



# つくば市 立地適正化計画（案）

平成30年 月  
つくば市



# 目 次

<b>序章 立地適正化計画について</b>	<b>1</b>
1. 立地適正化計画とは	
2. 立地適正化計画の意義と役割	
3. 立地適正化計画に記載する事項	
<b>第1章 立地適正化計画の目的</b>	<b>4</b>
1. 計画策定の目的	
2. 計画の位置づけ	
1) 計画の位置づけ	
2) 上位・関連計画の概要	
3. 計画の前提	
1) 計画の対象区域	
2) 計画期間	
3) 将来人口	
<b>第2章 つくば市の現況と課題</b>	<b>12</b>
1. つくば市の位置と地勢	
2. つくば市の沿革	
1) つくば市の誕生	
2) 研究学園都市の建設	
3) つくばエクスプレス（TX）と沿線の整備	
3. 地区の区分	
4. 現況の整理	
1) 人口	
2) 土地利用	
3) 都市交通	
4) 都市基盤施設	
5) 都市機能	
6) 経済構造	
7) 防災	
8) 都市経営	
9) 市民意向の把握	
5. 現状と課題の整理	
1) まちの現状	
2) まちづくり上の課題	
<b>第3章 立地適正化計画の基本的な方針</b>	<b>77</b>
1. まちづくりの基本理念と将来都市像	
2. まちづくりの目標	
3. 将来都市構造	
1) 将来都市構造の考え方	
2) 拠点とネットワークの設定	
3) 将来都市構造のイメージ	

# 目 次

## 第4章 誘導区域と誘導施設 ..... 82

1. 誘導区域と誘導施設の設定方針
2. 居住誘導区域
  - 1) 居住誘導区域の設定方針
  - 2) 居住誘導区域の設定
  - 3) 居住誘導区域の設定フロー
  - 4) 居住誘導区域の設定フローの詳細
  - 5) 居住誘導区域の設定図
  - 6) 居住誘導区域の面積と人口密度
3. 都市機能誘導区域
  - 1) 都市機能誘導区域の設定方針
  - 2) 都市機能誘導区域等の設定イメージ
  - 3) 都市機能誘導区域等の設定
  - 4) 都市機能誘導区域等の設定図
  - 5) 都市機能誘導区域の面積
4. 誘導区域設定図
5. 誘導施設
  - 1) 誘導施設の設定方針
  - 2) 誘導施設の設定

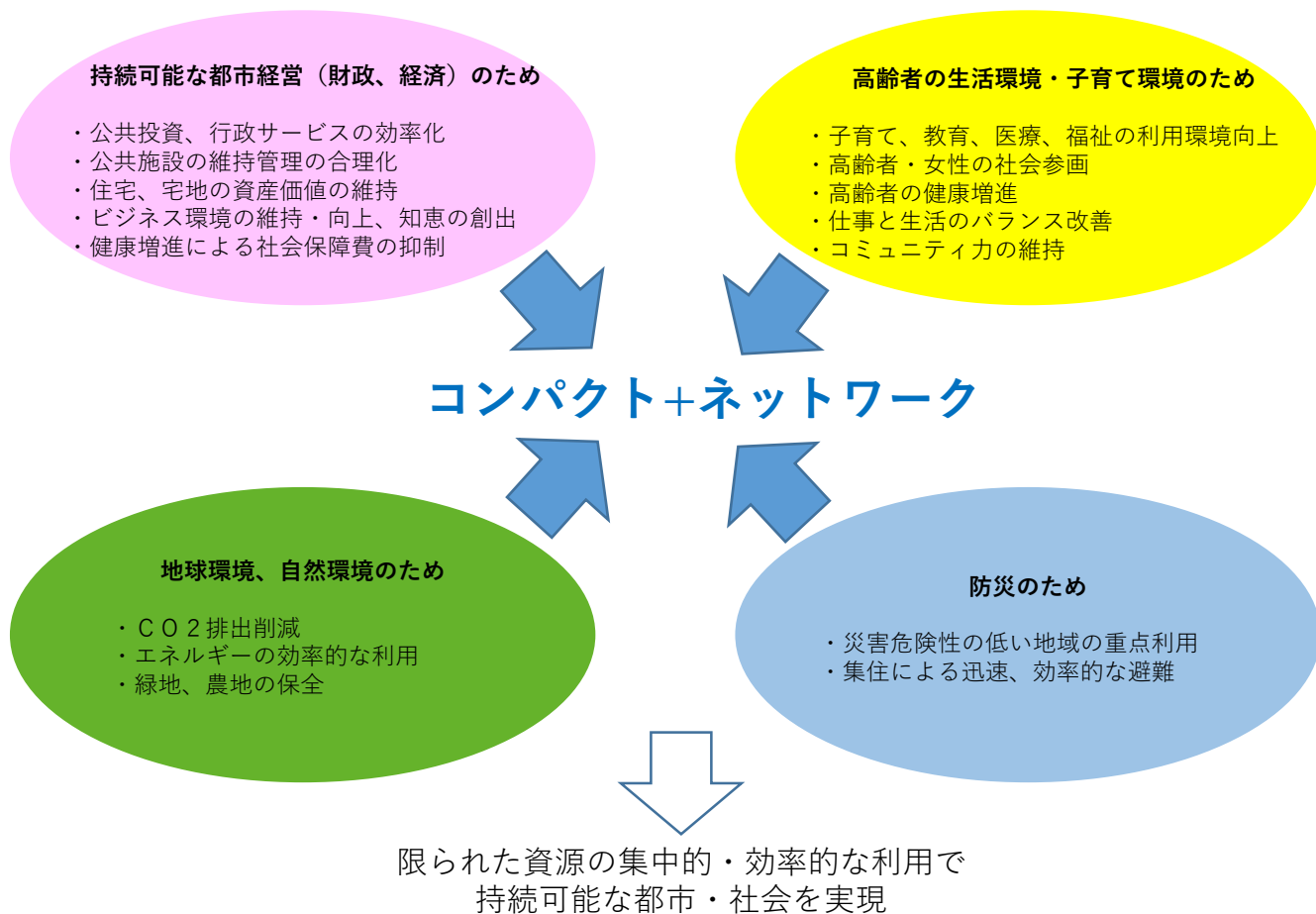
## 第5章 計画の推進 ..... 101

1. 実現化方策
  - 1) 誘導施策の基本的な考え方
  - 2) 居住誘導に関する施策
  - 3) 都市機能誘導に関する施策
  - 4) 立地適正化計画に係る事業
2. 目標値の設定
  - 1) 居住の誘導に関する指標
  - 2) 都市機能の誘導に関する指標
  - 3) 公共交通に関する指標
3. 届出
  - 1) 居住誘導区域外における開発行為等の届出
  - 2) 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発行為等の届出
4. 計画の評価と見直し

# 序章 立地適正化計画について

## 1. 立地適正化計画とは

- 日本全国の地方都市は急速な人口減少と高齢化に直面し、地域産業の停滞もあり、活力が低下してきています。また、住宅や店舗等の郊外立地が進んだことにより低密度な市街地の形成が進んでいます。今後、より厳しくなると予測される財政状況下で、居住者の生活を支える行政サービスの安定した提供が困難になることも考えられ、都市を持続可能なものとしていくため、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進することが必要となっています。
- 立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。コンパクトなまちづくりの形成を促進し、生活サービス機能を計画的に誘導していくために、おおむね20年後の都市の姿を展望して策定する計画です。
- 人口減少や少子高齢化等による都市の課題に対応するためには、医療・福祉、商業などの生活サービス施設と住居等がまとまって立地することや公共交通ネットワークを再構築することで、日常生活に必要な生活サービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在する、「コンパクトシティ+ネットワーク」のまちづくりを進めていくことが有効であるとされ、2014(平成26)年8月には「都市再生特別措置法」の一部改正により、立地適正化計画制度が創設されました。



## 2. 立地適正化計画の意義と役割

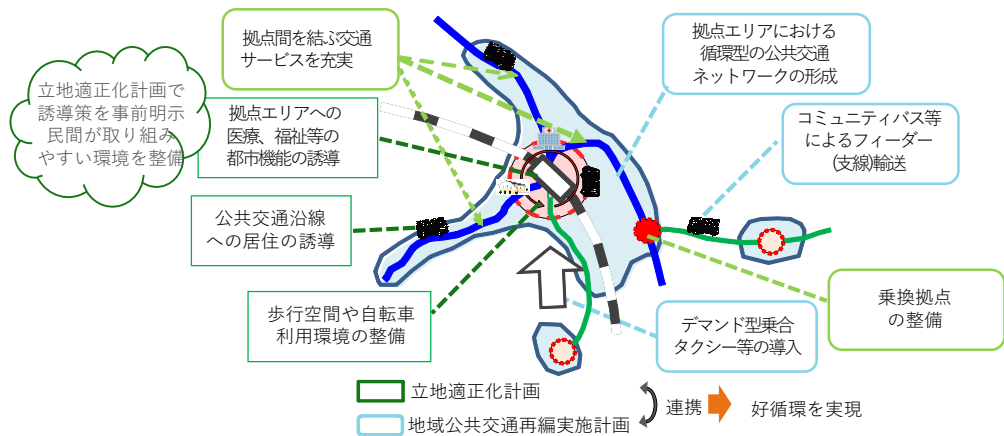
- 立地適正化計画制度の意義、役割は下図のようにあらわされます。下図を見てもわかるように、主要な拠点1箇所に全ての居住や都市機能を集約させる一極集中ではなく、地域の生活拠点も含めた多極ネットワーク型の都市構造へ誘導を図るものです。

### 都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能だけでなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能と、都市全体を見渡したマスタープランとして機能する**市町村マスタープランの高度化版**です。

### 都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導による**コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携**により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。



### まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた**公共施設の再配置**や**公的不動産を活用した民間機能の誘導**を進めます。

### 市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、**市街地空洞化防止のための新たな選択肢**として活用することが可能です。

### 都市計画と民間施設誘導の融合

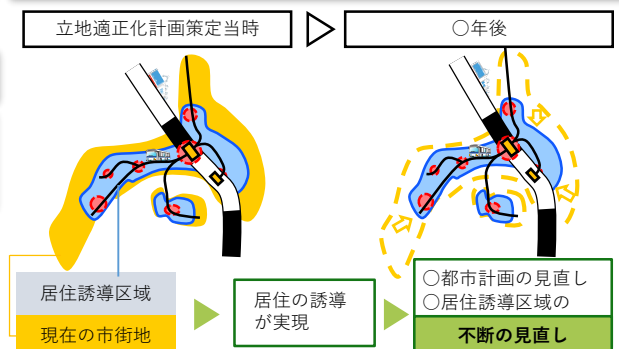
民間施設の整備に対する支援や立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など**従来の制度と立地適正化計画との融合**による**新しいまちづくり**が可能になります。

### 時間軸をもったアクションプラン

計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、**時間軸をもったアクションプラン**として運用することで効果的なまちづくりが可能になります。

### 市町村の主体性と都道府県の広域調整

計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要です。**都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されます。**



### 3. 立地適正化計画に記載する事項

- 立地適正化計画は、区域を記載するほか、基本的な方針、その他必要な事項を記載することとなっており、各事項に係る上位計画・関連計画との調整及び整合を図り、都市の現況などを考慮し策定するものです。

立地適正化計画に定めるべき事項（都市再生特別措置法第81条第2項）

- 一 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- 二 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- 三 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）
- 四 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
  - イ 誘導施設の整備に関する事業
  - ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業
  - ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
- 五 第二号若しくは第三号の施策又は前号の事業等の推進に関連して必要な事項
- 六 前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

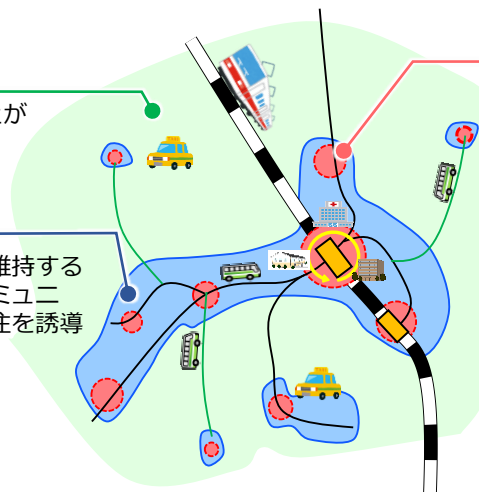
立地適正化計画のイメージ

#### ①立地適正化計画区域

都市計画区域全体とすることが基本となります。

#### ②居住誘導区域

居住を誘導して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。



#### ③都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の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

\* 「居住誘導区域」外では、新たな住宅開発（一定規模以上）について、市への届出が必要になります。

\* 「都市機能誘導区域」外では、「都市機能誘導区域に誘導する施設」をつくる場合について、市への届出が必要になります。

# 第1章 立地適正化計画の目的

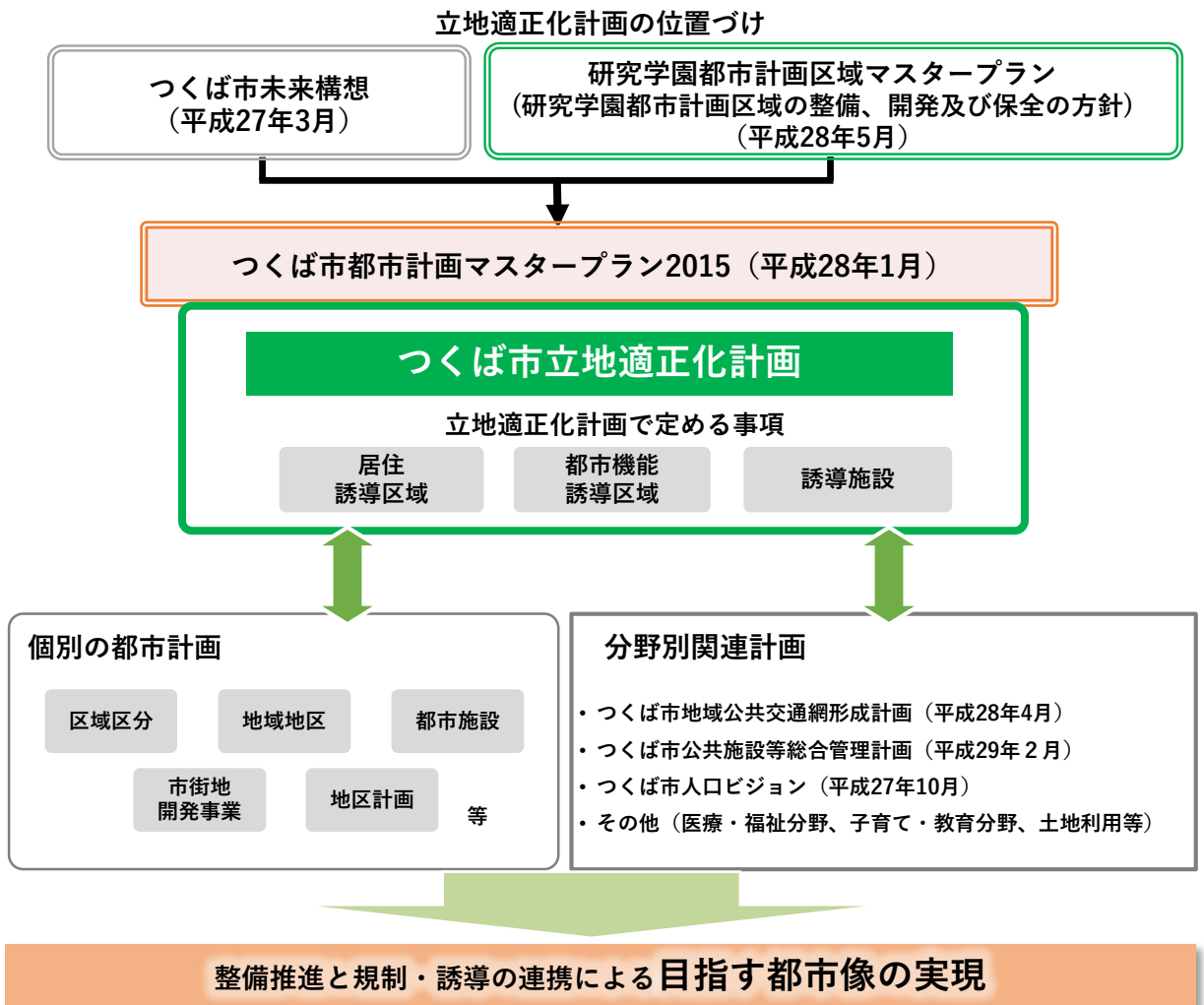
## 1. 計画策定の目的

- 国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、つくば市は2035年まで人口が増加すると予測されていますが、年齢構成別に見ると、高齢者人口が増え、年少人口や生産年齢人口は減少すると考えられています。税収が減少する一方で、歳出に占める社会保障費が増加することでインフラの老朽化への対応等が困難になると想定されます。これらを踏まえ、長期的な時間軸で将来を見据えたまちづくりを考える必要があるため立地適正化計画を策定し、本市の都市計画に関する基本的な方針である「つくば市都市計画マスタープラン」で定めた都市構造の実現に向けた取組みを推進します。

## 2. 計画の位置づけ

### 1) 計画の位置づけ

- 本計画は、都市再生特別措置法第82条に基づき、「つくば市都市計画マスタープラン2015」の一部とみなされます。
- そのため、「つくば市都市計画マスタープラン2015」と同様に、本市のまちづくりの指針である「つくば市未来構想」と、茨城県が定める「研究学園都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に即して定めます。
- また、関連する各種計画として、つくば市地域公共交通網形成計画やつくば市公共施設等総合管理計画などの分野別計画や個別の都市計画との整合を図ります。





## 2) 上位・関連計画の概要

### ① つくば市未来構想（平成27年3月）

つくば市の未来の都市像を示すとともに、**将来の集約型の都市構造**への移行を考慮した**ハブアンドスポーク型都市構造**の構築を掲げ、その実現に向けた**まちづくりの理念**や**土地利用の構想**等を定めています。

### 未来の都市像

豊かな自然や歴史、文化、知財・人材などの地域資源や筑波研究学園都市の機能をいかし、日常的な暮らしの充実を図るとともに、社会的課題の解決へ貢献するという視点を持って、「住んでみたい 住み続けたい」とだれもが愛着を持てる『スマート・ガーデンシティ』の構築をオールつくばで進めていきます。

#### 未来の都市像

住んでみたい 住み続けたいまち つくば  
～人と自然と科学が育む スマート・ガーデンシティ～

#### まちづくりの理念

- I 人を育み、みんなで支えあうまち
- II 快適で安全・安心を実感できるまち
- III 環境にやさしく、次世代へつなぐまち
- IV つくばの資源をいかし、世界へ貢献するまち

### 土地利用構想

市域に3つのゾーンを設定し、それぞれの特徴を踏まえた魅力的な土地利用を促進、**ハブアンドスポーク型都市構造の実現**に向け、ゾーンごとの拠点性の向上を図ります。

#### 【土地利用の方針】

##### 田園都市ゾーン

研究学園地区及びつくばエクスプレス沿線市街地における都市機能の集積をいかすとともに、国際都市としての拠点となるよう、都市機能の更なる集積と緑豊かなゆとりある都市環境、にぎわいをもたらす活力ある土地利用を促進

- ・つくばコアエリア
- ・市街化エリア
- ・市街化調整エリア

##### 田園集落ゾーン

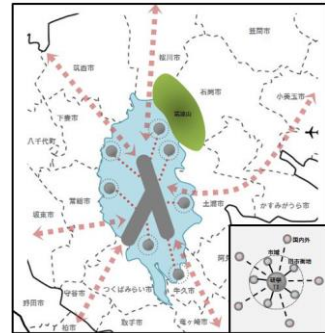
- ・市街化区域においては、従来から集積している生活機能の向上、田園風景と調和した住環境等を備えた土地利用の誘導により、地域の生活拠点を形成
- ・市街化調整区域においては、田園空間の保全創出に努める

##### 筑波山・親水自然観光ゾーン

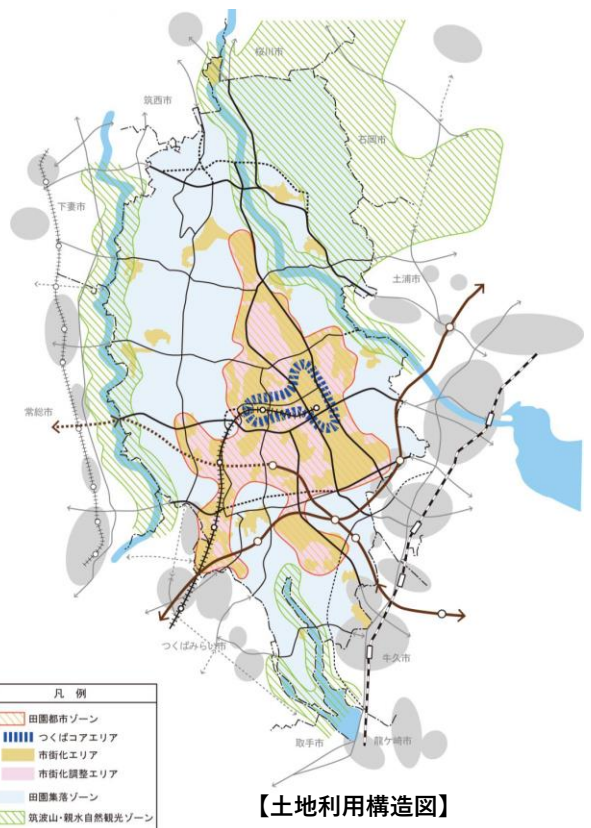
優れた生態系を有する豊かな自然環境、水辺環境を保全することにより、市民の憩いの場や多様な野生生物の育成・生育場所とする

### つくば市の将来都市構造

今後の少子高齢化の進行を踏まえ、**将来の集約型の都市構造**への移行を考慮し、研究学園地区とつくばエクスプレス沿線市街地をつくば市の核（ハブ）として機能を集積し、従来からの市街地を生活の拠点としてハブとの連携（スポーク）を考慮し生活サービス機能の向上を図る「**ハブアンドスポーク型都市構造**」の構築を進めます。



【ハブアンドスポーク型都市構造】



【土地利用構想図】

## ② 研究学園都市計画区域マスタープラン（平成28年5月変更）

つくば市のまちづくりの基本理念として、①研究開発機能の集積を高めるなど**グローバル拠点都市**を目指すこと、②TX沿線における職・住・遊・学などの複合機能を有する都市づくりを進めるとともに、低炭素まちづくりを推進し、**つくば環境スタイルの実現**を目指すこと等が示されています。

### まちづくりの基本理念

つくばエクスプレスの開業や首都圏中央連絡自動車道の整備の進展などによる広域的な交通ネットワークの構築を活かしながら、研究学園都市圏における研究機関・先端産業や商業・業務の集積化を進め、豊かな「自然」と「科学」が調和した「**田園都市つくば**」を構築するとともに、**近隣諸都市との交流促進及び連携強化**により、都市機能を相互に補完し、地域の特性を活かした魅力ある都市づくりを行っていく必要がある。

#### 凡例

##### 【土地利用】

- 商業・業務地
- 工業地
- 住宅地
- その他（研究教育機関等）

##### 【都市施設の整備】

###### 都市計画道路

- 自動車専用道路（整備済／整備中・整備予定）
- 主要幹線街路（整備済／整備中・整備予定）
- 主要幹線街路（暫定供用中）
- 主要幹線街路（構想路線）
- 都市幹線街路（整備済／整備中・整備予定）
- 都市幹線街路（暫定供用中）

###### その他の道路

- 道路（整備済／整備中・整備予定）
  - 自転車道（整備済／整備中・整備予定）
- ※(国)：国道、(県)：県道、(都)：都市計画道路

###### その他の都市施設

- 鉄道
- その他の施設（整備済み）

##### 【市街地開発事業】

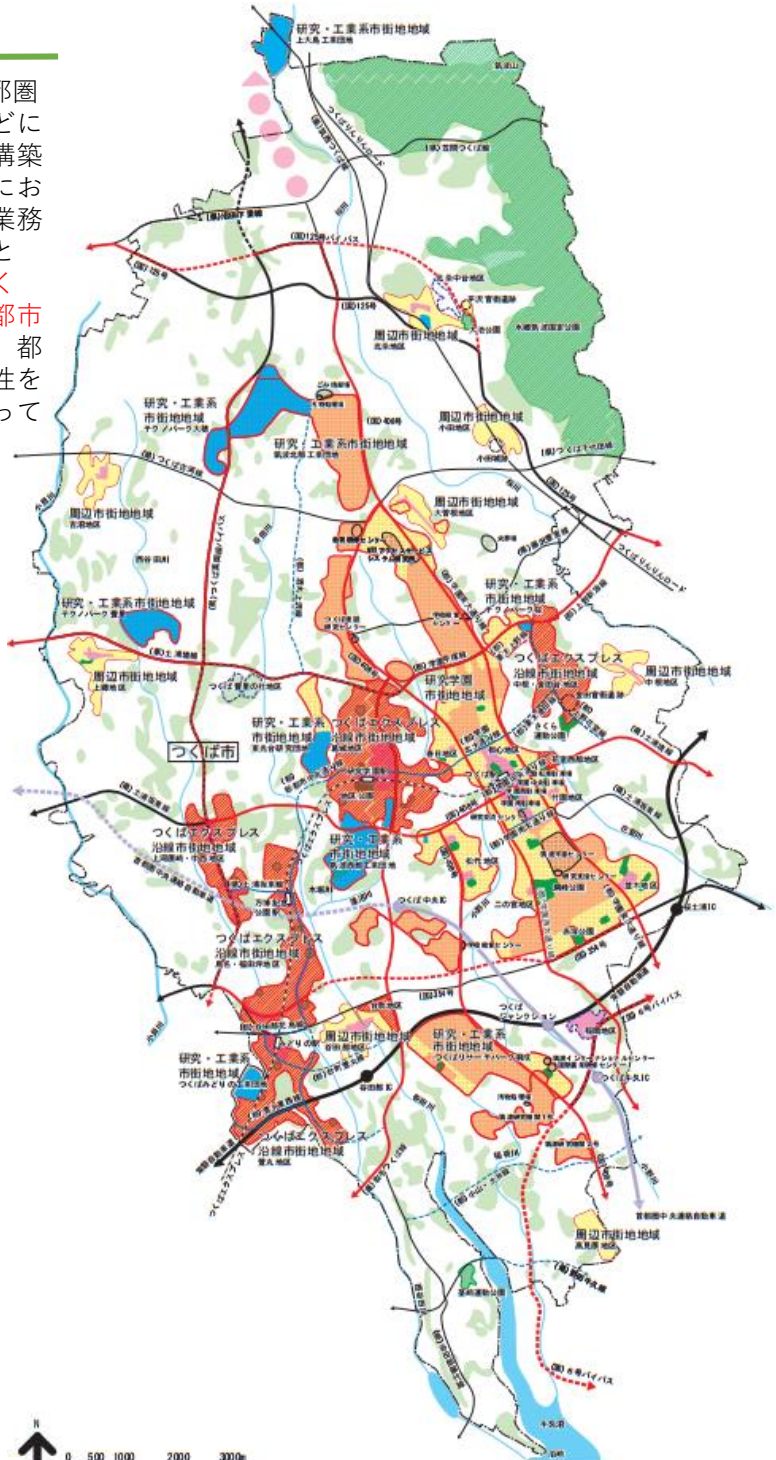
- 市街地開発事業（整備済）
- 市街地開発事業（整備中・整備予定）

##### 【自然的環境の整備又は保全】

- 公園緑地等（整備済）
- 公園緑地等（整備中・整備予定）
- その他の公園緑地等
- 河川・湖沼
- 森林地域
- 遺跡・史跡等

##### 【その他】

- 都市計画区域
- 市街化区域
- 地区計画（市街化調整区域）



### ③ つくば市都市計画マスタープラン2015（平成28年1月）

つくば市未来構想で定めた**ハブアンドスポーク型都市構造**を目指すため、市域を4つのゾーンに分けるとともに、**市街地規模や都市機能に応じた4種類の拠点、2つの都市軸、2つのネットワーク**を設定し、**つくば市の将来都市構造**を示しています。

## まちづくりの基本理念

「つくば市未来構想」における将来像を共有するとともに、これまでに培われた魅力あるまちを、市民や事業所、大学、研究機関、行政など様々な主体が一体となって、さらに魅力あるものとし、誰もが住みやすく、住んでみたい、住み続けたいと心から感じることできるまちを創り出し、このまちを次世代に引き継いでいくことをまちづくりの基本理念とします。

### 基本理念

人と自然・科学が調和した“スマートガーデンシティ”～みんなでつむぎ、つないでいくまち～

## つくば市の将来都市構造

土地利用の特性により市域を4つのゾーンに分けるとともに、**市街地規模や都市機能に応じた4種類の拠点、2つの都市軸、2つのネットワーク**を設定し、これらを組み合わせることにより、つくば市型の「**多極ネットワーク型コンパクトシティ**」の構築を図り、「つくば市未来構想」で定めた“**ハブアンドスポーク型**”都市構造を目指します。

### 【4ゾーンの設定】

- ①市街地ゾーン
  - 研究学園地区
  - つくばエクスプレス沿線地区
  - 既成市街地地区
  - 産業系市街地地区
- ②田園集落ゾーン
- ③土地利用調整ゾーン
- ④筑波山・親水自然観光ゾーン
  - 筑波山自然観光地区
  - 親水自然観光地区

### 【拠点】

- ①広域交流拠点
- ②地域交流拠点
- ③地域生活拠点
- ④産業拠点

### 【都市軸とネットワーク】

- ①南北都市軸
- ②つくばエクスプレス軸
- ③地域連携ネットワーク
- ④広域連携ネットワーク



#### ④ つくば市地域公共交通網形成計画（平成28年4月）

ハブアンドスポーク型都市構造を支える**公共交通ネットワークを実現**するための「**幹線+支線**」システムの構築などの地域公共交通の基本方針、及び方針を実現するための各種地域公共交通施策が示されています。

### 地域拠点を結ぶ新たな公共交通像

つくば市の公共交通のネットワークにおいては、つくばエクスプレスや路線バス、コミュニティバス、デマンド型交通等が連携し、**中心市街地や各地域の生活拠点を公共交通で結ぶ等、総合的な公共交通ネットワークの形成**により、「ハブアンドスポーク型都市構造」の構築を図り、通勤、通学等の移動を支えるとともに、通院、買い物等の日常生活に必要な移動を支える公共交通サービスによって、誰もが移動しやすいまちを目指します。

また、近隣自治体とも、広域連携を図っていきます。

#### 基本理念

『公共交通を軸に都市機能を連携させ、誰もが移動しやすいまち つくば』

#### 基本方針

- 1 今後のまちづくりを支える地域公共交通
- 2 持続可能で利便性の高い、安全・安心な地域公共交通
- 3 広域連携を支える地域公共交通
- 4 市民と協働で支える地域公共交通

### 公共交通ネットワークを支える「幹線+支線」

基本理念を実現するために、公共交通ネットワークを支える「**幹線+支線**」システムの構築を図ります。

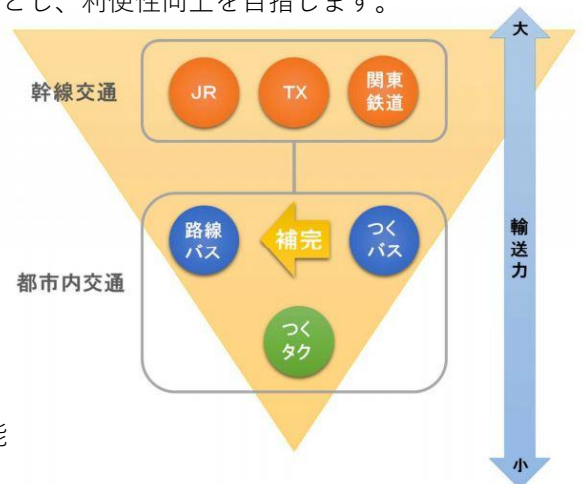
利用目的や需要に応じた適切なサービス提供を行うため、公共交通機関の役割分担を図り、公共交通を一体のネットワークとしてより効果的なものとし、利便性向上を目指します。

#### 【幹線の役割】

- つくば市内外を結ぶ骨格的な交通機能
- 市内中心拠点等と近隣自治体の交通拠点を結ぶ交通機能
- 市内中心拠点等と地域生活拠点等を結ぶ交通機能

#### 【支線の役割】

- 地域内の日常生活に必要な交通機能
- 地域生活拠点等と集落地域等を結ぶ交通機能



【つくば市の地域公共交通の関係】

## ⑤ つくば市公共施設等総合管理計画（平成29年2月）

本市が管理・保有する公共施設を取り巻く現状や将来にわたる課題等を明らかにし、長期的な視点を持って**公共施設を効率的かつ効果的に維持管理・修繕し長寿命化を行う**ことにより財政負担の軽減・平準化を図ることや、施設保有量の最適化など**保有する公共施設を資産として有効活用する**ことなどの取組を推進することを示しています。

### 公共施設の管理に関する基本的な考え方

基本理念を実現するために、3つの基本方針と、基本方針を実現するための取組方策を掲げ、公共施設マネジメントの取組を推進していきます。

#### 基本理念

将来にわたり、市民が安全で快適に利用できるよう公共施設を適切に管理する

#### 基本方針

- 1 保有資産を効率的に維持管理します
- 2 保有資産を有効活用します
- 3 社会情勢の変化に対応し、資産の保有量を適正化します

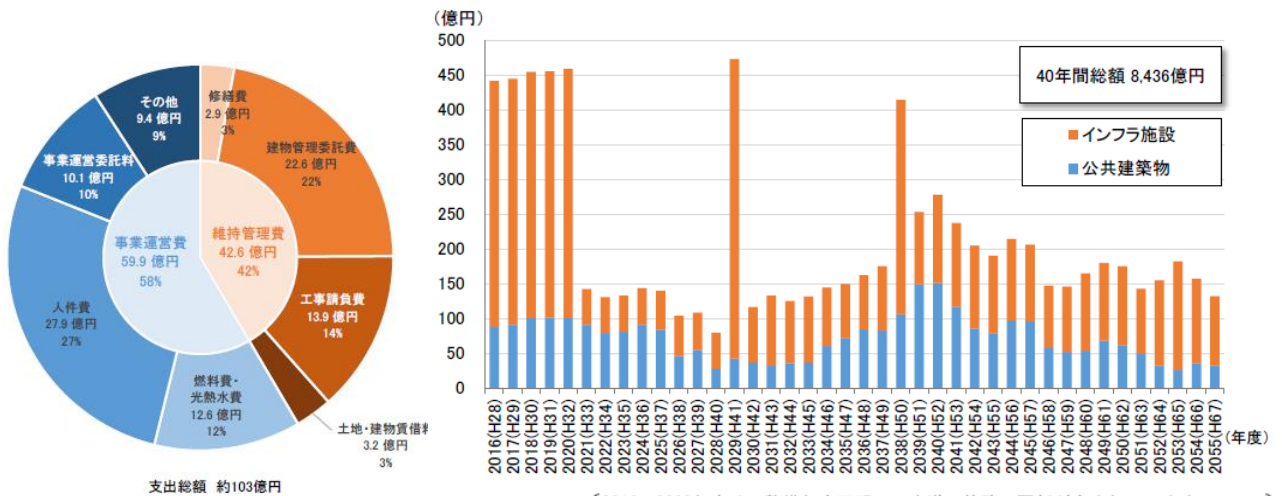
### 公共施設に係る費用

公共施設を維持していくための費用（維持管理費、事業運営費）

→年間約103億円（公共建築物、2015(平成27)年度実績）

現在保有する公共建築物やインフラ施設について、総務省の「公共施設等更新費用試算ソフト」の基本的な考え方により、今後40年間の費用（更新・大規模改修）を簡易シミュレーション（将来にわたって同じ条件（面積や延長、構造等）で維持・更新していくと仮定）

→公共建築物とインフラ施設の合計 8,436億円



〔2016～2020年度は、整備年度不明の下水道の管路の更新が含まれています。〕  
〔2029年度及び2038年度は、整備年度不明の上水道の管路の更新が含まれています。〕

【公共建築物の維持管理・事業運営費】

【将来費用の簡易シミュレーション結果（公共施設全体）】

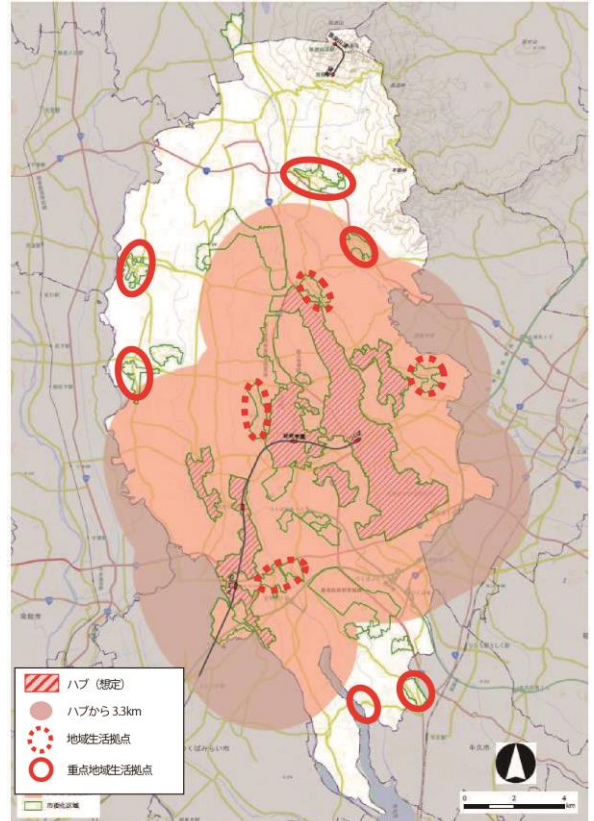
## ⑥ つくば市人口ビジョン（平成27年10月）

つくば市の人口推計を踏まえ、ハブアンドスポーク型都市構造の構築にあたり高齢者社会を迎えても**日常生活が維持できるまちづくり**を行うため、**地域生活拠点**の候補地区を想定し、必要な都市機能を示しています。

### ハブアンドスポーク型都市構造の目指す地域の生活拠点

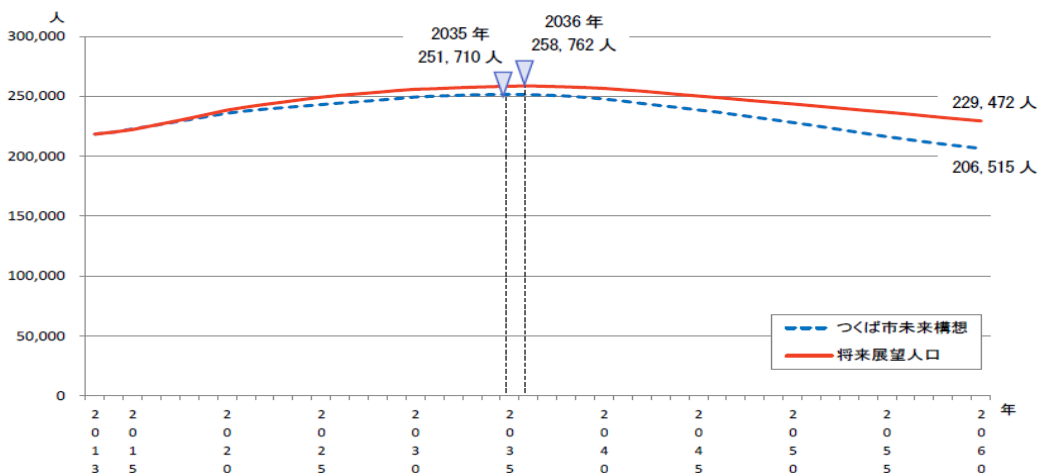
周辺地区においても生活ができるようにするためには、高齢社会を踏まえ、自動車のみでなく、徒歩や公共交通により生活できるまちづくりを行うことが必要です。そのため、移動に無理のない範囲である中学校区などを1つの生活圏域として設定し、生活圏域に「**地域生活拠点**」を設置することで、都市機能の集積を図り地域の生活や活動を支え、利便性と快適性を高めていきます。

地域生活拠点について、中心拠点まで容易に移動できる場合は、中心拠点と連携することで日常生活を支えるものとし、距離があって容易に移動出来ない場合は、「**重点地域生活拠点**」として、生活圏域内（中心拠点から車で約5分、3.3km以上の距離）で日常生活が行えるよう、新たな拠点整備を行います。



### 人口の将来展望

- ・合計特殊出生率：2030年に1.8、2040年に2.1を達成する。
- ・社会移動：つくば市未来構想と同程度を維持

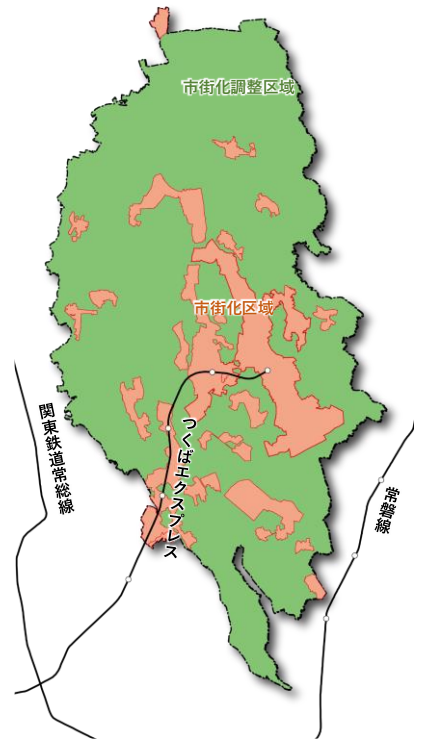


### 3. 計画の前提

#### 1) 計画の対象区域

- 立地適正化計画は、都市計画区域において定められる計画となります（都市再生特別措置法第81条第1項）。つくば市では、都市全体を見渡す観点から、研究学園都市計画区域である**市全域を立地適正化計画区域**とします。
- 市街化区域はもちろん、市街化調整区域の集落や住宅団地等も考慮し、公共交通ネットワークと連携し、生活しやすい、コンパクトなまちづくりを推進するものです。
- 立地適正化計画に定める誘導区域（都市機能誘導区域、居住誘導区域）は市街化区域内に設定しますが、目指すべき都市像（将来都市構造）については、市街化調整区域を含めて示します。

【つくば市の都市計画区域】

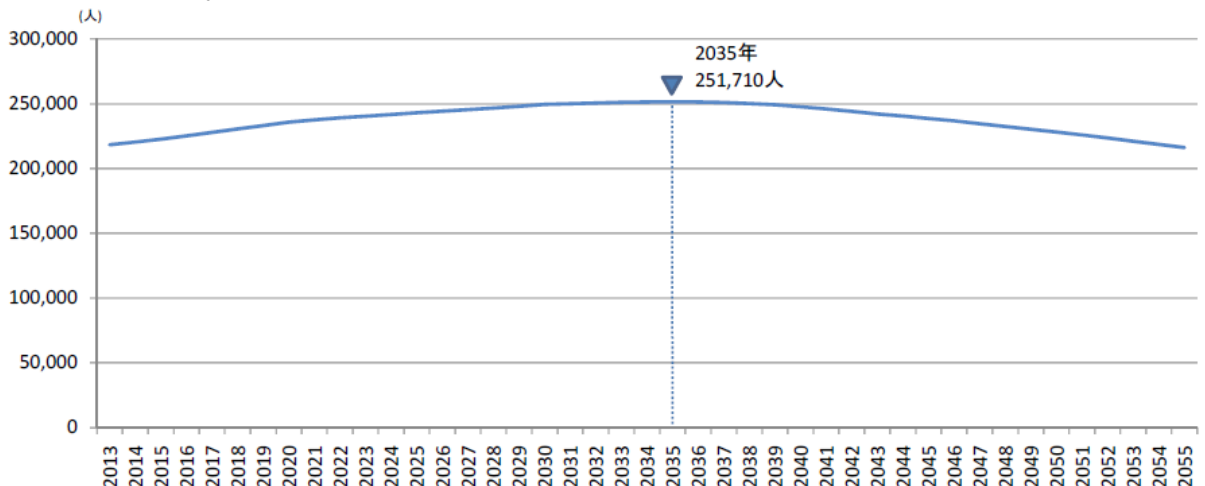


#### 2) 計画期間

- 立地適正化計画の策定にあたっては、おおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられる（都市計画運用指針）こと、また、つくば市の都市計画に関する基本的な方針を示した「つくば市都市計画マスタープラン2015」は、2015(平成27)年度から2035年度の20年間を計画期間としていることから、「つくば市立地適正化計画」の計画期間は、計画開始を2018年度とし、つくば市都市計画マスタープラン2015と整合する、おおむね20年後の**2035年度**までとします。

#### 3) 将来人口

- つくば市の人口は、つくばエクスプレス沿線地区などを中心に、着実に増加すると推計されます。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。



出典：つくば市未来構想

## 第2章 つくば市の現況と課題

### 1. つくば市の位置と地勢

- つくば市は茨城県の南西部、広域的には、茨城県の県庁所在地水戸市から南西に約50km、東京から北東に約50kmの距離に位置しています。



【つくば市の位置】

- つくば市は、東西14.9km 南北30.4kmと南北に長い形状となっており、北端に標高877mの筑波山を有し、南端に牛久沼を望み、東には全国第2位の淡水湖である霞ヶ浦が控え、市全体として、筑波山、筑波・稲敷台地、桜川低地で構成されています。市に広がる台地上の標高は20m～30mで、関東ローム層に覆われたほぼ平坦な地形をしています。
- 科学技術の中核として計画的に整備された研究学園地区には、教育施設や研究施設が集積しています。また、つくばエクスプレスの沿線では、新しい市街地の整備が進んでいます。一方、それらの周辺部は、南北に流れる小貝川、桜川、谷田川、西谷田川等の河川、周辺市街地とその周囲に散在する伝統的な農村集落、平地林、田畑等が織りなす自然豊かで広がりのある田園風景を呈しています。



【つくば市の地勢】



## 2. つくば市の沿革

### 1) つくば市の誕生

1987(昭和62)年11月30日、筑波郡大穂町、筑波郡豊里町、新治郡桜村、筑波郡谷田部町が合併、市制を施行し、つくば市が誕生しました。

翌年1月31日には筑波郡筑波町、2002(平成14)年11月1日には稲敷郡茎崎町が加わり、現在のつくば市に至っていません。

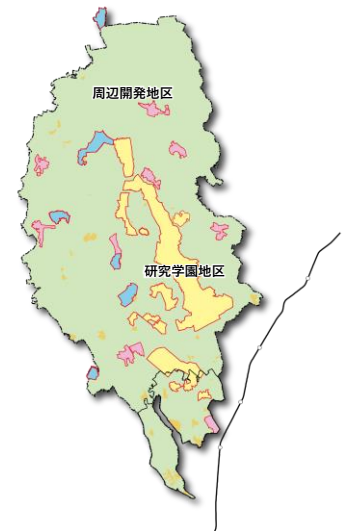


### 2) 研究学園都市の建設

町村合併によるつくば市誕生の背景には、1963(昭和38)年9月10日に、国家プロジェクトとして閣議了解された筑波山麓への筑波研究学園都市の建設があります。筑波研究学園都市の建設は、「東京の過密緩和」、「科学技術の振興と高等教育の充実」を目的に、「均衡のとれた田園都市」として整備することとされました。

