

つくば市都市計画マスタープラン 2015



1 ゾーン

つくば市は、豊かで広大な自然環境及び田園地帯に建物や道路等の都市形成の要素を包含し、それぞれの要素の集合による都市空間で構成されています。そこで、目指すべき将来の土地利用の方向性を明らかにするため、市域全体を土地利用の目的に応じて4ゾーンに分け、そのうち、市街地ゾーン及び筑波山・親水自然観光ゾーンについては、その特徴により細分化します。

(1) 市街地ゾーン

「市街地ゾーン」は、市街化区域を対象としたゾーンであり、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、産業系市街地地区の4地区に分けて方向性を設定します。

① 研究学園地区

(対象範囲)

- ・研究・教育機能，商業・業務機能，住居機能等の多様な都市機能が集積した研究学園地区を位置づけます。

(地区の方向性)

- ・筑波研究学園都市建設により建設された特徴的な街並みと緑豊かなゆとりある都市環境を保全・継承します。
- ・既存の都市機能の充実を図るとともに、未利用地の土地活用を促進します。
- ・国家公務員宿舎の廃止や都市施設の老朽化等の研究学園地区に顕在化した新たな課題に対しては、新たなまちづくりに取り組む契機ととらえ、戦略的な都市再生に取り組み、つくば市全域の活力創出，地区の魅力向上，にぎわい創出等を図ります。



— 研究学園地区とは —

筑波研究学園都市建設法に基づいて建設された都心地区（つくば駅を中心とした用途地域が商業地域の区域），住宅地区，研究・教育施設地区に大別される約2,700haの地域です。

幅広い緑地帯が形成された広幅員の幹線道路や，全長約48kmに及びペDESTリアンデッキ網のほか，国家公務員宿舎をはじめとする緑豊かでゆとりある住宅や，緑に囲まれた広い敷地を有する研究・教育施設が整備されています。

つくばエクスプレス研究学園駅が整備されたことから，「研究学園地区」の使われ方が混在していますが，法令や各種計画で「研究学園地区」は，筑波研究学園都市建設法に基づいて建設された地区を指すため，本計画では，つくばエクスプレス研究学園駅周辺を「研究学園駅周辺（地区）」と表記し，区別します。

② つくばエクスプレス沿線地区

(対象範囲)

- ・つくばエクスプレスと一体となったまちづくりを進めている、つくばエクスプレス沿線地区を位置づけます。

(地区の方向性)

- ・つくば市の更なる発展に向けた、新たな交流拠点として都市機能の充実を図ります。
- ・新しい田園都市型のライフスタイルを提供する場として、つくば市内外からの住み替え需要に対応します。
- ・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・誘導を図ります。
- ・地区周辺の豊かな緑や既存集落と市街地が調和した、緑豊かな街並みを目指します。



③ 既成市街地地区

(対象範囲)

- ・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、地域の拠点である市街化区域を位置づけます。

(地区の方向性)

- ・地域の核となる日常サービス機能を持った市街地の形成を図ります。
- ・公共公益施設や商業施設等の機能維持・集約化等を図り、周辺集落を含めた地域の利便性確保に努めます。



④ 産業系市街地地区

(対象範囲)

- ・市内各所に点在する工業団地を位置づけます。

(地区の方向性)

- ・敷地内の緑化の促進等により、周辺環境と調和した魅力ある工業団地づくりの推進を図ります。



(2) 田園集落ゾーン

(対象範囲)

- ・市内全域に点在する集落及び住宅地，さらにその周辺に広がる田畑などの農業地帯等を含んだ市街化調整区域を位置づけます。

(ゾーンの方向性)

- ・周辺の自然や農地と調和した良好な農村集落景観の保全及び住宅地環境の向上を図ります。また，農産物の生産基盤としての農地の保全や良好な水と緑の環境保全に努めます。



(3) 土地利用調整ゾーン

(対象範囲)

- ・研究学園地区及びつくばエクスプレス沿線地区の縁辺部の市街化調整区域を位置づけます。

(ゾーンの方向性)

- ・田園集落ゾーン同様に，周辺の自然や農地と調和した良好な農村集落景観の保全及び住宅地環境の向上を図ります。
- ・研究学園地区及びつくばエクスプレス沿線地区に隣接し，開発圧力が高いことから，無秩序な市街化を防止するため，都市計画制度等を活用するなど，適切な規制・整序化方策を検討します。

(4) 筑波山・親水自然観光ゾーン

「筑波山・親水自然観光ゾーン」は、市街化調整区域で良好な自然環境が見られるゾーンであり、筑波山を中心とする「筑波山自然観光地区」と、小貝川等の水辺で構成される「親水自然観光地区」の2地区に分けて方向性を設定します。

① 筑波山自然観光地区

(対象範囲)

- ・豊かな生態系が育む自然環境と、随所に歴史的資源を有する筑波山系の山麓地帯を位置づけます。

(ゾーンの方向性)

- ・優れた生態系を有するブナ林をはじめとする豊かな森林の保全を図るとともに、優れた歴史的資源を積極的にいかし、地域振興を図ります。



② 親水自然観光地区

(対象範囲)

- ・豊かな生態系を有する小貝川，桜川，牛久沼沿岸の地域を位置づけます。

(ゾーンの方向性)

