

IV 立地適正化計画の考え方

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。

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ら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
- 災害に強い安全・安心な都市づくり
⇒防災・減災への対策に取り組む

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



図の凡例

◆人口増減率（2015年→2040年）について

1メッシュ（500m×500m）あたりの人口の、2015年から2040年での増減割合を図化したものです。

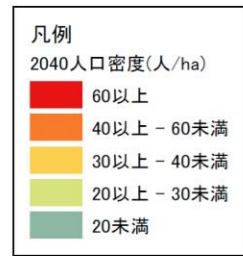
赤色：増減率が高い 黄色：増減率同等程度 緑色：増減率が低い



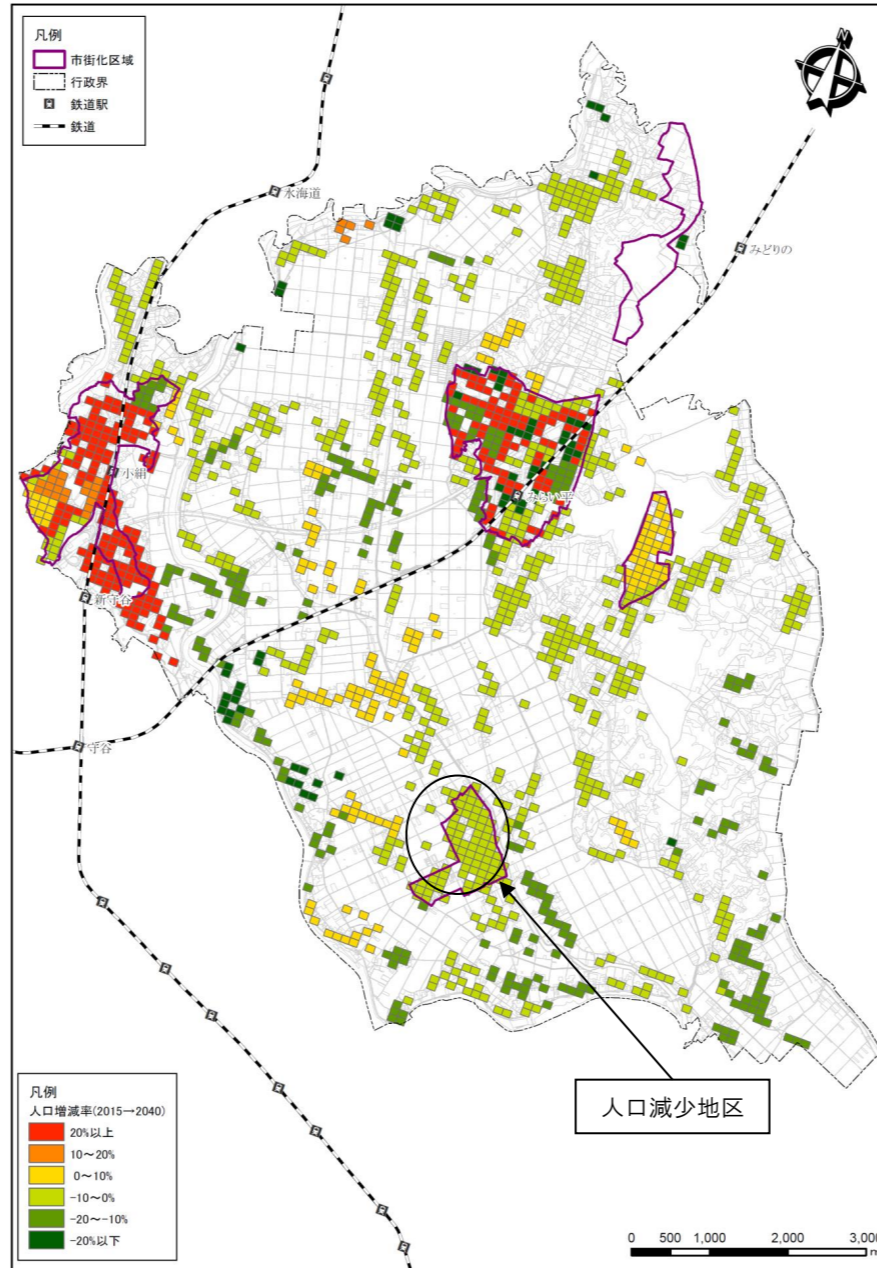
◆人口密度（2040年）について

1メッシュ（500m×500m）あたりの人口密度が、1ヘクタールあたり何人以上かということを図化したものです。

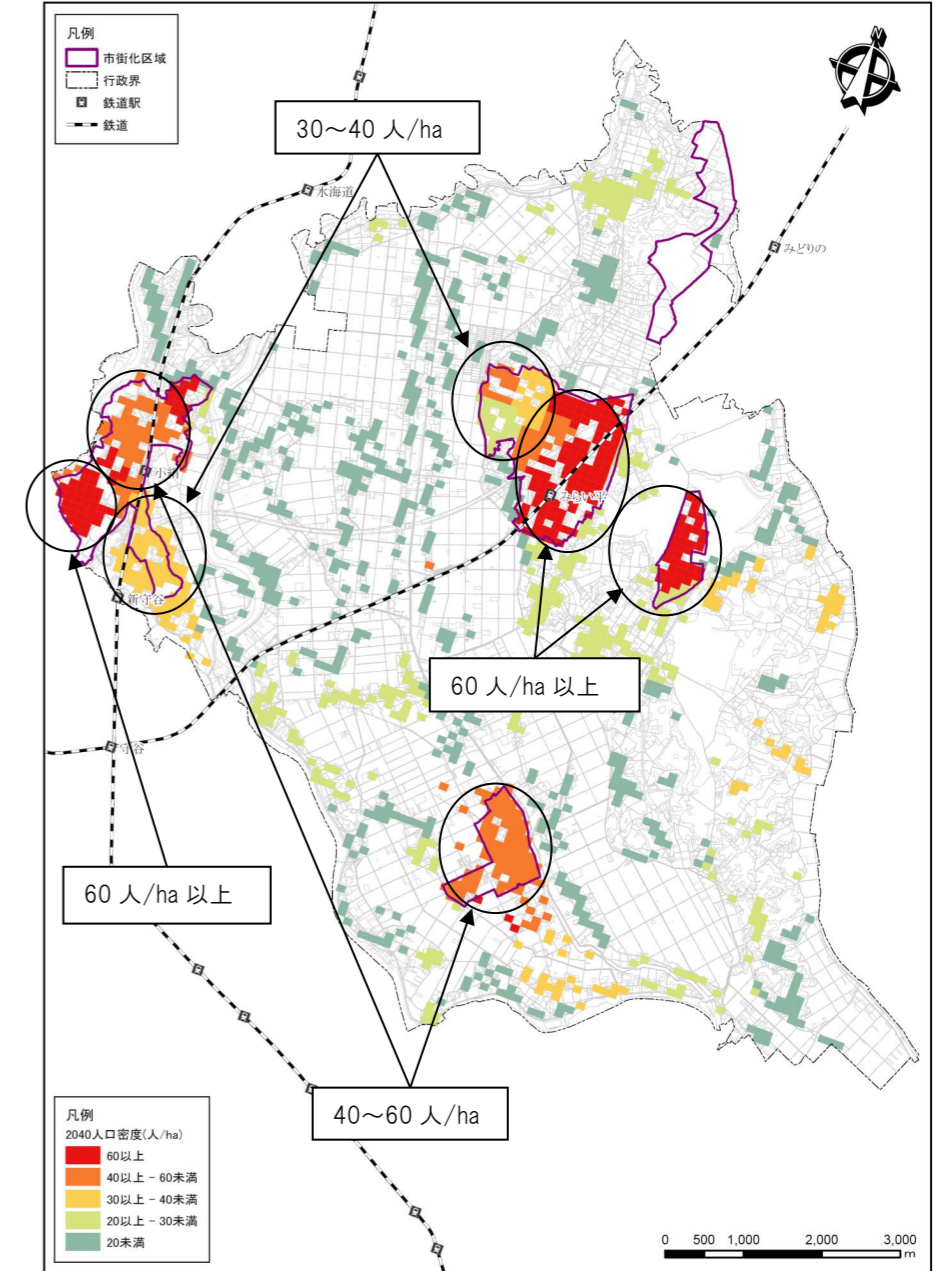
