

つくば市立地適正化計画（案）変更内容の概要

1. パブリックコメント等での意見による変更

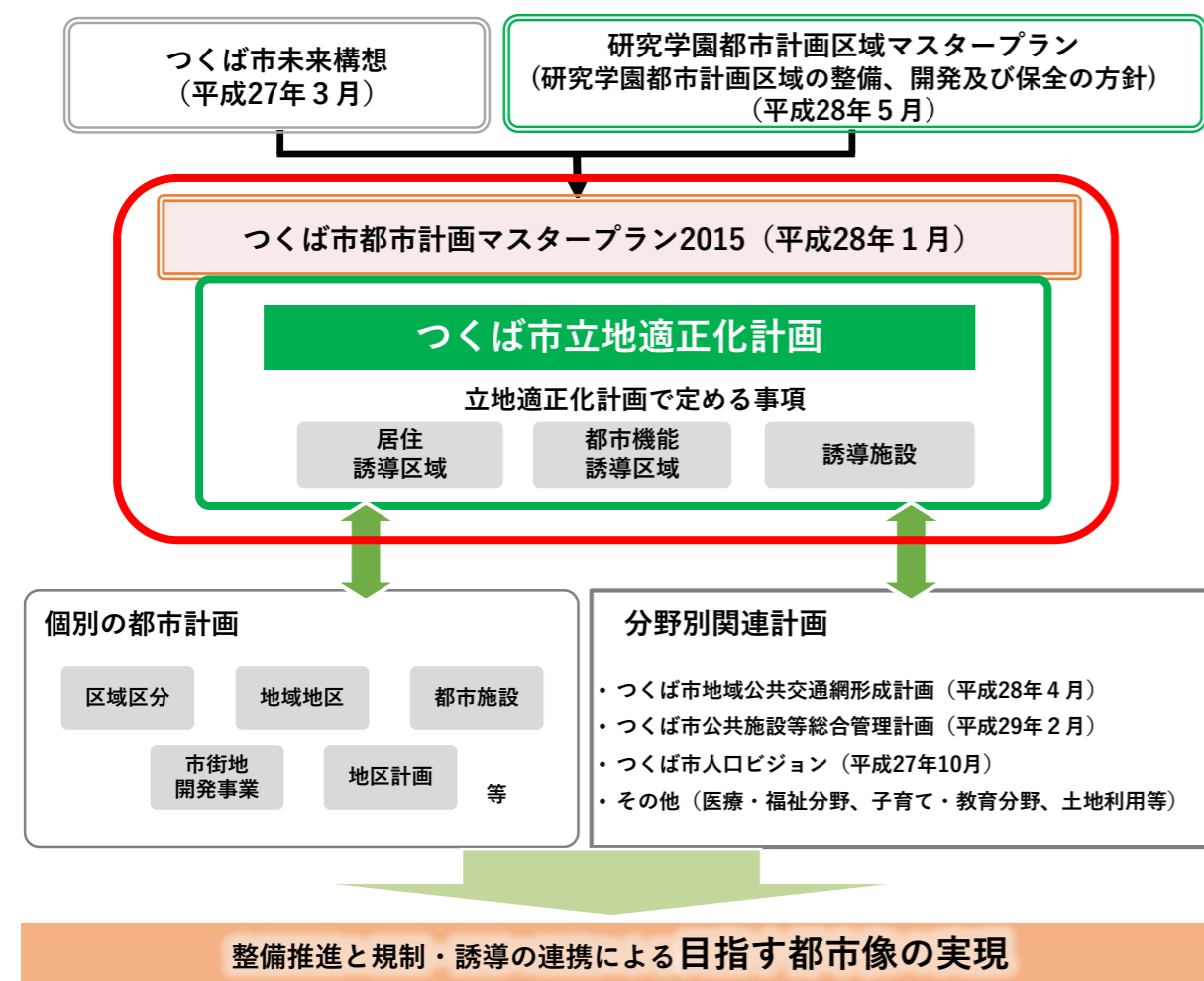
計画書	主な変更点
4 ページ	本修正は、パブリックコメントに寄せられた意見によるものではありませんが、計画（案）の説明会において市街化調整区域の施策に関する質問が多かったため、都市計画マスタープランと立地適正化計画との関係を追記するものです。また、関係性をよりわかりやすくするため、体系図を修正しました。

