

## 第2回つくば市立地適正化計画検討委員会

## 居住誘導区域の考え方

---

### 目次

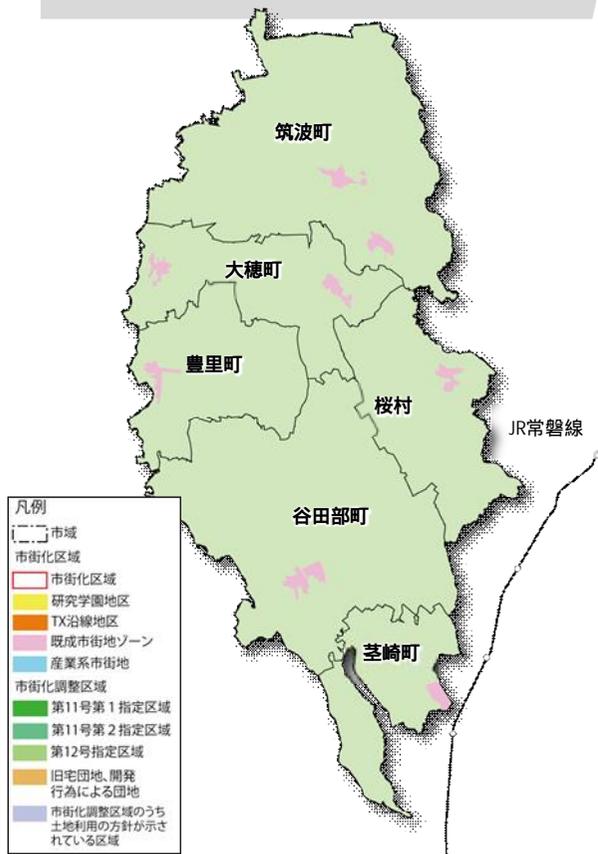
- |                     |    |
|---------------------|----|
| 1．つくば市の市街地区分        | p1 |
| 2．居住誘導区域の基本的な考え方（案） | p5 |
| 3．居住誘導区域（案）の設定      | p6 |

# 1. つくば市の市街地区分

## (参考) つくば市の市街地形成の経緯

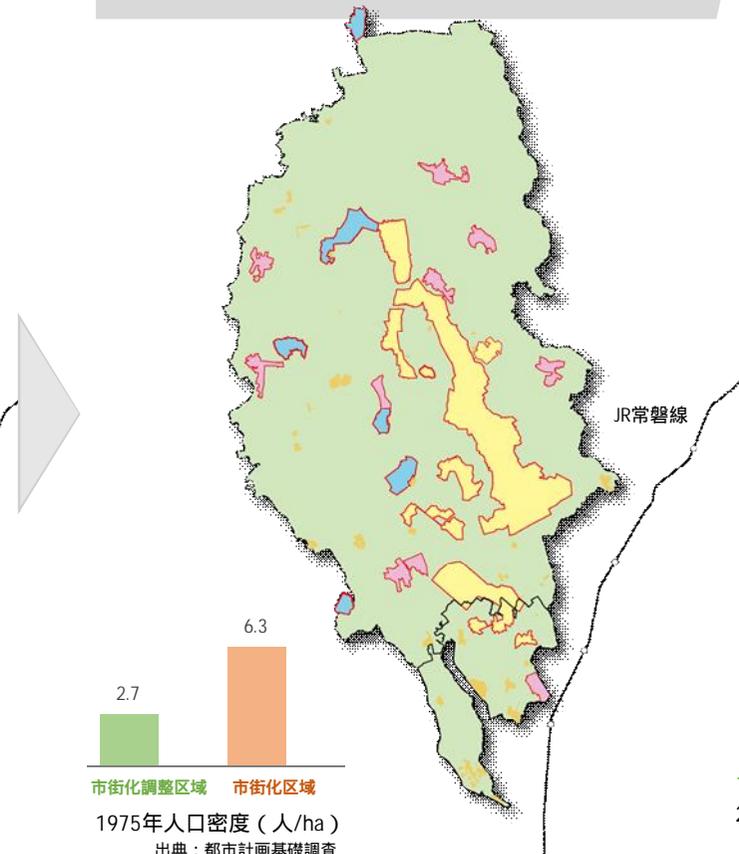
### 1970年以前

5町1村（筑波町、大穂町、豊里町、桜村、谷田部町、荻崎町）とその中心部。



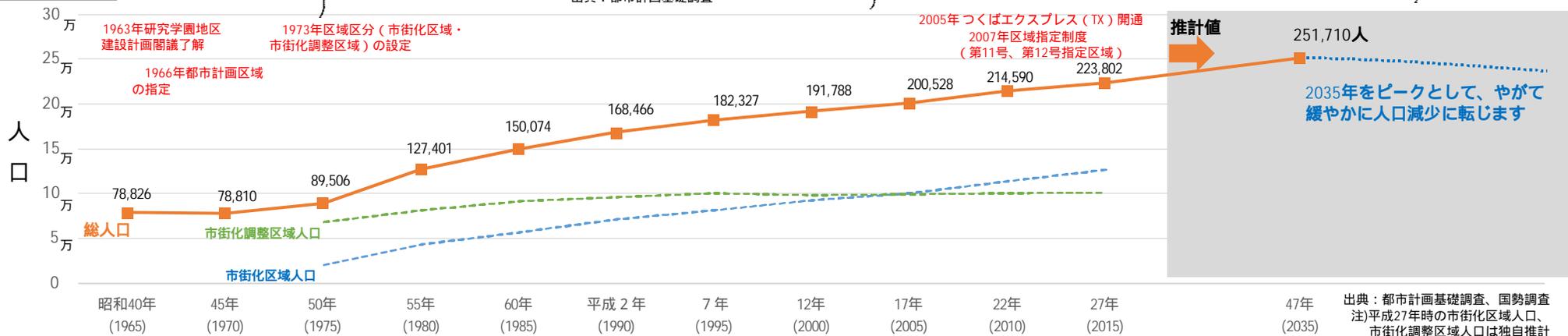
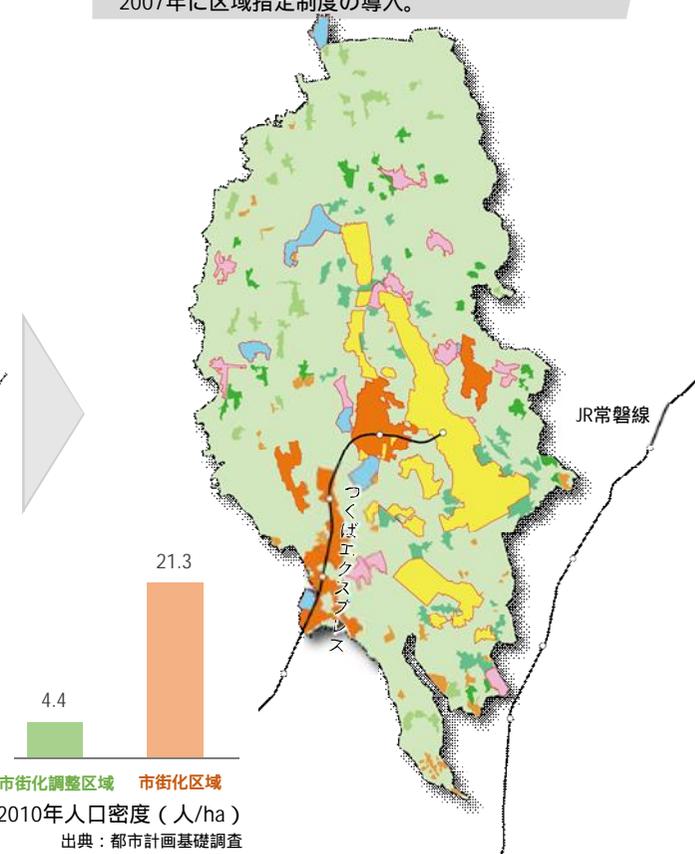
### 1970～2000年頃

研究学園地区建設計画閣議了解（1963年）により、1970年代後半から研究学園地区内の土地利用が本格化し人口も増加。旧宅造法、開発行為による住宅団地整備が進行。



### 2000年～現在

TX開業（2005年）に伴う土地区画整理事業の施行により、市街化区域が拡大。2005年以降、市街化区域内人口が調整区域内人口を上回る。2007年に区域指定制度の導入。



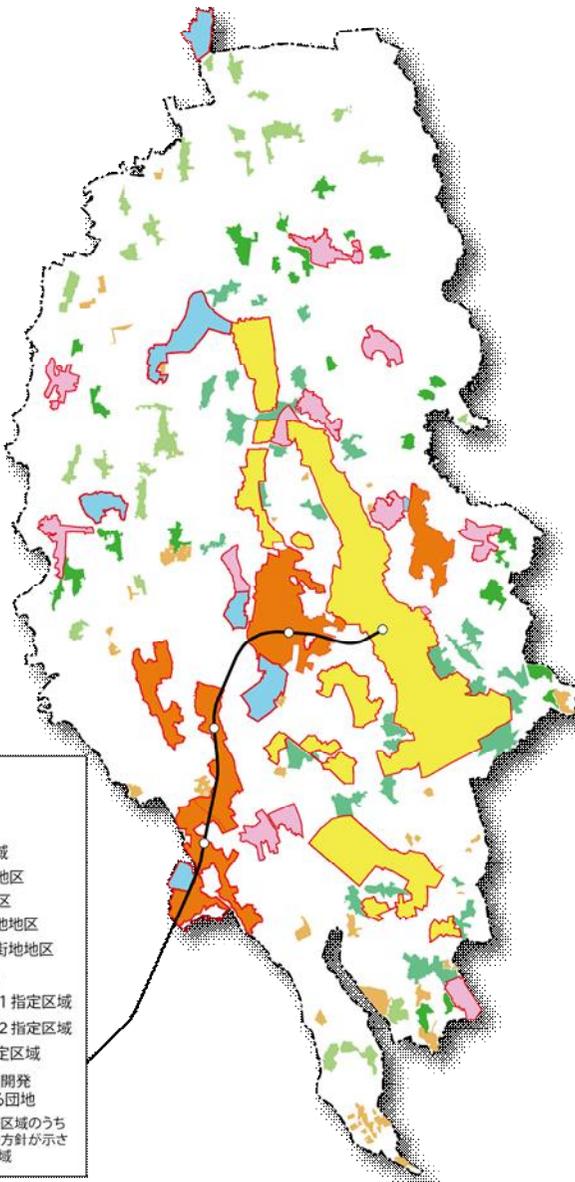
# 1. つくば市の市街地区分

- つくば市の将来都市構造として、市域全体を土地利用の目的に応じて4つのゾーンに分け、そのうち2つをゾーン内の地区の特徴により細分化を図った「都市計画マスタープラン2015」のゾーニングを基に、より各地域の特徴を捉えるための一層の細分化を図り、以下のように市街地区分を設定します。

