

## 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

#### ～対流がもたらす活力社会の再構築～ (2016.3 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～ (2018.11)

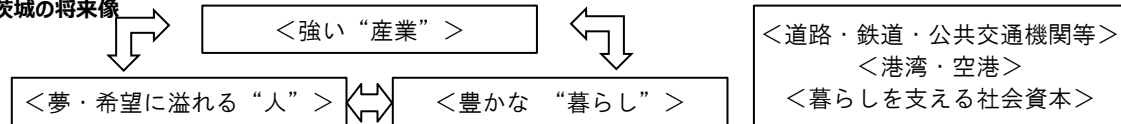
### 【基本理念】

### 『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（2016.5）

#### 【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

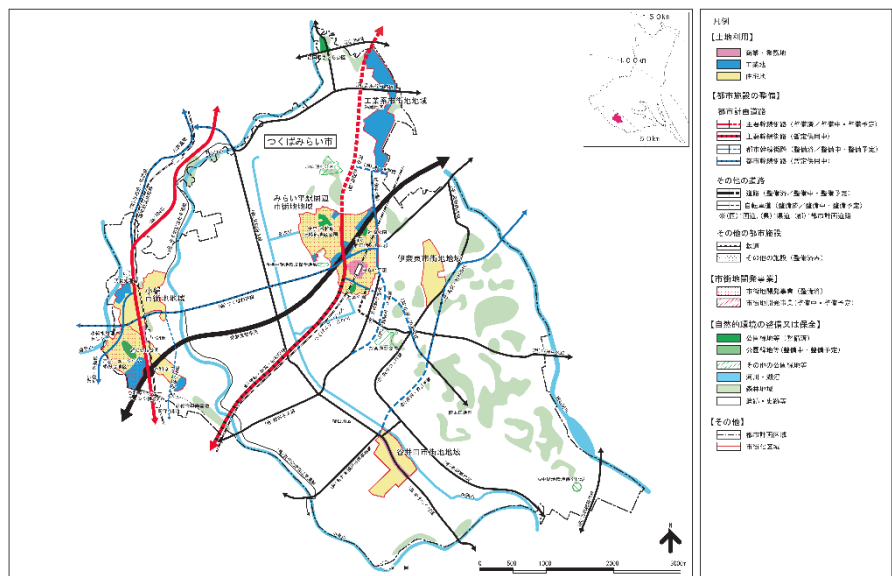
「職・住・遊・学」といった様々な需要に応えることを目指し，居住系と商業・業務系機能が複合した新市街地の形成を図る。みらい平駅の周辺においては，商業・業務機能の集積を図り，本区域の新たな玄関口にふさわしいにぎわいと魅力のある都市拠点の形成を図る。さらに，都市軸道路沿道や常磐自動車道近接部では，広域交通ネットワークがアクセスする立地条件を活かした商業・業務系や産業系機能の集積を図る。その他の住宅系用地においては，駅に近接する利便性を活かし，周辺の自然環境や田園環境と調和した，ゆとりある街並み景観に配慮した良好な住宅地の形成を図る。

##### 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たした生産・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（2018.3）