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。

立地適正化計画の位置づけ

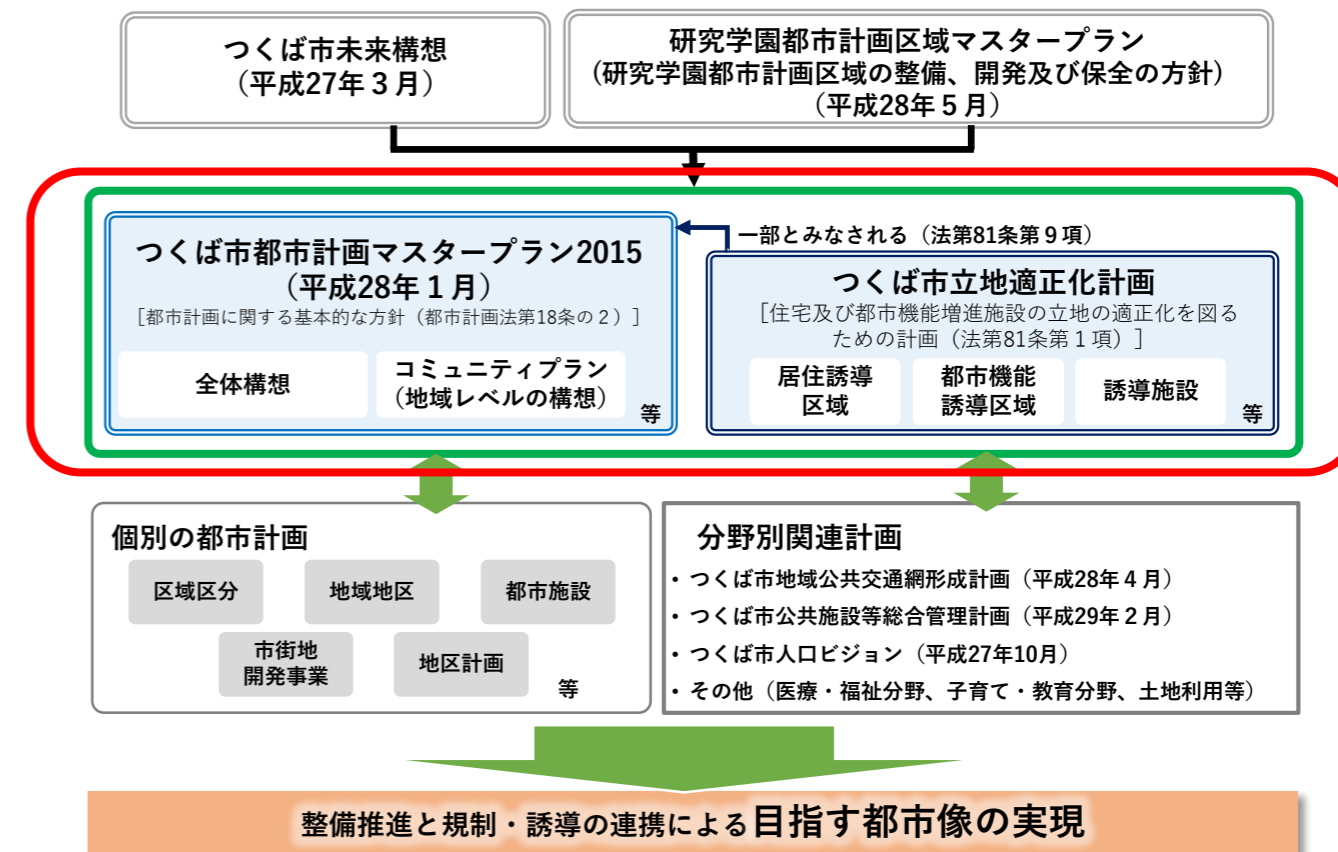


2. 計画の位置づけ

1) 計画の位置づけ

- 本計画は、法第81条第9項に基づき、本市のまちづくりの指針である「つくば市未来構想」及び、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）」、本市の都市計画に関する基本的な方針である都市計画マスタープランに即して定めます。
- 本計画は、法第82条に基づき、都市計画マスタープランの一部とみなされます。
- 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。
