

第 3 回つくば市立地適正化計画検討委員会

素案の検討～将来都市構造の考え方～

〈目次〉

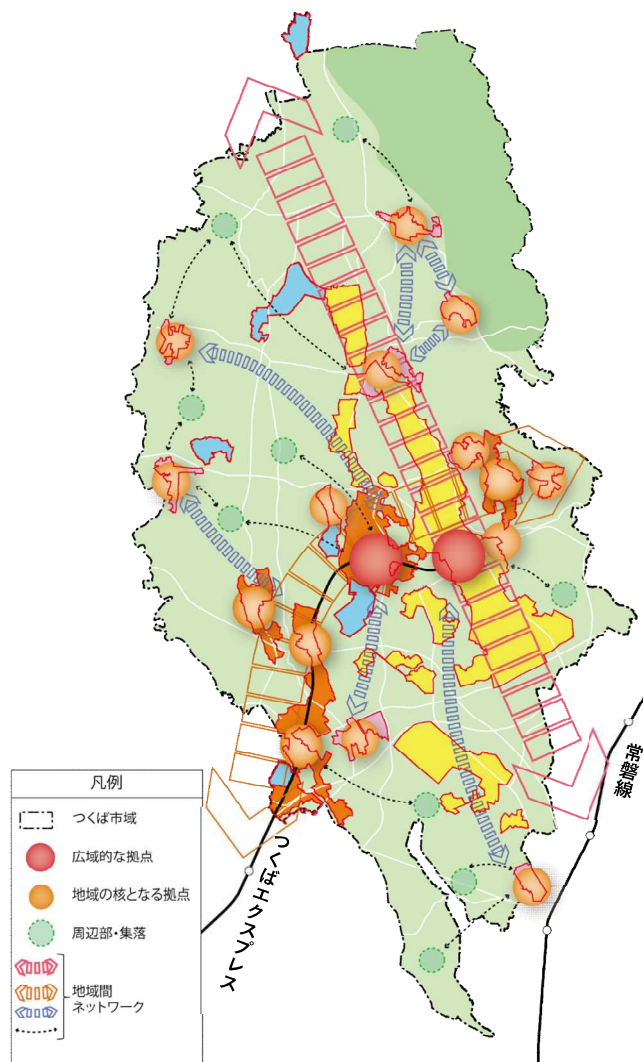
- | | |
|---------------------|----|
| 1. 将来都市構造の考え方 | p1 |
| 2. まちづくり目標に基づく区域の設定 | p2 |
| 3. 誘導区域の設定 | p3 |
| 4. 誘導施設の考え方 | p8 |
| 5. 別図 1 ～ 5 | |

1. 将来都市構造の考え方

(第2回委員会資料を再掲)

- つくば市都市計画マスタープラン2015では、将来都市構造として、ゾーン、拠点、南北軸とネットワーク等を位置づけています。
- 立地適正化計画では、つくば市都市計画マスタープラン2015に示される考え方を踏襲しながら、都市機能、居住機能、公共交通ネットワークを中心に、「**多極ネットワーク型の持続可能でコンパクトな都市**」を将来都市構造とし、次の4つの柱をまちづくりの目標として設定します。

多極ネットワーク型の都市構造 (案)



1

広域的な拠点の形成

- ▶ 都市機能の集約、高密度な居住誘導により、メリハリある都市づくりを実現するため、拠点の利便性の向上を図り、広域的な核として活力・にぎわいの創出を推進します。

2

地域の核となる拠点の形成

- ▶ 将来的な人口減少や高齢化の進行を見据え、拠点への生活サービス機能の集約を進めるとともに、徒歩や自転車、公共交通を用いて拠点に容易にアクセスできるエリアへの定住を促進します。

3

周辺部の集落や団地の地域コミュニティの維持

- ▶ 周辺部の集落や団地等については、人口減少や高齢化の中でも、地域コミュニティを維持し、持続可能な地域づくりを目指します。

4

生活を支える主要な公共交通ネットワークの形成

- ▶ 公共交通網形成計画と連携し、将来の都市構造を構成する骨格軸として、鉄道及び主要なバス路線を位置づけ、各拠点間や地域間の連携を充実化し、同軸上やその周辺地域へ都市機能や居住を誘導し、持続的な都市経営を推進します。

2. まちづくり目標に基づく区域の設定

「多極ネットワーク型の持続可能でコンパクトな都市構造」の実現に向け、目標に基づいたまちづくりを効果的に進めるため、拠点を構成する基本的な区域と基本方針を次のとおり設定します。

【まちづくりの目標（再掲）】

【基本的な区域】

【まちづくりの基本方針（生活像）】

1 広域的な拠点の形成

▶ 都市機能の集約、高密度な居住誘導により、メリハリある都市づくりを実現するため、拠点の利便性の向上を図り、広域的な核として活力・にぎわいの創出を推進します。

2 地域の核となる拠点の形成

▶ 将来的な人口減少や高齢化の進行を見据え、拠点への生活サービス機能の集約を進めるとともに、徒歩や自転車、公共交通を用いて拠点に容易にアクセスできるエリアへの定住を促進します。

3 周辺部の集落や団地の地域コミュニティの維持

▶ 周辺部の集落や団地等については、人口減少や高齢化の中でも、地域コミュニティを維持し、持続可能な地域づくりを目指します。

4 生活を支える主要な公共交通ネットワークの形成

▶ 公共交通網形成計画と連携し、将来の都市構造を構成する骨格軸として、鉄道及び主要なバス路線を位置づけ、各拠点間や地域間の連携を充実化し、同軸上やその周辺地域へ都市機能や居住を誘導し、持続的な都市経営を推進します。