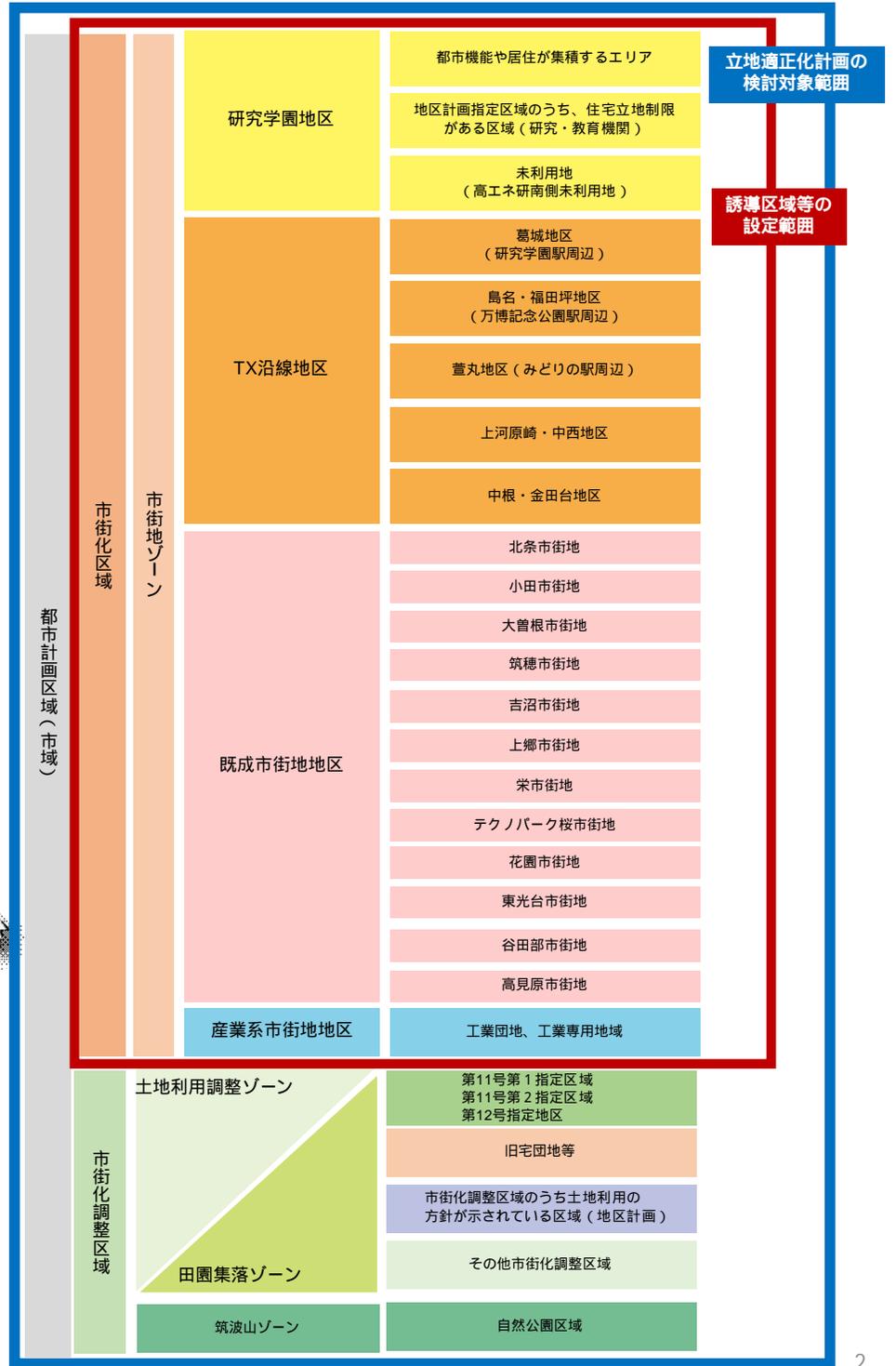
参考 つくば市都市計画マスタープラン2015における将来都市構造図



市街地形成・土地利用規制による市街地区分



- 凡例**
- 市域
  - 市街化区域
  - 市街化区域
    - 研究学園地区
    - TX沿線地区
    - 既成市街地地区
    - 産業系市街地地区
  - 市街化調整区域
    - 第11号第1指定区域
    - 第11号第2指定区域
    - 第12号指定区域
    - 旧宅団地、開発行為による団地
    - 市街化調整区域のうち土地利用の方針が示されている区域

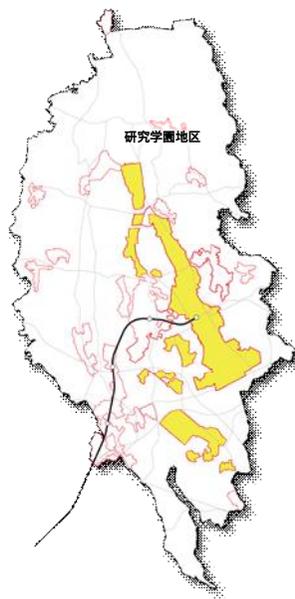


# 1. つくば市の市街地区分

## 研究学園地区

### 研究学園地区

- 1963年に閣議了解された筑波研究学園都市建設法に基づいて建設された都心地区（つくば駅を中心とした用途地域が商業地域の区域）、住宅地区、研究・教育施設地区に大別される約2,700haの地区です。
- 現在は、国際的科学技术中枢拠点都市として、科学、文化、教育、交流施設等の集積に加えて、生活文化都市としての商業、業務、住居系施設の集積もみられる複合市街地が形成されています。



## つくばエクスプレス (TX) 沿線地区

### 葛城地区/島名・福田坪地区/萱丸地区/上河原崎・中西地区/中根・金田台地区

- 平成17年（2005年）に開通したつくばエクスプレス（TX）沿線の、TXと一体となったまちづくり（土地区画整理事業）が行われている地区です。
- つくば市には5地区あり、今後は定住促進や都市機能の集積等が進められていきます。



## 既成市街地地区

### 北条/小田/大曾根/筑穂/吉沼/上郷/栄/テクノパーク桜/花園/東光台/谷田部/高見原

- 旧町村地域の中心として発展してきた市街地や土地区画整理事業によって整備された市街地など、地域の拠点となっている地区です。



## 産業系市街地地区

### 筑波北部工業団地/筑波西部工業団地/テクノパーク大穂/テクノパーク桜/テクノパーク豊里/東光台研究団地/上大島工業団地/みどりの工業団地

- 市内各所に点在する工業団地であり、先端的技術の開発や基礎研究を行う研究機関等が多く立地している地区です。



# 1. つくば市の市街地区区分

## 第11号第1指定区域、第11号第2指定区域、第12号指定区域

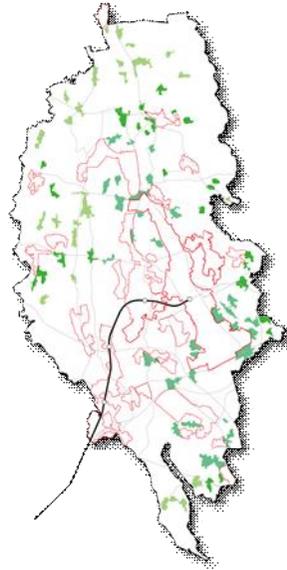
- 平成12年の都市計画法の改正により、居住地を市街地だけでなく、郊外部を中心とした豊かな田園環境の下でゆとりある居住を可能にすることを目的とする制度（法第34条第11号、12号）です。
- つくば市では平成19年から運用しています。

（区域指定の対象となる集落）

- 40位上の建築物を有する宅地が連担している集落
- 11号区域は市街化区域（工業専用地域を除く）からおおむね1kmの範囲内にあること
- 12号区域は国勢調査により人口が減少している地域内の集落
- ある程度宅地密度が高い集落（11号：宅地化率40%以上、12号区域：30%以上）
- 道路や排水施設などの公共基盤が整備されている集落

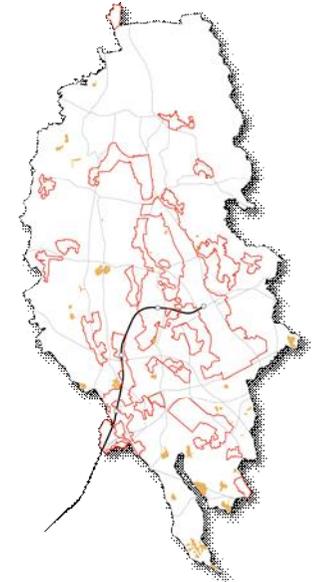
注1) 第11号第1指定区域：住宅系（兼用住宅含む）のほか、前面道路が4メートル以上の場合、延べ面積150平方メートルまでの店舗の立地が認められる区域

注2) 第11号第2指定区域：独立行政法人等の教育・研究施設から1キロメートルの範囲内ならば、上記の用途のほか、前面道路の車道幅員が4メートル以上の場合、延べ面積200平方メートルまでの作業所等（ベンチャー企業など）の立地が認められる区域



## 旧宅団地、開発行為による団地

- 旧宅団地は、旧住宅地造成事業に関する法律に基づき開発が行われた住宅団地です。
- 開発行為による団地は開発許可を受け、開発行為により形成された大規模団地（森の里、豊里の杜）です。



