

## 会 議 録

会議の名称		第 5 回つくば市立地適正化計画検討委員会	
開催日時		平成 30 年 3 月 28 日 開会 13 時 30 分 閉会 14 時 45 分	
開催場所		つくば市役所 6 階 全員協議会室	
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（欠席）、飯田委員、松橋委員、武藤委員（欠席）、小松崎委員、松崎委員、齋藤委員（欠席）、稲葉委員、齋藤委員、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、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	
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 3 名
議題		会議次第による	
会議次第	1 開会 2 委員長挨拶 3 議事 (1) 素案の検討 (2) スケジュール 4 その他（次回日程等） 5 閉会		
〈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、3に基づき説明。

委員長：今までの説明について質問があれば、どうぞ。

委員：都市機能誘導区域は、研究学園駅周辺はそれなりの位置づけとして、TX沿線はその次の段階ということで、何となく実感にあったグラデーションになっているのかなと思っています。一つ質問させていただきたいのは、都市機能誘導区域は明確な区域が定められていますが、他は地域となっています。これは、丸で示されていて、何故、そのようにしたのか。実は、居住誘導区域にも色を付けられますよね。明確な区域設定までこぎつけられるのではないかと思います。それを避けられた理由を教えてください。

事務局：法律上の考え方で、都市機能誘導区域、居住誘導区域は、地形地物で線を引けるように設定するとの指定があり、そのように定めています。誘導区域設定図において青く塗っているところが居住誘導区域、赤く塗っているところが都市機能誘導区域というように、地形地物で切れる範囲で設定しています。周りの丸で定めた地域は、都市機能誘導区域ではないのでこのような設定が可能ですが、都市機能誘導区域として設定するのであれば、地形地物で切れるところで定める必要があるため、このような形になっています。

委員：都市機能誘導区域も居住誘導区域も制度で定められて、こうせざるを得ないのですが、他を丸にした理由は。それ以外のところも実は色を塗ろうとすれば、塗れますよね。例えば、研究学園駅周辺の居住誘導区域を少し濃い朱色に塗るとか。居住誘導区域をグラデーションで表現できるのではないかと思うので、それを避けた理由を確認したいと思うのですが。

事務局：地域性によって、色が異なるのではないかとということでしょうか。

委員：居住誘導区域が丸と重なって表現されることが気になるので、その理由をお伺いしたい。居住誘導区域と丸が、ほぼ重なっています。立地適正化計画は、今回は市街化区域の中をやるということで、居住誘導

区域まで定めた。居住誘導区域の中に、都市機能誘導区域を定めることがこの制度で定められた要件ですが、つくば市では、一步踏み出して、色々なグラデーションを付けて、今までの都市計画マスタープランや都市機能の構造と整合をとった。求められている以上の計画を作ったと思うので、そうであれば、この誘導区域を区分けして、きちんと線を引けばよいと思う。例えば、研究学園駅周辺のところであれば、この居住誘導区域の形に塗れば良いのではないかと言われた時に、どうお答えになりますか。

事務局：将来都市構造の設定で、拠点の考え方をお示ししました。立地適正化計画は、計画としては都市計画区域である市全体を見据えた計画ですが、居住誘導区域、都市機能誘導区域は市街化区域の中に設定するという大原則がある中で、市域全体で考慮したときに、市街化調整区域にも、農村集落、住宅団地、都市機能も立地しています。周辺の市街地の生活を支えるという意味でも、周辺に様々な機能が立地しているということも考えられますので、居住誘導区域よりも広がった形で、周りも考えているということで、丸で表示をしております。

