

# 第 3 章

## 地域別構想

# 1 地域区分について

## 1-1 地域別構想の役割

地域別構想は、全体構想に示された整備方針を受け、地区の特性や課題、地域住民の思いなどに応じ、地域の目指すべき将来像に向けて土地利用や都市施設等の整備方針を定めます。

### 各地域の構成

1 地域の現況	人口や土地利用の状況等について
2 住民意見	市民アンケートや市民懇談会の意見について
3 地域の特徴・課題	地域の現況や今後の社会情勢等を踏まえた地域の特徴・課題について
4 将来像	地域の目指すべき姿について
5 個別方針	将来像を実現するための個別（部門別）方針について

## 1-2 地域区分

### (1) 地域区分の考え方

地域区分は、行政活動に沿った地域界（行政区）を基に、市街化区域と市街化調整区域の区分や都市化の状況を勘案した区分として、以下に示す7つの地域とします。

地域区分図



## ■地域区分ごとの面積等

地域	対象となる行政区	面積（割合）	人口（割合）
北部	東狹穴、大中、ひたち野中央、下根、びゅうパークひたち野、ひたち野東、ひたち野、ねむの木台、ひたち野西、東下根（一部）、コモンステージひたち野（準行政区）	705.9ha (12.0%)	18,277人 (21.5%)
市街地西	下町、本町、つつじが丘、第2つつじが丘、刈谷、秋住団地、エスカードビル、牛久駅西ニュータウン、猪子、一厚西、上町（一部）、一厚東（一部）、神谷二区（一部）、田宮（一部）	588.5ha (10.0%)	19,555人 (23.1%)
市街地東	東区、向台、緑ヶ丘、みどり野、東みどり野、上柏田、中柏田、むつみ、竹の台、松ヶ丘、栄町、栄西、栄東、かわはら台、柏田台、みはらし台、さくら台、神谷（一部）、神谷二区（一部）、一厚東（一部）、田宮（一部）、上町（一部）、牛久ロイヤルレジデンス（準行政区）	742.3ha (12.6%)	36,268人 (42.7%)
南部	城中、新地、南部	526.9ha (8.9%)	1,254人 (1.5%)
中央北	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）	452.5ha (7.7%)	5,290人 (6.2%)
中央南	下柏田、女化、上太田（一部）、神谷（一部）	776.7ha (13.2%)	1,605人 (1.9%)
東部	久野、大和田、桂、報徳、井ノ岡、奥原、島田、正直、中央、向原、小坂	2,099.2ha (35.6%)	2,633人 (3.1%)

資料：「住民基本台帳人口」（令和2年9月1日）より作成

※面積は図測による。

※人口は行政区ごとの「住民基本台帳人口」を基に算出しています。行政区が地域区分で分かれる場合は、大部分を占める地域に含む、または、面積にて按分して算出しています。

## 2 北部地域



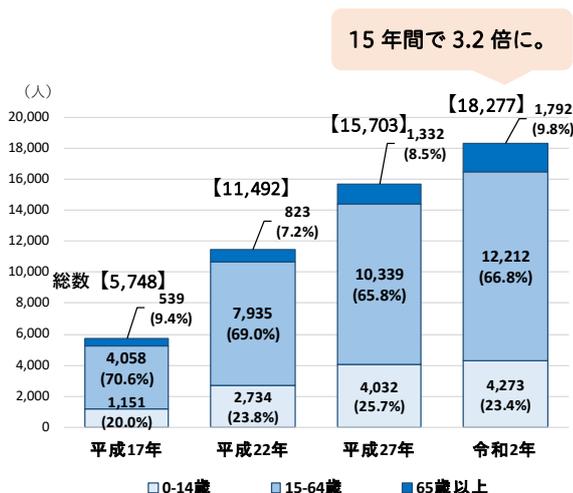
東獺穴、大中、ひたち野中央、下根、びゅうパークひたち野、ひたち野東、ひたち野、ねむの木台、ひたち野西、東下根（一部）、コモンステージひたち野（準行政区）

### 2-1 北部地域の現況



#### 人口 >>> 急速に人口が増えた、市内でも新しいまち

- ひたち野地区の開発や近接するつくば市でのつくばエクスプレスの開業等の影響により、平成 17 年からの **15 年間で約 3.2 倍に増加**しています。
- 年齢 3 区分別にみると、**0～14 歳の年少人口は、平成 17 年からの 15 年間で約 3.7 倍に増加**しています。**65 歳以上の老年人口は、市全体でみると 3 割程度のところ、北部地域では 1 割未満**となっています。



資料：「住民基本台帳人口」（各年 9 月 1 日）より作成



#### 土地利用 >>> 市街地と自然環境の調和が保たれているまち

- 地域全体面積 705.9ha のうち、市街化区域 234.0ha（33.1%）、市街化調整区域 471.9ha(66.9%)となっています。

##### 市街化区域でみると

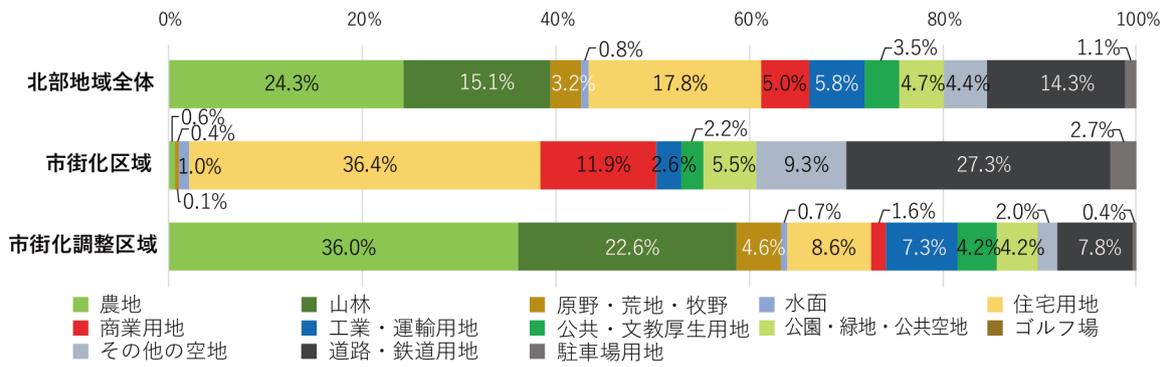
- 住宅地・商業地・道路等の都市的土地利用は 229.1ha(97.9%)、農地・山林・水面等の自然的土地利用は 4.9ha(2.1%)となっています。区域全体において土地区画整理事業によるニュータウン開発が実施され、快適な市街地空間を形成しています。

##### 市街化調整区域でみると

- 市街化調整区域の都市的土地利用は 170.4ha(36.1%)、自然的土地利用は 301.5ha(63.9%)となっており、市街地に隣接する地区においても豊かな緑地が残存しています。

##### 北部地域全体でみると

- 市街地と自然環境の調和が保たれている一方、市街地からのしみ出し的な住宅開発が増えています。



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



## 2-2 住民意見

### 市街地と地域の自然について



成熟したまちであるが、歩いてすぐに行ける場所には自然がある（台地から低地にかけての斜面林と小野川）。（市民懇談会より）

### 施設(居場所)について

この先の期待感が持てる魅力的なまち。ただし、今は子どもの居場所（遊び場や勉強するところ）が足りないと感じている。既存施設や空きスペース等を活用するなどして子どもの居場所づくりができないか。（市民懇談会より）



### ひたち野うしく駅周辺または施設立地がまだ不十分であることについて



コンパクトなまちづくりはとても良いと思う。駅周辺に施設を集めてかっぱ号や乗合タクシーをはりめぐらせれば今の若い世代が高齢になっても住めると思う。自家用車による外出支援は事故の事を考えると現実的でない。行政がしっかり交通網をはりめぐらせるべき。（市民アンケートより）

## 2-3 地域の特徴・課題

### 課題 ▶ 次代を担う若者・子育て世代が将来も安心して暮らせると感じられるまちとなる ことが必要

北部地域は、ひたち野うしく駅を中心とした北部ニュータウンの開発により、平成17年から令和2年までの15年間で人口が約3.2倍に増加しました。とりわけ、若者・子育て世代が増加しています。

そのため、特に若者・子育て世代にとって魅力的な商業・業務地づくりや、安心して生活できる住環境づくりが求められます。

一方で、一時期に同一世代が流入していることから、世代間の偏りが生じており、今後は計画的な住宅の供給を図る必要があります。よって、住み替えや親子二世帯が暮らすことができるようにするなど、現段階から世代循環型を目指したまちづくりが求められます。

