

つくば市立地適正化計画（案）

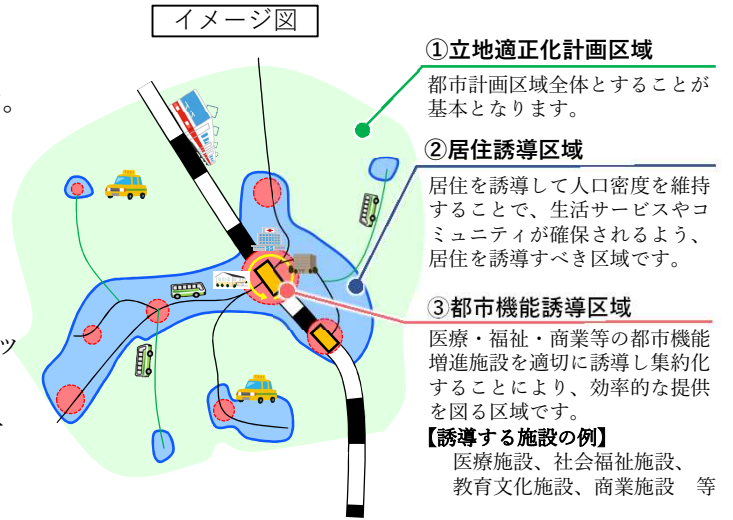
概要版

平成30年 月
つくば市

立地適正化計画について

立地適正化計画の概要

- 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、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重要であるとされ、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。

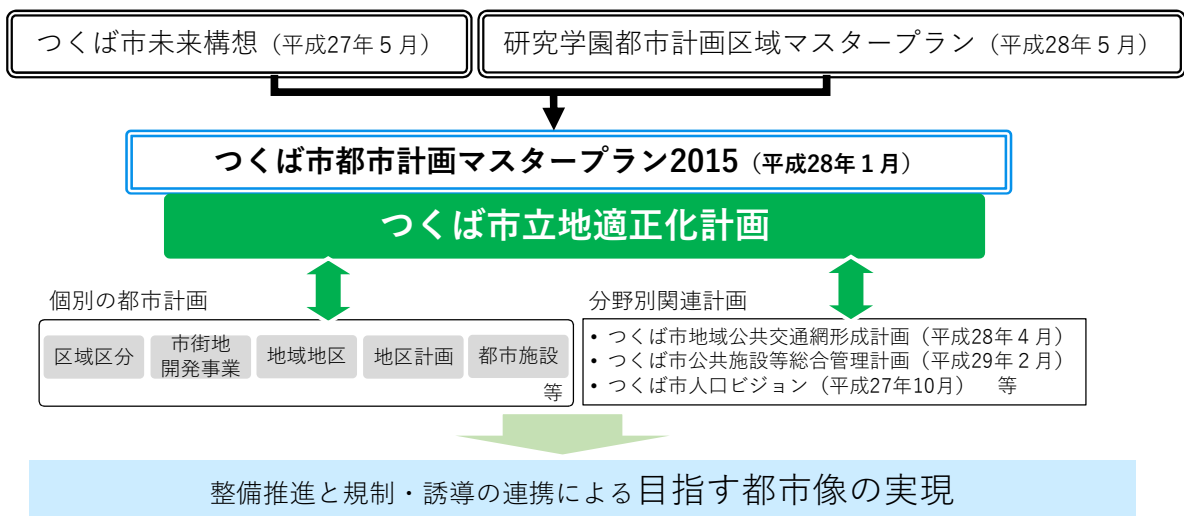


計画策定の目的

- 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の割合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、立地適正化計画を策定し、「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。

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」の一部とみなされるため、マスタープランと同様に、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。



計画の区域と期間

- 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です（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。
- 計画期間は、計画開始を2018年度（平成30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、概ね20年後の2035年度までとします。

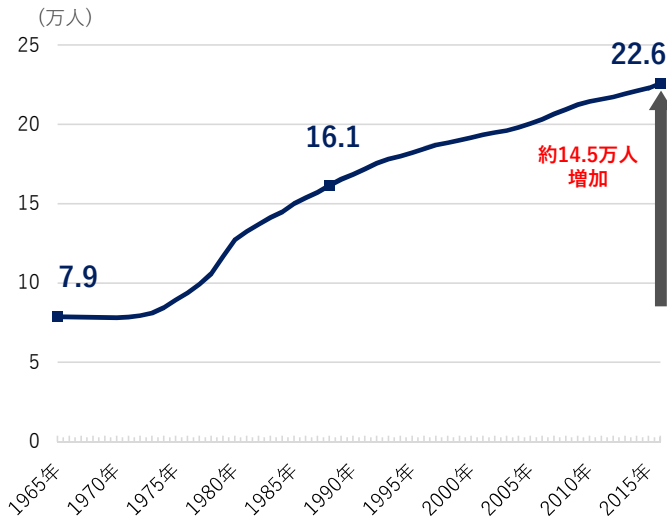
つくば市の現況と課題

現況と課題の整理

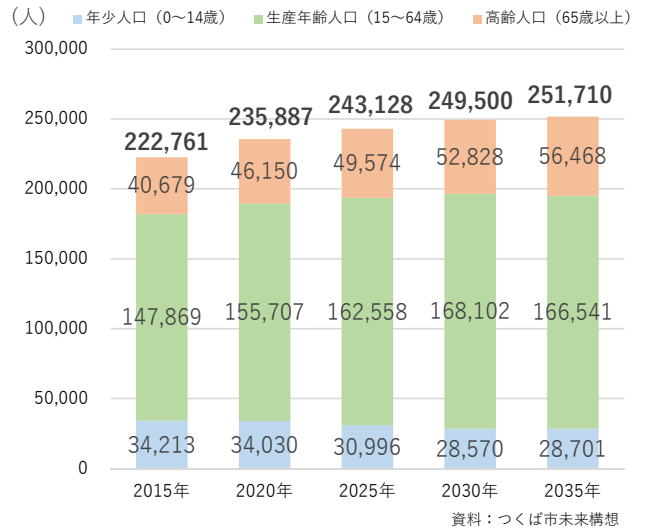
人口

- 市全体における人口増加は2035年まで続き、その後減少に転じる見込みです。
- 高齢化は全地区で進行しており、今後も継続すると考えられます。
- 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ます。