- 本計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域は市街化調整区域には設定しませんが、市街化調整区域における各種施策については、都市計画マスタープランにおいて定めた全体構想や、コミュニティプランに基づいて、取り組みを進めます。

立地適正化計画の位置づけ



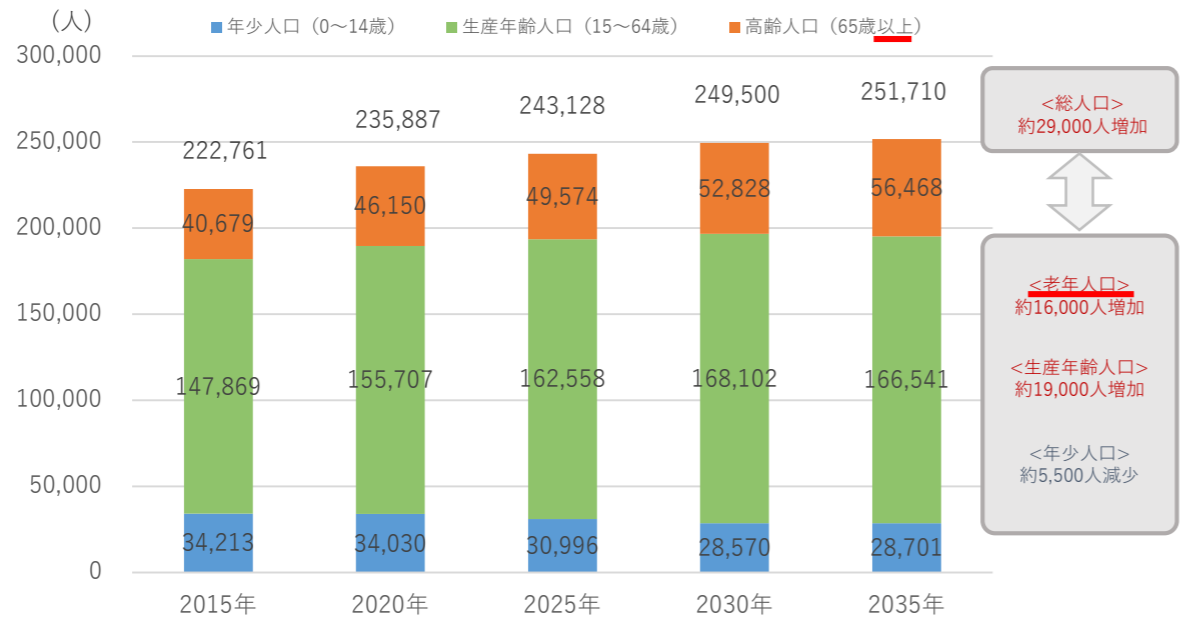
1. パブリックコメント等での意見による変更

計画書	主な変更点
21ページ	本修正は、パブリックコメントに寄せられた質問をうけて、内容をよりわかりやすくするために、注釈を修正するものです。また、あわせて説明文や凡例等の修正をしています。

⑥ 将来人口の予測

- つくば市の人口は、約20年後の2035年まで増加し、その後減少に転じる見込みです。
- 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。