① 広域中心拠点区域

広域公共交通や市内公共交通との拠点であり、市内外からアクセスしやすい、つくば市の都心・副都心

② 都市生活拠点区域

東京と直結するつくばエクスプレスの駅があり、市内外を結ぶ幹線道路ネットワークが形成されるTX沿線地区

③ 地域生活拠点区域

周辺集落地域等も含む地域の生活や活動を支える拠点の周辺、基幹的な公共交通網（路線バス、つくバス）の周辺

④ 地域居住促進区域

D I D 地区や市街地開発事業（新住宅市街地開発事業、土地区画整理事業）により整備された良好な住宅区域

⑤ 地域居住維持区域

上記①～④以外で、居住環境の維持・保全を図る区域

⑥ 土地利用検討区域

将来的な土地利用計画が定まっていない、市街化区域内の大規模な未利用地

⑦ 周辺コミュニティ区域（市街化調整区域）

市街化調整区域内の集落等で、生活環境や地域コミュニティを維持し、地域拠点との連携を図る区域

⑧ 地域交通結節区域（市街化調整区域）

広域中心拠点や公共公益施設等へのアクセスの維持、また広域連携のアクセス向上を図る。

⑨ 地域商業拠点区域（市街化調整区域）

市街化調整区域内で、市域全体の生活を支える商業エリア

活力と賑わいのある魅力的な交流拠点

- ・ 日常生活は徒歩や自転車、公共交通（路線バス）で利用
- ・ 広域的な拠点施設や多様な都市機能が立地、日常サービス施設も充実し、便利で快適に生活できる
- ・ 研究学園地区整備により培われてきた緑豊かな都市環境の継承と質の高い中高層住宅の誘導

つくば市の成長を支える受け皿

- ・ 鉄道を利用した広域中心拠点や市外に通勤通学
- ・ 日常生活は駅や拠点内の施設を徒歩や自転車、公共交通で利用
- ・ つくば市の更なる発展に向けた都市機能の充実
- ・ 定住促進や生活サービス機能を中心とした都市機能の集積
- ・ つくば市内外からの住み替え需要に対応新しい田園都市型のライフスタイルの提供

快適で利便性の高い居住環境

- ・ 日常生活は徒歩や自転車、公共交通（つくバス、つくタク）で利用
- ・ 日常生活施設が充実し、拠点的な施設も立地
- ・ 幹線道路沿道等に中層住宅、周辺に広がる低層住宅
- ・ 住宅ストックを活用した居住誘導

良好な居住環境

- ・ 日常生活は、公共交通（つくバス、つくタク）や適度な車の利用により、拠点区域を利用
- ・ 幹線道路沿道等に中層住宅、周辺に広がる低層住宅
- ・ 空き地や空き家を活用した居住誘導

住宅地の維持

- ・ 日常生活は、公共交通（つくバス、つくタク）や車により、広域中心拠点区域や都市中心拠点区域、地域生活拠点区域を利用
- ・ 戸建て住宅を中心とした居住
- ・ 空き地や空き家を活用したゆとりや潤いある居住環境の形成

土地利用の検討

- ・ つくば市の発展に資する土地利用の検討

地域コミュニティの維持

- ・ 自然環境や営農環境との調和した住環境や地域コミュニティの維持
- ・ 公共交通（つくバス、つくタク）ネットワークの維持・確保
- ・ 地域の拠点と集落や団地等がともに支え合うことができる機能の維持