委員：つまり、市街化調整区域も視野に入れているということですね。

事務局：誘導するということではありませんが、生活を支える機能の維持というイメージです。

委員：例えば、保育園が居住誘導区域の中になくても、概ねこの円に指定されている範囲内であれば、それに位置付けるという意味合いか。

事務局：どの土地のどの線までという範囲が明確に出せるものではないので、イメージとして、周辺を見据えた範囲ということで、多少大き目に設定しています。

委員：私も委員と同じ意見があります。丸は丸として都市構造図で存在していて構いませんが、これは詳細計画になるところなので、誘導区域設定図では、丸の表記ではないと思います。例えば、北条であれば青く塗られているところが緑になるべきであって、この計画の誘導区域と

いうことであれば、その周辺とは異なる地域になると思います。97 頁においては、丸がなくて、色分けだけというのがこの計画の成果ではないかと思います。前の都市構造図のところに丸があるのは良いのですが、最後のところまで引っ張られるのはどうなのかなと感じました。

委員：誘導区域と促進地域という言い方をしています。誘導と促進が区分けされていますが、促進とは何かが見えてこないなので、説明が欲しいです。

事務局：立地適正化計画を定める中で、都市再生特別措置法で規定されている区域の設定に、都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定が出てきます。法律上、定める区域としてあります。つくば市の場合は、すべてが都市機能誘導区域ということではなくて、周辺市街地等においても、生活を支える都市機能や利便施設については、現状あるものの維持を図っていかなければいけないということで、独自に設定する地域として促進地域というものを設定させていただいたという考え方で

委員長：97 頁をわかり易くするのであれば、誘導区域設定図としては、都市機能誘導区域と居住誘導区域だけを示し、それに重ね合わせ図のように、半透明の都市機能図がのっているとわかり易くなると思います。つくば駅周辺は、都市機能誘導区域だけれども、広域都市機能の区域でもあるわけですね。重ね合わせ図があると、わかり易くなって、皆さんの誤解が解けるとと思います。

区域設定図は、法律上、区域の外か内かによって、何らかの開発行為への制限の有無や、届出の有無に関わるので、地形地物に基づいて区域を示す必要があります。一方で、機能ということでは大体この範囲ということで、実際にこの機能が発揮されるためには、都市計画上の運用とすれば用途地域、地区計画で何がかかっているのかということになります。人々の理解としては、つくば市で都市機能が集積し

ているところはつくば駅周辺と研究学園駅周辺で、商業施設や賑わい施設があり、そして、これから多少都市機能が充実しそうなところとしてはTX沿線の各駅という理解だと思います。一方で、緑のところでは、生活支援をしなければいけないということです。できれば工夫して、トレーシングペーパーのような重ね図があると、わかり易くなると思います。

事務局：図の表現についてトレーシングペーパーは難しいところですが、考えさせていただきます。

委員：レイヤーが異なるということであればわかります。レイヤーが一緒だとおかしいと思います。

事務局：表現方法は考えさせてください。

委員長：誘導区域設定図ということであれば、シンプルに、都市機能誘導区域と居住機能誘導区域と、行政界や関連するネットワークぐらゐを示したものにしたい方がよいと思います。

事務局：検討させていただきます。良い表現ができるようにしたいと思います。

委員：ストーリーはわかったつもりですが、前半、まとめ方の部分で、これが市民の方に出ていくときに気になるところがあります。例えば、地域と区域との用語が一定しない。丸で表現されているところが地域であったり区域であったりする。用語のブレがわかりにくさにもつながっているのかなと思いますので、一貫通貫で同じ単語を使っていたきたいと思います。

あと、前半のまとめ方で、83 頁に表が入っていますが、ここには要らないのではないかと思います。後ろのフローで絞って、区域図が出て、それに拠点を割り当てているので、これは次の段階で出てきた方がよいと思います。そうした時に、読み進めていくと、92 頁ですが、都市機能誘導区域について、新たなレイヤーで区域を設定したということですが、この前提の話が出ていない。まず、市のスタンスとし

て、都市機能誘導区域の他にこのような区域を設定することとしました、という作りになるのかなと思います。

あと、読みやすさということですので、最後、計画の推進のところ、101、102 頁の◆で書いているものは下の表でも同じことが書かれているので、重複表現を避けた方が良いでしょうと思います。

