

つくばみらい都市計画

(つくばみらい市)

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

茨 城 県

目 次

1. 都市計画の目標	つくばみらい	1
1) 都市計画区域の名称及び範囲	つくばみらい	1
2) 都市づくりの基本理念	つくばみらい	1
3) 地域ごとの市街地像	つくばみらい	3
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	つくばみらい	5
1) 区域区分の決定の有無	つくばみらい	5
2) 区域区分の方針	つくばみらい	5
3. 主要な都市計画の決定の方針	つくばみらい	6
1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	つくばみらい	6
2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	つくばみらい	12
3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	つくばみらい	17
4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	つくばみらい	18

1. 都市計画の目標

1) 都市計画区域の名称及び範囲

名 称 : つくばみらい都市計画区域

範 囲 : つくばみらい市の全域

2) 都市づくりの基本理念

本区域は、県の南部、東京都心から40km圏に位置し、首都圏において計画的な市街地の整備を図ることを目的とした、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されている。

本区域においては、国道294号、354号、常磐自動車道などの広域的な交通体系の整備の進展や、東京圏の外延的な拡大によって、常総ニュータウン「絹の台」の開発などが実施され、人口や産業の集積が図られてきたところである。さらに、平成17年にはつくばエクスプレスが開通し、沿線開発や周辺道路の整備が進み、みらい平駅周辺の市街地において急激な人口増加が進んでいる状況である。

また、板橋のお不動さんとして古くから地域の信仰を集めてきた不動院や、探検家であり測量家の間宮林蔵の生家など貴重な歴史的資源が残されているほか、谷原三万石と呼ばれた南西部の低地に広がる農地や、福岡堰さくら公園など親水性のある公園を有した小貝川や鬼怒川等の水辺の緑地、東部の台地上にまとまった平地林及び斜面林、緑地環境保全地域の城中地区及び西檜戸地区など、豊かな自然環境や田園環境が残されている。そのため、都市化の進展がこれらの貴重な環境に与える影響が懸念される場所である。

今後、本区域を含む県南地域※は、世界有数の科学技術の集積や霞ヶ浦・利根川などの豊かな水源、縦横に走る鉄道や高速道路などの交通インフラのもと、活力ある産業と豊かな自然が共生する潤いのある都市空間を形成することが必要である。

また、本県が目指す「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は、都市機能の集約化と経済や産業の活性化、地域の個性ある発展と相互連携の強化、連携と交流を支えるネットワークの構築、自然環境の保全と共生などによる都市づくりが求められている。

さらに、東日本大震災や平成27年9月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風などの災害から得られた教訓を踏まえ、自然災害に対する安全性を高めるなど、災害に強い安心・安全な都市づくりが必要である。

これらを踏まえて、本区域は、次のとおり都市づくりを進める。

- TXつくばスタイルゾーン※として、ロボットやナノテクなどを中心とした世界最先端の研究開発拠点から新事業・新産業を創出するとともに、科学技術が日常生活に溶け込んだ快適な都市空間の形成を目指す。

※ 茨城県総合計画で設定した5地域と11のゾーン

- 福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能の集約と地域間の連携（コンパクト＋ネットワーク）を図ることにより、人口減少下においても持続可能な都市づくりを進める。
- 東日本大震災や平成27年9月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とし、活発な地域防災活動や住民を守るライフラインの整備を進めるなど、災害に強い強靱な都市を目指す。

3) 地域ごとの市街地像

本区域における地域ごとの市街地像は次のとおりである。

① 谷井田市街地地域

本地域においては、地域を対象とした商業・業務機能の集積や、周辺の自然環境と調和した居住機能の整備を図る。

また、本地域を縦貫する幹線道路の整備・充実を図り、伊奈庁舎や伊奈公民館など公共公益施設が集積した福田地区との連携の強化を図る。

県道取手つくば線沿道の周辺においては、道路や公園など都市施設の整備を進める。

② 伊奈東市街地地域

本地域においては、みらい平駅や常磐自動車道谷田部インターチェンジに近接する地理的優位性をいかしつつ、近接するみらい平駅周辺市街地地域との連携強化に向けて、道路や公園など都市施設の整備を進めるとともに適正な宅地化を図り、周辺の自然環境と調和した良好な居住環境の形成を図る。

