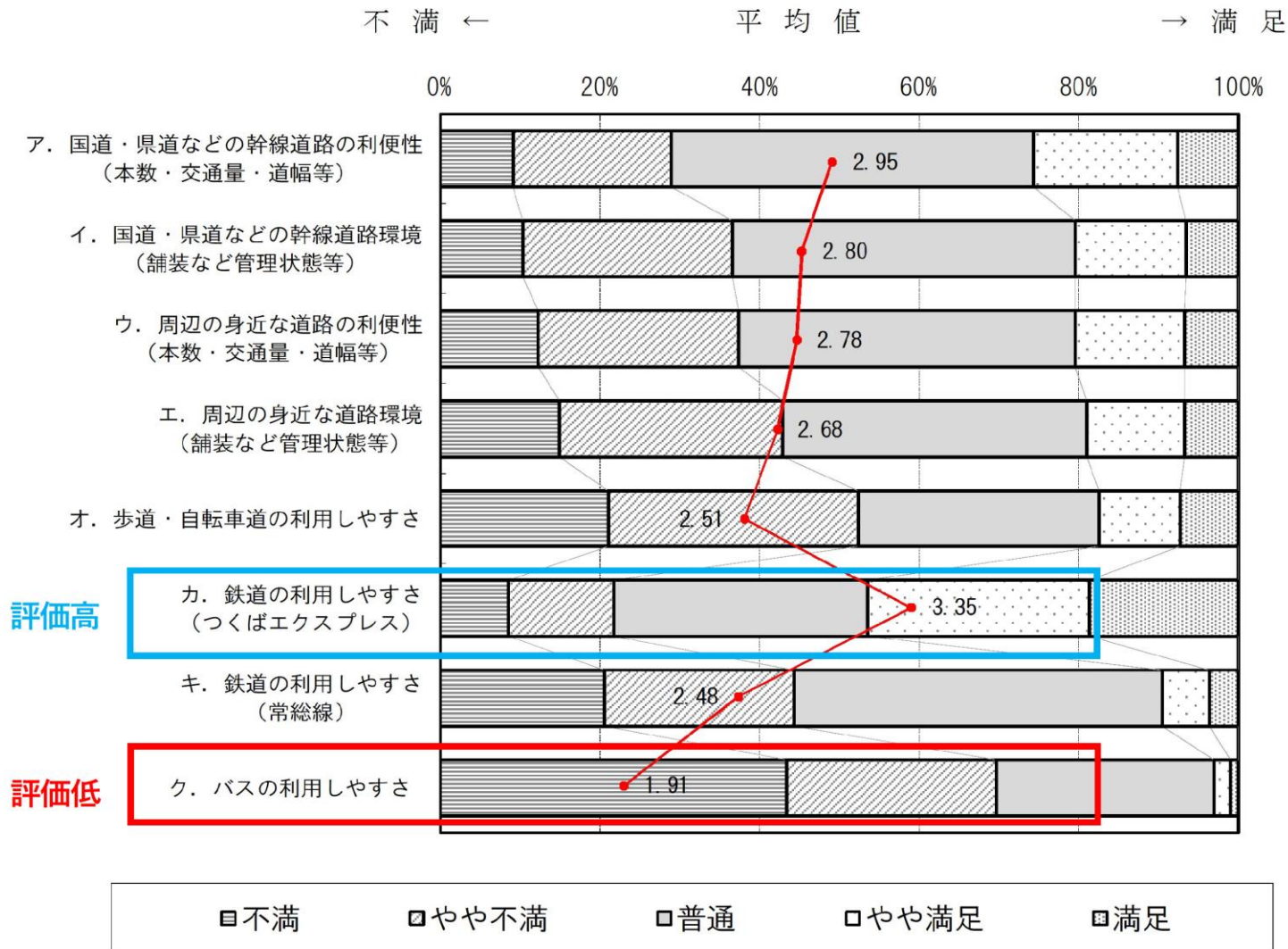
○2008年（平成20年）

- ・ 歩道・自転車道の利用しやすさ（2.3点）↗（2.5点）
- ・ バスの利用しやすさ（2.3点）↘（1.9点）
- ・ 休日に家族で遊べるような大規模な公園・緑地（2.5点）↗（2.8点）
- ・ 周囲の子どもの遊び場となる公園の充実度（2.5点）↗（2.8点）
- ・ 病院等の医療施設の便利さ（2.5点）→（2.5点）
- ・ 防犯に対する安全性（2.5点）↘（2.4点）

