

つくば市のまちづくりについて

【立地適正化計画の策定】

桜 地 区

平成29年7月

つくば市 都市計画部 市街地振興課

- 1 まちづくりについて
 - ・まちづくりの方向性
 - ・立地適正化計画
 - ・コンパクトなまちづくりの考え方
- 2 桜地区の状況
 - ・人口
 - ・土地利用
 - ・都市機能
 - ・アンケート調査の結果
- 3 桜地区のまちづくり
 - ・桜地区の魅力(特性や資源)
 - ・桜地区にとって必要なこと

1 まちづくりについて

まちづくりの方向性



これまで

- ・人口増加
- ・都市の成長と拡大



- ・土地利用規制
- ・都市インフラの整備

都市をコントロール

これから

- ・人口減少, 高齢化
- ・生活サービスの低下
- ・地域活力の低下



- ・土地利用規制等に加え
- ・地域住民や企業の活動
- ・地域の魅力をいかす

都市をマネジメント



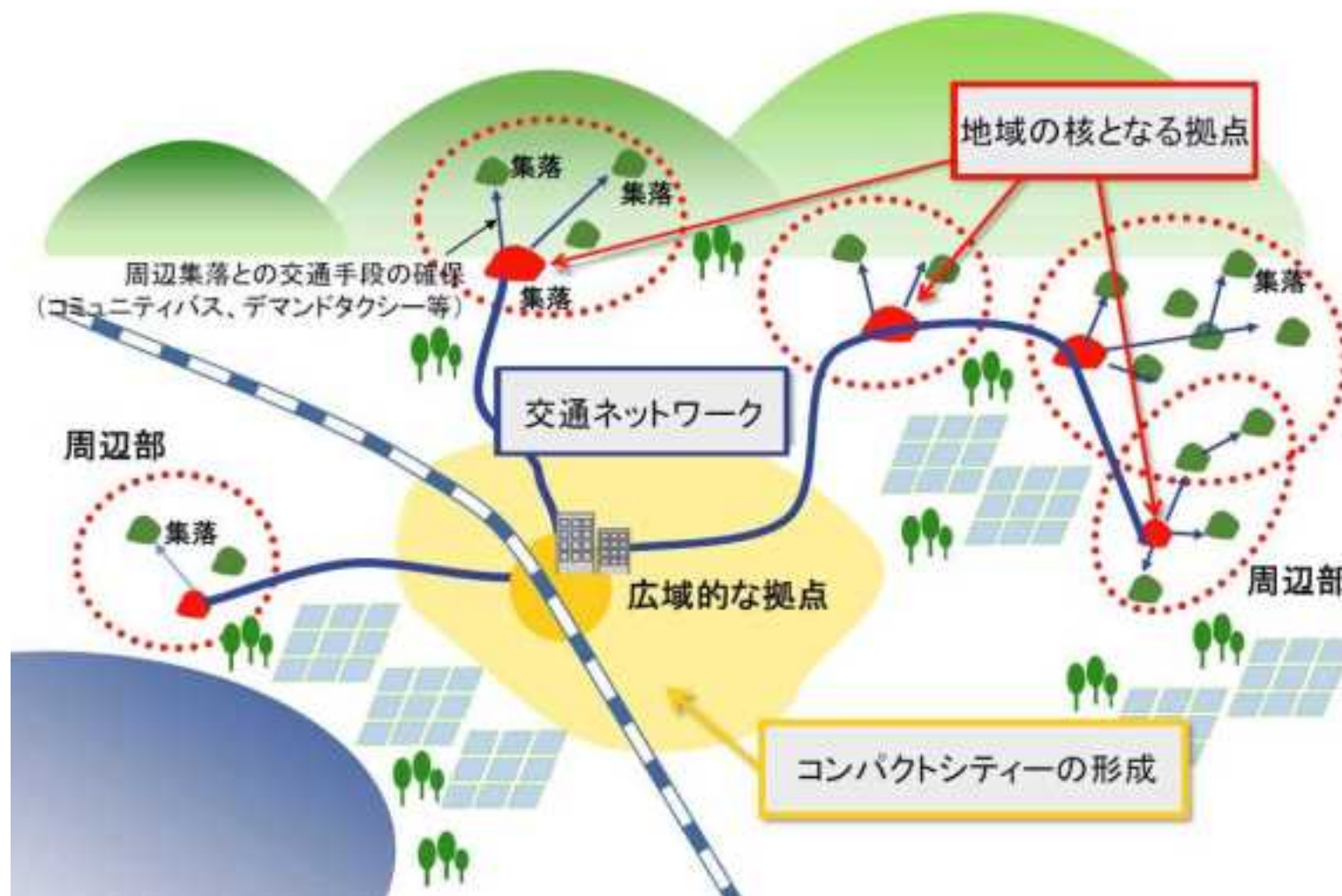
居住機能や生活サービス機能を計画的に誘導
コンパクトなまちづくり

立地適正化計画



コンパクトなまちづくりの実現のために

立地適正化計画を策定



策定の目的

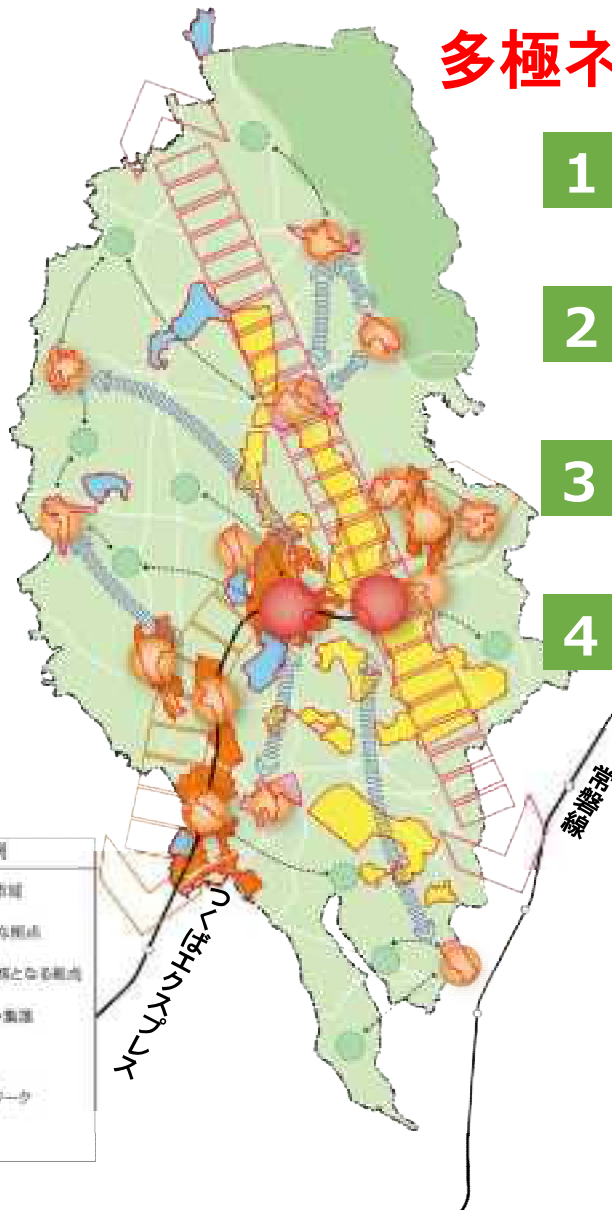
・少子高齢化にあっても、都市の活力と住民の生活利便性を維持し、いつまでも暮らしやすいまちを実現

・拠点に生活サービス施設が集積し、公共交通により誰もが容易に拠点にアクセスできる

立地適正化計画



多極ネットワーク型の持続可能でコンパクトな都市



1 広域的な拠点の形成

2 地域の核となる拠点の形成

3 周辺部の集落や団地の地域コミュニティの維持

4 生活を支える主要な公共交通ネットワークの形成

■ 一極集中ではない

中心市街地だけでなく、地域の核となる拠点にも、地域の特性に応じて、居住機能や生活サービス機能を適正に集積・誘導

■ 公共交通ネットワーク

広域的な拠点，地域の核となる拠点やその周辺部を公共交通ネットワークで結ぶ

立地適正化計画



■ 計画期間

おおむね20年後を見据えた計画です。

■ 計画区域

都市計画区域全体とすることが基本となります。
(つくば市全域＝都市計画区域と一致)

■ 居住誘導区域

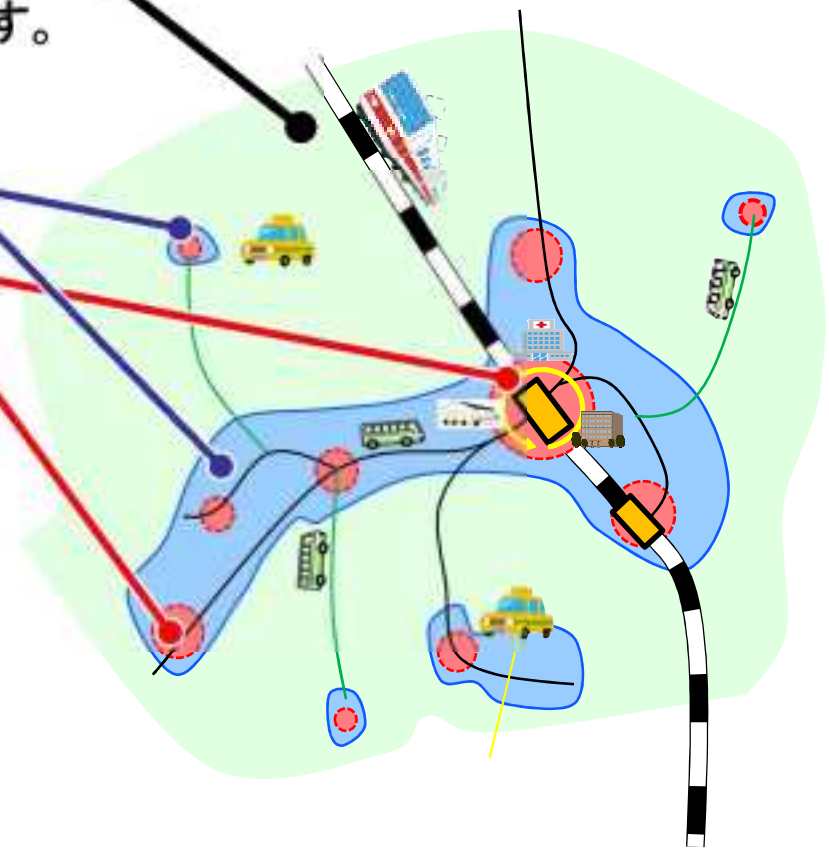
■ 都市機能誘導区域

市街化区域内に指定します。

- ・人口密度を維持することで、生活サービスやコミュニティが確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。
- ・都市機能を適切に誘導し集約化することにより、効率的な提供を図る区域です。

【誘導する施設の例】

- 1) 医療施設
- 2) 社会福祉施設
- 3) 教育文化施設
- 4) 商業施設 など



【立地適正化計画のイメージ図】

コンパクトなまちづくりの考え方



市街化区域の状況



つくば市の面積	28,372ha	100%
市街化区域の面積	5,347ha	18.8%
内 住居系用途地域面積	4,161ha	14.7%
市街化調整区域の面積	23,025ha	81.2%