地域間交通結節機能の維持

- ・ 広域中心拠点や公共公益施設等へのアクセスの維持
- ・ 広域連携のアクセスの向上

生活を支える交通ネットワークの維持

- ・ 商業施設等の維持
- ・ 周辺市街地からの公共交通（つくバス、つくタク）によるアクセス手段の維持

3. 誘導区域の設定

1) 居住、都市機能の誘導の考え方

効果的なまちづくりを進めるため、居住と都市機能について、区域（地区）の特徴を踏まえて、誘導を図ります。

● 居住誘導区域

市街化区域内に指定

● 都市機能誘導区域

居住誘導区域内に指定

人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域。

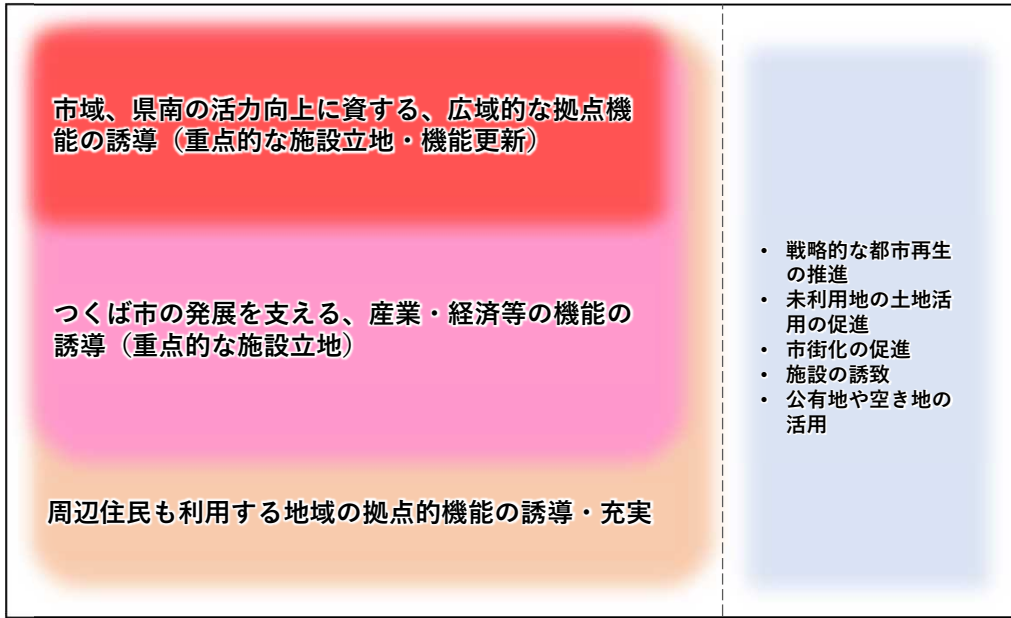
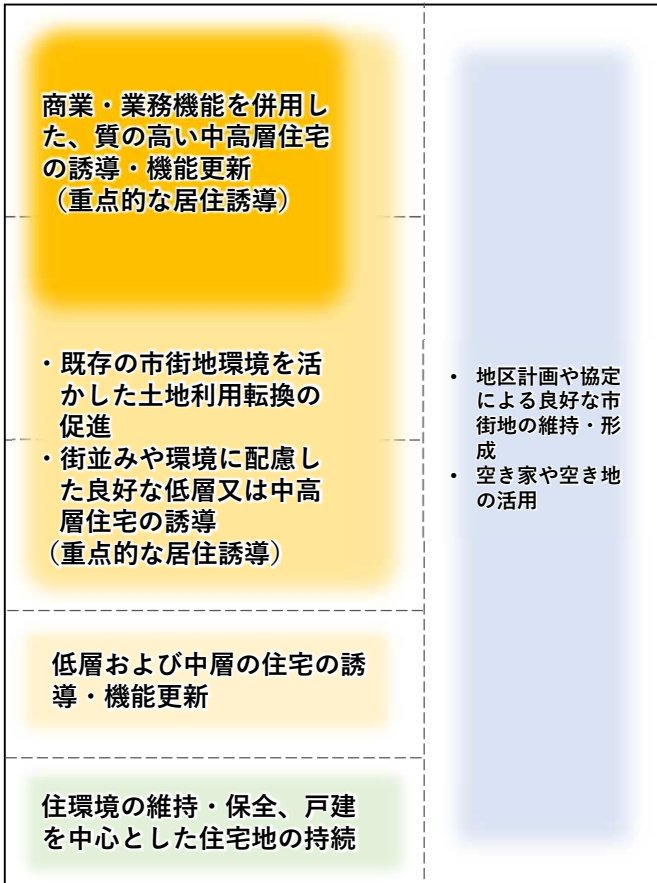
医療・福祉・商業施設等の、都市の居住者の共同の福祉や利便のために必要な施設であり、都市機能の増進に著しく寄与する施設（都市機能増進施設）を適切に誘導し集約化することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域。