都市の中心部に、東西6km、南北18kmにわたり、約2,700haの区域を「研究学園地区」として開発し、国の試験研究・教育施設、商業・業務施設、住宅等を計画的に配置しています。

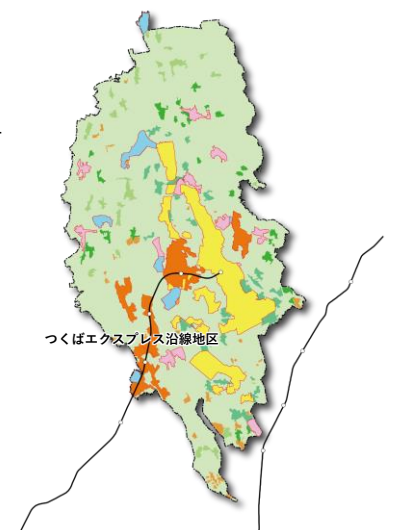
また、研究学園地区以外の区域は、「周辺開発地区」として研究学園地区と均衡のとれた発展を図るよう整備を進めています。



### 3) つくばエクスプレス (TX) と沿線の整備

1999(平成11)年6月には、つくばエクスプレスとその沿線における土地区画整理事業が都市計画決定され、鉄道と一体となったまちづくりが進捗する中で2005(平成17)年8月につくばエクスプレスが開業しました。TX開業により、都心へのアクセス性が飛躍的に向上しました。

また、TX沿線において、土地区画整理事業の施行により、職・住・遊・学などの複合機能を有する新たなまちづくりを進めています。



### 3. 地区の区分

- 本計画において市域を一定範囲のエリアに分けて分析等を行う際には、地域が歩んできた歴史や地理的条件などの特性から、旧町村単位であり未来構想を始め各種計画や施策の基礎単位でもある、筑波地区、大穂地区、豊里地区、桜地区、谷田部地区、荳崎地区の6つの地区に分けています。
- また、市街化区域は、「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」の4地区に区分しています。
- 市街化調整区域には、自然や農地と調和した良好な農村集落をはじめ、区域指定地区や住宅団地などが市内全域に点在しています。

#### ① 研究学園地区

##### 研究学園地区

- 1963(昭和38)年に閣議了解された、筑波研究学園都市の建設において、都心地区、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。



【つくば駅周辺】



#### ② 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

- 2005(平成17)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。



【みどりの駅周辺】



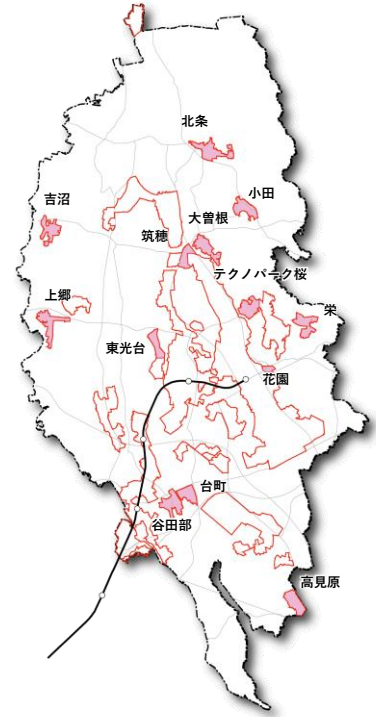
【市役所周辺】



### ③既成市街地地区

北条、小田、大曽根、筑穂、吉沼、上郷、栄、テクノパーク桜、花園、東光台、谷田部、台町、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。



【北条市街地】



【谷田部市街地】

### ④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。



【テクノパーク大穂】



【筑波西部工業団地】

## ⑤ 農村集落、第11号第1・第2指定区域、第12号指定区域

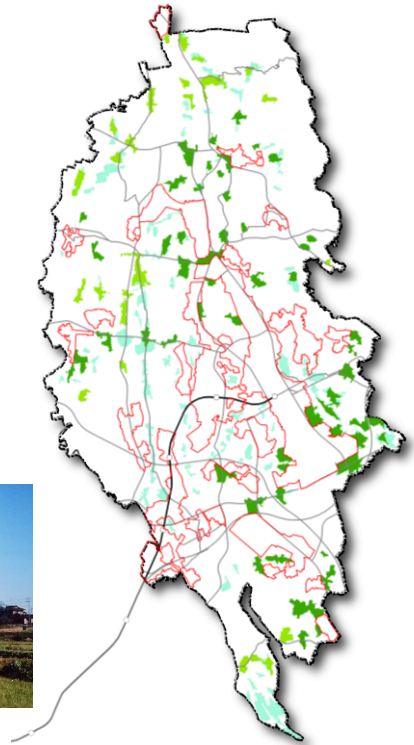
- 周辺の自然や農地と調和した良好な農村集落が市内全域に点在しています。
- 区域指定制度は、2000(平成12)年の都市計画法の改正により、市街化区域に近接・隣接する既存集落の維持・保全や市街化区域から離れている集落のコミュニティ維持を図るための制度（法第34条第11号、12号）です。つくば市では2007(平成19)年から運用しています。



【神郡集落】



【山中集落】

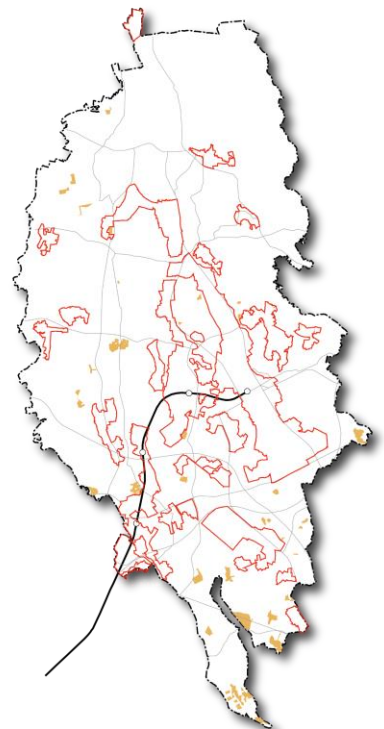


## ⑥ 旧宅団地、開発行為による団地

- 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。



【つくば市内の住宅団地】



## ⑦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。



【稲岡地区地区計画】



【北条中台地区地区計画】

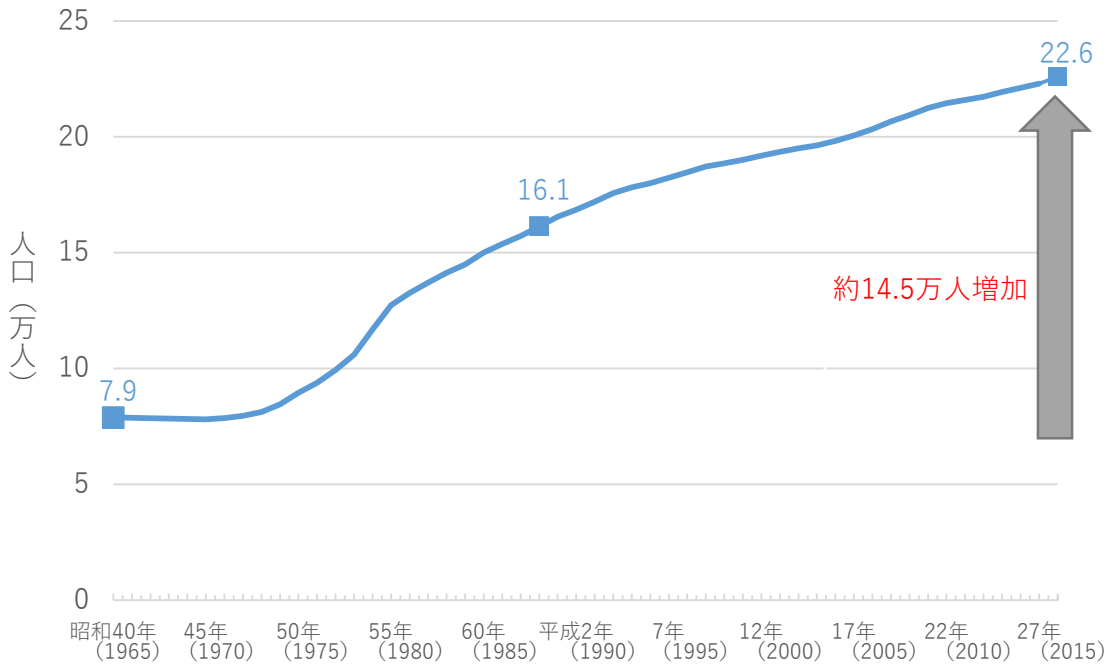


## 4. 現況の整理

### 1) 人口

#### ① 人口の推移

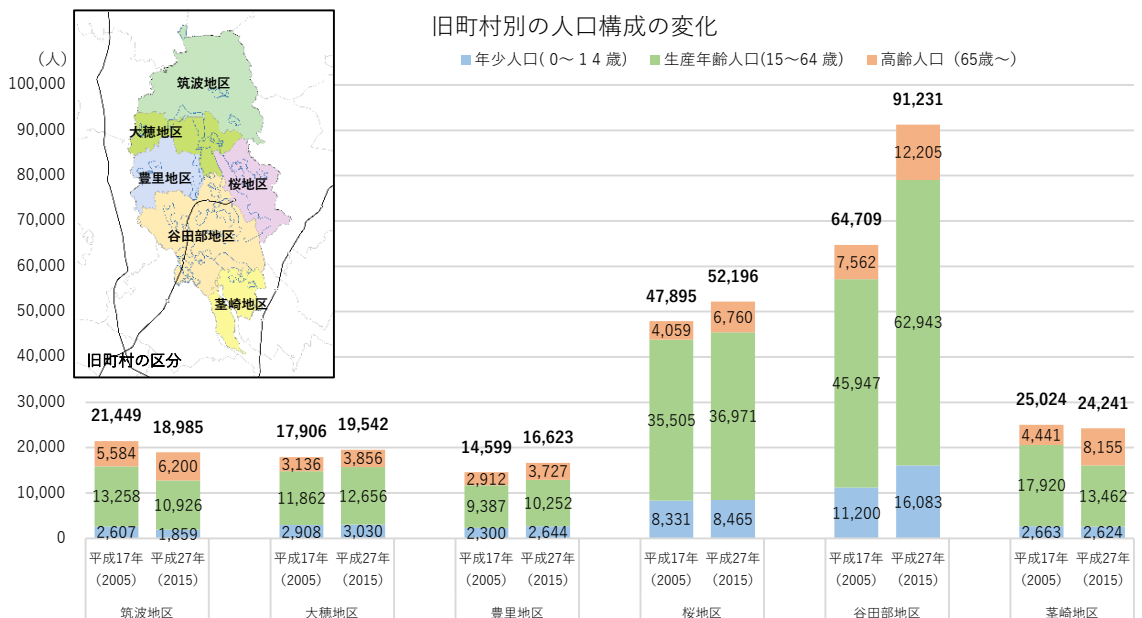
- つくば市の人口（2015年）は約22万6千人です。
- 研究学園建設計画の閣議了解後（1965年）、約50年間で14万5千人増加しています。
- つくば市誕生後（1987年）、約30年間で6万5千人増加しています。



出典：統計つくば

#### ② 旧町村別の人口動向

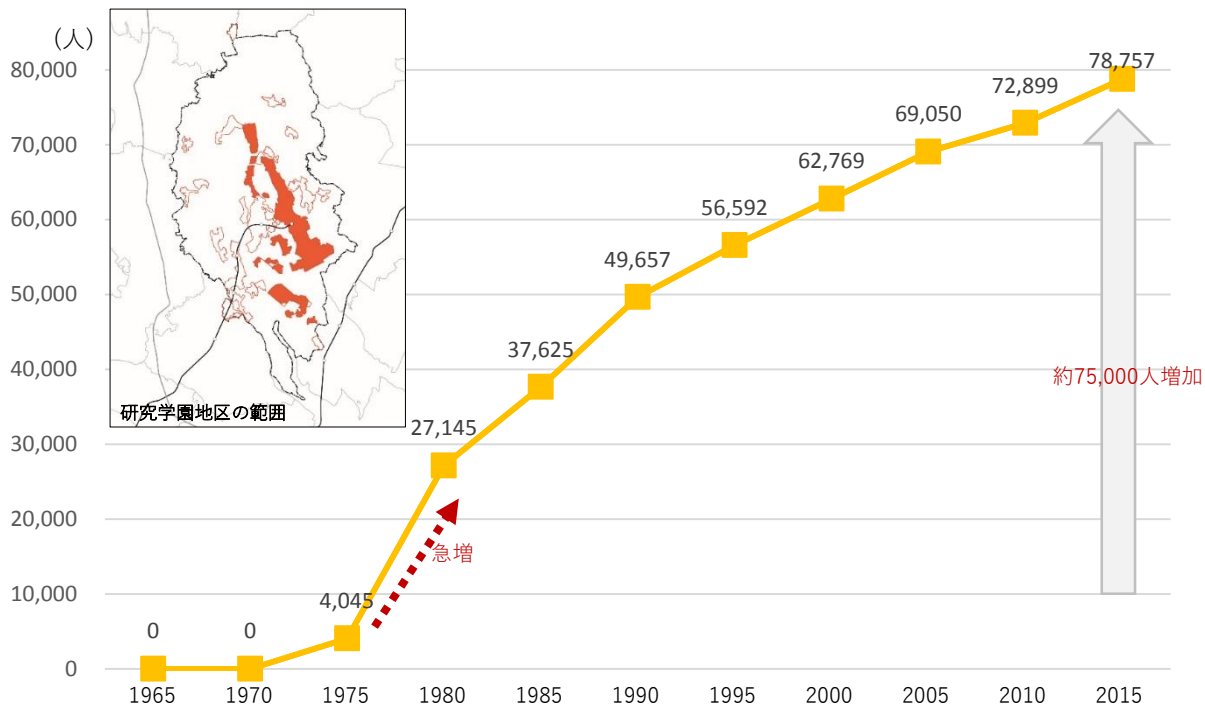
- この10年間では、つくばエクスプレス沿線地区を含む谷田部地区で、約28,000人増加しています。
- 筑波地区、荃崎地区は減少傾向にあります。



資料：市民部市民課

### ③ 研究学園地区の人口推移

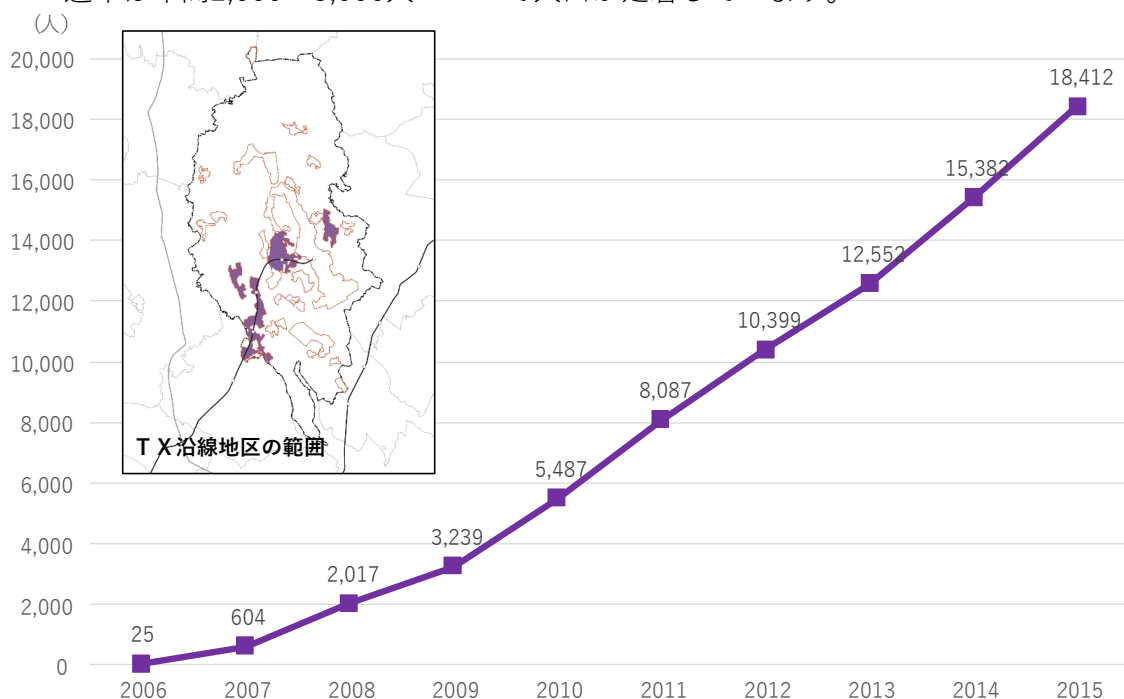
- 研究学園地区の人口は、30年余りで大きく増加しています。



出典：統計つくば

### ④ TX沿線地区の人口推移

- TX沿線開発地区は、約10年で約18,000人が居住しています。
- 近年は年間2,000～3,000人ペースで人口が定着しています。

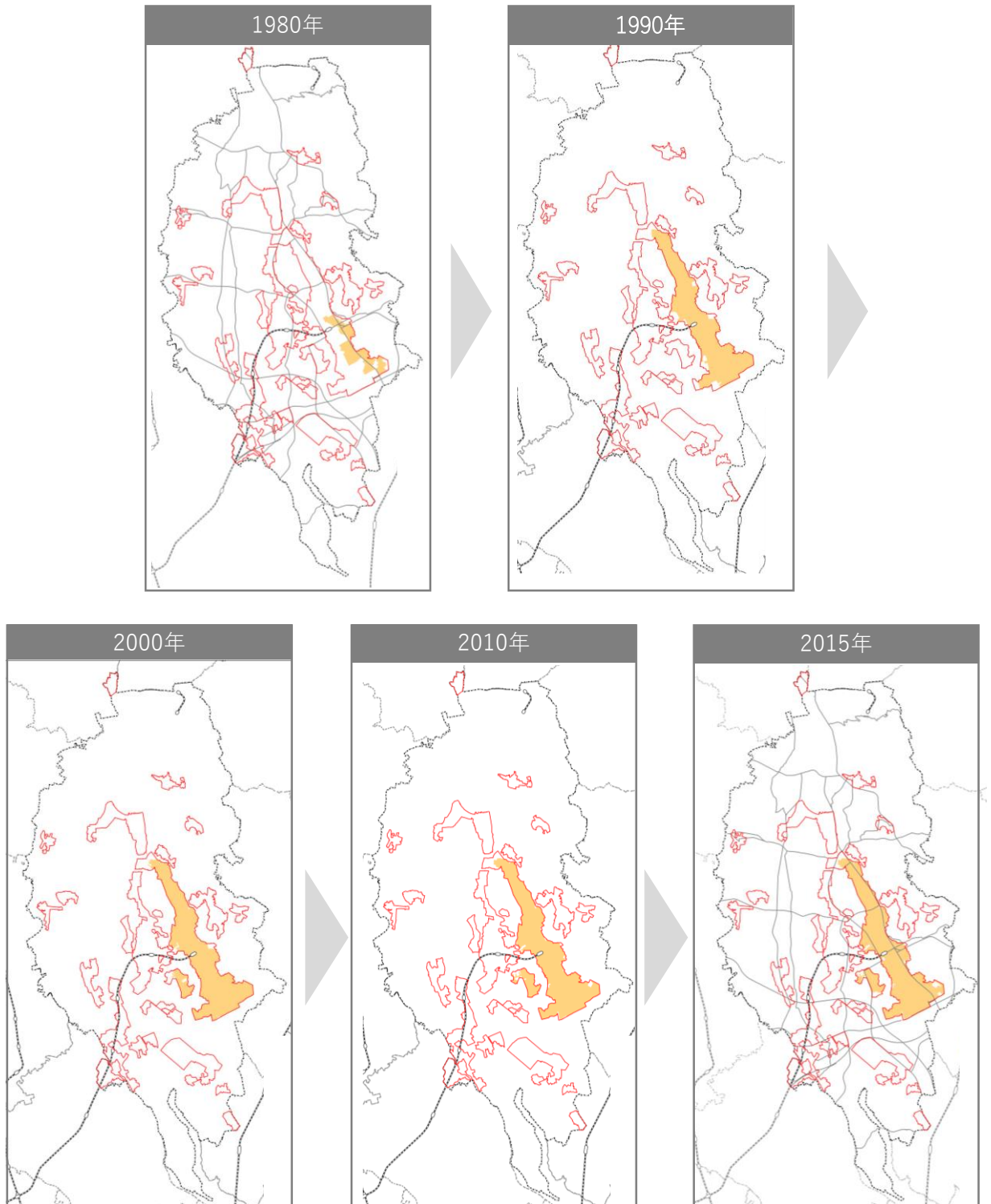


資料：市民部市民課

## ⑤ DID地区の変遷

- 研究学園地区内は、大部分が人口集中地区（DID）です。

\* 人口集中地区（DID）：市街化を表す指標で人口密度40人/ha以上の連続するエリア

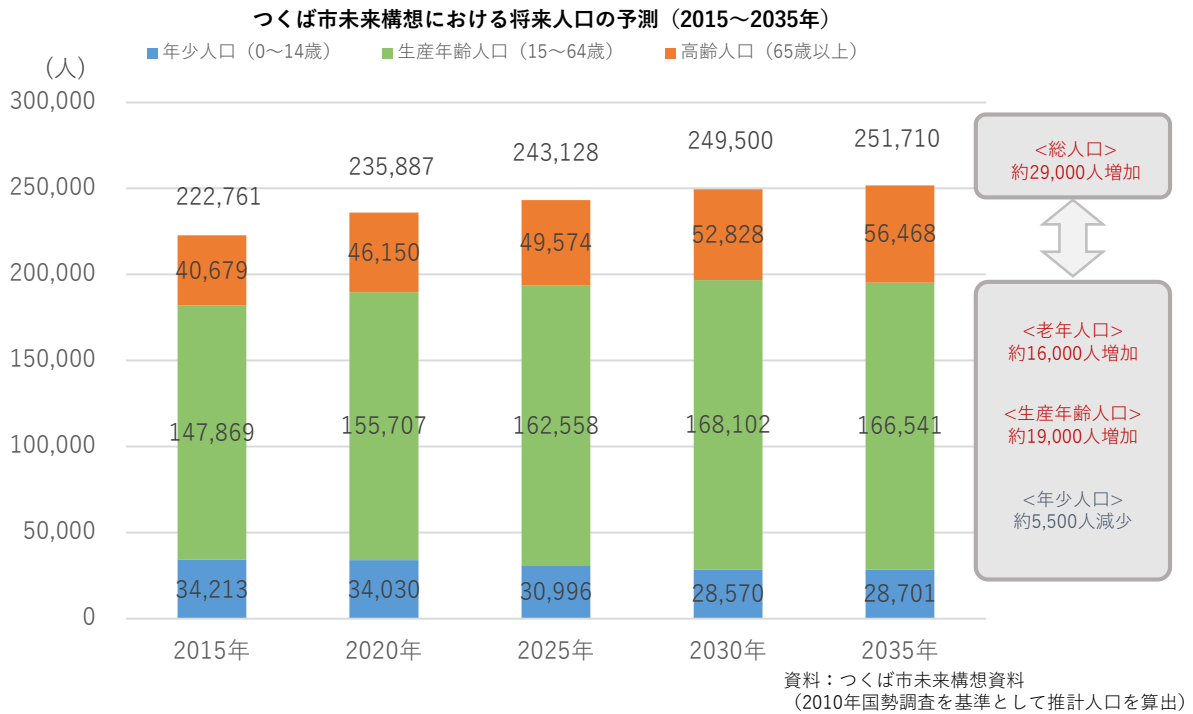


資料：国土数値情報（1980年）、都市計画基礎調査（1990年～2010年）、国勢調査人口集中地区（DID）境界データ（2015年）

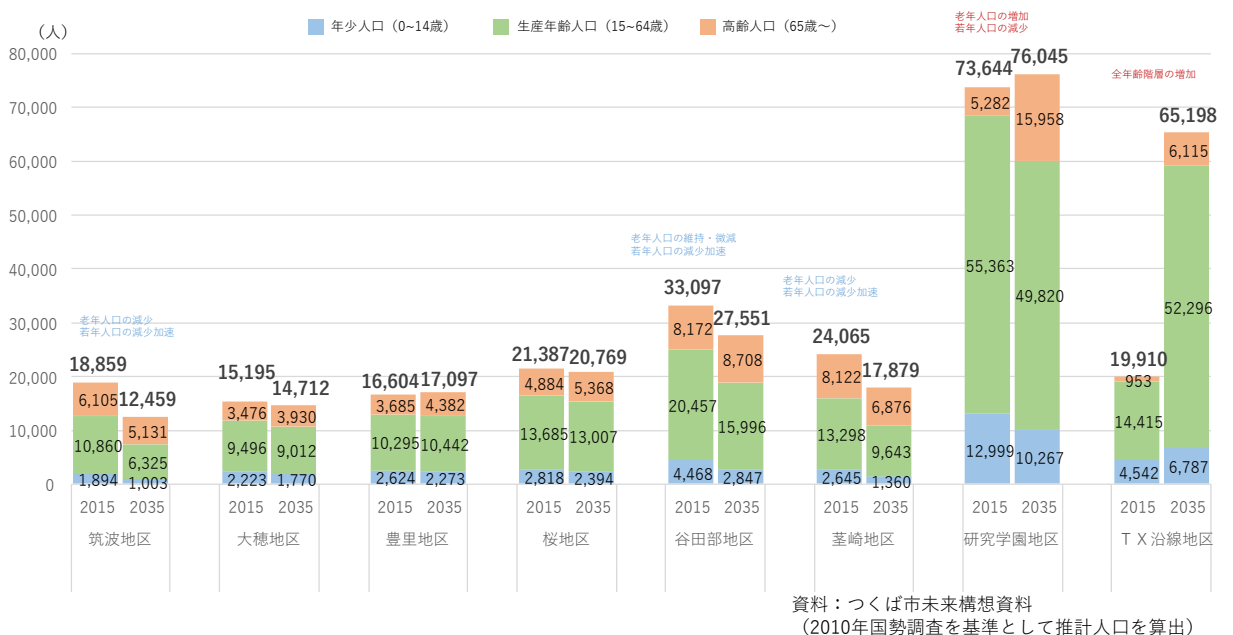


## ⑥ 将来人口の予測

- つくば市の人口は、約20年後の2035年まで増加する見込みです。
- ただし、老年人口の増加するなど年齢構成が変化します。
- さらに、TX沿線の人口増加に対し、周辺部では人口減少が進み、地域間の人口バランスも変化することが予想されます。



### 地区別の年齢階層別人口推移

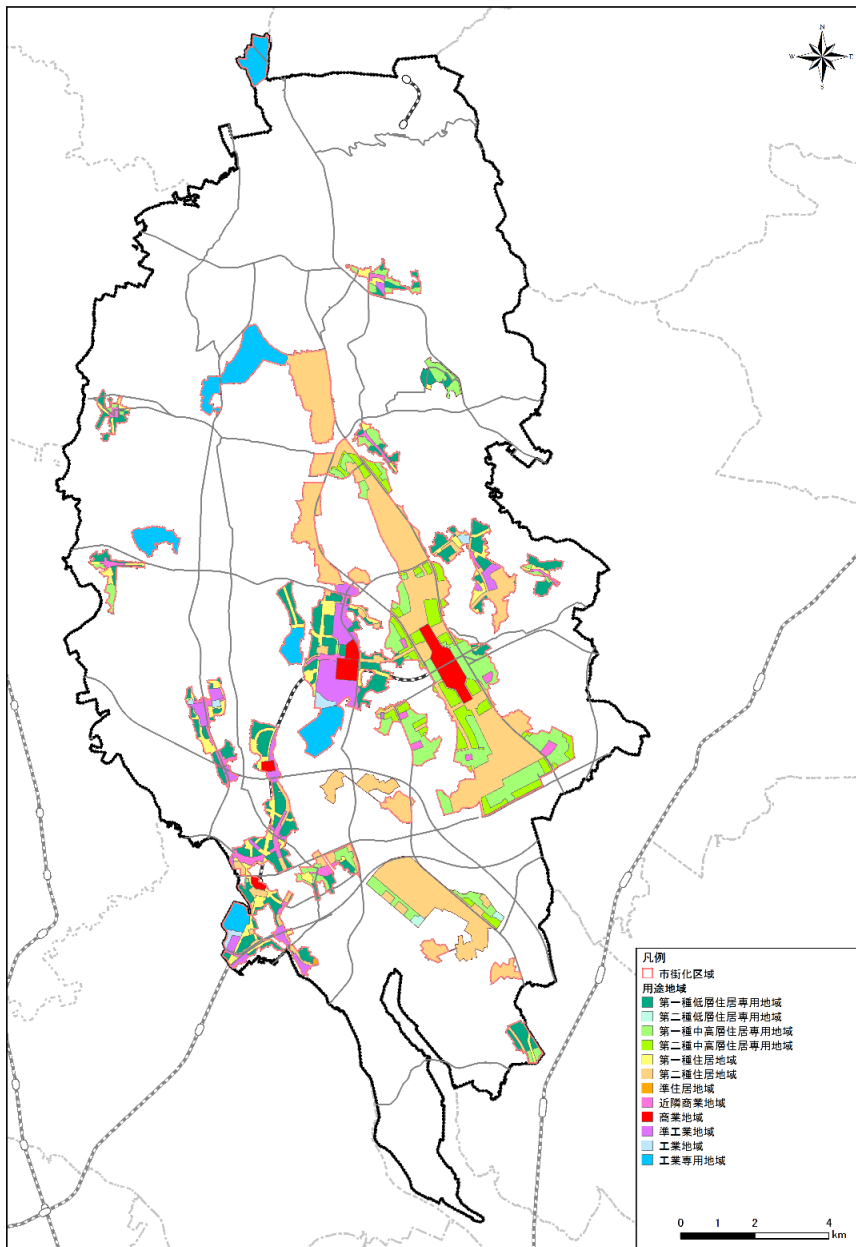


## 2) 土地利用

### ① 区域区分、用途地域の状況

- つくば市の区域区分、用途地域については、次のとおりです。市街化区域内の約78%が住居系の用途地域になっています。

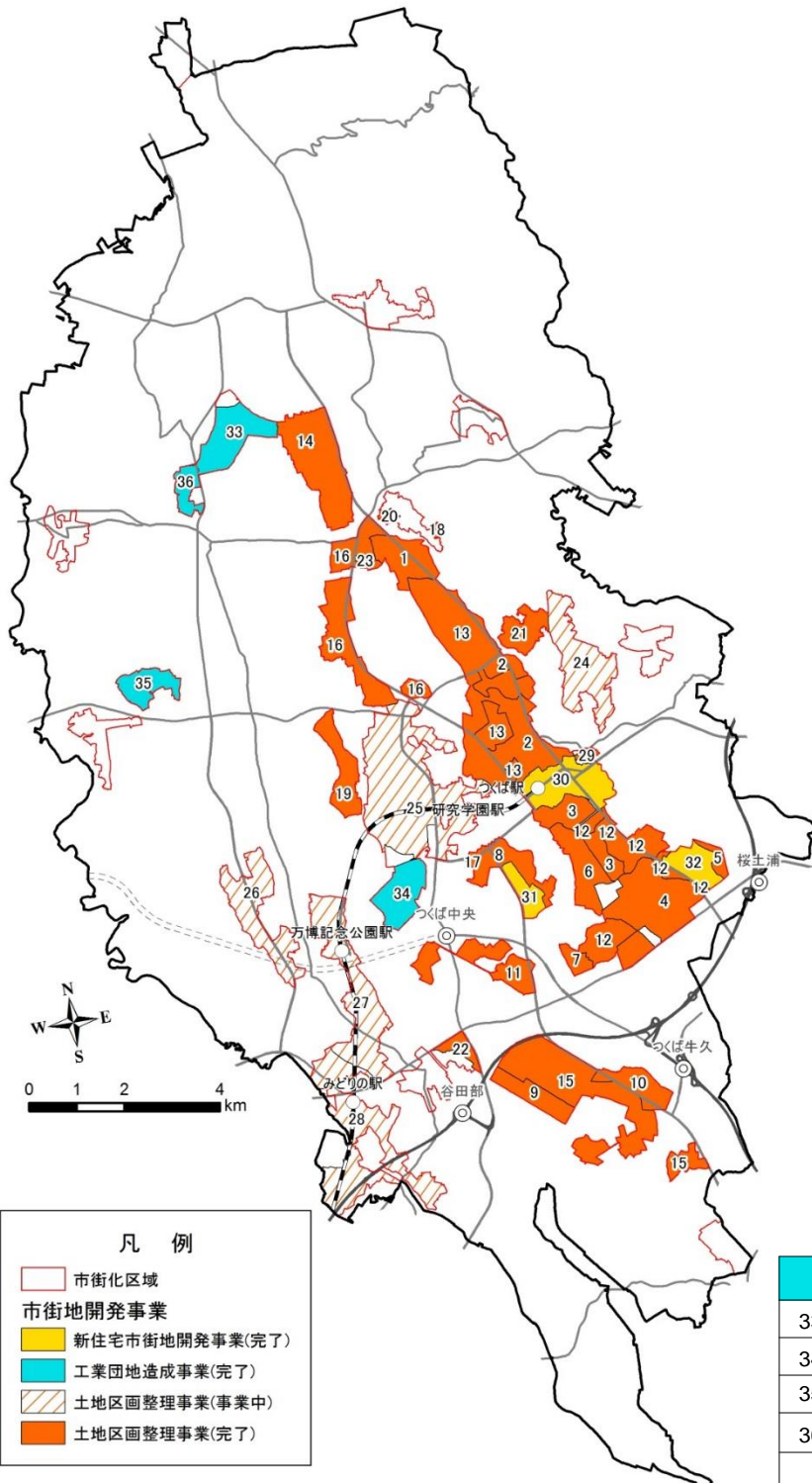
市全体	市街化区域 (市域面積に対する割合)		用途地域内訳 (市街化区域に対する割合)			市街化調整区域 (市域面積に対する割合)	
	面積	割合	住居系	商業系	工業系	面積	割合
28,372ha	5,347ha	18.8%	4,161.6ha: 77.8%	342ha: 6.4%	843ha: 15.8%	23,025ha	81.2%



資料：都市計画部都市計画課

## ② 市街地の整備状況

- つくば市では、市街化区域内の多くが、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業等の面的な市街地開発事業によって整備されてきました。



地区名	面積(ha)
1 玉取	94.7
2 妻木苅間	276.5
3 竹園	60.5
4 上原	297.5
5 大角豆	18.9
6 小野崎	98.4
7 小野川	24.9
8 手代木	88.5
9 羽成	67.5
10 下横場	70.7
11 第1地区	113.9
12 第2地区	168.8
13 第3地区	293.3
14 第4地区	214.4
15 第5地区	324.6
16 第6地区	194.1
17 大橋	4.1
18 鹿島	5.7
19 東光台	89.0
20 薬師	6.9
21 桜柴崎	65.7
22 台町	26.1
23 宿西	38.9
24 中根・金田台	189.9
25 葛城	484.7
26 上河原崎・中西	168.2
27 島名・福田坪	242.9
28 萱丸	292.7
29 花室西部	11.6
合計	4,033.6

地区名	面積(ha)
30 花室(竹園)	142.7
31 手代木	47.8
32 大角豆(並木)	69.9
合計	260.4

地区名	面積(ha)
33 筑波北部工業団地	127.8
34 筑波西部工業団地	101.5
35 テクノパーク豊里	69.0
36 テクノパーク大穂	41.4
合計	339.7

出典：つくば市都市計画マスタープラン2015

### ③ 地区計画の決定状況

- つくば市では、現在、下記の43地区で地区計画が決定されています。さらに、市の条例により建築物に関する制限も行っています。



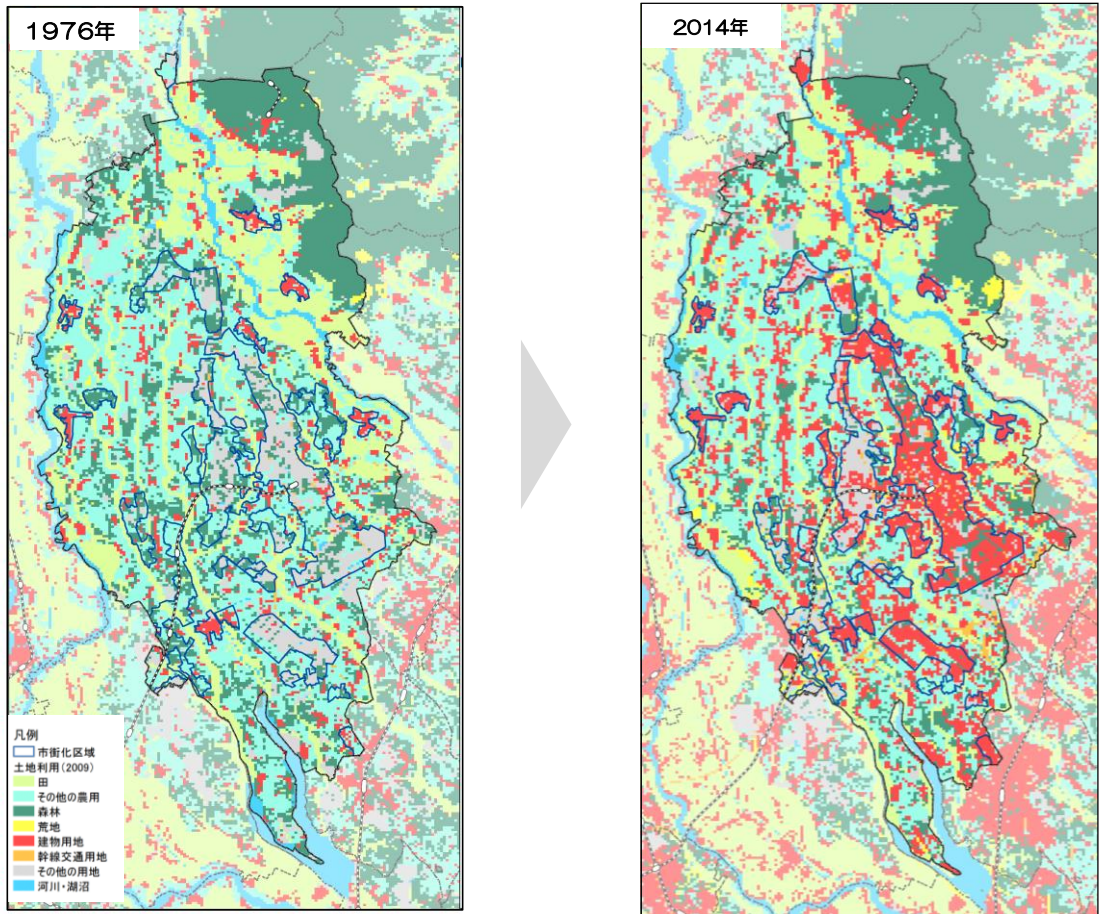
No.	地区名	面積 (ha)	決定(変更)日
1	桜柴崎地区	65.7	H26.2.25
2	台町地区	26.1	H16.3.30
3	薬師地区	6.8	H5.1.5
4	宿西地区	38.9	H8.4.1
5	つくば豊里の杜	31.9	H15.3.31
6	葛城地区	484.7	H26.2.25
7	島名・福田坪地区	242.9	H29.5.30
8	萱丸地区	292.7	H27.6.10
9	花室西部地区	11.6	H18.4.14
10	上河原崎・中西地区	168.2	H23.5.31
11	研究教育施設第一地区	155.6	H22.4.9
12	研究教育施設第二地区	20.7	H22.4.9
13	研究教育施設第三地区	126.1	H23.12.28
14	研究教育施設第四地区	18.2	H22.4.9
15	研究教育施設第五地区	295.8	H22.4.9
16	研究教育施設第六地区	11.3	H22.4.9
17	研究教育施設第七地区	16.9	H22.4.9
18	研究教育施設第八地区	235.8	H22.4.9
19	研究教育施設第九地区	107.1	H22.4.9
20	研究教育施設第十地区	301.1	H22.4.9
21	研究教育施設第十一地区	6.3	H22.4.9
22	研究教育施設第十二地区	32.5	H22.6.18
23	稲岡地区	21.4	H22.6.18
24	北条中台地区	18.6	H22.6.18
25	吾妻一丁目十六街区	1.6	H22.6.18
26	松代三丁目二十一・二十六街区	4.3	H22.6.18
27	並木二丁目十五・十六街区	1.7	H22.6.18
28	中根・金台台地区	189.9	H28.8.9
29	竹園第一地区	3.6	H23.12.28
30	並木第一地区	8.0	H23.12.28
31	竹園第二地区	1.7	H25.3.26
32	竹園第三地区	3.0	H26.10.20
33	並木第二地区	6.9	H26.10.20
34	並木第三地区	1.0	H26.10.20
35	並木第四地区	1.2	H27.10.22
36	吾妻第一地区	2.4	H28.2.15
37	竹園第五地区	1.4	H28.2.15
38	並木第五地区	16.3	H28.2.15
39	竹園第四地区	5.1	H28.6.2
40	竹園第六地区	7.2	H28.11.2
41	吾妻第二地区	2.9	H28.11.2
42	松代第一地区	9.6	H28.11.2
43	春日第一地区	1.7	H29.10.17

出典：つくば市の都市計画

#### ④ 土地利用の推移

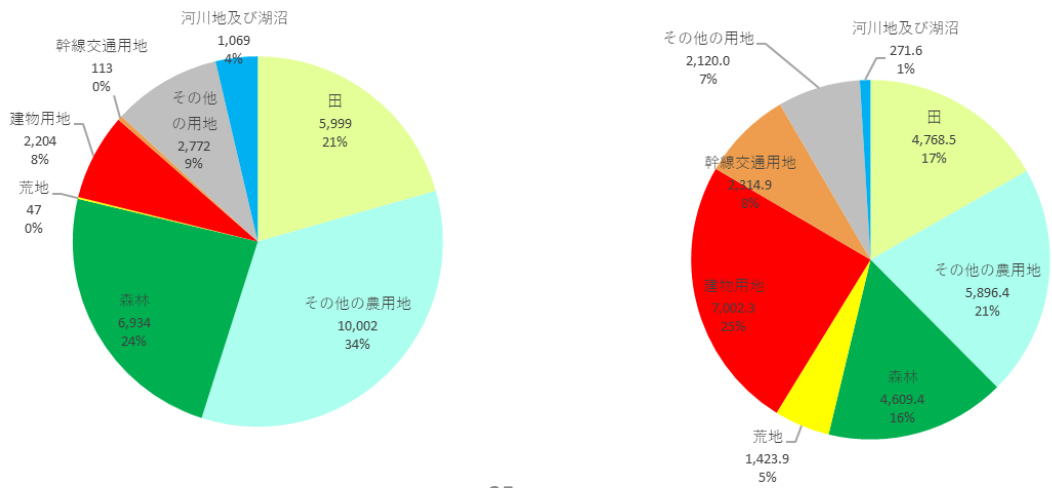
- 人口増加に伴い、市街地（建物用地）は、1976(昭和51)年から2014(平成26)年の約30年間で、研究学園地区やTX沿線地区を中心に拡大しています。

土地利用の変化(1976年～2014年)



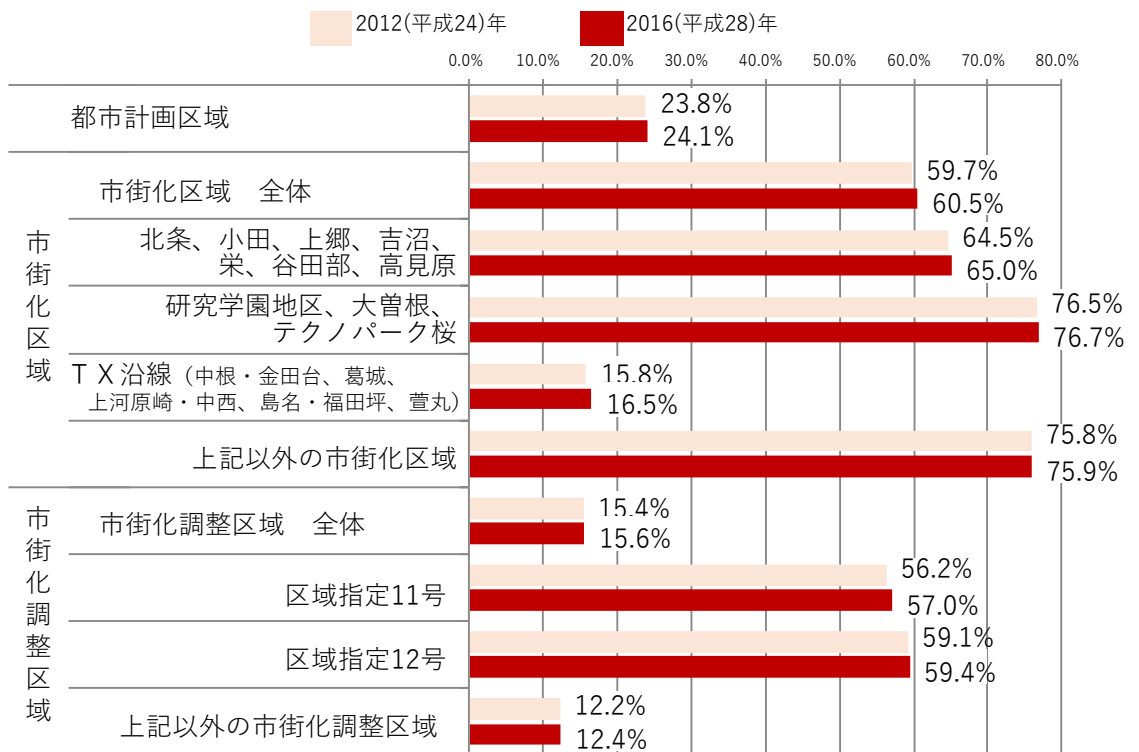
出典：国土数値情報

土地利用割合の変化



### ⑤ 区域区分別の宅地化率

- 市街化区域内の宅地化率は、60.5%となっています。
- 宅地化率が高いのは、「研究学園地区、大曽根、テクノパーク桜」で76.7%、次いで、「周辺部やTX沿線を除く市街化区域」で75.9%となっています。
- 「TX沿線」は16.5%、市街化調整区域は「区域指定12号」で59.4%、「区域指定11号」で57.0%となっています。



