

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

地域別懇談会

日時：2019年9/5、9/6、9/7、9/8
場所：市内コミュニティセンター（4カ所）

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

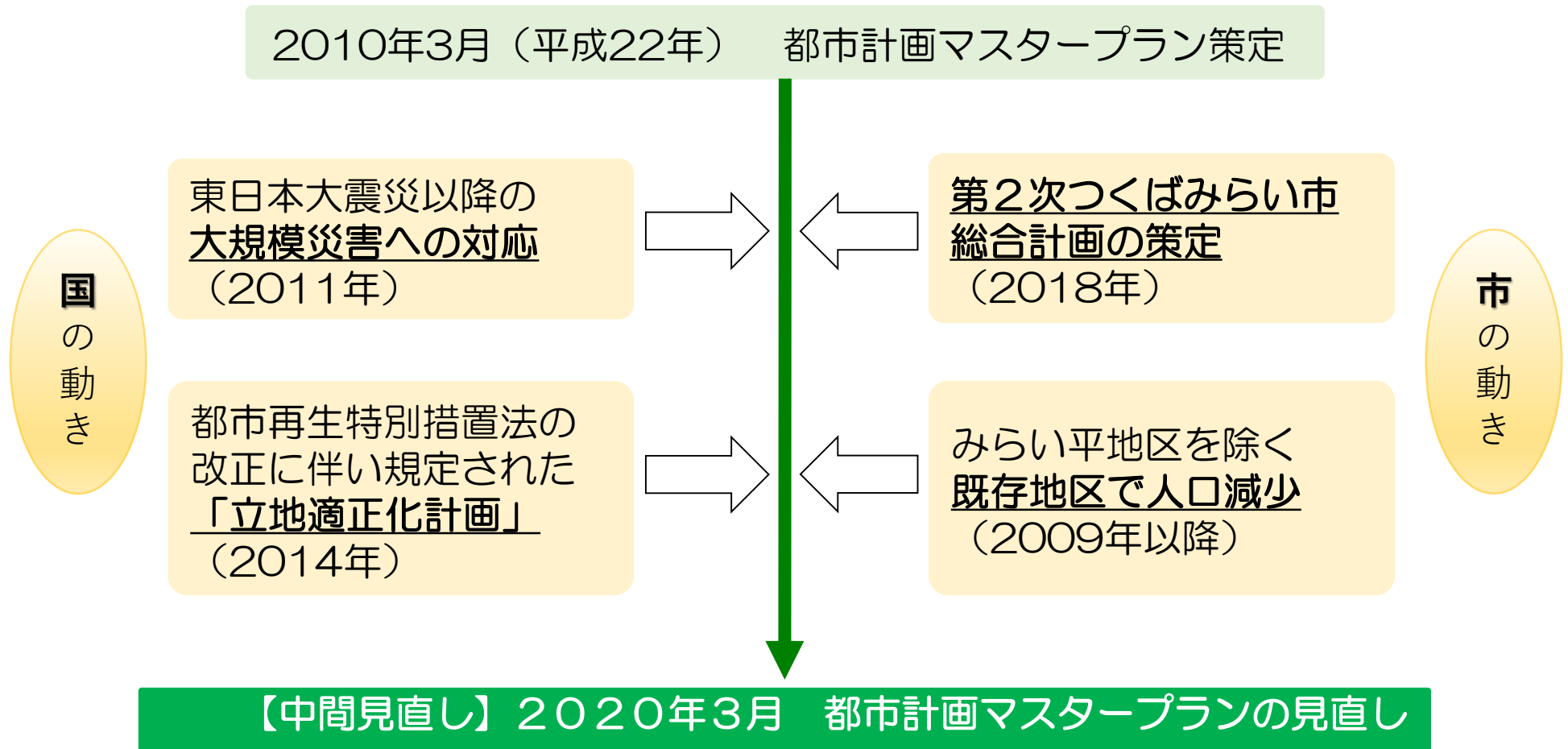
都市施設

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）

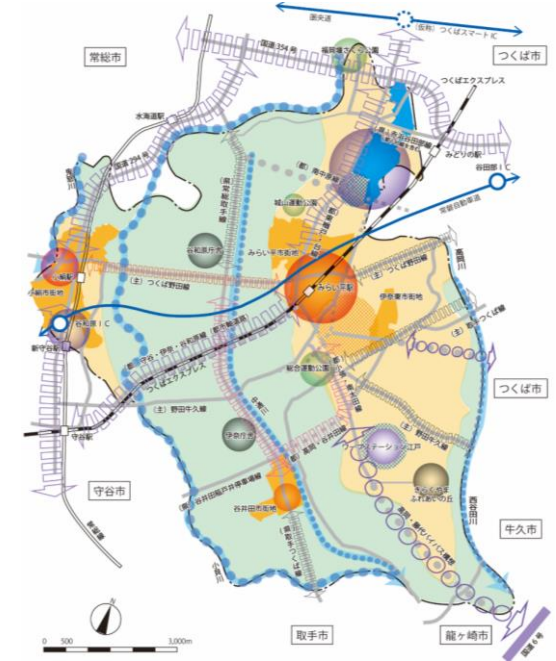
- 地域の将来像と地域づくりの目標
- 地域の都市づくりの方針

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

本日の議題

将来都市構造図



地域区分

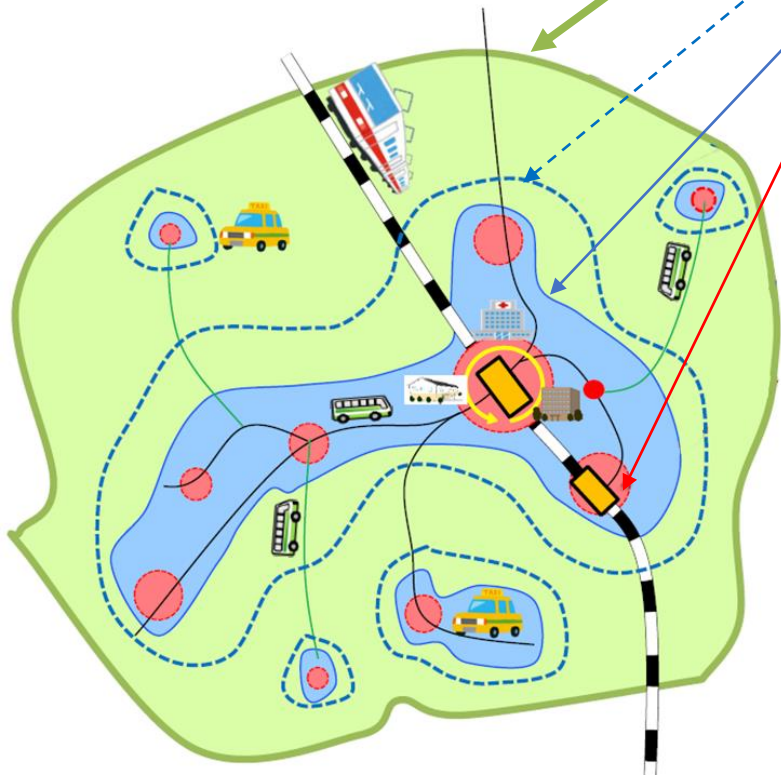


立地適正化計画とは

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

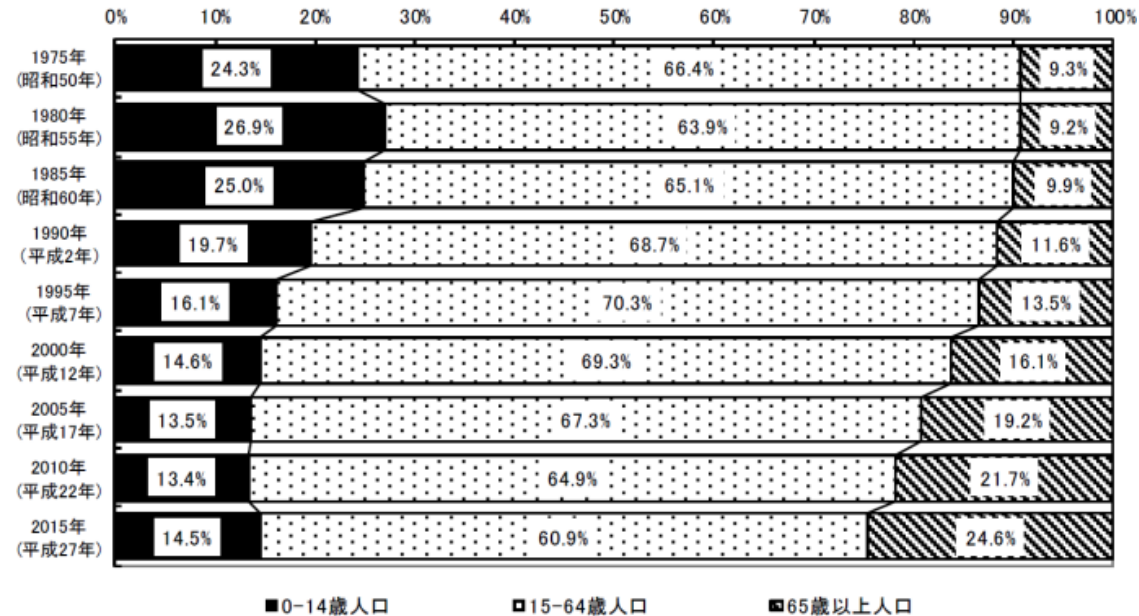
- ◆ 誘導施設の設定
- ・ 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図ることを目的に、医療・福祉・子育て・商業・行政施設を定める

