

会 議 録

会議の名称		第 6 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 8 月 7 日 開会 10 時 00 分 閉会 11 時 30 分	
開催場所		つくば市役所 2 階 201 会議室	
事務局（担当課）		都市計画部市街地振興課	
出席者	委員	大村委員、福与委員、藤井委員、飯田委員、松橋委員、武藤委員（欠席）、海老原委員、松崎委員（欠席）、齋藤（利）委員、稲葉委員、齋藤（宏）委員、鬼頭委員、中島委員、大島委員、神部委員、飯村委員、上野委員、長島委員	
	事務局	都市計画部：稲葉次長、菊池次長、中島企画監 市街地振興課：中島課長、田中課長補佐、岡野係長、竹前主任、佐伯主任 学園地区市街地振興室：渋谷室長 周辺市街地振興室：吉岡室長	
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 6 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) パブリックコメント・市民説明会実施結果 (2) 「つくば市立地適正化計画」の検討 (3) 今後のスケジュール 4 その他 5 閉会		
〈審議内容〉 1～2 （略） 3 議事			

(1) パブリックコメント・市民説明会実施結果

事務局：資料2、3、4、その他に基づき説明

(2) 「つくば市立地適正化計画」の検討

事務局：資料5、6に基づき説明

委員長：何か分からない点とかご意見はありますか。

委員：最初の位置づけですが、2ページの、立地適正化計画の意義と役割のところ、都市全体を見渡したマスタープランとか、市町村マスタープランの高度化版と書いてある。そうすると、今日ご説明いただいた、一部とみなされるというのは腰砕けしてしまうような感じに見えてしまうので、はっきりと市街化区域を対象としたマスタープランの高度化版ですという様に書いたほうが、市街化区域を対象にしたもので、市街化調整区域はこれでは対象にしていませんということが分かりやすくなる気がする。国交省のパンフレットでは都市全体を見渡したマスタープランと書いてあり、国交省側の言い方が、あまりにも大風呂敷を広げているのかもしれませんが、これをまじめに読んでいくと、初めて見た人はなんだかよくわかんないということになってしまうのではないかと思うのですが、いかがでしょうか。

事務局：まさに今委員からご指摘いただいたところが、誤解されやすい部分なのかなと感じており、今回の修正案をご提示させていただいたところ、高度化版ですというところはもう少し強調できるような形にしたいと思います。

委員：居住誘導区域と都市機能誘導区域は市街化区域にしか定めないとするのは法律からきているのでしょうがないところですが、都市全体を見ているということは間違いのないと思います。立地適正化計画でネットワークを作れば当然市街化調整区域も交通網は繋いでいきますし、市街化調整区域に住まわれている方が利用できる施設立地も市街化区域の中に設定していくということなので、市街化調整区

域を見ないで立地適正化計画を作るというのはまた違う話になってしまいますので、市街化区域のためだけの立地適正化計画ではないというふうに理解していくしかないと思います。

委員長： この委員会の初回や二回目、三回目くらいは、つくば市が長年にわたって作られてきた都市形成の歴史を踏まえてみると、市街化調整区域も、例えば大型の商業施設のショッピングモールがあるところがあるとか、荃崎のような旧宅造法でできて、ある程度ひとまとまりの住宅団地があるとか、市街化調整区域でも9万人近くの方がお住みになっているということで、立地適正化計画の中での主要な要素としては、居住誘導区域と都市機能誘導区域だけど、全部絞り込んで市街化区域だけで排除するのではないということ、皆さん議論されていたし、この立地適正化計画の本文の中にはそういう形の記述もされているというふうには理解しています。先ほどの委員が言ったように、立地適正化計画が市街化区域だけに限っているという言い方を書いてしまうと、逆に誤解を招くのではないかなと思いますので、なかなか難しい表現だろうと思います。今までこの委員会の議論の中では、居住誘導区域と都市機能誘導区域を市街化区域内に設定するというのが法律上の建前ですが、ただ、つくば市が持ってきた長年の都市形成の歴史と、市街化調整区域でも色んなストックがあることをちゃんと配慮した形で立地適正化計画を考えていきましょう、ということは十分反映したうえで立地適正化計画の策定が進んできたのではないかなと、経緯としてそういうふうに理解しています。