【居住の誘導の考え方・方策】

【都市機能の誘導の考え方・方策】

1 広域的な拠点の形成

- ① 広域中心拠点区域
- ② 都市生活拠点区域



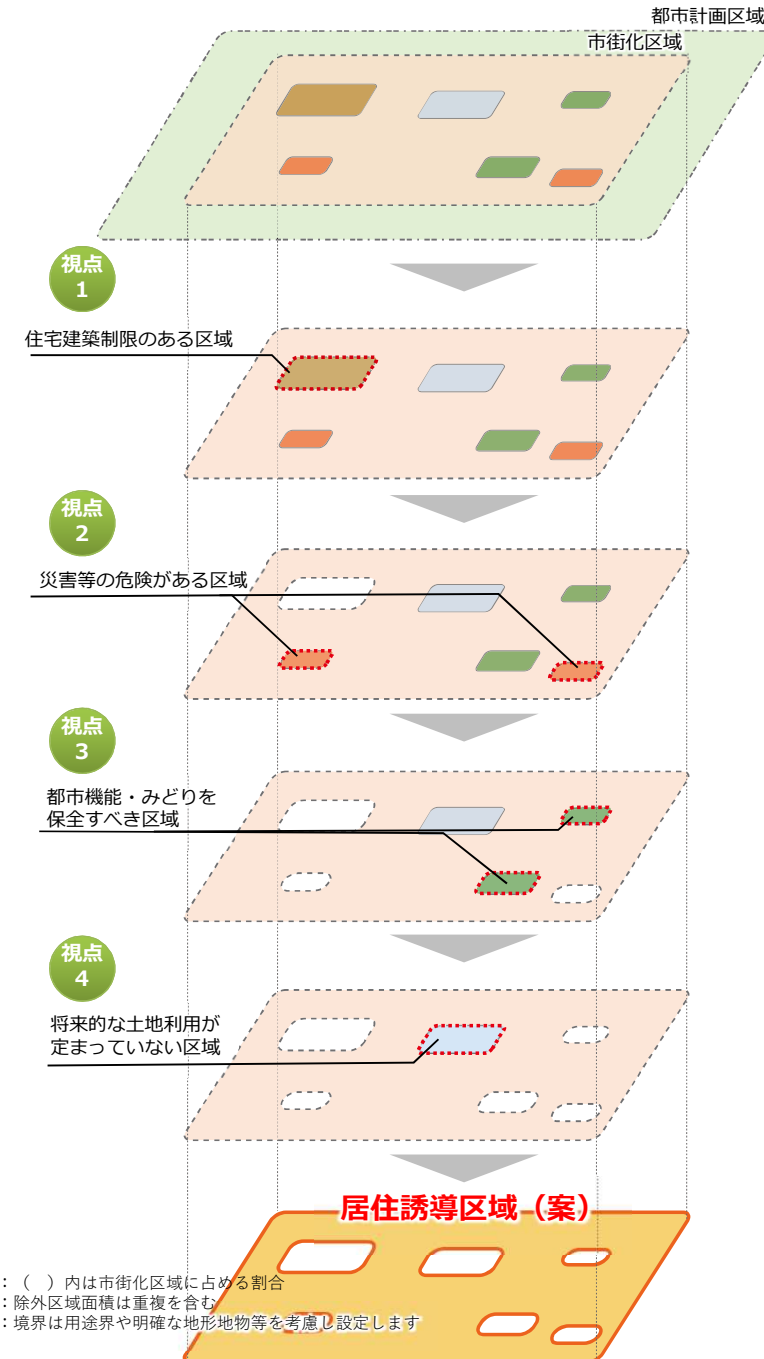
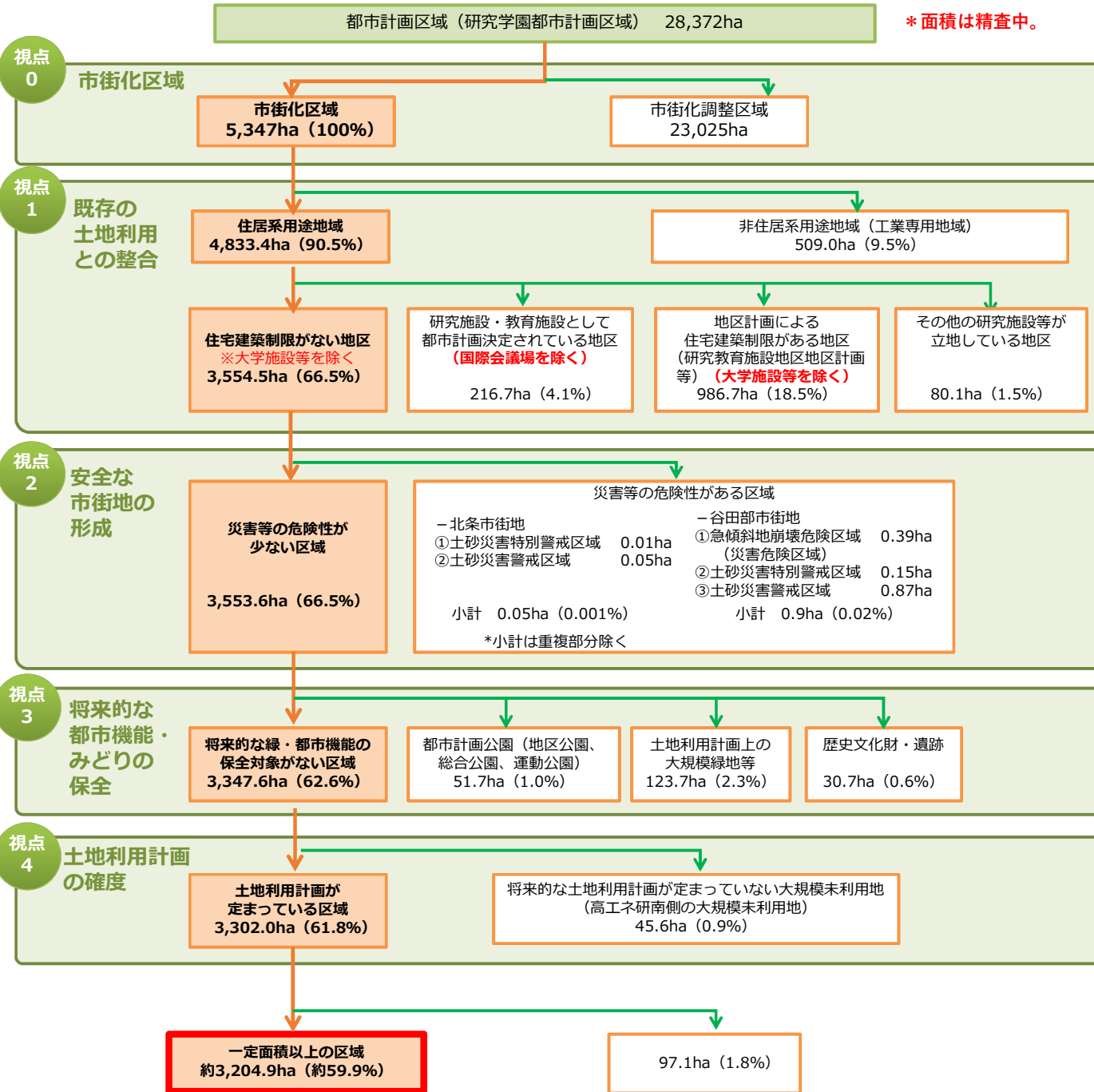
2 地域の核となる拠点の形成

