

IV. 地区別構想

1. 地区の区分と地区別のまちづくりの目標

(1) 地区区分

旧町村単位、現在の市街地や集落の分布状況などを勘案して6地区に区分し、それぞれの地区の課題を踏まえて、地区別構想を策定しました。



(2) 地区別のまちづくりの目標

都市の将来像、都市づくりの目標、地区別の現況と課題の検討を踏まえて、将来におけるそれぞれの地区のあり方を見据える地区別構想を以下のとおり定めます。

<p>総合計画の都市の将来像： ・ 自然を守り、育て、緑が豊かにきらめくまち ・ 市民誰もが主人公となり、一人ひとりが輝くまち ・ 互いに手を取り、支え合い、助け合う、絆が育まれるまち</p>	<p>都市づくりの目標 「緑きらめく大地で人々がふれあい、幸せに暮らし続けるまち」</p>	<p>(1) 守谷地区 目標：「人がふれあい、にぎわう都市の中心拠点づくり」 ・ 広域拠点・都市中心拠点としての都市機能集積と利用交通の拡充 ・ 周辺環境と調和した街並み景観、にぎわいのある都市空間の形成 ・ 歴史ある市街地の環境改善と一団の緑地の保全</p>
		<p>(2) 北守谷・立沢地区 目標：「豊かな生活文化を守り育むまちづくり」 ・ 新守谷駅周辺・国道294号沿道への地域生活を支える産業機能の集積 ・ 良好な住宅地の環境とコミュニティを維持する住宅の更新や低未利用地活用の促進 ・ 水と緑の美しい景観・環境を構成する農村集落地環境の保全・改善</p>
		<p>(3) 大木・板戸井地区 目標：「豊かな自然と農村集落を守るまちづくり」 ・ 鬼怒川を越えて他地区と連絡する交通機能の強化 ・ 農地や河川などの広々とした環境と一体となった集落環境の保全・改善</p>
		<p>(4) 大柏・野木崎地区 目標：「都市の新たな玄関となる美しい緑の景観を生かすまちづくり」 ・ 市役所周辺の行政文化拠点の育成と水と緑の良好な環境・景観の形成 ・ 利根川を越える広域自動車交通を受けとめ生かす交通体系の整備 ・ 大規模な農地などの緑豊かな環境と調和する集落環境の保全、産業土地利用の検討</p>
		<p>(5) 南守谷・高野地区 目標：「広々とした自然のなかで豊かな生活を育むまちづくり」 ・ 良好な団地居住環境の保全と幹線道路沿道の土地利用の整序 ・ 農地や河川などの広々とした環境と一体となった集落環境の保全・改善</p>
		<p>(6) みずき野・同地・赤法花地区 目標：「緑のなかで豊かに暮らし続けるまちづくり」 ・ 良好な住宅地の環境とコミュニティを維持する住宅の更新や低未利用地活用の促進 ・ 都市中心拠点である守谷駅周辺との連絡機能の強化 ・ 残された谷津環境の保全・活用</p>

2. 地区別構想

(1) 守谷地区

〔現況と課題〕

地区の位置



地区の概況

本地区は台地上の守谷駅周辺及び国道294号沿道の市街地と周辺の谷津の農地・樹林地によって構成されている。

地区内には、大小様々な谷津、守谷沼、守谷城址、松並木等が点在し、変化に富んだ地形と自然的・歴史的資源に恵まれている。

中央地区・ひがし野地区に続き、松並青葉地区・ひがし野四丁目地区で土地区画整理事業が行われ都市の中心拠点・住宅市街地としての基盤が整いつつある。

つくばエクスプレスの開業により急増した地区の人口は、市街地開発・宅地化の進展に伴い増加傾向を続けている。

基礎数値

()内は全市平均

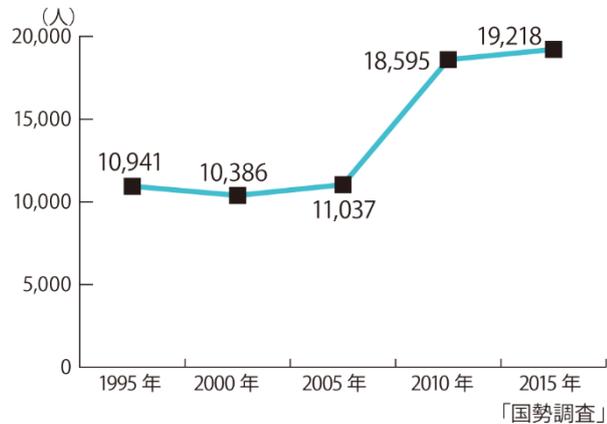
地区の面積	
総面積	504.1 ha
市街化区域	313.6 ha
市街化調整区域	190.5 ha
農振農用地	23.6 ha
人口・世帯数	
地区の人口	19,218 人
市街化区域	16,910 人
市街化調整区域	2,308 人
総世帯数	7,763 世帯
世帯当たり人員	2.48 (2.60) 人/世帯
人口密度	
グロス密度	38.12 (18.17) 人/ha
市街化区域	53.92 (54.42) 人/ha
市街化調整区域	12.11 (4.33) 人/ha

人口・世帯数・人口密度は2015年10月1日現在 国勢調査
「都市計画基礎調査」2015年

居住者の状況

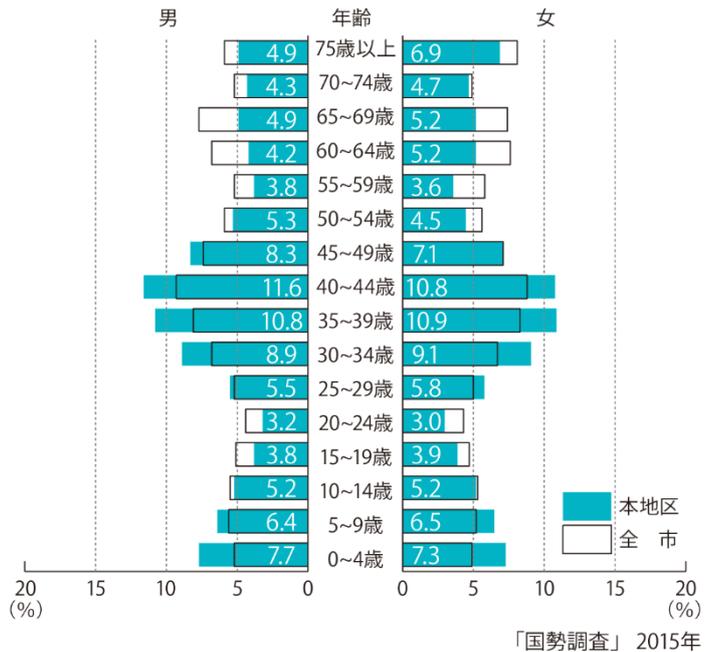
【人口の推移】

T×開業により急増した人口は未だ増加傾向。



【人口の年齢構成】

全市より30～40代の人と10歳未満の子どもの多い。



住宅の現況

他地区より持家比率が低く民間借家率が高い。

()内は全市総数

一般世帯(件)	7,680 (24,516)
持家(件)	4,837 (17,605)
民間借家(件)	2,365 (5,775)

()内は全市平均

持家率(%)	63.0% (71.8%)
民間借家率(%)	30.8% (23.6%)

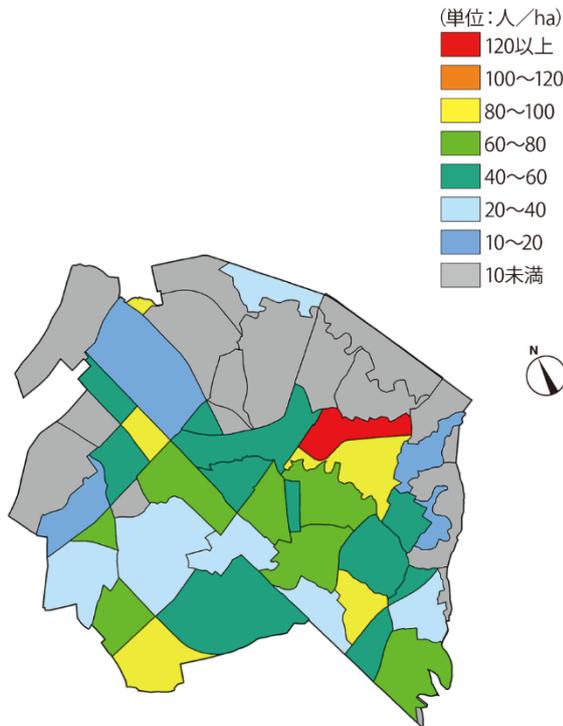
「国勢調査」2015年

注：構成比（百分率）の数値の表示は小数点以下第2位を「四捨五入」したことにより合計が100.0にならない場合があります。

土地利用

【人口密度】

守谷駅周辺地区などの区画整理済市街地に未だ40人/ha未満の低密度な区域がある。

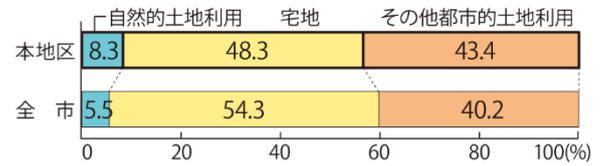


「国勢調査」2015年

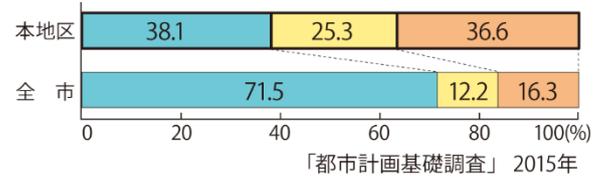
【都市的土地利用比率】

市街化調整区域は他地区より都市的土地利用（宅地）率が高い。

市街化区域



市街化調整区域



【農地転用状況（2010～2014年）】

市街地では、2011年農地の約65%が農地転用し急速に宅地化。

()内は全市平均

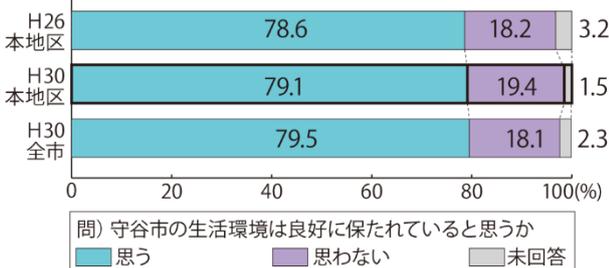
	市街化区域	市街化調整区域	総計
件数(件)	226	34	260
面積(m ²)	62,739.2	25,488.7	88,227.9
農地転用率(%)	65.1 (52.2)	12.7 (1.1)	29.7 (2.3)

「都市計画基礎調査」2015年

住民意向

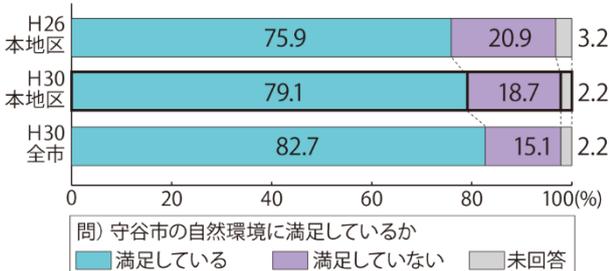
【生活環境の評価】

生活環境が良好との評価は近年増加し市平均に近づく。



【自然環境の評価】

自然環境への満足度も向上しているが市平均には及ばない。



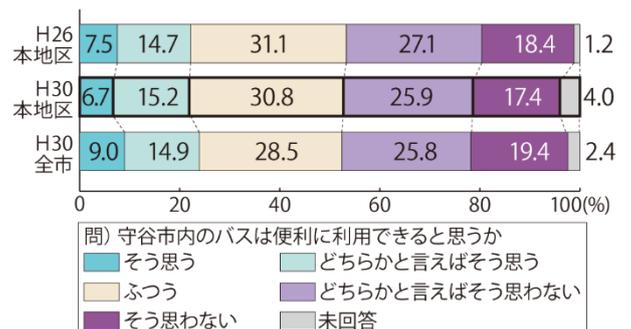
※まちづくり市民アンケートと本計画の地区区分が合致しない地区がある。

この地区別集計には赤法花・同地・本町（東側）を含む。



【バス交通の利便性】

守谷駅（バス路線の起終点）周辺であるが、バス交通の利便性評価は一貫して低い。



「まちづくり市民アンケート」（2018年・2014年）

守谷地区の将来構造

守谷地区は、旧街道に沿って古くから発達した集落を中心とする台地上の市街地と東側低地部の農地によって構成され、つくばエクスプレスと関東鉄道常総線の乗換駅である守谷駅が地区中央部に位置するとともに、地区内には大小さまざまな谷津、守谷沼、守谷城址や松並木等の自然的・歴史的資源に恵まれています。守谷駅周辺と北部の松並青葉地区では都市中心拠点・住宅市街地としての基盤が整って宅地化が続いており、守谷駅の1日平均乗車人員数も約4万人（つくばエクスプレス：約2.5万人、常総線：約1.4万人）に及びます。この駅乗降・乗換客の多さを生かして、守谷駅周辺の都市中心拠点としての都市機能の集積とにぎわいのある都市空間の整備を促進するとともに、広域交通利便性を生かして計画的な住宅市街地の整備と周辺環境と調和した美しく、にぎわいのある街並みの形成を図ります。