委員： 今回のつくば市の都市構造と立地適正化計画が想定している制度設計にあたるどころが合わないところとして、例えば都市機能誘導区域のすぐ後に、95 ページにその他の区域ということで、つくば市独自の拠点の名前をつけていたりとか、そこが居住誘導区域だけではなくその周辺の色々な機能を支えていくというイメージを持って

いたりする点。それから、103 ページのあたりの計画の推進のところで、居住誘導施策のところで例えば荃崎のあたりですと周辺市街地の振興というところで、周辺市街地振興室が中心となって今取り組まれているようなところのカバーをしていくような記載があります。都市計画法や都市再生特別措置法に基づいていないけれども市独自に取り組んでいる対策があるというところが、つくば市版の立地適正化計画での大事なところなのかなと理解をしています。ですので、都市機能誘導区域のすぐ後のその他の区域の説明のところや、第5章の計画の推進のところで、市街化区域内に関しては対応していくところと、その外側についてもどういうツールをもって市として独自に取り組んでいくというところがもう少し踏み込んで書いてあると、この誤解のところが、対策がないわけではないということが伝わるのかなというふうに思います。二重構造といいますか、制度に基づいているところと市独自のところが少しわかりやすく表現されるといいなというふうに思います。

もう1点ですが、102 ページのその他の区域における都市機能という表が、今までは立地することが望ましいということが書かれていた表から、現在立地しているものに書き換わっていますが、ぱっと見てしまうと、望ましい施設が書かれているのかなという気が最初してしまって、なぜ都市機能整備区域のほうに丸が少ないのだろうか、少し違和感がありました。米印のところに、「2017年時点で」ということが書いてありますが、本文の方にちゃんと入ってきて、現況立地しているけれども今後も入ってくる余地があるというのはもう少し強く伝わるほうがいいのではないのでしょうか。丸自体がそういうものを意味しているとか、現況とあってもいいものみたいに中位の記号を使うとか、何かしないと、恐らく前の都市機能誘導区域で望ましい立地を示している表から続いて出てくると、誤解を招くのかなというふうに思いました。

事務局： もう一度事務局のほうでもきちっと精査していきたいと思いません。

委員： 今皆様方からご指摘いただいた違和感の部分は私も同感するところでして、非常に議論していたのが83ページの居住誘導区域の設定のところ、左側の部分、「将来都市構造における拠点・区域」とか、このあたりのところはかなり力を入れてこれまで議論してきたかと思えます。それが83ページの居住誘導区域の設定で、この言葉が切り捨てるような表現になっているのかなという印象を受けました。例えば、居住誘導区域「に」設定しますとか、居住誘導区域「には」設定しませんとあって、このあたりで完全に線を引いて他は考えていないというように、強い言い方をしているあたりもネガティブに受け止められる原因なのかなと思いました。例えば居住誘導区域「を」設定しますとか、他も少し含めるような言葉遣いであったほうが受け取る側も馴染むのかなという印象を受けました。

それと、他の委員からもご指摘ありましたけれども、102ページのその他の区域における都市機能というところで、やはりここが計画の話をしているのにいきなり現況の施設の立地を入れてくるのは非常に違和感があります。現況を入れるのであれば逆でないほうがストーリーとしてはわかりやすいですし、表で整理するのではなくてその他の区域でどのような都市機能を必要とされるのかというのを文言で整理するとか、この具体的な表を入れるとかなり混乱を招くのではないかというふうに懸念しますので、102ページの表自体は思い切って削除でもいいのかなと思います。

委員長： これは初回からずっと出ているなかなか難しい意見で、パブリックコメントでも出ていますけど、つくば市は人口が成長しているのに立地適正化計画が必要なのかとかですね、そういうご意見も出るほどですし、都市機能誘導区域の指定に関しても、この委員会でも