- ③ 地域生活拠点区域
- ④ 地域居住促進区域
- ⑤ 地域居住維持区域
- ⑥ 土地利用検討区域

*引き続き検討

2) 居住誘導区域（案）の設定

図 居住誘導区域（案）の設定 イメージ

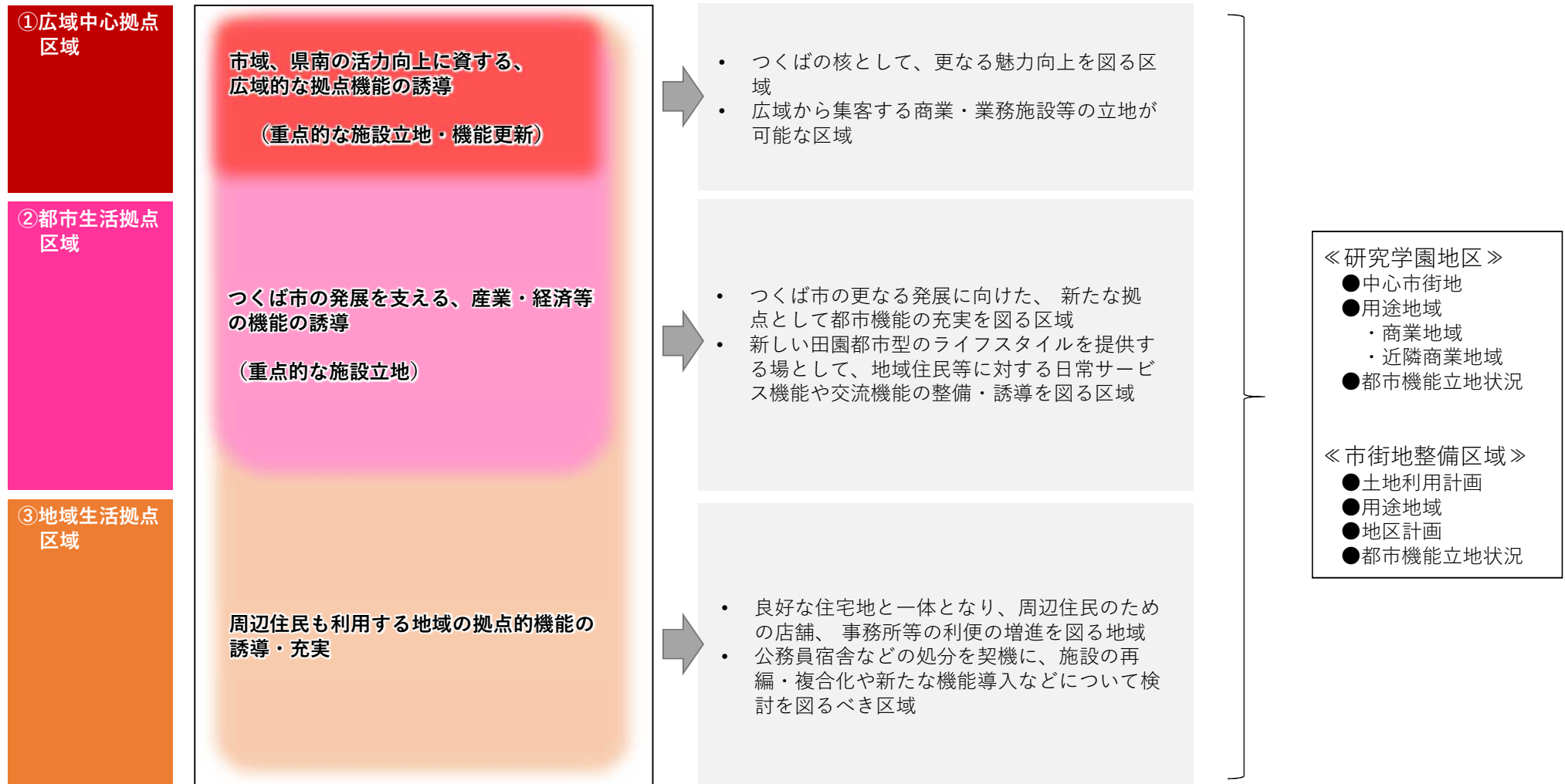


3) 都市機能誘導区域（案）の設定

つくば市においては、市域や県南の活力向上に資する広域的な拠点機能、つくば市の発展を支える、産業・経済等の機能、周辺集落地域等も含む地域の拠点的機能の誘導、集約化のために、本区域および都市機能誘導施設を活用するため、「まちづくり目標に基づく区域の設定」に示す拠点区域の内、①広域中心拠点区域、②都市生活拠点区域、③地域生活拠点区域に、都市機能誘導区域を定めます。