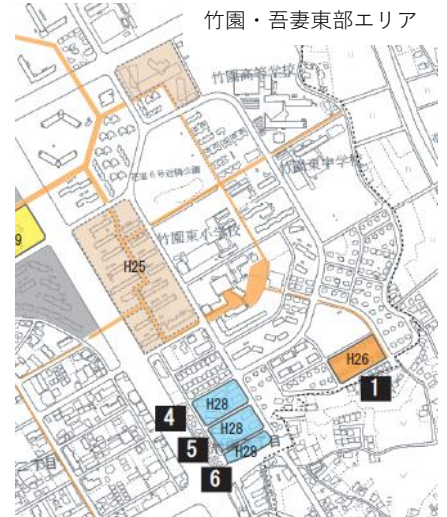
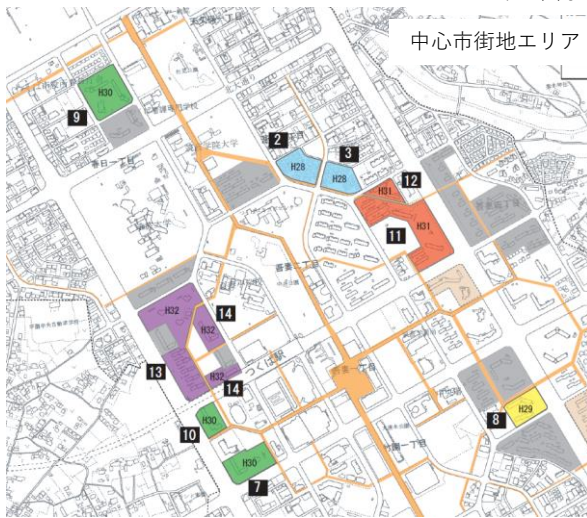
資料：都市計画基礎調査

## ⑥ 中心市街地の土地利用転換

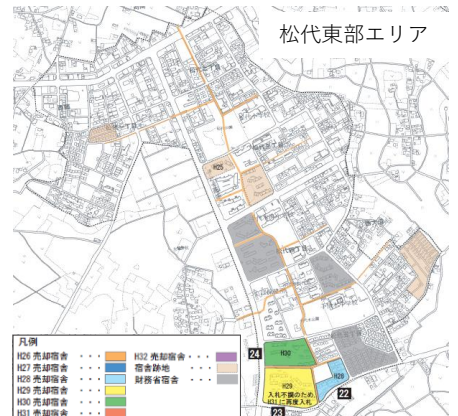
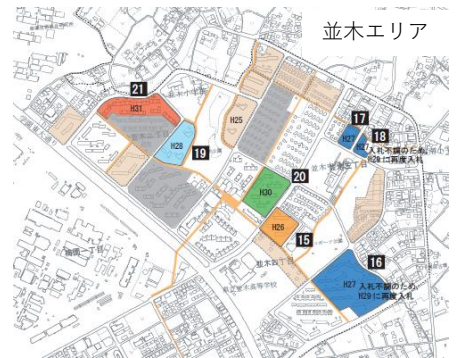
- 「国家公務員宿舎削減計画」において、市内の国家公務員宿舎の約7割（36.6ha）が廃止されることが決定され、段階的な処分が進められています。

	1期	2期		3期		4期	5期	合計
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
中心市街地	0.0ha	0.0ha	2.0ha	1.0ha	3.5ha	3.4ha	5.4ha	15.3ha
竹園・吾妻東部	0.6ha	0.0ha	1.3ha	0.0ha	0.0ha	0.0ha	0.0ha	1.9ha
並木	1.0ha	4.3ha	1.4ha	0.0ha	1.6ha	3.7ha	0.0ha	12.0ha
松代東部	0.0ha	0.0ha	1.2ha	3.6ha	2.6ha	0.0ha	0.0ha	7.4ha
<b>合計</b>	<b>1.6ha</b>	<b>4.3ha</b>	<b>5.9ha</b>	<b>4.6ha</b>	<b>7.7ha</b>	<b>7.1ha</b>	<b>5.4ha</b>	<b>36.6ha</b>

つくば市内国家公務員宿舎売却スケジュール（2018.2更新）



	所在地	面積(m <sup>2</sup> )	エリア	売却時期	備考
1	竹園3-33	5,687	中心市街地 竹園・吾妻東部エリア	2014	
2	吾妻3-4-1	10,276		2016	
3	吾妻3-19-2	9,446		2016	
4	竹園3-26	5,276		2016	
5	竹園3-27	5,274		2016	
6	竹園3-28	2,427		2016	
7	吾妻1-4-2	12,352		2018	
8	竹園1-13-2	9,741		2017	
9	春日1-11-4	16,651		2018	
10	吾妻1-1-1	6,738		2018	
11	吾妻2-13-1,6	29,233		2019	
12	吾妻2-14	4,397		2019	
13	吾妻2-1他	39,479		2020	一部廃止
14	吾妻2-3-2	14,374		2020	一部廃止
15	並木4-7-1	10,463	並木エリア	2014	
16	並木4-10	36,461		2015	
17	並木3-12	3,980		2015	
18	並木3-13	2,291		2015	
19	並木2-11	14,288		2016	
20	並木4-3-2	15,852		2018	
21	並木2-8	36,646	2019	一部廃止	
22	松代5-14	12,190	松代東部エリア	2016	
23	松代5-16	36,175		2017	
24	松代5-15	25,397		2018	

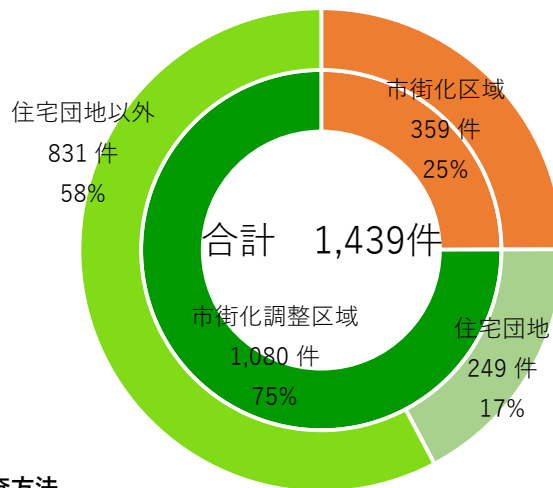


資料：都市計画部市街地振興課学園地区市街地振興室

## ⑦ 空き家の現況

- 「空き家実態調査報告書（平成28年3月、つくば市）」では、市全体の空き家数は1,439件で、その立地は、市街化調整区域内に1,080件（75%）、そのうち住宅団地に249件（17%）となっています。
- 地区別にみると、空き家数は荃崎地区で341件、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%と、周辺部で空き家数・空き家率が高い傾向となっており、今後の人口減少に伴い、さらに空き家が増加する可能性があります。

区域区分別の空き家数

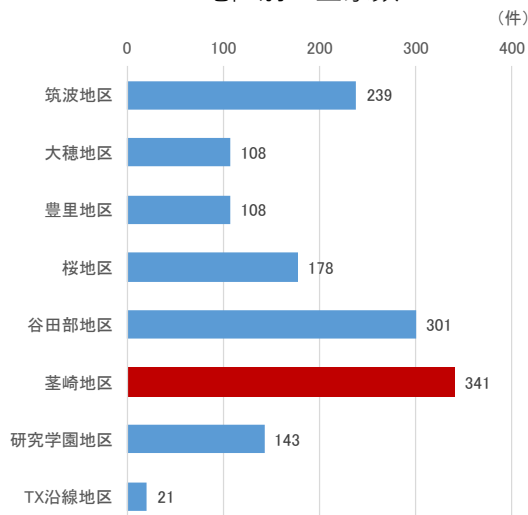


### （注1）調査方法

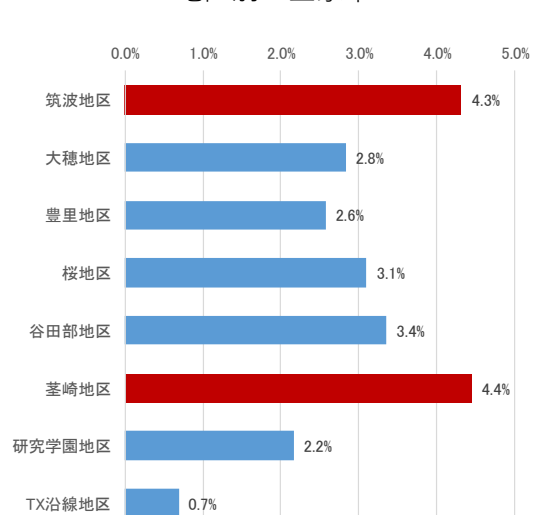
上下水道の閉栓情報及び市に寄せられた空家情報をもとに調査対象を抽出（水道未整備地区については、すべての住宅を対象）し、外観の目視調査を実施

出典：空き家実態調査報告書

地区別の空家数



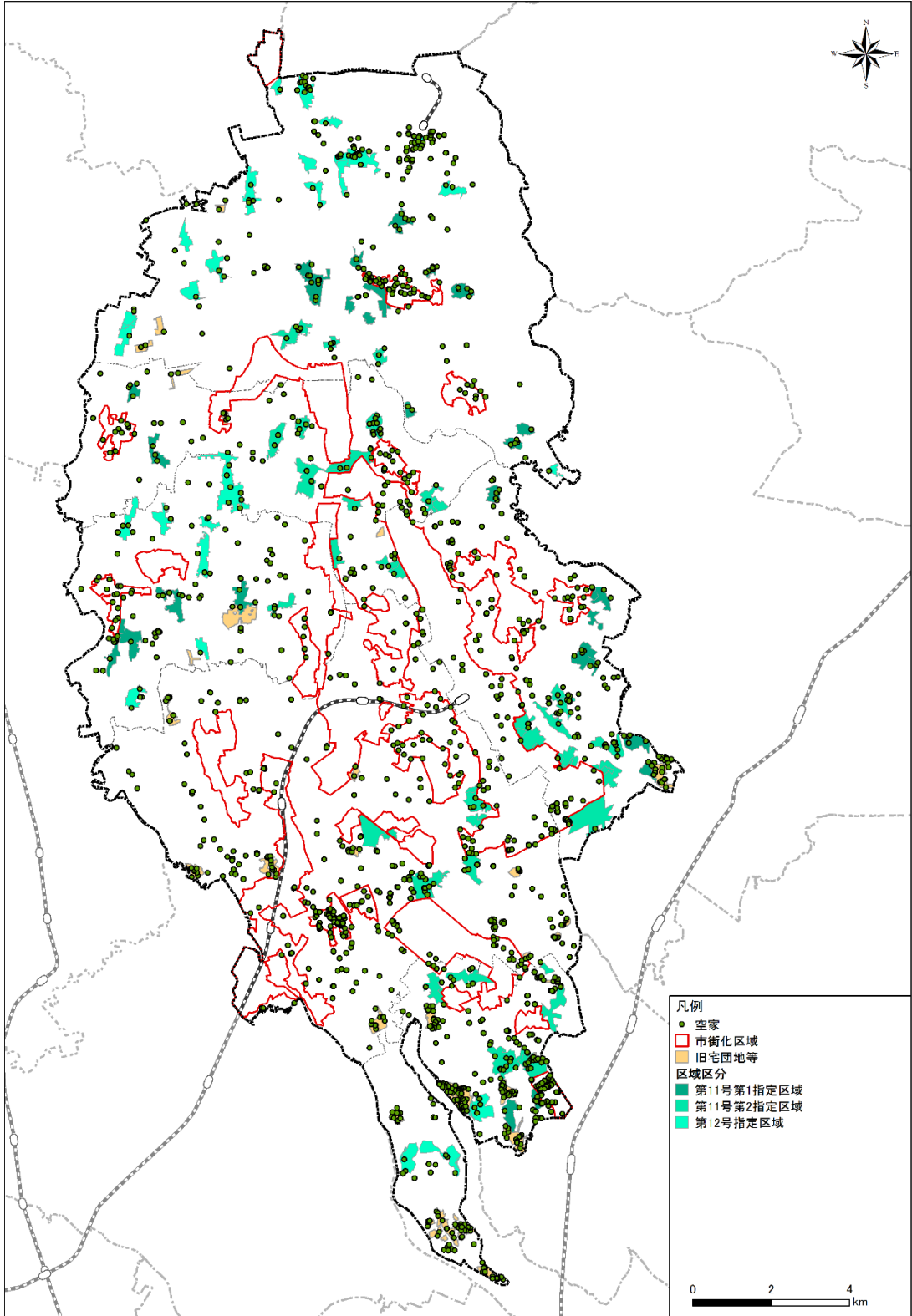
地区別の空家率



出典：空き家実態調査報告書



# 空き家の分布図



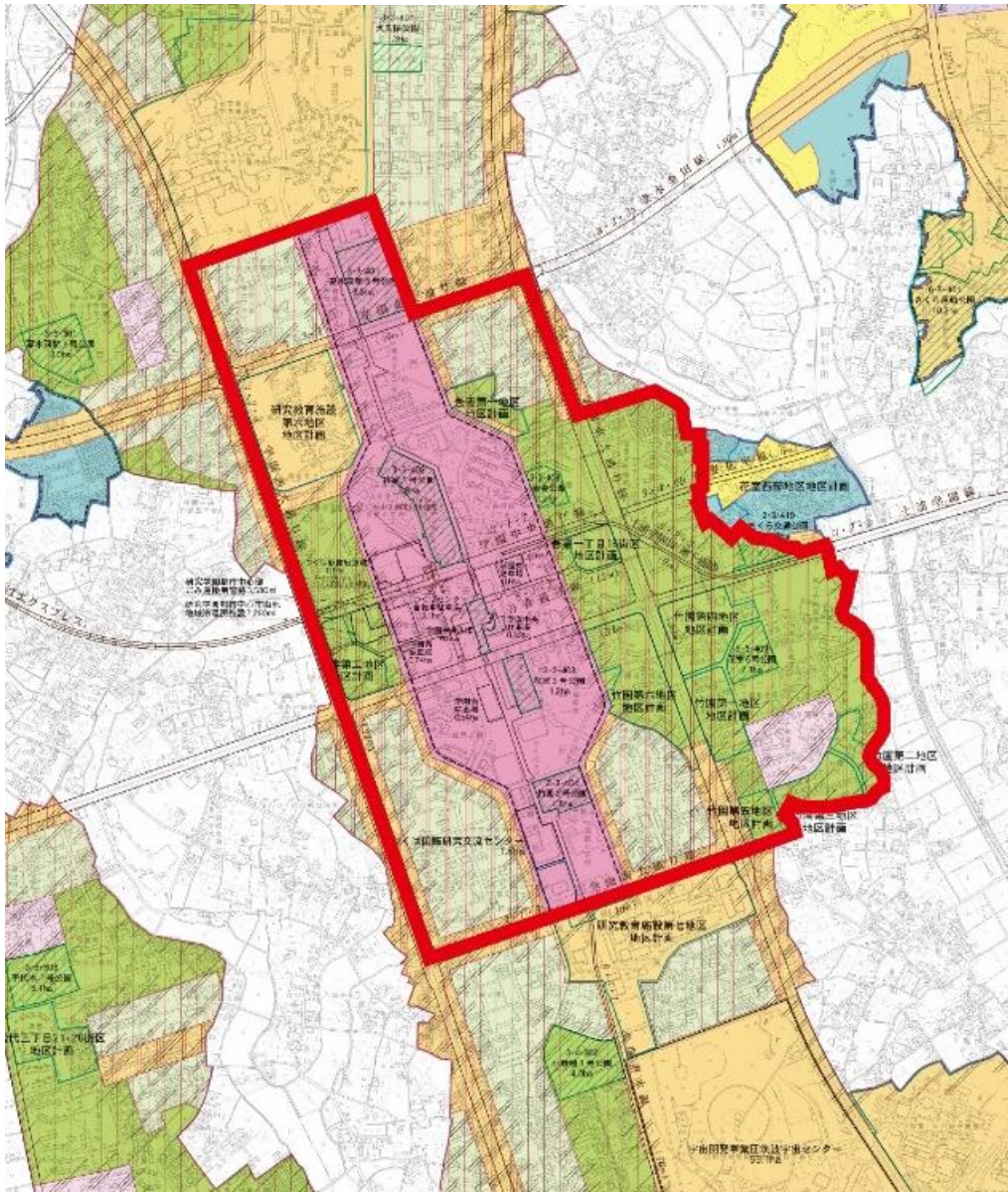
出典：空き家実態調査報告書

## ⑧ 都市再生整備計画事業

- 研究学園都市中心地区においては、交通ネットワークの核となる交通広場や機関となる歩行者専用道路、都市公園等の再整備を進めています。

事業の概要		
計画期間	2017(平成29)年度～2021(平成33)年度	
計画面積	289.1ha	
整備方針 (具体的な事業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市基盤をいかした住環境づくり</li> <li>● 安心・安全な交通環境づくり</li> <li>● まちのにぎわいと活気を生み出す環境づくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩行者道路 ・ 街路灯</li> <li>・ 公園 ・ 自転車駐車場</li> <li>・ 駅自由通路情報掲示板</li> <li>・ 産業振興センター</li> </ul>

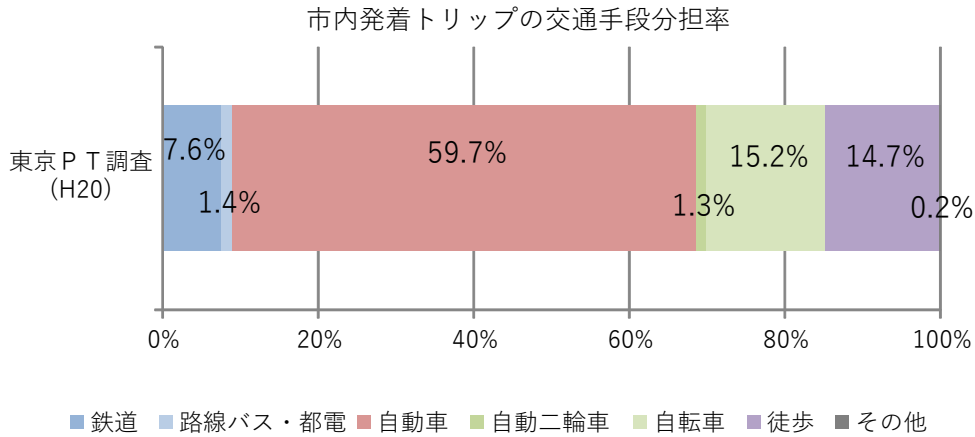
研究学園都市中心地区都市再生整備計画事業区域図



### 3) 都市交通

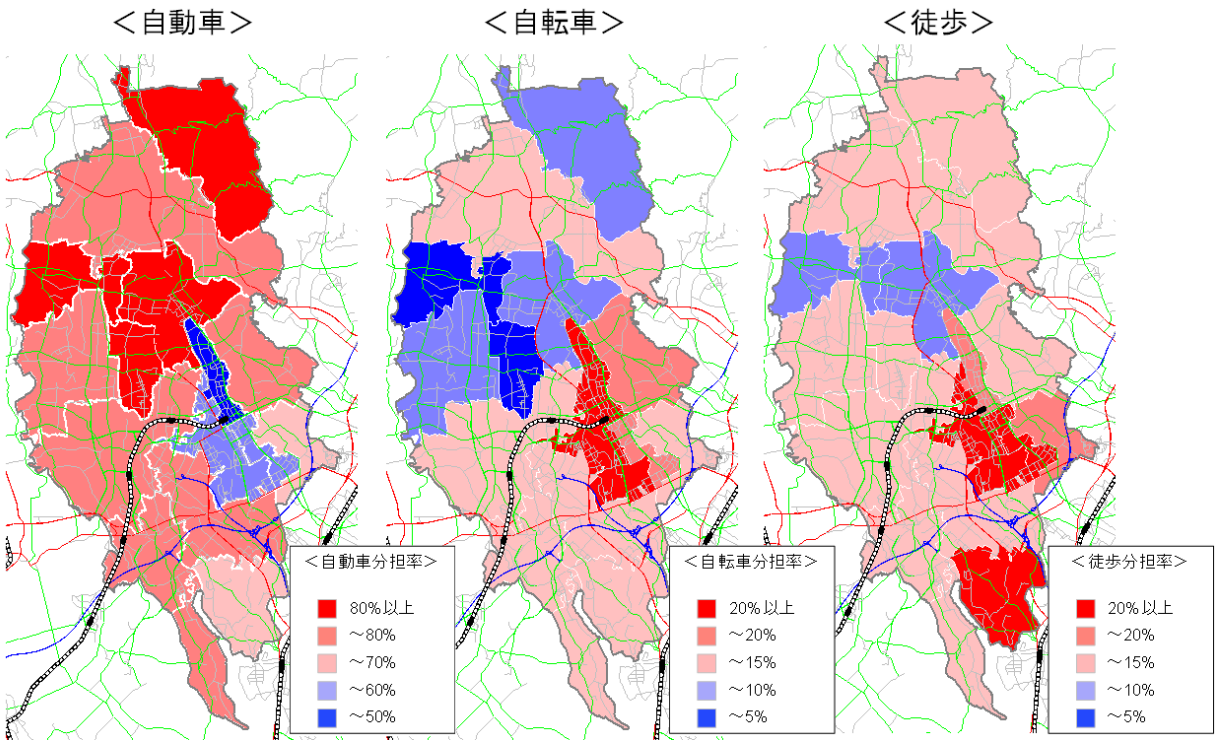
#### ① 交通手段分担率

- 自動車の利用が多く、約6割が自動車移動（2008(平成20)年の東京PT調査）
- 特に周辺部で自動車利用の割合が高く、一方で、つくば駅周辺等の中心部では自転車や徒歩の割合が高い傾向にあります。



出典：つくば市地域公共交通網形成計画

市内の発ゾーン別の交通手段分担率

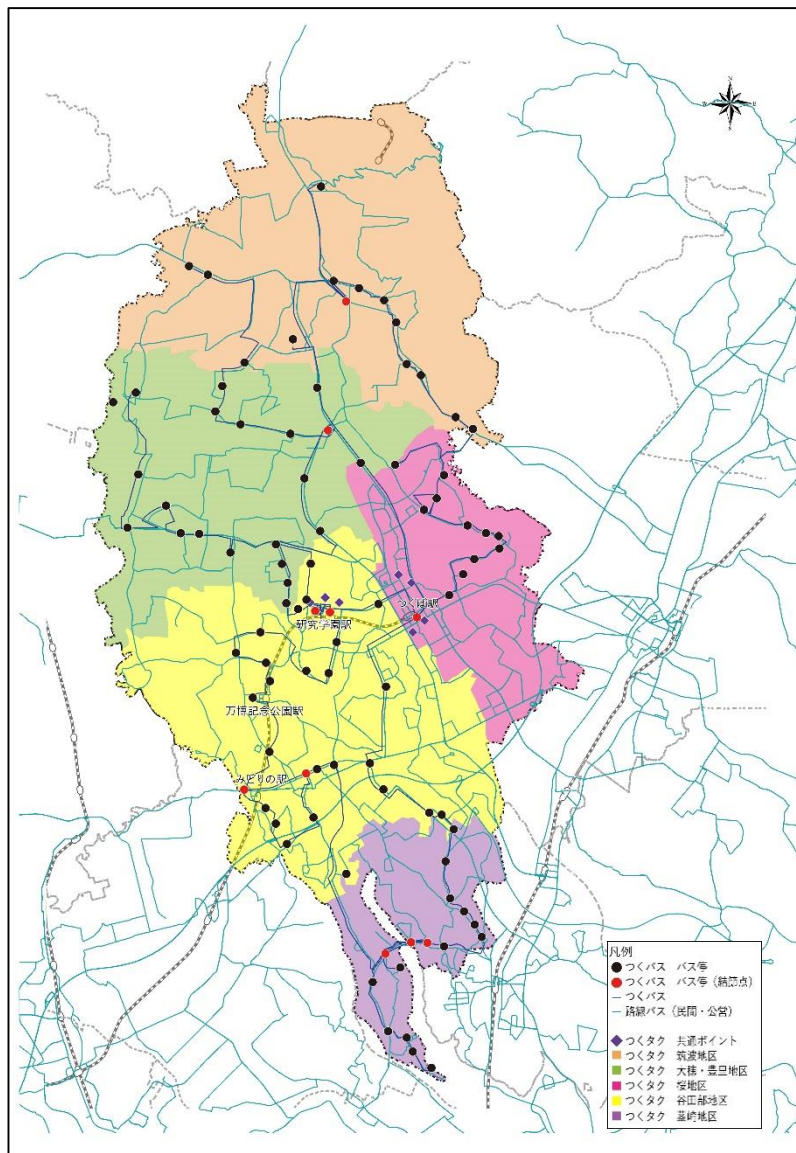


出典：つくば市地域公共交通網形成計画

## ② 公共交通網

- 鉄道は、つくばエクスプレスが市内及び東京方面との広域移動の幹線交通として機能しており、つくば市内は4駅（つくば駅、研究学園駅、万博記念公園駅、みどりの駅）を結んで運行しています。また、近隣自治体にはJR常磐線および関東鉄道常総線が運行しています。
- 路線バスは、関東鉄道株式会社、関鉄パープルバス、JRバス関東の3社で合計36路線が運行しています。
- また、路線バスを補完し、「鉄道駅等と地区の核となる拠点を結ぶ地域公共交通」として、コミュニティバス「つくバス」が運行しており、つくばエクスプレスの市内4駅と各地域の核となる拠点を結んでいます。
- さらに、路線バスやつくバスの利用が難しい地域を中心に「日常生活における移動」を目的に、予約制の乗合タクシー「つくタク」が運行しています。

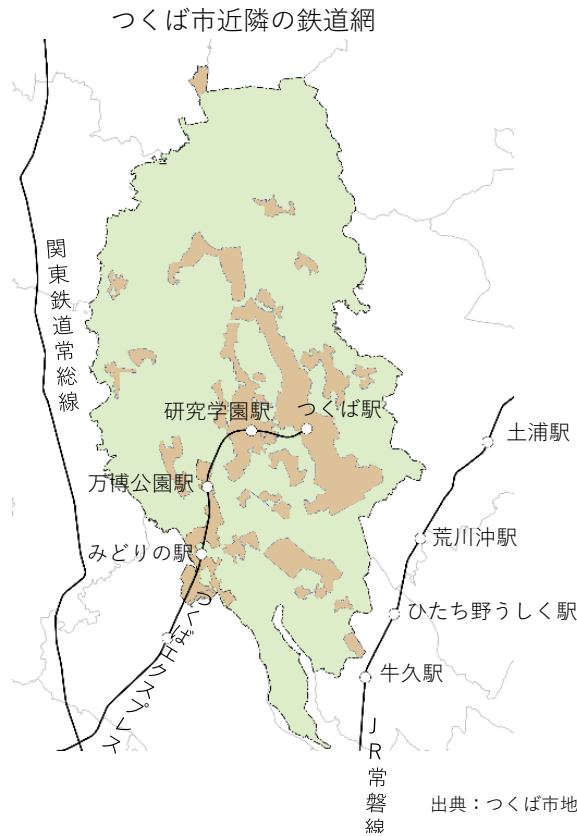
つくば市の公共交通網



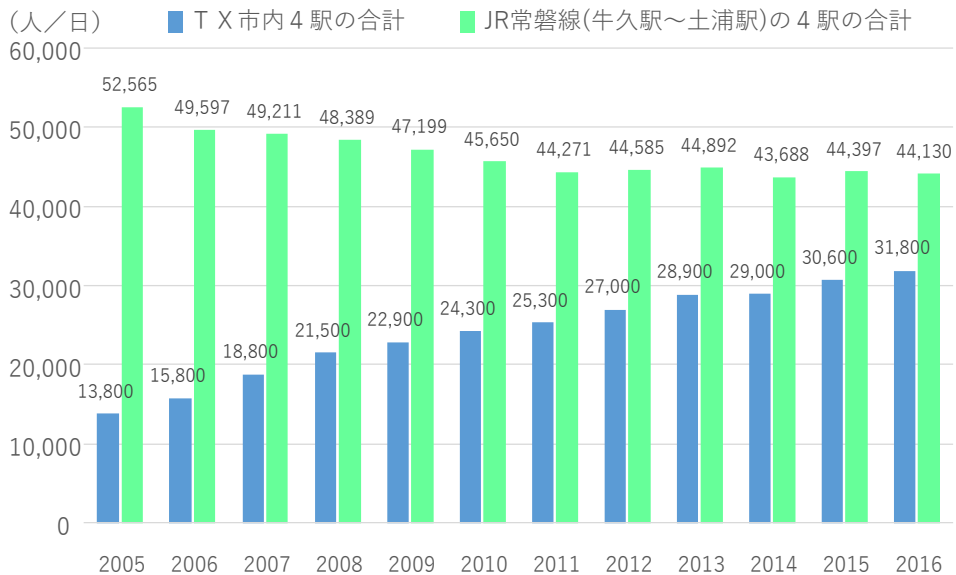
出典：つくば市地域公共交通網形成計画（一部加工）

### ③ 鉄道利用者数

- 市内の鉄道駅（つくばエクスプレス）の1日平均乗車人員（2016年度）は、約3.2万人で、開業（2005年8月）以来、増加傾向にあります。



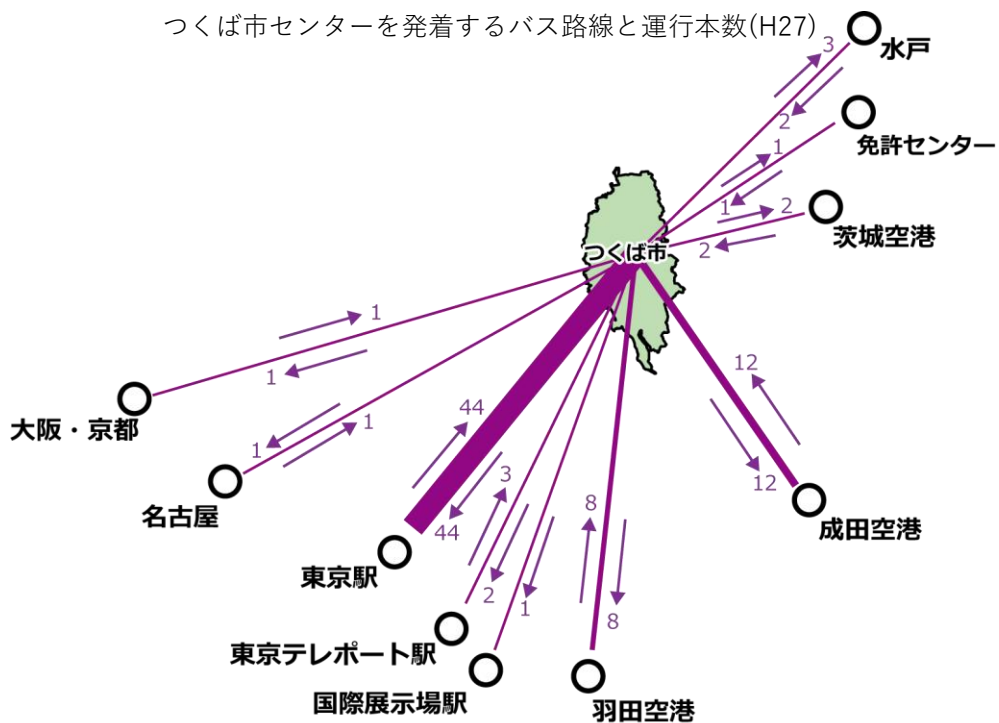
市内鉄道駅の1日平均乗車人員の推移（2005～2016年度）



資料：首都圏新都市鉄道、JR東日本「各駅の乗車人員」

#### ④ 高速バス利用者数

- 高速バスは、つくばセンターと国内の様々な都市間を結ぶルートで運行しています。つくばセンターから乗降できる高速バスは、東京駅行、羽田空港行、東京テレポート行、国際展示場行、名古屋行、京都・大阪行、成田空港行、水戸行、免許センター行、茨城空港行の10路線が運行しており、年間で77.3万人（国際展示場行、名古屋行を除く）の方が利用（2016年度実績）されています。



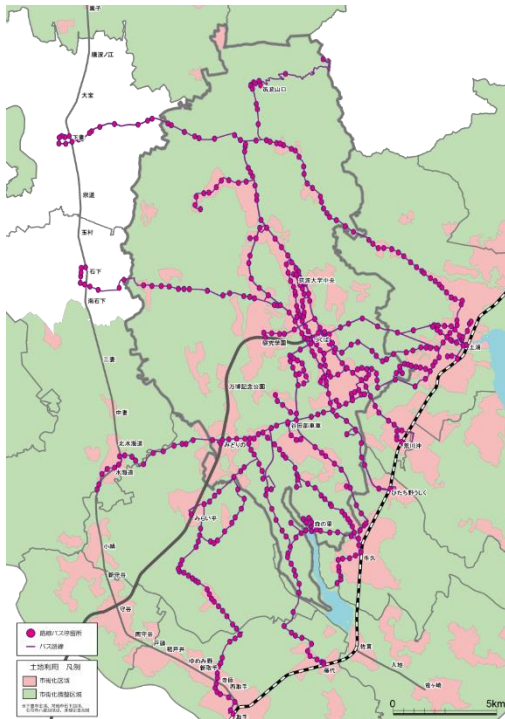
高速バス路線と運行本数

路線	運行数 (本/日)
筑波大学 ⇄ 東京駅	88
つくばセンター ⇄ 羽田空港	16
土浦駅 ⇄ 成田空港 (つくばセンターを經由)	24
土浦駅 ⇄ 水戸 (つくばセンターを經由)	5
つくばセンター ⇄ 茨城空港	4
水戸駅南 ⇄ 京都・大阪 (つくばセンターを經由)	2
土浦駅 ⇄ TDR・東京テレポート駅 (つくばセンターを經由)	5
土浦駅 ⇄ 国際展示場 (つくばセンターを經由)	1
岩井バスターミナル ⇄ 運転免許センター (つくばセンターを經由)	2
日立駅中央口 ⇄ 名古屋 (つくばセンターを經由)	2

## ⑤ 路線バス利用者数

- 関東鉄道株式会社、関鉄パープルバス、JRバス関東の3社で合計36路線が運行しています。
- 1日当たり約1.7万人が利用（2016年度実績、つくば市に乗り入れる路線のみ）しています。

路線バス路線図

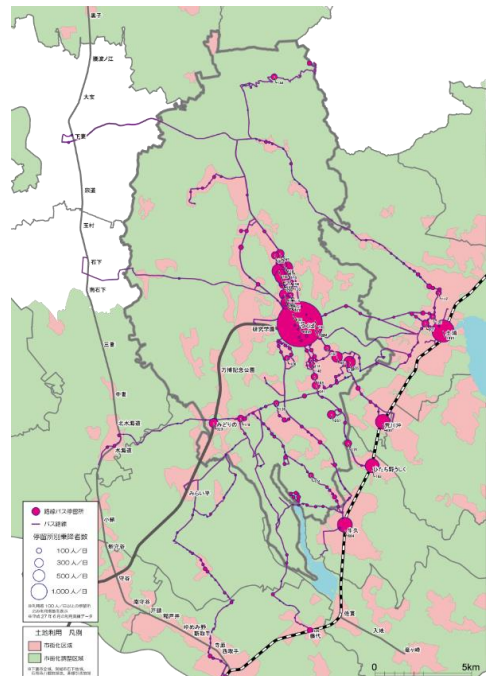


路線名	運行数 (本/日)
筑波大学中央 ⇄ 土浦駅	95
筑波大学循環線	91
つくばセンター ⇄ ひたち野うしく駅	91
つくばセンター ⇄ 荒川沖駅	71
森の里 ⇄ 牛久駅	61
桜ヶ丘団地 ⇄ 牛久駅	58
谷田部車庫 ⇄ 牛久駅	44
谷田部車庫 ⇄ 取手駅西口	39
松代循環	35
みどりの駅 ⇄ 牛久駅	34
筑波山口 ⇄ 土浦駅	32
学園南循環線	31

※上下線30本/日以上 of 路線のみ掲載

### 停留所別利用者数

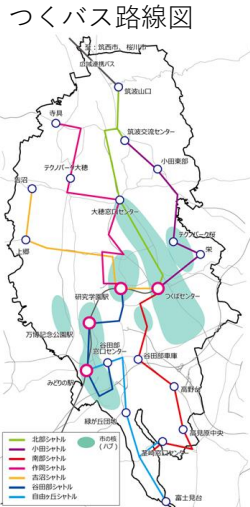
- バス停の利用状況は、筑波駅やJR常磐線の各駅、筑波大学周辺を中心に、多頻度で運行されている区間で利用者数が多くなっています。
- また、市の北部地域である筑波地区や大穂地区と比較すると、南部地域の谷田部地区、荃崎地区の路線バスの利用が多いことがわかります。



出典：つくば地域公共交通網形成計画

## ⑥ つくバス利用者数

- つくばエクスプレスの市内4駅と各地域の核となる拠点を結ぶ、6路線7コースが運行しています。
- つくバス年間利用者は、改編後の2011年度は61.9万人、2013年度には80万人、2016年度には100万人を超えています。

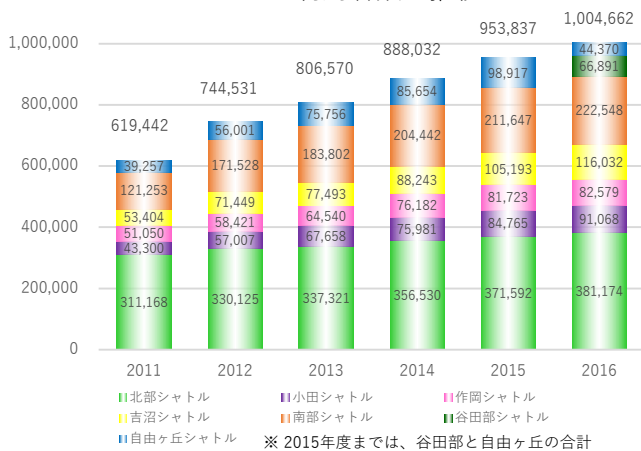


路線名	運行数 (本/日)
北部シャトル	64
小田シャトル	50
作岡シャトル	34
吉沼シャトル	46
南部シャトル	64
谷田部シャトル	46
自由ヶ丘シャトル	30

資料：都市計画部総合交通政策課（H28実績）

- 路線バスは市の南部地域での利用が多くなっていましたが、つくバスは北部地域である筑波地区や大穂地区等の路線バスの運行頻度の低い地域での利用が多くなっています。

利用者数の推移

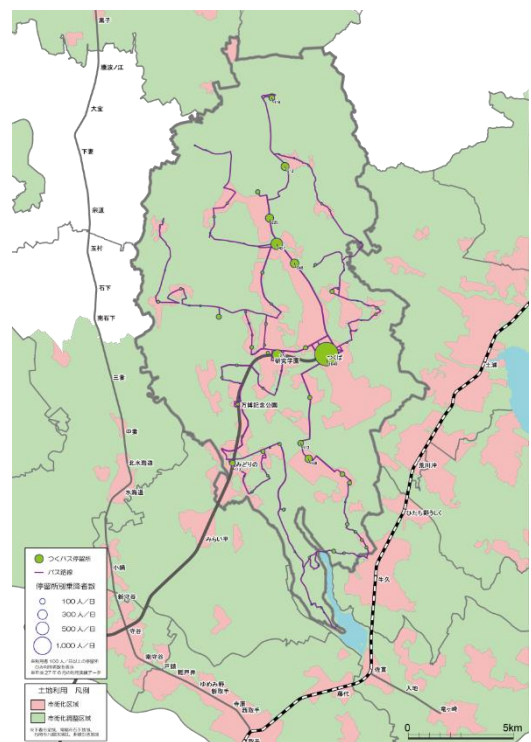


資料：都市計画部総合交通政策課（H28実績）



資料：都市計画部総合交通政策課

停留所別利用者数



出典：つくば市地域公共交通網形成計画

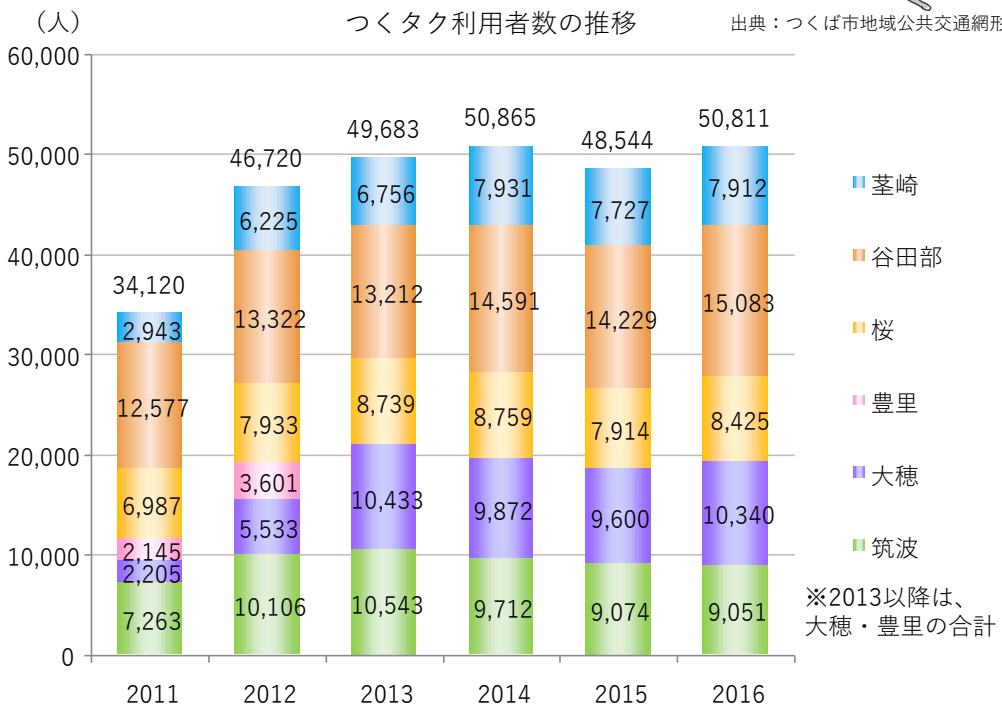


## ⑦ つくタク利用者数

- つくタク（予約制の乗合タクシー）は、市内5地区の同一地区内や、市内各地からつくば駅や研究学園駅周辺に設置されている7か所の「共通ポイント」間で利用されています。
- 2011年度の3.4万人から2014年度には約5万人まで利用者が増加しています。

地区名	運行台数(台)
筑波地区	4
大穂・豊里地区	4
桜地区	3
谷田部地区	5
荃崎地区	3

資料：都市計画部総合交通政策課（H28実績）

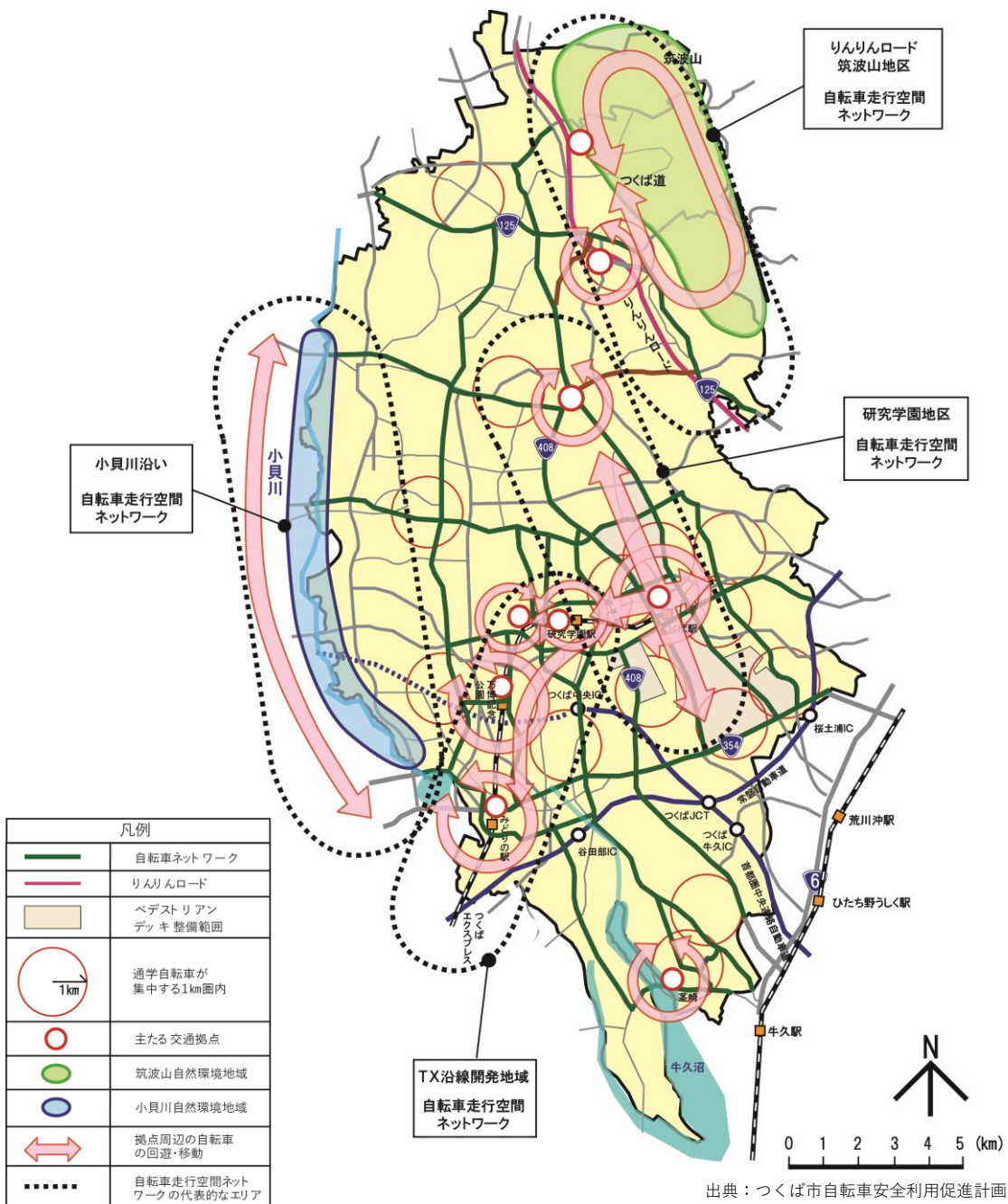


資料：都市計画部総合交通政策課（H28実績）

## ⑧ 自転車ネットワーク

- 2010(平成22)年に策定をした「自転車のまちつくば基本計画」の趣旨及びその成果を受け継ぐとともに、新たに2014(平成26)年4月から施行している「自転車安全利用促進条例」の趣旨を踏まえて、「つくば市自転車安全利用促進計画」を策定しています。
- 本計画に基づき、「ひと・自転車・クルマが共生できるまちつくば <安全で快適なりんりんつくば>」を目指して、自転車のまちづくりを推進しています。