### 課題 ▶ 成熟したまちの景色と自然の景色が共存する風景を地域の特徴として 活かしていくことが必要

ひたち野市街地は、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、都市機能の充実と良好な市街地の形成を図るため、地区計画を定めています。一方で、周辺の市街化調整区域では農地が4割、山林が2割を占める緑豊かな地域であり、都会の風景と田舎の風景とを身近に感じることもできるまちとして、地域の住民だけでなく、多くの市民が特徴として捉えています。

今後もこの環境を活かしたまちづくりを進めていくことが必要です。

## 2-4 将来像

### 世代を超えて共生できる豊かなまち

北部地域においては、駅周辺や比較的規模の大きな公園について、にぎわい・交流活性化に向けた整備等を促進するとともに、人の流れを生み出す道路・公共交通網の整備を中心として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 にぎわい・活気あふれる、市の北の玄関口にふさわしい顔づくり
- 目標2 子どもからお年寄りまで誰もが生き生きと活動できるまちづくり
- 目標3 利便性と緑豊かな環境が保たれるまちづくり

## 2-5 個別方針

### (1)土地利用

#### 1)住居系ゾーン

- ◆ ひたち野市街地では地区計画を活用した良好な街並みの誘導を図るとともに居住環境の維持・活用に努め、多世代が居住しやすい居住地の形成を目指します。

##### ①中高層住宅ゾーン

- ◆ 駅やその周辺の商業地の付近においては、その利便性を活かして、快適に生活ができる都市居住型住居の立地を促進するとともに、景観誘導など居住環境の維持・形成に努めます。

#### 2)商業・業務系ゾーン

##### ①中心市街地ゾーン

- ◆ 筑波研究学園都市の研究開発機能と連携した商業・業務・文化等の都市機能の集積を図るとともに、土地の高度利用や都市施設整備を促進し、にぎわいと魅力のある都市拠点の形成を目指します。

## ②沿道商業ゾーン

- ◆ 国道6号等の幹線道路沿いに配置する沿道商業ゾーンにおいては土地利用を適切に誘導し、住民の生活に身近なサービスを提供する、地域に密着した商業・業務地の形成を促進します。

## 3) 田園集落・自然環境共生系ゾーン

### ①集落ゾーン

- ◆ 市街地に隣接する東端穴地区は市街化調整区域であるものの、近隣に幼稚園・小中学校や駅があり利便性が高く、住宅地等としての土地利用の具体化が見込まれる区域であるため、将来の市街化区域編入も視野に入れながら整備を検討します。
- ◆ 東大和田の集落地については、ひたち野市街地に隣接することから、交通利便性や施設の整備状況等、周辺地域等との調和を図りながら、集落地及びその周辺について、必要に応じて整備を検討します。

### ②田園ゾーン

- ◆ 小野川沿いの田園や東下根の畑は、営農や就農のための環境改善に努めます。

## 4) 商業・にぎわい創出拠点

- ◆ ひたち野うしく駅周辺を商業・にぎわい創出拠点に位置づけ、筑波研究学園都市の研究開発機能と連携した商業・業務・文化・交流等の様々な都市機能の集積を図り、今後も市の玄関口のひとつとして計画的に整備します。
- ◆ いつまでも住み続けられるまちづくりのため、商業・業務機能の充実を図るとともに、近接する住宅地や地域と調和した憩い・交流の場として機能の拡充を図ります。また、買い物や交通等の利便性が高く、住み良い、働きやすい生活環境を形成します。
- ◆ 駅を中心とした周辺市街地内における公共公益的機能の充実を図ります。



▲ひたち野うしく駅

## (2)都市施設

### 1)道路・公共交通

#### ①広域幹線道路

- ◆ 国道6号については、計画幅員（16メートル）が確保されていない箇所を中心に、安全・安心な交通環境の確保に向け、関係機関との調整を図ります。

#### ②地域幹線道路

- ◆ つくば市と連絡する都市計画道路北大通り線は、つくば市との調整を図りながら早期整備を推進します。
- ◆ 都市計画道路学園西大通り線東側の県道土浦稲敷線バイパス及び県道土浦竜ヶ崎線バイパスの早期整備を要望し、龍ヶ崎市方面へのアクセス向上を図ります。
- ◆ 都市計画道路学園西大通り線、貝塚・中根線、北大通り線は、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・管理に努めます。



▲(都)学園西大通り線沿道

#### ③生活道路

- ◆ 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。

#### ④散策路

- ◆ 本市の特徴のひとつである都会的な風景と田舎的な風景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。

#### ⑤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。
- ◆ 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。
- ◆ 交通結節点となるひたち野うしく駅において、バス交通等への乗り換えのための歩行・滞在空間の快適化を図るため、駅前広場の機能の拡充を進めます。
- ◆ 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

- ◆ 牛久運動公園やひたち野みずべ公園、ひたち野さくら公園は、水・緑の交流拠点として位置づけ、地域イベント開催の場や交流の場として積極的に活用していくとともに、市外からも人を呼び込むことのできる公園とするため、民間活力の導入も視野に入れた整備を検討します。
- ◆ 牛久運動公園は本市の重要なスポーツ、レクリエーションの場として活用するため、長寿命化及び機能充実を図ります。



▲牛久運動公園

## 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

- ◆ ひたち野リフレ及び周辺施設については、地域住民の交流の場として活用します。

## (3)景観

- ◆ 主要な幹線道路である国道6号、都市計画道路貝塚・中根線、学園西大通り線の沿道において、美しい街並みを維持するため、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。
- ◆ 東下根地区にみられる良好な集落地の景観や風土は、ふるさと牛久を感じさせる景観として大切に守っていきます。

## (4)自然環境

- ◆ 地域の南を流れる小野川の水質改善を積極的に進め、清らかな流れを呼び戻し、ふるさと牛久の風景を守り育むとともに、地域の憩いの場として保全します。

## (5)防災

- ◆ 国道6号、都市計画道路貝塚・中根線については、緊急輸送道路に指定されていることから、適切な維持・管理を要望するなど、適正に対応します。
- ◆ 生活道路を計画的に整備することにより、災害時の避難経路の確保及び補給品の輸送経路の確立に努めます。
- ◆ 牛久運動公園については地域防災拠点として更なる防災機能を強化するとともに、市民の憩いの場としての活用を図ります。また、牛久運動公園及びひたち野おやま公園はヘリコプターの離着陸が可能な公園として、適切な維持・管理に努めます。
- ◆ ひたち野みずべ公園等は雨水対策となる調整池の機能を有する公園として、市民の憩いの場としての活用を図ります。

地域別方針図

■(都)北大通り線

- ・つくば市との調整を図りながら早期整備を推進。

■東端穴地区

- ・将来の市街化区域編入も視野に入れながら整備を検討。

■ひたち野うしく小学校周辺地区

- ・周辺地域の生活利便性の向上を図る。

■ひたち野うしく駅及び駅周辺

- ・筑波研究学園都市の研究開発機能と連携した商業・業務・文化・交流等の様々な都市機能の集積を図る。
- ・土地の高度利用や都市施設整備を促進。
- ・近接する住宅地や地域と調和した、憩い・コミュニティの場として機能の拡充を図る。
- ・公共的機能の充実を図る。

■ひたち野リフレ

- ・地域住民の交流の場として活用。

■ひたち野おやま公園

- ・ヘリコプター離着陸場として、適切な維持・管理に努める。

■牛久運動公園

- ・長寿命化及び機能充実を図る。
- ・交流の場として積極的に活用。
- ・民間活力の導入も視野に入れた整備を検討。
- ・地域防災拠点として更なる防災機能を強化。
- ・ヘリコプター離着陸場として、適切な維持・管理に努める。