- ・親水レクリエーションや市民の憩いの場としての活用及び多様な野生生物の生息場所としての水辺環境の保全を図ります。



2 拠点

「拠点」とは、市街地の中でも特に、居住機能や商業・業務機能、産業機能、医療・福祉、研究・教育、交流、行政等の多様な都市機能が集積する地区です。

規模や連携する範囲，集積を図る都市機能等により，以下の4つに分類します。

(1) 広域交流拠点

(対象地)：つくば駅周辺，研究学園駅周辺

産業・経済・文化・行政等の高度な都市機能が集積する「つくば駅周辺」と「研究学園駅周辺」を位置づけます。

広域交流拠点は、既存の公共公益施設や交通結節機能等の充実を図るとともに、多種多様な都市機能の集積を図ります。

【つくば駅周辺】

つくば駅周辺は、充実した都市基盤と本市最大の交通結節機能を有していることから、市内の各拠点とのネットワークを強化し、市民や来訪者の利便性向上を図ります。また、拠点性の高さをいかし、市外、県外、国外との多様な交流を図ることで、市全体の活力向上につなげます。さらに、文化ホールや図書館、国際会議場、大学等の教育・文化施設が立地する特徴をいかし、にぎわいや魅力ある都市環境の創出を図ります。



【研究学園駅周辺】

研究学園駅周辺は、市役所や消防本部等の行政機能を有していることから、更なる行政サービス機能の充実を図るとともに、多種多様な商業・業務施設とゆとりある住宅地が地区内の緑地や周辺の農地及び自然と調和した魅力ある市街地の形成を進めます。また、近接するつくば駅周辺地区と連携を強化し、それぞれが有する都市機能をうまく活用することで、新たな人の流れを創出します。



(2) 地域交流拠点

(対象地)：島名・福田坪地区<万博記念公園駅周辺>，萱丸地区<みどりの駅周辺>，中根・金田台地区，上河原崎・中西地区

多様な都市機能を提供する拠点として，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」を位置づけます。

地域交流拠点は，駅や幹線道路を中心に，地域の核となる商業・業務施設等を配置し，多様な都市機能の集積を図ります。都市機能の集積に当たっては，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施設誘導を促進するなど，地区の特性を十分に考慮します。

また，周辺に広がる緑豊かな田園地帯と調和した良好な住環境の創出に努めます。

(3) 地域生活拠点

(対象地)：北条地区，小田地区，大曾根地区，吉沼地区，上郷地区，栄地区，谷田部地区，高見原地区，筑穂地区，東光台地区，テクノパーク桜地区

旧町村の中心地として発展した既成市街地中心部や，土地区画整理事業によって整備された市街地を位置づけます。

地域生活拠点は，地域の生活や活動を支える拠点としての都市機能の集積を図り，利便性と快適性を高めていきます。また，周辺環境との調和に努め，良好な居住環境の保全に努めます。

(4) 産業拠点

(対象地)：筑波北部工業団地，筑波西部工業団地，つくばテクノパーク大穂，つくばテクノパーク豊里，つくばテクノパーク桜，上大島工業団地，つくばみどりの工業団地，東光台研究団地

研究開発機能や生産機能を集積する拠点として，工業団地を位置づけます。

産業拠点については，工業団地内の緑化空間の維持保全，緑豊かな景観保全，操業環境の向上等に努めていきます。また，団地内の異業種交流や産学連携による新技術の開発など産業活動の活性化支援に努めます。

3 都市軸とネットワーク

都市軸とは、道路や公園等の都市施設、連続した市街地、地域の交流拠点など、様々な都市機能が集積し、帯状に連なって、都市の骨格的な市街地を形成するものです。

都市軸の骨格として機能する道路・鉄道等の交通基盤により、様々な都市機能にアクセスが可能であり、道路の沿道では、商業・業務等の都市活動が行われるなど、都市軸全体で様々な土地利用が展開されます。

このような都市軸に対しては、市内各地や主要な都市からアクセスできるネットワークを構築し、地域間及び都市間の連携や市民の利便性を向上させる必要があります。

つくば市においては、都市軸を「南北都心軸」、「つくばエクスプレス軸」とするとともに、市内各地に点在する拠点と都市軸を結ぶ「地域連携ネットワーク」と都市間を結ぶ「広域連携ネットワーク」を位置づけます。

(1) 南北都心軸

南北都心軸は、筑波山観光の玄関口となる北条地区から、本市の広域交流拠点として位置づけるつくば駅周辺を含む研究学園地区を通り、市南部の玄関口となる高見原地区を結ぶとともに、周辺都市圏と連携する南北方向の都市軸とします。

南北都心軸は、つくば駅を中心とする商業・業務施設、国や研究機関等による研究開発機能、大学等の教育施設、工業団地等の産業系機能、市街地開発事業により整備された拠点機能を有する市街地など、様々な都市機能で構成されます。

また、国道408号、学園東大通り、学園西大通り等の市の骨格となる交通基盤が整備されており、南北軸としての移動機能を備えています。

今後も、この軸を本市における暮らしや産業、文化、観光等を支える中心軸として、集積する都市機能の維持・活用を図りながら、連続した市街地と骨格となる道路体系をいかし、公共交通等の充実により、帯状に広がる市街地間の連携強化を図ります。

(2) つくばエクスプレス軸

つくばエクスプレス軸は、つくばエクスプレス沿線の市街地を鉄道及び幹線道路網で連絡することにより、形成される都市軸とします。

つくばエクスプレス軸は、鉄道と一体となった沿線開発により道路や住宅地の整備が進むことで、市街地が連続し、新しい人の流れを生み出しています。

今後も、道路整備や公共交通等の充実により、駅へのアクセス性を高め、東京方面と直結する交通利便性の良さをいかすとともに、周辺に広がる豊かな自然環境と調和した良好な市街地の形成を図ります。

(3) 地域連携ネットワーク

地域連携ネットワークは、幹線道路の整備や公共交通機関の連絡により、鉄道、バス、自動車、自転車、徒歩等の交通アクセス網を形成し、市内における交通連携の強化を目指します。

地域連携ネットワークは、市中心部と各拠点の連携をスムーズにするとともに、拠点周辺及び田園集落ゾーンの交通利便性を高め、拠点間での都市機能の分担・補完により、まちのにぎわい創出や活性化等を促進します。