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。

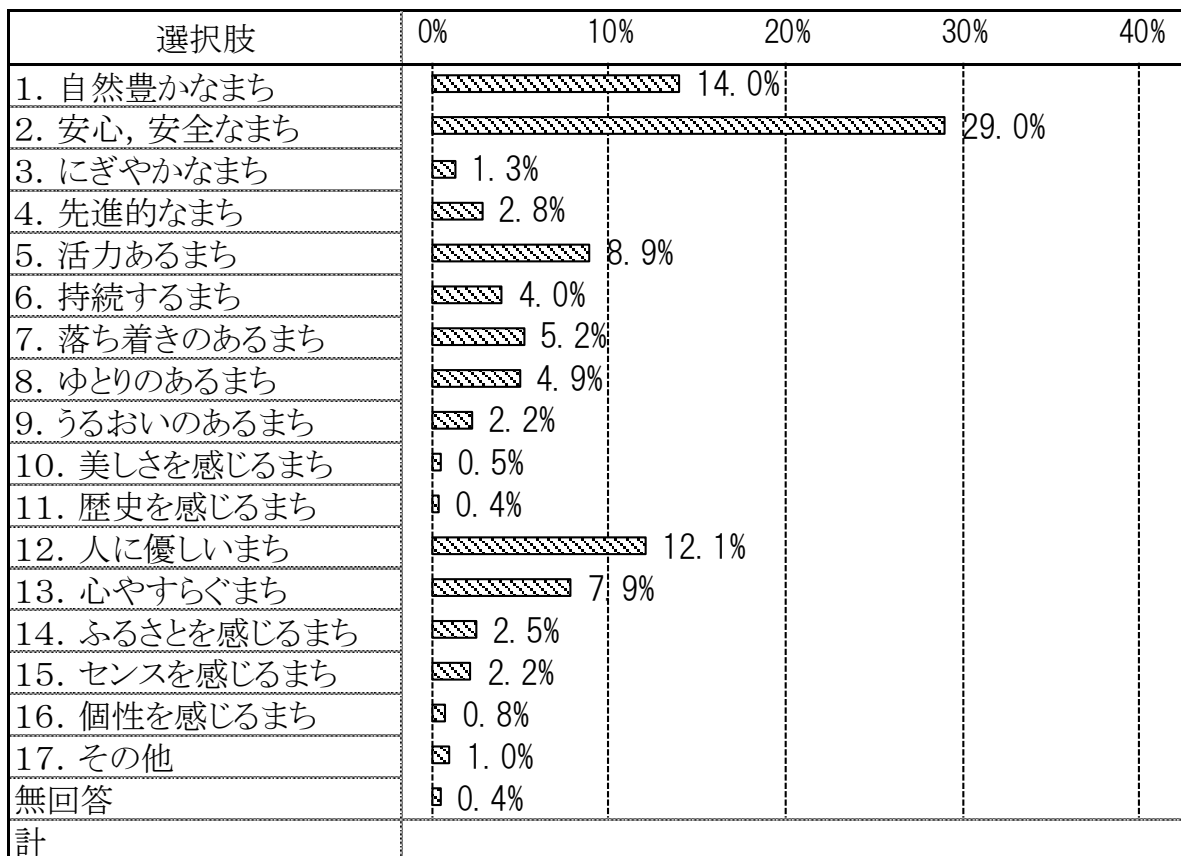
市民アンケートの結果について（概要）

1. 市全体のこれからの都市づくりについて

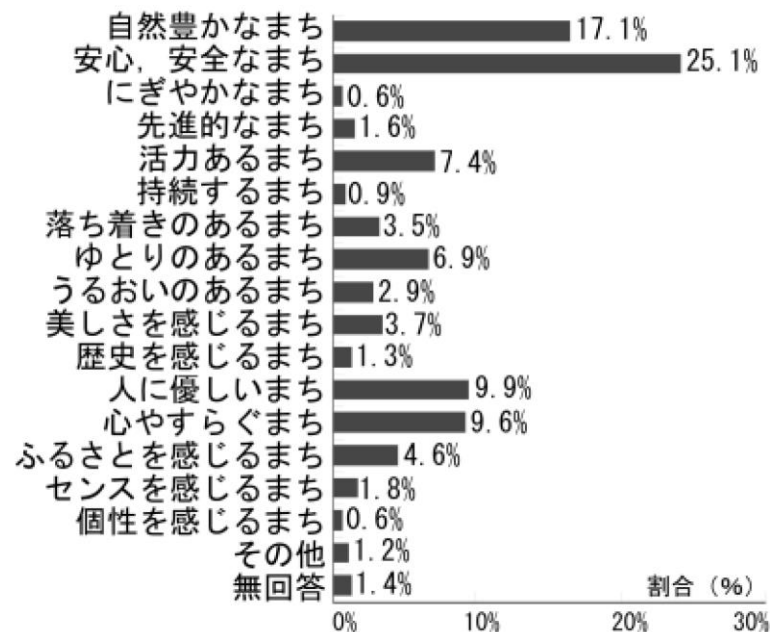
①望ましい将来の市の姿のイメージ

- 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）

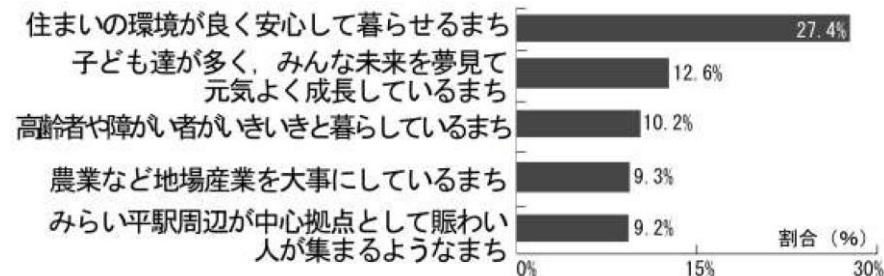
②市の魅力を高めるために重要なこと

- 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. インターフェェン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人が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				

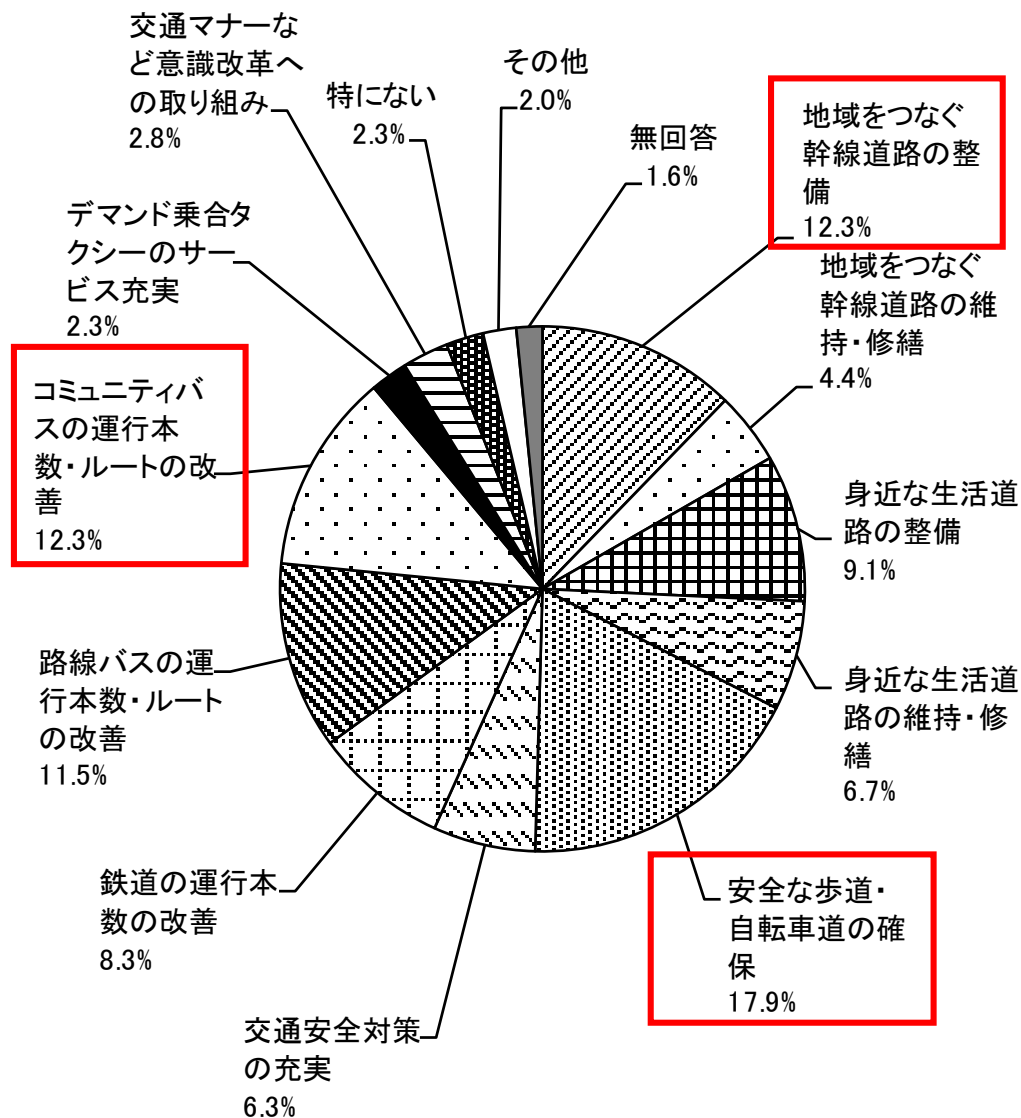
○2008年（平成20年）



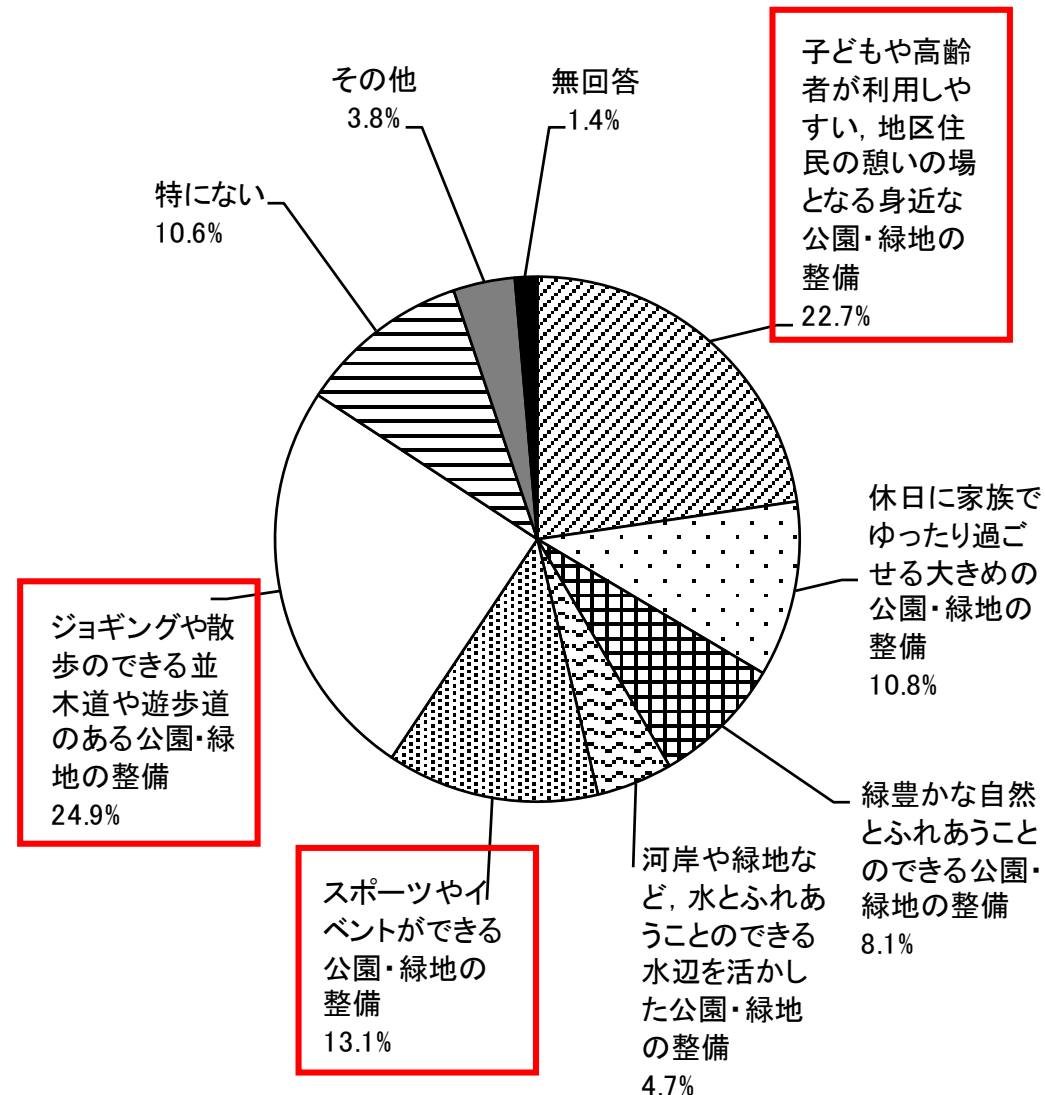
市民アンケートの結果について（概要）

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。

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。

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20年（2039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』