相当議論が出された結果、こういう形の着地点なのだろうと思います。それで、現況を配慮するけれども、じゃあ将来計画との違いは何かっていうときに、102 ページの表記はやはり検討していただく必要があるのかなというふうに私も感じますので、ぜひご検討いただければと思います。

委員： 今回荃崎地区から色々コメントがあって、99 ページをみていただきますと、地域生活機能維持区域、緑色のものが高見原地区にあります。荃崎の窓口センターと交流センターにあたるようなところにはないので、これは市街化区域がないから指定できないということですが、逆算して考えるとそこに地域生活の機能維持をするようなものが必要なのであれば、市街化区域を指定するというのも考えていく必要があるのかなと思ったので発言させていただきます。荃崎の窓口センター、交流センターのあたりも中心になりうるのであれば、そういうことを、他の場の方で検討する価値もあるのではないかなと感じました。

事務局： 長期的なスパンにおいて市街化区域をどうやっていくのか、今は市街化区域の中の誘導区域をどうするのかという計画になっていますけど、長期的に見ると市街化区域を絞っていくとか、他に市街化区域を貼っていくとか、そういうふうな大局を見たまちづくりの考え方というのは、長期的には検討すべき課題だと思っております。

委員： まず、先ほど出た市街化区域の設定というのは、立地適正化計画の中での範疇を超えてしまうような、新たな市街地整備をしないとかならないとか、そういう話になるのでちょっと難しいかなと思います。

それから、一番の議論として 102 ページの丸がついている話ですが、これは委員会の中でずっと御議論をいただいでいて、望ましい施設という都市機能誘導区域に定めるものと同じような論点で整理をしてきましたが、多分、既存の市街地などに、新たに施設立地が

あるのかということ、なかなかそこは難しいと思います。先ほど別の委員からあったように、つくばエクスプレスの沿線開発地がある、この表のピンクや赤の区域にはまだまだ施設立地の可能性がある区域なので、丸が少ない状況を見せている状況です。この表自体ここにあるべきかどうかということ、事務局を含めて議論してきたところですが、一度、案としてまとめた段階でこの表を出してきた経緯があったので、いきなり無くすのはどうかということで、一度先生方に見ていただいて、議論していただければありがたいというふうに思います。事務局でも、この表の削除というのも一つの考え方ではないかという議論をしてきたところではあります。

それと、この計画にない市街化調整区域とか周辺での政策が少し書けるかというのは宿題として、委員長と調整させていただいて記載できるようなものがあれば、検討していきたいと思います。

2ページの国が出している表と表現については、もう少し改善ができるかどうかというのは少し検討させていただければと思います。

102ページの表の要否について、意見を少しいただければ事務局の方も少し練れるのかなと思います。

委員長： スケジュールとしては今日が最終の委員会になります。貴重な御意見を出していただいたと思いますし、いくつかの意見については事務局の方で検討させていただくという形になったと思います。時間の制約で誠に申し訳ございませんが、この後は、私と事務局の方で、今日の御意見を踏まえうえて修正を図るという形で進めさせていただければと思いますが、ご了解いただけますでしょうか。この場では意見が出せなかったけども、この部分に関してもう少しこういう修正をさせたほうがいいのではないかという御意見があれば、一週間以内くらいに出していただければと思います。誠に時間の制約があるので申し訳ないのですが、この後私と事務局の方でと

りまとめて、最終案という形でできればというふうに考えていますけど、よろしいでしょうか。

委員： 102 ページの表になりますけど、TX沿線のまちづくりを進めていく中で、交流機能、市民交流、文化交流機能は立地して欲しいと考えています。TX沿線についても都市機能というのはやはり誘導すべきだ、けどこの中では中心市街地のみしか整備できないので、なんらかの形でTX沿線にも都市機能は誘導しなきゃならないということが表現されればいいなと思っています。