### 【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

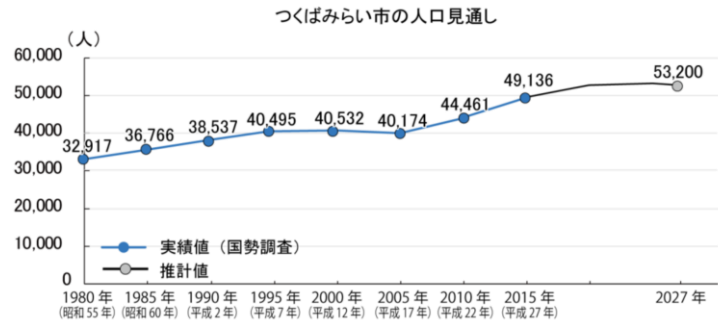
しあわせと笑顔あふれるみどりがつなぐ“みらい”都市

### 【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

53,200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（H30）



（将来値）

50点以上の確保  
2027

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（H30）



（将来値）

50点以上の確保  
2027

### 【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

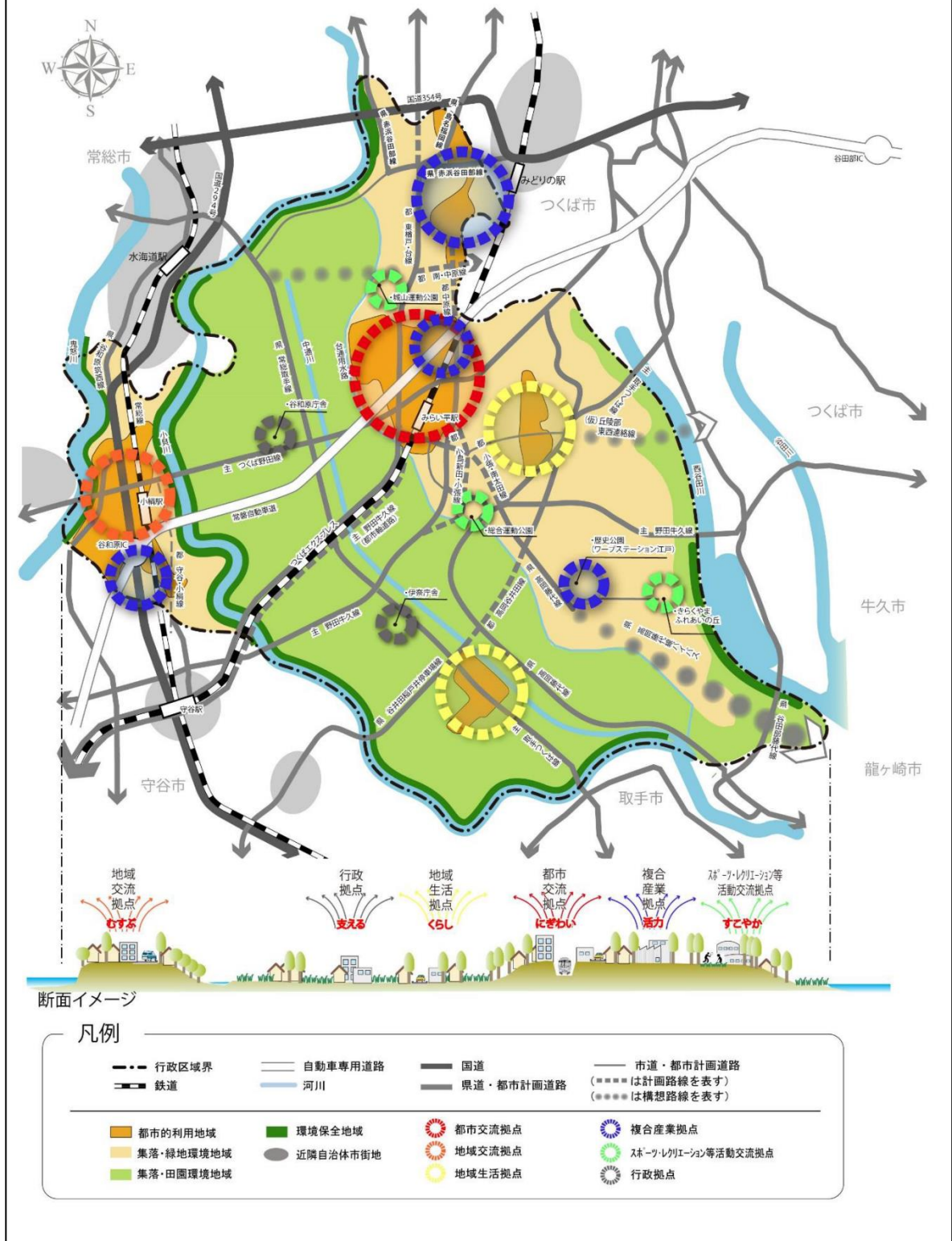
個性と魅力を高める  
「地域（面）」の形成

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



## 【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（2016.3）

#### 【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。

##### ■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。

##### ■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。

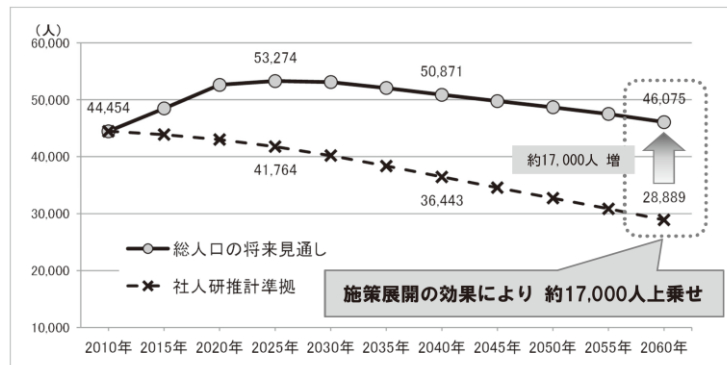
##### ■子育て支援

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数が持て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】

##### ■基本理念

“まち・ひと・しごと” みんなの“みらい”があるまちに

##### ■基本目標と施策の方向性



(4) つくばみらい市地域公共交通網形成計画 (2018.3)

【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

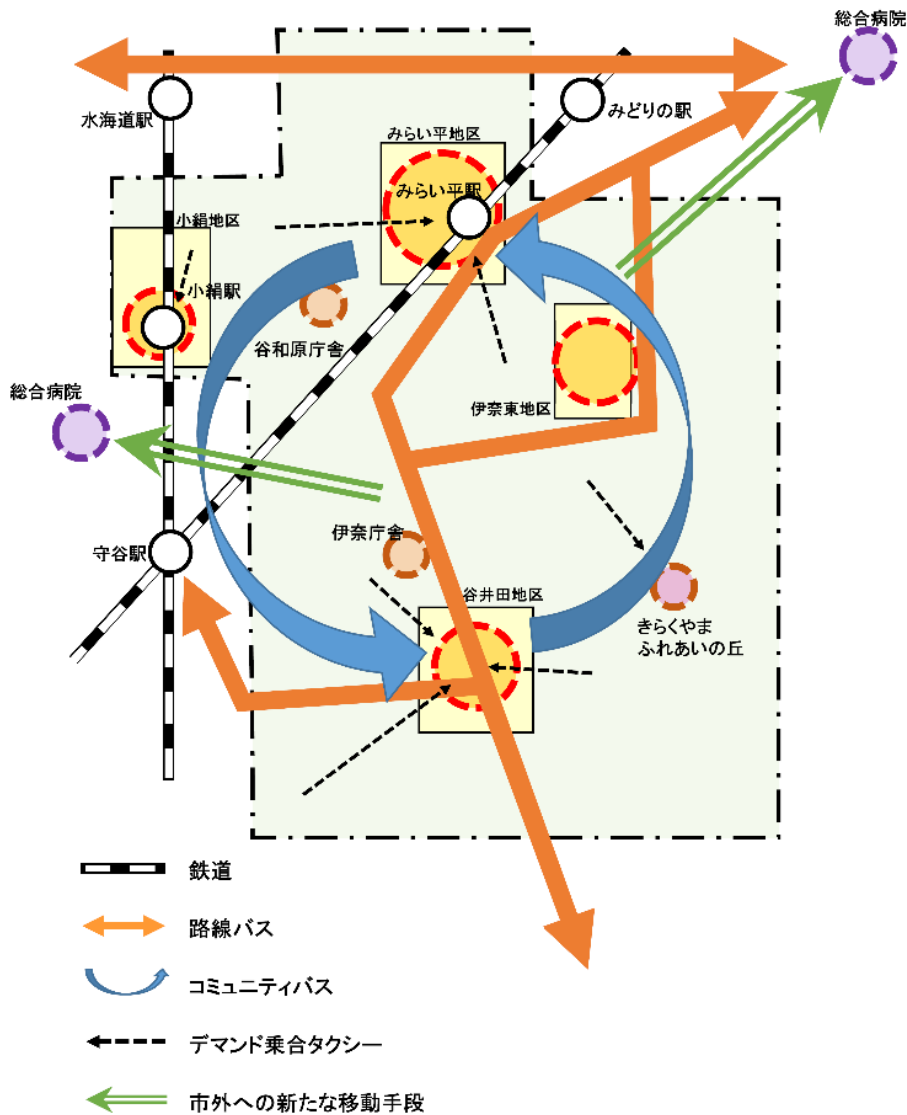
まちの一体性・地域活性化に資する  
地域公共交通

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

■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 (2014.3)

### 【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

### ■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。

#### 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り組みを行う。

#### 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が必要です。  
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します。