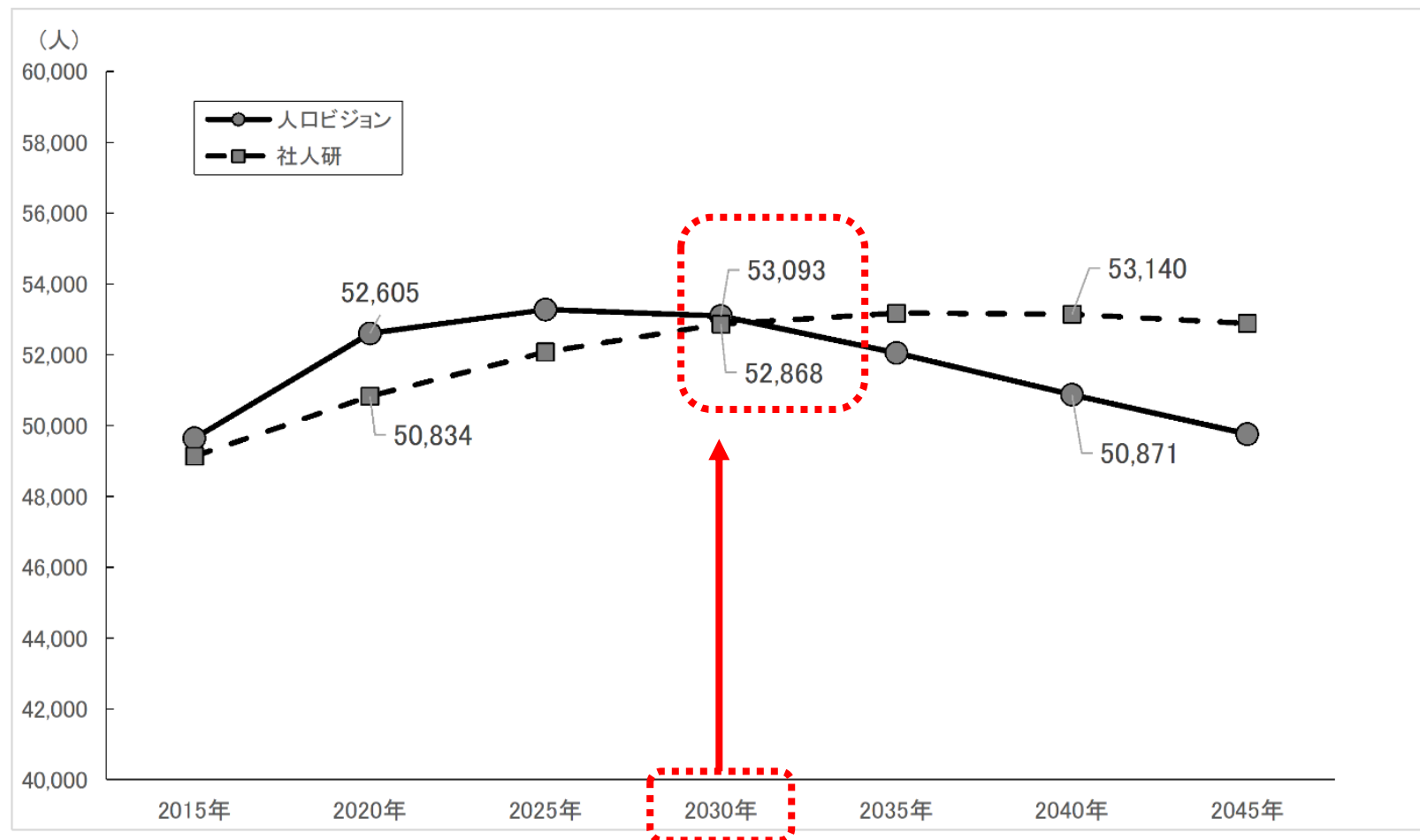
都市づくりの目標

- 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

都市計画マスタープラン 全体構想について

3. 都市づくりのフレームワーク

将来の都市規模 およそ53,000人



4. 将来都市構造

個性と魅力を高める「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）（仮称）つくばみらいスマートインターチェンジ周辺

【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

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

【複合産業拠点】

福岡地区、谷和原インターチェンジ周辺、ワープ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












【水とみどりの連携軸】

河川沿いに連続する緑地、公園など

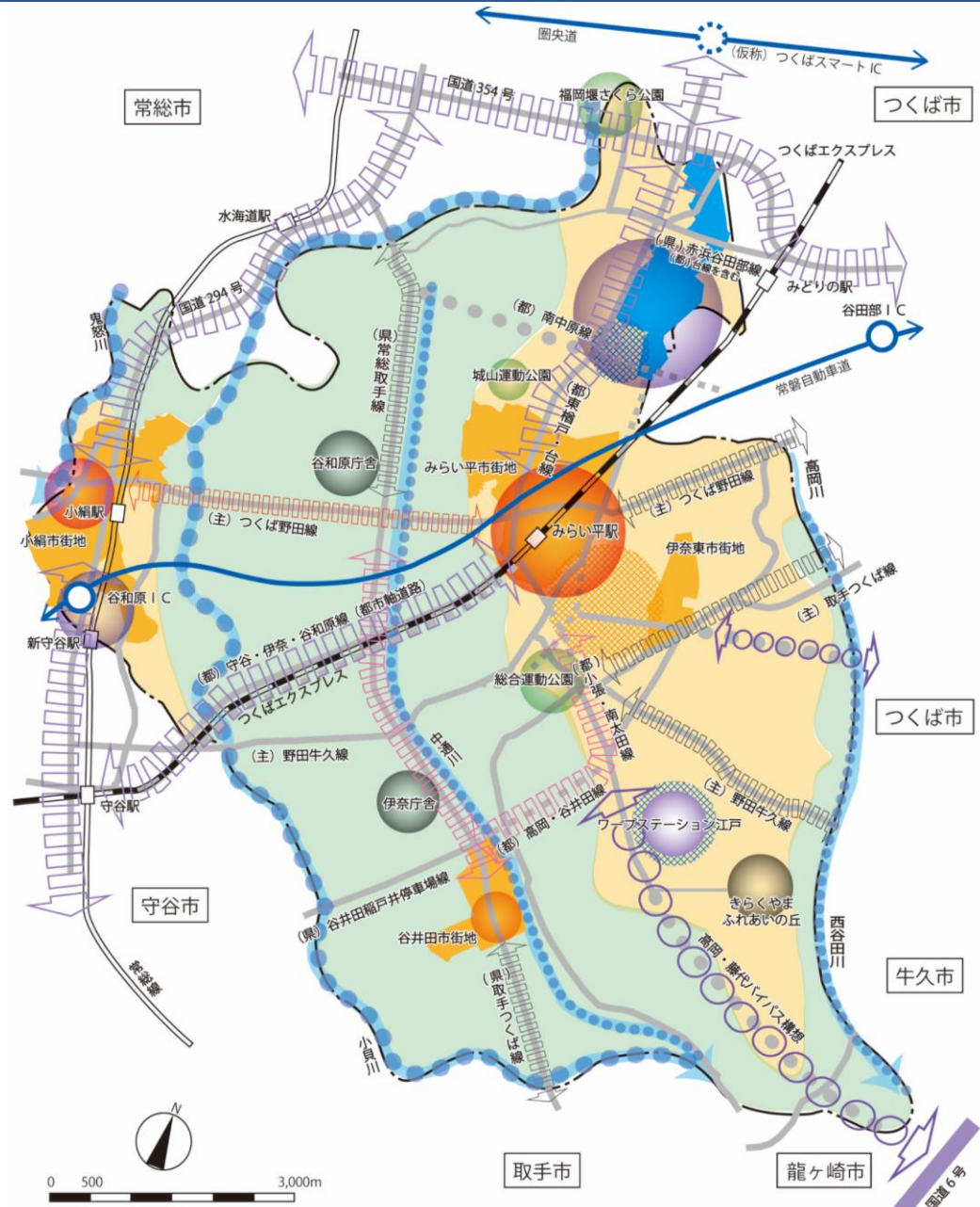
都市計画マスタープラン 全体構想について

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

	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.にぎ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。

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・充実に努めます。

(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。

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) 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。

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) 人と環境にやさしい都市環境の軽視絵に向けた整備方針

- ・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。

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) |

都市的土地利用

- 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



小絹地域の概要

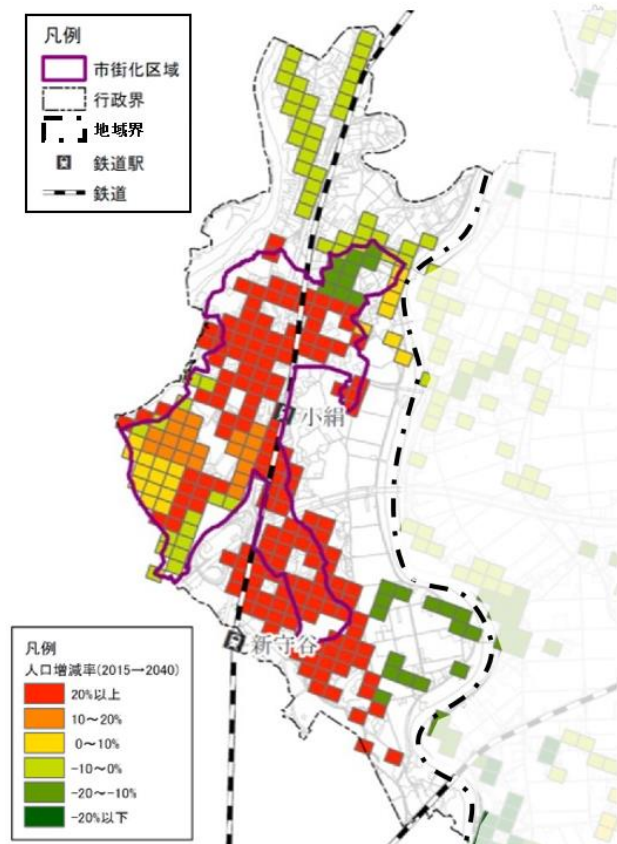
- ・ 東西を小貝川と鬼怒川に挟まれた微高な台地部に市街地が形成
- ・ 水と緑にあふれた豊かな自然的土地利用と、住宅や商業・業務地が集積する都市的土地利用の調和した地域
- ・ 地域を南北に縦断する国道294号と域を東西に横断する主要地方道つくば野田線が交差
- ・ 地域の南部では、常磐自動車道谷和原インターチェンジが位置し、広域的なアクセス拠点となっている



