

〈まとめポイント〉

●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。

つくばみらい市の 将来都市構造

本市の将来像実現に向けた都市づくりの骨格となる都市構造を大きく「**地域**」「**拠点**」「**軸**」の区分により設定

将来都市像

『誰もが豊かに暮せる しあわせ“みらい”都市』

【計画の目指す期間】
2040年（令和22年）

【目標とする将来人口】
50,000人規模を維持

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
- 理念2 持続可能な安心安全の都市づくり
- 理念3 個性豊かで多様性のある都市づくり

地域別構想 (地域区分図)

- 小絹地域
- 田園地域
- 丘陵地域



小絹地域の将来像

「豊かなくらしの環境の中に、活力とにぎわいが交差する**“みらい”**の地域」

田園地域の将来像

「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」

丘陵地域の将来像

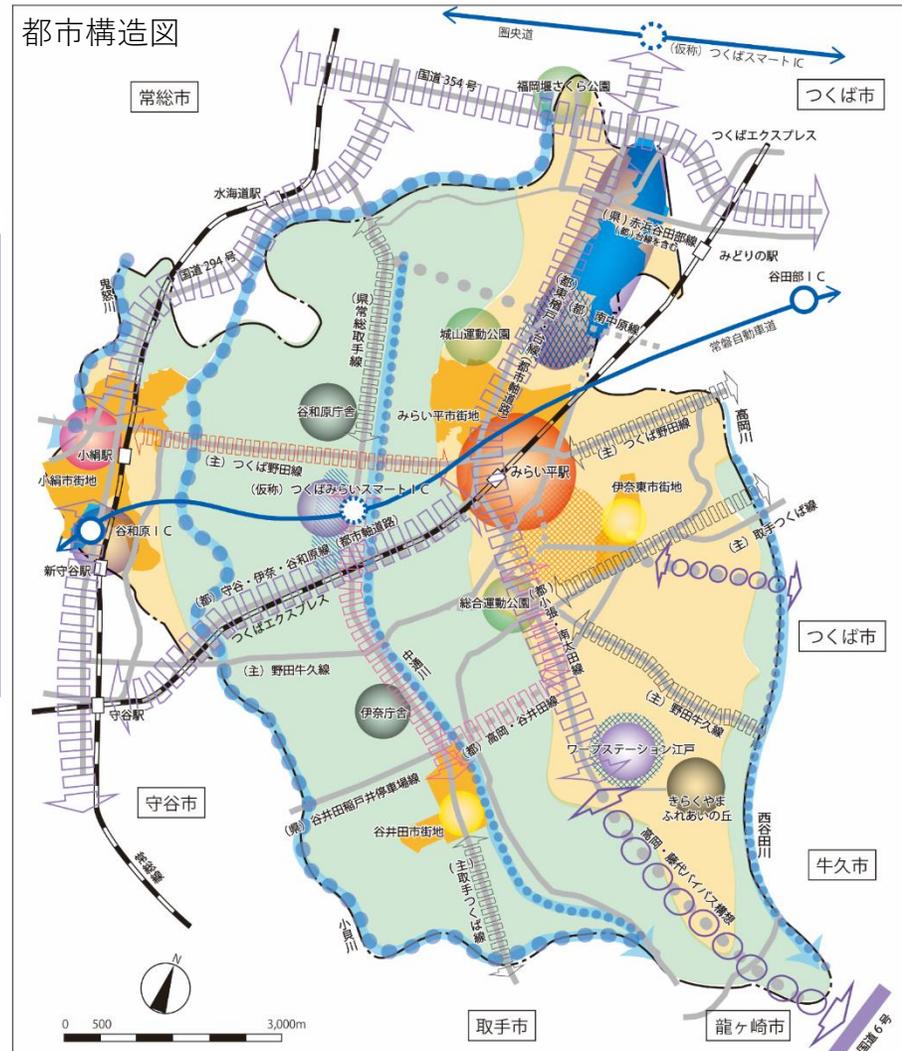
「丘陵部の緑が美しい、暮らしや文化、産業が発展する**“みらい”**の地域」

都市づくりの実現に向けて

- 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

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

都市構造図



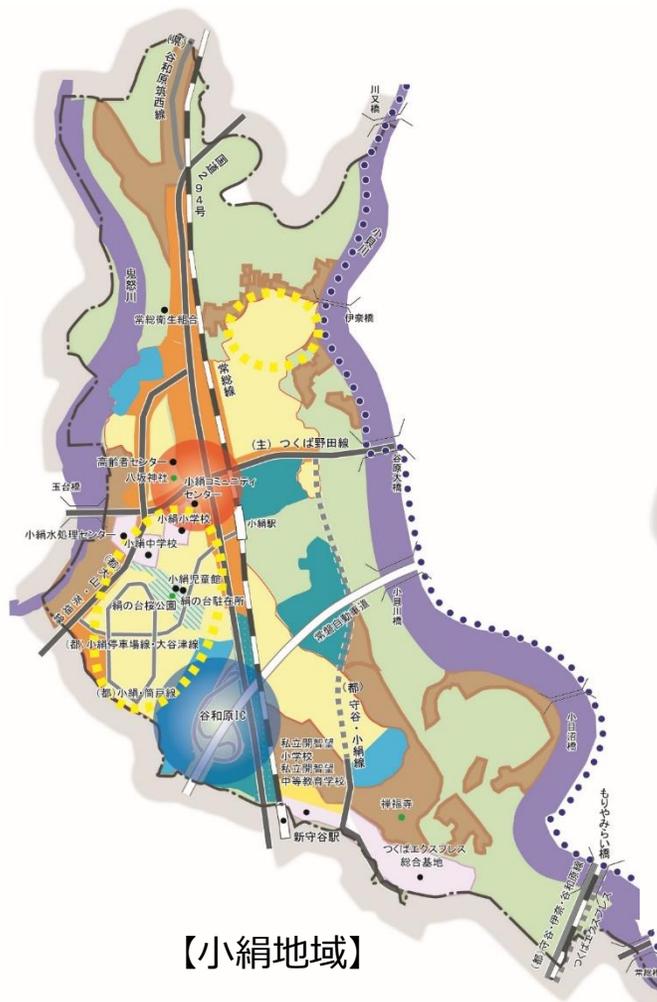
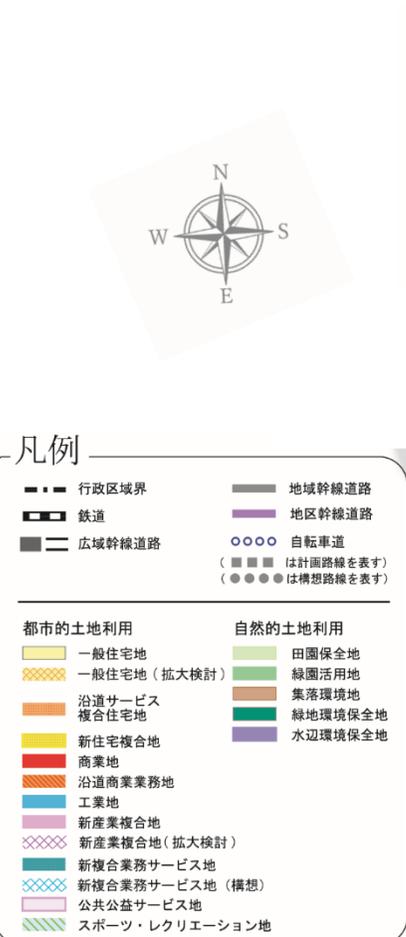
都市的居住地域	都市交流拠点	広域交流連携軸	国・県・市道、都市計画道路
都市的居住地域（拡大検討）	地域交流拠点	広域交流連携軸（構想）	国・県・市道、都市計画道路（構想道路）
都市産業地域	地域生活拠点	都市間交流連携軸	行政界
都市産業地域（拡大構想）	複合産業拠点	市街地交流連携軸	
集落・緑地環境地域	ふれあいサービス拠点	地域交流連携軸	
集落・田園環境地域	線と憩いの拠点	地域交流連携軸	
新産業・交流地域（構想）		水と緑の交流連携軸	