■ひたち野みずべ公園

- ・交流の場として積極的に活用。

■東大和田の集落地

- ・生活基盤の改善・整備。
- ・周辺地域等との調和を図りながら、必要に応じて整備を検討。

■国道6号

- ・安全・安心な交通環境の確保に向けた関係機関との調整。

■中根小学校周辺地区

- ・周辺地域の生活利便性の向上を図る。

■ひたち野さくら公園

- ・交流の場として積極的に活用。

■小野川沿いの田園、東下根の畑

- ・営農や就農のための環境改善に努める。

■小野川

- ・水質改善を積極的に進め、地域の憩いの場として保全。

■県道土浦稲敷線バイパス及び県道土浦竜ヶ崎線バイパス

- ・早期整備を要望し、龍ヶ崎市方面へのアクセス向上を図る。

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			

### 3 市街地西地域



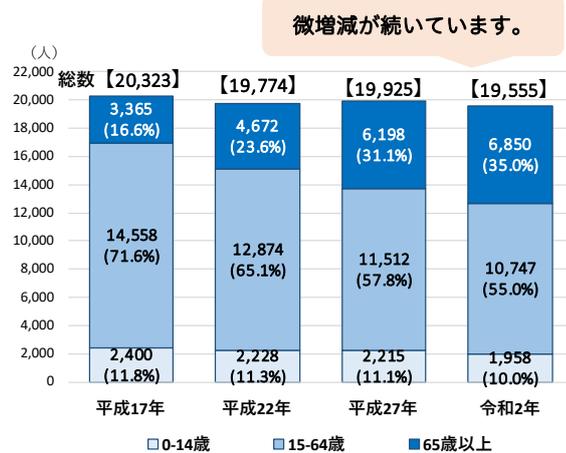
下町、本町、つつじが丘、第2つつじが丘、刈谷、秋住団地、エスカードビル、牛久駅西ニュータウン、猪子、一厚西、上町（一部）、一厚東（一部）、神谷二区（一部）、田宮（一部）

#### 3-1 市街地西地域の現況



#### 人口 >>> 大きな人口減少はないものの高齢化が進むまち

- 市街地西地域は概ね牛久市街地のJR常磐線より西側のエリアです。人口は平成17年からの15年間では、**大きな減少とはなっていません。**
- 年齢3区分別にみると、**15～64歳の生産年齢人口が**、平成17年には7割を超えていましたが、**令和2年には6割を大きく下回っています。**また、**65歳以上の老年人口は**、平成17年では2割未満でしたが、以降増加し、**令和2年には3割を大きく超え**、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 >>> 幹線道路沿いに商業地、その背面に住宅地が広がるまち

- 地域全体面積 588.5ha のうち、市街化区域 366.5ha (62.3%)、市街化調整区域 222.0ha(37.7%)となっています。

##### 市街化区域でみると

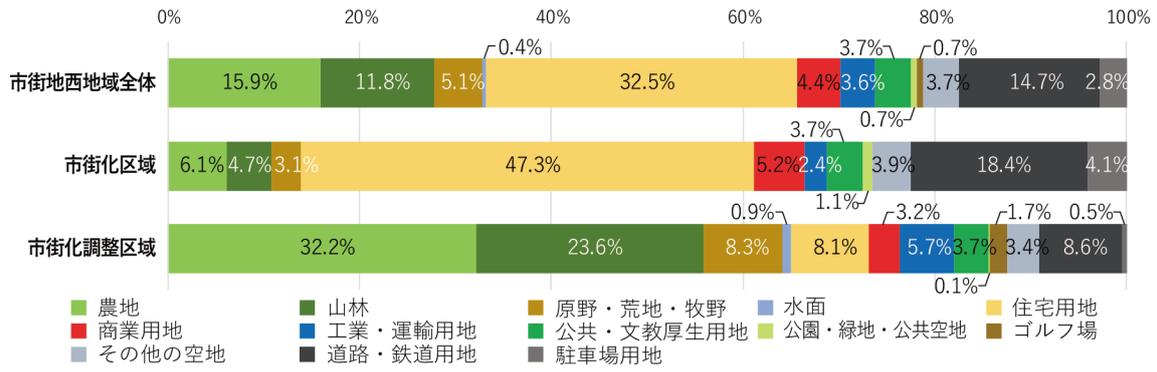
- 住宅地・商業地・工業地等の都市的土地利用は 315.6ha(86.1%)となっており、主に、国道6号沿道と牛久駅周辺に商業・業務施設が立地しています。また、その背面には住宅地が広がっており、土地区画整理事業により整備された刈谷や田宮東の住宅地や、つつじが丘・第2つつじが丘といった住宅団地があります。市街化区域内だけでみると住宅用地が約半分を占めています。
- 農地・山林・水面等の自然的土地利用は 50.9ha(13.9%)で、本地域は市内でも多数の生産緑地を有する地域となっているため、市街化区域でありながら、農地が約1割を占めています。

##### 市街化調整区域でみると

- 市街化調整区域の都市的土地利用は 77.6 ha(35.0%)、自然的土地利用は 144.4ha(65.0%)で、特に地域の北側に位置する猪子町には豊かな平地林が残存しています。

##### 市街地西地域全体でみると

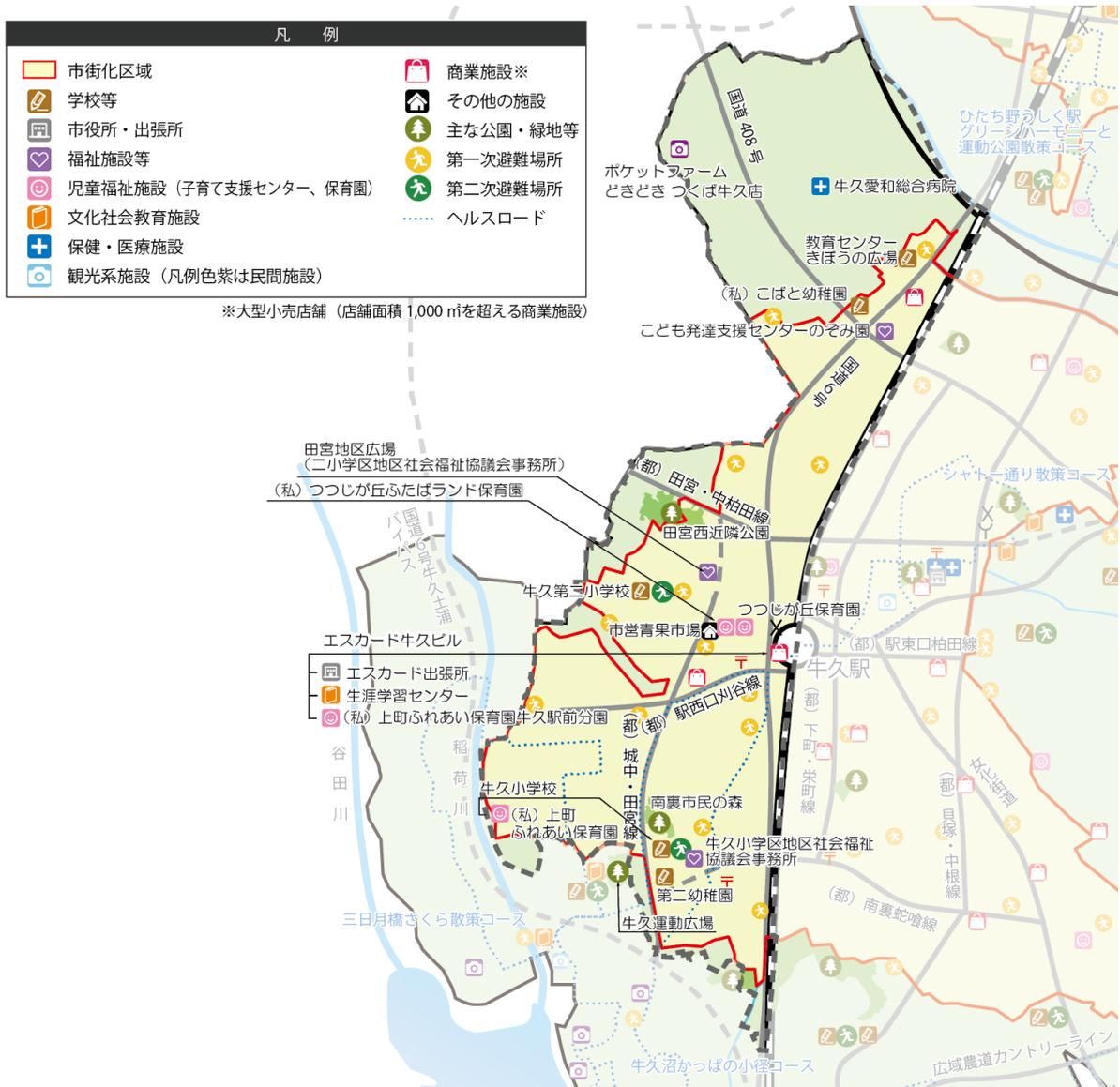
- 牛久駅を中心として、商業・業務地、住宅地、農地等の緑が広がり、にぎわいの場から落ち着いた自然の場まで、様々な土地利用を併せ持つ地域です。



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



## 3-2 住民意見

### 駅周辺の店舗について



駅前のお店がどんどんなくなっていくのがさみしい。もっと活気のあるまちにしていきたい。観光地や名産品を増やしてほしい。(市民アンケートより)