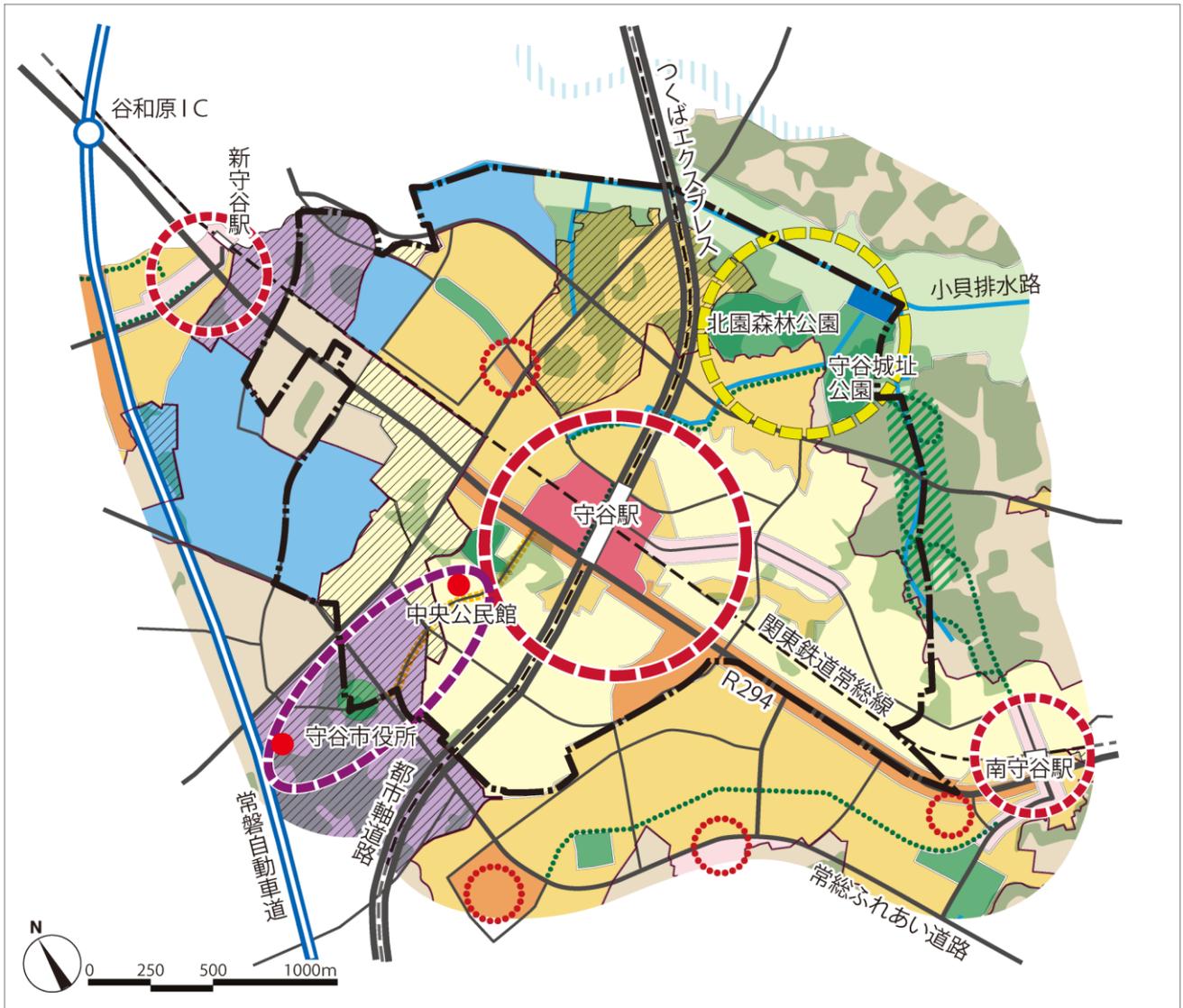
地区の目標

「人がふれあい、にぎわう都市の中心拠点づくり」

- 広域拠点・都市中心拠点としての都市機能集積と利用交通の拡充を図ります。
- 周辺環境と調和した街並み景観、拠点地区にふさわしいにぎわいのある都市空間の形成を図ります。
- 歴史ある市街地の環境改善と一団の緑地の保全整備を進めます。

将来地区構造	土地利用の骨格	<p>小貝排水路に面し市街化調整区域となっている谷津は、農業・自然環境を守るゾーンとして、自然環境の保全・活用を図ります。</p> <p>周辺環境との調和を図りつつ、都市中心拠点として都市機能の集積と計画的な住宅宅地の整備供給を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 守谷駅周辺は、広域的な商業・業務機能や都市型住宅などによる土地の高度利用を図り、高次都市機能の集積とにぎわいのある都市空間の整備を進め、広域的な商業・業務地を育成します。 • 常磐自動車道谷和原インターチェンジに近いつくばエクスプレス総合基地周辺や大規模工場周辺では工業・流通業務施設機能などの維持・増進や用地の計画的な整備・供給を図ります。 • 中央公民館から市役所に至るゾーンは、連担する寺社や付帯する樹林地の環境を保全するとともに行政・文化などの機能が複合した緑豊かな住宅地としての土地利用を育成します。 • 計画開発された住宅市街地については、鉄道駅近傍の都市的利便性の高い住宅地として良好な居住環境を保全・育成します。 • 本町地区の市街地については、地区幹線道路の整備と合わせた沿道の街並み環境・景観の形成により、生活環境・防災性の向上を図ります。
	交通の体系	<p>道路交通</p> <ul style="list-style-type: none"> • 広域幹線道路とラダー（はしご）状にネットワークして地域を支える都市幹線道路である都市計画道路北園野木崎線（県道野田牛久線）と守谷駅にアクセスする地区幹線道路である都市計画道路みずき野大日線、西口大柏線、守谷駅周辺を囲む環状道路である都市計画道路坂町清水線の未整備区間の整備を進めます。 • 幹線道路の整備に当たっては、歩行者・自転車交通に対応する豊かな空間を確保します。特に、市役所周辺と連絡する都市計画道路西口大柏線については、沿道環境と調和した歩行者・自転車交通を優先する整備を進めます。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> • 広域交通の拠点である守谷駅周辺で駐車場、駐輪場の運用・管理のシステムを含めた整備・拡充や人にやさしい歩行空間の充実を進め、交通結節点機能の強化を図ります。 • 幹線道路の歩道や沿道の環境・景観の整備と一体となった歩行者・自転車優先道路の整備などにより、守谷駅と市内各地区を結ぶ歩行者・自転車交通ネットワークを整備します。 • 市内各地区と守谷駅を連絡するバス交通の利便性の向上を図ります。
	活動や交流の拠点	<ul style="list-style-type: none"> • 守谷駅周辺地区を、広域的な商業、業務、文化、サービス等の機能集積とにぎわいの感じられる都市空間の整備などにより、多様で多くの交流・活動が育まれる都市中心拠点として育成していきます。 • 中央公民館から上下水道事務所、市役所に至る地区を、地区環境の整備と機能立地により行政文化拠点として育成します。 • 守谷城址公園、北園森林公園、守谷沼一帯を、自然環境を生かした公園・緑地として整備することにより、水と緑と歴史のふれあい拠点として育成します。 • 旧街道の沿道の松並木や街並みを保全・活用し、整備された歩行空間・公園緑地の市民との協働による維持管理を進めます。

■ 地区整備方針図



【土地利用】

- 計画開発住宅市街地
- 一般住宅市街地
- 中心商業業務地
- 近隣サービス商業地
- 幹線道路沿道複合市街地
- 工業・流通施設用地
- 複合用途市街地
- 農村集落地
- 一団の農用地
- 大規模公園・緑地等

- 一団の緑地保全ゾーン
- 河川及び調節池
- 一団の緑地
- 拡大市街地 (現市街化区域外の都市的土地利用地)

【拠点】

- 都市中心拠点
- 副次拠点
- 地域生活拠点
- 行政文化拠点
- 水と緑と歴史のふれあい拠点

【交通】

- 高速道路
- 広域幹線道路
- 都市幹線道路
- 地区幹線道路
- 鉄道・駅
- 歩行者・自転車交通のネットワーク
- 歩行者・自転車交通優先整備道路

(2) 北守谷・立沢地区

〔現況と課題〕

地区の位置



地区の概況

本地区には昭和50年代に行われた土地区画整理事業により台地上に計画的に開発されたニュータウンである北守谷地区があり、この住宅団地は、つくばみらい市の団地と連担し、地区の北東部には関東鉄道常総線と国道294号が通り、常総線新守谷駅周辺は都市の副次拠点に位置付けられている。このニュータウンの南側には、もりや工業団地が隣接している。

これらに囲まれる形で台地に谷津が切れ込んだ立沢地区があり、この地区は地形が複雑な上、常磐自動車道東側の一団の工場用地以外は、広域幹線道路で東側の市街地と分断された市街化調整区域であり、農村集落地と共存する農地、傾斜地山林を中心とした多くの緑が残っている。

基礎数値

()内は全市平均

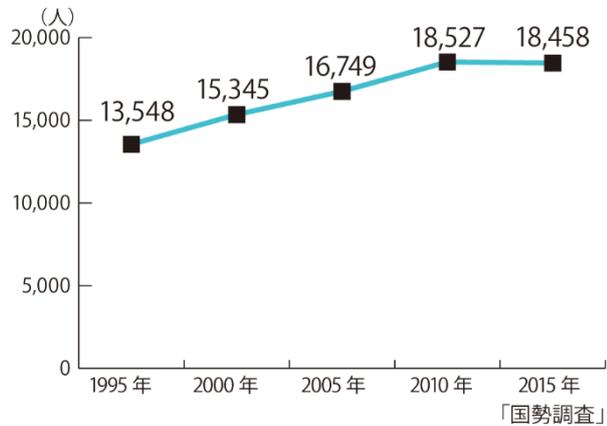
地区の面積	
総面積	460.3 ha
市街化区域	297.1 ha
市街化調整区域	163.1 ha
農振農用地	- ha
人口・世帯数	
地区の人口	18,458 人
市街化区域	17,059 人
市街化調整区域	1,399 人
総世帯数	7,149 世帯
世帯当たり人員	2.58 (2.60) 人/世帯
人口密度	
グロス密度	40.10 (18.17) 人/ha
市街化区域	57.42 (54.42) 人/ha
市街化調整区域	8.58 (4.33) 人/ha

人口・世帯数・人口密度は2015年10月1日現在 国勢調査「都市計画基礎調査」2015年

居住者の状況

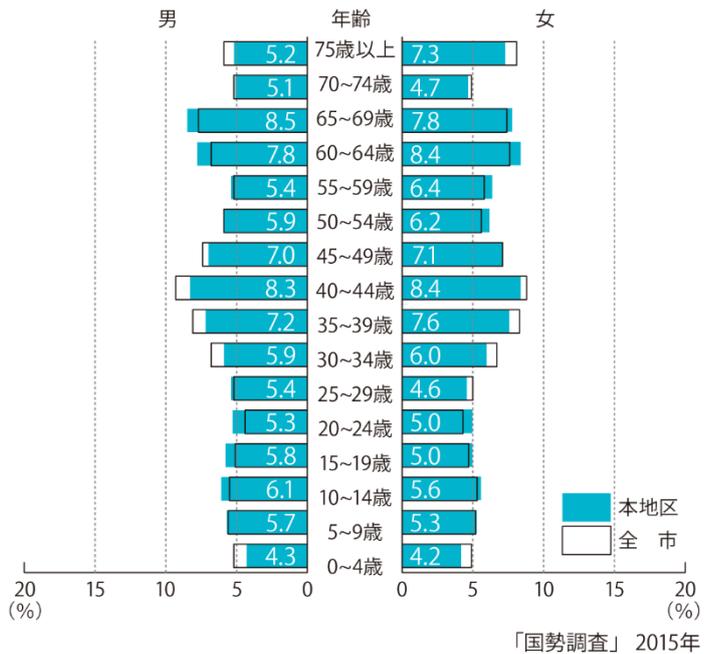
【人口の推移】

地区人口は2000年以降は停滞傾向にある。



【人口の年齢構成】

全市より60代の人と25歳未満の若年層の比率が高い。



住宅の現況

持家比率は全市平均に近く、他地区に比べ民間借家率は若干低い。

()内は全市総数

一般世帯(件)	6,941 (24,516)
持家(件)	5,028 (17,605)
民間借家(件)	1,515 (5,775)

()内は全市平均

持家率(%)	72.4% (71.8%)
民間借家率(%)	21.8% (23.6%)