小絹地域の将来像

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 快適な市民生活を支える都市基盤等の整備充実
- ・ 身近な自然環境等の保全形成 ・ 安全安心な生活空間の充実

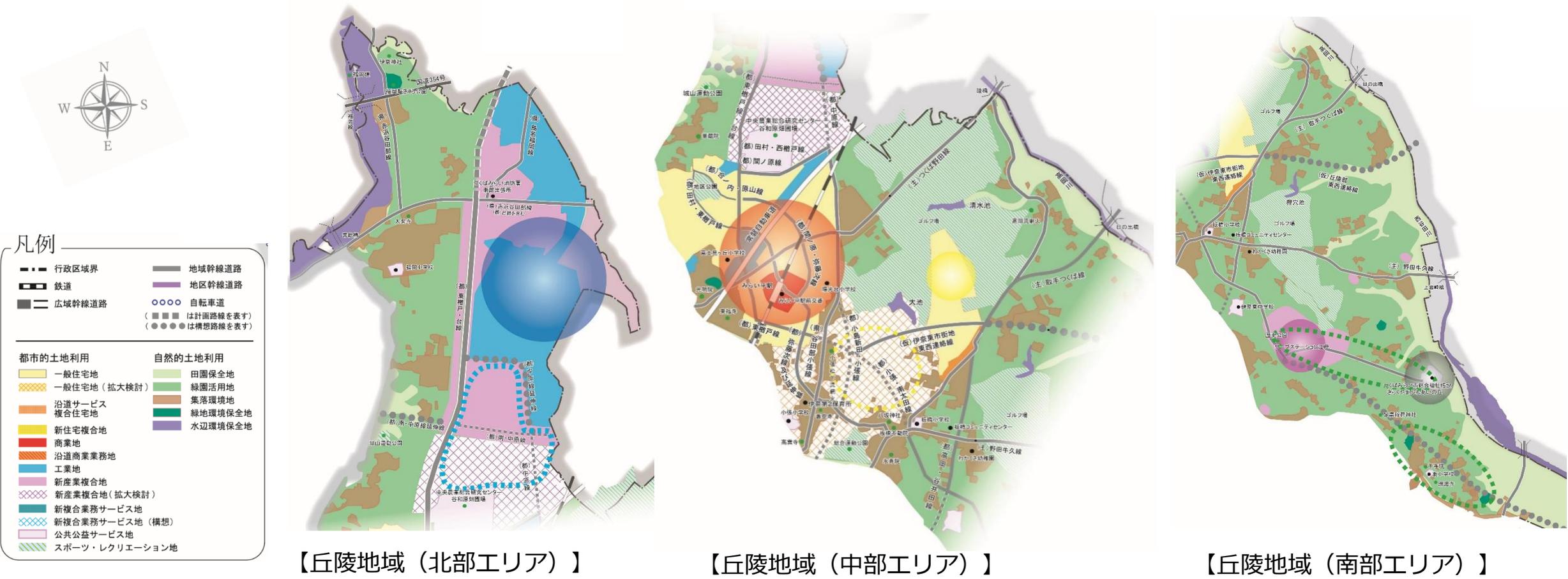
田園地域の将来像

- ・ 田園環境と暮らしが調和する土地利用の形成
- ・ 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
- ・ 市民の暮らしを支える生活環境の整備
- ・ 暮らしを彩る自然環境や地域の歴史文化の活用保全 ・ 安全安心な生活空間の充実



丘陵地域の将来像

- ・市の核となる魅力ある住宅、産業系土地利用の形成
- ・多様な交流を促進する連携軸の構築 ・市民の暮らしを支える都市施設の充実
- ・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 ・安全安心な生活空間の充実



【立地適正化計画とは】

多くの地方都市では、急速な人口減少、市街地の低密度化により、生活サービス機能の維持が困難になることが懸念されます。こうした背景を踏まえ、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、市町村は「立地適正化計画」を作成することが出来るようになりました。