自転車のまちづくりネットワーク構想総合概略図

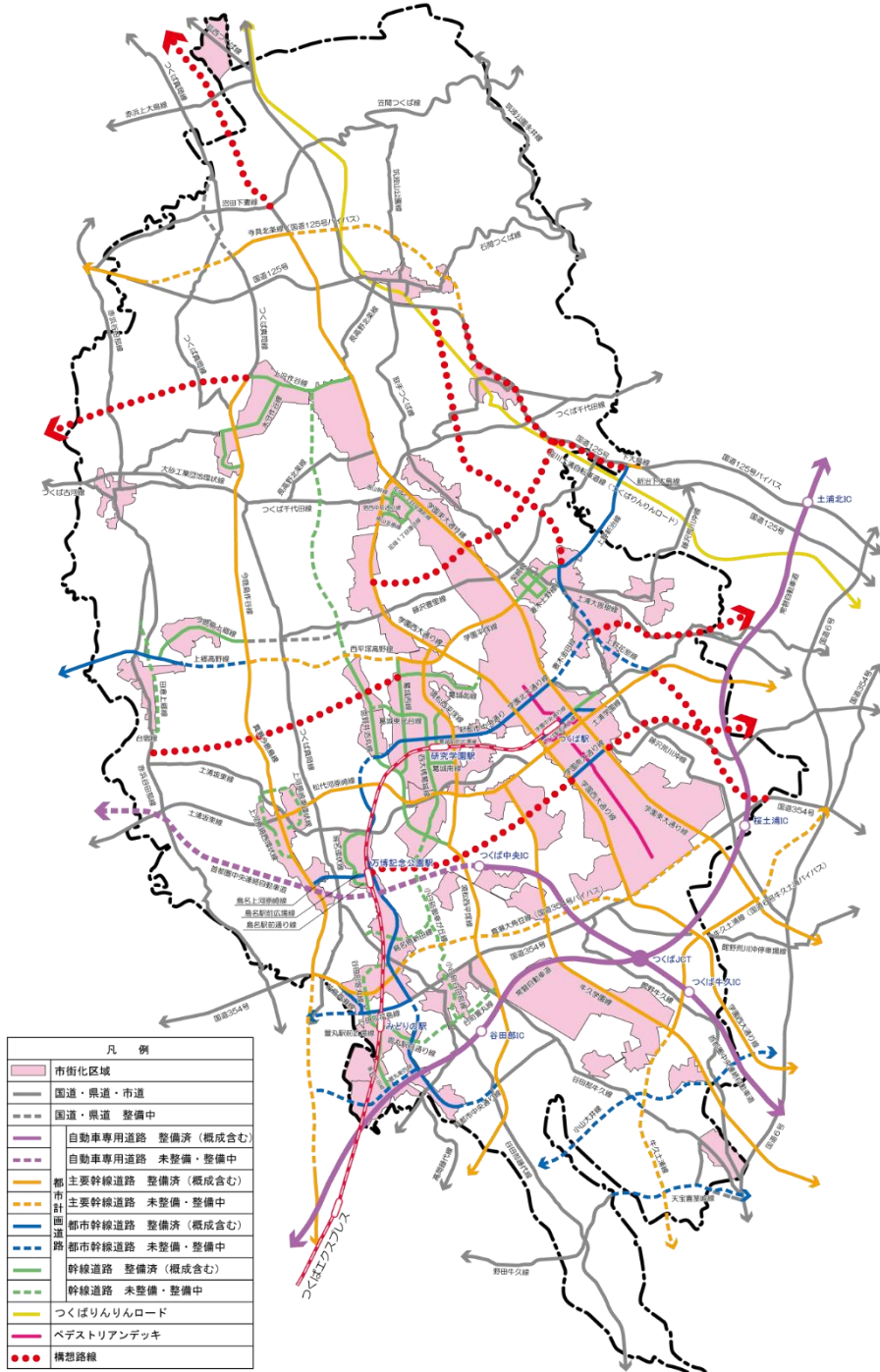


## 4) 都市基盤施設

### ① 道路

- 市街化区域を中心に、都市計画道路が整備されています。
- 現在つくば市内の都市計画道路は全74路線あり、計画延長は231,360mです。

将来道路交通網図

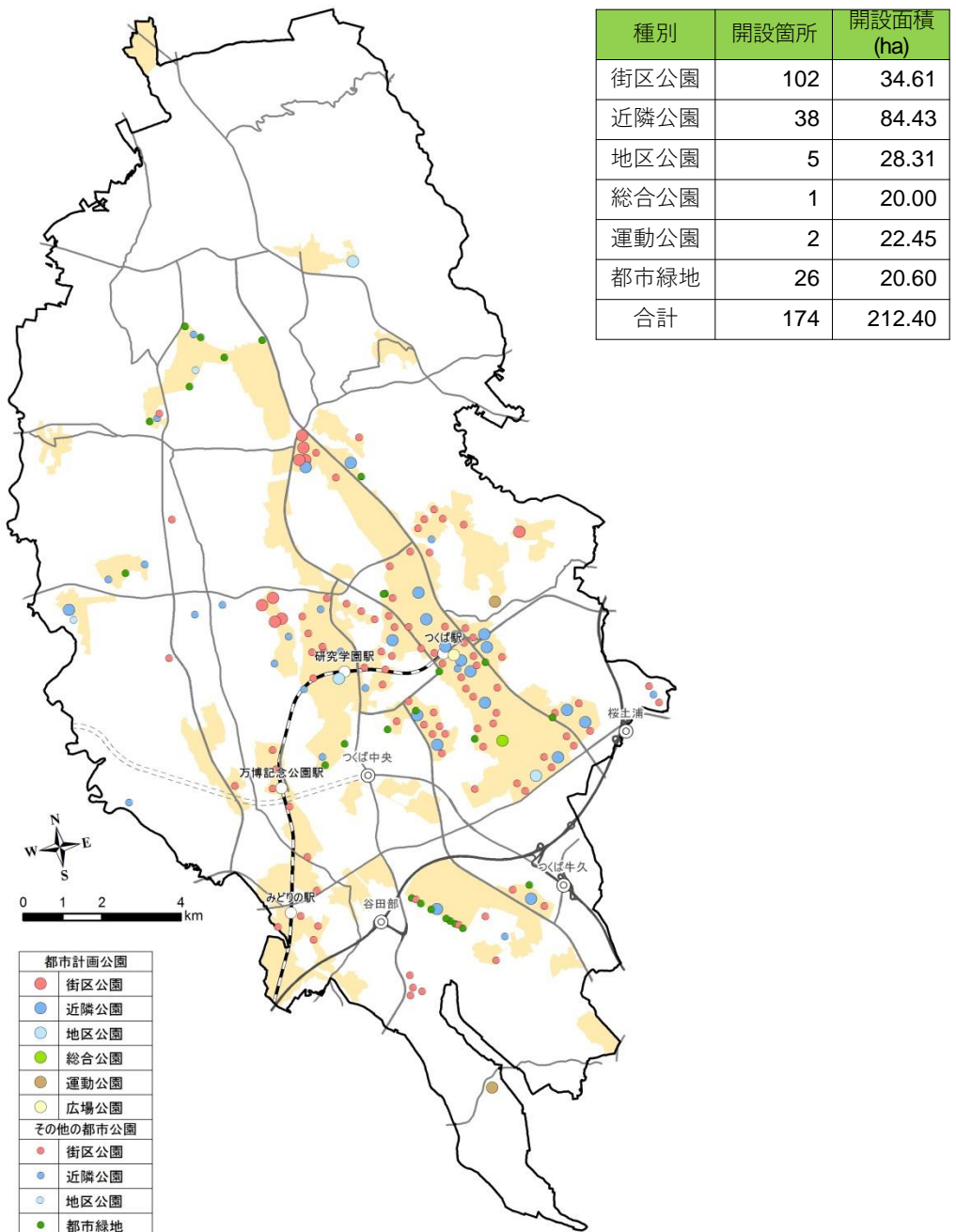


出典：つくば市都市計画マスタープラン2015

## ② 公園・緑地

- つくば市では、2015(平成27)年現在、都市公園を174箇所(212.40ha)開設しています。このうち39箇所(121.93ha)の都市公園については、都市計画公園として決定しています。
- 近年では、つくばエクスプレス沿線地区の市街地整備に伴い、街区公園をはじめとする都市公園が増加しています。

都市公園現況図



出典：つくば市都市計画マスタープラン2015

### ③ 上・下水道

- 上水道普及率は、2015(平成27)年度末現在で、92.4%（簡易水道等を含む）となっています。茨城県の普及率に比べ低位な水準にあります。
- 下水道普及率は、2015(平成27)年度末現在で、82.8%となっています。茨城県の普及率と同等の状況にあります。

上水道普及率

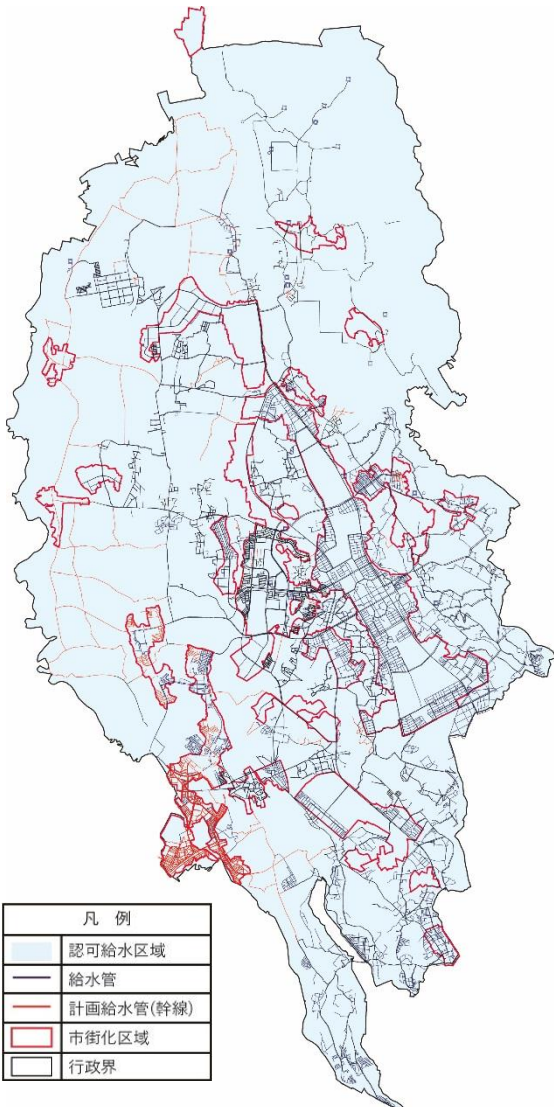
総人口	計画 給水人口	現在 給水人口	普及率	県 普及率
227,982人	217,115人	210,663人	92.4%	94.0%

下水道普及率

人口	処理区域 人口	普及率	県 普及率
223,771人	185,348人	82.8%	82.6%

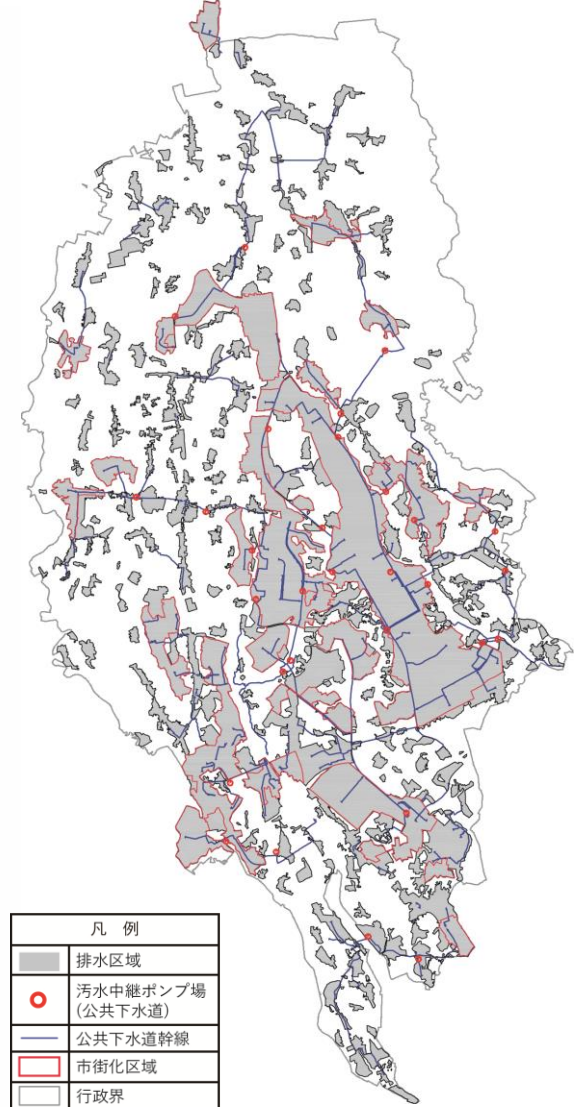
出典：統計つくば、県ホームページ

水道事業整備計画図



資料：つくば市環境生活部水道工務課

下水道整備計画図



資料：つくば市環境生活部下水道整備課

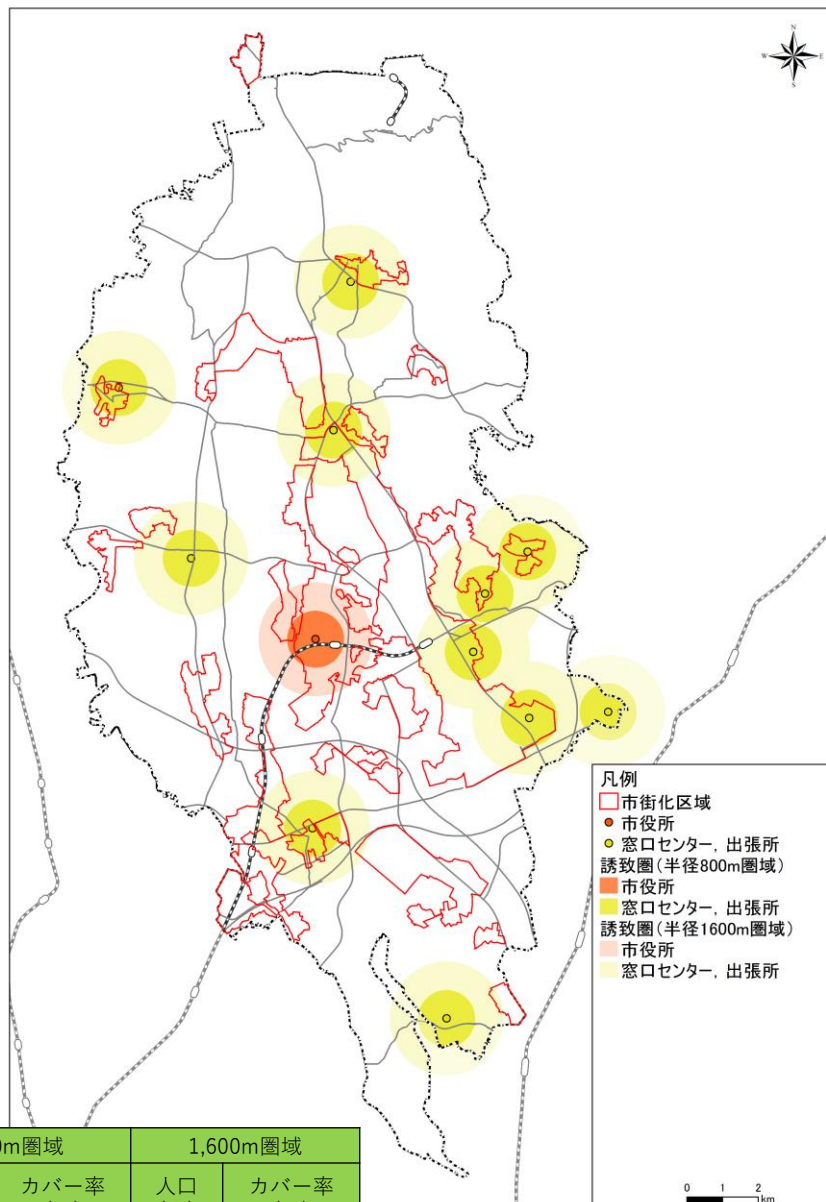
## 5) 都市機能

- 公共施設、民間施設を問わず、教育や医療、福祉などの都市機能について、市内の立地状況を見ていきます。
- 施設は、市街化区域・市街化調整区域ともに表示しています。
- 徒歩圏域の目安として、施設から半径800m（徒歩約10分）及び半径1,600m（徒歩約20分）の円を表示し、それぞれの人口カバー率を示しています。（広域対象の施設や学区により対象が決まっている小学校等は表示していません。）

### ① 行政サービス施設

- 行政サービス施設は、市役所及び支所・出張所が、市内12箇所にあるほか、警察署や交番等が19箇所、消防署等が9箇所、市街化区域内を中心に立地しています。

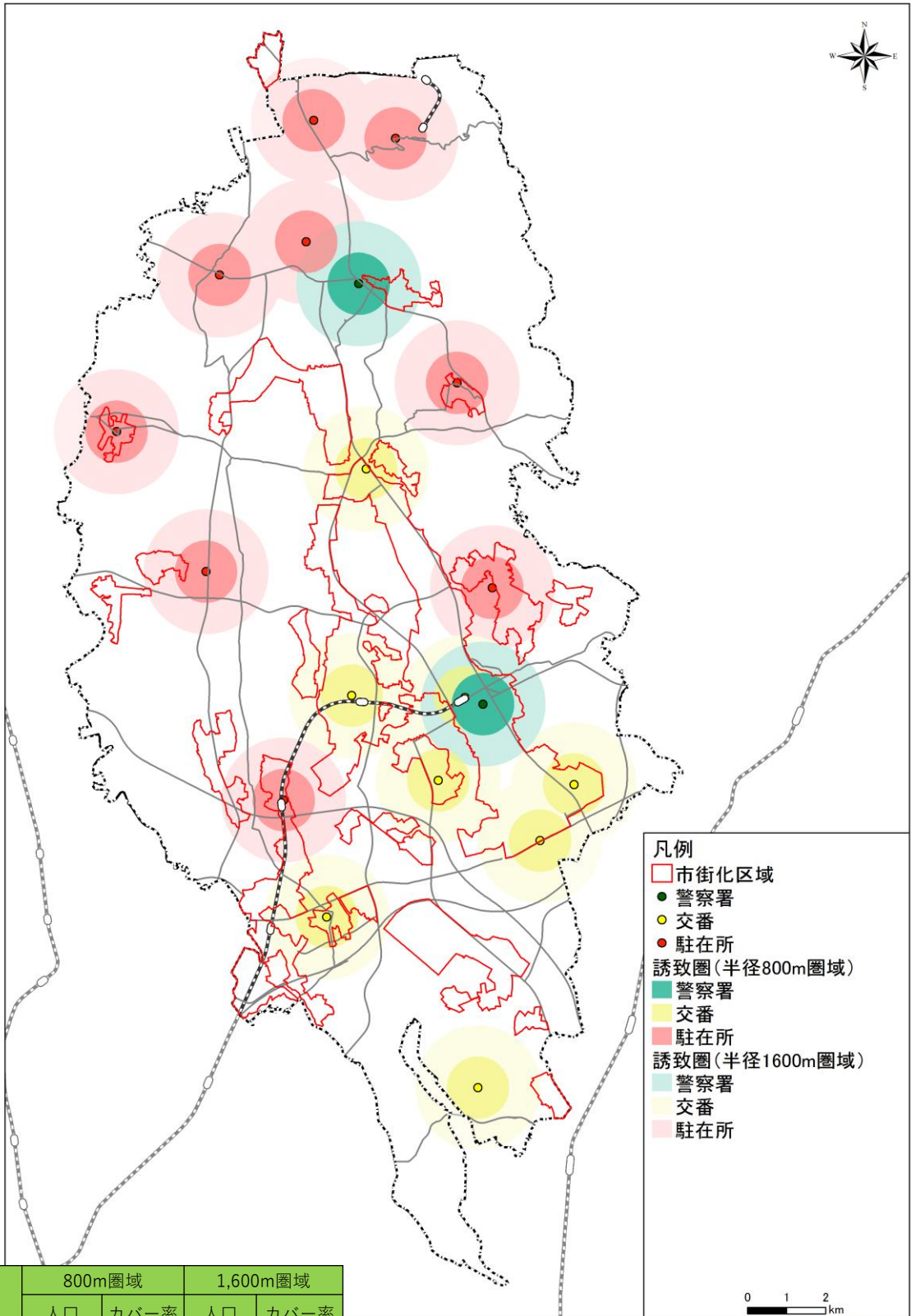
ア 行政サービス施設（市役所等）



市役所等	800m圏域		1,600m圏域	
	人口 (人)	カバー率 (%)	人口 (人)	カバー率 (%)
	36,247	16.0%	95,210	41.9%

出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版  
2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出

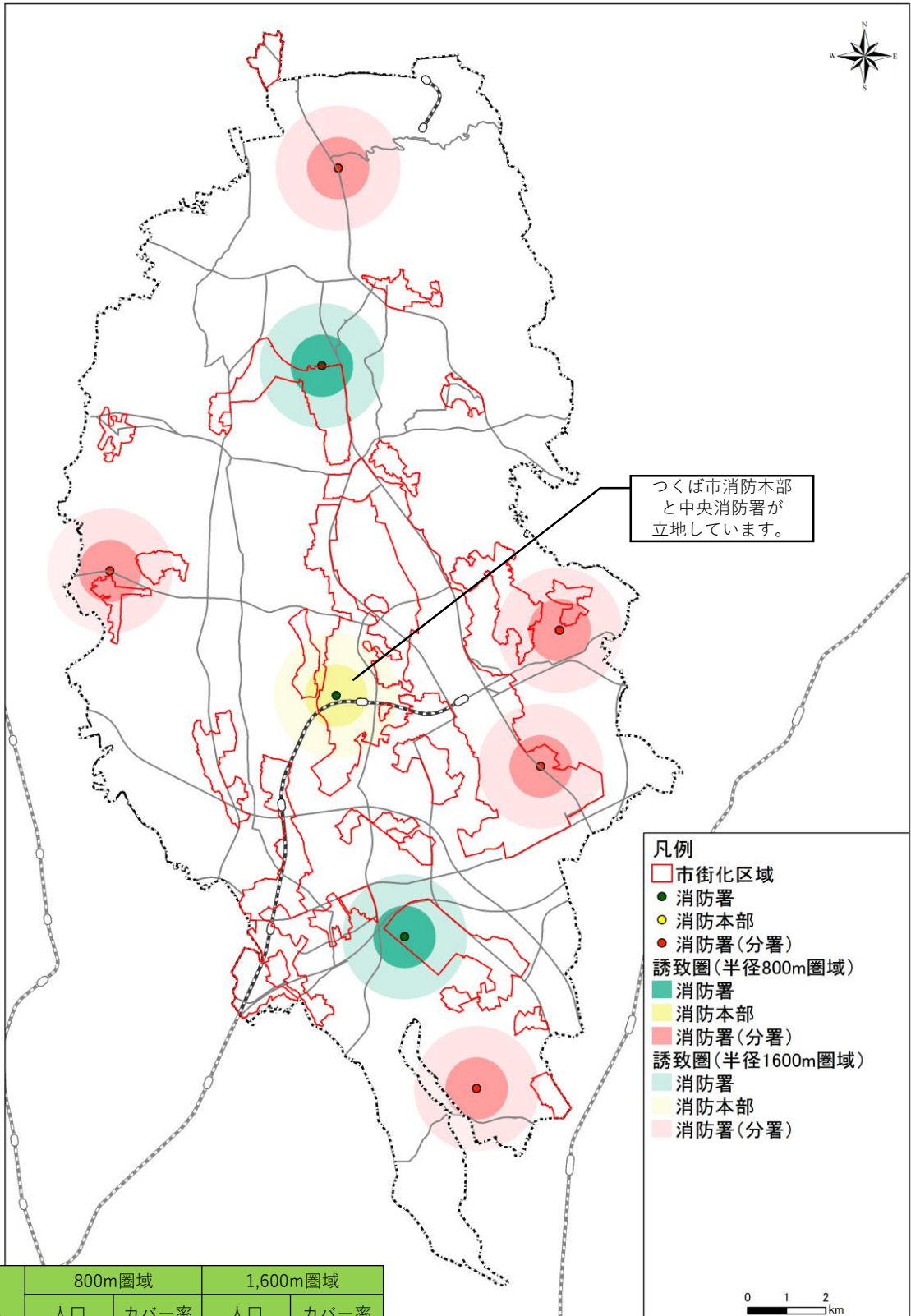
イ 行政サービス施設（警察署等）



警察署等	800m圏域		1,600m圏域	
	人口 (人)	カバー率 (%)	人口 (人)	カバー率 (%)
	59,359	26.2%	142,142	62.6%

出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版  
2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出

ウ 行政サービス施設（消防署等）



消防署等	800m圏域		1,600m圏域	
	人口(人)	カバー率(%)	人口(人)	カバー率(%)
	16,713	7.4%	62,547	27.6%

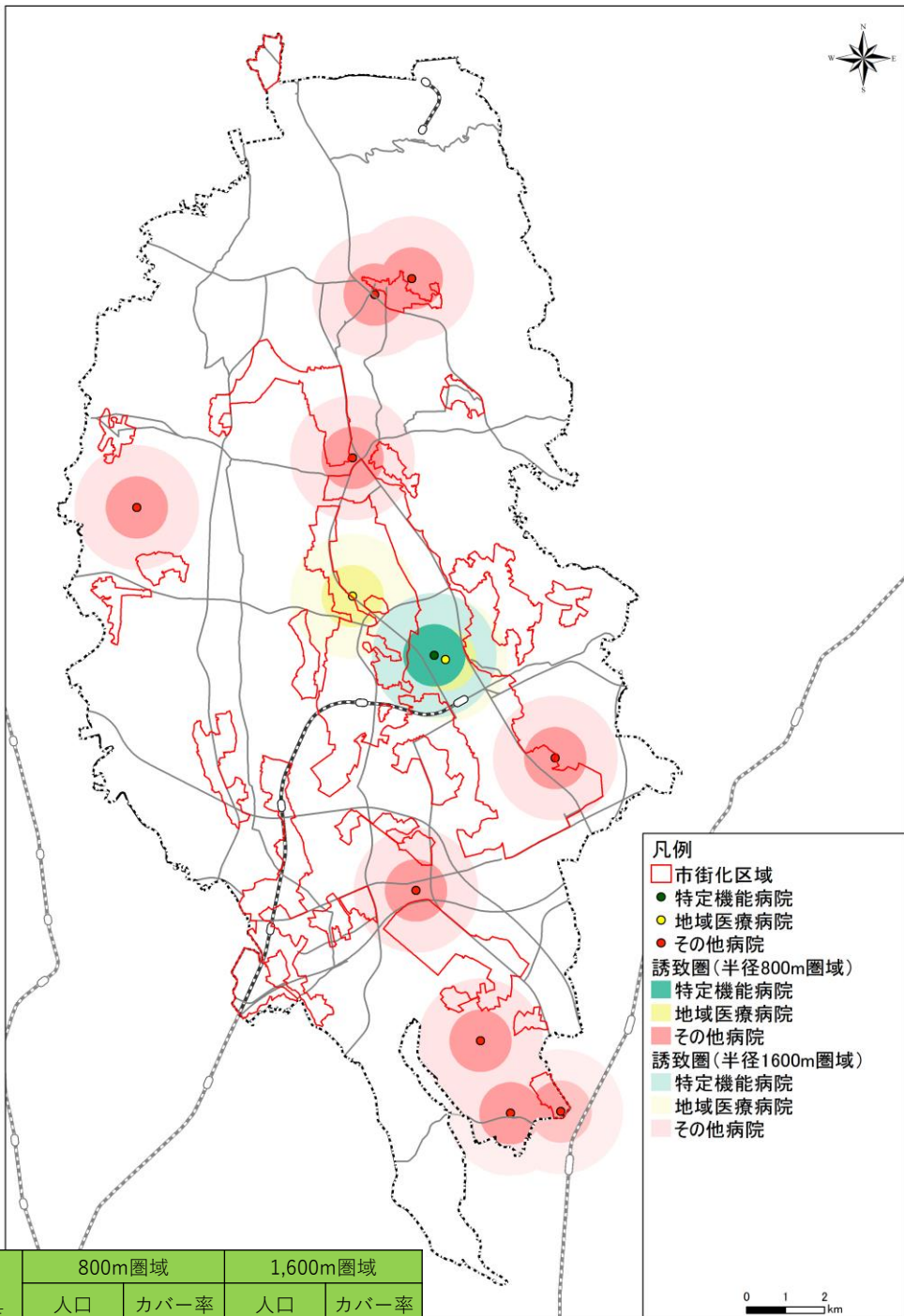
出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版  
2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出



## ② 医療施設

- 医療施設は、特定機能病院が1箇所、地域医療病院が2箇所、その他病院が9か所、診療所が149箇所、薬局が89箇所立地している。

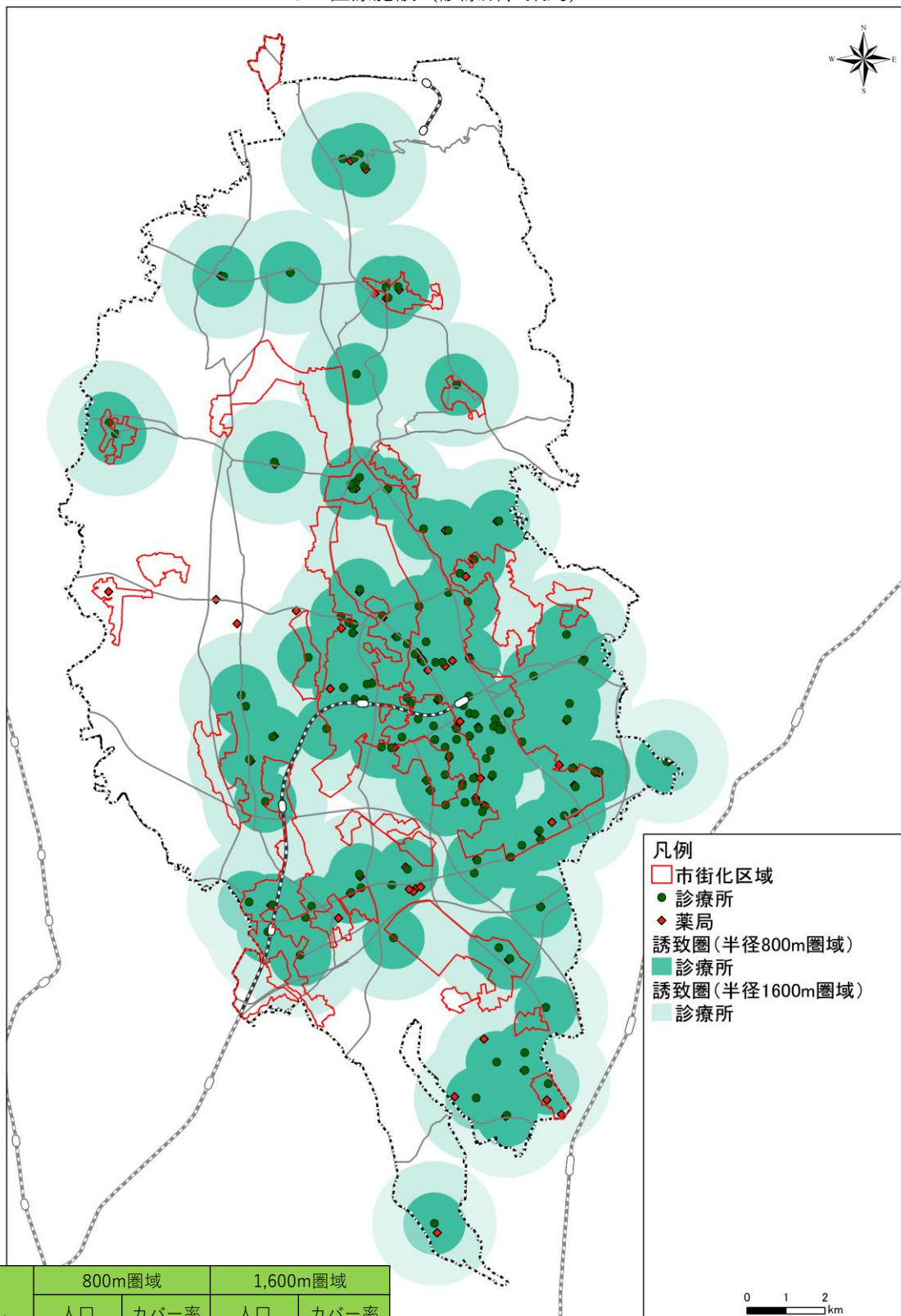
ア 医療施設（特定機能病院等）



特定機能病院等	800m圏域		1,600m圏域	
	人口 (人)	カバー率 (%)	人口 (人)	カバー率 (%)
	32,003	14.1%	89,974	39.6%

出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版  
2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出

イ 医療施設（診療所、薬局）



- 凡例
- 市街化区域
  - 診療所
  - ◆ 薬局
  - 誘致圏（半径800m圏域）
  - 診療所
  - 誘致圏（半径1600m圏域）
  - 診療所

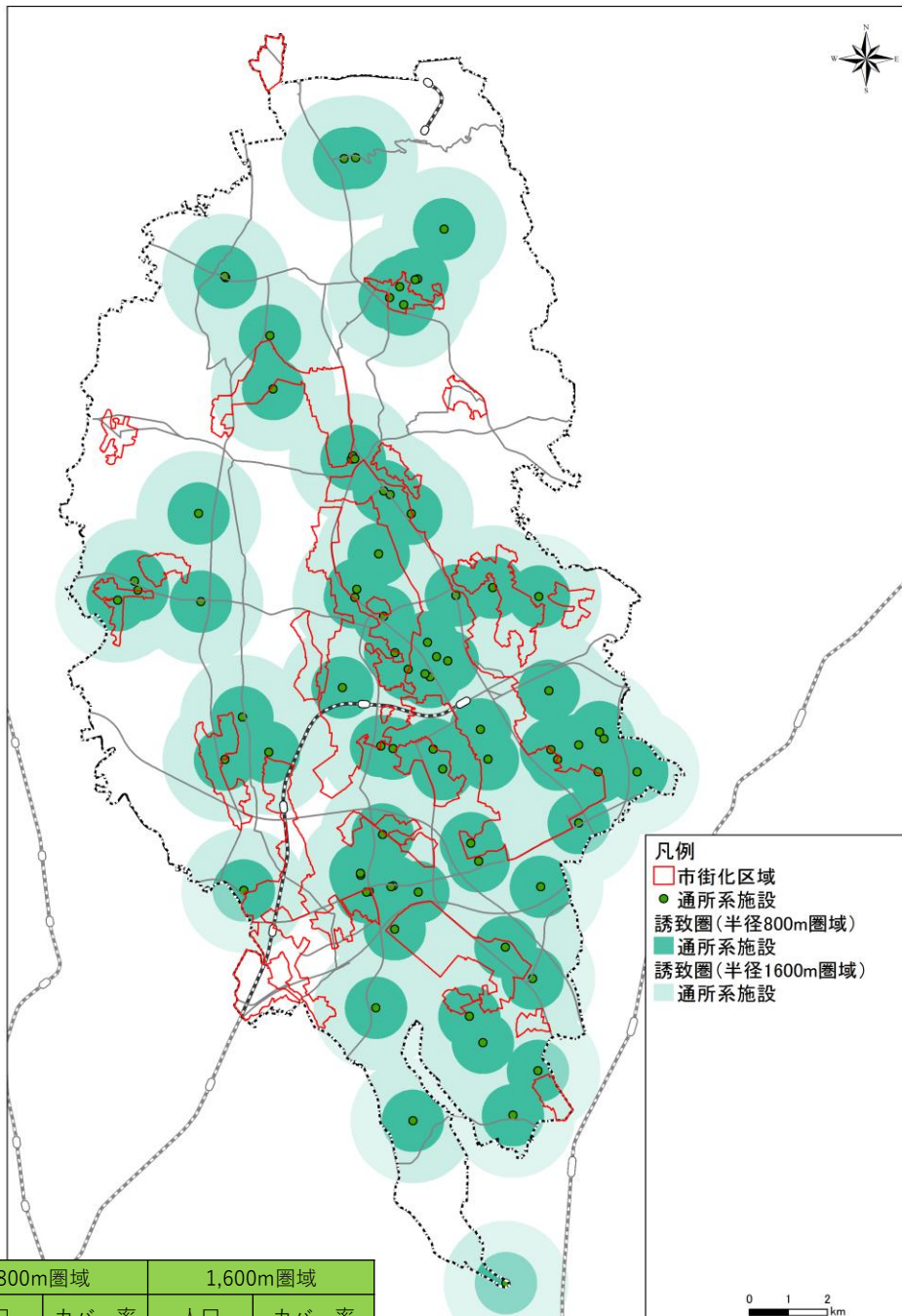
診療所等	800m圏域		1,600m圏域	
	人口 (人)	カバー率 (%)	人口 (人)	カバー率 (%)
	160,556	70.7%	198,664	87.5%

出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版  
2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出

### ③ 高齢者福祉施設

- 高齢者福祉施設は、デイケアやデイサービス等の通所系施設が84箇所、在宅介護センターが10か所、特別養護老人ホームやグループホーム等の入所系施設が47箇所、地域包括支援センター等が7箇所立地している。

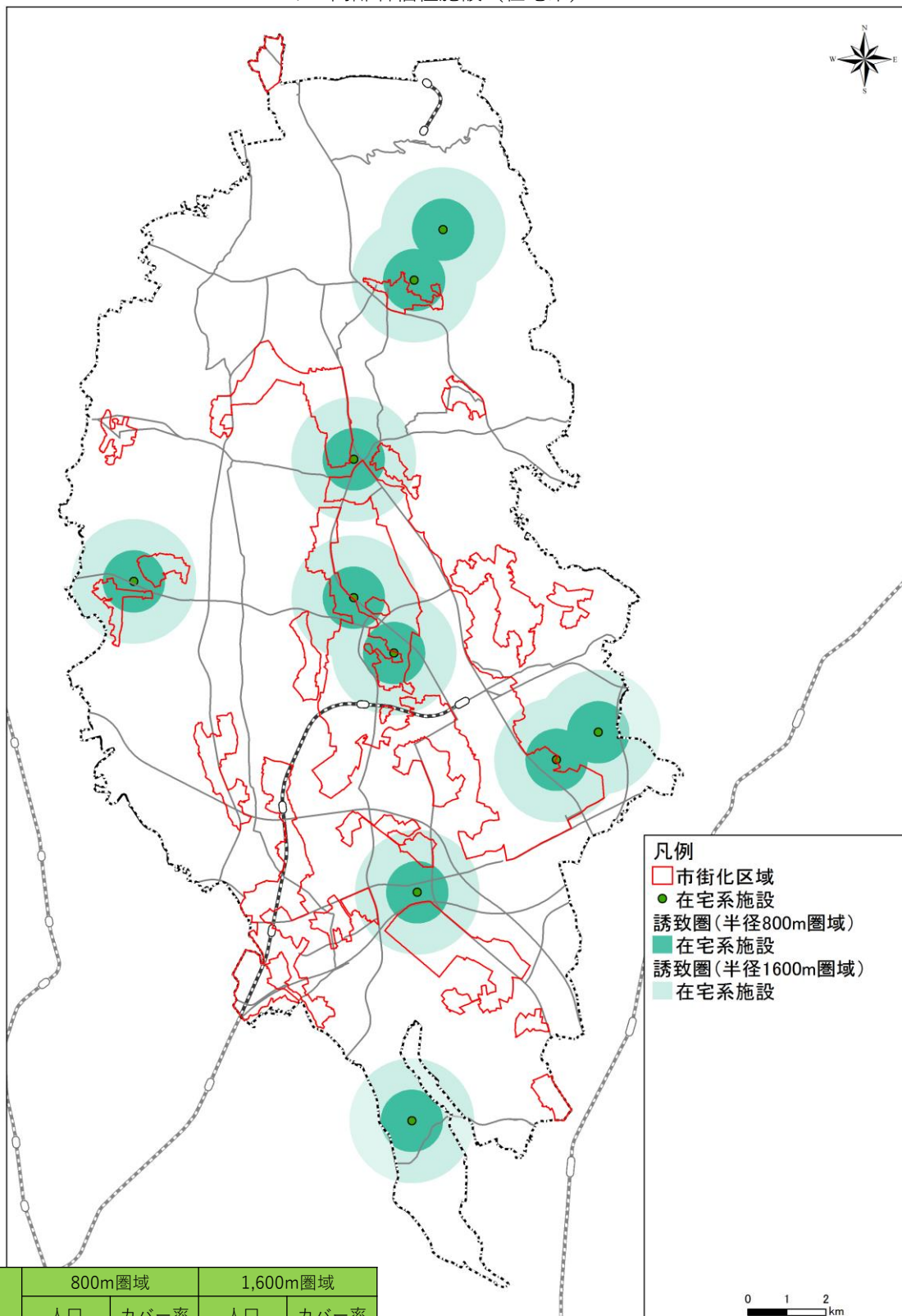
ア 高齢者福祉施設（通所系）



通所系	800m圏域		1,600m圏域	
	人口 (人)	カバー率 (%)	人口 (人)	カバー率 (%)
	18,632	45.7%	33,366	81.8%

出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版  
 2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出  
 高齢者人口(65歳以上)を対象

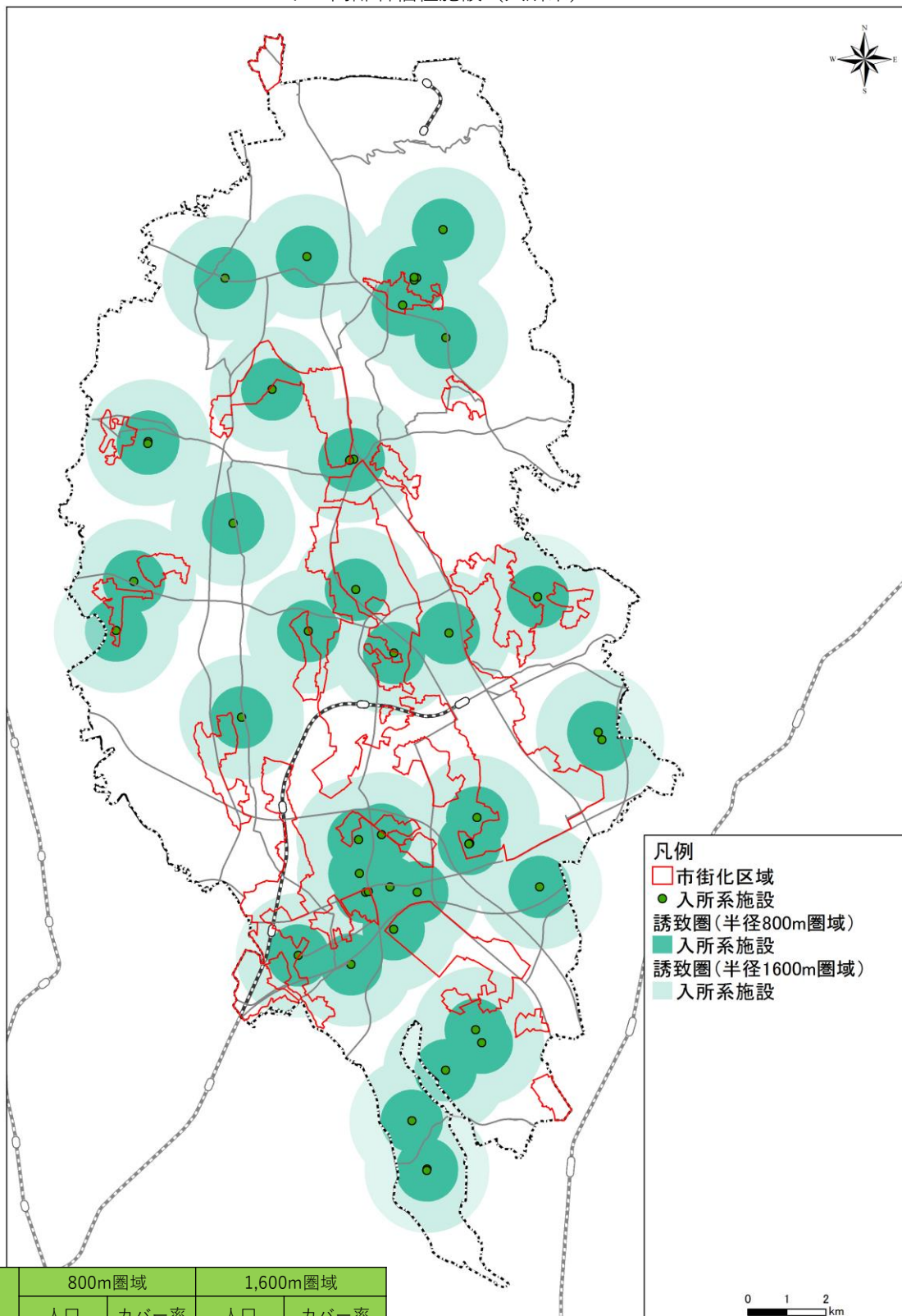
イ 高齢者福祉施設（在宅系）



在宅系	800m圏域		1,600m圏域	
	人口 (人)	カバー率 (%)	人口 (人)	カバー率 (%)
	2,970	7.3%	11,469	28.1%

出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版  
 2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出  
 高齢者人口(65歳以上)を対象

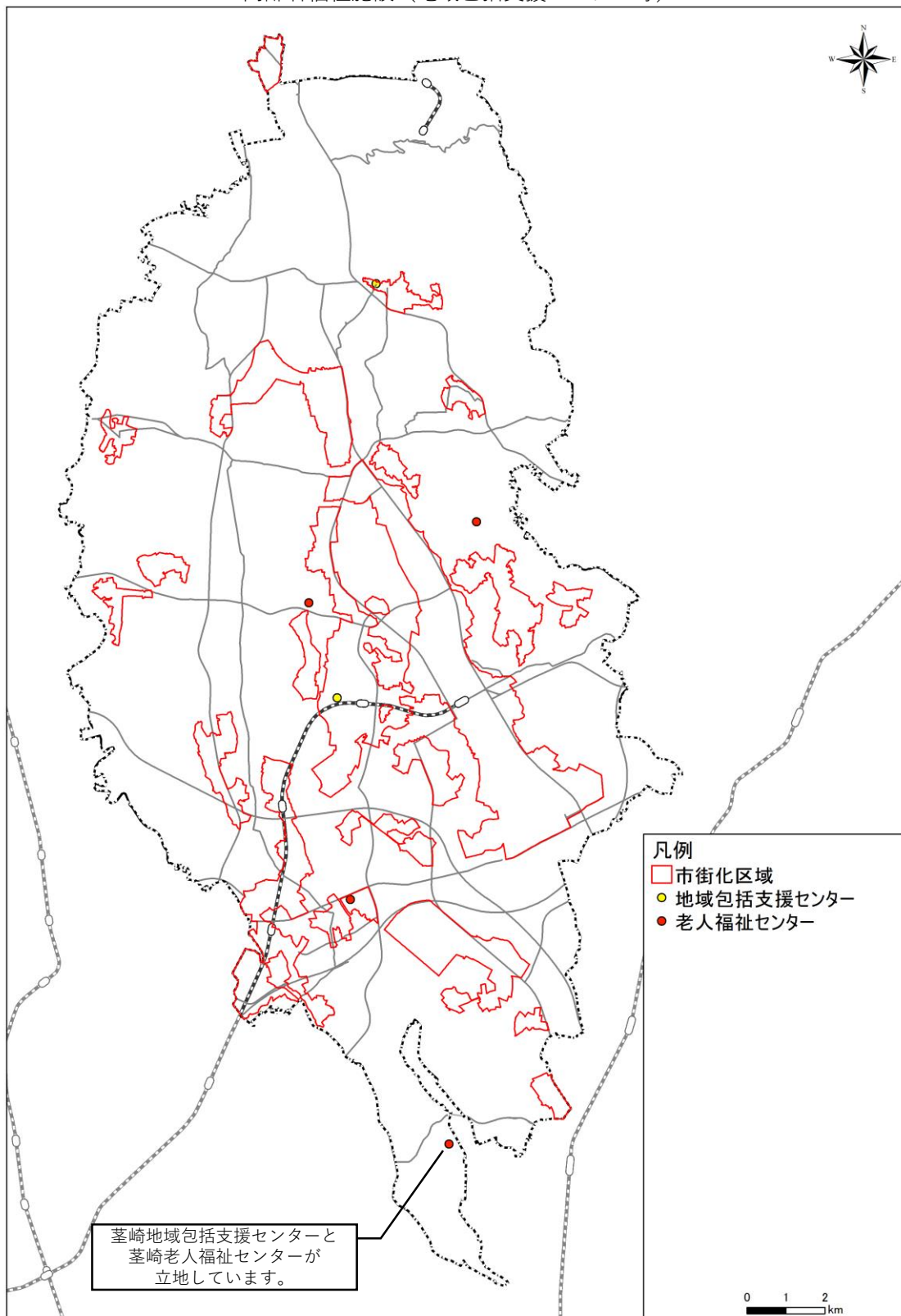
ウ 高齢者福祉施設（入所系）



入所系	800m圏域		1,600m圏域	
	人口 (人)	カバー率 (%)	人口 (人)	カバー率 (%)
	10,267	25.2%	25,753	63.1%