病院や買い物や飲食、仕事ができる喫茶店や待合スペースがあり、また雨でも子ども達が気兼ねなく遊べるような施設があると良い。古着屋やライブハウス、レコード屋、雑貨屋などが出店しやすく、のどかで若い人が住みやすい個性的なまちづくりを望む。(市民アンケートより)



### 都市基盤整備について

(歩道などの都市基盤が老朽化してきて) お年寄りや子どもが歩くのに不便。今あるまちをレベルアップするような方策を考えていただきたい。(市民懇談会より)

### 住宅地の安全について

家屋の耐震化などの災害対策の強化が必要。(市民懇談会より)

### 働く場について



工業地帯や企業を増やし若い人の働ける場所をつくることが高齢化を防ぐ点で重要。(市民アンケートより)

### 3-3 地域の特徴・課題

#### 課題 ▶ 地域住民の身近な生活を支える商業・業務機能の維持が必要

地域の東部には南北方向に国道6号が通っており、この沿道に商業・業務施設が立地しています。牛久駅周辺には、生涯学習センター、保育園などが入っているエスカード牛久ビルや郵便局などの生活関連機能が集積しています。

一方で、国道6号の慢性的な渋滞による交通環境の悪化などから、中心拠点の衰退が懸念されていますが、現在国道6号牛久土浦バイパスの整備が進められていることから、整備完了時には国道6号の渋滞が緩和されることが期待されます。

これにより通過交通が抑制され、駅周辺や国道6号沿道におけるアクセス性が向上することにより、地域の身近な生活を支える場として、さらに商業・業務地の維持・向上に努める必要があります。

#### 課題 ▶ 牛久市のにぎわい・交流拠点としてふさわしいまちづくりが必要

牛久駅周辺は、本市の顔となる場所として、にぎわいが感じられる商業・業務地づくりを進めるとともに、地域内外の人々が憩い、ふれあえる交流の場としても充実を図る必要があります。

市街地西地域は古くからまちが形成されており、旧水戸街道及び国道6号と牛久駅西口を中心として発展してきた経緯があり、国道6号沿道等では、市街地東地域と異なり土地区画整理や大規模住宅開発等の面整備が進んでいません。そのため、家が建て込んで、細街路や狭隘道路等が多い地区もみられます。また、現在の駅周辺は駐車場が点在し、店舗等の連続性が分断されてにぎわいを感じる事が難しくなっています。

このことから、駅周辺についてはにぎわいの連続性を感じられるよう、店舗の誘致やにぎわいと交流の場づくり、駐車場の集約化などを進め、市民も来訪者も歩いて楽しいまちとなる必要があります。

#### 課題 ▶ 住宅地の質の向上による魅力ある住環境づくりが必要

刈谷やつつじが丘の住宅団地については、整備されてから40年以上経過しており、高齢者の増加とともに空家・空き地の点在化、道路等のインフラの老朽化が進んでいる状況です。

これらについては、地域の防災や防犯上、危険となる可能性があることから、適切な維持・管理や修繕等を進めるとともに、空家・空き地等の活用により地域の質を向上させ、新住民の居住を促進し、世代循環により地域コミュニティの維持・活性化を図っていく必要があります。

#### 課題 ▶ 地域に残る歴史や自然資源の保存・活用が必要

市街地西地域は、住宅用地が大部分を占めていますが、猪子町の古墳群といった歴史資源、南裏市民の森や猪子町の平地林などの自然資源が残存しています。

これは地域に残る大切な資源として再認識するとともに、地域の魅力を伝えるものとして適切に保存・活用を進めていく必要があります。

## 3-4 将来像

### にぎわいと落ち着きが共存するまち

市街地西地域は、市の顔となる牛久駅を中心に、商業・業務施設、また交流施設等の充実によりにぎわい・交流を生み出すとともに、地域住民が今も将来も安心して住み続けることができるよう、住宅地における質の維持・向上に努めます。また、地域に残る田園や歴史・文化資源について保存・活用を進めます。

#### — 将来像の実現に向けた地域の目標 —

- 目標1 にぎわいや活気のある、市の玄関口にふさわしい顔づくり
- 目標2 地域住民の生活を支える店舗・施設が整うまちづくり
- 目標3 住宅環境の質の向上による世代循環が進むまちづくり
- 目標4 歴史文化と緑が適切に保存・活用されるまちづくり

## 3-5 個別方針

### (1)土地利用

#### 1)住居系ゾーン

- ◆ 住民ニーズに応じた質の高い住環境形成に向けて、まちづくりのルール・制度の周知・啓発や、市民主体のまちづくり活動に関する支援に努めます。
- ◆ 住宅地内の空家・空き地については、地域の活力を維持していくため、ニーズに対応した再整備の手法を検討します。
- ◆ 都市計画道路城中・田宮線の整備を進め、沿道の適切な土地利用の誘導を図ります。
- ◆ 市街化区域内の農地である都市農地については、都市に「あるべきもの」として、生産緑地制度等の活用により維持・保全を図り、良好な生活環境の確保に努めます。

#### ①低層住宅ゾーン

- ◆ 居住年齢層の移行とともに世帯人員の減少や空家・空き地の発生が進行している初期の住宅団地をはじめとする低層住宅地においては、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る住宅としての供給や、地域の交流の拠点とするなどの他用途への転換や活用を促進します。

## ②中高層住宅ゾーン

- ◆ 駅やその周辺の商業地の付近においては、快適に生活できる共同住宅の立地を促進するとともに、利便性の強化や景観誘導など居住環境の維持・形成に努めます。

## 2)商業・業務系ゾーン

### ①中心市街地ゾーン

- ◆ 本市の中心的な市街地として都市基盤の整備や都市機能の充実を図ります。
- ◆ 商業や業務などの機能集約を図り、利便性の高い快適で暮らしやすい市街地を目指します。

### ②沿道商業ゾーン

- ◆ 国道6号沿道に配置する沿道商業ゾーンにおいては、土地利用を適切に誘導し、住民の生活に身近なサービスを提供する、地域に密着した商業・業務地の形成を促進します。



▲国道6号沿道

## 3)生産・流通系ゾーン

- ◆ 圏央道つくば牛久IC周辺については、周辺地域の自然環境や農地の状況に配慮し、都市計画制度を踏まえながら、圏央道などの交通基盤を活かした流通業務地の形成を促進します。

## 4)商業・にぎわい創出拠点

- ◆ 牛久駅周辺は商業・にぎわい創出拠点として、駅東西の機能の分担と連携を進め、商業・交流等の様々な機能の集積を図り、市の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいを創造していきます。
- ◆ エスカード牛久ビルは、中心市街地活性化のため、商業施設の誘致と併せ、にぎわいづくりの拠点として市民交流施設の整備を進めます。
- ◆ 駅周辺を利用する全ての人が集まりやすく歩きやすい空間づくりのため、駅周辺のユニバーサルデザインの導入を促進します。



▲牛久駅西口

## (2)都市施設

### 1)道路・公共交通

#### ①広域幹線道路

- ◆ 国道6号については、計画幅員（16メートル）が確保されていない箇所を中心に、安全・安心な交通環境の確保に向け、関係機関との調整を図ります。

#### ②生活幹線道路

- ◆ 都市計画道路城中・田宮線については、国道6号牛久土浦バイパスの整備促進とともに、生活幹線ネットワークとして整備を推進し、地域内のアクセス性の向上、交通の分散化を図ります。

#### ③生活道路

- ◆ 密集市街地では、安全性や防災面の観点から狭隘道路の解消や危険な交差点の改善、道路排水の再整備に努め、安全で快適な道路環境の形成を目指します。
- ◆ 十分な歩道幅員の確保、歩車道の段差の解消、カーブミラーの設置等、道路環境の安全性の向上を図り、安心して移動できる道づくりを推進します。また、子ども達が安心して安全に通学できるように、細街路等の改善を推進します。
- ◆ 市道4号線については、猪子地区の生活道路及び災害拠点病院\*へのアクセス道路として、西側への延伸を推進します。

#### ④散策路

- ◆ 牛久駅から上町・下町を通り、牛久城跡等の歴史・文化資源や観光アヤメ園等の観光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。

#### ⑤公共交通

- ◆ 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。
- ◆ 交通結節点となる牛久駅において、バス交通等への乗り換えのための歩行・滞在空間の快適化を図るため、横断歩道やペDESTリアンデッキ\*の屋根設置など、ユニバーサルデザインの視点に立った駅前広場の機能の拡充を進めます。
- ◆ 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