また、幹線道路網による近隣自治体との連絡強化を図ります。

将来都市構造図



< 凡 例 >

- 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
- 土地利用調整ゾーン
- 田園集落ゾーン
- 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
- 広域交流拠点
- 地域交流拠点
- 地域生活拠点
- 産業拠点
- 市街化区域
- 行政界
- つくばエクスプレス
- 南北都心軸
- つくばエクスプレス軸
- 地域連携ネットワーク
- 広域連携ネットワーク

第4節 土地利用の方針

1 土地利用の基本的方向性

つくば市は、筑波研究学園都市建設により計画的に整備され、研究・教育機関等の科学技術や住居機能等が集積する研究学園地区と、つくばエクスプレス及びその周辺の開発により、新たな生活・交流拠点としての役割が期待されるつくばエクスプレス沿線地区、これら市街地の周辺に位置する旧来からの農村集落とその生活拠点として発展してきた既成市街地が、筑波山をはじめとする豊かな自然環境と農村が調和した田園空間の中に立地しています。

土地利用の基本的方向性について、市街化区域と市街化調整区域に大別して示します。

市街化区域

つくば駅周辺及び研究学園駅周辺については、都市機能の集積を促進して拠点性を高めていきます。

つくばエクスプレス沿線地区では、市街化を促進するとともに、田園と調和した良好な居住環境の形成に努めていきます。

既成市街地地区については、生活に必要なサービス機能を備えた地域における生活拠点としての充実を図るとともに、周辺集落を含めた生活圏の利便性向上を図ります。

市街化区域の中で、市街化の進展等により、状況が大きく変化した地域では、地域の実態や地域像に即した用途地域の見直しとともに、地区計画等による街並み整備を検討します。

工業施設、住宅等の混在によって居住環境の悪化あるいは生産活動への支障が出る地区等では、用途地域の見直しや特別用途地区制度等の活用によって、用途の純化を図ります。

市街化調整区域

市街化調整区域については、農業生産の基盤である農地の保全を図るとともに、筑波山に代表される豊かな自然環境の保全を図ります。また、区域内にある集落や住宅団地については、田園景観との調和を図りながら、快適な住環境を確保するための環境整備を進めます。

2 土地利用方針

(1) 研究学園地区の拠点性の向上

(研究学園地区の魅力向上)

- ◆ 研究学園地区は、施設立地の遅れている街区や国家公務員宿舎等の削減により発生する未利用地の土地活用を促進するとともに、広域交流拠点としてふさわしい高度な都市機能の集積・



整備を進めます。

- ◆ つくば駅周辺では、街ににぎわいを持たせるため、大型店舗の誘致のみならず、歩きながらウィンドウショッピング等を楽しめるオープンカフェや特色ある小規模店舗等の立地を促進し、多様性のある魅力的な商業機能の誘導と都市機能の強化を推進します。
- ◆ 国家公務員宿舎跡地等やすでに良好な市街地を形成している地区については、地区計画や協定等により、建築物の制限や緑化率等を定め、魅力ある都市づくりを進めることで、まち全体の価値を高めます。
- ◆ すでに整備された市街地において、土地の合理的利用や都市機能の更新が必要な地区については、市街地開発事業等の導入を検討するなど、魅力ある都市環境の創出を図ります。

(文教地区、高度地区、敷地制限条例)

- ◆ 研究学園地区は、用途地域の指定に加えて、文教的環境の維持を図るため、特別用途地区として文教地区を定めています。今後とも、文教地区等の特別用途地区を活用し、土地利用の適正な誘導を図ります。
- ◆ 研究学園地区内においては、高度地区の指定により、建築物の高さの最高限度等を定め、建築物による圧迫感の軽減等を図ることで、居住環境の保全を進めます。
- ◆ 研究学園地区の住居系の用途地域内においては、「つくば市建築物の敷地制限条例」を定め、建築物を建築する際の最低敷地面積を 165 m²以上とすることで、ゆとりある居住環境の確保を図ります。



(研究活動支援と環境保全)

- ◆ 「一団地の官公庁施設」として建築された研究学園地区の研究・教育機関においては、「研究教育施設地区計画」により建築物の制限や緑化率を定めています。これにより、研究学園都市にふさわしい良好な環境を保全するとともに、各種都市計画制度を活用して、研究活動の範囲を広げるような支援方策も検討します。

(2) つくばエクスプレス沿線地区の整備推進

(魅力ある都市づくり)

- ◆ つくばエクスプレス沿線地区は、つくばエクスプレスにより東京と直結することや、常磐自動車道と首都圏中央連絡自動車道に近接することなどの立地条件をいかし、多様な土地利用を導入し、拠点としての都市機能を高めるとともに、積極的に緑を保全・活用することにより、田園都市としての魅力の向上を図ります。

（都市機能の充実と拠点性の向上）

- ◆ つくばエクスプレス各駅においては、交通結節点としての役割を担う駅前広場、送迎専用駐車場、駐輪場等の都市機能の充実を図るとともに、駅周辺に商業・業務系の施設を誘導することで拠点性の向上を図ります。

（環境共生まちづくり）

- ◆ つくばエクスプレス沿線地区では、周辺の豊かな自然環境との調和や緑空間の連続性の確保、水循環システムの導入、環境配慮型の街区整備、エネルギーの面的利用促進等により、環境負荷の少ない環境共生型のまちづくりを推進します。
- ◆ 現存する緑地等を保全する必要がある場合には、「特別緑地保全地区」、「緑地保全地域」、「緑化地域」、「市民緑地」等の制度活用を検討します。