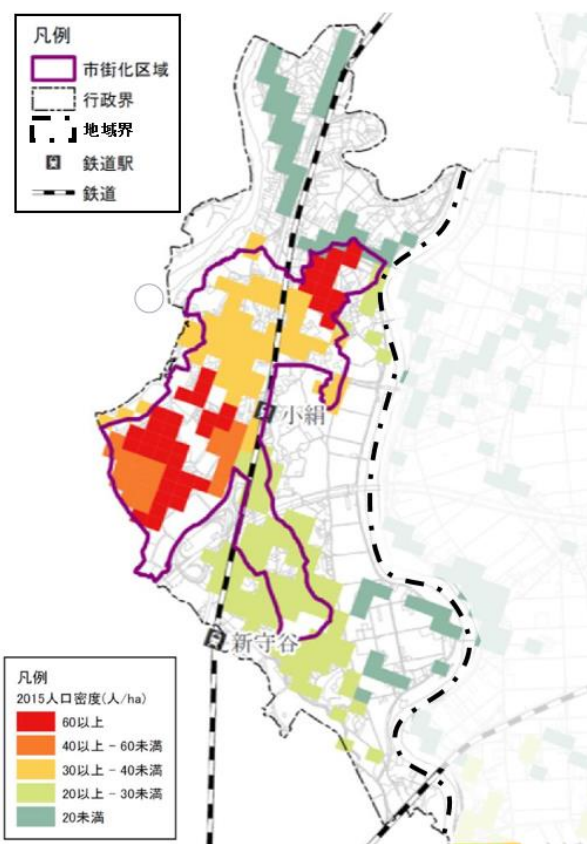
小絹地域の現況（人口）

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。

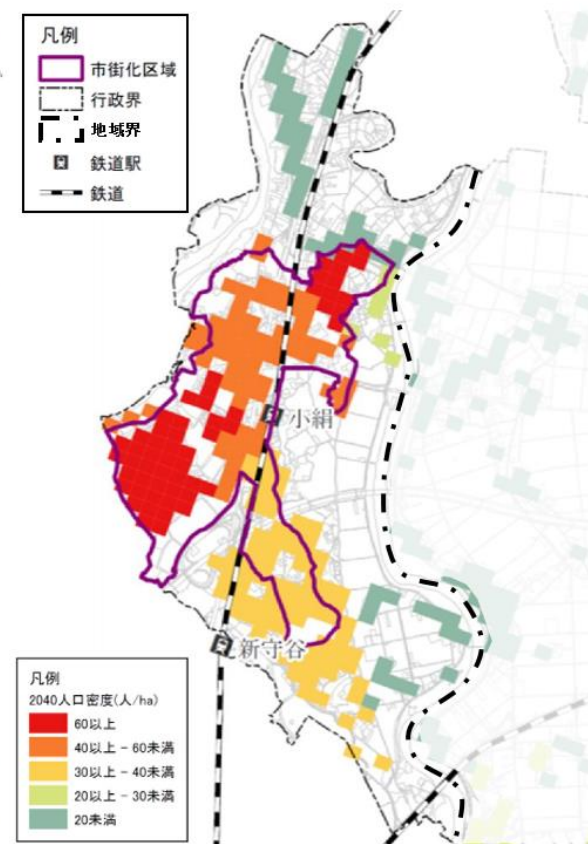
■ 人口増減率(2015年→2040年)



■ 人口密度(2015年)



■ 人口密度(2040年)

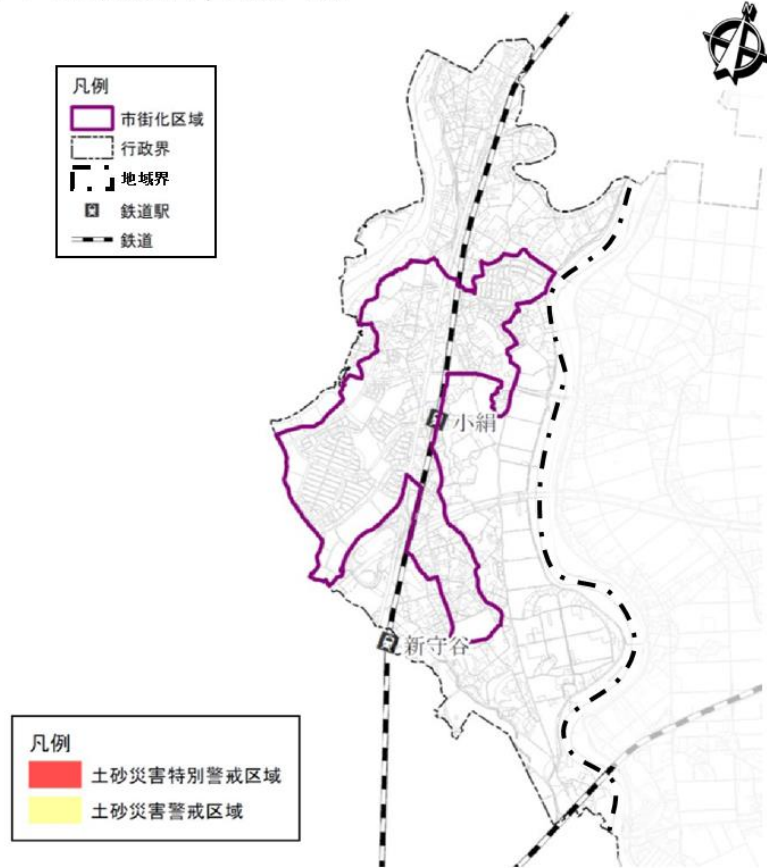


都市計画マスタープラン 地域別構想（小絹地域）

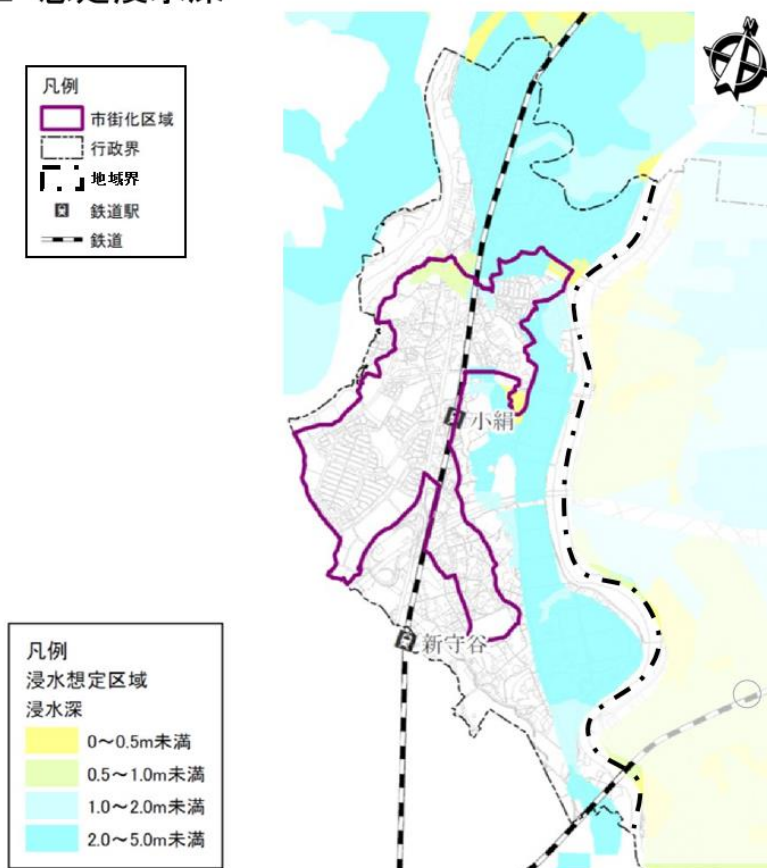
小絹地域の現況（土砂災害警戒区域，想定浸水深）

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」

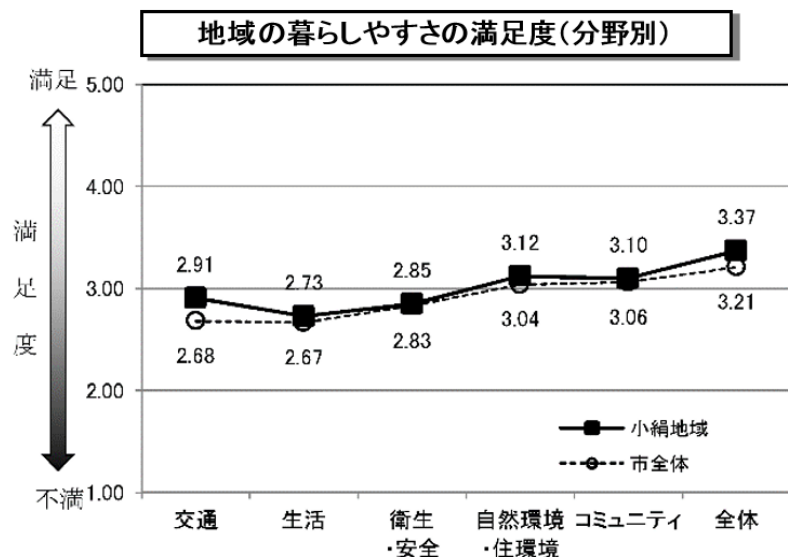
●評価の低い項目

「バスの利用しやすさ」 「防犯に対する安全性」

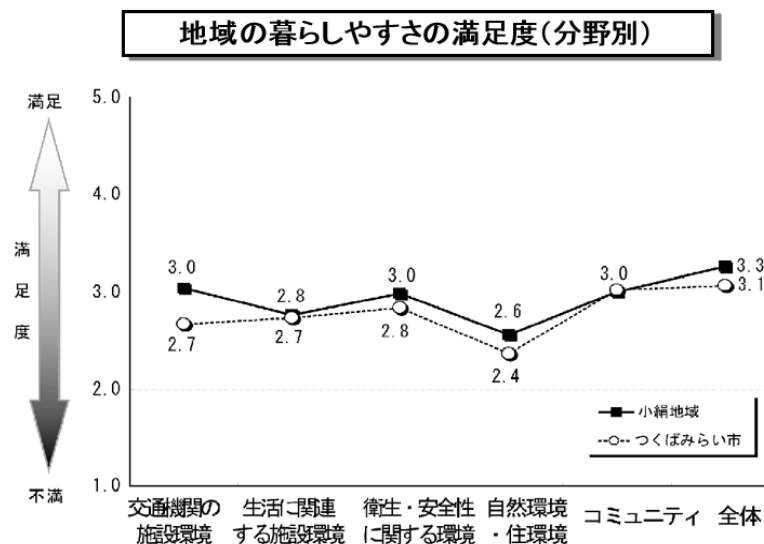
●市全体に比べて満足度の低い項目

「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

都市計画マスタープラン 地域別構想 (小絹地域)

