

3 丘陵地域

1 地域づくりの背景

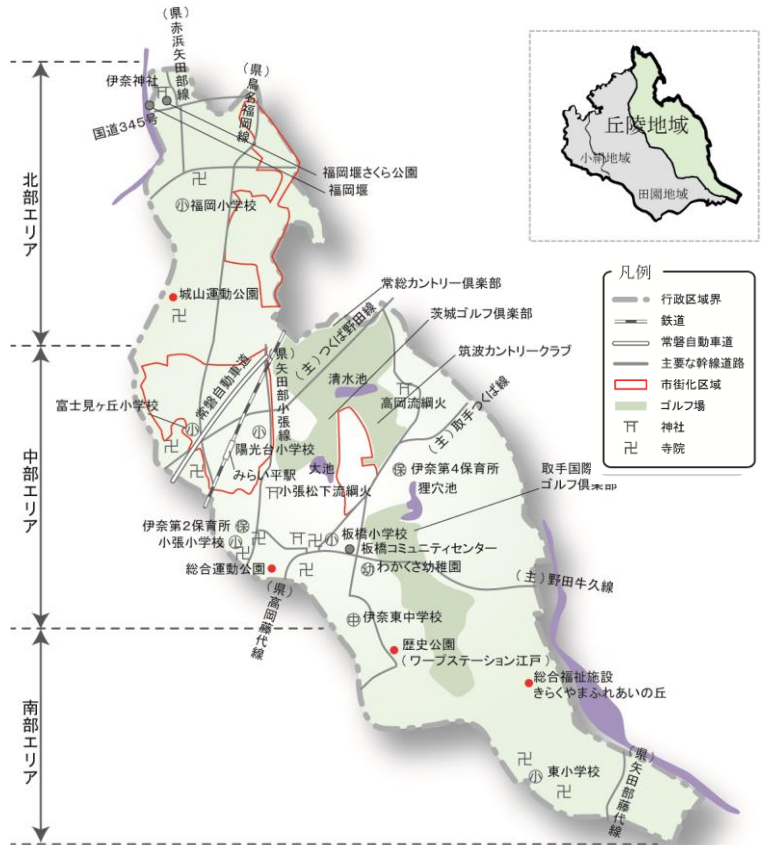
(1) 丘陵地域の概要

丘陵地域は、筑波稲敷台地の西辺部にあたり、台通用水の東岸に広がる、標高約 20 メートルの微高な台地部がほとんどを占める地域です。台地上には、樹林地が分布し、ふもとの低地の水田部と台地が接する斜面にも連続的な樹林地が形成され、緑豊かな環境が特徴となっています。

本地域の北部エリアは、北端部を小貝川と接し、市内外から多くの人が集まり憩いの場となっている福岡堰周辺や、大規模事業所が立地し地域の活力の源となっている工業専用地域など、人やモノなど多くの交流が生み出す個性豊かなエリアとなっています。国道 354 号が本エリアを横切るように通過していますが、現在、都市軸道路の一部である(都)東横戸・台線の整備が進められ、沿道において新たな活力の創出を生み出す事業所の進出などが期待されています。

一方、本地域の中部エリアは、つくばエクスプレスの開業により、みらい平駅周辺の市街地づくりを進展させていくとともに、今後とも変化していく“まち”の姿に柔軟に対応しながら、中部エリアの充実を図っていくことが期待されています。

本地域の南部エリアは、歴史公園やきらくやまふれあいの丘といった市の観光・福祉の拠点が立地するほか、ゴルフ場や農地(畑地)、公園などがゆるやかな地形の中で広がり、丘陵部特有の田園的な風情を形成しています。この南部エリアは、今後とも隣接する自治体と連携した広域的な幹線道路の建設などによるまちづくりの展開が、本市の産業振興や地域経済の発展に期待されているところです。



(2) 丘陵地域に関する各種データ

① 丘陵地域の現況

人口・世帯数の動向

平成 17 (2005) 年から平成 27 (2015) 年までの 10 年間に於いて、丘陵地域の人口増減率は 78.2% であり、市全域の人口増減率と比べると 55.9% 高い水準で推移しています。令和 22 (2040) 年の推計人口では、さらに人口が増加することが予測されており、令和 22 (2040) 年時点で 27,586 人の人口が見込まれています。

また、1 ha あたりの人口密度についても、平成 27 (2015) 年の 7.6 人/ha から令和 22 (2040) 年には 8.8 人/ha に増加することが予測されています。

平成 17 (2005) 年以降の世帯数についても増加傾向となっており、令和 22 (2040) 年時点の世帯数は 14,877 世帯となることが予測されていますが、1 世帯あたりの人員は 1.85 人と、平成 17 (2005) 年時点と比べて 1.32 人減少するなど核家族化・単身世帯化・単独世帯化の進行が予測されています。

	平成 17 (2005) 年 国勢調査				平成 27 (2015) 年 国勢調査				令和 22 (2040) 年 推計人口			
	人口 (人)	世帯数 (世帯)	1 世帯 当人数	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	世帯数 (世帯)	1 世帯 当人数	人口密度 (人/ha)	人口 (人)	世帯数 (世帯)	1 世帯 当人数	人口密度 (人/ha)
つくばみらい市 (全域)	40,174	12,563	3.20	5.1	49,136	18,137	2.71	6.2	53,141	25,854	2.06	6.7
丘陵地域	13,464	4,246	3.17	4.3	23,991	9,257	2.59	7.6	27,586	14,877	1.85	8.8

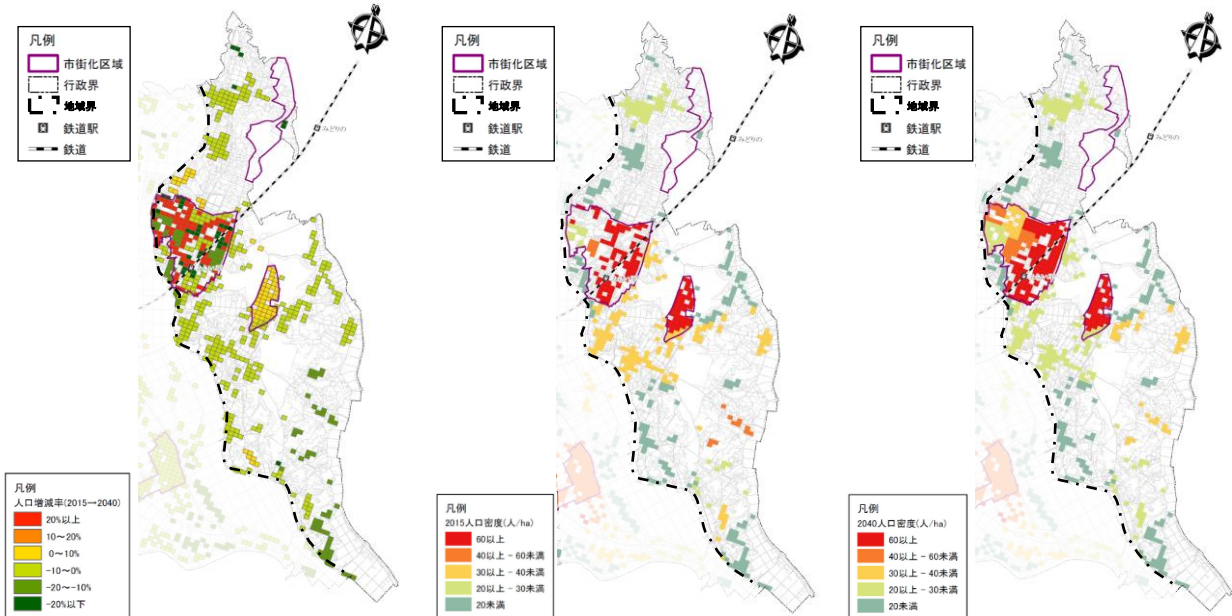
注) 令和 22 (2040) 年の人口については H30 都市計画マスタープランによる推計値、世帯数については平成 7 年～平成 27 年の国勢調査データを用いたトレンド推計により算定しています。

	平成 17 (2005) 年→平成 27 (2015) 年				平成 27 (2015) 年→令和 22 (2040) 年			
	人口増減		世帯数増減		人口増減		世帯数増減	
	増減数	増減率	増減数	増減率	増減数	増減率	増減数	増減率
つくばみらい市 (全域)	8,962	22.3%	5,574	44.4%	4,005	8.2%	7,717	42.5%
丘陵地域	10,527	78.2%	5,011	118.0%	3,595	15.0%	5,620	60.7%

■ 人口増減率(2015 年→2040 年)

■ 人口密度(2015 年)

■ 人口密度(2040 年)



土地利用状況

平成 27 年度都市計画基礎調査における丘陵地域の土地利用の状況をみると、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 1,829.1ha（地域全体に対する割合は 58.2%）を占め、住宅用地、道路用地などの都市的土地利用に供されている面積は 1,315.0ha（地域全体に対する割合は 41.8%）を占めています。

自然的土地利用の内訳では、「畑」の面積が 626.4ha（地域全体の 19.9%）と最も多く、都市的土地利用の内訳では、ゴルフ場が 359.1ha（地域全体の 11.4%）となっています。

市全体の構成比と比較して、都市的土地利用の比率が高く、特にゴルフ場、その他の空き地、工業用地の比率が高くなっています。

【土地利用面積（平成 27 年）】

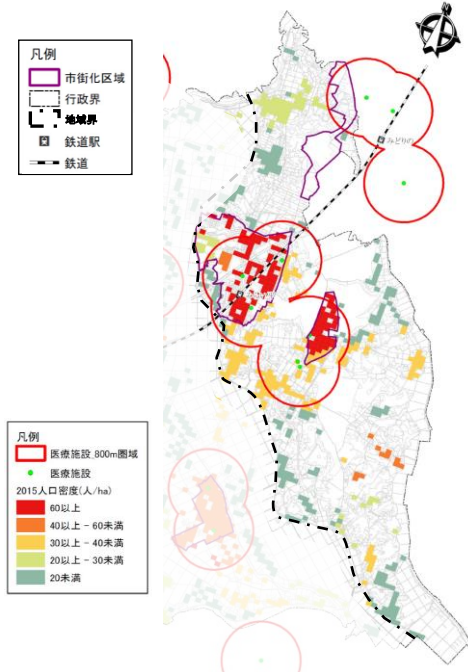
区域区分		土地利用面積（市全体）			土地利用面積（丘陵地域）		
		面積(ha)	構成比（%）		面積(ha)	構成比（%）	
自然的 土地 利用	田	3,127.8	39.5%	57.0%	425.1	13.5%	23.2%
	畑	1,026.9	13.0%	18.7%	626.4	19.9%	34.2%
	山林	538.4	6.8%	9.8%	475.1	15.1%	26.0%
	原野荒地・牧野	589.4	7.4%	10.7%	263.7	8.4%	14.4%
	水面	200.6	2.5%	3.7%	38.8	1.2%	2.1%
	その他	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0%	0.0%
	自然的土地利用 小計	5,483.1	69.3%	100.0%	1,829.1	58.2%	100.0%
都市的 土地 利用	住宅用地	785.4	9.9%	32.3%	311.1	9.9%	23.7%
	併用住宅	36.9	0.5%	1.5%	13.1	0.4%	1.0%
	商業用地	87.5	1.1%	3.6%	32.6	1.0%	2.5%
	工業用地	160.4	2.0%	6.6%	106.6	3.4%	8.1%
	運輸施設	62.1	0.8%	2.6%	40.0	1.3%	3.0%
	公共用地	33.2	0.4%	1.4%	17.1	0.5%	1.3%
	文教厚生用地	102.6	1.3%	4.2%	41.8	1.3%	3.2%
	公園・緑地・公共空き地	68.3	0.9%	2.8%	56.4	1.8%	4.3%
	ゴルフ場	359.4	4.5%	14.8%	359.1	11.4%	27.3%
	太陽光発電施設	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0%	0.0%
	その他の空き地	134.0	1.7%	5.5%	99.8	3.2%	7.6%
	防衛用地	0.0	0.0%	0.0%	0.0	0.0%	0.0%
	道路用地	552.9	7.0%	22.7%	219.2	7.0%	16.7%
	鉄道用地	24.4	0.3%	1.0%	4.8	0.2%	0.4%
	駐車場	23.8	0.3%	1.0%	13.4	0.4%	1.0%
都市的土地利用 小計	2,430.9	30.7%	100.0%	1,315.0	41.8%	100.0%	
合計面積		7,914.0	100.0%	—	3,144.1	100.0%	—