【都市機能の誘導の考え方】（再掲）

【区域設定の考え方】



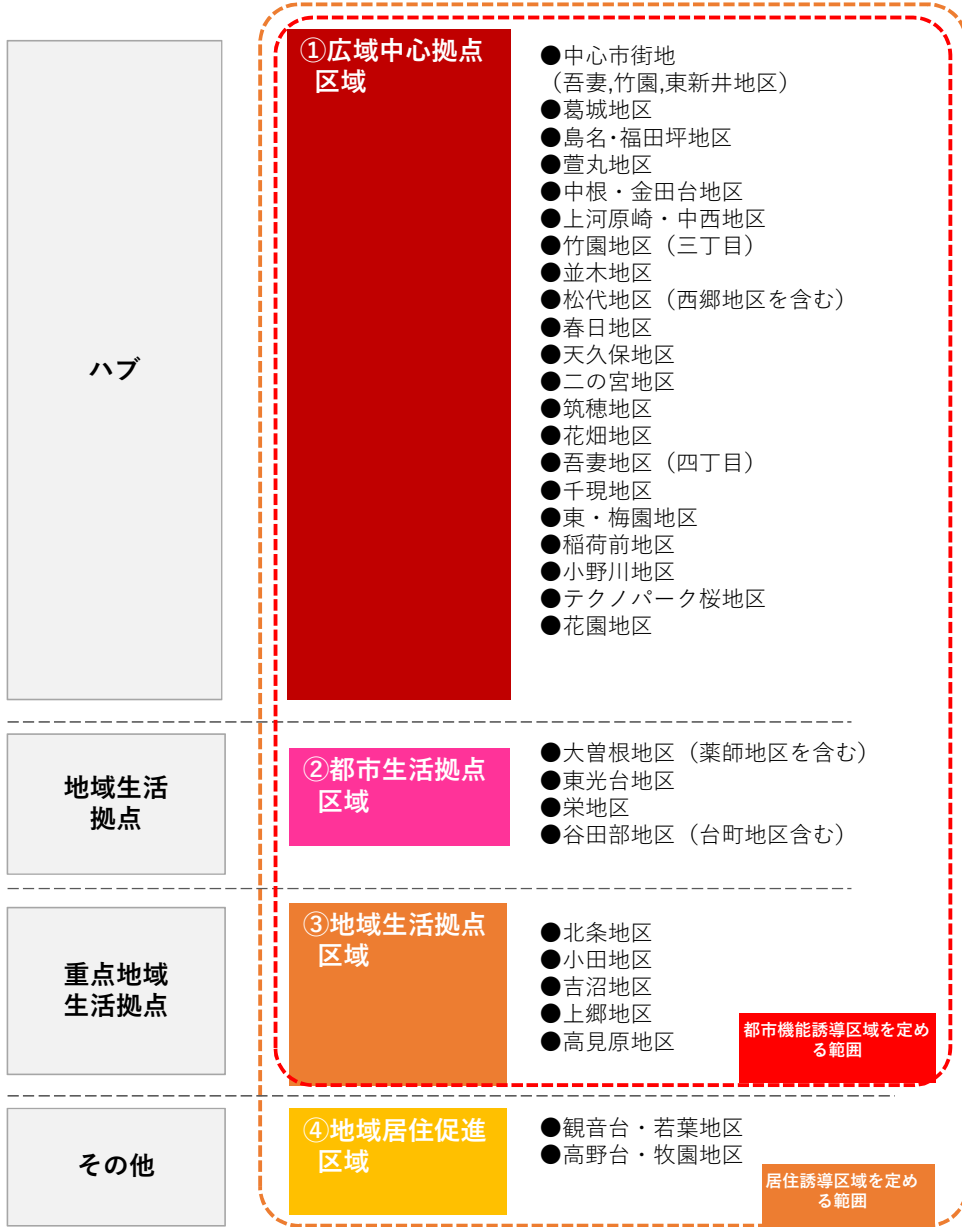
4) 地区の想定

つくば市の市街地の形成の経緯や市街地の特徴を踏まえ、各区域を次のとおり設定します。

	【パターン①】	【パターン②】	【パターン③】
	【想定条件(定義)】	【想定条件(定義)】	【想定条件(定義)】
1	① 広域中心拠点区域 ▶ 都市計画マスタープランの広域交流拠点 ▶ 高次都市機能が立地する区域	● 中心市街地(吾妻、竹園、東新井地区) ● 葛城地区 ● 大学施設地区	* 同左
	② 都市生活拠点区域 ▶ 都市計画マスタープランの地域交流拠点	● 島名・福田坪地区 ● 萱丸地区 ● 中根・金田台地区 ● 上河原崎・中西地区	* 同左
	③ 地域生活拠点区域 ▶ D I D 地区又は新住宅市街地開発事業により整備された区域で、都市機能(行政機能、商業機能、福祉機能、医療機能等)が適切に整備されている区域	● 竹園地区(三丁目) ● 並木地区 ● 松代地区 (西郷地区を含む)	▶ D I D 地区又は市街地開発事業(新住宅市街地開発事業、土地区画整理事業)により整備された区域で、近隣商業の用途地域が指定されている区域 ▶ 「既存商店街等空き店舗活用補助金交付要綱」に位置づけられた商店街
	都市機能誘導区域を定める範囲		
2	④ 地域居住促進区域 ▶ ①～③以外のD I D 地区や市街地開発事業により整備された区域で、住居系の用途地域のみ指定されている区域又は商業系の用途地域は指定されているが、都市機能の整備がされていない区域	● 花畑地区 ● 吾妻地区(四丁目) ● 春日地区 ● 千現地区 ● 二の宮地区 ● 天久保地区 ● 筑穂地区 ● 梅園地区 ● 東地区 ● 稲荷前地区 ● 小野川地区 ● テクノパーク桜地区 ● 花園地区 ● 東光台地区	● 花畑地区 ● 吾妻地区(四丁目) ● 千現地区 ● 天久保地区 ● 筑穂地区 ● 梅園地区 ● 東地区 ● 稲荷前地区 ● 小野川地区 ● テクノパーク桜地区 ● 花園地区 ● 東光台地区
	⑤ 地域居住維持区域 ▶ ①～④以外の住居系区域	● 観音台・若葉地区 ● 高野台・牧園地区 ● 北条地区 ● 小田地区 ● 大曾根地区(薬師地区を含む) ● 吉沼地区 ● 上郷地区 ● 栄地区 ● 谷田部地区(台町地区を含む) ● 高見原地区	▶ ①～④以外の住居系区域 ● 観音台・若葉地区 ● 高野台・牧園地区 ● 小田地区
	居住誘導区域を定める範囲		
	⑥ 土地利用検討区域 ▶ 今後、土地利用計画の検討を図る区域	● 大穂地区(高エネ研南)	* 同左
3	⑦ 周辺コミュニティ区域 ▶ 市街化調整区域内の集落や住宅団地	● 北条中台地区 ● 豊里の杜地区 ● 既存集落 ● 区域指定地区 ● 開発による住宅団地 ● 旧宅団地	* 同左
4	⑧ 地域交通結節区域 ▶ 市街化調整区域内でバス路線等により、交通結節機能を有する区域	● 筑波山口 ● 筑波庁舎 ● 荳崎庁舎	* 同左
	⑨ 地域商業拠点区域 ▶ 市街化調整区域内の延べ床10,000㎡以上の大規模商業施設で、つくたくの共通ポイントになっている施設地区	● 稲岡地区(イオン) ● 赤塚地区(ホームック等) ● 上横場地区(アッセ)	* 同左