市民アンケート結果報告について (2) アンケート結果概要

3. 地域の暮らしやすさ

①交通

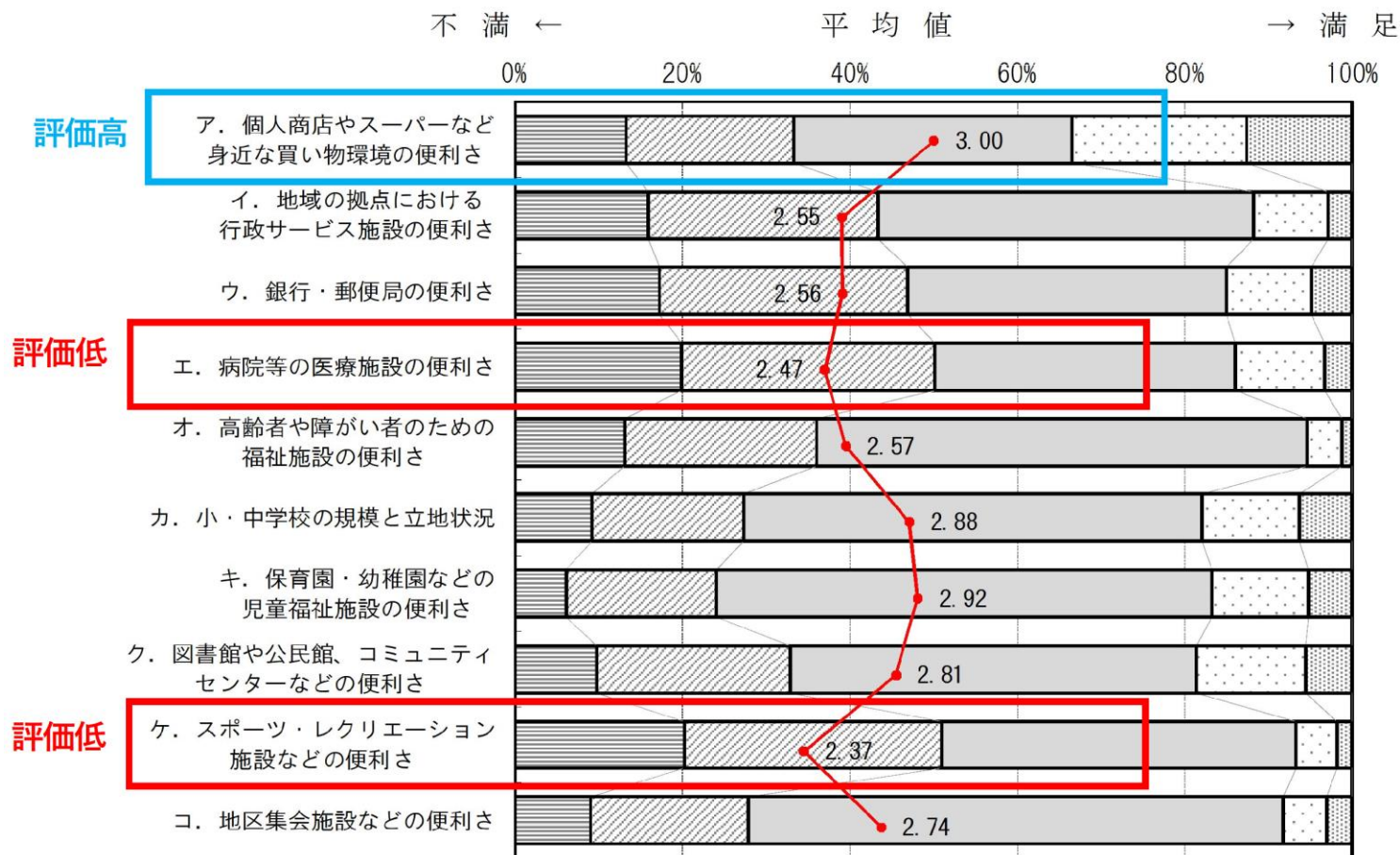


※折れ線は平均値。無回答は除く。

市民アンケート結果報告について (2) アンケート結果概要

3. 地域の暮らしやすさ

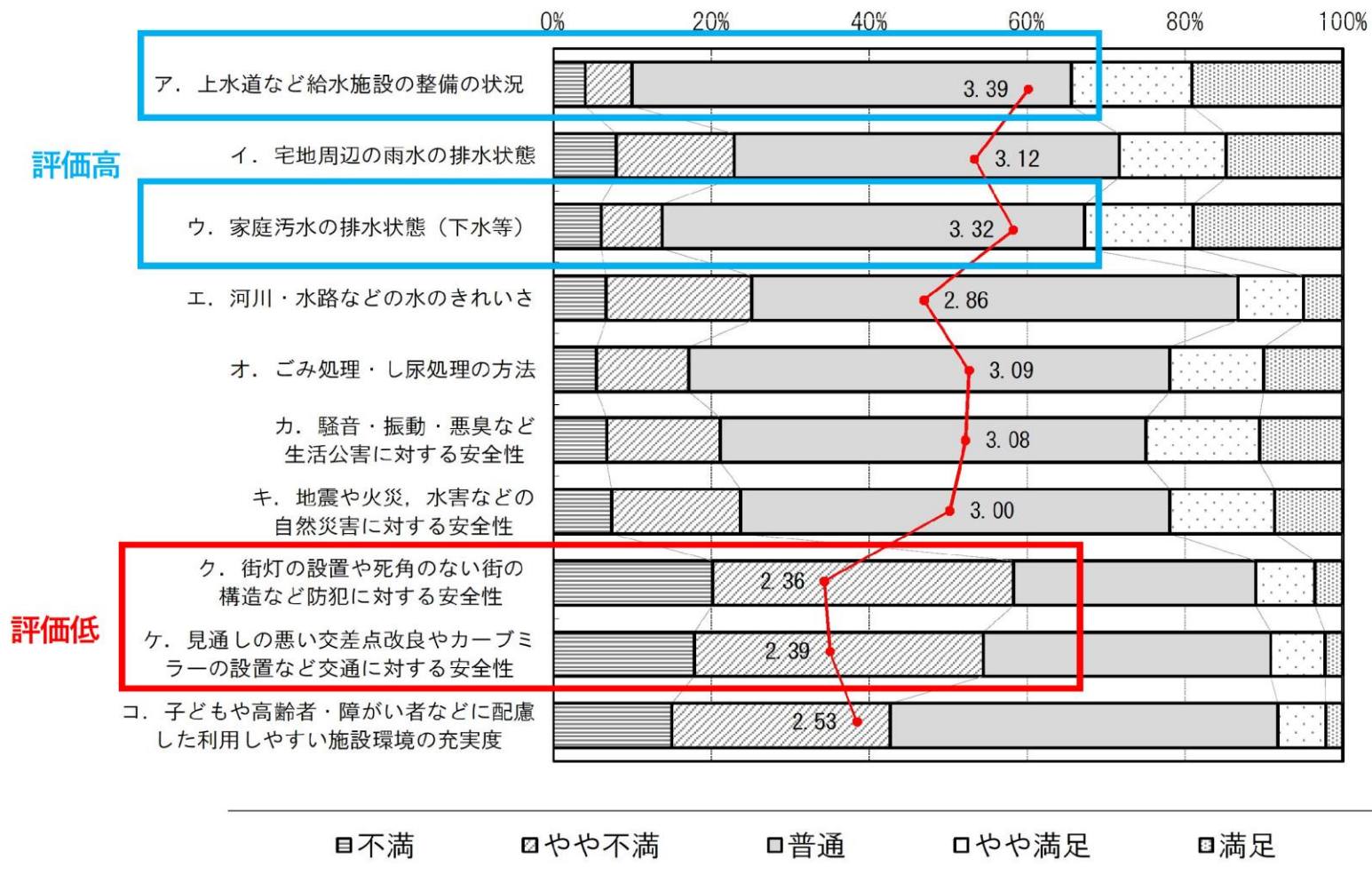
②生活



市民アンケート結果報告について (2) アンケート結果概要

3. 地域の暮らしやすさ

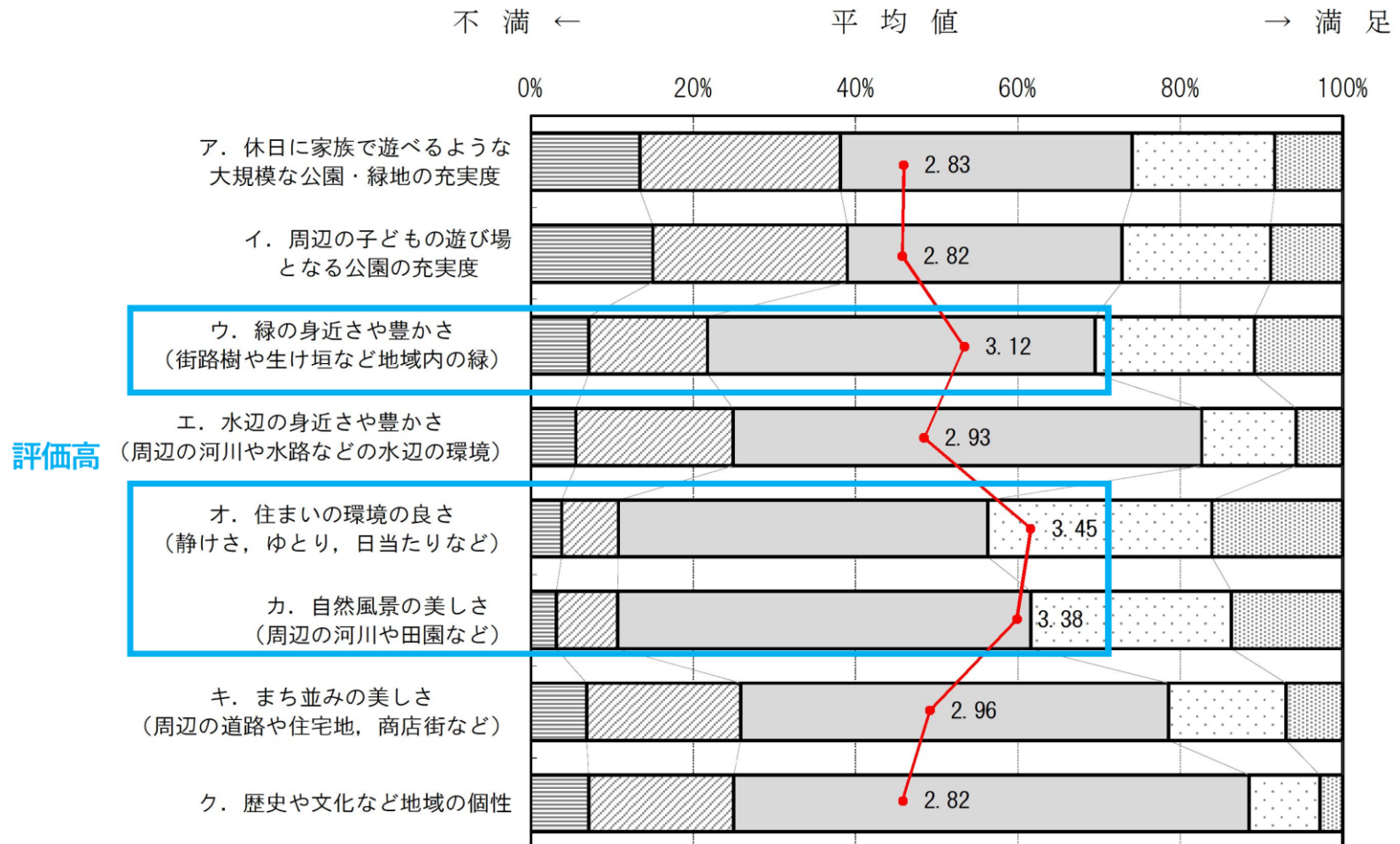
③衛生・安全



市民アンケート結果報告について (2) アンケート結果概要

3. 地域の暮らしやすさ

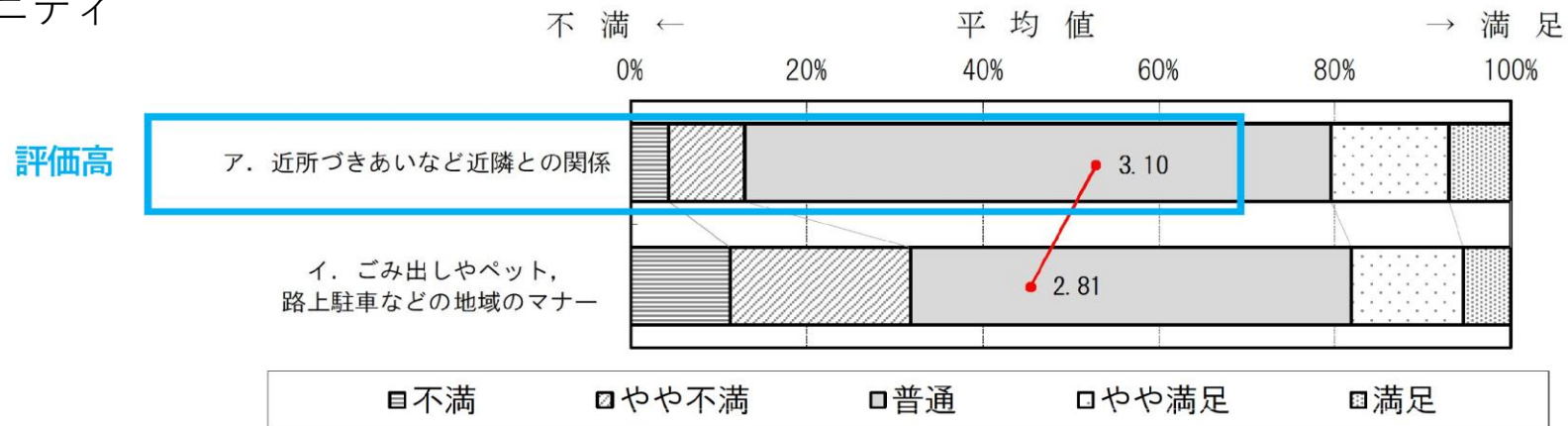
④自然環境・住環境



市民アンケート結果報告について (2) アンケート結果概要

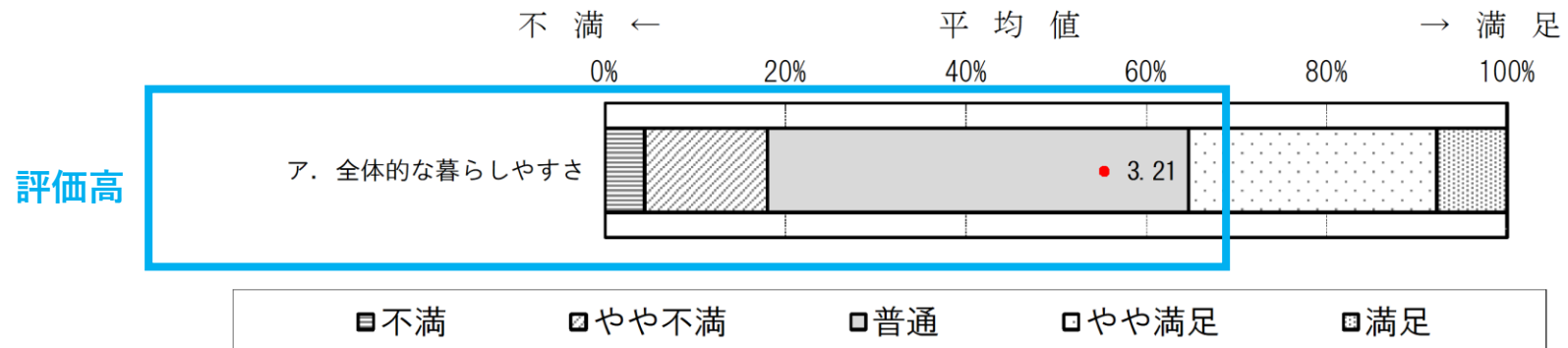
3. 地域の暮らしやすさ

⑤ コミュニティ



※折れ線は平均値。無回答は除く。

⑥ 全体的な暮らしやすさ



※点は平均値。無回答は除く。

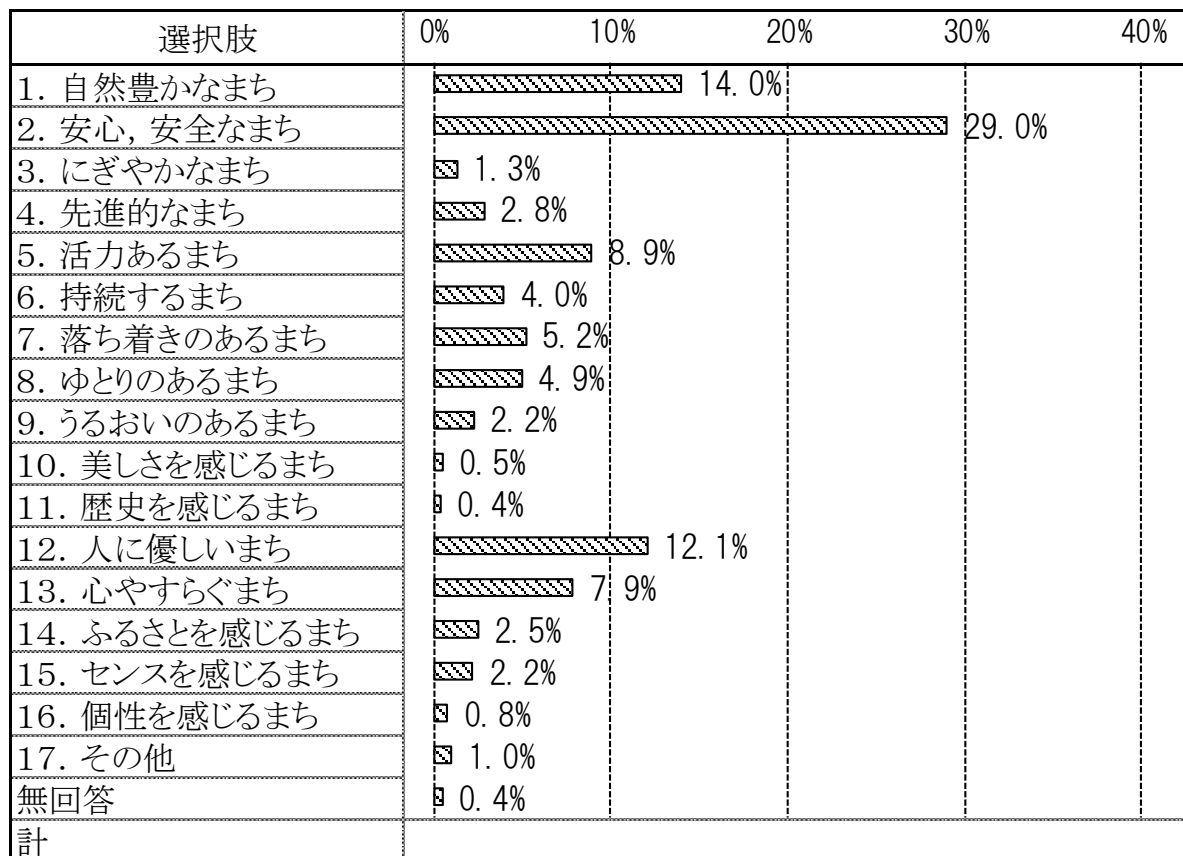
市民アンケート結果報告について (2) アンケート結果概要

4. 市全体のこれからの都市づくりについて

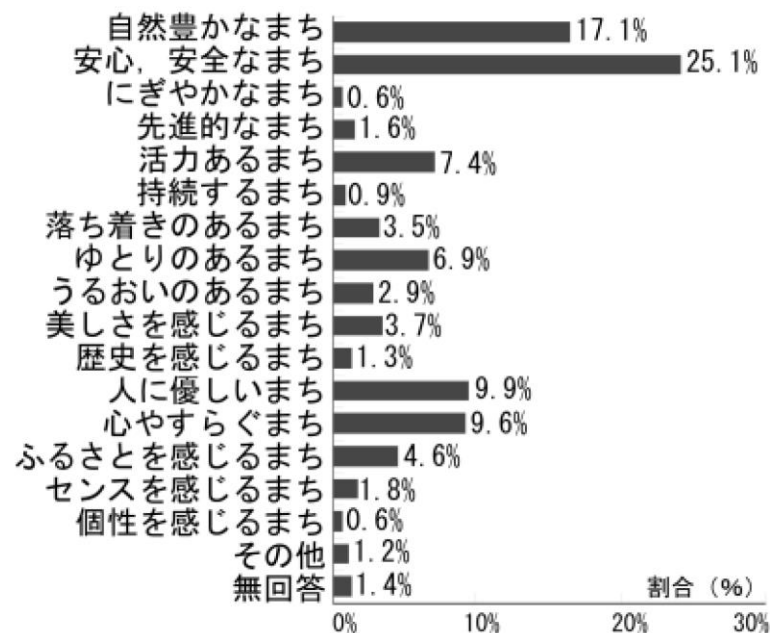
①望ましい将来の市の姿のイメージ

- 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）



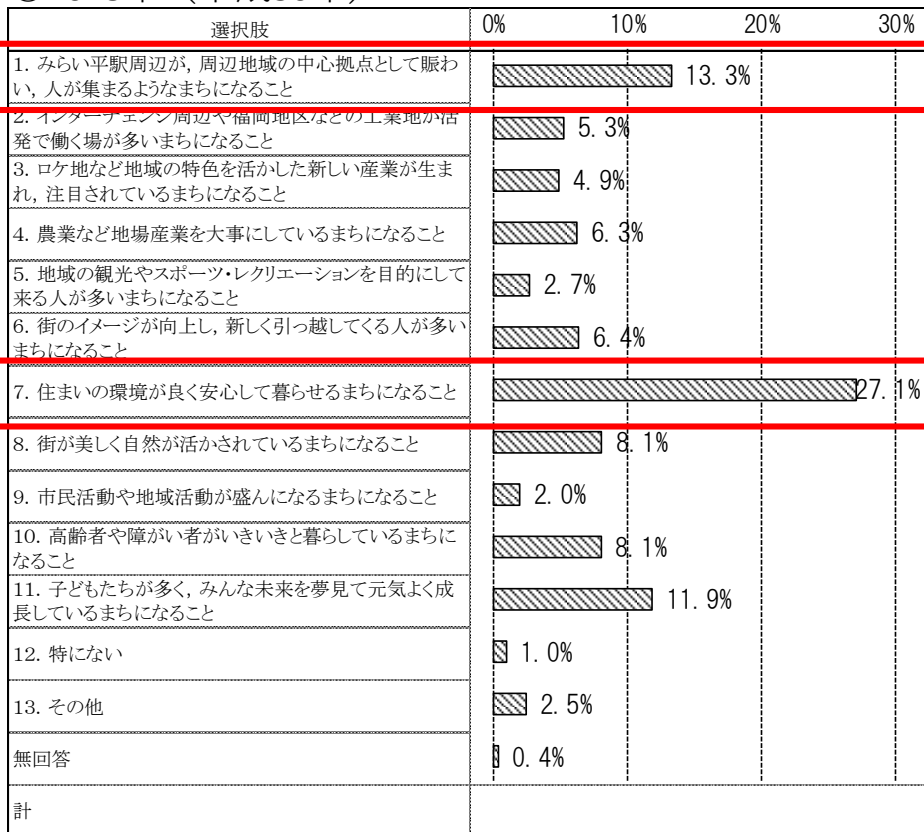
市民アンケート結果報告について（2）アンケート結果概要

4. 市全体のこれからの都市づくりについて

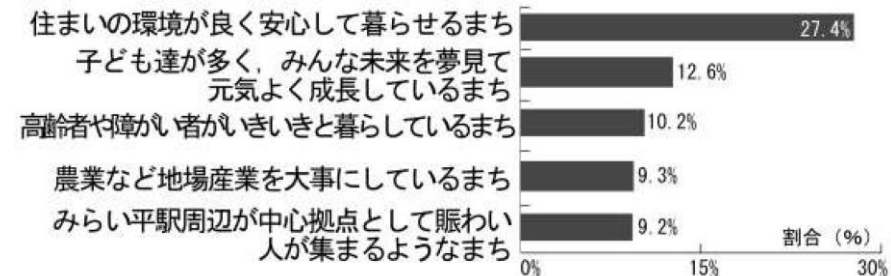
②市の魅力を高めるために重要なこと

- 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）



市民アンケート結果報告について（2）アンケート結果概要

4. 市全体のこれからの都市づくりについて

③～⑦これからの商業地・農地・住宅地・工業地・自然環境などのあり方

- 農地のあり方としては、**現計画策定時（10年前）のアンケート結果と同様に、「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」（約28%）**が最も多く、以下「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」（約19%）、「今ある農地は積極的に守るべきである」（約16%）となっている。
- 商業地のあり方としては、**「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」（約31%）**が最も多く、以下「幹線道路沿いなどに利便性の高い商業施設を誘致する」（約27%）、「地域にある身近な商業施設（商店街など）を活性化する」（約16%）となっている。現計画策定時（10年前）のアンケートでは、「地域にある身近な商業施設（商店街など）を活性化する」が最も多かった。