◆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

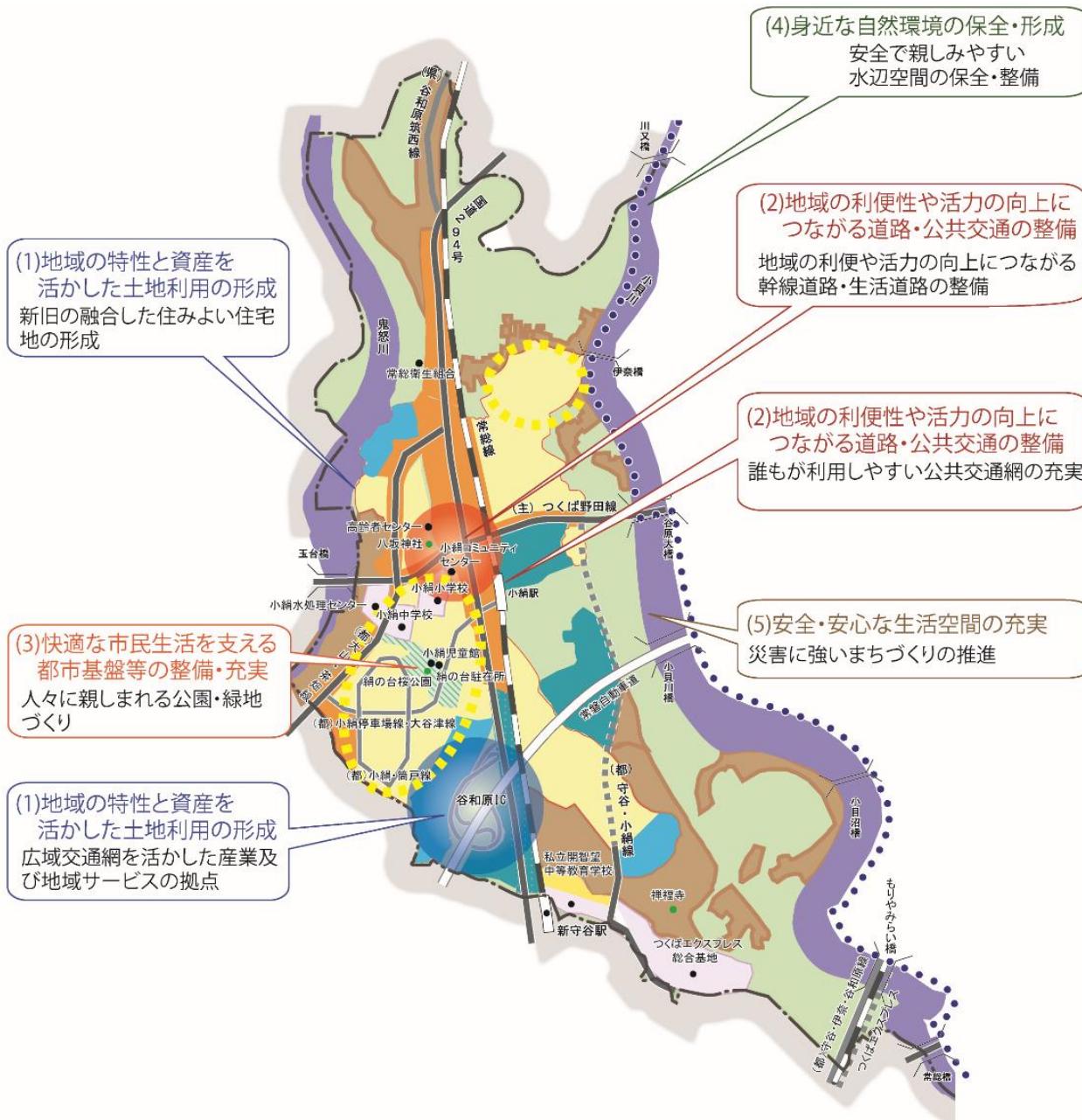
- 行政区境界
- 主要な幹線道路
- 鉄道
- (■■■■) は計画路線を表す
- 常磐自動車道
- (●●●●) は構想路線を表す
- 自転車道

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

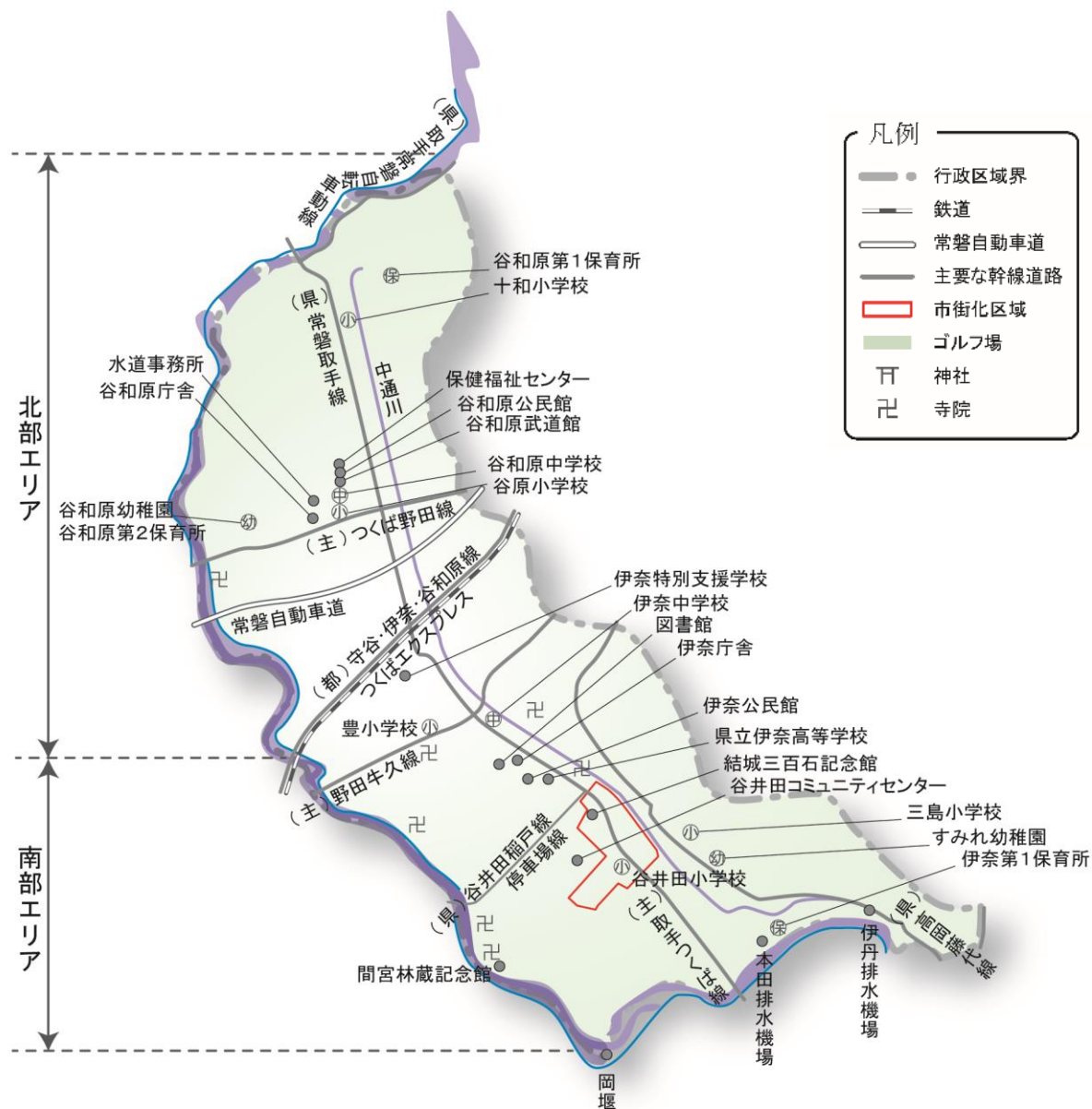
- 田園保全地
- 緑園活用地
- 集落環境地
- 緑地環境保全地
- 水辺環境保全地
- 拠点等
- 地域交流拠点
- 複合産業拠点
- 計画的開発住宅地



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



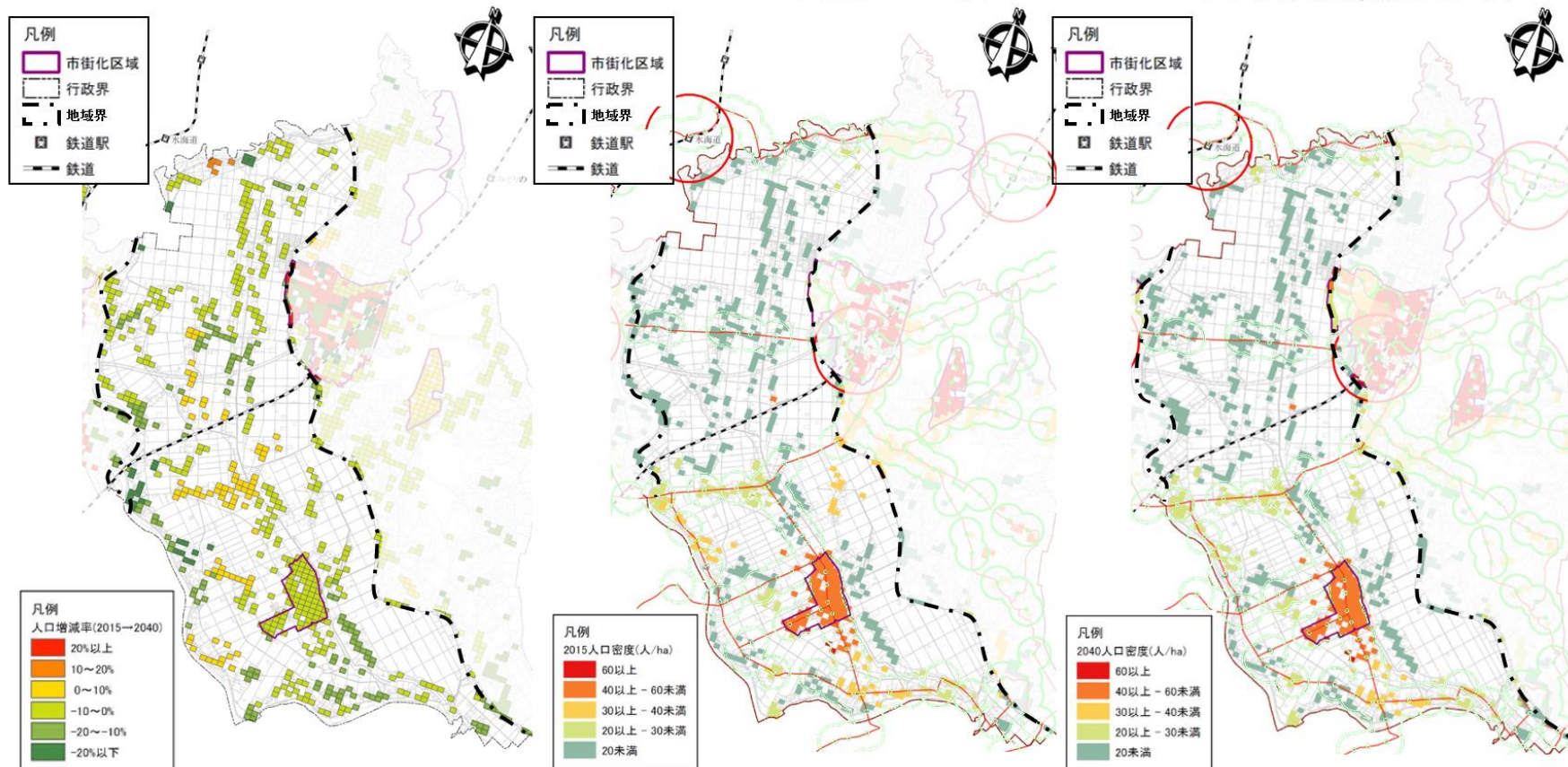
田園地域の現況（人口）

平成17（2005）年から平成27(2015)年までの10年間において、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)

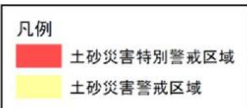
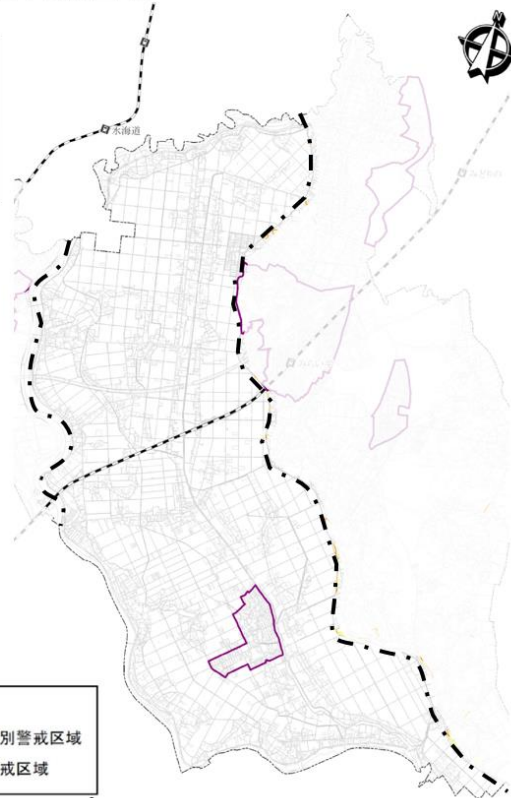
■ 人口密度(2040年)