③ みらい平駅周辺市街地地域

みらい平駅を中心として開発が進む本地域においては、「住む・働く・学ぶ・憩う」といった様々な需要に応えることを目指し、住居系と商業・業務系機能が複合した新市街地の形成を図る。

みらい平駅の周辺においては、商業・業務機能の集積を図り、本区域の新たな玄関口にふさわしいにぎわいと魅力のある都市拠点の形成を図る。さらに、都市軸道路沿道や常磐自動車道近接部では、広域交通ネットワークをいかした商業・業務系や産業系機能の集積を図る。その他の住宅系用地においては、駅に近接する利便性をいかし、近接する伊奈東市街地地域との連携強化を図りながら、周辺の自然環境や田園環境と調和した、ゆとりある街並み景観に配慮した良好な住宅地の形成を図る。

④ 小絹市街地地域

小絹駅を中心とした本地域においては、近隣を対象とした商業・業務地の形成を図るとともに、その周辺においては、駅に近接する利便性をいかし、ゆとりある街並み景観に配慮した快適で潤いのある住宅地の形成を図る。

また、土地区画整理事業によって形成された絹の台地区においては、本地域の土地利用計画等を踏まえ、良好な居住環境の維持・向上を図るとともに、周辺の自然環境と調和した研究・開発機能の集積を図る。

⑤ 工業系市街地地域

福岡地区については、都市軸道路などの整備効果をいかしながら、研究学園都市圏の各都市をはじめとする近隣の諸都市との連携強化を視野にいたした生産・物流機能の強化を図る。また、常磐自動車道谷和原インターチェンジ隣接部については、常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道への交通アクセスの良さをいかし、生産・物流機能の維持・向上を図る。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本都市計画区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イに基づき、本都市計画に区域区分を定めるものとする。

2) 区域区分の方針

① おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
都市計画区域内人口	49.1 千人	おおむね 50.5 千人
市街化区域内人口	27.3 千人	おおむね 33.2 千人

※市街化区域内人口は、県南広域都市計画圏における保留人口は含まないものとする

② 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区 分 \ 年 次		平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
生産規模	工業出荷額	2,937 億円	3,644 億円
	卸小売販売額	707 億円	833 億円
就業構造	就業人口	第 1 次産業	1.0 千人
		第 2 次産業	7.0 千人
		第 3 次産業	15.0 千人
		合計	24.1 千人
			24.3 千人

※就業人口の合計は分類不能を含む

③ 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 27 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接しおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年 次	平成 27 年 (基準年)	令和 7 年 (基準年の 10 年後)
市街化区域面積	773ha	おおむね 805ha

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

a 商業・業務地

みらい平駅周辺や谷井田市街地地域の県道取手つくば線沿道、小絹駅周辺等に商業・業務地を配置する。

このうち、みらい平駅周辺については、商業・業務機能の他、各種の公益施設等の集積を進め、本区域の新たな玄関口にふさわしいにぎわいと魅力のある都市拠点の形成を図る。

また、谷井田市街地地域の県道取手つくば線沿道や小絹駅周辺については、地域に密着した商業・業務機能の整備・充実を図る。

b 工業地

計画的な整備を図る工業地として、福岡地区、常磐自動車道谷和原インターチェンジ隣接部を配置する。

福岡地区については、農林漁業との健全な調和を図りつつ、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで、生産・物流機能の強化を図る。

また、常磐自動車道のインターチェンジ周辺等については、広域的な交通ネットワークの整備効果をいかし、地域経済を牽引する産業集積を進めるため、産業用地の開発を検討する。

なお、絹の台地区については、既存の工場等による工業地を配置する。

c 住宅地

絹の台地区や西ノ台など、市街地開発事業等によって都市基盤が整備された住宅地においては、今後も良好な居住環境の維持に努める。

また、事業が完了し、住宅等の立地が進んでいるみらい平駅周辺市街地地域においては、駅に近接するなどの利便性をいかし、ゆとりある街並み景観による、良好な低層および中層の住宅地の形成を図る。

