

**つくばみらい市
都市計画マスタープラン改定・立地適正化計画**

住民説明会

日時：2019年11月23日（土）AM10～

場所：谷和原公民館

日時：2019年11月24日（日）AM10～

場所：伊奈公民館

都市計画マスタープランとは

◆都市計画マスタープランとは

■都市計画マスタープランの位置づけ

- 都市計画マスタープランは、都市計画法（第18条の2）に規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」のこと

都市マスタープランの役割

- 都市の将来像の明示
- 都市計画の総合性・一体性の確保
- 住民の理解・具体の都市計画の合意形成の円滑化
- 市町村が定める都市計画の方針

※出典：都市計画マニュアルⅠ【総合編】

都市計画区域の整備,開発及び保全の方針

即する

総合計画

即する

都市計画マスタープラン

整合

【分野別計画】
市街地整備基本計画
景観計画 など

マスタープランの方針に基づき実施

【個別具体の都市計画】

地域地区

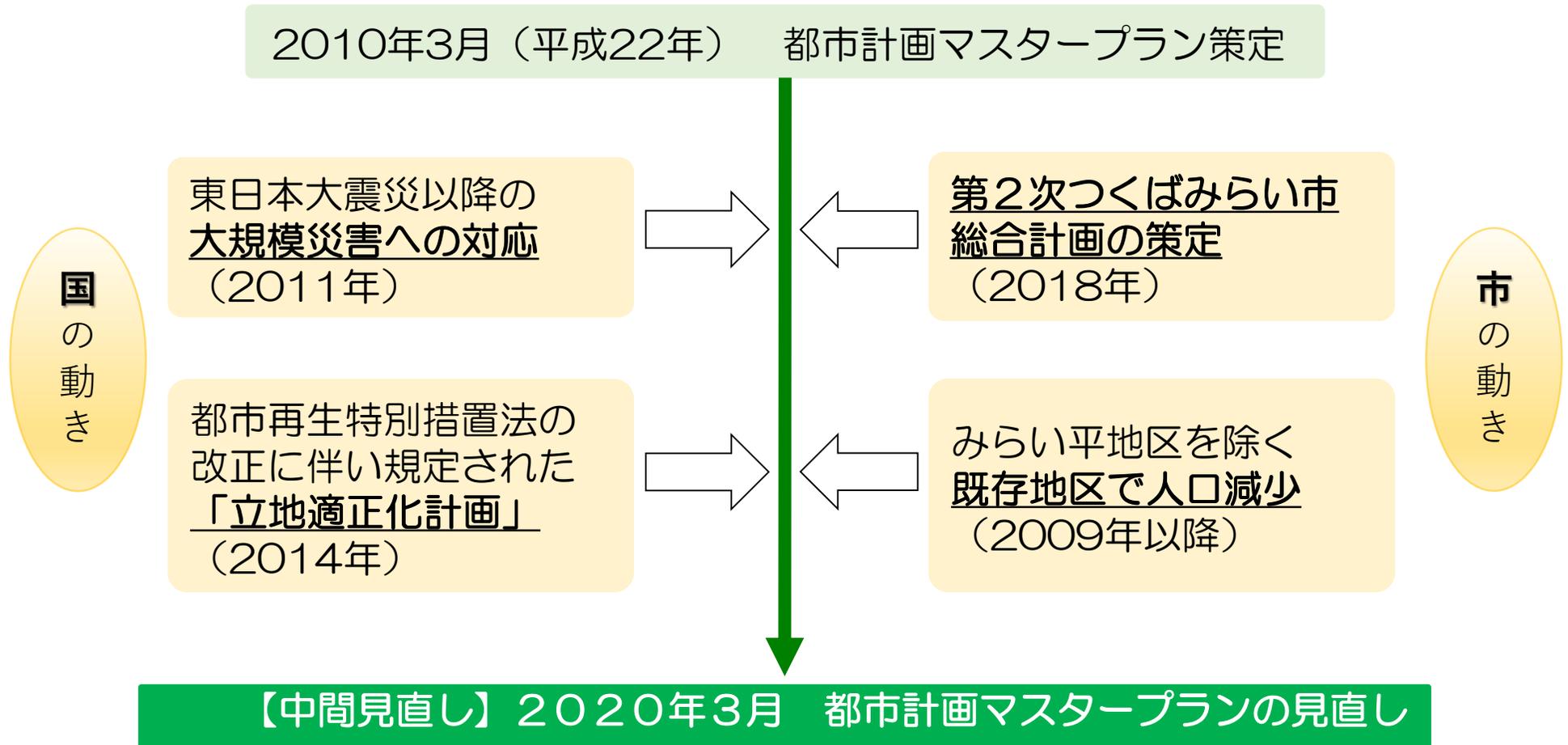
都市施設

地区計画

その他都市計画

都市計画マスタープランとは

◆都市計画マスタープランの見直しの背景・必要性



都市計画マスタープランとは

◆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）

- 土地利用の方針
- 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)
- 都市環境の形成方針
- 景観の形成方針

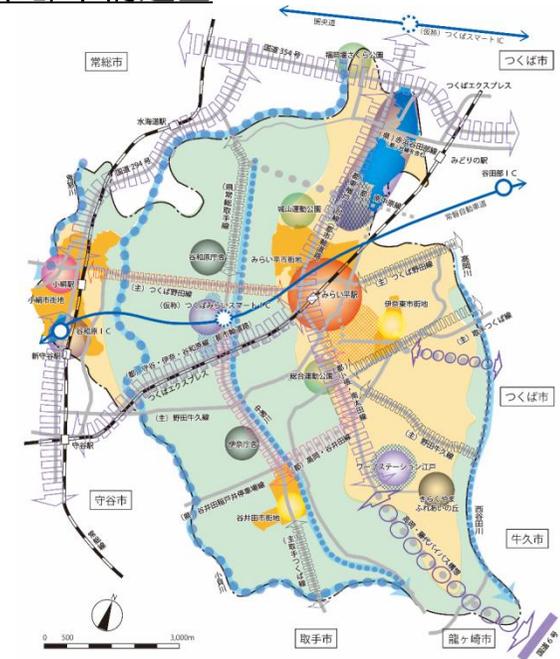
都市づくりの方針（地域別構想）

- 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

将来都市構造図



地域区分

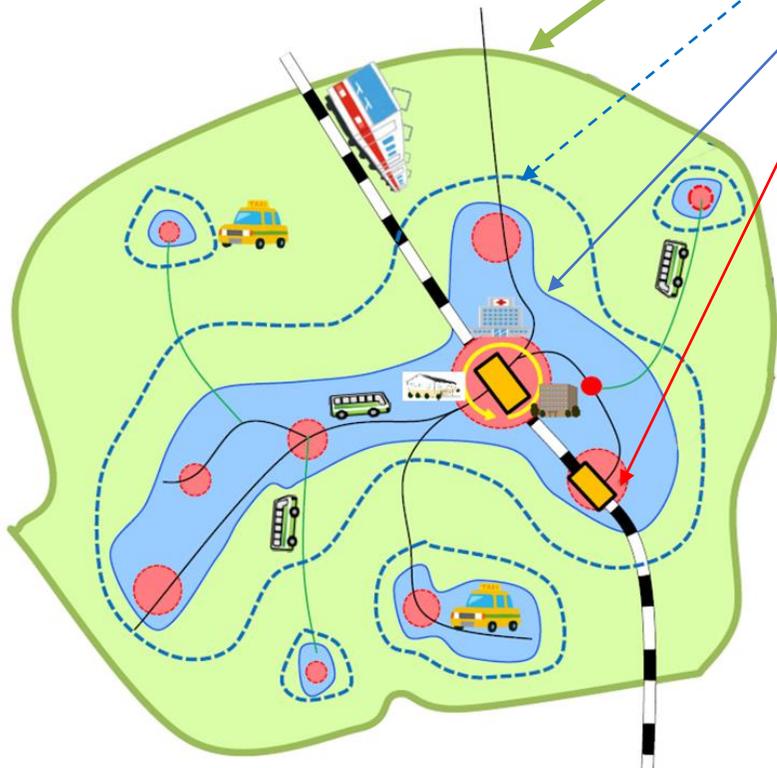


立地適正化計画とは

立地適正化計画で定めること

コンパクトシティ
生活サービス機能と居住を
集約・誘導し、人口を集積

○都市全体を見渡して…



**立地適正化計画区域
= 都市計画区域**

市街化区域等
居住誘導区域

都市機能誘導区域

居住誘導区域

居住を誘導し人口密度
を維持するエリア



- ◆ 区域外の居住の緩やかなコントロール
- ・ 一定規模以上の区域外での住宅開発について、届出、市による働きかけ

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリア



- ◆ 都市機能（医療・福祉・商業等）の立地促進
- ・ 誘導施設への税財政・金融上の支援
- ◆ 区域外の都市機能立地の緩やかなコントロール
- ・ 誘導したい機能の区域外での立地について、届出、市による働きかけ

誘導施設

都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設として、誘導施設を定める

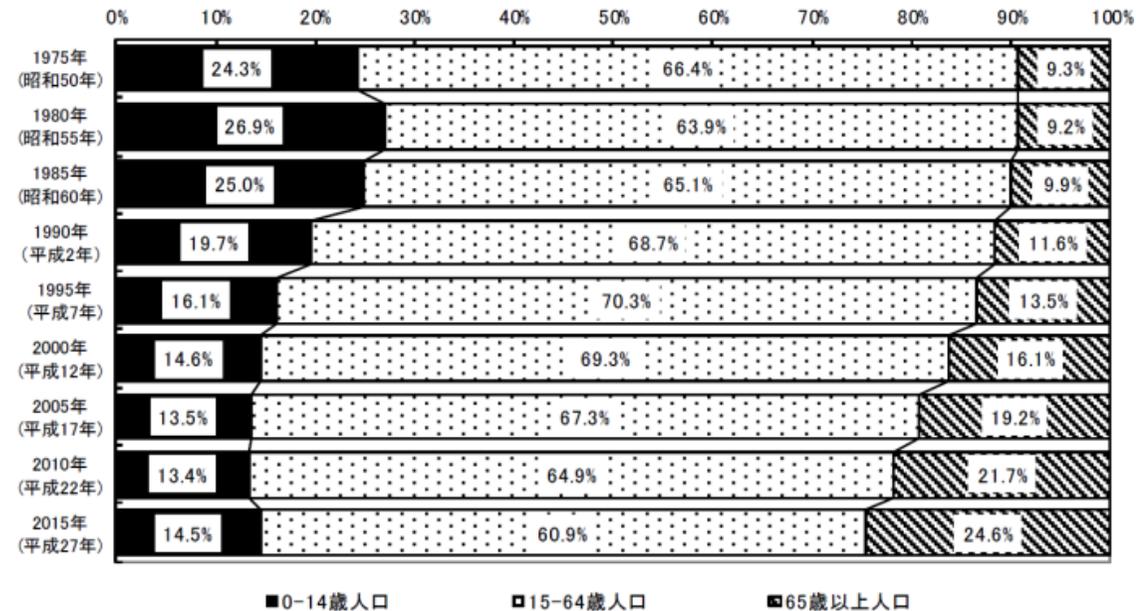
- ◆ 誘導施設の設定
- ・ 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図ることを目的に、医療・福祉・子育て・商業・行政施設を定める

立地適正化計画とは

◆つくばみらい市が抱える現状と課題

- 人口増のなかでも**高齢化が進行**している。
- 市民は、「**商業施設が不足している**」と感じている。また、伊奈地区在住者は「**交通の便が悪い**」、みらい平地区在住者は「**買い物が不便**」と感じている。（総合計画より）

■年齢3区分人口割合の推移(つくばみらい市)



*2005年(平成17年)までは旧伊奈町、旧谷和原村の合計

資料: 国勢調査

※出典: 「第2次つくばみらい市総合計画」

市民アンケートの結果について (概要)

対象者：市内の18歳以上3,000人を無作為抽出

回収数：1,251人（回収率：41.7%）

実施時期：2018年10月実施

目的：市民の皆さまのご意見やお考えを幅広くお伺いするため。

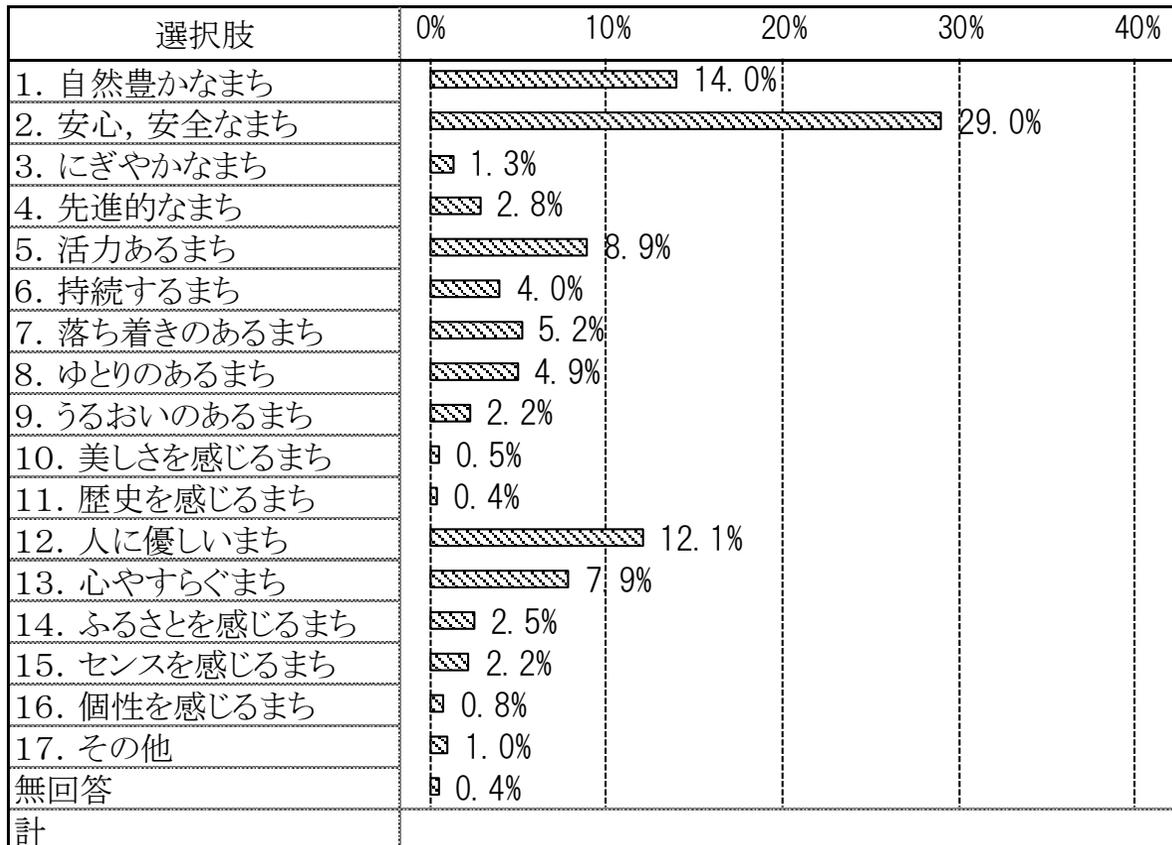
市民アンケートの結果について（概要）

1. 市全体のこれからの都市づくりについて

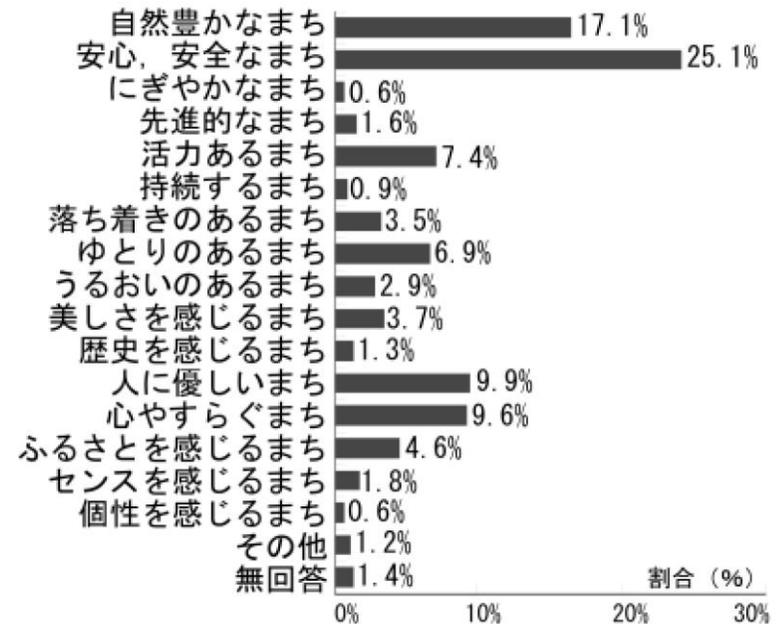
①望ましい将来の市の姿のイメージ

- 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）



市民アンケートの結果について（概要）

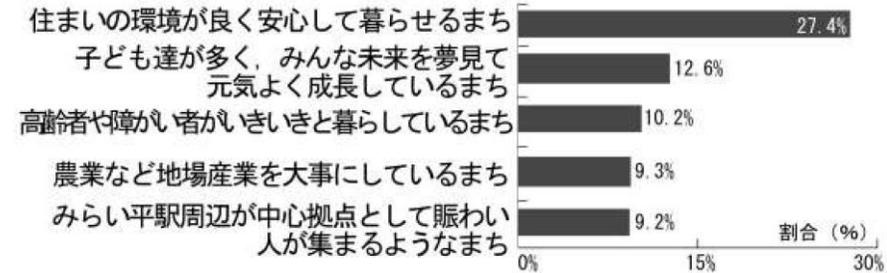
②市の魅力を高めるために重要なこと

- 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）

選択肢	0%	10%	20%	30%
1. 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			13.3%	
2. インターチェンジ周辺や福岡地区などの工業地が活発で働く場が多いまちになること		5.3%		
3. ロケ地など地域の特色を活かした新しい産業が生まれ、注目されているまちになること		4.9%		
4. 農業など地場産業を大事にしているまちになること		6.3%		
5. 地域の観光やスポーツ・レクリエーションを目的にして来ると多いまちになること		2.7%		
6. 街のイメージが向上し、新しく引っ越してくる人が多いまちになること		6.4%		
7. 住まいの環境が良く安心して暮らせるまちになること			27.1%	
8. 街が美しく自然が活かされているまちになること		8.1%		
9. 市民活動や地域活動が盛んになるまちになること		2.0%		
10. 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		8.1%		
11. 子どもたちが多く、みんな未来を夢見て元気よく成長しているまちになること		11.9%		
12. 特にない		1.0%		
13. その他		2.5%		
無回答		0.4%		
計				