- ◆ 住宅地内の公園や牛久運動広場等については、利便性の向上を図りながら、地域の交流の場として活用の促進を図ります。
- ◆ 親水機能を有する田宮西近隣公園については、市街地に隣接する豊かな自然環境を活かした水・緑の交流拠点として、地域の緑を保全しながら維持・管理を行うとともに、市民の憩いの場として活用を図ります。

## 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。
- ◆ 上町・下町排水区の排水不良箇所を改善していきます。

## 4)公共公益施設

- ◆ エスカード牛久ビルの行政窓口や市民交流施設等は、交流の場として公共機能の強化・充実により利便性を高め、にぎわいの創出を図ります。
- ◆ 猪子住宅を再整備し、老朽化が進んだ木造市営住宅の機能を集約します。
- ◆ 農業分野の充実のため、生産・流通・販売で安定した雇用創出を図るとともに、定期的な市場の開催等、周辺の農地と連携した地産地消プロジェクトの推進により、市営青果市場の活性化を図ります。

## (3)景観

- ◆ 景観重点地区\*に指定されている牛久駅周辺地区では、市の顔としてふさわしい良好な景観整備を推進します。景観整備の際には、統一感があり親しみの持てるデザインとする等、計画的な整備を図ります。
- ◆ 田宮西近隣公園や南裏市民の森は、水・緑の交流拠点として自然環境を活かし、自然とふれあう憩いの空間となるような緑地景観の形成を図ります。
- ◆ 主要な幹線道路である国道6号、国道408号の沿道において、美しい街並みを維持するため、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。

## (4)自然環境

- ◆ 自然資源である猪子地区の平地林については、歴史資源である古墳群の保存と併せて生物多様性の保全を進めるとともに、地域の交流の場として地域の特色あるまちづくりに活用します。
- ◆ 南裏市民の森は、地区の緑の拠点として適切に保全・活用します。



▲南裏市民の森

## (5)防災

- ◆ 都市計画道路城中・田宮線については、緊急輸送道路網の機能強化を図るため、早期の整備を推進します。
- ◆ 国道6号については、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。
- ◆ 田宮西近隣公園は雨水対策となる調整池の機能を有する公園として、更なる防災機能を強化するとともに、市民の憩いの場としての活用を図ります。
- ◆ 刈谷町やつつじが丘の傾斜地にある土砂災害警戒区域などにおいては、土砂災害を未然に防止するため、施設立地の抑制など、必要な対策を図ります。

## (6)観光

- ◆ 駅周辺を市内の観光地へのアクセスの拠点として位置づけ、エスカード牛久ビルに観光案内の基盤を整備します。

地域別方針図

■猪子町の平地林・古墳群

- ・平地林を自然資源として保全。
- ・古墳群を歴史資源として保存。
- ・地域の交流の場としての活用を検討。

■つくば牛久IC周辺

- ・周辺地域の自然環境や農地の状況に配慮し、都市計画制度を踏まえながら、圏央道などの交通基盤を活かした流通業務地として誘導を図る。

■市道4号線

- ・生活道路及び災害拠点病院へのアクセス道路として、延伸を推進。

■田宮西近隣公園

- ・親水機能を有する公園の維持・管理。
- ・更なる防災機能の強化。
- ・市民の憩いの場として活用を図る。

■牛久第二小学校周辺地区

- ・周辺地域の生活利便性の向上を図る。

■南裏市民の森

- ・緑の拠点として適切に保全・活用。
- ・自然とふれあう憩いの空間となるような緑地景観の形成を図る。

■牛久小学校周辺地区

- ・周辺地域の生活利便性の向上を図る。

■牛久運動広場

- ・地域の交流の場として利便性の向上を図り、活用を促進。

■(都)城中・田宮線

- ・重要な地域内道路として整備を推進。
- ・沿道の適切な土地利用の誘導を図る。

■牛久駅及び駅周辺

- ・駅東西の機能の分担・連携、機能集積による市の玄関口にふさわしい魅力・にぎわいづくり。
- ・バス交通等への乗り換えのための歩行・滞在空間の快適化を目指した駅前広場の機能の拡充。
- ・集まりやすく、歩きやすい駅周辺の空間づくり。
- ・市の玄関口にふさわしい良好な景観整備。

■国道6号

- ・沿道の地域に密着した商業・業務地の形成。
- ・安全・安心な交通環境の確保に向けた関係機関との調整。

■上町・下町

- ・牛久城跡等の歴史・文化資源や観光資源を回遊するヘルスロードの維持・管理。
- ・排水不良箇所の改善。

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			

## 4 市街地東地域



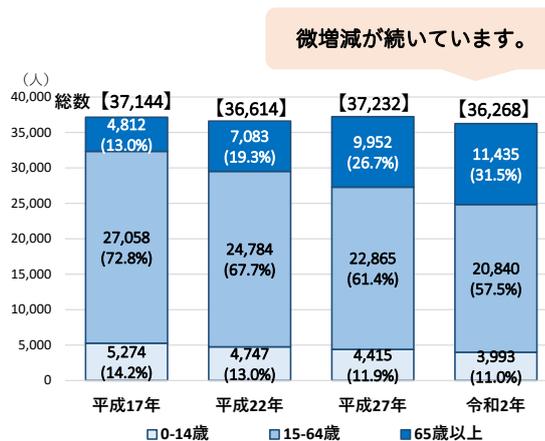
東区、向台、緑ヶ丘、みどり野、東みどり野、上柏田、中柏田、むつみ、竹の台、松ヶ丘、栄町、栄西、栄東、かわはら台、柏田台、みはらし台、さくら台、神谷（一部）、神谷二区（一部）、一厚東（一部）、田宮（一部）、上町（一部）、牛久ロイヤルレジデンス（準行政区）

### 4-1 市街地東地域の現況



#### 人口 >>> 大きな人口減少はないものの高齢化が進むまち

- 市街地東地域は概ね牛久市街地のJR常磐線より東側のエリアです。人口は平成17年からの15年間で、**大きな減少とはなってはいません。**
- 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7割を超えていましたが、令和2年には6割を大きく下回っています。**また、**65歳以上の老年人口は、平成17年では約1割となっていたが、以降増加し、令和2年には3割を超え、徐々に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 >>> 幹線道路沿いに商業地、その背面に住宅地が広がるまち

- 地域全体面積 742.3ha のうち、市街化区域 517.6ha(69.7%)、市街化調整区域 224.7ha(30.3%)となっています。

##### 市街化区域でみると

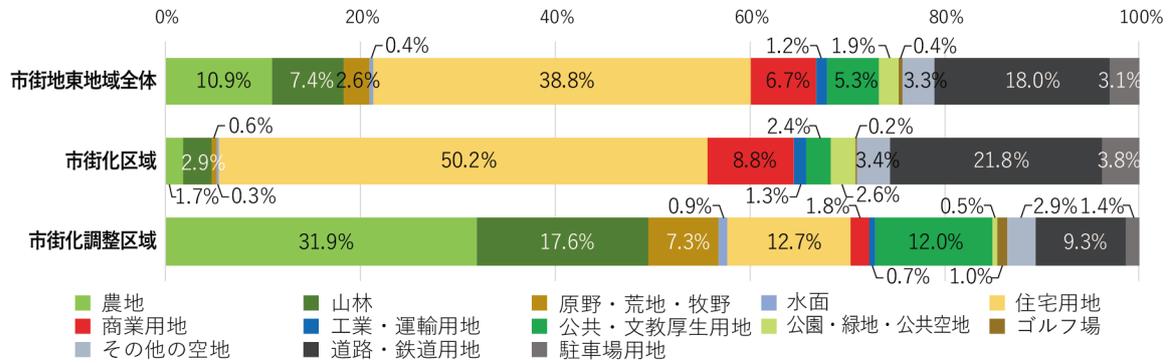
- 住宅地・商業地・工業地等の都市的土地利用は 489.2ha (94.5%) となっており、主に、都市計画道路貝塚・中根線沿道と牛久駅周辺に商業・業務施設が立地しています。また、本地域は、土地区画整理事業や民間による大規模住宅開発などの、まとまりのある面整備により、道路や下水道等の都市基盤が整備され、良好な居住環境が形成された住宅地があり、市街化区域の約半分を占めています。さらに、牛久駅に近接する地区には、市民の森等の緑も残存するなど、自然と調和した市街地が形成されているのが特徴です。

