

会 議 録

会議の名称		第 2 回つくば市立地適正化計画検討委員会		
開催日時		平成29年 6 月 22 日 開会13時30分 閉会15時30分		
開催場所		つくば市役所 2 階203会議室		
事務局（担当課）		都市計画部市街地振興課		
出席者	委員	大村委員，福与委員，藤井委員，飯田委員，松橋委員，小松崎委員，松崎委員，浅野委員，稲葉委員，斎藤委員，鬼頭委員，中島委員，大島委員，神部委員，中山委員，栗原委員，長島委員		
	事務局	都市計画部：中根次長，菊池次長，大久保企画監 市街地振興課：稲葉課長，中島課長補佐，岡野係長， 竹前主任，佐伯主事 学園地区市街地振興室：渋谷室長 周辺市街地振興室：中島室長		
公開・非公開の別		<input checked="" type="checkbox"/> 公開	<input type="checkbox"/> 非公開	<input type="checkbox"/> 一部公開
		傍聴者数	5 名	
議題		会議次第による		
会議次第	1	開会		
	2	委員長挨拶		
	3	議事		
	(1)	第 1 回委員会意見等への対応		
	(2)	つくば市立地適正化計画の構成		
(3)	素案の検討			
		・「基本的な方針」について		
		・「居住誘導区域設定の考え方」について		
		・「居住誘導区域の設定」について		
4	その他			
5	閉会			

〈審議内容〉

1, 2 (略)

3 議事

(1) 第 1 回委員会意見等への対応

(2) つくば市立地適正化計画の構成

事務局：資料 1 及び資料 2 に基づき説明

意見や質問等なし

(3) 素案の検討

事務局：資料3-1～3-3に基づき説明。

委員：単純に言うと、普通の市街化区域を居住誘導区域に入れると言っているが、居住誘導区域に設定されると、どのような良いことがあるのか。試験場や大学、工業専用地域、かなり危険な区域を除いたということだが、大体の市街化区域が塗られてしまっている。何の意味があるのかがわからなくなってきた。既存の市街化区域の例えば4分の3まで、コンパクトに絞るというのであれば分かる。ただ、つくば市はそこまで絞る必要がないのであれば、そもそも、なぜ、立地適正化計画を策定するのかを、もう一度教えて欲しい。

事務局：立地適正化計画の目標年次は2035年で、つくば市では、人口が増加傾向でピークが2035年です。立地適正化計画期間と人口の伸びの想定が2035年で一致しているというところがあります。委員がおっしゃるとおり、立地適正化計画では、居住誘導区域をコンパクトにして、そこに都市機能誘導区域を設定してということですが、つくば市の場合、人口が2035年まで伸びていくということで、市街化区域をこれ以上拡大しないという考え方で今回設定しているところです。

委員長：つくば市は成長途上ですので、それほど絞り込む必要がないと

いう話です。ただ、立地適正化計画が出てきた背景は、委員が指摘されるように、ある時期、市街化区域が過大に設定されたので、なかなか住宅が張り付かないということがあった。あるいは、市街化区域内は基盤整備が整った住宅地として整備していくのが、そもそもの線引き制度の背景だった。1970年代に線引きをした自治体によっては過大に設定したため、市街化が進んでこなかったこともあり、80年代に入って、神奈川、埼玉などでは逆線引きをしたところがあった。市街化区域で衰退しているところがあれば、誘導区域から外すという議論もあると思うが、第一案としては、そのようなところは無さそうだとということで、そこから先は皆さんとの議論だと思う。

一連のロジックで、居住誘導区域で除外するエリアとして、大規模な研究施設があるが、例えば、未来永劫、市役所はここに存続するのかと。まとまった大型の敷地で、居住にはなりえないエリアを外すのは相応しいのではないかなと思う。大学や国立の研究機関が外されたのはわかりやすいロジックだが、例えば、市役所のエリア、あるいは、大規模商業施設などはどうするのかと。民間の土地なので、商業施設が駄目になったら、住居系用途に変えていきたいという話も出てくると思うが、それで良いのかと。次回以降の議論かもしれないが、都市機能誘導区域をセットしたところは居住誘導区域もセットするのかという議論がありそうだと思う。この20年ぐらいは居住として考え難いエリアを外すのは本来の筋ではないかなと思う。