医療施設の立地状況等

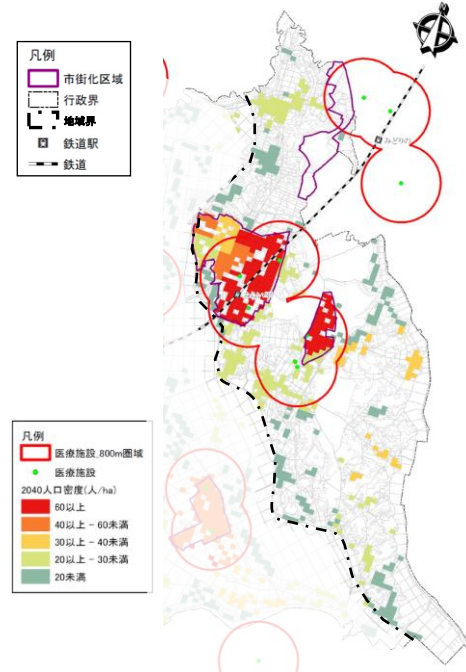
丘陵地域の医療施設は市街化区域及びその周辺部に6施設立地していますが、人口密度60人/ha以上の一部地区において徒歩圏域から外れている状況となっています。

また、将来的にも人口の増加が予測されていることから、新たな医療施設の立地によるカバー圏の拡充等が求められます。

■ 医療施設の徒歩圏人口カバー圏(2015年)



■ 医療施設の徒歩圏人口カバー圏(2040年)

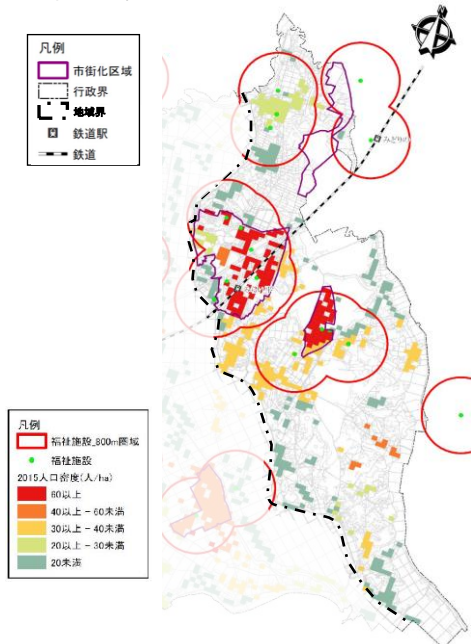


福祉施設の立地状況等

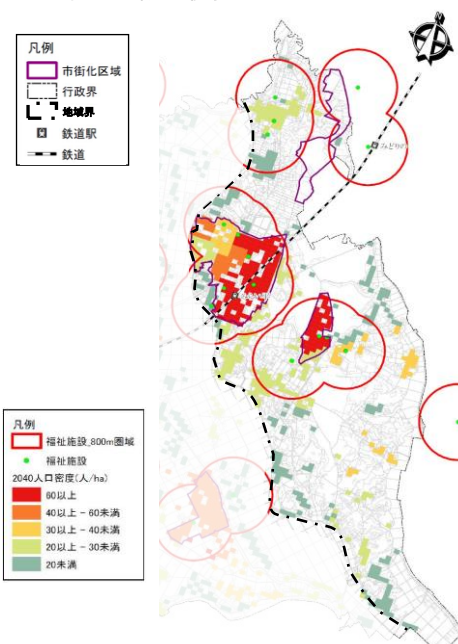
丘陵地域の福祉施設は人口の集中している地区を中心に12施設立地しており、概ね人口集積地域がカバーされている状況です。

しかしながら、2040年においても人口密度30人/ha以上の徒歩圏外区域が残ることが予測されています。

■ 福祉施設の徒歩圏人口カバー圏(2015年)



■ 福祉施設の徒歩圏人口カバー圏(2040年)

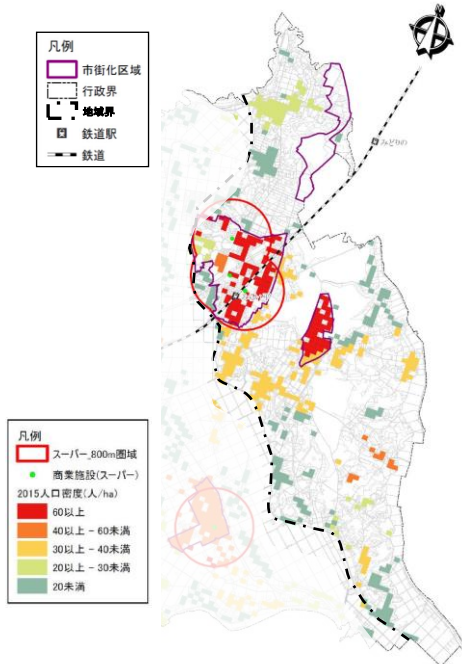


商業施設の立地状況等

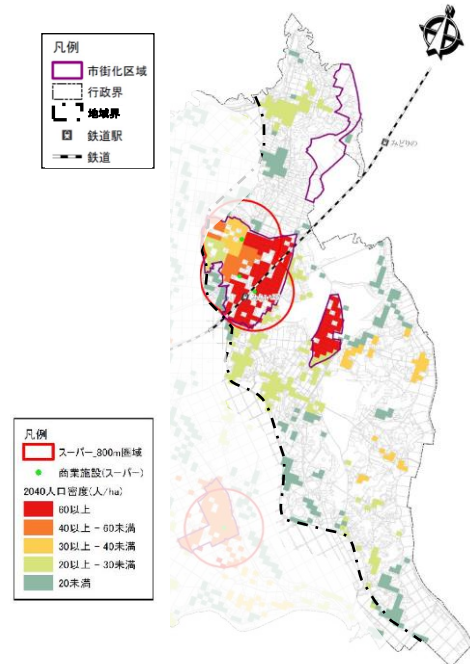
丘陵地域の商業施設はみらい平市街地内に3施設立地しているのみであり、人口密度60人/ha以上の伊奈東市街地においても徒歩圏域から外れている状況となっています。

また、将来的にも人口の増加が予測されていることから、新たな商業施設の立地によるカバー圏の拡充等が求められます。

■ 商業施設の徒歩圏人口カバー圏(2015年)



■ 商業施設の徒歩圏人口カバー圏(2040年)

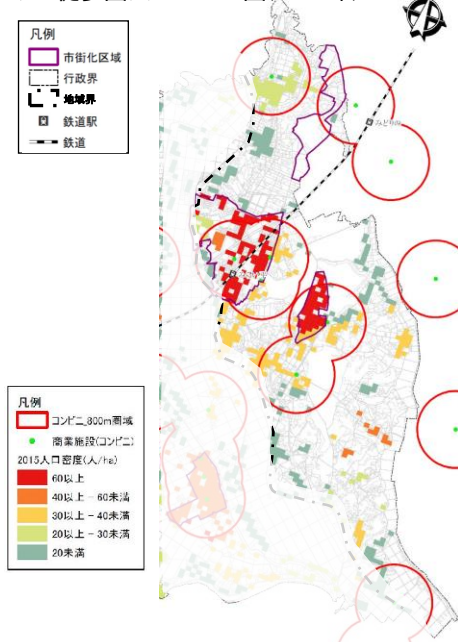


コンビニエンスストアの立地状況等

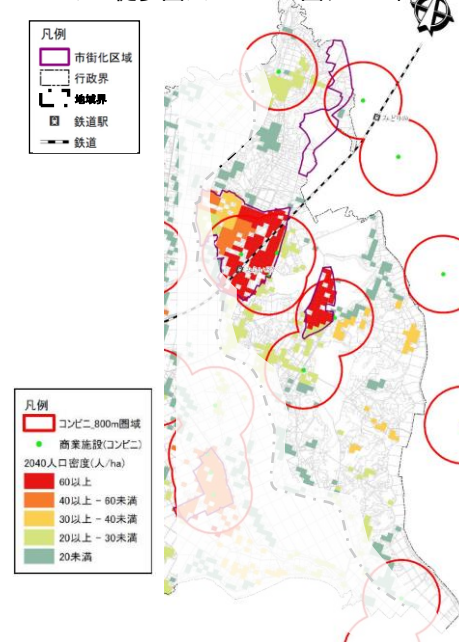
丘陵地域のコンビニエンスストアは地域内に7施設立地しており、市街地の多くの地区が徒歩圏カバー圏内となっています。

2040年も一部人口密度30人/ha以上の徒歩圏外区域はあるものの、人口集積地域においては概ね徒歩圏カバー圏内となっています。

■ コンビニエンスストアの徒歩圏人口カバー圏(2015年)



■ コンビニエンスストアの徒歩圏人口カバー圏(2040年)



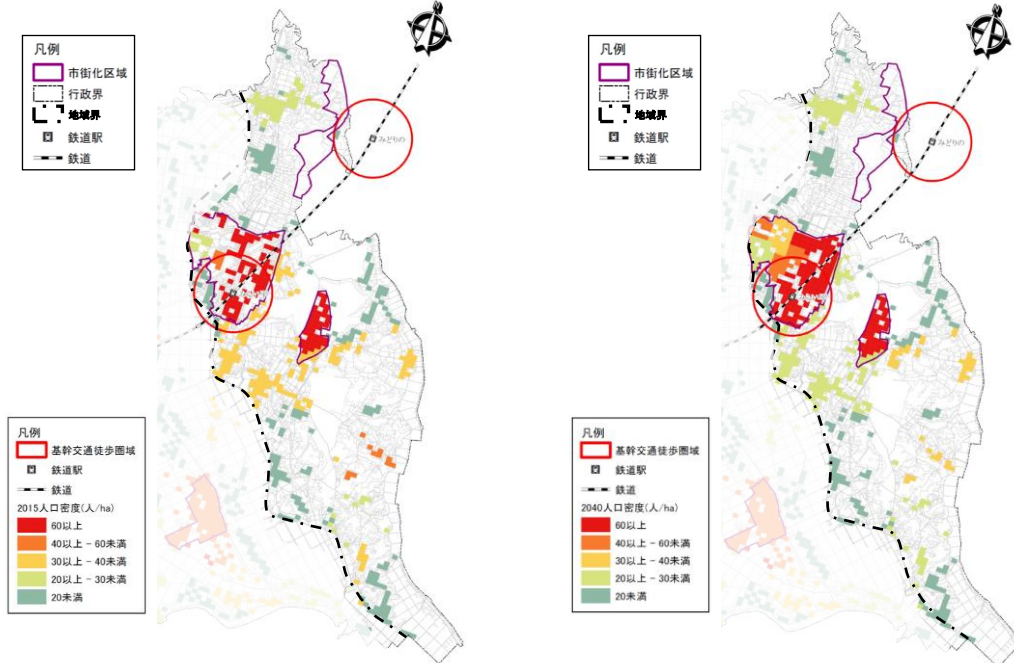
公共交通路線の徒歩圏カバー率

丘陵地域内の公共交通施設（駅）はみらい平駅が立地していますが、人口密度 60 人/ha 以上のみらい平市街地の一部および伊奈東市街地において徒歩圏域から外れている状況となっています。

また、将来的には人口増加に伴い、さらに人口密度 60 人/ha 以上の徒歩圏外区域の拡大が見込まれます。

■ 公共交通路線の徒歩圏人口カバー圏(2015年)

■ 公共交通路線の徒歩圏人口カバー圏(2040年)