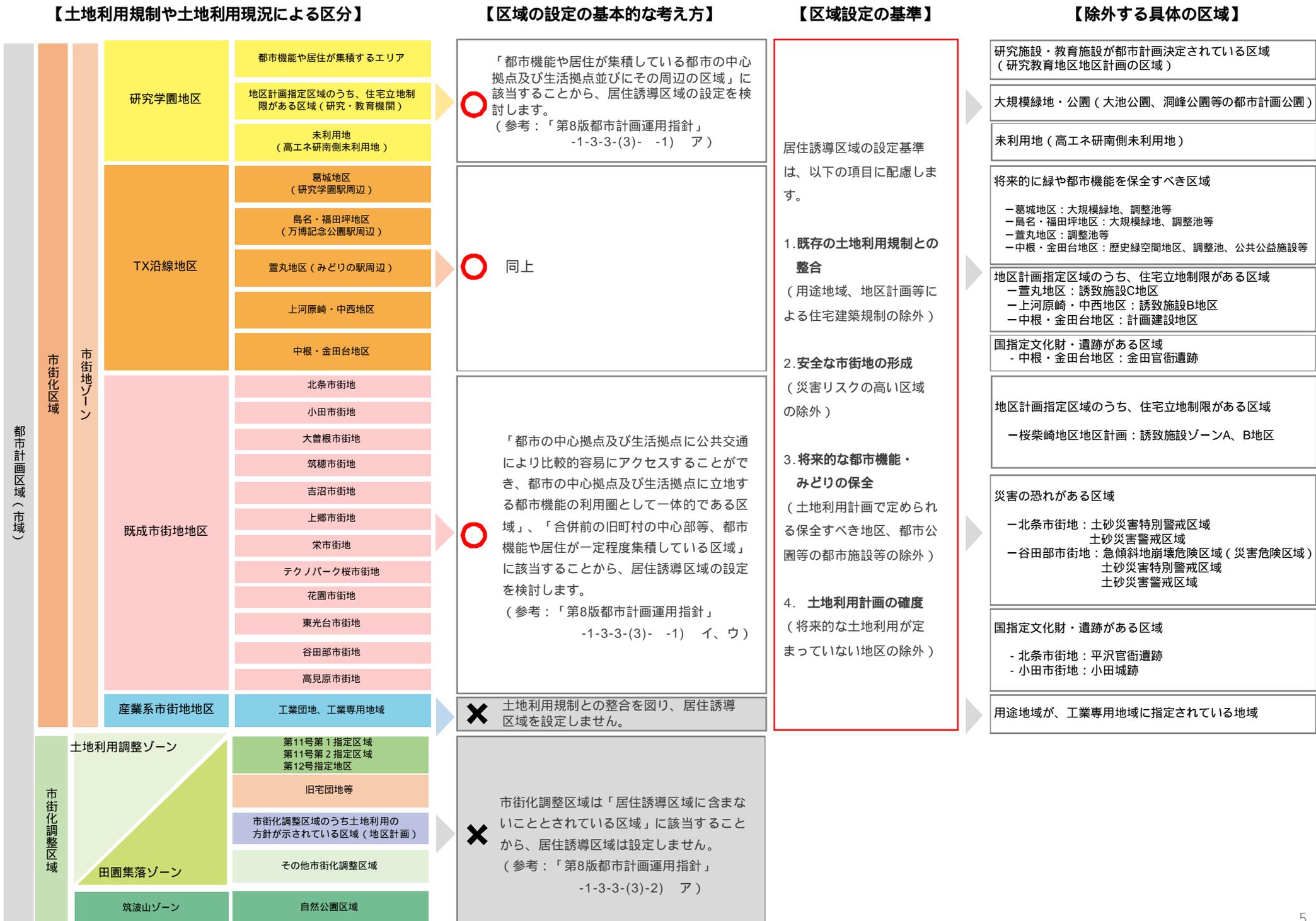
## 市街化調整区域のうち土地利用の方針が示されている区域

- 市街化調整区域では、区域指定や住宅団地の他に、地区計画により土地利用の方針が示されている区域があります。

注) 「豊里の杜地区」にも地区計画が定められていますが、開発行為による団地でもあるため、市街地の特性を把握する上では「旧宅団地、開発行為による団地」に分類しています。



## 2. 居住誘導区域設定の基本的な考え方（案）



# 3. 居住誘導区域（案）の設定

## 居住誘導区域（案）の設定フロー

\*各数値については現在精査中です

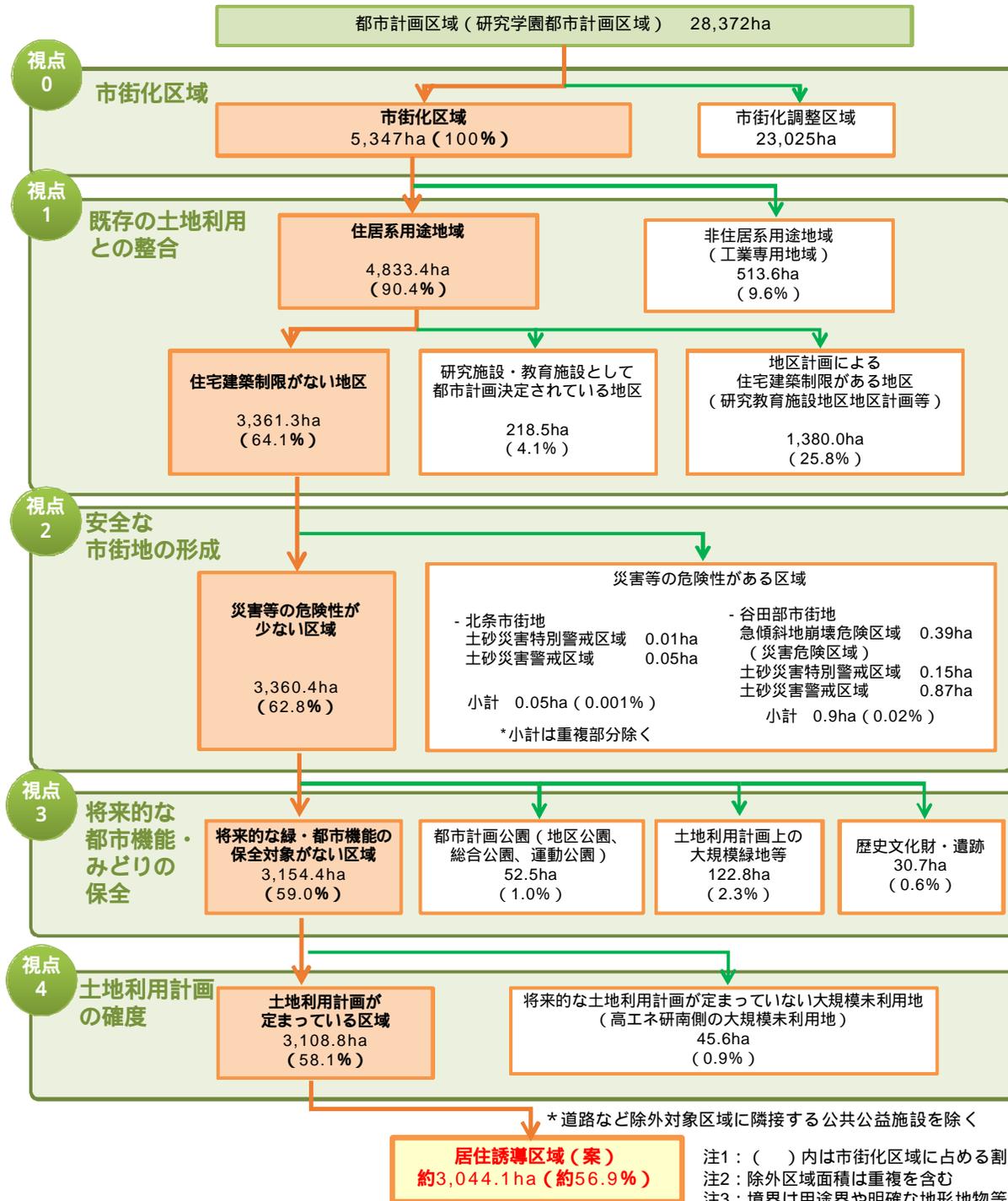
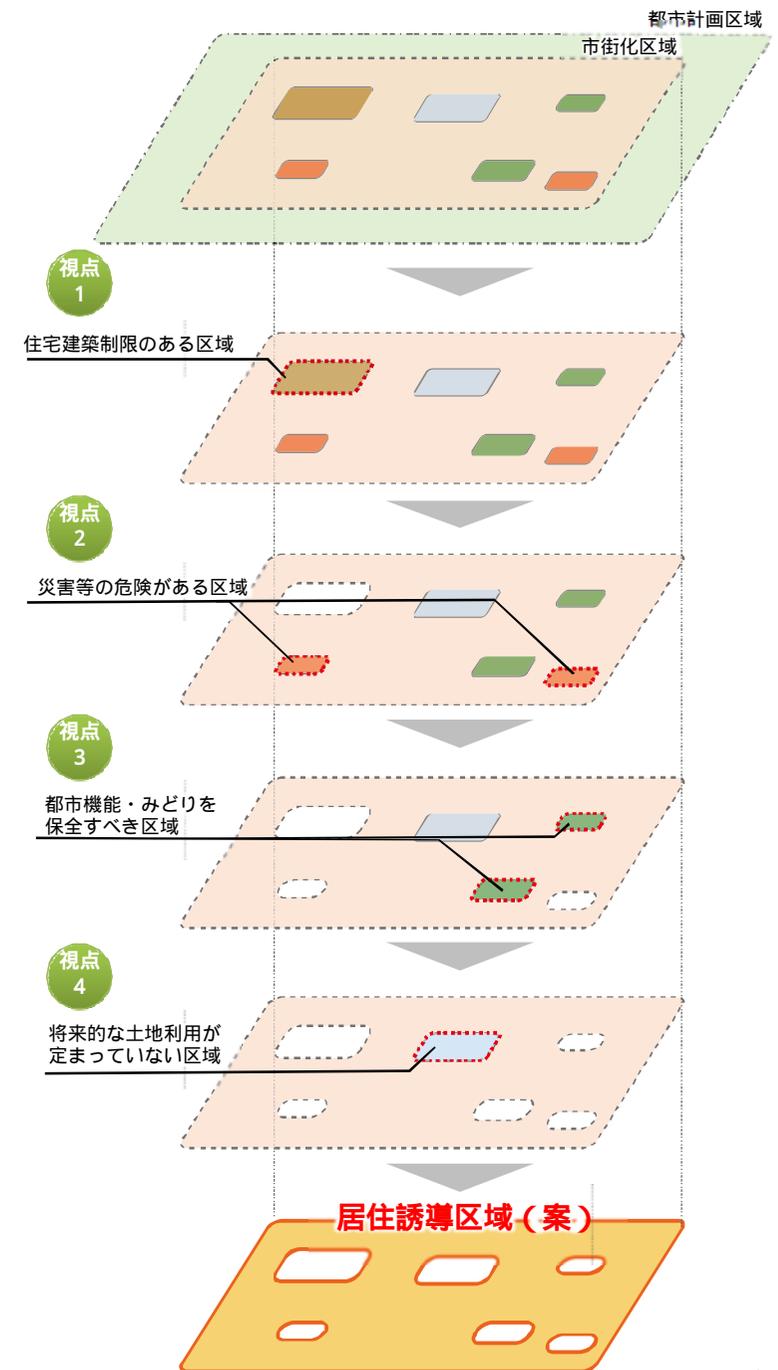


