

都市再生整備計画
つくば^し市^{かやまる}萱丸地区(第^{だい}2^き期)

茨城^{いばらき}県 つくば^し市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都道府県名	茨城県	市町村名	つくば市	地区名	つくば市萱丸地区(第2期)	面積	162.4 ha
計画期間	令和7年度～令和10年度	交付期間	令和7年度～令和10年度				

目標 大目標：みどりの駅周辺の多様な活動・交流を生み出す環境づくり及び緑豊かなまちなみづくり 目標1：みどりの駅周辺の住環境の向上 目標2：みどりの駅の交通結節点としての安全性、快適性、回遊性の向上 目標3：魅力ある滞留空間・交流拠点の創出
目標設定の根拠 都市全体の再編方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針） 5町1村の合併により誕生した本市は、南北約30km、東西約15kmの市域を有し、約25万人の市民が、市街化調整区域も含めた市全域に点在して居住するとともに、地域の中心として発展してきた市街地及びその周辺に交通結節機能や生活利便施設等の都市機能が集積している。筑波研究学園都市の建設に伴い、つくば市の中心市街地には、高次な都市機能が集積し、また、つくばエクスプレスの開通に伴い、各駅を中心とした沿線地区は、新たな市街地の形成が進められている。 これらの特徴を踏まえ、効率的な土地利用を展開し、都市機能の適切な誘導を図るため、拠点の位置づけに応じて、担うべき機能・役割を明確にし、持続可能な都市及び拠点づくりに向け、居住と都市機能の維持・向上に向けた誘導を図っていく。 交通利便性が高く、様々な都市機能が介在し、本市の中心的役割を担う地区は、広域的な拠点の形成を目指す。一方、周辺市街地等については、生活サービス機能が集積する地区などを中心に、商業施設や生活サービス施設などの存続により、地域の日常生活やコミュニティ活動の場となる地域の核となる拠点の維持・継続を目指す。
まちづくりの経緯及び現況 萱丸地区は、平成11年につくばエクスプレス沿線における一体型特定土地区画整理事業として都市計画決定され、平成17年のつくばエクスプレス開通に伴って、みどりの駅を中心とする市街地の形成が進められた。みどりの駅からつくばエクスプレスで都心へ直結し、常磐自動車道「谷田部インターチェンジ」にも近接、国道345号や主要地方道も整備され、各地へのアクセスが非常に良い地区となっている。土地区画整理事業については平成28年に完了しており、みどりの駅周辺や幹線道路沿いに様々な商業施設や福祉施設、医療施設等が集積したことによる生活利便性の高さや、都内やつくば駅周辺と比較して安価な住宅地が供給された結果、住宅建築が堅調で人口増加が続く人気エリアとなっている。第1期の都市構造再編集中支援事業（令和2年度～令和6年度）においては、全域で遅れが見られた近隣公園・緑地の建設について、ゆとりある住宅地として計画される駅から離れた地区の近隣公園を集中的に整備している。第2期では、計画区域を駅周辺に限定しているが、区域内には萱丸地区を校区とする「みどりの義務教育学校」、「みどりの南小学校・中学校」が開校し、近隣公園用地の隣接地には、学校プールやコミュニティ施設も兼ねる市民プールが建設される等、公共公益施設も充実している。現在、みどりの駅の開業から約20年が経過し、駅前広場は交通結節点としての重要な役割を担っている。
課題 ・本地区の人口増加が続いているなか、住民の憩いの場、地域交流の場、及び防災の拠点となる公園・緑地等について、全ての整備計画の早期実現が急務である。 ・前計画において、複数の公園や地域情報板の整備をすすめ、つくば市内でも人気の高い住宅地となっているが、周辺地区におけるヒアリングでは、幅広い年齢層に対応する多様な遊び場の提供が求められている。 ・子育て世代や高齢者、障害者等が利用しやすく、滞留を促すような環境整備が不十分である。 ・前計画を開始した令和2年度と比較すると、住民の増加に対してみどりの駅の乗降者数の増加は緩やかであり、生活スタイルが変化したことの影響も考えられるが、将来的に持続可能なまちづくりを進めるうえで、全ての世代が使いやすく、環境負荷が少ない公共交通の利用促進につながる環境整備が必要である。 ・みどりの駅開業から約20年が経過し、路線バスやタクシーだけでなく、つくたく等の新しい交通サービスへの対応や公共交通への円滑な誘導、近年厳しさが増す暑熱環境を緩和し、待合スペースを充実させる等の利用環境の改善が必要である。
将来ビジョン（中長期） ●つくば市未来構想（平成27年3月策定、令和2年3月改定） 社会・経済等の情勢変化に的確に対応し、諸課題を克服しながら次の世代に継承・発展させていく持続可能都市を目指し、「つながりを力に未来をつくる」をまちづくりの理念とする。 本地区は、田園都市ゾーンとして、土地区画整理事業により整備された生活インフラ等の都市基盤をいかし、新たな都市機能を充実させるとともに、緑豊かな良好な居住環境を創出する。 将来の集約型の都市構造への移行を考慮し、豊かな自然と都市機能が調和した「ハバアンドスポーク型都市構造」の構築を進め、本地区は、つくば市の核（ハブ）として機能を集積し、合わせて、駅周辺においては、つくばエクスプレス各駅と連携した公共交通ネットワークの構築を進める。 ●つくば市都市計画マスタープラン2015（平成28年1月策定） 「市民協働による人と自然・科学が調和した“田園都市つくば”の創造」を基本理念とし、当該地区を田園都市化ゾーンの都市地域活性化拠点と位置づけている。旧市街地に隣接しており、複数の既存集落とも接することから、地区住民及び既存集落等に対する日常サービス機能や交流機能の整備・誘導を図る。 ●つくば市立地適正化計画（平成30年9月策定） つくば市未来構想や都市計画マスタープランにおける将来像を共有するとともに、多様な主体が一体となって、誰もが住みやすく、住んでみたい、住み続けたいと心から感じることをできるまちを創り出し、次世代に引き継いでいくことをまちづくりの 基本理念「人と自然・科学が調和した”スマートガーデンシティ”～みんなでつむぎ、つないでいくまち～」とし、多極ネットワーク型の持続可能でコンパクトな都市の実現を目指す。 ●つくば市緑の基本計画（平成17年3月策定、平成28年3月改定） つくば市の緑の将来像として、「人と緑が共生する田園都市（ガーデンシティ）・つくば」を掲げ、多種多様な緑がより質的に豊かになって有機的につながり、人々がかわかって評価をされ守り育てられる。地域における緑を大切にしたいまちづくりや資源の循環のためのルール・仕組みが市民と市の協働によって維持され、人と緑が豊かに共生し、住んでみたい、住み続けたいと感じる田園都市（ガーデンシティ）を実現する。