また、谷井田市街地地域や伊奈東市街地地域においては、都市機能の集約を考慮しつつ、効果的に道路・公園等の都市施設の改善を図るなど、周辺の自然環境と調和した良好な居住環境の維持・向上を図る。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

みらい平駅周辺など、広域を対象とした商業・業務地では、建築物の高度利用を進め、高密度の土地利用を図り、その他の商業・業務地では、周辺環境に配慮し、低密度の土地利用を図る。

b 工業地

福岡地区、常磐自動車道谷和原インターチェンジ隣接部においては、周辺の環境保全などに配慮し、緩衝緑地や十分なオープンスペースを確保しつつ、低密度の土地利用を図る。

また、市街地内に点在する工業地においては、周辺の住宅地の居住環境に配慮しながら低密度の土地利用を図る。

c 住宅地

みらい平駅周辺や幹線道路に面した住宅地においては、中層の集合住宅の立地が可能となる中密度の土地利用を図る。

また、絹の台地区など計画的な整備を図る住宅地及びその他の住宅地では、歩道や植樹帯などを整備しながら、一戸建ての住宅が主となる低密度の土地利用を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

市街地に残る農地や工場跡地などの低・未利用地のうち、住宅地として適した地区については、土地区画整理事業や地区計画制度を活用し、道路や公園などの都市施設の整備を計画的に進め、ゆとりある良好な居住環境の創出を図る。

また、既に土地区画整理事業等が完了した地区においては、地区計画制度や建築協定等の規制・誘導策を導入し、良好な居住環境の維持・保全に努める。

中心市街地においては、商業・業務などの都市機能が集積した利便性をいかし、周辺環境に配慮しながらマンションなどの良質な集合住宅の供給を促進する。

一方、スプロール的に形成された小規模開発地など、宅地が狭小で、道路・公園などの都市施設の整備が不十分な地区においては、居住環境や防災の面などで問題を抱えているため、都市施設の整備と併せて住宅の不燃化・耐震化を促進し、良好な居住環境の形成を図る。

公営住宅等については、「茨城県住生活基本計画」に基づき、既存ストックの適切な維持保全及び更新・再編に努める。

④ 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

a 土地の高度利用に関する方針

みらい平駅周辺等、公共交通の利便性が高い地区においては、高齢者をはじめ、誰もが安全で快適に暮らせるコンパクトなまちを目指すために高度利用を進め、様々な都市機能の複合化や集約化により商業・業務地の活性化に努める。

b 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

工業施設と住宅等が混在する地区においては、適切な用途地域の見直しや特別用途地区制度などの活用などによって工業施設の再配置と集団化を図る。

また、工業団地などにおいては、産業構造や都市構造の変化に柔軟に対応した土地利用を図り、都市的未利用地の解消を図る。

駅前などの中心市街地においては、空き店舗や空き地等も活用しながら、住民ニーズに対応した土地利用の検討を行い、都市活力の維持・創出に努める。

商業・業務地等に用途転換を図る場合は、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで行うこととする。

さらに、小中学校など公共施設の統廃合などにより発生する大規模な未利用地については、新たな土地利用の検討を行い、地域の活性化に努める。

c 居住環境の改善又は維持に関する方針

老朽化した木造建物が密集する地区においては、建物の不燃化やオープンスペースの確保など総合的な環境整備を行うことによって良好な居住環境の形成を図る。

都市基盤施設の老朽化が進む市街地においては、都市基盤施設の更新を行う。

また、居住者の高齢化が進む市街地においては、高齢者の日常生活を支える都市機能の導入を図るほか、空き家が増加している市街地においては、既存の住宅ストックの活用促進などを行うことにより、住み続けられる環境の維持に努める。

