

会 議 録

会議の名称		第 3 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 9 月 21 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 職員研修室		
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，武藤委員（代理出席），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：上野次長，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	<p>1 開会</p> <p>2 委員長挨拶</p> <p>3 議事</p> <p>(1) 素案の検討</p> <p>① 将来都市構造の考え方について</p> <p>② 誘導区域等の考え方について</p> <p>(2) スケジュール</p> <p>4 その他（次回日程等）</p> <p>5 閉会</p>			

〈審議内容〉

1～2 (略)

3 議事

(1) 素案の検討

(2) スケジュール

事務局：資料 1， 2 に基づき説明。

委員長：居住誘導区域については、今回改めて都市機能誘導区域の設定の考え方も含めて検討していきたい。大きな視点でみると、居住誘導区域として設定されたところに現行の市街化区域人口の約 9 割、12 万 5 千人くらいが含まれているという考えです。それを大きいとみるか、一方で市街化調整区域に相当数の方が住んでいるということから小さいとみるか、色々のご質問やご意見をぜひ出して頂ければと思う。

委員：非常に選定のプロセスはわかりやすくなったと思う。資料 2 の 5 ページまでは非常に論理的だが、6 ページに落とした瞬間にそれまでの検討と全く異なる地区の選定になっているという印象を持っている。地域生活拠点区域は、公共交通網の周辺ということで定めているが、実際に落とした地区を見ると竹園・並木・松代地区となっている。これであれば本来・北条・筑波地区あるいは筑穂・谷田部地区あたりが入ってしかるべきじゃないかと思うが、なぜか異なる地区が挙がっており、これらの地区は地域居住促進区域に落とし込まれている。これから施設を誘導していくと、今の機能を見捨てるような形になるということになってしまうと思う。

5 ページまでは、非常に論理的になっているので、地区の想定をするとき、その考え方に沿って各地区を評価する星取表がないと、なぜここがこうなっているのかという説明がつかない。これをそのまま市民に公表すると、非常に恣意的に感じられる、根拠が明示されていないという

ことになると思うので、6 ページのところは全面的に見直さないとまずいかなというのが、個人的な印象。

もう1点、それに関連して、スケジュールのところ、変更の説明があったが、市民説明会を第4回委員会の後ろに持ってくると、北部や南部に拠点位置付けられていないパターン1の図を示して、それを基に、意見が反映されていない状態で市民説明会をするという状態になってしまうので、これを見直した上で、第4回の委員会で全体を決定する前に市民説明会を行うべきだと思う。

委員長：今のご質問は5ページと6ページのところでロジックと実際の地区の落とし込みの関係性が不明瞭ではないかということなので、地域生活拠点区域として、谷田部地区とか、旧町村の中心地をどういう扱いにするかということを含めてお願いいたします。

事務局：パターン3の方が近いというご意見で宜しいでしょうか。

委員：いいえ、パターン3も完全に旧街区になっているので、南部はよくわからないが、大曾根地区と筑穂地区を比べてどちらが拠点かと言われたら筑穂地区。それにもかかわらず、筑穂地区は地域居住促進区域という位置づけになっており、大曾根地区がパターン1では地域居住維持区域であったのに、パターン3では地域生活拠点区域に格上げされている。そもそも地区の評価がきちんとされていないのではないか。

事務局：委員がおっしゃるように大曾根地区と比べ、筑穂地区は商業施設や診療所などが数多く立地していると考えられることができるため、非常に悩ましいと考えているところです。パターンを3つ提示させていただきましたが、定義から整理するとこういう形かなと。委員会でもご検討いただいて、筑穂地区はやはり都市機能誘導区域も設定すべきというようなご

意見をいただければそのように検討していきたいと思っております。また、スケジュールについて、市民説明会ではある程度素案という事で、第4回検討委員会で届出関係のお話も出てくるものですから、実際に家を建てる時、お店を建てる時にどのような届出が必要になってくるか等、そういったところまでお話をさせていただきたいと思い、ご提案させていただきましたが、どういう形がいいのかということをもう一度内部でも調整をさせていただければと思います。