##### 市街化調整区域でみると

- 市街化調整区域の都市的土地利用は 95.0ha (42.3%)、自然的土地利用は 129.7ha (57.7%) となっています。市街化区域に隣接する場所に中央図書館や中央生涯学習センター等の公共施設や病院、高校などが集積しており、一部には既設団地もみられます。市街化調整区域の約3割を占める農地の多くは小野川沿いに広がっています。

## 市街地東地域全体でみると

- 牛久駅を中心として、商業・業務地、住宅地が広がっており、地域の中心的な地区には、牛久シャトーといった観光施設のほか、市役所や中央生涯学習センターなどの公共施設が立地し、にぎわいの要素が点在する地域となっています。



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



## 4-2 住民意見

### 2つの駅を中心としたまちづくりについて



高齢化が進む牛久駅前と新しいひたち野うしく駅前と上手に協働できるまちづくりをしてほしい。(市民アンケートより)

### 駅周辺の利便性について

駅周辺の利便性を向上してもらいたい。交通及び買物(ショッピング)等、飲食等。最近特に駅周辺の飲食店の閉店が目立ち今後が心配である。(市民アンケートより)

### 住宅地について

栄西は道路が広く、きちんと整備されている住宅街だが、整備されてから40年近くが経ち、子ども世代も去り、空家が増加している状況。(市民懇談会より)



### 道路整備について

国道408号などの交通量が多かったり、歩道が狭い通り、暗い通りなど、通学する小中学生が心配。(市民アンケートより)

普段から配送の仕事で市内の国道、県道を使うことが多いが凸凹が多く非常に走りにくい。街路樹の枝ものびすぎていて走行中に当たることもしばしばある。改善してほしい。また駅周辺の発展ばかりで郊外は過疎化しているし交通機関の発達も遅く感じる。市内全体での発展を期待したい。(市民アンケートより)

### 防災機能の強化について



ここ最近自然災害が多いのが心配。緑ヶ丘区民館にあるスピーカーから流れる(行政無線放送)が家の外に出ても聞きとりにくい。また、少しの雨で水がたまり、子どもを遊ばせたくても遊ばせられない公園があるので改善してほしい。(市民アンケートより)

## 4-3 地域の特徴・課題

### 課題 ▶ 牛久市のにぎわい・交流拠点としてふさわしいまちづくりが必要

牛久駅周辺は、市街地西地域同様、牛久市の顔となる場所として、にぎわいが感じられる商業・業務地づくりを進めるとともに、地域内外の人々が憩い、ふれあえる交流の場としても充実を図る必要があります。

なお、市街地東地域は、駅から都市計画道路貝塚・中根線周辺までにかけて、本市を代表する観光資源のひとつである牛久シャトー、市民の生活を支える市役所・消防署・交番といった公共機関、地域の人々の学びと交流の場となる中央生涯学習センター・中央図書館、病院などの様々な機能の施設が立地しています。

しかし、駅前の店舗等によるにぎわいが駐車場の立地等により分断されていることなどから、市街地東地域の特徴である様々な機能が集積した利便性の高いまちであることが活かしきれていない状況となっています。

このことから、駅周辺については、駅西口との機能分担を図りつつ、にぎわいの連続性を感じられるよう、店舗の誘致や各施設へのアクセスルートの改善、駐車場の集約化などを進め、市民も来訪者も歩いて楽しいまちとなる必要があります。

### 課題 ▶ 本市の災害対策関連施設が集積する地域として、防災機能の強化が必要

市街地東地域は、前述したとおり公共施設や公共機関、病院が集積しています。これらの施設は災害対策において重要な役割を担っていることから、災害時にはその機能が失われることがないように、施設や施設周辺の維持・管理を適切に行っていくことが必要です。

### 課題 ▶ 住宅地の質の向上による魅力ある住環境づくりが必要

市街地東地域の栄町・神谷は、昭和 50 年代頃に整備された住宅団地で、整備から 40 年以上経過しています。居住者の高齢化とともに、都市基盤の老朽化が進んでいます。

また、みどり野・東みどり野の住宅地においては、市街地東地域の中でも特に空家・空き地の増加がみられます。

以上のことから、都市基盤の適切な維持・管理、修繕等を進めるとともに、空家・空き地等の適正な管理や活用により地域の質を向上させ、新住民の居住を促進し、世代循環により地域コミュニティの維持・活性化を図っていくことが必要です。

### 課題 ▶ 地域に暮らす人が安心して通うことのできる道づくりが必要

住民意見においては、歩道の整備などの問題が挙げられており、特に市街地東地域及び地域近辺には複数の学校が立地していることから、通学路の安全性が心配されています。

このことから、地域の人々が安全・安心にまちの中を移動できるよう、歩行者や自転車が安全に通行できる道路の整備を推進します。また、道路の舗装や街路樹等の適切な維持・管理を行うとともに、街路灯や防犯カメラの適切な配置を検討するなど安全対策の向上が必要です。

## 4-4 将来像

### 子どもからお年寄りまで多世代が快適に暮らし、 さまざまな人が交流できるまち

市街地東地域は、市の顔となる牛久駅を中心に、商業・業務施設の立地を進めるとともに、観光施設や交流施設と連携して利用促進を図ることにより、地域の活性化を目指します。また、地域住民が将来も安心して住み続けることができるよう、住宅地における質の向上や、誰もが安全に通れる道路環境を整えるなど地域の安全性向上にも努めます。

#### — 将来像の実現に向けた地域の目標 —

- 目標1 にぎわいや活気のある、市の玄関口にふさわしい顔づくり
- 目標2 住宅環境の質の向上による世代循環が進むまちづくり
- 目標3 誰もが安心して利用できる地域の活動の場と道づくり

## 4-5 個別方針

### (1)土地利用

#### 1)住居系ゾーン

- ◆ 住民ニーズに応じた質の高い住環境形成に向けて、まちづくりのルール・制度の周知・啓発や、市民主体のまちづくり活動に関する支援に努めます。
- ◆ 住宅地内の空家・空き地については、地域の活力を維持していくため、ニーズに対応した再整備の手法を検討します。

#### ①低層住宅ゾーン

- ◆ 居住年齢層の移行とともに世帯人員の減少や空家・空き地の発生が進行している初期の住宅団地をはじめとする低層住宅地においては、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る住宅としての供給や、地域の交流の場とするなどの他用途への転換や活用を促進します。

#### ②中高層住宅ゾーン

- ◆ 駅やその周辺の商業地の付近においては、快適に生活できる共同住宅の立地を促進するとともに、利便性の強化や景観誘導など居住環境の維持・形成に努めます。

## 2)商業・業務系ゾーン

### ①中心市街地ゾーン

- ◆ 本市の中心的な市街地として、都市基盤の整備や都市機能の充実を図ります。
- ◆ 商業や業務などの機能集約を図り、利便性の高い快適で暮らしやすい市街地を目指します。

### ②沿道商業ゾーン

- ◆ 都市計画道路貝塚・中根線沿道に配置する沿道商業ゾーンにおいては土地利用を適切に誘導し、住民の生活に身近なサービスを提供する、地域に密着した商業・業務地の形成を促進します。



▲(都)貝塚・中根線沿道

## 3)商業・にぎわい創出拠点

- ◆ 牛久駅周辺は商業・にぎわい創出拠点として、駅東西の機能の分担と連携を進め、商業・交流等の様々な機能の集積を図り、市の玄関口にふさわしい魅力とにぎわいを創造していきます。
- ◆ 駅周辺のにぎわいを創出するため、気軽に歩いて買い物ができるような店舗の誘致、創業・事業継承等の支援を促進するとともに、駐車場の集約を検討します。
- ◆ 駅周辺を利用する全ての人が集まりやすく歩きやすい空間づくりのため、駅周辺のユニバーサルデザインの導入を促進します。



▲牛久駅東口駅前広場

## 4)行政・交流拠点

- ◆ 市役所から中央図書館、中央生涯学習センターに至る一帯を行政・交流拠点と位置づけ、更なる公共公益機能の充実を進めるとともに、誰もが気軽に訪れ、様々な活動が行えるよう、公共交通機関のアクセシビリティの向上を図ります。



▲市役所

## 5)観光・交流拠点

- ◆ 歴史・文化資源である牛久シャトーは、近接地区等と協調しながら積極的にまちづくりに取り入れることにより、観光資源として、地域だけにとどまらない広域的・国際的な交流の場として活用します。
- ◆ 牛久シャトー及び周辺地区は余暇活動や買い物、観光等、様々な用事で訪れる全ての人々に対して魅力的なエリアとなるよう整備に努めます。