#### 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。

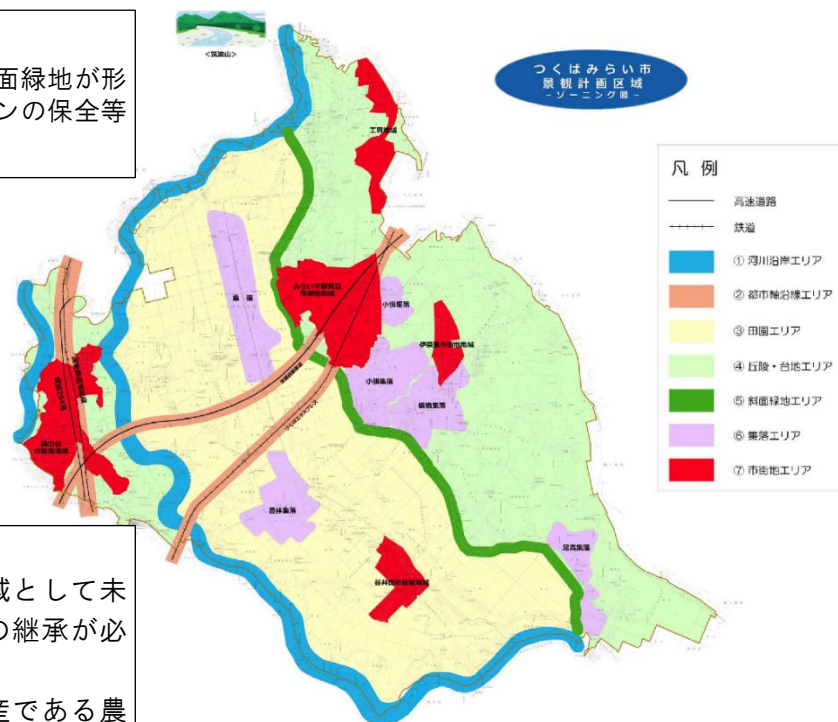
国道 294 号沿道は、屋外広告物等の適切な誘導により、調和のとれた空間づくりを進める。

#### 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。

#### 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 (2010.3)

### 【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

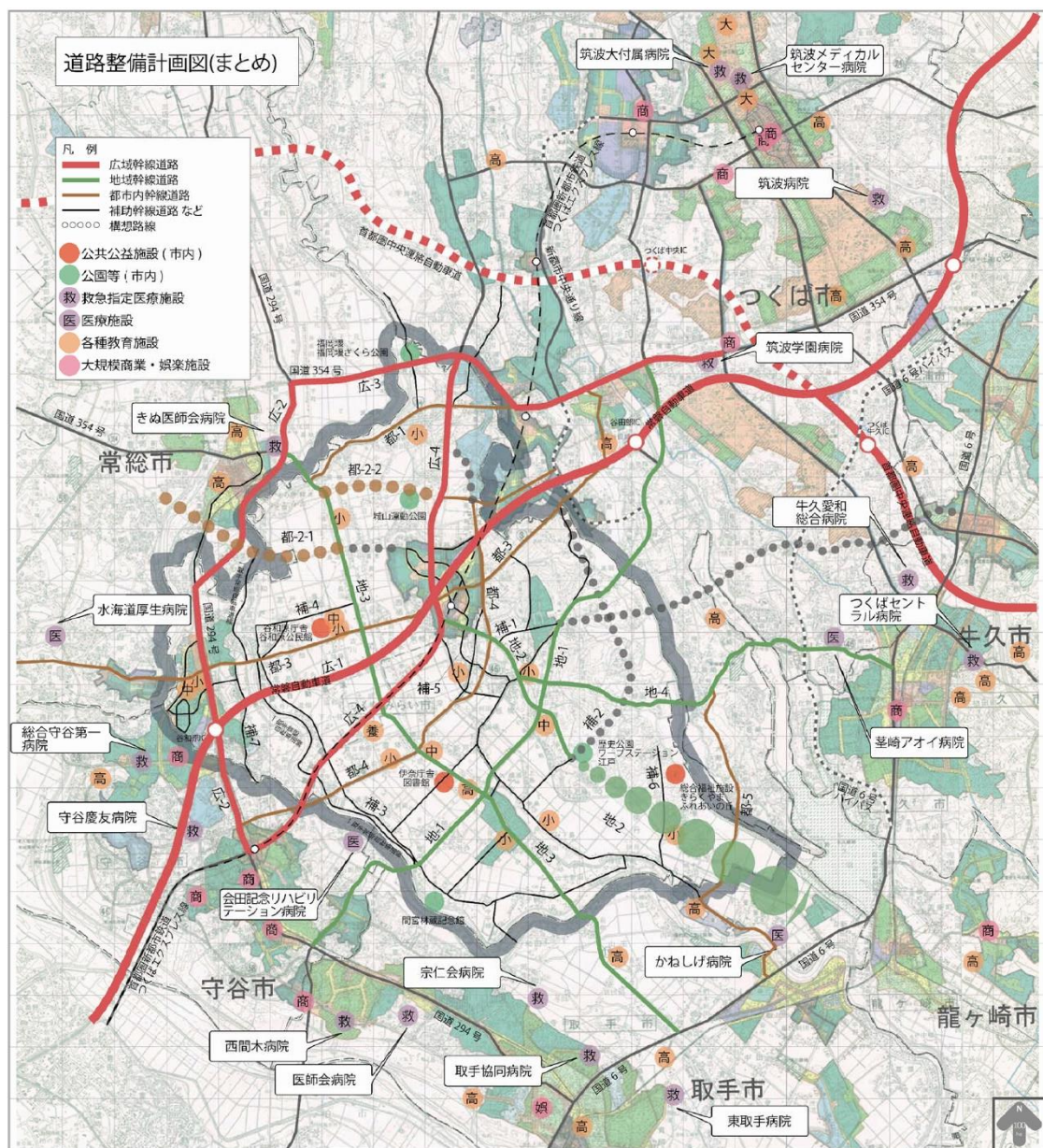
④ 新たな開発整備  
拠点を支援する

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 (2016.12)

### 【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。

## 1) つくばみらい市公共施設等の総合管理に関する指針 (2017.2)

### 【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。

### 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】

##### ■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 km<sup>2</sup>（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，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，市域を二分する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つくばみらい市，常総市，取手市にまたがる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，寛永二年（1625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，1989年（明治22年）の市制町村制の施行，1954年（昭和29年）の伊奈村の発足，1955年（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年（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年以降、人口は増加しつつもその増加率は年々減少し、2005年では微減することとなりました。しかし、2005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、2005年から2015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年の4.44人から2015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。