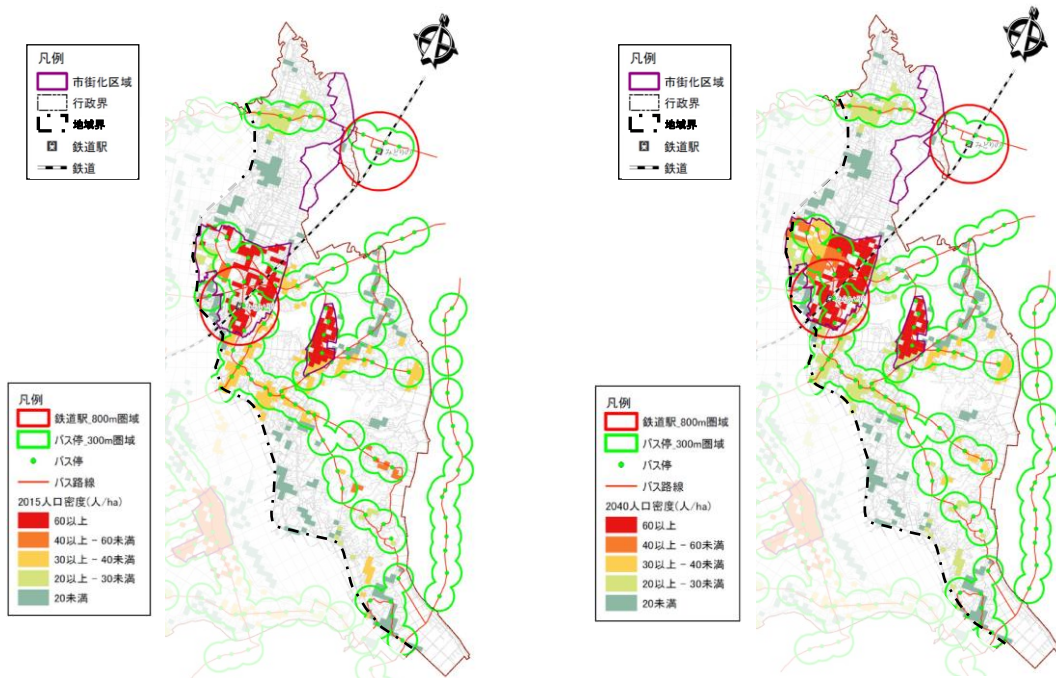
公共交通沿線地域の徒歩圏カバー率

丘陵地域の公共交通施設（バス路線）はみらい平駅を中心に運行され、人口集積地域の大部分が徒歩圏域となっていますが、みらい平市街地の人口密度 60 人/ha 以上の一部地区において徒歩圏域から外れています。

2040 年も徒歩圏域は変わらないことから、人口の増加に伴いカバー率の低下が見込まれます。

■ 公共交通沿線地域の徒歩圏人口カバー圏(2015年)

■ 公共交通沿線地域の徒歩圏人口カバー圏(2040年)

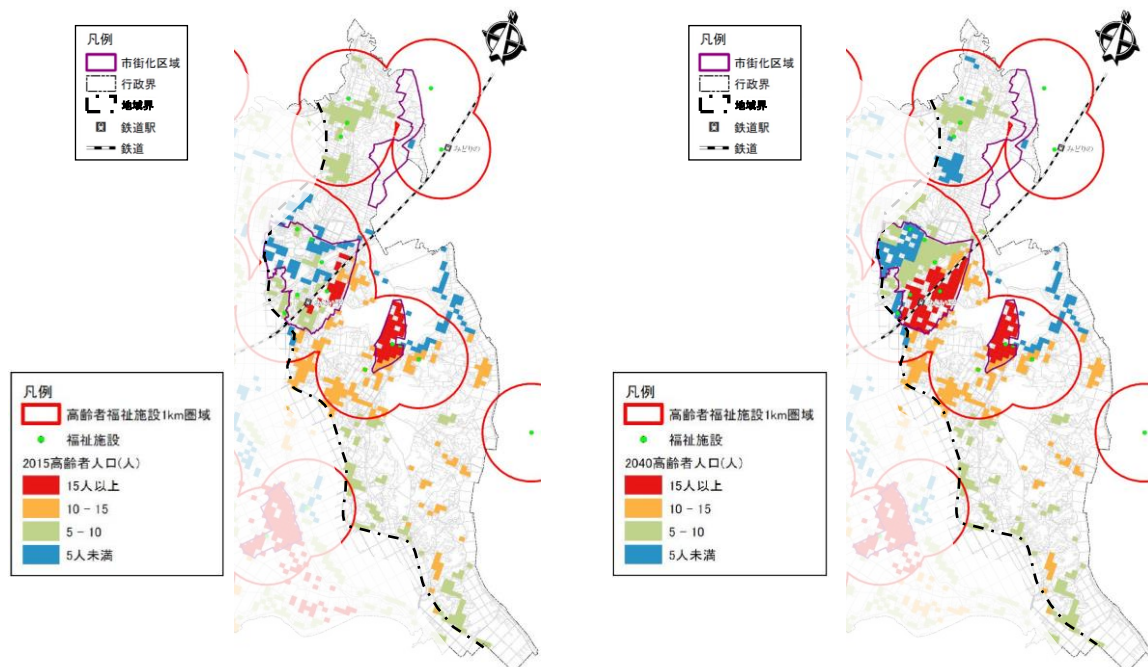


高齢者福祉施設の1km圏域人口カバー率

丘陵地域の高齢者福祉施設は、地域内に12施設立地しており、概ね人口集積地域がカバーされている状況です。

しかしながら、2040年においても高齢者人口10人以上の徒歩圏外地区が残ることが予測されています。

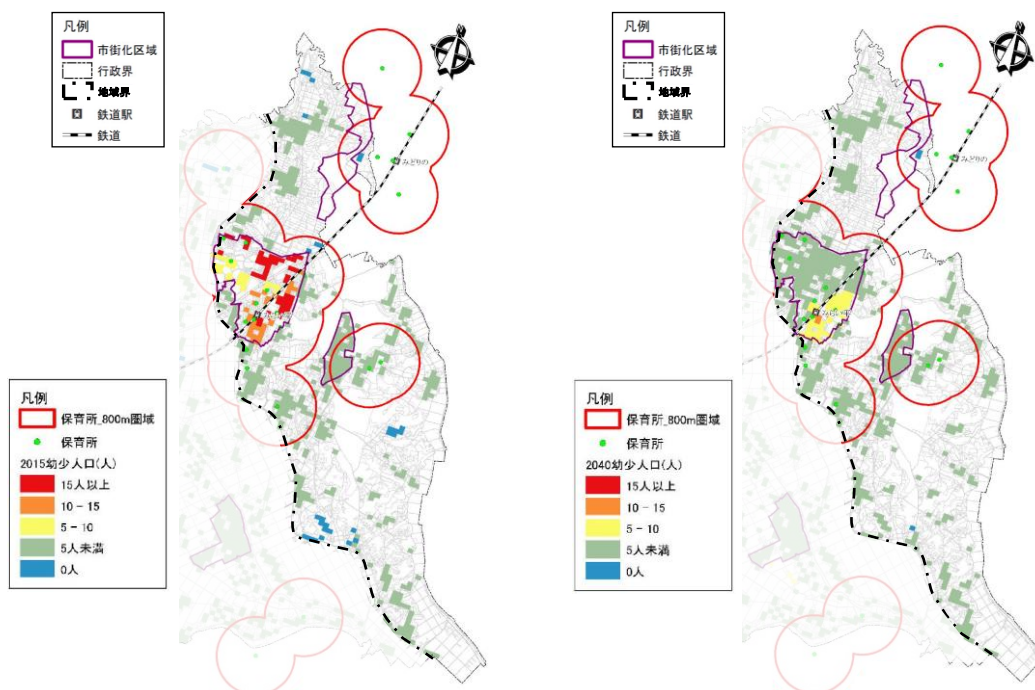
■ 高齢者福祉施設の1km圏域人口カバー圏(2015年) ■ 高齢者福祉施設の1km圏域人口カバー圏(2040年)



保育所の徒歩圏0~4歳人口カバー率

丘陵地域の保育所は、地域内に17施設立地しており、市街化区域の概ねの地区が徒歩圏カバー圏内となっていますが、緑辺部において一部地区が徒歩圏域から外れている状況となっています。将来的には現在の徒歩圏域内において、幼少人口の減少が見込まれます。

■ 保育所の徒歩圏0~4歳人口カバー圏(2015年) ■ 保育所の徒歩圏0~4歳人口カバー圏(2040年)

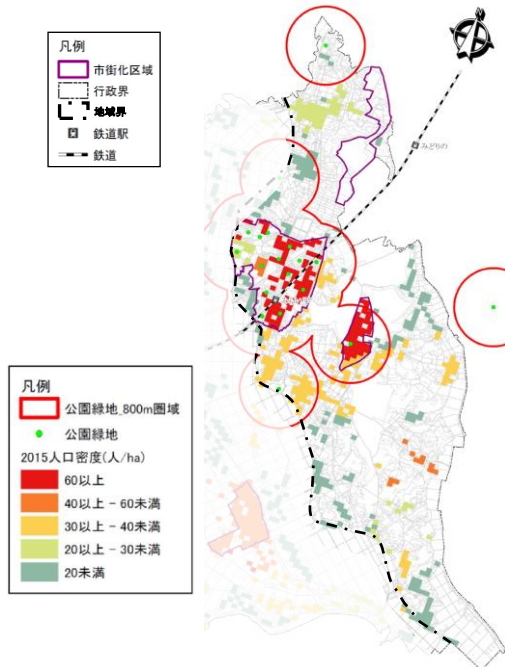


公園緑地の徒歩圏カバー率

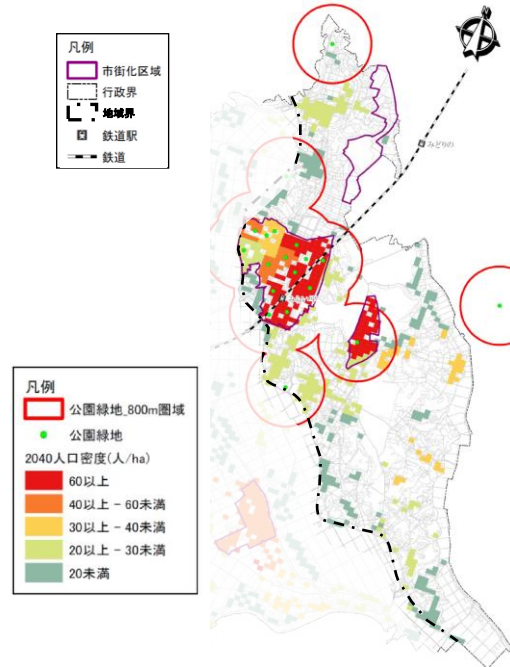
丘陵地域内の公園緑地はみらい平市街地を中心に分布していますが、人口密度 60 人/ha 以上の伊奈東市街地の一部地区において徒歩圏域から外れている状況となっています。

また、将来的には人口増加に伴い、みらい平市街地等の人口密度 60 人/ha 以上の徒歩圏域の拡大が見込まれます。

■ 公園緑地の徒歩圏人口カバー圏(2015 年)



■ 公園緑地の徒歩圏人口カバー圏(2040 年)