出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版  
 2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出  
 高齢者人口（65歳以上）を対象

エ 高齢者福祉施設（地域包括支援センター等）

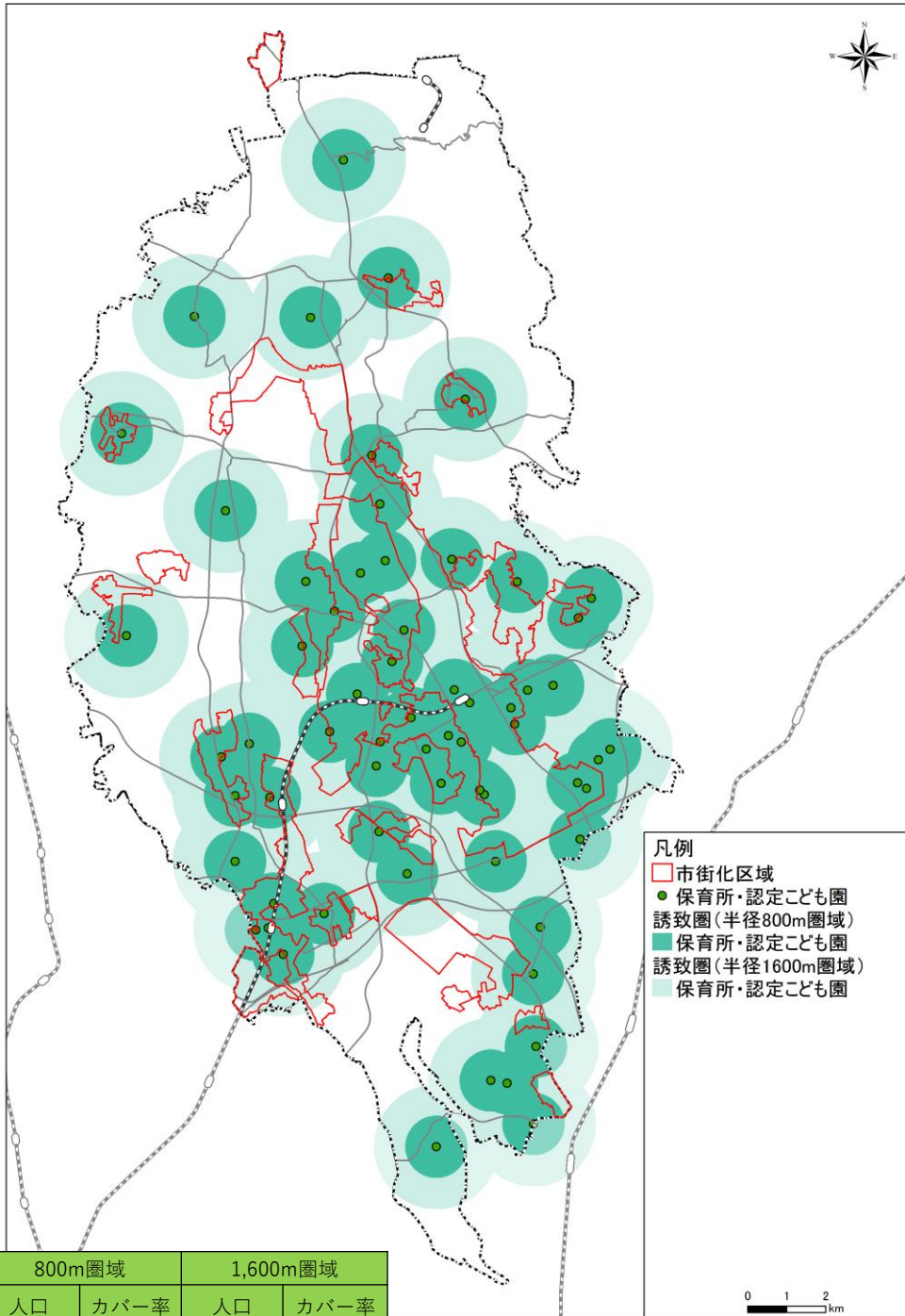


出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版  
2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出  
高齢者人口（65歳以上）を対象

#### ④ 子育て支援施設

- 子育て支援施設は、保育所等が64箇所、児童館等が18箇所、児童クラブが45箇所、子育て支援センターが8箇所立地している。

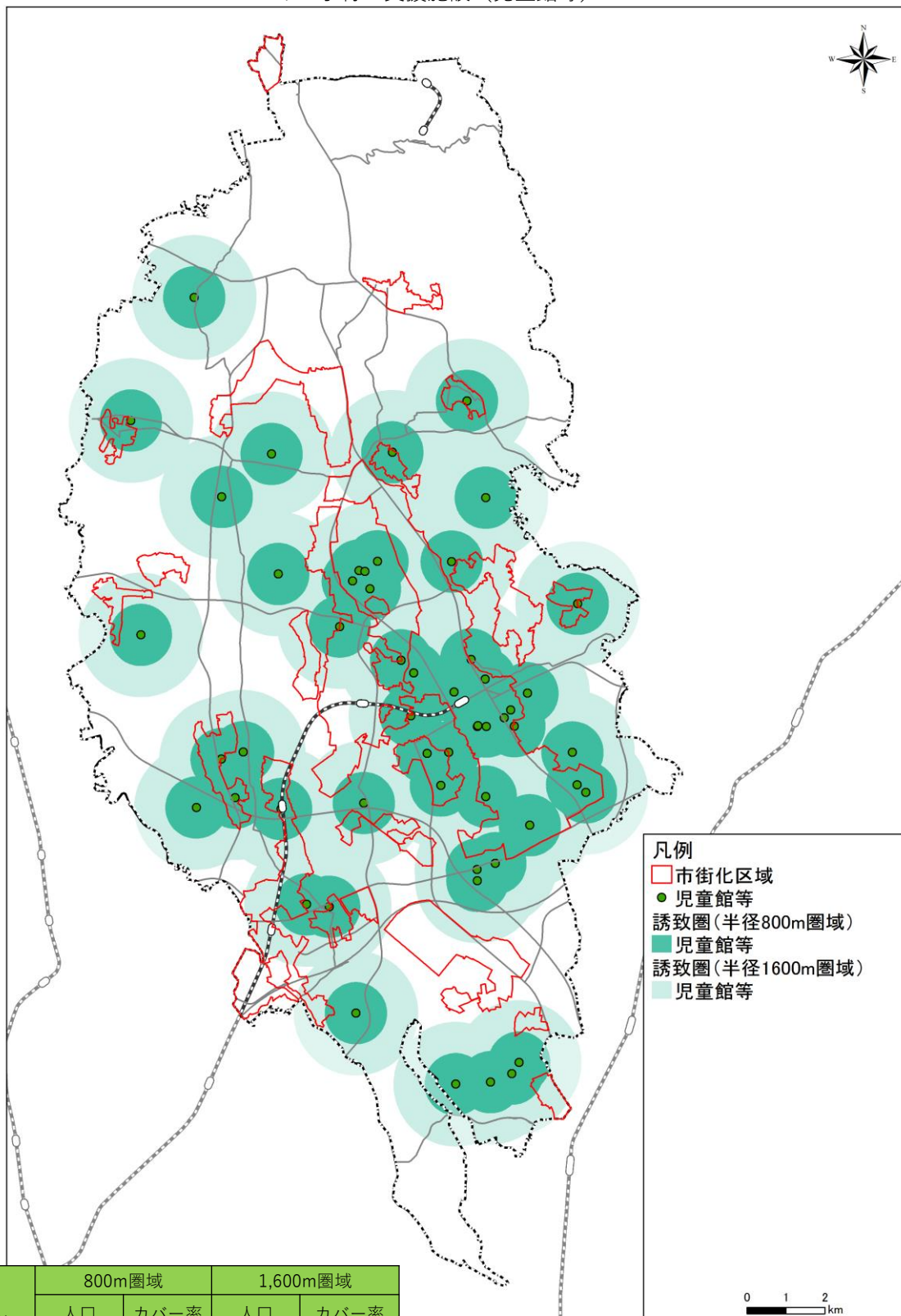
ア 子育て支援施設（保育所等）



保育所等	800m圏域		1,600m圏域	
	人口 (人)	カバー率 (%)	人口 (人)	カバー率 (%)
	6,920	68.6%	9,342	92.6%

出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版  
 2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出  
 保育所等：0-5歳人口を対象

イ 子育て支援施設（児童館等）

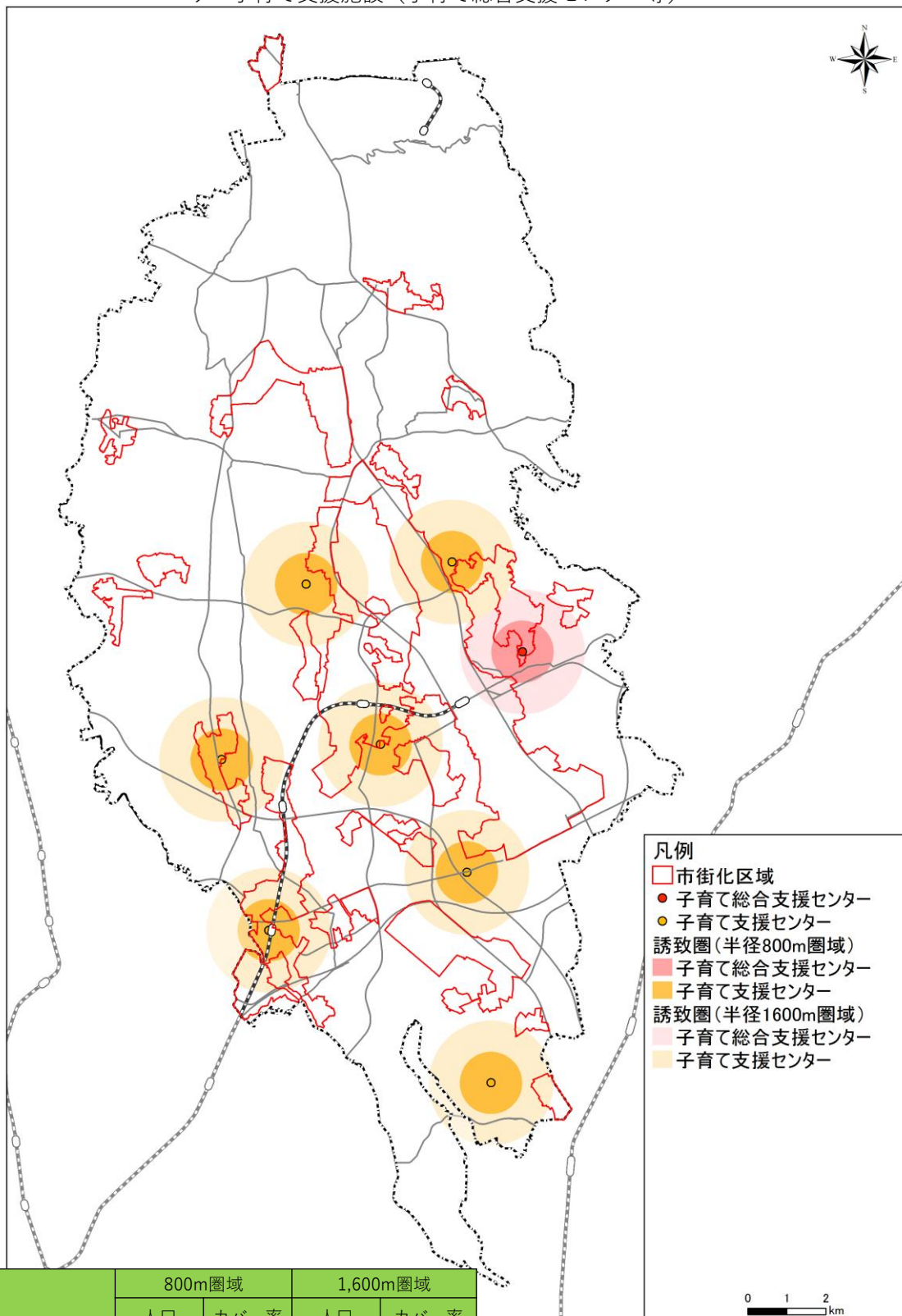


児童館等	800m圏域		1,600m圏域	
	人口 (人)	カバー率 (%)	人口 (人)	カバー率 (%)
	5,690	54.0%	9,134	86.6%

出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版  
 2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出  
 児童館等：5-10歳を対象



ウ 子育て支援施設（子育て総合支援センター等）



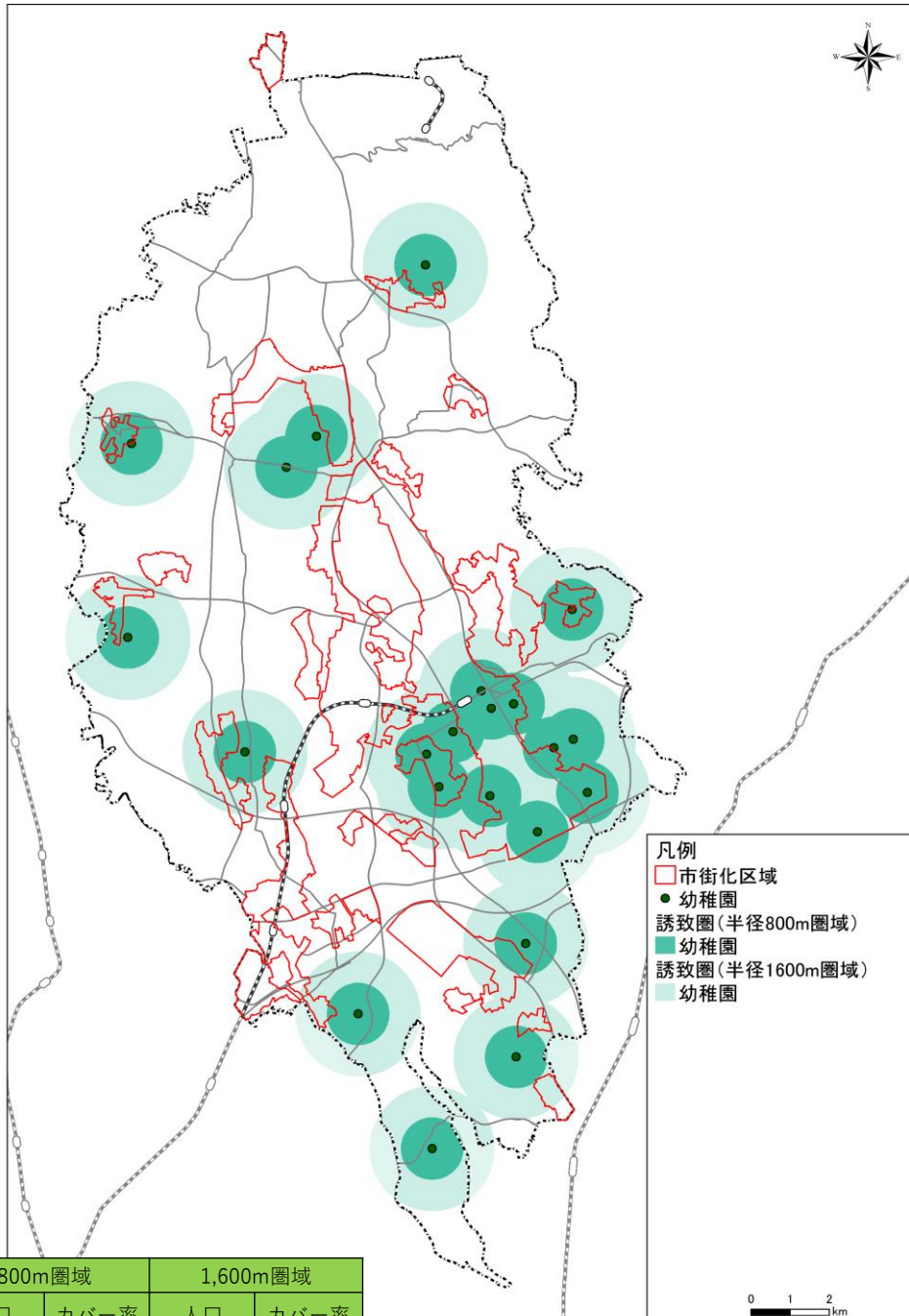
子育て支援センター等	800m圏域		1,600m圏域	
	人口 (人)	カバー率 (%)	人口 (人)	カバー率 (%)
	845	8.4%	3,504	34.7%

出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版、つくば市ホームページ  
2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出  
子育て総合支援センター・子育て支援センター：0-5歳を対象

## ⑤ 教育施設

- 教育施設は、幼稚園22箇所、義務教育学校を含む小学校37箇所、中等教育学校を含む中学校16箇所、高等学校8箇所、大学・専門学校5箇所、図書館等が19箇所立地している。

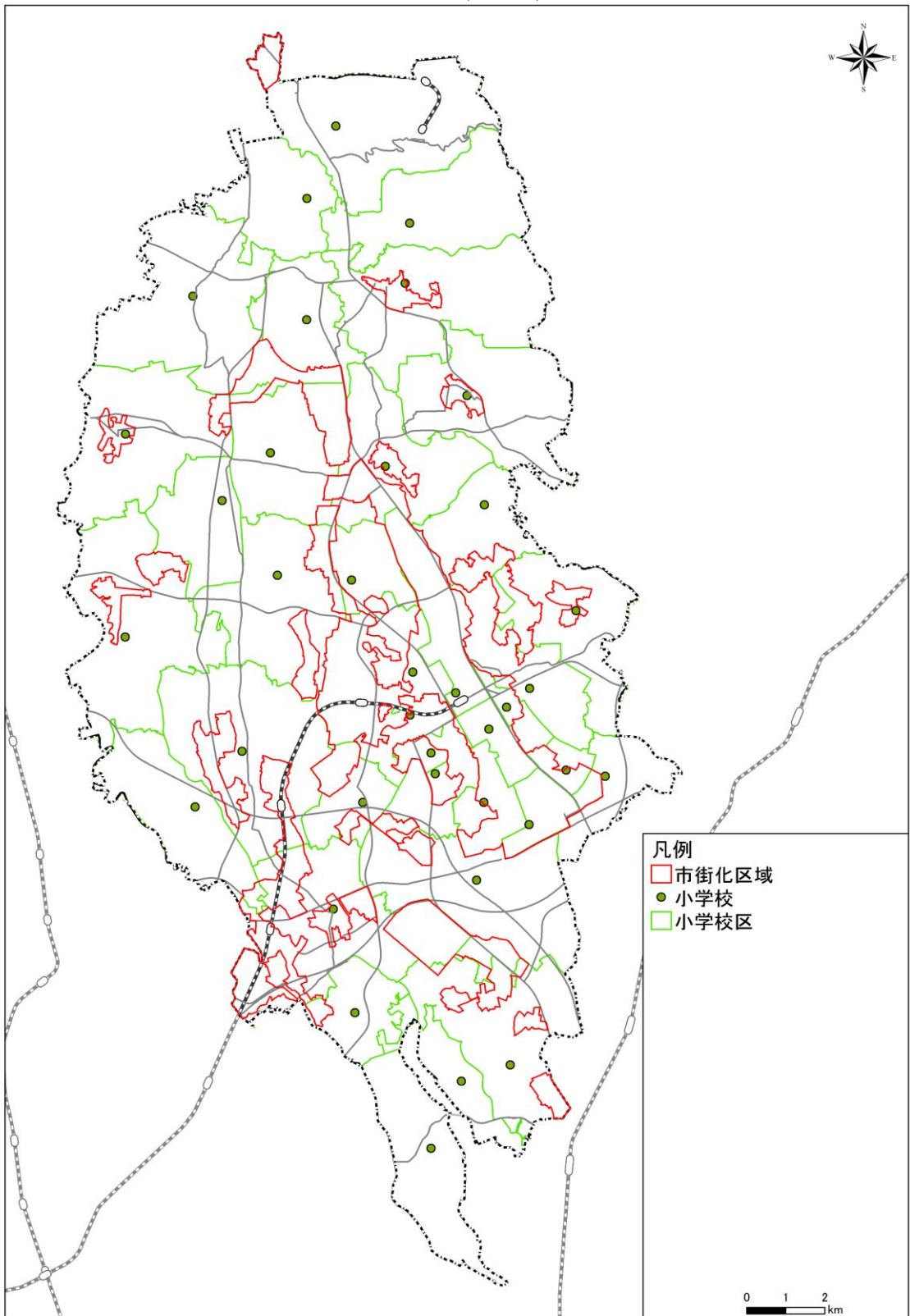
ア 教育施設（幼稚園）



幼稚園	800m圏域		1,600m圏域	
	人口 (人)	カバー率 (%)	人口 (人)	カバー率 (%)
	3,349	33.2%	5,653	56.1%

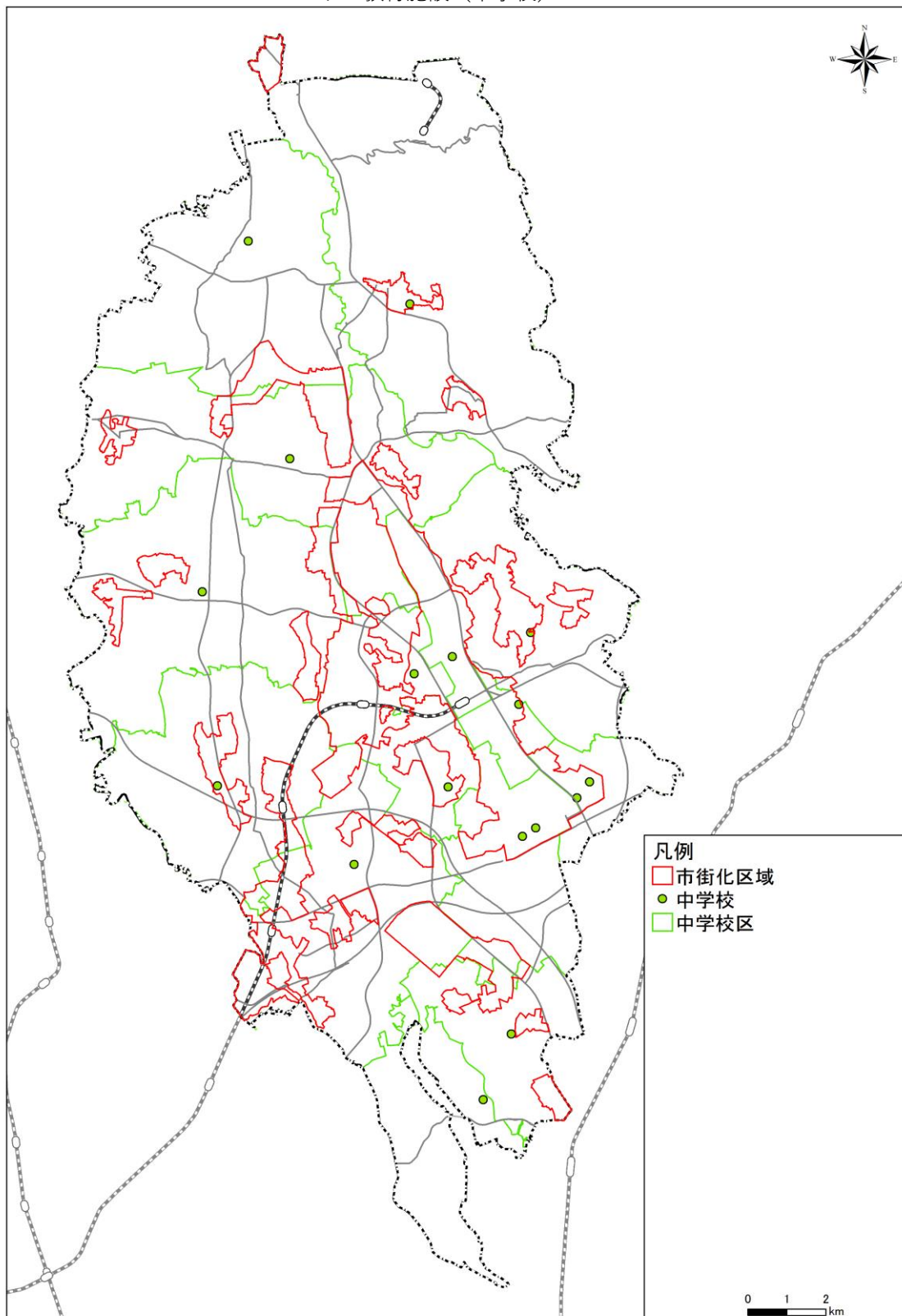
出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版  
2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出  
幼稚園：0-5歳を対象

イ 教育施設（小学校）



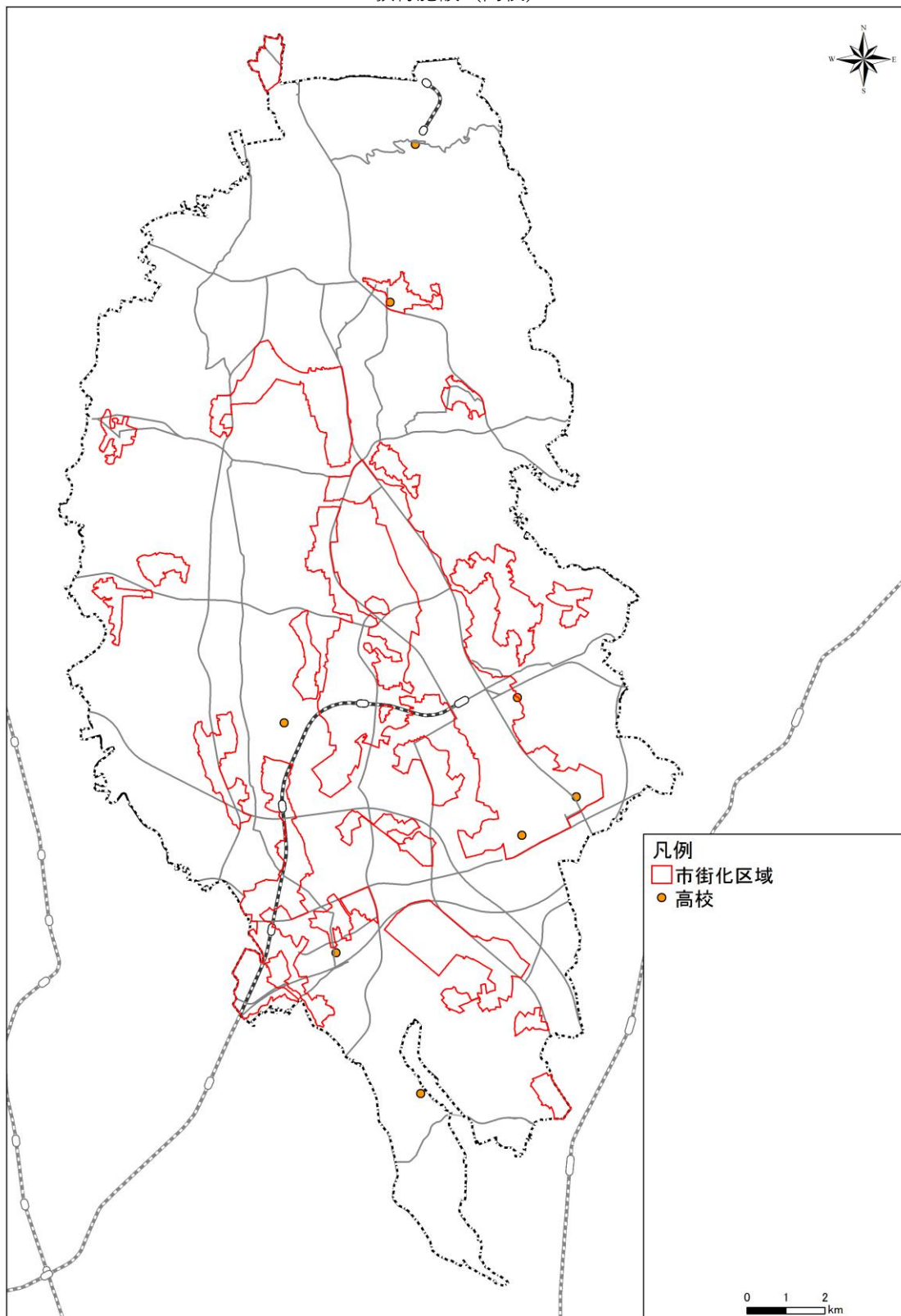
出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版

ウ 教育施設（中学校）



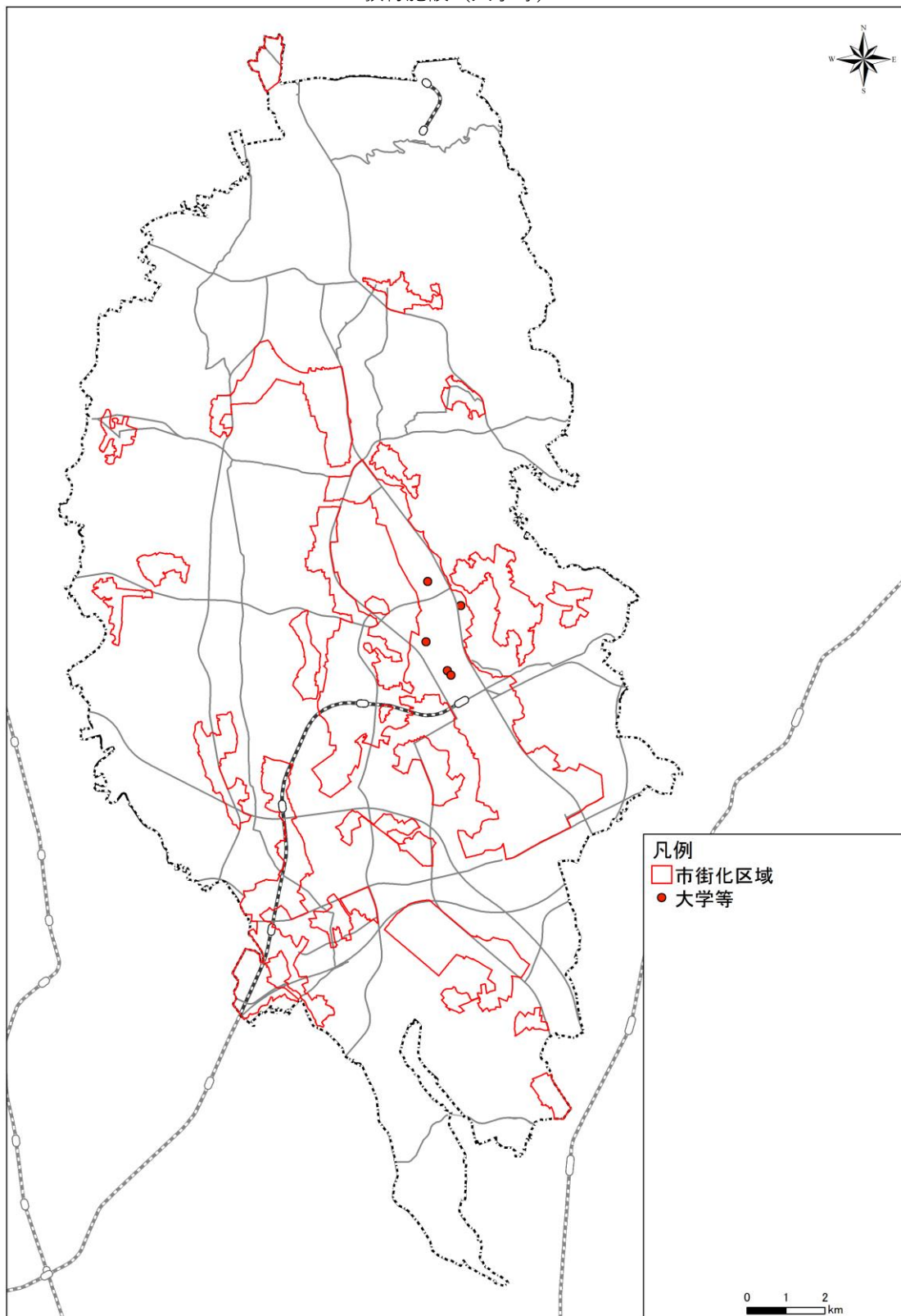
出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版

エ 教育施設（高校）



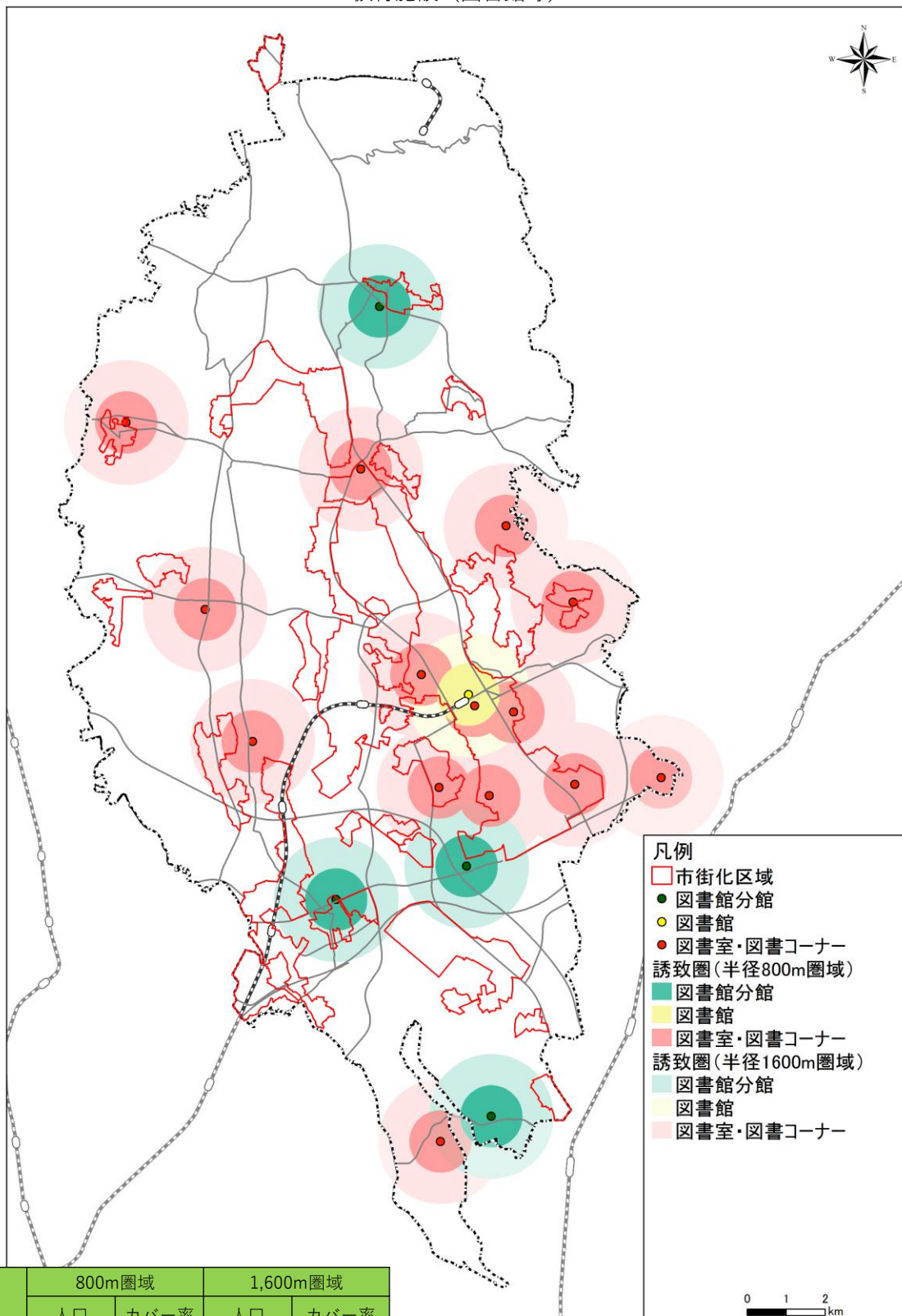
出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版

オ 教育施設（大学等）



出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版

カ 教育施設（図書館等）



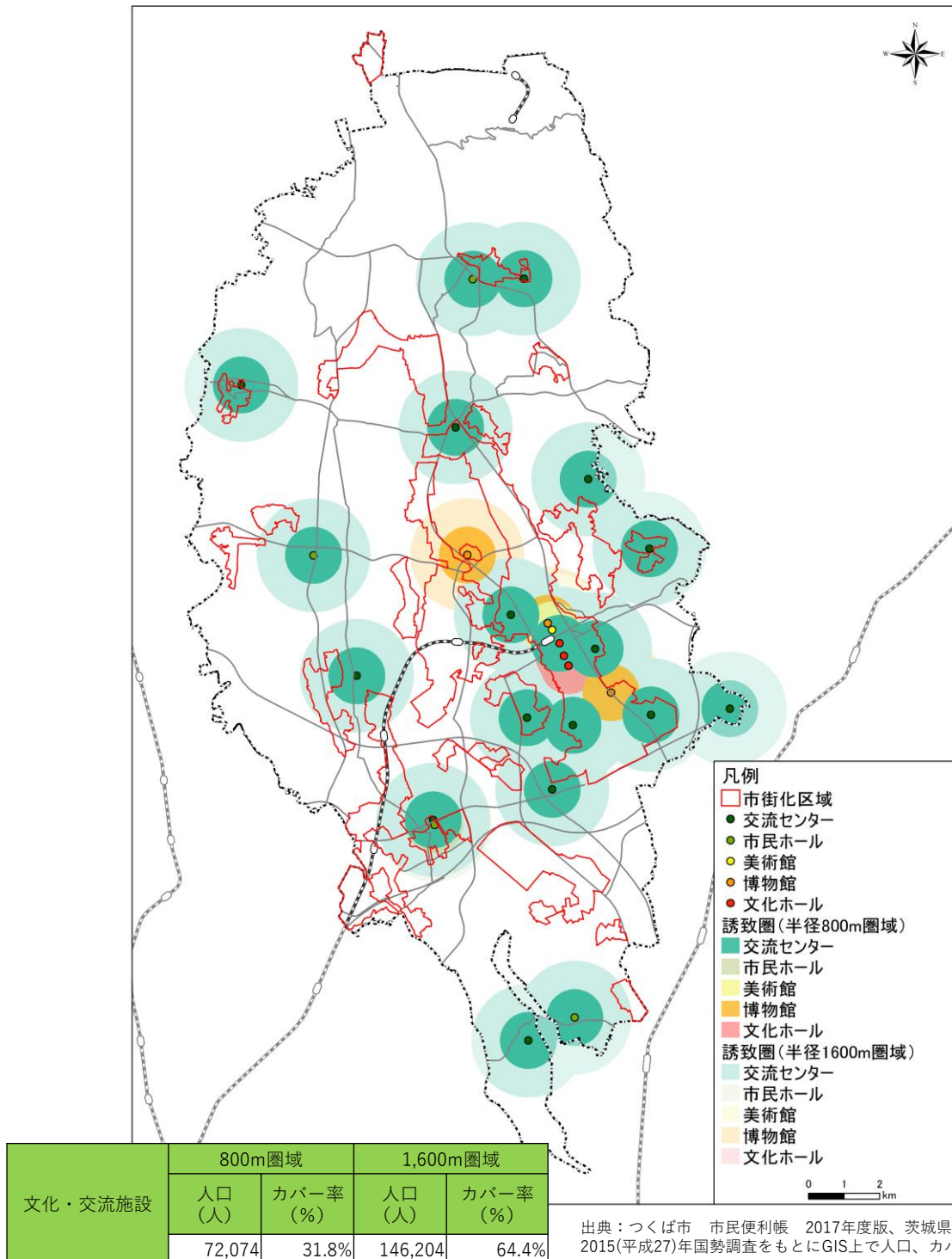
図書館等	800m圏域		1,600m圏域	
	人口 (人)	カバー率 (%)	人口 (人)	カバー率 (%)
	64,403	28.4%	140,629	62.0%

出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版、つくば市ホームページ  
2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出

## ⑥ 文化・交流施設

- 文化・交流施設は、地域交流センター19箇所、博物館・美術館等4箇所、文化ホール7箇所立地している。

ア 文化・交流施設



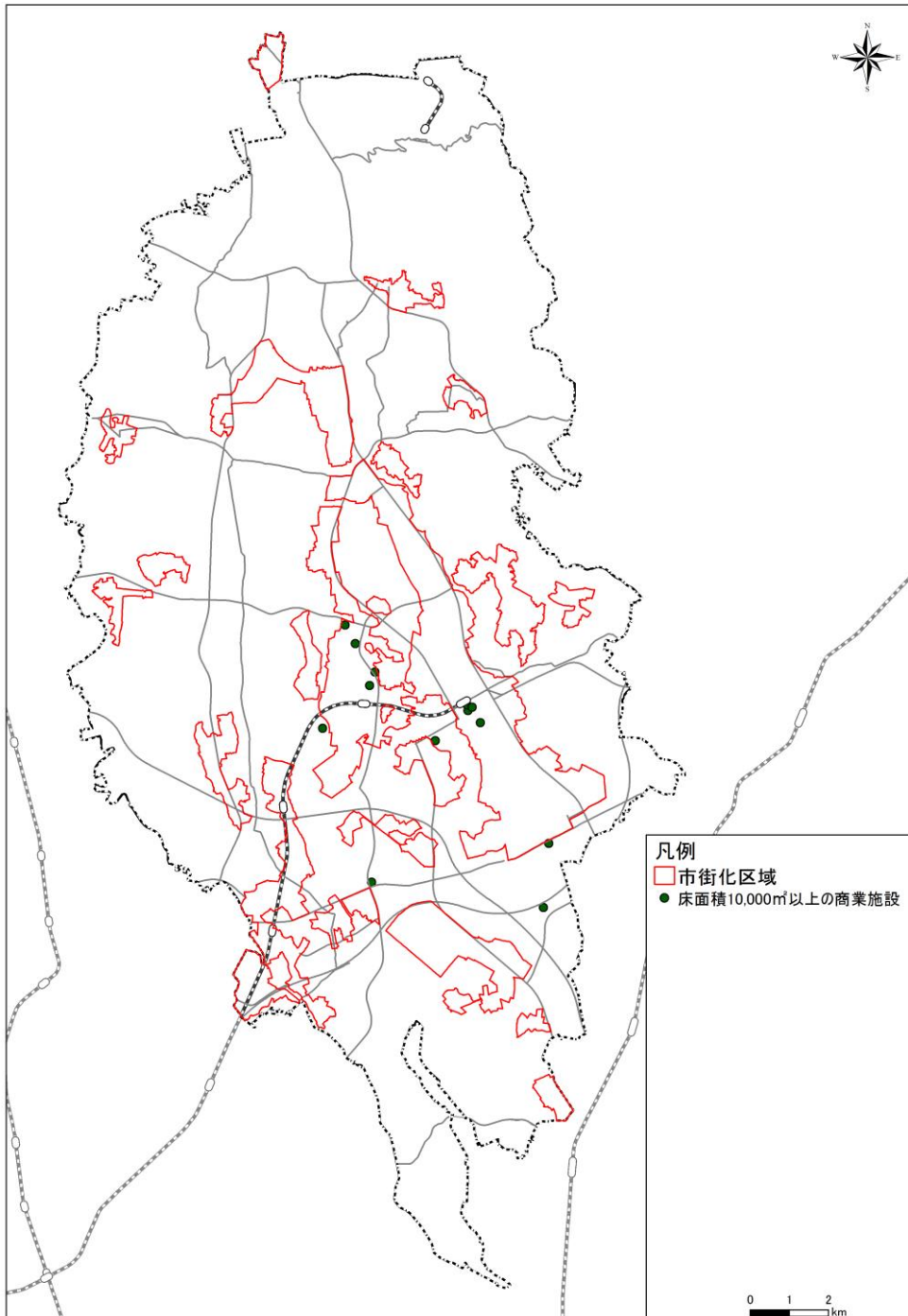
出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版、茨城県博物館協会 他HP  
2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出