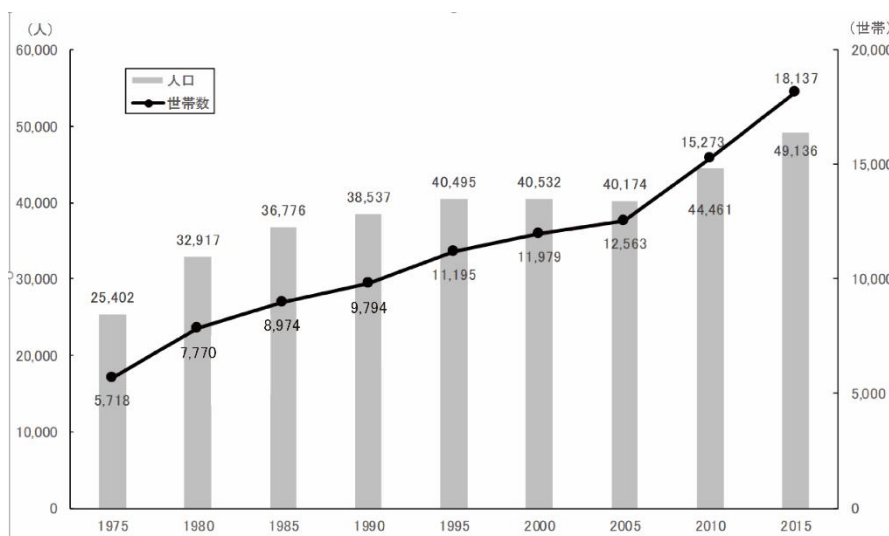


図 人口と世帯数の推移（国勢調査）

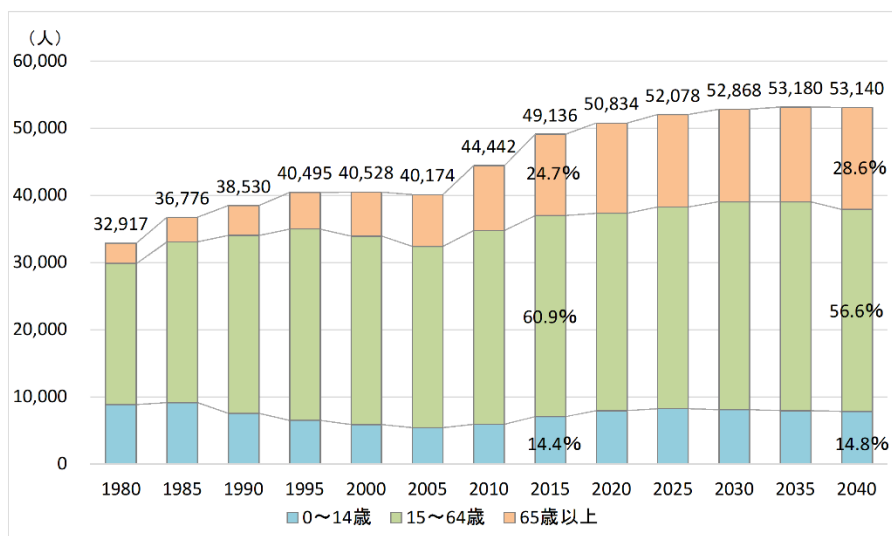


図 将来推計人口（国勢調査，国立社会保障・人口問題研究所）

## 2) 人口構成

2015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。

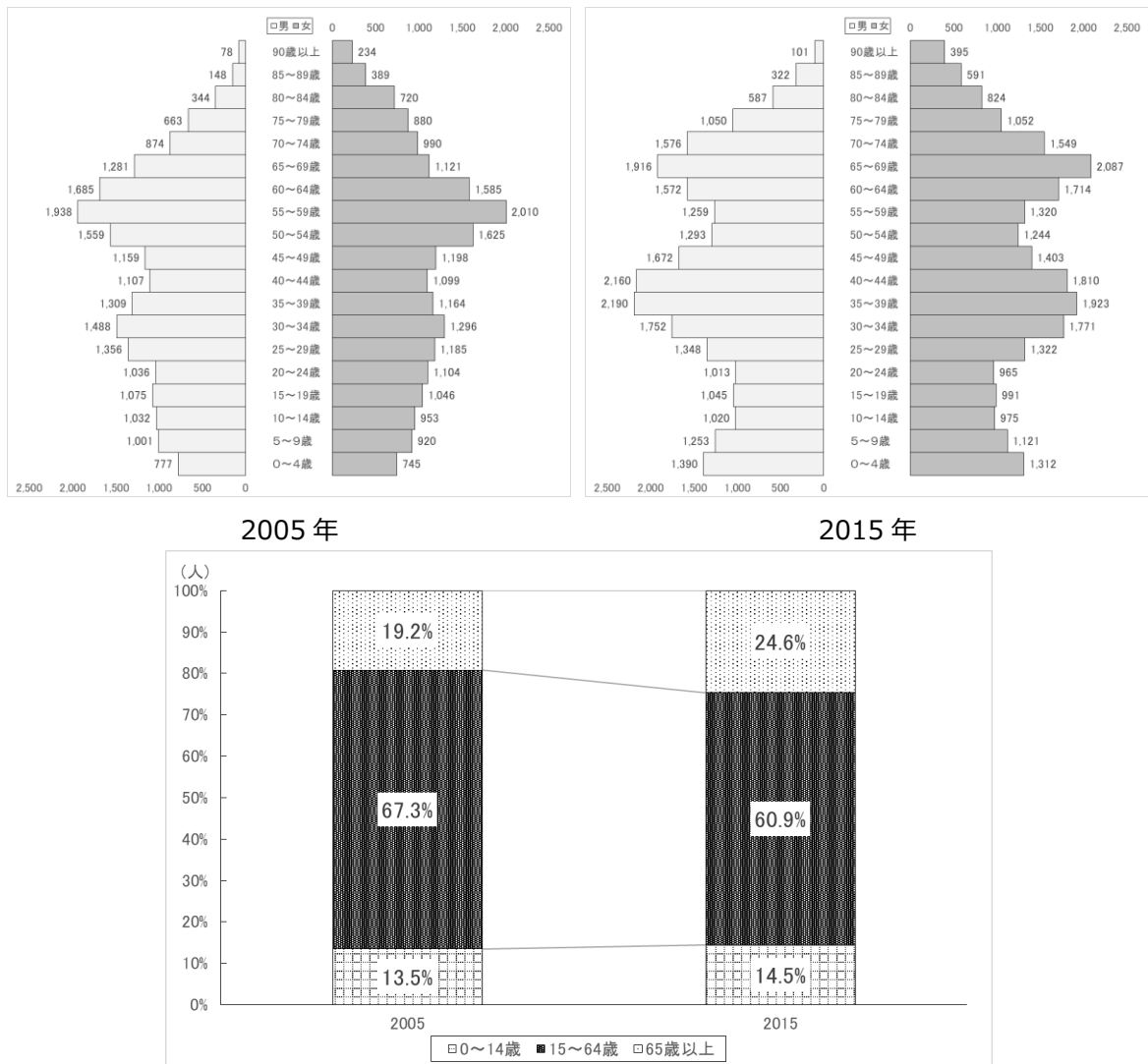


図 人口構成の推移 (国勢調査)