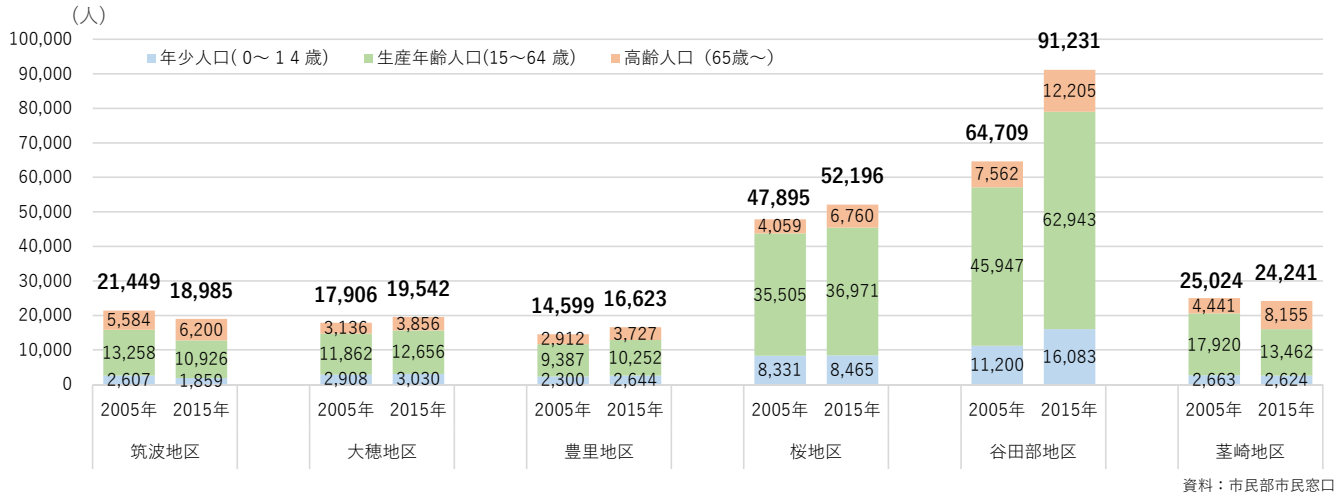
人口の推移 (1965～2015年)



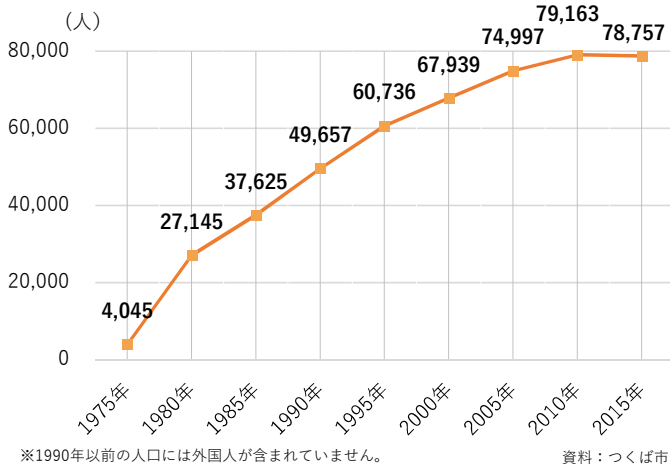
つくば市未来構想における将来人口の予測 (2015～2035年)



