

第9節 つくばエクスプレス沿線コミュニティプラン

1 現況と課題

(つくばエクスプレス沿線コミュニティの市街化の促進)

葛城地区は、順調に市街化が進み、戸建て住宅や商業・業務施設が多く立地しています。今後は、更なる定住の促進や都市機能の集積が求められます。

島名・福田坪地区及び萱丸地区については、駅を中心に市街化が進んでおり、今後も地区内の段階的な整備を推進し、早期の市街化を促進していくことが求められます。

中根・金田台地区及び上河原崎・中西地区については、幹線道路網の整備や宅地造成を推進し、早期の市街化を促進していくことが求められます。

(魅力ある市街地形成)

つくばエクスプレス沿線コミュニティは、都心と直結する駅が立地するポテンシャルの高さを十分にいかしながら、街区ごとに特徴ある機能を配置することで、魅力ある市街地の形成を図ることが求められます。

(既存の田園環境をいかしたまちづくり)

つくばエクスプレス沿線コミュニティ周辺は、平地林・農地の広がる良好な田園環境が維持されてきた場所であり、開発に当たっては、この田園地帯の環境をいかしたまちづくりが求められます。

(駅を中心とした交通ネットワーク)

つくばエクスプレス沿線コミュニティ周辺では、各駅を中心として、道路網や公共交通ネットワークの構築が進んでいます。今後もまちづくりの進捗や交通需要にあわせた交通ネットワークの形成が求められます。



2 整備方針

(都市機能の充実と拠点性の向上)

- ◆ つくばエクスプレス各駅においては、交通結節点としての役割を担うだけでなく、多様な都市機能を誘導することで、駅周辺の魅力を高め、拠点性の向上を図ります。
- ◆ 市内各地とつくばエクスプレス各駅とのアクセス性を向上させるため、道路網の整備や公共交通の利便性向上を図り、より良い道路・交通ネットワークの形成を推進します。

(スマートインターチェンジ)

- ◆ つくばエクスプレス沿線コミュニティの拠点性向上を図るため、コミュニティ内を通過する首都圏中央連絡自動車道へのスマートインターチェンジ設置に向けた協議を進めます。



(環境配慮型のまちづくり)

- ◆ つくばエクスプレス沿線コミュニティにおいては、都市機能を集積させ、徒歩・自転車・公共交通等による生活利便性を高めることで環境負荷軽減を図ります。
- ◆ つくばエクスプレス沿線開発による市街地整備を通じて、省エネ型の住宅や店舗、事業所等の建築、徒歩・自転車等が利用しやすい道路空間の整備、環境配慮型の公共施設の整備等を面的に進めます。

つくばエクスプレス研究学園駅の北西に位置する街区においては、モデル街区としてこれらの整備を促進します。

(魅力ある都市づくり)

- ◆ 東京と直結するつくばエクスプレスの利便性をいかしながら、つくばエクスプレス沿線コミュニティ周辺の豊富な自然環境と地区内の緑等と共生した田園都市としての市街地形成を図り、つくば市ならではの魅力あるまちづくりを進めます。
- ◆ 新しい市街地として、魅力ある景観形成を推進するため、景観計画に基づいた景観誘導を図ります。
- ◆ つくばエクスプレス各駅周辺や市街地内では、誰もがわかりやすく利用しやすい街並み形成を図るため、ユニバーサルデザインに配慮した整備を推進します。

(緑のまちづくり)

- ◆ つくばエクスプレス沿線コミュニティ周辺の緑との連続性に配慮するとともに、地区内の水辺や緑をいかしたネットワークと良好な街並みの形成を図ります。

また、地区内の既存の樹林・樹木等の保全・育成を図るとともに、市民緑地等の地域に開かれた緑としての活用を図ります。



- ◆ つくばエクスプレス沿線コミュニティ内にある大規模緑地等の緑地は、開発の中に残った貴重な緑地資源として保全を図るとともに、市民の憩いの場としての整備等も推進します。

(土地利用の規制・誘導に関する都市計画等の決定)

- ◆ つくばエクスプレス沿線コミュニティの土地利用を規制・誘導し、市街化促進を図るため、土地区画整理事業の進捗に合わせ、土地利用計画や市街地形態などを考慮し用途地域の決定・変更を進めます。
- ◆ つくばエクスプレス沿線コミュニティでは、「つくばならではのゆとりある都市と暮らしの創造」を目指し、市街化を計画的に誘導し、地区計画により各地区の特性をいかした田園市街地の形成と地区環境の保全を図ります。
- ◆ 用途地域や地区計画だけでは補えないきめ細かなまちづくりルールによって、街並みの統一や建物用途の統一を図る必要がある地区については、特定の街区等を対象に「まちづくり協定」等による規制・誘導方策を検討します。



