

第5節 桜コミュニティプラン

1 現況と課題

(桜コミュニティ内道路網)

桜コミュニティ内の道路体系は、主要幹線道路となる都市計画道路土浦学園線と都市計画道路学園東大通り線を骨格として、県道土浦大曾根線、県道藤沢荒川沖線で補完されていますが、市中心部等の他コミュニティとの連携強化に向けて、つくばエクスプレス沿線開発に関連した幹線道路網の整備が求められます。

また、大角豆地区や下広岡地区の一部の道路では、大雨による冠水が見られるため、雨水排水対策等が求められます。

(伝統的農村集落の良好な営農環境の保全)

桜コミュニティには、古い民家が集積した伝統的集落が点在しており、その集落の周辺に農地を抱えた良好な営農環境を保持しています。

今後も、落ち着いた佇まいを見せる伝統的集落や農業の基盤を支える農地の保全を図ることが求められます。

(つくばテクノパーク桜)

つくばテクノパーク桜は、研究学園地区に隣接した地区であり、住宅地、飲食店や店舗等の沿道サービス機能、研究所等が複合した市街地として形成されています。

住宅地では、一部に低層集合住宅と戸建て住宅の混在が見られ、未利用地として残されていた地区中心部の大規模街区は、低層住宅として整備が進められています。

都市計画道路学園東大通り線や県道土浦大曾根線からの交通アクセスが容易であることなどから、地区内の都市計画道路妻木上野線は、朝夕の通勤時間帯等に混雑が見られます。

(栄市街地)

栄地区は、県道藤沢荒川沖線が地区内を通過し、県道土浦大曾根線に隣接した市街地であり、地区中心部に商業地が位置し、その周辺に住宅地が形成され、小学校、幼稚園等も立地した市街地ではありますが、地区内の道路環境の改善が求められます。



2 整備方針

(良好な田園景観の保全)

- ◆ ひろがりのある農地、生け垣や長屋門のある民家が並ぶ伝統的集落は、すばらしい田園景観を形成し、また、平地林や斜面林とも一体となった里山景観を構成しており、これらの特徴的な景観を保全します。

(つくばテクノパーク桜)

- ◆ つくばテクノパーク桜は、低層住宅地と生活利便施設や業務施設等がバランス良く立地している特徴をいかし、魅力的で拠点性のある市街地形成を図ります。
- ◆ 地区内の土地や建築物については、用途地域や地区計画により計画的な規制・誘導を図るとともに、地区整備計画が定められていない地区については、必要に応じて新たなまちづくりルールについて検討します。
- ◆ 時間帯により混雑が見られる都市計画道路妻木上野線については、つくばエクスプレス沿線開発に関連する都市計画道路の整備など体系的な道路ネットワークの形成や道路改良等を図るとともに、必要に応じて信号の制御等による交通対策を推進し、交通混雑の解消に努めます。

(栄市街地)

- ◆ 栄地区では、用途地域制度による市街地形態にあった土地利用の規制・誘導を図るとともに、生活環境整備や公共施設等の都市機能の維持及び市中心部に接続する公共交通の維持を図り、居住環境の保全と地域生活拠点の強化に努めます。

(旧桜庁舎跡地の活用)

- ◆ 旧桜庁舎跡地については、中根・金田台地区土地区画整理事業の区域内であることから、事業の進捗状況をふまえて、有効活用方策の検討を進めます。



(花園地区)

- ◆ 花園地区は、土地区画整理事業により整備された市街地であり、地区計画（花室西部地区地区計画）による良好な市街地形成を図ります。



(看板の規制・誘導)

- ◆ 幹線道路沿道の派手な看板や未利用地に立てられた野立て看板等は、「つくば市屋外広告物条例」に基づく適切な規制・誘導により、田園景観や市街地景観との調和を図ります。

