

## 6 中央北地域



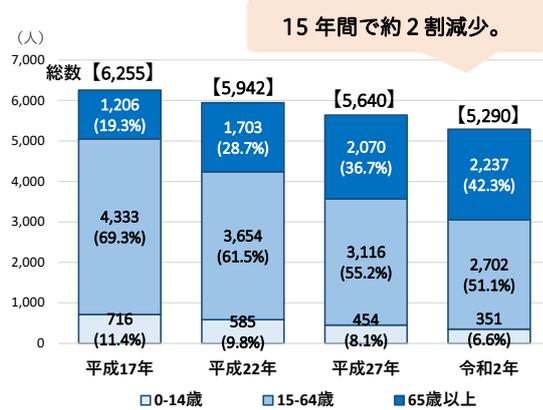
下根ヶ丘、岡見、上池台、第8岡見、東岡見、小坂団地、東下根（一部）、上太田（一部）

### 6-1 中央北地域の現況



#### 人口 >>> 市内で最も高齢化が進む地域

- 中央北地域の人口をみると、平成17年からの15年間で約2割減少しています。
- 平成17年と令和2年について年齢3区分別の割合をみると、15～64歳の生産年齢人口が約7割から約5割に減少し、65歳以上の老年人口が、約2割から約4割に増加しており、高齢化が進んでいます。

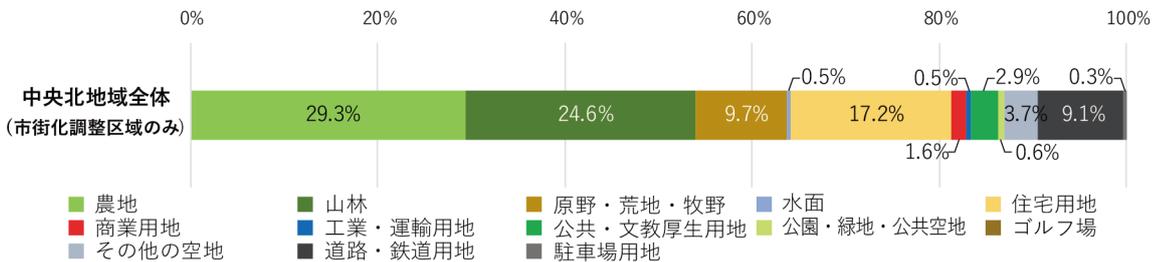


資料：「住民基本台帳人口」（各年9月1日）より作成



#### 土地利用 >>> 市街化調整区域内である一方で、住宅用地が2割を占める地域

- 地域全体の面積は452.5haで、全てが市街化調整区域です。
- 主に小野川沿いに水田が、台地上に畑があり、農地、山林、水面等の自然的土地利用が約6割となっています。
- また台地上には集落と複数の既設団地が立地しており、市街化調整区域内でありながらも住宅用地が2割近くを占めています。



資料：「平成27年度都市計画基礎調査」より作成



## 施設等の立地状況

### 地域別資源図



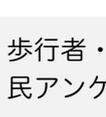
## 6-2 住民意見

### 空家・空き地等について



空家、空き地、無耕作農地等の困難な問題に対して、更なる多様な方策を行い、状況が改善することを期待する。（市民アンケートより）

### 道路環境について



歩行者・自転車の人が安全・安心に通行できる歩道を整備して欲しい。（市民アンケートより）

### 移動のしやすさについて



高齢化が進みそれでも活気のあるまちづくりが必要になる。住みよさの基準はいろいろだが、生活のしやすさのひとつは動きやすさだと思う。少々身体にガタが来ても自由に移動できる喜びが必要になると思う。（市民アンケートより）

## 6-3 地域の特徴・課題

### 課題 ▶ 中央北地域の穏やかな雰囲気を作り出している自然環境・景観を維持することが必要

中央北地域は、地域の南側に小野川が流れており、その背景に田園風景、台地上には斜面林・山林と広大な緑といった豊かな自然があります。また、岡見城跡や小坂城跡といった歴史・文化資源もあり、地域には穏やかで落ち着きのある雰囲気が漂っています。

また、地域には市の東西をつなぐ広域幹線道路として国道 408 号があり、その沿道には、比較的規模の大きな農家が連続しています。この岡見町の農村集落の家並みや生垣・屋敷林は美しい沿道の景色を作り出しています。

これらのことから、地域内の豊かな水と緑、歴史・文化資源については、地域最大の資源として保全・活用を進めるとともに、地域内の農村集落景観についても地域の魅力のひとつとして維持に努めることが必要です。

### 課題 ▶ 住宅環境の向上により、地域の人が安全で快適に過ごせるまちとなることが必要

中央北地域は、昭和 40 年代に整備された既設団地があることから、市街化調整区域内であるにもかかわらず、住宅地が 2 割近くを占めています。

しかし、住宅団地が整備されてから 50 年以上が経過し、住民の高齢化や都市基盤の老朽化、空家・空き地等の点在化により、地域コミュニティの維持や安全性の低下などが問題となっています。

これらのことから、老朽化した道路、下水道等の都市基盤については再整備を進め、生活環境の維持や強化を図ります。また、空家・空き地等については適切な維持・管理を促すとともに、これらを有効に活用していくための施策を検討し、新住民の増加による世代循環を促し、地域内のコミュニティの活性化を図ることが必要です。

### 課題 ▶ 人々が円滑に移動できるよう公共交通サービスを充実させることが必要

中央北地域は主要駅から離れた場所にあるため、公共交通機関はバスによる移動が主となっています。全国的な問題として、バス停から遠い位置に住んでいる高齢者などは外出が難しく、閉じこもってしまう傾向があります。

地域に住む人々が円滑に移動できるよう、地域の実情や自動運転技術等の新たな交通システムへの対応等の検討も含めて公共交通サービスを整えることが求められます。

### 課題 ▶ 圏央道牛久阿見ICと近い立地を活かした土地利用が必要

持続可能なまちを実現するため、圏央道のアクセス道路である都市計画道路岡見・馴柴線沿いについては、沿道サービス・流通業務の誘致など交通利便性を活かした土地利用の検討が必要です。

## 6-4 将来像

### 緑あふれる穏やかな風景の中で、 地域の人々が安全で快適に暮らすことのできるまち

中央北地域は、豊かな緑と共存する生活環境を維持しながら、地域の人々が安全で快適に暮らすことができるよう、道路や公共交通、住宅環境の再整備を促進し、地域内外での移動や交流が活発になるようまちづくりを進めていくこととします。

#### — 将来像の実現に向けた地域の目標 —

- 目標1 豊かな水と緑の風景、集落景観、歴史・文化資源が守られるまちづくり
- 目標2 住宅地の基盤の再整備等により安全で快適な暮らしが保たれるまちづくり
- 目標3 地域内外を円滑に行き来できる道路・交通環境が整えられたまちづくり

## 6-5 個別方針

### (1)土地利用

#### 1)田園集落・自然環境共生系ゾーン

- ◆ 圏央道牛久阿見ICへのアクセス性の良さを活かし、必要に応じて都市計画道路岡見・馴柴線沿道の土地利用を検討します。

#### ①既設団地ゾーン

- ◆ 既設団地は区域区分制度の制定以前に開発された市街化調整区域の住宅団地です。生活環境の向上を図るため、狭隘道路や道路排水施設の再整備を進めます。
- ◆ 既設団地内の空家・空き地については、所有者等による適切な維持・管理を促進するとともに、牛久市空家・空地バンク制度の活用により支援します。また、都市計画制度を踏まえ、地域交流の場とするなど、他用途への転換や活用を促進します。