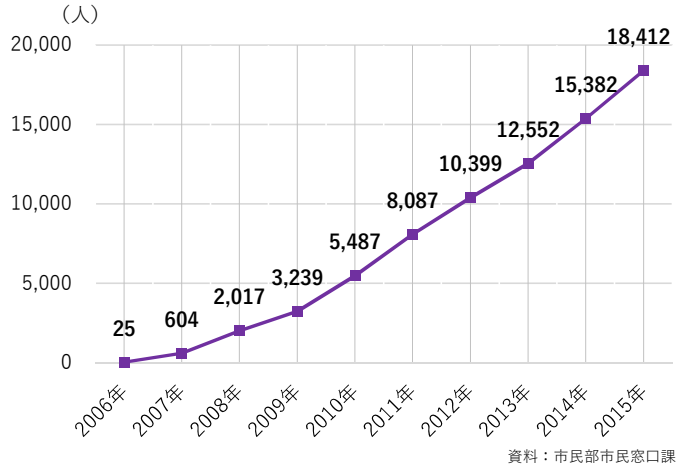
旧町村別の人口構成の変化



研究学園地区の人口推移



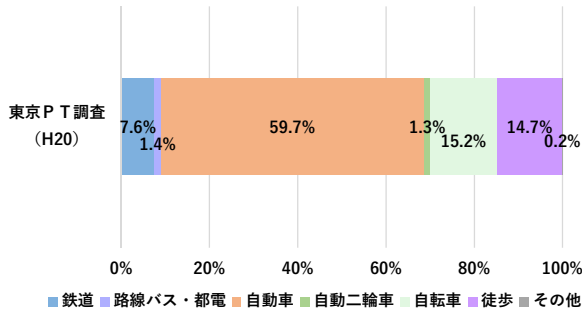
TX沿線地区の人口推移



都市交通

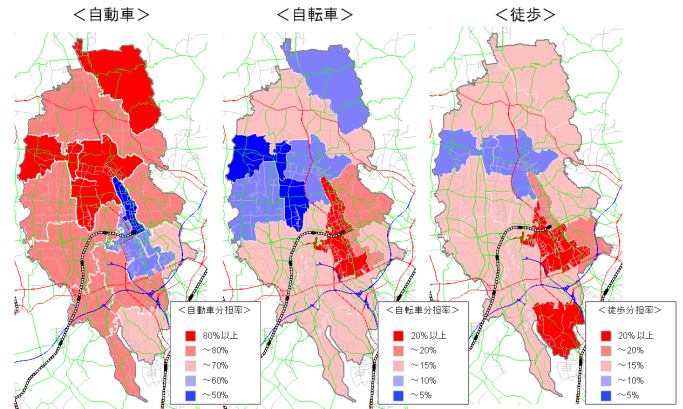
- ・ 移動手段における自動車の割合が約6割、特に周辺部での自動車利用割合が高くなっています。
- ・ つくば駅周辺等の中心部では、自転車や徒歩の割合も比較的高くなっています。

市内発着トリップの交通手段分担率



出典：つくば市地域公共交通網形成計画（上図・左図ともに）

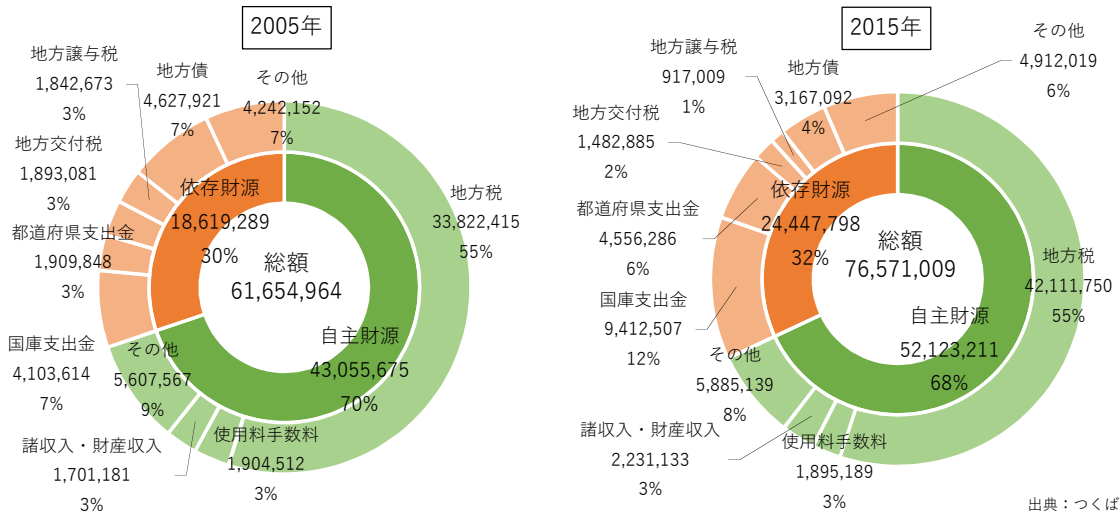
市内の発ゾーン別の交通手段分担率



財政

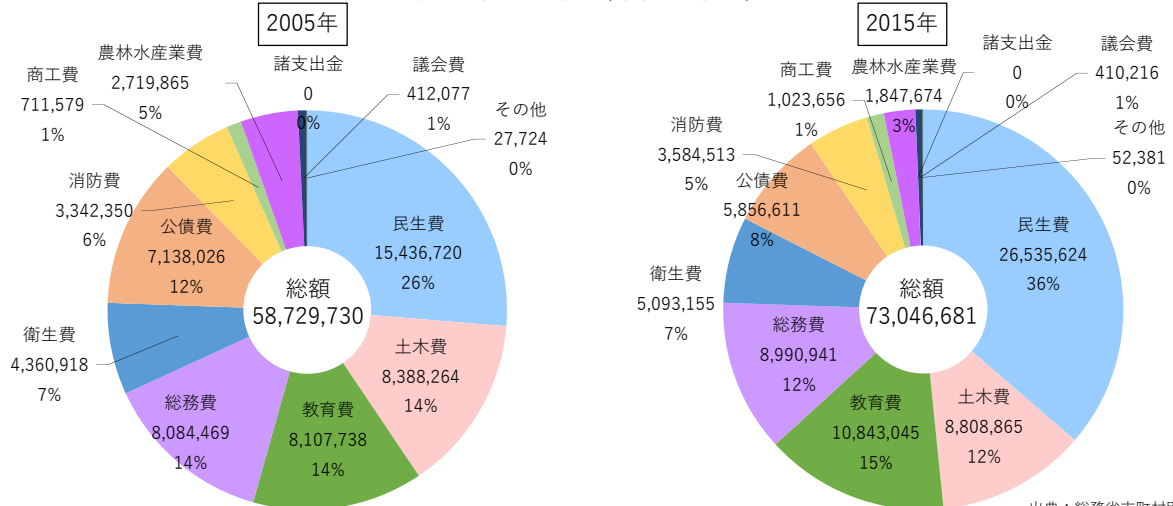
- ・ 市民税や固定資産税等は、人口増加による税収増の傾向が続くことが想定されます。しかし、自主財源の割合は微減傾向です。
- ・ 歳出に占める民生費の割合が増加しており、高齢化によってその傾向は続くと考えられます。

