



つくば市 都市計画 マスタープラン 立地適正化計画

令和7年(2025年)1月

はじめに

つくば市は、長い歴史を持ち自然も豊かな筑波山麓から牛久沼まで広がるエリアの中に、国家プロジェクトである「筑波研究学園都市」が整備され、その後のつくばエクスプレスの開業と沿線開発等とあわせ、現在も人口が増加傾向にあります。しかし、将来的には人口が減少に転じる見込みであるため、現時点から人口減少社会を見据えた都市づくりに取り組む必要があります。



本市では、平成 28 年に「つくば市都市計画マスタープラン 2015」を、平成 30 年に「つくば市立地適正化計画」を策定し、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のできるまちの実現に向けて、様々な取り組みを進めてきました。また、近年では、令和4年の「スーパーシティ型国家戦略特別区域」の指定や令和5年の脱炭素先行地域選定等を経て、「つくば市未来構想」のまちづくりの理念である“つながりを力に未来をつくる”のもと、持続可能都市の実現に向け新たな取り組みを進めています。こうした背景を踏まえ、より良いまちづくりを進めていくため、都市計画マスタープランと立地適正化計画の見直しを実施し、今回の策定に至りました。

今回の都市計画マスタープランでは、将来都市構造として市街地への居住と都市機能集約ばかりを目指したコンパクトシティではなく、地域全体が持続可能となることを目指しています。拠点が連携して、持続可能都市を作っていきます。また、市民の生活圏等の面的なつながりを重視し、従来の旧町村単位にとどまっていたエリア区分を大きく見直し、北部、西部、南部、東部、中央の全5地区のエリアプランを設定し、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こととしました。

また、立地適正化計画では、つくば駅周辺と研究学園駅周辺を広域的な中心として、高度な都市機能の集積による拠点の利便性の向上と高密度な居住の誘導を図りながら、市全体の活力やにぎわいの創出を推進します。同時に、市内各地域でも、地域の核となる生活拠点の形成を図るとともに、拠点へとつながるネットワークの構築により、各拠点や地域、集落の相互連携を充実させ、生活利便性の確保と効率的な都市経営を推進することとしました。

今後は、「つくば市都市計画マスタープラン及びつくば市立地適正化計画」に基づき、人や物を都市の中心部に一方的に吸い寄せ集約するのではなく、それらが適切に集積した中心部から、その外側へ遠心力を働かせることで、地域のみならず都市全体の持続可能性を高めるまちづくりを進めていきます。

最後に、「第3次つくば市都市計画マスタープラン・第2次つくば市立地適正化計画策定委員会」の皆様をはじめ、アンケート調査やまちづくりワークショップ、パブリックコメントにご協力いただいた市民の皆様に心から感謝申し上げます。

令和7年(2025年)1月

つくば市長 五十嵐 立 青

目 次

第1章 計画の概要

第1節	策定の背景と目的	2
1	策定の背景と目的	2
2	策定における基本方針	3
第2節	計画の位置付け・役割	4
1	都市計画マスタープラン	4
2	立地適正化計画	4
第3節	計画の期間及び対象範囲	6
1	計画の期間	6
2	計画の対象範囲	6

第2章 現況と課題

第1節	つくば市の現況	8
1	つくば市の位置と地勢	8
2	つくば市の沿革	9
3	現況の整理	11
第2節	つくば市の課題・取り組むべき事項	83
1	都市を取り巻く社会動向	83
2	つくば市における都市づくりの課題等	84

第3章 全体構想

第1節	まちづくりの基本理念と目標	94
1	まちづくりの基本理念	94
2	まちづくりの目標	95
第2節	まちづくりの基本的方向性	97
第3節	つくば市の将来都市構造	98
1	ゾーン	99
2	拠点	102
3	ネットワーク	104
4	将来都市構造図	106
5	将来人口	107
第4節	分野別方針	108
1	土地利用の方針	108
2	道路・交通の整備方針	115
3	公園・緑地の整備方針	121
4	都市防災の方針	126
5	景観形成の方針	129

6 脱炭素まちづくりの方針	133
7 その他都市施設等の整備方針	135

第4章 エリアプラン

第1節 エリアプランとは	138
第2節 各エリアの将来像、整備方針	140
1 北部エリア	140
2 西部エリア	146
3 南部エリア	153
4 東部エリア	158
5 中央エリア	162

第5章 立地適正化計画

第1節 立地適正化計画について	170
1 まちづくりの基本理念と将来都市構造	170
2 計画の基本的な方針	170
3 誘導区域と誘導施設の設定方針	171
第2節 居住誘導区域	172
1 居住誘導区域の考え方	172
2 居住誘導区域の設定	173
3 居住誘導区域の設定図	174
4 居住誘導区域の面積と人口	175
第3節 都市機能誘導区域	176
1 都市機能誘導区域の考え方	176
2 都市機能区域の設定	176
3 都市機能誘導区域の設定図	177
4 都市機能誘導区域の面積	179
第4節 誘導施設	180
1 誘導施設	180
2 誘導施設以外の必要な施設	181
第5節 誘導施策（計画の実現に向けた取り組み）	182
1 誘導施策の基本的な考え方	182
2 居住誘導に関する施策	182
3 都市機能誘導に関する施策	184
第6節 前回計画における目標の達成状況	185
1 居住の誘導に関する指標	185
2 都市機能の誘導に関する指標	186
3 公共交通に関する指標	186
第7節 目標値の設定（評価指標）	187
1 居住の誘導に関する指標	187

2 都市機能の誘導に関する指標	187
3 公共交通に関する指標	187
第8節 届出	188
1 居住誘導区域外における開発行為等の届出	188
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	189
第9節 防災指針	190
1 防災指針の考え方	190
2 居住誘導区域等における災害リスク分析	191
3 防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出	218
4 防災・減災まちづくりの取組方針	220
5 具体的な取り組み・スケジュール、目標指標、災害への備え	221

第6章 まちづくりの進め方

第1節 まちづくりの進め方について	230
1 まちづくりにおける多様な主体の参画の推進	230
2 まちづくりに関連した多様な取り組みの実施	232
第2節 計画の見直し	233
第3節 計画の進捗管理	233

資 料 編 目 次

1 つくば市の現況（補足資料）	2
2 居住誘導区域の詳細	16
3 検討の経緯	43
4 市民参加の状況	44
5 第3次つくば市都市計画マスタープラン・第2次つくば市立地適正化計画 策定委員会	48
6 庁内検討会議	52
7 茨城県との協議	53
8 つくば市都市計画審議会	53
9 パブリックコメント	53
10 用語解説	54