つくば市未来構想における将来人口の予測（2015～2035年）

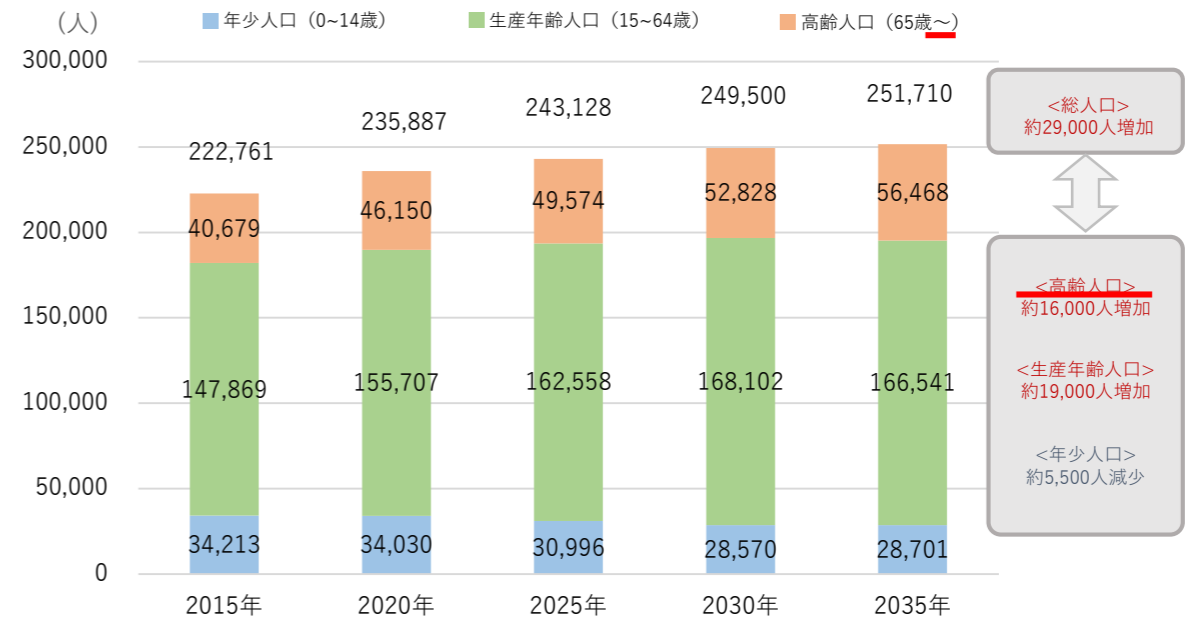


資料：つくば市未来構想資料
(2010年国勢調査を基準として推計人口を算出)