▲既設団地

## ②集落ゾーン

- ◆ 岡見町の集落地などにおいては、地域の貴重な資源として、生垣や屋敷林などの保全に努めます。また、道路等の生活基盤を整備・拡充し、快適な居住環境を創出していきます。



▲国道 408 号沿道の集落地

## ③田園ゾーン

- ◆ 小野川沿いの良好な農地は、営農や就農のための環境改善に努めます。

## 2)地域コミュニティ拠点

- ◆ 既設団地ゾーンの中でも、特に小坂団地は市域の中央に位置し、比較的規模が大きい住宅地であることから地域コミュニティ拠点と位置づけ、生活利便施設の誘導を図ります。

## (2)都市施設

### 1)道路・公共交通

#### ①広域幹線道路

- ◆ 牛久市の東西を連絡する国道 408 号バイパスは、広域ネットワーク上、非常に重要な路線であるため、その早期整備を要望します。
- ◆ 国道 408 号については、歩道の狭隘部の解消を要望します。

#### ②地域幹線道路

- ◆ 都市計画道路岡見・馴柴線北側の県道土浦竜ヶ崎線バイパス及び県道土浦稲敷線バイパスの早期整備を要望し、ひたち野地区へのアクセス向上を図ります。
- ◆ 都市計画道路岡見・馴柴線は、近隣自治体との連携を図るための交通機能を持った道路として、適正な維持・管理を要望します。



▲(都)岡見・馴柴線

#### ③生活道路

- ◆ 通学路等は、十分な歩道幅員の確保等、子ども達が安心して安全に通行できるように整備を進めます。
- ◆ 周辺道路の整備による交通状況の変化をみながら、国道 408 号から既設団地等の良好な住環境を確保するため、道路整備を推進します。

## ④公共交通

- ◆ 既存のバス路線の維持と、需要に対応したバス交通の充実を促進します。
- ◆ 高齢者等に対応するため、低床型バス（ノンステップバス）を導入し、乗合タクシーや地域住民と連携したボランティア移送サービスの整備・充実を図ります。
- ◆ 自動車及び道路を巡る課題解決が期待される自動運転化などの新たな公共交通システムについては、これに対応する道路等の環境整備と合わせて検討を進めます。

## 2)公園・緑地等

- ◆ 上池親水公園は水・緑の交流拠点として位置づけ、地域住民の方の協力を得ながら、維持・管理を行います。また、市民の憩いの場として活用を促進していきます。



▲小野川沿いの斜面林の風景

## 3)下水道

- ◆ 下水道の老朽化に対応していくため、計画的に施設の調査や修繕・改築を実施し、施設管理を進めます。

## (3)景観

- ◆ 市の特徴となる河川周辺の緑地や台地上にまとまった平地林、低地と台地からなる斜面林等の自然環境について、集落等との一体性を維持しながら里山景観の保全を図ります。
- ◆ まとまった山林等においては、周囲の自然景観を損ねることがないように、太陽光発電設備の適切な指導・誘導等を図ります。

## (4)自然環境

- ◆ 里山の再生を進め、上池台の湿地環境を保全するとともに、下草刈りや枝払い等、岡見城跡や小坂城跡の活用に向けた適切な管理や、活動の支援を行います。

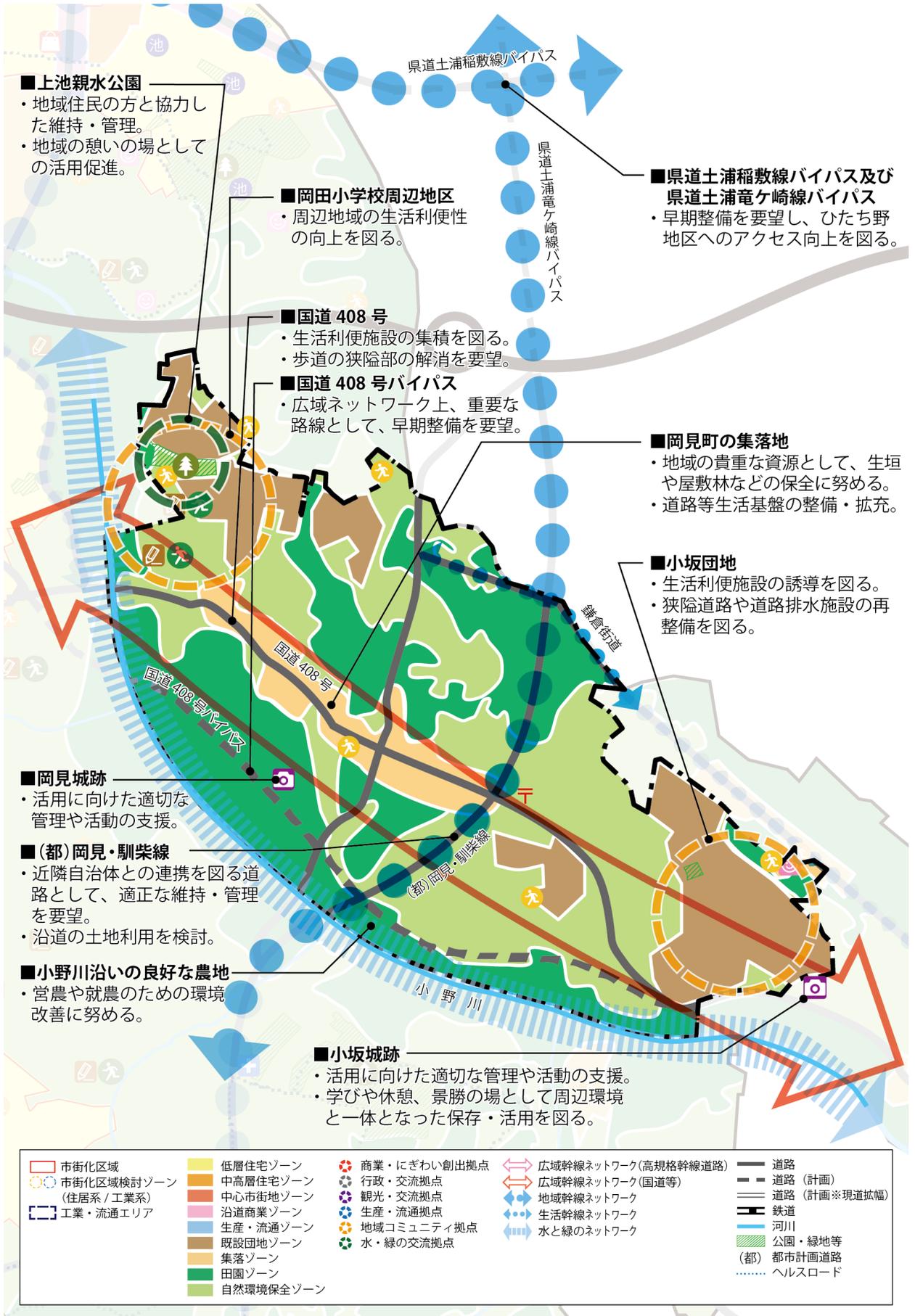
## (5)防災

- ◆ 国道 408 号バイパスについては、緊急輸送道路網の機能強化を図るため、早期の整備を要望します。
- ◆ 国道 408 号及び都市計画道路岡見・馴柴線については、緊急輸送道路に指定されていることから、適切な維持・管理を要望します。
- ◆ 生活道路を計画的に整備することにより、災害時の避難経路及び補給品の輸送経路の確立に努めます。