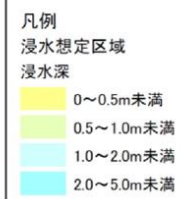
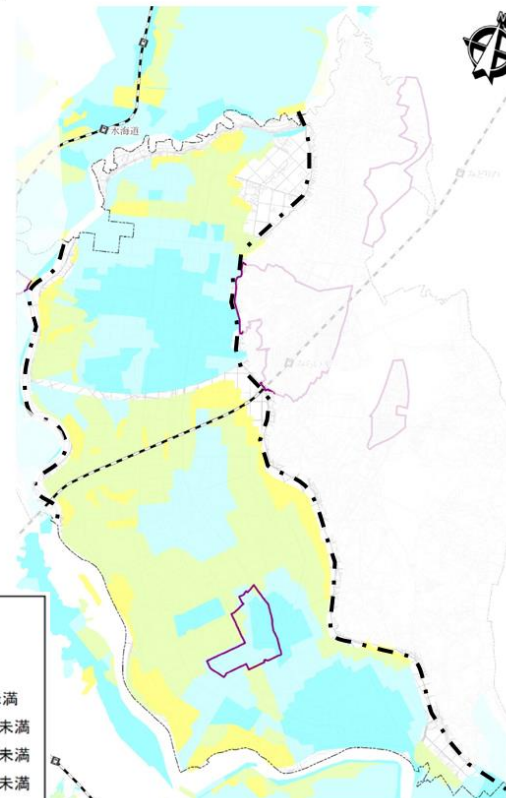
田園地域の現況（土砂災害警戒区域，想定浸水深）

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」

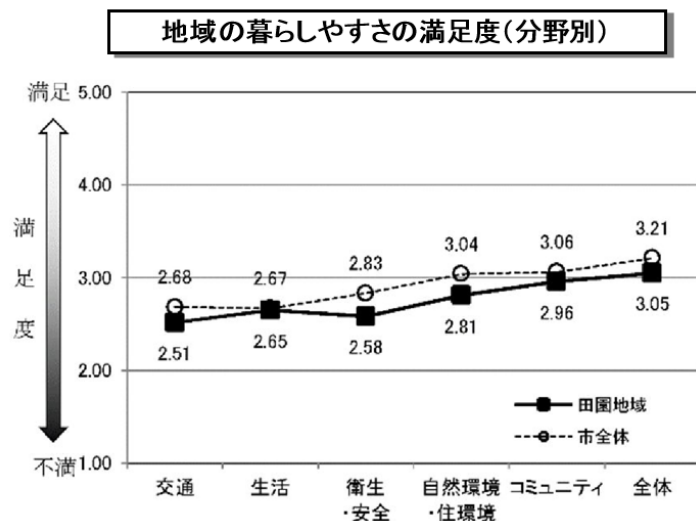
●評価の低い項目

「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」

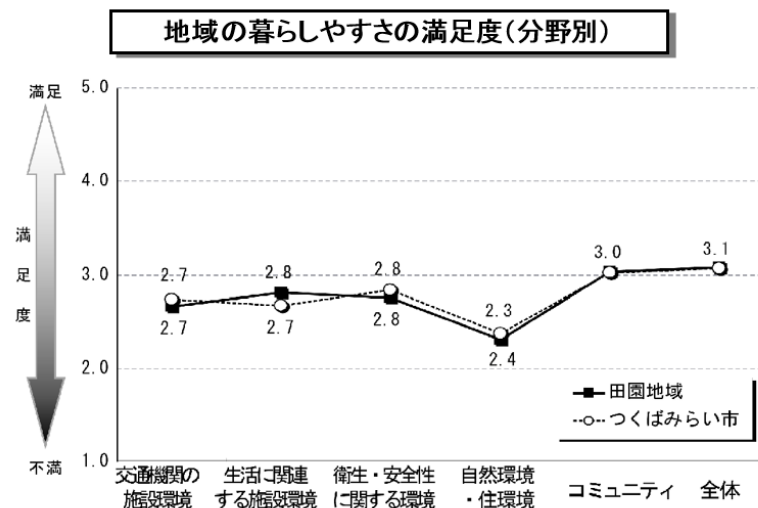
●市全体に比べて満足度の低い項目

「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）



1. 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（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

■■■ 行政区域界	■ 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	● ● ● 自転車道
— 常磐自動車道	

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
■ 公共公益サービス地	

自然的土地利用

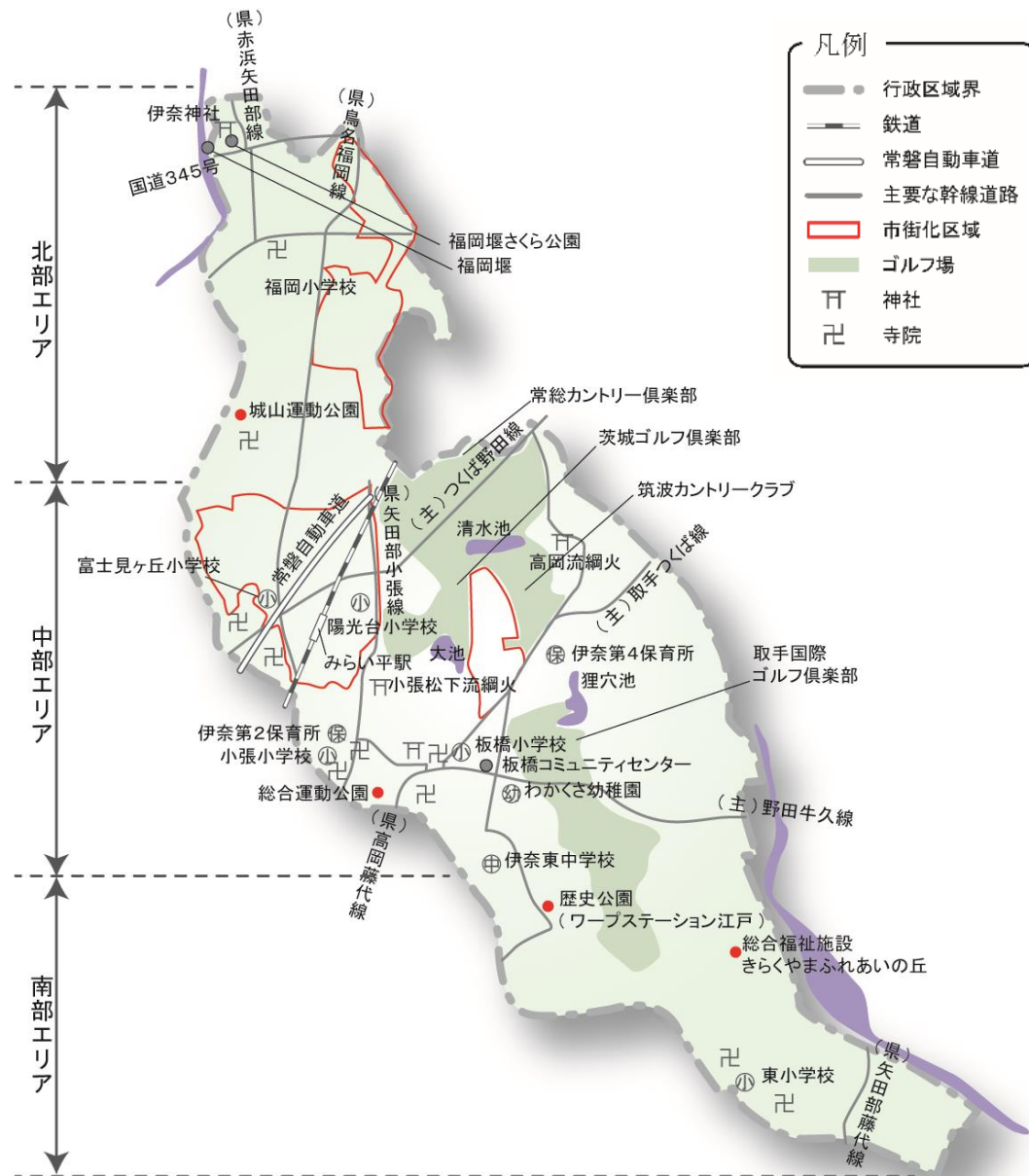
■ 田園保全地
■ 集落環境地
■ 水辺環境保全地

- (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



丘陵地域の概要

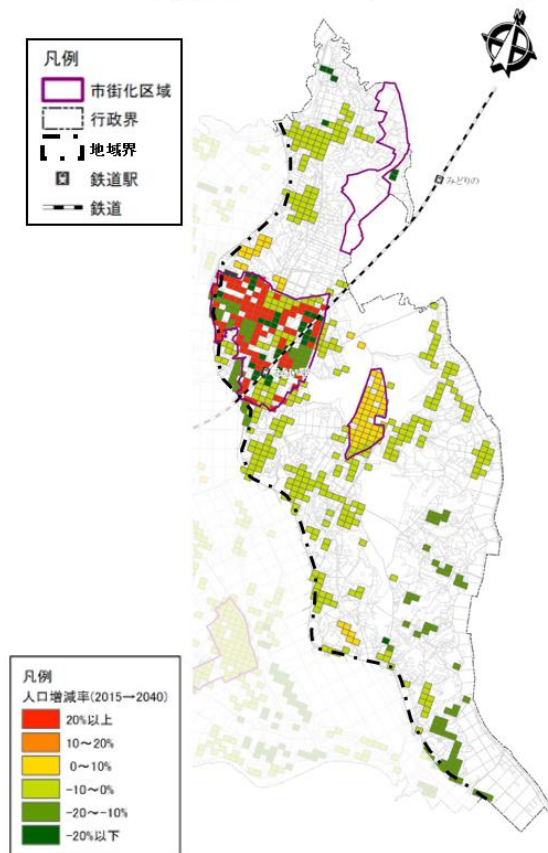
- ・ 標高約20メートルの微高な台地部がほとんどを占める地域
- ・ 台地上には、樹林地が分布し、ふもとの低地の水田部と台地が接する斜面には連続的な樹林地が形成され、緑豊かな環境が特徴
- ・ 北部エリアは、大規模事業所が立地した地域であり、人やモノなど多くの交流が生み出す個性豊かなエリア
- ・ 中部エリアは、つくばエクスプレスの開業により、みらい平駅周辺の市街地が形成されているエリア
- ・ 南部エリアは、ワープステーション江戸やきらくやまふれあいの丘等市の観光・福祉の拠点が立地し、丘陵部特有の田園的な風情を形成しているエリア