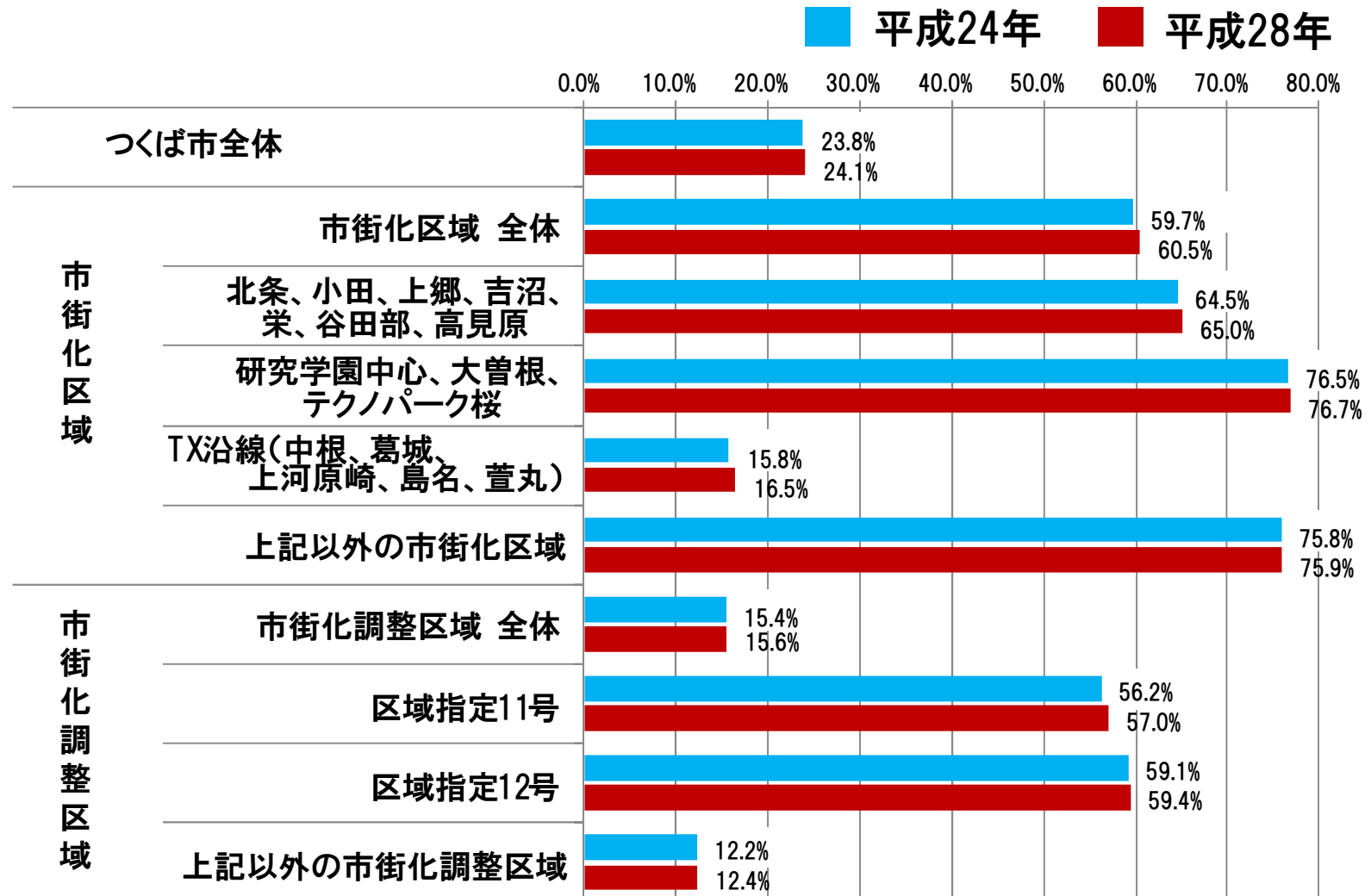
つくば市の人口	214,590人	100%
市街化区域の人口	114,118人	53.2%
市街化区域の人口密度		21.3人/ha
市街化調整区域の人口	100,472人	46.8%
市街化調整区域の人口密度		4.4人/ha

資料：平成24年都市計画基礎調査

コンパクトなまちづくりの考え方



■ 区域区分別の宅地化率

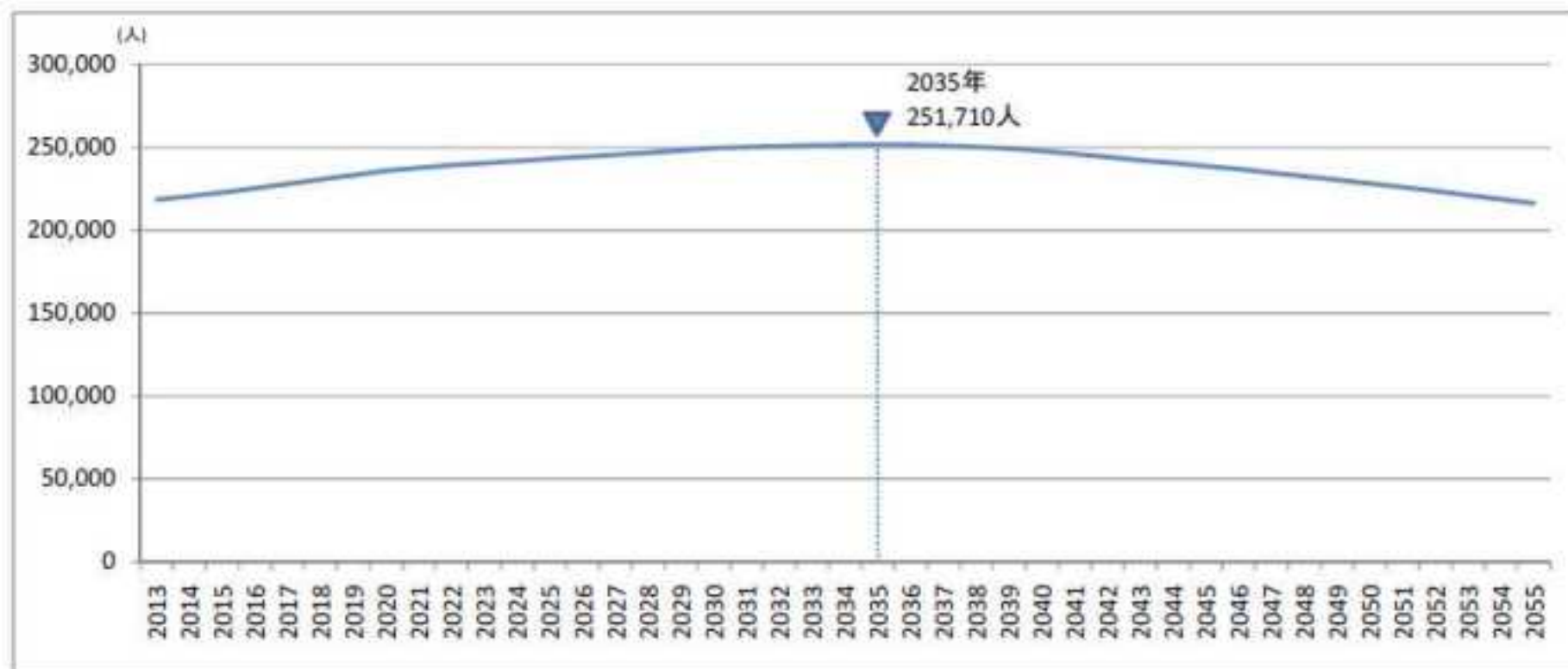


資料:都市計画基礎調査

コンパクトなまちづくりの考え方



市全体の将来人口推計



出典：つくば市未来構想

つくば市の人口は、2005年に20万人を突破し、その後もつくばエクスプレス沿線市街地などを中心に、着実に増加しています。人口推計では、今後も一定の人口定着が続き、**2035年の約25万2千人をピーク**として、やがて、緩やかに人口減少に転じると予測されます。

コンパクトなまちづくりの考え方



つくば市

- ・市街化区域の割合が、市内の**18.8%**
- ・市街化区域内人口が、全体の**53.2%**
- ・市街化区域内の宅地化率が、**60.5%**



すでにある程度**コンパクトな市街地が形成**されており、
今後も**人口増加が見込まれる**ことを勘案すると、現在の
住居系市街化区域の維持を図ることを基本とする。

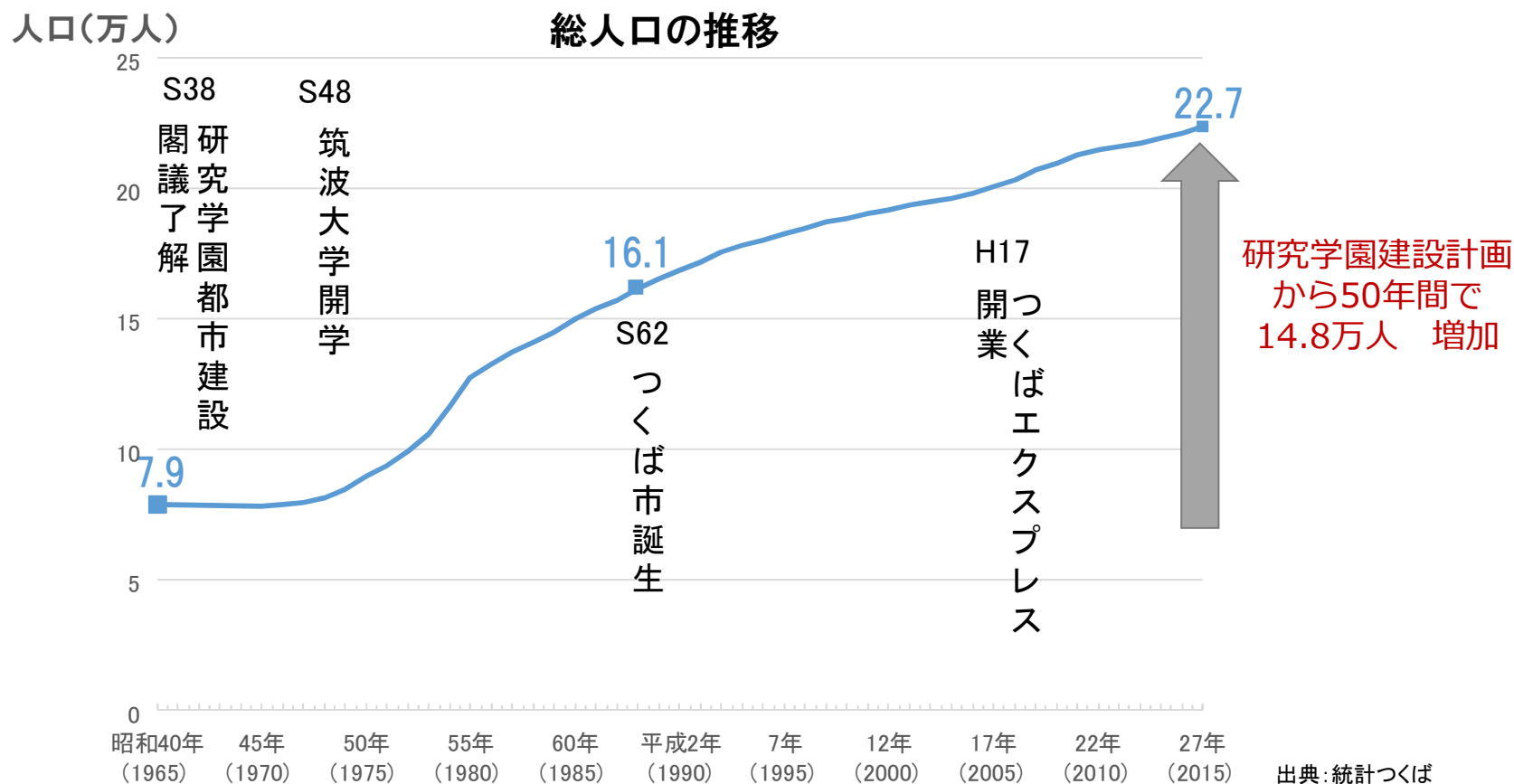
2 桜地区の状況

■ 人口



市全体の人口推移

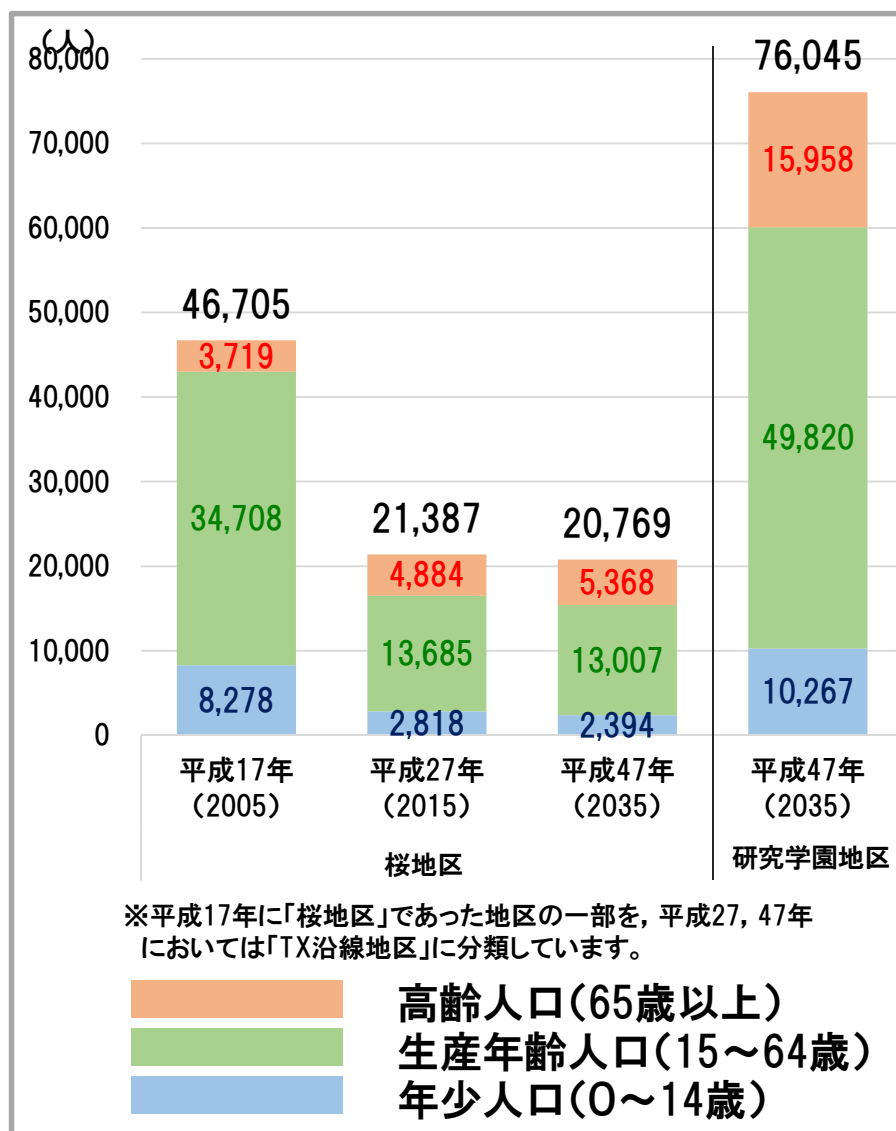
- つくば市の人口は約22.7万人(H27年)
- 研究学園都市建設の閣議了解後(S38年), 約50年間で, 14.8万人増加
- つくば市誕生(S62年)後, 約30年間で, 6.6万人増加