事務局：居住誘導区域の範囲を定めまして、その中で都市機能誘導区域の範囲を定めていきたいと思っています。市役所においても、居住誘導区域の中で、都市機能として重要なところですので、誘導区域として定めていこうと思います。周辺の市街地についても同様のところが出てくると思います。商業施設も、都市機能として

## 様式第1号

誘導区域に設定していくと思います。居住誘導区域の上に、都市機能誘導区域の設定をしていく形で整理していきたいと思っています。

委員長：居住誘導区域と都市機能区域はダブル、2階建てでかかっているということか。それとも、居住誘導区域から取り除くことになるのか。

事務局：都市機能誘導区域ですので、居住誘導区域からは外すのかなと思います。

委員長：そう理解すると、居住誘導区域は市街化区域の中でいくつかのロジックで選別されると市街化区域の56%ぐらいに絞り込まれたけれども、今後の検討の中では、もう少し絞りこんでいくということか。

事務局：そうゆう形になると思います。

委員：実質面で見ていただきたいのが、市街化区域は市の18%ぐらいでして、今回、居住誘導区域が、その中で56%ぐらい。市域面積の10%、11%しか、居住誘導区域が設定されないということです。そこに13万人の人口が張り付いているということで、そこを減らしていくのは難しい作業になりそうという感覚を持っている。また、TX沿線開発で見ていただくと、葛城地区では、誘致施設系の土地利用のところがある。用途地域上は準工業地域に指定され、実質、研究所などの住居系以外が張り付いているところもある。最終的にこの形になるとしても、議論の題材として、全体の議論の中から抽出をしてもらえばよいかなと思う。

委員：居住誘導区域の人口は、計算すると13万人より少なくなるのではないかと思う。今の市の人口が23万人とすると、半分の人しか居住誘導区域に住んでいないということはどう見たらよいのか疑問に思う。半分ぐらいの人が外にお住まいで、公共的なサービスや事業を優先的に行うのがこの区域ということになるのかが、施

策の説明では、ぼやかして書いてある。都市機能誘導区域については、区域に指定されると色々なインセンティブがあるが、居住誘導区域については、住環境や生活に関して要望が出てきた時に、どれぐらい積極的に、内外で行政としての対応の優先度がつくのかどうか、区域を広くするのか、狭くするのかの分かれ目になると思う、そのあたりについて市役所としてのお考え方をお伺いたい。

大規模な土地利用転換に関して言うと、今の時点の土地利用では、今回の整理で良いのかと思うが、テクノパーク桜などでは、かなり大きな面積が住宅系に土地利用転換している。このほかに業務・商業系で土地利用転換の予定がないのだろうか。住宅に土地利用転換の予定や要望が出てきた時に、区域外だからやめてくれというのかどうか、区域指定に関係するのかと思うので、これについても考えを教えてください。

委員：市街化調整区域にかなりの人口が居住していて、これが全域化しているのが、つくば市の状況です。いくら居住誘導区域を定めたとしても、調整区域の在り方までを否定する形の立地適正化計画はなかなか困難だろうと思う。調整区域の在り方も議論した方が良いのかなと思う。土地利用転換の議論だと、資料3-2の最後、高エネ研南を最初から居住誘導区域じゃないと言うことが本当に良いのかも議論が必要だと思う。そもそも、居住系で押したいという話ではないが。