⑥ 将来人口の予測

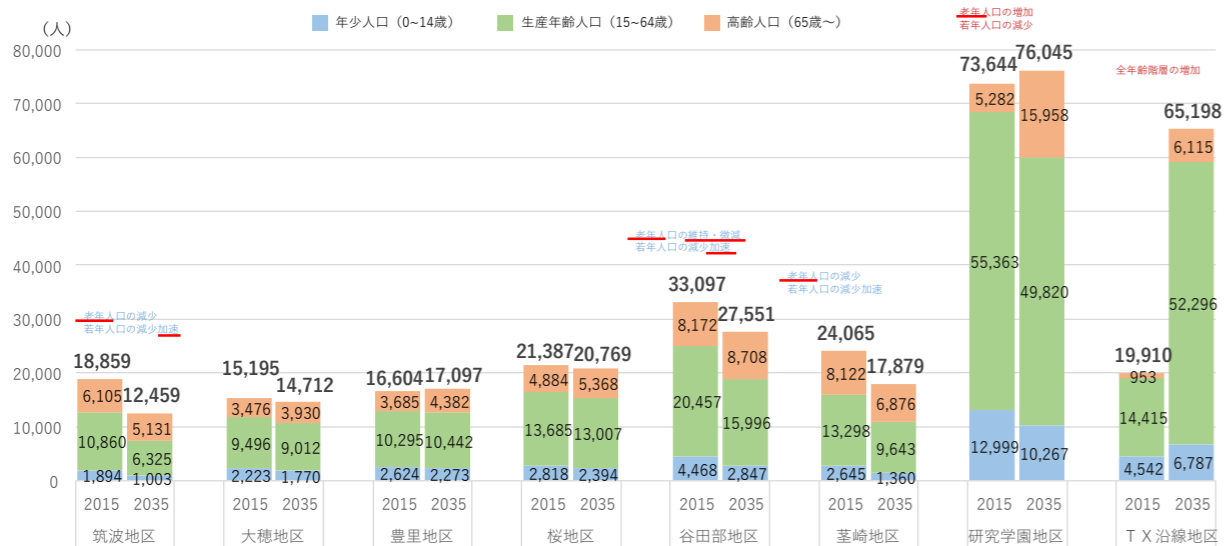
- つくば市の人口は、約20年後の2035年まで増加し、その後減少に転じる見込みです。
- 2035年までの間に、高齢人口が増加するなど、年齢構成が変化します。
- さらに、つくばエクスプレス沿線の人口増加に対し、周辺部では人口減少が進み、地域間の人口バランスも変化することが予想されます。

つくば市未来構想における将来人口の予測（2015～2035年）



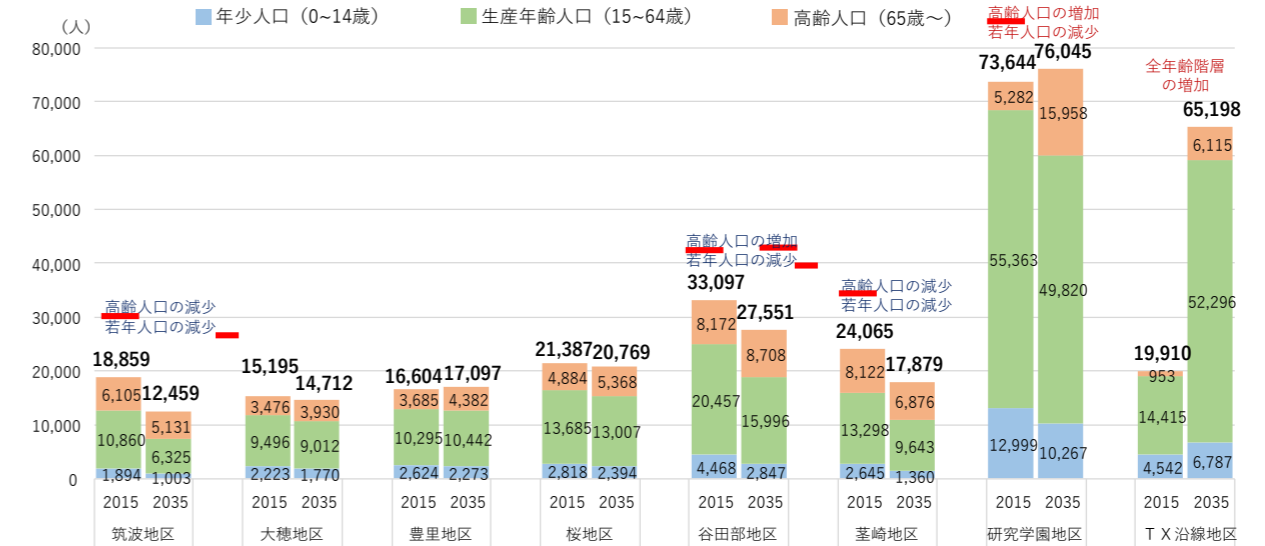
出典：「つくば市未来構想策定時の資料」をもとに作成
(2015年の数値を含め、未来構想策定時の推計値です)