（公共公益施設の整備推進）

- ◆ つくばエクスプレス沿線地区では、居住者の生活環境や利便性を確保するため、土地区画整理事業の進捗や人口定着の状況に合わせ、計画的な公共公益施設の整備を推進します。

そのため、開発地区ごとの土地利用計画に応じ、適切に用途地域を配置するとともに、地区計画等の都市計画制度の導入によって、街並みの維持・保全を図ります。

また、土地利用の適正な誘導を図る地区については、特別用途地区の指定を検討します。

（3）市街地の熟成

（新市街地の形成と地域の活性化）

- ◆ 「筑穂地区」、「台町地区」、「テクノパーク桜地区」、「東光台地区」、「花園地区」等の土地区画整理事業により整備された新市街地は、良好な住宅地の形成を図るとともに、地区内幹線道路沿道等に商業・業務系施設や生活に必要なサービス機能施設の誘導を図り、生活支援拠点の形成を促進することで、市街地周辺を含めた地域の活性化を図ります。



また、良好な街並みの維持・保全を図るため、地区計画制度を適切に運用します。

（居住環境の維持）

- ◆ 良質な住宅団地や既存の住宅街の中で、良好な居住環境の維持を図る措置が必要な地区については、特別用途地区、地区計画制度、建築協定等の規制・誘導方策を導入します。

(緑の街並みづくり)

- ◆ 市街化区域に隣接した良好な田園景観との連続性や一体性に配慮し、住宅地においても緑豊かな街並みづくりを推進します。

(低・未利用地の土地利用)

- ◆ 市街化区域内において、まとまりのある規模の低・未利用地については、効果的な土地利用を図るため、適正な土地利用誘導を促進します。

(4) 既成市街地地区の活性化

(既成市街地の整備・保全と活性化)

- ◆ 地域生活拠点として位置づけた既成市街地では、豊かな自然環境の保全と住環境の整備を図りながら公共公益施設等の充実を図ります。また、伝統的な街並みを残す市街地や商店街の維持活性化方策を検討します。
- ◆ 既成市街地周辺等で、現に相当程度宅地化するなど、今後も市街化を進めることが適切な地域については、地区計画による土地利用の規制・誘導や土地区画整理事業等の導入による市街化区域への編入の検討など、スプロール化の防止を図ります。

(既成市街地の空き家・空き店舗)

- ◆ 市街地内の空き家・空き店舗については、廃屋化の予防や住環境の維持を図りながら、産業振興施策と連携し、地域の活性化を推進します。

(5) 工業団地の土地利用

(工業団地の都市基盤の維持と向上)

- ◆ 筑波北部工業団地、筑波西部工業団地、つくばテクノパーク大穂、つくばテクノパーク豊里では、既存の都市基盤の維持・管理を図るとともに、上大島工業団地、つくばみどりの工業団地では、都市基盤整備を促進することで、周辺環境と調和した工業団地の形成を図ります。

(工業団地の景観形成、緑地保全)

- ◆ 筑波北部工業団地、筑波西部工業団地、つくばテクノパーク大穂、つくばテクノパーク豊里では、環境景観協定や緑地協定に基づく景観形成や緑地保全を図ります。

(6) 産業の活性化

(新産業の創出)

- ◆ 国内最大の研究開発拠点として、国立研究開発法人、大学法人、民間企業等の研究機関が集積する地域特性をいかし、市街化区域内の未利用地等を活用して新産業の創出等を促進します。また、市街化調整区域においても、市の産業振興施策と整合し、かつ地域の活性化につながる場合においては、農林業との調整のもと、ベンチャー企業等の研究所・工場の適正な立地誘導方策について検討します。

- ◆ 新産業の立地・誘導を図る区域は、給排水や交通の状況、周辺の住宅地や保全すべき自然環境、農地等との整合を図ります。また、開発行為や土地区画整理事業等の開発手法の導入も検討しながら適切な規制・誘導を行います。

(つくば国際戦略総合特区の活用)

- ◆ つくば国際戦略総合特区をいかし、ライフイノベーション、グリーンイノベーション分野におけるつくば発の新たなビジネスモデルの創出を促進するとともに、生み出された新事業・新産業においては、その効果を十分に発揮できるように、適正な土地利用方策を検討します。



(7) 市街化調整区域における保全・整備・地域の活性化

(土地利用調整ゾーン)

- ◆ 土地利用調整ゾーンにおいて、集落環境の維持や景観形成を図ることが必要な地域については、農地や緑地、景観資源等の維持・保全・活用の方策を検討します。
- ◆ 土地利用調整ゾーン内において、無秩序な市街化のおそれがある区域については、良好な居住環境等を保全するため、地区計画制度等の活用を検討します。

(主要幹線道路沿道地区)

- ◆ 土地利用調整ゾーン及びインターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、開発需要の高い地域においては、農林業との調整を図りつつ、大規模開発事業等の適正な誘導を図る地区として「主要幹線道路沿道地区」を設定します。
- ◆ 主要幹線道路沿道地区は、市街化区域での適地の有無や都市基盤の整備状況、周辺の土地利用状況等をふまえながら、地域の活性化や市街地ゾーンの都市機能の補完等に有効な場合には、都市計画制度を活用し、一定の都市的利用を許容する区域とします。
- ◆ 主要幹線道路沿道地区では、地域住民との協働により周辺環境と調和しながら地域の活性化を図るため、地域の持つポテンシャルを引き出し、いかすような民間事業活動や新産業の創出など、適切な開発の誘導を目指します。

(空き家等の利活用)

- ◆ 旧宅地造成事業等により整備された住宅団地や農村集落等の空き家については、廃屋化を予防し、住環境の維持を促進するほか、コミュニティの維持・活性化を含めた空き家の有効活用方策についても検討します。
- ◆ 「空家対策の推進に関する特別措置法」及び「つくば市空き家等適正管理条例」に基づき、空き家等の管理の適正化を図ることで、倒壊等の事故及び犯罪等を防止し、良好な市街地環境の保全に努めます。