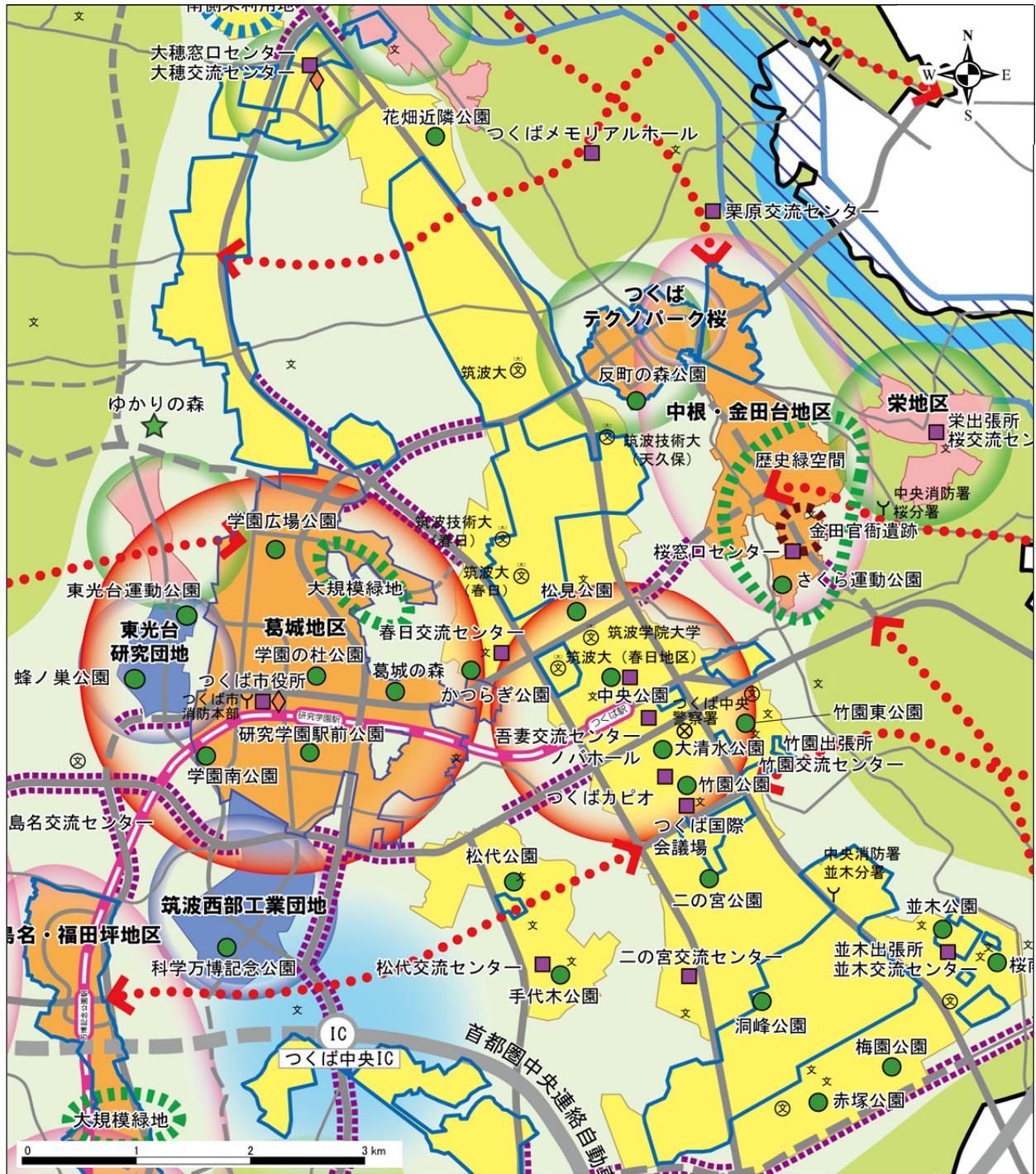
(誘致施設用地への土地利用誘導)

- ◆ つくばエクスプレス沿線コミュニティには比較的大規模に集約換地された誘致施設用地が配置されていることから、首都圏中央連絡自動車道の整備による交通利便性の向上をいかながら、大・中規模の商業・業務施設、研究所、研究開発型工場等の立地誘導を図ります。
また、つくば市の科学技術集積効果をいかすとともに、ベンチャー企業団地の整備や育成支援策の強化により、ベンチャー企業等の立地誘導を促進します。
- ◆ つくばエクスプレス沿線コミュニティの誘致施設用地は、それぞれが大きな敷地となることから、土地区画整理事業の進捗状況や社会・経済状況、土地需要等に応じて柔軟な対応を図るため、継続的に土地利用計画を検討するとともに、必要に応じ用途地域や地区計画等の見直しを検討します。
- ◆ 誘致施設用地への立地誘導に当たっては、隣接する街区等の市街地環境や景観形成への配慮に努めます。
- ◆ 研究学園駅周辺の誘致施設用地等については、つくばが持つ科学技術の集積効果をいかし、ロボット産業等の先端技術産業の誘致・育成等により、新事業・新産業を創出するなど、広域交流拠点として多様な機能の誘導を図ります。