赤色：人口密度が高い 緑色：人口密度が低い



人口増減率（2015年→2040年）



人口密度（2040年）



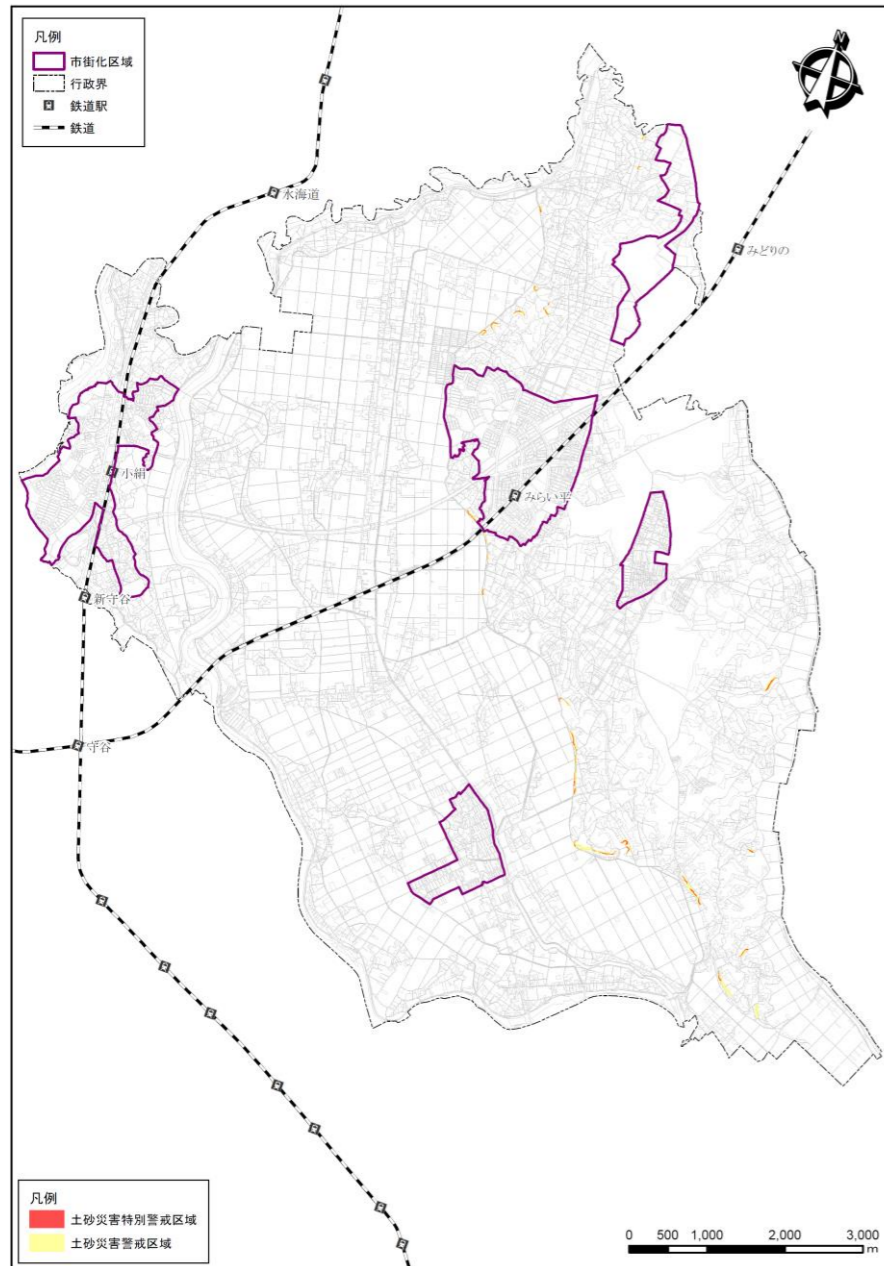
■ 市街地別の特徴・課題について

- みらい平地区：北西部に30~40人/haとやや人口密度の低い地区以外は、60人/ha以上の高密度な地区となっている。北西部に医療系施設の徒歩圏カバーされていない地区がある。
- 小絹地区：絹の台、西ノ台を除くと人口密度60人/ha以上の地区が多く、人口増加の余地がある。人口密度が高くて医療系施設及び商業系施設の徒歩圏カバーされていない地区が多い。