## (6)観光

- ◆ 観光資源でもある小坂城跡や岡見城跡等、牛久市の主要な歴史・文化資源についても、学びや休憩、景勝の場として、周辺環境と一体となった保存・活用を図ります。

地域別方針図



■上池親水公園  
 ・地域住民の方と協力した維持・管理。  
 ・地域の憩いの場としての活用促進。

■岡田小学校周辺地区  
 ・周辺地域の生活利便性の向上を図る。

■国道408号  
 ・生活利便施設の集積を図る。  
 ・歩道の狭隘部の解消を要望。

■国道408号バイパス  
 ・広域ネットワーク上、重要な路線として、早期整備を要望。

■県道土浦稲敷線バイパス及び  
 県道土浦電ヶ崎線バイパス  
 ・早期整備を要望し、ひたち野地区へのアクセス向上を図る。

■岡見町の集落地  
 ・地域の貴重な資源として、生垣や屋敷林などの保全に努める。  
 ・道路等生活基盤の整備・拡充。

■小坂団地  
 ・生活利便施設の誘導を図る。  
 ・狭隘道路や道路排水施設の再整備を図る。

■岡見城跡  
 ・活用に向けた適切な管理や活動の支援。

■(都)岡見・馴染線  
 ・近隣自治体との連携を図る道路として、適正な維持・管理を要望。  
 ・沿道の土地利用を検討。

■小野川沿いの良好な農地  
 ・営農や就農のための環境改善に努める。

■小坂城跡  
 ・活用に向けた適切な管理や活動の支援。  
 ・学びや休憩、景勝の場として周辺環境と一体となった保存・活用を図る。

市街化区域	低層住宅ゾーン	商業・にぎわい創出拠点	広域幹線ネットワーク(高規格幹線道路)	道路
市街化区域検討ゾーン(住居系/工業系)	中高層住宅ゾーン	行政・交流拠点	広域幹線ネットワーク(国道等)	道路(計画)
工業・流通エリア	中心市街地ゾーン	観光・交流拠点	地域幹線ネットワーク	道路(計画※現道拡幅)
	沿道商業ゾーン	生産・流通拠点	生活幹線ネットワーク	鉄道
	生産・流通ゾーン	地域コミュニティ拠点	水と緑のネットワーク	河川
	既設団地ゾーン	水・緑の交流拠点		公園・緑地等
	集落ゾーン			(都)都市計画道路
	田園ゾーン			ヘルスロード
	自然環境保全ゾーン			

# 7 中央南地域

下柏田、女化、上太田（一部）、神谷（一部）

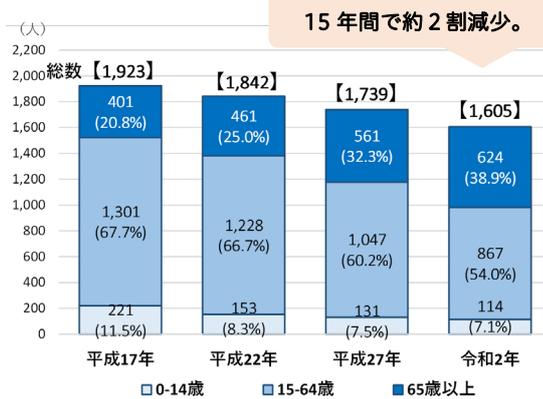


## 7-1 中央南地域の現況



### 人口 >>> 人口減少と高齢化が進む地域

- 中央南地域の人口をみると、平成17年からの15年間で約2割減少しています。
- 平成17年と令和2年について年齢3区分別にみると、15～64歳の生産年齢人口が、平成17年では約7割を占めていましたが、令和2年には約5割に減少しています。65歳以上の老年人口は、約2割から約4割に増加し、本地域においても高齢化が進んでいます。

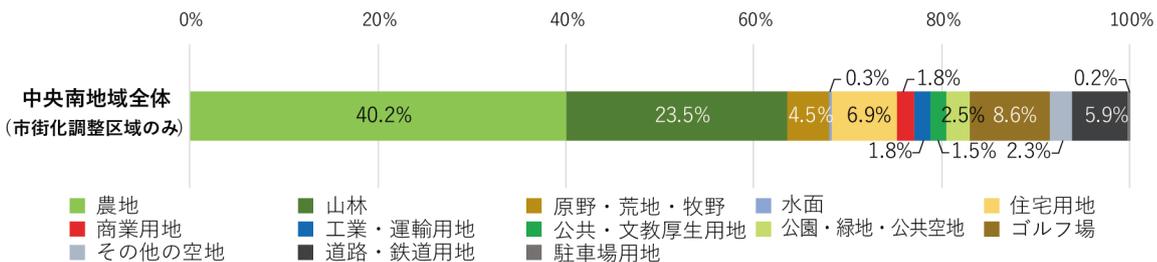


資料：「住民基本台帳人口」（各年9月1日）より作成



### 土地利用 >>> 市街化調整区域内である一方で、住宅用地が2割を占める地域

- 地域全体の面積は776.7haで、全てが市街化調整区域です。
- 主に小野川沿いに水田、台地上に山林・畑が広がっており、農地・山林・水面等の自然的土地利用が約7割を占めています。特に、農地が約4割を占め、他の地域と比較しても、最も多い割合となっています。