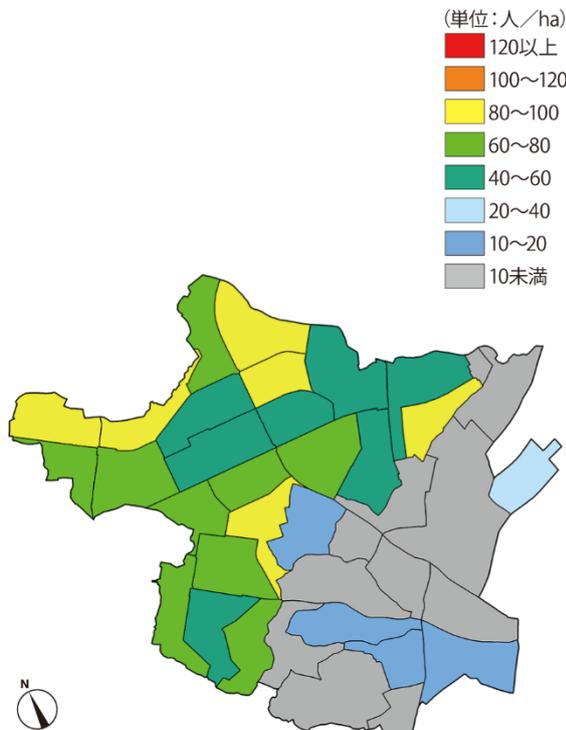
「国勢調査」2015年

注：構成比（百分率）の数値の表示は小数点以下第2位を「四捨五入」したことにより合計が100.0にならない場合があります。

土地利用

【人口密度】

北守谷団地の大部分は人口集中地区であるが、近年に人口密度が減少した区域がある。

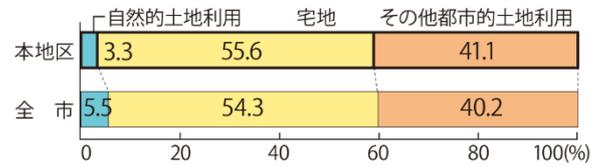


「国勢調査」2015年

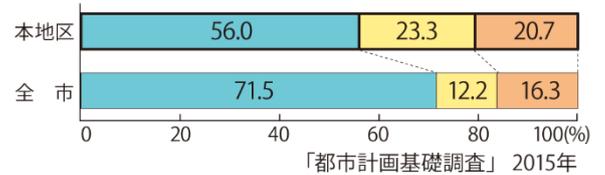
【都市的土地利用率】

市街化区域・市街化調整区域とも他地区より自然的土地利用率が低い。

市街化区域



市街化調整区域



【農地転用状況（2010～2014年）】

市街地では、2011年以降農地の約48%が農地転用し、残存農地が急速に減少。

()内は全市平均

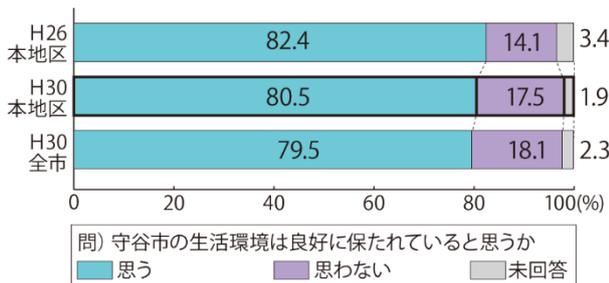
	市街化区域	市街化調整区域	総計
件数(件)	103	44	147
面積(m ²)	24,031.0	17,961.4	41,992.4
農地転用率(%)	48.1 (52.2)	3.6 (1.1)	7.6 (2.3)

「都市計画基礎調査」2015年

住民意向

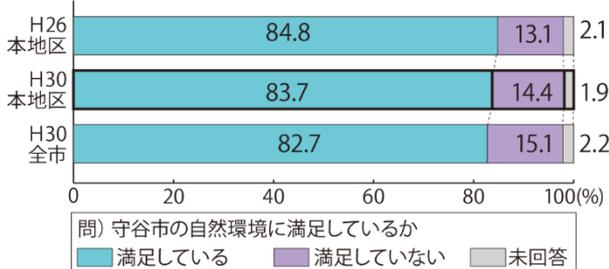
【生活環境の評価】

生活環境が良好との評価は近年減少し市平均に近づく。



【自然環境の評価】

自然環境への満足度は市平均を上回る。



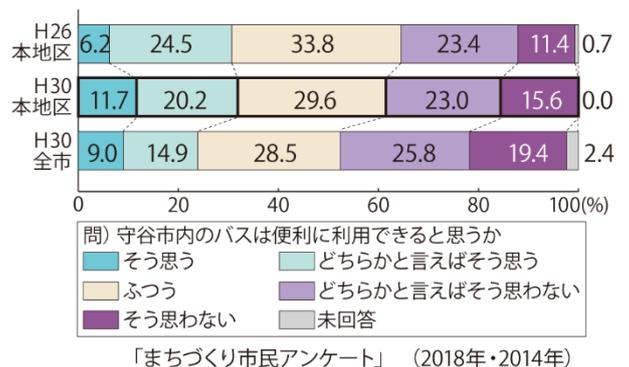
※まちづくり市民アンケートと本計画の地区区分が合致しない地区がある。

この地区別集計には立沢を含まない。



【バス交通の利便性】

バス交通の利便性評価は高い。



「まちづくり市民アンケート」(2018年・2014年)

北守谷・立沢地区の将来構造

本地区は、丘陵上の立沢の古くからの集落と大規模な工場用地、昭和 50 年代に土地区画整理事業により整備された計画的住宅団地で構成されています。常磐自動車道谷和原インターチェンジに近く、常総線新守谷駅を有するなど交通利便性が高く、昭和 50 年代後半から人口増加が続いています。一方、地区南部の立沢の集落地は樹林地を残す良好な自然的環境を有しています。都市の副次拠点である新守谷駅周辺・国道 294 号（都市計画道路取手守谷線）沿道、地域生活拠点である久保ヶ丘の文化会館周辺に地域の生活に資する都市機能の集積を図りつつ、良好な住宅地及び集落地の環境を守り、生かすまちづくりを進めていくことが必要です。

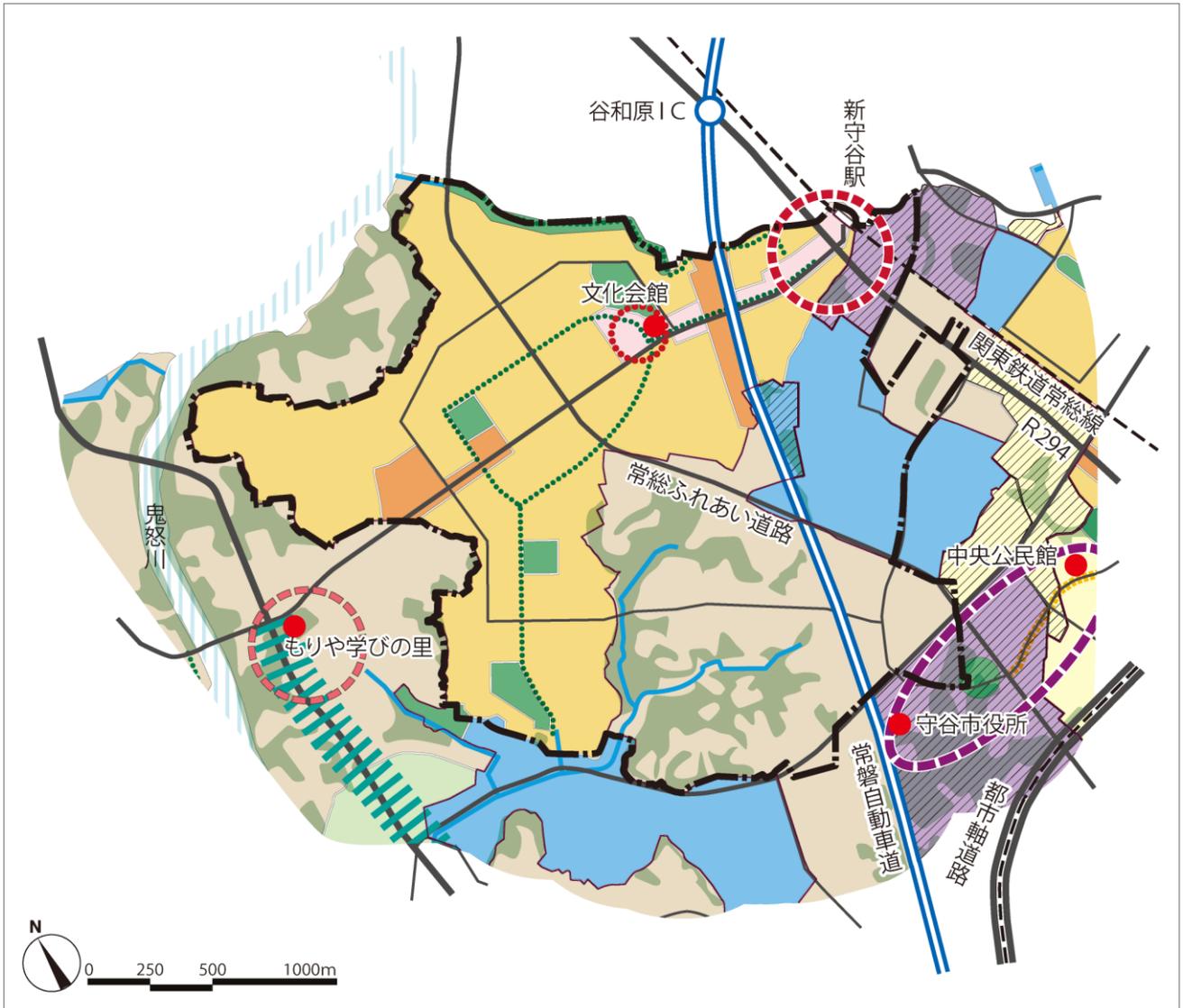
地区の目標

「豊かな生活文化を守り育むまちづくり」

- 新守谷駅周辺・国道 294 号沿道へ地域生活を支える産業機能を集積します。
- 良好な住宅地の環境とコミュニティを維持する住宅の更新や低未利用地活用を促進します。
- 鬼怒川沿いの水と緑の美しい景観・環境を構成する農村集落地環境の保全・改善を進めます。

将来地区構造	土地利用の骨格	<p>地区南側の常磐自動車道に面した立沢の集落及びその周辺地区は、農業・自然環境を守るゾーンとして、自然環境の保全・活用と集落地環境の改善を図ります。</p> <p>地区の市街地は、新守谷駅南側で新市街地の開発整備を進めるとともに、住宅団地や一団の工業用地の良好な市街地環境の保全と都市機能の増進を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 新守谷駅西側の幹線道路沿道を都市の副次拠点を構成する近隣サービス商業地として都市機能の維持・拡充を図ります。 • 北守谷団地の文化会館周辺に地域生活拠点としての都市機能の集積を維持します。 • 立沢の大規模工業用地は、良好な工業地として、その環境・機能を保全・増進します。 • 基盤整備された住宅地の良好な居住環境を保全するとともに空家・空地対策に取り組み、地域コミュニティの活力の維持・増進を図ります。
	交通の体系	<p>道路交通</p> <ul style="list-style-type: none"> • 市街地整備事業に合わせて新守谷駅東側市街地から駅へのアプローチ道路・駅前広場の拡幅・機能向上を検討・推進します。 • 国道 294 号と常総ふれあい道路を連絡し、百合ヶ丘・立沢の一団の工業地を支える地区幹線道路の機能強化を図ります。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> • 北守谷団地内の自転車歩行者専用道路と幹線道路の歩行者自転車路をつなぎ、新守谷駅からもりや工業団地及び鬼怒川を結ぶ歩行者・自転車交通ネットワークを整備します。 • 路線バスやデマンド乗合交通などの住宅地と拠点地区を連絡する公共交通ネットワークの維持・拡充を図ります。
	活動や交流の拠点	<ul style="list-style-type: none"> • 新守谷駅周辺地区を、東口を含めて商業・サービス機能等の拡充を図り、副次拠点として育成します。 • 文化会館周辺を、生活利便施設等の集積を図り、地域生活拠点として育成します。

■ 地区整備方針図



【土地利用】

- 計画開発住宅市街地
- 一般住宅市街地
- 近隣サービス商業地
- 幹線道路沿道複合市街地
- 工業・流通施設用地
- 複合用途市街地
- 農村集落地
- 一団の農用地
- 大規模公園・緑地等

- 河川及び調節池
- 一団の緑地
- 広域幹線道路整備と調和する緑地保全・景観形成ゾーン
- 拡大市街地 (現市街化区域外の都市的土地利用地)

【拠点】

- 副次拠点
- 地域生活拠点
- 行政文化拠点
- 芸術文化交流拠点

【交通】

- 高速道路
- 広域幹線道路
- 都市幹線道路
- 地区幹線道路
- 鉄道・駅
- 歩行者・自転車交通のネットワーク
- 歩行者・自転車交通優先整備道路

(3) 大木・板戸井地区

〔現況と課題〕

地区の位置



地区の概況

本地区には市の西部を流れる利根川と人工的に開削された鬼怒川があり、鬼怒川を挟んで右岸と左岸に地区が分かれている。

右岸は利根川の調節池となっている大規模農用地と台地上の集落地、左岸は台地の緑辺部に寄り添う形で形成された集落地が展開している。

両岸の台地は鬼怒川開削前は連続した台地を成していたが、現在両岸を結んでいるのは県道取手豊岡線の滝下橋のみであり、左岸の北守谷・立沢地区が北守谷の計画開発などによって周辺の都市基盤が整備されたのに対して、右岸の本地区は幹線道路が不足しているなど、都市基盤整備の面で遅れている。