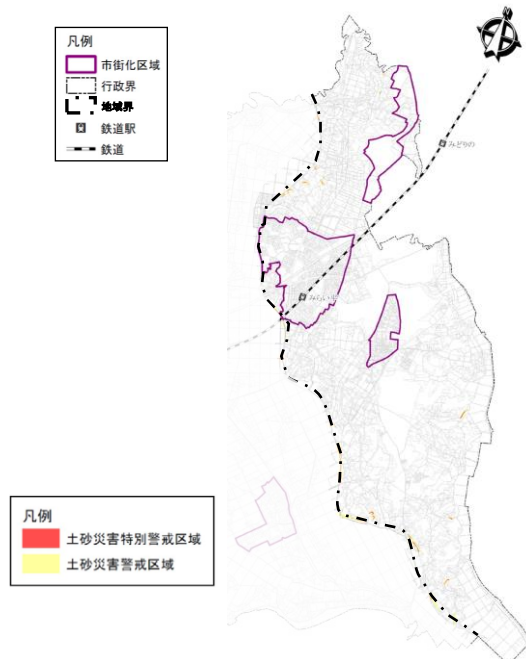


土砂災害警戒区域、想定浸水深

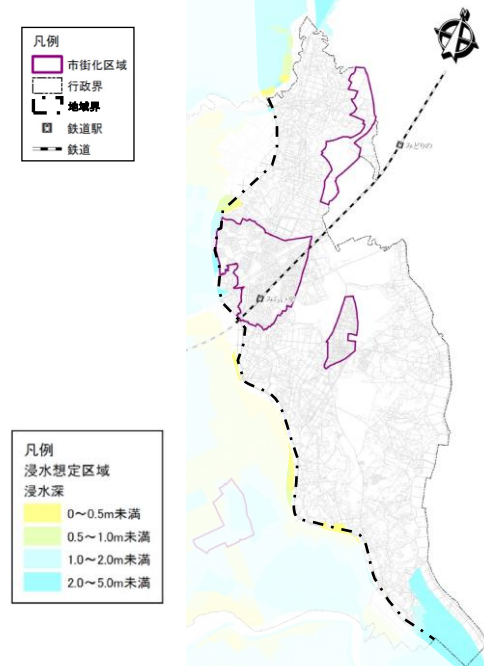
丘陵地域内の土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域は台通用水路沿いおよびその周辺に分布している状況となっています。

また、地域の南部について一部浸水想定区域となっています。

■ 土砂災害警戒区域



■ 想定浸水深



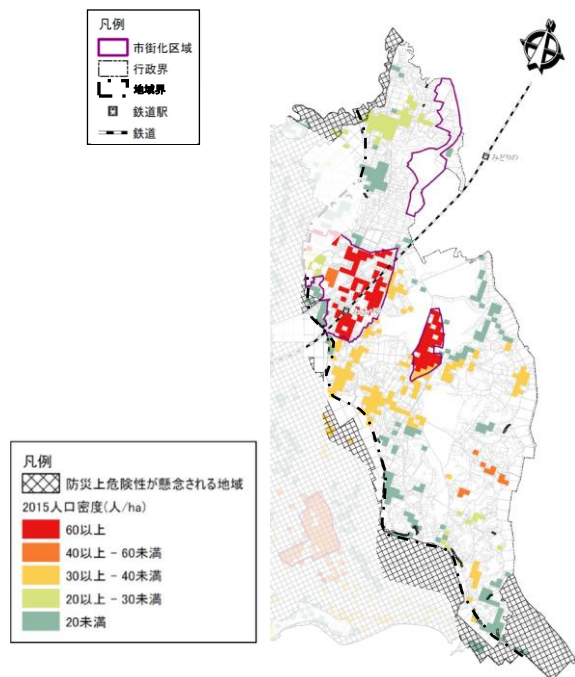
防災上危険性が懸念される地域に居住する人口

丘陵地域内の防災上危険性が懸念される地域は、台通用水路沿いおよびその周辺に指定されている土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域と地域南部の一部地区における浸水想定区域ですが、市街化区域内においては該当する箇所はありません。

また、将来的にも防災上危険性が懸念される地域の人口の増加は見込まれていません。

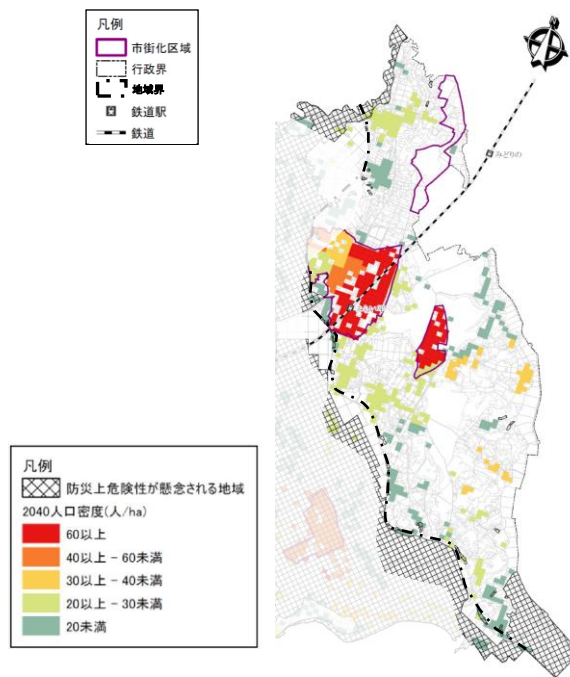
■ 防災上危険性が懸念される地域に

居住する人口(2015年)



■ 防災上危険性が懸念される地域に

居住する人口(2040年)

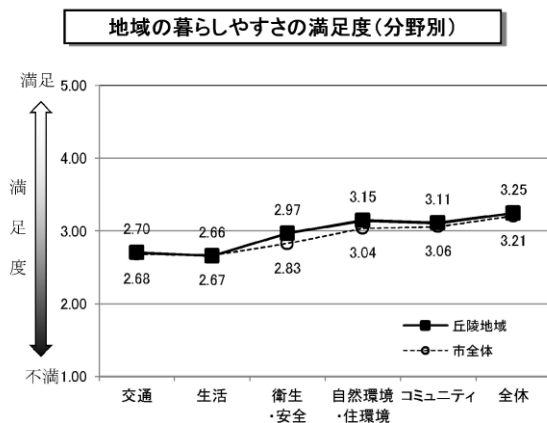


②市民の意向等

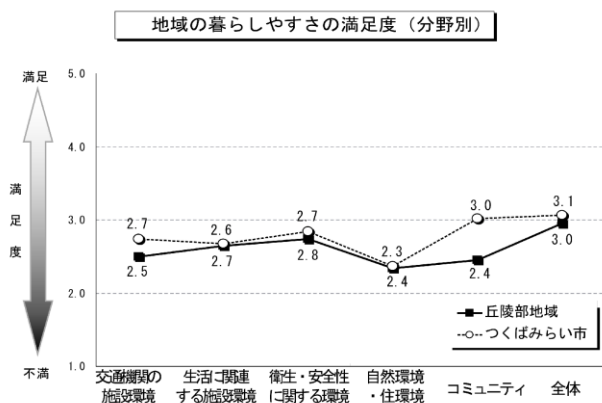
地域の暮らしやすさ

- ・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」「家庭污水の排水状態（下水等）」があげられます。
さらに市全体に比べて満足度が高いのが「地震や火災、水害などの自然災害に対する安全性」「周辺の子どもの遊び場となる公園の充実度」「宅地周辺の雨水の排水状態」となっています。
- ・一方、評価の低い項目として、「バスの利用しやすさ」「銀行・郵便局の便利さ」「スポーツ・レクリエーション施設などの便利さ」があげられます。
さらに市全体に比べて満足度の低いのが「銀行・郵便局の便利さ」「小中学校の規模と立地状況」「鉄道の利用しやすさ（常総線）」となっています。
- ・分野別の地域の暮らしやすさの満足度については、「自然環境・住環境」について高くなっており、続いて「コミュニティ」が高くなっています。
- ・さらに「生活に関連する施設環境」を除く各分野および全体において、市全体と比較して、満足度が高くなっています。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、「生活に関連する施設環境」を除く各分野および全体において満足度が上がっており、特に、「自然環境・住環境」については0.75ポイント満足度が高くなっています。

○2018年（平成30年）



○2008年（平成20年）



項 目		市全体	丘陵地域	
			H30 調査	H20 調査
交通	ア. 国道・県道などの幹線道路の利便性(本数・交通量・道幅等)	2.95	2.89	
	イ. 国道・県道などの幹線道路環境(舗装など管理状態等)	2.80	2.79	
	ウ. 周辺の身近な道路の利便性(本数・交通量・道幅等)	2.78	2.80	
	エ. 周辺の身近な道路環境(舗装など管理状態等)	2.68	2.77	
	オ. 歩道・自転車道の利用しやすさ	2.51	2.67	
	カ. 鉄道の利用しやすさ(つくばエクスプレス)	3.35	3.45	
	キ. 鉄道の利用しやすさ(常総線)	2.48	2.42	
	ク. バスの利用しやすさ	1.91	1.86	
	平均値	2.68	2.70	2.5
生活	ア. 個人商店やスーパーなど身近な買い物環境の便利さ	3.00	3.04	
	イ. 地域の拠点における行政サービス施設の便利さ	2.55	2.54	
	ウ. 銀行・郵便局の便利さ	2.56	2.34	
	エ. 病院等の医療施設の便利さ	2.47	2.49	
	オ. 高齢者や障がい者のための福祉施設の便利さ	2.57	2.61	
	カ. 小中学校の規模と立地状況	2.88	2.81	
	キ. 保育園・幼稚園などの児童福祉施設の便利さ	2.92	3.00	
	ク. 図書館や公民館, コミュニティセンターなどの便利さ	2.81	2.92	
	ケ. スポーツ・レクリエーション施設などの便利さ	2.37	2.38	
	コ. 地区集会施設などの便利さ	2.74	2.72	
	平均値	2.67	2.66	2.6
衛生・安全	ア. 上水道など給水施設の整備の状況	3.39	3.47	
	イ. 宅地周辺の雨水の排水状態	3.12	3.34	
	ウ. 家庭汚水の排水状態(下水等)	3.32	3.46	
	エ. 河川・水路などの水のきれいさ	2.86	3.03	
	オ. ごみ処理・し尿処理の方法	3.09	3.19	
	カ. 騒音・振動・悪臭など生活公害に対する安全性	3.08	3.20	
	キ. 地震や火災, 水害などの自然災害に対する安全性	3.00	3.25	
	ク. 街灯の設置や死角のない街の構造など防犯に対する安全性	2.36	2.49	
	ケ. 見通しの悪い交差点改良やカーブミラーの設置など交通に対する安全性	2.39	2.44	
	コ. 子どもや高齢者・障がい者などに配慮した利用しやすい施設環境の充実度	2.53	2.68	
平均値	2.83	2.97	2.7	
自然環境・住環境	ア. 休日に家族で遊べるような大規模な公園・緑地の充実度	2.83	3.03	
	イ. 周辺の子どもの遊び場となる公園の充実度	2.82	3.07	
	ウ. 緑の身近さや豊かさ(街路樹や生け垣など地域内の緑)	3.12	3.20	
	エ. 水辺の身近さや豊かさ(周辺の河川や水路などの水辺の環境)	2.93	2.97	
	オ. 住まいの環境の良さ(静けさ, ゆとり, 日当たりなど)	3.45	3.53	
	カ. 自然風景の美しさ(周辺の河川や田園など)	3.38	3.45	
	キ. まち並みの美しさ(周辺の道路や住宅地, 商店街など)	2.96	3.07	
	ク. 歴史や文化など地域の個性	2.82	2.86	
	平均値	3.04	3.15	2.3
コミュニティ	ア. 近所づきあいなど近隣との関係	3.10	3.07	
	イ. ごみ出しやペット, 路上駐車などの地域のマナー	2.81	2.79	
	平均値	3.06	3.11	2.4
全体		3.21	3.25	3.0

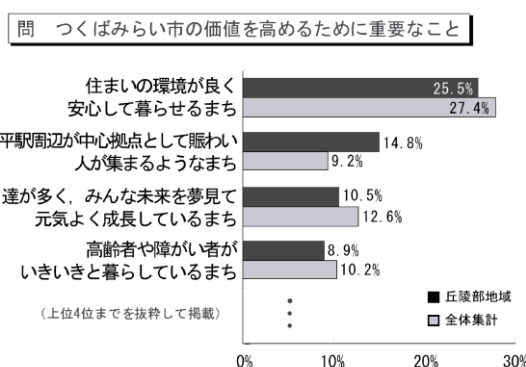
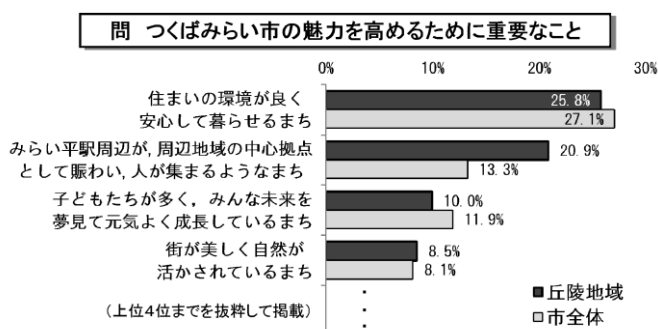
凡例 H30 年度調査において満足度の高い項目
 H30 年度調査において満足度の低い項目