資料3-2の15頁の資料の中で、歴史的緑空間と金田官衙遺跡のエリアがあるが、そこは面積的には重複していないか。

事務局：エリアは重なっていますが、面積カウントは重複していません。

委員：であれば、歴史的緑空間のエリアに入っていることを、金田官衙遺跡のところで明記しておいた方が良いと思う。

委員：つくばエクスプレス沿線のまちづくりのパンフレットがあるが、

土地利用計画，用途地域と地区計画が示されている。地区計画では，住宅の制限があるところがあり，戸建て住宅が整備できないところがある。あとは，土地区画整理事業の土地利用計画で，公共の緑地などとして確保しており，用途的には住宅は整備できるとなっているけれども，教育施設や公共の緑地として確保しているところもあるので，そのあたりも排除して検討しても良いのではないかと思う。コンパクトにまとまった地域なので，この土地利用を頭に入れて，都市機能を優先的に持ってくるのではないかなと思う。

委員長：居住誘導区域について，誘導する仕組みが，そもそもあるのかというのが疑問かと思う。一方で，市街化調整区域に10万人が住んでいて，できれば市街化調整区域を維持したいという考えはあるとしても，人の流れとして，居住誘導区域に少しずつ変化するのは難しい問題かと思う。居住誘導区域に設定したら，なるべく住宅地として成熟させたい，人や世帯が定着してほしいという思いがあるのであれば，それを抑制する，反対する動きが市街化調整区域でおきたら困るということが，裏にはあると思うが，それは，立地適正化計画の中では議論できないかもしれない。ただ，配慮事項として記載するという考え方はあるのではないかと思う。居住誘導区域を一発で決めて，20年間やっていくのが良いのか。戦略的に居住地として魅力を高めていきたいエリアという考え方もあるのかも含めて，20年近くの間，土地利用転換がおきてくるとしたら，どうなるのか。例えば，近年だと，国家公務員宿舎の払い下げが起きて，当初より，マンションだけでなく戸建て住宅型の開発が進み，様変わりしている。一発で決めるよりも，これから20年間，どうオペレーションすべきなのか。注目して観察していくという，動的な居住誘導区域のマネジメントを考えることも必要ではないかと思う。皆さんにも，こんな論点があるの

ではないかということで、意見を出していもらいたい。

委員：沢山の資料を作成いただき、逆にわからなくなってきたし、もやっとしてきたのですが、20年スパンの計画で、20年のピークを目標にする、そこ在りきでやっているが、20年を過ぎれば下がるということが明らかにわかる状況で、マックスを想定した計画が、考え方として果たして良いのかというのがある。ピークから下がっていくことを考えたところ、つくばの将来像がつかみきれない。キャッチフレーズが書かれているが、具体的に市民にとってどのような生活なのか、どのようなまちになるのかが良くわかりません。資料3-1の1頁で現状と課題を整理されているが、現状とその対策になっている。普通の問題解決手法としては、ビジョンをもって、ビジョンに対して、現状がそうだから、それに対して、課題があるので、その解決の方法論がある。ところが、これは、今こうだからということで、どうしたいというところが欠けている状態でスタートしている。これを市民に出しても、だからどうしたらよいのですかという答えで、意見も出ないのではないかと。スタートラインをもう少し議論した方が良いのかなと思う。選出のフローにはあまり異論はないが、ただ、これが決定ではなくて、まず、これがスタートになって、これで良いのか、これより狭めたらどうかを議論すべきと思う。まず対象の区域を決め、それについて、それぞれ、今後ここはこうなる、ここはこうなる予定ということを示さないと、不平不満会になってしまうのではないかと。もう少し、将来を示すものが欲しいなと思う。

事務局：検討させていただきます。

委員：資料3-2の5頁に、市街地ゾーンについては、明確に種類が違っていて、土地区画整理事業を行って新規の市街地を形成して、居住を誘導してきたエリアと、既存のところを市街地にしたところがある。本当に誘導するところがどこなのかと、もともとのとこ