- 工業地のあり方としては、**現計画策定時（10年前）のアンケート結果と同様に、「就業の場につながる工業地の拡大が必要である」（約28%）**が最も多く、以下「アクセス道路など基盤施設の整備・充実が必要である」（約20%）、「施設緑化や排水処理など環境対策の充実が必要である」（約17%）となっている。
- 住宅地のあり方としては、**現計画策定時（10年前）のアンケート結果と同様に、「誰もが安心して安全に暮らせる環境の整備・充実（空き家の管理等）」（約31%）**が最も多く、以下「生活基盤施設（学校・医療・商業など）の充実」（約30%）、「周辺の自然環境と調和した住宅地の形成」（9%）となっている。
- 自然環境や景観形成などのあり方については、**現計画策定時（10年前）のアンケート結果と同様に、「緑地や水辺など市内に残る自然環境の保全」（約31%）**が最も多く、以下「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」（13%）、「商業施設が集積するエリアの街並み景観の整備」（約11%）となっている。

市民アンケート結果報告について (2) アンケート結果概要

5. 地域のまちづくりについて

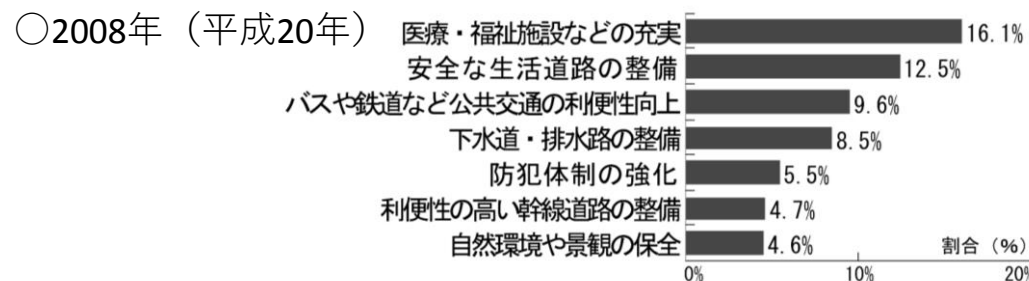
①地域をより生活しやすくするために今後必要なこと

- 地域をより生活しやすくするために今後必要なこととして、**「医療・福祉施設などの充実」**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、**「バスや鉄道などの公共交通の利便性向上」**、**「商業環境の整備」**、**「火災や地震などの防災対策の強化」**の重要度が高くなっている。

○2018年（平成30年）

選択肢	0%	10%	20%
1. 安全な生活道路の整備	10.7%		
2. 利便性の高い幹線道路の整備	4.1%		
3. 上水道の整備	0.4%		
4. 下水道・排水路の整備	2.7%		
5. 水や緑に親しむ公園や河川公園の整備	1.9%		
6. 自然環境や景観の保全	3.1%		
7. 駅周辺の整備	4.3%		
8. 駐車場・駐輪場の整備	1.3%		
9. バスや鉄道など公共交通の利便性向上	12.5%		
10. 商業環境の整備	8.2%		
11. 工業など産業誘致に向けた基盤整備	1.7%		
12. 良好な農地の保全	1.0%		
13. 新たな人口定着のための住宅地整備	1.6%		
14. 学校などの教育施設の整備	3.9%		

選択肢	0%	10%	20%
15. 図書館などの文化施設の整備	3.4%		
16. 医療・福祉施設などの充実	13.4%		
17. 公民館・集会所などのコミュニティ施設の整備	0.6%		
18. スポーツ・レクリエーション施設の整備	4.2%		
19. 火災や地震などの防災対策の強化	5.2%		
20. 河川の氾濫など水害対策の強化	5.3%		
21. 防犯体制の強化	5.3%		
22. 騒音や振動に対する環境保全対策	1.3%		
23. 祭りや伝統文化の保存	1.1%		
24. 特にない	0.7%		
25. その他	1.7%		
無回答	0.5%		

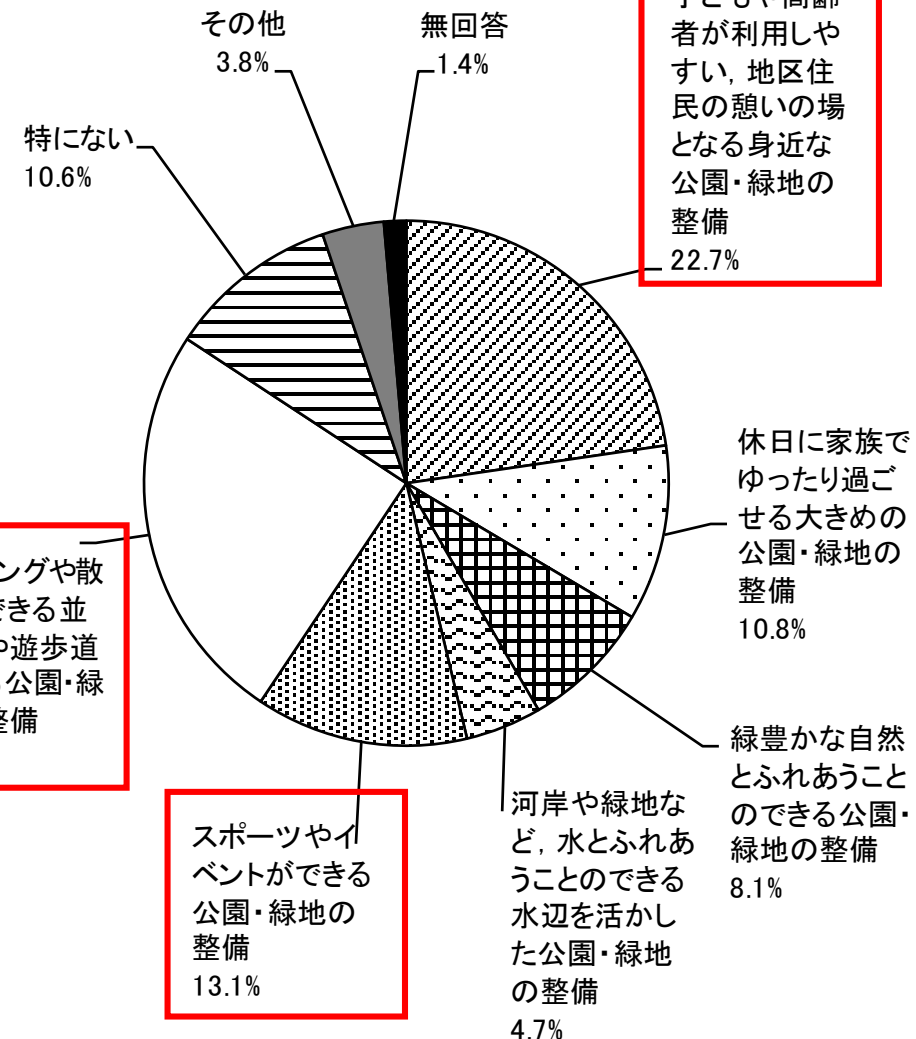
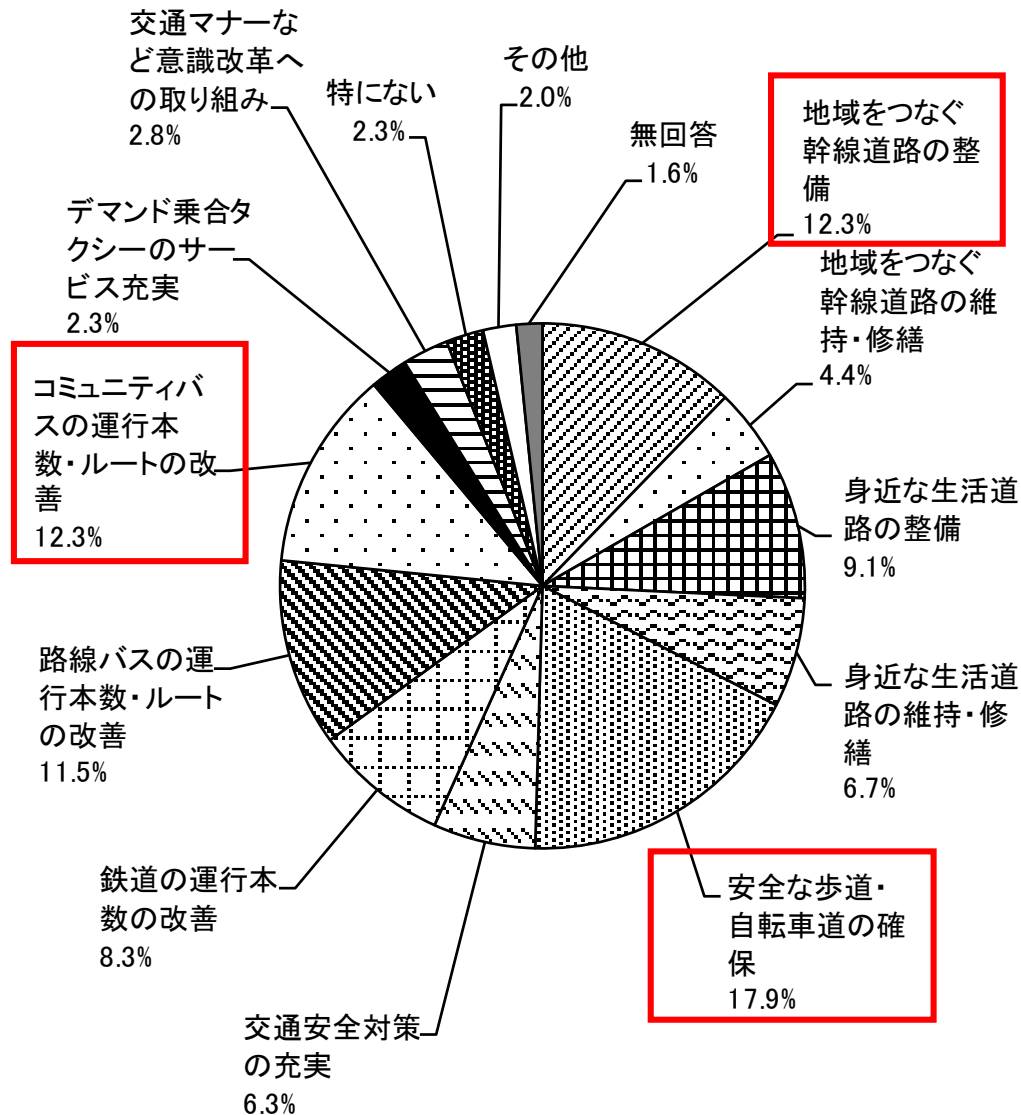