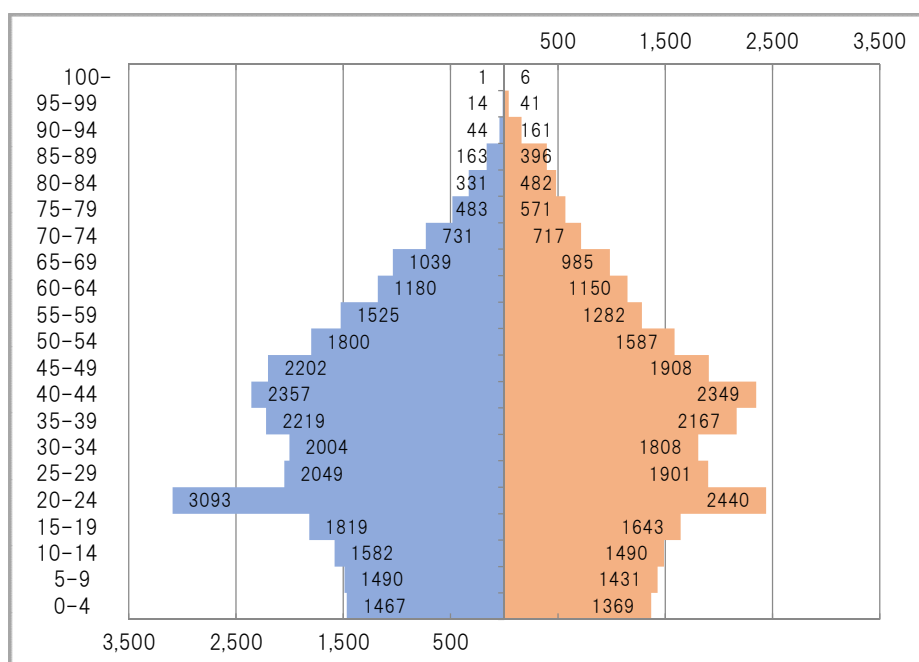
■ 人口



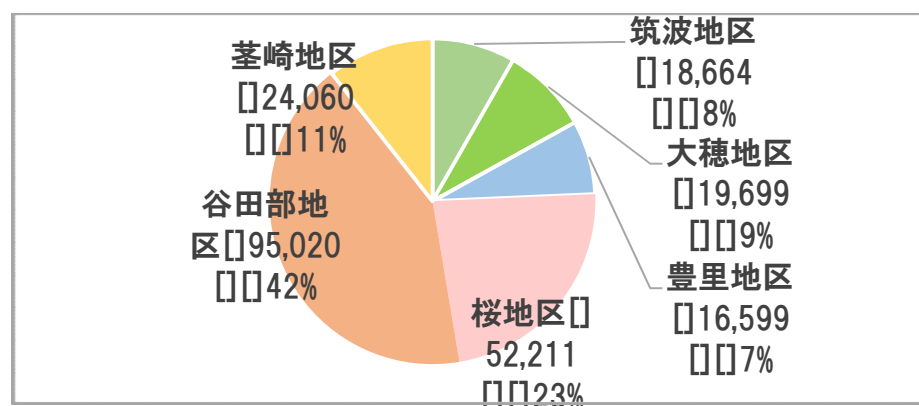
桜地区の人口変化



桜地区の人口ピラミッド(H28)

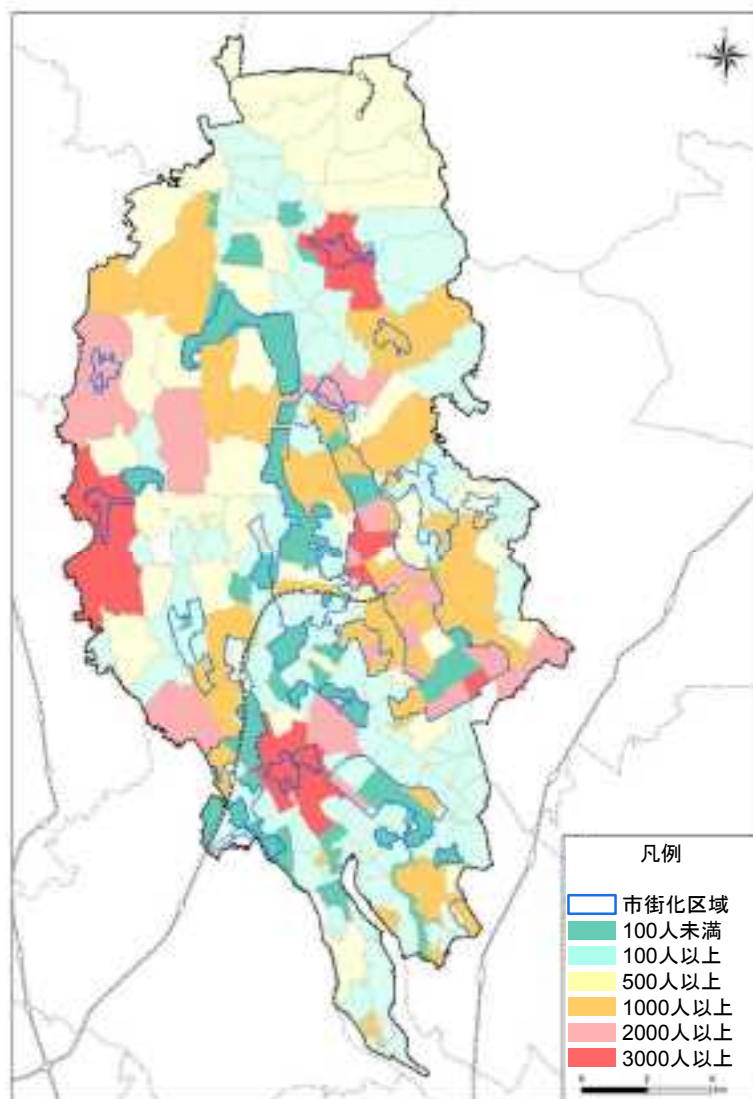


地区別人口構成比(H28年)

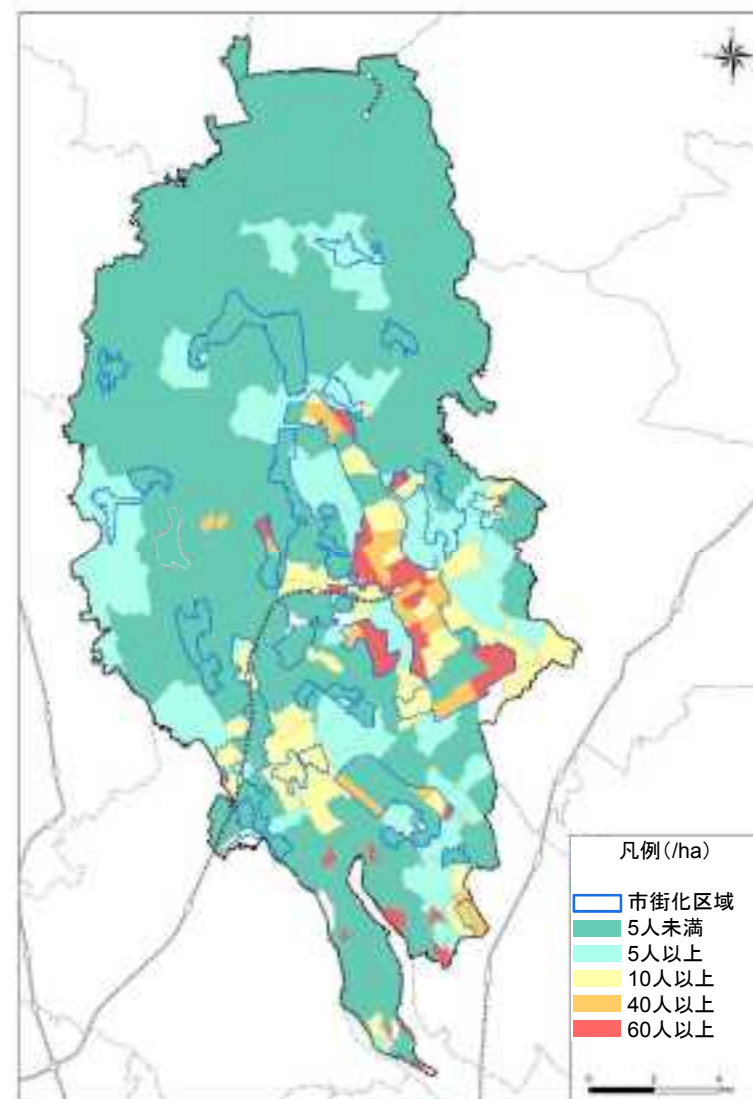


■ 人口

大字別人口(H22国調)



大字別人口密度(H22国調)