地区の全域が市街化調整区域となっている。

基礎数値

()内は全市平均

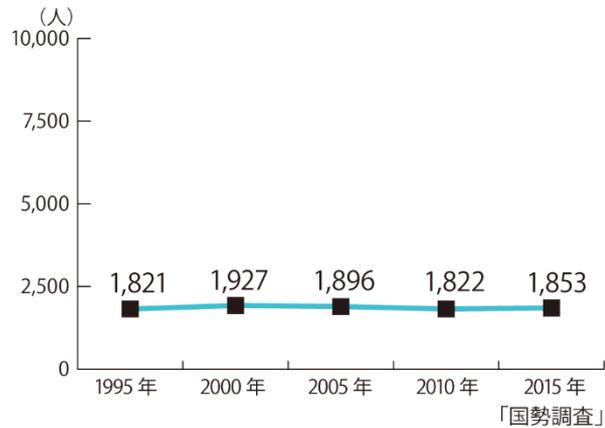
地区の面積	
総面積	738.5 ha
市街化区域	- ha
市街化調整区域	738.5 ha
農振農用地	259.2 ha
人口・世帯数	
地区の人口	1,853 人
市街化区域	- 人
市街化調整区域	1,853 人
総世帯数	541 世帯
世帯当たり人員	3.43 (2.60) 人/世帯
人口密度	
グロス密度	2.51 (18.17) 人/ha
市街化区域	- (54.42) 人/ha
市街化調整区域	2.51 (4.33) 人/ha

人口・世帯数・人口密度は2015年10月1日現在 国勢調査
「都市計画基礎調査」2015年

居住者の状況

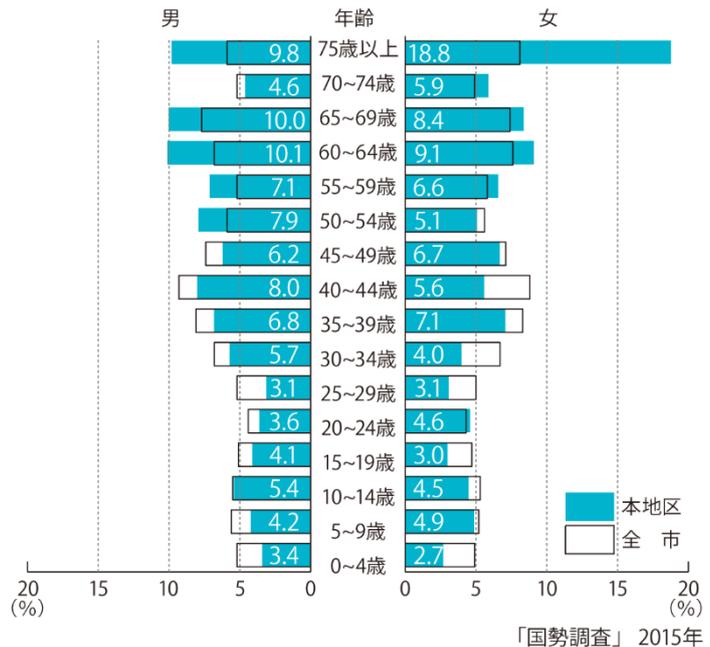
【人口の推移】

地区人口は1,800人程度で定常状況にある。



【人口の年齢構成】

高齢化率が約29%と市平均より10%高く、高齢化が更に進んでいる。



住宅の現況

農家住宅であり、持家率は98%に及ぶ。

()内は全市総数

一般世帯(件)	537 (24,516)
持家(件)	526 (17,605)
民営借家(件)	8 (5,775)

()内は全市平均

持家率(%)	98.0% (71.8%)
民営借家率(%)	1.5% (23.6%)

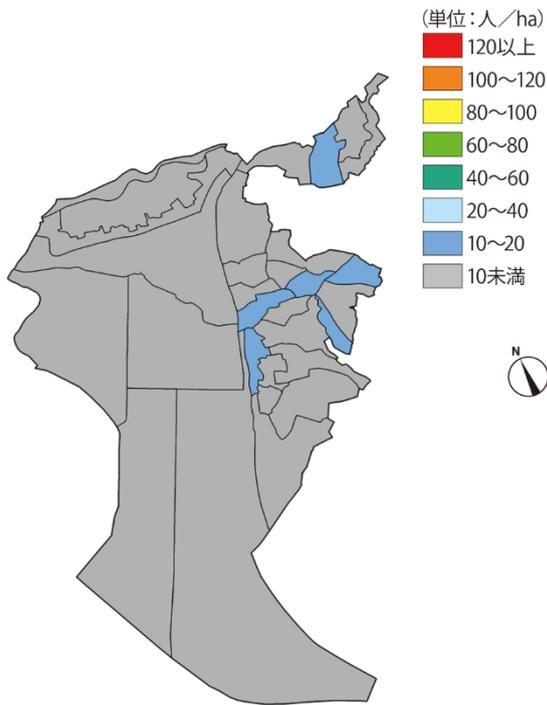
「国勢調査」2015年

注：構成比（百分率）の数値の表示は小数点以下第2位を「四捨五入」したことにより合計が100.0にならない場合があります。

土地利用

【人口密度】

集落地の人口密度も低い地区である。

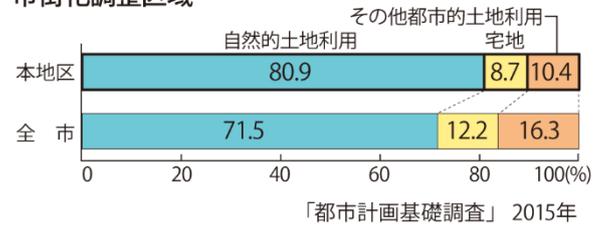


「国勢調査」 2015年

【都市的土地利用比率】

全域が市街化調整区域であり、都市的土地利用率は低い。

市街化調整区域



【農地転用状況（2010～2014年）】

宅地化動向は見られない。

()内は全市平均

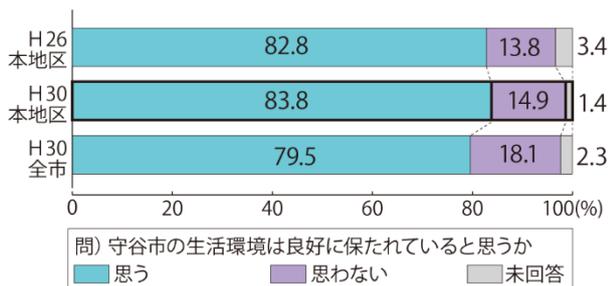
	市街化区域	市街化調整区域	総計
件数(件)	-	45	45
面積(m ²)	-	19,611.8	19,611.8
農地転用率(%)	(52.2)	0.5(1.1)	0.5(2.3)

「都市計画基礎調査」 2015年

住民意向

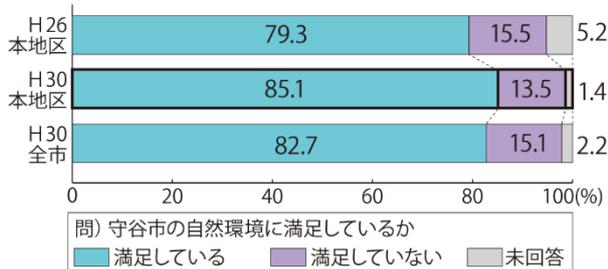
【生活環境の評価】

生活環境の評価は高く、更に向上している。



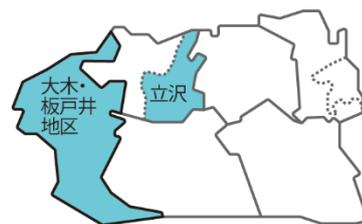
【自然環境の評価】

自然環境への満足度は市平均を上回る。



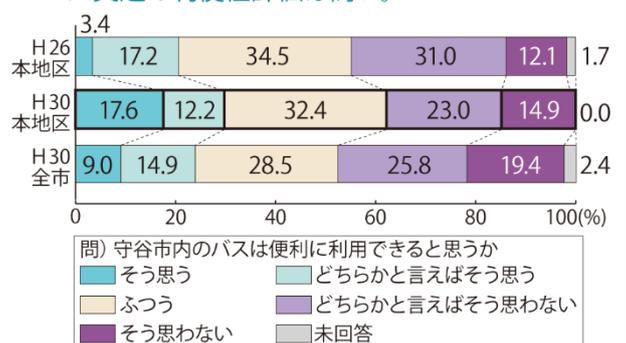
※まちづくり市民アンケートと本計画の地区区分が合致しない地区がある。

この地区別集計には立沢を含む。



【バス交通の利便性】

バス交通の利便性評価は高い。



「まちづくり市民アンケート」 (2018年・2014年)

大木・板戸井地区の将来構造

本地区は、鬼怒川の左岸、右岸の台地上の板戸井及び大木の農村集落と低地部に広がる水田で構成され、全域が市街化調整区域となっています。斜面の緑地や河川沿いの広々とした農地などの特徴ある環境・景観を持つ地区ですが、鬼怒川右岸と市中心部との連絡機能の強化が望まれています。良好な集落地環境や農業環境を守りつつ、拠点地区への連絡交通の拡充などにより居住環境の改善を進める必要があります。大木・板戸井地区の将来目標を次のように設定します。

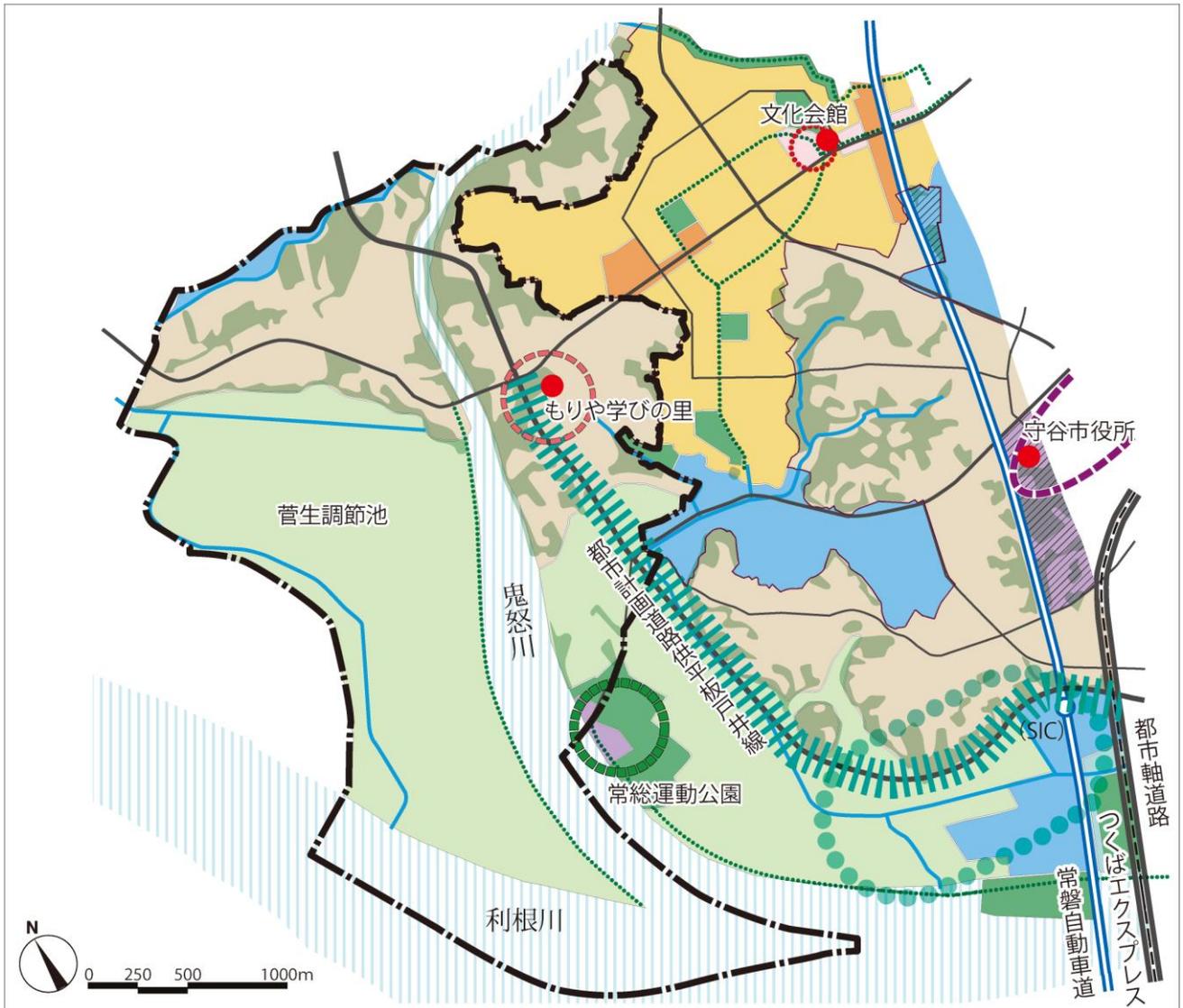
地区の目標

「豊かな自然と農村集落を守るまちづくり」

- 鬼怒川を越えて他地区と連絡する交通機能の強化を図ります。
- 農地や河川などの広々とした環境・景観と一体となった集落地環境の保全・改善を進めます。

将来地区構造	土地利用の骨格	<p>地区全域を、農業・自然環境を守るゾーンとして、自然環境の保全・活用と集落地環境の改善を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 利根川と合流する鬼怒川下流部沿岸の広大な農地と、緑豊かな農村集落地の環境・景観を、地域農業の振興施策と連携して保全していきます。 都市計画道路供平板戸井線沿道については、広大なオープンスペースと緑の斜面緑地が市の顔として良好な景観を形成しているゾーンであることから、積極的に緑地等の買取りを進め、緑地の保存に努めるとともに、都市計画道路の整備に合わせて沿道の環境・景観を保全しつつ、計画的な土地利用を長期的に検討していくゾーンとします。
	交通の体系	<p>道路交通</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域幹線道路として、大柏・野木崎地区において開設が検討されている常磐自動車道スマートインターチェンジ（S I C）と連絡する南北方向の都市計画道路供平板戸井線の整備を促進します。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 常総運動公園ともりや工業団地を結ぶ歩行系ネットワークを整備します。
	活動や交流の拠点	<ul style="list-style-type: none"> 常総運動公園周辺における広域スポーツ・保健福祉拠点機能を強化します。 もりや学びの里周辺において、地域に開かれた芸術文化交流拠点機能を拡充・整備し、利用を促進します。