あと 1 点、概要版ですが、メインが都市構造図のように見えています。立地適正化計画の概要版なので、立地適正化計画の区域が分かるようにした方が良いでしょうと思います。

事務局：ありがとうございます。よく検討させていただき、修正させていただきます。1 点、概要版について確認したいのですが、2 枚目ですか。

委員：全体をばっと見ると、都市構造図が大きく見えているのですが、これは結論では無いですね。最終的に説明するものは区域図とそれに丸を重ねた図で、それを市民の皆さんに見ていただくことになると思います。区域図が無いですね。

事務局：3 枚目に入っていますが、表現方法については検討させていただき、修正をかけていきます。

委員：93、94 頁あたりです。広域中心拠点について、TXがあるということで、広域交通と市内交通の結節点なので広域中心拠点とっていて、94 頁では、広域都市機能促進地域として葛城地区と書いてあります。つくば市以外も含めた拠点として成立しているかを考えると、広域としてじっくりくるのはつくば駅かと思います。葛城地区もイーアスがあって周りから人が来るかもしれませんが、葛城地区だけ広域とつるのは違和感があるので、可能であれば広域をとって都市機能促進区域とするか、都市拠点機能促進区域など他の言葉でも良いのではないかと思います。隣接市や県南での位置づけが弱いという話とも関係すると思いますが、広域という言葉を広く使い過ぎているのかなと思ったので、まだ見直しができるのなら、ご検討いただきたいと思います。

委員長：今のはご意見ということで良いと思いますが、何か、レスポンスはあ

りますか。

事務局：都市計画マスタープランでも、つくば駅周辺と研究学園駅周辺が、広域交流拠点としての位置づけがありますので、並びということで広域という言葉を使っています。立地適正化計画でも、拠点の設定としてはつくば駅周辺と葛城地区、研究学園駅周辺に広域という言葉を使っていますが、検討させていただければと思います。

委員：104 頁です。人口密度の数字の見直しをしていただいて、ありがとうございます。その上で、居住誘導区域外人口が変化せず、市街化調整区域内人口も変化しないと書いてあって、考え方としてそこは人口を抑えるのかと取る人もいるかもしれませんが、むしろ、減らない想定で維持していくということ、読む人にもわかるように気をつけることが必要ではないかと思います。感想です。

その下の3) のバス停カバー圏域 300m人口割合ですが、これ自体に異論はありませんが、市域全体で目指すのか、居住誘導区域について優先的に割合を高めることを目指すのかによって、公共交通と都市計画や立地適正化計画が、どう調和していくのかという考え方に影響すると思います。市域で割合を増やすと、結果的にはそこで住み続けられるという話になりますし、一方で、居住誘導区域について相対的に高く、今後増やしていくということであれば、それなりに強いメッセージになると思います。単なる指標というだけではなく、使い分けることでツールにもなりますので、居住誘導区域の指標にする方法もあるかなと思います。こちらは意見です。

委員：委員からも意見がありましたが、94 頁の広域都市機能促進地域という言葉が、このあたりから突然出てくるようなイメージがあります。もし説明するとしたら、79 頁あたりかと思います。降ってわいた言葉にとられるような書き方は良くないと思います。

あと、最初の方で医療施設や小学校などが地域に立地していることが紹介されていました。38 頁には、自転車を活かしたまちづくりなど

も載っています。こうしたものを考慮した上で都市機能誘導区域を設定しているのか。何のために、こういった切り口で紹介しているのかがわかりにくい。そこも明確にした方が良いのではないかと思います。

事務局：ありがとうございます。79頁、80頁の設定としては、将来の都市構造ということで出している拠点という位置づけがありますので、ここで整理をさせていただければと思います。ただ、先ほど委員から拠点の名称についてご指摘いただきましたので、その点について検討させていただきます。