(つくば市人口ビジョンに準拠)

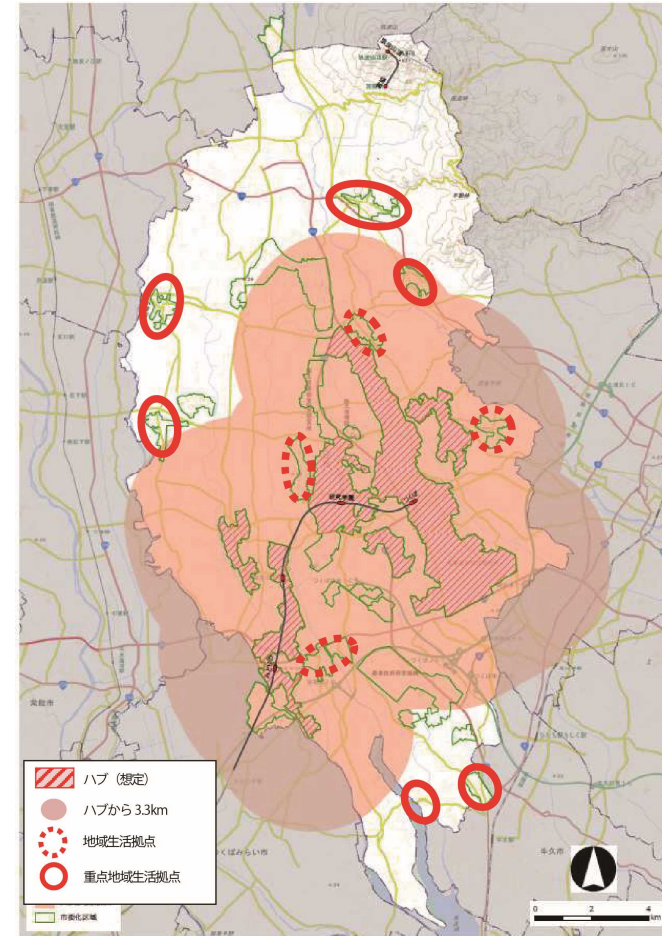
【想定地区】



【地域生活拠点の候補地区】

下記の地区を地域生活拠点として想定しています。具体的な箇所は、平成28年度に策定を予定している「立地適正化計画」において定めます。

地域生活拠点と重点地域生活拠点の候補地区



※立地適正化計画とは、都市再生特別措置法により位置づけられており、コンパクトなまちづくりを進める一つの誘導手法として平成26年に創設された計画。

4. 誘導施設の考え方

つくば市立地適正化計画における都市機能誘導施設は、都市機能誘導区域である広域中心拠点と都市中心拠点、地域生活拠点に、それぞれ位置付けます。

次表の○印を付けた施設は、都市機能誘導施設として、それぞれの拠点に位置付けます。△印の施設については、今後の各種施設の整備の実現性や、施設の立地状況に合わせて検討を要するものであることから、都市機能誘導施設としての位置付けを検討していきます。

位置付けた都市機能誘導施設については、今後、都市機能誘導区域内に誘導・維持を図っていきます。

分類	施設	広域中心 拠点区域	都市生活 拠点区域	地域生活 拠点区域
行政機能	市役所	○	—	—
	窓口センター・出張所	○	○	○
医療施設	病院	○	△	—
	診療所	○	○	○
高齢者福祉機能		○	△	△
子育て機能		○	○	○
教育施設	大学	○	△	—
	小・中学校	○	○	○
文化・交流機能	図書館・図書館分館・図書室	○	△	△
	博物館・美術館等	○	△	△
	地域交流センター	○	○	○
商業機能	大規模商業施設	○	○	—
	スーパー	○	○	○
	ドラッグストア	○	○	○
金融機能	銀行・信用金庫	○	○	○
	郵便局	○	○	○
健康機能	体育館（基幹的なもの）	○	—	—
	体育館（地域）	○	○	○
産業・業務機能		○	○	—

○印：都市機能誘導施設として位置付ける施設

△印：今後の各種施設の整備の実現性や、施設の立地状況に合わせて位置付けを検討する施設

—印：利用圏域を考慮し、都市機能誘導施設に位置付けない施設

(参考) 都市計画運用指針における都市機能誘導施設の考え方

分類	機能	施設
行政サービスの窓口機能を有する施設	行政施設	市役所支所
高齢化の中で必要性の高まる施設	医療施設	病院
		診療所
	社会福祉施設	老人デイサービスセンター
		小規模多機能型居宅介護事業所
		地域包括支援センター
子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な用途となる施設	子育て支援施設	幼稚園
		保育所
	教育施設	小学校
集客力がありまちの賑わいを生み出す	文化施設	図書館
		博物館
	商業施設	スーパーマーケット