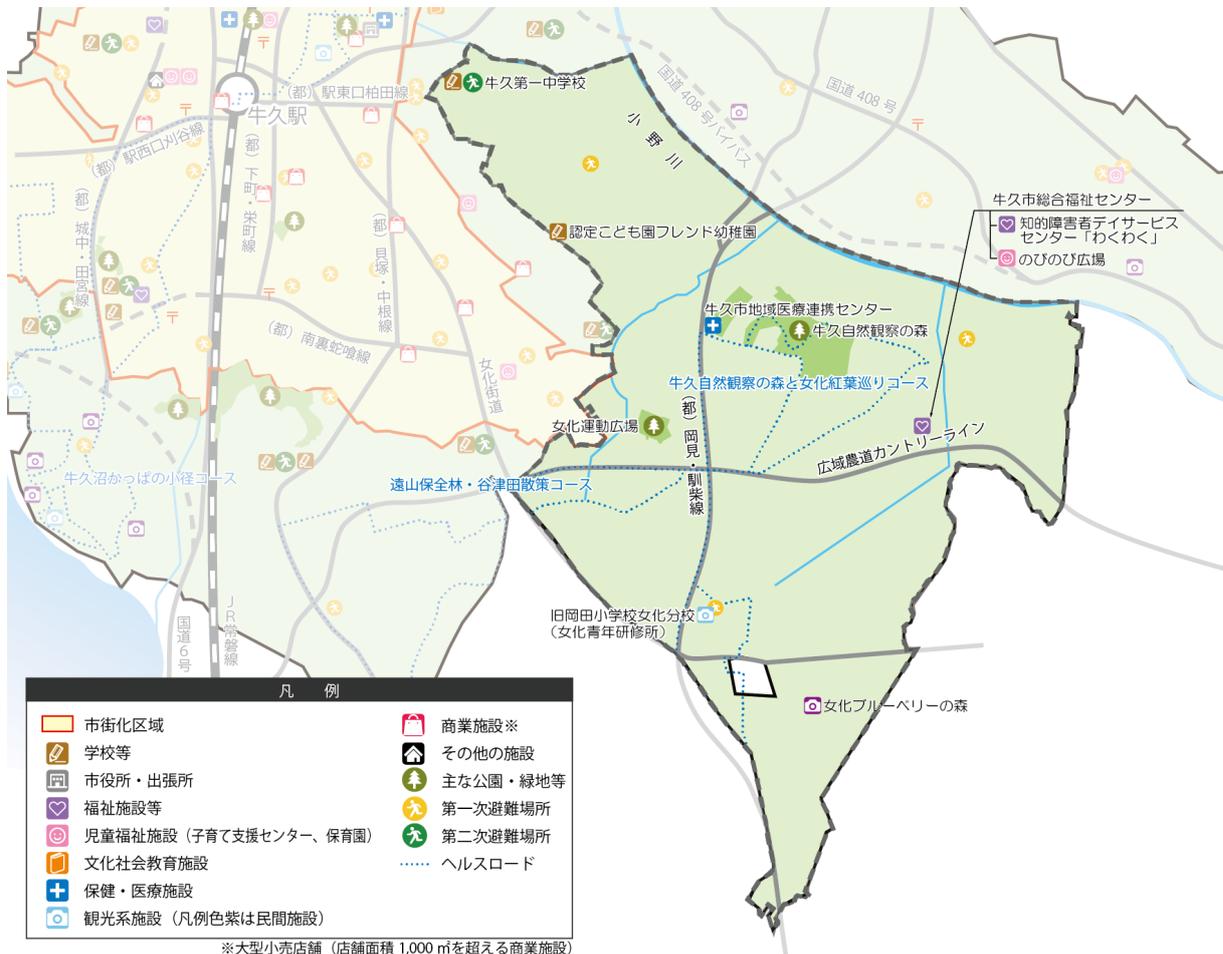


資料：「平成27年度都市計画基礎調査」より作成



## 施設等の立地状況

### 地域別資源図



## 7-2 住民意見

### 通学路について



通学の時の歩道をもう少し安全に通学できるようにして頂きたい。（市民アンケートより）

### 交通手段について

車がなくても生活できるような公共交通機関の整備を進めてほしい。（市民アンケートより）



### 子どもの遊び場について



子ども達が安全に遊べる環境づくりをしてほしい。子育て広場ももう少し子どもが飽きないようにしてほしい。小さな子から大きな子まで、それぞれが楽しく遊べるようになってほしい。古い遊具の公園が目立っている。（市民アンケートより）

## 7-3 地域の特徴・課題

### 課題 ▶ 自然とふれあい、親しみ、学び続けることができる場となることが必要

中央南地域は、地域の北側に小野川が流れ、結束町・上太田町・女化町の里山、自然観察の森などの多くの緑が残っています。

自然観察の森は、自然保護教育を推進していく拠点として全国に10箇所整備された施設のうちのひとつで、生物多様性の保全や、自然環境教育の場として活用されています。

以上のことから、本市において重要な役割を担う中央南地域の緑は、多くの人が自然の大切さを学ぶことができる場として守り、活用し続けていくことが必要です。

### 課題 ▶ 特徴的な農村集落風景を維持していくことが必要

中央南地域は、農地の割合が最も多い地域です。

このうち女化町には、かつての開拓農地・農家があり、畑の中に家が点在する風景は地域の特徴的な景観となっています。

農地については、今後も豊かに営農が続けられるように、良好な営農環境を整えていく必要があります。

### 課題 ▶ 安全に快適に移動できる道路・公共交通環境を整えることが必要

主要駅から離れた場所にある中央南地域は、自家用車での移動が主となっていますが、地域内には、歩行者や自転車にとって危険な道も多く存在しています。

地域に住む人々が安全で快適に移動できるよう、優先順位をつけながら道路の再整備を進めていく必要があります。また、公共交通については、地域の実情に応じた、利用しやすいサービスの検討や導入を図る必要があります。

### 課題 ▶ 親子や支援を必要とする人が安心できる居場所づくりが必要

中央南地域には、市の福祉の中核を担う牛久市総合福祉センターがあります。今後も市民が健康で充実した生活を送れるよう、施設の充実を図るとともに、安心して施設を利用してもらうために施設の維持・管理等に努め、交通サービスについても充実を図る必要があります。

また、地域の交流の場となる施設や公園等についても、利用促進に向け、適切な維持・管理及び機能充実を図ることが重要です。

### 課題 ▶ 圏央道牛久阿見 ICへのアクセス性を活かした土地利用が必要

持続可能なまちを実現するため、圏央道のアクセス道路である都市計画道路岡見・馴柴線沿いについては、沿道サービス・流通業務の誘致など交通利便性を活かした土地利用の検討が必要です。

## 7-4 将来像

### 豊かな緑を守り育てるとともに、快適な暮らしができるまち

中央南地域は、豊かな自然環境の保全・活用を進めるとともに、地域の人々が今後も安全で快適に暮らし続けられるよう、営農環境や住環境、道路・公共交通環境等が整えられたまちづくりを進めていくこととします。

#### — 将来像の実現に向けた地域の目標 —

- 目標1 豊かな緑を守り、市内外の人々の学び・ふれあいの場となるまちづくり
- 目標2 営農環境の維持による農と住が調和するまちづくり
- 目標3 誰もが安全で快適に移動や活動ができるまちづくり

## 7-5 個別方針

### (1)土地利用

#### 1)田園集落・自然環境共生系ゾーン

- ◆ 圏央道牛久阿見ICへのアクセス性の良さを活かし、必要に応じて都市計画道路岡見・馴柴線沿道の土地利用を検討します。
- ◆ 龍ヶ崎市と隣接する当地域については、土地利用や施設利用の面等で広域的視点に立った連携が必要であり、龍ヶ崎市や関係機関等との調整・協力を図りながら、効率的な地域づくりを行っていきます。

#### ①集落ゾーン

- ◆ 地域内の集落地は、道路等の生活基盤を整備・拡充し、快適な居住環境を創出していきます。

#### ②田園ゾーン

- ◆ 優良な農地を積極的に保全し、営農や就農のための環境改善に努めます。

#### ③自然環境保全ゾーン

- ◆ 自然観察の森のほか、谷津田やそれを取り囲む斜面林等の自然環境を維持・保全します。
- ◆ 牛久自然観察の森においては、里山的自然環境を維持・保全するとともに、自然とふ

れあえる場としての活用を進め、自然環境の大切さに対する意識づくりや、里山保全活動を進める人材の育成を図ります。

- ◆ まとまりある良好な自然環境や、現地の生物多様性については、現在の環境を維持していくことを前提に、今後の社会情勢、大きなまちづくりの方向性等を加味しながら、保全・共存を図ります。

## (2)都市施設

### 1)道路・公共交通

#### ①地域幹線道路

- ◆ 都市計画道路岡見・馴柴線は、近隣自治体との連携を図るための交通機能を持った道路として、適正な維持・管理を要望します。



▲(都)岡見・馴柴線

#### ②生活道路

- ◆ 龍ヶ崎市への主要な連絡道路となる女化街道や市域南部を連絡する広域農道カントリーラインについては、適正な維持・管理に努めます。
- ◆ 通学路等は、十分な歩道幅員の確保等、子ども達が安心して安全に通行できるように整備します。
- ◆ 集落地の良好な住環境を確保するため、道路整備を推進します。

#### ③散策路

- ◆ 牛久市総合福祉センターや牛久自然観察の森、女化神社周辺の歴史・文化資源を回遊するヘルスロードについては、市民や来訪者が安全で快適に周辺を散策できるよう、維持・管理を推進します。

#### ④公共交通

- ◆ 既存のバス路線の維持と、需要に対応したバス交通の充実を促進します。
- ◆ 牛久市総合福祉センターの利便性向上のために、市民のニーズを把握しながら巡回バスの見直しを検討します。また、巡回バスと他の公共交通との連携を図ることにより、誰もが安心して行き来できる交通環境となることを目指します。
- ◆ 市内の移動や近隣自治体との連携を強化するため、市民ニーズや利用状況を考慮しながら、公共交通ネットワークの充実を図ります。
- ◆ 高齢者等に対応するため、低床型バス（ノンステップバス）を導入し、乗合タクシーや地域住民と連携したボランティア移送サービスの整備・充実を図ります。