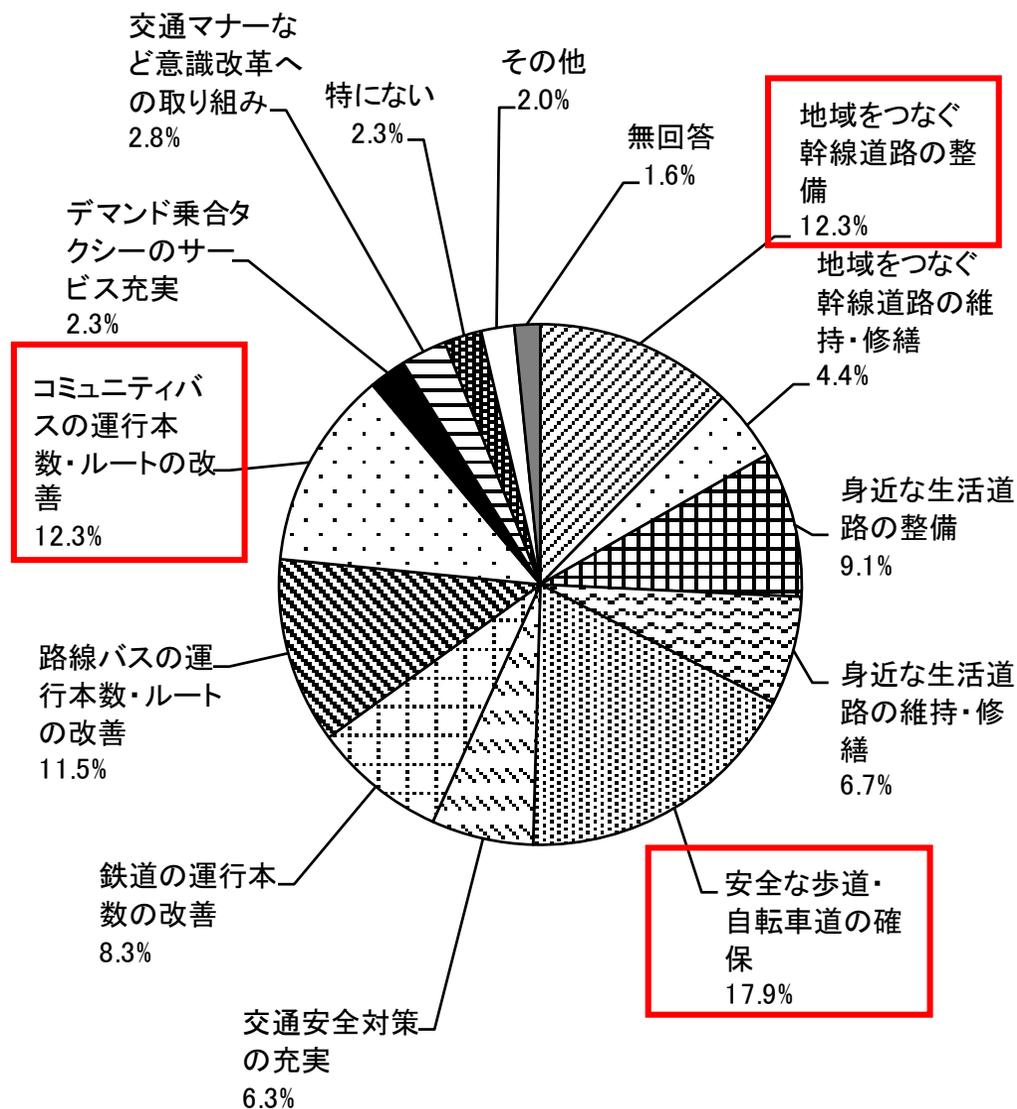
○2008年（平成20年）



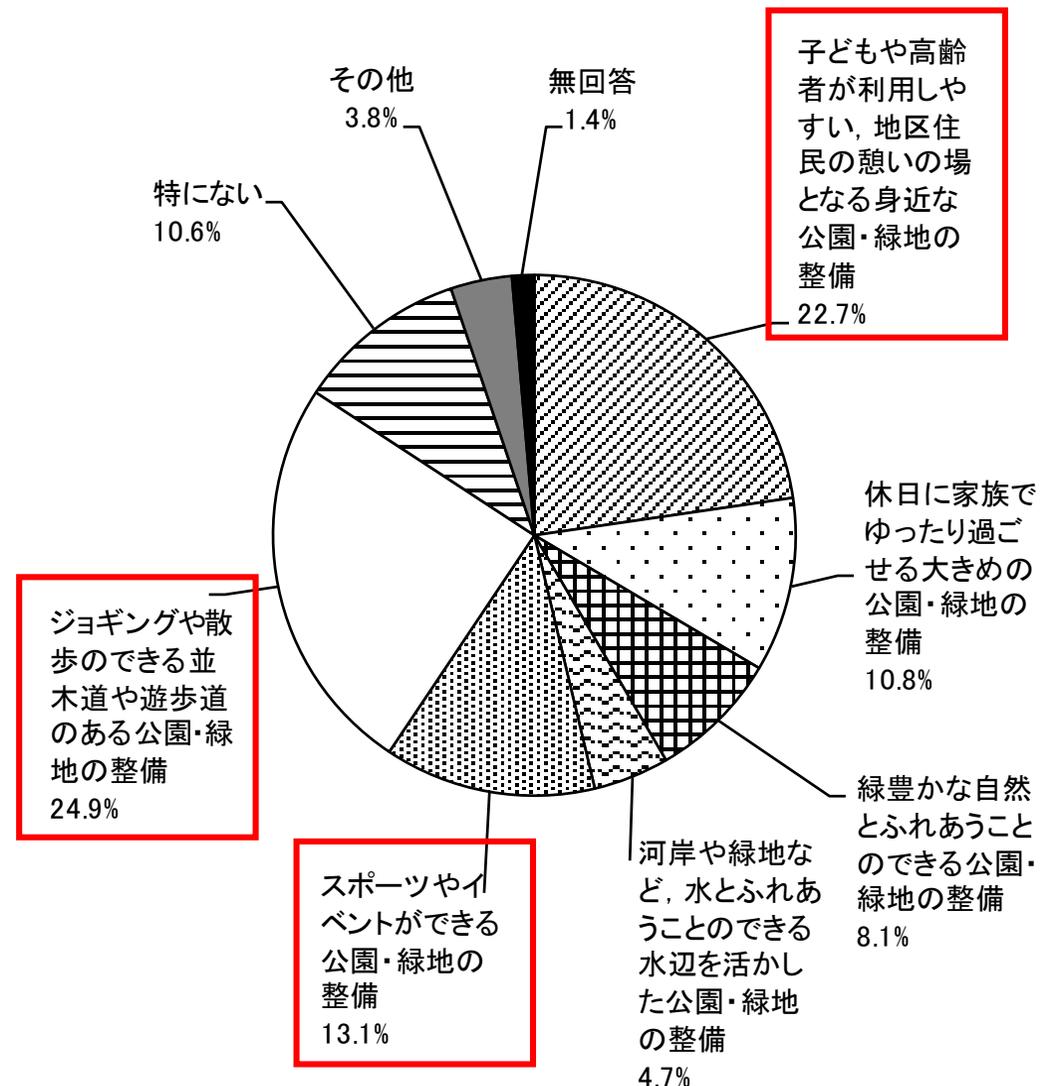
市民アンケートの結果について（概要）

2. 地域のまちづくりについて

①地域の道路・交通に関して今後必要なこと



②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

3. 地域のまちづくりについて

①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。

②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。

地域別懇談会について（概要）

開催場所：板橋、みらい平、谷井田、小絹の各コミュニティセンター

回収数：20人（4日間合計）

実施時期：2019年9月5日～8日実施

目的：市民の皆さまのご意見やお考えを幅広くお伺いするため。

①都市計画マスタープランへの全般への意見

全体的にはこのような方針でよいと思う。

絵にかいた餅のようなものではなく、市が具体的にどのようにしたいかを示して欲しい。
周辺市町村（つくば市や守谷市）等と連携するプランをもっといれてはどうか。

②つくばみらい市の賑わい創出について

つくばみらい市には、買い物・娯楽・医療品等の大きいモールがなく、結局、守谷市かつくば市、秋葉原に遊びにいってしまう。

きらくやまやワープステーション江戸など、素晴らしい場所があるのに利用がされていない。

③公園に関する意見

小規模の公園はたくさんあるが、大規模な公園を整備してほしい。市内だけでなく市外の人にも呼べるような公園があると周辺市町村からも人が来てくれるのでは。

④公共交通・交通安全に関する意見

コミュニティバスもデマンド乗合タクシーも非常に使いにくい。

大きい病院がつくばみらい市にはないため、あると良い。病院バスについても、特定の病院ではなくいろんな病院にいけるようなバスルートが望ましい。

都市計画マスタープラン改定

都市計画マスタープラン 改定のポイント・計画期間

1. 改定のポイント

現行の都市計画マスタープランから約10年が経過し、「**少子化への対応**」「**公共交通の利用促進**」「**災害に備える**」「**生活利便施設の適正配置**」等、社会の変化に応じて、都市計画についても見直しの機運が高まっており、今回現況の課題などを踏まえ、改定の都市計画マスタープランの策定を行います。

●都市成長力の引き上げ

都市機能の集約化と経済や産業の活性化、地域の創造・個性ある発展と相互連携強化により、豊かな暮らしを創る都市を形成します。また、次世代に継承できる、**少子高齢化に対応する地域の特性を活かした魅力ある都市づくり**を実施します。

●安全・安心まちづくりの加速化

災害に強い都市構造の形成に努め、防犯・交通・空き家に対し、**安全に安心して快適に暮せる環境**を実現します。

●スマートインターチェンジ周辺等の土地利用の位置づけ

スマートインターチェンジ周辺、福岡工業団地地区、ワープステーション江戸周辺は、本市の**活力を支える産業系土地利用**を図ります。

2. 計画期間

本計画の目指す期間は、おおよそ20年後の**令和22年（2040年）**を目標とします。

都市計画マスタープラン 全体構想について

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 持続可能な安全安心の都市づくり

人口減少や社会経済情勢の変化、様々な災害リスクの高まりに備え、社会、経済、環境の面からの持続可能性や防災を意識した都市づくりが必要です。そのため、都市機能や居住機能の適正な土地利用を図りつつ災害に強い都市構造を形成するとともに、防災・減災への対策に取り組み、**持続性のある安全で安心して暮らせる都市づくり**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 安全で安心できる暮らしを大切にした“やすらぎ”のある生活都市
- 目標4 市民とともに創り・育てる“協働”があふれる都市

3. 都市づくりのフレームワーク

将来の都市規模 50,000人規模を維持

【参考：将来人口の見通しとの関係について】

将来人口の見通しは、2020（令和2）年3月に改定される予定の人口ビジョン総合戦略に示された国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が行った人口推計結果と、市が行った人口推計結果をみると、2040（令和22）年の目標年次時点で社人研が約53,000人、市推計が約51,000人となっています。

将来の都市規模は、これら双方の見通しを踏まえて50,000人規模を維持していくことを基本としつつ、安全で快適な集約型都市づくりを目指し、推移する人口規模を見据えながら段階的都市づくりを行っていくこととします。

4. 将来都市構造

個性と魅力を高める「地域」の配置

【都市的居住地域】

みらい平駅周辺市街地，伊奈東市街地，小絹駅周辺市街地，谷井田市街地を含む市街化区域内のエリア

【都市産業地域】

福岡地区など既存の工業地，ワープステーション江戸周辺，福岡地区（拡大検討エリア）

【集落・緑地環境地域】

丘陵部に点在する平地林や畑地，集落

【集落・田園環境地域】

平地部に広がる水田地帯

【新産業・交流地域】

（仮称）つくばみらいスマートインターチェンジ周辺

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

【都市交流拠点】

みらい平駅周辺市街地

【地域交流拠点】

小絹駅周辺市街地

【地域生活拠点】

谷井田市街地, 伊奈東市街地

【複合産業拠点】

福岡地区, 谷和原インターチェンジ周辺, ワークステーション江戸周辺,
(仮称) つくばみらいスマートインターチェンジ周辺

【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

【都市間交流連携軸】

周辺市と連携した主要地方道及び主要な一般県道

【市街地交流連携軸】

みらい平駅周辺市街地を中心とした都市交流拠点と小絹駅周辺市街地の地域交流拠点を連絡する軸

【地域交流連携軸】

都市交流拠点と谷井田市街地の地域生活拠点を連絡し、地域生活拠点とふれあいサービス拠点や（仮称）つくばみらいスマートインターチェンジとの連携を図る軸

【水と緑の交流連携軸】

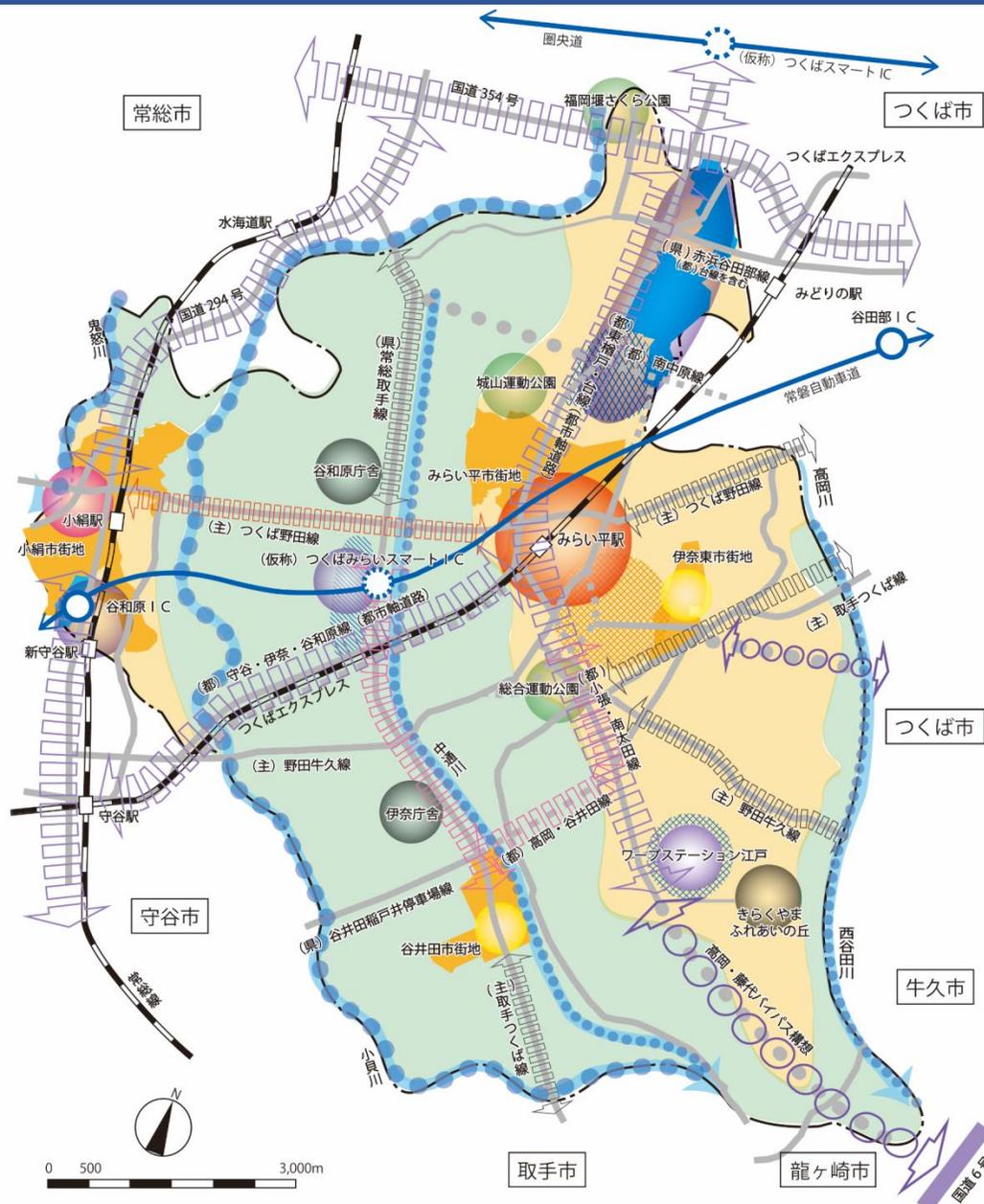
河川沿いに連続する緑地，公園など

都市計画マスタープラン 全体構想について

4. 将来都市構造図

【凡例】

	都市的居住地域		都市交流拠点
	都市的居住地域 (拡大検討)		地域交流拠点
	都市産業地域		地域生活拠点
	都市産業地域 (拡大構想)		複合産業拠点
	集落・緑地環境地域		ふれあいサービス拠点
	集落・田園環境地域		緑と憩いの拠点
	新産業・交流地域 (構想)		
	広域交流連携軸		国・県・市道、都市計画道路
	広域交流連携軸 (構想)		国・県・市道、都市計画道路 (構想道路)
	都市間交流連携軸		行政界
	市街地交流連携軸		
	地域交流連携軸		
	水と緑の交流連携軸		



都市計画マスタープラン 分野別構想（基本目標概要）

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

- ・「集約と連携」の視点に基づいた将来都市構造を実現するために、都市機能を相互に補完し、地域の特性を活かした魅力ある都市づくりを行ないます。

（2）自然的土地利用の方針

- ・豊かな自然環境が維持された地域では、無秩序な市街化を抑制し農地や緑地・水辺等の保全や貴重な自然資源の保全を推進します。



都市計画マスタープラン 分野別構想（基本目標概要）

2. 賑わいと活力のある市街地整備の方針

（1）みらい平駅周辺市街地及び伊奈東市街地に関する整備方針

- ・新たな市街地拡大を検討しつつ、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新市街地の形成を図ります。

（2）小絹駅周辺市街地に関する整備方針

- ・今後も交通基盤を活かした良好な市街地の形成に向けて都市機能の充実を図ります。

（3）谷井田市街地に関する整備方針

- ・伊奈庁舎や伊奈公民館など公共公益施設が集積した福田地区との連携の強化を図りながら、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維持を図ります。

（4）産業系市街地の整備方針

- ・周辺の自然環境や居住環境との調和を図りながら、事業者の協力のもと、複合産業拠点として良好な工業地等の形成を目指します。

（5）集落地等の整備方針

- ・地域の「自然」や「農」の持つ多面的な機能を活かした、魅力ある良好な住宅地を創造していきます。

都市計画マスタープラン 分野別構想（基本目標概要）

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

- ・市民が安全・快適に利用できる交通環境の確保を図るとともに、インフラ老朽化に伴い、適切な維持管理を図ります。

(2) 公共交通体系に関する整備方針

- ・広域的な視点のもと、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進めます。

(3) 公園・緑地等に関する整備方針

- ・豊かな自然に抱かれた、こころやすらぐ都市づくりを進めるために、災害時の避難場所の拠点にもなる公園・緑地の整備を進めます。

(4) 緑のネットワークに関する整備方針

- ・緑化した主要な道路や緑道、水辺の散策路・サイクリングロードなどにより、市内各所や公園等を結びつけ「水と緑のネットワーク」を形成します。

3. 都市の発展を支える都市施設整備の方針

(5) 上・下水道の整備方針

- ・計画的・効率的な上・下水道施設の整備やその機能強化を行うとともに、その維持管理を図ります。

(6) 河川・水路の整備方針

- ・国，県とともに積極的に河川の改修，整備を進めるとともに，適切な維持管理を図り，総合的な治水対策を進めます。

(7) 教育・文化施設の整備方針

- ・教育・文化・コミュニティ施設の整備・充実を図ります。

(8) 福祉・医療施設等の整備方針

- ・市民の健康・福祉を支える，保健・福祉・医療施設等の整備・充実に努めていきます。

都市計画マスタープラン 分野別構想（基本目標概要）

4. 安心で安全，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

- ・災害に強い都市構造の形成に努めるとともに，防災面に配慮した都市施設の整備や各種都市防災対策を推進します。

(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

- ・高齢者や障がい者をはじめ，全ての市民が安心して快適に暮らし過ごせる都市づくりを目指します。

5. 地域の個性を大切にする景観の形成方針

(1) 景観の形成の取組に向けた方針

- ・市民との協働によって景観形成にむけた積極的な取り組みを推進します。

(2) 景観の保全・育成に向けた整備方針

- ・多様な景観資源を活かし，個性と魅力ある地域づくりを進めていきます。

都市計画マスタープラン 全体方針図

全体方針図

凡例

- | | |
|-----------|----------------------|
| --- 行政区域界 | — 地域幹線道路 |
| — 鉄道 | — 地区幹線道路 |
| — 広域幹線道路 | ○ ○ ○ ○ 自転車道 |
| | (■ ■ ■ ■ は計画路線を表す) |
| | (● ● ● ● は構想路線を表す) |

都市の土地利用

- 一般住宅地
- 一般住宅地 (拡大検討)
- 沿道サービス複合住宅地
- 新住宅複合地
- 商業地
- 沿道商業業務地
- 工業地
- 新産業複合地
- 新産業複合地 (拡大検討)
- 新複合業務サービス地
- 新複合業務サービス地 (構想)
- 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