市民アンケート結果報告について (2) アンケート結果概要

5. 地域のまちづくりについて

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



市民アンケート結果報告について（2）アンケート結果概要

5. 地域のまちづくりについて

④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。

⑤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。

現行都市計画マスタープランの検証について（1）検証作業について

つくばみらい市都市計画マスタープラン

都市づくりの基本理念

- 都市づくりの基本理念
- 将来都市像と都市づくりの目標

都市づくりの方針（全体構想）

- 都市と自然が調和する土地利用の方針
- にぎわいと活力のある市街地整備の方針
（みらい平駅周辺、小絹駅周辺、谷井田、伊奈東、産業系、集落地等）
- 都市の発展を支える都市施設整備の方針
（道路・公共交通ネットワーク、公園・緑地等、
上・下水道/河川水路等、公共公益施設）
- 安心して安全、やさしさのある都市環境の形成方針
- 地域の個性を大切にする景観の形成方針

都市づくりの方針（地域別構想）

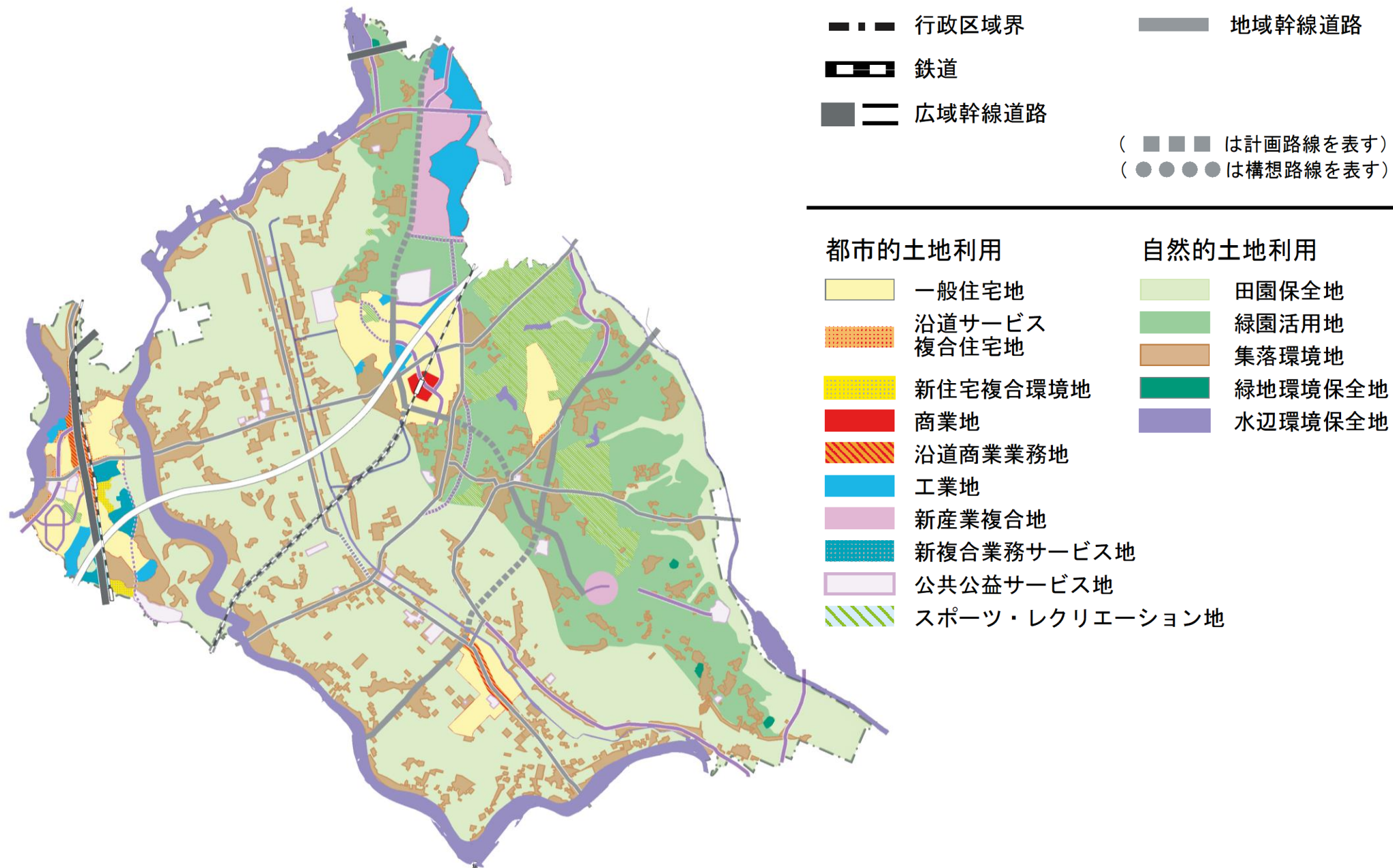
- 地域の将来像と地域づくりの目標
- 地域の都市づくりの方針

都市づくりの実現に向けて

- 計画の推進体制
- 総合計画との連携による都市づくりの運営方法
- 実行性のある都市づくりの展開方法

市全域における具体的の方針を記載している「都市づくりの方針（全体構想）」について、関係各課にペーパーヒアリングを実施

現行都市計画マスタープランの検証について (1) 検証作業について



現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

1. 都市と自然が調和する土地利用の方針

1. 都市的土地利用の方針

黒字：現計画記載内容 緑字：10年間での対応事項 赤字：今後の課題

- 現計画に記載された方針のもと、住宅・商業・産業系土地利用を進めてきた。
- 今後の課題として、**「戸建ての老朽化、住み替え促進、空き家対策」**、**「沿道商業業務地における施設の立地促進」**、**「歴史公園周辺土地利用の検討、福岡工業団地の展開検討、SIC周辺における土地利用検討」**が必要。

現計画の項目	施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）
①住宅系土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・みらい平駅周辺市街地のゆとりある住環境 →みらい平地区計画を活用し、最低敷地面積を設定 ・駅前の利便性と住みよい住環境の調和 →新守谷駅前に私立開智学園の新設とペDESTリアンデッキの延長 <p>■課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建ての老朽化、住み替え促進、空き家対策が必要
②商業系土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力ある沿道商業業務地の形成 →景観計画及び屋外広告物規制による指導 <p>■課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・沿道商業業務地における施設の立地促進が必要

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

1. 都市と自然が調和する土地利用の方針

1. 都市的土地利用の方針

黒字：現計画記載内容 緑字：10年間での対応事項 赤字：今後の課題

現計画の項目

施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）

③産業系土地利用の方針

- ・ 谷和原IC周辺の産業系の誘致
 - 小絹地区地区計画を運用し、企業誘致を図る
 - ・ みらい平駅周辺の新しい時代のまちづくりにふさわしい優良企業の誘致
 - 高砂熱学工業の技術研究所が建設予定
 - ・ 歴史公園周辺の新産業複合地としての拠点形成
 - 映像関連企業への企業立地ニーズ調査を実施（H29）
 - ・ 福岡地区の工業専用地域への新たな土地利用の展開
 - 市街化区域の拡大
- 課題
- ・ 歴史公園周辺は市街化調整区域であるため、都市計画の位置付け（地区計画制度等）が必要
 - ・ 福岡工業団地における更なる土地利用の展開検討が必要
 - ・ スマートインターチェンジ周辺における土地利用検討が必要

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

1. 都市と自然が調和する土地利用の方針

2. 自然的土地利用の方針

黒字：現計画記載内容 緑字：10年間での対応事項 赤字：今後の課題

- 現計画に記載された方針のもと、集落環境整備、福岡堰周辺の保全に取り組んできた。
- 今後の課題として、**「生活環境施設の維持管理の視点」**が必要。

現計画の項目	施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）
①農業系土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・生活環境施設の整備等による集落環境の形成 →農業集落排水事業区域（8地区）全てで供用開始 →狭隘道路拡幅整備等促進事業（8地区）による生活道路の整備 <p>■課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活環境施設の維持管理の視点が必要
②緑地系土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・福岡堰周辺の緑地や社寺林などの緑地の保全 →福岡堰の桜の植替え、伝染病の処置、倒木・枝折れ等の処理 →西櫓戸緑地環境保全地域及び城中緑地環境保全地域における自然環境の保全 <p>■課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・桜の植替えを実施する一方で老木が増えた点、スズメバチの駆除等により維持管理費用が増加

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

2. にぎわいと活力のある市街地整備の方針

黒字：現計画記載内容 緑字：10年間での対応事項 赤字：今後の課題

- 現計画に記載された方針のもと、企業誘致、道路整備などを進めてきた。
- 今後の課題として、**「交通量増加に伴う安全対策」**が必要。

現計画の項目	施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）
みらい平駅周辺市街地に関する整備方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本市の玄関口にふさわしいにぎわいの創出 →駐輪場と公衆トイレは整備完了済み →商業施設の進出（カスミ富士見ヶ丘店） ・都市計画道路をはじめとする生活基盤の整備 →みらい平地区内の都市計画道路は整備完了済み ・工業系用途における優良企業の誘致 →高砂熱学工業の技術研究所が建設予定 ・(都)東檜戸・台線の整備等の推進による、広域交通道路網の実現 →(都)東檜戸・台線は、みらい平から県道赤浜谷田部線（旧国道354号）までの2.9km区間は供用開始 →残りの1km区間は整備に向け埋蔵文化財調査中 →小張バイパス等を整備 ■課題 ・企業誘致による交通量の増加に伴い通学路の安全対策が必要