歳入の内訳（単位：千円）



出典：つくば市歳入歳出決算書

目的別歳出の内訳（単位：千円）



出典：総務省市町村別決算状況調

立地適正化計画の基本的な方針

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」

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。

将来都市構造

将来都市構造の考え方

- 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。

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	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」
イ 都市生活拠点	「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」

②地域の核となる拠点

ウ 地域生活拠点	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
エ 地域居住整備区域	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
オ 地域居住維持区域	上記ア～エ以外で、周辺部等の住居系市街化区域
カ 土地利用検討区域	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

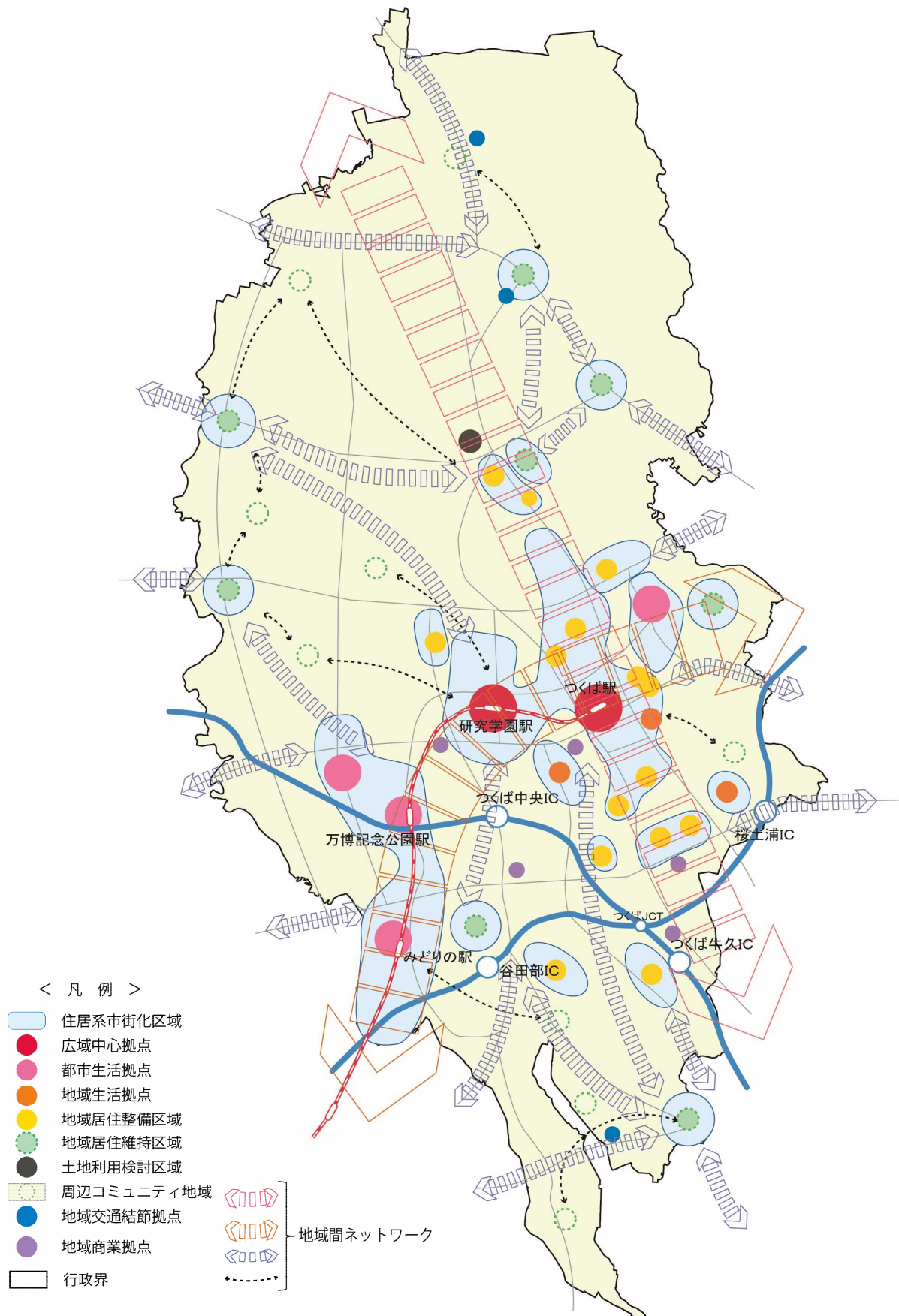
③周辺部の集落や団地の地域コミュニティ

キ 周辺コミュニティ地域 (市街化調整区域)	市街化調整区域内の農村集落や住宅団地等
---------------------------	---------------------

④生活を支える主要な公共交通ネットワーク

ク 地域交通結節拠点 (市街化調整区域)	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
ケ 地域商業拠点 (市街化調整区域)	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）