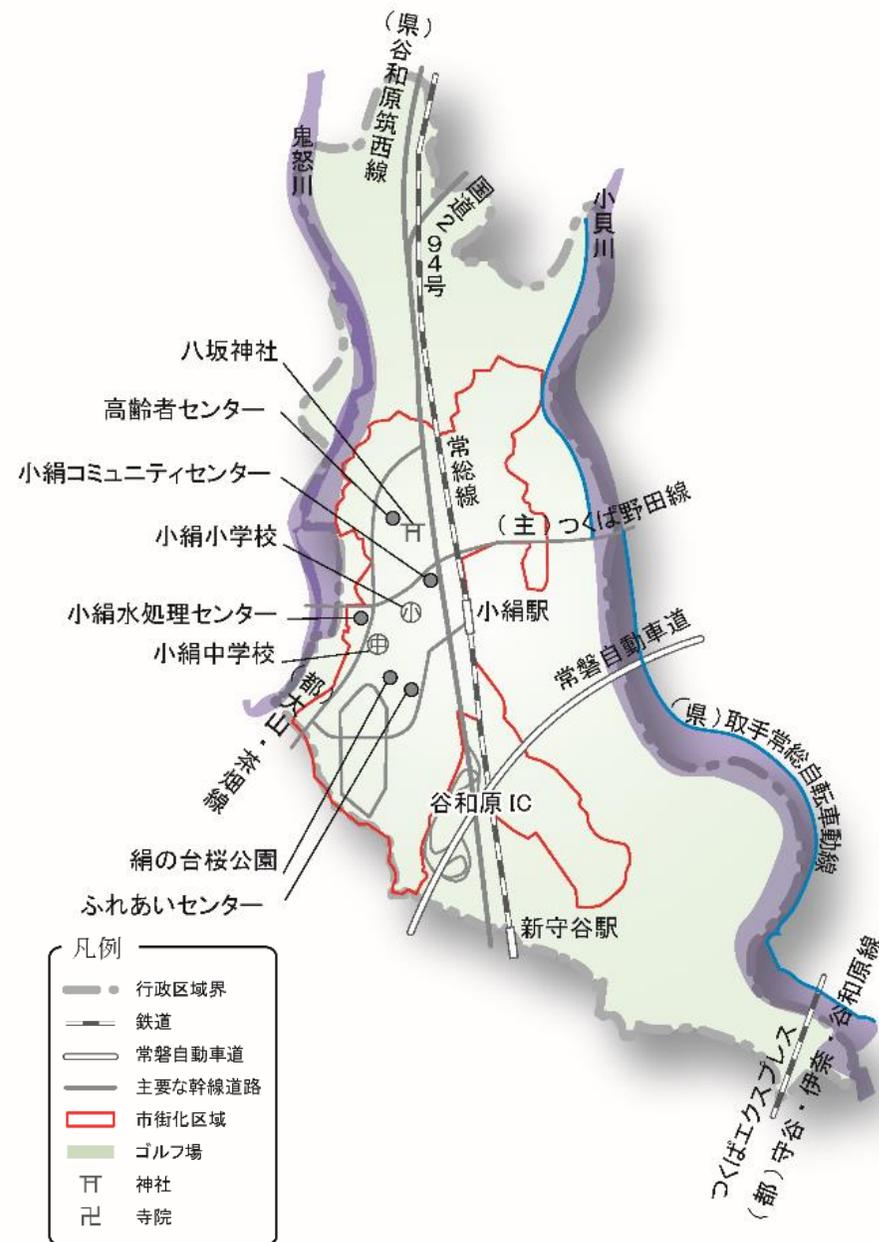
- 田園保全地
- 緑園活用地
- 集落環境地
- 緑地環境保全地
- 水辺環境保全地



都市計画マスタープラン 地域別構想 (小絹地域)

小絹地域の概要

- ・東西を小貝川と鬼怒川に挟まれた微高な台地部に市街地が形成
- ・水と緑にあふれた豊かな自然的土地利用と、住宅や商業・業務地が集積する都市的土地利用の調和した地域
- ・地域を南北に縦断する国道294号と域を東西に横断する主要地方道つくば野田線が交差
- ・地域の南部では、常磐自動車道谷和原インターチェンジが位置し、広域的なアクセス拠点となっている

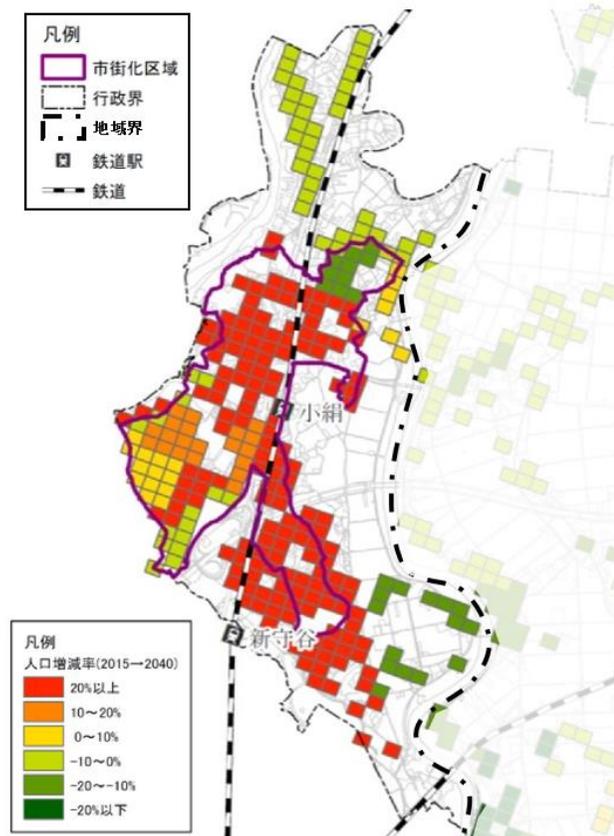


都市計画マスタープラン 地域別構想（小絹地域）

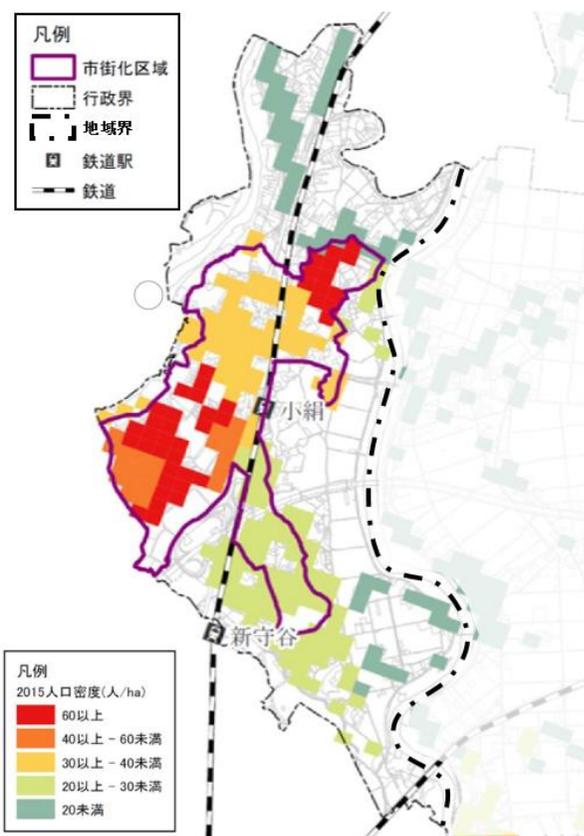
小絹地域の現況（人口）

平成17（2005）年から平成27(2015)年までの10年間に於いて、小絹地域の人口増減率は9.3%であり、市全域の人口増減率と比べると低い水準で推移しています。人口密度についても、平成27（2015）年の13.1人/haから令和22（2040）年には15.1人/haになることが予測されています。

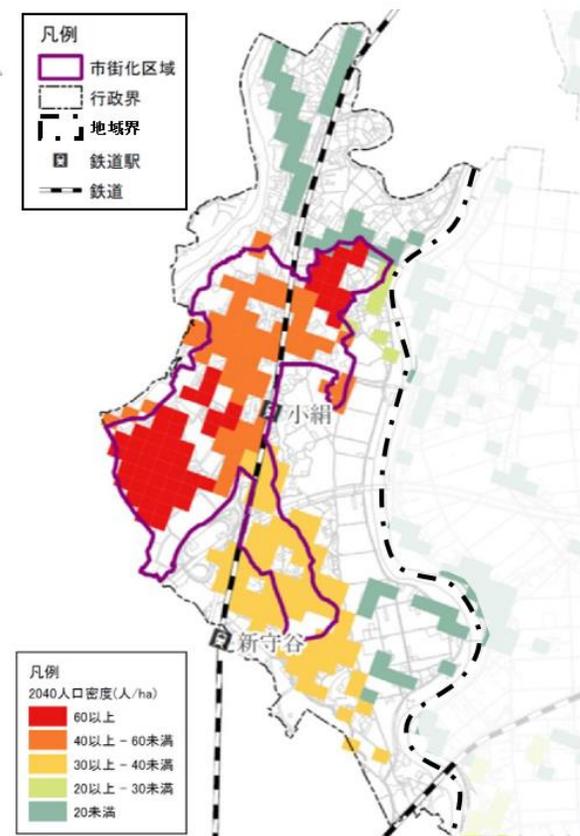
■ 人口増減率(2015年→2040年)



■ 人口密度(2015年)



■ 人口密度(2040年)

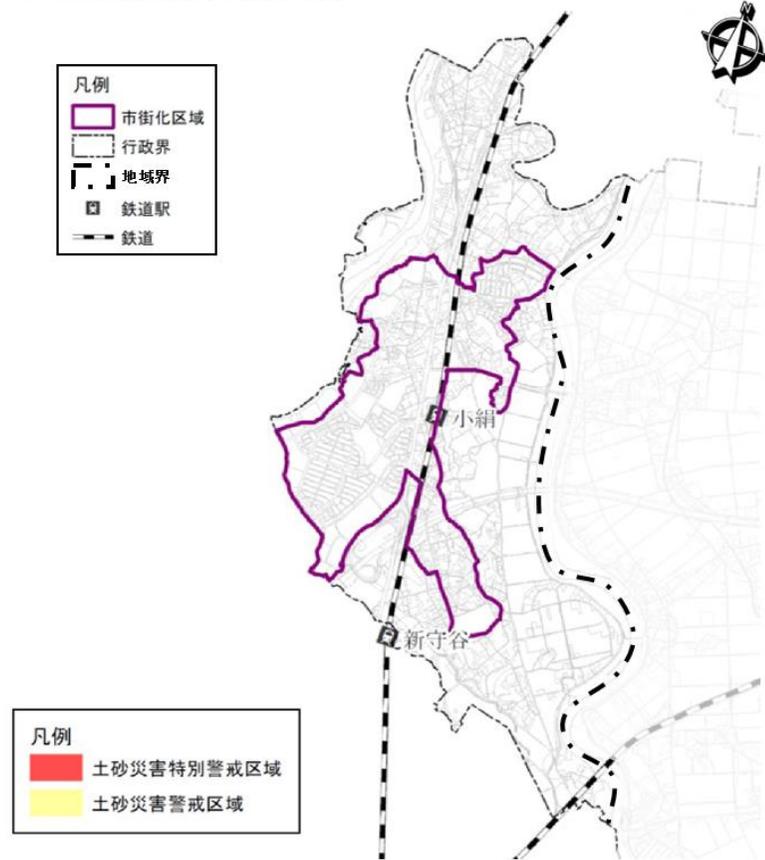


都市計画マスタープラン 地域別構想（小絹地域）

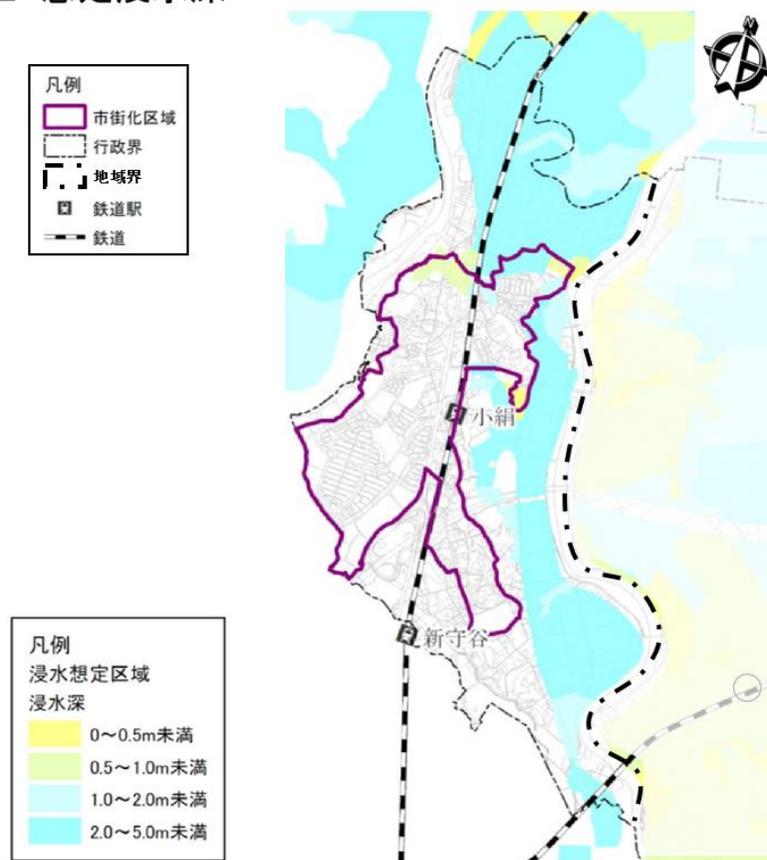
小絹地域の現況（土砂災害警戒区域，想定浸水深）

小絹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ありません。しかし、地域の北部および小貝川沿線は浸水想定区域となっており，市街化区域内においても西ノ台地区，小絹地区の一部において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



都市計画マスタープラン 地域別構想（小絹地域）

小絹地域の市民意向調査結果概要（地域の暮らしやすさ）

●評価の高い項目

「鉄道の利用しやすさ（つくばエクスプレス）」 「上水道など給水施設の整備の状況」
「住まいの環境の良さ」

●市全体に比べて満足度が高い項目

「鉄道の利用しやすさ（常総線）」 「幹線道路の利便性」 「小中学校の規模と立地状況」

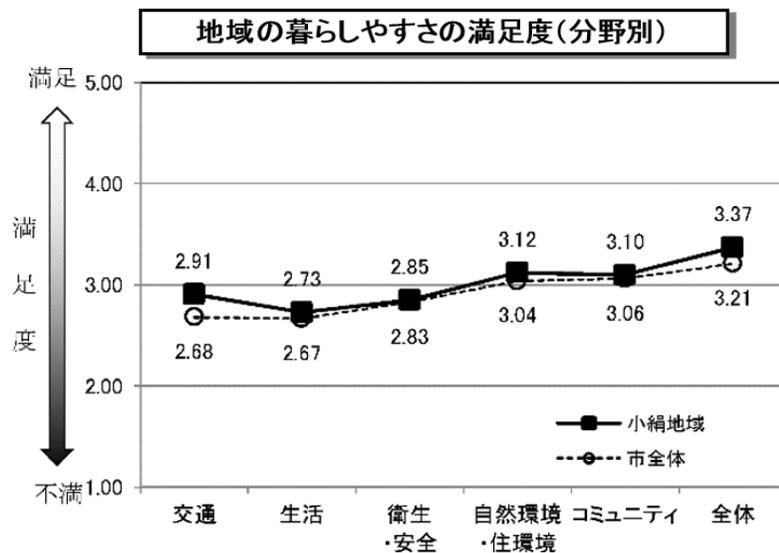
●評価の低い項目

「バスの利用しやすさ」 「防犯に対する安全性」

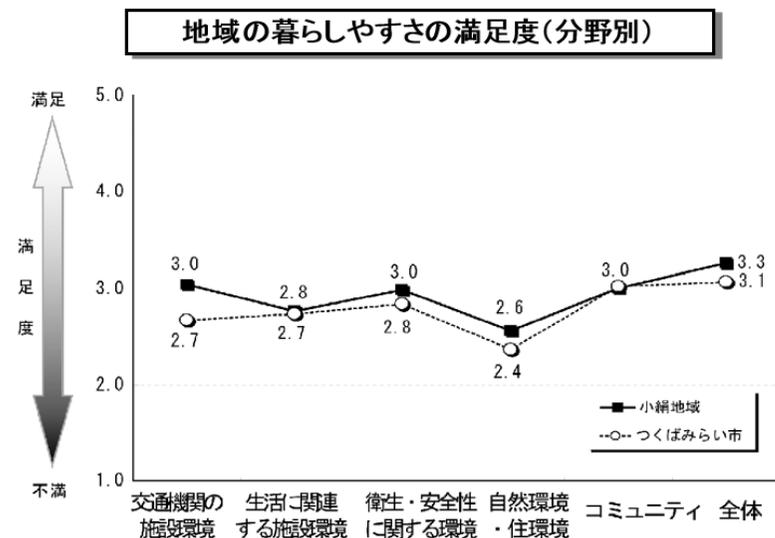
●市全体に比べて満足度の低い項目

「図書館や公民館，コミュニティセンターなどの便利さ」 「自然災害に対する安全性」
「自然風景の美しさ」

○ 2018年（平成30年）



○ 2008年（平成20年）



小絹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

- ・ 安心・安全で良好な居住環境の充実

② 都市施設整備に関する課題

- ・ 道路整備の促進と公共交通の利便性向上
- ・ 暮らしを豊かにするための都市施設充実

③ 環境・景観・防災等に関する課題

- ・ 良好な自然環境を維持・保全
- ・ 安全に過ごせるための防災・防犯体制の強化

地域の将来像と地域づくりの目標

地域の将来像

『豊かな暮らしの環境の中に、
活力とにぎわいが交差する“**みらい**”の地域』

地域づくりの目標

- 目標 1 地域の特性と資産を活かし、新たなニーズに応える土地利用の形成
- 目標 2 地域の利便性や活力の向上につながる道路・公共交通の整備
- 目標 3 快適な市民生活を支える都市基盤等の整備・充実
- 目標 4 身近な自然環境等の保全・形成
- 目標 5 安全・安心な生活空間の充実

◆小絹地域方針図

- (1) 地域の特性と資産を活かした土地利用の形成
- (2) 地域の利便性や活力の向上につながる道路・公共交通の整備
- (3) 快適な市民生活を支える都市基盤等の整備・充実
- (4) 身近な自然環境の保全・形成
- (5) 安全・安心な生活空間の充実

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

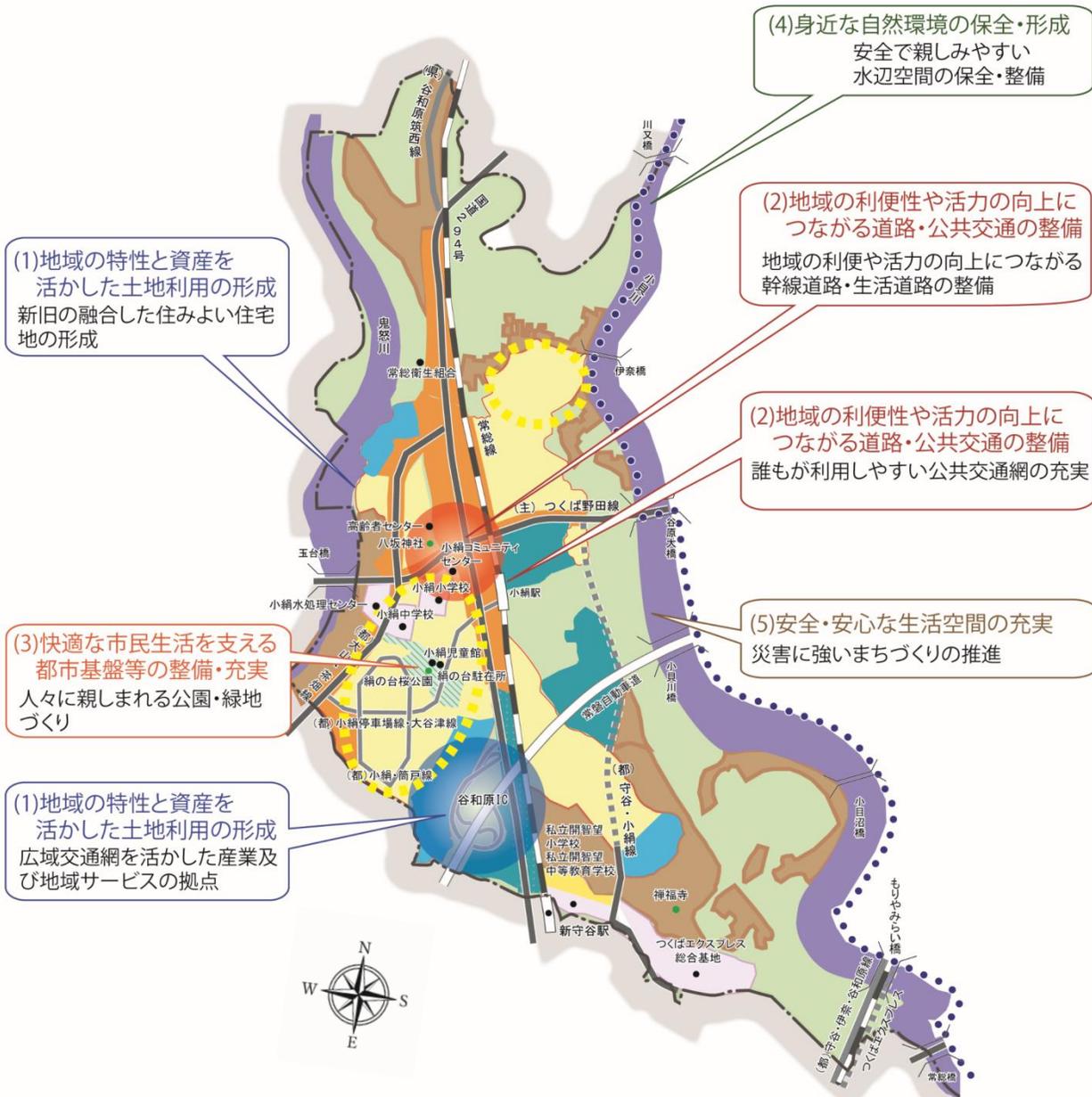
- 一般住宅地
- 新規住宅複合地
- 沿道商業業務地
- 工業地
- 新複合業務サービス地
- 公共公益サービス地
- スポーツ・レクリエーション地