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

2. にぎわいと活力のある市街地整備の方針

黒字：現計画記載内容

緑字：10年間での対応事項 赤字：今後の課題

- 今後の課題として、「**鬼怒川緊急対策プロジェクトによる河川改修事業とあわせた環境づくり**」が必要。

現計画の項目

施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）

小絹駅周辺市街地の整備

- ・ 小絹東交差点等の交通混雑が見られる交差点の改良
- 県による国道294号 右左折レーンの改良等の対策
- 交通量分散のために(都)守谷・小絹線の整備を進める
- ・ 鬼怒川の水辺や緑空間を活用した環境づくり
- 鬼怒川緊急対策プロジェクトの実施
- 鬼怒川周辺における自然に親しめる環境づくりの自主研究を実施
- 課題
- ・ 鬼怒川緊急対策プロジェクトによる河川改修事業とあわせた環境づくりが必要

谷井田市街地の整備

- ・ 段階的な生活基盤施設の整備・充実（下水道等）
- 取手地方広域下水道組合の区域で市街化区域内は下水道が整備済み
- 既存集落地について、順次、供用を開始

伊奈東市街地の整備

- ・ 段階的な生活基盤施設の整備・充実（下水道等）
- 取手地方広域下水道組合の区域の全域で供用開始済み
- ・ 住宅地等における緑化の促進をはじめ、住民主導による住環境づくりへの支援・指導を行う → 未実施

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

2. にぎわいと活力のある市街地整備の方針

黒字：現計画記載内容

緑字：10年間での対応事項 赤字：今後の課題

- 土地利用の方針と概ね同様の成果
- 今後の課題として、**「高齢化率の高い集落の維持活性化の検討」**が必要。

現計画の項目	施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）
産業系市街地の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歴史公園周辺の新産業複合地としての拠点形成 →映像関連企業への企業立地ニーズ調査を実施（H29） ・ 福岡地区の工業専用地域への新たな土地利用の展開 →市街化区域の拡大
集落地等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 段階的な基盤施設の整備・充実を図る →カーブミラー、注意看板等の設置及び修繕 →防犯灯LED化 →農業集落排水事業区域8地区全てが供用開始 ・ 区域指定などの制度により田園居住生活を営む住宅地の形成 →区域指定による集落の維持活性化 ・ 耕作放棄地や未利用地の活用による市民農園や緑地の創出 →市内の休耕地を借り上げ、市民農園として活用 <p>■課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 集落地内の空き家や住み替え対策等により、高齢化率の高い集落の維持活性化の検討が必要

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

3. 都市の発展を支える都市施設整備の方針

黒字：現計画記載内容 緑字：10年間での対応事項

赤字：今後の課題

1. 道路・公共交通ネットワークに関する整備方針

- 優先順位を設定し道路網を整備してきた。
- 今後の課題として、「**橋梁の維持管理・更新、長期未着手都市計画道路の見直し検討**」が必要。

現計画の項目

施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）

道路網に関する整備

- ・ 広域幹線道路
 - 常磐自動車道へのSIC設置に向けた事業展開（準備段階調査箇所を選定）
- ・ 地域幹線道路
 - つくばみらい市道路体系整備計画を基に、優先区間を設け、計画的な整備を推進（H22.3）
 - 都市軸道路（みらい平～成瀬間）開通（H25.4）
 - 取手つくば線（谷井田～福原）の橋梁完成見込み（H30年度中）
- ・ 地区幹線道路
 - 都市幹線2号線（ワープステーション江戸～きらくやま）開通（H28.3）
 - 地区幹線3号線（H29年度供用開始）（野田牛久線に接続H31以降）

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

3. 都市の発展を支える都市施設整備の方針

黒字：現計画記載内容 緑字：10年間での対応事項

赤字：今後の課題

1. 道路・公共交通ネットワークに関する整備方針

現計画の項目	施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）
--------	----------------------

道路網に関する整備

- ・生活道路
- 市道1-3号線（山王新田～神住新田）事業完了（H28年度）
- 市道2-3号線（足高～神生）事業完了（H29年度）
- 田村地区道路新設改良事業（H30年度）
- つくばみらい市歩道基本計画、つくばみらい市通学路交通安全プログラムを基に、歩道整備・安全対策を実施
- 橋梁長寿命化計画（H23.9）を基に、計画的な点検・補修を実施
- ・道路冠水対策
- 冠水箇所における原因調査と対策工事の実施、災害時はパトロールを行い臨時ポンプで対応
- 課題
- ・橋梁の老朽化が進み、維持管理・更新費用が増加
- ・都市計画道路の長期未着手の見直しの検討が必要

公共交通体系に関する整備

- ・鉄道・バス等
- つくばみらい市地域公共交通網形成計画を基に施策を展開
- ・みらい平駅・小絹駅周辺におけるパークアンドライド・サイクルアンドライド
- みらい平駅前自転車駐車を増設（H28.10）

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

3. 都市の発展を支える都市施設整備の方針

黒字：現計画記載内容

緑字：10年間での対応事項

赤字：今後の課題

2.公園・緑地等の整備方針 1) 公園・緑地等に関する整備方針

- 都市公園は全て整備完了。
- 今後の緑化推進策として、**「市民の自然環境に関する意識の向上を図ること」**が必要。

現計画の項目	施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）
①都市公園	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住区基幹公園の整備と維持管理 →みらい平さくら公園の開園をもって新規整備を完了 ・ 既存の公園における適切な維持管理 →年1回の遊具の点検と点検結果を基に修繕を実施 ・ 総合公園や城山運動公園のスポーツ・レクリエーションの中心地としての拡充・整備 →2019年茨城国体にあわせ、総合運動公園の隣接地においてグランドゴルフ場を整備
②その他の公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 神生自然の森を含む周辺の自然環境の保全・育成と、自然観察等のための散策・休憩施設の整備 ・ 隣接する歴史公園やきらくやまふれあいの丘との一体的整備・連携 →歴史公園からきらくやまふれあいの丘に接続する道路整備を完了 ・ 防災拠点機能、騒音防止機能等の機能を持たせる →地域防災計画（洪水・土砂災害ハザードマップ）に、20箇所の公園を指定緊急避難場所に指定

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

3. 都市の発展を支える都市施設整備の方針

黒字：現計画記載内容

緑字：10年間での対応事項

赤字：今後の課題

2.公園・緑地等の整備方針 1) 公園・緑地等に関する整備方針

現計画の項目	施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）
③地域性緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史的・文化的価値を有する自然環境の保全 →西檜戸緑地環境保全地域及び城中緑地環境保全地域の保全を図る
④維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・市民ニーズに応じたりニューアル、バリアフリー化等 →老朽施設を計画的な修繕を実施 ・公園里親制度等の地域住民による主体的な活動の促進 →ボランティア数の増加（H22年度：1 → H29年度：3 → H30年度：5）

2.公園・緑地等の整備方針 2) 緑のネットワークに関する整備方針

現計画の項目	施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）
①緑化の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・緑に対する意識の高まりのためのPRや啓発活動 →景観計画や生活環境課の所管計画を活用し啓発活動を実施 ■課題 ・市民の自然環境に関する意識の向上を図ることが必要
②水と緑のネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> ・主要道路や自転車道等の緑化を通じた既存の緑地や河川・水路を結ぶ水と緑のネットワークの形成→環境基本計画を基に自然環境との調和や緑化の推進、水辺環境の保全を図る

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

黒字：現計画記載内容
 緑字：10年間での対応事項
 赤字：今後の課題

3. 都市の発展を支える都市施設整備の方針

3.上・下水道、河川水路等の整備方針 1) 上・下水道の整備方針

- 上水道、公共下水道・農業集落排水施設等について順次整備を進めている。
- 今後の課題として、「**施設の維持管理・更新、耐震化**」が必要。

現計画の項目

施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）

①上水道

- ・つくばみらい市水道事業総合基本計画に基づく水道施設の拡張整備や維持管理（H18～H27年度）
- ・県西広域水道用水供給事業の促進をはじめ、新たな水源の確保や配水管の改修、敷設等の整備推進
- つくばみらい市水道施設更新基本計画（H26.3）に基づく施設整備と更新を実施

■課題

- ・建設から40年以上経過する水道施設が更新時期を迎えており、老朽化が進む施設の更新や耐震化が必要

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

黒字：現計画記載内容
 緑字：10年間での対応事項
 赤字：今後の課題

3. 都市の発展を支える都市施設整備の方針

3.上・下水道、河川水路等の整備方針 1) 上・下水道の整備方針

現計画の項目

施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）

②公共下水道・農業集落排水施設等

- ・事業認可区域の下水道整備の推進
 - 整備促進と加入促進により、認可区域整備率87.5%、接続率91.5%
 - ・処理施設の適切な維持管理と老朽化施設の改築・修繕等の推進
 - ポンプ場長寿命化計画に基づき施工中（H30年度）
 - ストックマネジメント計画を策定し、処理施設の効率的な修繕を推進する予定（H31年度以降）
 - ・公共下水道、農業集落排水、コミュニティ・プラント事業認可区域外の地域における合併処理浄化槽の普及・促進
 - 広報誌・HP等で設置の補助制度のPRを実施
 - 市内外の汚水処理施設の広域化、共同化計画 H34年度に公表
- 課題
- ・施設の運転、維持管理費用の増加が懸念される。

現行都市計画マスタープランの検証について（2） 検証結果概要

黒字：現計画記載内容
 緑字：10年間での対応事項
 赤字：今後の課題

3. 都市の発展を支える都市施設整備の方針

3.上・下水道、河川水路等の整備方針 2) 河川・水路の整備方針

- 治水対策として、鬼怒川緊急対策プロジェクトによる堤防の補修等を進めている。
- 今後の課題として、「**市内で実施されている堤防の補修などの防災機能の強化対策の促進**」が必要。

現計画の項目	施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）
①治水対策	<p>・市街地の雨水が流れる一級河川について、防災機能の強化に向けた改修・整備の促進 →鬼怒川緊急対策プロジェクトによる堤防の補修等</p> <p>■課題</p> <p>・国、県等関係機関と十分な調整を図りながら、河川管理者が堤防の補修などの防災機能の強化対策</p>
②水辺環境	<p>○自然とのふれあいの場として河川空間の活用を推進 →自然とふれあえる場としての良好な河川環境の保全方法について検討を実施</p> <p>○河川等の定期的な水質検査の実施や監視体制の強化 →水質検査を実施し、その結果を公表し市民の水質に関する意識向上を図る</p> <p>○清掃活動等の市民の自主的な活動を通じた水辺環境の充実 →鬼怒川・小貝川で毎年7月にクリーン大作戦を実施 →市民参加による市内一斉清掃を実施（2回/年）</p>

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

黒字：現計画記載内容

緑字：10年間での対応事項

赤字：今後の課題

3. 都市の発展を支える都市施設整備の方針

4. 公共公益施設の整備方針 1) 教育・文化施設の整備方針

- 幼保一体施設の整備、小中学校の耐震化等を実施。
- 今後の課題として、幼稚園は「**園児数の不均衡に対して、適正配置の再検討や通園区域の見直しが必要**」、小・中学校は「**適正配置等の再検討が必要**」が必要。

現計画の項目

施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）

① 幼稚園

- ・ 公立幼稚園において、様々な需要に対応するために保育所と一体的な整備や民営化の推進
- 幼保一体施設（谷和原幼稚園、谷和原第二保育所）の施設整備を実施（H23.10）
- 課題
- ・ 園児数の不均衡に対して、適正配置の再検討や通園区域の見直しが必要

② 小・中学校

- 既存施設の耐震化と老朽化施設の改修等の推進
- 小中学校は耐震化済み。老朽化施設の改修等を順次実施
- ・ 学校規模と配置の適正化を推進
- 適正配置の検討を実施（つくばみらい市義務教育施設適正配置基本計画を策定、地域説明会・意見交換会を実施）
- ・ 安全な通学環境を形成
- つくばみらい市通学路交通安全プログラムに基づき、通学路となる道路の整備・充実
- 課題
- ・ 生徒数の不均衡に対して、適正配置等の再検討が必要

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

黒字：現計画記載内容
 緑字：10年間での対応事項
 赤字：今後の課題

3. 公共公益施設の整備方針

1. 教育・文化施設の整備方針

現計画の項目	施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）
③高等教育期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専門学校・短大・大学等の誘致 → 高等教育機関の誘致について総合計画への位置づけ
④社会教育施設等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多様化する市民の健康志向に対する学校体育施設のスポーツ活動への開放 → つくばみらい市立学校体育施設の開放に関する条例の制定（H25.3）
⑤コミュニティ施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域のコミュニティ活動の拠点となる施設の維持管理体制の充実 → 集会施設の新築・改修・補償・排水設備工事に対する補助金の交付