委員：少し認識のずれがある。2ページで区域設定をしているが、それぞれの区域に何が必要で何を求めるのかという項目で星取表をつけるような形で各地区を評価し、区域に落とし込むというのが、普通の計画プロセスだと思う。おそらくその内容は、周辺市街地振興室の地域カルテであり、各地区に何があるか項目を整理し、チェックをして具体的に各地区をそれぞれの区域に落とし込むというものだと思うが、そのような作業をされていない。そして、委員会で討議をとおっしゃるが、委員会で討議をする時に区域の中に必要な機能あるいは施設について何を求めるかというところが出されておらず、文言だけなので、検討のしようもないのではないか。

事務局：データ集をご覧いただきたいと思えます。5-55ページを見て頂けますか。前回実際に都市機能というところで地区ごとにどういうものが立地しているのかというようにところで図でお示したところ、同じレベルの縮尺で確認をしたいというところで、5-55ページから同スケールの都市機能の立地状況というところを整理した図面を載せております。ひとつの検討材料としては、このデータ集の都市機能の立地状況というところもご覧いただきたいと思えます。

それから5-63ページを見ていただきますと、こちらが花畑・大曾根・筑穂地区というところに該当するものになります。筑穂地区を見ていた

だきますと、診療所が非常に多く立地しています。更に飲食店も、筑穂地区に数多く立地しているという状況です。星取表というところでは、都市機能の立地状況、どういう都市機能を誘導していくかという誘導施設、資料 2 の 8 ページに挙げているような、こういうくくりで実際にどの位建っているのか、どのエリアに建っているのかというような所で整理をして、その整理に基づいて都市機能誘導区域を設定していく方がよいだろうという事で考えるならば、そういう形の整理はできるなとは思っております。一度整理はしているのですが、定義というところの設定が非常に難しいということがありまして、今回はパターン 1, 2, 3 というところでお示しをさせて頂いたという状況になっております。

委員：資料 2 の 8 ページで作業を進めたのであれば、この地域の区分にならないと思うが。

事務局：星取表というところでは、地域の中で地区ごとに見ているというところではあります。

委員：具体的に落とし込むという事は、それぞれを評価して、カテゴリ分けをしているはずにも関わらず、明確な根拠資料が無いと、プロセスとしておかしいかなという気がするので、パターンの部分は、もう一度根拠を示した上で再検討いただきたいと思う。

委員長：ご意見として残したいと思います。ロジックがわかりにくいというご指摘だったと思いますし、それから、市民説明会をした時になぜ我が地区はこの分類なのかと言われた時の説明をきちんとできるようにされた方がよいというのはごもっともな意見だと思います。

委員：計画なので、「放っておいたらこうになってしまうもの」ではないように

していくというのが必要だと思う。これを設定したから、何が起こるんだということを疑問に思ってしまった。5ページまでは論理的というのは、今までの用途地域などがある中でかなり整合的に区域分けされてきた、もっと簡単に言ってしまえば、現状の延長線上にある。つまり、現状からあまり変えていない。しかも区域設定という、大穂地区なら大穂地区の中で、ここを拠点にするというもっとミクロな話が出てくるのかと思ったら、全体をこの辺はこうしましょうということで用途地域と整合性を合わせたようなものなので、これでは世の中は、つくば市は変わらないなと思ってしまう。それで良いのかどうかというところ。計画なので、もともとの農村部の市街地をどうするかというのが問題であれば、いくつか色分けして、ここを拠点としてその周辺はここを使うようにするというのを、ロジックから導き出せばよい。市は公共投資し、他のところにつくバスで結びますから利用してくださいというのであれば計画論として成り立つ。しかし、全部一緒に扱ってしまったら、パターン1は全部外し、パターン3は全部入れるということとなり計画論にはなりにくい。

委員：何種類かの区域に分けてきていただいたので、全体の見通しがつきやすくなったのかなという気がする。

ただ、ひとこと言えば5番の地域居住維持区域が、居住誘導区域の中に入っていた方がいいのかどうかということ。資料2の3ページに居住誘導区域の意味が書いてあり、人口密度を維持すると書いてあり、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、と考えると、DID地区の40人/haみたいな人口密度を目指す、あるいはひとまとまりで数千人の人口がいるところがあれば、持続的に生活サービス・コミュニティを維持しやすいだろうということが想定される。しかし、データ集の1-7ページDID地区の拡大の様子を見ると、DID地区はあまり広い範囲ではない。それから、人口密度についていろいろ資料があり、データ集1-20ペ