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

拠点等

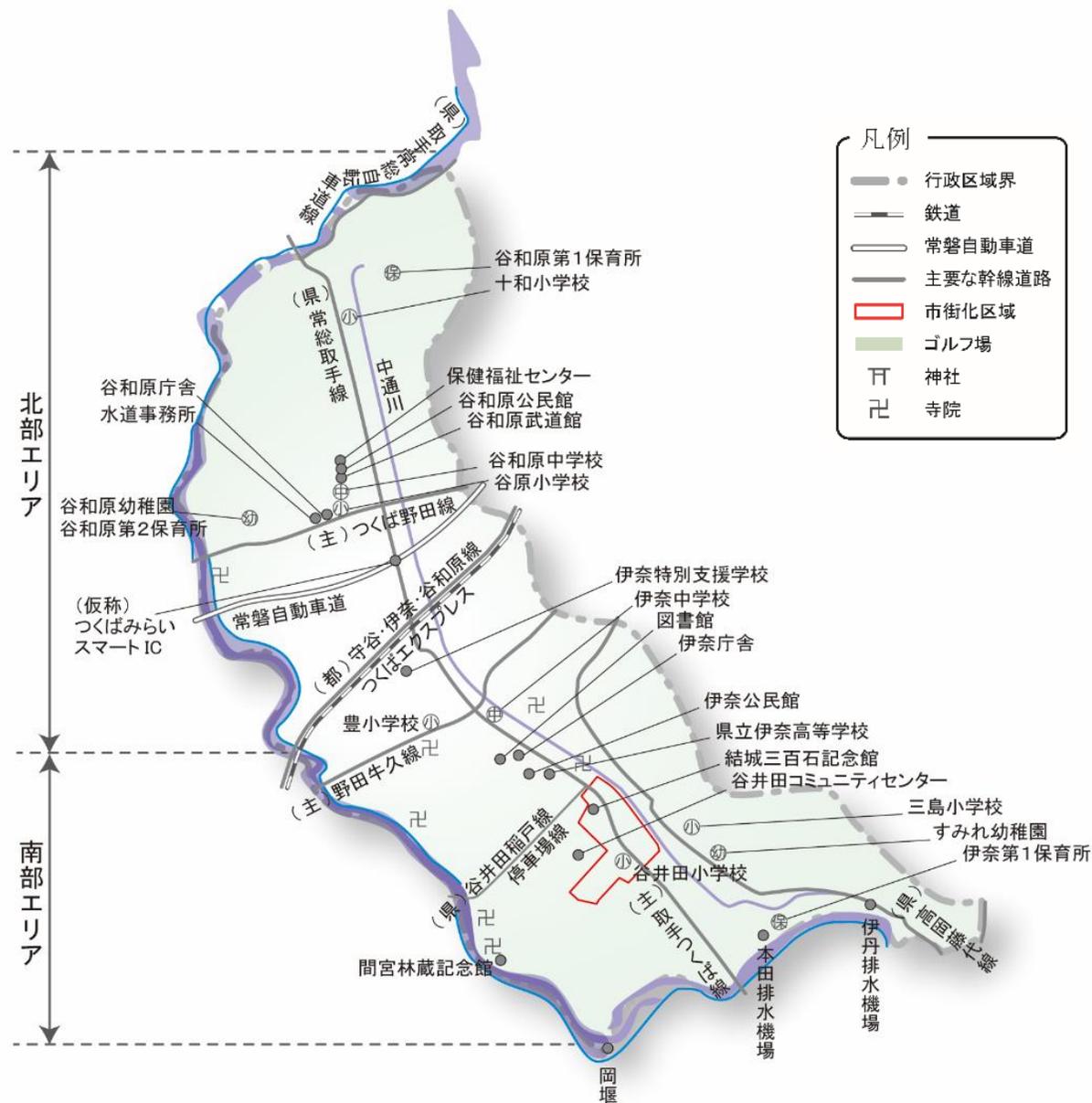
- 地域交流拠点
- 複合産業拠点
- 計画的開発住宅地



都市計画マスタープラン 地域別構想（田園地域）

田園地域の概要

- ・小貝川と台通用水に挟まれた、低地部一帯の地域
- ・北部エリアは、ほとんどが農用地区域に指定され、農業生産の場として優良な農地が形成
- ・(主)つくば野田線の沿道周辺は谷和原庁舎などの各種公共施設が立地
- ・南部エリアは、幹線道路によって骨格が形成
- ・幹線道路沿道には、民間の宅地開発によって形成されてきた谷井田市街地が形成
- ・伊奈庁舎や図書館、伊奈公民館、伊奈高等学校など公共公益施設や文教施設が集積



都市計画マスタープラン 地域別構想（田園地域）

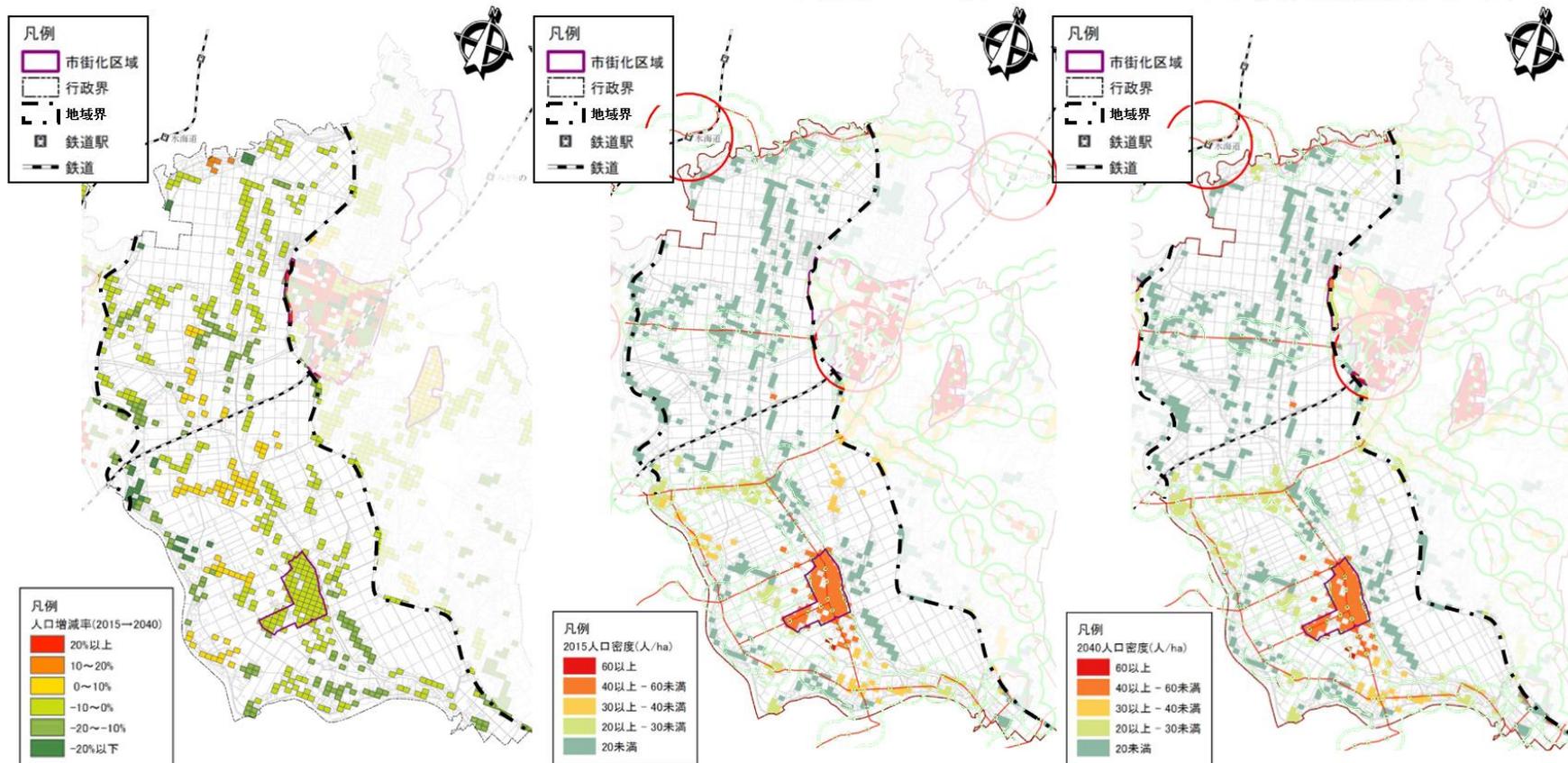
田園地域の現況（人口）

平成17（2005）年から平成27（2015）年までの10年間に於いて、田園地域の人口増減率は-13.7%であり、3地域のうち唯一減少傾向を示しています。人口密度についても、平成27（2015）年の3.8人/haから令和22（2040）年の3.5人/haと依然として低い密度で推移することが予測されています。

■ 人口増減率(2015年→2040年)

■ 人口密度(2015年)

■ 人口密度(2040年)

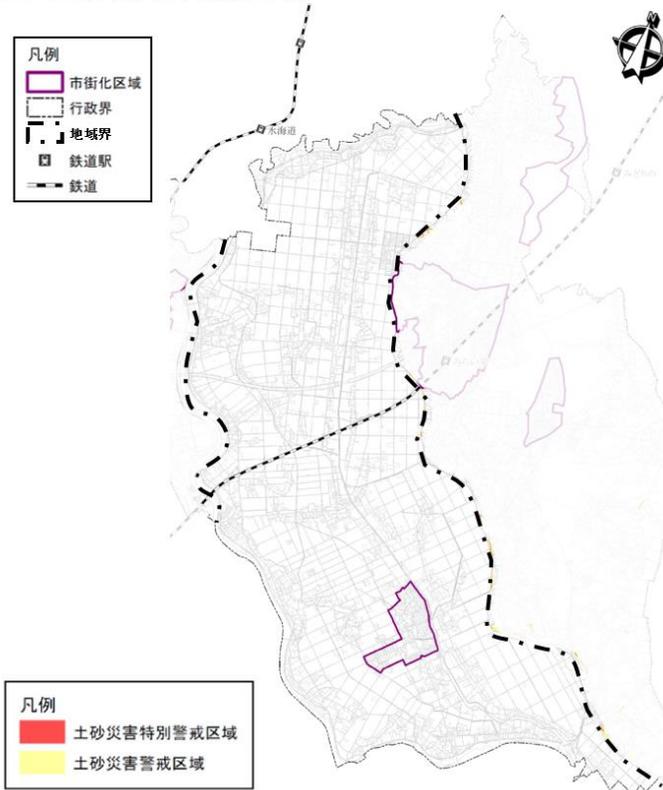


都市計画マスタープラン 地域別構想（田園地域）

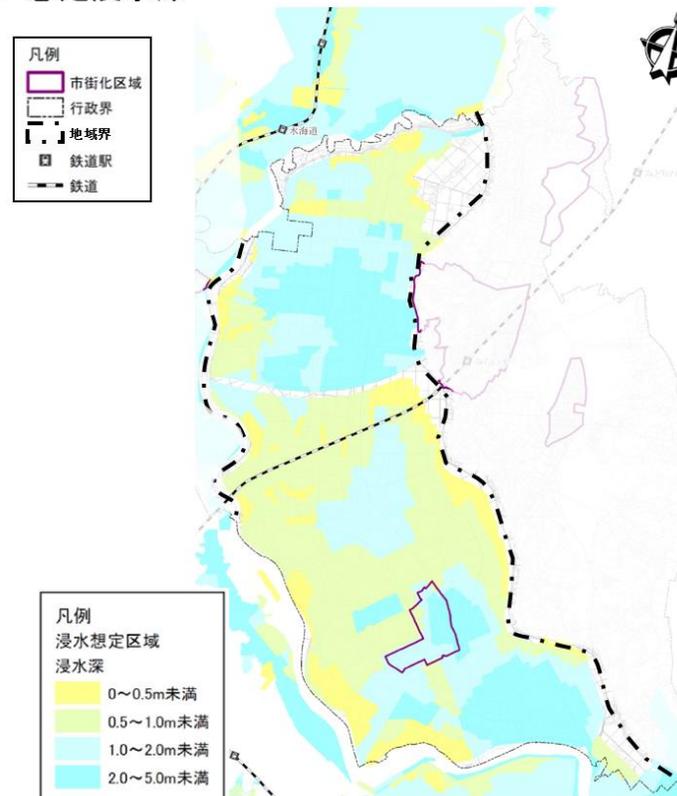
田園地域の現況（土砂災害警戒区域，想定浸水深）

田園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無い状況となっています。しかし，福岡地区，南地区の一部を除いて地域の大部分が浸水想定区域となっており，市街化区域である谷井田地区の一部を含む広い範囲において浸水深2.0m以上と想定されます。

■ 土砂災害警戒区域



■ 想定浸水深



都市計画マスタープラン 地域別構想（田園地域）

田園地域の市民意向調査結果概要（地域の暮らしやすさ）

●評価の高い項目

「住まいの環境の良さ」「自然風景の美しさ」「上水道など給水施設の整備の状況」

●市全体に比べて満足度が高い項目

「銀行・郵便局の便利さ」「バスの利用しやすさ」
「地域の拠点における行政サービス施設の便利さ」

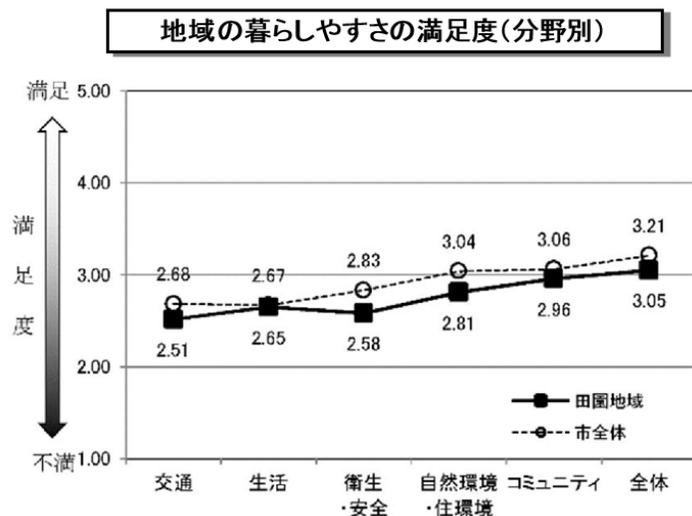
●評価の低い項目

「バスの利用しやすさ」「歩道・自転車道の利用しやすさ」
「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」

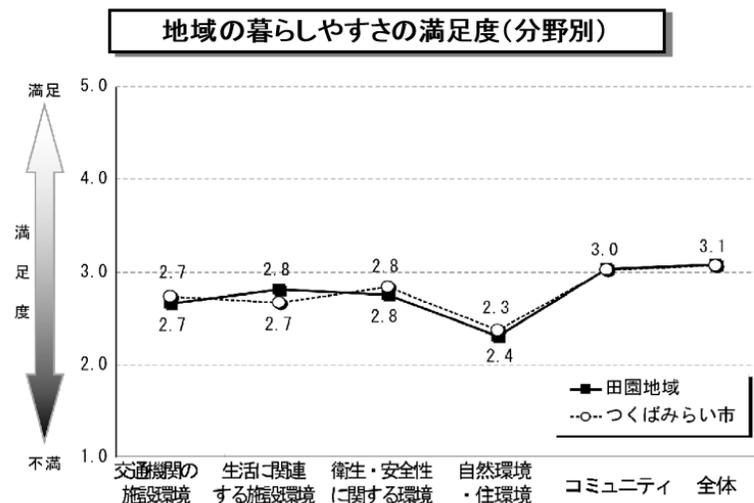
●市全体に比べて満足度の低い項目

「周辺の子どもの遊び場となる公園の充実度」
「休日に家族で遊べるような大規模な公園・緑地の充実度」「宅地周辺の雨水の排水状態」

○ 2018年（平成30年）



○ 2008年（平成20年）



田園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

- ・ 農業生産の場としての豊かな田園環境の維持
- ・ （仮称）つくばみらいスマートインターチェンジの誘致に合わせた新たな活気づくり
- ・ 谷井田市街地の都市的機能の充実

② 都市施設整備に関する課題

- ・ 日常生活サービス施設の充実
- ・ 谷井田市街地の居住環境整備が課題

③ 環境・景観・防災等に関する課題

- ・ 鬼怒川・小貝川まちづくり計画の推進
- ・ 河川の堤防機能の強化や避難対策の強化

地域の将来像と地域づくりの目標

地域の将来像

『**田園の緑に育まれながら、
豊かな暮らしが息づく“みらい”の地域**』

地域づくりの目標

- 目標 1 田園環境と暮らしが調和する土地利用の形成
- 目標 2 快適な市民生活を確保し、市内外との交流を育む連携軸の構築
- 目標 3 市民の暮らしを支える生活環境の整備
- 目標 4 暮らしを彩る自然環境や地域の歴史・文化の活用・保全
- 目標 5 安全・安心な生活空間の充実

都市計画マスタープラン 地域別構想 (田園地域)

◆田園地域方針図 (北部エリア)

- (1) 田園環境と暮らしが調和する土地利用の形成
- (2) 快適な市民生活を確保し、市内外との交流を育む連携軸の構築
- (3) 市民の暮らしを支える生活環境の整備
- (4) 暮らしを彩る自然環境や地域の歴史・文化の活用・保全
- (5) 安全・安心な生活空間の充実

凡例

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

都市的土地利用

- 公共公益サービス地
- 新複合業務サービス地
- 新産業業務サービス地 (構想)

自然的土地利用

- 田園保全地
- 集落環境地
- 水辺環境保全地

拠点等

- ふれあいサービス拠点
- 複合産業拠点
- 歴史・文化保全地域

(4)暮らしを彩る自然環境や地域の歴史・文化の活用保全
市民に親しまれる水辺空間づくりや歴史・文化資源の活用・保全

(1)田園環境と暮らしが調和する土地利用の形成
低地部に広がる豊かな田園環境を形成する土地利用

(3)市民の暮らしを支える生活環境の整備
公共下水道・公共公益施設等の整備

(1)田園環境と暮らしが調和する土地利用の形成
商業地・公共公益サービス地の形成

(1)田園環境と暮らしが調和する土地利用の形成
田園環境と共生する住宅地の形成

(2)快適な市民生活を確保し、市内外との交流を育む連携軸の構築
公共交通体系の整備・充実

(2)快適な市民生活を確保し、市内外との交流を育む連携軸の構築
活発な交流を生み出す幹線道路の整備

(5)安全・安心な生活空間の充実
災害に強いまちづくりの推進



都市計画マスタープラン 地域別構想（田園地域）

◆田園地域方針図（南部エリア）

(3)市民の暮らしを支える生活環境の整備
公共下水道・公共公益施設等の整備

(2)快適な市民生活を確保し、市内外との交流を育む連携軸の構築
公共交通体系の整備・充実

(2)快適な市民生活を確保し、市内外との交流を育む連携軸の構築
活発な交流を生み出す幹線道路の整備

(5)安全・安心な生活空間の充実
災害に強いまちづくりの推進

(1)田園環境と暮らしが調和する土地利用の形成
田園環境と共生する住宅地の形成

(4)暮らしを彩る自然環境や地域の歴史・文化の活用保全
市民に親しまれる水辺空間づくりや歴史・文化資源の活用・保全

(1)田園環境と暮らしが調和する土地利用の形成
谷井田市街地沿道商業地の形成

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	● 地域生活拠点
■ 沿道商業業務地	● ふれあいサービス拠点
■ 新複合業務サービス地	● 複合産業拠点
■ 新産業業務サービス地（構想）	
■ 公共公益サービス地	