少子高齢社会への対応や、今後も安定的な都市運営が求められるなかで、本市においても持続可能な都市経営を可能とするまちづくりを行うため立地適正化計画を作成しました。

【居住誘導区域とは】

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、将来にわたり居住の柱として、人口を維持する区域です。区域内に居住を誘導することにより、すでにある生活サービス施設などを有効に活用したり、また居住する人々が増えることによって地域のコミュニティが活性化するなど、便利で暮らしやすいまちづくりを目標としています。

【公共交通】

将来にわたって維持、充実を図る公共交通網

【居住誘導区域】

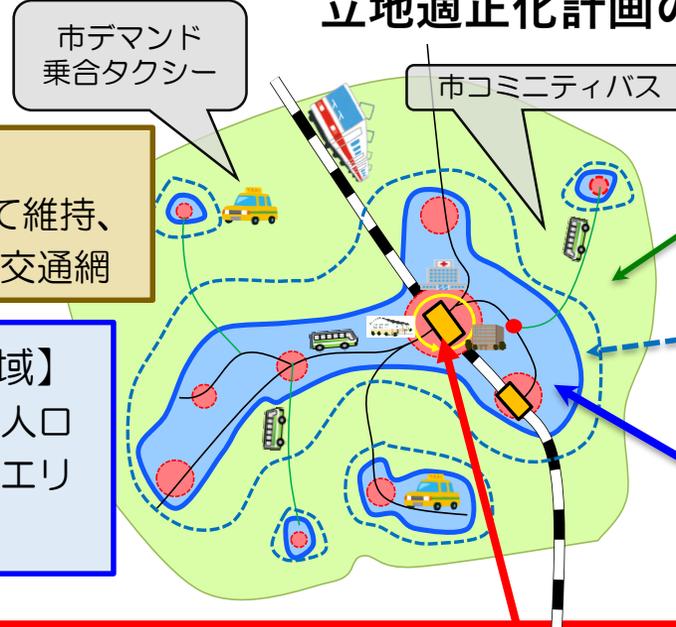
居住を誘導し、人口密度を維持するエリアを設定

【定める区域②】都市機能誘導区域

【都市機能誘導区域とは】

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であり、これら各種サービス施設を区域内に集約することで、まちなかの賑わいや、人々の交流を促すことを目標としています。

立地適正化計画のイメージ



立地適正化計画区域（市内全域）

市街化区域・用途地域

（みらい平地区・小絹地区・伊奈東地区・谷井田地区）

【定める区域①】居住誘導区域



コンパクトシティ(集約)

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

+

ネットワーク(連携)

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築

令和元年7月31日時点で、全国477の市町村が計画策定の取組を実施 県内作成済:10市 水戸市、土浦市、古河市、石岡市、龍ヶ崎市、下妻市、牛久市、つくば市、坂東市、小美玉市

県内作成中:16市町村 日立市、常総市、常陸太田市、高萩市、笠間市、取手市、ひたちなか市、守谷市、常陸大宮市、かすみがうら市、大洗町、城里町、東海村、阿見町、境町、つくばみらい市

〈まとめポイント〉

- **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。
- **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。

つくばみらい市のまちづくり方向性

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

まちづくりの方針と目指すまちの姿

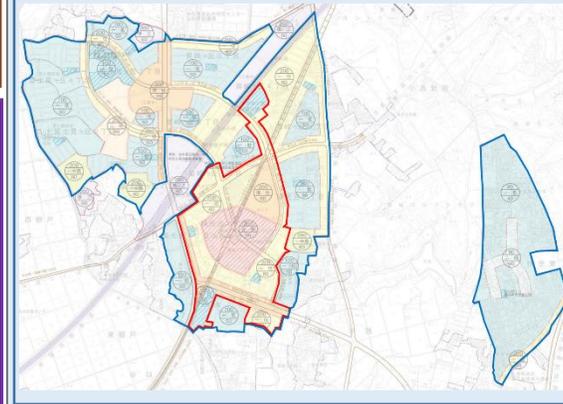
『豊かな暮らしを支える
拠点の活性化と連携の強化』 【計画の目指す期間】 2040年（令和22年）