地区別の年齢層別人口推移



資料：つくば市未来構想資料
(2010年国勢調査を基準として推計人口を算出)

つくば市未来構想における地区別の将来人口の予測



出典：「つくば市未来構想策定時の資料」をもとに作成
(2015年の数値を含め、未来構想策定時の推計値です)

1. パブリックコメント等での意見による変更

計画書	主な変更点
100～102 ページ	本修正は、パブリックコメントに寄せられた意見ではありませんが、説明会等で質問が多かったため、誘導施設及びその他の区域における都市機能に関する説明文を修正するものです。 また、102ページに掲載している「②その他の区域における都市機能」の表について、各区域に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に [○]、それ以外の施設等に [-] を記載していましたが、各区域に立地している施設に [○] を記載するように変更しました。 加えて、表に対する説明文を追記しました。

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。
- 都市機能整備区域、都市生活機能整備区域、生活拠点機能整備区域、地域生活機能維持区域では、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。



5. 誘導施設

都市機能誘導区域に、立地を誘導すべき誘導施設を設定します。

1) 誘導施設

① 設定方針

- 誘導施設（法第81条第2項第3号）とは、都市機能誘導区域にその立地を誘導すべき「都市機能増進施設」（法第81条第1項）（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）となります。
- 誘導施設は、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」及び「都市計画運用指針」を参考に設定します。
- 都市機能誘導区域について、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、立地することが望ましい誘導施設を設定します。

1. パブリックコメント等での意見による変更

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



② 誘導施設の設定

- 上記の設定方針に基づき、誘導施設を以下のとおり設定します。

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)	日本標準産業分類等による区分
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、J A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、消防署 (分署) 等

2) 誘導施設以外の施設

- 都市機能誘導区域内においては、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として、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、J A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	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、消防署 (分署) 等

* 特定機能病院及び地域医療支援病院を除く

1. パブリックコメント等での意見による変更

② その他の区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	都市機能整備区域	都市生活機能整備区域	生活拠点機能整備区域	地域生活機能維持区域
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	○	-	-	-
	消防署（分署）	-	○	○	○



6. その他の区域における都市機能

- 居住誘導区域内に設定した都市機能整備区域、都市生活機能整備区域、生活拠点機能整備区域及び地域生活機能維持区域では、以下の表に示す施設が立地しています。
- 居住誘導区域内であることから、日常生活を支える都市機能の維持を図ることが必要と考えています。
- なお、つくばエクスプレス沿線地区における整備の進捗状況により、今後新たな施設が立地する可能性も考えられます。

機能	主な施設	都市機能整備区域	都市生活機能整備区域	生活拠点機能整備区域	地域生活機能維持区域
行政機能	市役所、窓口センター、出張所	○		○	○
商業機能	小売店舗	○	○	○	○
金融機能	銀行、郵便局、J A	○	○	○	○
児童福祉機能	保育所、認定こども園、小規模保育事業所、児童館、児童クラブ、児童センター	○	○	○	○
高齢者福祉機能	通所系、訪問系、入所系施設	○	○	○	○
教育機能	幼稚園、小学校、中学校、高等学校			○	○
	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	病院、診療所	○	○	○	○
健康機能	体育館、保健センター、いきいきプラザ			○	○
防犯・防災機能	警察署、交番、駐在所	○	○	○	○
	消防署、消防署（分署）	○		○	

※2017年の調査時点において立地している施設に「○」をつけています
 ※区域単位での都市機能の有無を示しており、区域内の各地区に立地していることを表したものではありません

2. その他の理由による変更

計画書	主な変更点
91ページ	都市計画決定の変更による用途地域の面積変更、用途地域の除外対象区域の精査（除外対象区域に隣接する道路などの公共公益施設等）を行ったこと等により、面積及び割合を修正します。