さらに、空き家や空き地については、実情を踏まえ、除却や利活用などの対策を進める。

一方、工場等が混在している住宅地においては、地区計画制度や特別用途地区制度などを活用し、居住環境の改善を図る。

土地区画整理事業等によって住宅団地の開発が行われた地区においては、地区計画制度等を活用し、良好な居住環境の維持を図る。

d 持続可能な都市づくりに関する方針

健康で快適な生活や持続可能な都市経営を確保するため、福祉・医療・商業などの生活に必要な都市機能を集約する区域や、公共交通の整備状況、災害ハザードエリアの指定状況などを踏まえた居住を誘導する区域の設定について検討を行う。

e 市街地内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

市街地に残された平地林・斜面林等のまとまりのある緑地については、緑地保全地域制度等を活用して計画的に保全する。

また、良好な自然的景観を形成している緑地などについては、風致地区制度等を活用することによって都市における風致を維持し、潤いのある市街地の形成を図る。

さらに、市街地内の農地については、農地が持つ優れた緑地機能が良好な都市環境の形成に役立つことから、農地所有者の営農意向を踏まえながら、生産緑地地区の指定や市民農園などへの活用等により保全を検討する。

そのほか、緑地保全や都市緑化のための条例等の制定を促進するとともに、積極的な住民参加を促すため、支援体制の確立を図る。

なお、将来にわたり保全することが適当な緑地、農地等を相当規模含む土地の区域については、用途地域の見直しや市街化調整区域への編入などについて検討を行う。

f 良好な景観の保全及び創出に関する方針

豊かな自然と歴史と文化に彩られた地域資源、様々な産業活動などを通じて形成された街並みなど多様な景観資源をいかしながら、「つくばみらい市景観条例」や「つくばみらい市景観計画」等に基づき、個性と魅力ある地域づくりを進める。

都市景観の形成にあたっては、住みやすい安らぎのある市街地形成をめざし、地域居住者自らが努めて良好な景観形成を図る。

住宅市街地においては、できるだけ生垣などによる緑化デザインを推進するとともに、商業・工業地においては、周辺環境を配慮した敷地内の緑化や建物・広告物等のトータルデザインを図り賑わいのある商業地景観の形成を図る。

特に、景観形成重点地区として指定した「みらい平地区」及び「絹の台地区」については、緑豊かなつくばみらい市らしい住宅地として調和のとれた街並みの形成を目指す。

また、結城三百石記念館などの貴重な文化財による歴史・文化的景観、個性的な建築物・工作物などと一体となった特徴的な景観など、地域特性に応じた美しい景観資源の保全と創出を促進する。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

a 優良な農地との健全な調和に関する方針

「農業振興地域の整備に関する法律」に基づき、農用地区域として設定されている集団的な優良農地や農業生産基盤整備事業を行った農地は、生産性の高い農業経営を行う上で重要な役割を果たしている。

また、農地は、自然的な要素を有し、都市と農村との連携・共生や地域の活性化を進めるうえでの貴重な資源でもあることから、今後ともこれらの農地の保全に努めるとともに、関係機関と連携しながら、耕作放棄地の適切な土地利用に努める。

特に、小貝川、西谷田川、中通川等の流域に広がる水田や、台地上に広がる畑地等についても積極的に保全し、都市と農村の健全な調和を図る。

b 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

小貝川、西谷田川、中通川等河川沿いの低地部等で水害発生の恐れのある地区や、がけ近接地等で土砂災害の危険性が高い地区については特に市街化を抑制する。

c 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

小貝川や西谷田川など水辺の緑地や、台地上の平地林、台地と低地の間に連なる斜面林等は、本区域における自然環境の骨格を形成していることから、今後ともこれらの保全に努め、水と緑のネットワークを形成していく。

また、緑地環境保全地域に指定されている城中地区や西檜戸地区については、今後とも積極的にこれらの自然環境や景観の保全に努める。

d 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

地域の実情に応じて、既存集落の生活利便性の向上や活力の維持を図る必要がある区域については、地区計画制度の導入や一定の開発行為を容認する区域の指定について現状の土地利用の状況や災害ハザードエリアの指定状況等を勘案しながら検討を行う。

また、都市軸道路沿道など計画的な都市的土地利用を図る必要がある地域については、農林漁業との健全な調和を図りつつ、都市構造等に与える影響を広域的な範囲において十分検証したうえで、市街化区域への編入や地区計画制度の活用等を検討する。