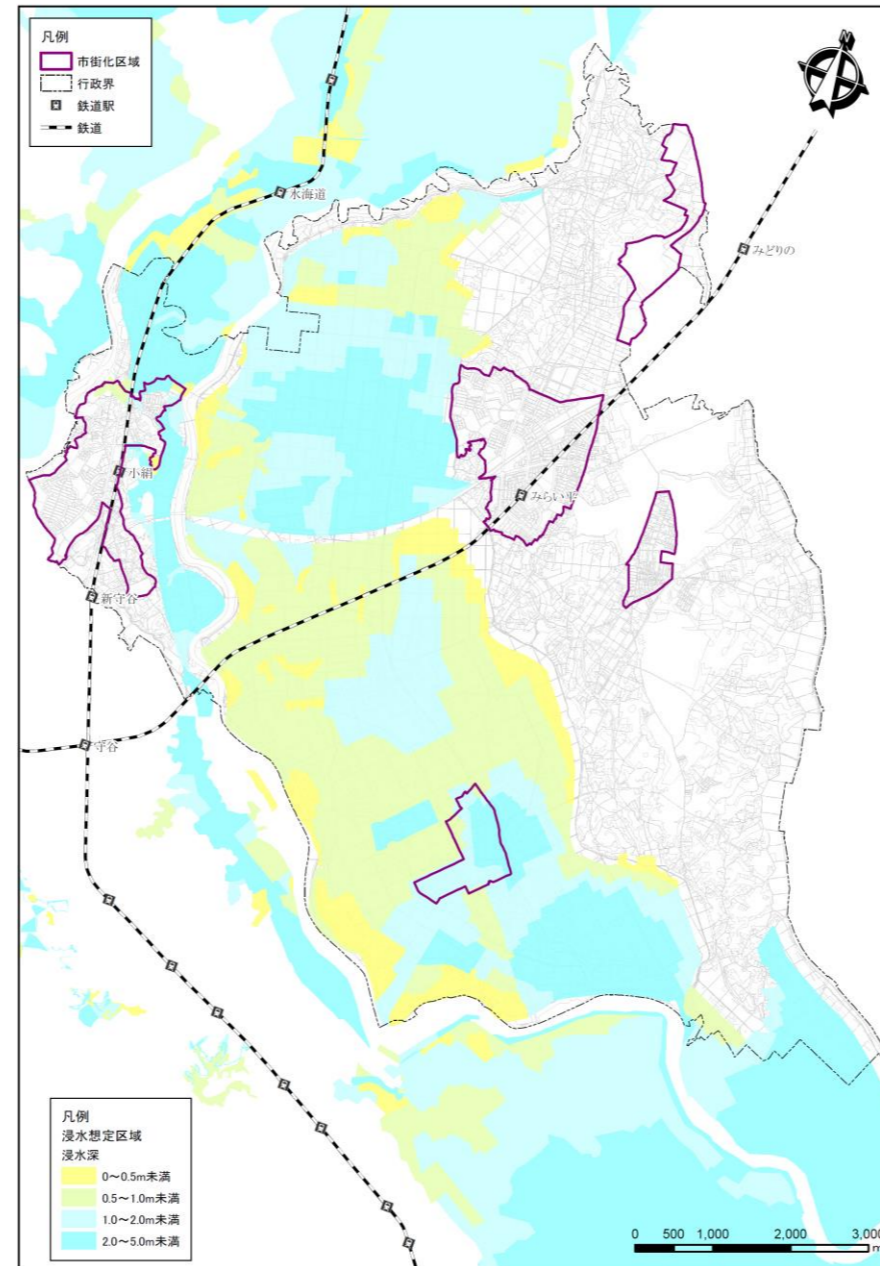
- 谷井田地区：人口減少地区となっている。保育所の徒歩圏としてカバーされていない。地区全体が浸水想定されている。
- 伊奈東地区：人口密度は60人/ha以上となっているが、地区内に商業施設が無く、徒歩圏カバーもされていない。地区の半分について保育所の徒歩圏としてカバーされていない。