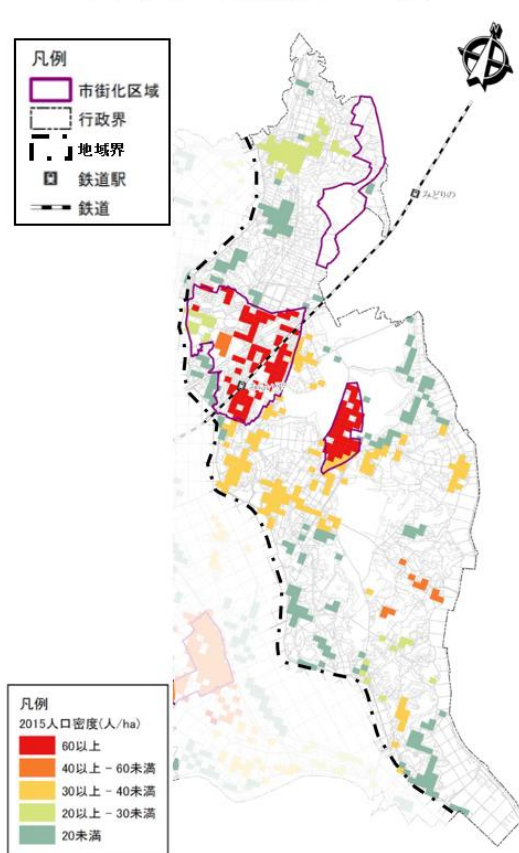
丘陵地域の現況（人口）

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。

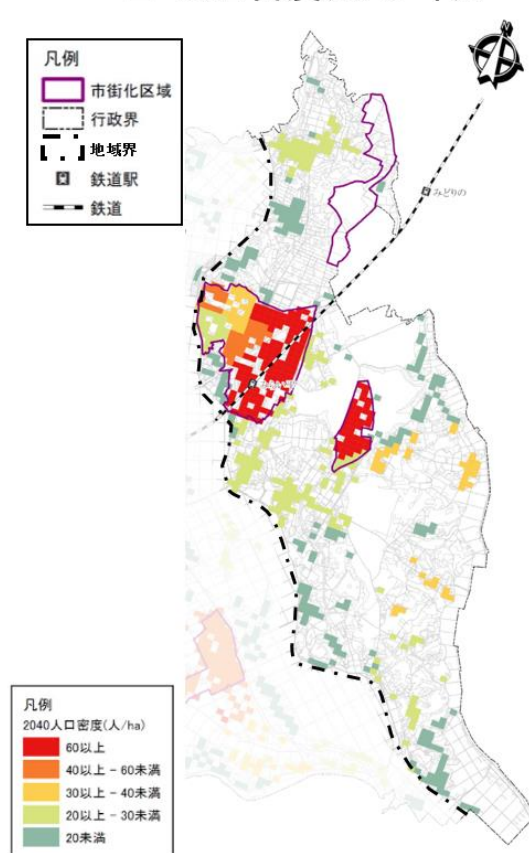
■ 人口増減率(2015年→2040年)



■ 人口密度(2015年)



■ 人口密度(2040年)

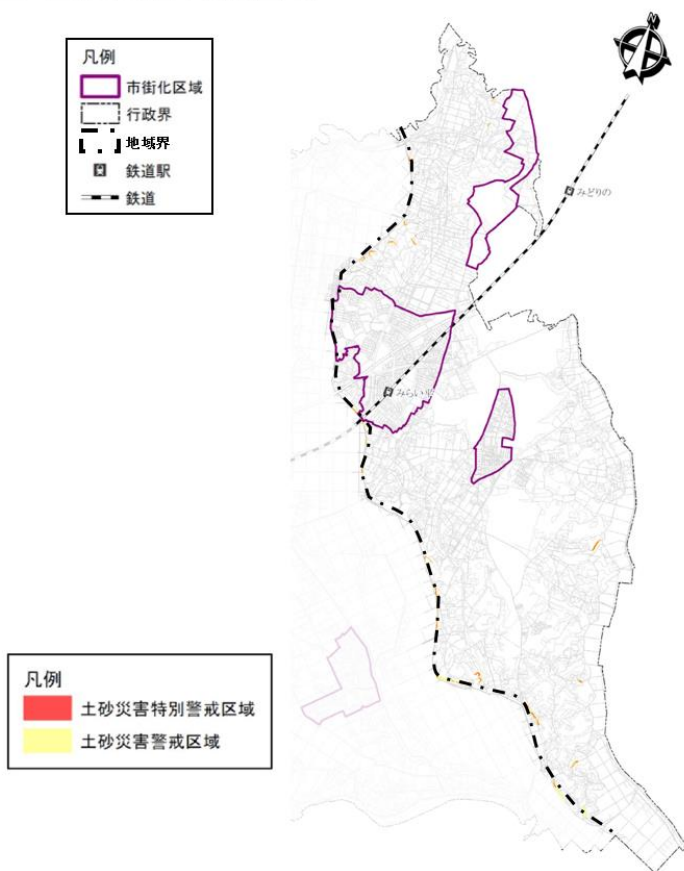


都市計画マスタープラン 地域別構想（丘陵地域）

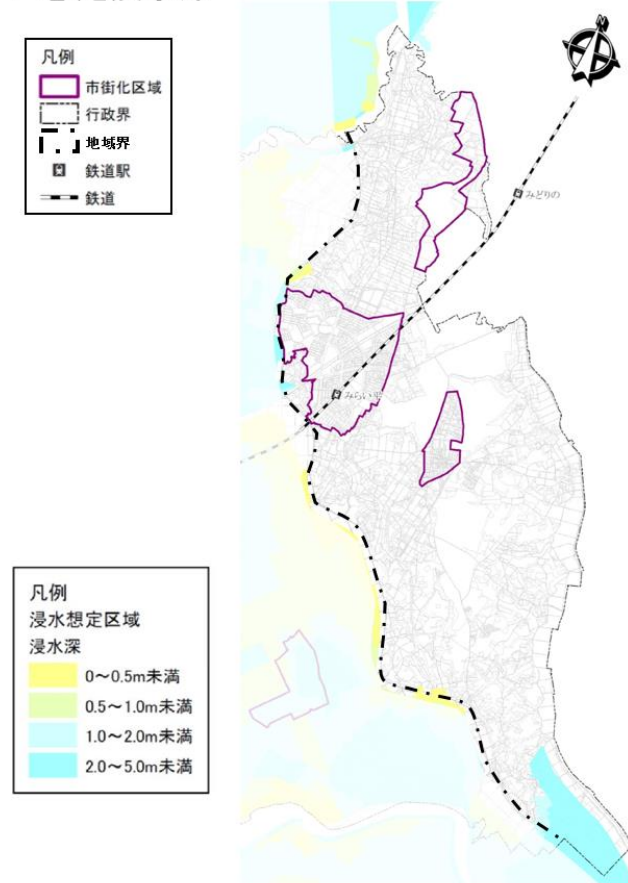
丘陵地域の現況（土砂災害警戒区域，想定浸水深）

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」「家庭污水の排水状態（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

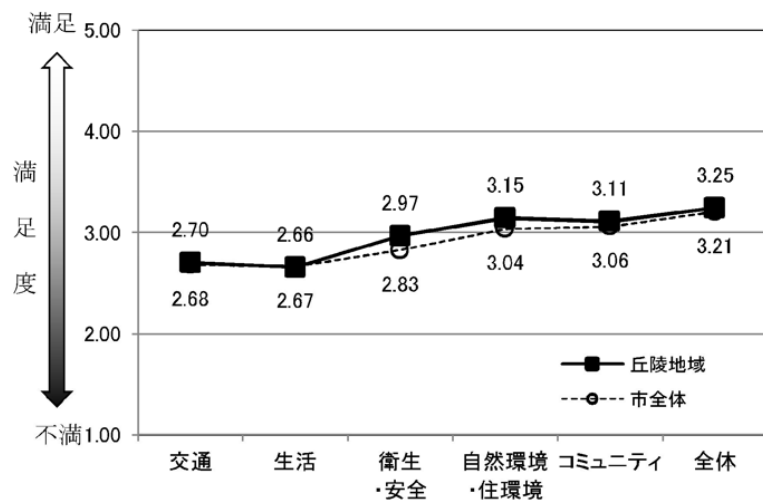
「バスの利用しやすさ」「銀行・郵便局の便利さ」「スポーツ・レクリエーション施設などの便利さ」

●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）」

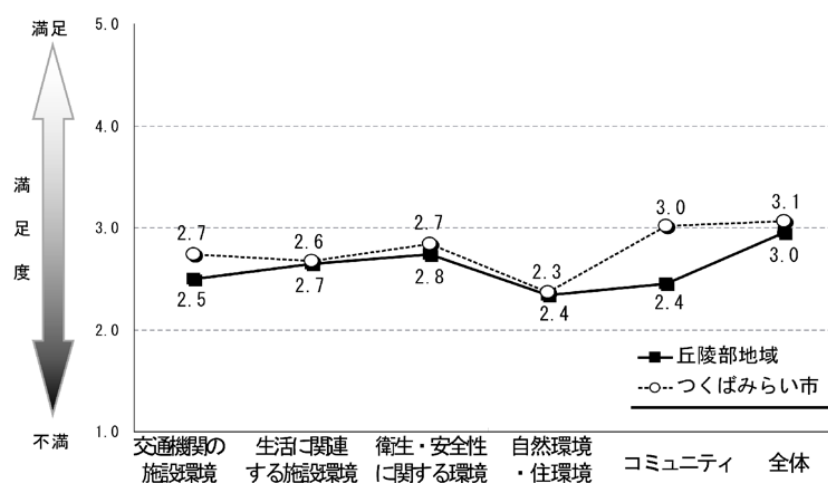
○ 2018年（平成30年）

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
- 公共公益サービス地
- スポーツ・レクリエーション地

拠点等

- 複合産業拠点
- 新たな産業地

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

(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

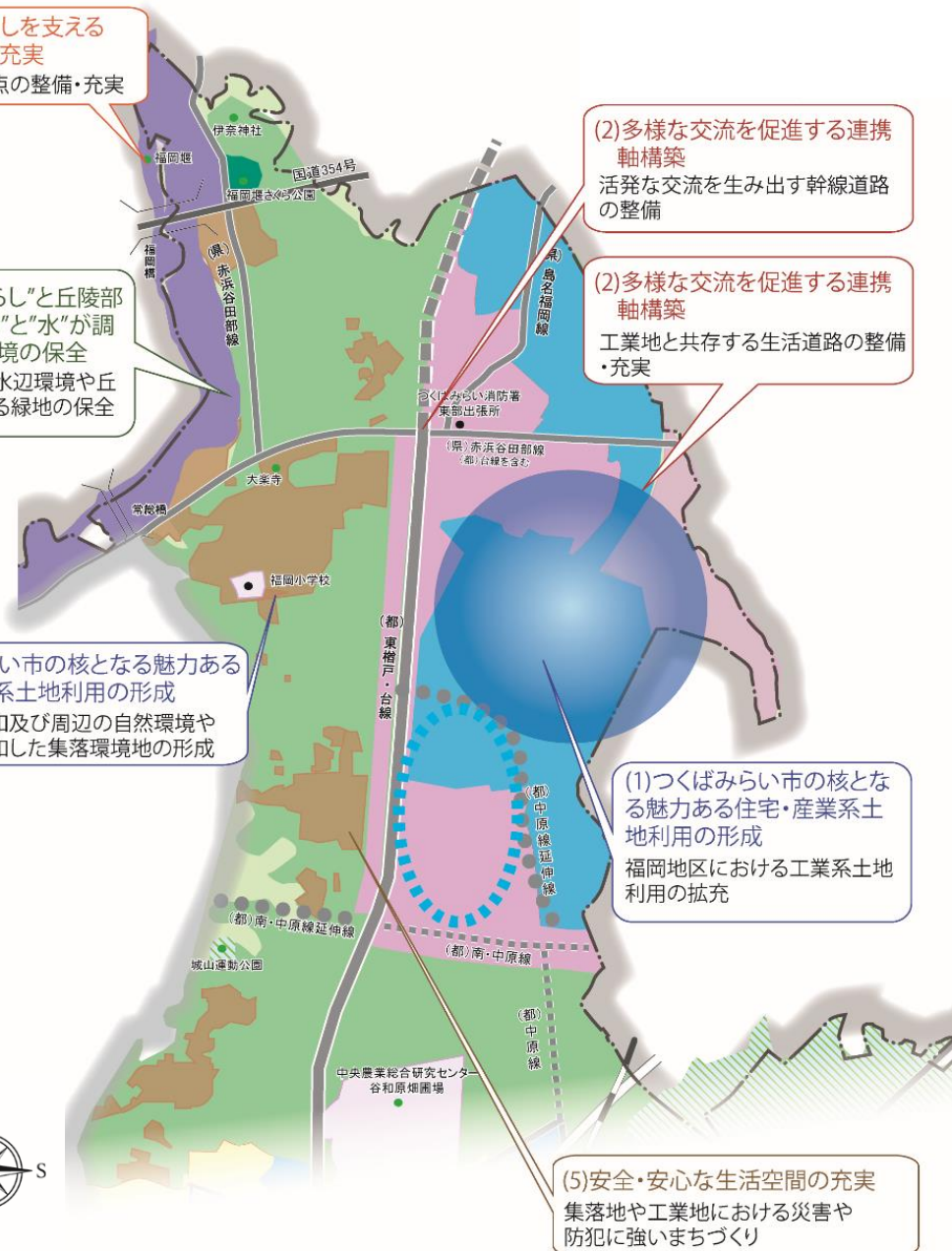
(1)つくばみらい市の核となる魅力ある
住宅・産業系土地利用の形成
工業地との調和及び周辺の自然環境や
営農環境と調和した集落環境地の形成