都市構造再編集集中支援事業の計画							
都市機能配置の考え方 つくばエクスプレスみどりの駅周辺地区については、「ハブアンドスポーク型都市構造」のハブとして機能するよう、交通結節点としての役割を担う地区であり、金融機関や商業施設、福祉施設等の都市機能の集積がある。現在、みどりの駅の開業から約20年が経過し、駅前広場は交通結節点としての重要な役割を担っているが、安全・安心に公共交通サービスを利用し、快適な滞在ができるよう駅前環境を整備する。一体型特定土地区画整理事業により計画的に配置された公園・緑地は、近隣の義務教育学校や小・中学校、コミュニティスペースもある市民プール等の公的な施設と合わせて効率的に活用できるよう調和した整備内容とし、地域コミュニティの形成や緑豊かな街並みづくり等に繋がる都市施設として整備する。また、本地区の整備にあたっては、つくば市ユニバーサルデザイン基本方針を取り入れ、年齢や性別、身体能力、国籍などに関わらず、誰もが快適に過ごしやすい都市空間の形成を目指し、居住誘導と定住の促進を図る。							
目標を定量化する指標							
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
みどりの地区の世帯数の増加	世帯	みどりの地区の世帯数	住環境の向上	4,344	R6年度	4,600	R10年度
みどりの駅1日平均の乗車人数の増加	人/日	みどりの駅一日平均の乗車人数	みどりの駅周辺の周遊性を高めることによる利便性向上	5,580	R6年度	6,000	R10年度