都市構造の分析にかかる基礎データ（抜粋）

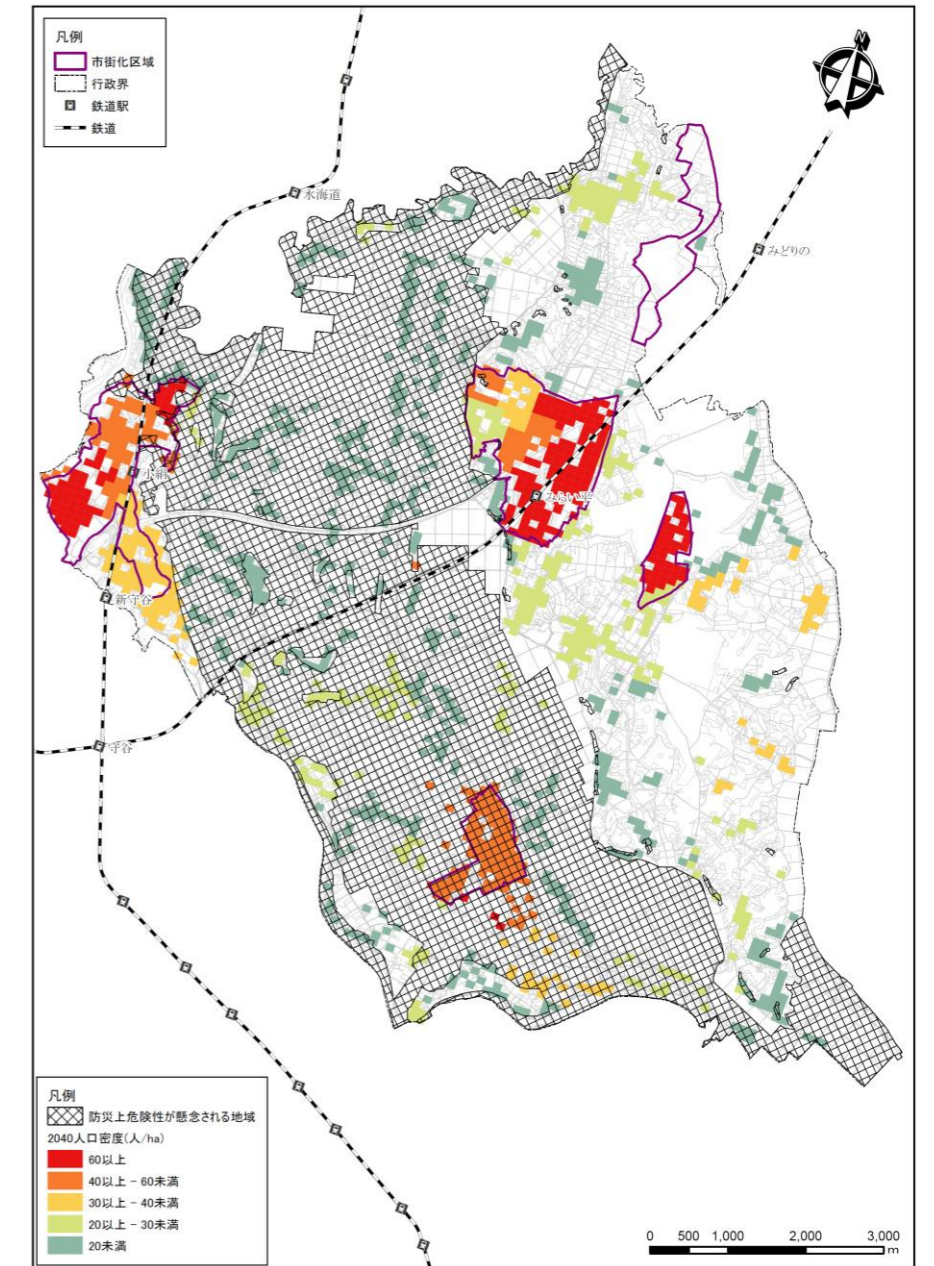
土砂災害警戒区域



想定浸水深



防災上危険が想定される地域（2040年）



居住誘導区域および都市機能誘導区域等の位置づけ

居住や都市機能の誘導に関する区域の位置づけは次のとおりとする。

区域	位置づけ
居住誘導区域	・日常生活に必要なサービス機能や一定水準の公共交通サービスを確保し、将来にわたり本市の居住の柱として、人口を維持する区域
都市機能誘導区域	・鉄道駅に近く、様々な都市機能（商業、業務、居住、医療、福祉、教育、歴史・文化、観光等）が集積し、都市生活の利便性を確保することで賑わいを高める区域
都市拠点	・住宅地や商業業務地等が集積する本市の顔として、様々な都市機能を誘導する拠点
地域交流拠点	・主要な交通結節点として様々な交流と賑わいを創出する拠点
一般居住区域*1	・日常生活に必要な施設を維持しながらこれまで通りに暮らし続けられる区域
生活拠点*1	・日常生活圏において、既存の商店街などの地域生活を支える拠点

*1 一般居住区域、生活拠点は法的指定の区域ではなく、本市独自の区域として指定

区域設定の方針

居住誘導区域、都市機能誘導区域等は、都市計画マスタープランに基づき、次のように設定する。

位置づけ	区域設定の考え方
居住誘導区域	<都市計画マスタープランで都市的居住地域（鉄道駅周辺）とするエリア> ・みらい平駅周辺及び伊奈東市街化区域：本市の根幹となる中心市街地とそれに近接する市街地を基本に設定（市街化区域と同範囲） ・小絹駅周辺市街化区域：地域の中心地として発展してきた市街地を基本に設定（市街化区域と同範囲）
都市機能誘導区域	<都市計画マスタープランで都市交流拠点とする地区> ・みらい平駅周辺地区：本市の中心地となる地区に設定 <都市計画マスタープランで地域交流拠点とする地区> ・小絹駅周辺地区：国道294号及び（都）大山茶畑線沿道に設定