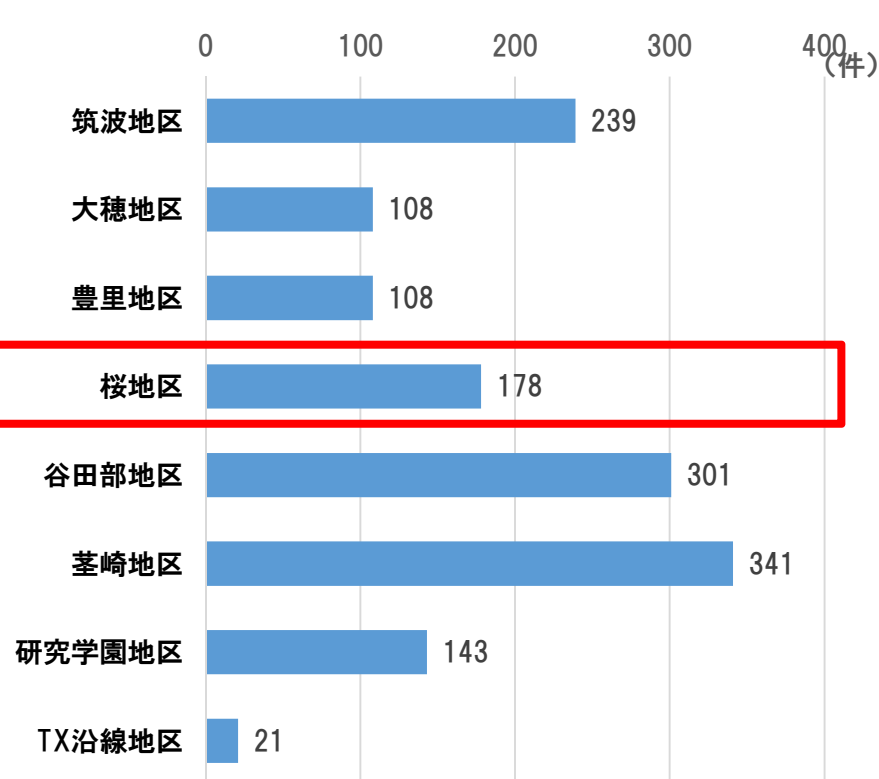
■ 土地利用



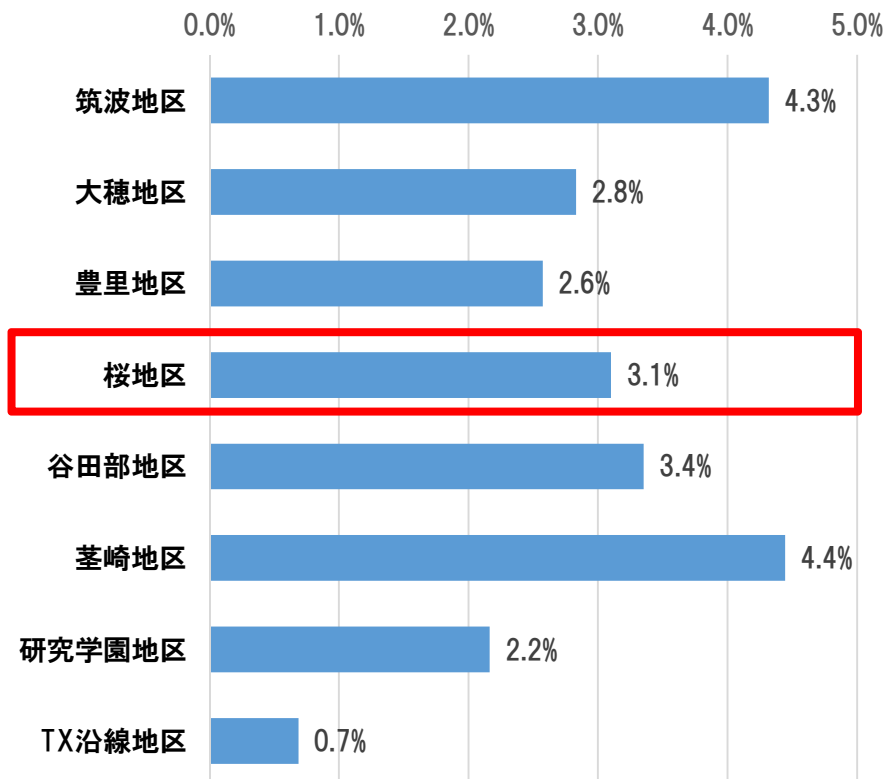
空家数と空家率

- 空き家数は、荃崎地区で341件と最多、次いで谷田部地区に301件
- 空き家率(戸建て住宅の世帯数に占める割合)は、荃崎地区で4.4%，筑波地区で4.3%

地区別の空家数



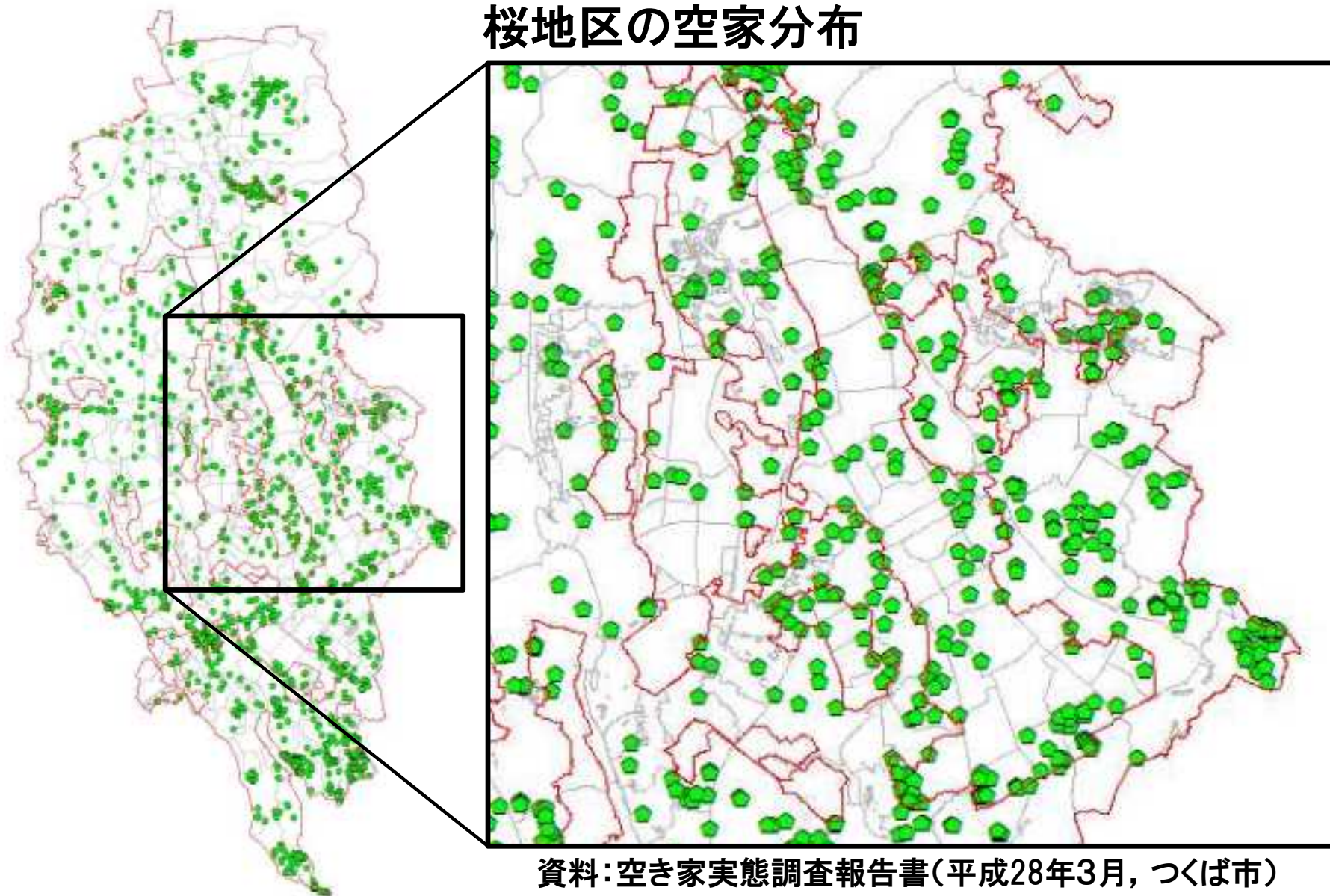
地区別の空家率



資料: 空き家実態調査報告書(平成28年3月, つくば市)

■ 土地利用

桜地区の空家分布

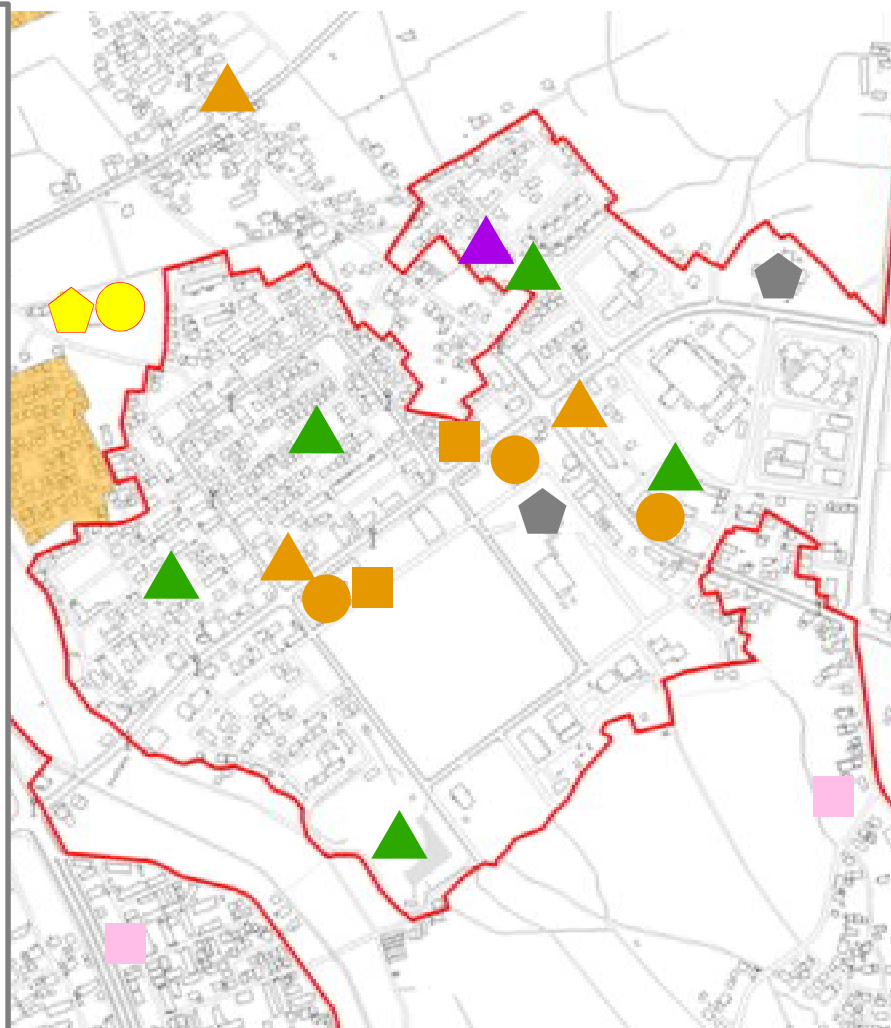


資料：空き家実態調査報告書（平成28年3月，つくば市）

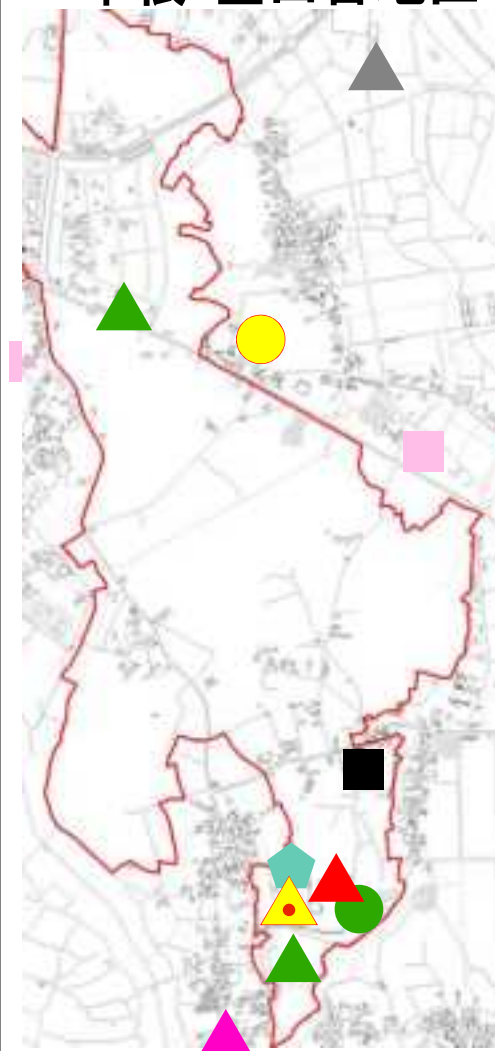
■ 都市機能

桜地区の都市機能

テクノパーク桜市街地

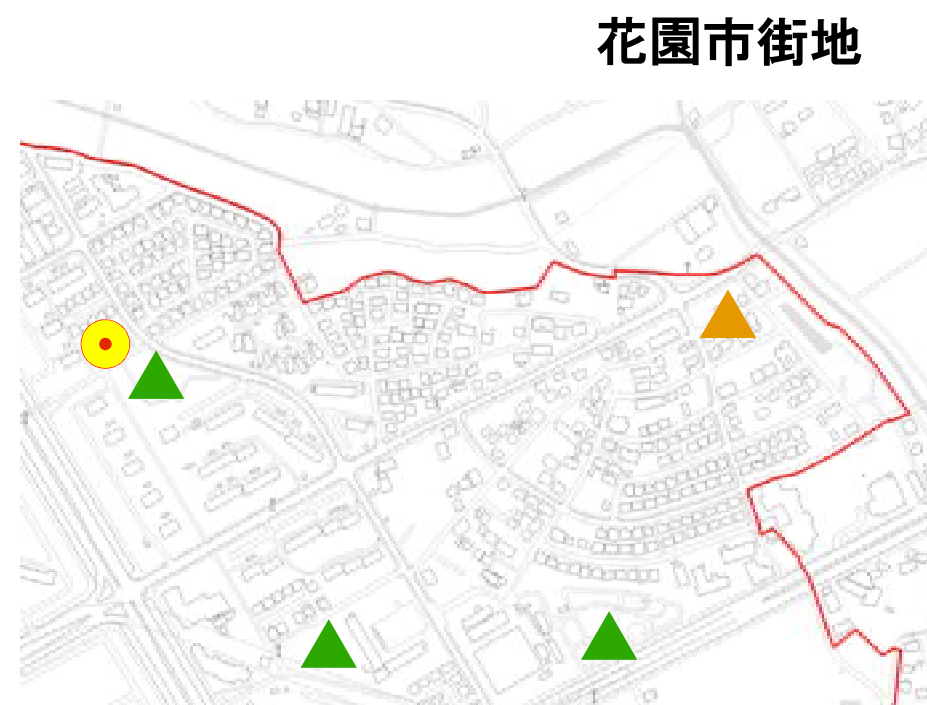
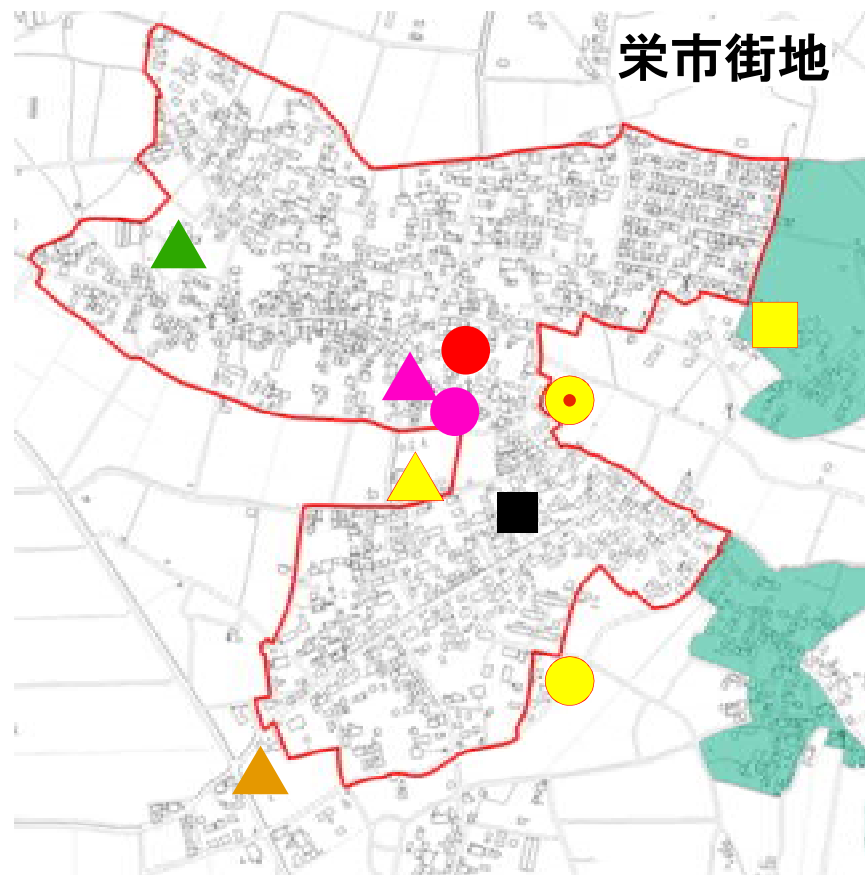