将来都市構造のイメージ

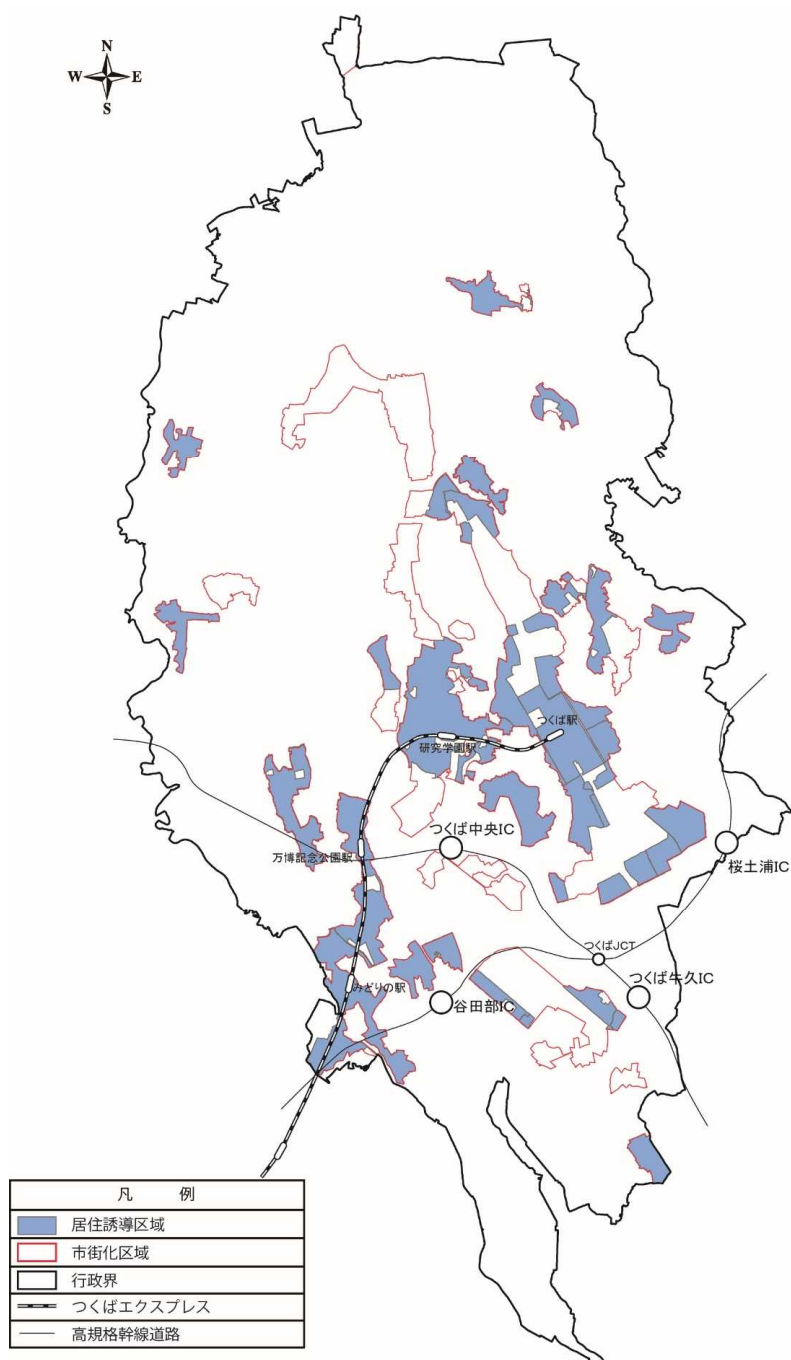


誘導区域と誘導施設等

居住誘導区域

- 居住誘導区域は以下の視点に基づき設定します。なお、良好な居住環境を形成するという観点から、小面積の区域を除外します。

視点①：既存の土地利用との整合	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。
視点②：安全な市街地の形成	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。
視点③：公園・緑地等の保全	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。
視点④：土地利用計画の確度	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。