## (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。

#### ②地域幹線道路

- ◆ 都市計画道路貝塚・中根線は、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、適切な維持・管理を要望するなど、適正に対応します。

#### ③生活幹線道路

- ◆ 女化街道においては、沿道住民や事業者の方々の協力を得ながら、十分な広さの歩道を確保し、安全で快適な道路環境づくりを進めます。

#### ④生活道路

- ◆ 密集市街地では、安全性や防災面の観点から狭隘道路の解消や危険な交差点の改善、道路排水の再整備に努め、安全で快適な道路環境の形成を目指します。
- ◆ 十分な歩道幅員の確保、歩車道の段差の解消、カーブミラーの設置等、道路環境の安全性の向上を図り、安心して移動できる道づくりを推進します。また、子ども達が安心して安全に通学できるように、細街路等の改善を推進します。
- ◆ 牛久駅周辺から牛久シャトーを結ぶシャトー通りやぶどう園通り等の改善を図ります。

#### ⑤散策路

- ◆ 日本遺産である牛久シャトーや、市民の活動・交流の場となる中央生涯学習センター等の周辺を巡るヘルスロードは、市民や来訪者が安全で快適に回遊できるよう、維持・管理を推進します。

#### ⑥公共交通

- ◆ 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

- ◆ 住宅地内の公園や近隣公園、栄町運動広場等については、利便性の向上を図りながら、地域の交流の場として活用の促進を図ります。
- ◆ 親水機能を有する公園の維持・管理を行うとともに市民の憩いの場として活用を図るため、緑を重視した散歩道の整備を推進します。
- ◆ 栄町運動広場は、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。



▲近隣公園

## 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。
- ◆ 柏田、下町、結束排水区の排水不良箇所を改善していきます。

## (3)景観

- ◆ 景観重点地区に指定されている牛久駅周辺地区では、市の顔としてふさわしい良好な景観整備を推進します。景観整備の際には、統一感があり親しみの持てるデザインとする等、計画的な整備を図ります。
- ◆ 景観重要公共施設\*であるけやき通りは、無電柱化など、駅前にふさわしい路線としての整備及び維持・管理を要望します。
- ◆ 景観重点地区に指定されているシャトー周辺地区では、牛久シャトーやけやき通りなどを重要な景観資源として位置づけながら、訪れる人々に期待感を抱かせる魅力とにぎわいを創造します。
- ◆ 景観重要公共施設であるぶどう園通りは、日本遺産である牛久シャトーに面する路線として、無電柱化など歴史的景観に配慮した整備及び維持・管理を図ります。
- ◆ 籠田市民の森や二池緑地、みどり野グリーンベルトは、水・緑の交流拠点として自然環境を活かし、自然とふれあう憩いの空間となるような緑地景観の形成を図ります。
- ◆ 主要な幹線道路である都市計画道路貝塚・中根線の沿道において、美しい街並みを維持するため、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。



▲みどり野グリーンベルト

#### (4)自然環境

- ◆ 籠田市民の森は、地区の緑の拠点として適切に保全・活用します。



▲籠田市民の森

#### (5)防災

- ◆ 国道 408 号、都市計画道路貝塚・中根線及び駅東口柏田線については、緊急輸送道路に指定されていることから、適切な維持・管理を要望するなど、適正に対応します。
- ◆ 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。
- ◆ 近隣公園、二池緑地は雨水対策となる調整池の機能を有する公園・緑地として、市民の憩いの場としての活用を図ります。
- ◆ 市役所周辺は、災害対策本部（保健センター）や災害ボランティアセンター（中央生涯学習センター）等の災害対策関連施設が集積する場であることから、施設や周辺環境の適正管理に努めます。

#### (6)観光

- ◆ 日本遺産に認定された牛久シャトーは、周辺の関連資源を含め、本市の歴史・文化資源として保存し、観光資源として活用を進めます。なお、活用にあたっては、牛久シャトー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推進します。
- ◆ 牛久駅東口広場にある第 72 代横綱・稀勢の里の手形の石碑については、郷土の誇りとして、活用を進めます。



▲牛久シャトー



▲第 72 代横綱・稀勢の里の手形の石碑

地域別方針図

■二池緑地

- ・市民の憩いの場としての活用を図る。
- ・自然を活かした緑地景観の形成。

■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多面的な活用施策の推進。

■牛久シャトー及び周辺

- ・関連資源を含めた歴史・文化資源を保存し、観光資源として活用を図る。
- ・市内外から訪れる魅力的なエリアの整備。
- ・広域的・国際的な交流の場としての活用。

■牛久駅及び駅周辺

- ・駅東西の機能の分担・連携、機能集積による市の玄関口にふさわしい魅力・にぎわいづくり。
- ・店舗の誘致、創業・事業継承等の支援促進及び駐車場の集約化によるにぎわい創出。
- ・集まりやすく、歩きやすい駅周辺の空間づくり。
- ・市の玄関口としての良好な景観整備。

■(都) 駅東口柏田線

- ・生活道路の安全性の向上。
- ・駅前にふさわしい沿道景観整備及び維持・管理。

■籠田市民の森

- ・自然を活かした緑地景観の形成。
- ・緑の拠点として適切に保全・活用。

■みどり野グリーンベルト

- ・自然を活かした緑地景観の形成。

■栄町運動広場

- ・地域の交流の場としての活用を促進を図る。
- ・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の適正な維持・管理。

■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。

■市役所等

- ・公共公益機能の機能拡充。
- ・公共交通機関のアクセシビリティ向上を図る。
- ・災害関連施設が集積する場としての施設や周辺環境の適正管理。

■近隣公園

- ・市民の憩いの場としての活用。

■神谷小学校周辺地区

- ・周辺地域の生活利便性の向上を図る。

■シャトー通り・ぶどう園通り

- ・歴史的景観に配慮した整備及び維持・管理を図る。

■(都) 貝塚・中根線

- ・沿道の地域に密着した商業・業務地の形成。
- ・近隣自治体との連携を図る道路として、適切な維持・管理を要望するなど、適正に対応。

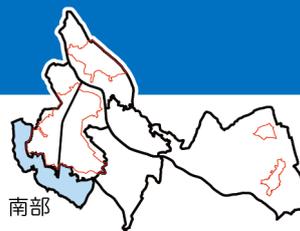
■女化街道

- ・歩道確保による安全で快適な道路環境づくり。



# 5 南部地域

城中、新地、南部

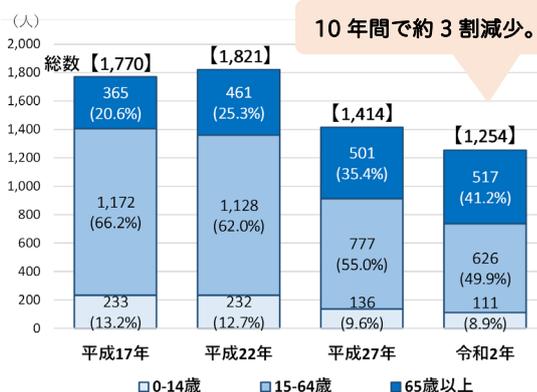


## 5-1 南部地域の現況



### 人口 >>> 他地域に比べ人口が少なく、かつ高齢化が進む地域

- 南部地域は市街化調整区域に位置するため、人口増加の要因となる開発を抑制する区域となっており、平成 22 年からの **10 年間で約 3 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 歳の生産年齢人口は、約 6 割から約 5 割に減少**しているのに対し、**65 歳以上の老年人口は、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。

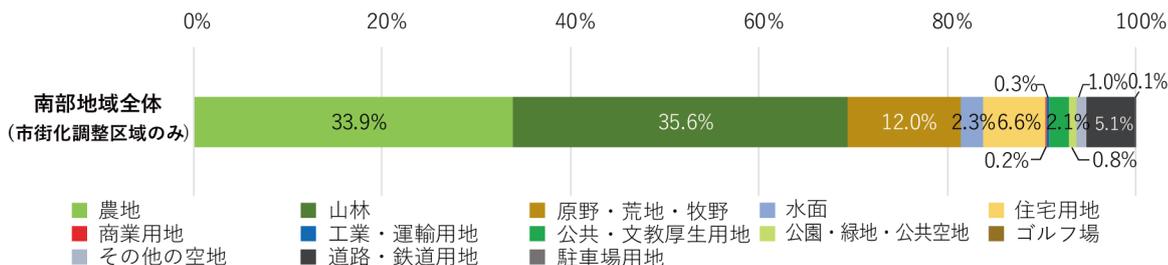


資料：住民基本台帳人口（各年 9 月 1 日）より作成



### 土地利用 >>> 農地と山林を主とした自然が多い地域

- 地域全体の面積は 526.9ha で、全てが市街化調整区域です。
- 牛久沼沿いに位置する南部地域は、主に低地部分に水田、台地上に住宅・畑・山林が立地しており、農地・山林・水面等の自然的土地利用が約 8 割を占めています。