図 居住誘導区域（案）の設定 イメージ



注1：（ ）内は市街化区域に占める割合  
 注2：除外区域面積は重複を含む  
 注3：境界は用途界や明確な地形地物等を考慮し設定します

### 3 . 居住誘導区域（案）の設定

視点  
1

#### 既存の土地利用との整合

##### 1) - 1 工業専用地域

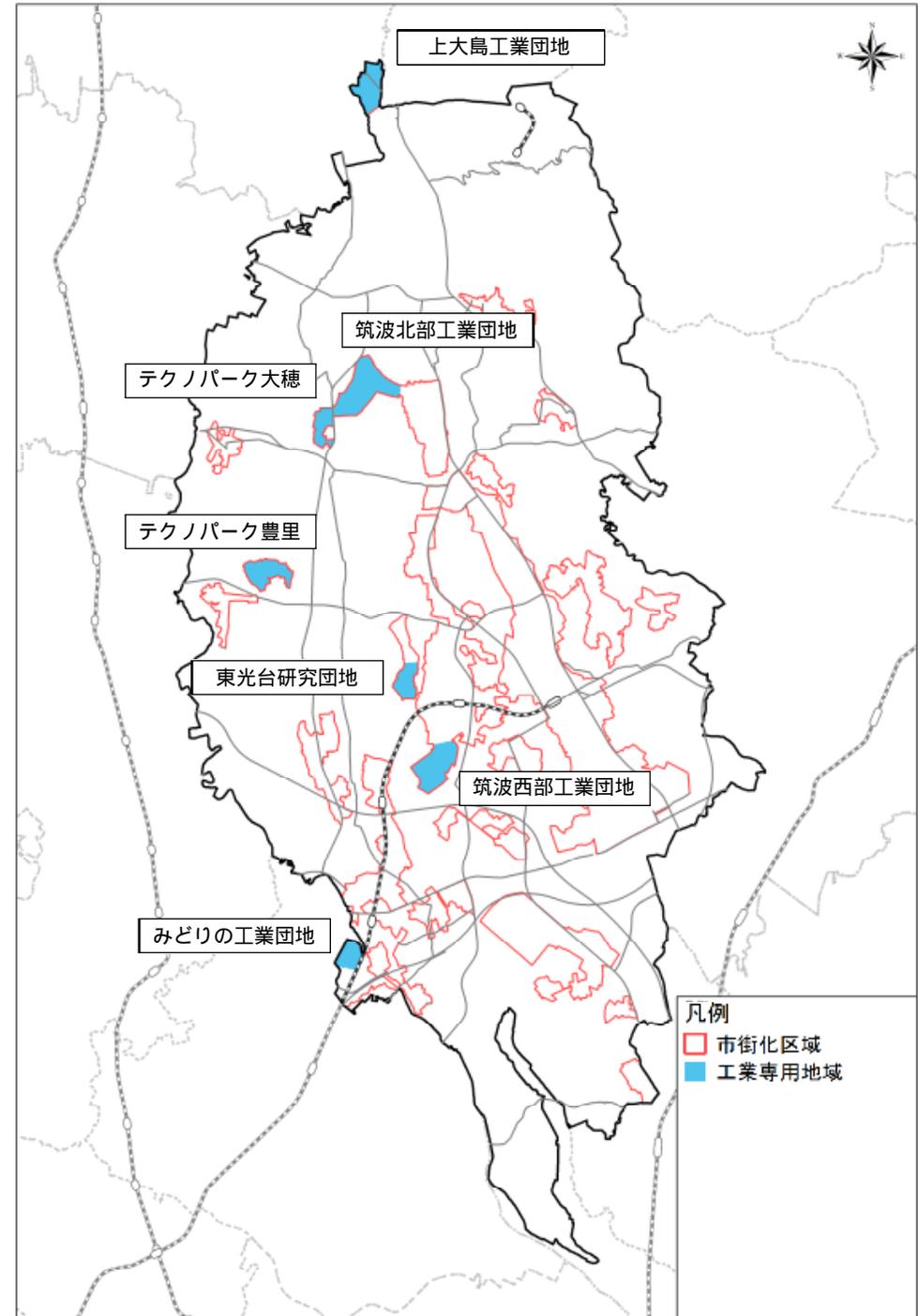
- 工業専用地域では、住宅の建築は制限されているため、**居住誘導区域には含めません。**

図 つくば市の工業団地の概要

名称	面積	概要
上大島工業団地	63.8ha	市の最北端に位置し、工業専用地域として開発されました。主に、チョコレート、乳製品、マイクロシャフト、強化プラスチック、プレス用金型、鋳物などが製造されています。
筑波北部工業団地	140.8ha	先端技術産業の導入地区として位置づけられ、医薬品、紙、パルプ、情報通信電子材料等の研究が行われています。
テクノパーク大穂	41.4ha	主に医薬品、小麦粉、ガス、農薬等の研究および製造がされています。
テクノパーク豊里	69.0ha	工業用洗剤、コンベアー、パン、水処理装置、家具、木材などの研究・製造がされています。
東光台研究団地	43.5ha	住・工セットの土地区画整理事業として開発され、薬品、モーターなどの基礎研究・製造が行われています。
筑波西部工業団地	101.5ha	科学万博跡地に建設され、医薬品、食品、通信機器、高分子材料等の研究開発が行われています。
みどりの工業団地	38.5ha	つくばエクスプレスみどりの駅近くの環境共生型工業団地として、製鉄や廃棄物処理に携わる企業などが立地してします。

出典：つくば市HP (<http://www.city.tsukuba.ibaraki.jp/14216/14365/000296.html>)

図 工業専用地域・工業団地



### 3 . 居住誘導区域（案）の設定

視点  
1

#### 既存の土地利用との整合

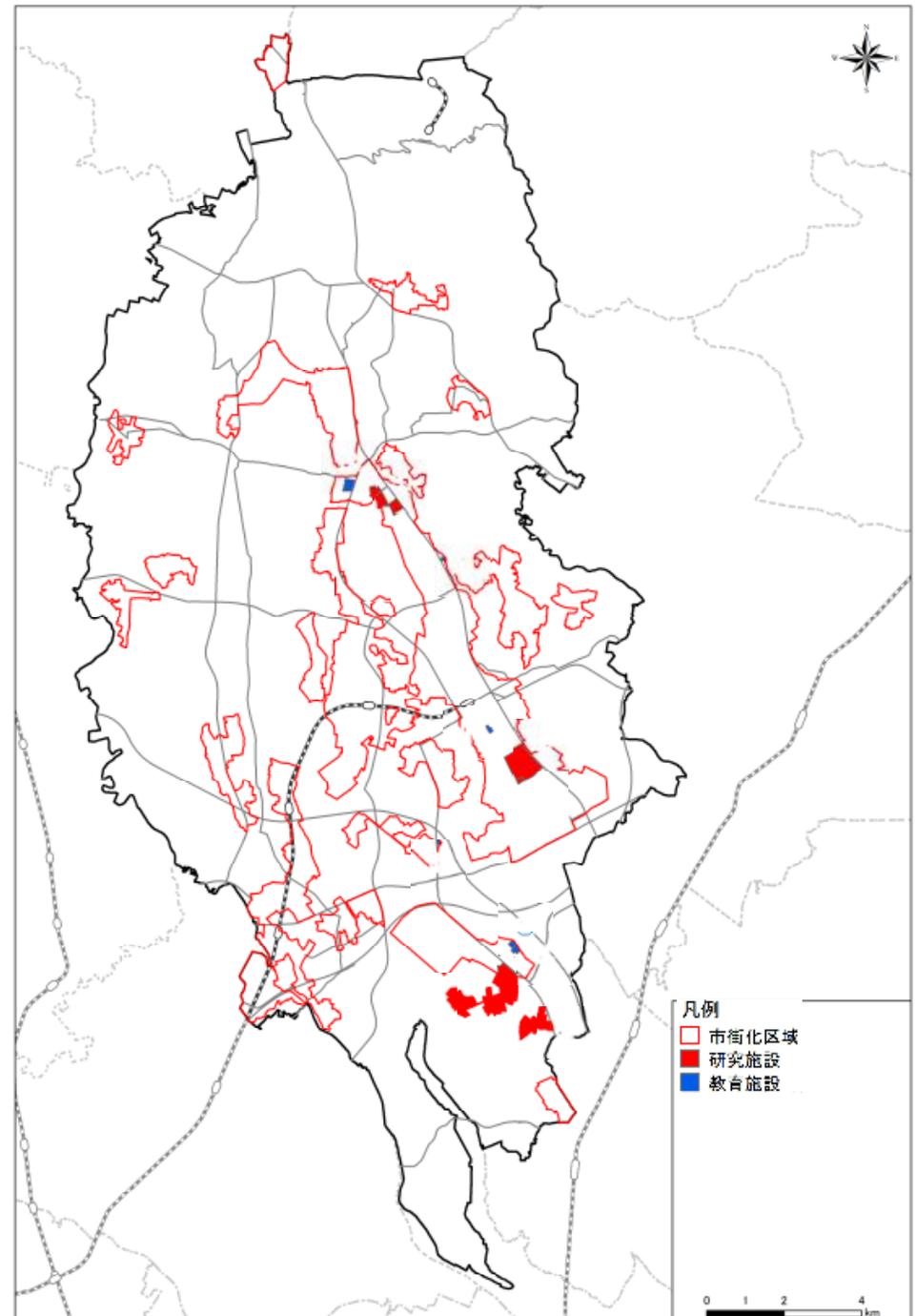
##### 1) - 2 研究施設・教育施設が都市計画決定されている地区

- 研究学園地区内では、以下の研究施設・教育施設が都市計画決定されています。
- これらの区域は、土地利用の整合を踏まえ、**居住誘導区域には含めません。**

図 都市計画決定されている研究施設・教育施設 一覧

No.	名称	区域面積	決定年月日
研究施設	NTTフィールドセンター	21.5ha	S49.12.10
	宇宙開発事業団筑波宇宙センター	53.1ha	S50.3.3 S53.8.3 S63.1.18
	建設研究センター	0.3ha	S63.1.18
	(株)つくば研究支援センター	1.8ha	S63.1.18
	筑波研究機関 1号	93.9ha	H13.9.20
	筑波研究機関 2号	32.5ha	H13.9.20
教育施設	国立教育会館分館	6.8ha	S50.2.10 S51.11.19
	国際協力事業団筑波国際ナショナルセンター	2.0ha	S57.4.15
	国際協力事業団筑波国際農業研修センター	2.7ha	S57.4.15
	桜村学校給食センター	1.0ha	S53.8.3
	谷田部町学校給食センター	1.1ha	S57.6.7
	つくば国際研究交流センター	1.8ha	H2.2.15 H9.2.13