■ 地区整備方針図



【土地利用】

- 計画開発住宅市街地
- 近隣サービス商業地
- 幹線道路沿道複合市街地
- 工業・流通施設用地
- 複合用途市街地
- 農村集落地
- 一団の農用地
- 大規模公園・緑地等
- 河川及び調節池

- 一団の緑地
- 広域幹線道路整備と調和する緑地保全・景観形成ゾーン
- 農業環境と調和する複合産業土地利用ゾーン
- 拡大市街地（現市街化区域外の都市的土地利用地）

【拠点】

- 地域生活拠点
- 行政文化拠点
- 広域スポーツ・保健福祉拠点
- 芸術文化交流拠点

【交通】

- 高速道路
- 広域幹線道路
- 都市幹線道路
- 地区幹線道路
- 鉄道・駅
- 歩行者・自転車交通のネットワーク

(4) 大柏・野木崎地区

[現況と課題]

地区の位置



地区の概況

本地区は、千葉県との県境である利根川と鬼怒川の合流部に近接する地区である。地区を縦断する常磐自動車道と並行してつくばエクスプレスが整備されている。常磐自動車道西側の地区北部には計画的に開発された「もりや工業団地」の大規模な工場と川沿いの大規模農用地に挟まれる形で野木崎の集落が形成されている。また地区北東の守谷地区との境界部には市役所・中央図書館があり都市の行政文化拠点となっている。

もりや工業団地を除き市街化調整区域であり地区内の道路密度は低いが、将来は都市軸道路と交差する広域幹線道路である都市計画道路供平板戸井線が整備され、常磐自動車道守谷サービスエリア(SA)を活用するスマートインターチェンジの整備開設も検討されており、それらによる広域自動車交通の利便性の向上を受けて産業系の都市的土地利用の可能性が高まると考えられる。

基礎数値

()内は全市平均

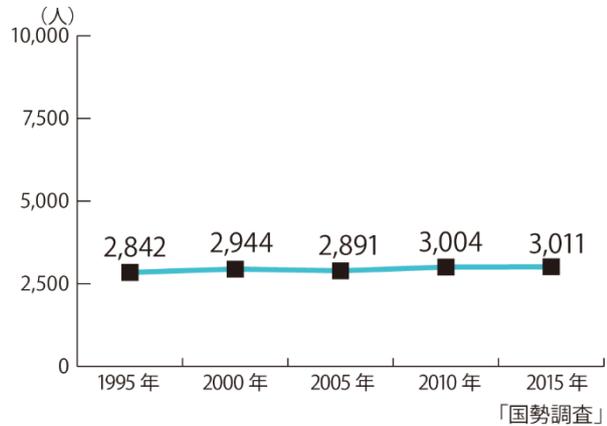
地区の面積	
総面積	741.8 ha
市街化区域	65.1 ha
市街化調整区域	676.7 ha
農振農用地	161.4 ha
人口・世帯数	
地区の人口	3,011 人
市街化区域	1 人
市街化調整区域	3,010 人
総世帯数	944 世帯
世帯当たり人員	3.19 (2.60) 人/世帯
人口密度	
グロス密度	4.06 (18.17) 人/ha
市街化区域	0.02 (54.42) 人/ha
市街化調整区域	4.45 (4.33) 人/ha

人口・世帯数・人口密度は2015年10月1日現在 国勢調査
「都市計画基礎調査」2015年

居住者の状況

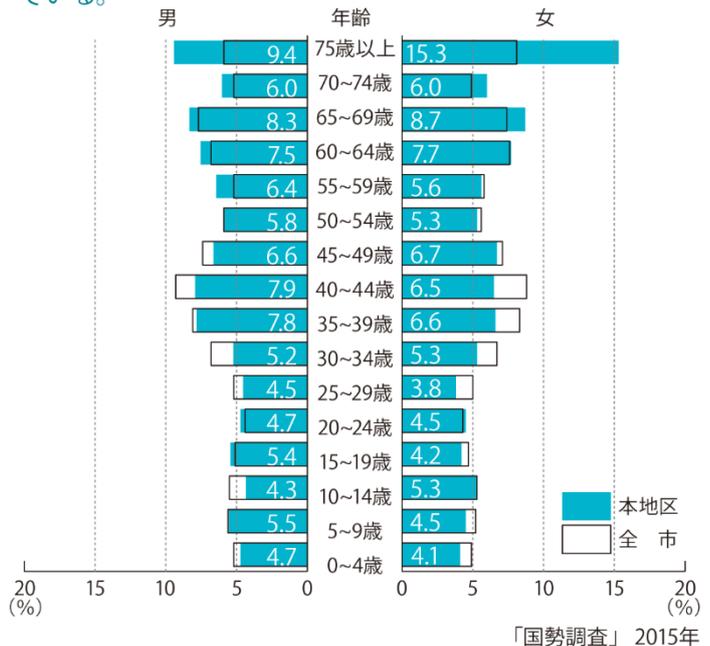
【人口の推移】

地区人口は停滞傾向にある。



【人口の年齢構成】

高齢化率が約27%と市平均より8%高く、高齢化が更に進んでいる。



住宅の現況

農家住宅であり、持家率は約95%に及ぶ。

()内は全市総数

一般世帯(件)	939 (24,516)
持家(件)	895 (17,605)
民営借家(件)	30 (5,775)

()内は全市平均

持家率(%)	95.3% (71.8%)
民営借家率(%)	3.2% (23.6%)

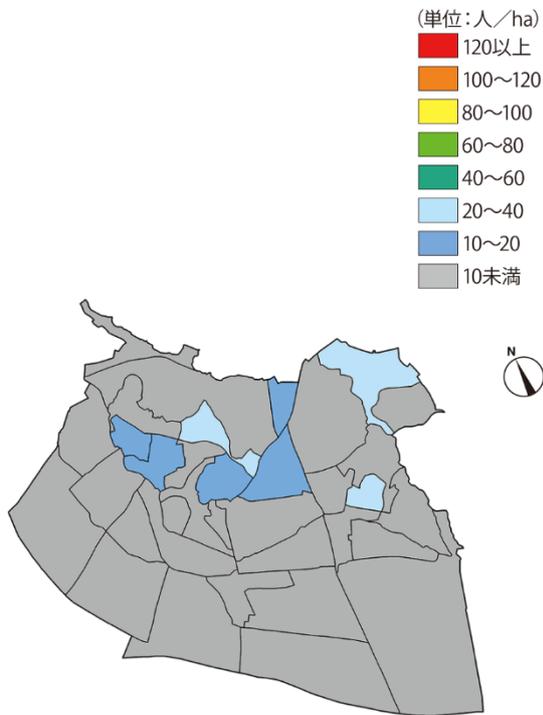
「国勢調査」2015年

注：構成比（百分率）の数値の表示は小数点以下第2位を「四捨五入」したことにより合計が100.0にならない場合があります。

土地利用

【人口密度】

常総ふれあい道路・県道取手豊岡線沿道の一部を除き集落地の人口密度は低い。

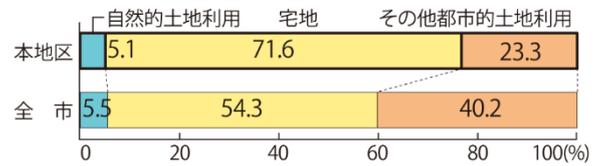


「国勢調査」 2015年

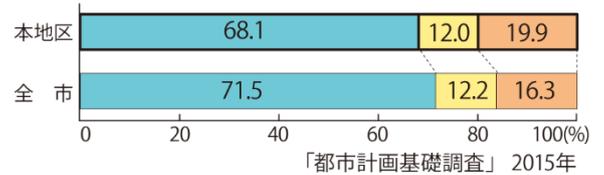
【都市的土地利用率】

工業団地が市街化区域となっているため、都市的土地利用率が高い。

市街化区域



市街化調整区域



【農地転用状況（2010～2014年）】

宅地化動向は見られない。

()内は全市平均

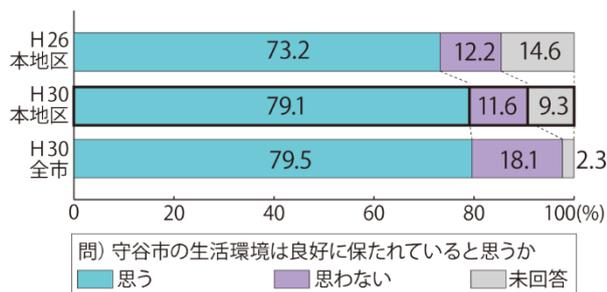
	市街化区域	市街化調整区域	総計
件数 (件)	-	59	59
面積 (㎡)	-	21,406.9	21,406.9
農地転用率 (%)	- (52.2)	1.0 (1.1)	1.0 (2.3)

「都市計画基礎調査」 2015年

住民意向

【生活環境の評価】

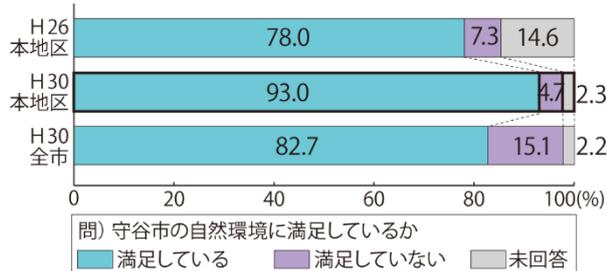
生活環境の評価は改善し、全市平均と大差なくなった。



※この地区別集計と本計画の地区区分は合致している。

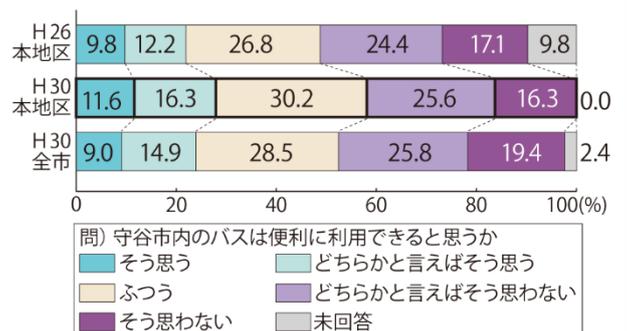
【自然環境の評価】

自然環境への満足度は市内で最も高い地区である。



【バス交通の利便性】

バス交通の利便性評価は高い。



「まちづくり市民アンケート」 (2018年・2014年)

大柏・野木崎地区の将来構造

本地区は、丘陵上の大柏、野木崎の集落と利根川沿いの広大な水田及び1988年（昭和63年）から地区北側の谷津に沿って整備された工業団地により構成されています。その中に、常磐自動車道沿いに市役所と中央図書館が、利根川沿いに常総運動公園や大利根運動公園が整備されています。

かつては利根川の水運の拠点としての性格を有していましたが、現在は常磐自動車道及びつくばエクスプレスの東京方面からの入口にあたり、守谷市の景観上の玄関となっています。今後は、常磐自動車道守谷サービスエリア（SA）を活用したスマートインターチェンジ（SIC）の開設が検討され、それと連絡する都市計画道路供平板戸井線などの広域幹線道路の整備が予定されていることから、広域的なポテンシャルがさらに高まると考えられます。良好な環境を生かし、さらに広域幹線道路の整備に合わせ、良好な農業・農村環境との調和のとれた計画的なまちづくりを進める必要があります。