既存の工場や流通業務施設等がまとまって存する地区や、公用・公共用施設等の跡地においては、工場施設の機能向上等による産業振興や、跡地利用による地域の維持活性化を図るため、地区計画制度の活用等を検討する。

e 良好な景観の保全及び創出に関する方針

田園景観を構成する屋敷林、集落や農地の広がりには本市を代表する重要な景観資源であることから、「つくばみらい市景観条例」や「つくばみらい市景観計画」等に基づき、農地の景観作物栽培や農村集落等における連続した生垣をいかした田園景観と調和した落ち着いたある景観形成に努める。また、小貝川等の水辺における水質浄化や水生動植物の保全及び丘陵部の緑地景観の保全に努める。

さらに、寺社、保存林、板橋不動尊や重要無形民俗文化財として指定を受けている小張・高岡の「綱火」、間宮林蔵の生家などの文化財をはじめとする、歴史文化などの固有の資源をいかした魅力ある景観づくり、小貝川や鬼怒川などの水辺景観、緑地などの自然資源をいかした景観形成に努める。

⑥ 災害の防止に関する方針

東日本大震災や平成27年9月関東・東北豪雨、令和元年東日本台風をはじめとする過去の経験を教訓とするとともに、災害による被害を最小化する「減災」を基本に、災害への備えや地域防災力の強化を図る。

災害への備えとして、地域防災計画等に基づき防災拠点施設や学校施設、公共施設、公園、緑地などの避難場所、避難路を確保し、防災機能を体系的に配置する。

大規模災害時において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進めるとともに、避難や救命・救援活動のための行き止まり・狭隘道路の解消、建築物の不燃化・耐震化を促進する。

また、防災拠点施設や避難場所、橋梁等の道路構造物や上・下水道施設の長寿命化対策及び耐震化を推進する。

さらに、市街地に隣接する河川や都市下水路の整備を促進し、外水・内水による浸水被害の防止・軽減を図るほか、浸水被害や土砂災害、液状化等の地盤災害などの発生の恐れがある地区については、必要な対策を講じるとともに、必要に応じて災害リスクの低い地区への住宅や施設の移転を検討するなど、地形特性を踏まえた安全な土地利用の誘導を図る。

地域防災力の強化として、各種ハザードマップの活用や避難誘導看板の整備等により、災害発生のおそれのある場所を周知し、住民の防災意識の向上に努める。

2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設

a 基本方針

ア 交通体系の整備の方針

本区域における主な交通施設は、つくばエクスプレス及び関東鉄道常総線の2路線の鉄道と、常磐自動車道や国道294号、354号などの広域幹線道路である。

本区域の中央部にはつくばエクスプレスが平成17年8月に開通し、都市計画道路守谷・伊奈・谷和原線が暫定供用するなど都市軸道路の整備が進み、これらを中心としたみらい平駅周辺市街地地域の新たなまちづくりが行われているところである。

こうした中、都市構造の転換に適切に対応するとともに、連携と交流を支えるネットワークを強化し、増加する交通量を円滑に処理するとともに、日常生活や産業活動の利便性、安全性を高めることが必要である。

また、東日本大震災などの経験をいかし、災害に強いみちづくりの実現に向けた取組を推進していくことが必要である。

そのため、本区域においては、常磐自動車道やつくばエクスプレス、都市計画道路守谷・伊奈・谷和原線（都市軸道路）等を中心とした広域交通ネットワークを構築し、都市間連携の強化を図る。また、大規模災害時において、早期に緊急輸送道路ネットワークの機能を確保するため、緊急輸送道路の強化や代替路の整備などを進める。

また、道路交通の混雑を緩和し都市環境の改善を図るため、つくばエクスプレスの積極的な利用を促すことによって自動車と路線バス、コミュニティバス、デマンドタクシーなどの公共交通機関との効率的な機能分担を進めるなど、総合的な交通体系の構築を推進する。

さらに、コンパクト+ネットワークを推進するため、バスなどの公共交通機関と連携するとともに、「つくばみらい市歩道整備基本計画」に基づく歩行空間の整備と連携した安全で人と環境にやさしい自転車・歩行者ネットワークの整備やにぎわいのある歩行空間の形成を図るなど、誰もが安心して快適に外出や移動ができる交通環境の充実や歩きたくなるまちなかの創出を図る。