ろで新たにではなく、維持をすべきところなのか、もう少し性質を見極めていくと良いのかなと思う。

委員長：市街地ゾーンの研究学園地区、TX沿線地区は、基盤施設が整っていて、住宅地として一定の水準を確保できる市街地としてイメージしやすい。ただ、もう少しミクロに見ていくと、国家公務員宿舎跡地では、一団地のマンション型開発になるか戸建て住宅型で敷地を分割していくのかで違ってくるし、TX沿線地区では、比較的明確に市街地像が示されている。一方で、既成市街地では、新たに再整備して、土地区画整理事業をするのは難しいけれども、インフィル型で、まだ市街化が進んでいないところに、一定の基盤を整えるような形で、市街化を進めていくと。居住誘導区域として設定しても、性格分けをすると議論がしやすいのかなと思う。

委員：区域の設定のところの考え方で、プランニングとして、資料3-2の5頁の分けは行政の観点だと思うが、研究学園地区を一括りにするのは無理があると思う。最後の17頁の候補地区の選定のところで、虫食いというか、大きく飛んでいる。生活実感としては、大穂・花畑、竹園、松代のエリアは完全に独立しているエリアで、これを研究学園地区として一まとまりにしているのは、生活実感から乖離してしまうので、別の括りをした方が良いのかなと思う。特に、大穂・花畑地区は、研究学園地区と一体となって市街地を形成している。選定の部分は良いと思うが、それ以降の議論については、生活上区分け、特にネットワーク型コンパクトということでは、生活をもう少しコンパクトなエリアでということだと思うので、生活ベースで区域を分けた上で、議論を組み立てた方が良いと思う。

委員：資料3-1の3頁です。次回の議論かもしれないが、拠点が2段階に分かれていて、地域の核となる拠点と広域的な拠点の2つになっている。つくば市としてはこれで良いのかもしれないが、もう



少し、さらに広域で、茨城県とか、県南ぐらいで見ると、県南の中心として拠点機能というのも大事になってくるかと思う。人口が土浦・牛久と比較すると、つくばの方が若くて、安定的なので、都市機能としても立地しやすいと思う。つくば市の中での中心という意味で広域的な拠点として言葉が使われているように感じられるが、県南の中心、県レベルのものが立地するときの都市機能の集積として、それを土浦・牛久と結んでいくという話も土地利用の考え方としては出てくると思う。そういう拠点の位置づけはこの議論では出てくるのか、ないのか。

事務局：考え方としては、広域的、市域全域を考慮しながらとなります。また、都市構造としては、つくば駅はつくばエクスプレスの沿線の市域外に対する役割もあります。また、国道、県道、高速道路のネットワークでは、広域的なところの意味合いもあると思います。立地適正化計画では、そこまで含めて記述をして、その上で、市域の中で、地域の拠点との連携があるというところで整理したいと思います。

委員：資料3-3で、各地区を細かく見ると、研究学園地区の大学や研究施設の近くに、非常に小さい区域が居住誘導区域になっているところがある。果たして、このような不整形な、小さなところに居住を誘導するのかというところがある。面積的にコミュニティ形成もできない、あまりにも小さな飛び地をそのまま指定するのは違うのかなと思う。同じように、中根・金田台で、視点3の緑地の周りに、ポツンポツンとある居住誘導区域については、区画整理全体の事情もあるかと思いますが、全体から見るとあまりバランスが取れた指定ではないのかなと思うので、面積的な要件などで検討しても良いのではないかと思う。

先ほど、研究学園地区の中でエリアが分かれるのではないかというご指摘があったが、竹園、大穂・筑穂など、区域ごとのエリ

アの方向性や特性があると思う。また、公務員宿舎が出ていく中で、先に開発されたところは高密に開発が進み、これから開発されるところが、同じペースで開発されると、予定している人口を超えると思う。そんなに高密な開発がされるのか、それが適切な誘導の方向なのかと思う。適切な密度を設定するなど、今後の整理の考え方として、まとめていくのが良いのではないかと思う。