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
第一種低層住居専用地域	770ha	14.4%	709.2ha	13.3%
第二種低層住居専用地域	17ha	0.3%	16.4ha	0.3%
第一種中高層住居専用地域	722ha	13.5%	711.3ha	13.3%
第二種中高層住居専用地域	341ha	6.4%	313.4ha	5.9%
第一種住居地域	367ha	6.9%	351.5ha	6.6%
第二種住居地域	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%	3,010.0ha	56.3%

* 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	121,000	40.2

* 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

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
第一種低層住居専用地域	769ha	14.4%	707.4ha	13.2%
第二種低層住居専用地域	17ha	0.3%	16.8ha	0.3%
第一種中高層住居専用地域	722ha	13.5%	678.1ha	12.7%
第二種中高層住居専用地域	341ha	6.4%	336.5ha	6.3%
第一種住居地域	369ha	6.9%	353.2ha	6.6%
第二種住居地域	1,941ha	36.3%	318.9ha	6.0%
準住居地域	2.6ha	0.1%	2.6ha	0.1%
近隣商業地域	177ha	3.3%	176.8ha	3.3%
商業地域	165ha	3.1%	149.2ha	2.8%
準工業地域	296ha	5.5%	264.5ha	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%	3,004.0ha	56.2%

* 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	121,000	40.3

* 「2015（平成27）年国勢調査」、「2016（平成28）年度都市計画基礎調査」をもとにGISにより算出

2. その他の理由による変更

計画書	主な変更点
97ページ	都市機能誘導区域の面積を精査したこと、居住誘導区域の面積を修正したことにより、面積及び割合を修正します。

4) 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	<u>219.0ha</u>	<u>4.1%</u>	

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



4) 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	<u>207.9ha</u>	<u>3.9%</u>	

居住誘導区域		都市機能誘導区域	
面積	面積	割合	
<u>3,004.0ha</u>	<u>207.9ha</u>	<u>6.9%</u>	

計画書	主な変更点
106ページ	居住誘導区域の面積を修正したことにより、現況値及び目標値を修正します。

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)
<u>40.2人/ha</u>	<u>48.5人/ha</u>



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)
<u>40.3人/ha</u>	<u>48.6人/ha</u>

3. その他

●市街化調整区域や荃崎地区への施策に関する意見・質問

資料4		意見概要
1 ページ	○計画全般について No.1	居住誘導区域や都市機能誘導区域を設定し、特定のエリアに誘導していくとなると、その区域の外での市街地の低密化が加速し、空家等の問題も大きくなる恐れがあると思います。集約することによるリスクをどのように考えているのか、いかにそれに対応しているのか。
6 ページ	○居住誘導区域・都市機能誘導区域について No.1	市街化調整区域にも既に相当市街地が形成されておりますが、居住誘導及び都市機能誘導区域外の地域へのケアをどのように考えているのか。
	同上 No.2	市街地調整区域は切り捨てに見えるが、市街化調整区域を切り捨てでも居住誘導区域の人口密度を上げようとしているのか。
	同上 No.3	例えば、現在竹園東中学校区においては調整区域の倉掛地区に住宅の建設が進んでいるが、道路はじめ都市基盤の整備は遅れている。 計画、区域外への本計画の明確な方針を明記してほしい。あるいは周辺の調整区域も同じ中学校なので区域に含んでいるのか。
19ページ	○計画全般について No.10	荃崎地区活性化の具体策を示してもらいたい。

4. 今後のスケジュール（予定）

8月7日 第6回つくば市立地適正化計画検討委員会

8月22日 庁議へ付議

8月下旬 「つくば市立地適正化計画」策定

パブリックコメント・市民説明会で提出された意見の概要及び
意見に対する市の考え方の公表

9月～11月 市民、関係団体へ届出制度の周知

10月上旬 「つくば市立地適正化計画」本編及び概要版の冊子 完成

12月3日 「つくば市立地適正化計画」公表