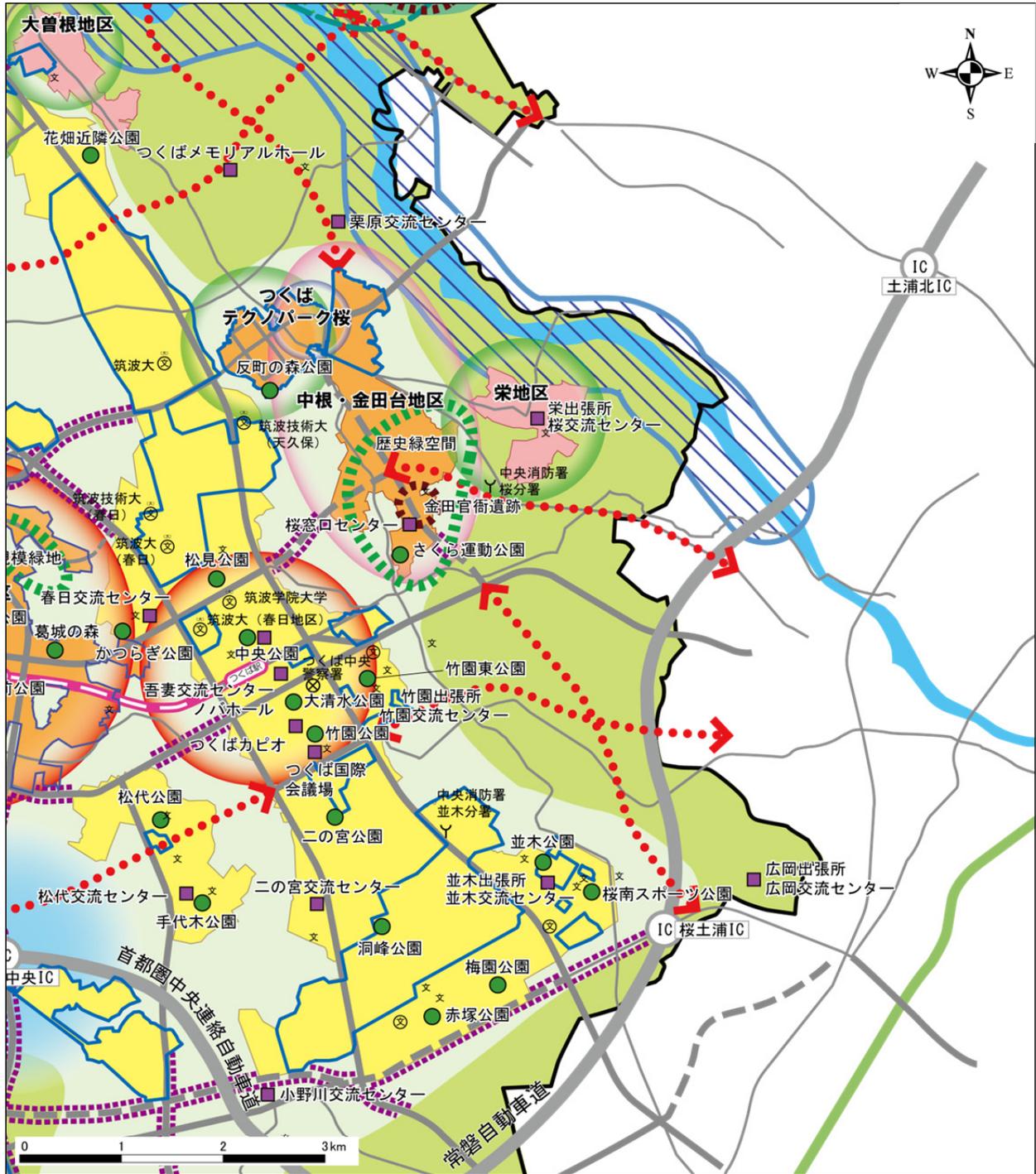
(幹線道路沿いの開発の規制・誘導)

- ◆ 都市計画道路土浦学園線や都市計画道路真瀬大角豆線（国道 354 号バイパス）等の主要幹線道路沿道や研究学園地区周辺の市街化調整区域では、無秩序な開発の恐れがあることから、区域指定制度や開発許可制度の適切な運用による規制・誘導を図ります。

(道路整備)

- ◆ 都市幹線道路として、つくばエクスプレス沿線開発に関連する都市計画道路妻木金田線、都市計画道路上野花室線の整備を促進します。
- ◆ 市内市街地間を連絡する幹線道路網の整備を推進します。
- ◆ 市街地内や集落における生活道路の計画的な改良・整備や歩道の設置を推進します。

桜コミュニティプラン



凡例

市街地ゾーン	筑波山観光・レクリエーションエリア	地区計画導入地区	国道・県道・市道
研究学園地区	主要幹線道路沿道地区	緑関連の整備	国道・県道・市道 整備中
つくばエクスプレス沿線地区	河川と湖沼	史跡、レクリエーション資源	都市計画道路 整備済 (概成含む)
既成市街地地区	広域交流拠点	交通拠点	都市計画道路 未整備・整備中
産業系市街地地区	地域交流拠点	公共施設等	構想路線
土地利用調整ゾーン	地域生活拠点	既存公園 (2ha以上)・緑地	IC周辺施設立地検討エリア
田園集落ゾーン	産業拠点	自然・緑とふれあう拠点	
筑波山・親水自然観光ゾーン			
親水自然観光地区			