## ⑦ 商業施設

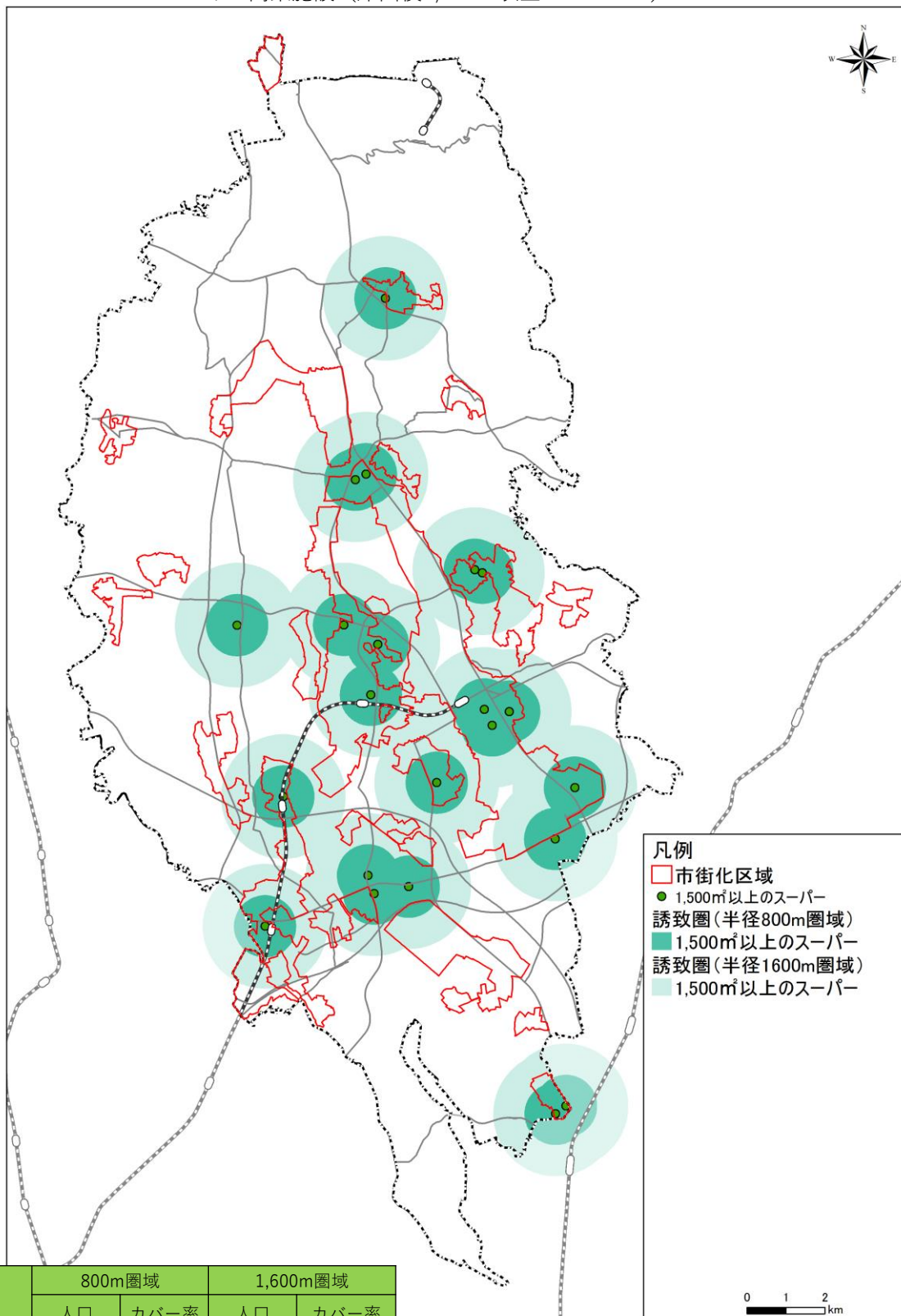
- 商業施設は、延べ床面積10,000㎡以上の大規模商業施設13箇所、スーパー24箇所、ドラッグストア39箇所、コンビニエンスストア122箇所立地している。

ア 商業施設（床面積10,000㎡以上の商業施設）



出典：2016(平成28)年都市計画基礎調査

イ 商業施設（床面積1,500㎡以上のスーパー）

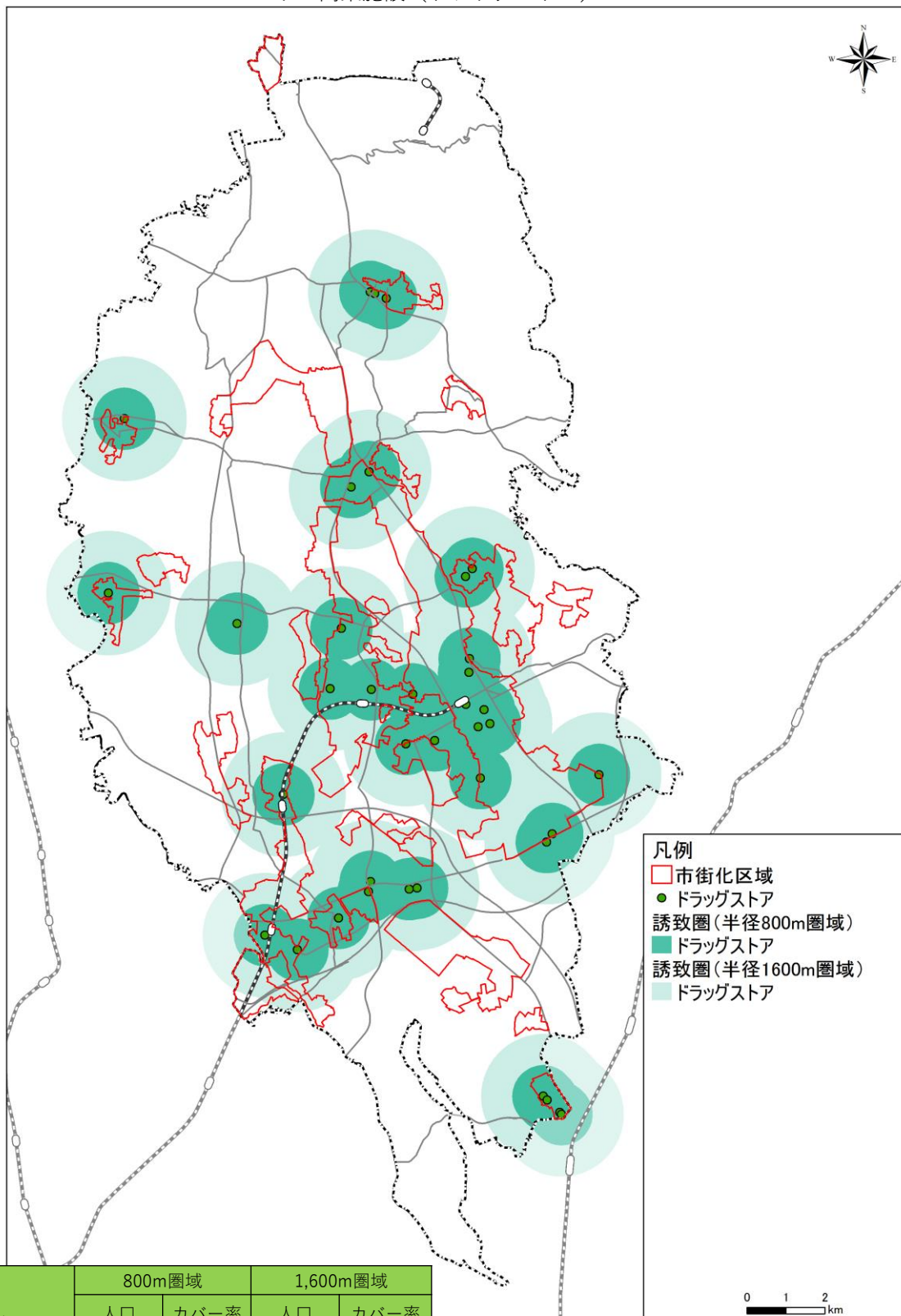


- 凡例
- 市街化区域
  - 1,500㎡以上のスーパー
  - 誘致圏（半径800m圏域）
  - 1,500㎡以上のスーパー誘致圏（半径1600m圏域）
  - 1,500㎡以上のスーパー

スーパー	800m圏域		1,600m圏域	
	人口 (人)	カバー率 (%)	人口 (人)	カバー率 (%)
	69,314	30.5%	150,141	66.2%

出典：2016(平成28)年都市計画基礎調査  
2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出

ウ 商業施設（ドラッグストア）

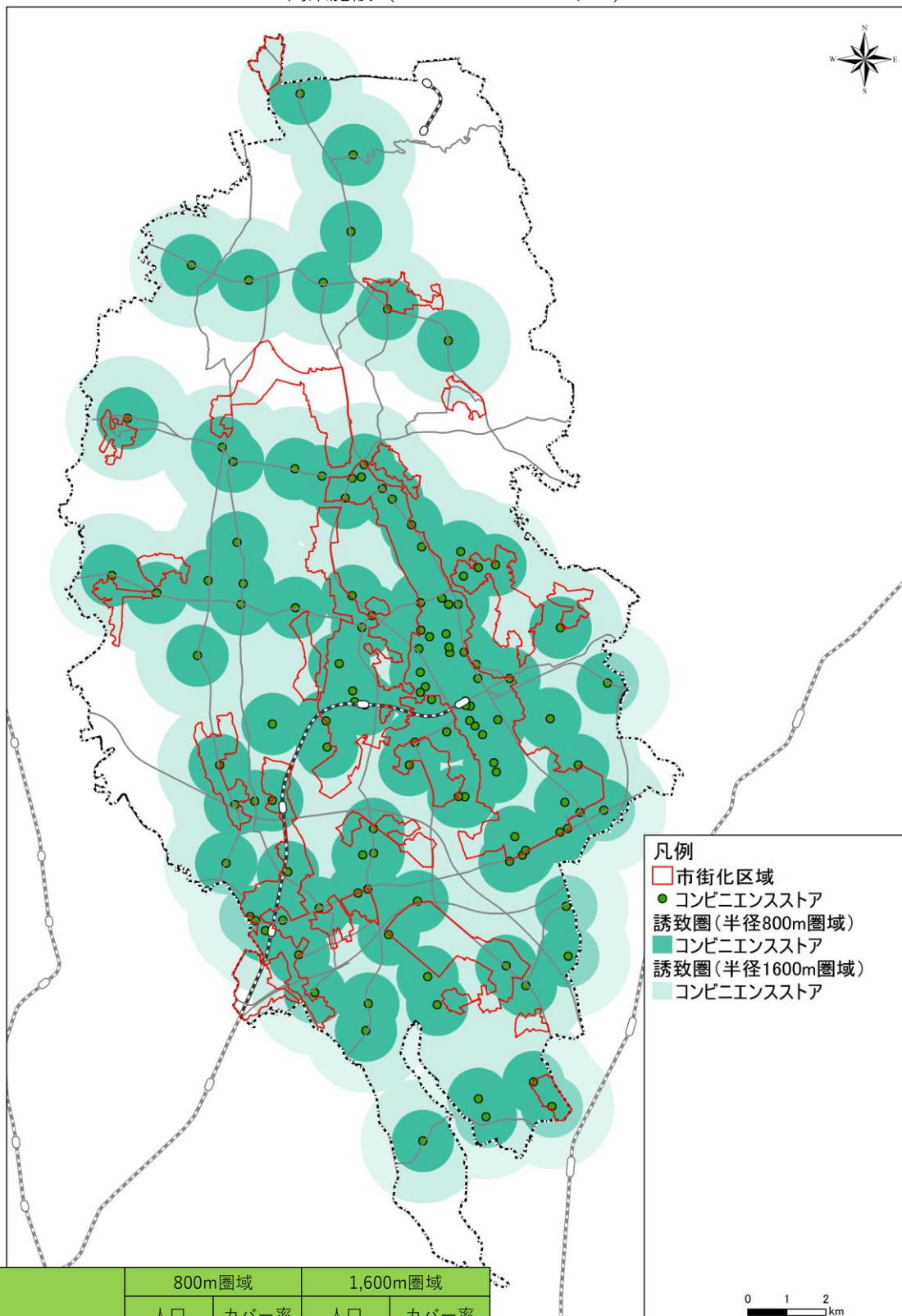


- 凡例
- 市街化区域
  - ドラッグストア
  - (濃緑) ドラッグストア 誘致圏 (半径800m圏域)
  - (薄緑) ドラッグストア 誘致圏 (半径1600m圏域)

ドラッグストア	800m圏域		1,600m圏域	
	人口 (人)	カバー率 (%)	人口 (人)	カバー率 (%)
	98,446	43.4%	163,555	72.1%

出典：日本全国ドラッグストア・調剤薬局マップ  
2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出

エ 商業施設（コンビニエンスストア）



- 凡例
- 市街化区域
  - コンビニエンスストア
  - 誘致圏（半径800m圏域）
  - コンビニエンスストア誘致圏（半径1600m圏域）
  - コンビニエンスストア

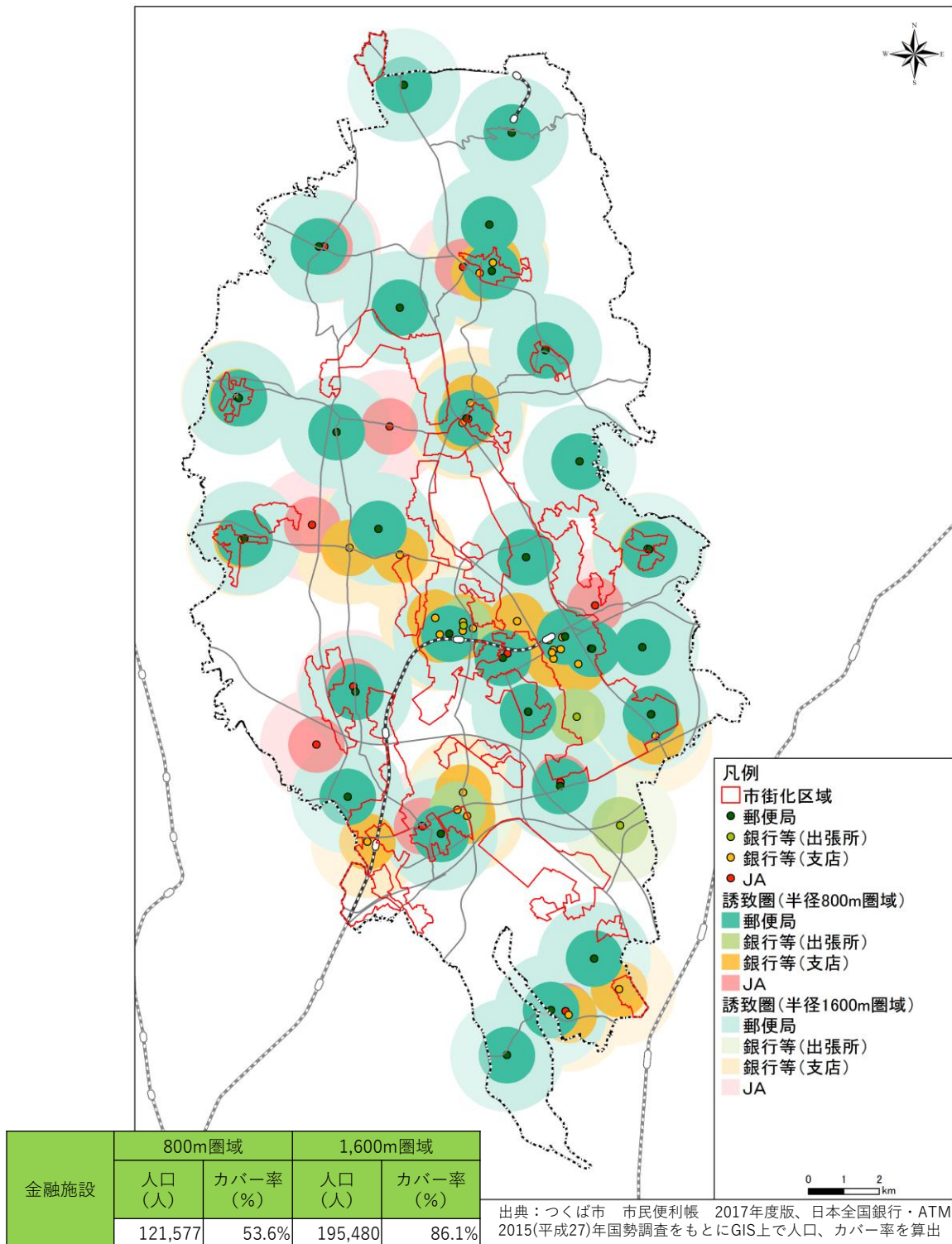
コンビニエンスストア	800m圏域		1,600m圏域	
	人口 (人)	カバー率 (%)	人口 (人)	カバー率 (%)
	169,126	74.5%	210,110	92.6%

出典：日本全国コンビニマップ等  
2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出

## ⑧ 金融機関

- 金融機関は、郵便局29箇所、銀行等39箇所、農業協同組合13箇所立地している。

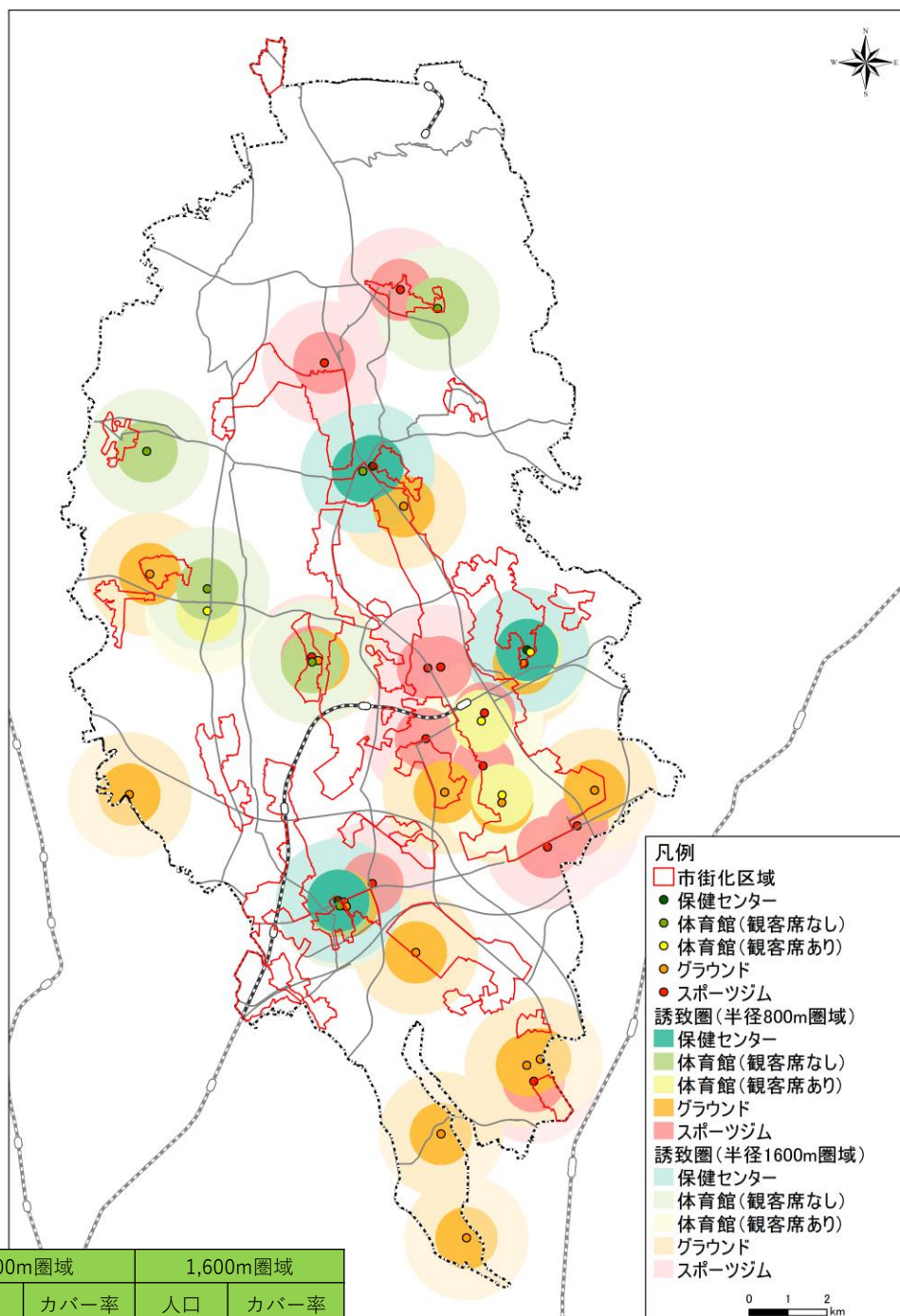
ア 金融機関



## ⑨ 健康施設

- 健康施設は、保健センター4箇所、体育館・グラウンド・テニスコート等の体育施設51箇所、スポーツジム19箇所立地している。

### ア 健康施設



健康施設	800m圏域		1,600m圏域	
	人口(人)	カバー率(%)	人口(人)	カバー率(%)
	95,009	41.9%	164,080	72.3%

出典：つくば市 市民便利帳 2017年度版  
2015(平成27)年国勢調査をもとにGIS上で人口、カバー率を算出

## 6) 経済構造

### ① 産業3部門の就業割合

- 就業者総数は、1975(昭和50)年に比べ、2015(平成27)年は2倍以上増加しています。
- 産業別の就業者の割合を見ると、第1次産業は減少がみられ、一方、第3次産業は増加傾向にあります。

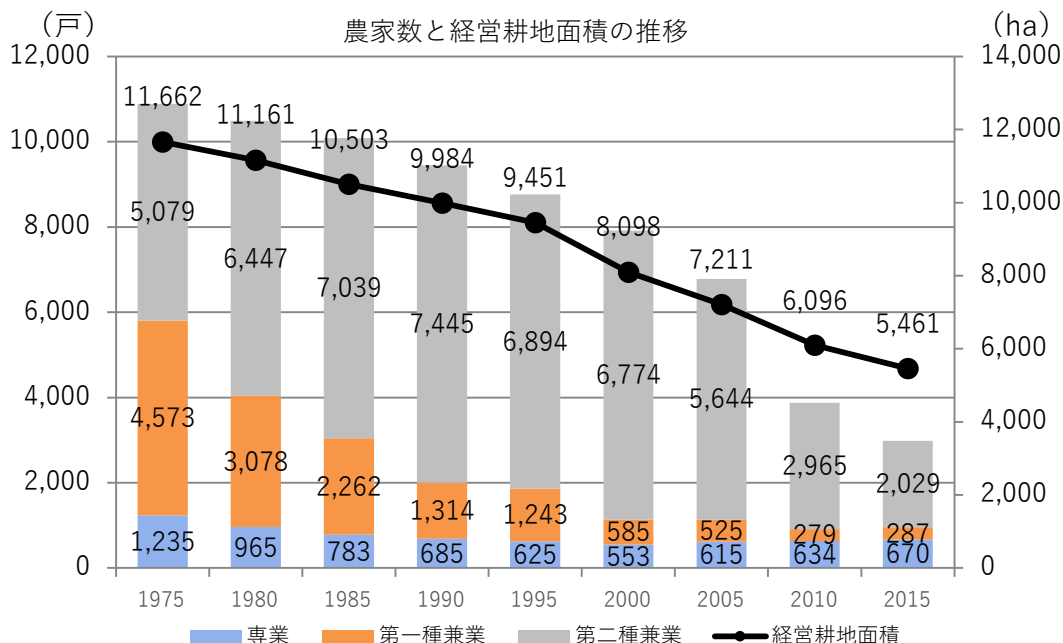
産業3部門就業者の割合

年	総数 (人)	第1次産業		第2次産業		第3次産業		産業分類不能	
		総数 (人)	割合 (%)	総数 (人)	割合 (%)	総数 (人)	割合 (%)	総数 (人)	割合 (%)
		1975(昭和50)年	46,240	19,386	42.0	10,555	22.8	16,198	35.0
1980(昭和55)年	60,653	15,862	26.2	13,149	21.7	31,571	52.0	71	0.1
1985(昭和60)年	70,199	12,129	17.3	16,275	23.2	41,679	59.3	116	0.2
1990(平成2)年	81,543	9,294	11.4	20,218	24.8	51,798	63.5	233	0.3
1995(平成7)年	90,368	7,227	8.0	20,995	23.2	61,506	68.1	640	0.7
2000(平成12)年	92,612	5,388	5.8	20,169	21.8	64,971	70.1	2,084	2.3
2005(平成17)年	94,455	4,290	4.5	17,809	18.9	68,602	72.6	3,754	4.0
2010(平成22)年	99,865	3,133	3.1	17,268	17.3	69,190	69.3	10,274	10.3
2015(平成27)年	104,770	3,122	3.0	20,412	19.5	74,784	71.4	6,452	6.2

出典：統計つくば

### ② 農業の状況

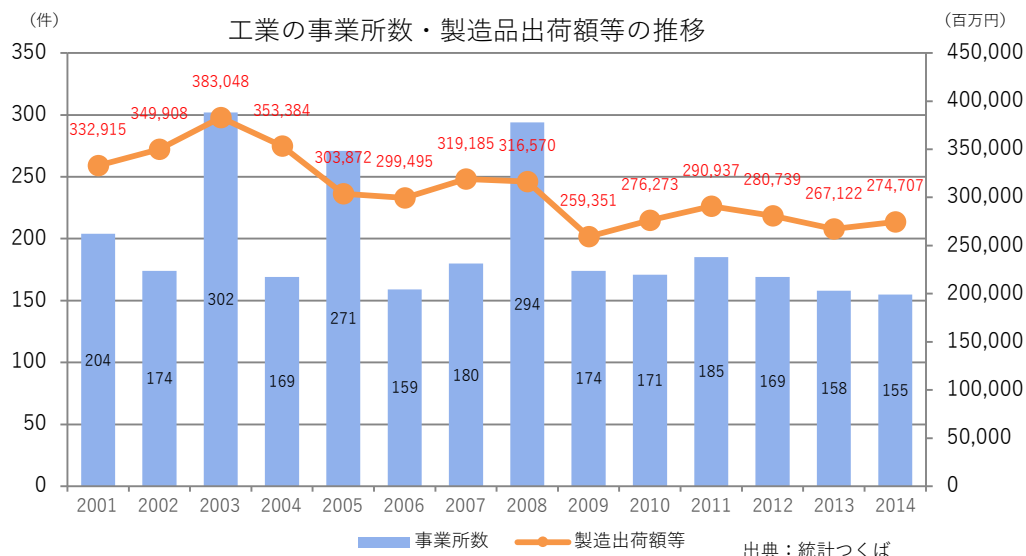
- 2015(平成27)年の農家数は、2,986戸で、1975(昭和50)年と比較すると3割以下に減少しています。
- 経営耕地面積も減少しており、1975(昭和50)年と比較すると2015(平成27)年は半減しています。



出典：統計つくば

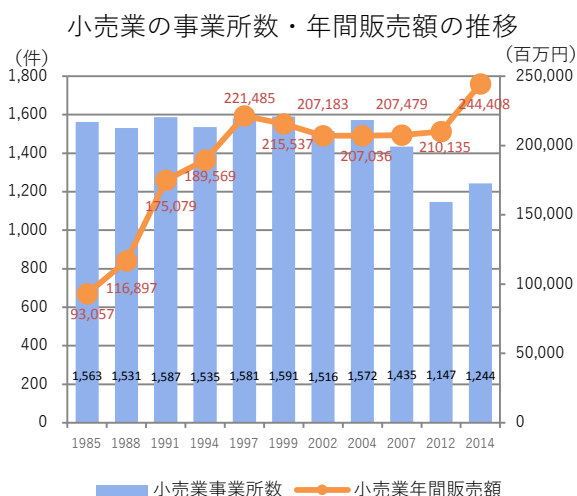
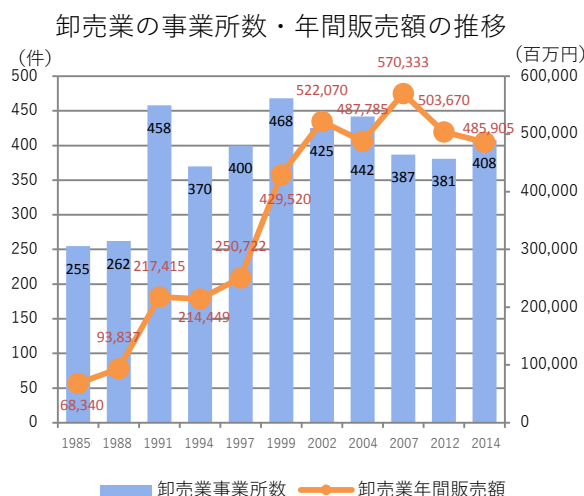
### ③ 工業の状況

- 2014(平成26)年の工業の状況を見ると、事業所数が155件、製造品出荷額等が約2,747億円となっています。
- 事業所数は、2001(平成13)年以降、概ね横ばい状態が続いていますが、製造品出荷額等は緩やかな減少傾向にあります



### ④ 商業の状況

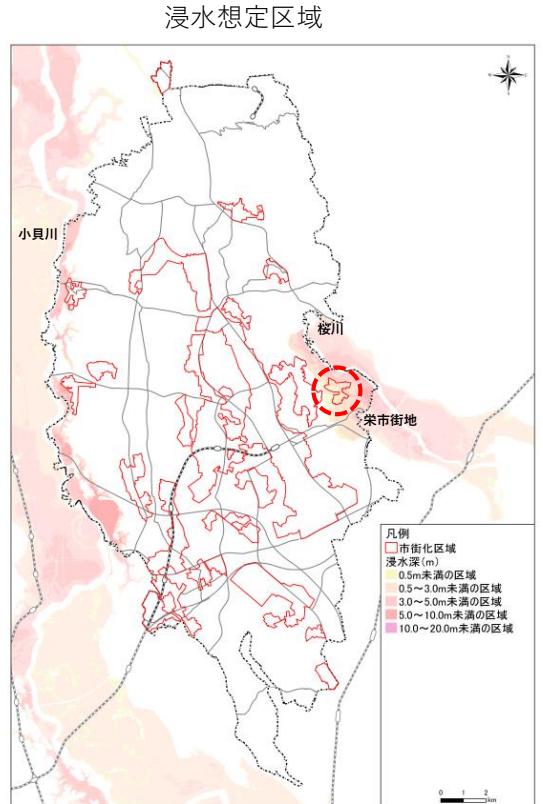
- 2014(平成26)年の卸売業の状況を見ると、事業所数は408件で、年間販売額は約4,859億円となっています。
- 1985(昭和60)年からの推移を見ると、事業所数は概ね増加しています。また、年間販売額は大幅に増加しています。
- 2014(平成26)年の小売業の状況を見ると、事業所数は1,244件で、年間販売額は約2,444億円となっています。
- 1985(昭和60)年からの推移を見ると、事業所数は概ね減少していますが、年間販売額は1997(平成9)年まで増加が続いた後、それ以降は概ね横ばいが続いています。





## 7) 防災

- 現在の市街化区域にも、土砂災害や洪水等の災害発生のおそれのある区域が存在しています。

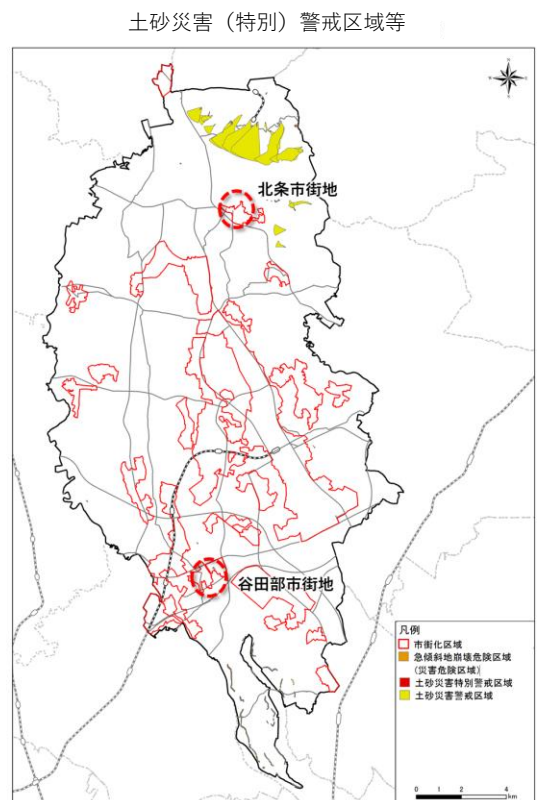


資料：茨城県

北条市街地



谷田部市街地

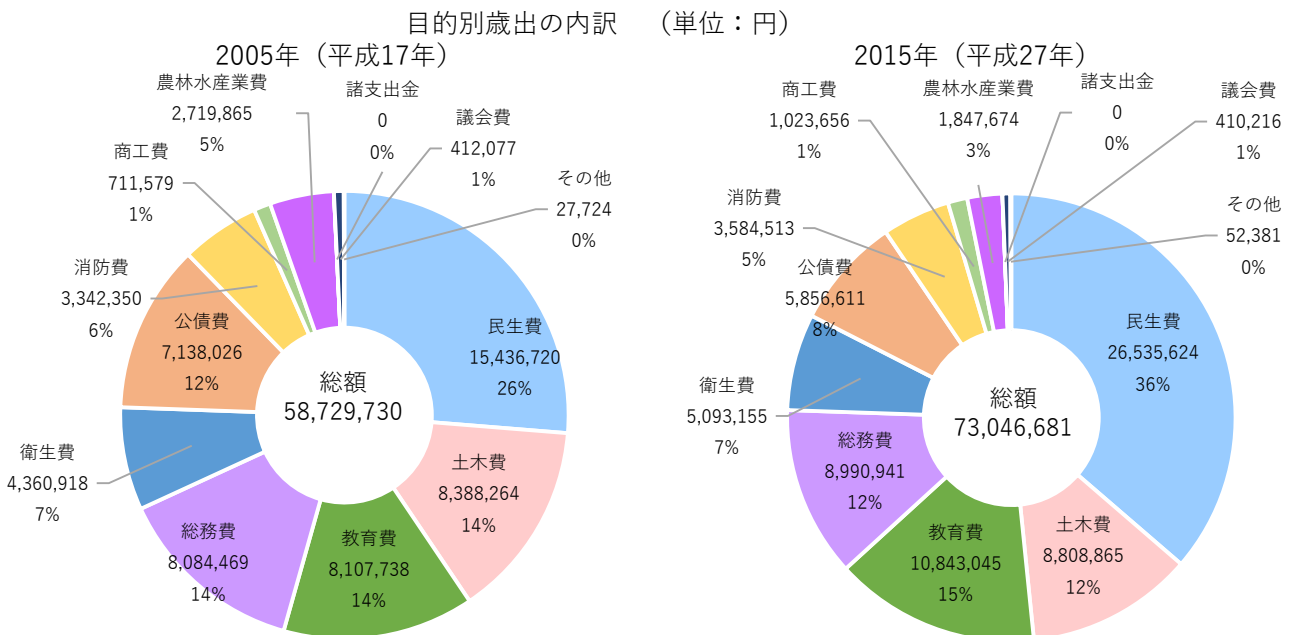
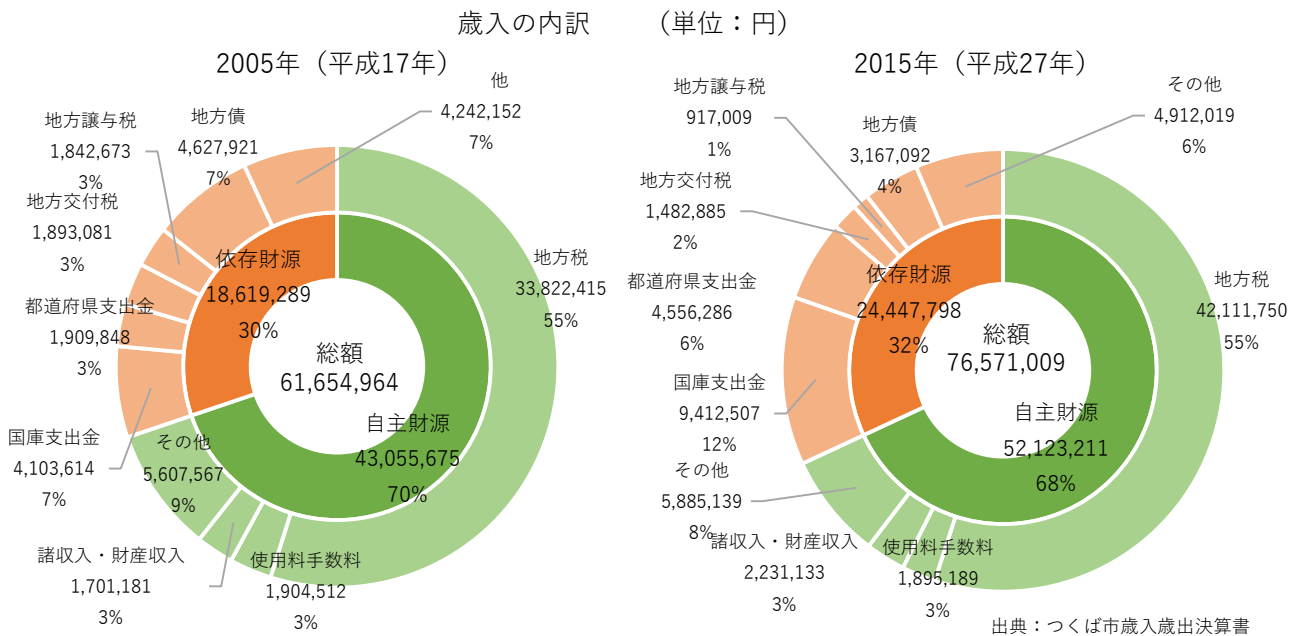


資料：都市計画基礎調査

## 8) 都市経営

### ① 財政状況

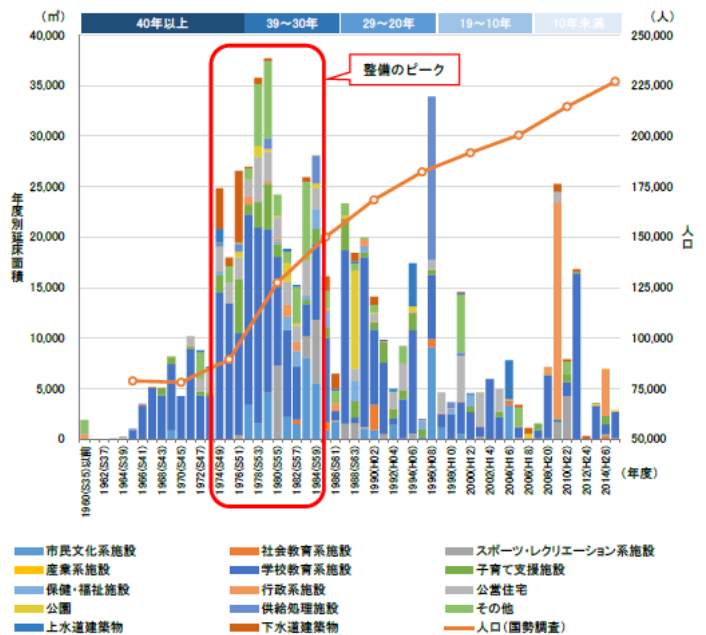
- 2005(平成17)年と2015(平成27)年のつくば市の歳入状況(財源別)を比較すると、地方税、使用料等の自主財源は約9億円増加していますが、自主財源比率は▲2%と微減となっています。
- つくば市では、今後人口は増加の想定にあるため、歳入の増加が見込まれます。
- 将来的には、生産年齢人口の減少による税収の減少や、歳出面での高齢化の進行による社会保障関係費及び老朽化した都市インフラの更新や維持管理に伴う土木費、投資的経費の増加が懸念されます。



## ② 公共施設の維持更新費

- 本市では、公共建築物が1974(昭和49)年度から1984(昭和59)年度までの11年間にピークに整備されるとともに、2005(平成17)年のつくばエクスプレスの開業等に伴い、近年においても施設整備を行ってきました。
- そのため、公共建築物の標準的な耐用年数（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）とされる60年で更新した場合に、2030年代後半から2040年代中頃までがピークとなります。

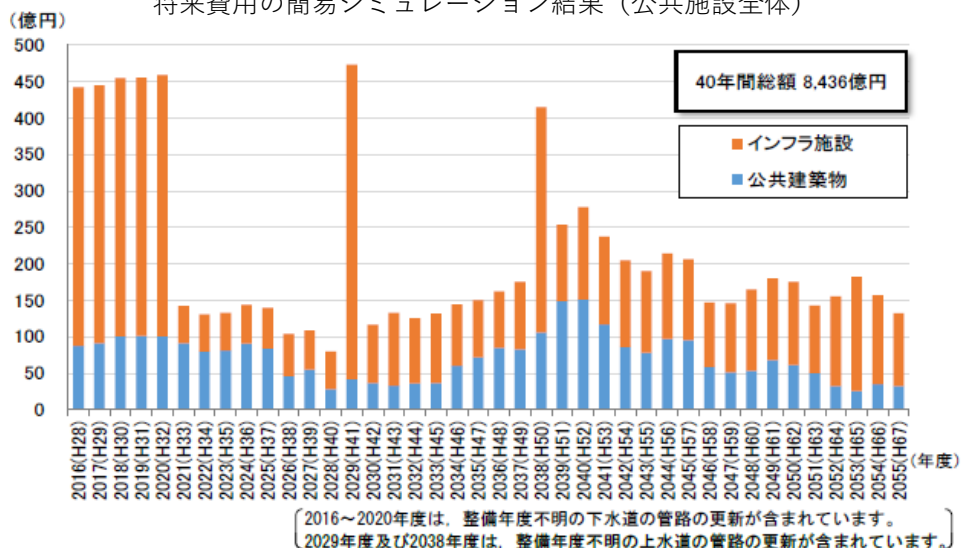
公共建築物の建築年度別整備状況



出典：つくば市公共施設等総合管理計画

- 「公共施設等更新費用試算ソフト」の基本的な考え方により簡易シミュレーションすると、公共建築物とインフラ施設を合わせた今後40年間の更新等に係る費用総額は、8,436億円という結果になっています。

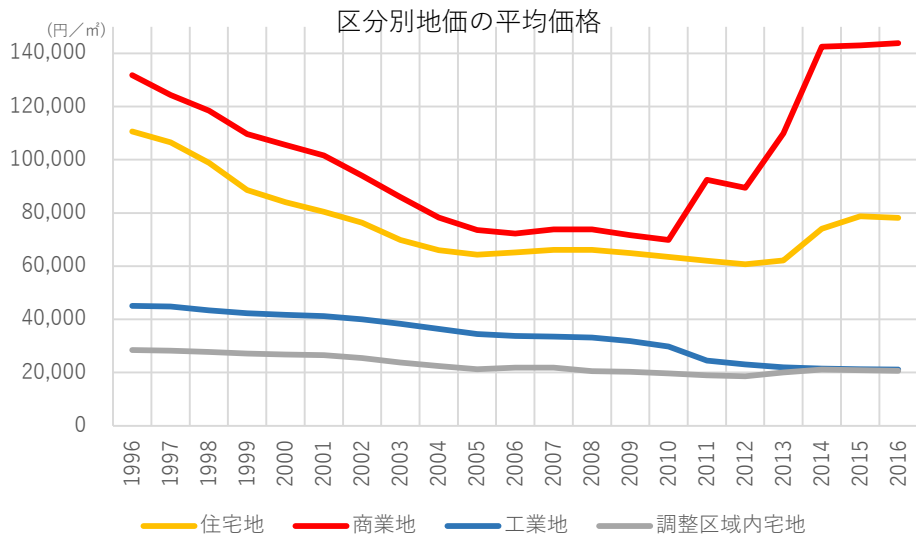
将来費用の簡易シミュレーション結果（公共施設全体）



出典：つくば市公共施設等総合管理計画

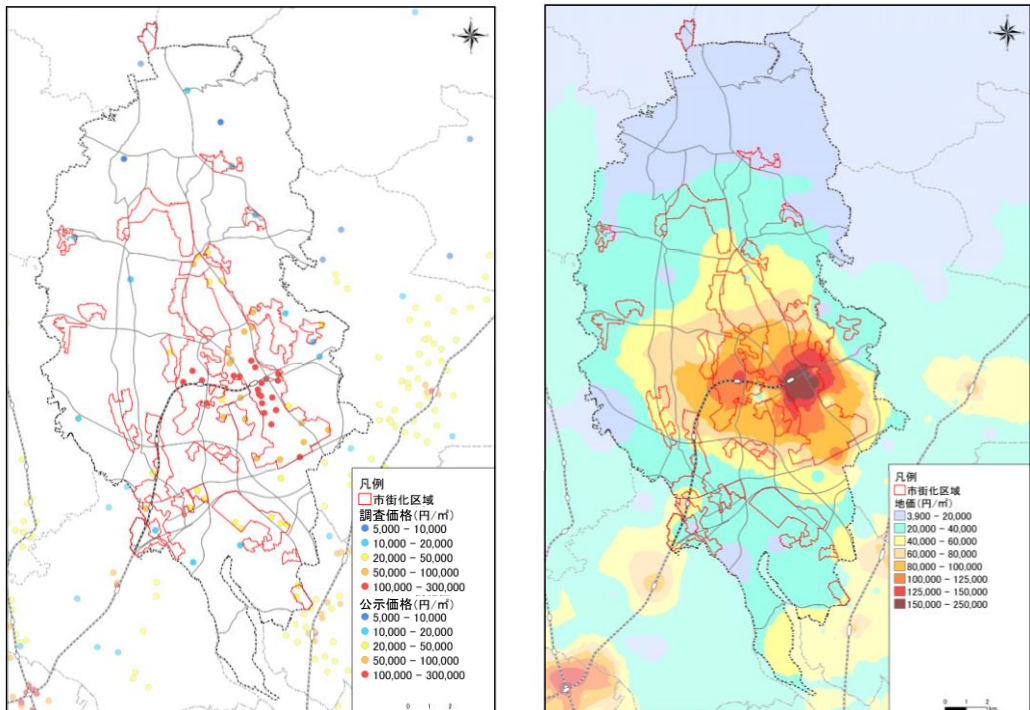
### ③ 地価の動向

- 住宅地の地価は、1996(平成8)年以降下落傾向にあったが、2013(平成25)年以降は上昇している。
- 商業地の地価は、平成22年以降上昇傾向であり、近年は横ばい傾向となっている。
- 工業地の地価は、1996(平成8)年以降下落傾向にあります。
- 調整区域内宅地の地価は、1996(平成8)年以降下落傾向にあるが、近年は横ばい傾向となっている。



出典：統計つくば

地価の分布状況図



資料：国土数値情報（原典資料：土地・建設産業局「地価公示資料」2017年1月1日時点）を基に作成

## 9) 市民意向の把握

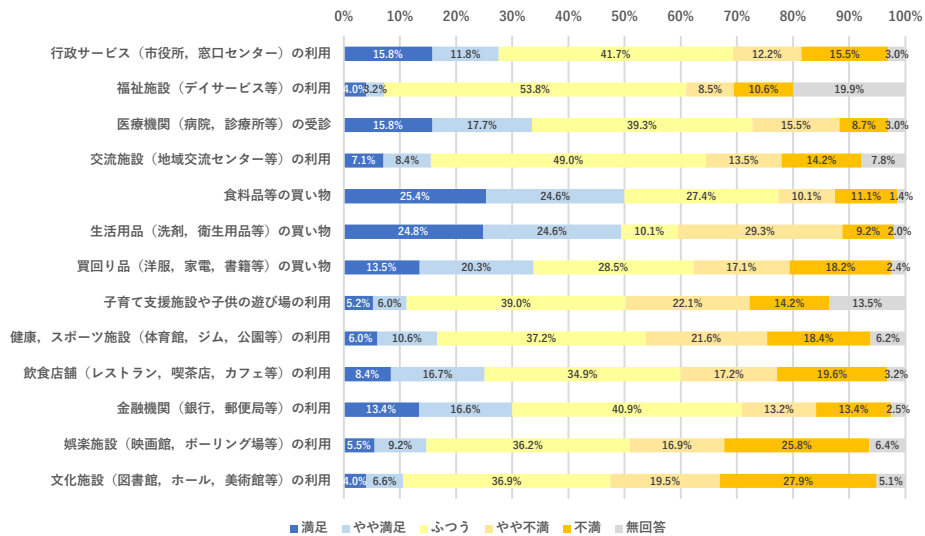
### ① アンケート調査（平成27年度実施）

- 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ニーズを把握するため、アンケート調査を実施しました。