(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

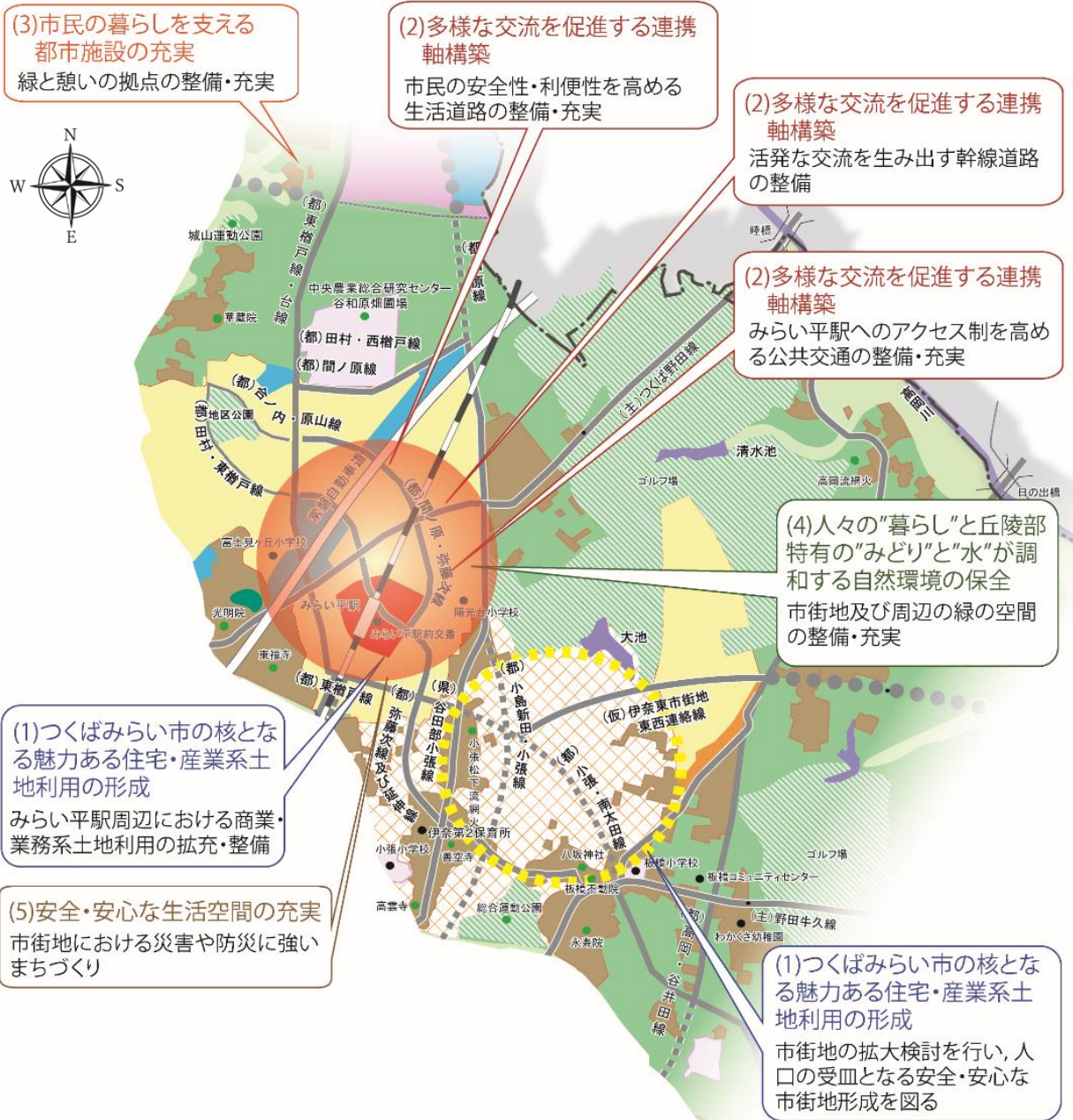


◆丘陵地域方針図 （中部エリア）

- (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	(■ ■ ■) 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	■ 田園保全地
■ 一般住宅地（拡大検討）	■ 緑園活用地
■ 商業地	■ 集落環境地
■ 沿道商業業務地	■ 水辺環境保全地
■ 工業地	
■ 公共公益サービス地	拠点等
■ スポーツ・レクリエーション地	● 都市交流拠点
	● 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



立地適正化計画

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

都市づくりの目標

■ 生活の利便性が維持できるエリアへの居住促進

⇒中心拠点の周辺や地域拠点を中心に、日常生活や公共交通の利便性を将来にわたって維持・強化していくエリアを**居住誘導区域**として設定し、居住の促進を図ります。また、市内の地域特性に応じた居住環境の維持を図るため、居住区域を設定します。

■ 都市拠点への都市機能の適正配置

⇒集約型都市構造（コンパクトプラスネットワーク）の核となる拠点として**都市機能誘導区域**を設定し、拠点ごとの役割に応じた都市機能の適正な配置の誘導を図ります。なお、各庁舎については公共交通ネットワークによる連携・機能補完を図ります。

■ 郊外の無秩序な開発の抑制

⇒市街化調整区域においては、**無秩序な開発の抑制と生活環境の維持**を図ります。なお、開発圧力の高まりや産業系立地については、現行市街地や都市交通特性を考慮して検討します。

立地適正化計画の考え方について

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
一般居住区域*1	・ 日常生活に必要な施設を維持しながらこれまで通りに暮らし続けられる区域
生活拠点*1	・ 日常生活圏において、既存の商店街などの地域生活を支える拠点

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

立地適正化計画の考え方について

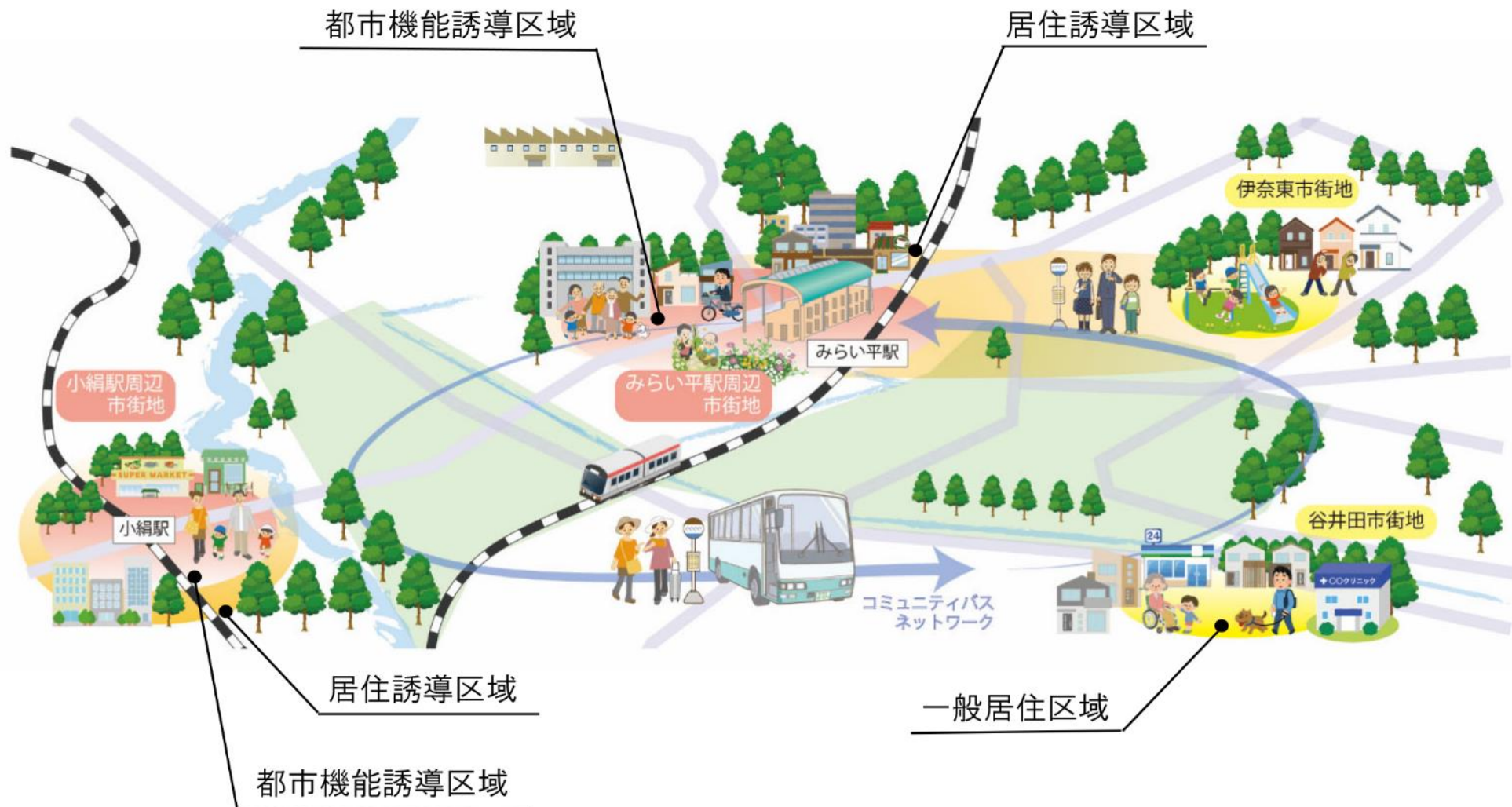
区域設定の方針について

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
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

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

立地適正化計画の考え方について

設定区域のイメージ図



◆本日の懇談テーマ

テーマ1：将来のつくばみらい市の姿について

テーマ2：将来の地域の姿及びまちづくりの方針について

テーマ3：市民と協働のまちづくりについて

テーマ1：将来のつくばみらい市の姿について

- ・ つくばみらい市の賑わい創出について
- ・ 安全・安心なまちづくり
- ・ 交通ネットワーク
- ・ 生活利便施設の適正配置 …等

テーマ2：将来の地域の姿及びまちづくりの方針について

- ・ 地域にとって大事にしたいことはなにか
- ・ 生活拠点に必要な機能について
- ・ コミュニティの交通について
- ・ 空家・空き地の活用について …等

テーマ3：市民と協働のまちづくりについて

- ・ 個性あふれた魅力あるまちづくりの
実現に向けて …等