(公益施設等の整備推進)

- ◆ 市街地形成と定住促進を図るため、教育施設等の公益施設について、人口増加や開発の進捗状況に応じた整備を推進します。

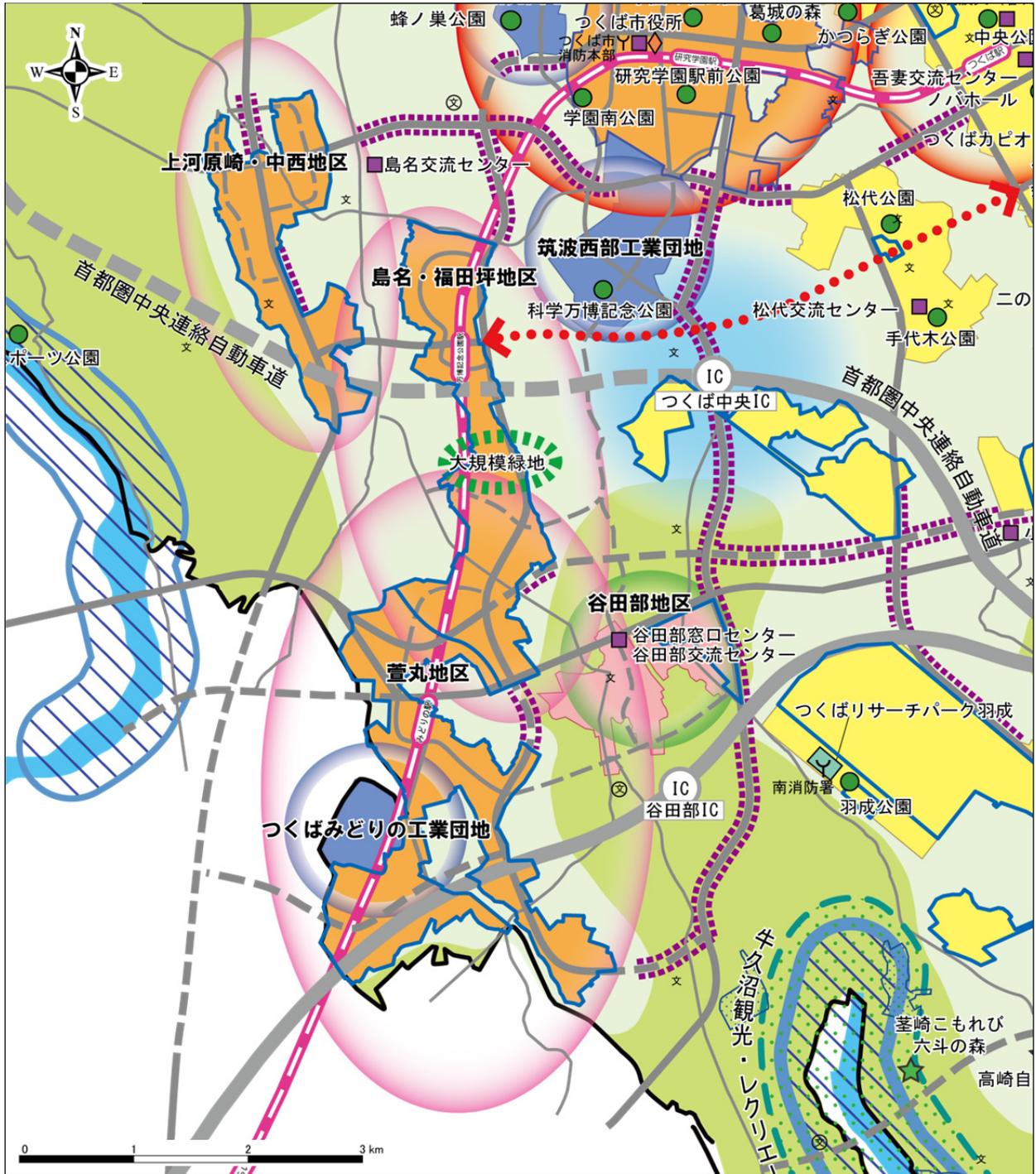
つくばエクスプレス沿線コミュニティプラン①



凡 例

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

つくばエクスプレス沿線コミュニティプラン②



| 凡 例 | | | |
|---------------|-------------------|----------------|------------------|
| 市街地ゾーン | 牛久沼観光・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 |
| つくばエクスプレス沿線地区 | 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 |
| 既成市街地地区 | 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) |
| 産業系市街地地区 | 広域交流拠点 | 交通拠点 | 都市計画道路 未整備・整備中 |
| 土地利用調整ゾーン | 地域交流拠点 | 公共施設等 | 構想路線 |
| 田園集落ゾーン | 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 |
| 筑波山・親水自然観光ゾーン | 産業拠点 | 自然・緑とふれあう拠点 | |
| 親水自然観光地区 | | | |

第 4 章
コミュニティプラン