図 研究教育施設地区 地区計画区域



### 3 . 居住誘導区域（案）の設定

視点  
1

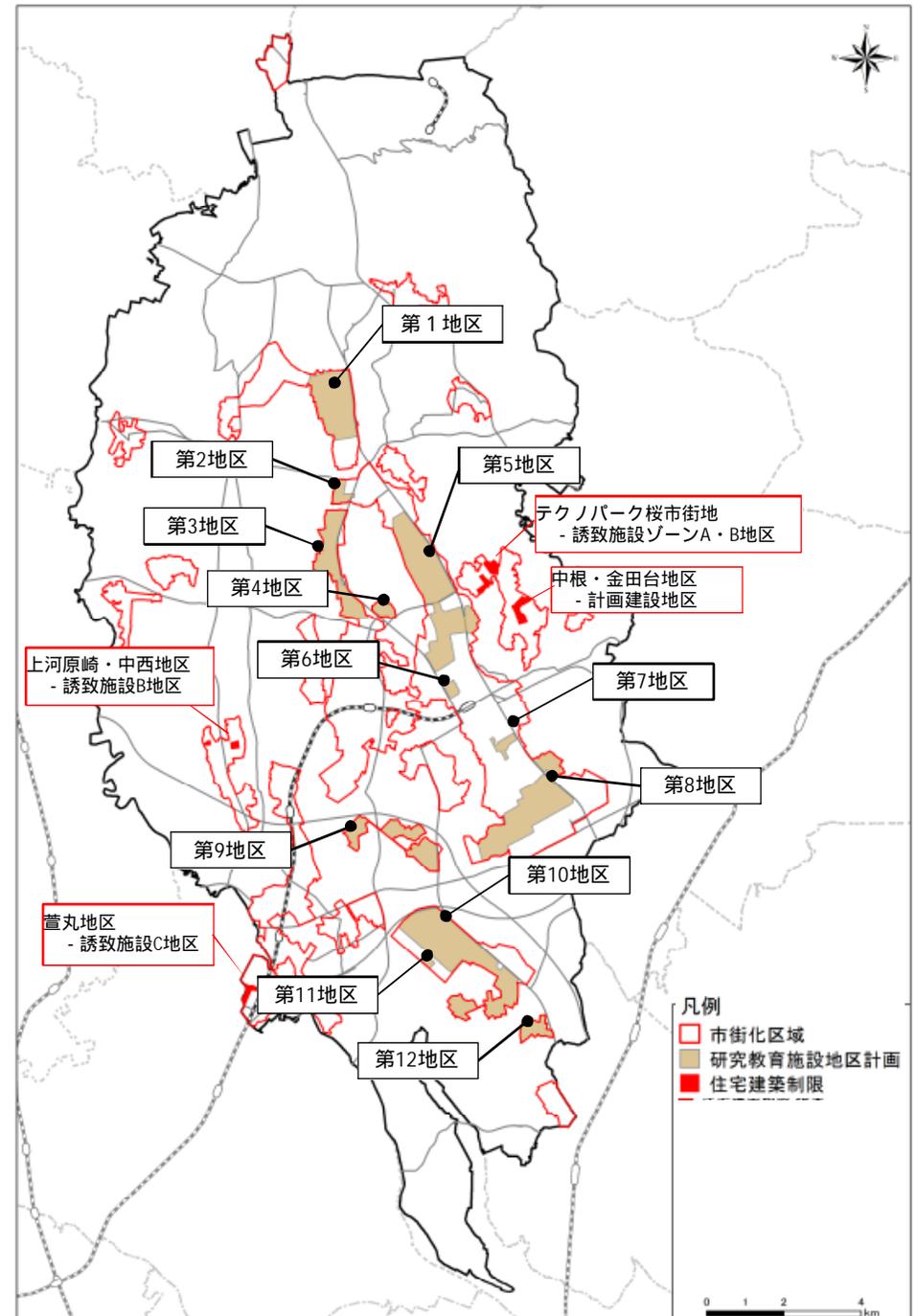
#### 既存の土地利用との整合

#### 1) - 3 地区計画により住宅建築が制限されている地区

- 研究学園地区内に指定されている研究教育施設地区地区計画（第1～第12地区）では、主に「試験・研究及び教育のように供する施設である建築物」、「を支援する建築物」、「に付属する建築物」以外の建築は制限されているため、**居住誘導区域には含めません。**
- また、他にも以下の地区計画においても住宅建築制限が掛けられている地区があるため、**居住誘導区域には含めません。**

- 桜柴崎地区：誘致施設ゾーンA地区、B地区
- 萱丸地区：誘致施設C地区
- 上河原崎・中西地区：誘致施設B地区
- 中根・金田台地区：計画建設地区

図 地区計画 住宅制限地区



### 3 . 居住誘導区域（案）の設定

視点  
2

#### 安全な市街地の形成

##### 2) - 1 災害危険区域、土砂災害（特別）警戒区域等

- 市街化区域内のうち、北条市街地と谷田部市街地には、土砂災害（特別）警戒区域等が指定されています。
- 災害リスクが高い地域については、**居住誘導区域に含めません。**