委員：居住誘導区域というのは、個人の行動をどこまで誘導できるのかわからないが、資料3-1、まちづくり上の課題に記載されている財政の健全性、社会基盤施設の今後の更新・維持管理費用の増大を考えると、居住誘導区域をある程度積極的に誘導していくことはあるのではないかと思う。例えば、県北地域では、人口がかなりのスピードで減っている。県外から労働者が入ってきて、山側の住宅地を積極的に開発してきた。地形が山と海が近接していて、平地がない。今になってみると、当時の方が高齢化して、山側の住宅は空き地が増えている。山側の住宅は、地形上、谷筋があるので、道路を横につなげられない。なので、移動は、一度下に降りてきて、上にあがるので、交通を維持するのも非常に大変で苦勞している。今後、人が減って、密度が薄くなってきたときに、どこまでインフラを維持できるのかと。つくば市の場合は、当面人口が増えるということで、未だ先の問題でしょうけれども、今から手を打つ余裕がある、考える余裕があるので、そういった要素を入れることがあると思う

委員：都市機能誘導区域は居住誘導区域を設定した中に定めるしかないのか。独立して定めることができるのか。

事務局：制度としては、都市機能誘導区域だけを設定している自治体もありますので、制度的にはできると思います。基本的には、立地適正化計画の中では、居住誘導区域と都市機能誘導区域を定めるのが原則です。やり方としては、先に都市機能誘導区域を決めて

様式第1号

立地適正化計画を定めて、あとから、居住誘導区域を決めることもできます。

委員：居住誘導区域に定められてなくても、都市機能誘導区域を定めることができるということですよ。そうすると、メリハリということで、TX沿線や研究学園地区のみを誘導区域として、ほかの居住誘導区域には入れないというやり方も可能か。

事務局：可能ではあります。

委員：計画としては、メリハリがあった方が良くかなと思う。資料3-2で、わざわざ、浸水区域を誘導区域に入れるところがあるが、これは誘導区域でとなるとお勧めしませんとした方がすっきりするのではないか。誘導区域に定めたことが、逆線引きになるわけではないので、地元からの反対はないのではと思う。逆に誘導区域として定めたのに、水に浸かったじゃないかといわれる可能性もあるのではないかと思う。

事務局：本日お配りしている参考資料の中で、「④原則として居住誘導区域に含めないというところ」に浸水想定区域ということが設定されています。ただ、参考として見ていただいたように、総合防災ブックなど災害の対応もされていますので、そこも含みで居住誘導区域に設定するという考えでいるところですが、議論のなかで入れない方が良くという判断であれば、そのような扱いもあると思っております。

委員：であれば、入れない方が良くと思う。逆線引きのためのという意味でなければ、入れない方が良くと思う。

委員長：居住誘導区域に指定されない場合、届け出・勧告ということで、制限されないけれども、ワンクッションがあるということで、居住誘導区域から外されたところの地権者にとっては、なぜ外されたのかを説明するのが難しいという事務局の判断があったのではないかと推測する。

## 様式第1号

委員：その話でいくと、提示する時は狭くして、市民の方のご意見をきいて、範囲を広げましたという方が進めやすいと思う。最初は厳しめにしておき、市民の方々の希望をもって、皆さんの意見をきいて、決めましたという方が良いのではないか。一度、広い範囲で出すと、途中で狭めるのは難しい。であれば、最初は狭めにして議論を重ねながら、広げていくほうが良いのではないか。

事務局：浸水想定区域については、県の方で見直しをかけており、範囲がかわると聞いています。今後、河川改修で、20年スパンで浸水想定区域が外れるかどうか、確認がとれていない状況です。何か対策が講じられるのか整理しましたら、またご提案させていただきます。今日の案は完璧なものではありませんので、色々な視点からご指摘を頂ければと思います。

委員：非常に単純なことかと思いますが、お聞かせいただきたいと思います。居住誘導区域と都市機能誘導区域のどちらが先かという話がでてきましたけれども。居住誘導区域は住まう人が集まってくるということでリアリティが持てるのですが、都市機能を誘導するというのは具体的にはどのようなことなのかと。都市機能が誘導されれば、人が集まってくるという関係もあると思う。そのあたりを視野に入れないと、居住誘導ということが解らなくなってくる。特に機能誘導というのがどのようなことなのか。