委員： 今の委員がおっしゃったことにもつながる話ですが、ちょっと絞りすぎた書き方をし過ぎていたのではないかなと思います。例えば、荃崎とかの常磐線沿線の方の機能を強化していくという文言も入れられるようだったら入れていかないと、ただ単にTX沿線の開発をやっているのではないかというまとめ方だと、計画として良くないのではないかと思う。長い目を見た時に、現状維持することは誰だってできる状況だというのは明らかですけど、そこから先のことをつくば市は考えているという言い方をした方がいいのではかと思えます。これから上り調子のところは発展していくことは目に見えているので、そこから先のところで必要不可欠なもの、多分それがつくば市の場合では工業地域が市内にうまく点在していて、雇用などもうまく循環できるようなシステムが一部にはあるというところを活かしていければ、多分現状維持プラスアルファとなるのではないか。圏央道の開発でいえば、例えば圏央道をみるとサービスエリアがないので、一つ作れば雇用ができてしまう。発展させていくことは可能で、どうにでも色んなふうに転がしていくことはできると思うので、そういった将来像をさらに発展させることも見据えているということを入れていければいいのではないかと思えます。

委員： 資料4の2ページ目、意見6で、検討委員会議事録にある委員の発言として、この発言の意図はどういうものかというのがあるので

すが、これは 12 ページのその他の意見の方に移動させてもいいのではないかと思いました。

委員： 工業団地とか雇用を発生させることとの関連のところでは別の委員がおっしゃったことですが、立地適正化計画は居住の誘導にかなり主眼があるので、どうしても住んでいるところを中心に指定はしています。しかし、つくば市の場合は働く場がたくさんあり、大学や研究所、工業団地とかが交通を必要としていて、そういうところが今後この計画に対応していったネットワークを考えていくときに、居住を誘導しないところとのネットワークも大事になるので、その辺りは少し言及されている方がいいのかなと思います。

あともう 1 点、計画そのものではありませんが、今回検討にあたって作成したデータ集は非常に貴重なものだと思っています。今後、各種施策を取り組む時、計画をさらに更新するときに、データをうまく継続していくことがとても大事なかなと思っています。データの維持は大変ですが、ご検討いただくと、計画をさらに実行するところでは、重要なデータになってくるのかなと思いました。

委員長： アフターケア、フォローアップに関して重要な指摘だと思います。ぜひ、よろしくお願いします。他に、全体通じて、ご意見をどうぞ。

委員： 荃崎に係る話のところ、ストーリーとしての印象ですが、81 ページと 82 ページの落差が大きすぎるのかなという気がします。81 ページまではどなたが見ても納得できるような丸があったり絵があったりしますが、そこからいきなり、市街化区域の中だけの話になります。82 ページの文章のところ、居住誘導区域の対象外となるような周辺コミュニティ地域をどのように考えていくのかという文言だけでも入っていくと、以降の部分が馴染みやすくなるなという気がします。そうすれば後ろの方は大きく手を加えなくても、計

画としてのストーリーも作る易くなるのかなという印象をもちました。

委員： その他の区域の設定というところになります。94 ページまでは都市機能誘導区域の設定、その後、その他の区域の設定となっておりますが、そこが③として、その中に含まれてしまっています。その他の区域における都市機能というところが、102 ページでも出てきます。その他という形、付録のような形で出て終わってしまっているの、結局のところその他というところは何なのか、整備区域とは何なのかという話が始まってしまう気もする。もう少し光を当てるような構成があっても良いのではないかと思います。この計画そのものが、市街化区域、その中での誘導というところ以外の要素を含むのであれば、ちょっと弱いのではないかと思います。

もう1点、整備の方策をどうするかというところに関して、書けない部分になるのではないかと思います。その苦しさが感じられるという感想です。

委員： 初めて参加させていただきました。非常に御苦労されてここまで来たのだなという印象を持ちました。読ませて頂いて、感想を述べさせていただければと思います。この計画は、時間軸をもったアクションプランというところが一つの肝なのかなと思っています。ですので、今後の運用がかなり重要なのかなと。届出をチェックしていく、目標値をチェックしていく、また、データの更新とか、これらが非常に大事になってくるのかなと思います。現時点においては、全体をとおしてそんなに強いトーンでは出ていませんが、多くのまちでは高齢化によって、地域包括ケアシステムや公共施設の総合管理をどうするのかという問題が強く出てくることになりますので、そこで、データの蓄積が重要になってくるのかと思いますので、今後の運用をしっかりとやっていただければと思います。