一ジで、40人/ha以上がオレンジ色になっている。地域居住維持区域が40人/ha以上を目指していくのかどうかが見えない。市街化区域が指定されている中で、立地適正化計画で改めて居住誘導区域を指定するという事であれば、そこはDID地区の40人/haを目指すというようなことがあったほうが、生活の機能としてはいいのかなと思う。地域居住維持区域と書いてあるので、そういう意味では居住に関して何もしないわけではなく、きちんと維持しようという方向性は示されていると思う。

居住誘導区域に関しては地域居住維持区域を積極的に位置づける事に賛成では無いが、一方で都市機能誘導区域だと、地域居住維持区域で指定されている部分は非常に重要な役割を果たすと思う。そこで、周辺地区というか、旧町村の部分で都市機能の中心としての役割をきっちり位置付けた方が良く思う。居住誘導区域がない所で都市機能誘導区域にしてはどうかという変な話にはなってしまうが、その方が落ち着くと思う。

委員長：ありがとうございます。他にご意見お願いします。

委員：3名の委員が言われたことと同じかもしれないが、地域生活拠点区域が用途地域というよりも、地域に果たしている役割で評価すべきではないかと思う。地域の生活を支える場所と言ったときに、パターン1では、広域中心拠点区域に隣接している、すぐそばに色々な機能があるところで、ややそれよりは劣るが機能が集まっているところにしか入らないことになっており、周辺を支える地域が抜けてしまうのはつくば市全体を見た時にはやや問題なのかと思う。評価の仕方を、都市機能が適切に整備されている区域というところをきちんと評価をして、用途地域だけではない方がいいと思う。

筑穂地区は、大穂地区だけではなく、筑波山の方まで含めて、地域の機能を依存している場所なので、居住誘導区域だけになってしまうのは、

生活実感からしても違う気がしている。二の宮地区，テクノパーク桜は，もう少し精査すると，微妙なラインにあがってくるのではないかと思う。ただ，地域居住維持区域全部を上げるのは違うと思う。機能の実態を評価する形で精査すべきかと思う。

次に，都市生活拠点区域で，TX沿線地区がすべて，上から 2 番目のランクに入っており，これから開発を進める大事なエリアという理解はしているが，これが地域生活拠点区域よりも上のランクにあって良いのだろうかとの違和感がある。しかも，面積が広いまま入ってしまうような気がしている。すでに中心的な機能を果たしているところと，今後作っていくところで，作っていくところを上にあげておくというのが本当にいいのかなというところ。このあたりはどのような考え方なのか，もう一度確認しておきたい。

さらに，地区の区分が広いと思っている。中心市街地は吾妻・竹園・東新井地区の全域が都市機能誘導区域だが，こんなに広くて良いのかとの疑問がある。市全体をみると，荃崎地区，筑波地区，豊里地区に都市機能誘導区域がないのは，都市全体のバランスとしてよいのか。地区の区切り方と分散のさせ方については，検討の余地があると思う。

委員長：ありがとうございます。事務局からどうぞ。

事務局：都市機能という点で，立地状況を見た方がよいという指摘と認識します。確かに，機能をみていくと，テクノパーク桜については，商業施設の立地は非常に多いのですが，行政機能や金融機能や医療機能など他の機能がほとんどなく，星が付かない状況です。周辺市街地では星取りをすると，豊里はなかなか星が付かない状況にあります。全体的なバランスと機能立地の状況の全てを見ないと難しいのかなという印象を持っているところです。

都市生活拠点区域として，TX沿線地区だけを位置付けている点について



ては、想定条件ということで、都市計画マスタープランの中で地域交流拠点という位置づけをされているのが4地区となっているところから整理しています。都市計画マスタープランでは、広域交流拠点としてつくば駅周辺、研究学園駅周辺が設定されています。次に、地域交流拠点としてTX沿線地区が位置づけられています。地域生活拠点として周辺市街地や筑穂、テクノパーク桜等が位置づけられているところから、今回の整理としては都市生活拠点としてTX沿線4地区を設定したところです。