拠点等

自然的土地利用

■ 田園保全地
■ 集落環境地
■ 水辺環境保全地

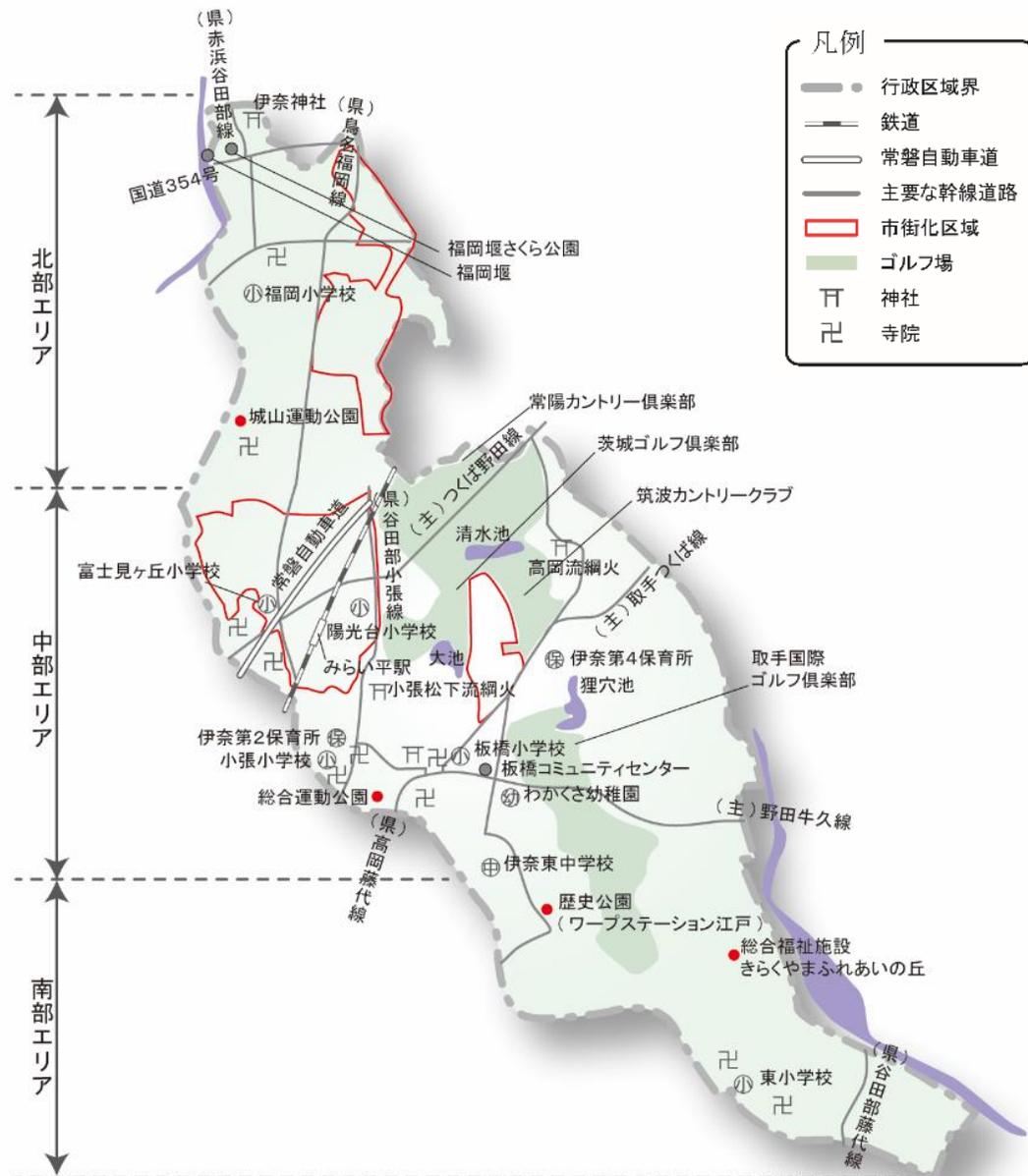
- (1) 田園環境と暮らしが調和する土地利用の形成
- (2) 快適な市民生活を確保し、市内外との交流を育む連携軸の構築
- (3) 市民の暮らしを支える生活環境の整備
- (4) 暮らしを彩る自然環境や地域の歴史・文化の活用・保全
- (5) 安全・安心な生活空間の充実



都市計画マスタープラン 地域別構想（丘陵地域）

丘陵地域の概要

- ・ 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
- ・ 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は連続的な樹林地が形成され、緑豊かな環境が特徴
- ・ 北部エリアは、大規模事業所が立地した地域であり、人やモノなど多くの交流が生み出す個性豊かなエリア
- ・ 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が形成されているエリア
- ・ 南部エリアは、ワープステーション江戸やきらくやまふれあいの丘等市の観光・福祉の拠点が立地し、丘陵部特有の田園的な風情を形成しているエリア

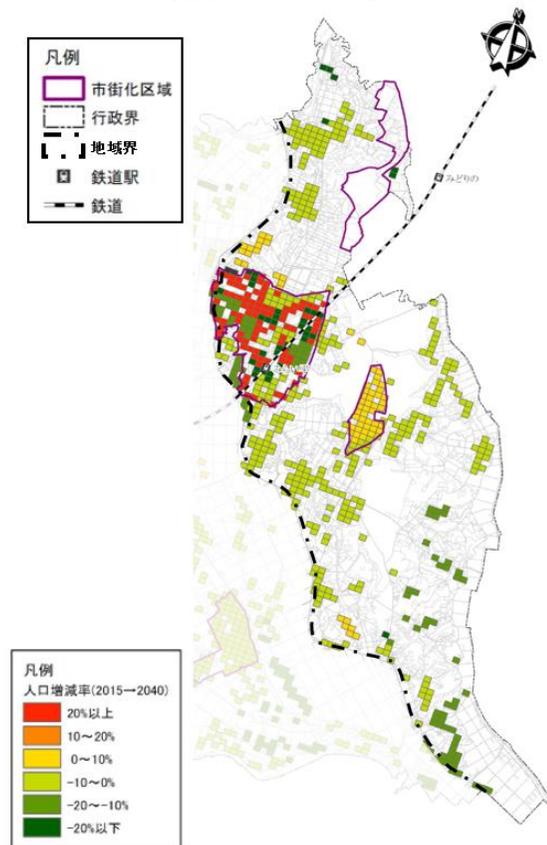


都市計画マスタープラン 地域別構想（丘陵地域）

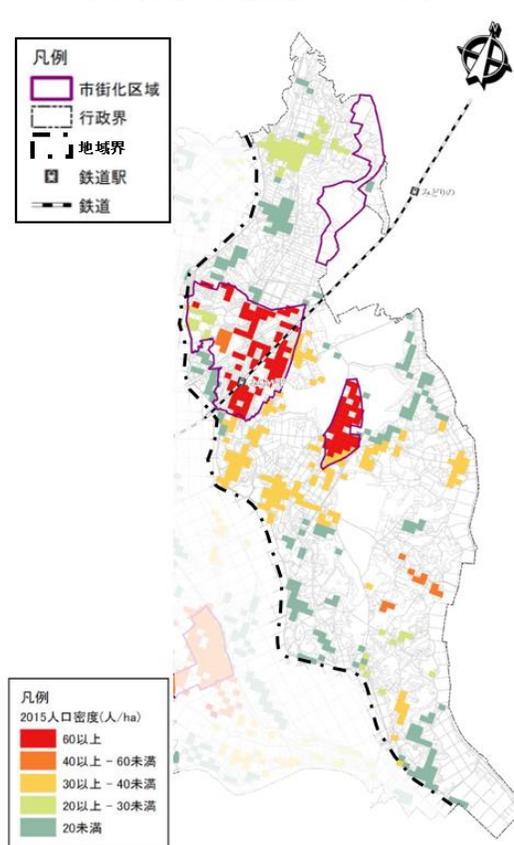
丘陵地域の現況（人口）

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。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。

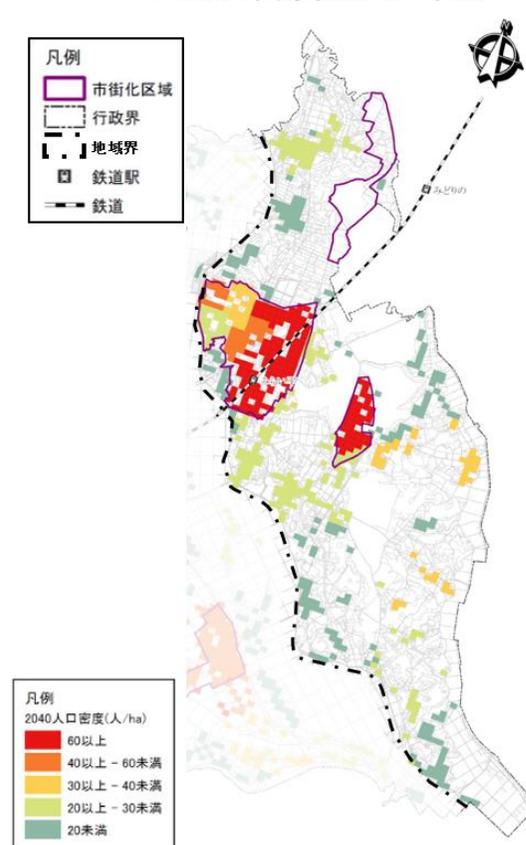
■ 人口増減率(2015年→2040年)



■ 人口密度(2015年)



■ 人口密度(2040年)

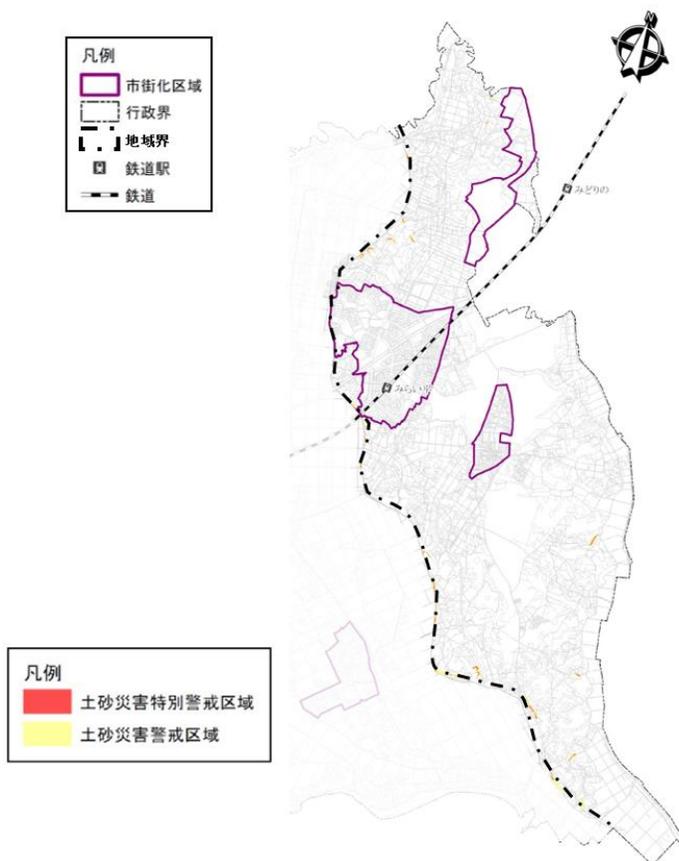


都市計画マスタープラン 地域別構想（丘陵地域）

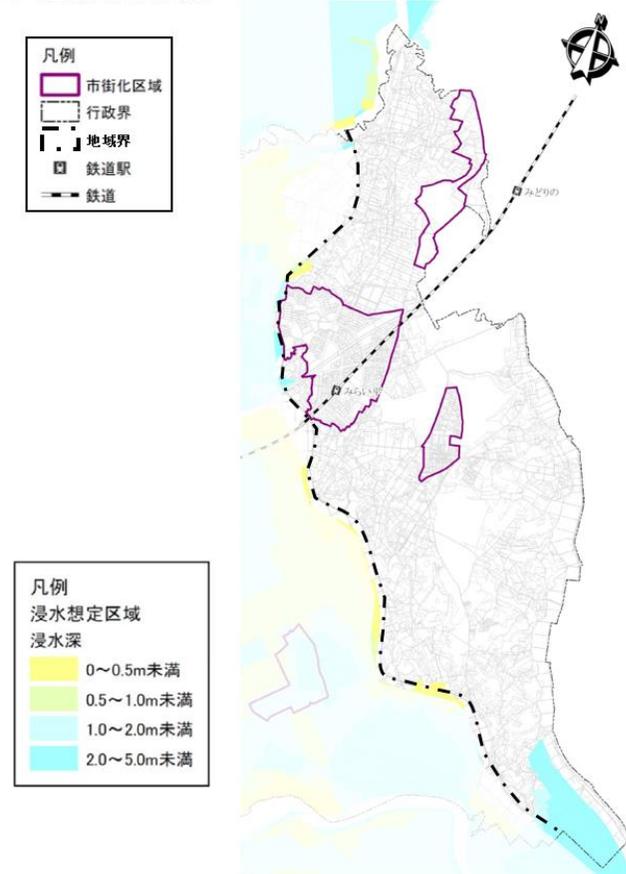
丘陵地域の現況（土砂災害警戒区域，想定浸水深）

田園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無い状況となっています。しかし，福岡地区，南地区の一部を除いて地域の大部分が浸水想定区域となっており，市街化区域である谷井田地区の一部を含む広い範囲において浸水深2.0m以上と想定されます。

■ 土砂災害警戒区域



■ 想定浸水深



都市計画マスタープラン 地域別構想（丘陵地域）

丘陵地域の市民意向調査結果概要（地域の暮らしやすさ）

●評価の高い項目

「住まいの環境の良さ」「上水道など給水施設の整備の状況」「家庭汚水の排水状態（下水等）」

●市全体に比べて満足度が高い項目

「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」

●評価の低い項目

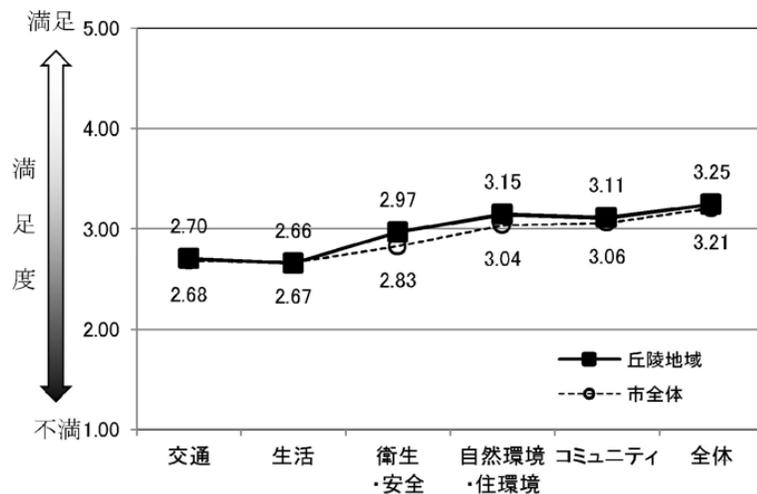
「バスの利用しやすさ」「銀行・郵便局の便利さ」「スポーツ・レクリエーション施設などの便利さ」

●市全体に比べて満足度の低い項目

「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）」

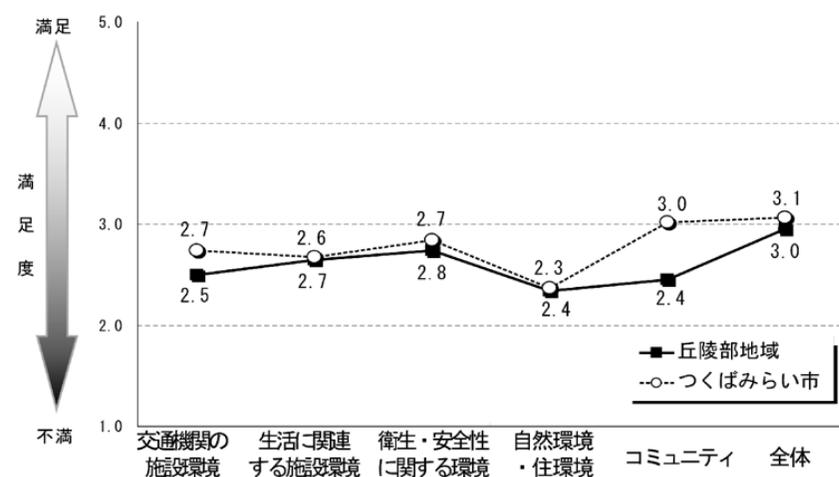
○ 2018年（平成30年）

地域の暮らしやすさの満足度(分野別)



○ 2008年（平成20年）

地域の暮らしやすさの満足度(分野別)



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
- ・ 本市の中心市街地としての機能充実
- ・ ワークステーション江戸周辺の土地利用や豊かな自然環境の保全・活用

② 都市施設整備に関する課題

- ・ 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
- ・ 中心市街地としての中心性や利便性を高める
- ・ 南北の広域幹線道路の整備

③ 環境・景観・防災等に関する課題

- ・ 河川沿川緑地や農地・樹林地などの自然環境の保全
- ・ 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
- ・ 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

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

- 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
- 目標 2 多様な交流を促進する連携軸の構築
- 目標 3 市民の暮らしを支える都市施設の充実
- 目標 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
- 目標 5 安全・安心な生活空間の充実

◆丘陵地域方針図 （北部エリア）

- (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
- (2) 多様な交流を促進する連携軸の構築
- (3) 市民の暮らしを支える都市施設の充実
- (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
- (5) 安全・安心な生活空間の充実

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

- 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

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
- 新たな産業地

(3)市民の暮らしを支える
都市施設の充実
緑と憩いの拠点の整備・充実

(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

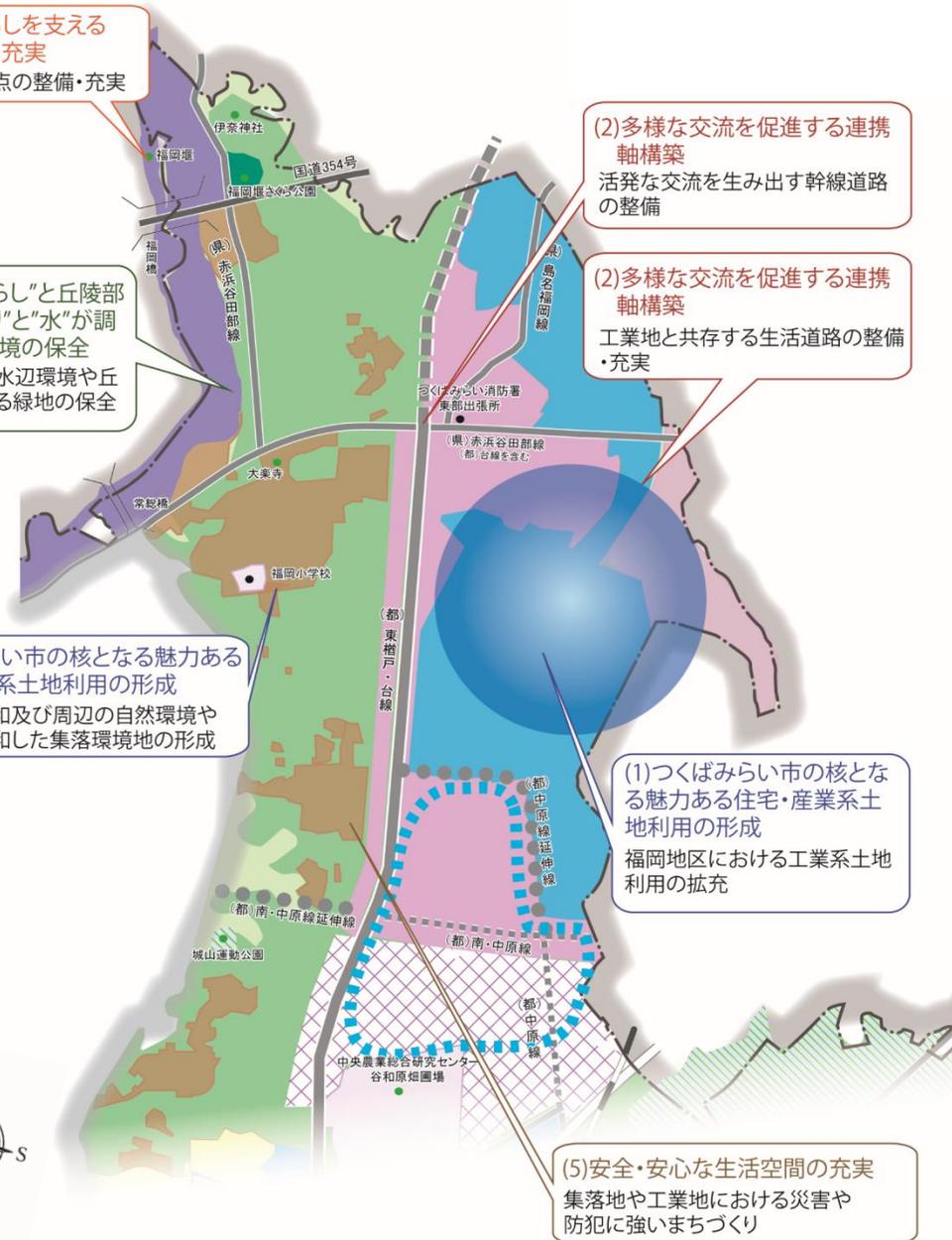
(1)つくばみらい市の核となる魅力ある
住宅・産業系土地利用の形成
工業地との調和及び周辺の自然環境や
営農環境と調和した集落環境地の形成