委員長： 他にどうでしょうか。まだ時間はありますけれども、もし、ご意見がないようでしたら、終わりにしたいと思います。

私からも感想めいたことを一言二言申し上げたいと思います、2年間にわたり、委員の皆様には活発な意見をしていただき、事務局も大変だっただろうと思います。国が示した立地適正化計画の作成指針を読み込み、同時につくば市が成長都市であること、ただ、一方で、将来を考えた時に人口の高齢化、減少も出てくるし、地区によっては空き家や空き地の問題も出てくるだろうと、非常に多面的な問題を抱えたうえでの立地適正化計画ということで、事務局は非常に熱心に、コンサルタントと一緒に共同で作業をしてきました。私も事務局と打ち合わせをさせていただき、内容の進展に関わらせていただき、大変充実した立地適正化計画の委員会に参加できたことを感謝しています。

国の方は大きな方針としてコンパクト化を言っています。コンパクト化をする方向も大事ですが、それ以外の地域への配慮が必要だということは、各委員の皆さんが何度もおっしゃられたことですし、それについても、立地適正化計画ではなかなか表現が難しい部分があったということで御苦労されていると思いますし、今日もそういう点でのご指摘があったと思いますので、今日のご意見を踏まえ、できる限り皆さんの意見を盛り込んだ形で修正できればと思います。

再三再四申し上げて恐縮ですが、時間の制約もありますので、私と事務局の方で最終的なとりまとめはご一任いただければと思います。2年間にわたり、活発な議論をして、熱心な意見を出して頂いたことに、感謝しています。私の進行役の務めはこれまでで、あとは、事務局にお返しいたします。

(3) 今後のスケジュール

事務局： 本日第6回の委員会をふまえて、最終の計画案をとりまとめさせていただき、8月22日に庁議に付議し、この計画案の審議・決定を進めさせていただきたいと考えています。8月下旬には計画の策定をさせていただき、合わせてパブリックコメント等の意見に対する市の見解等も公表させていただきたいと考えています。今回の立地適正化計画を公表すると届出制度等が発生してきますので、9月から11月に市民の方々、また、建築とか開発とか関係団体の皆様方へ届出制度についてのお知らせを図っていきたいと考えています。あわせて、10月上旬頃を目途に本編及び概要版の印刷も進めさせていただきたいと思えます。そして、12月3日をつくば市立地適正化計画の公表日とさせていただきたいと考えています。

本編等の作成にあたっては、これまでの検討委員会の経過等の内容も掲載させていただきたいと考えています。10月下旬頃には、皆さまのほうにもお知らせ、配布をさせていただきたいと考えています。

4 その他

都市計画部長： 長い期間、委員の皆様には本当にありがとうございました。

まず、立地適正化計画に取り組むことがつくば市として本当にいいのかどうかというスタート地点での議論があったと思います。ただ、人口減少はいずれ迎えることではありますので、そういう意味でも先々を見据えて取り組むほうがいいだろうということで舵をきったところでございます。今回計画策定そのものも大事ですが、地域へ出て市民の方に話を聞いていただき、色々ご意見をいただきました。市街化調整区域の必要性についても市民の方から直接ご意見をいただいて、立地適正化計画だけでは間に合わないということは認識

しておりまして、都市計画マスタープランや、総合計画といった大きい計画の中で全体を見据えてまとめあげる必要性があるだろうと考えています。立地適正化計画は都市計画マスタープランの高度化版とはっていますが、実際には居住と都市機能に特化した計画版みたいな中身であろうと思っています。今日ご意見をいただいた中で少し分かりやすく修正できるか検討させていただいて、委員長と協議をさせていただければと思っています。

本当に長い時間ご協力いただきましてありがとうございました。

5 閉会