- ◆ 自動車及び道路を巡る課題解決が期待される自動運転化などの新たな公共交通システムについては、これに対応する道路等の環境整備と合わせて検討を進めます。

## 2)公園・緑地等

- ◆ 女化運動広場は、地域のスポーツレクリエーションやふれあいの場としての活用を図るため、適正な維持・管理を行います。

## 3)下水道

- ◆ 下水道の老朽化に対応していくため、計画的に施設の調査や修繕・改築を実施し、施設管理を進めます。

## 4)公共公益施設

- ◆ 旧岡田小学校女化分校（女化青年研修所）や近接するデイサービスセンター等は、地域の文化的活動や交流の場として一体的に捉えるとともに、旧岡田小学校女化分校については、地域の交流の場としての機能充実を推進します。
- ◆ 牛久市総合福祉センターは、市民の健康増進、高齢者の生きがいづくり、障がい者の社会生活対応訓練等を行う施設として、適切な維持・管理を行うとともに、施設の利用促進を図るため、施設や周辺のユニバーサルデザインの導入を検討し、利便性向上及び安全性向上に努めます。また、市民ニーズに応じた機能の拡充も図ります。

## (3)景観

- ◆ 小野川に沿った肥沃な農地と平地林に囲まれた農村集落の景観を、地域住民をはじめ多くの市民の貴重な資源として位置づけ、田園集落景観の保全を図ります。
- ◆ 女化神社周辺の歴史的景観の保全及び活用に努めます。
- ◆ 市の特徴となる河川周辺の緑地や牛久自然観察の森などの台地上にまとまった平地林、低地と台地からなる斜面林等の自然環境について、集落等との一体性を維持しながら里山景観の保全に努めます。
- ◆ 景観重点地区や、まとまった山林等においては、周囲の自然景観を損ねることがないように、太陽光発電設備の適正な指導・誘導等を図ります。

## (4)自然環境

- ◆ 結束町みどりの保全区、上太田・女化みどりの保全区、牛久自然観察の森などの自然環境については、水・緑の交流拠点として位置づけ、生物多様性の保全に努めるとともに、市民に潤いとやすらぎを与え、生物の生息環境となるまとまった緑として、適切に保全及び活用を図ります。また、これらについて協力を行うNPOやボランティア団体等の育成・支援を行います。



▲牛久自然観察の森

## (5)防災

- ◆ 都市計画道路岡見・馴柴線については、緊急輸送道路に指定されていることから、適切な維持・管理を要望します。
- ◆ 生活道路を計画的に整備することにより、災害時の避難経路及び補給品の輸送経路の確立に努めます。
- ◆ 災害時の活動拠点となる牛久市総合福祉センターや、避難所となる施設は、備蓄倉庫や断水時のトイレなど防災機能の確保に努めます。

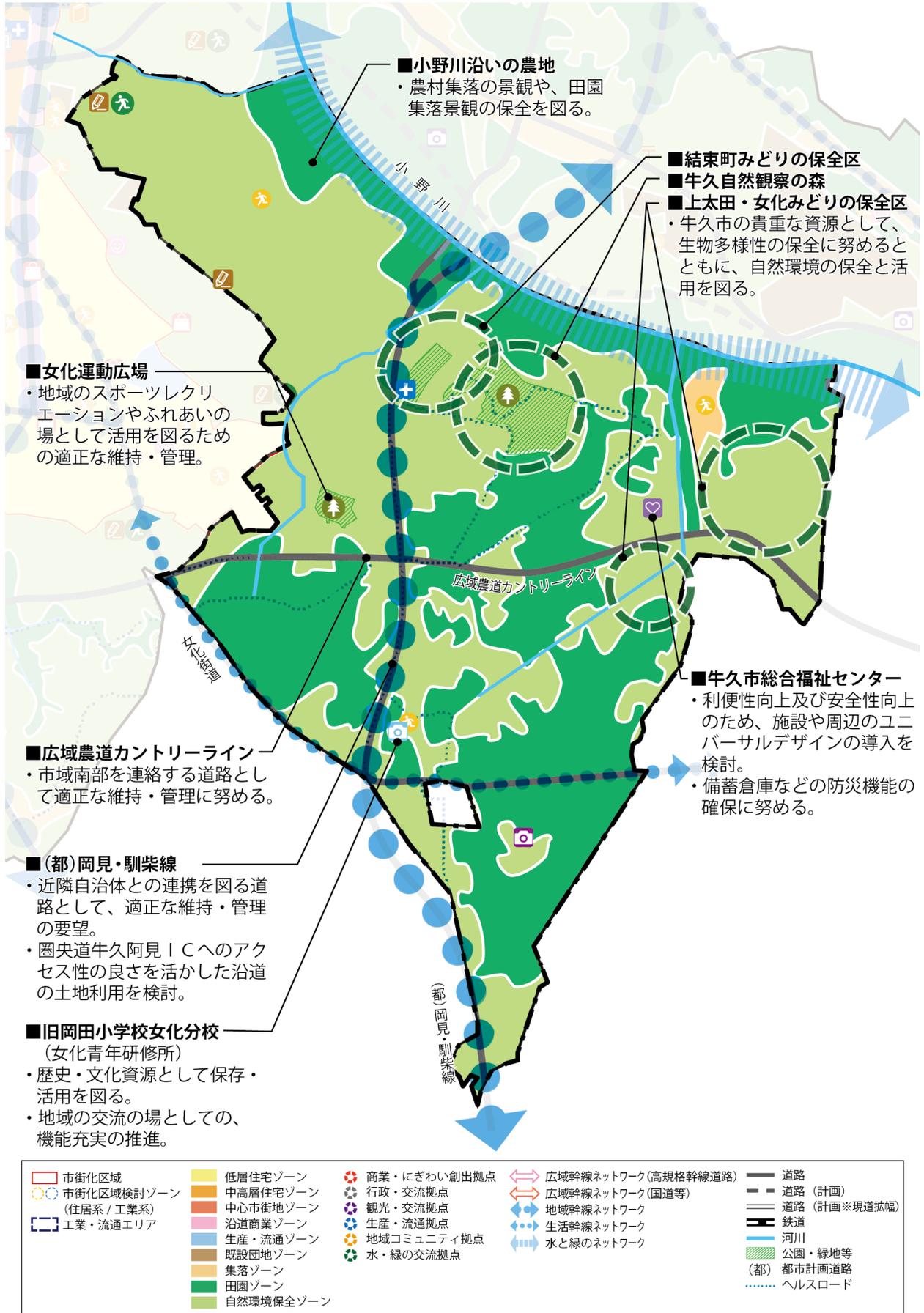
## (6)観光

- ◆ 旧岡田小学校女化分校（女化青年研修所）は、国登録有形文化財に登録された歴史的建造物であることから、歴史・文化資源として保存・活用を図ります。



▲旧岡田小学校女化分校  
（女化青年研修所）

地域別方針図



## 8 東部地域



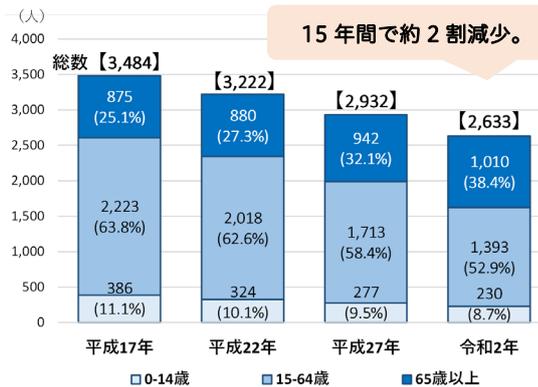
久野、大和田、桂、報徳、井ノ岡、奥原、島田、正直、中央、向原、小坂

### 8-1 東部地域の現況



#### 人口 >>> 人口減少と高齢化が進むまち

- 東部地域は本市の東側にある旧奥野村のエリアです。人口は平成 17 年からの 15 年間で約 2 割減少し、人口減少が進んでいます。
- 年齢 3 区分別にみると、15～64 歳の生産年齢人口が、平成 17 年では約 6 割でしたが、令和 2 年には約 5 割となっています。また、65 歳以上の老年人口は、平成 27 年で 3 割を超え、令和 2 年には 4 割に迫っており、高齢化が進んでいます。