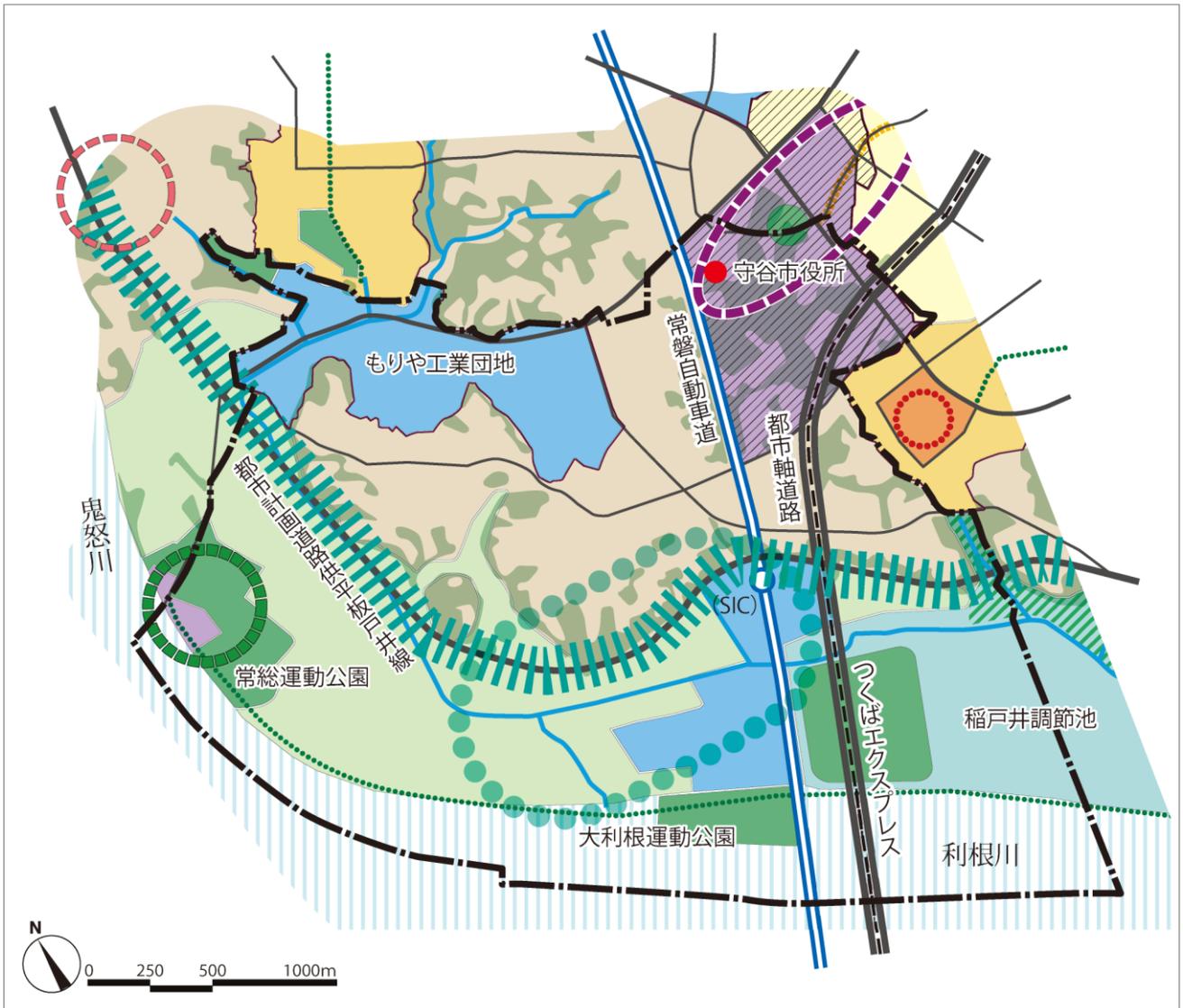
地区の目標

「都市の新たな玄関となる美しい緑の景観を生かすまちづくり」

- 市役所周辺の行政文化拠点の育成と水と緑の良好な環境・景観の形成を図ります。
- 利根川を越える広域自動車交通を受けとめ生かす交通体系の整備を進めます。
- 大規模な農地などの緑豊かな環境と調和する集落環境の保全、産業土地利用の検討を進めます。

将来地区構造	土地利用の骨格	<p>市役所周辺、もりや工業団地及びスマートインターチェンジ周辺を除く地域を農業・自然環境を守るゾーンとして、農地や自然環境の保全・活用と集落地環境の改善を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路供平板戸井線沿道については、広大なオープンスペースと緑の斜面緑地が市の顔として良好な景観を形成しているゾーンであることから、積極的に緑地の買取りを進め、緑地の保存に努めるとともに、常磐自動車道スマートインターチェンジ（SIC）や都市計画道路供平板戸井線の整備に合わせて沿道の環境・景観を保全しつつ、農業環境と調和する計画的な産業系土地利用を検討していくゾーンとします。 <p>地区の市街地は、良好な都市的環境の保全と育成を図ります</p> <ul style="list-style-type: none"> もりや工業団地（緑地区）は、良好な工業地として、その環境を維持します。 市役所周辺は、行政・文化等の機能を持つ緑豊かな市街地として、その環境を育成します。 市街地縁辺の幹線道路が整備された沿道では、計画的な土地利用を誘導します。
	交通の体系	<p>道路交通</p> <ul style="list-style-type: none"> 広域幹線道路として、南北方向の都市軸道路（都市計画道路守谷・伊奈・谷和原線）の未整備区間、東西方向の都市計画道路供平板戸井線の整備を促進します。 常磐自動車道を通り、利根川を越える広域高速自動車交通に対する守谷市の玄関口となるよう、広域幹線道路の交差点部に近接する常磐自動車道守谷サービスエリア（SA）を利用したスマートインターチェンジ（SIC）の開設を検討・推進します。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 行政文化拠点と常総運動公園及び大利根運動公園を結ぶ歩行者・自転車交通ネットワークや利根川、鬼怒川堤防上の歩行者・自転車交通ネットワークを整備します。
	活動や交流の拠点	<ul style="list-style-type: none"> 市役所周辺地区を、地区環境の整備と守谷駅周辺と役割分担する都市機能立地により行政文化拠点として育成します。 常総運動公園周辺は広域スポーツ・保健福祉拠点機能を強化します。 河川沿岸の環境・景観の保全に配慮しつつ、稲戸井調節池の整備と連動した運動施設の整備を促進します。

■ 地区整備方針図



【土地利用】

- 計画開発住宅市街地
- 一般住宅市街地
- 幹線道路沿道複合市街地
- 工業・流通施設用地
- 複合用途市街地
- 農村集落地
- 一団の農用地
- 大規模公園・緑地等
- 一団の緑地保全ゾーン
- 河川及び調節池

- 一団の緑地
- 広域幹線道路整備と調和する緑地保全・景観形成ゾーン
- 農業環境と調和する複合産業土地利用ゾーン
- 拡大市街地 (現市街化区域外の都市的土地利用地)

【拠点】

- 地域生活拠点
- 行政文化拠点
- 広域スポーツ・保健福祉拠点
- 芸術文化交流拠点

【交通】

- 高速道路
- 広域幹線道路
- 都市幹線道路
- 地区幹線道路
- 鉄道・駅
- 歩行者・自転車交通のネットワーク
- 歩行者・自転車交通優先整備道路

(5) 南守谷・高野地区

〔現況と課題〕

地区の位置



地区の概況

本地区は、昭和50年代に整備された住宅団地である南守谷地区と1993年（平成5年）から整備された美園地区の土地区画整理事業により整備された2つの住宅団地、利根川の広大な河川・調節池とその間の高野地区の農村集落・農地から成っている。

市街化区域である住宅団地内は都市基盤が整っているが、農村集落地の道路網などの都市基盤の整備は遅れている。

高野、乙子、鈴塚の3つの台地上の集落地に囲まれた大きな谷津田は本市の重要な農業生産環境であり、守谷の原風景を残している。また、利根川の稲戸井調節池は区域内の自然環境の保全と調和を図りつつ、調節容量増大のための掘削整備が進められている。

基礎数値

()内は全市平均

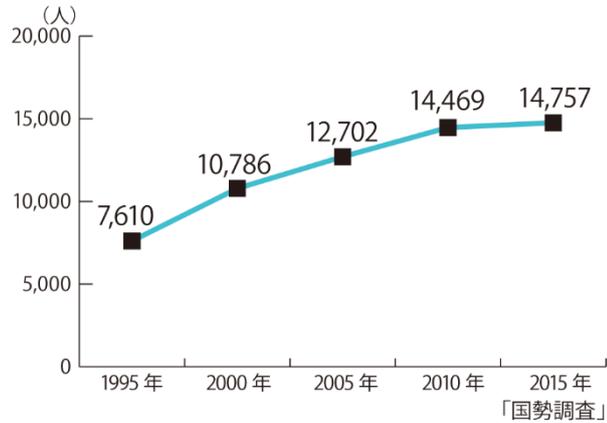
地区の面積	
総面積	726.0 ha
市街化区域	201.9 ha
市街化調整区域	524.1 ha
農振農用地	66.9 ha
人口・世帯数	
地区の人口	14,757 人
市街化区域	13,406 人
市街化調整区域	1,351 人
総世帯数	5,570 世帯
世帯当たり人員	2.65 (2.60) 人/世帯
人口密度	
グロス密度	20.33 (18.17) 人/ha
市街化区域	66.40 (54.42) 人/ha
市街化調整区域	2.58 (4.33) 人/ha

人口・世帯数・人口密度は2015年10月1日現在 国勢調査「都市計画基礎調査」2015年

居住者の状況

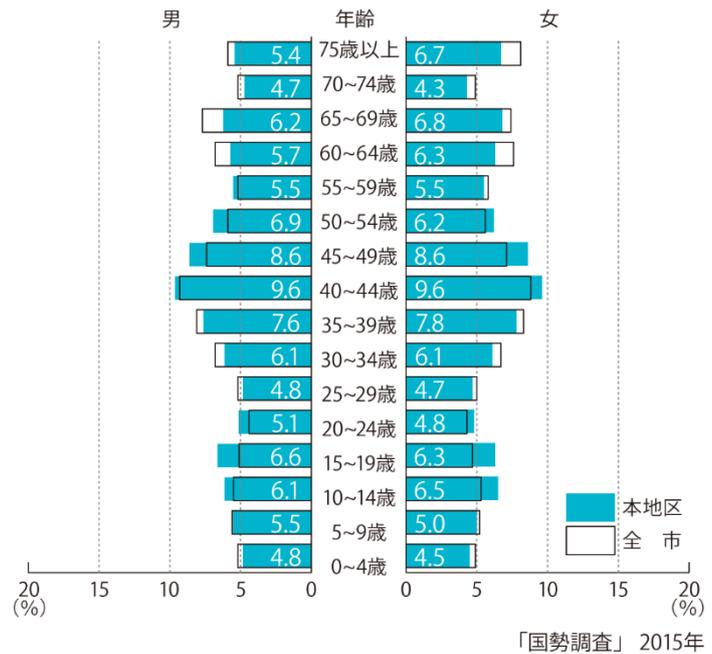
【人口の推移】

地区人口の増加の速度は弱まったが、依然増加傾向を維持している。



【人口の年齢構成】

40～50代の壮年と若年層が多く高齢化率は低い。



住宅の現況

他地区に比べ、民営借家率が高い。

()内は全市総数

一般世帯 (件)	5,529 (24,516)
持家 (件)	3,817 (17,605)
民営借家 (件)	1,542 (5,775)

()内は全市平均

持家率 (%)	69.0% (71.8%)
民営借家率 (%)	27.9% (23.6%)

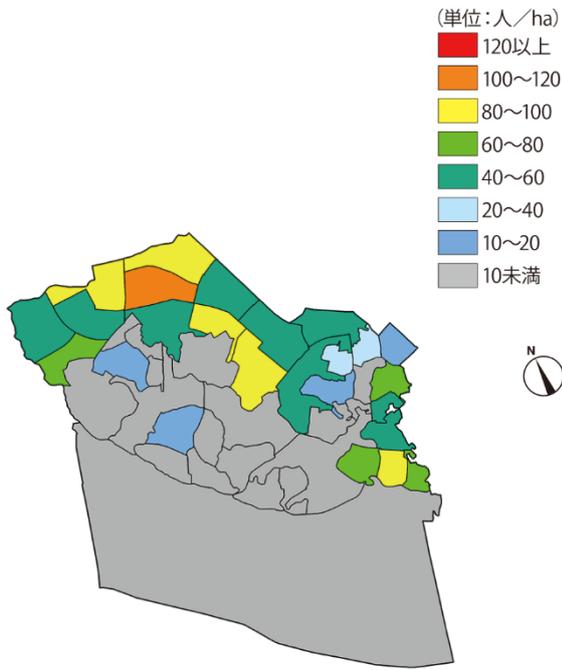
「国勢調査」2015年

注：構成比（百分率）の数値の表示は小数点以下第2位を「四捨五入」したことにより合計が100.0にならない場合があります。

土地利用

【人口密度】

市街化区域の人口密度は高い。

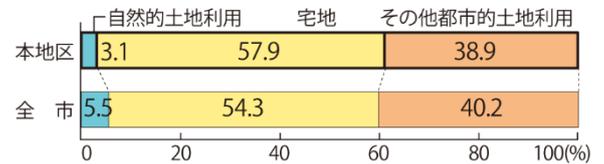


「国勢調査」 2015年

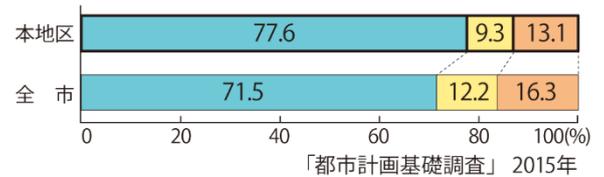
【都市的土地利用比率】

市街化区域に自然的土地利用はほとんどないが、調整区域で農地の占める比率は高い。

市街化区域



市街化調整区域



【農地転用状況（2010～2014年）】

市街化区域の農地の約61%は転用された。

()内は全市平均

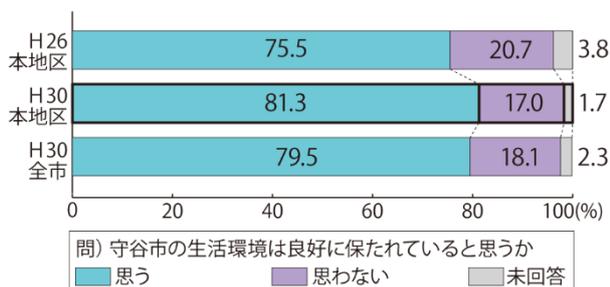
	市街化区域	市街化調整区域	総計
件数 (件)	123	20	143
面積 (㎡)	32,317.0	8,408.0	40,725.0
農地転用率 (%)	60.5 (52.2)	0.4 (1.1)	2.0 (2.3)