### 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年と比較して減少しています。

2015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。

表 つくばみらい市における通勤通学状況（国勢調査）

	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%

表 主な流出先 2015年（国勢調査）

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%

表 主な流入先 2015年（国勢調査）

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%

#### 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。

表 地区別人口（国勢調査）

	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

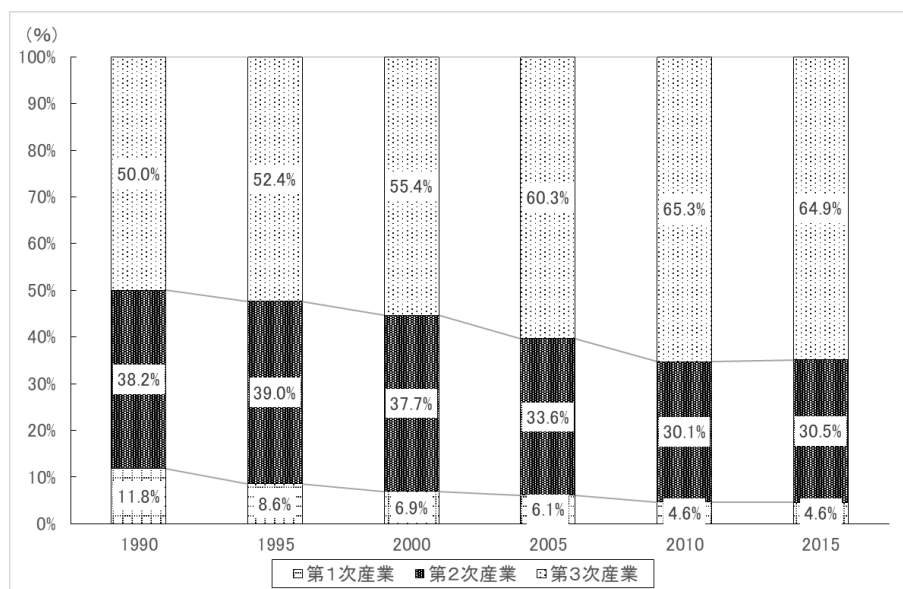
## 5) 産業別就業者数

2015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年から2015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、兼業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。

図表 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。

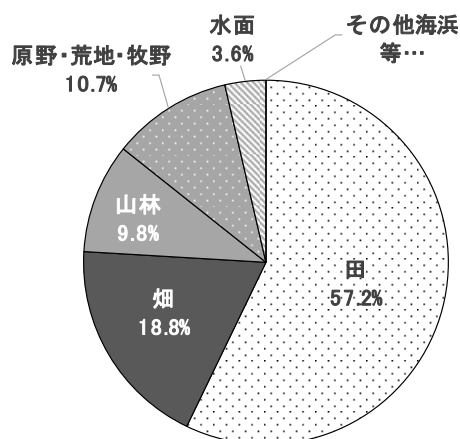
表 土地利用の状況（都市計画基礎調査）

【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%	-	

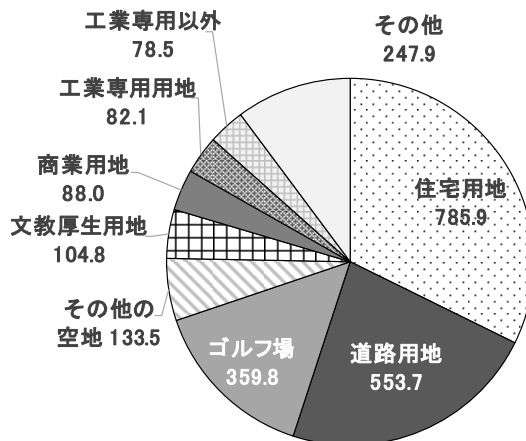
(資料: 都市計画基礎調査)

【自然的土地利用状況】



(資料: 都市計画基礎調査)

【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 7,946ha のうち、市街化区域が 805ha、市街化調整区域が 7,141ha 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 H27 年度都市計画基礎調査 (茨城県) より)

用途地域の指定状況については、市街化区域 804.5ha のうち、約 71.3%にあたる面積 574.0ha が住宅系用途地域に、約 2.7%にあたる面積約 22.0ha が商業系用途地域に、約 25.9%にあたる面積 208.5ha 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。