委員長：まず、都市機能誘導区域の指定をしたことにより、どのような形で都市機能を実際に誘導できるのかどうか。市の財源が限られているところで、マーケットにゆだねるところが相当多いが、企業が投資したいところがどこかを読み込むことが必要だと思う。それなりにデータを整理されているが、別図3で赤く塗られている箇所全域が、機能誘導するところなのか。都市機能誘導区域は、居住誘導区域との重ね合わせになっているとすると、この区域で、どのような居住パターンが可能性としてあるのか、また望ましいのかという議論をしないと、市民が説明を受けても、自分が住んでいる区域全域が広域中心拠点区域や都市生活拠点区域だと言われても分からないと思う。中根・金田台地区は田園居住地域として整備するのが売りになっている。これが、都市生活拠点区域として、このような機能が全部ばらけて入るという訳ではなく、どこかにスポット的に、中心的にしていくのだと思う。このようなゾーニングで描くのが良いのかとかも含めて考えるべきと思う。多くの都市機能誘導区域に指定されたところには居住も立地するのだろう。駅中心であれば、中高層のマンションとか。逆に、中高層のマンションだけでも、都市の拠点性とか賑わいの点から、なるべく低層階では商業・業務機能をできるようにするという方針を出すということも考えられる。都市機能誘導区域としてできるルールは何を持っているのか、市街化区域のほとんどが居住誘導区域になると思うが、居住の誘導がどこまでできるのかという

形で、これまでの市の動向で考えると、公務員宿舎の跡地は、地区計画で、どのような可能性があるのかを議論した上で、開発者も納得できる幅を見つけて提供してきた。それと同じで、居住誘導区域についても、どのような居住のパターンがありそうかを、ある程度読み込んで提示した方が、市民説明会に向けて望ましい話だと思う。

立地適正化計画は、単に誘導区域を指定するのではなく、どのような形で誘導の可能性があるのか、事前に確定できないことが多いと思うが、今持っているところで出来そうなことが何か考えられるのか。あと、公共施設の再編など、旧庁舎で土地利用転換が決まっていないところの活用とかも一つのヒントになるかもしれない。都市機能を誘導する上で、市が開発業者と協議する時に、市民参加のプロジェクトを位置付けて、どのような機能を誘導するべきか、育てていくべきかをやっていくとか。非常に限られた財源ではあるが、アクションが起こりそうなどころには積極的に市が関わるとか、市民を巻き込んでアイデアを設けていくとかもできると思う。

立地適正化計画は将来の誘導区域だけを静的に示すのではなく、それに向かって、どのようなプログラムや施策の可能性があるのかを議論する方がよいと思う。それには、まちづくりビジョンや周辺市街地振興など、オンゴーイングのところがどこまでできるのか。今まで市が作ってきた都市マスや法定の都市計画である用途地域や地区計画との整合などもわかっているが、立地適正化計画を作るのであれば、誘導区域を実現するために、この計画のなかでどんなアイデアを出せるのかを提示できると良いと思う。委員長というよりも、一委員的な発想であるが、皆さんにもぜひアイデアを出して頂きたい。

委員：まちづくりビジョンなども大事だが、地区懇談会の結果を見ても、行政への要望が出てきている。やや気になるのは、住民の方々との対話。住民と行政との対話のみを一方向的にやると要望だけが出てきて駄目なの

で、地域や住民の方々同志で話合っていて、「俺らはここまでやるから、行政はここをやってくれないか」という計画を作っていくのが今のトレンドになってきている。普通に説明会をすると、要望や文句が出てくる。地域の人たちに、行政依存ではなく、住民はここまでやるので、行政はここまでやってよ、というビジョンを出してもらって、その上で、ここには保育所が必要だね、という話になれば良いと思う。全体のスケジュールから見れば難しいと思うが、せっかくやるのであれば、行政と住民の話し合いではなくて、ワークショップ方式で、地域の人たちが話し合って、地域に何があるのかを行政ではなく地域の人たちが見つける仕組みを、周辺市街地のどこかでモデル的にやってみるというようなことがあれば良いのではないかと思う。