調査区域	つくば市全域
調査対象	層化二段無作為抽出法
調査期間	平成28年2月8日～平成28年2月26日
配布数	1,992通
回収数	621通
回収率	約31.2%

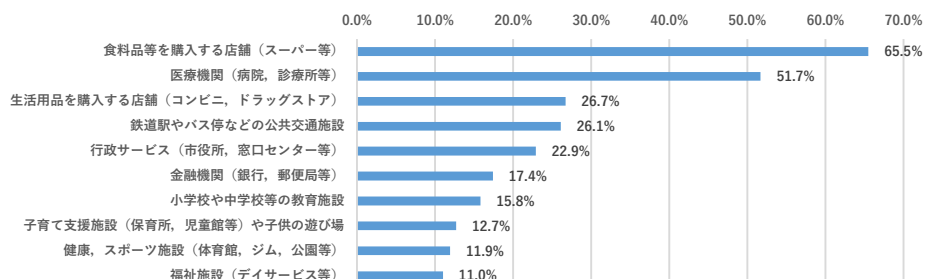
### ア 生活環境に関する満足度

- 各施設ごとに、住みやすさの満足度を伺っています。
- 食料品や生活用品の買い物環境については、満足度が高い傾向にあります。
- 一方で、福祉施設、子育て支援施設、文化施設等は、満足度が低い傾向にあります。



### イ 徒歩圏に必要な施設

- 回答した方の65.5%が、食料品等を購入する施設が徒歩圏に必要と考えています。次いで、51.7%の方が医療機関が徒歩圏に必要と考えています。
- 健康、スポーツ施設や福祉施設は徒歩圏での必要性が低い傾向となりました。



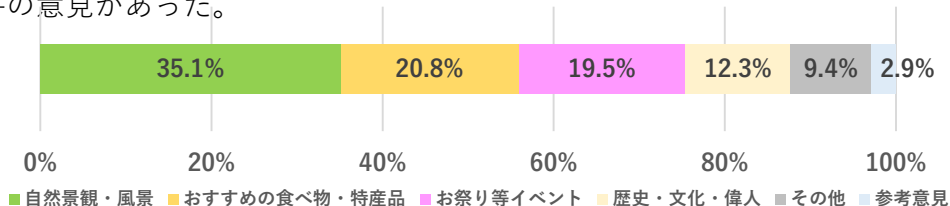
## ② 地区別懇談会（平成29年度実施）

- 立地適正化計画の概要説明を行うとともに、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、地域の魅力等に関する市民ニーズを把握するため、アンケート調査を実施しました。

地区別懇談会		アンケート	
開催回数	8地区全22回	回収数	317票
開催期間	平成29年7月8日から19日まで11日間	回収率	約77.1%
参加者数	延べ411名		

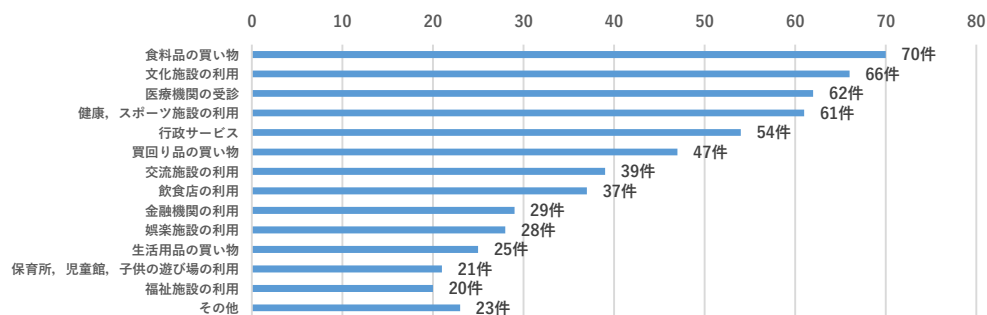
### ア 居住地の魅力

- 「自然景観・風景」160件、「おすすめの食べ物・特産品」95件、「お祭り等イベント」89件、「歴史・文化・偉人」56件、「その他」43件、「参考意見」13件の意見があった。



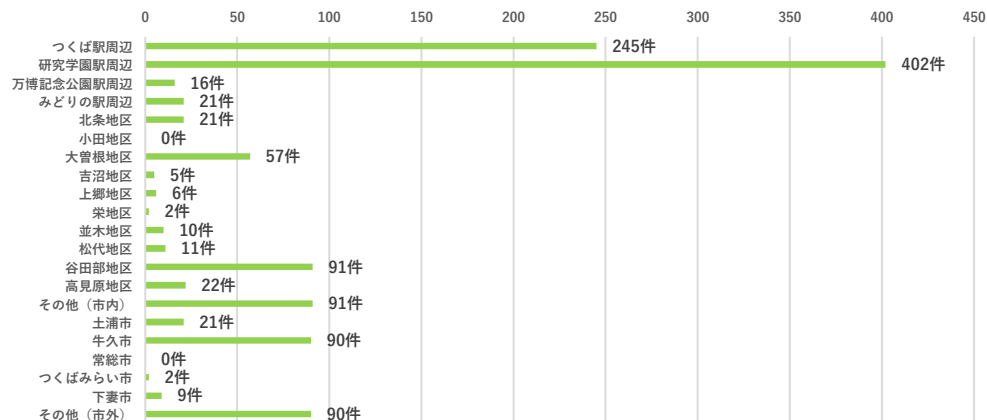
### イ 居住地の生活環境

- 全体的には、「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。



### ウ 日常生活における移動、生活圏

- 全体的に「研究学園駅周辺」、「つくば駅周辺」に移動している人が多い。



## 5. 現状と課題の整理

現況の整理において検討した、人口、土地利用、都市交通、都市基盤施設、都市機能、経済構造、防災、都市経営及び市民意向の把握から見てきたまちの現状とまちづくり上の課題を以下に整理します。

### 1) まちの現状

人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>市全体では人口が増加しており、2035年までその傾向は続く見込み</li> <li>研究学園地区、TX沿線地区の人口が増加する一方で、周辺部では人口減少が進んでいるため、地区間の人口実数・構成比の差が大きくなると予想される</li> <li>少子高齢化は全地区で進行</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>研究学園地区やTX沿線地区中心の市街化区域内の宅地化</li> <li>市街化調整区域の約1,600haが指定区域（第11号、第12号指定区域）</li> <li>国家公務員宿舎が、合計36ha程度売却される予定</li> <li>周辺部の空き家数・空家率が高い</li> </ul>
都市交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>移動手段における自動車の割合が約6割、特に周辺部での自動車利用割合が高い</li> <li>つくば駅周辺等の中心部では、自転車や徒歩の割合も比較的高い</li> <li>つくばエクスプレス、つくバス、つくタク等の公共交通利用者数は増加傾向</li> <li>近隣自治体と通勤・通学等で密接に連携している</li> </ul>
都市基盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>研究学園地区のペDESTリアンデッキ等の都市基盤施設が老朽化</li> <li>上下水道は未整備区域がある</li> </ul>
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>研究学園地区に産業・経済・文化等の高度な都市機能が集積している</li> <li>TX沿線地区で少ない都市機能の立地</li> </ul>
経済活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>つくば駅周辺、研究学園駅周辺に事業所・従業員の集積</li> <li>研究機関が立地する場所に多い従業員</li> <li>市街化調整区域に大規模商業施設が立地</li> <li>市街化区域内において、大規模商業施設の撤退等によりにぎわいと生活利便性が低下</li> </ul>
災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>土砂災害や洪水等の災害発生の恐れのある地域が存在</li> </ul>
市民意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>定住意向が高く、生活利便性の評価が高いTX沿線地区</li> <li>都市機能の充実に対する評価が高い研究学園地区</li> <li>全地区で共通する生活利便施設への高いニーズ</li> </ul>
地価・財政	<ul style="list-style-type: none"> <li>つくば駅周辺等の中心部では比較的高い地価水準の一方、周辺部の市街地における地価は下落傾向</li> <li>市民税や固定資産税等については、人口増加の傾向により税収の伸びが想定される</li> <li>自主財源比率は微減</li> <li>高齢者人口（老年人口）が増加すると同時に、生産年齢人口が減少することにより、社会保障が増加し、現役世代の負担が増大することが懸念される</li> </ul>

## 2) まちづくり上の課題

市街地環境の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"><li>• 周辺部における市街地の人口減少・少子高齢化による市街地の低密度化による居住環境の悪化、住宅団地の老朽化</li></ul>
都市機能の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"><li>• 市街地の低密度化に伴う生活利便施設等の撤退による生活の質の低下や維持コストの増大</li><li>• TX沿線地区、研究学園地区における宅地供給と都市機能の配置・誘導とのバランスの維持</li><li>• 市街化調整区域の集落、住宅団地等における都市機能の維持</li></ul>
公共交通利便性・持続性	<ul style="list-style-type: none"><li>• 将来的な人口減少に伴う公共交通利用者数の減少</li><li>• 利用者減少に伴う、公共交通のサービスレベル低下や市民の公共負担増加の可能性</li></ul>
災害に対する安全性	<ul style="list-style-type: none"><li>• 市街地にも土砂災害などの恐れのある区域が存在しており、安全な市街地の形成上、支障をきたす可能性</li></ul>
財政の健全性	<ul style="list-style-type: none"><li>• 道路や下水道等の社会基盤が今後老朽化し、必要な経費が増加していくことから、財政状況が悪化する恐れ</li><li>• 高齢化の進展に伴う社会保障費等の増大</li><li>• 公共施設の維持・更新費の将来的な増大が懸念</li></ul>



## 第3章 立地適正化計画の基本的な方針

### 1. まちづくりの基本理念と将来都市像

基本的なまちづくりの指針である「つくば市未来構想」や「つくば市都市計画マスタープラン2015」における将来像を共有するとともに、多様な主体が一体となって、誰もが住みやすく、住んでみたい、住み続けたいと心から感じることでできるまちを創り出し、次世代に引き継いでいくことをまちづくりの基本理念とします。

#### 基本理念

人と自然・科学が調和した“スマートガーデンシティ”  
～みんなでつむぎ、つないでいくまち～

#### 将来都市像

高度で多様な都市機能が集積した中心市街地と、身近な生活拠点が適切に配置された日常生活圏とが、公共交通など総合的な交通体系により効率的に連絡しあう、多様な地域核のある集約型都市

「多極ネットワーク型の持続可能でコンパクトな都市」

### 2. まちづくりの目標

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、メリハリあるまち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。

### 3. 将来都市構造

#### 1) 将来都市構造の考え方

- 5町1村の合併により誕生した本市は、南北約30km、東西約15kmの市域を有し、約23万人の市民が、市街化調整区域も含めた市全域に点在して居住するとともに、地域の中心として発展してきた市街地及びその周辺に交通結節機能や生活利便施設等の都市機能が集積しています。
- 筑波研究学園都市の建設に伴い、つくば市の中心市街地には、高次の都市機能が集積し、また、つくばエクスプレスの開通に伴い、各駅を中心とした沿線地区は、新たな市街地の形成が進められています。
- これらの特徴を踏まえ、効率的な土地利用を展開し、都市機能の適切な誘導を図るため、拠点の位置づけに応じて、担うべき機能・役割を明確にし、持続可能な都市及び拠点づくりに向け、居住と都市機能の維持・向上に向けた誘導を図っていきます。
- 交通利便性が高く、様々な都市機能が介在し、本市の中心的役割を担う地区は、広域的な拠点の形成を目指していきます。
- 周辺市街地等については、生活サービス機能が集積する地区などを中心に、商業施設や生活サービス施設などの存続により、地域の日常生活やコミュニティ活動の場となる地域の核となる拠点の維持・継続を目指します。
- 広域的な拠点や地域の核となる拠点と既存集落等を公共交通などでネットワークを設定し、これら拠点に行きやすい交通環境を整えることで、自立可能な生活圏の実現を目指します。

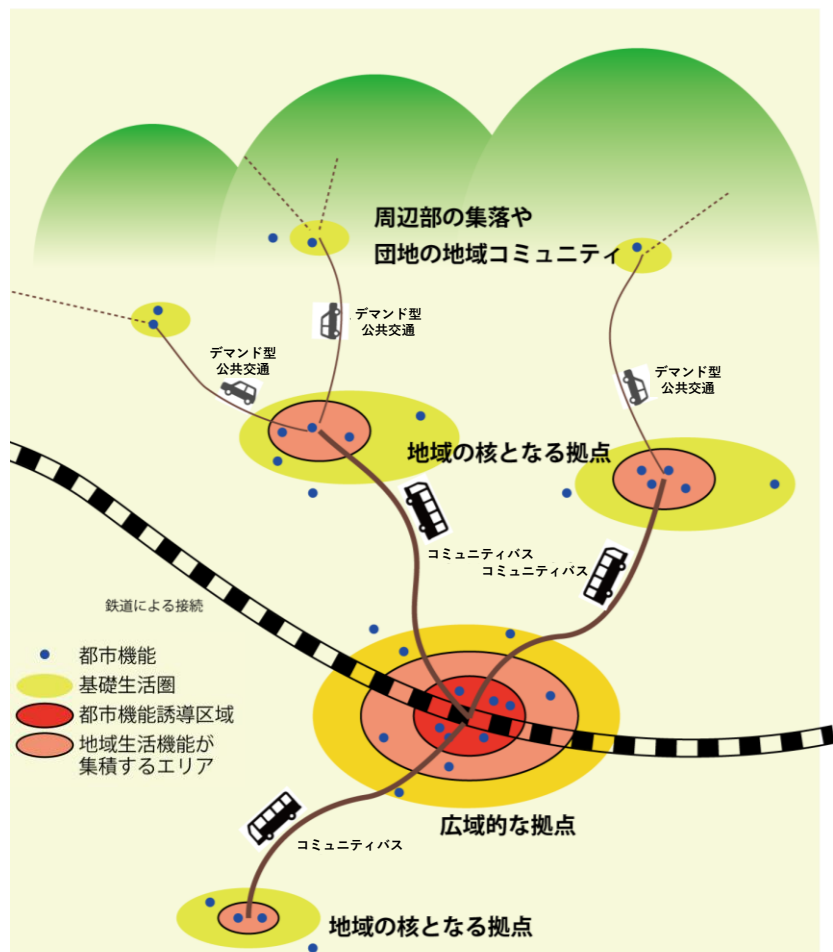


図 将来都市構造の考え方のイメージ

## 2) 拠点とネットワークの設定

- まちづくりの基本理念や将来都市構造の考え方を踏まえ、拠点や区域を設定します。

### ① 広域的な拠点

#### ア 広域中心拠点

##### 【対象】

広域公共交通や市内公共交通との拠点である「つくば駅周辺」「葛城地区」

- 広域的な拠点施設や多様な都市機能の立地、にぎわいや魅力ある都市環境の創出により、市内・県内はもとより、市外、県外、国外との多様な交流を生み出し、市全体の活力向上を図る区域です。
- あわせて、商業・業務機能を併用した中高層住宅の誘導・機能更新により、生活サービス施設を備え、徒歩や自転車、公共交通を利用し、便利で快適に生活できる区域の形成を目指します。

#### イ 都市生活拠点

##### 【対象】

「葛城地区」を除く、つくばエクスプレス沿線地区である「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」

- 広域中心拠点へのアクセスや市外への通勤通学の利便性が高く、つくば市内外からの住み替え需要等に対応する、新しい田園都市型のライフスタイルを提供する区域です。
- 緑豊かな街並みの中で、駅周辺等に立地する施設を、徒歩や自転車、公共交通、適度な車利用により、快適に利用できる区域の形成を目指します。
- 誘致施設用地において、つくば市の産業を支える、大・中規模の商業・業務施設、研究所、研究開発型工場等の立地誘導を図ります。

### ② 地域の核となる拠点

#### ウ 地域生活拠点

##### 【対象】

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、交通機能等）が適切に整備されている区域

- 区域内やその周辺に立地する日常生活施設や地域の拠点的な施設が立地し、徒歩や自転車、適度な車により利用できるとともに、公共交通により、広域中心拠点や都市生活拠点とつながる、都市生活拠点に次ぐ、利便性の高い区域の形成を目指します。
- さらに、区域内の交通結節拠点により、地域居住促進区域や地域居住維持地域等と公共交通でつながり、周辺集落地域等も含む地域の生活や活動を支えます。

#### エ 地域居住促進区域

##### 【対象】

ア～ウ以外の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

- 低層および中層の住宅の誘導・機能更新を図ります。
- 広域中心拠点や都市生活拠点内の日常生活施設や地域の拠点的な施設を利用できるよう、公共交通ネットワークを維持・向上します。

## オ 地域居住維持区域

### 【対象】

上記ア～エ以外で、周辺部等の住居系市街化区域

- 住環境の維持・保全、戸建を中心とした住宅地の持続、空き地や空き家を活用した居住誘導を図ります。
- 地域生活拠点区域等の日常生活施設や地域の拠点的な施設を利用できるよう、公共交通のネットワークを維持・向上します。
- 周辺部の集落や団地とのコミュニティも視野に入れた、日常生活の核となる拠点の維持・継続を目指します。

## カ 土地利用検討区域

### 【対象】

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

- つくば市の発展に資する土地利用の検討を進めます。

## ③ 周辺部の集落や団地の地域コミュニティ

## キ 周辺コミュニティ区域（市街化調整区域）

### 【対象】

市街化調整区域内の農村集落や住宅団地等

- 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を図ります。
- 公共交通ネットワークの維持・確保や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環境の維持を図ります。

## ④ 生活を支える主要な公共交通ネットワーク

## ク 地域交通結節区域（市街化調整区域）

### 【対象】

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

- 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ります。

## ケ 地域商業拠点区域（市街化調整区域）

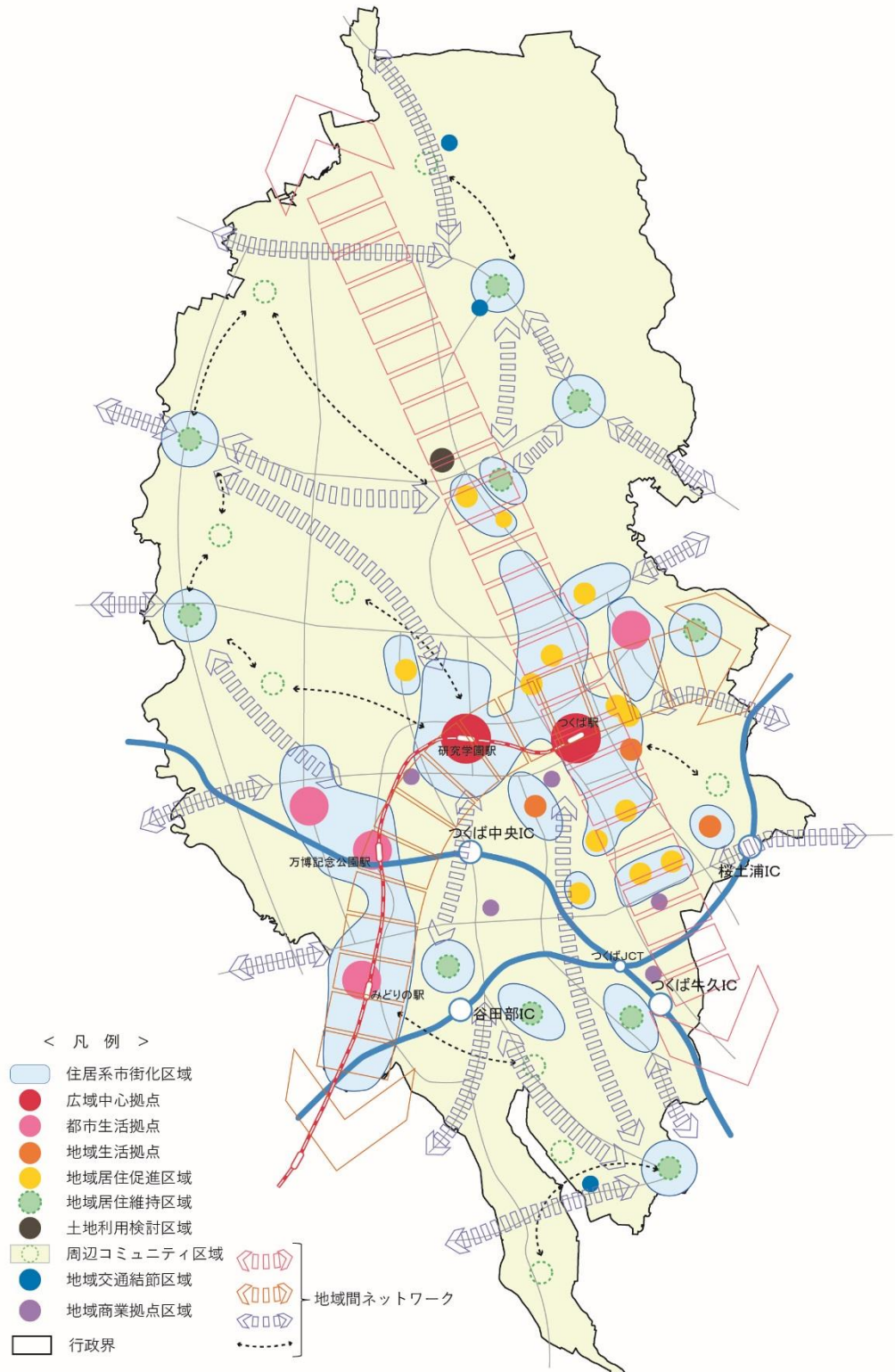
### 【対象】

市街化調整区域内で、市域全域の生活を支える商業エリア（延べ床10,000㎡以上の大規模商業施設が立地する地区）

- 商業施設等の維持、周辺市街地からの公共交通によるアクセス手段の維持・向上を図ります。

### 3) 将来都市構造のイメージ

まちづくりの基本理念・将来都市像を踏まえ、「多極ネットワーク型の持続可能でコンパクトな都市」を、より即地的に示したものが、以下の目指すべき将来都市構造のイメージです。



## 第4章 誘導区域と誘導施設

### 1. 誘導区域と誘導施設の設定方針

- まちづくり目標を実現するためには、市街地における一定の人口集積が必要であり、市街地を中心とした居住の集積を進め、都市機能を集約立地させていく取り組みが必要です。
- 今後、人口減少社会を迎える中で、街なかや郊外、農村部などのそれぞれの地域が持続可能であるためには、拠点等に居住の集約を図る中であっても、高密度の居住地だけでなく、子育て世代の郊外居住や田園居住などのゆとりある居住の場を形成することにより、ライフスタイルやライフステージに応じた多様な暮らし方が選択できる都市を目指すことが重要です。
- このようなことから、拠点と交通軸による将来都市構造や都市基盤の状況などの地域特性、地域の成り立ち等を考慮し、既存の生活利便機能や都市基盤などのストック活用を基本としながら、それぞれの地域特性に応じた居住環境を維持・形成します。
- つくば市では、「つくば市都市計画マスタープラン」をもとに、前章で整理した将来都市構造等の実現化方策として、立地適正化計画を活用したまちづくりを進めるため、立地適正化計画制度で定めることとなっている、公共交通が便利な区域に居住を誘導する「居住誘導区域」と生活サービス施設などの都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」を設定します。
- また、区域の設定とあわせて、都市機能誘導区域に維持・誘導を図る「都市機能増進施設（以下、誘導施設）」について設定します。

### 2. 居住誘導区域

#### 1) 居住誘導区域の設定方針

- 居住誘導区域は、居住を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域（都市再生特別措置法第81条第2項第2号）であり、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、居住を誘導すべき区域で、市街化区域の中に設定するものです。
- 都市計画運用指針における居住誘導区域設定の考え方を考慮し設定します。

都市計画運用指針における居住誘導区域設定の考え方

（参考：「第8版都市計画運用指針」IV-1-3-3-(3)-②-1)ア、イ、ウ）

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

- 居住誘導区域を設定するにあたり、次の4つの視点に基づき、法令により「居住誘導区域に含まない区域」と規定されているものはもちろん、都市計画運用指針によって「原則として居住誘導区域に含まないこととすべき」とされている区域についても居住誘導区域に含まないこととします。

視点①：既存の土地利用との整合

視点②：安全な市街地の形成

視点③：公園・緑地等の保全

視点④：土地利用計画の確度

- 非住居系用途地域や住居が規制されている区域は除外します。
- 土砂災害特別警戒区域等、災害等の危険性がある区域は、居住区域として不適であるため、原則として除外します。
- 公園・緑地や歴史文化遺産等の区域は、今後とも保全していくことが重要であるため、除外します。
- 土地利用計画が定められており、その地区の具体的な土地利用の方針が定まっている地区を、居住誘導区域の対象とします。

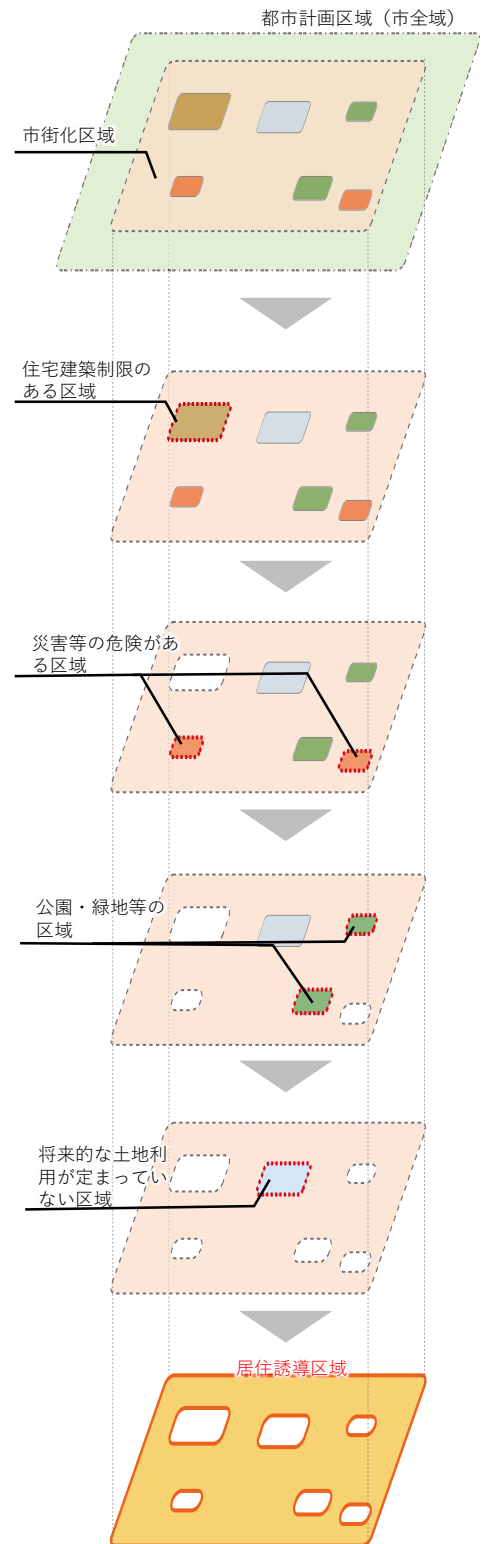
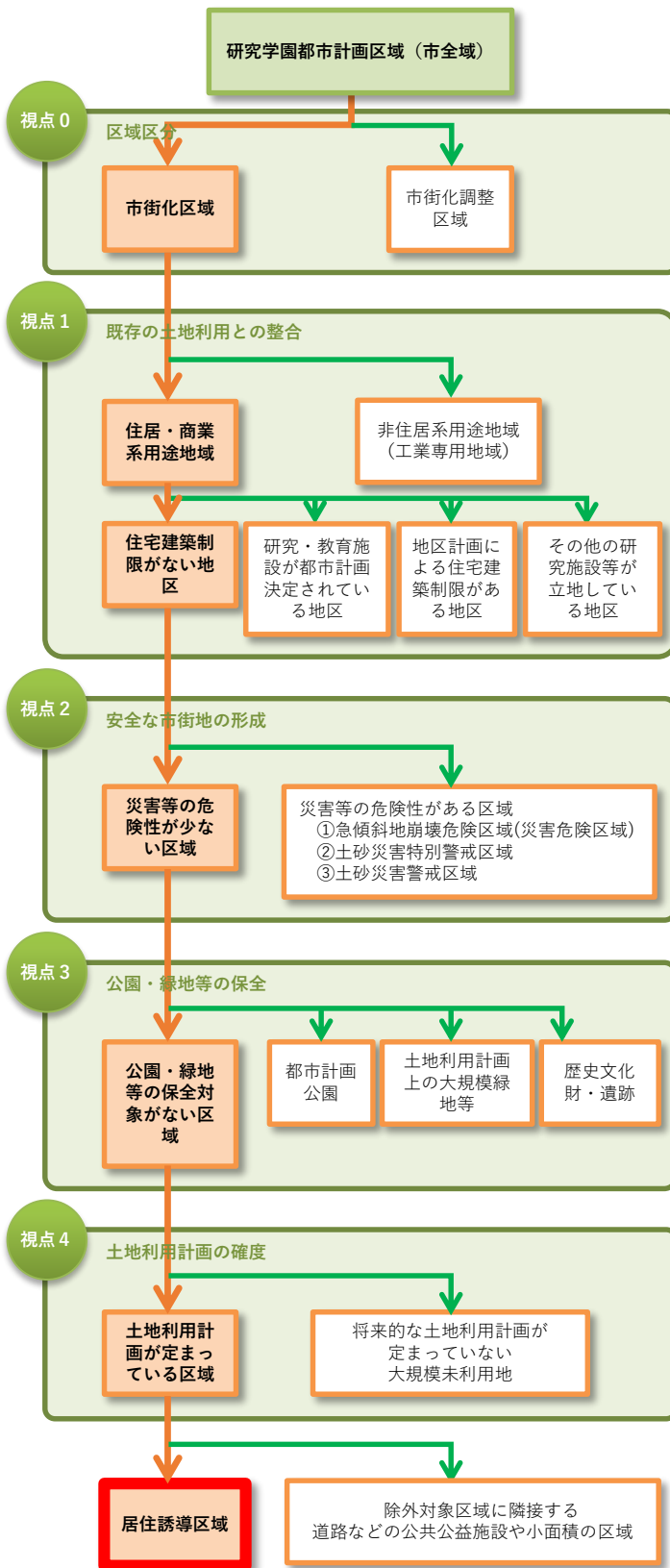
- また、良好な居住環境を形成するためには、一定面積以上の規模が必要とされることから、小面積の区域は除外します。

## 2) 居住誘導区域の設定

- 将来都市構造において定めた拠点や区域、居住誘導区域の設定方針を考慮し、居住誘導区域を設定します。
- 居住誘導区域に設定する拠点や区域について、居住誘導区域の設定方針における視点に基づいて、除外する区域を設定します。

将来都市構造における拠点・区域	区域区分	都市計画運用指針における該当区域	居住誘導区域の設定
広域中心拠点	市街化区域	IV-1-3-3-(3)-②-1)ア	居住誘導区域に設定します
都市生活拠点		IV-1-3-3-(3)-②-1)ア	
地域生活拠点		IV-1-3-3-(3)-②-1)ア	
地域居住促進区域		IV-1-3-3-(3)-②-1)ア,イ	
地域居住維持区域		IV-1-3-3-(3)-②-1)イ,ウ	
土地利用検討区域		IV-1-3-3-(3)-②-1)ア	居住誘導区域には設定しません
周辺コミュニティ区域	市街化調整区域	IV-1-3-3-(3)-②-2)ア	
地域交通結節区域		IV-1-3-3-(3)-②-2)ア	
地域商業拠点区域		IV-1-3-3-(3)-②-2)ア	

### 3) 居住誘導区域の設定フロー





## 4) 居住誘導区域の設定フローの詳細

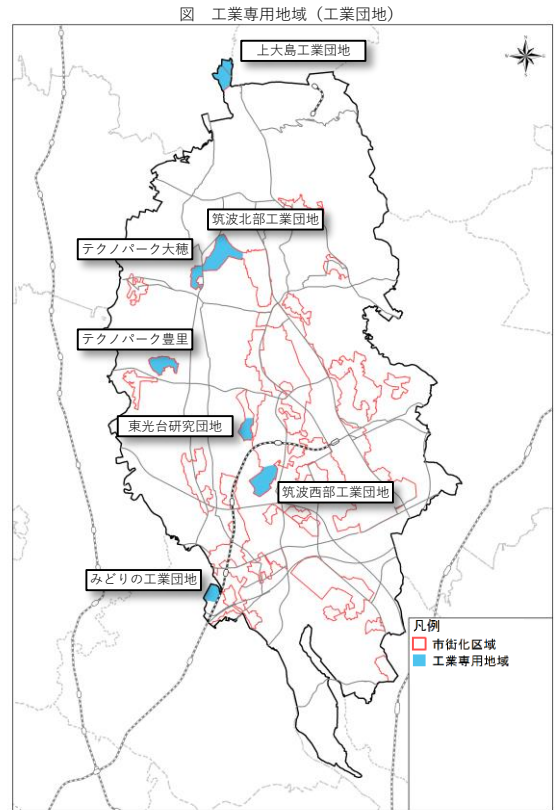
### ① 視点1 既存の土地利用との整合

#### ア 工業専用地域

- 工業専用地域（工業団地）では、住宅の建築が制限されているため、居住誘導区域から除外します。

つくば市の工業団地

名称	面積
上大島工業団地	63.8ha
筑波北部工業団地	140.8ha
テクノパーク大穂	41.4ha
テクノパーク豊里	69.0ha
東光台研究団地	43.5ha
筑波西部工業団地	101.5ha
みどりの工業団地	38.5ha

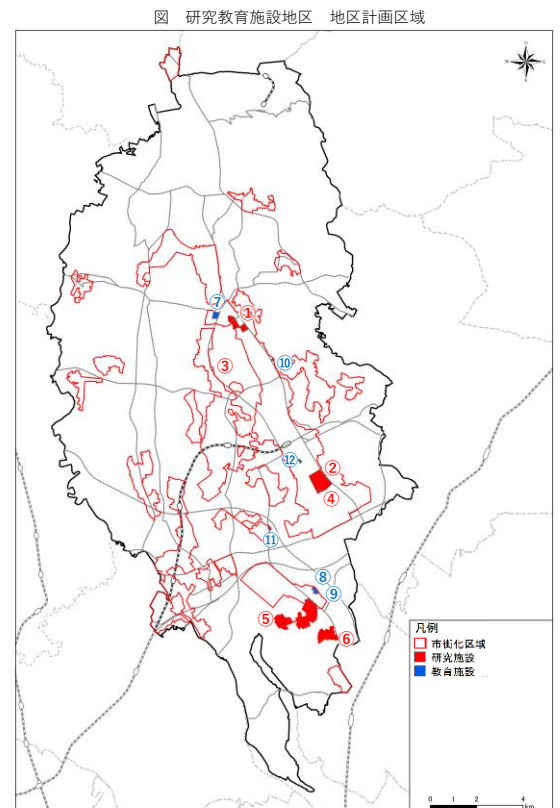


#### イ 研究・教育施設の都市計画決定区域

- 研究・教育施設の都市計画決定区域は住宅の建築が制限されているため、居住誘導区域から除外します。

研究・教育施設

	No.	名称	区域面積
研究施設	①	NTTフィールドセンター	21.5ha
	②	宇宙開発事業団筑波宇宙センター	53.1ha
	③	(財)建設研究センター	0.3ha
	④	(株)つくば研究支援センター	1.8ha
	⑤	筑波研究機関1号	93.9ha
	⑥	筑波研究機関2号	32.5ha
教育施設	⑦	国立教育会館分館	6.8ha
	⑧	国際協力事業団筑波インターナショナルセンター	2.0ha
	⑨	国際協力事業団筑波国際農業研修センター	2.7ha
	⑩	桜村学校給食センター	1.0ha
	⑪	谷田部町学校給食センター	1.1ha
	⑫	つくば国際研究交流センター	1.8ha

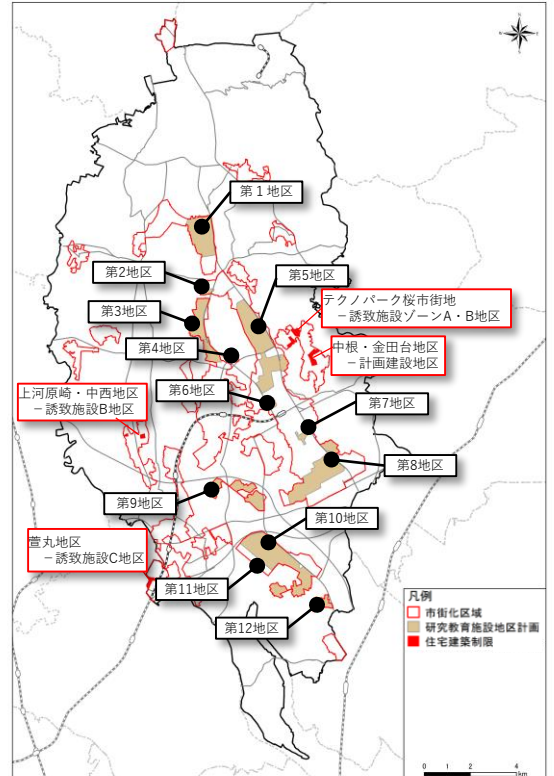


## ウ 地区計画で住宅が制限されている地区

- 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①「試験・研究及び教育のように供する施設である建築物」、②「①を支援する建築物」、③「①に付属する建築物」以外の建築は制限されているため、居住誘導区域から除外します。
- 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、居住誘導区域から除外します。

- 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



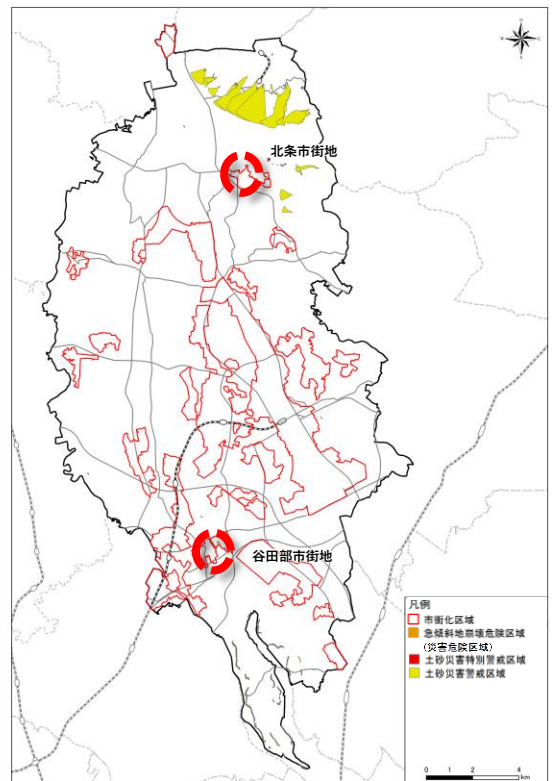
## ② 視点2 安全な市街地の形成

### ア 災害危険区域、土砂災害警戒区域

- 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、居住誘導区域から除外します。

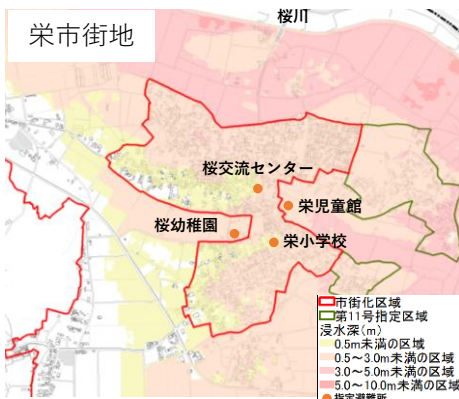


図 土砂災害（特別）警戒区域等の発生想定箇所

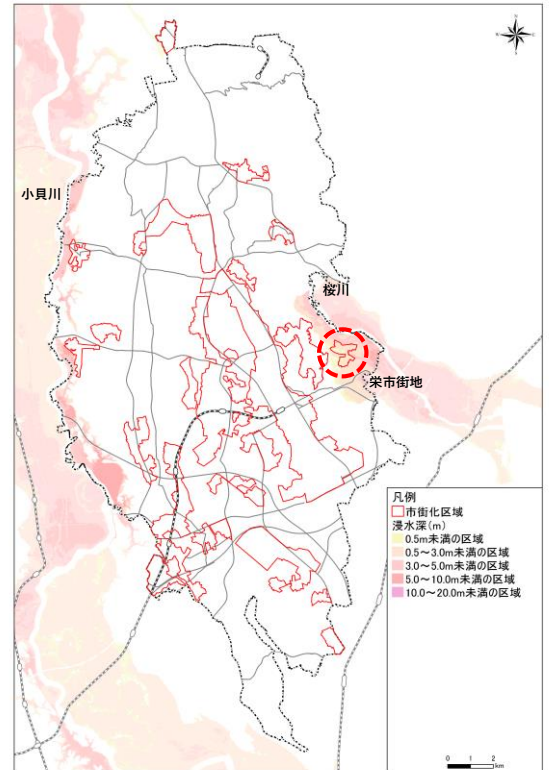


## イ 浸水想定区域

- 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3.0m未満となっています。
- 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、居住誘導区域に含めます。



浸水想定区域



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

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。

### 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。

#### ■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。

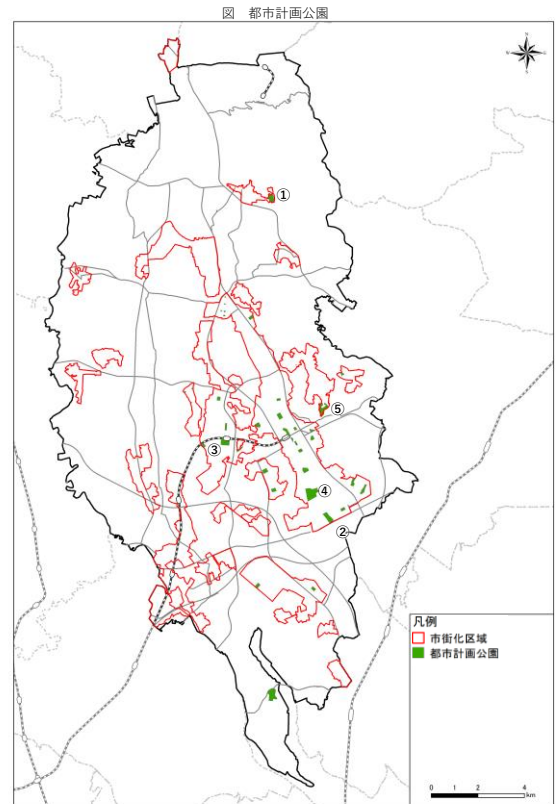
### ③ 視点3 公園・緑地等の保全

#### ア 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、運動公園で、5 ha以上の公園である、大池公園、赤塚公園、葛城地区公園、洞峰公園、さくら運動公園を除外します。

つくば市の都市計画公園

No.	名称	種別	公園面積
①	大池公園	地区公園	5.5ha
②	赤塚公園（県営）	地区公園	8.6ha
③	葛城地区公園	地区公園	7.3ha
④	洞峰公園（県営）	総合公園	20.0ha
⑤	さくら運動公園	運動公園	10.3ha

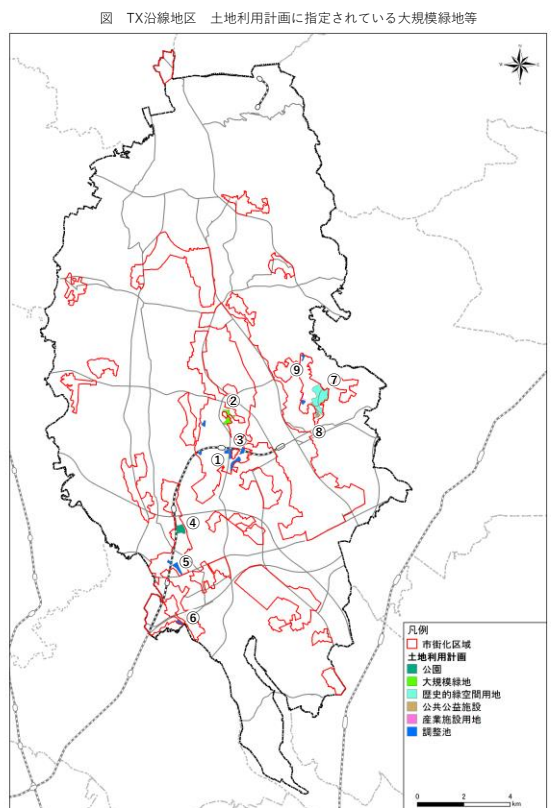


#### イ TX沿線地区の土地利用

- 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①大規模緑地・公園、②歴史的緑空間地区、③調整池等は将来に渡り、機能を担保すべき区域として除外します。

TX沿線地区の公園・緑地等

名称	土地利用計画
葛城地区	①公園
	②大規模緑地
	③調整池
島名・福田坪地区	④大規模緑地
	⑤調整池
萱丸地区	⑥調整池
中根・金田台地区	⑦歴史的緑空間用地
	⑧公共公益施設
	⑨調整池



## ウ 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除外します。

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)



図 歴史文化財・遺跡

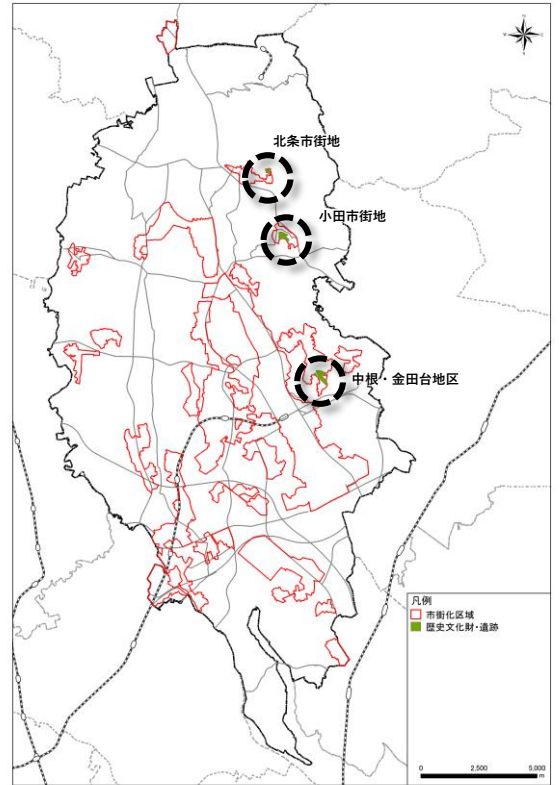
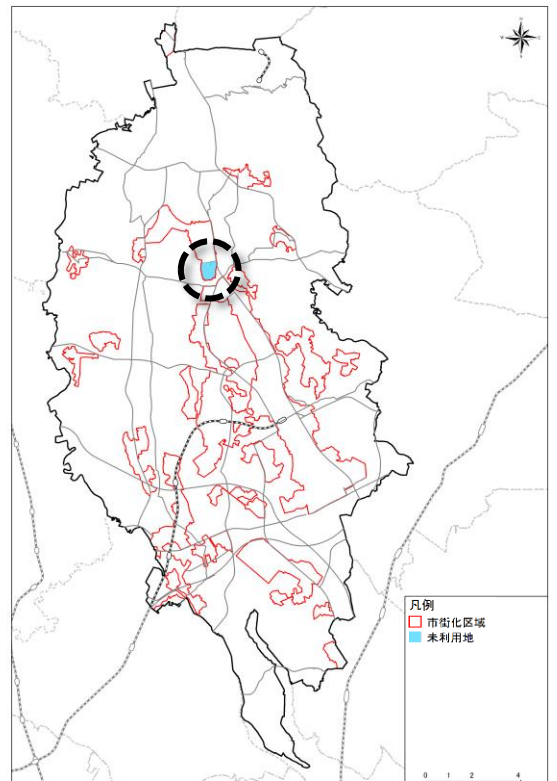