なお、長期にわたり未着手の都市計画道路については、交通ネットワーク、道路整備上の課題や代替道路の有無などについて検証し必要な見直しを行う。

イ 幹線街路網の整備水準の目標

本県の市街地における幹線街路網の整備水準は、良好な市街地として望ましいとされる道路網密度 $3.5\text{km}/\text{km}^2$ を踏まえて、令和 17 年度の整備目標を次のとおり定め、地域の実情を踏まえつつ、この実現に向けて街路網の整備を図る。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 17 年度
都市計画道路（幹線街路） 整備密度 (km/km^2)	全区域： $1.5\text{km}/\text{km}^2$ (本区域： $2.0\text{km}/\text{km}^2$)	全区域： $2.0\text{km}/\text{km}^2$

※都市計画道路（幹線街路）整備密度：（都市計画道路（幹線街路）整備延長）／（市街地面積）
※全区域：ここでは、本県におけるすべての都市計画区域

b 主要な施設の配置の方針

1) 自動車専用道路

本区域においては、東京から東北地方へ伸びる常磐自動車道を配置する。

2) 主要幹線街路

自動車専用道路と連携し、本区域内外の都市拠点間を連絡する主要幹線街路として、国道 294 号、都市計画道路東檜戸・台線（都市軸道路）、守谷・伊奈・谷和原線（都市軸道路）等を配置する。

また、本県の県南地域を連絡する広域幹線道路の配置を検討する。

3) 都市幹線街路

主要幹線街路を補完し、本区域内の市街地間を結ぶ都市幹線街路として、県道つくば野田線、野田牛久線、取手つくば線、都市計画道路小島新田・小張線、高岡・谷井田線等を配置する。

4) 都市高速鉄道

東京都心とつくば市を連携し、沿線の諸都市との連絡を強化するつくばエクスプレスを配置する。

5) その他

交通の結節点となる鉄道駅において、交通処理の円滑化を図るため、駅前広場の整備を促進するとともに、駅舎や駅周辺における交通施設等のバリアフリー化を図る。

c 主要な施設の整備目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な施設（都市計画施設）は、次のとおりとする。

交通施設名	路線・施設名等
主要幹線街路	3・2・8 守谷・伊奈・谷和原線（都市軸道路） 3・2・16 東櫛戸・台線（都市軸道路） 3・2・21 守谷・伊奈・谷和原線（都市軸道路）
都市幹線街路	3・2・1 小張・南太田線 3・3・3 高岡・谷井田線（県道取手つくば線バイパス） 3・4・6 小島新田・小張線（県道野田牛久線） 3・4・12 玉台橋・西櫛戸線（県道つくば野田線） 3・4・13 守谷・小絹線 3・3・22 南・中原線 3・4・24 中原線

② 下水道及び河川

a 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

1) 下水道

下水道の計画については、農業集落排水や合併処理浄化槽などを含めた汚水処理施設を、それぞれの特性や地域の実情に応じて適切に配置することにより、汚水処理の早期概成を推進する。また、人口減少に伴う使用料収入や職員数の減少、既存施設の大量更新期の到来などに備え、持続可能な事業運営を推進する。

下水道の整備については、汚水処理の早期概成を目指し、人口や産業の集積状況などから優先順位をつけ整備を推進するとともに、計画的な点検・調査及び修繕・改築を行い、持続的な下水道機能の確保や維持管理を含めたトータル費用の低減を図る。

市街地の雨水の排除については、近年の集中豪雨などを踏まえ、放流河川の整備と十分に整合を図り、排水施設の整備を進める。

2) 河川

河川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修など適切な治水対策を進める。

また、河川流域において親水性などをいかした憩いや交流の場の整備を進めるとともに、水質の浄化や水辺環境の保全など、環境にも配慮した総合的な河川整備を進める。

イ 下水道の整備水準の目標

本区域における下水道の整備水準は、汚水処理施設の早期概成を目指すため、農業集落排水施設や合併処理浄化槽の整備と連携・役割分担したうえで、下水道普及率の目標を次のとおり定め、この実現に向けて下水道の整備を推進する。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 22 年度 (汚水処理整備完了時)
下水道普及率 (%)	69.3%	85.1%