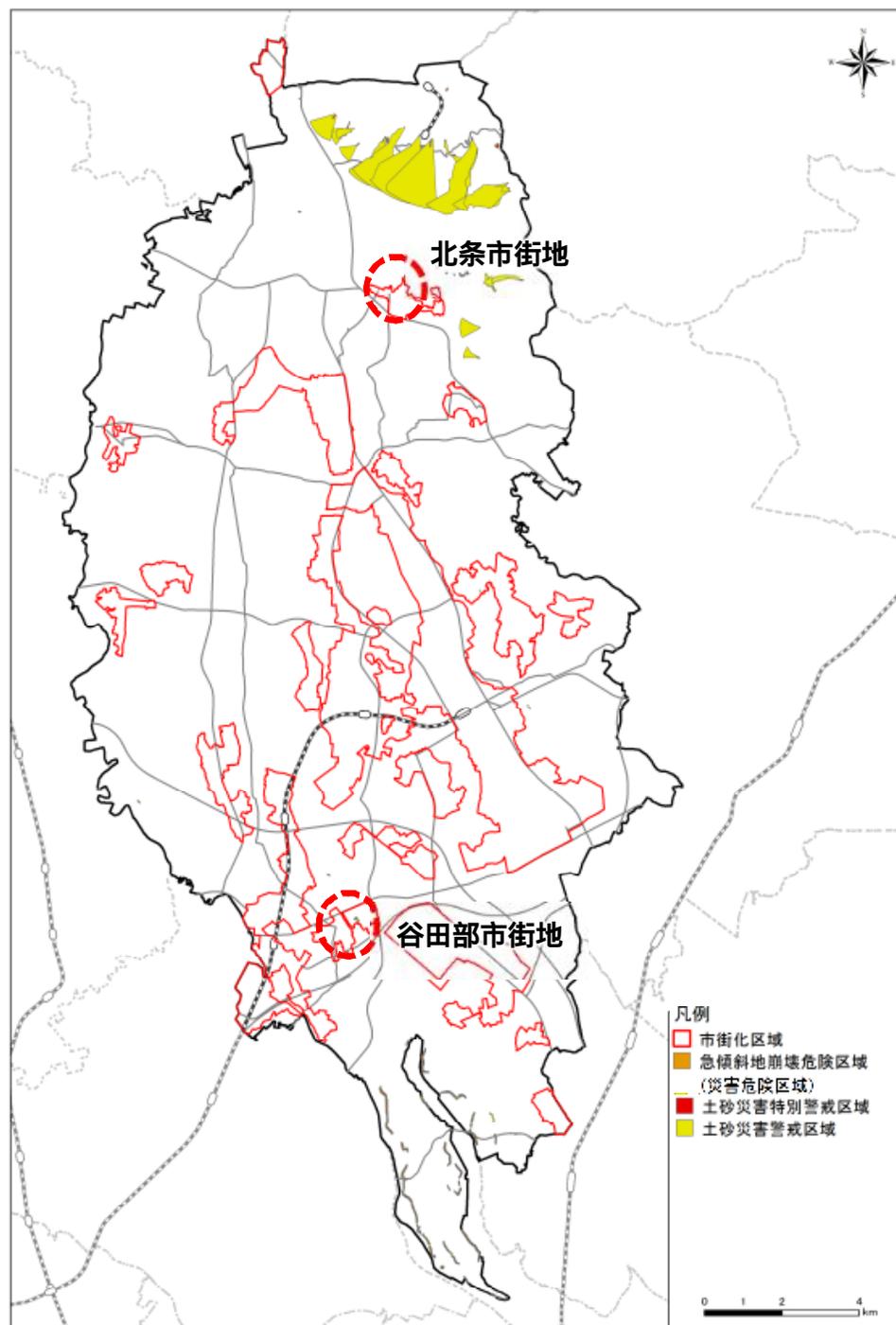
##### 北条市街地



##### 谷田部市街地



図 土砂災害（特別）警戒区域等の発生想定箇所



### 3 . 居住誘導区域（案）の設定

視点  
2

#### 安全な市街地の形成

##### 2) - 2 浸水想定区域

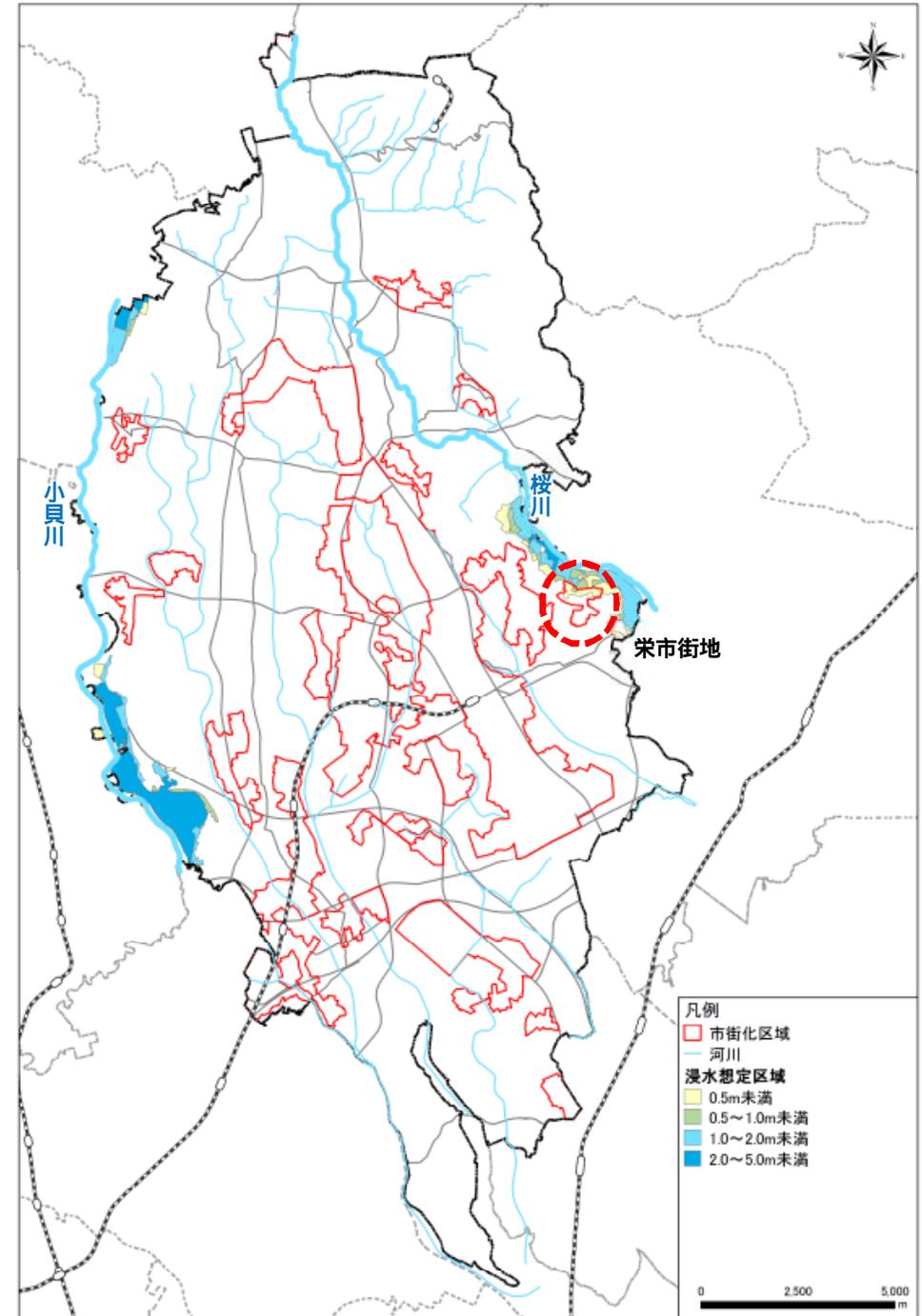
- 栄市街地には、浸水想定区域が設定されています。浸水深は1.0m未滿となっており、浸水想定区域に掛かる人口は約500人、約180世帯（栄市街地のそれぞれ約50%）となっています。
- つくば市では防災マップ等の災害の事前周知を行っているとともに、災害時の情報伝達手段も確保されていることから、**居住誘導区域から除外はしない**こととします。

##### 栄市街地



都市計画基礎調査をもとに作成

図 浸水想定区域



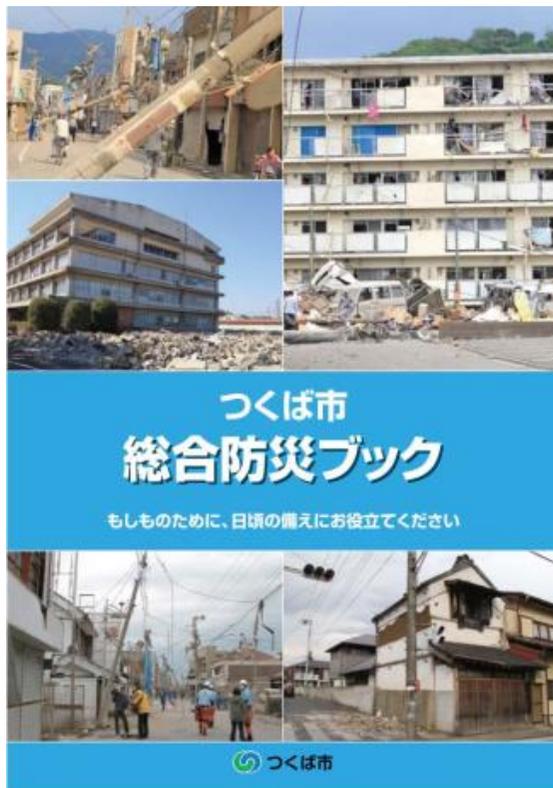
## 3 . 居住誘導区域（案）の設定

### 参考：つくば市、茨城県の防災対応

#### 事前周知

##### つくば市総合防災ブック

つくば市では、**総合防災ブック**を用いて、想定される浸水深や避難所を広く市民に周知しています。



つくば市

#### 災害対応

##### つくば市 災害対応一覧

災害時には、様々な情報伝達手段を使用して、市民だけでなく、仕事や観光で来ている人にも緊急的な災害情報が発信されます。

##### ラジオ、テレビ

- コミュニティFMラジオ局「**ラヂオつくば**」やIBS茨城放送、ACCSやNHK **データ放送**と連携し、災害時に重要となるライフライン状況、被害状況、生活支援情報などを伝達します。

##### ホームページ

- 災害時に重要となるライフライン状況、被害状況、生活支援情報などをつくば市ホームページにて発信します。

##### メール、アプリ

- 災害・防災メールサービスにて、市内の災害や防災に関する情報を24時間365日メールで配信しています。
- 災害時の緊急な情報伝達の手段として、**緊急速報メール**を導入しており、生命に関わる緊急性の高い情報を、特定のエリアの携帯電話等の対応端末に配信します（避難準備・高齢者等避難開始、避難勧告、避難指示（緊急））。エリアメールは市内全域に配信されるため、仕事や観光で来ている人も受信することができます。
- ヤフー「**防災速報**」と連携し、災害時に重要となるライフライン状況、被害状況、生活支援情報などを伝達します。

##### SNS

- **ツイッター**（つくば市公式アカウント：@tsukubais、つくば市危機管理情報局：@tkb\_kiki）や**フェイスブック**のソーシャルメディアで災害時の情報を発信しています。

##### 防災行政無線

- **デジタルMCA防災行政無線**により、気象関連情報や避難関連情報を発信しています。

茨城県

##### 防災情報レッドページ

- 家庭で簡単に防災情報を確認できるよう、NTT電話帳ハローページ冒頭部分に、市町村別に避難所一覧、非常持ち出し品リストが掲載されています。

##### 防災情報メール

- 携帯電話やパソコンのメールアドレスを登録している市民に、気象警報や特別警報、地震など気象関連情報や避難関連情報（避難準備・高齢者等避難開始、避難勧告など）を発信しています。

### 3 . 居住誘導区域（案）の設定

視点  
3

#### 将来的な都市機能・みどりの保全

##### 3) - 1 保全すべき都市計画公園

- 都市計画決定されている公園のうち、地区公園、総合公園、運動公園は、地区内の居住者に限らず、地区外の居住者の利用にも供するものであり、より公共的な側面から、将来に渡り、公園としての機能を担保すべき区域と考えます。
- よって、市街化区域内の大池公園、赤塚公園、葛城地区公園、洞峰公園、さくら運動公園は**居住誘導区域に含めません**。