事務局：単純に制度上の話になってしまいますけれども、医療施設、社会福祉施設、文化施設、商業施設を適切に集めるということで、誘導を図るということになると思っています。

委員：機能をコンパクトに集めていくと、ほかのところの機能が落ちていくという相対的な関係もあると思う。そうすると、最後の課題である、公共交通ネットワークの課題も関係してくると思う。ある一定のところ、人が集まってくると、そことどうつなぐのかという議論も視野にやらないと、先に人を集めて、機能を集めて

という議論だと一方向的なところがあるのでないかと思う。一度議論してから、また戻るという必要もあると思っている。

委員：都市機能誘導区域が独立でも設定できるということであれば、市街化調整区域の中に設定しても良いのか。

事務局：市街化区域内での設定となります。

委員長：混乱させる議論になるかもしれないが、市や県の場合、市街化調整区域に大規模商業施設がすでに立地していて、それをどう扱うのかは非常に悩ましいと思っています。あれをどう位置付けるのか。国土交通省が作ったモデルでひな形になっているのは、公共交通、LRTのネットワークで拠点に機能が集約して、その周りにコンパクトに住宅地が張り付いて、徒歩圏内で都市機能が充足できるというところが、茨城県のように自動車交通が発達してきて、しかも広範囲で基盤整備が進んだエリアで、そのまま踏襲できるのかという議論があった。また、現実に即して、都市機能誘導区域の設定は、すでに存在している大規模な商業施設で、調整区域と言いつつ、地区計画を指定したところをどう考えるのかというのは、次回の論点になると思うがそれを考えないと。ないものとするのは難しい議論だと思う。市や県南の市民は、調整区域にあるから、市街化区域にあるからで大規模商業施設を利用しているわけではない。機能が整っていれば、使うということ。できあがった構造を無理やり外すべきなのかというところも次回の大きな論点だと思う。

委員：資料3-1の1頁にまちの現状が載っている。疑問に思うのが、何故そうなったのかの分析がない。人口が2035年まで増加傾向とあるが、どのような人が、どのような理由で、どう増えていくのかが書かれていない。そこがわからないと、どうなるのかもわからない。3頁に広域的な拠点の形成、都市機能の集約、高密度な居住誘導とありますが、具体的に何を言っているのか。感覚ではわ

かるが、言葉の定義や踏み込んだ分析、アカウンタビリティ的なものが無いのではと感じる。メリハリある都市づくりがどのようなものなのかという納得感がないので、どうする、ああするという議論になっているのではと。なぜ、そうなったのかをここでは議論すべきなのかと思う。このままだと、市民に説明しても、「なんのこっちゃ」となるのではないかと思う。

委員：周辺部のコミュニティの維持とあるが、これは、資料の3-2の5頁で、研究学園地区やTX沿線地区など、これから人口が増えていくところと既成市街地では、当然、高齢化にも時間差、温度差がある。一つの線で引くのは無理に近いと思う。地域ごとの性格分けをして、適正化する必要があると思う。現在、一つの面の切り口でしか議論していないのではないかと思う。

委員長：居住誘導区域の考え方は、ある程度、ロジカルにやられているが、設定された居住誘導区域が一つの性格でできるのかという皆さんの疑問が出ていたのではないかと思う。そもそも、立地適正化計画でそこまで描き切れるのかという議論もあるが、性格が同じ居住誘導区域として設定するのは違うのではないかということと、居住誘導区域を生活空間単位毎に考えていかないと、市民に説明しても、自分のところがどうなるのか、市街化区域と違いませんよとなると、立地適正化計画の特性が出せないのかなと思う。都市計画マスタープランとの整合も含めて整理した方が良いと思う。

委員：疑問点が沢山あると思うが、一番やっかいかなと思っているのが、資料3-1の3頁に拠点の位置づけがあるが、拠点＝居住誘導区域なのかが非常に疑問が発生するところ。中心部と結ぶネットワークをつくるためには、旧市街地には拠点の位置づけすべきで、そのすべてに居住誘導区域を設定するのかというと、感覚的に表しにくいというか。拠点はなくせない、居住誘導区域は定めなけ