(8) 田園・自然環境と集落が調和した環境の維持・保全

(農村集落)

- ◆ 田園集落ゾーンの農村集落は、豊かな自然環境に囲まれた伝統的な景観が保持されており、今後とも自然と調和した良好な営農環境を維持していくとともに、生活道路や下水道整備等により農村集落の生活基盤整備を推進します。
- ◆ それぞれに特色ある魅力的な集落空間を維持、発展させていくため、地域レベルでの土地利用や景観形成のルールづくりを推進します。

(農地)

- ◆ 農業振興地域の整備に関する法律（農振法）に基づき、農用地区域として設定されている集団的な優良農地や農業生産基盤整備事業の対象となった農地は、生産性の高い農業経営を確立するうえで重要なものであることから、今後とも保全・確保に努めます。



また、各種土地利用に関する制度を適切に運用し、秩序ある土地利用の確保を図ります。

- ◆ 農地は、田園景観や豊かな自然環境を形成する重要な要素であることから、その保全に努めます。
- ◆ 市街化区域内に残る一団の農地については、営農意向を把握しつつ、「生産緑地地区」の指定や各種協定を検討するなど、適正な保全を図ります。



(スプロール化防止)

- ◆ 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等の影響によって、市街化調整区域にも小規模開発等によるスプロール化が想定されます。

そのため、田園集落ゾーンでは、良好な農村集落環境や優良農地を維持・保全していくために、農地法、農振法、森林法等の諸制度及び開発許可制度を適切に運用することや各種都市計画制度を活用することにより、スプロール化の防止を図ります。

(区域指定制度)

- ◆ 既存集落の特性に応じて、住宅等の一定の建築物を建築できる区域を指定する「区域指定制度」については、都市計画法及び「つくば市都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等の基準に関する条例」の規定に基づき適切な運用を図ります。
- ◆ 「区域指定制度」の区域内では、最低敷地面積を 300 m²以上とすることでゆとりある敷地を確保するとともに、高さを 10m 以下として建築物による圧迫感を軽減するなど、良好な居住環境の形成を図ります。

(9) 筑波山・牛久沼周辺の観光資源の活用

(筑波山自然観光地区の活性化)

- ◆ 筑波山自然観光地区では、筑波山・宝篋山の自然、歴史、文化をいかした観光の活性化を促進するため、アクセスの向上を検討するとともに、近隣の小田城跡や平沢官衙遺跡等の文化財、歴史的街並みや旧跡・名勝等の観光資源の保全・活用を図ります。

(牛久沼観光資源の活用)

- ◆ 親水自然観光地区として位置づけた牛久沼の湖畔沿いでは、優れた水辺環境や緑地をいかすとともに、荃崎運動公園、レイクサイドつくば等の観光資源のネットワーク化を推進し、牛久沼観光の活性化を図ります。

(10) まちづくりルール策定の推進

(住民が進めるまちづくり)

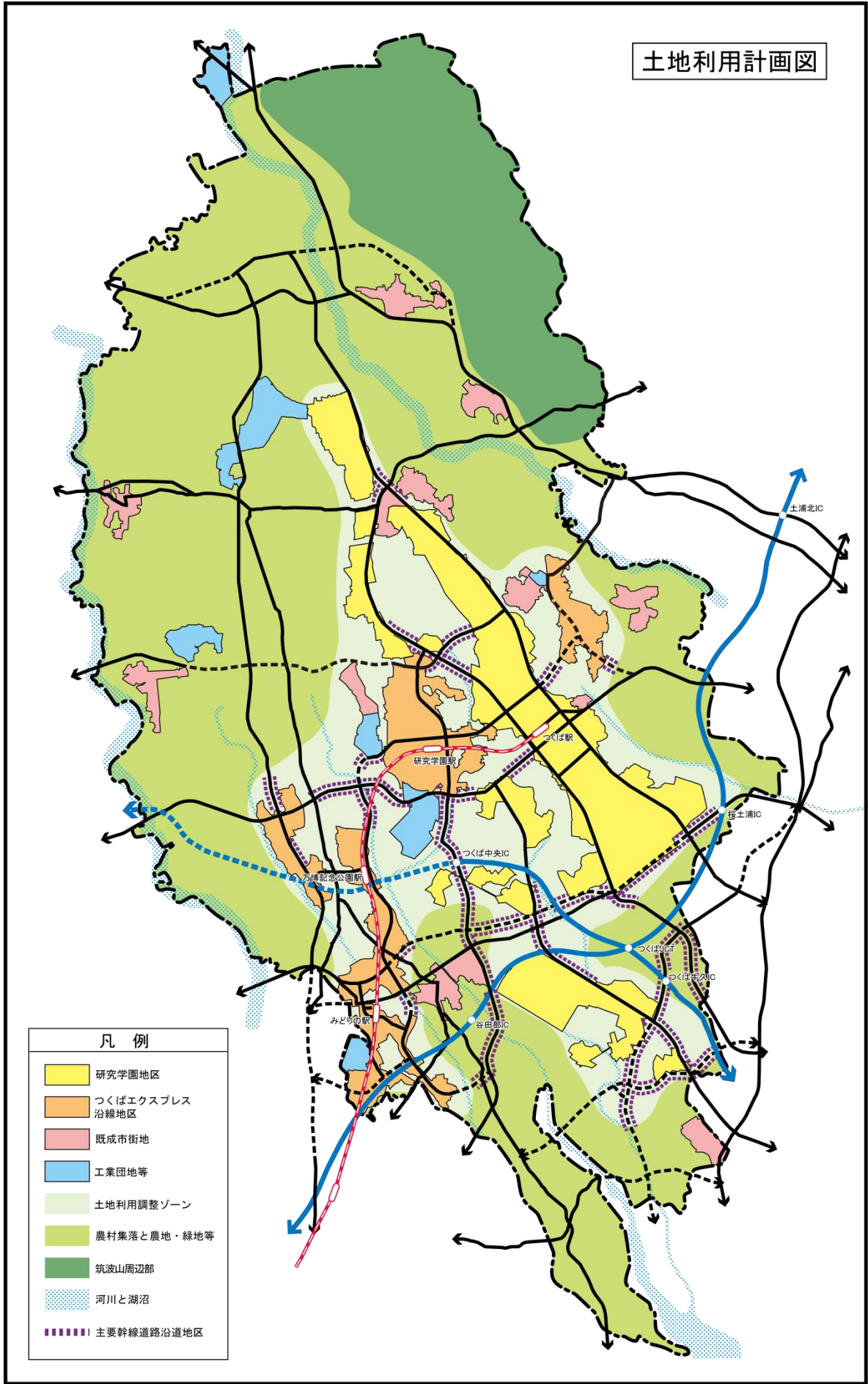
- ◆ 建築物の用途混在や高さの不統一等の市街地環境の悪化が予想される地区については、地区計画制度の導入や建築基準に関する協定の作成など、住民の発意によって地域ごとの課題を解決していくためのルールづくりを進めます。
- ◆ 住民の意向等によって、今後の整備・開発・保全の方向性を定めることが必要な地区には、新たなルールづくりを進めます。
- ◆ 新たなまちづくりルールを検討するに当たっては、住民、関係権利者、行政の協働によりルールづくりの推進を図ります。