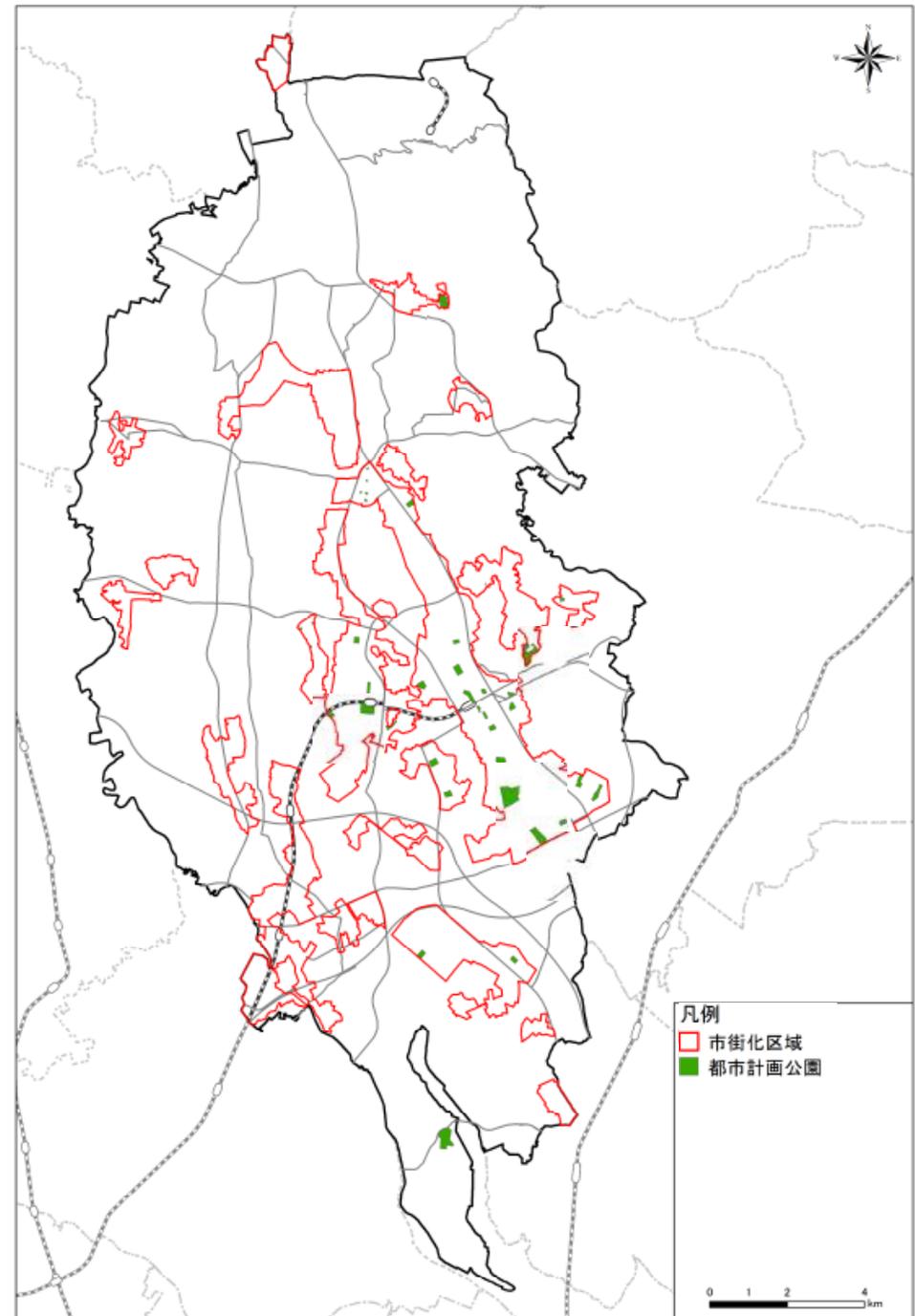
表 都市計画決定されている地区公園、総合公園、運動公園

No.	名称	種別	公園面積	決定年月日
	大池公園	地区公園	5.5ha	S52.4.28
	赤塚公園（県営）	地区公園	8.6ha	S43.12.24 S45.7.6 S49.3.5 S57.4.15 H18.11.1
	葛城地区公園	地区公園	7.3ha	H16.3.30
	洞峰公園（県営）	総合公園	20.0ha	S43.10.2 S49.3.5 S57.4.15
	さくら運動公園	運動公園	10.3ha	S51.4.22 H11.6.10 H15.10.20

出典：つくば市HP

( <http://www.city.tsukuba.ibaraki.jp/14215/14287/14503/696/1498/001412.html> )

図 都市計画公園



# 3 . 居住誘導区域（案）の設定

視点  
3

## 将来的な都市機能・みどりの保全

### 3) - 2 TX沿線地区の土地利用計画

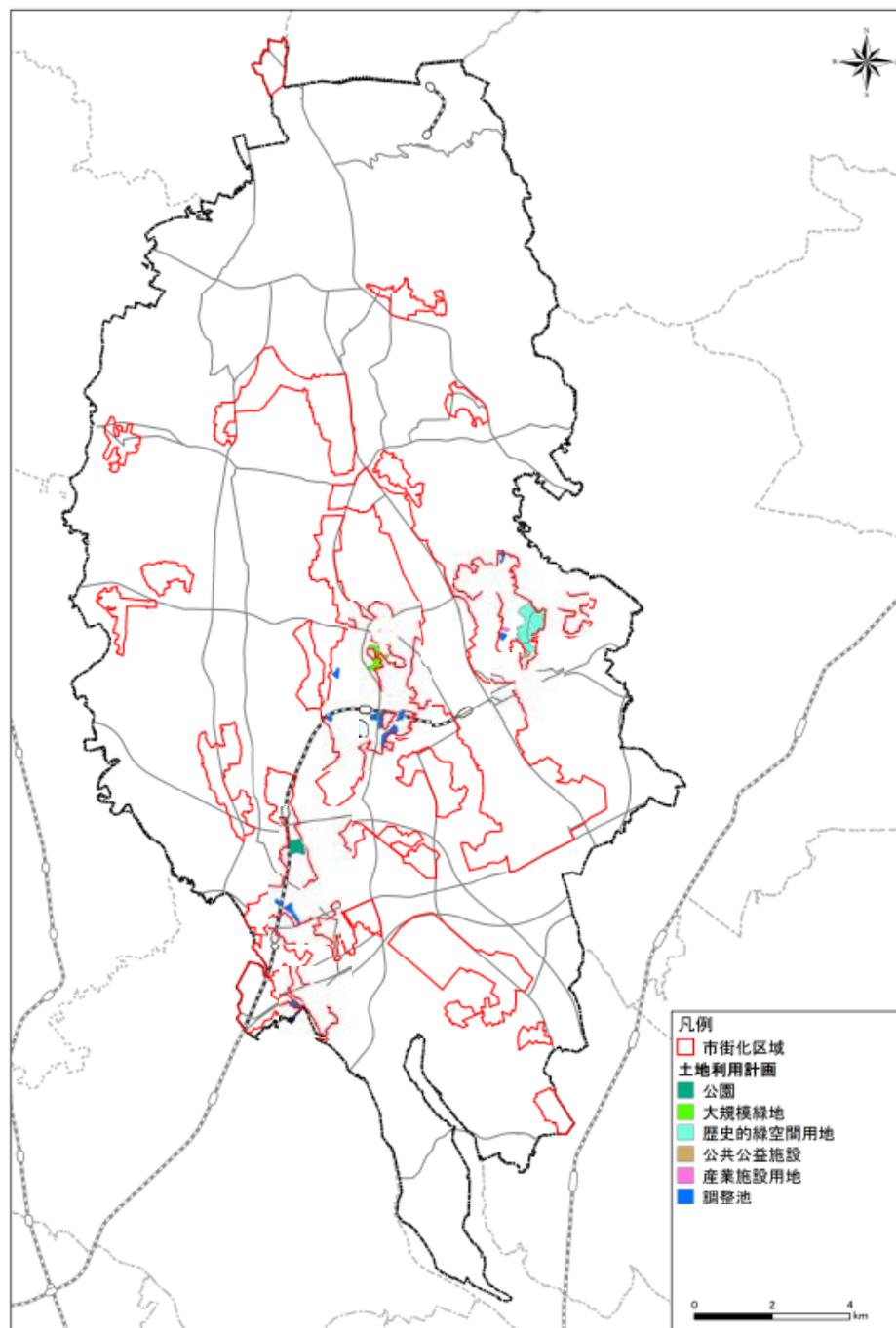
- 都市計画公園の考えと同様、TX沿線地区内の土地利用計画における大規模緑地・公園、歴史的緑空間地区、調整池等は将来に渡り、機能を担保すべき区域として**居住誘導区域に含めません**。
- このうち 大規模緑地・公園は、3)-1で除外対象としている地区公園以上の面積が5.0ha以上であることから、同様に5.0ha以上を基準として除外します。

表 TX沿線地区 将来的な都市機能・みどりの保全の対象地区

名称	土地利用計画
葛城地区	公園
	大規模緑地
	調整池
島名・福田坪地区	大規模緑地
	調整池
萱丸地区	調整池
中根・金田台地区	歴史的緑空間用地
	公共公益施設
	調整池

\* 各地区の土地利用計画上の地区をもとに作成

図 TX沿線地区 土地利用計画に指定されている大規模緑地等



# 3 . 居住誘導区域（案）の設定

視点  
3

## 将来的な都市機能・みどり等の保全

### 3) - 3 歴史文化財・遺跡

- 北条市街地には国指定文化財である平沢官衙遺跡、小田市街地には小田城跡、中根・金田台地区では金田官衙遺跡がみられます。
- これらの遺跡及び城跡は、歴史的な文化財の保護の観点から**居住誘導区域には含めません**。