※下水道普及率はつくばみらい市全域を対象

※下水道普及率 = (下水道処理人口) / (行政人口)

b 主要な施設の配置の方針

1) 下水道

本区域の汚水処理については、汚水処理施設の相互連携を図りながら、下水道への確実な接続を促進しつつ、計画的な整備を着実に進めることにより、未普及地域の解消を図る。

さらに、市街地の雨水排除については、河川や農業関連の計画との調整を図り、ポンプ場や雨水管渠、調整池等の整備を進める。

2) 河川

本区域の河川は、利根川水系に属しており、西側に鬼怒川、小貝川が流れている。

その他の主要な河川として、中通川や西谷田川等があり、市街地の雨水はこれらの河川に排水されている。

これらの河川については、洪水による浸水被害から地域の安全を確保するため、河川改修など適切な治水対策を進める。

c 主要な施設の整備目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な施設（都市計画施設）は、次のとおりとする。

種 別	施 設 名 等
単独公共下水道	つくばみらい市公共下水道

※単独公共下水道：下水を排除し、処理するもので、市町村自ら処理場を設置管理するもの

③ その他の都市施設

a 基本方針

人々の健康で文化的な都市生活や機能的な都市活動を確保するため、汚物処理場などの都市施設については、社会情勢の変化などを勘案し、適切な配置と整備に努める。

また、既存施設を有効活用するため、設備の更新や計画的な点検、補修による長寿命化を図る。

b 主要な施設の配置の方針

1) 汚物処理場

汚物処理場については、1か所（常総衛生組合汚物処理場）を配置する。

3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域における市街地開発事業は、これまで主に絹の台地区における土地区画整理事業などが行われてきた。また、つくばエクスプレスのみらい平駅周辺において、伊奈・谷和原丘陵部地区の特定土地区画整理事業が完成し、「住む・働く・学ぶ・憩う」の複合機能を有する新たなつくばみらい市の顔となるよう、まちづくりを進めているところである。

さらに、幹線道路の整備進展などにより、工業や商業・業務など都市的土地利用への転換に対する需要の高まりが予想される区域では、土地区画整理事業をはじめとする適切な整備手法の導入を検討し、都市機能の集約による良好で計画的な市街地形成を図る。

また、既成市街地において居住環境の改善や都市機能の更新、防災性の向上を図るための事業を重点的に行う。

特に道路等が狭いなど都市施設整備が遅れている市街地においては、都市施設の整備を進め、良好な市街地の形成を図る。

市街化区域内の農地などの低・未利用地については、土地区画整理事業等を行うことによって道路や公園などが整備された良好な市街地の形成を図る。

② 市街地整備の目標

現在、整備中又はおおむね10年以内に整備に着手することを予定する主要な市街地開発事業は、次のとおりとする。

市街地開発事業	地区名等
土地区画整理事業	福岡工業団地土地区画整理事業

4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア 自然的環境の特徴と現状、整備又は保全の必要性

本区域は、北東部が台地で、南西部が低地となっており、主な河川として西に鬼怒川、西から南に小貝川、中央に中通川、東に西谷田川が流れている。

主な緑地は、台地上のまとまりのある平地林や斜面林、河川沿岸などの水辺の緑地などであり、特に貴重な緑地として、緑地環境保全地域に指定されている城中地区と西檜戸地区などが存在する。

また、つくばみらい市総合運動公園や絹の台桜公園、福岡堰さくら公園、みらいの森公園、みらい平どんぐり公園、みらい平さくら公園などが整備され、住民の憩いの場として利用されている。

これらの自然的環境は、都市において、環境への負荷の軽減や人々のレクリエーション及び住民等の日常的な自然との触れ合いの場の確保、また、災害に対する防災性の向上や良好な自然景観の構成といった観点から、重要な役割を果たしている。

このため、本区域の都市づくりにおいては、森林法など他の法令との連携を図りながら、区域区分制度等による計画的な土地利用を進めることにより、緑地の保全や地域に存在する希少種の保護など、生物多様性の保全への配慮に努めるとともに、公園等を適正に配置し整備することによって、豊かな水と緑に包まれた潤いのある都市の形成を図ることとする。