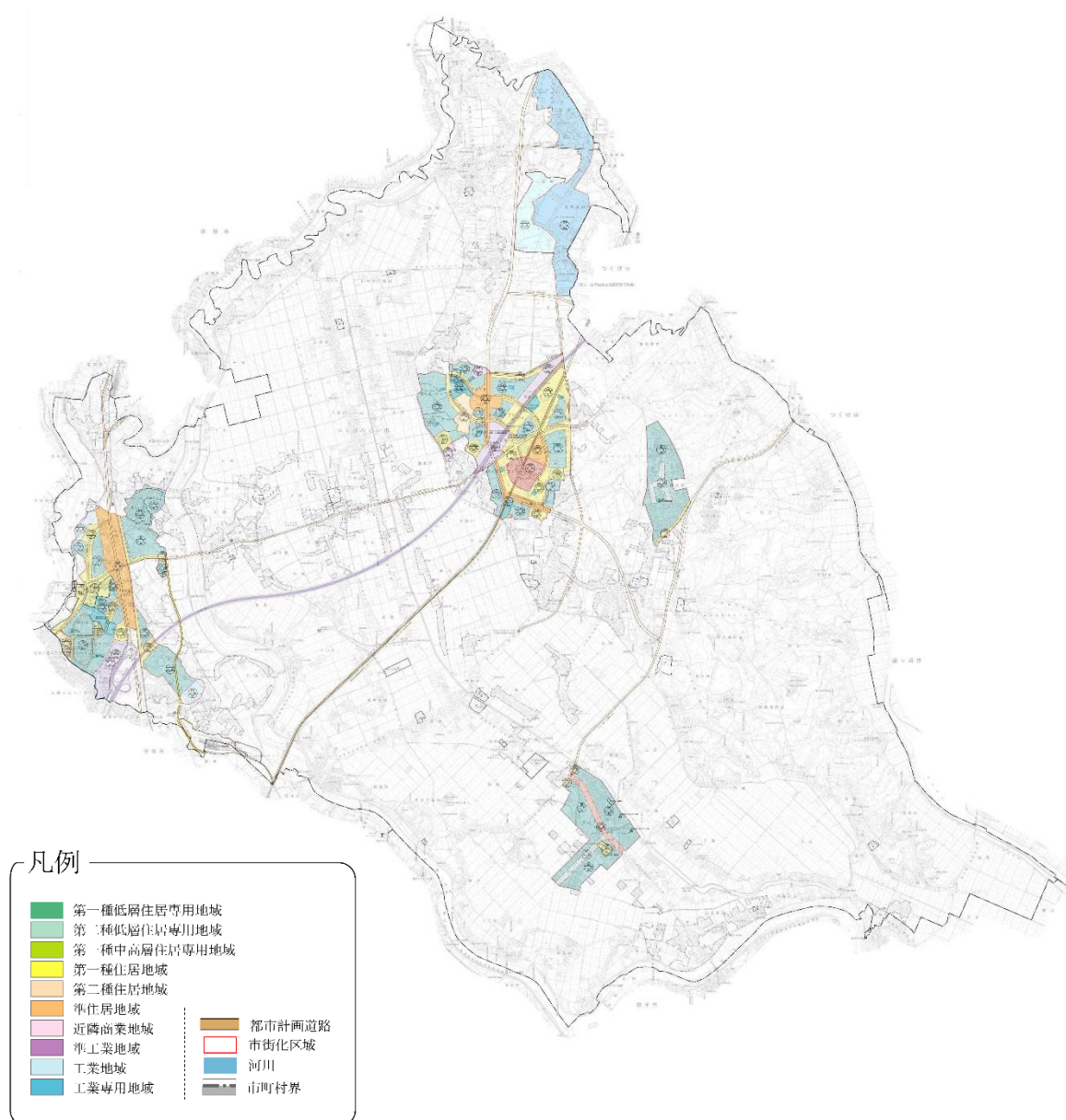


図 用途地域指定状況



### 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。地区計画は、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 都市計画の概況

### (1) 都市基盤・市街地整備の現況



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。（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。（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。（平成 30 年 3 月 31 日現在）

**表 市内の道路状況（つばみらい市統計）**

（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%

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。

**表 市内の都市計画道路状況（都市計画基礎調査）**

路線番号			路線名称	計画幅員 (m)	計画延長 (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

## (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。

表 代表交通手段別発生集中交通量（平成 20 年東京都市圏パーソントリップ調査）

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%

### 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乗車人員が 5,100 人となっています。

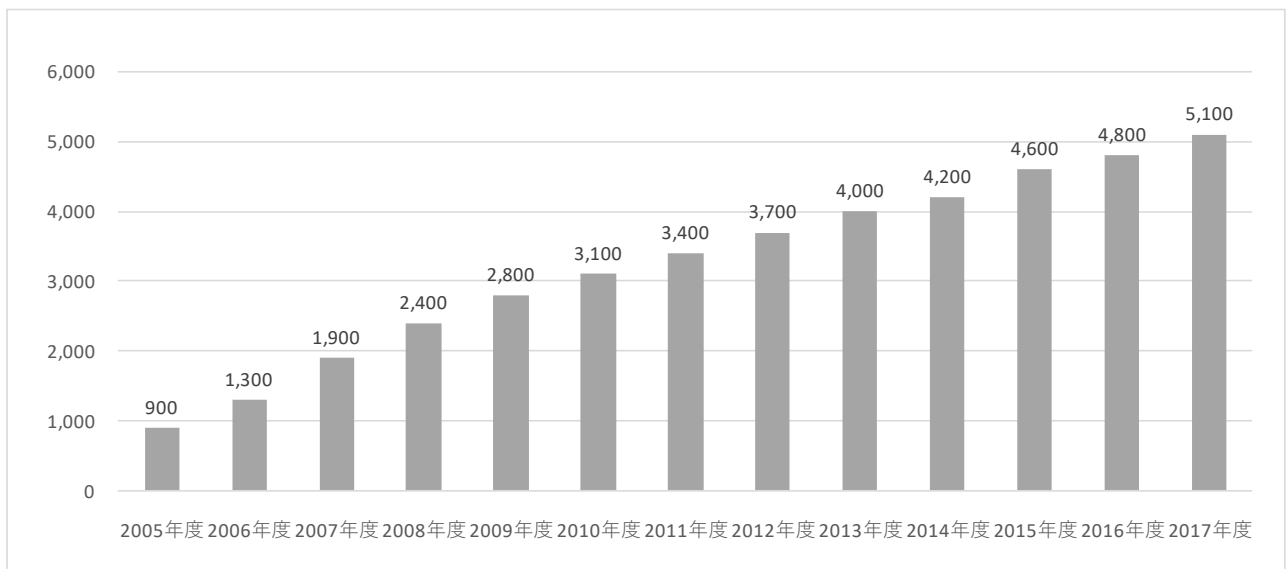


図 鉄道の日あたり乗車人員の推移（みらい平駅）

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

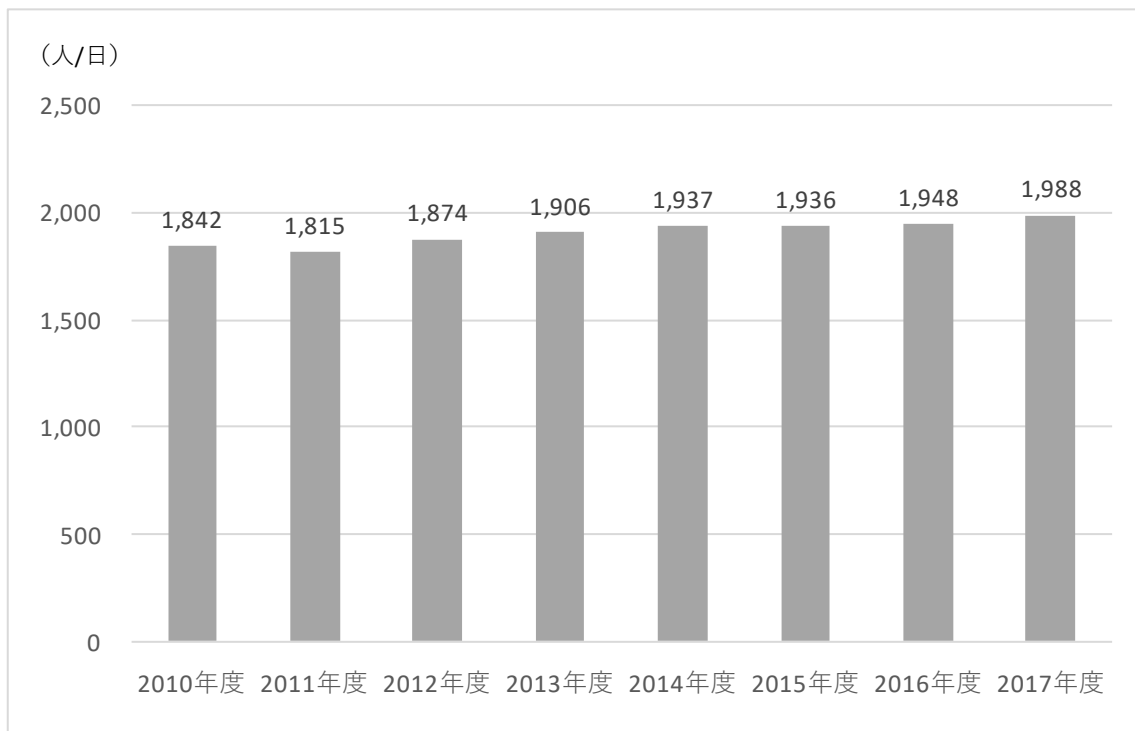


図 鉄道の日あたり乗降人員の推移（小絹駅）

### 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、いずれも本市を通過するネットワークとなっています。

表 市内を運行する路線バスの概要（地域公共交通網形成計画）

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）



図 市内における路線バス網（地域公共交通網形成計画）

市内を運行する路線バスにおける市内バス停での 2017 年の乗降客数は、2016 年に比べ、微減しており 987 人

表 市内バス停における乗降人員の推移（地域公共交通網形成計画）

路線		乗降人員	
		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

（平成29年9月16日改正）

## ②コミュニティバス

コミュニティバスの利用者数は、2016年度においては28,552人/年となっています。2007年度に運行が開始され増加傾向にありましたが、2011年をピークに減少傾向となり、2014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。