(地域まちづくり支援制度の活用)

- ◆ 市民等と行政が協力しながらまちづくりを推進し、魅力的な地域社会の構築を図るため、市民等による自発的な地域まちづくりの活動状況に応じた支援を行う「地域まちづくり支援制度」の活用を推進します。



土地利用計画図

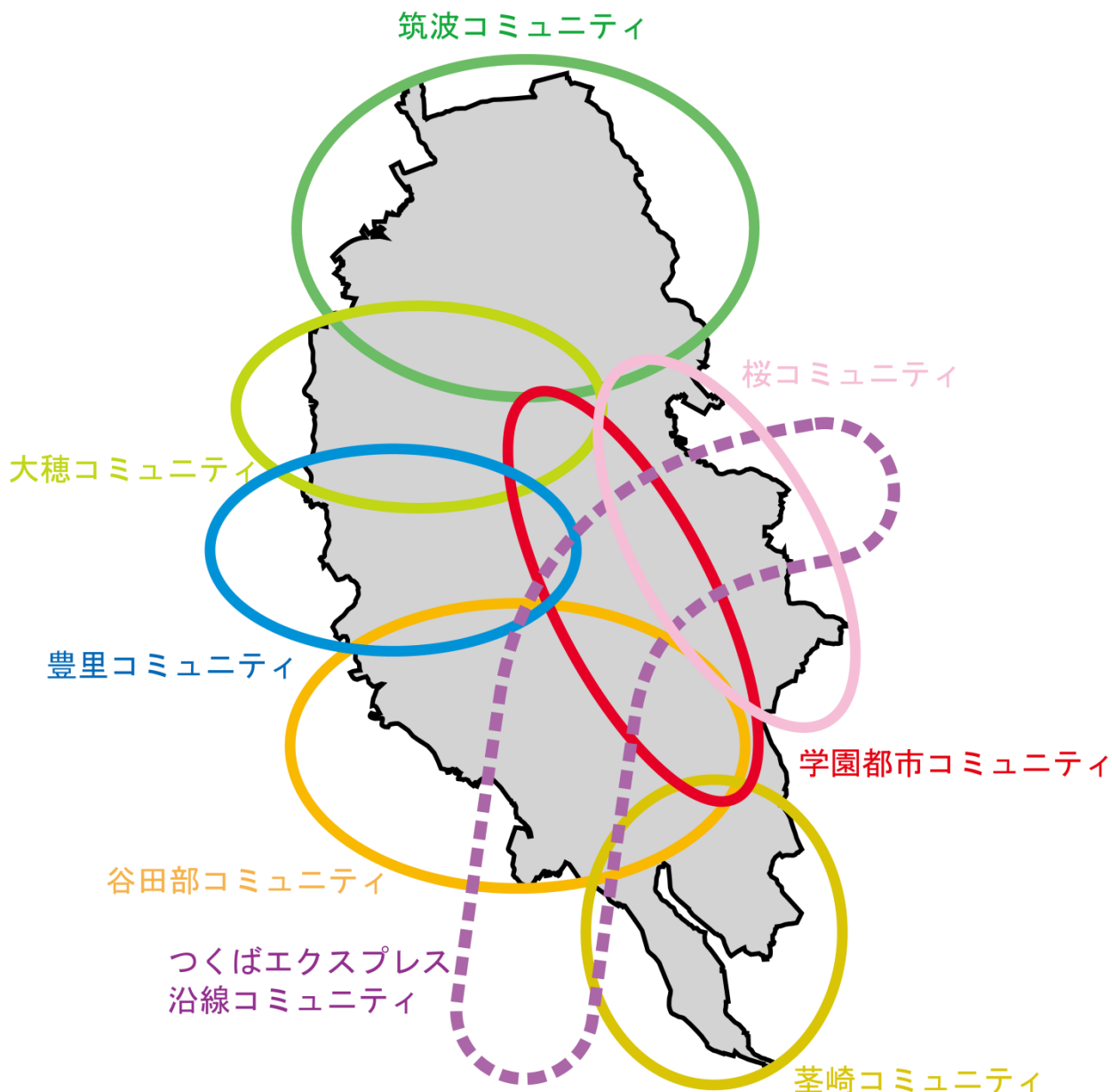


凡例	
	研究学園地区
	つくばエクスプレス沿線地区
	既成市街地
	工業団地等
	土地利用調整ゾーン
	農村集落と農地・緑地等
	筑波山周辺部
	河川と湖沼
	主要幹線道路沿道地区