(2)多様な交流を促進する連携
軸構築
活発な交流を生み出す幹線道路
の整備

(2)多様な交流を促進する連携
軸構築
工業地と共存する生活道路の整備
・充実

(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
福岡地区における工業系土
地利用の拡充

(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



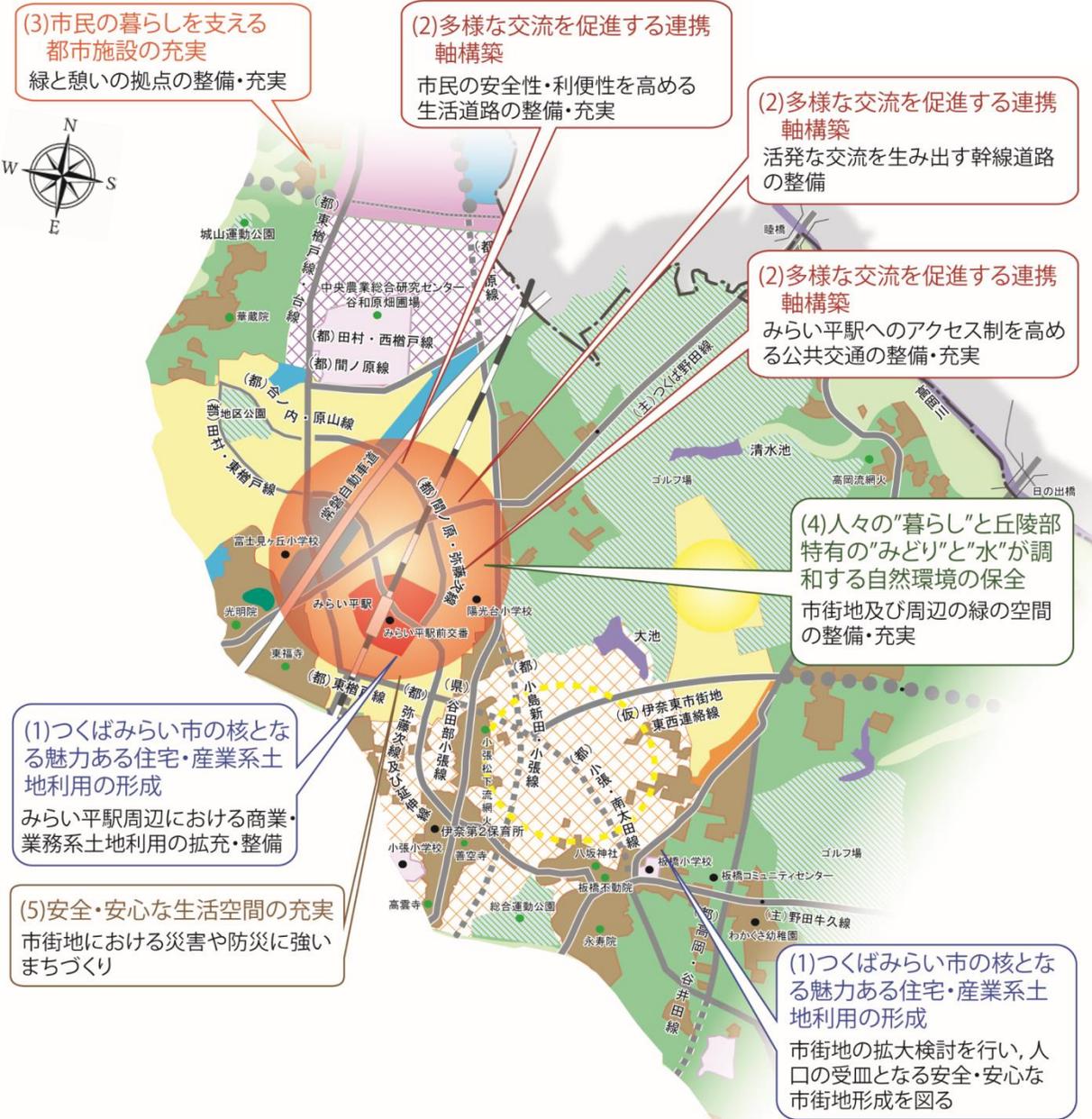
◆丘陵地域方針図 (中部エリア)

- (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
- (2) 多様な交流を促進する連携軸の構築
- (3) 市民の暮らしを支える都市施設の充実
- (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
- (5) 安全・安心な生活空間の充実

凡例

- 行政区域界
- 主要な幹線道路
- 鉄道
- 常磐自動車道
- (■■■■) 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 | | 自然的土地利用 | |
|------------------|------------|-----------|------------|
| ■ 一般住宅地 | ■ 田園保全地 | ■ 緑園活用地 | ■ 集落環境地 |
| ■ 一般住宅地 (拡大検討) | ■ 緑園活用地 | ■ 集落環境地 | ■ 緑地環境保全地 |
| ■ 商業地 | ■ 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 | ■ 緑地環境保全地 | ■ 水辺環境保全地 | |
| ■ 工業地 | ■ 水辺環境保全地 | | |
| ■ 新産業複合地 (拡大検討) | | | |
| ■ 公共公益サービス地 | 拠点等 | ● 都市交流拠点 | ● 地域生活拠点 |
| ■ スポーツ・レクリエーション地 | ● 都市交流拠点 | ● 地域生活拠点 | ● 新住宅地形成地域 |
| | ● 新住宅地形成地域 | | |



都市計画マスタープラン 地域別構想（丘陵地域）

◆丘陵地域方針図 （南部エリア）

- (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
- (2) 多様な交流を促進する連携軸の構築
- (3) 市民の暮らしを支える都市施設の充実
- (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
- (5) 安全・安心な生活空間の充実

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

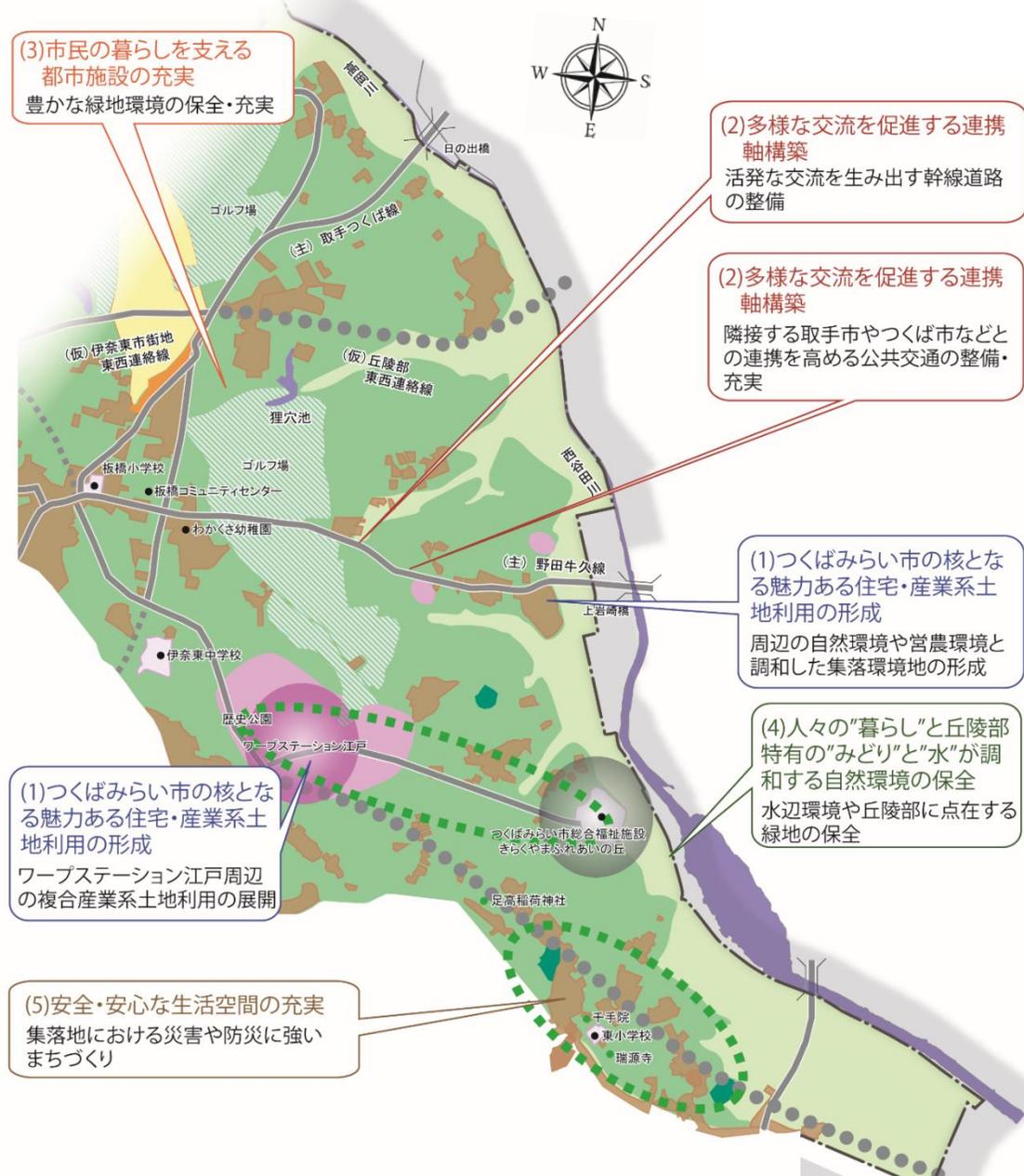
- 一般住宅地
- 沿道商業業務地
- 新産業複合地
- 公共公益サービス地
- スポーツ・レクリエーション地

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



都市計画マスタープラン 実現化方策の検討

都市づくりの実現に向けて

都市づくりにおいて、市民や市民団体等、地元企業、大学・研究機関、行政が一体となり協働した、産学官民協働のまちづくりを推進します。

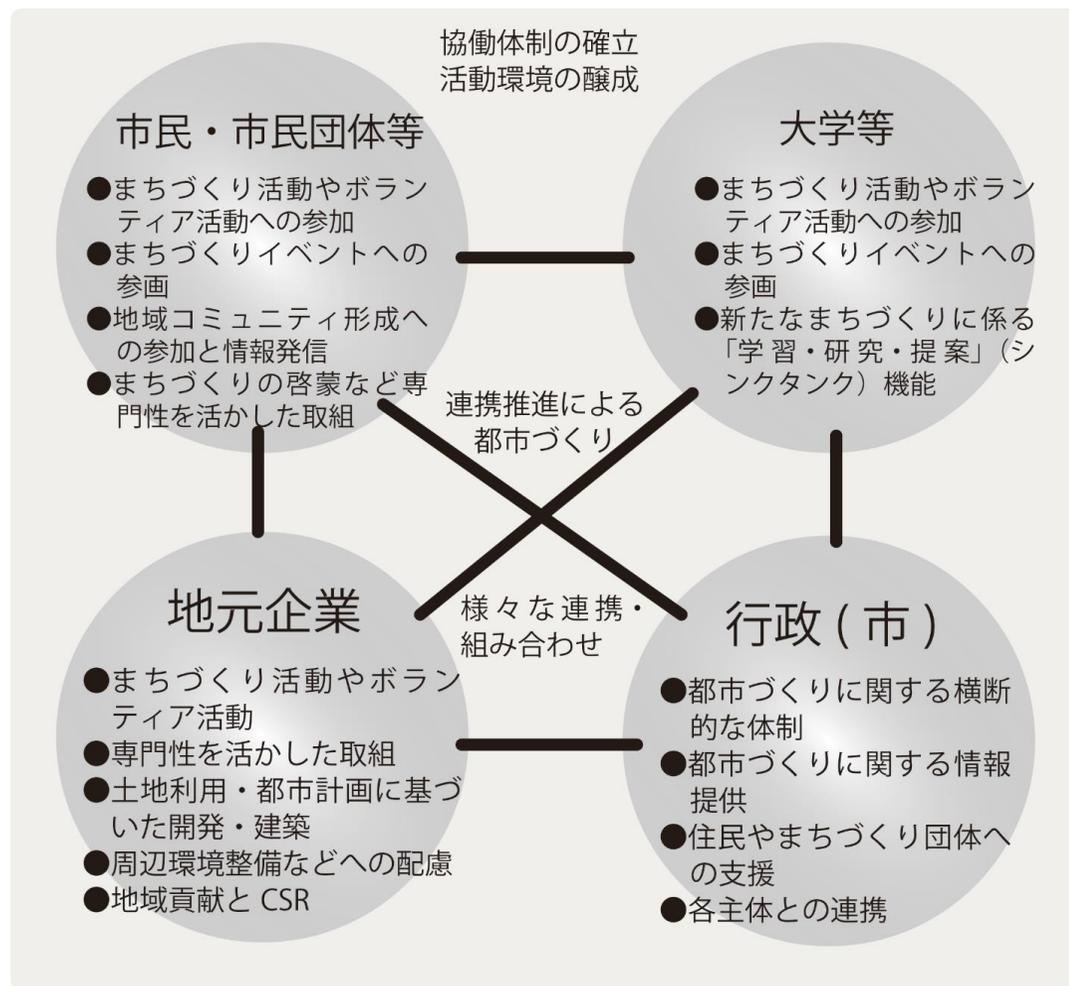
①都市づくりの市民参加

の取組

②まちの活性化への取組

③安全安心なまちづくり

への取組



立地適正化計画

立地適正化計画 策定のポイント・計画期間

1. 策定のポイント

都市計画区域を対象に、人口が減少する地区や高齢化が進む地区への対応を目的とし、生活サービス機能を計画的に誘導するために、拠点性を有するエリアを明示、一定のエリアにおいて人口密度を維持していくことを計画の中で示すこととします。

● 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ります。

● 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。

2. 計画期間

本計画の目指す期間は、おおよそ20年後の令和22年（2040年）を目標とします。

立地適正化計画の考え方について

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

立地適正化計画の考え方について

居住誘導や都市機能誘導に対する基本的な考え方

■ 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。

誘導区域および誘導施策等の設定

居住誘導区域および都市機能誘導区域等の位置づけ

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
都市交流拠点	・ 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
生活拠点	・ 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
一般居住区域 *	・ 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	・ 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

* 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

誘導区域および誘導施策等の設定

区域設定の方針について

位置づけ		区域設定の考え方
居住誘導区域		<p><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></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	都市交流拠点	<p><都市計画マスタープランで都市交流拠点とする地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ・みらい平駅周辺地区：本市の中心地となる地区に設定
	地域交流拠点	<p><都市計画マスタープランで地域交流拠点とする地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ・小絹駅周辺地区：国道 294 号及び（都）小絹停車場・大谷津線沿道に設定
	生活拠点	<p><都市計画マスタープランで地域生活拠点とする地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ・伊奈東地区に設定
一般居住区域		<p><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></p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p><都市計画マスタープランで地域生活拠点とする地区></p> <ul style="list-style-type: none"> ・谷井田地区の県道取手つくば線沿道地区に設定

誘導区域および誘導施策等の設定

各区域のイメージ

□都市機能誘導区域

- ・商店やオフィス、文化施設などの様々な都市機能を誘導し、賑わいある楽しい環境をつくることで、まちなかの魅力向上や便利な暮らしを支える拠点を形成します。

《まちのイメージ》

- ・商店が充実していて、イベントもあって
活気があるまち
- ・家族で一緒に楽しめるまち
- ・子育てしやすい便利なまち
- ・にぎやかで楽しいまち



誘導区域および誘導施策等の設定

各区域のイメージ

□居住誘導区域

- ・公共交通の利便性の向上を図り，住宅や暮らしに必要な施設などの誘導や地域コミュニティの維持・活性化により，自動車での移動に頼ることなく，安全・快適に暮らすことができる環境をつくります。

《まちのイメージ》

- ・暮らしに身近な買い物が便利なまち
- ・地域の繋がりが感じられて，子育てや高齢者も安心して暮らせるまち
- ・公共交通やコミュニティバスなどで，通勤・通学の便が良くて暮らしやすいまち



誘導区域および誘導施策等の設定

各区域のイメージ

□一般居住区域（一般居住区域は法的指定の区域ではなく、本市独自の区域として指定）

- ・空き地を活かした市民農園の開設やゆとりある住まいづくり，家族との同居・近居，住主体のまちづくりなどを進めることにより，地域コミュニティの維持・活性化を図り，これまで通りの暮らしやすい環境を維持します。

「まちのイメージ」

- ・田園の環境が近くにあって，自然に親しみ，地域産物も手に入りやすいまち
- ・みんなで話し合い，多世代で暮らしやすい地域をつくるまち
- ・現在の暮らしやすいまちを引き続き，維持していくまち
- ・コミュニティバスなど，通勤・通学の便が良くて暮らしやすいまち



誘導区域および誘導施策等の設定

居住誘導区域および都市機能誘導区域等のあり方

《居住誘導区域および都市機能誘導区域》

- 全ての人口や都市機能の集約を図る区域ではなく、**様々な都市機能や交通手段が存在し、多様な暮らしが実現できる区域**として設定する。
- 都市機能誘導区域は、**都市機能や賑わいの創出を図る区域**であるとともに、居住誘導区域としての役割を併せ持つことを原則とする。
- 各種誘導施策などにより**緩やかな誘導・集約を目指す**ことを基本とする。

《一般居住区域＊》

- 必要な施設を維持しながら、これまで通りの暮らしを続けられることを目標とする。

＊一般居住区域は法的指定の区域ではなく、本市独自の区域として指定

徒歩圏の設定

- 一般成人が抵抗なく、高齢者も移動が可能な距離として徒歩圏は「300m」を基本とする。
- つくばエクスプレス・関東鉄道の駅から800mを徒歩圏とする。

※公共交通重要路線の中でもサービスレベル（定時性・運行便数等）が高く、また駅前広場が整備され各種交通機関の重要な交通結節点として機能していること等を考慮して設定する。
（同等の機能を有する場合は追加を検討。）

誘導区域および誘導施策等の設定

誘導区域等に含まない区域について

■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①～⑥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