事務局：今のご指摘については、常々、市長も「地域に寄り添って対話をして」と言っているところであり、特に周辺市街地については室ができて、地域カルテの作成を進めているところです。地域に入って、地域の方が地域に何が必要なのかを話しあって頂こうと考えていますが、地区別懇談会でも自由な意見を欲しかったのですが、計画を示さないと意見が言い難いという指摘もありました。

中心市街地も周辺市街地もビジョンはこれからというところですし、公共施設のマネジメント計画もまさしく、今、庁内で作っているところです。公共施設跡地の活用もサウンディング調査などで、これから形を作っていく、また、学校施設の配置計画も見直しが予定されているという状況です。来年度の頭になると、10ぐらいの計画が走りながら、という状況です。実際に計画をつくって市街地をよくしていく、市は何をやるのか民間事業者に何を望むのかを示すのが本来の立地適正化計画だと思いますが、それぞれが走っている状況ですので、現状に近い形となっています。何もないところに、このような街をつくっていくという打ち出しもあるのではないかという意見もあると思いますが、現状に近い

ものになっています。どのようなアイデアがあるのか、また市民との対話を丁寧にやっていくという思いもありますので、スケジュール感も見直しながら、今日頂いた意見をもとに考えていきたいと思えます。

委員長：資料 2 の地区の想定のところ、広域中心拠点区域が中心市街地と研究学園地区の 2 つであることは何となくわかるが、性格が少し違うと思う。すでに出来上がっている中心市街地は、西武の閉店に代表されるように、UR も撤退していく、警察署も移転するとか、どちらかというところ、地域を再生して都市機能を誘導していくのかというところ。一方、研究学園地区は開発予定があって、成長をどう誘導していくのかというところ。同じ広域中心拠点区域としても性格がちがうのではないか。その意味では、都市生活拠点区域も地域生活拠点区域も、すべて地区毎に全部ということまでは求める必要はないと思うが、いくつか類型化して、こういうあり方があるのではないかとすることは整理した方がよいと思う。それは、同じく居住誘導区域であっても、性格が違うと思う。まだまだ人を誘導したいところもある。データで相当読み込まれていると思うが、つくば市内で、人が多く住むようになってきているところは、小中一貫校の建設が要素になっているとか、新しい魅力、新しい動向によって、居住の動向が変わってきていると思う。将来まで見通すことは難しいと思うが、10 年ぐらいで起きてきた動向を見据えたうえで、居住誘導として、どういう施策展開が可能性としてありそうかという方向性を出せると良いと思う。

委員：2 つの誘導区域だが、居住誘導区域については概ね方向性を出せるのかなと思っている。ただ、委員から指摘があった、地域居住維持区域は議論が分かれるところだと思う。このあたりは、もともと既成市街地で定住人口があるところを市街化区域に設定したところなので、誘導という言葉がついており分かりにくいですが、それを維持するということで、居

住誘導区域としている。あと、肝心の都市機能も誘導が付くのでわかり辛いのですけれども、委員から北条地区、谷田部地区はどうなのかという指摘があったが、都市全体を見た時に、都市機能を誘導するエリアなのかという議論があると思う。都市機能として、ポイントはあるけれども、エリア設定ができる区域なのかというと、難しい議論になると思う。その意味でも、立地適正化計画を作っても、都市機能誘導区域を定めきれない自治体も多いと聞いている。つくば市も同じ状況かなと思う。個人的には、本来、都市機能誘導区域は限定的にし、地域居住誘導区域の中で、必要な都市機能が何かを記載した都市機能誘導区域を設定しても良いのかと感じている。特に、都市機能誘導区域については皆さんからもう少しご意見を聞きたいと思っている。