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

黒字：現計画記載内容
 緑字：10年間での対応事項
 赤字：今後の課題

3. 公共公益施設の整備方針

2. 福祉・医療施設等の整備方針

- 中核病院の誘致活動を実施したが、病床数の関係から難しい状況。
- また、障害福祉サービス事業所の増加した。
- 今後の課題として、**「必要性に応じた地域密着型のきめ細かなサービスの提供」「施設の老朽化に伴う安全性確保のための維持管理」**が必要。

現計画の項目

施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）

①医療福祉

- ・ 中核的病院の誘致活動
- 知事への要望書を提出
- 病院誘致について協議を実施

■課題

- ・ 茨城県健康医療計画により、医療圏毎の病床数が決まっていることから、中核的病院の立地は難しい

②福祉・健康施設

- 地域密着型のサービス基盤の整備
- 障害福祉サービス事業所の増加

■課題

- ・ 高齢者の増加に伴い、必要性に応じた地域密着型のきめ細かなサービスの提供が必要
- ・ 施設の老朽化に伴う安全性確保のための維持管理が必要

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

黒字：現計画記載内容
 緑字：10年間での対応事項
 赤字：今後の課題

3. 公共公益施設の整備方針

2. 福祉・医療施設等の整備方針

- 幼保一体的整備の実施、保育園の民営化等を推進してきた。また、老朽化が進む市営住宅の修繕などを実施。

現計画の項目

施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）

③子育て支援施設

- ・老朽化施設の改善や今後の児童数の推移やニーズに応じた立地・規模の適正化
- 市営保育施設の修繕
- ・地域の実情に応じた公立保育所施設整備の整備や運営等の推進
- 公立保育所と幼稚園の一体的整備の完了
- 市内保育園の民営化の推進
- ・保護者ニーズや児童の分布バランスに応じた保育所・放課後児童クラブ等の整備充実
- 放課後児童クラブの整備

④公営住宅

- ・市民の多様な住居ニーズに対応した良質な住宅の供給の推進
- 市営住宅の入居基準に合う居住者に対する家賃補助
- ・老朽化が進む市営住宅の計画的な維持補修
- 計画的な屋根修理や壁塗装などの修繕を実施

■課題

- ・公営住宅の整備・充実は予算的に厳しい

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

黒字：現計画記載内容
 緑字：10年間での対応事項
 赤字：今後の課題

4. 安全で安心、優しさのある都市環境の形成方針

1. 安心で安全な都市環境の形成に向けた方針

- 火事、地震対策、交通安全対策を進めてきた。
- 今後の課題として、**「減災の視点での検討」**が必要。

現計画の項目

施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）

①防災

- ・市街地防災
- 耐震性貯水槽設置（2基/年度）
- 消防法による整備基準に基づく消火栓の整備
- ・ライフライン
- 土地区画整理事業や道路整備にあわせた、災害時に備えたライフラインの確保が難しく、実施できていない
- ・耐震・不燃化
- 公共施設等の総合管理に関する指針を作成（H29.2）
- 長寿命化に向けた各施設の個別計画を作成予定（H32.3）
- 伊奈庁舎の建て替え（H28.3）

②交通安全

- ・市街地整備や道路整備にあわせた交通安全環境の改善
- 狭あい道路等整備促進事業による道路改良
- ・交通安全・防犯施設の整備の促進
- 警察との連携による交通規制、カーブミラー設置など
- 課題
- ・現在の財政状況では大規模な工事が難しい。費用対効果を考慮しながら整備する必要がある

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

黒字：現計画記載内容

緑字：10年間での対応事項

赤字：今後の課題

4. 安全で安心、優しさのある都市環境の形成方針

1. 安心で安全な都市環境の形成に向けた方針

- 今後の課題として、**「設備の更新、施設の長寿命化、人口増加に伴うごみの増加への対応」**が必要。

現計画の項目	施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）
③防犯	<ul style="list-style-type: none"> ・ 犯罪防止のための防犯機能の向上 → 青色防犯パトロール（毎年） ・ 保安罪が発生しにくい環境の整備 → 防犯灯LED化事業（H29：1,240灯 H30:1,233灯） ■ 課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯協会などの会員の高齢化が進んでいるため、会員の更新が必要 ・ 防犯カメラを小中学校に設置してから10年が経過し、老朽化に伴う施設の更新が必要
④公害 （騒音・振動）	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公害発生抑制 → 適正用途地域や地区計画を活用し、緑化を推進
⑤廃棄物（ごみ・し尿）処理施設	<ul style="list-style-type: none"> ○ ごみ処理 → 常総環境センターやその構成市と連携し、ゴミ排出の減量化を図った ○ し尿処理 → 常総衛生組合やその構成市と連携し、老朽化した施設の改修を実施 ■ 課題 <ul style="list-style-type: none"> ・ みらい平地区の人口増加によるゴミ排出量の増加に伴う対策の検討 ・ し尿処理施設の長寿命化が必要

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

黒字：現計画記載内容

緑字：10年間での対応事項

赤字：今後の課題

4. 安全で安心、優しさのある都市環境の形成方針

2. 人と環境にやさしい都市環境の形成に向けた整備方針

- ユニバーサルデザインへの対応、循環型都市づくりを進めてきた。
- 今後の課題として、**「更なる高齢化への対応」「制度周知による循環型都市づくりへの市民参画の強化」**が必要。

現計画の項目

施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）

①ユニバーサルデザイン化の推進

- ・ユニバーサルデザイン型の都市形成
- 第3期つくばみらい市障害者計画を策定（H29.3）
- 駅周辺への誘導ブロックの設置、段差の解消
- つくばみらい市地域公共交通網計画の策定（H30.3）に基づく公共交通機関との連携を検討

■課題

- ・想定される、福祉施設や高齢者住宅の増加に対応した整備が必要

②持続可能な循環型の都市づくりの推進

- ・環境負荷の低減に向けた取り組み
- ゴミの分別促進やリサイクル等によるゴミの減量化
- つくばみらい市地球温暖化対策実行計画の策定（H30.3）
- 公共施設への太陽光発電施設の設置
- ・環境保全対策の推進
- つくばみらい市環境基本計画の策定（H29.3）
- つくばみらい市UD監視員の設置

■課題

- ・市民協働の環境美化の推進のため、公共施設里親制度の周知による登録者の増加が必要

現行都市計画マスタープランの検証について（2）検証結果概要

黒字：現計画記載内容
 緑字：10年間での対応事項
 赤字：今後の課題

5. 地域の個性を大切にする景観の形成方針

1. 景観形成の取り組みに向けた方針

- 景観計画、屋外広告物条例に基づき、良好な景観形成を推進してきた。
- 今後の課題として、**「引き続き市民の協力・意識向上」「無電柱化への協議」**が必要。

現計画の項目	施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）
①景観形成の仕組みづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総合的で実効性のある景観づくりの展開 →環境行政団体に移行 →景観計画を策定（H26.3） ・ 屋外広告物の規制 →屋外広告物パトロールや違反広告物に対する是正指導を実施 ・ 地域特性に応じた市民協働の景観づくり →景観形成重点地区については、景観ガイドラインに準じた指導を実施
②協議による景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境美化活動 →市民参加による市内一斉清掃を実施（2回/年） <p>■課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 引き続き、市民の環境美化意識の向上が必要

現行都市計画マスタープランの検証について

5. 地域の個性を大切にする景観の形成方針

2. 景観の保全・育成に向けた整備方針

黒字：現計画記載内容
 緑字：10年間での対応事項
 赤字：今後の課題

現計画の項目

施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）

①自然的景観の保全・育成

- ・水辺の景観の保全・創出
- 河川、池における水質検査の実施
- 牛久沼流域一斉清掃を実施（1回/年）
- ・低地部の田園景観の維持・保全
- 景観計画に即した維持・保全
- 稲作栽培のブランド化
- ・丘陵部の緑地空間の保全
- 景観計画に即した緑地空間の保全

現行都市計画マスタープランの検証について

5. 地域の個性を大切にする景観の形成方針

黒字：現計画記載内容
 緑字：10年間での対応事項
 赤字：今後の課題

2. 景観の保全・育成に向けた整備方針

現計画の項目	施策、事業等の進捗状況と評価（主な事項）
②都市景観の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・拠点の景観形成・顔づくり → 駅周辺の歩道環境の維持や街路樹の定期的な剪定 ・商業地・工業地の景観の形成 → 景観ガイドラインに準じた屋外広告物の指導を実施 ・住宅地の景観形成 → 景観ガイドラインに準じた指導を実施 ・道の景観形成 → 街路樹の維持管理 ・復旧や新設の際は、路線ごとに同一の車止め等で統一されるように指導 → 電線共同溝の管理、無電柱化に向けての協議 ■ 課題 ・住宅地の景観形成を進めるため市民の理解を高めるための啓発が必要 ・無電柱化にかかる財政負担が大きい
③歴史・文化の景観	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史文化景観の保全・継承 → 景観計画に基づく地域資源の保全

都市マス全体構想案について

都市計画マスタープランの構成

つくばみらい市都市計画マスタープラン

都市づくりの基本理念

- 都市づくりの基本理念
- 将来都市像と都市づくりの目標

都市づくりの方針（全体構想）

- 都市と自然が調和する土地利用の方針
- にぎわいと活力のある市街地整備の方針
(みらい平駅周辺、小絹駅周辺、谷井田、伊奈東、産業系、集落地等)
- 都市の発展を支える都市施設整備の方針
(道路・公共交通ネットワーク、公園・緑地等、
上・下水道/河川水路等、公共公益施設)
- 安心して安全、やさしさのある都市環境の形成方針
- 地域の個性を大切にする景観の形成方針

都市づくりの方針（地域別構想）

- 地域の将来像と地域づくりの目標
- 地域の都市づくりの方針

都市づくりの実現に向けて

- 計画の推進体制
- 総合計画との連携による都市づくりの運営方法
- 実行性のある都市づくりの展開方法

総合計画などの上位関連計画の他、立地適正化計画との整合を踏まえて見直しを実施

検証結果をもとに、見直しを実施

都市マス全体構想案について（1）都市づくりの基本理念

1. 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 持続可能な都市づくり

全国的な人口減少や変化の激しい経済情勢の中で、社会、経済、環境の面から持続可能性を前提とした都市づくりが必要です。そのため、地域資源を育みながら新しい魅力を生みだし、「つくばみらい市」としての特徴を出しながら、**次世代に継承し、持続性のある都市づくり**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ことが必要です。そのため、自然と都市が調和した良好な関係を保ちつつ、市内の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