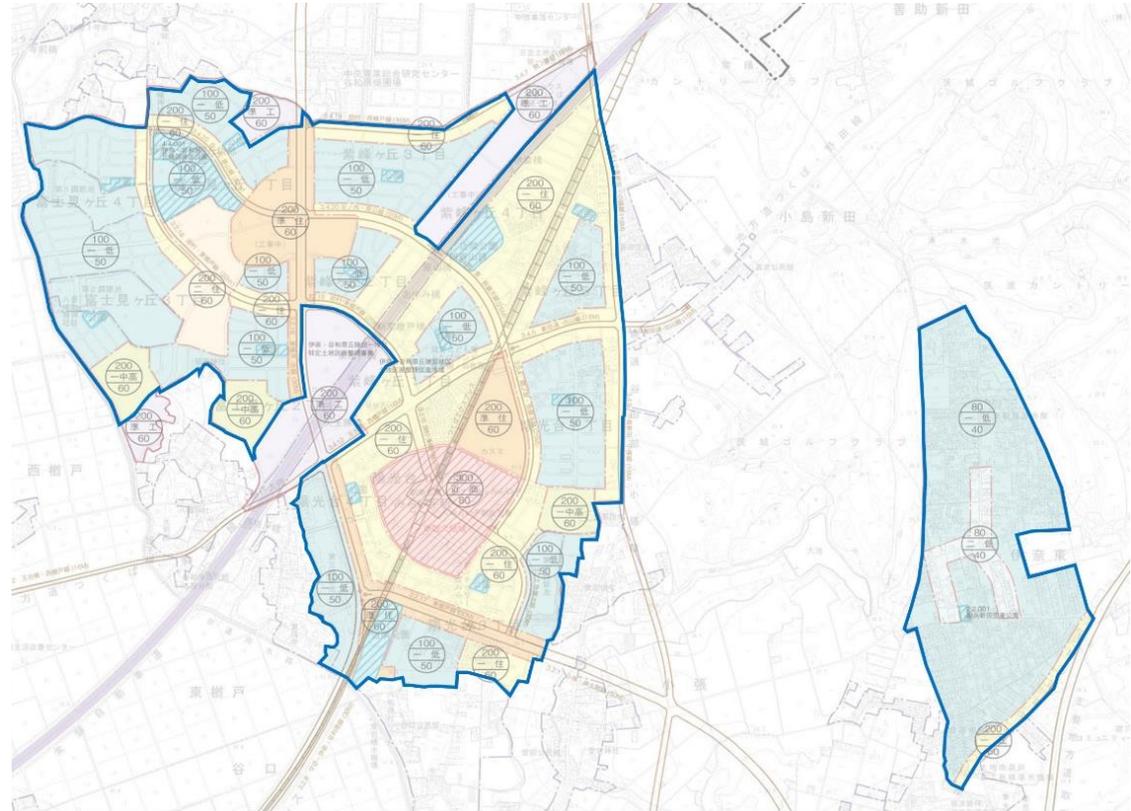
誘導区域および誘導施策等の設定

居住誘導区域及び一般居住区域

《居住誘導区域》

【みらい平地区・伊奈東地区】

- ・みらい平駅を中心とした中心市街地とそれに近接する市街地を基本として設定
- ・ただし、準工業地域や工業地域の用途指定地域は除外



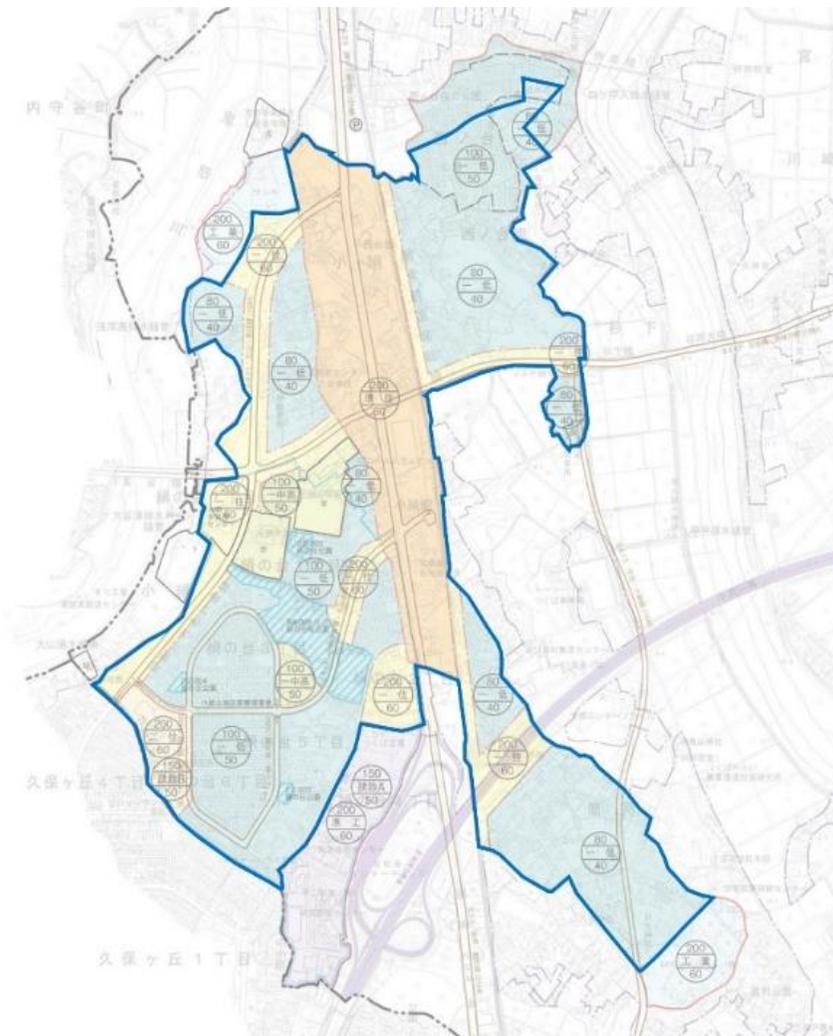
誘導区域および誘導施策等の設定

居住誘導区域及び一般居住区域

《居住誘導区域》

【小絹地区】

- ・地域の中心地として発展してきた市街地を基本として設定
- ・ただし，準工業地域や工業地域の用途指定地域や浸水想定区域にかかる範囲は一部除外



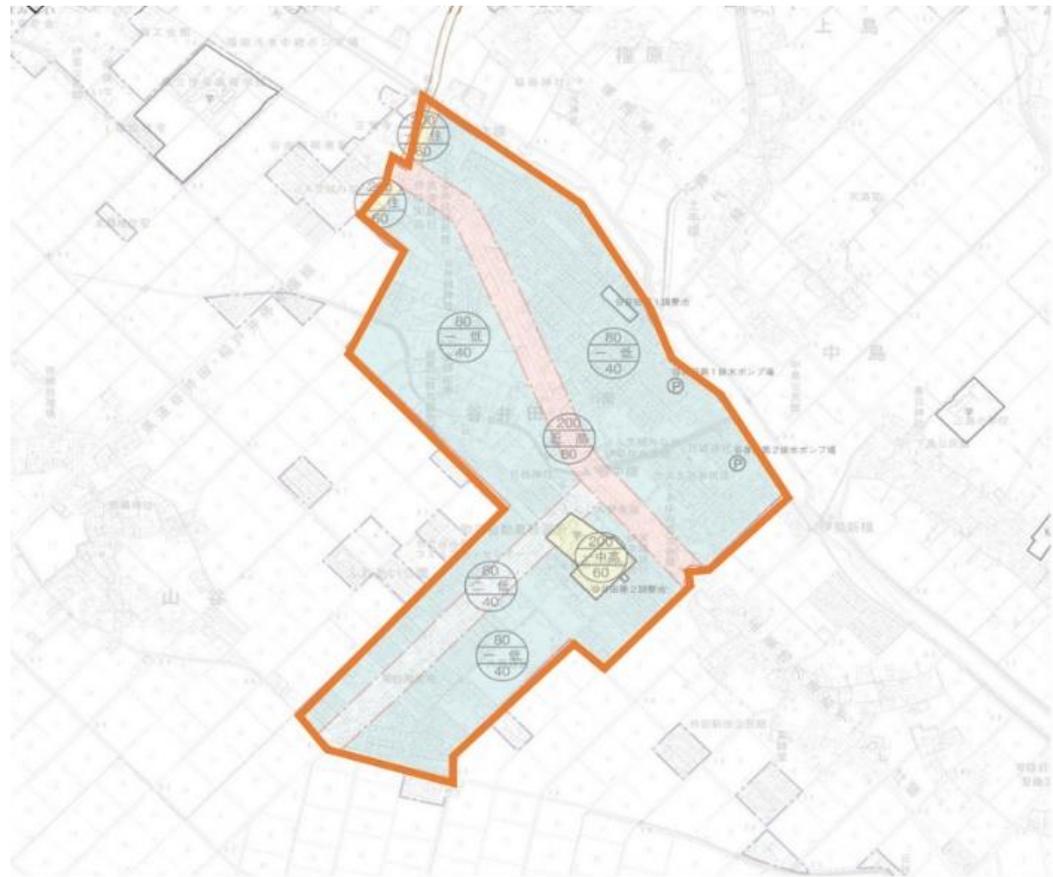
誘導区域および誘導施策等の設定

居住誘導区域及び一般居住区域

《一般居住区域＊》

【谷井田地区】

- ・市街化区域のうち谷井田地区の市街地を基本として設定



(＊一般居住区域は法的指定の区域ではなく、本市独自の区域として指定)

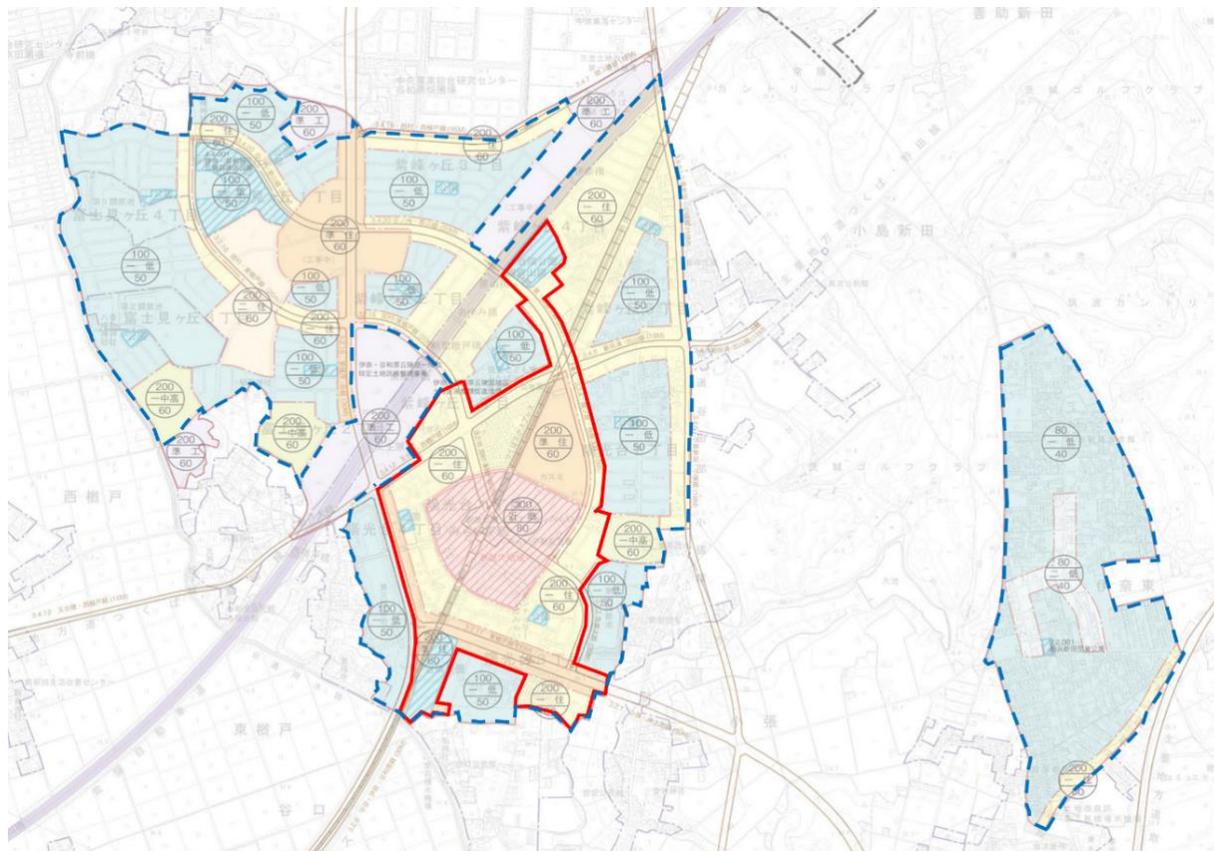
誘導区域および誘導施策等の設定

都市機能誘導区域及び生活拠点

鉄道駅を中心とする概ね 800m 圏（10 分程度で歩ける範囲）を基本とする。

【みらい平地区（約60.2ha）】

- ・用途地域の指定状況や都市施設の立地状況を加味し、市街地の一体性や生活圏の広がり、建物の立地状況等を勘案し設定
- ・みらい平駅を中心とした近隣商業地域と、隣接する準住居地域や一種住居地域を基本とし、幹線道路で結ばれた都市計画公園を含めた区域を設定

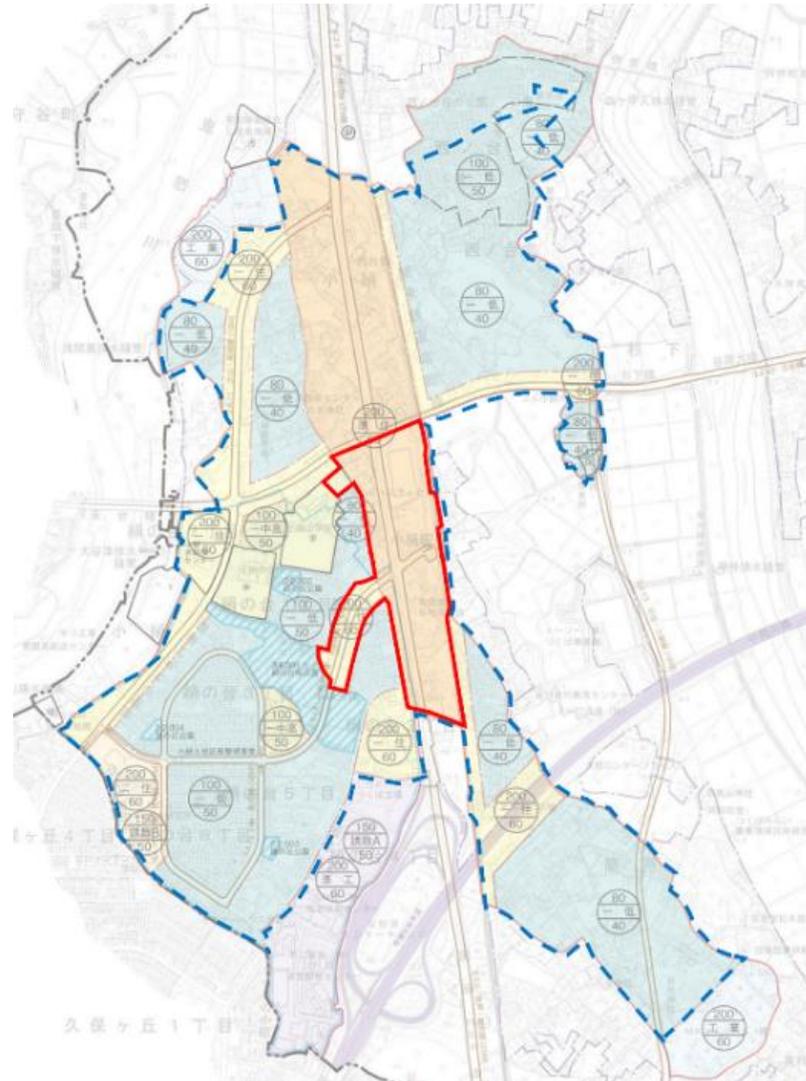


誘導区域および誘導施策等の設定

都市機能誘導区域及び生活拠点

【小絹地区（約17.1ha）】

- ・用途地域の指定状況や都市施設の立地状況を加味し、市街地の一体性や生活圏の広がり、建物の立地状況等を勘案し設定
- ・小絹駅を含む準住居地域とし、北側は幹線道路まで、西側は一部幹線道路沿いの一種住居地域もあわせた区域を設定

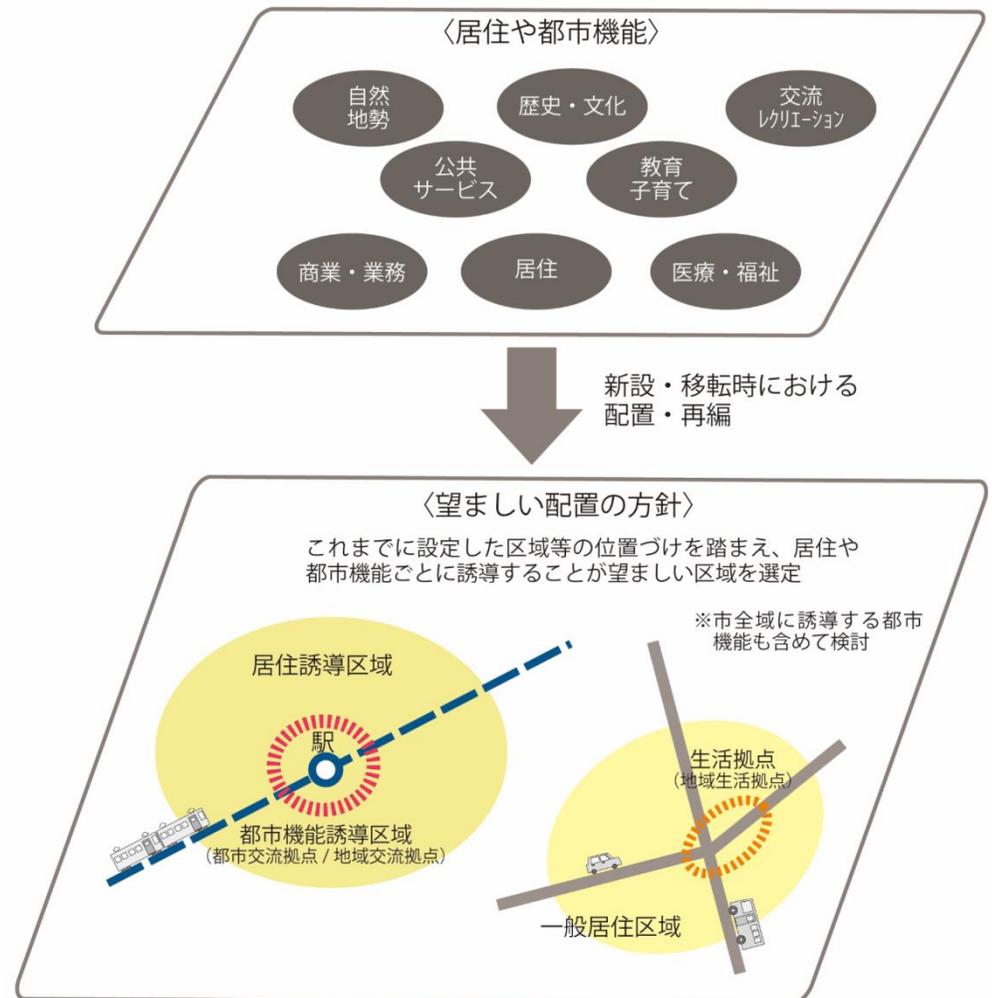


誘導区域および誘導施策等の設定

居住や都市機能の配置の考え方

- 全ての人口や都市機能を特定の区域に集約するものではなく、**様々な都市機能や交通手段が存在し、多様な暮らしが実現できる区域**を目指す
- 居住や各種都市機能が将来的に新設や移転を行う際の望ましい配置の考え方を整理し、都市機能ごとに“誘導する区域”を位置づける

■ 居住や都市機能の配置に関する考え方



誘導区域および誘導施策等の設定

誘導施設の基本的な考え方

- ・ 誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべきとされる都市機能増進施設（医療・福祉・商業施設等）
- ・ まちの魅力づくりや居住者の利便性などの観点から検討し、現在不足している機能（施設）や、今後とも維持が求められる機能（施設）等を対象に設定