中根・金田台地区



■ 都市機能

桜地区の都市機能



凡 例

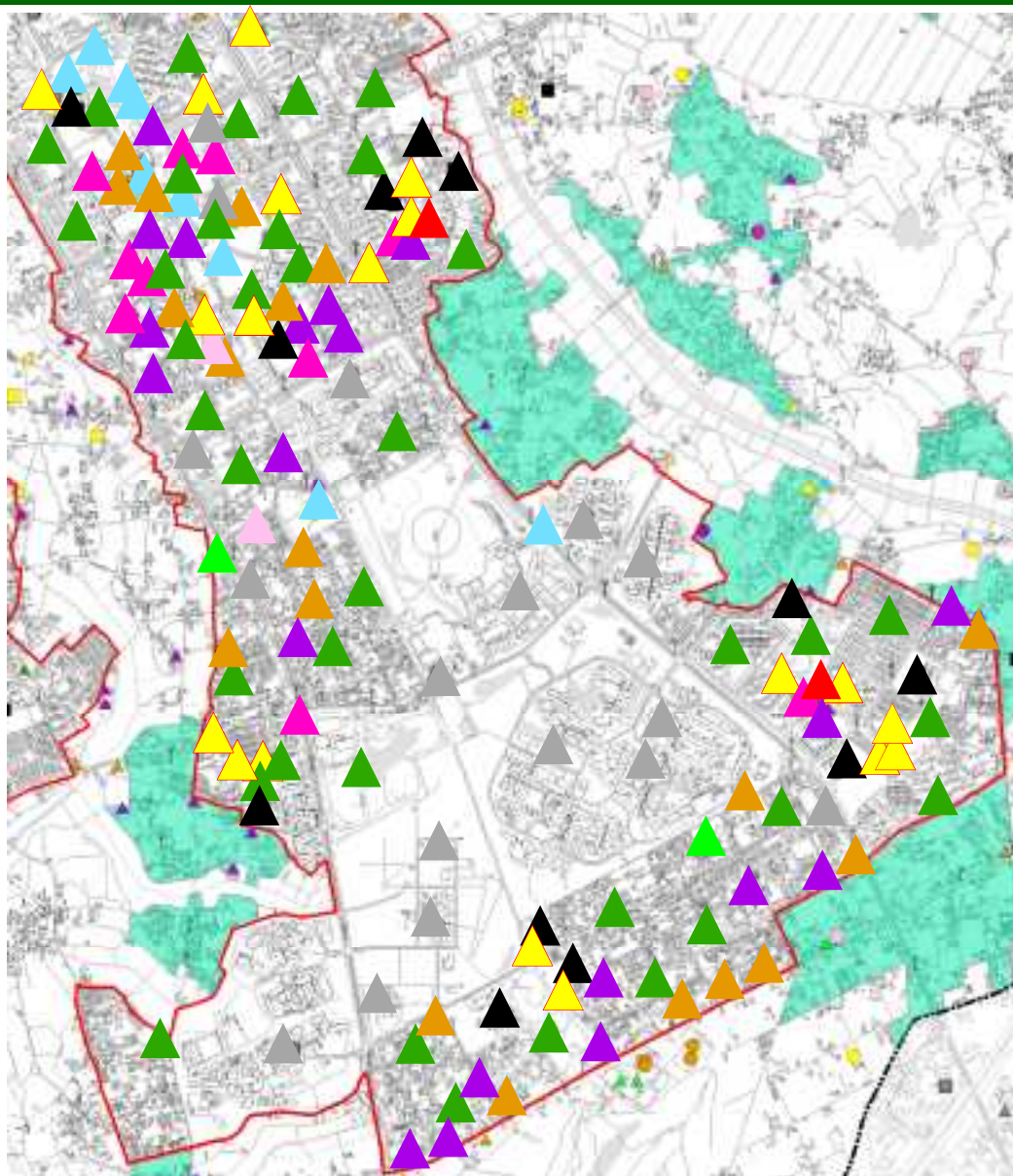
- | | | | | |
|--|---|---|---|--|
|  コンビニ |  保育所 |  認定こども園 |  郵便局 |  公園 |
|  幼稚園 |  児童館 |  銀行 |  出張所 |  小中学校 |

■ 都市機能

桜地区の都市機能 研究学園地区

凡 例

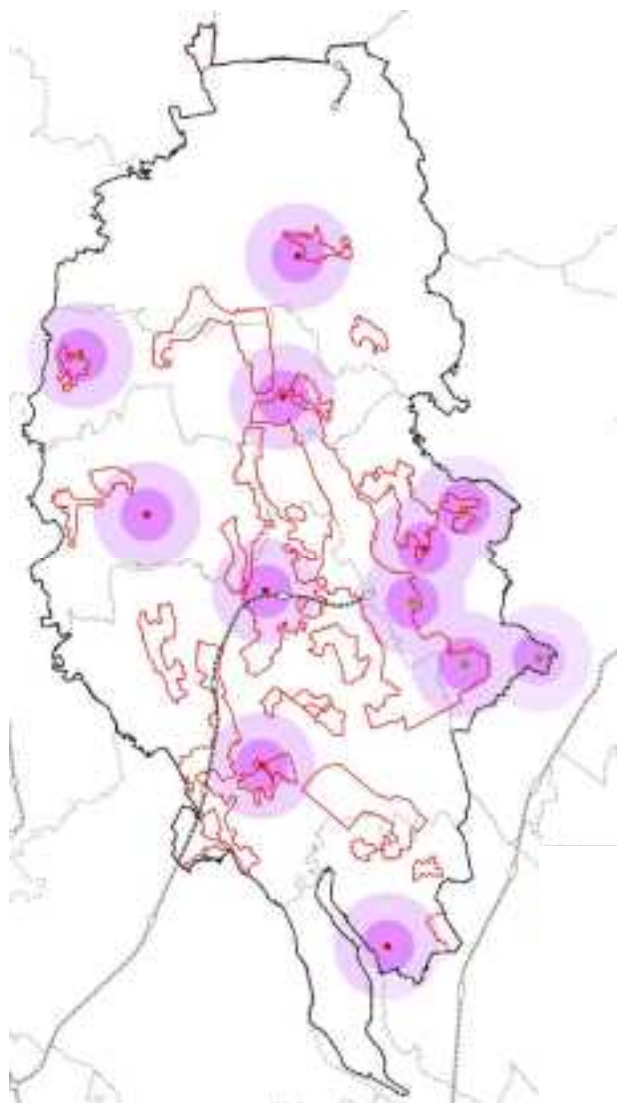
-  行政機能
-  公共公益施設
-  学校等
-  高齢者支援機能
-  子育て支援機能
-  医療機能
-  交流機能
-  金融機能
-  健康機能
-  文化機能
-  商業機能



■ 都市機能



桜地区の都市機能(庁舎・窓口センターの人口カバー率)



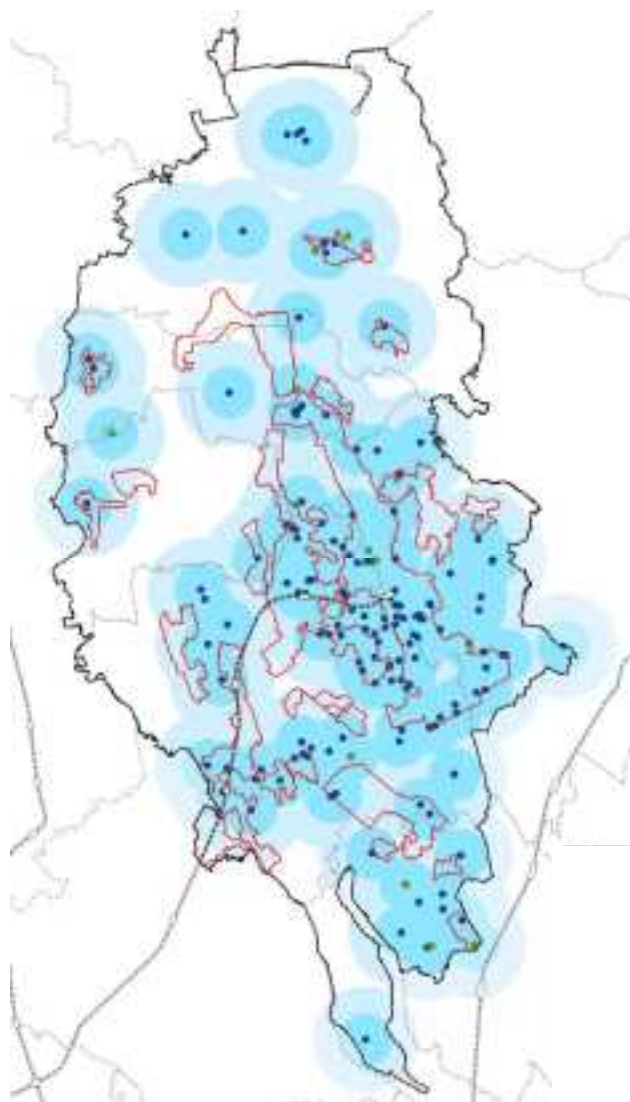
地区名(総人口)	800m圏域	1,600m圏域
筑波地区 (20,107人)	2,080人(10.3%)	4,881人(24.3%)
大穂地区(15,760人)	3,983人(25.3%)	8,818人(56.0%)
豊里地区(15,312人)	1,001人 (6.5%)	5,188人(33.9%)
桜地区(21,991人)	7,778人(35.4%)	16,202人(73.7%)
谷田部地区(41,644人)	3,308人 (7.9%)	9,596人(23.0%)
荃崎地区(21,722人)	2,569人(11.8%)	8,981人(41.3%)
研究学園地区(67,827)	14,338人(21.1%)	32,055人(47.3%)
TX沿線地区(8,882人)	2,084人(23.5%)	4,655人(52.4%)

注：平成22年国勢調査をもとにGIS上でカバー人口を算出

■ 都市機能



桜地区の都市機能(医療施設の人口カバー率)



地区名(総人口)	800m圏域	1,600m圏域
筑波地区 (20,107人)	8,017人(39.9%)	14,711人(73.2%)
大穂地区(15,760人)	9,100人(57.7%)	14,602人(92.7%)
豊里地区(15,312人)	4,466人(29.2%)	8,871人(57.9%)
桜地区(21,991人)	18,082人(82.2%)	21,889人(99.5%)
谷田部地区(41,644人)	31,009人(74.5%)	38,038人(91.3%)
荃崎地区(21,722人)	17,090人(78.7%)	20,248人(93.2%)
研究学園地区(67,827)	66,224人(97.6%)	67,826人(100.0%)
TX沿線地区(8,882人)	7,699人(86.7%)	8,799人(99.1%)