計画区域の整備方針		方針に合致する主要な事業
【交通結節点としての安全性、快適性、回遊性の向上】 ・駅前広場において、近隣への騒音を抑え、雨天時の雨水の滞留を改善し、歩行者等が快適に利用できるよう駅前広場ロータリーの舗装及び排水を見直し、バス、タクシー、自家用車、及び歩行者等の導線を明示し、安全に利用し易いよう誘導する。 ・駅前環境を改善することで、交通結節点の安全性・快適性を向上させ、公共交通の利用促進につなげる。		【基幹事業】駅前広場ロータリー改修
【魅力ある滞留空間・交流拠点の創出】 ・駅前広場歩道部にシンボルとなる緑化施設を整備し、緑とやすらぎの空間を創出する。 ・都市公園を整備し、周辺住民の交流拠点として空間を形成する。 ・ユニバーサルデザインの施設整備により、誰もが出かけやすく、滞留しやすい空間を形成する。		【基幹事業】駅前広場緑化施設整備 【基幹事業】萱丸地区2号近隣公園整備 【基幹事業】萱丸源流の森ユニバーサルトイレ整備
その他		
アダプト事業、市民緑地契約制度等を活用し、協働型のまちづくりがすすめられている。 【アダプト事業】 NPO法人の主導により、活発な活動が行われている。 ・アダプト・ア・パーク 街区公園の環境美化活動や施設破損等があった場合の連絡等が実施されている。 ・アダプト・ア・ロード みどりの駅周辺の市道について、環境美化活動が実施されている。 ・みどりの駅前広場 地元企業協賛による年末の駅前イルミネーション運営事業、みどりの駅前緑化事業が定期的に行われている。 【市民緑地の開放】 みどりの駅から西に500m、つくばみどりの1丁目地内に設置されている広さ2,142㎡の市民緑地。 土地区画整理事業中に周辺によくみられるコナラ・クヌギ等が植樹され、平成22年の設置から約14年が経過し、身近な樹林地として成長しており、良好な都市環境へ寄与も高い。 引き続き、所有者の御理解・御協力により市民緑地としての開放が期待されている。		

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	248.0	交付限度額	111.6	国費率	0.45
---------	-------	-------	-------	-----	------

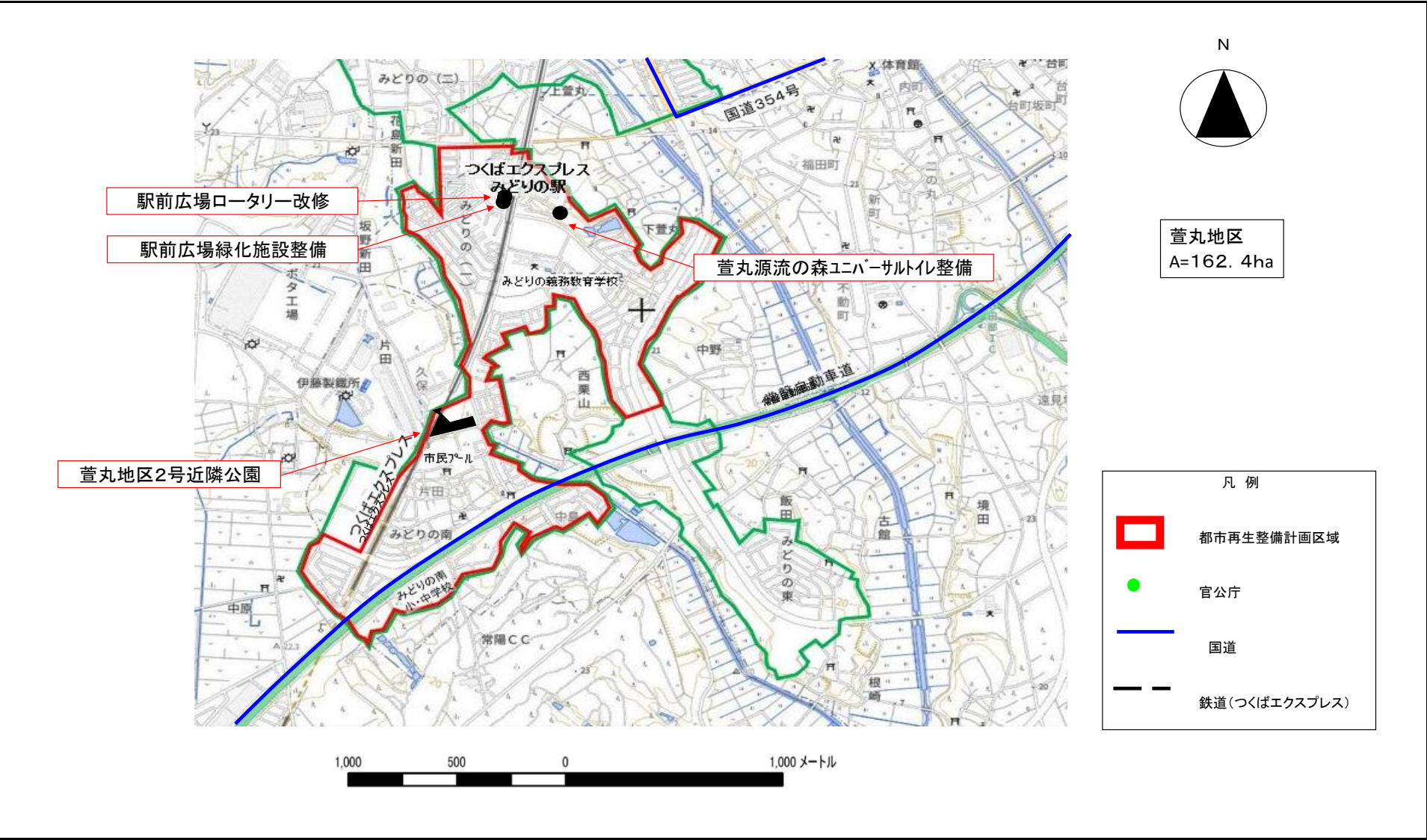
(金額の単位は百万円)