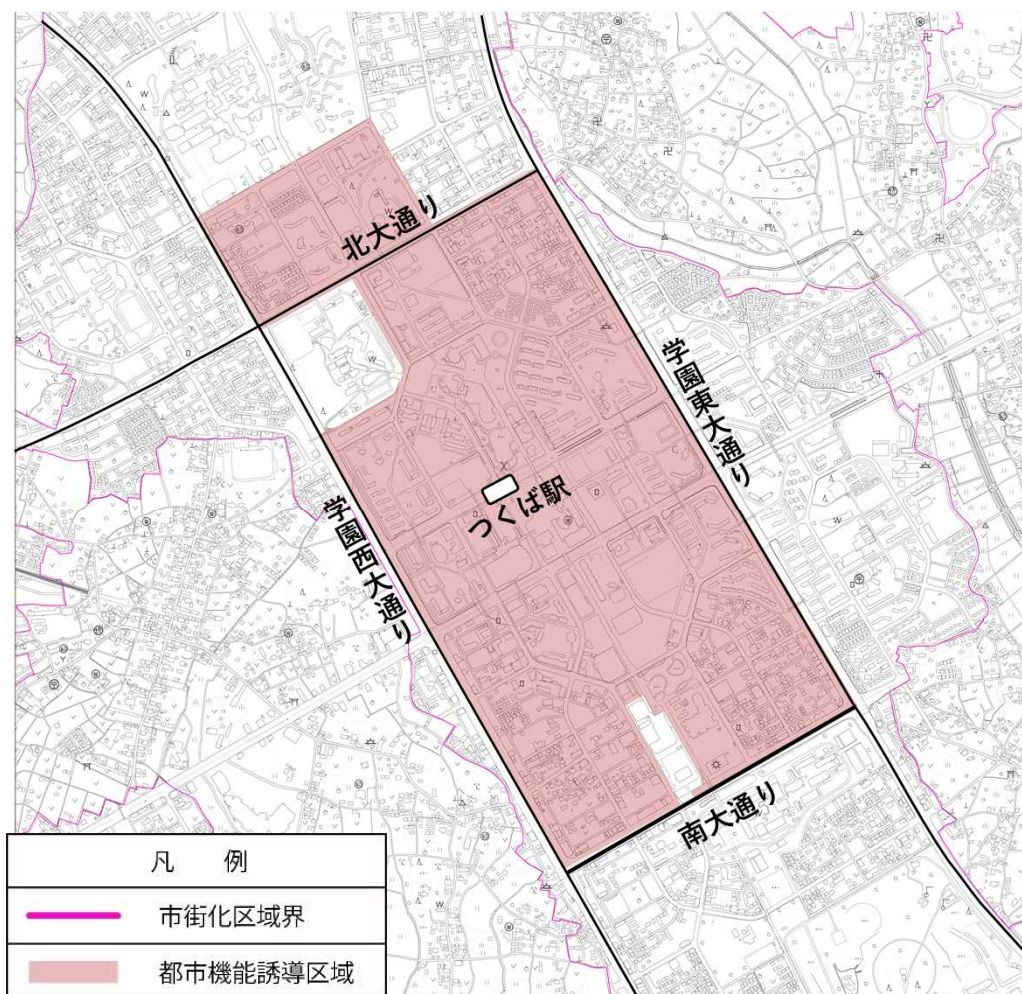
都市機能誘導区域

- 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：市街化区域に対する割合	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の実施を考慮する。

- 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。

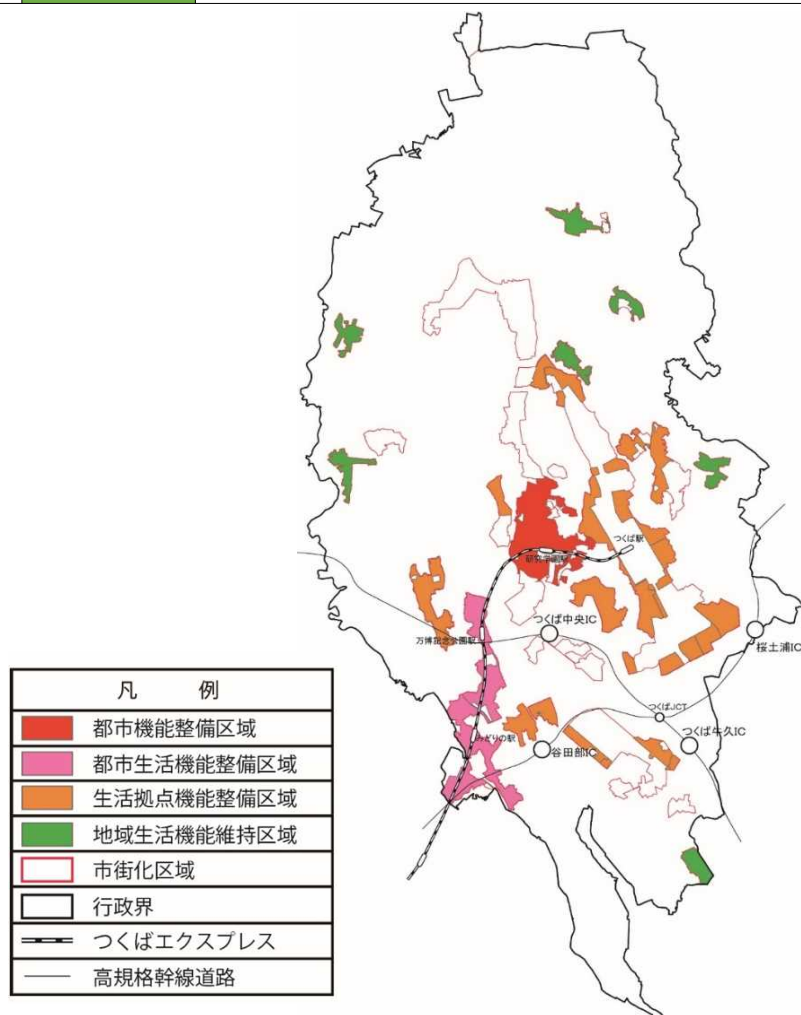
将来都市構造における位置づけ	区域の名称	設定の考え方	設定地区
広域中心拠点	都市機能誘導区域	人口が集積し、多様な公共施設、充実した都市基盤、高度な医療機能や市最大の交通結節機能を有するとともに、市域全体の持続的発展を牽引する中心市街地の形成を図ります。	つくば駅周辺