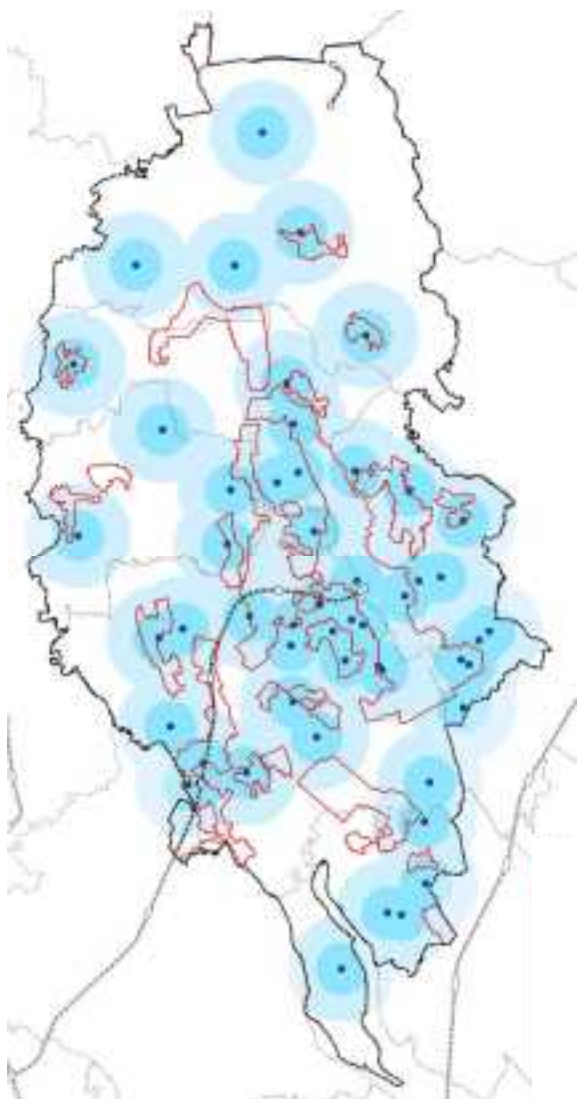
注1：平成22年国勢調査をもとにGIS上でカバー人口を算出

注2：茨城県HP「つくば保健所管内医療機関一覧(歯科診療所は除く)」

■ 都市機能



桜地区の都市機能(保育所の人口カバー率)



地区名(0～5歳人口)	800m圏域	1,600m圏域
筑波地区(737人)	243人(32.9%)	513人(69.6%)
大穂地区(940人)	472人(50.3%)	748人(79.6%)
豊里地区(997人)	400人(40.1%)	699人(70.1%)
桜地区(1,020人)	608人(59.6 %)	967人(94.9%)
谷田部地区(2,433人)	1,317人(54.1%)	2,129人(87.5%)
荃崎地区(900人)	311人(34.6%)	699人(77.6%)
研究学園地区(5,189人)	3,951人(76.1%)	5,058人(97.5%)
TX沿線地区(894人)	315人(35.3%)	796人(89.0%)

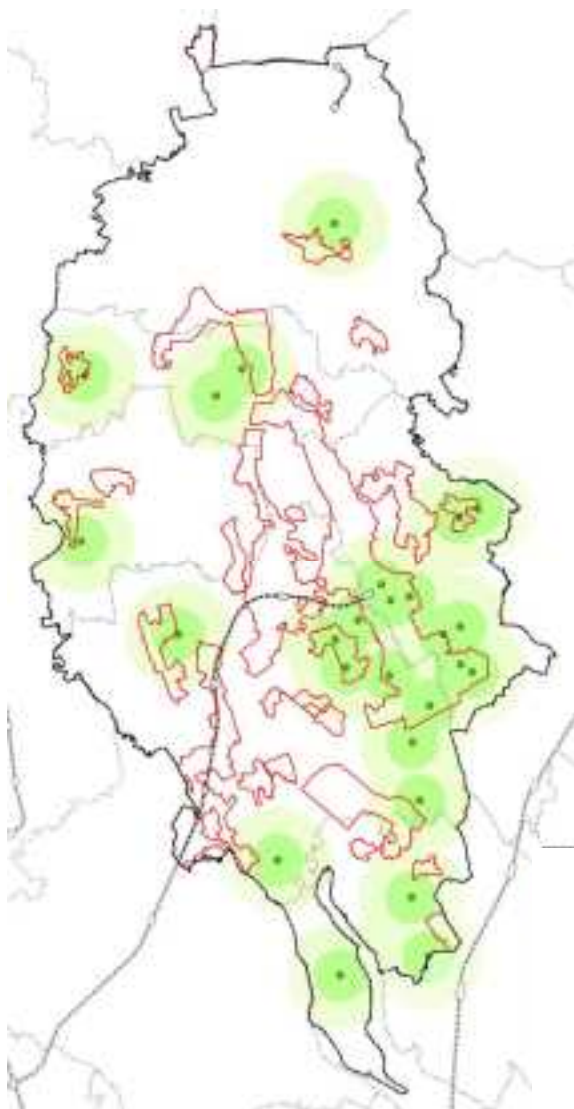
注1：平成22年国勢調査をもとにGIS上でカバー人口を算出

注2：保育所の対象年齢人口（0-5歳）を対象

■ 都市機能



桜地区の都市機能(幼稚園の人口カバー率)



地区名(3～5歳人口)	800m圏域	1,600m圏域
筑波地区(350人)	12人 (3.4%)	79人(22.5%)
大穂地区(468人)	80人(17.0%)	206人(44.0%)
豊里地区(482人)	30人 (6.2%)	103人(21.4%)
桜地区(506人)	246人(48.6 %)	367人(72.5%)
谷田部地区(1,188人)	433人(36.5%)	662人(55.7%)
荃崎地区(458人)	130人(28.5%)	340人(74.2%)
研究学園地区(2,683人)	1,855人(69.1%)	2,196人(81.8%)
TX沿線地区(497人)	1人 (0.2%)	90人(18.1%)

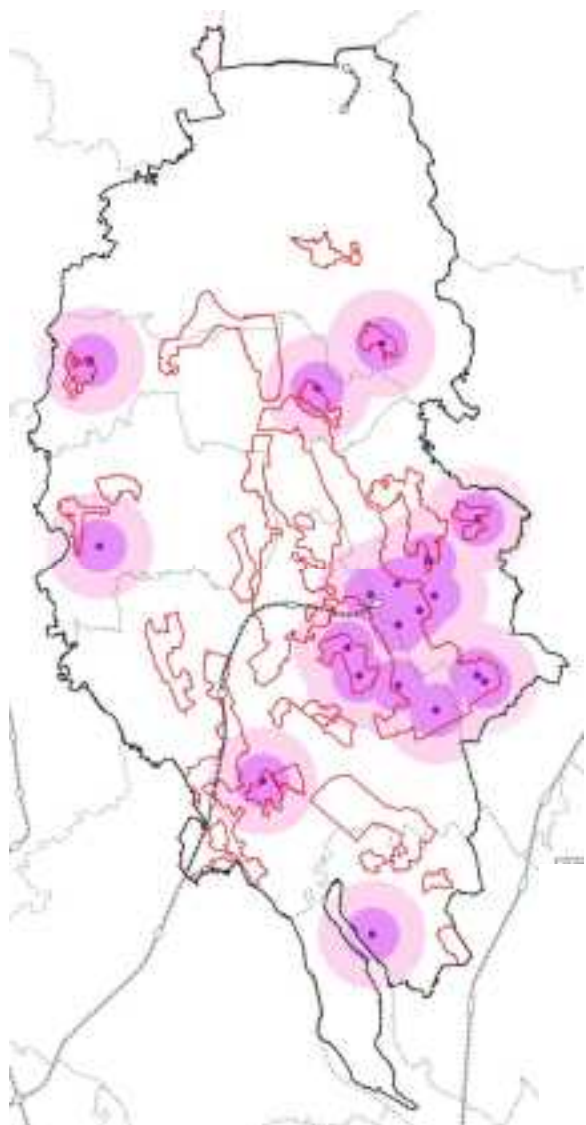
注1：平成22年国勢調査をもとにGIS上でカバー人口を算出

注2：幼稚園の対象年齢人口（3-5歳）を対象

■ 都市機能



桜地区の都市機能(児童館の人口カバー率)



地区名 (18歳未満人口)	800m圏域	1,600m圏域
筑波地区(2,823人)	226人(8.0%)	326人(11.5%)
大穂地区(2,835人)	698人(24.6%)	1,558人(55.0%)
豊里地区(2,903人)	165人(5.7%)	675人(23.2%)
桜地区(3,720人)	1,542人(41.4%)	2,696人(72.5%)
谷田部地区(7,511人)	2,346人(31.2%)	4,169人(55.5%)
荃崎地区(2,910人)	329人(11.3%)	745人(25.6%)
研究学園地区(13,964人)	10,904人(78.1%)	12,845人(92.0%)
TX沿線地区(1,738人)	50人(2.9%)	424人(24.4%)

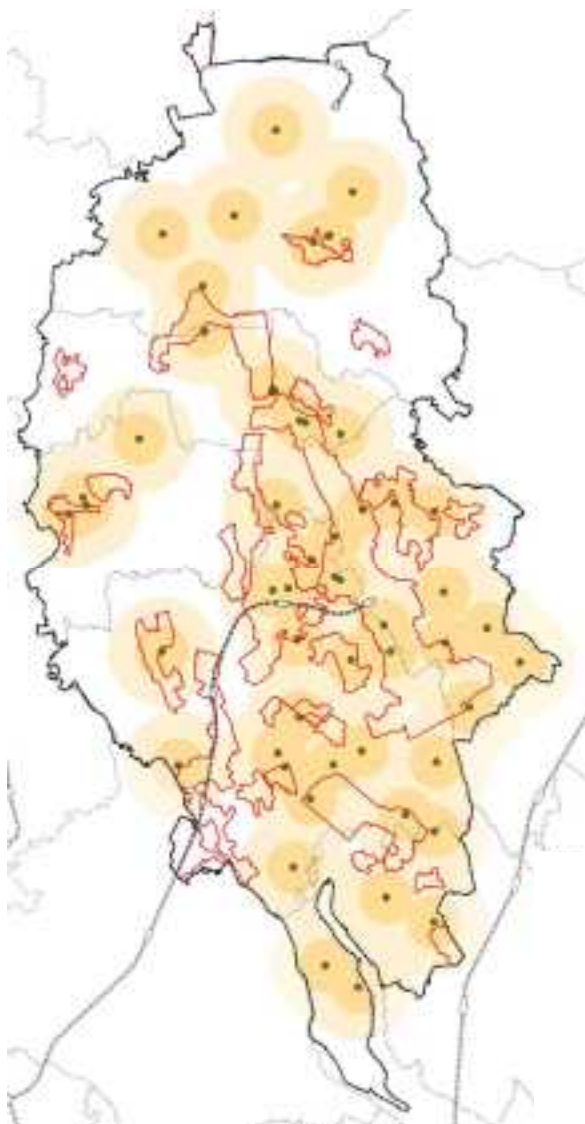
注1：平成22年国勢調査をもとにGIS上でカバー人口を算出

注2：児童館の対象年齢人口(18歳未満)を対象

■ 都市機能



桜地区の都市機能(デイサービス施設の人口カバー率)



地区名 (65歳以上人口)	800m圏域	1,600m圏域
筑波地区(5,830人)	1,985人(34.0%)	3,829人(65.7%)
大穂地区(3,289人)	1,029人(31.3%)	1,980人(60.2%)
豊里地区(3,047人)	883人(27.3%)	1,822人(59.8%)
桜地区(4,011人)	2,119人(52.8%)	3,653人(91.1%)
谷田部地区(7,081人)	3,245人(45.8%)	6,126人(86.5%)
荃崎地区(5,668人)	1,691人(29.8%)	4,626人(81.6%)
研究学園地区(3,861人)	2,566人(66.4%)	3,837人(99.4%)
TX沿線地区(868人)	336人(38.7%)	718人(82.8%)