資料：「住民基本台帳人口」(各年 9 月 1 日) より作成



#### 土地利用 >>>

#### 穏やかな生活を支える豊かな水と緑と、まちの活力を支える工業団地が共存するまち

- 地域全体面積 2,099.2ha のうち、市街化区域 124.2ha(5.9%)、市街化調整区域 1,975.0ha(94.1%)となっています。

##### 市街化区域でみると

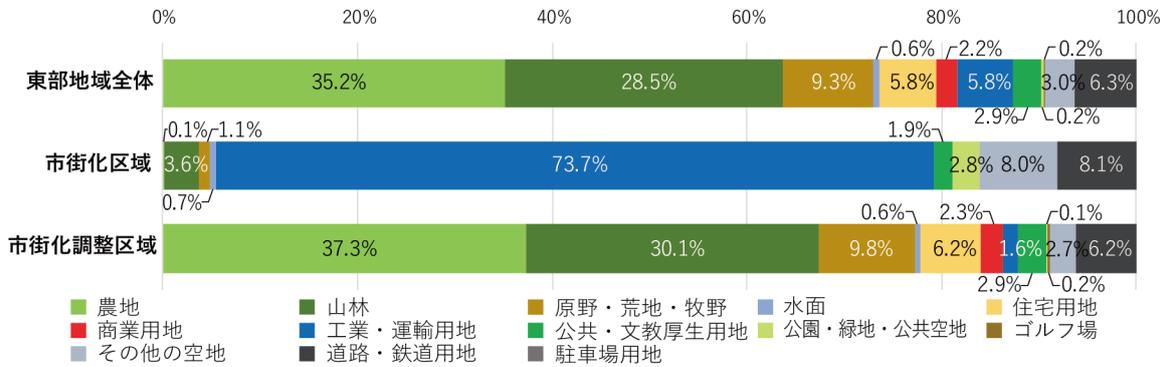
- 筑波南桂工業団地(昭和 62 年編入)と筑波南奥原工業団地(平成 2 年編入)の 2 つの市街化区域があります。このため、市街化区域の都市的土地利用 117.4ha(94.5%)の大部分を、工業・運輸用地が占めています。

##### 市街化調整区域でみると

- 市街化調整区域では、農地・山林等の自然的土地利用が 1,536.5ha(77.8%)で、小野川・桂川・乙戸川と、これら河川沿いに広がる水田・谷津の斜面林・里山といった市内でも特に水と緑が豊かな地域となっています。都市的土地利用は 438.5ha(22.2%)で、住宅用地は 1 割未満となっており、地域内には複数の集落が点在しています。このほか、太陽光発電設備の土地利用も多くみられます。

## 東部地域全体でみると

- 3つの河川や農地・山林といった、豊かな水と緑の景色が特徴的な地域で、この自然の中に集落が点在しており、ふるさと牛久を感じることができます。  
また、地域内にある2つの工業団地は、生産・流通、雇用の場として本市の活力を支えています。



資料：「平成 27 年度都市計画基礎調査」より作成

## 施設等の立地状況

### 地域別資源図



## 8-2 住民意見

### 農村集落地の住環境について



農村地帯の住環境を改善しないと若年層が流出するばかりだと思う。バランスのとれたまちづくりが重要。(市民アンケートより)

### 農地の活用について

うしくグリーンファーム(株)の活動が少しずつ成果につながっており、良い動きだと思っているが、奥野にはまだ耕作放棄地は多く、特に畑の活用に関して市でも他地区から人を呼び込む必要があると思う。(市民懇談会より)

### 道路・公共交通環境について

車線拡幅などで交通の便が良くなれば人も増えるのではないか。(市民懇談会より)

どこに行くにも車が必要な場所なので高齢になった時に住んでいられるのか不安がある。(市民アンケートより)

### 自然環境の保全について

奥野地区ではソーラーパネルの設置が進められており雑木林が伐採された。不法投棄は減ると思うが動物や虫の住み家がなくなり心が痛む。開発と自然保護のバランスを取ってまちづくりをしてほしい。(市民アンケートより)

### 地域の魅力の活用について



郊外の良さをうまく利用してこんな良い所が牛久にもあるのだと発見してもらえたらおもしろいと思う。町中ばかりに集中させないで、自然の中でアスレチックができる場所など色々な所に楽しめる場所ができたらいと思う。(市民アンケートより)

寝泊まりの場だけではなく、歴史などを財産として扱うことは牛久市の顔として活かしていける。体験農場を農協(JA)やうしくグリーンファーム(株)等と共同で経営していったら魅力が増やせるのではないか。(市民懇談会より)



## 8-3 地域の特徴・課題

### 課題 ▶ 豊かな自然環境の保全と、やすらぎ・学び・遊びの場としての活用が必要

東部地域は、3つの川（小野川・桂川・乙戸川）が流れ、この河川を囲むように入り組んだ谷が形成されており、これら水と緑の連なりを作り出している自然環境は東部地域の主要な資源であるといえます。

また、地域内には本市を代表する観光スポットのひとつである牛久大仏や、城跡等の歴史・文化資源も多く残されています。

一方で、住民意見では、太陽光発電設備設置による山林の伐採の問題のほか、自然資源や歴史・文化資源が活かしきれないことが挙げられました。本市や地域の魅力を伝えていくためにも、これら自然環境と歴史・文化資源を適切に保全していくとともに、市民や来訪者の「休息の場」、「自然や歴史を学ぶ場」、「自然とふれあいながら思い切り遊ぶことのできる場」など、様々な場として活用していくことが求められます。

### 課題 ▶ 2つの市街地との連携強化を含めた地域の利便性向上が必要

地域には複数の集落が点在しており、この景色も東部地域の特徴のひとつとなっています。しかし、これらの集落でも、高齢化が進んでいることにより、耕作放棄地の増加が問題となっており、牛久市街地・ひたち野市街地と離れていることなどから、他地域と比較すると、交通や買い物等の利便性が低い状況にあります。

以上のことから、高齢化への対応や若者の定住促進のため、生活利便性向上や営農環境を支える整備等を進めるとともに、牛久駅やひたち野うしく駅などの主要駅や各種施設への交通アクセスの向上を図るなど、2つの市街地との連携を高めることが重要です。また、生活利便性の向上については、都市基盤の整備や、おくの義務教育学校・奥野生涯学習センター・奥野運動広場などの公共施設が集積している場所を地域コミュニティ拠点として、生活利便施設の誘導を図ることも必要です。

### 課題 ▶ 生産・流通を支える工業団地の維持や拡大の検討が必要

東部地域には筑波南桂工業団地と筑波南奥原工業団地の2箇所の工業団地があり、全ての区画に工場が立地している状態です。

平成29年には圏央道の茨城県区間が全線開通したことにより、利便性が向上しました。今後も、圏央道の4車線化、県道竜ヶ崎阿見線バイパスの整備などにより、ますますアクセス性が高まることが期待されます。