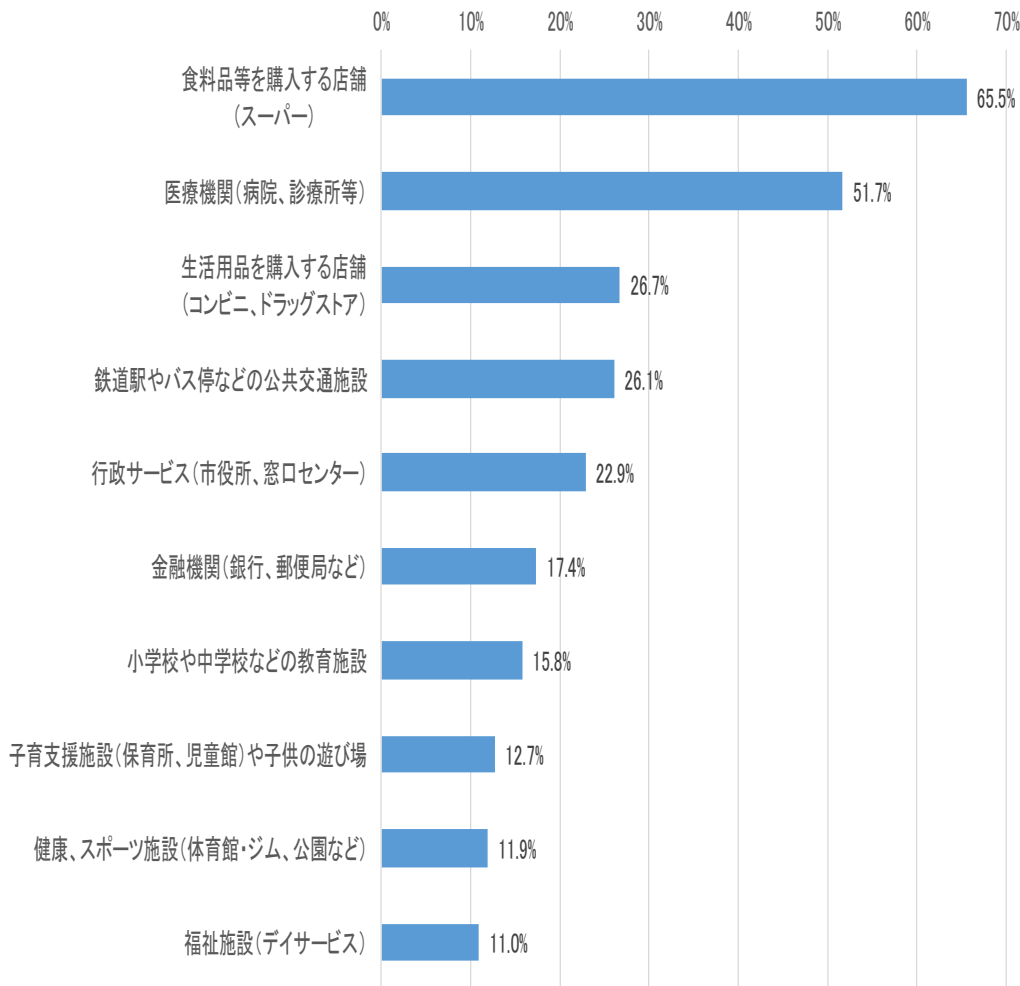
(参考) 立地適正化計画の手引きにおける都市機能誘導施設の考え方

分類	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	●中枢的な行政機能	●日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等
	例：本庁舎	例：支所、福祉事務所など各地域事務所
医療機能	●総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能	●日常的な診療を受けられることができる機能
	例：病院	例：診療所
介護福祉機能	●市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能	●高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けられることができる機能
	例：総合福祉センター	例：地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	●市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能	●子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けられることができる機能
	例：子育て総合支援センター	例：保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
教育・文化機能	●市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能	●地域における教育文化活動を支える拠点となる機能
	例：文化ホール、中央図書館	例：図書館支所、社会教育センター
商業機能	●時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能	●日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能
	例：相当規模の商業集積	例：食品スーパー
金融機能	●決済や融資などの金融機能を提供する機能	●日々の引き出し、預け入れなどができる機能
	例：銀行、信用金庫	例：郵便局

(参考) H27生活行動調査結果 徒歩圏に必要な施設

- 「食料品等を購入する店舗（スーパー）」が65.5%、「医療機関（病院、診療所等）」が51.7%と比較的割合が高く、次いで、「生活用品を購入する店舗（コンビニ、ドラッグストア）」が26.7%、「鉄道駅やバス停などの公共交通施設」が26.1%となっている

徒歩圏に必要な施設（市全体）



(参考) 地区別懇談会（平成29年7月開催）アンケート結果

問：お住いの地域において、利用しにくい、または不十分と感じる生活機能を以下の中から該当するものを3つまで選んで、番号に○をつけてください。

- 「食料品の買い物」、「文化施設の利用」、「医療機関の受診」について、利用しにくいまたは不十分と感じている人が多い傾向にある。

利用しにくいまたは不十分と感じる生活機能に関する意見（回答数 582）