94頁で突然、広域都市機能促進地域という言葉が出てくるという指摘につきましては、都市機能誘導区域等の設定で、市独自に設定した地域として表したいということで、92頁の下の段で整理をさせていただいています。そういった形で対応させていただければと思います。

また、自転車を活用したまちづくりに対するご指摘ですが、施策というところで、自転車利用の環境について記述をしていますので、歩行空間や自転車利用、ツールをつかった街、環境整備をしていくという参考資料としても、前段で紹介させていただいているところです。

委員：先ほどの繰り返しになりますが、促進という言葉も出てくるわけです。誘導と言いながら、促進といって語られる。促進って一体何なのか。施策としては、最終的には、届出となりますが、促進というのは何なのか。市民の方は考えてしまうのではないかと思います。それに対して行政として何をしていくのか疑問が出てくると思います。そのあたりは明確にしなくて良いのでしょうか。

事務局：検討させていただきます。

委員：冒頭の説明の聞き逃しかもしれませんが、資料2の4頁から中心市街地ビジョンが削除されていますが、削除された理由とこれは現在、作成中なのか、そこを教えてくださいたいと思います。

事務局：現在、作成中でございます。立地適正化計画でも、当然、関連計画に



もなるのですが、作成中というところでは計画の中に書きづらい。内容や進捗状況が明確になっていないため、関連計画から除外させていただきました。

委員：前半の細かいところの方針は納得してきています。1点強く修正して欲しいところは、まちづくり上の課題というところでは、2035年まで人口は増加するという整理されていますが、課題としては、2035年以降確実に人口は減るけれども、当面は増加するのでそれに対応するというところで、ずっと上がり続けるのではないというところは入れていただきたいと思いました。

あと、施策のところ、101、102頁の公共交通関係で、利用促進が誘導施策となっていますが、利用促進は結果であって、表現が違うのではないかと思います。

あと1点。国交省の方で、都市のスポンジ化に対応する計画を立地適正化計画に盛り込んでおけばという話が2月ぐらいにあったと思うのですが、つくば市は、それを考慮しなくて良いのでしょうか。

事務局：2月ごろの内容が頭に浮かばないので、詳しく教えていただければと思います。

委員：立地適正化計画に記載された低未利用地土地利用方針、低未利用地土地計画という文言があります。逆に、記載されないとそれに対する事業の補助などが得られないのではないかと思います。官舎の問題などある中で、つくばの中でもスポンジ化が問題になっていると認識していると思っていたのですが、記載がなくて良いのかと不安に思った次第です。

事務局：102頁に記載している誘導施策として、中心市街地の活性化の項目では、公的不動産等既存ストックの有効活用という表現、また、都市機能誘導区域外の施策では、大規模低未利用地の適正な土地利用誘導と記載しています。具体的にこの土地というところではないかと思いますので、実際に個別計画で上がってきたときに、立地適正化計画の中

で施策としてこういう表現をしておりますということで対応が可能か  
と思います。

委員長：いくつか出た意見でご検討いただきたいところと、設定図について  
は、皆さんからの意見を踏まえていくつか工夫してほしいと思いま  
す。あと、拠点とか区域という概念が、空間的な広がりがどのような  
意味なのかを整理していただいた方が読んでいる人、一般市民が理解  
しがたいところがありますので、整理してください。今まで作ってき  
た都市計画マスタープランとかとの整合を図るという制約があります  
ので、立地適正化計画独自で対応できるところとそうでないところ  
があると思いますが、全体を通してわかりやすくしていただきたいと思  
います。難しいと思うのは、計画実現のところ、区域に指定された  
ところとそうではない所で、届出が出た時に勧告までするのか、その  
あたりは、どう考えていますか。

事務局：法的な制限としては許認可ではないところが大きく、届出すればと良  
いということですので、誘導施設に設定したものを区域外に建築する  
ときに「届出すれば良いんでしょ」となりかねないと認識していま  
す。しかし、必ず中に建ててというところまでの誘導には至らないか  
と思っています。