委員：TX沿線地区の話に戻ると、別図4の都市機能誘導区域は、今の土地利用計画図の誘致施設、商業施設のエリアに基づいているようだが、地域の生活を支える機能を誘致したいのか、工業団地的な機能を誘致したいのかが混在しているように思う。詳細が決定していない計画もあるため、広めに都市機能誘導区域していると読み取ったが、市民から見ると、既成市街地よりも、TX沿線地区の誘致施設、商業施設のエリアに力を入れたい、と見えてしまう。これから機能の方向性を考えているエリアなので指定しておく、というような説明が必要かと思う。「都市生活拠点区域」という名前なので、既存の市街地を捨ててこちらに移転しましょう、という意味に見えてしまうと思う。

あと、筑穂地区は機能的にも、地域の状況としても、元々大穂支所があったところでもあるし、バスルートの結節点でもあるので、北部の拠点として外せない地域だと思っている。地域として外してはいけなさそうなところが抜けてしまっているように感じるので、まだ見ていないデータがあるから抜けているのだと思うが、区域の設定について、もう少し可能性を探っていった方がいいと思う。荃崎地区も同様。地域の中で

何ができるのかを考えていくことを促すこともやはり大事だと思うが、その時に拠り所となる場所というのは指定しておく必要があるのかなと思う。

委員：TX沿線地区を中心に区域を考えていると感じるが、元々あった荃崎地区、例えば別図 3 の17高野台・牧園地区、33高見原地区の区域は、TX沿線というよりも、常磐線の影響が大きいと感じる。99稲岡地区のイオンに行くことが多いと思う。地区別懇談会の荃崎地区の方のアンケートでもイオンにつくバスで利用したいという意見がある。誘導施設の考え方では大規模商業施設は入っていないが、地域は入ってなくても使うということは想定できるので、そういうことをこういう計画でもってくる方がいいのではないかな。開発が多くて人口が集中しているTX沿線地区に目が行ってしまうとは思いますが、荃崎地区は周辺市との連携を考えた方が、より効率化できると思う。他市との連携の考え方を盛り込んだ方がいいのではないかな。TX沿線地区から漏れた地区をフォローしていった方がいいのではないかな。

委員：都市機能誘導区域は区域として決めるのは難しいが、イメージとしては、別図 5 の構造図のように、エリアの中にポイントがあった上で市域全体が連携しているようなことかなと思う。ただ、これを市街化区域の中でエリア取りをしていくと、なかなか誤解を招きそうなエリア取りになっていってしまうと思う。絵としては、別図 5 のようなものが表現できると伝わりやすいかなと思う。

委員長：まだ工夫は必要かもしれないが、別図 5 だとわかり易いと感じる。別図 5 は、限られたエリアに都市機能が集約されて、それを居住エリアが囲む、という表現になっている。そう考えると、別図 3 の表現は、誤解されやすいと思う。例えば現在の①広域中心拠点区域は、密度の高い都

市型の居住区域，都市機能の集積区域，が重なっている。重なり合っている図として概念を示した方がわかりやすい気がしている。例えば，④地域居住促進区域は居住が立地しないと公共投資の非効率が発生する，あるいはその可能性が高い区域，⑤地域居住維持区域は世帯の減少が見込まれるものの地域の生活の衰退につながらないようにする区域，という仕分けだと思う。都市機能誘導区域として指定される区域も，居住を受け入れる伸びしろが多くあるということ。例えば，公務員宿舎跡地は，広域中心拠点区域にほとんど含まれるが，ここにどのような形で居住誘導するかは大きな論点となると思う。

事務局：本計画では「7-1. 計画の目標と施策」において，そういった部分も含めて議論できればと考えています。

委員長：推進に向けての具体的な施策は委員会の最後に議論されることが多いが，本当は計画づくりにおいて，推進・実行する手段を一度議論した上で，区域の適正な指定の議論に再度戻った方が良いと思っている。出来そうなところというのを議論した方がいいと思う。

委員：別図 3，4，5を見ると，地域生活拠点区域があまり出しておらず，わかりにくい点が気になる。また，既成市街地の旧市庁舎があった場所に，どのような機能を置いていくかの評価は非常に重要。データ集5-26ページ以降に，施設立地と人口カバー率という図があるが，施設を作ればカバー率が上がるのは当然なので，ここにはこれだけの人がいるので，これだけのものが立地できますということと地域の人と話す時にデータとして出していけるといいと思う。公平ということをするためには，各施設の周辺人口，見込める客数等をデータとして示せると，今後の推進にも繋がるしコミュニケーションにも繋がると思う。