一般居住区域	<都市計画マスタープランで都市的居住地域（鉄道駅周辺以外）とするエリア> ・市街化区域内（福岡工業団地を除く）の居住誘導区域以外の区域を基本に設定 ・谷井田市街化区域に設定
生活拠点	<都市計画マスタープランで地域生活拠点とする地区> ・谷井田地区の県道取手つくば線沿道地区に設定

誘導区域等に含まない区域について

居住誘導区域や一般居住区域については、住宅や都市機能の誘導又は維持を図る区域であることから、次に示す災害リスクの高い区域や住宅の建築を制限している区域等は含まないこととする。

◇居住誘導区域に含まない区域 【 】内は根拠法

- ① 市街化調整区域【都市計画法】
- ② 工業専用地域、特別用途地区や地区計画で住宅の建築を制限する区域【都市計画法】
- ③ 地すべり防止区域【地すべり等防止法】
- ④ 急傾斜地崩壊危険区域【急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律】
- ⑤ 土砂災害特別警戒区域【土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律】
- ⑥ 土砂災害警戒区域【土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律】
- ⑦ 浸水想定区域（H27年基礎調査、参考：国土数値情報）において、2.0m以上の浸水が想定される区域が大半を占める市街地化区域【水防法】

◇一般居住区域に含まない区域

○上記「居住誘導区域に含まない区域」に示す①～⑤の区域

なお、上記に示す区域のほか、都市再生特別措置法や都市計画運用指針において災害リスクが高い地域として示されている区域については、区域の新規指定や見直しが行われた場合、その災害リスク等を総合的に判断し、居住誘導区域や災害リスクに関する区域指定が解除された場合、安全性を総合的に判断し、誘導区域等への編入を検討するものとする。

設定区域（素案イメージ図）