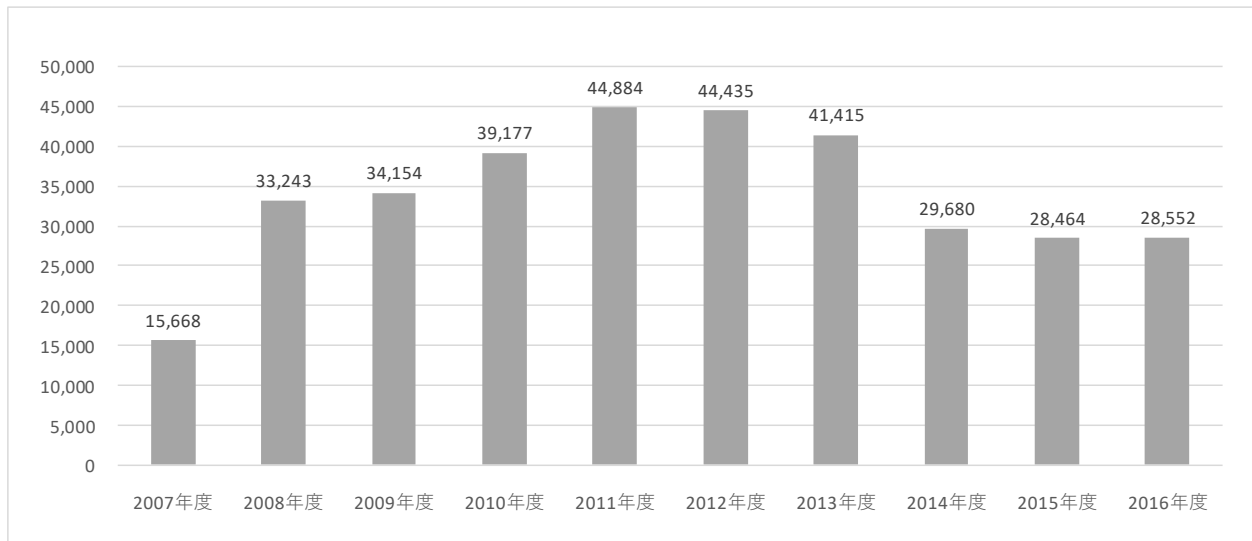


図 コミュニティバスの利用者数の推移（地域公共交通網形成計画）



図 市内におけるコミュニティバス網（地域公共交通網形成計画）

### 3 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 m<sup>2</sup>）、近隣公園 4 箇所（総面積 121,336 m<sup>2</sup>）、地区公園 1 箇所（総面積 42,400 m<sup>2</sup>）の合計 20 箇所（総面積 201,583 m<sup>2</sup>）が整備されています。

表 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 <sup>2</sup> )	整備面積 (m <sup>2</sup> )	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。(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% (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。

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、洪水時の推移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ることから、護岸の改修が進められています。

---

### **(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、平成25年度から平成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、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、処理を行っています。

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。利用の高い図書館は，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) ③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，放課後児童クラブが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，総合福祉施設「きらくやまふれあいの丘」の「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。

---

## 4 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。
  - ・遮蔽物がなく筑波山や冬期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。
  - ・田園地帯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、常磐自動車道等の線的な都市施設があるため、沿道では屋外広告物等の掲出が想定されます。
- 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。

## 5 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。

表 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、都市計画基礎調査によると133.5haあり、全土地利用の1.7%を占める状況にあります。