以上のことから、本市の生産・流通を支え、雇用の場となる工業団地については、団地内の企業の操業環境の支援を行うとともに、必要に応じて新たな工業・流通機能の導入を検討していくことが求められます。

## 8-4 将来像

### さまざまな連携と交流により、 快適に住み続けることのできるまち

水と緑が豊かな東部地域においては、地域の魅力を発信するため、自然環境を活かし、地域内にある歴史・文化資源や観光資源との連携を図ります。

また、地域の人々が今後も安心して快適に生活をしていくため、2つの市街地との公共交通ネットワークを強化する、地域の交流の場を充実させてコミュニティの拡充を図るなど、様々な連携・交流を促します。

さらには、圏央道による広域ネットワークを活かして生産・流通機能の維持と拡充の検討を進めます。

#### — 将来像の実現に向けた地域の目標 —

- 目標1 豊かな自然資源と歴史・文化資源等との連携による地域の魅力が発信されるまちづくり
- 目標2 地域内外の連携・交流強化による地域の人々が安全で快適に暮らせるまちづくり
- 目標3 生産・流通機能の維持・拡充を目指したまちづくり

## 8-5 個別方針

### (1)土地利用

#### 1)生産・流通系ゾーン

- ◆ 筑波南桂工業団地、筑波南奥原工業団地については、周辺地域の自然環境や農地の状況に配慮しながら、圏央道などの交通基盤を活かした生産・流通業務地として操業環境の維持に努めます。

#### 2)田園集落・自然環境共生系ゾーン

##### ①集落ゾーン

- ◆ 地域内の集落地については、道路等の生活基盤を整備・拡充し、快適な居住環境を創出していきます。
- ◆ 空家・空き地については、所有者等による適切な維持・管理を促進するとともに、牛久市空家・空地バンク制度の活用により支援します。また、都市計画制度を踏まえ、地域交流の場とするなど、他用途への転換や活用を促進します。

## ②田園ゾーン

- ◆ 優良な農地を積極的に保全し、営農や就農のための環境改善に努めます。
- ◆ 本市の基幹産業のひとつとして、市出資法人（うしくグリーンファーム株）による農業振興のほか、農地集積による農業経営の拡大及び耕作放棄の未然防止を図るとともに、耕作放棄地再生のための制度活用等による利活用を進めます。

## ③自然環境保全ゾーン

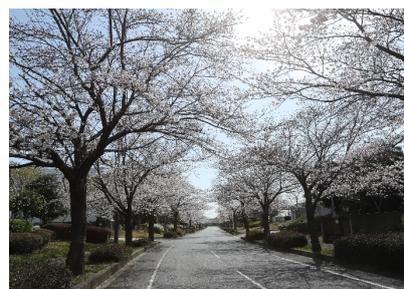
- ◆ まとまりある良好な自然環境の生物多様性については、現状の環境を維持していくことを前提に、今後の社会情勢、大きなまちづくりの方向性等を加味しながら、保全・共存を図ります。

## 3)観光・交流拠点

- ◆ 牛久大仏は本市を代表する観光スポットのひとつとして観光・交流拠点に位置づけ、国内外からの観光客誘致に向け、近隣商業施設や牛久シャトーのほか、他の歴史・文化資源と関連させるなど、積極的な活用を図ります。

## 4)生産・流通拠点

- ◆ 生産・流通拠点である筑波南桂工業団地、筑波南奥原工業団地について、工業団地周辺を工業・流通エリアに位置づけ、都市計画制度を踏まえながら、必要に応じて工業・流通機能の拡張を検討するなど、計画的な土地利用を図ります。



▲筑波南奥原工業団地(入口)

## 5)地域コミュニティ拠点

- ◆ 店舗や集会施設などの生活関連機能が集積し、周辺を含めた生活圏を形成している多くの義務教育学校周辺地区を地域コミュニティ拠点に位置づけ、都市計画制度を踏まえながら、周辺地域の生活利便性の向上を図ります。
- ◆ 拠点内の公共公益施設は、地域の交流の場として誰もが利用しやすい施設として、施設環境の改善を行うとともに、災害時の避難施設として防災機能の強化を図ります。
- ◆ 地域コミュニティ拠点に交通結節点を設け、福祉センター巡回バスの停留所を配置し、地域内の各所から拠点へのアクセス性を向上させるとともに、市街地や近隣自治体との公共交通ネットワークの形成を図ります。

## (2)都市施設

### 1)道路・公共交通

#### ①広域幹線道路

- ◆ 県道竜ヶ崎阿見線バイパス、県道美浦栄線バイパスについては早期整備を要望します。
- ◆ 国道408号については、歩道の狭隘部の解消を要望します。

## ②地域幹線道路

- ◆ 県道美浦栄線は、近隣自治体との連携を図るための交通機能を持った道路として、適正な維持・管理を要望します。

## ③生活幹線道路

- ◆ 鎌倉街道や国道 408 号の利便性向上を図るため、これらに連絡する道路の整備を推進します。

## ④生活道路

- ◆ 通学路等は、十分な歩道幅員の確保等、子ども達が安心して安全に通行できるように整備します。
- ◆ 集落地の良好な住環境を確保するため、道路整備を推進します。

## ⑤散策路

- ◆ 牛久大仏や地域に残る城跡等の歴史・文化資源を回遊するヘルスロードは、市民や来訪者が安全で快適に周辺を散策できるよう、維持・管理を推進します。

## ⑥公共交通

- ◆ 既存のバス路線の維持と、需要に対応したバス交通の充実を促進します。
- ◆ 高齢者等に対応するため、低床型バス（ノンステップバス）を導入し、乗合タクシーや地域住民と連携したボランティア移送サービスの整備・充実を図ります。
- ◆ 自動車及び道路を巡る課題解決が期待される自動運転化などの新たな公共交通システムについては、これに対応する道路等の環境整備と合わせて検討を進めます。

## 2)公園・緑地等

- ◆ 奥野運動広場は、地域のスポーツレクリエーションやふれあいの場としての活用を図るため、適正な維持・管理を行います。



▲奥野運動広場

## 3)公共公益施設

- ◆ 牛久クリーンセンターについて、ごみの減量化、資源物の再利用の促進、環境に配慮した循環型のまちづくりを進める場として、また市民のレクリエーションやふれあいの場としての活用を推進します。
- ◆ うしくあみ斎場について、森に包まれたやすらぎの斎場として周辺環境に配慮し、広域的な都市施設として適切な維持・管理に努めます。

### (3) 景観

- ◆ 主要な幹線道路である国道 408 号、県道美浦栄線の沿道において、美しい自然景観を維持するため、看板・はり紙・広告塔などの屋外広告物の規制・誘導を図ります。
- ◆ 願名寺・久野城跡・桂城跡など、地域の歴史が感じられる場所については、歴史的景観の保全やその周辺も含めた一体的な景観形成を進めます。
- ◆ 小野川等の水辺や河川沿いの緑の自然景観など、これらと一体となった里山景観は、ふるさと牛久を感じさせる貴重な資源として保全に努めるとともに、観光資源として活用を図るなど、多面的な利活用を促進します。
- ◆ まとまった山林等においては、周囲の自然景観を損ねることがないように、太陽光発電設備の適切な指導・誘導等を図ります。