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



## 5-2 住民意見

### 南部地域の歴史・文化資源について



局所的（点）でなく、もっと大きな視点で考え、牛久市は戦国時代に岡見氏が色んな所に歴史的な足跡を残しているのので、それをひとつの歴史環境、文化環境という視点で、自転車や公共交通で回れると良い。このような牛久市全体をみてプランを作ってほしい。（市民懇談会より）

### 道路整備における自然環境について

国道6号バイパスが計画されているが、整備において環境への配慮がほしい。（市民懇談会より）



### 牛久沼などの自然環境について

牛久沼、自然を活かしたまちづくりをお願いしたい。（市民アンケートより）

### 高齢者対策について

医療・介護・福祉タクシーなど、高齢者対策に力を入れてもらいたい。（市民アンケートより）

### 道路環境の維持・管理について

道路脇の雑草が伸びすぎて車を運転していると歩行者がみえず危険だと思う場所が多々あるので整備してもらいたい。（市民アンケートより）

## 5-3 地域の特徴・課題

### 課題 ▶ 根古屋川緑地などの美しく緑豊かな風景を守り育てていくことが必要

南部地域は8割を自然的土地利用が占めています。

中でも根古屋川緑地をはじめとする谷津田をとり囲む斜面林などの山林は地域の4割近くを占めており、JR常磐線や国道6号沿道からみえるその美しい緑の景色は地域を特徴づける風景となっています。さらに、これらの山林は多くの動植物が生息・生育する生物多様性の宝庫となっており、保全・活用の必要があります。

また、山林以外にも、牛久沼や稻荷川沿いにある水田や、台地上の畑といった農地があり、これら緑については、地域の最大の資源として守っていくとともに、さらに魅力を高めるために、適切な維持・管理、活用を進めていくことが必要です。

### 課題 ▶ 水辺の景色を活かした、人を惹きつける地域づくりが必要

南部地域に接している牛久沼は、はるか富士山や筑波山を望むことができ、昔も今も市民の憩いの水辺として親しまれています。周辺には「河童の碑」や「雲魚亭」、「住井すゑ文学館」などの歴史・文化資源や、「観光アヤマ園」などがあり、市内でも資源が多く集まっています。

これら観光資源を活かすため、人々が安全で快適に観光資源を巡り、学び、地域や人とふれあうことのできる環境づくりが求められています。

### 課題 ▶ 高齢化が進んだ地域として、道路・交通環境等を整えることが必要

南部地域は、4割が65歳以上の高齢者となっています。

地域の人々が、現在そして将来も健康的に過ごしていくためには、自身が行きたい場所に、安全かつ自由に移動できる環境が整っていることが重要です。

そのため、道路の舗装整備や沿道の緑の維持・管理などにより安全な道路環境づくりを行うとともに、高齢者を含めた交通弱者が使いやすい公共交通サービスを提供していく必要があります。

## 5-4 将来像

### 豊かな自然と歴史・文化に育まれた地域を大切にしながら、 地域の人が不自由なく健康に生活できるまち

南部地域においては、豊かな自然環境や歴史・文化資源の保全・活用を進めるとともに、地域の人々の生活を支える、営農環境、道路・交通環境を中心に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 豊かな自然環境を守りつつ、活用することにより交流が育まれるまちづくり
- 目標2 歴史・文化資源等の保存・活用による、地域内外の交流が育まれるまちづくり
- 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

## 5-5 個別方針

### (1)土地利用

#### 1)田園集落・自然環境共生系ゾーン

##### 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

- ◆ 根古屋川緑地や下町緑地のほか、谷津田やそれをとり囲む斜面林等の自然環境を維持・保全します。
- ◆ 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。

## 2)観光・交流拠点

- ◆ 牛久沼を水・緑の交流拠点及び観光・交流拠点として位置づけ、観光レクリエーションの場としても積極的に活用するとともに、周辺にある歴史・文化資源との連携により効果的な活用を進めます。

## (2)都市施設

### 1)道路・公共交通

#### ①広域幹線道路

- ◆ 国道6号牛久土浦バイパスの整備を促進するとともに、牛久沼及びその周辺の自然環境との調和を図るよう要望します。
- ◆ 国道6号については、計画幅員（16メートル）が確保されていない箇所を中心に、安全・安心な交通環境の確保に向け、関係機関との調整を図ります。

#### ②地域幹線道路

- ◆ 近隣自治体とのアクセス性の向上を図るため、牛久市の2つの市街地を南北に縦断する都市計画道路貝塚・中根線とつながる市道53号線の道路整備を進めます。

#### 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。
- ◆ 新地地区や城中地区、遠山地区等において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。

#### ④散策路

- ◆ 牛久沼や雲魚亭、観光アヤメ園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散策できるよう、維持・管理を推進します。

#### ⑤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

- ◆ 根古屋川緑地及び下町緑地は水・緑の交流拠点に位置づけ、調整池を併せた親水空間として散策路の整備や休憩施設の整備を進め、散策や環境学習の場として活用します。
- ◆ 牛久運動広場は、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。



▲根古屋川緑地

## 3)下水道

- ◆ 公共下水道を整備することにより、牛久沼や稲荷川の水質を改善します。
- ◆ 下町・結束排水区の排水不良箇所を改善していきます。

## (3)景観

- ◆ 東林寺城・牛久城跡など、牛久沼周辺の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。
- ◆ 牛久沼や稲荷川沿いにみられる斜面林を水辺の景観と一体となった良好な自然景観として保全に努めます。
- ◆ 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切な指導・誘導等を図ります。

## (4)自然環境

- ◆ 根古屋川については、水質浄化や親水性のある水辺環境の整備など様々な取組を行います。
- ◆ 里山の再生を進めるとともに、下草刈りや枝払い等、牛久城跡等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6号牛久土浦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6号については、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。
- ◆ 根古屋川緑地、下町緑地は雨水対策となる調整池の機能を有する緑地として、市民の憩いの場としての活用を図ります。
- ◆ 災害時に避難所となる三日月橋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。

- ◆ 遠山川については、国道6号牛久土浦バイパスの整備と合わせて整備を行い、冠水の解消を図ります。

## (6)観光

- ◆ 観光資源でもある「河童の碑」「雲魚亭」「住井すゑ文学館」「観光アヤメ園」等は学びや休憩、景勝の場として、ヘルスロード（散策路）との連携を図りながら、周辺環境と一体となった保存・活用を図ります。



▲観光アヤメ園

地域別方針図



■国道6号牛久土浦バイパス  
 ・整備を促進。  
 ・牛久沼及び周辺の自然環境との調和を図るよう要望。

■国道6号  
 ・安全・安心な交通環境の確保に向け、関係機関と調整を図る。

■下町緑地  
 ・自然環境の維持保全。  
 ・調整池を併せた親水空間として散策路の整備や休憩施設の整備。  
 ・散策や環境学習の場として活用。  
 ・市民の憩いの場として活用を図る。

■根古屋川緑地  
 ・自然環境の維持保全。  
 ・雨水対策となる調整池を含む緑地を整備。  
 ・調整池を併せた親水空間として散策路の整備や休憩施設の整備。  
 ・市民の憩いの場として活用を図る。  
 ・散策や環境学習の場として活用。

■根古屋川  
 ・水質浄化や親水性のある水辺環境の整備。

■向台小学校周辺地区  
 ・周辺地域の生活利便性の向上を図る。

■遠山川  
 ・国道6号牛久土浦バイパスの整備と合わせて整備を行い、冠水の解消を図る。

■牛久運動広場  
 ・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。

■牛久沼や稲荷川  
 ・水辺の景観と一体となった良好な自然景観として斜面林の保全に努める。

■牛久沼  
 ・観光レクリエーションの場としても積極的に活用。  
 ・周辺にある歴史・文化資源との連携により効果的な活用を進める。

■河童の碑・雲魚亭・住井す系文学館・観光アヤマメ園等  
 ・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。  
 ・ヘルスロード（散策路）との連携を図る。

■牛久城跡等  
 ・活用に向けた適切な管理や活動の支援。

■市道53号線  
 ・近隣自治体とのアクセス性の向上を図るため、道路整備を進める。

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			