つくばみらい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」が最も多くあげられており、続いて「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」が多くあげられています。
「住まいの環境が良く安心して暮らせるまち」については市全域と比較してやや比率が低くなっていることから、他地域に比べて住環境が良いことがうかがえます。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、「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」が6.1ポイント増加しており、みらい平駅周辺における拠点としての整備が求められています。
- ・一方、「高齢者や障がい者がいきいきと暮らしているまちになること」の比率が上位4位から下がっていることから、現計画策定時と比べて高齢者や障がい者の住みよいまちに変化していることがうかがえます。

○2018年（平成30年）

○2008年（平成20年）

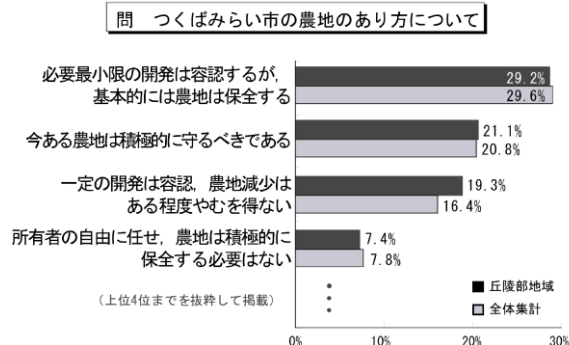
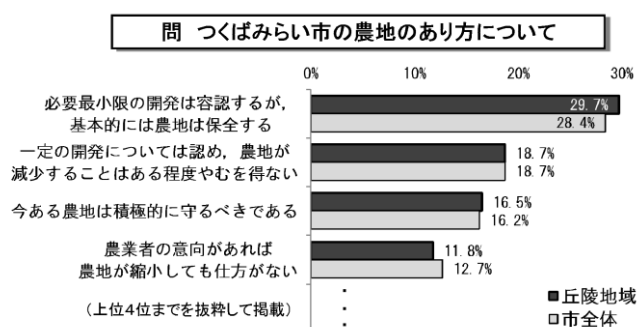


農地のあり方

- ・「農地のあり方」については、「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」との意見が多く占めており、続いて「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」の意見の割合も高くなっている点が特徴的です。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、「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」が0.5ポイント増加しているのに対して、「今ある農地を積極的に守るべきである」「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」が減少していることから、農地の保全に対して消極的な意見が多くなっており、特に「今ある農地を積極的に守るべきである」は4.6ポイント減少しています。

○2018年（平成30年）

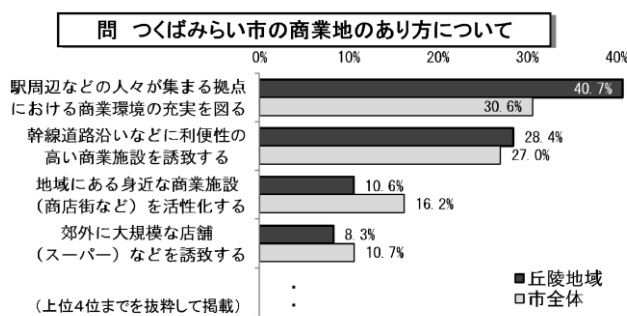
○2008年（平成20年）



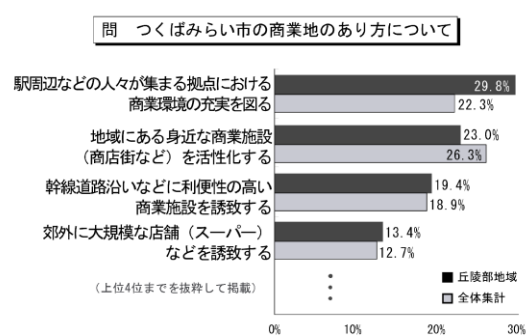
商業地のあり方

- 「商業地のあり方」については、「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」の意見が多く占めており、続いて「幹線道路沿いなどに利便性の高い商業施設を誘致する」が高くなっています。
- 一方、「地域にある身近な商業施設（商店街など）を活性化する」は市全体と比べて大きく下がっているのが特徴的であり 5.6 ポイント低くなっています。
- 現計画策定時（10 年前）と比較すると、「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」の比率が 10.9 ポイント増加、「幹線道路沿いなどに利便性の高い商業施設を誘致する」の比率が 9.0 ポイント増加しているのに対し、「地域にある身近な商業施設（商店街など）を活性化する」が 12.4 ポイント減少しています。

○2018 年（平成 30 年）



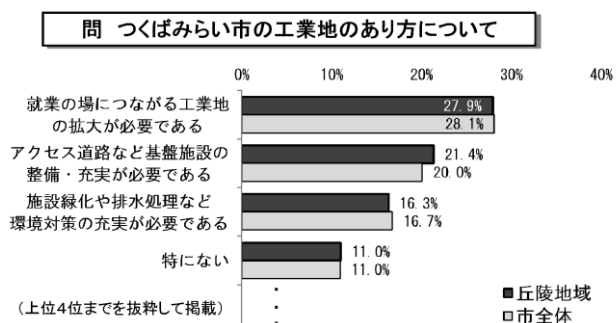
○2008 年（平成 20 年）



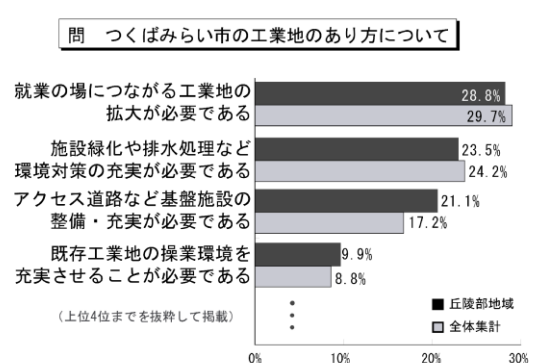
工業地のあり方

- 「工業地のあり方」については、「就業の場につながる工業地の拡大が必要である」の意見が多く、続いて「アクセス道路など基盤施設の整備・充実が必要である」の意見が多くなっています。
- 現計画策定時（10 年前）と比較すると、「就業の場につながる工業地の拡大が必要である」「アクセス道路など基盤施設の整備・充実が必要である」については同様の傾向を示しているのに対し、「施設緑化や排水処理など環境対策の充実が必要である」については 7.2 ポイント減少しています。

○2018 年（平成 30 年）



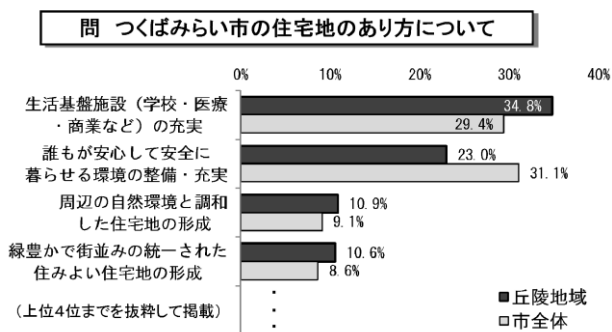
○2008 年（平成 20 年）



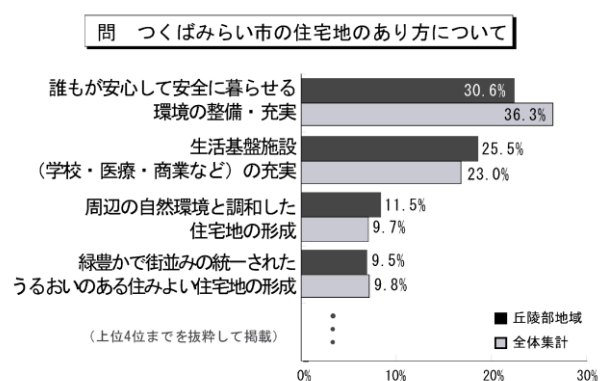
住宅地のあり方

- ・「住宅地のあり方」については、「生活基盤施設（学校・医療・商業など）の充実」の意見が多く、続いて「誰もが安心して安全に暮らせる環境の整備・充実」の意見が多くなっています。
- ・なお「生活基盤施設（学校・医療・商業など）の充実」については、市全体の29.4%に対し5.4ポイントも高くなっていることから、他地域よりも生活基盤施設の充実について望まれているものと考えられます。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、「生活基盤施設（学校・医療・商業など）の充実」について9.3ポイントも高くなっているのに対し、「誰もが安心して安全に暮らせる環境の整備・充実」は7.6ポイント減少しています。

○2018年（平成30年）



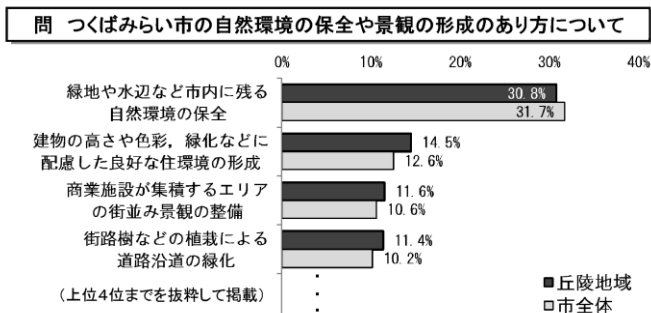
○2008年（平成20年）



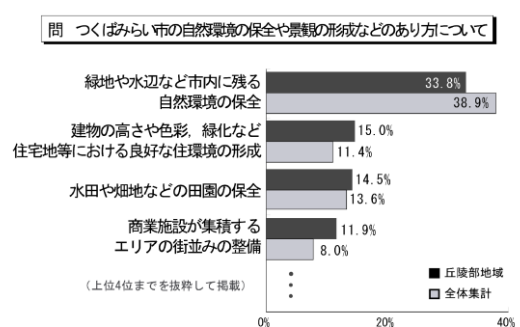
自然環境保全や景観形成のあり方

- ・「自然環境や景観形成などのあり方」については、「緑地や水辺など市内に残る自然環境の保全」の意見が多く、続いて「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」の意見が多くなっています。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、現計画策定時の上位4項目のいずれも比率が減少していますが、「街路樹などの植栽による道路沿道の緑化」については順位が上がっています。

○2018年（平成30年）



○2008年（平成20年）

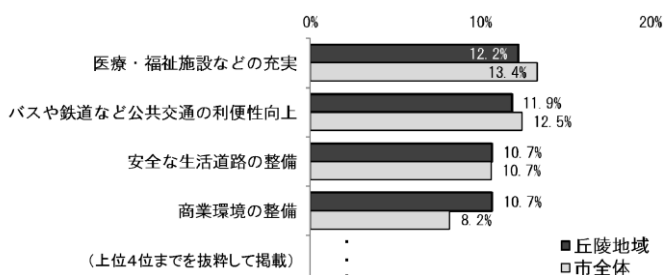


今後必要だと思われる取組

- ・「今後必要だと思われる取組」については、「医療・福祉施設などの充実」の意見が多く、続いて「バスや鉄道など公共交通の利便性向上」の意見が多くなっています。
- ・特徴的なのは「商業環境の整備」で、市全体の比率に対し2.5ポイント高くなっていることから、他地域よりも商業環境の整備が重要との意見が多くなっています。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、「医療・福祉施設などの充実」「安全な生活道路の整備」についてはやや比率が減少し、「バスや鉄道など公共交通の利便性向上」については比率が増加しています。