委員長：そのあたりは、今日のスケジュールでいうと、周知された後、関係団  
体、不動産業界の方々に届出制度がどこまで影響あるのかと。市街化  
区域内だけれども、居住誘導区域外というところ、都市機能誘導区域  
外で大きな開発が起きた時の対応が難しいなと思います。この計画に  
は書き込めないと思いますが、課題として何があるのか少し整理をし  
ておいていただけると良いかなと思います。

委員：意見として聞いていただければと思います。県でも、この計画の中身  
を検討させていただきました。今回、都市機能誘導区域ということ  
で、つくば駅周辺に色を染めていただけていますが、私どもでまちづ  
くりを進めているTX沿線の区画整理地内、土地利用計画があって、

商業などの用途もあり、教育施設をもってきてくださいねとなっています。そこに、用途どおり、計画どおりのものを建てても届出が必要なのかと事業者さんが思わないかと。我々の進めているまちづくりと立地適正化計画の整合が誤解を受けないかと危惧しています。

委員長：検討の初期の段階から、市街化調整区域にも大型の商業施設があるのをきちんと位置付けた方が良いという話がありました。計画実行期間中に、改築や用途転換などが起きた時にどう対応するのかというのは悩ましい話だと思います。立地適正化計画ができてからの運用については、フォローアップ的な作業が必要かと思います。せっかく、都市機能誘導区域を絞り込んで、どちらかというところ、都市再生型でやろうとしているのかと思いますので、効果がどこまで出るのかという検証が必要だと思います。

委員：誘導施設について、98、99 頁ですが、どの表を見れば良いのかがわからないので、98 頁の表は資料編に入れておいたほうが良いのではないかと思います。100 頁、全部に同じ丸がついていて、例えば広域都市機能促進地域に保健センターをつくらないのかとなりかねないし、地域生活機能維持地域に高等学校や図書館をつくってくれるのかとなりそうなので、もう少し、白丸以外にトーンを入れた方が良いのではないかと思います。

事務局：この表現も難しいなと思っています。前回の委員会に、立地状況ということで、地区毎の立地を整理させていただきました。各地区で細かく出すとあのような表現もできるのですが、地域生活機能維持地域というような括りで整理しようとする、すべての地域で満たすのも難しいところがありますので、苦慮しているところです。茨城県からも同様の意見をいただいています。一部の地域に必要、すべての地域に必要との区切りが施設ごとにできるのか、難しいところがありますが、表現方法、修正等について検討させていただければと思います。

委員長：先ほどのスケジュールでは、今日出していただいた意見を踏まえて、

修正していただき、それを踏まえて、パブリックコメントをして、そこでいただいた意見で修正していただくことになります。もし、大幅に修正されることがあれば、委員会を開催するのは難しいと思いますので、各委員に、この点を改訂しました、どう対応していますというのを、知らせしていただければと思います。私も、事務局と相談して改訂のお手伝いをしたいと思っています。時間の限りもありますので、あと一月ぐらいで今日の意見に対応していただければと思います。今日も貴重な意見を出していただきましたので、これを踏まえて事務局の方で作業をお願いします。

#### 4 その他

事務局：次回第6回の委員会は8月に開催したいと考えています。詳細は別途御案内させていただきます。

事務局：本日はありがとうございました。今年度4月から始まりました委員会ですが、年間5回も開催させていただき、委員の皆さま、お忙しいなか、お集まりいただき、ご検討いただき、ありがとうございました。概ね案として、まとまってきたということで、最終的な調整は委員長と相談して内容を固めていければと思います。説明会、パブリックコメントを控えていますので、その前段では、委員の皆さんには、本編や概要版をお送りするようにさせていただきたいと思います。最終的な公表は来年度までかかるということで、次は8月になりますので、あとしばらく、お付き合いいただければと思います。1年間ありがとうございました。

#### 5 閉会