第1節 コミュニティの設定

つくば市都市計画マスタープラン 2015 では、コミュニティ単位での活性化を図ることを目的に、地域レベルのまちづくり構想としてコミュニティプランを設定します。

コミュニティプランでは、各地域の特徴的な資源を活用したまちづくりを推進するとともに、各コミュニティを結ぶインフラ整備を進めることで、8つのコミュニティが一体化したつくば市の形成を図ります。



第8節 荊崎コミュニティプラン

1 現況と課題

(市中心部との交通アクセス)

荊崎コミュニティの幹線道路としては、都市計画道路牛久学園線（国道408号）、県道谷田部牛久線、県道野田牛久線、県道谷田部藤代線が通過していますが、市内中心部とのアクセス道路が不足していることから、今後、都市計画道路牛久土浦線（国道6号牛久土浦バイパス）、都市計画道路小山大井線の整備が求められます。

(道路整備に伴う利便性向上に対応したまちづくり)

荊崎コミュニティでは、首都圏中央連絡自動車道や都市計画道路牛久土浦線（国道6号牛久土浦バイパス）の整備による利便性の向上に伴い、開発需要が高まることが予想されることから、周辺の農地や平地林の保全と開発の適切な規制・誘導が求められます。

(高齢化に対応したまちづくり)

荊崎コミュニティでは、昭和40年代後半に民間開発による戸建て主体の住宅団地が建設されていますが、建設後約40年が経過しており、団地内の都市基盤施設の老朽化や居住者の高齢化が進行しているとともに、空き家が見られます。

そのため、ユニバーサルデザインに配慮した公共施設等の再整備の検討や団地内都市基盤の改良・整備や空き家の対策が求められます。

(水辺環境や平地林等の資源の活用)

荊崎コミュニティは、牛久沼の水辺をはじめ、農地や平地林、河川に恵まれており、このような豊かな自然環境を保全するとともに、この環境を市民の日常的な憩いの場、また、観光資源として活用することが求められます。

(高見原市街地)

高見原地区では、民間の小規模の宅地開発が点的に行われています。

地区の中心部を通る県道谷田部牛久線沿道には、商店街が形成されていますが、道路環境が良好とはいえません。また、地区内の一部の道路では、大雨による冠水が見られるため、雨水排水対策等の改善が求められます。

さらに、高見原地区は、市南部における生活の拠点であり、今後、拠点形成に向けたまちづくりが求められます。



2 整備方針

(市中心部やつくばエクスプレス各駅へのアクセス向上)

- ◆ 都市計画道路牛久土浦線（国道6号牛久土浦バイパス）は、都市計画道路学園東大通り線、都市計画道路学園西大通り線、都市計画道路牛久学園線（国道408号）と荊崎コミュニティを連絡させる広域的な幹線道路であり、道路交通環境を飛躍的に向上させることから、その整備を促進します。

- ◆ 県道谷田部牛久線，県道谷田部藤代線との連絡を強化するため，都市計画道路小山大井線，都市計画道路天宝喜茎崎線の整備を推進します。
- ◆ これらの道路網の整備により，市中心部やつくばエクスプレス各駅へのアクセス強化を図ります。

(牛久方面へのアクセス向上)

- ◆ 常磐線牛久駅，ひたち野うしく駅への交通アクセスの向上を図るため，都市計画道路小山大井線，都市計画道路天宝喜茎崎線の牛久市内における延伸整備を促進します。

(住宅団地の環境改善)

- ◆ 茎崎コミュニティに点在する住宅団地では，比較的良好な街並み形成が図られていることから，現在の住環境を今後も維持・保全していくための方策として，地区計画や建築協定等の導入を検討します。また，住み替えの促進や空き家の活用等により，廃屋化予防及び管理不全な空き家への措置を行います。
- ◆ 団地内の道路や公園等の公共施設については，ユニバーサルデザインに配慮しつつ長寿命化を図り，適切な維持・管理を推進します。



(幹線道路沿道の施設立地)

- ◆ 首都圏中央連絡自動車道つくば牛久インターチェンジ周辺や都市計画道路牛久土浦線（国道6号牛久土浦バイパス）の沿道は，地区計画や開発の適切な規制・誘導により，良質な沿道景観の形成を図ります。

(高見原市街地)

- ◆ 高見原地区では，用途地域制度による市街地形態にあった土地利用の規制・誘導を図り，居住環境の保全と商業機能の維持によって，地域生活拠点の強化に努めます。

(旧茎崎庁舎跡地及びその周辺の活用)

- ◆ 旧茎崎庁舎跡地については，公共交通の乗り換え機能を有するバスロータリーや待合施設，駐輪場等を整備し，市南部における公共交通等の拠点として利便性向上を図ります。
- ◆ 窓口センターや地域交流センターといった公共施設を維持・活用することによって，地域住民の利便性確保に努めます。

(茎崎運動公園)

- ◆ 市民のスポーツ，レクリエーション拠点の一つとして，利用を促進するとともに適切な維持・管理を行います。



(牛久沼観光・レクリエーションエリアの形成)

- ◆ 荃崎運動公園，レイクサイドつくば，泊崎大師堂，荃崎憩いの家等の施設と，牛久沼の水辺空間を「牛久沼観光・レクリエーションエリア」と位置づけます。

このエリアは，各施設と広々とした眺望等の自然や田園環境をネットワーク化することで，スポーツ，保養，自然散策，農業体験等を楽しめる多様なレクリエーションエリアの形成を図ります。