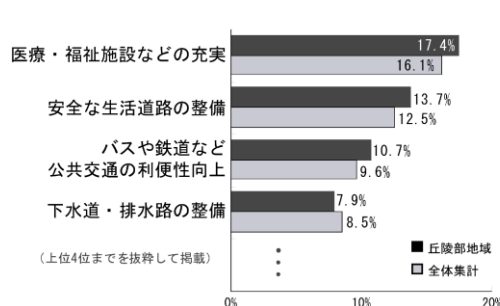
○2018年（平成30年）

問 今後必要だと思われる取り組みについて



○2008年（平成20年）

問 今後必要だと思われる取り組みについて

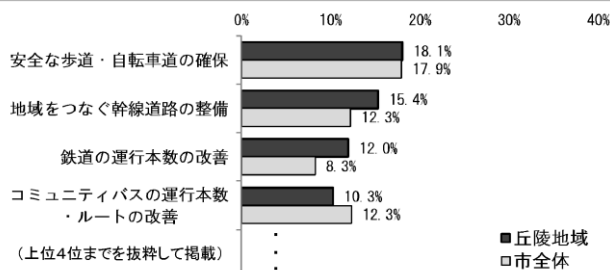


道路・交通に関して、今後必要だと思われる取組

- ・「道路・交通に関して、今後必要だと思われる取組」については、「安全な歩道・自転車道の確保」の意見が多く、続いて「地域をつなぐ幹線道路の整備」の意見が多くなっています。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、「安全な歩道・自転車道の確保」の比率がやや増加しているが、これ以外の上位4項目の比率が低くなっている点が特徴的となっています。
- ・「コミュニティバスの運行本数・ルート改善」については現計画策定時よりも順位が上がっているのに対し、「身近な生活道路の維持・修繕」については現計画策定時よりも順位が下がっています。

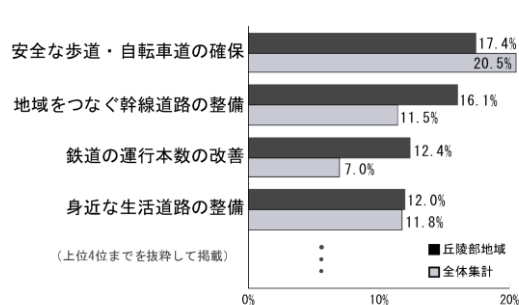
○2018年（平成30年）

問 道路・交通環境に関して、今後必要だと思われる取り組みについて



○2008年（平成20年）

問 道路・交通環境に関して、今後必要だと思われる取り組みについて



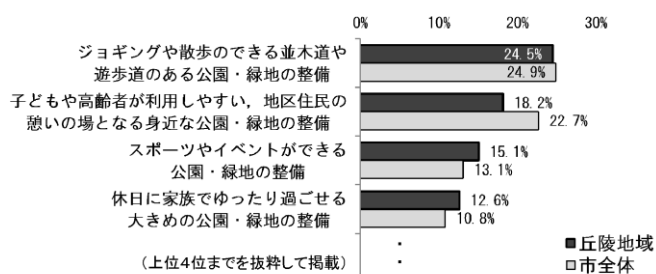
公園・緑地の整備に関して、今後必要だと思われる取組

- ・「公園・緑地の整備に関して、今後必要だと思われる取組」については、「ジョギングや散歩のできる並木道や遊歩道のある公園・緑地の整備」の意見が多く、続いて「子どもや高齢者が利用しやすい、地区住民の憩いの場となる身近な公園・緑地の整備」の意見が多くなっています。
- ・現計画策定時（10年前）と比較すると、上位2項目については順位は入れ替わっており、「子どもや高齢者が利用しやすい、地区住民の憩いの場となる身近な公園・緑地の整備」の比率が9.1ポイント低くなっています。
- ・「休日に家族でゆったり過ごせる大きめの公園・緑地の整備」については現計画策定時よりも必要性が高くなっているほか、「スポーツやイベントができる公園・緑地の整備」という意見が上位に上がっています。

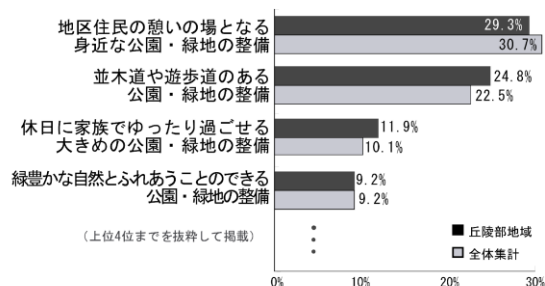
○2018年（平成30年）

○2008年（平成20年）

問 公園・緑地の整備に関して、今後必要だと思われる取組み



問 公園・緑地の整備に関して、今後必要だと思われる取組みについて



(3) 丘陵地域における地域づくりの課題

① 土地利用等に関する課題

○広域交通機能の充実を活用した産業機能の充実が課題【北部エリア】

- ・常磐自動車道谷田部インターチェンジへの近接性、つくば市（圏央道）と取手市（国道6号）を連絡する広域交流連携軸の形成による利便性の向上を背景とした福岡工業団地の拡充の検討が必要。

○本市の中心市街地としての機能充実が課題【中部エリア】

- ・今後も増加することが想定される人口の受皿及び市街化調整区域で減少する人口の転入先として、人口増加に対応した受け皿の整備（子育て、医療・福祉、商業施設など）が必要。
- ・整備が完了しているみらい平駅周辺市街地及び伊奈東市街地への居住誘導を図るため、区域内の人口定着および居住環境の維持・向上を行い、コンパクトシティの形成が必要。
- ・みらい平駅周辺市街地は、駅の立地により中心性を有した市街地が形成されており、市内外から多くの人々が集散する地区であることから、市内における都市交流拠点として、既存の商業・業務集積に加え、新たな商業・業務、公共公益施設等の都市機能の誘導および居住誘導を図ることが必要。

○歴史公園周辺の土地利用や豊かな自然環境の保全・活用などが課題【南部エリア】

- ・ワープステーション江戸周辺については、関連産業の誘致など様々な取り組みを実施し、新しい産業拠点として充実させていくことが必要。

② 都市施設整備に関する課題

本地域では、牛久市や守谷市と結ぶ国道や県道等の東西幹線道路が整備されていますが、つくば市や取手市を結ぶ南北幹線道路が不足しており、東西の都市間連絡道路を結び、つくば市（圏央道）から取手市（国道6号）間を連絡する骨格となる南北広域交流連携軸となる幹線道路の整備が大きな課題。

○広域幹線道路や工業団地の機能を高める各種都市基盤施設の整備・充実が課題【北部エリア】

- ・広域交流軸としての都市計画道路（(都)東檜戸・台線）の整備及びそれらと連携する東西道路（(都)南・中原線）などの整備・充実が必要。

○中心市街地としての中心性や利便性を高めることが課題【中部エリア】

- ・都市計画道路は、みらい平市街化区域内のみ整備済で、みらい平駅周辺市街地と他地域を結ぶ都市計画道路が未整備の状況であることから、みらい平駅周辺市街地と福岡工業団地、谷井田市街地、南部のワープステーション江戸、きらくやまふれあいの丘等を連絡する都市計画道路等の整備が必要。
- ・みらい平駅周辺地区において、将来的な市の中心となる都市交流拠点を形成するために、新たな商業業務、公共公益施設の導入が必要。
- ・市街化区域の一部地区において、都市公園及び医療施設の徒歩圏外である施設利用不便地区があることから、これら施設の利用不便地区の解消が必要。

○南北の広域幹線道路の整備が課題【南部エリア】

- ・広域交流軸としての（県）高岡藤岡バイパスの整備・充実が必要。

③環境・景観・防災に関する課題

○河川沿川緑地や農地・樹林地などの自然環境の保全が課題【北部エリア】

- ・小貝川沿川の緑地を保全するとともに、農用地域において都市的土地利用を行うため、農地及び樹林地の開発調整が必要。
- ・公園や観光・福祉施設等が分散しており、これらを連絡する歩行者・自転車ルート of 整備が必要。

○河川沿川緑地の保全を図るとともに、市街化区域に近接する農地や樹林地の住宅地としての利用のあり方に関する調整が課題【中部エリア】

- ・中部エリアでは、高岡川沿川の緑地を保全するとともに、農用地域において住宅市街地としての利用を行うため、農地及び樹林地との開発調整が必要。
- ・高岡川沿川の緑地の保全および有効活用を行うため、引き続き、遊歩道やサイクリングロード等のレクリエーション施設の整備が必要。
- ・住民の意見で「安全な歩道・自転車道の確保」が望まれており、市街地内や集落地などを通る道路において歩行空間の整備や交通危険箇所における防護柵・道路標識・カーブミラー等の設置が必要。
- ・公園や観光・福祉施設等が分散しており、これらを連絡する歩行者・自転車ルート of 整備が必要。

○河川沿川緑地の保全を図るとともに、複合産業拠点やふれあいサービス拠点等の整備が課題【南部エリア】

- ・農地及び樹林地の保全と地域の活力となる観光・交流拠点の維持を行うため、引き続き、複合産業拠点およびふれあいサービス拠点の整備が必要。
- ・西谷田川の緑地の保全および有効活用を行うため、引き続き、遊歩道やサイクリングロード等のレクリエーション施設の整備が必要。
- ・公園や観光・福祉施設等が分散しており、これらを連絡する歩行者・自転車ルート of 整備が必要。

2 地域の将来像と地域づくりの目標

【地域の将来像】

丘陵部の緑が美しい、暮らしや文化、産業が発展する“みらい”の地域

【地域づくりの目標】

(1) つくばみらい市の核となる魅力ある住宅・産業系土地利用の形成

住宅系土地利用については、これまで整備されてきた基盤を活かしつつ、増加する人口や市街化調整区域等からの移転人口を受け入れる、地域の「自然」や「農」と調和した個性ある住環境の整備を進めます。

また、新たな広域幹線道路の整備など、交通ネットワークの形成を踏まえ、商業・産業系土地利用の積極的な展開を推進します。

(2) 多様な交流を促進する連携軸の構築

つくば市や取手市、牛久市方面など広域的に連絡・連携を強化する道路ネットワークの形成を図りながら、丘陵地域内の縦軸や横軸として機能する骨格的道路網を構築し、市民が安全・快適に利用できる交通網の整備を進めます。さらに、交通結節点やそれらと連携する利便性の高い公共交通体系の構築に努め、様々な人々が、安心して移動できる公共交通網の整備を推進します。

(3) 市民の暮らしを支える都市施設の充実

公園・緑地などの都市施設の整備を充実させ、誰もが快適に住み続けられる住環境と活発な産業を支える環境づくりを進めます。さらに、新たに形成される市街地や道路体系を勘案しつつ、市民が安心して暮らせる都市施設の整備を推進します。

(4) 人々の“暮らし”と丘陵部特有の“みどり”と“水”が調和する自然環境の保全

人々の暮らしの中に溶け込む屋敷林や丘陵部を縁取る斜面林、周辺に広がる水辺環境など、ゆるやかな地形の中で広がる豊かな自然環境を共有の財産として保全・育成しながら、水と緑が人々の暮らしと調和するまちづくりを推進します。

(5) 安全・安心な生活空間の充実

公共施設等を活用し、災害時の防災機能の強化を図り、災害に強いまちづくりを推進します。また、幹線道路の歩行空間の整備や交通危険個所の対策を行い、安全・安心なまちづくりを推進します。

3 地域の都市づくりの方針

(1) つくばみらい市の核となる魅力ある住宅・産業系土地利用の形成

①地域の魅力を高める住宅地の充実・整備

工業地との調和及び周辺の自然環境や営農環境と調和した集落環境地の形成【北部エリア】

- 丘陵部に点在する集落地においては、隣接する工業地との調和を図りながら、生活道路・排水施設等の生活環境の整備を図り、快適に生活できる豊かな集落環境地を形成していきます。
- 今後、人口の減少が想定される市街化調整区域においては、区域指定など（分家や出身者要件）の制度により住宅建設が可能な集落地では、既存の田園風景を維持しながら、自然と調和した緑豊かな住宅地整備を行うなど、質の高い田園住宅の供給を誘導します。