「都市計画基礎調査」 2015年

住民意向

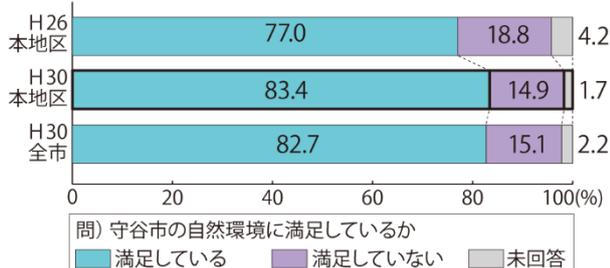
【生活環境の評価】

生活環境の評価は改善し、全市平均を上回っている。



【自然環境の評価】

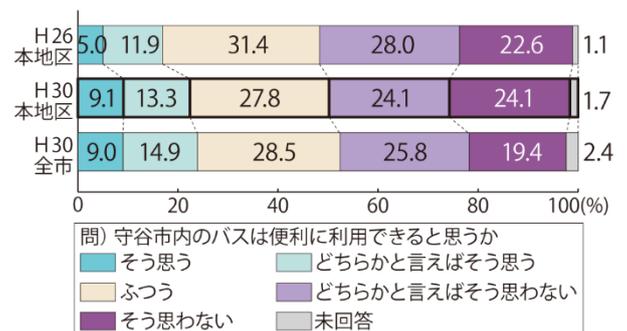
自然環境への満足度は全市平均と同水準である。



※この地区別集計と本計画の地区区分は合致している。

【バス交通の利便性】

バス交通の利便性評価は平均的である。



「まちづくり市民アンケート」 (2018年・2014年)

南守谷・高野地区の将来構造

本地区は、丘陵上の鈴塚、高野、乙子の古くからの集落と土地区画整理事業により整備された計画的住宅団地及び低地部の水田で構成されています。

住宅団地への入居により、1985年（昭和60年）以降一貫して人口が増加し、常総ふれあい道路の沿道には近隣商業・サービス施設が集積しています。

高野などの既存集落は樹林地を残す良好な自然環境を有し、利根川沿いには河川と一体となった稲戸井調節池の広大な空間が残されています。これらの良好な住宅や集落及び自然環境を守り、生かすまちづくりを進めていくことが必要です。

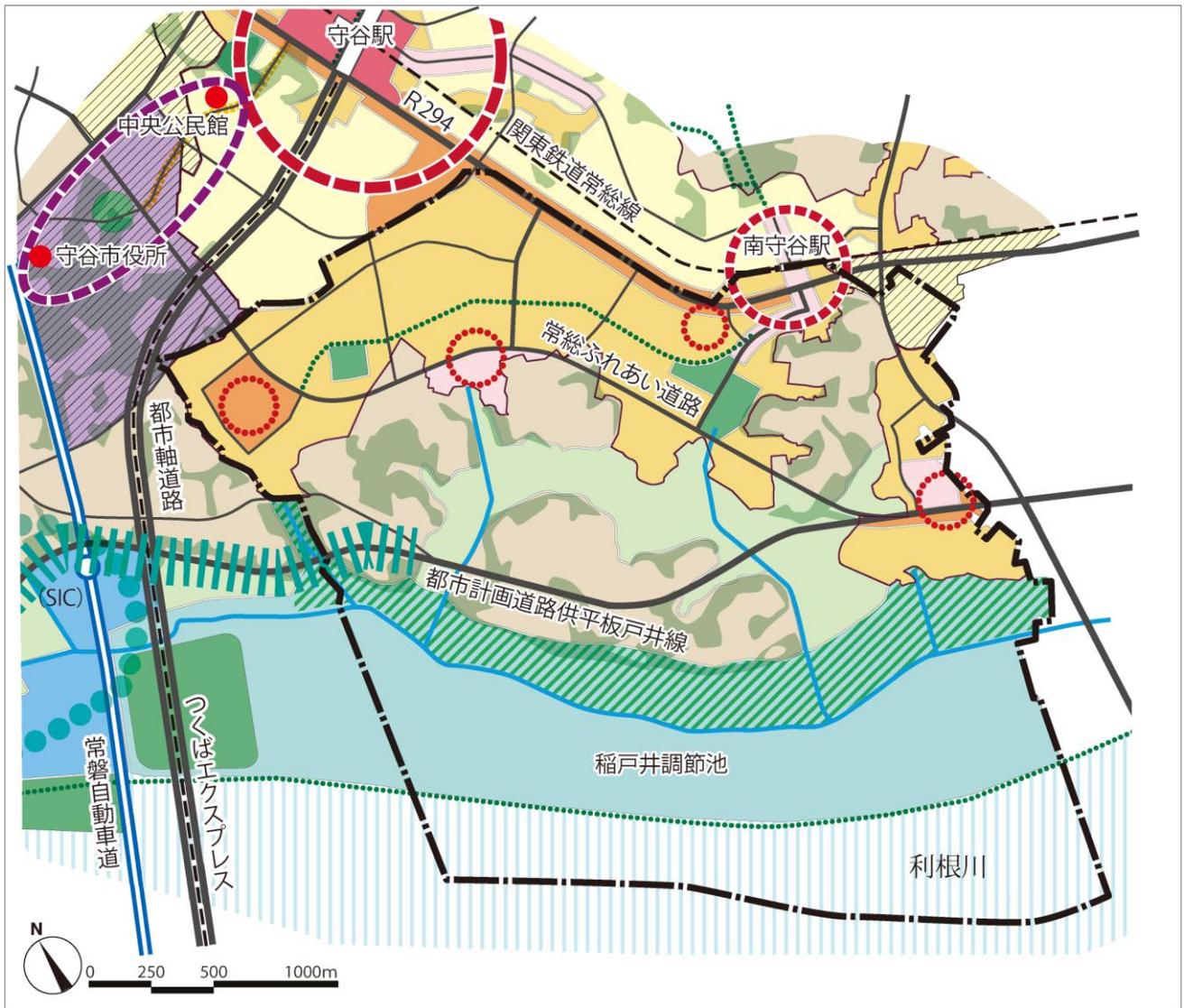
地区の目標

「広々とした自然のなかで豊かな生活を育むまちづくり」

- 良好な団地居住環境の保全と幹線道路沿道の土地利用の整序を図ります。
- 農地や河川などの広々とした環境と一体となった集落環境の保全・改善を進めます。

将来地区構造	土地利用の骨格	<p>整備済の住宅団地及び南守谷駅南東の国道294号（都市計画道路取手守谷線）沿道の一部の区域を除き、農業・自然環境を守るゾーンとして、自然環境の保全・活用と集落地環境の改善を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 高野の一団の農地と農村集落地の環境・景観を、地域農業の振興施策と連携して保全していきます。 • 都市計画道路供平板戸井線沿道については、広大なオープンスペースと緑の斜面緑地が市の顔として良好な景観を形成しているゾーンであることから、積極的に緑地の買取りを進め、緑地の保存に努めるとともに、都市計画道路の整備に合わせて沿道の環境・景観を保全しつつ、計画的な土地利用を長期的に検討していくゾーンとします。 <p>地区の市街地は、良好な都市環境の保全と育成を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 南守谷駅周辺を都市の副次拠点を構成し地域の生活利便に供する近隣サービス商業地として育成します。 • 常総ふれあい道路（都市計画道路乙子北守谷線）沿道の既存の商業業務施設街区を地域生活拠点とし、その機能の維持と適正な土地利用の誘導を図ります。 • その他は、住宅系土地利用として、良好な居住環境を保全・育成します。
	交通の体系	<p>道路交通</p> <ul style="list-style-type: none"> • 広域幹線道路として、南北方向の都市計画道路供平板戸井線の整備を促進します。 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> • 団地内の公園、南守谷駅と稲戸井調節池、利根川河川敷を緑豊かな集落地内を通して連絡する歩行者・自転車交通ネットワークの配置・整備を検討します。
	活動や交流の拠点	<ul style="list-style-type: none"> • 南守谷駅周辺地区を、商業・サービス機能等の拡充を図り、副次拠点として育成します。 • 住宅団地内の常総ふれあい道路沿いの広域幹線道路沿道周辺に生活利便施設等の集積を図り、地域生活拠点として強化・育成します。 • 河川沿岸の環境・景観の保全に配慮しつつ稲戸井調節池の整備と連動して、つくばエクスプレスの沿道の調節池内における運動施設の整備を促進します。

■ 地区整備方針図



【土地利用】

- 計画開発住宅市街地
- 一般住宅市街地
- 中心商業業務地
- 近隣サービス商業地
- 幹線道路沿道複合市街地
- 工業・流通施設用地
- 複合用途市街地
- 農村集落地
- 一団の農用地
- 大規模公園・緑地等
- 一団の緑地保全ゾーン

- 河川及び調節池
- 一団の緑地
- 広域幹線道路整備と調和する緑地保全・景観形成ゾーン
- 農業環境と調和する複合産業土地利用ゾーン
- 拡大市街地 (現市街化区域外の都市的土地利用地)

【拠点】

- 都市中心拠点
- 副次拠点
- 地域生活拠点
- 行政文化拠点

【交通】

- 高速道路
- 広域幹線道路
- 都市幹線道路
- 地区幹線道路
- 鉄道・駅
- 歩行者・自転車交通のネットワーク
- 歩行者・自転車交通優先整備道路

(6) みずき野・同地・赤法花地区

[現況と課題]

地区の位置



地区の概況

本地区は、関東鉄道常総線東側の取手市に接するみずき野地区に計画的に開発された住宅団地、小貝川に開く大谷津、小貝排水路沿いの大規模農用地、小貝川沿いの集落地である赤法花・同地地区、本町地区奥山新田の集落地と愛宕谷津の樹林地・農地により構成されている。

みずき野の住宅団地地区は基盤施設が整い良好な居住環境と成熟したコミュニティを有しているが、近年は人口減少傾向にあり、一部に低未利用地がある。

赤法花・同地の集落地についても市街地と連絡する交通機能が充分でない。

愛宕谷津には南守谷駅周辺と守谷城址公園を連絡する「守谷野鳥のみち」が市民協働により整備されている。

基礎数値

()内は全市平均

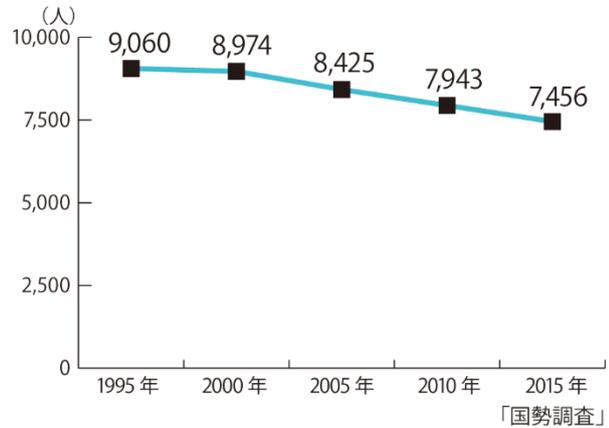
地区の面積	
総面積	392.3 ha
市街化区域	107.2 ha
市街化調整区域	285.0 ha
農振農用地	73.8 ha
人口・世帯数	
地区の人口	7,456 人
市街化区域	6,224 人
市街化調整区域	1,232 人
総世帯数	2,900 世帯
世帯当たり人員	2.57 (2.60) 人/世帯
人口密度	
グロス密度	19.01 (18.17) 人/ha
市街化区域	58.06 (54.42) 人/ha
市街化調整区域	4.32 (4.33) 人/ha