(田園景観の保全)

- ◆ 小野川，稻荷川，谷田川等の水辺景観や伝統的集落，農地等による田園景観を保全し，建築物の景観や幹線道路沿道等における屋外広告物等の規制・誘導を図ることによって，自然と田園景観の維持・保全に努めます。



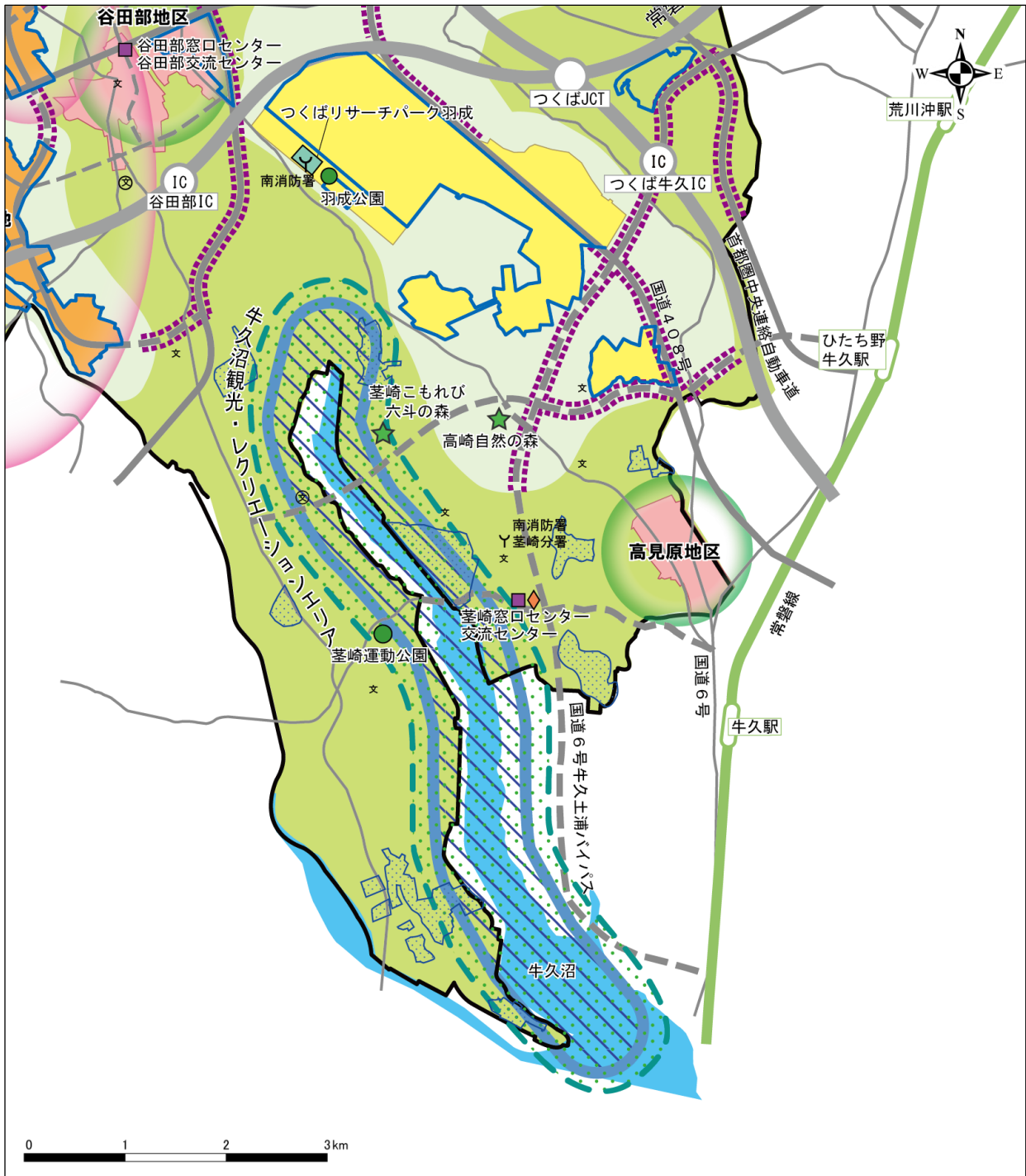
(道路整備)

- ◆ 広域的幹線道路としては，首都圏中央連絡自動車道，主要幹線道路としては，都市計画道路牛久土浦線（国道6号牛久土浦バイパス）及び都市計画道路小山大井線の整備を促進します。

また，茨城県との連携により県道谷田部藤代線，県道谷田部牛久線，県道館野牛久線の機能強化について検討します。

- ◆ 市内市街地間を連絡する幹線道路網の整備を推進します。
- ◆ 市街地内や集落における生活道路の計画的な改良・整備や歩道の設置を推進します。

茎崎コミュニティプラン



凡例

市街地ゾーン	牛久沼観光・レクリエーションエリア	地区計画導入地区	国道・県道・市道
研究学園地区	主要幹線道路沿道地区	緑関連の整備	国道・県道・市道 整備中
つくばエクスプレス沿線地区	河川と湖沼	史跡、レクリエーション資源	都市計画道路 整備済（概成含む）
既成市街地地区	広域交流拠点	交通拠点	都市計画道路 未整備・整備中
産業系市街地地区	地域交流拠点	公共施設等	構想路線
土地利用調整ゾーン	地域生活拠点	既存公園（2ha以上）・緑地	住宅団地の環境改善
田園集落ゾーン	産業拠点	自然・緑とふれあう拠点	
筑波山・親水自然観光ゾーン			
親水自然観光地区			