図 高エネルギー加速器研究機構南側の大規模未利用地

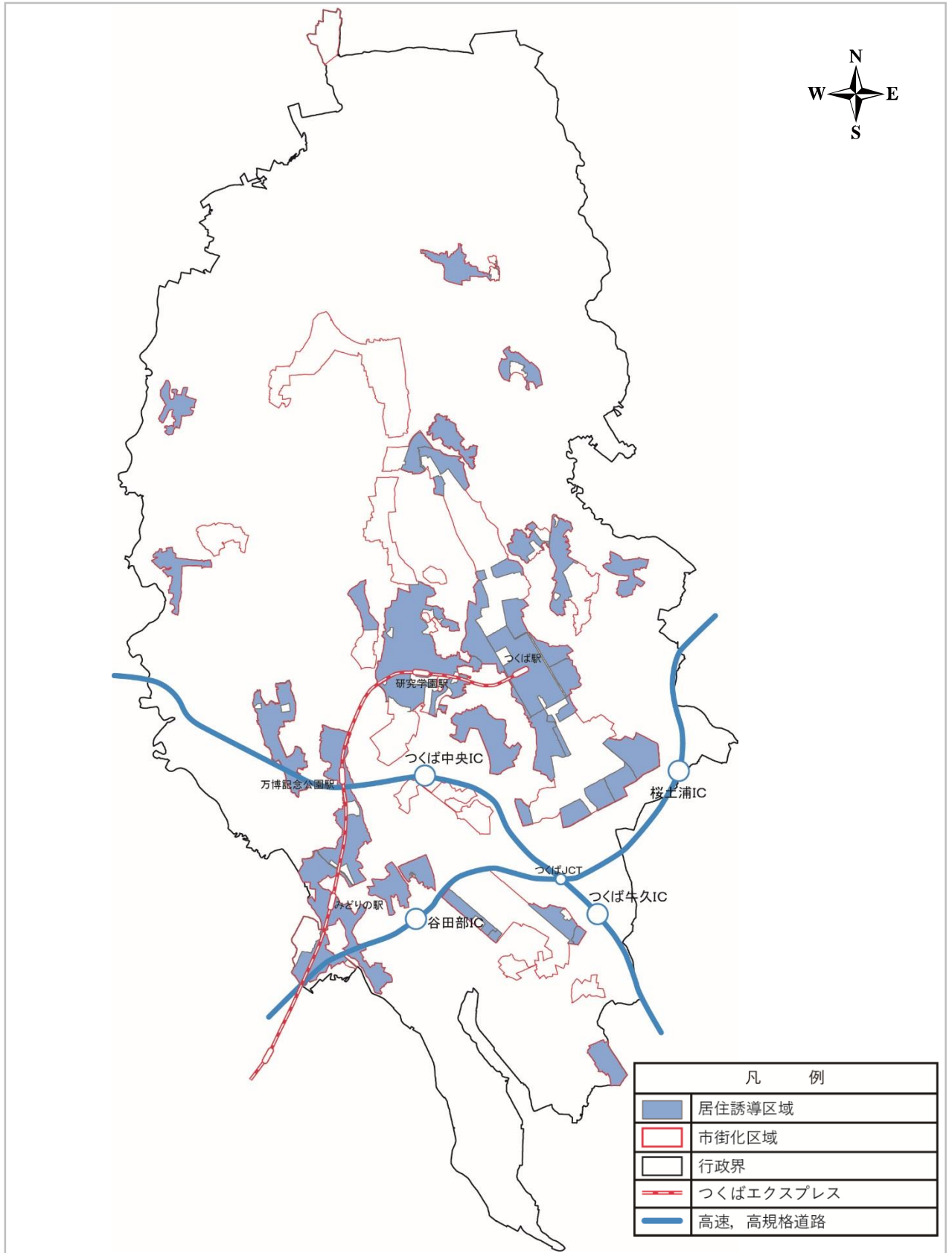


## ④ 視点4 土地利用計画の確度

### ア 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。

## 5) 居住誘導区域の設定図



## 6) 居住誘導区域の面積と人口密度

### ① 市街化区域（用途地域別）に対する居住誘導区域の割合

用途地域	全体		居住誘導区域	
	面積	割合	面積	割合
1種低層住居専用地域	770ha	14.4%	709.2ha	13.3%
2種低層住居専用地域	17ha	0.3%	16.4ha	0.3%
1種中高層住居専用地域	722ha	13.5%	711.3ha	13.3%
2種中高層住居専用地域	341ha	6.4%	313.4ha	5.9%
1種住居地域	367ha	6.9%	351.5ha	6.6%
2種住居地域	1,941ha	36.3%	313.1ha	5.9%
準住居地域	2.6ha	0.1%	2.6ha	0.1%
近隣商業地域	178ha	3.3%	177.8ha	3.3%
商業地域	165ha	3.1%	150.1ha	2.8%
準工業地域	296ha	5.5%	264.6ha	4.9%
工業地域	38ha	0.7%	0ha	0.0%
工業専用地域	509ha	9.5%	0ha	0.0%
合計	5,347ha	100.0%	<b>3,010.0ha</b>	<b>56.3%</b>

\* 割合は、市街化区域面積(5,347ha)に対する割合

### ② 居住誘導区域の人口と人口密度

	人口（人）	人口密度（人/ha）
全体	226,963	8.0
市街化区域	131,603	24.6
市街化調整区域	95,360	4.1
居住誘導区域	<b>121,000</b>	<b>40.2</b>

\* 2015国勢調査と都市計画基礎調査データを基にGISにより算出

### 3. 都市機能誘導区域

#### 1) 都市機能誘導区域の設定方針

- 都市機能誘導区域は、都市機能増進施設を誘導すべき区域として立地適正化計画で定める区域（都市再生特別措置法第81条第2項第3号）であり、コンパクトな都市構造への転換が求められている今後のまちづくりにおいては、医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設を如何に誘導するかが重要となります。
- このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みです。
- 原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものです。
- 都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となります。
- 概ね5年ごとの評価・見直しを見据え、都市再生整備計画事業、都市再構築戦略事業や財政計画等による実現可能な範囲を都市機能誘導区域に設定します。
- 都市再構築戦略事業において、都市機能誘導区域の絞り込みが十分かどうか重要な観点となることから、その割合も見据えた設定を行います。
- 将来都市構造における広域中心拠点のうち、都市再生を行うべき区域を都市機能誘導区域に設定します。
- 都市機能誘導区域を設定するにあたり、次の5つの視点に基づき設定します。

視点①：居住誘導区域の指定	➤ 居住誘導区域に指定されている。
視点②：公共交通機能の状況	➤ 公共交通（鉄道駅、バス停等）の結節機能がある。
視点③：人口密度	➤ 人口密度が1 ha当たり40人以上である。
視点④：都市再生の必要性	➤ 都市再生を行うべき区域を考慮する。
視点⑤：事業実施区域の状況	➤ 都市再生整備計画事業、都市再構築戦略事業等の実施を考慮する。

- 都市機能誘導区域に設定しない区域についても、地域の成り立ち、拠点を取り巻く市街化調整区域における都市機能増進施設等の立地状況を考慮するとともに、既存の都市機能増進施設や都市基盤などのストック活用を基本としながら、都市基盤の状況などの地域特性、市の地理的状況や生活圈等を考慮し、法定の都市機能誘導区域に加え、都市機能の維持・促進地域として以下の地域を市独自に設定します。

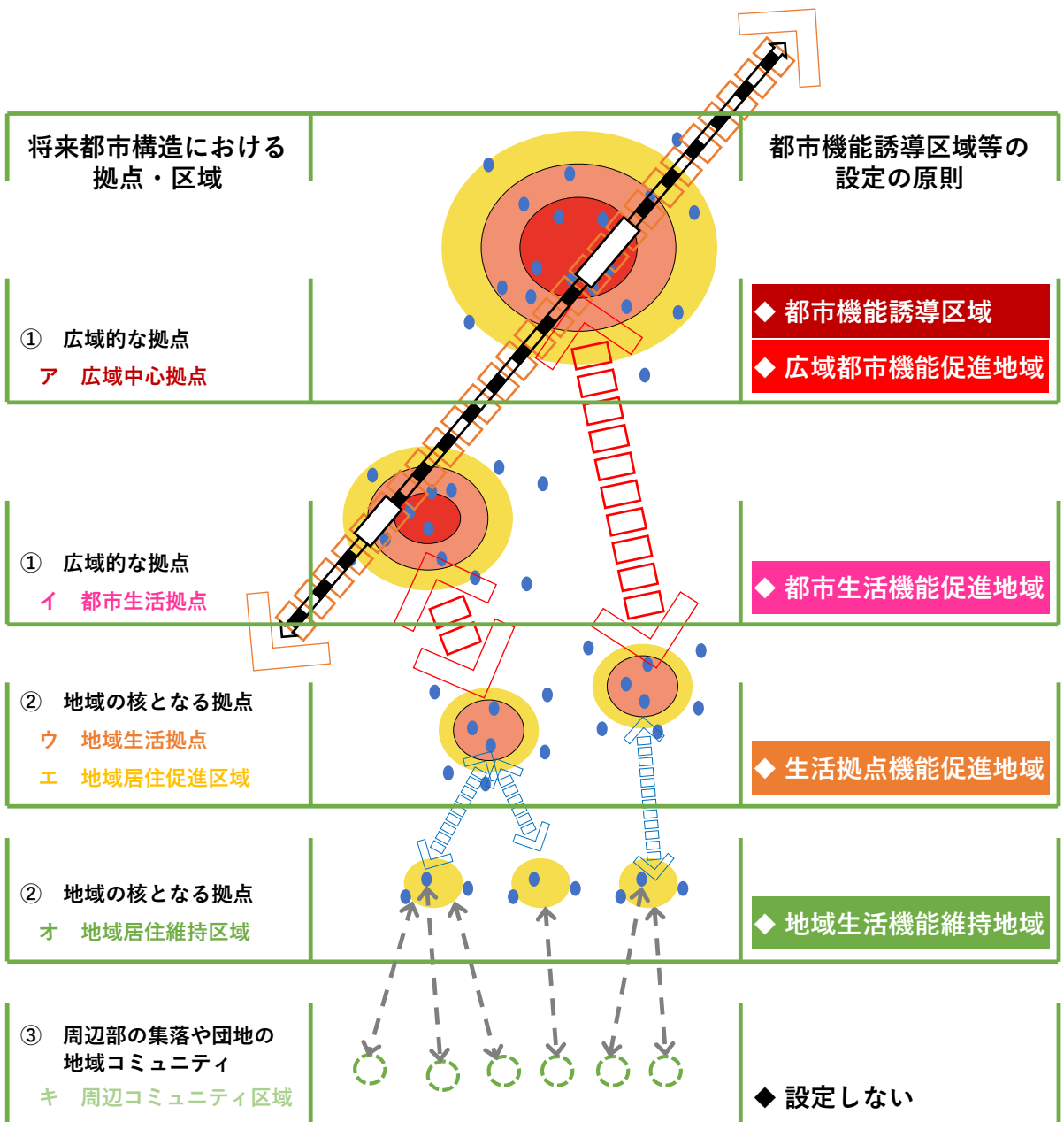
- ◆ 広域都市機能促進地域
- ◆ 都市生活機能促進地域
- ◆ 生活拠点機能促進地域
- ◆ 地域生活機能維持地域



## 2) 都市機能誘導区域等の設定イメージ

- 将来都市構造の考え方、将来都市構造において定めた拠点や区域、都市機能誘導区域の設定方針を考慮した、都市機能誘導区域等の設定イメージを示します。

図 都市機能誘導区域等の設定イメージ

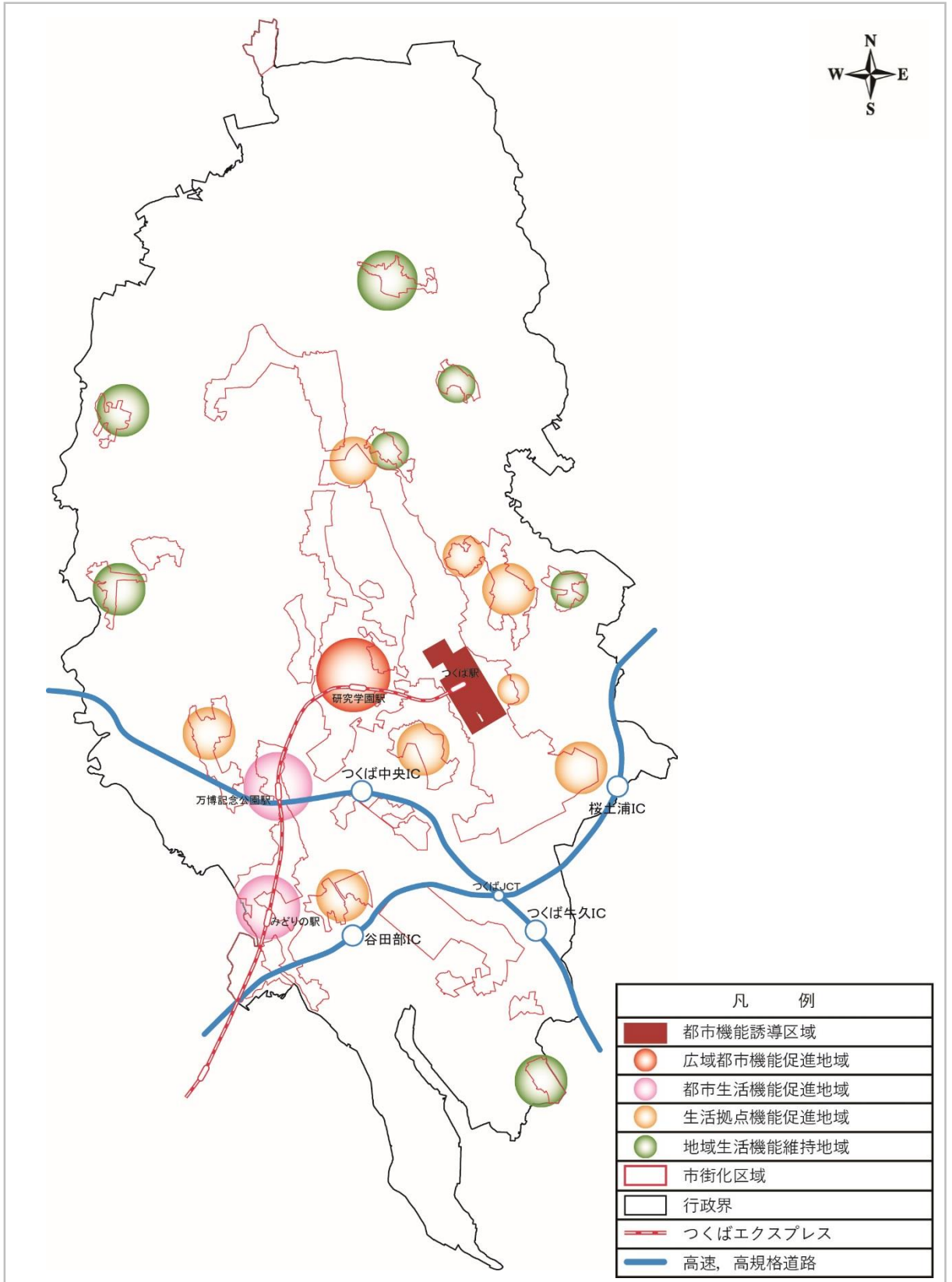


### 3) 都市機能誘導区域等の設定

- 都市機能誘導区域の設定方針に基づき、公共交通機能の状況、人口密度、市街化区域に対する割合、都市の再生を実施すべき地域として、本市の中心市街地であるつくば駅周辺を都市機能誘導区域に設定します。
- 都市機能誘導区域に設定しない拠点・区域について、都市機能増進施設等の立地状況、地理的状況や生活圏等を考慮し、広域都市機能促進地域等を設定します。

将来都市構造における拠点・区域	都市機能誘導区域等の設定	設定の考え方	設定地区
広域中心拠点	都市機能誘導区域	人口が集積し、多様な公共施設、充実した都市基盤、高度な医療機能や市最大の交通結節機能を有するとともに、市域全体の持続的発展を牽引する中心市街地の形成を図ります。	つくば駅周辺
	広域都市機能促進地域	中心市街地であるつくば駅周辺地区との連携を強化するとともに、それぞれが有する都市機能をうまく活用し、広域的な都市機能の誘導を促進します。	葛城地区
都市生活拠点	都市生活機能促進地域	T Xの駅を有する開発地区であり、幹線道路を中心に、地域の核となる商業・業務施設等を配置し、それぞれの地区における土地利用計画や道路をいかした都市生活機能の誘導を促進します。	島名・福田坪地区 萱丸地区
	生活拠点機能促進地域	T X沿線開発地区であり、緑地と宅地が一体となった緑景観住宅地など新たな田園都市型のライフスタイルを提供するとともに、地域住民等に対する日常サービス機能や交流機能の整備・誘導を促進します。	中根・金田台地区 上河原崎・中西地区
地域生活拠点	生活拠点機能促進地域	主に新住宅市街地開発事業により整備された地域で、公務員宿舍の廃止・売却が進められており、その跡地の活用や近隣住民の暮らしを支える生活拠点機能の誘導を促進します。	竹園三丁目地区 並木地区 松代地区
地域居住促進区域	生活拠点機能促進地域	土地区画整理事業により整備された市街地であり、商業機能や業務機能を有することから、市内北部地域の生活圏等を考慮し、生活拠点機能の誘導を促進します。	筑穂地区 テクノパーク桜地区
地域居住維持区域	生活拠点機能促進地域	旧町村の中心として発展してきた市街地と土地区画整理事業により整備された市街地が一体となり形成されており、商業機能や業務機能を有することから、市内南部地域の生活圏等を考慮し、生活拠点機能の誘導を促進します。	谷田部地区（台町地区を含む）
	地域生活機能維持地域	旧町村の中心として発展してきた市街地であり、周辺の集落等を含めた地域の生活機能を有することから、今後も引き続き地域生活機能の維持を図ります。	北条地区 小田地区 大曾根地区 吉沼地区 上郷地区 栄地区 高見原地区

#### 4) 都市機能誘導区域等の設定図



---

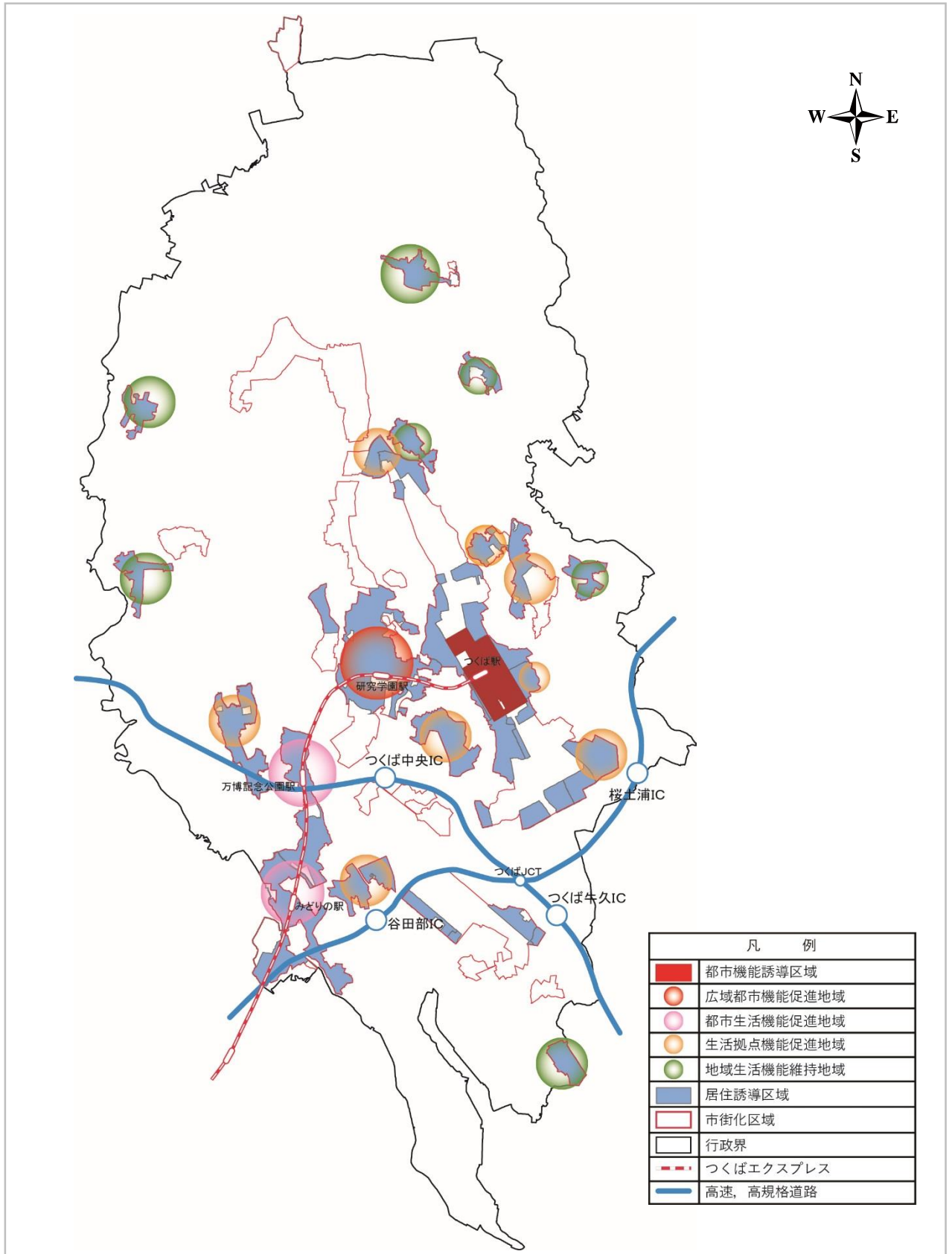
## 5) 都市機能誘導区域の面積

### ① 市街化区域及び居住誘導区域に対する都市機能誘導区域の割合

市街化区域	都市機能誘導区域	
面積	面積	割合
5,347ha	<b>219.0ha</b>	<b>4.1%</b>

居住誘導区域	都市機能誘導区域	
面積	面積	割合
3,010.0ha	<b>219.0ha</b>	<b>7.3%</b>

## 4. 誘導区域設定図



## 5. 誘導施設

### 1) 誘導施設の設定方針

- 誘導施設については、都市機能誘導区域において、広域的な拠点であることを考慮するとともに、今後、国の制度等を活用した事業での実現性を考慮し、必要となる誘導施設を設定します。
- 広域都市機能促進地域、都市生活機能促進地域、生活拠点機能促進地域、地域生活機能維持地域では、地域の特性や、既存施設の立地状況や担っている役割・機能・利用圏を踏まえ、維持すべき施設や地域生活において立地していることが望ましい施設等を設定します。
- 誘導施設とは、行政機能、医療機能、介護福祉機能、子育て機能、教育・文化機能、商業機能、金融機能、その他都市の居住者の共同の福祉または利便のために必要な施設のことです。
- 誘導施設等については、不足している施設のみではなく、すでに立地している施設で、今後も維持を図るべき施設を含みます。
- 誘導施設等については、社会経済情勢の変化等により、必要に応じて、追加・変更等を行うものとします。
- 「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」及び「都市計画運用指針における都市機能誘導施設の考え方」を参考に設定します。
- なお、市街化調整区域内の大規模集客施設等の維持・誘導等について、今後検討が必要となることが考えられます。

(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 例：本庁舎	・ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 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を受けることができる機能 例：病院	・ 日常的な診療を受けることができる機能 例：診療所
介護福祉機能	・ 市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 例：総合福祉センター	・ 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ることができる機能 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 例：子育て総合支援センター	・ 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ることができる機能 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 例：文化ホール、中央図書館	・ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 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 例：相当規模の商業集積	・ 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：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 例：銀行、信用金庫	・ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例：郵便局

(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)

機能	分類	主な施設
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
集客力がありまちの賑わいを生み出す施設	教育施設	小学校
	文化施設	図書館 博物館
	商業施設	スーパーマーケット

## 2) 誘導施設の設定

### ① 都市機能誘導区域内

#### ア 誘導施設

- 広域的な拠点であることを考慮するとともに、今後、国の制度等を活用した事業での実現性を考慮し、立地することが望ましい誘導施設を設定します。

機能	主な施設	定義等
商業機能	百貨店や総合スーパー等の小売店 (店舗面積：5,000㎡以上)	日本産業分類による区分（ショッピングセンター等含む）
金融機能	銀行（支店）	銀行法第二条
児童福祉機能	子育て支援施設	都市再生整備計画事業ハンドブックによる
	児童発達支援センター	児童福祉法第四十三条
教育機能	大学	学校教育法第一条
	専修学校	学校教育法第二百二十四条
	図書館	図書館法第二条第一項
文化・交流機能	美術館・博物館	博物館法第二条
	地域交流センター	都市再生整備計画事業ハンドブックによる
	市民活動センター	つくば市市民活動センター条例による
	多目的ホール	コンサートやスポーツ等のイベント等に使用される施設
医療機能	特定機能病院	医療法第四条
	地域医療支援病院	医療法第四条の一
健康機能	体育館（観客席あり）	
産業・業務機能	産業振興センター	つくば市産業振興センター条例による

#### イ 誘導施設以外の施設

- 誘導施設以外にも、都市の居住者の共同の福祉または利便のために、維持すべき施設や地域生活において利便性が向上する施設は、以下の施設などが考えられます。

機能	主な施設
行政機能	市役所、窓口センター、出張所等
商業機能	スーパー等の小売店、ホテル等
金融機能	銀行、郵便局、JA等
児童福祉機能	子育て支援センター、保育所、認定こども園、児童館、児童クラブ等
高齢者福祉機能	通所系、訪問系、入所系施設等
教育機能	幼稚園、小学校、中学校、高等学校等
文化・交流機能	市民ホール等
医療機能	その他の病院、診療所等
健康機能	保健センター、スポーツジム等
防犯・防災機能	警察署、交番、駐在所、消防署、消防分署等

## ② 都市機能誘導区域以外の地域における都市機能

- 地域の特性、既存施設の立地状況、担っている役割・機能、生活圏・利用圏等を踏まえ、維持すべき施設や地域生活において立地していることが望ましい施設等を設定します。

機能	主な施設	広域都市 機能促進 地域	都市生活 機能促進 地域	生活拠点 機能促進 地域	地域生活 機能維持 地域
行政機能	市役所	○	－	－	－
	窓口センター	－	○	○	－
	出張所	－	○	○	○
商業機能	広域商圏を対象とする小売店	○	－	－	－
	近隣・地域商圏を対象とする小売店	○	○	○	○
金融機能	銀行（支店）	○	○	○	－
	銀行（出張所）、郵便局	○	○	○	○
	J A	－	－	○	○
児童福祉 機能	保育所、認定こども園等	○	○	○	○
	児童館、児童センター等	○	○	○	○
高齢者福 祉機能	通所系、訪問系	○	○	○	○
	入所系施設等	○	○	○	－
教育機能	幼稚園、小学校、中学校	○	○	○	○
	高等学校等	○	○	○	○
	図書館（分館・図書室）	○	○	○	○
文化・交 流機能	市民ホール	○	○	○	○
	地域交流センター	○	○	○	○
医療機能	その他の病院	○	○	○	○
	診療所	○	○	○	○
健康機能	体育館（観客席無し）	○	○	○	○
	保健センター	－	－	○	○
防犯・防 災機能	警察署	○	－	－	－
	交番、駐在所等	○	○	○	○
	消防署	○	－	－	－
	消防分署	－	○	○	○



# 第5章 計画の推進

## 1. 実現化方策

### 1) 誘導施策の基本的な考え方

- 本市における全体人口は、1987(昭和62)年の市誕生以来増加傾向にあり、将来推計を見ても、2035年までは増加すると予想されています。しかしながら、周辺市街地においては、人口減少、少子高齢化の傾向にあります。
- 市民にとって暮らしやすく、住み続けたいと思えるような居住・生活環境の維持・向上を図る必要があります。そのために必要となる、各種施策に取り組んでいきます。

### 2) 居住誘導に関する施策

#### ① 居住誘導施策の方針

- 居住を誘導するための住宅施策や中心市街地の活性化などにより、居住環境を維持・向上させるための交通施策や基盤整備事業等を実施します。
- 歩行者や自転車の利用環境を充実することで、健康の向上やにぎわいの形成を図ります。
- 周辺部の集落や団地のコミュニティの維持を補うことを視野に入れ、日常生活の核となる拠点の維持・継続を目指します。
- 居住環境に関する施策として、以下の項目について展開・検討していきます。
  - ◆ 居住誘導のための住宅施策
  - ◆ 中心市街地の活性化に関する事業
  - ◆ 周辺市街地等における地域振興事業
  - ◆ 居住環境の維持・向上に必要な基盤整備
  - ◆ 公共交通ネットワークの拡充や歩行空間、自転車利用環境の整備
  - ◆ 国の制度・支援の活用や市独自の事業 など

#### ② 居住誘導施策

項目	施策
住宅施策	空き家の適正管理と有効活用 サービス付き高齢者向け住宅事業の促進 防災・減災対策と連携した安心・安全な居住環境の確保など
中心市街地の活性化	公務員宿舍跡地の適正誘導 地区計画・景観協定等による街並み誘導 など
周辺市街地等の施策	地域再生プラットフォームの構築 地域提案型既成市街地振興事業 地域共創実証モデル事業 など
基盤整備	都市計画道路、市道の整備 都市公園の整備 上下水道の整備 無電柱化の推進 など
交通環境の整備	交通結節機能の向上 公共交通ネットワークの強化 コミュニティバス・デマンド型公共交通の利用促進 など
国の制度や市の事業 (今後の検討が必要)	都市再生整備計画事業の検討 居住誘導区域内への移転支援の検討 居住誘導区域内の不動産取得費用支援の検討 用途地域等の見直し など

### 3) 都市機能誘導に関する施策

#### ① 都市機能誘導施策の方針

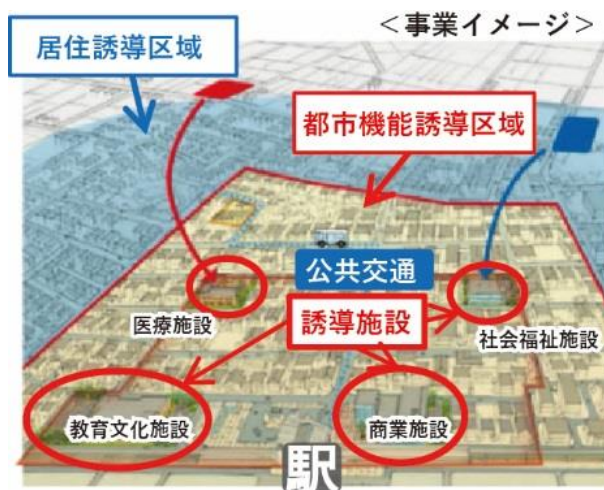
- 都市機能を誘導するためには、誘導施設の整備のみならず、誘導施設を利用するにあたって必要となる公共交通や周辺の基盤整備等の施策や事業を実施します。
- 都市再生特別措置法の改正に伴い、都市機能誘導区域への誘導施設の誘導にあたっての各種支援制度が拡充されていることから、これらの制度を積極的に活用します。
- 都市機能誘導施策として、以下の項目について展開・検討していきます。
  - ◆ 都市機能誘導区域（中心市街地）への誘導施設整備及びそのための事業
  - ◆ 都市機能誘導区域外の地域での生活環境施設の施策
  - ◆ 良好な施設利用環境形成のための交通施策や基盤施設の更新
  - ◆ 国の制度・支援の活用や市独自の事業 など

#### ② 都市機能誘導施策

項 目	施 策
中心市街地の活性化	商業・産業振興 エリアマネジメント体制の構築 パブリックスペースを活用したプレイスメイキング 公共施設・機能の再配置 公的不動産等既存ストックの有効活用 子育て支援機能の充実 など
都市機能誘導区域外の施策	地域生活拠点の強化 空き店舗の活用支援 都市計画制度の運用見直し 公共施設等の適切な維持・管理 地域拠点活力共創マネジメント事業 公共施設跡地利用の促進 大規模未利用地の適正な土地利用誘導 など
公共交通施策や基盤施設の更新	公共交通ネットワークの強化 TXの利用促進 コミュニティバス・デマンド型交通の改編・利用促進 歩行空間・自転車利用環境の整備 道路等の基盤施設の維持・改修・更新 無電柱化の推進 上下水道の整備推進 防災機能の強化 など
国の制度や市の事業 (今後の検討が必要)	都市再生整備計画事業の検討 都市再構築戦略事業の検討 都市機能立地支援事業の検討 認定誘導事業の検討 税制措置の検討 民間都市開発推進機構による金融支援の検討 まちづくり会社の設立検討 公的不動産の民間活用検討 用途地域等の見直し など

#### 4) 立地適正化計画に係る事業

- 都市再生整備計画事業は、都市再生特別措置法第46条に規定されている制度で、地域の歴史・文化・自然環境等の特性をいかした個性あふれるまちづくりを実施し、都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的としています。
- 事業の活用にあたっては、立地適正化計画を作成し、居住及び都市機能の適正な立地に向けた方針や区域（居住誘導区域及び都市機能誘導区域）を定めること等が、必要となります。
- 立地適正化計画に関連する事業としては、下表の事業のほか、様々な事業があります。



立地適正化計画に係る事業（例）	対象区域
都市再生整備計画事業	市街化区域又は非線引き用途地域内 * 2019年度以降においては、居住誘導区域内もしくは、市街化区域又は非線引き用途地域内のうち、鉄道・地下鉄駅から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場から半径500mの範囲内の区域（ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る）
都市再構築戦略事業	立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域内 * 人口集中地区（DID）内、鉄道・地下鉄駅から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場から半径500mの範囲内の区域（ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る）、公共用地率が15%以上 立地適正化計画に定めた誘導施設の整備が必要
都市機能立地支援事業	
誘導施設等整備事業	立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域内

#### 都市再生特別措置法

（都市再生整備計画）

第46条 市町村は、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域において、都市再生基本方針（略）に基づき、当該公共公益施設の整備等に関する計画（以下「都市再生整備計画」という。）を作成することができる。

（都市再生整備計画に係る交付金の特例）

第83条 市町村は、国土交通省令で定めるところにより、（中略）立地適正化計画を国土交通大臣に提出することができる。

2 前項の規定により立地適正化計画が提出されたときは、第47条第1項の規定による都市再生整備計画の提出があったものとみなして、同条第2項から第4項まで及び第48条から第50条までの規定を適用する。（後段省略）

## 2. 目標値の設定

### 1) 居住の誘導に関する指標

#### ① 居住誘導区域内の人口密度の向上

現状 (2015年)	目標 (2035年)
40.2人/ha	48.5人/ha

#### ② 市全体人口に対する居住誘導区域内の人口割合の増加

現状 (2015年)	目標 (2035年)
53.3%	58.0%

\* 2035年の将来推計人口 (251,710人) を基に、2015年における市街化区域内における居住誘導区域外の人口が2035年も変化せず、また、市街化調整区域内人口も変化しないと想定し算出

- ①  $251,710 \text{人 (将来推計人口)} - 10,603 \text{人 (市街化区域内の居住誘導区域外人口)} - 95,360 \text{人 (市街化調整区域人口)} = 146,000 \text{人}$   
 $146,000 \text{人} \div 3,010 \text{ha} = 48.5 \text{人/ha}$
- ②  $146,000 \text{人} \div 251,710 \text{人} = 58.0\%$

### 2) 都市機能の誘導に関する指標

#### ① 市内の誘導施設等数に対する都市機能誘導区域内の誘導施設等数の割合増加

現状 (2015年)	目標 (2035年)
8.1%	9.0%

\* 「第4章の4 誘導施設」において設定した誘導施設、維持すべき施設や地域生活において利便性が向上する施設等の立地状況をもとに算出

- ① 市内全域の都市機能増進施設数：1,087施設      都市機能誘導区域内の都市機能増進施設数：88施設

### 3) 公共交通に関する指標

#### ① バス停カバー圏域 (300m) 人口割合の向上

現状 (2015年)	目標 (2035年)
55.2%	60.2%

\* 2015年人口 (226,963人) を基準に、今後実施予定のコミュニティバスの改編や将来推計人口 (251,710人) 等を考慮し算出

- ①  $251,710 \text{人 (将来推計人口)} - 226,963 \text{人 (現在人口)} = 24,747 \text{人}$   
 $24,747 \text{人の} 80\% \text{がバス停} 300 \text{m 圏域と想定} \quad 24,747 \text{人} \times 80\% = 19,798 \text{人}$   
 $125,284 \text{人 (2015年} 300 \text{m 圏域人口)} + 19,798 \text{人} = 145,082 \text{人 (2035年} 300 \text{m 圏域人口)}$   
 $145,082 \div 251,710 = 57.6\% + \alpha \text{ (バス路線の新設・改編による増)} = 60.2\%$

### 3. 届出

#### 1) 居住誘導区域外における開発行為等の届出

- 居住誘導区域外における宅地開発等の動きを把握するための制度で、居住誘導区域外で行われる、以下に示す一定規模以上の建築行為又は開発行為については、これらの行為に着手する30日前までに、市への届出が義務づけられます。（都市再生特別措置法第88条）

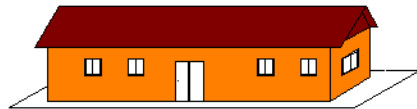
#### 開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）

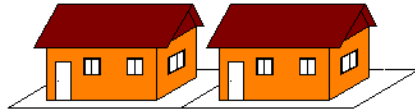
- ①の例示・・・届出が必要  
(住宅や共同住宅3戸の開発行為)



- ②の例示・・・届出が必要  
(敷地面積1,300㎡で1戸の開発行為)



- 届出が不要の例示・・・届出は不要  
(敷地面積800㎡で2戸の開発行為)



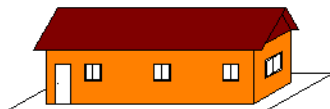
#### 建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）
- ③ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

- ①の例示・・・届出が必要  
(住宅や共同住宅3戸の建築行為)



- 届出が不要の例示・・・届出は不要  
(1戸の建築行為)



## 2) 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発行為等の届出

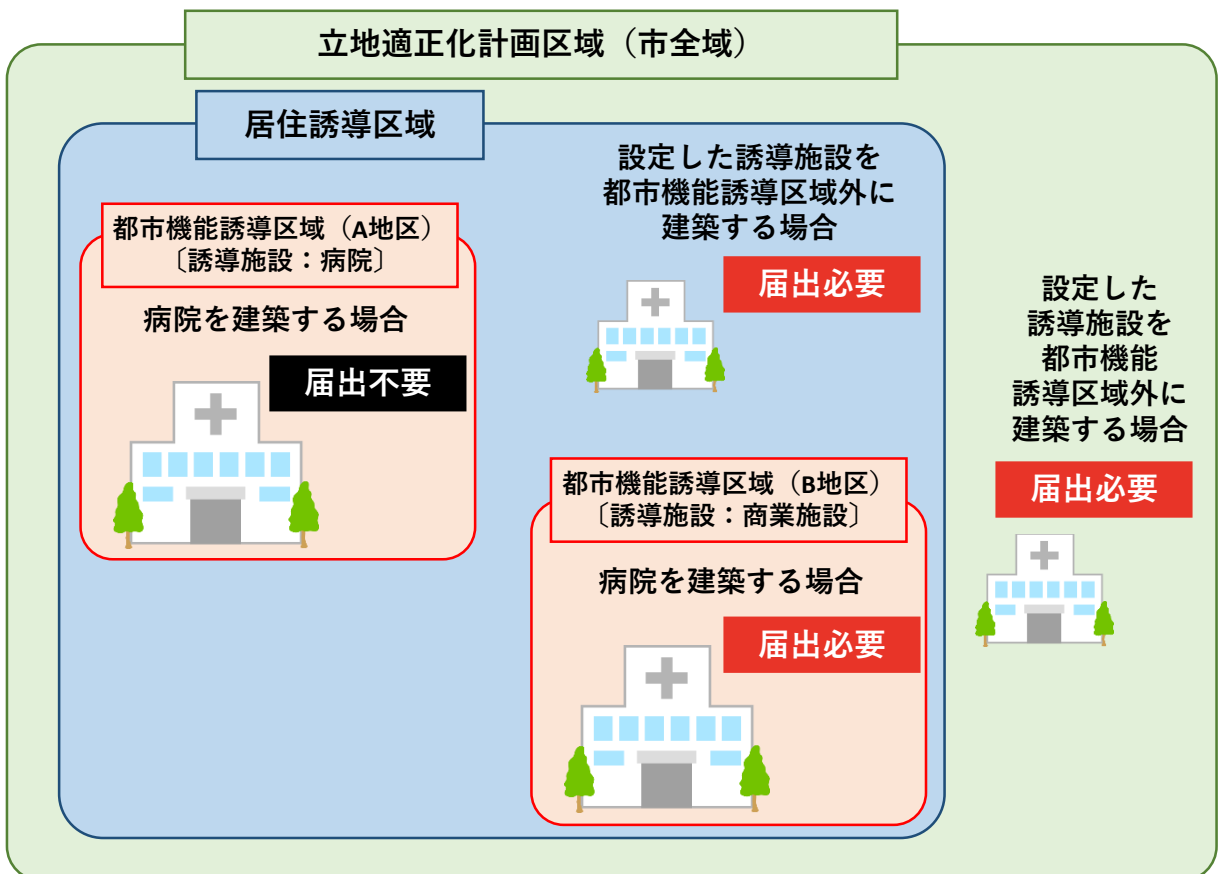
- 都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するための制度で、都市機能誘導区域外で、誘導施設を有する建築物の開発行為又は建築行為を行おうとする場合には、これらの行為に着手する30日前までに、市への届出が義務づけられます。  
(都市再生特別措置法第108条)

### 開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

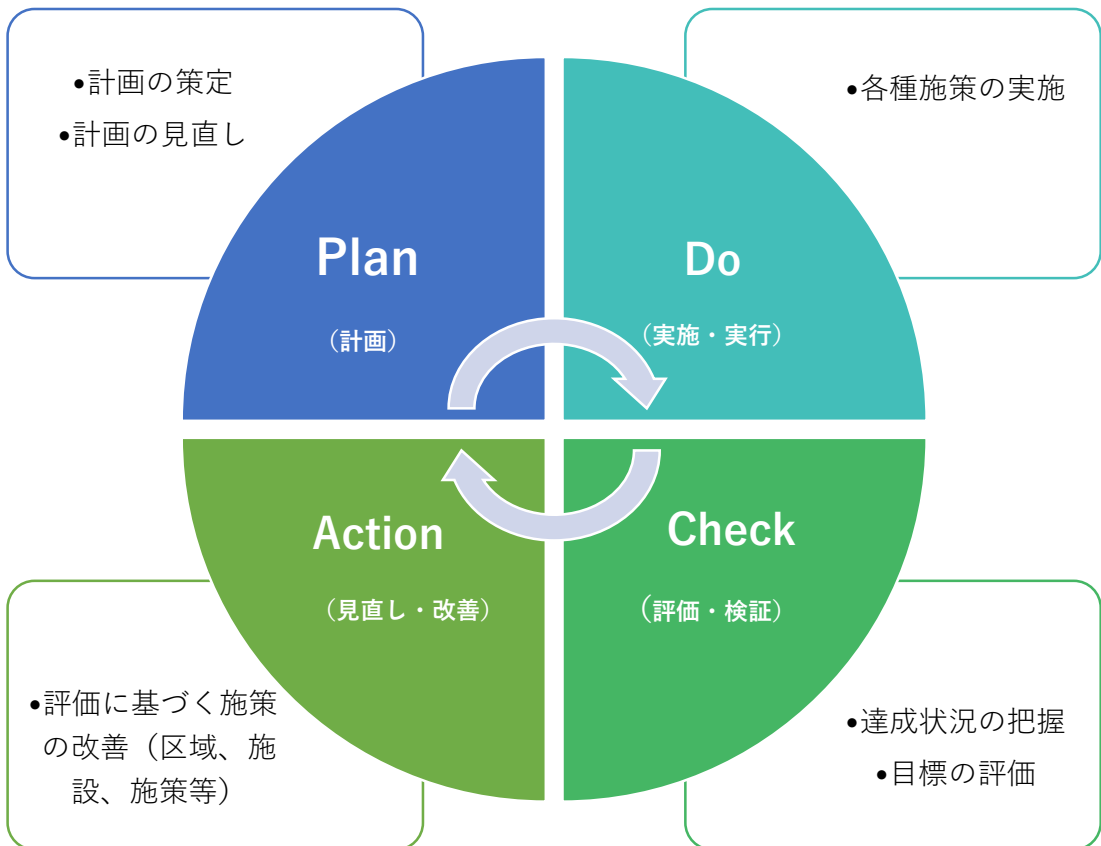
### 開発行為以外

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合



## 4. 計画の評価と見直し

- 本計画は2035年までを計画期間としていますが、本計画を策定後、概ね5年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況について調査・分析を行うとともに、本計画の進捗状況や妥当性等を精査・検討します。
- 評価は、設定した目標値の達成状況等の評価・分析、誘導施設の立地状況や人口動態等を把握します。
- その結果に応じて居住誘導区域、都市機能誘導区域等、誘導施設の設定や、新たな施策の盛り込みや既存施策の更新を実施します。
- 評価の際には、定量的目標値に限らず、目標とする将来都市構造の達成状況について、国勢調査をはじめとする最新データを活用して評価を行います。
- 各種評価結果を参考に、都市計画マスタープラン改訂等のタイミングにあわせて、本計画の見直しを検討します。
- 将来展望に変化が生じるような社会経済情勢の変化や関連計画の変更などを踏まえて、随時見直しを行うものとします。
- 以下に示すPDCAサイクルの考え方にに基づき、継続的に計画の評価・管理及び見直しを行っていきます。







## つくば市立地適正化計画

<編集・発行>

つくば市都市計画部市街地振興課  
〒305-8555  
茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1  
029-883-1111（代表）