住宅系市街地の整備・充実【中部エリア】

- みらい平駅周辺市街地では、都市計画道路をはじめとする生活基盤の整備を計画的に進めながら、様々に変化する時代のニーズに応えた、住宅と商業・業務施設等が複合した新しい住まい方、暮らし方が実現できる住宅地の形成を推進します。
- みらい平駅周辺の現市街化区域南側は、伊奈東市街地との一体化を念頭に、市街地の拡大検討を行い、人口の受皿となる安全安心な市街地形成を検討します。
- 伊奈東市街地は、周辺の自然環境と調和した戸建て住宅を主体とした専用住宅地として維持・保全を推進します。

周辺の自然環境や営農環境と調和した集落環境地の形成【南部エリア】

- 今後、人口の減少が想定される市街化調整区域においては、区域指定など（分家や出身者要件）の制度により住宅建設が可能な集落地では、既存の田園風景を維持しながら、自然と調和した緑豊かな住宅地整備を行うなど、質の高い田園住宅の供給を誘導します。【南部エリア】

②地域の活力を高める産業・商業業務系基盤の整備

福岡地区における工業系土地利用の拡充【北部エリア】

- 福岡地区においては、常磐自動車道谷田部インターチェンジへの近接性、つくば市（圏央道（仮称）つくばインターチェンジ）と取手市（国道6号）を連絡する広域交流連携軸の形成による利便性の向上を背景に、既存工業地の維持・充実と、周辺の農業環境に配慮しながら、広域幹線道路の整備に併せた、新たな産業系土地利用の推進を図り、研究・開発系を含む優良企業や地域社会に新たな価値を創出する企業の誘致を進めます。
- 拡大する工業地は、現工業地と接する南側部分に、周辺環境と調和した新たな産業系土地利用の形成を推進します。

みらい平駅周辺における商業・業務系土地利用の拡充・整備【中部エリア】

- みらい平駅周辺市街地は、本市で最も規模が大きく、中心性を有した市街地の形成を図り、市内外から多くの人々が集散する都市交流拠点として位置づけ、既存の商業・業務集積に加え、新たな商業・業務、公共公益施設等の誘導に努めます。

ワープステーション江戸周辺の複合産業系土地利用の展開【南部エリア】

- ワープステーション江戸周辺については、当該施設の活用や周辺地域の自然、歴史や文化など地域の様々な資源を活かしながら、市内外の交流を深める拠点として、地域の魅力や活力を高める複合産業拠点の形成を推進します。

産業機能を維持する作業環境の向上【南部エリア】

- 集落居住環境との調和を図りながら、既存の産業機能を維持するために必要な施策を展開し、作業環境の維持を図ります。

(2) 多様な交流を促進する連携軸の構築

①活発な交流を生み出す幹線道路の整備

広域連携を高める広域交流連携軸の形成

- つくば市や首都圏連絡自動車道等からみらい平駅周辺市街地を経て、南部の県道高岡・藤代バイパス構想道路等により国道6号に至る広域連携軸の形成を推進します。
- この広域連携軸の実現のため、市内では、(都)東檜戸・台線、(都)小張・南太田線、県道高岡藤代線及び同バイパスの整備を促進します。

周辺都市との連携を高める都市間交流連携軸の形成

- (県)赤浜谷田部線、(都)南・中原線、(主)つくば野田線、(主)取手つくば線、(主)野田牛久線、(仮)伊奈東市街地東西連絡道を本市と周辺諸都市を連絡する都市間交流連携軸として、整備を促進します。

主要な市街地間を連携する市街地交流連携軸の形成

- (主)つくば野田線は、みらい平駅周辺の都市交流拠点と小絹駅周辺の地域交流拠点を連絡する市内の主要な幹線道路として位置づけ、両地域の人々の交流や谷和原市庁舎へのアクセス等を促すとともに、公共交通の軸としての役割を果たす市街地交流連携軸として整備を推進します。

地域相互の連携を高める地域交流連携軸の形成

- みらい平駅周辺市街地と谷井田市街地及び伊奈市庁舎、谷和原市庁舎、~~構想されている~~常磐自動車道スマートインターチェンジ等を連絡する地域交流連携軸の形成を推進します。
- 地域交流連携軸は、(都)東檜戸・台線、(都)小張・南太田線、(都)高岡・谷井田線の整備を推進します。

②市民の生活の利便性を高める生活道路の整備

工業地と共存する生活道路の整備・充実【北部エリア】

- 生活道路については、広域連携軸である(都)東檜戸・台線との連携や工業系交通との混在のない道路配置を進めます。
- 良好な街区の形成などの地域環境に配慮するとともに、高齢者や障がい者、歩行者や自転車の安全に配慮した「ゆとりある道づくり」を進めます。
- 各集落地間を結ぶ生活道路等と幹線道路や市街地間を有機的に連絡するよう市道等の整備を計画的に進めます。

市街地の安全性・利便性を高める生活道路の整備・充実【中部エリア】

- みらい平駅周辺市街地内の道路は土地区画整理事業により整備されており、その道路機能の維持・保全に努めます。
- 伊奈東市街地内の生活道路の拡充・整備を図り、安全、安心な地域づくりを目指します。
- 良好な街区の形成などの地域環境に配慮するとともに、高齢者や障がい者、歩行者や自転車の安全に配慮した「ゆとりある道づくり」を進めます。
- 各集落地間を結ぶ生活道路等と幹線道路や市街地間を有機的に連絡するよう市道等の整備を計画的に進めます。

各集落地間や幹線道路間を結び、安全性・利便性を高めた生活道路の整備・充実【南部エリア】

- 良好な街区の形成などの地域環境に配慮するとともに、高齢者や障がい者、歩行者や自転車の安全に配慮した「ゆとりある道づくり」を進めます。
- 各集落地間を結ぶ生活道路等と幹線道路や市街地間を有機的に連絡するよう市道等の整備を計画的に進めます。

③公共交通体系の充実

隣接するつくば市や土浦市などとの連携を高める公共交通の整備・充実【北部エリア】

- 土浦市・常総市方面、取手市方面、つくば市みどりの駅と藤代駅方面へと向かう、既存の路線バスの利便性を高めます。

みらい平駅へのアクセス性を高める公共交通の整備・充実【中部エリア】

- みらい平駅周辺においては、駐車場・駐輪場、交通情報・案内サービス施設等の公共公益施設を集約整備し、交通ターミナルとしての機能を強化していきます。

隣接する取手市やつくば市などとの連携を高める公共交通の整備・充実【中部エリア】

- バス不便地区の解消、公共公益施設への連絡機能を高めるため、市内の公共交通体系を勘案しながら、新たな公共交通の検討を進めていきます。

(3) 市民の暮らしを支える都市施設の充実

①公園・緑地の整備

「緑と憩いの拠点」の整備・充実【北部エリア】

- 福岡堰周辺は、市内外からも訪れあらゆる人々に親しまれる、自然環境豊かな「緑と憩いの拠点」として、利活用を推進します。
- 城山運動公園は、地域のニーズを踏まえながら、市のスポーツ・レクリエーションの拠点としての拡充・整備を図ります。そして、市民をはじめ、様々な人々が交流しふれあいを育む「緑と憩いの拠点」として、周辺の自然豊かな環境と連携を図りながら、施設や機能の充実に努めます。

市街地及び周辺の緑の空間の整備・充実【中部エリア】

- 総合運動公園については、市民のスポーツニーズに対応できる各種機能を有する総合運動公園として拡充・整備し、市全域をサービスするスポーツ・レクリエーションの中心地として機能させていきます。
- みらい平周辺市街地内の公園緑地は、その維持・保全に努めます。
- 伊奈東市街地及び集落地内においては、身近な公園について、市民ニーズを踏まえつつ、充実に努めます。

豊かな緑地空間の保全・充実【南部エリア】

- 集落地内においては、身近な公園について、市民ニーズを踏まえつつ、充実に努めます。
- 歴史公園の維持・充実を図ります。

②その他の公共公益施設の整備

集落地や工業地における都市基盤の整備・充実【北部エリア】

- 下水道については、つくばみらい市公共下水道による整備を促進します。また、公共下水道事業の全体計画区域外では、コミュニティ・プラントや農業集落排水の適正な維持・管理に努めます。

中心市街地における都市基盤の整備・充実【中部エリア】

- 下水道については、つくばみらい市公共下水道及び取手地方広域下水道事業による整備を促進します。
- 教育施設、コミュニティセンター、総合運動公園など公共施設や多くの人が集まる施設については、建物の維持・補修や設備の更新などにより充実・強化を図り、だれもが安全で快適に利用できるようバリアフリー化を推進します。

集落地域における都市基盤の整備・充実【南部エリア】

- コミュニティ・プラントや農業集落排水の適正な維持・管理に努めます。
- 教育施設、コミュニティセンターなど公共施設や多くの人が集まる施設については、建物の維持・補修や設備の更新などにより充実・強化を図り、だれもが安全で快適に利用できるようバリアフリー化を推進します。

(4) 人々の“暮らし”と丘陵部特有の“みどり”と“水”が調和する自然環境の保全

小貝川沿いの水辺環境や丘陵部に点在する緑地の保全【北部エリア】

- 小貝川沿いの水辺については、連続する水辺空間の景観の形成を図るとともに、憩いの場所や散策路の整備など親水空間としての活用に努めます。
- 丘陵部全体に点在する緑地は、自然資源として保全、育成を図りますが、各種開発整備などに際しては、既存環境との調和の中で適宜活用するものとします。その際、極力緩衝的な役割や敷地周辺の樹林地等として保全、育成を推進します。
- 畑地を主体とした農地は、市街地との近接性や幹線道路の整備状況等の都市的要素との競合関係、まとまり等を把握し、都市的活用を図る農地と保全すべき農地を見極めた上で、保全または活用を推進します。

市街地や丘陵部に残る緑地の保全【中部エリア】

- 高岡川、狸穴池等の周辺にある緑地は、うるおいある水辺空間を構成する要素として保全・育成し、地域に親しまれる空間として整備・充実を推進します。
- 市街地や各集落地にみられるまとまりのある樹林地、屋敷林等は、身近な緑地として今後とも保全・育成していきます。
- 低地部に形成されている水田を主体とした農地は、農業生産の場として保全に努めます。
- 斜面に残された樹林地は、地域の景観を形成する重要な要素として、保全に努めます。
- 畑地を主体とした農地は、市街地との近接性や幹線道路の整備状況等の都市的要素との競合関係、まとまり等を把握し、都市的活用を図る農地と保全すべき農地を見極めた上で、保全または活用を推進します。
- 板橋不動院周辺や綱火が奉納される神社については、周辺環境の整備・修景化とともに、風格ある緑地環境の維持・形成を推進します。

西田川などの河川沿いの水辺環境や丘陵部に点在する緑地の保全【南部エリア】

- 西谷田川等の周辺にある緑地は、うるおいある水辺空間を構成する要素として保全・育成し、地域に親しまれる空間として整備・充実を推進します。
- 低地部に形成されている水田を主体とした農地は、農業生産の場として保全に努めます。
- 斜面に残された樹林地は、地域の景観を形成する重要な要素として、保全に努めます。
- 各集落地にみられるまとまりのある樹林地、屋敷林等は、身近な緑地として今後とも保全・育成していきます。
- 神生自然の森を含む周辺一帯は、自然環境の保全・育成を図るとともに、自然とのふれあいの場としての整備を図ります。また、隣接するさるまい自然公園、きらくやまふれあいの丘をつなぐ散策路等の整備などによりネットワーク化を図るなど、周辺施設の連携を推進します。
- 千手院や足高城址などの歴史的な資源については、周辺環境と一体となった風格ある緑地環境の維持・形成を推進します。

(5) 安全・安心な生活空間の充実

集落地や工業地における災害や防犯に強いまちづくり【北部エリア】

- 平坦地での洪水発生時に対応し、丘陵地への避難路の確保に努めます。
- 主要な生活道路沿道においては、夜間歩行者等の安全性向上のため、防犯灯や防犯カメラの設置などを推進します。