将来都市像

『誰もが豊かに暮らせる しあわせ“みらい”都市』

都市づくりの目標

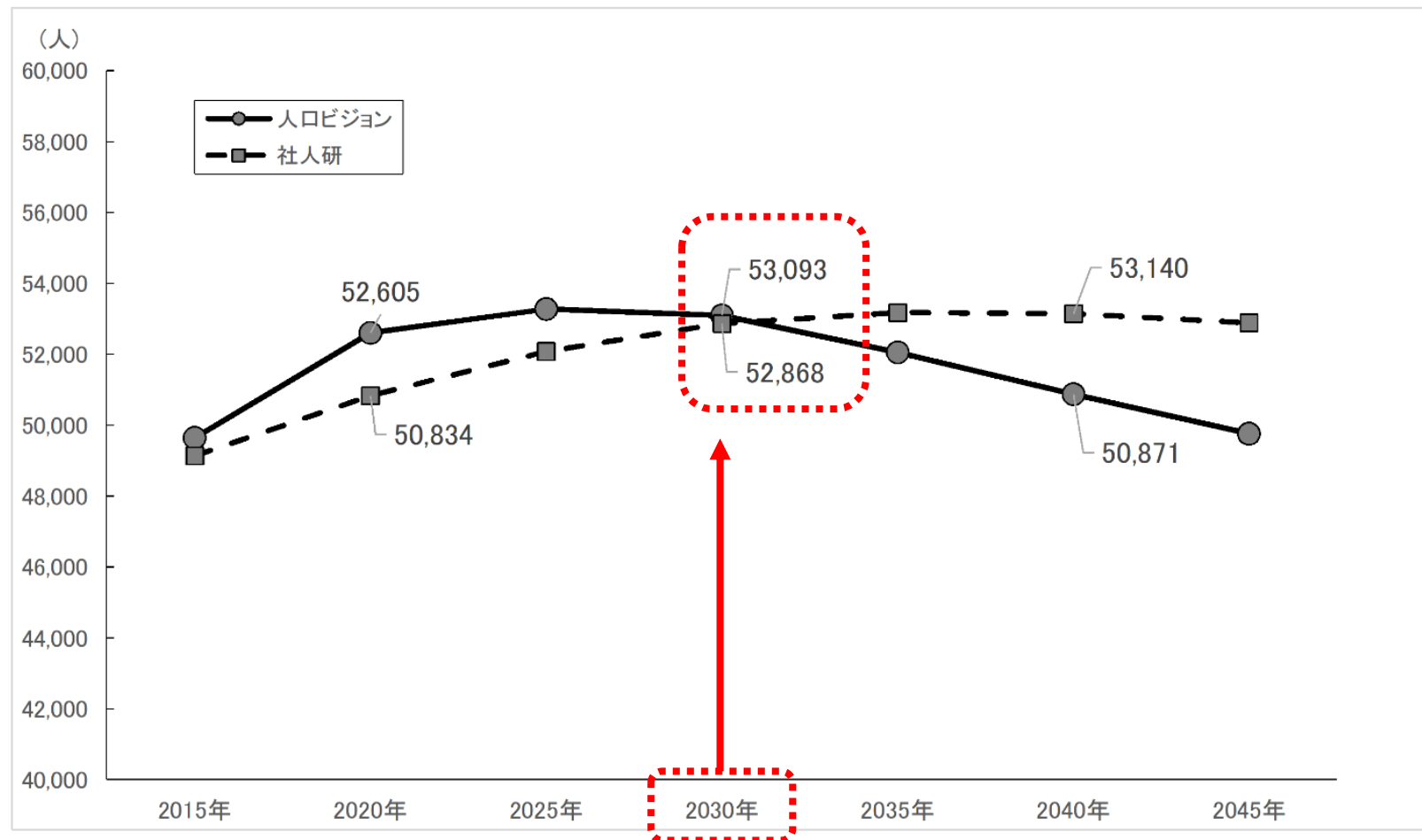
- 目標 1 新たな価値を創造し着実な発展を支える“活力”のある都市
- 目標 2 豊かな自然を尊重し環境負荷の低い“うるおい”のある環境共生都市
- 目標 3 市民一人ひとりの暮らしを大切にした“やすらぎ”のある生活都市
- 目標 4 市民が主体となって創り・育てる“協働”があふれる都市

都市マス全体構想案について (1) 都市づくりの基本理念

3. 都市づくりのフレームワーク

将来の都市規模

およそ53,000人



4. 将来都市構造

個性と魅力を高める「ゾーン」の配置

【市街地形成ゾーン】

みらい平駅周辺市街地（伊奈・谷和原丘陵部地区）、小絹駅周辺市街地、谷井田市街地、伊奈東市街地

【産業集積ゾーン】

福岡地区など既存の工業地

【新産業振興ゾーン】

歴史公園周辺、福岡地区（拡大検討エリア）、**スマートIC周辺**

【平地部田園集落共生ゾーン】

平地部に広がる水田地帯

【丘陵部緑地共生ゾーン】

丘陵部に点在する平地林や畑地、集落など

4. 将来都市構造

活力あるまちを創り、豊かな暮らしを彩る「拠点」の配置

【にぎわい交流拠点】

みらい平駅周辺市街地、小絹駅周辺市街地

【にぎわい地域拠点】

谷井田市街地、伊奈東市街地の既存市街地

【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

【緑と憩いの拠点】

緑地を活かした公園など

4. 将来都市構造

都市構造を支える「軸」の配置

【広域交流連携軸】

常磐自動車道・国道の広域的な幹線道路やつくばエクスプレス・常総線など

【生活地域連携軸】

本市の幹線骨格を形成する道路

【水とみどりの連携軸】

河川沿いに連続する緑地、公園など

都市マス（都市づくりの基本理念）

4. 将来都市構造



都市マス全体構想案（2）全体構想

1. 都市と自然が調和する土地利用の方針

1. 都市的土地利用の方針

○スマートIC周辺整備
スマートIC設置周辺の土地利用について、周囲と調和を図る整備方法の検討が必要な点を追記

○小絹駅周辺
立地適正化計画での検討内容を受け、商業地の立地促進について追記

○新守谷駅東側
私立開智学園の新設を受け、教育施設との調和について追記

○一般住宅地
建物の老朽化、住み替えの促進、空き家対策等の方針を追記

○福岡工業団地
引き続き産業系土地利用の展開を図る点について追記

--- 行政区域界
--- 地域幹線道路
■ ■ ■ 鉄道
■ ■ ■ 広域幹線道路
(■ ■ ■ は計画路線を表す)
(● ● ● は構想路線を表す)

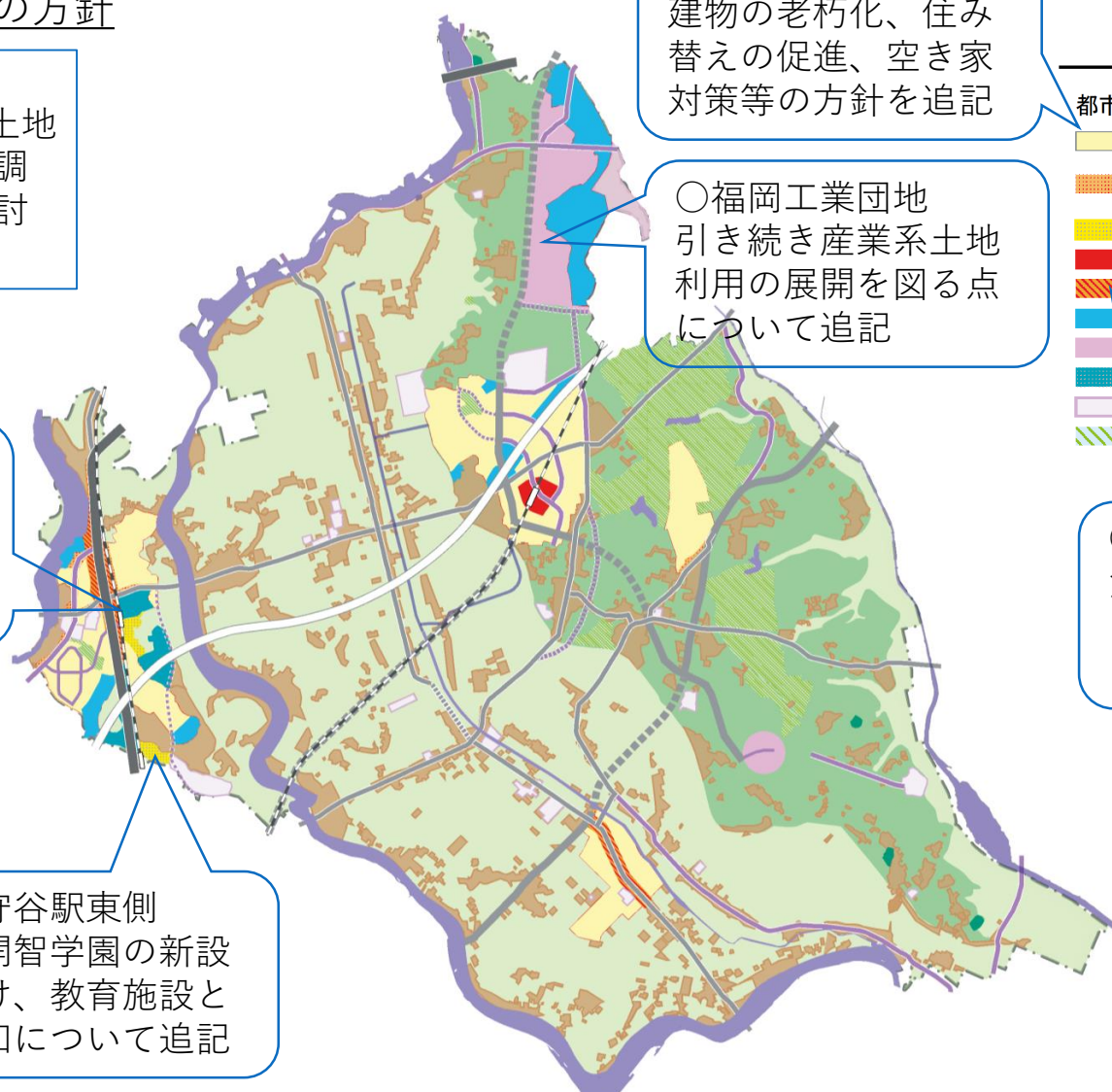
都市的土地利用

■ 一般住宅地
■ 沿道サービス複合住宅地
■ 新住宅複合環境地
■ 商業地
■ 沿道商業業務地
■ 工業地
■ 新産業複合地
■ 新複合業務サービス地
■ 公共公益サービス地
■ スポーツ・レクリエーション地

自然的土地利用

■ 田園保全地
■ 緑園活用地
■ 集落環境地
■ 緑地環境保全地
■ 水辺環境保全地

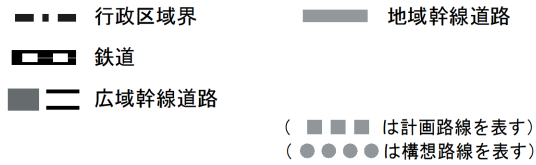
○沿道商業業務地
沿道商業業務地における施設の立地促進について追記



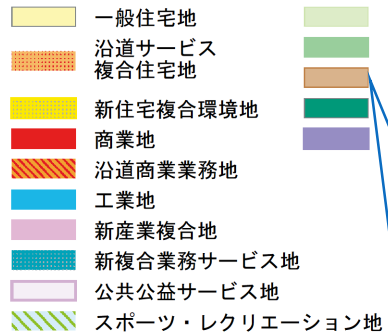
都市マス全体構想案（2）全体構想

1. 都市と自然が調和する土地利用の方針

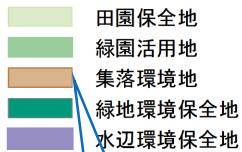
2. 自然的土地利用の方針



都市的土地利用



自然的土地利用



○集落地

水道・排水の生活環境
施設の整備だけでなく、
維持管理が必要となる
視点を追記



都市マス全体構想案（2）全体構想

2. にぎわいと活力のある市街地整備の方針

- 行政区域界 〃 地域幹線道路
- 鉄道 〃 広域幹線道路
- 〃 〃 (■ ■ ■ ■ は計画路線を表す)
- (● ● ● ● は構想路線を表す)

- | 都市的土地利用 | 自然的土地利用 |
|----------------|---------|
| 一般住宅地 | 田園保全地 |
| 沿道サービス複合住宅地 | 緑園活用地 |
| 新住宅複合環境地 | 集落環境地 |
| 商業地 | 緑地環境保全地 |
| 沿道商業業務地 | 水辺環境保全地 |
| 工業地 | |
| 新産業複合地 | |
| 新複合業務サービス地 | |
| 公共公益サービス地 | |
| スポーツ・レクリエーション地 | |

○集落地等
空き家対策、住み替えの促進に努め、高齢化率の高い集落の維持活性化を図る点を追記

○小絹駅周辺
河川改修事業に併せた親水空間づくりについて追記

○福岡工業団地
引き続き産業系土地利用を図る点について追記

○みらい平駅周辺市街地
・地区内の都市計画道路の整備が完了したことを反映
・住宅地の形成の進行を受け、整備から維持の視点に修正
・産業系用途への企業誘致に伴う交通量の増加に対し、歩行者安全性の確保の視点を追記

○伊奈東市街地
・下水道整備の完了を反映

○歴史公園周辺
映像関連産業等の誘致を見据え、地区計画や開発手法に関する検討が必要な点を追記



都市マス全体構想案（2）全体構想

3. 都市の発展を支える都市施設整備の方針

1. 道路・公共交通ネットワークの整備方針

- ・基本方針に維持管理の視点を追記

①道路網（生活道路）に関する整備方針

- ・橋梁の老朽化に伴う計画的な点検・補修の考え方を追記
- ・「つくばみらい市歩道整備基本計画（H26.3）」、「つくばみらい市通学路交通安全プログラム（H27.2）」の策定を受け、歩道設置の方針を追記