（５）誘導施設

① 基本的な考え方

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

② 誘導施設の設定

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

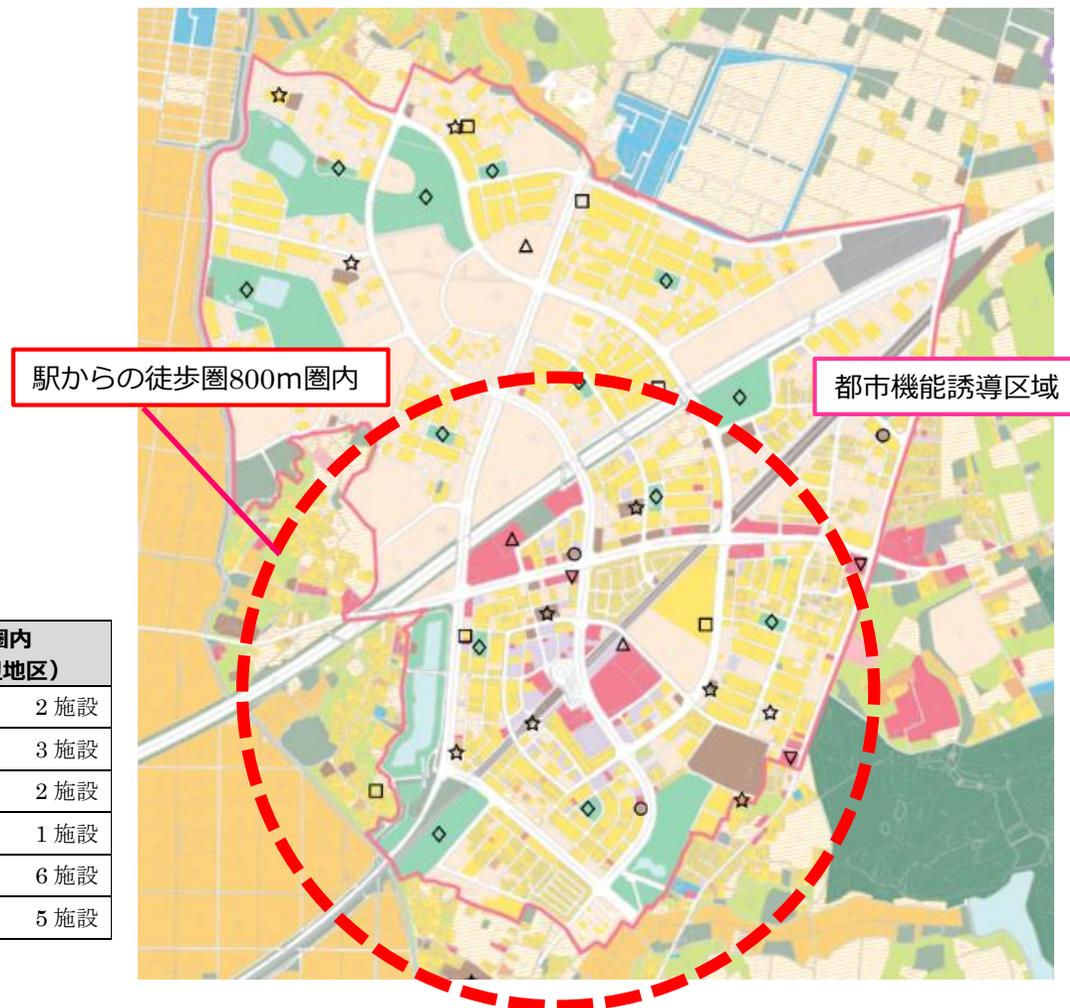
などを定めることが考えられる。

誘導区域および誘導施策等の設定

都市機能区域における都市機能立地特性について

【みらい平駅周辺地区 現在の都市機能の立地状況把握について】

- ・みらい平駅周辺地区の市街化区域のうち駅からの徒歩圏800m圏内に約半数の都市機能を有した施設が立地
- ・各施設の立地状況が幹線道路沿いであり，商業施設（コンビニ）や保育所など、駅直近には施設が立地をしていない状況



	市街化区域内 (みらい平駅周辺地区)	駅徒歩圏 800m圏内 (みらい平駅周辺地区)
○ 医療施設	3 施設	2 施設
□ 福祉施設	6 施設	3 施設
△ 商業施設（スーパー）	3 施設	2 施設
▽ 商業施設（コンビニ）	3 施設	1 施設
☆ 保育所	10 施設	6 施設
◇ 公園緑地	14 施設	5 施設

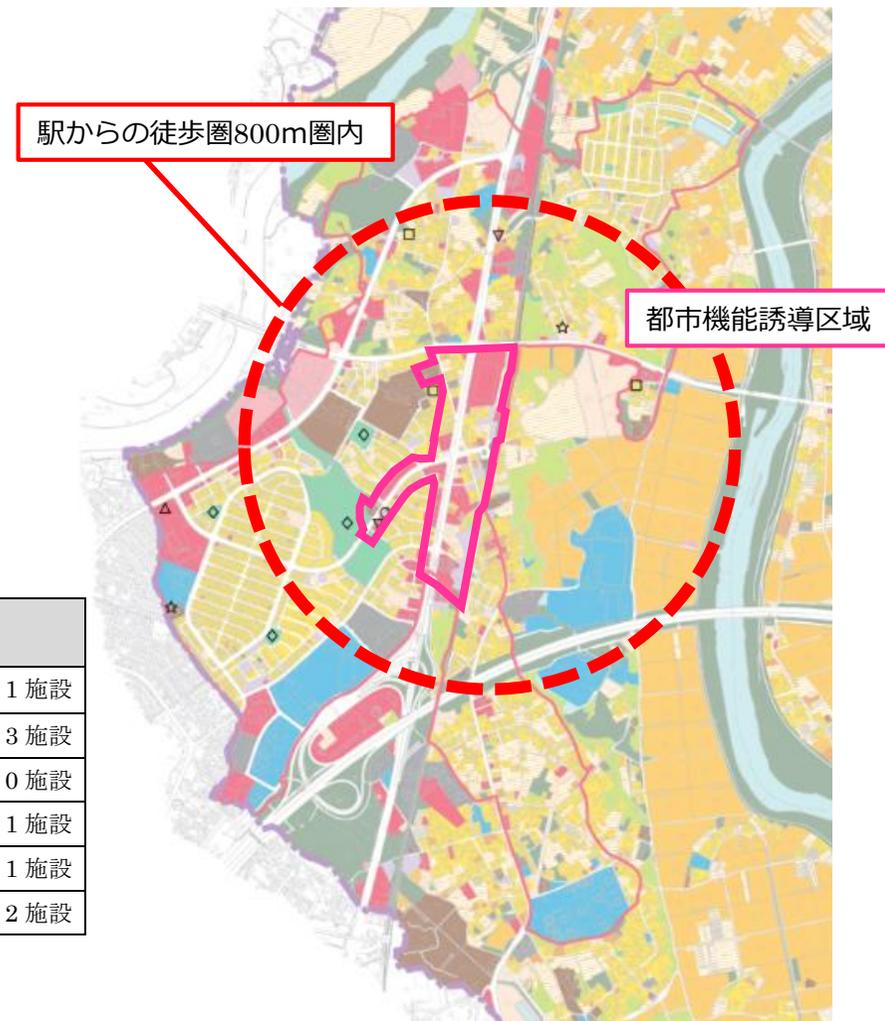
誘導区域および誘導施策等の設定

都市機能区域における都市機能立地特性について

【小絹駅周辺地区の現在の立地特性】

- ・小絹駅周辺地区の市街化区域内のうち駅からの徒歩圏800m圏内に約半数の都市機能を有した施設が立地
- ・各施設の立地状況が幹線道路沿いであり，商業施設（スーパー）については駅からの徒歩圏800m圏内に施設が立地をしていない状況

	市街化区域内 (小絹駅周辺地区)	駅徒歩圏 800m圏内 (小絹駅周辺地区)
○ 医療施設	1 施設	1 施設
□ 福祉施設	3 施設	3 施設
△ 商業施設（スーパー）	1 施設	0 施設
▽ 商業施設（コンビニ）	2 施設	1 施設
☆ 保育所	2 施設	1 施設
◇ 公園緑地	4 施設	2 施設



現在の都市機能の立地状況を踏まえた課題

- ・ みらい平駅，小絹駅ともに駅直近に都市機能増進施設（医療・福祉・商業施設等）が立地していない状況で，**幹線道路沿道に立地**していることが特徴
- ・ コンパクトプラスネットワークの実現のために，**都市機能増進施設を都市機能誘導区域内に更に集約**していくことが必要

誘導区域および誘導施策等の設定

本市における誘導施設の考え方

- ・本市においては、前述の都市機能の配置の方針や立地特性などをふまえ、下表の施設を誘導施設として位置づける。

【誘導施設の種類と誘導する拠点】

機能	施設	都市交流 拠点 みらい平駅 周辺地区	地域交流 拠点 小絹駅 周辺地区
商業	食品スーパー、複合商業施設	○	○
金融	銀行・郵便局	○	○
医療	病院・診療所・薬局	○	○
健康・福祉	健康・福祉拠点施設	○	○
公共サービス	行政サービス機能を有する施設 ・市民センター	○	-
業務	オフィス(公共施設機能、交流機能(コワーキングスペース等)を有した施設)	○	-

誘導区域および誘導施策等の設定

居住や都市機能における誘導施設の配置方針－1

【居住や都市機能の配置の方針】

◎：積極的に誘導，○：誘導，◇：維持

機能	施設	各施設の望ましい配置の方針 (将来的な新設、移転時)	居住 誘導 区域	都市機能誘導区域			一般 居住 区域
				都市交流 拠点	地域交流 拠点	生活 拠点	
居住	戸建て住宅・共同住宅（中低層）	・将来の居住の柱を確立するために居住誘導区域へ誘導	○	◎	○		
	共同住宅（高層）	・将来の居住の柱を確立するために居住誘導区域への誘導		◎	○		
商業	最寄品（食料・日用品）、飲食店	・日常生活に必要な施設であり、市内全域に誘導	○	◎	◎	◇	◇
	買回品、複合商業施設 など	・中心市街地や地域の賑わい創出に向け、都市機能誘導区域へ誘導		◎	○		
金融	銀行・郵便局・ (入出金等) など	・日常生活に必要な施設であり、市内全域に誘導	○	◎	○	◇	◇
医療	病院	・高齢者等が容易に通院できるよう、居住誘導区域へ誘導	○	◎	◎		
	診療所、薬局など	・日常生活に必要な施設であり、市内全域に誘導	○	◎	○	◇	◇
子育て	保育所・幼稚園・ 認定こども園	・日常生活に必要な施設であり、市内全域に誘導	○	◎	○	◇	◇
	子育て支援施設、 児童館・児童クラブ	・日常生活に必要な施設であり、市内全域に誘導	○	◎	○	◇	◇
教育	小学校、中学校	・日常生活に必要な施設であり、市内全域に誘導	○	◎	○	◇	◇
	高校	・通学方法を助案すると、居住誘導区域へ誘導	○	◎	○		
	大学・専修学校など	・中心市街地の賑わい創出に向け、都心拠点へ誘導		◎	○		

誘導区域および誘導施策等の設定

居住や都市機能における誘導施設の配置方針－2

【居住や都市機能の配置の方針】

◎：積極的に誘導，○：誘導，◇：維持

機能	施設	各施設の望ましい配置の方針 (将来的な新設、移転時)	居住 誘導 区域	都市機能誘導区域			一般 居住 区域	生活 拠点
				都市交流 拠点	地域交流 拠点	生活 拠点		
健康・福祉	健康・福祉拠点施設	・高齢者等が容易に利用できるよう、居住誘導区域へ誘導	○	◎	○			
	老人福祉施設等（入所施設、訪問系事業所、通所系事業所等）	・日常生活に必要な施設であり、市内全域に誘導（日常生活圏（中学校区）内で1つ以上の配置が基本）	○	◎	○	◇	◇	
	障害者福祉施設	・障害者等が容易に利用できるよう、市内全域に誘導	○	◎	○	◇	◇	
	サービス付き高齢者向け住宅	・高齢者等が容易に外出できるよう、居住誘導区域へ誘導	○	◎	○			
公共サービス	市役所・市民センター	・市民が利用しやすい、居住誘導区域へ誘導	○	◎	○			
業務	オフィス	・中心市街地の賑わい創出に向け都心拠点	○	◎	○			
宿泊	ホテル・旅館	・中心市街地の賑わい創出に向け都心拠点へ誘導		◎	○			
歴史・文化	図書館・美術館・博物館	・中心市街地の賑わい創出に向け都心拠点や特定機能地区へ誘導	○	◎	○			
スポーツ	運動場・体育館	・不特定多数の利用を見込み、交通アクセス等を踏まえ適正に配置	○	◎	○			
交流	公民館・コミュニティセンターなど	・コミュニティの基本となる小学校区を基本として配置	○	◎	○	◇	◇	
	コンベンション施設・大規模ホール施設	・中心市街地の賑わい創出に向け、都心拠点へ誘導		◎	○			

誘導区域および誘導施策等の設定

居住誘導に関する届出

①届出の義務

居住誘導区域外へ住宅開発等の把握を目的として、居住誘導区域外で以下の行為を行う場合、都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、行為の種類や場所等について、市長への届出が必要となります。

【居住誘導区域外で届出が必要となる行為】

開発行為	建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの</p> <p>①の例示 3戸の開発行為 ● </p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 ● </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 ● </p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為 ● </p> <p>1戸の建築行為 ● </p>

②届出の時期

届出は、上記の行為に着手する30日前までに行う必要があります。

誘導区域および誘導施策等の設定

都市機能誘導に関する届出

①届出の義務

都市機能誘導区域外への誘導施設の立地状況の把握を目的として、**都市機能誘導区域外で誘導施設を対象に以下の行為を行う場合**、都市再生特別措置法第108条第1項に基づき、行為の種類や場所等について、**市長への届出が必要**となります。なお、**他区域で設定し、当該区域で設定していない誘導施設に関する開発行為や建築等行為を行う場合も届出が必要**です。

また、都市機能誘導区域内の既存施設の休止又は廃止を事前に把握することを目的として、**都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は**、都市再生特別措置法第108条の2の規定に基づき、**市長への届出が必要**です。

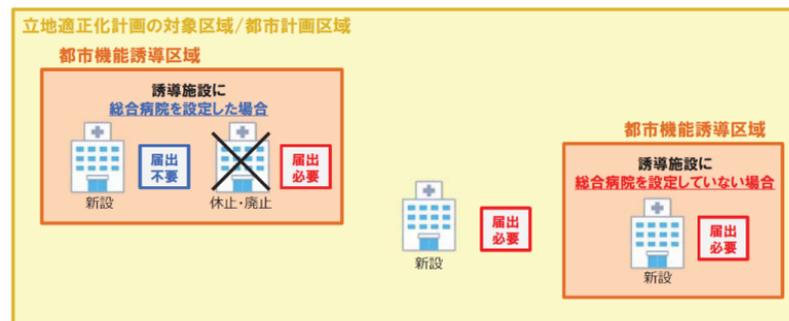
【都市機能誘導区域外で届出が必要となる行為】

開発行為	① 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合
建築等行為	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
	② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
	③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

【都市機能誘導区域内で届出が必要となる行為】

休止・廃止	① 誘導施設を休止または廃止する場合
-------	--------------------

【都市機能誘導区域内外での届出の例】



②届出の時期

届出は、上記の行為に着手する30日前までに行う必要があります。

立地適正化計画 推進に向けて

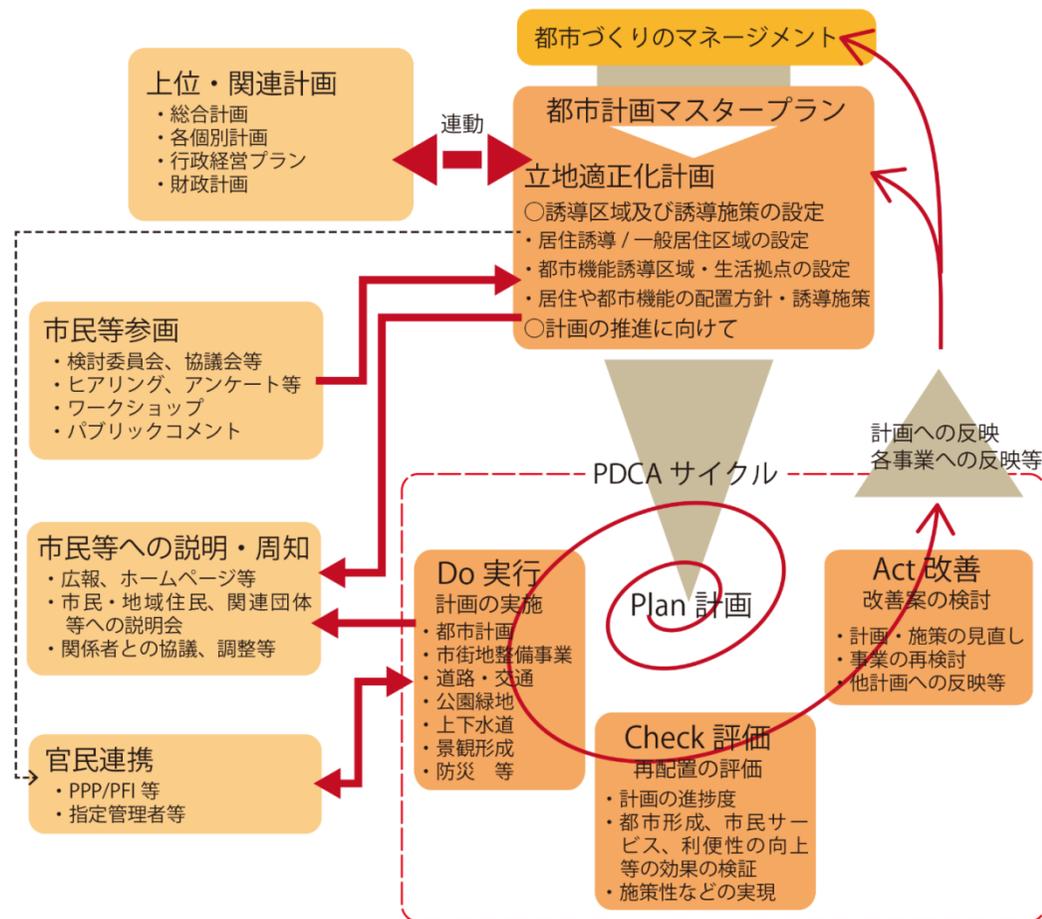
計画の推進方策

計画の見直し

- 都市計画基礎調査（概ね5年に1度実施）などの調査や市全体のまちづくりの方向を定める総合計画やまち・ひと・しごと創生戦略・人口ビジョンなどの見直しと連動して、定期的に検討
- 災害に対する住民の安全を確保するため、ハザードエリアの見直しがあった場合には必要に応じて居住誘導区域の見直しを検討
- 計画の見直しにあたっては、住民等と意見交換を行う環境の整備を図る

圏域における広域連携の推進等

- 都市機能（公共施設、医療・福祉、商業等）の役割分担を圏域全体で必要なサービスが提供できるようにするための広域連携の推進を図る



立地適正化計画 推進に向けて

目標指標の設定と期待される効果の定量化

1. 居住に関する目標

本市の将来における居住の柱として人口密度を維持することで、日常生活に必要な都市機能や一定水準の公共交通サービス等の多様な移動手段を確保し、自動車での移動に頼ることなく、安全・快適に暮らすことができる環境を目指します。

指標		現況値（2015(平成 27) 年)	目標値（2040(令和 22) 年)
人口密度※	居住誘導区域	42.4 人/ha	現状維持

※国立社会保障・人口問題研究所の地域別将来推計人口の推計方法（「都市構造の分析」における将来人口の推計）に基づき、現況（2015 年）と将来（2040 年）において、国勢調査の小地域単位で推計した人口を 100mメッシュの可住地に配分した結果を、居住誘導区域で集計し、人口密度を算出した。

2. 都市機能に関する目標

日常生活に必要な医療や商業、金融、教育機能など、これらの都市機能が徒歩で移動できる範囲に存在することで自動車での移動に頼ることなく、安全・快適に暮らすことができると考えられます。人口密度の目標と整合を図り、徒歩圏内の都市機能の維持を目指します。

指標		現況値（2015(平成 27) 年)		目標値（2040(令和 22) 年)
居住誘導区域内における日常生活に必要な施設の徒歩圏面積カバー率（医療・商業施設※）	医療施設	300m	20%	現状維持
		1000m	81%	
	商業施設	300m	22%	現状維持
		1000m	90%	

※国土交通省「国土のグランドデザイン 2050 参考資料」より

目標指標の設定と期待される効果の定量化

3. 交通に関する目標

自動車に過度に依存しない都市構造の実現に向け、公共交通重要路線沿線の人口密度の維持および公共交通サービスの向上により、公共交通利用者の増加を図り、誰もが移動しやすい環境を目指します。

指標	現況値（2015(平成 27) 年)	目標値（2040(令和 22) 年)
基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率※	徒歩圏 27%	徒歩圏 32%

※徒歩圏人口カバー率＝施設徒歩圏人口÷都市人口