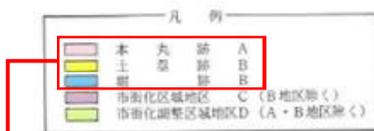
図 平沢官衙遺跡（北条市街地）



図 小田城跡（小田市街地）

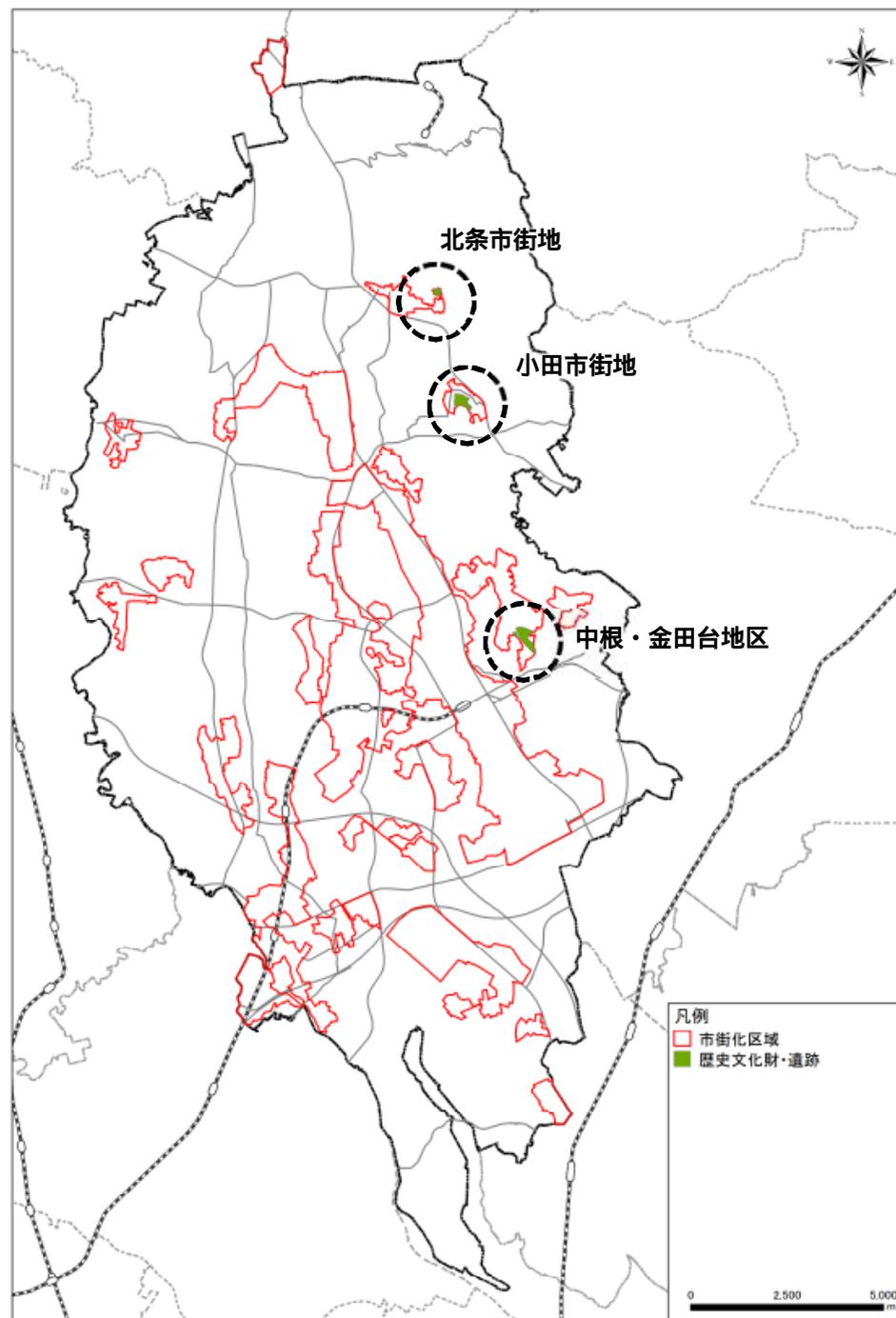


図 金田官衙遺跡（中根・金田台地区）



新築が不可能なエリア

図 歴史文化財・遺跡



### 3 . 居住誘導区域（案）の設定

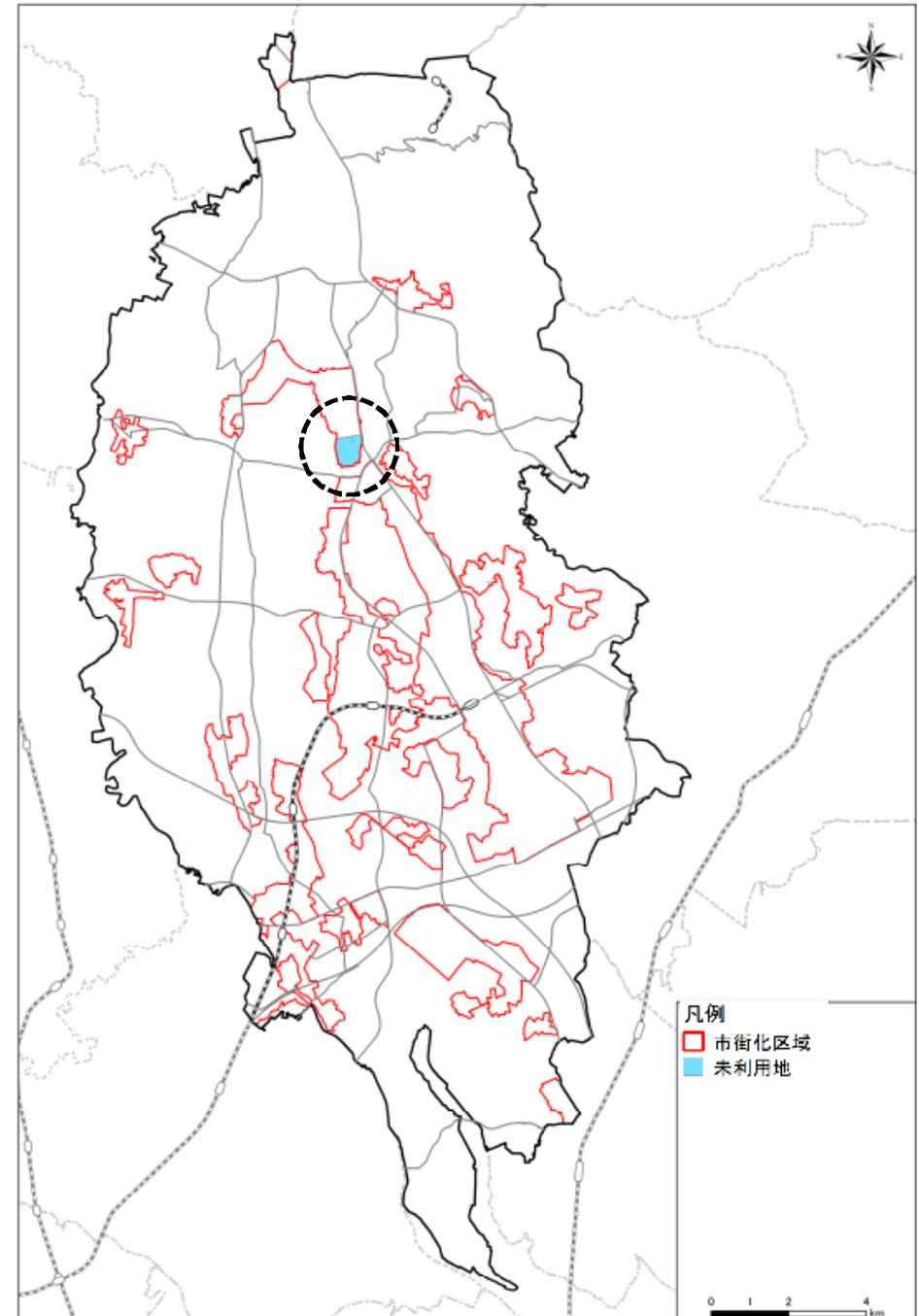
視点  
4

#### 土地利用計画の確度

##### 4 ) - 1 大規模未利用地

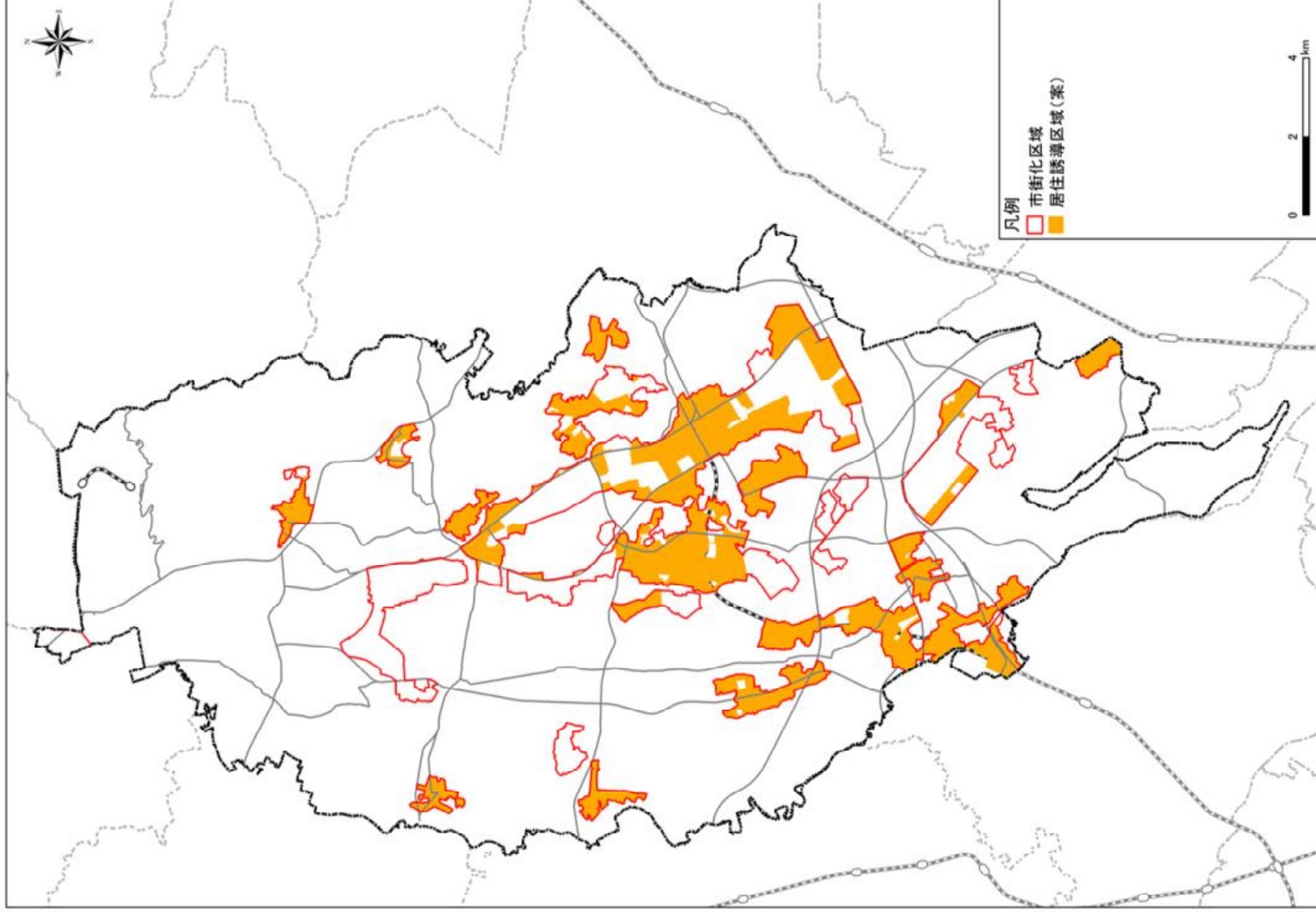
- 高エネルギー加速器研究機構南側には大規模未利用地（約45.6ha）がみられます。
- 今後、土地利用計画の検討を図る区域であることから、現段階では**居住誘導区域には含めません。**

図 高エネルギー加速器研究機構南側の大規模未利用地



### 3 . 居住誘導区域（案）の設定

図 居住誘導区域（案）



居住誘導区域は現在検討中であり、今後変更の可能性がります。