イ 緑地の確保目標水準

本県における都市公園の確保目標水準は、住民1人当たりについて望ましいとされる都市公園の敷地面積 $10\text{m}^2/\text{人}$ 以上を目標とし、地域の実情を踏まえつつ、この実現に向けて都市公園の整備又は保全を図る。

目標を定める指標	平成 27 年度 (基準年)	令和 17 年度
1人当たり都市公園面積 ($\text{m}^2/\text{人}$)	全区域： $9.4\text{m}^2/\text{人}$ (本区域： $4.0\text{m}^2/\text{人}$)	全区域： $10\text{m}^2/\text{人以上}$

※1人当たり都市公園面積：(都市公園整備面積) / (都市計画区域人口)

※都市公園：都市公園法第2条の規定に基づく公園又は緑地

※全区域：ここでは、本県におけるすべての都市計画区域

b 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全系統

小貝川や西谷田川などの河川周辺の緑地や、台地上のまとまりのある平地林や斜面林などの緑地については、本区域における自然環境の骨格を形成しており、野生動植物の生息・生育地として、また、CO₂の吸収や大気の浄化等の環境への負荷の軽減などといった観点から重要なものであることから、連続性や一体性に配慮しながら、積極的な保全を図る。

また、小貝川にかかる福岡堰や緑地環境保全地域に指定されている城中地区・西檜戸地区などの自然資源や文化財と一体となった緑地を積極的に保全する。

イ レクリエーション系統

住民の日常のレクリエーション需要に対応するため、街区公園などの住区基幹公園や農村公園などの整備を促進するとともに、人々の生活に密着した社寺境内地の保全を図る。

また、週末のレクリエーション需要に対応するため、つくばみらい市総合運動公園などスポーツ・レクリエーション機能を持った都市基幹公園の整備を進める。

さらに、小貝川沿岸の県道取手常総自転車道線の利用を促進するとともに、河川沿いに散策路などを整備し、身近に水辺の自然を楽しめる環境づくりを進める。

市街地内の休耕地や耕作放棄地などについては、都市との交流やふれあいなどを目的とした農業体験活動の場として、市民農園や家庭菜園的な活用を図りながら、地域のニーズに応じた緑地の活用を図る。

ウ 防災系統

地震や火災などによる都市災害に対応するため、災害時に住民の避難地となる公園・緑地を確保して一次避難地や広域避難地の拡充を図るとともに、延焼遅延効果がある緑地や農地の保全を図る。

斜面崩壊などの自然災害に対応するため、台地と低地の間に連なる斜面林の保全を図る。

エ 景観構成系統

市街地の周辺に残された緑地など自然的な景観を維持するため、台地と低地の間に連なる斜面林や小貝川など水辺の緑地の保全を図る。

また、潤いのある都市景観を創出するため、幹線街路等の緑化に努める。

さらに、本区域内に点在する集落地の屋敷林や社寺林など昔ながらの安らぎをもたらす景観の保全に努める。

そのほか、歴史的・文化的に価値が高く地区の景観形成上の特徴となっている樹木については、「つくばみらい市景観計画」に基づく指定などにより、景観の保全を図る。

c 実現のため具体の都市計画制度の方針

ア 公園緑地等の整備目標及び配置方針

1) 総合公園

運動公園については、総合運動公園と城山運動公園の拡充整備を図る。

2) その他の公園緑地等

その他の公園緑地として、街区公園などの住区基幹公園や都市緑地などを適切に配置し、その整備を図る。

イ 緑地保全地域等の指定目標及び指定方針

1) 風致地区

小貝川などの水辺と一体となった樹林及び良好な自然的景観を形成している地区については、都市の風致を維持するため、風致地区制度の活用を検討する。

2) 緑地保全地域・特別緑地保全地区

市街地やその周辺に残された身近な樹林のうち、地域住民の健全な生活環境を確保するため適正に保全する必要があるものについては、緑地保全地域等の活用を検討し、特に良好な景観形成にとって重要なものや社寺等と一体となって歴史的・文化的価値を有するものについては、特別緑地保全地区制度の活用を検討する。