②公共交通体系に関する整備方針

- ・「つくばみらい市地域公共交通網形成計画（H30.3）」の方針を追記

2. 公園・緑地等の整備方針

①公園・緑地等の整備方針

- ・都市公園の整備が完了したため、整備に関する記述を削除し、維持管理の視点を追記
- ・文化財周辺の公園や緑地の保全を図るため、景観計画を活用する方針を追記
- ・緑地環境保全区域内の緑地の保存を図ったことを受け、制度活用の検討に関する記述を削除

都市マス（都市づくりの方針（全体構想））見直しの方針

3. 都市の発展を支える都市施設整備の方針

3.上・下水道、河川水路等の整備方針

②河川・水路の整備方針

- ・基本方針に、維持管理の視点を追記
- ・関東・東北豪雨による鬼怒川の氾濫を受け、防災機能の強化の視点を追記
- ・市民参加による市内一斉清掃について追記

4.公共公益施設の整備方針

①教育・文化施設の整備方針

- ・園児数の不均衡に対する幼稚園の適正配置に関する記述を追記
- ・生徒数の不均衡に対する小中学校の適正配置に関する記述を追記

②福祉・医療施設等の整備方針

- ・幼稚園と保育園の一体的整備が完了したことを受け、整備に関する記述を削除
- ・民間住宅を活用した公営住宅の供給を図っていくため、公営住宅の整備・充実に
する記述を削除

都市マス（都市づくりの方針（全体構想））見直しの方針

4. 安全で安心、やさしさのある都市環境の形成方針

1. 安心で安全な都市環境の形成に向けた整備方針

①防災

- ・下水道、電気、電話等のライフラインの整備・更新、耐震化の促進を、土地区画整理事業や道路整備等に併せての実施に限らず、適切に行っていく点を追記
- ・「公共施設等の総合管理に関する指針（H29.2）」、「長寿命化に向けた各施設の個別計画（策定予定）」に基づき、各施設の適切な維持管理に努める点を追記
- ・防災・減災の追加検討

⑤廃棄物（ごみ・し尿）処理施設

- ・みらい平地区の人口増加に伴うごみ排出量の増加に向けた方針を追記
（常総環境センターやその関係市との連携）

5. 地域の個性を大切にする景観の形成方針

- ・「景観計画（H26.3）」の策定を受け、その方針を追記

立適まちづくり方針案について

立地適正化計画の構成案

つくばみらい市立地適正化計画

つくばみらい市の現状・課題

- 都市構造分析など

まちづくり方針

- 将来都市像と都市づくりの目標
(まちづくりの方向性、都市づくりの理念、都市づくりの目標)
- まちづくりの方針と目指す街の姿
- 目指すべき都市の骨格構造
- 誘導区域等の方針

誘導区域・誘導施設

- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 誘導施設

誘導施策

目標値の設定と評価方法



本日の議題

まちづくりの方向性（コンパクトプラスネットワークのまちづくり）

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

都市づくりの理念

『誰もが豊かに暮らせる しあわせ“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

都市づくりの目標

■ 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。

■ 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。

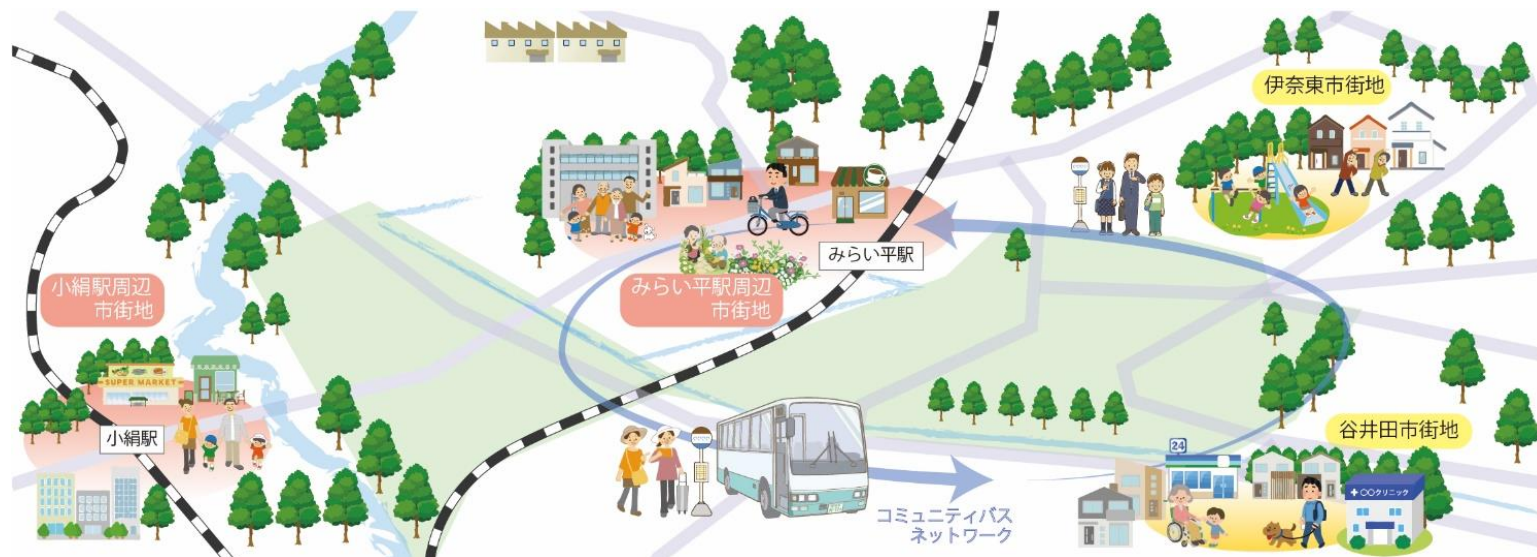
■ 郊外の無秩序な開発の抑制

⇒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。

まちづくりの方針と目指すまちの姿

豊かな暮らしを支える拠点の活性化と連携の強化

- 方針 1** 多様な世代が使いやすい都市機能の適正配置
- 方針 2** ネットワークの維持・強化
- 方針 3** 災害対策の強化



目指すべき都市の骨格構造

【拠点】

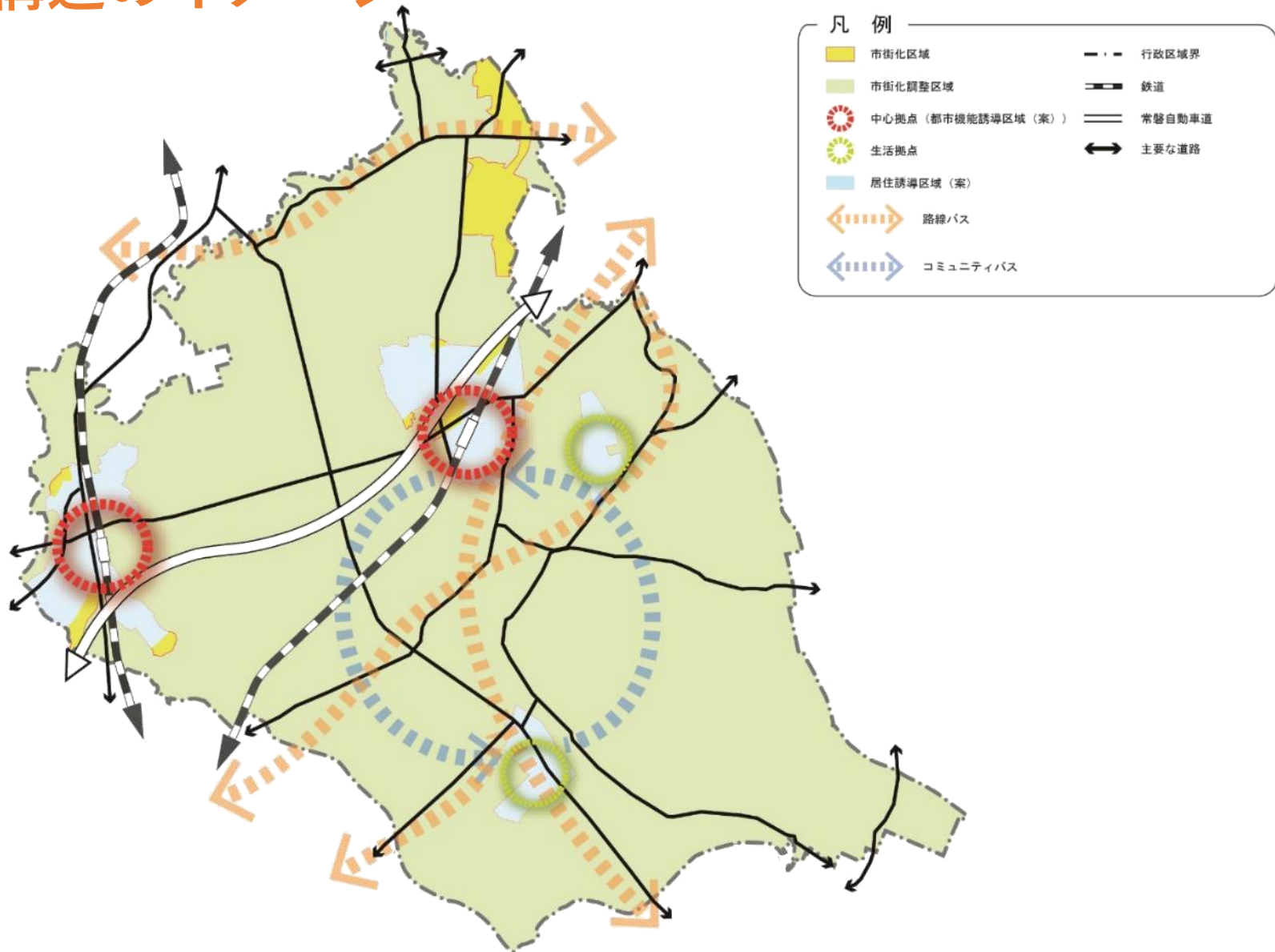
- ①中心拠点
「みらい平駅周辺市街地」及び「小絹駅周辺市街地」
- ②生活拠点
「伊奈東市街地」、「谷井田市街地」

【公共交通軸】 ※つくばみらい市地域公共交通網計画との整合

- ①基幹的な公共交通軸
つくばエクスプレス及び関東鉄道常総線
- ②幹線公共交通軸
市内を走るバス路線
- ③補助幹線公共交通軸
コミュニティバス

立適まちづくり方針案について

都市の骨格構造のイメージ



立適まちづくり方針案について

居住誘導区域（検討内容）

つくばみらい市全域（立地適正化計画区域）

設定対象：以下に該当する区域を除く

- **市街化調整区域**や**農用地**など「居住誘導区域に含まないこと」とされている区域
- ① **土砂災害警戒区域**、**浸水想定区域**など「総合的に勘案し、居住誘導が不適と判断される場合は、居住誘導区域に含まないこととすべき」となる区域
⇒**谷井田市街地は何らかの対策を担保にして区域設定の検討を要する**
- ② **工業専用地域**など「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい」とされている区域

居住誘導に適した区域の抽出

- ① 公共交通サービスの徒歩圏⇒**駅800mバス停300m圏域を基本。**
- ② 都市的基盤整備等の良好なストックがある区域（土地区画整理事業区域等）
- ③ 日常生活に必要な各種のサービスが徒歩で受けられる圏域
⇒**伊奈東、谷井田市街地は、前提として、公共交通を介して受けられる必要がある。**

地形地物等の状況

- 道路等による設定
- 分断要素の考慮
- 用途地域区分
- など

まちなか居住区域（みらい平駅周辺、小絹駅周辺）
居住促進区域（伊奈東、谷井田）

立適まちづくり方針案について

都市機能誘導区域（検討内容）

まちなか居住区域

設定対象：中心拠点

- 人口が増加しており、商業施設や子育て支援施設が多く立地するとともに、サービス水準が高い公共交通の結節点である「みらい平駅周辺」及び「小絹駅周辺」

考慮すべき要素

- ①都市機能の集積状況
⇒行政（市役所）機能が不足。公共交通を介して受けられる必要がある。
- ②土地利用転換の可能性（未利用地等の分布）
⇒計画中の都市機能関連事業を踏まえる。
- ③公共交通のサービス状況・結節状況
⇒みらい平駅、小絹駅の結節機能の強化。
- ④用途地域指定（誘導機能に対しての適正） など

誘導区域としてのまとめ

- 都市機能の集積範囲
- 拠点内の移動しやすさ など

地形地物等の状況

- 道路等による設定
- 分断要素の考慮
- 用途地域区分 など

都市機能誘導区域