ればならない，区域としてはもう少し違うのではないかと。このあたりをもう少し議論したいと思う。居住誘導区域を定めたところと，定めないところでどれほどの違いが出てくるのか。将来的に密度を維持すべきところは市域全域にはならないので，居住密度を維持するのが居住誘導区域という原則的な考え方もあると思うので，事務局の方で，詰めてもらって，こんな考え方だこの範囲ということで，パターンをいくつか考えてもらっても良いと思う。拠点は消せないとなると，資料3-1の3頁の拠点の中に，研究学園の松代など，いくつかの拠点には印があった方が良いと思っている。

委員：地域の核になる拠点の話があるが，データ集の都市機能のところに，それぞれの地区にどのような機能があるのかが示されている。これを見た時に，生活サービス機能が揃っているところと揃っていないところがあると思う。これを地域の核としたときに，今後揃えていくかどうか，それと整合をとって区域を定めていくのかという両方の視点があると思う。

委員長：次回以降，こんな論点があるということで，事務局に宿題を出していただければと思う。今回，もう少し居住誘導区域を絞り込んでも良いのではないかという指摘があったが，それも含めて，今回，居住誘導区域に定められたところの，現行の用途地域がどうなっているのか。立地が可能な用途地域の中で，だいぶ絞り込みになっていると思う。現行の用途地域だと，大学とか制限がかかっているが，住居系の用途地域になっている。実質的には，市街化区域内の用途地域の中で，居住誘導区域がどれだけ絞り込まれているのか。住居系の用途地域であっても，中高層の住宅地か，戸建て住宅中心かで違うし，最近の傾向では，駅の周辺で，商業地域に指定されているが，ほとんどマンションが立地しているという状況がある。東京の中央線沿線は商業施設ではなく，タワー

マンションが立地している。立地適正化計画を制度設計した人のイメージは、鉄道や路面電車の公共交通の拠点駅で、密度高く機能が立地して、その周りに居住が張り付くとイメージしていた。それが、つくばの場合、成立しているのか。少なくとも、居住誘導区域として絞り込んだところが、現行の用途地域とどのような対応関係になっているのかは整理してもらったほうが良いのではないかと思うか。

委員：次回、都市機能誘導区域関連を検討するときに、資料3-1の最後の頁に示されている図について、この図に、居住誘導区域の範囲がどれぐらいの規模で入ってくるのか、皆さんが想像しているのがバラバラなのかなと思う。北条は山のほうの赤いところしか塗ってなくて、そこにぶら下がる集落などは調整区域になっていて、拠点の間をつなぐところは、行政がやっていくのか、地域にゆだねるのかとか。拠点とそのまわりのところを合わせて考えていかないと、拠点の数や範囲を考える議論が分かれると思う。例えば、松代だと、点線の中が住宅で埋まっていて、そのなかの拠点だと思うが、外側を支える拠点というのもあると思う。また、資料は非常に充実していると思うが、都市機能立地の5-3頁以降が、地域を全部入れるためにスケールが異なっている。次回、密度感を比較することが重要になるかと思うので、同じスケールで比べられるような資料も用意いただけると、拠点間の整理や十分に機能が集積した機能なのかどうかを比べられるので良いかなと思う。

委員長：それでは、今日の議事はこれぐらいにさせていただきます。

#### 4 その他

事務局：次回日程は8月に第三回委員会を予定しております。7月に地区別懇談会で各地区を回りますので、そこでのご意見を踏まえて、都市機能誘導区域までを含めたご議論をいただきます。日程調整については、



## 様式第1号

改めて、ご連絡して調整させていただきますので、よろしくお願ひします。

### 5 閉会

委員長：活発なご意見をいただきまして、ありがとうございました。居住誘導区域についての的確なご意見があり、沢山の宿題が出て、事務局は大変だと思いますが、次回、都市機能誘導区域と居住誘導区域の考え方も含めて、よろしくお願ひします。今日の第2回委員会はこれで閉会いたします。