基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費		交付対象 事業費	費用便益比 B／C	
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分			
	道路		駅前広場ロータリー	つくば市	直	150m	R7	R8	R7	R8	28	28	28	0	28	—
	公園		萱丸地区2号近隣公園	つくば市	直	1.1ha	R8	R8	R8	R8	176	176	176	0	176	—
	古都保存・緑地保全等事業															
	河川															
	下水道															
	駐車場有効利用システム															
	地域生活基盤施設															
	高質空間形成施設	緑化施設等	駅前広場緑化施設	つくば市	直	1式	R9	R9	R9	R9	10	10	10	0	10	—
	高質空間形成施設	歩行支援施設	萱丸源流の森ユニバーサルトイレ	つくば市	直	1基	R7	R7	R7	R7	30	30	30	0	30	—
	高次都市施設	地域交流センター														
		観光交流センター														
		テレワーク拠点施設														
		賑わい・交流創出施設														
		子育て世代活動支援センター														
		複合交通センター														
	誘導施設	医療施設														
		社会福祉施設														
		教育文化施設														
		子育て支援施設														
		元地の管理の適正化														
	基幹的誘導施設															
	既存建造物活用事業															
	土地区画整理事業															
	市街地再開発事業															
	住宅街区整備事業															
	バリアフリー環境整備事業															
	優良建築物等整備事業															
	住宅市街地総合整備事業															
	街なみ環境整備事業															
	住宅地区改良事業等															
	都心共同住宅供給事業															
	公営住宅等整備															
	都市再生住宅等整備															
	防災街区整備事業															
	復興促進事業															
	エリア価値向上整備事業															
	子どもまんなかまちづくり事業															
	合計										244	244	244	0	244	

提案事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象 事業費
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度					
	地域創造 支援事業														
	事業活用 調査	事後評価		つくば市	直	1式	R10	R10	R10	R10	4	4	4	0	4
	まちづくり活動推進 事業														
	合計										4	4	4	0	4

居住誘導促進事業																
事業		事業箇所名	事業主体	直／間		(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体 事業費	交付期間内 事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象 事業費		
						開始年度	終了年度	開始年度	終了年度							
居住誘導促進事業																
合計										0	0	0	0	0	0	
													合計(A+B+C)	248		

つくば市萱丸地区(第2期)(茨城県つくば市)	面積	162.4 ha	区域	みどりの一丁目101番地、102番地、みどりの中央27番地、みどりの中央8番地1の一部
------------------------	----	----------	----	---



つくば市萱丸地区(第2期)(茨城県つくば市) 整備方針概要図(都市構造再編集集中支援事業)

目標	大目標: みどりの地区の多様な活動・交流を生み出す環境づくり及び緑豊かなまちなみづくり 目標1: みどりの地区の住環境の向上 目標2: みどりの駅の交通結節点としての安全性、快適性、回遊性の向上 目標3: 魅力ある滞留空間・交流拠点の創出	代表的な指標	みどりの地区の世帯数の増加 (世帯)	4,344	(R6年度) →	4,600	(R10年度)
			みどりの駅1日平均の乗車人数の増加 (人/日)	5,580	(R6年度) →	6,000	(R10年度)