方針

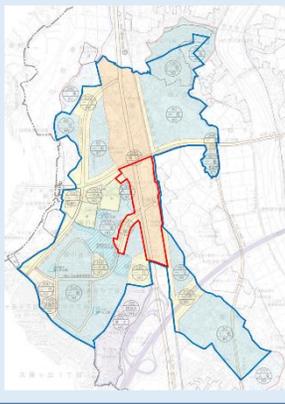
- 方針1 多様な世代が使いやすい都市機能の適正配置
- 方針2 ネットワークの維持・強化
- 方針3 災害対策の強化

居住誘導区域（青区域）と都市機能誘導区域（赤区域）

みらい平駅周辺地区・伊奈東地区

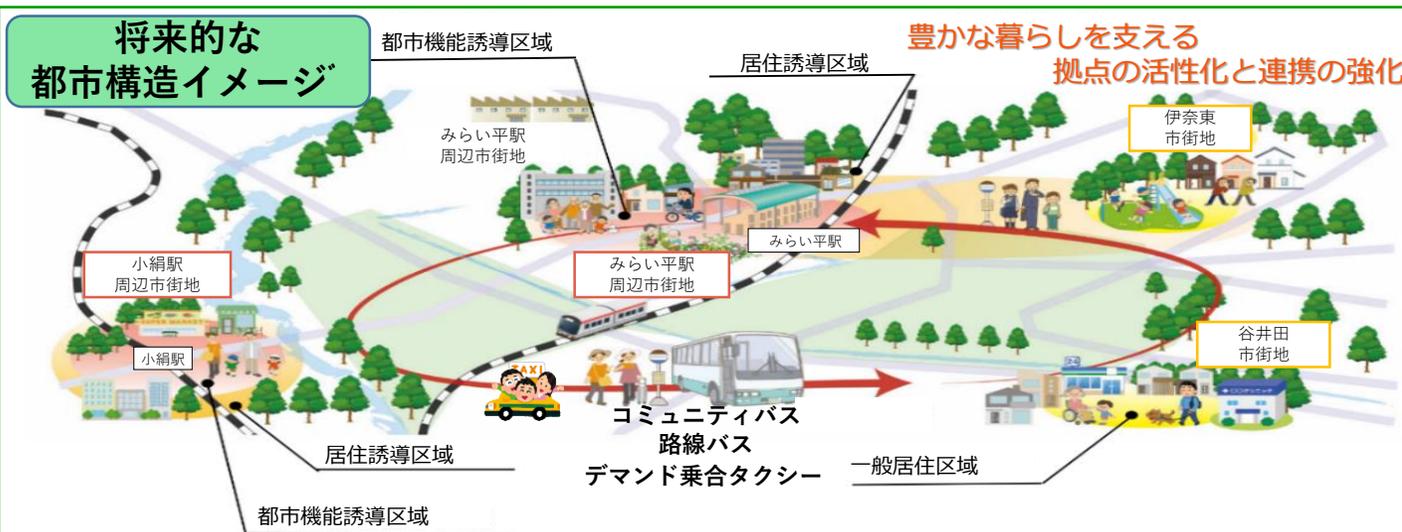


小絹駅周辺地区



一般居住区域※（谷井田地区）

※法的指定の区域ではなく、本市独自の区域として指定
日常生活に必要な施設を維持し、これまでどおりに暮らし続けられる区域



都市機能誘導区域で維持・誘導する施設

- ・ **みらい平駅周辺地区** 住宅地や商業業務等が集積する、様々な都市機能を誘導する都市交流拠点に位置付ける
維持誘導する施設：食品スーパー、商業施設、銀行、郵便局、病院、健康福祉、行政サービス
- ・ **小絹駅周辺地区** 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地域交流拠点に位置付ける
維持誘導する施設：食品スーパー、銀行、郵便局、健康福祉など