### (4) 自然環境

- ◆ 小野川・乙戸川・桂川は地域の貴重な資源であり、水質改善を積極的に進めるとともに、河川沿いの谷津田や豊かな斜面林等と一体となった生態系について、生物多様性の維持や自然環境の保全に努めます。
- ◆ 広大な平原、良好な樹林地等の有効な活用と保全のため、地域特性を活かした保養やレクリエーションに関わる構想を検討します。

### (5) 防災

- ◆ 県道竜ヶ崎阿見線バイパス、県道美浦栄線バイパスについては、緊急輸送道路網の機能強化を図るため、早期の整備を要望します。
- ◆ 国道 408 号、県道美浦栄線については、緊急輸送道路に指定されていることから、適切な維持・管理を要望します。
- ◆ 生活道路を計画的に整備することにより、災害時の避難経路及び補給品の輸送経路の確立に努めます。
- ◆ 災害時に避難所となる奥野生涯学習センターなどの施設は、備蓄倉庫や断水時のトイレなど防災機能の確保に努めます。

### (6) 観光

- ◆ 牛久大仏は、周辺の関連資源を含め、本市の観光資源としての活用を図ります。なお、活用にあたっては、牛久大仏周辺を巡るヘルスロードを使用したイベントを開催するなど多面的な活用施策を検討します。



▲牛久大仏

## 地域別方針図

### ■県道美浦栄線

- ・近隣自治体との連携を図る道路としての適正な維持・管理を要望。
- ・屋外広告物の規制・誘導を図る。

### ■うしくあみ斎場

- ・周辺環境に配慮し、広域的な都市施設として適切な維持・管理に努める。

### ■牛久大仏

- ・国内外からの観光客誘致に向け、市内の歴史・文化資源等と関連させた積極的な活用を図る。
- ・周辺の関連資源を含め、本市の観光資源として活用。
- ・ヘルスロードを使用したイベントを開催するなど多面的な活用施策を検討。

### ■ヘルスロード

- ・安全で快適に回遊できるよう、維持・管理を推進。
- ・イベント開催等による積極的な活用。

### ■おくの義務教育学校周辺地区

- ・周辺地域の生活利便性の向上を図る。
- ・公共公益施設の施設環境の改善、災害時の避難所としての防災機能の強化。
- ・福祉センター巡回バスの停留所の配置による市街地や近隣自治体との公共交通ネットワークの形成。

### ■奥野運動広場

- ・地域のスポーツレクリエーションやふれあいの場として活用を図るための適正な維持・管理。

### ■県道竜ヶ崎阿見線バイパス、 県道美浦栄線バイパス

- ・早期整備の要望。

### ■国道408号

- ・歩道の狭隘部の解消を要望。
- ・屋外広告物の規制・誘導を図る。

### ■小野川、乙戸川、桂川

- ・水質改善を積極的に進めるとともに、周辺の緑と一体となった生態系の保全に努める。

### ■工業・流通エリア

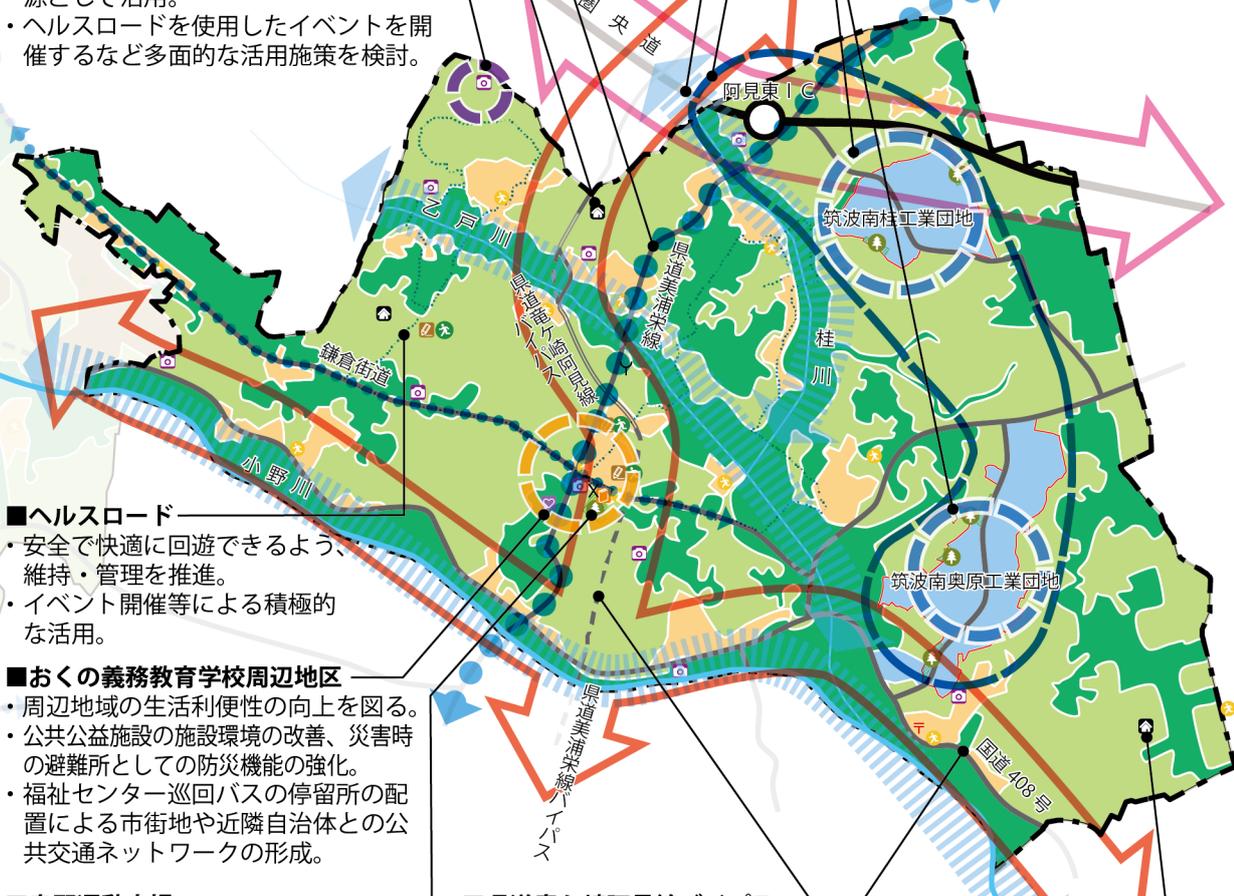
- ・都市計画制度を踏まえながら、必要に応じて工業・流通機能の拡張を検討するなど、計画的な土地利用を図る。

### ■筑波南桂・筑波南奥原工業団地

- ・操業環境の維持・向上に努める。

### ■牛久クリーンセンター

- ・ごみの減量化、資源物の再利用の促進、環境に配慮した循環型のまちづくりを進める場として、また市民のレクリエーションやふれあいの場としての活用推進。



市街化区域	低層住宅ゾーン	商業・にぎわい創出拠点	広域幹線ネットワーク(高規格幹線道路)	道路
市街化区域検討ゾーン (住居系/工業系)	中高層住宅ゾーン	行政・交流拠点	広域幹線ネットワーク(国道等)	道路(計画)
工業・流通エリア	中心市街地ゾーン	観光・交流拠点	地域幹線ネットワーク	道路(計画※現道拡幅)
	沿道商業ゾーン	生産・流通拠点	生活幹線ネットワーク	鉄道
	生産・流通ゾーン	地域コミュニティ拠点	水と緑のネットワーク	河川
	既設団地ゾーン	水・緑の交流拠点		公園・緑地等 (都) 都市計画道路
	集落ゾーン			ヘルスロード
	田園ゾーン			
	自然環境保全ゾーン			