注1：平成22年国勢調査をもとにGIS上でカバー人口を算出

注2：高齢者人口（65歳以上）を対象

■ アンケート調査



調査概要

■ 調査の目的

誘導区域や誘導施設の指定に向けて、市民の生活行動や現状の居住環境の評価、身近に必要な生活利便機能等に関する市民のニーズを把握

■ 調査対象: 20歳以上の市民約2000人

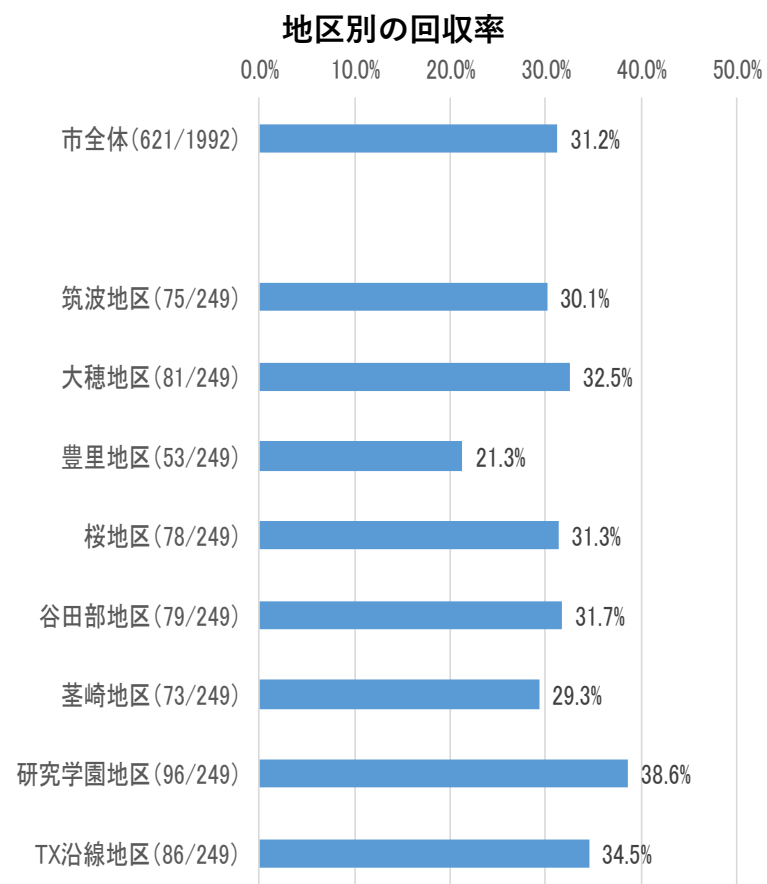
■ 調査期間: 平成28年2月8日～26日

■ 回収数: 621件

■ 回収率: 約31.2%

■ 調査内容

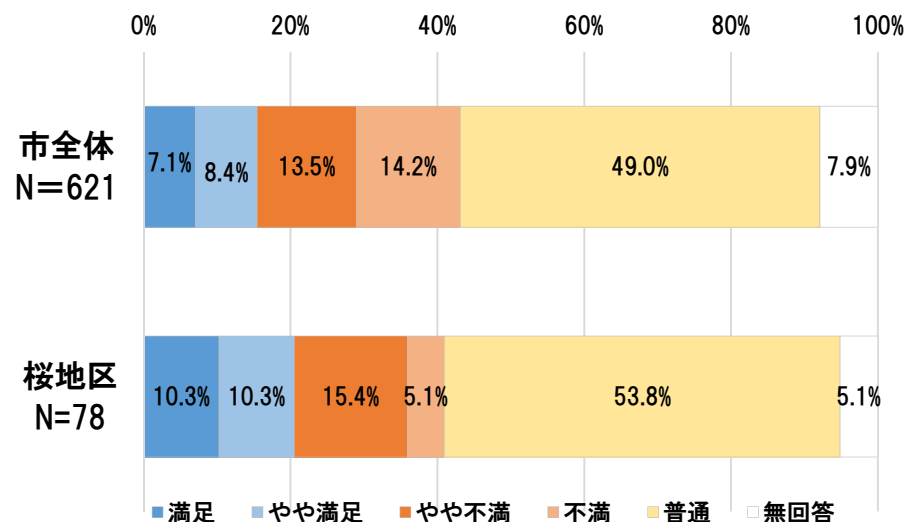
- ・生活行動
- ・地域の満足度
- ・居留意向
- ・徒歩圏に必要な施設



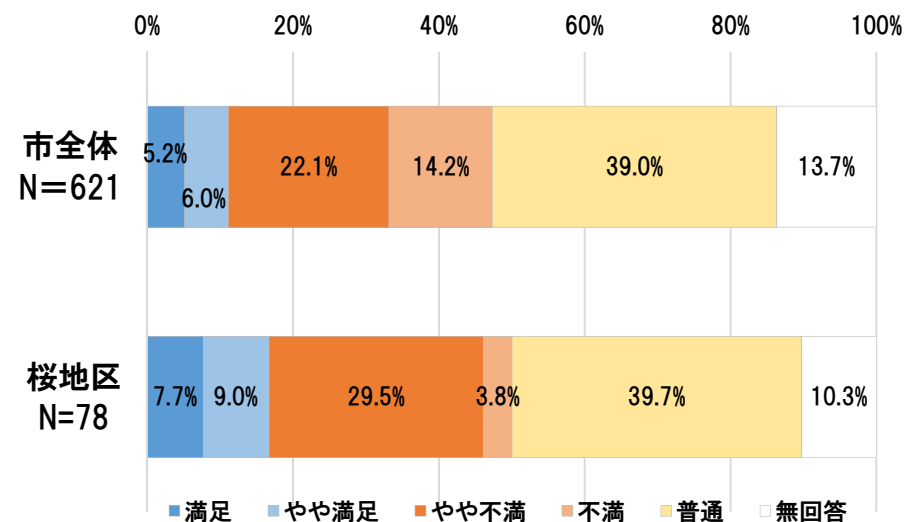
■ アンケート調査（地域の満足度）



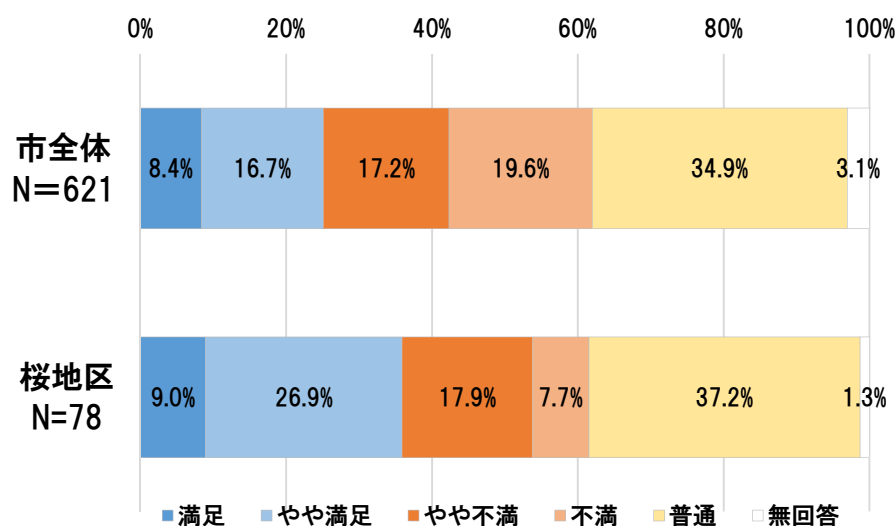
交流施設（公民館等）の利用



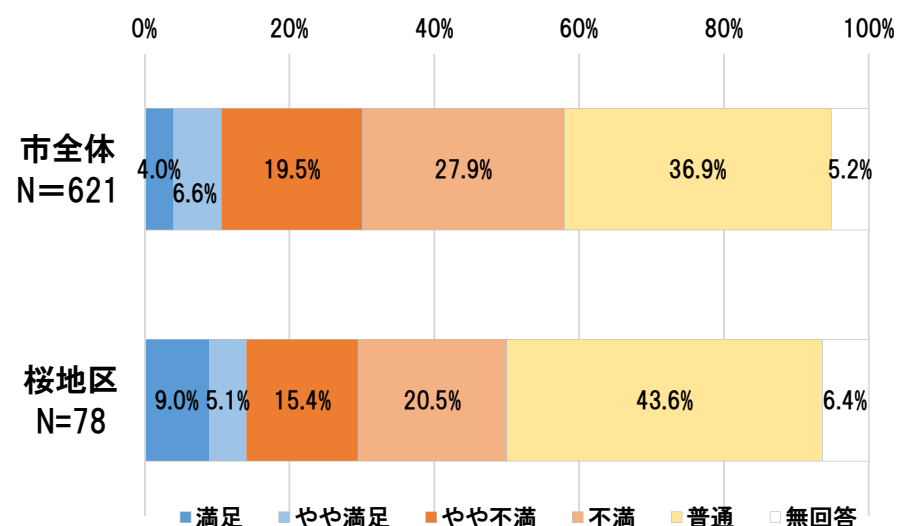
子育て支援施設や子供の遊び場の利用



飲食店舗（レストラン、喫茶店、カフェ）の利用



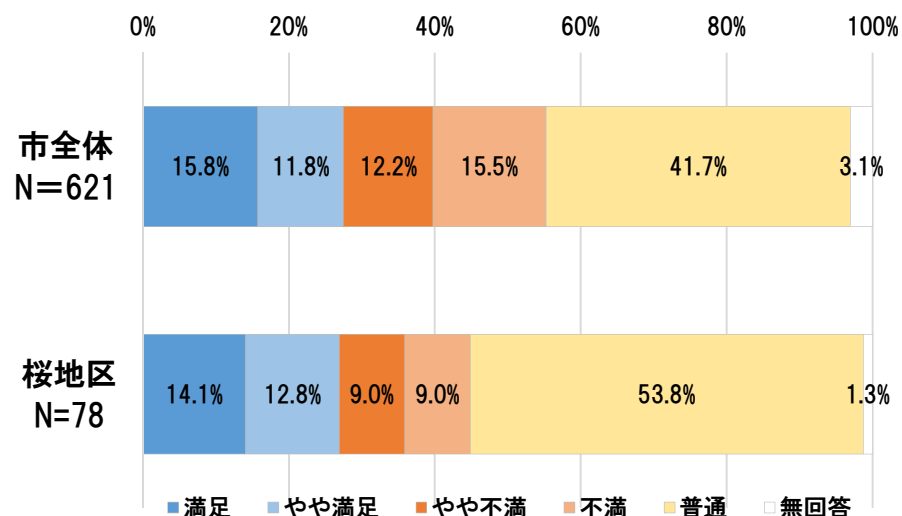
文化施設（図書館、ホール、美術館等）の利用



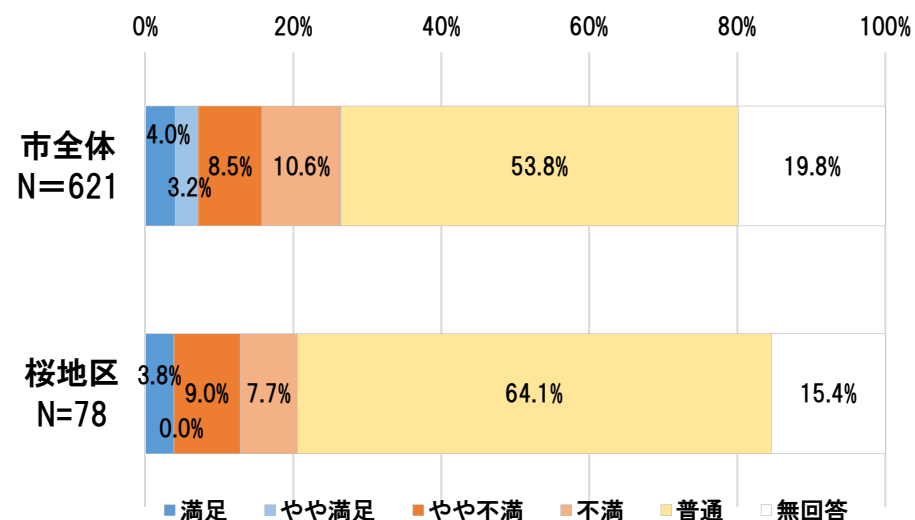
■ アンケート調査（地域の満足度）



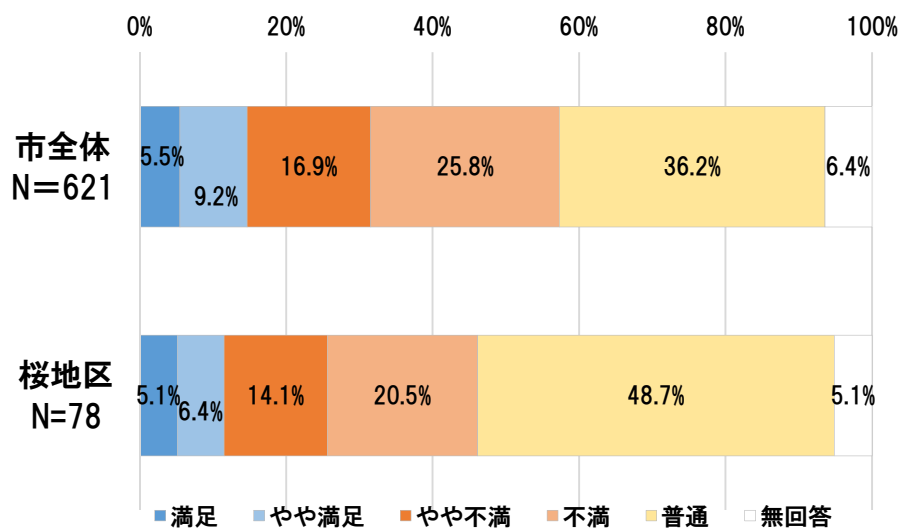
行政サービス（市役所、窓口センター）の利用



福祉施設（デイサービス等）の利用



娯楽施設（映画館、ボーリング場等）の利用