委員：立地適正化計画の位置づけについて伺いたい。立地適正化計画が全体の戦略で、周辺市街地の振興に向けた取り組みと中心市街地まちづくりビジョンが、その中の戦術、ということか。そう考えると、立地適正化計画の方針に沿って進めていき、2つを含めて具体的な施策が後々出てくる、2つについてはそのはしりという理解でよいか。

事務局：おっしゃるとおりです。

委員：そう考えると、資料2の5ページと別図5を見ると、広域中心拠点区域は、市内にとどまらず、県南の活力向上に資するという表現で、つくば市内にとどまらず広域なエリア全体としての活力向上に資する役割を果たすというイメージを持つが、そうするとどういう役割が求められるのか。大型商業施設で誘客を図るとするのは西武筑波に代表されるように、時代にそぐわないように思う。市外の機能を補完するという部分で、広域中心拠点区域がどういう役割を果たせるのか。民間は民間で考えると思うが、公的な部分が何を担えるのかという要素があっても良いと思う。

委員長：次回に向けてより整理していただきたい部分など、何か言っておきたいことはあるか。ロジックが分かりにくいという指摘があったが、その他にも補足的な整理などをしていただけたらと思う。

委員：都市機能誘導区域について伺いたい。ある一つの区域に多くの機能を集約しようということなのか、あるいは、機能についてのランク分けをしながら、複数の区域で機能を分担するということなのか読めない。そこに住んでいる人たちがどんな人かを考えると、さらに複雑になってくると思う。市として、色々な施設が再編されていって、例えば北条の学校が統廃合されるというようなこともあり、そこにどのような色付け



をしていくのかということにも関わってくる。

委員長：機能の分類・施設の例示だけで、人を引き寄せられるのかというのは難しいところ。従来の考え方では食料品や日常生活品の買い物をするとところが徒歩圏内にありさえすればよいとされていたが、生鮮食品だったり特殊なものや質の高いものを提供する場合、広域的な集客力をもつものがあり、従来のようには仕分けできないものがある。また、広域的な吸引力がある文化施設・交流施設の新設計画や、リノベーション計画があるとしたら、それが広域拠点の核になるかもしれない。何年か先につくば市が想定している、懸案であった高エネ研跡地の計画は、使い方によっては地域構造を変えうらと思う。立地適正化計画としては読み切れない部分があるとしても、検討地域としては、こういうことだけは考えるべきじゃないかという原則等を整理できると良いと思う。

委員：そもそも、資料 2 の 1 ページの絵に戻らないといけないと思う。多極という考え方がはっきりしていないので、一面的なものになっている。日常生活を行う範囲や、たまに行われるイベントであれば地域全体で考えるというような階層が、現在の考え方や絵に落ちていない印象。時間的な制約があることは承知しているが、理念の部分を再整理する途中に、市民との意見交換が行えれば良いと思う。

委員：筑穂地区の拠点の役割は大きいと思う。将来人口推計を見ると、土浦市・牛久市側やつくば市の南部の方は堅調に推移する一方、北側・西側は隣接している市も人口減少していくような人口構造となっている。そうすると北部に強力な拠点を作っておかないと、バランスが悪くなっていくのかなと思う。今の大穂庁舎辺りの役割は今後も重要になってくると思う。すでに都市軸として与えられている部分ではあるが、戦略的にやっておくと中長期的にはいいのかなと思う。

委員：地区別懇談会の資料に満足度の項目がある。立地適正化計画で不満や不便をすべて解消することは難しいと思うが、現状で不便ですと答えている筑波地区，荃埼地区が今回の指定でさらに不便になりすぎないように配慮を考えた方がよいと思う。その時に拠点の設定の考え方をどこまで広げるかが重要な鍵になると思うので，地域の生活という視点の取り入れ方も研究いただけるといいのではないかと思う。

委員長：ありがとうございました。それでは，だいたい予定の時間が来ましたので，第3回計画検討委員会を終了します。今日は熱心な議論をありがとうございました。

4 その他（略）

5 閉会