人口・世帯数・人口密度は2015年10月1日現在 国勢調査
「都市計画基礎調査」2015年

居住者の状況

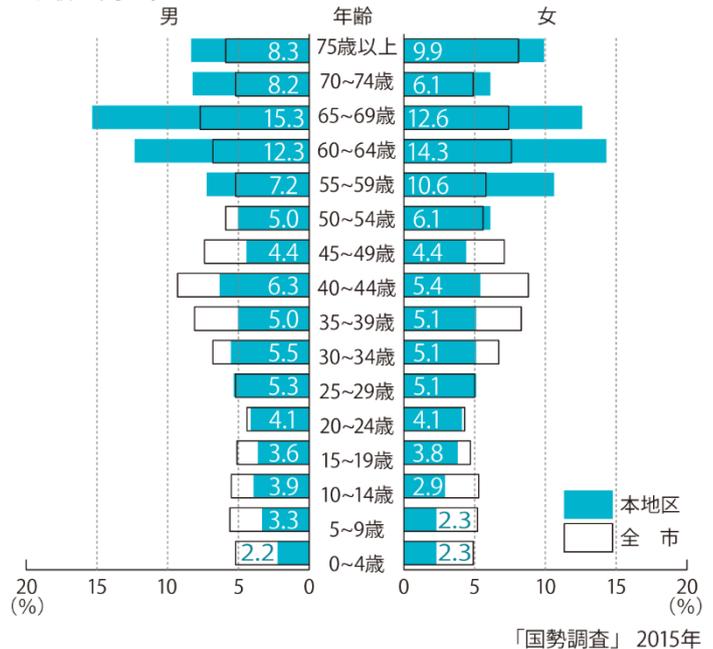
【人口の推移】

地区人口は近年減少を続けている。



【人口の年齢構成】

同時期に入居した世帯が多く、高齢化率は30%を越え市内で最も高い。



住宅の現況

持家を中心とした住宅状況である。

()内は全市総数

一般世帯 (件)	2,890 (24,516)
持家 (件)	2,502 (17,605)
民営借家 (件)	315 (5,775)

()内は全市平均

持家率 (%)	86.6% (71.8%)
民営借家率 (%)	10.9% (23.6%)

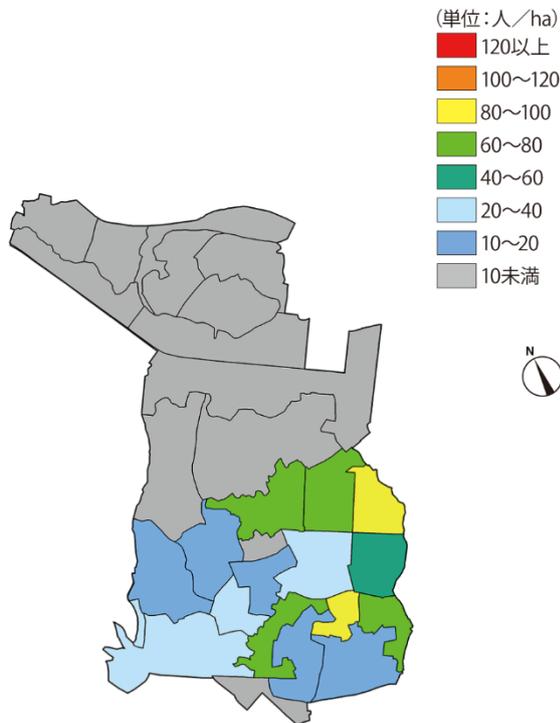
「国勢調査」2015年

注：構成比（百分率）の数値の表示は小数点以下第2位を「四捨五入」したことにより合計が100.0にならない場合があります。

土地利用

【人口密度】

みずき野地区の一部で急速な密度低下が見られる。

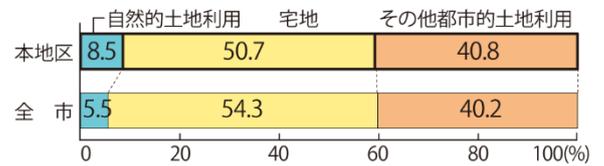


「国勢調査」2015年

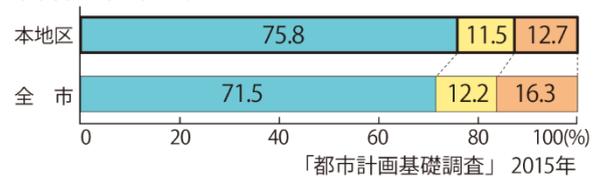
【都市的土地利用率】

調整区域の自然的土地利用の比率が高い地区である。

市街化区域



市街化調整区域



【農地転用状況（2010～2014年）】

市街地では農地転用による宅地化が進展している。

()内は全市平均

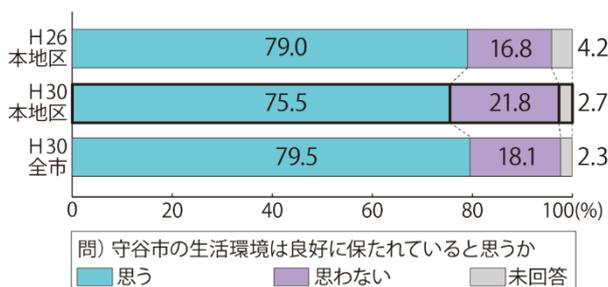
	市街化区域	市街化調整区域	総計
件数 (件)	18	31	49
面積 (㎡)	3,803.2	11,210.1	15,013.3
農地転用率 (%)	10.8 (52.2)	1.0 (1.1)	1.4 (2.3)

「都市計画基礎調査」2015年

住民意向

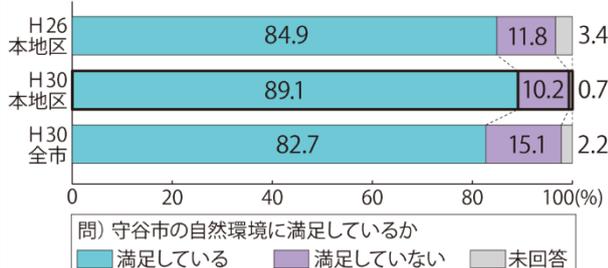
【生活環境の評価】

生活環境の評価は低下し、市内で最も低い。



【自然環境の評価】

自然環境への満足度は大きい。



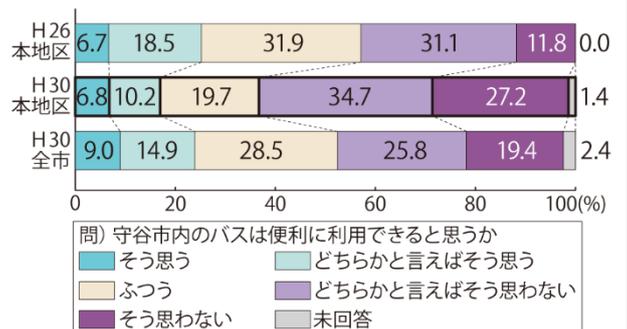
※まちづくり市民アンケートと本計画の地区区分が合致しない地区がある。

この地区別集計には同地・赤法花・本町（東側）を含まない。



【バス交通の利便性】

バス交通の利便性評価は他地区に比べ低い。



「まちづくり市民アンケート」(2018年・2014年)

みずき野・同地・赤法花地区の将来構造

本地区は、小貝排水路に沿って入り込む大小の谷津と台地からなり、台地上は集落地と昭和50年代半ばから整備が進められた計画的な住宅団地であり、低地部は良好な水田として利用され、低地から台地に至る斜面には良好な樹林地が残されています。これらの良好な住宅地や集落地の居住環境・コミュニティや豊かな自然環境を守り、生かすまちづくりを進めていくことが必要です。

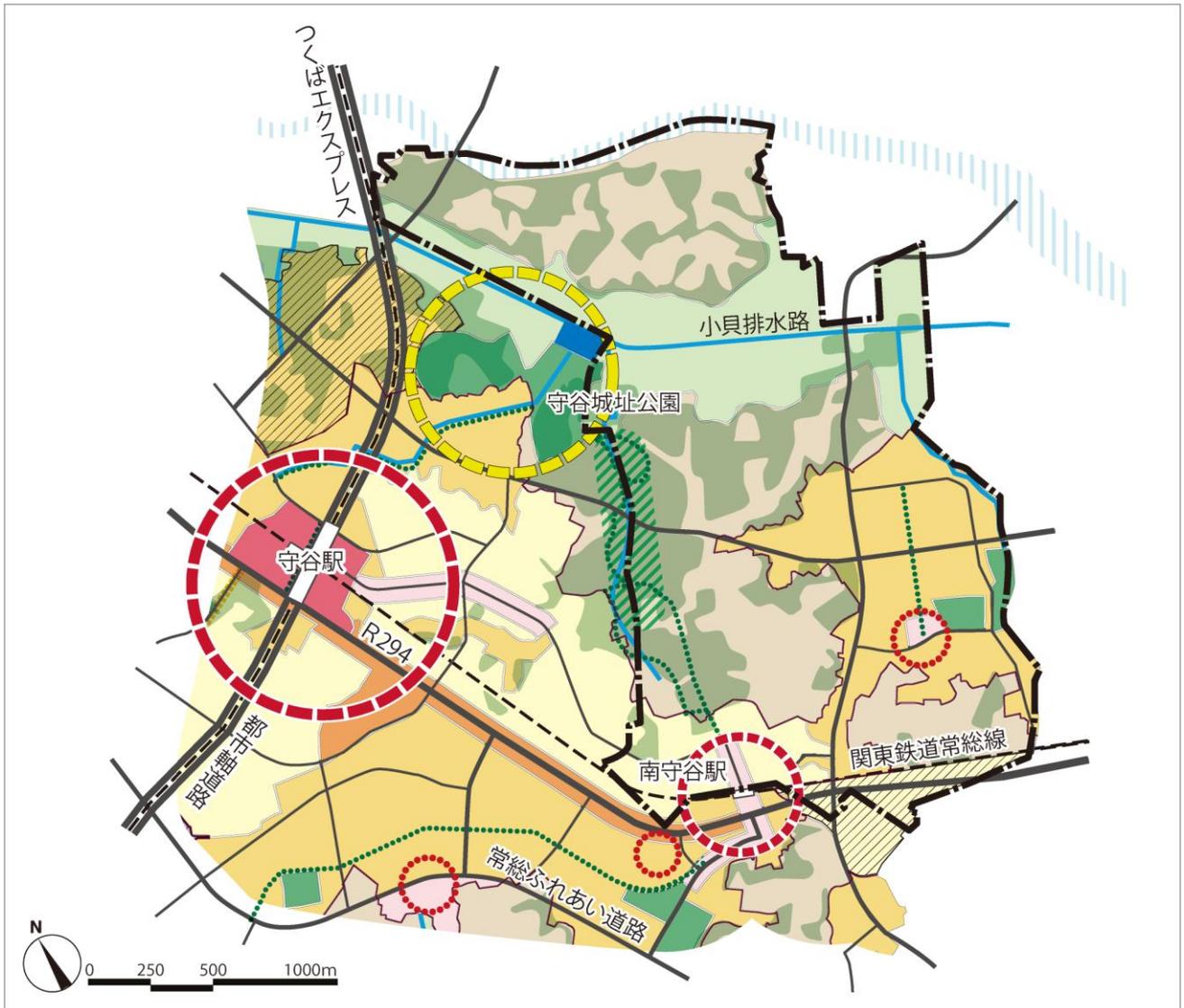
地区の目標

「緑のなかで豊かに暮らし続けるまちづくり」

- 良好な住宅地の環境とコミュニティを維持する住宅の更新や低未利用地の活用を促進します。
- 都市中心拠点である守谷駅周辺との連絡機能を強化します。
- 残された谷津環境を保全・活用します。

将来地区構造	土地利用の骨格	<p>整備済住宅団地、南守谷駅周辺の市街化区域を除く地域を農業・自然環境を守るゾーンとして、自然環境の保全・活用と集落地環境の改善を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 小貝川の谷津の一団の農地と丘陵の緑豊かな農村集落地の環境・景観を地域農業の振興施策と連携して保全していきます。 • 南守谷駅周辺と守谷城址公園の間の愛宕谷津では、市民との協働により緑地の保全や「守谷野鳥のみち」などの歩行路の整備を進めます。 <p>地区の市街地は、住宅団地の良好な居住環境とコミュニティを保全・維持します。</p> <ul style="list-style-type: none"> • みずき野地区の住宅団地はコミュニティの高齢化に対応する計画的な住宅の更新とセンター地区の生活サービス機能の維持・更新を誘導し、良好な居住環境とコミュニティを保全し、人口減少と地域活力の低下を抑制していきます。 • 南守谷駅北側周辺と守谷駅方向を連絡する地域生活軸である本町通り沿道の道路整備に伴う生活サービス機能の拡充を誘導します。
	交通の体系	<p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> • 守谷沼、守谷城址、愛宕中学校、愛宕神社、南守谷駅を結ぶ歩行者・自転車交通ネットワークを整備していきます。
	活動や交流の拠点	<ul style="list-style-type: none"> • 南守谷駅周辺地区を、商業・サービス機能等の拡充を図り、副次拠点として育成します。 • みずき野地区の近隣サービス商業地の生活利便施設などの集積を維持・更新し、地域コミュニティの高齢化に対応した地域生活拠点としていきます。 • 南守谷駅周辺と守谷城址公園の間の愛宕谷津に残された一団の樹林地・農地を、市民協働により公共的な緑地として保全・整備します。

■ 地区整備方針図



【土地利用】

- 計画開発住宅市街地
- 一般住宅市街地
- 中心商業業務地
- 近隣サービス商業地
- 幹線道路沿道複合市街地
- 農村集落地
- 一団の農用地
- 大規模公園・緑地等
- 一団の緑地保全ゾーン

河川及び調節池

一団の緑地

拡大市街地（現市街化区域外の都市的土地利用地）

【拠点】

都市中心拠点

副次拠点

地域生活拠点

水と緑と歴史のふれあい拠点

【交通】

広域幹線道路

都市幹線道路

地区幹線道路

鉄道・駅

歩行者・自転車交通のネットワーク

歩行者・自転車交通優先整備道路