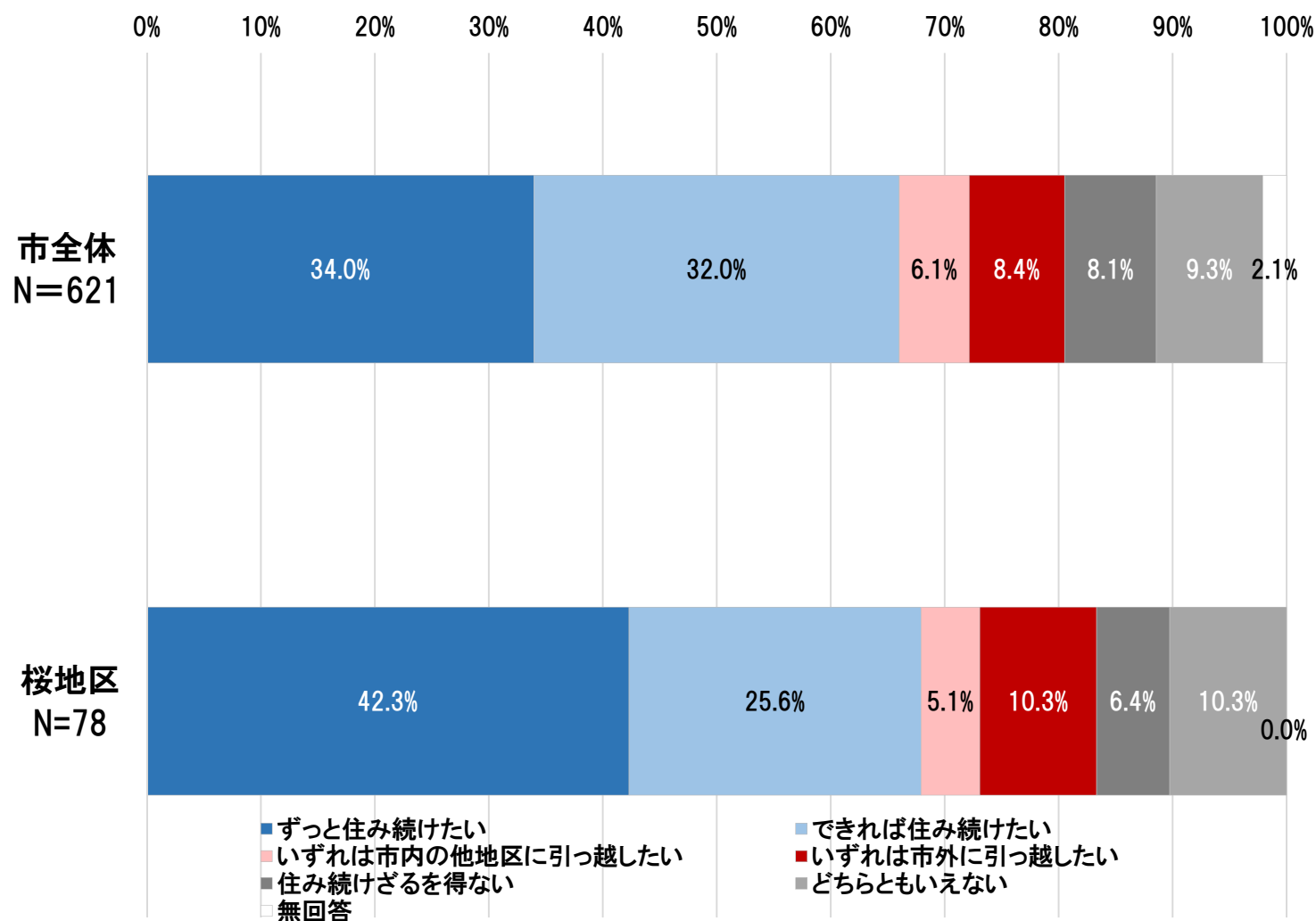
桜地区の傾向

「交流施設の利用」や「子育て支援施設の利用」, 「飲食店舗の利用」等においては, 一定程度満足しているものの, 「行政サービスの利用」や「福祉施設の利用」, 「娯楽施設の利用」等においては, 満足度が低い傾向がうかがえます。

■ アンケート調査（居住意向）



定住意向

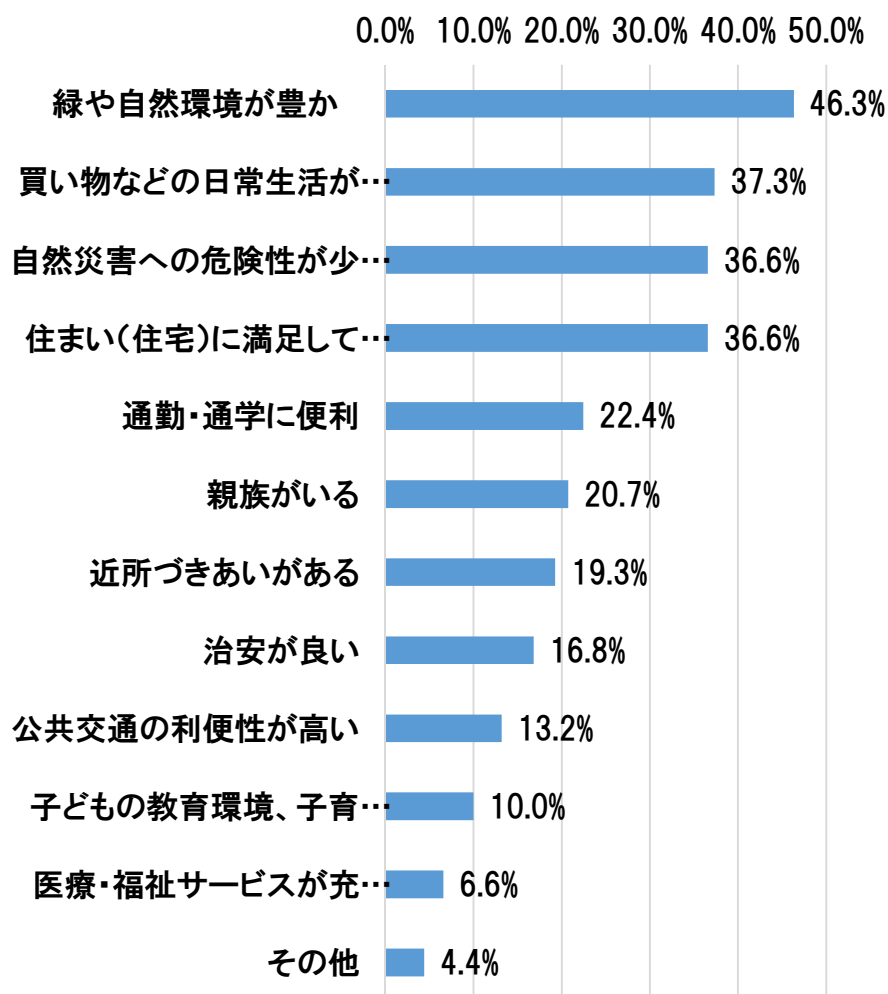


■ アンケート調査（居留意向）

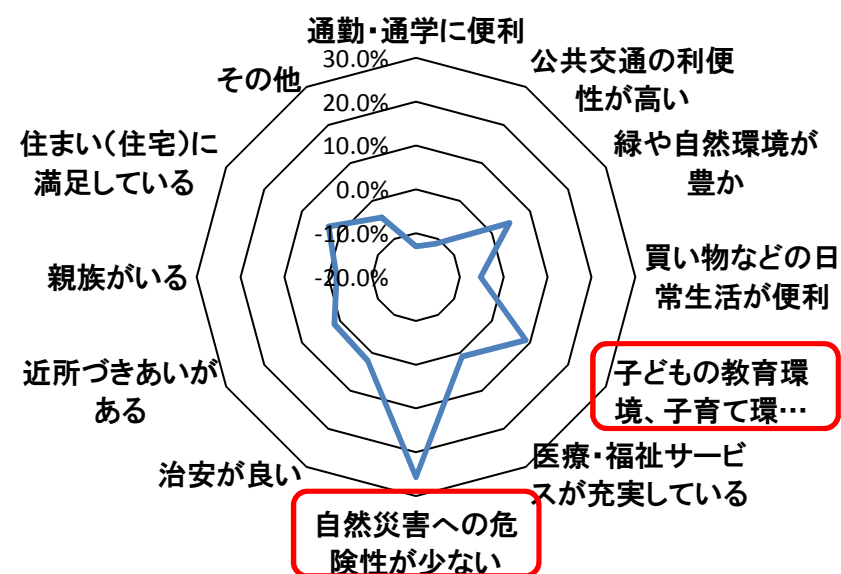


定住意向の理由

市全体の定住意向の理由



桜地区の定住意向の理由



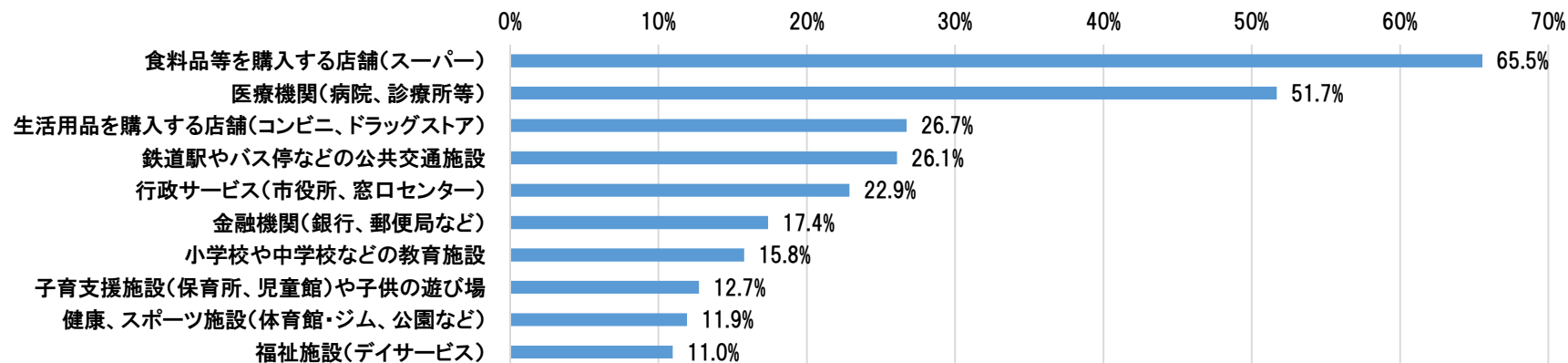
桜地区の傾向

定住意向が高く、その理由は、市全体の理由に比べて、「自然災害への危険性が少ない」ことや「子どもの教育や子育て環境がいいこと」となっている。

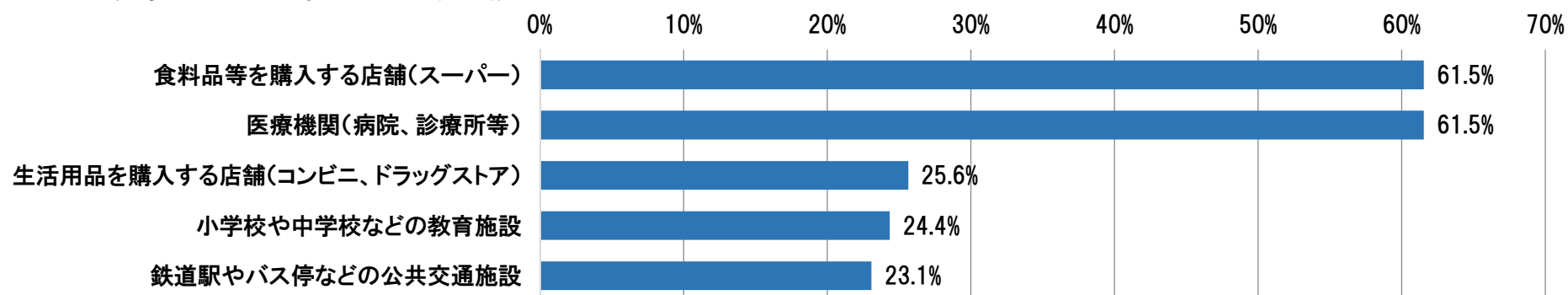
■ アンケート調査（必要な施設）



徒歩圏に必要な施設(市全体)



徒歩圏に必要な施設(桜地区 BEST5)



桜地区の傾向

「食料品等を購入する店舗」や「医療機関」を必要としている。市全体と比較すると、「教育施設」を必要とする傾向が高いことがうかがえる。

3 桜地区のまちづくり

■ 桜地区のまちづくり



桜地区の現状

人口は、2035年までは増加傾向にありますが、その後は緩やかに減少に転じることが想定されます。

また、少子高齢化が進行することも想定されます。

- ・桜地区の魅力（特性や資源）
- ・桜地区にとって必要なこと

このようなご意見をお聞かせください。