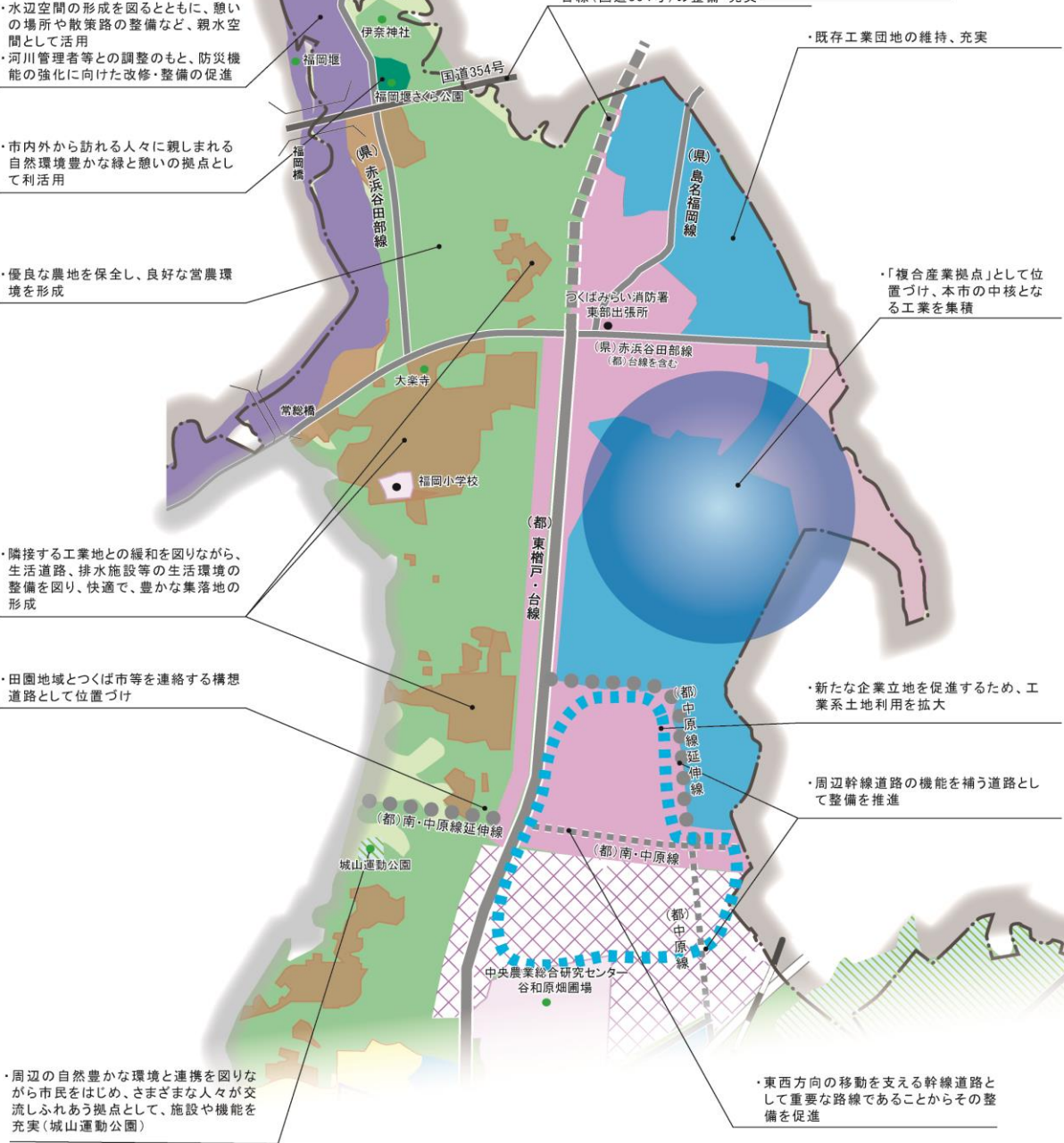
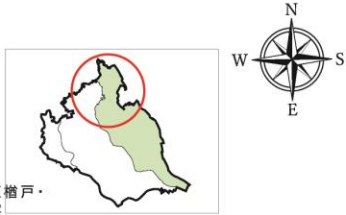
市街地における災害や防犯に強いまちづくり【中部エリア】

- 既存の公園や緑地空間については、市民の憩いの場やレクリエーションの場などの役割以外にも、災害時の防災拠点機能など災害時の避難場所としての機能も踏まえながら、各種機能の強化に努めます。
- 交番などの防犯拠点を中心に、市民と行政による協働のもと、防犯体制の向上に努めます。
- 交通量の比較的多い幹線道路周辺や区内の狭あい路、通学路になっている道路などは、歩行空間の整備や交通危険箇所における防護柵・道路標識・カーブミラー等の設置を推進します。

集落地における災害や防犯に強いまちづくり【南部エリア】

- 平坦地での洪水発生時に対応し、丘陵地への避難路の確保に努めます。
- 主要な生活道路沿道においては、夜間歩行者等の安全性向上のため、防犯灯や防犯カメラの設置などを推進します。

丘陵地域（北部エリア）



凡例

<ul style="list-style-type: none"> 行政区域界 鉄道 常磐自動車道 	<ul style="list-style-type: none"> 主要な幹線道路 () は計画路線を表す () は構想路線を表す 自転車道 	<h3>都市的土地利用</h3> <ul style="list-style-type: none"> 工業地 新産業複合地 新産業複合地(拡大検討) 公共公益サービス地 スポーツ・レクリエーション地 <h3>拠点等</h3> <ul style="list-style-type: none"> 複合産業拠点 新たな産業地 	<h3>自然的土地利用</h3> <ul style="list-style-type: none"> 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
---	---	---	--

丘陵地域（中部エリア）



・住宅と商業・業務施設等が複合した新しい住まい方、暮らし方が実現できる住宅地の形成（みらい平駅周辺市街地）

・広域交流連携軸として、(都)東横戸・台線及び(都)小張・南太田線の整備・充実

・駐車場・駐輪場、交通情報・案内サービス施設等の公共施設を集約整備し、交通ターミナル機能を強化

・みらい平駅周辺市街地と小網駅周辺市街地を結ぶ市街地交流連携軸として、(主)つくば野田線の整備・充実・バス路線の整備・充実

・市内外から多くの人々が集散する都市交流拠点として、既存の商業・業務集積に加え、新たな商業業務、公共施設等を誘導

・周辺環境の整備・修景化とともに、風格ある緑地環境を維持・形成

・今後も増加することが想定される人口及び市街化調整区域で減少する人口の転入先としての新住宅地の形成

・周辺の自然環境と調和した戸建てを主体とした専用住宅地として維持・保全（伊奈東市街地）

・雨水排水の放流先となる河川や排水路の改修を促進し、治水機能を強化

・周辺環境の整備・修景化とともに、風格ある緑地環境を維持・形成

・都市間交流連携軸として整備・充実

・広域交流連携軸として、(県)高岡藤代線の整備・充実

・市民のスポーツニーズに対応できる各種機能を有する総合運動公園として拡充整備
・防災拠点機能の強化

・みらい平駅周辺市街地と谷井田市街地等との連携を図る地域交流軸として、(都)小張・南太田線及び(都)高岡・谷井田線の整備・充実を促進
・バス路線の整備・充実

凡例

- 行政区境界
- 主要な幹線道路
- 鉄道
- (■ ■ ■) は計画路線を表す
- == 常磐自動車道
- (● ● ●) は構想路線を表す
- 自転車道

都市的土地利用

- 一般住宅地
- 一般住宅地（拡大検討）
- 商業地
- 沿道商業業務地
- 工業地
- 新産業複合地(拡大検討)
- 公共公益サービス地
- スポーツ・レクリエーション地

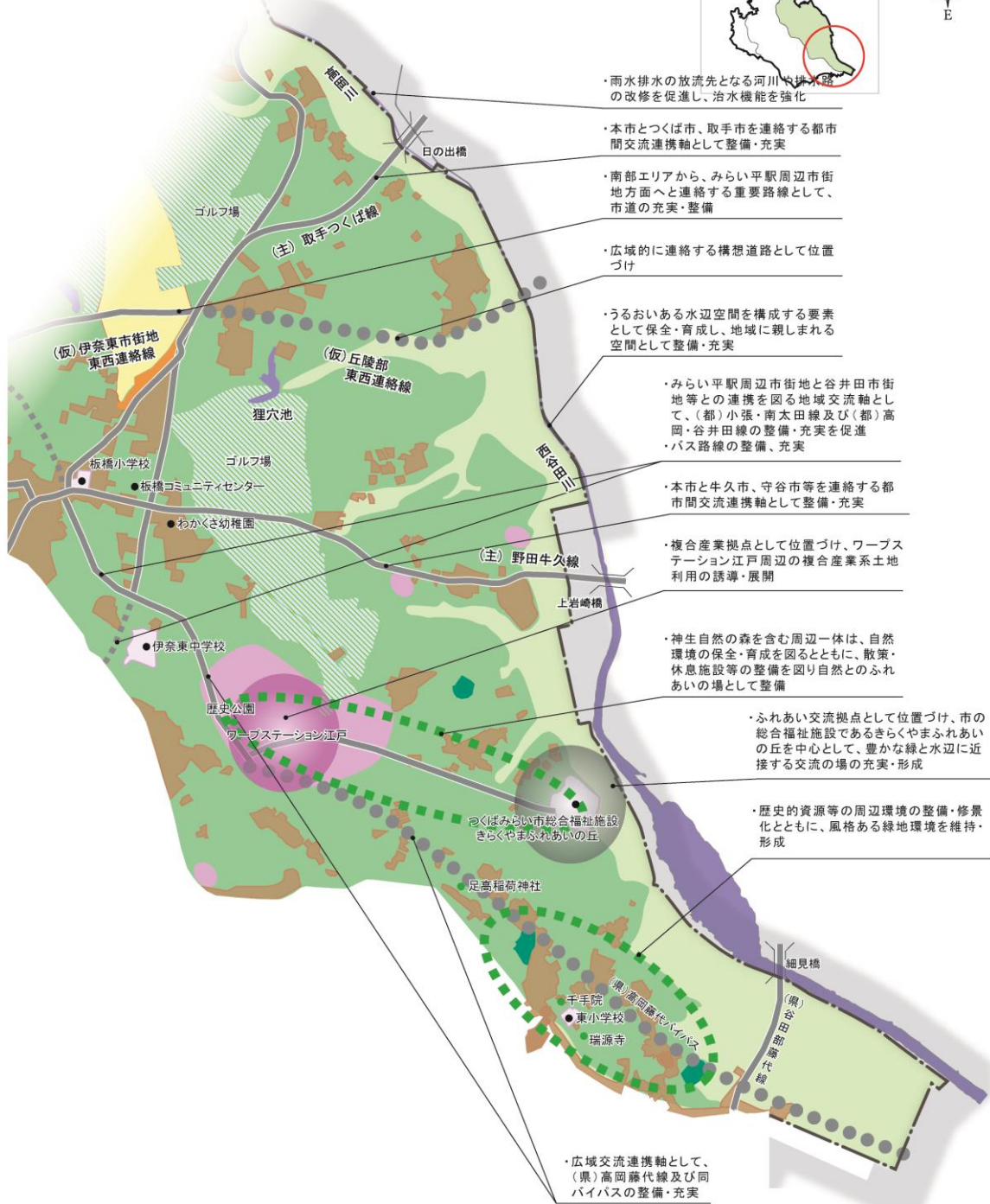
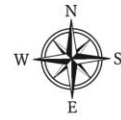
自然的土地利用

- 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

拠点等

- 都市交流拠点
- 新住宅地形成地域

丘陵地域（南部エリア）



凡例

- 行政区境界
- 鉄道
- 常磐自動車道

- 主要な幹線道路
- (■■■) は計画路線を表す
- (●●●●) は構想路線を表す
- 自転車道

都市的土地利用

- 一般住宅地
- 沿道商業業務地
- 新産業複合地
- 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

拠点等

- 複合産業拠点
- ふれあいサービス拠点
- 歴史・自然・景観保全地域