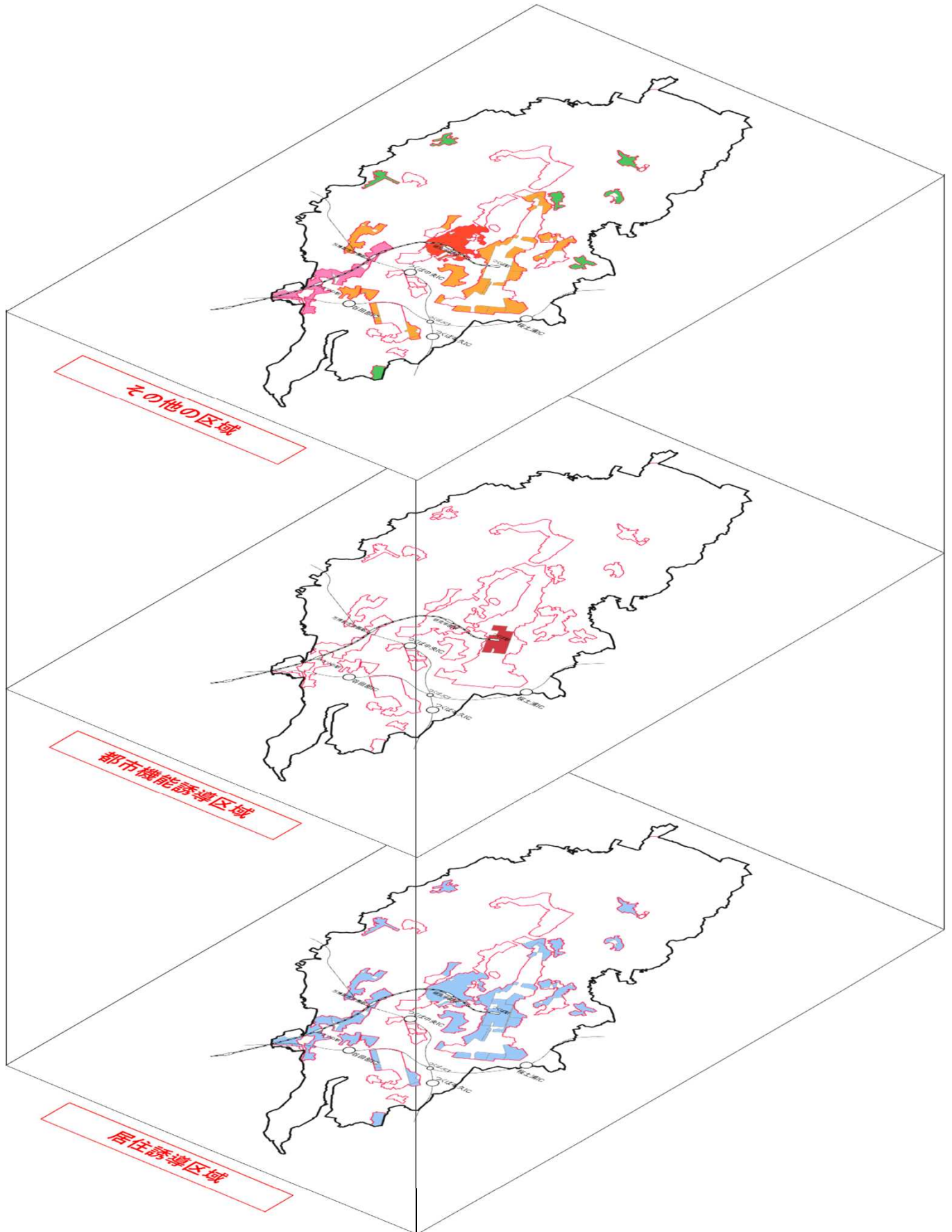
その他の区域

- 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、都市機能整備区域等を設定します。

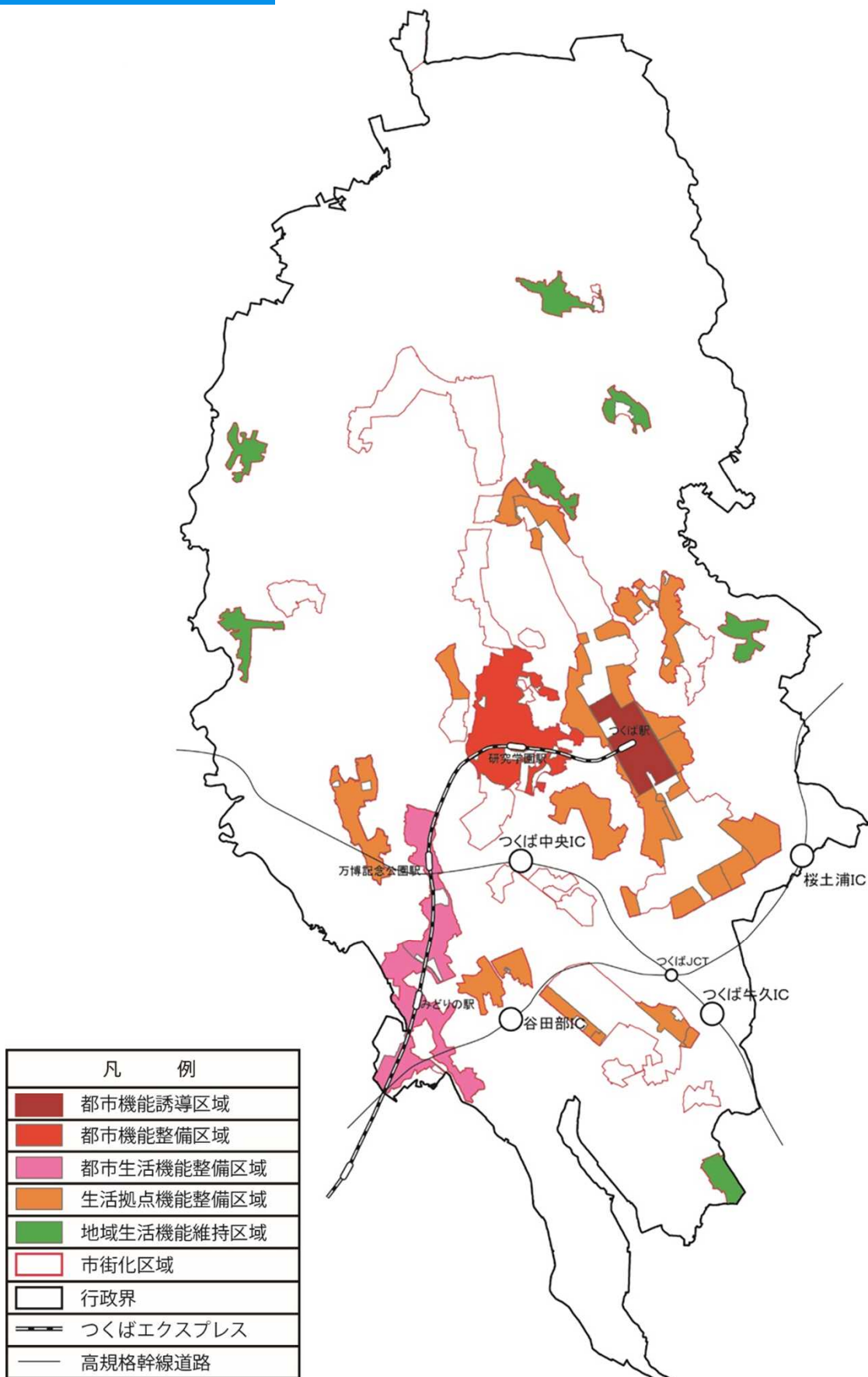
将来都市構造における位置づけ	区域の名称	設定の考え方	設定地区
広域中心拠点	都市機能整備区域	中心市街地であるつくば駅周辺地区との連携を強化するとともに、それぞれが有する都市機能をうまく活用し、市域全体の持続的発展を牽引する区域の形成を図ります。	葛城地区
都市生活拠点	都市生活機能整備区域	T Xの駅を有する開発地区であり、幹線道路を中心に、地域の核となる商業・業務施設等を配置し、それぞれの地区における土地利用計画や道路をいかした都市生活機能を有する区域の形成を図ります。	島名・福田坪地区 萱丸地区
	生活拠点機能整備区域	T X沿線開発地区であり、緑地と宅地が一体となった緑景観住宅地な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を有する区域の形成を図ります。	中根・金田台地区 上河原崎・中西地区
地域生活拠点	生活拠点機能整備区域	主に新住宅市街地開発事業により整備された区域で、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を有する区域の形成を図ります。	竹園三丁目地区、 並木地区、 松代地区（西郷地区を含む）
地域居住整備区域	生活拠点機能整備区域	主に土地区画整理事業により整備された市街地であり、研究学園地区及び市内北部地域の生活圏等を考慮し、生活拠点機能を有する区域の形成を図ります。	花畑地区、天久保地区一部、春日地区一部、 東新井一部、千現地区、二の宮地区、梅園地区、東地区、稲荷前地区、小野川地区、 観音台地区、高野台地区、若葉地区、牧園地区、吾妻四丁目地区（花園を含む）、 筑穂地区、テクノパーク桜地区、東光台地区
地域居住維持区域	生活拠点機能整備区域	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って形成されており、交通利便性や市内南部地域の生活圏等を考慮し、生活拠点機能を有する区域の形成を図ります。	谷田部地区（台町地区を含む）
	地域生活機能維持区域	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