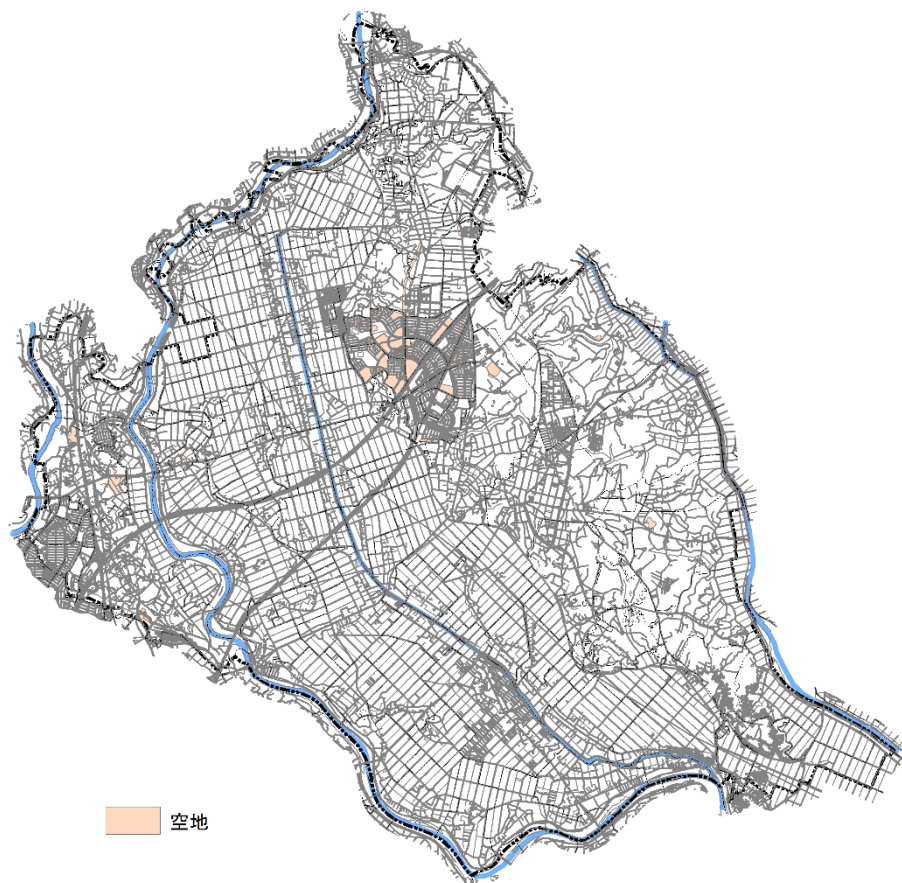


図 その他の空き地の位置

## 6 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。

表 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

表 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	-	-

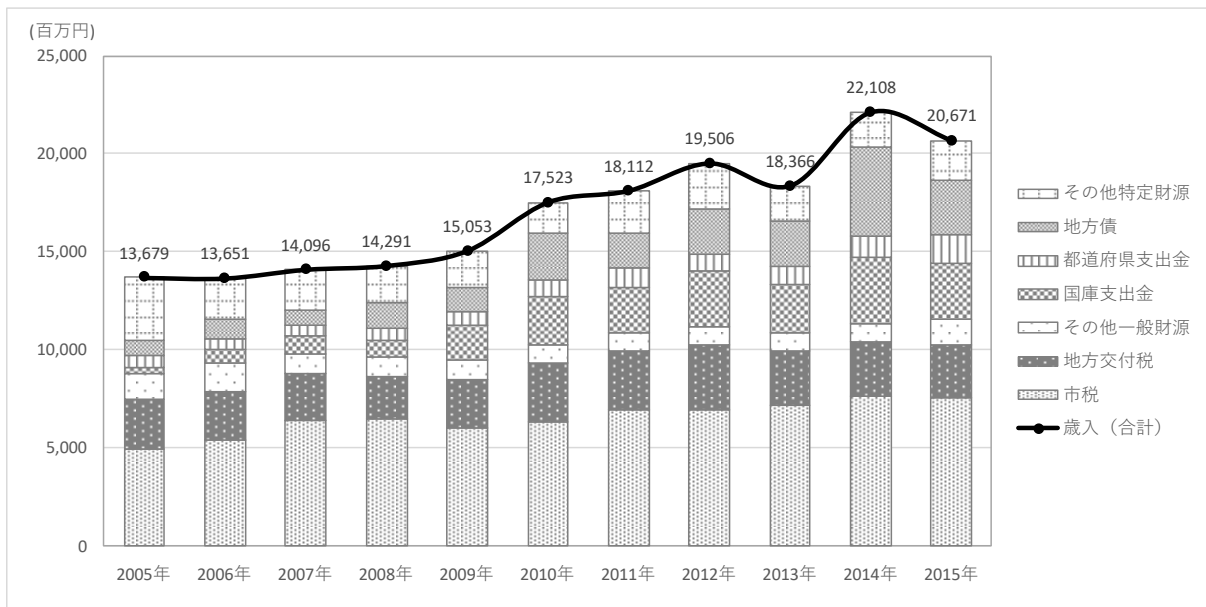
## 7 財政状況等

### (1) 固定資産税額, 都市計画税額, 歳入・歳出の内訳

本市の普通会計における歳入は、2009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年度以降は国庫支出金や地方債が増加し、2015年度の歳入は約207億円となっています。

図表 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。

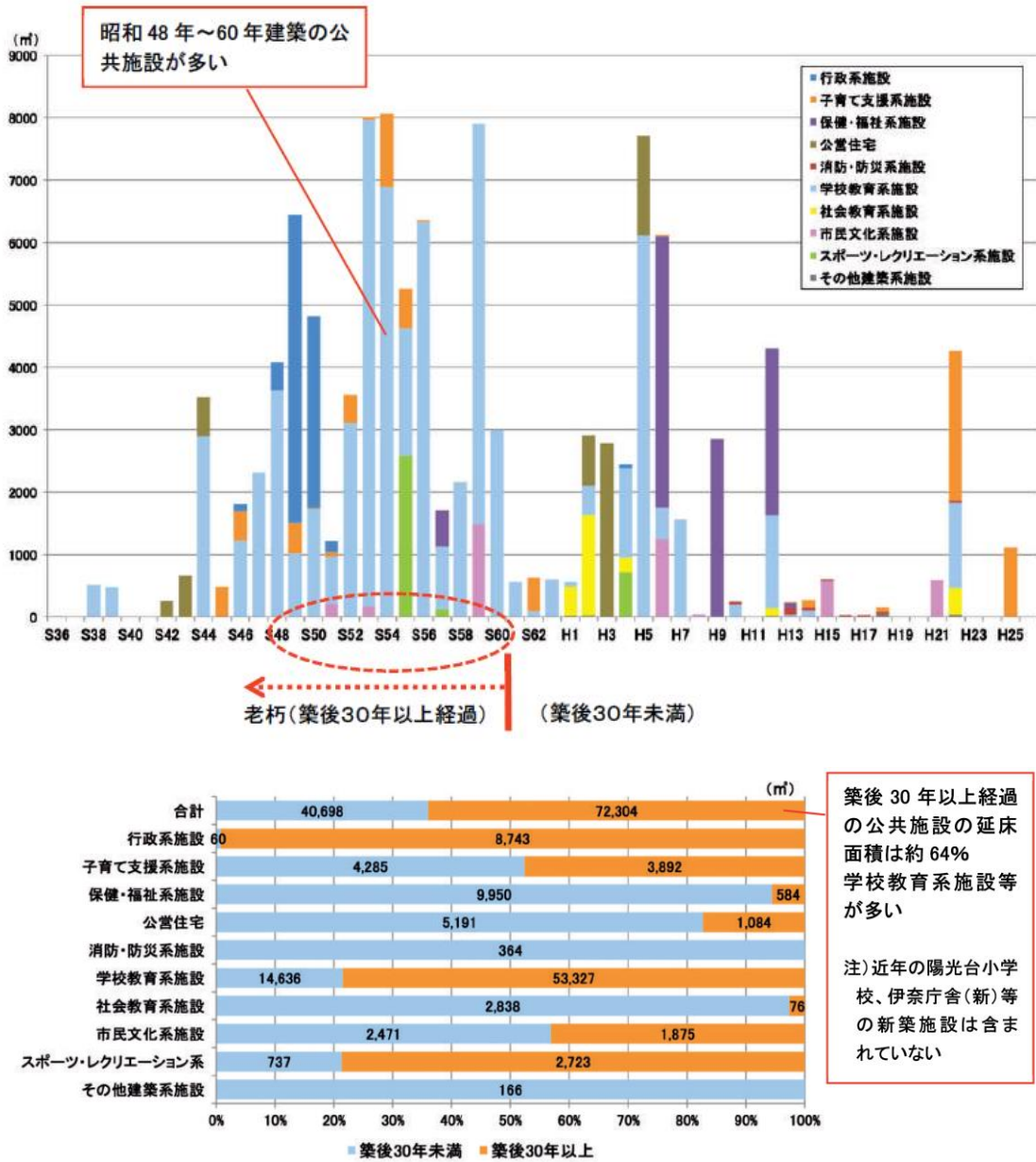


図 建物系公共施設の建築年別状況

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