区域設定のイメージ



誘導区域設定図



※「居住誘導区域」は都市機能に関する区域と重ねて設定しているため、上図に表れていません。

誘導施設等

都市機能誘導区域

- 広域的な拠点であることや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。また、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を設定します。

機能	誘導施設	誘導施設以外の施設
行政機能	—	市役所、窓口センター、出張所等
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）	スーパー等の小売店、ホテル等
金融機能	銀行（支店）	銀行、郵便局、J A等
児童福祉機能	子育て支援施設、児童発達支援センター	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	大学、専修学校、図書館	幼稚園、小学校、中学校、高等学校等
文化・交流機能	美術館・博物館、地域交流センター、市民活動センター、多目的ホール	市民ホール等
医療機能	特定機能病院、地域医療支援病院	その他の病院、診療所等
健康機能	体育館（観客席あり）	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
産業・業務機能	産業振興センター	—

その他の区域

- 地域の特性、既存施設の立地状況、担っている役割・機能、生活圈・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、児童館等	○	○	○	○
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）	—	○	○	○

計画の推進

実現化方策

- 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・向上を図るために必要となる、各種施策に取り組んでいきます。

居住誘導施策

項目	施策
住宅施策	<ul style="list-style-type: none"> 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
中心市街地の住環境施策	<ul style="list-style-type: none"> 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
周辺市街地等の振興施策	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 交通結節機能の向上 公共交通ネットワークの強化 幹線+支線システムによる地域公共交通網の改編 など
国の制度や市の事業(今後の検討が必要)	<ul style="list-style-type: none"> 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

都市機能誘導施策

項目	施策
中心市街地の機能充実	<ul style="list-style-type: none"> 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
市独自に設定したその他の区域の施策	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通ネットワークの強化 T Xの利用促進 幹線+支線システムによる地域公共交通網の改編 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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

目標値の設定

居住の誘導に関する指標

	現状 (2015年)	目標 (2035年)
居住誘導区域内の人口密度の向上	40.2人/ha	48.5人/ha
市全体人口に対する居住誘導区域内の人口割合の増加	53.3%	58.0%

都市機能の誘導に関する指標

	現状 (2015年)	目標 (2035年)
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	8.1%	9.0%

公共交通に関する指標

	現状 (2015年)	目標 (2035年)
バス停カバー圏域 (500m) 人口割合の向上	76.7%	80.1%

届出

- 誘導区域外における施設の立地動向を把握するために、誘導区域外において以下に示す行為を行おうとする場合には、市への届出が義務づけられます。

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、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、寄宿舎や有料老人ホーム等）
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、寄宿舎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

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で都市機能誘導区域内に設定した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、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

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、概ね5年ごとに施策・事業の実施状況について調査・分析を行うとともに、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。
- その結果に応じて誘導区域や誘導施設の設定、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、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。
- 右に示す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。



